

(仮称) 中之島五丁目3番地計画

環境影響評価準備書

【要約書】

令和7年8月

関電不動産開発株式会社
N T T 都市開発株式会社
住友商事株式会社

1. 事業計画

(1) 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

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 m² 以上かつ高さ 150m 以上に該当)

(2) 事業者

| 名 称 | 代表者 | 所在地 |
|--------------|---------------|---------------------------|
| 関電不動産開発株式会社 | 代表取締役社長 福本 恵美 | 大阪市北区中之島三丁目 3 番 23 号 |
| NTT 都市開発株式会社 | 代表取締役社長 池田 康 | 東京都千代田区外神田四丁目 14 番 1 号 |
| 住友商事株式会社 | 代表取締役 上野 真吾 | 東京都千代田区大手町二丁目 3 番 2 号 |

(3) 事業の目的等

本事業は、中之島五丁目地区において、土地の高度利用化による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目指すことを目的とする。

なお、事業計画地を含む中之島五丁目地区では令和5年12月より土地区画整理事業による都市基盤等の整備が行われており、また、令和6年3月には大阪都市計画地区計画（中之島五丁目地区地区計画）（以下「地区計画」という。）が決定された。本計画は上記土地区画整理事業の完了を見据え、地区計画に則した計画である。

(4) 事業計画地及び施設の概要

| | | |
|------------------------------|---------|--|
| 事業 計画 地 の 概 要 | 所在地 | 大阪市北区中之島五丁目3 |
| | 敷地面積 | 約 9,685 m ² （地区内共用車路の一部を含む） |
| | 区域の指定 | 都市計画区域内（市街化区域） |
| | 地域・地区 | 商業地域、駐車場整備地区（都心部地区）、中之島五丁目地区地区計画、特定都市再生緊急整備地域（大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域）、景観計画区域（中之島地区、河川景観配慮ゾーン） |
| | 防火地域 | 防火地域 |
| | 基準建ぺい率 | 80%（耐火建築物の場合 100%） |
| | 容積率最高限度 | 600%（900%） （総合設計都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）適用の場合） |
| 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（約 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。



全体



低層正面



パース視点方向図

完成予想図

(10) SDGs 達成への貢献が期待される取組

SDGs (Sustainable Development Goals) とは、2015 年 9 月に国連において採択された「持続可能な開発目標」である。

事業者の掲げる「一人ひとりが輝くコミュニティであふれる社会」というビジョンの実現には、省エネ技術の導入や資源循環を意識した取り組みは不可欠と考えており、本事業を通じて、魅力的で安全安心な都心居住の実現や持続可能な循環型社会の構築に貢献したいと考えている。

具体的には、ZEH-M Oriented 基準の達成並びに低炭素認定住宅の取得を目指し、オール電化とすることやEV用充電施設を設置するなど、環境負荷の低減に努めていく。これらの方針は、エネルギー効率を追求しながらも、人々が自然と互いに協力し合い、環境と共生するコミュニティを創造することにつながり、事業者が掲げる「多様性を尊重し、つながりが生まれる空間を創る」というミッションに関連する。

2. 環境影響評価の項目並びに調査、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・評価を行う項目として大気質、騒音、振動、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 10 項目を選定した。

環境影響要因と環境影響評価項目の関係

| 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 | | | | ○ | ○ | |
| 騒音 | | | | ○ | ○ | |
| 振動 | | | | ○ | ○ | |
| 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) 環境影響評価を実施する区域

環境影響評価を実施する区域は、大阪市北区、中央区、西区及び福島区とした。

(3) 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た。

(4) 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。

3. 環境影響予測の結果

(1) 大気質

建設機械等の稼働による影響については、工事の影響が最も大きくなる時期の、事業計画地周辺での大気汚染物質濃度を予測した。周辺住居地等における最大着地濃度地点は事業計画地東側の住居地となり、二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.047ppm、浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.041mg/m³となり、いずれも環境基準値を下回ると予測された。

