

## 見解書の概要

—初台淀橋街区建設事業—

平成3年6月

特殊法人 日本芸術文化振興会  
東京オペラシティ建設・運営協議会

## 1. 総括

### 1.1 事業者の氏名及び住所

氏名 特殊法人日本芸術文化振興会  
理事長 佐野 文一郎

住所 東京都千代田区千代田4番1号

氏名 東京オペラシティ建設・運営協議会  
会長 日本電信電話株式会社 代表取締役副社長 神林 留雄

住所 東京都新宿区西新宿三丁目19番2号

### 1.2 対象事業の名称

名称：初台淀橋街区建設事業

種類：高層建築物の新築

### 1.3 対象事業の内容の概略

本事業の概略は、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	内容
建設地	新宿区西新宿三丁目及び 渋谷区本町一丁目地内
敷地面積	約 44,091㎡
延面積	約 312,400㎡
容積対象 床面積	約 266,600㎡
高さ	約 239m
階数	地上56階・地下5階
主要用途	劇場・劇場関連施設・事務所・ 店舗・コンサートホールほか
駐車台数	約 930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、関係区の新宿区、渋谷区、中野区、杉並区及び練馬区の各区長からの意見が提出された。また都民からの意見書はなかった。  
これらの主な意見とそれに対する事業者の見解は、次のとおりである。

意 見	見 解
<p>■ 大気汚染</p> <p>① 建設工事の期間中における自動車交通量の増加に伴う大気汚染の悪化、特に工事用大型ディーゼル車の排気ガスによる窒素酸化物の増加が懸念される。工事用車両に最新規制適合車を使用するとともに、円滑な車両運行により、自動車による排気ガス、ばいじん、粉じん等の低減化に努められたい。</p> <p>② 工事完成後は、地下駐車場からの排出ガスの低減に努めるとともに、駅等からの効率的なアクセスにより計画建物に係る自動車交通量を抑制するなど、自動車による大気汚染の減少に配慮されたい。</p>	<p>① 工事用車両については、法定点検整備以外の日常点検も励行するとともに、極力最新排ガス規制適合車を使用するように努めます。</p> <p>また、所轄警察署の指示指導のもとに円滑な運行に努めます。さらに、工事用車両が集中しないように走行時間帯、待機場所、車両出入口等についても配慮し、排ガスの低減に努めます。</p> <p>土ぼこり・粉じんについては、車両出口の洗車場の設置、荷台のシートカバーの装着、走行速度の制限等により、その飛散防止に努めます。</p> <p>また車両出入口に接する一般公道については適宜清掃と散水を行い、粉じん発生の防止と良好な周辺環境の保持に努めます。</p> <p>② 地下駐車場からの排気による大気汚染の予測結果では、その影響は軽微であると考えておりますが、さらに駐車場における走行速度の制限や、荷捌き時のエンジン停止など、管理の徹底等により、排出ガスの低減に努めてまいります。</p> <p>また本計画にあわせて初台駅地下道出入口の増設等及び新宿駅からのバスによる大量輸送等を検討しており、これによって公共交通機関の利用促進を図り、計画建物に係る自動車交通量の抑制に努力いたします。</p>

