

# 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 環境影響評価実施計画書の概要

## 1. 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

## 2. 対象事業の名称

イオン堺鉄砲町ショッピングセンター（仮称）開発事業

## 3. 対象事業の目的

当社は、「エコストア」構想に基づき、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展開しています。

本事業の目的は、工場跡地が有する恵まれた立地条件を最大限に生かし、設定した4つの開発テーマにより、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を建設するものである。

### 《開発テーマ1： 地域と共に生きるまちづくり》

- ・地域の住民に開かれたまちづくりをめざします
- ・地域に活気が生まれるようなまちづくりをめざします
- ・まちづくりを通じて生活環境の改善と向上をめざします

### 《開発テーマ2： 安全・安心なまちづくり》

- ・スーパー堤防（堤体の強度向上、越流による堤体破損の軽減化等）と一体となった安全性の高い拠点づくりを進めます
- ・災害時に地域住民が安全に避難することが出来る防災活動拠点（緊急時の食料・生活物資の提供、屋内外駐車場の1次避難場としての活用など）を形成します
- ・高齢者も安心して訪れることのできるまちづくりをめざします

### 《開発テーマ3： 環境を大切に作るまちづくり》

- ・地球環境問題に積極的に取り組むまちづくりをめざします
- ・人の目線に立った、親しみやすいまちづくりをめざします

### 《開発テーマ4： 赤煉瓦建物を活かした観光まちづくり》

- ・赤煉瓦建物を中心に、地域の観光拠点づくりをめざします
- ・赤煉瓦建物では、さまざまな文化活動ができるような利用をめざします

## 4. 対象事業の実施内容

### （1）事業の実施場所

大阪府堺市堺区鉄砲町及び南島町一丁目地内

### （2）事業の実施場所

着工：平成25年（予定）

竣工：平成26年（予定）

供用開始：平成26年末頃（予定）

(3) 施設の概要

表-1 施設計画の概要

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及び南島町一丁目地内
	開発区域面積	約 10.3ha
	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%
施設の概要	容積率	200%
	建築面積	約 39,000m <sup>2</sup>
	延床面積	約 140,500m <sup>2</sup> (簡易立駐含む)
	階数	5階建（一部搭屋）（屋内駐車場を含む）
	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 2,300 台
	駐輪台数	約 2,800 台（バイク置場含む）
	開店予定	平成 26 年末頃（予定）
	営業時間	9:00～23:00
営業日数	365 日（無休）	

