

令和４年度「東京都環境影響評価審議会」第一部会（第４回）

日時：令和４年６月２１日（火）午後４時００分～

形式：Webによるオンライン会議

—— 会 議 次 第 ——

- 1 環境影響評価書案に係る総括審議
 - (1) （仮称）小山三丁目第１地区第一種市街地再開発事業
 - (2) （仮称）小山三丁目第２地区第一種市街地再開発事業
- 2 その他

【審議資料】

資料１ 「（仮称）小山三丁目第１地区第一種市街地再開発事業」

資料１－１ 「（仮称）小山三丁目第１地区第一種市街地再開発事業」環境影響評価書案 部会審議質疑応答

資料１－２ 「（仮称）小山三丁目第１地区第一種市街地再開発事業」に係る都民の意見を聴く会における公述意見の概要

資料１－３ 「（仮称）小山三丁目第１地区第一種市街地再開発事業」に係る環境影響評価書案について（案）

資料２ 「（仮称）小山三丁目第２地区第一種市街地再開発事業」

資料２－１ 「（仮称）小山三丁目第２地区第一種市街地再開発事業」環境影響評価書案 部会審議質疑応答

資料２－２ 「（仮称）小山三丁目第２地区第一種市街地再開発事業」に係る都民の意見を聴く会における公述意見の概要

資料２－３ 「（仮称）小山三丁目第２地区第一種市街地再開発事業」に係る環境影響評価書案について（案）

<出席者>

会長 柳委員
第一部会長 齋藤委員
奥委員
玄委員
高橋委員
堤委員
平林委員
水本委員
森川委員
横田委員

(10名)

山内アセスメント担当課長
下間アセスメント担当課長

「(仮称) 小山三丁目第 1 地区第一種市街地再開発事業」環境
影響評価書案 第 3 回部会審議質疑応答

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
大気汚染	1	この第 1 地区と第 2 地区の間は、商店街を歩いたとき、つながっていたかと思うが、(評価書案の 249 ページの) この絵で、71、69、68 あたりの間の区道は拡張するのか。	区道の商店街の通りについては、現状の 6.9 から 7.2m で、そのまま拡張しないが、それと直交している区道の I-218 号については、8m の拡張を行う。	4/26 部会にて回答
		この道路に、結構車が入るようになるということか。	基本的には、現状、時間規制をしており、それは、そのまま残るような形になっている。 今回の開発では、その部分は、時間規制もあり、なるべく車両の通行を増やさないというところもあり、隣の I-②敷地の車両は、I-①敷地から入れ、地下でつなげる計画である。 建物の車両としては、I-①敷地の車両通行という形で、交通量はなるべく軽減させる計画である。	
		地上を通っている方の安全や空間は、きちんと守られるということでしょうか。	併せて、歩道状空地も作り、なるべく歩行者環境をよくするという計画である。	
大気汚染	2	現地を視察したとき歩行者がかなり多かったが、工事中はどのような対策をするのか。出入口と歩行者との関係を教えていただきたい。	基本的には、敷地境界に沿って、仮囲い(白いパネルの壁)をするがその外側の路側帯の幅員は現状と大きく変わらない。ただし、歩行空間をつくる工事(歩道の拡張やセッバック)をするときに、車道側にも、仮囲いを作る可能性があるが、道路の使用許可を、警察、交通管理者からもらい、工事することになる。関係行政と十分に打ち合わせをし、安全の配慮策についても協議し、工事することを考えている。	5/19 部会にて回答

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
大気汚染	3	第1地区と第2地区は、建設機械が一番稼働する時期が、少し近いと思うが、その影響もきちんと入った上での解析になっているか。	工事用車両について、両方の工事用車両を見込んで解析し、建設機械については、こちらの建設機械の影響のみの解析である。	5/19 部会にて回答
		第1地区は、建設機械の影響は、それほど大きくないようだが、隣の第2地区は、工事の種類も違い、それなりの影響があると思っている。第2地区の最大濃度の着地点は、第1地区と全く逆の方向で、資料上では、影響しない形であるが、これも、風向きなど実際の状況があると思う。建設機械の稼働の時期は、少しずれているが、重なる時期もある。非常に場所が近いので、影響が全くないわけではなく、このあたりをどのように考えているか。例えば、建設機械をピークにならないようにするなどの連携について教えてほしい。	建設機械については、3-1、3-2ともそれぞれ独立予想しており、工事用車両については、沿道の車両の走行台数という情報を、相互に提供している。 建設機械については、今後も、事後調査を行うときに、工事情報等を共有した上で、工事のピークが重なるような場合は、お互いの工事情報を提供しながら、事後調査の段階で予測結果との差がどうかということを、チェックしていきたいと考えている。	総括審議項目へ
騒音・振動	1	騒音や振動のレベル自体がそれほど大きくならないかもしれないが、例えば、区道のI-218号線など、道が狭いということは、その両側に店舗や住居が迫っていると、騒音は、両側の住居、店舗で反響し、測定より大きくなる可能性もある。しかも、この走行ルート周辺は、商業地域や近隣商業地域だが、住宅も多くあり、学校や福祉施設なども点在しているので、特段の対策をするのが適当と考えるが、事業者が考えている対策があれば教えてほしい。 狭い道路なので、騒音、振動もそうだが、歩行者の安全という面も含めて考えてほしい。	今の段階では、施工業者が決まっていない状況なので、具体的な対策が決まっている段階ではないが、できるだけ、警備員を配置して、ゆっくり走行する、狭い道路の住宅の前で、アイドリングをしないといった配慮を、施工者に指導していきたい。 狭い道路を通行して入らざるを得ないような敷地になっているので、近隣に配慮して工事を進めたいと考えている。	5/19 部会にて回答 総括審議項目へ

