

よみうり文化センター（千里中央）再整備事業に係る環境影響評価書の概要

株式会社読売新聞大阪本社、読売テレビ放送株式会社、関西電力株式会社、関電不動産株式会社、M I D都市開発株式会社

事業計画

◇ 事業の目的

本事業は昭和 52 年に開設した「よみうり文化センター(千里中央)」を商業施設と住宅施設(超高層集合住宅)に建て替えるもので、商業・サービス機能の強化や新たな賑わいの創出により、まちの魅力の向上を図り都市の求心力を高めるとともに、周辺地域の活力のさらなる増大を誘引し、千里ニュータウンの地区センターとして北大阪の新都心、広域的な商業集積、大阪都心部の受け皿等のさまざまな機能や役割を担ってきた、千里中央地区の活性化に貢献することを目的とします。

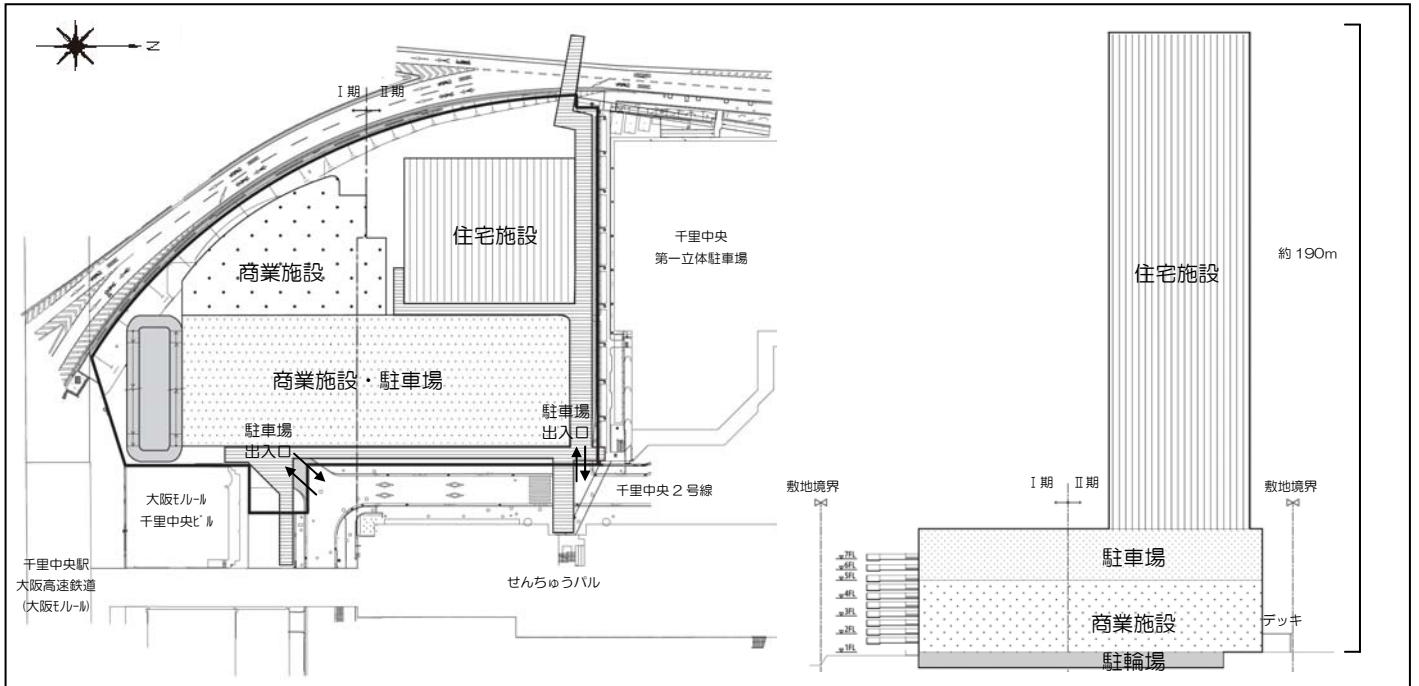
◇ 事業の名称・種類及び概要等

商業施設では「よみうり文化センター(千里中央)」が千里中央地区の東町エリア(商業施設・業務施設・文化施設等が集積する多機能地区)において担ってきた、情報の発信、市民の憩い・健康・コミュニティ等の創出機能を継承するとともに商業機能の充実を図り、住宅施設では多世代居住に資する住機能を新たに創出することで、千里ニュータウンの再生に貢献し、千里中央地区の新たなランドマークとなる建物をめざす計画です。

