

## 第 2 章 対象事業の名称、目的及び内容

### 2-1 事業の名称及び種類

〔名 称〕（仮称）千種駅前計画

〔種 類〕大規模建築物の建築

### 2-2 事業の目的及び経緯

#### (1) 事業の目的

事業予定地は、地下鉄千種駅北側及び JR 東海千種駅北西に位置する区域であり、従前は千種ビル群が所在していたが、現在は解体工事が進められている。

当該地域は、名古屋市が策定した「名古屋市都市計画マスタープラン 2030」（名古屋市，令和 2 年）において、将来都市構造における拠点市街地『都心ゾーン』に位置づけられている。『都心ゾーン』における施策の方向性の一つとして、「都心における質の高い居住環境の形成」が掲げられており、質の高い中高層住宅の誘導を通じて、都市機能の集積及び職住近接による利便性を活かした快適な居住環境の形成が求められている。

本事業では、街区全体を活用し、店舗併設型の共同住宅を整備することにより、千種駅周辺の賑わいの創出に寄与するとともに、快適で持続可能な居住環境の形成を図り、地域の魅力向上とまちづくりの推進を目的とする。

## (2) 計画段階環境配慮書における検討

### ① 複数案の内容及び設定の経緯

#### ア. 複数案の検討方針

「環境影響評価技術指針」（平成 11 年名古屋市告示第 127 号）に基づき、本事業における事業計画の複数案については、以下の方針に基づき検討した。

- ・実行可能であり、かつ対象事業の目的が達成されるもの。
- ・環境の保全の観点から環境影響の程度及び環境配慮の内容について比較検討ができるもの。

#### イ. 複数案検討の経緯

事業計画の検討に際し、事業実施想定区域<sup>注) 1</sup>の位置、規模、配置、構造及び事業を実施しない場合（ゼロ・オプション）について検討を行った。

本事業では、千種駅周辺の賑わいの創出に寄与するとともに、快適で持続可能な居住環境の形成を図り、地域の魅力向上とまちづくりの推進を目的としており、事業実施想定区域の位置や、事業を実施しない場合（ゼロ・オプション）は複数案として設定できない。また、地上部の計画については、敷地の有効活用を前提とした合理的な内容となっており、本事業に最も適した計画であることから、複数案の設定はできない。一方、地下 1 階部分の規模及び構造について、西側道路境界から離隔を確保し、山留の範囲を狭くすることで工事の合理化を図る計画と、機能面での合理性を優先し、西側道路境界付近まで躯体を構築し、敷地の有効利用を図る計画の 2 案を検討していることから、地下 1 階部分の規模及び構造を複数案として設定した。規模及び構造の複数案に関し、施工方法、工事期間も異なることから、工事による環境への影響を重点的に検討することとした。

各案の内容は表 2-2-1 に、建物配置は図 2-2-1 に、地下 1 階部分の平面図及び建物断面図は図 2-2-2 に示すとおりである。なお、地上部については両案とも同じ配置、規模及び構造である。

#### ウ. 複数案の設定

複数案として「地下縮小案」と「地下拡大案」を設定した。

複数案の内容を表 2-2-1 に示す。

表 2-2-1 複数案の内容

| 区分  |       | 概要  |
|-----|-------|---|
| A 案 | 地下縮小案 | 地下部の面積を小さくし、山留の範囲を狭くするなど、地下の工事規模を小さくすることで、西側道路境界からの離隔距離の確保、工事期間の短縮など工事の合理化を図る案。 |
| B 案 | 地下拡大案 | 敷地の有効利用を目的に、地下部の面積を大きくし、駐車場台数を多く確保するなど事業生産性を高める案。                               |

