

第1部 環境影響評価に係る事項

第1章	事業者の名称、代表者の氏名及び 対象事業の名称	1
第2章	対象事業の目的及び内容	2
第3章	事前配慮の内容	19
第4章	事業予定地及びその周辺地域の概況	24
第5章	対象事業に係る環境影響評価の項目	71

第1章 事業者の名称、代表者の氏名及び対象事業の名称

1-1 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 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

1-2 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

第2章 対象事業の目的及び内容

2-1 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。

2-2 事業予定地の位置及び事業規模

(1) 事業予定地の位置

名古屋市中区栄一丁目605番1,2 他（図1-2-1参照）

(2) 事業規模

〔高さ〕 約150m

〔延べ面積〕 約 56,000m²

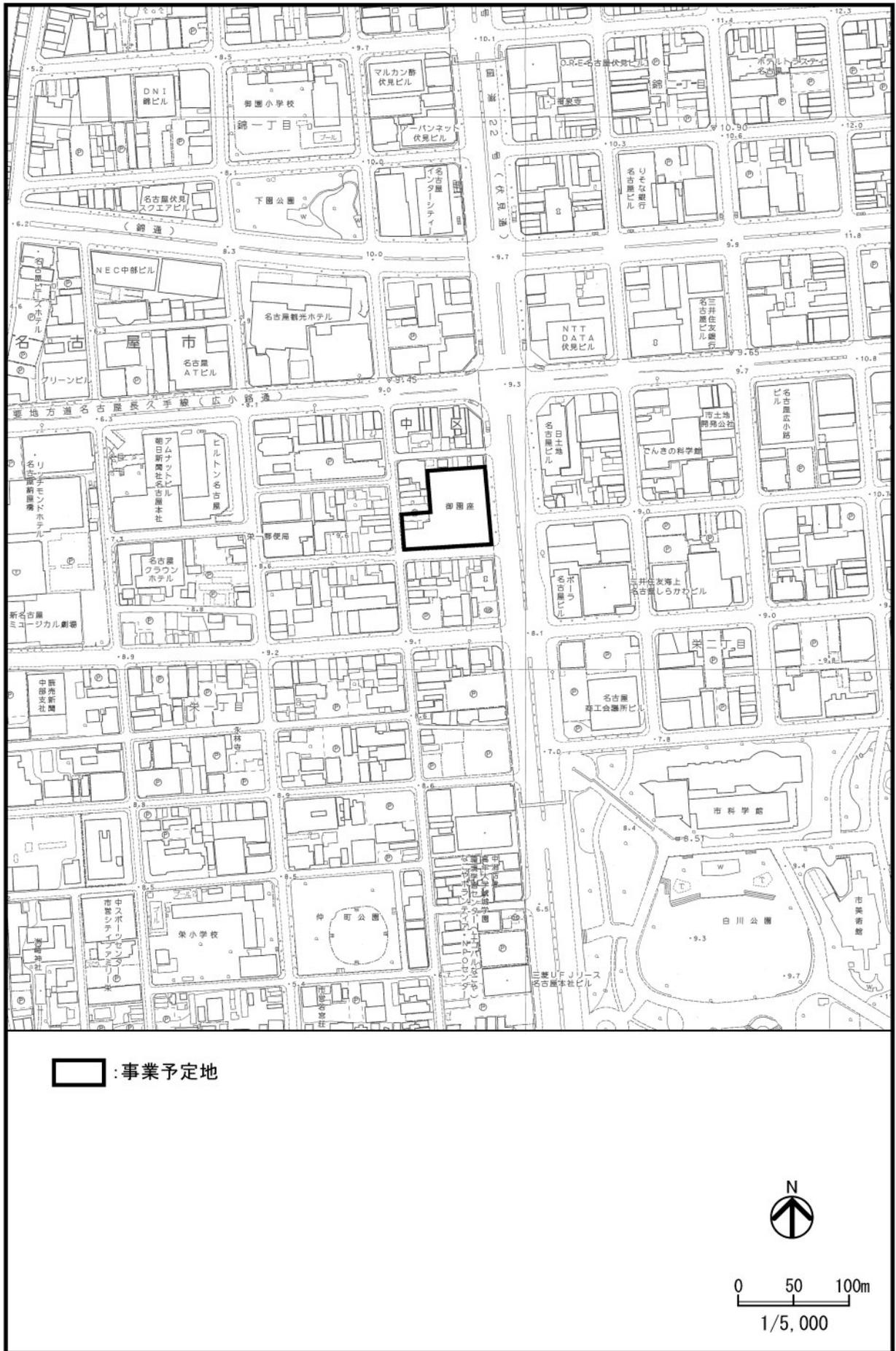


図 1-2-1 事業予定地の位置

2-3 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) 建築概要

建築計画の概要は、表 1-2-1 に示すとおりである。(本事業に係る準備書から変更した箇所については、欄外参照)

