

# 見 解 書

——(仮称)新宿南口JR・小田急共同計画事業——

平成5年4月

東日本旅客鉄道株式会社  
小田急電鉄株式会社

## 1. 総括

### 1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：東日本旅客鉄道株式会社 代表取締役社長 住田正二

住所：東京都千代田区丸の内一丁目6番5号

氏名：小田急電鉄株式会社 代表取締役社長 滝上隆司

住所：東京都渋谷区代々木二丁目28番12号

### 1.2 対象事業の名称及び種類

名称：（仮称）新宿南口JR・小田急共同計画事業

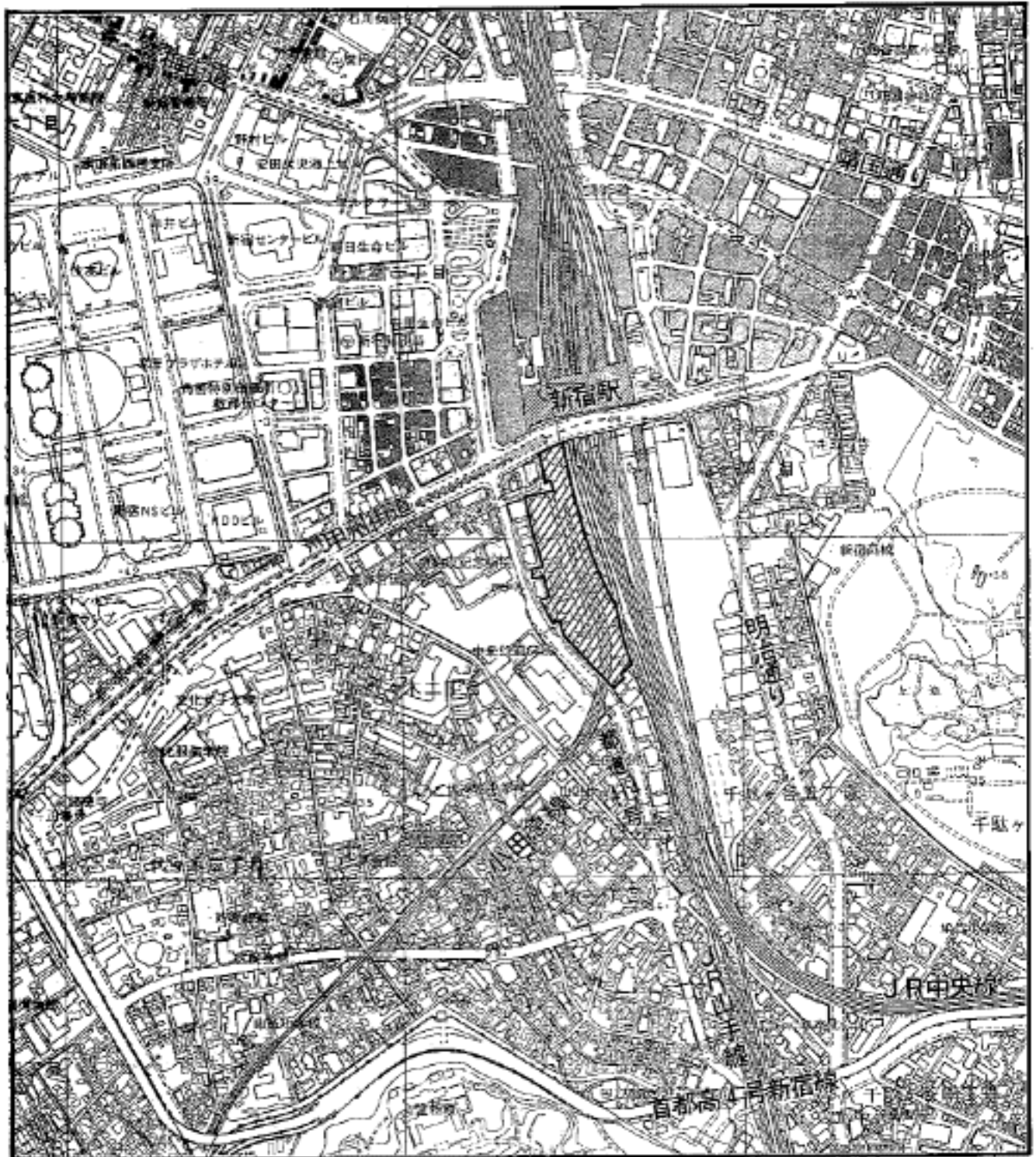
種類：高層建築物の新築

### 1.3 対象事業の内容の概略

計画地は図1-1に示す位置にあり、事業の内容の概略は、表1-1に示すとおりである。

表1-1 事業内容の概略

事業名称	（仮称）新宿南口JR・小田急共同計画事業
所在地	東京都渋谷区代々木二丁目2他
敷地面積	約 24,200㎡
建築面積	約 12,400㎡
延床面積	約 187,900㎡
高さ	約 160m
階数	地上37階・地下4階
主要用途	事務所、ホテル、店舗、駐車場等
駐車台数	約 570台
就業人員	約 6,000人



凡例



計画地



1 : 10,000

0 50 100 200 300 500m

図1-1 計画地の位置

#### 1.4 事業計画の変更

地下駐車場からの排気による計画地西側周辺地域への影響をより軽減するため、地下駐車場の排気口の位置を、計画地内の西側の3カ所から東側の3カ所及び小田急線新宿1号踏切側の1カ所の合計4カ所に変更する。

#### 1.5 事業計画の変更に伴う環境への影響に係る予測・評価の概略

事業計画の変更に伴う環境への影響に係る予測・評価の概略を表1-2に示す。

表1-2 事業計画の変更に伴う環境への影響に係る予測・評価の概略

