

梅田3丁目計画(仮称)
環境影響評価準備書

要約書

平成21年2月

郵便局株式会社
大阪ターミナルビル株式会社

はじめに

郵便局株式会社及び大阪ターミナルビル株式会社では、現在、大阪中央郵便局、大弘ビル及びアクティ西ビルの建替事業を計画しています。この度、「大阪市環境影響評価条例」に基づき、事業実施による環境への影響について、調査、予測及び評価を行い、その結果を「環境影響評価準備書」として取りまとめました。

この要約書は、そのあらましについて、説明したものです。

今後は、条例に定められた諸手続を経て、本事業を推進してまいりたいと考えておりますので、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

事業の概要

本事業計画地は、西日本最大のターミナルであるJR大阪駅をはじめとした鉄道駅が集積した交通至便な立地条件にあり、計画地内には、現在、大阪中央郵便局、大弘ビル及びアクティ西ビルが建っています。

本事業は、これらの建物を超高層ビル1棟に建替えるもので、建替後は、低層部に商業施設、中層部に劇場、高層部に業務施設を設ける計画です。

1 計画施設の規模・施設配置計画

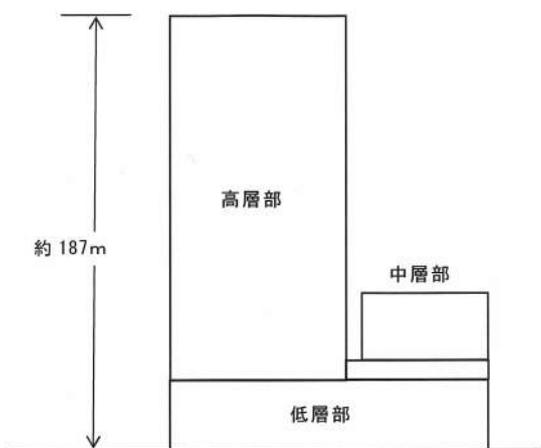
事業計画地の概要	所在地	大阪市北区梅田3丁目2番4号、14号、18号
	敷地面積	約12,900m ²
	区域の指定	都市計画区域(市街化区域)
	地域・地区	商業地域・都市再生特別地区
	防火地域	防火地域
	基準建ぺい率	80%(耐火建築物の場合100%)
施設の概要	容積率最高限度	1,500% (都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和)
	建築面積	約8,900m ²
	延べ面積	約217,000m ²
	(参考) 容積率の算定の基礎となる延べ面積	約193,500m ² 業務施設: 約135,500m ² 商業施設: 約48,000m ² 劇場: 約10,000m ²
	階数	地上40階、地下3階、塔屋2階
	建物高さ	約187m
	構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造
	主な用途	業務施設: 事務所 商業施設: 商業、郵便局(窓口)等 劇場: 劇場
	駐車台数 (荷捌き台数含む)	約470台
	自転車駐輪台数	約300台

注: 1. 規模の詳細に関しては未定であるため、想定している規模が最大となる場合を示している。
2. 建築面積は、方法書時点で計画していた外部階段等への屋根の設置に伴い変更となった。

平面図



立面図



2 熱源計画

本事業の空調等の熱源は、既存の地域熱供給事業者である大阪エネルギーサービス株式会社（以下地域熱供給事業者という）から熱供給を受ける計画です。地域熱供給事業者によって設置される事業計画地内のサブプラントでは、地域熱供給事業者のメインプラントから蒸気の供給を受け、冷水、温水を製造します。事業計画地内では、蒸気や電力を使用することにより、ボイラ等のガス燃焼は行わない計画です。

3 廃棄物処理計画

施設の供用後については、廃棄物の発生抑制に努めるとともに、入居テナントに対しては、廃棄物の分別等の周知徹底を行い、再資源化に努めます。また、廃棄物の適正処理とリサイクルに努めることで、廃棄物の発生量・排出量の減少を目指します。

建設工事の実施にあたっては、関係法令に基づき、発生抑制・減量化・再資源化等について適正な措置を講じます。また、使用する建設資材等についても、できる限りリサイクル製品を使用します。

4 緑化計画

隣接する西梅田地区と連続した緑化計画とするために、計画建物の壁面を道路よりセットバックし、計画建物周辺に潤いのある緑化空間を整備します。緑化空間は、防風機能を果たす常緑樹の植栽による年間を通じた緑のある風景の創出や、落葉樹や中低木等による季節感の演出を心がけます。

また、大阪駅西地区地区計画に基づき敷地内の地上部及び、中層部屋上の一部を緑地とする予定です。

5 工事計画

本事業では、地上部の解体工事を行った後、基礎工事、躯体工事等の建設工事を行う計画です。地下部については、地上部の躯体工事と並行して解体工事と躯体工事を行う計画です。

