

# 梅田 3 丁目計画（仮称） 環境影響評価方法書の概要

平成 20 年 8 月

## 1. 事業計画

### (1) 対象事業の名称及び種類

名称：梅田 3 丁目計画（仮称）

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  
（延べ面積 10 万 m<sup>2</sup> 以上かつ高さ 150m 以上に該当）

### (2) 事業者

郵便局株式会社

（代表者：代表取締役会長 川 茂夫 所在地：東京都千代田区霞ヶ関 1 丁目 3 番 2 号）

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 所在地：大阪市北区梅田 1 丁目 3 番 1-1100 号）

### (3) 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する。

### (4) 事業の概要

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 大阪駅の西側に隣接する区域で、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おり、現在も多くの開発が進行している地域である。

本事業においては、現在の大阪中央郵便局の敷地及びその西に隣接する敷地を一体的に開発し、超高層ビル 1 棟を建設し、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とすることを計画した。なお、建替えにあたっては、大阪中央郵便局の近代建築としての歴史的価値の継承を前提に、大阪駅前の新たなランドマークとなる建物を目指す計画である。また、バリアフリーに十分配慮した回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図ることにより都市再生に貢献する計画である。なお、空調熱源として効率の高い地域熱供給を導入し、環境への負荷軽減に配慮する。

