

## 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〕 ささしまライブ 24 特定目的会社<sup>注)</sup>

〔代 表 者〕 取締役 海田雅人

〔所 在 地〕 東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号

東京共同会計事務所内

---

注) ささしまライブ 24 特定目的会社は、豊田通商株式会社、大和ハウス工業株式会社、日本土地建物株式会社、名鉄不動産株式会社が、「資産の流動化に関する法律」（平成 10 年法律第 105 号）に基づき設立した会社である。

## 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〕 ささしまライブ 24 地区「(仮称) グローバルゲート」建設事業

〔種 類〕 大規模建築物の建築

### 2-2 対象事業の目的

ささしまライブ 24 地区は、名古屋駅の南約 1 キロメートルに位置し、旧国鉄笹島貨物駅跡地（約 12.4 ヘクタール）及び中川運河船だまり周辺を含む地区であり、名古屋市の総合計画「名古屋新世紀計画 2010」において、「国際的・広域的な商業・業務機能などの集積を誘導し、国内外から訪れる人々や市民でにぎわう、交流の場を提供する『国際歓迎・交流の拠点』の形成をめざす」と位置付けられている。また、名古屋市都心部の総合的なまちづくりの指針である「名古屋市都心部将来構想」では、当地区を名古屋駅地区と連携する新たな都心部の核と位置付け、「水・緑とオープンスペースのある商業・業務・住宅のまち」、「ゲート性、シンボル性を演出するまちづくり」などといったまちづくりの方針が示されている。

当事業は、平成 19 年 7 月に名古屋市による「名古屋市ささしまライブ 24 地区開発提案競技」において、最優秀提案として選定されたものである。「国際歓迎・交流拠点」を目指したにぎわいのある複合型まちづくりの実現を目標に、名古屋市による土地地区画整理事業が進められているささしまライブ 24 地区の中核施設として、コンファレンス機能を持った質の高いホテルや事務所、商業・文化施設等を整備することにより、名古屋駅地区やポートメッセ等との連携を図るとともに、地球環境や都市防災への配慮をした開発を行い、社会的使命を果たすことを目的とする。

### 2-3 対象事業の内容

#### (1) 事業予定地の位置及び区域

名古屋市中村区平池町 4 丁目（図 2-3-1 参照）

#### (2) 事業規模

|        |                          |        |
|--------|--------------------------|--------|
| 〔高 さ〕  | WEST タワー                 | 約 170m |
|        | EAST タワー                 | 約 100m |
|        | 低層棟                      | 約 30m  |
| 〔延べ面積〕 | 約 170,000 m <sup>2</sup> |        |

