

(仮称)大久保三丁目西地区開発事業  
「環境影響評価書案」  
あらまし

平成21年8月

住友不動産株式会社

# 1. 事業の目的

本事業は、JR 山手線、西武新宿線及び地下鉄東西線の3駅に近接する交通利便性等の都市ポテンシャルの高い地区特性を活かし、賑わい・交流、業務、都心居住等の多様な都市機能が集積する複合市街地を形成するため、大規模な土地利用転換を行い都市の合理的な高度利用を図ります。また、広域避難場所に指定されている地区であることから、大規模な防災広場を確保するとともに、「七つの都市の森」※のひとつである戸山公園周辺の、潤いのあるみどり豊かな都市環境を有する立地特性を活かし、まとまったみどりのネットワークの形成を図る計画です。

※「七つの都市の森」：「新宿区総合計画（都市マスタープラン）」で位置づけられている、大規模な公園や斜面緑地などのまとまったみどりのことであり、新宿中央公園、戸山公園周辺、落合斜面緑地、早稲田大学周辺、外濠周辺、明治神宮外苑周辺、新宿御苑周辺のみどりを指す。

# 2. 計画地の位置

計画地は新宿区大久保三丁目にあり、かつてJR東日本戸山ヶ原アパートが存在していた場所で、現在は更地となっています。計画地の東側には、区道を挟んで戸山公園があります。



### 3. 事業の概要

施設配置計画では、戸山公園や西戸山公園との連続する広場空間や緑豊かな潤いのある都市環境の形成を図るため、計画建築物を高層化し、その周囲に空地を確保するとともに、計画地北側に広場を確保します。