表 1-2-1 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 40 階、地下 1 階、塔屋 2 階・高さ約 150m	
基 礎 底	G.L. 約 -11m	
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 5,000m ²	
延 べ 面 積	約 56,000m ² (劇場：約 9,100m ² 、店舗：約 1,200m ² 、共同住宅：約 27,300m ² 、駐車場：約 5,800m ² 、共用：約 12,200m ²)	
駐 車 台 数	約 300 台 (劇場・店舗：約 50 台、共同住宅：約 250 台)	
日 最 大 利 用 者 数	平 日	約 5,000 人
	休 日	約 5,100 人
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：伏見通	
完 成 イ メ ー ジ 図	図 1-2-2 のとおり	
配 置 図	図 1-2-3 のとおり	
断 面 図	図 1-2-4 のとおり	
平 面 図	図 1-2-5 のとおり	
供用開始予定時期	平成 29 年度	

* 事業計画の進捗により、本事業に係る準備書から変更した箇所は、以下のとおりである。

項 目	方 法 書	準 備 書	評 価 書
階数・高さ	地上 45 階、地下 2 階、 高さ約 170m	地上 41 階、地下 1 階、 高さ約 150m	地上 40 階
延べ面積	約 60,000m ²	約 58,000m ²	約 56,000m ²
駐車台数	約 400 台	約 300 台	—
日最大 利用者数	平 日	約 6,000 人	約 5,000 人
	休 日	約 6,100 人	約 5,100 人
各 図	—	—	階数、駐車場棟の高さ
供用開始予定時期	平成 30 年度	平成 29 年度	—