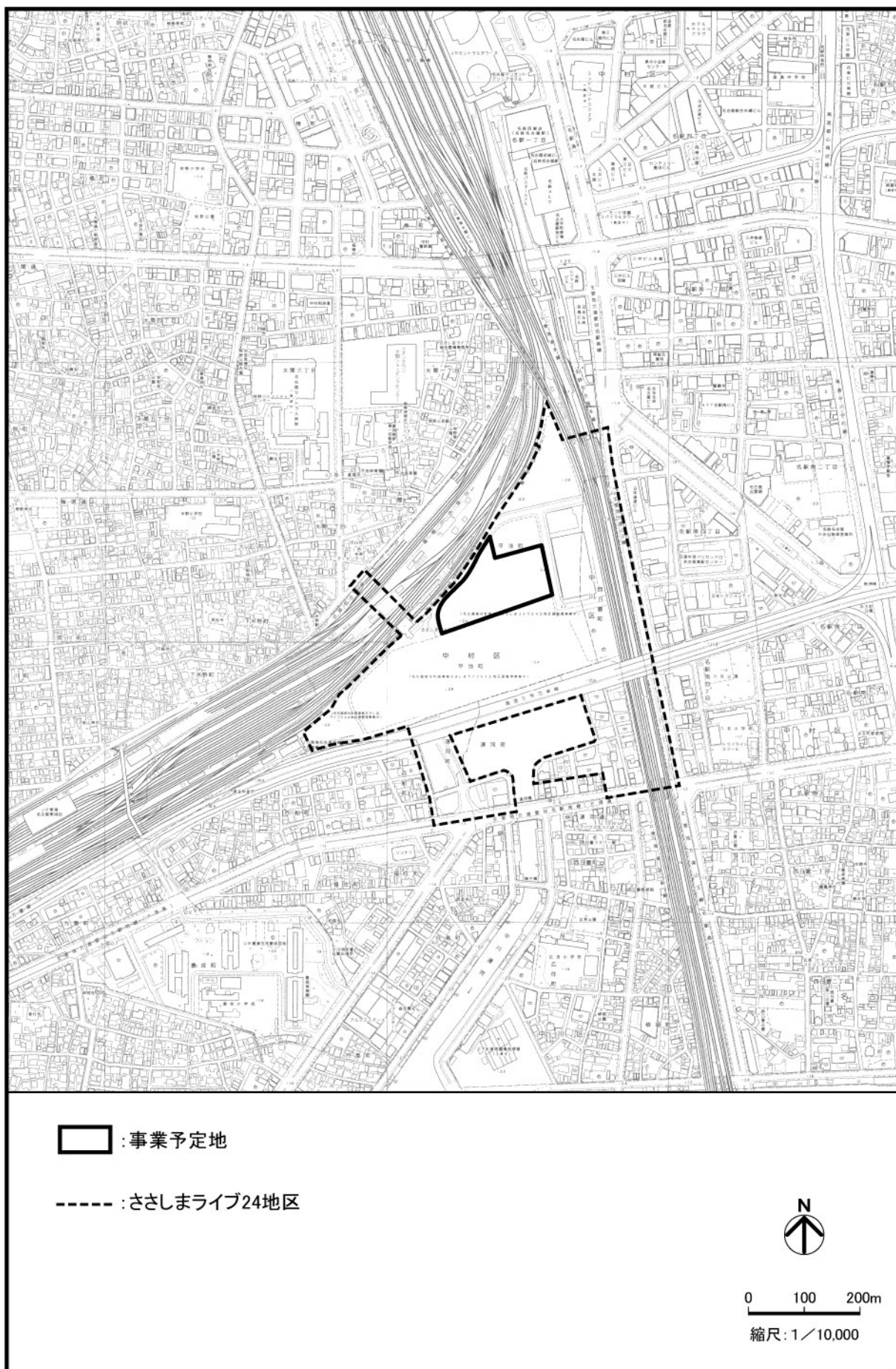


図 2-3-1 事業予定地の位置及び区域

### (3) 事業計画の概要

#### ① 基本方針

- 「環境首都なごや」の趣旨に沿ったヒートアイランド化緩和への取り組みの推進  
中川運河からの「風の道」を誘導するデュアルタワー<sup>\*)</sup>による施設配置計画、「愛・地球博」で実証された最新の環境技術や自然エネルギーの導入などを行うことにより、ヒートアイランド化を緩和する。
- 潤い・にぎわい・防災性機能をもったオープンスペースの創出  
幹線道路に沿って歩道状のオープンスペースを設け、街路樹やカスケード（せせらぎ）の整備等を行うとともに、店舗のにぎわい演出により、歩いて楽しい歩行者空間を創造する。また、敷地内に広場状のオープンスペースを設け、ささしまライブ 24 地区の中心広場としてにぎわいを演出するとともに、災害時には近接する 1 号公園と連携し、周辺地区住民や帰宅困難者のための一時的な避難場所とする。

#### ② 建築計画

建築計画の概要は表 2-3-1 に、外観イメージ及び計画配置図は図 2-3-2 に示すとおりである。

#### 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 25 年春

#### ⑤ 工事予定期間

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

| 工 種 \ 年     | 平成22 | 平成23 | 平成24 | 平成25 |
|-------------|------|------|------|------|
| 準 備 工 事     | ■    |      |      |      |
| 山 留 ・ 杭 工 事 | ■    |      |      |      |
| 掘 削 工 事     | ■    |      |      |      |
| 地 下 軀 体 工 事 | ■    | ■    |      |      |
| 地 上 軀 体 工 事 |      | ■    | ■    |      |
| 仕上・設備・外構工事  |      | ■    | ■    | ■    |

