

## 第5号様式（第4条関係）

## 周辺環境等への影響に関する検討書

項目分野	検討した内容
1 生活環境	
(1) 交通	・周辺道路環境を十分調査・把握し、提案地区及び周辺既成市街地への影響を抑えるように検討。
(2) 電波障害	・事業の実施により、障害が生じた場合には適切な対応を講じる。
(3) 日照障害	・周辺既成市街地への影響が最も少ない位置に高層建築物を配す等、周辺既成市街地への影響を抑えるように検討。
(4) 風害	・事業の実施により、障害が生じた場合には適切な対応を講じる。
(5) 騒音	・建設工事においては関係法令による基準を、既存工場については規制基準を遵守することで周辺への影響を最小限に抑える。
(6) 振動	・建設工事においては関係法令による基準を、既存工場については規制基準を遵守することで周辺への影響を最小限に抑える。
(7) 大気	・建設工事においては関係法令による基準を、既存工場については規制基準を遵守することで周辺への影響を最小限に抑える。
2 自然環境	
(1) 水象	・提案地区での事業及び建設工事においては関係法令による基準を、既存工場については規制基準を遵守することで周辺への影響を限定的かつ最小限に抑える。
(2) 地形・地質	・土壌汚染に関しては、関係法令に則り、厳正に対処していく。
3 社会文化環境	
(1) 地域社会	・複合的な土地利用に転換し、雇用の拡大と新たな就業機会の創出を図り、持続的な経済活性化に資するまちを目指して検討。 ・駅周辺の商店街との連携強化や周辺地域との共存共栄を図っていく。
(2) 景観	・緑豊かで洗練された風格と魅力ある都市景観の創出を検討。
(3) 文化財	・文化財が、調査に伴って出土した場合は適切に対応する。
4 地球環境等	
(1) 省エネルギー性能	・最新設備機器の導入 ・MEMSの導入
(2) 再生可能エネルギー	・太陽光発電・業務用蓄電池の導入、EV車の普及・利用促進
(3) 温暖化防止対策	・透水性舗装の実施 ・廃棄物の排出量に応じた従量課金制度の導入
5 その他	

## 周辺環境等への影響に関する検討書

- ・提案地区における良好なまちづくりを推進するため、用途地域の変更及び地区計画の決定の提案をしている。
- ・決定された地区計画は、質の高いまちづくりを誘導し、「公共の福祉に寄与できる点」を実現する、きめ細かなルールになると考える。
- ・一方で、地区計画に基づいて建設される建築物は、質の高いまちづくりへの貢献とともに、提案地区、周辺既存市街地の環境、ひいては地球環境に配慮することが求められる。
- ・以上を踏まえ、以下の通り、地区計画の決定に伴う環境等への検討内容を整理する。

### 1. 生活環境

#### (1) 交通

##### ●自動車交通について

- ・提案地区では、新たに東西に道路を設置する他、交通渋滞に対する対策を講じる。
- ・本計画に伴う交通状況の著しい悪化が引き起こされることの無い様、都市計画の提案に際しては、交通量調査および現地調査等により平塚市および当該地周辺の交通状況の実態を十分に把握した上で、交通量予測・検証を十分に行い、また、警察及び道路管理者と、誘導経路の考え方・交差点・道路改良等について事前協議を行っていく。
- ・商業地区においては、大店立地法を踏まえて十分な駐車台数及び駐輪場（バイク置場含む）を確保する。
- ・運営面でも、商業施設において公共交通機関の利用促進を図る、誘導員を配置するなど円滑な交通処理を図るなどの施策も行っていく。また、開業直後の対応として、お客様用敷地外駐車場の確保も検討する。

##### ●歩行者について

- ・提案地区は、これまで工場用地として活用されてきた関係で、歩行者の経路は制限されてきた。今回新設される道路については、東西道路、南北道路の両方に自転車歩行者道を設置する。
- ・また、地区南側の利便性の向上をはかるため商業地区Aの西側及び南側に、また、商業地区と住宅地区をつなぐものとして商業地区Bの西側にそれぞれ歩行者通路を整備する。
- ・なお、歩行者通路に関して計画を担保するため、地区計画に「地区施設（歩行者通路）」として定めていく。