評価項目	事業計画の変更に伴う環境への影響に係る予測・評価の概略
大気汚染	地下駐車場排気口の位置及び排気口の数の変更に伴う周辺地域への大気汚染の影響は、汚染物質の排出量に変更がないため、全体としての予測結果に影響はなく、評価内容の変更はない。

#### 1.6 評価書案についての主な意見と事業者の見解の概要

評価書案について、都民からの意見書が5通並びに関係区長の意見として、渋谷区長及び新宿区長から意見書が提出された。また、公聴会においては5名の公述人より意見が述べられた。

これらの主な意見とそれに対する事業者の見解の概要は、次に示すとおりである。

意 見	見 解
<p>1. 大気汚染</p> <p>① 工事中は、走行車両の適切な運行管理を行うなど、排出ガスの低減に努めるとともに、車両からの土ぼこり・粉じんの発生についても適切な措置を講じられたい。</p> <p>② 本計画建物の地下駐車場排気口は三カ所、いずれも計画建物西側の新宿TRビルとの約10メートルの空間に設計計画されているが、ビルの谷間の狭い空間に排気口を設置すると大気の流れがにぶるため、排気物質がいつまでも澁み大気の汚染を引き起こす恐れがあり、住人としては極めて非常識であると考える。</p> <p>地下駐車場排気口設置場所の変更を事業主に要求する。</p>	<p>① 工事用車両の運行については、交通管理者の指導を得ながら、適切な運行管理を行うことにより排出ガスの低減に努めます。</p> <p>工事用車両からの土ぼこり・粉じんを防止するために、タイヤ等に付着した泥土を洗車設備により除去するとともに、車両の走行ルートを限定するほか、安全走行、シートカバー等による荷台からの土砂の落下防止及び粉じんの飛散防止に努めます。</p> <p>② 現計画においても駐車場排気の影響は少ないと考えていますが、周辺地域への影響をより低減させるため、現計画の地下駐車場排気口の位置を計画地東側の線路側及び小田急線新宿1号踏切側に変更します。</p>

