

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 準 備 書

要 約 書

令和 2 年 3 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」については、「大阪市環境影響評価条例」に基づき、本事業実施による環境への影響に関する評価項目、評価方法についてとりまとめた「環境影響評価方法書」を、令和元年5月に大阪市に提出しました。その後、令和元年8月に方法書に対する大阪市長意見が述べられ、その意見を踏まえて、今回、「環境影響評価準備書」をとりまとめました。この要約書は、準備書のあらましについて説明したものです。

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、環境影響評価の手続きを併合して行っています。

## 事業の概要

### 1 事業の目的及び内容

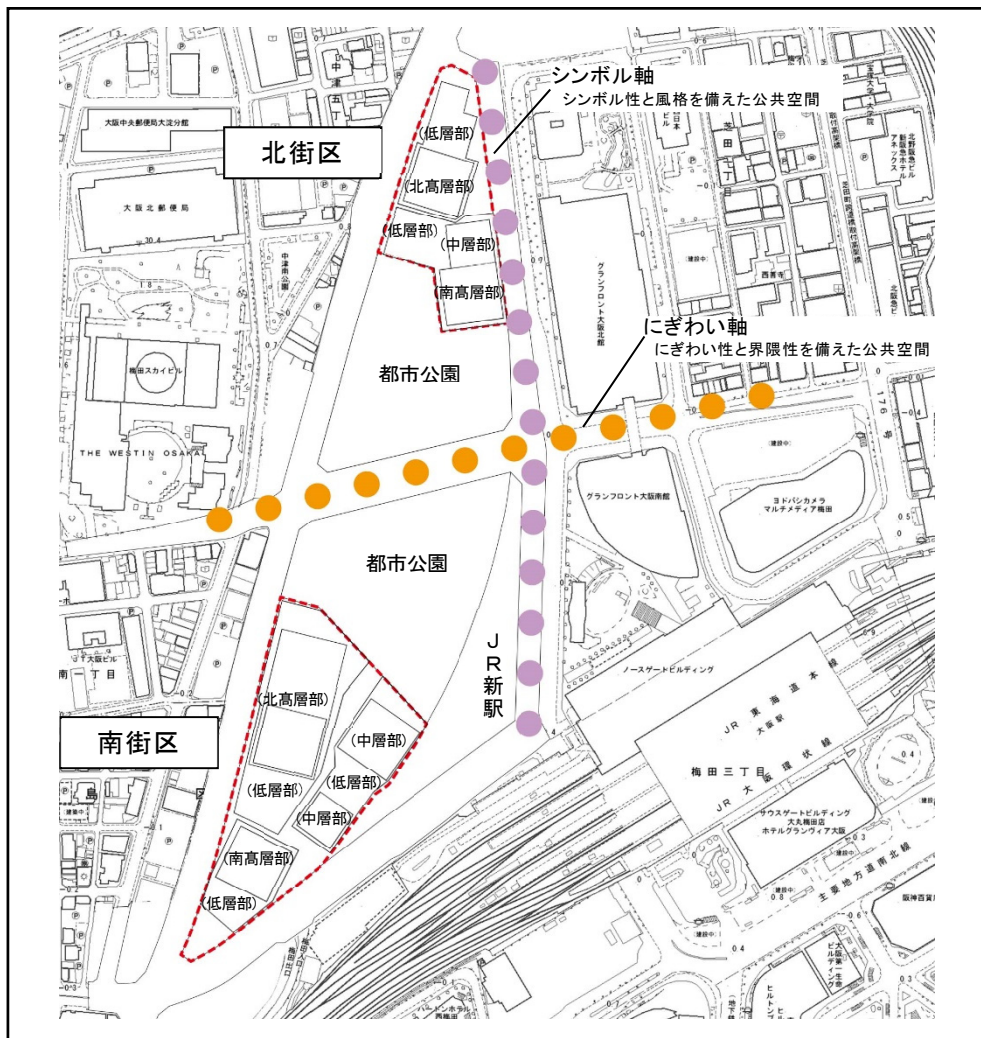
事業名称	うめきた2期地区北街区開発事業 (以下、「北街区事業」という。)	うめきた2期地区南街区開発事業 (以下、「南街区事業」という。)
目的	大阪及び関西の再生をリードし、我が国に新たな国際競争力をもたらす新たなまちづくりが期待されるうめきた地区において、「みどり」と「イノベーション」の融合拠点形成に向けた開発や国際競争力のある高度な都市機能と新産業創出・知的人材育成の拠点となる中核機能の導入等により、大阪駅周辺地域や関西圏の活性化を誘引し、先行開発区域（グランフロント大阪）とともに、大阪及び関西の都市再生の推進に貢献することを目的とする。	
	商業機能、宿泊機能、住宅機能及び新産業創出機能・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。
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	650%	1,100%
建築面積	約 10,300 m <sup>2</sup>	約 22,700 m <sup>2</sup>
容積対象面積	約 102,180 m <sup>2</sup>	約 334,700 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 154,200 m <sup>2</sup>	約 413,000 m <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
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。

