

(仮称) 梅田曾根崎計画
環境影響評価準備書

【要約書】



平成 29 年 3 月

住友不動産株式会社

はじめに

住友不動産株式会社では、現在、「(仮称)梅田曽根崎計画」として、大阪北小学校の跡地において、曽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ことを目的として、複合住宅施設を整備する事業を計画しています。本事業につきましては、「大阪市環境影響評価条例」に基づき、本事業実施による環境への影響に関する評価項目、評価方法についてとりまとめた「環境影響評価方法書」を、平成28年6月に大阪市に提出いたしました。その後、平成28年10月に方法書に対する大阪市長意見が述べられ、その意見を踏まえて、今回、「環境影響評価準備書」をとりまとめました。この要約書は、準備書のあらましについて説明したものです。

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、JR・阪急・阪神の大阪・梅田駅に近接し、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す。また、北側に扇町通、東側に新御堂筋(国道423号)が通っており、自動車交通も至便です。

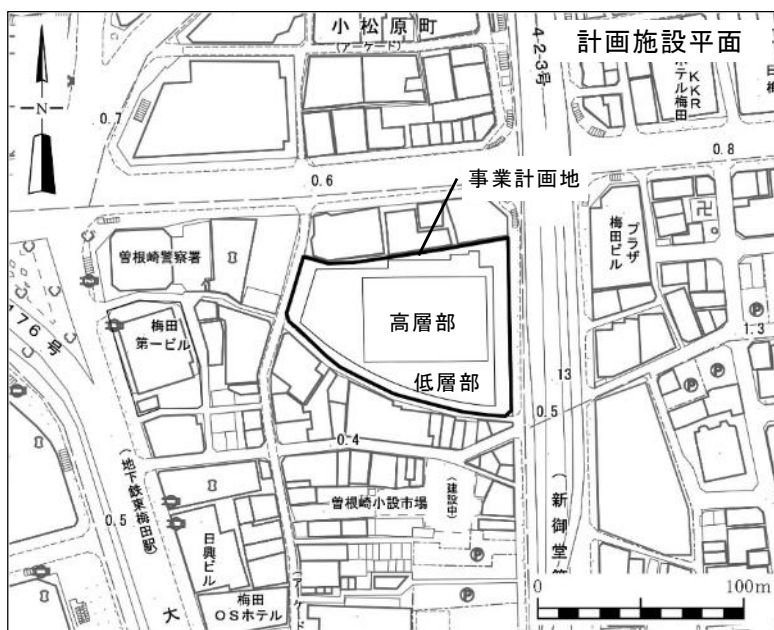
この事業計画地は、長い歴史と伝統をもつ大阪北小学校の跡地として、平成19年の閉校以降も地域活動の中心施設として利用され、周辺地域の更なる活性化を図るための用地活用が検討されてきました。また、事業計画地を含む大阪駅周辺地域は、都市再生緊急整備地域に定められており、近年、大規模な業務・商業機能等の一層の集積が進んでいます。

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、店舗、サービス施設等の多様な機能で構成される複合住宅施設を計画しました。

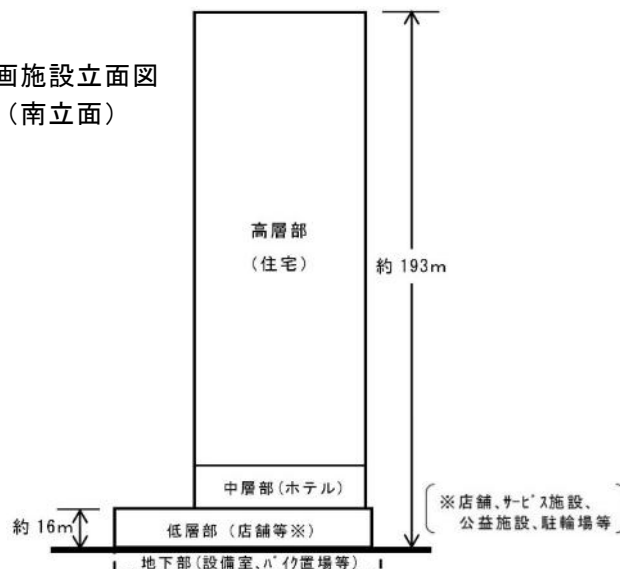
1 施設の概要

所在地	大阪市北区曽根崎2丁目73-2
敷地面積	約6,900㎡
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㎡
延べ面積	約111,500㎡
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ます。なお、表紙に掲載の完成予想図は現時点のものであり、今後変更する可能性があります。



