

**（仮称）梅田曽根崎計画環境影響評価
方法書についての検討結果報告書**

平成 28 年 9 月

大阪市環境影響評価専門委員会

はじめに

この報告書は、大阪市環境影響評価条例に基づき、平成 28 年 8 月 3 日に大阪市長から諮問を受けた「(仮称)梅田曽根崎計画環境影響評価方法書」について、専門的・技術的な立場から検討した結果をまとめたものである。

なお、同方法書については、平成 28 年 7 月 1 日から同年 8 月 1 日まで縦覧に供され、併せて同年 8 月 15 日まで意見書の受付が行われたが、意見書の提出はなかった。

平成 28 年 9 月 29 日
大阪市環境影響評価専門委員会
会長 津野 洋

目次

はじめに

環境影響評価方法書の概要	1
1 事業の名称	1
2 事業の種類	1
3 事業の規模	1
4 事業者の名称	1
5 事業計画の概要	1
6 環境影響要因及び環境影響評価項目	4
7 環境影響評価の実施を予定している区域	5
8 調査、予測及び評価の手法	6

検討内容

1 全般的事項	11
2 大気質	15
3 土壌	17
4 騒音、振動、低周波音	18
5 地盤沈下	19
6 日照障害	20
7 電波障害	20
8 廃棄物・残土	21
9 地球環境	22
10 気象（風害を含む）	23
11 景観	24
12 文化財	25

指摘事項	26
------	----

おわりに	27
------	----

〔参 考〕

諮問文・答申文

大阪市環境影響評価専門委員会委員名簿

大阪市環境影響評価専門委員会部会構成

大阪市環境影響評価専門委員会開催状況

環境影響評価方法書の概要

1 事業の名称

(仮称)梅田曽根崎計画

2 事業の種類

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

(建築基準法施行令第2条第1項第4号に掲げる延べ面積が100,000平方メートル以上で、かつ、同項第6号に掲げる建築物の高さが150メートル以上であるものに該当)

3 事業の規模

延べ面積：約120,000 m²

建築物の高さ：約193m

4 事業者の名称

住友不動産株式会社(代表者：代表取締役社長 仁島 浩順)

5 事業計画の概要

(1) 事業の目的

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としている。

(2) 事業計画策定の経緯

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年創立の曽根崎小学校)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としている。

(3) 施設計画

施設の用途は、高層部は住宅を主体に、一部をホテルとし、低層部は事務所・店舗・駐輪場・バイク置場等、地下部は設備室・駐輪場・バイク置場等とする計画であるとしている。

主要な施設の内容は表I-1に、計画施設の平面図は図I-1、立面図は図I-2にそれぞれ示すとおりとしている。

表 I 1 主要な施設の内容

事業計画地の概要	所在地	大阪市北区曽根崎 2 丁目 73 - 2
	敷地面積	約 6,900 m ²
	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
	基準建ぺい率	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 ²
	延べ面積	約 120,000 m ²
	(参考) 容積率の算定の基礎 となる延べ面積	約 75,900 m ²
	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。