意 見	見 解
<p>2. 騒音・振動</p> <p>計画地周辺は、病院、学校等が点在しており、工事中は、大型車両や各種建設機械等の稼働により、騒音・振動が激しくなることが予想されるので、低騒音、低振動型の機械や工法をできる限り採用し、その低減に努められたい。</p> <p>なお、作業時間については、周辺住民の理解と協力を得られるよう努められたい。</p>	<p>工事に当たっては、騒音規制法・振動規制法及び東京都公害防止条例に定める基準を遵守するとともに、低騒音・低振動工法の採用や低騒音型機械の積極的な使用により、騒音・振動の低減に努めます。また、周辺地域の状況に応じて作業手順、作業方法等を十分に検討し、騒音・振動の影響を極力少なくするよう配慮します。</p> <p>また、工事着工前には、周辺地域において工事説明会を行い、作業時間等について説明し、周辺住民の方の理解と協力を得るよう努めます。</p>
<p>3. 地盤沈下、地形・地質</p> <p>工事の施工にあたっては、周辺地盤の状況を把握し、入念な施工計画、監理を通じて周辺地盤や建物・道路に沈下等の影響を与えないよう十分配慮されたい。また、万一、計画地周辺等の建築物等に問題が生じた場合は、誠意をもって対応されたい。</p>	<p>掘削工事に際しては、しゃ水性のある山留壁（地中連続壁やソイルセメント柱列壁）を採用し、地下水位の低下を極力抑えるとともに、H鋼集中切梁工法とアースアンカー工法を併用するため、周辺地盤に変形が生じないものと考えます。</p> <p>工事中は、定期的に周辺地盤の状況を測定し、万全を期して工事を行いま</p>

意 見	見 解
	<p>す。万一、本事業により影響が生じた場合には、すみやかに適切な措置を講じます。</p>
<p>4. 日照阻害</p> <p>日影の影響を受けやすい施設もなく、日影規制対象区域に指定されていないとの評価であるが、計画建物は現況よりも広い範囲に影響を及ぼすので、計画地周辺に対する十分な調査及び対応を考慮されたい。</p>	<p>計画建物の日影が及ぶ範囲には業務、商業施設が多く、高度利用の進んだ地域であり日影の影響を受けやすい施設はないものと考えますが、計画地周辺に対する十分な調査及び対応に努めます。</p>
<p>5. 電波障害</p> <p>(仮称)新宿南口JR・小田急共同計画事業の建設に伴い、新たな電波障害が生じた際は、テレビ受信に必要な設備の設置とともに、将来の維持管理についても事業者責任の立場で臨みたい。</p> <p>なお、工事中における電波障害が生じた際も同様の対策を講じられたい。</p>	<p>本事業の実施に伴ってテレビ受信障害が予測される地域に対しては工事中を含めて、障害の実態を調査し、共同受信施設の設置等適切な対策をすみやかに実施します。</p> <p>また、受信障害予測地域以外において、万一障害が発生した場合は、障害の実態を調査し、本事業による影響が明らかな場合は、同様に適切な対策を実施いたします。なお、施設の維持管理については十分に協議し、対処します。</p>

意 見	見 解
<p>6. 風 害</p> <p>計画地が新宿駅周辺の中高層ビル街であることから、周辺地域の風環境は許容されるとしているが、人工地盤（公開空地）上に植栽を施すなど、歩行者に対する風環境には特に配慮されたい。</p>	<p>風洞実験により検討した結果では、人工地盤上の風環境は許容されるものと考えますが、計画地内に植栽を効果的に設けることにより、歩行者への影響の低減に努めます。</p>
<p>7. 景 観</p> <p>近景域においては、視野空間の減少による心理的圧迫感が懸念されるので、建築物の形状、色彩、窓ガラスの反射等特に配慮するとともに、高木を中心とした植栽等による景観の修復に努められたい。</p>	<p>計画に際しては、人工地盤に広い公開空地を設けるとともに、計画建物の計画地境界からの後退、植栽等によって、圧迫感の緩和と新しい景観の創出に努めます。</p>
<p>8. そ の 他</p> <p>工事期間が長期にわたるため、住民生活への影響を考慮し、工事期間中は工事の進捗状況、内容等について定期的に住民に公表するなど、住民の理解と協力が得られるよう特段の配慮をされたい。</p> <p>また、現地に相談窓口を設置し、住民の苦情等に速やかに対応されたい。</p>	<p>工事着工前に周辺地域において工事説明会を行い、工事中は必要に応じて工事の進捗状況、工程等について掲示板等によりお知らせします。</p> <p>また、現地に窓口を設置し、意見には誠意をもって対応します。</p>



