

梅田 3 丁目計画（仮称）環境影響評価
方法書についての検討結果報告書

平成 20 年 12 月

大阪市環境影響評価専門委員会

はじめに

この報告書は、大阪市環境影響評価条例に基づき、平成20年9月8日に大阪市長から諮問を受けた「梅田3丁目計画（仮称）環境影響評価方法書」について、その内容を検討した結果をまとめたものである。

なお、同方法書については、平成20年8月29日から同年9月29日まで縦覧に供され、併せて平成20年10月14日まで意見書の受付が行われたが、意見書の提出はなかった。

平成20年12月1日
大阪市環境影響評価専門委員会
会長 山口 克人

目 次

はじめに

| | | |
|-----|--------------------|----|
| I | 環境影響評価方法書の概要 | 1 |
| 1 | 事業の名称 | 1 |
| 2 | 事業の種類 | 1 |
| 3 | 事業の規模 | 1 |
| 4 | 事業者の名称 | 1 |
| 5 | 事業計画の概要 | 1 |
| 6 | 環境影響要因及び環境影響評価項目 | 4 |
| 7 | 環境影響評価の実施を予定している区域 | 6 |
| 8 | 調査、予測及び評価の手法 | 7 |
| II | 検討内容 | |
| 1 | 全般的事項 | 12 |
| 2 | 大気質 | 17 |
| 3 | 騒音、振動、低周波音 | 20 |
| 4 | 地盤沈下 | 22 |
| 5 | 日照阻害 | 23 |
| 6 | 電波障害 | 23 |
| 7 | 廃棄物・残土 | 25 |
| 8 | 地球環境 | 26 |
| 9 | 気象（風害を含む） | 27 |
| 10 | 景観 | 29 |
| III | 指摘事項 | 30 |
| | おわりに | 31 |

[参 考]

- 諮問文・答申文
- 大阪市環境影響評価専門委員会委員名簿
- 大阪市環境影響評価専門委員会部会構成
- 大阪市環境影響評価専門委員会開催状況

I 環境影響評価方法書の概要

1 事業の名称

梅田3丁目計画（仮称）

2 事業の種類

建築基準法第21条の規定の適用を受ける大規模の建築物の新築の事業

（建築基準法施行令第2条第1項第4号に掲げる延べ面積が100,000平方メートル以上で、かつ、同項第6号に掲げる建築物の高さが150メートル以上であるものに該当）

3 事業の規模

延べ面積 : 約217,000m²

建築物の高さ : 約187m

4 事業者の名称

郵便局株式会社 (代表者：代表取締役会長 川 茂夫)

大阪ターミナルビル株式会社 (代表者：代表取締役社長 池田 靖忠)

5 事業計画の概要

(1) 事業の目的

本事業は、大阪の基幹的郵便局として長らく親しまれてきた大阪中央郵便局をはじめ、大弘ビル、アクティ西ビルを現位置にて共同ビルとして一体的に建て替えることで、都市の活力を低下させることなく、大阪駅周辺における中枢業務機能や商業・サービス機能、文化集客機能を強化し、新たな賑わいを創出することで、周辺地域の活性化を誘引し、都市再生の推進に貢献することを目的としている。

(2) 事業計画策定の経緯

事業計画地は、京阪神都市圏の主要交通ターミナルである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、周辺には大型商業施設や中枢業務機能が集積している地域であるとしている。事業計画地に隣接する西梅田地区地区計画の区域内では、新たな商業・業務・文化施設が既にオープンしており、阪急百貨店及びJR大阪駅においては、都市再生特別地区の都市計画決定が既に行われており、現在工事が進められているとしている。

このような状況を踏まえ、昭和14年の完成以来、大阪の基幹的郵便局としての役割を果たしてきた大阪中央郵便局と、同街区の西隣に立地する大弘ビル及びアクティ西ビルを、共同化を前提に建替え、大阪駅前にふさわしい新たなビジネスや賑わい、そして文化発信の拠点となる複合ビルを建設することを計画したとしている。

