

# 『（仮称）堺市美原区黒山東計画』に係る 環境影響評価実施計画書の概要

## 1. 事業者の名称及び住所

事業者の名称：三井不動産株式会社  
 代表者の氏名：代表取締役社長 菰田 正信  
 事業者の住所：東京都中央区日本橋室町2丁目1番1号

## 2. 対象事業の名称等

事業の名称：（仮称）堺市美原区黒山東計画  
 事業の種類：駐車施設（2,000台以上）の設置

## 3. 対象事業の実施内容

表 1 事業計画の概要

事業の実施場所	大阪府堺市美原区黒山地区内	
事業の実施時期	着工：2019年（予定） 竣工・供用開始：2022年（予定）	
立地場所の概要	位置	堺市美原区黒山地区内
	開発区域面積	約 82,000 m <sup>2</sup>
	用途地域	用途地域指定なし（市街化調整区域）
	地区計画	黒山東地区地区計画（都市計画決定予定）
	建ぺい率	60%（角地緩和規定適用により70%に緩和予定）
	容積率	200%
施設の概要	主要用途	商業施設
	建築面積	約 33,000 m <sup>2</sup> （駐車場除く）
	延床面積	約 97,000 m <sup>2</sup> （駐車場除く） 専用面積：約 56,000 m <sup>2</sup> 、 供用部及び後方諸施設面積：約 41,000 m <sup>2</sup>
	駐車台数	約 3,200 台
	開店予定時期	平成 34 年 2 月
	年間来場者想定数	約 1,300 万人
	営業時間	飲食：午前 7 時～午後 11 時、 物販：午前 7 時～午後 10 時 アミューズメント：午前 7 時～翌午前 5 時



図 1 事業計画地周辺図

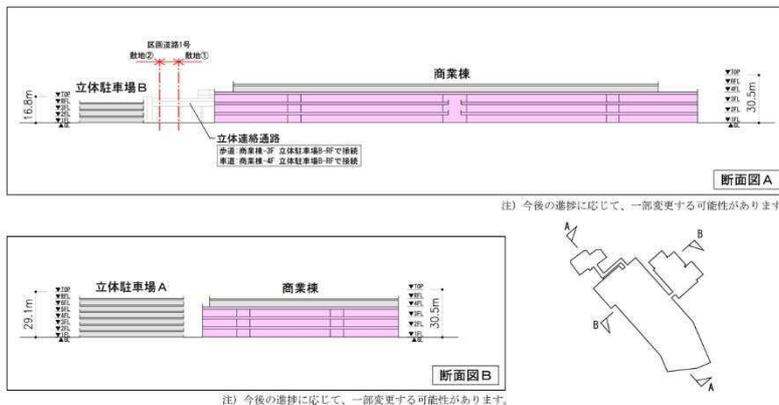


図 2 施設平面・立面図



#### 4. 環境影響評価項目の概要

環境影響評価を実施するにあたって、事業特性及び地域特性並びに抽出した環境影響要因を勘案し、対象事業の実施により環境を受けると考えられる項目を以下のとおり選定しました。

