

見 解 書

東京ガス新宿超高層ビル（仮称）建設事業

平成元年 8 月

東京ガス株式会社

1. 総括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏名 東京ガス株式会社 取締役社長 安西 邦夫

住所 東京都港区海岸一丁目5番20号

1.2 対象事業の名称

東京ガス新宿超高層ビル（仮称）建設事業 [高層建築物の新築]

1.3 対象事業の内容の概略

本事業の内容の概略は、表1-1に示すとおりである。

表1-1 事業の内容の概略

項目	東京ガス新宿超高層ビル （仮称）建築計画	新宿地冷センタービル （仮称）増築計画
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目7番20号	
敷地面積	約 26,521㎡	
延床面積	約 264,000㎡	約 4,550㎡
高さ	約 235m	約 38m
階数	地上52階・地下5階	地上2階・地下4階
主要用途	事務所・ホテル・ホール・ アトリウム・駐車場	地域冷暖房機械室・ ショールーム
駐車台数	約 790台	—

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、渋谷区、中野区、杉並区及び練馬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。

主 な 意 見	項 目 1. 大 気 汚 染 見 解
<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>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、極力道路の交通渋滞を増加させないように努めます。</p> <p>工事用車両のタイヤ等に付着した泥土は、場外道路に飛散させないよう工事現場出口に洗車設備を設け、洗車します。また、工事用車両の出入口に接する一般公道については、適宜清掃、散水を行い、粉じん発生の防止に努めます。</p> <p>資材の搬入、掘削残土の搬出等工事用車両の運行に際しては、車両の走行ルートを限定するほか、安全走行、荷台のシートによる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。</p>
<p>2. 地下駐車場及び地域冷暖房施設からの排出ガス、特に窒素酸化物によ</p>	<p>地下駐車場からの排気については、機械による強制排気により上方へ吹</p>

項 目 1. 大 気 汚 染

主 な 意 見	見 解
<p>る大気への影響を少なくするため、今後とも大気汚染防止技術の開発や導入を積極的に行い、汚染物質の排出低減に努められたい。</p>	<p>き上げ拡散させて周辺への影響を極力抑えるように努めます。</p> <p>地域冷暖房施設からの排気については、大気汚染防止法の窒素酸化物に関する総量規制基準及び排出基準を遵守するとともに、東京都の「窒素酸化物排出低減方法指導標準」（昭和51年6月）、「定置型内燃機関に係る窒素酸化物排出低減指導要綱」（平成元年1月）に準拠し、ボイラー及びガスタービンから発生する窒素酸化物について現状で考えられる可能な限りの低減策を講じます。</p> <p>ボイラーに関しては排ガス再循環設備を設置し、発生する窒素酸化物排出濃度を現在稼働中のものに対して半分に低減させます。また、ガスタービンに関しても、都の指導要綱を満足させることはもちろんのこと、今後さらに低減化を目指し、技術開発に積極的に取り組んでいきます。</p>

項 目	2. 騒音・振動
-----	----------

主 な 意 見	見 解
<p>区内の主要道路の沿道は、現在でも環境基準超過の状況にあるので、建設作業には低騒音・低振動の機械や工法を積極的に採用されたい。</p> <p>工事用車輛の運行にあたっては、計画地周辺の道路状況に十分配慮するとともに、進入・搬出路の設定や運行管理に工夫を加えるなど十分な対応をされたい。</p> <p>工事完了後の計画建物出入自動車の増加により、周辺道路の騒音・振動を悪化させるおそれがあるので、この対応に十分配慮されたい。</p>	<p>建設工事に際しては、事前に作業計画を十分に検討し、低騒音・低振動の機械（油圧破碎機等）及び工法（場所打ちコンクリート杭等）を採用します。また、工事区域の周囲をしゃ音壁で囲み、建設機械類の配置については一カ所で集中稼働することのないように努めます。</p> <p>工事用車両については、交通管理者の指導を得ながら、円滑な運行に努めます。また、事前に工事工程を十分に検討し、走行ルートの限定、安全走行等により騒音・振動等の低減に努めます。</p> <p>なお、供用後において関連車両の走行により増加する騒音レベルは最大で 1.2ホン、振動レベルは最大で 0.9dB と予測しており、影響は軽微であると評価しています。</p>

