

◇ 計 画 資 料 ◇

I. 開発計画

【資料構成】

1. 開発方針
2. 施設計画

1. 開発方針

1-1 全体の基本方針

弊社は、‘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。

鉄砲町工場跡地は、敷地規模が約9haに及び、堺市の北部地域における希少な開発地であり、しかも国道26号という広域幹線道路に面し、現在建設中の阪神高速大和川線の鉄砲ランプにも隣接している。さらに南海本線七道駅から至近の位置にあるなどアクセス性の高い交通条件を有している。

このような工場跡地が有する恵まれた立地条件を最大限に生かし、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’の形成を本開発事業の目的として位置づけ、堺市北部地域の活性化につながる開発をめざす。

《開発テーマ1： 地域と共生する開発拠点》

○地域経済の活性化への貢献

- ・堺市からの買物流出を少しでも抑制し、市域の商業ポテンシャルの向上に寄与する開発の推進
- ・1,900人規模の新規雇用や、地場産業と連携した地産地消・地産他消の推進など、地域経済に活気が生まれるような開発の推進 など

○生活交流拠点にふさわしい施設展開

- ・生活サービスや商品を提供する多様な商業施設や文化・アミューズメント施設など、生活交流拠点にふさわしい施設展開
- ・銀行、郵便局の窓口サービス等の生活利便機能を備えた、地域のタウンセンターとしての役割を担う開発の推進 など

○総合的な交通対策の実施

- ・国道26号、市道三宝高須線・築港南島線・南島3号線の道路改良、地下構造の自動車専用通路（アンダーパス）の設置
- ・七道駅前交差点での立体横断施設の設置と駅前交通広場の改修
- ・路線バスの引き込みなど公共交通機関の利用促進
- ・来店者への利用経路の広報・情報提供、警備員の適正配置による来店車両の誘導 など

《開発テーマ2： 安全・安心な開発拠点》

○平常時の対応

- ・ユニバーサルデザインを基本とする施設整備など、高齢者、身体障がい者の方々も安心して過ごすことのできる、人にやさしい開発の推進 など

○緊急時（災害時）への対応

- ・堺市津波警戒マップ（暫定版）に基づく標高6.8m以上の階高の確保、建築設備の防災性の向上など、スーパー堤防と一体となった安全性の高い拠点づくり
- ・災害時における一時的な避難地としての施設の開放や、食料、生活物資の提供など、地域住民の避難活動を支える拠点の形成

《開発テーマ3： 環境を大切に開発拠点》

○エネルギーの効率的利用、再生可能エネルギー等の利用の促進

- ・エネルギーの効率的利用の可能性の追求
- ・太陽光パネルの設置等による自然エネルギーの利用
- ・電気自動車の充電設備の設置 など

○ヒートアイランド対策

- ・建築物の階高の抑制や屋上緑化、壁面緑化
- ・平面駐車場、緑地・オープンスペース、プロムナードなど屋外空間での緑化の推進 など

○都市景観への配慮

- ・歩道、植栽などの連続した空間の確保や、周辺地域と調和のとれた魅力ある景観の形成
- ・周辺への圧迫感の軽減や地域の景観に配慮した、建物外壁デザインや色彩の採用
- ・建築物や街並みとの調和に配慮した看板、屋外広告物の設置
- ・敷地境界沿いで植栽や緑地帯の設置など、人の目線に立った、親しみやすい空間形成
- ・七道駅前交差点での立体横断施設の景観上の配慮 など

《開発テーマ4： 赤煉瓦建物を活かした開発拠点》

○赤煉瓦建築の保存と活用

- ・赤煉瓦建築の耐震性を確保した上で、地域のコミュニケーションの場としての一般開放

○赤煉瓦建築周辺の環境形成

- ・大型商業施設や広場・緑地の設計にあたって、赤煉瓦建築と調和したデザインの取り入れ
- ・市道三宝高須線から阪神高速大和川線との敷地境界までを連続的に結ぶ、赤煉瓦建築と調和した広場・緑地の整備
- ・自然的環境の創出など、地域の人々や来街者に安らぎと憩いのある空間の形成

