

(仮称) 二トリ江坂店新築工事に係る
環境影響評価提案書

要約書

令和5年6月

株式会社二トリ

目 次

1 事業者の名称及び主たる事務所の所在地並びに代表者の氏名	1
2 事業者の環境に対する取組方針	1
3 事業の名称、目的及び内容	2
4 当該事業における環境に対する取組方針	7
5 当該事業における環境取組内容	7
6 環境要素、調査の時期及び方法並びに予測の方法及びその時点	17

1 事業者の名称及び主たる事務所の所在地並びに代表者の氏名

事業者の名称 : 株式会社ニトリ
代表者氏名 : 代表取締役 武田 政則
主たる事務所の所在地 : 札幌市北区新琴似七条一丁目 2 番 39 号

2 事業者の環境に対する取組方針

(1) サステナビリティ方針

ニトリグループは、「住まいの豊かさを世界の人々に提供する。」というロマンを掲げ、その実現に向け歩みを進めてまいりました。そのなかで生まれたのが“製造物流IT 小売業”という一気通貫のビジネスモデルです。このビジネスモデルにより、徹底的な効率化やコスト削減を実現し、お客様に「お、ねだん以上。」の商品・サービスの提供が可能になります。さらに、このビジネスモデルは、サステナブルな視点から全体最適を考えたアクションを可能にし、環境・社会課題の解決に貢献する「新しい価値」の創出につながります。現状否定を繰り返し、改革を進めることで、常に変化する世の中の課題のひとつひとつに誠実に向き合い、お客様をはじめとする全てのステークホルダーの皆様と、環境・社会にとっての「より良い未来」を同時に目指し、追い求め、ニトリグループらしいサステナビリティ経営を実現してまいります。

(2) 環境に配慮した事業推進

ア 基本方針

ニトリグループは、自社のみならずサプライヤーも含むサプライチェーン全体において、事業拡大が環境負荷拡大に繋がらないよう、常に省資源・省エネなどへの取り組みによる環境配慮に努めます。加えて、事業を通じて環境保全・改善に寄与できるような取り組みを推進し、良好な環境づくりに貢献したいと考えています。

環境に配慮した製品開発 製品に含有する化学物質がもたらす地球環境の課題解決に取り組むことが、持続可能な社会・経済活動の発展に繋がるという考えのもと、ニトリでは取引先と協働して、環境に影響を及ぼす有害物質を低減した製品の開発に取り組んでおります。

J-Moss に基づく特定化学物質の含有情報 2006年7月1日以降、資源有効利用促進法では、製造、輸入販売する対象製品に対して、JIS C 0950 (J-Moss) に規定された特定化学物質の含有表示を行うことが法令で義務付けられています。これは、リサイクルシステムが構築されている品目に含有表示を行うことで、含有情報を処理事業者にも提供することを目的としています。ニトリではこの法律で対象となる製品において、除外項目以外の部位に基準値を超えた特定化学物質を含有する製品を製造、輸入販売などは行っておりません。

イ 資源循環

ニトリグループは、自社のみならずサプライヤーも含むサプライチェーン全体において、資源の有限性を認識し、その有効活用と循環促進に取り組むことで、資源使用量と廃棄物排出量の削減に努めます。具体的には、「ごみを出さない」「ごみを減らす」「ごみを資源に回す」企業となることを目指して、廃棄物の排出自体を減らすとともに、排出後においても 埋立・単純焼却処分といった資源化されない廃棄物の削減に努め、排出前・排出後の両軸で活動を進めてまいります。

3 事業の名称、目的及び内容

(1) 事業の名称

(仮称) ニトリ江坂店新築工事

(2) 事業の目的

事業計画地は、大阪府吹田市の南西部にある平坦地に位置し、敷地東側は大阪府の北部を南北に貫く国道 423 号（新御堂筋）の側道に接する交通至便の立地にあります。また、既設の事業地の跡地でまとまった敷地面積が確保でき、用途地域も近隣商業地域であることから、大規模商業施設の導入・立地に適した場所といえます。

事業者である株式会社ニトリは、ニトリグループの理念である「住まいの豊かさを世界の人々に提供する。」を企業行動の原点とし、チェーンストア企業の使命として、日常の暮らしにおいて必要不可欠な商品を安価で安定して供給するため、さまざまな立地条件にも対応できる店舗づくりに取り組んでいます。

本事業は、このような背景を踏まえ、当該跡地の有効利用として「ニトリ」を出店するものであり、地域の生活に密着した低価格で高機能な商品を提供することに加え、現地での雇用創出、環境への配慮等、地域に貢献することを目的としています。

(3) 事業の内容

ア 事業の種類

事業の種類は「商業施設の建設」であり、本事業は「吹田市環境まちづくり影響評価条例」（平成 10 年吹田市条例第 7 号）第 2 条に規定する要件に該当します。

イ 事業の規模

敷地面積 : 約 6,660m²
建築面積 : 約 5,260m²
延べ床面積 : 約 14,172m²
建築高さ : 約 19m
(塔屋看板を含めた最大高さは約 26m)
駐車場 : 230 台

ウ 事業の実施場所

大阪府吹田市江坂町四丁目 50 番 11



図 1 事業計画地の位置

エ 事業計画の概要

本事業は、大阪府吹田市江坂町の既存の事業地の跡地（現在は営業中で建築物があり、本事業実施前に解体撤去予定）に、商業施設とこれに付随する駐車場を建設し運営するものです。

(ア) 土地利用計画

土地利用計画は、以下に示すとおりです。

表 1 土地利用計画

土地利用区分	面積 (m ²)	構成比 (%)
計画建物	5,260	79.0
駐輪場	162	2.4
緑地	460	6.9
通路・車路等	578	8.7
開発緑地・広場・公園	200	3.0
合計	6,660	100.0