工事関連車両の走行による影響については、工事の影響が最も大きくなる時期の、工事関連車両の主要な走行ルート沿道での大気汚染物質濃度を予測した。二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.036ppm以下、浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.040mg/m³以下となり、いずれも環境基準値を下回ると予測された。

(2) 騒音

建設機械等の稼働による影響については、工事の影響が最も大きくなる時期の、事業計画地周辺での建設機械等からの騒音を予測した。敷地境界での到達騒音レベルは、地上1.2mで最大73デシベルとなり、特定建設作業に係る騒音の規制基準値(85デシベル)を下回ると予測された。

工事関連車両の走行による影響については、工事の影響が最も大きくなる時期の、工事関連車両の主要な走行ルート沿道での道路交通騒音を予測した。工事関連車両の走行による道路交通騒音の増分は最大で0.6デシベルと予測され、また一般車両と工事関連車両を合わせた道路交通騒音は環境基準値以下となると予測された。

(3) 振動

建設機械等の稼働による影響については、工事の影響が最も大きくなる時期の、事業計画地周辺での建設機械等からの振動を予測した。敷地境界での到達振動レベルは最大で71デシベルとなり、特定建設作業に係る振動の規制基準値(75デシベル)を下回ると予測された。

工事関連車両の走行による影響については、工事の影響が最も大きくなる時期の、工事関連車両の主要な走行ルート沿道での道路交通振動を予測した。工事関連車両の走行による道路交通振動の増分は最大で0.7デシベルと予測され、また一般車両と工事関連車両を合わせた道路交通振動は要請限度値以下であり、人間の振動の感覚閾値である55デシベルを下回ると予測された。

(4) 日照障害

計画建物によって生じる日影の範囲を予測した。

時刻別日影図によると、計画建物による冬至日の8～16時までの日影は、事業計画地の北西側から北東側の広い区域に及ぶが、その区域は商業地域、準工業地域及び第2種住居地域になると予測された。等時間日影図によると、事業計画地北側の区域の一部が日影時間が3時間以上の区域となるが、この区域は商業地域に指定されており、日影規制に適合する。

(5) 電波障害

計画建物によって生じるテレビジョン電波受信障害範囲を予測した。

計画建物により、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ことが予測された。ただし、障害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る。また、本計画建築物の影響が確認された場合には、適切に対応する。

(6) 廃棄物・残土

工事の実施に伴い発生する廃棄物及び残土の発生量等を予測した。

工事に伴い発生する廃棄物発生量は7,750tと予測された。工事期間は約5年を予定していることから、1年間の平均的な廃棄物発生量は1,550tとなり、これは、令和2年度の大阪市における産業廃棄物排出量(675万t)の0.02%に相当する。また、リサイクル量は7,007t、リサイクル率は90%、最終処分量は744tと予測された。残土については、発生量は合計30,924m³となると予測された。また、汚泥は発生量が23,878m³となると予測され、95%がリサイクルできるものと予測された。

(7) 地球環境

施設の利用に伴う影響として、空調設備等の稼働により発生する温室効果ガス（二酸化炭素）の排出量を予測した。

計画施設の二酸化炭素排出量は約 3,075t-CO₂/年と予測され、標準的な施設（「エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」（平成 25 年 経済産業省・国土交通省告示）に規定される基準値と同水準で設定）の二酸化炭素排出量である約 3,890t-CO₂/年と比較すると、外壁の高断熱化や高効率熱源機器の採用などの環境保全対策を講じることにより、約 815t-CO₂/年削減され、約 21%の削減効果があると予測された。さらに、自然エネルギーの利用については、太陽光発電システムの導入等を計画している。

計画施設については、地球温暖化防止に係る法令等に整合する施設としたうえで、さらなる二酸化炭素排出量の削減をめざす。

(8) 気象（風害を含む）

計画建物が事業計画地周辺の風環境に及ぼす影響について、風洞実験により予測した。

事業計画地周辺の風環境については、計画建物の建設に伴い一部変化するが、全体として穏やかな風環境は維持されるものと予測された。また、建物周辺への常緑樹植栽による防風など、風害の抑制のための対策を検討する。

