

梅田 1 丁目 1 番地 計 画
環 境 影 響 評 価 準 備 書
【 要 約 書 】



平成 26 年 2 月

阪神電気鉄道株式会社

阪急電鉄株式会社

はじめに

阪神電気鉄道株式会社及び阪急電鉄株式会社では、現在、大阪神ビルディング及び新阪急ビルの建替事業を計画しています。本事業につきましては、「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関する評価項目、評価方法について取りまとめた「環境影響評価方法書」を、平成25年5月に大阪市の提出いたしました。その後、同条例に基づき、「環境影響評価方法書」を縦覧に供するとともに、大阪市によりその内容についてご審査いただきました。そしてこの度、その審査結果を踏まえ、「環境影響評価準備書」を取りまとめました。この要約書は、そのあらましについて説明したものです。

事業の概要

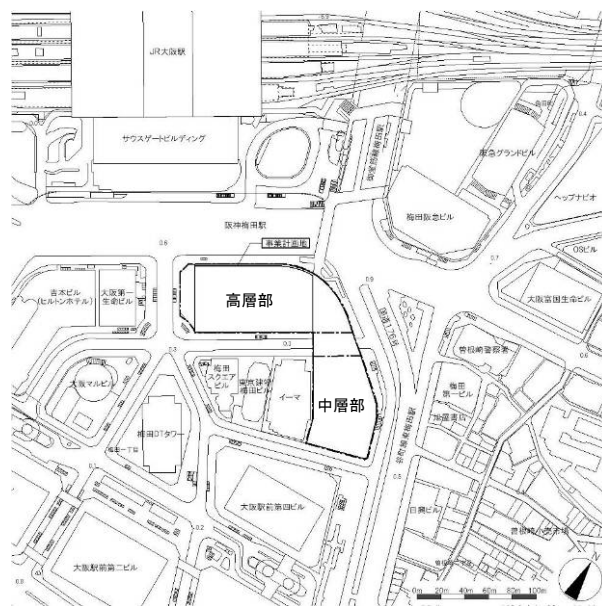
事業計画地は、大阪駅周辺地区の中でも JR 大阪駅の玄関口にある地区であり、この立地特性を活かし、道路上空を利用した一体的な再開発を行うことにより、大阪駅周辺地区の核としてふさわしい商業機能の強化、業務機能の強化、防災機能の強化、公共的空間の創出、重層的な歩行者ネットワークの強化を図ることを目指しています。このため、阪神電気鉄道株式会社及び阪急電鉄株式会社が所有する建物を一体的に建替える計画です。

1 計画施設の規模・施設配置計画

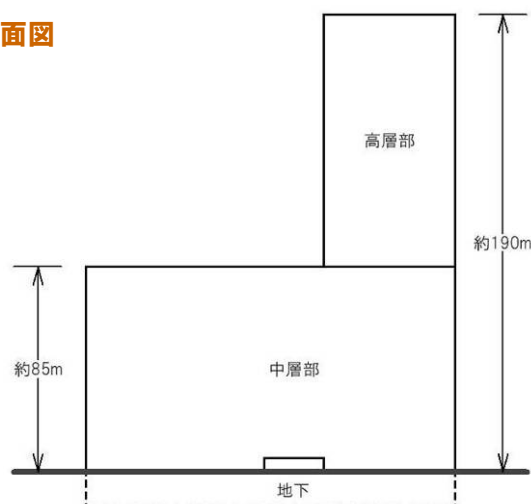
事業計画地の概要	所在地	大阪市北区梅田1丁目1番 他(地番)
	敷地面積	約12,200㎡(重複利用区域含む)
	区域の指定	都市計画区域(市街化区域)
	地域・地区	商業地域・都市再生特別地区
	防火地域	防火地域
施設の概要	基準建ぺい率	100% (建築基準法第53条第5項第一号により、建ぺい率は適用しない。)
	容積率最高限度	2,000% (都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和)
	建築面積	約10,000㎡
	延べ面積	約260,000㎡
	(参考) 容積率の算定の基礎となる延べ面積	約244,000㎡
	階数	地上38階、地下3階
	建物高さ	約190m
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造+鉄骨造
	主な用途	事務所、店舗他
	駐車台数 (荷捌き台数含む)	約560台(隔地駐車台数を含む)

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。

■平面図



■立面図



2 熱源計画

本事業では、百貨店、事務所共用部及びホール用に中央熱源を設置し、冷水と温水を供給する計画です。熱源には、コージェネレーションシステム、氷蓄熱及びインバータターボ冷凍機等の採用による高効率なシステムを構築し、災害時の電源確保や節電に配慮した計画とします。

3 廃棄物処理計画

施設供用後に発生する廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「大阪市廃棄物の減量推進及び適正処理並びに生活環境の清潔保持に関する条例」等の関係法令に基づき、適正処理を行います。店舗部分については、日本百貨店協会の一員として、廃棄物の発生抑制に努めるとともに、リサイクルを推進していく計画です。また、オフィス部分においても店舗部分と同様に分別回収、リサイクルを強化するよう入居テナントへの啓発活動等を行い、廃棄物の発生抑制とリサイクルを推進していく計画です。

