

(仮 称) 中 之 島 五 丁 目 3 番 地 計 画

環 境 影 響 評 価 方 法 書

【 要 約 書 】

令和 6 年 8 月

関 電 不 動 産 開 発 株 式 会 社

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

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
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	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
	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 1,100 戸）、小規模商業施設
	駐車台数	約 450 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。



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、土壌、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11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				○	○	
土 壌						○
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						○

注：「○」は環境影響評価項目に選定した項目を、無印は影響を及ぼすおそれがない又はほとんどないと考えられる項目を示す。

(2) 環境影響評価の実施を予定している区域

環境影響評価を実施する区域は、大阪市北区、中央区、西区及び福島区とする。

(3) 現況調査の概要

調査は、既存資料の収集整理と、以下に示す現地調査を行う。

現地調査の内容

調査項目		調査方法	調査時期及び頻度	調査地点及び範囲
騒音	環境騒音	「JIS Z 8731 環境騒音の表示・測定方法」に準拠	1回（平日） 24時間	事業計画地周辺 3地点
	道路交通騒音			事業計画地周辺の工事関連車両 主要通行ルート沿道 4地点
振動	環境振動	「JIS Z 8735 振動レベル 測定方法」に準拠	1回（平日） 24時間	事業計画地周辺 3地点
	道路交通振動			事業計画地周辺の工事関連車両 主要通行ルート沿道 4地点
	地盤卓越振動数	大型車走行時の振動の1/3 オクターブバンド周波数 分析	10回（大型車単独走 行時）	
交通量		調査員による計数	1回（平日） 24時間	事業計画地周辺の工事関連車両 主要通行ルート沿道 4地点
電波 障害	画質評価	電波測定車による調査	1回	事業計画地周辺 （障害発生予測範囲及び周辺）
	電波障害対策状況	現地踏査・聞き取り		
景観		写真撮影、現地踏査	1回	事業計画地周辺 9地点

(4) 予測の概要

事業の実施が周辺地域の環境に及ぼす影響を予測する項目、方法、対象地域及び対象時期は、以下の通りである。

予測の内容（施設の存在、利用）

予測項目		予測事項	予測方法	予測対象地域	予測対象時期
日照障害	建築物の存在	日影範囲、日影時間	幾何光学的理論に基づく数値計算	事業計画地周辺	施設存在時
電波障害	建築物の存在	テレビ電波の受信障害の状況	建造物による電波障害の理論式による計算	事業計画地周辺	施設存在時
地球環境	施設の供用	温室効果ガス（二酸化炭素）の排出量	原単位法、類似事例等による予測	事業計画地	施設利用時
気象（風害を含む）	建築物の存在	強風の出現頻度（風環境の評価ランク）	模型を用いた風洞実験	事業計画地周辺	施設存在時
景 観	建築物の存在	代表的な眺望地点における景観の変化	フォトモンタージュ法	事業計画地周辺	施設存在時

予測の内容（建設工事中）

予測項目		予測事項	予測方法	予測対象地域	予測対象時期
大気質	建設機械の稼働	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺	工事最盛期
	工事関連車両の走行	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	大気拡散式による数値計算等	事業計画地周辺の工事関連車両主要通行ルート沿道	工事最盛期
土 壌	土地の改変	特定有害物質の状況	現況調査結果、事業計画等による推定	事業計画地	工事期間中
騒 音	建設機械の稼働	騒音レベルの 90% レンジ上端値等	騒音伝搬計算式による数値計算	事業計画地の敷地境界及び周辺	工事最盛期
	工事関連車両の走行	等価騒音レベル	日本音響学会式による数値計算	事業計画地周辺の工事関連車両主要通行ルート沿道	工事最盛期
振 動	建設機械の稼働	振動レベルの 80% レンジ上端値	振動伝搬計算式による数値計算	事業計画地の敷地境界及び周辺	工事最盛期
	工事関連車両の走行	振動レベルの 80% レンジ上端値	土木研究所提案式による数値計算	事業計画地周辺の工事関連車両主要通行ルート沿道	工事最盛期
廃棄物・残土	土地の改変	廃棄物・残土の種類、発生量、リサイクル量	原単位法、類似事例等による予測	事業計画地	工事期間中
文化財	土地の改変	埋蔵文化財に及ぼす影響	現況調査結果、事業計画等による予測	事業計画地	工事期間中

(5) 評価手法

環境影響の予測結果については、評価の指針を基に評価対象項目ごとに環境保全目標を設定し、評価を行う。

評価の指針

環境影響評価項目	評価の指針
大気質	・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。 ・環境基本法に定められた環境基準の達成と維持に支障がないこと。 ・大気汚染防止法、大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた排出基準、規制基準等に適合すること。 ・大阪市環境基本計画の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。
土壌	・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。 ・環境基本法、ダイオキシン類対策特別措置法に定められた環境基準の達成と維持に支障がないこと。 ・土壌汚染対策法や大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づき適切な措置が講じられていること。 ・事業により、土壌汚染を発生・進行させないこと。 ・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。
騒音	・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。 ・環境基本法に定められた環境基準の達成と維持に支障がないこと。 ・騒音規制法や大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた規制基準に適合すること。 ・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。
振動	・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。 ・振動規制法や大阪府生活環境の保全等に関する条例に定められた規制基準に適合すること。 ・大阪市環境基本計画の目標の達成と維持に支障がないこと。
日照阻害	・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。 ・事業による影響が、建築基準法や大阪市建築基準法施行条例による日影規制の規定に適合すること。
電波障害	・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。 ・電波受信の障害が生じると予測される場合は、適切に電波受信の障害対策に配慮されていること。
廃棄物・残土	・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。 ・廃棄物等の発生量が抑制され、発生する廃棄物等が適正に処理されていること。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律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。
地球環境	・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。 ・温室効果ガスの排出抑制に配慮されていること。 ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入やエネルギーの使用の合理化に努めるなど適切な措置が講じられていること。 ・大阪市環境基本計画の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。
気象 (風害を含む)	・事業計画地の周辺地域において、気象の状況に著しい変化を起こさないよう配慮していること。 ・風系の変化が周辺地域に著しい影響を及ぼさないよう適切に配慮していること。 ・大阪市環境基本計画の目標、方針の達成と維持に支障がないこと。
景観	・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ること。 ・大阪市景観計画、その他景観法及び大阪市都市景観条例等に基づく計画又は施策等の推進に支障がないこと。
文化財	・文化財保護法、大阪府文化財保護条例、大阪市文化財保護条例に適合すること。 ・事業計画地及び周辺地区の文化財の保護に関して、適切な対策が講じられていること。 ・文化財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。

