

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〕 三菱地所株式会社

〔代 表 者〕 代表取締役 木村恵司

〔所 在 地〕 東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 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) 名駅三丁目計画」建設事業

〔種 類〕大規模建築物の建築

2-2 対象事業の目的

事業予定地は、名古屋駅前東側に位置し、現在、大名古屋ビル（地下 4 階、地上 12 階、昭和 37 年竣工）、及び、ロイヤルパークイン名古屋（地下 1 階、地上 10 階、昭和 58 年竣工）が存在しており、業務・ホテル機能としての役割を果たしている。しかしながら、建物の老朽化が進む中で、その就業環境や機能は必ずしも時代のニーズに適合しえない状況となっている。

事業予定地を含む周辺地区における上位計画としては、名古屋市の総合計画である「名古屋新世紀計画 2010」、「名古屋市都市計画マスタープラン」などをふまえ、平成 16 年 3 月に「名古屋市都心部将来構想」が策定されている。本構想は、名古屋駅から栄にかけての都心部を対象に、総合的なまちづくりの指針としておおむね 20 年後を目標として策定されたものであり、市民、企業、行政などがまちづくりを進めていくうえでの共通目標として『にぎわいあふれる魅力づくり』、『歩いてたのしい空間づくり』、『人や環境へのやさしさづくり』を基本方針としている。

この構想の中で事業予定地を含む名古屋駅周辺は、『名古屋駅周辺地区』と位置づけられている。そこでは、ターミナル機能の強化やシンボリックなまちなみにぎわい空間の形成をはかり、歩行者空間を拡大することで回遊性を高め、にぎわいと魅力のあるまちの広がりを創出することが掲げられている。また、これを実現するための具体的なまちづくりの展開として「なごやターミナル拠点構想」が示されており、『名駅通と沿道を活用した駅前広場機能の拡充』、『交通結節機能の強化』、『シンボリックなまちなみにぎわい空間の形成』等により、名古屋市の玄関口にふさわしいターミナル機能の強化をはかり、加えてシンボリックなまちなみを形成することが示されている。

このような上位計画をふまえ、近年、名古屋駅周辺建物において施設の機能更新が進みつつある。

本事業においても、建替えによる建物機能の更新を行うにあたり「名古屋市都心部将来構想」が目指す『にぎわいあふれる魅力づくり』、『歩いてたのしい空間づくり』、『人や環境へのやさしさづくり』の目標に貢献することを目的とする。

