

1. 事業者の氏名及び住所（法人にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

名 称：住友不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 小野寺 研一

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

2. 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称)大久保三丁目西地区開発事業

種 類：高層建築物の新築

3. 対象事業の内容の概略

本事業の計画地は、東京都新宿区大久保三丁目8番にあり、計画敷地面積約25,200m²、延床面積約170,000 m²、最高高さ約160m、主要用途はオフィス、住宅、多目的ホール、商業、駐車場等を計画するものである。対象事業の内容の概略は、表3-1に示すとおりである。

表3-1 対象事業の内容の概略

項 目	内 容
計 画 地	東京都新宿区大久保三丁目8番
計画敷地面積	約25,200m ²
延 床 面 積	約170,000 m ²
最 高 高 さ	約160m
主 要 用 途	オフィス、住宅、多目的ホール、商業、駐車場等
住 宅 戸 数	約780戸
駐 車 台 数	約610台
工事予定期間	平成22年度～平成25年度
供 用 時 期	平成25年度(予定)

4. 環境に及ぼす影響の評価の結論

対象事業の実施が環境に及ぼす影響については、事業計画の内容、計画地及び周辺地域の状況と調査計画書に対する知事の意見等を考慮したうえで予測・評価項目を選定し、現況調査を実施して予測・評価を行った。

環境に及ぼす影響の評価の結論は、表4-1(1)～(5)に示すとおりである。

表4-1(1) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
1. 大気汚染	<p>(1) 工事の施行中</p> <p>【建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】 建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素の将来濃度（日平均値の年間98%値）は0.0717ppmであり、環境基準値(0.06ppm)を上回る。建設機械の稼働に伴う付加率は36.26%である。 また、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の2%除外値）は0.0714mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回る。建設機械の稼働に伴う付加率は18.03%である。 工事の実施にあたっては、建設機械による影響を極力小さくするため、事前に作業計画を十分検討し、建設機械の集中稼働を避けた効率的な作業に努めるとともに、建設機械の不必要なアイドリングの防止や良質な燃料の使用に努める。</p> <p>【工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】 工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素の将来濃度（日平均値の98%値）は0.05548～0.05557ppmであり、環境基準値(0.06ppm)を下回る。工事用車両の走行に伴う付加率は4.83～4.88%である。 また、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の2%除外値）は0.06055mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回る。工事用車両の走行に伴う付加率は0.48%である。</p> <p>(2) 工事の完了後</p> <p>【関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】 関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素の将来濃度（日平均値の年間98%値）は0.05331～0.05411ppmであり、環境基準値(0.06ppm)を下回る。関連車両の走行に伴う付加率は0.03～0.16%である。 また、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の2%除外値）は0.06033～0.06040mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回る。関連車両の走行に伴う付加率は0.04%である。</p> <p>【駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】 駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素の将来濃度（日平均値の98%値）は0.0514ppmであり、環境基準値(0.06ppm)を下回る。駐車場の供用に伴う付加率は0.48%(窒素酸化物濃度として)である。 また、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の2%除外値）は0.061824mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回る。駐車場の供用に伴う付加率は0.02%である。</p>

表 4-1(2) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
2. 騒音・振動	<p>(1) 工事の施行中</p> <p>【建設機械の稼働に伴う騒音及び振動】 建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音レベル(L_5)は、敷地境界において最大78dBであり、評価の指標とした「環境確保条例」に基づく「指定建設作業騒音の勧告基準」(80dB)を下回る。 また、建設機械の稼働に伴う建設作業の振動レベル(L_{10})は、敷地境界において最大54dBであり、「環境確保条例」に基づく「指定建設作業に係る振動の勧告基準」(70dB)を下回る。</p> <p>【工事用車両の走行に伴う道路交通騒音及び振動】 工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(L_{Aeq})は、昼間66dBであり、環境基準値(昼間70dB)を下回る。工事用車両の走行に伴う騒音レベルの増加は2dBである。 また、工事用車両の走行に伴う道路交通の振動レベル(L_{10})は、昼間51dB、夜間47dBであり、「環境確保条例」に基づく「日常生活等に適用する振動の規制基準」(昼間60、夜間55dB)を下回る。工事用車両の走行に伴う振動レベルの増加は昼間3dB、夜間3dBである。</p> <p>(2) 工事の完了後</p> <p>【関連車両の走行に伴う道路交通騒音及び振動】 関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(L_{Aeq})は、昼間65～70dB、夜間60～65dBで、一部の地点において環境基準を上回るが、この理由は、計画地周辺の都市計画道路が整備されることにより、将来基礎交通量が増加するためである。なお、関連車両の走行に伴う騒音レベルの増加は昼間・夜間ともに1dB未満である。 また、関連車両の走行に伴う道路交通の振動レベル(L_{10})は、昼間46～52dB、夜間44～49dBで、昼間・夜間ともに規制基準値を下回る。関連車両の走行に伴う振動レベルの増加は昼間・夜間ともに1dB未満である。</p>
3. 地盤	<p>(1) 工事の施行中</p> <p>本事業では最深部(GL-21.5m)の掘削工事においては、山留壁として内部にH鋼をたて込み、ソイルセメントと一体となって高い剛性で構築されるSMW壁を用いることとしている。あわせて、地下躯体を上部から下部へ順次構築し、山留壁を支えながら、順次掘削していく逆打ち工法の採用により、山留壁の変形は抑えられ、掘削区域近傍における地盤の変形は小さいと予測する。 また、遮水性の高い山留壁(SMW)の採用により、周辺からの地下水の湧出は抑制され、山留壁周辺の地下水位を著しく低下させることはないかと予測する。 以上のことから、周辺の建築物等に影響を及ぼすことはないと考えられる。</p>