また、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、回遊性の高い安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図ることを目指し、関係行政機関との協議や、有識者からなる「大阪駅前にふさわしい景観・歴史継承のあり方」に関する検討委員会の提言を踏まえ、事業を推進していくとしている。

(3) 施設計画

施設の内容は表 I - 1、事業計画地の位置図は図 I - 1、施設立面図は図 I - 2 に示すとおりとしている。

空調等の熱源は、地域熱供給事業者と契約し熱供給を受ける計画であるとしている。その場合、事業計画地内に地域熱供給事業者のサブプラントが設置され、そこから本施設に冷熱、温熱の供給を受ける予定としている。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、温水を製造するとし、不足分については電力を使用することにより、事業計画地内ではボイラー等のガス燃焼を伴わない方式であるとしている。また、サブプラントの冷水・温水製造機器は地階に、排熱用の冷却塔は屋上に設置される予定としている。

表 I - 1 主要な施設の内容

| | | |
|----------|--------------------------|--------------------------------------|
| 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（予定） |
| | 防火地域 | 防火地域 |
| | 基準建ぺい率 | 80% |
| | 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予定） |
| 施設の概要 | 建築面積 | 約8,700m 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 |
| | 階数 | 40階程度、地下3階程度 |
| | 建物高さ | 約187m |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造+鉄骨造 |
| | 主な用途 | 事務所、商業、劇場、郵便局等 |
| | 駐車台数 （荷捌き台数含む） | 約470台 |

注）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。

(4) 工事計画

工事工程は表 I - 2 に示すとおりとし、平成24年に利用を開始する予定としている。

また、工事関係車両は、主として阪神高速道路と幹線道路を利用する計画であるとし、運行にあたっては、走行時間帯の配慮、運転者への適正走行の周知徹底、輸送体制の工夫などを行う予定であるとしている。

表 I - 2 工事工程（予定）

| 年次 | 1 | 2 | 3 | |
|------|---|---|---|---|
| 解体工事 | ■ | | | |
| 新築工事 | | ■ | ■ | ■ |