また、本事業では新たな千里ブランドを創出し、千里中央地区の活性化に貢献するために、環境への負荷低減や災害に強い施設づくりを目指すとともに、千里中央地区を特徴づけているデッキシステムの拡充(デッキレベルで周辺施設と接続)により、最寄り駅からのアクセスや利便性の向上、バリアフリーへの配慮、歩車分離による安全・安心な歩行者空間の確保を目指します。

環境影響評価の対象となる事業の名称・種類及び概要等

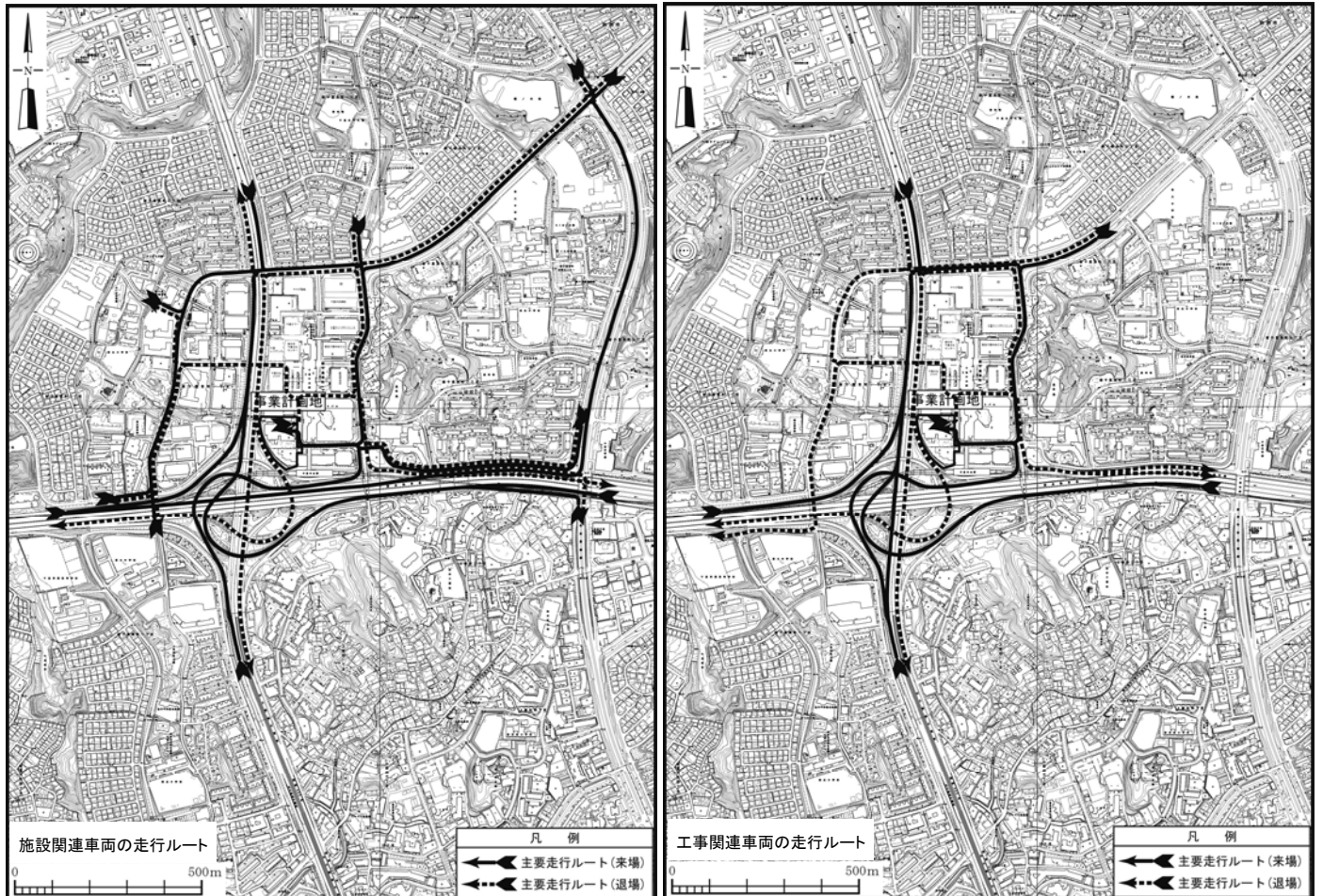
事業名称	よみうり文化センター(千里中央)再整備事業
種類	建築基準法第2条第1号に規定する建築物の新築の事業 (延べ面積が 100,000m ² 以上、かつ建築物の高さが 150m 以上に該当)
事業者	株式会社読売新聞大阪本社： 大阪市北区野崎町5番9号 代表取締役社長 太田 宏 読売テレビ放送株式会社： 大阪市中央区城見2丁目2番 33 号 代表取締役社長 望月 規夫 関西電力株式会社： 大阪市北区中之島3丁目6番 16 号 取締役社長 八木 誠 関電不動産株式会社： 大阪市北区中之島6丁目2番 27 号 代表取締役 向井 利明 MID都市開発株式会社： 大阪市北区堂島浜1丁目4番4号 代表取締役社長 花井 良一
所在地	豊中市新千里東町1丁目1番3
敷地面積	約 12,300m ²
延べ面積	約 114,000m ²
建築物の高さ	約 190m(地上 54 階、地下 1 階、塔屋)
構造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造
主な用途	商業施設：商業、フィットネス(プールなど)、ホール、銀行等 住宅施設：集合住宅(戸数：約 550 戸)等
工事概要	I 期工事として事業計画地南側の駐車場等を解体し、商業施設等を整備した後、I 期部分を供用しながら北側の文化センター等を解体し、II 期工事として住宅施設・商業施設等を整備(全体工期は約5年を予定)



