

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。



この地図は、国土地理院発行の2万5千分の1地形図を使用したものである。

図 1-1(1) 事業計画地の位置(広域)

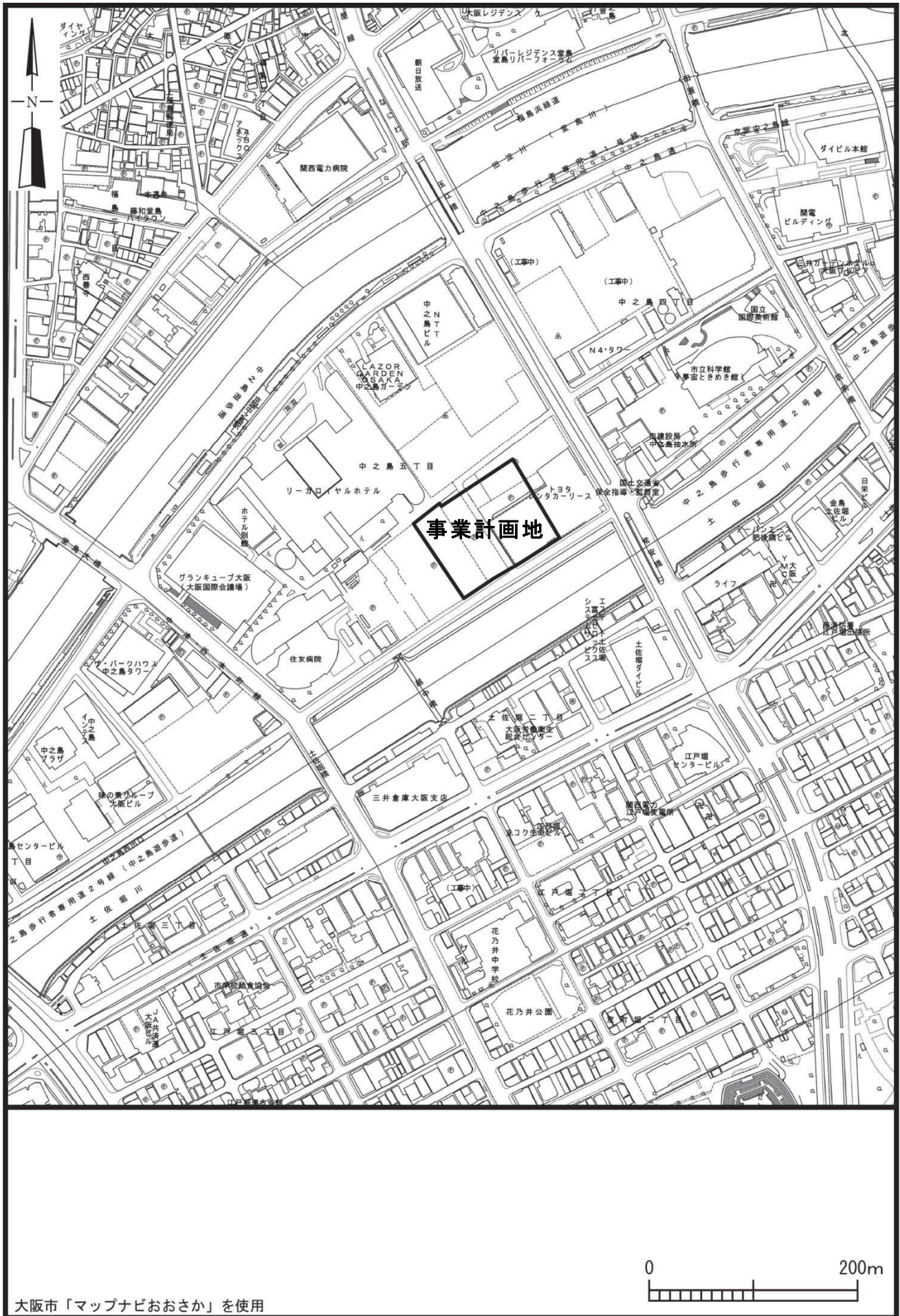


図 1-1(2) 事業計画地の位置(詳細)

(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 m²

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お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お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。

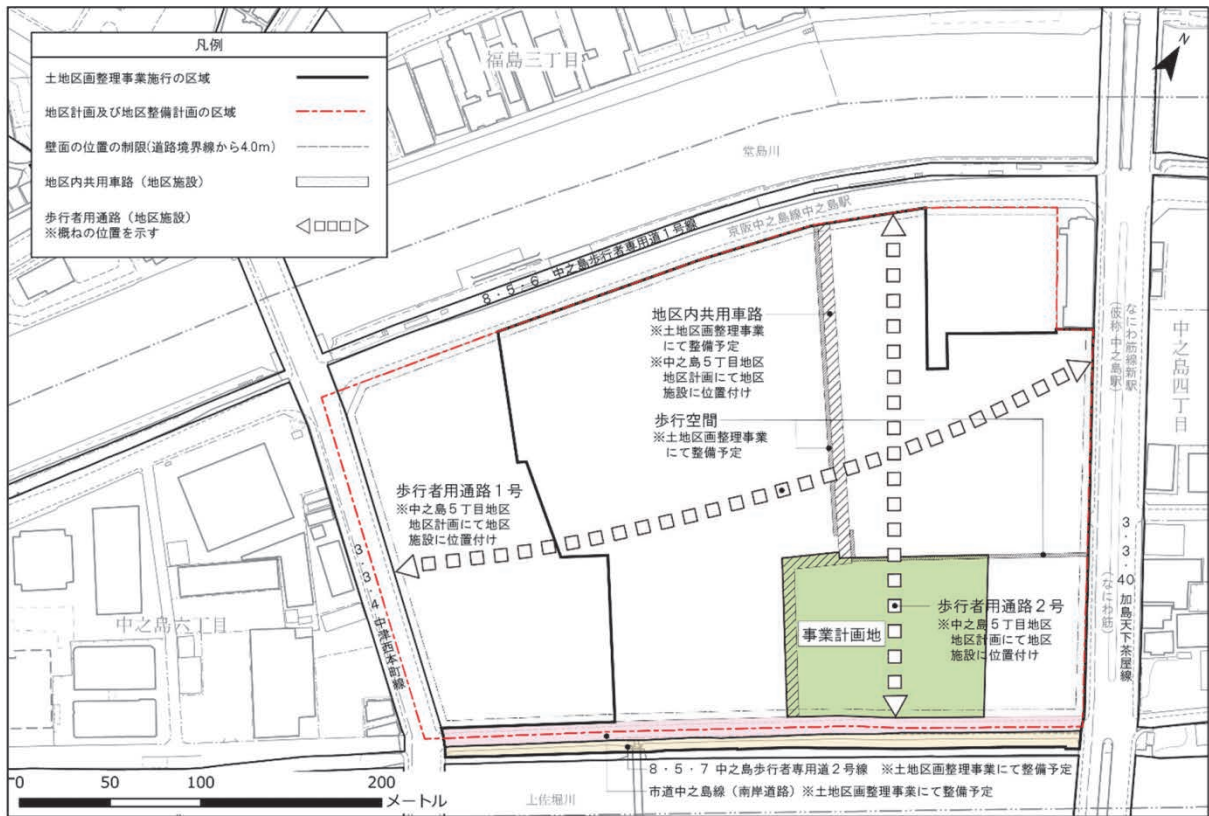


図 1-2 中之島五丁目地区地区計画の概要

表 1-1 主要な施設の内容

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 (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。

