

(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

環境影響評価提案書

要約書

令和2年(2020年)4月

株式会社日本エスコン
中電不動産株式会社

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

株式会社日本エスコンはESG経営を推進し、環境への取り組み活動を実施しています。

ESG経営理念

株式会社日本エスコンは「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、ESG※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。※ESG：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。

ESG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、ESG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、以下のとおりです。

【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します。

1. 環境法令の遵守

環境法令を遵守し、環境保全に努めます。

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ます。

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みます。

従業員の環境保全意識の向上を図るため、環境教育、啓発活動を実施します。

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みます。

3. 事業の名称、目的及び内容

(1) 事業の名称

(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

(2) 事業の目的

国立循環器病研究センター跡地（約 66,000 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しています。

(3) 事業の内容

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します。

② 事業の規模

敷地面積 約 66,000m²

建物高さ 30.85m

住宅戸数 800戸

（集合住宅、戸建て住宅、住宅型有料老人ホーム）

③ 事業の実施場所

吹田市藤白台5丁目

125番地23（図1参照）



図1 事業計画地の位置

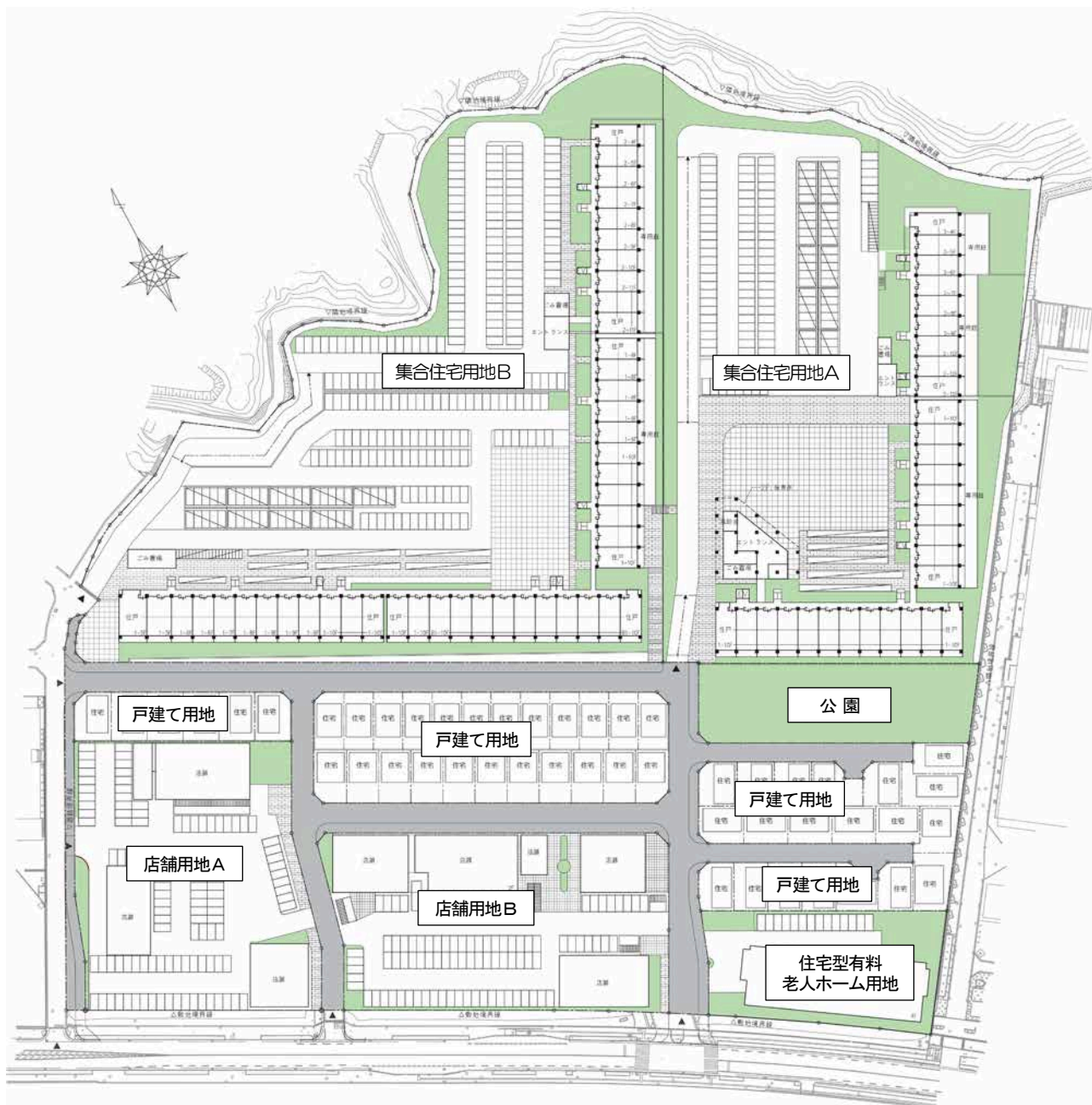
④ 事業計画の概要

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、住宅型有料老人ホーム及び商業施設等を建設する計画です。

