

うめきた 2 期地区北街区開発事業  
うめきた 2 期地区南街区開発事業

## 事後調査報告書

(令和 2 年 9 月～令和 3 年 9 月)

令和 3 年 12 月

大阪ガス都市開発株式会社  
オリックス不動産株式会社  
関電不動産開発株式会社  
積水ハウス株式会社  
株式会社竹中工務店  
阪急電鉄株式会社  
三菱地所株式会社  
三菱地所レジデンス株式会社  
うめきた開発特定目的会社

## はじめに

本事後調査報告書は、「うめきた2期地区北街区開発事業」及び「うめきた2期地区南街区開発事業」の2つの事業に係る事後調査の結果について、大阪市環境影響評価条例（平成10年 大阪市条例第29号）に基づき、所要の事項をとりまとめたものである。

なお、これらの2つの事業はいずれも同条例に基づく対象事業に該当し、また相互に関連する事業であることから、同条例第38条に基づき、手続きを併合して行うものである。

## 目 次

1. 事業者の氏名及び所在地	1
1. 1 うめきた2期地区北街区開発事業について	1
1. 2 うめきた2期地区南街区開発事業について	2
2. 対象事業の概要	3
2. 1 対象事業を実施する区域	3
2. 2 対象事業の概要	3
3. 対象事業の実施状況	7
4. 事後調査項目及び手法	9
5. 事後調査結果及び評価	11
5. 1 建設機械・工事関連車両の稼働の状況	11
5. 2 建設機械の稼働に伴う騒音・振動	26
5. 3 廃棄物・残土	29
6. 環境保全措置の履行状況	32
7. 市長意見及びその履行状況	39
8. 履行状況写真	41

## 1. 事業者の氏名及び所在地

### 1. 1 うめきた 2 期地区北街区開発事業について

対象事業の名称：うめきた 2 期地区北街区開発事業  
(以下、「北街区事業」という。)

#### 事業者の氏名及び所在地

名 称：大阪ガス都市開発株式会社  
代表者：代表取締役社長 友田 泰弘  
所在地：大阪府中央区平野町四丁目 1 番 2 号

名 称：オリックス不動産株式会社  
代表者：代表取締役 深谷 敏成  
所在地：東京都港区浜松町二丁目 3 番 1 号

名 称：関電不動産開発株式会社  
代表者：代表取締役社長 藤野 研一  
所在地：大阪府北区中之島三丁目 3 番 23 号

名 称：積水ハウス株式会社  
代表者：代表取締役 仲井 嘉浩  
所在地：大阪府北区大淀中一丁目 1 番 88 号

名 称：株式会社竹中工務店  
代表者：取締役社長 佐々木 正人  
所在地：大阪府中央区本町四丁目 1 番 13 号

名 称：阪急電鉄株式会社  
代表者：代表取締役 杉山 健博  
所在地：大阪府池田市栄町 1 番 1 号

名 称：三菱地所株式会社  
代表者：代表執行役 吉田 淳一  
所在地：東京都千代田区大手町一丁目 1 番 1 号

名 称：三菱地所レジデンス株式会社  
代表者：代表取締役 宮島 正治  
所在地：東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号

名 称：うめきた開発特定目的会社  
代表者：取締役 新田 浩二郎  
所在地：東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内

## 1. 2 うめきた 2 期地区南街区開発事業について

対象事業の名称：うめきた 2 期地区南街区開発事業  
(以下「南街区事業」という。)

### 事業者の氏名及び所在地

名 称：大阪ガス都市開発株式会社  
代表者：代表取締役社長 友田 泰弘  
所在地：大阪府中央区平野町四丁目 1 番 2 号

名 称：オリックス不動産株式会社  
代表者：代表取締役 深谷 敏成  
所在地：東京都港区浜松町二丁目 3 番 1 号

名 称：関電不動産開発株式会社  
代表者：代表取締役社長 藤野 研一  
所在地：大阪府北区中之島三丁目 3 番 23 号

名 称：積水ハウス株式会社  
代表者：代表取締役 仲井 嘉浩  
所在地：大阪府北区大淀中一丁目 1 番 88 号

名 称：株式会社竹中工務店  
代表者：取締役社長 佐々木 正人  
所在地：大阪府中央区本町四丁目 1 番 13 号

名 称：阪急電鉄株式会社  
代表者：代表取締役 杉山 健博  
所在地：大阪府池田市栄町 1 番 1 号

名 称：三菱地所株式会社  
代表者：代表執行役 吉田 淳一  
所在地：東京都千代田区大手町一丁目 1 番 1 号

名 称：三菱地所レジデンス株式会社  
代表者：代表取締役 宮島 正治  
所在地：東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号

