

梅田 1 丁目 1 番地計画

事後調査報告書

(令和元年 6 月～令和 2 年 5 月)

令和 2 年 8 月

阪神電気鉄道株式会社

阪急電鉄株式会社

目 次

1. 事業者の氏名及び所在地	1
2. 対象事業の概要	1
2. 1 対象事業の名称	1
2. 2 対象事象を実施した区域	1
2. 3 対象事業の概要	1
3. 対象事業の実施状況	5
4. 事後調査項目及び手法	6
5. 事後調査結果及び評価	9
5. 1 建設機械・工事関係車両の稼働の状況	9
5. 2 廃棄物・残土	20
5. 3 アスベスト	23
5. 4 PCB	23
6. 環境保全措置の履行状況	24
7. 市長意見及びその履行状況	29
8. 履行状況写真	30

1. 事業者の氏名及び所在地

名 称：阪神電気鉄道株式会社

代表者：代表取締役・社長 秦 雅夫

所在地：大阪市福島区海老江 1 丁目 1 番 24 号

名 称：阪急電鉄株式会社

代表者：取締役社長 杉山 健博

所在地：大阪市北区芝田 1 丁目 16 番 1 号

2. 対象事業の概要

2. 1 対象事業の名称

梅田 1 丁目 1 番地計画

2. 2 対象事業を実施した区域

大阪市北区梅田 1 丁目 1 番 他（地番）（図 2-1 参照）

2. 3 対象事業の概要

計画施設の内容は、表 2-1 に示すとおりである。また、計画施設の配置図は図 2-2、立面図は図 2-3 に示すとおりである。

大阪神ビルディングと新阪急ビルの二つの敷地に加えて、二つの敷地に挟まれた道路の上空を利用することで、連続した一体的な施設に建替え、商業、業務等の都市機能を更新・導入すると同時に、快適かつにぎわいあふれる高質な都市空間を創出することを計画した。