a. 土地利用及び施設計画

事業計画地内の将来の土地利用及び施設配置計画は、図2に示すとおりです。

本事業では、この区域に集合住宅、戸建て住宅、住宅型有料老人ホーム及び小規模な商業施設を建設する計画です。北側の千里緑地沿いに集合住宅 664 戸、中央付近に戸建て住宅 49 戸、南側の千里けやき通り沿いに住宅型有料老人ホーム（87 室）及び商業施設を配置する計画です。各施設の概要は表1に、各施設の平面図等は図3～5に示すとおりです。

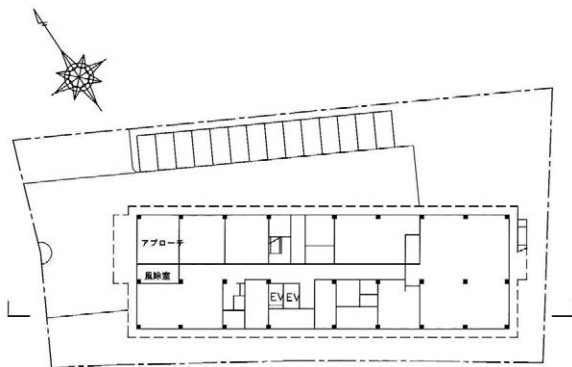


※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

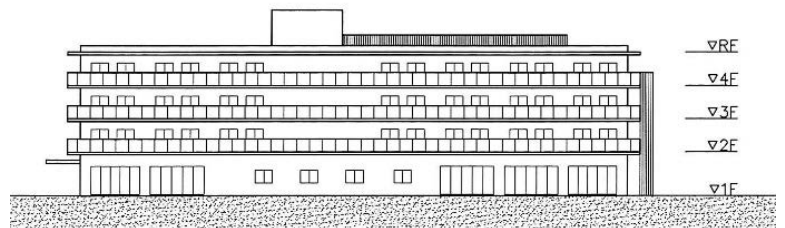
図2 土地利用・施設配置計画図

表1 施設概要

	集合住宅A	集合住宅B	住宅型有料老人ホーム	店舗A	店舗B	戸建住宅
主要用途	共同住宅・保育所	共同住宅	住宅	店舗	店舗	住宅
建築敷地面積	17,000 m ²	20,500 m ²	2,400 m ²	5,600 m ²	5,400 m ²	7,500 m ²
建物構造	RC造	RC造	S造	S造	S造	W造・S造
建築面積	3,800 m ²	5,000 m ²	830 m ²	1,050 m ²	2,300 m ²	—
建蔽率	22.4 %	24.4 %	34.6 %	24.1%	33.3 %	約60%
延べ床面積	21,000 m ²	30,000 m ²	2,530 m ²	1,300 m ²	2,270 m ²	—
容積率	123.5 %	140.5 %	105.4 %	23.2 %	42.0 %	約120%
建物高さ	10F	11F、B1F	4F	1F	2F	2F
	30.85 m	30.85 m	17.6 m	5.4 m	9.9 m	8.2 m
計画戸数	267 戸	397 戸	87 戸	—	—	49戸
駐車場台数	267 台	397 台	14 台	100 台	110台	—
駐輪場台数 (バイク含む)	415 台	616 台	10 台	70台	90台	—
その他				店舗3棟(1F) 店舗営業時間： 7:00~23:00 (予定)	店舗4棟(1F) 店舗・クリニックモール 1棟(2F) 店舗営業時間： 7:00~23:00(予定)	各戸敷地面積 150.00~199.00 m ² 各戸延べ床面積 180.00~238.00 m ² 各戸建築面積 90~119 m ²