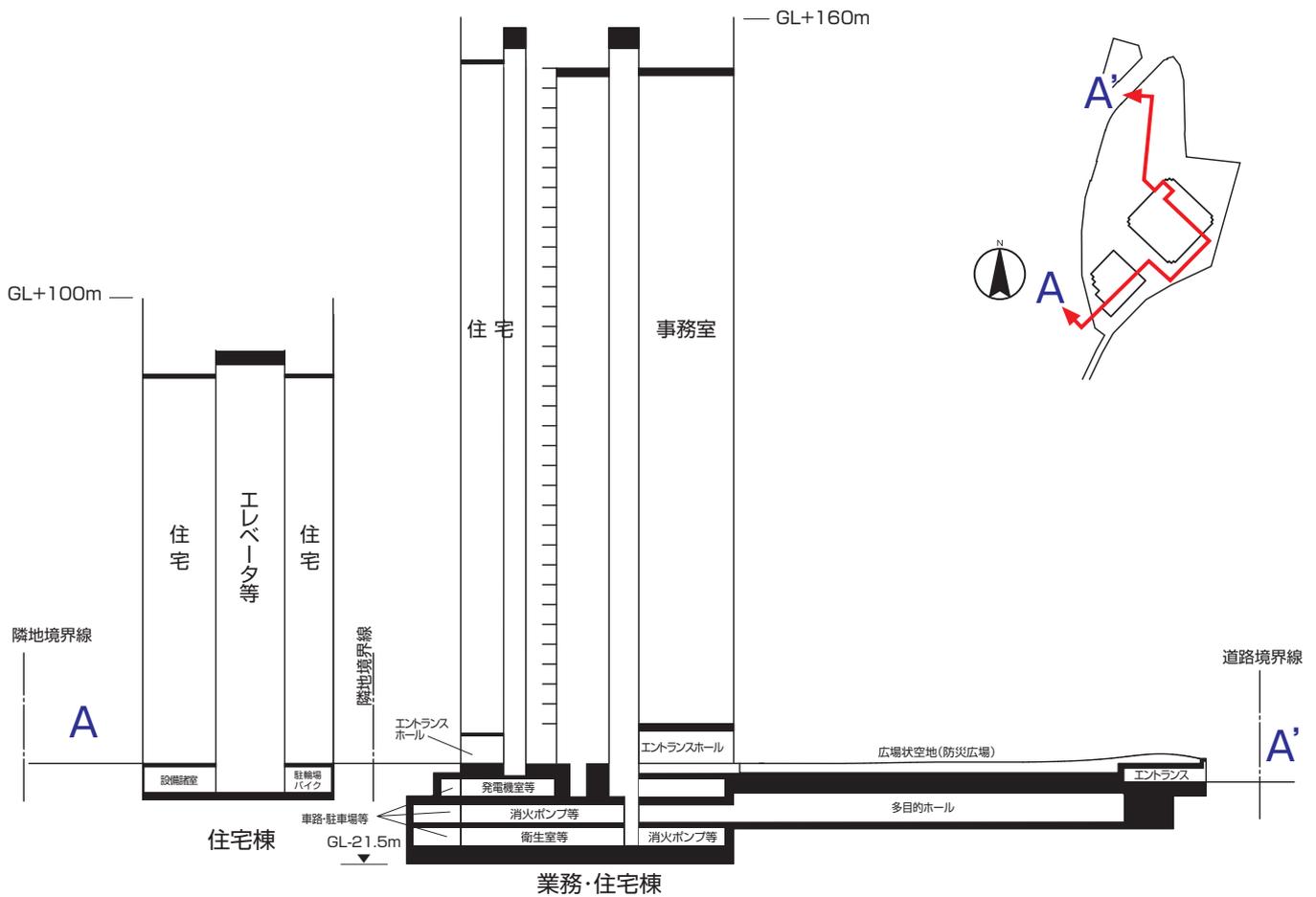
#### ■建築計画の概要

項目	業務・住宅棟	住宅棟
敷地面積	約 25,200m <sup>2</sup>	
延床面積 (駐車場を含む)	約 132,500m <sup>2</sup>	約 37,500m <sup>2</sup>
最高高さ	約 170,000m <sup>2</sup>	
主要用途	約 160m	約 100m
構造	オフィス、住宅、 多目的ホール、商業、駐車場	住宅、駐車場
住宅戸数	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造	
駐車台数	約 780 戸	
工事予定期間	約 610 台	
供用開始時期	平成 22 年度～平成 25 年度	
	平成 25 年度 (予定)	

#### ■配置計画図



■計画建築物断面図



## 4. 環境影響評価の項目

環境影響評価の項目	工事の施行中			工事の完了後			
	施設の建設	工事の走行	建設機械の稼働	建築物等の存在	施設の供用	関連車両の走行	駐車場の利用
大気汚染		○	○			○	○
騒音・振動		○	○			○	
地盤	○						
水循環	○			○			
日影				○			
電波障害				○			
風環境				○			
景観				○			
自然との触れ合い活動の場				○			
廃棄物	○				○		
温室効果ガス					○		

注) ○印は、環境影響評価を行う項目を示します。

# 5. 環境影響評価の概要

## 1 大気汚染

### 評価の結論

#### ■工事の施行中

##### 【建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】

建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素の将来濃度（日平均値の年間98%値）は0.0717ppmであり、環境基準値（0.06ppm）を上回ります。建設機械の稼働に伴う付加率は36.26%です。

また、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の2%除外値）は0.0714mg/m<sup>3</sup>であり、環境基準値（0.10mg/m<sup>3</sup>）を下回ります。建設機械の稼働に伴う付加率は18.03%です。

工事の実施にあたっては、建設機械による影響を極力小さくするため、事前に作業計画を十分検討し、建設機械の集中稼働を避けた効率的な作業に努めるとともに、建設機械の不必要なアイドリングの防止や良質な燃料の使用に努めます。

##### 【工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】

工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素の将来濃度（日平均値の98%値）は0.05548～0.05557ppmであり、環境基準値（0.06ppm）を下回ります。工事用車両の走行に伴う付加率は4.83～4.88%です。

また、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の2%除外値）は0.06055mg/m<sup>3</sup>であり、環境基準値（0.10mg/m<sup>3</sup>）を下回ります。工事用車両の走行に伴う付加率は0.48%です。

#### ■工事の完了後

##### 【関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】

関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素の将来濃度（日平均値の年間98%値）は0.05331～0.05411ppmであり、環境基準値（0.06ppm）を下回ります。関連車両の走行に伴う付加率は0.03～0.16%です。

また、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の2%除外値）は0.06033～0.06040mg/m<sup>3</sup>であり、環境基準値（0.10mg/m<sup>3</sup>）を下回ります。関連車両の走行に伴う付加率は0.04%です。

##### 【駐車場の利用に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】

駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素の将来濃度（日平均値の98%値）は0.0514ppmであり、環境基準値（0.06ppm）を下回ります。駐車場の利用に伴う付加率は0.48%（窒素酸化物濃度として）です。