名 称：うめきた開発特定目的会社  
代表者：取締役 新田 浩二郎  
所在地：東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内

## 2. 対象事業の概要

### 2. 1 対象事業を実施する区域

大阪市北区大深町地内（図 2-1 参照）

### 2. 2 施設計画の概要

北街区事業及び南街区事業における事業の目的及び主要な施設の内容は表 2-1 に、施設配置平面図及び施設立面図は図 2-2、2-3 に示すとおりである。

建物はいずれも、低層部の上に壁面を後退させた中層部・高層部が乗った形となる。また、北街区の北高層棟、南街区の南高層棟が住宅となる計画である。

なお、大阪市の「大阪駅北地区まちづくり基本計画」において、事業計画地の東側の道路及び北街区・南街区間の道路は、それぞれ「シンボル軸」及び「にぎわい軸」と位置づけられている。これらの沿道には植栽を施すなど、大阪駅前の新たなシンボルにふさわしい都市景観の形成を図る計画である。また、事業計画地西側には、新梅田シティ側とのつながりを意識して植栽などを整備する計画である。

駐車場については、北街区に約 500 台、南街区に約 880 台を整備するとともに、グランフロント大阪への敷地外駐車場（予定）として約 110 台を確保する計画である。駐車場台数は、来場車両予測及び法・条例により必要な台数を勘案して設定している。なお、最終的な駐車場台数の確定に向けては、さらに関係部局等の指導を得ながら必要最小限の台数を確保する計画である。

駐車場の位置については、来場車両用の駐車場の多くは地下階に設ける計画であり、その出入口は、すべて事業計画地の西側に設けることで、シンボル軸、賑わい軸沿道に安全な歩行者空間を確保する。駐車場の出入口位置は図 2-2 に示すとおりである。