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。

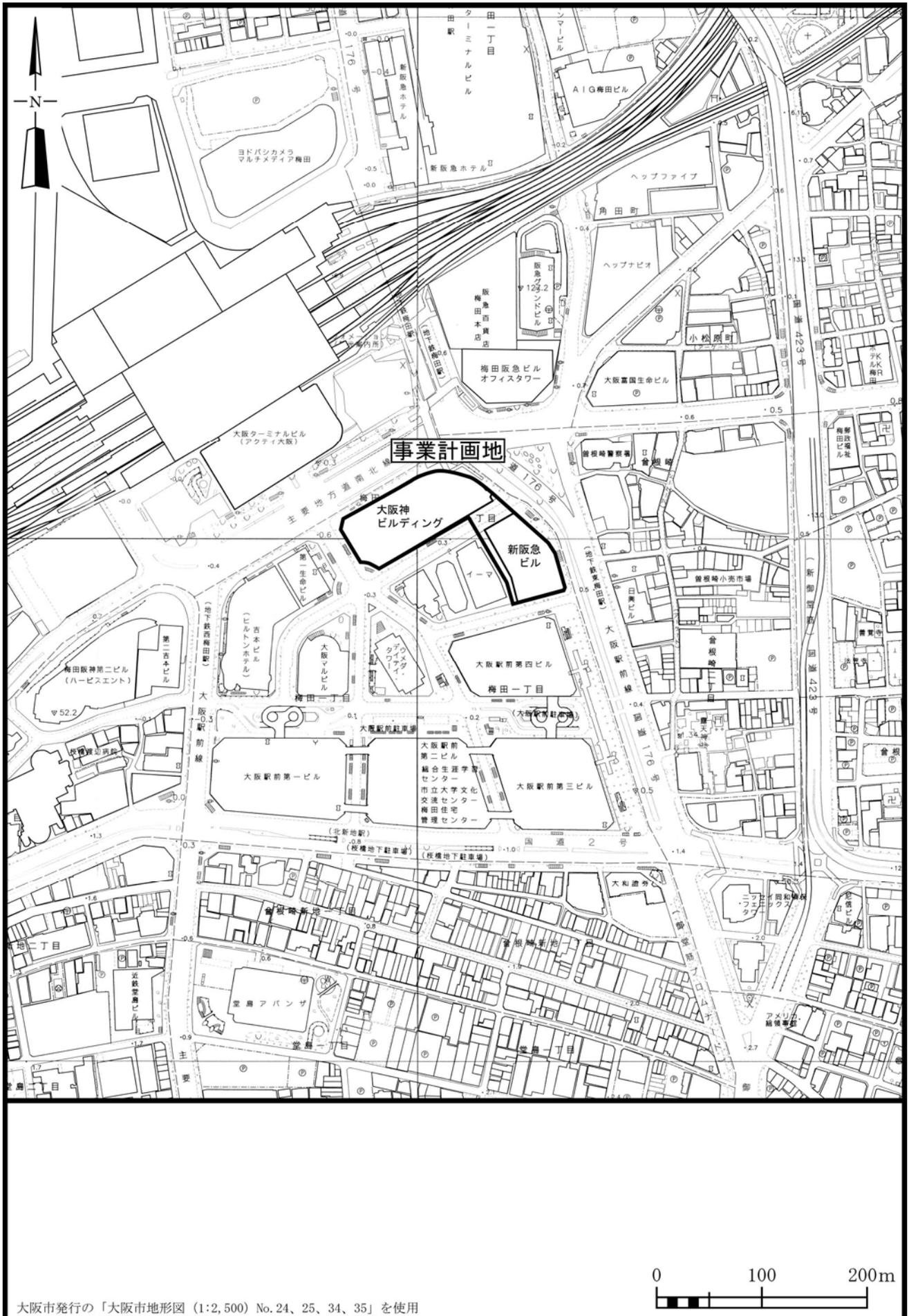
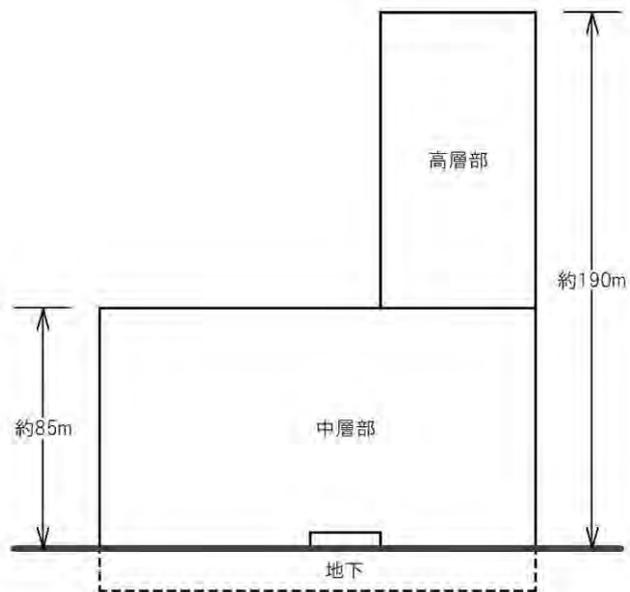
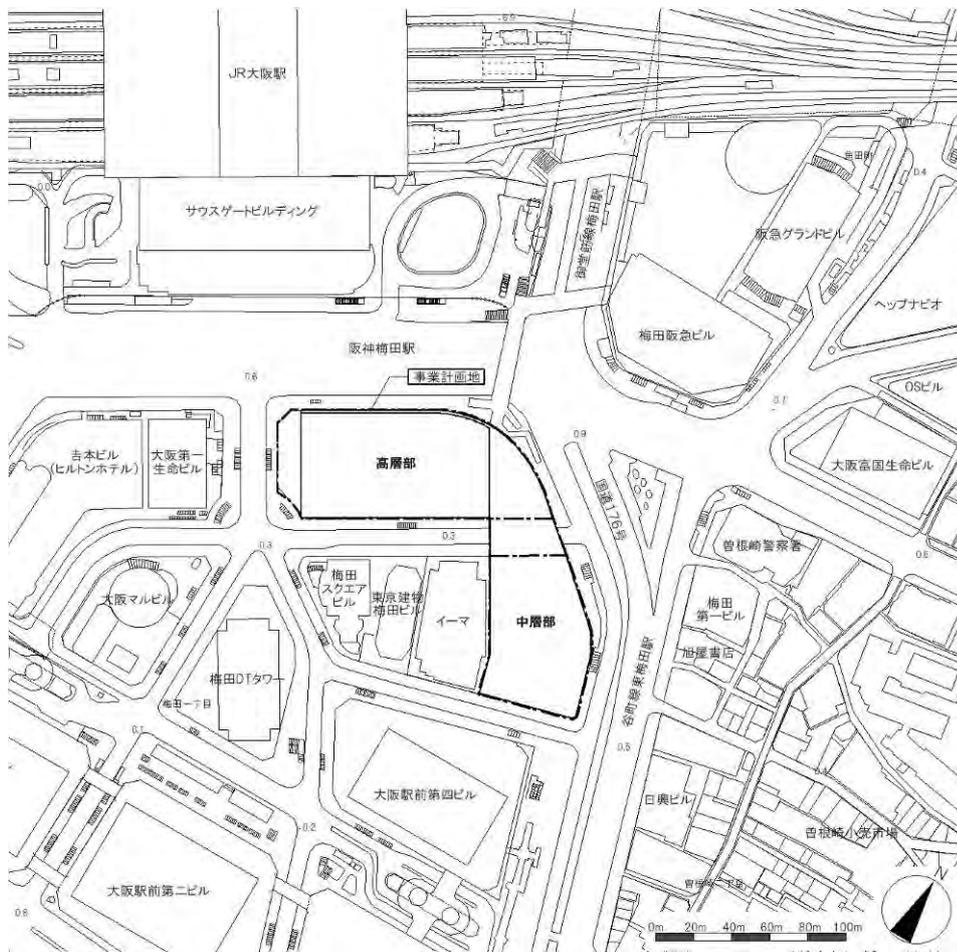