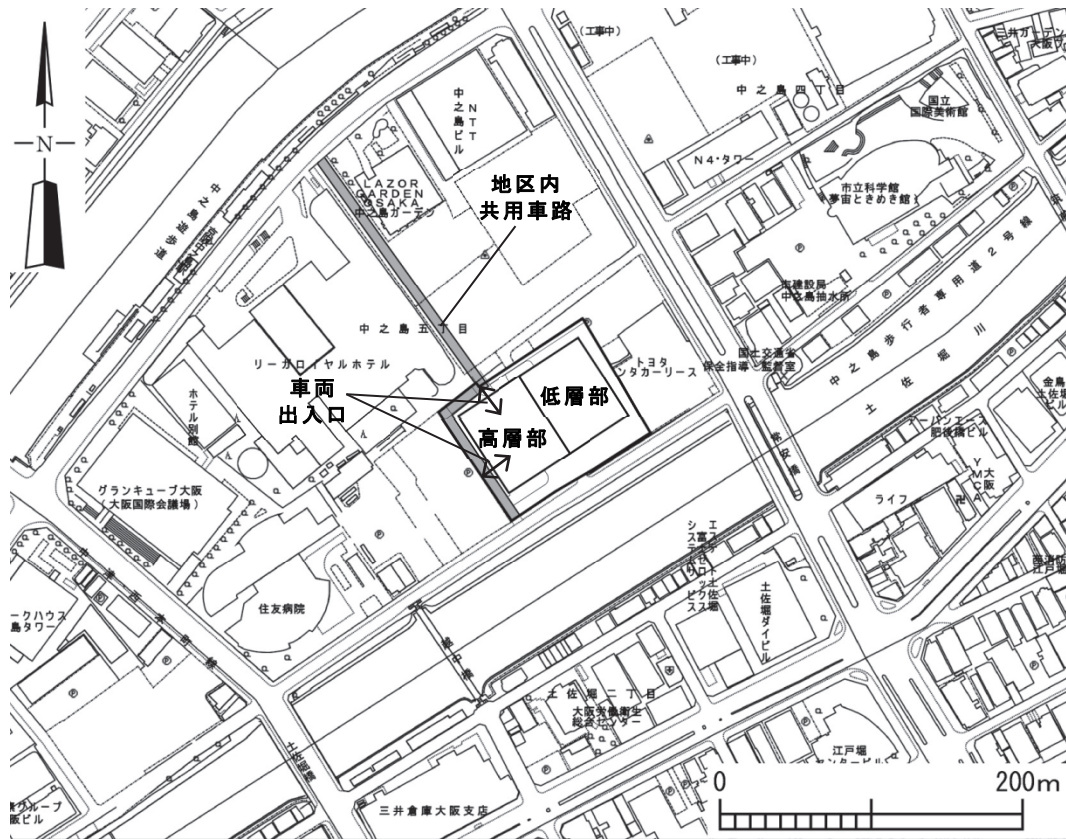


図 1-3(1) 計画施設の平面図

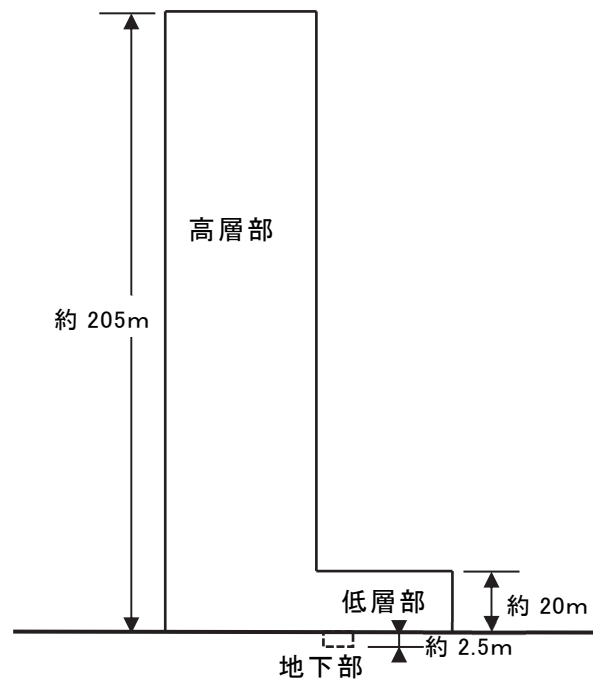


図 1-3(2) 計画施設の立面図（南立面）



全体



低層正面



パース視点方向図

図 1-4 完成予想図

3 階



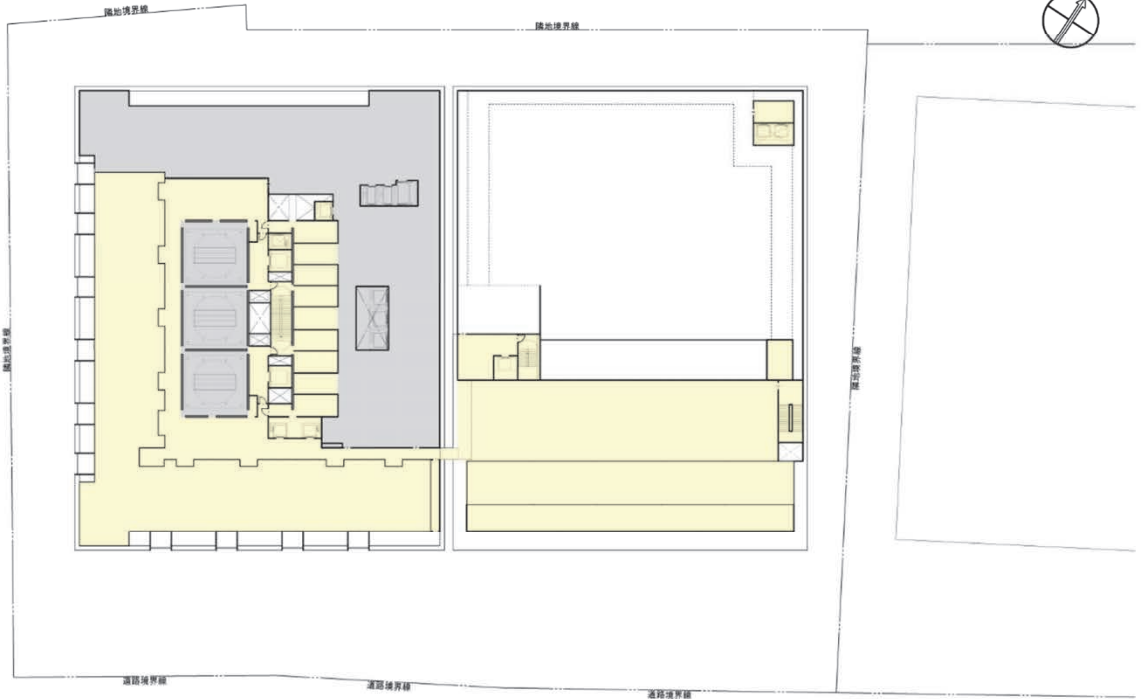
4 階



図 1-5(2) 各階平面図 (3 階、4 階)