項 目	3. 地盤沈下
-----	---------

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</p>	<p>計画地は、淀橋台とよばれる洪積台地で、今から約20万～12万年前に</p>

項 目 3. 地 盤 沈 下

主 な 意 見	見 解
<p>・ 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。</p> <p>また、万一、計画地周辺の建築物等に問題が生じた場合は、誠意を持って対応されたい。</p>	<p>形成された地層であり、挟在するシルト層は過圧密でかなり締まった状態となっています。従って、地下水位の低下による地盤沈下は発生しにくい地質状況にあるといえます。</p> <p>掘削工事に際しては、しゃ水性のある山留壁（ソイルセメント柱列山留壁等）を採用し、地下水位の低下を極力抑えるとともに、切梁工法（H鋼プレロード工法）またはアースアンカー工法を採用し、周辺地盤に変形が生じないように努めます。</p> <p>工事に際しては万全を期して行いますが、万一、本事業により影響が生じた場合には、誠意を持って適切な措置を講じます。</p>

項 目 4. 地 形 ・ 地 質

主 な 意 見	見 解
<p>地下水位については、工事期間中及び工事完了後の一定期間についても観測を行い、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>地下水位については、基礎工事の期間中及び完了後の一定期間、観測を実施します。</p> <p>地下水位の低下により、万一、本事業により支障となる影響が生じた場合には、適切な措置を講じます。</p>

項 目	5. 日 照 阻 害
-----	------------

主 な 意 見	見 解
<p>影響は軽微であるとの評価であるが、周辺には住居や公園・学校等影響の受け易い施設が存在するので、十分な調査及び対策を考慮されたい。</p>	<p>調査結果によれば、日照障害の影響を受け易い施設としては、計画地の北側に新宿中央公園、北西側に住居、淀橋第六小学校、淀橋第二中学校、北東側に住居等があります。</p> <p>そのため、立面的には超高層ビルを北側に向かって段状に低くなる形態とし、また平面的には南北方向に細長く、雁行した形としており、さらに超高層ビルを計画地中央に配置し計画地の新宿中央公園側にオープンスペースを設けて、公園・学校等周辺への影響を極力抑えるように計画上考慮しています。</p>

項 目	6. 電 波 障 害
-----	------------

主 な 意 見	見 解
<p>1. シャーヘイ障害については適切な対策を講じるとともに、反射障害についても発生した場合には十分に調査し対応されたい。</p>	<p>シャーヘイ障害が予測される地域については、事業の進捗に伴い共同受信施設などの適切な対策を講じます。</p> <p>反射障害については、建築物の形状、電波吸収材（フェライト）による対策等を行うことにより障害は発生しないものと考えています。万一、</p>

項 目 6. 電 波 障 害

主 な 意 見	見 解
	<p>反射障害が発生した場合には十分な調査を行い、本事業による影響が明らかになった場合は適切な対策を講じます。</p>
<p>2. 障害解消対策について、仮にSKKビル群・新都庁舎と異なる方法がとられた場合には、それぞれの地域間での取扱に差異が生じ、不公平である等の苦情や不満が起こりうる。</p> <p>したがって、対策の方法については、現在、経験的に定着をみている共同受信施設によらねたい。</p>	<p>電波障害の対策方法としては、有線方式である共同受信施設の設置による方式と無線方式であるSHF放送局の設置による方式がありますが、本事業による対策としていずれの方式を選定するか、現在検討しているところです。</p> <p>今後、住民説明会での意見、関係区長からの意見、地域の特性等を踏まえた上で、NHKの指導のもとに、社会的・経済的な側面から将来にわたる維持管理の面も含めて、地域の適合性等を十分に検討し、いずれかの方式を選定します。</p>
<p>3. 電波障害の影響を受ける地域と影響を受けないとされる地域の境界に居住する住民の不安は極めて強いものが感じられる。したがって、電波障害対策を進めるにあたっては、事</p>	<p>しゃへい障害が予測される地域は、NHKの技術指導のもとに、周辺の新都庁舎等の超高層ビルとの複合的な影響も考慮して予測した範囲であり、しゃへい障害が予測される地域</p>