施設概要図

施設関連車両及び工事関連車両の走行ルート

施設関連車両及び工事関連車両の走行ルートは以下のとおりである。施設関連車両は事業計画地内の動線や各施設の出入口を分けるとともに、十分な引き込み動線を確保し駐車場の出入に伴う周辺道路への滞留の軽減に努める。工事関連車両は主として国道 423 号(新御堂筋)、府道大阪中央環状線の幹線道路を利用する計画です。



施設関連車両及び工事関連車両の走行ルート

◇ 大気質

●施設の利用に伴う影響

施設供用時の排出ガスの影響については、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、周辺住居地等における環境濃度は、最大で二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.055ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.061mg/m³となり、環境基準値を下回ると予測されました。

施設関連車両の走行による排出ガスの影響については、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、施設関連車両の主要な走行ルート沿道における住居側の環境濃度は、最大で二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.046ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.061mg/m³となり、環境基準値を下回ると予測されました。

●工事の実施に伴う影響

建設機械等の稼働による排出ガスの影響については、工事最盛期の周辺住居地等における環境濃度は、最大で二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.058ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.061mg/m³となり、環境基準値を下回ると予測されました。

工事関連車両の走行による排出ガスの影響については、工事期間中に商業施設が段階的に供用されることから、供用後の施設関連車両からの影響も加味した予測を行いました。工事関連車両の主要な走行ルート沿道における環境濃度は、最大で二酸化窒素(日平均値の年間98%値)が0.046ppm、浮遊粒子状物質(日平均値の2%除外値)が0.061mg/m³となり、環境基準値を下回ると予測されました。

◇ 騒音

●施設の利用に伴う影響

施設の供用により発生する騒音の敷地境界における到達騒音レベルは朝で54デシベル、昼間で55デシベル、夕方で55デシベル、夜間で54デシベルとなり、規制基準値を下回ると予測されました。また、周辺住居地等における到達騒音レベルは昼間で46デシベル、夜間で43デシベルとなり、施設からの到達騒音レベルは環境基準値と比較して十分低く、施設からの騒音による環境騒音の上昇はほとんどないと予測されました。

施設関連車両の主要な走行ルート沿道における騒音は、すべての地点及び時間区分において環境基準値及び要請限度値を下回ると予測されました。

●工事の実施に伴う影響

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での到達騒音レベルは82デシベル以下となり、規制基準値を下回ると予測されました。