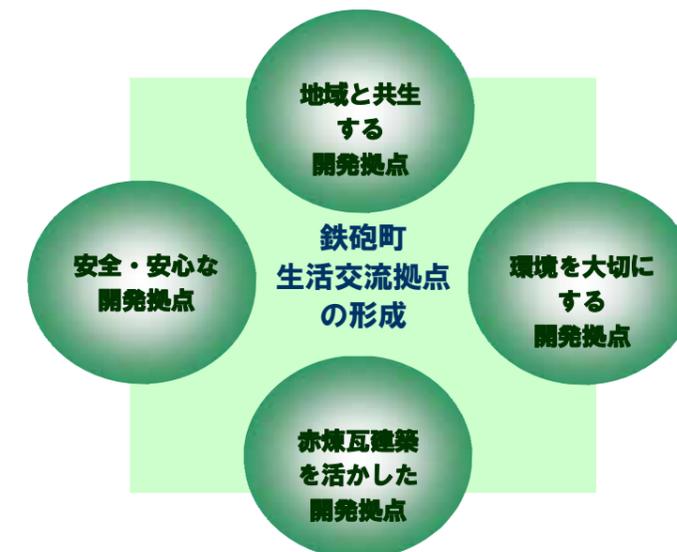


図 4つの開発テーマ

1-2 環境への取り組みについて

イオンは店舗での設備・仕組みによる CO₂ 排出量削減として、従来の店舗に比べて CO₂ の排出量を 20% 以上削減できるエコストアを展開している。

エコストアにおける主な省エネルギー技術と CO₂ 削減量効果を次表に示す。

表 エコストアにおける主な省エネルギー技術と CO₂ 削減量実績値

年度	店名	主な省エネルギー技術	ソーラーシステム	CO ₂ 削減量 t-CO ₂
2005	イオン千種 SC	・高効率ターボ冷凍機の導入	7.5kw	729
		・井水利用		
		・食品冷凍機のエコシステムの導入		
2006	イオン柏 SC	・夜間電力利用による氷蓄熱システムの導入	8kw	1,656
		・空調省エネシステムの導入		
		・井水利用		
2006	イオン大日 SC	・天然ガスコージェネシステムの導入	14.3kw	4,769
		・空調省エネシステムの導入		
2007	イオン鹿児島 SC	・夜間電力利用による氷蓄熱システムの導入	140kw	1,507
		・空調省エネシステムの導入		
		・LEDサイン照明の導入		
2008	イオン苫小牧 SC	・インバーター冷凍機（氷蓄熱制御）の導入	88.4kw	3,300
		・LEDサイン照明の導入		
	イオンレイクタウン	・ハイブリッドガスエコシステムの導入	487kw	11,895
		・夜間電力利用による氷蓄熱システムの導入		
		・空調省エネシステムの導入		
		・LEDサイン照明の導入		
イオン日吉津 SC	・高効率ターボ冷凍機の導入（既存棟）	100kw	2,247	
	・夜間電力利用による氷蓄熱システムの導入（増築棟）			
	・LEDサイン照明の導入			
2009	イオン土浦 SC	・夜間電力利用による氷蓄熱システムの導入	130kw	3,600 [▲]
		・エスカレーター自動運転		
		・LEDサイン照明の導入		
2010	イオン伊丹昆陽 SC	・高効率空調システムの導入	1,160kw	3,900
		・LED などの高効率照明器具の採用		
		・最新のエネルギーマネージメントシステムの導入		

注)▲は実績予想値、は目標値（同規模の従来店舗との比較値）

最近オープンした大型商業店舗での主な CO₂ 削減対策は次表のとおりである。

店舗の立地特性による違いがあるものの、エコストアの取組みのもとに対策の種類、規模とも増加傾向にあり、特に至近オープンのイオン伊丹昆陽ショッピングセンター（SC）では最も多様な対策が取り入れられている。イオン伊丹昆陽 SC は、従来型の大型商業店舗に比べて、CO₂ 排出量 30%削減を目指して建設された。

鉄砲町地区の大型商業施設においてもエコストアの取組みを踏まえた環境対策を実施する。具体的な環境対策は建築設計段階において明確にするが、現時点の方針は次のとおりである。

<方針1：鉄砲町地区に一番適した自然エネルギーの積極的利用>

自然エネルギーを利用した設備としては、一般的に太陽光発電、両面受光式太陽光電池、風力発電、クールチューブ、地熱利用、ソーラーアプローチライトなどが考えられるが、鉄砲町地区の立地特性を踏まえ、最適な自然エネルギーの活用を積極的に進める。

表 至近オープンのショッピングセンターでの CO₂ 削減対策

CO ₂ 削減対策		イオン大和郡山 （奈良県） H22.3 オープン	イオン伊丹昆陽 （兵庫県） H23.3 オープン
再生可能 エネルギー	太陽光発電	×	
	風力発電	×	
自然	クールチューブ （地中熱利用）	×	
	風シミュレーション （自然風の取入れ）	×	
空調	高効率空調機器		
	氷蓄熱システム		
照明	LED 照明		
	人感センサー		
	光ダクト昼光利用	×	
断熱	断熱サッシ	×	
	透水性舗装	×	

<方針2：環境負荷の小さい材料を使用した建築>

LED 照明、Low-E ペアガラス、感知型エスカレーター、間伐材、ルーバー、節水・節電型自動水洗、ゴムチップ舗装、廃プラスチックベンチ、タイルカーペット、陶磁器質タイル、再生素材型車止め、再生ゴム製バリカー、エコ自動販売機などの使用を図る。

<方針3：自然とのふれあいや自然からの癒しを体感できる施設建設>

エコボイドや外気冷房システムなど、自然の光や音や水を取り入れる工夫を凝らし、自然とのふれあいや自然からの癒しが体感できる環境づくりをめざす。また、プロムナード、グラスパーキング、イオンふるさとの森づくり、バルコニーの緑化、緑の広場、壁面・屋上緑化など、人だけでなく、たくさんの生き物が集まる空間を創出するなど、心地よい環境空間の創出をめざす。

<方針4：周辺地域の景観と調和した、自然的空間の形成や、心地よい景観づくり>

堺市景観計画における都心・周辺市街地景観での景観形成方針を基本として、駅前立地、周辺住宅地への配慮など鉄砲地区の立地特性を踏まえた景観づくりをめざす。さらに敷地に現存する赤煉瓦建築と一体的な広場、緑地・緑道、国道 26 号・市道三宝高須線の沿道での緑地確保と植栽など自然的空間の形成、心地よい景観形成に努める。

<方針5：地域での廃棄物の循環への取り組み>

牛乳パック・ビン・缶等の回収、店頭回収のエコステーション、バイオマス包装資材、「セルフサービス」衣料リサイクル、食品残渣（生ゴミ）のリサイクル、家庭用廃食用油のリサイクルなどを進める。

<方針6：環境に関わる情報の提供>

イオン幸せの黄色いレシート、エコインフォメーションなど店舗あるいはイオンが取り組む環境に関わる情報を、判りやすく情報提供する。

1-3 津波等の災害対策について

(1) 地域住民の意識

平成 20 年末に地元自治会によって実施された住民アンケート調査では、鉄砲町地区において立地することが望ましい施設として、「商業施設、文化・アミューズメント施設」に次いで「医療施設」「防災活動支援施設」を希望する比率が高くなっている。