5 階

25.05.12



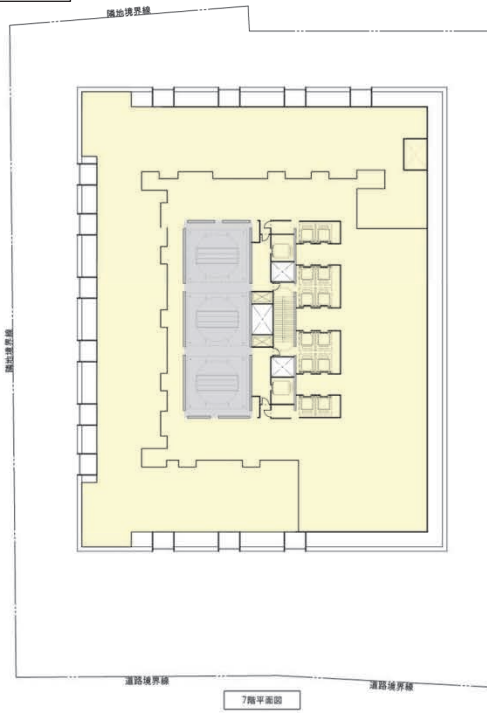
6 階

25.05.12

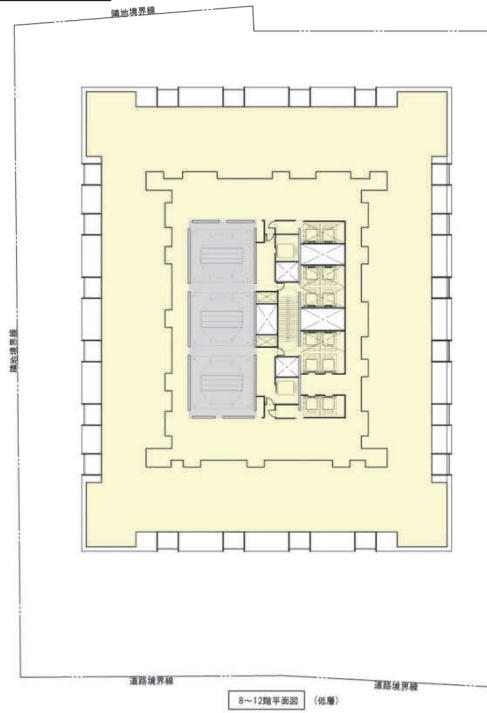


图 1-5(3) 各階平面図 (5 階、6 階)

