

梅田1丁目1番地計画

環境影響評価方法書

【要約書】

平成25年5月

阪神電気鉄道株式会社

阪急電鉄株式会社

1. 事業計画

(1) 対象事業の名称及び種類

名称：梅田1丁目1番地計画

種類：建築基準法第2条第1号に規定する建築物の新築の事業
(延べ面積10万m²以上かつ高さ150m以上に該当)

(2) 事業者

阪神電気鉄道株式会社

(代表者：代表取締役・社長 藤原 崇起 所在地：大阪市福島区海老江1丁目1番24号)

阪急電鉄株式会社

(代表者：取締役社長 角 和夫 所在地：大阪市北区芝田1丁目16番1号)

(3) 事業の目的

老朽化した建物更新による耐震性の向上とともに、道路上空を利用した一体的な再開発を行うことにより、大阪駅周辺地区の核としてふさわしい商業機能の強化、業務機能の強化、防災機能の強化、公共的空間の創出、重層的な歩行者ネットワークの強化を図る。

また、歩行者空間の快適性・利便性の向上やエリアマネジメントの導入等により、賑わいのある良好な都市環境を創出し、周辺地域の活性化や都市の再生、大阪市の国際競争力強化への貢献を図る。

(4) 事業の概要

事業計画地は、西日本最大のターミナルである大阪駅周辺地区の中心に位置する区域で、阪神梅田駅をはじめ、JR大阪駅、阪急梅田駅、地下鉄梅田駅などに近接し、これらターミナルの乗換動線上にも位置しており、大阪市内で最も公共交通の利便性が高い立地である。また、当地区の北側には大阪駅前線、東側には御堂筋が通っており、自動車交通も至便である。

本事業は、この立地特性を活かし、既存の大阪神ビルディングと新阪急ビルについて、両者に挟まれた道路の上空を利用して一体的に建替え、商業、業務等の都市機能を更新・導入すると同時に、快適かつ賑わいあふれる高質な都市空間を創出する計画である。施設の用途は、主に中層部分は店舗、高層部分は事務所とし、その中間部分にホールを配置する計画である。地下については店舗、駐車場等とする計画である。