表 4-1(3) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
4. 水循環	<p>(1) 工事の施行中・工事の完了後</p> <p>【掘削工事等に伴う地下水の揚水による地下水の水位の変化の程度】 本事業では、最深部(GL-21.5m)の掘削工事において、遮水性の高い山留壁(SMW)を採用して周辺からの地下水の湧出を抑制するため、山留壁周辺の地下水位を著しく低下させることはないと予測する。 以上のことから、計画地周辺の地下水の水位に著しい影響を及ぼすことはないと考えられる。</p> <p>【地下構造物の存在等による地下水流況の変化の程度】 本事業における掘削工事では、山留壁の設置及び地下躯体の存在により、地下水流を遮断することが予測される。 ただし、既往の地質調査結果や現地調査結果から、計画地周辺は帯水層が連続して分布していると想定されるため、地下水流は地下構造物を迂回するものと考えられる。 以上のことから、計画地周辺の地下水流況に著しい影響を及ぼすことはないと考えられる。</p> <p>【土地の改変に伴う地表面流出水量の変化の程度】 本事業では、可能な限り浸透性舗装等の浸透施設を設けるとともに、雨水貯留槽を設けることにより、「新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱」に示される必要な抑制対策量を確保する計画である。 以上のことから、雨水を一時貯留(ピークカット)し、下流の施設の負担を軽減することができるものとする。</p>
5. 日影	<p>(1) 工事の完了後</p> <p>冬至日において、計画建築物による4時間以上の日影が生じる範囲は、概ね計画地北側の限られた範囲までであり、日影規制の対象となる地域において、日影規制を満足している。また、主要な地点における天空写真による検討の結果、日影の状況の変化があるものの、計画建築物の配置や形状に配慮する計画とした。</p> <p>以上のとおり、計画建築物の日影の影響は日影規制の対象となる区域において日影規制を達成している。したがって、評価の指標「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に定める日影規制を満足する。</p>
6. 電波障害	<p>(1) 工事の完了後</p> <p>計画建築物により、計画地北西から北東側においてテレビ電波(デジタル・衛星放送)の遮へい障害が生じると考えられるが、障害が発生すると予測した地域以外において、計画建築物による電波障害が明らかとなった場合には、受信状態に応じた適切な対策を講じること等により、テレビ電波(東京局デジタル放送及び衛星放送)障害の影響は解消されるものとする。</p>
7. 風環境	<p>(1) 工事の完了後</p> <p>植栽等による対策を行わない場合、計画建築物の建設によりランク4となる地点が6地点、ランク3となる地点が19地点生じると予測されるが、植栽等による防風対策を講じることにより、ランク3及びランク4となる地点はなくなり、風環境は改善される。</p> <p>したがって、計画建築物の存在により、計画地周辺地域の風環境に若干の変化はあるものの、住宅地の商店街、野外レストラン及び住宅街、公園の用途に相当する風環境になるものとする。</p>

表 4-1(4) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
8. 景観	<p>(1) 工事の完了後</p> <p>【計画建築物による地域景観の特性の変化の程度】 計画建築物の建設により、地域景観の状況は変化するが、計画地内の広場及び歩行者空間に緑化を推進するとともに、周辺の公園を含めた緑や空地の連続性に配慮した空間形成を図ることから、緑豊かで賑わいのある新しい都市景観が創出されるものとする。</p> <p>【代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度】 近景域では視野に占める計画建築物等の割合が比較的大きな地点もあり、眺望の変化が予測される。中景域、遠景域においては計画建築物によりスカイラインの一部に変化が生じる。計画建築物は、周囲からの視認性がよく、新たなランドマークとして景観を形成するものとする。</p> <p>計画地は「東京都景観計画」において保全対象建築物に指定される聖徳記念絵画館からの眺望を保全する誘導区域に該当している。計画建築物の色彩等の決定にあたっては、大規模建築物等景観形成指針に沿って行うことから、聖徳記念絵画館からの眺望景観は保全されるものとする。</p> <p>【圧迫感の変化の程度】 緑化計画では、計画地周囲に高木を中心とした植栽を施す。また、業務・住宅棟及び住宅棟については、周辺との調和に配慮した色彩及びデザインとすることで、圧迫感の低減に努める。</p>
9. 自然との触れ合い活動の場	<p>(1) 工事の完了後</p> <p>事業の実施により、主要な自然との触れ合い活動の場までの利用経路は改変されることはなく、利用を阻害することはない。計画地内には南北及び東西方向の複数の歩行者用道路や歩道状空地を整備することから、安全で快適な歩行者空間が創出され、利便性が向上するものとする。</p> <p>また、計画地内には、緑地空間を整備することから、「新宿区総合計画」及び「新宿区みどりの基本計画」の「7つの都市の森」に位置づけられる戸山公園周辺において、都立戸山公園及び区立西戸山公園を結ぶ緑のネットワークづくりに貢献できるものとする。</p>

