

50

見 解 書

——西新宿六丁目東地区再開発ビル建設事業——

昭和63年 7 月

住宅・都市整備公団 東京支社

1. 総 括

1-1 事業者の氏名及び住所

住宅・都市整備公団東京支社 代表者 支社長 坂 弘二
東京都千代田区九段南一丁目6番17号

1-2 対象事業の名称及び種類

名称：西新宿六丁目東地区再開発ビル建設事業
種類：高層建築物の新築

1-3 対象事業の内容の概略

対象事業の内容の概略は、表1-3-1に示すとおりである。

表1-3-1 事業の内容の概略

	1 街区	2-1 街区	2-2 街区	合 計
敷地面積	約21,500㎡	約230㎡	約500㎡	約22,230㎡
延床面積	約239,000㎡	約1,600㎡	約2,000㎡	約242,600㎡
最高建物 高さ	約183m	約31m	約25m	—————
主要用途	事務所・店舗・専門学校 住宅・駐車場・地域暖冷房 施設等	事務所・店舗 等	事務所・店舗 等	—————
駐車場	約750台	—————	—————	約750台

所在地：1 街区：東京都新宿区西新宿六丁目6番2 ほか
2-1 街区： ” 33番3 ほか
2-2 街区： ” 32番1 ほか

1-4 評価書案について提出された主な意見と事業者の見解の概略

評価書案について、都民からの意見書はなく、関係区長の意見として、新宿区長、渋谷区長、中野区長からの意見が提出された。

これらの主な意見とそれに対する事業者の見解は、次に示すとおりである。

表1-4-1 評価書案について提出された主な意見と事業者の見解の概略

項 目		1. 大 気 汚 染
主 な 意 見	見 解	
<p>供用後はもちろん工事中においても、主要発生源である自動車交通量の増加に伴う大気汚染悪化が懸念される。この対策として円滑な車両走行が維持できるような方策をとり、自動車によるばいじん、粉じん、排出ガス等低減化に努められたい。</p>	<p>供用後の出入自動車の走行による大気質への影響は、その影響が最も大きくなる地点において、付加率が一酸化炭素で0.77%、二酸化窒素で0.34% であり、また工事車両の走行による大気質への影響についても、その影響が最も大きくなる地点において、付加率が一酸化炭素で0.08%、二酸化窒素で0.65% と小さいことから、周辺地域への影響は軽微であると考えます。</p> <p>なお、工事中においては、工事車両のタイヤ等に付着した泥土等が、場外道路に飛散しないよう、出入り口に洗車設備等を設け洗車し、粉じん発生防止に努めます。また、資材及び土の搬出入に際しては、車両の走行道路の限定、安全走行、シートによ</p>	

項 目

1. 大 気 汚 染

主 な 意 見

見 解

る荷台のカバー等により、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。

さらに、交通管理者の指導を得ながら工事車両の運行管理に十分配慮いたします。

項 目

2. 騒音・振動

主 な 意 見

見 解

計画地西隣りは病院が位置している
ので、解体工事に伴う騒音・振動には
特段の配慮をされたい。

なお、供用後の地域冷暖房施設から
発生する騒音についても、遮音壁を設
けるなど適切な措置を講じられたい。

解体工事に当たっては、工事区域内を
仮囲い等で囲うとともに、作業手順、
作業方法等に十分配慮し、また低騒音・
低振動型の建設機械を採用するなど、
計画地西隣りの病院をはじめ、計画地
周辺に対する騒音・振動の影響を極力
少なくするよう努めます。

なお、地域冷暖房施設のうち屋外に
設置する冷却塔は低騒音型のものを採
用し、さらに、遮音壁を設置するなど
適切な防音対策を講じるよう努めます。

主 な 意 見	見 解
<p>工事施工に当たっては、周辺地盤の状況把握に努め、入念な施工計画・監理を通じて周辺地盤の沈下や建物・道路等に影響を与えないよう十分配慮されたい。</p>	<p>計画地内において、さらに詳細な地盤の調査等を行うとともに、掘削工事に当たっては、切梁等を施した剛性の高い地中連続壁等を採用するなど、周辺地盤に影響を与えないよう、十分配慮した施工計画、監理のもとで工事の施工に当たります。</p>