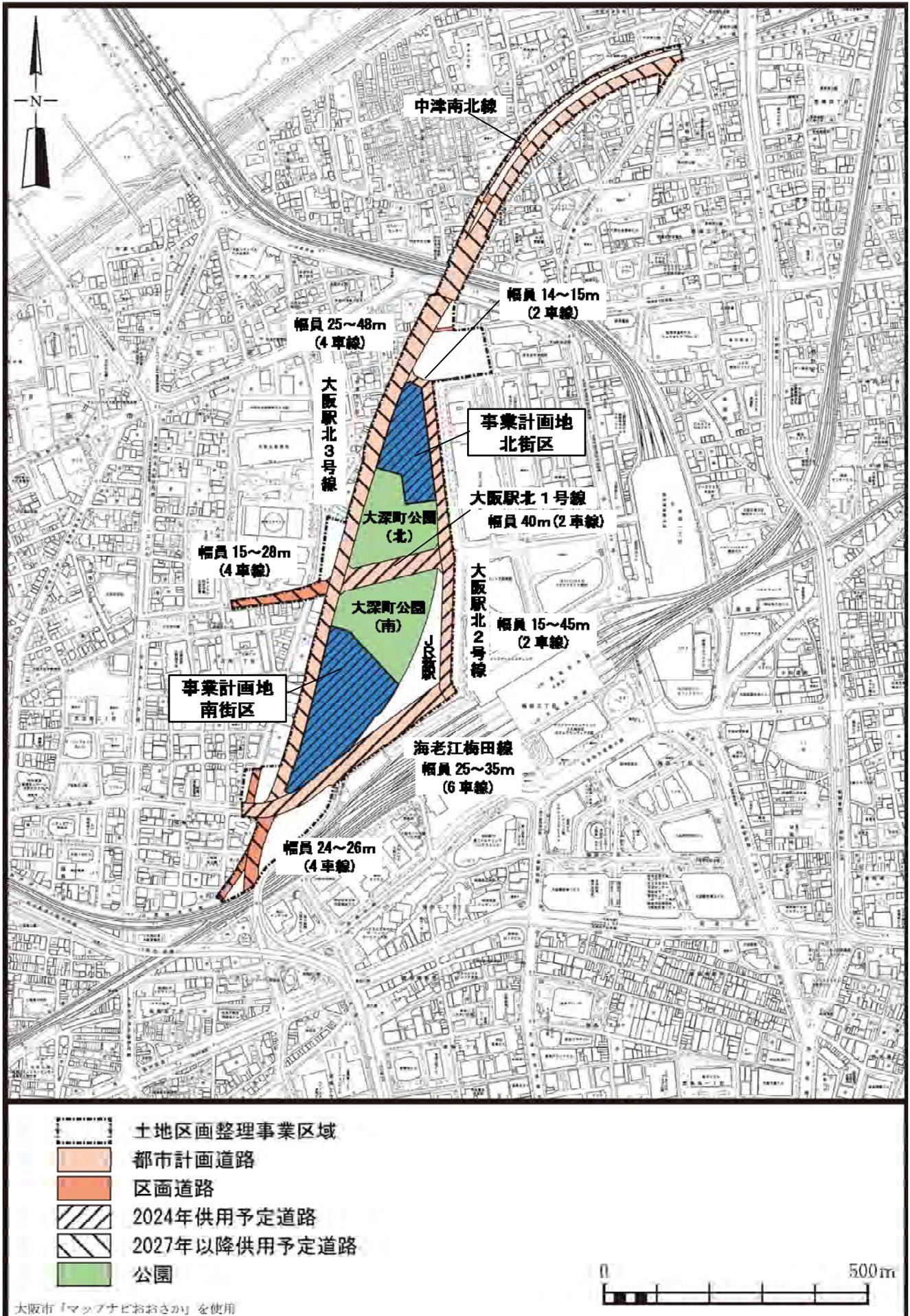


図 2-1 事業計画地の位置

表 2-1 事業の目的及び主要な施設の内容

		北街区事業	南街区事業
目 的		大阪及び関西の再生をリードし、我が国に新たな国際競争力をもたらす新たなまちづくりが期待されるうめきた地区において、「みどり」と「イノベーション」の融合拠点形成に向けた開発や国際競争力のある高度な都市機能と新産業創出・知的人材育成の拠点となる中核機能の導入等により、大阪駅周辺地域や関西圏の活性化を誘引し、先行開発区域（グランフロント大阪）とともに、大阪及び関西の都市再生の推進に貢献することを目的とする。	
		商業機能、宿泊機能、住宅機能及び新産業創出機能・知的人材育成機能を主体に、世界をリードするイノベーション創出拠点を形成することを目的とする。	商業機能、業務機能、宿泊機能、住宅機能及び国際集客交流機能を主体に、賑わいや交流のある世界に開かれた大阪にふさわしい国際競争力のある高度な都市機能集積を形成することを目的とする。
計画地の概要	所在地	大阪市北区大深町地内	
	敷地面積	約 15,720m <sup>2</sup>	約 30,440m <sup>2</sup>
	区域の指定	都市計画区域内（市街化区域）	
	地域・地区	商業地域、都市再生特別地区、駐車場整備地区	
	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	650% （都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和）	1,100% （都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和）
施設の概要	建築面積	約 10,300m <sup>2</sup> （建ぺい率約 65%）	約 22,700m <sup>2</sup> （建ぺい率約 75%）
	容積対象面積	約 102,180m <sup>2</sup>	約 334,700m <sup>2</sup>
	延べ面積	約 154,200m <sup>2</sup>	約 413,000m <sup>2</sup>
	階数	南高層棟：地上 26 階・地下 3 階 北高層棟：地上 47 階・地下 1 階	南高層棟：地上 51 階・地下 2 階 北高層棟：地上 39 階・地下 3 階
	建物高さ	南高層棟：約 135m 北高層棟：約 175m	南高層棟：約 185m 北高層棟：約 185m
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造＋鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造＋鉄骨造
	主な用途	中核機能、店舗、ホテル、住宅等	事務所、店舗、ホテル、住宅、中核機能等
	駐車台数	約 500 台 （敷地外駐車台数（予定）を含む）	約 990 台 （敷地外駐車台数（予定）を含む）

注：1. 規模の詳細に関しては、想定している規模が最大となる場合を示している。

2. 中核機能とは、目的に示す「新産業創出機能・知的人材育成機能」（北街区事業：会議室、事務所、講義室、SOHO、サロン、多目的スペース等）、「国際集客交流機能」（南街区事業：MICE 施設等）である。

