#### 第1章 事業計画

#### 1. 1 事業者の名称及び所在地

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

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

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

所在地:東京都千代田区大手町二丁目3番2号

#### 1. 2 対象事業の名称、目的及び内容

1. 2. 1 対象事業の名称

(仮称) 中之島五丁目3番地計画

#### 1. 2. 2 事業の種類

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

(建築基準法施行令第2条第1項第4号に掲げる延べ面積が100,000平方メートル以上で、かつ、同項第6号に掲げる建築物の高さが150メートル以上であるものに該当)

#### 1. 2. 3 事業の目的

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。

#### 1. 2. 4 事業の内容及び規模

#### (1) 位置

事業計画地は、古くから大阪の経済・文化・行政の諸活動の中心であり、堂島川と 土佐堀川に挟まれた立地から「水都大阪」のシンボルゾーンとして、水と緑を生かし たまちづくりを推進するとともに、国際的な業務・文化・学術・交流拠点の形成をめ ざす中之島エリアにある。事業計画地の位置は図 1-1 に示すとおりである。

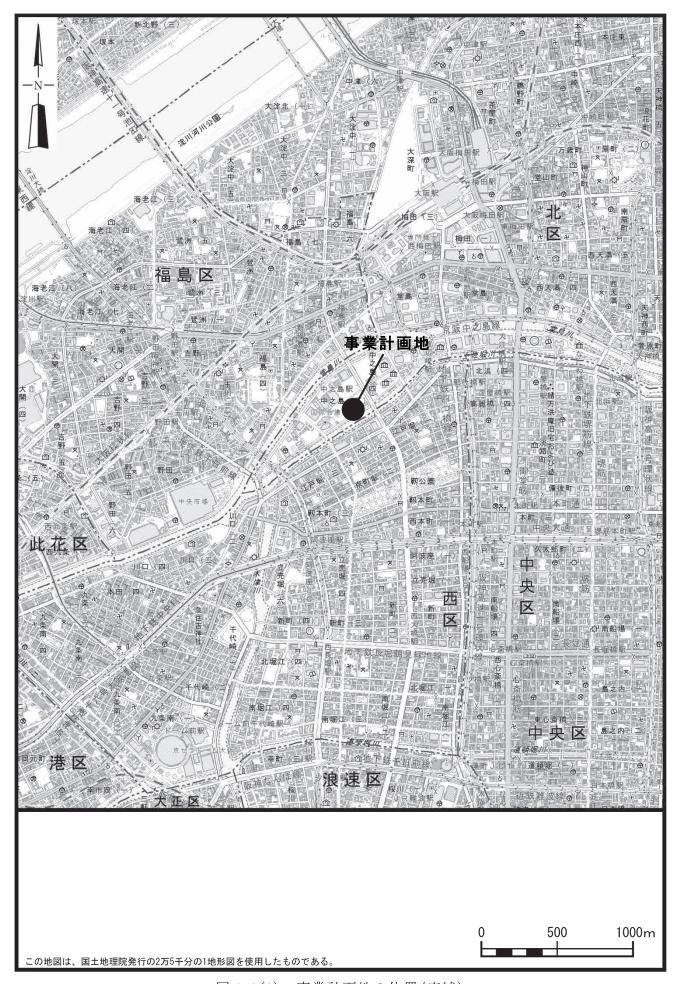


図 1-1(1) 事業計画地の位置(広域)

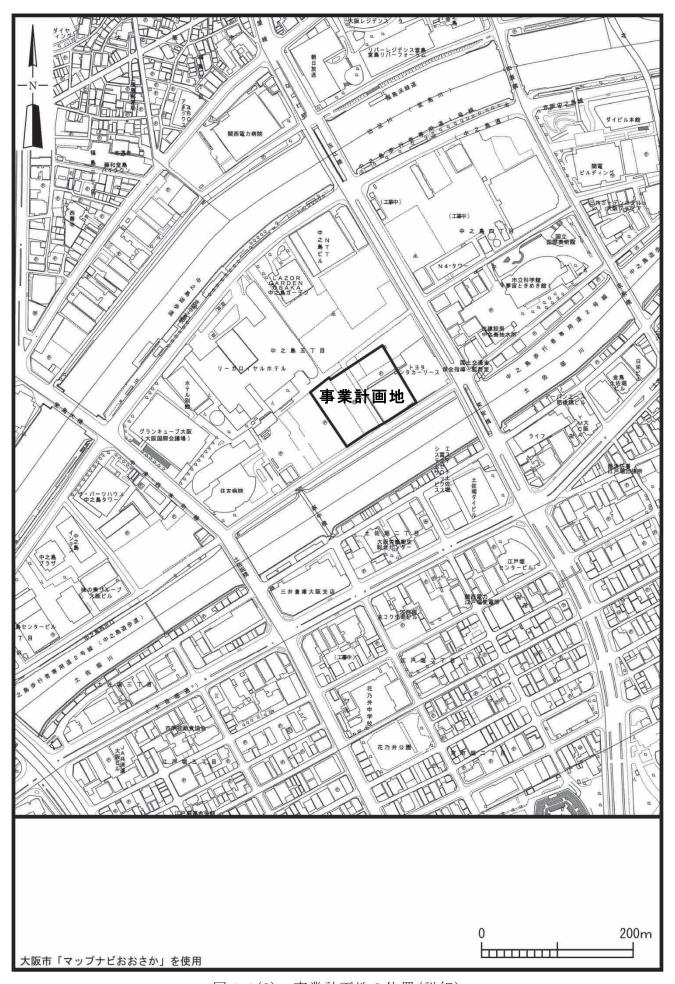


図 1-1(2) 事業計画地の位置(詳細)

#### (2) 事業の内容及び規模

① 内容

都心型集合住宅の新築

#### ② 規模

建物高さ:約205m

延べ面積:約129,000 m<sup>2</sup>

#### 1. 2. 5 事業計画

#### (1) 事業実施の背景

事業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わ筋線新駅の整備とともに、土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。今後、低未利用地の土地利用転換が進み、関西国際空港や新大阪駅等へのアクセスが可能ななにわ筋線新駅前の立地にふさわしい質の高い都市空間の創出や、国際競争力の強化やにぎわい創出に資する業務、商業、宿泊、居住又は情報・通信機能等の複合的な機能の導入が求められている。

#### (2) 対象事業の計画の策定の経緯

事業計画地を含む中之島五丁目地区では、令和4年6月にエリア内権利者で構成されるまちづくり協議会を設置し、中之島五丁目地区のまちづくりに関する検討、連絡、協議及び調整を実施するとともに、土地区画整理事業の施行に向けた体制を整備した。令和5年12月には事業認可を受け土地区画整理事業が開始され、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。地区計画の概要は図1-2のとおりである。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。

なお、土地区画整理事業において「地区内共用車路」(令和7年度中供用開始予定) 並びに「市道中之島線」及び「都市計画道路中之島歩行者専用道2号線」(いずれも 令和8年度中供用開始予定)が整備される予定であり、本計画においても利用予定で ある。

#### (3) 施設計画

主要な施設の内容は表 1-1 に、施設配置図(平面図及び立面図)は図 1-3 に、完成予想図は図 1-4 に示すとおりである。また、計画施設の各階平面図は図 1-5、立面図は図 1-6、計画施設断面図は図 1-7 に示すとおりである。