7 階



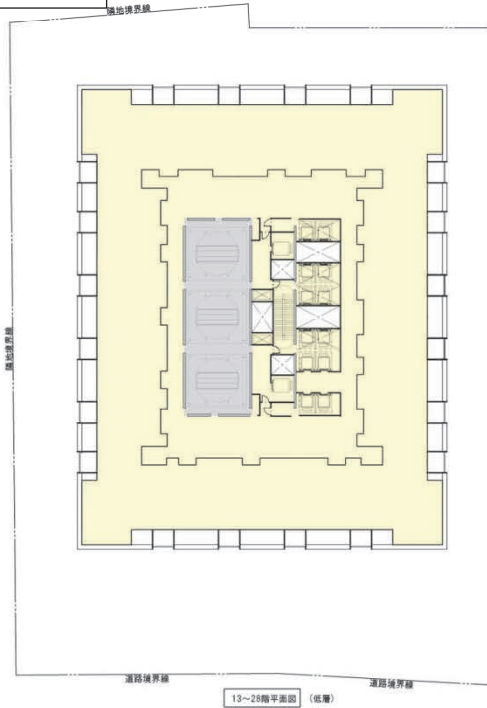
8-12 階



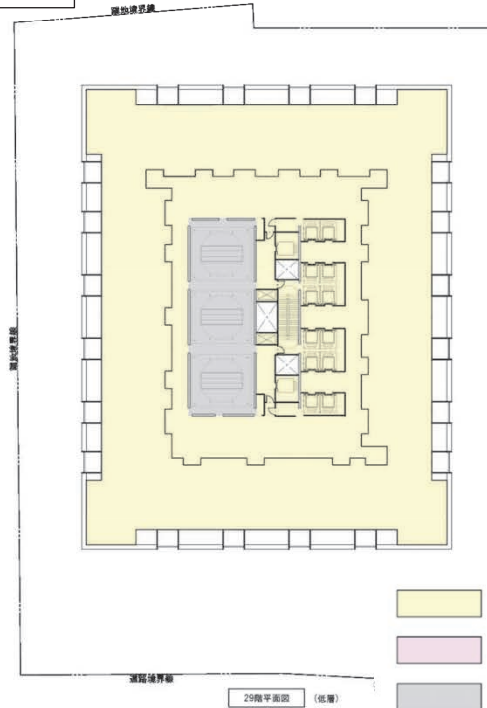
25.04.21



13-28 階



29 階



25.04.21



- 住宅
- 店舗
- 駐車場・駐輪場

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

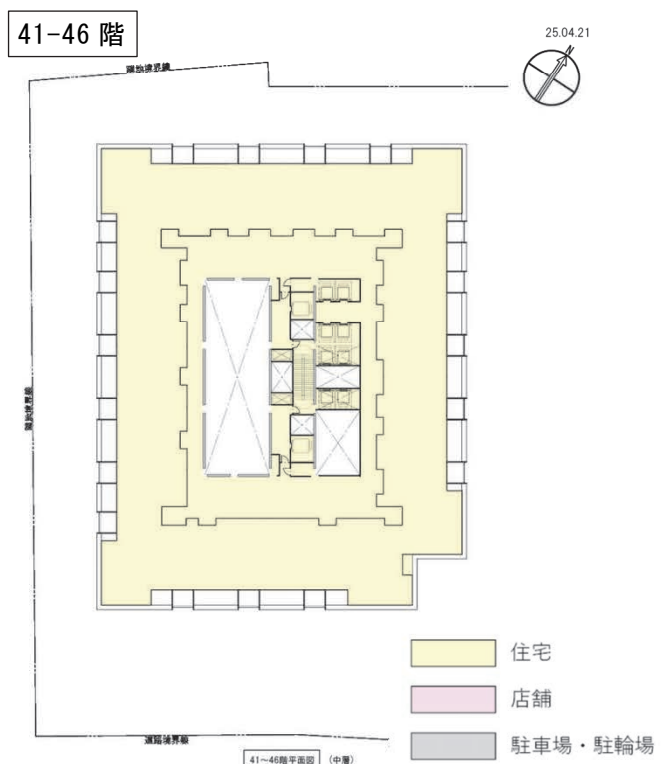
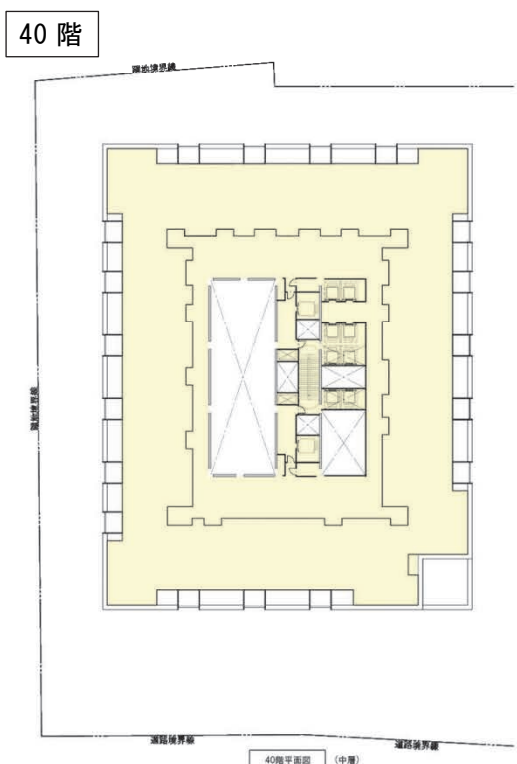
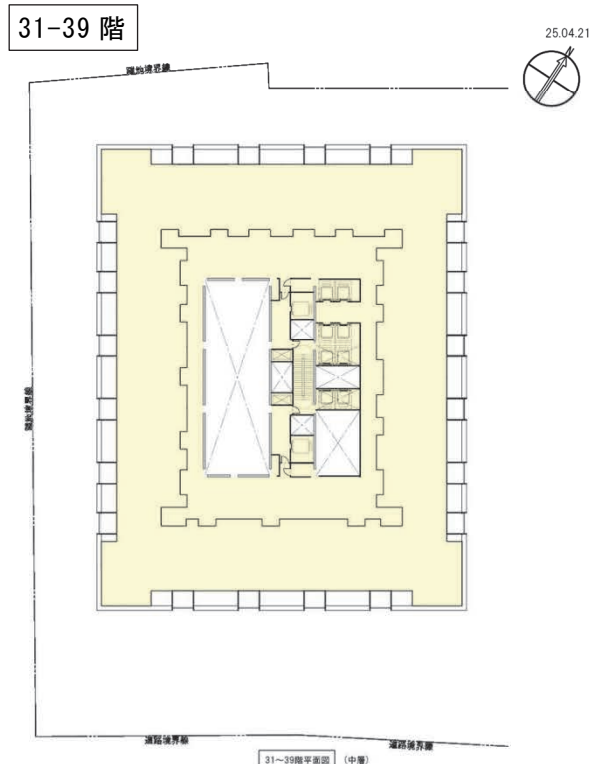
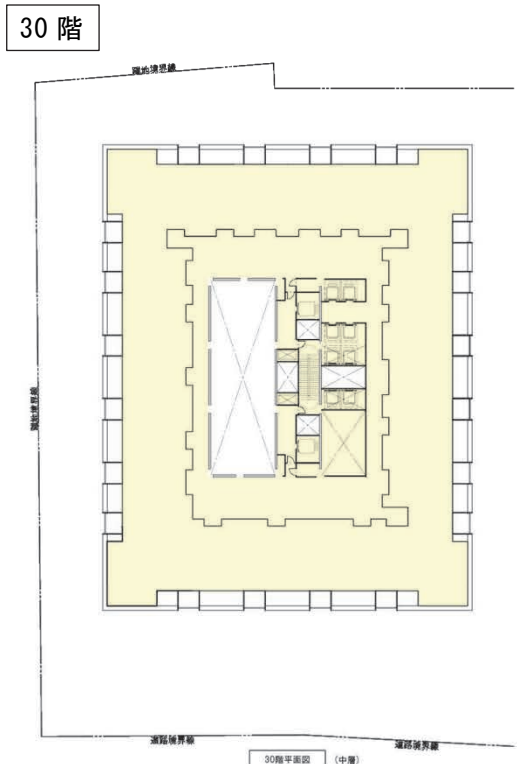
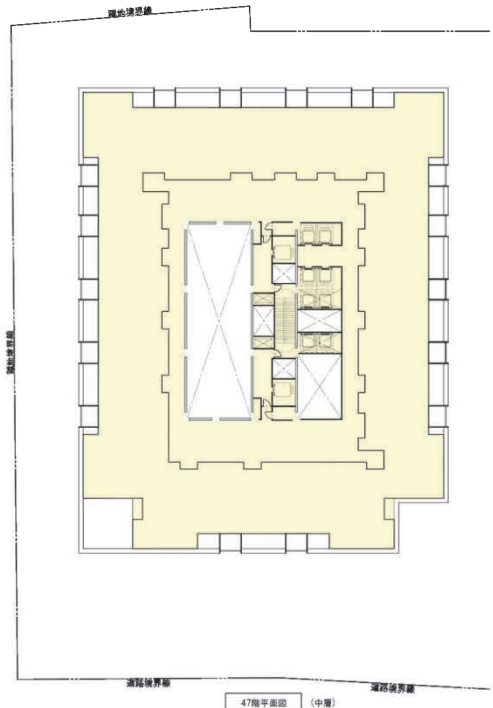
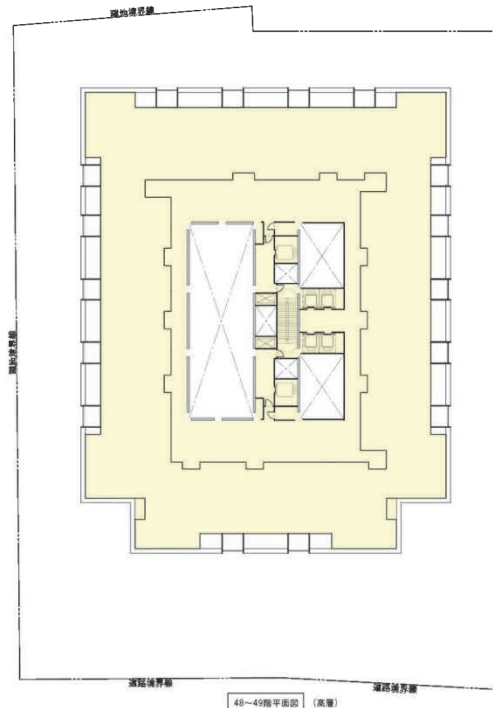


图 1-5(5) 各階平面図 (30 階、31-39 階、40 階、41-46 階)