計画施設立面図
(南立面)



2 熱源計画

計画建物の冷暖房は個別熱源方式とし、低層部における住宅・ホテルのエントランスホール及び店舗・サービス施設等にガスエンジンヒートポンプエアコン、その他の共用部には電気式ヒートポンプエアコンを設置する等、省エネルギー型機器を採用します。また、中高層部の住宅及びホテルの各住戸・客室には、ルームエアコンを設置します。

3 廃棄物処理計画

施設供用後に発生する廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「大阪市廃棄物の減量推進及び適正処理並びに生活環境の清潔保持に関する条例」等の関係法令に基づき、適正処理を行います。ホテル・店舗・サービス施設・公益施設については、廃棄物の発生抑制に努めるとともに、分別回収、リサイクルを強化するよう啓発活動等を行い、廃棄物の発生抑制とリサイクルを推進していく計画です。また、住宅部については、大阪市のごみ分別ルールの掲示による啓発など、廃棄物の排出抑制とリサイクルを推進する計画です。

解体を含む建設工事に伴い発生する廃棄物及び残土については、「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・再資源化等について、適正な措置を講じます。

4 緑化計画

地上部（1階）の周囲の歩道沿いには街路樹を配置し、南面には街路樹と合わせて低木の植栽帯、北東角及び南東角付近のオープンスペースには緑地を配置するなど、緑豊かな歩行者空間を形成します。また、低層部（2階）には、施設の利用者が自由に出入りできる庭園や緑地空間を創出し、施設利用者の憩いの場を提供します。

5 工事計画

本事業では、残置されている旧大阪北小学校校舎の基礎を解体撤去の後、新築建物を建設する計画です。本事業計画地周辺は、昼間の自動車交通や歩行者通行が多いことから、それらへの影響をできる限り低減し安全な工事を行う計画です。夜間工事に関しては、騒音、振動の発生が少ない建物内部での作業等、周辺環境及び安全に配慮した工事内容とする計画です。

年次		1	2	3	4
仮設工事		■			
解体工事	既存基礎解体他	■			
新築工事	山留工事	■			
	杭工事		■		
	掘削工事		■		■
	地下躯体工事		■		
	地上躯体工事			■	■
	仕上・設備工事			■	■
	外構工事				■

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、日照阻害、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項目を選定しました。

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（解体工事含む）		
	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	○					○
日照阻害	○					
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 現況調査の手法

選定した環境影響評価項目について、既存資料の収集・整理及び現地調査を実施することにより、事業計画地周辺における環境の現況の把握を行いました。

3 予測、評価の手法

事業の実施が周辺地域の環境に及ぼす影響について、環境影響評価項目に応じて、数値計算によるシミュレーションや類似事例による推計により予測を行いました。

また、この予測結果について、大阪市の環境影響評価技術指針を踏まえ、以下の観点から評価を行いました。

評価の指針

- 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。
- 関係する法令等に定められた規制基準等に適合すること。
- 大阪市環境基本計画等に定める目標、方針の達成と維持に支障がないこと。

環境影響予測の結果

1 大気質

● 施設の利用による影響

施設の供用による影響については、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質とも、本事業による濃度の増加は小さく、施設供用時の周辺住居地等における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間 98% 値）が 0.039ppm 以下、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.055mg/m³ 以下となり、環境基準値以下になると予測されました。

施設関連車両の走行による影響についても、本事業による濃度の増加は小さく、主要走行ルート沿道における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間 98% 値）が 0.044ppm 以下、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.063mg/m³ 以下となり、環境基準値以下になると予測されました。

● 工事の実施による影響

建設機械等の稼働による影響については、工事最盛期の周辺住居地等における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間 98% 値）が 0.050ppm 以下、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.056mg/m³ 以下となり、環境基準値以下になると予測されました。

工事関連車両の走行による影響についても、主要走行ルート沿道における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間 98% 値）が 0.044ppm 以下、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.063mg/m³ 以下となり、環境基準値以下になると予測されました。

2 土壌

● 工事の実施による影響

事業計画地における土地の利用履歴等の調査結果から、人為的な土壌汚染のおそれはないと判断されました。しかし、事業計画地周辺は、自然由来特例区域の指定があることから、この土地の土壌の特定有害物質による汚染状態が専ら自然に由来するものかどうかの判定を行いました。その結果、自然由来の土壌汚染と判断されたため、土壌汚染対策法第 14 条に基づく区域指定の申請を行い、形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）の指定を受けました。よって、土壌汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例に準拠し、関係部局と協議を行い、協議に基づいて必要となる諸手続きを実施します。