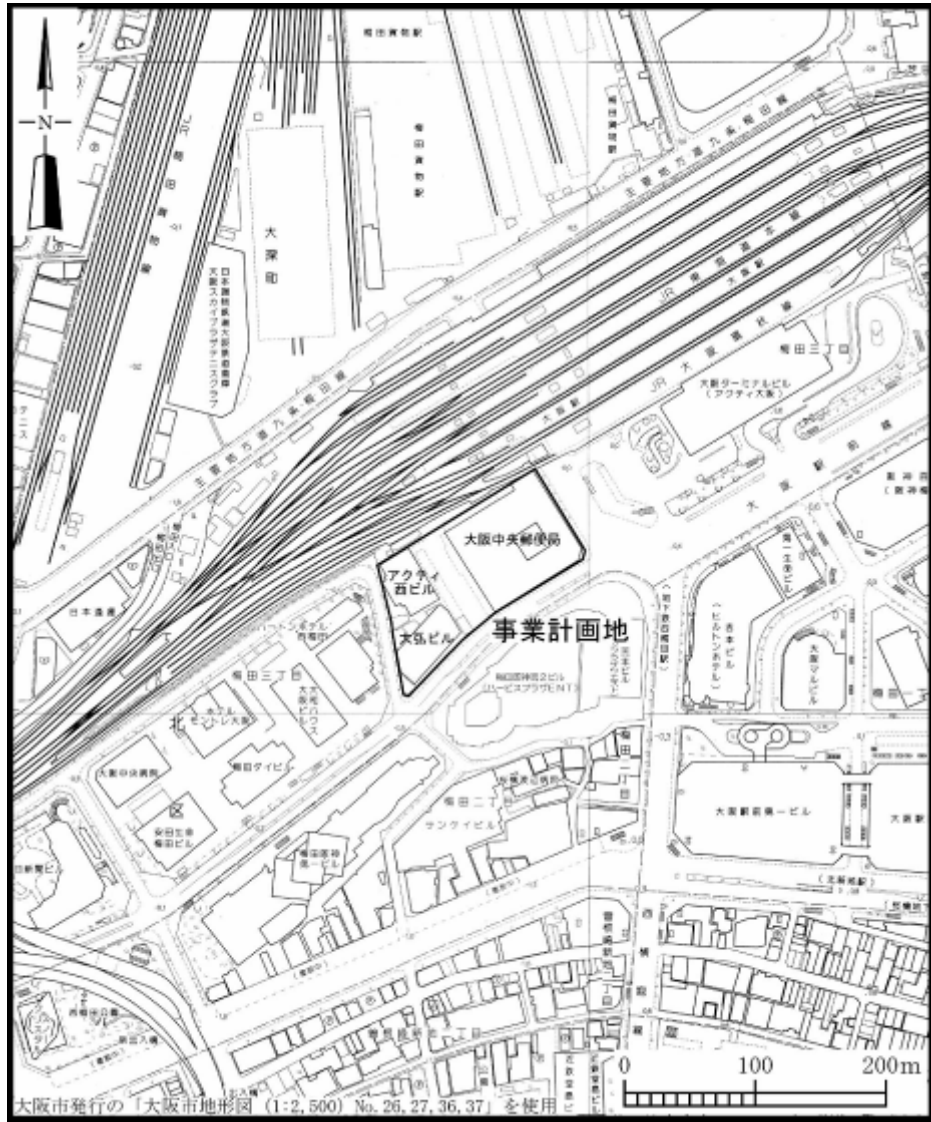


図 I - 1 事業計画地の位置図

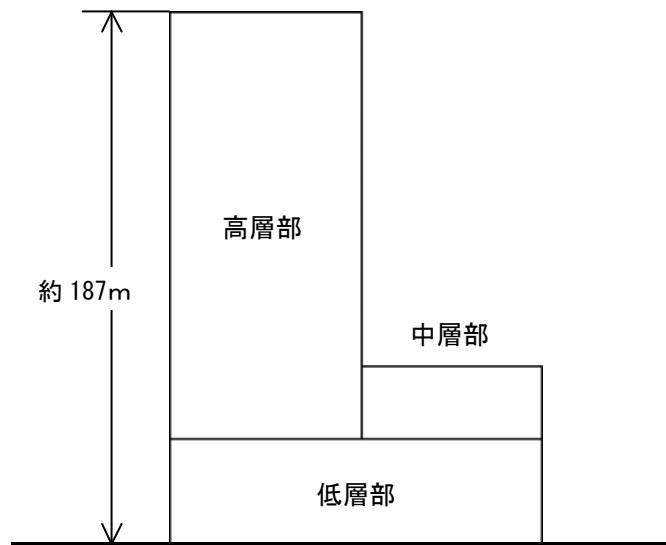


図 I - 2 施設立面図 (南立面)

6 環境影響要因及び環境影響評価項目

環境影響要因と環境影響評価項目の関係は次のとおりとしている。

| 環境影響評価項目 | | 環境影響要因 | | | | | | 選定する理由・選定しない理由 |
|-------------|------------------|----------------------------|-----------------------|---|---------------------------------|---|---|----------------|
| | | 施設 の 存在 | 施設 の 利用 | 建設 工 事 中 | | 土 地 の 改 変 | | |
| 細項目 | | 建 築 物 の 存 在 | 施 設 の 供 用 | 施 設 関 係 車 両 の 走 行 | 建 設 機 械 の 稼 働 | 工 事 関 係 車 両 の 走 行 | | |
| 大 気 質 | 二酸化硫黄 | | | | | | 施設の利用に伴う施設関係車両の走行と、建設工事中の建設機械の稼働及び工事関係車両の走行により発生する排出ガスの影響が考えられることから、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質について、環境影響評価項目として選定する。 なお、二酸化硫黄については、大阪市内の大気汚染常時監視測定局における二酸化硫黄の測定結果は、全局において環境基準を達成していること、ガソリン・軽油中の硫黄分の許容限度は0.001質量%以下とされていることから、影響は小さいものと考え、環境影響評価項目として選定しない。 施設の供用については、空調熱源については、地域熱供給事業者から蒸気の供給を受け、不足分は電力を使用することにより、計画地内では、ガス燃焼を伴わない方式とすることから、本事業による直接の影響はない。ただし、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が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 | |
| | 二酸化窒素 | | ※ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 浮遊粒子状物質 | | ※ | ○ | ○ | ○ | | |
| 水質・底質 | | | | | | | 施設の供用に伴う排水は公共下水道に放流する。また、建設工事中に発生する排水についても、濁水処理等を行った後、公共下水道に放流する。よって、公共用水域への排水の放流は行わないことから、環境影響評価項目として選定しない。 | |
| 地下水 | | | | | | | 施設の利用及び建設工事中において、地下水汚染の原因となる有害物質を排出する施設、行為はないことから環境影響評価項目として選定しない。 | |
| 土 壤 | | | | | | | 事業計画地においては過去に土壤汚染の原因となる有害物質の使用等の記録はないこと、施設の利用及び建設工事中において、土壤汚染の原因となる有害物質を排出する施設、行為はないことから環境影響評価項目として選定しない。 | |
| 騒 音 | 等価騒音レベル等 | | ○ | ○ | | ○ | 施設の供用に伴う空調設備等の稼働及び施設関係車両の走行と、建設工事中の建設機械の稼働及び工事関係車両の走行により発生する騒音の影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 | |
| | 騒音レベルの90%レンジ上端値等 | | ○ | | ○ | | | |

