

(仮称)梅田曾根崎計画  
環境影響評価方法書

【要約書】

平成28年6月

住友不動産株式会社

## 1. 事業計画

### (1) 対象事業の名称及び種類

名称：(仮称) 梅田曾根崎計画

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  
(延べ面積 10 万 m<sup>2</sup> 以上かつ高さ 150m 以上に該当)

### (2) 事業者

住友不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 仁島 浩順

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号

### (3) 事業の目的

曾根崎地域全体の活性化及び安全安心なまちづくりとともに、大阪梅田における都心居住の実現の他、多様な機能を備えた拠点形成をめざす。

### (4) 事業の概要

事業計画地は、西日本最大のターミナルである大阪駅周辺地区の東側に位置し、地下鉄谷町線東梅田駅をはじめ、御堂筋線梅田駅、四つ橋線西梅田駅、阪神梅田駅、阪急梅田駅、JR 大阪駅、JR 東西線北新地駅に近接し、これら各駅と計画敷地直近まで地下街アクセス可能な位置にあり、公共交通の利便性が高い立地である。また、当地区の北側には扇町通、東側には新御堂筋（国道 423 号）が通っており、自動車交通も至便である。

この事業計画地は、長い歴史と伝統をもつ大阪北小学校（前身は明治 7 年創立の曾根崎小学校）の跡地として、平成 19 年の閉校以降も地域活動の中心施設として利用されてきたが、大阪キタの交通至便な立地条件にあるという大きなポテンシャルを活かし、周辺地域の更なる活性化を図るための用地活用が検討されてきた。

また、事業計画地を含む大阪駅周辺地域は、都市再生緊急整備地域に定められており、地域整備方針として国際的な都市機能のより一層集積した複合市街地の形成が示されている。さらに、平成 24 年 1 月、事業計画地の至近エリアが特定都市再生緊急整備地域に指定され、近年、大規模な業務・商業機能等の一層の集積が進んでいる。

