

「（仮称）栄一丁目御園座共同ビル計画」
建設事業に係る環境影響評価方法書

（大規模建築物の建築）

平成24年10月

株 式 会 社 御 園 座
積 水 ハ ウ ス 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	対象事業の内容	2
第 3 章	事前配慮の内容	7
3-1	事業計画地の立地及び土地利用に際しての配慮	7
3-2	建設作業時を想定した配慮	7
3-3	施設の存在・供用時を想定した配慮	10
第 4 章	事業予定地及びその周辺地域の概況	12
4-1	社会的状況	16
4-2	自然的状況	43
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	59
5-1	環境影響評価の項目	59
5-2	調査予定期間	63
5-3	調査及び予測の手法	64
第 6 章	評価の手法	84
6-1	環境の保全のための措置の検討	84
6-2	評価の手法	84
第 7 章	環境影響評価手法の概要	85

【資料編】

【用語解説】

＜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」

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〕 株式会社御園座

〔代 表 者〕 代表取締役社長 長谷川栄胤

〔所 在 地〕 名古屋市中区栄一丁目 6 番 14 号

〔事業者名〕 積水ハウス株式会社

〔代 表 者〕 代表取締役社長 阿部俊則

〔所 在 地〕 大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号 梅田スカイビル タワーイースト

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) 栄一丁目御園座共同ビル計画」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、地下鉄伏見駅南西に位置し、現在、歌舞伎劇場「御園座」及びコインパーキング等が存在しており、名古屋の芸術の殿堂としての役割を果たしている。

現在の御園座会館は昭和38年8月に完成し、名古屋市民をはじめ、愛知県内や中部北陸地区の各県から訪れる多くの方々に親しまれてきた。しかしながら、50年近くの経年による各種設備の老朽化や、時代のニーズに応じた演目の上演に不可欠な劇場機能の不足等の問題が生じ、集客力が低下していることから、この事態を改善し、時代の要請に沿ったより良い劇場を再建し、集客することによって周辺地域を活性化し、にぎわいのあるまちを再生することが求められている。

本事業は、現在の御園座会館を解体し、一部周辺敷地も含め、新たな機能を備えた劇場に生まれ変わり、上層階には高品質な共同住宅を併設することで、都心居住のニーズにこたえる施設とする。これを実現することによって、周辺人口を増やし、かつてのにぎわいある伏見地区を再生することを目的とする。