## 2. 対象事業の目的及び内容

### 2.1 事業の目的

新宿駅周辺は、東京都が策定した「第三次東京都長期計画」（平成2年11月）などの中で、個性ある新都市として整備し、「ビジネスとふれあいの広がる街」として新たな新宿の顔を形成することが期待されている地域である。

本事業はこのような期待に応えるべく、東日本旅客鉄道株式会社と小田急電鉄株式会社が、共同でオフィスとホテルを中心としたツインタワービル等を建設し、新宿南口の発展に寄与する開発計画である。

### 2.2 事業の内容

#### 2.2.1 位置及び区域

計画地は、図1-1に示すとおり新宿駅南口に面する甲州街道から代々木駅に至る都道東側約350mの範囲の新宿と代々木を結ぶ軸線上に位置し、現在JR新宿ビル等のある東日本旅客鉄道株式会社の用地と、一部線路敷を含む小田急電鉄株式会社の用地を合わせた区域である。

#### 2.2.2 事業の基本構想

上位計画等における新宿駅南口地区の位置付けの中で、当計画地周辺は次のような都市計画的な整備を目指すものとされている。

- ・新宿駅を中心とした多核的ターミナルの形成、及びターミナルを一体化するための歩行者ネットワークの整備
- ・鉄道沿線両側・南北方向のネットワークとしての歩行者通路の開発
- ・拡大する業務機能を受け止める受皿の確保
- ・新宿の顔の形成
- ・多様性に富んだ副都心の形成

開発計画にあたり、これら都市計画的な整備方針との整合を図るため次のよ

うな配慮を行った。

まず、多核的ターミナルの一体化を図るべく位置付けられている新宿・代々木両駅間の歩行者通路の一部を確保するため、小田急線上部に人工地盤を計画した。

この人工地盤は、新宿駅から代々木方面への歩行者の利便性を確保するとともに、都道 414号のバイパス歩道としても機能し、また新宿駅南口東西を結ぶ横断歩行者通路の接続も可能となる。