主 な 意 見	見 解
<p>前の調査を充分に行い、その住民の理解と納得を得るよう努めること。</p>	<p>以外には障害は発生しないと判断しています。</p> <p>しゃへい障害が予測される地域の周辺の調査地域においては、事業の進捗にあわせ受信状況を調査し、計画建築物が建築される前に実施する受信状況の調査結果と比較し、NHK等の専門機関と協議の上、本事業による影響が明らかになった場合は、共同受信施設などの適切な対策を講じ、住民の方々の理解と納得が得られるように努めます。</p>
<p>4. 計画建物によって発生する障害について、共同受信施設などの設置および維持管理の責任の所在ならびに費用負担の方法を示されたい。</p> <p>また、後住者への取り扱いについても明示されたい。</p>	<p>電波障害については、本事業による影響が明らかになった場合は、事業者の責任と負担において、共同受信施設などの適切な対策を講じます。</p> <p>電波障害の対策方法としては、有線方式である共同受信施設の設置による方式と無線方式であるSHF放送局の設置による方式があり、本事業による対策としては、いずれかの方式を選定します。</p> <p>共同受信施設による対策の場合、共同受信アンテナから各建築物の保</p>

項 目	6. 電 波 障 害
-----	------------

主 な 意 見	見 解
	<p>安器までの設備については、事業者の責任と負担で維持管理を行い、その他については、受信者に維持管理をお願いすることになります。</p> <p>SHF放送局による対策の場合には、SHF放送局の設備及び受信者用のコンバータ付パラボラアンテナ、同電源アダプタの設備については、事業者の責任と負担で維持管理を行い、その他については、受信者に維持管理をお願いすることになります。</p> <p>しゃへい障害が予測される地域については、事業者の責任と負担で、障害が及ぶ前に対策を実施します。</p> <p>対策工事後に当該地域に居住された方に対しては、計画建築物の完成までに申し出をいただき、本事業による影響が明らかになった場合は、同様に事業者の責任と負担で対策を行います。</p> <p>さらにその後、計画建築物の完成後、当該地域に居住された方（後住者）については、事業者が設置した施設を利用していただくことになります。</p>

項 目	6. 電 波 障 害
-----	------------

主 な 意 見	見 解
	<p>共同受信施設による対策の場合は、近接した建物付近に設置された分岐分配器に受信用予備端子を設置しておきますので、居住者の責任と負担で配線接続していただくことになります。</p> <p>また、SHF放送局による対策の場合は、SHF無線電波を受信するために居住者の責任と負担で、コンバータ付パラボラアンテナ、同電源アダプタの設備、配線接続をしていただくことになります。</p>

項 目	7. 風 害
-----	--------

主 な 意 見	見 解
<p>良好な風環境を確保するため、極力、高木の植栽等による風害防止に努められたい。また、隣接する新宿中央公園については、区民のいこいの場として特に良好な風環境が望まれるので、工事前・工事中・工事後を通じ、調査を実施するとともに十分配慮されたい。</p>	<p>風害については、主風向である南・北方向の風に対して、その風向側における建築物の幅を狭くし、単一な大壁面とすることを避けて壁面に凹凸を設け、風速が増加する領域を極力小さくするよう計画しています。</p> <p>また、計画地内の周辺部には多くの高木等の常緑樹を植栽し、強い風を和らげるように努めます。</p>

項 目	7. 風 害
-----	--------

主 な 意 見	見 解
	<p>隣接する新宿中央公園については、関係機関と協議の上、地上部の鉄骨工事の着手前、及び工事中・工事後を通じ、風環境の調査を実施します。</p>

項 目	8. 景 観
-----	--------

主 な 意 見	見 解
<p>近景域においては視野空間の減少・心理的圧迫感を生じるので、建築物の形状・色彩・窓ガラスの反射等に配慮するとともに、高木の植栽等により景観の修復に努められたい。</p>	<p>計画に際しては、圧迫感を和らげるために建築物の形態に変化をもたせており、壁面にスリットを入れることにより、三棟の建築物に見えるようにして、巨大建築物という印象を弱めるように努めています。</p> <p>色彩については、落ち着いた色調を採用し、窓ガラスについても反射の問題等も考慮して計画しています。</p> <p>また、超高層ビル周辺の公開空地には、常緑樹を中心とした高木等により景観上有効な植栽を実施します。</p>