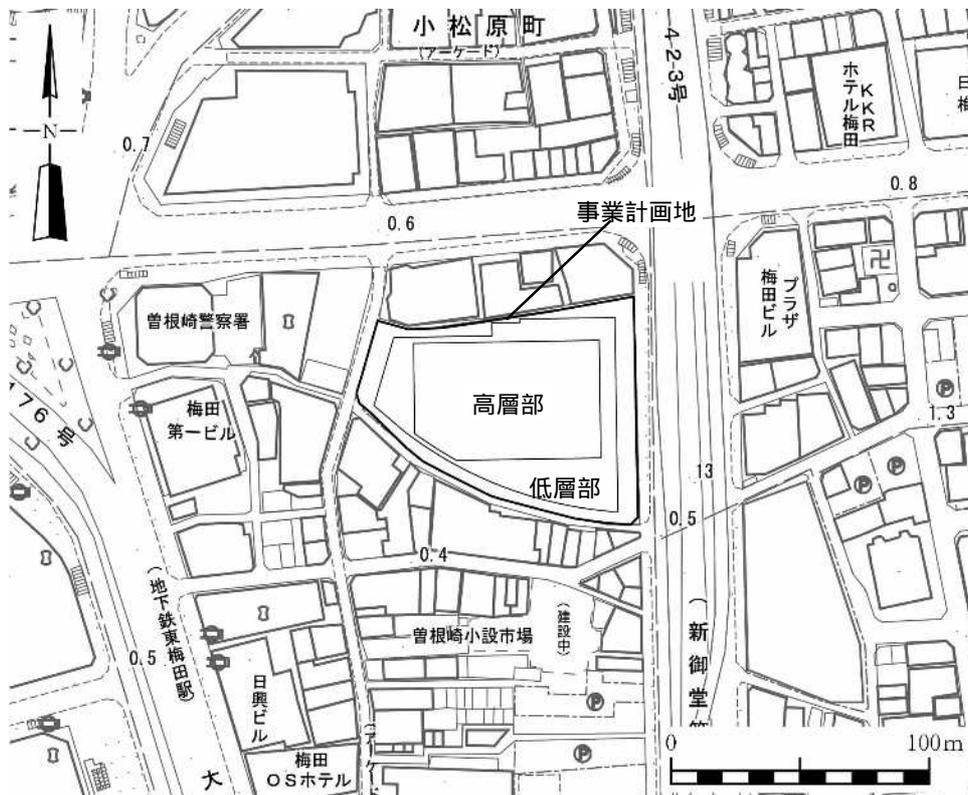


図 I 1 計画施設平面図

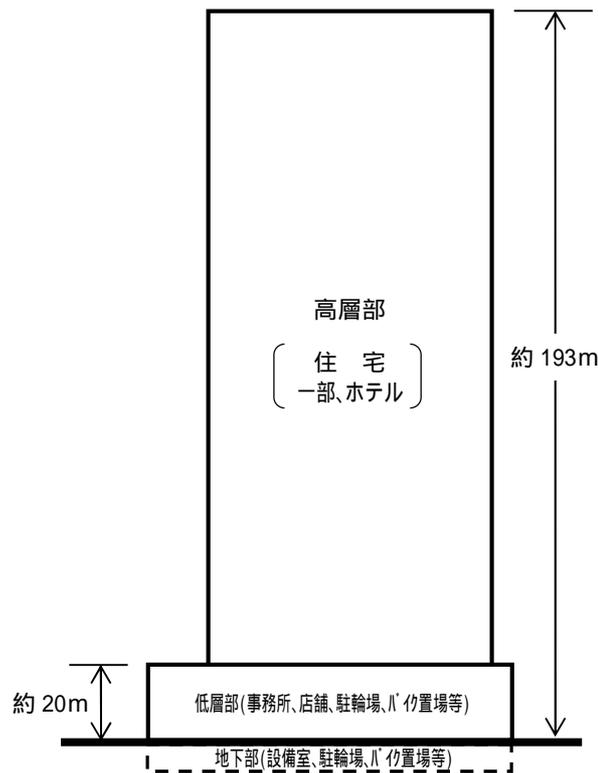


図 I 2 計画施設立面図（南立面）

(4) 交通計画、駐車場計画

施設関連車両の発生集中台数については、施設の用途別延床面積から、発生集中原単位、自動車分担率、平均乗車人数等を設定して想定したとしている。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。

想定される施設関連車両台数は、平日で約 500 台 / 日（往復）、休日で約 700 台 / 日（往復）としている。

駐車場については、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」（以下「附置義務条例」という。）をはじめとした関係法令等に基づく適切な台数を確保し、建物内の中央部にタワーパーキングを設置する計画としている。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計画としている。