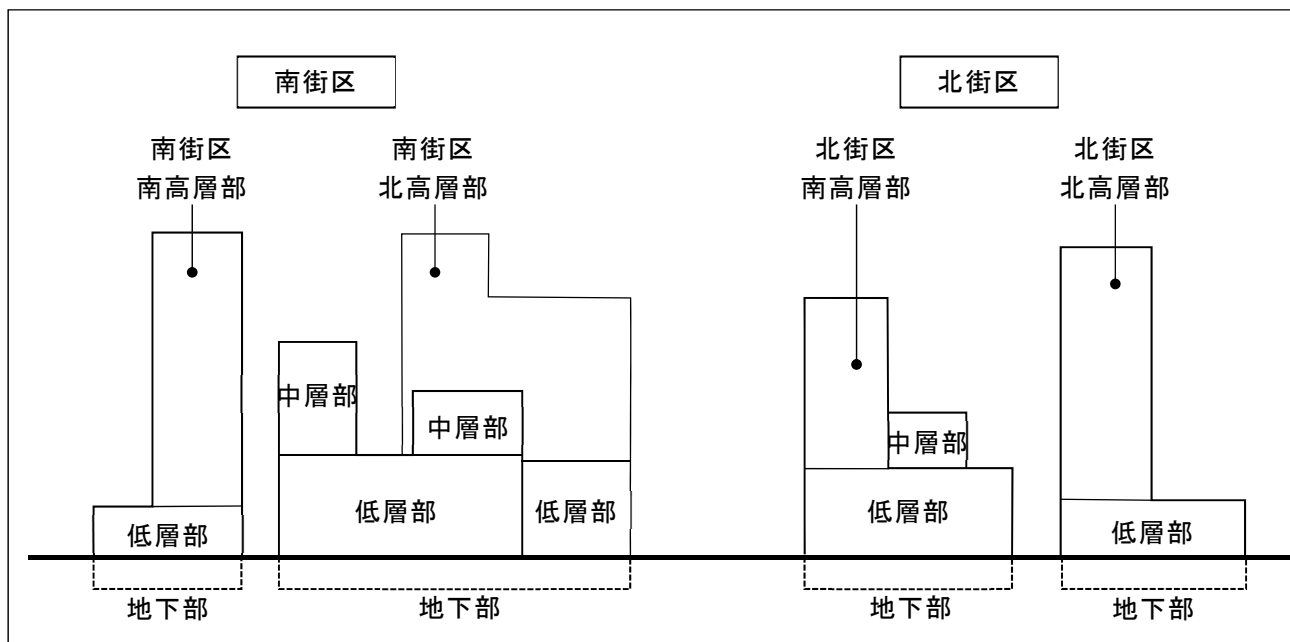
2.中核機能とは、目的に示す「新産業創出機能・知的人材育成機能」（北街区事業：会議室、事務所、講義室、SOHO、サロン、多目的スペース等）、「国際集客交流機能」（南街区事業：MICE 施設等）である。

## 2 計画地の位置・施設配置計画

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ります。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す。



施設配置平面図



施設立面図（東立面図）

### 3 熱源計画

北街区南高層棟及び南街区北高層棟の空調等の熱源は、既存の地域熱供給事業者と契約し、熱供給を受ける計画です。また、本計画事業者が独自に設置する機器についても、高効率機器を採用することなどにより、省エネルギーを図るとともに、再生可能エネルギーの積極的利用を目的とした帯水層蓄熱システムなどを構築します。

### 4 緑化計画

「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計画とします。

緑化にあたっては、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、植栽基盤のある緑地だけではなく、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計画です。

また、大阪市の「大阪駅北地区まちづくり基本計画」において「シンボル軸」と位置付けられている事業計画地の東側の道路や、新梅田シティ側につながる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します。

### 5 交通計画

駐車場台数は、来場車両予測及び法・条例に基づき、必要最小限の台数を確保する計画です。

地下歩道やデッキにより周辺の鉄道駅とのアクセスを確保する予定であり、来場者の公共交通機関利用促進やレンタサイクルの導入の検討などにより、周辺地域の交通環境に配慮します。

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、人通りの多いシンボル軸などの沿道に安全な歩行者空間を確保します。

### 6 工事計画

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ます。工事工程（予定）は下表に示すとおりです。

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す。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ります。夜間工事を実施する場合には、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します。