また、都道 414号と小田急線が交差する新宿 1号踏切の歩行者の跨線橋の機能を担うこともできる。

人工地盤上は、豊かな緑を配置するとともに西側への開放空間を確保する等、快適な通路空間となるよう配慮した。

開発される建築物には、業務、ホテル、店舗等多様性に富んだ施設を配する。

### 2.2.3 事業の基本計画

#### (1) 配置計画及び土地利用計画

計画建築物は、業務施設、商業施設及びホテル等により構成されており、それらが甲州街道から代々木駅方面への歩道として機能する人工地盤で一体化されている。

計画建築物の配置計画を図 2-1 に、土地利用計画を表 2-1 に示す。

表 2-1 土地利用計画

土地利用の区分	面積
敷地面積	約24,200㎡
建築面積	約12,400㎡
公開空地 (緑地、歩行者通路等)	約11,300㎡

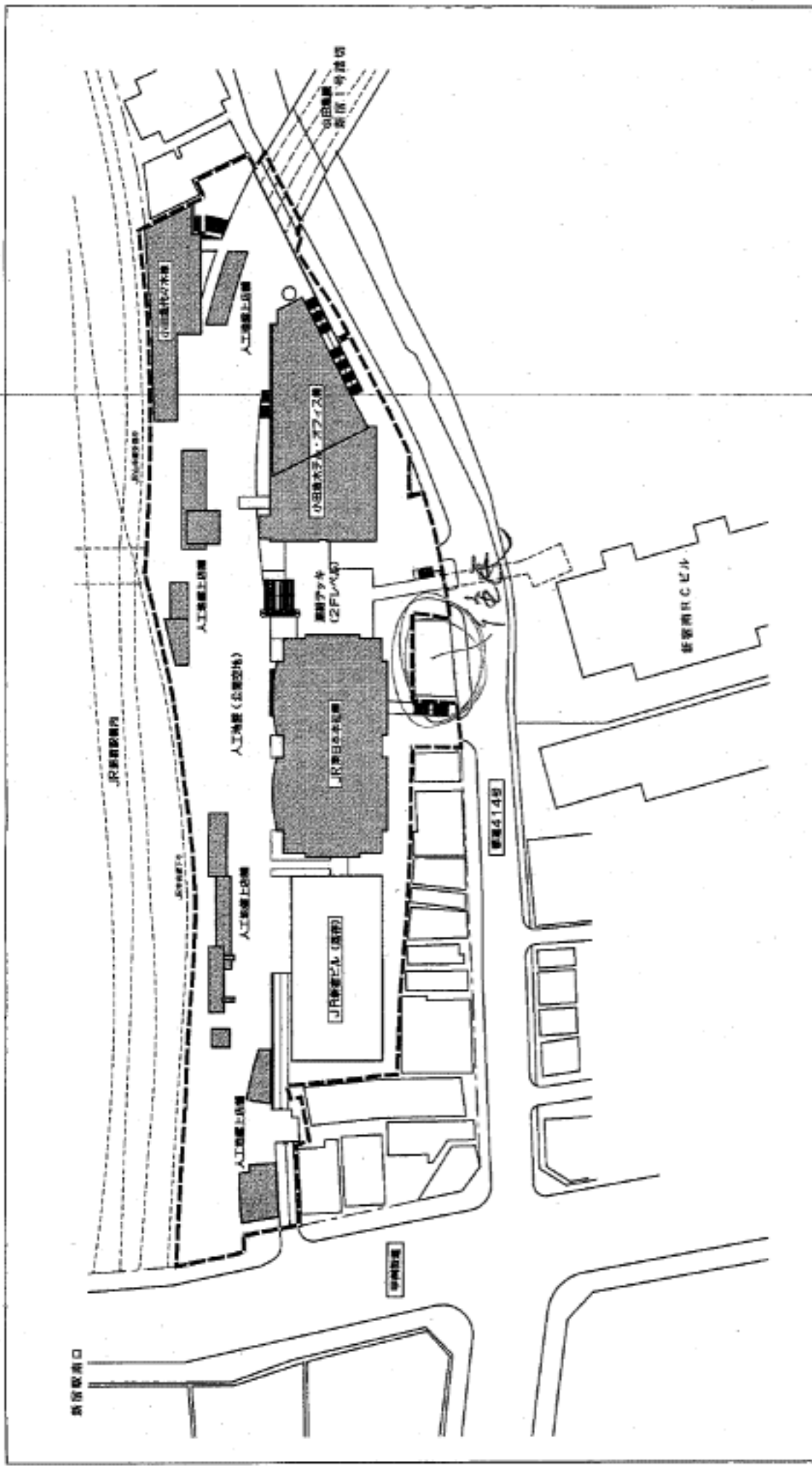


図 2 - 1 施設配置計画図

凡例

- 計画地
- 計画建築物

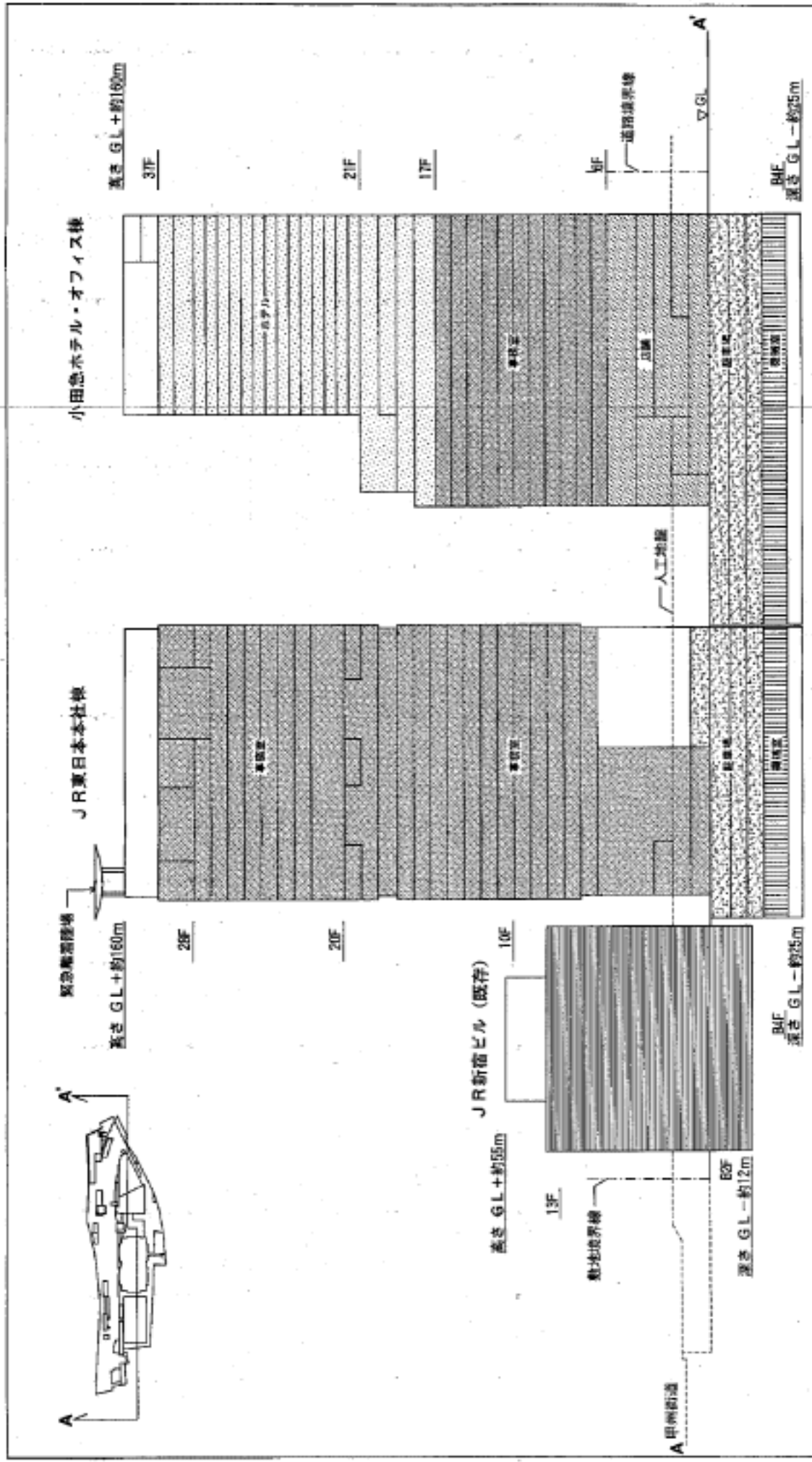


## (2) 建築計画

計画建築物の概要は表2-2及び図2-2に示すとおりである。

表2-2 計画建築物の概要

内 容		床面積 (㎡)	階 数	高 さ (m)
J R 新宿ビル (既存)		約25,500	地上13階～地下2階	約 55
J R ・ 小田急 共同ビル	J R 東日本本社棟	約67,900	地上28階～地下4階	約 160
	小田急 ホテル・ オ フ ィ ス 棟	約62,910	地上37階～地下4階 (ホテル客室数約360室)	約 160
小 田 急 代 々 木 棟		約 3,390	地上7階	約 39
