

(仮称) 吹田市藤白台 5 丁目計画

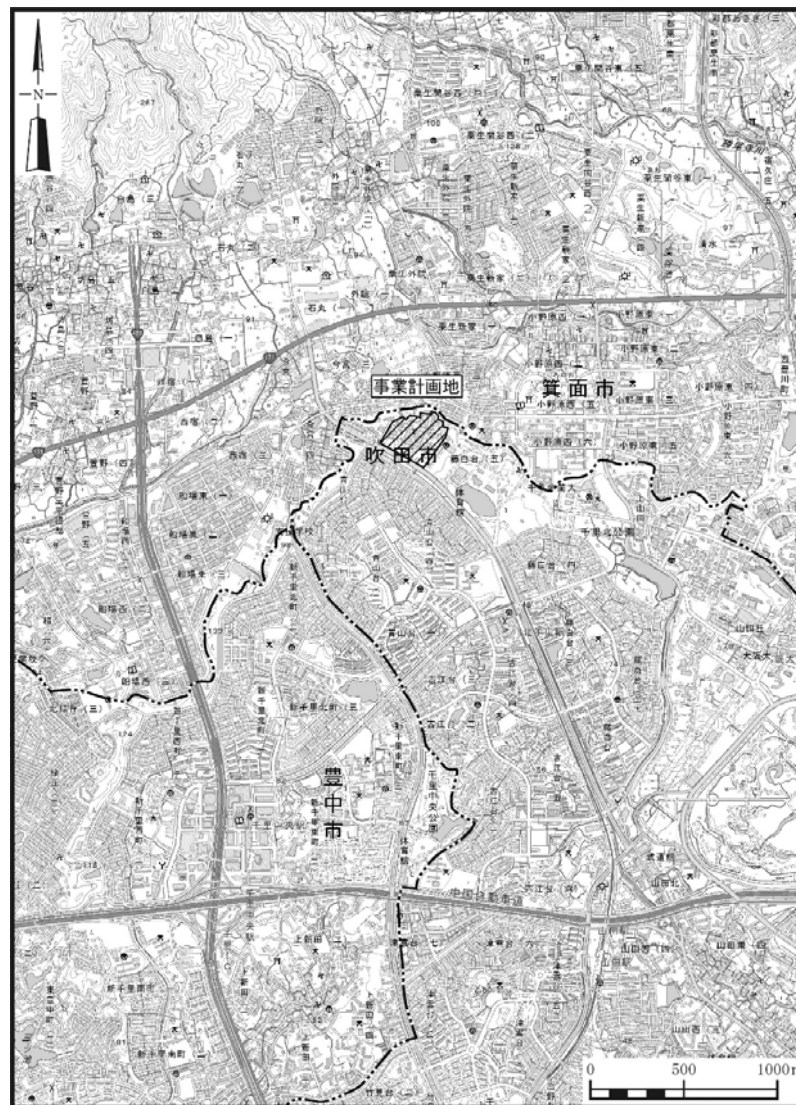
環境影響評価提案書について

1-1 事業の概要（提案書3-1～3-3頁）

事業計画地は、昭和52年（1977年）から令和元年（2019年）6月末までの期間、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、吹田市の北端部に位置しています。

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。

事業計画地は第一種中高層住居専用地域（提案書4-5頁）に指定されています。また、事業計画地周辺の道路の状況は、4-11頁、鉄道の状況は、4-13頁、周辺の環境の保全について配慮を要する施設の分布状況は、4-16頁、事業計画地及び周辺の現存植生は、4-85頁に示すとおりです。

