

吹田市環境まちづくりガイドライン 【開発・建築版】

(平成 30 年度版)

吹 田 市

■ 目次 ■

1	開発・建築事業における「環境まちづくり」への社会的要請	・・・ 1
2	本ガイドラインの目的と位置づけ	・・・ 1
3	運用方法	・・・ 2
4	取組事項	
4-1	工事中	・・・ 4
4-2	施設・設備等	・・・ 9

1 開発・建築事業における「環境まちづくり」への社会的要請

本市は、市民が将来にわたって幸せを実感できるような持続可能な社会を構築するため、環境をまちづくりの基盤においた「環境まちづくり」を進めています。

そのため、市内で開発や建築などを行おうとする事業者（以下「事業者」という。）に対して、地球温暖化問題やヒートアイランド現象対策、良好な景観の創出、環境保全、地域社会との調和などについて、先進的で質の高い取組を行うことを求めています。

2 本ガイドラインの目的と位置づけ

（1）事業者が計画の早い段階から環境への取組を検討するための指針

先進的で質の高い環境取組を実施するためには、事業計画の早い段階から検討しておく必要があります。

このガイドラインは、事業者が事業計画を立案する上で、あらかじめ検討しておくべき環境への取組項目を具体的に示すものです。

また、「吹田市環境まちづくり影響評価条例」の対象事業を行おうとする事業者が、環境影響評価に先立って検討すべき、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示すものです。

（2）吹田市開発事業の手續等に関する条例に基づく環境配慮指針

「吹田市開発事業の手續等に関する条例」に規定する大規模開発事業者は、事前協議の手續において、当該事業計画が環境取組について十分検討されたものになっているか、市と協議する必要があります。

このガイドラインは、同条例に基づく環境配慮指針として事前協議の内容をあらかじめ示すことで、事業者が早い段階から環境への取組内容を検討することを求めるものです。

なお、取組事項は、社会情勢、環境対策技術の進展や普及状況、「環境まちづくり」の推進に伴う知見の蓄積を踏まえ、適宜見直されます。

3 運用方法

(1) 一般的事項

事業者は、事業規模を問わず、本ガイドラインに基づき、自らの事業において自主的に環境まちづくりに取り組む責務を有する。

(2) 届出対象事業者

「吹田市開発事業の手續等に関する条例」（以下「条例」という。）第2条第8項に定義される「大規模開発事業者」に該当する者。

用語の定義

「大規模開発事業」とは、次のいずれかに該当するものをいう。（条例第2条第1項）

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって、事業区域の面積が3,000平方メートル以上のもの

イ 建築行為であって、次のいずれかに該当するもの

（ア）事業区域の面積が1,000平方メートル以上の中高層建築物の建築

（イ）事業区域の面積が3,000平方メートル以上の建築物（中高層建築物を除く。

次号イ（イ）において同じ）の建築

「大規模開発事業者」とは、大規模開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。（条例第2条第8項）

(3) 届出内容

ア 「環境まちづくり方針（案）」（様式1）

当該事業における環境まちづくりの方針及び実施するガイドライン取組事項の内容などの案。

イ 「環境まちづくり方針」（様式2）

市との事前協議の結果を踏まえ、上記アの内容に反映させたもの。

ウ 「環境まちづくり実施報告書」（様式3）

事業者が実際に実施したガイドライン取組事項の内容など。

(4) 届出方法・時期

ア 事業者は、実施を予定している開発や建築事業の立案段階において、本ガイドラインをもとに、「環境まちづくり方針（案）」を作成する。

イ 事業者は、大規模開発事業の構想に係る説明を求められたとき（条例第13条第3項）又は説明会の開催等（第16条第2項）において、「環境まちづくり方針（案）」を関係住民に示して、説明を行わなければならない。