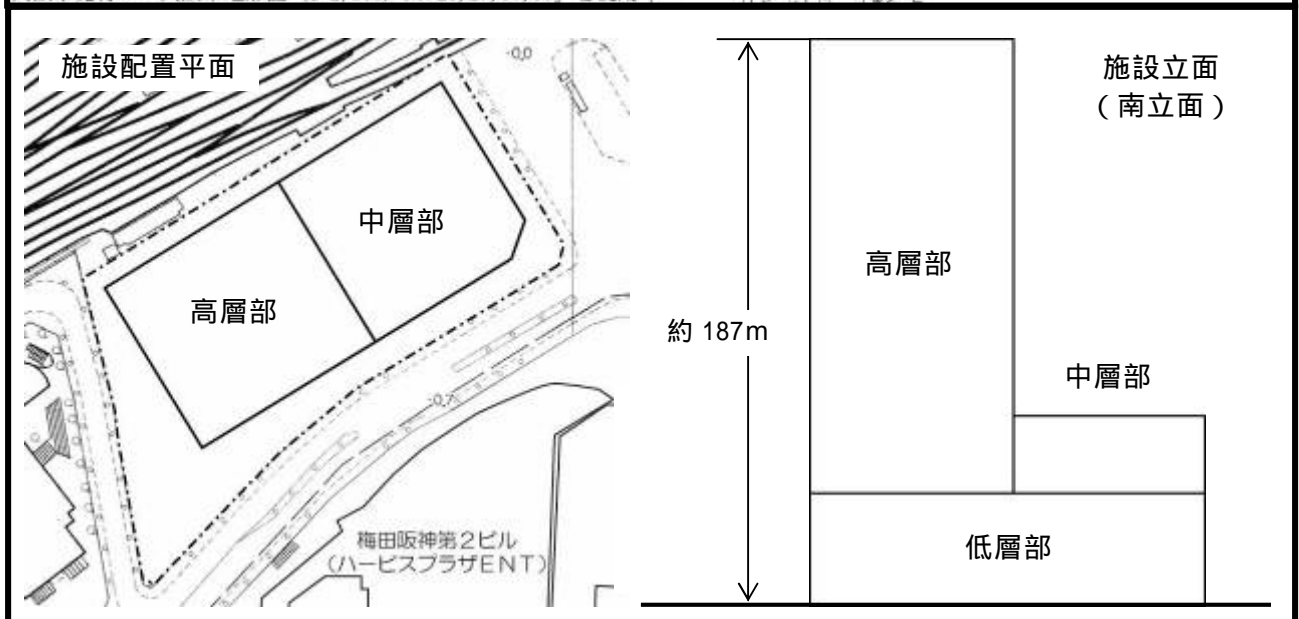
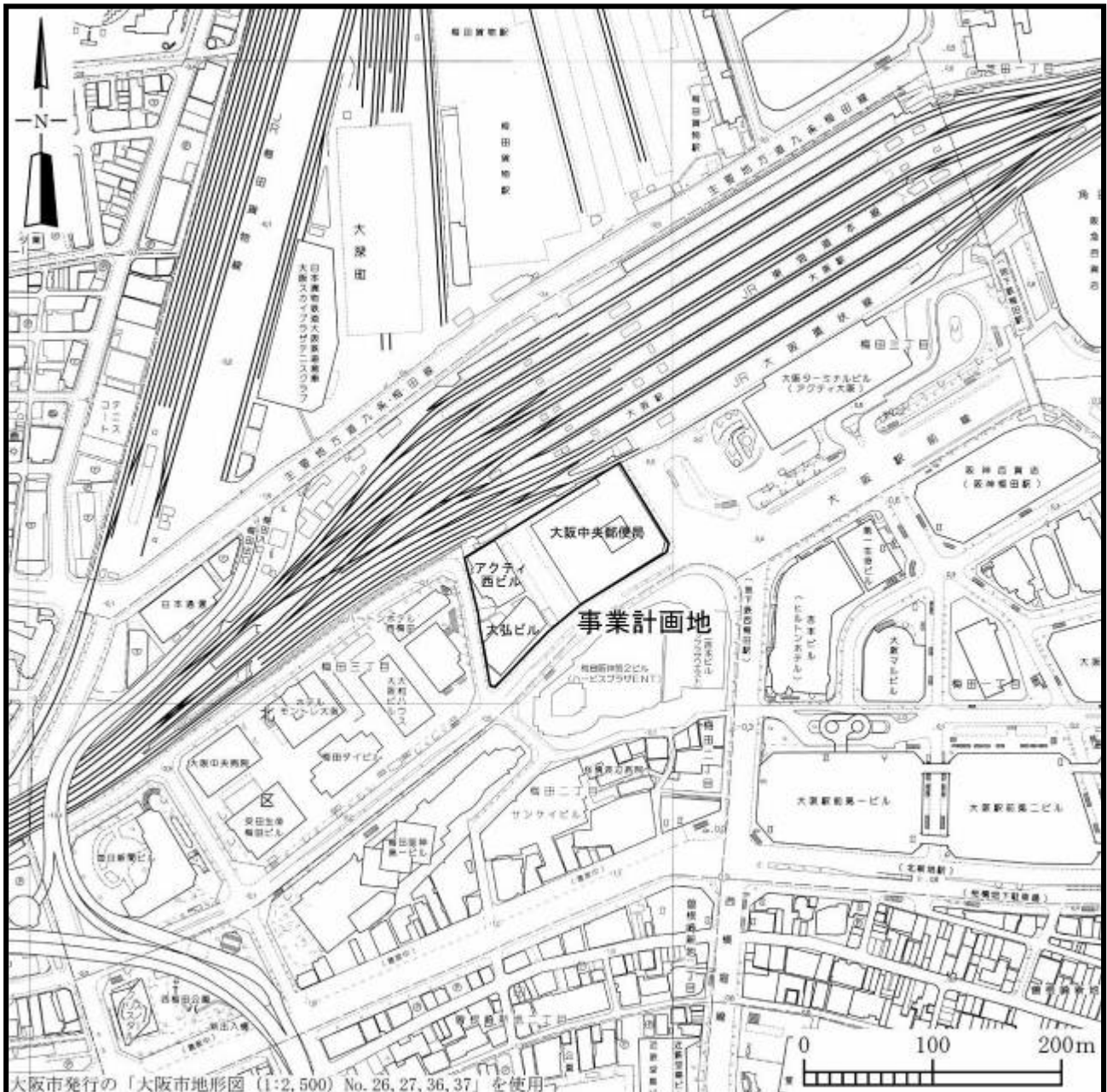
利用開始は平成 24 年を予定している。

## 施設の概要

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 <sup>2</sup>
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）
建築面積	約 8,700m <sup>2</sup>
延べ面積	約 217,000m <sup>2</sup>
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	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。

