

(仮称)港明用地開発事業に係る
環境影響評価方法書

(工場又は事業場の建設)

平成25年3月

東 邦 ガ ス 株 式 会 社
東 邦 不 動 産 株 式 会 社
三 井 不 動 産 株 式 会 社
三井不動産レジデンシャル株式会社

目 次

第 1 章	事業者の名称、代表者の氏名及び事務所の所在地	1
第 2 章	対象事業の名称、目的及び内容	2
2-1	対象事業の名称及び種類	2
2-2	対象事業の目的	2
2-3	対象事業の位置づけ	2
2-4	対象事業の内容	3
第 3 章	事前配慮の内容	11
3-1	事業計画地の立地及び土地利用に際しての配慮	11
3-2	建設作業時を想定した配慮	12
3-3	施設の存在・供用時を想定した配慮	14
第 4 章	事業予定地及びその周辺地域の概況	17
4-1	社会的状況	21
4-2	自然的状況	53
第 5 章	対象事業に係る環境影響評価の項目並びに調査及び予測の手法	71
5-1	環境影響評価の項目	71
5-2	調査予定期間	75
5-3	調査及び予測の手法	75
第 6 章	評価の手法	95
6-1	環境の保全のための措置の検討	95
6-2	評価の手法	95
第 7 章	環境影響評価手法の概要	96

【資料編】

【用語解説】

はじめに

本方法書は、「名古屋市環境影響評価条例」（平成 10 年名古屋市条例第 40 号）第 9 条第 1 項に基づき、作成し提出するものである。

＜略 称＞

以下に示す条例名等については、略称を用いた。

条 例 名 等	略 称
「県民の生活環境の保全等に関する条例」（平成 15 年愛知県条例第 7 号）	「愛知県生活環境保全条例」
「県民の生活環境の保全等に関する条例施行細則」（平成 15 年愛知県規則第 87 号）	「愛知県生活環境保全条例施行細則」
「市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例」（平成 15 年名古屋市条例第 15 号）	「名古屋市環境保全条例」
「市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例施行細則」（平成 15 年名古屋市規則第 117 号）	「名古屋市環境保全条例施行細則」
大気汚染常時監視測定局	常監局
一般環境大気測定局	一般局
自動車排出ガス測定局	自排局
東海旅客鉄道	J R 東海
日本貨物鉄道	J R 貨物
名古屋市高速度鉄道	地下鉄

第 1 章 事業者の名称、代表者の氏名及び事務所の所在地

〔事業者名〕 東邦ガス株式会社

〔代 表 者〕 取締役社長 安井 香一

〔所 在 地〕 名古屋市熱田区桜田町 19 番 18 号

〔事業者名〕 東邦不動産株式会社

〔代 表 者〕 取締役社長 山崎 正美

〔所 在 地〕 名古屋市熱田区桜田町 19 番 18 号

〔事業者名〕 三井不動産株式会社

〔代 表 者〕 代表取締役社長 菰田 正信

〔所 在 地〕 東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号

〔事業者名〕 三井不動産レジデンシャル株式会社

〔代 表 者〕 代表取締役社長 藤林 清隆

〔所 在 地〕 東京都中央区日本橋室町三丁目 1 番 20 号

第2章 対象事業の名称、目的及び内容

2-1 対象事業の名称及び種類

〔名 称〕（仮称）港明用地開発事業

〔種 類〕工場又は事業場の建設

2-2 対象事業の目的

名古屋市では、「名古屋市都市計画マスタープラン」（平成 23 年 12 月）において、新たな拠点を中心とした生活圏の形成を目指し、事業予定地を含む『港区役所駅周辺においては、大規模未利用地を活用して都市機能の集積をはかる』地域と位置づけている。

