

イオン堺鉄砲町ショッピングセンター（仮称）開発事業に係る  
配慮計画書についての検討結果

平成23年7月

堺市環境影響評価審査会



はじめに

本事業は、堺市堺区鉄砲町の工場跡地に、イオンリテール株式会社が商業施設の開発を行うものである。開発に当たっては、環境モデル都市・堺に相応しい、省エネルギー、環境効率、安全・安心、地域循環等に配慮し、環境にやさしい店舗の建設と運営を行う計画としている。

事業者は、本事業が「堺市環境影響評価条例」の対象事業であることから、同条例に基づき配慮計画書を作成し、平成23年5月24日に堺市長に提出した。

堺市環境影響評価審査会は、堺市環境影響評価条例に基づき、堺市長から平成23年6月3日に諮問を受けた。

本検討結果は、審査会が堺市長から専門的事項に係る環境の保全の見地からの意見を求められた「イオン堺鉄砲町ショッピングセンター（仮称）開発事業に係る配慮計画書」について、その内容を専門的な観点から慎重かつ厳正に調査・検討した結果を取りまとめたものである。

平成23年7月22日

堺市環境影響評価審査会（順不同）

- |        |                      |
|--------|----------------------|
| ◎池田 敏雄 | 関西大学名誉教授             |
| 石井 実   | 大阪府立大学大学院生命環境科学研究科教授 |
| 大塚 耕司  | 大阪府立大学大学院工学研究科教授     |
| 岡 絵理子  | 関西大学環境都市工学部准教授       |
| 北口 照美  | 奈良佐保短期大学生生活未来科特任教授   |
| 小西 康裕  | 大阪府立大学大学院工学研究科教授     |
| 瀬川 大資  | 大阪府立大学大学院工学研究科教授     |
| 谷池 義人  | 大阪市立大学大学院工学研究科教授     |
| 鍋島 美奈子 | 大阪市立大学大学院工学研究科講師     |
| 花嶋 温子  | 大阪産業大学人間環境学部講師       |
| ○日野 泰雄 | 大阪市立大学大学院工学研究科教授     |
| 藤田 香   | 近畿大学総合社会学部教授         |
| 堀江 珠喜  | 大阪府立大学地域連携研究機構教授     |
| 前中 久行  | 元大阪府立大学教授            |
| 吉田 篤正  | 大阪府立大学大学院工学研究科教授     |

◎は会長、○は副会長



## 目 次

はじめに

I	配慮計画書の概要	1
1	事業の名称	1
2	事業者の氏名及び住所	1
3	事業の実施場所	1
4	環境影響評価の実施地域	1
5	事業計画の概要	3
6	環境影響要因の抽出と評価項目の選定	7
7	環境配慮項目及び環境配慮事項	10
II	検討結果	17
1	事業計画案の検討・策定	17
(1)	事業規模等	17
(2)	交通計画	18
(3)	工事計画	27
(4)	環境空間・緑化計画	28
(5)	施設計画	31
2	環境影響要因の抽出及び評価項目の選定等	33
(1)	大気質	33
(2)	騒音・振動・低周波音	33
(3)	水質・底質、水循環	34
(4)	土壌汚染・地下水・地盤沈下	35
(5)	悪臭	36
(6)	日照障害、電波障害	36
(7)	気象・風害	36
(8)	光害	36
(9)	陸域生態系	36
(10)	地球環境	37
(11)	廃棄物	45
(12)	景観	49
III	指摘事項	51
IV	開催状況	53