1階平面図



南立面図

図3 施設平面図・立面図（住宅型有料老人ホーム）



店舗は1階建て7棟、2階建て1棟を予定しています。

図4 施設平面図（店舗）

※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。

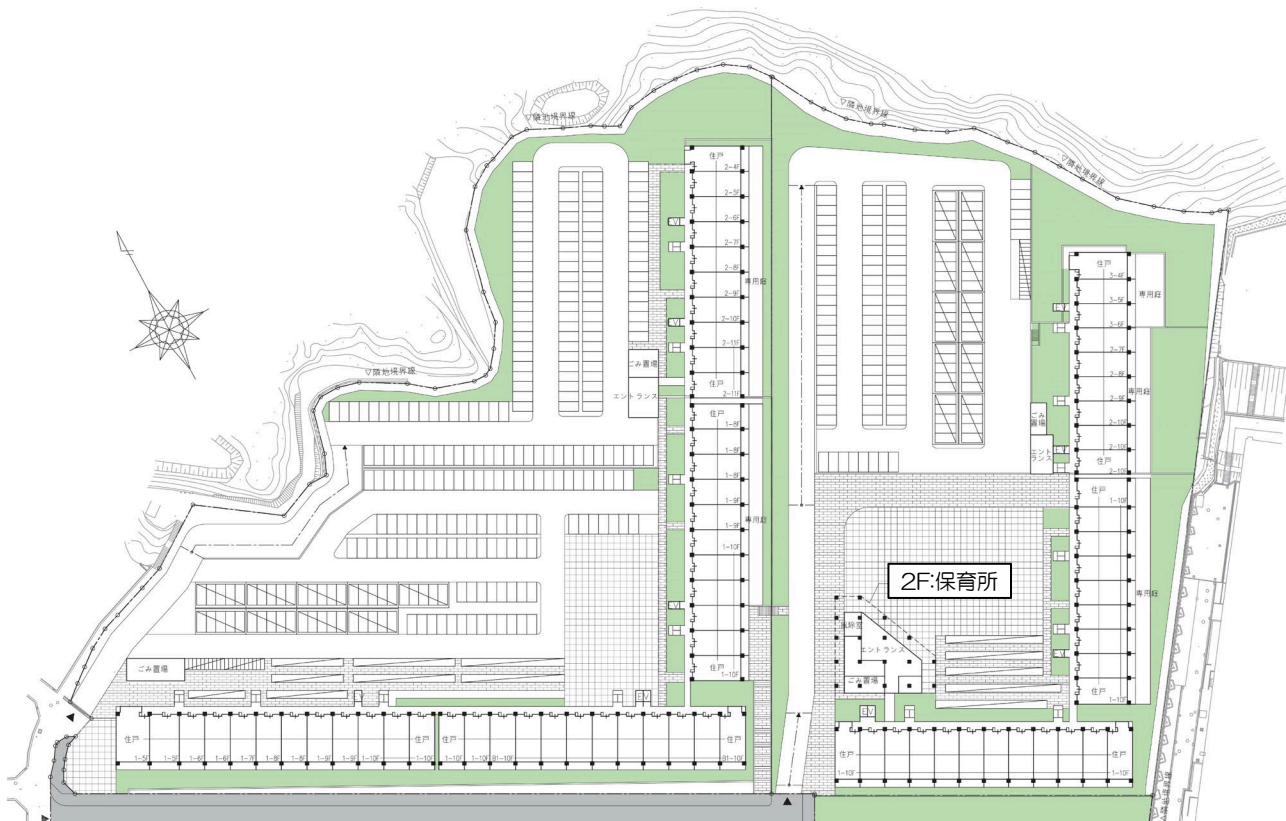
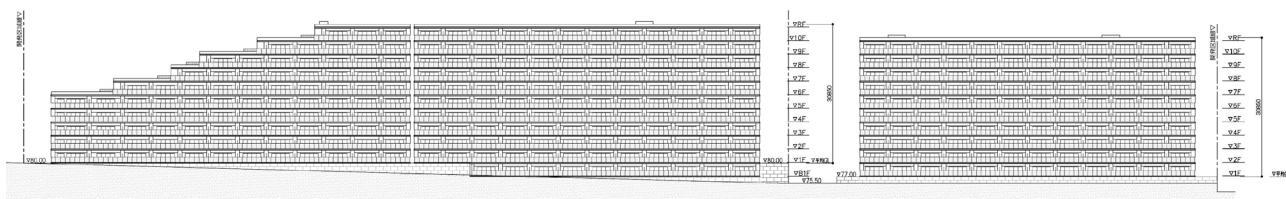
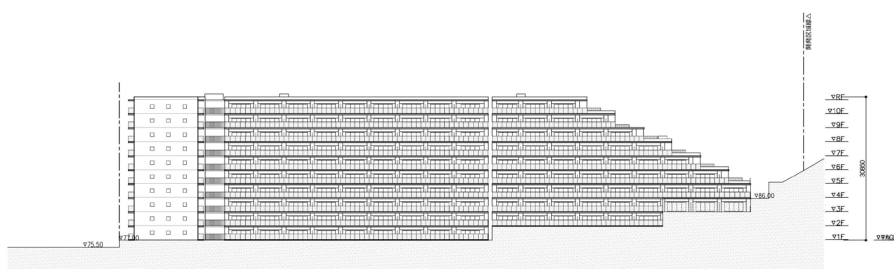