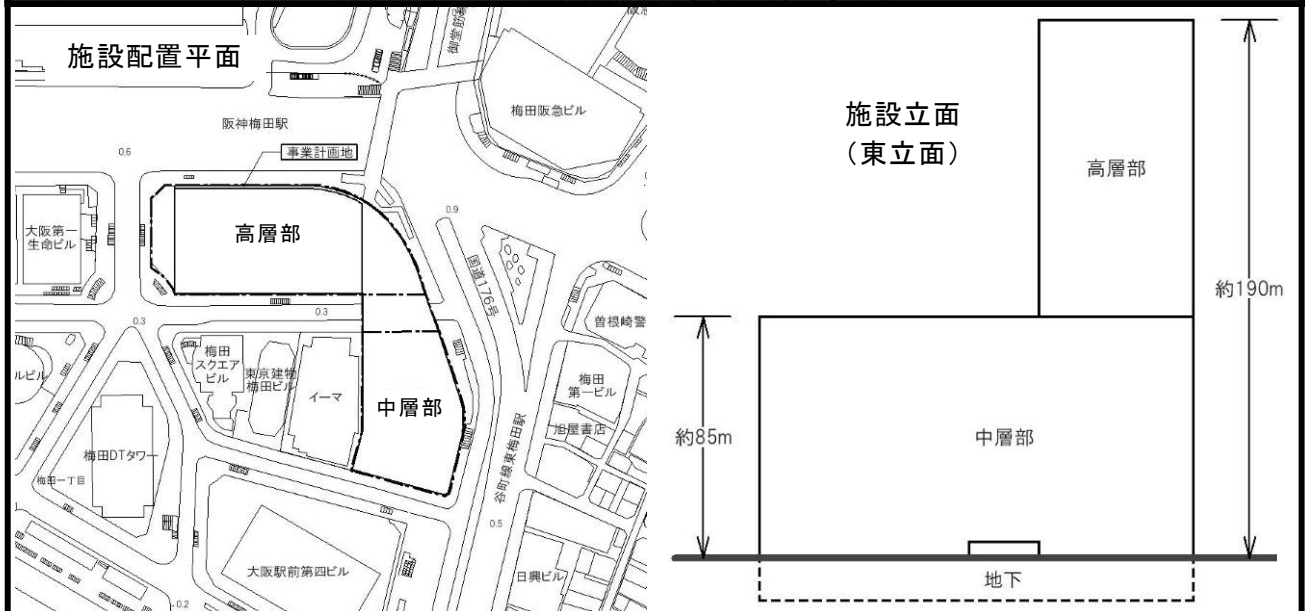
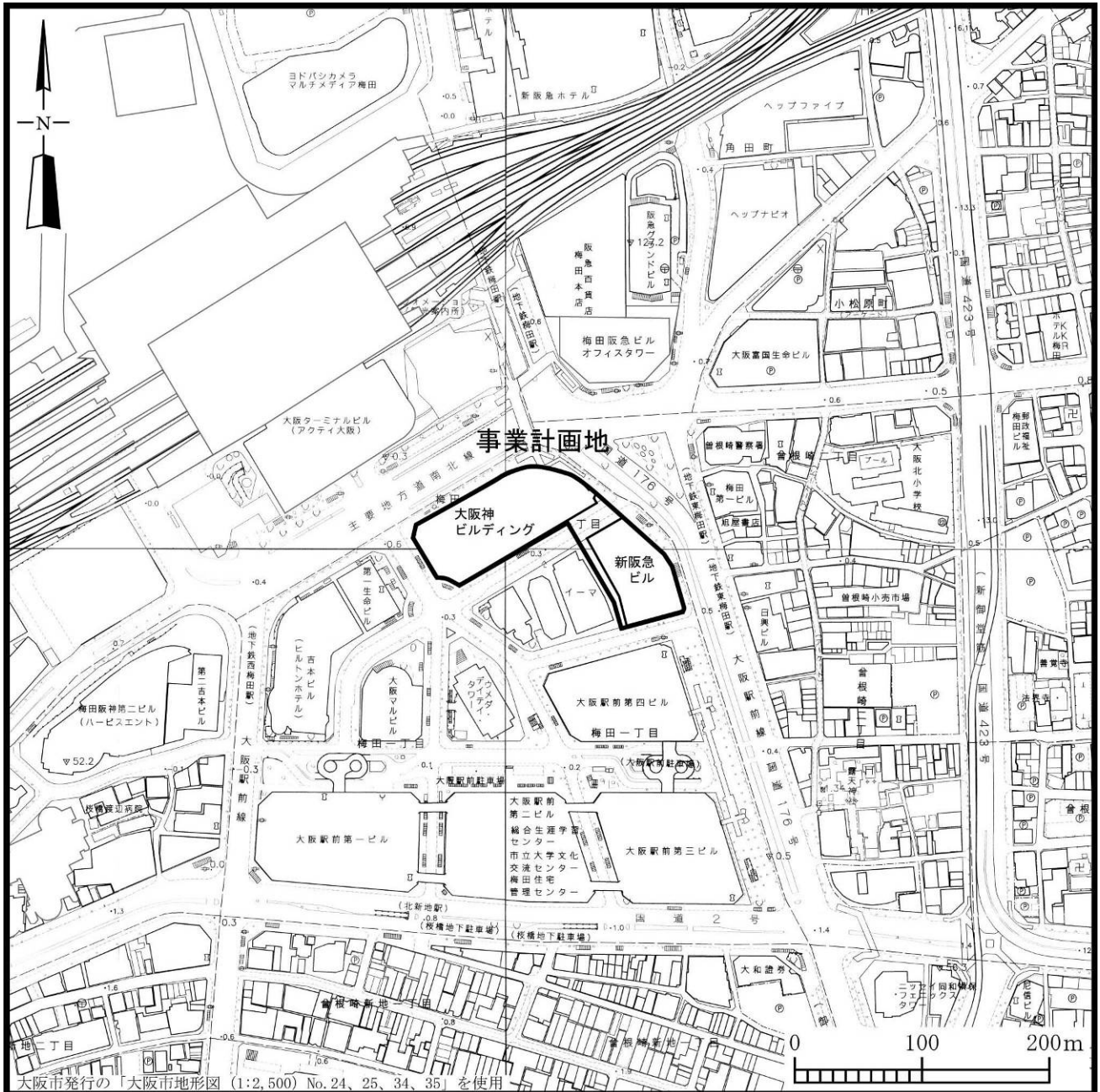
また、環境への負荷軽減に配慮した開発とするとともに、バリアフリーに十分配慮した回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図ることにより都市再生に貢献する計画である。

施設の概要

所在地	大阪市北区梅田1丁目1番 他(地番)
敷地面積	約12,200m ² (重複利用区域含む)
容積率最高限度	2,000%(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10,000m ²
延べ面積	約270,000m ²
階数	地上38階、地下4階
建物高さ	約190m
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造+鉄骨造
主な用途	事務所、店舗他
駐車台数	約560台(隔地駐車場台数を含む)

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、土壌、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12項目を選定した。

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	施設関連車両の走行	建設機械の稼働	工事関連車両の走行	土地の変更
大気質		○	○	○	○	
土壌						○
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：「○」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) 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) 現況調査の概要