図 1-2-2 新建築物の完成イメージ図

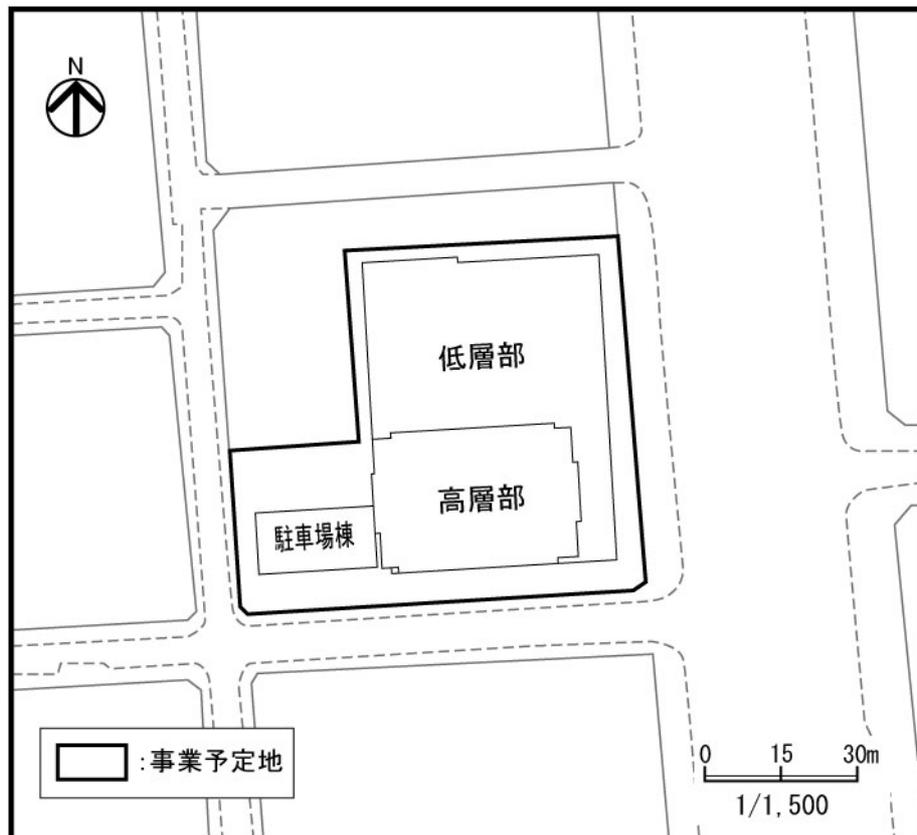


図 1-2-3 配置図

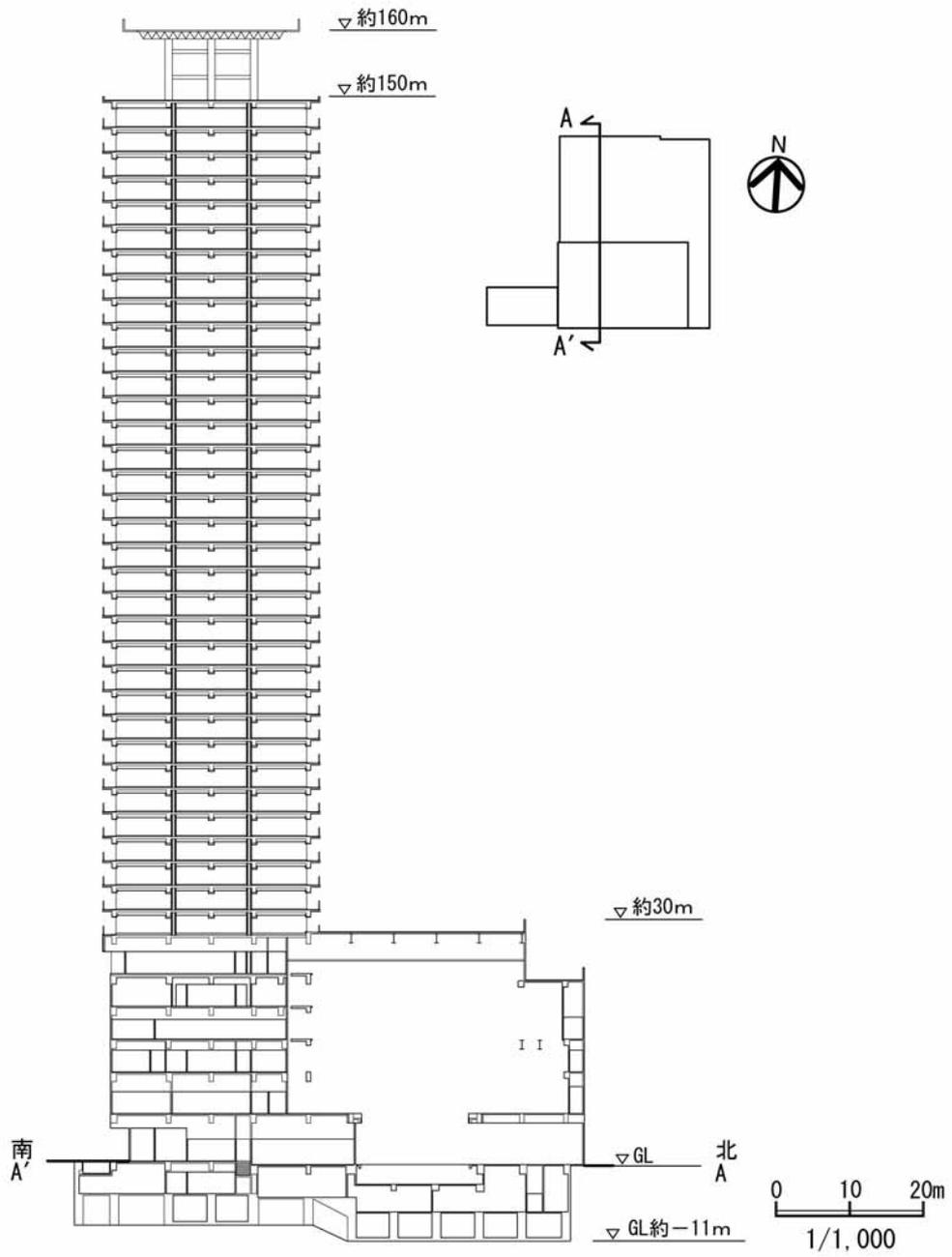
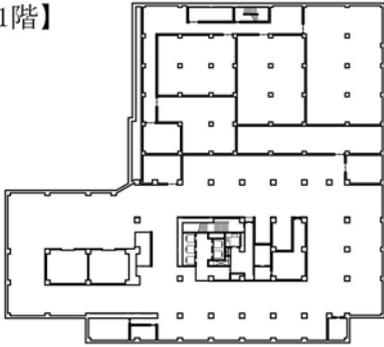
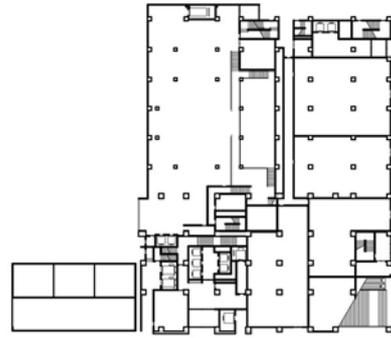


图 1-2-4 南北断面图

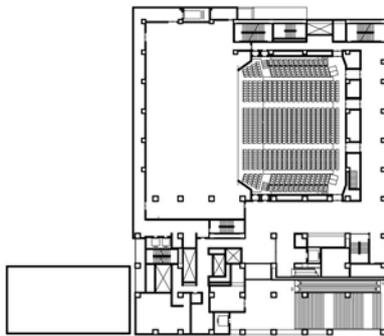
【地下1階】



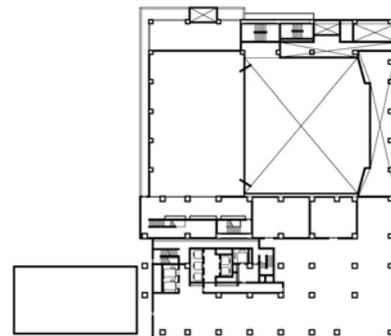
