

(仮称) 吹田市藤白台 5 丁目計画

事業者見解書

令和 3 年(2021 年)10 月

株式会社日本エスコン
中電不動産株式会社

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- 1
2. 事業者の環境に対する取組方針	2- 1
3. 事業の名称、目的及び内容	3- 1
3. 1 事業の名称	3- 1
3. 2 事業の目的	3- 1
3. 3 事業の内容	3- 1
3. 3. 1 事業の種類	3- 1
3. 3. 2 事業の規模	3- 1
3. 3. 3 事業の実施場所	3- 1
3. 3. 4 事業計画の概要	3- 3
3. 3. 5 工事計画	3-24
3. 3. 6 環境影響要因の概要	3-27
3. 3. 7 事業計画の複数案の検討経緯	3-27
4. 当該事業における環境に対する取組方針	4- 1
5. 評価書案に対する質問書の概要及びこれに対する事業者の回答	5- 1
6. 評価書案意見交換会における住民からの意見の概要及びこれに対する事業者の見解	6- 1
7. 評価書案についての意見書の概要及びこれに対する事業者の見解	7- 1

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. 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：株式会社日本エスコン

代表者氏名： 代表取締役社長 伊藤 貴俊

主たる事務所の所在地：東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 4 号

オークラプレステージタワー20F

事業者の名称：中電不動産株式会社

代表者氏名： 代表取締役社長 渡邊 穰

主たる事務所の所在地：愛知県名古屋市中区栄二丁目 2 番 5 号

2. 事業者の環境に対する取組方針

2. 事業者の環境に対する取組方針

株式会社日本エスコンは、以下に示すとおり、E S G経営を推進し、環境への取り組み活動を実施している。

E S G 経営理念

当社は「IDEAL to REAL（理想を具現化し、新しい未来を創造する）」のコーポレートメッセージのもと、時代とともに変化するニーズに対応し、理想の暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして、E S G※推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現を目指してまいります。

※E S G：環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の頭文字を取った3要素の総称。

E S G 経営方針

環境や社会、ガバナンスに関する法規制や当社が約束したことを遵守し、E S G推進により社会から必要とされる企業として成長してまいります。

【Environment：環境】

1. 事業展開において省エネルギー化及び廃棄物削減、資源の循環化などを積極的に取り入れていくことで、脱炭素社会の実現に向けた環境にやさしい不動産開発を推進します。
2. まちづくりを通じて、地域の環境改善を図ってまいります。
3. 働き方改革に真摯に取り組み、職場環境の改善・業務の効率化を図り、やりがいや働きがいの向上を通じて社員やその家族の豊かで健康的な生活の実現を目指します。

【Social：社会】

1. まちづくりを通じた地域の活性化、地域のコミュニティ創生を推進し、新しい未来を創造します。
2. 女性、高齢者、障害者の雇用活躍を図り、ダイバーシティを推進していきます。
3. 少子高齢化に対応する医療、福祉等への社会貢献を果たし、地域の安全で快適な暮らしを支えてまいります。
4. 海外事業展開に伴い、グローバルでのSDGsの実現に向け事業展開を推進してまいります。

【Governance：企業統治】

1. 経営状況のタイムリーな把握が可能となるように、経営情報の開示を定量面・定性面ともに充実してまいります。
2. ガバナンス体制において、経営の安定性及び健全性、透明性を確保できる体制を整備してまいります。
3. 事業の拡大・多様性によるリスク増大に対応すべく、リスクマネジメント強化を図ってまいります。

中電不動産株式会社の環境に関する基本方針は、以下に示すとおりである。

【環境基本方針】

「環境保全」を重要な経営課題の一つであると位置付け、事業活動を通じて環境への配慮と環境負荷の低減に努めることにより、環境を保全し、地域社会に貢献する企業をめざす。

1 環境法令の遵守

環境法令を遵守し、環境保全に努める。

2 環境負荷の低減

省資源・省エネルギー、温室効果ガス排出量の削減、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進およびグリーン調達など、環境負荷の低減に努める。

3 環境管理の推進

環境管理体制を維持し、業務と一体となった環境保全に継続的に取り組む。
従業員の環境保全意識の向上を図るため、環境教育、啓発活動を実施する。

4 地域との連携

地域社会とのコミュニケーションを図り、地域の環境保全に取り組む。

3. 事業の名称、目的及び内容

3. 事業の名称、目的及び内容

3. 1 事業の名称

(仮称) 吹田市藤白台 5 丁目計画

3. 2 事業の目的

国立循環器病研究センター跡地 (66, 121. 49 m²) において、周辺の住環境と調和した魅力ある街づくりを目指し、住宅及び商業施設等を建設することを目的とする。

3. 3 事業の内容

3. 3. 1 事業の種類

事業の種類は「住宅団地の建設」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する。

3. 3. 2 事業の規模

敷地面積 66, 121. 49 m²

建物高さ 30. 85m (最高高さ)

住宅戸数 705 戸 (集合住宅、戸建て住宅)、サービス付き高齢者向け住宅 84 戸

3. 3. 3 事業の実施場所

吹田市藤白台 5 丁目 125 番地 23、125 番 30 の一部 (図 3-1 参照)



この地図は、国土地理院の電子地形図 25000 を使用したものである。

図 3-1 事業計画地の位置

3. 3. 4 事業計画の概要

本事業は、国立循環器病研究センター跡地において、集合住宅、戸建て住宅、サービス付き高齢者向け住宅及び商業施設等を建設する計画である。今回の開発事業を行うにあたりSDGsの具現化のために情報のデジタル化やIoTなどの先進的な取組を導入し、スマートタウンとしての基盤を構築するものである。

(1) 土地利用及び施設計画

事業計画地内の現況の土地利用状況及び将来の土地利用計画は、表 3-1(1)、(2)、図 3-2 及び図 3-3 に示すとおりである。

事業計画地は、昭和 52 年（1977 年）から令和元年（2019 年）6 月末の期間、国立循環器病研究センターとして利用されていた区域である。

本事業では、この区域に集合住宅、戸建て住宅、サービス付き高齢者向け住宅及び小規模な商業施設を建設する計画である。施設配置は図 3-3 に、施設概要は表 3-2 に示すとおりである。宅地は、北側の千里緑地沿いに集合住宅 643 戸、中央部と南東側付近に戸建て住宅 62 戸、西側の藤白台 1 号線沿いにサービス付き高齢者向け住宅（84 戸）及び千里けやき通り沿いに商業施設を配置する計画である。

なお、各施設の平面、立面、断面は図 3-6(1)から図 3-9(2)に示すとおりである。

表 3-1(1) 土地利用状況（現況）

土地利用区分	現 況		備 考
	面積(m ²)	比率(%)	
裸地	61,228.50	92.6	国立循環器病研究センター建物跡
緑地	4,892.99	7.4	
計	66,121.49	100.0	

表 3-1(2) 土地利用計画（将来）

土地利用区分	将 来		備 考
	面積(m ²)	比率(%)	
集合住宅用地	37,469.93	56.7	643 戸、保育所含む
戸建て用地	10,297.72	15.6	62 戸
サービス付き高齢者向け住宅用地	2,428.63	3.7	84 戸
店舗用地	7,859.27	11.9	店舗駐車場含む
提供公園	1,990.07	3.0	
集会所用地	150.49	0.2	
開発道路	5,925.38	9.0	
計	66,121.49	100.0	

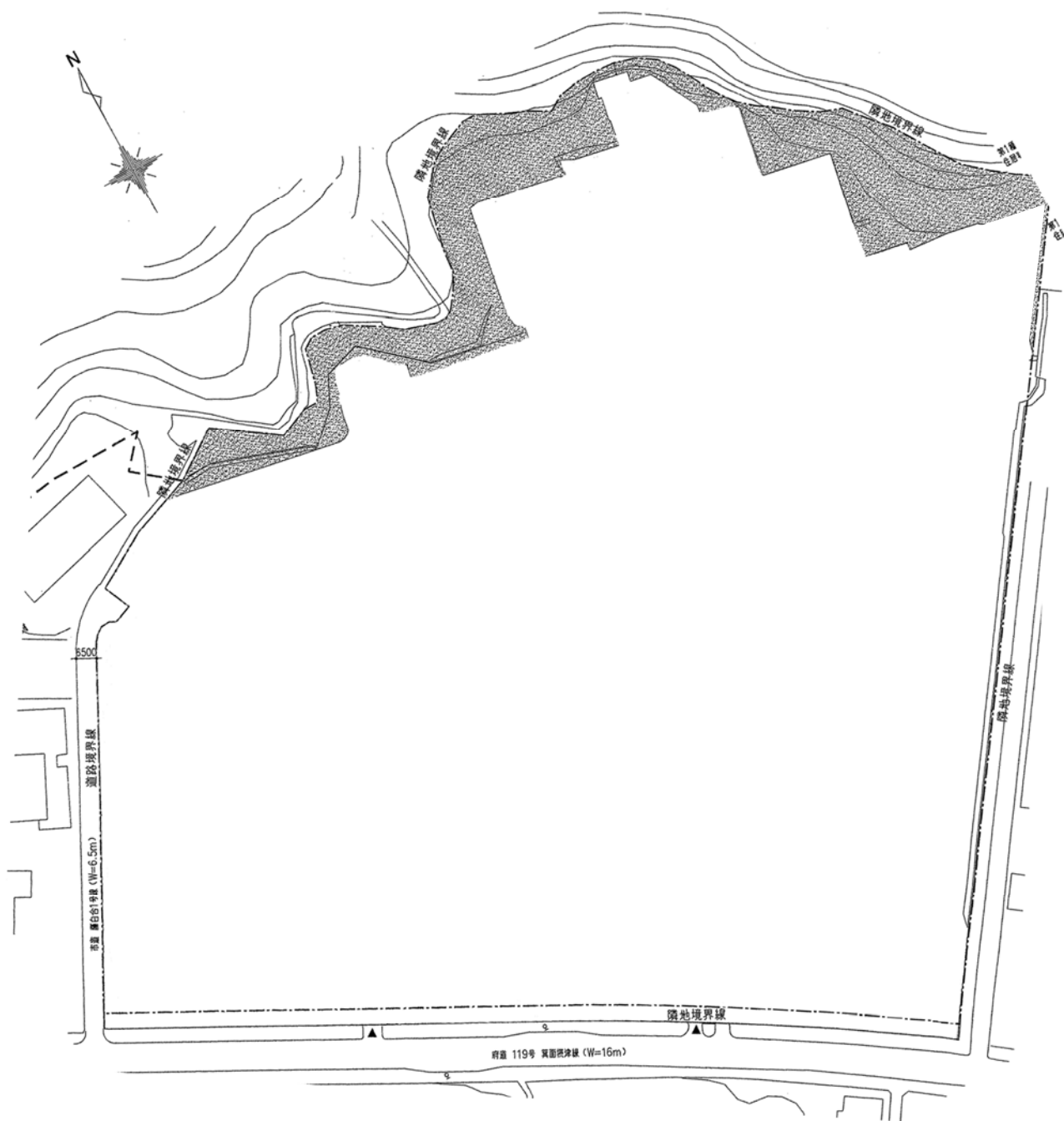
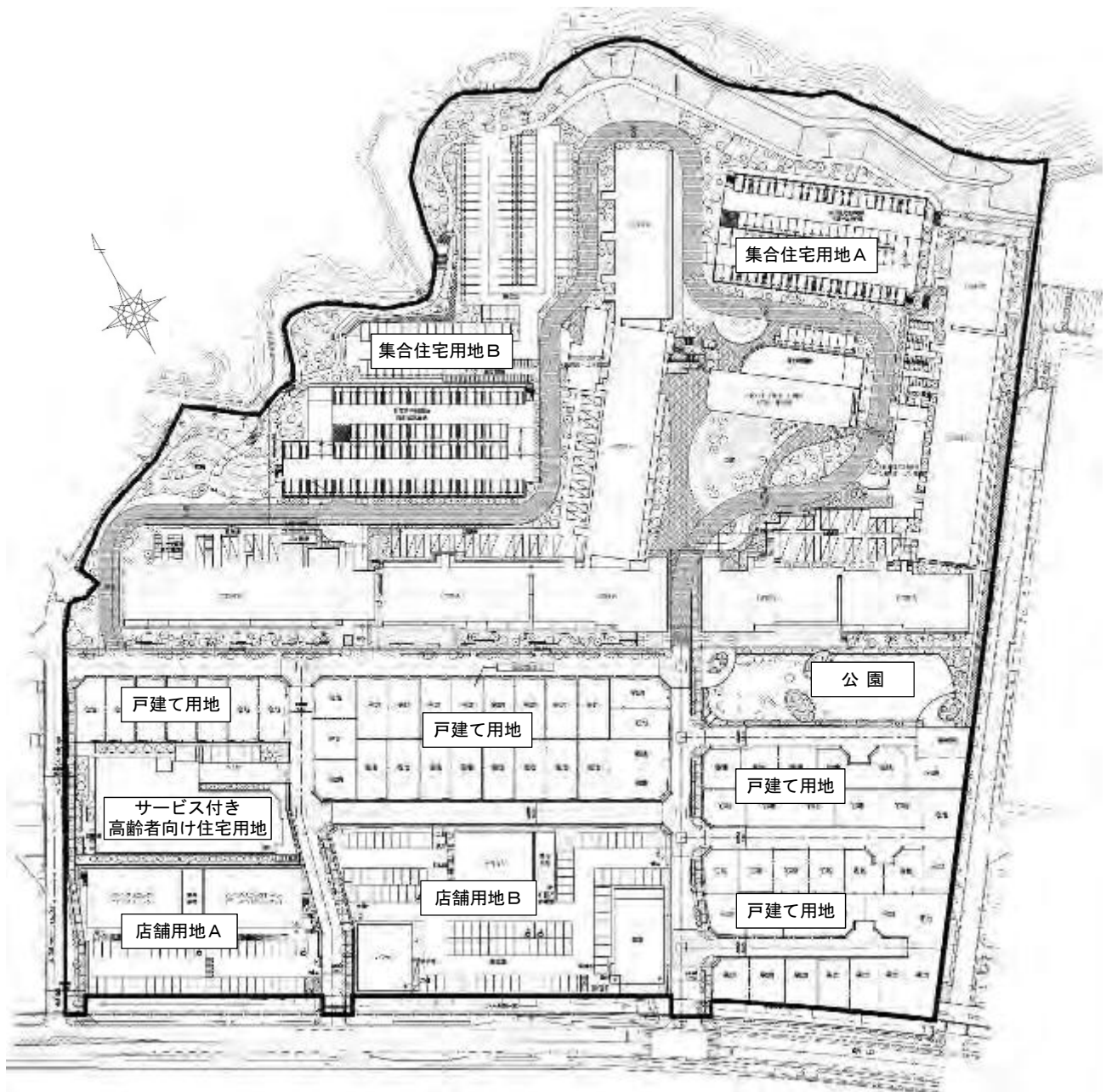


图 3-2 土地利用現況図



※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-3 将来土地利用・施設配置計画図

本事業計画においては、環境影響評価提案書時点の事業計画に対する環境の保全及び良好な環境の見地からの意見や吹田市環境影響評価審査会審議内容等を踏まえて再検討を行うとともに、事業による周辺環境への影響を軽減するために土地利用、施設や道路配置などの計画を変更した。

変更前の土地利用及び施設配置計画図は、図 3-4、変更後の土地利用及び施設配置計画図は、図 3-5 に示すとおりである。



図 3-4 環境影響評価提案書時（変更前）の将来土地利用・施設配置計画図

提案書からの主な変更点

- ① 藤白台1号線に接続する車両出入口を1か所とするとともに緊急車両のみ通行可とする。(バリカー設置)
- ② 集合住宅A・Bの車両通路を接続するとともに集合住宅Bの出車専用通路を設置
- ③ 集合住宅の戸数、階数、住棟向きを変更
- ④ 機械式駐車場を自走式駐車場に変更
- ⑤ 集合住宅Aの共用棟（認可保育所含む）の位置を変更
- ⑥ 集合住宅Bのごみ置き場の位置を変更
- ⑦ サービス付き高齢者向け住宅の位置・階数・室数を変更
- ⑧ 店舗用地の配棟・階数を変更
- ⑨ 戸建て用の集会所用地を計画