## (2) 電波障害

- ・提案地区で計画している建築物を建築することで、遮蔽障害及び反射障害の発生の可能性は低いですが、本提案に係る建物に起因して、電波障害が生じた場合は適切な対応を講じる。

## (3) 日照障害

- ・提案地区においては、周辺地域への影響が最も少ない位置に高層建築物を配し、北側に向かって建築物の高さを徐々に低くすることにより、周辺地域に及ぼす日影に配慮するよう計画中である。
- ・上記の日影への配慮については、建築基準法を遵守した形で検討する。
- ・日影規制のない地区（住宅地区B）においては、地区計画で第一種住居地域並みの日影規制を導入し、周辺既存市街地へ十分に配慮していく。

## (4) 風害

- ・提案地区で計画している建築物を建築することで、本提案に係る建物に起因して風害が生じた場合は適切な対応を講じる。

## (5) 騒音

- ・提案地区（工業地区を除く）では、騒音規制法における「特定施設」等の騒音による周辺環境への影響が著しい施設は設けない。
- ・提案地区での建設工事において、関係法令（騒音規制法、神奈川県生活環境の保全等に関する条例等）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限にとどめる。
- ・商業地区A・Bについては、屋外イベントスペースやトラックヤード（荷捌場）における騒音や駐車場における騒音について近隣住民の皆様へ配慮する。具体的には、イベントスペースはモール内もしくは外部の場合は東西幹線道路側等、南側住居に隣接しない場所に配置することを検討する。トラックヤードについては、必要に応じトラックヤード前に遮音壁を設置するなど大店立地法に則り対応する。駐車場は、アイドリングストップの励行などを案内板に記載し、利用者への呼びかけをはかる。

## (6) 振動

- ・提案地区（工業地区を除く）では、振動規制法における「特定施設」等の振動による周辺環境への影響が著しい施設は設けない。
- ・提案地区での建設工事において、関係法令（振動規制法、神奈川県生活環境の保全等に関する条例等）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限にとどめる。

## (7) 大気

- ・提案地区（工業地区を除く）では、大気汚染防止法における「一般粉じん発生施設」、「特定粉じん発生施設」、「ばい煙発生施設」等の大気質に大きな影響を与える施設を設けない。
- ・提案地区での建設工事において、関係法令（神奈川県生活環境の保全等に関する条例等）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限にとどめる。
- ・商業地区A・Bにおいては、アイドリングストップの励行サインなどを掲示し、空ふかし等による排気ガスの排出の抑制につとめる。

## 2. 自然環境

### (1) 水象

- ・提案地区での事業及び事業に伴う建設工事において、関係法令（水質汚濁防止法、神奈川県生活環境の保全等に関する条例等）による基準や手続き等を満たすことで、周辺環境への影響を限定的かつ最小限にとどめる。

### (2) 地形・地質

- ・提案地区においては、造成に伴う地形・地質の改変はあるものの、大幅な地形・地質の改変はなく、影響は軽微であると考えられる。なお、提案地区は、工場として活用されてきた土地であり、保全の対象となる自然環境は残されていない。
- ・土壌汚染に関しては、関係法令（土壌汚染対策法、神奈川県生活環境の保全等に関する条例等）に則り、厳正に対処していく。

## 3. 社会文化環境

### (1) 地域社会

- ・提案地区では、工業系の利用から商業、住居、医療・福祉という複合的な土地利用に転換し、雇用の拡大と新たな就業機会の創出を図り、持続的な経済の活性化に資するまちを目指して事業を計画中である。
- ・提案地区周辺には病院や高齢者施設が少なかったが、医療・福祉地区に医療市・福祉施設を誘致していくことで、安心して生活できる環境づくりに寄与していく。
- ・公園や歩道、歩行者通路等の主要な箇所には、夜間の照明を設け、暗がりや減らし安全な空間を提供することで周辺地域の安全・治安に寄与する。