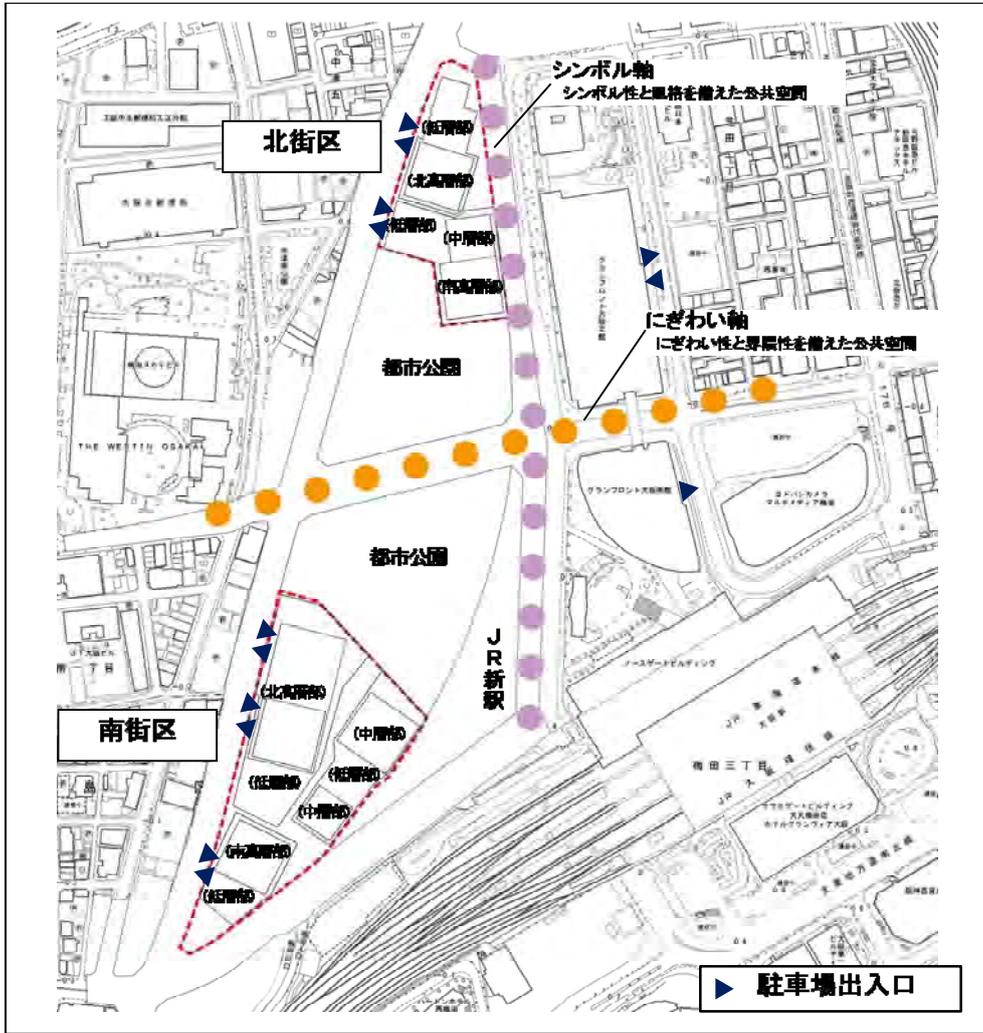


図 2-2 施設配置計画図

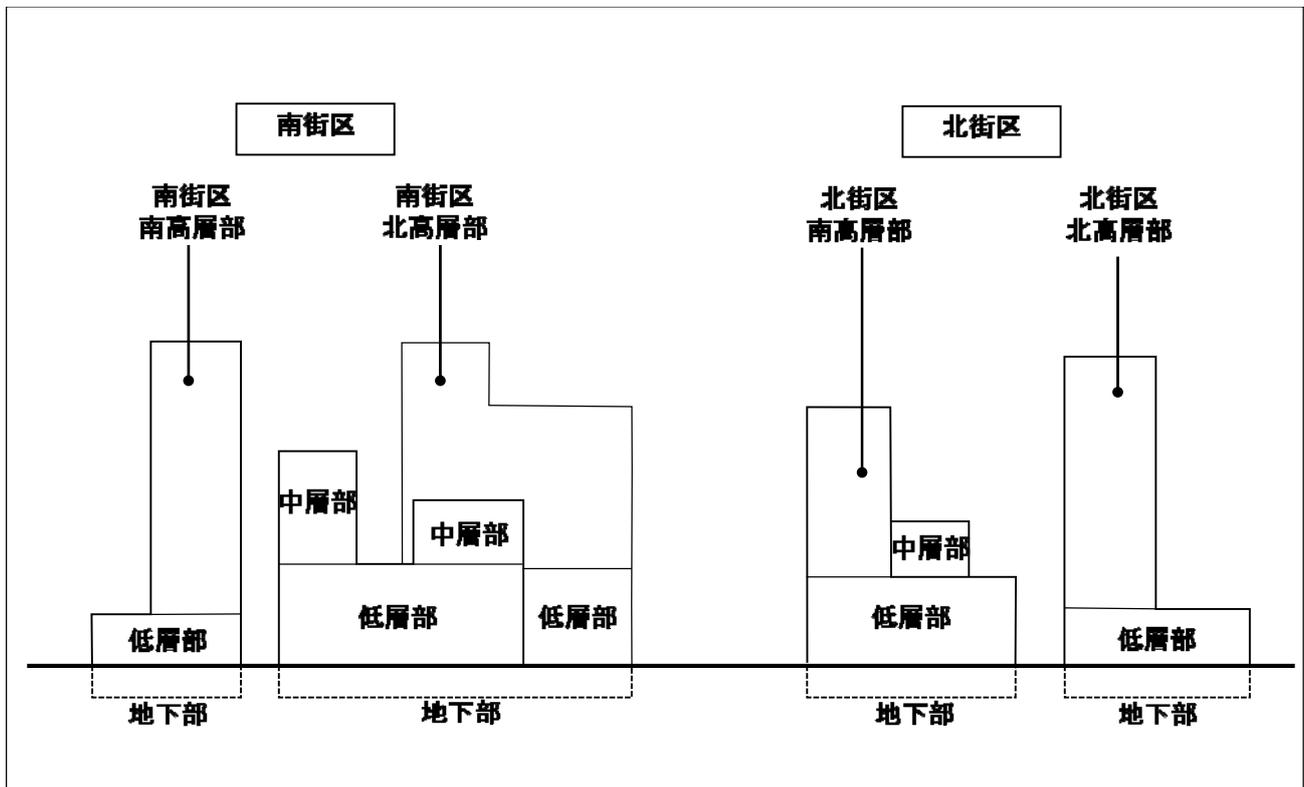


図 2-3 施設立面図（東立面）

### 3. 対象事業の実施状況

評価書及び現時点の工事の全体工程を表 3-1 に示す。

北街区の工事工程については、準備工事について、事業計画地周辺の道路整備等との調整により、工期が当初想定より長くなるなど、多少の変動があるが、概ね予定通りの工程で進んでいる。なお、令和 4 年以降に予定している北高層棟（住宅棟）の工事については、計画変更（地下階の削減等）により、工期が短縮される見通しである。

南街区の工事工程については、北高層棟（賃貸棟）の工事について、土地引き渡し範囲・時期の変更及び、周辺環境への配慮等により工程を見直し、杭工事等が当初予定より前倒しとなっている。南高層棟（住宅棟）の工事については、現時点では工程の変更はない。

工事の実施状況は次のとおりである。

#### 北街区事業 南高層棟（賃貸棟）

- ・令和 2 年 12 月に南高層棟（賃貸棟）の工事に着手し、現在実施中。