ウ 説明を行った後、大規模事前協議（条例第 19 条第 1 項）の開始までに、関係住民に示した「環境まちづくり方針（案）」を市長に届け出なければならない。

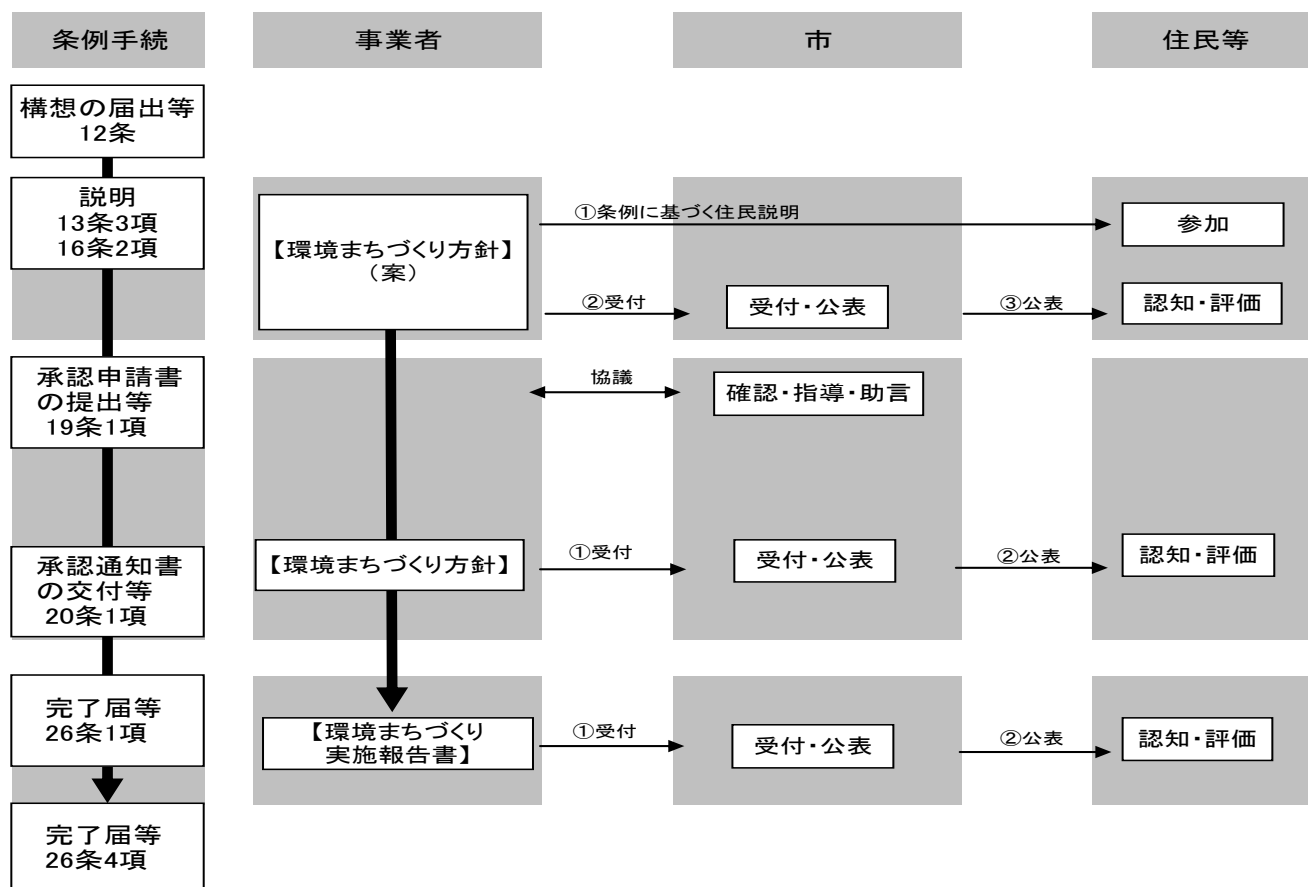
エ 大規模事前協議が整い次第、「環境まちづくり方針（案）」に協議内容を反映させた「環境まちづくり方針」を、市長に届け出なければならない。

オ 完了の届出（条例第 26 条第 1 項）の際に、「環境まちづくり実施報告書」を市長に届け出なければならない。

（5）情報公開

市長は事業者から提出された「環境まちづくり方針（案）」、「環境まちづくり方針」及び「環境まちづくり実施報告書」を公表する。

（6）手続の流れ



4 取組事項

4-1 工事中

■ 大気汚染や騒音などの公害を防止します。

工事の実施において、周辺環境を悪化させないためのあらゆる環境対策を積極的に講じます。

建設機械

1. 低公害型建設機械の使用

- ・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

- ・低燃費型の建設機械（ハイブリッド式パワーショベルなど）を使用します。

3. アイドリングの禁止

- ・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

- ・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

- ・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

- ・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

- ・機械類は適切に整備点検を行います。

工事関連車両

8. 低公害、低燃費車の使用

- ・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

- ・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。

（大阪府生活環境の保全等に関する条例）

10. 工事関連車両の表示

- ・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

- ・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

- ・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

- ・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

- ・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

- ・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

- ・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

- ・工事関連車両を場外に待機させません。

18. クラクシヨンの使用抑制

- ・クラクシヨンの使用は必要最小限にします。

19. アイドリングの禁止

- ・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。

(大阪府生活環境の保全等に関する条例)