また、浮遊粒子状物質の将来濃度（日平均値の2%除外値）は0.061824mg/m<sup>3</sup>であり、環境基準値（0.10mg/m<sup>3</sup>）を下回ります。駐車場の利用に伴う付加率は0.02%です。

### 環境保全のための措置

#### ■工事の施行中

##### 〔建設機械に対する保全のための措置〕

- 排出ガス対策型建設機械の採用に努めます。
- 建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化及び建設機械の効率化に努めます。
- 必要に応じて適切な粉じんの飛散対策を講じます。

##### 〔工事用車両に対する保全のための措置〕

- 工事用車両に付着した泥土等が場外に飛散しないよう、出入口付近に洗車施設を設けてタイヤ等に付着した泥の洗浄を行うなど、土砂・粉じんの飛散防止に努めます。
- 低公害型の工事用車両を極力採用し、良質な燃料を使用するとともに、不要なアイドリングの防止を徹底します。
- 工事用車両の出入口付近には、適宜清掃員を配置し、清掃に努めます。

#### ■工事の完了後

##### 〔関連車両及び駐車場利用に対する保全のための措置〕

- 関連車両の排気による大気汚染を軽減するために、誘導員を適切に配置するなど、円滑な交通流を確保します。
- 駐車場内のアイドリングストップの励行に努めます。

## 2 騒音・振動

評価の結論	環境保全のための措置
<p><b>■ 工事の施行中</b> 【建設機械の稼働に伴う騒音及び振動】 建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音レベル(L<sub>5</sub>)は、敷地境界において最大78dBであり、評価の指標とした「環境確保条例」に基づく「指定建設作業騒音の勧告基準」(80dB)を下回ります。 また、建設機械の稼働に伴う建設作業の振動レベル(L<sub>10</sub>)は、敷地境界において最大54dBであり、「環境確保条例」に基づく「指定建設作業に係る振動の勧告基準」(70dB)を下回ります。 【工事用車両の走行に伴う道路交通騒音及び振動】 工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(L<sub>Aeq</sub>)は、昼間66dBであり、環境基準値(昼間70dB)を下回ります。工事用車両の走行に伴う騒音レベルの増加は2dBです。 また、工事用車両の走行に伴う道路交通の振動レベル(L<sub>10</sub>)は、昼間51dB、夜間47dBであり、「環境確保条例」に基づく「日常生活等に適用する振動の規制基準」(昼間60、夜間55dB)を下回ります。工事用車両の走行に伴う振動レベルの増加は昼間3dB、夜間3dBです。</p> <p><b>■ 工事の完了後</b> 【関連車両の走行に伴う道路交通騒音及び振動】 関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(L<sub>Aeq</sub>)は、昼間65～70dB、夜間60～65dBで、一部の地点において環境基準を上回りますが、この理由は計画地周辺の都市計画道路が整備されることにより、将来交通量が増加するためです。関連車両の走行に伴う騒音レベルの増加は昼間・夜間ともに1dB未満です。 また、関連車両の走行に伴う道路交通の振動レベル(L<sub>10</sub>)は、昼間46～52dB、夜間44～49dBで、昼間・夜間ともに規制基準値を下回ります。関連車両の走行に伴う振動レベルの増加は昼間・夜間ともに1dB未満です。</p>	<p><b>■ 工事の施行中</b> 【建設機械に対する保全のための措置】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 低騒音型建設機械の採用に努めます。</li><li>● 仮囲い(3m)を設置します。</li><li>● 建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化及び建設機械の効率化に努めます。</li><li>● 建設機械のアイドリングストップの励行に努めます。</li><li>● 作業時間及び作業手順は、周辺に著しい影響を及ぼさないように、事前に工事工程を十分検討します。</li><li>● 工事中の騒音の発生状況に応じて、仮囲い上部に遮音壁を設置することを検討します。</li></ul> <p>【工事用車両に対する保全のための措置】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 低公害型の工事用車両を極力採用し、良質な燃料を使用するとともに、不要なアイドリングの防止を徹底します。</li><li>● 資材の搬入に際しては、走行ルートの限定、安全走行などにより、騒音の低減に努めます。</li></ul> <p><b>■ 工事の完了後</b> 【関連車両に対する保全のための措置】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 交通整理員を適切に配置するなど、円滑な交通流を確保します。</li><li>● 敷地内での待機車両のアイドリングストップの遵守、不必要な空ぶかしの禁止を徹底します。</li></ul>