<sup>\*)</sup>デュアルタワー：2つの高層棟とそれをつなぐ低層階で構成される施設の当事業での呼び名

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、駐車場整備地区、名古屋都市計画事業ささしまライブ 24 土地区画整理事業区域内、都市再生緊急整備地域   |                            |
| 主 要 用 途          | 事務所、ホテル、コンファレンスセンター、商業施設、駐車場                                   |                            |
| 階数・高さ            | WEST タワー <sup>*)</sup>                                         | 地上 35 階、地下 2 階<br>高さ約 170m |
|                  | EAST タワー                                                       | 地上 20 階、地下 2 階<br>高さ約 100m |
|                  | 低層棟                                                            | 地上 5 階、地下 2 階<br>高さ約 30m   |
| 構 造              | 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造                                    |                            |
| 事業予定地の区域面積       | 約 17,300m <sup>2</sup>                                         |                            |
| 延 べ 面 積          | 約 170,000m <sup>2</sup>                                        |                            |
| 駐 車 台 数          | 約 900 台                                                        |                            |
| 日 最 大<br>利 用 者 数 | 平 日                                                            | 約 27,000 人                 |
|                  | 休 日                                                            | 約 17,000 人                 |
| 緑 化 計 画          | 事業予定地内のオープンスペース等への植樹<br>低層棟の屋上及び壁面への緑化                         |                            |
| 主 要 な<br>アクセス手段  | 歩行者：あおなみ線「ささしまライブ駅」より徒歩約 2 分<br>自動車：名駅通「ささしまライブ 24 東」交差点を西側へ入る |                            |

\*) ホテル及びコンファレンスセンターは、WEST タワーのみに入る計画である。



【外観イメージ】



【計画配置図】

図 2-3-2 外観イメージ及び計画配置図

### 第3章 事前配慮の内容

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

- ・「愛・地球博」のサテライト会場であった「ささしまライブ 24 地区」において、「自然の叡智」という理念を継承し、太陽光発電パネル等の最新の環境技術を導入した環境負荷の低減性にすぐれた建築物をめざす。
- ・デュアルタワーの建物配置により、中川運河から運ばれた海風を名駅地区に誘導し、都心のヒートアイランド化を緩和する。

#### 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  | 地盤の改変による影響の防止     | ・ 地下工事において、止水性の山留め壁を構築することにより、周辺地下水位の低下と地盤の変形を抑制する。                                                                                                           |
| 生活環境の保全 | 環境汚染 | 建設作業に伴う公害の防止      | ・ 敷地境界上に仮囲いを設置する。<br>・ 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の採用に努める。<br>・ 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。                                     |
|         |      | 工事関係車両の走行による公害の防止 | ・ 短時間に工事関係車両が集中しないように、適切な配車計画を立てる。<br>・ 特定の道路に工事関係車両が集中しないように、運行ルート分散化を図る。<br>・ 工事関係車両の運転者には運行ルートを守らせ、適正な走行を行うよう指導する。<br>・ 運搬車両のアイドリングについて、作業時以外は停止するよう指導を行う。 |
|         | 電波障害 | 電波障害の防止           | ・ タワー棟の立ち上げ時期を地上デジタル放送の完全移行時期に合わせることで、アナログ放送による電波障害の影響を極力回避する。                                                                                                |