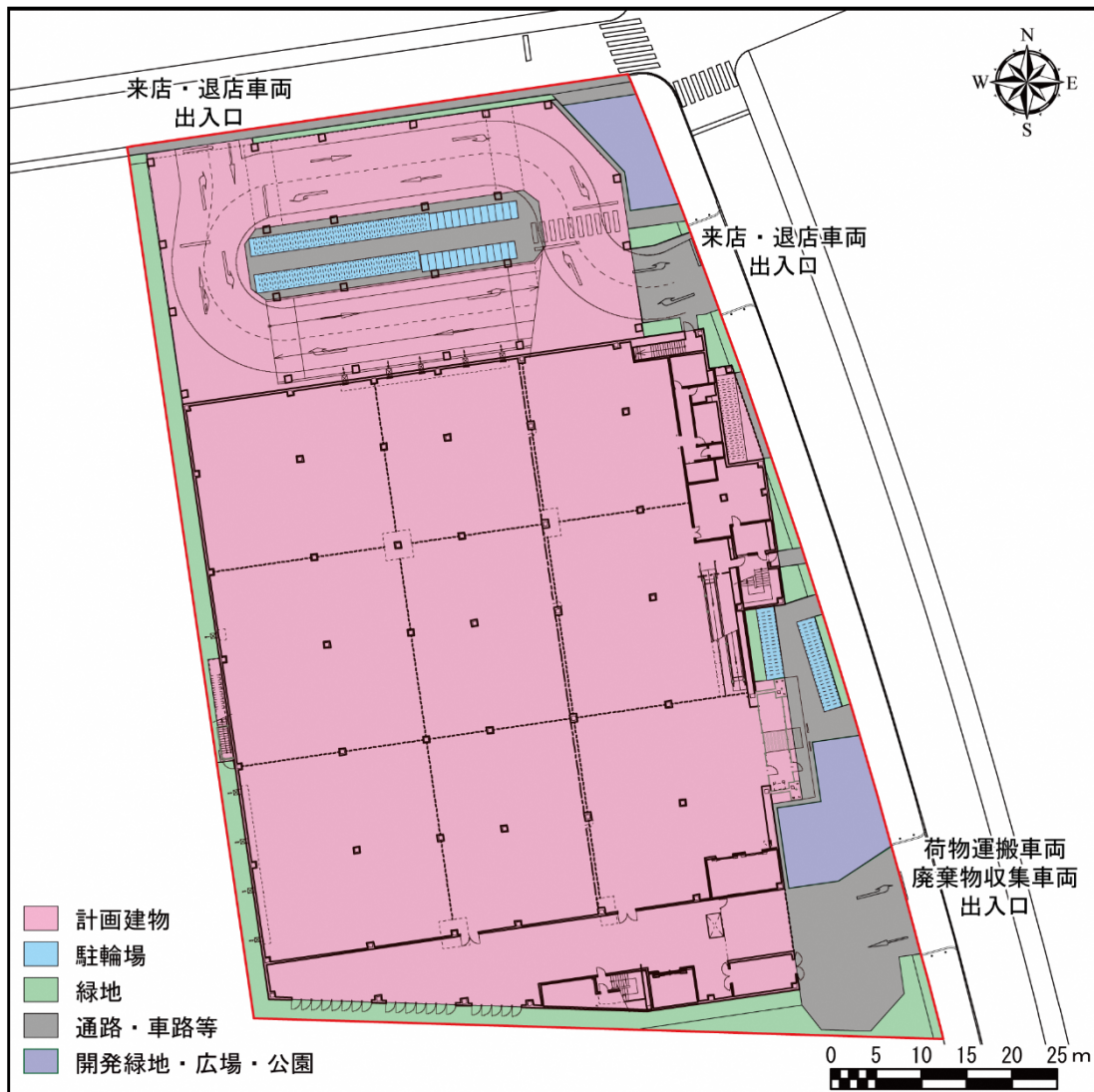


図 2 土地利用計画

(イ) 建築計画

a 建築物の概要

建築物の概要は、以下のとおりです。また、建築計画のイメージは次ページののとおりです。

表 2 建築計画の概要

建物用途	物販店舗
建物構造	鉄骨造
建築面積	約 5,260m ²
建ぺい率	約 82%
延べ床面積	約 14,172m ²
容積率	約 173%
売場面積	約 6,687m ²
建物高さ	約 19m (ただし、塔屋看板を含めた最大高さは約 26m)
階数	地上 3 階
駐車場台数	230 台
駐輪場台数	239 台

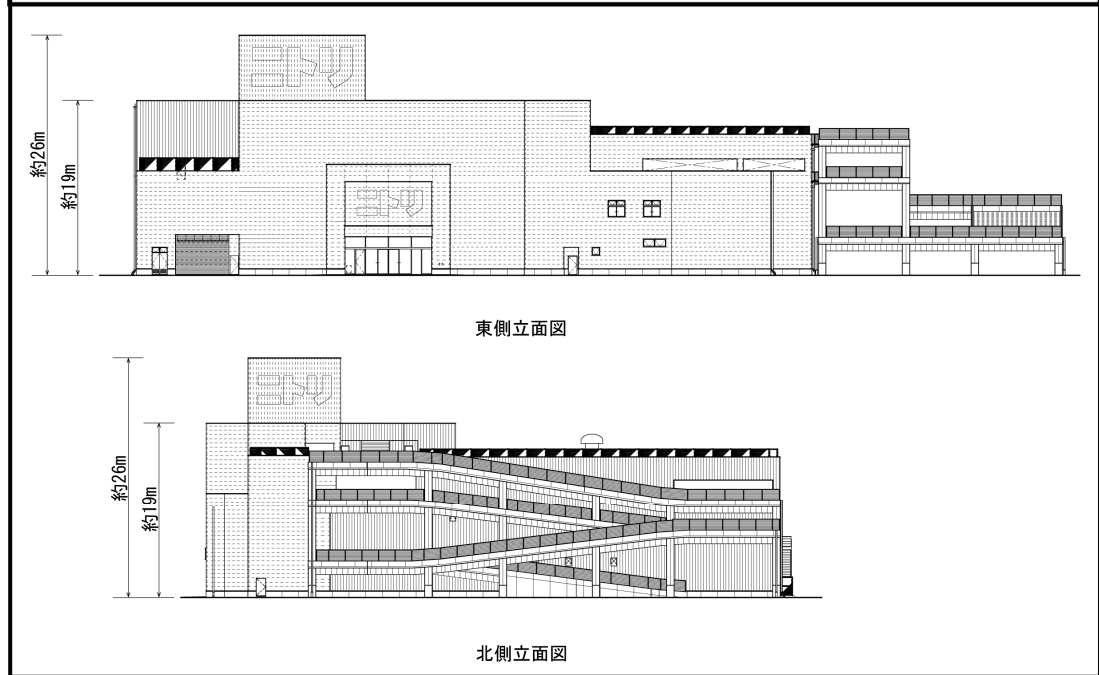
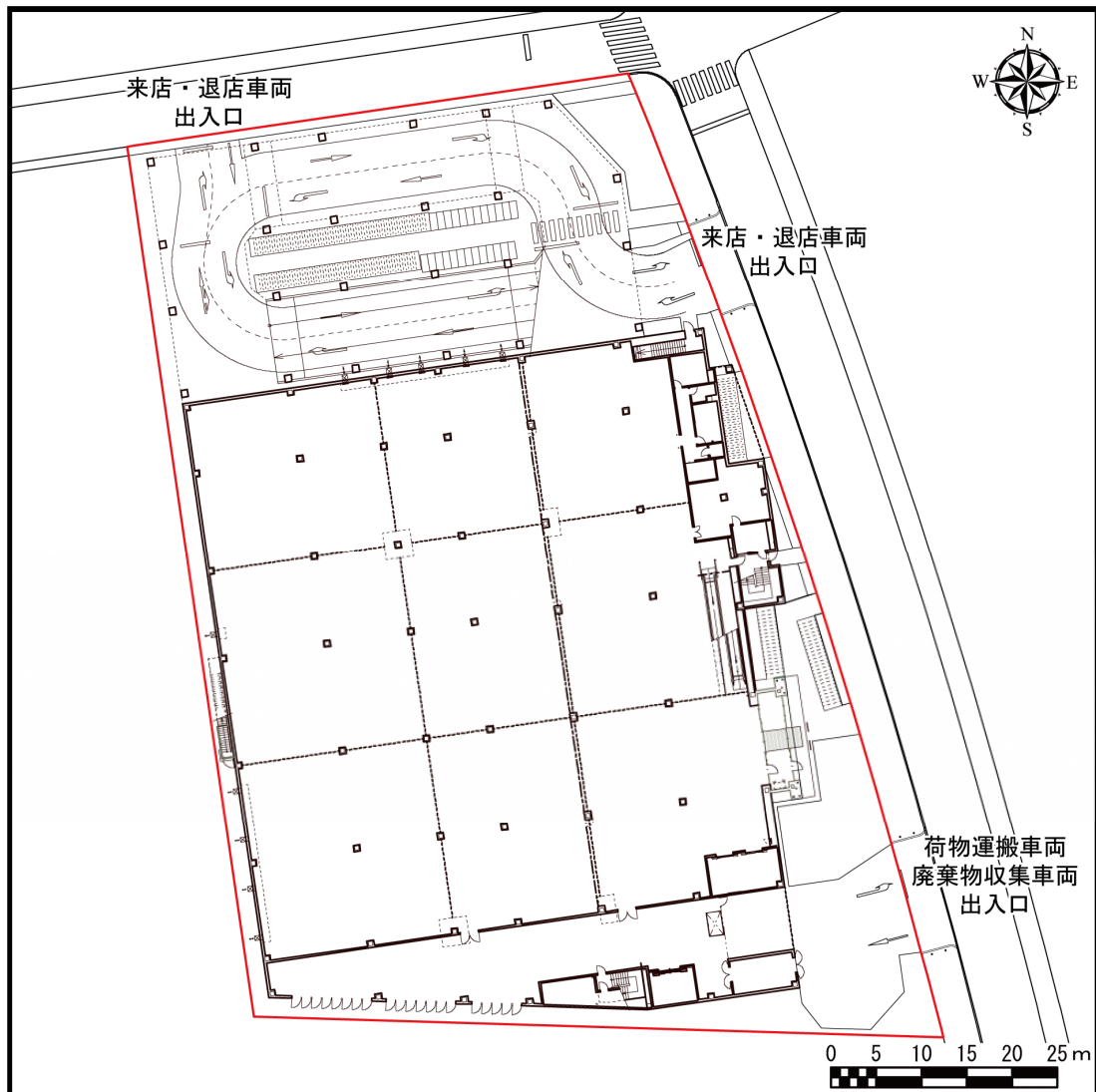


