

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

## 事後調査計画書

令和 2 年 8 月

大阪ガス都市開発株式会社  
才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

本事後調査計画書は、「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計画について、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

(はじめに)	
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	3
2. 対象事業の内容	4
2. 1 事業計画地の位置	4
2. 2 施設計画の概要	6
2. 3 工事計画	10
3. 環境保全のための措置	12
4. 事後調査の方法	19
4. 1 調査の目的	19
4. 2 調査計画	19
5. 事後調査報告書の提出時期	19



1. 対象事業の名称、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 勝田 達規  
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 高山 知也

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 勝田 達規  
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 高山 知也  
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. 対象事業の内容

### 2. 1 事業計画地の位置

北街区事業及び南街区事業の各事業計画地は、大阪駅北側の「うめきた地区」(約 24ha)に位置する。なお、本地区の東側には先行開発地区としてグランフロント大阪が 2013 年に開業している。

うめきた地区は、J R大阪駅、Osaka Metro 御堂筋線梅田駅、阪急大阪梅田駅、阪神大阪梅田駅、Osaka Metro 四つ橋線西梅田駅、Osaka Metro 谷町線東梅田駅、J R東西線北新地駅が集積し、2023 年にはうめきた地区内に新駅が開業する等、西日本最大の鉄道ターミナルに近接し、大阪の都心部でも最も交通の利便性が高い地区である。

また、本地区の南側には阪神高速道路(池田線)の梅田出入口があるほか、近傍には大阪環状線や守口線の出入口もあり、自動車交通も至便である。

なお、各事業計画地は、現在「大阪駅北大深西地区土地区画整理事業」(事業施行者：独立行政法人都市再生機構)が施行されている区域内にあり、都市計画道路や都市公園、J R新駅の設置等の基盤整備が進められている。

事業計画地の位置は、図-1(1)、(2)に示すとおりである。



図-1(1) 事業計画地の位置 (概要)

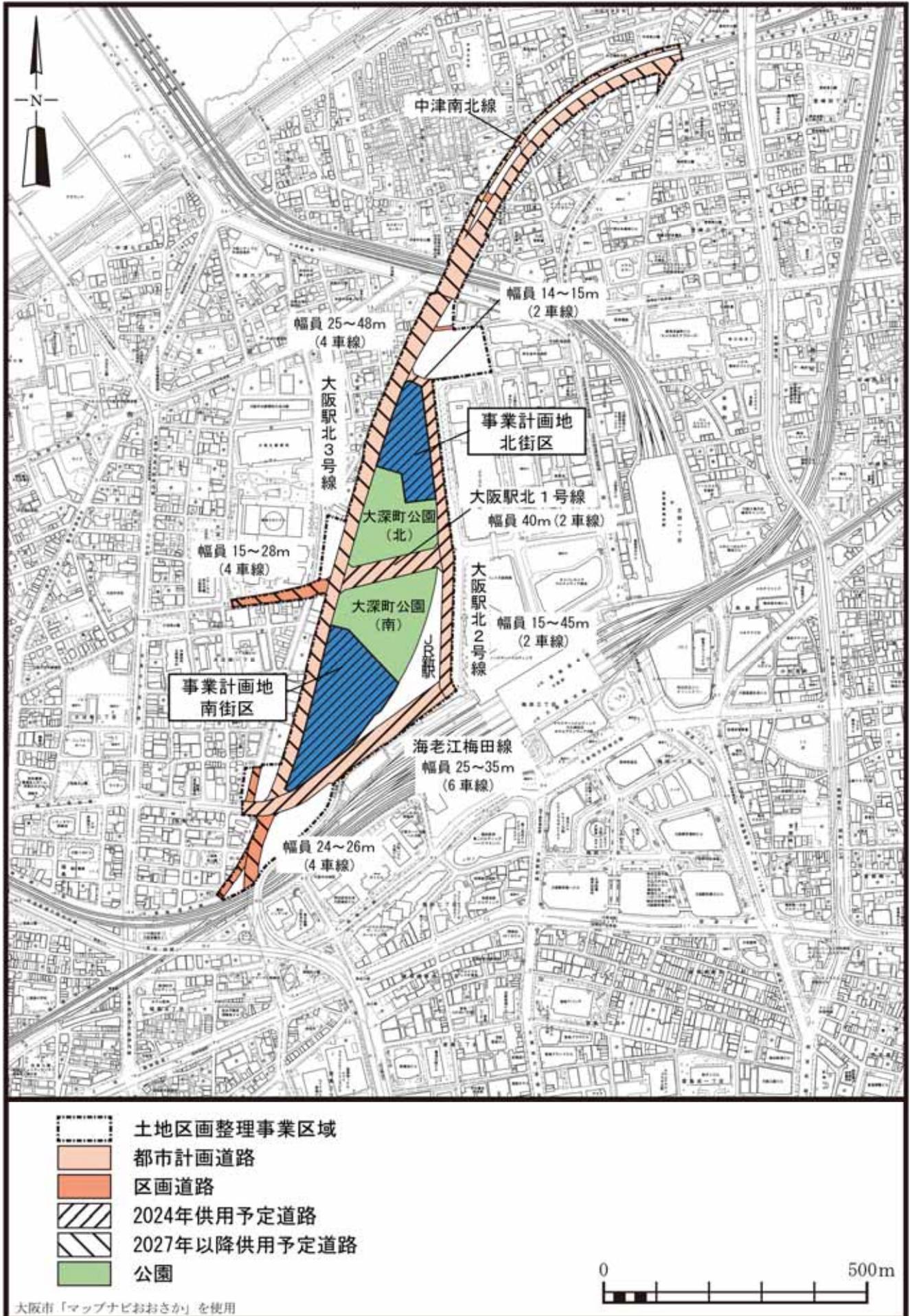


図-1(2) 事業計画地の位置 (詳細)

## 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-1 に、施設配置平面図及び施設立面図は図-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。施設関係車両の主要走行ルートは図-4 に、駐車場の出入口位置は図-2 に示すとおりである。

表-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（予定）、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予定）	1,100% （都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和予定）
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 27 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。

