

# 見 解 書

西新宿六丁目南地区再開発ビル建設事業

平成 4 年 4 月

西新宿六丁目南地区市街地再開発準備組合、

## 1. 総 括

### 1-1 事業者の氏名及び住所

氏 名 西新宿六丁目南地区市街地再開発準備組合

代表者 理事長 眞壁 修

住 所 東京都新宿区西新宿六丁目 9 番20号

### 1-2 対象事業の名称

名 称 西新宿六丁目南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

事業内容の概略を、表1-3-1に示す。

表 1 - 3 - 1 事業内容の概略

事業名称	西新宿六丁目南地区再開発ビル建設事業
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 9 番 10 番
敷地面積	約 14,820㎡
建築面積	約 8,600㎡
延床面積	約 164,300㎡
高 さ	約 172.5m
階 数	地上35階・地下3階
主要用途	事務所、住宅、店舗、公益施設、駐車場等
駐車台数	約 500台
就業人員	約 9,000人

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、都民からの意見書の提出はなく、関係区長の意見として、新宿区、渋谷区及び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。

		項 目	1. 大気汚染
意 見		見 解	
1. 工事中は、走行車両の適切な運行管理を行なうなど、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>工事用車両の運行については、関係機関と協議の上、走行ルートを設定し、工事の進捗にあわせた配車計画を策定するなど、運行管理に努めます。</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出口に洗車設備を設け洗車を励行します。また、工事用車両の出入口周辺については、適宜清掃、散水を行い粉じんの飛散防止に努めます。</p> <p>資材の搬入、残土等の搬出に際しては、シートなどで荷台をカバーし荷台からの土砂の落下防止及び粉じんの飛散防止対策を行います。</p>	

		項 目	2. 騒音・振動
意 見		見 解	
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>工事の実施にあたっては、低騒音・低振動型の工法及び建設機械を採用するほか、工事区域の周囲を仮囲いで囲い騒音・振動の拡散防止に努めます。</p> <p>また、資材の搬入、残土の搬出に際しては、工事車両の走行ルートを設定し安全走行を徹底するなど沿道地域への騒音・振動の低減に努めます。</p>	

項目 3. 地盤沈下	
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、誠意をもって対応されたい。</p>	<p>掘削工事には、遮水性の高い山留工法（SMW工法等）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、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、周辺地域への影響に十分配慮した施工計画・監理のもとで工事を実施いたしますが、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	
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、掘削工事期間中及び地下部分の埋め戻し工事が完了するまで継続して観測を実施します。</p> <p>万一、本事業による地下水位の低下により支障となる事態が生じた場合には、適切な措置を講じます。</p>

項目 5. 日照阻害	
意見	見 解
<p>影響は小さいとの評価であるが計画建物は現況よりも広い範囲に影響を及ぼすので、計画地周辺に対する十分な調査及び対策を考慮されたい。</p>	<p>計画建物により最も日影時間の増加する計画地北側の地域においてもその増加時間は3時間未満です。</p> <p>また、日影の影響を極力低減するために、北側にゆくほど建物の高さを低くするように配慮しています。</p> <p>さらに、計画地周辺の方々には影響の状況などについて十分に説明し理解を求めてゆくよう努めます。</p>

意見	見 解
<p>1. 西新宿六丁目南地区再開発ビルの建設に伴い、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の発生の予測される地域は、新宿新都心開発協議会（SKK）による既存の共同受信対策範囲内であり、既に対策が実施されていると考えています。</p> <p>しかし、万一、計画建物による電波障害の発生が明らかになった場合は共同受信等の対策を講じます。</p> <p>なお、工事中についても、本事業による影響が明らかになった場合には、適切な対策を講じます。</p>
<p>2. 反射障害及び複合障害については、影響地域等を予測しにくい面があるので、予測範囲外からの苦情にも、誠意をもって適切に対応されたい。</p>	<p>反射障害等予測しにくい影響については、予測範囲外からの苦情に対しても誠意をもって適切に対応し、計画建物による影響であることが明らかになった場合には対策を講じます。</p>
<p>3. 工事中及び供用開始後においても、地域住民からの電波障害に対する苦情や、要望を受け付ける窓口を継続して設置されたい。</p>	<p>本事業に係る工事中の諸問題に対しては、現地の工事事務所に窓口を設け、迅速に対処する所存です。</p> <p>また、供用開始後においても、適切な窓口を設け、誠意をもって対応致します。</p>

