

(仮称) 堺市美原区黒山東計画に係る配慮計画書の概要

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. 事業の名称、目的及び内容

2.1 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

事業計画の位置：堺市美原区黒山地内(図2.1参照)

2.2 事業の目的及び必要性

(1) 人・モノ・情報のクロスポイント(交流拠点)となる新しいシンボルの創出

三井不動産では、開発の方向性として「人・モノ・情報のクロスポイント(交流拠点)となる新しいシンボルの創出」を掲げ、美原都市拠点の一部である本地区へ大型商業施設が立地することにより、美原区地域の中心核として商業・生活利便・娯楽等の機能を一括して地域へ提供できるものと考えています。

また、大型商業施設の設置は、地区の拠点性、集客力も高められるため、都市計画上も意義があるものと考えられます。

(2) 地域の活性化に対する貢献

① 地域雇用の創出

三井不動産の他施設の実例・実績では、9割以上が地元からの雇用であり、今回計画施設では従業員約4,000人程度の雇用の創出が想定されます。

② 地産地消の促進・経済的取引の発生

行政サービスの場の提供やこども支援施設の導入といった行政等との連携や、地元店舗の積極的な出店誘致など、地域の魅力発信に貢献することができます。

③ 堺市の税収入の増加

計画施設では、既存商業施設との大きな差別化が可能であり、広域集客の実現による賑わいの創出が期待できます。また、消費活性化及び周辺都市からの消費流入により、地域商業への相乗効果の発現も期待出来ます。

2.3 事業計画の内容

事業計画の概要は表 2.1 に示すとおりです。本事業は「堺市環境影響評価条例」における、第 2 種分類事業（駐車施設 2,000 台以上）に該当します。

表 2.1 事業計画の概要

項目		概要
立地場所の概要	位置	堺市美原区黒山地内
	開発区域面積	約 82,000 m ²
	用途地域	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%
	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 ² (駐車場除く)
	延床面積	約 97,000 m ² (駐車場除く) 専用面積: 約 56,000 m ² 、 供用部及び後方諸施設面積: 約 41,000 m ²
	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

注) 今後の関係機関協議により、数値等は変更となる可能性があります。



図 2.1 事業計画地位置図

施設設置については、美原都市拠点として相応しい都市空間を創出するため、以下の制限を設け、周辺と調和した計画としています。

- ・容積率を現行の規制内容に準じて、10 分の 20 を最高限度とする。
- ・建蔽率を現行の規制内容に準じて、10 分の 6 を最高限度とする。（堺市建築基準法施行規則第 6 条に準ずる敷地の内にある建築物については 10 分の 7 を最高限度とする）
- ・美原都市拠点に相応しい規模の施設立地を促進するため、建築物の敷地面積の最低限度を 3,000 m² とする。ただし、天然ガス関連施設、地区内の他敷地における建築物に付随する自動車車庫及び自転車駐車場などに供する施設は除く。
- ・建築物の壁またはこれに代わる柱の面は、壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分、道路横断施設およびこれを支える柱などについてはこの限りではない。
- ・建築物等の高さは「近隣商業地域」相当に該当する 31m を最高限度とする。
- ・緑化率の最低限度は 100 分の 18 とする。

上記基本的な事項を踏まえるとともに、本事業では、来店者の利便性に配慮しつつ、施設外での渋滞の発生や周辺環境への影響を極力抑えるため、駐車場の位置、配分等が異なる 3 案を立案しました（図 2.2 参照）。

