

(仮称) 梅田曽根崎計画

事後調査報告書

(供用後)

令和 7 年 1 月

住友不動産株式会社

目 次

1. 事業者の氏名及び住所	1
2. 対象事業の概要	2
2. 1 対象事業の名称	2
2. 2 対象事業を実施した区域	2
2. 3 施設計画の概要	2
3. 対象事業の実施状況	5
4. 事後調査項目及び手法	7
5. 事後調査結果及び評価	8
5. 1 騒音	8
5. 2 廃棄物	12
5. 3 地球環境	15
6. 環境保全措置の履行状況	17
7. 市長意見及びその履行状況	23
8. 環境保全措置履行状況等の状況写真	24

1. 事業者の氏名及び住所

名 称：住友不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 仁島 浩順

住 所：東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号

2. 対象事業の概要

2. 1 対象事業の名称

(仮称) 梅田曽根崎計画

2. 2 対象事業を実施した区域

大阪市北区曽根崎 2 丁目 73-2 (図 2-1 参照)

2. 3 施設計画の概要

高層部の住宅を主体として中層部はホテル、低層部は店舗・サービス施設・公益施設・駐輪場等、地下部は設備室・バイク置場等とする計画である。また、建物内の中央部にタワーパーキング 6 基を設置することで、入出庫時の混雑を分散化させる計画である。

なお、事業計画地の西側は曽根崎お初天神通り、南側は曽根崎中州通りであることから、低層部に店舗等を整備するとともに新たに設置する歩道と既存道路が一体となるよう街路樹を配置するなど周辺施設を含めた賑わい創出と街の回遊性を高める計画としている。