本事業は、立地特性を活かした商業、住宅、業務施設、スポーツ施設等の複合機能をもったまちづくりを行うとともに、賑わいの創出に資する道路や公園等の整備、「中川運河再生計画」（平成 24 年 10 月）にも配慮した運河沿いに散策などができる親水空間の整備、さらには、災害時における一時滞留者や帰宅困難者のためのスペースの確保等防災機能も備えた、新たな賑わいや交流等に資する良好な都市環境を創出していくことを目的とする。

また、豊かな緑を育む自然共生のまち、省エネルギーと環境負荷低減を徹底したまち、スマートエネルギーネットワークによる新たなシステムの提案、災害時にもライフライン機能を維持できるまち、といった環境と省エネルギーへの取り組みによる先進的なエネルギーシステムのモデルエリアの形成を図ることも目的に、本事業の熱源を集中管理し、エネルギーを供給する施設を計画している。

2-3 対象事業の位置づけ

（仮称）港明用地開発事業は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に係る開発面積 10ha 以上の事業であり、かつ、事業予定地内にエネルギー施設（地域冷暖房施設、排出ガス量:1 時間当たり 4 万 Nm^3 以上）の建設を予定している。

このため、「名古屋市環境影響評価条例」の対象事業の種類は、「工場又は事業場の建設」となる。

2-4 対象事業の内容

(1) 事業予定地の位置及び区域

A区域：名古屋市港区港明二丁目、名古屋市港区津金一丁目 の一部

B区域：名古屋市港区金川町 の一部

C区域：名古屋市港区河口町 の一部 （図 2-4-1 参照）

本事業は、予定地を 1 期工事（A 及び C 区域）と 2 期工事（B 区域）の 2 つに区分し、段階的に整備する。

(2) 事業規模

〔エネルギー施設：排出ガス量〕 約 60,000 Nm³/h

〔開発行為：土地の面積〕	A 区域	約	13.8	ha
	B 区域	約	12.5	ha
	C 区域	約	4.9	ha
	合計	約	31.2	ha

(3) 事業計画の概要

① 基本方針

本事業を進めるにあたっては、「人と環境と地域のつながりを育むまち」を実現させるために、以下の事項を基本方針としている。

I. 環境と省エネルギーへの取組みによる先進的なまちづくり

- ・豊かな緑を育む自然共生のまち
- ・省エネルギーと環境負荷低減を徹底したまち
- ・スマートエネルギーネットワークによる新たなシステムの提案

II. 地域防災に資する災害に強いまちづくり

- ・巨大地震や津波等の自然災害に強いまち
- ・災害時にもライフライン機能を維持できるまち
- ・災害後の避難場所確保など地域社会と共生するまち

III. 多様な人々が集い交流するにぎわいのあるまちづくり

- ・住まう人と働く人、訪れる人がいきいきと暮らせるまち
- ・賑わいと交流を育む複合的な機能をもつまち
- ・運河沿いの親水空間や散策路による歩いて楽しいまち



凡 例

-  : 事業予定地
-  : 1期工事
-  : 2期工事

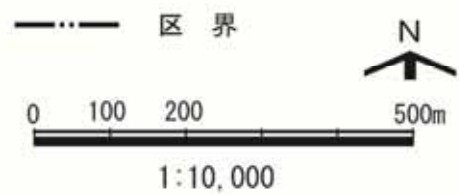


図2-4-1
事業予定地の位置及び区域

② 区域の概要

区域の概要は、表 2-4-1 に示すとおりである。

表 2-4-1 区域の概要

区 域		施設概要
1 期 工事	A	商業施設を中心とした複合施設を整備する。区域北側には住宅を整備する。区域南西側には、地域冷暖房熱源・電気を供給するエネルギー施設 A を整備する。
	C	スポーツ施設（ゴルフ練習場）などを整備する。
2 期 工事	B	1 期区域の整備後、業務施設などを想定した施設を整備する。区域北側には住宅を、区域南東側には、地域冷暖房熱源・電気を供給するエネルギー施設 B を整備する。