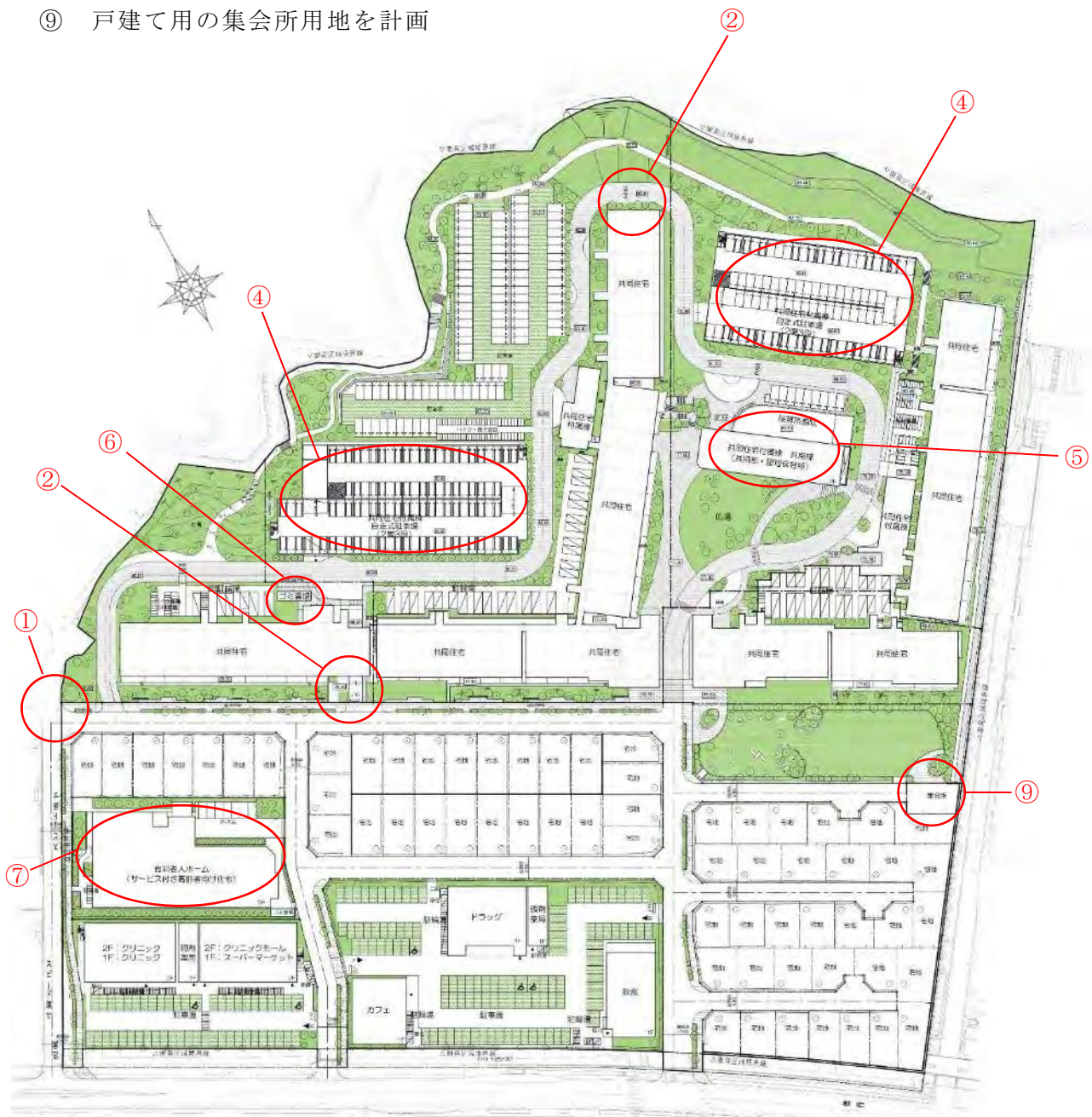


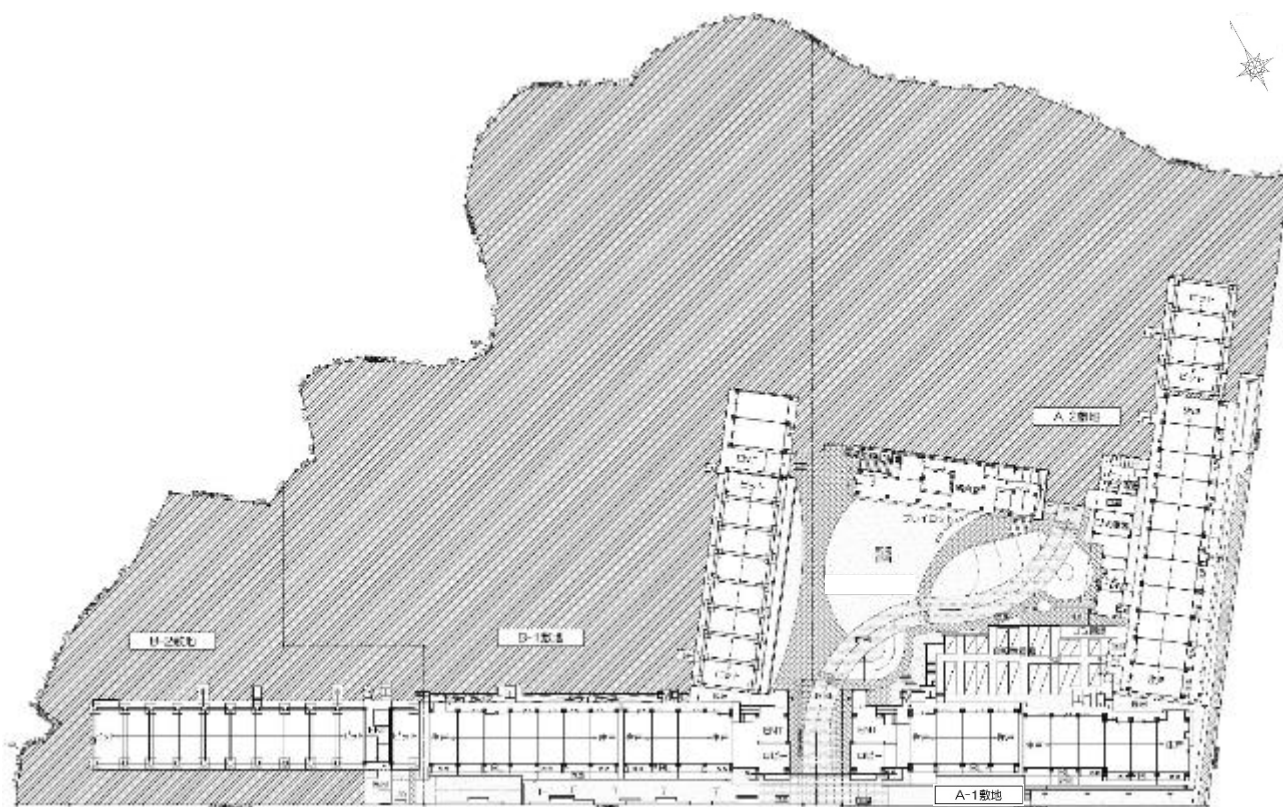
図 3-5 変更後の将来土地利用・施設配置計画図

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

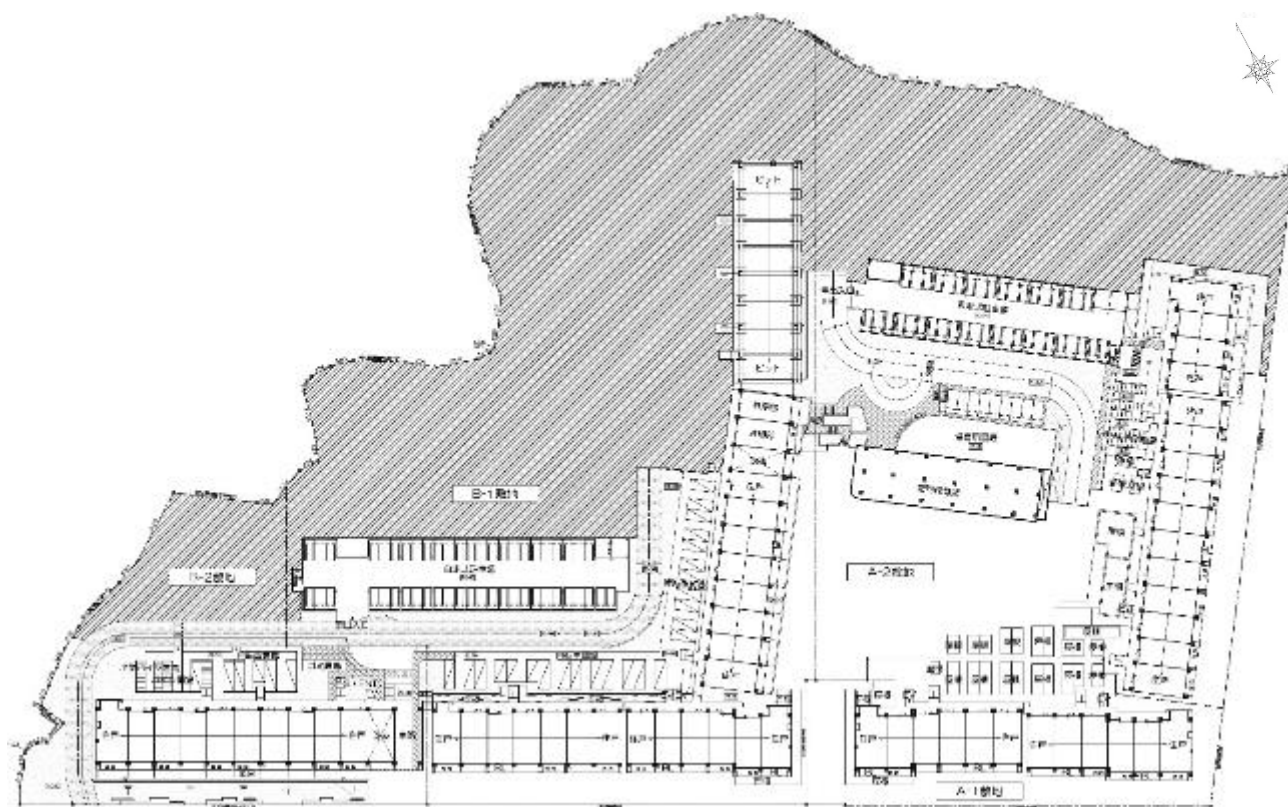
表 3-2 施設概要（集合住宅、サービス付き高齢者向け住宅、戸建て住宅、店舗）

	集合住宅A		集合住宅B		サービス付き 高齢者向け 住宅	店舗A	店舗B	戸建て住宅
	A－1	A－2	B－1	B－2		店舗	店舗	住宅
主要用途	共同住宅	共同住宅・保育所	共同住宅	共同住宅		店舗	店舗	住宅
建築敷地面積	2,940.29 m ²	13,412.03 m ²	16,540.74 m ²	4,576.87 m ²	2,428.63 m ²	2,783.84 m ²	5,075.43 m ²	10,297.72 m ²
建物構造	R C造	R C造	R C造	R C造	R C造	S造	S造・W造	W造
建築面積	1,327.79 m ²	4,290.32 m ²	5,896.42 m ²	1,393.78 m ²	1,350.12 m ²	1,136.88 m ²	1,347.86 m ²	—
建蔽率	45.16 %	31.99 %	35.65 %	30.46 %	55.60 %	40.84%	26.55 %	約60%
延べ床面積	10,252.35 m ²	16,386.24 m ²	30,666.66 m ²	7,456.72 m ²	4,407.02 m ²	2,165.76 m ²	1,318.86 m ²	—
容積率	319.48 %	87.06 %	139.67 %	147.57 %	135.87 %	77.80 %	25.99 %	約120 ～150 %
建物高さ	10F	10F	11F（10F、B1F）	10F	5F	2F	1F	2F
	29.89 m	29.10 m	29.70 m	30.20 m	17.5 m	9.73 m	5.85 m	9.9 m
計画戸数	118 戸	136 戸	304 戸	85 戸	84 戸	—	—	62戸
駐車場台数	256 台		389 台		7 台	50 台	110 台	—
駐輪場台数 （バイク含む）	300 台	272 台	706 台	214 台	10 台	96 台	72 台	—
その他						店舗1棟(1F) 店舗・クリニック モール1棟(2F) クリニックモール 1棟(2F) 店舗営業時間： 7:00～23:00	店舗4棟(1F) 店舗営業時間： 7:00～23:00	各戸敷地面積 150.50～199.00m ² 各戸延べ床面積 180.00～238.00m ² 各戸建て築面積 90～119 m ²