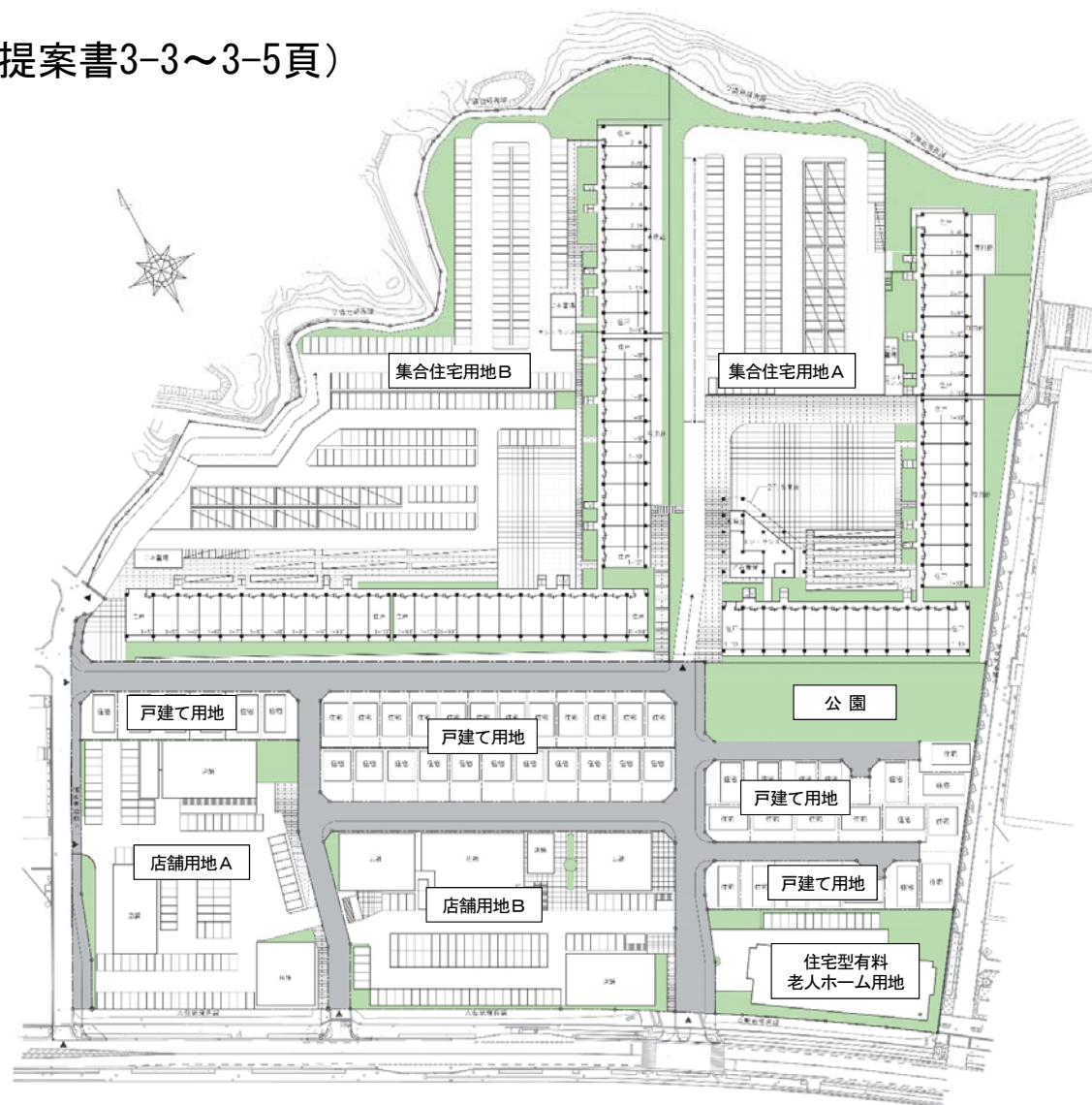


1-2 土地利用及び施設計画 (提案書3-3~3-5頁)

6.6haの事業計画地の北側に集合住宅(3.75ha、計664戸)、中央付近に戸建て住宅(0.75ha、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(0.24ha、87室)及び商業施設(1.1ha)を配置する計画です。

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	37,500	56.8	664戸、 保育所含む
戸建て用地	7,500	11.4	49戸
住宅型有料老人ホーム用地	2,400	3.6	87室
店舗用地	11,000	16.7	店舗駐車場含む
開発道路	5,600	8.5	
提供公園	2,000	3.0	
計	66,000	100.0	