図3 建築計画

b 営業時間

営業時間は、9:00～21:00とする計画です。
(駐車場利用可能時間は、8:30～21:30)

c 想定利用客数

想定利用客数は、年間約60万人、休日1日(平均的な休日)当たり3,500人を想定しています。

(ウ) 緑化計画

事業計画地は既設の建築物や駐車場、車路等で被覆されており、周縁部にわずかな植栽があるのみです。緑化にあたっては、現況と同様に事業計画地周縁部に植栽を行い、低・中・高木による立体的な緑地を形成するとともに、壁面緑化や屋上緑化などによる視認性の高い箇所への効果的な緑化について検討し、緑に包まれた施設とする計画です。

緑化率は、「吹田市開発事業の手續等に関する条例」(平成16年3月31日条例第13号)に定める緑化率10%以上とする計画です。また、条例では緑化面積として換算されない壁面等についても自主緑地として可能な限り緑化を行い、自主緑地を含めた実質の緑化面積は敷地面積の20%以上を確保する計画です。

(エ) 交通計画

a 自家用車の利用の低減

来店・退店車両による周辺環境への影響を低減するため、家具配送無料などのイベントを実施し、バスや電車などの公共交通機関や自転車・徒歩による来店を促進し、極力、自家用車による来店を低減する計画です。

b 自動車動線計画

事業計画地は、国道423号(新御堂筋)の側道に接しており、事業計画地への施設関連車両車両は、当該道路から以下に示す経路で事業計画地へ入出庫する計画です。

利用客による来店・退店車両

- ・南側からの来店車両は、事業計画地東側出入口から左折入庫します。帰りは、事業計画地北側出入口から右折出庫^{※1※2}し、祝橋東交差点を右折して退店します。
- ・北側からの来店車両は、祝橋東交差点を右折して、事業計画地北側出入口から左折入庫します。帰りは、事業計画地東側出入口から左折出庫、または北側出入口から右折出庫^{※2}して退店します。

荷物運搬車両及び廃棄物収集車両

- ・南側からの入庫は、事業計画地東側の荷物運搬車両・廃棄物収集車両出入口から左折入庫します。帰りは、当該出入口から左折出庫し、祝橋西及び東交差点を右折して退店します。
- ・北側からの入庫は、祝橋東交差点を通過して南下し、垂水町西交差点及び

※1 利用客による南側への退店車両が事業計画地東側出入口から左折出庫すると、祝橋西交差点を右折するために短い走行区間で右側車線に車線変更する必要があり、交通安全上問題があります。そのため、北側出入口からの出庫に誘導する計画です。

※2 北側出入口から左折出庫すると、住宅地内の幅員の狭い生活道路を走行して迂回することとなり、周辺住居の生活環境に影響を及ぼすおそれがあります。そのため、北側出入口から右折出庫するよう誘導する計画としています。

豊津町北交差点を右折して北向きに転回し、事業計画地東側の荷物運搬車両・廃棄物収集車両出入口から左折入庫します。帰りは、当該出入口から左折出庫し、退店します。

c 交通安全対策

- ・来店、退店車両と荷物運搬車両及び廃棄物収集車両の出入口を別に設け、さらに事業計画地の北側及び東側の 2 箇所に来店・退店車両の出入口を配置することにより、利用客が各方面別に来店及び退店することで、交差点に車が集中しないように計画します。
- ・事業計画地内に歩行者安全帯を設け、歩行者・自転車と車両を分離します。
- ・出口への誘導は、場内の看板等や交通誘導員により誘導するとともに、必要に応じて出入口に交通誘導員を配置します。
- ・店舗内において、来客者に周辺に通学路があることを告知します。

d 駐車場計画

事業計画地内の駐車場台数は、各法令（吹田市開発事業の手続等に関する条例、大規模小売店舗立地法）で規定する必要台数を確保する計画です。

(オ) 供給施設計画

a 給水計画

給水は、吹田市水道事業者から供給を受ける計画です。

b ガス・電気供給計画

ガス、電気は、それぞれ都市ガス事業者及び電気事業者から供給を受ける計画です。なお、エネルギー利用の効率化や環境負荷の低減を図る計画としており、一部において太陽光発電の利用を検討しています。

(カ) 排水施設計画

汚水・雑排水と雨水は建屋外合流方式とし、公共下水道に放流する計画です。

(キ) 廃棄物処理計画

工事中の建設廃棄物は、分別を徹底し、再資源化及び再利用等の促進を図るとともに、再利用できないものは専門業者に委託し、適切に処理する計画です。また、掘削工事に伴う発生土は、埋め戻し、敷き均しに利用し、事業計画地内で再利用することで、残土の発生を可能な限り回避・低減することとします。

供用開始後の廃棄物は、減量・分別・再利用を徹底し、関係法令に則り適切に処理を行う計画です。

オ 工事計画

(ア) 開発工事

土工事は、バックホウ、ダンプトラック等の組み合わせで行い、盛土部分の締め固めにあたっては、十分な転圧を行います。また、事業計画地内で切土・盛土の調整を行い、可能な限り土の搬入・搬出が発生しないよう努めます。

(イ) 建築工事

建築工事は、準備工事→基礎杭工事→掘削工事→躯体工事→仕上工事→外構工事、の順に行います。

着工後月数	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	13月	14月	15月	16月	17月	18月	19月	20月	
開発工事	■	■	■	■	■																
建築工事								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
開店準備																					■

4 当該事業における環境に対する取組方針

ニトリグループでは、「未来にいいこと。みんなにいいこと。」のキャッチフレーズのもと、環境を考えたものづくりを目指しています。本事業においても、工事中及び施設の使用・供用において、省エネルギーやヒートアイランド対策、環境配慮型機器の採用、廃棄物の減量化、景観への配慮など様々な取り組みを行い、ニトリ既存店舗をリードする環境に配慮した施設を目指し、周辺的生活環境の向上を図ります。

本事業における環境に対する取組方針としては、大阪府建築物の環境配慮制度において、商業施設ではトップクラスといえる CASBEE A ランク、また、ニトリグループでは初となる ZEB-oriented 認証取得を目指した設計とし、高効率及び省エネルギー型機器を採用するとともに、ソーラーパネルを設置して極力再生可能エネルギーを活用し、可能な限り環境負荷の低減を図るものとし、また、壁面緑化によりヒートアイランド対策を行うとともに、緑化景観を創出して周辺環境に配慮した空間を創出します。