## 3 地盤

評価の結論	環境保全のための措置
<p><b>■ 工事の施行中</b> 本事業では最深部(GL-21.5m)の掘削工事において、山留壁には、内部にH鋼をたて込み、ソイルセメントと一体となり高い剛性で構築されるソイルセメント柱列壁(SMW壁)などを用います。あわせて、地下躯体を上部から下部へ順次構築し、山留壁を支えながら、順次掘削していく逆打ち工法の採用により、山留壁の変形は抑えられ、掘削区域近傍における地盤の変形は小さいと予測します。</p>	<p><b>■ 工事の施行中</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 掘削工事に際しては、山留壁に剛性及び遮水性の高いSMW壁等を採用します。施工にあたっては、山留壁の止水性に十分配慮し、周辺の地下水位低下を回避します。</li><li>● 地下躯体の施工にあたっては、切梁等の仮設支保工に比べて剛性の高い逆打工法を採用し、山留壁の変形を最小限に抑えます。</li><li>● 地盤及び地下水位の観測を掘削工事着手前から実施し、</li></ul>

評価の結論	環境保全のための措置
<p>また、遮水性の高い山留壁 (SMW壁) の採用により、周辺からの地下水の湧出は抑制され、山留壁周辺の地下水位を著しく低下させることはないと予測します。</p> <p>以上のことから、周辺の建築物等に影響を及ぼすことはないと考えられます。</p>	<p>工事の施行中における地盤及び地下水位の状況について十分な監視を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 工事の施行中に地下水位の低下や山留壁の変位により、周辺地盤に影響が生じた場合は、速やかに対処します。</li> </ul>

## 4 水循環

評価の結論	環境保全のための措置
<p><b>■工事の施行中・工事の完了後</b></p> <p><b>【掘削工事等に伴う地下水の揚水による地下水の水位の変化の程度】</b></p> <p>本事業では、最深部 (GL-21.5m) の掘削工事において、遮水性の高い山留壁 (SMW壁) を採用して周辺からの地下水の湧出を抑制するため、山留壁周辺の地下水位を著しく低下させることはないと予測します。</p> <p>以上のことから、計画地周辺の地下水の水位に著しい影響を及ぼすことはないと考えられます。</p> <p><b>【地下構造物の存在等による地下水流況の変化の程度】</b></p> <p>本事業における掘削工事では、山留壁の設置及び地下躯体の存在により、地下水流を遮断することが予測されます。</p> <p>ただし、既往の地質調査結果や現地調査結果から、計画地周辺は帯水層が連続して分布していると想定されるため、地下水流は地下構造物を迂回するものと考えられます。</p> <p>以上のことから、計画地周辺の地下水流況に著しい影響を及ぼすことはないと考えられます。</p> <p><b>【土地の改変に伴う地表面流出水量の変化の程度】</b></p> <p>本事業では、可能な限り浸透性舗装等の浸透施設を設けるとともに、雨水貯留槽を設けることにより、「新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱」に示される必要な抑制対策量を確保する計画です。</p> <p>以上のことから、雨水を一時貯留 (ピークカット) し、下流の施設の負担を軽減することができると考えます。</p>	<p><b>■工事の施行中</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 掘削工事に際しては、山留壁に剛性及び遮水性の高い SMW 壁等を採用します。</li> <li>● 施工にあたっては、山留壁の止水性に十分配慮し、周辺の地下水位低下を回避します。</li> <li>● 地下躯体の施工にあたっては、切梁等の仮設支保工に比べて剛性の高い逆打工法を採用し、山留壁の変形を最小限に抑えます。</li> <li>● 地盤及び地下水位の観測を掘削工事着手前から実施し、工事の施行中における地盤及び地下水位の状況について十分な監視を行います。</li> <li>● 工事の施行中に地下水位の低下や山留壁の変位により周辺地盤に影響が生じた場合は、速やかに対処します。</li> </ul> <p><b>■工事の完了後</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱」に基づき、積極的に雨水利用を進めていきます。</li> </ul>