調査は、既存資料の収集整理と、以下に示す現地調査を行う。

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連車両 主要走行ルート沿道 3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連車両 主要走行ルート沿道 3地点
	地盤卓越振動数	大型車走行時の振動の1/3 オクターブバンド周波数分析	単独走行車10台/点	
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連車両 主要走行ルート沿道 3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

(4) 予測の概要

事業の実施が周辺地域の環境に及ぼす影響を予測する項目、方法、対象地域及び対象時期は、以下の通りである。

予測の内容（施設の存在、利用）

予測項目	予測事項	予測方法	予測対象地域	予測対象時期	
大気質	施設の供用	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺	施設利用時
	施設関連車両の走行	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺	施設利用時
騒音	施設の供用	騒音レベルの90%レンジ上端値等	騒音伝搬計算式による数値計算	事業計画地の敷地境界及び周辺	施設利用時
	施設関連車両の走行	等価騒音レベル	日本音響学会式による数値計算	事業計画地周辺	施設利用時
振動	施設関連車両の走行	振動レベルの80%レンジ上端値	土木研究所提案式による数値計算	事業計画地周辺	施設利用時
低周波音	施設の供用	G特性音圧レベル等	エネルギー伝搬計算式による数値計算	事業計画地周辺	施設利用時
地盤沈下	建築物の存在	地盤沈下量、地下水位	事業計画、類似事例等による推定	事業計画地周辺	施設存在時
	施設の供用	地盤沈下量、地下水位	事業計画、類似事例等による推定	事業計画地周辺	施設利用時
日照障害	建築物の存在	日影範囲、日影時間	幾何学的計算式による計算	事業計画地周辺	施設存在時
電波障害	建築物の存在	テレビジョン電波の受信障害の程度	建造物による障害の理論式による計算	事業計画地周辺	施設存在時
廃棄物・残土	施設の供用	廃棄物の種類、発生量、リサイクル量	事業計画、類似事例等による推計	事業計画地	施設利用時
地球環境	施設の供用	温室効果ガス（二酸化炭素）の排出量	原単位法による推計	事業計画地	施設利用時
気象（風害を含む）	建築物の存在	風環境の変化	模型を用いた風洞実験	事業計画地周辺	施設存在時
景観	建築物の存在	代表眺望点からの眺望の変化の程度	フォトモンタージュ法	事業計画地周辺	施設存在時

予測の内容（建設工事中）

予測項目	予測事項	予測方法	予測対象地域	予測対象時期	
大気質	建設機械の稼働	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺	工事最盛期
	工事関連車両の走行	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺	工事最盛期
土壌	土地の改変	特定有害物質の状況	土地利用履歴、事業計画等による推定	事業計画地	建設工事中
騒音	建設機械の稼働	騒音レベルの90%レンジ上端値等	騒音伝搬計算式による数値計算	事業計画地の敷地境界及び周辺	工事最盛期
	工事関連車両の走行	等価騒音レベル	日本音響学会式による数値計算	事業計画地周辺	工事最盛期
振動	建設機械の稼働	振動レベルの80%レンジ上端値	振動伝搬計算式による数値計算	事業計画地の敷地境界及び周辺	工事最盛期
	工事関連車両の走行	振動レベルの80%レンジ上端値	土木研究所提案式による数値計算	事業計画地周辺	工事最盛期
地盤沈下	土地の改変	地盤沈下量、地下水位	事業計画、類似事例等による推定	事業計画地周辺	工事期間中
廃棄物・残土	土地の改変	廃棄物の種類、廃棄物・残土の発生量、リサイクル量	事業計画、類似事例等による推計	事業計画地	工事期間中