(5) 事業計画地の位置



## 2. 環境影響評価実施内容の概要

### (1) 環境影響評価項目

本事業の実施により影響を受けると考えられ、環境影響評価において予測・評価を行う必要があると考えられる項目として、大気質、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）及び景観の11項目を選定した。

今後、各項目について現況調査を行い、それを基に本事業の実施が周辺地域の環境に及ぼす影響の予測を行うとともに、項目ごとに環境保全目標を設定し、予測結果に対する評価を行う。

環境影響評価項目と環境影響要因の関係

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（解体工事含む）		
	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	土地の変更
大気質						
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。

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。

### (2) 環境影響評価の実施を予定している区域

環境影響評価を実施する区域は、事業計画地の位置する大阪市北区を基本とする。

### (3) 対象事業実施にあたっての環境保全及び創造の考え方

環境保全及び創造のために講じることを予定している措置は次のとおりである。

#### 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。

建設資機材等の運搬にあたっては、車両通行ルートの適切な選定、通行時間帯の配慮、輸送効率の向上、運転者への適正走行の周知徹底、工事関係車両の運行管理等により周辺環境に配慮する。また、アスベストを含む建材については、関係法令等にもとづき必要な調査を実施し、除去に当たっては飛散防止及び適正な処理・処分を行う。

#### 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。

#### 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」の取り組み内容や、西梅田地区地区計画に配慮し、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。

## 環境保全計画

### a．大気質

建設工事の実施にあたっては、工事区域の周囲に仮囲い、解体建物の周囲に防音パネルを設置するとともに、適宜散水するなど粉じんの発生・飛散防止に努める。また、大気汚染物質の排出量を抑制するため、排出ガス対策型建設機械の採用及び良質燃料の使用に努めるとともに、空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行等、適切な施工管理を行う。

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、不足分は電気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。

### b．騒音、振動、低周波音

建設工事の実施にあたっては、工事区域の周囲に遮音壁を兼ねた仮囲い、解体建物の周囲に防音パネルを設置し騒音の抑制に努める。また、建設機械等からの騒音・振動による周辺地域への環境への影響を軽減するため、低騒音・低振動型建設機械の使用に努めるとともに、空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行等、適切な施工管理を行う。

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。

### c．地盤沈下

建設工事の実施にあたっては、遮水性の高い山留壁を構築すること等により、地盤沈下を生じさせないように配慮する。

### d．日照障害

敷地北側は JR の鉄道用地であり、あまり日照の影響を与えない土地であるが、そうした中でも、建物高さを最大限度まであげることで、高層部面積を小さくするなどし、日照障害の軽減に配慮した形状とする。

### e．電波障害

電波障害が発生すると予測される場合は、共同受信方式もしくはケーブルテレビ方式による対策を行うなど、適切な措置を講じる。

### f．廃棄物・残土

解体を含む建設工事に伴い発生する建設廃棄物は、発生抑制・減量化・再資源化等について、適正な措置を講じる。また、使用する建設資材等については、できる限りリサイクル製品を使用する。

また、供用後に発生する廃棄物についても、発生抑制・減量化・再資源化等について、適正な措置を講じる。

### g．地球環境

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、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。

### h．ヒートアイランド

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。また、省エネルギー化を図るための建築・設備計画等によりヒートアイランドの緩和に努める。

### i．気象（風害を含む）

計画建物は、建物配置、形状等について検討し、歩行者等へのビル風の影響を軽減するように努める。また、敷地周辺では風環境にも配慮した高木の街路樹を計画する。

### j．景観

計画建物の外観・色彩については、周辺地域の既存建物と計画建物とが調和するように努める。また、既存の高層建物との関係に配慮し、計画建物の高層部を事業計画地の西側に配置することにより、大阪駅前広場に対する圧迫感の軽減に配慮する。

### k．文化財

埋蔵文化財については、事業計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地ではないが、新たな掘削工事にあたっては、大阪市教育委員会等の関係機関と協議し適切に対処する。