

(仮称) 梅田曾根崎計画

事後調査報告書

(平成 30 年 12 月～令和元年 11 月)

令和 2 年 2 月

住友不動産株式会社



## 目 次

1. 事業者の氏名及び住所	1
2. 対象事業の概要	2
2. 1 対象事業の名称	2
2. 2 対象事業を実施した区域	2
2. 3 施設計画の概要	2
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 廃棄物・残土	15
6. 環境保全措置の履行状況	18
7. 市長意見及びその履行状況	22
8. 環境保全措置履行状況等の状況写真	23



1. 事業者の氏名及び住所

名 称：住友不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 仁島 浩順

住 所：東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号

## 2. 対象事業の概要

### 2. 1 対象事業の名称

(仮称) 梅田曾根崎計画

### 2. 2 対象事業を実施した区域

大阪市北区曾根崎 2 丁目 73-2 (図 2-1 参照)

### 2. 3 施設計画の概要

高層部の住宅を主体として中層部はホテル、低層部は店舗・サービス施設・公益施設・駐輪場等、地下部は設備室・バイク置場等とする計画である。また、建物内の中央部にタワーパーキング 6 基を設置することで、入出庫時の混雑を分散化させる計画である。

なお、事業計画地の西側は曾根崎お初天神通り、南側は曾根崎中州通りであることから、低層部には物販・飲食店舗を整備するとともに新たに設置する歩道と既存道路が一体となるよう街路樹を配置するなど周辺施設を含めた賑わい創出と街の回遊性を高める計画としている。