主 な 意 見	見 解
<p>再開発ビル建設に伴い、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>計画建物によるテレビ電波障害が予測される地域は、新宿新都心開発協議会（SKK）による既存の共同受信施設があり、既に対策が実施されていると考えています。</p> <p>しかし、この地域における既存共同受信施設未利用者（未加入者）については、新たな障害の発生が予測されますので、未利用者（未加入者）及び受信状況等を調査し、計画建物により電波障害の発生が明らかとなった場合は、共同受信施設等の対策を講じます。この対策に当たっては、既存共同受信施設を利用して対応していくことを考えております。</p> <p>なお、工事中においても、本事業の影響であることが、明らかになった場合には、適切な対策を講じます。</p>

主 な 意 見	見 解
<p>良好な風環境を確保するため、極力、常緑種の高木等の植栽などにより、風害防止に努められたい。また、計画地西側は病院に面しているので、風環境には特段の配慮をされたい。</p>	<p>敷地の中央部に高層建物を配置し、敷地内周辺部には低層建物及び植栽を配置することで、周辺部への影響を極力小さくするよう努めます。</p> <p>なお、計画地西側道路沿いは、風洞実験結果に基づいて植栽を施すほか、さらに植栽の密度を上げるなど影響の低減化に努めます。</p>

主 な 意 見	見 解
<p>地下水位については、工事前、工事期間中及び工事完了後の一定期間観測を行い、万一、支障となる影響が生じた場合は、適切な措置を講じられたい。</p>	<p>当事業では、工事の着工に先立って、昭和62年4月より計画地内に観測用井戸を設置し、継続して現況の地下水位の変動状況を観測しています。この観測は、地下部分の埋め戻し工事が完了するまで継続して実施する予定です。</p> <p>掘削工事に当たっては、地中連続壁等遮水性の高い工法等の採用により、地下水位の低下を極力防止するように努めます。</p> <p>万一、当該工事により支障となる影響が明らかになった場合には、速やかに適切な措置を講じます。</p>

2 対象事業の目的及び内容

2-1 対象事業の目的

対象事業は、東京都市計画「新宿副都心計画」並びに「東京都（区部）都市再開発方針」に基づき、副都心として、ふさわしい街づくりを目指し、第一種市街地再開発事業により、土地の高度利用と業務市街地の形成を行うものである。

2-2 対象事業の内容

2-2-1 位置及び区域

計画地は、東京都新宿区西新宿六丁目6番2ほかであり、新宿駅から北西約700mに位置する。

計画地及び街区は図2-2-1に示すとおりである。

2-2-2 対象事業の基本構想

本事業は、「第二次東京都長期計画」及び「東京都環境管理計画」等の上位計画並びに地域の環境特性に対しての配慮指針等を十分考慮し、以下に示す項目を計画上での基本方針とした。

(1) 土地の高度利用

地区の立地、現状土地利用に鑑み、また「東京都（区部）都市再開発方針」に基づき業務機能の拡充、公共施設の整備、オープンスペースの確保等を目指し、共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら副都心として調和のとれた、災害に強い街として整備する。

