

事前質問回答表

資料 2

項目	質問	回答
【温室効果ガス・エネルギー】	P. 117で、大阪府建築物の環境配慮制度において高い評価を目指すとのことだが、CASBEEにおけるランクは何を目指すのか教えてもらいたい。（CASBEE-Sランクを目指すしてもらいたい。）	大阪府建築物の環境配慮制度においては、大阪府の重点評価項目について十分配慮していきます。 CASBEEについても、高評価が得られるよう努力していきます。
【動植物】	生物多様性に対する配慮について、示してもらいたい。	事業計画地内で重要種が確認された場合は、移植等の環境保全措置を実施いたします。
【交通】	交通計画	
	P. 19 駐車場台数を4500台としていますが、6万人の来場者の交通手段の内訳を示してもらいたい。	当社類似施設（大型商業施設）および万博記念公園の利用者実績から、自動車55%、鉄道18%、徒歩11%、自転車11%、バス3%、バイク2%と設定しています。
	P. 19 駐車場の台数を4,500台とした根拠を教えてください。	施設用途ごとに、当社既存施設の実績を考慮し、大規模小売店舗立地法指針の算出式などにより積み上げた結果、必要駐車台数4,327台（<4,500台）を算出しました。（別紙1参照）
	P. 19 事業計画地外の駐車場（特に隣接する駐車場）との連携の考え方及び計画を示してもらいたい。	平均的な休日の想定来館者数である約6万人の来館時には、事業計画地内の駐車場で不足することはないと考えておりますが、不足すると想定される場合（オープン時、年始、大型連休中日など）は、事業計画地外の駐車場（最寄りの中央駐車場をメインに考えています。）を利用して頂く計画としており、関係機関（万博記念機構）と駐車料金設定やサービス等について協議・連携を行っていきます。
動線計画		
P. 19 万博外周にある自転車専用道路を利用して来館する自転車利用客の動線を示してもらいたい。	万博外周にある自転車専用道路を利用して来館する自転車利用客は、外周にある歩道橋や交差点にある横断歩道などを利用すると想定しており、外周道路の出入口部分での来館誘導を行います。（別紙2参照）	
隣接する予定となる（仮称）吹田市立スタジアムへの歩行者動線計画を示してもらいたい。	（仮称）吹田市立スタジアムへの歩行者動線は、本事業計画の北側と西側の既存の歩行者専用通路を利用すると想定しております。（別紙2参照）	

項目	質問	回答	
【交通】	動線計画	緊急車両の動線計画を示してもらいたい。	今後、所轄消防署や警察と具体的な協議を行い、適切なルートを検討していきます。
		貨物運搬車両、廃棄物収集車両、利用客による来館・退館車両及び歩行者の動線計画を示してもらいたい。	貨物運搬車両および廃棄物収集車両の動線については、今後、施設が適確に運用できるルートを検討していきます。利用客による来館・退館車両については、提案書P.20 図3.3-6に示すとおりです。歩行者の動線については、別紙2を参照下さい。
	交通対策	P.19 事業計画地内の駐車場が不足するような場合には、事業計画地外の駐車場を利用するとあるが、吹田市スタジアムが建設され試合が実施される日には、隣接の駐車場がほとんど使用できない恐れがあると思われ、どのような対応を想定されているのか教えてもらいたい。	隣接スタジアムのホームゲーム開催日や万博記念公園の桜まつり時などは、周辺の駐車場が使用できない状況が想定されます。これについては、モノレールやバスの公共交通機関の利用を促進するような販促策やパーク&ライドなど、関係機関（モノレール会社、バス会社、万博記念機構、スタジアム建設募金団体など）との協議・連携を行っていきたいと考えています。販促策の他物件事例としては、当社で運営しているマリニピア神戸（垂水のアウトレット）で山陽電車・神戸電鉄とタイアップして、お得な買い物引換券付きっぷを販売している、といったものがあります。
		複数の出入り口及び事業計画地外の駐車場への案内誘導方法（案内誘導掲示板の設置の位置、駐車場の待ち行列の識別の対応を含めて）を教えてください。	今後、5者連絡会（スタジアム建設募金団体、万博記念機構、大阪府、吹田市、当社）にて情報交換、協議を実施する予定であり、案内誘導掲示板の設置位置等については現時点では未定ですが、施設周辺の道路状況がわかるようカメラ等を設置し、施設の出入口や道路の混雑状況に合わせた可変的な誘導看板設置や案内誘導等を考えています。また、交通誘導員を適宜配置し、適切な誘導に努めます。
	調査・予測	P.152、153 交通混雑・交通安全の予測について、交通シミュレーション解析等と記載があるが、どのような手法で予測・評価するのか具体的に示してもらいたい。	交通混雑が想定されるポイントで調査地点を設定しており、その地点において車線別混雑度、交差点需要率、関連車両の影響割合等について定量的に、また歩行者の安全性に及ぼす影響等について定性的に予測・評価することを基本とします。