工事関連車両の主要な走行ルート沿道における騒音は、大気質と同様に供用後の施設関連車両からの影響も加味して予測を行った結果、すべての地点及び時間区分において環境基準値及び要請限度値を下回ると予測されました。

◇ 振動

●施設の利用に伴う影響

施設関連車両の主要な走行ルート沿道における振動は、すべての地点及び時間区分において要請限度値以下であり、人間の振動の感覚閾値である55デシベルも下回ると予測されました。

●工事の実施に伴う影響

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での到達振動レベルは70デシベル以下となり、規制基準値を下回ると予測されました。

工事関連車両の主要な走行ルート沿道における振動は、大気質と同様に供用後の施設関連車両からの影響も加味して予測を行った結果、すべての地点及び時間区分において要請限度値以下であり、人間の振動の感覚閾値である55デシベルも下回ると予測されました。

◇ 低周波音

●施設の利用に伴う影響

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特性音圧レベルと、現況G特性音圧レベルを合成した総合G特性音圧レベルは、「低周波音問題対応の手引書」に記載されている心身に係る苦情に関する参照値である 92 デシベル(G)を下回ると予測されました。また、周波数ごとの予測結果でも、施設からの低周波音による音圧レベルの上昇は小さいと予測されました。

◇ 地盤沈下

●施設の利用に伴う影響

施設の供用に伴う地下水のくみ上げによる影響については、事業計画地には、新第三紀鮮新世に形成された地質であり、比較的固結度の良好な地層が分布していること、表層には地下水は存在しないこと、本事業では、どの地層から取水するかについては地層状況を踏まえ、地盤沈下の可能性が高い層や地表近くを避けるとともに、周辺の既存の井戸の利用状況等から取水可能な帯水層を設定し、揚水試験を行ったうえで決定する計画であることから、地盤沈下が発生することはないと予測されました。

◇ 日照阻害

●施設の存在に伴う影響

施設の存在に伴う日影については、事業計画地の北西から北東側の広い区域に及ぶと予測されましたが、時間は朝、夕の限られた時間になると予想されました。また、日影時間が 2.5 時間以上となる地域はすべて日影規制の対象外である商業地域内となっており、また、2.5 時間以上の地域内に住居は存在しません。

◇ 電波障害

●施設の存在に伴う影響

施設の存在に伴う電波障害については、しゃへい障害が大阪局・神戸局について発生することが予測されましたが、その範囲は大部分が都市型 CATV や共同受信施設を設置してテレビ電波を受信している地域となっています。

本事業の実施に当たっては、工事中、供用後を含め本事業による影響が確認された場合には、速やかに共同受信施設の再設置、若しくは都市型 CATV への加入等の適切な対策を行います。

◇ 気象(局地風系)

●施設の存在に伴う影響

本事業においては住宅棟を歩行者の多い千里中央バスターミナルやせんちゅうパル 2 階から離れた敷地の北西側に配置するなど、歩行者等への風の影響範囲をできる限り拡大しない計画としています。これに加えて、事業計画地内に防風壁を設置するなどの対策を行うことにより、千里橋の橋上を除き風環境の変化が周辺地域に著しい影響を及ぼさないと予測されました。なお、事業計画地内の対策に加えて、千里橋に防風パネルを設置する対策を講じれば、千里橋の橋上についても著しい影響を及ぼさなくなることを確認しています。千里橋への防風パネル設置については、橋の管理者である豊中市などの関係機関と調整しながら、引き続き協議していきます。

◇ 景観

●施設の存在に伴う影響

計画建物については周辺地区の街並みとの調和に配慮する計画であることから、景観に違和感を与えるものではなく、評価の指針を満足すると予測されました。

計画建物については、千里中央地区のランドマークとなる建物を目指すとともに、高層部においては低層部との分節化や周辺建物との間隔を考慮した配置による視線の抜けの確保、周辺建物のスケール感や連続性を考慮した圧迫感の軽減への配慮、事業計画の南西側の緑化による沿道の緑空間(街路樹等)や周辺の緑環境との連続性の確保、低層部においては現在のよみうり文化センター(千里中央)の歴史・記憶の継承に努めるほか、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ます。また、豊中市都市景観条例等に基づくほか、施策等の推進に支障がないよう計画しています。