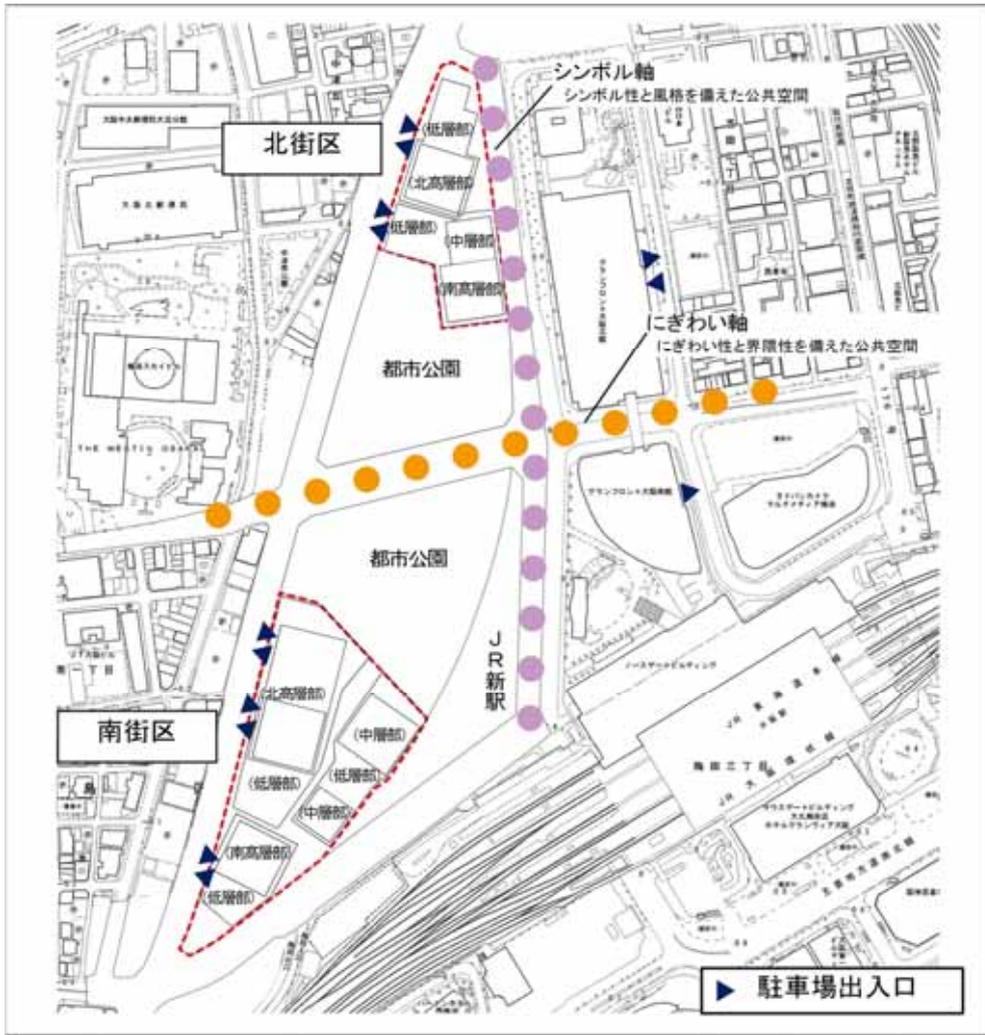


図-2 施設配置計画図

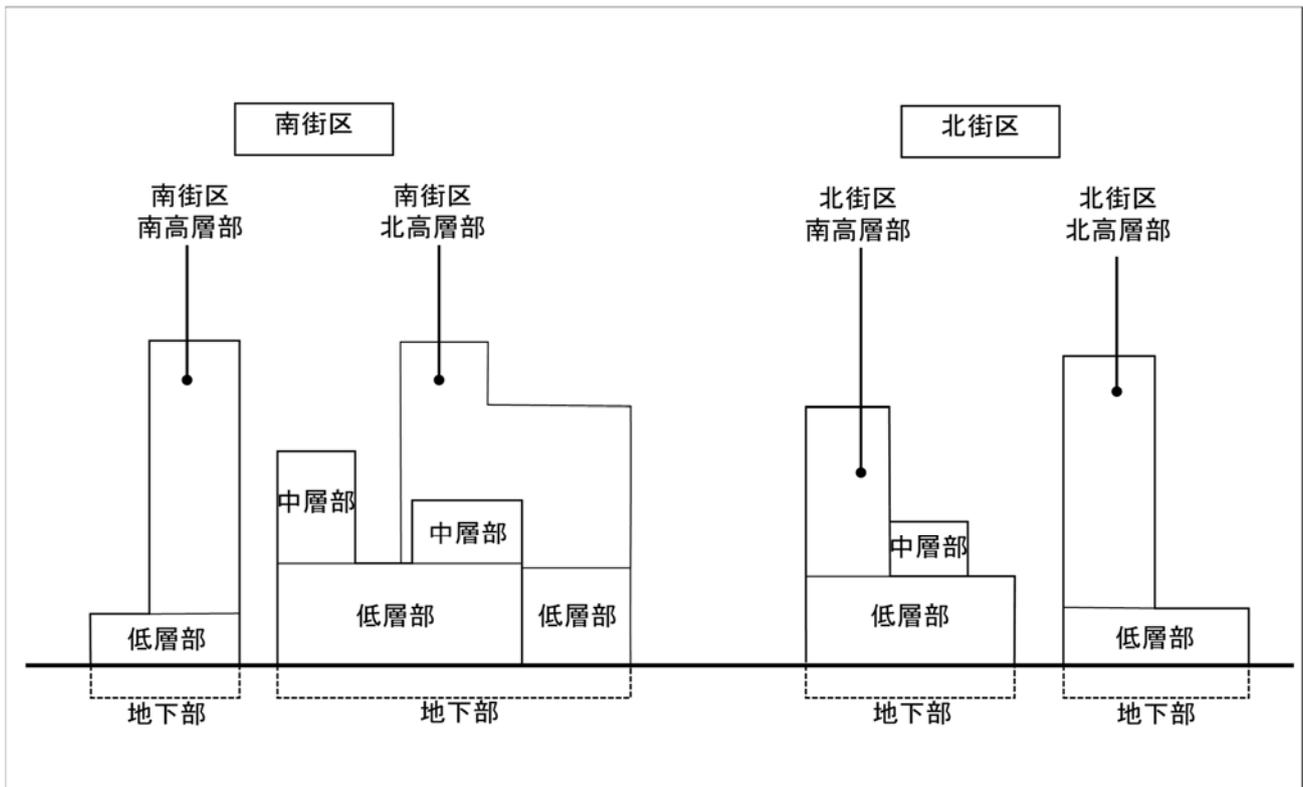


図-3 施設立面図（東立面）

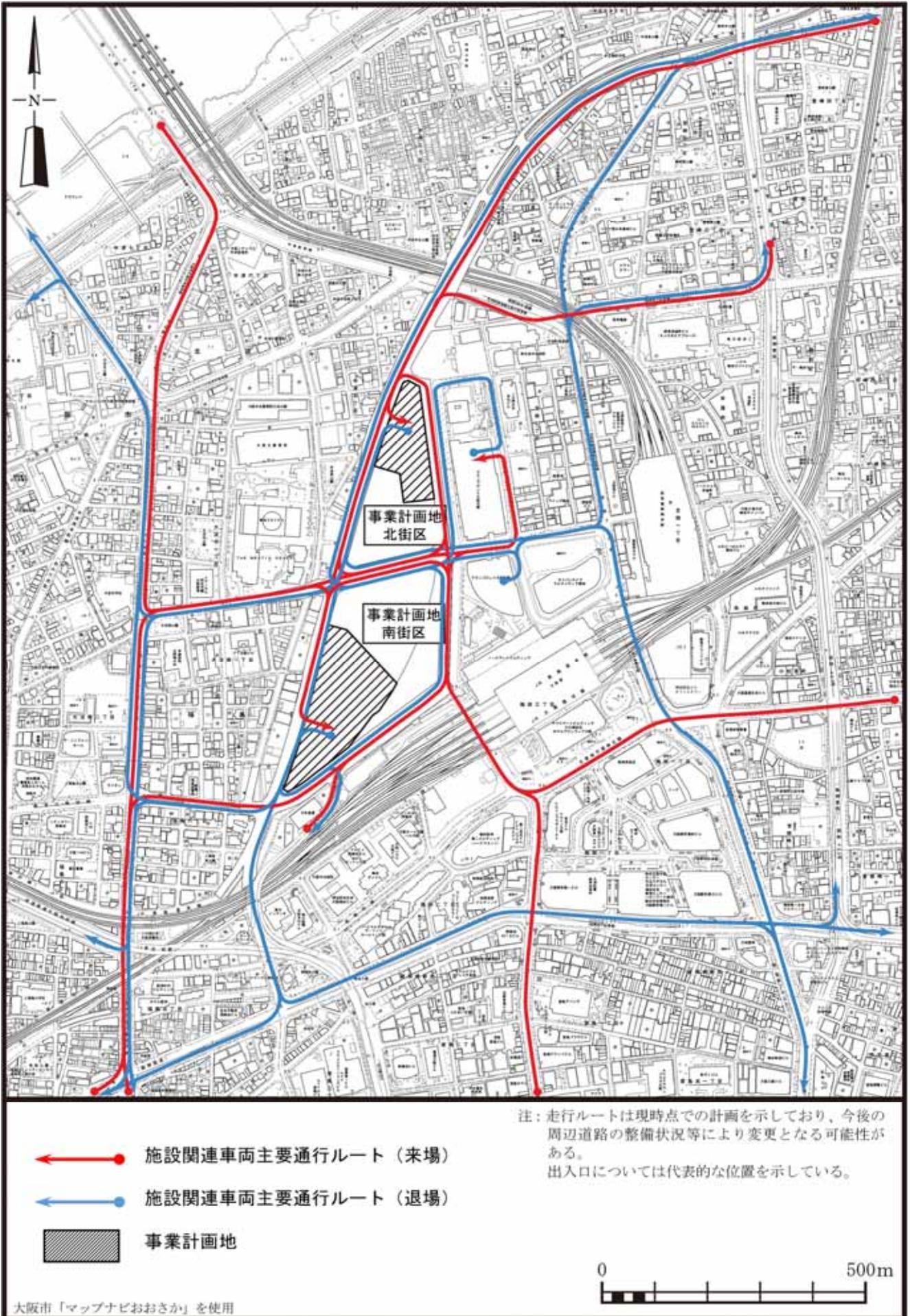


図-4 施設関連車両の主要通行ルート

## 2. 3 工事計画

### (1) 工事工程

工事工程（予定）は、表-2 に示すとおりである。

北街区事業と南街区事業の工事は、事業実施に必要な都市計画手続き、その他手続きを経て、北街区事業が 2021 年度春の工事着手、2026 年度春の工事完了、南街区事業が 2020 年度秋の工事着手、2027 年度の工事完了を目標としている。

工事の実施にあたっては、工事車両出入口前の適切な誘導員配置や搬入出時間帯の配慮など、影響を可能な限り低減し安全な工事を行う計画である。なお、本事業計画地周辺では、昼間は、多くの店舗等が営業しており、また、自動車交通や歩行者通行も多くなっていることから、それらへの影響を可能な限り低減し、安全な工事を行うために、夜間にも工事を行う可能性がある。