図5 (1) 施設平面図 (集合住宅)

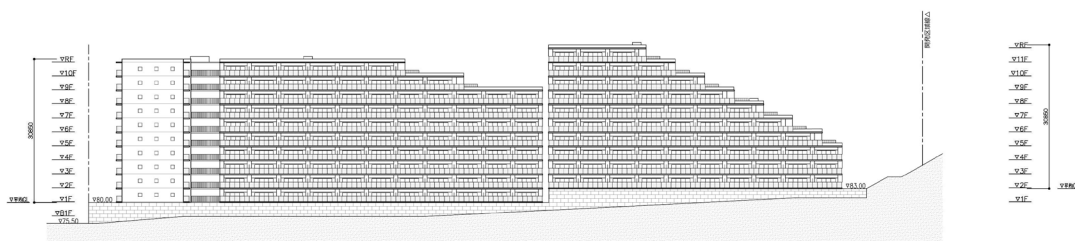


集合住宅B 南立面図

集合住宅A 南立面図



集合住宅A 東立面図



集合住宅B 東立面図

図5 (2) 施設立面図 (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。

b. 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、壁面緑化を実施する計画です。

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します。

c. 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、当該道路を利用します。また、事業計画地からの出入りは図6に示すとおりとし、千里けやき通りへの接続については、国立循環器病研究センター存在時と同様とすることを想定しています。



図6 事業計画地出入り位置

d. 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す。

e. 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。

f. 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す。なお、一部において太陽光発電の利用を検討しています。

g. 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します。なお、集合住宅においては、雨水貯留槽を設置する計画です。

h. 地下水利用計画

大規模な地下水揚水は行わない計画です。

i. 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ます。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、適正に処理します。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、残土の発生を抑制します。

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す。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す。

⑤ 工事計画

工事の工程は表2に示すとおりであり、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、住宅型有料老人ホームの建築工事を行います。全体の工期は約4年6か月を予定しています。

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ますが、大型車両の入場については、8時半以降とします。また、歩行者等の安全を考慮し、出入口前に誘導員を配置します。

表2 工事計画表

年		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
作業						
開発工事 (造成工事含む)		約54か月				
建設工事	集合住宅		約39か月			
	戸建住宅		約24か月			
	商業施設		約10か月			
	住宅型有料老人ホーム		約12か月			

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

つながり、つづく、暮らしの未来へ。

千里グローバルリンクージュタウン構想

ここに暮らし、ここに育った子どもたちが、またこのまちに戻り、自分たちの子どもを育て、いつまでも見守り続けていきたいという思いに寄り添えるまち。

上記の開発コンセプトに基づいた本事業の環境に対する取組方針は、以下のとおりです。

- ・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します。**
 - 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 認証を目指します）
- ・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します。**
 - 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）を目指します
 - 戸建て住宅の一部での ZEH 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します。**
 - 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. 当該事業における環境取組内容

最新の「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検討した、現時点で予定している環境取組内容の概要は次に、内容は表3に示すとおりです。

環境取組内容の概要

(1) 工事中

① 排ガス・騒音等の抑制

- ・排出ガス対策型建設機械の採用及び低騒音・低振動型の建設機械・工法の使用に努めるとともに、空ぶかしの防止、アイドリングストップ等、適切な施工管理を行います。

② 工事中の排水等の対策

- ・工事中の濁水は、仮設沈砂池、ノッチタンク等を経由して表層水のみ公共下水道に放流し、道路などへの濁水や土砂の流出を防止します。

③ 廃棄物等の抑制

- ・廃棄物の発生抑制、減量化に努めます。
- ・建設発生土については、事業計画地での埋め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。