◇ 廃棄物・発生土

●施設の利用に伴う影響

施設の利用に伴い事業計画地全体から排出される廃棄物量は約 1,834t/年となり、このうち事業系一般廃棄物量は約 1,476t/年で、平成 21 年度の豊中市における一般廃棄物排出量(13.1 万t)の 1.1%に相当すると予測されました。また、全排出量の約 34%がリサイクルできると予測されました。なお、事業の実施に当たっては、廃棄物の発生抑制、分別回収によるリサイクル率の向上と適正な処理を行う計画です。

●工事の実施に伴う影響

解体工事を含む建設工事に伴い発生する廃棄物排出量は約 43,188t となり、平成 22 年度の大阪府における産業廃棄物排出量のうち建設業(4,022,788t)の 1.1%に相当すると予測されました。リサイクル率は 98%となると予測されました。また、発生土は 71,900m³、汚泥は 10,500m³と予測されました。なお、建設工事の実施に当たっては、廃棄物の分別排出を徹底し、リサイクル率をできる限り向上させるなどの対策を講じます。

◇ 地球環境

●施設の利用に伴う影響

本事業の実施に当たっては、太陽光発電の導入、外壁の断熱性強化、高効率熱源機の採用などの対策を講じることにより、対策を講じない場合に比べて、二酸化炭素排出量が約 28.6%削減されると予測されました。計画施設については、地球環境に係る法令等への対応はもちろんのこと、業界団体の取り組み等とも整合する施設とし、さらなる二酸化炭素排出抑制に努めます。

●工事の実施に伴う影響

本事業の工事期間中における温室効果ガス(二酸化炭素)は、工事全体で 11,191.9 t-CO₂ が発生すると予測されました。なお、今後の工事計画の詳細設定において、積載量の最適化による工事関連車両の台数削減、使用の効率化・最適化等による建設機械の稼働時間の削減に努めるとともに、できる限り最新の低燃費型建設機械の採用を使用するなど、環境に配慮するよう関係者に呼びかけを行うことなどにより、さらに削減に努めます。

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とおりであり、また、以下に示す環境の保全のための措置を講じることから、評価の指針を満足するものと評価しています。

環境の保全のための措置

環境の保全のために講じることを予定している主要な措置は、以下のとおりです。

工事計画

- ・工事実施の際は周辺への影響の低減・回避に配慮するため、低VOC塗料などの環境影響の少ない材料を選定するほか、可能な限り最新の公害防止技術や工法を採用し、低公害型の建設機械(排出ガス対策型、低騒音・低振動型の建設機械)の使用に努める。
- ・建設資機材等の運搬に当たっては、輸送効率の向上、走行ルートの適切な選定や走行時間帯の配慮等の工事関連車両の運行管理、運転者への適正走行の周知徹底等により周辺環境に配慮する。
- ・事業計画地までの作業員の通勤手段に関しては公共交通の利用を奨励し、自動車使用の抑制に努めることにより、周辺環境に配慮する。
- ・歩行者や自転車が安全に走行できるよう、誘導員の配置や動線の確保等に努める。

交通計画

- ・敷地内に施設関連車両の滞留スペースを確保し、周辺道路に車両の滞留が発生しないように配慮するほか、状況に応じて誘導員による円滑な走行の確保に配慮する。また、商業施設の搬入車両については事業計画地内に荷捌き場所を確保するほか、荷捌き場所への適切な誘導により周辺道路への影響に配慮する。
- ・デッキ整備により最寄り駅とのアクセス性を強化し、公共交通の利用促進を図るほか、施設関連車両に対する交通量の低減や自動車利用の抑制を促す取り組みを検討し、周辺交通に与える影響の軽減に配慮する。

緑化計画

- ・オープンスペースの確保に努めるほか、敷地内の可能な部分はできるだけ緑化するよう工夫する。
- ・既存樹木保全による馴染みのある緑空間の継承や常緑樹による利用者に対する快適な環境づくりを目指す。