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。
 2. 「※」は、地域熱供給事業者の施設からの影響が考えられる項目を示す。

| 環境影響評価項目 | | 環境影響要因 | | | | | | 選定する理由・選定しない理由 |
|-----------|------------------|--------|-------|-----------|---------|-----------|-------|--|
| | | 施設の存在 | 施設の利用 | 建設工事中 | | | | |
| 細項目 | | 建築物の存在 | 施設の供用 | 施設関係車両の走行 | 建設機械の稼働 | 工事関係車両の走行 | 土地の改変 | |
| 振動 | 振動レベルの80%レンジ上端値等 | | | ○ | ○ | ○ | | 施設の利用に伴う施設関係車両の走行と、建設工事中の建設機械の稼働及び工事関係車両の走行により発生する振動の影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 |
| 低周波音 | G特性音圧レベル等 | | ○ | | | | | 施設の供用に伴う空調設備等の稼働により発生する低周波音の影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 |
| 地盤沈下 | | ○ | | | | | ○ | 大規模建築物（地下構造物）の存在及びその建設のための地下掘削等の工事による地盤変形及び地下水流況への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。なお、施設の供用に伴う地下水の利用はない。 |
| 悪臭 | | | | | | | | 特に悪臭を発生させる施設・行為はないことから、環境影響評価項目として選定しない。 |
| 日照障害 | 日照の状況 | ○ | | | | | | 大規模建築物の存在による日照への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 |
| 電波障害 | テレビジョン電波受信障害の状況 | ○ | | | | | | 大規模建築物の存在によるテレビジョン電波受信への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 |
| 廃棄物・残土 | 廃棄物 | | ○ | | | | ○ | 施設の供用に伴う廃棄物の発生並びに土地の改変等に伴う廃棄物及び残土の発生が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 |
| | 残土 | | | | | | ○ | |
| 地球環境 | 温室効果ガス | | ○ | | | | | 施設の供用に伴う温室効果ガスの排出が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 |
| 気象（風害を含む） | | ○ | | | | | | 大規模建築物の存在による風況への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 |
| 地象 | | | | | | | | 地形・地質の状況を著しく変化させる地下掘削工事は行わないことから、環境影響評価項目として選定しない。 |

