

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〕 積水ハウス株式会社

〔代表者〕 代表取締役 仲井 嘉浩

〔所在地〕 大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号

第2章 対象事業の名称、目的及び内容

2-1 事業の名称及び種類

〔名称〕(仮称)千種駅前計画

〔種類〕大規模建築物の建築

2-2 事業の目的

事業実施想定区域は、地下鉄千種駅北側及び JR 東海千種駅北西に位置する区域であり、従前は千種ビル群が所在していたが、現在は解体工事が進められている。

当該地域は、名古屋市が策定した「名古屋市都市計画マスタープラン 2030」(名古屋市、令和 2 年)において、将来都市構造における拠点市街地『都心ゾーン』に位置づけられている。『都心ゾーン』における施策の方向性の一つとして、「都心における質の高い居住環境の形成」が掲げられており、質の高い中高層住宅の誘導を通じて、都市機能の集積及び職住近接による利便性を活かした快適な居住環境の形成が求められている。

本事業では、街区全体を活用し、店舗併設型の共同住宅を整備することにより、千種駅周辺の賑わいの創出に寄与するとともに、快適で持続可能な居住環境の形成を図り、地域の魅力向上とまちづくりの推進を目的とする。

2-3 事業の内容

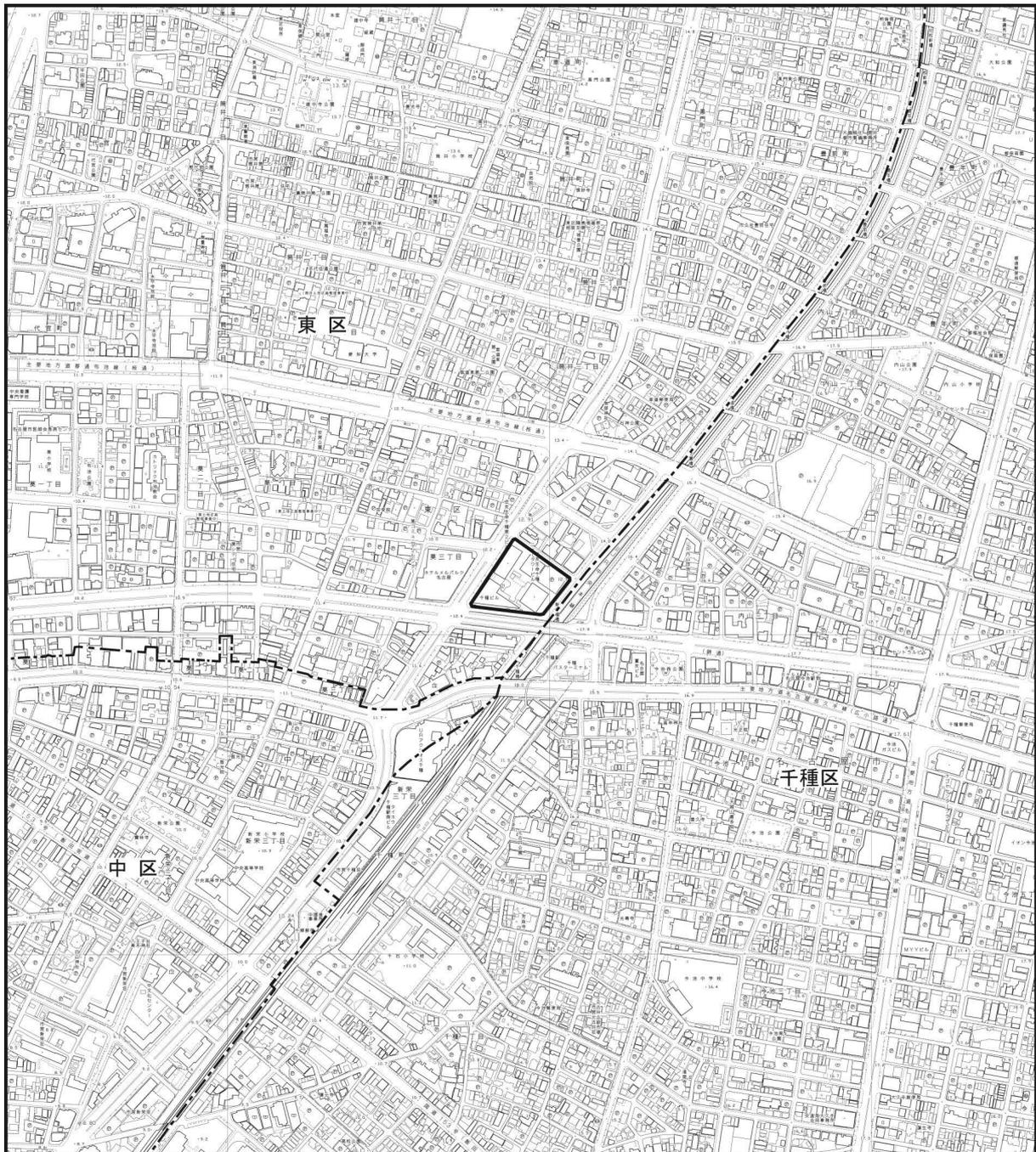