## I 配慮計画書の概要





## I 配慮計画書の概要

### 1. 事業の名称

イオン堺鉄砲町ショッピングセンター（仮称）開発事業

### 2. 事業者の氏名及び住所

事業者の名称 : イオンリテール株式会社

代表者の氏名 : 代表取締役 村井 正平

事務所の所在地 : 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1

### 3. 事業の実施場所

堺市堺区鉄砲町1

開発区域面積 約8.9ha

### 4. 環境影響評価の実施地域

堺市堺区

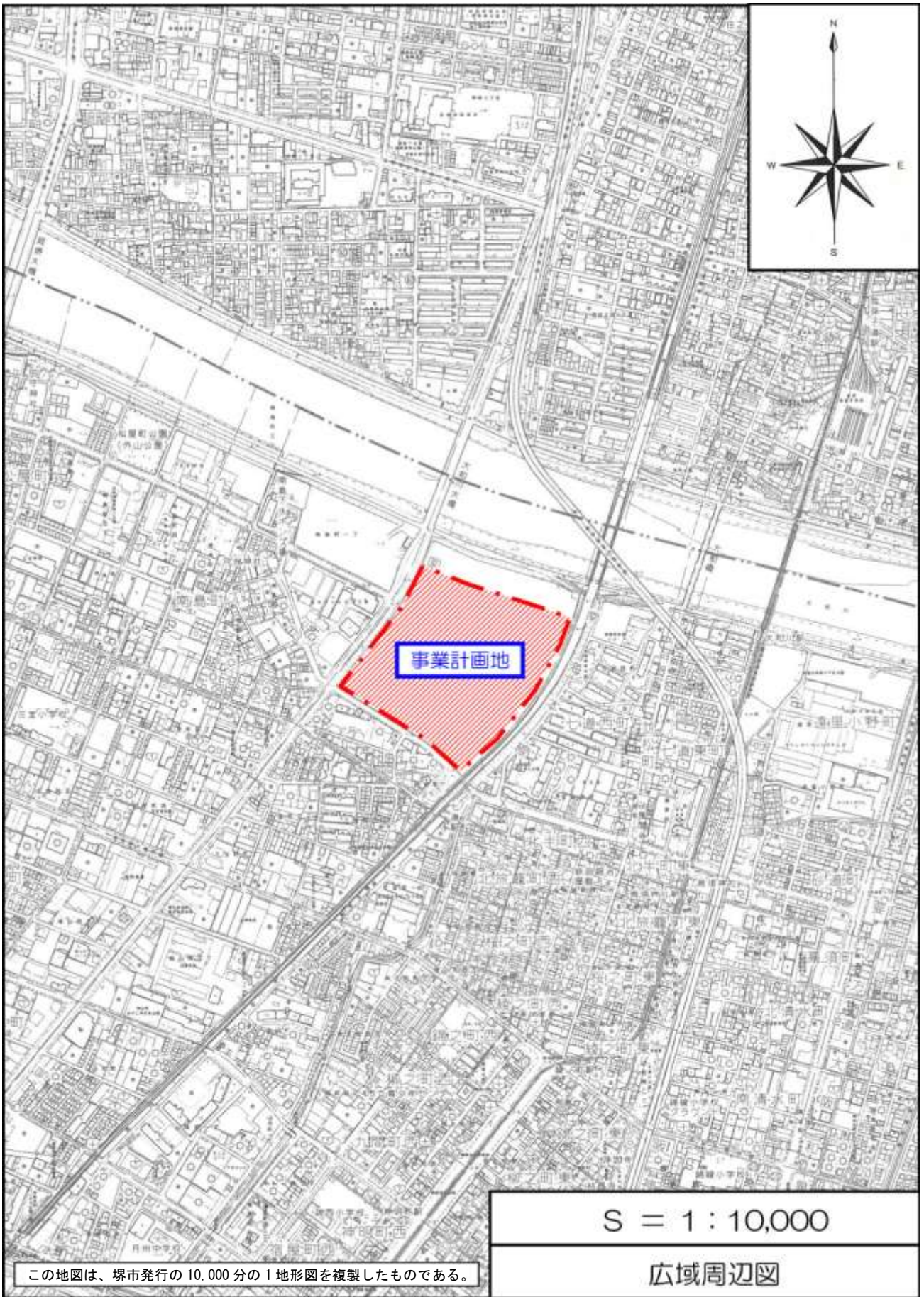


図-1 対象事業計画地の位置

(配慮計画書から引用)

## 5. 事業計画の概要

### (1) 事業の目的及び必要性

事業者は、‘地域密着・ローカリゼーションを徹底的に追及し、地域と強固な絆を構築する’ことを経営計画の柱の一つとして掲げている。工場跡地が有する恵まれた立地条件を最大限に生かし、単なる商業開発ではなく、地域と共生する開発の実現を事業の目的として位置づけている。この目的を達成させるため、地域の人々に愛され、地域とともに発展していくまちづくり型のショッピングセンターの具現化が必要であり、そのことを通じて堺市北部地域の活性化に貢献していくことができるものと考えているとしている。

開発にあたっては、地元地域との協働まちづくりを基本として、以下の4つの視点に立った開発を進めたいと考えているとしている。

#### ①地域経済の活性化への貢献

既存商業施設並びに中心部商店街との有機的かつ適切な連携や役割分担を視野に入れた店舗運営を進め、堺市全体の魅力的な商業環境づくりに貢献するとともに、2,500人規模の雇用、堺市の地場産業と連携した地産地消の推進など地域経済の活性化に寄与する開発を進める。

#### ②北西部の都市核づくりへの貢献

大規模遊休地である鉄砲町工場跡地においてまちづくり型開発、複合型商業開発を行うことにより、北西部地域拠点の形成に寄与する開発を進める。

#### ③生活交流拠点の形成

これまで地域住民に閉ざされてきた工場敷地を一般市民に開放し、地域の人々の生活環境の改善や生活利便性の向上につながる‘生活交流拠点’を形成することを目指す。

《開発テーマ1：地域と共に生きるまちづくり》 《開発テーマ2：安全・安心なまちづくり》

《開発テーマ3：環境を大切にすまちづくり》 《開発テーマ4：赤煉瓦建物を活かした観光まちづくり》

#### ④人と環境にやさしい開発

イオンの「エコストア」構想に基づき、‘環境モデル都市・堺’に相応しい、省エネルギー、環境効率、安全・安心、環境、地域循環等に配慮し、環境にやさしい店舗の建設と運営を行う。

ユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、高齢者や、障害者の方々へのサービス提供など、人にやさしい開発を進める。

(2) 事業計画案の概要

①事業の種類

堺市環境影響評価条例別表第 20 号に掲げる道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設の新設の事業

(ショッピングセンター開発事業)

②施設計画、配置計画の概要

(i) 施設計画

施設計画の概要は表-2 のとおりとしている。

表-2 施設計画の概要

(配慮計画書から引用)

名称		イオン堺鉄砲町ショッピングセンター（仮称）開発事業
立 地 場 所 の 概 要	位置	大阪府堺市堺区鉄砲町 1
	開発区域面積	約 8.9ha
	地域、地区	工業地域
	区域の指定	都市計画区域内（市街化区域）
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
施 設 の 概 要	建築面積	約 50,000m <sup>2</sup>
	延床面積	約 170,000m <sup>2</sup>
	階数	4 階建（一部搭屋）
	構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
	主な用途	量販店、物販専門店、飲食・サービス、アミューズメント施設
	駐車台数	約 3,500 台
	駐輪台数	約 1,500 台
	開店予定	2014 年 10 月頃
	営業時間	9:00～24:00
	営業日数	365 日（無休）

注) 施設案は敢えて大きめに設定した開発規模を前提としたものであり、今後の関係機関との協議により変更の可能性あり

(ii) 配置計画

施設配置の考え方として、空間形成の基本的考え方、環境空間・緑化計画及び眺望の考え方の 3 つの視点を総合的に勘案すると、事業計画地での施設配置はほぼ一案に集約されるとしている。

なお、施設配置計画案は図-2 のとおりとしている。

《 空間形成における主な視点 》

- ・屋外駐車場は計画地西側の国道 26 号沿いに配置するとともに、エコパーキング（緑化パーキング）の導入を図り、環境に配慮した空間とする。
- ・赤煉瓦建物及び周辺は、市民の交流の場としての整備を進める。

- ・南海本線七道駅に近接する計画地南東部はゲート広場とし、鉄道利用客や近隣地域からの来訪者のための玄関となる空間を整備する。
- ・南海本線七道駅・内川緑道からゲート広場、赤煉瓦広場を経由して大和川環境軸に至る南北方向の連続的なプロムナードを形成する。

《 環境空間・緑化計画における主な視点 》

- ・敷地境界では計画的に植樹を進める。特にスーパー堤防の盛土となっている計画地北側は、大和川右岸（大阪市域側）にとって、商業施設との緩衝空間としての役割も担っていることから、計画地北側に緑地空間を形成し、植樹等により商業施設から受ける視覚的な圧迫感の緩衝効果を高める。
- ・商業施設は、環境モデル都市・堺に相応しいエコストアの形成を図る。

《 眺望における主な視点 》

- ・商業施設は、東から西に向けて建物のスカイライン（低→高）を形成する。
- ・赤煉瓦広場から西側商業核施設に至るオープンモールを形成し、南海本線の車窓から開発地の全容が効果的に確認できる視界を確保する。
- ・国道 26 号からの眺望として、シンボリックな建物（商業施設の核施設）を西側に配置し、ドライバーにとってのアイストップとしての役割を期待する。

③工事計画の概要

概略工事工程は、表-3 に示すとおり 12 カ月が計画されている。

表-3 概略工事工程表

(配慮計画書から引用)

工事開始からの月数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
造成工事	■	■	■									
準備工事	■											
基礎工事		■	■	■	■							
建設工事					■	■	■	■	■	■	■	
外構工事										■	■	■



図-2 施設配置計画案 (配慮計画書から引用)

(施設案は敢えて大きめに設定した開発規模を前提としたものである。

今後の関係機関との協議により変更の可能性あり)

## 6. 環境影響要因の抽出及び評価項目の選定

本事業で想定される環境要素、環境影響要因とその内容及び評価項目は、事業の特性及び地域の特性を考慮にいれ、表-4 に示すとおり選定されている。

表-4(1) 環境影響評価項目

(配慮計画書から引用)