注) 1：p. 3～7 については、計画段階環境配慮書における検討内容のため事業実施想定区域としている。

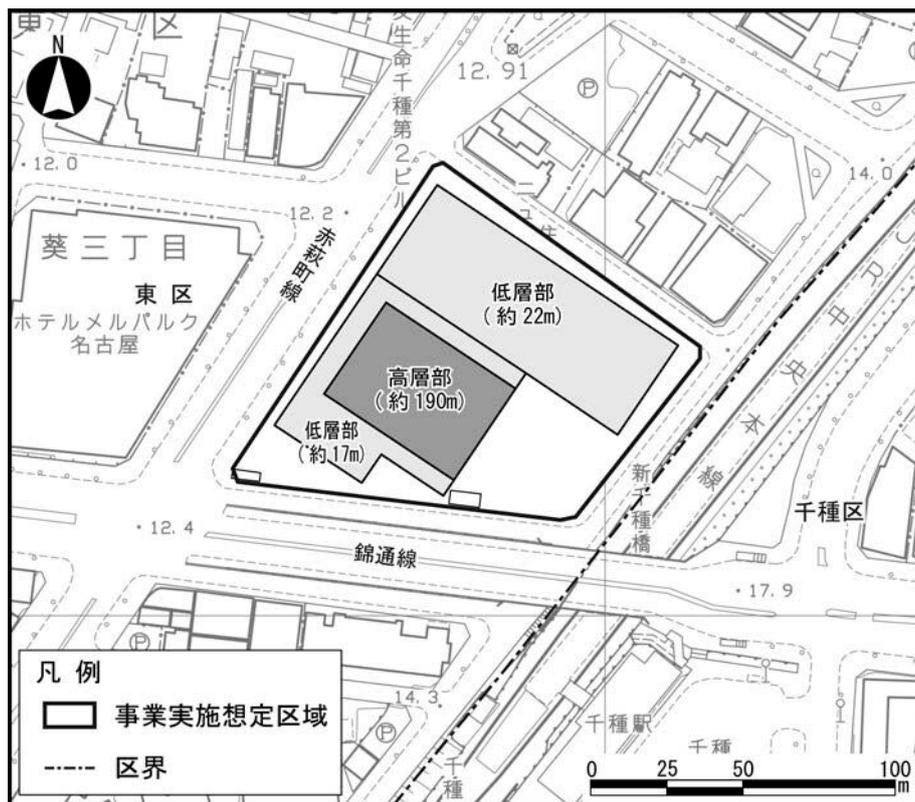


図 2-2-1 建物配置図 (A 案、B 案共通)

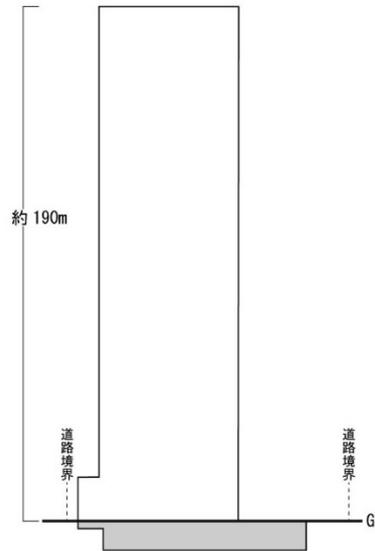
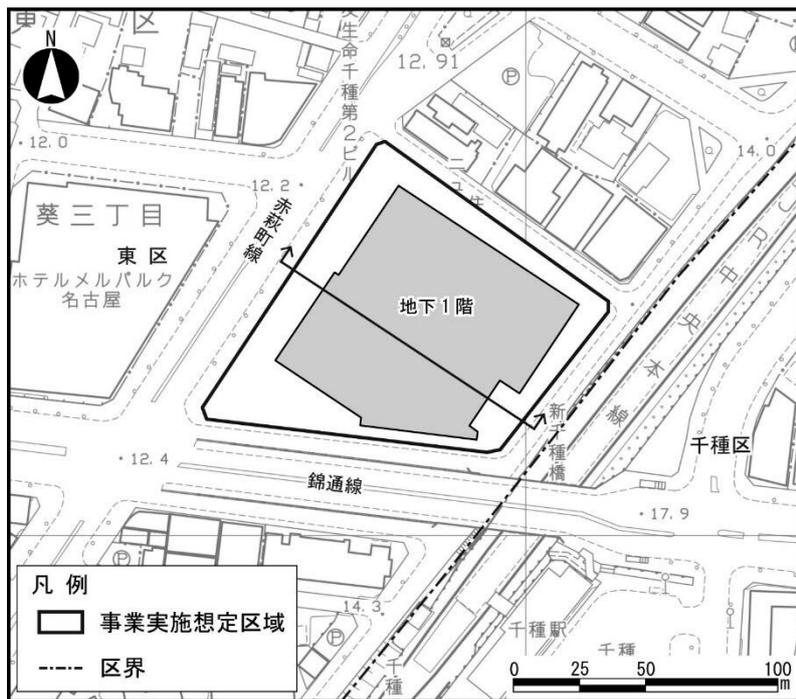