夜間工事を実施する場合には、必要最小限とし、「地組工法」の採用による夜間工事時間の短縮や騒音発生機器への防音カバーの設置などの対策を講じる。また実施にあたっては、警察、道路管理者等関係機関と協議調整を行うとともに、周辺施設管理者、周辺住民に事前に説明を行い、安全や環境に十分配慮する。なお、本事業以外の工事状況も踏まえた上で、週末の工事については周辺環境に配慮した工事計画とする。

表-2 工事工程（予定）

年次	1	2	3	4	5	6	7	8
北街区	準備工事	■	■					
	基礎工事	■	■	■				
	躯体工事等		■	■	■	■	■	■
南街区	準備工事	■	■		■			
	基礎工事	■	■	■	■			
	躯体工事等		■	■	■	■	■	■

### (2) 工事関連車両通行ルート

施設の建設工事に伴い発生する建設工事用車両の通行ルートは、図-5 に示すとおりである。建設工事用車両は、主として阪神高速道路と幹線道路を利用する。また、建設工事用車両の運行にあたっては、建設資機材搬入車両の計画的な運行により、適切な载荷を行い、工事関連車両の台数をできる限り削減するとともに平準化を図る。また、走行ルートについても、複数のルートを設定し、車両の分散を図るなど、周辺環境への影響をできる限り軽減する計画である。