3. 環境の保全及び創造の考え方

環境保全及び創造のために講じることを予定している措置は次のとおりである。

(1) 工事計画

工事計画の策定にあたっては、最新の公害防止技術や工法等の採用及び低公害型機材の使用等、周辺地域に対する影響の回避・低減対策を検討する。

建設資機材等の運搬にあたっては、車両通行ルート of 適切な選定、通行時間帯の配慮、輸送効率の向上、運転者への適正走行の周知徹底、工事関連車両の運行管理等、周辺地域に対する環境影響の回避・低減対策を検討する。

(2) 交通計画

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・利用者動線など、適切な交通アクセス確保のための対策を検討する。

駐車場台数は必要最小限とし、公共交通機関の利用を促進するなど、周辺交通量の増加を誘引しない計画を検討する。

また、地区内への車両出入口をできる限り集約するなど、歩行者の安全性確保のための対策を検討する。

(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う。

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。

(4) 廃棄物に関する計画

「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）など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。

資材の標準化推進による廃棄物（残材等）の抑制や、施設更新や解体時にも資源再生・再利用が容易な工法など、廃棄物発生抑制のための対策を検討する。

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する。

残土は、建物地下階数を必要最小限に抑えるなど、発生量の抑制に努める。また、発生した残土については、関係法令に基づく適切な対応とともに、再利用等の有効利用対策を検討する。

(5) 環境保全計画

① 大気質

工事計画の策定にあたっては、最新の排出ガス対策型の建設機械の使用など、周辺地域に対する影響を回避・低減するための対策を検討する。

建設資機材等の運搬にあたっては、車両通行ルート of 適切な選定、通行時間帯の配慮、輸送効率の向上、運転者への適正走行の周知徹底、工事関係車両の運行管理など、周辺地域に対する環境影響を回避・低減するための対策を検討する。

施設供用時については、住宅はオール電化住宅にて計画し、専用部の給湯は、排気のないエコキュートを採用する。

② 土壌

事業計画地において、土地所有者の土壌汚染状況調査により汚染が確認されたが、大部分は土壌汚染対策工事が完了し、形質変更時要届出区域が一部残っているものの、事業計画地においては2024年中に全ての指定が解除される見込みである。

本事業の工事は、土壌汚染対策工事が完了し、形質変更時要届出区域の指定が解除された後に実施する。

新たに土壌汚染の存在が確認された場合には、土壌汚染対策法等に準拠し適切に対応する。

③ 騒音・振動

工事計画の策定にあたっては、最新の低騒音・低振動型の建設機械・工法の使用など、周辺地域に対する影響を回避・低減するための対策を検討する。

建設資機材等の運搬にあたっては、車両通行ルート of 適切な選定、通行時間帯の配慮、輸送効率の向上、運転者への適正走行の周知徹底、工事関連車両の運行管理など、周辺地域に対する環境影響を回避・低減するための対策を検討する。

施設供用時の空調設備等については、低騒音型・低振動型の設備機器の採用や設備機械室内部の防音・防振措置など、設備機器からの騒音や振動の伝搬抑制のための対策を検討する。

④ 日照障害

計画建物については、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、周辺市街地への日照障害の軽減に配慮した計画とする。

⑤ 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。

⑥ 地球環境

電力需要のピーク抑制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検討する。

また、人工排熱抑制への配慮として、屋上部の緑化や熱負荷低減に配慮した建物外装の採用など、建物の空調負荷低減のための対策を検討するとともに、熱負荷の抑制に配慮した断熱計画、外装材材料を採用するように努める。

太陽光発電システムなど、再生可能エネルギーの利用について検討する。

施設内駐車場に将来を見据えた EV 用充電施設を積極的に設置する。

インターネットを活用し、合理的、効率的なエネルギー利用を促進する機器やシステムの導入を検討する。

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建物外装の採用など、建物の空調負荷低減のための対策を検討する。

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、建物の低層部の屋上において常緑樹を含む植栽を行うなど、風害の抑制のための対策を検討する。

⑨ 景観

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。

また、土佐堀川に面する南側道路沿いには、4 m の歩道上公開空地と緑豊かなオープンスペースを計画し、土佐堀川沿いの歩行者専用道路との連続性に配慮した計画とする。

高層部の頂部は夜間ライトアップ照明を施し、また南側道路沿いのオープンスペース内の高木にライトアップを施す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

事業計画地内は周知の埋蔵文化財包蔵地となっているため、試掘調査の結果を踏まえ、今後の本掘などの必要な調査及び文化財の保全について、大阪市教育委員会と協議・調整を行う。

(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。