住宅用の駐車場は、タワーパーキングと自走式駐車場の2種類を計画しており、 タワーパーキングの出入口は西側共用車路側、自走式駐車場の出入口は北側共用車路側に設ける計画である。

駐車場台数は、総合設計での必要台数をもとに必要最小限の台数を設定している。



図 1-2 中之島五丁目地区地区計画の概要

表 1-1 主要な施設の内容

	所在地	大阪市北区中之島五丁目3
	敷地面積	約 9,685 ㎡ (地区内共用車路の一部を含む)
事	区域の指定	都市計画区域内(市街化区域)
業計画地	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)
の概	防火地域	防火地域
要	基準建ペい率	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)
	建築面積	約 5, 400 ㎡ (建ぺい率 80%)
	容積対象面積	約 87, 100 ㎡
施	延べ面積	約 129,000 ㎡
設	階数	地上 57 階、地下1 階
の概	建物高さ	約 205 m
要	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。

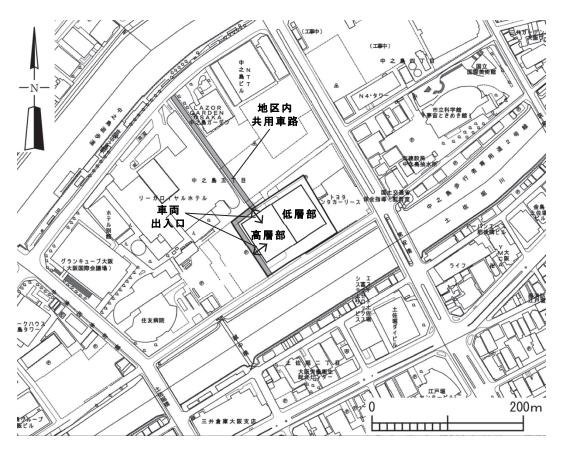


図 1-3(1) 計画施設の平面図

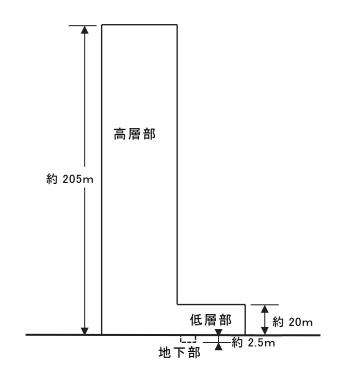


図 1-3(2) 計画施設の立面図 (南立面)



全体



低層正面



図 1-4 完成予想図

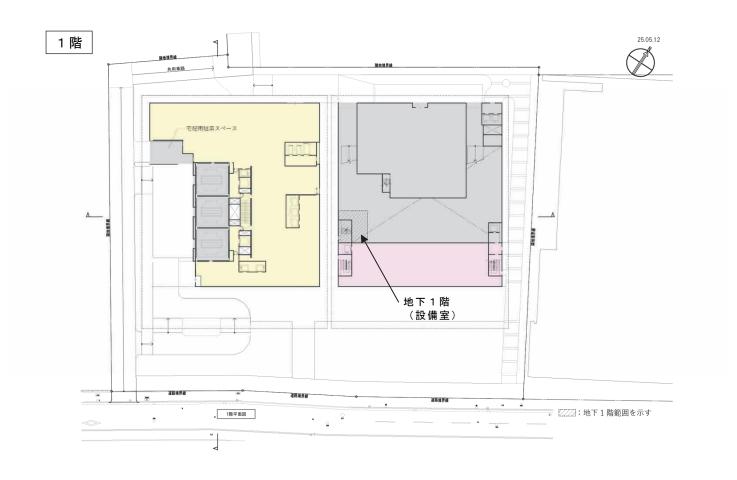
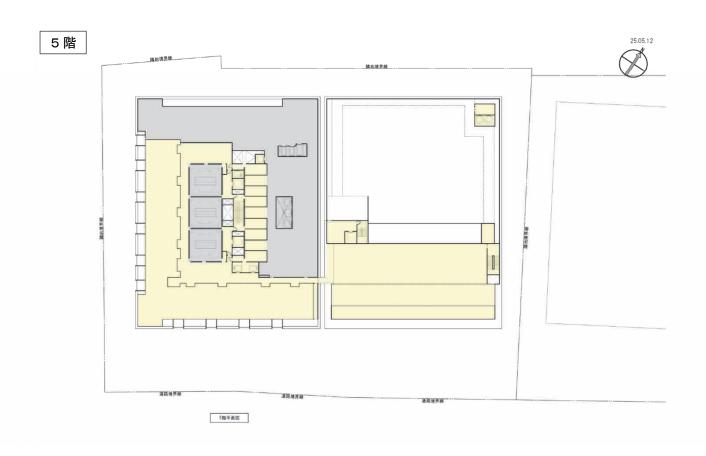








図 1-5(2) 各階平面図(3階、4階)



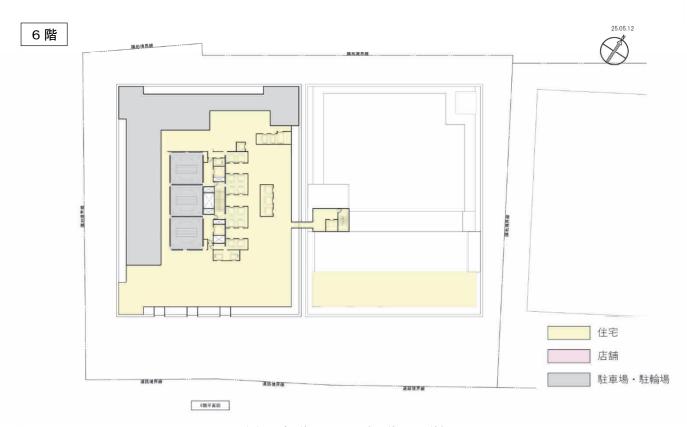
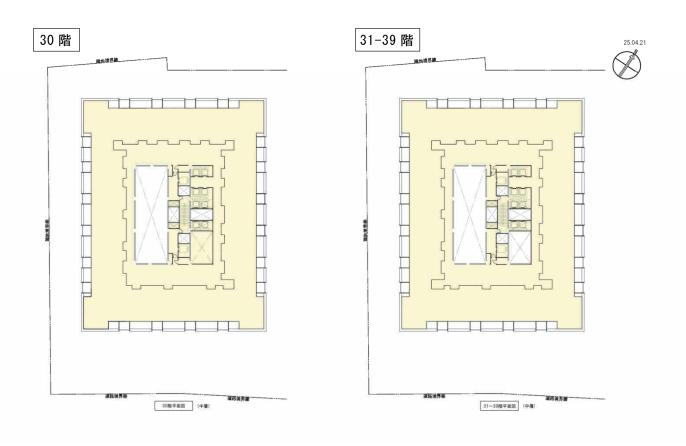


図 1-5(3) 各階平面図 (5 階、6 階)





図 1-5(4) 各階平面図 (7 階、8-12 階、13-28 階、29 階)