- ・令和 2 年 12 月より準備工事を開始し、令和 3 年 2 月に完了。
- ・令和 3 年 2 月より山留工事に着手し、7 月に完了。なお、山留壁の一部について、当初計画していた本設兼用山留壁杭から、山留壁と本設杭に設計変更する必要性が生じ、山留壁厚及び長さが増加した。
- ・令和 3 年 6 月より杭工事に着手し、9 月に完了。
- ・令和 3 年 7 月より掘削工事に着手し、現在実施中。
- ・令和 3 年 9 月より地下躯体工事に着手し、現在実施中。

#### 南街区事業 北高層棟（賃貸棟）

- ・令和 2 年 9 月に工事に北高層棟（賃貸棟）の西側部分の工事に着手し、現在実施中。
- ・令和 2 年 9 月より準備工事を開始し、令和 3 年 2 月に完了。なお、準備工事には地中障害撤去工事を含むが、当初の計画では確認できなかった杭や石垣等の障害物の撤去が必要になった。
- ・令和 2 年 11 月より山留工事を開始し、令和 3 年 5 月に完了。
- ・令和 3 年 4 月より杭工事を開始し、現在実施中。なお、杭工事については、土地引き渡し範囲・時期の変更及び、周辺環境への配慮等により工程を見直し、工事が当初予定より前倒しとなっている。