注：「○」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。

| 環境影響評価項目 | 環境影響要因 | | | | | | 選定する理由・選定しない理由 |
|--------------|--------|-------|-----------|---------|-----------|--|--|
| | 施設の存在 | 施設の利用 | 建設工事中 | | 土地の改変 | | |
| 細項目 | 建築物の存在 | 施設の供用 | 施設関係車両の走行 | 建設機械の稼働 | 工事関係車両の走行 | | |
| 水 象 | | | | | | | 事業による河川等の改変はなく、排水は公共用水域には放流しないことから、環境影響評価項目として選定しない。 |
| 動 物 | | | | | | | 事業計画地は市街地のオフィスビルであり、動物の生息環境を改変しないことから、環境影響評価項目として選定しない。 |
| 植 物 | | | | | | | 事業計画地は市街地のオフィスビルであり、植物の生育環境を改変しないことから、環境影響評価項目として選定しない。 |
| 生態系 | | | | | | | 事業計画地は市街地のオフィスビルであり、動物・植物の生息・生育環境を改変しないことから、環境影響評価項目として選定しない。 |
| 景 観 | ○ | | | | | | 大規模建築物の存在による景観の変化が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。 |
| 自然とのふれあい活動の場 | | | | | | | 事業計画地は市街地のオフィスビルであり、レクリエーション施設等の消滅・改変はないことから、環境影響評価項目として選定しない。 |
| 文化財 | | | | | | | 事業計画地には指定・登録文化財はなく、また事業計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地ではないことから、環境影響評価項目として選定しない。 |

注：「○」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。

7 環境影響評価の実施を予定している区域

本事業の内容及び環境影響が及ぶと想定される範囲を考慮し、環境影響評価を実施する区域は、大阪市北区を基本とするとしている。

8 調査、予測及び評価の手法

(1) 調査方法

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、事業計画地周辺の現況を把握するとしている。調査の内容は次のとおりであり、現地調査地点は図 I - 3 及び図 I - 4 に示すとおりとしている。

① 既存資料調査の内容

| 調査項目 | 調査内容 | 調査方法（資料名） |
|---------------|---|--|
| 大気質 | ○大気質の状況 二酸化窒素・浮遊粒子状物質（測定結果、環境基準達成状況等） ○気象の状況 風向・風速、日射量、雲量等 | 「大阪市環境白書」、 気象台及び大気汚染常時監視測定局のデータ収集 等 |
| 騒音 | ○騒音の状況 測定結果、環境基準達成状況、苦情件数等 | 「大阪市環境白書」等 |
| 振動 | ○振動の状況 測定結果、苦情件数等 | 「大阪市環境白書」等 |
| 地盤沈下 | ○地盤沈下量 | 「大阪市環境白書」等 |
| 日照障害 | ○事業計画地周辺の土地利用、建物及び地形等の状況 建築物の位置・高さ等 | 土地利用図、地形図等 |
| 電波障害 | ○事業計画地周辺の土地利用、建物及び地形等の状況 建築物の位置・高さ等 | 土地利用図、地形図等 |
| 廃棄物・残土 | ○廃棄物等の種類・量、再生利用等の状況 | 「大阪市環境白書」等 |
| 地球環境 | ○温室効果ガスの排出量等の状況 | 「大阪市環境白書」等 |
| 気象 (風害を含む) | ○気象の状況 風向・風速等 | 気象台及び大気汚染常時監視測定局のデータ収集 等 |

② 現地調査の内容

| 調査項目 | 調査方法 | 調査時期及び頻度 | 調査地点及び範囲 |
|------|---|---|---------------------------|
| 騒音 | 環境騒音 | 「JIS Z 8731 環境騒音の表示・測定方法」に準拠 2回(平日・休日) 24時間 | 事業計画地周辺2地点 |
| | 道路交通騒音 | | 事業計画地周辺の関係車両主要走行ルート沿道2地点 |
| 振動 | 道路交通振動 | 「JIS Z 8735 振動レベル測定方法」に準拠 2回(平日・休日) 24時間 | 事業計画地周辺の関係車両主要走行ルート沿道2地点 |
| | 地盤卓越振動数 | | |
| 低周波音 | 低周波音の測定方法に関するマニュアルに準拠 | 2回(平日・休日) 24時間 | 事業計画地周辺2地点 |
| 交通量 | 調査員による計数 | 2回(平日・休日) 24時間 | 事業計画地周辺の関係車両主要走行ルート沿道2地点 |
| 電波障害 | 「建造物によるテレビ受信障害調査要領」に準拠し、電波測定車によるチャンネル別の画質評価 | 電波受信の状況が適切に把握できる時期に1回 | 事業計画地周辺 (障害発生予測範囲及び周辺) |
| 景観 | 現地にて写真撮影 | 晴天時に1回 | 事業計画地周辺8地点 |