主 な 意 見	見 解
<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、内容等について随時住民へ説明するなど、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>工事中は工事の進捗状況や内容について、掲示板等によりお知らせするとともに、随時、周辺住民の方々へ説明を行い、理解と協力が得られるように努めます。</p> <p>また、本事業に係る工事中の諸問題については、現地に相談窓口を設けて速やかに対応します。</p>

2. 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

本事業は、「第二次東京都長期計画」及び「東京都（区部）都市再開発方針」にそって、計画地全体の有効利用及び環境の整備を図りつつ、周辺地域の特性に適合した、業務・商業・文化のための建築物を建設するものである。

2.2 事業の内容

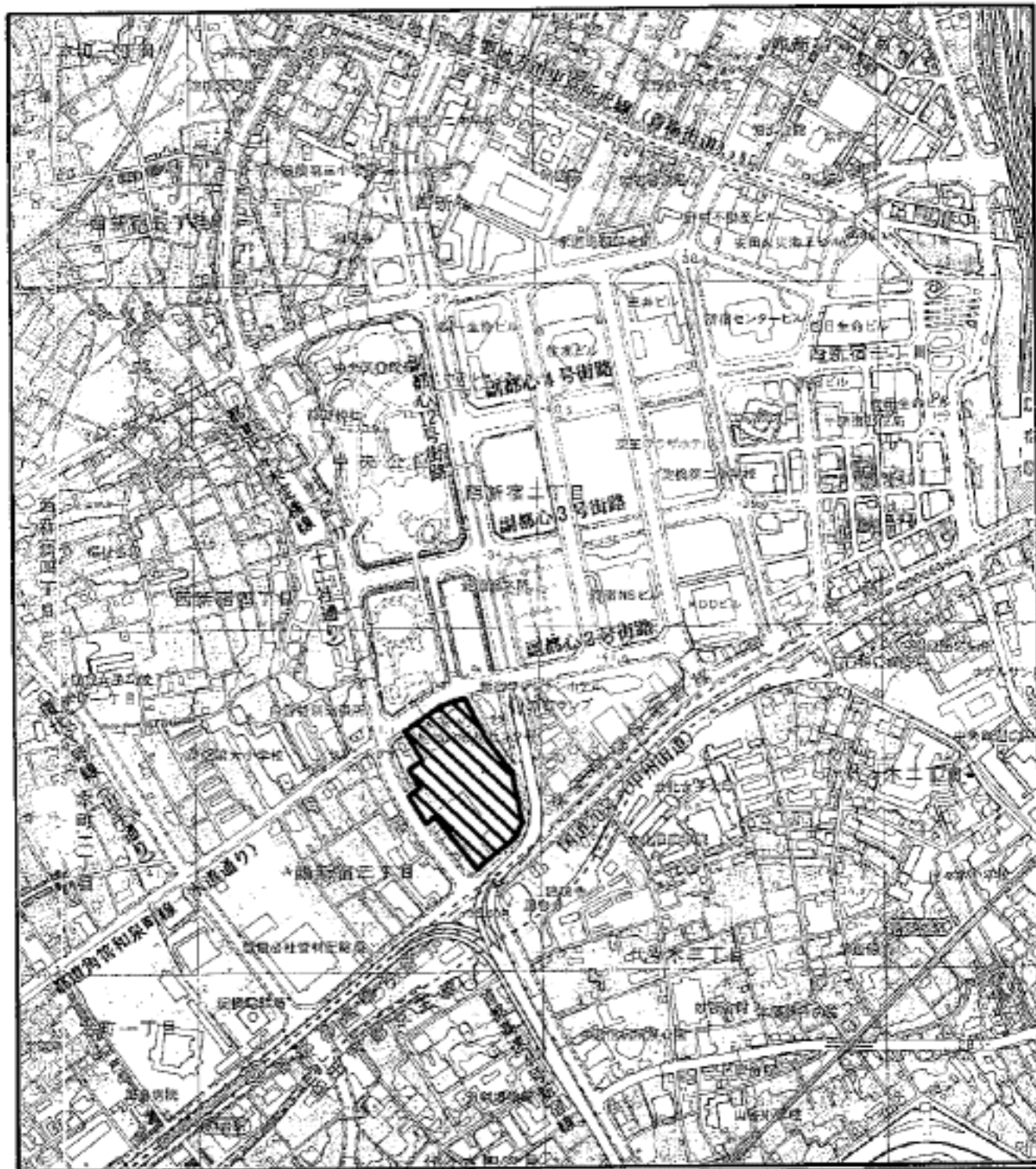
2.2.1 位置及び区域

計画地は、図2-1に示す東京都新宿区西新宿三丁目7番20号で、国道20号（甲州街道）、代々木淀橋線（十二社通り）、副都心2号街路・12号街路及び区道に接しており、新宿駅から南西約1kmの位置にある。

2.2.2 事業の基本構想

(I) 計画方針

- ① 計画地は位置的に、北東に広がる超高層ビル群による「ビジネスゾーン」と北に延びる新宿中央公園の「グリーンゾーン」、第二国立劇場方向に向かって想定される「文化ゾーン」の交点ともいえる地点にあることを考え、インテリジェント化された業務空間と、人々が集い、情報を交換し、文化を生み出す文化情報の発信基地となる空間、さらに人々が自然と触れ合うことのできる空間を基本とする。
- ② 計画地内のアトリウムの一部にグリーンプラザを設けてアメニティーの向上を図るとともに、新宿中央公園とのつながりを図って西新宿地区のふれあいの場をさらに拡充する。
