

梅田3丁目計画(仮称)
環境影響評価準備書

要約書

令和元年11月

日本郵便株式会社
大阪ターミナルビル株式会社
株式会社 J T B

はじめに

日本郵便株式会社、大阪ターミナルビル株式会社及び株式会社 J T B では、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である「梅田3丁目計画（仮称）」（以下、「本事業」とする）を計画しています。本事業については、平成23年12月に、「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、予測及び評価を行った結果をとりまとめた「環境影響評価書」を提出し、その後、大阪中央郵便局及び大弘ビルの解体を行い、アクティ西ビルを除く跡地において暫定活用を行ってまいりました。一方、並行して事業性等の観点や市況等を注視しながら事業再開を検討してきた結果、この度、施設形状や配置など、施設計画を見直したうえで事業を再開することとなりました。事業再開に向けては、施設計画の見直しに伴い、事業実施による環境への影響が変化する可能性があることから、再度、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ます。事業計画地内には、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したが、現在は、大阪中央郵便局、大弘ビルについては解体し、それぞれ西梅田スクエア、西梅田バス暫定駐車場として暫定利用しています。

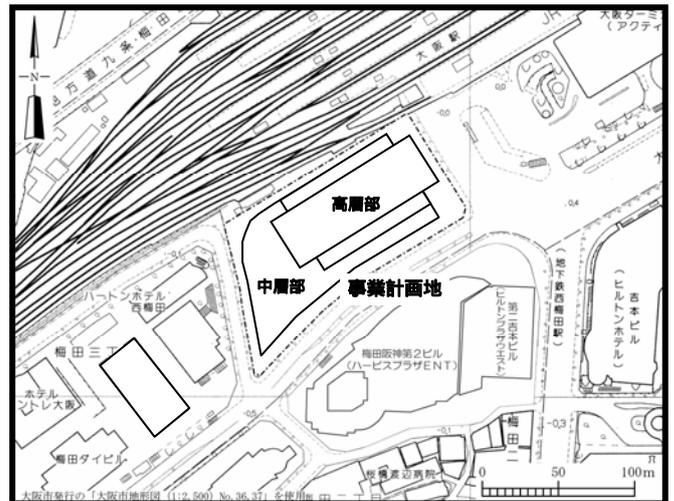
事業再開後は、アクティ西ビルも解体し、超高層ビル1棟を建設します。ビルの中層部には商業施設及び劇場、高層部に業務施設及び滞在施設を設ける計画です。

1 計画施設の内容・施設配置計画

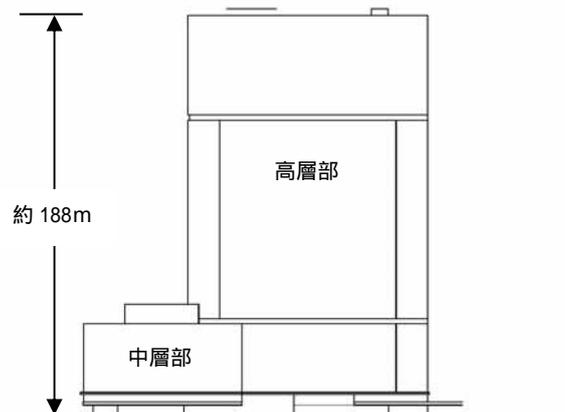
| | | |
|----------|----------------------|--|
| 事業計画地の概要 | 所在地 | 大阪市北区梅田3丁目2番4号、14号、18号 |
| | 敷地面積 | 約12,900m ² |
| | 区域の指定 | 都市計画区域（市街化区域） |
| | 地域・地区 | 商業地域・都市再生特別地区 |
| | 防火地域 | 防火地域 |
| | 基準建ぺい率 | 80%（耐火建築物の場合100%） |
| 施設の概要 | 容積率最高限度 | 1500% （都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和） |
| | 建築面積 | 約9,500m ² |
| | 延べ面積 | 約229,000m 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101,500m ² 商業施設：約44,000m ² 劇場：約6,000m ² 滞在施設：約42,000m ² |
| | 階数 | 地上40階、地下3階、塔屋2階 |
| | 建築物の高さ | 約188m |
| | 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、商業施設、劇場、滞在施設 |
| | 駐車台数（荷捌き台数含む） | 約390台 |
| | 自転車駐輪台数 | 約380台 |