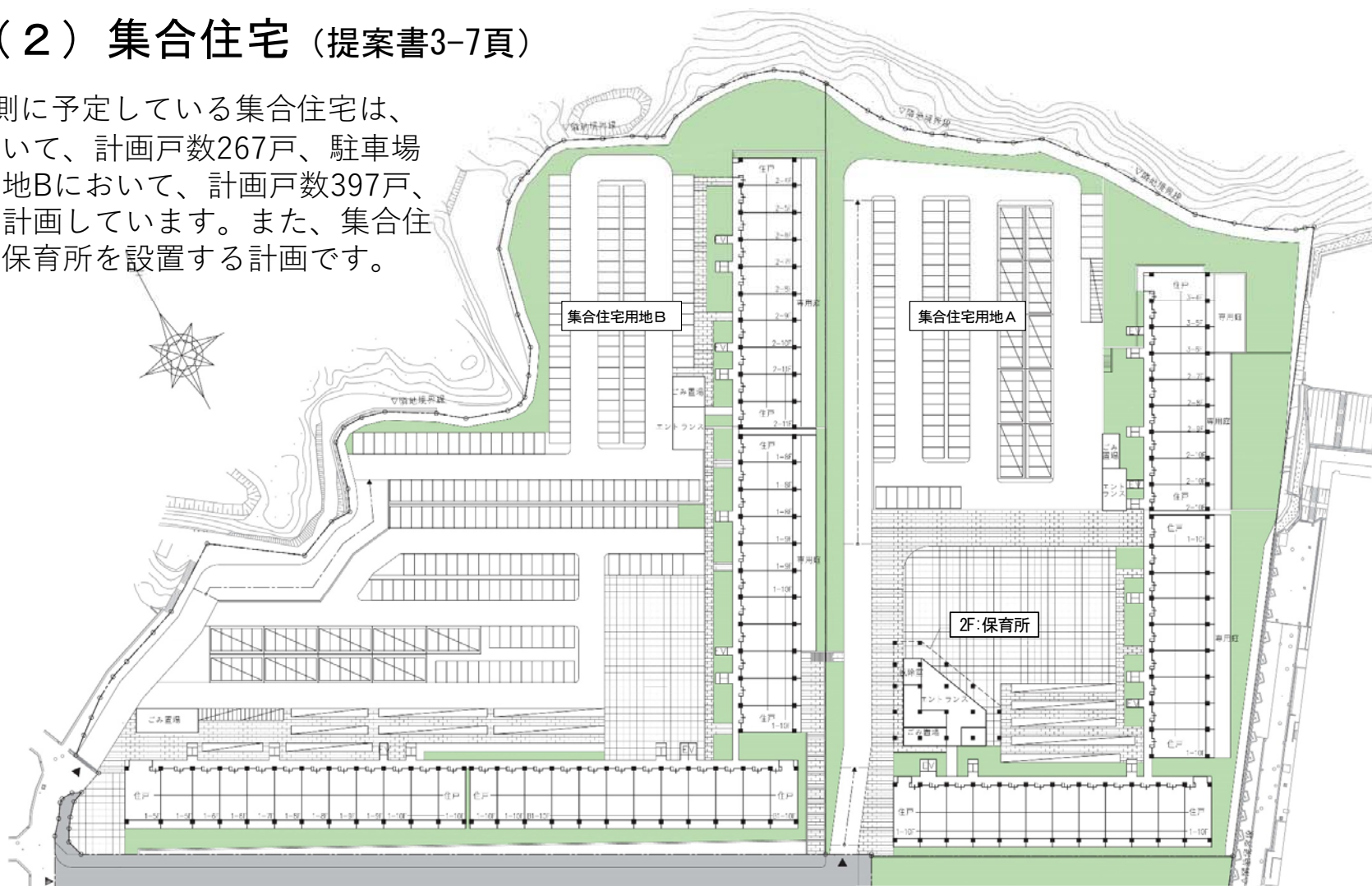
1-3 (1) 施設概要（集合住宅、住宅型有料老人ホーム、戸建住宅、店舗） (提案書3-6頁)

	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	R C造	R C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	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	各戸敷地面積 150.00～199.00 m ² 各戸延べ床面積 180.00～238.00m ² 各戸建築面積 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。

1-3 (2) 集合住宅 (提案書3-7頁)