意見	見解
<p>■ 騒音・振動</p> <p>① 計画地周辺は、初台淀橋街区の建設と同時期に、いくつかの高層ビルや地下鉄・道路の建設が予定されている。</p> <p>工事中は、大型車両や各種建設機械等の増加で騒音・振動が激しくなることが予想されるので、低騒音・低振動型の機械や工法をできる限り採用するなど、騒音・振動の低減に努められたい。</p> <p>なお、作業時間については、周辺住民の理解と協力が得られるよう努められたい。</p>	<p>① 工事に際しては、次のことを遵守し、騒音・振動の低減に努めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工事中は低騒音、低振動型の建設機械並びに工法を採用します。</li> <li>2. 建設機械が1ヶ所で集中稼働することのないよう、配置、作業工程、作業時間等を事前に十分検討します。</li> <li>3. 工事区域の周囲にはしゃ音壁を兼ねた鋼製の仮囲い等を設置し、特に解体工事にあたっては、建築物の周囲に、さらに防音壁等を設置するなどの措置を講じます。</li> </ol> <p>作業時間については、周辺に著しい影響を及ぼさないよう、事前に作業手順、工事工程を十分に検討し、工事説明会等を通じて周辺住民の方々の理解と協力が得られるように努めてまいります。</p>
<p>■ 土壌汚染</p> <p>① 土壌中に含まれる有害物質が、周辺地域に飛散することのないように、厳重な飛散防止対策を講じるとともに、掘削・運搬に際しては、細心の注意を払われたい。</p>	<p>① 汚染土壌については、工事着手前に掘削部分の補足調査を行い、その範囲を確定したうえで、適切に処分します。</p> <p>また土壌の掘削・運搬に際しては、次のことを遵守し、その飛散を防止します。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工事区域に仮囲いを設け、粉じんの飛散を防止します。</li> <li>2. 土壌が乾燥し、粉じんとなって飛散することのないように掘削時には適宜散水を行います。</li> <li>3. 土壌を仮置きする場合やその運搬にあたってはシート等で覆い、粉じんの飛散防止に努めます。</li> </ol>

意見	見解
<p>〈土壌汚染〉</p>	<p>4. 工事用車両のタイヤ等に付着した土壌の場外での飛散防止のため、出口に洗車場を設置します。また洗車時の排水は沈砂槽等の設置により、側溝等から集め貯留し土砂を沈降させたのち、排水基準値以下にして公共下水道に排水します。</p>
<p>■ 地盤沈下</p> <p>① 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>① 掘削工事にあたっては、山留め壁として遮水性の高いソイルセメント柱列壁等を難透水層まで根入れし、山留め壁内への計画地外からの地下水の流入を遮断するため、周辺での地下水の低下に伴う地盤沈下が起こることはないものと考えておりますが、周辺地盤の状況については測定などにより、十分注意して施工いたします。</p> <p>また、万一問題が生じた場合は速やかに対応します。</p>
<p>■ 地形・地質</p> <p>① 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>① 地下水位については、掘削及び地下工事期間並びに工事完了後の一定期間、観測を行う予定です。</p> <p>万一、支障となる影響が生じた場合には速やかに適切な措置を講じます。</p>
<p>■ 日照阻害</p> <p>① 「計画地周辺に及ぼす影響は軽微である。」と評価しているが、計画建物により日影が増加する北側寄りの住民については、日影図を明示して説明するとともに、意見・要望等には誠意をもって対応されたい。</p>	<p>① 計画建物により日照阻害が生じるおそれのある地域の住民の方々には、評価書案の説明会において、評価書案に記載している計画建物による等時間日影図を配布する等の方法により、説明を行っておりますが、さらに今後日影についての意見・要望があった場合には、誠意をもって対応します。</p>

意見	見解
<p>■ 電波障害</p> <p>① 電波障害の解消対策として、遮蔽障害・反射障害の予測地域については共同受信施設方式により対策を講じるとされているが、対策にあたっては、地域住民の要望等を踏まえ、遺漏のないよう実施されたい。</p> <p>② 工事中及び供用開始後の電波障害について、予測調査地域外についても障害の発生が予想される。 したがって、事前事後の調査を十分行くとともに、万一障害が発生し、その原因が本件計画事業によることが明らかになった場合は、速やかに改善対策を講じられたい。</p>	<p>① 電波障害の対策は、しゃへい障害の予測される地域は事業の進捗に合わせ、共同受信施設による対策を講じます。 また反射障害については、建築物の電波到来方向に面する壁面に電波吸収材を適切に使用することにより、障害が生じる範囲及び程度を極力小さくするように考えています。反射障害が発生した場合十分な調査を行い、本事業による影響が明らかになった場合は、アンテナの取替、アンテナの位置替、共同受信施設など速やかに適切な対策を講じます。 なお、地域住民の皆様に対しては十分に説明いたします。</p> <p>② 電波障害については、NHKの技術指導を基に予測したものであります。したがって障害予測範囲外では障害が起きないものと考えておりますが、万一障害が発生した場合、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、速やかに適切な対策を講じます。 工事中においては、鉄骨組立後速やかに電波吸収材を外壁に取り付けたり、タワークレーンについても、使用しない時はブームを電波到来方向に水平に向けるなど、十分配慮いたします。</p>
<p>■ 風害</p> <p>① 計画建物の周辺地域において、「強風地域に変化する地域はなく、影響は軽微である」と評価しているが、計画建物及び周辺の高層ビル群により風環境は悪化するおそれがある。特に悪天候時のビル風は歩行者への影響が著しいので、対応策を考慮されたい。</p>	<p>① 供用後、一部風環境が悪化しますが、強風地域に変化する地点はありません。 また良好な風環境を確保するため、山手通り、甲州街道に沿って31本の防風対策植栽を考慮しております。またこの他にも、道路沿いに47本の高木を計画しておりますので、敷地全体としては78本の高木植栽となり、良好な環境保持に寄与</p>