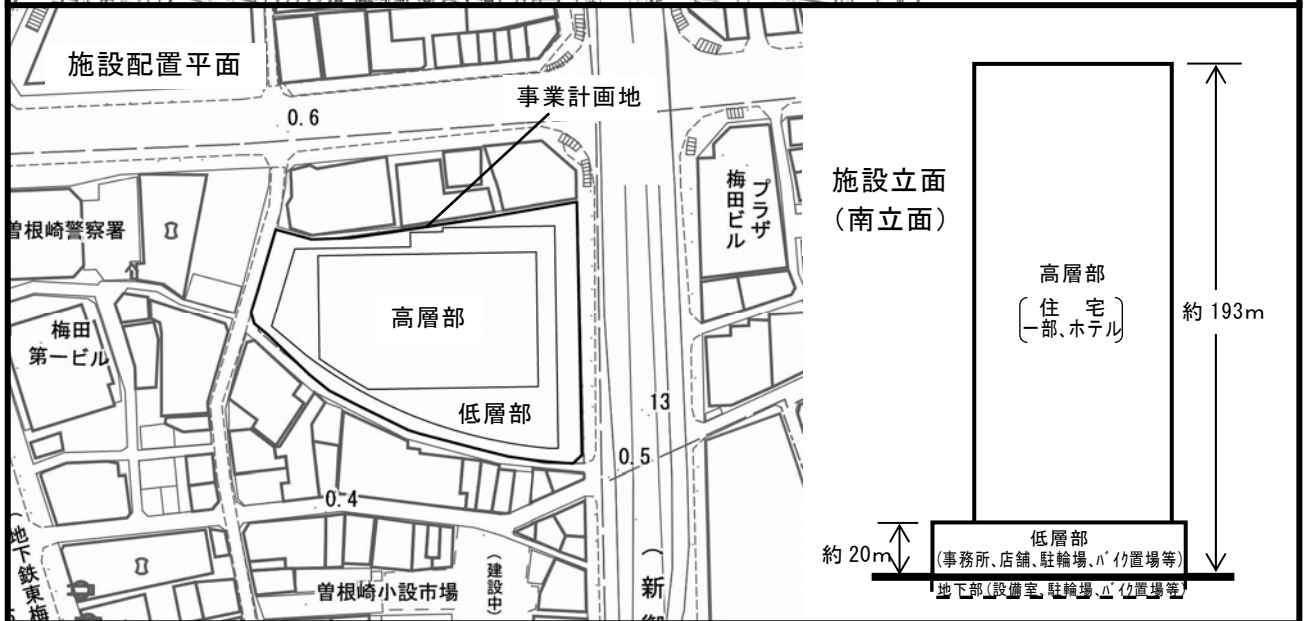
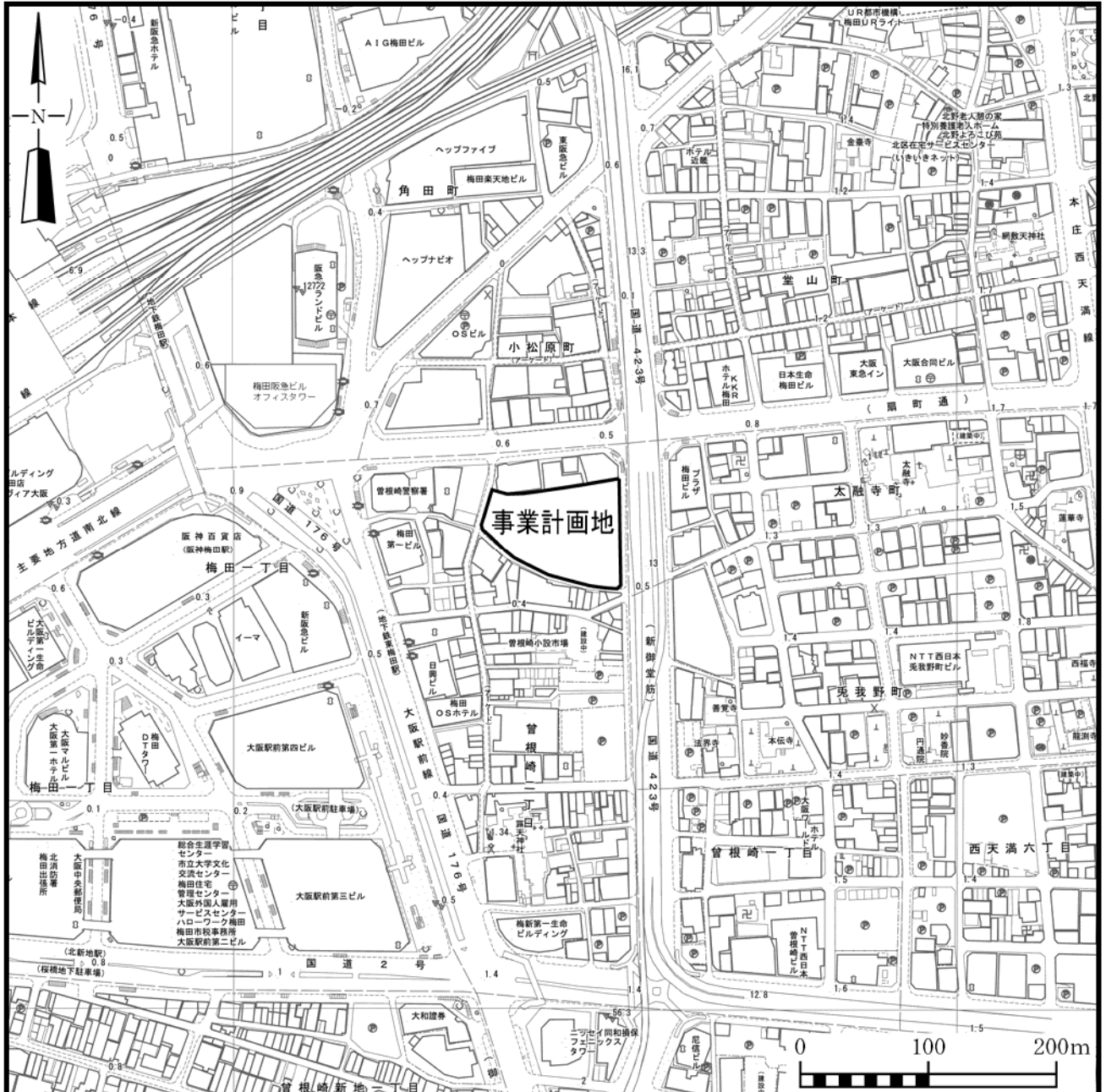
このような中、平成 26 年 3 月、プロポーザル方式による事業者選定・売却を経て、大阪梅田における都心立地の上質な住宅とともに、ホテル、事務所、店舗等の多様な機能で構成される複合住宅施設を計画した。

