

西新宿八丁目成子地区再開発ビル建設事業 評価書案に係る見解書の概要

1 事業者の名称及び所在地

- (1) 名 称 西新宿八丁目成子地区市街地再開発準備組合
- (2) 代表者 理事長 小川 隆正
- (3) 所在地 東京都新宿区西新宿八丁目 18 番 11 号

2 対象事業の名称及び種類

- (1) 名 称 西新宿八丁目成子地区再開発ビル建設事業
- (2) 種 類 高層建築物の新築

3 対象事業の内容の概略

本事業は、新宿区西新宿八丁目 18 番外の計画敷地約 20,000 m²に高さ約 190m の高層棟 1 棟（主に事務所、住宅）、高さ約 25m の低層棟 2 棟（住宅）を計画し、住宅約 200 戸、駐車場約 500 台等を建設するものである。

対象事業の内容の概略は、表 1 に示すとおりである。

表 1 対象事業の内容の概略

項 目	内 容
計 画 地	東京都新宿区西新宿八丁目 18 番外
用 途 地 域	商業地域
敷 地 面 積	約 20,000 m ²
建 築 面 積	約 11,000 m ²
延 床 面 積	約 180,000 m ²
最 高 高 さ	約 190m (高層棟 1 棟) 約 25m (低層棟 2 棟)
住 宅 戸 数	約 200 戸
駐 車 台 数	約 500 台
主 要 用 途	業務施設、住宅、商業施設
工 事 予 定 期 間	平成 16 年～平成 19 年 (工期 約 40 ヶ月)
供 用 予 定 年 月	平成 19 年 7 月

4 評価書案に就いて提出された主な意見及び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 30 件及び関係区長の意見が 7 件（新宿区長、中野区長、練馬区長、千代田区長、中央区長、江東区長及び江戸川区長）提出された。意見等の内訳は表 2-1 に示すとおりである。

主な意見の概要とそれに対する事業者の見解の概要は、表 2-2 に示すとおりである。

表 2-1 意見等の件数の内訳

意見等	件数	備考
都民からの意見書	30 ^{注1}	無効 10 通記名なし
関係区長からの意見	7	-
合計	37	-

注 1 . 無効 10 通は件数には含めていない。

表 2-2 評価書案についての主な意見及び事業者の見解の概要

項目	(1) 大気汚染
主な意見の概要	事業者の見解
<p>工事中、完成後も一部とはいえ環境基準をこえる評価である。環境浄化に懸命な昨今付加率がひくいからと許容されるものではない。二酸化窒素及び浮遊粒子状物質濃度が、環境基準値に収まる施設計画にされたい。</p>	<p>区部では二酸化窒素が環境基準を超えている状況が多く見られ、その改善について、現状においては広域的な課題となっているものと認識しております。事業者といたしましては、関係諸機関による二酸化窒素の環境基準達成に向けての具体的な施策には積極的に協力してまいりたいと考えております。</p> <p>また、浮遊粒子状物質についても、現状で環境基準を超えてはいないものの、高い値が示されております。事業者といたしましては、二酸化窒素と同様に環境基準達成に向けての具体的な施策には積極的に協力してまいりたいと考えております。</p> <p>本事業においては、工事中は工事用車両に対しての規制速度の遵守、過積載の防止の指導、建設機械の効率的な稼動に努めるとともに、アイドリング・ストップを励行し、大気汚染の防止に努めます。工事の完了後は、外来者及び入居者に対し、アイドリング・ストップを行うよう周知に努めることとし、また、出庫に際しては周辺交通にスムーズに合流するよう適切な誘導を行う等により、大気汚染の防止に努めます。</p>

項目	(2) 騒音・振動	
	主な意見の概要	事業者の見解
	<p>工事中、完成後も一部とはいえ環境基準をこえる評価である。環境浄化に懸命な昨今付加率がひくいからと許容されるものではない。環境基準値に収まる施設計画にされたい。</p>	<p>区部では道路交通騒音が環境基準を超えている状況が多く見られ、その改善について、現状においては広域的な課題となっているものと認識しております。</p> <p>事業者といたしましては、関係諸機関による道路交通騒音等の環境基準達成に向けての具体的な施策には積極的に協力してまいりたいと考えております。</p> <p>本事業では、工事中は工事用車両に対しての規制速度の遵守、過積載の防止の指導を行い、騒音の低減を図ります。また、低騒音型の建設機械及び騒音の少ない工法を採用するとともに、作業中は建設機械に過大な負荷をかけないよう適切な管理を行い、騒音の低減に努めます。</p> <p>一方、道路交通振動については、振動規制法に基づく道路交通振動の要請限度を現況でも下回っており、将来も上回ることはないと予測しております。工事中については、騒音と同様、各種対策により振動の低減に努めます。</p>