④ 景観

- ・仮囲いの設置に際しては景観面に配慮し、計画地周辺や場内の清掃による環境美化に努めます。

⑤ 交通安全

- ・児童、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する等、事故防止に努めます。

(2) 施設の存在、供用時

① 地球温暖化対策・省エネルギー

- ・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）を目指します。
- ・省エネルギー型の照明、高効率給湯器などのエネルギー効率の高い機器の採用及び太陽光発電システムなどの再生可能エネルギーの導入に努めます。

② ヒートアイランド対策

- ・CFD（計算流体力学）に基づくヒートアイランド解析による効果的・積極的な対策を検討・実施します。
- ・遮熱性舗装・保水性舗装等の採用に努めます。
- ・歩道や公園等に可能な限り植栽帯を設けます。
- ・屋上緑化・壁面緑化の導入に努めます。

③ 廃棄物等の抑制

- ・廃棄物の発生抑制、減量化に努めます。
- ・廃棄物の分別収集及び商業施設でのマイバッグ利用推進に努めます。

④ 景観

- ・吹田市の景観形成基準を遵守し、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を行います。

⑤ 交通安全

- ・歩車分離を行うことで歩行者が安全に通行できる空間を確保します。

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	低燃費型バックホウの使用を励行します。調達台数に限りがあるため、部分的な使用となりますが、可能な限り使用します。
3	アイドリングの禁止	実施する	低燃費運転講習会の開催、啓蒙看板を設置し、アイドリングストップを実施します。
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	一部実施する	燃費や排出ガス性能のよい車両をできる限り使用します。
9	大阪府条例に基づく流入車規制の遵守	実施する	大阪府条例に基づく流入車規制を、全ての車両で確実に遵守します。
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	一部実施する	工事関連車両の走行ルートや時間帯は、一般車両の車両集中時間、通学時間帯をできる限り避けて設定します。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。

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
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。
19	アイドリングの禁止	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	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。
工事方法 ＜騒音・振動等＞			
21	防音シートなどの設置	実施する	事業計画地の周囲には、仮囲いを設置するとともに必要に応じて防音シートや防音パネルの設置等、防音対策を行います。
22	丁寧な作業	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	騒音や振動の少ない工法の採用	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	近隣への作業時間帯の配慮	実施する	特定建設作業は、法、府条例を遵守し、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	粉じん飛散防止対策	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	アスベストの調査など	該当なし	解体工事はありません。
27	アスベストの飛散防止対策	該当なし	解体工事はありません。
＜水質汚濁・土壌汚染・地盤沈下＞			
28	濁水や土砂の流出防止	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	塗料などの適正管理及び処分	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	土壌汚染対策	実施する	土壌調査を実施する際には、関係法令に準拠した地歴調査・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。

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
31	地盤改良時の配慮	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	周辺地盤、家屋などに配慮した工法の採用	実施する	周辺地盤、家屋などに影響を及ぼさない工法を採用します。
＜悪臭・廃棄物＞			
33	アスファルト溶解時の臭気対策	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	現地焼却の禁止	実施する	現地では廃棄物などの焼却は行いません。
35	解体時の環境汚染対策	該当なし	解体工事はありません。
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。
■地域の安全安心に貢献します。			
37	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。
38	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。
39	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。
40	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。
41	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			
42	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			
43	残土発生の抑制	実施する	建設発生土は現地での埋め戻しに使用するなど、残土の発生を抑制します。
44	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。