項目 7. 風 害

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。</p> <p>また、計画地西側は、副都心12号街路に面しているので、歩行者対策を含め、風環境には特段の配慮をされたい。</p> <p>なお、植栽については関係機関と十分協議するとともに、きめ細かな緑化計画をたてられたい。</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、建物の幅を狭くし、風害の影響が小さくなるように配慮しています。また、高層建物を中心部に、低層建物を周囲に配置し、計画地周辺への影響を小さくするよう計画しています。</p> <p>計画地内には、多くの常緑樹を植栽し、良好な風環境を確保するとともに、歩行者に対しては、植栽を密にした敷地内歩道を通行できるように計画し、身近な「みどり」の確保とともに風環境に配慮してまいります。</p>

項目 8. 景 観

意 見	見 解
<p>計画建物による圧迫感をやわらげ、良好な景観を形成するため、極力、みどりの確保に努められたい。</p> <p>また、工事中についても、仮囲いの壁面に絵を入れるなど、景観に十分配慮されたい。</p>	<p>計画建物周辺に、十分な公開空地を設け、一般の人々が出入りできる屋外広場や歩道と一体化した敷地内歩道を確保し、身近な「みどり」の確保及び保全に努めます。</p> <p>また、工事中についても、仮囲いの壁面の装飾など副都心街区にふさわしい都市景観を維持するように努めます。</p>

## 2. 対象事業の目的及び内容

### 2-1 事業の目的

本事業は、東京都市計画「新宿副都心計画」ならびに「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 事業の内容

#### 2-2-1 位置及び区域

計画地は、図2-2-1 に示す東京都新宿区西新宿六丁目8番、9番、10番で、主要地方道東京所沢線（青梅街道）に面しており、新宿駅から西北西約900mに位置する。

#### 2-2-2 事業の基本計画

##### (1) 配置計画及び土地利用計画

計画建物の配置計画を図2-2-2 に、土地利用計画を表2-2-1 に示す。事務所、住宅、店舗、公益施設等を調和よく配置するとともに、一般の人々が自由に出入りできる快速な屋外広場やアトリウム、歩道と一体化した敷地内歩道を整備する。