意見	見解
<p>〈風害〉</p>	<p>するものと考えております。</p> <p>悪天候時の歩行者対策としましては、建物内に公開された歩行者通路の設置並びに山手通りを横断する歩行者デッキの設置を考えております。</p> <p>なお、歩行者デッキについても強風時の影響を緩和するため、風よけを設けることを検討しております。</p>
<p>■ 景観</p> <p>① 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を中心とした植栽等により景観の修復に努められたい。</p>	<p>① 良好な景観を形成するための配慮として、高層棟については建物の四隅を切り欠いた平面形の採用及びビル最頂部を段状にセットバックさせたデザインとするとともに、高層棟の脚元廻りに低層部を連続させ、さらに1階部分にピロチー（独立柱等に支えられた建物下部の吹き放ち空間）を設けることによって圧迫感を和らげる配慮を行っております。渋谷区道側は建物を低くおさえ、区道からの心理的圧迫感に対して配慮してあります。</p> <p>敷地内には景観上有効な高木、低木等を含めた十分な植栽を計画しており、また色彩についても、文化街区としての気品と風格のあるものにしたいと考えております。</p> <p>評価書案とは別に、窓ガラスの反射についても検討を行い、計画に反映させております。なお評価書には、この検討結果を記載することを考えております。</p>

## 2. 対象事業の目的及び内容

### 2.1 事業の目的

本事業は舞台を主とした芸術文化発展への寄与、アメニティの高い地域社会づくりへの寄与及び創造的国際業務活動・展開への寄与の三つの社会的貢献を目的として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に示す東京都渋谷区本町一丁目地内及び東京都新宿区西新宿三丁目地内で、新宿駅からは西に約1.3kmの位置にある。

#### 2.2.2 事業の基本方針

##### (1) 計画の基本構想

ア、本街区周辺は、幹線道路が通り車両交通の多い地域であるが、本計画では、周辺道路の拡幅と整備(山手通り、渋谷区道9号線、甲州街道)などにより、街区周辺における交通環境の改善を狙いとした都市空間の創造を目指す。

イ、周辺交通による騒音などによる影響を避けるため、各施設を遮音性の高い外壁で取り囲んで快適な環境を内側に設けることによって、第二国立劇場(仮称)を含む文化施設を持つ文化街区としてふさわしい都市空間の創造を目指す。

ウ、芸術文化関連施設、地域アメニティ関連施設、業務関連施設を設け、それぞれの施設が最大の機能を発揮し、かつ各施設が相互に補完、活性化するような街区とするため、街区全体の一体的な土地利用、空間構成を目指す。

##### (2) 計画方法

既成市街地における大規模敷地という条件のもとで、都市計画法第8条に定める地域地区の一つである「特定街区」制度を採用する。





凡例







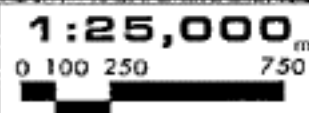
-  幹線道路
-  鉄道
-  地下鉄
-  地下鉄 (計画路線)
-  区境
-  計画地

