

第3章 事業計画に反映した環境配慮の内容

現時点において事業計画に反映した、もしくは今後反映することを計画している環境配慮の内容は、表 3-1(1)～(7)に示すとおりである。

表 3-1(1) 事業計画に反映した環境配慮の内容

環境配慮項目及び環境配慮事項	選定の有無	環境配慮の内容 (選定しない場合はその理由)
1 周辺との調和		
1-1 周辺土地利用との調和		
地域の環境計画の方針・目標等との整合を図ること。	有	<p>事業計画地は都市再生緊急整備地域に指定されており、国際的な都市機能のより一層集積した複合市街地形成の増進が求められていることから、都心立地の上質な住宅の他、ホテル、店舗・サービス施設、公益施設等、多様な機能で構成された施設を整備する。</p> <p>また、事業計画地東側に面する新御堂筋は、大阪市景観形成推進計画により「都市魅力景観形成地域」に位置付けられており、景観軸の形成が推進されている周辺地域との調和をはかり、品格のある街並みを形成する。</p> <p>事業計画地の旧建物が地域住民の災害時収容避難所に指定され、曾根崎地域の防災拠点機能を担ってきた経緯を踏まえ、「地域防災拠点」としての役割を継承する公益施設（災害時は収容避難所とする大阪市管理施設）を設置するとともに、津波避難ビルの指定を予定している。</p>
事業の規模・形状及び施設の配置・構造等の検討にあたっては、周辺地域の環境や土地利用との調和を図り、環境への影響を回避又は低減するよう努めること。	有	<p>西日本最大のターミナル地区に至近であることから、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進すべく、総合設計制度を活用しながら適切に公開空地・緑地等を整備し、質の高い都市機能・空間の創出を図る。</p> <p>また、曾根崎お初天神通り商店街等に面した地域特性を踏まえ、低層部に店舗・サービス施設等を配置し、賑わい創出とともに、大阪駅周辺との回遊性を高める。</p> <p>敷地内歩道と事業計画地南側の既存道路を一体舗装の上、緑豊かな歩行者空間を形成する。</p>

表 3-1(2) 事業計画に反映した環境配慮の内容

環境配慮項目及び環境配慮事項	選定の有無	環境配慮の内容 (選定しない場合はその理由)
1-2 変更区域の位置・規模・形状の適正化		
土地の改変や樹木の伐採等を行う場合には、その改変区域の位置・規模・形状の選定にあたって環境への影響の回避又は低減に努めること。	無	事業計画地は都市部に位置する学校跡地であり、自然地形の改変及び樹木の伐採は行わない。
事業計画地内での土工量バランスに配慮するよう努めること。	有	建物地下階数・底面深さを必要最小限に抑える等、掘削土量低減対策を検討する。掘削工事工程の工夫等、土砂搬出の集中回避（平準化）を図る。残土は可能な限り場内埋戻し利用等を行う。
2 循環		
2-1 資源循環		
循環資源のリユース・リサイクルに努めること。また、残土の有効利用に努めること。	有	解体工事を含め、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、埋戻し利用等の有効利用対策を実施する。 施設供用後については、ホテルでは運営面での取り組みを積極的に実施するとともに、住宅・店舗等の居住者や入居テナントには、廃棄物置場にごみ分別ルールを掲示を行うなど、廃棄物の発生抑制・リサイクルを推進する。
建物・施設については、将来の解体における廃棄物の発生を抑制するとともに、再生利用等が容易にできるよう適切な資材の選定等に努めること。	有	資材の標準化推進による廃棄物（残材等）の抑制や、施設更新・解体時に資源再生・再利用が容易な工法等、廃棄物の発生抑制対策を実施する。 再利用や再資源化に配慮した建設資材を選定する等、循環資源のリユース・リサイクル対策を実施する。
2-2 水循環		
雨水の有効利用、水の回収・再利用を図るなど、水の効率的利用に努めること。	有	敷地内の雨水再利用（緑地灌水等）など、水の効率的利用を図る。
雨水の地下浸透システムの導入、保水機能に配慮した土地利用を図るなど、雨水の貯留浸透・地下水涵養能力の保全・回復に努めること。	有	浸透・保水性舗装の採用等、雨水の貯留浸透および地下水涵養能力の保全・確保を図る。