(1) 事業実施想定区域の位置

名古屋市東区葵三丁目 1501 番 他 (図 2-3-1 参照)

(2) 事業規模

〔高さ〕 約 190m

〔延べ面積〕 約 100,000m²



凡例

▭ 事業実施想定区域

----- 区界



1/10,000



図 2-3-1 事業実施想定区域の位置

2-4 事業計画の概要

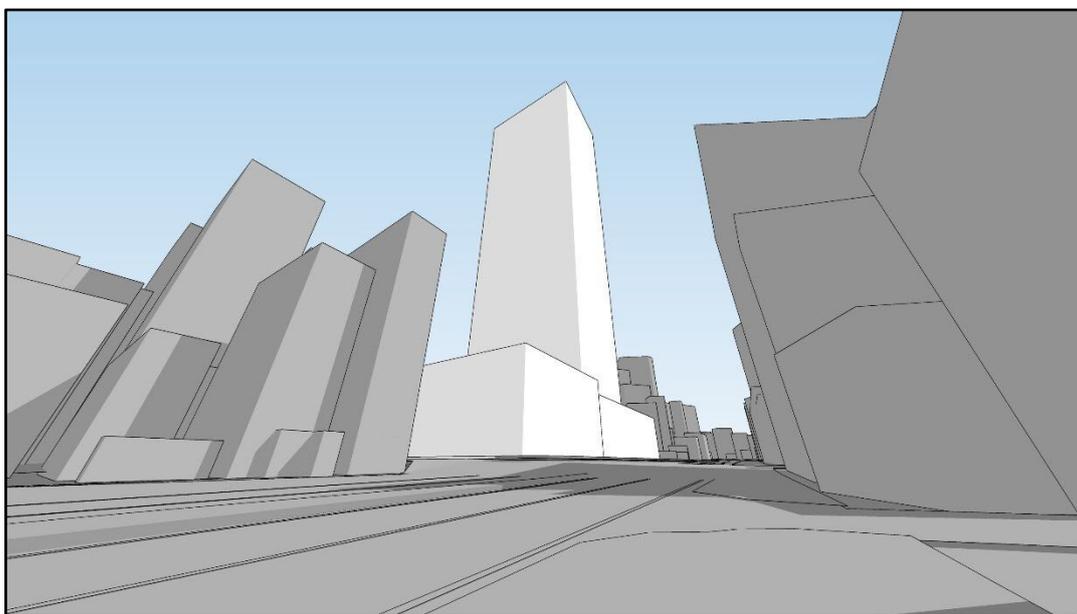
(1) 建築概要

建築計画の概要は表 2-4-1 に、新建築物の建物イメージは図 2-4-1 に示すとおりである。

表 2-4-1 建築計画の概要

項目	内容
地域・地区	商業地域、防火地域、準防火地域、緑化地域、特定用途誘導地区、宅地造成工事規制区域、駐車場整備地区
主要用途	共同住宅（約 450 戸）、一部店舗
階数・高さ	地上 48 階、地下 1 階・高さ約 190m
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
事業実施想定区域の区域面積	約 10,400m ²
延べ面積	約 100,000m ²
駐車台数	最大約 450 台
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：JR「千種駅」より徒歩 3 分 地下鉄東山線「千種駅」より徒歩 1 分 自動車：一般市道赤荻町線及び一般市道錦通線