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。

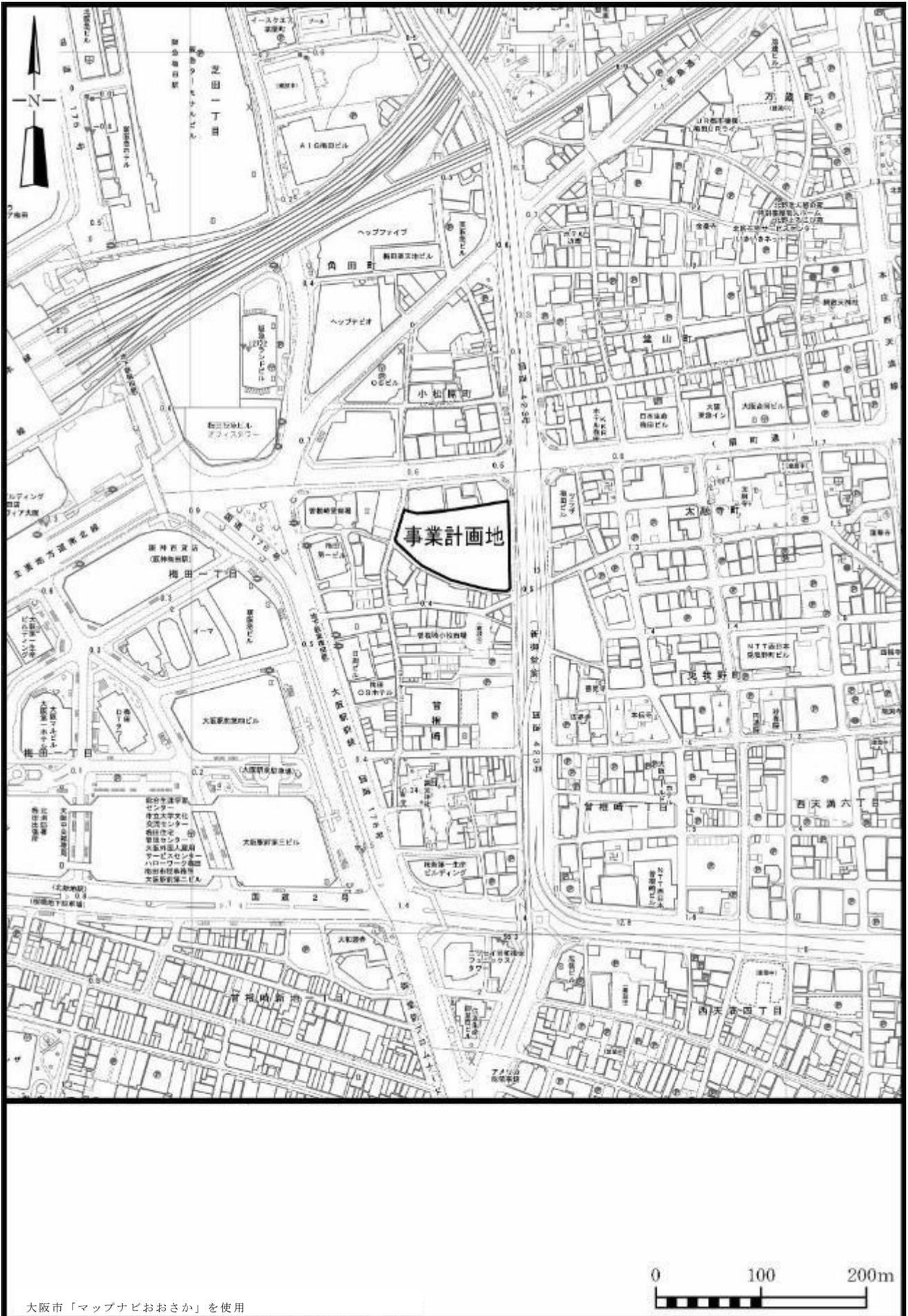


図 2-1 事業計画地の位置

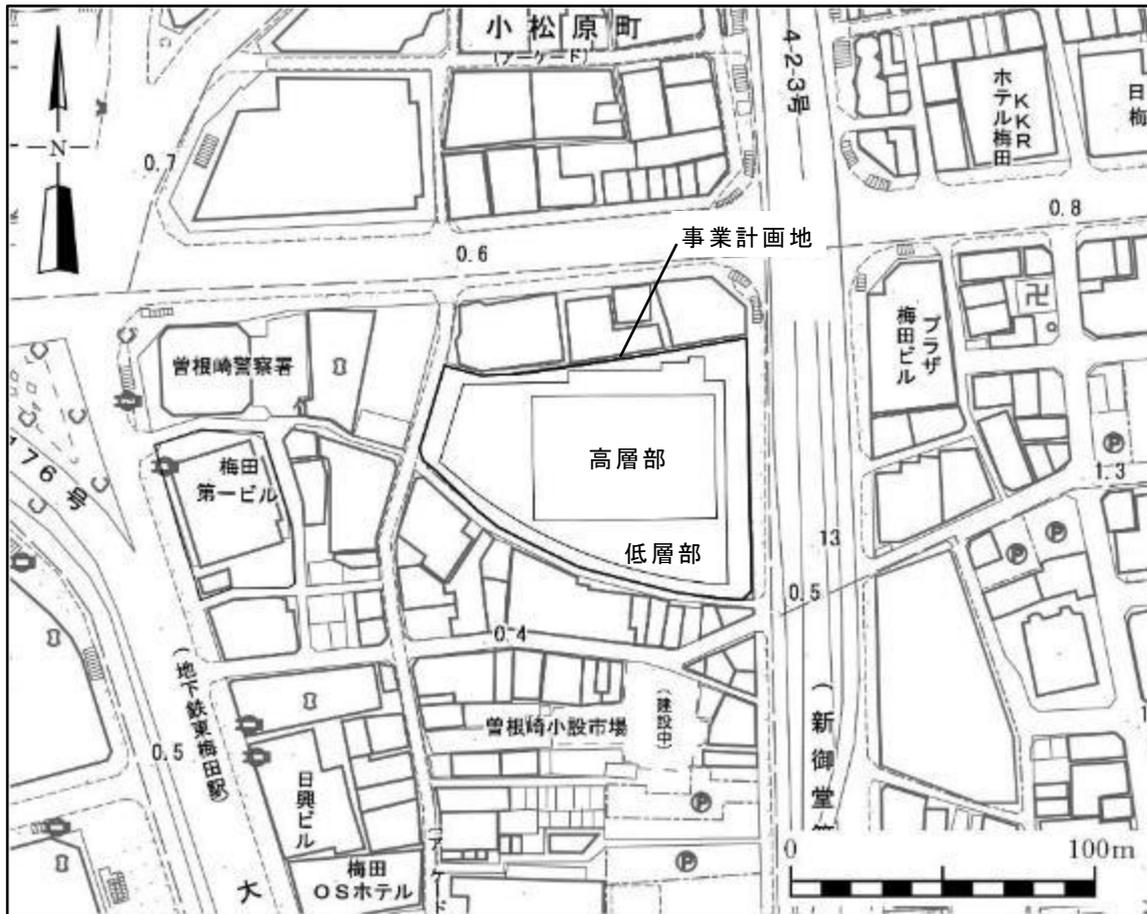


図 2-2 計画施設の平面図

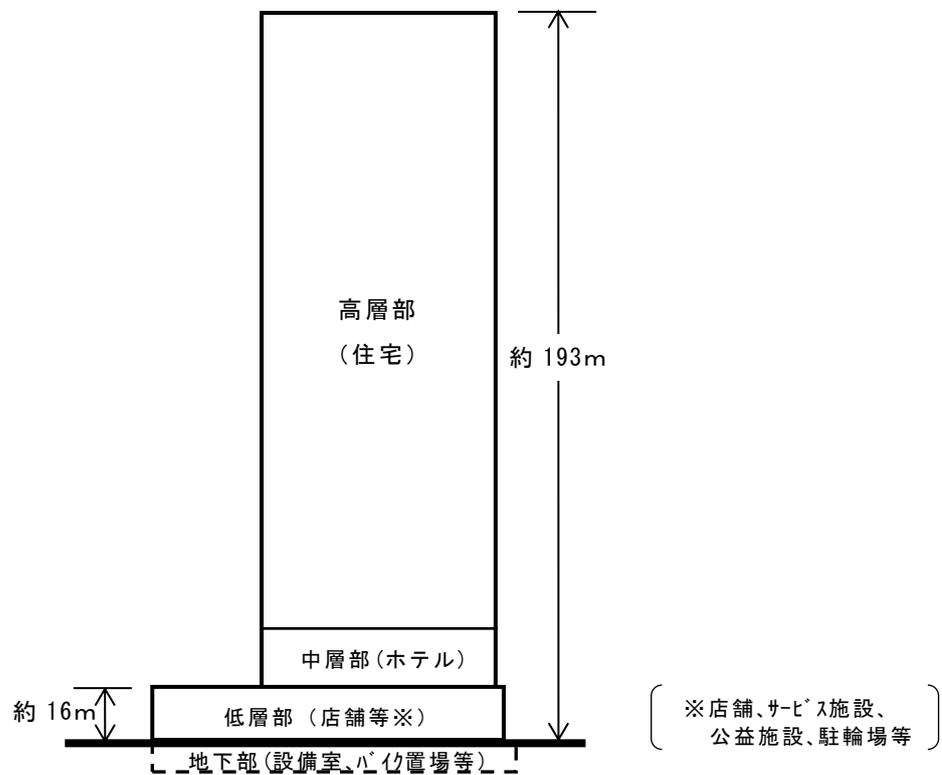


図 2-3 計画施設の立面図 (南立面)

表 2-1 主要な施設の内容

事業計画地の概要	所在地	大阪市北区曾根崎 2 丁目 73-2
	敷地面積	約 6,900 m <sup>2</sup>
	区域の指定	都市計画区域（市街化区域）
	地域・地区	商業地域、都市再生緊急整備地域、駐車場整備地区 都心居住容積ボーナス制度適用区域
	防火地域	防火地域
	基準建蔽率	80%（耐火建築物の場合 100%）
	容積率最高限度	1,100% （総合設計制度都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）適用）
施設の概要	建築面積	約 5,200 m <sup>2</sup> （建蔽率 約 75%）
	延べ面積	約 110,000 m <sup>2</sup>
	（参考） 容積率の算定の基礎となる延べ面積	約 75,900 m <sup>2</sup>
	階 数	地上 56 階・地下 1 階
	建物高さ	約 193m
	構 造	鉄筋コンクリート造 （一部、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造）
	主な用途	住宅（約 900 戸）、ホテル（約 200 室）、 店舗、サービス施設、公益施設（大阪市管理施設）等
	駐車台数	約 520 台

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 に示す。これまでの実施状況と今後の予定工程は以下のとおりである。

- ・平成 29 年 11 月 1 日に工事に着手。
- ・解体工事及び山留・杭工事は、平成 30 年 11 月末までに終了。
- ・今回の事後調査報告書の対象期間は平成 30 年 12 月から令和元年 11 月末までの 12 か月間とする。
- ・なお、令和元年 12 月以降は地上躯体工事を進行中であり、合わせて仕上・設備工事等を実施する予定である。



#### 4. 事後調査項目及び手法

本調査における調査項目及び期間は、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	調査期間
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

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。測定高さは地上約 4.5m* 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>工事最盛期の平日 1 日 (平成 30 年 9 月 6 日に実施済)</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、地上約 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：2 地点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事最盛期の平日 1 日 (平成 30 年 9 月 6 日に実施済)</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

注：工事最盛期の時期は、工事の進捗状況等を踏まえて決定した。

\* 建設作業騒音の測定高さについて、事後調査計画書においては地上 1.2m で計画していたが、調査地点周辺の状況を踏まえ、地上 4.5m としている。