

梅田阪急ビル建替事業に係る
環境影響評価準備書

要約書

平成17年7月

阪急電鉄株式会社

はじめに

阪急電鉄株式会社では、現在、阪急百貨店うめだ本店として使用されている『梅田阪急ビル』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、本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きを経て、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大阪ターミナルの中心に位置しており、計画地内には、現在、阪急百貨店うめだ本店として使用されている梅田阪急ビルと、オフィス・店舗として使用されている阪急グランドビルが建っています。

本事業は、百貨店の営業を継続しながら、梅田阪急ビルを現地にて建替えるもので、建替後は、低層部を百貨店、高層部をオフィスとする二層構成の建物とする計画です。（阪急グランドビルは、基本的に改変は行わず、現状のまま存続する予定です。）

なお、計画にあたっては、現在、非常に多くの方に利用されている敷地内コンコースを建替後も維持するほか、地上・地下レベルにおける周辺とのバリアフリー化を行う予定です。

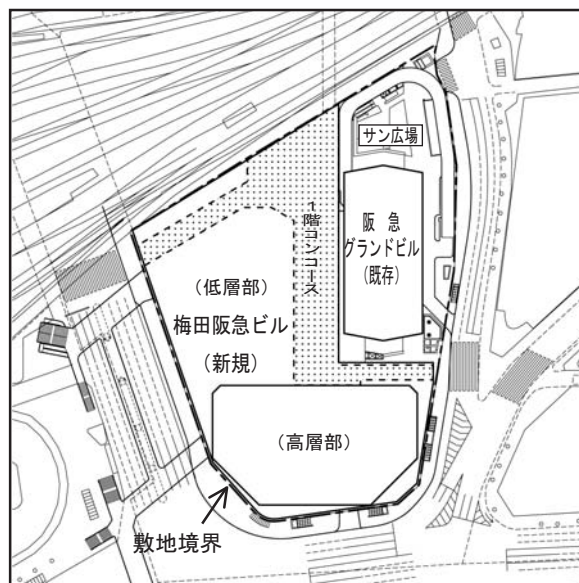
施設計画の規模

立地場所の概要	位 置	大阪市北区角田町 8-7	
	敷地面積	約 17,500 m ²	
	区域の指定	都市計画区域内（市街化区域）	
	地域・地区	商業地域、都市再生特別地区、駐車場整備地区	
	防火地域	防火地域	
	基準建ぺい率	80%（耐火建築物の場合 100%）	
	基準容積率	1,800%（都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和）	
施設の概要	建築面積	梅田阪急ビル（新規）	阪急グランドビル（既存）
		約 12,300 m ² ※1	約 2,300 m ² ※1
	容積対象延床面積	約 14,600 m ²	
		約 252,000 m ² 百貨店：約 140,700 m ² コンコース：約 9,600 m ² 高層部（事務所等）：約 101,700 m ²	約 62,300 m ²
		約 314,300 m ²	
	容積対象外面積	（駐車場等） 約 2,400 m ²	（駐車場等） 約 13,800 m ²
		約 16,200 m ²	
	延べ面積	約 254,400 m ²	約 76,100 m ²
		約 330,500 m ²	
	階 数	地上 41 階、塔屋 1 階、地下 2 階	地上 31 階、塔屋 2 階、地下 2 階
	主な用途	百貨店、事務所、店舗等	事務所、店舗、駐車場
	建物の高さ	約 187m	約 127m
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造＋鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造＋鉄骨造
駐車台数	荷捌き用：15 台 ※2	一般用：336 台、荷捌き用：35 台	
	一般用：336 台、荷捌き用：50 台 合計 386 台		
駐輪台数	別途、隔地駐車場として、既存の阪急梅田駅駐車場の一部を利用する。		
	約 240 台	—	