図 2-1 事業計画地の位置

表 2-1 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 12,200 m 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 10,000 m ²
	延べ面積	約 260,000 m ²
	（参考） 容積率の算定の基礎となる延べ面積	約 244,000 m 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 510 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。



3. 対象事業の実施状況

工事の全体工程表を表 3-1 に、工事の施工順序を図 3-1 に示す。

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である。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、まず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の解体、新築工事を行う。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、新築を行う。なお高層部の建設はⅡ期工事にて行う。

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である。

これまでの工事実施状況は以下のとおりである。

- ・Ⅰ期工事については、解体工事（地上解体工事）について、平成 26 年 10 月に新阪急ビル部分、平成 27 年 2 月より大阪神ビルディング部分に着手し、平成 27 年 7 月に新阪急ビル部分、平成 27 年 12 月に大阪神ビルディング部分について終了した。新築工事については、平成 27 年 7 月に新阪急ビル部分より着工し、平成 28 年 1 月に大阪神ビルディング部分も着工し、平成 30 年 4 月末で終了した。これにより、Ⅰ期工事が完了となった。
- ・Ⅱ期工事については、平成 30 年 5 月は仮囲い等の仮設工事を実施し、平成 30 年 6 月より解体工事に着手、令和元年 5 月で解体工事を終了した。また、新築工事について、評価書の工程では着工後 56 か月目（令和元年 5 月）着手予定であったが、着工後 55 か月目（平成 31 年 4 月）に、1 月前倒しで着手している。
- ・なお、Ⅱ期工事では、工事量・廃棄物量の削減などによる周辺環境への負荷低減を目的とし、既存の大阪神ビルディングの地下躯体を地下水圧に耐えるよう補強して遮水壁・耐圧底盤として活用し、新築工事を行う計画であったが、着手後の詳細調査の結果、当該地下外壁が想定以上に損傷・劣化しており、補強しても水の流入や倒壊のおそれがあり、周辺地域の地形変形・地盤沈下等への影響が懸念されるため、遮水壁・耐圧底盤としては活用できないことが判明した。そのため、周辺地域への地盤沈下等の影響を及ぼさないために、新たな遮水層をソイルセメント柱列壁工法および高圧噴射攪拌工法により構築し、地下水圧を低減しながら新築工事を行う計画に変更することとした。
- ・この計画変更により、汚泥発生量・最終処分量が予測値を超過すると考えられるが、可能な限り低減させるよう、以下の対策を行っている。
 - * 遮水壁工事（ソイルセメント柱列壁工法）では、薬剤使用により従来の工法に比べセメントミルクの注入量を低減できる工法を採用し、施工時の建設汚泥発生量を低減する。
 - * 発生した汚泥については、埋め戻し材として利用するなど可能な限り場内で再利用する。
 - * 建設汚泥リサイクル率の高い処分先を選択することなどにより、最終処分量の低減に努める。

表 3-1(1) 工事の全体工程（評価書）

期	I 期				II 期			
	1	2	3	4	5	6	7	8
仮設工事	[Solid bar spanning years 1 to 8]							
解体工事	[Solid bar spanning years 1 to 2]			[Solid bar spanning years 4 to 5]				
新築工事	[Solid bar spanning years 1 to 4]				[Solid bar spanning years 5 to 8]			

表 3-1(2) 工事の全体工程（令和 2 年 5 月現在の実績及び予定）

期	I 期				II 期				
	1	2	3	4	5	6	7	8	
年次	26	H27年	H28年	H29年	H30年	R元年	R2年	R3年	R4年
仮設工事	[Solid bar spanning years 1 to 8]								
解体工事	[Solid bar spanning years 1 to 2]			[Solid bar spanning years 4 to 5]					
新築工事	[Solid bar spanning years 1 to 4]				[Solid bar spanning years 5 to 8]				