また、建設工事の実施にあたっては、できる限り掘削土の発生が少ない工法の採用に努めるとともに、土壌の飛散防止を十分に行うこと、運搬にあたっては、運搬車両のタイヤ洗浄や搬出土をシートで覆うなどの場外への拡散防止を行います。関係法令等に準拠し、適切に汚染土壌の搬出、運搬及び処理を行うことから、本事業による土地の改変が事業計画地周辺の土壌に及ぼす影響はないと予測されました。

3 騒音

● 施設の利用による影響

施設の供用による影響については、施設から発生する騒音の敷地境界における到達騒音レベルは地上 1.2m で 43 デシベル以下（最も影響の大きい高さで 55 デシベル以下）となり、規制基準値を下回ると予測されました。

施設関連車両の走行による影響については、本事業による施設関連車両主要走行ルート沿道における騒音の上昇は 0.1 デシベル以下となり、影響はほとんどないと予測されました。

● 工事の実施による影響

建設機械等の稼働による影響については、工事最盛期の事業計画地敷地境界での到達騒音レベルは、最大で 77 デシベル以下となり、規制基準値を下回ると予測されました。

工事関連車両の走行による影響については、本事業による工事関連車両主要走行ルート沿道における騒音の上昇は 0.2 デシベル以下となり、影響はほとんどないと予測されました。

4 振動

● 施設の利用による影響

施設関連車両の走行による影響については、本事業による施設関連車両主要走行ルート沿道における振動レベルは 46 デシベル以下となり、振動に対する人の感覚閾値といわれる 55 デシベルを下回ると予測されました。

● 工事の実施による影響

建設機械等の稼働による影響については、工事最盛期の事業計画地敷地境界における振動レベルは、最大で 71 デシベル以下となり、規制基準値を下回ると予測されました。

工事関連車両の走行による影響については、本事業による工事関連車両主要走行ルート沿道における振動レベルは 46 デシベル以下となり、振動に対する人の感覚閾値といわれる 55 デシベルを下回ると予測されました。

5 低周波音

● 施設の利用による影響

屋外設置設備等から発生する低周波音の事業計画地敷地境界での到達G特性音圧レベルと、現況のG特性音圧レベルを合成した総合G特性音圧レベルは 79 d B (G) 以下となり、「低周波音問題対応の手引書」に記載されている心身に係る苦情に関する参照値である 92 d B (G) を十分下回ると予測されました。

6 地盤沈下

● 施設の利用及び工事の実施による影響

本事業に伴う地下水流動阻害による地下水位低下量は、自由水、第 1 被圧水、第 2 被圧水でそれぞれ約 11cm、3cm、1cm と予測され、これらの水位低下による地盤沈下量は 2.9mm 程度と予測されました。この値は、周辺埋設管等の一般的な安全管理値（約 10～15mm）に比べ十分小さな値となっています。

7 日照障害

● 施設の利用による影響

事業計画地内の計画建物による日影は、事業計画地の北西から北東側の広い区域に及びると予測されましたが、その区域は商業地域及び準工業地域となっています。また、日影時間が 3 時間以上となる区域は商業地域内となっており、日影規制を満足する結果となりました。なお、日影時間が 3 時間以上の区域内に住居は存在しません。

8 電波障害

● 施設の利用による影響

事業計画地内の計画建物により、テレビジョン電波の受信に対するしゃへい障害が発生する可能性のある範囲は、大阪局で長さ 4.4km 程度、神戸局で長さ 5.8km 程度になると予測されました。反射障害については発生しないと予測されました。しゃへい障害が発生する可能性のある範囲は、大部分が既に受信障害対策が行われていますが、一部に未対策の地域が存在することから、本事業の実施にあたっては、工事中を含め、事前に障害範囲内の対策が必要な地域について適切な対策を行います。

9 廃棄物・残土

● 施設の利用による影響

施設の利用に伴い事業計画地全体から排出される廃棄物量は 480t/年となり、平成 26 年度の大阪市の一般廃棄物の排出量の 0.048% に相当すると予測されました。なお、事業の実施に当たっては、廃棄物の適正処理を行うとともに、発生抑制とリサイクルを推進していく計画です。

● 工事の実施による影響

解体工事を含む建設工事に伴い発生する総廃棄物量（汚泥除く）は、全体で 10,194t、1 年間の平均発生量（工期は約 45 か月）は 2,720t と予測されました。これは、平成 26 年度の大阪市における産業廃棄物排出量の 0.039%に相当します。また、工事の実施に伴い発生する残土及び汚泥の量は、全体で 75,100m³ と予測されました。なお、建設工事の実施にあたっては、関係法令に基づき、発生抑制・減量化・再資源化等について適正な措置を講じます。