- ・商業施設においては、地元住民のコミュニティ活動やサークル活動、学校の課外活動や部活動の活性化に寄与し、地域コミュニティの醸成に貢献すべく、イベントスペース、レンタルルーム、多目的スペース等の設置を検討する。また、様々なサービスや物販を行う店舗が営業することで、買い回りの利便性は飛躍的に向上するとともに、美容院、診療所、ATM等を商業地区に導入することで、買い回り以外のサービスについても利便性は大いに高まると考えている。
- ・敷地内に設ける「緑道」や「歩行者通路」は、通勤・通学に利用する通路としての機能だけでなく、地域住民が散歩やジョギングにも利用できるよう整備し、地域住民の健康づくりや余暇利用の場を提供していけると考える。
- ・当計画に際しては、駅前商店街や地域周辺施設との連携を図り、平塚市全体のポテンシャルアップに努める。他地区における事例を見ても、既存の商業集積（最寄品店舗）と当計画で想定している広域商圈型ショッピングセンターは、商圈や購入目的が異なることから出店後も共存している状況であると認識している。
- ・また、地域連携の取組みとしては、以下のような方向性をもって、周辺地域との共存共栄を図っていく。
  - 地元商連の出店誘致等の検討（サテライトショップ、本店の案内等）
  - 共同販促活動による回遊性向上（商店街割引券備置、スタンプラリーの実施、クリスマスイルミネーション等イベントの共同実施等）
  - 交通による回遊性向上（バス会社提携による回遊性向上、レンタサイクルの実施等）
  - イベントによる回遊性向上（地域の方の展示会・サークル活動等のスペースの設置、職業体験イベント、アートイベント、商店街と提案地区を共催会場としたイベント等）
  - 行政との連携（行政サービス、地域の魅力発信拠点等）
  - 開業後の商工組織等との意見交換

## （2）景観

- ・提案地区においては、周辺既存市街地に及ぼす圧迫感に配慮するとともに、緑豊かな景観を形成する事業を計画中である。
- ・圧迫感については、周辺既存市街地への影響が最も少ない位置に比較的高い建築物を配し、地盤が高くなる北側既存市街地に向かって建築物の高さを低くすることや、既存市街地との間には歩行者通路、公園、植栽帯等による緩衝スペースを設けること、各地区ごとに壁面の位置を後退させること等により、周辺環境に与える影響を限定的かつ最小にとどめる。
- ・新たに整備予定の東西道路沿道には公園を配し、緑豊かな緑道と組み合わせ、ゆとりと潤いある空間を創出し、提案地区全体の良好なイメージを牽引するような景観形成に努める。

- ・また、工場については、植栽帯で囲うことにより、景観の向上、遮蔽機能、騒音等の低減等の効果を生み出し、緑豊かな新たな街並みに調和するように十分配慮する。
- ・景観法によると、地区計画区域においては、景観計画に定められた基準ではなく、地区計画の中で定められた基準に基づき、景観に配慮していくこととなっている。
- ・景観については、前述したように、平塚市景観計画及び平塚市屋外広告物条例（案）を踏まえ、地区計画において独自の基準を設け、良好な都市景観の形成に努め、時間と共に成熟した街並みが、豊かに育てられた緑と融合し、徐々に市民に親しみを持ってもらえるように、一定の規制の基に提案地区全体のまちづくりを進めていく。

### （3）文化財

- ・提案地区には周知の保存の対象となる文化財は存在しないが、調査に伴って出土した場合、適切に対応する。

#### 4. 地球環境等

- ・提案地区においては、次のような取組みを検討しており、地球環境等にも配慮した事業を計画中である。

「平塚市地球温暖化対策実行計画」 における施策の柱	提案地区での対応
一人ひとりの自主的な 地球温暖化対策を広げる	○最新設備機器導入 （高効率空調、輻射空調、熱源統合システム、 高効率照明（LED、有機EL等） ○MEMSの導入 ○衣料品リサイクルイベントなどの実施
都市の低炭素化と 気候変動への適応を図る	○透水性舗装の実施 ○人に優しく歩きやすい歩行者空間の創出 （公園、街路樹の整備、快適な道路幅員、 低層部における賑わい創出）
低炭素となる新たな エネルギー技術を活用する	○太陽光発電の導入 ○業務用蓄電池の導入 ○EV車の普及・利用促進
ごみを減らし、 廃棄物・廃熱を有効に使う	○商業施設において、廃棄物の排出量（リデュース）に応じて課金する従量課金制度を導入し、店舗からの廃棄物の発生を抑制