図 2-2-2(1) 地下1階平面図及び断面図 (A案)

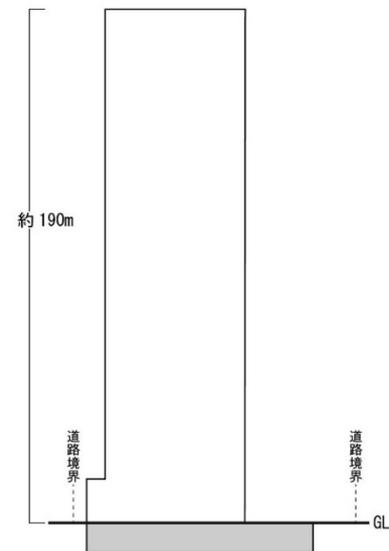
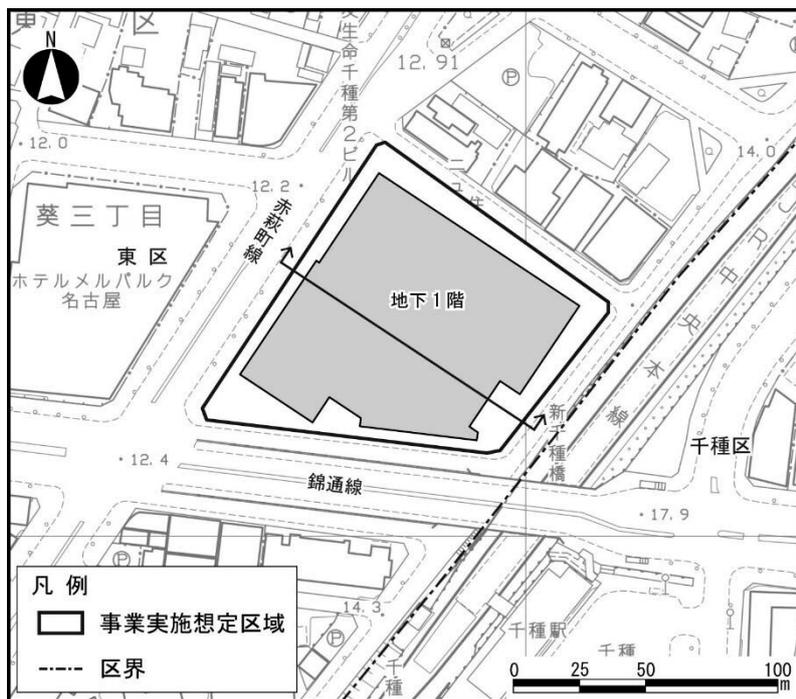


図 2-2-2(2) 地下1階平面図及び断面図 (B案)

## ② 計画段階配慮事項の抽出

本事業の実施に伴い重大な影響のおそれがあり、かつ、複数案で差がある環境要素として、大気質、騒音及び振動を、重大な影響のおそれがあり、複数案で差が生じない環境要素として、風害、日照阻害、電波障害及び景観を抽出した。

## ③ 計画段階配慮事項の予測及び評価の概要

複数案における計画段階配慮事項の予測及び評価の概要を表 2-2-2 に、複数案の比較を表 2-2-3 に、環境影響を回避・低減するための方向性を表 2-2-4 に示す。