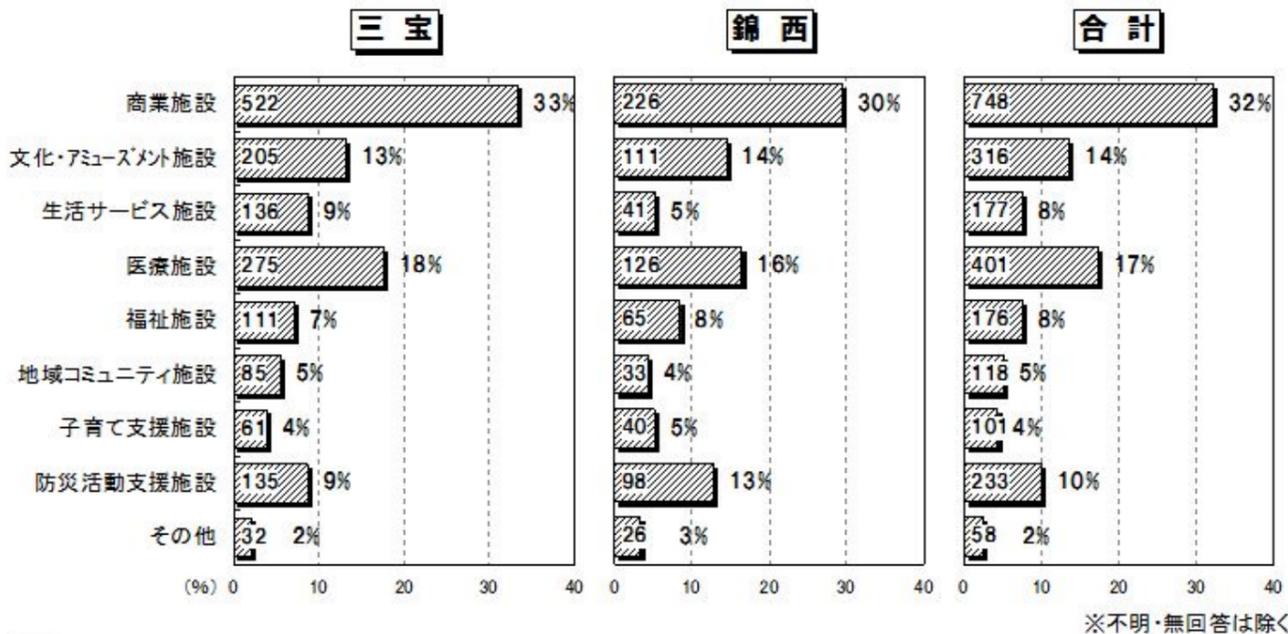


図 住民アンケート結果にみる防災対策への期待

また弊社が実施した地元説明会でも、鉄砲町地区の開発によって地域の防災性が向上することを期待する声が多く、このため以下に示す防災対策を実施していくことにより、安全・安心なまちづくりに貢献していくことをめざす。

(2) 防災対策の方針

東日本大震災では、イオン石巻ショッピングセンターは地域の一時的な避難地として活用され、約 2,500 名もの住民の方々が避難された。東日本大震災の貴重な経験を踏まえ、鉄砲町地区においても防災に関して積極的に取り組む。このため、建築基準法を遵守の上、それ以外の施策として以下のものを実施する。

<方針 1： 地域住民や一般市民が安全に避難することのできる施設整備>

- ・大型商業施設の二階部分の高さは、堺市津波警戒マップ（暫定版）に基づく標高以上の高さとし（標高 6.8 m 以上の階高の確保）緊急時には一時的な避難地として施設を開放（鉄砲町地区は最大クラスの津波浸水想定地域に含まれている）
- ・平面駐車場におけるバルーンシェルターの設置

<方針 2： 防災性の高い大型商業施設の実現>

- ・食料品、生活物資の備蓄と、災害等の緊急時における備蓄品の供出
- ・天井落下防止の補強、天井内配管の落下防止対策
- ・防災垂壁の繊維シートを採用

- ・浸水リスクに配慮した配電盤の設置 など
- ・緊急時の避難誘導マニュアルの作成と従業員の周知徹底

<方針 3： 防災協力協定の締結の提案>

イオンは全国の都道府県及び市町村と包括提携協定（地域行政と協働し、防災・福祉・環境保全の推進や、地域 WAON などを活用した商業・観光の振興などさまざまな分野で双方がもつ資源を有効に活用するための協定）の締結を進めており、その中で、地方自治体と防災協力協定が結ばれている。

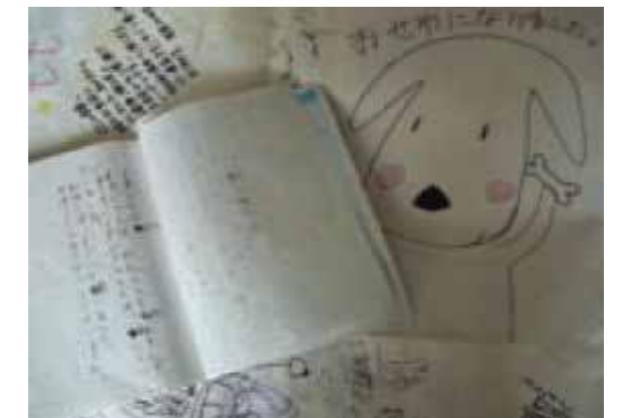
鉄砲町地区においても、堺市との防災協力協定の締結を提案するとともに、災害時の支援物資の提供、避難場所として施設や駐車場の提供、防災訓練の共同実施など地域の防災活動に協力していく。（大阪府とは 2010 年 6 月に包括提携協定を締結）

【東日本大震災の事例】

東日本大震災において、イオン石巻ショッピングセンターは、約 2,500 名の命をつなぐ一時避難場所として活用されました。避難生活は約 2 週間に及び、その間、水・食料などの物資の提供や薬剤師資格をもった従業員が健康相談と医薬品の提供をするなどの支援活動が行われた。