注) 計画段階環境配慮書作成時点での計画であり、今後変更となる可能性がある。



注) 事業実施想定区域の北側からの視点

図 2-4-1 新建築物の建物イメージ

(2) 事業計画に係る複数案の検討の経緯

① 複数案の検討方針

「環境影響評価技術指針」（平成 11 年名古屋市告示第 127 号）に基づき、本事業における事業計画の複数案については、以下の方針に基づき検討した。

- ・ 実行可能であり、かつ対象事業の目的が達成されるもの。
- ・ 環境の保全の観点から環境影響の程度及び環境配慮の内容について比較検討ができるもの。

② 複数案検討の経緯

事業計画の検討に際し、事業実施想定区域の位置、規模、配置、構造及び事業を実施しない場合（ゼロ・オプション）について検討を行った。

本事業では、千種駅周辺の賑わいの創出に寄与するとともに、快適で持続可能な居住環境の形成を図り、地域の魅力向上とまちづくりの推進を目的としており、事業実施想定区域の位置や、事業を実施しない場合（ゼロ・オプション）は複数案として設定できない。また、地上部の計画については、敷地の有効活用を前提とした合理的な内容となっており、本事業に最も適した計画であることから、複数案の設定はできない。一方、地下 1 階部分の規模及び構造について、西側道路境界から離隔を確保し、山留の範囲を狭くすることで工事の合理化を図る計画と、機能面での合理性を優先し、西側道路境界付近まで躯体を構築し、敷地の有効利用を図る計画の 2 案を検討していることから、地下 1 階部分の規模及び構造を複数案として設定した。規模及び構造の複数案に関し、施工方法、工事期間も異なることから、工事による環境への影響を重点的に検討することとした。

各案の内容は表 2-4-2 に、建物配置は図 2-4-2 に、地下 1 階部分の平面図及び建物断面図は図 2-4-3 に示すとおりである。なお、地上部については両案とも同じ配置、規模及び構造である。

③ 複数案の設定

本配慮書では、複数案として「地下縮小案」と「地下拡大案」を設定した。

複数案の内容を表 2-4-2 に示す。

表 2-4-2 複数案の内容

区分		概要
A 案	地下縮小案	地下部の面積を小さくし、山留の範囲を狭くするなど、地下の工事規模を小さくすることで、西側道路境界からの離隔距離の確保、工事期間の短縮など工事の合理化を図る案。
B 案	地下拡大案	敷地の有効利用を目的に、地下部の面積を大きくし、駐車場台数を多く確保するなど事業生産性を高める案。