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。



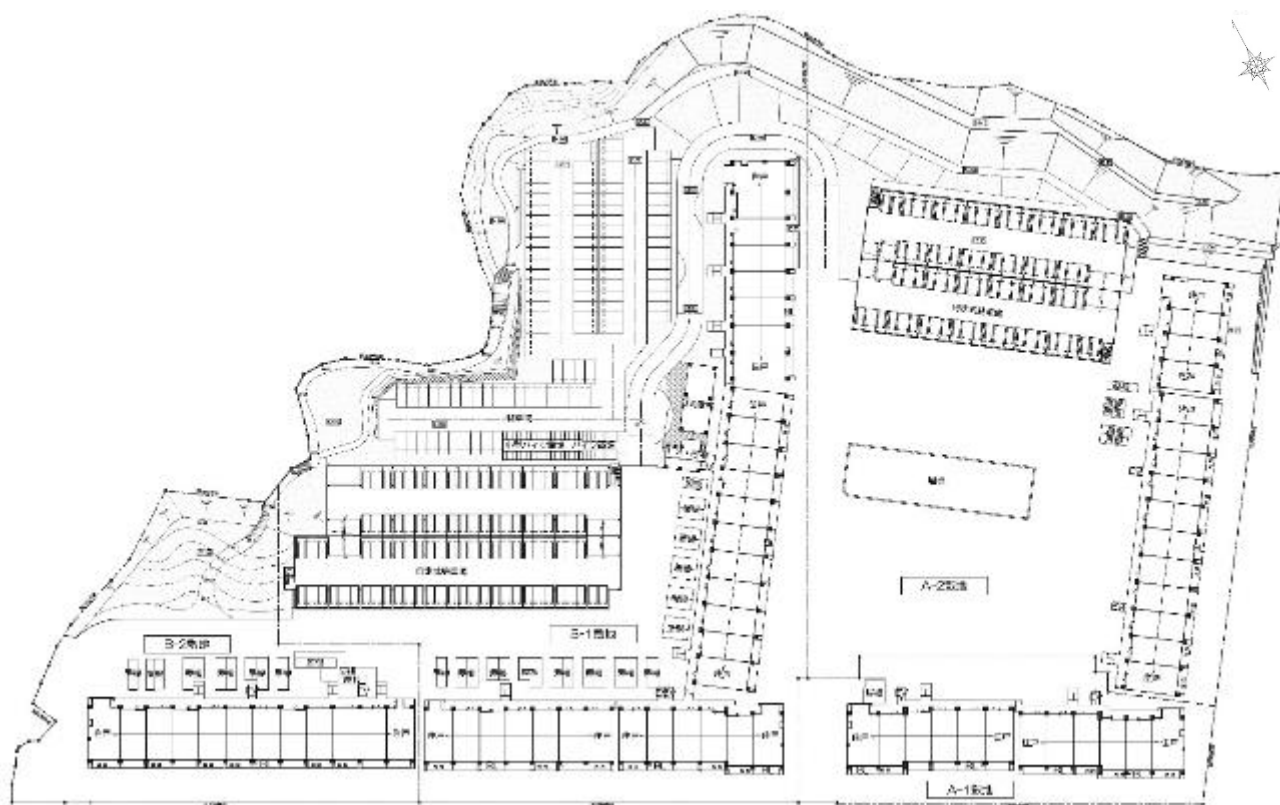
1 層 平面図



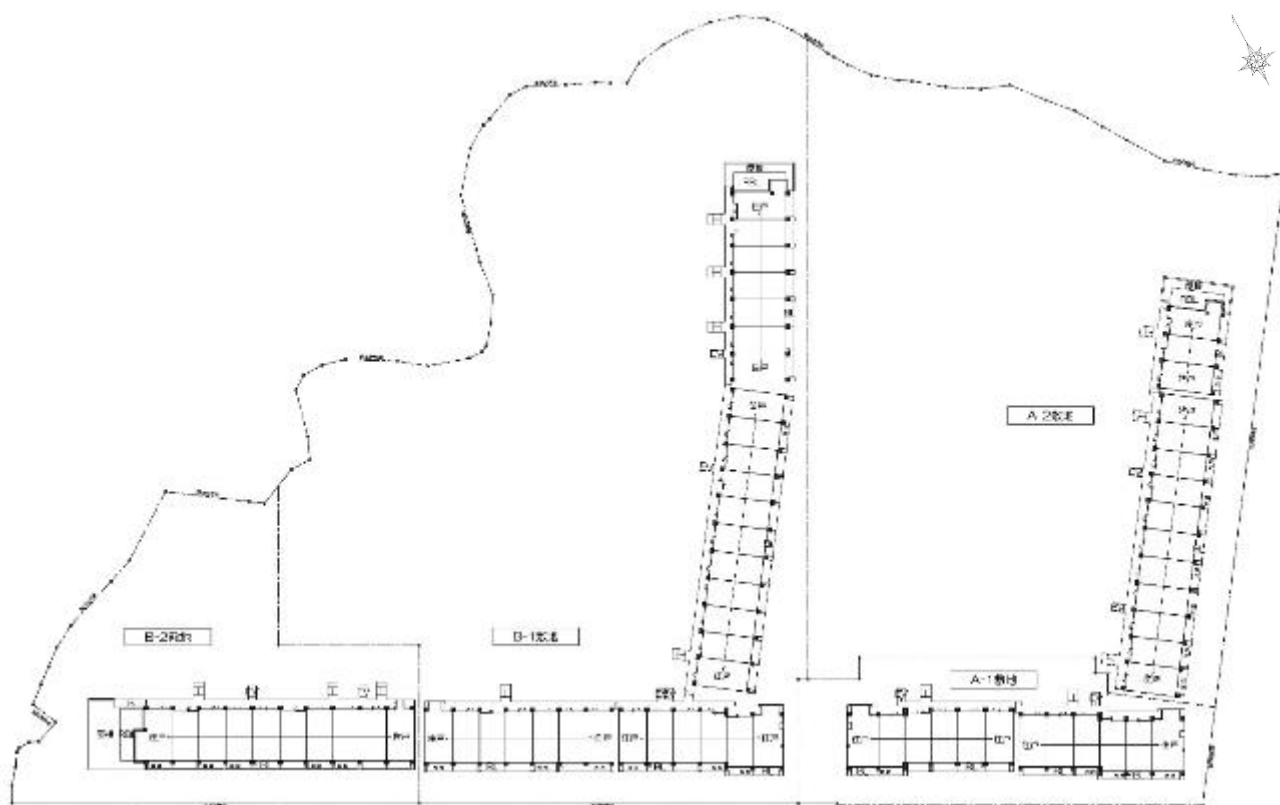
2 階 平面図

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-6(1) 施設平面図（集合住宅）



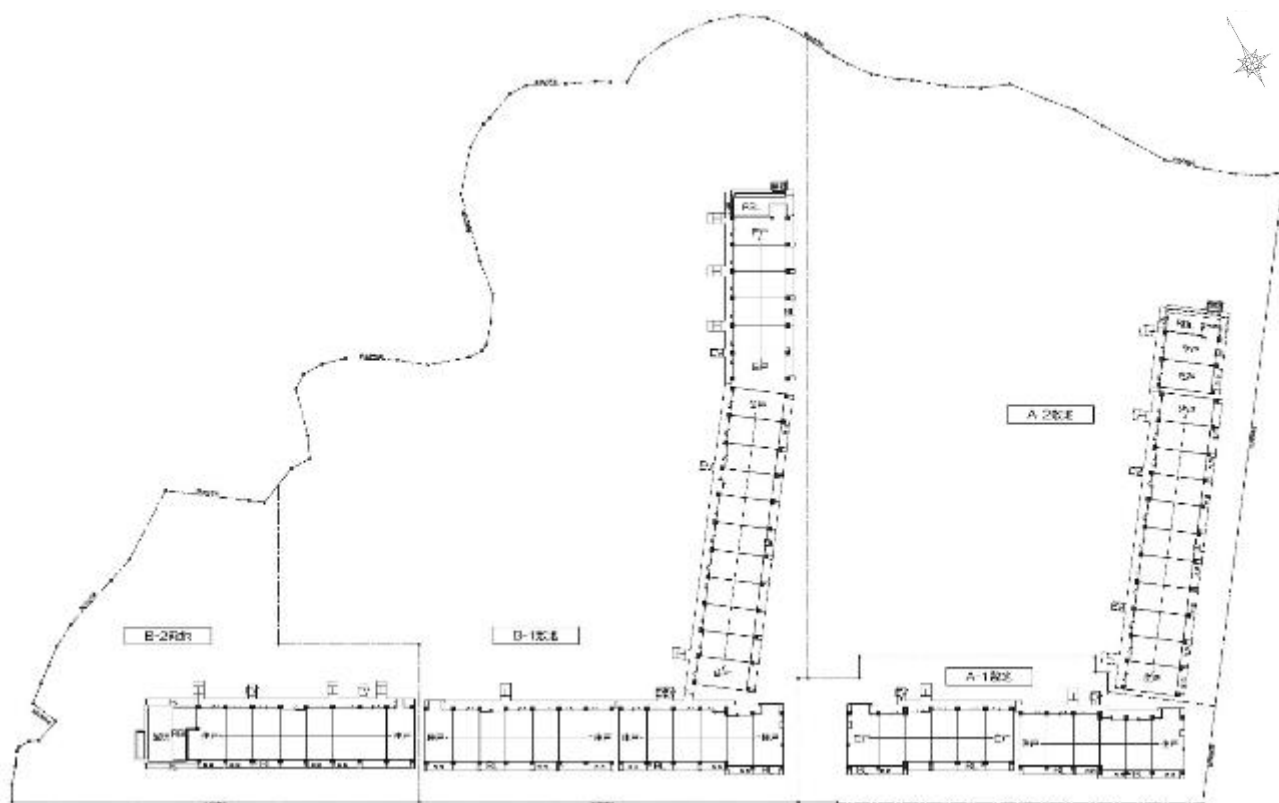
3～6階 平面図



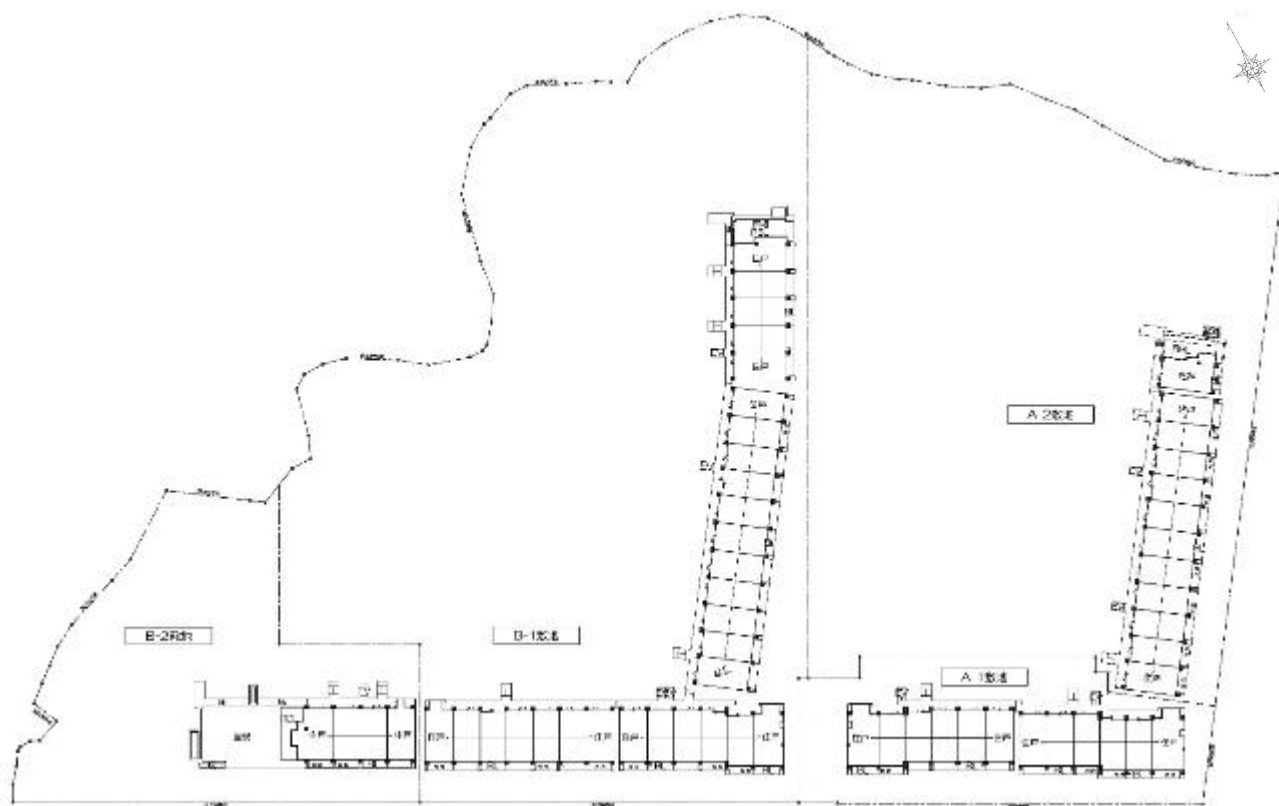
7階 平面図

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-6(2) 施設平面図（集合住宅）



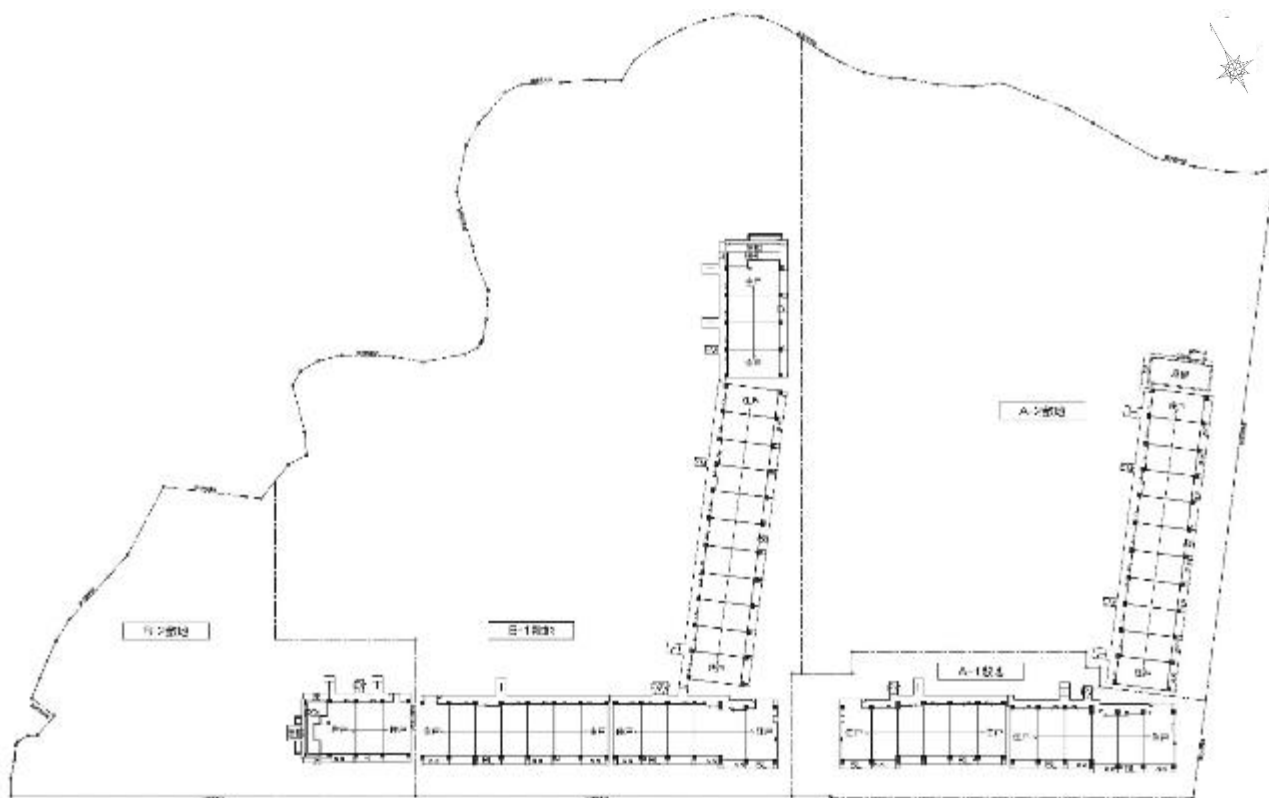
8階 平面図



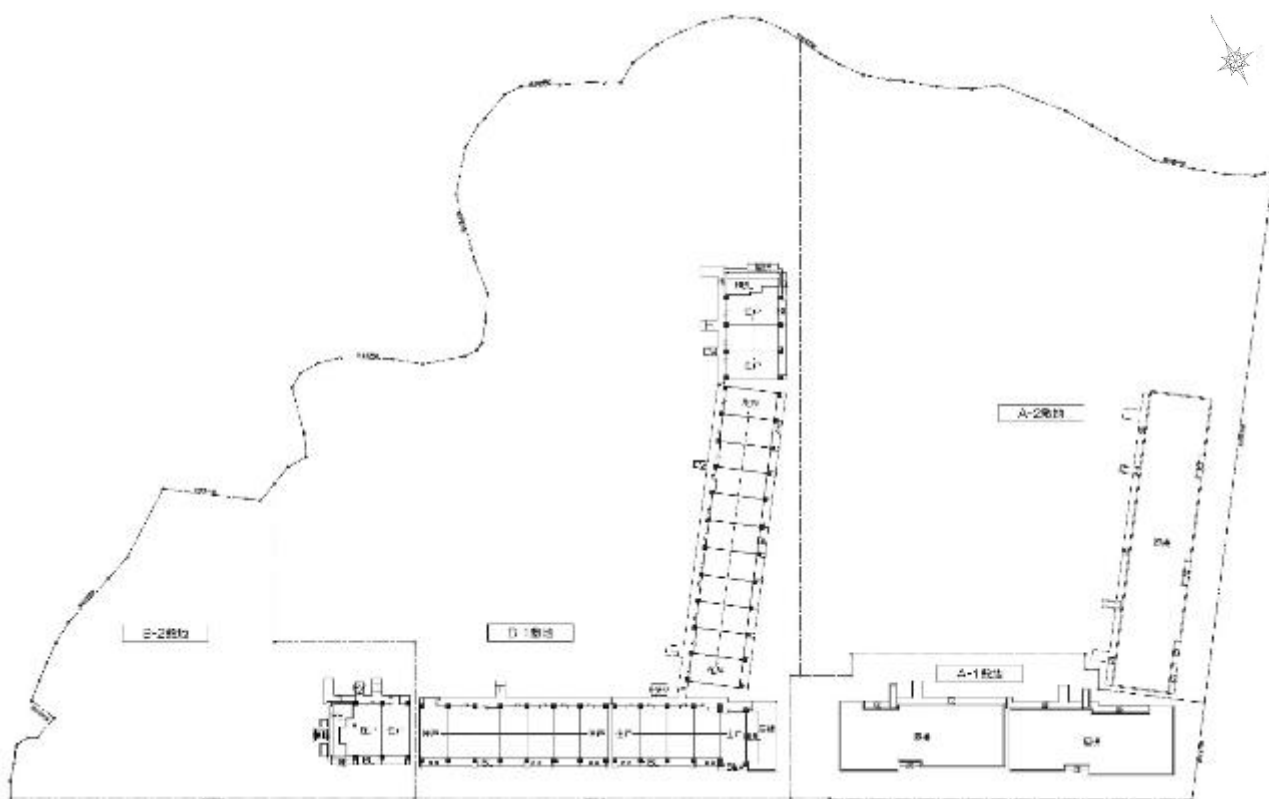
9階 平面図

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-6(3) 施設平面図（集合住宅）



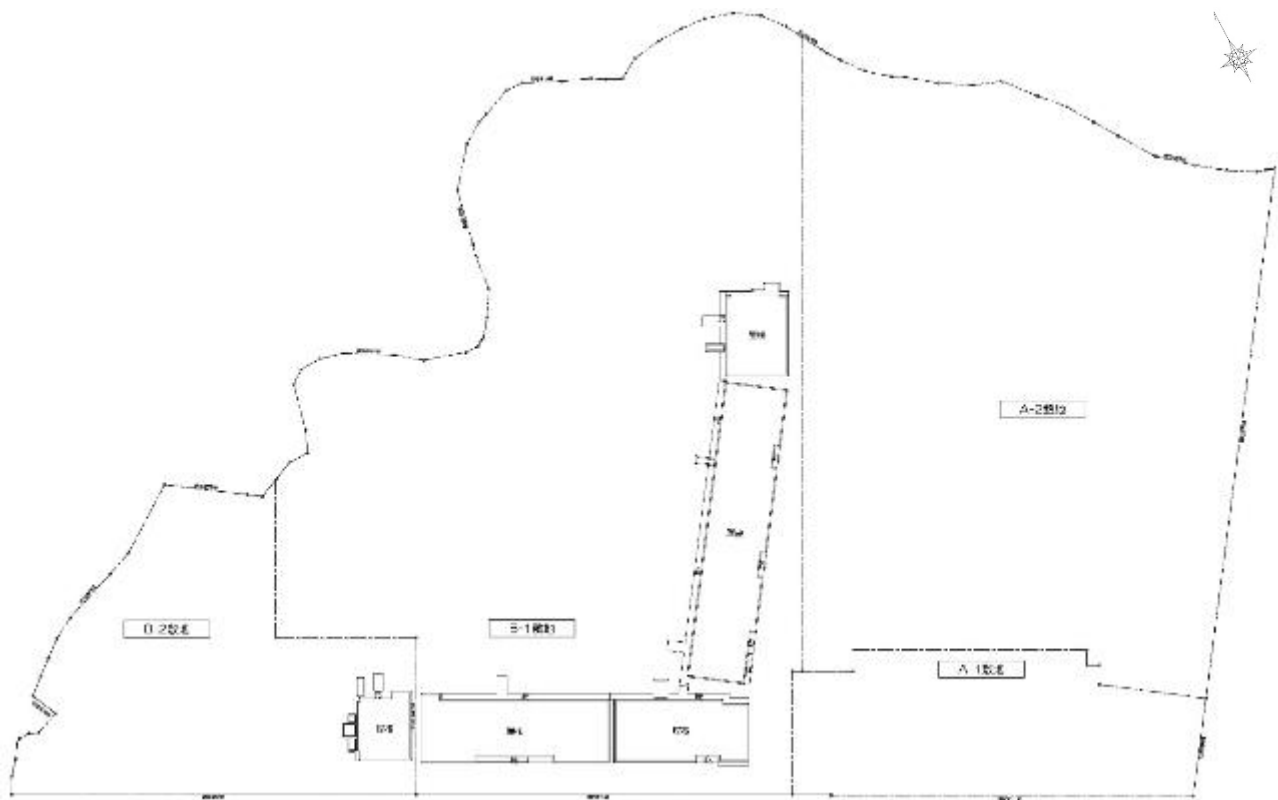
10 階 平面図



11 階 平面図

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

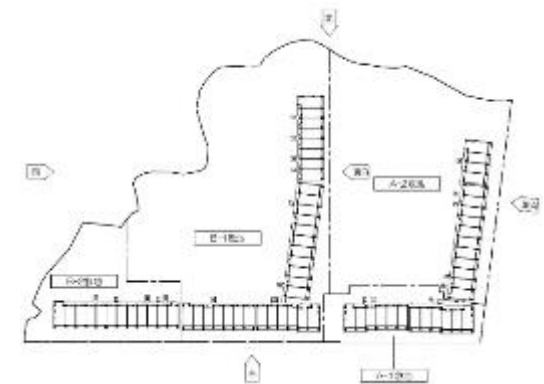