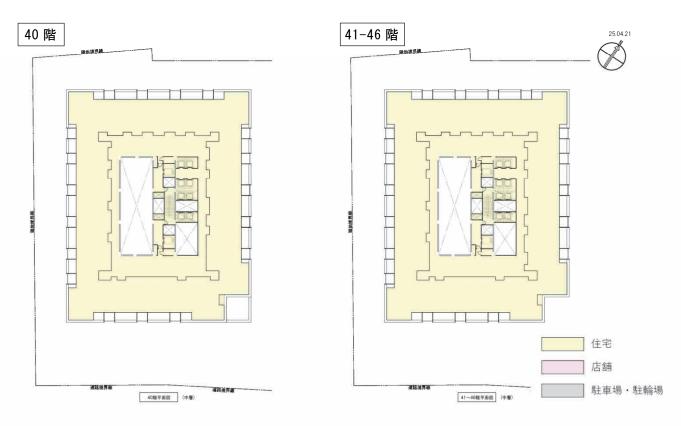


図 1-5(5) 各階平面図 (30 階、31-39 階、40 階、41-46 階)

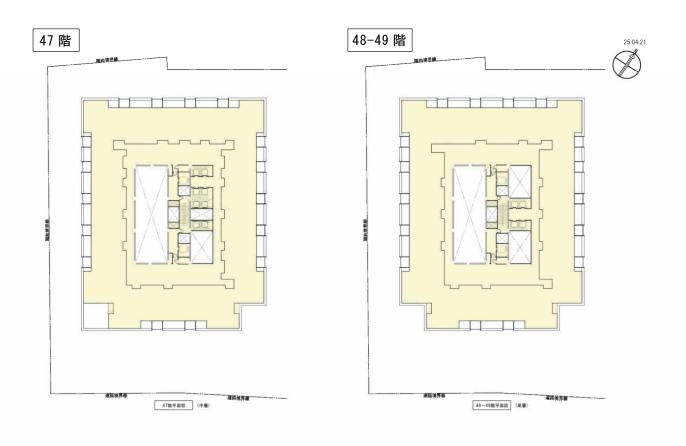


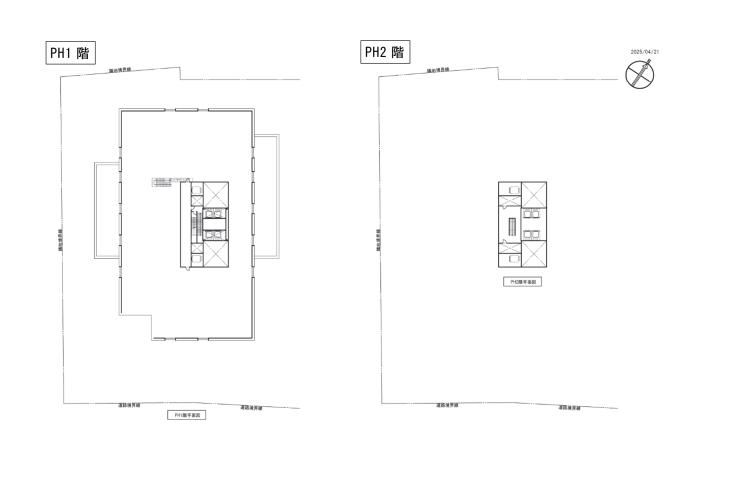


図 1-5(6) 各階平面図 (47 階、48-49 階、50-52 階、53 階)





図 1-5(7) 各階平面図 (54 階、55 階、56 階、57 階)



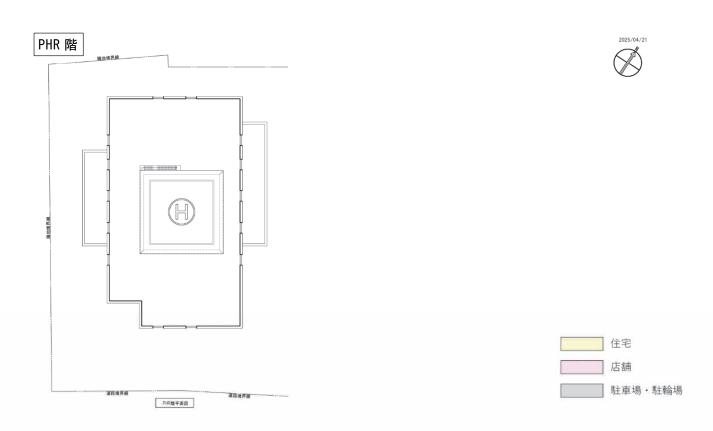


図 1-5(8) 各階平面図 (PH1 階、PH2 階、PHR 階)

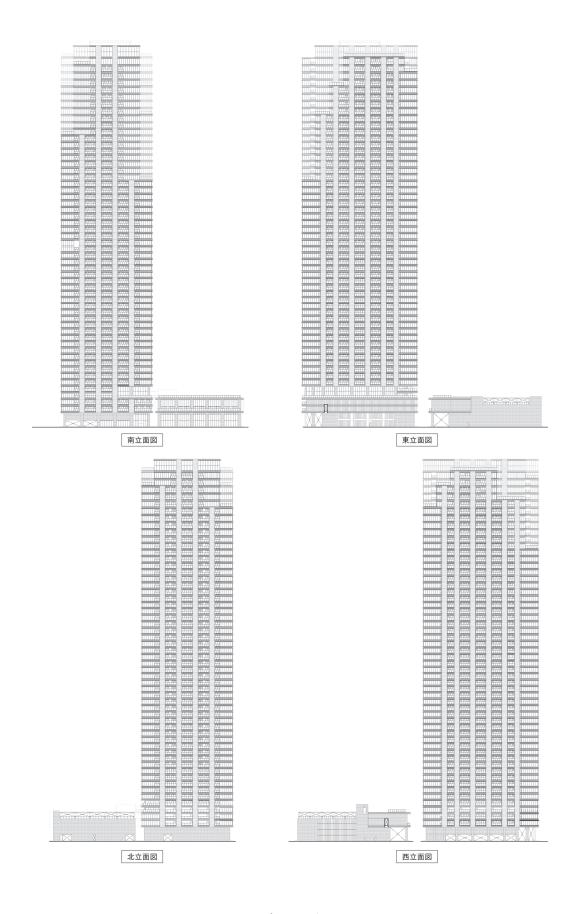
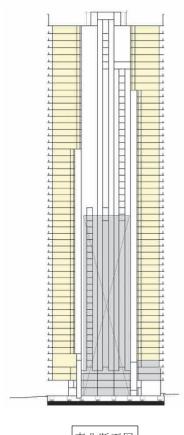


図 1-6 方向別立面図



南北断面図

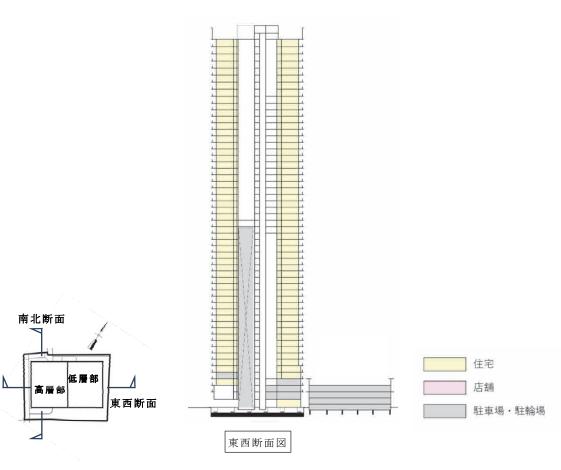


図 1-7 計画施設断面図

## 1. 2. 6 熱源計画

## (1) 熱源設備の基本的な考え方

### ① 住宅

共用部の空調設備については、個別熱源方式とし、電気式空気熱源ヒートポンプ を設置する。

また、専有部の空調設備・給湯設備については、個別熱源方式とし、電気式空気 熱源ヒートポンプを設置する。

## ② 店舗(1·3階)

個別熱源方式とし、電気式空気熱源ヒートポンプ等を設置する。

## (2) 熱源機器構成

熱源機器の構成は、表 1-2、表 1-3 に示すとおりである。

表 1-2 空調熱源

施設用途	冷暖房方式 (個別熱源)	エネルギー
住宅共用部 (エントランスホール以外)	① 電気式空気熱源ヒートポンプエアコン	電気
住宅共用部 (エントランスホール)	② 電気式空気熱源ヒートポンプエアコン	電気
住宅専有部	③ ルームエアコン	電気
店舗バック部(1・3階)	④ 電気式空気熱源ヒートポンプエアコン	電気
店舗テナント部(1・3階)	⑤ 電気式空気熱源ヒートポンプエアコン	電気