2-3 対象事業の内容

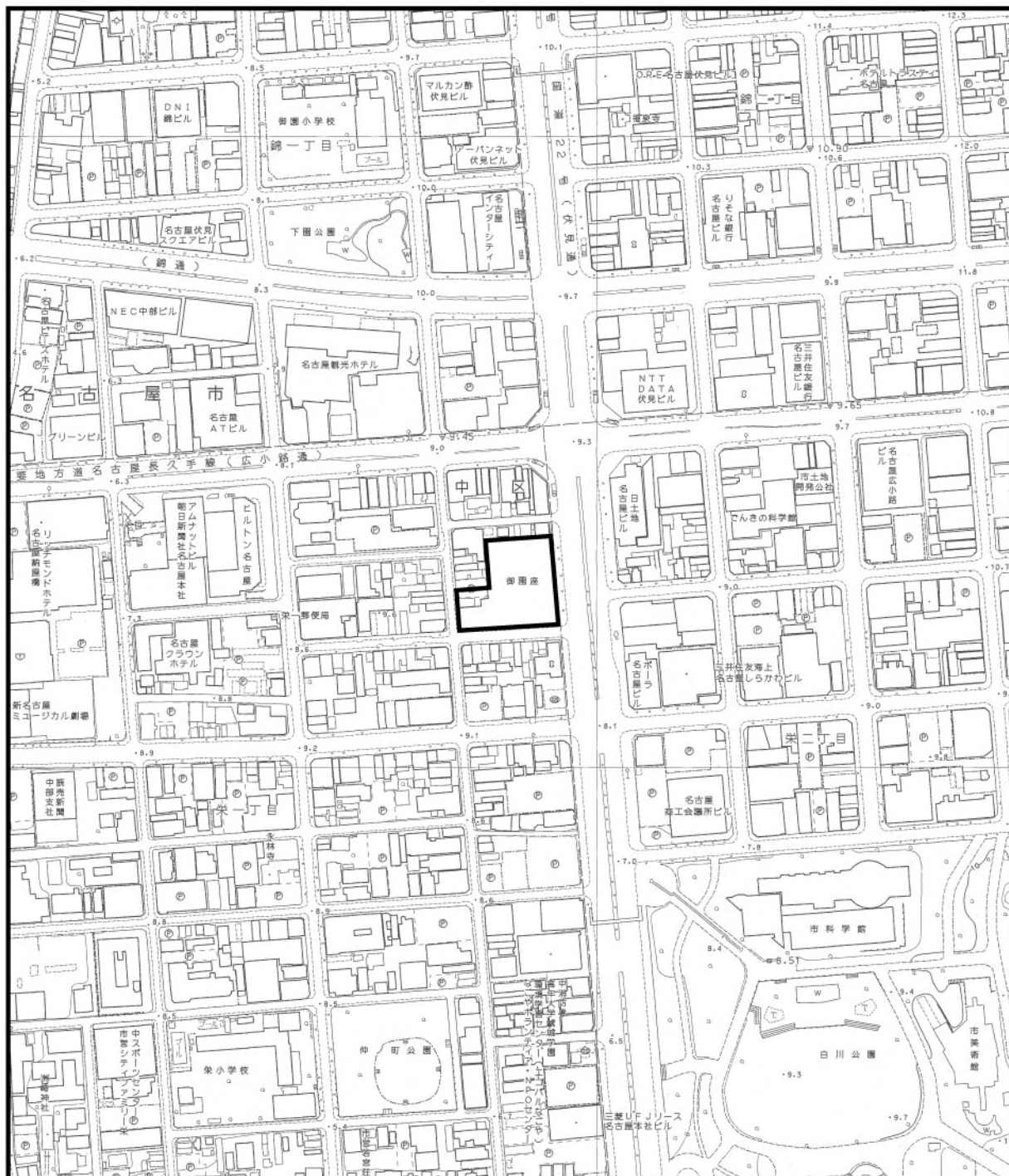
(1) 事業予定地の位置及び区域

名古屋市中区栄一丁目605番1,2 他（図2-3-1参照）

(2) 事業規模

〔高 さ〕 約170m

〔延 べ 面 積〕 約60,000 m²



:事業予定地

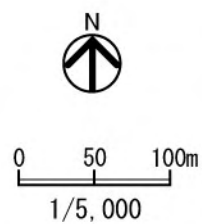


図 2-3-1 事業予定地の位置及び区域

(3) 事業計画の概要

① 基本方針

施設計画にあたっては、以下に示す基本方針により、伏見地区の魅力ある施設の再生を目指す。

- ・道路に接する敷地周辺には、歩行者のための空地を確保し、緑を配した憩いのある都市環境とする。
- ・施設内には、劇場・店舗等の集客施設を配し、伏見地区のにぎわい創出のために貢献する施設とする。
- ・名古屋市の上位計画に則して、既成市街地に快適な低炭素「住」生活の永住型都市住宅を提供することにより、駅そば生活人口の増加を図る。

② 建築計画

建築計画の概要は表 2-3-1 に、新建築物のイメージ図は図 2-3-2 に、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	
主 要 用 途	劇場、店舗、共同住宅、駐車場	
階 数 ・ 高 さ	地上 45 階、地下 2 階、塔屋 2 階・高さ約 170m	
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 5,000 m ²	
延 べ 面 積	約 60,000 m ²	
駐 車 台 数	約 400 台	
日 最 大 利 用 者 数	平 日	約6,000人
	休 日	約6,100人
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：地下鉄東山線及び鶴舞線「伏見駅」より徒歩約 1 分 自動車：国道 19 号（伏見通）	