(9) 景観

計画建物が事業計画地周辺の景観に及ぼす影響について、施設完成後のフォトモンタージュを作成し予測した。

施設完成後の周辺地域からの景観については、近景においては、計画建物が視野の大きな部分を占めることになるが、計画建物については、低層部と高層部に分けた構成とし、高層部を建物西側に配置することにより、東側への圧迫感を低減した計画とすること、土佐堀川に面する南側道路沿いには、4 m の歩道状公開空地と緑豊かなオープンスペースを計画し、高木を配置するなど、土佐堀川沿いの景観に配慮した計画とすること、事業計画地は中之島地区に位置しており、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ころから、景観に違和感を与えることはなく、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考えられる。

中景と遠景においては、施設完成後には、周辺の建築物の間に計画建物が出現することとなるが、周辺は市街地であり、大規模な建築物が分布していること、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ころから、景観に違和感を与えることはないと考えられる。

(10) 文化財

土地の改変により事業計画地の埋蔵文化財に及ぼす影響について予測した。

事業計画地内には、国、大阪府及び大阪市が指定している史跡、名勝、有形文化財及び天然記念物等は存在しない。

事業計画地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（名称：中之島蔵屋敷跡、時代：近世、種類：その他：蔵屋敷跡）とされており、事業計画地の区域については、令和 6 年 2 月に試掘調査が実施され、令和 7 年 3 月より本掘調査が実施されている。

本事業では、発掘調査完了後に工事を実施する計画である。また、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、必要な届出を行う。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、適切に対応する。

よって、本事業による土地の改変が事業計画地の埋蔵文化財に及ぼす影響は可能な限り回避・低減されていると予測された。

4. 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る。

また、事業の実施にあたっては、以下に示す環境の保全及び創造のための措置を講じる。

以上のことから、環境保全目標を満足するものと評価する。

5. 環境の保全及び創造のための措置

(1) 工事計画

- ・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出入時間帯など、周辺地域における安全面に可能な限り配慮する計画である。なお、工事は原則として平日の昼間に行うが、事業計画地周辺は、昼間は自動車交通や歩行者通行が多くなっていることから、それらへの影響をできるだけ軽減するために、夜間にも工事を行う可能性がある。夜間工事を実施する場合には、近隣への説明及び警察、道路管理者等関係機関と協議調整を実施する。
- ・工事期間中の歩行者ルートについては、原則として現状の歩行者動線を確保する。ただし、歩道切り下げ工事等の敷地外工事を行う場合は迂回路を設置する。工事車両出入口部分で工事車両と歩行者が交錯するなどの影響が想定される。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出入時間帯の配慮などにより、歩行者の安全を確保する計画である。
- ・自動車交通量の抑制に向けた取り組みとして、中高層部構造躯体を一部をプレキャスト化することによって、型枠、鉄筋材、生コン等の工事車両台数を低減する計画とする。
- ・躯体工事階における養生足場の設置や躯体工事完了階のネット養生を行う他、クレーン揚重時の吊荷が敷地外に越境しないよう管理することにより、飛来落下災害を防止する計画である。
- ・工事関連車両は、主として阪神高速道路と幹線道路を利用する。また、工事関連車両の運行にあたっては、走行時間帯の配慮、運転者への適正走行の周知徹底、車両台数を削減する輸送体制の工夫などを行う計画である。

(2) 駐車場計画

- ・駐車場については、附置義務条例に基づくとともに、自動車交通発生を抑制すべく、住宅入居者の使用する駐車場台数として、必要最小限の台数（約 404 台）とする計画である。
- ・建物内の中央部にタワーパーキング 3 基（約 104 台/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。車両出入口は交通安全対策として西側の共用車路側に IN・OUT で 1 箇所ずつ設け、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。さらに宅配用の搬出入車両の駐車スペースを設け、敷地外への駐車が発生しない計画とした。
- ・駐輪場及びバイク置場については、附置義務条例に基づく適切な台数を確保し、低層階に設置する計画である。