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
騒音・振動	1 (続き)	区道 I-218 号線等の工事用車両の走行について、通学時間帯等の配慮を考えているか。 そのような場合、早朝の走行になることも考えているか。また、環境基準との関係はどのように考えているか。	【回答】 通学時間帯の配慮として、警備員の配置、低速での走行など、今後決定する工事施工者に出来る限りの配慮を行うよう、事業者として指示していきたい。環境基準との関係について、6 時より早朝の車両の走行は行わない。	5/19 部会質疑後の質問に対する回答
日影	1	パルム商店街のアーケードの上は、天窓のようにトップライトで日差しが入るような状態になっていたが、この建物が建つことによって、建物の北側に影を落とすようであれば、商店街自体もトップライトからの日差しが遮られ暗くなることもあるかと思う。そのような評価はこの事業の中ではされていないのか。	評価については、条例の基準に則り、地上の G.L. から 4m の面で日影の評価をしている。	3/24 部会にて回答
日影	2	評価書案の 196 ページでは、調査を行っている箇所が地点 1 から地点 5 になっている。両事業を同時に評価するのは難しいということなので、今選定している 5 つの箇所のほかに、この計画地の周辺に福祉施設や教育施設が分布しているので、そういった場所をもっと増やして、208 ページに示しているような天空図を追加していただきたい。	この地点については、地点 1, 2, 3, 4, 5 と取っており、基本的には、影の影響が出る北側で、東から西にかけて分布させている。基本的には、要配慮施設付近で取っている。例えば、地点 1 は保育園、地点 2 は駅前及び小山台高校の敷地の南端付近、地点 5 は公園、地点 4 も小山台小学校がある。地点 3 は、そこから西側のほうで人が多く集まりそうな箇所の交差点で取っている。 御指摘の福祉施設等については確認し、必要に応じて追加ポイントを評価書の段階で検討させていただきたい。	4/26 部会にて回答 総括審議項目へ

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
日影	2 (続き)	隣の第2地区も大きい建物の建設が予定されているので、こちらの建物の建設による日影の影響がどの程度かを把握したい。 隣にも建物が建っている場合、その影響で、場所により日影状況が非常に悪くなる箇所が懸念される。 周りの福祉施設、教育施設を追加地点に取り入れると、事業者が、住民の方に説明するときにも、よりよく説明できるのではないかな。	先ほどの内容に補足すると、208ページから212ページまでが、天空写真である。例えば、209ページの緑色のところが第2地区の建物で、210ページにも入っている。今一度、福祉施設等の立地も確認して、もう少し追加したほうがいい点があれば、評価書のほうで、このような形で追記していきたい。	
風環境	1	領域Bが建設前後で増えるという結果になっているので、建設後の事後調査をしっかり行い、風環境について対策していただきたい。	承知した。	3/24 部会にて回答
		評価書案250ページの55番、58番は建設後対策後でも領域Bの上限に近い地点である(資料編102ページ)。また、72番は建設後、領域Bの上限に近い地点である(資料編103ページ)が、236ページによれば現段階で特に対策を行っていない。建設後、事後調査を適切に行い、環境保全のための措置を徹底してほしい。	【回答】 承知した。事後調査の結果、予測を上回るような風環境が確認された場合には、その原因を分析し、必要に応じて追加の環境保全措置を講じる。	5/19 部会質疑応答後の質問に対する回答 総括審議項目へ
風環境	2	この風環境の評価をするに当たり、第2地区の影響も入っているということか。 我々が行ったとき、11番のところの風が結構大きかったので、少し気になった。また、69、70ぐらいのところは、確か、駐輪場に入るところかと思うので、そういうところの風対策については、十分に留意していただきたい。	風洞実験の模型については、第2地区と全く同じもので実施している。両地区の評価書案に両地区の影響が入っている。	4/26 部会にて回答

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
温室効果ガス	1	温室効果ガスについては、まだ計画段階で、具体的なところまで進んでいないようなところもあるかと思うが、これだけの規模の建物が建つこと及び第1地区、第2地区合わせても大きな規模の建物が建つことになるので、ぜひ温室効果ガス削減に努めていただきたい。今後計画が進むにつれて、設計段階などで具体的にCO ₂ の削減、温室効果ガス削減の方法が定まったら、その方法とどれだけ温ガス削減の効果があるかを具体的に今後作成される図書のほうにも記載いただきたい。	図書作成段階で、決まっていることについてはできる限り記載する。	3/24 部会にて回答
その他（史跡・文化財）	1	朗惺寺の敷地が明治時代はもう少し広いようなので、今のところ対応は大丈夫かと思うが、文化財担当と少し話をしておいていただきたい。	承知した。	3/24 部会にて回答

「(仮称) 小山三丁目第 1 地区第一種市街地再開発事業」に係る都民の意見を聴く会における公述意見の概要

都民の意見を聴く会	公 述 人
	6 名

1 環境一般

- (1) 東京の都市づくりビジョン、品川区環境基本計画及び品川区まちづくりマスタープランなどが、本計画への配慮として記載されているが、いずれも実現不可能と考える。再開発事業によって人や車が増え、炭素排出量は確実に増加する。周辺の地元住民は、日影の影響、風害（ビル風）により住環境は悪化し、今ある健やかで快適な暮らしやすい住環境は奪われる。
- (2) 全体を通じて「意見」と「見解」が見事に齟齬をきたしているという状態である。環境影響評価が、個別の分野ごとの分析・評価であるのに、反対意見の多くは、根本的に当該再開発事業の賛否というよりは、むしろ拒絶しながらの意見である。また、環境影響評価を諮る以前に、大型再開発・超高層建造物、それ自体が「環境」にとっていいはずがないと考える。齟齬と違和感がある。

2 大気汚染、騒音・振動 共通

- (1) 工事車両の動線や大気汚染の影響等を示す地図で、学校や保育園の施設名が表記されておらず、不誠実である。
- (2) 工事用車両の走行について、見解書では、「関係機関との協議や近隣住民への事前周知をこれから行い生活環境保全に努める。」とあるが、学校選択制を導入している品川区では、いろいろな方面から子どもが行き来し、園庭のない保育園が多いため、遠方から保育園のお散歩に商店街が利用されている。武蔵小山を利用する人は近隣住民に限らないことや離れた距離にある保育園等も日常的に利用しているという事前調査ができていない。
- (3) 審議会で、工事車両が通過する道路が通学路に面していることや、道路自体の狭さ、工事中の安全確保、第 2 地区との連携について委員から懸念の声が上がったが、

具体的な対策について事業者から示されず、対象地域に子どもを通わせる保護者として大きな不安を感じる。

2 水循環

- (1) この地域には、いまだに井戸を使っているところがある。震災以降、井戸水というものがとても重要になってきた。東京都は江戸の時代から水が豊富な土地である。災害になったときに、人の命に関わることなので、しっかりと評価書に入れるべき問題だと思う。