計画施設の内容は、表 2-1 に示すとおりである。また、計画施設の配置図は図 2-2、立面図は図 2-3 に示すとおりである。

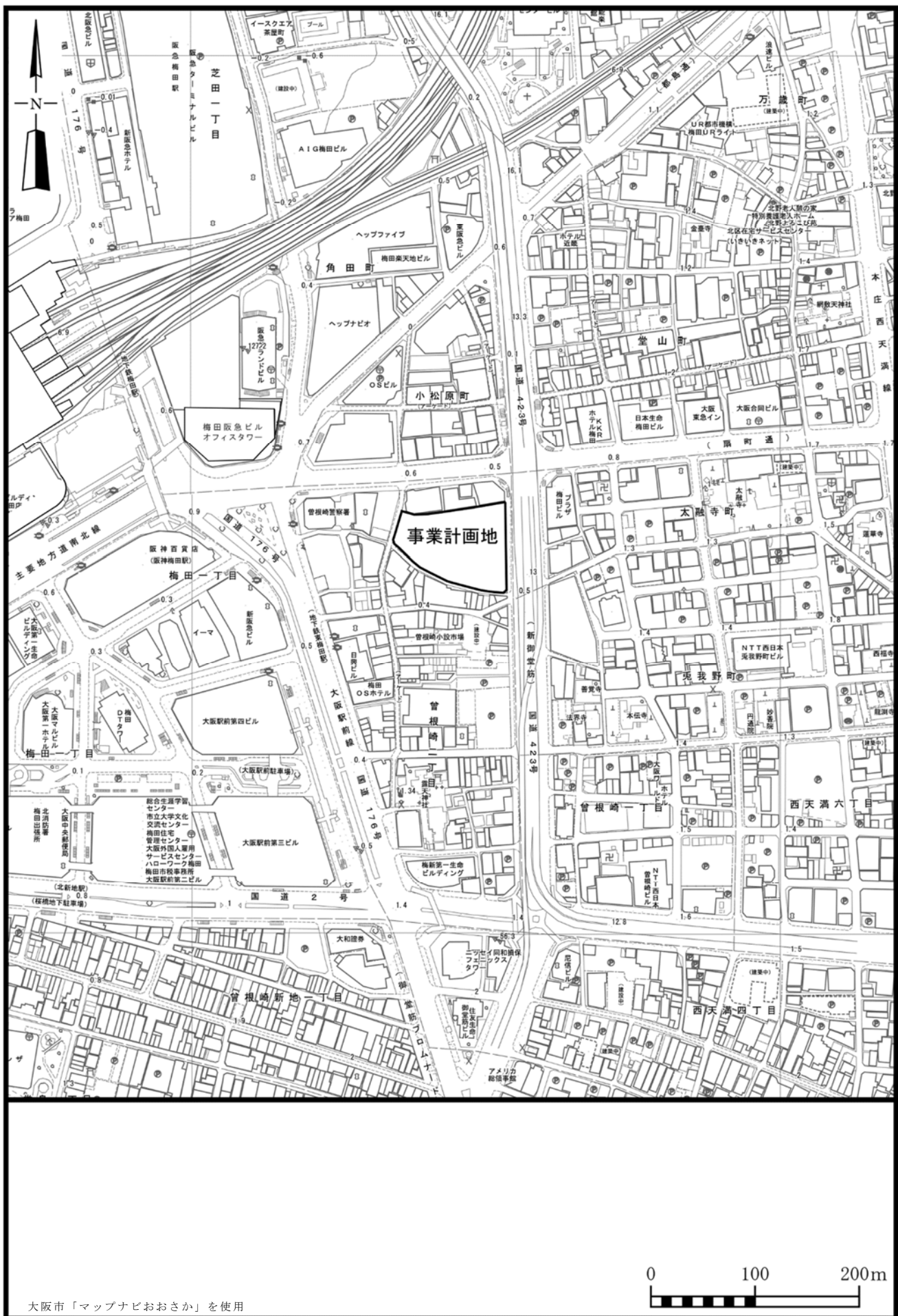


図 2-1 事業計画地の位置

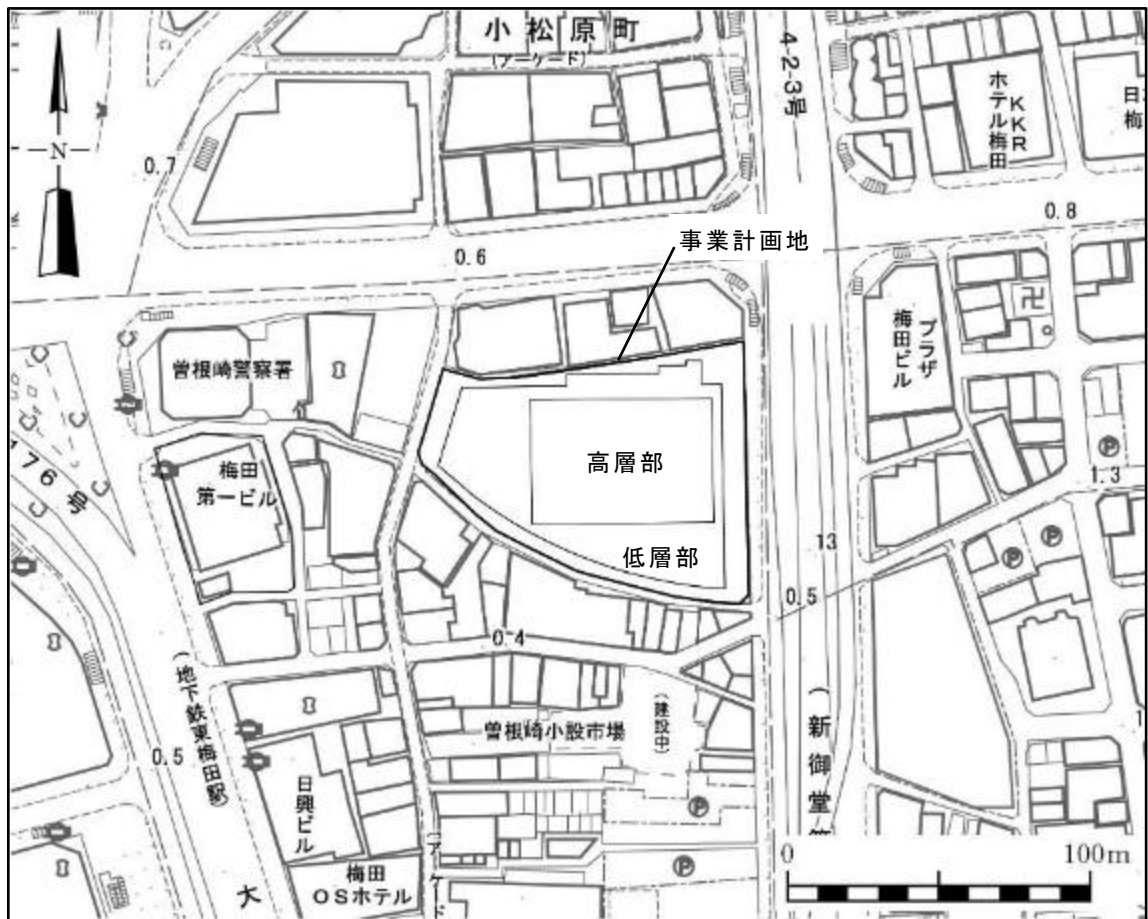


図 2-2 計画施設の平面図

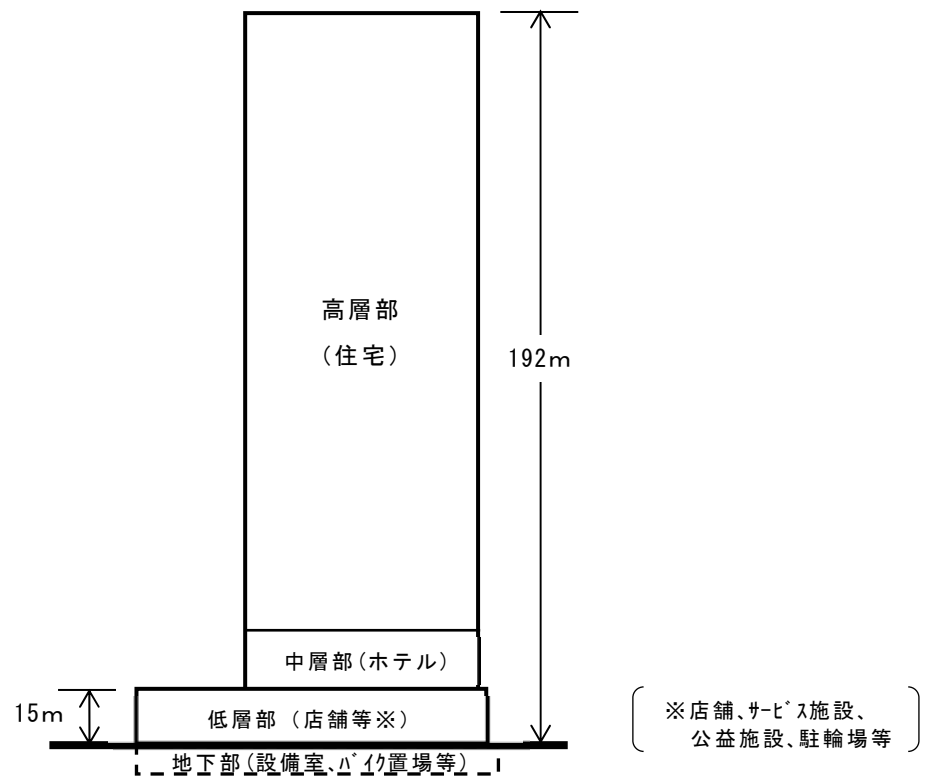


図 2-3 計画施設の立面図（南立面）

表 2-1 主要な施設の内容

事業計画地の概要	所在地	大阪市北区曽根崎 2 丁目 73-2
	敷地面積	6,838 m ²
	区域の指定	都市計画区域（市街化区域）
	地域・地区	商業地域、都市再生緊急整備地域、駐車場整備地区 都心居住容積ボーナス制度適用区域
	防火地域	防火地域
	基準建蔽率	80%（耐火建築物の場合 100%）
	容積率最高限度	1,100% （総合設計制度都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）適用）
施設の概要	建築面積	5,067 m ² （建蔽率 74%）
	延べ面積	108,368 m ²
	（参考） 容積率の算定の基礎 となる延べ面積	75,211 m ²
	階 数	地上 56 階・地下 1 階
	建物高さ	192m
	構 造	鉄筋コンクリート造 （一部、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造）
	主な用途	住宅（718 戸）、ホテル（175 室・スパ施設）、 店舗、サービス施設、公益施設（大阪市管理施設）等
	駐車台数	416 台

注：令和 4 年 11 月～令和 5 年 7 月末に改修工事を実施し、ホテル 27 室分をスパ施設に改修した。

3. 対象事業の実施状況

工事の全体工程表を表 3-1 に示す。工事着手及び完了については、以下のとおりである。

- ・平成 29 年 11 月 1 日に工事に着手し、令和 4 年 3 月 8 日に全体工事が完了した。
- ・令和 4 年 6 月に住宅の入居開始、同年 8 月にホテル・店舗等を開業した。なお、ホテル、店舗、サービス施設については事業者及びグループ企業が事業を行っている。

表 3-1 (1) 工事の全体工程（評価書）

年 次		1				2				3				4			
仮設工事																	
解体工事	既存基礎解体他																
新築工事	山留工事																
	杭工事																
	掘削工事																
	地下躯体工事																
	地上躯体工事																
	仕上・設備工事																
	外構工事																