環境要素	小項目		環境影響要因の内容						選定する理由・選定しない理由
			施設の存在	施設の供用		工事の実施			
				建築物の存在	施設の供用	施設関係車両の走行	造成等の施工による一時的な影響	工事用資材等の搬出入	
大気質	環境基準	二酸化窒素		○	○		○	○	工事用車両の走行、建設機械の稼働及び施設の供用に伴う施設関係車両等の走行（事業計画地内及び沿道）により発生する排出ガスの影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。
		浮遊粒子状物質		○	○		○	○	
	その他								
水質・底質	生活環境項目								建設工事中に発生する排水については、濁水処理等を行った後、公共下水道に放流する。また、施設の供用に伴う排水は公共下水道に放流する。よって、公共用水域への排水の放流は行わないことから、環境影響評価項目として選定しない。
	健康項目								
	特殊項目								
	その他								
地下水	生活環境項目								工事中及び供用後において、地下水を汚染するような工法、行為及び施設設置を行わないため、地下水汚染は考えられないことから、環境影響評価項目として選定しない。
	健康項目								
	その他								
騒音	騒音			○	○		○	○	工事用車両の走行、建設機械の稼働及び施設の供用に伴う空調設備等の稼働及び施設関係車両の走行により発生する騒音の影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。
振動	振動			○	○		○	○	工事用車両の走行、建設機械の稼働及び施設の供用に伴う空調設備等の稼働及び施設関係車両の走行により発生する振動の影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。
低周波音	低周波音			○					施設の共用に伴う空調設備等の稼働により発生する低周波音の影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。
悪臭	特定悪臭物質								食品を取り扱うスーパーや飲食店も計画されており生ごみを一時保管するため、それに伴う悪臭が考えられることから環境影響評価項目として選定する。
	臭気濃度又は臭気指数			○					

表-4(2) 環境影響評価項目

(配慮計画書から引用)

環境要素		環境影響要因の内容						選定する理由・選定しない理由
		施設の存在	施設の供用		工事の実施			
			建築物の存在	施設の供用	施設関係車両の走行	造成等の施工による一時的な影響	工事用資材等の搬出入	
小項目								
地盤沈下	地盤沈下							地下掘削工事においては、遮水性の高い土留壁を構築すること等により側方及び下方からの地下水の発生を抑制するため、地下水位の低下及びそれに伴う地盤沈下が生じるおそれはない。また、供用時においても地下水のくみ上げは行わないことから、環境影響評価項目として選定しない。
土壌汚染	環境基準設定項目							本事業の計画では商業用地として利用する予定である。従って事業計画地内で土壌汚染を伴うような物質の利用は一切なく土壌への影響はないことから、環境影響評価項目として選定しない。
	その他							
日照阻害	日照阻害	○						建築物の存在による日照への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。
電波障害	テレビ電波障害	○						建築物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、環境影響評価項目として選定する。
風害	風向・風速							高層建築物でないことから、環境影響評価項目として選定しない。
光害	光害		○					駐車場の照明や看板の照明による影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。
コミュニティの分断	コミュニティの分断							本計画地は工場の跡地であり面積も増加せず、新たに地域を分断するような計画ではないことから、環境影響評価項目として選定しない。
気象	風向・風速							高層建物ではなく、かつ大規模な地形の改変も伴わないことから、環境影響評価項目として選定しない。
	気温							
地象	地形、地質、土質							地下掘削工事により地形・地質の状況を著しく変化させないことから、環境影響評価項目として選定しない。
水象	河川							事業による河川等の改変はなく、排水は公共用水域には放流しないことから、環境影響評価項目として選定しない。
	ため池							
	地下水							
	海域							



表-4(3) 環境影響評価項目

(配慮計画書から引用)

環境要素		環境影響要因の内容						選定する理由・選定しない理由
		施設の存在		施設の供用		工事の実施		
		建築物の存在	施設の供用	施設関係車両の走行	造成等の施工による一時的な影響	工事用資材等の搬出入	建設機械の稼働	
陸域生態系	陸生動物							事業計画地は市街地に位置し、動物・植物の生息・生育環境を改変しない計画であることから、環境影響評価項目として選定しない。
	陸生植物							
	淡水生物							
	陸域生態系							
自然景観	自然景観	○						大和川北側からの景観に変化を与える可能性があることから、環境影響評価項目として選定する。
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			○		○		事業計画地は市街地に位置し、レクリエーション施設等の消滅・改変はない。しかし交通量の増加により大和川の堤防や都市公園の利用時の利便性に変化を与える可能性があり、環境影響評価項目として選定する。
景観	都市景観	○						建築物の存在による景観の変化が考えられることや敷地内に明治時代に建てられた赤煉瓦建築があることから、環境影響評価項目として選定する。
	歴史的・文化的景 観	○						
文化財	有形文化財等							事業計画地には指定文化財はなく、また事業計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地ではないことから、環境影響評価項目として選定しない。
	埋蔵文化財							
地球環境	地球温暖化		○	○		○	○	工事中の建設機械の稼働や工事車両の走行、並びに供用時における計画建物の熱源施設稼働等のエネルギーの使用や施設関係車両の走行にともなう二酸化炭素の排出が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。
	オゾン層の破壊							
廃棄物、発生土	一般廃棄物		○					土地の改変等に伴う建設副産物及び残土の発生、施行時の建設廃棄物の発生、施設の供用に伴う廃棄物の発生が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。
	産業廃棄物				○			
	発生土				○			
安全	高圧ガス							施設関係車両や工事車両の走行による交通量増加が見込まれることから、環境影響評価項目として選定する。
	危険物等							
	交通			○		○		

