

環 境 影 響 評 価 書

西新宿六丁目南地区再開発ビル建設事業

平成 4 年 10 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8番2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、計画地の位置を図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 西新宿六丁目9番 西新宿六丁目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



凡例

 計画地



1:10,000

0 100 200 400m



図1-3-1

計画地の位置

1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論

地域の概況及び対象事業における行為・要因を考慮し、選定した予測・評価項目について現況調査を行い、対象事業の実施が及ぼす環境への影響について予測・評価した。

環境に及ぼす影響の評価の結論を、表1-4-1 に示す。

表1-4-1 環境に及ぼす影響の評価の結論

予測・評価項目	評価の結論
1. 大気汚染	供用開始後の計画建物出入自動車の走行、駐車場からの排気及び工事中の工事用車両の走行、建設機械の稼働による一酸化炭素及び二酸化窒素の付加濃度は低く、周辺に及ぼす影響は小さいと考える。
2. 騒音	供用開始後の関連車両及び工事中の工事用車両の走行による道路交通騒音は、道路端で1dB(A)以下の増加であるため、周辺への影響は小さいと考える。また、工事中の建設作業騒音は、東京都公害防止条例等による勧告基準を下回っており、周辺に及ぼす影響は小さいと考える。
3. 振動	供用開始後の関連車両及び工事中の工事用車両の走行による道路交通振動は、道路端で1dB以下の増加であり、東京都公害防止条例による日常生活等に係る振動の規制基準を下回っているため、影響は軽微であると考え。また、工事中の建設作業振動は敷地境界において、振動規制法及び東京都公害防止条例による振動の規制基準、勧告基準を下回っており、影響は軽微であると考え。
4. 地盤沈下 及び 5. 地形・地質	計画地の帯水層は地下水が乏しく、被圧も小さい。掘削工事では、止水性に富む山留壁を透水性の低い江戸川層まで根入れし、適切な支保工を用いることから地下水の湧出量は少量に抑えることができ、山留壁の変形はほとんど生じない。したがって、掘削工事が、計画地周辺地域の地盤沈下、地盤の変形及び地下水の利用に及ぼす影響は軽微であると考え。

予測・評価項目	評 価 の 結 論
6. 日照障害	<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時間未満である。これらの地域は商業地域であり、既に既存の中高層ビル群による影響の及んでいる範囲である。また、日影の影響を受けやすい淀橋第一小学校等主要地点における計画建物による日影の影響も小さい。さらに、建築基準法により日影規制の適用を受ける地域での日影時間の増加は、2.5時間未満であり規制値以内である。したがって、計画建物による日影が周辺に及ぼす影響は小さいと考える。</p>
7. 電波障害	<p>計画建物は、テレビ電波に対して既存高層ビル群のしゃへい空間内に位置するため、計画建物によるしゃへい及び反射障害の生じる範囲は小さい。また、これらの範囲は、既存高層ビル群による障害対策が既に行われている地域内であるため、新たな電波障害は発生しないと予測される。したがって、計画建物による電波障害の影響は軽微であると考える。</p>
8. 風 害	<p>供用開始後の計画地周辺地域の風環境は、一部の地域で現況レベルに比べて風環境評価ランクの低下が見られるがそれらの地点を含め、概ね当該地域の空間用途である事務所街に適合する風環境であると評価される。</p> <p>なお、歩行者に対しては、植栽を密にした敷地内歩道に誘導するように配慮するとともに、敷地内の植栽を、より効果的な配置に計画し、計画地周辺への影響を極力軽減するように配慮する。</p>
9. 景 観	<p>地域景観の特性の変化の程度については、計画建物は周辺の既存高層ビルと一体となり、新都心の景観を形成することから変化は少なく、影響は軽微であると考える。</p> <p>代表的な眺望地点からの眺望の変化は、近景域においては、視野に占める計画建物の割合は大きい。現況建物等に遮られるため、圧迫感の程度は小さいと考える。中景域及び遠景域では、既存高層ビル群の新しい景観要素の一部として周囲にとけ込み、一体感のある景観となるため、眺望の変化は軽微であると考える。</p>

1-5 評価書案の修正の概略

評価書案の修正の概要は、表1-5-1 に示すとおりである。

表1-5-1 評価書案の修正の概要

修正箇所	修正事項	修正概要及び修正理由
2. 対象事業の目的及び内容	工事の概要	「施工方法の概要」について注釈を補足した。
5. 現況調査、予測及び評価	地盤沈下、 地形・地質	予測結果について注釈を補足した。
	景 観	近景域の調査地点を2地点追加した。