表2-2-1 土地利用計画

土地利用の区分	面積
敷地面積	約 14,820㎡
建築面積	約 8,600㎡
公開空地（緑地、歩行者通路等）	約 8,300㎡

注) 公開空地には、緑地、歩行者通路、アトリウムを含む。



凡例

 計画地



1:10,000



図2-2-1

計画地の位置



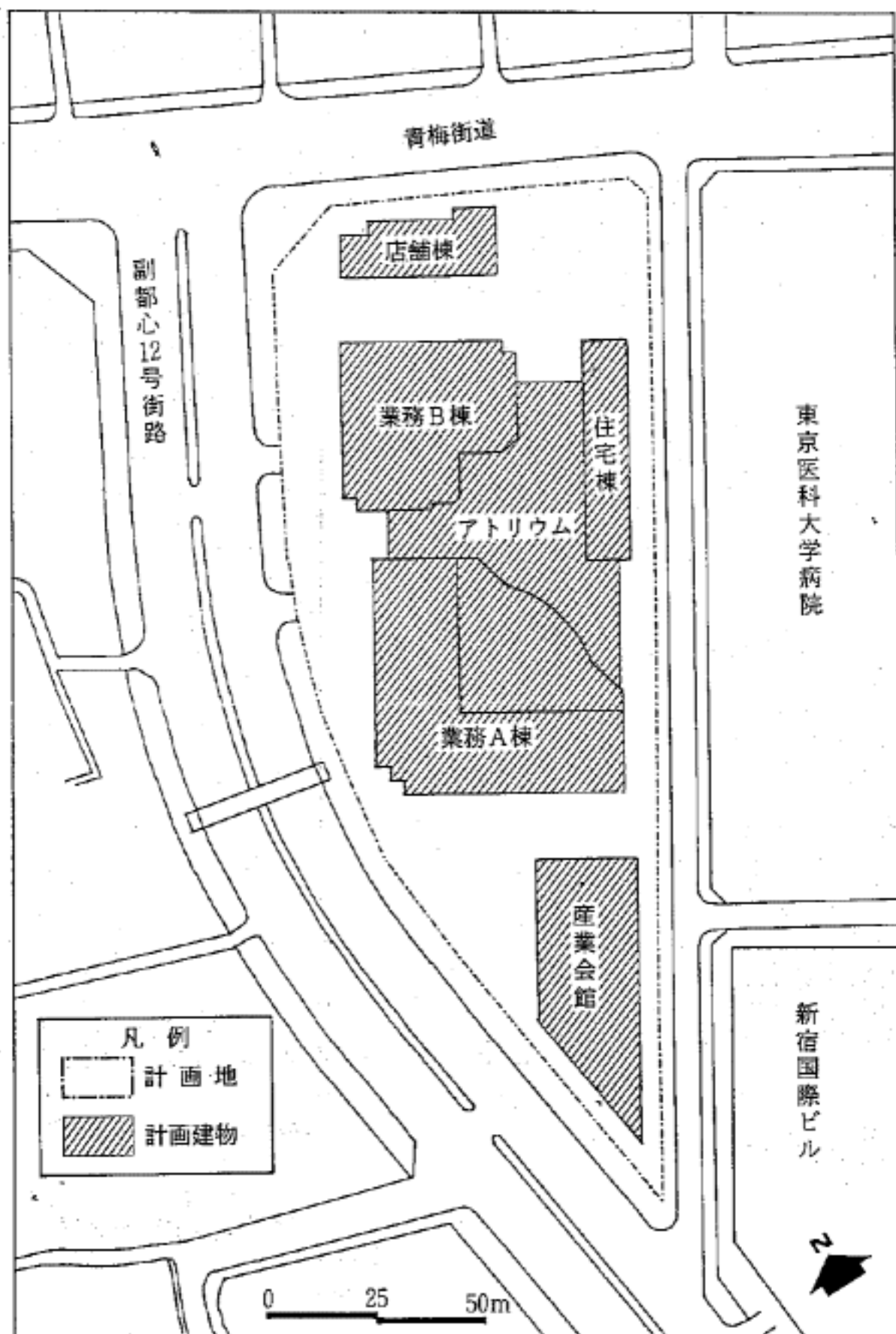


図2-2-2 計画建物の配置計画

(2) 建築計画

建築計画の概要を表2-2-2 及び図2-2-3 に示す。

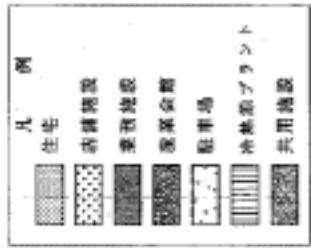
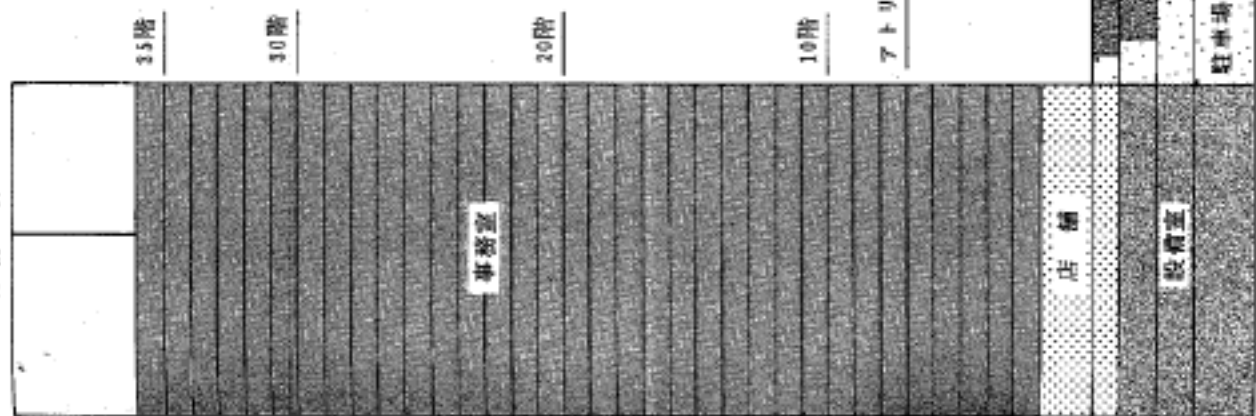
表 2 - 2 - 2 建築計画の概要