なお、事業計画地の周辺では、都市計画道路や都市公園などの工事が並行して行われる予定であることから、これらの周辺工事と工程等について調整を行い、工事関連車両の集中を可能な限り低減するとともに、必要な場所に交通整理員を配置するなど、歩行者の安全確保に配慮する。また、警察、道路管理者等関係機関と協議調整を行い、周辺道路環境に配慮する。

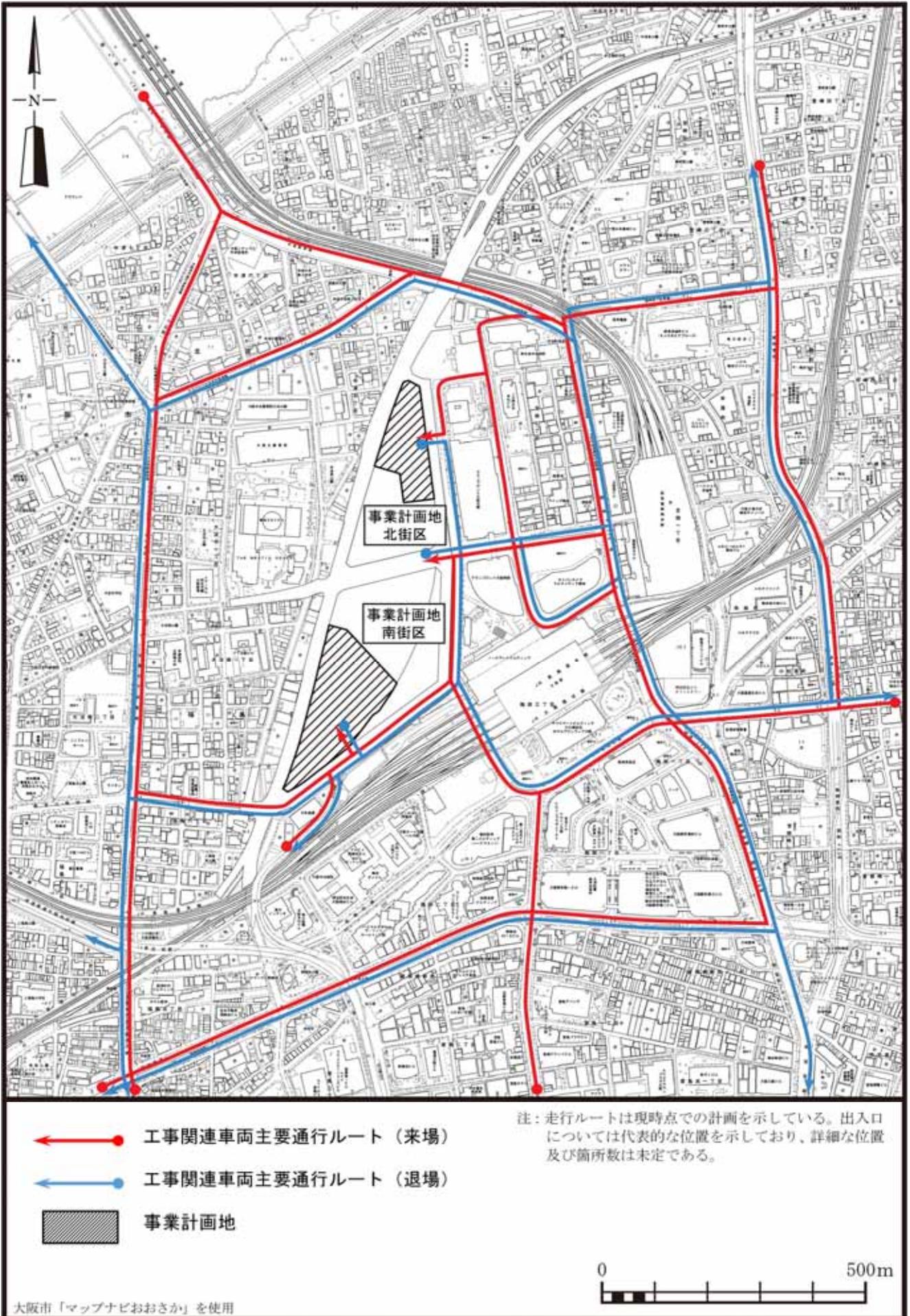


図-5 工事関連車両主要通行ルート

### 3. 環境保全のための措置

事業の実施にあたっては、以下の環境保全対策を講じ、周辺地域への影響をできる限り低減するよう努める。

表-3(1) 環境保全のための措置の概要

項目	環境保全のための措置の概要（工事中）
工事計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事計画の策定にあたっては、公害防止技術や工法等の採用及び低公害型機材の使用など、周辺地域に対する影響を回避・低減する対策を行う。</li> <li>・ 工事車両出入口前の適切な誘導員配置や搬入出時間帯の配慮など、影響を可能な限り低減し安全な工事を行う。</li> <li>・ 建設工事用車両の運行にあたっては、建設資機材搬入車両の計画的な運行により、適切な荷重を行い、工事関連車両の台数をできる限り削減するとともに平準化を図る。また、走行ルートについても、複数のルートを設定し、車両の分散を図るなど、周辺環境への影響をできる限り軽減する。</li> <li>・ 都市計画道路や都市公園などの周辺工事と工程等について調整を行い、工事関連車両の集中を可能な限り低減するとともに、必要な場所に交通整理員を配置するなど、歩行者の安全確保に配慮する。また、警察、道路管理者等関係機関と協議調整を行い、周辺環境に配慮する。</li> <li>・ 夜間工事を実施する場合には、必要最小限とし、「地組工法」の採用による夜間工事時間の短縮や騒音発生機器への防音カバーの設置などの対策を講じる。また実施にあたっては、警察、道路管理者等関係機関と協議調整を行うとともに、周辺施設管理者、周辺住民に事前に説明を行い、安全や環境に十分配慮する。</li> <li>・ 本事業以外の工事状況も踏まえた上で、週末の工事については周辺環境に配慮した工事計画とする。</li> </ul>
大気質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事区域の周囲に高さ3mの仮囲い（万能塀3m）を設置する。</li> <li>・ 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、工事実施時点においてより影響の少ない最新の排出ガス対策型建設機械の採用及び良質燃料の採用に努め、空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行等について、工事会議等において周知するとともに、建設機械等の稼働状況を適宜把握し、効率的な工事を行う等、適切な施工管理を行う。</li> <li>・ 万一問題が発生した場合には、関係機関と協議のうえ、適切な対策等を検討、実施する。</li> <li>・ 建設資機材搬入車両の計画的な運行により、適切な荷重を行い、工事関連車両の台数をできる限り削減するとともに、アイドリングストップの励行等を行う。</li> <li>・ 適宜散水及び車両の洗浄を行い、粉じんの発生及び飛散防止を図る。</li> <li>・ ラッシュ時など混雑する時間帯をできるだけ避けるとともに、各工事のピークがなるべく重ならないように工程を調整する等の工事の効率化・平準化に努め、車両の分散を図る。</li> <li>・ 走行ルートについては、幹線道路をできるだけ利用するとともに、複数のルートを設定し、車両の分散を図る。</li> </ul>