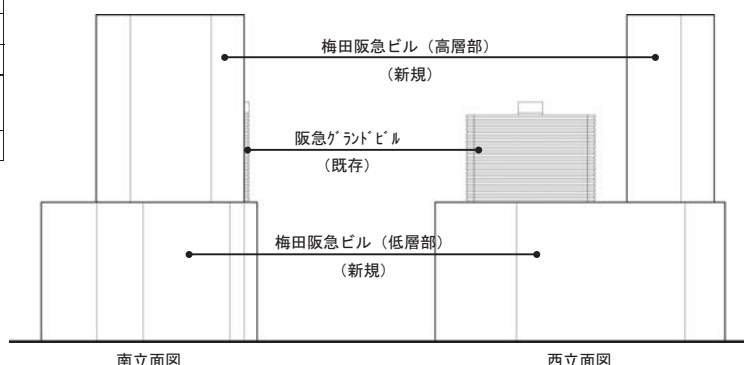
※1：両ビルは一体建物のため、個別の建築面積は目安として記載しております。
 ※2：一般用の駐車場に関しては、既設の阪急グランドビル及び阪急梅田駅駐車場を利用する計画であり、新たに一般用駐車場を設置することは計画していません。

施設配置計画

平面図



立面図



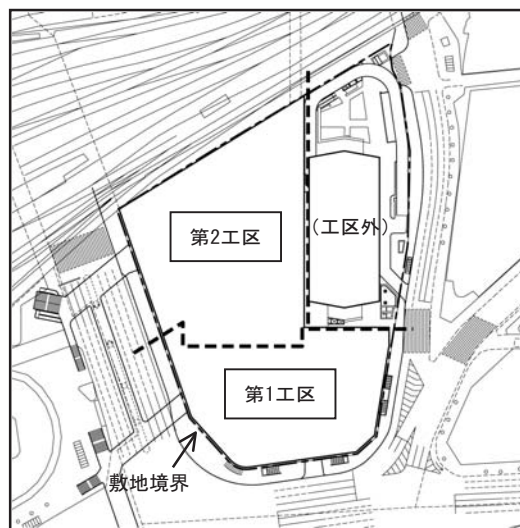
工事計画

本計画では、百貨店の営業を継続しながら工事を実施するため、段階的に施工する計画です。現在の梅田阪急ビルのうち、南側を第1工区、北側を第2工区とし、第2工区内の建物を残したまま、まず第1工区において新しい梅田阪急ビルの低層部南半分（第1期）の建設工事を行います。その後、高層部及び第2工区の低層部北半分（第2期）の工事を行います。

また、事業計画地は、大阪ターミナルの中心に位置しており、昼間は、多くの店舗等が営業し、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。

なお、工事工程は下表のとおりであり、全体の工期としては約5年を計画しています。

工事区域図



工事工程

年次	1	2	3	4	5	6
準備工事	第1期		第2期			
基礎工事	第1期		第2期			
建設工事	低層部第1期		高層部		低層部第2期	
外構工事						

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、これまで分別されずに廃棄されていたごみに対する分別回収の強化を図り、廃棄物の適正処理とリサイクルに努める計画です。また、梅田阪急ビルのオフィス部分や阪急グランドビルにおいても百貨店部分と同様に分別回収、再生・リサイクルをさらに強化するよう啓発活動等を行い、廃棄物の発生抑制、適正処理とリサイクルを推進していく計画です。

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。

緑化計画

事業計画地の外周部歩道に面する部分に植栽を配置するとともに、事業計画地北東角の広場（サン広場）においても、現在と同程度の緑地をつくり、都市の景観に配慮することに加え、梅田阪急ビル低層部（百貨店）の屋上（13階）においても、植栽等の緑化を行う計画です。

また、事業計画地周辺の歩道においても、樹木の植栽を行う計画です。

環境影響評価の項目、調査、予測及び評価の手法

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。

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
大気質		○	○	○	○	
騒音		○	○	○	○	
振動			○	○	○	
低周波空気振動		○				
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	○					

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。

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等により予測を行いました。

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。

環境影響予測及び評価の結果

大気質

○ 施設の利用による影響

熱源施設及び事業計画地内走行車両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、施設供用時の周辺住居地等における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.054ppm以下、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.079mg/m³以下となり、環境基準値以下となると予測されました。

また、施設関係車両の走行による排出ガスの影響についても、本事業による濃度の増加は小さく、施設供用時の関係車両主要走行ルート沿道における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.056ppm以下、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.083mg/m³以下となり、環境基準値以下となると予測されました。