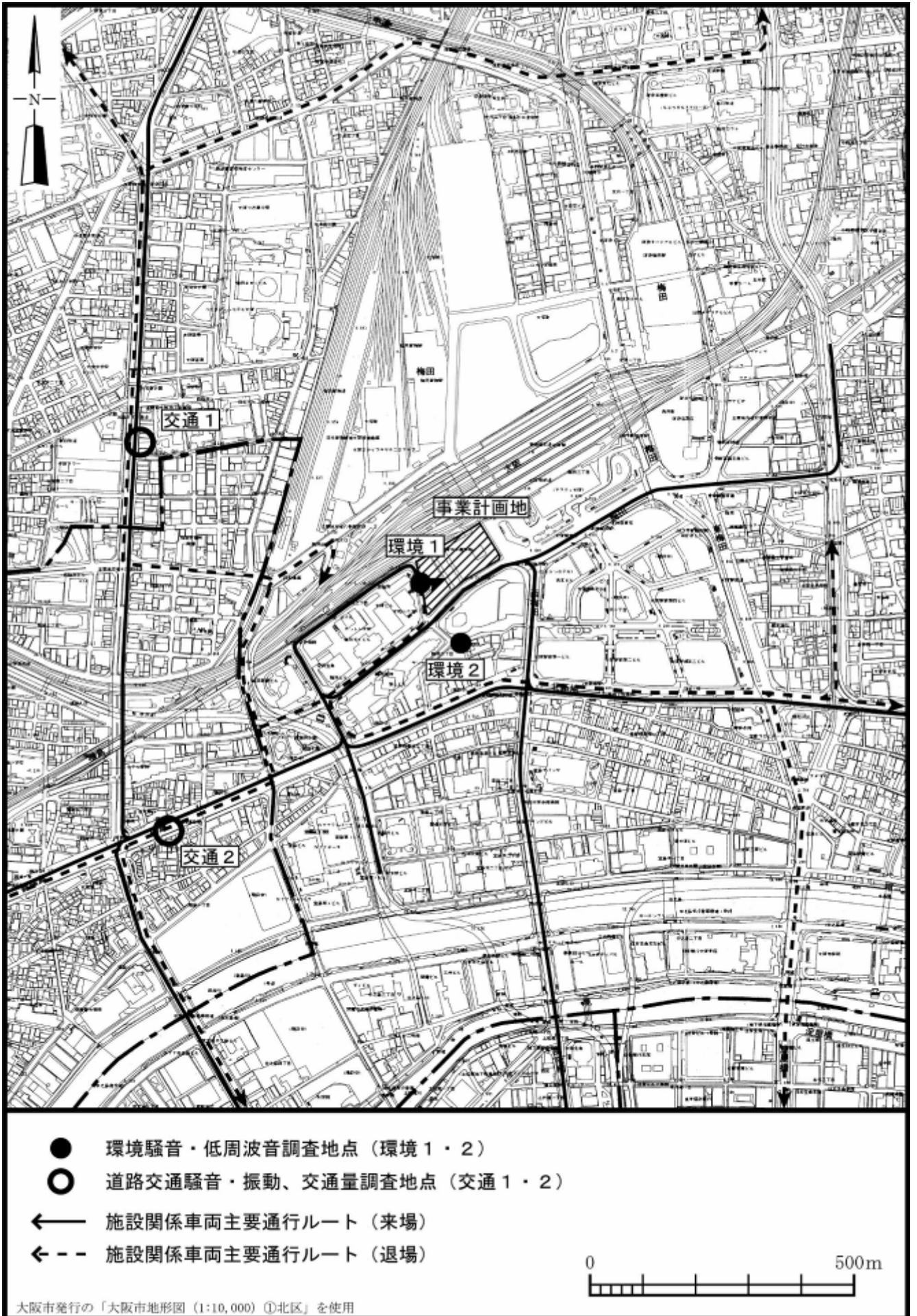


図 I - 3 現地調査地点（騒音・振動・交通量）