3 日影

- (1) 太陽は、一度奪われたら、二度と取り戻せない。風害なども同様である。小山台高校は、この事業が完成した暁には、午前中は毎日、日陰となる。学校施設として、子どもの健全な育成を考えた場合、太陽は重要である。
- (2) 日影について、「小山台高校のところが既に考慮すべきである。子どもたちの登校時間に全く日が当たらない」という意見したところ、見解書では「日影図では2.5時間当たる」と書いてある。8時以降、子どもたちが登校してからは、ずっと日陰になる。ましてや、隣のビルが8時前の日照をふさぎ、子どもたちが登校している時間には全く日が当たらない。小山台高校は隣の地域、商業地域からわずか150mしか離れていない距離のところから、145mの高さからの日影の影響を受け続ける。法律にかなっているから構わないと見解書に述べられているが、果たしてこれでいいのか。

4 風環境

- (1) 実際に発生しているビル風の状況として、現に電動自転車が風で横転したり、「日常的に風の音がうるさい」といった話があるが、環境影響評価書案で事業者は、目の前にあるビル風の調査を行わず、その被害状況にも目を向けず風洞実験による評価だけを示すその姿勢に、不信の念を強く抱く。
- (2) 東京管区気象台のデータについて、古いデータを使っている。見解書では「旧気象台の高さが74.5m、新気象台の高さが35.1m、だから高いほうを使っている」とあるが、古いデータの74.5mでも、最近のデータの34.1mのほうが風は強い。きちんと数値を使わないでやった風洞実験に何の意味があるのか。また、防風林というのは海風のような横風に強いが、ダウンフォールに関してはまったく意味をなさず、

風で折れてしまって人命や家に損害を与える可能性がある。

- (3) 既存の 2 棟に加えて、新たな再開発事業が、この案のまま実行された場合は、合計 5 棟の地上 140m 超のビルが林立することになる。地形的に見ると、「山ができた」という感じである。しかも、裾野のない山ができる、どんとそびえる。風の強度が増すだけでなく、乱気流や火災旋風が発生するのではないかと恐れている。
- (4) 評価の結果は、「計画建築物の存在により、事業区域周辺地域の風環境に変化はあるものの、領域 A（住宅地相当）及び領域 B（低中層市街地相当）に相当する風環境が維持されるものと考え」と、6 ページには書かれている。251 ページには、防風植栽や都道 420 号線沿いの庇の設置等の防風対策を講じることにより、領域 C（中高層市街地相当）及び領域 D（強風地域相当）の地点は、領域 B となり、風環境は改善されると書かれている。防風植栽と庇の対策で風環境の悪化を防げるのであれば、既に駅前に建設された 2 棟の超高層マンション建設後の地域の風環境の悪化を、風害ともいえる被害が続出していることを、どう説明するのか。現対策の植栽と庇では不十分であり、解決しないことは明らかである。
- (5) 風洞実験のデータは全て平均数値を用いている。235 ページの平均風速とは、60 秒間測定した平均値である。日最大平均風速も平均値である。平均化した風の強さや頻度は、私たちが体感をする瞬間風速とは乖離がある。風は平均的には吹かない。私たちが知りたいのは、歩行を困難にし、自転車も転倒させる強風、突風が、どのくらいの頻度で起こるかである。今の風環境をこれ以上悪化させる再開発は中止をしてほしい。
- (6) 見解書の中で、「風洞実験は事前の予測であるため、事後調査において 1 年間、風向・風速の現地実測調査を実施する」と書かれている。ここはとても重要だと思う。実測調査は必要である。参考になる実測データがある。2020 年 1 月竣工した 1 棟目のタワーマンションには、建設後の風環境の現地実測データが蓄積をされている。都と区は誠意をもって、予測と実測数値を比較検討し、超高層ビルとビル風、風環境の関係を研究し、明らかにしていただきたい。ビル風被害の研究はとても遅れている。都と区、行政機関に強く要望する。

5 景観

- (1) 見解書では、「配色等から圧迫感の軽減を図る」としているが、地域住民が感じている超高層ビルそのものの圧迫感と威圧感を解消できる策では到底ない。圧迫感や威圧感の軽減というのであれば、超高層ビルをつくらない以外にない。

- (2) どこから見てもこの建物が見えたとおり、この景観の圧迫感というのは、評価書に書いてあるものとは違う。
- (3) 景観に関する評価というのは、日照や風害などと同じように、周辺に住んでいる居住者が日常生活の中でどういう影響を受けるのかを評価するべきだと思う。その建築物が見える公園とか、通過者の観点でしか見えないところではなく、居住者が日常生活の中で受ける変化がどのようなものか、それを調査して初めて判断すべきものだと思う。

6 温室効果ガス

- (1) CO₂に関して、C O P 21 を採択した日本としては、どうやって抑えるべきか考えなければいけない。CO₂に対しては、全く配慮していない。これからの環境を考える上で、CO₂を日本は減らす義務があるが、今の状態では減らない。
- (2) L E D 電球で電力が最大限使えるという考え方自体が、評価書に対してはとても回答になっていない。

7 その他（環境影響評価制度の手続き等）

- (1) 大気汚染、騒音・振動、自然との触れ合い活動の場について、意見書を提出したが、見解書では「指導や施工計画により、影響を軽減できるよう努める」とあり、具体的な記述がなかった。対策については検討するというのは、評価書の見解として相応しいのか。
- (2) 評価書案は、より誰もが評価を行うために、手元において読み込むために必要な資料だと思うので、これを正しく評価を行うためにも、必要と思われる部分に関しては、今後は複製を認めてほしい。また当該住民に事業の概要を記した内容の書面の戸別配布してほしい。
- (3) 今回選定されなかった「史跡・文化財」について、事業区域内には文化財はないため本事業による影響はないものと考えたとあるが、武蔵小山のアーケードのように、既にある歴史的持続的に価値を保全してきた都市の価値をないがしろにし、一時のアイデアで消滅させてしまうのは、軽率であり、暴挙である考える。
- (4) 評価書が最初ホームページで12月に見たものと違う。今年2月頃ホームページに上がっているものは新しくなった。こんないい加減な評価書案をもとに東京都は評価できるのか。（ホームページには、本編とその概要版があり、東京都で差し替えは