(5) 評価方法

環境影響の予測結果については、評価の指針を基に評価対象項目ごとに環境保全目標を設定し、評価を行う。

評価の指針

大気質	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。 ・環境基本法に定められた環境基準の達成と維持に支障がないこと。 ・大気汚染防止法、大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた排出基準、総量規制基準、規制基準等に適合すること。 ・大阪市環境基本計画の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。
土 壌	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。 ・環境基本法、ダイオキシン類対策特別措置法に定められた環境基準の達成と維持に支障がないこと。 ・土壌汚染対策法や大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づき適切な措置が講じられていること。 ・事業により、土壌汚染を発生・進行させないこと。 ・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。
騒 音	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。 ・環境基本法に定められた環境基準の達成と維持に支障がないこと。 ・騒音規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた規制基準に適合すること。 ・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。
振 動	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。 ・振動規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた規制基準に適合すること。 ・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。
低周波音	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。
地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。 ・工業用水法、建築物用地下水の採取の規制に関する法律及び大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた規制基準に適合すること。 ・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。
日照障害	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。 ・事業による影響が、建築基準法や大阪市建築基準法施行条例による日影規制の規定に適合すること。
電波障害	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。 ・電波受信の障害が生じると予測される場合は、適切に電波受信の障害対策に配慮されていること。
廃棄物・ 残土	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。 ・廃棄物等の発生量が抑制され、発生する廃棄物等が適正に処理されていること。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定められた規制基準等に適合すること。 ・大阪市環境基本計画等の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。
地球環境	<ul style="list-style-type: none"> ・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。 ・温室効果ガスの排出抑制に配慮されていること。 ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入やエネルギーの使用の合理化に努めるなど適切な措置が講じられていること。 ・大阪市環境基本計画の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。
気象 (風害を 含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画地の周辺地域において、気象の状況に著しい変化を起こさないよう配慮していること。 ・風系の変化が周辺地域に著しい影響を起こさないよう適切に配慮していること。 ・大阪市環境基本計画の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。
景 観	<ul style="list-style-type: none"> ・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していること。 ・大阪市景観計画、その他景観法及び大阪市都市景観条例等に基づく計画又は施策等の推進に支障がないこと。

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。

① 工事計画

建設工事の実施にあたっては、低公害型機械・工法の採用、散水の実施、低 VOC 塗料等を使用し、周辺地域に対する影響を軽減する。

建設資機材等の運搬にあたっては、工事関連車両走行ルート of 適切な選定、走行時間帯の配慮、輸送体制の工夫、運転者への適正走行の周知徹底及び工事関連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、アスベスト除去にあたっては、飛散防止及び適正な処理・処分を行う。

② 交通計画

自動車交通については、自動車の出入口を新阪急ビル敷地南側に移設・集約するとともに、地下車路を新設し、既存の地下駐車場ネットワークと接続することによって車両の分散化を図る。また、公共交通機関の利用促進策として、既存の梅田新歩道橋と連続する歩行者通路を整備し、デッキレベルのネットワーク動線を強化する予定である。また、地下歩道を経由して快適な地下動線を確保する予定である。

③ 緑化計画

中層部屋上を緑化することで御堂筋の基点となる緑地景観を創出し周辺の街並みとの調和を目指すとともに、親しみのある植栽計画とした屋上広場とすることで施設利用者が憩え、自然を楽しむ環境を整備する計画である。

④ 環境保全計画

a. 大気質

建設工事の実施にあたっては、工事区域の周囲への仮囲いの設置及び解体建物の周囲への防音パネルの設置に加えて、適宜散水を行い、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。

施設供用時の空調熱源の設置にあたっては、低 NOx 機器を採用し、大気汚染防止に努める。

b. 騒音、振動、低周波音

建設工事の実施にあたっては、工事区域の周囲への遮音壁を兼ねた仮囲いの設置及び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。

施設供用時の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、遮水性の高い山留め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配慮する。

また、施設供用後の節水を目的とした地下水利用にあたっては、建築物用地下水の採取の規制に関する法律及び大阪府生活環境の保全等に関する条例を遵守し、地下水脈への影響を極力抑えるよう配慮する。

d. 日照障害

計画建物は中層部と高層部による構成とし、高層部については板状を避け、細長いタワー形状とする計画とする。

e. 電波障害

計画建物の事業実施に際し、事前にテレビジョン電波受信障害予測範囲周辺の受信状況及び既設対策済みの把握に努め、計画建物による影響が及ぶ範囲に対して適切な対策を講じる。

f. 廃棄物・残土

解体を含む建設工事に伴い発生する廃棄物及び残土については、発生抑制・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。

施設供用後に発生する廃棄物については、発生抑制・再資源化等について、適正な措置を講じる計画である。

g. 地球環境

計画建物の外壁に十分な断熱・遮熱性能を持たせるとともに、自然エネルギーの利用、省エネルギー機器、高効率機器の積極的な採用等を検討することにより温室効果ガスの排出を抑制する。また、ビルエネルギー管理システム（BEMS）を導入し、エネルギーの高効率利用を図る。

h. ヒートアイランド

計画建物の中層部の屋上部分に緑化を施す。また、空調熱源用の冷却塔を中層部屋上及び高層部屋上に分散させることで、熱拡散を促し、地上部の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努める。

j. 景観

「大阪駅南地区活性化検討委員会」による大阪駅南地区のまちづくりに関する提言を踏まえ、まちなみや歩行者空間の形成に配慮するとともに、JR 大阪駅周辺や大阪駅南地区との調和のとれた建物配置やまちなみ形成を図り、良好な景観形成に努める。

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。

お問合せ先

阪神電気鉄道株式会社 不動産事業本部 開発営業室

住所 〒530-0001 大阪市北区梅田1丁目12番39号 新阪急ビル4階

電話 (06)4796-4080 FAX (06)4796-4099