項目	質問	回答
【その他】	<p>P.13 想定利用者数が年間2000万人、休日1日当たり6万人としているが、平日も6万人が来ると想定しているのか。利用者数と来客数の違いを教えてください。</p>	<p>想定利用客数は、各施設で買い物等の利用をされる客数として、年間2000万人を想定しています。（1人の方が複数カウントされる場合があります。） 来客数は、来館される来館者数として、平均的な休日1日当たり6万人としており、年間1600万人を想定しています。</p>
	<p>P.19 24時間営業もあると想定しているが、公共交通機関は0時ごろには終了する。飲食店がアルコールを提供するのであれば、飲酒運転防止についての考えを教えてください。</p>	<p>HPやポスター等で飲酒運転防止の呼びかけを行ったり、お客様からアルコール類のオーダーを頂く際に運転されないことを確認してから注文を受けるなど、配慮します。</p>
	<p>P.111 商業施設としては全国トップクラスの環境配慮型の施設を目指すとするが、事業者が他の事業で実施したトップクラスの事例を示してもらいたい。</p>	<p>直近に開業した当社商業施設では、以下のような環境配慮型の取組みを数多く取り入れており、本事業においても同様の検討を進めていきたいと考えております。</p> <p>①「三井アウトレットパーク木更津」（2012/4開業、千葉県木更津市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東日本の商業施設では最大となる約600kWの発電能力を備えた太陽光発電装置の設置 ・壁面緑化 ・LED照明等の高効率照明の使用 ・電気自動車充電設備3台の設置 ・建築部材に再生木材を使用 ・超節水型便器の設置 <p>②「三井アウトレットパーク倉敷」（2011/12開業、岡山県倉敷市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風力発電機3台の設置 ・LED照明等の高効率照明の使用 ・電気自動車充電設備5台、緑化パーキング140台分の設置 ・建築部材に再生木材を使用 ・ドライミストの設置や、雨水を利用した散水の実施 ・足踏み等による振動のエネルギーを使って発電させる発電床を使ったキッズゾーンの設置
	<p>P3 「環境との共生」とあるが、この環境とは何かを教えてください。 （主体の周囲が全て環境であって、それと共生するということはある得ないのではないか。主体そのものが環境を変えるし、主体が変われば環境も変わると考える。）</p>	<p>三井不動産グループにおける環境方針であり、当社では、コミュニティと連携・協力して環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図りながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置づけております。</p> <p>このような方針のもと、事業を行う際には、様々な視点から対策を検討していく考えです。</p>

項目	質問	回答
【その他】	P107（仮称）吹田市立スタジアムとの連携を記載しているが、その他の「連携」の対象となるステークホルダーの範囲を教えてください。（周辺に自然資源を豊富にもつこの地域全体のデザインに対してコア施設としての役割は大きい。また、阪大病院等の社会保障施設の基幹アクセス手段となる万博外周道路への影響に伴うリスク管理の範囲につながる。）	万博記念機構、大阪府、吹田市、吹田・大阪府警察、モノレール会社、バス会社、地元住民などを想定しています。
	近接事業との連携で、具体的な内容は今後スタジアム建設募金団体と協議をすることだが、事業者としてはどのような連携ができると想定しているのかを示してもらいたい。	試合開催時の当社側駐車場の運営方法、モノレールやバス等の公共交通機関利用促進にかかる販促手法の検討などについての連携による道路交通混雑緩和、当該エリアでの効率的なエネルギー供給方式など、実現可能性を検討しながら努力したいと考えています。
	施設運用に伴う各種の環境的側面（特に交通量予測や電力供給）に対して、単一の予測値等を導くのではなく、確率論やシナリオ分析、感度分析などを伴うリスク評価的な分析を行うか教えてください。	環境影響評価の実施にあたっては、最も環境負荷の大きい条件で予測を行うことを基本としますが、交通混雑など、環境影響が大きく解決に向けての課題が多い項目については、単一の予測値等を導くのではなく、必要に応じて様々な分析手法の活用を検討していきたいと考えています。
	近接事業者との協議が、どの程度まで進んでいるのか教えてください。	特に交通計画について調整が必要であると考えており、これまでも関係機関と情報交換などは実施していますが、今後、5者連絡会（スタジアム建設募金団体、万博記念機構、大阪府、吹田市、当社）にて情報交換、協議を実施する予定です。