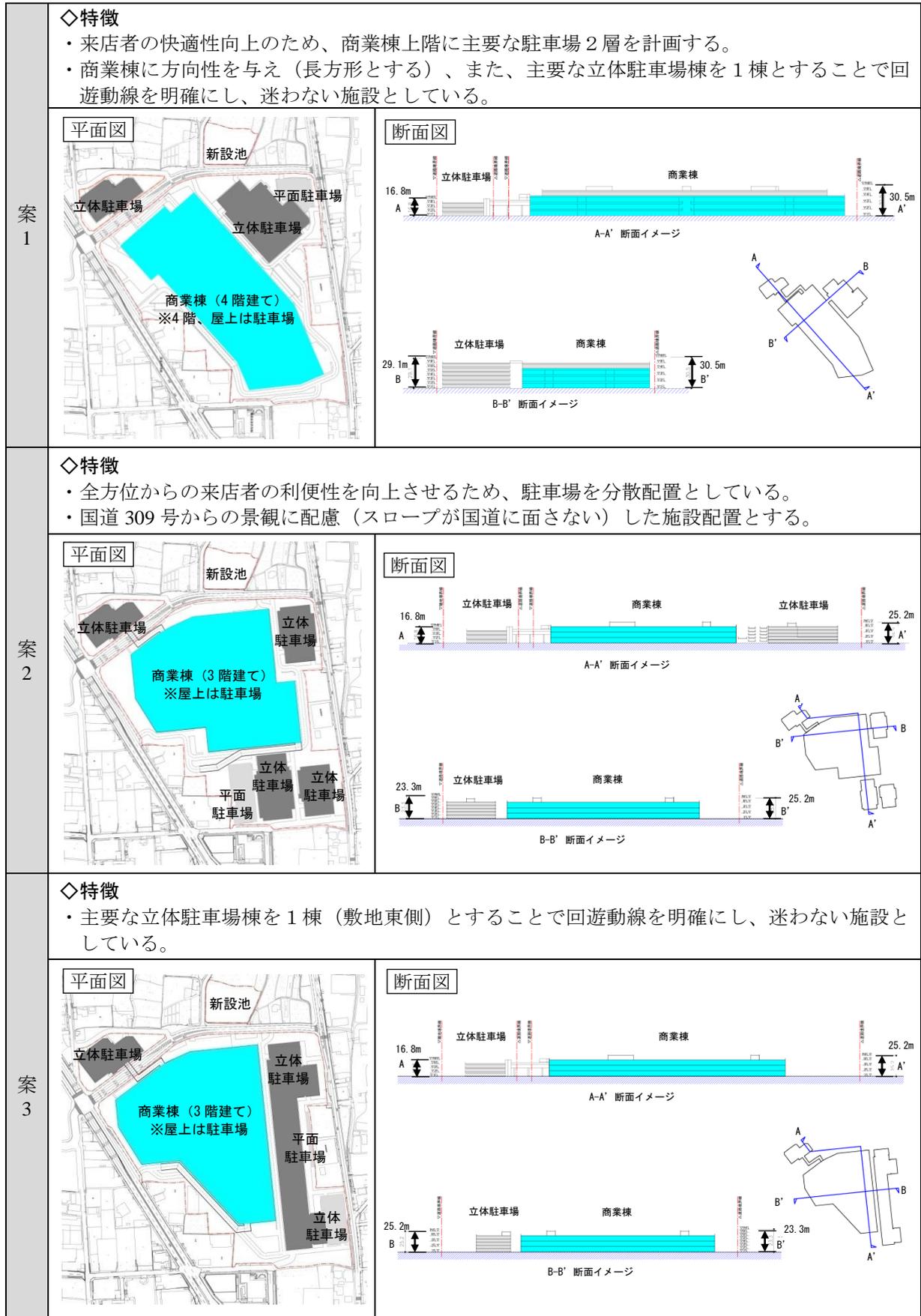


図 2.2 施設計画（案）

3. 計画段階配慮事項

事業特性及び地域特性を勘案して抽出した環境要因について、「事前配慮指針」に基づき計画段階配慮事項を選定しました。選定結果を表 3.1 に示します。

表 3.1 計画段階配慮事項の選定結果

項目	小項目	環境影響要因						選定理由
		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	施設の存在	施設の供用	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、計画段階配慮事項として選定する。
	浮遊粒子状物質		○	○		○	○	
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、計画段階配慮事項として選定する。
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、計画段階配慮事項として選定する。
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、計画段階配慮事項として選定する。
悪臭	臭気					○		食品を扱う飲食店や販売店が計画されているため、計画段階配慮事項として選定する。
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、計画段階配慮事項として選定する。
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、計画段階配慮事項として選定する。
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、計画段階配慮事項として選定する。
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、計画段階配慮事項として選定する。
水象	ため池	○			○			事業によりため池を移設することから、計画段階配慮事項として選定する。
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、計画段階配慮事項として選定する。
	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		○				○	事業計画地周辺に地域住民に利用されている施設が存在し、供用時における施設関連車両の走行により、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、計画段階配慮事項として選定する。
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、計画段階配慮事項として選定する。
文化財	有形文化財	○			○			文化財調査で確認される可能性があるため、計画段階配慮事項として選定する。
地球環境	地球温暖化		○	○		○	○	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、計画段階配慮事項として選定する。
廃棄物等	一般廃棄物					○		工事中は、現況構造物の撤去等による産業廃棄物の発生や掘削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、計画段階配慮事項として選定する。
	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、計画段階配慮事項として選定する。