表 2 (1) 環境影響要因と環境影響評価項目の関係

環境要素		環境影響要因						選定する理由	
項目	小項目	工事の実施			施設の存在		施設の供用		
		造成等施工の影響	工事用車両の走行	建設機械の稼働	施設の使用	施設の使用	施設関連車両の走行		
大気質	窒素酸化物		○	○		○	○	工事用車両の走行、建設機械の稼働、施設の供用、施設関連車両の走行に伴い発生する排出ガスの影響が考えられることから選定する。	
	浮遊粒子状物質		○	○		○	○		
水質・底質	水の濁り	○						工事中の排水は調整池等で沈降処理を行い排出するが、排水先へ影響を及ぼすおそれがあることから選定する。	
騒音	騒音		○	○		○	○	工事用車両の走行、建設機械の稼働、施設の供用、施設関連車両の走行に伴い発生する騒音の影響が考えられることから選定する。	
振動	振動		○	○			○	工事用車両の走行、建設機械の稼働、施設関連車両の走行に伴い発生する振動の影響が考えられることから選定する。	
低周波音	低周波音					○		施設供用時には空調設備より発生する低周波音の影響が考えられるため選定する。	
悪臭	臭気濃度又は臭気指数					○		食品を扱う飲食店や販売店が計画されているため選定する。	
地盤沈下	地盤沈下					○		供用時は地下水の汲み上げを行う可能性があることから選定する。	
日照障害	日照障害				○			建築物の存在による日照への影響が考えられるため選定する。	
電波障害	電波障害				○			施設の存在によるテレビジョン電波受信への影響が考えられることから選定する。	
光害	光害					○		駐車場や看板の照明による影響が考えられるため選定する。	
水象	ため池	○			○			事業によりため池を移設することから選定する。	
陸域生態系	陸域生物	○			○			事業計画地は主に農地及びため池であり、これらを生息・生育地とする動植物とそれらにより構成される生態系が存在し、本事業の実施が影響を及ぼすと考えられることから選定する。	
	水生生物	○			○				
	陸域生態系	○			○				
人と自然との 触れ合い活動 の場	人と自然との 触れ合い活動の場		○				○	事業計画地周辺に関連施設が存在し、これら施設へのアクセスに影響を及ぼす可能性があることから選定する。	
景観	都市景観				○			現況の農地等を改変し人工的な建築物を設置することから選定する。	
文化財	埋蔵文化財	○			○			事業計画地内に、埋蔵文化財包蔵地が存在し、土地の改変に伴い文化財への影響のおそれがあるため選定する。	
地球環境	地球温暖化		○	○		○	○	本事業の実施により、工事中の建設機械の稼働、工事用車両の走行、供用時の施設の稼働、施設関連車両の走行等による二酸化炭素の排出があるため選定する。	
廃棄物等	一般廃棄物					○		工事中は、現況建造物の撤去等による産業廃棄物の発生や掘削等に伴う発生土が考えられること、供用時は、事業系一般廃棄物、産業廃棄物の発生があることから選定する。	
	産業廃棄物	○				○			
	発生土	○							
安全	交通		○				○	工事用車両や施設関連車両が発生し周辺交通量の増加が見込まれることから選定する。	

## 5. 現地調査の概要

調査は既存資料の収集・整理のほか、以下の現地調査を実施します。

表 3 現地調査の概要

調査項目		調査方法	調査時期・頻度	調査地域・地点	
大気質	地上の気象 (風向・風速)	「地上気象観測指針」(気象庁)に定める調査方法	四季 (1季につき 7日間連続観測)	事業計画地内 1地点(地上10m)	
	一酸化窒素 二酸化窒素 窒素酸化物	「二酸化窒素に係る環境基準について」(昭和53年環境庁告示第38号)に定める調査方法		事業計画地内 1地点	
	浮遊粒子状物質	「大気の汚染に係る環境基準について」(昭和48年環境庁告示第25号)に定める調査方法			
交通量	3車種別時間 交通量	数取器(カウンター)による観測	平日1日 休日1日 24時間連続観測	施設関連車両の走行 ルート沿道9地点	
	車速	一定距離の所要時間を計測			
騒音	道路交通騒音	「騒音に係る環境基準について」(平成10年環境庁告示第64号)に定める調査方法	平日1日 休日1日 毎正時から10分間 の測定を24時間連 続観測	施設関連車両の走行 ルート沿道9地点	
	環境騒音			事業計画地敷地境界 周辺2地点	
振動	道路交通振動	「振動規制法施行規則別表第2備考」(昭和51年総理府令第58号)に定める調査方法	平日1日 休日1日 24時間連続観測	施設関連車両の走行 ルート沿道9地点	
	環境振動	「日本工業規格Z8735」に定める調査方法		事業計画地敷地境界 周辺2地点	
	地盤卓越振動数	「道路環境影響評価の技術手法」(平成25年3月国土交通省国土技術政策総合研究所、独立行政法人土木研究所)に示された調査方法	1回	施設関連車両の走行 ルート沿道9地点	
低周波音		「低周波音の調査方法に関するマニュアル」(平成12年10月環境庁大気保全局)に定める調査方法	平日1日 休日1日 24時間連続観測	事業計画地敷地境界 周辺2地点	
悪臭	臭気指数	「臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法」(平成7年9月13日環境庁告示第63号)に定める測定方法	1回	事業計画地敷地境界 周辺2地点	
日照障害		地形・土地利用(周辺地域における住居の存在の状況)及び建物高さの現地踏査	調査期間中適宜 (冬至日付近)	事業計画地周辺	
電波の受信状況		「建造物によるテレビ受信障害調査要領(地上デジタル放送)」(平成17年3月(社)日本CATV技術協会)に定める調査方法	調査期間中適宜	事業計画地周辺	
照明環境の状況		現地踏査	調査期間中適宜	事業計画地周辺	
ため池水位		水位ロガーによる連続観測	通年	新池1地点	
陸域生態系	陸域生物	哺乳類	フィールドサイン法、目撃法	2回(春季、初夏)	事業計画区域及び周囲200mの範囲 鳥類は、事業計画地を中心として約1~2km範囲内のため池についても調査対象とする。
		鳥類	ラインセンサス法、任意観察	5回(春季、夏季2回、秋季、冬季)	
		爬虫類 両生類	任意観察	2回(春季、初夏)	
		昆虫類	ライトトラップ法、ベイトトラップ法、ビーティング法、スウィーピング法 任意観察	3回(春季、夏季、秋季)	
	水生生物	魚類	投網、タモ網、刺網、セルビンによる捕獲	2回(初夏、秋季)	事業計画地内のため池
		底生生物	タモ網による定性採集	2回(初夏、冬季)	
	植物	植物相	踏査による目視観察	3回(春季、夏季、秋季)	事業計画区域及び周囲200mの範囲
植生		植物社会学的手法	秋季1回		
人と自然との 触れ合い活動の場		活動の場の利用状況 (聞き取りもしくは現地観測)	休日1日	舟渡池公園 黒姫山古墳	
景観	都市景観の特性及び構成要素の状況等	現地踏査の結果から抽出選定した主要な眺望地点から写真撮影	2回 (植生等の状況が異なる2時期)	代表的眺望地点 10地点	