【1階】



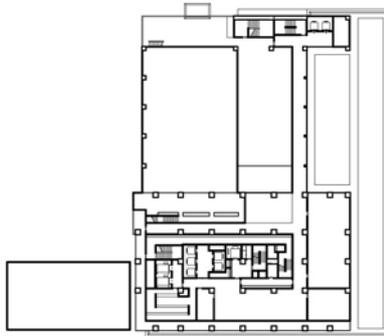
【2階】



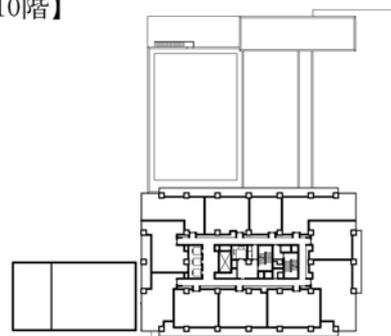
【5階】



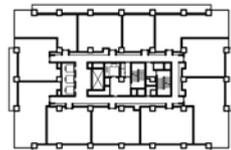
【6階】



【7~10階】



【11~29階】



【30~40階】

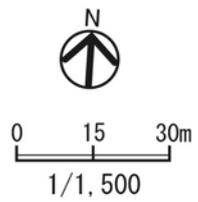
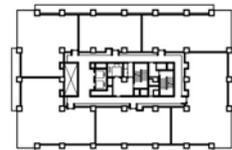


