

西新宿八丁目成子地区再開発ビル建設事業 評価書の概要

1 事業者の名称及び所在地

名 称 西新宿八丁目成子地区市街地再開発準備組合

代表者 理事長 小川 隆正

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

名 称 西新宿八丁目成子地区再開発ビル建設事業

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	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 か月)
供 用 予 定 年 月	平成 19 年 7 月

4 環境に及ぼす影響の評価の結論の概要

地域の概況及び対象事業における行為・要因を考慮し、選定した項目について現況調査を行い、対象事業の実施が及ぼす環境への影響について予測及び評価を行った。環境に及ぼす影響の評価の結論の概要は、表2に示すとおりである。

表2 環境に及ぼす影響の評価の結論の概要

項目		評価の結論の概要
1	大気汚染	<p>工事中交通量による二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の日平均値は、0.0761～0.0821ppm 及び 0.0995～0.1068mg/m³ であり、一部の地点の浮遊粒子状物質濃度を除き日平均値は環境基準値（0.06ppm 及び 0.10mg/m³）を上回るが、工事用車両の走行による付加率は0.0～0.4%及び0.0～0.5%程度である。</p> <p>建設機械の稼働による二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の最大着地濃度地点における日平均値は、0.0870ppm 及び 0.1068mg/m³ であり、日平均値は環境基準値を上回り、建設機械の稼働による付加率は13.5%及び13.7%である。なお、工事の実施に当たっては、建設機械による付加率を極力少なくするために、事前に工事作業計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を避け効率的な稼働に努めるとともに、アイドリングの防止等により、大気質への影響の低減を図る。</p> <p>工事の完了後の将来交通量による二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の日平均値は0.0759～0.0798ppm 及び 0.0995～0.1037mg/m³ であり、一部の地点の浮遊粒子状物質濃度を除き日平均値は環境基準値（0.06ppm 及び 0.10mg/m³）を上回るが、関連車両の走行による付加率は0.0～0.2%程度である。</p> <p>地下駐車場の供用及び熱源施設の稼働による二酸化窒素濃度の最大着地濃度地点における日平均値は0.0777ppm であり、日平均値は環境基準値（0.06ppm）を上回るが、地下駐車場の供用及び熱源施設の稼働による付加率は0.03%程度である。</p>
2	2.1 騒音・騒音振動	<p>工事中交通量による道路端の騒音レベルは昼間 69～74dB であり、一部の地点を除いて環境基準値（昼間 70dB）を上回るが、工事用車両による騒音レベルの増加分は1dB未満である。</p> <p>建設機械の稼働による敷地境界における最大騒音レベルは78dB であり、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下「環境確保条例」という。）に基づく指定建設作業の騒音の勧告基準値（80dB）を下回る。なお、工事の実施に当たっては、低騒音型の建設機械の使用により、騒音の低減に努める。</p> <p>工事の完了後の将来交通量による道路端の騒音レベルは、昼間 69～74dB、夜間 68～72dB であり、一部の地点・時間区分を除いて環境基準値（昼間 70dB、夜間 65dB）を上回るが、関連車両の走行による騒音レベルの増加分は昼間・夜間とも1dB未満である。</p>
	2.2 振動	<p>工事中交通量による道路端の振動レベルは、昼間 46～51dB、夜間 45～52dB であり、全ての地点において特定工場等に係る振動の規制基準値等（第2種区域：昼間 65dB、夜間 60dB）を下回る。</p> <p>建設機械の稼働による敷地境界における最大振動レベルは67dB であり、環境確保条例に基づく指定建設作業の振動の勧告基準値（70dB）を下回る。</p> <p>工事の完了後の将来交通量による道路端の振動レベルは、昼間 46～51dB、夜間 45～52dB であり、全ての地点において特定工場等に係る振動の規制基準値等（第2種区域：昼間 65dB、夜間 60dB）を下回る。</p>
3	地形・地質	<p>掘削工事に際しては、遮水性・剛性の高い山留め壁を採用し、地下水揚水による圧密沈下の主因となる沖積層有機質粘土層の地下水位の低下を防止することから、地下水位の低下は局所的かつ一時的なものであると考えられ、現状地盤の状況等と合わせて検討すると、山留め壁の変形を生じたり、周辺の土地の安定性に影響を及ぼすことはないと考えられる。</p>