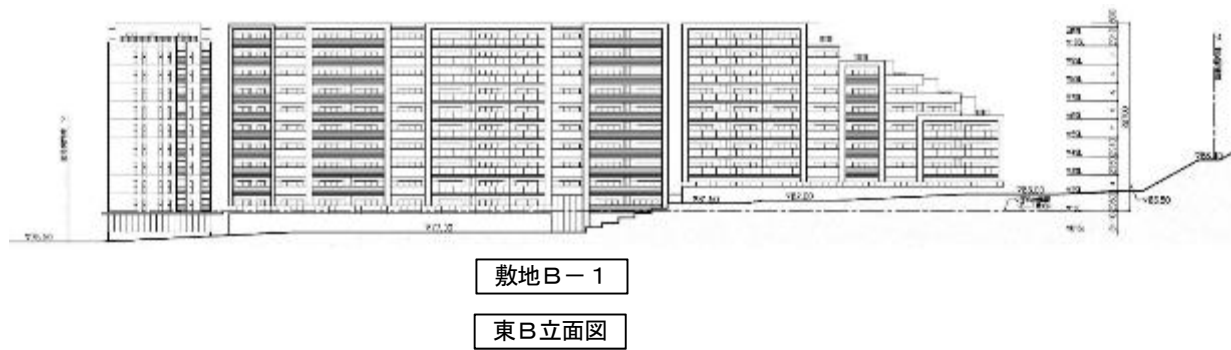
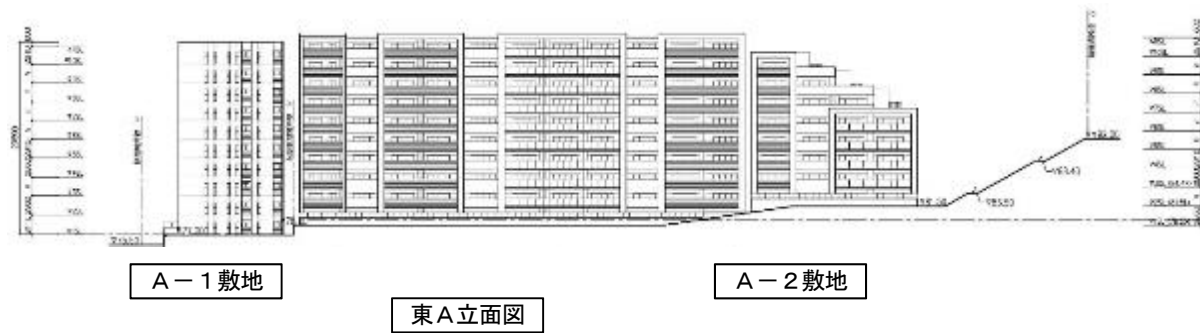
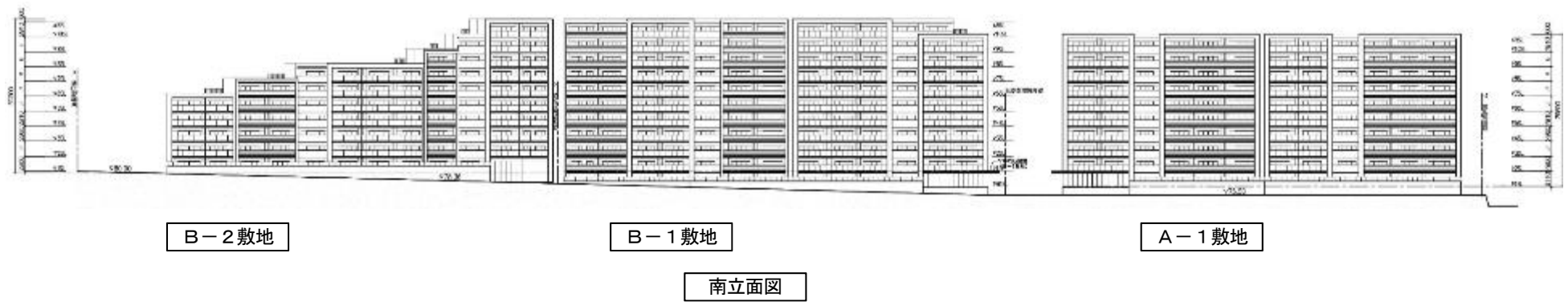
図 3-6(4) 施設平面図（集合住宅）



R階 平面図

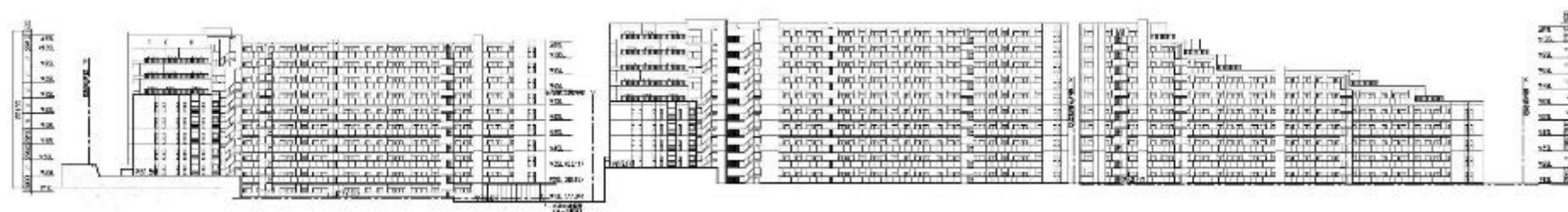
※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-6(5) 施設平面図 (集合住宅)



※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-6(6) 施設立面図（集合住宅）



A-2 敷地

A-1 敷地

B-1 敷地

B-2 敷地

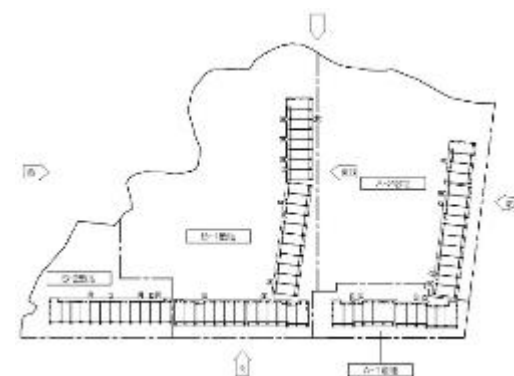
北立面図



B-1 敷地

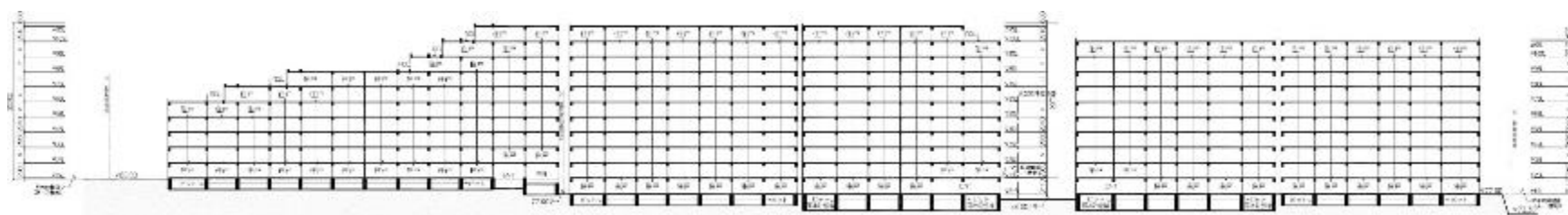
B-2 敷地

西立面図



※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-6(7) 施設立面図（集合住宅）

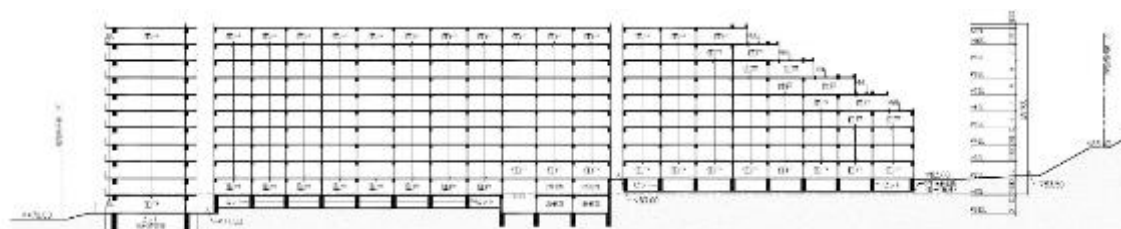


B-2敷地

B-1敷地

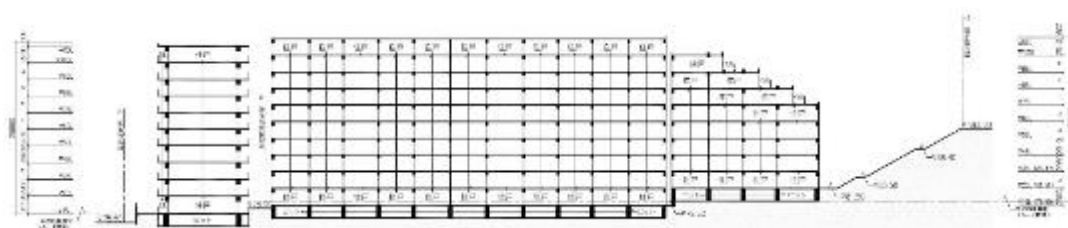
A-1敷地

断面図A-A'



B-1敷地

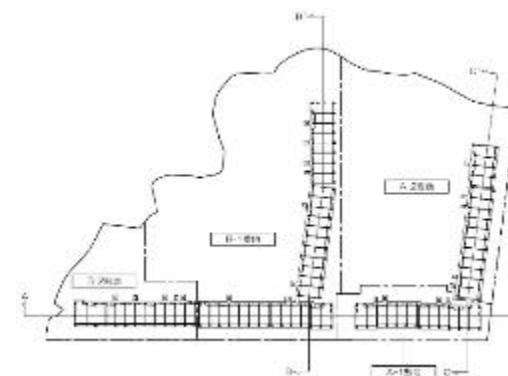
断面図B-B'



A-1敷地

A-2敷地

断面図C-C'