表 2-2-2 予測及び評価の概要

| 計画段階配慮事項 |                   | A案  | B案   |
|----------|-------------------|---|--|
| 大気質      | 建設機械の稼働による二酸化窒素   | 日平均値の年間 98% 値が 0.046ppm (寄与率 62.8%) であり、環境基準の値を下回るものの、環境目標値を上回る。  | 日平均値の年間 98% 値が 0.047ppm (寄与率 63.7%) であり、環境基準の値を下回るものの、環境目標値を上回る。   |
|          | 建設機械の稼働による浮遊粒子状物質 | 年平均値が 0.01773mg/m <sup>3</sup> 、日平均値の 2% 除外値が 0.042mg/m <sup>3</sup> (寄与率 21.0%) であり、環境基準の値及び環境目標値 (市民の健康の保護に係る目標値) を下回るものの、年平均値は、環境目標値 (快適な生活環境の確保に係る目標値) を上回る。  | 年平均値が 0.01777mg/m <sup>3</sup> 、日平均値の 2% 除外値が 0.042mg/m <sup>3</sup> (寄与率 21.2%) であり、環境基準の値及び環境目標値 (市民の健康の保護に係る目標値) を下回るものの、年平均値は、環境目標値 (快適な生活環境の確保に係る目標値) を上回る。 |
| 騒音       | 建設作業騒音            | 敷地境界上の最大値が 72dB で、特定建設作業に係る騒音の規制に関する基準値を下回る。  | 敷地境界上の最大値が 72dB で、特定建設作業に係る騒音の規制に関する基準値を下回る。   |
| 振動       | 建設作業振動            | 敷地境界上の最大値が 72dB で、特定建設作業に係る振動の規制に関する基準値を下回る。  | 敷地境界上の最大値が 72dB で、特定建設作業に係る振動の規制に関する基準値を下回る。   |
| 風害       |                   | 事業実施想定区域から 380m の範囲が本事業に伴う風害が発生するおそれのある範囲であり、範囲内には住居施設用地及び商業施設用地が多く、その他、教育施設用地、宗教・文化・医療・養護施設用地等が点在しており、風害の影響を低減させるための措置が必要である。  |  |
| 日照阻害     |                   | 8 時及び 16 時における新建築物の日影の長さは約 1.3km と予測される。また、1 時間以上の日影を生じる範囲のうち、事業実施想定区域から最も離れた地点までの距離は約 250m と予測される。<br>なお、新建築物により日影の影響を受ける区域のうち、「建築基準法」及び「名古屋市中高層建築物日影規制条例」の規制区域に該当する近隣商業地域において 3 時間を超える範囲は生じないと予測されるが、新建築物による日影が生じる範囲内に、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に規定される教育施設が存在する。以上のことから、日照阻害を低減させるための措置が必要である。 |  |
| 電波障害     |                   | 新建築物の存在による地上デジタル放送の遮蔽障害の影響のおそれのある範囲は、名古屋局における広域局で約 0.084km <sup>2</sup> 、県域局で約 0.193km <sup>2</sup> 、国際センター局における県域局で約 0.213km <sup>2</sup> であり、電波障害の影響を低減させるための措置が必要である。  |  |
| 景観       |                   | 事業実施想定区域周辺の北側、南東側及び南西側からみた新建築物は、周辺の既存建築物と比べて大きいボリュームイメージとなることから、地域景観への影響を低減させるための措置が必要である。  |  |

表 2-2-3 各案の長所及び短所

| 計画段階配慮事項 |         | A案  | B案  |
|----------|---------|---|---|
| 大気質      | 二酸化窒素   | ◎   | △   |
|          | 浮遊粒子状物質 | ◎   | △   |
| 騒音       | 建設作業騒音  | ○   | ○   |
| 振動       | 建設作業振動  | ○   | ○   |
| 長所       |         | ・ 建設機械の稼働による大気質（二酸化窒素及び浮遊粒子状物質）の影響がB案より小さい。 | -   |
| 短所       |         | -   | ・ 建設機械の稼働による大気質（二酸化窒素及び浮遊粒子状物質）の影響がA案より大きい。 |