| 事前配慮事項      |       |                             | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|-------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 生活環境の<br>保全 | 安全性   | 工事関係車両の<br>走行に伴う交通<br>安全の確保 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・短時間に工事関係車両が集中しないように、適切な配車計画を立てる。</li> <li>・特定の道路に工事関係車両が集中しないように運行ルートの分散化を図る。</li> <li>・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。</li> <li>・工事関係車両の運転者には運行ルートを守らせ、適正な走行を行うよう指導する。</li> <li>・事業予定地周辺における小学校の指定通学路に配慮する。</li> </ul> |
|             | 自動車交通 | 工事関係車両による交通渋滞の防止            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・短時間に工事関係車両が集中しないように、適切な配車計画を立てる。</li> <li>・特定の道路に工事関係車両が集中しないように運行ルートの分散化を図る。</li> </ul>                                                                                                                                                      |
| 環境負荷の<br>低減 | 廃棄物   | 建設廃棄物の減量化及び再資源化の推進          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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）に基づき資源化、減量化に努める。</li> <li>・建設廃材の分別回収に努める。</li> <li>・仮設材分類による資材の再利用を図る。</li> <li>・梱包材の削減に努める。</li> </ul>                                                                                                  |
|             |       | 建設廃棄物の搬出・処分等に伴う影響の防止        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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—建設廃棄物処理ガイドライン改訂版—」（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、マニフェスト（集荷目録）による管理を徹底する。</li> </ul>                                                                                 |
|             | 地球環境  | 地球環境問題に対する取り組みの推進           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダンボールダクト<sup>注1)</sup>、廃ガラス、再生骨材など、資源循環に配慮した建材・資材の採用に努める。</li> <li>・プレキャストコンクリート<sup>注2)</sup>利用等による工事量の低減に努める。</li> </ul>                                                                                                                    |

注1) ダンボールダクト：アルミシートを貼った紙でできた送風管

注2) プレキャストコンクリート：工場であらかじめ成型されたコンクリート製品

### 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         | ・事業予定地外の地域冷暖房施設から、熱源供給を受ける計画である。                                                                                                                       |
|            | 日照障害・風害 | 日照障害、風害の防止    | ・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。<br>・風害については、低層棟をタワー棟の間に配置することで風害を低減させるとともに、事業予定地内の植栽により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 | ・雨水貯留槽の設置や浸透式舗装の採用など、雨水の流出抑制に努める。<br>・建物については、東海・東南海地震の同時発生時にも耐えうる構造とする。<br>・災害時は広域避難場所としての使用を想定し、救助活動用に転用可能な防災設備を導入する。                                |
|            |         | 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。<br>・道路沿いには歩道状空地进行を配し、歩車分離を図る。                                                                      |
| 快適環境の保全と創造 | 景観      | 景観の調和         | ・敷地全体でのデザインコントロールにより、統一感と風格のある建築デザインとする。<br>・事業予定地内の歩道状・広場状空地に樹木の植栽を行うことで、圧迫感を緩和する。                                                                    |
|            | 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、樹木の植栽等による緑化に努める。<br>・低層棟については、屋上緑化及び壁面緑化に努める。<br>・事業予定地に隣接する歩道部の街路樹と事業予定地内の街路樹とを並列させることにより、奥行きのある緑陰空間を創出する。          |
| 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及び駐車場出入口から料金ゲートまでの滞留長を適切に確保するなど、周辺交通渋滞の緩和を図る。<br>・交通負荷低減に向けたコミュニティバスの導入を検討する。                                                              |

| 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     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>・生ゴミ処理システムを導入し、生ゴミの減量化を図る。</li> <li>・テナント毎に分別ゴミの自動集計が可能なゴミ計量自動集計システムの導入を検討する。</li> </ul>        |
|         |      | 廃棄物の適正処理             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>                                                                                             |
|         | 地球環境 | 省エネルギー対策の推進          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「建築物環境配慮指針」（平成 15 年名古屋市告示第 557 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。</li> <li>・外気空調と機械換気を同時に行うハイブリッド空調システムの導入を検討する。</li> <li>・選択透過型の省エネブラインドの導入を検討する。</li> </ul>                         |
|         |      | 省資源の推進               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水の利用により、上水の節約に努める。</li> </ul>                                                                                                                                                                |
|         |      | 自然エネルギー及び未利用エネルギーの活用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・風力発電及び太陽光発電などを検討する。</li> <li>・歩道には噴霧冷却装置やせせらぎの設置を検討する。</li> <li>・建物にはハイブリッド空調システムによる外気空調を検討する。</li> </ul>                                                                                     |
|         |      | 温室効果ガスの排出抑制          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>・低層棟の屋上や壁面を利用した緑化を行うとともに、空地や屋内においても緑化を推進する。</li> <li>・一層の CO<sub>2</sub> 削減をめざし、コミュニティバスの導入や交通エコポン（エコマネー）の導入を検討する。</li> </ul> |