③ エネルギー施設の概要

エネルギー施設の概要は表 2-4-2 に、施設の位置は図 2-4-2 に示すとおりである。

表 2-4-2 エネルギー施設の概要

項 目	内 容
排出ガス量（エネルギー施設 A, B の合計）	約 60,000 Nm ³ /h
対象事業実施予定地又は実施場所の位置	図 2-4-2 のエネルギー施設 A, B
燃料の種類	ガス及び電気
主要な施設の構造又は規模	約 180 GJ/h

※煙突はエネルギー施設（A, B）それぞれに配置し、高さ 30m を想定している。

エネルギー施設（A, B）は、ガスと電気の併用方式による地域冷暖房施設の導入を計画している。エネルギー施設（A, B）の基本フローは図 2-4-3 に示すとおりである。

また、運河水の温度差利用を計画しており、エネルギー施設（A, B）の運河水利用の概念図は図 2-4-4 に示すとおりである。運河の水を取水し、熱交換器を介して温度差利用を図り、ヒートポンプの熱源水として利用する。運河水を間接的に熱利用することにより、運河水自体の水質に影響は与えない方式とする。

なお、エネルギー供給対象は、本事業予定地内を基本としているが、今後の状況に応じて、他地区への供給も検討する。



注) 現時点での計画であり、今後変更する可能性がある。

図 2-4-2 土地利用計画図

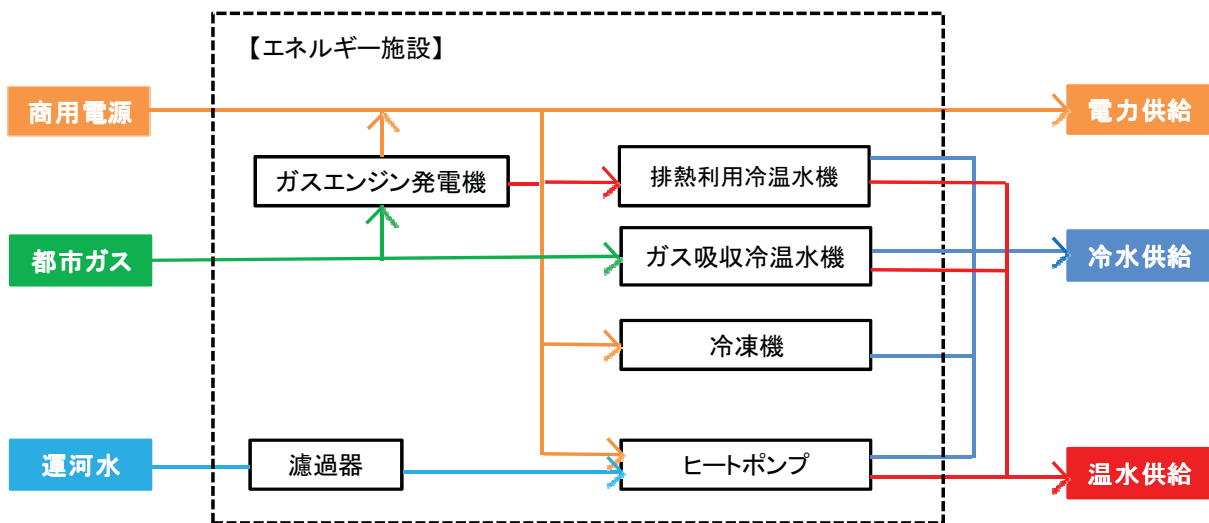
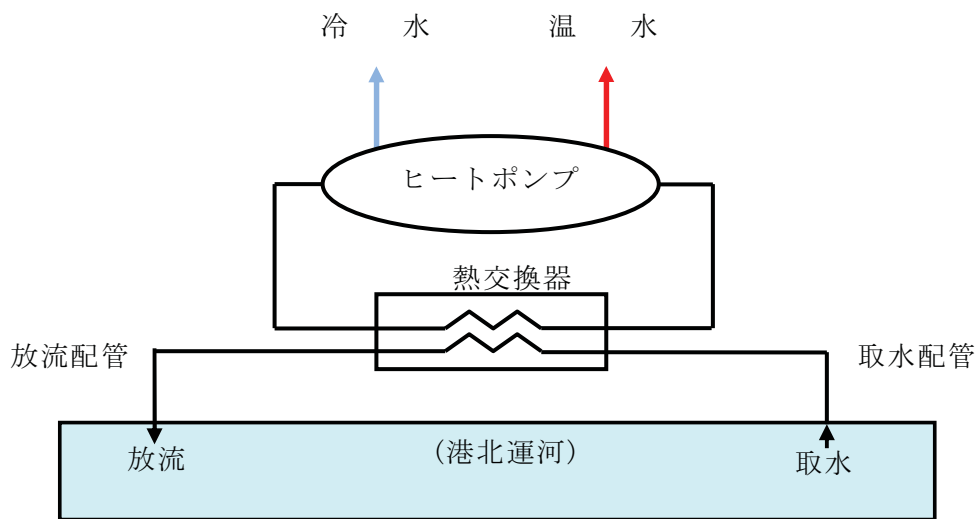