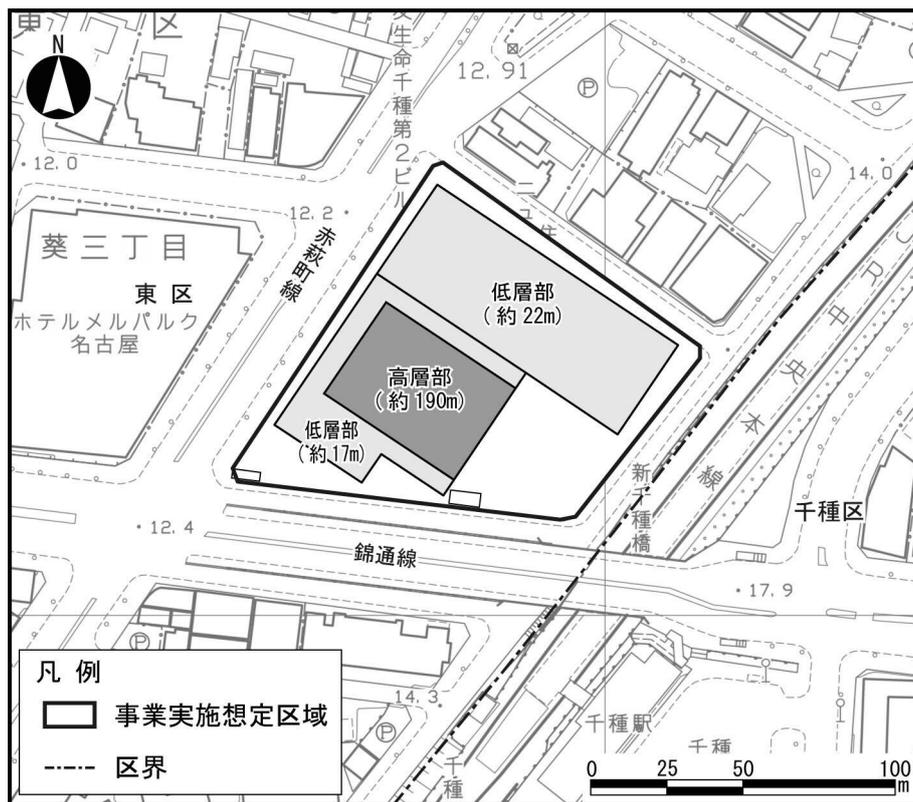


図 2-4-2 建物配置図 (A案、B案共通)

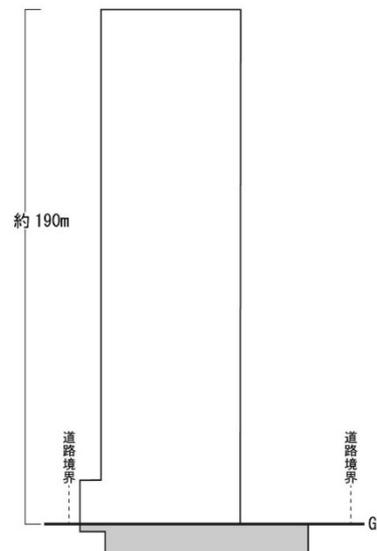
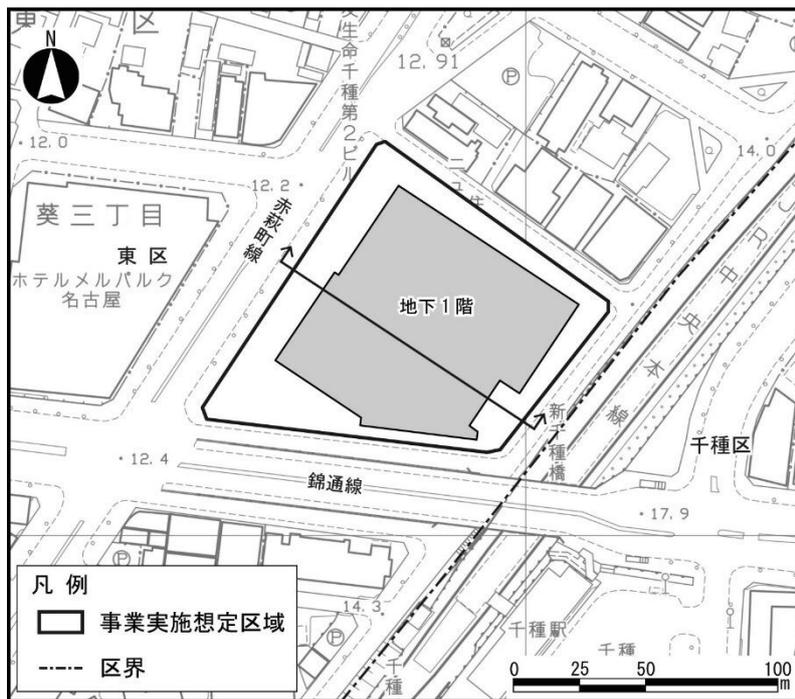