これらの実現に向け、関係機関と連携・協力を図り、環境保全・改善に寄与できるような取組を推進し、良好な環境づくりに貢献してまいります。

5 当該事業における環境取組内容

本事業では、工事中及び施設の使用・供用時において、省エネルギーやヒートアイランド対策、環境配慮型機器の採用、廃棄物の減量化など、様々な取組を行っていく計画です。現時点で予定している環境取組内容は、以下に示すとおりです。

また、「吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】」に記載されている環境の保全及び良好な環境の創造のための標準的な取組事項を踏まえ、本事業の特性等を考慮して表 3 に示す環境取組内容を検討しています。

(1) 工事中

ア 温室効果ガスの削減

低燃費型建設機械の採用や、低燃費型車両の使用、適切な施工管理の実施により、工事中の二酸化炭素排出量を極力低減します。

イ 廃棄物等の減量・リサイクル

関係法令に基づき、廃棄物の発生抑制・減量化・リサイクルについて適正な措置を講じるとともに、資材の梱包を最小限にして廃棄物を減量します。また、再利用や再資源化に配慮した建設資材を選定します。建設発生土については、現地での埋め戻しに使用するなど、残土の発生抑制を図ります。

ウ 排気ガス・騒音等の抑制

低公害型建設機械の採用や、低公害型車両の使用、適切な施工管理の実施、粉じんの飛散防止対策の実施により、工事中の排気ガス、粉じん、騒音・振動等による影響を極力低減します。

エ 工事中の排水等の対策

濁水流出防止対策や有害物質等の管理を徹底し、工法選定の際には、土壌、地下水を汚染しない工法であることを確認の上、決定します。

オ 文化財の保護

事業計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地ではありませんが、事業計画地において、工事期間中に遺物が確認された場合には、吹田市教育委員会等と協議を行い、文化財保護法に基づき手続・対応を行い、文化財の保護に努めます。

(2) 施設の存在

ア ヒートアイランド現象の抑制

壁面緑化、建築物のエネルギー負荷の抑制、地表面の高温化抑制等により、ヒートアイランド現象をできるだけ抑制します。

イ 景観への配慮

地域に調和したものとなるよう配慮し、事業計画地外周部の緑地や壁面緑化などにより緑に包まれた施設とします。また、景観形成基準を遵守し、屋外広告物への配慮を行うことなどにより、よりよい景観を創出できるようにします。

(3) 供用時

ア 地球温暖化対策

断熱性能の向上、壁面緑化、太陽光発電の採用、高効率・省エネルギー型機器の採用等により、自然の力を活かし、大阪府建築物の環境配慮制度において、商業施設としてはトップクラスといえる CASBEE A ランク、また、ニトリグループでは初となる ZEB-oriented 認証取得を目指した設計とします。

イ 廃棄物の減量・リサイクル

分別を徹底し、可能な限り廃棄物の削減・リサイクルに努め、積極的な廃棄物の発生抑制を図ります。

ウ 施設からの騒音等の抑制

空調設備等について、低騒音・低振動型の設備をできる限り採用するとともに、配置に配慮し、施設からの騒音等による影響を抑制します。

エ 施設からの排水対策

汚水・雑排水と雨水は、建屋外合流方式とし、公共下水道に放流する計画です。

オ 交通対策

供用時の交通混雑による周辺環境への影響を低減するため、家具配送無料などのイベントを実施し、バスや電車などの公共交通機関や自転車・徒歩による来店を促進し、極力、自家用車による来店を低減します。

また、交通安全対策として、来店、退店車両と荷物運搬車両及び廃棄物収集車両の出入口を別に設け、さらに事業計画地の北側及び東側の 2 箇所に来店・退店車両の出入口を配置することにより、利用客が各方面別に来店及び退店することで、交差点に車が集中しないように計画します。事業計画地内には歩行者安全帯を設け、歩行者・自転車と車両を分離します。出口への誘導については、場内の看板等や交通誘導員により誘導するとともに、必要に応じて出入口に交通誘導員を配置します。

表 3 (1) 環境取組内容 (工事中その 1)

取組事項		実施の有無	取組内容
◆大気汚染や騒音などの公害を防止します。			
建設機械			
1	低公害型建設機械の使用	実施する	排出ガス対策型、低騒音型や低振動型の建設機械を使用します。
2	低燃費型建設機械の使用	一部実施する	現状では普及台数が少ないため、一部での使用となりますが、低燃費型の建設機械の使用に努めます。
3	アイドリングの禁止	実施する	排出ガス、騒音の低減を図るため、アイドリングをしません。
4	環境に配慮した運転	実施する	空ぶかしを抑制するなど、環境に配慮した運転を行います。
5	稼働台数の抑制	実施する	工事規模に応じた効率的な工事計画を立て、稼働台数を抑制します。
6	工事の平準化	実施する	一時的に集中して稼働しないよう、工事の平準化を図ります。
7	機械類の整備点検	実施する	機械類は適切に整備点検を行います。
工事関係車両			
8	低公害、低燃費車の使用	実施する	燃費や排出ガス性能のよい車両を使用します。
9	大阪府条例に基づく流入車規制の遵守	実施する	全ての車両に対し、「大阪府条例に基づく流入車規制」(令和 4 年 4 月 1 日廃止) に準じた運用を実施します。
10	工事関連車両の表示	実施する	工事関連車両であることを車両に表示します。
11	周辺状況に配慮した走行ルートや時間帯の設定	実施する	工事関連車両の走行ルートや時間帯は、周辺道路の状況、住居の立地状況などに配慮して、一般交通の集中時間帯や通学時間帯を避けて設定します。
12	建設資材の搬出入における車両台数の抑制	実施する	建設資材の搬出入計画において、適切な車種を選定することで車両台数を抑制します。
13	通勤等で利用する車両台数の抑制	実施する	作業従事者の通勤、現場監理などには、徒歩、二輪車、公共交通機関の利用、相乗りなどを奨励し、工事関連の車両台数を抑制します。
14	土砂の積み降ろし時の配慮	実施する	ダンプトラックによる土砂の積み降ろしの際には、騒音、振動や土砂の飛散防止に配慮します。
15	タイヤ洗浄	実施する	周辺への土砂粉じん飛散を防止するため、現地でタイヤ洗浄を行います。
16	ドラム洗浄時の配慮	実施する	コンクリートミキサー車のドラム洗浄を行う際には、騒音や水質汚濁に配慮します。
17	場外待機の禁止	実施する	工事関連車両を場外に待機させません。
18	クラクションの使用抑制	実施する	クラクションの使用は必要最小限にします。

表3(2) 環境取組内容(工事中その2)

取組事項	実施の有無	取組内容
19	実施する	自動車排出ガスの低減を図るため、アイドリングをしません。
20	実施する	空ぶかしを抑制するなど、環境に配慮した運転を行います。
工事方法 〈騒音・振動等〉		
21	実施する	建設作業時は、仮囲いと養生シートを設置します。なお、必要に応じて防音シートや防音パネルの設置等、さらなる防音対策を行います。
22	実施する	建設資材の落下を防止するなど、丁寧な作業を行います。
23	実施する	杭の施工などの際には、騒音や振動の少ない工法を採用します。
24	実施する	騒音や振動を伴う作業は、近隣に配慮した時間帯に行います。
〈粉じん・アスベスト〉		
25	実施する	周辺への粉じん飛散を防止するため、掘削作業、土砂等の堆積場の設置等を行う場合は、散水等の粉じん飛散防止対策を行います。
26	該当なし	建築物などの解体は行わないため、該当しません。
27	該当なし	建築物などの解体は行わないため、該当しません。
〈水質汚濁・土壌汚染・地盤沈下〉		
28	実施する	道路などへの濁水や土砂の流出を防止します。
29	実施する	塗料などの揮発を防止し、使用済みの塗料缶や塗装器具の洗浄液は適正に処分します。
30	実施する	土地の形質変更届に必要な土壌汚染状況調査を実施し、汚染が判明した場合には適切な措置方法について協議します。
31	実施する	セメント及びセメント系改良剤を使用する地盤改良の際は、六価クロム溶出試験を実施し、土壌や地下水を汚染しないよう施工します。
32	実施する	周辺地盤、家屋などに配慮した工法の採用
〈悪臭・廃棄物〉		
33	実施する	アスファルトを溶融させる際は、場所の配慮、溶解温度管理など臭気対策を行います。
34	実施する	現地では廃棄物などの焼却は行いません。
35	該当なし	建築物などの解体は行わないため、該当しません。