内 容	延床面積(m <sup>2</sup> )	階 数	高さ(m)	備 考
業 務 A 棟	約 92,330	地上35階、地下3階	約 172.5	
業 務 B 棟	約 30,380	地上20階、地下3階 <sup>*1</sup>	約 101.0	住宅18戸
産 業 会 館	約 5,000	地上4階、地下1階	約 25.0	
住 宅 棟	約 7,530	地上10階 <sup>*2</sup>	約 35.0	約 62戸
店 舗 棟	約 760	地上2階	約 12.0	
アトリウム	約 2,480	地上2階	約 35.0	
駐 車 場 等	約 24,520	地下3階		約 500台
冷熱源プラント	約 1,300	地下3階		
合 計	約 164,300			

注) \*1 業務施設と住宅(約1,800m<sup>2</sup>)  
\*2 住宅(約6,200m<sup>2</sup>)と店舗

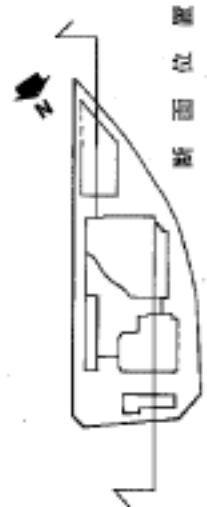
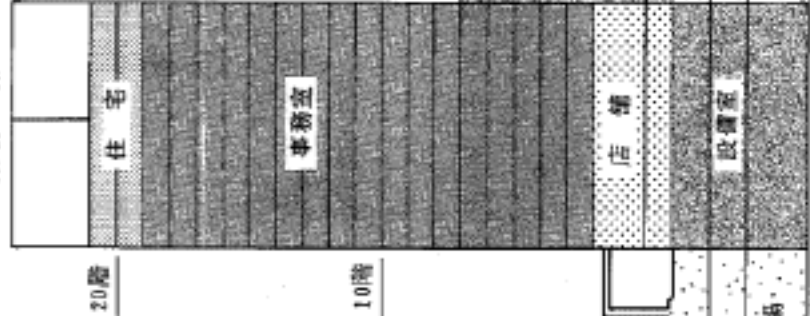
最高高さ GL+112.5m

業務A棟



最高高さ GL+101.0m

業務B棟



道路境界線

道路境界線

アトリウム高さ GL+86.0m

GL 青梅街道

副都心12号街路

深さ GL-22.0m



図2-2-3 計画建物の概要

### (3) 交通計画

計画建物に出入りする自動車の交通量は、表2-2-3 に示すとおりである。

表2-2-3 自動車交通量

用途	規模(m <sup>2</sup> )	発生・集中交通量 (台/日)
業務	153,000	3,003
住宅	8,000	233
ホール	3,300	168
関連	—	35
小計	164,300	3,439

### (4) 駐車場計画

駐車場は、計画建物の地下に位置し、駐車場面積約25,000m<sup>2</sup>、収容台数は約500台である。

### (5) 動線計画

計画建物に出入りする一般車両の出入口は、青梅街道を避け、計画地西側の副都心12号街路に設けることにより、スムーズな動線を確保する。

### (6) 熱源計画

熱源については、省エネルギー・省資源等の立場から地域暖冷房施設によるものとし、蒸気については新宿国際ビル敷地内にある新都市熱供給株式会社の地域暖冷房プラントから供給を受ける。また、冷熱源は、産業会館地下に蒸気から冷水を作る同社のサブプラントを新設して、冷水の供給を受ける。

### (7) 空調計画

空調方式は、主として各階空調方式により行い、その換気は原則として各階毎に行う。地下部分の換気については、計画建物の周辺に給気塔及び排気塔を設置して、機械による強制排気を行う。