(2) 活力ある業務市街地の形成

計画地の立地特性を踏まえて、事務所、店舗等の業務施設を主体とし、併せて質の高い権利者住宅や展示場等の文化的施設の整備、地域暖冷房施設の

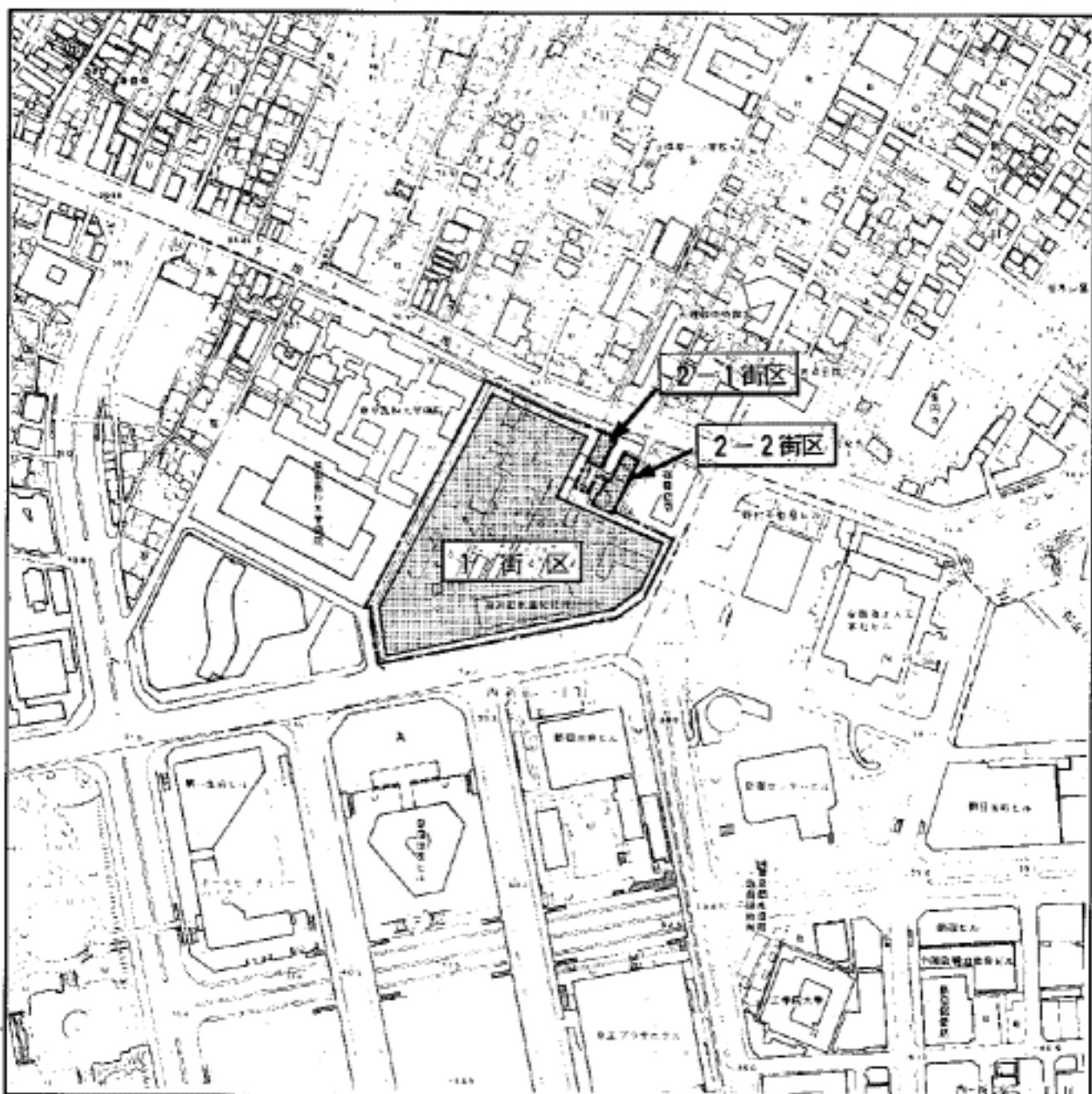
設置、中水道の活用等、調和のとれた活力ある業務市街地の形成を図る。

(3) 公共施設の整備

青梅街道と副都心中央部を結ぶ歩行者等の動線確保と併せて、地区内外のサービス動線として道路の整備を行う。さらに、これらの道路や既存街路沿いには、4～5mの敷地内歩道を整備して便利で安全な歩行者空間を確保する。