表 3 (3) 環境取組内容 (工事中その 3)

取組事項		実施の有無	取組内容
36	仮設トイレ設置時の臭気対策	実施する	仮設トイレを設置する場合は、適切なメンテナンス、設置場所の配慮などにより臭気対策を行います。
37	産業廃棄物の適正処理	実施する	建設工事から生じる産業廃棄物は、適正に処理を行います。
◆地域の安全安心に貢献します。			
38	地域との連携における事故の防止	実施する	近隣自治会などから地域の交通情報の聴き取りを行い、十分な人数の警備員を配置し事故防止に努めます。
39	児童などへの交通安全の配慮	実施する	児童や生徒が安全に登下校できるよう、工事現場周辺の交通安全に配慮します。
40	夜間や休日の防犯対策	実施する	夜間や休日に工事関係者以外の者が工事現場に立ち入らないよう出入口を施錠するなどの対策を講じます。
41	児童などへの見守り、声かけ	実施する	登下校中や放課後の児童や生徒の見守り、声かけなどに取組みます。
42	地域の防犯活動への参加	実施する	近隣自治会などと連携し、地域の防犯活動に参加します。
◆環境に配慮した製品及び工法を採用します。			
省エネルギー			
43	エネルギー消費の抑制	実施する	エネルギー効率のよい機器の利用などにより、工事中に使用する燃料、電気、水道水などの消費を抑制します。
省資源			
44	残土発生の抑制	実施する	建築基礎レベルを調整するとともに、掘削土については場内での埋戻し土としてできる限り利用し、残土の発生を抑制します。
45	廃棄物の減量	実施する	資材の梱包などを最小限にして廃棄物を減量します。
◆快適な環境づくりに貢献します。			
景観			
46	仮囲い設置時の配慮	実施する	仮囲いの設置にあたっては、機能性を確保した上で、景観面にも配慮します。
47	仮設トイレ設置時の配慮	実施する	仮設トイレは、近隣住民や通行者に不快感を与えないよう、設置場所などを工夫します。
周辺の環境美化			
48	周辺道路の清掃	実施する	工事現場内外を問わず、ポイ捨てを防止し、周辺道路の清掃を行います。
49	場内整理	実施する	建設資材、廃棄物などの場内整理を行います。

表 3 (4) 環境取組内容 (工事中その 4)

取組事項		実施の有無	取組内容
ヒートアイランド現象の緩和			
50	打ち水	実施する	夏期において、水道水以外の用水が確保できる場合は当該用水を、確保できない場合は水道水を用いて、周辺道路などに打ち水を行います。
◆地域との調和を図ります。 工事説明・苦情対応			
51	工事内容の事前説明及び周知	実施する	近隣住民に工事実施前に工事概要、作業工程などを十分説明し、また工事実施中も適宜、現況と今後の予定をお知らせします。
52	苦情対応	実施する	工事に関する苦情については、連絡先などを掲示するとともに、苦情が発生した際には真摯に対応します。
周辺の教育・医療・福祉施設への配慮			
53	工事内容の事前説明及び工事計画の配慮	実施する	吹田市立江坂大池小学校や豊中市立寺内小学校、榎坂病院などに対して、工事実施前に工事概要、作業工程などを十分説明するとともに、施設での行事や利用状況に配慮した工事計画にします。
54	騒音、振動などの配慮	実施する	工事中の騒音、振動などについて、吹田市立江坂大池小学校や豊中市立寺内小学校、榎坂病院などに十分配慮します。
周辺の事業者との調整			
55	複合的な環境影響の抑制	実施する	工事が重複することによる複合的な騒音、振動、粉じん、工事車両の通行及びその他の環境影響を最小限に抑制するため、周辺地域における大規模な工事の状況を把握し、該当する事業者、工事施行者などと連絡を取り、可能な限り工事計画などを調整するように努めます。

表 3 (5) 環境取組内容 (施設・整備等その 1)

取組事項		実施の有無	取組内容
◆地球温暖化対策を行います。			
56	大阪府建築物の環境配慮制度及び大阪府建築物環境性能表示制度の活用	実施する	大阪府建築物の環境配慮制度において、商業施設ではトップクラスといえる CASBEE A ランクを目指します。
57	ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)、ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) 設計	実施する	ZEB-oriented を目指した設計とし、消費するエネルギーを極力減らすようにします。
58	高効率及び省エネルギー型機器などの採用	実施する	空調設備は、高効率の機器を採用します。また、照明は、LED 器具を採用します。
59	再生可能エネルギーの活用	一部実施する	屋根の一部にソーラーパネルを設置し、太陽光発電を行うよう検討します。
60	エネルギー効率の高いシステムの導入	実施する	エネルギー効率の高い機器を採用します。
61	エネルギーを管理するシステムの導入	実施する	空調機器はデマンド制御を行い、消費電力を抑制します。
62	冷媒漏えい (使用時排出) の防止	実施する	空調機器の配管は、最短ルートとなるように設計し、極力継ぎ手部分が少なくなるように配慮します。
63	建築物のエネルギー負荷の抑制	実施する	建物の開口部を極力減らし、また、窓ガラスには Low-e 複層ガラスを採用して、建物内への熱の侵入を低減し、空調エネルギーの消費を削減します。
64	長寿命な建築物の施工	実施する	基本構造の耐久性を高め、長寿命の建築物を施工します。
65	環境に配慮した建設資材などの製品の採用	実施する	グリーン購入法適合品、エコマーク商品などの資源循環や環境保全に配慮した製品を積極的に採用します。
66	宅配ボックスの設置	該当なし	集合住宅でないため、該当しません。
◆ヒートアイランド対策を行います。			
67	建物屋根面、壁面の高温化抑制	実施する	壁面緑化を実施します。
68	地表面の高温化抑制	一部実施する	歩行者通路の一部に遮熱性・保水性舗装などの採用を検討します。また、吹田市開発事業の手続き等に関する条例に定める緑化率に換算されない芝地 (約 167m ²) を整備し、地表面の高温化を抑制します。
◆自然環境を保全し、みどりを確保します。			
69	動植物の生息や生育への配慮	実施する	事業計画地外周部に緑地を配置し、周辺の緑地との繋がりを確保するなど、動植物の生息・生育環境に配慮します。
70	地域のシンボルツリーの保全	該当なし	事業計画地内には、地域のシンボルとなるような大きな樹木は存在しません。

表 3 (6) 環境取組内容 (施設・整備等その 2)