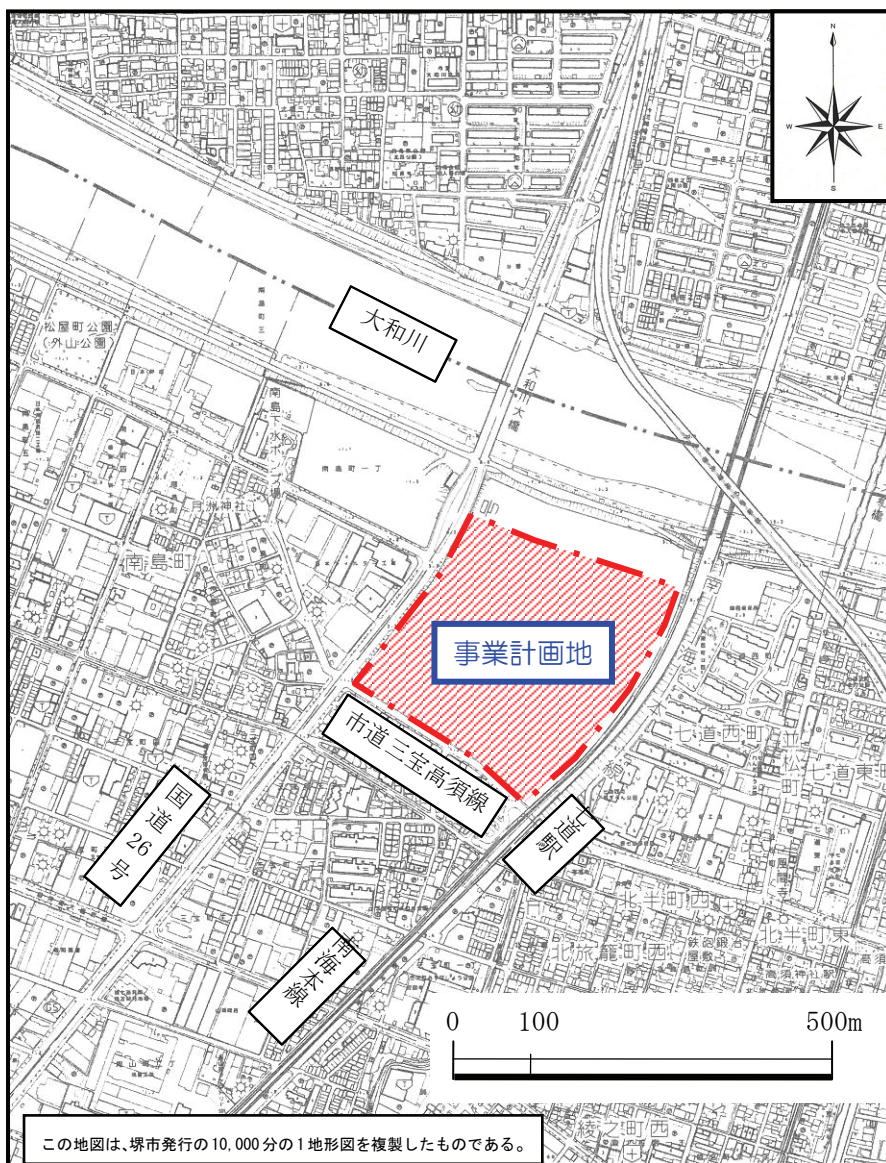


図-1 事業計画地周辺図

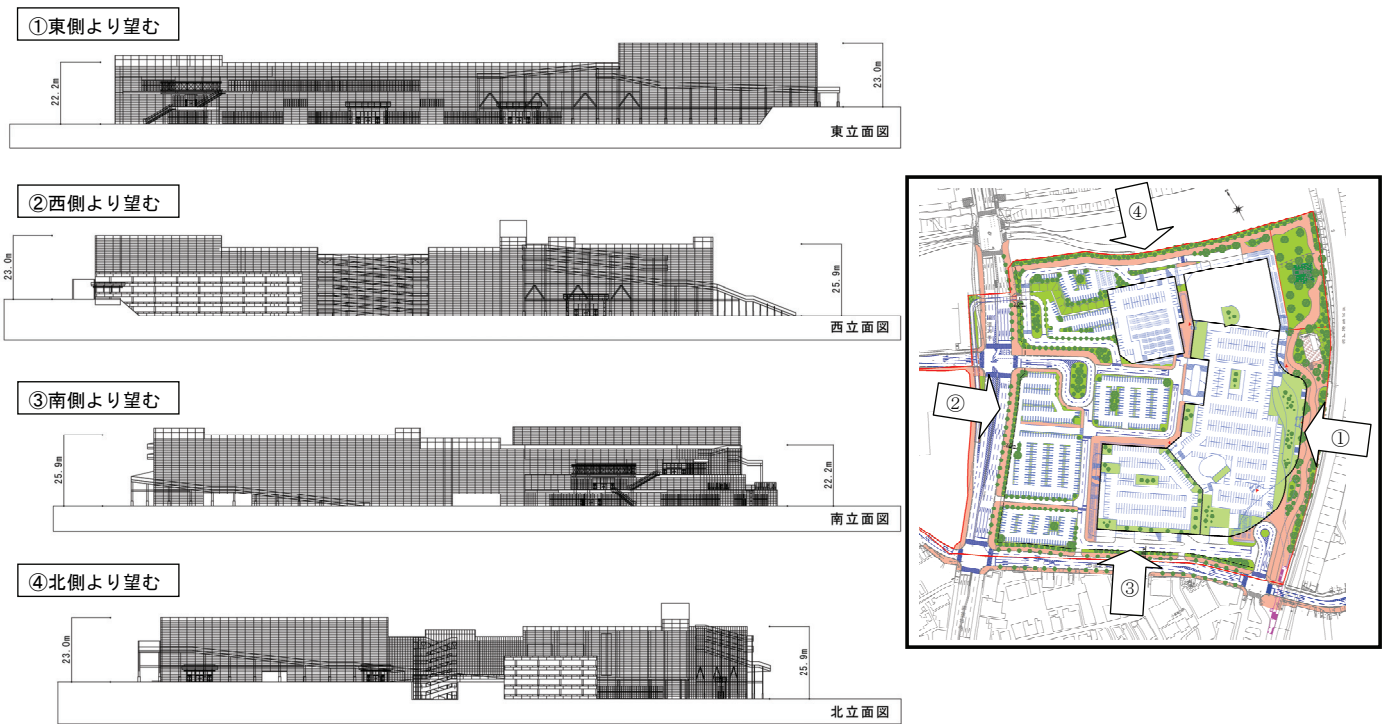


図-2 施設平面・立面図

(4) 関連車両台数

本事業の供用に伴い発生する施設関連車両は、来退店車両台数は休日で10,032台/日、搬入車両・廃棄物収集車両台数は大型車36台/日、小型車170台/日を想定している。また、従業員の通勤は公共交通機関の利用及び自転車・徒歩を想定している。