图 1-2-5 平面图

(3) 緑化計画

緑化計画は、図 1-2-6 に示すとおりである。

事業予定地東側、南側及び西側の地上部には、中高木や低木、地被類を植栽する計画である。また、低層部の屋上には、地被類を植栽する計画である。

事業予定地北側及び南側には、保水性舗装を設ける計画である。

植栽予定の主な樹種等は、表 1-2-2 に示すとおりである。

表 1-2-2 植栽予定の主な樹種等

区 分	緑地等	形態及び樹種等
緑 地	地上緑化	中高木：シラカシ 低 木：アベリア、サツキ等 地被類：ヘデラ、タマリユウ、フィリヤブラン、シャガ等
	屋上緑化	地被類：セダム類
その他	保水性舗装	—

* 事業計画の進捗により、準備書から緑化計画を変更した。



図 1-2-6 緑化計画図

(4) 発生集中交通量及び動線計画

発生集中交通量

ア 施設利用交通量

新建築物供用時における施設利用の発生集中交通量は、「大規模開発地区関連交通計画マニユアル 改訂版」（国土交通省，平成 19 年）及び現況施設における調査をもとに算出した。（発生集中交通量の算出の詳細は、資料 1 - 1（資料編 p. 1）参照）

自動車及び二輪車の発生集中交通量は表 1-2-3 に、歩行者及び自転車は表 1-2-4 に示すとおりである。

自動車については、平日約 490 台 TE^{注)}/日、休日約 370 台 TE/日、二輪車については、平日及び休日ともに約 130 台 TE/日、歩行者については、平日約 8,100 人 TE/日、休日約 8,200 人 TE/日、自転車については、平日及び休日ともに約 1,200 台 TE/日と推計した。

表 1-2-3 自動車及び二輪車の発生集中交通量

単位：台 TE/日

用途区分	自動車		二輪車	
	平日	休日	平日	休日
劇場	48	39	43	43
店舗	40	27	0	0
共同住宅	<u>394</u>	<u>290</u>	<u>82</u>	<u>82</u>
合計	<u>482</u>	<u>356</u>	<u>125</u>	<u>125</u>

表 1-2-4 歩行者及び自転車の発生集中交通量

区 分		歩行者（人 TE/日）				自転車（台 TE/日）	
		鉄道	バス	徒歩	合計		合計
平日	劇場	3,396	137	1,394	<u>8,085</u>	355	<u>1,165</u>
	店舗	351	0	1,512		568	
	共同住宅	<u>274</u>	<u>53</u>	<u>968</u>		<u>242</u>	
休日	劇場	3,395	137	1,393	<u>8,195</u>	355	<u>1,199</u>
	店舗	372	0	1,603		602	
	共同住宅	<u>274</u>	<u>53</u>	<u>968</u>		<u>242</u>	

イ 劇場資材運搬車両及び荷捌き車両台数

劇場資材運搬車両台数及び荷捌き車両台数は、事業計画や現況施設における調査結果をもとに、それぞれ 8 台 TE/日、10 台 TE/日とした。

注) TE とは、トリップエンド（発生集中交通量）をいう。

* 事業計画の進捗により、準備書から発生集中交通量を変更した。

動線計画

新建築物に出入りする人及び車両の主要動線は、図 1-2-7 に示すとおりである。

ア 人及び自転車の動線計画

新建築物の主な歩行者動線の出入口は、地上において、建物の東側に 3 箇所及び南側に 2 箇所設ける計画である。また、自転車動線の出入口は、地上において、建物の東側に 1 箇所及び南側に 1 箇所設ける計画である。

イ 自動車及び二輪車の動線計画

自動車は、地上及び地下それぞれ 1 箇所ずつに設けられた駐車場（約 300 台）を利用する計画である。また、共同住宅用の二輪車置き場を、地下 1 箇所に設ける計画である。自動車及び二輪車ともに、出入りは御園通から行う計画である。