図2-1 計画地の位置



### 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。

#### (2) 建築計画

計画建築物の概要は、表2-1及び図2-3に示すとおりである。

表2-1 初台淀橋街区建設事業の建築概要

項目	内容
敷地面積	約44,091㎡
建築面積	約33,032㎡
延面積	約 312,400㎡
容積対象 床面積	約 266,600㎡
構造	鉄骨造、鉄骨鉄筋造、鉄筋コンクリート造
高さ	約 239m
階数	地上56階、地下5階、塔屋2階
主要用途	劇場、劇場関連施設、研究・調査・情報関係施設、 地下駐車場、事務所、店舗、 コンサートホール、ギャラリー
駐車場	面積 約45,800㎡、駐車台数 約 930台 (附置義務駐車台数 882台)

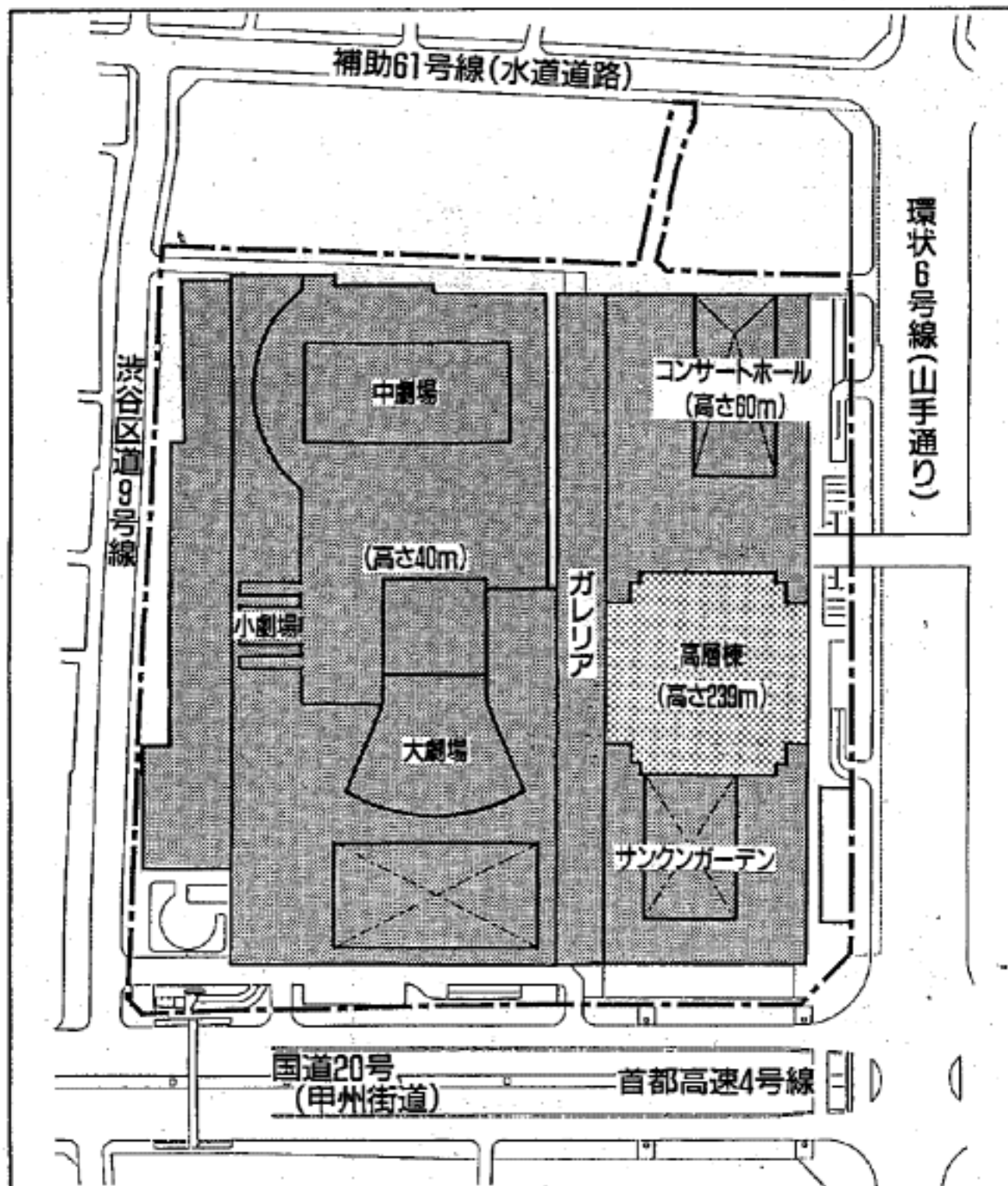
#### (3) 土地利用計画

本事業の土地利用計画は、表2-2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、計画建築物周辺及び内部に有効空地を確保している。