項目	(3) 電波障害	
	主な意見の概要	事業者の見解
	<p>事業の実施に伴ってテレビ電波の受信障害が発生した場合には、関係地域の区民等の申し立てなどに迅速に対応するとともに、その意見を十分に聞き、また分かりやすく説明しながら、適切な対策をとるよう願いたい。</p>	<p>工事中及び供用開始後を含め、住民からの本事業に関する要望や苦情を受け付ける窓口を設置し、要望や苦情があった場合は適切かつ迅速に対処できるよう努めます。</p>
	<p>計画建物により、既存の高層ビル等との複合受信障害の発生が予想されますので、新たに受信障害が発生すると予測される地域はもとより、予測以外の地域において受信障害が発生した場合にも適切な対策を講じられたい。</p>	<p>現在の予測は幅をもっておこなっており、範囲外で障害が発生する可能性は低いと考えておりますが、障害が発生した場合は、十分な調査を行い、本事業による障害が明らかになった場合には、適切な対策方法を検討の上、速やかに対策を講じます。</p>
	<p>都市複合電波障害（都庁舎・区庁舎・関越高架ほか）による難視聴家庭は、自主的に自費でケーブル導入を行っています。同開発事業により、これらの都市型電波障害はより激化が予想されるので、何らかの並行的な救済措置を考慮し実施ねがいたい。</p>	<p>本事業の計画建築物が原因となって、既設の共同受信施設の親アンテナへ影響を与える場合には、アンテナの移設など適切な措置を講じます。既存共同施設そのものの維持管理等は考えておりません。</p>

項目	(4) 風環境	
	主な意見の概要	事業者の見解
	風防施設として常緑広葉樹木の対応だが、吹き下ろしには一応の効果があるが、下部は幹のみで対応出来ない。特に吹上げ風（傘スカート）横風には効果はない。	植栽についての詳細な計画は今後検討してまいります。高木だけでなく低木の植栽も併せて実施することにより吹き上げ風、横風の影響を十分に低減することが可能であると考えております。
	風洞実験は対象物の縮小比があまり極端でない物の場合はよいが、建築物のように極端に小さな模型とした場合は、それに整合するだけの空気の粘性が期待できないので現実の風の挙動とは状況の呈し方が異なってくるおそれがあると考えられ、それらは風速比で検討しても事情は変わらないと思われる。	風洞実験の場合、縮小模型を用いることにより、空気の粘性の影響は実際よりも相対的に大きくなります。しかしながら、ビル風の検討で扱われるような乱れの多い自然風中では粘性の差が風洞実験結果に及ぼす影響は小さく、十分な精度が確保されていると認識されております。実際に数多くのビル計画において、風環境予測の手法として、風洞実験が採用されております。

項目	(5) 景 観	
	主な意見の概要	事業者の見解
	視界障害の程度を現すのに形態率なるものがあるが、魚眼レンズカメラ写真にしめる対象物がしめる割合と聞いたが、人間の目は魚眼ではない。魚眼レンズで見て基準値内だと言われても納得出来ない。	<p>形態率は、圧迫感を計測する指標の一つで「建物の水平面立体角投射率」と定義されております。これは、魚眼レンズで撮影した天空写真上での建物の占める面積割合であり、人間が受ける心理的な圧迫感と高い相関関係にあることが過去の学術研究からわかっております（武井・大原「圧迫感の計測に関する研究 1～4」建築学会論報集 261～263,310号）。</p> <p>なお、ある建物の形態率そのものは、建物までの距離で変化し、建物に近づくほど形態率は大きくなりますが、今回の調査地点については、東京都の技術指針に示される「不特定多数の人の利用度や滞留度が高い所等」の条件を考慮して、公園・神社等の公共空間及び日常生活が営まれる地域の代表的な地点を選定したものです。予測結果につきましては、計画地北側からの形態率は許容限界値を下回り、計画地南側からの形態率は許容限界値を上回りやや圧迫感を感じるが、高層棟の周囲には樹高のある高木を配することから圧迫感は軽減されるとしております。</p> <p>本事業計画ではさらに、計画地内の接道部には高木の植栽を検討し、高層建築物が視野に入らないよう、圧迫感の低減化を図ることとしております。</p>