(5) 工事計画

工事工程は表 I 2 に示すとおりである。

表 I 2 工事工程（予定）

年次		1	2	3	4
解体工事	既存基礎解体等	■			
新築工事	土工事	■			■
	躯体・仕上工事		■	■	■

6 環境影響要因及び環境影響評価項目

環境影響要因と環境影響評価項目の関係は、次のとおりとしている。

環境影響評価項目		環境影響要因						選定する理由・選定しない理由
		施設 の 存在	施設 の 利用		建設 工 事 中		土 地 の 改 変	
細項目		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 動	工 事 関 連 車 両 の 走 行		
大気質	二酸化窒素						施設の供用に伴う空調設備等の稼動及び施設関連車両の走行と、建設工事中の建設機械の稼動及び工事関連車両の走行により発生する排出ガスの影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
	浮遊粒子状物質							
水質・底質							施設の利用及び建設工事中において、公共用水域へ排水を放流する施設、行為はないことから、環境影響評価項目として選定しない。	
地下水							施設の利用及び建設工事中において、地下水汚染の原因となる有害物質を排出する施設、行為はないことから、環境影響評価項目として選定しない。	
土 壤							土地の改変に伴う土壌掘削による影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
騒 音	等価騒音レベル等						施設の供用に伴う空調設備等の稼動及び施設関連車両の走行と、建設工事中の建設機械の稼動及び工事関連車両の走行により発生する騒音の影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
	騒音レベルの 90%レンジ上端値等							
振 動	振動レベルの 80%レンジ上端値等						施設の利用に伴う施設関連車両の走行と、建設工事中の建設機械の稼動及び工事関連車両の走行により発生する振動の影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
低周波音	G特性音圧レベル等						施設の供用に伴う空調設備等の稼動により発生する低周波音の影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
地盤沈下							大規模建築物（地下構造物）の存在及びその建設のための地下掘削等の工事による地盤変形及び地下水流況への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
悪 臭							施設の利用及び建設工事中において、悪臭を発生させる施設、行為はないことから、環境影響評価項目として選定しない。	
日照障害	日照の状況						高層建築物の存在による日照への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
電波障害	テレビジョン電波受信障害の状況						高層建築物の存在によるテレビジョン電波受信への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	

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又はほとんどないと考えられる項目を示す。

環境影響評価項目		環境影響要因						選定する理由・選定しない理由
		施設 の 存在	施設 の 利用		建設 工 事 中		土 地 の 改 変	
細項目		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 動	工 事 関 連 車 両 の 走 行		
廃棄物・残土	廃棄物						施設の供用に伴う廃棄物の発生及び土地の改変等に伴う廃棄物、残土の発生が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
	残土							
地球環境	温室効果ガス						施設の供用に伴う温室効果ガスの排出が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
気象(風害を含む)							高層建築物の存在による風況への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
地 象							地形・地質の状況を著しく変化させる地下掘削工事は行わないことから、環境影響評価項目として選定しない。	
水 象							事業による河川等の改変はなく、排水は公共用水域には放流しないことから、環境影響評価項目として選定しない。	
動 物							事業計画地は都心の市街地であり、動物の生息環境を改変しないことから、環境影響評価項目として選定しない。	
植 物							事業計画地は都心の市街地であり、植物の生育環境を改変しないことから、環境影響評価項目として選定しない。	
生態系							事業計画地は都心の市街地であり、動物・植物の生息・生育環境を改変しないことから、環境影響評価項目として選定しない。	
景 観							高層建築物の存在による景観の変化が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	
自然とのふれあい活動の場							事業による周辺のレクリエーション施設等の消滅、改変はないことから、環境影響評価項目として選定しない。	
文化財							事業計画地内は周知の埋蔵文化財包蔵地であり、土地の改変に伴う影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。	

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又はほとんどないと考えられる項目を示す。

7 環境影響評価の実施を予定している区域

本事業の内容及び環境影響が及ぶと想定される範囲を考慮し、環境影響評価を実施する区域は、大阪市北区を基本とするとしている。

8 調査、予測及び評価の手法

(1) 調査方法

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、事業計画地周辺の現況を把握するとしている。調査の内容は次のとおりであり、現地調査地点は図 I 3 及び図 I 4 に示すとおりとしている。

既存資料調査の内容

調査項目	調査内容	調査方法（資料名）
大気質	大気質の状況 窒素酸化物・浮遊粒子状物質（測定結果、環境基準達成状況等） 気象の状況 風向・風速、日射量、雲量等	「大阪市環境白書」、 気象台及び大気汚染常時監視測定局のデータ収集 等
土壌	土壌汚染の可能性の有無	「大阪市環境白書」、事業計画地の土地利用履歴等
騒音	騒音の状況 測定結果、環境基準達成状況、苦情件数等	「大阪市環境白書」等
振動	振動の状況 測定結果、苦情件数等	「大阪市環境白書」等
低周波音	低周波音の状況 測定結果、苦情件数等	「大阪府環境白書」等
地盤沈下	地盤沈下量	「大阪市環境白書」等
日照障害	事業計画地周辺の土地利用、建物及び地形の状況等	土地利用図、地形図等
電波障害	事業計画地周辺の建物の分布状況等	土地利用図、地形図等
廃棄物・残土	廃棄物等の種類、量、再生利用等の状況	「大阪市環境白書」等
地球環境	温室効果ガスの排出量等の状況	「大阪市環境白書」等
気象（風害を含む）	気象の状況 風向・風速等	大阪管区気象台のデータ収集 等
文化財	埋蔵文化財の状況	「曽根崎遺跡発掘調査報告」等