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、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（建設リサイクル法）等の関係法令に基づき、発生抑制・再資源化等について、適正な措置を講じます。

4 緑化計画

計画建物中層部の屋上部分において、にぎわいと交流の場を創出するため屋上広場を整備するとともに、都市環境の改善に資する屋上等の緑化を行い、オフィスワーカーや来街者などのためのゆとりとうるおいのある豊かな空間の形成を図ります。

5 工事計画

本事業では、工事中も阪神百貨店等の営業を継続するため、段階的に施工する計画です。事業計画地のうち、現在の大阪神ビルディングの区域を東側と西側に分け、まずⅠ期工事では、現在の新阪急ビルと大阪神ビルディング東側区域の解体、新築工事を行います。Ⅰ期工事の完了後、Ⅱ期工事において、大阪神ビルディング西側の解体、新築を行います。高層部の建設はⅡ期工事にて行います。Ⅰ期工事中は、大阪神ビルディング西側の残存部分等で、Ⅱ期工事中は新しい完成建物部分等で、営業を行います。

なお、本事業計画地周辺は、昼間の自動車交通や歩行者通行が多いことから、それらへの影響を出来るだけ低減し、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うえ、周辺環境に配慮した工事内容とします。

工事の全工程

期	Ⅰ期				Ⅱ期			
	1	2	3	4	5	6	7	8
仮設工事	■							
解体工事	■			■				
新築工事	■				■			

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、地域の状況等を考慮し、本事業の実施により影響を受けると考えられる項目、「環境影響評価項目」として、以下のとおり、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、現況調査、予測・評価を行いました。

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	施設の供給	施設関連の車両の走行	建設機械等の稼働	工事関連の車両の走行	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また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。
- ・ 関係する法令等に定める規制基準等に適合すること。
- ・ 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。

環境影響予測の結果

1 大気質

● 施設の利用による影響

施設の供用による影響については、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 0.042ppm 以下、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.049mg/m³ 以下となり、環境基準値以下になると予測されました。

施設関連車両の走行による影響についても、本事業による濃度の増加は小さく、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 0.044ppm 以下、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.050mg/m³ 以下となり、環境基準値以下にな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 0.049ppm 以下、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.050 mg/m³ 以下となり、環境基準値以下になると予測されました。

工事関連車両の走行による影響についても、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 0.046ppm 以下、浮遊粒子状物質（日平均値の 2%除外値）が 0.051mg/m³ 以下となり、環境基準値以下になると予測されました。

2 土壌

● 工事の実施による影響

事業計画地における土地の利用履歴調査の結果から、人為的な土壌汚染のおそれはないと判断されますが、事業計画地周辺の状況から、自然由来による土壌汚染のおそれは否定できないと判断されます。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では、土地の形質変更時までに、形質変更届及び土地の利用履歴等調査結果報告書を提出する必要があることから、関係部局と協議を行い、協議に基づいて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、できる限り掘削土の発生が少ない工法の採用に努めるとともに、土壌の飛散防止を十分に行うこと、事業計画地において指定基準を超過する土壌が確認され、それらの土砂を搬出する必要が生じた場合には、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

施設の供用による影響については、施設から発生する騒音の敷地境界における到達騒音レベルは朝で 55 デシベル以下、昼間で 56 デシベル以下、夕方 55 デシベル以下、夜間で 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。

施設関連車両の走行による影響については、本事業による施設関連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

建設機械等の稼働による影響については、工事最盛期の事業計画地敷地境界での到達騒音レベルは、最大で 79 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。

工事関連車両の走行による影響については、本事業による工事関連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。

4 振動

● 施設の利用による影響

施設関連車両の走行による影響については、本事業による施設関連車両主要走行ルート沿道における振動の上昇はなく、また振動レベルは 51 デシベル以下となり、振動に対する人の感覚閾値といわれる 55 デシベル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影響については、工事最盛期の事業計画地敷地境界における振動レベルは、最大で 69 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。

工事関連車両の走行による影響については、本事業による工事関連車両主要走行ルート沿道における振動の上昇は 1.6 デシベル以下となり、また振動レベルは 51 デシベル以下となり、振動に対する人の感覚閾値といわれる 55 デシベルを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

屋外設置設備等から発生する低周波音の事業計画地敷地境界での到達G特性音圧レベルと、現況のG特性音圧レベルを合成した総合G特性音圧レベルは 83 d B (G)以下となり、「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)を十分下回ると予測されました。

6 地盤沈下

● 施設の利用による影響

本事業では、敷地内において地下水を汲み上げ、雑用水として利用する計画です。事業計画地周辺で行われた地下水汲み上げにおいては、特に地盤沈下は生じていないこと、本事業で計画している地下水汲み上げ量は、事業計画地周辺での地下水汲み上げ量と比較して少ないこと、本事業では事前に揚水試験を実施することなどにより、影響が出ない採水深度、採水量を決定することから、施設の供用に伴う地下水の利用が、事業計画地周辺の地盤沈下に及ぼす影響はないと予測されました。