表-3(2) 環境保全のための措置の概要

項目	環境保全のための措置の概要（工事中）
土壌・地下水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚染土壌が発生する場合及び地下水汚染がある場所について工事を実施する場合は、大阪市環境局等の関係機関と協議し、土壌汚染対策法等の関係法令に準拠し、適切に対応する。</li> <li>・土壌を搬出する場合には、散水・シートで覆う等の飛散防止を行う。</li> <li>・事業計画地内で汚染土壌を一時保管する場合も、散水・シート養生等の飛散防止対策を行う。</li> <li>・必要に応じ、事業計画地内の地下水の周辺地域への拡散防止対策（止水性土留工等）を講じる。</li> <li>・周辺地盤を乱さないTRD工法やSMW工法等の採用を検討する。</li> </ul>
騒音・振動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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する。</li> <li>・低騒音型の建設機械・工法の採用や同時稼働の回避に努める。また低振動型の工法を採用する。</li> <li>・空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行等の適切な施工管理を行う。</li> <li>・地下工事については、1階床を施工した後に地下の掘削・躯体工事を行う逆打工法を採用する。</li> <li>・事業計画地周辺の中高層住宅の立地状況を踏まえ、高さ方向の騒音影響について事前に検討を行い、必要に応じ超低騒音型建設機械の導入、移動式防音壁や仮囲い上部への防音シートの設置等の対策を実施するとともに、工事中に騒音を計測し、必要に応じて適切な措置を講じる。</li> <li>・夜間工事を実施する場合には作業期間の低減や車両入退場の削減等に配慮し、できる限り騒音等が発生しない工種・工法とし、警察、道路管理者等関係機関と協議調整の上、安全な工事計画を立て実施する。</li> <li>・建設資機材搬入車両の計画的な運行により、適切な荷載を行い、工事関連車両の台数をできる限り削減する。</li> <li>・ラッシュ時など混雑する時間帯をできるだけ避けるとともに、各工事のピークがなるべく重ならないように工程を調整する等の工事の効率化・平準化に努め、車両の分散を図る。</li> <li>・走行ルートについて、幹線道路をできるだけ利用するとともに、複数のルートを設定し、車両の分散を図るなど、周辺の道路交通騒音への影響をできる限り軽減する。</li> </ul>
地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事着手前には道路管理者、埋設企業体との協議等により、地下水流動阻害による周辺埋設管の安全確認を行い、工事中は鉄道事業者や道路管理者等との協議に基づき、土留壁や地盤の変位量計測、地下水位のモニタリング等を行いながら施工を行い、安全確保に努める。</li> </ul>
電波障害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電波障害の障害範囲には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、地上躯体の進捗にあわせてクレーンの向きや配置に配慮するなど適宜必要な対策を行うとともに、計画建物の影響確認とあわせ、事前に障害範囲内の対策が必要な地域についてCATV局への加入等の適切な対策を行う。</li> <li>・共同受信設備について、本事業の影響が考えられる場合には、設置者と協議して適切に対応する。</li> </ul>

表-3(3) 環境保全のための措置の概要

項目	環境保全のための措置の概要（工事中）
廃棄物・残土	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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・再利用、リサイクル等について適正な措置を講じる。</li> <li>・廃棄物はできる限り場内で種類ごとに分別し、中間処理業者に引き渡すことにより再生骨材、路盤材、再生チップ等としてリサイクルを図る。</li> <li>・廃棄物の搬出にあたっては、シートで覆うなどの場外への拡散防止を行う。</li> <li>・建設資材等については、できる限りリサイクル製品を使用するものとし、建設リサイクルの促進についても寄与するよう努める。</li> <li>・産業廃棄物管理票の写しを確実に処理業者から受取り、最終処分まで適正に処理されたことを確認する。</li> <li>・残土については、土壌汚染対策法に基づく調査（認定調査）により基準適合土壌の分布状況を把握し、できる限り再利用等の有効活用を図るとともに、汚染土壌については浄化・再資源化施設への搬出を基本とし、埋立処分量の低減を図る。</li> <li>・掘削時には場内の散水やシートで覆うなど、飛散防止を行う。</li> <li>・残土の運搬にあたっては、運搬車両のタイヤ洗浄やシートで覆うなどの場外への拡散防止を行う。</li> <li>・汚泥については、土留・杭工事において流動化剤等の使用によりセメントミルク注入量を抑制し、汚泥発生量を低減する工法を採用する。</li> <li>・汚泥については、「建設リサイクル推進計画 2014」（国土交通省、平成 26 年）の目標値であるリサイクル率 90%以上を目指し、再資源化施設による再生利用を図る。</li> </ul>
文化財	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事の実施にあたっては、文化財保護法等の関係法令に基づき、必要な届出を行う。</li> <li>・建設工事の実施にあたって、何らかの遺跡等が発掘された場合は、大阪市教育委員会と協議の上、適切に対応する。</li> </ul>