なお、本事業計画地は、JR大阪駅をはじめとした鉄道駅が集積した交通至便な立地条件にあり、昼間は自動車交通や歩行者通行も多くなっていることから、それらへの影響をできるだけ軽減し、安全な工事を行うために、夜間にも工事を行う計画です。夜間工事の実施にあたっては、警察、道路管理者等関係機関と協議調整の上、安全な工事計画を立て実施する計画です。

工事工程

年次		1	2	3	4
仮設工事		—————			
解体工事	地上解体工事	—————			
	地下解体工事		—————		
基礎工事		—————	—————		
躯体工事	地上躯体工事		—————		
	地下躯体工事		—————		
仕上工事・設備工事			—————		
外構工事等				—————	

環境影響評価の項目、調査、予測及び評価の手法

1 環境影響評価項目

事業計画の内容、地域の状況等を考慮し、「環境影響評価項目」を以下のとおり選定し、現況調査、予測・評価を行いました。なお、本事業の実施に伴い地域熱供給事業者の施設からの排出ガスが増加することによる影響についても予測・評価を行いました。

環境影響評価項目	環境影響要因					
	施設の存在	施設の利用		建設工事中		
	建築物の存在	施設の供用	施設関連車両の走行	建設機械等の稼働	工事関連車両の走行	土地の変更
大気質						
土 壤						
騒 音						
振 動						
低周波音						
地盤沈下						
日照障害						
電波障害						
廃棄物・残土						
地球環境						
気象（風害を含む）						
景 観						

注1：「 」は環境影響評価項目に選定した項目を、無印は影響を及ぼすおそれがない又はほとんどないと考えられる項目を示す。
 注2：「 」は、地域熱供給事業者が設置する施設の供用により影響を及ぼすと考えられる項目を示す。

2 現況調査の手法

選定した環境影響評価項目について、既存資料の収集・整理及び現地調査を実施することにより、事業計画地周辺における環境の現況の把握を行いました。

3 予測、評価の手法

事業の実施が周辺地域の環境に及ぼす影響について、環境影響評価項目に応じて、数値計算によるシミュレーションや類似事例による推計により予測評価を行いました。

また、この予測結果について、大阪市の環境影響評価技術指針を踏まえ、以下の観点から評価を行いました。

- ・ 環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全に配慮されていること。
- ・ 大阪市環境基本計画等に定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。
- ・ 関係する法令等に定める規制基準等に適合すること。

1 大気質

施設の利用による影響

施設関連車両の走行による排出ガスの影響については、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質とも、本事業による濃度の増加は小さく、施設関連車両の主要な走行ルートの中に住居が存在する側の環境濃度は、最大で二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.047ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.072mg/m³となり、環境基準値以下となると予測されました。なお、地域熱供給事業が設置する施設の供用による影響については、「13 地域熱供給事業者による影響」に示します。

工事の実施による影響

建設機械等の稼働による排出ガスの影響については、工事最盛期の周辺住居地等における環境濃度は、最大で二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.057ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.076mg/m³となり、環境基準値以下となると予測されました。なお、参考として予測した事業計画地西側の専門学校地点における環境濃度は、二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.059ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.078mg/m³となり、環境基準値以下となると予測されました。

工事関連車両の走行による排出ガスの影響についても、工事最盛期の工事関連車両の主要な走行ルートの中に住居が存在する側の環境濃度は、最大で二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.047ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.072mg/m³となり、環境基準値以下となると予測されました。

2 土壌

工事の実施による影響

事業計画地北側の敷地境界付近に小型の焼却炉が設置されていたことが確認されたことから、大阪府条例に準拠した土壌中のダイオキシン類調査を実施しました。その結果、土壌中のダイオキシン類の濃度は、15pg-TEQ/gであり環境基準値を下回る結果となったことから、本事業による土地の改変が事業計画地周辺の土壌に及ぼす影響はないと予測されました。

3 騒音

施設の利用による影響

施設の供用により発生する騒音の敷地境界における到達騒音レベルは最大で朝 55 デシベル、昼間 59 デシベル、夕方 59 デシベル、夜間 55 デシベルとなり、規制基準値を下回ると予測されました。また、周辺住居地等における到達騒音レベルは最大で 47 デシベルとなり、影響はほとんどないと予測されました。