●自動車交通量の推計

①来店帰宅交通量の推計

実績値を用いて算出

面積表	物販	非物販	アミューズ	シネコン	教育施設	その他	合計
店舗面積	56,100 m ² (16,970 坪)	8,600 m ² (2,602 坪)	8,600 m ² (2,602 坪)	4,800 m ²	6,900 m ² (2,087 坪)	1,900 m ²	95,900 m ²
店舗 バックヤード	6,200 m ² (1,876 坪)	1,000 m ² (303 坪)	1,000 m ² (303 坪)		800 m ² (242 坪)		
合計	62,300 m ² (18,846 坪)	9,600 m ² (2,904 坪)	9,600 m ² (2,904 坪)	4,800 m ² (1,452 坪)	7,700 m ² (2,329 坪)	1,900 m ² (575 坪)	95,900 m ² (29,010 坪)

※物販：物販+その他サービス、非物販：飲食、アミューズ：水族館、その他：温浴施設として設定。
物販及び非物販、アミューズ、教育施設は店舗バックヤードを10%と設定。

1.物販店舗及び非物販店舗、アミューズ

S：本計画物販店舗面積：56,100 m²

D：平均乗車人員：2.50 人/台

A：日來客原単位：850 人/千m²

E：平均駐車時間係数：2.30

B：自動車分担率：55.0%

F：併設施設係数：1.107

C：ピーク率：13.0%

※併設割合：17,200 m²÷56,100 m²=30.70%

併設施設係数：0.01×30.7+0.8=1.107

1 日來客数 = S / 1,000 × A × F

$$= 56,100 \text{ m}^2 / 1,000 \times 850 \text{ 人/千m}^2 \times 1.107 = 52,787.30 \approx \mathbf{52,787 \text{ 人/日}}$$

1 日來台数 = S / 1,000 × A × B ÷ D × F

$$= 56,100 \text{ m}^2 / 1,000 \times 850 \text{ 人/千m}^2 \times 55.0\% \div 2.50 \text{ 人/台} \times 1.107 = 11,613.20 \approx \mathbf{11,613 \text{ 台/日}}$$

ピーク時來台数 = S / 1,000 × A × B × C ÷ D × F

$$= 56,100 \text{ m}^2 / 1,000 \times 850 \text{ 人/千m}^2 \times 55.0\% \times 13.0\% \div 2.50 \text{ 人/台} \times 1.107 = 1,509.72 \approx \mathbf{1,510 \text{ 台/時}}$$

必要駐車台数 = S / 1,000 × A × B × C ÷ D × E × F

$$= 56,100 \text{ m}^2 / 1,000 \times 850 \text{ 人/千m}^2 \times 55.0\% \times 13.0\% \div 2.50 \text{ 人/台} \times 2.30 \times 1.107 = 3,472.35 \approx \mathbf{3,472 \text{ 台}}$$

2：シネコン

A：席数：2,000 席

C：ピーク率：12.0%

a：回転数：2 回転

D：平均乗車人員：2.50 人/台

B：自動車分担率：55.0%

E：平均駐車時間係数：3.00

1 日來客数 = A × a = 2,000 席 × 2 回転 = 4,000.00 ≈ **4,000 人/日**1 日來台数 = A × a × B ÷ D = 2,000 席 × 2 回転 × 55.0% ÷ 2.50 人/台 = 880.00 ≈ **880 台/日**

ピーク時來台数 = A × a × B × C ÷ D

$$= 2,000 \text{ 席} \times 2 \text{ 回転} \times 55.0\% \times 12.0\% \div 2.50 \text{ 人/台} = 105.60 \approx \mathbf{106 \text{ 台/時}}$$

必要駐車台数 = A × a × B × C ÷ D × E

$$= 2,000 \text{ 席} \times 2 \text{ 回転} \times 55.0\% \times 12.0\% \div 2.50 \text{ 人/台} \times 3.00 = 316.80 \approx \mathbf{317 \text{ 台}}$$