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
<p>■快適な環境づくりに貢献します。</p> <p>景観</p>			
45	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。
46	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。
<p>周辺の環境美化</p>			
47	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。
48	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。
<p>ヒートアイランド現象の緩和</p>			
49	打ち水	一部実施する	夏期において水道水を確保し、周辺道路などに打ち水を行います。
<p>■地域との調和を図ります。</p> <p>工事説明・苦情対応</p>			
50	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。
51	苦情対応	実施する	工事に関する苦情窓口を設置し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。
<p>周辺の教育・医療・福祉施設への配慮</p>			
52	工事内容の事前説明及び工事計画の配慮	実施する	府立北千里高校に対して、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。
53	騒音、振動などの配慮	実施する	府立北千里高校に対して、騒音、振動、通風、採光などに特段の配慮をします。
<p>周辺の事業者との調整</p>			
54	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・設備等その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。			
55	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高い評価結果(CASBEE A)を目指すとともに、その評価結果を大阪府建築物環境性能表示制度により広告物などに表示します。
56	ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)設計	一部実施する	戸建住宅の一部において、消費するエネルギーを極力減らすようZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)設計とします。
57	高効率及び省エネルギー型機器などの採用	実施する	空調機器:高効率機器を採用します。 照明器具:LED器具を採用します。 給湯機器:高効率ガス給湯設備を採用します。
58	再生可能エネルギーの活用	実施する	集合住宅において、太陽光発電システムを導入します。
59	エネルギー効率の高いシステムの導入	実施する	高効率ガス給湯設備や高効率空調機器などエネルギー効率の良い機器を採用します。
60	エネルギーを管理するシステムの導入	実施する	集合住宅にHEMSを用いるなどエネルギーを管理するシステムを可能な限り採用します。
61	冷媒漏えい(使用時排出)の防止	実施する	高い地球温暖化係数を有する温室効果ガスを冷媒として使用する装置を有する設備(空調機器、冷蔵冷凍庫など)を設置する際には、設置後に配管などからの冷媒の漏えい(使用時排出)が発生しないように設計します。
62	建築物のエネルギー負荷の抑制	実施する	採光や通風性の考慮やLow-Eガラスや複層ガラスの採用など断熱性能を向上させることで、建築物のエネルギー負荷を抑制します。(断熱等性能等級4を取得します。)
63	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。
64	環境に配慮した建設資材などの製品の採用	実施する	リサイクル製品、間伐材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。
■ヒートアイランド対策を行います。			
65	建物屋根面、壁面の高温化抑制	実施する	CFD(計算流体力学)に基づくヒートアイランド解析を用いて、植栽樹の配置、屋上緑化、壁面緑化、高反射塗料、遮熱性・保水性舗装などの対策について効果的・積極的な採用検討を行うことにより、高温化抑制に努めます。
66	地表面の高温化抑制	実施する	

表3(6) 環境取組内容(施設・設備等その2)

取組事項		実施の有無	取組内容
■自然環境を保全し、みどりを確保します。			
67	動植物の生息や生育への配慮	実施する	事前に事業計画地とその周辺の自然環境調査を行い、動植物の生息や生育環境に配慮します。
68	地域のシンボルツリーの保全	該当なし	事業計画地にシンボルツリーがないため。
69	既存の植生の保全	該当なし	事業計画地の既存植生は、荒廃した竹林と土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に指定されている斜面の雑木であり、開発工事時に改変せざるを得ません。なお、新たに整備する緑地については、事業計画地北側の千里緑地など周辺の植生に配慮した緑地を形成する予定です。
70	地域に応じたみどりの創出	実施する	事業計画地北側の千里緑地とできるだけ連続する植栽計画とします。
71	駐車場緑化	実施する	店舗駐車場等において駐車場緑化を行います。
72	屋上緑化など	実施する	集合住宅駐輪場の屋根や集合住宅外構の一部等において屋上緑化、壁面緑化を行います。
73	法面緑化	実施する	開発により生じた法面に対して緑化を行います。
74	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。			
75	水資源の有効利用	実施する	植栽への散水等に雨水を利用し、有効利用に努めます。
76	雨水流出を抑制する施設の設置	実施する	事業区域の面積に応じて、雨水流出を抑制するために、雨水貯留型施設又は雨水浸透施設等を設置します。
77	雨水浸透への配慮	実施する	オープンスペース、駐車場などについては雨水浸透に配慮し、浸透性のある舗装などを採用します。
■地域の生活環境を保全します。			
大気・騒音・振動等			
78	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、壁などの遮音性の確保、設置場所に配慮するなど、騒音や振動対策を行います。
79	住宅における防音サッシ等の設置	該当なし	周辺からの騒音の影響がないため、防音を要しません。
80	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を防止するため、駐車場の配置については、住居に隣接しない計画とするなど近隣に配慮した計画とします。

表3(7) 環境取組内容(施設・設備等その3)

取組事項		実施の有無	取組内容
81	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、窓、換気扇、排気口の位置、廃棄物置場の構造などに配慮します。
82	ボイラーなどの機器設置時の排出ガス対策	該当なし	該当機器は設置しません。
83	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、近隣住民に対する光の影響を抑制します。
84	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。
85	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。
86	周辺の教育、福祉や医療施設への配慮	実施する	府立北千里高校には、騒音、振動、通風、採光などに特段の配慮をします。
中高層建築物(高さ10メートルを超える建築物)			
87	日照障害対策	実施する	日照障害については、建築基準法の日影規制対象外地域(商業と工業地域を除く)を含めた地域についての日影図を作成し、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をします。
88	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。
89	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。
90	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。			
91	地域への調和	実施する	本市の自然条件や風土、歴史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。
92	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。
93	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。