表 3-1(1) 工事の全体工程（北街区）

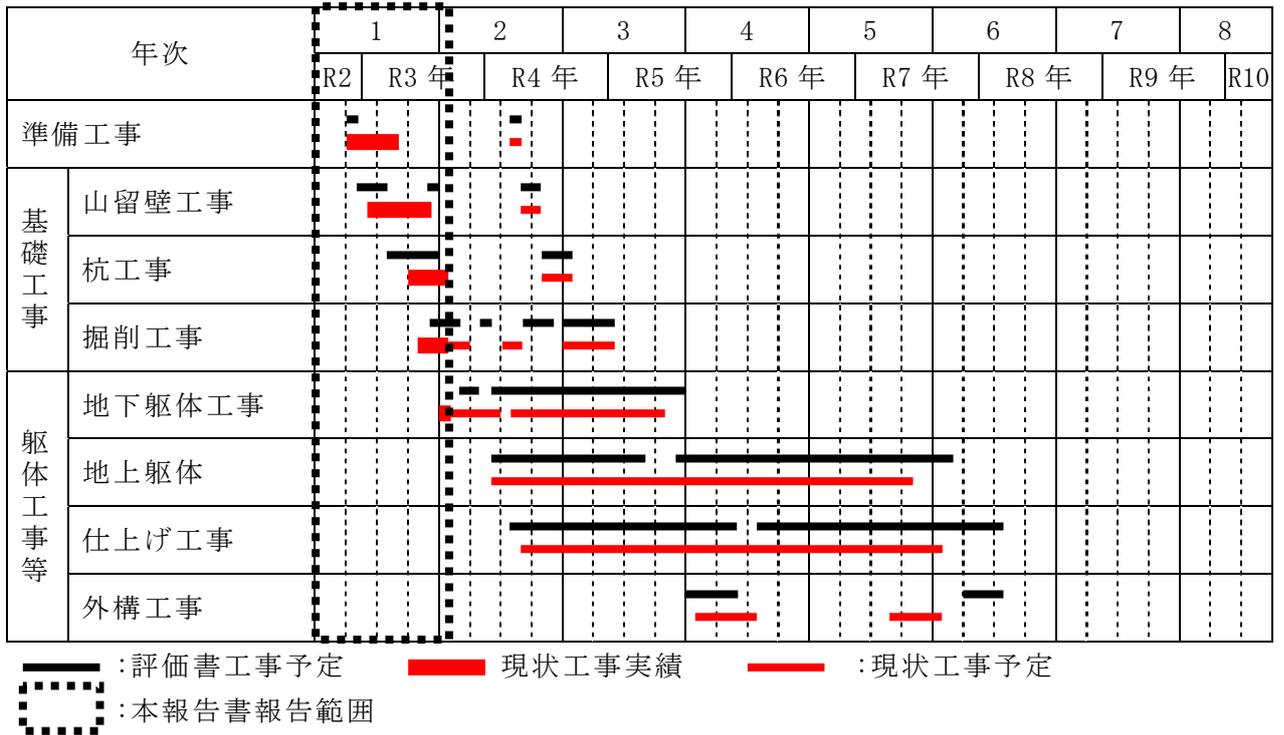
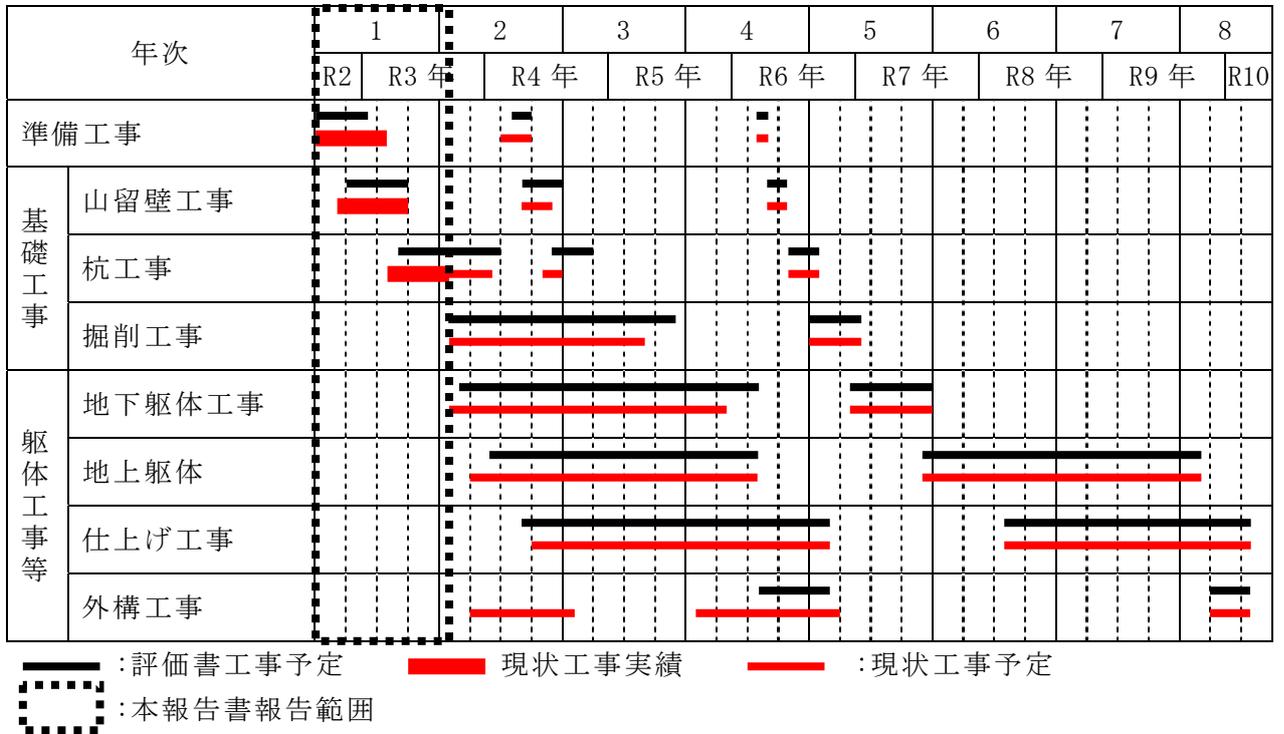