## 6. 予測の概要

事業実施が周辺地の環境に及ぼす影響を予測する項目、方法、地域及び時期は以下のとおりである。

表 4 (1) 予測の内容

予測項目		予測事項	予測方法	予測地域・地点	予測時期
大気質	建設機械の稼働に伴う排出ガス(長期予測)	二酸化窒素 浮遊粒子状物質	「窒素酸化物総量規制マニュアル」(環境庁)に基づく拡散モデルを基本とした数値計算	事業計画地周辺	工事期間中で排出量が最大の1年間
	建設機械の稼働に伴う排出ガス(短期予測)				工事最盛期
	工사용車両の走行に伴う排出ガス		「道路環境影響評価の技術手法(平成 24 年度版)」(平成 25 年 3 月 国土交通省国土技術政策総合研究所、独立行政法人土木研究所)に基づく拡散モデルを基本とした数値計算	工사용車両の走行ルート沿道 4 地点	工사용車両からの排出量の最大時期
	施設の稼働及び施設関連車両の場内走行に伴う排出ガス		「窒素酸化物総量規制マニュアル」に基づく拡散モデルを基本とした数値計算	事業計画地周辺	施設供用後事業の実施に伴う環境への負荷が定常状態となる時期
	施設関連車両の走行に伴う排出ガス		「道路環境影響評価の技術手法(平成 24 年度版)」に基づく拡散モデルを基本とした数値計算	施設関連車両の走行ルート沿道 9 地点	
	造成等による裸地出現に伴う降雨時の濁水発生	浮遊物質	工事計画の内容を勘案した既存類似例による定性予測	仮設調整池排水	工事期間中
騒音	建設機械の稼働に伴う建設作業騒音	騒音レベルの 90% 上端値(L <sub>A5</sub> )	日本音響学会提案式(ASJ CN-Model2007)による数値計算	事業計画地敷地境界上	工事最盛期
	工사용車両の走行に伴う道路交通騒音	等価騒音レベル(L <sub>Aeq</sub> )	日本音響学会提案式(ASJ RTN-Model2013)による数値計算	工사용車両の走行ルート沿道 4 地点	工사용車両からの寄与の最大時期
	施設の稼働及び施設関連車両の場内走行に伴う騒音	【敷地境界】 騒音レベルの 90% 上端値(L <sub>A5</sub> )	騒音の伝搬理論式、及び日本音響学会提案式(ASJ RTN-Model2013)による数値計算	事業計画地敷地境界 2 地点	施設供用後事業の実施に伴う環境への負荷が定常状態となる時期
	施設関連車両の走行に伴う道路交通騒音	等価騒音レベル(L <sub>Aeq</sub> )	日本音響学会提案式(ASJ RTN-Model2013)による数値計算	施設関連車両の走行ルート沿道 9 地点	
振動	建設機械の稼働に伴う建設作業振動	振動レベルの 80% 上端値 (L <sub>10</sub> )	振動の伝搬理論式による数値計算	事業計画地敷地境界上	工事最盛期
	工사용車両の走行に伴う道路交通振動		「道路環境影響評価の技術手法(平成 24 年度版)」に示される予測式による数値計算	工사용車両の走行ルート沿道 4 地点	工사용車両からの寄与が最大となる時期
	施設関連車両の走行に伴う道路交通振動	振動レベルの 80% 上端値 (L <sub>10</sub> )		施設関連車両の走行ルート沿道 9 地点	施設供用後事業の実施に伴う環境への負荷が定常状態となる時期
低周波音	設備の稼働に伴う低周波音	低周波音レベル(L <sub>eq</sub> )	既存類似事例による定性予測	事業計画地敷地境界 2 地点	施設供用後事業の実施に伴う環境への負荷が定常状態となる時期
悪臭	施設の稼働に伴う悪臭	臭気指数	既存類似事例による定性予測	事業計画地敷地境界	
地盤	施設の稼働に伴う地盤沈下	地下水採取により地盤沈下及び地下水位の変動が生じる恐れのある地域の範囲及びその程度	既存類似事例と事業計画における地下水利用の程度(揚水量等)に基づく定性予測	事業計画地周辺	
日照障害	日影の影響	日影範囲 日影時間	建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)に規定する基準に基づく日影図の作成	事業計画地周辺	施設の存在時