2-3 対象事業の内容

(1) 事業予定地の位置及び区域

名古屋市中村区名駅三丁目 28 番 12 号、27 番 5 号 他（図 2-3-1 参照）

(2) 事業規模

〔高 さ〕 約 190m

〔延べ面積〕 約 150,000 m²

(3) 事業計画の概要

① 基本方針

- ・ 国際的・広域的な業務拠点の形成

名古屋の玄関口及び中心にふさわしい高度・高質な業務空間の創出とあわせ、賑わい施設などを導入し、国際的・広域的な業務拠点の形成を図る。

- ・ 回遊性のある歩行者ネットワークの形成

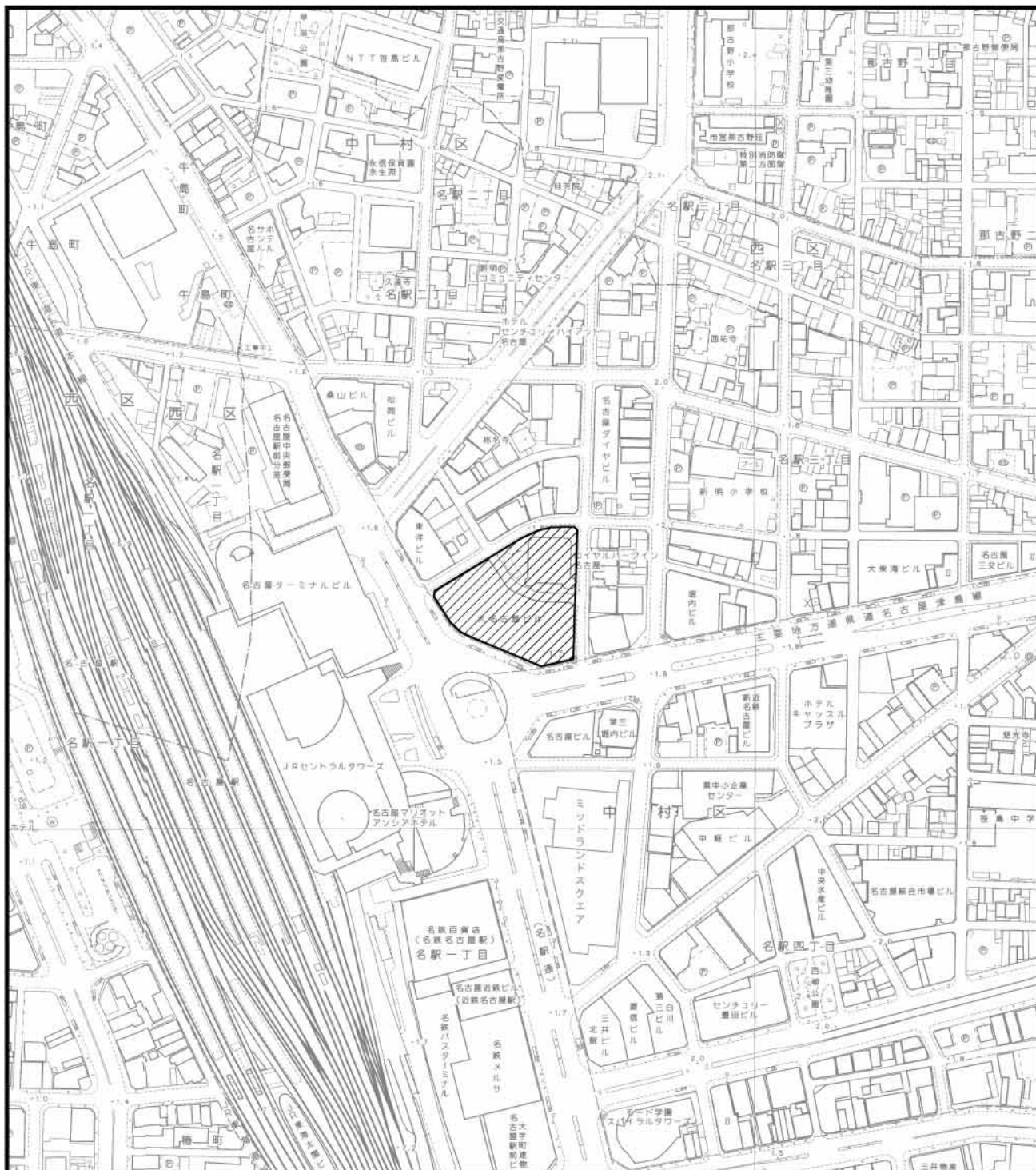
大名古屋ビルと地下街との接続部の改修並びにバリアフリー化をはじめ、敷地内の貫通通路・サンクンガーデンの整備により、立体的回遊性を備えた歩行者ネットワークを形成する。

- ・ 名古屋の玄関口にふさわしい景観の形成

更新が進む周辺の景観を考慮した建物形態やスカイラインの形成により、名古屋の玄関口にふさわしいシンボリックな街並み形成に努める。

- ・ 環境共生への取組み

最新の地域冷暖房施設（以下、「DHC」という。）の設置や、建物設備の省エネルギーシステムの構築、歩道状空地や広場状空地等の緑化に努める。



 : 事業予定地



Scale 1:5,000

0 50 100 200m

凡
例

図 2-3-1

事業予定地の位置及び区域

② 建築計画

新建築物の建築計画の概要は表 2-3-1 に、ボリュームイメージは図 2-3-2、計画配置図は図 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、緑化地域、駐車場整備地区、景観形成地区、都市再生緊急整備地域	
主要用途※	事務所、店舗、駐車場	
階数・高さ※	地下 4 階 / 地上 38 階 / 塔屋 1 階 建築高さ約 190m	
構造※	鉄骨造（地上）、鉄骨鉄筋コンクリート造（地下）	
事業予定地の区域面積※	約 9,150 m ²	
延べ面積※	約 150,000 m ²	
駐車台数※	約 330 台	
日最大利用者数※	平日	約 50,000 人
	休日	約 26,000 人
緑化計画※	地上部及び屋上の一部の緑化	
主要なアクセス手段	歩行者：JR「名古屋駅」より徒歩約 3 分 地下鉄東山線「名古屋駅」より徒歩約 1 分 自動車：名古屋高速都心環状線名駅入口から約 500m	