環境保全計画

大気質・騒音、振動、低周波音

工事中	<ul style="list-style-type: none">・遮音壁を兼ねた仮囲いの設置や必要に応じた防音パネルの検討により周辺への影響軽減を図るほか、適宜散水や積荷へのシートカバー掛けに努めるなど、粉じんの発生及び飛散防止を図る。・建設資機材搬入車両の計画的な運行により、工事関連車両の台数をできる限り削減する。・ラッシュ時など混雑する時間帯の走行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・平準化に努めるほか、原則幹線道路を走行することやルート複数設定による分散化、周辺道路での入場待ち車両が発生しないよう適切な運行に努める。・工事関係車両については、できる限り最新の自動車排出ガス規制適合車を使用するなど、環境に配慮するよう関係者に呼びかけを行う。・工事関係車両の運行に当たっては、急発進、急加速を避けるとともに、建設機械については、待機中の機関停止(アイドリングストップ)、空ぶかしの防止などのエコドライブを徹底する。
供用後	<ul style="list-style-type: none">・最新のエネルギー消費効率の高い機器導入を検討し、環境影響の低減に努めるほか、可能な範囲で低騒音・低振動型の空調設備等の採用や必要に応じた防音壁の設置等を検討し、環境影響の低減に努める。・厨房排気等の臭気を発生する施設を設置する場合は、排気口の位置の工夫などにより周辺への影響を低減するよう配慮する。・入居テナントに対して環境に配慮した車両の導入を呼びかけるほか、流入車規制の遵守や不要なアイドリングの禁止を周知し、環境影響の低減に努める。

地盤沈下

	<ul style="list-style-type: none">・地下掘削工事においては剛性の高い山留壁を構築し、周辺地盤が変形しないよう配慮する。・近隣建物との離隔距離が比較的小さいところについては、念のため、事前に現地を確認し、適切な工事計画のもと作業を進めるほか、適宜関係者間協議を行い安全確保に努める。・井水利用では「大阪府生活環境の保全等に関する条例(第76条)」に基づくほか、取水量や吐出口、取水する地層は周辺の既存の井戸の利用状況等から取水可能な帯水層を設定し、揚水試験を行ったうえで決定することにより水位低下の回避等に留意するとともに影響の軽減に努める。
--	---

日照障害・電波障害

	<ul style="list-style-type: none">・施設の外壁面を敷地境界からセットバックするとともに、高層部及び低層部の構成とする等、周辺市街地への日影・電波障害の影響をできる限り軽減する。・工事中、供用後を含め本事業による影響が確認された場合には、速やかに共同受信施設の再設置、若しくは都市型CATVへの加入等の適切な対策を行う。
--	---

気象(局地風系)

	<ul style="list-style-type: none">・計画建物の外壁面を敷地境界からセットバックするとともに高層部及び低層部の構成とする。・局地風系の悪化が予測される場所については、植樹・防風壁・庇等により適切な対策を行う。・局地風系の悪化が予測される敷地外の千里橋においては、関係行政機関等と引き続き協議し、防風パネルを設置することにより著しい環境影響の変化の回避を図る。
--	---

景観

	<ul style="list-style-type: none">・商業地にふさわしいにぎわいのある景観の形成や北大阪の核にふさわしいシンボルとなる景観の形成に向けて、外観・色彩等に配慮するとともに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。・豊中市景観計画での大規模建築物等の新築等に関する制限の内容を踏まえた景観形成に努める。・周辺の高層建物との関係に配慮し、高層部を敷地の北西側に配置することで視線の抜けや視認性を確保するほか、千里中央駅前広場に対する圧迫感の軽減に配慮する計画である。・建築物のデザイン、色彩等は「豊中市都市景観条例」に基づき関係機関と協議する。
--	--

廃棄物・発生土

工事中	<ul style="list-style-type: none">・関係法令に基づき、発生抑制・減量化・再資源化等について適切な措置を講じる。また、使用する建設資材等についても、できる限りリサイクル製品の使用に努める。・アスベストが確認された場合は既存建物の解体に先立ち除去するとともに、除去したアスベストは関係法令等や今後の法規制の動向も踏まえて、適正に処理、処分する。・発生土は植栽マウンドとして場内での有効利用を検討するほか、場外処理する発生土については、現場間流用による埋戻し利用、盛土材として有効利用を検討するよう工事施工業者に周知徹底する。・現場事務所からの廃棄物の発生抑制に努めるほか、適正に処理・処分を行うよう周知徹底する。
-----	--

