

梅田 1 丁目 1 番地計画に係る
環境影響についての検討結果報告書

平成 26 年 6 月

大阪市環境影響評価専門委員会

はじめに

「梅田1丁目1番地計画」は、大阪市北区梅田1丁目1番ほかにおいて、既存の大阪神ビルディングと新阪急ビルを一体的に建て替える事業であり、大阪市環境影響評価条例に定める対象事業のうち「建築物の新築の事業」に該当する。

本事業に係る環境影響評価準備書は、大阪市環境影響評価条例に基づき、平成26年2月28日から同年3月27日まで縦覧に供され、併せて同年4月10日まで意見書の受付が行われたが、環境の保全及び創造の見地からの意見書の提出はなかった。

当委員会では、平成26年3月27日に同準備書について大阪市長より諮問を受けた後、環境影響評価方法書について述べられた市長意見に対する事業者の見解を確認するとともに、本事業の実施が環境に及ぼす影響について、専門的・技術的な立場から検討を行い、この報告書をまとめたものである。

平成26年6月12日
大阪市環境影響評価専門委員会
会長 貫上 佳則

目次

はじめに

I 事業の概要	1
II 検討内容	
1 全般的事項	7
2 大気質	12
3 土壌	24
4 騒音	26
5 振動	31
6 低周波音	34
7 地盤沈下	36
8 日照阻害	39
9 電波障害	41
10 廃棄物・残土	43
11 地球環境	50
12 気象（風害を含む）	55
13 景観	57
III 指摘事項	59
おわりに	60

[参 考]

- 諮問文・答申文
- 大阪市環境影響評価専門委員会委員名簿
- 大阪市環境影響評価専門委員会部会構成
- 大阪市環境影響評価専門委員会開催状況

I 事業の概要

1 事業の名称

梅田1丁目1番地計画

2 事業の種類

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
(建築基準法施行令第2条第1項第4号に掲げる延べ面積が100,000平方メートル以上で、かつ、同項第6号に掲げる建築物の高さが150メートル以上であるものに該当)

3 事業の規模

延べ面積 : 約 260,000 m²

建築物の高さ : 約 190 m

4 事業者の名称

阪神電気鉄道株式会社 (代表者: 代表取締役・社長 藤原 崇起)

阪急電鉄株式会社 (代表者: 取締役社長 中川 喜博)

5 事業計画の概要

(1) 事業の目的

本事業は、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こと、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ことを目的としている。

(2) 事業の位置

本事業計画地は、図 I-1 に示すとおり、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、地下鉄御堂筋線梅田駅、谷町線東梅田駅、四つ橋線西梅田駅、JR 東西線北新地駅に近接し、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、主要幹線道路として、当地区の北側には大阪駅前線、東側には御堂筋(国道176号)が通っており、自動車交通も至便であるとしている。