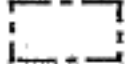
表2-2 土地利用計画

土地利用の区分	面積
敷地面積	約44,091㎡
建築面積	約33,032㎡
屋内外の有効空地	約20,078㎡

注)屋内外の有効空地には敷地内の人工地盤上の面積も含んでいる。



凡例



計画地

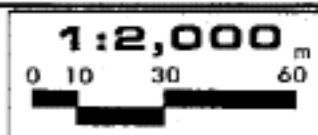


計画建築物 (低層部)



計画建築物 (高層部)

図 2 - 2 計画建築物配置図





(4) 駐車場計画

駐車場は、計画建築物の地下1、2、3階部分に設けており、また、甲州街道、山手通り、水道道路及び渋谷区道側に出入口を設ける。駐車場面積は約45,800㎡、駐車台数は約930台である。

(5) 動線計画

計画建築物に出入する車両の出入口は甲州街道、山手通り、水道道路及び渋谷区道9号線とし、出入り交通が一ヶ所に集中するのを防いでいる。

(6) 熱源計画

本街区への熱供給施設としては、地域冷暖房プラントを利用する。

(7) 空調換気計画

高層棟については各階個別空調方式、文化施設及び店舗については用途別専用空調方式を採用する。

(8) 給排水計画

ア. 給水計画

上水は公共用水道を利用するが、節水への配慮から建物内の雑排水及び雨水を原水とする中水施設を地下に設ける。

イ. 排水計画

排水は、排水再利用施設を設置するとともに、生活排水と雨水排水を合流して公共下水道へ排水する。

(9) 緑化計画

本計画では約20,078㎡の有効空地のうち、原則として24時間立ち入りが可能な外部に、東京都の緑化基準等を上回る、合計4,650㎡の緑化スペースを計画している。

また、接道部の緑化については、東京都の緑化指導指針に基づき、基準の70%を上回る接道部緑化率を確保している。



## 2.2.5 環境管理に関する計画等への配慮

### (1) 計画上の配慮

#### ア. 大気汚染防止対策

本計画地内及び隣接するN T T新宿オフィスビルに計画されている地域冷暖房プラントを利用することにより、熱源の効率的利用、排出ガスの削減が可能となり、大気汚染物質の排出を少なくするようにした。

#### イ. 騒音、振動防止対策

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とともに、防音壁により外部への騒音伝播の低減をはかる。

#### ウ. 電波障害防止対策

① 本計画によるしゃへい障害については、共同受信施設などの適切な対策を講じることにより、障害を解消するように努める。

② 本計画による反射障害については、電波を反射する面の外壁部に電波吸収材(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、障害が極力発生しないように努める。

なお、本計画による影響が明らかな場合は、共同受信施設などの適切な対策を講じる。

#### エ. 風害防止対策

計画地内には常緑樹を可能な限り植栽し、強風を和らげるよう計画した。

#### オ. 景観

① 山手通りに面した敷地の中央部に高層棟を配置することにより、敷地周辺部の住宅街に与える環境影響を低減するように配慮した。

② 高層棟の視覚的な圧迫感を緩和するよう形状について配慮した。

③ 低層部については、外壁材料、外壁壁面線及び屋上ラインを揃えるなどの配慮を行った。また、樹木等の植栽で外壁の圧迫感を和らげることにより、街路と馴染んだ街並空間構成とすることを意図した。

### (2) 工事中の配慮

本事業の施工に当たっては、下記の対策を講じることによって周辺地域の環境保全に努める。

①保安・安全管理の徹底

②低騒音・低振動型の建設機械及び工法の採用

③適正な運搬手段の選択

④工事用車両の安全走行及び走行ルート of 限定

⑤粉じんの発生防止措置