※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-6(8) 施設断面図（集合住宅）

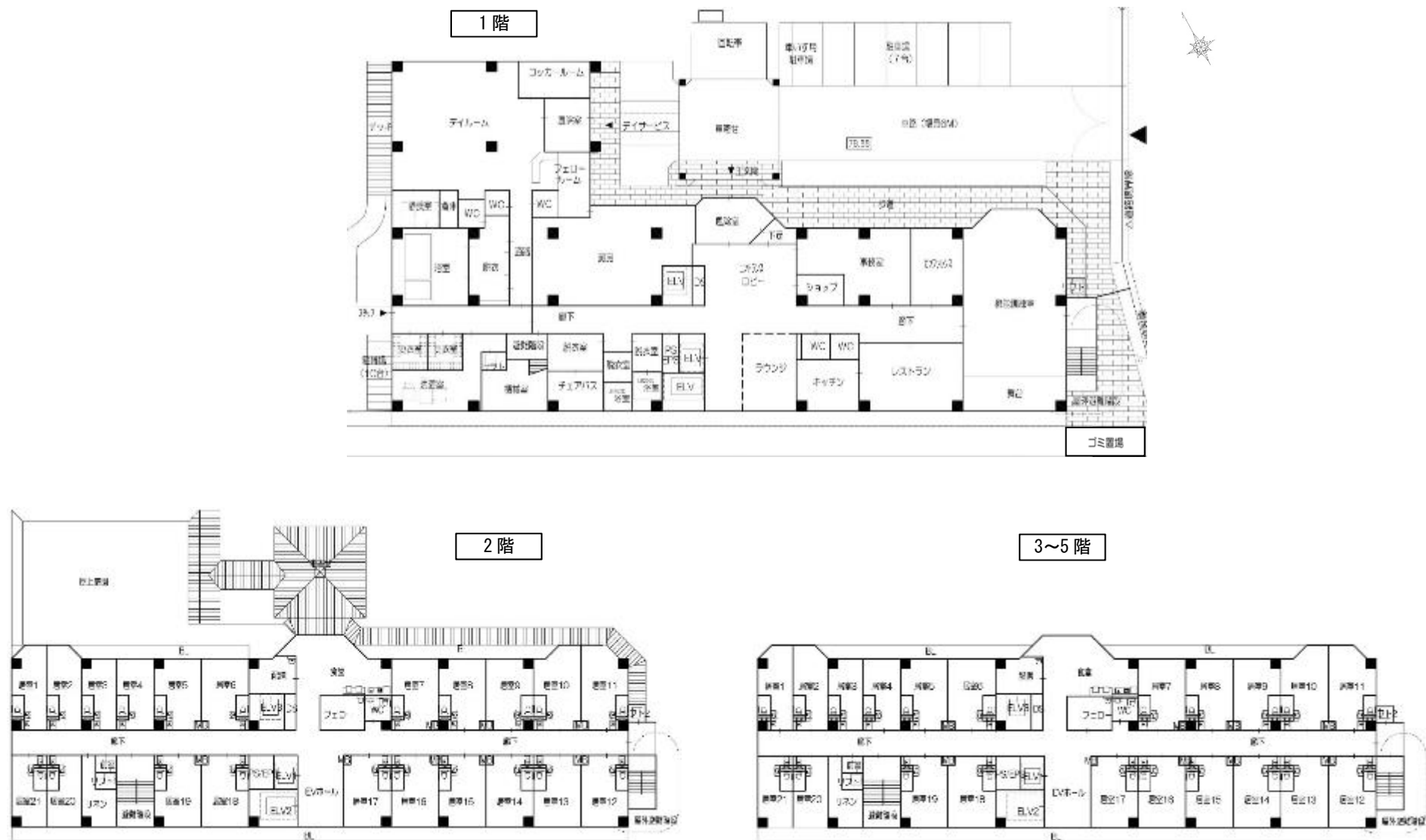


図 3-7(1) 施設平面図（サービス付き高齢者向け住宅）

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

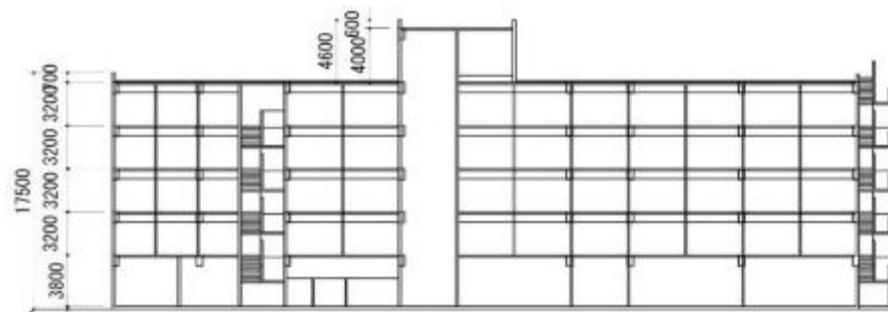


東側立面図

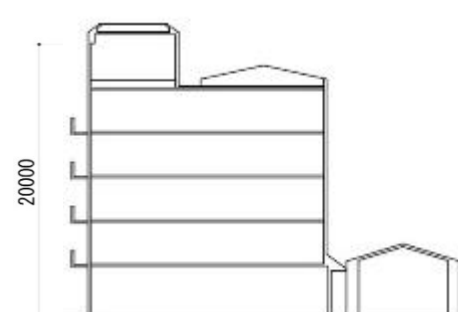


北側立面図

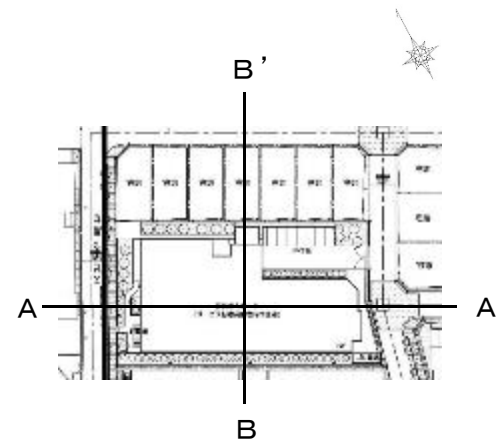
図 3-7(2) 施設立面図（サービス付き高齢者向け住宅）



断面図A-A'

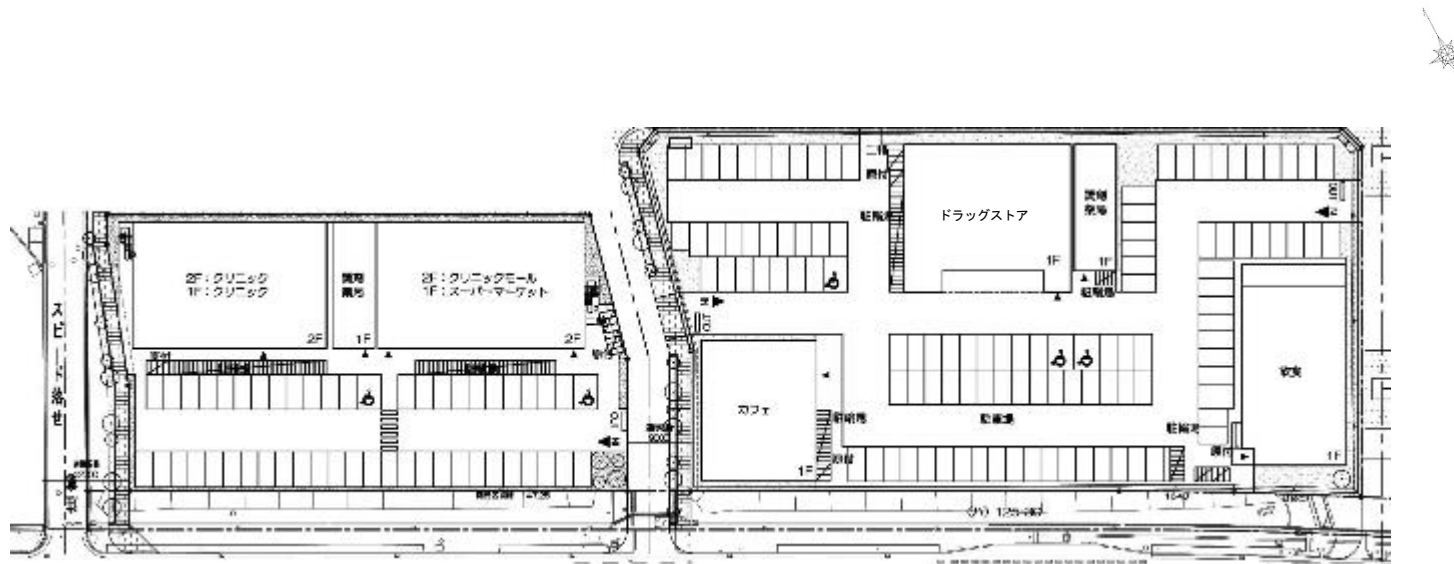


断面図B-B'



※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-7(3) 施設断面図（サービス付き高齢者向け住宅）



※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-8 (1) 施設平面図 (店舗)

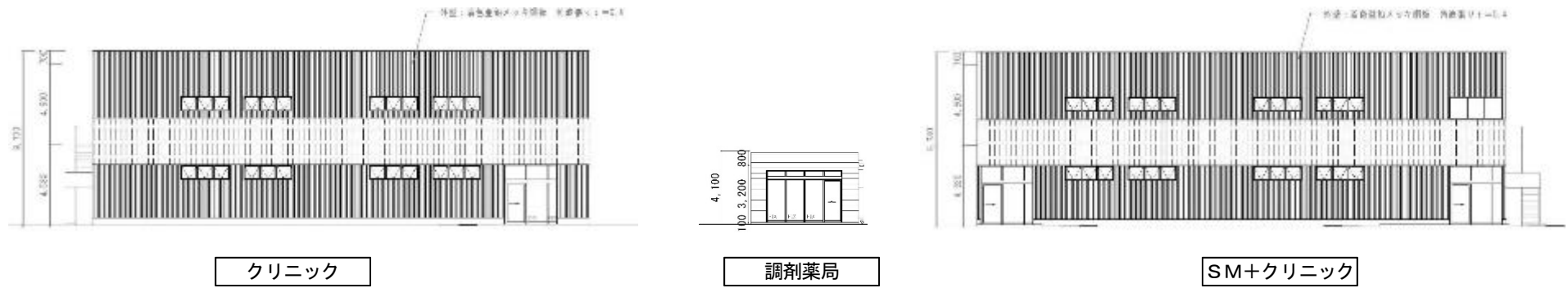


図 3-8(2) 立面図（店舗A）

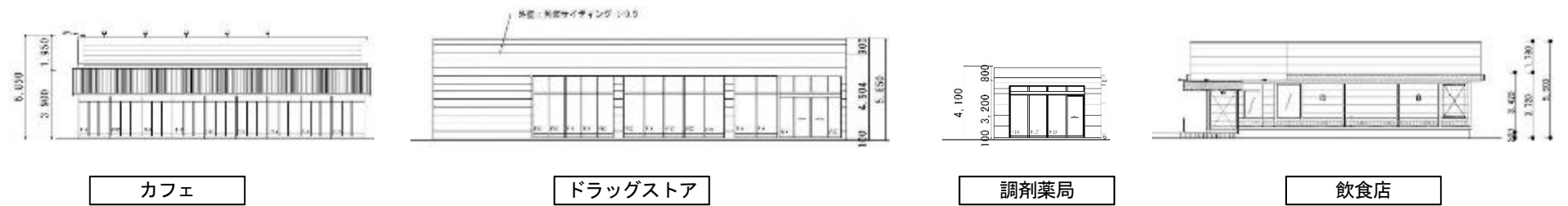


図 3-8(3) 立面図（店舗B）

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

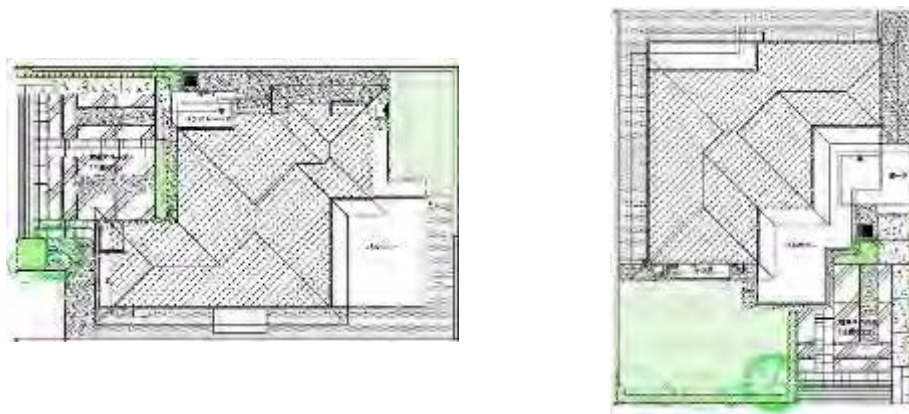


図 3-9(1) 戸建て住宅配置図



※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

図 3-9(2) 立面図（戸建て住宅）

(2) 緑化計画

事業計画地内においてオープンスペースや造成法面の緑化、駐車場での緑化以外にも屋上緑化、道路脇の植栽を実施する計画である。

緑化計画の策定にあたっては、敷地背後に連なる千里緑地や千里けやき通り沿いのケヤキ並木との関係性に配慮しながら、現存の植生や地域在来の植生を基調としつつ、人々が日常生活の中で季節ごとに安らぎや潤いを感じられるような、多様性豊かな緑地環境の形成を目指すこととする。

(3) 交通計画

事業計画地は、南側を千里けやき通りに接しており、入場・退場車両は、当該道路を利用する。これらの主要な通行ルートは、図 3-11 に示すとおりである。また、事業計画地への出入りは図 3-10 に示すとおりとし、千里けやき通りへの接続については、2 か所とする。なお、右折入出庫については、信号が設置されている東側接続部にて行うこととする。藤白台 1 号線との接続部については、バリカーを設置し、緊急時のみの利用とすることを想定している。



図 3-10 事業計画地への出入り位置

(4) 道路整備計画

本事業との関連において、一部の道路や交差点について市や関係機関と協議を行う予定である。なお、設置可能な限り街路樹を設けるとともに一部の交差部には遮熱性舗装を採用する計画である。

(5) 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ある。

(6) ガス・電気供給計画

ガスは大阪ガス株式会社から、電気は、中部電力株式会社から供給を受ける計画である。なお、集合住宅の屋上部に太陽光パネルを設置し、共用部において昼間の電灯などの電気を太陽光発電でまかなう計画である。

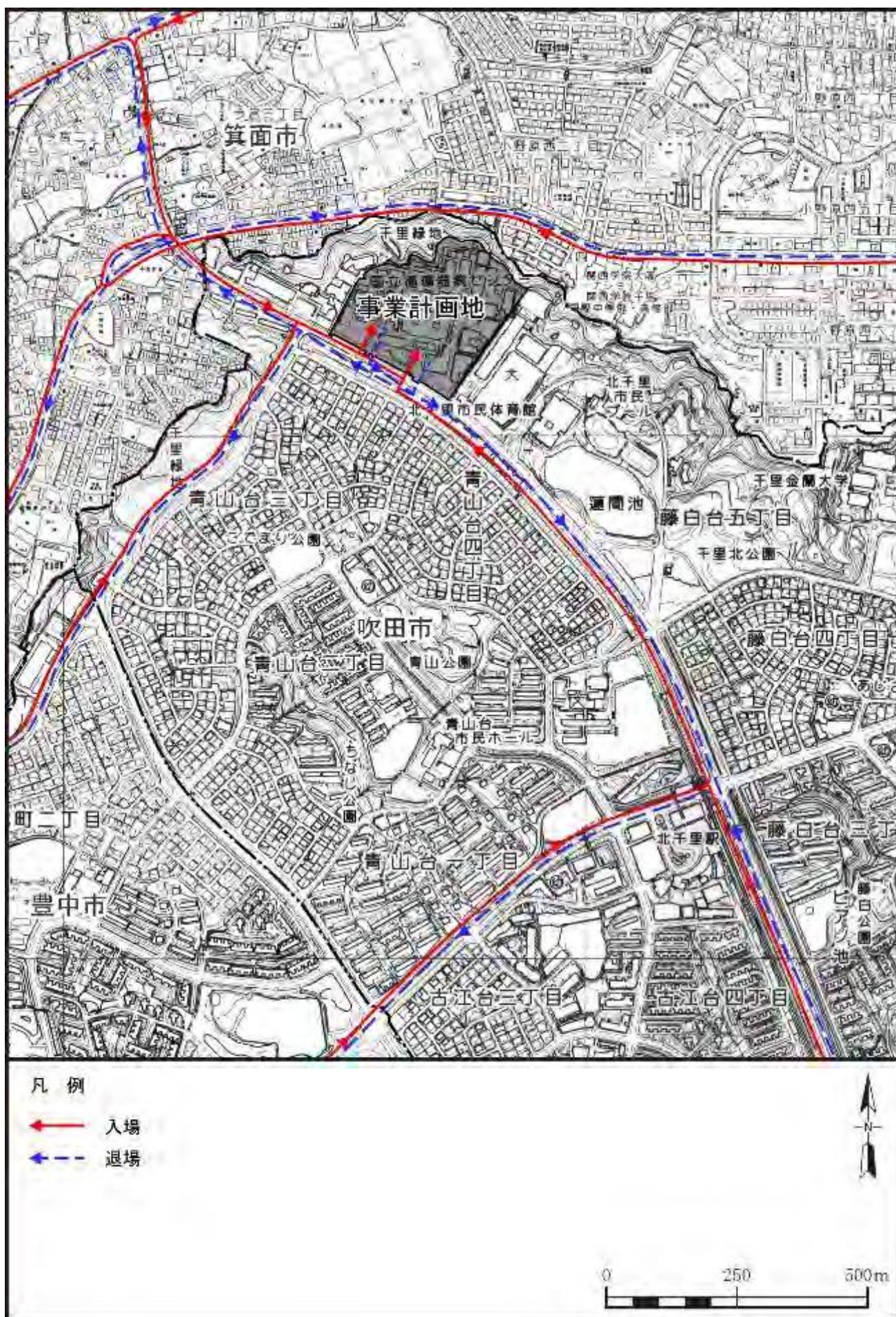


図 3-11 交通計画図（供用後）

(7) 排水計画

生活排水、雨水排水とも、すべて公共下水道へ放流する。なお、事業計画地内には、雨水貯留槽を設置し、雨水流出量を抑制する計画である。

(8) 地下水利用計画

地下水揚水は行わない計画である。

(9) 廃棄物処理計画

建設廃棄物については可能な限り再資源化する計画とすることにより廃棄物の処分量の減少に努める。処理が困難なものについては、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理する。また、建設発生土については、事業計画地での埋め戻しに利用する等、残土の発生を抑制する。

供用後の一般廃棄物は、吹田市分別収集計画に従い、収集に係る分別の区分に分別し、吹田市の一般廃棄物収集運搬委託業者に収集運搬を委託する計画である。産業廃棄物は、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理する計画である。

3. 3. 5 工事計画

(1) 工事工程の概要

本事業における工事工程は表 3-3 に示すとおりである。

最初に造成工事を行った後、集合住宅、戸建て住宅、商業施設、サービス付き高齢者向け住宅の建築工事を行う。

全体の工期は約 4 年 6 か月を予定している。

表 3-3 工事計画表

年 作業		1 年目				2 年目				3 年目				4 年目				5 年目			
開発工事 (造成工事含む)		約54か月																			
建設工事	集合住宅	約40か月																			
	戸建て住宅	約22か月																			
	商業施設	約 7 か月																			
	サービス付き 高齢者向け 住宅	約13か月																			

(2) 工事用車両

工事用車両の主要走行ルートは図 3-12 に示すルートを想定している。

工事用車両の走行時間帯は、原則として 8 時から 18 時までの間を予定しているが、大型車両の入場については、8 時半以降とする。また、歩行者等の安全を考慮し、出入口前に誘導員を配置する計画である。なお、工事期間中、藤白台 1 号線を工事用車両が利用する時期があるが、その時期については近隣住民に周知するとともに、誘導員の配置、出来る限り一般車両及び歩行者に配慮した時間帯での利用など、安全対策を実施する計画である。