## (8) 給排水計画

### ① 給水計画

上水は、公共上水道から供給を受ける。また、節水への配慮から、新宿副都心リサイクルセンター（新宿国際ビル内）から供給を受ける中水をトイレの洗浄水等として利用する。

### ② 排水計画

生活排水と雨水排水を合流して公共下水道へ排水する。

なお、その一部は、地下に設ける貯留槽に貯留し、時間調整を行いながら公共下水道へ排水する。

## (9) 緑化計画

計画地の緑化は、東京都緑化指導指針に準じて、敷地境界で周辺の道路に設置している部分（約 575m）のうち、約 440mを緑化（接道緑化）するとともに、敷地面積から建物面積を差し引いた残りの面積約 6,200㎡の30%以上に相当する部分を緑化する。

### 2-2-3 工事の概要

#### (1) 施工工程

全体工事工程を表2-2-4に示す。なお、工事の着工は、平成5年8月の予定である。

工事は、既存建物の解体作業及び地中障害物の撤去工事から行い、工事開始2カ月後から計画建物に係る建設工事に着手する。また、業務A棟の地下躯体工事終了後、産業会館の掘削工事を開始する。本体工事は39カ月、全工事期間は41カ月の計画である。

表2-2-4 全体工事工程

開始からの月数 工種	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40
既存建物解体工事	[Shaded area from 0 to 4 months]									
山留工事	[Shaded area from 0 to 8 months]									
掘削工事	[Shaded area from 8 to 24 months]									
地下躯体工事	[Shaded area from 24 to 32 months]									
地上躯体工事	[Shaded area from 24 to 39 months]									
仕上設備工事	[Shaded area from 28 to 40 months]									

#### (2) 施工方法の概要

##### ① 既存建物の解体工事

解体工事は、油圧破碎機、油圧ショベル棟の解体用建設機械を用いて実施する。

なお、計画地の周囲を遮音壁を兼ねた構成の仮囲い（高さ約3.0m）を設け、さらに解体建物の周囲を防音パネルで囲み工事を行う。

##### ② 山留工事

山留は、遮水性のある地中連続壁工法を採用し、掘削深さに応じて切梁架構を行う。切梁架構は、アースアンカー工法、H鋼プレロード工法等の併用とする。

### ③ 掘削工事

地上から1段目の切梁架構までは、油圧ショベルによる直接掘で行う。それ以降は、仮設構台を設置し、構台上からクラムシェル等を用いて掘削を進め、支持基盤まで掘削する。

なお、工事中に発生する湧水等は、沈砂槽等の処理装置により下水道法施行令で定める水質基準値以下に処理を行った後、公共下水道に排除する。

### ④ 地下躯体工事

掘削工事の完了後、最深部から順次コンクリートを打設し、地下躯体を構築する。

### ⑤ 地上躯体工事

タワークレーン、油圧クレーンを用いて、鉄骨の建方及び外装カーテンウォール等の荷揚げ、設置作業を行う。

## (8) 工事用車両及び建設機械

### ① 工事用車両

工事用車両台数が最大となるのは、工事開始後5カ月目から14カ月目の間である。

工事開始後6カ月目の工事用車両の運行台数は、1日当たり大型車約260台、小型車約40台、合計約300台を予定している。なお、計画地から搬出される掘削残土の総量は、約34万 $m^3$ と見積っており、青梅街道、甲州街道、首都高速道路、山手通り等を利用し、処分地へ搬出する予定である。

### ② 建設機械

建設機械の稼働台数が最大となるのは、工事開始後5カ月目から14カ月目の間であり、合計16台/日が稼働する予定である。

#### 2-2-4 環境管理に関する計画等への配慮

東京都では、21世紀に向けて快適な環境をつくりあげ、豊かな都市社会の形成を目指した「マイタウン東京」構想を実現してゆくために環境管理計画を策定している。

また、新宿区では、基本構想で定めた目標「新宿 ともに生き、集うまち」に沿った街づくりを進めるために、新宿区整備方針を策定している。同方針の新宿駅周辺地域整備方針のなかで、本事業の計画地が位置する西新宿六丁目地区は「副都心計画地域を新都心にふさわしい業務地区として整備する」としている。