20. 環境に配慮した運転

- ・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

- ・建設作業時は、仮囲いと養生シートを設置し、解体作業時は、仮囲いと防音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. 丁寧な作業

- ・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

- ・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

- ・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

- ・周辺への粉じん飛散を防止するため、解体・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

- ・建築物などの解体の際は、アスベストの使用の有無を調査するとともに、調査結果を表示した標識を近隣住民の見やすい位置に設置し、市長にも報告します。

(大阪府生活環境の保全等に関する条例)

27. アスベストの飛散防止対策

- ・アスベストを含有する建築物などの解体の際には、確実な飛散防止対策を行います。

(大気汚染防止法、大阪府生活環境の保全等に関する条例)

<水質汚濁・土壌汚染・地盤沈下>

28. 濁水や土砂の流出防止

- ・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

- ・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

- ・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。

31. 地盤改良時の配慮

- ・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

- ・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

- ・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

- ・ 現地では廃棄物などの焼却は行いません。（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）

35. 解体時の環境汚染対策

- ・ 解体を伴う工事の際は、保管されているPCB使用機器、空調機器などに使用されているフロン類などやその他有害廃棄物の状況を工事実施前に調査し、環境汚染とならないよう適正な処理を行います。

36. 仮設トイレ設置時の臭気対策

- ・ 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。

■ 地域の安心安全に貢献します。

「安心安全の都市（まち）づくり宣言」を地域ぐるみで推進するため、事故防止だけでなく、地域の防犯や安全対策に貢献します。

37. 地域との連携における事故の防止

- ・ 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

- ・ 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

- ・ 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

- ・ 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

- ・ 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。

工事に係る事業活動を通じて、地球環境の保全や循環型社会の形成のための環境配慮を実施します。

省エネルギー

42. エネルギー消費の抑制

- ・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

- ・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

- ・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。

工事中の一時的な工作物も、地域の景観を形成する要素であることから、より美しく快適な環境づくりに貢献します。

景観

45. 仮囲い設置時の配慮

- ・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

- ・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。

周辺環境美化

47. 周辺道路の清掃

- ・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

- ・建設資材、廃棄物などの場内整理を行います。

ヒートアイランド現象の緩和

49. 打ち水

- ・夏期において水道水以外の用水が確保できる場合は、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。

都市における工事は、近隣住民などの理解を得ることが不可欠であるため、積極的な情報開示とコミュニケーションを重視し、環境まちづくりに取り組む主体の一員としての責務を果たします。

工事説明・苦情対応

50. 工事内容の事前説明及び周知

- ・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。また、解体工事を行う場合は、市条例に基づき、事前に工事の概要を表示した標識を設置します。

(吹田市環境の保全等に関する条例)

51. 苦情対応

- ・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。

周辺の教育・医療・福祉施設への配慮

52. 工事内容の事前説明及び工事計画の配慮

- ・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

- ・騒音、振動、通風、採光などに特段の配慮をします。

周辺の事業者との調整

54. 複合的な環境影響の抑制

- ・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。

4-2 設備・施設等

■ 地球温暖化対策を行います。

吹田市地球温暖化対策新実行計画改訂版に基づき、エネルギーの消費量やCO₂の排出量を抑えるため、高効率な省エネルギー機器や低炭素なエネルギーを使う機器を導入するとともに、省エネルギーや省資源にも積極的に取り組みます。

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

- ・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を活用します。
(大阪府温暖化の防止等に関する条例及び実施要綱)

【延床面積(増改築の場合は増改築部分)が2,000 m²を超える建築物を新築又は増改築する場合】
大阪府建築物の環境配慮制度において高い評価結果を得られるよう努めるとともに、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。