(3) 緑化計画

- ・敷地内のオープンスペースや建物の低層部の屋上部分を積極的に緑化する。また、敷地南側道路沿いは、土佐堀川南岸歩行者専用通路と一体的な景観となるような緑化を行い、中之島五丁目地区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。
- ・地上部（1 階）の西面及び南面は、新たに整備される歩道に沿って既存道路と一体となる街路樹を配置し、東面についても既存の歩道に沿って街路樹を配置する計画とする。また、南面については街路樹に合わせて低木の植栽帯を施すとともに街路樹の列植の一部を防風対策樹木とし、北東角及び南東角付近のオープンスペースにも緑地を配置する計画とする。
- ・低層部（5 階）には、施設利用者が立ち入ることが可能な庭園を配置する計画とする。
- ・大阪市建設局公園緑化部緑化課並びに計画調整局開発調整部開発誘導課及び建築指導部建築企画課との協議を踏まえ、「大阪市みどりのまちづくり条例」（平成 28 年大阪市条例第 31 号）、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱い要領」（昭和 49 年制定）、「大阪市総合設計計

可取扱要綱」(昭和 54 年制定)で定められた基準である敷地面積の 3%及び公開空地の 20%を上回る緑地を確保する計画とする。

(4) 廃棄物に関する計画

- ・工事の実施に伴い発生する建設廃棄物は、「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)等の関係法令に基づき、発生抑制・リサイクル等について適正な措置を講ずる。また、再利用や再資源化に配慮した建設資材を選定する等、循環資源のリユース・リサイクル対策を検討し、建設リサイクルの促進についても寄与するよう努める。

(5) 環境保全計画

① 大気質

- ・工事区域の周囲に高さ 3 m の仮囲い(万能塀 3 m)を設置する。また、適宜散水及び車両の洗浄を行い、粉じんの発生及び飛散防止を図る。
- ・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。
- ・建設資機材搬入車両の計画的な運行により、適切な荷載を行い、工事関連車両の台数をできる限り削減する。
- ・工事中は、建設機械等の稼働状況を把握するとともに適切な管理を行い、万一問題が発生した場合には、関係機関と協議のうえ、適切な対策等を検討、実施する。
- ・工事関連車両に対して、アイドリングストップの励行を行う。
- ・ラッシュ時など混雑する時間帯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、車両の分散化を図る。
- ・走行ルートについては、幹線道路をできるだけ利用するとともに、複数のルートを設定し、車両の分散化を図る。

② 騒音、振動

- ・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する。
- ・低騒音・低振動型の建設機械・工法の使用に努める。
- ・空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行、工事の平準化及び同時稼働のできる限りの回避等の適切な施工管理を行い軽減に努める。
- ・騒音、振動について、定期的にモニタリングを行うことで状況を把握し、問題発生前に適切な対策等を検討・実施する。
- ・夜間工事を実施する場合には周辺環境に配慮し、できる限り騒音・振動等が発生しない工種・工法とし、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。
- ・建設資機材搬入車両の計画的な運行により、適切な荷載を行い、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、車両の分散化を図る。
- ・走行ルートについては、幹線道路をできるだけ利用するとともに、複数のルートを設定し、車両の分散化を図る。

③ 日照障害

- ・計画建物について低層部と高層部による構成とし、高層部については板状を避けたタワー形状とすることにより、建物の横幅を抑え、周辺市街地への日影の影響をできる限り軽減する計画とする。

④ 電波障害

- ・計画建物について低層部と高層部による構成とし、高層部については板状を避けたタワー形状とすることにより、建物の横幅を抑え、周辺市街地への電波障害の影響をできる限り軽減する計画とする。
- ・障害発生予測範囲内について、本計画建築物の影響が確認された場合には、適切に対応する。