表 3-1 (2) 工事の全体工程実績

年 次		1		2		3		4		5	
		2017 年度 (H29 年度)	2018 年度 (H30 年度)		2019 年度 (H31 年・R1 年度)		2020 年度 (R2 年度)		2021 年度 (R3 年度)		
仮 設 工 事											
解体工事	既存基礎解体他										
新 築 工 事	山留工事										
	杭工事										
	掘削工事										
	地下躯体工事										
	地上躯体工事										
	仕上・設備工事										
	外構工事										

 : 工事（実績）

4. 事後調査項目及び手法

本調査における調査項目及び調査時期・頻度等は、表 4-1 に示すとおりである。

施設の供用についての調査は、施設の利用が定常状態となる全施設開業後 2 年目として、令和 5 年 10 月から令和 6 年 9 月までの 1 年間を調査対象期間とした。

騒音については、令和 5 年 10、11 月に現地での測定を実施した。

廃棄物及び地球環境については、令和 5 年 10 月から令和 6 年 9 月までの実績をもとに取りまとめた。

表 4-1 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_{A5})	・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 1.2 m とする。	・事業計画地敷地境界：2 地点 (図 5.1-1 参照)	・施設供用後 ・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・休日の各 1 日 ・24 時間連続測定	工場・事業場における騒音の規制基準値（昼間：65 デシベル、朝・夕：60 デシベル、夜間：55 デシベル）以下であること
廃棄物		月別・種類の発生量・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）	・施設供用後 ・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	環境保全の観点から、発生量・排出量の抑制及び適切なサイクル・処理がなされていること
地球環境		月別・種類のエネルギー使用量及び CO ₂ 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（住宅専有部除く）	・施設供用後 ・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	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

5. 事後調査結果及び評価

5. 1 騒音

(1) 調査概要

① 調査日時

平日：令和5年10月30日(月) 17時～ 31日(火) 17時

休日：令和5年11月12日(日) 0時～ 24時

② 調査地点

調査地点は、事業計画地敷地境界の2地点とした。

調査地点の位置は図 5.1-1 に示すとおりである。

③ 調査項目

調査項目一覧を表 5.1-1 に示す。

表 5.1-1 調査項目一覧表（施設騒音）

調査項目	調査時期・頻度	調査地点	調査手法	評価指針
騒音レベルの 90%レンジ上端値 (L_{A5})	平日・休日 各1日 24時間連続測定	事業計画地 敷地境界 2地点	JIS Z8731 「環境騒音の表 示・測定方法」 に準拠 測定高地上 1.2m	工場・事業場にお ける騒音の規制基 準値（昼間：65 デ シベル、朝・夕： 60 デシベル、夜 間：55 デシベル） 以下であること

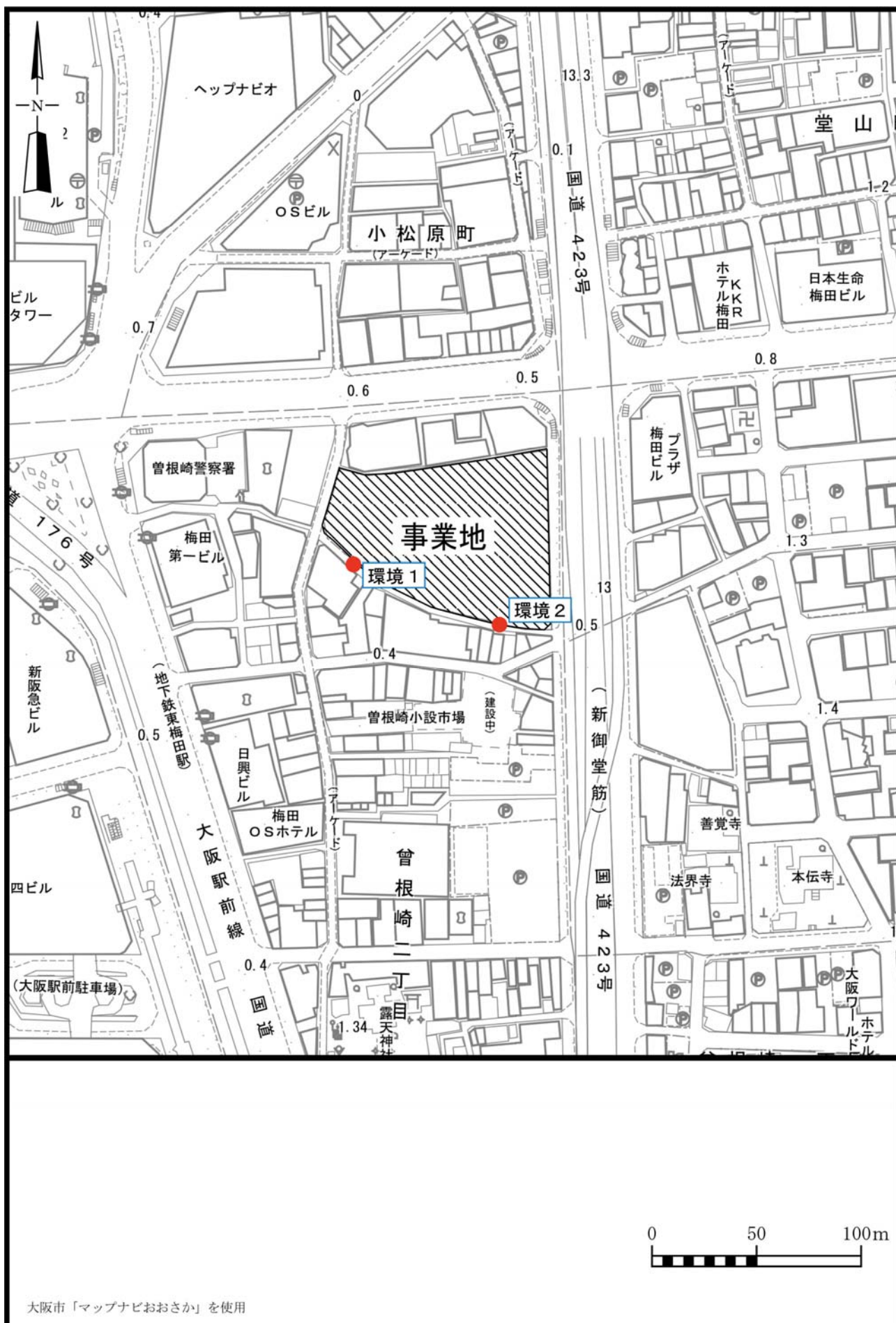


図 5.1-1 調査地点図

(2) 調査結果

騒音レベル調査結果を表 5.1-2(1)、(2)に示す。

時間帯ごとの 90%レンジ上端値(L_{A5})は、曽根崎お初天神通り商店街に隣接した環境 1 では平日で 60～63 デシベル、休日で 59～64 デシベル、国道 423 号（新御堂筋）に隣接した環境 2 では平日で 63～65 デシベル、休日で 62～65 デシベルであった。環境 1 の平日・休日の朝、昼間、環境 2 の平日・休日の昼間以外、全ての時間帯において規制基準値を上回っていた。