注:③は住宅各戸。

表 1-3 給湯熱源

施設用途	給湯方式	エネルギー
住 宅	⑥ 電気貯湯式湯沸器	電気
店舗	⑦ 電気式湯沸器	電気
共用部	⑧ 電気貯湯式湯沸器	電気

注:⑥は住宅各戸に設置。⑦、⑧は屋内設置。

#### 1. 2. 7 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である。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である。

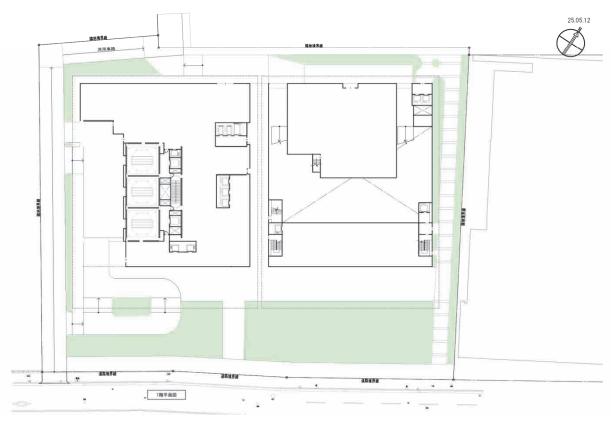
また、低層部 (5階) には、施設利用者が立ち入ることが可能な庭園を配置する計画である。

緑化計画の概要は表 1-4、地上部 (1階)及び低層部 (5階)における緑化計画図は 図 1-8 に示すとおりである。

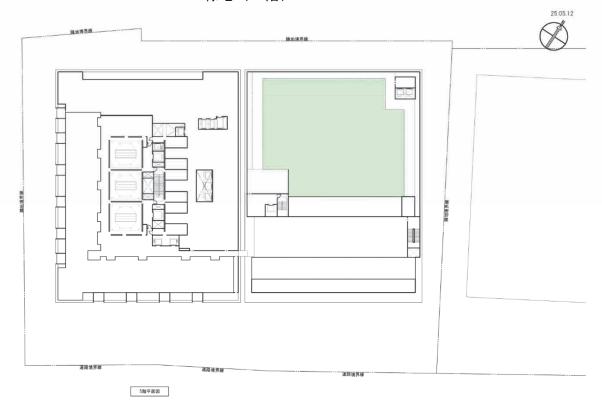
なお、大阪市建設局公園緑化部緑化課並びに計画調整局開発調整部開発誘導課及び建築指導部建築企画課との協議を踏まえ、「大阪市みどりのまちづくり条例」(平成 28 年大阪市条例第 31 号)、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱い要領」(昭和 49 年制定)、「大阪市総合設計許可取扱要綱」(昭和 54 年制定)で定められた基準である敷地面積の 3 %及び公開空地の 20%を上回る緑地を確保する計画である。

表 1-4 緑化計画

区分	緑地面積	概 要
地上部 (1階)	約 310 ㎡	歩道(道路)沿いに歩行者空間と一体となった街路樹の 列植や植栽帯により緑の景観を形成する。
低層部 (5階)	約 430 ㎡	利用者が自由に立ち入ることができる庭園及び南面には 四季折々の植栽により潤いを与える空間づくりを行う。



緑地(1階)



緑地 (5階)

図 1-8 緑地計画図(1階、5階)

#### 1. 2. 8 駐車場計画

駐車場については、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」(昭和 39 年大阪市条例第 93 号)(以下、「附置義務条例」という。)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。

また、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・0UT 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。

#### 1. 3 工事計画

#### 1. 3. 1 工事工程

工事の工程を表 1-5 に、主な工事内容を表 1-6 に示す。

本工事は、事業実施に必要な都市計画手続き、その他手続きを経て、2026 年度初頭 の工事着手、2031 年度の工事完了を目標としている。

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。

1年目 2年目 3年目 4年目 6年目 5年目 仮設工事 山留工事 磔 杭工事 工 掘削工事 事 地下躯体工事 新 地上躯体工事 築 工 仕上げ工事 外構工事

表 1-5(1) 工事の全体工程

(白紙)