- ③ 新宿副都心の一角としてのビジネス機能に加え、地域の活性化の一助となり、情報文化の発信、精神文化の創造のため、ホール及びホテルを計画する。



凡例



計画地



Scale 1:10,000



図2-1

計画地の位置

④ 21世紀に向けて今後ますます高まるであろう暮らし・住生活に対する社会的ニーズ、総合都市生活産業を目指す東京ガスグループとしてのニーズの2つのニーズに対応するため、住空間のためのショールーム等を計画する。

⑤ 土地利用計画、建築計画を進めるにあたり、計画地周辺の都市環境を悪化させることなく、さらに周辺の都市計画等と調和した計画とする。

(2) 計画方法

大規模な敷地の計画にあたって、好ましい外部環境を造り出すために建築物を高層化することによって、十分な公開空地（一般歩行者が自由に通行できる空間）が確保できる手法として、総合設計制度を利用する。

2.2.3 事業の基本計画

(1) 配置計画

計画建築物の配置計画は、図2-2に示すとおりである。なお、計画地内には、（仮称）山之内西新宿ビル及び新宿地冷センタービル（仮称）が建設中である。

(2) 建築計画

計画建築物の概要は、表2-1、2及び図2-3に示すとおりである。

表2-1 東京ガス新宿超高層ビル（仮称）建築計画の概要

項 目	内 容
敷地面積	約 26,521㎡
建築面積	約 11,170㎡
延床面積	約 254,000㎡
高 さ	約 235m
階 数	地上 52階・地下 5階
主要用途	事務所・ホテル・ホール・ アトリウム・駐車場
事務所等	3階～37階
ホ テ ル	38階～52階（約 200室）
ホ ー ル 等	地下 1階（約 5,000㎡）
アトリウム	地上 1階・地下 1階 （約 3,300㎡） 高 さ 約25m
駐 車 場	地下2階～地下4階（約 790台）
就 業 人 員	約10,100人

表2-2 新宿地冷センタービル（仮称）
増築計画の概要

項 目	内 容
建築面積	約 540㎡
延床面積	約 4,550㎡
高 さ	約 38m
階 数	地上 2階・地下 4階
主要用途	地域冷暖房機械室・ ショールーム