行っていないことを会後に説明。)

8 その他（事業計画等）

- (1) 地権者を初めとした地域住民に十分な説明や情報提供がされず、再開発事業が押し進められている現状は、まちづくりの基本に反する。早急に改善すべきである。事業の進め方に対し、強く反対意見を表明する。
- (2) 準備組合は法令に定めない任意団体だと聞いている。日影の補償、風の補償等できる体力がある団体なのか私たちは知りたい。また本組合になったとき、約束した内容は引き継がれるのか。
- (3) 再開発ありきで物事を進めることなく、当該住民をはじめ周辺住民、関係住民の意見を取り入れた事業計画としていただきたい。環境への影響、準備組合の内容の把握など正しくチェックしてほしい。
- (4) 朗惺寺、満州開拓団の碑を含め、武蔵小山の商店街そのものが歴史である。歴史がないというところがおかしい。
- (5) 代を重ねて店舗を営んで来られた方から、なじみの街並みが損なわれ、没個性になるというご指摘や、数年を要する工事の継続による経済不安や損失のおそれが訴えられていることは、無視すべきではない。また、事業計画の主体の実態的構成が明らかにされておらず、本計画に関する見直しと、当該地区に住み土地家屋等の所有権、居住権を有する方々の意思を汲んだ計画の策定を切に望む。
- (6) 敷地面積に対する人口密度は極めて高く、車の出入りの頻度も高くなり、これはエネルギー消費や生活インフラにもかかわってくる。品川区内で、これだけ狭い地域で、これだけ大きいニュータウン建設に匹敵する事業が行われる。それに対する社会インフラを請け負う覚悟があるのか。
- (7) 街には、歴史がある。街づくりとは土地に関わる人々の総意で、子どもたち、そして孫たちに、今よりよい環境を残すことではないか。このまま再開発を進めれば“街壊し”となり、最大の環境悪化となる。小山三丁目第1地区再開発事業の中止を求める。

「(仮称) 小山三丁目第 1 地区第一種市街地再開発事業」に係る環境影響評価書案について (案)

第 1 審議経過

本審議会では、令和 3 年 11 月 30 日に「(仮称) 小山三丁目第 1 地区第一種市街地再開発事業」環境影響評価書案（以下「評価書案」という。）について諮問されて以降、部会における質疑及び審議を重ね、都民及び事業段階関係区長の意見等を勘案して、その内容について検討した。

その審議経過は付表のとおりである。

第 2 審議結果

本事業の評価書案における調査、予測及び評価は、おおむね「東京都環境影響評価技術指針」に従って行われたものであると認められる。

なお、環境影響評価書を作成するに当たっては、関係住民が一層理解しやすいものとなるよう努めるとともに、次に指摘する事項について留意すべきである。

【大気汚染、騒音・振動 共通】

工事用車両の走行に伴う大気汚染及び騒音・振動への影響について、教育施設及び住宅地等に近接する狭い道路も走行ルートとしていることから、環境保全のための措置を徹底するとともに、更なる環境保全のための措置を検討し、大気汚染及び騒音・振動への影響の一層の低減に努めること。

【日影】

計画地周辺には教育施設等、特に配慮すべき施設等が多く存在し、計画地隣接地で予定されている開発事業による影響も懸念されていることから、必要に応じて天空写真の調査地点を追加し、日影の状況を分かりやすく記載すること。

【風環境】

本計画地の高層建築物1棟に加え、隣接地に2棟の高層建築物が設置される計画であることから、環境保全のための措置を徹底するとともに、事後調査において調査地点を適切に選定した上で、その効果の確認を行い、必要に応じて更なる対策を講じること。

【審議経過】

区 分	年 月 日	審 議 事 項
審議会	令和 3 年 11 月 30 日	・評価書案について諮問
審議会	令和 4 年 2 月 24 日	・現地視察
部 会	令和 4 年 3 月 24 日	・質疑及び審議
部 会	令和 4 年 4 月 26 日	・質疑及び審議
部 会	令和 4 年 5 月 19 日	・質疑及び審議
公聴会	令和 4 年 5 月 24 日	・都民の意見を聴く会
部 会	令和 4 年 6 月 21 日	・総括審議
審議会	令和 4 年 6 月 24 日	・答申（予定）

「(仮称) 小山三丁目第 2 地区第一種市街地再開発事業」環境
影響評価書案 第 3 回部会審議質疑応答

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
大気汚染	1	工事後の関連車両について、第 1 地区と第 2 地区の間の道路の、工事後の関連車両と歩行者空間はどうなるか。	道路空間について、3-1 地区と 3-2 地区の間の道路は、現況道路から、3-1 地区のほうにセットバックするような形で、道路の拡幅を行う。ただし、自動車車両のための道路幅員構成については必要最小限であり、歩行者のための歩道空間が拡充される計画である。	5/19 部会にて回答
		工事中の工事車両が出入りする際の安全性の確保はどのようにしているか。	建設中及び建設後の自動車の路線は、3-1 と 3-2 の間のアーケード商店街を横断しない計画、そうした精神でやっている。 建設後の南街区と北街区の行き来は、それらの車両が商店街を地上レベルでの横断を防ぐため、地下 2 階の地下車両の整備をする計画である。今の安全な歩行環境がしっかり維持できる計画である。	
大気汚染	2	第 1 地区と第 2 地区では、第 1 地区は、それほど建設機械の影響は大きくないが、第 2 地区は、高層建築物が 2 つあり、それなりの寄与があるように見える。さらに、第 1 地区の建設機械の影響が多少あると考えられ、予測では、最大濃度の着地地点が第 1 地区と第 2 地区でお互いに反対の方向に出ており、影響もそれほどないように見える。しかし、それは、平均的な予測結果なので、実際お互いの影響はないわけではないと思われる。 建設中の建設機械の稼働のピークなどが、重なりそうになったとき連携や影響が起きているときはどう対処するのか。	実際の工事着工に向け、地元の合意形成に取り組んでいく必要がある、現段階において確実に、今のスケジュールで、両地区が工事に入ることが、確定してはいない。 仮に、工事の時期がずれた場合、あるいは同じだった場合など見えてきた段階で、影響をしっかりと両地区と調整しながら、まずは、周辺に与える影響を極小化する、影響を与えないという考えのもとに、しっかり連携、調整をしてまいりたい。	5/19 部会にて回答 総括審議項目へ