環境保全計画	
廃棄物・発生土	
供用後	<ul style="list-style-type: none"> ・「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」や豊中市の「廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例」等の関係法令に基づき、適正処理を行う。 ・廃棄物及び再生資源の保管場所を設けるとともに、リサイクル・分別回収ボックスの設置を検討し、廃棄物の分別や再生利用の促進に努める。 ・商業施設に入居予定の飲食業や食料品小売業等に対しては「食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律」を踏まえた適切な取り組みが進められるよう、減量化やリサイクルの方策を検討していく。
地球環境	
工事中	<ul style="list-style-type: none"> ・できる限り最新の低燃費型建設機械を使用するなど、環境に配慮するよう関係者に呼びかけを行う。 ・工事関係車両の運行に当たっては、急発進、急加速を避けるとともに、建設機械については、待機中の機関停止(アイドリングストップ)、空ぶかしの防止などのエコドライブを徹底する。
供用後	<ul style="list-style-type: none"> ・二酸化炭素の排出量が少なく環境にやさしい施設整備の実現に向けては、外壁における断熱・遮熱性能の向上、再生可能エネルギーの導入、LED照明器具等の省エネルギー機器や高効率機器の積極的な採用、地域熱供給施設の利用、ビルエネルギー管理システム(BEMS)の充実などを検討し、温室効果ガスの抑制に努める。 ・地球環境に係る法令等への対応や業界団体の取り組み等とも整合する施設とし、さらなる二酸化炭素排出量の削減に努める。
排水処理対策・水循環	
工事中	<ul style="list-style-type: none"> ・工事中の雨水排水については、事業計画地内に沈砂槽を設け、土粒子の沈降除去等の必要な処理を行った後、公共下水道に放流する。 ・工事中に湧水が発生した場合は、事業計画地内で集水し、土粒子の沈降除去等の必要な処理を行った後、公共下水道に放流する。
供用後	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽散水や商業施設に係る雑用水(トイレ洗浄水等)への雨水・井水の利用を検討し、水資源の有効活用に努める。 ・商業施設、住宅施設とも節水型衛生器具の採用を検討する。
ヒートアイランド	
<ul style="list-style-type: none"> ・人工排熱抑制への配慮として、外壁における断熱・遮熱性能の向上、再生可能エネルギーの導入、LED照明器具等の省エネルギー機器や高効率機器の積極的な採用、地域熱供給施設の利用、ビルエネルギー管理システム(BEMS)の充実などを検討し、空調負荷の低減に努める。 ・ヒートアイランド現象の緩和に向け、低層部屋上をできるだけ緑化するよう工夫する他、ドライミスト・保水性建材の導入・打ち水等のイベント実施を検討し、環境親和の推進を目指す。 ・敷地内の可能な部分(地上・屋上等)はできるだけ緑化するよう工夫する。 	
土壌汚染	
<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画地での土地利用履歴等調査など、「土壌汚染対策法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」に基づき必要な手続きを実施する。 	
陸域生態系	
<ul style="list-style-type: none"> ・鳥類への影響として考えられるバードストライクの対策については、全面ガラス張り等を避けるなどの配慮により、鳥の衝突の防止に努める。 	
文化財	
<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画地は届出を有する埋蔵文化財包蔵地ではないが、工事中に埋蔵文化財が確認された場合は、文化財保護法に基づく手続きや大阪府及び豊中市教育委員会等と協議し、文化財の保護に努める。 	

事後調査

環境の保全のための措置を確実に実施することで、本事業の実施が環境に著しく影響することはないと考えられますが、次の項目については事後調査を実施します。

施設の利用	◇施設騒音	◇低周波音	◇温室効果ガス
	◇道路交通騒音・振動・交通量	◇廃棄物(種類別発生量)	
	◇大気質・騒音・振動に係る施設関連車両の交通量		
工事中	◇建設作業騒音・振動	◇大気質・騒音・振動に係る工事関連車両の交通量	
	◇道路交通騒音・振動・交通量	◇廃棄物・発生土(種類別発生量)	