表 3-1(3) 事業計画に反映した環境配慮の内容

環境配慮項目及び環境配慮事項	選定の有無	環境配慮の内容 (選定しない場合はその理由)
3 生活環境		
3-1 大気質、水質・底質、地下水、騒音、振動、低周波音、悪臭		
自動車交通による環境影響を低減するため、供用時における道路、鉄道等の交通網を考慮して、適切な交通アクセスを確保するよう努めること。	有	公共交通機関の利用者ネットワークに配慮し、大阪・梅田駅方面や地下街方面へのアプローチを考慮した施設配置、利用者動線とする。また、各施設（店舗除く）のメインエントランスを2階に設置して歩車分離する等、安全確保に努めた計画とする。
公共交通機関の利用促進、物流の効率化などにより、施設供用時に発生する自動車交通量の抑制に努めること。	有	自動車交通量の発生が大きな施設用途の導入規模を抑えるとともに、駐車場台数は最小限とし、周辺交通への影響を極力少なくする。
施設で使用管理する車両については、低公害な車の導入に努めること。	有	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を設置する。
施設の規模、配置及び構造の検討にあたっては、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭、有害化学物質等による環境影響の回避又は低減に努めること。	有	<p>低層部屋上からの排気・排熱等、周辺環境に配慮した排気・排熱対策を行う。</p> <p>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行う。</p> <p>また、事業計画地周辺は歩行者の通行が多いことから、1階店舗の排気口は悪臭等の影響が少ない高さに設置する等の対策を講じる。</p>
工事計画の策定にあたっては、周辺環境への影響の少ない工法の採用、低公害型機械の使用、散水の実施等により、大気汚染、騒音、振動、粉じん、濁水等による環境影響の回避又は低減に努めること。	有	<p>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・低減対策を実施する。</p> <p>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・低減対策を実施する。</p> <p>低VOC塗装等、有害化学物質による環境への影響回避・低減対策を行う。</p>

表 3-1(4) 事業計画に反映した環境配慮の内容

環境配慮項目及び環境配慮事項	選定の有無	環境配慮の内容 (選定しない場合はその理由)
3-2 地盤沈下		
<p>地下水位の低下や地盤の変形が生じないよう配慮するなど、地盤沈下の防止に努めること。</p>	<p>有</p>	<p>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。</p> <p>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を採用する。</p>
3-3 土壌		
<p>土壌汚染の発生及び拡散防止に努めること。</p>	<p>有</p>	<p>事業計画地においては、旧土地所有者により土壌汚染調査（履歴調査）が既に実施済みである。</p> <p>また、施設の利用及び建設工事中において土壌汚染の原因となる有害物質を排出する施設、行為はない。</p> <p>なお、事業者の自主調査により自然由来特例区域指定を受けており、工事に伴う掘削搬出土については、土壌汚染対策法等に基づき適切に対応する。</p>
3-4 日照阻害、電波障害		
<p>建物・構造物の配置・形状については、日照阻害、電波障害に関する周辺環境への影響の回避又は低減に努めること。</p>	<p>有</p>	<p>計画建物と北側隣地との離隔確保、高層部の建物形状等、日照阻害の低減に配慮した計画とする。</p> <p>電波障害について、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。</p>
3-5 都市景観		
<p>建物・構造物の配置・デザイン・色彩等については、周辺景観との調和や地域性に配慮した工夫を施すとともに、必要に応じて植栽等で修景することにより、良好な都市景観の形成に努めること。</p>	<p>有</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>建物低層部の外観は、街の記憶を継承する旧建物（旧大阪北小学校校舎）の面影を残したデザインで街並みを形成する。</p>

