

# 梅田 1 丁目 1 番地計画

## 事後調査報告書

(平成 30 年 5 月～令和元年 5 月)

令和元年 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	7
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 建設機械の稼働に伴う騒音・振動	19
5. 3 廃棄物・残土	22
5. 4 アスベスト	24
5. 5 P C B	25
6. 環境保全措置の履行状況	26
7. 市長意見及びその履行状況	31
8. 履行状況写真	32

## 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。

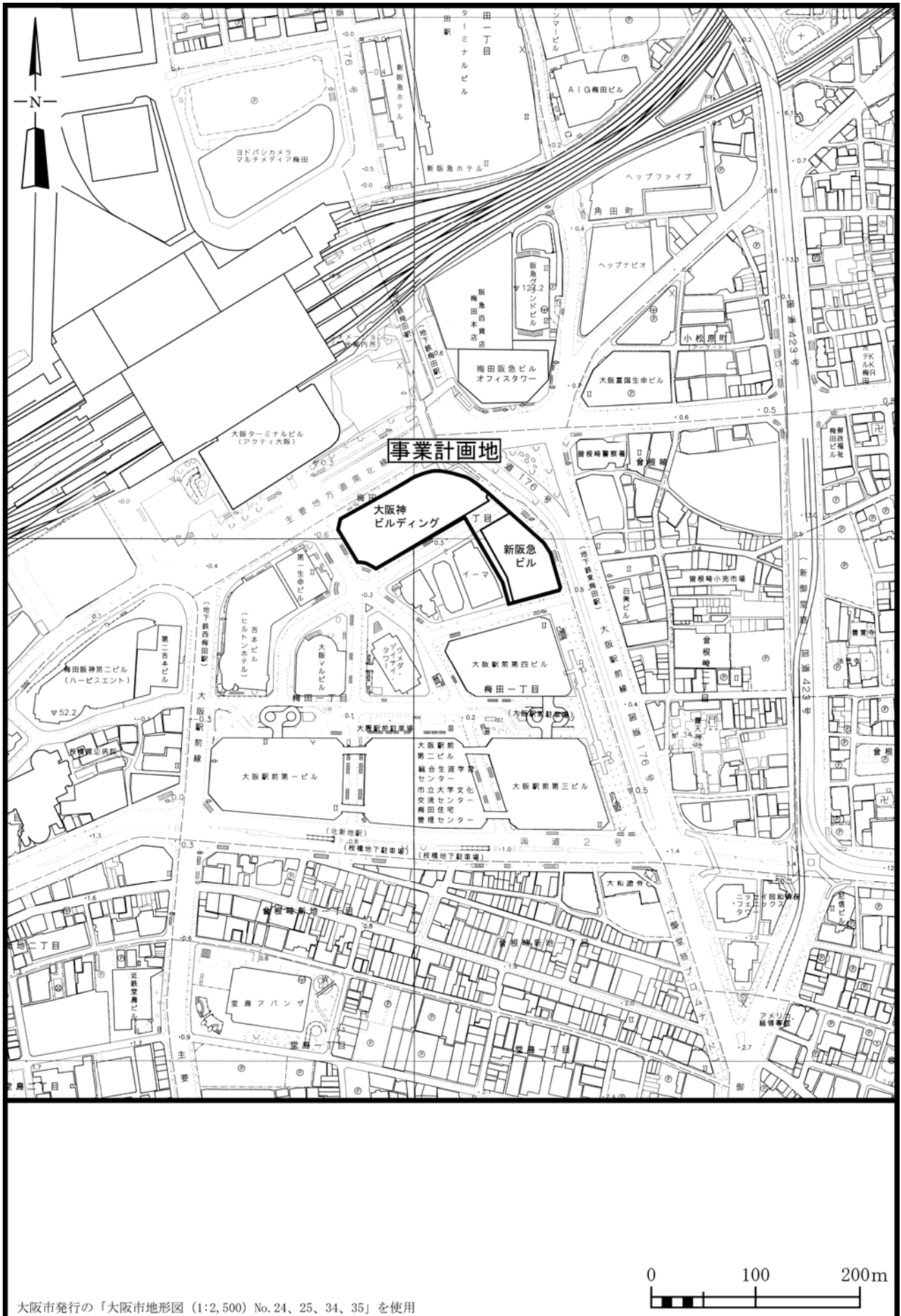
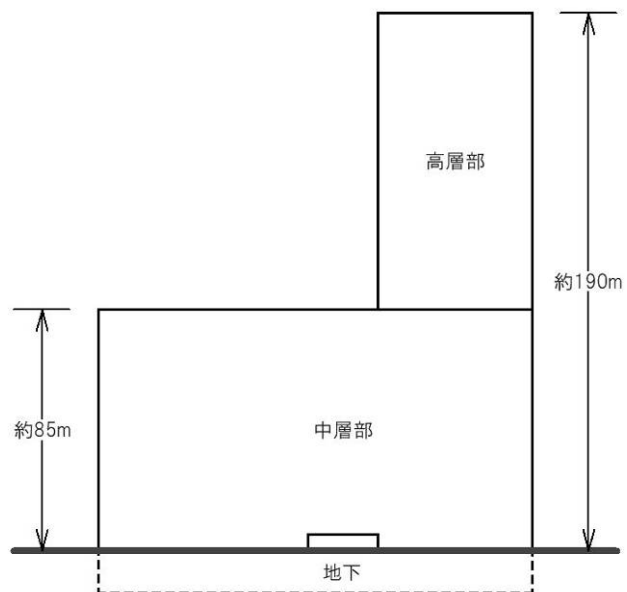
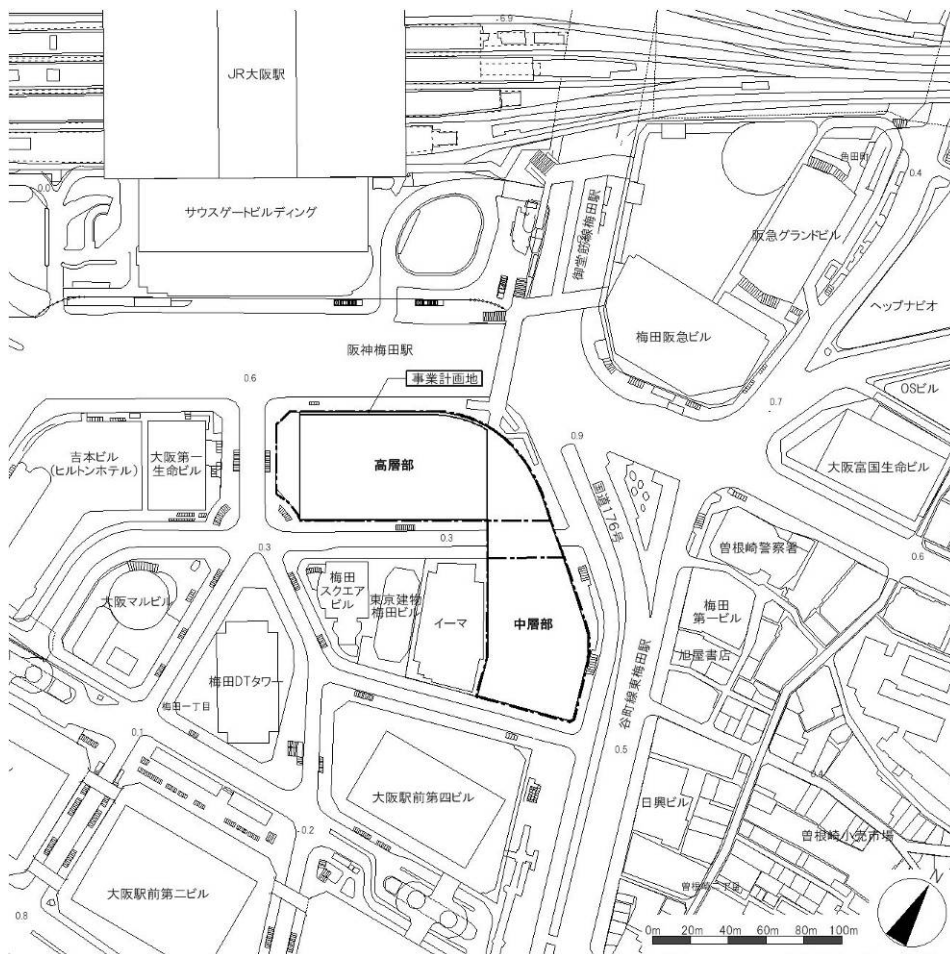