## 施設の概要

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>
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)
建築面積	約 5,200 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 120,000 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)
主な用途	住宅 (約 900 戸)、ホテル、事務所、店舗等
駐車台数	約 600 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。

(5) 事業計画地の位置



## 2. 環境影響評価実施内容の概要

### (1) 環境影響評価項目

本事業の実施により影響を受けると考えられ、環境影響評価において予測・評価を行う必要があると考えられる項目として大気質、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）、景観及び文化財の13項目を選定した。

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		
	建築物の存在	施設の供用	施設関連車両の走行	建設機械の稼働	工事関連車両の走行	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	○					
文化財						○

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) 環境影響評価の実施を予定している区域

環境影響評価を実施する区域は、事業計画地の位置する大阪市北区を基本とする。

### (3) 現況調査の概要

調査は、既存資料の収集整理と、以下に示す現地調査を行う。

現地調査の内容

調査項目	調査方法	調査時期及び頻度	調査地点及び範囲
土壌	土壌汚染対策法に準拠した土壌汚染状況調査	1回	事業計画地内 2地点
騒音	環境騒音	「JIS Z 8731 環境騒音の表示・測定方法」に準拠 2回(平日・休日) 24時間	事業計画地周辺 1地点
	道路交通騒音		事業計画地周辺の関連車両 主要走行ルート沿道 2地点
振動	道路交通振動	「JIS Z 8735 振動レベル測定方法」に準拠 2回(平日・休日) 24時間	事業計画地周辺の関連車両 主要走行ルート沿道 2地点
	地盤卓越振動数		
低周波音	低周波音の測定方法に関するマニュアルに準拠	2回(平日・休日) 24時間	事業計画地周辺 1地点
交通量	調査員による計数	2回(平日・休日) 24時間	事業計画地周辺の関連車両 主要走行ルート沿道 2地点
電波障害	「建造物によるテレビ受信障害調査要領」に準拠し、電波測定車によるチャンネル別の画質評価	電波受信の状況が適切に把握できる時期に1回	事業計画地周辺 (障害発生予測範囲及び周辺)
景観	現地にて写真撮影	晴天時に1回	事業計画地周辺 7地点

#### (4) 予測の概要

事業の実施が周辺地域の環境に及ぼす影響を予測する項目、方法、対象地域及び対象時期は、以下の通りである。

#### 予測の内容（施設の存在、利用）

予測項目	予測事項	予測方法	予測対象地域	予測対象時期	
大気質	施設の供用	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺	施設利用時
	施設関連車両の走行	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺	施設利用時
騒音	施設の供用	騒音レベルの90%レンジ上端値等	騒音伝播計算式による数値計算	事業計画地の敷地境界及び周辺	施設利用時
	施設関連車両の走行	等価騒音レベル	日本音響学会式による数値計算	事業計画地周辺	施設利用時
振動	施設関連車両の走行	振動レベルの80%レンジ上端値	土木研究所提案式による数値計算	事業計画地周辺	施設利用時
低周波音	施設の供用	G特性音圧レベル等	エネルギー伝播計算式による数値計算	事業計画地周辺	施設利用時
地盤沈下	建築物の存在	地盤沈下量、地下水位	事業計画、類似事例等による推定	事業計画地周辺	施設存在時
日照障害	建築物の存在	日影範囲、日影時間	幾何学的計算式による計算	事業計画地周辺	施設存在時
電波障害	建築物の存在	テレビジョン電波の受信障害の程度	建造物による障害の理論式による計算	事業計画地周辺	施設存在時
廃棄物・残土	施設の供用	廃棄物の種類、発生量、リサイクル量	事業計画、類似事例等による推計	事業計画地	施設利用時
地球環境	施設の供用	温室効果ガス（二酸化炭素）の排出量	原単位法による推計	事業計画地	施設利用時
気象（風害を含む）	建築物の存在	風環境の変化	模型を用いた風洞実験	事業計画地周辺	施設存在時
景観	建築物の存在	代表眺望点からの眺望の変化の程度	フォトモンタージュ法	事業計画地周辺	施設存在時