⑤ 廃棄物・残土

- ・「建設リサイクル法」等の関係法令に基づき、発生抑制・減量化・リサイクル等について適正な措置を講じる。
- ・廃棄物はできる限り場内で種類ごとに分別し、中間処理業者に引き渡すことなどにより再生骨材、路盤材等としてリサイクルを図る。
- ・廃棄物の搬出にあたっては、シートで覆うなど、飛散防止を行う。
- ・再利用や再資源化に配慮した建設資材を選定するなど、循環資源のリユース・リサイクルのための対策を検討し、建設リサイクルの促進についても寄与するよう努める。
- ・産業廃棄物管理票の写しを確実に処理業者から受取り、最終処分まで適正に処理されたことを確認する。
- ・残土については、掘削時には場内の散水やシートで覆うなど、飛散防止を行う。
- ・残土の運搬にあたっては、運搬車両のタイヤ洗浄やシートで覆うなどの場外への拡散防止を行う。
- ・汚泥については、再資源化施設による再生利用を図る。

⑥ 地球環境

- ・計画施設について、以下に示すように、地球温暖化防止に係る法令等に整合する施設としたうえで、さらなる二酸化炭素排出量の削減をめざす。

<地球温暖化防止に係る法令等への対応>

◇建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

建築物省エネ法では、2,000 m²以上の建築物を新築する場合、建築物エネルギー消費性能基準の適合義務（非住宅部分*）・届出（住宅部分）の対象となるため、一次エネルギー消費量基準による申請書・届出書を提出する。

（*非住宅部分の適合義務は建築基準法第6条第1項における建築基準関係規定）

◇大阪市建築物の環境配慮に関する条例

工事着手前に、下記事項について「建築物環境計画書」の届出を行う。

○建築物総合環境評価制度

延べ面積 2,000 m²以上であることから、評価制度（CASBEE 大阪みらい）に基づいて格付け（ラベリング）を行う。総合設計制度適用の許可要件は5段階中3段階（B+）以上であるが、本事業ではAランク以上をめざす。

○省エネルギー基準適合義務

延べ面積 10,000 m²以上（住宅は高さ 60m超に限定）であることから、一次エネルギー消費量について省エネ法省エネ基準に適合した設計とする。

○再生可能エネルギー利用設備導入検討義務

延べ面積 2,000 m²以上であることから、太陽光発電システム等を設置する。

- ・工事の実施にあたっては、最新の排出ガス対策型建設機械の採用及び工事の効率化に努めるとともに、建設機械及び工事関連車両について、空ぶかしの防止、アイドリングストップの励行等の適切な施工管理を行い、二酸化炭素の排出量の削減に努める。

⑦ ヒートアイランド

- ・人工排熱抑制への配慮として、低層部の屋上部緑化や、熱負荷低減に配慮した断熱材や Low-e 複層ガラスの採用などにより ZEH-M Oriented 基準の達成並びに低炭素認定住宅の基準達成に努める。

- ・南側道路沿いから建物を後退させ、オープンスペースを確保し、都市の通風に配慮するとともに、土佐堀川沿いの歩行者専用道路と一体となった中之島五丁目地区にふさわしい快適な外部空間づくりに配慮する。

⑧ 気象（風害を含む）

- ・建物周辺への常緑樹植栽による防風など、風害の抑制のための対策を検討するとともに、建物の低層部の南側地上部において植栽を行うなど、風害の抑制のための対策を検討する。

⑨ 景観

- ・事業計画地は、「大阪市景観計画」により、事業計画地周辺は都心景観形成区域として位置づけられており、事業計画地を含む中之島地区は重点届出区域となっていることから、都心らしいまちの魅力を感じさせる景観の形成を図るよう計画する。
- ・建物は低層部と高層部に分けた構成とし、高層部を建物西側に配置することにより、東側への圧迫感を低減した計画とする。
- ・土佐堀川に面する南側道路沿いには、4 mの歩道状公開空地と緑豊かなオープンスペースを計画し、高木を配置するなど、土佐堀川沿いの景観に配慮した計画とする。

⑩ 文化財

- ・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、必要な届出を行う。
- ・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、適切に対応する。

(6) 大阪市環境基本計画の推進

- ・大阪市環境基本計画に定められた環境政策である「低炭素社会の構築」「循環型社会の形成」「快適な都市環境の確保」「地球環境への貢献」「すべての主体の参加と協働」に配慮し、前述した環境保全及び創造のための措置を講じ、「SDGs 達成に貢献する環境先進都市」の実現に向けた計画の推進に努める。