# 表 1-5(2) 建設機械の月あたり台数

工事名		設機械	着工後月散	1	2 3	4	5	6 7	7 8	9	10	11	12	13 1	14 15	16	17	18 1	9 20	21	22	23	24 2	5 26	27	28	29 3	31	32	33 3	4 35	36	37	38 3	40	41	42 4	3 44	45	46	47 48	49	50 8	51 !	52 53	54	55	56	57	58 5	59 60	61	62	63 (	34 6	65	66
		· 机打機		50	50	50 5	50																																				+													+	-
		<b>ーラー</b> クレ	ーン 70t	50 50																																																					
		K.圧縮機	5m3	50	50	50 5 50 5	50																																																		
		. 1. 47-	Jillo	50		50 5	50																																																		
	7	-/V-y-	150kVA	50	75	50 5 75 7	5 75																																																		
Į	E 75 4	:ルダー 電機 ックホウ	0.45m3	75 50	75 50	50 5	50																																																	-	
-	719	ソクポワ				50 5	0 00																																																	-	
	77	タークレー: ックホウ		50 50		50 5 50 5	50 50				-														-					-																											
	119	ソクホワ	0.2m3	50	50	50 5	50																																																		
						_				_																																	$-\!\!\!+$			_										_	
		-スドリル機				50 5	50	50	50																																															_	
	発育		150kVA			50 5 00 10	50	50	50																																																
	発育		125kVA				100	100 1	100																																																
基	-		ーン 150t			50 5 50 5	50	50	50																																																
工一杯	た コン	/ジンウェル	ダー			50 5	50	50	50																																																
* 7		フージャッキ	-			50 5	50	50	50																																																
	パッ	ックホウ	0.45m3			50 5	50	50	50																																																
	ラフ	タークレー	ン 70t			70 7	70	70	70																																																
	生□	コン車			6	00 60 20 2	600	600 6	800 20																																																
	バキ	キューム車				00 60 20 2	50 50 50 100 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 5	20	20																																																
	ラフ	タークレー	ン 70t				25	25		25 25	5 25	25																																													
	パツ	ックホウ	1.2m3				50	50	50	50 50	0 50	50																																													
		ックホウ	0.8m3				25 50 50 50	50		50 50	0 50																																														
3	1 パッ	クホウ	0.45m3				50			50 50		50																																													
ΙÏ	Ë ,	ックホウ ックホウ	0.25m3				25			25 25																																															
- 4	150	クホウ	0.1m3				25			25 25																																															
	ショ	ベルドーザ					25	25		25 25																																															
		<b>K圧縮機</b>	1.1m3				25 25			25 25																																															
摊	B 20	1—5—71 <i>4</i>	-'2 120+TE			_			_	75 75	_	-	75	75	75 7	75 75							_							_									+	1 1			-+			1							<del>                                     </del>			+	-
I	F	14-71	ーン 120tTF ン 70t							50 50			50	50	50 5	50 50																																									
4	#	, de .	700							20 20		50 20	50 20	50 20	50 5 20 2	50 50 20 20																																								_	
_  <u> </u>		***								00 400	400	400	400	400	400 40																																										
- T	-			+ +					- "	400	0 400	400		_			75	75	75	75 7	5 75	75	75	75 7	E 75	75	75	75 75	75	75	75 75	75	75	75	75 7	5 75	75	75 7	15 75	75	75	5 75	75	75	75 7	5 75	75	75	75							$\dashv$	-
ΪΞ	E 27	リークレーン リタークレー: ップ車	, ン 70t				1						75 25	75	75 7 25 2	75 75 25 25 20 20	75 25 20	75 25 20	75 25 20	75 7 25 2	5 75 5 25			75 7 25 2	5 75	/0	75	/U /D	/0	/5	75 /5	/ /5	/0	75	05 0	10 /0	75	75 7	5 75	75	75	75 75	75	75	75 7	5 75	75 25		/0							-	
華 素	K 2/		J /0t											20	20 2	20 20	20	20	20	25 2 20 2	0 20				25	20	20	20 20 20 20	20	20	20 20	25	20	20	20 2	25	20	20 2	20	25	20	25	20	20	20 2	0 25			20							-	
	ドロ車	/ノ早											20			20 20 00 400	400	20	400										20				20 400		20 2 00 40			20 2 400 40				0 20			20 20 400 40				400							-	
1	<u>.</u> ===	ン草		+	_		+ +			-	+		400	400	400 40	JU 400	400	400	400 4	UU 40	0 400	400	400 4	100 40	0 400	400	400 4	00 400	400	400 4	100 400	400	400	400 4	UU 40	00 400	400 4	400 40	400	400	400 4	0 400	400	400							_	_			_	+	
I 돌	사	ックホウ ックホウ	0.45m3																																										2:	5 25 5 25	25 25	25	25 25	25 25	25	25 25 25 25	25	25 25	25	25 25	
<b>—</b>	*** バッ	<b>ソクホウ</b>	0.2m3	1			1					<b>L</b>									_				1																	1	_		2	5 25	25	25	25								
1		総合計		425	425 15	15 151	5 1790 1	365 13	365 8	20 820	0 820	820	1065	1065 1	065 106	1065	520	520	520 5	20 52	520	520	520 5	520 52	0 520	520	520 5	20 520	520	520	520 520	520	520	520 5	20 52	20 520	520 5	520 52	520	520	520 5	0 520	520	520	520 57	0 570	570	570	570	50	50	50 50	50	50	50	50	

# 表 1-5(3) 建設機械の日あたり台数

**************************************
**************************************
*** *** *** *** *** *** *** *** *** **
3 3 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2
59 60 61 62 63 64 65 66 6
60 61 62 63 64 65 66 6
61 62 63 64 65 66 6
62 63 64 65 66 6
63 64 65 66 6
64 65 66 6
65 66 6
1

# 表 1-5(4) 工事関連車両の月あたり台数

<b>I</b>		建設機械	着工後月数	1	2	3	4	5	6	7 8	8	9 1	10 1	11 1	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	4 25	5 2	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	1 4	12 4	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	5:	9 60	0 6	1 6	32 6	63	64	65	66	67	
		ンプ	10t		0 600	600	600	600																																																																		
	山上	レーラー	25t				60	60																																																																		1
	事ト	ラック	10t				30	30																																																																		ļ
			4t		0 150			150																																																																		l
		フタークレ		_	0 50		50	50	_			_		_	_											₩		-	_	_	_										-	1	-	-		_	_	_														-		-	_		_		$\rightarrow$				$\vdash$	1
		ンプ	10t			800	800 60	800	800 60	800 60																																																																l
		レーラー	25t			60 90	90	90		90				-													-															-		-		-																					_							ł
養	枕上	ラック ラック	10t																																																																							ł
軍工事		フック シフタークレ	4t ーン 70t			70	70			240 70				-															-	- 1												-				-																				-								ł
T	-	ファークレ Eコン車	ーノ /0t 10t			800	600	600																																																																		ł
		「キューム				20	20	20	20	600 20																																																																l
		ンプ	10t				_				800 1	500 18	500 15	500												+		+		-													+							-															+				+			$\rightarrow$	$\Box$	1
		レーラー	25t										25	25																																																												İ
	削し	ラック	10t					25						25																																																											ı	
	事ト	ラック	4t					50	50	50	50	50	50	50																																																												ĺ
	Ð	フタークレ	ーン 70t						25	25	25	25	25	25																																																												j
	7	レーラー ラック	25t												20	20	20	20	20																																																							1
	地下	ラック	10t								60	60	60		60	60	60	60																																																								1
	躯卜	ラック	4t							1						150	150																																																									1
	生ラ	フタークレ													50	50	50	50																																																			_					1
		シプ車	10t												20	20	20	20	20																																																							1
		コン草	10t						_	4	400	400 4	400 4			400		400	400							₩		-	_	_	_										-	1	-	-		_	_	_														-		-	_		_		$\rightarrow$				$\vdash$	1
	<u></u>	レーラー	25t													100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100		_			00 1			100	100			100	100		100						-				100	100	100	100 100	100 100	100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100		-												l
躯	Ĩ	フック	10t											-	100	100	100	100 80	100	100	100	100	100	100	10	0 100		00 1	00 1	100	100	100	100	100 80	100	100	100	100	100	100	100	0 10	10 10	0 10	00 10	00 1 80	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	10		10				_							ł
体	躯厂	- ラック ラック ・フタークレ ・ンプ車	4t ーン 70t												25	25	25	25			25	25	25	25	2	-	-	80	80 25	80	25	25	25	25	25	25	25	80	80	80	. 8	9	50 8	50 8			80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	25			•												l
事	Ξ 🖁	ファーシレ か。子音	ーノ /0t 10t												20	20	20	20				20			_					25 20	20	20	20	20		20	20	20	20	20	0 2	0 2	0 2	0 2		25	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20																l
*	<b>*</b> *	コン草	10t													400	400	400	400							_						400				400	400	400	400	400	40	0 40	_						400	400	400	400	20 400	400	400	400	400												-					l
	,, L	レーラー	25t		1	$\vdash$			-				-	$\dashv$	.00	700	700	700	700	700	700	700	+30		70	+	+	7	+				10	10		10		10	10	10	0 10	_	_			_	_	10							10	10	10					_	_	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	,
	포발	レーラー ラック ラック	10t																														70	70		70		70	70	70					10	10 70	70	70	10 70	10 70	10 70 500	10 70 500	10 70 500	10 70 500	70	70	70	10 70	10 70 500	70	70	0 7	0					70	70	70		70	70	1
	- H F	ラック	4t																														500			500	500	500								500 5				500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	50			00 5	00 5	00			500	500		500	500	,
	4	ンプ	10t																																																							100			10	_	0 10	_	_	_	_		_	100			100	1
	外横ト	プレプ レーラー	25t									ĺ																						1										1														10	10	10				10	10	10	10		10	10	10	10	10	1
	Ξŀ	ラック	10t																																																							220	220	220 400	22	0 22	20 22	20 2	20 2	20 :	220 2	220	220	220	220	220	220 400	1
	¥  -	ラック	4t																																																							220 400	400	400	22	0 40	0 40	00 4	100 4	00 4	100	400	400	400	400	400	400	1
		総合計		89	0 890	2770	2770	4695 3	805 3	805 26	625 2	325 23	325 23	325 1	425	1425	1425	1425	1425	725	725	725	725	725	72	5 72!	5 7	25 7	25	725	725	725	1305	1305	1305	1305	1305	1305	1305	1305	130	5 130	5 130	5 130	5 130	105 13	305 1	1305	1305	1305	1305	1305	1305	1305	1305	1305	1305	2035	2035	203	203	5 203	5 131	10 13	10 13	10 1	310 13	310 1	310	1310	1310	1310	1310	1