表 3-1(5) 事業計画に反映した環境配慮の内容

環境配慮項目及び環境配慮事項	選定の有無	環境配慮の内容 (選定しない場合はその理由)
3-6 ヒートアイランド		
<p>人工排熱の低減、放熱の抑制、緑化の推進、水の活用に努めるとともに、施設供用時における効果的な取組についても検討すること。</p>	有	<p>人工排熱抑制及び周辺環境への配慮として、高断熱の建物外壁の採用による空調負荷低減、低層部屋上からの排気・排熱等を実施する。</p> <p>日射遮断対策としては、建屋南面の1階店舗沿いの上部に日除けとなる庇を設置する他、施設利用者が立ち入ることが可能な2階通路部分は屋根(上部階)のある半屋外空間とする計画である。地上部の道路沿いは、樹冠の大きな高木を列植して緑陰を作り、歩行者への日差しを遮るよう配慮した計画とする。</p> <p>また、道路沿い(特に南面)の歩道状公開空地における低木の植栽帯の設置や保水性舗装の採用等、地表面の高温化抑制に配慮した計画とする。さらに、雨水再利用による緑地灌水等、水の効率的利用を図りながら、地表部の体感温度低下への対策を実施する。</p>
<p>一体的なオープンスペースを確保するなど海風の誘導に配慮すること。また、市街地での適度な通風の確保のために、細やかな風通しへの配慮に努めること。</p>	有	<p>事業計画地は「風の道」ビジョン[基本方針]の梅田周辺地区クールゾーンに位置することから、高層部の長辺を東西方向とした建物形状とする。</p> <p>また、道路沿いに歩道状公開空地や敷地内・建物緑化を施し、「風の道」に配慮した計画とする。</p>
3-7 風害		
<p>事業計画地周辺の風環境特性を把握し、風害の発生を抑制する建物配置等について検討すること。</p>	有	<p>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する。</p> <p>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す。</p>

表 3-1(6) 事業計画に反映した環境配慮の内容

環境配慮項目及び環境配慮事項	選定の有無	環境配慮の内容 (選定しない場合はその理由)
3-8 交通安全		
<p>事業から発生する自動車交通に起因する交通渋滞の防止を図るとともに、歩行者等の交通安全の確保に努めること。</p>	有	<p>歩行者の安全確保のため、車両出入口は東側1箇所のみとし、歩行者通行の多い事業計画地西側と南側には車両・バイク出入口を設けない計画とする。</p> <p>また、建物内部に駐車場（タワーパーキング6基）を設け、入出庫の円滑化を図るとともに、敷地内に滞留可能な車路を確保する。</p> <p>敷地内歩道と事業計画地南側の既存道路を一体舗装し、安全な歩行者空間を整備する。</p>
4 自然環境		
4-1 地象、水象		
<p>土地の改変にあたっては、事業計画地及びその周辺における地形、地質、土質、河川の水量・水位、海域の潮流・波浪への影響の回避又は低減に努めること。</p>	無	<p>地形、地質の状況を著しく変化させる地下掘削工事を行わない。また、事業による河川等の改変はなく、排水は公共用水域に放流しないことから、選定しない。</p>
<p>地下構造物の建設や地下水採取にあたっては、地下水脈への影響の回避又は低減に努めること。</p>	有	<p>地下掘削工事においては、遮水性の高い山留壁の構築等により、側方及び下方からの地下水発生を抑制する。</p> <p>また、施設供用後の地下水採取は日常的に行わない計画とするが、災害時対応としての地下水利用を行う。</p>
4-2 動物、植物、生態系		
<p>土地利用や施設の検討にあたっては、生物多様性の拠点となるべき自然環境の整備に配慮し、普及啓発活動にも努めること。</p>	有	<p>敷地内・建物緑化を施し、生物多様性を考慮した植栽計画とする。</p> <p>建物外壁の素材・形状の工夫やガラスの反射率の工夫等、建築物への鳥の衝突（バードストライキング）の回避又は低減のための対策を実施する。</p>
4-3 自然景観		
<p>人工物の位置、規模、形状等については、周辺景観との調和に配慮し、良好な自然景観の保全に努めること。</p>	有	<p>道路に面した建物周縁部や低層部に植栽を施す。特に事業計画地南側は、高木の街路樹とともに低木の植栽帯を設け、緑豊かな景観形成を図る。</p>