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
騒音・振動	1	p.189 で低周波音の評価について、評価の指標が「建具のがたつき閾値」を使用しているが、これは実質的には環境省が示している「低周波音による物的苦情に関する参照値」というものと同じものである。これは環境省がアセスメントには使わないでほしいと言っているものなので、できればほかの指標を探していただきたい。 検討いただき、次回、回答いただきたい。	承知した。2つ指標を出し検討する。 (回答補足) 低周波について、評価書案では、ISO に示す 100 デシベル、低周波に関する環境省のマニュアルに基づく「がたつき」を表 8-2-50 の(1)と(2)に挙げた。下の(2)については、低周波音の手引を平成 16 年に環境省が出されており、その中に、私どもが使っている「物理的な苦情の問題」、「心身に係る指標」がある。 従って、評価書については、参考値として、こちらの「がたつき」の物理特性と、「心身に係る指標」を使いたい。 ただ、前回の指摘のとおり、これらの指標は、本来、アセスメントの指標としてつくられているものではないので、あくまでも、評価書の表記上は、「参考」と記載するような形を、現状は考えている。	3/24 部会にて回答 4/26 部会にて補足回答
		「参考値」とするのは構わないと思うが、その場合、予測は行ったが、「では、この評価をどうするか」ということが、残る気がするが、どういう評価するのか。	189 ページの 8-2-50 の(1)について、基本的には、「G 特性の音圧レベル」の 100 デシベルというもので、事後調査等の評価をしていきたい。 また、「参考」として、この数値と比べる形を、今は事後調査のイメージとして考えている。	

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
騒音・振動	1 (つづき)	「G 特性の音圧レベル」の G 特性は、実は、適用される周波数の範囲が非常に狭く、いわゆる超低周波音と言われる 1 ヘルツから 20 ヘルツまでの間の音だけに限定して、本来は適用すべきものである。 なので、20 ヘルツを超えて、例えば、この表の 8-2-50 の(2)は、「参考」として使うものだが、ここでは 50 ヘルツまで記載されている。この 20 ヘルツから、例えば、100 ヘルツまでの間の低周波音というのは、この G 特性のレベルでは評価できないが、その間はどうするのか。	「参考値」の(2)のほうと併せて評価をすることを、現状では考えている。	
		では、「参考値」といいながら、評価に使ってしまわざるを得ないということか。 できれば、過去の実験結果など、何か予測値と比較できるようなものを出し、評価をしていただきたい。 この場では難しいと思うので、いろいろ検討していただければと思う。	承知した。例えば、過去、東京都の事後調査で、低周波について、ファンを測った事例等も持っているので、その辺の一般値や、苦情の状況とかを加味して、考えたい。	

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
騒音・振動	2	環境影響評価書案の騒音に関する予測値は全部基準値を下回っておりこれはいいが、関連車両もそうであるが、特に工事用車両が走行するルートには、細い道が含まれている。例えば、区道の I-218 号線などは細く、特に両側に住居や店舗が迫っている場所を通ると、両側の住居や店舗で音が反響し、予測よりも大きくなる可能性もある。また、この走行ルート全体的では、商業地域や近隣商業地域だが、一般の住居もかなり多く、教育施設や福祉施設も散在している。工事用車両や関連車両の走行に関して、何らかの特段の対策を考えておく必要があると考えるが、現時点で何か考えていることがあれば教えてほしい。 当然、歩行者の安全への配慮も含めて、しっかりしていただければと思う。	区道の I-218 号線は、必ずしも広いということではなく、また、周辺の品川区立の後地小学校の通学路線に指定されている。そうはいっても、そこを使わざるを得ないという状況になるので、まずは、誘導員をしっかりとすること、あるいは、通勤・通学時間帯には関連車両を走行させない、そして、その時間以降は、この道路を通行する際には、速度制限を行う、あるいは、予定した時間にしっかりと搬入していくような、ジャストインタイムの運用を行っていく。 こういったことをしっかりと実施していくということを、今後の施工計画の中でしっかり取り入れて、対応していきたいと考えている。	5/19 部会にて回答 総括審議項目へ
		区道 I-218 号線等の工事用車両の走行について、通学時間帯を配慮した場合、早朝の走行になることもありうるのか。 その場合、環境基準との関係はどのように考えているか。	【回答】 原則として工事用車両の走行時間帯は 7～19 時とする。この範囲内で通学時間帯に配慮した調整を行うとともに、台数の調整・平準化を行っていく。(事故対応時の特殊車両、関係機関の指導に基づく一部の大型機材搬出入時等は除く)したがって、道路交通騒音に関する評価の指標(環境基準、時間区分:昼間 6～22 時)に変更はない。	5/19 部会質疑後の質問に対する回答
水循環	1	p. 234 の 8.5.3 の「予測に反映しなかった措置」の、観測井を設置しての地下水位への影響の監視について、地下水位の著しい影響を及ぼさないということのモニタリングのデータも取っていただきたい。	評価書案の p. 215 のとおり、観測井を設置しており、流向・流速計を含めモニタリングは取っており、このラインを基準に工事中並びに将来もチェックしていきたいと考えている。	3/24 部会にて回答
		承知した。図書にはその旨記載していただきたい。	説明が不足したが、保全対策に記載してある。	