図 2-4-3(1) 地下1階平面図及び断面図 (A案)

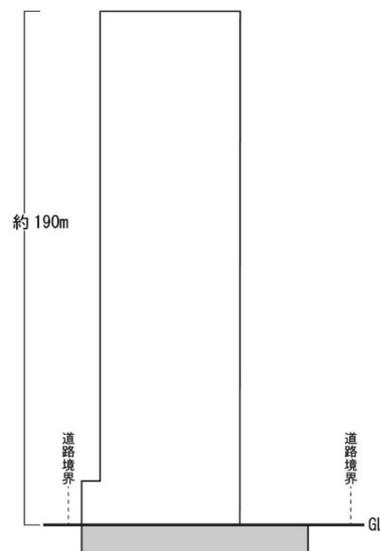
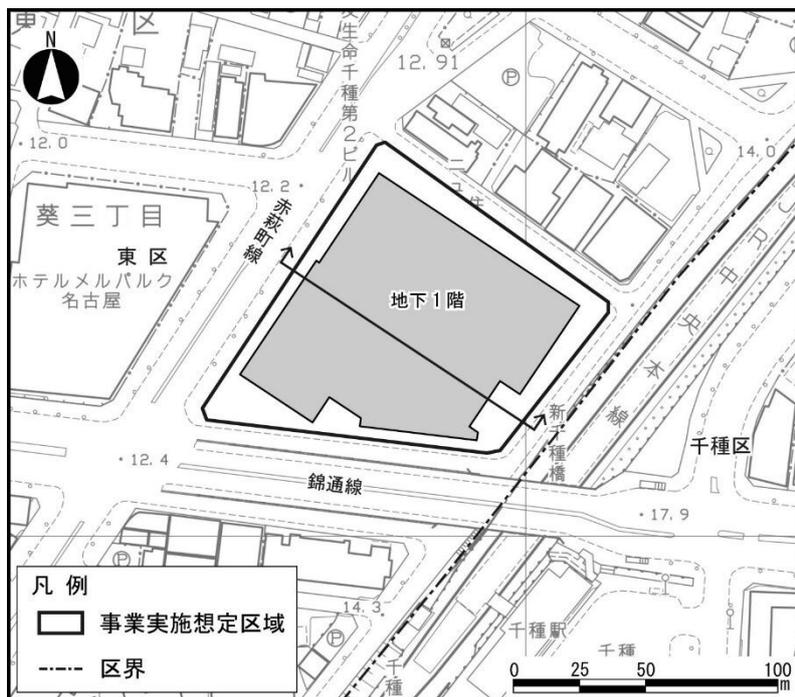


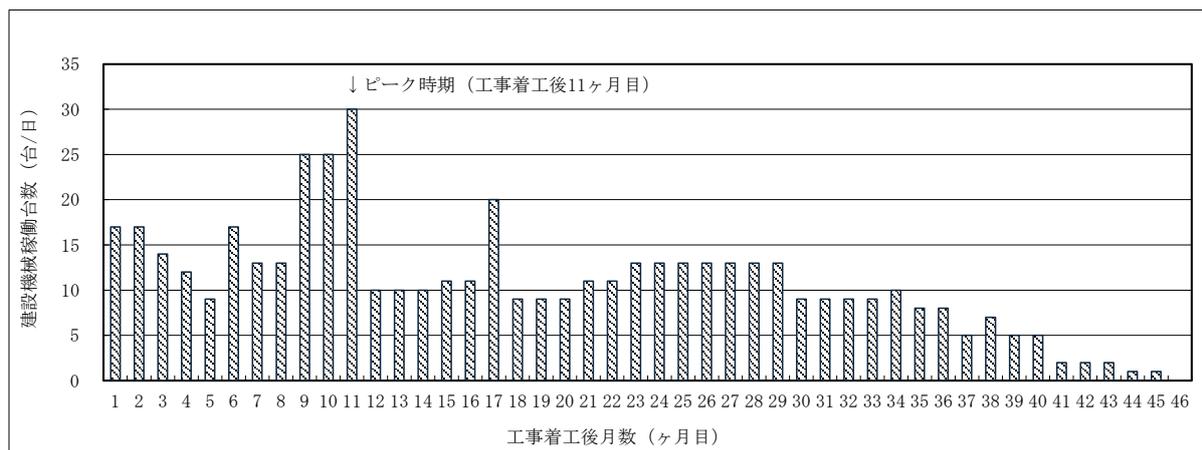
図 2-4-3(2) 地下1階平面図及び断面図 (B案)