施設関連車両の主要な走行ルート沿道における騒音の増分は最大でも 0.1 デシベルとなり、影響はほとんどないと予測されました。

工事の実施による影響

建設機械等の稼働により発生する騒音の事業計画地敷地境界での到達騒音レベルは最大で 75 デシベルとなり、規制基準値(85 デシベル)を下回ると予測されました。

工事関連車両の主要な走行ルート沿道における騒音の増分は最大でも 0.4 デシベルとなり、影響はほとんどないと予測されました。

4 振動

施設の利用による影響

施設関連車両の主要な走行ルート沿道における振動の増分は最大で 0.1 デシベルとなり、影響はほとんどないと予測されました。

工事の実施による影響

建設機械等の稼働により発生する振動の事業計画地敷地境界における振動レベルは最大で 65 デシベルとなり、規制基準値(75 デシベル)を下回ると予測されました。

工事関連車両の主要な走行ルート沿道における振動の増分は最大で 1.7 デシベルとなり、また振動レベルは人間の振動の感覚閾値である 55 デシベルも下回ると予測されました。

5 低周波音

施設の利用による影響

屋外設置設備等により発生する低周波音の周辺住居地等における到達G特性音圧レベルと、現況G特性音圧レベルを合成した総合G特性音圧レベルは、「低周波音問題対応の手引書」に記載されている心身に係る苦情に関する参照値である 92 d B(G)を下回ると予測されました。

6 地盤沈下

施設の利用及び工事の実施による影響

本事業計画に伴う地下水流動阻害による地下水位低下量は自由水、第1被圧水、第2被圧水でそれぞれ約2cm、22cm、3cmとなり、これらの水位低下による地盤沈下量は4.6mm程度と推定され、周辺埋設管等の一般的な安全管理値（約10～15mm）に比べ十分小さな値となりました。

7 日照阻害

施設の存在による影響

事業計画地内の建築物における日影は、事業計画地の北西から北東側の広い区域に及ぶと予測されましたが、その区域は商業地域、準工業地域及び工業地域内となっています。また、日影時間が3時間以上となる地域はすべて商業地域内となっており、日影規制を満足する結果となりました。なお、3時間以上の区域内に住居は存在しません。

8 電波障害

施設の存在による影響

事業計画地内の建築物により、アナログ放送及び地上デジタル放送のしゃへい障害が大阪局、神戸局、京都局について発生することが予測されましたが、その範囲は大部分が共同受信施設を設置、またはケーブルテレビ局に加入してテレビ電波を受信している地域となっています。

本事業の実施にあたっては、工事中を含め、地上躯体の進捗及びクレーンの設置高さを考慮して、事前に障害範囲のうちの対策が必要な地域についてケーブルテレビ局への加入等の適切な対策を行います。

9 廃棄物・残土

施設の利用による影響

施設の利用に伴い事業計画地全体から排出される廃棄物排出量は約1,821t/年となり、平成19年度の大阪市の一般廃棄物の排出量の0.12%に相当すると予測されました。なお、事業の実施にあたっては、廃棄物の適正処理とリサイクルに努める計画であることから、廃棄物の発生量・排出量は、さらに減少すると考えられます。

工事の実施による影響

解体工事を含む建設工事に伴い発生する廃棄物（汚泥除く）の排出量は、工事全体で約80,003tとなり、平成18年度の大阪市における産業廃棄物排出量推計値の1.3%に相当すると予測されました。なお、建設工事の実施にあたっては、関係法令に基づき、発生抑制・減量化・再資源化等について適正な措置を講じます。また、使用する建設資機材等についても、できる限りリサイクル製品を使用する計画です。

10 地球環境

施設の利用による影響

本事業の実施にあたっては、地域熱供給の導入、高効率設備の採用、外壁の高断熱化などの対策を講じることにより、対策を講じない場合に比べて、二酸化炭素排出量が約12.2%削減されると予測されました。施設の運用にあたっては、関係法令や業界団体の取組等に配慮し、さらなる二酸化炭素排出抑制に努めます。

11 気象（風害を含む）

施設の存在による影響

計画建物の建設に伴い計画地の周辺では風環境が変化し、事業計画地の南側から南西側にかけてランク4が出現すると予測されましたが、防風対策として事業計画地内の南西側に高さ6～10mの常緑樹を配置することにより、事業計画地の南側から南西側に出現していたランク4は全てランク3の風環境に改善されました。事業計画地周辺は、施設完成後には、強風による影響を比較的受けにくい事務所街等となることから、風環境評価ランクが1～3であれば、風環境として特に問題はないと考えられます。

12 景観

施設の存在による影響

計画建物の中層部については周辺の建物の中層部との高さとの調和を図るとともに、西梅田地区との連続性に配慮し、また建物の外壁面を現状よりも後退させオープンスペースを確保することによって、十分な緑化を行う計画です。また、建物の外装は、シンボリックで上昇感のある表現とし、大阪駅前にふさわしい新たなランドマークを形成するとともに、新たなビジネスや賑わい、そして文化発信の拠点を創出することで良好な景観を形成する計画です。また、計画建物については周辺地区の街並みとの調和に配慮する計画であることから、景観に違和感を与えるものではなく、環境保全目標を満足すると予測されました。