人 工 地 盤 上 店 舗		約 2,300	地上3、4階	約 22
容 積 対 象 床 面 積 計		約 162,000		
中 水 施 設		約 1,000	—	—
駐 車 場	J R 新宿ビル (既存) J R 東日本本社棟	約 9,800	地下1階～地下3階 (駐車台数約570台)	
	小田急 ホテル・ オ フ ィ ス 棟	約15,100		
	駐 車 場 面 積 計		約24,900	
合 計		約 187,900		



凡例

	業務施設		既存業務施設
	ホテル施設		店舗施設
	駐車場		機械室

1 : 1, 200

0 10 30 50m

図 2-2 計画建築物断面図

### (3) 交通計画

供用後に計画建築物に出入する自動車の交通量は、用途別の延床面積をもとに算定し、表2-3に示す。

表2-3 供用後の発生集中交通量

用途・施設	延床面積 (㎡)	発生集中交通量 (台/日)	
		平日	休日
業 務	117,950	平日	1,600
		休日	—
商 業	7,120	平日	200
		休日	300
ホ テ ル	36,930	平日	800
		休日	700
合 計	162,000	平日	2,600
		休日	1,000

注：業務施設は、JR新宿ビル（既存）の延床面積25,500㎡と発生集中交通量200台/日を含む。

### (4) 駐車場計画

駐車場は、計画建築物の地下に設けており、駐車場面積は約24,900㎡、駐車台数は約570台である。

駐車場の換気は機械による強制給排気方式を採用し、排気口は4カ所とする。

駐車場には自動火災報知器、非常用放送設備、非常用照明灯、誘導灯、排煙設備、泡消火設備等の設置による災害防止対策を講じ、安全性に関して十分な配慮を行う。