② 建設機械の稼働計画

各案の主な建設機械の稼働台数は、図 2-4-4 に示すとおりであり、稼働台数が最大となる時期は、A案は工事着工後 11 ヶ月目、B案は 16 ヶ月目である。また、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は、表 2-4-4 に示すとおりである。

(資料 1-1 ~ 2 (資料編 p. 資料-1 ~ 資料-4) 参照)

【A案】



【B案】

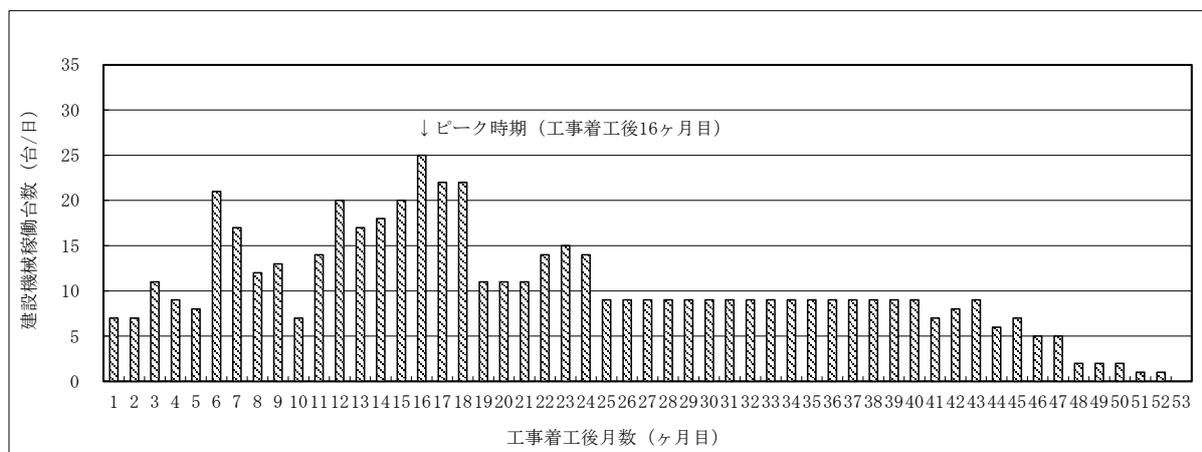


図 2-4-4 建設機械の稼働台数

表 2-4-4 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

区分	環境要素		工事内容	最大となる時期
A 案	大気質	窒素酸化物	杭・山留・掘削・地下躯体工事	工事着工後 2～13 ヶ月目
		粒子状物質	杭・山留・掘削・地下躯体工事	〃 2～13 ヶ月目
	騒音		地下躯体工事・地上躯体工事	〃 17 ヶ月目
	振動		掘削・地下躯体工事	〃 11 ヶ月目
B 案	大気質	窒素酸化物	山留・掘削・地下躯体工事	〃 12～23 ヶ月目
		粒子状物質	杭・山留・掘削・地下躯体工事	〃 11～22 ヶ月目
	騒音		山留・地下躯体・地上躯体工事	〃 23～24 ヶ月目
	振動		山留・掘削・地下躯体工事	〃 16 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、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。

③ 使用する主な建設機械

使用する主な建設機械の種類は両案で共通であり、バックホウ、クラムシェル、クローラクレーン、ラフテレーンクレーン、コンクリートミキサー車、コンクリートポンプ車、ダンプトラック等である。