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	大型車走行時の振動の 1/3 オクターブバンド周波数分析 単独走行車 10 台/点	
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	「建築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

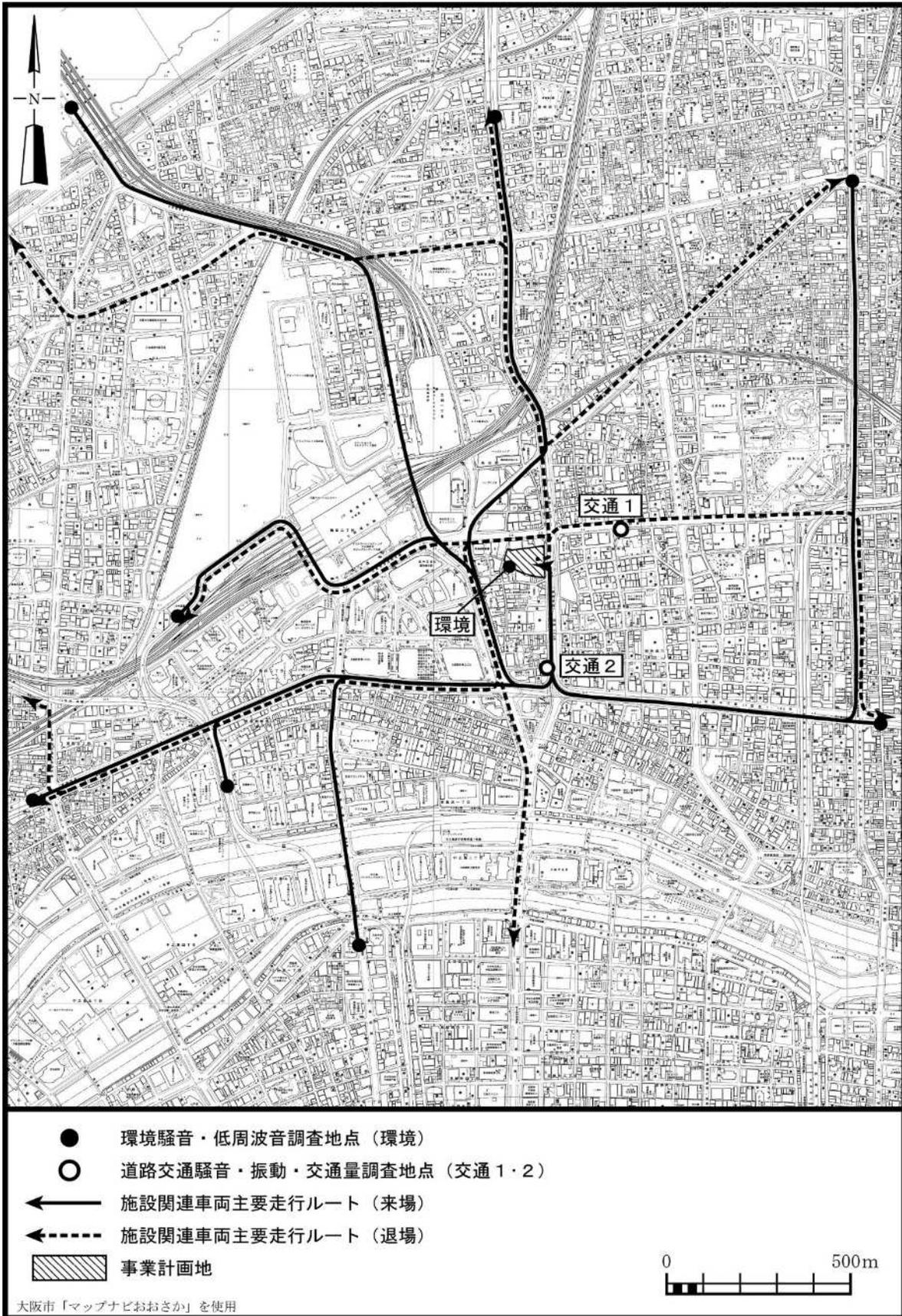


図 I 3 現地調査地点（騒音・振動・交通量）

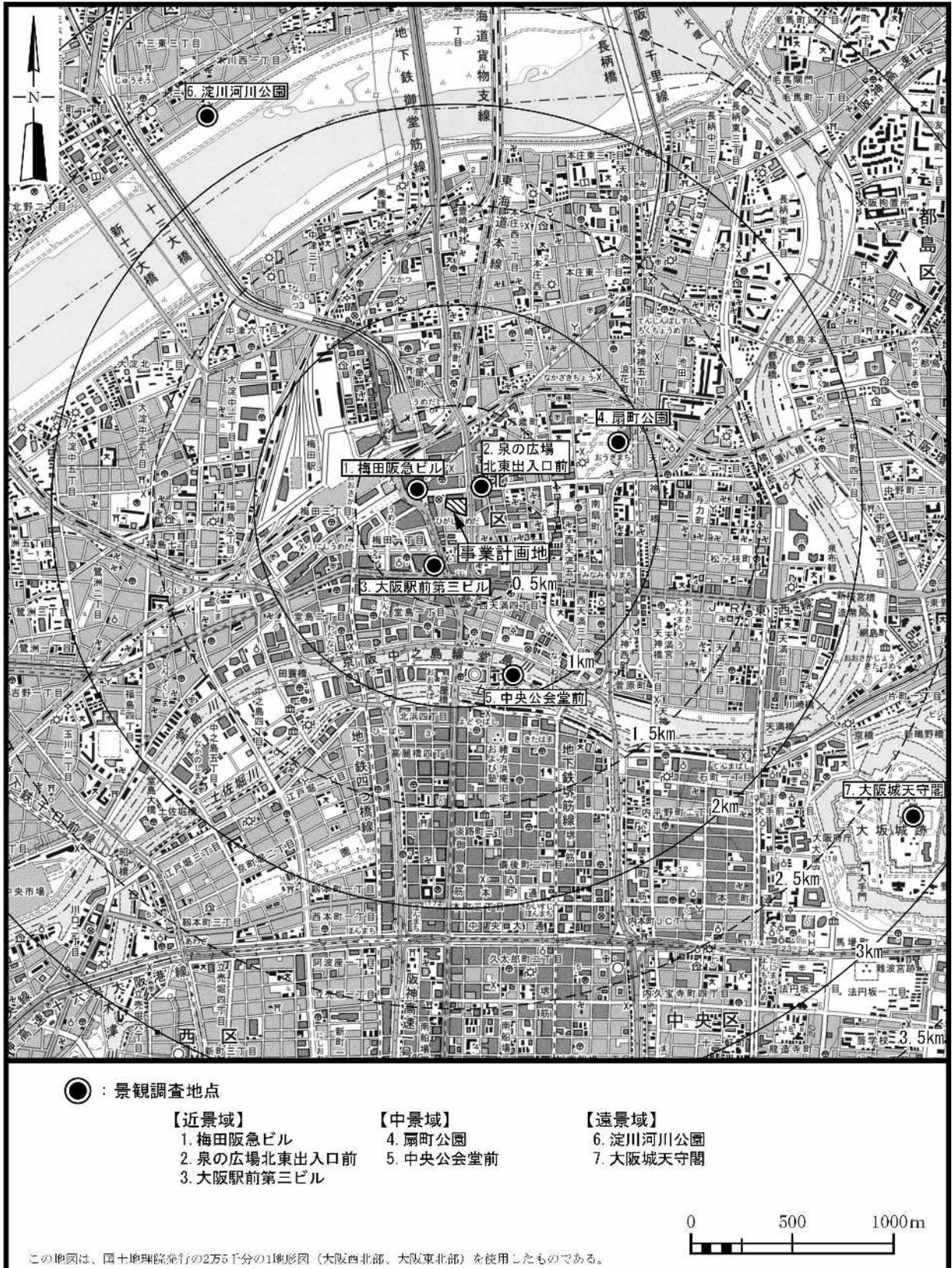


図 I 4 現地調査地点（景観）

(2) 予測方法

予測する項目、方法、対象地域及び対象時期は、次のとおりであるとしている。

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	騒音伝搬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	エネルギー伝搬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

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	騒音伝搬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	振動伝搬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

(3) 評価方法

環境影響の予測結果は、次の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、評価を行うとしている。

環境影響 評価項目	評価の指針
大気質	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
土壌	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・事業により土壌汚染を発生・進行させないこと。 ・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。
騒音	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
振動	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
低周波音	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
日照阻害	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
電波障害	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
廃棄物 ・残土	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
地球環境	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・温室効果ガスの排出抑制に配慮されていること。 ・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。 ・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。
気象 (風害を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
景観	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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又は施策等の推進に支障がないこと。
文化財	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。