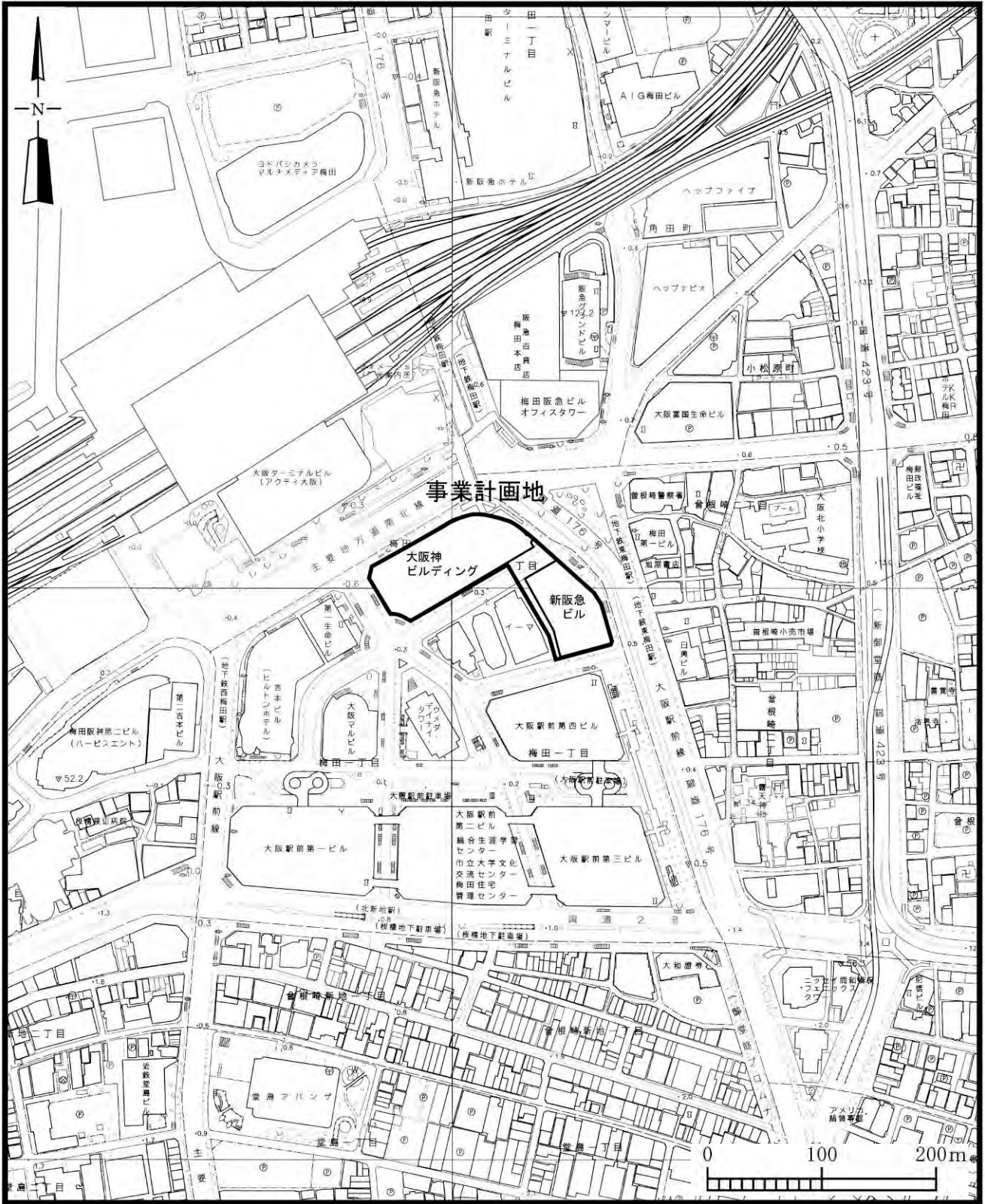


図 I-1 事業計画地の位置

(3) 施設計画

主要な施設の内容は、表 I-1 に示すとおりとしている。

表 I-1 主要な施設の内容

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 12,200m ² (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
	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)
施設の概要	建築面積	約 10,000m ²
	延べ面積	約 260,000m ²
	(参考)容積率の算定の基礎となる延べ面積	約 244,000m ²
	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。

(4) 熱源計画

百貨店部の熱源方式は、電気熱源をベースに、ピーク時と暖房用にガス熱源を用いるとし、部分負荷時に効率的な運転が可能ないように、インバーターターボ冷凍機を採用し、ピーク電力の抑制も兼ねて氷蓄熱ユニットも導入するとしている。事務所専有部の熱源方式は、個別制御性に優れる水熱源ヒートポンプパッケージを主体とし、事務所共用部とホールは、省エネや災害時の電源確保、節電に配慮したコージェネレーションシステムを採用し、その排熱は、暖房のほか、冷房用の排熱投入型ガス焚吸収冷温水機に利用するとしている。

(5) 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 (約 1,500m²)、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るとしている。また、計画建物周辺の歩道においても、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することを目指すとし、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す

るとしている。樹種等の詳細については、関係各局と協議しながら今後検討を行う計画としている。

(6) 工事計画

本事業の工事の全体工程表は表 I-2、工事の内容は表 I-3 のとおりとしている。

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に、段階的に施工する計画としている。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、I 期工事では、現在の新阪急ビル、大阪神ビルディング東側区域の解体及び新築工事を行い、II 期工事では、大阪神ビルディング西側の解体及び新築並びに高層部の建設を行うとしている。

I 期工事中は、現在の大阪神ビルディング西側の残存部分及び道路下売場等で、II 期工事中は新しい完成部分等において営業を行う計画としている。また、昼間の自動車交通や歩行者通行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とし、夜間工事は、関係機関との協議調整のうえ、周辺環境及び安全に配慮した工事内容とする計画としている。