また、今回の調査時の等価騒音レベル(L_{Aeq})を建設前の実測値（環境影響評価の現況調査時）の等価騒音レベル（平成 28 年 10 月測定実施、以下「建設前実測値」という。）と比較すると、環境 1 の平日昼間は建設前実測値より 1 デシベル低く、平日夜間は同等、休日昼間及び夜間はいずれも建設前実測値より 1 デシベル高い結果であった。また、環境 2 の平日昼間及び夜間、休日昼間はいずれも建設時実測値と同等、休日夜間は建設前実測値より 1 デシベル低い結果であった。

表 5.1-2(1) 騒音レベル調査結果（施設騒音：90%レンジ上端値(L_{A5})）

調査日時 平日：令和 5 年 10 月 30 日(月) 17 時～ 31 日(火) 17 時
休日：令和 5 年 11 月 12 日(日) 0 時～ 24 時

単位：デシベル

時間帯	90%レンジ上端値 (L_{A5})				規制 基準値
	環境 1		環境 2		
	平日	休日	平日	休日	
朝	60	59	65	62	60
昼間	61	62	63	64	65
夕	63	64	64	65	60
夜間	60	62	63	63	55

注：時間帯は、朝：6 時～8 時、昼間：8 時～18 時、夕：18 時～21 時、夜間：21 時～6 時

表 5.1-2(2) 騒音レベル調査結果（施設騒音：等価騒音レベル(L_{Aeq})）

調査日時 平日：令和 5 年 10 月 30 日(月) 17 時～ 31 日(火) 17 時
休日：令和 5 年 11 月 12 日(日) 0 時～ 24 時

単位：デシベル

区分	時間帯	等価騒音レベル(L_{Aeq})			
		環境 1		環境 2	
		平日	休日	平日	休日
調査結果	昼間	59	60	61	61
	夜間	58	58	60	59
建設前実測値	昼間	60	59	61	61
	夜間	58	57	60	60

注：1. 時間帯は、昼間：6 時～22 時、夜間：22 時～6 時

2. 「建設前実測値」は、環境影響評価の現況調査時（平成 28 年 10 月）の測定値。

(3) 評 価

敷地境界における施設騒音の測定結果は、環境 1 の平日・休日の朝、昼間、環境 2 の平日・休日の昼間以外、全ての時間帯において規制基準値を上回っていたが、環境 1 は人通りの多い商店街に、環境 2 は交通量の多い道路に近接しており、全ての時間帯において、主な騒音源は周辺施設騒音及び自動車騒音であったと考えられる。

また、今回の調査時の等価騒音レベル(L_{Aeq})を環境影響評価の際の実測値と比較すると、人通りの多い商店街に近接する環境 1 の休日は昼間、夜間ともに 1 デシベル高いもののそれ以外については、同等もしくは下回る結果であった。

以上のことから、施設の供用に伴う騒音の影響はほとんどないものと評価する。

5. 2 廃棄物

(1) 調査概要

① 調査対象期間

令和 5 年 10 月 1 日～令和 6 年 9 月 30 日

② 調査地点

事業計画地内（住宅部分除く）を対象とした。

③ 調査項目

調査項目一覧を表 5.2-1 に示す。

表 5.2-1 調査項目一覧表（廃棄物）

調査項目	調査時期・頻度	調査地点	調査手法	評価指針
月別・種類別の発生量・排出量及びリサイクル量	1 年間 施設の利用が定常状態となる、 全施設開業後 2 年目	事業計画地内 （住宅部分除く）	記録台帳の整理等による	環境保全の観点から、発生量・排出量の抑制及び適切なリサイクル・処理がなされていること

(2) 調査結果

令和5年10月～令和6年9月までの事業計画地（ホテル、店舗・サービス施設、公益施設）からの廃棄物の排出量等の実績は、表5.2-2(1)・(2)・(3)に示すとおりである。

ホテルからの廃棄物排出量は52.1t、処分量は41.4t、リサイクル率は20.5%となり、リサイクル率が評価書における予測値を下回ったが、排出量、処分量はともに評価書における予測値を下回った。

店舗・サービス施設からの廃棄物排出量は0.1t、処分量は0.0t、リサイクル率は100.0%となり、排出量、処分量はともに評価書における予測値を下回った。

公益施設からの廃棄物排出はなかった。

表5.2-2(1) 廃棄物排出量等（ホテル）

種 別	評価書における予測値				令和5年10月～令和6年9月実績			
	排出量 (t/年)	リサイクル率 (%)	リサイクル量 (t/年)	処分量 (t/年)	排出量 (t/年)	リサイクル率 (%)	リサイクル量 (t/年)	処分量 (t/年)
紙 類	48.4	29.8	14.4	34.0	3.5	100.0	3.5	0.0
厨芥類	10.7	0.0	0.0	10.7	11.0	0.0	0.0	11.0
ガラス類	2.1	100.0	2.1	0.0	2.0	100.0	2.0	0.0
缶 類	1.7	100.0	1.7	0.0	1.7	100.0	1.7	0.0
プラスチック類	3.7	100.0	3.7	0.0	3.5	100.0	3.5	0.0
その他	6.3	0.0	0.0	6.3	30.5	0.0	0.0	30.5
合計	72.9	30.0	21.9	51.0	52.1	20.5	10.7	41.4

表5.2-2(2) 廃棄物排出量等（店舗・サービス施設）

種 別	評価書における予測値				令和5年10月～令和6年9月実績			
	排出量 (t/年)	リサイクル率 (%)	リサイクル量 (t/年)	処分量 (t/年)	排出量 (t/年)	リサイクル率 (%)	リサイクル量 (t/年)	処分量 (t/年)
紙 類	7.2	94.2	6.8	0.4	0.1	100.0	0.1	0.0
厨芥類	39.1	17.7	6.9	32.3	0.0	－	0.0	0.0
ガラス類	0.4	83.4	0.3	0.1	0.0	－	0.0	0.0
缶 類	0.4	90.6	0.4	0.0	0.0	－	0.0	0.0
プラスチック類	6.1	72.1	4.4	1.7	0.0	－	0.0	0.0
その他	5.0	11.8	0.6	4.4	0.0	－	0.0	0.0
合計	58.2	33.3	19.4	38.9	0.1	100.0	0.1	0.0