※現時点での計画であり、今後変更となる可能性がある。



図 2-3-2 新建築物のボリュームイメージ図

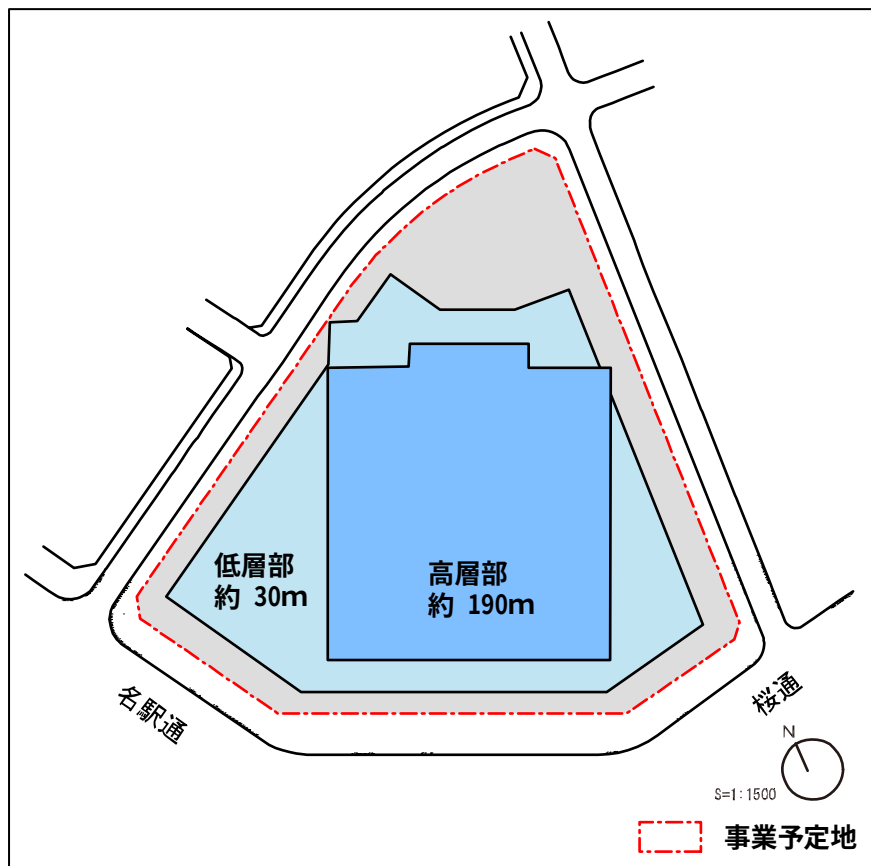


図 2-3-3 計画配置図

③ 排水計画

工事の実施及び事業活動に伴い発生する汚水は、公共下水道に放流する計画である。

④ 供用開始予定時期

平成 27 年度（2015 年度）

⑤ 工事予定期間

平成 24 年度～平成 27 年度

工事工程の概要は、表 2-3-2 に示すとおりである。

表 2-3-2 工事工程の概要

年度 工種	平成24年度 (2012年度)				平成25年度 (2013年度)				平成26年度 (2014年度)				平成27年度 (2015年度)			
解体工事																
山留工事																
構真柱工事																
根切工事																
地下躯体工事																
地上躯体工事																
仕上工事																
外構工事																

第 3 章 事前配慮の内容

名古屋市の「事前配慮指針」（平成 11 年名古屋市告示第 126 号）を元に、事業計画を策定するにあたって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

- ・ 国際的・広域的な業務拠点の形成、回遊性のある歩行者ネットワークの形成、名古屋の玄関口にふさわしい景観の形成を図る。
- ・ 新建築物の高層部をセットバックさせ、圧迫感の緩和や、ビル風による風害の緩和に配慮した計画とする。
- ・ 最新の省エネルギー機器の使用、自然エネルギーの導入及び緑化に努める計画とする。

3-2 建設作業時を想定した配慮

表 3-2-1 (1) 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	地盤の改変による影響の防止	・ 周辺地下水位低下と地盤の変形を抑制するため、地下工事において止水性の高い山留め壁（ソイルセメント柱列壁）を透水性の低い難透水層まで構築する。
生活環境 の保全	環境汚染	建設作業に伴う公害の防止	・ 仮囲いを設置するとともに、現況施設の解体時に防音パネルを設置する。 ・ 建設工事において使用する建設機械について、排出ガス対策型建設機械や、低騒音型建設機械の採用に努める。 ・ 工事現場内において必要に応じて散水を実施するとともに、粉じん防止用のシートを使用する。 ・ 特定建設作業について、規制基準を遵守するとともに、その他作業についても、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、適切な車両の運行管理を行うことにより集中化を避けるとともに、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対し、走行ルートの遵守、適正な走行、アイドリングストップの遵守を指導、徹底する。
	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、適切な車両の運行管理を行うことにより集中化を避けるとともに、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対し、走行ルートの遵守、適正な走行の遵守を指導、徹底する。 ・ 事業予定地への工事関係車両の出入口に警備員を配置し、歩行者等に対する安全確保に努める。 ・ 事業予定地周辺の各小・中学校の指定通学路に配慮する。
	電波障害	電波障害の防止	・ 新築建物の着工時期を地上デジタル放送への完全移行後（2011 年 7 月 24 日以降）である 2012 年度とし、アナログ放送への電波障害の発生を回避する。