#### 予測の内容（建設工事中）

予測項目	予測事項	予測方法	予測対象地域	予測対象時期	
大気質	建設機械の稼働	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺	工事最盛期
	工事関連車両の走行	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺	工事最盛期
土壌	土地の改変	特定有害物質の状況	現況調査結果、事業計画等による推定	事業計画地	建設工事中
騒音	建設機械の稼働	騒音レベルの90%レンジ上端値等	騒音伝播計算式による数値計算	事業計画地の敷地境界及び周辺	工事最盛期
	工事関連車両の走行	等価騒音レベル	日本音響学会式による数値計算	事業計画地周辺	工事最盛期
振動	建設機械の稼働	振動レベルの80%レンジ上端値	振動伝播計算式による数値計算	事業計画地の敷地境界及び周辺	工事最盛期
	工事関連車両の走行	振動レベルの80%レンジ上端値	土木研究所提案式による数値計算	事業計画地周辺	工事最盛期
地盤沈下	土地の改変	地盤沈下量、地下水位	事業計画、類似事例等による推定	事業計画地周辺	工事期間中
廃棄物・残土	土地の改変	廃棄物の種類、廃棄物・残土の発生量、リサイクル量	事業計画、類似事例等による推計	事業計画地	工事期間中
文化財	土地の改変	埋蔵文化財包蔵地の改変の程度	現況調査結果、事業計画等による推定	事業計画地	工事期間中

## (5) 評価方法

環境影響の予測結果については、評価の指針を基に評価対象項目ごとに環境保全目標を設定し、評価を行う。

### 評価の指針

大気質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> <li>・環境基本法に定められた環境基準の達成と維持に支障がないこと。</li> <li>・大気汚染防止法、大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた排出基準、総量規制基準、規制基準等に適合すること。</li> <li>・大阪市環境基本計画の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。</li> </ul>
土 壤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> <li>・環境基本法、ダイオキシン類対策特別措置法に定められた環境基準の達成と維持に支障がないこと。</li> <li>・土壌汚染対策法や大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づき適切な措置が講じられていること。</li> <li>・事業により、土壌汚染を発生・進行させないこと。</li> <li>・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。</li> </ul>
騒 音	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> <li>・環境基本法に定められた環境基準の達成と維持に支障がないこと。</li> <li>・騒音規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた規制基準に適合すること。</li> <li>・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。</li> </ul>
振 動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> <li>・振動規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた規制基準に適合すること。</li> <li>・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。</li> </ul>
低周波音	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> </ul>
地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> <li>・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。</li> </ul>
日照障害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> <li>・事業による影響が、建築基準法や大阪市建築基準法施行条例による日影規制の規定に適合すること。</li> </ul>
電波障害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> <li>・電波受信の障害が生じると予測される場合は、適切に電波受信の障害対策に配慮されていること。</li> </ul>
廃棄物・ 残土	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> <li>・廃棄物等の発生量が抑制され、発生する廃棄物等が適正に処理されていること。</li> <li>・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定められた規制基準等に適合すること。</li> <li>・大阪市環境基本計画等の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。</li> </ul>
地球環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全について配慮されていること。</li> <li>・温室効果ガスの排出抑制に配慮されていること。</li> <li>・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入やエネルギーの使用の合理化に努めるなど適切な措置が講じられていること。</li> <li>・大阪市環境基本計画の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。</li> </ul>
気象 (風害を 含む)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画地の周辺地域において、気象の状況に著しい変化を起こさないよう配慮していること。</li> <li>・風系の変化が周辺地域に著しい影響を起こさないよう適切に配慮していること。</li> <li>・大阪市環境基本計画の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。</li> </ul>
景 観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力ある都市景観の形成及び周辺都市景観との調和に配慮していること。</li> <li>・大阪市景観計画、その他景観法及び大阪市都市景観条例等に基づく計画または施策等の推進に支障がないこと。</li> </ul>
文化財	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化財保護法、大阪府文化財保護条例、大阪市文化財保護条例に適合すること。</li> <li>・事業計画地及び周辺地区の文化財の保護に関して、適切な対策が講じられていること。</li> <li>・文化財への影響を最小限にとどめるよう環境保全について配慮されていること。</li> </ul>

### 3. 対象事業実施にあたっての環境保全及び創造の考え方

環境保全及び創造のために講じることを予定している措置は次のとおりである。

#### ① 工事計画

工事計画の策定にあたっては、最新の公害防止技術や工法等の採用及び低公害型機材の使用等、周辺地域に対する影響の回避・低減対策を検討する。

建設資機材等の運搬にあたっては、車両通行ルート of 適切な選定、通行時間帯の配慮、輸送効率の向上、運転者への適正走行の周知徹底、工事関係車両の運行管理等、周辺地域に対する環境影響の回避・低減対策を検討する。