取組事項		実施の有無	取組内容
71	既存の植生の保全	該当なし	事業計画地内には、既存の植生がない(植栽木等のみ)ため、該当しません。
72	地域に応じたみどりの創出	実施する	事業計画地外周部に緑地を配置し、周辺と調和のとれた良好な景観の形成に努めます。
73	駐車場緑化	一部実施する	屋上駐車場の一部について、緑化を検討します。
74	屋上緑化など	実施する	屋上緑化、壁面緑化などを実施します。
75	法面緑化	該当なし	法面がないため、該当しません。
76	植栽樹種の選定	実施する	植栽樹種は、地域の環境に合わせた樹種を選定します。
◆水循環を確保します。			
77	水資源の有効利用	一部実施する	植栽への散水は、雨水を利用することを検討します。
78	雨水流出を抑制する施設の設置	実施する	事業計画地の面積に応じた雨水貯留施設を設置します。
79	雨水浸透への配慮	実施する	吹田市開発事業の手続き等に関する条例に定める緑化率に換算されない芝地(約 167m ²)を整備するとともに、雨水浸透柵を採用します。
◆地域の生活環境を保全します。 大気・騒音・振動等			
80	騒音や振動を発生させる設備設置時の配慮	実施する	空調機などの騒音や振動を発生させる設備の設置においては、低騒音型機器の採用、設置場所に配慮するなど、騒音や振動対策を行います。
81	住宅における防音サッシ等の設置	該当なし	計画建物は商業施設であり、周辺からの騒音に対する防音を要しないため、該当しません。
82	駐車場の配置計画時の配慮	実施する	周辺環境への自動車の排気ガスや騒音軽減のため、3階・屋上駐車場のパラペット(上部目隠しフェンス)高さを 1.80m程度とします。
83	近隣への悪臭及び騒音の配慮	実施する	近隣への悪臭、騒音などを防止するため、換気扇や排気口の位置、廃棄物置場の位置や構造などに配慮します。
84	ボイラーなどの機器設置時の排出ガス対策	該当なし	ボイラーなどの機器は設置しないため、該当しません。
85	屋外照明や広告照明設置時の配慮	実施する	屋外照明や広告照明については、夜間消灯し近隣住民に対する光の影響を抑制します。
86	建築資材による光の影響の考慮	実施する	建築資材(ガラス、太陽光パネルなど)による太陽の反射光については、設置の際に光の影響を考慮します。

表 3 (7) 環境取組内容 (施設・整備等その 3)

取組事項	実施の有無	取組内容
87	環境に配慮した塗料の使用	実施する 塗料は、水性塗料や揮発性有機化合物 (VOC) の含有率が低いものを使用します。
88	周辺の教育、福祉や医療施設への配慮	実施する 騒音、振動などについて、吹田市立江坂大池小学校や豊中市立寺内小学校、榎坂病院などに十分に配慮します。
中高層建築物 (高さ 10 メートルを超える建築物)		
89	日照障害対策	実施する 日照障害については、日影図を作成し、発生する範囲を事前に把握し、近隣住民に説明するとともに、できる限りその軽減に努めます。
90	電波障害の事前把握及び近隣説明	実施する 電波障害の発生が想定される範囲を、現地調査、机上計算、影響範囲図作成などにより事前に把握し、近隣住民に説明します。
91	電波障害発生時の改善対策	実施する 電波障害が生じた場合は、CATV、共同受信施設などによる改善対策を行います。
92	プライバシーの配慮	実施する 近隣住民のプライバシーを侵害するおそれがある場合は、適切な対策を講じるよう努めます。
◆景観まちづくりに貢献します。		
93	地域への調和	実施する 本市の自然条件や風土、歴史の流れの中で培われた地域の個性を尊重し、地域に調和したものとなるよう配慮します。
94	景観まちづくり計画の目標と方針に基づいた計画及び設計	実施する 景観資源の質の向上と地域特性を活かしたまちづくりに資するよう、「景観まちづくり計画」の類型別景観まちづくり計画と地域別景観まちづくり計画の目標と方針に基づいた計画と設計を行います。
95	景観形成に関わるガイドラインや方針に配慮した計画及び設計	実施する 景観形成に関わるガイドラインや方針に配慮した計画と設計を行います。
96	重点地区指定に向けた協議	該当なし 計画敷地が 1ha 以下のため、重点地区の指定について協議は行いません。
97	景観形成基準の遵守	実施する 景観形成基準を遵守し、景観まちづくりを推進します。
98	屋外広告物の表示などに関する基準の遵守	実施する 屋外広告物の表示等に関する基準を遵守し、景観まちづくりを推進します。

表 3 (8) 環境取組内容 (施設・整備等その 4)

取組事項		実施の有無	取組内容
◆安心安全のまちづくりに貢献します。			
99	歩行者が安全に通行できる工夫	実施する	事業計画地内において、歩車分離を検討します。また、施設出入口にミラーを設置し、施設出入口を車道から離すことで見通しをよくするなど、歩行者が安全に通行できる空間を整備します。
100	災害に対する建築物・工作物の強靱性を高める取組	一部実施する	耐震性能、防火性能の向上等、災害に対する建築物・工作物の強靱性を高める取組や無電柱化などを検討します。
101	災害時の自立性を維持する取組	実施する	災害時の停電、断水時に、その復旧までの期間、自給自足を可能とする施設（太陽光発電システム、防災備蓄倉庫、ソーラー式 LED 灯など）の設置等を行います。
102	災害時に備えた地域等との連携に関わる取組	実施する	自主防災組織の結成や結成への誘導等を行います。また、地域や行政との協定の締結について検討します。
103	災害時の避難や救助等の応急対応に関する取組	実施する	災害時の帰宅困難者の一時避難等の受け入れが可能な空間の整備などを行います。
104	犯罪を発生させない都市（まち）づくりに関する取組	実施する	防犯カメラの設置、見通しの良い外構の整備、LED 灯の整備などを行います。
105	犯罪に備えた地域等との連携に関わる取組	一部実施する	犯罪に備えた地域等との連携に関わる取組を検討します。

表 3 (9) 環境取組内容 (その他)

<p>◆廃棄物等の減量・リサイクル 工事中の廃棄物・残土を抑制するため、以下のような取組を行います。 ・「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」(建設リサイクル法)等の関係法令に基づき、発生抑制・減量化・リサイクルについて適正な措置を講じます。 ・再利用や再資源化に配慮した建設資材を選定します。 施設からの廃棄物を抑制するため、以下のような取組を行います。 ・分別を徹底し、可能な限り廃棄物の削減・リサイクルに努めます。</p> <p>◆文化財の保護 ・事業計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地ではありませんが、事業計画地において、工事期間中に遺物が確認された場合には、吹田市教育委員会等と協議を行い、文化財保護法に基づき手続・対応を行い、文化財の保護に努めます。</p> <p>◆交通対策 ・供用時の交通混雑による周辺環境への影響を低減するため、家具配送無料などのイベントを実施し、バスや電車などの公共交通機関や自転車・徒歩による来店を促進し、極力、自家用車による来店を低減する計画としています。 ・来店・退店車両と荷物運搬車両及び廃棄物収集車両の出入口を別に設け、さらに事業計画地の北側及び東側の2箇所に来店・退店車両の出入口を配置することにより、利用客が各方面別に来店及び退店することができるようにすることで、交差点に車が集中しないように計画しています。 ・利用客による南側への退店車両が事業計画地東側出入口から左折出庫すると、祝橋西交差点を右折するために短い走行区間で右側車線に車線変更する必要があり、交通安全上問題があります。そのため、北側出入口からの出庫に誘導する計画としています。 ・また、北側出入口から左折出庫すると、住宅地内の幅員の狭い生活道路を走行して迂回することとなり、周辺住居の生活環境に影響を及ぼすおそれがあります。これらのことから、北側出入口からは、右折出庫するよう誘導する計画としています。 ・出口への誘導については、場内の看板等や交通誘導員により誘導するとともに、必要に応じて出入口に交通誘導員を配置する計画としています。 ・事業計画地内において、歩行者安全帯を設け、歩行者・自転車と車両を分離する計画としています。 ・店舗内において、来客者に周辺に通学路があることを告知します。</p> <p>◆環境に配慮した製品の採用 ・店舗の備品について、FSC 森林認証のコピー用紙の採用、メール便の封筒のリサイクル使用、トランシーバーの電池は充電式のものを採用などの取組を実施します。 ・商品について、冷暖房効率の高いカーテン(省エネ)、持ち帰りマットレス及びカーペット(輸送に伴うCO2の削減)、再生資源カーペット(ペットボトル等のリサイクル)などを取り扱います。 ・カーテン回収キャンペーン(自動車の吸音材としてリサイクル)などの取組を実施します。</p>
--