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
日影	1	日影について小山三丁目第2地区においては2棟の高層建築物の複合効果の評価を行っているが、小山三丁目第1地区と第2地区を併せた上の複合日影について評価を行えるか。	事業者が違うし、また再開発事業としては建物のボリュームは必要になってくる。本事業の南街区、北街区について、本当はそれぞれで2.5時間の線を満足すればいいという基準であるが、事業者の努力として、さらに上の、南街区と北街区の複合でも基準を満足としている。事業者が実行可能な範囲の努力として出させてもらっている。	3/24 部会にて回答
		小山三丁目第1地区と第2地区を併せて行うのは難しいか。 第1地区と第2地区で第一種市街地再開発事業を行っているの、その市街地を対象に評価を行うのが本来のものではないか。その中で高層、低層の建物が何棟かあるとしても、その事業を一つのまとまりとして影響を評価すべきではないか。第2地区の中では今このように行っているが、第1地区も隣にあり、今日2つの審議を一緒に行っているの、複合効果がある場合は、複合した影響も考慮すべきかと考える。	参考として3-1との複合は出せるが、事業者としては北と南と単独というものを合わせて押さえているということが、現段階では最大限の努力というような形になる。	
日影	2	250 ページを見るとこの小山三丁目第2地区の北街区高層棟と南街区高層棟だけではなく、小山三丁目第1地区による、「いつ影になる」とかの情報を含めた天空写真をここに載せている。こういう評価は非常に大事である。ただし、実際、238 ページで見ると、今回の計画地の北側で、ここに選定されているのは、4箇所程度で、かなり数が少ないと思う。 この周辺に教育施設、福祉施設もたくさん含まれて、緑地も公園もあるので、そのような場所についても追加し、天空写真を載せることは可能か。	指摘を踏まえ、きめ細かくという意味で、日陰になるのは、やはり、北側が中心になるので、北側の学校の近くだったり、場合によっては、住居のほうであったり、地点の追加を検討する。	4/26 部会にて回答 総括審議項目へ

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
風環境	1	286 ページを見ると、下側のほうが本事業の計画地で、その上のほうは別の事業者になっている。別の事業者の庇や樹木の対応が今回の風環境を予測するときに、それも反映されている。 今回予測するときに、この別の事業の、例えば、樹木を植える配置とか、庇を付けるこの規模については、別の事業者から情報をいただいたということでしょうか。	そのとおり。別地区の建物の計画、植栽関係の情報は、全て情報交換をし、計画、実験など全て、一体化、共同でやってきた結果を示している。	4/26 部会にて回答
風環境	2	領域 B が、建設前後で増えるという結果になっているので、建設後の事後調査をしっかり行い、風環境について対策していただきたい。 また、それぞれの地区での措置（事後を含む）が変更される場合、両地域の風環境に影響を及ぼすため、現段階の措置が変わった場合や事後に対策を追加する場合、両地、両方で十分なコミュニケーションをとりながら事業を進めてほしい。	御指摘を踏まえ、引き続き両地区でしっかり連携、調整を図りながら進めていきたい。	5/19 部会にて回答 総括審議項目へ

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
景観	1	(307 ページの) 地点の 3、4、5 だが、4、5 は、北側の第 1 地区の開発との境目で、両者の圧迫感が大きい街路になっているかと思うが、景観的な配慮を検討しているか。 それから、地点 3 の西側の圧迫感低減の保全措置として、都道 420 号沿いの街路植栽、沿道景観があるが、少し幅が狭いような印象がある。それに対して、I-171 号、反対側は少しセットバックを計画されている。 このあたりの街路からの離隔の取り方の考え方を伺いたい。 「No.1」の側と「No.3」の側の道路からの、圧迫感低減のための離隔距離の考え方ということについて伺いたい。	「一番通り」の圧迫感の低減の考え方については、「No.4」の部分は、当地区の「南街区」と書いてある「南」という字のあたりに、タワーマンションが建つ計画だが、3-1 地区の広場の空間が整備される予定になっている。 それから、「No.5」は、こちらも同様に、当地区については、タワーマンションを建てるという計画に対して、3-1 地区の計画は、低層の 3 階程度のものにするという計画になっており、高層の谷になるストリートになるということではない。 また、「No.5」は、今回、商店街の賑わいをつくっていくということで、商業の連続性をつくっていくが、タワーマンションのエントランスについては、商業の面から、計画上でセットバックをさせるということで、快適な街路空間の形成を図っていきたいと考えている。 333 ページの図の下側が、「No.3」側の都道側になっている。こちらは、将来、道路事業として 20m の幅員に拡幅される予定である。拡幅された 20m 道路からさらに 2m のセットバックを行い圧迫感について十分に配慮できていると考えている。 一方で、北側の住宅の地域側との離隔は、この図の 8-9-5(1)のとおり、道路幅員を 8m にし、その上で 6m の壁面のセットバックを行い、さらに、その 6m 部分に緑道ということで、植栽を作り、低層の商業の賑わいと住宅を緩やかに分節していくような配慮をしていくとともに、物理的な離隔をしっかりと取っていくといったような計画をしている。	4/26 部会にて回答

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
温室効果ガス	1	第1地区と第2地区を併せて、ほぼ同じ時期に大きな規模の建築物が建つというような事業なので、ぜひ温ガスの削減に努めていただきたい。 現在、まだ設計の具体的なところまでは進んでいない段階と思うが、今後、事業の計画が具体的に進んでくる中で、温ガス削減に向けた取組みなどが具体的に決まったら、その効果も含めて、以降の設計の作成の際に盛り込んでいただきたい。	今後、基本設計、具体的な検討を進める。その中で検討の進捗状況と併せて、記載できるものについては、しっかりと記載するという対応をとっていきたい。	4/26 部会にて回答
その他 史跡・文化財	1	都民の方からの質問の朗惺寺の件については、第1地区側に朗惺寺の明治期の拡張区域がかかってくると思われるが、第2地区に朗惺寺は入っていないと思われる。ただし、敷地内の中央部に、斜め方向の明治期の水路がある可能性を考えている。遺跡及び水みちがあったときの対応をお聞かせ願いたい。	朗惺寺は、直接は接していないが、北側の角、道路越しに朗惺寺と近い位置関係にはある。また、明治期の水路等について、工事の最中にそのような史跡・文化財が発見された場合は、適切に教育委員会と調整しながら対応の予定である。	3/24 部会にて回答
		品川区が水路を遺跡、史跡としてどう考えるか、地下に水が通っていたことは別の意味でも重要かと思うので、気をつけていただければと思う。	承知した。	
		史跡・文化財の対応は、常に教育委員会と連携する点は確かだが、最近、地面に見えても、下に空洞があり道が急にすぼっと抜けることがあり、これは下にある空間によって起こっている場合もある。 西側に向かって、水みちが昔あったのではないかと思われる。地下空間がある可能性があることと、水が通る道を作るという場合はそこがもともとの地形にリンクしている場合も多い。自覚的に、いろいろ見ていただきたいと思う。	承知した。	5/19 部会にて追加