工事中では、工事用車両の通行が最大となる時期の大型車（資材運搬車及び生コン車等）は260台/日、小型車（通勤車両等）は504台/日程度を想定している。

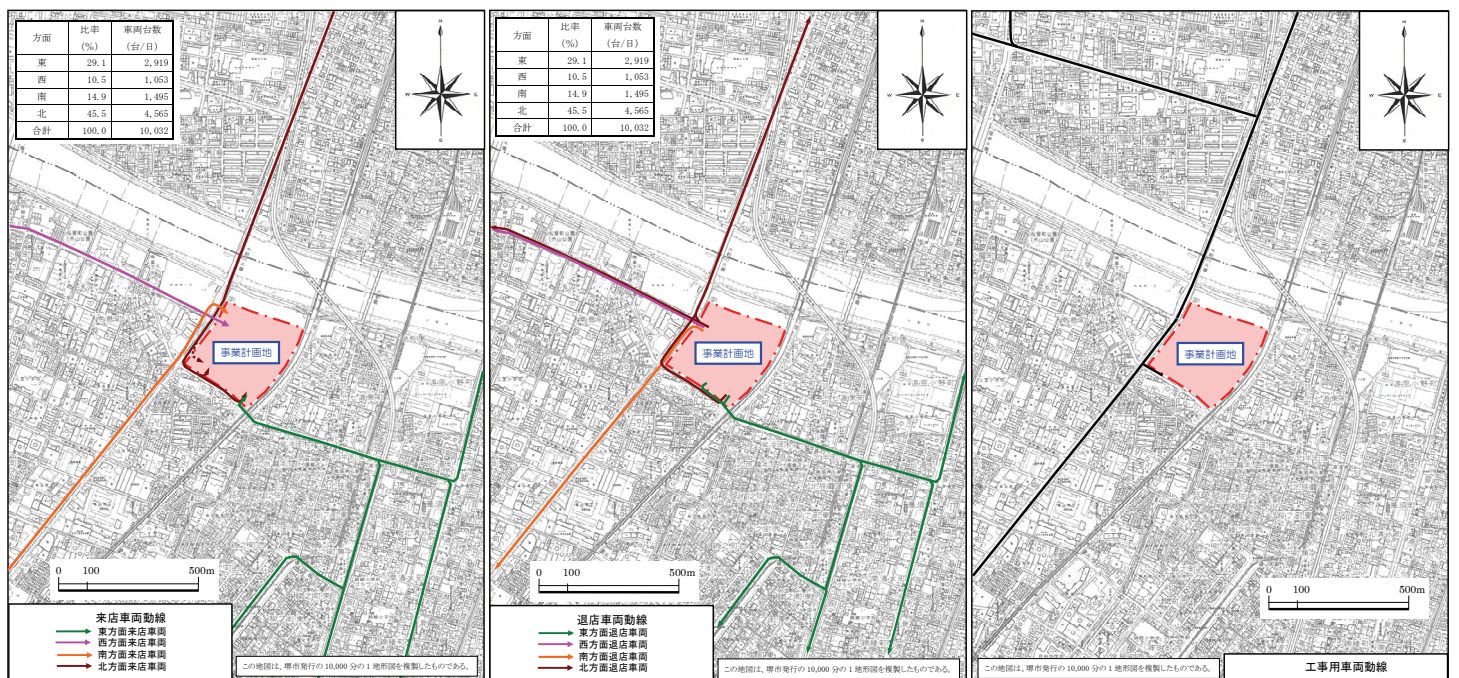


図-3 関連車両動線図

### (5) 環境保全対策の実施方針

周辺地域の環境への影響を極力低減するため、供用時及び工事期間中に講じる主要な環境保全対策の実施方針は以下のとおりである。

表-2(1) 供用時の主要な環境保全対策の実施方針

項目	方針
大気汚染防止対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入口周辺での渋滞防止のため、誘導員の配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> </ul>
騒音・振動対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗売場内のスピーカー音が、外部に漏れない店舗構造とする。</li> <li>・ 場内車両走行速度は20km/hに制限するとともに、来客車両、搬入車両及び廃棄物収集車両は低速・静穏走行を周知・徹底する。</li> <li>・ 騒音源となる機器、開口部は住居近傍に設置しないよう努めるとともに、機器はできる限り屋内に設置する。</li> </ul>
低周波音防止対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設備の振動（がたつき等）による低周波音が発生しないよう機器の固定、設備の適切な点検・整備及び適正な運転に努める。</li> </ul>
悪臭対策	<ul style="list-style-type: none"> <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店舗棟屋上の排気ファンからの排気に努める。</li> </ul>
日照阻害対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ できる限り高層化を避ける。</li> </ul>
光害対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
景観対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺市景観条例を遵守するとともに、建設する建物の配置・構造・色彩等の検討に当たっては、周辺地域の環境との調和を図る。</li> <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> </ul>
廃棄物対策	<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>・ マイバスケッ、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>・ 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> </ul>
交通対策	<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> <li>・ 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>・ 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。</li> </ul>

表-2(2) 工事期間中の主要な環境保全対策の実施方針

項目	方針
大気汚染防止対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最新の排出ガス対策型建設機械、排ガス規制適合車を可能な限り採用し、良質燃料の使用、不必要なアイドリングの禁止、点検整備の励行に努める。</li> <li>・ 建設工事用車両が一時期に集中することによる高濃度の出現を極力回避するため、一般車両の渋滞時間帯での工事車両の運行の調整や工事車両の幹線道路の利用を推進する。</li> <li>・ 粉じん飛散防止対策として、屋外では散水車等による場内散水、ダンプトラック等のタイヤ洗浄、荷台シートカバー掛けを実施する。建物躯体内部では静電掃除機等による清掃を徹底する。</li> <li>・ 残土を場内で仮置きする場合は、シート等で覆い粉じんの飛散防止に努める。</li> </ul>
廃水処理対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設工事に伴って発生する濁水については、濁水処理等を行った後、下水道に放流する。</li> </ul>
騒音・振動対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事区域外周に仮囲いを設置する。</li> <li>・ 最新の低騒音型の建設機械・工法を可能な限り採用する。</li> </ul>
交通対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設工事用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>・ 適切な工程管理により、工事の平準化および資材搬入車両等の集中回避、台数削減等の対策に努める。</li> </ul>