表 3-2-1 (2) 建設作業時を想定した配慮

事前配慮事項			内 容
快適環境の保全と創出	景観	周辺地域との景観の調和	・仮囲い等について、名古屋駅都市景観形成基準に配慮する。
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、適切な車両の運行管理を行うことにより集中化を避けるとともに、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の分散化に努める。 ・工事関係車両の運転者に対し、走行ルートの遵守、適正な走行の遵守を指導、徹底する。
	廃棄物	建設廃棄物の減量化及び再資源化の推進	・計画建築物の建築に伴い発生する廃棄物について「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。 ・現況施設の解体に伴い発生するコンクリート塊、鉄筋、鉄骨について、再生資源としてリサイクルに努める。 ・掘削土について、埋立、盛土、土地造成工事への活用に努める。 ・搬入物の梱包材について、削減に努める。
		建設残土・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）及び「建設廃棄物処理マニュアルー建設廃棄物処理ガイドライン改訂版ー」（財団法人 日本産業廃棄物処理振興センター，平成 13 年）に従って適正に処理するとともに、manifesto（集荷目録）による管理を徹底する。 ・現況施設の解体工事前の調査により、石綿の使用が明らかになった場合、解体工事に先立ち、「建築物解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル 2007」（環境省，平成 19 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」（環境省，平成 19 年）に従い、適切に行う。

表 3-2-1 (3) 建設作業時を想定した配慮

事前配慮事項			内容
環境負荷の低減	廃棄物	建設残土・廃棄物の搬出・処分等に伴う影響の防止	・ 現況施設内で管理されている PCB は、解体工事前に「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」(PCB 特別措置法) (平成 13 年法律第 65 号) に基づき、適切に処理を行う。
	地球環境	地球環境問題に対する取り組みの推進	・ 工事中の型枠材等の使用に際しては、非木材系の型枠等を積極的に利用し、木材の使用量の抑制に努める。 ・ 製造過程において、二酸化炭素の発生量が少ない建設材料の使用に努める。 ・ 現況施設の解体工事に伴い、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 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

表 3-3-1 (1) 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	・ DHC を導入し、周辺建物から発生する排出ガス量の削減に配慮する。 ・ 熱源施設の排出口を高層部屋上とし、周辺環境に配慮する。 ・ 臭気対策について、臭気を発生させるごみ置場や厨房などの排気系統には必要に応じて脱臭装置を設け、建物外部への臭気漏洩防止に努める。
	日照障害 ・ 風害	日照障害、風 害の防止	・ 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」（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、低層部周辺に樹木を植栽する事により、周辺地域の風環境に及ぼす影響の低減を図る。
	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の設置・保水性舗装の採用等を検討し、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。
		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て出入口の設置、運用管理を行う。 ・ 事業予定地内に歩道状空地を配し、歩車分離を図る。
快適環境 の保全と 創造	景 観	景観の調和	・ 新建築物の周囲に歩道状空地や広場状空地を設けることにより、圧迫感を緩和するように配慮する。 ・ 高層部の建物形状をセットバックさせ、周辺環境に対して圧迫感の低減に努める。
	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、緑化に努める。
環境負荷 の低減	自動車交 通	交通渋滞の防 止	・ 新建築物関連車両の動線・待機スペースの適切な確保に努める。
		公共交通機関 の利用促進	・ 既存地下街と連結させるとともにバリアフリー化を行い、公共交通機関とのより快適なアクセスを図る。

表 3-3-1 (2) 施設の存在・供用時を想定した配慮

事前配慮事項			内 容
環境負荷の低減	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、分別回収を徹底することにより、廃棄物の減量化及び資源のリサイクル促進に配慮する。
		廃棄物の適正処理	・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、名古屋市長の許可した一般廃棄物処理業者に委託して運搬、処理を行う。
	地球環境	省エネルギー対策の推進	・最新の省エネルギー機器を導入したDHCを設置することにより、周辺建物を含めた環境負荷の低減を図る。 ・熱源の搬送動力の低減・搬送効率の向上、高効率照明などの省エネルギーシステムを検討し、エネルギー消費の削減を図る。 ・雨水の利用により、上水の節約に努める。
		自然エネルギー及び未利用エネルギーの活用	・太陽光発電設備の導入に努める。
		温室効果ガスの排出抑制	・「地球温暖化対策指針」（平成 16 年名古屋市告示第 11 号）に基づき、温室効果ガスの排出の抑制に努める。 ・「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。