表 4 (2) 予測の内容

予測項目	予測事項	予測方法	予測地域・地点	予測時期
電波障害	テレビジョン電波の受信障害の程度	テレビジョン電波の遮蔽障害	建造物による障害の理論式による数値計算	事業計画地周辺 施設の存在時
光害	周辺環境への照明施設の漏れ光	照明による影響	照明配置等の事業計画に基づく定性予測	事業計画地周辺 施設供用後事業の実施に伴う環境への負荷が定常状態となる時期
水象	ため池の移設による利水への影響	影響の程度	現況の水利用実態を踏まえた定性予測	事業計画地周辺 施設の存在時
陸域生態系	造成等施工による陸域生態系への影響	影響の程度	現地調査結果及び対象事業の工事計画の内容を勘案した定性予測	事業計画地周辺 工事期間中
	施設の存在による陸域生態系への影響		現地調査結果及び対象事業の事業計画の内容を勘案した定性予測	
人と自然との触れ合い活動の場	工事用車両の走行による人と自然との触れ合い活動の場の変化	利用環境の変化の程度	現在の利用状況及び工事用車両の走行ルートを勘案した定性予測	事業計画地周辺 工事期間中
	施設関連車両の走行による人と自然との触れ合い活動の場の変化		現在の利用状況、施設関連車両の走行ルートを勘案した定性予測	
景観	代表眺望点からの眺望の変化	眺望の変化の程度	フォトモンタージュ法	事業計画地周辺 施設の存在時
文化財	造成等施工の影響による文化財の改変	埋蔵文化包蔵地の改変の程度	対象事業の工事計画を勘案した定性予測	事業計画地 工事期間中
地球環境	建設機械の稼働に伴い発生する温室効果ガス	温室効果ガス量	対象事業の計画内容、及び排出抑制対策等の状況を勘案した原単位による算出	事業計画地 工事期間中
	工事用車両の走行に伴い発生する温室効果ガス			工事用車両の主要ルートに沿道
	施設の稼働に伴い発生する温室効果ガス		対象事業の計画内容、及び排出抑制対策等の状況を勘案した原単位による算出	事業計画地周辺 施設供用後事業の実施に伴う環境への負荷が定常状態となる時期
	施設関連車両の走行に伴い発生する温室効果ガス		施設関連車両の主要走行ルートに沿道	施設供用後事業の実施に伴う環境への負荷が定常状態となる時期
廃棄物等	工事の実施に伴い発生する廃棄物及び発生土	廃棄物の種類、発生土の種類、発生量等	対象事業の計画内容、再生利用等の状況を勘案した原単位による算出	事業計画地 工事期間中
	施設の稼働に伴い発生する廃棄物	廃棄物の種類、発生量、再生利用量、最終処分量	対象事業の計画内容、再生利用等の状況を勘案した原単位による算出	事業計画地 施設供用後事業の実施に伴う環境への負荷が定常状態となる時期
安全	工事用車両の走行に伴う交通安全への影響	交通安全への影響の程度	工事用車両による交通量の増加、交通安全施設等の状況を勘案した定性予測	事業計画地周辺 工事期間中
	施設関連車両の走行に伴う交通安全への影響		施設関連車両による交通量の増加、交通安全施設等の状況を勘案した定性予測	