## 5. 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は、事業内容や地域の特性等を考慮し、環境影響要因に対する環境影響評価項目を選定した。

表-3 環境影響要因と環境影響評価項目の関係

環境項目	環境影響要因の内容						選定理由
	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		○	○		○	○	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ため。
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ため。
振動			○		○	○	工事用車両の走行、建設機械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ため。
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ため。
悪臭		○					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ため。
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ため。
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ため。
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ため。
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ため。
人と自然との触れ合い活動の場			○				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アクセスに影響を与える可能性があるため。
景観	○						建築物の存在による景観の変化が考えられるため。
地球環境		○	○		○	○	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ため。
廃棄物、発生土		○		○			土地の改変等に伴う建設副産物及び残土の発生、施工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ため。
安全			○		○		施設関連車両や工事車両の走行による交通量増加が見込まれるため。

## 6. 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する。

表-4 現地調査の概要

調査項目		調査方法	調査時期	調査地点
大気質	風向・風速	「地上気象観測指針」(気象庁)に定める調査方法	1年間連続測定	事業計画地内1地点
	大気汚染物質	「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	四季 (1季につき 7日間連続観測)	
	一酸化窒素 二酸化窒素 窒素酸化物			
	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	8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	来退店車両の経路沿道 10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 24時間	来退店車両の経路沿道 10地点
	環境騒音			事業計画地周辺2地点
	敷地境界騒音			事業計画地の敷地境界 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	来退店車両の経路沿道 10地点
	環境振動	「日本工業規格 Z8735」に定める調査方法		事業計画地周辺2地点
	敷地境界振動			事業計画地の敷地境界 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19年、財団法人道路環境研究所)の方法	平日1日1回 休日1日1回	来退店車両の経路沿道 10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	事業計画地周辺2地点
日照障害		地形・土地利用及び建物高さの現地踏査	調査期間中適宜	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
自然景観		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を行う。	調査期間中適宜	代表的眺望地点 1地点
人と自然との 触れ合い活動の場		活動の場の利用状況ヒアリング調査	平日1日 休日1日	事業計画地周辺の都市 公園等
景観		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を行う。	調査期間中適宜	代表的眺望地点 6地点