### (5) 自動車動線計画

計画建築物に出入する車両の出入口は、都道414号に3カ所、甲州街道に1カ所設け、出入交通がスムーズにアクセスできるように配置する。

(6) 熱源計画

熱源（蒸気及び冷水）は、地域冷暖房施設によるものとし、新宿南R Cビルに設置された、新宿南エネルギーサービス㈱の地域冷暖房プラントから供給を受ける。

(7) 空調換気計画

空調方式は、主として各階空調方式等により行い、その換気は原則として各階ごとに実施する。地下部分の換気については、計画建築物周辺に給気・排気口を設置して機械による強制換気を行う。

(8) 給排水計画

計画地内で利用する給水は、上水及び中水の2系統とする。

上水は公共上水道から供給を受けるが、節水への配慮から各施設ごとに雑排水を中水処理施設で再生処理し、トイレの洗浄水に中水として利用する。

排水は生活排水と雨水排水を合流して、公共下水道へ排水する。なお、雨水排水の一部は貯留し、時間調整を行いながら公共下水道に排水する。

(9) 廃棄物処理計画

建物内で発生したゴミは分別回収し、建物地下に設けた処理施設へ集め、処理業者等へ委託し、処理する。

(10) 歩行者動線計画

計画地内の人工地盤上の公開空地に南北の貫通通路を設け、新宿から代々木方面を連絡する歩行者通路を整備し、周辺街路の歩行者の流れを円滑にする。また、これと直行する東西軸として人工地盤から東側に対して旧貨物跡地開発と連絡する東西横断デッキを設け、西側には新宿南R Cビルへの横断橋を整備する。これにより明治通りから当計画地を経て新宿南R Cビル内公開空地を通り東西軸の歩行者通路が実現する。以上の整備により、南口地区に新たな十字形の歩行者ネットワークを実現する。