図 2-1 事業計画地の位置

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 <sup>2</sup> （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 <sup>2</sup>
	延べ面積	約 260,000 m <sup>2</sup>
	（参考） 容積率の算定の基礎となる延べ面積	約 244,000 m <sup>2</sup>
	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。

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 from 1 to 8]							
解体工事	[Solid bar from 1 to 2]			[Solid bar from 4 to 5]				
新築工事		[Solid bar from 2 to 4]				[Solid bar from 5 to 8]		

表 3-1(2) 工事の全体工程（令和元年 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 from 1 to 8]								
解体工事	[Solid bar from 1 to 2]			[Solid bar from 4 to 5]					
新築工事		[Solid bar from 2 to 4]				[Solid bar from 5 to 8]			

 : 工事実績    
  : 工事予定  
 : 本報告書報告範囲

I 期解体



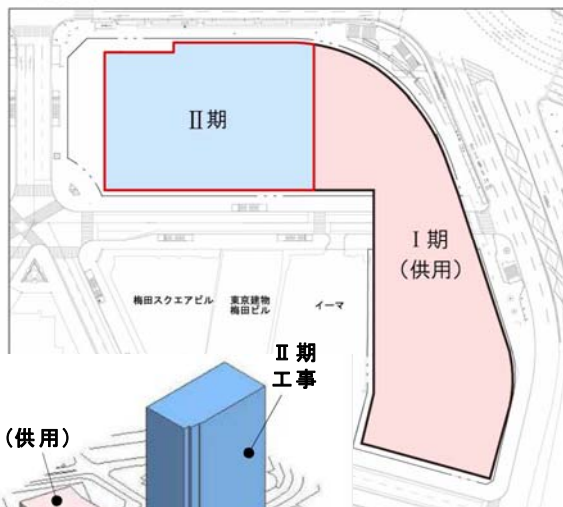
I 期新築



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



#### 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。

このうち、建設作業騒音・振動については、Ⅱ期工事の工事最盛期として実施した。

事後調査に係る報告期間は1年間を基本とするが、令和元年5月でⅡ期工事の解体工事が終了することから、本報告書では、Ⅱ期工事の解体工事の終了までを報告期間とした。

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
騒音・振動：建設作業騒音・振動	平成 31 年 2 月（53 か月目）
廃棄物・残土	工事期間中
アスベスト・PCB	工事期間中

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"> <li>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。</li> <li>振動 JIS Z8735 「振動レベル測 定方法」に準拠 して測定する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地境界 ：1 地点 (調査時の工事状 況により決定)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>夜間工事を実 施する場合は、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</li> <li>工事時間帯に ついて、毎正 時から 10 分 間測定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
	道路交 通騒音 ・振動	<ul style="list-style-type: none"> <li>等価騒音 レベル (<math>L_{Aeq}</math>)</li> <li>振動レベ ルの 80% レンジ上 端値 (<math>L_{10}</math>)</li> <li>交通量</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>振動 JIS Z8735 「振動レベル測 定方法」に準拠 して測定する。</li> <li>交通量 調査員による計 数を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>騒音：工事時 間帯について 連続調査</li> <li>振動：工事時 間帯について 毎正時から 10 分間測定</li> <li>交通量：工事 時間帯につい て連続調査</li> </ul>
廃棄物・残土	月別・種類 別の発生 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。