 : 工事实績
  : 工事予定
 : 本報告書報告範囲

4. 事後調査項目及び手法

今回調査期間における調査項目及び時期は、表 4-1 に示すとおりである。

なお、建設工事期間中の全体の事後調査内容を、表 4-2 に示す。

表 4-1 本調査の調査項目及び調査時期

調査項目	調査時期
建設機械・工事関係車両の稼動状況	工事期間中
廃棄物・残土	工事期間中
アスベスト・PCB	工事期間中

I 期解体



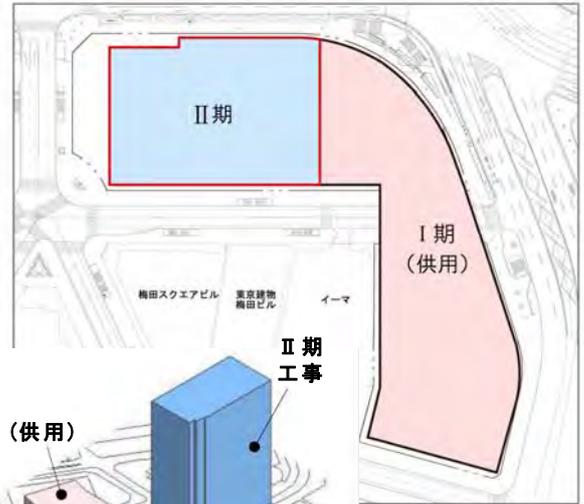
I 期新築



II 期解体



II 期新築



完成



凡例

	: 既存供用
	: 解体工事
	: 新築工事
	: 新築供用

図 3-1 施工順序

表 4-2 事後調査内容（建設工事）

調査項目		調査手法	調査地点・範囲	調査時期・頻度	評価指針
建設機械・工事関連車両の稼働状況	種類・型式別の稼働台数・稼働時間等	工事作業日報の整理等による	事業計画地内	工事期間中	環境保全の観点から、環境負荷の低減に配慮された工程になっていること
騒音・振動	建設作業騒音・振動	<ul style="list-style-type: none"> 騒音 JIS Z8731 「環境騒音の表示・測定方法」に準拠して測定する。測定高さは地上 1.2m とする。 振動 JIS Z8735 「振動レベル測定方法」に準拠して測定する。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界：1 地点（調査時の工事状況により決定） 	<ul style="list-style-type: none"> I 期工事、II 期工事それぞれについて、工事最盛期の平日 各 1 日 夜間工事を実施する場合には、I 期工事、II 期工事それぞれについて、夜間工事最盛期の平日 各 1 日 工事時間帯について、毎正時から 10 分間測定 	<ul style="list-style-type: none"> 騒音 特定建設作業に係る騒音の規制基準値（85 デシベル）以下であること 振動 特定建設作業に係る振動の規制基準値（75 デシベル）以下であること
	道路交通騒音・振動	<ul style="list-style-type: none"> 等価騒音レベル (L_{Aeq}) 振動レベルの 80%レンジ上端値 (L_{10}) 交通量 	<ul style="list-style-type: none"> 騒音 JIS Z8731 「環境騒音の表示・測定方法」に準拠し、測定高さは、地上 1.2m とする。 振動 JIS Z8735 「振動レベル測定方法」に準拠して測定する。 交通量 調査員による計数を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画地周辺の工事関連車両主要通行ルート沿道：3 地点 	<ul style="list-style-type: none"> I 期工事、II 期工事それぞれについて、工事最盛期の平日 各 1 日 騒音：工事時間帯について連続調査 振動：工事時間帯について毎正時から 10 分間測定 交通量：工事時間帯について連続調査
廃棄物・残土	月別・種類の発生量・排出量及びリサイクル量	工事作業日報の整理等による	事業計画地内	工事期間中	環境保全の観点から、発生量・排出量の抑制及び適切なりサイクル・処理がなされていること
アスベスト・PCB	調査・除去・処理・保管等の状況	工事作業日報の整理等による	事業計画地内	工事期間中	関係法令等に基づき適切に措置していること

注：1. 工事最盛期の時期は、工事の進捗状況等を踏まえて最終的に決定する。

2. 道路交通騒音・振動における II 期工事の工事最盛期の調査については、II 期工事の工事最盛期における工事関係車両台数が、I 期工事の工事最盛期における台数を下回る場合には、実施しない。