表-3(4) 環境保全のための措置の概要

項目	環境保全のための措置の概要（供用後）
大気質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設供用時の空調設備等からの排気についてはできる限り低層部及び中・高層部の屋上等から行う。</li> <li>・駐車場台数を必要最小限とするとともに、J R大阪駅とはグランフロント大阪等を経由しデッキを介して連絡できるような整備を行い、ホームページでの案内等により公共交通機関の利用を促進すること、レンタサイクル等の導入について検討することなど、自動車交通量の抑制に努める。</li> </ul>
騒音・振動・低周波音	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設供用時の空調設備等について、低騒音・低振動型の設備を可能な限り採用するとともに、必要に応じて防音壁の設置等の対策を行うなど、周辺への騒音の影響をできる限り軽減する。</li> <li>・空調設備等については、機器の劣化等により周辺環境への影響が増加することのないよう、管理記録を設ける等適切な維持管理を行う。</li> <li>・低周波音についての苦情が発生した場合には、調査を行い、必要に応じて対策を行うなど、適切に対応する。</li> <li>・駐車場台数を必要最小限とするとともに、J R大阪駅とはグランフロント大阪等を経由しデッキを介して連絡できるような整備を行い、ホームページでの案内等により公共交通機関の利用を促進すること、レンタサイクル等の導入について検討することなど、自動車交通量の抑制に努める。</li> </ul>
地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・揚水設備の維持管理等に関する計画の策定、実施期間中におけるモニタリングの実施等の必要な措置のほか、環境省通知に示されている複数の揚水設備の対を導入する場合の評価手法に従い、実際の配置を想定した地下水位変動量、地盤変位量等についてのシミュレーションを実施した上で、「帯水層蓄熱型冷暖房事業に供する建築物用地下水の採取の許可手続等に関する要綱」（令和2年1月策定）に基づき、関係部局と協議を行い適切に実施する。</li> </ul>
日照障害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画建物については、低層部と中・高層部による構成とし、中・高層部については板状を避けたタワー形状とするなど、配置・形状についての工夫を行い、周辺市街地への日影の影響をできる限り軽減する。</li> <li>・日影時間が3時間以上となる区域の住居に対しては、事業開始前に十分な説明を行う。</li> </ul>
電波障害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画建物については、低層部と中・高層部による構成とし、中・高層部については板状を避けたタワー形状とするなど、配置・形状についての工夫を行い、周辺市街地への電波障害の影響をできる限り軽減する。</li> <li>・地上躯体の進捗にあわせてクレーンの向きや配置に配慮するなど適宜必要な対策を行うとともに、計画建物の影響確認とあわせ、事前に障害範囲内の対策が必要な地域についてCATV局への加入等の適切な対策を行う。</li> <li>・共同受信設備について、本事業の影響が考えられる場合には、設置者と協議して適切に対応する。</li> </ul>

表-3(5) 環境保全のための措置の概要

項目	環境保全のための措置の概要（供用後）
廃棄物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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、適正に処理するとともに、その内容を関係機関に報告する。</li> <li>・適切な廃棄物保管施設を設けるとともに、分別方法の明確化や分別ボックス設置等の推奨により廃棄物のリサイクル推進に努め、入居テナントへの啓発文書配布等により廃棄物の発生抑制と分別、特にプラスチックごみや食品ロス及び厨芥ごみの削減の周知徹底に努める。</li> <li>・廃棄物発生量の多いテナントに対しては、廃棄物排出量に応じた処理費用を請求することにより、経済的観点から廃棄物排出量の削減を図る。</li> <li>・ホテルでは、客室における清掃不要カードの利用や、客室のごみを清掃スタッフが分別回収するなど、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する。</li> <li>・生ごみバイオマス発電の導入により、店舗等の廃棄物の削減に努める。</li> <li>・住宅部では、大阪市のごみ分別ルールを掲示するなど、廃棄物の発生抑制とリサイクルを推進する。</li> </ul>
地球環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コージェネレーションシステムを導入するとともに、電力需要のピークカットや夜間電力の有効利用等に配慮するなど、エネルギーの効率的利用のための対策を行う。</li> <li>・地域冷暖房システムを導入し、冷水等の融通を行うことにより、負荷ピークの異なる異種用途の熱をまとめることで、熱源機器容量低減を図る。</li> <li>・自然採光を併用することで、照明エネルギーを削減するとともに帯水層蓄熱システムや生ごみバイオガス発電、自然換気、太陽光発電など、再生可能エネルギーを利用する計画とする。</li> <li>・人工排熱抑制への配慮として、屋上部の緑化や住宅を含めた建物全体での Low-E 複層ガラスの採用による断熱性能の向上など、建物の空調負荷低減に努める。</li> <li>・エネルギーの消費・運転状況を一元的に管理する BEMS、HEMS、AEMS の採用など、エネルギーの効率的利用に努める。</li> <li>・設備機器等の更新時に最先端技術の導入を図る。</li> <li>・これらの先進的な取組について、事業計画地全体をショーケースとして、環境に関する情報などを広く発信する。</li> </ul>
ヒートアイランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地（屋上緑地を含む）の確保や冷房排熱の潜熱化など、外気温上昇抑制に努める。</li> <li>・人工排熱抑制への配慮として、屋上部の緑化や熱負荷低減に配慮した建物外装の採用、帯水層蓄熱システムによる熱の季節間リサイクルなど、建物の空調負荷低減に努める。</li> <li>・施設供用時における効果的な取り組みとして、外構部分での散水・打ち水など、水の気化熱を利用した外気温上昇抑制への取り組みを検討する。</li> <li>・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しており、敷地周辺の外壁を後退させ空地をつくることによりオープンスペースを確保し、都市の通風に配慮するとともに、大阪の北の玄関にふさわしいターミナル周辺での快適空間づくりに配慮する。</li> </ul>