【上記以外の建築物を新築又は増改築する場合】

建築物の環境性能の向上に努めるとともに、大阪府建築物の環境配慮制度や大阪府建築物環境性能表示制度を活用します。

56. ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）設計

- ・戸建住宅において、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

- ・空調、照明、給湯、換気、昇降機などの設備について、高効率や省エネルギー型の機器を採用します。

58. 再生可能エネルギーの活用

- ・太陽光、太陽熱、風力などの再生可能エネルギーを活用します。

59. エネルギー効率の高いシステムの導入

- ・エネルギー効率の高い地域冷暖房、コージェネレーション、ヒートポンプシステムなどを導入します。

60. エネルギーを管理するシステムの導入

- ・エネルギーマネジメントシステムなどを導入します。

61. 冷媒漏えい（使用時排出）の防止

- ・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

- ・採光や通風性の考慮や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。

63. 長寿命な建築物の施工

- ・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

- ・グリーン購入法適合品、エコマーク商品、木材（国産材、大阪府内産材）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。

建物及び道路への蓄熱を抑えるため、積極的に屋根面等に高反射率塗料の塗布や舗装の保水化等に取り組めます。

65. 建物屋根面、壁面の高温化抑制

- ・高反射率塗料の塗布、再帰性高日射反射率建材の採用、壁面緑化などにより、建物の屋根面、壁面の高温化を抑制します。

66. 地表面の高温化抑制

- ・遮熱性・保水性舗装、再帰性高日射反射率建材の採用、吹田市開発事業の手續き等に関する条例に定める基準以上の緑化面積の確保などにより、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。

周辺の自然環境との調和を図るとともに、計画地内の緑被率 30%以上を目指し、施設や敷地内の緑化を行います。

67. 動植物の生息や生育への配慮

- ・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

- ・地域のシンボルとなっていた大きな樹木は、できるだけ伐採を避け、既存の植生や地形を活かして設計します。 (吹田市開発事業の手續等に関する条例)

69. 既存の植生の保全

- ・既存の植生や地形を改変する場合は、移植などにより既存の植生の保全を図るとともに、表土は適切に保管し、植栽などに利用します。

(吹田市開発事業の手續等に関する条例)

70. 地域に応じたみどりの創出

- ・事業計画地に隣接する緑地などと連続させてみどりを配置するなど、地域に応じた創意工夫によりみどりを創出し、良好な景観や生物の生息空間の形成に努めます。

71. 駐車場緑化

- ・駐車場の緑化を行います。

72. 屋上緑化など

- ・屋上緑化、壁面緑化、ベランダ緑化などを行います。

(吹田市開発事業の手續等に関する条例)

73. 法面緑化

- ・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

- ・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。

雨水の下水道や水環境への負荷を軽減するとともに、地下水の涵養や水の循環的な利用を促進します。

75. 水資源の有効利用

- ・雨水を利用する設備（雨水タンク、散水設備など）を導入します。

76. 雨水流出を抑制する施設の設置

- ・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。 （吹田市開発事業の手續等に関する条例）

77. 雨水浸透への配慮

- ・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の採用を検討します。

■ 地域の生活環境を保全します。

工事が完了した後も、可能な限り近隣住民に環境負荷をもたらさないよう十分な対策を講じます。

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

- ・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

- ・近くに幹線道路や鉄道があり入居者に騒音の影響が考えられる場合には、あらかじめ窓などに防音サッシ等を設置します。

80. 駐車場の配置計画時の配慮

- ・周辺環境への自動車の排気ガスや騒音を防止するため、駐車場の設置については、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。

81. 近隣への悪臭及び騒音の配慮

- ・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

- ・ボイラー、タービン、エンジンなどの機器を設置する場合は、低 NOx 型機器を採用する等の排出ガス対策を行います。

83. 屋外照明や広告照明設置時の配慮

- ・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

- ・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

- ・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

- ・周辺に教育施設、福祉施設や医療施設がある場合は、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

- ・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。

（中高層建築物の日照障害等の指導要領）

88. 電波障害の事前把握及び近隣説明

- ・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。

（中高層建築物の日照障害等の指導要領）

89. 電波障害発生時の改善対策

- ・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。

（中高層建築物の日照障害等の指導要領）

90. プライバシーの配慮

- ・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。

地域ごとの地形的、歴史的、文化的特性を活かした良好な景観の形成を推進します。
(吹田市景観まちづくり条例及び景観法)

91. 地域への調和

- ・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。

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

- ・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

- ・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。

94. 重点地区指定に向けた協議

- ・計画区域や建設敷地がおおむね1 ha を超えるときは、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

- ・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

- ・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。

近隣住民が安心かつ安全に生活を送れるように配慮します。

97. 歩行者が安全に通行できる工夫

- ・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

- ・災害時の防災対策や緊急時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。

99. 防犯対策のための安心安全に配慮した整備

- ・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。