表 5.2-2(3) 廃棄物排出量等（公益施設）

種 別	評価書における予測値				令和 5 年 10 月～令和 6 年 9 月実績			
	排出量 (t/年)	リサイクル率 (%)	リサイクル量 (t/年)	処分量 (t/年)	排出量 (t/年)	リサイクル率 (%)	リサイクル量 (t/年)	処分量 (t/年)
紙 類	1.2	81.2	1.0	0.2	0.0	－	0.0	0.0
厨芥類	0.4	12.7	0.1	0.3	0.0	－	0.0	0.0
ガラス類	0.0	86.8	0.0	0.0	0.0	－	0.0	0.0
缶 類	0.1	89.4	0.1	0.0	0.0	－	0.0	0.0
プラスチック類	0.3	72.3	0.2	0.1	0.0	－	0.0	0.0
その他	0.7	25.6	0.2	0.5	0.0	－	0.0	0.0
合計	2.6	57.7	1.5	1.1	0.0	－	0.0	0.0

(3) 評 価

令和 5 年 10 月～令和 6 年 9 月までの事業計画地（ホテル、店舗・サービス施設、公益施設）からの廃棄物については、ホテル、店舗・サービス施設、公益施設とも、排出量合計や処分量合計については、評価書における予測値を大幅に下回った。

なお、ホテルにおいてはリサイクル率約 30%と予測していた紙類の多くがリサイクル困難なその他（客室から発生する混合物等）として排出されたと考えられる。店舗・サービス施設については、当初、飲食店舗等を見込み予測を行っていたが、事業者及びグループ企業が廃棄物量の少ない業態による事業を行うこととしたため、排出量が予測を大幅に下回った。また、公益施設は大阪市管理のもと地元組織の会合等に使用されているが利用頻度が低く廃棄物の排出がなかった。

今後も、事業者グループ企業及び地元組織が施設全体として、廃棄物の排出抑制と分別回収・リサイクル率向上に向けた取り組みを行っていく。

以上のことから、廃棄物の排出量の抑制及び適切な処理がなされていると評価する。

5. 3 地球環境

(1) 調査概要

① 調査対象期間

令和 5 年 10 月 1 日～令和 6 年 9 月 30 日

② 調査地点

事業計画地内（住宅専有部除く）を対象とした。

③ 調査項目

調査項目一覧を表 5. 3-1 に示す。

表 5. 3-1 調査項目一覧表（地球環境）

調査項目	調査時期・頻度	調査地点	調査手法	評価指針
月別・種類別のエネルギー使用量及び CO ₂ 排出量	1 年間 施設の利用が定常状態となる、 全施設開業後 2 年目	事業計画地内 （住宅専有部 除く）	電気・ガス・ 水道等の使用 実績の整理等 による	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

(2) 調査結果

令和 5 年 10 月～令和 6 年 9 月までの事業計画地（住宅専有部除く）におけるエネルギー使用量の実績は、表 5. 3-2 に示すとおりである。

エネルギー使用量は電気が 4, 202, 122kWh、ガスが 101, 258m³、上水道が 33, 416m³、下水道が 33, 416m³となった。

また、これらのエネルギー使用量に基づき、環境影響評価書の予測に使用した発生源単位を用いて算出した CO₂ 排出量は、2, 162t-CO₂ となった。この値は、評価書における年間 CO₂ 排出量の予測値（3, 177t-CO₂）を下回っている。

表 5. 3-2 事業計画地におけるエネルギー使用量等

種別	エネルギー使用実績			CO ₂ 排出量（t-CO ₂ ）			備考
	住宅・全体 共用部	非住宅部	計	住宅・全体 共用部	非住宅部	計	
電気（kWh）	2, 353, 695	1, 848, 428	4, 202, 122	1, 072	842	1, 914	CO ₂ 排出量については、環境影響評価書における予測に用いた排出原単位により算出した。
ガス（m ³ ）	0	101, 258	101, 258	0	228	228	
上水道（m ³ ）	2, 858	30, 558	33, 416	1	8	9	
下水道（m ³ ）	2, 858	30, 558	33, 416	1	10	11	
合計	—	—	—	1, 074	1, 088	2, 162	
評価書予測値	—			3, 177			

(3) 評 価

令和5年10月～令和6年9月までの事業計画地（住宅専有部除く）からのCO₂排出量については、評価書における予測値を下回った。

全体共用部の中央監視システム（省エネ支援機能付き）やホテル専用の設備管理システムにおけるエネルギー制御により、エネルギー使用の合理化に努めるとともに、ホテルスタッフ（エネルギー管理者）による省エネパトロールの実施等により、エネルギー使用量の抑制を推進している。

以上のことから、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と評価する。

6. 環境保全措置の履行状況

事後調査計画書に記載した供用後の環境保全のための措置とその履行状況は、以下のとおりである。

項目	環境保全措置（供用後）	履行状況
大気質	・空調設備等（煙源）の設置にあたっては、できる限り低層部屋上等から行うなど、周辺環境に配慮した排気対策を行う。 ・3階、4階の熱源機器設置場所周辺は、一般の歩行者や施設利用者が入れない区画とし、設置場所はできる限り壁で周囲を囲むなど、周辺歩行者に配慮する。 ・駐車場は必要最小限の台数とし、来場車両の抑制に配慮する。	・空調設備等（煙源）の設置にあたっては、できる限り低層部屋上等から行うなど、周辺環境に配慮した排気対策を行いました。 ・3階、4階の熱源機器設置場所周辺は、一般の歩行者や施設利用者が入れない区画とし、設置場所はできる限り壁で周囲を囲むなど、周辺歩行者に配慮しました。【写真1】 ・駐車場は必要最小限の台数（当初計画 520 台から 104 台削減して 416 台設置）とし、来場車両の抑制に配慮しました。
騒音・振動・低周波音	・空調設備等（音源）については、低騒音型・低振動型設備機器をできる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。 ・駐車場は必要最小限の台数とし、来場車両の抑制に配慮する。 ・施設供用後において低周波音に対する苦情等の問題が生じた場合は、その原因について調査を行い、調査結果を踏まえた上で必要な対策を講じるなど、適切に対応する。	・空調設備等（音源）については、低騒音型・低振動型設備機器をできる限り採用するとともに、防音壁や消音装置、防振架台の設置等の対策を行いました。【写真2】【写真3】 ・駐車場は必要最小限の台数（当初計画 520 台から 104 台削減して 416 台設置）とし、来場車両の抑制に配慮しました。 ・施設供用後において低周波音に対する苦情等は現時点でありません。今後問題が生じた場合は、その原因について調査を行い、調査結果を踏まえた上で必要な対策を講じるなど、適切に対応します。
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。 ・施設供用後に電波障害についての苦情等があった場合には、状況を確認し、本事業の影響が確認された場合は、適切に対応する。	・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ました。 ・計画建物による影響が及ぶ建物に対して、往訪・状況把握を行い、電波障害対策（CATV導入計5件）を実施しました。 ・施設供用後に電波障害についての苦情等は現時点でありません。今後問題が生じた場合は、状況を確認し、本事業の影響が確認された場合は、適切に対応します。