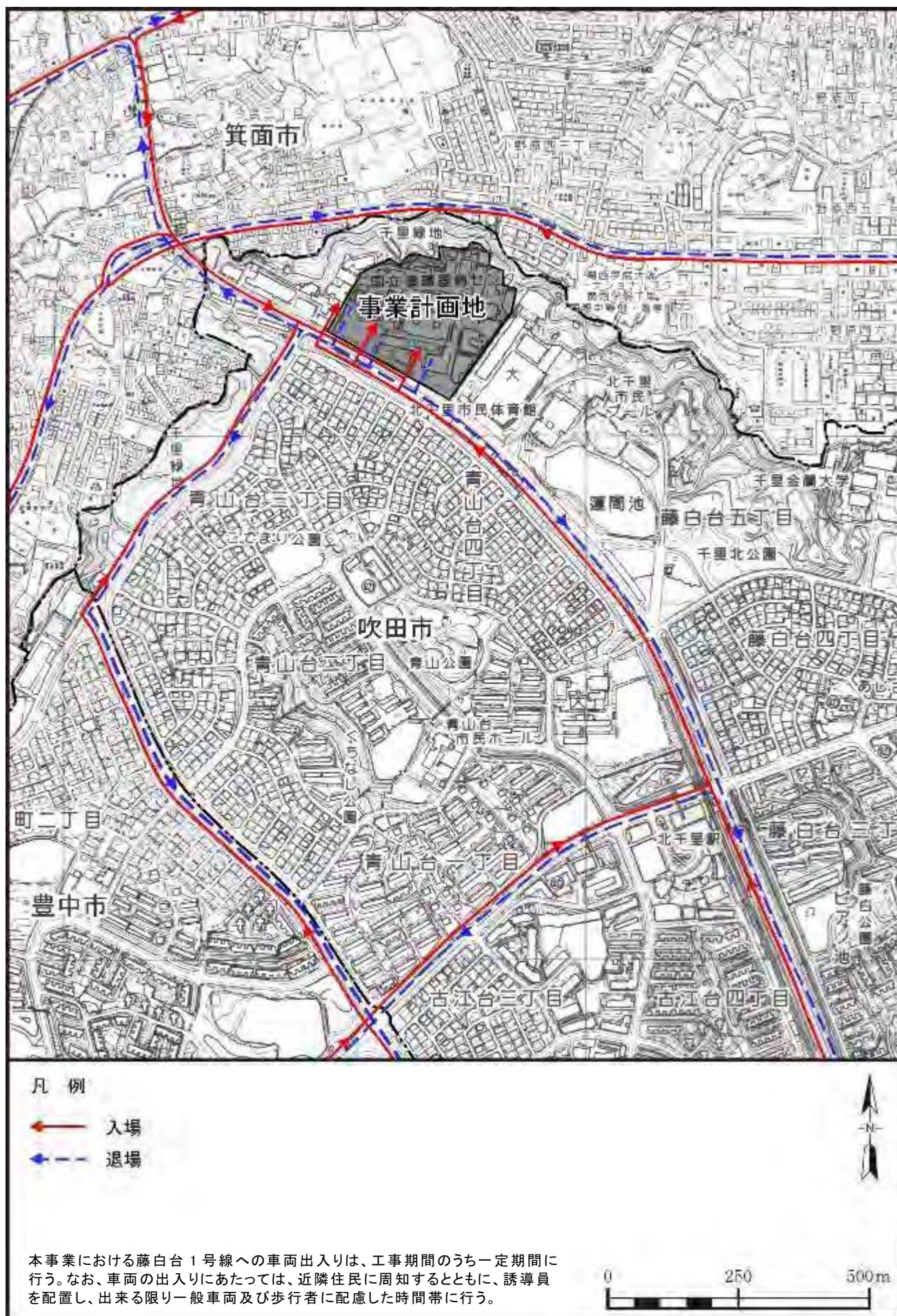


図 3-12 工事用車両主要走行ルート図

3. 3. 6 環境影響要因の概要

本事業は、国立循環器病研究センター跡地に、集合住宅、戸建て住宅、サービス付き高齢者向け住宅及び小規模な商業施設を建設するものである。

本事業の計画内容から、環境に影響を及ぼす要因（以下「環境影響要因」という。）となる行為の区分としては、「工事」、「存在」及び「供用」であり、それぞれの環境影響要因としては、以下に示す事項が考えられる（詳細は「11. （１）環境影響評価の項目」に記載）。

（１）工事

- ・建設機械の稼動（開発工事、建築工事に伴う建設機械の稼動）
- ・工事用車両の走行（資材運搬や工事関係者の通勤車両等の走行）
- ・工事の影響（工事の実施による廃棄物等の発生）

（２）存在

- ・緑の回復育成（既存の緑地の消失、新たな緑地の整備）
- ・建築物等の存在（新たな建築物等の出現）

（３）供用

- ・人口の増加（人口の増加による廃棄物の発生、エネルギー使用の増加）
- ・施設の供用（店舗等の供用による廃棄物の発生、エネルギー使用の増加）
- ・冷暖房施設等の稼動（住宅、店舗等、施設の供用による設備の稼動）
- ・施設関連車両の走行（商品等運搬車両、廃棄物収集車両の走行、施設への入場・退場車両の走行（自家用車含む））
- ・駐車場の利用（事業計画地内での車両の走行（自家用車含む））
- ・歩行者の往来（事業計画地内に来店する歩行者の往来）

3. 3. 7 事業計画の複数案の検討経緯

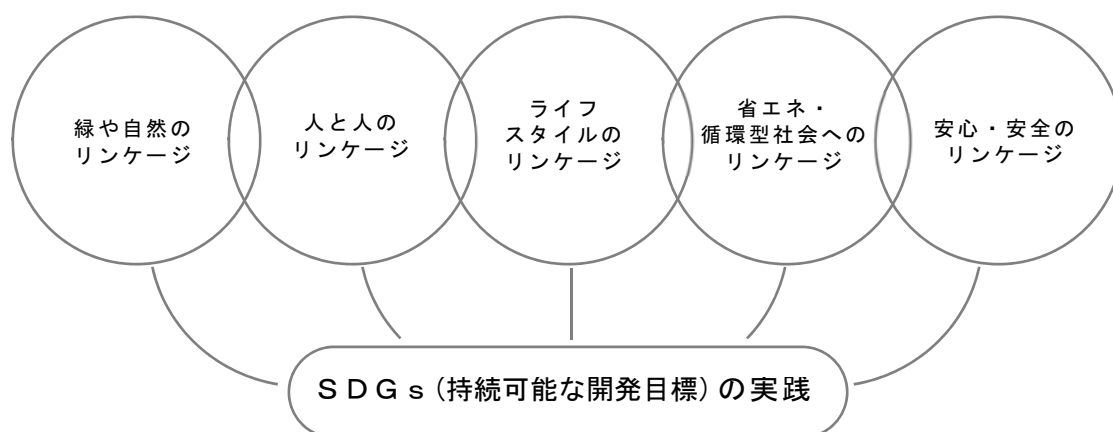
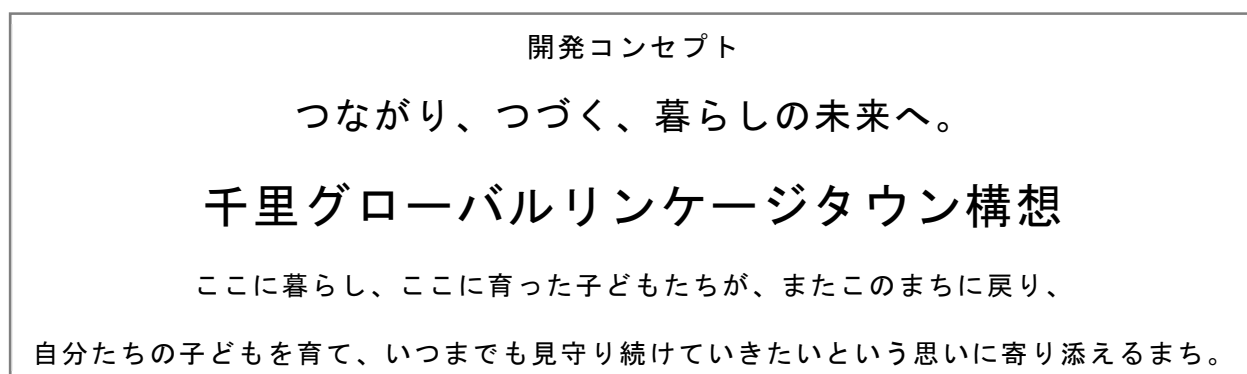
本事業計画においては、当初、集合住宅及び戸建て住宅からなる住宅団地としての開発を検討していたが、「多世代が住み続けられるまちづくり」を目指し、事業計画地内にサービス付き高齢者向け住宅及び小規模な商業施設等を配置した街づくりの検討を行った。

なお、事業計画地北側の千里緑地側に集合住宅、中央付近に戸建て住宅、南側の千里けやき通り沿いに商業施設等を配置するなどの計画により、以下のとおり周辺環境への影響を軽減することを検討した。

- ・事業計画地の北側に集合住宅を配置することにより計画建物による圧迫感や日影影響を軽減する。
- ・集合住宅の高さを31m以下とすることにより、事業計画地周辺に対する景観への影響、日照障害、テレビ受信障害、風害を軽減する。
- ・商業施設（クリニックモールを含む）を千里けやき通り沿いに配置することにより、地域住民の方々が商業施設を利用しやすくとともに周辺からの入場車両の事業計画地内の通行量及び排気ガス排出量を削減する。

4. 当該事業における環境に対する取組方針

4. 当該事業における環境に対する取組方針



開発コンセプトに基づいた本事業における環境に対する取組方針は、以下のとおりである。

- ・住民がいつでも親しめる身近な自然環境を整備する計画とする。

千里緑地からの広がりイメージした緑地の構成

生物に配慮した緑地の形成など（ABINC認証を目指す）

- ・毎日の生活の中に持続可能な省エネ・温暖化対策、ヒートアイランド対策を導入する計画とする。

大阪府建築物の環境配慮制度において高い評価結果（CASBEE A）を目指す

戸建て住宅の一部でのZEH仕様住宅の導入

集合住宅などでの太陽光発電、高効率ガス給湯設備等の導入

ヒートアイランド解析による効果的・積極的な対策の検討・実施

事業計画地での環境への対策・取組及びSDGsの取組の周知など

- ・地域の災害時における安全・安心機能を高める計画とする。

事業計画地内の主要道路での一部無電柱化

集合住宅各戸に防災備蓄倉庫を設置

敷地内に防災倉庫を完備

周辺からの利用可能な公園での防災設備の設置など

5. 評価書案に対する質問書の概要及び これに対する事業者の回答

5. 評価書案に対する質問書の概要及びこれに対する事業者の回答

「（仮称）吹田市藤白台5丁目計画環境影響評価書案」について、「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23条第1項の規定による「評価書案についての質問書」が1通提出されている。

評価書案に対する質問書の概要及びこれに対する事業者の回答は、表5-1に示すとおりである。

表 5-1 評価書案に対する質問書及びこれに対する事業者の回答

評価書案に対する質問書の概要	左の質問書に対する事業者の回答
店舗の営業時間は何時か？ 少なくとも朝の登校時間は避けてほしい。	現時点では店舗営業時間を7時～23時で想定していますが、実際の営業時間は店舗により異なることになると想定されます。 事業計画地への車両出入り口付近の見通しなどに十分配慮した計画とし、店舗来場車両による影響が生じる場合には警備員を配置するなど安全対策について各店舗に周知徹底致します。
どのような渋滞対策をするのか？ 小野原のパン屋、コロッケ屋、コーヒー屋、ハンバーガー屋は右折禁止及び、土日は警備員をつけているがそれでも渋滞している。 来客予想などを立てて適切な駐車スペースを確保しているのであれば、根拠を提示してほしい。	事業計画地内の店舗は、地域の方々にとって身近な利用をしていただける店舗を想定しております。また、駐車場台数につきましては、想定店舗での駐車場設置数に基づいて計画しておりますので、千里けやき通りまで渋滞を引き起こすことはないと考えております。 なお、時間帯等による一時的な渋滞もしくは開業直後等々は若干の渋滞を引き起こす可能性はありますので、そういう場合は警備員を配置するなど安全対策について各店舗に周知徹底致します。

6. 評価書案意見交換会における住民からの 意見の概要及びこれに対する事業者の見解

6. 評価書案見交換会における住民からの意見の概要及びこれに対する事業者の見解

「（仮称）吹田市藤白台 5 丁目計画環境影響評価書案」について、「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 13 条第 1 項に基づき、令和 3 年 6 月 26 日に「評価書案意見交換会」を開催した。

「評価書案意見交換会」の場において述べられた関係地域の住民の意見概要と、これに対する事業者の見解は、表 6-1 に示すとおりである。なお、意見交換会の場において述べることができなかった内容についても整理するとともに、令和 3 年 10 月時点における状況も踏まえ記載した。

表 6-1(1) 評価書案意見交換会（午前部）における意見の概要及び
これに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
事業計画	
事業計画地と藤白台 1 号線の接続部について、緊急車両のみ通行可とし、一般車両は出入りできないバリカー設置を確約してもらいたい。	事業計画地と藤白台 1 号線の接続部につきましては、緊急車両のみ通行可とし、一般車両は出入りできないバリカーを設置することで開発協議を進めています。
事業計画地から千里けやき通りへ右折入出庫を行う信号のある接続部について、右折信号と右折レーンの設置をお願いしたい。千里けやき通りは交通量が多い道路なので、そういう配慮が必要だと思う。	信号等につきましては、頂いたご意見等もあり、警察協議を行っております。今後も協議を継続してまいります。
店舗用地にカフェやスーパーを計画しているようだが、小野原の方にあるスタバなど人気店では土日にはすごい渋滞になっている。同じような店ができると千里けやき通りの渋滞原因となり、藤白台 1 号線から千里けやき通りへの出入りが困難になる。そのあたりをどのように考えているのか。	現状では、店舗は確定していません。 本事業においては、住宅を販売いたしますので、ドライブスルーなどがある店舗の場合、入口の商業で渋滞を引き起こしてしまい、事業計画地内の交通の便に支障をきたしてしまったり、近隣の皆様にご迷惑をかける可能性もありますので、極力そういう業種、業態は避けたいと考えています。 また、計画駐車場からあふれるぐらいの集客を要する店舗についても出店してもらうのは難しいと考えています。 最終的な店舗はまだわかりませんが、時間帯等による一時的な渋滞もしくは開業直後等々は若干の渋滞を引き起こす可能性はありますので、そういう場合は警備員を配置するなど誘導を行いたいと考えています。
店舗のスーパーについて、最近カラスが多いので生ごみの処理が心配。できれば、カフェと位置を入れ替える案も検討してもらいたい。	スーパーの生ごみにつきましては、出店時には図面等々も事業者の方で確認した上で進めてまいりますので、ごみへの配慮なども指導、要望して対応していただきます。 配置につきましては、店舗への来店者のピーク時間なども検討したうえでの配置計画としています。