表 3-1(7) 事業計画に反映した環境配慮の内容

環境配慮項目及び環境配慮事項	選定の有無	環境配慮の内容 (選定しない場合はその理由)
4-4 自然とのふれあい活動の場		
緑地空間、親水空間等を保全するなど、自然とのふれあい活動への影響の回避又は低減に努めること。	有	住宅・ホテルのメインエントランスやサービス施設、公益施設がある低層部(2階)に庭園・緑地空間を創出し、施設利用者の憩いの場を提供する。
5 歴史的・文化的環境		
5-1 歴史的・文化的景観		
建物・構造物の配置・デザイン・色彩等については、周辺の伝統的景観との調和に配慮し、必要に応じて植栽等で修景することにより、歴史的・文化的景観の保全に努めること。	有	古くからの歴史ある街並みや周辺施設の集積と調和する景観形成に努める。 特に低層部は、地域に親しまれてきた旧建物(旧大阪北小学校)の面影を感じる外観デザインとする。
5-2 文化財		
土地の改変や建物・構造物の設置にあたっては、文化財の保全に努めること。	有	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り、その結果は「曾根崎遺跡発掘調査報告書」としてとりまとめられている。 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。 なお、歴史ある旧大阪北小学校の記念碑・銅像等は保存し、適切な場所への再配置を行う。
6 環境負荷		
6-1 温室効果ガス、オゾン層破壊物質		
省エネルギー型機器、コージェネレーションシステム、余熱利用、地域冷暖房の採用などエネルギーの効率的な利用や、太陽光など再生可能エネルギーの利用に努めること。また、温室効果ガス及びオゾン層破壊物質の排出抑制に努めること。	有	省エネルギー型機器(低層部におけるガスヒートポンプエアコン他)の採用等、エネルギーの効率的利用を図る。 太陽光発電システム等、自然エネルギーの利用を行う。 人工排熱抑制への配慮として、高断熱の建物外壁を採用する等、建物空調負荷低減対策を実施する。
地域やビルのエネルギー消費を一元的に管理すること等により、エネルギーの使用の合理化に努めること。	有	非住宅部(ホテル、店舗、サービス施設、公益施設)の消費電力量等を管理し、エネルギーの使用の合理化に努める。

表 3-1(7) 事業計画に反映した環境配慮の内容

環境配慮項目及び環境配慮事項	選定の有無	環境配慮の内容 (選定しない場合はその理由)
6-2 廃棄物、残土		
<p>事業活動により生じる廃棄物の発生抑制とともに、長期使用が可能な資材の使用に努めること。また、残土発生抑制に努めること。</p>	<p>有</p>	<p>解体・建設工事に伴い発生する廃棄物・残土については、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。</p> <p>廃棄物の排出量抑制に配慮した建設材料・工法を採用する。</p> <p>建物地下階数・底面深さを必要最小限に抑える等、残土の発生抑制を図る。</p> <p>また、施設供用後における廃棄物排出抑制について、ホテルでは運営面での取り組みを積極的に実施するとともに、住宅・店舗等の居住者や入居テナントには、廃棄物置場にごみ分別ルールの掲示による啓発など、廃棄物の発生抑制・リサイクルを推進する。</p> <p>なお、住宅には設備システム（ディスポーザー等）を導入する。</p>