表-3(6) 環境保全のための措置の概要

項目	環境保全のための措置の概要（供用後）
気象（風害を含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画建物を低層部と中・高層部の二段構成とし、高層部をセットバックすると共に、風を受ける見付面積を小さくする等の計画とする。</li> <li>・計画建物周辺においては、歩行者デッキの手すりを風が通過しない仕様とする等、歩行者等への風の影響をできる限り軽減する</li> <li>・事業計画地西側において建設前のランク 1 から建設後にランク 3 となる地点については、周辺に住居が少なくないことを踏まえ、敷地内における常緑樹の植栽等の防風対策及び関係機関との連携等により、当該地域における風環境の変化をできる限り抑える計画とする。</li> <li>・駅北 2 号線沿いのイチヨウ並木については、植栽後の樹木の生育状況を確認し、倒木防止措置について考慮すると共に、事業計画地の対側部分も含めて維持管理を事業者が実施する予定である。</li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画地は、「大阪市景観計画」により都心景観形成区域として「これまでの景観施策を基本としながら、大阪らしい都市景観と景観の骨格の形成に向けて先導的な施策の展開を図る」とされていることから、本事業では都市公園と一体的なランドスケープデザインを行い、都市公園が民地内に入り込むような「みどり」の景観を形成し、地区全体でみどり溢れる大地のような都市景観を創出する。</li> <li>・あえて余白を生み出すように敷地形状に対して角度をつけた建物配置とし、建物低層部から中・高層部をセットバックさせるとともに、長大な壁面とならないよう、角度をつけて面を切り替え、切替部分の壁面をさらに奥まらせることに加え、壁面が単調にならないよう配慮することにより、周辺環境への圧迫感を低減する。</li> <li>・低・中層部は緑化と良く調和する色彩を選定する等、周辺と調和したものとする。</li> <li>・グランフロント大阪の正方形を基調とした平面形状に倣い、ボリュームをバランス良く分節することにより、グランフロント大阪と一体的な群像景観を作るとともに、多様な様相が感じられるファサードデザインとすることにより、風格のある魅力的な景観を創出する。</li> <li>・裏表のない四周正面を意識した外観や、低層部はガラスサッシを基調としてにぎわいが染み出す機能配置とすること、建物配置によって生み出された空間を緑化やにぎわい溢れる多目的空間として最大限活用することに加えて、植栽を一部高規格化することにより、象徴的で快適な歩行者空間を形成するとともに、都市公園や周辺道路との連続性及び周辺地域からのゲート性について考慮する。</li> <li>・今後、詳細検討にあたっては、周辺環境と調和した、大阪都心にふさわしい新たな都市景観の創出に向けて、都市公園やグランフロント大阪等の関係機関とも協議・調整・意見交換を行う。また、大阪市都市景観条例に基づく景観協議等において、大阪市担当部局と協議する。</li> </ul>

表-3(7) 環境保全のための措置の概要

項目	環境保全のための措置の概要（供用後）
緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「うめきた2期区域まちづくりの方針」において位置付けられている、すべての人々に開かれ、誰もが自由にアクセスでき、人間の活動が豊かに展開される緑豊かなオープンスペースとしての「みどり」を、地上部を中心に地上と連続する低層建築物の上部において確保することを目指すとともに、周辺地域と調和し波及効果を生み出す緑のネットワークの形成を目指すことにより、生物多様性の保全やヒートアイランド現象の緩和等につながるよう、敷地内の地上部や建物低層部の屋上部分を緑化する。</li> <li>・敷地形状に対して角度をつけた建築物配置や中・高層部のセットバックを設けることで、周辺にも開かれた緑化空間を確保するとともに、低層部においては壁面緑化やテラスの外縁に緑地を配置することで、公園等の周辺からも視認できる計画とする。</li> <li>・植栽基盤のある緑地だけでなく、舗装や高木植栽、水景なども含めて一体となったオープンスペースを、隣接する都市公園や周辺の歩道からもアクセスしやすい地上部や地上とつながる低層部屋上に設けることで、すべての人々が緑の豊かさを享受でき、豊かな活動を展開できる緑化空間を確保する。</li> <li>・「うめきた2期区域まちづくりの方針」に定められた「比類なき魅力を備えた「みどり」」の実現に向けて、民間敷地内に留まらず、都市公園と民間宅地を連続的で一体感のある計画とすると共に、「シンボル軸」沿いや事業計画地西側に植栽を施すほか、周辺歩道の一部の街路樹を高規格化するなど、周辺地域と調和した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にも配慮した計画とする。</li> <li>・植栽については在来種を中心に、狭域的には隣接する都市公園や新梅田シティの新里山などの植生、広域的には淀川河畔の植生などの周辺緑地にも配慮した樹種を選定することにより、狭域かつ広域的なスケールでの緑のネットワークが期待される植栽計画とするとともに、水景や高木植栽を配置することにより生物多様性にも配慮した植栽計画とする。</li> <li>・雨水浸透枳や灌水への雨水利用、樹冠の大きい樹種の選定による緑陰の創出等ヒートアイランド現象の緩和につながる植栽計画等により、グリーンインフラとしての機能を発揮する計画とする。</li> <li>・維持管理については、事業者及び事業者が組成するマネジメント組織、もしくはいずれかが都市公園の管理運営を実施する指定管理者の構成者となる予定であり、都市公園および周辺歩道と一体的な緑化の維持管理を行う。住宅建物部分については、維持管理の考え方を管理組合に引き継ぐ等の持続的な維持管理の方策を検討する。</li> </ul>
交通対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場台数を必要最小限とするとともに、JR大阪駅とはグランフロント大阪等を経由しデッキを介して連絡できるような整備を行い、ホームページでの案内等により公共交通機関の利用を促進すること、レンタサイクル等の導入について検討することなど、自動車交通量の抑制に努める。</li> </ul>

#### 4. 事後調査の方法

##### 4. 1 調査の目的

本調査は、本事業に係る工事の着手後に、本事業の実施が環境に及ぼす影響を把握し、評価の指針に照らして本事業の影響を検証するとともに、必要に応じて適切な環境保全措置を講じることなどにより、周辺地域の環境保全を図ることを目的とする。

##### 4. 2 調査計画

###### (1) 調査項目等

事後調査の対象とする調査項目等は、表-4 に示すとおりである。

表-4 事後調査の対象とする調査項目等

環境影響要因		調査項目	調査内容
施設の利用	施設の供用	騒音	施設騒音
		廃棄物	種類別発生量・排出量
		地球環境	エネルギー消費量
建設工事	建設機械の稼働	建設機械の稼働状況	種類・型式別の稼働台数・稼働時間等
		騒音・振動	建設作業騒音・振動
	工事関連車両の走行	工事関連車両の稼働状況	種類・型式別の台数等
		騒音・振動	道路交通騒音・振動、交通量
土地の改変	廃棄物・残土	種類別発生量・排出量	