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		■	■	■	■	■	■	■

## 環境影響評価の項目、調査、予測及び評価の手法

### 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、日照障害、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項目を選定しました。

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	土地の変更
大気質		○	○	○	○	
地下水						○
土壌						○
騒音		○	○	○	○	
振動			○	○	○	
低周波音		○				
地盤沈下	○	○				○
日照障害	○					
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						○

### 2 調査の手法

環境影響評価項目について、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しました。

### 3 予測評価の手法

環境影響評価項目について、事業の実施が周辺環境に及ぼす影響を、数値計算や類似事例による推計等により予測しました。

また、この予測結果について、大阪市の環境影響評価技術指針を踏まえ、以下の観点から評価を行いました。

- ・ 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。
- ・ 関係法令等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。

## 環境影響予測の結果

### 1 大気質

#### ■ 施設の利用による影響

施設の供用による影響については、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質とも、本事業による濃度の増加は小さく、施設供用時の事業計画地周辺における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.038ppm以下、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.048mg/m<sup>3</sup>以下となり、環境基準値以下となると予測されます。施設関連車両の走行による影響についても、本事業による濃度の増加は小さく、施設供用時の関連車両主要走行ルート沿道における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.036ppm以下、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.048mg/m<sup>3</sup>以下となり、環境基準値以下となると予測されます。



## ■ 工事の実施による影響

建設機械等の稼働による影響については、工事最盛期の周辺住居地等における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.058ppm以下、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.050mg/m<sup>3</sup>以下となり、環境基準値以下となると予測されます。工事関連車両の走行による影響についても、工事最盛期の関連車両主要走行ルート沿道における環境濃度は、二酸化窒素（日平均値の年間98%値）が0.037ppm以下、浮遊粒子状物質（日平均値の2%除外値）が0.048mg/m<sup>3</sup>以下となり、環境基準値以下となると予測されます。

## 2 地下水・土壌

### ■ 工事の実施による影響

事業計画地については、一部で地下水汚染・土壌汚染が確認され、事業計画地の全域が、土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域の一般管理区域もしくは自然由来特例区域に指定されています。よって、事業の実施にあたっては、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基づき、適切に対応します。また、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などの対策を講じます。よって、本事業による土地の改変が事業計画地周辺の地下水・土壌に及ぼす影響はないと予測されます。

## 3 騒音

### ■ 施設の利用による影響

施設の供用により発生する騒音の事業計画地敷地境界における騒音レベルは、規制基準値を下回ると予測されます。周辺住居地等においては、屋外設置設備等により発生する騒音の騒音レベルは昼間で49デシベル以下、夜間で42デシベル以下となり、現状の騒音を変化させることはほとんどないと予測されます。また、施設関連車両の走行による、関連車両主要走行ルート沿道における騒音の上昇は0.2デシベル以下となり、影響はほとんどないと予測されます。

### ■ 工事の実施による影響

建設機械等の稼働により発生する騒音の事業計画地敷地境界における騒音レベルは81デシベル以下となり、規制基準値を下回ると予測されます。また、工事関連車両の走行による、関連車両主要走行ルート沿道における騒音の上昇は1デシベル以下となり、工事中の道路交通騒音は68デシベル以下と、環境基準値を下回ると予測されます。

## 4 振動

### ■ 施設の利用による影響

施設関連車両の走行による、関連車両主要走行ルート沿道における振動の上昇は0.1デシベル以下となり、影響はほとんどないと予測されます。

### ■ 工事の実施による影響

建設機械等の稼働により発生する振動の事業計画地敷地境界における振動レベルは66デシベル以下となり、規制基準値を下回ると予測されます。また、工事関連車両の走行による、関連車両主要走行ルート沿道における振動の上昇は2デシベル以下となり、工事中の道路交通振動は43デシベル以下と、振動に対する人の感覚閾値といわれる55デシベルを下回ると予測されます。

## 5 低周波音

### ■ 施設の利用による影響

施設の供用により発生する低周波音の周辺住居地等における到達G特性音圧レベルは70デシベル以下となり、また、現況のG特性音圧レベルと合成した総合音圧レベルは、環境省の示す心身に係る苦情に関する参照値（92デシベル）を下回ると予測されます。

## 6 地盤沈下

### ■ 施設の利用及び工事の実施による影響

施設（地下構造物）の存在により発生する地下水位変動に伴う地盤沈下は最大で約3mmと、周辺埋設管等の一般的な安全管理値（約10～15mm）に比べ十分小さいと予測されます。

### ■ 施設の利用による影響

本事業において帯水層蓄熱井戸を利用する場合には、建築物用地下水の採取の規制に関する法律において規定された技術的基準等を満足すること、事業の実施にあたっては、実施期間中におけるモニタリングの実施等、必要な措置について、関係部局と協議を行い適切に実施する計画であることから、有害な地盤沈下を引き起こすことはないと予測されます。