最高高さ 61+235m

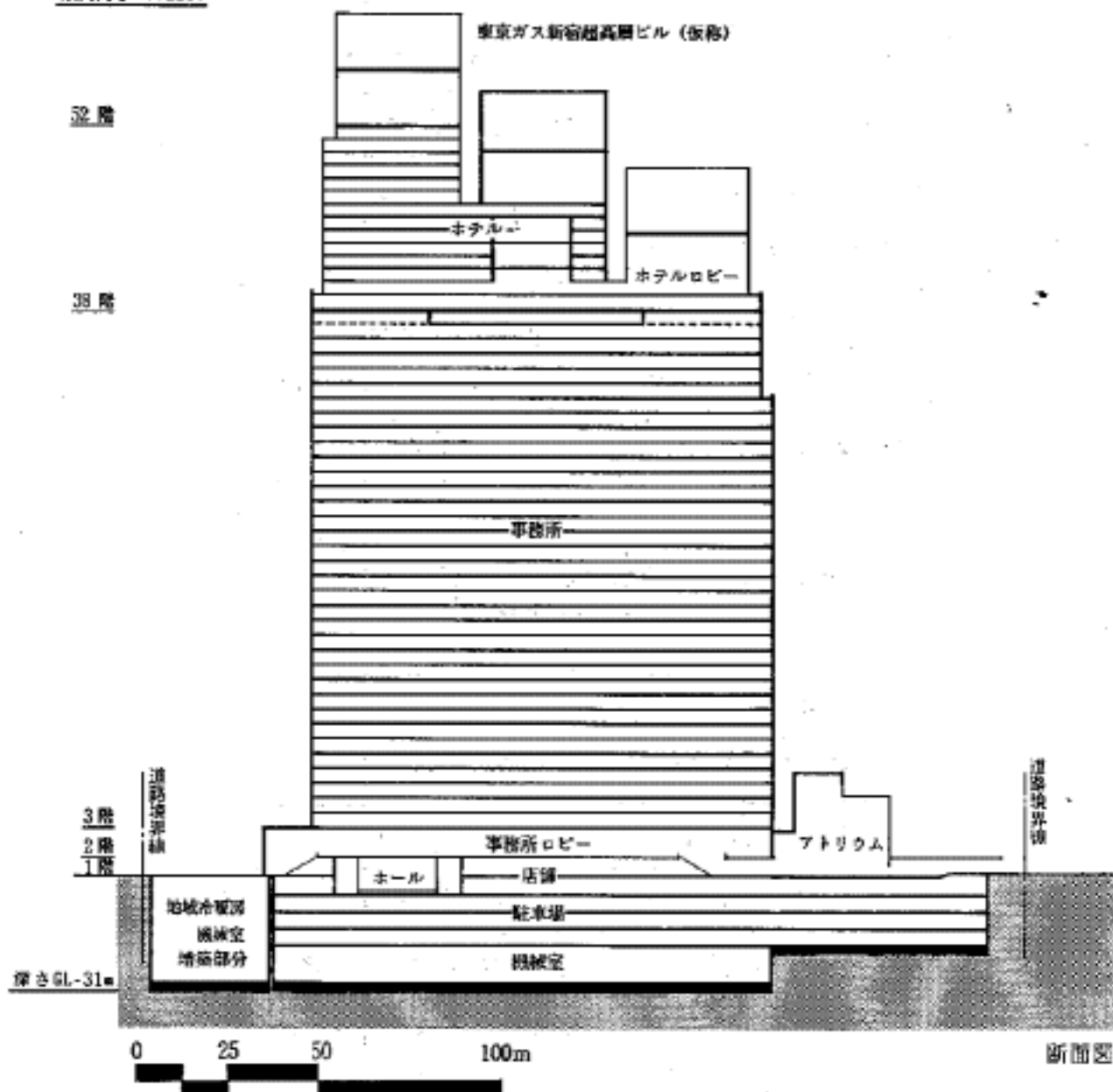


図 2 - 3 計画建築物断面図 (A - A')