図 2-3-2 新建築物のボリュームイメージ図

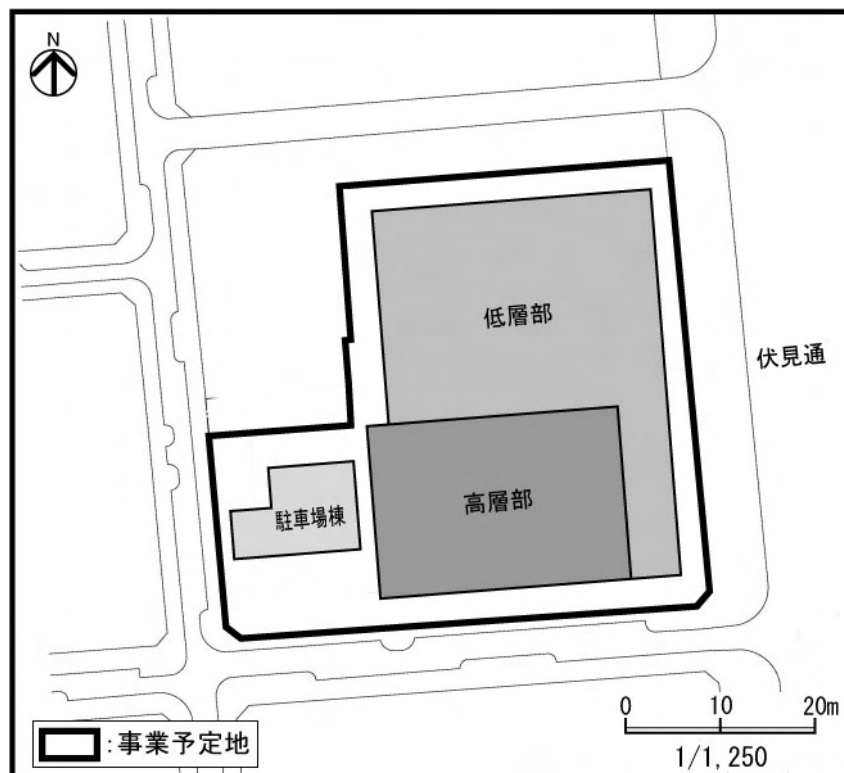


図 2-3-3 計画配置図

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 30 年度

⑤ 工事予定期間

平成 27 年度～平成 30 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		2015 平成27	2016 平成28	2017 平成29	2018 平成30
工 種	解 体 工 事				
	基 礎 工 事				
軀 体 工 事	地 下				
	地 上				
仕上・設備・外構工事					

第3章 事前配慮の内容

事業計画を策定するにあたって、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 事業計画地の立地及び土地利用に際しての配慮

- ・ 周辺の街並みとの調和に配慮した都市景観を形成する。
- ・ ビル壁面をセットバックさせることにより、圧迫感の緩和に努める。
- ・ 交通至便な地であることを考慮し、駅等の公共交通機関から新建築物への適切なアクセスが確保できる配置とする。

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、曲げ剛性の高い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。 ・ 現況施設の解体及び新建築物の建設における工事過程において、荷重の変動を極力抑えるよう配慮することにより、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。
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。 ・ 地上解体工事時には、現況施設の外周に防音パネルを設置するとともに、粉じん対策として散水を行う。 ・ 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。 ・ 地下工事については、現況施設地下構造物解体、掘削、新建築物地下躯体工事における騒音の低減に努める。 ・ 地上工事については、鉄骨建方後、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。 ・ 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。 ・ 特定の道路に工事関係車両が集中しないように、走行ルート分散化を図る。 ・ 工事関係車両の運転者には走行ルートを守らせ、適正な走行を行うよう指導する。 ・ 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。

事前配慮事項			内容
生活環境の保全	安全性	工事関係車両の走行に伴う交通安全の確保	・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。 ・特定の道路に工事関係車両が集中しないように、走行ルートの分散化を図る。 ・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。 ・事業予定地出入口において、工事関係車両が通過する際には、誘導員を配置する。 ・工事関係車両の運転者には走行ルートを守らせ、適正な走行を行うよう指導する。 ・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。
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	・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。 ・特定の道路に工事関係車両が集中しないように、走行ルートの分散化を図る。 ・工事関係車両の運転者には走行ルートを守らせ、適正な走行を行うよう指導する。
	廃棄物	建設廃棄物の減量化及び再資源化の推進	・「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、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、鉄骨については、再生資源としてリサイクルに努める。 ・必要に応じてSMW工法等を採用することにより、掘削土の搬出処分量の低減に努める。 ・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、梱包材の発生の削減に努める。

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	・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、マニフェストによる管理を徹底する。 ・事前に吹付け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。 ・現況施設内で管理されている PCB は、「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」（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	・新建築物の建設材料を製造する際、二酸化炭素の排出量が少ないものを使用するよう努める。 ・型枠木材は、転用計画を立てるとともに、熱帯雨林の伐採を伴わない鋼製型枠、特殊金網、樹脂製型枠等の使用に努め、木材使用量を減らすことにより、二酸化炭素の低減に努める。 ・現況施設の解体に伴い生じるフロン類については、「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）に基づき適切に処理する。

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	・廃棄物等の一時的な保管場所として、隔離された場所に保管スペースを設ける。 ・臭気を発生させるごみ置き場や厨房等の排気系統には、必要に応じて脱臭装置を設けることにより、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。 ・事業予定地内の植栽等により、周辺地域の風環境に及ぼす影響の低減を図る。
	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や保水性舗装の採用等を検討し、雨水流出抑制に配慮する。 ・新建築物については、東海・東南海地震を想定した構造計画とする。
		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行者のための空地を確保することにより、圧迫感を緩和するように配慮する。 ・ビル壁面をセットバックさせることにより、圧迫感の緩和に努める。
	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、樹木の植栽等により緑化を図る。 ・屋上緑化に努める。
環境負荷の低減	自動車交通	交通渋滞の防止	・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	・劇場及び店舗利用者には、できる限り公共交通機関を利用するよう働きかける。

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	・「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。 ・事業系廃棄物については、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	・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、事業系廃棄物については、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。なお、家庭系廃棄物については、名古屋市が運搬、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検討するとともに、厨芥ごみについても、腐敗を防ぐための対応を検討する。
	地球環境	省エネルギー対策の推進	・「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。 ・搬送動力の低減・搬送効率の向上、高効率照明等の省エネルギーシステムの利用促進に努め、エネルギー消費の削減を図る。 ・雨水一時貯留槽の雨水利用を検討し、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	・自然採光の利用促進に努める。
		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、樹木の植栽等により緑化を図る。 ・屋上緑化に努める。