注)1:風害、日照障害、電波障害及び景観は、地上部の建物配置が各案で同じであることから比較を行っていない。

2:表中の記号は複数案の比較を行った結果を示し、以下のとおりである。

「◎」:他の案と比べて影響が小さい。

「○」:他の案と比べて影響が同程度である。

「△」:他の案と比べて影響が大きい。

表 2-2-4 環境影響を回避・低減するための方向性

|    |   |
|----|---|
| 共通 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仮囲い（高さ：3m）を設置する。</li> <li>・ 建設機械の使用に際しては、原則として低騒音・低振動型を使用する。また、可能な限り最新の排出ガス対策型機械を使用する。</li> <li>・ 地上工事については、早い段階において外周壁面の施工を行うことにより、周辺への防音、防じん措置を行う。</li> <li>・ 特定建設作業に伴って発生する騒音及び振動に関する基準を遵守する。また、その他の作業についても、特定建設作業に係る騒音及び振動の規制に関する基準値を遵守する。</li> <li>・ 新建築物の高層部をセットバックさせることにより、ビル風の緩和に配慮した計画とする。</li> <li>・ 高層棟の低層に基壇部を設けることにより、地上付近への吹き降ろしの影響を低減する。</li> <li>・ 事業実施想定区域内の植栽等により、周辺地域の風環境に及ぼす影響の低減を図る。</li> <li>・ 日照障害について、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に規定される教育施設と協議を行うなど、適切な対応を行う。</li> <li>・ 地上デジタル放送電波受信の状況が悪化すると予測される地域において発生した受信障害について、本事業に起因する障害であることが明らかになった場合には、CATVへの加入など適切な措置を実施する。</li> <li>・ 新建築物の高層部をセットバックさせることや、新建築物の周囲に歩行者のための空地を確保することにより、圧迫感の緩和に配慮した計画とする。</li> <li>・ 周辺の街並みとの調和に配慮した都市景観を形成する。</li> <li>・ 「緑のまちづくり条例」に基づき、樹木の植栽等により緑化を図る。</li> </ul> |
| A案 | ・ 全体工事期間を短縮させ、工事による影響が生じる期間を短くする。   |
| B案 | ・ 工事を分散させ、同時に稼働する建設機械の台数を少なくする。   |

### (3) 計画段階環境配慮書提出以降の検討

#### ① 地下1階部の規模及び構造の決定

計画段階環境配慮書において事業計画の複数案とした地下1階部分の規模及び構造について、環境面、社会面、経済面からの比較評価を行った。

複数案の内容及び比較評価結果を表2-2-5に示す。

環境面、社会面及び経済面より総合的に判断した結果、A案（地下縮小案）を事業計画として決定した。なお、A案について、環境への影響を回避・低減するための方向性については、前掲表2-2-4に示すとおりである。

表2-2-5 複数案の内容及び比較評価結果

| 名称             | A案   |    | B案   |    |
|----------------|--|----|--|----|
|                | 地下縮小案  | 得点 | 地下拡大案  | 得点 |
| 環境面            | <ul style="list-style-type: none"> <li>建設機械の稼働による大気質の影響がB案より小さい。</li> <li>建設機械の稼働による騒音、振動の影響はB案と同程度である。</li> <li>風害、日照障害、電波障害及び景観への影響についてはB案と同じである。</li> </ul> | 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>建設機械の稼働による大気質の影響がA案より大きい。</li> <li>建設機械の稼働による騒音、振動の影響はA案と同程度である。</li> <li>風害、日照障害、電波障害及び景観への影響についてはA案と同じである。</li> </ul> | 1  |
| 社会面<br>(事業採算性) | <ul style="list-style-type: none"> <li>地下部の面積を小さくし、地下の駐車場等の有効利用をB案より少なくする。</li> </ul>  | 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の有効利用を目的に、地下部の面積を大きくし、駐車場等に利用できることからA案より優れている。</li> </ul>   | 3  |
| 経済面<br>(工事費用)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>工事期間がB案より短く、建設コストに関し、B案よりも経済性に優れる。</li> </ul>   | 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>工事期間がA案より長く、建設コストに関し、A案よりコスト増となる。</li> </ul>  | 1  |
| 総合点            | -  | 6  | -  | 5  |

<評価の視点（A案の各項目の評価を2点とした場合のB案の得点）>

得点3：A案より優れる

得点2：A案と同程度

得点1：A案より劣る

## 2-3 事業の内容

### (1) 事業予定地の位置

名古屋市東区葵三丁目 1501 番 他 (図 2-3-1 参照)

### (2) 事業規模

[高さ] 約 190m

[延べ面積] 約 100,000m<sup>2</sup>

### (3) 事業計画の概要

#### ① 建築概要

建築計画の概要は表 2-3-1 に、新建築物の建物イメージは図 2-3-2 に、建物配置図は図 2-3-3 に示すとおりである。

表 2-3-1 建築計画の概要

| 項目         | 内容  |
|------------|---|
| 地域・地区      | 商業地域、防火地域、準防火地域、緑化地域、特定用途誘導地区、宅地造成工事規制区域、駐車場整備地区                    |
| 主要用途       | 共同住宅(約 450 戸)、一部店舗  |
| 階数・高さ      | 地上 48 階、地下 1 階・高さ約 190m   |
| 構造         | 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造   |
| 事業予定地の区域面積 | 約 10,400m <sup>2</sup>  |
| 延べ面積       | 約 100,000m <sup>2</sup>   |
| 駐車台数       | 最大約 450 台   |
| 緑化計画       | 地上部及び屋上の一部  |
| 主要なアクセス手段  | 歩行者：JR「千種駅」より徒歩 3 分<br>地下鉄東山線「千種駅」より徒歩 1 分<br>自動車：一般市道赤萩町線及び一般市道錦通線 |