図 2-4-3 エネルギー施設（A, B）の基本フロー



※ 1：運河水利用温度差

放熱時：運河水温度＋約 5℃、採熱時：運河水温度－約 3℃

※ 2：利用水量（エネルギー施設（A, B）の合計）

放熱時：10,000～30,000 L/分、採熱時：10,000～25,000 L/分

図 2-4-4 エネルギー施設（A, B）の運河水利用の概念図

④ 開発事業の概要

開発事業の概要は表 2-4-3(1)～(2)に、土地利用計画図は前掲図 2-4-2 に示すとおりである。

表 2-4-3(1) 開発事業の概要

項 目	内 容
土 地 の 面 積	約 31.2ha （用途ごとの面積は表 2-4-3(2)参照）
地 域 ・ 地 区	工業地域、工業専用地域、商業地域、第一種住居地域、準防火地域、緑化地域、絶対高 31m 高度地区（工業地域）、31m 高度地区（第一種住居地域） ※1
主 要 用 途	商業施設、住宅、業務施設、スポーツ施設、エネルギー施設
建 物 高 さ	31m 以下 （各施設共通）

※1：現在の用途指定の状況を記載している。

表 2-4-3(2) 開発事業の用途毎の土地の面積

単位：ha

用 途		A 区域	B 区域	C 区域
にぎわい交流ゾーン	商業施設等	約 9.1	—	—
	エネルギー施設 A	約 1.2	—	—
特定テーマゾーン	業務施設等	—	約 7.7	—
	エネルギー施設 B	—	約 1.1	—
居住ゾーン	集合住宅等	約 3.5	約 3.7	—
スポーツ健康ゾーン	スポーツ施設等	—	—	約 4.9
合計		約 13.8	約 12.5	約 4.9
		約 31.2		

注 1) 公園（既存緑地）は、居住ゾーン（集合住宅等）に含む。

注 2) 開発関連区域を除く。

⑤ 一般排水計画

存在・供用後の汚水は、公共下水道（合流）へ放流する計画である。

工事中の雨水は、沈砂槽を経て港北運河に放流する計画である。

供用後の雨水は、「名古屋市雨水流出抑制実施要綱」に基づき、雨水流出抑制施設を設置して一時貯留を行い、許容放流量以下で港北運河に放流する計画である。

⑥ 道路計画

主として地区内施設へのアクセスを担う道路として、地区内幹線道路を整備する。通過交通の流入の回避、商業来街車両の滞留対応、住宅地への緩衝緑地の確保などを考慮した道路形状とする。また、A、B区域は、現況、JR 貨物名古屋港線により分断されているが、両区域を繋ぐことで、区域間の移動の利便性向上を図る計画である。