○ 工事の実施による影響

建設機械及び工事区域内走行車両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、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.060ppm以下、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.083mg/m³以下となり、環境基準値以下となると予測されました。

また、工事関係車両の走行による排出ガスの影響についても、工事最盛期の関係車両主要走行ルート沿道における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.056ppm以下、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.083mg/m³以下となり、環境基準値以下となると予測されました。

騒音

○ 施設の利用による影響

屋外設置設備等により発生する騒音の事業計画地敷地境界における騒音レベルは55デシベル以下となり、規制基準値を下回ると予測されました。周辺住居地等においては、屋外設置設備等により発生する騒音の騒音レベルは35デシベル以下となり、現状の騒音を変化させることはないと予測されました。

また、施設関係車両の走行による、関係車両主要走行ルート沿道における騒音の上昇は0.1デシベル以下となり、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

建設機械等により発生する騒音の事業計画地敷地境界における騒音レベルは84デシベル以下となり、規制基準値を下回ると予測されました。

また、工事関係車両の走行による、関係車両主要走行ルート沿道における騒音の上昇は0.4デシベル以下となり、影響はほとんどないと予測されました。

振動

○ 施設の利用による影響

施設関係車両の走行による、関係車両主要走行ルート沿道における振動の上昇は0.1デシベル以下となり、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68デシベル以下となり、規制基準値を下回ると予測されました。

また、工事関係車両の走行による、関係車両主要走行ルート沿道における振動の上昇は2デシベル以下となり、工事中の道路交通振動は50デシベル以下と、振動に対する人の感覚閾値といわれる55デシベルを十分下回ると予測されました。

低周波空気振動

○ 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空気振動の周辺住居地等における到達G特性音圧レベルは67デシベル以下となり、現状のG特性音圧レベルを上昇させることはないと予測されました。

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地域に及ぶと予測されましたが、その範囲には住宅はほとんど存在せず、また、建築基準法による日影規制を満足する結果となっています。

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、大阪局、神戸局、京都局からのテレビジョン電波についてしゃへい障害及び反射障害が発生すると予測されますが、その範囲の大部分は共同受信施設を設置、もしく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。

また、本事業の実施にあたっては工事中を含め、建物の建設状況及びクレーンの設置高さを踏まえて、事前に対策が必要な地域について、共同受信施設の再設置、もしくはケーブルテレビ局への加入等の適切な対策を行います。

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量は5,865t/年となり、平成15年度の大阪市の一般廃棄物の排出量の0.35%に相当すると予測されました。また、事業の実施にあたっては、日本百貨店協会が主導する「統一ハンガー」の利用・回収の実施や商品包装の簡素化等の取組をさらに推進し、廃棄物の発生抑制に努めます。

○ 工事の実施による影響

建設工事に伴い発生する廃棄物発生量は15,190t/年となり、平成15年度の大阪市の産業廃棄物の排出量の0.25%に相当すると予測されました。また、工事の実施にあたっては、関係法令に基づき、撤去物については種類ごとに分別し、中間処理業者に引き渡すことにより再生骨材、路盤材等としてリサイクルを可能な限り図る、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など、発生抑制・減量化・リサイクル等について適正な措置を講じます。

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、高効率熱源機器の採用や外気を利用した冷房制御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9.5%削減されると予測されました。

気象（風環境）

○ 施設の存在による影響

施設完成後の事業計画地周辺の風環境については、おおむね現況の風環境が維持されるものと予測されました。なお、本事業の実施にあたっては、関係部局等と協議を行い、必要な場合には、影響軽減対策等について検討致します。

景観

○ 施設の存在による影響

計画建物の出現により、周辺の眺望の状況が変化することになりますが、緑の景観に配慮するとともに、計画建物の外観・色彩等については周辺と調和したものと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、大阪の都心に相応しい、新たな景観が創出されると予測されました。

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。

施設の利用に係る対策

○ 交通対策

- ・百貨店及び関係会社従業員の通勤には、公共交通機関を利用することとし、自動車交通量の抑制を図ります。

○ 設備対策

- ・電気もしくは都市ガスにより稼働する設備を採用し、大気汚染物質の排出量を抑制します。
- ・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います。
- ・設備機器の冷媒ガスには、オゾン層破壊係数ゼロの冷媒を採用します。