###### (2) 調査内容

事後調査の調査項目、調査時期・頻度、調査地点・範囲及び調査手法は、表-5 に示すとおりである。なお、事後調査の内容は、建設工事については工事の進捗状況、発生交通の状況等を、また、施設の利用については供用後の周辺状況を踏まえて、適宜見直しを行う。

###### (3) 調査結果の評価の方法と対策

事後調査結果について、環境影響評価書に記載した環境保全目標との対比、予測結果や現況データ、予測の前提条件等との比較を行うことにより、対象事業の環境影響の程度を評価する。なお、評価の結果、対象事業により顕著な環境影響があると認められた場合には、関係機関と協議のうえ、適切な対策等を検討・実施する。

#### 5. 事後調査報告書の提出時期

建設工事：原則として着工後1年ごとに工事工程を勘案しながら、事後調査結果を報告書としてとりまとめ、提出する。

施設の利用：事後調査終了後、結果を報告書としてとりまとめ、提出する。

表-5(1) 事後調査内容（建設工事）

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 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3~5m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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	<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>
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-5(2) 事後調査内容（施設の利用）

調査項目		調査手法	調査地点・範囲	調査時期・頻度	評価指針
騒音	施設騒音	騒音レベルの90%レンジ上端値(L <sub>A5</sub> )	<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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画地周辺：3地点（図-6参照）</li> <li>施設供用後（全体供用後）</li> <li>施設の利用が定常状態となる全施設開業後2年目の平日・休日各1日</li> <li>24時間連続測定</li> </ul>	環境基準（昼間：60デシベル、夜間：50デシベル）の達成と維持に支障を及ぼさないこと
	廃棄物	種類別の発生量・排出量及びリサイクル量	記録台帳の整理等による	事業計画地内（住宅部分除く）	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設供用後（全体供用後）</li> <li>施設の利用が定常状態となる、全施設開業後2年目の1年間</li> </ul>
地球環境	種類別のエネルギー使用量及びCO <sub>2</sub> 排出量	電気、ガス、水道等の使用実績の整理等による	事業計画地内（住宅部分除く）	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設供用後（全体供用後）</li> <li>施設の利用が定常状態となる、全施設開業後2年目の1年間</li> </ul>	環境保全の観点から、エネルギー使用量の抑制及び適切な配慮がなされていること

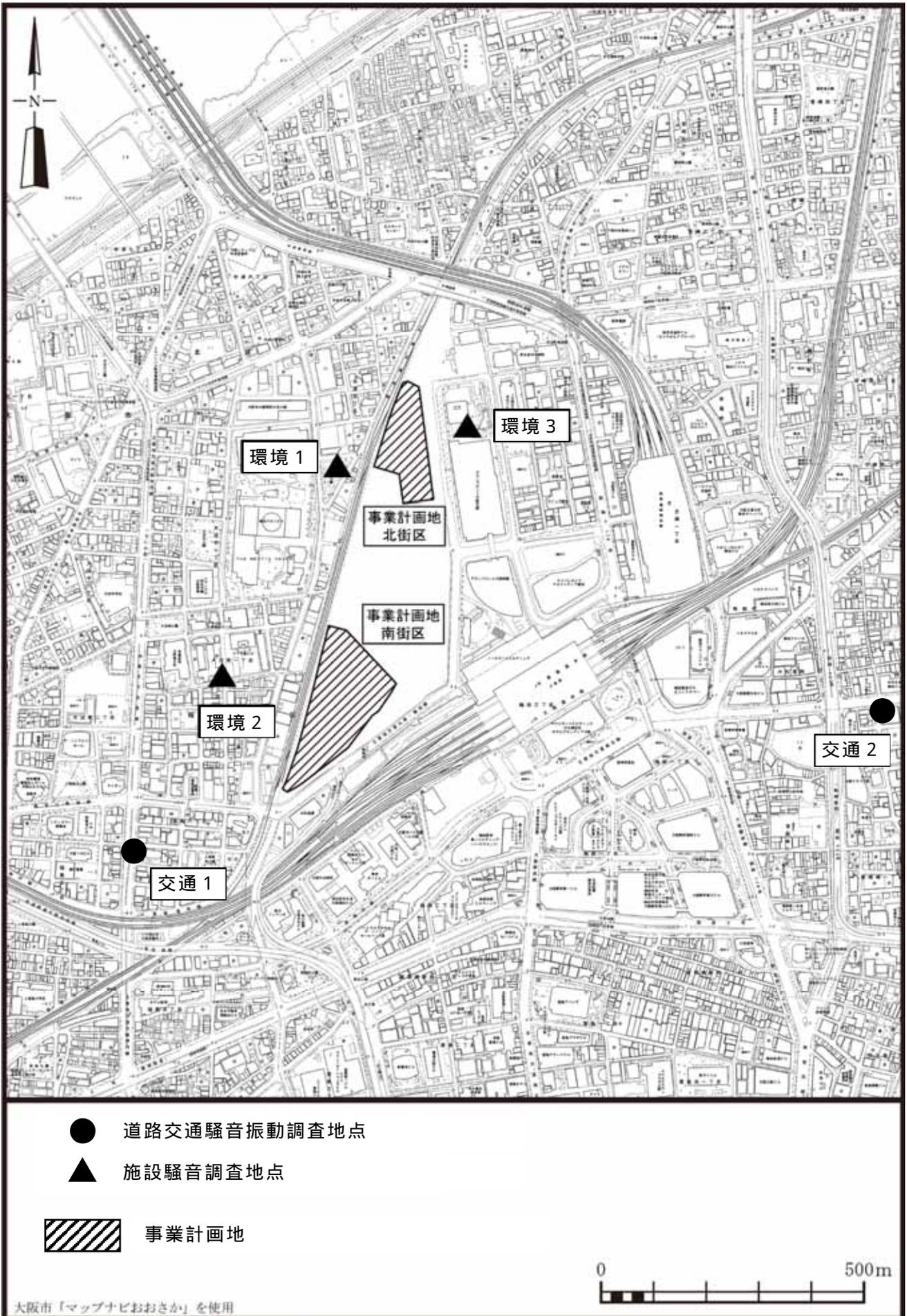


図-6 調査地点