地区内幹線道路、事業予定地内及び事業予定地内の外周道路（江川線、中川運河東線など）沿いには植栽を行うほか、歩行者が安全に快適に歩く空間を形成する計画である。

⑦ 工事計画

工事工程の概要は表 2-4-4 に示すとおりである。

1 期工事 C 区域の供用開始は 2015～2016 年度（平成 27～28 年度）の間で段階的に、1 期工事 A 区域の供用開始は 2016～2018 年度（平成 28～30 年度）の間で段階的に、2 期工事 B 区域の供用開始は 2021～2022 年度（平成 33～34 年度）の間で段階的に行うことを予定している。

なお、A 区域と B 区域を繋ぐ地区内幹線道路は、1 期工事期間中に施工する。

表 2-4-4 工事工程の概要 (予定)

区 域	工 種	2014 (H26) 年度	2015 (H27) 年度	1 期工事 2016 (H28) 年度	2017 (H29) 年度	2018 (H30) 年度	2019 (H31) 年度	2020 (H32) 年度	2 期工事 2021 (H33) 年度	2022 (H34) 年度
A 区域	準備・基盤整備 工事									
	解体工事、建設工事 (躯体、仕上、設備、 外構工事等)		商業施設							
					住宅は段階的に施工					
	エネルギー施設 建設工事									
	準備・基盤整備 工事									
C 区域	建設工事 (躯体、 仕上、設備、外構 工事等)									
	地区内幹線道路									
B 区域	準備・基盤整備 工事									
	解体工事、建設工事 (躯体、仕上、設備、 外構工事等)									
	エネルギー施設 建設工事									

第3章 事前配慮の内容

事業計画を策定するにあたって、大規模敷地であり、多用途でまとまりのある開発が可能な立地であること、地下鉄2駅と主要市道に近接した交通至便な立地であること、及び運河と公園に隣接し水と緑がある立地であることなどを考慮して、環境と省エネルギーに取り組む先進的なまちづくりを目指すとともに、地域と連携した災害に強いまちづくりを目指す。

環境保全の見地から事前に配慮した内容は、次に示すとおりである。

3-1 事業予定地の立地及び土地利用に際しての配慮

事前配慮事項			内容
自然環境の保全	地盤・地形・地質・土壌・地下水・水環境	地形等の改変による影響の防止	・平坦な土地で地形等の改変の必要がない土地を選定している。
生活環境の保全	環境汚染	公害の防止	・事業予定地内にエネルギー施設を設置し、集中熱源管理・供給による省エネルギー、適正管理を行い、公害の防止を図る。
	日照障害、電波障害等	日照障害及び電波障害等の防止	・建物高さ・配置等に考慮して、日照障害、電波障害及び風害等の影響の発生を極力防止する。
環境負荷の低減	自動車交通	適切なアクセスの確保	・地下鉄2駅、江川線及び中川運河東線に近接する交通至便な立地であることを考慮し、公共交通機関及び主要市道からの適切なアクセスができる計画とする。
快適環境の保全と創造	緑地等	公園の存続	・既存の公園を存続させるとともに、事業予定地内には新たな公園緑地等を整備する計画である。