表 3-1(2) 工事の全体工程（南街区）



#### 4. 事後調査項目及び手法

事後調査計画書に示す建設工事中の調査内容を表 4-1 に、今回の調査期間に行った調査内容を表 4-2 に示す。

表4-1 事後調査計画の内容（建設工事）事後調査計画書より

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>騒音レベ ルの90% レンジ上 端値 (<math>L_{A5}</math>)</li> <li>振動レベ ルの80% レンジ上 端値 (<math>L_{10}</math>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>騒音 JIS Z8731 「環境騒音の表 示・測定方法」 に準拠して測定 する。 測定高さは地上 1.2m及び 3~5 m付近（仮囲い 上部）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>北街区敷地境界 ：1地点</li> <li>南街区敷地境界 ：1地点 (具体的な調査地 点の位置は調査 時の工事状況に より決定)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>北街区工事、 南街区工事そ れぞれについ て、工事最盛 期の平日各 1 日</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」 に準拠して測定 する。 測定高さは地上 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>	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 (図-6 参照)	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事最盛期の 平日 1 日</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>騒音 環境基準（昼間： 70 デシベル、夜 間：65 デシベル） の達成と維持に支 障を及ぼさないこ と</li> <li>振動 道路交通振動の要 請限度（昼間：70 デシベル、夜間： 65 デシベル）以 下であること</li> </ul>
廃棄物・残土	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最終的に決定する。

表4-2 今回の調査期間における調査実施の内容

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 両の稼動状 況	種類・型式 別の稼動台 数・稼動時 間等	工事作業日報の整 理等による	事業計画地内	令和2年9月～ 令和3年9月	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 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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地境界 ：2 地点 (事業計画地東側 ・南側敷地境界) (図 5.2.1 参照)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和3年7月 2日～3日に 実施 (南街区工事の 最盛期の平日 1日(着工後 11か月目))</li> <li>1日24時間に 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 環境影響評価書に ある予測値(78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 環境影響評価書に ある予測値(64デ シベル)以下であ ること</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	令和2年9月～ 令和3年9月