(3) 土地利用計画

本事業の土地利用計画は、表2-3に示すとおりであり、計画建築物を高層化することにより、計画建築物周辺に公開空地を確保している。

表2-3 土地利用計画

土地利用の区分	面積
敷地面積	約26,521㎡
建築面積	約11,170㎡
屋外の公開空地	約10,100㎡

注：屋外の公開空地には、敷地内の人工地盤上の面積も含んでいる。

(4) 駐車場計画

駐車場は、計画建築物の地下2・3・4階部分に設置し、面積約35,200㎡、駐車台数約790台である。

(5) 動線計画

計画建築物への一般車両の出入口は、計画地の北側の副都心2号街路、南側の甲州街道、西側の十二社通り及び東側の区道に設け、出入交通が1カ所に集中するのを防いでいる。

(6) 熱源計画

熱源は、計画地内南側に建設中の新宿地域冷暖房センターより供給される冷水及び蒸気を利用して冷暖房を行う。

(7) 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）するとともに、敷地面積から建築面積を差し引いた残りの面積の約35%に相当する部分を緑化する。

さらに、アトリウムの中にグリーンプラザを設け、多種の植物を植栽する。

2.2.4 工事の概要

本事業に係る全体工事工程は、表2-4に示すとおりであり、工事の着工は平成2年4月の予定である。

工事は、既存建築物の地上部分の解体工事及び地中障害物の撤去工事から行い、工事開始後5カ月目から計画建築物に係る建設工事に着手する。全工事期間は、43カ月の計画である。

表2-4 全体工事工程

工事開始からの月数 主要工種	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40	43	
既存建築物の地上部分の解体工事	————		————									
地中障害物・既存建築物の地下部分の解体工事	————		————									
仮設工事 山留工事 土杭工事	————											
鉄骨・鉄筋・コンクリート・仕上・設備・外構工事			————									

2.2.5 環境管理に関する計画等の配慮

計画建築物は、計画地の立地条件にかなう業務・商業・文化のための建築物であり、国際都市東京の副都心新宿にふさわしいものとなることを目指している。そのため、計画建築物の構想段階から、「東京都環境管理計画」及び「新宿区都市整備方針（案）」の基本方針等を十分考慮し、計画上及び工事中において、環境保全上の見地から次の事項について配慮した。

(1) 計画上の配慮

ア. 大気汚染防止対策

- ① 新宿地域冷暖房センターから熱源の供給を受けることにより、熱源の効率的利用を図り、大気汚染物質が著しく増加しないようにした。

イ. 騒音、振動防止対策

- ① 設備機械類は、極力屋内に設置して、屋外に設置するものは低騒音型のものを用い、運転管理を適切に実施する。

ウ. 電波障害防止対策

- ① 本事業によるしゃべい障害については、共同受信施設などの適切な対策を講じることにより、障害が発生しないように努める。
- ② 本事業による反射障害については、建築物の形状を工夫するとともに障害を起こすと予想される部分の外壁内部に電波吸収材（フェライト）を貼ることなどの適切な対策を講じることにより障害が発生しないように努める。

エ. 風害防止対策

- ① 風向頻度及び強風発生頻度の高い北寄りと南寄りの風に対し、その風向側における建築物の幅を狭くすることにより、風による影響を少なくするよう配慮した。
- ② 単一な大壁面とすることを避けて壁面に凹凸を設け、風速が増加する領域を極力小さくするように努めた。

③ 計画地内には多くの常緑樹を植栽し、強い風を和らげるよう計画した。

オ. 景観

① 超高層ビルの壁面の方向性を、新都庁舎を含む副都心の建築物の方向性に合わせ、さらに雁行させることにより壁面と平行でない甲州街道、十二社通りの方向性とも調和させている。

② 一棟でありながら三つの塔状建築物を東西軸に雁行させた形態とすることにより壁面に変化をもたせ、さらに超高層ビルの最も高い部分を甲州街道寄りに配し、新宿中央公園側において超高層ビルが与える視覚的圧迫感を緩和するよう配慮した。

③ 超高層ビル周りには十分な公開空地を設け、敷地境界線より後退させることにより、巨大建築物のもつ圧迫感を抑えるように努めた。

(2) 工事中の配慮

本事業の施工に当たっては、保安・安全上の措置、適正な運搬手段の選択、工事用車両の走行ルートの限定、工事用車両等の安全走行、粉じんの発生防止措置、低騒音・低振動の機械及び工法の採用等を講じて、周辺地域の環境保全に努める。