本事業では、これらの計画、方針等に基づき、環境保全の見地から以下のような事項に対して配慮を図ることにした。

##### (1) 計画上の配慮

環境管理に関する計画等に配慮した内容及び事項を表2-2-5 に示す。

##### (2) 工事中の配慮

本工事の施工にあたっては、工事用車両の走行ルートを限定し、安全走行等について保安・安全管理を徹底する。タイヤ洗浄設備や散水などの粉じんの発生防止措置や低騒音・低振動の機械及び工法の採用等を行い、周辺地域の環境保全に努める。なお、工事に伴い発生する廃材・残土等は産業廃棄物処理場等に運搬し、適正な処理・処分を行う。



表 2-2-5 環境管理に関する計画等に配慮した事項

計画等	内容	配慮した事項
<p>東京都市環境管理計画</p>	<p>地域別の望ましい環境像と長期目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公害の防止、再開発によるオアプンスペースや緑地の確保</li> <li>・歴史的な公園や緑の保全、大規模公園を利用したレクリエーション機能の拡充等によって、緑豊かな活気に満ちた都市環境を創造する。</li> </ul> <p>環境に影響を与える事業に対する指針 (業務・商業系事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物や風害や風害の防止に努めるとともに、電線障害に対して適切な対策を講ずること。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音や悪臭などにより周辺に影響を及ぼさないようにすること</li> <li>・道路等都市施設の整備状況と調和のとれた規模とすること。</li> <li>・踏み壊らし施設や積み替え場所の整備等、適切な物流対策を講ずること。</li> <li>・廃棄物の減量化や適切な処理を行うこと。</li> <li>・緑地やオアプンスペースを確保し、建物のデザイン等に配慮することによって、周辺との調和を図ること。</li> </ul>	<p>配慮した事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物周辺に一般の人々が自由に出入りできる快適な屋外広場や歩道と一体化した敷地散歩道の公共性の高い空地等の確保に努める。</li> <li>・敷地内に植栽緑地を適切に配置することにより、身近な「みどり」を保全する。</li> <li>・計画地周辺（特に北側）への日影を減少させるため、高層建物を敷地内の需要りに配置する等の配慮をする。</li> <li>・主風向である南・北方向の窓に対して、その風向側における建物の幅を狭くし、風害の影響が小さくなるように配慮する。また、高層建物を計画地中央に配置し、低層建物を敷地内の周辺部に配置して、計画地周辺への影響を小さくするように努める。</li> <li>・計画建物が既存超高層ビル群のしゃへい空間内に収まるように設計し、障害を生じさせることのないように配慮する。また、既存の共同受信施設設置者と協議し、地域の電波障害対策の充実に貢献する。</li> <li>・設備機械は、極力屋内に設置し、野外施設のものについては低騒音型を採用し、運転管理を適切に実施する。</li> <li>・「建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要領」（東京都環境保全局 昭和42年2月）に基づき適切な措置を講ずる。</li> <li>・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、併せて質の高い住宅や新宿区の公益文化施設を整備するとともに、副都心にふさわしい区画街路整備のため地区東側の区道を1.2mに拡幅整備する。</li> <li>・自動車の出入口については、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出入りできる位置に設定する。</li> <li>・発生するゴミについては減量化及び分別収集を徹底し、省資源・有効利用を目指す。</li> <li>・計画建物の周りには充分な公開空地を設けて接道部及び空地に緑化植栽を実施する。</li> <li>・既存街路や整備区道沿いに5mの敷地内歩道を整備し、安全で快適な歩行者空間を確保する。</li> <li>・副都心街区としてふさわしい都市景観の形成を目指し、建物の位置・形状・色彩等を周囲の高層建築と調和させるとともに、建物の角部に変化を持たせて単調になるのを防ぐ</li> </ul>
<p>新宿区基本構想</p>	<p>内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で快適な、みどりのあるまち</li> </ul>	<p>配慮した事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、併せて質の高い住宅や新宿区の公益文化施設を整備するとともに、副都心にふさわしい区画街路整備のため地区東側の区道を1.2mに拡幅整備する。</li> <li>・建物周辺に一般の人々が自由に出入りできる快適な屋外広場や歩道と一体化した敷地散歩道等の公共性の高い空地等の確保に努めるとともに、敷地内に植栽緑地を適切に配置することにより、身近な「みどり」を保全する。</li> </ul>