項目	環境保全措置（供用後）	履行状況
廃棄物	・施設供用時に排出する廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「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、適正処理を行う。 ・ホテルでは、客室における清掃不要・リネン交換不要カードの利用、シャンプー等の詰替えディスペンサー設置等や、客室のごみを清掃スタッフが分別回収するとともに、回収後についても各フロアに設置したごみ庫において清掃スタッフが再度分別確認した上、ごみ置き場（1 階）に運搬するなど、廃棄物の排出抑制、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、店舗・サービス施設、公益施設では、入居テナントへの啓発活動等を行う。 ・住宅部では、各階の廃棄物置場には大阪市のごみ分別ルールを掲示するとともに、各階に設けた廃棄物置場に各居住者が分別して持ってきたごみを住宅清掃スタッフが再度分別することにより確実に分別を実施するなど、廃棄物の排出抑制とリサイクルを推進する。	・施設供用時に排出する廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「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、適正処理を行っています。 ・ホテルでは、客室における清掃不要・リネン交換不要カードの利用、シャンプー等の詰替えディスペンサー設置、バイオマス由来の素材による客室アメニティの採用等を実施しています。また、客室のごみを清掃スタッフが分別回収するとともに、回収後についても各フロアに設置したごみ庫において清掃スタッフが再度分別確認した上、ごみ置き場（1 階）に運搬するなど、廃棄物の排出抑制、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ています。 ・店舗・サービス施設は事業者及びグループ企業が利用することとし、ESG・SDGs の取組みの一環として廃棄物抑制・分別回収等に努めています。 ・公益施設（大阪市管理施設）は、廃棄物を排出しないように活動しています。 ・住宅部では、各階の廃棄物置場には大阪市のごみ分別ルールを掲示するとともに、各階に設けた廃棄物置場に各居住者が分別して持ってきたごみを住宅清掃スタッフが再度分別することにより確実に分別を実施するなど、廃棄物の排出抑制とリサイクルを推進しています。 【写真 4】

項目	環境保全措置（供用後）	履行状況
地球環境	・Low-E 複層ガラス（住宅専有部の一部）や吹付け硬質ウレタンフォーム（非住宅部）を採用し、外皮の断熱性能を高める。 ・電気式・ガスヒートポンプエアコン（非住宅部）、LED ランプ、ガス潜熱回収型給湯温水暖房機等、高効率の省エネルギー型機器を採用する。 ・緑地灌水等の雨水利用、太陽光発電システムによる自然エネルギー利用を図る。 ・電気自動車用充電器を設置する。 ・上記、現計画の環境保全対策に加え、以下の対策により、更なる温室効果ガス排出抑制に努める。 * 詳細設計を進めるにあたっては、諸室レイアウト等を効率的に見直して、施設規模（延べ面積）の削減を検討し、各種エネルギー負荷の低減を図る。 * 共用部分等の空調・照明設備は、防災センター等でスケジュール制御が可能な計画とし、効率的な運用を図る。また、共用部分（諸室・階段等）に人感センサー付照明設備を採用する。 * 住宅専有部分の給湯暖房機については、「エコ運転機能」（給湯量の制限、浴室の省エネお湯はり・節約保温等）や「見える化機能」（エネルギー使用量・料金、CO₂ 排出量等の表示）を搭載した給湯リモコンを採用し、住宅入居者の省エネ意識向上を図る。 * 建物内に設置する駐車場台数を更に削減して公共交通機関の利用促進を図ることにより、低炭素交通システム普及促進を実施する。 * ホテル運営にあたっては、客室・バック諸室等は空室・不在時のこまめな消灯や空調停止に努める。また、ホテルスタッフのエネルギー管理者を選任の上、省エネパトロール実施や宿泊客への省エネルギー奨励を行い、温暖化防止を推進する。 * 店舗等のテナント・住宅入居者に対する省エネ励行に関する啓発活動等を実施する。 * 外構部分にハイブリッド外灯（小型の太陽光パネル及び風力発電）を設置し、地域の方々や来訪者に省エネ啓発の視認化を行う。	・Low-E 複層ガラス（住宅専有部・共用部（2F 除く）及びホテル客室）や吹付け硬質ウレタンフォーム（非住宅部）を採用し、外皮の断熱性能を高めました。 ・電気式・ガスヒートポンプエアコン（非住宅部）、LED ランプ、ガス潜熱回収型給湯温水暖房機等、高効率の省エネルギー型機器を採用しました。【写真 5】 ・緑地灌水等の雨水利用、太陽光発電システムによる自然エネルギー利用しています。【写真 6】 ・電気自動車用急速充電器を設置しました。【写真 7】 ・上記、現計画の環境保全対策に加え、以下の対策により、更なる温室効果ガス排出抑制に努めました。 * 詳細設計を進めるにあたっては、諸室レイアウト等を効率的に見直して、施設規模（延べ面積）を削減し、各種エネルギー負荷の低減を図りました。 * 共用部分等の空調・照明設備は、防災センター等でスケジュール制御が可能な計画とし、効率的な運用を図っています。また、共用部分（諸室・階段等）に人感センサー付照明設備を採用しました。 * 住宅専有部分の給湯暖房機については、「エコ運転機能」（給湯量の制限、浴室の省エネお湯はり・節約保温等）や「見える化機能」（エネルギー使用量・料金、CO₂ 排出量等の表示）を搭載した給湯リモコンを採用し、住宅入居者の省エネ意識向上を図りました。【写真 8】 * 建物内に設置する駐車場台数を更に削減（当初計画 520 台から 104 台削減して 416 台設置）して公共交通機関の利用促進を図ることにより、低炭素交通システム普及促進を実施しました。 * ホテル運営にあたっては、客室・バック諸室等は空室・不在時のこまめな消灯や空調停止に努めています。また、ホテルスタッフのエネルギー管理者による省エネパトロール実施や客室における清掃不要・リネン交換不要カードの利用等による宿泊客への省エネルギー奨励を行い、温暖化防止を推進しています。 * 店舗・サービス施設は事業者及びグループ企業が利用することとし、ESG・SDGs の取り組みの一環として省エネ励行に努めています。 * 住宅入居者には、重要事項説明書、マンションギャラリー、パンフレット等の説明により、環境影響評価制度や環境配慮仕様等のご理解を深めていただけるように努めています。