● 施設の存在及び工事の実施による影響

本事業に伴う地下水流動阻害による地下水位低下量は、自由水、第1被圧水、第2被圧水でそれぞれ約2cm、28cm、3cmと予測され、これらの水位低下による地盤沈下量は4.2mm程度と予測されました。この値は、周辺埋設管等の一般的な安全管理値（約10～15mm）に比べ十分小さな値となっています。

7 日照障害

● 施設の存在による影響

事業計画地内の計画建物による日影は、事業計画地の北西から北東側の広い区域に及びると予測されましたが、その区域は商業地域及び準工業地域となっています。また、日影時間が3時間以上となる区域は商業地域内となっており、日影規制を満足する結果となりました。なお、日影時間が3時間以上の区域内に住居は存在しません。

8 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、テレビジョン電波の受信に対するしゃへい障害が発生する可能性のある範囲は、大阪局で長さ1.8km程度、神戸局で長さ0.8km程度になると予測されました。反射障害については発生しないと予測されました。しゃへい障害が発生する可能性のある範囲は、大部分が既に受信障害対策が行われていますが、一部に未対策の地域が存在することから、本事業の実施にあたっては、工事中を含め、事前に障害範囲内の対策が必要な地域について適切な対策を行います。

9 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6,142t/年となり、平成24年度の大阪市の一般廃棄物の排出量の0.54%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、廃棄物の適正処理を行うとともに、発生抑制とリサイクルを推進していく計画です。

● 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総廃棄物量（汚泥除く）は、全体で262,410t、1年間の平均発生量（工期は約7.5年）は34,988tと予測されました。これは、平成24年度の大阪市における産業廃棄物排出量の0.58%に相当します。また、工事の実施に伴い発生する残土及び汚泥の量は、全体で52,770m³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。

10 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、外壁の高断熱化、高効率設備の採用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25.0%削減されると予測されました。なお、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排出抑制に努めます。

11 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周辺では風環境が変化し、現況に比べて風環境がランク2及びランク3の地点が増加すると予測されましたが、ランク4がランク3に改善される地点も2地点みられました。事業計画地周辺は、強風による影響を比較的受けにくい事務所街等であり、風環境評価ランクが1～3であれば、風環境として特に問題はないと考えられます。

12 景観

● 施設の存在による影響

計画建物については周辺地区の街並みとの調和に配慮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いと予測されました。

さらに、計画建物の夜間照明についても、にぎわいや快適性に配慮し、訪れる人々を迎え入れる雰囲気づくりを進めるとともに、圧迫感を少しでも和らげるようなソフトなライトアップにより、親しみのある夜間景観を創出する計画です。また、防犯性への配慮や省エネ性能の高い照明機器の採用により、安全面や地球環境にも配慮する計画です。

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す。また、事業の実施にあたっては、次のページに示す環境の保全及び創造のための措置を講じます。以上のことから、環境保全目標を満足するものと評価しました。

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。

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、できる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します。
- ・低 VOC 塗料等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、低減に努めます。
- ・建設資機材等の運搬にあたっては、車両走行ルート of 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します。

2 交通計画

- ・敷地内駐車場の地上出入口を移設・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り、通行車両の分散化を図り、発生集中交通に伴う周辺への影響を軽減します。
- ・地上と地下を繋ぐエレベーターの整備などにより、歩行者動線のバリアフリー化を図り、安全で快適な歩行者動線を確認します。
- ・歩行者ネットワークに配慮した地下歩道やデッキレベルでの動線強化を行い、公共交通機関の利用促進を図ります。

3 緑化計画

- ・計画建物中層部の屋上部分に屋上広場を整備し、屋上等の緑化を行い、ゆとりと潤いのある豊かな空間の形成を図ります。
- ・計画建物周辺の歩道は、御堂筋の緑のプロムナードと連続させながら、自然を感じられる都市景観を創出します。四つ橋筋側では緑化されたポケットスペースを整備することで、楽しく歩ける空間を形成します。

4 環境保全計画

- ・店舗部分の廃棄物については、日本百貨店協会の一員として、さらなる廃棄物の発生抑制に努めるとともに、リサイクルを推進します。
- ・オフィス部分の廃棄物についても店舗部分と同様に、分別回収、リサイクルをさらに強化するよう入居テナントへの啓発活動等を行い、廃棄物の発生抑制とリサイクルを推進します。
- ・建物外壁に十分な断熱・遮熱性能を持たせるとともに、自然換気の採用、コージェネレーションシステム、省エネルギー機器、高効率機器の積極的な採用、太陽光発電システムの導入等を検討し、温室効果ガスを抑制します。
- ・ビルエネルギー管理システム（BEMS）を導入し、エネルギーの使用の合理化に努めます。
- ・空調熱源として設置する冷却塔については、中層部屋上及び高層部屋上に分散させることで、熱拡散を促します。
- ・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ます。

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 大阪市北区梅田一丁目12番39号 新阪急ビル4階

電話 (06)4796-4080 FAX (06)4796-4099