3-2 建設作業時を想定した配慮

事前配慮事項			内容
自然環境の保全	地盤・地形・地質・土壌・地下水・水環境	地盤の改変による影響の防止	- 地下工事を極力少なくするとともに、地下工事において、止水性、曲げ剛性の高い山留め壁を構築することなどにより、周辺地下水位の低下と地盤の変形を抑制する。 - 地下水の汲み上げ量を少なくする工法を採用する。
		水辺の改変による影響の防止	護岸に配慮した工事計画とする。
生活環境の保全	環境汚染	建設作業に伴う公害の防止	- 敷地境界に仮囲いを設置する。 - 建設機械の使用に際しては、低騒音型や排出ガス対策型機械を積極的に採用する。 - 特定建設作業については、規制基準を遵守し、その他の作業についても、特定建設作業に係る規制基準値を下回るよう努める。
		工場跡地等における土壌汚染物質等による環境汚染の防止	事業予定地の土壌汚染の状況及び土壌・地下水浄化対策等の状況を踏まえ、工事計画の策定を行う。
		工事関係車両の走行による公害の防止	- 工事関係車両については、適切な車両の運行管理を行うとともに、特定の道路に工事関係車両が集中しないよう走行ルート分散化に努める。 - 工事関係車両の運転者には走行ルートの遵守、安全走行を指導・徹底する。 - 工事関係車両のアイドリングは、作業時以外は停止するよう指導を行う。
	安全性	工事関係車両の走行に伴う交通安全の確保	- 工事関係車両については、適切な車両の運行管理を行うとともに、特定の道路に工事関係車両が集中しないよう走行ルート分散化に努める。 - 事業予定地内への工事関係車両の出入りについては、周辺の交通事情に十分配慮して、出入口の設置、運用管理を行う。 - 事業予定地の工事関係車両出入口に誘導員を配置し、歩行者等に対する安全確保に努める。 - 工事関係車両の運転者には走行ルートの遵守、安全走行を指導・徹底する。 - 事業予定地周辺における各小・中学校の指定通学路に配慮する。

事前配慮事項			内容
環境負荷の低減	自動車交通	工事関係車両による交通渋滞の防止	・工事関係車両については、短時間に車両が集中しないよう適切な運行管理を行うとともに、特定の道路に工事関係車両が集中しないよう走行ルート分散化に努める。
	廃棄物	建設廃棄物の減量化及び再資源化の推進	・熱源施設・新施設等の建築に伴い発生する廃棄物は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成 12 年法律第 104 号）に基づき、建設廃材の分別回収、再資源化、減量化に努める。 ・掘削土は、事業予定地外へは極力搬出しない計画である。 ・建設残土は、埋立、盛土への活用に努める。 ・仕上げ材、設備機器等の搬入は、ユニット化、パッケージ化の推進により、梱包材の発生削減に努める。
		建設廃棄物の搬出・処分等に伴う影響の防止	・建設残土の運搬時には、必要に応じてシート掛け等の措置をとる。 ・発生した廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和 45 年法律第 137 号）、「建設廃棄物処理指針（平成 22 年度版）」（環境省，平成 23 年）及び「建設廃棄物適正処理マニュアル」（財団法人日本産業廃棄物処理振興センター，平成 23 年）に従って適正に処理するとともに、マニフェスト（産業廃棄物管理票）による管理を徹底する。 ・事前にアスベストの使用の有無を調査し、使用している場合には、解体工事に先立ち、「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル 2011」（環境省，平成 24 年）に従って除去し、この運搬及び廃棄にあたっては、「石綿含有廃棄物等処理マニュアル（第 2 版）」（環境省，平成 23 年）に従い、適切に行う。
	地球環境	地球環境問題に対する取り組みの推進	・建設材料の製造過程において、二酸化炭素の排出量が少ない資材を使用するよう努める。 ・工事中の型枠材等の使用に際しては、熱帯雨林の伐採を伴わない鋼製型枠、特殊型枠、樹脂性型枠等の使用に努める。 ・現況施設において、フロン類を用いた設備機器が確認された場合は、「特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施の確保等に関する法律」（平成 13 年法律第 64 号）に基づき、フロン類の回収等適切な対応を行う。