自動車の走行ルートは、図 1-2-8 に示すとおりである。

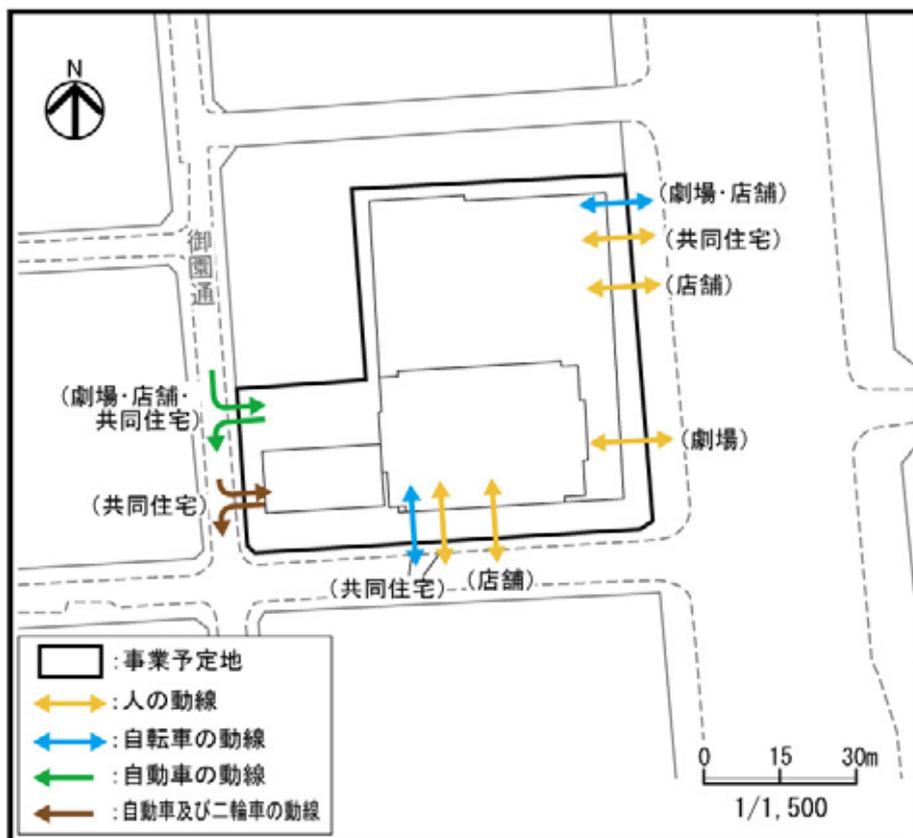


図 1-2-7 人及び車両の主要動線

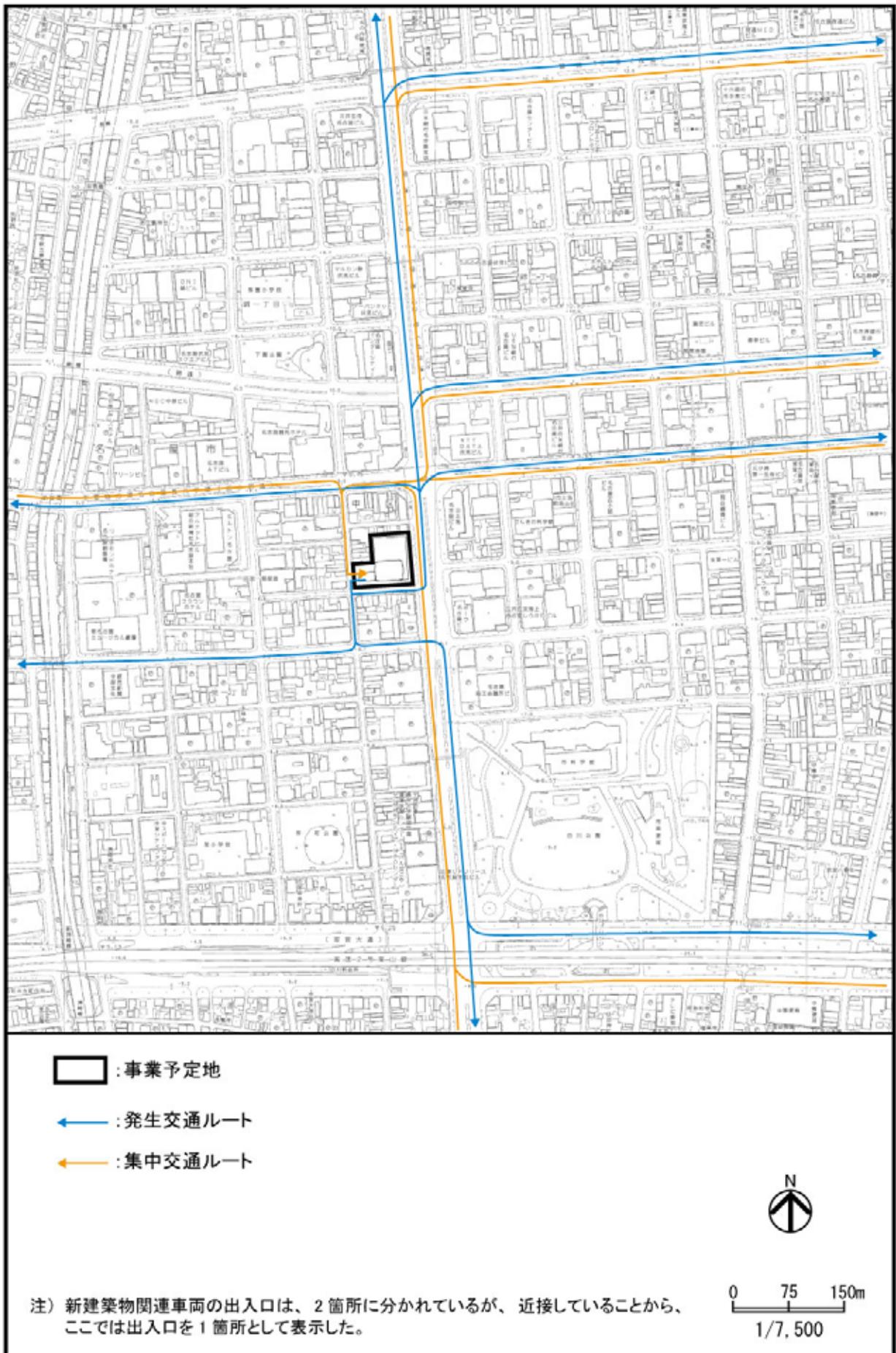


図 1-2-8 供用時における自動車の走行ルート

(5) 電気、ガス設備計画等

電力供給については、中部電力株式会社より高圧電力を新建築物内に設置する電気室の受変電設備まで引込む計画である。

ガス供給については、東邦ガス株式会社の既設ガス管から新設するガス管で事業予定地内に引き込む計画である。

また、劇場で使用する設備として、冷温水発生機を設置する計画である。

(6) 給排水計画

給水は、名古屋市上水道から供給を受け、新設する給水管を経て上水を引込み、劇場と共同住宅部分は、それぞれ一旦受水槽に貯水した後に加圧方式で供給し、店舗部分は、本管直圧方式により供給する計画である。

排水は、汚水と雨水排水を公共下水道へ放流する計画である。雨水に関しては、公共下水道に過度の負担がかからないようにするため、雨水貯留槽を設置し、放流量の調整を行う計画である。

2-4 工事計画の概要

(1) 工事予定期間

平成 26 年夏～平成 29 年秋

(2) 工程計画

工事工程表は、表 1-2-5 に示すとおりである。

表 1-2-5 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	
準備工事	■																				
地上解体工事		■	■	■	■	■	■	■	■												
山留工事								■	■	■	■										
杭工事										■	■										
地下解体・掘削工事										■	■	■	■	■							
地下躯体工事															■	■	■	■	■	■	■
地上躯体工事																					■
設備・仕上工事																					
外構工事																					

工種 \ 延べ月数	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
準備工事																					
地上解体工事																					
山留工事																					
杭工事																					
地下解体・掘削工事																					
地下躯体工事																					
地上躯体工事																					
設備・仕上工事																					
外構工事																					

(3) 建設機械及び工事関係車両

建設機械

主な建設機械の月別稼働台数は、図 1-2-9 に示すとおりであり、稼働台数が最大となる時期は、工事着工後 11 ヶ月目である。また、建設機械の稼働による大気質への影響及び各工事内容における騒音並びに振動の影響が最大となる時期は、表 1-2-6 に示すとおりである。(資料 1 - 2 (資料編 p.20) 参照)