## ① 緑化計画

計画地の緑化は、「東京都緑化指導指針」に準じて、敷地面積から建物面積を差し引いた残りの面積の30%以上に相当する部分を緑化するとともに、敷地境界のうち周囲の道路に接している部分の70%を緑化（接道緑化）する。

### 2.2.4 工事の概要

本事業に係る全体工事工程は、表2-4に示すとおりである。

工事期間は、準備・解体工事が約5カ月、本体工事が約39カ月であり全体では約44カ月の計画である。

表2-4 全体工程表

工期 工事別	1年目				2年目				3年目				4年目								
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42
準備・解体工事	■																				
山留・掘削工事					■																
切梁・枕杭工事									■												
人工地盤工事	■																				
組体工事									■												
仕上工事													■								
設備工事									■												

### 2.2.5 環境管理に関する計画等の配慮

東京都が策定した「東京都環境管理計画」（平成4年）、「渋谷区土地利用計画」（平成3年）及び「新宿区基本構想」（昭和62年）の環境保全に関する指針等を考慮し、表2-5のような環境保全上の配慮をした。



表2-5 環境管理に関する計画等に配慮した事項

計画等	内容	配慮した事項
東京都環境管理計画	<p>地域別の望ましい環境像</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 区部の中心部で、首都機能、世界都市機能の中枢を担う都心及び商業、文化などの広域的な拠点となる副都心の整備とともに大都市型の住宅地として定住人口の確保を目指す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 線路上空に設けられる人工地盤上に公開空地を確保し、潤いのある雰囲気づくりや、風害対策を考慮した植栽を推し、オフィスや店舗が共存する賑和のとれた街並みを計画した。</li> </ul>
<p>環境に影響を与える事業に対する配慮事項（商業系事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大気汚染・悪臭</li> <li>● 騒音・振動</li> <li>● 日照・風害・電波等</li> <li>● 緑の創出</li> <li>● 都市景観・歴史・文化</li> <li>● 省資源・省エネ・廃棄物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新宿・代々木駅間の歩行者通路の一部を確保するため、線路敷上部に人工地盤を計画した。</li> <li>● 自動車の出入口は、事務所とホテルのそれぞれの用途の違いに合わせ、かつ周辺道路状況や駐車場への出入等を勘案して、交通動線が交差せずスムーズに出入りできる位置に設定した。</li> <li>● 地下駐車場の排気は、低騒音型ファンの採用や消音装置の設置などにより低公害化を図った。</li> <li>● ビル風害の程度を風洞実験で予測し、植栽が防風対策としても効果的となるよう計画した。</li> <li>● 外壁面を曲面にし、電波吸収体を取り付けるなど電波障害対策を考慮した建物デザインとした。</li> <li>● 計画建築物周囲及び人工地盤上に十分な公開空地を設け、接道部及び空地に緑化植栽を施した。</li> <li>● 環境上の配慮から熱源は地域冷暖房会社から供給を受ける計画とした。</li> <li>● 発生する廃棄物は分別収集し、リサイクル化を図るよう努める。</li> <li>● 節水への配慮から、中水施設を設置し、トイレの洗浄水として利用する計画とした。</li> </ul>	
渋谷区土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新宿副都心の外延化を受け止める業務系市街地を育成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 拡大する業務機能を受け止める受皿の一部として、計画建築物には業務機能に対応できる用途の床を確保した。</li> </ul>
新宿区基本構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新都心としてふさわしい街づくり。</li> <li>● 安全で快適な、緑のある街。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新宿駅周辺の都市的レベルの整備に配慮し、業務、ホテル、店舗等多様性に富んだ施設を配し、新たな新宿の顔を形成すべき計画とした。</li> <li>● 人工地盤上は、豊かな緑を配置するとともに、利用人員に見合う道路幅を確保し、夜間帯の防犯、保安面からも、賑やかな通りとなる様計画した。</li> </ul>