

令和7年12月8日

大 阪 市 長
横 山 英 幸 様

大阪市環境影響評価専門委員会
会 長 貫 上 佳 則

(仮称) 中之島五丁目3番地計画
環境影響評価準備書の調査審議について（答申）

令和7年10月10日付け大環境第e-361号により諮問のありました件について、当委員会は慎重に調査審議を重ねた結果、次のとおり結論を得たので答申します。

市長におかれては、本件に係る環境の保全及び創造について意見を述べるにあたり、当委員会で指摘した事項について十分に配慮されるよう申し添えます。

第1 対象事業の概要

1 事業者の名称等

名 称：関電不動産開発株式会社

代表者：代表取締役社長 福本 恵美

主たる事務所の所在地：大阪市北区中之島三丁目3番23号

名 称：NTT都市開発株式会社

代表者：代表取締役社長 池田 康

主たる事務所の所在地：東京都千代田区外神田四丁目14番1号

名 称：住友商事株式会社

代表者：代表取締役 上野 真吾

主たる事務所の所在地：東京都千代田区大手町二丁目3番2号

2 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称) 中之島五丁目3番地計画（以下「本事業」という。）

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10万㎡以上かつ高さ150m以上に該当）

3 対象事業の実施区域

大阪市北区中之島五丁目3

4 対象事業の目的

本事業の計画地が位置する中之島五丁目地区では、地区の交通利便性の更なる向上に資するなにもわ筋線新駅の整備とともに、土地地区画整理事業による都市基盤等の整備が行われている。そうした中、本事業は、大規模建築物の新築により街全体の活性化を図り、魅力的な建物の外観や敷地周囲の外構空間を創出することで、「水都大阪」のシンボルゾーンである中之島エリアにふさわしい景観を創出させるとともに、魅力的で安全安心な都心居住の実現をめざすことを目的とされている。

5 対象事業の内容

本事業の施設の概要は、表に示すとおりである。

表 施設の概要

建築面積	約 5,400 m ² （建ぺい率 80％）
容積対象面積	約 87,100 m ²
延べ面積	約 129,000 m ²
階数	地上 57 階、地下 1 階
建物高さ	約 205m
構造	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造＋鉄骨造
主な用途	住宅（1,010 戸）、小規模商業施設
駐車台数	約 404 台

注：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。上記を上限として、変更する可能性がある。

本事業で建設される大規模建築物は、高層部と低層部の2棟から構成され、高層部は57階建てのタワー形状で主な用途は住宅となっており、低層部は5階建てで主な用途は小規模商業施設となっている。また、敷地内のオープンスペースや低層部の屋上部分には緑化が計画されている。

第2 指摘事項

事業者は、事業の内容等を踏まえ、次の事項について十分留意し、環境影響評価書等に反映させたうえで事業を実施する必要があります。

1 全般的事項

(1) 工事計画

- ① 事業計画地周辺の一般環境騒音調査において、環境基準を超えている地点があることから、準備書に記載する環境保全措置を徹底すること。特に、環境基準を超えている地点付近を通行する工事車両や、環境基準を超えている地点に近い事業計画地内の建設機械等の配置や作業時間等については十分配慮すること。
- ② 夜間工事を実施する場合には、周囲に病院等の環境保全施設があることを踏まえ、極力夜間作業を少なくする工事計画とするとともに、夜間照明にも配慮するなど騒音等による影響の回避又は低減に努めること。
- ③ 本事業の東隣のマンション事業の工事期間、車両台数等の工事計画について可能な限り情報収集を行い、本事業の工事関連車両のピーク時期における騒音等の予測結果への影響について評価すること。予測結果への影響について評価が困難な場合には、少なくとも工事最盛期に工事関連車両による騒音等について事後調査を実施すること。

(2) 交通計画

工事関連車両の主要走行ルートは、予測評価の妥当性を確保する上での根幹となる要素である。現在選定されている主要走行ルートが厳守されるよう、工事着手前から関係各社への周知徹底を行うこと。また、運転者教育、事故防止、工事関連車両の待機場所の確保や苦情処理など工事関連車両に係る運行管理体制を確立し、適切に運用すること。

2 環境影響評価項目

(1) 大気質

建設機械等の稼働に伴う排出ガスにおいて、二酸化窒素の最大着地濃度地点の予測結果は環境基準値を満たしているものの、大阪市が定める環境保全目標値を上回る予測結果となっている。このため、準備書及び事業者が新たに検討するとされた環境保全措置（工事工程の合理化、建設機械の定期点検・整備、環境保全教育、ダスト抑制、省エネ運転、効率的な搬出・搬入経路設計、適切な廃棄物管理等）を適切かつ確実に実施するなど建設機械等からの窒素酸化物等の排出抑制を強化すること。