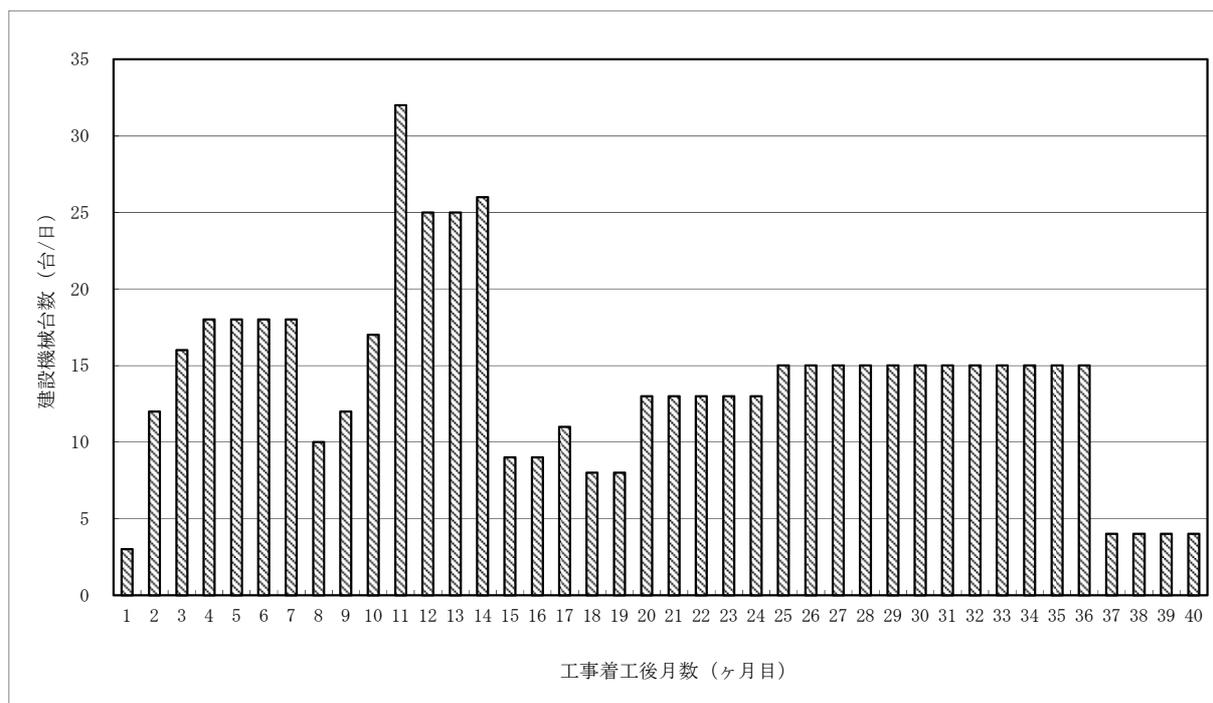


図 1-2-9 建設機械の稼働台数

表 1-2-6 建設機械の稼働による大気質、騒音及び振動の影響が最大となる時期

環境要素	工事内容	最大となる時期
大気質	地上解体・山留・杭・地下解体・掘削工事	工事着工後 3~14ヶ月目
騒音	地上解体工事	〃 6ヶ月目
	山留工事	〃 10ヶ月目
	杭・地下解体・掘削工事	〃 11ヶ月目
	地下躯体工事	〃 17ヶ月目
	地上躯体工事	〃 28ヶ月目
振動	地上解体工事	〃 6ヶ月目
	山留工事	〃 10ヶ月目
	杭・地下解体・掘削工事	〃 11ヶ月目
	地下躯体工事	〃 19ヶ月目
	地上躯体工事	〃 28ヶ月目

注)「最大となる時期」について、大気質は 12 ヶ月間の排出量が最大となる期間を、騒音及び振動は、各工種の施工期間中における合成騒音レベル、合成振動レベルがそれぞれ最大となる月を示す。

工事関係車両

工事関係車両の月別走行台数は、図 1-2-10 に示すとおりであり、走行台数が最大となる時期は、工事着工後 11 ヶ月目である。また、工事関係車両の走行による大気質、騒音、振動及び安全性の影響が最大となる時期も、工事着工後 11 ヶ月目である。（資料 1 - 3（資料編 p. 23）参照）

工事関係車両の走行ルートは、図 1-2-11 に示すとおりである。事業予定地内への工事関係車両の出入りは、事業予定地東側、南側及び西側から行う計画である。なお、工事関係車両の出入りは、伏見通側をメインとし、事業予定地西側及び南側道路の出入りは、サブとし、事業予定地西側及び南側道路を工事関係車両が走行する際には、短時間での車両の集中や混雑する時刻を回避するなどの適切な配車計画を立てることにより、これらの道路における騒音や振動の増加を減らすよう配慮する。また、事業予定地近隣に通学路が指定されている各小・中学校の登下校の時間帯については、工事着手に先立ち、これら小・中学校や関係機関等と連携し、適切な環境保全措置を講ずる。