## 5 日影

評価の結論	環境保全のための措置
<p><b>■工事の完了後</b></p> <p>冬至日において、計画建築物による 4 時間以上の日影が生じる範囲は、概ね計画地北側の限られた範囲までであり、日影規制の対象となる地域において、日影規制を満足しています。また、主要な地点における天空写真による検討の結果、日影の状況の変化があるものの、計画建築物の配置</p>	<p><b>■工事の完了後</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画地の北側に分布する住宅地までの距離を勘案し、計画建築物を計画地南側に配置しました。</li> <li>● 計画地の北東側に隣接する都営西大久保アパートへの日影の影響を低減するため、計画建築物の配置や形状に配慮しました。</li> </ul>

評価の結論	環境保全のための措置
<p>や形状に配慮する計画としています。</p> <p>以上のとおり、計画建築物の日影の影響は日影規制の対象となる区域において日影規制を達成しています。したがって、評価の指標「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に定める日影規制を満足します。</p>	

## 6 電波障害

評価の結論	環境保全のための措置
<p><b>■工事の完了後</b></p> <p>計画建築物により、計画地北西から北東側においてテレビ電波（デジタル・衛星放送）の遮へい障害が生じると考えられますが、障害が発生すると予測した地域以外において、計画建築物による電波障害が明らかとなった場合には、受信状態に応じた適切な対策を講じること等により、テレビ電波障害の影響は解消されるものと考えます。</p>	<p><b>■工事の施行中</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 工事の施行中におけるクレーンの非使用時にはクレーンのブームを電波到来方向に平行に向け、電波障害の発生を極力防止するように配慮します。</li> <li>● 計画建築物によるテレビ電波障害が発生した場合には、「高層建築物による受信障害解消についての指導要領」（昭和51年 郵政省電波監理局長通達）に基づき、高性能アンテナへの転換等の適切な電波受信障害対策を講じます。</li> <li>● 既存の共同受信施設に対して、計画建築物によるテレビ電波の受信障害が発生した場合には、「高層建築物による受信障害解消についての指導要領」に基づき、高性能アンテナへの転換等、状況に応じた適切な対策を講じます。</li> <li>● 計画建築物の地上躯体工事に伴い生じる遮へい障害については、工事の進捗に応じて障害発生前に状況に応じた適切な対策を実施します。</li> <li>● 電波障害が発生すると予測した地域以外において、計画建築物による電波障害が明らかとなった場合には、受信状態に応じた適切な対策を講じます。</li> <li>● テレビ電波障害に関する住民からの問い合わせに対して、相談受付の窓口を設置し、迅速かつ適切な対応を行います。</li> </ul> <p><b>■工事の完了後</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 電波障害が発生すると予測した地域以外において、計画建築物による電波障害が明らかとなった場合には、受信状態に応じた適切な対策を講じます。</li> <li>● 平成23年開業予定の東京スカイツリー（墨田区押上一丁目）から送信が計画されている地上デジタル放送については、送信条件が明らかになった後に、速やかに障害範囲を予測します。送信開始後、現地調査を実施し、計画建築物による電波障害が明らかとなった場合には適切な対応を講じます。なお、その結果については事後調査報告書等で報告します。</li> <li>● テレビ電波障害に関する住民からの問い合わせに対して、相談受付の窓口を設置し、迅速かつ適切な対応を行います。</li> </ul>

## 7 風環境

評価の結論	環境保全のための措置
<p><b>■工事の完了後</b></p> <p>植栽等による対策を行わない場合、計画建築物の建設によりランク4となる地点が6地点、ランク3となる地点が19地点生じると予測されますが、植栽等による防風対策を講じることにより、ランク3及びランク4となる地点はなくなり、風環境は改善されます。</p> <p>したがって、計画建築物の存在により、計画地周辺地域の風環境に若干の変化はあるものの、住宅地の商店街、野外レストラン及び住宅街、公園の用途に相当する風環境になるものと考えます。</p>	<p><b>■工事の完了後</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 風環境の改善のため、高層棟である業務棟の形状及び配置等に配慮しました。</li> <li>● 計画地の敷地境界付近等には防風植栽を適切に配置し、近接する戸山公園、保善高等学校及び歩行者等に対する影響の低減に努めます。</li> </ul>