(4) 快適なオープンスペースの確保

自由に出入り出来る緑豊かなオープンスペースを確保し、副都心の北側玄関口としての快適な環境を創造する。



凡 例



街 区



計 画 地



图 2 - 2 - 1 計画地及び街区

2-2-3 計画概要

(1) 配置計画

計画建物の配置計画は、図2-2-2に示すとおりである。

(2) 建築計画

計画建物の概要は表2-2-1及び図2-2-3に示すとおりである。

表2-2-1 計画建物の概要

	1 街区			2-1街区	2-2街区	合 計
	本 館	別館-1	別館-2			
敷地面積	約 21,500㎡			約 230㎡	約 500㎡	約22,230㎡
延床面積	約 218,600㎡	約17,200㎡	約 3,200㎡	約 1,600㎡	約 2,000㎡	約 242,600㎡
建物高さ	約 183m	約75.2m	約27m	約31m	約25m	——
主要用途	事務所・店舗 専門学校・住 宅・地域暖冷 房施設・駐車 場等	事務所・店 舗・駐車場 等	事務所・店 舗等	事務所・店 舗等	事務所・店 舗等	——
収容人員	約12,700人					約12,700人
駐車場	約 700台	約 50台	——	——	——	約 750台

(3) 土地利用計画

計画地には区道の整備を行い、三つの街区を構成する。1街区には、事務所、店舗、住宅及び展示場・集会場等を調和よく計画するとともに、人々が自由に出入り出来る、ゆったりとした広場や街路に沿った敷地内歩道を設ける。2-1、2-2街区には、事務所、店舗を計画する。