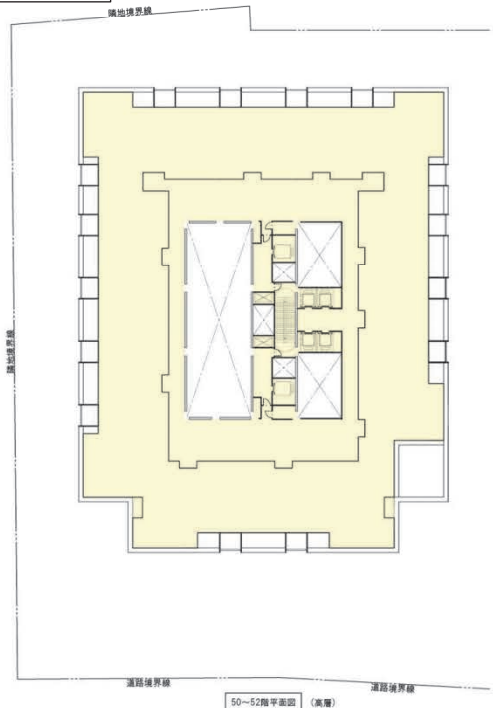
47 階



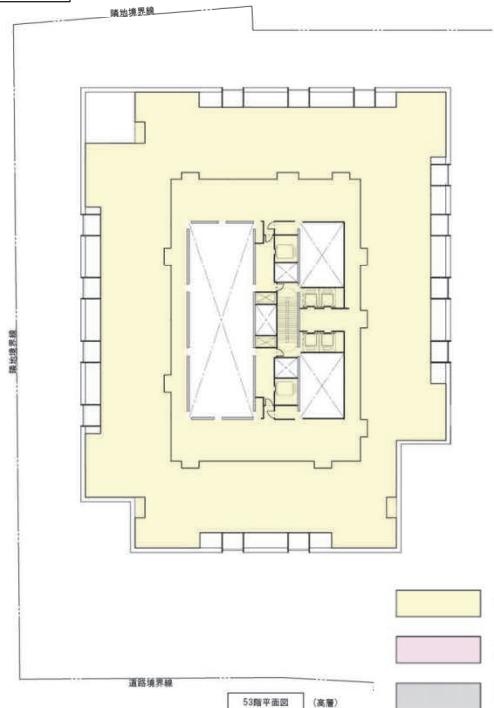
48-49 階



50-52 階



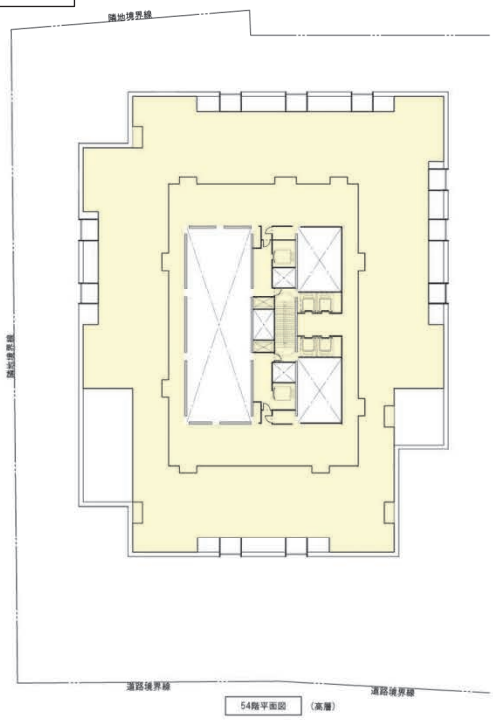
53 階



- 住宅
- 店舗
- 駐車場・駐輪場

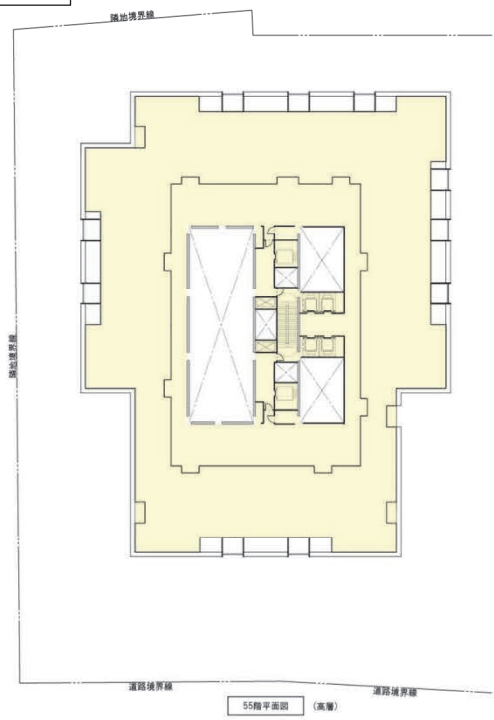
图 1-5(6) 各階平面図 (47 階、48-49 階、50-52 階、53 階)

54 階

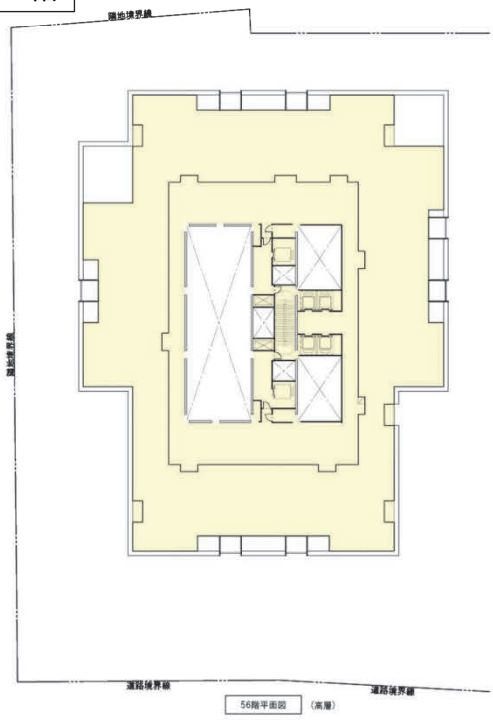


55 階

2025/04/21

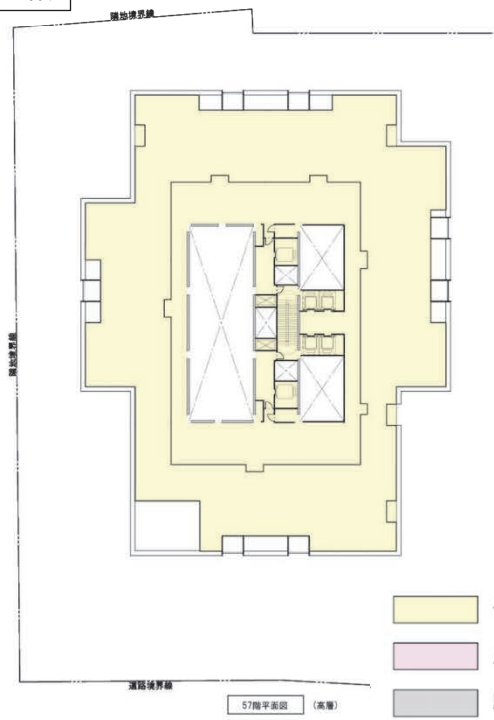


56 階



57 階

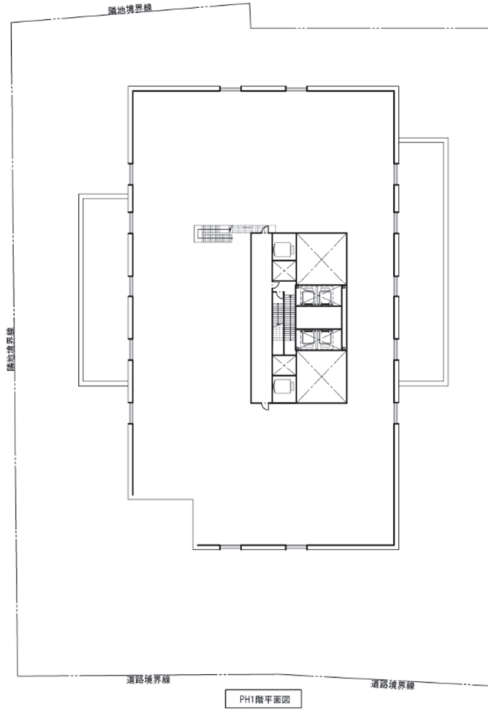
2025/04/21



- 住宅
- 店舗
- 駐車場・駐輪場

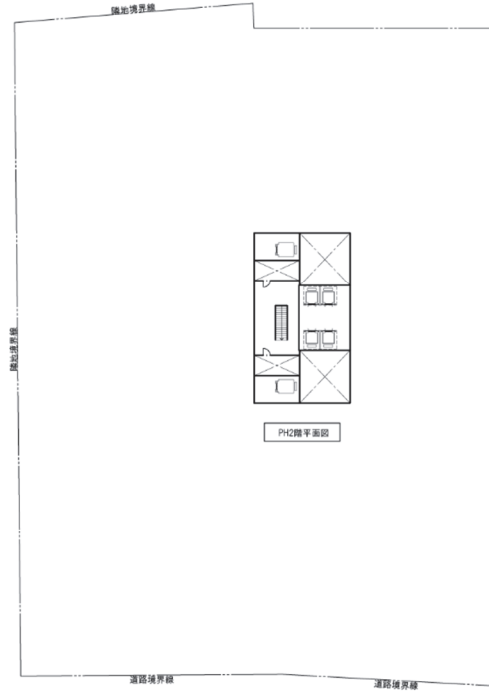
图 1-5(7) 各階平面図 (54 階、55 階、56 階、57 階)

PH1 階



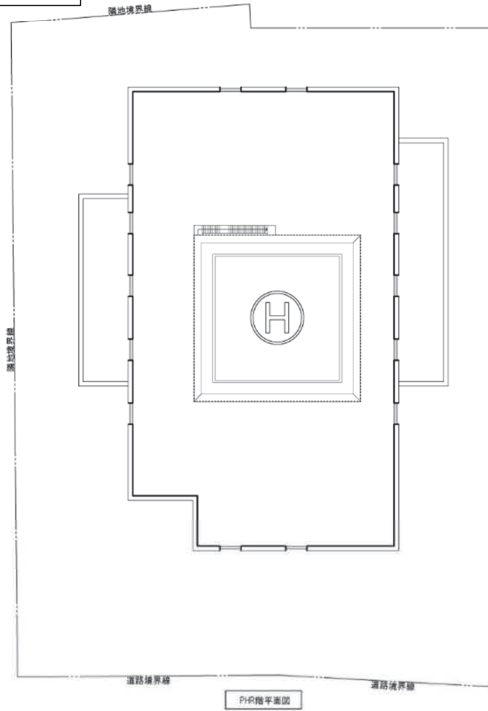
PH2 階

2025/04/21



PHR 階

2025/04/21



- 住宅
- 店舗
- 駐車場・駐輪場

図 1-5(8) 各階平面図 (PH1 階、PH2 階、PHR 階)

