

### 【施設等のセキュリティ】

- ◆ 物流施設には施設内に監視カメラを常時稼働させており、24時間体制で管理室で有人管理を行い、管理人が定期巡回を行います。
- ◆ 商業施設は営業時間終了後に敷地内に侵入できないようゲート・門扉等を閉じ、地域の治安の悪化を防ぎます。
- ◆ 商業施設・物流施設ともに、外構と建物内に十分な数の監視カメラを設置します。
- ◆ 商業施設は必要に応じて交通誘導員・駐車場警備員を配置し、施設内の接触事故を防ぎます。

・ 24時間有人管理（物流施設の管理室の例）



・ 監視カメラと監視モニターを施設に設置



監視カメラ(共用部)



監視モニター(共用部)

## 【地域における防犯力向上に資する内容】

### ①適切な照明計画による夜間の防犯効果

区画道路等の照明計画に加えて、にぎわいゾーンに24時間有人管理の物流施設が2棟立地することにより、施設構内の照明計画により結果として物流施設周辺の道も明るくなる効果があります。夜間の通行に不安な場所を極力なくすまちづくりに努めます。

### ②AEDの設置と緊急時の救命体制

各施設にAEDの設置を行い、商業施設の従業員、物流施設の管理人(24時間常駐)は定期講習を行い有事に備えます。

実際に2019年5月に弊社グループの物流施設の周辺にて、心肺停止状態の近隣住民の救護に弊社グループの施設のAEDが使用され人命救助に役立った事例があります。(地域住民からの要請に基づいて、物流施設の警備員が急行し処置対応を行った事例)

### ③24時間有人管理の防犯効果

物流施設は有人にてプロの管理会社管理人が24時間常駐管理を行う施設となります。あくまでも通常業務としては敷地内の管理を行うものではありませんが、24時間有人管理の施設が地域に存在していることにより物件周辺のセキュリティ環境や地域住民様の夜間通行の安心感も向上する効果が期待されます。

### ④防犯カメラの設置&業務車両のドライブレコーダー記録の利用

施設構内・施設内に防犯カメラを設置し、事故・犯罪の抑止効果を生みます。防犯カメラの動画データは1週間分は保管を行います。

また、商業施設と物流施設への搬入車両・トラックに搭載されているドライブレコーダーも犯罪の記録を録画できる可能性があるアイテムであり施設に出入りする車両は全て把握が可能となっているため、警察等の要請があれば当該情報提供が可能となります。



監視カメラ(共用部)



監視モニター(共用部)



## 【地域における防犯力向上に資する内容】

### ⑤ 視認性・視界の向上

建物外側形状の設計上の工夫(雁行させた建物形状にしない)、建物内部の構造・ルートの工夫を行うことで、視界が良好で死角の少なく整然としたまちづくり環境を創出することで、地域の防犯力の向上を実現します。

### ⑥ 集客&従業員の監視の目が増えることによる自然監視性の向上

20 頁の「にぎわいゾーン各施設の従業員数」でご提案の通り、にぎわいゾーンの商業施設と物流施設の従業員数想定が 875 人、商業施設の一日来店者数想定が 2,000 人以上、したがって、にぎわいゾーンの施設立地により合計で 1 日当たり約 3,000 人程度の人間が当エリアに出入りを行うこととなります。

警察庁/文部科学省/国土交通省が発行する『安全で安心なまちづくり -防犯まちづくりの推進-』資料の中にも「多くの人の目(視線)を自然な形で確保し、犯罪企図者に「犯罪を行えば、第三者に目撃されるかもしれない」と感じさせることにより犯罪抑止を図る。」という『自然監視性』という考え方があるように、新設されるにぎわいゾーンの従業員と近隣住民および来店者による「人の目」を増やし、また関係者それぞれが防犯に対しての共同コミュニティ意識を持つことにより、人通りが現状少ない矢田南部エリアが弊社の再開発により、「人が集まる街」として生まれ変わり、結果として施設に出入りする多くの人の目によって、犯罪の発生数が少ないまちづくりとして実現ができるものと確信しております。

#### 防犯設備等の設置

(被害対象の回避・強化)

#### 犯罪企図者の接近の防止

(接近の制御)

犯罪企図者

人の目の確保

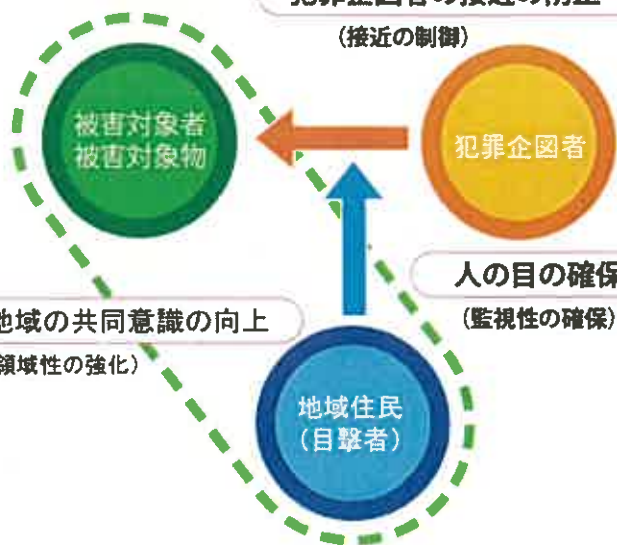
(監視性の確保)