項目	(5) 景 観 (つづき)	
	主な意見の概要	事業者の見解
	<p>景観調査地点（本編 202 頁）の近景域 4 地点のうち西側の 2 地点（No.3、No.4）は、近景域というより実際は、むしろ中景域に近い。放射 6 号線の道際で見上げた場合の圧迫感を検討すべきである。そのため、具体的には高層棟西面の中心から図面上、垂線を西向きに立て、これと放射 6 号線の北側の道路境界線との交点付近（高層棟から約 200m）の地点で評価すべきである。</p>	<p>建物の近傍における圧迫感につきましては、計画地の北側に位置し、高層棟の影響を受ける代表的な地点と考えられる北新宿地区計画地内において予測・評価を行っております。</p> <p>なお、景観の調査地点については、技術指針に示される「不特定多数の人の利用度や滞留度が高い所等」の条件を考慮して 3、4 地点を選定したものです。</p>

項目	(6) その他 - 近隣配慮	
	主な意見の概要	事業者の見解
	<p>発生集中交通量は業務施設で 3548 台/日、住宅で 177 台の計 3725 台である。単に付置義務台数を計画すれば良いとするのではなく、後日路上駐車が発生しないよう当初から計画措置されたい。</p>	<p>駐車場の容量は施設計画の検討の中で最大駐車需要を 246 台と予測しております。</p> <p>現在計画している駐車台数は、ピーク時に不足することのないように、業務・商業用に 360 台としているので、上記最大駐車需要 246 台に対してかなり余裕がある状態となっており、よって、十分な台数は確保していると考えております。</p>
	<p>見下ろし防止、転落防止、落下物対策に付いては、基準法消防法にもとづき計画するとしているが、規定は最低守るべき事項であって、具体的にどう措置するのか。</p>	<p>本事業では見下ろしへの配慮も含めて、建物を敷地境界から壁面後退させて計画しております。具体的には、北側の住宅街と高層棟との間は、将来供用される放射 6 号線を含めると 60m 以上離れております。従いまして、建築物から既存住宅までの距離は 1 階では約 60m、最上階では約 200m となります。一般には、人間の表情の変化が読める距離が 40～60m 程度、動作の識別限界が 150m 程度とされており（「建築設計資料集 3 単位空間」（日本建築学会編、1980））問題はないものと考えております。</p> <p>また、高層棟北面部分については、各室窓面にブラインドを設置してまいりたいと考えております。</p> <p>転落防止については、人の出入りがある部分に手すり等の設置を考えております。</p> <p>落下物防止については、建物外装計画に当たり大地震時において外装材の破損、脱落を起こさないよう、地震時の揺れに追従できる外装構造を計画し、平成 8 年の建設事務次官決定「官庁施設の総合耐震計画基準」（平成 8 年 10 月 24 日建設省営計発第 100 号）の解説書である「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説 平成 8 年度版」（建設大臣官房官庁営繕部監修）の中の「耐震安全性の目標及び設計方法の概要」に記載された方法を参考にして、詳細の設計を進めてまいりたいと考えております。</p>

項目	(6) その他 - 近隣配慮 (つづき)
主な意見の概要	事業者の見解
<p>事業者は、190m 級の住宅はいくつかあって目新しいものではない。その居住性等については環境影響評価対象ではないので回答しないとしたが、常に高いところから見下ろして生活していれば、精神的に肉体的にどんな人になるのか。地域としては同じ幼児施設小中学校で生活する子供達を例にしても大いに関連がある。</p>	<p>高層住宅の子供、老人、妊婦に対する精神的、肉体的影響につきましては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・妊婦の外出頻度低下・運動不足による出生体重増加 ・母親の外出頻度の低さによる幼児の日常生活習慣に関する自立の遅れ ・子供の高さに対する危険意識不足 <p>などの指摘もございますが、全般的な傾向と確認されたものではなく「医学的にみて高いところが人体に悪いということはない」との見解もございます。また、これら住環境ストレスは個人の性格や住宅の質、家族構成を含む家庭環境、年齢による嗜好などの影響もあって、個人差が極めて大きいものと考えており、その影響を立証するのは困難と考えております。</p> <p>なお、住宅内の居住性の検討につきましては、詳細な建物設計の検討を進めていく中で、検討させていただきます。</p> <p>また、本事業では高層住宅のほか、接地性の高い住宅も別途計画しており、多様な居住者ニーズに対応できるような住宅供給計画といたしました。</p>