# 表 1-5(5) 工事関連車両の日あたり台数

		*	工後月数																																																													
I		主股機械		1	2	3 4	5	6	7	8	9	10 11	1 12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22 2	23 2	24 2	25 2	26 2	7 26	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38 3	9 4	10 4	11 4:	2 4	3 44	45	46	47	48	49	50	51 5	52	53 5	i4 5	5 5	6 5	7 58	59	60	61	62	63	64	65	ŧ
Т	55		10t	25	25	25 2	25 25	5																		-																															1							-
	ш	ノーラー ラック ラック	25t	5	5	5	5 5	5																																																								
	置上	ラック	10t	5	5	5	5 5	5																																																								
	<b>事</b> ト:	ラック	4t	10	10	10	10 10	0																																																								
	<del>5</del>	フタークレーン	, 25t	2	2	2	2 2	2																																																								
	4	ンプ	10t			35 3	35 35	5 35	35																																																							
	H	<i>∕</i> − <del>5</del> −	25t			5	5 5	5 5	5																																																							
基	# F:	ラック	10t			5	5 5	5 5	5																																																							
硬工	Ĭ H	ラック	4t			15	15 15	5 15	15																																																							
*	₹ >:	ラック ラック フタークレーン コン車	, 70t			3	3 3	3 3	3																																																							
	_		10t			80 8	30 80	80	80																																																							
		キューム車	10t			2	2 2	2 2	2																																																							
	¥	ンプ	10t				90	90	90	90	90	90	90																																																			
	掘り	/ <del></del>	25t				2	2 2	2	2	2	2	2																																																			
	削上	ラック	10t				5	5 5	5	5	5	5	5																																																			
	<b>∓</b> ⊦:		4t				5	5 5	5	5	5	5	5																																																			
	₹	フタークレーン					1	1 1	1	1	1	1	1																																																			_
	-1	ノ <del>ーラー</del> ラック ラック	25t							3	3	3	3	3	3 3	3 3	3																																															
	뿟낟	ラック	10t							5	5	5	5	5	5 8	5 5	5																																															
	躯片	ラック	4t							10	10	10	10 1	10 1	10 10	10	10																																															
	또	フタークレーン ンプ車	, 70t							2	2	2	2	2	2 2	2 2	2																																															
	事ポ	シプ車								2	2	2	2	2	2 2	2 2	2							_			_												_																									
		コン車	10t							70	70	70	70 7	70 7	70 70	70	70						_	_			_	_		_					_		_	_	_	_			_	-	-						_		_	_	_		_	-						_
	ᇤᆘ	∕ <del>-5</del> -	25t											5	5 8	5 5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5 5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5 5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5								
400	Ĩ L	ラック	10t											5	5 8	5 5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5 5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5 8	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5								
体	躯片	ラック ラック フタークレーン ンプ車	4t										1	10 1	10 10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10 1	10 1	0 10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10 1	10 1	0 10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10								
풀	포를	フタークレーン	70t											2	2 2	2 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2								
*	キーボ	ンフ車 	10t										_	2	2 2	2 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2 -	2 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2								
	14	コン田	10t	+				+					+ 7	70 7	70 70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	/0	70	70	70 7	70 7	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	/0	70	70 7	70 7	70 70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	_	_				_		_
	ᇎᄓ	/ <del></del>	25t													1														5 I	5	46	5	10	5 10	10	5 10	10	40	5	40	40	40	0 .	0 -	5 8 10 10	5 10	10	40	5	5	10	5	10	10	10	0 -	0 5	10	5	5	5	5	
	# IT	/一ラー ラック ラック	10t																										1		10	10				10	10		10		10	10	10	10 1	10 1		20	10			10	10 20			10 20	20 2	10 1	10 10		10		10		
-	⊥ h:	797	4t	+								-		+	-	1						-		-	-	-			+ 2	20 2	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20 2	20 2	20 20	20	20	20	20	20				_	_	_	20 20 20 20	-					_
	外点	ンプ ノーラー	10t																																																	20	20	20	20	20 2	20 2	20 20	20	20	20	20	20	
	エーニ	,— <del>,—</del>	25t 10t													1																																				10	10	10	10	10		2 2	12	10	2	10	10	
	Ϊ * Μ	197 inch	4t													1																																				10 20		10 20	10 20		10 1 20 2	10 10 20 20	10 20		10 20	10 20	10 20	
$\vdash$	Įr:	総合計	41	47	47	192 19	20 00		940	195	195	195 1	05 10	00 44	36 186	100	186	94	94	94	94	04	94	0.4	04	04	04	0.4	04 10	20 10	100	100	100	100	120	120	100	100	100	100	100 1	100 1	100 4	20 10	20 10	29 129	100	100	120	100	120		20 181 1					20 20 37 87						_
		梅百町		4/	4/	192 1	295	248	248	195	180	190 1	90 18	18	186	186	186	84	84	84	84	84	84	34	84	<b>34</b>	<del>74</del>	<b>54</b>	77 12	12	129	129	129	128	128	129	128	128	128	128 1	128 1	128 1	1.29	12	12	:# 128	129	128	129	128	129	181	igi j	101	101 1	01  5	9/ B	) 8/	8/	8/	8/	8/	8/	

表 1-6 工事の内容

	[ 事区分	工事内容
仮設工事		・事業計画地の敷地境界線に沿って仮囲い及び工事関連車両の 出入口を設置、歩道の切り下げ等を行う。 ・揚重設備、工事機械、足場、電気、給排水などの準備工事を 行う。
	山留工事	<ul> <li>・新築掘削工事に先立ち、新築建物の山留壁として、ソイルセメント柱列壁を構築する。</li> <li>・ソイルセメント柱列壁は GL-15mまで設置する。</li> <li>・工事において発生する汚泥はセメント材と混合しているため、固化させた後にダンプトラックにて中間処理場へ搬出する。</li> </ul>
基礎工事	杭工事	・安定液を使用しながら杭孔を GL-50m程度の建物支持層まで掘削し、鉄筋を挿入した後、トレミーパイプを使用して生コンクリートを打設して場所打ちコンクリート杭を築造する。
	掘削工事	・地上レベルから基礎底(GL-5m程度)に向けて、地盤を順 次掘削を行う。段階ごとに必要な山留め支保工を設けて、山 留壁の変形を防止する。
	地下躯体工事	・基礎構築から B1F 躯体を順次施工する。
新築工事	地上躯体工事	・低層部は在来工法で施工し、鉄筋型枠施工後にコンクリートを打設する。 ・中高層部の柱・梁・床板はハーフプレキャストコンクリートを使用し、タワークレーンにて組立を行い、仕口部分及び床コンクリートを打設する。この繰り返しにより地上躯体を施工する。
	仕上げ工事	・躯体工事が完了した階から順次、仕上工事を行う。 ・設備機器の搬入据付、空調設備、電気設備、給排水設備、エレ ベーター、立体駐車場等の工事を行う。
	外構工事	・舗装、植栽工事等を行う。