(4) 駐車場計画

駐車場は、計画建物の地下に設置し、本館約700台、別館約50台の計約750台である。

(5) 熱源計画

熱源は、当計画地内に地域暖冷房施設を設置し、主として、これより供給を受ける。

(6) 緑化計画

東京都緑化指導指針に基づき緑化する。



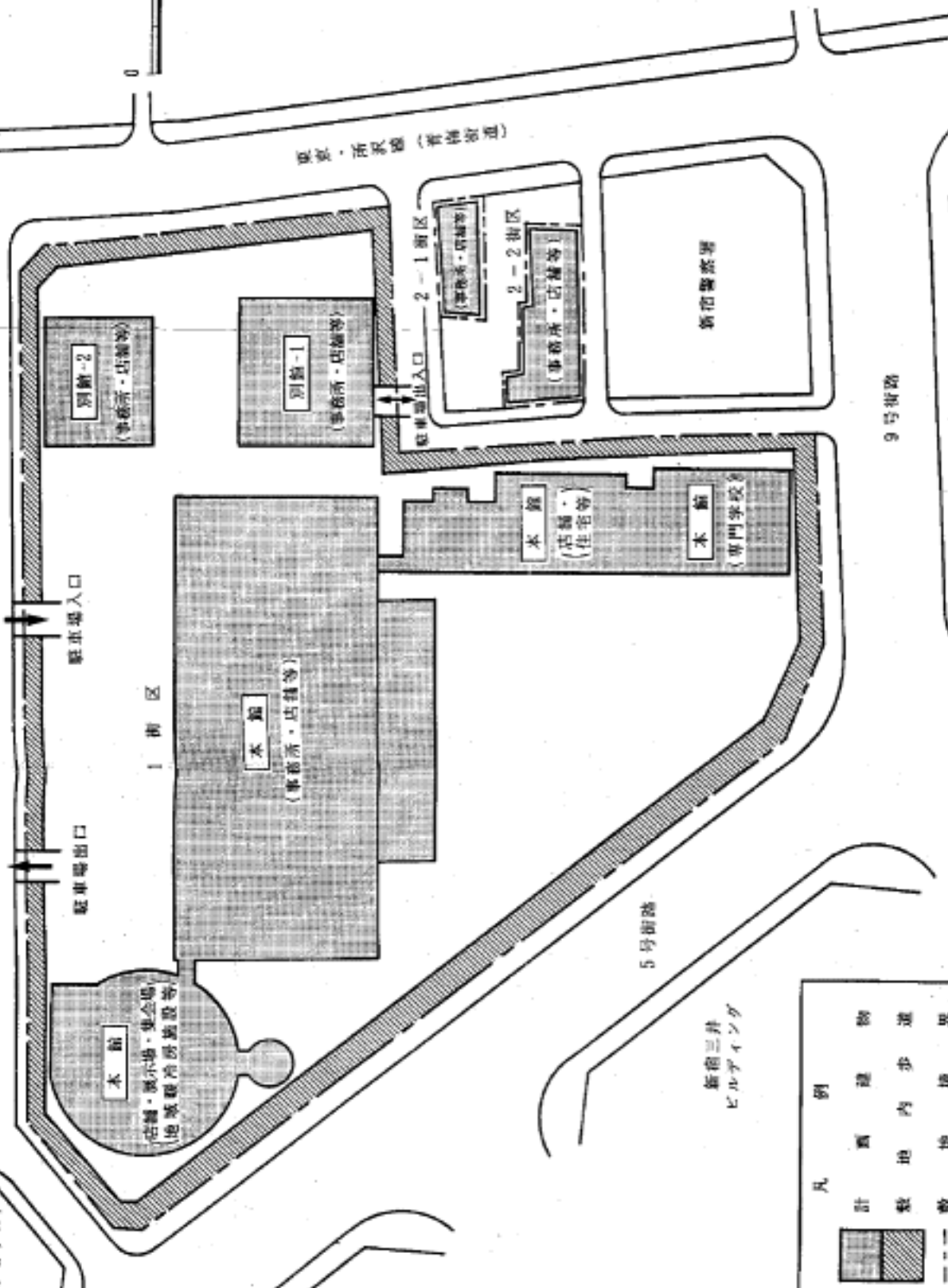
0 50m

東京医科大学病院

新橋国際ビルディング
(東京セルトロン
インターナショナル)