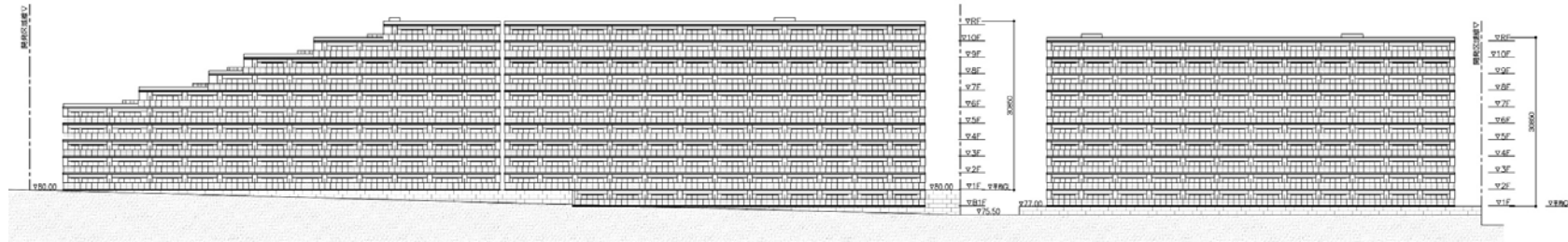
事業計画地の北側に予定している集合住宅は、集合住宅用地Aにおいて、計画戸数267戸、駐車場台数267台、住宅用地Bにおいて、計画戸数397戸、駐車場台数397台を計画しています。また、集合住宅用地Aにおいて、保育所を設置する計画です。



※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 施設平面図 (集合住宅)

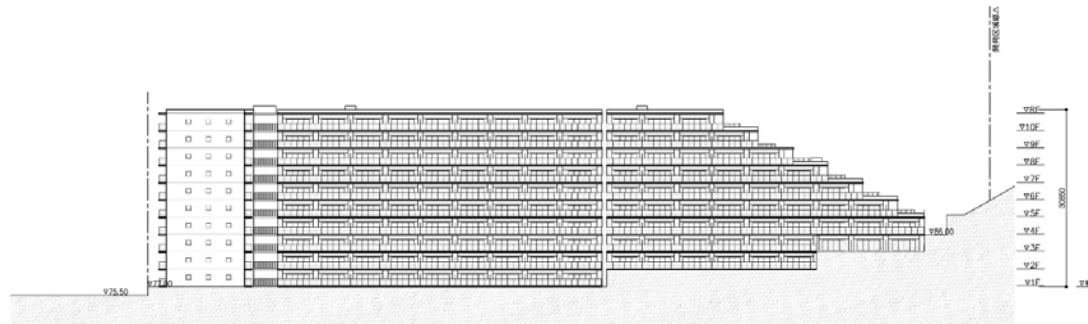
1-3 (3) 集合住宅立面 (提案書3-8頁)



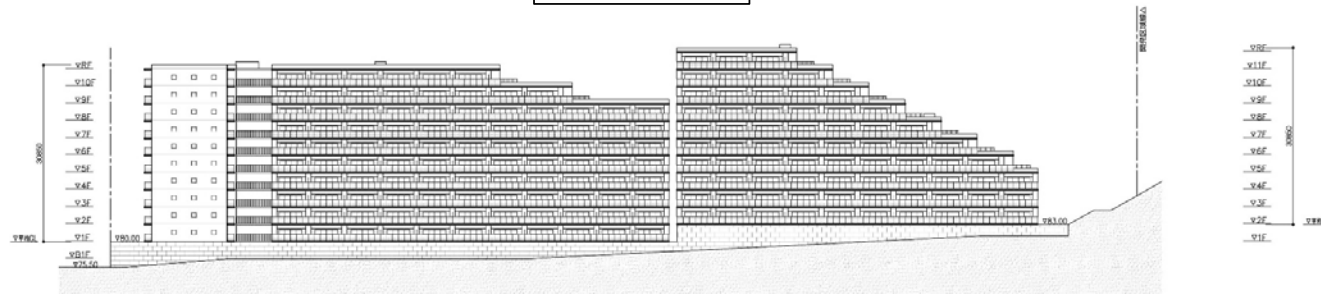
集合住宅B 南立面図

集合住宅A 南立面図

集合住宅の建物高さは、
30.85mを予定しています。



集合住宅A 東立面図



集合住宅B 東立面図

※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 施設平面図 (集合住宅)

1-3 (4) 住宅型有料老人ホーム (提案書3-10頁)