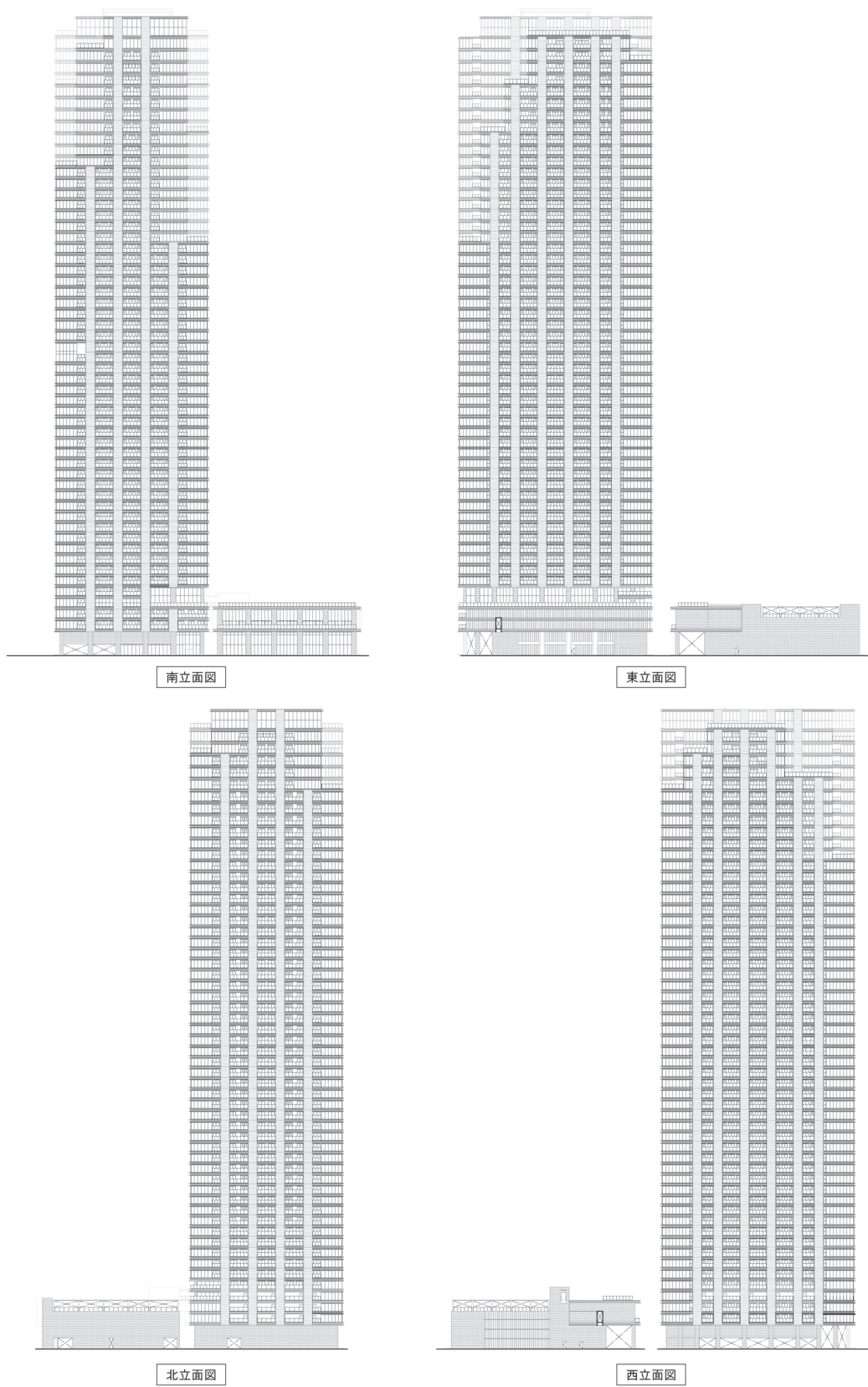
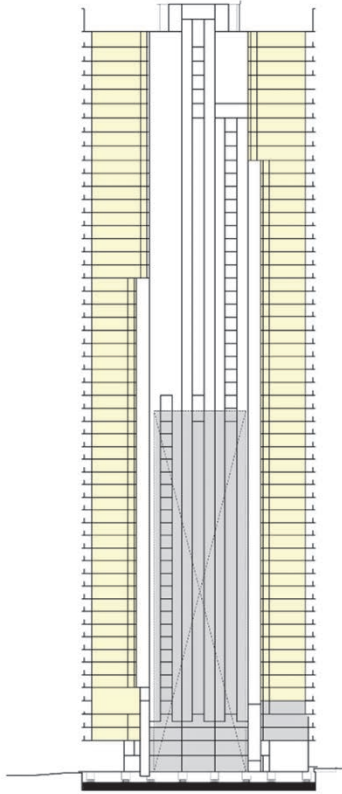
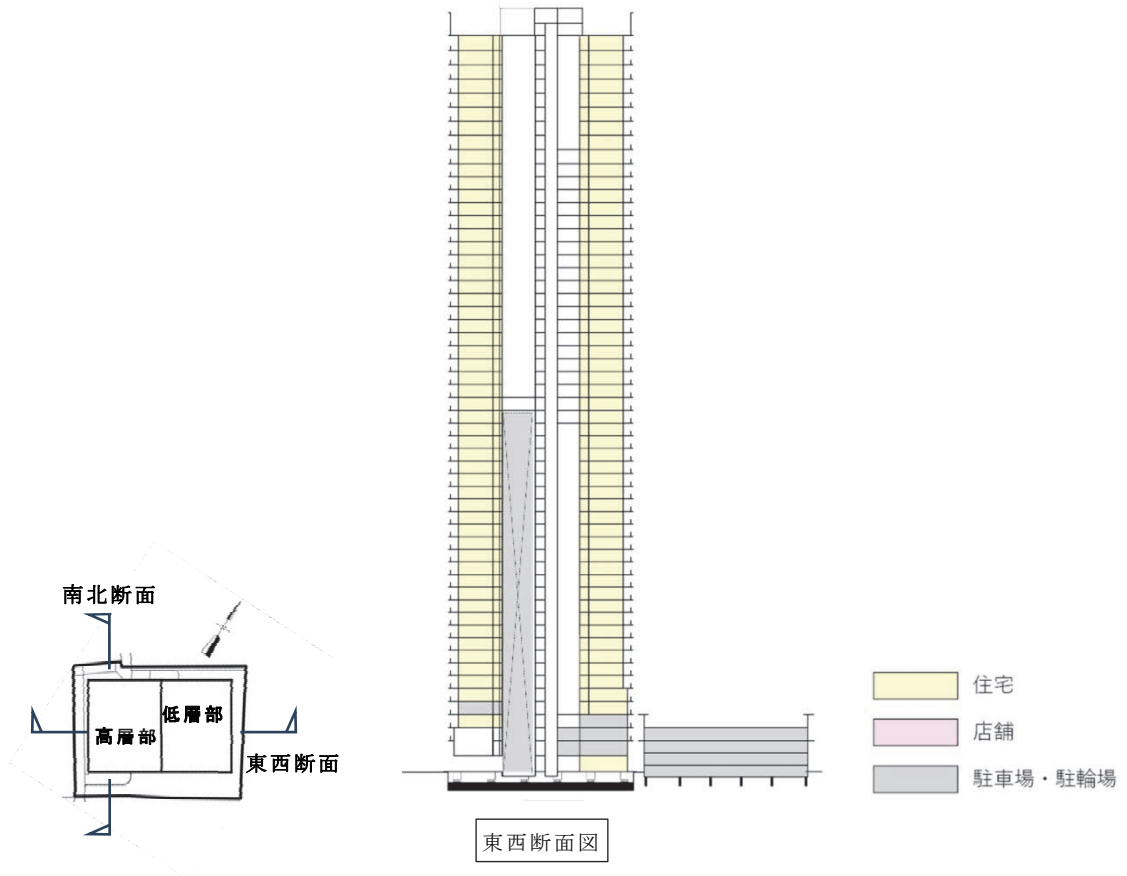