項目	環境保全措置（供用後）	履行状況
地球環境	＊本計画建物は長期間供用されることから、特に非住宅部については省エネルギーの取組み状況を自主的に点検・評価し、最新技術の導入など着実な温室効果ガスの排出抑制に努める。	＊外構部分にハイブリッド外灯（小型の太陽光パネル及び風力発電）を設置し、地域の方々や来訪者に省エネ啓発の視認化を行っています。【写真 9】 ＊本計画建物は長期間供用されることから、特にホテル専用の設備管理室を設け、省エネルギーの取組み状況を自主的に点検・評価しています。また、ホテル客室・スパ施設には最新技術を導入した節水効果のあるシャワーヘッドを採用しました。今後も、最新技術の導入など着実な温室効果ガスの排出抑制に努める予定です。
ヒートアイランド	・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・排熱等を検討する。 ・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し、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日射遮断対策を実施する。 ・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。 ・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。 ・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。	・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・最上階の屋上からの排気・排熱等を実施しています。 ・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し、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日射遮断対策を実施しました。【写真 10】 ・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ました。 ・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しました。 ・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しました。 ・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」に配慮しました。
気象（風害を含む）	・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。 ・風洞実験の結果を踏まえ、道路沿いに常緑の高木を植樹する等の防風対策を実施する。 ・植栽樹については、十分な防風効果が得られるよう維持管理を行う。	・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しました。 ・風洞実験の結果を踏まえ、東面及び南面（一部）の道路沿いに常緑の高木を植樹する等の防風対策を実施しました。【写真 11】 ・植栽樹については、十分な防風効果が得られるよう維持管理を行っています。

項目	環境保全措置（供用後）	履行状況
景観	・事業計画地は、大阪市景観形成推進計画において「都市魅力景観形成地域」に含まれており、景観形成の重要性が高い地域である。本事業では大阪駅周辺地区との調和のとれた建物配置や街並み形成を図り、良好な景観形成に努める。 ・建物低層部については、曾根崎お初天神通り商店街や曾根崎中州通りに面した賑わいづくりとして、敷地南西角の交差部分に地域の賑わい・交流の場となる広場スペースを設け、できる限り広場との一体感を出すように店舗の配置やデザインなどに工夫を行う。また、歩行者空間を動線・視覚的に分断しないように配慮した街路樹・植栽帯等による緑景観の創出や旧大阪北小学校の面影を感じる外観デザインなど魅力ある街並み形成に配慮する計画である。	・事業計画地は、大阪市景観形成推進計画において「都市魅力景観形成地域」に含まれており、景観形成の重要性が高い地域である。本事業では大阪駅周辺地区との調和のとれた建物配置や街並み形成を図り、良好な景観形成に努め、品格のある建物を目指しました。 ・建物中高層部は、濃いグレー系を基調とした外観とし、コントラストの強い白系と黒系の色彩変化により、できる限り圧迫感を低減しました。【写真 12】 ・建物低層部については、曾根崎お初天神通り商店街や曾根崎中州通りに面した賑わいづくりとして、敷地南西角の交差部分に地域の賑わい・交流の場となる広場スペースを設け、できる限り広場との一体感を出すように店舗の配置やデザインなどに工夫を行いました。また、歩行者空間を動線・視覚的に分断しないように配慮した街路樹・植栽帯等による緑景観の創出や旧大阪北小学校の面影を感じる外観デザインなど魅力ある街並み形成に配慮しました。【写真 13】
緑化	・道路に面した建物周縁部に街路樹を配置するとともに、南面に低木の植栽帯、北東角及び南東角のオープンスペースにも緑地を配置する。 ・敷地周縁部の街路樹は樹冠の大きな高木の樹種を選定し、北東角や南東角付近等の視認性の高い位置にはシンボルツリーを配置するなど、緑視効果にも配慮する。 ・低層部（2 階）には、施設利用者が立ち入ることが可能な庭園と南面建屋の外周部に植栽帯を配置する。なお、地上部の歩行者からの視点に配慮して建物南面先端の跳ね出し部まで植栽を行う。 ・ヒートアイランド対策や風害対策の一部となっている緑地については、供用後の適切な維持管理に努め、状況に応じて補植や樹種の変更等を実施する。	・道路に面した建物周縁部に街路樹を配置するとともに、南面に低木の植栽帯、北東角及び南東角のオープンスペースにも緑地を配置しました。 ・敷地周縁部の街路樹は樹冠の大きな高木の樹種を選定し、北東角や南東角付近等の視認性の高い位置にはシンボルツリーを配置するなど、緑視効果にも配慮しました。【写真 14】 ・低層部（2 階）には、旧小学校の石碑等を設置し、南面建屋の外周部に植栽帯を配置しました。なお、地上部の歩行者からの視点に配慮して建物南面先端の跳ね出し部まで植栽を行いました。【写真 15】 ・ヒートアイランド対策や風害対策の一部となっている緑地については、供用後の適切な維持管理に努め、状況に応じて補植や樹種の変更等を実施する予定です。

項目	環境保全措置（供用後）	履行状況
交通対策	・自動車交通については、計画施設の大部分は住宅であり、周辺交通に与える影響を極力抑えた計画としている。 ・車両出入り口は交通安全対策に配慮して東側の新御堂筋沿いに 1 箇所のみ設け、交通渋滞対策としてタワーパーキング車室までの間に駐車待ちの車両が敷地内で滞留できる車路を確保する。 ・非住宅部の搬入車両用として、建物内の別の場所に荷捌き場を設置し、敷地外への駐車が発生しない計画とする。 ・公共交通機関の利用者ネットワークに配慮した施設配置・利用者動線等、適切な交通アクセス確保の対策を検討する。	・自動車交通については、計画施設の大部分は住宅であり、周辺交通に与える影響を極力抑えました。 ・車両出入り口は東側の新御堂筋沿いに通常利用として 1 箇所、災害時活動拠点の対応として 1 箇所設けていますが、交通安全対策に配慮して、通常時は 1 箇所のみ利用可能としています。また、誘導員を常時配置して交通安全対策に努めています。 ・交通渋滞対策としてタワーパーキング車室までの間に駐車待ちの車両が敷地内で滞留できる車路を確保しました。【写真 16】 ・非住宅部の搬入車両用として、建物内の別の場所に荷捌き場を設置し、敷地外への駐車が発生しないようにしました。 ・公共交通機関の利用者ネットワークに配慮した施設配置・利用者動線等、適切な交通アクセス確保の対策を行いました。