また、イオングループが一丸となって物資の供給を続けた。

鉄砲町地区では、少なくとも 3,000 人以上の収容が可能である。



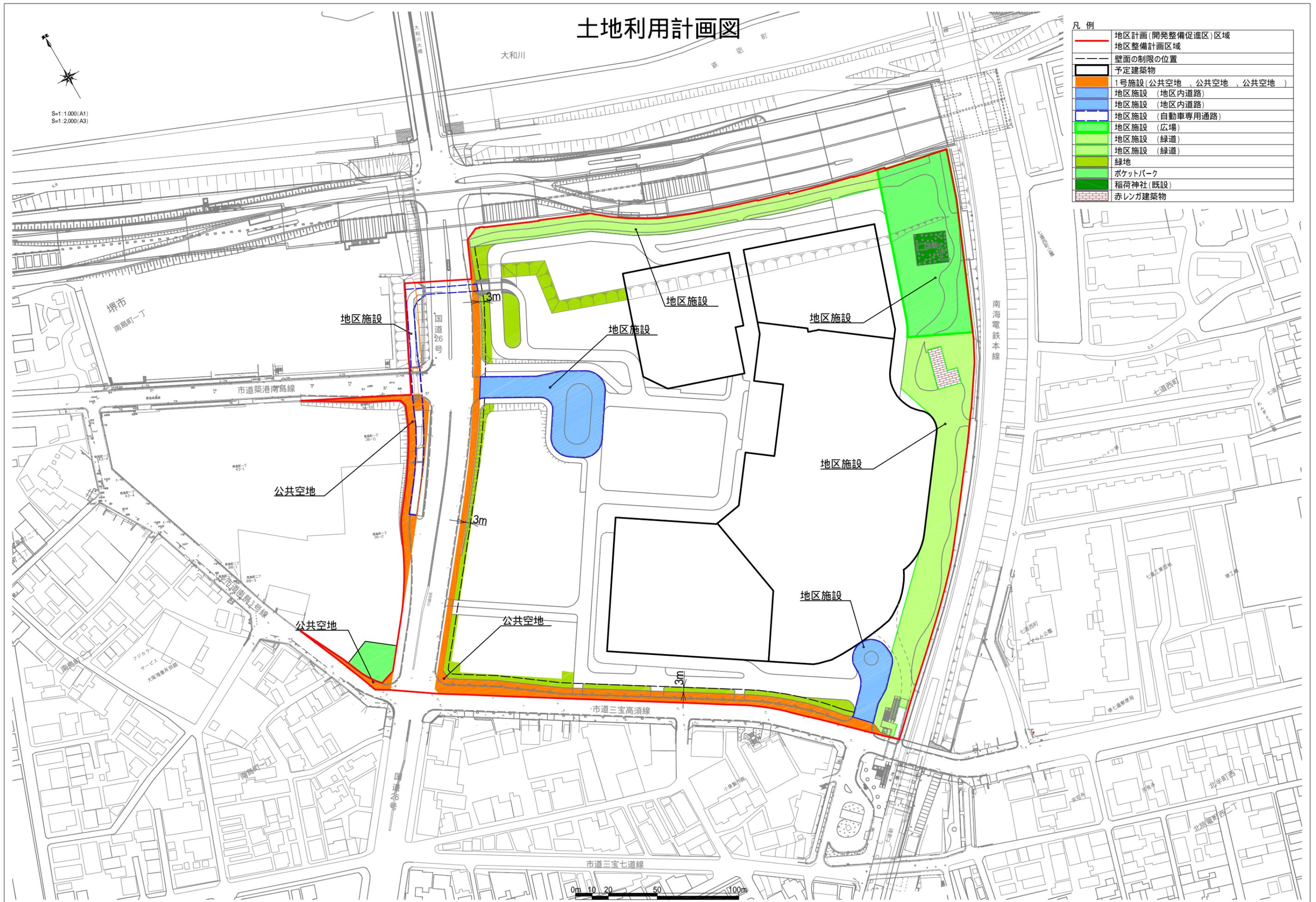
土地利用計画図