## 7. 環境配慮項目及び環境配慮事項

環境配慮項目ごとに、本事業で計画する環境配慮事項の内容および、選定しなかった項目についての理由等を整理したものは表-5のとおりである。

表-5(1) 本事業における環境配慮事項

### 1 基本的事項

(配慮計画書から引用)

環境配慮項目及び環境配慮事項	環境配慮の選定	環境配慮の内容及び選定しなかった項目についての理由
1-1 周辺土地利用との調和		
環境保全に関する計画の方針・目標等との整合を図ること。	○	・堺市環境基本計画方針・目標等との整合を図るため、設置施設の種類、内容等を検討するなど、環境への負荷低減に努める。
事業計画に係る場所・規模・形状及び施設の配置・構造等の検討に当たっては、周辺地域の環境や土地利用との調和を図り、環境への影響を回避若しくは低減又は代償に努めること。	○	・建設する建物の配置・構造・色彩等の検討に当たっては、景観等について対策を講じ、周辺地域の環境との調和を図る計画である。
事業計画地域の下流及び周辺地域において、農業用水利用、地下水利用等がある場合は、これらの利水への影響の回避若しくは低減又は代償に努めること。	×	・建設工事中に発生する排水については、濁水処理等を行った後、公共下水道に放流する。また、施設の供用に伴う排水は公共下水道に放流する。よって、環境配慮事項として選定しない。
1-2 変更区域の位置・規模・形状の適正化		
土地の変更や樹木の伐採等を行う場合には、その変更区域の位置・規模・形状の選定に当たって、環境への影響の回避若しくは低減又は代償に努めること。	×	・事業計画地は現在更地となっている。大規模土地の変更はなく、樹木の伐採もないため環境配慮事項として選定しない。
事業計画地内での土工量バランスに配慮するよう努めること。	○	・工事中の土工量バランスの均衡を図り、事業計画地外への搬出量を低減する。 ・掘削残土については、躯体・基礎の上部等の埋め戻し材として再利用するほか、植栽土壌として性状が適合する場合は植栽マウンドとしても利用する。

表-5(2) 本事業における環境配慮事項

2 循環

(配慮計画書から引用)

環境配慮項目及び環境配慮事項	環境配慮の選定	環境配慮の内容及び選定しなかった項目についての理由
2-1 資源循環		
<p>循環資源のリユース・リサイクルに努めること。また、発生土の再利用に努めること。</p>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・牛乳パック、廃電池、リターナブルビン、ペットボトル、缶、ビン及び容器包装プラスチックを積極的に回収し、契約処理業者にて再資源化、再利用する。</li> <li>・食品廃棄物については再資源化や再利用するように契約処理業者に要請する。</li> <li>・コピー用紙、伝票、包装紙及び紙袋等は再生紙の導入に努める。</li> <li>・掘削残土の搬出を行う場合は、搬出先として、他事業での再利用、同一施工会社他現場での再利用について検討する。残土処分場に搬出する場合は、処分場どうしのネットワークによって二次的に再使用されるよう要請を行う。</li> <li>・資材の包装材などは持ち帰りを原則とし、再利用をするように要請する。</li> </ul>
<p>建物・施設については、将来、解体の際に発生する廃棄物の減量化、リサイクルが容易にできるよう適切な資材の選定等に努めること。</p>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体の際に発生する廃棄物の減量化、リサイクルが容易にできる材料を選定する予定である。</li> </ul>
2-2 水循環		
<p>雨水の有効利用、水の回収・再利用を図るなど、水の効果的利用に努めること。</p>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水を緑地、樹木等の散水に利用する計画である。</li> </ul>
<p>雨水の地下浸透システムの導入、保水機能に配慮した土地利用を図るなど、雨水の貯留浸透・地下水涵養能力の保全・回復に努めること。</p>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平面駐車場については、グラスパーキングを採用し雨水の浸透・地下水涵養能力の保全・回復に努める。</li> </ul>

表-5(3) 本事業における環境配慮事項

3 生活環境

(配慮計画書から引用)