#### ② 交通計画

自動車交通については、計画施設の大部分は住宅であり、周辺交通に与える影響を極力抑えた計画としている。

車両出入口は交通安全対策に配慮して東側新御堂筋沿いに設け、交通渋滞対策としてタワーパーキング車室までの間は駐車待ちの車両を敷地内に滞留できる車路を確保する。

また、公共交通機関の利用者ネットワークに配慮した施設配置・利用者動線等、適切な交通アクセス確保の対策を検討する。

#### ③ 緑化計画

道路に面した建物周縁部や低層部に植栽を施し、緑豊かな景観形成をはかるとともに、施設利用者の憩いの場を提供する計画である。

#### ④ 環境保全計画

##### a. 大気質

建設工事の実施にあたっては、工事区域の周囲への仮囲いの設置に加えて、適宜散水を行い、粉じんの発生・飛散防止に努める。また、建設機械等からの大気汚染物質の排出量を抑制するため、排出ガス対策型建設機械の採用及び良質燃料の使用に努めるとともに、空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行等、適切な施工管理を行う。

また、低VOC塗装等、有害化学物質による環境への影響回避・低減対策を検討する。

施設供用時の空調熱源の設置にあたっては、低層部屋上からの排気等、周辺環境に配慮した排気対策を検討する。

##### b. 騒音、振動、低周波音

建設工事の実施にあたっては、工事区域の周囲に遮音壁を兼ねた仮囲いを設置し、騒音の抑制に努める。また、建設機械等からの騒音・振動による周辺地域への環境への影響を軽減するため、低騒音・低振動型建設機械の使用に努めるとともに、空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行等、適切な施工管理を行う。

施設供用時の空調設備等については、低騒音型・低振動型設備機器の採用や設備機械室内部の防音・防振措置等、設備機器からの騒音や振動の伝播抑制対策を検討する。

##### c. 地盤沈下

地下掘削工事においては、止水性山留壁を深い粘性土層（難透水層）まで貫入させ、側方及び下方からの地下水発生を抑制する。また、地盤の掘削による周辺敷地の地盤変形を生じさせない配慮として、山留壁の変形による地盤沈下を抑制する工法の採用を検討する。

##### d. 日照障害

計画建物と北側隣地との離隔、建物形状等を考慮し、日照障害の低減に配慮した計画とする。

##### e. 電波障害

事前にテレビジョン電波受信障害予測範囲周辺の受信状況及び対策済み地域の把握を行い、計画建物による影響が及ぶ範囲に対して適切な対策を講じる。

**f. 廃棄物・残土**

工事中は「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）などの関係法令に基づき、発生抑制・再利用、リサイクル等について適正な措置を講じる。

残土は、関係法令に基づく適切な対応とともに、再利用化等の有効利用対策を検討する。また、建物地下階数を必要最小限に抑える等、掘削土量低減対策を検討する。

施設供用後における廃棄物の排出抑制について、設備システム（住宅向けディスポーザー等）の導入を検討する。

**g. 地球環境**

低層部の緑化や熱負荷低減に配慮した建物外装の採用等、建物の空調負荷低減対策を検討する。

低炭素交通システムの普及促進に向けて、電気自動車用充電器の設置等を検討する。

**h. ヒートアイランド**

人工排熱抑制への配慮として、低層部の緑化や熱負荷低減に配慮した建物外装の採用等、建物の空調負荷低減対策を検討する。

低層部屋上からの排気・排熱等、周辺環境に配慮した排気・排熱対策を検討する。

**i. 気象（風害を含む）**

歩行者等へのビル風を軽減した建物形状等とする。また、風洞実験で風環境悪化箇所を予見し、植樹等の改善対策を施す。

**j. 景観**

敷地規模を活かし、地域のランドマークとなる品格ある建物を整備する。なお、建物低層部の外観は、街の記憶を継承する統一デザインで街並みを形成する。

また、三方の通り沿いに中高木を含む緑化を施し、緑豊かな景観形成を行う。

**k. 文化財**

事業計画地内は周知の埋蔵文化財包蔵地であり、旧土地所有者によって埋蔵文化財調査は完了済みである。

なお、土地の改変前には文化財保護法第 93 条による届出を行う。

**お問合せ先**

住友不動産株式会社 住宅分譲事業本部 近畿事業部

住所 〒530-0005 大阪市北区中之島三丁目 2 番 18 号

電話 (06) 6448-7047 FAX (06) 6444-1644