注)1:環境影響評価方法書作成時点での計画であり、今後変更となる可能性がある。

2:駐車場及びその出入口の位置については、環境影響評価準備書作成段階での事業計画に基づき準備書に記載する。



図 2-3-1 事業予定地の位置



注) 事業予定地の北側からの視点

図 2-3-2 新建築物の建物イメージ

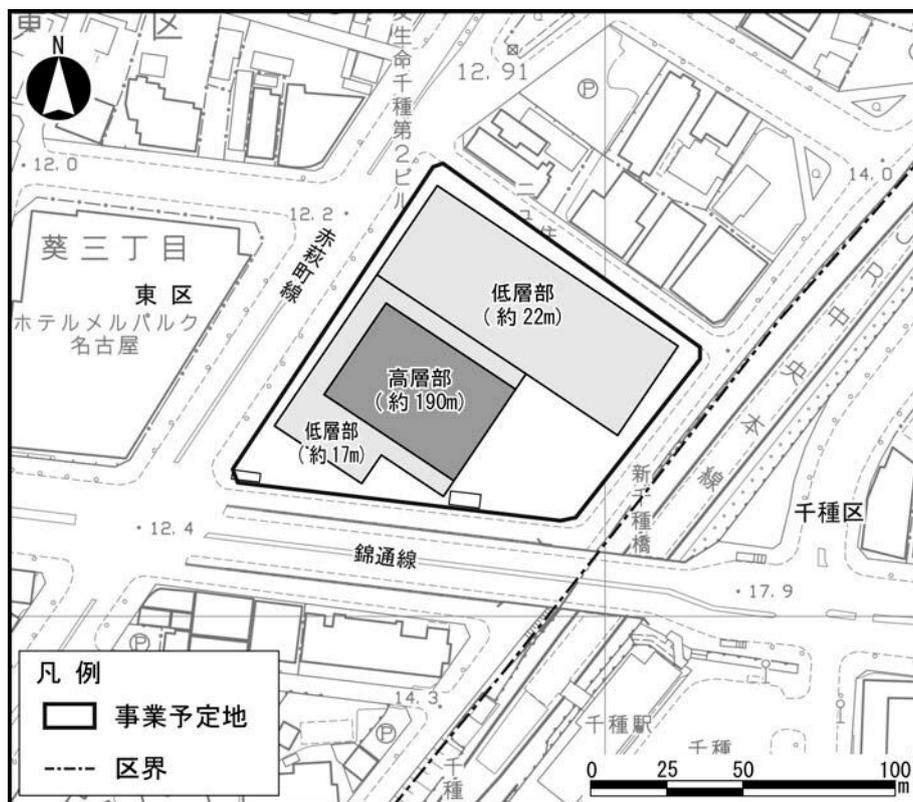


図 2-3-3 建物配置図

## ② 工事実施計画の概要

### ア. 工事工程

工事工程は表 2-3-2 に示すとおりである。

工事実施手順は、地下部分において既存施設基礎部の解体・除却、杭、山留、掘削工事を進めたのち、地下躯体、地上躯体工事を行い、設備・仕上、外構工事、検査を行い完成する。

工事予定期間は 46 ヶ月間である。

表 2-3-2 工事工程表

| 工種              | 延べ月数 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
|-----------------|------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|
|                 | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 既存施設基礎部の解体・除却工事 | ■    | ■ |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 杭工事             |      |   | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 山留工事            | ■    | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |   |  |  |  |  |
| 掘削工事            | ■    | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |  |  |  |  |
| 躯体工事            | 地下   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
|                 | 地上   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 設備・仕上工事         |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 外構工事            |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| 検査              |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |

注) 既存施設基礎部の解体・除去工事とは、事業予定地内に残存し、新築建築物に干渉する既存施設の基礎部分を解体・撤去する工事である。

### イ. 使用する主な建設機械

使用する主な建設機械の種類は、バックホウ、クラムシェル、クローラクレーン、ラフテレーンクレーン、コンクリートミキサー車、コンクリートポンプ車、ダンプトラック等である。

### ウ. 工事関係車両の走行ルート

工事関係車両の主な走行ルートを図 2-3-4 に示す。

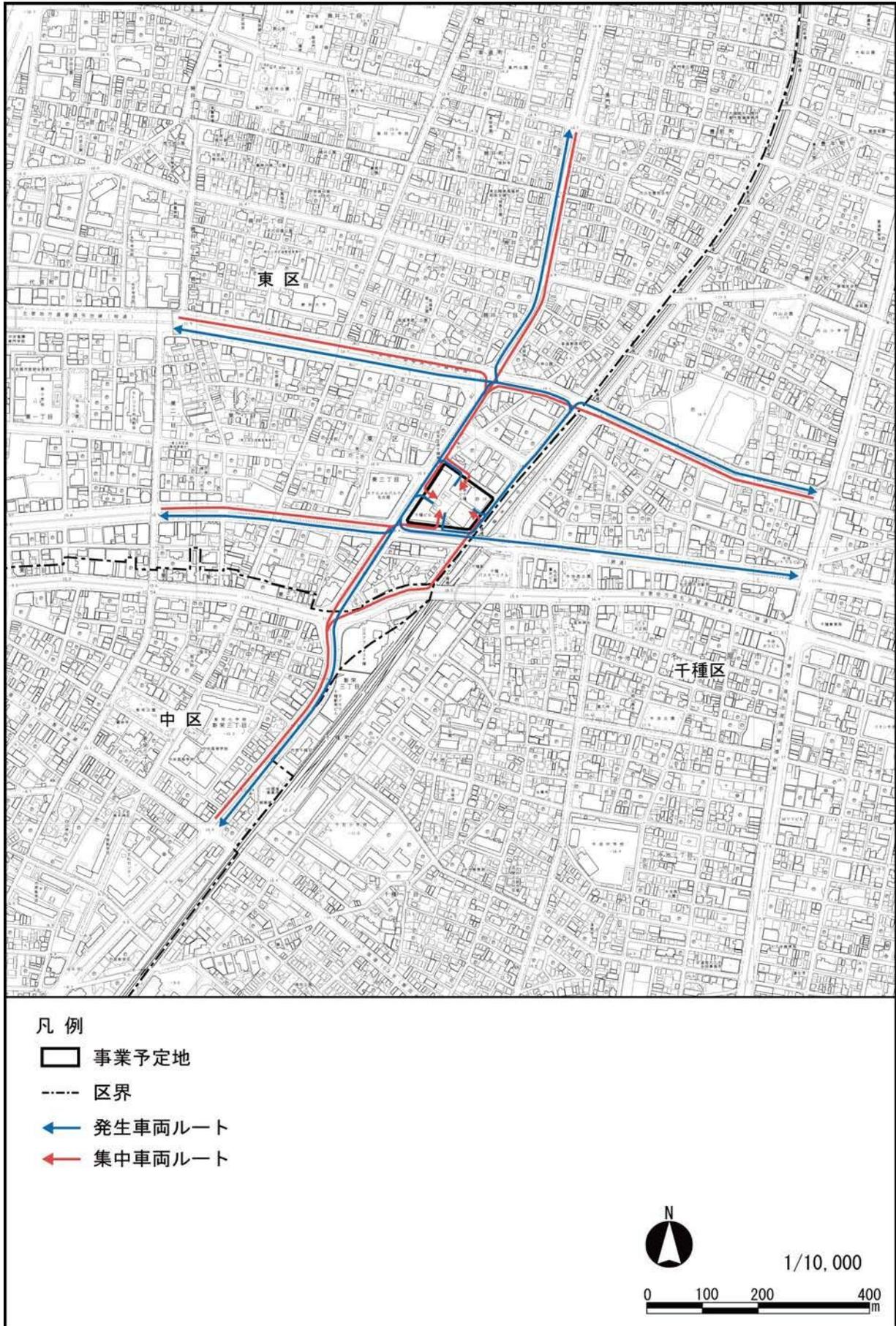


図 2-3-4 工事関係車両の主な走行ルート