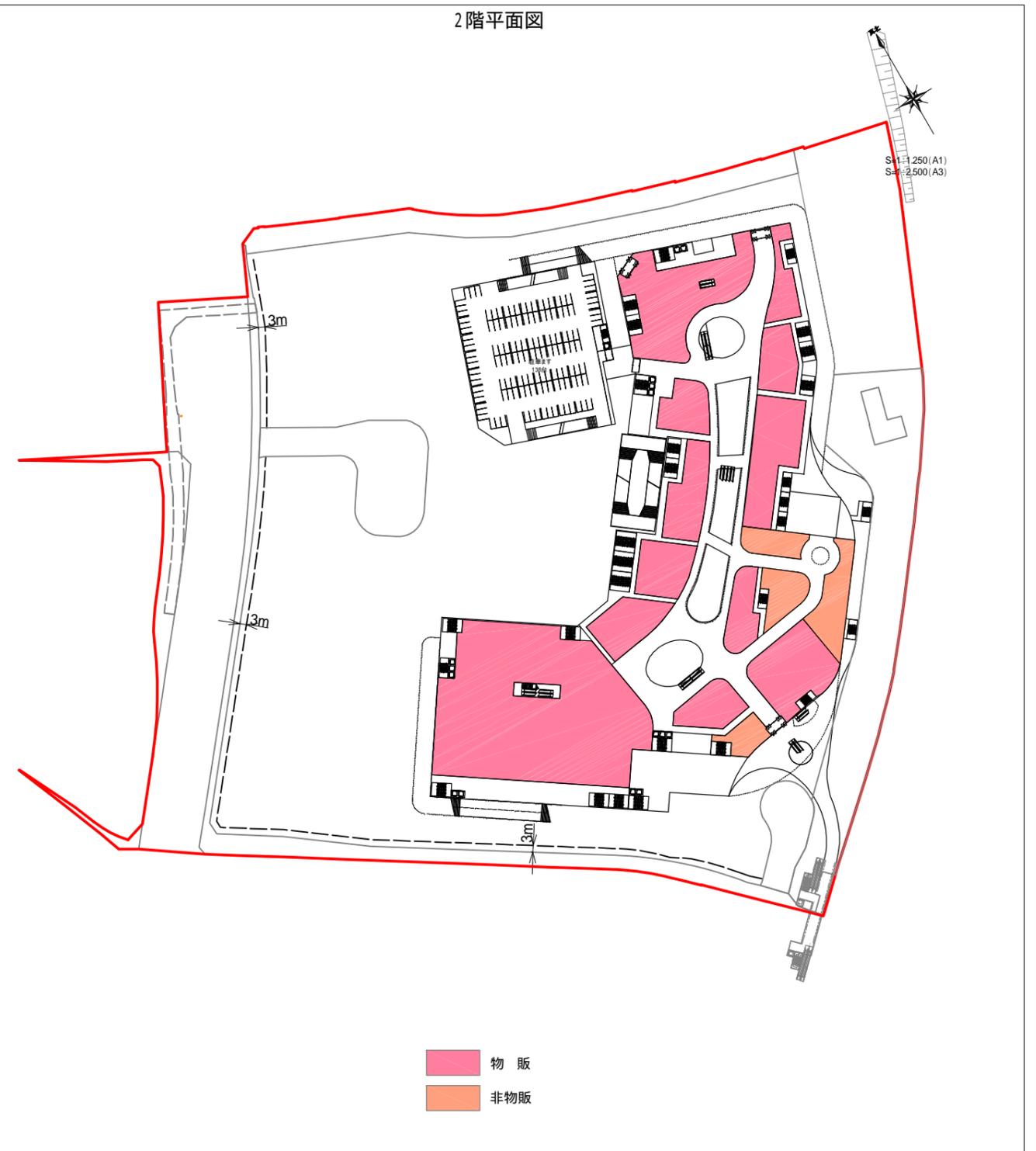
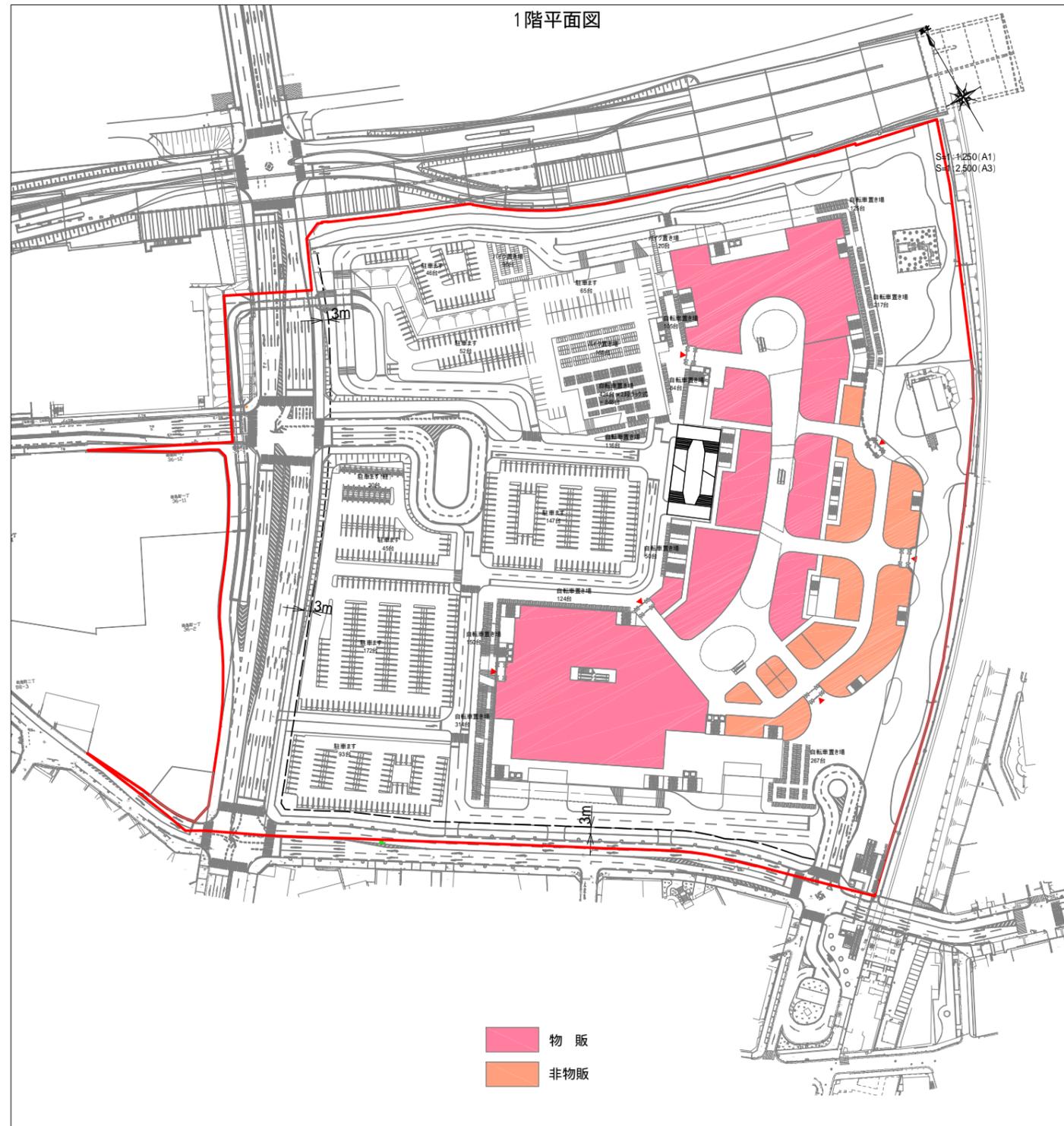
S=1:1,000(A1)
S=1:2,000(A3)