3-3 施設の存在・供用時を想定した配慮

事前配慮事項			内容
生活環境の保全	環境汚染	公害の防止	事業予定地内のエネルギー施設による熱供給を行い、個別熱源よりもエネルギー効率を上げることで、周辺環境への影響の低減を行う。
	日照障害・風害・電波障害	日照障害、風害、電波障害の防止	- 日照障害については、「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」（平成11年名古屋市条例第40号）に規定される教育施設に配慮する。 - 風害については高層建物は避け、極力中高木植栽を植樹し、風害の低減に努める。 - 電波障害については高層建物は避け、電波障害へ配慮するとともに、電波障害が発生した場合には、適切に対応する。
	安全性	自然災害からの安全性の確保	- 雨水の一時貯留施設等により、雨水流出抑制に配慮する。 - 十分な耐震性能をもつ構造計画・施工を行う。 - 津波・高潮等の自然災害からの安全性を確保するため、「名古屋市長海部防災区域建築条例」（昭和36年名古屋市条例第2号）の第2種、第3種区域を考慮した計画とする。 - 災害時にもライフライン機能を維持できる計画とする。
		交通安全の確保	- 事業予定地内への自動車の出入りについては、周辺の交通事情に十分配慮した出入口の設置、運用管理を行う。 - 道路沿いには歩道状空地を配し、歩車分離を図る。
快適環境の保全と創造	景観	景観の調和	- 複合施設として各施設の用途に対応する景観とするとともに、全体として調和の取れた景観形成を目指す。 - できる限り多くの緑を整備し、水辺や緑地と調和した景観を目指す。
	緑地等	施設の緑化	「緑のまちづくり条例」（平成17年名古屋市条例第39号）に基づき、樹木の植栽等により緑化を図る。 - 事業予定地には環境共生をテーマとした纏まった緑地を設け、緑地空間を形成する。

事前配慮事項			内容
環境負荷の低減	自動車交通	交通渋滞の防止	・適切な車両動線の確保に努める。
		公共交通機関の利用促進	・地下鉄駅及びバス停留所からのアクセスに配慮した歩行者動線を形成し、公共交通機関の利用促進に努める。
	水資源	水資源の保全及び活用	・地上部仕上材の検討により、地下水の涵養、地表面からの蒸散の促進を図る。
	廃棄物	廃棄物の減量化及び再資源化の推進	・「循環型社会形成推進基本法」（平成12年法律第110号）及び「名古屋市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例」（平成4年名古屋市条例第46号）を遵守する。 ・資源化利用が容易な分別回収場所を設け、分別回収に努めることにより、廃棄物の減量化及びリサイクル促進に配慮する。
		廃棄物の適正処理	・事業系廃棄物の搬出に際しては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号）を遵守し、許可のある産業・一般廃棄物処理業者に委託して運搬、処理を行う。 ・一時的な保管場所として貯留できるスペースを設けるよう努めるとともに、厨芥ごみについても、腐敗を防ぐための対応を検討する。

事前配慮事項			内 容
環境負荷の低減	地球環境	省エネルギー対策の推進	・「名古屋市建築物環境配慮指針」（平成23年名古屋市告示第139号）に基づき、①エネルギー使用の合理化、②資源の適正な利用、③敷地外環境の保全に努める。 ・エネルギーを有効に利用できるよう、エネルギー施設を導入するとともに、スマートエネルギーネットワークを構築し、省エネルギーと環境負荷低減を徹底したまちの形成を図る。 ・搬送動力の低減、高効率照明等の採用、省エネルギー空調システムを検討し、エネルギー消費の削減を図る。
		自然エネルギー及び未利用エネルギーの活用	・太陽光発電設備を設置し、自然エネルギーの利用促進に努める。 ・未利用エネルギーとして運河水の熱利用を図る。 ・自然採光の利用促進に努める。
		温室効果ガスの排出抑制	・「名古屋市地球温暖化対策指針」（平成24年名古屋市告示第184号）に基づき、温室効果ガスの排出の抑制に努める。 ・建設材料、建築工事、維持管理を通して発生するライフサイクルCO₂の低減に努める。 ・「緑のまちづくり条例」（平成17年名古屋市条例第39号）に基づき、緑化に努める。 ・省エネルギーに配慮した、建物・設備計画とする。