(2) 日照阻害

等時間日影図によると、事業計画地北側区域一部の日影時間が3時間以上となるが、商業地域に指定されており、日影規制に適合すると評価されているが、事業計画地に隣接する敷地では、日影時間が長くなるため、隣接する土地の所有者等に対して、日照が遮られる時間帯及び留意すべき事項について説明すること。

(3) 電波障害

計画建築物により、大阪局、神戸局についてそれぞれ長さ7km程度の範囲にしゃへい障害が発生するなどの影響が予測されており、障害発生予測範囲内で本建築物の影響が確認された場合には適切に対応するとされているため、電波障害に係る申出や問合せ等が発生した場合は丁寧に対応するとともに、本事業による電波障害が明らかになった場合には、受信状況に応じて適切な障害対策を実施すること。

(4) 廃棄物、残土

- ① 工事計画では、土留や杭工事にて深さ15m（GL-15m）以上の掘削が予定されている。事業計画地周辺のボーリング柱状図においてGL-10.0m以深に自然由来による土壤汚染が存在する可能性がある海成粘土層が確認されていることから、掘削工事等にて新たに産業廃棄物である汚泥が発生した場合は、有害物質の有無を分析調査により確認するなど適正に処理すること。

なお、工事計画の変更等により、汚染された土壌を掘削及び事業計画地外へ搬出する場合は飛散防止措置等の土壤汚染対策を実施すること。

- ② 工事に伴い発生する残土については、盛土や埋戻しなど他の建設工事への再利用を含めて積極的に有効利用を図ること。その際、リサイクル率など残土の有効利用に関する目標を設定すること。
- ③ 工事に伴い発生する汚泥等の建設廃棄物については、全体で90%以上がリサイクルされると予測されているものの、その発生量の抑制のため、適切な工法の採用、建設汚泥の脱水等による縮減、原寸発注（プレカット）の採用などに積極的に取り組むこと。

(5) 風害

- ① 将来の予測結果において、事業計画地の西側に隣接する敷地や道路に新たに風環境評価ランク3となる地点が現れ、また南側には風環境評価ランクが上がる地点があることから、土地等の利用状況を考慮し、防風対策について追加検討を行うなど適切に対応すること。
- ② 防風植栽として使用される樹木は、生育環境に適したものを選定するとともに、継続的に防風効果が得られるよう、適切な維持管理を行うこと。

(6) 景観

事業計画地は、大阪市景観計画における重点届出区域及び河川景観配慮ゾーン等に位置していることから、より景観に配慮した事業とする必要がある。河川沿川のまちなみと調和した形態意匠、植栽等の工夫、周辺の歩行者通路及び建築物に配慮した頂部照明など適切な夜間景観の創出を図り、中之島エリアにふさわしい良好な景観の形成に努めること。

大阪市環境影響評価専門委員会（全体会・各部会）における検討結果

別添のとおり

[参 考]

大 環 境 第 e - 3 6 1 号
令 和 7 年 1 0 月 1 0 日

大阪市環境影響評価専門委員会
会 長 貫 上 佳 則 様

大阪市長 横 山 英 幸

（仮称）中之島五丁目 3 番地計画環境影響評価準備書について（諮問）

標題について、大阪市環境影響評価条例第 20 条第 2 項の規定により、事業者に対し、環境の保全及び創造の見地からの市長意見を述べるにあたり、貴専門委員会の意見を求めます。

大阪市環境影響評価委員会委員名簿

荒木 修	関西大学法学部 教授
魚島 純一	奈良大学文学部文化財学科 教授
梅宮 典子	大阪公立大学 名誉教授
岡 絵理子	関西大学環境都市工学部建築学科 教授
岡崎 純子	大阪教育大学教育学部 特任教授
◎貫上 佳則	大阪公立大学大学院工学研究科 教授
亀甲 武志	近畿大学農学部水産学科 准教授
木元 小百合	大阪産業大学建築・環境デザイン学部建築・環境デザイン学科 教授
塩見 康博	立命館大学理工学部環境都市工学科 教授
嶋寺 光	大阪大学大学院工学研究科 教授
竹村 明久	関西大学環境都市工学部建築学科 准教授
花嶋 温子	大阪産業大学建築・環境デザイン学部建築・環境デザイン学科 教授
○藤田 香	近畿大学総合社会学部総合社会学科 教授
松井 孝典	大阪大学大学院工学研究科 助教
山口 弘純	大阪大学大学院情報科学研究科 教授
山本 浩平	京都大学大学院工学研究科 講師

(50 音順 敬称略 ◎：会長 ○：会長職務代理)