4. 環境配慮の評価結果・方針

計画段階における総合的な評価の結果、「案1」が最も環境に対し配慮した計画案と評価しました。今後、以下の環境配慮を検討していきます。なお、配慮方針の内容は3案とも同じです。

表 4.1 環境配慮の方針

区 分		内 容
環 境 配 慮 の 方 針	大気質	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中車両の計画的な運行管理、排出ガス対策型建設機械の使用 ・ 来退店における公共交通機関の利用促進による発生交通量の抑制 ・ 来退店車両の駐車場内でのアイドリングストップの推進（看板設置） ・ 敷地内通行路等における低速走行や空ふかし防止のポスター等による啓発 ・ 搬入搬出車両における低公害車の導入（搬入業者への依頼等）
	水質・底質	<ul style="list-style-type: none"> ・ 造成工事における濁水の流出抑制
	騒音	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中車両の計画的な運行管理、低騒音型建設機械の使用 ・ 来退店における公共交通機関の利用促進による発生交通量の抑制 ・ 来退店車両の駐車場内でのアイドリングストップの推進（看板設置） ・ 敷地内通行路等における低速走行や空ふかし防止のポスター等による啓発 ・ 必要に応じ防音対策施設の設置 ・ 空調施設の適切な管理
	振動	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中車両の計画的な運行管理、低振動型建設機械の使用 ・ 来退店における公共交通機関の利用促進による発生交通量の抑制
	低周波音	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適切な設備の配置・設置（ガタツキ等の防止） ・ 適切な維持管理による低周波音発生の抑制
	悪臭	<ul style="list-style-type: none"> ・ ごみ集積場の開閉時間の短縮等、悪臭発生施設の適正管理・配置 ・ 飲食店等における臭気対策として、脱臭設備の設置等
	地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地下水利用時における取水量の抑制、ルール化
	日照障害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日影規制の厳守。
	電波障害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電波障害発生時における個別対策の実施
	光害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現地の状況に応じた適切な照明配置 ・ 必要に応じ遮光ルーバー付き照明の設置
	水象(ため池)	—
	陸域生態系	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の在来種を主体とした植栽の整備 ・ LED 照明の積極採用による光走性昆虫類の誘引抑制
	人と自然との触れ合い活動の場	—
	景観	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺景観との調和、圧迫感軽減に効果的な形態デザインや色調等の採用 ・ 建物周辺や敷地境界付近での植栽による遮蔽、人工的景観の緩和
	文化財	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法律に基づく、適切な埋蔵文化財への対応の実施
	地球温暖化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネルギー対応として、高効率空調や高効率照明等の採用 ・ 創エネルギー対応として、太陽光発電を用いた照明等の採用 ・ 来退店における公共交通機関の利用促進による発生交通量の抑制 ・ 敷地内通行路等における低速走行や空ふかし防止のポスター等による啓発 ・ 来退店車両の駐車場内でのアイドリングストップの推進（看板設置） ・ 搬出入車両におけるエコカーの利用（搬入業者への依頼等）
	廃棄物等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物量抑制のための廃棄物排出量（リデュース）に応じた従課金制度の導入 ・ 各店舗に対し廃棄物発生量の抑制や分別の徹底を要請
安全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中車両の計画的な運行管理 ・ 施設関連車両に対し歩道未整備道路の使用を控える要請 ・ 来退店における公共交通機関の利用促進による発生交通量の抑制 ・ 来退店車両進入口への警備員の配置 	
そ の 他	防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設周辺部への夜間照明の配置
	災害時	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の一時避難場所としての利用 ・ かまどベンチ、備蓄倉庫等の設置
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 透水性舗装または保水性舗装の採用