○ 廃棄物対策

- ・流通用の梱包材には、繰り返し使える容器（通い函）の利用を推進します。
- ・日本百貨店協会が主導する「統一ハンガー」の利用・回収の実施、商品包装の簡素化等の取り組みをさらに推進し、廃棄物の発生抑制に努めます。
- ・これまで分別されずに廃棄されていたごみに対する分別回収の強化を図り、廃棄物の適正処理とリサイクルに努めます。
- ・梅田阪急ビルのオフィス部分や阪急グランドビルにおいても百貨店部分と同様に分別回収、再生・リサイクルをさらに強化するよう啓発活動等を行い、廃棄物の発生抑制、適正処理とリサイクルを推進します。

施設の存在に係る対策

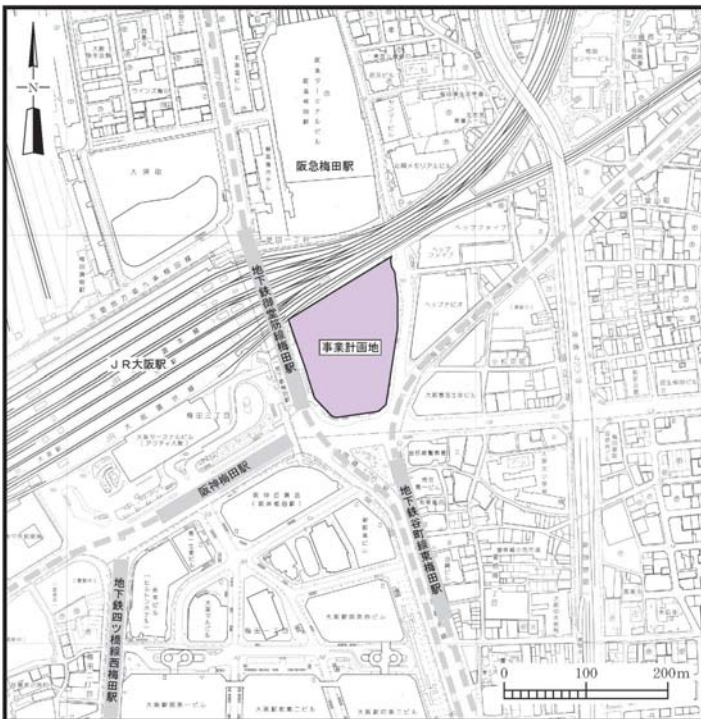
- ・周辺市街地への日影の影響をできる限り軽減するために、計画建物の高層棟を事業計画地の南側に配置します。
- ・電波障害が発生すると考えられる範囲のうちの対策が必要な地域について、共同受信施設の再設置もしくはケーブルテレビ局への加入等の適切な対策を行います。
- ・ビル風の影響を低減するために、計画建物を低層部と高層部の二段構成とするとともに、低層部の周囲の一部にひさしを設置します。さらに、事業計画地周辺の歩道に常緑樹を中心とした植栽を行い、歩行者等への風の影響をできる限り軽減するよう努めます。
- ・計画建物の外観・色彩については、現建物のイメージを継承するとともに、周辺地域の既存建物と計画建物とが調和するよう努めます。

工事の実施に係る対策

- ・工事区域の周囲に遮音壁を兼ねた仮囲い（高さ3.0m、厚さ1.2mmの鋼板製）、解体建物の周囲に防音パネルを設置し、また、適宜散水を行い、粉じんの発生・飛散防止及び騒音の抑制に努めます。
- ・排出ガス対策型、低騒音・低振動型の建設機械・工法を採用するよう努めるとともに、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います。
- ・建設資機材搬入車両の計画的な運行により、工事関係車両の台数をできる限り削減します。
- ・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、一時的に車両が集中する時間帯の無いよう計画します。
- ・走行ルートについては、阪神高速道路、新御堂筋などの幹線道路をできるだけ利用するとともに、複数のルートを設定し、車両の分散化を図ります。



完成予想図



お問い合わせ先
阪急電鉄株式会社 不動産事業本部 不動産開発部
住 所 〒530-8389 大阪市北区芝田1丁目16-1
電話番号 06-6373-5309 ファックス番号 06-6373-5351