3：教育施設

S：店舗面積：6,900 m² C：ピーク率：50.0%
 A：日來客原単位：600 人/千m² D：平均乗車人員：3.00 人/台
 B：自動車分担率：55.0%

$$1 \text{ 日來客数} = S / 1,000 \times A = 6,900 \text{ m}^2 / 1,000 \times 600 \text{ 人/千m}^2 = 4,140.00 \div \mathbf{4,140 \text{ 人/日}}$$

$$1 \text{ 日來台数} = S / 1,000 \times A \times B \div D \\ = 6,900 \text{ m}^2 / 1,000 \times 600 \text{ 人/千m}^2 \times 55.0\% \div 3.00 \text{ 人/台} = 759.00 \div \mathbf{759 \text{ 台/日}}$$

$$\text{ピーク時來台数} = S / 1,000 \times A \times B \times C \div D \\ = 6,900 \text{ m}^2 / 1,000 \times 600 \text{ 人/千m}^2 \times 55.0\% \times 50.0\% \div 3.00 \text{ 人/台} = 379.50 \div \mathbf{380 \text{ 台/時}}$$

$$\text{必要駐車台数} = S / 1,000 \times A \times B \times C \div D \\ = 6,900 \text{ m}^2 / 1,000 \times 600 \text{ 人/千m}^2 \times 55.0\% \times 50.0\% \div 3.00 \text{ 人/台} = 379.50 \div \mathbf{380 \text{ 台}}$$

※教育施設は完全予約制とし、1 部終了後から 2 部開始までの間において来客車両の入れ替わりが発生すると想定

4：その他

A：ロッカー数：1,000 個 C：ピーク率：12.0%
 a：回転数：2 回転 D：平均乗車人員：2.50 人/台
 B：自動車分担率：55.0% E：平均駐車時間係数：3.00

$$1 \text{ 日來客数} = A \times a = 1,000 \text{ 個} \times 2 \text{ 回転} = 2,000.00 \div \mathbf{2,000 \text{ 人/日}}$$

$$1 \text{ 日來台数} = A \times a \times B \div D = 1,000 \text{ 個} \times 2 \text{ 回転} \times 55.0\% \div 2.50 \text{ 人/台} = 440.00 \div \mathbf{440 \text{ 台/日}}$$

$$\text{ピーク時來台数} = A \times a \times B \times C \div D \\ = 1,000 \text{ 個} \times 2 \text{ 回転} \times 55.0\% \times 12.0\% \div 2.50 \text{ 人/台} = 52.80 \div \mathbf{53 \text{ 台/時}}$$

$$\text{必要駐車台数} = A \times a \times B \times C \div D \times E \\ = 1,000 \text{ 個} \times 2 \text{ 回転} \times 55.0\% \times 12.0\% \div 2.50 \text{ 人/台} \times 3.00 = 158.40 \div \mathbf{158 \text{ 台}}$$