6 環境要素、調査の時期及び方法並びに予測の方法及びその時点

(1) 環境要素

「吹田市環境影響評価技術指針」(令和3年8月改定、吹田市)に示された環境要素から、本事業の特性、事業計画地及びその周辺の自然的、社会的状況を勘案して選定しました。選定した環境要素は、次ページに示すとおりです。

表 4 環境要素の選定表

目標	分野	環境要素	環境影響要因		工事		存在		供用					
			建設機械の稼働	工事用車両の走行	工事の影響	緑の回復育成	建築物等の存在	施設の供用	冷暖房施設等の稼働	駐車場の利用	施設関連車両の走行	歩行者の往来		
再生可能エネルギーの活用を中心とした低炭素社会への転換	地球温暖化	温室効果ガス、エネルギー							○	○		○		
資源を大切に 社会システムの形成	廃棄物等	一般廃棄物							○				○	
		産業廃棄物			○				○					
		建設発生土			○									
		フロン類			○									
健康で快適な暮らしを 支える環境の保全	大気・熱	大気汚染	○	○								○	○	
		悪臭			○				○					
		ヒートアイランド現象				○	○			○		○		
	水	水質汚濁	公共用水域			×								
			地下水			×								
		底質汚染												
	土	土壌汚染	土砂流出、崩壊			×								
			斜面安定			×								
			地下水位											
		地盤沈下、変状												
	騒音・振動等	騒音	○	○						○	○	○	○	○
		振動	○	○						○			○	
		低周波音								○	○			
自然の恵みが実感できる みどり豊かな社会の形成	人と自然	動植物、生態系			×	×	×	×						
		緑化（緑の質、緑の量）				○								
		人と自然とのふれあいの場			×	×								
快適な都市環境の創造	構造物の影響	景観				○	○							
		日照障害					○							
		テレビ受信障害					○							
		風害					×							
	文化遺産	文化遺産（有形・無形・複合）			×									
	防災・安全	自然災害危険度				○	○		○					
		人為的災害危険度							○					
		地域防災力				○	○		○					
	地域社会	コミュニティ			○									
		交通混雑、交通安全		○								○	○	○

注) ○：選定した環境要素
×：選定しなかった環境要素

(2) 調査・予測の方法

選定した環境要素についての調査及び予測の手法を表 5 に、現地調査の地点及び範囲を図 4 に示します。

表 5 現況調査及び予測の手法

区分	環境要素	既存資料	現地調査	調査・予測の手法
工事	廃棄物等	○	—	工事の実施に伴い発生する廃棄物の種類ごとの排出量を把握し、廃棄物等が環境に及ぼす影響の程度を予測します。
	大気汚染	○	—	大気質、気象の状況及び交通量について把握します。建設機械の稼働、工事用車両の走行が大気質に及ぼす影響について、数値計算により予測します。
	悪臭	○	—	悪臭の状況を把握します。工事の実施により発生する悪臭の影響の程度を類似事例及び事業計画等から定性的に予測します。
	土壌汚染	○	—	地歴等の状況を把握します。掘削工事の実施が土壌汚染に及ぼす影響について、事業計画等を基に定性的に予測します。
	騒音・振動	○	○	一般環境及び沿道における騒音・振動について把握します。建設機械の稼働、工事用車両の走行等により発生する騒音・振動について、数値計算により予測します。
	コミュニティ	○	○	コミュニティ施設の状況について把握します。工事の実施によるコミュニティ施設への影響について、事業計画等を基に定性的に予測します。
	交通混雑	○	○	交通量、道路の状況等を把握します。工事用車両の走行による影響を、数値計算により予測します。
	交通安全	○	○	交通安全施設等の状況を把握します。工事用車両の走行による影響を、事業計画等を基に予測します。
存在及び供用	温室効果ガス、エネルギー	○	—	施設供用に伴い発生する温室効果ガス等の排出量及び削減量を把握し、温室効果ガス等が環境に与える負荷の程度を予測します。
	廃棄物等	○	—	施設供用に伴い発生する廃棄物の種類ごとの排出量を把握し、廃棄物等が環境に及ぼす影響の程度を予測します。
	大気汚染	○	—	大気質、気象の状況及び交通量を把握します。駐車場の利用及び施設関連車両の走行等による排出ガスが大気質に及ぼす影響について、数値計算により予測します。
	悪臭	○	—	悪臭の状況を把握します。施設の供用により発生する悪臭の影響の程度を、類似事例及び事業計画等から定性的に予測します。
	ヒートアイランド現象	○	—	土地被覆の状況（緑被、建物の状況など）を把握します。土地利用状況の変化、施設供用及び施設関連車両の走行による影響を予測します。
	騒音・振動	○	○	一般環境及び沿道における騒音・振動の状況を把握します。施設の供用、冷暖房施設等の稼働、駐車場の利用及び施設関連車両の走行により発生する騒音・振動について、数値計算により予測します。また、歩行者の往来により発生する騒音について、類似事例、事業計画をもとに定性的に予測します。
	低周波音	○	○	低周波音の状況を把握します。施設の供用、冷暖房施設等の稼働により発生する低周波音について、数値計算により予測します。
	緑化	○	○	生育木の状況や緑被の状況を把握します。土地利用計画等の変更による緑の質・量への影響を定性的に予測します。
	景観	○	○	景観資源、眺望地点の分布状況を把握します。主要な景観構成要素の改変及び地域の景観特性の変化の程度、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について、フォトモンタージュを作成して予測します。
	日照阻害	○	○	建築物等の分布状況を把握します。建築物等の存在により発生する日影の影響を、計算式により予測します。
	テレビ受信障害	○	○	テレビ電波受信状況及び建築物等の分布状況を把握します。建築物等の存在がテレビ電波受信状況に及ぼす影響を、計算式により予測します。
	自然災害危険度	○	—	過去の自然災害の発生状況を把握します。想定される災害発生時の安全確保の状況について、類似事例、事業計画等を基に定性的に予測します。
	人為的災害危険度	○	—	過去の人為的災害の発生状況を把握します。本事業の実施により、高圧ガス、危険物による火災、爆発、有害な化学物質の漏洩等に対する安全の確保について、類似事例、事業計画等を基に定性的に予測します。
	地域防災力	○	—	本事業の実施が地域防災力へ及ぼす影響の程度について、類似事例、事業計画等を基に定性的に予測します。
交通混雑	○	○	交通量、道路の状況等を把握します。施設関連車両の走行による影響を数値計算により予測します。	
交通安全	○	○	交通安全施設等の状況を把握します。来店・退店車両及び施設関連車両の走行による影響を、事業計画等を基に予測します。	