表3(8) 環境取組内容(施設・設備等その4)

取組事項		実施の有無	取組内容
94	重点地区指定に向けた協議	実施する	事業計画地が1haを超えるため、重点地区の指定について協議します。
95	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。
96	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。
■安心安全のまちづくりに貢献します。			
97	歩行者が安全に通行できる工夫	実施する	周辺状況に応じ、計画地内において、歩行者が安全に通行できる工夫をします。
98	災害時、緊急時対応のための安心安全に配慮した整備	実施する	災害時の防災対策や緊急時に対応できる設備として、集合住宅敷地内での防災倉庫の設置、周辺からの利用可能な公園でのかまどベンチやパーゴラ(防災テント備え付け)の設置など、安心安全に配慮した適切な整備を行います。
99	防犯対策のための安心安全に配慮した整備	実施する	防犯対策などに対応できる設備機器を積極的に導入し、安心安全に配慮した適切な整備を行います。

6. 環境要素、調査の時期及びその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に示された環境要素のうち、本事業の実施に伴う一連の諸行為等から抽出した環境影響要因により影響を受けると考えられ、予測・評価を行う必要があると考えられる環境要素を抽出した結果は、表4に示すとおりです。

表4 環境影響評価項目選定表

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	人口の増加	施設の供用	冷暖房施設等の稼働	施設関連車両の走行	駐車場の利用
目標	分野	環境要素										
エネルギーを適正に利用できる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						○	○	○	○	
資源を有効に利用する社会づくり	廃棄物等	一般廃棄物						○	○			×
		産業廃棄物			○			○				
		建設発生土			○							
		フロン類			○							
健康で安全な生活環境の保全	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			○							
		地形、地質	土砂流出、崩壊			×						
			斜面安定			×						
	騒音・振動等	地盤	地下水位									
地盤沈下、変状												
騒音			○	○					○	○	○	○
人と自然とのふれあいの場	人と自然	騒音	○	○				○		○		
		振動	○	○					○			
		低周波音							○	○		
快適な都市環境の創造	構造物の影響	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			○	○						
		景観				○	○					
	地域社会	文化遺産	日照障害							○		
			テレビ受信障害							○		
			風害					×				
		安全	文化遺産（有形・無形・複合）			×						
			火災、爆発、化学物質の漏洩等							○		
		交通混雑、交通安全			○				○		○	○

注：「○」は影響があると考えられる項目、「×」は標準的な項目として例示されている項目の内、本計画では影響はないと考えられる項目。

(2) 調査、予測の方法

選定した環境要素についての、調査の方法及び予測の方法は表5に、現地調査の地点及び範囲は図7に示すとおりです。

表5(1) 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等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。工事用車両の走行、建設機械の稼働等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。建築工事等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。工事用車両の走行、建設機械の稼働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。
	動植物、生態系	○	○	動植物種の生息・生育状況等を把握するとともに地域の環境の特性、地域を特徴づける注目種等を把握します。工事の実施による動植物種や地域を代表する生態系に及ぼす影響について、定性的に予測します。
	人と自然とのふれあいの活動の場	○	○	人と自然とのふれあいの場の分布状況、利用状況を把握します。工事の実施による人と自然とのふれあいの場の変化の程度について、定性的に予測します。
	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の状況への影響について、事業計画等を基に定性的に予測します。
	交通混雑	○	○	交通量、信号現示等を把握します。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	○	—	人口の増加、施設供用、冷暖房施設等の稼働及び施設関連車両の走行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	○	—	人口の増加及び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。駐車場利用及び施設関連車両の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。
	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）及びヒートアイランド現象の状況を把握します。緑の回復育成、建築物の存在、冷暖房等の稼働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、駐車場利用車両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。
	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。
	動植物、生態系	○	○	動植物種の生息・生育状況等を把握するとともに地域の環境の特性、地域を特徴づける注目種等を把握します。土地利用計画等の変更による動植物種や地域を代表する生態系に及ぼす影響について、定性的に予測します。
	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。
人と自然とのふれあいの活動の場	○	○	主要な人と自然とのふれあいの場の分布状況、利用状況を把握します。土地利用計画等の変更による人と自然とのふれあいの場の変化の程度を定性的に予測します。	