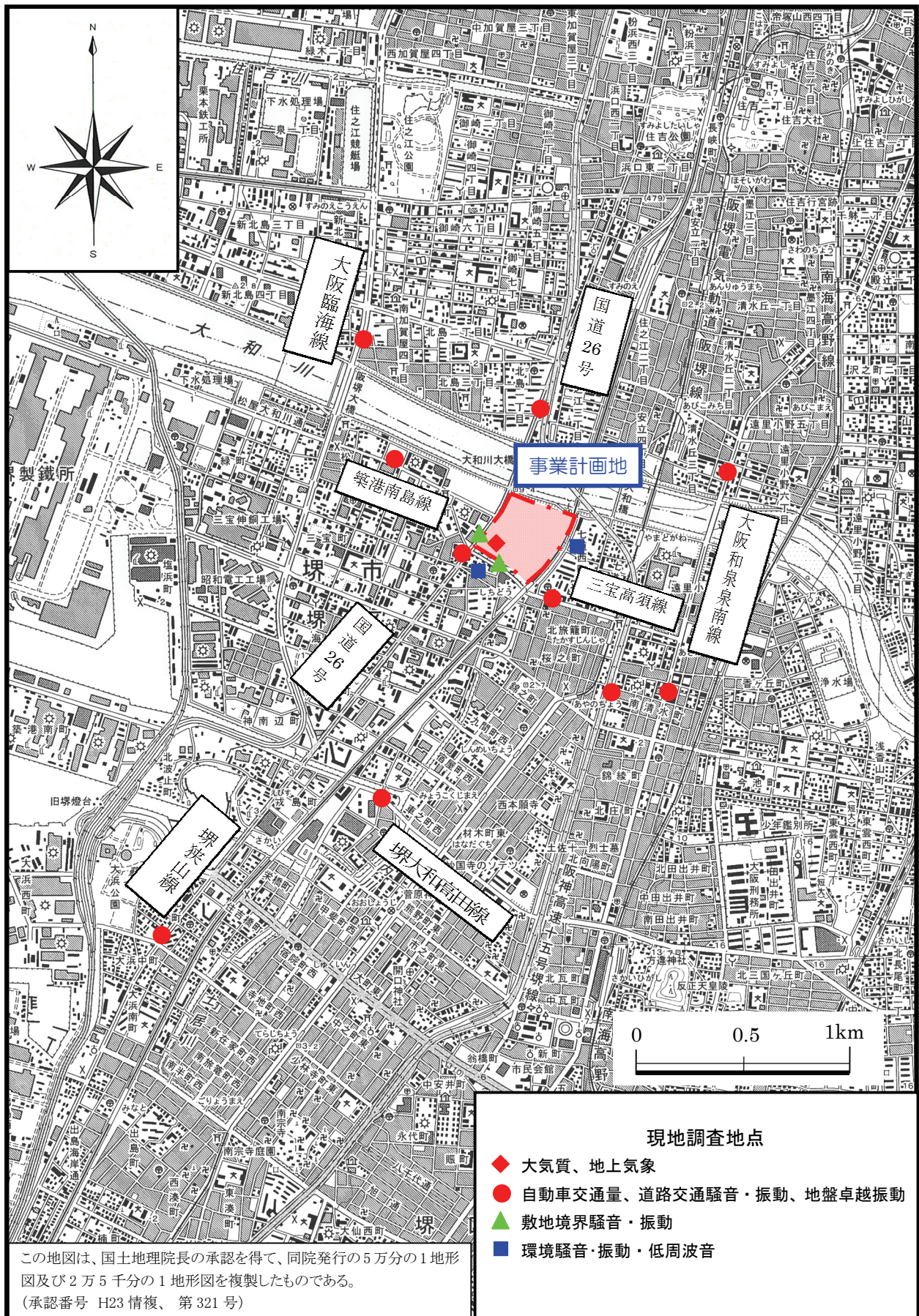


図-4 現地調査地点図

## 7. 予測の概要

事業の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-5 予測の内容（施設の存在、供用）

予測項目		予測事項	予測方法	予測地域	予測時期	
大気質	施設関連車両の場内走行に伴う排出ガス	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	「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	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	
	施設関連車両の経路走行に伴う排出ガス		「道路環境影響評価の技術手法（2007年改訂版）」（2007年（財）道路環境研究所）に基づく拡散モデルを基本とした数値計算	来退店車両の経路沿道10地点		
騒音	設備の稼働、荷捌き作業、廃棄物収集作業及び施設関連車両の場内走行に伴う騒音	等価騒音レベル	騒音伝搬計算式による数値計算	事業計画地周辺		
	施設関連車両の走行に伴う道路交通騒音		日本音響学会提案式（ASJ RTN-Model2008）による計算	来退店車両の経路沿道10地点		
振動	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	土木研究所提案式（修正式）による計算	来退店車両の経路沿道10地点		
低周波音	設備の稼働に伴う低周波音	低周波音レベル	エネルギー伝搬計算式による数値計算	事業計画地周辺		
悪臭	施設の稼働に伴う悪臭の漏洩	臭気濃度又は臭気指数	既存類似例による予測	事業計画地周辺		
日照障害	日影の影響	日影範囲、日影時間	太陽高度・方位・構造物の高さ等を条件とした理論式による数値計算	事業計画地周辺		施設の存在
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		
光害	周辺環境への照明施設の漏れ光	照明による影響	類似事例等による予測	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
人と自然との触れ合い活動の場	施設関連車両の走行による利用環境の変化	変化の程度	現在の利用状況及び事業計画に基づく予測	事業計画地周辺	施設の存在	
自然景観及び景観	代表眺望点からの眺望の変化	変化の程度	フォトモンタージュ法	事業計画地周辺		
地球環境	施設の稼働に伴い発生する温室効果ガス	温室効果ガス量	原単位等による計算	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	
	施設関連車両の走行に伴い発生する温室効果ガス			来退店車両の主要走行ルート沿道		
廃棄物	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	既存類似例等を参考に、原単位等による計算	事業計画地		
安全	地域の交通安全	交通安全への影響	現地調査結果及び事業計画に基づく予測	事業計画地周辺		