地域住民  
(目撃者)

地域の共同意識の向上

(領域性の強化)

被害対象者  
被害対象物



## 【地域における防災力向上に資する内容】

### ① 有事の避難場所としての指定

強固な建築物かつ屋上階で約30m近い高さのある物流施設は震災や水害といった災害時の一時避難施設として最適です。屋上や共用部を有事に避難施設として開放することにより経済の側面だけではなく、地域の防災力向上に寄与します。

### ② 災害協定の締結

弊社グループの物流施設は行政(今回の件では大阪市もしくは東住吉区)や地域の自治会と協議をし、全国8か所の施設において地元要望に応じて災害協定の締結をしています。本件も行政と地域自治会と協議をして、要望がある場合は災害協定を締結させていただきます。

### ③ 合同避難訓練等の定期開催

上記のように自治体と災害協定を結んでいる施設では、所轄消防署、警察署、行政、近隣自治会などと合同避難訓練を実施しています。本件も有事の際に円滑に避難が行えるよう、地域と合同での避難訓練が可能です。

### ④ 国内最大手クラスの運輸会社様との災害時協力体制

弊社グループでは、国内最大手クラスの運輸会社様と災害時における協力協定を2020年に締結しており、有事には両社が連携をしたうえで弊社グループは災害に強い物流施設のスペースの提供を行い、当該運輸会社様は避難物資の受発注・避難所への支援物資の輸配送といった国内最大手クラスならではの支援物資に関わる総合的な業務を担当いただく体制を取っております。今回の2棟の物流施設においても両社の強みであるリソースを最大限に活用した災害支援活動が実現可能です。



## 【地域における防災力向上に資する内容】

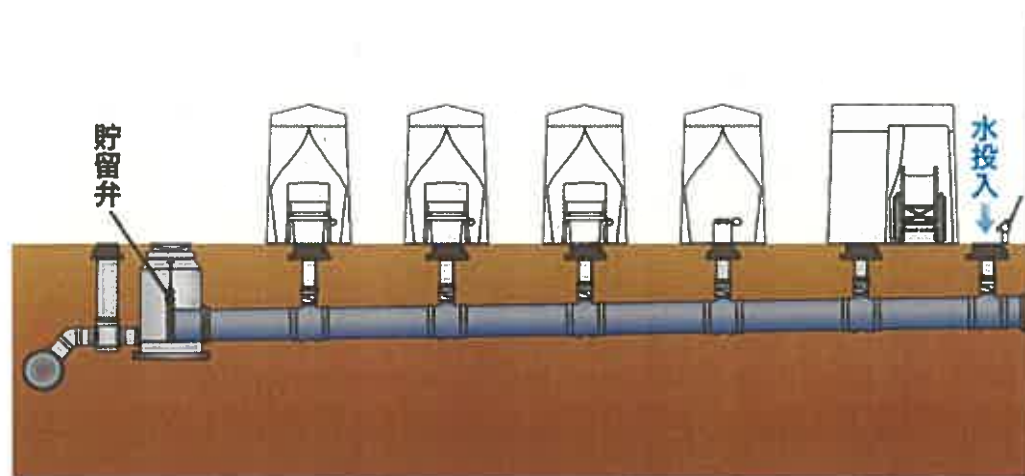
### ⑤ 防災備蓄倉庫の設置

近年、続発する大災害時に活用するための非常食や防災用具類（発電機、ポンプ、シート等）を収納する備蓄用倉庫を、近隣自治会と協議を行い、地域の要望に応じて、にぎわいゾーンの敷地内にて設置いたします。

### ⑥ 防災アイテムの設置検討

にぎわいゾーンや本土地区画整理事業地内にて、地域の防災面の状況を鑑みて下記の防災アイテムの設置・保管を行います。

- ・ 太陽光パネル付き照明(災害時の停電時でも使用のできる照明)
- ・ かまどベンチ
- ・ 災害用マンホールトイレ
- ・ 防災テント
- ・ 多目的シェルター
- ・ 防災用井戸