注：規模については想定している計画が最大となる場合を示している。

平面図



立面図



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、事業計画の見直しに伴う環境影響の変化等を考慮し、「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。

| 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 | 土地の変改 |
| 大気質 | | | ○ | ○ | ○ | |
| 土 壤 | | | | | | ○ |
| 騒 音 | | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 振 動 | | | ○ | ○ | ○ | |
| 低周波音 | | ○ | | | | |
| 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：「○」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 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 0.038ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.048mg/m³となり、環境基準値を下回ると予測されました。

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 0.056ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.050mg/m³となり、環境基準値を下回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 0.039ppm、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.048mg/m³となり、環境基準値を下回ると予測されました。

2 土 壌

工事の実施による影響

事業計画地の一部については、鉛、砒素等の土壌溶出量が土壌溶出量基準を超過しており、土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）に指定されており、指定区域以外についても、同様に鉛、砒素等の土壌溶出量が土壌溶出量基準を超過している可能性があると考えられます。

そのため、土地の形質変更時まで、土壌汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例に準拠し、関係部局と協議を行い、必要となる諸手続きを実施します。また、建設工事の実施にあたっては、場内の散水や発生土をシートで覆う等、飛散防止対策に十分配慮します。なお、汚染土壌を事業計画地から搬出する場合には、関係法令等に準拠し、適切に汚染土壌の搬出、運搬及び処理を行うこととします。

以上のことから、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 54 デシベル、昼間 61 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 50 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敷地境界での到達騒音レベルは最大で 78 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 0.6 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敷地境界における振動レベルは最大で 64 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 1.5 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 日照障害

施設の存在による影響

事業計画地周辺は商業地域や準工業地域（指定容積率 300%）であり、日影規制対象区域外となっています。事業計画地内の計画建物における日影は、3 時間以上となる地域はすべて日影規制対象外となる商業地域内となっており、日影規制対象区域には影響を及ぼさない計画です。なお、3 時間以上の区域内に住居は存在しません。

7 電波障害

施設の存在による影響

事業計画地内の計画建物により、テレビジョン電波（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テレビジョン電波受信障害対策済地域となっています。本事業の実施にあたっては、施設計画においては計画建物の外壁面を敷地境界からセットバックするとともに、高層部・中層部などの建物構成とし、工事中においては地上躯体工事の進捗に合わせてクレーンの向きや配置にできる限り配慮する計画です。また、計画建物による影響が確認された場合には適切に対応します。

8 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から排出される廃棄物排出量は約 2,174t/年となり、平成 29 年度の大阪市の一般廃棄物の排出量の 0.23% 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 197,892t となり、平成 26 年度の大阪市における産業廃棄物排出量の 2.8% 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、使用する建設資材等についても、できる限りサイクル製品を使用する計画です。

9 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で、対策を講じない場合に比べて、二酸化炭素排出量が約 28.6% 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の排出抑制に努めます。

10 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事業計画地の周辺では風環境が変化し、事業計画地周辺にランク 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に高さ 6 ～ 10m の常緑樹を配置することにより、全てランク 3 以下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、風環境として特に問題はないと考えられます。

11 景観

施設の存在による影響

計画建物については、周辺建物との調和に配慮するとともに、西梅田地区の街並みとの連続性に配慮する計画です。また沿道に緑豊かな歩行者空間やオープンスペースを確保し、緑の潤いと賑わいが感じられる魅力ある街並みの形成を図ります。計画建物の外装は、駅前新たな顔としてふさわしい、都市的でシンボル性の高いものとなるよう、統一感のある縦基調のデザインにより伸びやかな印象を生み出し、ランドマーク性を高めるものとするともに、駅前にふさわしい質の高い設えとなるよう、大阪市と協議しながら外装材や色彩等に配慮する計画です。こうした計画の取組により、本事業は魅力ある都市景観の形成及び周辺都市景観との調和に配慮するとともに、大阪市都市景観条例に沿った計画であると考えられます。

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、車両走行ルートの適切な選定、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

- ・ 敷地内に施設関連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、計画建物の壁面を道路よりセットバック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既存建物の一部にアスベスト含有材料の使用が確認されていることから、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に沿って、調査結果に基づき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、地域熱供給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。
- ・ 建物の壁面をセットバック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、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。



現時点の計画に基づくものであり、今後の協議等により変更となる可能性があります。

お問合せ先

日本郵政不動産株式会社 開発事業本部 大阪プロジェクト部
住 所 〒100-0004
東京都千代田区大手町二丁目 3 番 1 号
大手町プレイスウエストタワー-24 階
電話番号 03-6281-9004