表 6-1(2) 評価書案意見交換会（午前の部）における意見の概要及び
これに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
藤白台1号線の事業計画地側には、今、非常にセンスの悪い塀が建っている。以前はフェンスだったが、子どもが入り込んだりするので変更された。建替えられるなら、良いものになるようお願いしたい。また、今、青山台3丁目に建っているマンションは日本エスコンのものだと思うが、あれは割と地味な感じで、植栽もされていて良い感じだと思う。 今回の事業計画地についても、店舗は店舗ごとに建てるということだが、全体の景観も考えて建てていただけるよう、アドバイスなり、指導なりしてもらいたい。センス良く建てていただけると大きな印象の違いがあるので、ぜひ一つよろしくをお願いしたいという要望です	ご意見を賜りましたので、良いものを作っていけるよう努力してまいります。詳細につきましては、また、ご説明させていただきます。
コロナの影響もあるかもしれないが、北公園がすごい人気で土日は駐車場が満車になる状況となっている。今回の計画建物が完成する頃にはコロナは終わっているかもしれないが、店舗の駐車場が無料だと、そこに駐車する人がいるのではと懸念している。有料にすれば、違法な駐車はなくなるのではと思っている。	店舗駐車場につきましては、現状では無償で利用可能とし、営業終了後施錠という形を考えています。 営業時間中にゲート管理をすることによって多少の渋滞の懸念等もありますので、スムーズに入退場していただくことを考えています。 また違法駐車が目立ってお客様が駐車できないことによって渋滞を引き起こすようなことが生じるようであれば、状況に応じてゲート管理も考えていきたいと思います。
バスの乗車について、すでに満員で、2,3人しか乗れなかったり、素通りされたりすることがある。事業によって人が増えると大変である。	阪急バスと協議してまいります。
バス停で待つ人が増えることについても待機場所はどうか、下水道敷の利用も含めて検討しておかないと、人が増えてからでは遅い。箕面市側からも高校生が自転車で歩道をすごいスピードで走ってくるので、バス停周辺も危険である。	千里けやき通り歩道沿いは下水道敷で、吹田市管理の土地です。 下水道敷の利用も含め、取扱いにつきましては、今後も、関係課と協議を継続してまいります。
藤白台1号線沿いの事業計画地境界の既存塀について、今後、どういう仕様を考えているのか。	藤白台一号線に面した計画敷地につきましては出入口以外フェンス等で区切らせて頂く予定です。また、歩車分離の観点から事業計画地に藤白台1号線の歩道を設置する計画です。 フェンスや塀の設えにつきましては、今後、詳細設計を行い、仕様が決まり次第、改めて近隣の皆様と協議させていただきたいと考えております。

表 6-1(3) 評価書案意見交換会（午前の部）における意見の概要及び
これに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
藤白台1号線との境界部の設えについて、サクラを残すのは良いがその横の塀はどうなるのか。	千里緑地への歩道沿いの塀については、一旦撤去後に改めてフェンスなどの設置を予定しています。
機械式から自走式に変更した駐車場について、高さはどのくらいか。	自走式駐車場は2層3段で手すりの高さまで入れて高いところで7m程度になります。
マンションについては、高くて圧迫感があるなど感じたのですが、そんなに建てて売れるのかなと。売れないのだったら、もう少し低層にしたらどうかと思います。	マンションの規模につきましては、デザインにて圧迫感をなくすような形を考えております。審査会において、色彩や緩和する形状、分棟化などについて説明していきます。 なお、事業計画地は、景観計画区域内にあり、今後、重点地区として指定される予定です。そのため、景観まちづくり条例に基づく届出において、重点地区で定められる制限及び審査会でのご意見等を踏まえて詳細設計を行い、手続きを進めてまいります。 また、売れる、売れないにつきましては、事業者としましては、売れると考えておりますので、このまま事業の方は進めさせていただきたいと考えております、なにとぞご理解のほど、よろしくお願いいたします。
工事	
建設工事の実施にあたっては、戸建て住宅の建築も含め、藤白台5丁目自治会を含めた藤白台連合自治会と日本エスコン、中電不動産の3社で工事協定を結ばないと工事は認められない。地域の環境を守るということで協定を結んでいるので、工事に入る前に住民の方々が納得できる工事協定を提案してもらいたい。	工事協定につきましては、事業者も当然必要なものと考えております。今後、事業者側からの提案などを行い、協議していただくことを連合自治会様にはお願いしたいと思っております。
土壌汚染	
事業計画地はもともと大きな病院でしかも研究施設だったので土壌汚染があったのではないかと考えています。もちろん対策をされると思いますが、どういう状況なのか教えてもらいたい。	本事業計画時に事業者が吹田市環境保全指導課の指導に基づき、土壌汚染対策法に準拠した土壌汚染状況調査を実施しております。一部汚染土壌が確認され、その土壌汚染調査結果により、令和2年11月12日に事業計画地の一部が形質変更時要届出区域として指定されました。 その後、土壌汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づき、関係部局と協議を行い、対象範囲において汚染土壌除去を実施し、令和3年8月17日に形質変更時要届出区域の指定は解除されています。

表 6-1(4) 評価書案意見交換会（午前の部）における意見の概要及び
これに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
解体工事	
事業計画地西側住宅に自宅があり、近ごろ、千里緑地への通路階段辺りからアリが行列で住宅地へ来ている。去年や一昨年にはなかったことなので、解体工事と関係があるかわからないが調べてもらいたい。	事業計画地及び隣接する千里緑地では、数種のアリが確認されています。確認されたアリの生態等から、コロニーを構成する個体数が多く、定住する巣をつくらず、石下や倒木に一時的に巣をつくり、頻繁に移動するアミメアリがご意見に該当する可能性が高いと考えております。
その他	
北千里高校の屋上プールが計画建物から見えることへの対応はどうなっているか。	北千里高校につきましては、直接訪問し、協議を実施しております。今後も継続して協議してまいります。
事業計画地から2h内の範囲に入る藤白台5丁目の戸建て住宅とマンションの住民に対して、日影の影響についての説明をしてもらいたい。	藤白台5丁目の戸建て住宅とマンションにお住まいの方々へはしっかり説明に伺います。
今、事業計画地の万能塀に出している広告をみて、日ハムさんの球場ができると勘違いされる人が多い。外した方が良くはないか。	ご意見いただいた広告は、企業広告です。評価書案意見交換会後に撤去いたしました。

表 6-1(5) 評価書案意見交換会（午後の部）における意見の概要及び
これに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
事業計画	
事業計画地から藤白台 1 号線への車両出入りはなく、緊急車両のみの通行という理解でまちがいないか。	事業計画地から藤白台 1 号線への一般車両出入りはなく、緊急車両のみの通行とする計画です。
千里けやき通りは時間帯や天候によって非常に混雑する。特に今宮へ向かう方は混雑するので、計画している信号部での右折出庫が困難になり、結果として左折車の邪魔になり、詰まってしまうことが懸念される。事業計画地内での右折左折レーンの長さを確保すべきであるとする。	同様のご意見は頂いておりまして、矢印信号、右折レーンの確保など、今後、警察協議を行いながら、検討してまいります。
工事計画を見ると、店舗は 2 年目には出来ているようだが、でき次第オープンするのか。店舗オープンが遅くても良いのではないか。	店舗オープンの時期につきましては、店舗の建築工事が済み次第、オープンする計画としています。戸建て住宅の供用も順次、集合住宅も A 棟、B 棟の順に供用が開始されていきますので、店舗につきましては、早期の開店をめざしています。
商業施設の営業時間はどうなっているか。朝夕の通勤通学時間帯の車両出入りは危険であると思う。今後、具体的な内容については、やり取りさせてもらいたい。	現時点では明確に出店者が決定しておりませんが、事業者の計画としましては、朝早くても 7 時、夜遅くても 23 時までの出店計画としております。通常ですと、食品スーパーで開始 8 時くらい、飲食店で終了 23 時の営業になるのではないかと考えております。
北千里駅から事業計画地までの歩道は、途中までは幅が広いが、事業計画地付近は狭くなっており、そこを北千里高校の通学自転車がスピードを出して通るなど危険である。歩道幅を広くするなどできないか。	千里けやき通り歩道沿いは下水道敷で、吹田市管理の土地であり、千里けやき通りの歩道を事業者が拡幅することはできません。 事業計画地と千里けやき通りの歩道の間にある下水道敷（現状は法面）については、その利用も含め、取扱いにつきまして、今後も関係課と協議を継続してまいります。
マンションの来客用駐車場はどのくらいの台数か。来客用の駐車場が少ないと路上駐車が発生するので、そういうのがでないようにしてもらいたい。	現在の計画では、14 台を計画しています。あとは保育所用と、カーシェアリングなども検討していますので、来客用は最低 14 台で、今後協議で決めていきます。
藤白台 1 号線との道路接続部のあたりの現状柵が設けられている箇所はどのようになりますか。 住宅の 2 階が見えたりするのは嫌なのでフェンスだけになるのか、目隠し用の高い木になるのか。	フェンスのやり替えをしますが、高さ、形状につきましては、自治会様と協議していきたいと考えております。また、現存のサクラの一部を残す計画としています。高さ 2m くらいの生垣は植えられますが、それにつきましても別途協議とさせていただきたいと思います。
藤白台 1 号線沿いの既存フェンス、塀については、フェンスや植栽など今後検討するという理解でよいか。	まずはフェンスを取って歩道を整備します。歩道から事業地側に店舗、高齢者住宅、戸建てとマンションがありますので、それぞれのフェンス等の仕様につきましては、まだ詳細は決まっています。

表 6-1(6) 評価書案意見交換会（午後の部）における意見の概要及び
これに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
騒音	
供用後の騒音予測結果について、現状で虫の声によって基準値を超えている地点があるということですが、虫の声で騒音がするのと、車やエアコンの室外機等で騒音がするのでは全く意味が違うと感じます。	騒音の結果は数字で示しておりますので、虫の声なのか機械の音なのかの違いはできませんが、先ほど説明させていただいたのは、総合騒音レベル、最終的な音が環境2の休日の夜間であると47になっていて、これが基準値45デシベルを超えています。その原因は、現況の騒音レベルが47で高いためですが、その原因は虫の声ですという形で説明させていただきました。この総合騒音レベルの47は何かということですが、その左に、到達騒音レベル27と書いています。これが敷地の中の、例えば空調設備とかそういうものから出てくる音ということになります。この27と現況の騒音レベル47を合成して、最終的に将来施設ができた後の音は47ですという数字になっています。この47は、ほぼ現況騒音レベルということになります。だから、機械の音のレベルとしては27なので、ほとんど聞こえないということになりますので、将来の騒音レベルの47も、ほぼほぼ虫の声だと思っていただければいいと思います。
緑化・景観	
計画図面の緑の箇所には大きな木を植樹するなどの予定がありますか。どんな感じの木にするとか、広場になっているところもありますが、通路でもあるので全部が全部樹木で埋まるということはないですよね。建物の抜け感が気になっていて、以前保育所や寮があったところに老健施設が配置されていて、緑地帯がみえにくくなるのではないかという心配と、割とぎっしり建物が埋まっている感じがしています。	空いているスペースには積極的な緑化を考えております。図面の丸で示している箇所は高木でそれ以外にも中木、低木を植えていきます。提案書時の計画よりは、分棟させて、抜ける箇所も計画しておりまして、デザインの方でも圧迫感が軽減できるよう今後さらに検討していきたいと思います。
交通	
府道から国道の171号線に出るところの交差点の信号が非常に短い。青信号が非常に短い。それが原因しているところもあると思います。それから、市道から府道に出て、すぐ北側にある交差点、あそこが北側に向かうのに青になって、次の交差点、国道に出るまでにもう1個信号がありますが、交差点3ですかね。交差点2の信号が北側に向かって青になって進むと、次、交差点3で必ず赤になります。この連携の悪さと、あの交差点5の青信号の短さ、これの改善というのは求めているだけではないでしょうか。	信号等につきましては、頂いたご意見等もあり、警察協議を行っております。今後も協議を継続してまいります。

表 6-1(7) 評価書案意見交換会（午後の部）における意見の概要及び
これに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
土曜日の交通量は多い。北千里高校の正門あたりまで渋滞しているのに、問題ないという結果では実態に合わない。調査した結果から予測するとこうなります、問題ありませんでは納得できない。渋滞する時間をみてもらいたい。混んでいる状況が反映できていない。	ご意見をいただいた土曜日の交通混雑について、現地調査結果を用いて解析を行いました。 施設供用後の土曜日の各交差点の施設関連車両の増加がある車線での混雑度は、交差点 3（今宮 3 丁目交差点）の北向き直進・左折車線の混雑度が 0.968 と予測されました。これは、ピーク時間に混雑する可能性があるが、何時間も混雑が連続する可能性は非常に小さいとされる混雑度 1.0～1.25 に近い値です。 そのため、ピーク時など一時的に混雑が生じる可能性があります、それ以外の施設関連車両の増加がある車線での混雑度を含めて、いずれも混雑度 1.0 未満となっており、道路は混雑することなく、円滑に走行でき、渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどないという予測結果となりました。 一方、交差点需要率をみると全て 0.9 を下回っており、交通処理上問題ないと予測されています。 なお、事業計画地におきましては、カーシェアリングやシェアサイクルの導入により車両利用の削減に努め、供用後の周辺交通への影響を軽減する計画となっています。また、必要に応じて、信号現示調整など、警察協議を行ってまいります。
事後調査	
交通混雑の事後調査結果が悪い場合、どう いう対応をしていただけるのか。	事後調査の結果は吹田市に報告をすることが義務づけられていますので、結果を吹田市に提出し、当然審査会のほうにも報告させていただくことになります。 その結果、対応が何か必要であると判断された場合には、吹田市と協議をさせていただくなりして、事業者として、対応できる範囲でということにはさせていただくことになるかと思えます。

表 6-1(8) 評価書案意見交換会（午後の部）における意見の概要及びこれに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
その他	
提案書時に店舗の計画は自治会からの要望によると返答され、住民はそんな要望はしていないと行った際にも書面もあるので一切撤回しないと言われていました。それについて、要約書に記載の回答では、そのような要望はなかったと記載されています。そのことについて今まで説明はなかったのですが、どうということなのか。住民に理解を求めているのであれば、こういうことは一切ないようにしていただきたいですし、事業主として責任感を持って対応していただかないと不安でしょうがないので、強くそこは要望します。	ご意見いただいた内容につきましては、大変申し訳ないと思っております。 老人ホームに対する書面であつたり保育園の書面であつたりとかは頂いておりましたけれども、商業施設についての書面については頂いておりませんでした。 こちらの全くのミスでございます。改めて修正、訂正しておわび申し上げます。申し訳ございませんでした。

また、参考として、「評価書案意見交換会」の場において行政に対して述べられた環境影響評価制度等に関する質問等とこれに対する行政の回答は、表 6-2 に示すとおりである。

表 6-2 環境影響評価制度等に関する質問等及びこれに対する行政の回答

質問等	左の質問等に対する行政の回答
環境アセスの意見交換会の対象が近隣の住民ということになっているが、通学路の安全などを考えるとその対象を住居以外の通学も含めて学校関係者も参加していただき、その意見を聞くべきだと思う。そういう施設も含めることを条例にいていくことを検討願いたい。	この意見交換会は、事業者が提出した環境影響評価書案について、近隣住民の方と意見交換をする場として設けられています。事業による府立北千里高校等周辺施設への影響自体は、例えば要約書の 28 ページ、環境取組内容の 52 番にもありますように、環境影響評価や環境取組の対象となっています。そのうえで、現状の制度以上に周辺施設のご意見を聞く必要性や方法があれば検討していきたいと思えます。
下水道敷の草が延びていて見通しが悪い。通学時にも危険であるので、何とかしてもらいたい。	草刈の必要性など下水道部局に伝えて対応いたします。
解体工事の説明会や意見交換会での虚偽の発言などがあった際の罰則がないので、今後、吹田市として、罰則付きの条令に変えていくとか検討していただきたい。 解体工事の説明時に土曜日は工事を行わないと説明したのに、土曜日工事を実施している。間違いでした、すみませんではしっかりした説明をしたとは言い切れない。	工事をする事業者と市民との間で虚偽の説明をして工事を行うことは全く信頼関係が崩れてしまいます。我々としまでも出てくるものは正しいデータとして取り扱い日々業務を行っています。条例化については難しいと考えますが、今回の件については、遺憾であり、しっかりと事業者に指導させていただきます。

7. 評価書案についての意見書の概要及び これに対する事業者の見解

7. 評価書案についての意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

「（仮称）吹田市藤白台 5 丁目計画環境影響評価書案」について、「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 14 条第 1 項の規定に基づき、提案書について環境の保全及び良好な環境の創造の見地からの意見を有する者からの「提案書意見書」が 4 通提出されている。

評価書案意見書の概要とこれに対する事業者の見解は、表 7-1 に示すとおりである。

表 7-1(1) 評価書案意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

評価書案についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解
受付番号 1 旧住民の一人としてバリカー設置に反対し、代替案としてスピードハンプの設置を希望する。 〈バリカー設置反対の理由〉 ○旧住民（現在の 5 丁目住民）も戸建て地区の人が移り住んだときには、すでに国循跡地でなにかしらの開発計画があるという話が出ていた。国循跡地があのまま廃墟なら移り住まなかった。バリカー設置により、そのせっきくの開発地区との往来が不便になる。 ○5 丁目は旧住民も新住民（将来の多数派）も同じ 5 丁目の住民となる。その間の壁になる可能性のあるバリカーは設置すべきではない。5 丁目は一体となって発展してこそ、未来がある。 〈バリカー代替案としての藤白台 1 号線に 2、3 箇所スピードハンプ設置〉 ○スピードハンプにより、通行スピードは落ち、藤白台 1 号線の時間あたりの通行量もかなり減ると考えられる。また、開発地区内の 2 本の道路が、スピードハンプがなく、より便利ならそちらに多くの交通量は流れると予想される。 ○旧住民も藤白台 1 号線の東側に出来る 3m 歩道に渡る必要がある。そのとき、スピードハンプにより車のスピードが落ちる箇所で横断すれば、安全に渡れる。 旧住民と新住民との間に壁のない平和な藤白台 5 丁目であって欲しい。	バリカー設置につきましては、藤白台 1 号線の交通量が増加することによる影響に対して、本事業の提案書に係る意見交換会や提案書についての意見書において、多くのご意見をいただきました。また、藤白台連合自治会様並びに藤白台 5 丁目自治会様のご要望もいただきまして、設置について関係課と協議しております。