图 1-6 方向别立面图



南北断面図



東西断面図

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、生育環境に適したアラカシなど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。また、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。

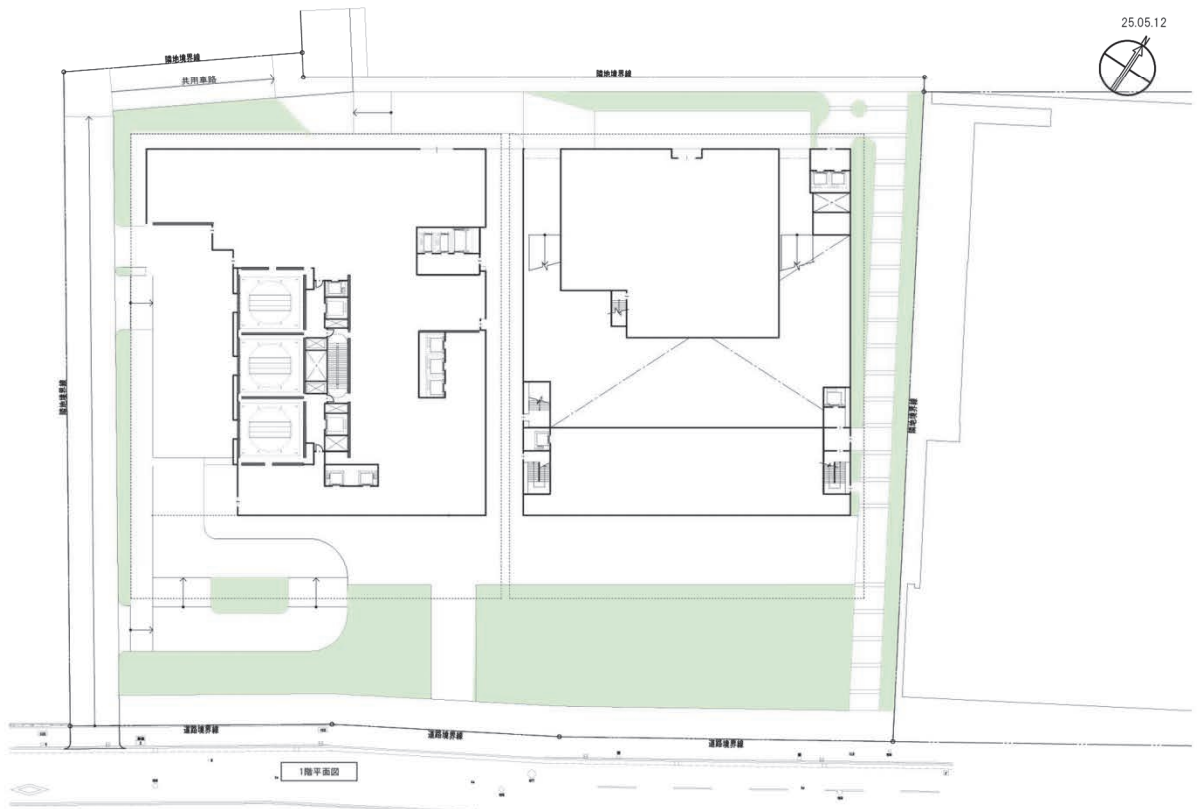
また、低層部（5階）には、施設利用者が立ち入ることが可能な庭園を配置する計画である。

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。

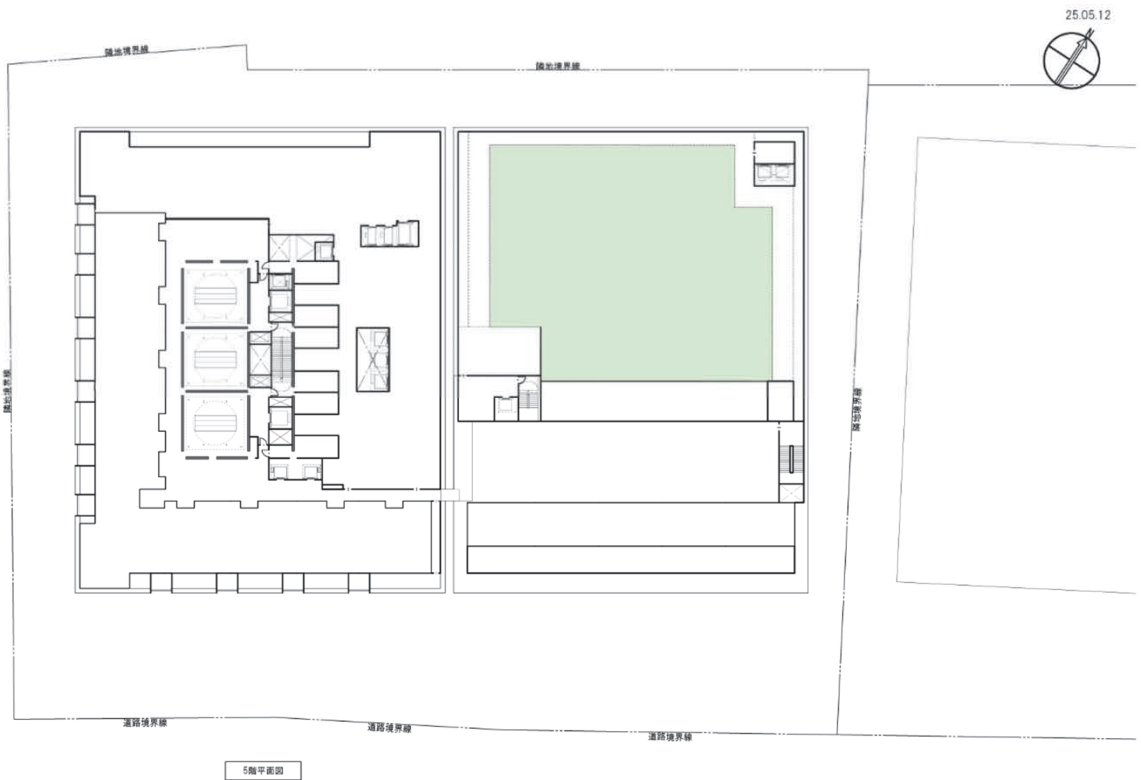
なお、大阪市建設局公園緑化部緑化課並びに計画調整局開発調整部開発誘導課及び建築指導部建築企画課との協議を踏まえ、「大阪市みどりのまちづくり条例」（平成 28 年大阪市条例第 31 号）、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱い要領」（昭和 49 年制定）、「大阪市総合設計許可取扱要綱」（昭和 54 年制定）で定められた基準である敷地面積の 3% 及び公開空地の 20% を上回る緑地を確保する計画である。

表 1-4 緑化計画

区分	緑地面積	概要
地上部 (1階)	約 310 m ²	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 m ²	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）

(白紙)

表 1-6 工事の内容

工事区分		工事内容
仮設工事		<ul style="list-style-type: none"> ・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。
基礎工事	山留工事	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・ソイルセメント柱列壁はGL-15mまで設置する。 ・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。
	杭工事	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・地上レベルから基礎底（GL-5m程度）に向けて、地盤を順次掘削する。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。
新築工事	地下躯体工事	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎構築からB1F躯体を順次施工する。
	地上躯体工事	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