## 8 景観

評価の結論	環境保全のための措置
<p><b>■工事の完了後</b></p> <p><b>【計画建築物による地域景観の特性の変化の程度】</b></p> <p>計画建築物の建設により、地域景観の状況は変化しますが、計画地内の広場及び歩行者空間に緑化を推進するとともに、周辺の公園を含めた緑や空地の連続性に配慮した空間形成を図ることから、緑豊かで賑わいのある新しい都市景観が創出されるものと考えます。</p> <p><b>【代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度】</b></p> <p>近景域では視野に占める計画建築物等の割合が比較的大きな地点もあり、眺望の変化が予測されます。中景域、遠景域においては計画建築物によりスカイラインの一部に変化が生じますが、計画建築物は周囲からの視認性がよく、新たなランドマークとして景観を形成するものと考えます。</p> <p>計画地は「東京都景観計画」において保全対象建築物に指定される聖徳記念絵画館からの眺望を保全する誘導区域に該当しています。計画建築物の色彩等の決定にあたっては、大規模建築物等景観形成指針に沿って行うことから、聖徳記念絵画館からの眺望景観は保全されるものと考えます。</p> <p><b>【圧迫感の変化の程度】</b></p> <p>緑化計画では、計画地周囲に高木を中心とした植栽を施します。また、業務・住宅棟及び住宅棟については、周辺との調和に配慮した色彩及びデザインとすることで、圧迫感の低減に努めます。</p>	<p><b>■工事の完了後</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画建築物の色彩等の検討においては、「東京都景観計画」に示される大規模建築物等景観形成指針に配慮します。</li> <li>● 計画地内の広場及び歩行者空間には適切な緑化を行うことにより、周辺市街地を含めた緑や空地の連続性に配慮した、緑豊かな都市景観を形成します。</li> <li>● 計画地内の広場及び歩行者空間には、高木・低木等の植栽を配置することによって、計画建築物による圧迫感の低減を図ります。</li> </ul>

## 9 自然との触れ合い活動の場

評価の結論	環境保全のための措置
<p><b>■工事の完了後</b></p> <p>事業の実施により、主要な自然との触れ合い活動の場</p>	<p><b>■工事の完了後</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画地の北側から西側にかけてある高田馬場駅・西戸山</li> </ul>

## 評価の結論

での利用経路は改変されることはなく、利用を阻害することはありません。計画地内には南北及び東西方向の複数の歩行者用道路や歩道状空を整備することから、安全で快適な歩行者空間が創出され、利便性が向上するものと考えます。

また、計画地内には、緑地空間を整備することから、「新宿区総合計画」及び「新宿区みどりの基本計画」の「七つの都市の森」に位置づけられる戸山公園周辺において、戸山公園及び西戸山公園を結ぶ緑のネットワークづくりに貢献できるものと考えます。

## 環境保全のための措置

公園方面と、東側から南側にかけてある戸山公園・保善高等学校方面をつなぐ動線として、計画地敷地内に歩行者用通路等を整備することで、回遊性が高く、安全で快適な歩行者ネットワークが創出されるよう配慮します。

# 10 廃棄物

## 評価の結論

### ■工事の施行中

#### 【撤去構造物及び伐採樹木等の状況】

既設構造物の撤去に伴う廃棄物排出量は、アスファルト・コンクリート塊約 10,900 tと予測されます。これらの廃棄物の処理・処分にあたっては、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施及び廃棄物排出量の削減ができるものと考えます。

#### 【建設発生土の排出量】

掘削工事に伴う建設発生土の排出量は、約 259,500m<sup>3</sup>と予測されます。場外に搬出して処分する計画ですが、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施ができるものと考えます。

#### 【建設汚泥の発生量】

掘削工事に伴う建設汚泥の発生量は、約 50,300m<sup>3</sup>と予測されます。これらの建設汚泥は場外に搬出して産業廃棄物として処分する計画ですが、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施及び廃棄物排出量の削減ができるものと考えます。

#### 【建設工事に伴い生じる廃棄物の発生量】

建設工事等に伴う建設廃棄物の発生量は、約 4,765tと予測されます。これらの建設廃棄物は分別を徹底し、種類に応じて保管、排出、再利用促進及び不要材の減量等を図る等、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施及び廃棄物排出量の削減ができるものと考えます。

### ■工事の完了後

施設の供用に伴い発生する廃棄物の量は約 5.5t/日と予測されます。「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」「東京