7. 市長意見及びその履行状況

市長意見及び市長意見に対する事業者の見解及びその履行状況は以下に示すとおりである。

市長意見	市長意見に対する事業者の見解	履行状況
1. 大気質		
工事の実施にあたっては、事業者が計画している排出ガス対策型建設機械の採用等の環境保全対策による効果が確実に得られるよう適切な施工管理を行うこと。	今後の詳細な工事計画の策定にあたっては、周辺の大気環境への影響をさらに低減できるように工事計画の詳細検討を行います。特に最盛期（杭工事等）においては、排出ガス対策型建設機械の採用、建設機械の稼働台数・稼働時間の削減、仮囲い上部のシート設置を行うとともに、事業計画精査による施工数量の削減に努めます。また、工事中の環境保全措置の実施状況及び建設機械の稼働状況等を把握し、環境保全対策による効果が確実に得られるよう適切な施工管理を行います。また、問題が発生した場合には、関係機関と協議の上、対応策について迅速に検討・実施します。 (評価書 165、407 ページ)	・工事の実施にあたっては、工事区域の周囲に仮囲い(鋼板 3.0m)を設置するとともに、適宜散水を行い、粉じんの発生・飛散防止を図りました。 ・国土交通省指定の排出ガス対策型(第2次・第3次基準値)建設機械の採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及び同時稼働のできる限りの回避を行いました。 ・特に工事最盛期（山留工事、杭工事）において、建設機械の稼働台数・稼働時間の削減、仮囲い上部のシート（高さ約 1.2m）の設置を行うとともに、事業計画精査（山留壁・杭長の見直し等）による施工数量の削減に努めました。
2. 地球環境		
大阪市における施策や最新技術の動向を踏まえ、詳細設計の段階では設備の省エネルギー化はもとより、外皮性能の向上や再生可能エネルギーの利用など、更なる温室効果ガス排出抑制を図ること。	詳細設計を進めるにあたって、諸室レイアウト等を効率的に見直して、施設規模（延べ面積）の削減を検討し、各種エネルギー負荷の低減を図ります。また、共用部分の空調・照明設備のスケジュール制御による効率的な運用、共用部分（諸室・階段等）における人感センサー付照明設備の採用、住宅専有部分の給湯暖房機におけるエコ運転機能・見える化機能を搭載した給湯リモコンの採用等を行います。また、外構部分にハイブリッド外灯（小型の太陽光パネル及び風力発電）を設置し、地域の方々や来訪者に省エネ啓発の視認化を行うなど、更なる温室効果ガス排出抑制を図ります。 (評価書 343 ページ)	・更なる省 CO₂ 実現に向けた施設計画として、左記事項に加えて以下の内容を実施しました。 * 外壁の全面に高断熱仕様を採用（住宅共用部・非住宅部は断熱性能向上）しました。 * 住宅専有部分・共用部（2F 除く）及びホテル客室は全面に Low-E 複層ガラスを採用しました。（当初計画は、住宅専有部分の北面・バルコニー面を除く部分のみ設置）【写真 17】 * 住宅共用部（2F）及びホテル共用部（4F）は合わせガラスを採用しました。 * 給湯設備（住宅専有部分）は高効率仕様（性能向上）を採用しました。【写真 18】 ・省 CO₂ 実現に向けた施設運用については、共用部分の空調・照明設備のスケジュール制御によって効率化を図りました。 ・住宅部分（事業者保有部分）において、断熱・遮熱、節電、節水・再利用等を含む取組みが評価され、令和 5 年 4 月に DBJ Green Building 認証^(※)を取得しました。（※環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために日本政策投資銀行（DBJ）が 2011 年に創設した制度）

8. 環境保全措置履行状況等の状況写真



写真1：熱源機器周囲壁



写真2：空調設備消音装置



写真3：設備機器防振架台



写真4：ごみ置場の分別ルール掲示
(住宅各階)



写真5：高効率給湯器（ホテル）



写真6：太陽光発電パネル



写真 7 : EV 急速充電器



写真 8 : エコ運転機能付き給湯リモコン
(住宅専有部)



写真 9 : ハイブリッド外灯



写真 10 : 南面街路樹

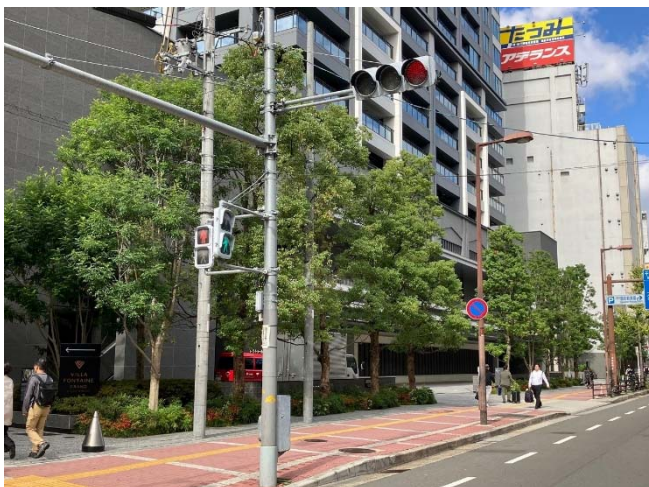


写真 11 : 防風対策 (東面街路樹)



写真 12 : 外観デザイン (南西)

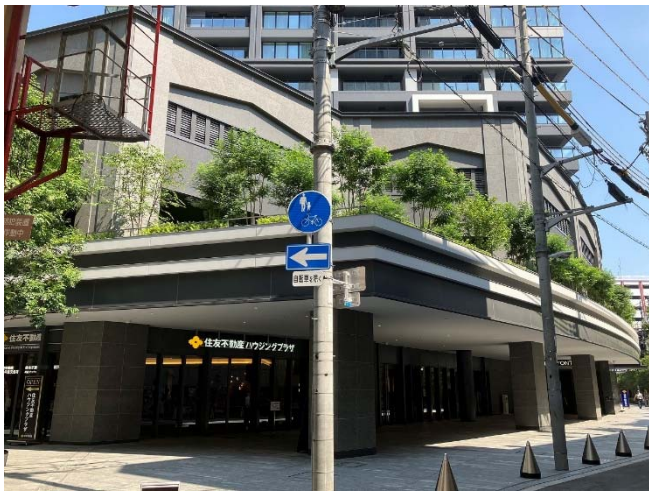


写真 13：南西広場



写真 14：シンボルツリー（北東角）



写真 15：2F 南面植栽

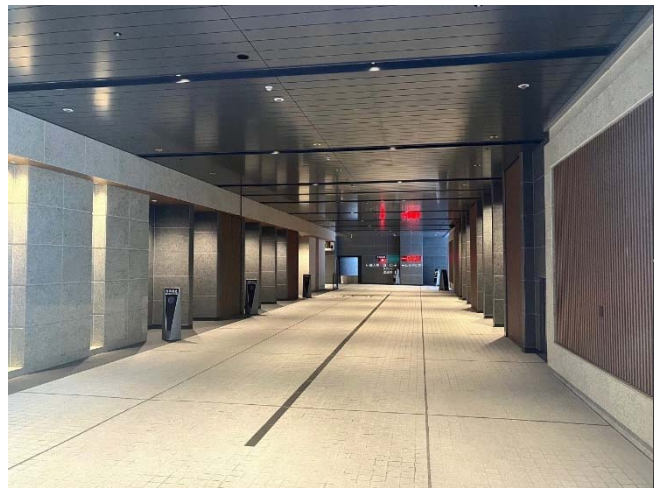


写真 16：車路（駐車場滞留スペース）



写真 17：LowE 複層ガラス（ホテル客室）



写真 18：高効率給湯器（住宅専有部）