凡例

	地区計画(開発整備促進区)区域
	地区整備計画区域
	壁面の制限の位置
	予定建築物
	1号施設(公共空地、公共空地、公共空地)
	地区施設(地区内道路)
	地区施設(地区内道路)
	地区施設(自動車専用通路)
	地区施設(広場)
	地区施設(緑道)
	地区施設(緑道)
	緑地
	ポケットパーク
	稲荷神社(既設)
	赤レンガ建築物



建物配置計画平面図(1/4)



ショッピングセンター棟

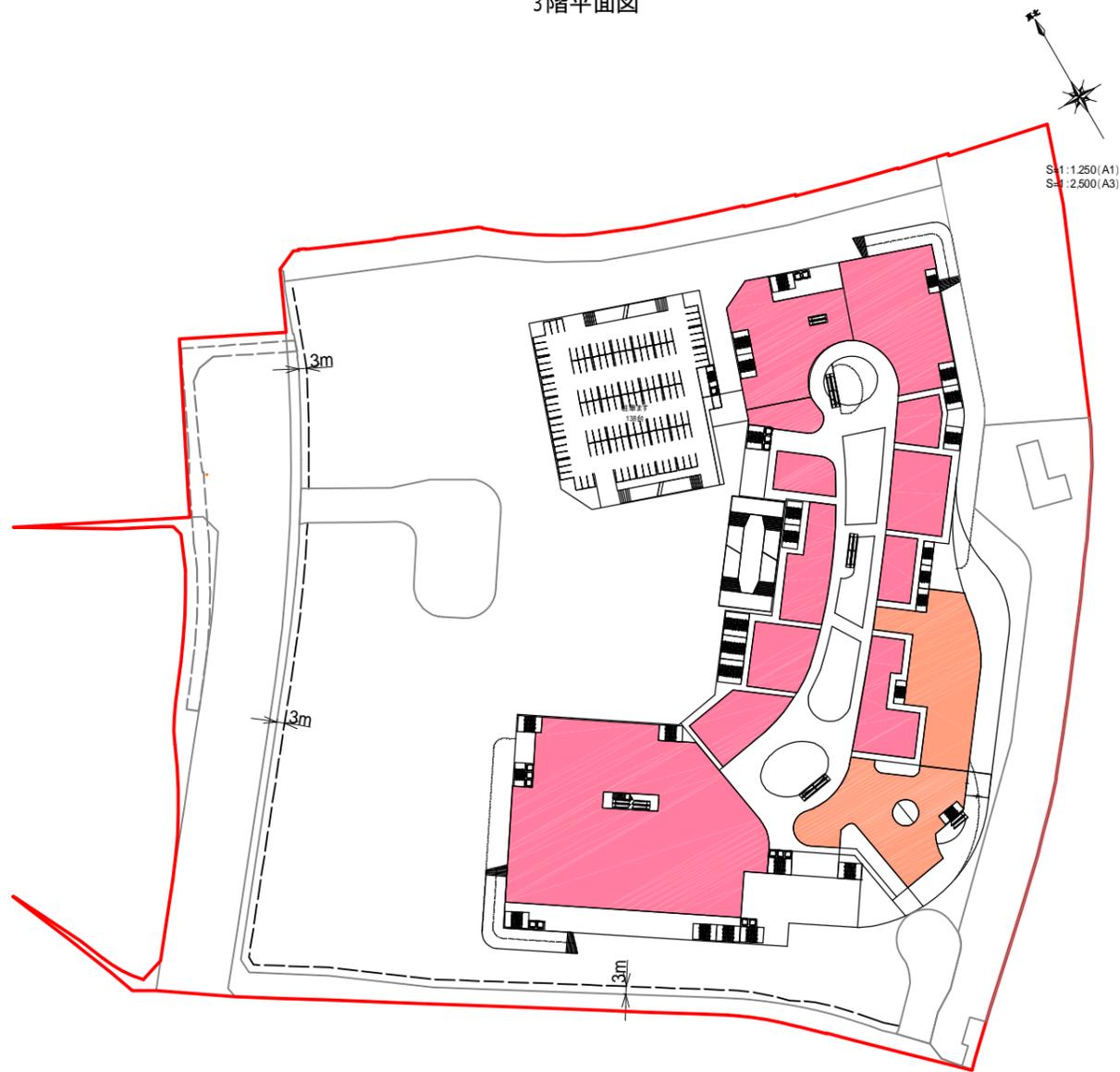
	延床面積	物販面積	非物販面積	供用通路	後方面積	施設面積	駐車場面積	スロープ	駐車台数	駐輪台数	バイク台数
RF	772					772			163		
5F	10,251					3,504	6,747		503		
4F	27,987			488		8,038	19,035	426	426		
3F	27,496	11,399	3,714	3,567	2,826	4,744		1,246			
2F	28,240	12,804	1,593	5,252	2,768	4,512		1,311			
1F	31,368	13,380	2,293	6,641	4,033	3,351		1,670	586	1,552	116
合計	126,114	37,583	7,600	15,948	9,627	24,921	25,782	4,653	1,678	1,552	116

簡易立体駐車場棟

	延床面積	駐車場面積	施設面積	スロープ	駐車台数	駐輪台数	バイク台数
RF	77		77		157		
4F	4,760	4,310	110	340	138		
3F	4,760	4,310	110	340	138		
2F	4,760	4,310	110	340	138		
1F	4,760	4,431	77	252	65	848	165
合計	19,117	17,361	484	1,272	636	848	165

建物配置計画平面図(2/4)