## 環境保全のための措置

### ■工事の施行中

- 計画建築物の建設に伴い発生する建設廃棄物については、分別収集し、再利用可能なものについては、極力、再利用を図ります(再資源化縮減率 94%以上を目指す)。
- コンクリート型枠材については、非木材系型枠の採用や部材のプレハブ化等により木材系型枠材の使用量を低減します。
- 建設廃棄物の排出量を低減するような施工計画を検討し、施工業者に遵守させます。
- 「建設リサイクル法」に基づく特定建設資材廃棄物については現場内で分別解体を行い、可能な限り現場内利用に努め、現場で利用できないものは現場外で再資源化を行います。
- 山留壁、杭の掘削に伴い発生する建設汚泥については、脱水等を行って減量化し、産業廃棄物として適切な処理を行います。
- 掘削工事等に伴い発生する建設発生土については、一部を計画地内の埋め戻し土等に利用します。
- 建設廃棄物の分別を徹底し、種類に応じて保管、排出、再利用促進及び不要材の減量等を図ります。再利用できないものは、運搬・処分の許可を得た業者に委託して処理処分を行い、その状況はマニフェストにより確認します。

### ■工事の完了後

- 発生する廃棄物は、建物内に設置する一次保管場所に分別、保管し、廃棄物処理業の許可を受けた業者に引き渡し、適正に処理・処分します。
- 定期的に廃棄物の排出量を種類ごとに集計し、排出量の抑制に努めます。
- 廃棄物の発生量を抑制するため、テナント等への啓発活動を行います。

評価の結論	環境保全のための措置
<p>都廃棄物条例」「新宿区リサイクル及び一般廃棄物の処理に関する条例」等の法令・規則を遵守し、廃棄物を適正分別して保管場所の管理を徹底するなど、関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、適正な廃棄物処理の実施及び廃棄物排出量の削減ができるものと考えます。</p>	