## 【省エネルギーその他地球環境負荷軽減への配慮 -施設設備面-】

持続可能な社会を実現するため、施設を開発・運営するプロとして、商業/物流施設ともに高機能かつ環境にも配慮した施設を計画します。

### 太陽光発電



現在弊社グループ全体 42 の施設、年間計約 6,700 万 kWh の電力を太陽光により発電しており、本件も採用予定です。

### 人感センサーLED照明



人感センサー制御の LED 照明の採用により、省電力/省エネを推進します。

### 井水・雨水の利用



トイレ流水に雨水を利用するほか、井水・雨水供給設備を採用することで、節水に加え、水資源の有効利用を図ります。

### 断熱性の高い外壁材の使用



高い断熱性を持った外壁材や CO2 排出削減になる構造部材の採用をすることで、空調ロスの少ない環境に配慮した施設を建築します。

### 【省エネルギーその他地球環境負荷軽減への配慮 -施設設備面-】

弊社グループが開発した埼玉県三郷市の物流施設では先進的な環境面への取り組みが評価され、物流施設で日本初となる国際的な環境認証である「LEED プラチナ」を取得しており、本件においても商業施設・物流施設ともに同様の環境負荷軽減への試みを計画していきます。



#### ヒートアイランド現象対策

1. 高反射屋根材の採用
2. 駐車場の緑化

#### 省エネ対策

1. 全館LED照明
2. 太陽光発電の設置（建物全体の1%の電力供給）
3. 高断熱屋根材・壁材の使用

#### 節水対策

1. 雨水利用、節水便器・水栓使用
2. 上水不要な植栽計画

#### CO<sub>2</sub> 削減対策

1. 自転車置場の整備
2. 低燃費車優先駐車場区画の整備

#### 労働環境配慮

1. シャワー室・更衣室の設置
2. 換気性能強化（30%以上）

#### 事業継続性等

1. 革新的な免震構造
2. 環境配慮型建築資材の利用



#### LEEDとは？

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 認証とは、米国グリーンビルディング協会 (USGBC) が普及・推進を図る、世界的にも広く普及している建物環境認証制度です。建築物はLEED基準により4段階のレベルに格付けされ、「LEEDプラチナ」が最高レベルの評価になります。

上記の徹底した環境対策が評価された弊社グループの埼玉県三郷市施設は、物流施設で**日本初となるLEED PLATINUM**認証取得。

また、世界的な不動産開発研究の非営利団体であるULIの、**2014「ULI Global Award for Excellence」**を受賞。

※物流施設としては初の受賞。日本の案件では2009年の「東京ミッドタウン」以来の受賞。

### 【省エネルギーその他地球環境負荷軽減への配慮 -施設運営面-】

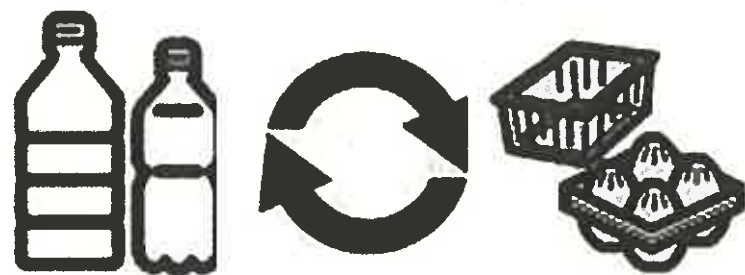
持続可能な社会を実現するため「小さなことからコツコツと」施設運営面でも環境負荷軽減に配慮した取り組みを行います。

#### エコバックの利用促進



商業施設にてマイエコバックの利用をお客様に推奨し、施設としての容器包装量の削減に取り組みます。

#### リサイクルの促進



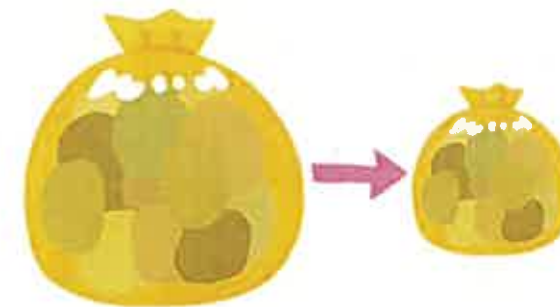
リサイクル可能な食品トレー（透明・発砲ポリスチレン）の使用率を増やし、エコキャップ運動も合わせて商品容器のリサイクル運動を行います。  
リサイクル資源をお客様に持参いただき「回収した資源」を再び商品化して店頭と並べる試みも行います。

#### 施設内のアイドリングストップの推奨・促進



商業施設・物流施設内の乗用車・トラックのアイドリングストップの徹底を推奨しCO2の削減を施設として目指します。

#### ゴミの削減/廃棄食品の有効利用



簡易包装を心掛け、商業施設にて発生する廃棄物を削減します。  
また、生ごみを工場と肥料化したり、廃棄食品を飼料として再利用を行うことで、商業施設から排出される廃棄物の軽減を行います。



### 【バリアフリーを含めたユニバーサルデザインに配慮した事項】

すべての方にとって便利かつ使いやすい施設づくりを心掛けて、にぎわいゾーンに下記のユニバーサルデザインのアイテムを設置します。

エントランスへのスロープの設置  
(物流施設)



車いす対応駐車場



分かりやすいサイン表示



バリアフリースイレ



点字ブロック



車いす対応エレベーター