表 7-1(2) 評価書案意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

評価書案についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解
受付番号 2 山道の出入口をマンション敷地内へも設置 新設されるカフェや飲食店は小野原や千里北公園からの集客も見込んでおられると思います。そうなれば、山道の出入口から藤白台一号線をたくさんの人が通行する事になるはずです。 藤白台一号線沿いには戸建住宅が立ち並んでいます。多くの人々が通行することになれば、防犯上大変危険です。 説明会では「マンションの防犯上、新設する事が出来ない」また、「吹田市と協議しなければならない」と話されました。マンションにはオートロックもありますし、リビング前を見ず知らずの人が通行する事もないはずです。戸建て住宅の防犯面もお考え下さい。 また、現在の山道は子供にとって大変危険です。出入口が三か所しかなく、20 分以上もアップダウンの激しい道を歩かなければ抜ける事ができません。街灯もなく、少し脇にそれると草木が鬱蒼としており、見晴らしが大変悪いです。変質者や不審者が出た時に子供が逃げ切る事が出来ません。数か所、抜け道を用意するべきです。 最近でも行政の怠慢で歩道の設置が後回しになったために痛ましい交通事故がおこりました。もし「吹田市との協議」の結果、新しく出入口の設置が出来ないのであれば、私は絶対に吹田市を許すことが出来ません。何かあってからでは遅いのです、今回の開発が子供の安全を見直す絶好のチャンスです。宜しくお願いします。	千里緑地は吹田市の所有・管理地となりますので、関係課と協議させていただきます。
藤白台一号線の幅員について 吹田警察より「バリカーが出来るのであれば、藤白台一号線の拡張は必要ない」との話だそうです。 しかし、千里けやき通りの交通量は確実に倍増します。近くには高校もあり朝夕は、自転車がかなりのスピードで走っています。マンションが出来れば歩行者も多くなるはずです。安全のためにも、バリカーの有無に関わらず藤白台一号線（けやき通りと交わる場所）の拡張をお願いします。 また、吹田警察は「拡張の必要はない」と言っただけで「拡張するな」とは言ってないはずです。警察がどうこう言ったではなく、事業主が安全を思っでの開発をお願いします。	バリカーを設置した場合、事業計画地からの車両はなく、藤白台一号線を使用する車両は現状と変化はありません。 なお、本事業の実施にあたっては、藤白台 1 号線からの歩行者の出入りが想定されるため、歩車分離の観点から事業計画地に藤白台 1 号線の歩道を設置する計画です。

表 7-1(3) 評価書案意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

評価書案についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解																																																																																																																																												
藤白台一号線への塀の設置 マンション敷地と藤白台一号線の間には塀の設置をお願いします。 藤白台一号線は五丁目住民にとって唯一の生活道路です。塀ではなく生け垣や街路樹を設置した場合、正規の通路ではない場所から子供が飛び出してくる可能性があります。五丁目の住人は運転のたびにストレスを抱える事になるでしょう。 安全のため、また防犯のためにも塀の設置をお願いします。	藤白台一号線に面した計画敷地につきましては出入口以外フェンス等で区切らせて頂く予定です。また、歩車分離の観点から事業計画地に藤白台1号線の歩道を設置する計画です。 フェンスや塀の設えにつきましては、今後、詳細設計を行い、仕様が決まり次第、改めて近隣の皆様と協議させていただきたいと考えております。																																																																																																																																												
マンション駐車場の稼働率について 今回のマンション規模と駅からの距離での車の稼働率を教えてください。 前回の説明会では同時に全部の車が動く事はないとの返答でした。もう少し具体的な数字をお願いします。 ・平日と土日の稼働率 ・平日朝の延べ台数（朝7時～9時） ※通学時の子供の安全のため必ずお願いします。 意見書を書こうにも、何も分からない状態では具体的なイメージは沸きません。 朝の渋滞状況などをイメージするために宜しくお願いします。	住宅からの車両出入り台数は、評価書案資料編12-19-25頁に掲載しております。 なお、住宅関連車両のうち、集合住宅からの車両出入り台数は、下表に示すとおり想定しております。 なお、千里けやき通りの歩道との接続部につきましては、見通しを十分確保できる形状とするなど歩行者の安全に配慮した計画としてまいります。 <table><tr><th colspan="5">集合住宅による時間帯別車両発生集中台数（想定）</th></tr><tr><th></th><th colspan="2">平日</th><th colspan="2">休日</th></tr><tr><th>時間帯</th><th>発生</th><th>集中</th><th>発生</th><th>集中</th></tr><tr><td>0時台</td><td>1</td><td>2</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>1時台</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>2時台</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>3時台</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>4時台</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>5時台</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>6時台</td><td>9</td><td>3</td><td>9</td><td>3</td></tr><tr><td>7時台</td><td>40</td><td>30</td><td>15</td><td>9</td></tr><tr><td>8時台</td><td>43</td><td>57</td><td>33</td><td>32</td></tr><tr><td>9時台</td><td>42</td><td>48</td><td>56</td><td>52</td></tr><tr><td>10時台</td><td>33</td><td>35</td><td>66</td><td>79</td></tr><tr><td>11時台</td><td>37</td><td>37</td><td>95</td><td>90</td></tr><tr><td>12時台</td><td>35</td><td>38</td><td>69</td><td>82</td></tr><tr><td>13時台</td><td>36</td><td>30</td><td>69</td><td>87</td></tr><tr><td>14時台</td><td>29</td><td>28</td><td>66</td><td>74</td></tr><tr><td>15時台</td><td>34</td><td>32</td><td>79</td><td>66</td></tr><tr><td>16時台</td><td>41</td><td>42</td><td>85</td><td>57</td></tr><tr><td>17時台</td><td>42</td><td>33</td><td>79</td><td>63</td></tr><tr><td>18時台</td><td>36</td><td>44</td><td>48</td><td>66</td></tr><tr><td>19時台</td><td>29</td><td>27</td><td>29</td><td>30</td></tr><tr><td>20時台</td><td>19</td><td>25</td><td>22</td><td>26</td></tr><tr><td>21時台</td><td>18</td><td>16</td><td>16</td><td>12</td></tr><tr><td>22時台</td><td>10</td><td>10</td><td>6</td><td>11</td></tr><tr><td>23時台</td><td>8</td><td>7</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>合計</td><td>550</td><td>550</td><td>850</td><td>849</td></tr></table>	集合住宅による時間帯別車両発生集中台数（想定）						平日		休日		時間帯	発生	集中	発生	集中	0時台	1	2	0	1	1時台	1	1	0	1	2時台	1	1	0	3	3時台	2	1	1	0	4時台	1	1	2	1	5時台	3	2	2	1	6時台	9	3	9	3	7時台	40	30	15	9	8時台	43	57	33	32	9時台	42	48	56	52	10時台	33	35	66	79	11時台	37	37	95	90	12時台	35	38	69	82	13時台	36	30	69	87	14時台	29	28	66	74	15時台	34	32	79	66	16時台	41	42	85	57	17時台	42	33	79	63	18時台	36	44	48	66	19時台	29	27	29	30	20時台	19	25	22	26	21時台	18	16	16	12	22時台	10	10	6	11	23時台	8	7	3	3	合計	550	550	850	849
集合住宅による時間帯別車両発生集中台数（想定）																																																																																																																																													
	平日		休日																																																																																																																																										
時間帯	発生	集中	発生	集中																																																																																																																																									
0時台	1	2	0	1																																																																																																																																									
1時台	1	1	0	1																																																																																																																																									
2時台	1	1	0	3																																																																																																																																									
3時台	2	1	1	0																																																																																																																																									
4時台	1	1	2	1																																																																																																																																									
5時台	3	2	2	1																																																																																																																																									
6時台	9	3	9	3																																																																																																																																									
7時台	40	30	15	9																																																																																																																																									
8時台	43	57	33	32																																																																																																																																									
9時台	42	48	56	52																																																																																																																																									
10時台	33	35	66	79																																																																																																																																									
11時台	37	37	95	90																																																																																																																																									
12時台	35	38	69	82																																																																																																																																									
13時台	36	30	69	87																																																																																																																																									
14時台	29	28	66	74																																																																																																																																									
15時台	34	32	79	66																																																																																																																																									
16時台	41	42	85	57																																																																																																																																									
17時台	42	33	79	63																																																																																																																																									
18時台	36	44	48	66																																																																																																																																									
19時台	29	27	29	30																																																																																																																																									
20時台	19	25	22	26																																																																																																																																									
21時台	18	16	16	12																																																																																																																																									
22時台	10	10	6	11																																																																																																																																									
23時台	8	7	3	3																																																																																																																																									
合計	550	550	850	849																																																																																																																																									

表 7-1(4) 評価書案の概要及びこれに対する事業者の見解

評価書案についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解
受付番号 3 ブロック塀について 吹田市職員にお願いします。 滋賀県大津市に続き、千葉県八街市でも子どもを巻き込む悲しい事故がありました。 事故を起こした人が悪いのはもちろんですが、地域住民の声に耳を傾け、行政が動いていれば結果は変わったかもしれません。 また、昨今では多くの情報が記録として残るため、過去の言動について、責任を取る事態が相次いでいます。 本事業はかなり大規模な開発です。完成した後では修正がきかないことも多くあるでしょう。 どうぞ吹田市職員及び環境影響評価審査会委員の皆様、本事業について真剣に考えてください。 ①7/18にヘイセイエステート大阪本社から事業計画地西側の山へと続く道のブロック塀について、過去大阪北部地震で女兒が犠牲になった高槻市の塀と同じ作りで崩れる危険性があるとの説明がありました。それを知っていて放置する対応に驚いております。早急に対応した上で、対応内容を近隣住民に説明してください。	既設ブロック塀につきましては、一部に安全対策を実施しておりましたが、9月10日から撤去作業を開始し、9月末までに万能塀に変更完了いたしました。 今後も安全に十分配慮し、事業を進めてまいります。
藤白台1号線と事業計画地の境界での塀の設置 ②藤白台1号線と事業計画地の境界線について、歩道がない部分については、現行と同等以上の高さの塀を設置してください。6/26に塀は設置するとの説明がありましたが、高さ、強度等にも配慮をお願いします。共同住宅はファミリー層向けと伺っています。塀がないまたは低い、下に隙間があるなどの問題があれば、山への近道として、子どもが乗り越えたり、下をくぐったりする可能性があります。近隣住民は気を付けていますが、配達業者の車はけっこうなスピードで走っていることがあります。いきなり子どもが飛び出した場合、事故が起こる可能性が高いです。安全対策としてお願いします。 足が引っかけられる作りや塀を低くする場合は、理由を教えてください。個人的には子どもの安全対策以上に重要な理由などないと思いますが。	藤白台1号線に面した計画敷地につきましては出入口以外フェンス等で区切らせて頂く予定です。また、歩車分離の観点から事業計画地に藤白台1号線の歩道を設置する計画です。 フェンスや塀の設えにつきましては、今後、詳細設計を行い、仕様が決まり次第、改めて近隣の皆様と協議させていただきたいと考えております。

表 7-1(5) 評価書案意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

評価書案についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解
千里緑地山道の出入口をマンション敷地内へも設置 ③事業計画地北側の山について、行き来できる場所を事業区域内に作ってください。吹田市と話し合ってください。 現状、山に行くためには歩道のない藤白台 1 号線を通る必要があります。ファミリー層向けの共同住宅ができ、山が子どもの遊び場所になった場合、多くの子どもが歩道のない道を通ることになり、危険です。 また、藤白台 1 号線から山へ入った場合、抜けられる場所は小野原と千里北公園の 2 箇所しかなく、かなり長い距離、山から出られません。子どもが不審者に襲われた場合、逃げ道がありません。大変危険です。	千里緑地は吹田市の所有・管理地となりますので、関係課と協議させていただきます。
交通混雑の調査について ④交通混雑について、事業主からは「本事業計画地及び周辺地域には、大規模な集客が生じるイベントや施設が分布せず、季節による交通量の変動は少ない」、「交差点需要率は上昇するものの、最大で 0.656 と予想され、0.9 を下回っていることから、交通処理上問題ない」と説明を受けておりますが、実際は、夏場は千里北公園の市民プール利用客の車で千里けやき通りは大変混雑しますし、国道 171 号線方面も度々渋滞しております。 新しい建物が建ち交通量が増えるのはしょうがないことだと思いますが、あまりにも実態とかけ離れた説明に疑問を感じており、今後出される数値を信用出来なくなります。事業主として実態を把握した上で対応策を議論すべきかと思います。 スポンサーに有利なデータ取りをするというのはよくあることかと思いますが、下記について教えてください。 ・今回、交通混雑について、調査した会社名 ・その会社に報酬を支払った企業や市の名前 ・交通混雑を調べる方法は何種類あるのか ・その中から今回の方法を選定した理由	交通量調査につきましては、本計画の事業者が、調査会社に委託し、実施しております。 現地調査は、提案書での調査地点、調査時期・頻度及び調査時間について追加内容を計画し、交通量調査の標準的な手法にて実施することを吹田市環境影響評価審査会において確認していただいております。 また、交通混雑につきましては、意見交換会においてもご意見をいただいた土曜日の交通混雑について、現地調査結果を用いて解析を行いました。施設供用後の土曜日の各交差点の施設関連車両の増加がある車線での混雑度は、交差点 3（今宮 3 丁目交差点）の北向き直進・左折車線の混雑度が 0.968 と予測されました。これは、ピーク時間に混雑する可能性があるが、何時間も混雑が連続する可能性は非常に小さいとされる混雑度 1.0～1.25 に近い値です。 そのため、ピーク時など一時的に混雑が生じる可能性がありますが、それ以外の施設関連車両の増加がある車線での混雑度を含めて、いずれも混雑度 1.0 未満となっており、道路は混雑することなく、円滑に走行でき、渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどないという予測結果となりました。一方、交差点需要率をみると全て 0.9 を下回っており、交通処理上問題ないと予測されています。 なお、事業計画地におきましては、カーシェアリングやシェアサイクルの導入により車両利用の削減に努め、供用後の周辺交通への影響を軽減する計画となっています。また、必要に応じて、信号現示調整など、警察協議を行ってまいります。

表 7-1(6) 評価書案意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

評価書案についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解
横断歩道上を通過して、青山台3丁目マンションへ侵入する車両 ⑤最後に、日本エスコン、IAO竹田設計、ヘイセイエステート大阪本社のトリオで建てたレ・ジェイド青山台について、エントランス前のスペースに車を止めるために、横断歩道の上から歩道に乗り上げエントランスに進入する車を数回見ました。 当然、大変危険です。不動産のプロが3社も揃ってこの事態を設計段階で想定出来なかったのかと思ってしまうますが、エントランスにポールなどを立て車の侵入を防げば、今からでも対応可能だと思いますので、早々に対応されることをお勧めします。 法律など関係なく、ハード面で事故が起こりにくい仕組みを作るのは事業主や市の責任だと思います。	ご意見賜り誠にありがとうございます。 管理組合にご意見いただいた内容を報告するとともに、対応策を提案するなど、進入防止対策についての協議を行ってまいります。
受付番号4	
山へと続く道のブロック塀について、安全対策を行ってください。	既設ブロック塀につきましては、一部に安全対策を実施しておりましたが、9月10日から撤去作業を開始し、9月末までに万能塀に変更完了いたしました。 今後も安全に十分配慮し、事業を進めてまいります。
藤白台1号線の歩道がない部分については、今と同じ高さ以上の塀を設置してください。	藤白台1号線に面した計画敷地につきましては出入口以外フェンス等で区切らせて頂く予定です。 フェンスや塀の設えにつきましては、今後、詳細設計を行い、仕様が決まり次第、改めて近隣の皆様と協議させていただきたいと考えております。
北側の山と事業計画地を往来できる道を事業区域内に作ってください。	千里緑地は吹田市の所有・管理地となりますので、関係課と協議させていただきます。