環境配慮項目及び環境配慮事項	環境配慮の選定	環境配慮の内容及び選定しなかった項目についての理由
3-1 大気質、水質・底質、地下水、騒音・振動・低周波音、悪臭		
<p>自動車交通による環境への影響を低減するため、供用時における道路、鉄道等の交通網を考慮して、適切な交通アクセスを確保するよう努めること。</p>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通機関への転換誘導方策として、以下の内容について今後関係機関とも協議し検討を進める。</li> <li>①バス・鉄道利用者へのサービス施策</li> <li>②各種メディア及び館内放送等による公共機関利用呼びかけ</li> <li>③宅配サービス</li> </ul>
<p>公共交通機関の利用促進、物流の効率化などにより、施設供用時に発生する自動車交通量の抑制に努めること。</p>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・徒歩・自転車利用を促進するため、駐輪場及びイオンの森による憩いの空間を整備するほか、場内歩行者道路の連続性を確保する。</li> <li>・配送の集約化等により、場内を走行する搬入車両台数の削減に努める。</li> </ul>
<p>施設の規模、配置及び構造の検討に当たっては、大気汚染、水質汚濁、騒音・振動・低周波音、悪臭、有害化学物質等による環境への影響の回避又は低減に努めること。</p>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・場内における走行距離をできるだけ短くするためや、出入口周辺での渋滞防止のため、誘導員の配置や場内掲示、誘導看板の設置等により、適切な場内誘導を実施する。</li> <li>・啓発ポスターの掲示、搬入車両への周知・徹底等によりアイドリングストップの推進に努める。</li> <li>・商品の搬入、廃棄物の収集・運搬は全て外部委託であるため、外部委託先への低公害車の導入やグリーン配送の協力要請を行う。</li> <li>・生ごみ等の食品廃棄物は、密閉可能な廃棄物保管庫にて保冷保管を行う。関連室及び厨房からの排気は十分拡散できるように店舗棟屋上の排気ファンからの排気に努める。</li> <li>・建物地下の汚水槽は密閉型とし、周辺に臭気等が発生しないような構造とする。</li> </ul>
<p>工事計画の策定に当たっては、周辺環境への影響の少ない工法の採用、低公害型機械の使用、裸地の早期緑化等により、大気汚染、騒音・振動、粉じん、濁水等による環境への影響の回避又は低減に努めること。</p>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事計画の策定にあたっては、工事の平準化、環境への影響の少ない工法の採用、低公害型機械の使用などで、大気汚染、騒音・振動の影響の低減に努める計画とする。</li> <li>・建設工事に伴って発生する濁水については、必要に応じて仮設の沈砂池を設ける等の対策を講じ、下水道に放流する。排水処理に伴って生じる処理残渣の業者処分や排水処理施設の維持管理についても十分配慮する。</li> <li>・ミキサー車の洗浄に伴う排水については原則持ち帰り、適切に処理する。</li> <li>・工事区域外周に仮囲いを設置する。</li> <li>・最新の低騒音・低振動型の建設機械・工法を可能な限り採用する。</li> <li>・施工に際しては、熟練度の高いオペレーターによる慎重な機械操作を行う等、適切な施工を徹底する。</li> </ul>

表-5(4) 本事業における環境配慮事項

(配慮計画書から引用)

環境配慮項目及び環境配慮事項		環境配慮の選定	環境配慮の内容及び選定しなかった項目についての理由
3-2 地盤沈下			
	地下水位の低下や地盤の変形が生じないように配慮するなど、地盤沈下の防止に努めること。	×	・本事業は、地下水の採取などの地盤沈下に繋がる行為ではないため、環境配慮項目として選定しない。
3-3 土壌汚染			
	土壌汚染の発生及び拡散防止に努めること。	×	・本事業の計画では商業用地として利用する予定である。従って事業計画地内で土壌汚染を伴うような物質の利用は一切なく土壌への影響はないことから、環境配慮項目として選定しない。
3-4 日照障害、電波障害、風害			
	建物・構造物の配置・形状については、日照障害、電波障害、風害に関する周辺環境への影響の回避又は低減に努めること。	○	・本事業計画地の北側は阪神高速大和川線用地となっており、民家は隣接しておらず、大規模高層建築物ではないため、周辺地域に日照、電波障害及び風害による影響を及ぼすことはないと考えられるが、できる限り高層化を避ける。
3-5 光害			
	夜間における照明等により、人への健康被害や農作物被害等が発生しないように配慮するなど、光害の防止に努めること。	○	・照明は直接光が敷地外へ届かない照明設備の使用・配置とし、敷地外への照射は最小限になるよう努める。
3-6 コミュニティの分断			
	工事計画の策定及び施設の供用にあたっては、地域の組織上の一体性又は地域住民の日常的な交通経路への影響回避又は低減に努めること。	×	・本計画地は工場の跡地であり面積も増加せず、新たに地域を分断するような計画ではないことから、環境配慮項目として選定しない。
3-7 ヒートアイランド現象			
	省エネルギー型機器、コージェネレーションシステム、余熱利用、地域冷暖房の採用などエネルギーの効率的な利用や、太陽光など自然エネルギーの利用を図るなど、廃熱の排出抑制に努めること。	○	・効率的なエネルギー利用を図るため、冷却水ポンプ、冷水ポンプの台数制限、インバータ制御を行う。インバータ制御が可能な空調機、空冷ヒートポンプパッケージ等を採用する。また、冷暖房は適切な温度を設定するとともに、無駄な運転の防止に努める。 ・設備機器に特定フロンは使用しない。 ・厨房施設の効率的な稼働、適切な点検・整備を励行する。
	壁面・屋上等の緑化、透水性舗装の採用、保水機能に配慮した土地利用を図るなど、環境への影響の回避又は低減に努めること。	○	・屋上緑化、壁面緑化を可能部分に採用するとともに、平面駐車場についてはヒートアイランド化の抑制に効果のあるグラスパーキングを整備する。
	土地の改変、建物・構造物の規模・配置・形状については、風の流れが確保されるように配慮するなど、環境への影響の回避又は低減に努めること。	○	・建築物を高層化しないことや屋外平面駐車場や緑地、オープンモール、プロムナードなど建築物周辺に十分な余裕を設ける。