4 日 影	<p>計画建築物により1時間以上の日影の及ぶ範囲は、計画地の北西側約520mから北東側140mの範囲であり主に中低層の住宅街となっている。この範囲内に特に日照障害の影響を考慮すべき施設等としては、公園(計画を含む)3箇所が分布するが、その日影時間は1時間以上3時間未満である。また、高層棟を計画地南側に配置したことから、計画建築物の立地による主要な地点における日影時間の増加は1～2時間程度である。放射6号線の供用後は、計画地周辺で日影規制の対象となる地域は、放射6号線の北側の範囲になると考えられ、計画建築物による日影時間は日影規制の範囲内に収まるものと考えられる。</p> <p>以上のことから、計画建築物による日影が周囲に及ぼす影響は小さく抑えられるものとする。</p>
5 電波障害	<p>計画建築物により、一部の地域にテレビ電波の遮へい障害(地上波及び衛星放送)及び反射障害(地上波)が発生する可能性があるとして予測するが、計画建築物により新たにテレビ電波の受信障害が発生した場合には、高層建築物による受信障害解消についての指導要領に基づき、共同受信施設等の適切な対策を講じることで影響は解消するものとする。</p> <p>また、本計画建築物による2003年放送開始予定のデジタル放送への影響、並びに電波障害の発生が予測される地域以外における影響が明らかになった場合には、受信状況に応じて適切に対策を講じる。</p>
6 風環境	<p>計画建築物の建設後(防風対策後)における計画地及び周辺の風環境の変化の程度は、計画地内及び計画地近傍においてはランク1及びランク2に当てはまるため、住宅街で見られる風環境の許容範囲内に収まる。また、計画地南西側の青梅街道沿いでは、防風対策前にはランク3を超える地点が出現するが、植栽等の対策によりランク3に改善され、事務所街で見られる風環境の許容範囲内に収まる。したがって、計画建築物の建設後の風環境は、計画地周辺の空間用途から許容される範囲内に収まるものとする。</p>
7. 景 観	<p>計画建築物は、超高層建築物群と住宅街を調和させる都心的市街地の景観構成要素として、新たな地域景観の特性を形成し、代表的な眺望地点からの眺望においては、現況の都市景観と調和するものと考えられる。また、計画地北側及び西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ものとする。</p>
8 廃棄物	<p>建設発生土については基本的に場外搬出して再利用を図り、建設廃棄物に占める割合の最も高いコンクリートがらについては場内の路盤材として再利用するなど、分別を徹底し、極力再生、再利用を図ることによって廃棄物の減量化に努める。また、再生、再利用できない廃棄物についてはそれぞれの処理処分方針に基づき適切に処理処分を行う。</p> <p>本事業においては、再利用対象物保管場所設置届、兼廃棄物保管場所等設置届作成要領(平成13年10月1日、新宿区)に基づき、計画地内から排出される廃棄物に対し、収集、分別、保管等を行うための適切な容量を備え、分別作業に配慮したごみ保管室を設置する。また、計画地において発生した廃棄物が、ごみ保管室を経て運搬・処分及び最終形態に至る適正な処理フローを確立する。上記のように適切な廃棄物保管施設を設置し、分別の徹底及び再利用を促進し、排出量の抑制に努める。</p>
9 温室効果ガス	<p>温室効果ガスについては、計画建築物の集中熱源施設の稼働及び計画建築物の稼働に伴うエネルギーの使用等により二酸化炭素(CO₂)の排出が想定されるが、本事業においては地球温暖化対策の推進に関する法律及び環境確保条例に掲げられている建築主の責務を果たすことを目的として、建築物環境計画書を作成し、本事業に適用可能な温室効果ガス抑制の適切な対策を講じる。</p>