「(仮称) 小山三丁目第2地区第一種市街地再開発事業」に係る都民の意見を聴く会における公述意見の概要

都民の意見を聴く会	公 述 人
	5 名

1 環境一般

- (1) 品川区街づくりマスタープランなど本計画への配慮として記載されているが、開発事業により炭素排出量は確実に増加する。他にも周辺の住民に、日影の影響、風害がでる。それにより住環境は悪化する。武蔵小山商店街はその昔、「東洋一のアーケード」と呼ばれていた。これは、武蔵小山商店街の宝であり、これをつくって守ってきた人たちの歴史である。こうした歴史の継承を台無しにする再開発というのは、東京都景観計画に逆行するものではないか。
- (2) 「意見」と「見解」が見事に齟齬をきたしている。つまり、環境影響評価は、個別の分野ごとの分析・評価であるのに対し、反対意見の多くは、根本的に当該再開発事業の賛否、いやむしろ拒絶しながらの意見である。また、環境影響評価を諮る以前に、大型再開発・超高層建造物、それ自体が「環境」にとっていいはずがないと考えている。

2 大気汚染

- (1) 緊急事態宣言中にも交通量の調査をし、大気も測っている。どんなデータが取れるのか。
- (2) 荏原三丁目と小山三丁目の間に 8m の道路を拡幅する、今の一方通行から 8m になると突き抜けるようになっているが、奥のほうには児童公園がある。「危険であり、排気ガスが蔓延するからやめてくれ」と意見書に書いたら、「人を立たせる」とか、「施設利用者に対して主要走行系を利用するよう周知徹底する」と見解であった。指示をするとしたら、道路を作らせないことが重要である。

3 大気汚染、騒音・振動 共通

- (1) 園庭のない保育園が多く、遠方からもお散歩コースとして商店街が利用されていた

り、学校選択制を導入している品川区では、いろいろな方面から子どもたちが行き来するため、騒音や風塵、工事車両の通行対策はより丁寧に行う必要がある。見解書では、「工事工程などから環境保全のための措置を講じる」とあったが、具体的な記述がなく不安である。

- (2) 審議会では、工事車両が通過する道路が通学路に面していることや、道路自体の狭さ、工事中の安全確保、第1地区との連携について、委員から懸念する声があがったが、事業者からは具体的な対策について示されず、対象地域に子どもを通わせる保護者の一人として大きな不安を感じる。

4 日影

- (1) 南街区と北街区の建築物の複合日影においても規制を満足させる計画としている、とあるが再開発地域には、子どもが利用する施設がいくつもある。また、駅前再開発で既に深刻な日影被害を受けている小山台高校への影響を考慮すべき。
- (2) 太陽は、1度奪われたら、2度と取り戻せない。複数の保育園、福祉施設、後地小学校、お隣の不動前にある攻玉社、西桐ヶ谷公園、目黒区の児童遊園も、日陰になる。小山台高校はこの事業が完成したならば、これから毎日、午前中は日陰になる。
- (3) 小山台高校のある土地の用途は第1種住宅地域であり、そもそも日影というのは、影響を受ける側に立った上で「考慮」された法律だと思っている。小山台高校は隣の地域、商業地域からのわずか150mしか離れていない距離のところから、145mの高さからの日影の影響を受け続ける。法律にかなっているから構わないと見解書に述べられているが、果たしてこれでいいのか。

5 風環境

- (1) 「風洞実験では小山三丁目第1地区市街地再開発の建築物や、武蔵小山駅前に近年建設された高層ビルも再現した条件を用いている」とある。風洞実験の有効性は認識しているが、事業者の見解にもあるように、既に建設された武蔵小山駅前の超高層ビルがあるので、実際に発生しているビル風の状況を調査し、評価に含むべき。
- (2) 東京管区気象台の移転後データが10年以上蓄積されているにもかかわらず、古いデータを使っている。見解書では「旧気象台の高さが74.5m、新気象台の高さが35.1m、だから高いほうが上空風に適している」とあるが、最初から「データの蓄積がない」ではなくて「観測地点の高さが高いからだ」と記載すべき。古いデータの74.5m

でも、最近のデータの 34.1mのほうが風は強い。古いデータを使い、数値をよく見せるために使ったとしか思えない。また、防風林をやると書いてあるが、既存のタワマンでは防風林を付けているにも関わらず、北側の小さな広場で、冬場はつむじ風が吹いている。

- (3) 武蔵小山駅周辺は、既に 60m マンション 1 棟、145m マンション 2 棟が建設され、地域住民がこれ以上のビル風による環境悪化は耐えられないと訴えている。評価書の結果は「計画建築物の存在により、事業区域周辺地域の風環境に変化はあるものの、領域 A(住宅地相当)及び領域 B(低中層市街地相当)に相当する風環境が維持されるものと考え」と、6 ページに書かれている。251 ページには、「防風植栽や都道 420 号線沿いの庇の設置等の防風対策を講じることにより、領域 C(中高層市街地相当)及び領域 D(強風地域相当)の地点は、領域 B となり、風環境は改善される」と書かれている。全く現状を把握していない。
- (4) 防風植栽と庇の設置の対策で風環境の悪化を防げるのであれば、既に駅前に建設された 2 棟の超高層マンション建設後の地域の風環境の悪化、そして風害ともいえる被害が続出していることを、どう説明するのか。現対策(防風植栽と庇)では不十分であることは明らかである。
- (5) 見解書の中で、「風洞実験は事前の予測であるため、事後調査において 1 年間、風向・風速の現地実測調査を実施する」と書かれている。ここはとても重要だと思う。実測調査は必要である。参考になる実測データがある。2020 年 1 月竣工した 1 棟目のタワーマンションには、建設後の風環境の現地実測データが蓄積をされているが、公表されていない。都と区、自治体が超高層建物とビル風被害、風環境の関係を研究してほしい。
- (6) 298 ページの防風対策後の風速、風向図について、第 1 地区と第 2 地区の間の狭い道路に風が吹き込み、ビル風の影響が最もひどいところとなる。狭い道幅での植栽は、歩行の妨げになる。