表-5(5) 本事業における環境配慮事項

4 自然環境

(配慮計画書から引用)

環境配慮項目及び環境配慮事項	環境配慮の選定	環境配慮の内容及び選定しなかった項目についての理由
4-1 気象・地象・水象		
<p>土地の改変、建物・構造物の規模・配置・形状については、事業計画地及びその周辺における風向・風速、気温、地形、地質、土質、河川の水量・水位、ため池への流入水量・水位、海域の潮流・波浪への影響の回避又は低減に努めること。</p>	×	<p>・大規模な土地の改変を行う計画ではない。また、建築物も高層建築物でないため環境配慮事項として選定しない。</p>
<p>地下構造物の建設や地下水採取に当たっては、地下水脈への影響の回避又は低減に努めること。</p>	×	<p>・本事業は、地下水の採取を行わないため、環境配慮事項として選定しない。</p>
4-2 陸域生態系・海域生態系		
<p>土地利用や施設配置の検討に当たっては、生物多様性と多様な生物からなる生態系への影響の回避若しくは低減又は代償に努めること。また、水域と陸域との移行帯における生物多様性の保全も考慮に入れるとともに、水域とその周辺の陸域及び移行帯を一体と捉えた生態系機能の維持に努めること。 さらに、重要な動植物の生息・生育地をやむを得ず改変する場合には、改変地の修復、移植・代替生息地の確保など適切な措置を講じるように努めること。</p>	×	<p>・事業計画地は市街地に位置し、動物・植物の生息・生育環境を改変しない計画であることから、環境配慮項目として選定しない。</p>
<p>良好な緑地、水辺の保全と、多自然型工法の採用等による動植物の生息生育空間の創出に努めること。なお、緑地等の保全に当たっては、事業計画地周辺の良好な環境との連続性に配慮するとともに、まとまりのある面積の確保に努めること。また、緑地帯における植栽樹種の選定に当たっては、現存植生及び自然植生に配慮すること。</p>	×	
<p>工事計画の策定に当たっては、工事による粉じん、騒音・振動、濁水等が動植物の育成・生息環境に及ぼす影響の回避又は低減に努めること。</p>	×	
4-3 自然景観		
<p>人工物の位置、規模、形状等については周辺景観との調和に配慮し、良好な自然景観の保全に努めること。</p>	○	<p>・建築物は高層化を避け、周辺の景観との調和の取れたデザイン、色調とする。</p>
4-4 人と自然との触れ合いの活動の場		
<p>土地の改変、建物・構造物の建築等については、人と自然との触れ合いの活動の場と当該触れ合い活動の場が持つ機能に及ぼす影響の回避又は低減に努めること。</p>	○	<p>・事業計画地南側と西側の歩道を再整備するとともに、周辺住民の動線を遮断しない計画とし、大和川の堤防や都市公園の利用時の利便性に変化を与えない。</p>

表-5(6) 本事業における環境配慮事項

5 都市環境

(配慮計画書から引用)

環境配慮項目及び環境配慮事項	環境配慮の選定	環境配慮の内容及び選定しなかった項目についての理由
5-1 都市景観		
建物・構造物の配置・意匠・色彩等については、周辺景観との調和や地域性に配慮した工夫を施すとともに、必要に応じて植栽等により修景を図るなど、良好な都市景観の形成に努めること。	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩道、植栽などの連続した空間を確保し、調和のとれた魅力のあるまちなみの形成に努める。</li> <li>敷地境界沿いに緑地帯を設け、高木及び低木を組み合わせ配置する。</li> <li>看板、屋外広告物などについては、建築物やまちなみとの調和に配慮する。</li> <li>建物外壁デザインや色彩については、既存店舗の事例等を踏まえ、周辺への圧迫感の軽減という見地から設計上の配慮を行うとともに、関係機関との協議、指導に基づき、地域の景観形成に貢献できるように努める。</li> </ul>
5-2 歴史的・文化的景観		
建物・構造物の配置・意匠・色彩等については、周辺の伝統的景観との調和に配慮し、必要に応じて植栽等より修景を図るなど、歴史的・文化的景観の保全に努めること。	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に現在も残っている明治時代に建てられた赤煉瓦建物については再利用する計画である。</li> </ul>
5-3 文化財		
土地の改変、建物・構造物の設置に当たっては、文化財の保全に努めること。	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画地には、文化財は存在しないため、環境配慮事項として選定しない。</li> </ul>