3階平面図



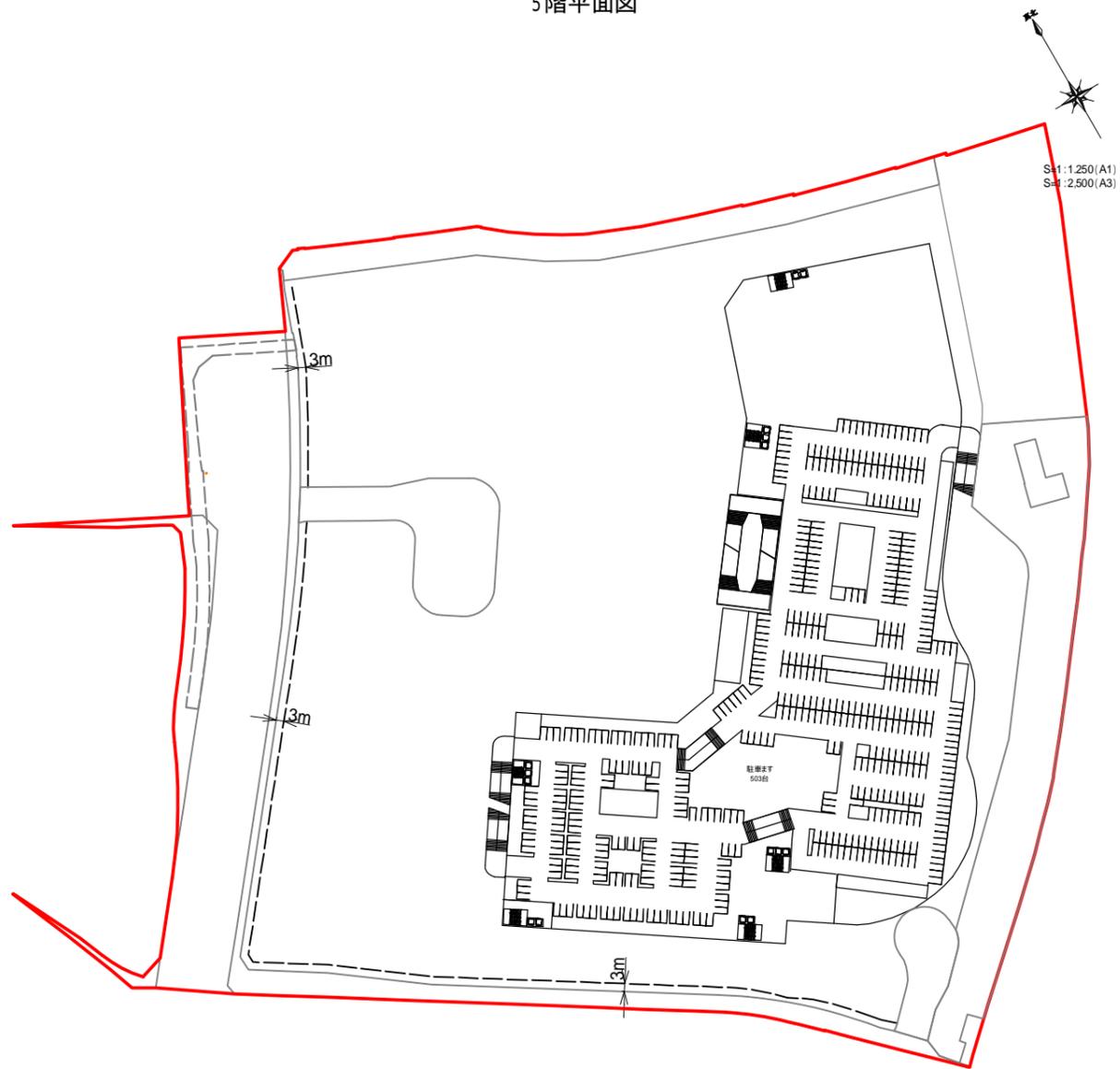
- 物販
- 非物販

4階平面図

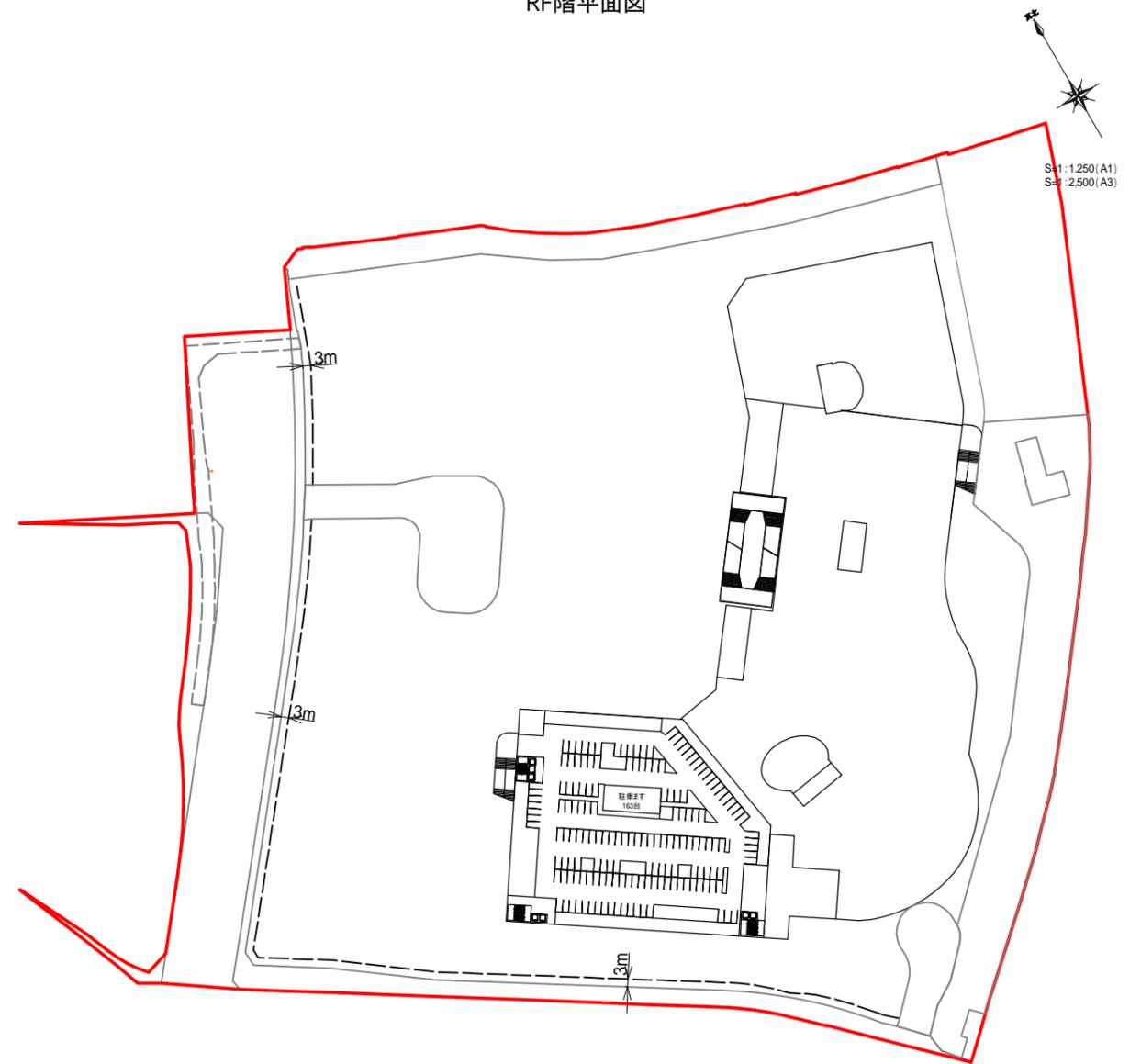


建物配置計画平面図(3/4)