表 I-2 工事の全体工程

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

表 I-3 工事の内容

工事区分		工事内容
仮設工事		<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画地の敷地境界線に沿って、仮囲い及び工事関連車両の出入口を設置、歩道切り下げ等を行う。 ・揚重設備、工事機械、足場、電気、給排水など直接工事を行う前の準備工事を行う。 ・山留工事・杭工事に先立ち、1階床スラブの補強工事、作業地盤の整備を行う。
解体工事	地上解体工事	<ul style="list-style-type: none"> ・地上部は上層階から解体重機、ロングアーム等により順次解体する。 ・地下の床スラブなど一部躯体を解体し、解体ガラや砕石、搬入土等による先行埋戻しを行って、地下既存建物の浮き上がりを防止する。
新築工事	基礎工事	<ul style="list-style-type: none"> ・山留壁工事・杭工事に先立ち、新築建物の山留壁として、ソイルセメント柱列壁を施工する。 ・ソイルセメント柱列壁は GL-42m 程度に存在する遮水層まで設置する。 ・工事において発生する汚泥は、セメント材と混合しているため、固化させた後、ダンプトラックで中間処理場へ搬出する。
	杭工事	<ul style="list-style-type: none"> ・安定液を使用しながら杭孔を GL-54m 程度の建物支持層まで掘削し、鉄筋及び鉄骨を挿入した後、トレミーパイプを使用して、生コンクリートを打設して場所打ちコンクリート杭を築造する。 ・工事において発生する汚泥は、安定液と混合しているため、固化剤で固めた後、ダンプトラックで中間処理場へ搬出する。
	地下解体工事	<ul style="list-style-type: none"> ・外周部の地下外壁及び基礎底盤の一部を残し、地下躯体を解体する。地下躯体解体工事は、地盤掘削工事と並行して行う。
	掘削工事	<ul style="list-style-type: none"> ・地上レベルから基礎底に向けて、地盤を順次掘削する。段階ごとに必要な切梁を設けて、山留壁の変形を防止する。 ・掘削残土は、埋立処分場へ搬出するか、再生資源化するために処理場へ搬出する。なお、場内における埋戻しや植栽マウンドへの利用、現場間流用による埋戻し利用、盛土材としての有効利用も検討する。 ・解体ガラは、再資源化するために処理場へ搬出する。
	躯体工事	<ul style="list-style-type: none"> ・地上躯体工事と並行して、タワークレーンにて地上部の鉄骨組立を行い、床のデッキプレートを貼った後、床コンクリートを打設する。 ・この作業を繰り返し、積層工法により地上躯体を施工する。
	地下躯体工事	<ul style="list-style-type: none"> ・地下躯体は、地盤掘削と並行して、逆打工法にて施工する。
仕上工事・設備工事		<ul style="list-style-type: none"> ・躯体工事が完了した階から順次、仕上げ工事を行う。 ・また設備機器の搬入据付、空調設備、電気設備、給排水設備、エレベーター等の工事を行う。
外構工事等		<ul style="list-style-type: none"> ・外構工事では、舗装、植栽工事のほか、地下車路の構築を行う。
地下接続・周辺工事		<ul style="list-style-type: none"> ・地下接続工事、道路下売場改修等の工事を行う。

[工事の実施にあたっての環境保全対策]

① 大気質、騒音、振動

- ・ 工事の実施にあたっては、工事区域の周囲には遮音壁を兼ねた仮囲いを、また解体建物の周囲には防音パネルを設置するとともに、適宜散水及び車両の洗浄を行い、粉じんの発生及び飛散防止並びに騒音の抑制に努める。
- ・ 大気汚染物質の排出量の削減及び騒音・振動による周辺地域の環境への影響については、最新の排出ガス対策型建設機械及び低騒音・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、建設機械について、空ぶかしの防止、アイドリング

ストップの励行、同時稼働のできる限りの回避等の適切な施工管理を行い軽減に努める。

- ・ なお、工事中は、建設機械等の稼働状況を把握するとともに、問題が発生した場合には、関係機関と協議の上、適切な対策等を検討・実施する。

② 水質

- ・ 工事区域内の濁水（雨水及び工区内の滞留地下水）は、工事区域内に沈砂集水ピットを設け、浮遊物の沈殿及び中和処理を行った後、上澄みを公共下水道に放流する。なお、ピット内に堆積した土砂は適宜除去し、沈砂能力を良好に保つ。また、除去した土砂は専門業者に委託し適切に処分する。

③ 地盤沈下

- ・ 工事の実施にあたっては、新築建物の外周全てについて、遮水性の高いソイルセメント柱列壁を構築すること等により側方及び下方からの地下水の発生を抑制するとともに、ソイルセメント柱列壁と逆打躯体・切梁等により、地盤変形の抑制などの対策を講じることにより、地盤沈下による周辺構造物への影響を生じないように配慮する。

④ 廃棄物・残土

- ・ 解体を含む工事の実施に伴い発生する建設廃棄物は、「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・減量化・リサイクル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。
- ・ 残土については、埋戻しや植栽マウンドとして場内において有効利用することを検討する。また、現場間流用による埋戻し利用、盛土材としての有効利用も検討する。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、適切な措置を講じる。

⑤ 文化財

- ・ 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、大阪市教育委員会と協議し適切に対応する。
- ・ また、建設工事中に、事業計画地において埋蔵文化財が確認された場合には、大阪市教育委員会と協議を行い、適切に対応する。

⑥ 交通対策

- ・ 建設資機材搬入車両の計画的な運行により、適切な荷載を行い、工事関連車両の台数をできる限り削減するとともに、アイドリングストップの励行等を行う。
- ・ 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。
- ・ 走行ルートについては、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、車両の分散化を図る。
- ・ なお、工事関連車両の出入口や走行ルートについては、警察、道路管理者等関係機関と協議調整を行う。