6 環境負荷

(配慮計画書から引用)

環境配慮項目及び環境配慮事項	環境配慮の選定	環境配慮の内容及び選定しなかった項目についての理由
6-1 温室効果ガス、オゾン層破壊物質		
省エネルギー型機器、コージェネレーションシステム、余熱利用、地域冷暖房の採用などエネルギーの効率的な利用や、太陽光など自然エネルギーの利用に努めること。また、温室効果ガス及びオゾン層破壊物質の排出抑制に努めること。	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>効率的なエネルギー利用を図るため、冷却水ポンプ、冷水ポンプの台数制限、インバータ制御を行う。インバータ制御が可能な空調機、空冷ヒートポンプパッケージ等を採用する。また、冷暖房は適切な温度を設定するとともに、無駄な運転の防止に努める。</li> <li>設備機器に特定フロンは使用しない。</li> <li>厨房施設の効率的な稼働、適切な点検・整備を励行する。</li> <li>太陽光パネルを設置し、自然エネルギーの利用に努める。</li> <li>電気自動車の充電設備を設置する。</li> </ul>
6-2 廃棄物、発生土		
事業活動により生じる廃棄物の発生抑制とともに、長期使用が可能な資材の使用に努めること。また、発生土の発生抑制に努めること。	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>簡易包装の推進により、梱包材やレジ袋の使用量の削減に努める。</li> <li>マイバケット・マイバック持参運動を推進することによって石油の使用量削減や、家庭でのレジ袋廃棄量削減などに配慮する。</li> <li>リターナブルコンテナ（通い箱）の導入により、流通段階での廃棄物を抑制する。</li> <li>工事中の土量バランスの均衡を図り、事業計画地外への搬出量を低減する。</li> <li>長期的に使用が可能な資材の使用に努める。</li> </ul>

表-5(7) 本事業における環境配慮事項

7 安全

(配慮計画書から引用)

環境配慮項目及び環境配慮事項	環境配慮の選定	環境配慮の内容及び選定しなかった項目についての理由
<p>7-1 高圧ガス</p> <p>施設の規模、配置及び構造の検討に当たっては周辺地域の環境や土地利用との調和を図るとともに、施設の供用による高圧ガスの火災、爆発や漏洩に対する安全性の確保に努めること。</p>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業では、高圧ガスの使用はないため、環境配慮事項として選定しない。</li> </ul>
<p>7-2 危険物等</p> <p>施設の規模、配置及び構造の検討に当たっては周辺地域の環境や土地利用との調和を図るとともに、施設の供用による危険物等の火災、爆発又は流出に対する安全性の確保に努めること。</p>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業では、危険物の使用はないため、環境配慮事項として選定しない。</li> </ul>
<p>7-3 交通</p> <p>建設工事及び施設の供用に伴い発生する自動車交通については、地域社会の生活環境、幹線道路等における交通安全に及ぼす影響の回避又は低減に努めること。</p>	○	<p>[来客車両の誘導及び搬入・廃棄物収集車両の走行ルート]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・来客車両、搬入車両の走行ルートは主に幹線道路を利用し、近隣の住環境への影響を低減する。</li> <li>・来店車両に対しては、交通誘導員を駐車場内、車両出入口等に適切に配置し誘導を行う。</li> <li>・来店車両について、来店ルートの周知・案内の徹底、広域誘導の徹底、搬入車両入口における「荷捌き等専用入口」等の表示を行う。</li> </ul> <p>[渋滞対策]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の措置により、施設出入口周辺での渋滞防止に努める。             <ol style="list-style-type: none"> <li>①場内滞留スペース等により、十分な滞留スペースを確保する。また、場内歩行者空間の整備による歩車分離を徹底し、円滑な入出庫に努める。</li> <li>②チラシ、店舗案内パンフレット、ホームページ、店内放送、店内掲示等、多様な媒体を使用することにより、来店・退店ルートについて周知を図る。</li> <li>③広域での誘導看板等を適切な位置に表示することにより、適切な入口に誘導する。また、場内では、交通誘導員の配置、案内標識、誘導表示器等により、空き駐車スペースまたは方面別出口へ適切かつ迅速に誘導を行う。</li> </ol> </li> </ul>