6 景観

- (1) 既に駅前再開発で 145m の高層ビルが建設されており、同等の建築物がさらに建つということは、威圧感、圧迫感が今以上増すということであり、住民にとって負担でしかない。
- (2) いくつか写真を撮って実証したところ、木で建物が隠れるようなところから、写真

を撮り、「景観に影響がない」と書いている。

7 温室効果ガス

- (1) 建築素材は、つくり上げ、運搬する過程も含め、すごいCO₂が出る。全部建替えて、145mでは、とてもCO₂削減どころではない。これを平然と書いていて、「CO₂削減に努めている」というのは、お粗末な感じである。
- (2) タワマンというのは、24時間、内廊下の電気は点けっぱなし、大型のエレベーターも点けっぱなしである。地域に配られる電気のことを考えると、こんなに電気の垂れ流しの建物に私たちが使う命に係わる電気を奪い取られてしまう、そういう危機感を否めない。

8 その他（環境影響評価書制度の手続き等）

- (1) 見解書では「複数の再開発事業により公益施設が整備済み、あるいは整備予定であるため、保育所の整備のほかは検討中である」との記載があったが、説明会や環境影響評価書案では、これまで保育所の整備の説明はなかった。見解書で突然示されるという手順には納得できない。
- (2) 評価書案は、より誰もが評価を行うために、手元において読み込むために必要な資料だと思うので、これを正しく評価を行うためにも、必要と思われる部分に関しては、今後は複製、ダウンロードを認めてほしい。また当該住民に事業の概要を記した内容の書面の戸別配布してほしい。
- (3) 意見書に対する見解書に対して、矛盾が多い。回答として成立していない感覚がある。「環境に影響なし」と書いてあれば本当に正しいのか。いまだ、捏造やデータ改ざんの疑義は解消されない。この評価書をもとに建物が建った場合、多大な環境に悪影響を及ぼすことは必至である。

9 その他（事業計画等）

- (1) 環境影響評価書案及び見解書全体について、子ども、障がい者、高齢者等への視点や配慮が全く読み取れず、子育て中の保護者として非常に不安である。
- (2) 地権者を含めた地域住民への事業者の説明が不足している。この地域は広い範囲の方に利用されており、より多くの方への情報提供や周知が必要である。説明会等の対象を限定するなどとした、後ろむきな姿勢は早急に改善するように強く求める。

- (3) 準備組合は法令に定めのない任意団体だと聞いている。日影の補償、風の補償等できる体力がある団体なのか私たちは知りたい。また本組合になったとき、約束した内容は引き継がれるのか。
- (4) 再開発ありきで物事を進めることはやめていただきたい。当該住民を初め周辺住民の意見を取り入れた事業計画にしていきたい。環境への影響、準備組合の内容の把握など、正しくチェックをしてほしい。
- (5) 品川区が誇りとしているパルム商店街が培ってきた歴史、そして文化的財産を壊す、失うという観点で、環境問題とぜひ捉えていただきたい。知らされていない、知らせていない、現段階での性急な再開発は中止し、原点に戻り、地域の総意で考え直す必要がある。
- (6) この計画が実施されれば、800mアーケードの約半分まで、高度化を進め、回遊性を進め、商業床を増やせば、残るアーケード半分はどうなるのか。私たちは分断されてしまうと思っている。地域からは、「駅前の既にできた2棟の再開発は失敗だった」との声が上がっている。品川が誇るパルム商店街全体の存続を考えるのは一体誰なのか。個々の再開発を早い者勝ちで進めるのは大変危険であると思う。商店街を存続させる観点から、本再開発計画は止めていただきたい。
- (7) 既存のマンションの区分所有者は高齢者が多く、管理費や修繕積立が今よりはるかに高くなるタワーマンションには住めず、年齢を理由に新しい部屋を探すのも困難である。武蔵小山は住みやすいところである。気に入った地域に住み続けたい人を結果追い出すことになる再開発は街づくりとはとても言えず中止しかないと考える。再開発が及ぼす住環境の悪化が甚大な被害を及ぼす。

「(仮称) 小山三丁目第2地区第一種市街地再開発事業」に係る環境影響評価書案について (案)

第1 審議経過

本審議会では、令和3年11月30日に「(仮称) 小山三丁目第2地区第一種市街地再開発事業」環境影響評価書案（以下「評価書案」という。）について諮問されて以降、部会における質疑及び審議を重ね、都民及び事業段階関係区長の意見等を勘案して、その内容について検討した。

その審議経過は付表のとおりである。

第2 審議結果

本事業の評価書案における調査、予測及び評価は、おおむね「東京都環境影響評価技術指針」に従って行われたものであると認められる。

なお、環境影響評価書を作成するに当たっては、関係住民が一層理解しやすいものとなるよう努めるとともに、次に指摘する事項について留意すべきである。

【大気汚染、騒音・振動 共通】

工事用車両及び関連車両の走行に伴う大気汚染及び騒音・振動への影響について、教育施設及び住宅地等に近接する狭い道路も走行ルートとしていることから、環境保全のための措置を徹底するとともに、更なる環境保全のための措置を検討し、大気汚染及び騒音・振動への影響の一層の低減に努めること。

【日影】

計画地周辺には教育施設等、特に配慮すべき施設等が多く存在し、計画地隣接地で予定されている開発事業による影響も懸念されていることから、必要に応じて天空写真の調査地点を追加し、日影の状況を分かりやすく記載すること。

【風環境】

本計画地の高層建築物2棟に加え、隣接地に1棟の高層建築物が設置される計画であることから、環境保全のための措置を徹底するとともに、事後調査において調査地点を適切に選定した上で、その効果の確認を行い、必要に応じて更なる対策を講じること。

【審議経過】

区 分	年 月 日	審 議 事 項
審議会	令和 3 年 11 月 30 日	・評価書案について諮問
審議会	令和 4 年 2 月 24 日	・現地視察
部 会	令和 4 年 3 月 24 日	・質疑及び審議
部 会	令和 4 年 4 月 26 日	・質疑及び審議
部 会	令和 4 年 5 月 19 日	・質疑及び審議
公聴会	令和 4 年 5 月 25 日	・都民の意見を聴く会
部 会	令和 4 年 6 月 21 日	・総括審議
審議会	令和 4 年 6 月 24 日	・答申（予定）