表 4-1(5) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
10. 廃棄物	<p>(1) 工事の施行中</p> <p>【撤去構造物及び伐採樹木等の状況】 既設構造物の撤去に伴う廃棄物排出量は、アスファルト・コンクリート塊約10,900 tと予測される。これらの廃棄物の処理・処分にあたっては、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施及び廃棄物排出量の削減ができるものとする。</p> <p>【建設発生土の排出量】 掘削工事に伴う建設発生土の排出量は、約259,500 m³と予測される。場外に搬出して処分する計画であるが、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施ができるものとする。</p> <p>【建設汚泥の発生量】 掘削工事に伴う建設汚泥の発生量は、約50,300 m³と予測される。これらの建設汚泥は場外に搬出して産業廃棄物として処分する計画であるが、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施及び廃棄物排出量の削減ができるものとする。</p> <p>【建設工事に伴い生じる廃棄物の発生量】 建設工事等に伴う建設廃棄物の発生量は、約4,765tと予測される。これらの建設廃棄物は分別を徹底し、種類に応じて保管、排出、再利用促進及び不要材の減量等を図る等、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施及び廃棄物排出量の削減ができるものとする。</p> <p>(2) 工事の完了後 施設の供用に伴い発生する廃棄物の量は約5.5t/日と予測される。「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」「東京都廃棄物条例」「新宿区リサイクル及び一般廃棄物の処理に関する条例」等の法令・規則を遵守し、廃棄物を適正分別して保管場所の管理を徹底するなど、関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施及び廃棄物排出量の削減ができるものとする。</p>
11. 温室効果ガス	<p>(1) 工事の完了後 施設の供用に伴う二酸化炭素排出量は約8,292tCO₂/年であり、二酸化炭素排出量の削減量は約1,788tCO₂/年、削減率は17.7%と予測する。 住宅用途、住宅以外の用途とも、建築的手法による省エネルギー措置、設備システムの省エネルギー措置、省資源化対策により温室効果ガスの発生量の削減に努める。温室効果ガスを使用する設備機器については、取り扱いに十分留意するなど、温室効果ガスの排出抑制対策を講じる計画である。 以上のことから、「地球温暖化対策の推進に関する法律」及び「環境確保条例」に示される事業者の責務を果たすことで、二酸化炭素の削減ができるものとする。</p>

5. 調査計画書の修正の経過及びその内容の概要

調査計画書に対する知事の審査意見書、都民の意見及び周知地域区長の意見を勘案し、事業計画の具体化に伴い調査計画書の一部を修正した。調査計画書の修正箇所、修正事項、修正内容及び修正理由の概要は、表5-1に示すとおりである。

表 5-1 修正した箇所及び修正内容の概要

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
3. 対象事業の内容の概略		
表3-1 対象事業の内容の概略	延床面積、主要用途	事業計画の具体化により、延床面積を「約152,000m ² 」から「約170,000m ² 」に、住宅戸数を「約700戸」から「約780戸」に、駐車場台数を「約660台」から「約610台」に変更した。また、主要用途に「商業」を追加した。
6. 対象事業の目的及び内容		
6.2 内容 6.2.3 事業の基本計画 (2) 配置計画	図6.2-2 配置計画図	事業計画の具体化により、配置計画平面図を最新の内容に修正した。
	図6.2-3 A-A' 断面図	事業計画の具体化により、断面図を最新の内容に修正した。
(3) 建築計画	表6.2-2 建築計画の概要	事業計画の具体化により、各棟の延床面積を最新の内容に修正した。また、主要用途に「商業」を追加した。
(6) 関連車両の動線計画	動線計画	計画地周辺の都市計画道路の整備が終了する年度を、最新の内容に修正した。
8. 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価		
8.1 大気汚染	予測地点	工事の完了後の予測時点において、現地調査地点は道路がトンネル(及び側道)となる予定であり、諏訪通りを代表する平面的な道路断面ではないことや、関連車両がメインの走行路であるトンネル部分を走行しないことから、工事の完了後の予測地点は現地調査地点とは違う位置とし、道路が平面形状で、かつ関連車両が道路全体を走行するNo.1地点とした。なお、工事の施行中の予測地点も同様の地点とした。
8.1 大気汚染 8.2 騒音・振動	現況調査 大気質の状況	知事の審査意見書を踏まえ、新たに山手線西側の諏訪通り及び補助72号線を大気汚染、騒音・振動の予測地点として追加した。
8.9 自然との触れ合い活動の場	現況調査 主要な自然との触れ合い活動の場の状況	知事の審査意見書を踏まえ、計画地に隣接する都市計画公園との緑のつながりを踏まえた「自然との触れ合い活動の場」の予測・評価を行った。