

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

環 境 影 響 評 価 方 法 書

【 要 約 書 】

令和元年 5 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

「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つの事業は、いずれも大阪市環境影響評価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、環境影響評価の手続きを併合して行う。

### 1. 事業の概要

#### (1) 事業の名称、種類及び事業者

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。)	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	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	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
事業の種類	建築基準法第2条第1項に規定する建築物の新築の事業 (延べ面積10万m <sup>2</sup> 以上かつ高さ150m以上に該当)	

#### (2) 事業の目的及び内容

	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。	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。
所在地	大阪市北区大深町地内	
敷地面積	約 15,720 m <sup>2</sup>	約 30,440 m <sup>2</sup>
容積率 最高限度	700% (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)
建築面積	約 11,000 m <sup>2</sup>	約 21,640 m <sup>2</sup>
容積対象面積	約 110,000 m <sup>2</sup>	約 334,800 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 172,000 m <sup>2</sup>	約 414,000 m <sup>2</sup>
階数	南高層棟：地上28階・地下3階 北高層棟：地上47階・地下3階	南高層棟：地上51階・地下3階 北高層棟：地上40階・地下3階
建物高さ	南高層棟：約150m 北高層棟：約175m	南高層棟：約185m 北高層棟：約185m
主な用途	事務所、店舗、ホテル、住宅等	事務所、店舗、ホテル、住宅等
駐車台数	約700台 (隔地駐車台数を含む)	約990台 (隔地駐車台数を含む)

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。  
上記を上限として、変更する可能性がある。



## 2. 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、地下水、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14項目を選定した。

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		
	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	土地の改変
大気質		○	○	○	○	
地下水						○
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) 環境影響評価の実施を予定している区域

環境影響評価を実施する区域は、事業計画地の位置する大阪市北区を基本とする。

### (3) 現況調査の概要

調査は、既存資料の収集整理と、以下に示す現地調査を行う。

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
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 3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 3地点
振動	環境振動	「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 3地点
	道路交通振動			事業計画地周辺の関連車両 主要走行ルート沿道 3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 3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 3地点
電波障害		「建造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

#### (4) 予測の概要

事業の実施が周辺地域の環境に及ぼす影響を予測する項目、方法、対象地域及び対象時期は、以下の通りである。

##### 予測の内容（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	略算式による地下水の変動量の算定等	事業計画地周辺	施設存在時
	施設の供用	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	施設利用時
日照阻害	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

##### 予測の内容（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
地下水	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	工事期間中
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	工事期間中
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	略算式による地下水の変動量の算定等	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・残土の種類、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	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

## (5) 評価方法

環境影響の予測結果については、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。

### 評価の指針

大気質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
地下水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・事業により地下水汚染を発生・進行させないこと。</li> <li>・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。</li> </ul>
土 壤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・事業により土壌汚染を発生・進行させないこと。</li> <li>・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。</li> </ul>
騒 音	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
振 動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
低周波音	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建築物用地下水の採取の規制に関する法律及び大阪府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。</li> <li>・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。</li> </ul>
日照阻害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
電波障害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
廃棄物・ 残土	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
地球環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・温室効果ガスの排出抑制に配慮されていること。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
気象 (風害を 含む)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
景 観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
文化財	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

### 3. 対象事業実施にあたっての環境保全及び創造の考え方

環境保全及び創造のために講じることを予定している措置は次のとおりである。

#### ① 工事計画

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・低減対策を検討する。

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・低減対策を検討する。

#### ② 交通計画

施設利用車両が駐車場内を円滑に利用・走行できるよう車両動線を検討する。また、公共交通機関の利用促進など、周辺地域の交通環境に配慮する。

#### ③ 緑化計画

敷地内のオープンスペースや建物の低・中層部の屋上部分を積極的に緑化する。また、「シンボル軸」及び「にぎわい軸」沿道や事業計画地西側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。

緑化にあたっては、周辺の緑地に合わせた植栽を選定し、緑の連続性や生物多様性に配慮した植栽計画とする。

#### ④ 環境保全計画

##### a. 大気質

建設工事の実施にあたっては、工事区域の周囲への仮囲いの設置に加えて、適宜散水を行い、粉じんの発生・飛散防止に努める。また、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、排出ガス対策型建設機械の採用及び良質燃料の使用に努めるとともに、空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行等、適切な施工管理を行う。

また、低VOC塗装等、有害化学物質による環境への影響回避・低減対策を検討する。

施設供用時の空調設備等については、電力もしくは都市ガスを使用する設備を採用し、大気汚染物質の排出量を削減する。

##### b. 騒音、振動、低周波音

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し、騒音の抑制に努める。また、建設機械等からの騒音・振動による周辺地域への環境への影響を軽減するため、低騒音・低振動型の建設機械・工法の使用に努めるとともに、空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行等、適切な施工管理を行う。

施設供用時の空調設備等については、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搬抑制対策を検討する。

##### c. 地盤沈下

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）まで貫入させ地下水を遮水する工法の採用を検討する。また、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の採用を検討する。

##### d. 日照障害

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、周辺市街地への日照障害の軽減に配慮した計画とする。

**e. 電波障害**

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。

**f. 廃棄物・残土**

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、建物地下階数を必要最小限に抑えるなど、発生抑制に努める。また、発生した残土については、関係法令に基づく適切な対応とともに、再利用等の有効利用対策を検討する。

施設供用後における廃棄物については、発生抑制・減量化・再資源化等について、適正な措置を講じる。

**g. 地球環境**

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検討する。また、太陽光発電システムや帯水層蓄熱システムなど、再生可能エネルギーの利用や、低・中層部の緑化や熱負荷低減に配慮した建物外装の採用等、建物の空調負荷低減対策について検討する。

**h. ヒートアイランド**

緑地（屋上緑化含む）の確保や冷房排熱の潜熱化など、外気温上昇抑制のための対策を検討する。

人工排熱抑制への配慮として、低層部や中層部の緑化や熱負荷低減に配慮した建物外装の採用等、建物の空調負荷低減対策を検討する。

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、ドライミストを用いた環境演出装置など、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。

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。

**i. 気象（風害を含む）**

計画建物を低層部と中・高層部の二段構成とし、低層部からの中・高層部セットバックによる吹き下ろし低減に配慮した計画とする。また、建物の低中層部等の屋上において常緑樹を含む植栽を行うなど、風害の抑制のための対策を検討する。

**j. 景観**

建物低層部から中・高層部をセットバックさせ、周辺環境への圧迫感を低減した計画とする。計画建物の外観・色彩については、周辺地域の既存建物と計画建物とが調和するように努める。

**k. 文化財**

事業計画地内は周知の埋蔵文化財包蔵地となっているが、必要な調査については都市再生機構において実施予定である。今後、事業の実施にあたっては、大阪市教育委員会と連絡をとる等、必要な協議を行う。

**お問合せ先**

三菱地所株式会社 関西支店 うめきた開発推進室

住所 〒530-6009 大阪市北区天満橋 1-8-30

電話 (06) 6881-5158 FAX (06) 6881-5140