13 地域熱供給事業者による影響

本事業の実施に伴い地域熱供給事業者が増設する熱源施設の供用により発生する排出ガスが、事業計画地周辺の大気質に及ぼす影響について、地域熱供給事業者からの提供資料に基づき数値計算により予測しました。

その結果、地域熱供給事業者が増設する熱源施設からの寄与濃度はバックグラウンド濃度に比べて小さく、環境濃度は環境基準値を下回ると予測されました。

評価の結果

各環境影響評価項目についての予測結果は以上のとおりであり、また、以下に示す環境の保全及び創造のための措置を講じることから、環境保全目標を満足するものと評価しています。

環境の保全及び創造のための措置

本事業の実施にあたっては、環境への影響を軽減するために、以下のような環境保全及び創造のための対策を実施します。

1 工事計画

- ・建設工事の実施にあたっては、周辺地域に対する影響を軽減するため、可能な限り最新の公害防止技術や工法等を採用し、低公害型機材を使用する。
- ・事業計画地の周囲には、専門学校等が存在していることを踏まえ、これらの近隣施設と十分な事前協議を行い、工事を実施する。
- ・建設資機材等の運搬にあたっては、車両走行ルート of 適切な選定、走行時間帯の配慮、輸送効率の向上、運転者への適正走行の周知徹底、工事関連車両の運行管理等により周辺環境に配慮する。
- ・低VOC塗料などの環境への影響の少ない材料選定等により、周辺環境への影響の回避、低減に努める。

2 交通計画

- ・敷地内に施設利用車両の滞留スペースを確保し、周辺道路に車両の滞留が発生しないように配慮する。また、公共貢献策の一つとして、地下歩道やデッキにより周辺の鉄道駅とのアクセスを確保する予定であり、このことにより、公共交通機関の利用を促進するなど、周辺地域の交通環境に配慮する。

3 緑化計画

- ・都市再生プロジェクトの第八次決定である「地球温暖化対策・ヒートアイランド対策モデル地域」の取組内容や、大阪駅西地区地区計画に基づき、隣接する西梅田地区との連続性を考慮しながら、建物の外壁面を現状よりも後退させることによりオープンスペースを確保するとともに、十分な緑化を計画する。

4 環境保全計画

- ・既存建物の解体にあたってはアスベストの使用の有無が不明な箇所もあるため、解体に先立って、大気汚染防止法や石綿障害予防規則などの関係法令等や今後の法規制の動向も踏まえて、適正に調査を実施するとともに、アスベストが確認された場合には、適正に飛散防止及び除去を行う。
- ・走行時間帯については、ラッシュ時など混雑する時間帯をできるだけ避けるとともに、各工事のピークがなるべく重ならないように工程を調整する等の工事の効率化・平準化に努め、周辺道路において入場待ち車両が発生しないよう適切な運行に努める。
- ・工事の実施にあたっては、西日本旅客鉄道株式会社、阪神電鉄株式会社との関係者間協議の方針に基づき、解体工事を含む必要な期間において、山留壁や地盤の鉛直・水平変位量計測、軌道や函体の変位量や応力度計測等を実施しながら施工を行い、安全確保に努めるものとする。
- ・空調熱源について、地域熱事業者から蒸気の供給を受け、事業計画地内では蒸気や電力を使用することにより、ボイラ等のガス燃焼を伴わない方式とする。
- ・空調設備等については、低騒音・低振動型の設備を可能な限り採用するとともに、必要に応じて防音壁の設置等の対策を行う。
- ・適切な廃棄物保管施設を設けるとともに、分別ボックスの設置の推奨により廃棄物のリサイクル推進に努めるとともに、入居テナントに啓発文書を配布する等により、廃棄物の発生抑制と分別の周知徹底に努める。
- ・建物の外壁面を現状よりも後退させることによりオープンスペースを確保し、高木の植栽による木陰の創出や十分な緑化を計画するとともに、保水性の舗装の採用を検討する。さらに中層部屋上にも緑地面積を確保する。また、地域熱供給事業者の設置するクーリングタワーについては、その設置場所を高層棟屋上とすることで、熱拡散を促し地上部のヒートアイランド化を緩和する。
- ・地球温暖化を抑制する高効率空調設備、高効率照明設備、ビルエネルギー管理システム(BEMS)の導入などエネルギー高効率利用システムの構築や、空調熱源として効率の高い地域熱供給の導入等に努める。



お問合せ先

日本郵政株式会社 近畿ファシリティセンター

梅田 3 丁目計画 (仮称) 担当

住 所 〒530-8797 大阪市中央区北浜東 3-9

日本郵政グループ大阪ビル 3 階

電話番号 06-6944-5599 ファックス番号 06-6943-1734