#### 1. 3. 2 工事中の歩行者動線(安全性の確保)

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してい る。

また、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。

#### 1. 3. 3 工事関連車両走行ルート

建設工事に伴い発生する工事関連車両の主要通行ルートは、図 1-9 に示すとおりである。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。

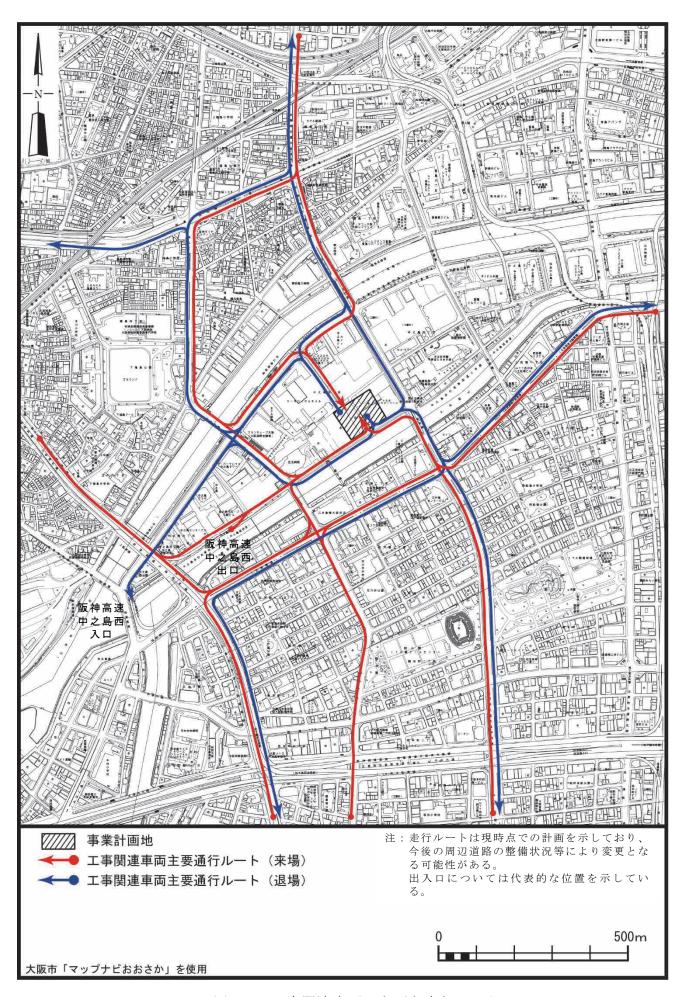


図 1-9 工事関連車両の主要な走行ルート

#### 1. 3. 4 環境保全対策

工事の実施にあたっては、周辺地域に対する影響を軽減するため、できる限り最新の 公害防止技術や工法等を採用し、低公害型機材を使用する。

建設資機材等の運搬にあたっては、車両走行ルートの適切な選定、走行時間帯の配慮、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により周辺環境に配慮する。

#### (1) 大気質、騒音、振動

工事の実施にあたっては、工事区域の周囲に仮囲い(高さ 3.0mの鋼板)を設置するとともに、適宜散水及び車両の洗浄を行い、粉じん・騒音の発生防止及び低減に努める。

大気汚染物質の排出量の削減及び騒音、振動による周辺敷地の環境への影響については、最新の排出ガス対策型建設機械及び低騒音・低振動型の建設機械・工法を採用するよう努めるとともに、建設機械については、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。また、騒音、振動については、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。

#### (2) 水質

工事区域内の濁水 (雨水及び滞留地下水) は工事区域内に沈砂集水ピットを設け、 浮遊物の沈殿及び中和処理により浮遊物質量及び水素イオン濃度が排出基準値以下に なるように処理した後、公共下水道に放流する。排水については、下水道法及び大阪 市下水道条例に基づき、必要に応じて届出を行い、排出基準を満足していることを確 認する。なお、ピット内に堆積した土砂は適宜除去し、沈砂能力を良好に保つ。ま た、除去した土砂は専門業者に委託し適切に処分する。

#### (3) 地盤沈下

工事の実施にあたっては、新築建物のすべてについて、遮水性の高いソイルセメント柱列壁を深い粘性土層(難透水層)まで貫入させることによって側方及び下方からの地下水の発生を抑制するとともに、ソイルセメント柱列壁と切梁やアースアンカー等により地盤変形の抑制などの対策を講じることにより、地盤沈下による周辺構造物への影響が生じないように配慮する。

#### (4) 廃棄物・残土

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する。

#### (5) 地球環境

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。

#### (6) 交通対策

建設資機材搬入車両の計画的な運行により、適切な荷の積載を行い、工事関連車両の台数をできる限り削減するとともに、アイドリングストップの励行等を行う。

走行時間帯については、ラッシュ時など混雑する時間帯をできる限り避けるとともに、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・平準化に努め、周辺道路において入場待ち車両が発生しないよう適切な運行に努める。

走行ルートについては、幹線道路をできる限り利用するとともに、複数のルートを 設定し、車両の分散化を図る。

なお、工事関連車両の出入口や走行ルートについては、警察や道路管理者等の関係 機関と協議調整を行う。

また、工事関係者の車両による通勤は原則として禁止とする。

#### 1. 4 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。SDGs の 17 の目標は図 1-10 に示すとおりである。

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。

本事業において SDG s 達成への貢献が期待される取組みは、表 1-7 に示す通りである。

# SUSTAINABLE GALS DEVELOPMENT GALS





































目標	あらゆる場所で、あらゆる形態の貧 困に終止符を打つ	目標 10	国内および国家間の格差を是正する
目標	飢餓に終止符を打ち、食料の安全確保と栄養状態の改善を達成するとともに、持続可能な農業を推進する	目標 11 目標	都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする 持続可能な消費と生産のパターンを
目標	あらゆる年齢のすべての人の健康的 な生活を確保し、福祉を推進する	12	確保する   気候変動とその影響に立ち向かうた
目標	すべての人に包摂的かつ公平で質の	13	め、緊急対策を取る
4	高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する	目標	海洋と海洋資源を持続可能な開発に 向けて保全し、持続可能な形で利用
目標 5	ジェンダーの平等を達成し、すべて   の女性と女児のエンパワーメントを   図る	目標	する   陸上生態系の保護、回復および持続   可能な利用の推進、森林の持続可能
目標	すべての人に水と衛生へのアクセス と持続可能な管理を確保する	15	な管理、砂漠化への対処、土地劣化 の阻止および逆転、ならびに生物多
目標 7	すべての人に手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへの アクセスを確保する		│様性損失の阻止を図る │持続可能な開発に向けて平和で包摂 │的な社会を推進し、全ての人に司法
目標	すべての人のための持続的、包摂的 かつ持続可能な経済成長、生産的な 完全雇用およびディーセント・ワー	目標 16	へのアクセスを提供するとともに、 あらゆるレベルにおいて効果的で責 任ある包摂的な制度を構築する
0	ク(働きがいのある人間らしい仕事)を推進する	目標 17	持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシ
目標	強靱なインフラを整備し、包摂的で 持続可能な産業を推進するととも に、技術革新の拡大を図る		ップを活性化する 