■まとめ 施設全体

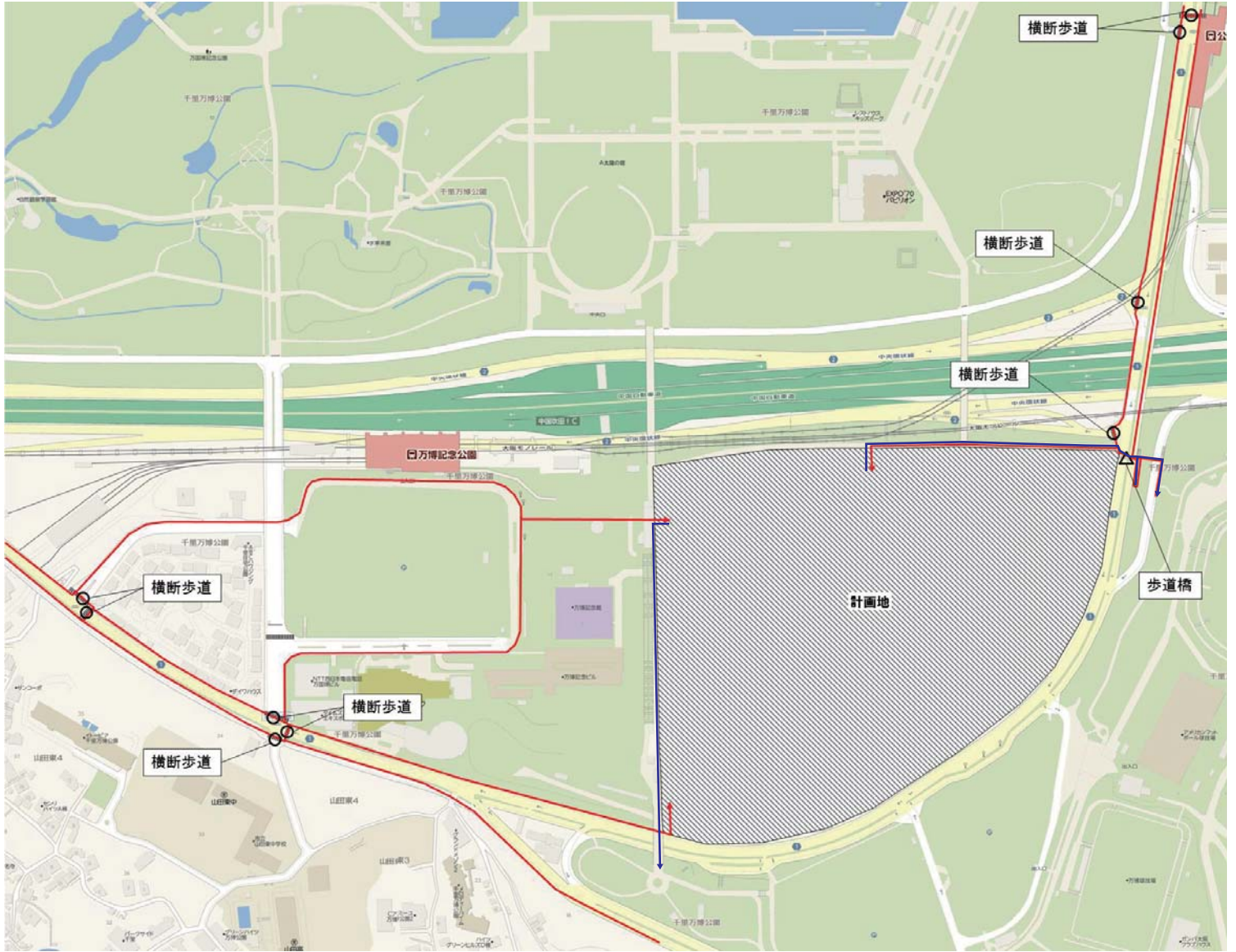
	1	2	3	4	合計
	物販店舗 非物販店舗 アミューズ	シネコン	教育施設	その他	
1 日來客数	52,787 人/日	4,000 人/日	4,140 人/日	2,000 人/日	62,927 人/日
1 日來台数	11,613 台/日	880 台/日	759 台/日	440 台/日	13,692 台/日
ピーク時來台数	1,510 台/時	106 台/時	380 台/時	53 台/時	2,049 台/時
必要駐車台数	3,472 台	317 台	380 台	158 台	4,327 台

1 日來客数(施設全体)：約 62,930 人/日

1 日來台数(施設全体)：約 13,700 台/日

ピーク時來台数(施設全体)：約 2,050 台/時

必要駐車台数：4,327 台 < 4,500 台



- 歩行者・自転車 来館ルート
- 計画地からスタジアムへの歩行者ルート

●交通手段分担率

当社類似施設（大型商業施設）および万博記念公園の利用者実績から、以下の通り設定した。

自動車	55%	
鉄道	18%	
徒歩	11%	
自転車	11%	
バス	3%	
バイク	2%	合計 100%

＜参考＞

来館手段別比率(実績値)

	徒歩	自転車	自家用車	バイク	鉄道+徒歩	バス	タクシー	その他	合計
船橋	8.4%	7.1%	49.8%	0.9%	27.7%	6.1%	0.0%	0.0%	100.0%
横浜	19.3%	7.8%	50.7%	3.4%	13.6%	5.2%	0.0%	0.0%	100.0%
甲子園	12.8%	28.5%	38.2%	1.8%	16.3%	2.3%	0.0%	0.1%	100.0%
万博記念公園	10.3%	8.0%	52.7%	0.7%	23.6%	1.7%	0.2%	2.8%	100.0%
設定値	11.0%	11.0%	55.0%	2.0%	18.0%	3.0%	-	-	100.0%

(単位:%)

※調査実施日

船橋（ららぽーと TOKYO-BAY）：平成 23 年 10 月 23 日（日）、平成 23 年 10 月 24 日（月）

横浜（ららぽーと横浜）：平成 23 年 10 月 30 日（日）、平成 23 年 10 月 31 日（月）

甲子園（ららぽーと甲子園）：平成 23 年 9 月 11 日（日）、平成 23 年 9 月 12 日（月）

万博記念公園：平成 22 年 5 月 5 日（祝）、平成 22 年 10 月 23 日（土）