## 11 温室効果ガス

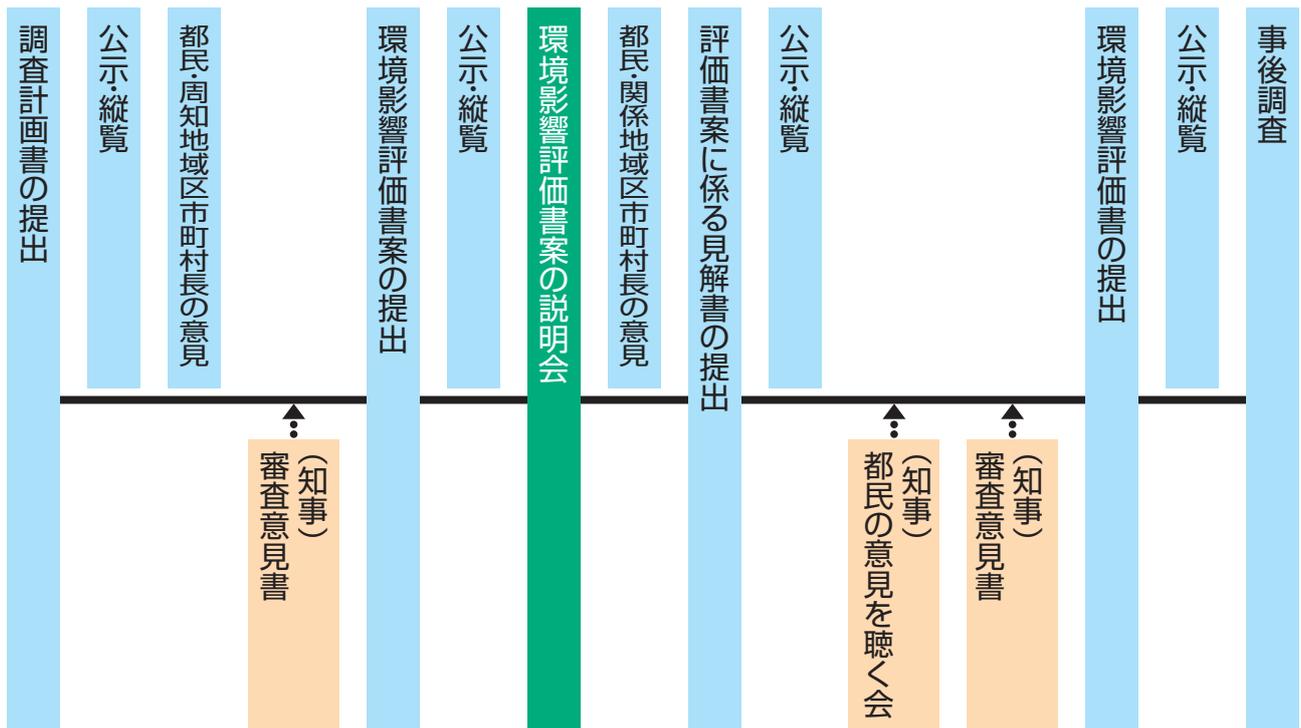
評価の結論	環境保全のための措置
<p><b>■工事の完了後</b></p> <p>施設の供用に伴う二酸化炭素排出量は約 8,292tCO<sub>2</sub>/年であり、二酸化炭素排出量の削減量は約 1,788tCO<sub>2</sub>/年、削減率は 17.7%と予測します。</p> <p>住宅用途、住宅以外の用途とも、建築的手法による省エネルギー措置、設備システムの省エネルギー措置、省資源化対策により温室効果ガスの発生量の削減に努めます。温室効果ガスを使用する設備機器については、取り扱いに十分留意するなど、温室効果ガスの排出抑制対策を講じる計画です。</p> <p>以上のことから、「地球温暖化対策の推進に関する法律」及び「環境確保条例」に示される事業者の責務を果たすことで、二酸化炭素の削減ができるものと考えます。</p>	<p><b>■工事の完了後</b></p> <p>本計画においては、「地球温暖化対策の推進に関する法律」「省エネ法」などの関係法令を遵守し、以下のとおり環境保全に配慮する計画です。</p> <p>(1) 省エネルギー措置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 建築物の熱負荷の低減 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 外壁及び屋根の断熱</li> <li>● 窓部の断熱</li> <li>● 窓部の日射遮へい</li> </ul> </li> <li>② 自然エネルギー利用(直接利用) <ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然採光の利用</li> <li>● 自然通風の利用</li> </ul> </li> <li>③ 設備システムの省エネルギー <ol style="list-style-type: none"> <li>ア) 空気調和設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 全熱交換型換気扇</li> </ul> </li> <li>イ) 機械換気設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 駐車場におけるダクトレス換気システム</li> <li>● 温度センサーによる空調機及びファンの台数制御</li> </ul> </li> <li>ウ) 照明設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高効率照明器具の採用</li> <li>● 適正照度調光システム</li> </ul> </li> <li>エ) 昇降機設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 動力のインバータ制御</li> <li>● 事務所及び店舗のエレベータの運行の群管理制御</li> </ul> </li> <li>オ) エネルギー利用の低減 <ul style="list-style-type: none"> <li>● エネルギー利用の低減率(ERR):25%</li> </ul> </li> </ol> <p>上記の他に省エネルギー措置として、建物外装の性能向上による開口部の熱取得・損失の低減及び断熱の強化等の建築的手法による省エネルギー措置を講じます。業務・商業棟については、年間熱負荷係数(PAL)を、オフィス225MJ/m<sup>2</sup>・年以下とし、いずれも「省エネ法」に基づく「建築主の判断基準」の事務所等のPAL値より25%減少させます。</p> <p>また、省資源化対策として、廃棄物の発生量の削減等の手法のうち計画建築物に適当な手法を選択し、これを採用します。</p> </li></ol>

## 6. 関係地域

関係地域とは、「東京都環境影響評価条例」第49条の定めにより、環境影響評価書案に記載されている「環境に影響を及ぼすおそれがある地域」に基づいて東京都が決定した地域です。

特別区の名称	町丁名
新宿区	大久保一丁目、大久保二丁目、大久保三丁目 高田馬場一丁目、高田馬場二丁目、高田馬場三丁目、高田馬場四丁目 百人町一丁目、百人町二丁目、百人町三丁目、百人町四丁目 戸山二丁目、戸山三丁目 西早稲田二丁目、西早稲田三丁目
豊島区	高田三丁目

## 7. 環境影響評価の手続きの流れ



お問い合わせ先

住友不動産株式会社 マンション事業本部 事業推進部 田島、村主

電話 03-3346-8892

(10:00～12:00、13:00～17:00/土、日、祝日は除く)