新橋住友
ビルディング

新橋三井
ビルディング



9号街路

5号街路



図 2-2-2 計画建物の配置計画図

建物高さ 約 +103m

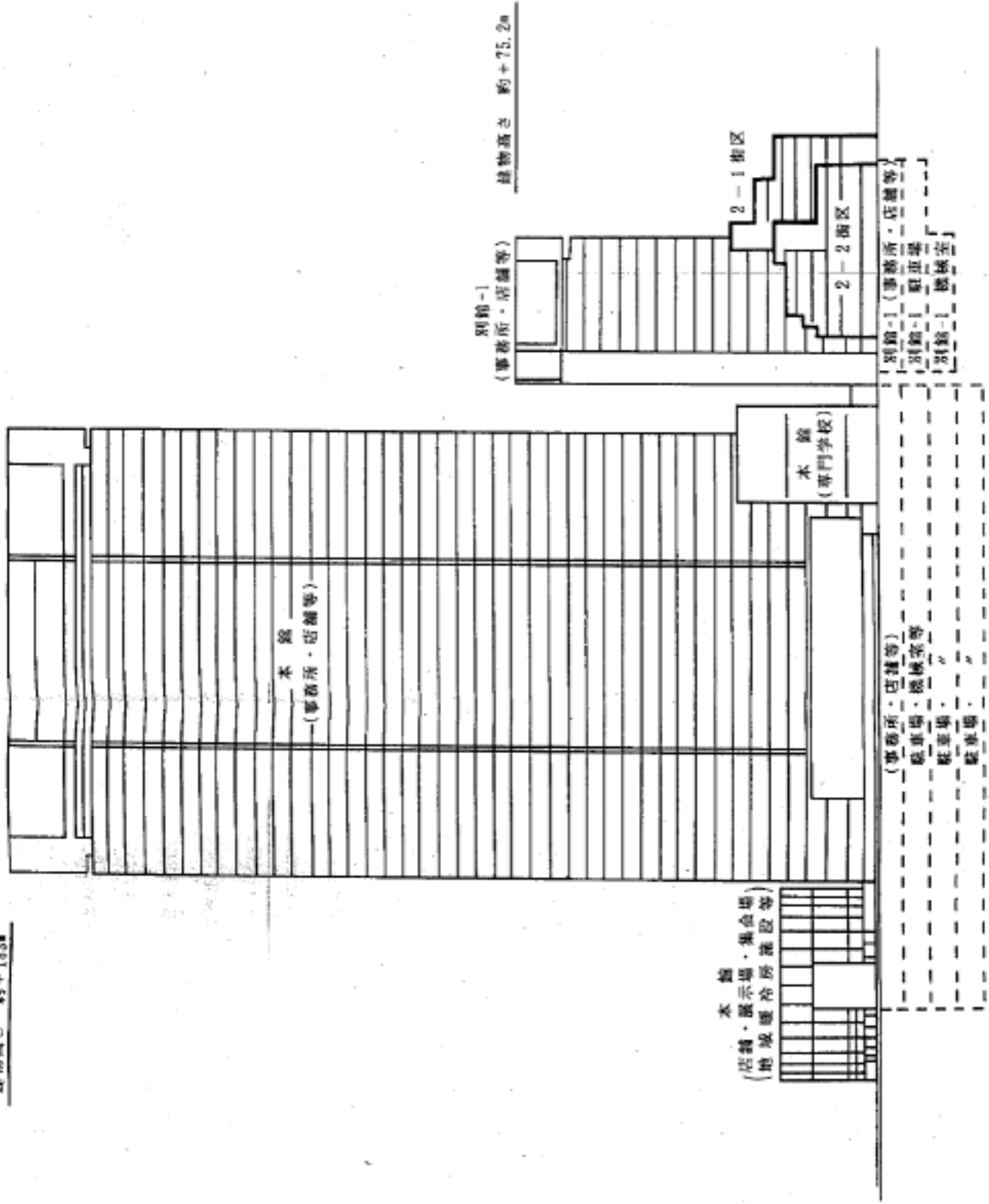


図 2 - 2 - 3 東立面

2-2-4 施工計画

対象事業の主要工程は、表2-2-2に示すとおりである。

工種としては、除却工事、総合仮設、山留工事、土工事、杭工事、鉄骨工事、コンクリート工事等がある。工事車両台数が最大となるのは、工事着工後16カ月目であり、およそ大型車252台/日、小型車20台/日の予定である。

建設機械の稼働が最大となるのは、工事着工後5ヵ月目であり、この時の建設機械の稼働台数は、バックホー、トラッククレーン各4台/日、ドーザシヨベル5台/日、クローラクレーン2台/日の予定である。

表2-2-2 主要工程表

工事 \ 月	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40	42
除却工事	—										
総合仮設 土工事 杭工事	—										
躯体工事 仕上工事 外構工事				—							

2-3 環境保全対策

2-3-1 計画上の環境保全対策

「東京都環境管理計画」の指針等に基づき、次のような計画上の環境保全対策を講じた。

- (1) 建物の配置、形状、高さ及び外壁の材質などを検討し、日照障害、風害、電波障害及び景観に対して周辺環境への影響を極力小さくするようにした。
- (2) 騒音や悪臭などにより周辺に影響を及ぼさないよう努める。

- (3) 地域の公害防止を図るため、敷地内に地域暖冷房施設を設置した。
- (4) 建物周辺には広場、緑地、敷地内歩道を設けるなどして、可能な限り公共性の高い空地の確保に努めた。
- (5) 自動車の出入り口については、周辺地域の状況を勘案し交通動線が交差せず、スムーズになる位置に設定した。

2-3-2 工事中の環境保全対策

対象事業の施工に当たっては、保安・安全上の措置、低騒音・低振動の機械及び工法の採用、適正な運搬手段の選択、工事用大型車の走行道路の限定、工事車両等の安全走行及び粉じん除去措置を講じて、周辺地域の環境保全に配慮する。