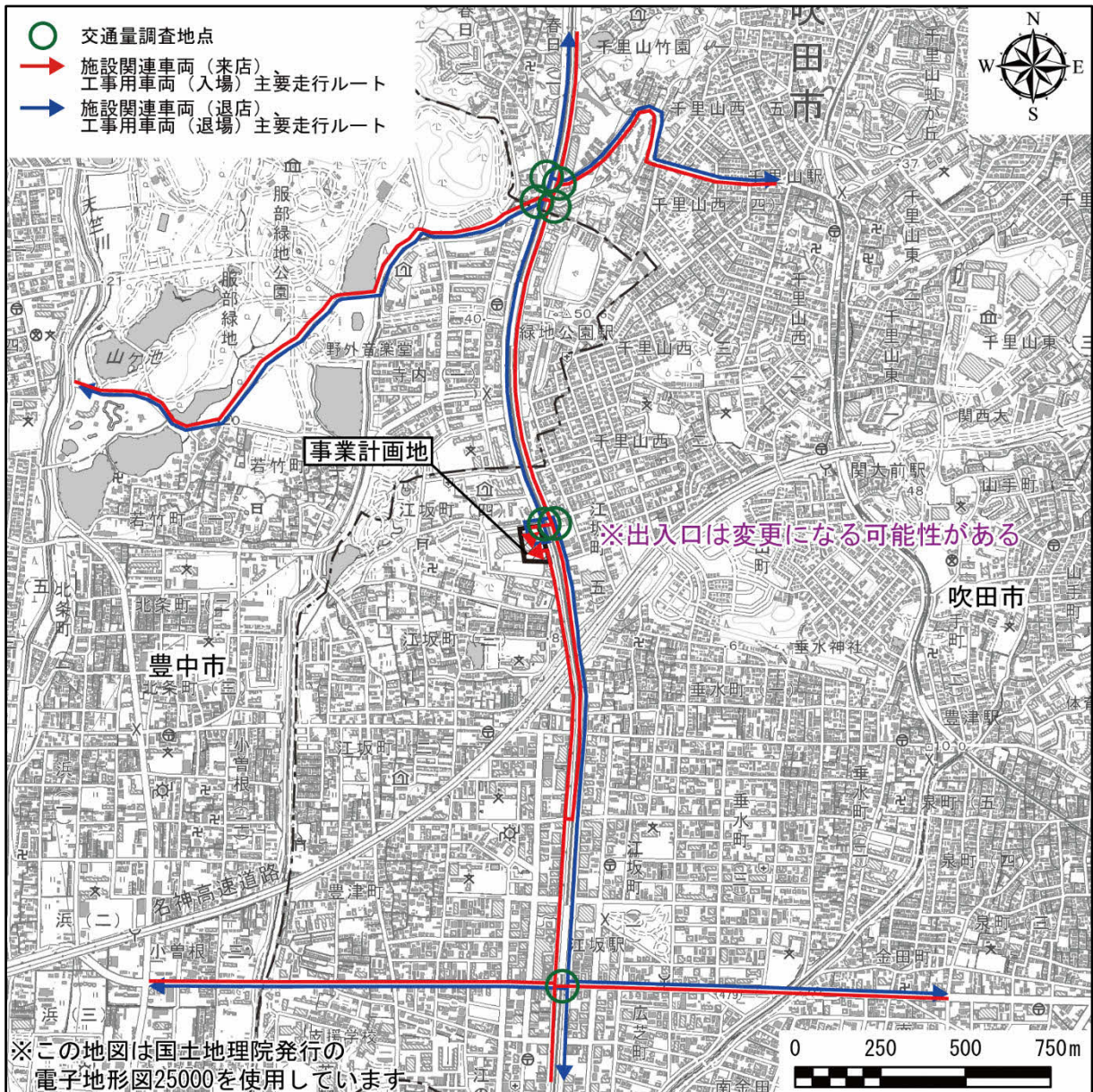


図 4 (1) 現地調査地点及び範囲 (広域)

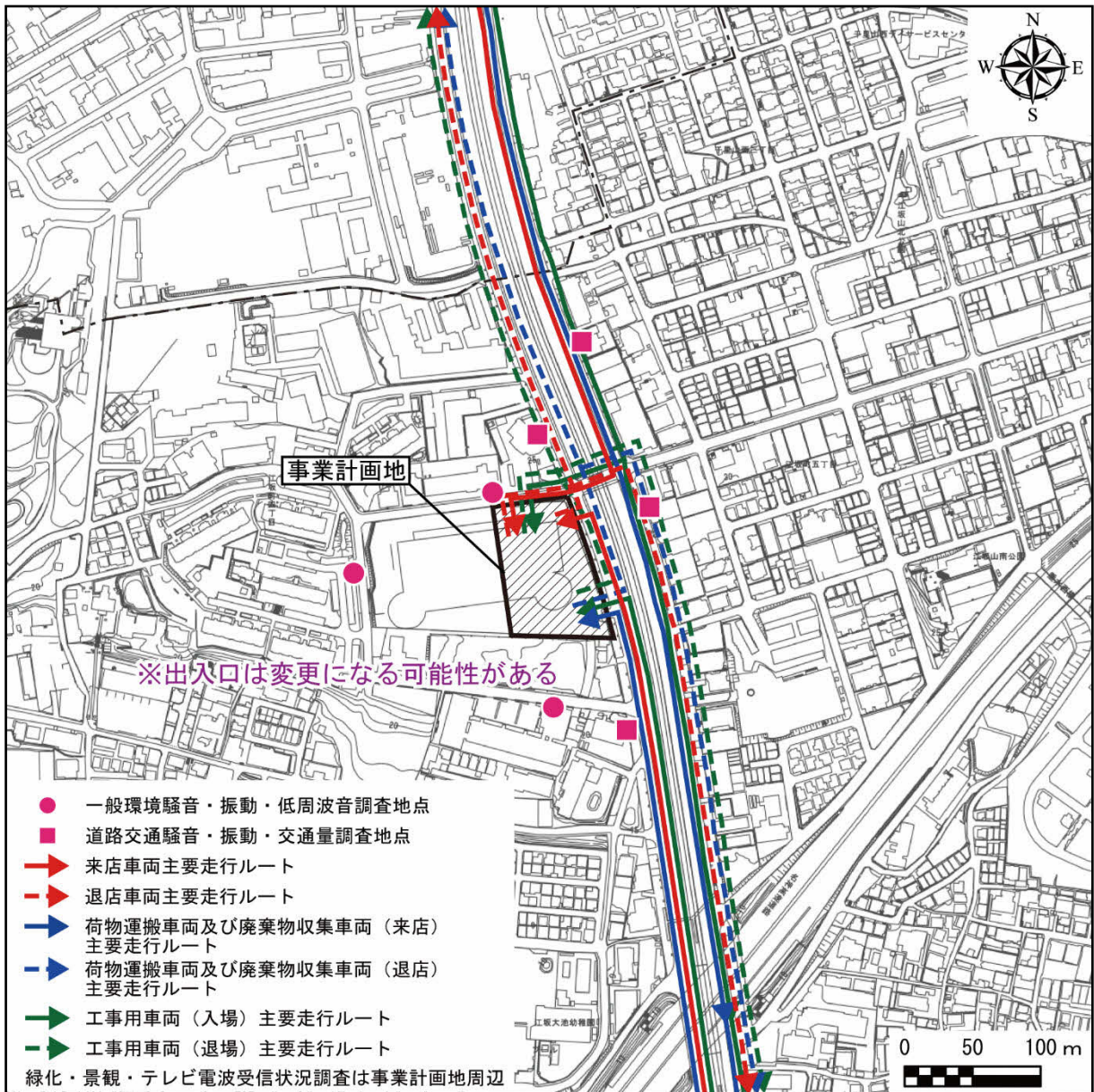


図 4 (2) 現地調査地点及び範囲（詳細）

(3) 評価の方法

現況調査及び予測の結果を踏まえ、選定した環境要素ごとに、環境影響が可能な限り回避または低減されているか、また良好な環境の創造のための取組が可能な限り実施されているかについて、評価します。