表5(2) 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
存在及び供用	景観	○	○	景観資源、重要な視点の分布及び状況を把握します。建築物等の存在による都市景観への影響について景観モニタージュの作成により定性的に予測します。
	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幾何学的計算式により予測します。
	テレビ受信障害	○	○	テレビジョン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ジョン電波受信状況に及ぼす影響を建造物による障害の理論式により予測します。
	安全	○	—	過去の災害等の状況を把握します。施設の供用による影響を定性的に予測します。
	コミュニティ	○	○	周辺コミュニティ施設の状況を把握します。事業計画等による人口増加量から周辺施設への影響を予測します。
	交通混雑	○	○	交通量、信号現示等を把握します。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。施設関連車両の走行、人口の増加及び駐車場の利用による影響を事業計画等をもとに予測します。

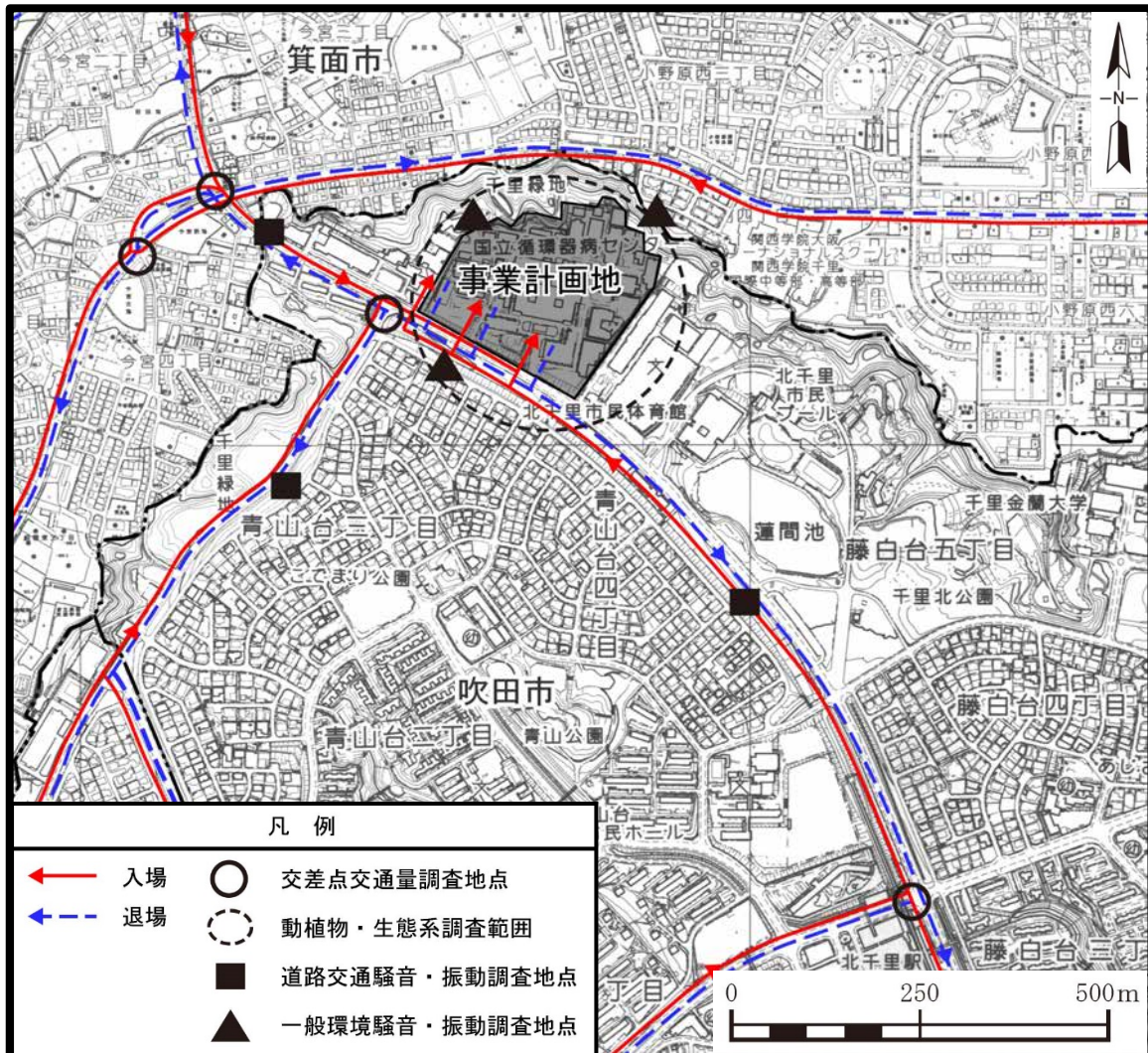


図7 現地調査地点・範囲図

(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検討し、評価します。