## 7 日照障害

### ■ 施設の存在による影響

事業計画地内の計画建物における日影は、事業計画地の北西から北東側の広い地域に及ぶと予測されますが、その範囲は商業地域、準工業地域及び工業地域となっており、また、建築基準法による日影規制を満足する結果となっています。

## 8 電波障害

### ■ 施設の存在による影響

事業計画地内の計画建物により、テレビジョン電波についてしゃへい障害が発生すると予測されますが、その範囲の大部分は共同受信施設を設置もしくはCATV局に加入してテレビ電波を受信している地域となっています。また、本計画建物の影響が確認された場合には、適切な対策を行います。

## 9 廃棄物・残土

### ■ 施設の利用による影響

施設の利用に伴い事業計画地から排出される廃棄物量は、北街区・南街区合計で4,297t/年となり、平成29年度の大阪市の一般廃棄物排出量の0.45%に相当すると予測されます。これらの廃棄物については、適切な廃棄物保管施設を設けるとともに、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します。また、今後も関係法令の動向に注目し、本事業による影響がさらに低減されるよう検討を行う計画です。

### ■ 工事の実施による影響

建設工事に伴い発生する廃棄物発生量は北街区・南街区合計で67,500t/年となり、平成26年度の大阪市の産業廃棄物排出量の0.98%に相当すると予測されます。また、工事の実施にあたっては、廃棄物ができる限り種類ごとに分別し、再生骨材、路盤材等としてリサイクルを図ることなどにより、92%以上がリサイクルできると予測されます。

## 10 地球環境

### ■ 施設の利用による影響

施設の利用に伴い施設から排出される二酸化炭素は北街区・南街区合計で44,396 t-CO<sub>2</sub>/年となり、本計画で取り入れる予定の、高効率機器の採用などの環境負荷低減手法により、これらの手法をとらない場合の排出量(69,325 t-CO<sub>2</sub>/年)に比べ、約36%削減されると予測されます。

## 11 気象（風害を含む）

### ■ 施設の存在による影響

施設完成後の事業計画地周辺の風環境については、計画建物を低層部と中・高層部の二段構成とし、中・高層部をセットバックする、計画建物周辺の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ことなどにより、事業計画地周辺の事務所街及び公園において著しい影響を及ぼさないものと予測されます。

## 12 景観

### ■ 施設の存在による影響

計画建物の出現により、周辺の眺望の状況が変化することになりますが、計画建物については、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するとともに、事業計画地東側に隣接するグランフロント大阪と合わせ一体的な群像景観の形成に配慮し、周辺と調和したものとすることから、景観に違和感を与えることはないと予測されます。また計画建物の外観、色彩等については都心らしいまちの魅力を感じさせるものとする、植栽を一部高規格化し、象徴的で快適な歩行者空間を形成することから、大阪都心にふさわしい新たな景観の創出にも寄与すると予測されます。

## 13 文化財

### ■ 工事の実施による影響

事業計画地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（名称：大深町遺跡）ですが、既に一部の発掘調査が実施され、残りの調査は令和2年春までに実施される予定です。本事業では、発掘調査完了後に土地の譲渡が行われ、その後に工事を実施する計画であり、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、必要な届出を行います。なお、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、適切に対応します。

## 評価の結果

各環境影響評価項目についての予測結果は以上の通りであり、また、環境の保全及び創造のための措置を講じることから、環境保全目標を満足するものと評価しています。

### 環境の保全及び創造のための措置

#### 1 工事計画

- 工事区域の周囲に仮囲い（万能塀）を設置する。
- 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。
- 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。
- 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、走行ルートについても、複数のルートを設定し、車両の分散化を図るなど、周辺環境への影響をできる限り軽減する。
- 夜間工事を実施する場合には、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。
- 「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。

#### 2 施設計画

- 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、周辺への影響をできる限り軽減する。
- 計画建物については、事業計画地東側に隣接するグランフロント大阪と合わせ一体的な群像景観の形成に配慮し、周辺と調和したものとす。また、事業計画地は大阪駅前に位置することから、計画建物の外観、色彩等については、都心らしいまちの魅力を感じさせるものとするとともに、植栽を一部高規格化し、象徴的で快適な歩行者空間を形成する。
- 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。
- 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。また、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。
- エネルギーの消費・運転状況を一元的に管理するビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の採用など、エネルギーの効率的利用に努める。

#### 3 廃棄物処理

- 「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。
- 適切な廃棄物保管施設を設けるとともに、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の周知徹底に努める。
- 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。

#### 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（OAPタワー9階）  
電話 06-6881-5158（代表） FAX 06-6881-5140