(令和 7 年 12 月 8 日現在 16 名)

大阪市環境影響評価専門委員会部会構成（敬称略）

部 会 名	専 門 委 員	連 絡 会 委 員 等
総 括	貫上 佳則 藤田 香 荒木 修	計画調整局計画部都市計画課長 環境局総務部企画課長 環境局環境施策部環境施策課長 環境局環境管理部環境管理課長 環境局環境管理部環境規制課長 環境局環境管理部土壌水質担当課長 大阪港湾局計画整備部計画課長
大 気 大気質 気 象（風害を含む） 地球環境	塩見 康博 嶋寺 光 山本 浩平	計画調整局建築指導部建築確認課長 健康局総務部環境科学研究センター所長 環境局環境施策部環境施策課長 環境局環境管理部環境管理課長 環境局環境管理部環境規制課長
水質廃棄物 水質・底質 水 象 地下水 土 壤 廃棄物・残土	貫上 佳則 木元小百合 花嶋 温子	健康局総務部環境科学研究センター所長 環境局環境管理部環境管理課長 環境局環境管理部土壌水質担当課長 環境局環境管理部産業廃棄物規制担当課長 建設局下水道部下水道資源循環課長
騒音振動 騒 音 振 動 低周波音	塩見 康博 松井 孝典	環境局環境管理部環境管理課長 環境局環境管理部環境規制課長
地盤沈下 地盤沈下 地 象	木元小百合	環境局環境管理部土壌水質担当課長
悪 臭 悪 臭	竹村 明久	健康局総務部環境科学研究センター所長 環境局環境管理部環境規制課長
日照阻害 日照阻害	梅宮 典子	計画調整局建築指導部建築確認課長
電波障害 電波障害	山口 弘純	都市整備局住宅部設備担当課長 都市整備局企画部設備担当課長
陸生生物 動 物 植 物（緑化） 生態系	岡崎 純子	健康局総務部環境科学研究センター所長 環境局環境施策部環境施策課長 建設局公園緑化部調整課長
水生生物 動 物 植 物 生態系	亀甲 武志	健康局総務部環境科学研究センター所長 環境局環境施策部環境施策課長 環境局環境管理部環境管理課長
景 観 景 観 自然とのふれあい活動の場	岡 絵理子	計画調整局計画部都市景観担当課長 建設局公園緑化部調整課長
文化財 文化財	魚島 純一	教育委員会事務局総務部文化財保護課長
大阪市環境影響評価専門委員会事務局		環境局環境管理部環境管理課

（令和 6 年 8 月 1 日現在）

大阪市環境影響評価条例に基づく手続経過

令和 7 年 8 月 21 日	事業者は大阪市環境影響評価条例に基づく環境影響評価準備書を大阪市長へ提出
令和 7 年 8 月 29 日	市長は関係地域（大阪市北区、福島区、中央区、西区）を定め、事業者あてに通知
令和 7 年 9 月 12 日	市長は、準備書等の提出を受けた旨および関係地域を公告 市長は準備書等の写しを縦覧開始 (令和 7 年 10 月 14 日まで) 市長および事業者は準備書に対する意見書の受付を開始 (令和 7 年 10 月 28 日まで) 意見書数 なし
令和 7 年 9 月 23 日 令和 7 年 9 月 24 日	事業者は準備書の説明会を開催 開催場所（9/23） リーガロイヤルホテル大阪 牡丹の間 開催場所（9/24） リーガロイヤルホテル大阪 牡丹の間
令和 7 年 10 月 10 日	環境影響評価専門委員会（全体会）の開催 市長は準備書の調査審議について専門委員会に諮問 事業者説明（準備書）および質疑
令和 7 年 10 月 31 日	環境影響評価専門委員会（水質廃棄物部会）の開催 事務局説明（指摘事項等）、質疑および審議
令和 7 年 11 月 4 日	環境影響評価専門委員会（日照阻害・電波障害合同部会）の開催 事務局説明（指摘事項等）、質疑および審議
令和 7 年 11 月 5 日	環境影響評価専門委員会（大気・騒音振動合同部会）の開催 事務局説明（指摘事項等）、質疑および審議
令和 7 年 11 月 7 日	環境影響評価専門委員会（景観・文化財合同部会）の開催 事務局説明（指摘事項等）、質疑および審議
令和 7 年 11 月 21 日	環境影響評価専門委員会（総括部会）の開催 事務局説明（指摘事項等）、質疑および審議
令和 7 年 12 月 8 日	環境影響評価専門委員会（全体会）の開催 事務局説明（答申案）、質疑および審議 市長は準備書の調査審議について専門委員会から答申を受けた