表-6 予測の内容（工事の実施）

予測項目		予測事項	予測方法	予測地域	予測時期
大気質	建設機械の稼働に伴う排出ガス	二酸化窒素、浮遊粒子状物質の年平均値等	「窒素酸化物総量規制マニユアル」（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	工事期間中及び工事最盛期
	工事用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（2007年改訂版）」（2007年（財）道路環境研究所）に基づく拡散モデルを基本とした数値計算	工事用車両通行経路沿道2地点	工事用車両からの排出量が最大となる時期
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	騒音伝搬計算式による数値計算	事業計画地敷地境界上	工事最盛期
	工事用車両の走行に伴う道路交通騒音	等価騒音レベル	日本音響学会提案式（ASJ RTN-Model2008）による計算	工事用車両通行経路沿道2地点	工事用車両からの寄与が最大となる時期
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	振動の伝搬計算式による数値計算	事業計画地敷地境界上	工事最盛期
	工事用車両の走行に伴う道路交通振動		土木研究所提案式（修正式）による計算	工事用車両通行経路沿道2地点	工事用車両からの寄与が最大となる時期
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	原単位等による計算	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沿道	
廃棄物・発生土	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	工事計画等に基づく計算	事業計画地	工事期間中
安全	地域の交通安全	交通安全への影響	現地調査結果及び工事計画に基づく予測	事業計画地周辺	工事期間中

## 8. 評価方法の概要

以下の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、予測結果の評価を行う。

表-7 評価の指針

項目	評価の指針
大気質	①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。 ②環境基本計画等、国、大阪府又は堺市が定める環境に関する計画又は方針に定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。 ③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る規制基準に適合すること。
騒音	①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。 ②環境基本計画等、国、大阪府又は堺市が定める環境に関する計画又は方針に定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。 ③騒音規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例に定める規制基準に適合すること。
振動	①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。 ②環境基本計画等、国、大阪府又は堺市が定める環境に関する計画又は方針に定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。 ③振動規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例に定める規制基準に適合すること。
低周波音	①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。 ②環境基本計画等、国、大阪府又は堺市が定める環境に関する計画又は方針に定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。
悪臭	①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。 ②環境基本計画等、国、大阪府又は堺市が定める環境に関する計画又は方針に定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。 ③悪臭防止法に定める規制基準に適合すること。
日照阻害	①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。 ②日影時間が建築基準法及び大阪府建築基準法施行条例に定める趣旨に適合すること。
電波障害	①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。
光害	①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。 ②光害対策ガイドライン（環境省）に沿っていること。
人と自然との触れ合い活動の場	①人と自然との触れ合い活動の場の保全と整備について十分な配慮がなされていること。 ②環境基本計画等及び自然環境の保全と回復に関する基本方針等、国、大阪府又は堺市が定める環境に関する計画又は方針に定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。
自然景観及び景観	①景観の形成について十分に配慮されていること。 ②環境基本計画等及び自然環境の保全と回復に関する基本方針等、国、大阪府又は堺市が定める環境に関する計画又は方針に定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。 ③堺市景観条例に定める基準等に適合すること。
地球環境	①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。 ②環境基本計画等、国、大阪府又は堺市が定める環境に関する計画又は堺市省エネルギービジョンに定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。
廃棄物、発生土	①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。 ②環境基本計画等、国、大阪府、堺市又は関係行政機関が定める環境に関する計画又は方針に定める目標の達成と維持に支障を及ぼさないこと。 ③廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める基準等に適合すること。
安全（交通）	①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。 ②評価項目ごとに地域特性を勘案し、交通安全が確保されること。