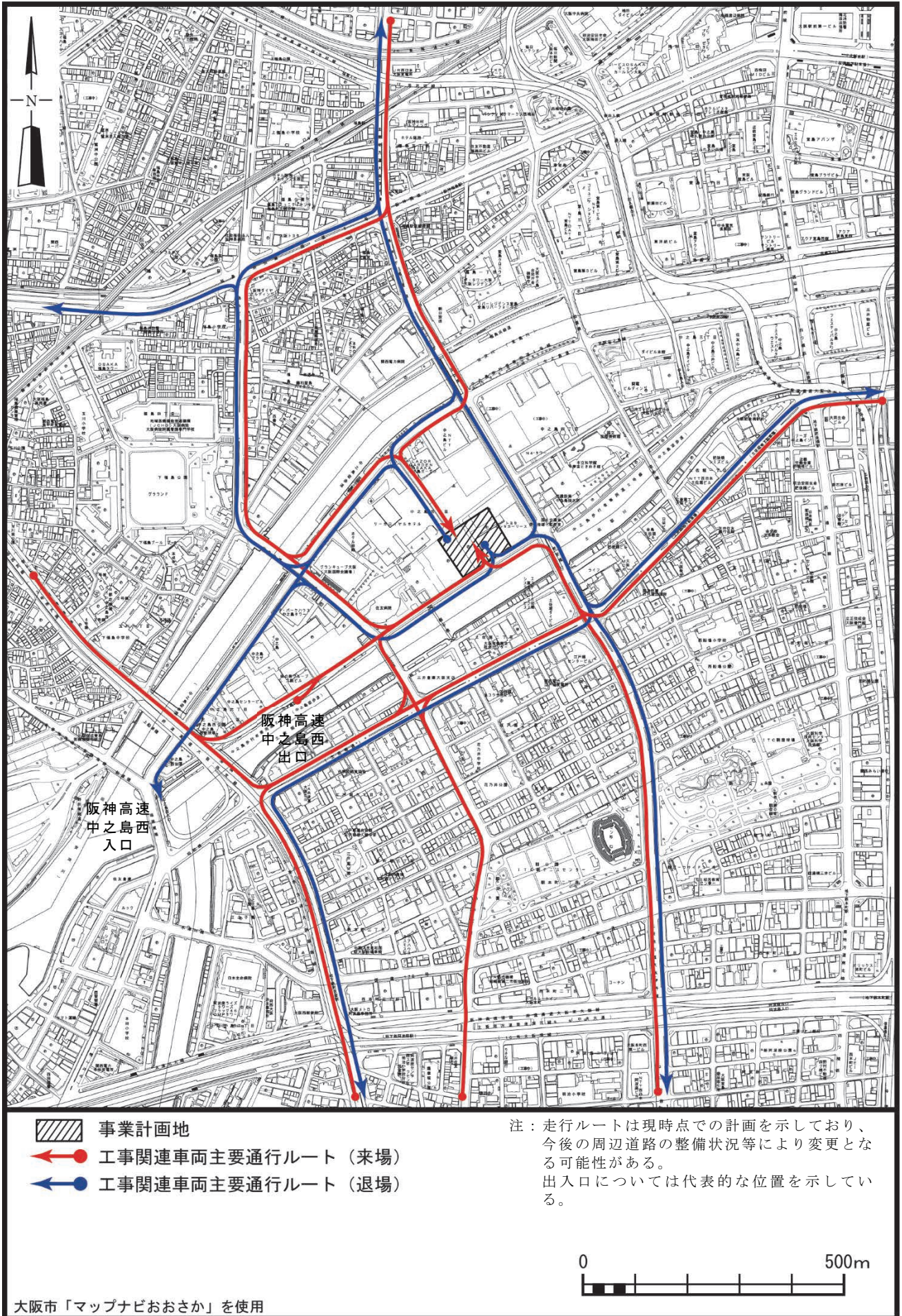


図 1-9 工事関連車両の主要な走行ルート

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 of 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、防塵ネットの設置、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。廃棄物については、場内で分別管理を行い、また分別のためのコンテナを設置し、二次的な排出や火災リスクを防ぐ。

また、作業員に対し、環境保全教育を行い、環境負荷低減の意義を周知し、個々の意識を高める。

(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、原寸発注（プレカット）の採用などに積極的に取り組み、発生量の抑制に努めるとともに、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。残土については、建物地下階の範囲を必要最小限とし、発生抑制に努めるとともに、発生した残土については、事業計画地外のストックヤードに搬出し、盛土や埋戻しなどへの有効利用を図る。

(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い、工事着手に先立ち関係各社に対し周知徹底する。また、主要走行ルートが厳守されるよう、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。

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 SDGs 達成への貢献が期待される取組みは、表 1-7 に示すとおりである。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



目標 1	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 2	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	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
目標 3	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	目標 12	持続可能な消費と生産のパターンを確保する
目標 4	すべての人に包摂的かつ公平で質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する	目標 13	気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る
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 14	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する
目標 6	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	目標 15	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、ならびに生物多様性損失の阻止を図る
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	目標 16	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
目標 8	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・パートナーシップを活性化する
目標 9	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		

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

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
周辺との 調和	周辺土地利 用との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪市環境基本計画に基づき、太陽光発電設備、ZEH-M Oriented 基準の達成、EV用充電施設の導入など、脱炭素化に資する取り組みを検討し、また、快適で環境にやさしい建築物をめざす。 ・ 大阪市の「中之島五丁目地区地区計画」に基づき、今回の事業計画地において下記を整備する計画である。 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 中之島らしい水と緑の環境を有する堂島川と土佐堀川の水辺空間へのアクセス性向上に寄与する南北方向の歩行者用通路2号を敷地東側に整備する。 ▶ 地区外周部の歩道等の利用者の安全性・快適性を確保するため、地区内共用車路からの車両出入口を可能な限り集約する。 ▶ 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歩行者通路を整備する。 ・ 駐車場台数を必要最小限とし、公共交通機関の利用を促進することにより、周辺交通量の増加を誘引しない計画とする。 ・ 駐車場出入口は地区内共用車路側のみに設けるとともに、地区内共用車路からの車両出入口を可能な限り集約し、歩行者の安全性確保に努める。 ・ 建物周辺及び低層部の屋上において常緑樹を含む植栽を行い、周辺環境との調和を図る。 	  
	改変区域の 位置・規模・形状の 適正化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 掘削土量低減のため建物地下階の範囲を必要最小限に抑える。 	
循環	資源循環	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 原寸発注（プレカット）の採用などに積極的に取り組み、発生量の抑制に努めるとともに、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。 ・ 残土については、建物地下階の範囲を必要最小限とし、発生抑制に努めるとともに、発生した残土については、事業計画地外のストックヤードに搬出し、盛土や埋戻しなどへの有効利用を図る。 	

表 1-7(2) 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
循環	水循環	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の雨水の灌水への利用などを検討する。 雨水浸透柵を設けるとともに、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。 	 
生活環境	大気質、水質・底質、地下水、騒音、振動、低周波音、悪臭	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場台数を必要最小限とするとともに、入居者が公共交通機関へアプローチしやすい建物や敷地外構動線計画に配慮する。 来客用の駐輪場を設け、地域に違法駐輪をされない対策を検討する。 施設内駐車場に将来を見据えたEV用充電施設を設置する。 屋上部からの排気・排熱など、周辺環境に配慮した排気・排熱のための対策を検討する。専用部の給湯は、排気のないエコキュートを採用する。 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。 	  
		<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
	地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
	日照障害、電波障害	<ul style="list-style-type: none"> 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、日照障害、電波障害への影響の低減に努める。 	

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 style="list-style-type: none"> ・ 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、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。 	
	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、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。 	 
	風害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 	
	交通安全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南側道路沿いには 4 m 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。 ・ 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。 ・ 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。 	
自然環境	地象、水象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業では地下水利用は行わない。 ・ 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。 	
	動物、植物、生態系	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	 

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	 
歴史的・文化的環境	文化財	<ul style="list-style-type: none"> ・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、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。 	
地球環境	温室効果ガス、オゾン層破壊物質	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	 
	気候変動適応策	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	 
次世代への貢献	環境イノベーションの創出	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	 