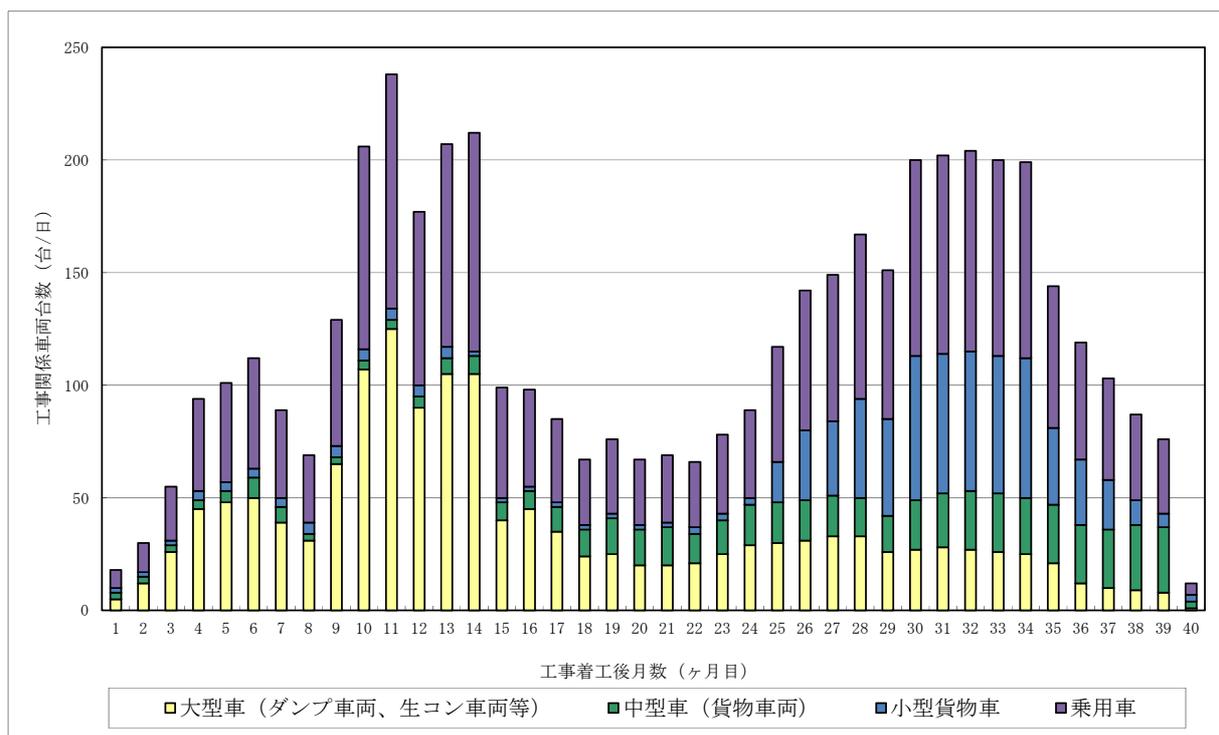


図 1-2-10 工事関係車両の走行台数

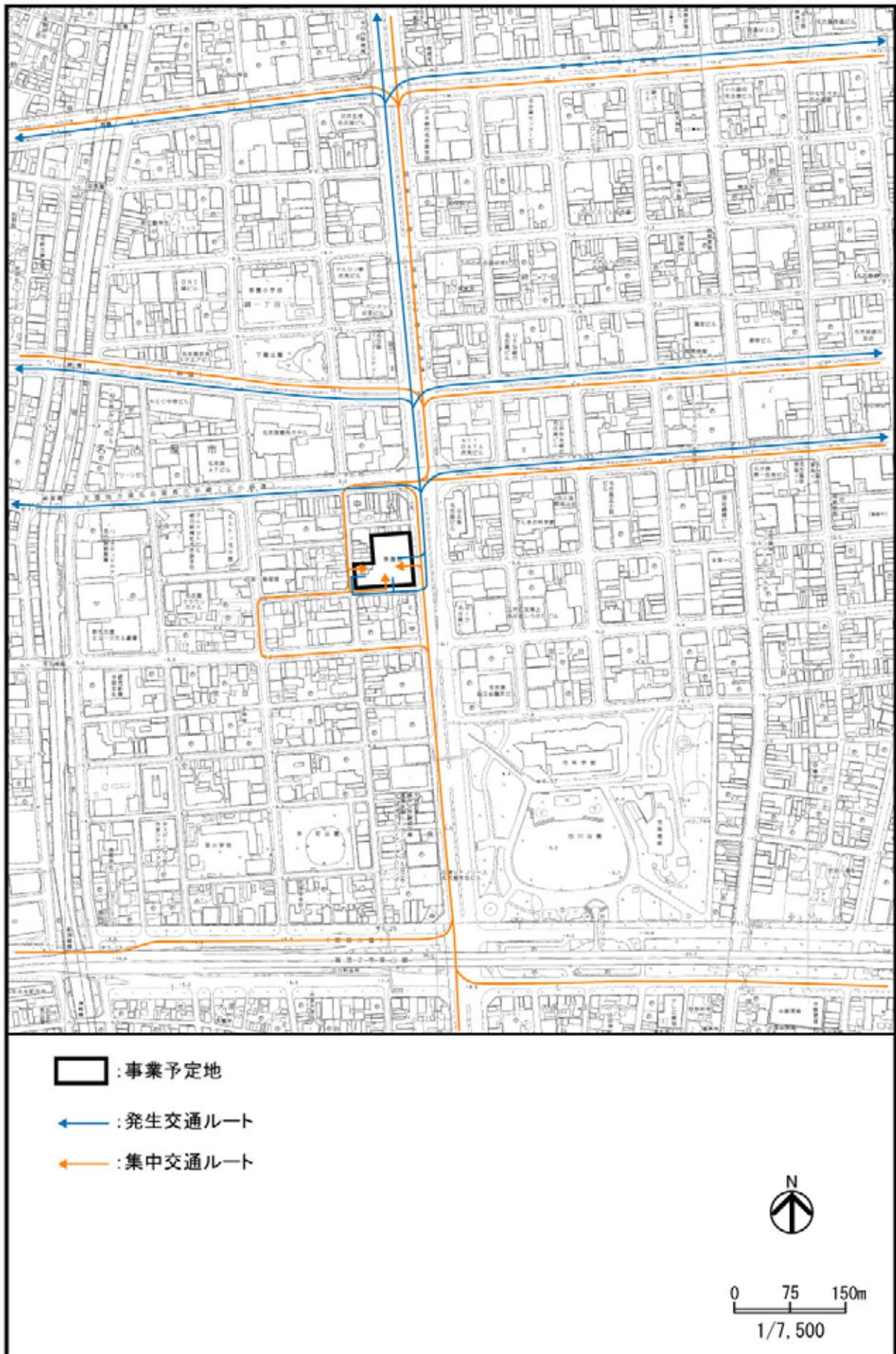


図 1-2-11 工事関係車両の走行ルート

第3章 事前配慮の内容

「事前配慮指針」（平成11年名古屋市告示第126号）をもとに、事業計画を策定するにあたり、環境保全の見地から事前に配慮した事項の内容は、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・「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	<ul style="list-style-type: none"> 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—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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
	日照阻害・風害	日照阻害、風害の防止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日照阻害については、「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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 新建築物の利用者出入口は、事業予定地内に配する空地と合わせて事業予定地東側及び南側に設け、自動車出入口は西側のみに限定することにより、歩行者と自動車との出入口を離す。
快適環境の保全と創造	景観	景観の調和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・「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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	地球環境	省エネルギー対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・「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	<ul style="list-style-type: none"> ・自然採光の利用促進に努める。
		温室効果ガスの排出抑制	<ul style="list-style-type: none"> ・「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。