5階平面図



RF階平面図

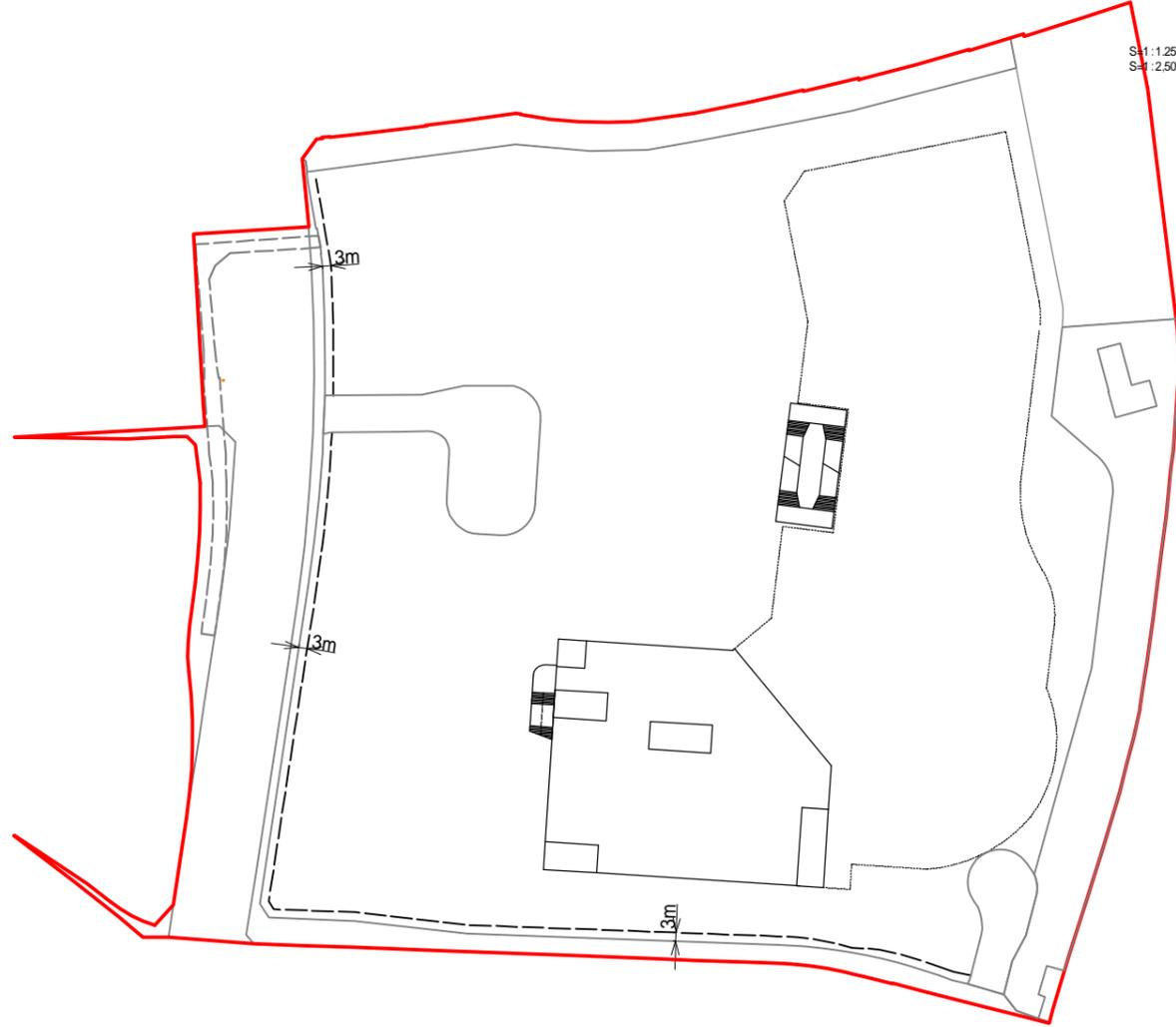


建物配置計画平面図(4/4)

屋根伏図



S1:1.250(A1)
S2:1.250(A3)



建物立面図