出典:一般社団法人日本 SDGs 協会ホームページ

図 1-10 SDGs の 17 の目標

表 1-7(1) SDGs 達成への貢献が期待される取り組み

	憲項目及び 記慮事項	環境配慮の内容	SDGs 目標 と対応
周調和との	周用 型と 変置 地 調和 の規	・大阪市環境基本計画に基準の達成、EV用充電施設の導入など、脱炭素化に改造を設し、EV用充電施設のまた、快適で東境にを支い建築物をめざす。・大阪市の「中之島五丁目地区地区計画である。・大阪市の「事業計画でおる。」をは場のの環境を有する堂島川と生を堀川のの歩道等を有する堂島川と生を堀川のからの歩道等の利用者の安全性・快適性を確保を可るの歩道等の利用者の安全性・中域である。・地区外周のからの歩道等の利用者の安全性・中域である。・敷地南側道路と一体のがより集が、生体堀川南岸路を整備する。・駐車場台数を必要最大の限り、のみに設けるののよいは、といるのののから、といるのののののののでは、といるのののののののののののののののののののののののののののののののののののの	7 エネルギーをみんなに 11 住み返けられる まるつくりを 13 系統支統に 13 系統支統に 2 つぐる責任 つかっ責任
	模・形状の 適正化	限に抑える。	CO
循環	資源循環	<ul> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	12 つくる R任 つかう R任
	水循環	・敷地内の雨水の潅水への利用などを検討する。 ・雨水浸透桝を設けるとともに、透水性舗装の採用 など、雨水の貯留浸透・地下水涵養能力の保全・ 確保のための対策を検討する。	12 つぐる責任 つかう責任 13 気候文献に 具体的な対策を

表 1-7(2) SDGs 達成への貢献が期待される取り組み

	遠項目及び 記慮事項	環境配慮の内容	SDGs 目標 と対応
生活環境	大質地音低悪気・下、周臭質底水振波、質、動音、ない、騒、、	・駐車場台数を関いる。 ・駐車場会に、入来動物をといり、大変、大変、大変、大変、大変、大変、大変、大変、大変、大変、大変、大変、大変、	7 注意ルギーモのAct 11 日本版けられる まかつくりを 13 原体のな対策を 9 産業と技術等数の 3 数をつくろう
	地盤沈下	・工事に伴う地下水位の変動による周辺敷地の地盤 沈下に対する配慮として、止水性山留壁(ソイル セメント柱列壁)を貫入させ地下水を遮水する工 法を採用する。 ・切梁やアースアンカー及び山留壁の変形の計測管 理を行い、地盤の掘削による周辺敷地の地盤変形 を生じさせないようにする。 ・建物地下階の範囲は必要最小限にとどめ、地下水 流動への影響を極力抑える計画とする。	11 由海路的市场 第5万亿亿条
	日照阻害、電波障害	・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、日照阻 害、電波障害への影響の低減に努める。	11 taktisha asocie

表 1-7(3) SDGs 達成への貢献が期待される取り組み

環境配慮項目及び 環境配慮事項		環境配慮の内容	SDGs 目標 と対応
生活環境	都市景観	<ul> <li>・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。</li> <li>・土佐堀川に面する南側道路沿いには、4m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、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。</li> <li>・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。</li> </ul>	11 thantisha
	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。	11 住み続けられる まちつくりを 13 紫皮変動に 13 紫皮変動に
	風害	<ul><li>・建物周辺への常緑樹植栽による風害抑制のための対策を行う。</li><li>・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配慮に努める。</li></ul>	11 daktisha
	交通安全	<ul> <li>・南側道路沿いには4mの歩道状公開空地を設け、 南側オープンスペースと一体となった、利便性・ 快適性の高い計画とする。</li> <li>・駐車場出入口は地区内共用車路側に設け、歩行者 と車の交差をできるだけ避ける計画とする。</li> <li>・工事中については、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、周辺地域へ の影響を可能な限り低減する。</li> </ul>	11 住み続けられる まちづくりを
自然環境	地象、水象	<ul><li>・本事業では地下水利用は行わない。</li><li>・基礎底のレベルをなるべく浅く設定し、地下水流動への影響を極力抑える計画とする。</li></ul>	11 住み後げられる まちづくりを
	動物、植物、生態系	<ul> <li>・沿道空間や低層部の屋上に緑地を配し、周辺の緑地に合わせた植栽を選定し、緑の連続性など生物多様性に配慮した植栽計画とする。</li> <li>・植栽については、在来種の積極採用により、生物多様性への貢献を図る。</li> <li>・また沿道の主要な外構に対して、生物多様性への取り組みを告知するサイン・樹木札などの設置に努め、普及啓発活動への取り組みを行う。</li> </ul>	11 他み様けられる まちつくりを 13 数数表数に 13 数数数数数を

表 1-7(4) SDGs 達成への貢献が期待される取り組み

環境配慮項目及び 環境配慮事項		環境配慮の内容	SDGs 目標 と対応
自然環境	自然とのふれあい活動の場	・緑地(低層部屋上緑地を含む)の確保など、自然とのふれあい活動の場の創造に努める。	11 在本部行为社会 第5分(9年)
歴史的・ 文化的環 境	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・調整を行い、適切に対応する。	11 HARHSHA BOOKE
地球環境	温室効果ガス、オゾン層破壊物質	・エネルギーの効率的利用のため、エコキュートの電力需要のピーク抑制や夜間電力の有効利用を行い、エネルギーの効率的利用に努める。 ・太陽光発電システムを採用し、再生可能エネルギーの利用に取り組む。 ・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。 ・熱負荷の抑制に配慮した断熱材、Low-e 複層ガラスを採用することにより ZEH-M Oriented 基準の達成に努める。 ・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を導入する。	7 エネルギーセラムなに キレスタワーンに 一〇一一 13 新検索動に 発売のな対策を
	気候変動適 応策	・専用部にエコキュートを採用することで、非常用水確保に寄与するシステムの構築を行う。 ・非常用発電機の活用による停電時の電力確保により建物のレジリエンス(機能維持・回復)と性能の向上を検討する。 ・浸水被害の回避のため、地下空間の利用を最小限度にとどめる。 ・風水害対策として、電気室などの重要機能室を上階に設置することで浸水によるリスクの軽減を図る。	11 日本級付金和名 第五分之刊表 第五分之刊表 13 原始交易に 13 原始交易に
次世代への貢献	環境イノベ ーションの 創出	・太陽光発電やEV用充電施設を設置するなど、脱 炭素に資する技術について、実装に向けた先進的 な取り組みを検討する。	7 エネルギーを示えなに もしてクローンに 13 紫泉電動に 13 紫泉電動に