10 地球環境

● 施設の利用による影響

本事業の実施にあたっては、外壁の高断熱化、高効率設備の採用などの対策を講じることにより、標準的な施設（省エネ法 H25 基準値と同水準で設定）に比べて、二酸化炭素排出量が約 10.4%削減されると予測されました。なお、施設の運用にあたっては、関係法令等への対応の他、さらなる二酸化炭素排出抑制に努めます。

11 気象（風害を含む）

● 施設の存在による影響

計画建物の建設に伴い事業計画地周辺では風環境が変化し、現況に比べて風環境がランク 2 及びランク 3 の地点が増加するとともに、1 地点はランク 4 に変化しますが、防風対策を実施することで、ランク 3 に改善されると予測されました。事業計画地周辺は、強風による影響を比較的受けにくい事務所街等であり、風環境評価ランクが 1～3 であれば、風環境として特に問題はないと考えられます。

12 景観

● 施設の存在による影響

計画建物については周辺地区の街並みとの調和に配慮する計画であることから、景観に違和感を与えるものではないと予測されました。

さらに、計画建物低層部については、曽根崎お初天神通り商店街や曽根崎中州通りに面した賑わいづくりとともに、街路樹・植栽帯等による緑景観の創出や旧大阪北小学校の面影を感じる外観デザインなど魅力ある街並み形成に配慮する計画です。

13 文化財

● 工事の実施による影響

事業計画地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（名称：曽根崎遺跡）です。既に発掘調査が実施され、その結果は「曽根崎遺跡発掘調査報告」（(財)大阪市博物館協会 大阪文化財研究所、平成 24 年）としてとりまとめられており、遺構の永久保存の必要は無く、工事に支障がないことを確認しています。

また、建設工事の実施にあたっては、土地の改変前に文化財保護法第 93 条による届出を行います。

評価の結果

各環境影響評価項目についての予測結果は以上のとおりです。また、事業の実施にあたっては、次のページに示す環境の保全及び創造のための措置を講じます。以上のことから、環境保全目標を満足するものと評価しました。

環境の保全及び創造のための措置

本事業の実施にあたっては、環境への影響を軽減するために、環境の保全及び創造のための措置を講じます。主な措置の内容は、以下のとおりです。

1 工事計画

- 建設工事の実施にあたっては、できる限り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・低減対策の実施に努めます。
- 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・低減対策の実施に努めます。

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ます。
- 車両出入り口は交通安全対策に配慮して東側の新御堂筋沿いに 1 箇所のみ設け、交通渋滞対策としてタワーパーキング車室までの間に駐車待ちの車両が敷地内で滞留できる車路を確保します。
- 非住宅部の搬入車両用として、建物内の別の場所に荷捌き場を設置し、敷地外への駐車が発生しない計画とします。
- 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します。

3 緑化計画

- 道路に面した建物周縁部に街路樹を配置するとともに、南面に低木の植栽帯を施し、北東角及び南東角のオープンスペースにも緑地を配置します。
- 低層部（2 階）には、施設利用者が立ち入ることが可能な庭園と南面建屋の外周部に植栽帯を配置します。

4 環境保全計画

- 廃棄物については、ホテルでは、廃棄物の発生抑制、分別回収、リサイクルに向けた取り組みを積極的に実施します。また、店舗等の入居テナントに対しては、啓発活動等を行います。
- 地球環境については、省エネルギー型機器の採用によるエネルギーの効率的利用、高断熱の建物外壁の採用による空調負荷低減対策を講じます。また、太陽光発電システムによる自然エネルギー利用、低炭素交通システムの普及促進に向けた電気自動車用充電器の設置等を検討します。
- 風害については、歩行者等へのビル風の軽減に配慮し、基壇部分を設けた建物形状とします。また、風洞実験で風環境悪化箇所を予見し、道路沿いに高木を植樹する等の改善対策を施します。
- 景観については、大阪駅周辺地区との調和のとれた建物配置や街並み形成を図り、良好な景観形成に努めます。また、建物低層部については、曾根崎お初天神通り商店街や曾根崎中州通りに面した賑わいづくりとともに、街路樹・植栽帯等による緑景観の創出や旧大阪北小学校の面影を感じる外観デザインなど魅力ある街並み形成に配慮します。

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