住宅型有料老人ホームは4階建て、建物高さ17.6m、駐車場台数14台、87室を計画しています。

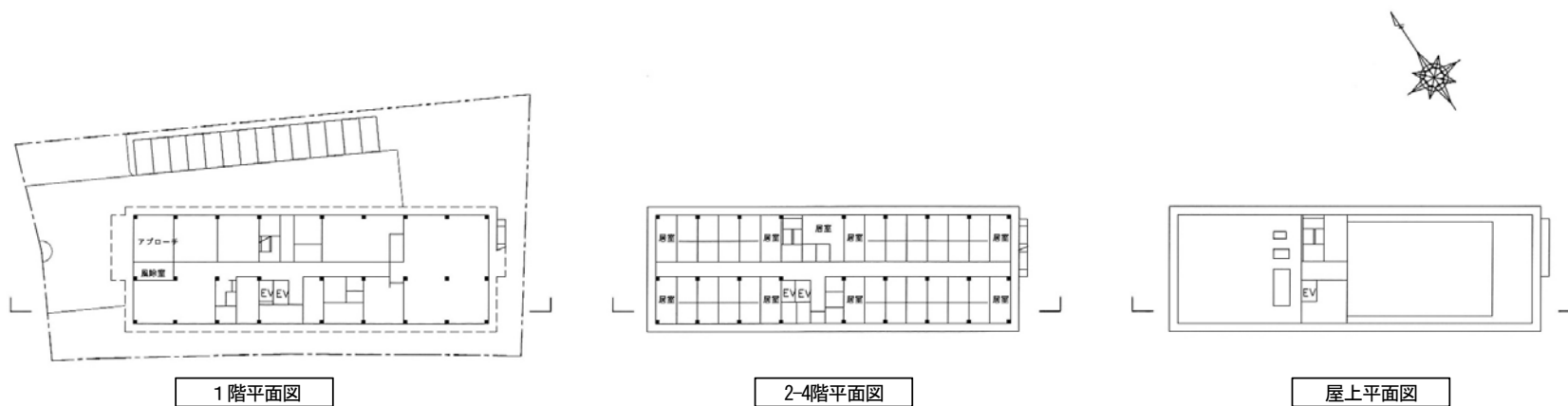


図3-5(1) 施設平面図 (住宅型有料老人ホーム)

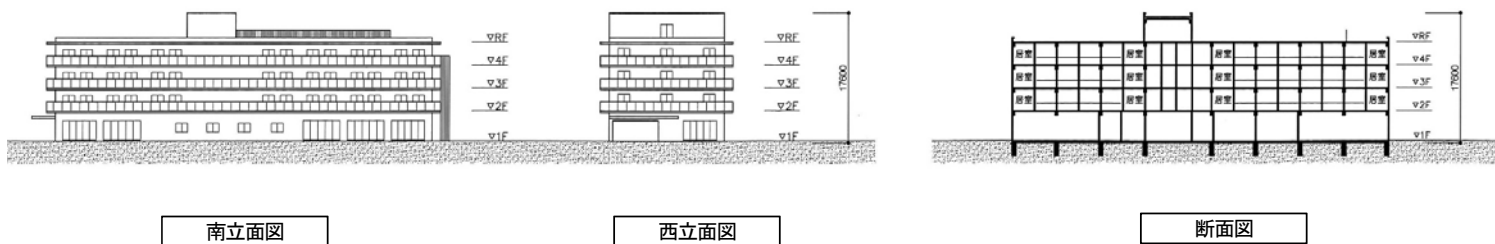


図 施設立面図・断面図 (住宅型有料老人ホーム)

※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。

1-3 (5) 店舗

用地Aにおいては、1階建て建物を3棟、駐車場100台を、用地Bにおいては、1階建て建物4棟、2階建て建物1棟、駐車場110台を予定しています。店舗内容はまだ決定していませんが、飲食、物販の他、クリニックモール等を検討しています。また、店舗の立面は、提案書3-12頁に示すとおりです。



※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 施設平面図 (店舗)

1-4 交通計画（供用後）（提案書3-14~3-15頁参照）

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。これらの主要な通行ルートは、右図に示すとおりです。また、事業計画地からの出入りは下図に示すとおりとし、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 事業計画地への出入り位置

千里けやき通りへの接続部で信号が設置されているのは、東側の1か所です。

また、東側と中央の出入口の間にバス停が位置しています。

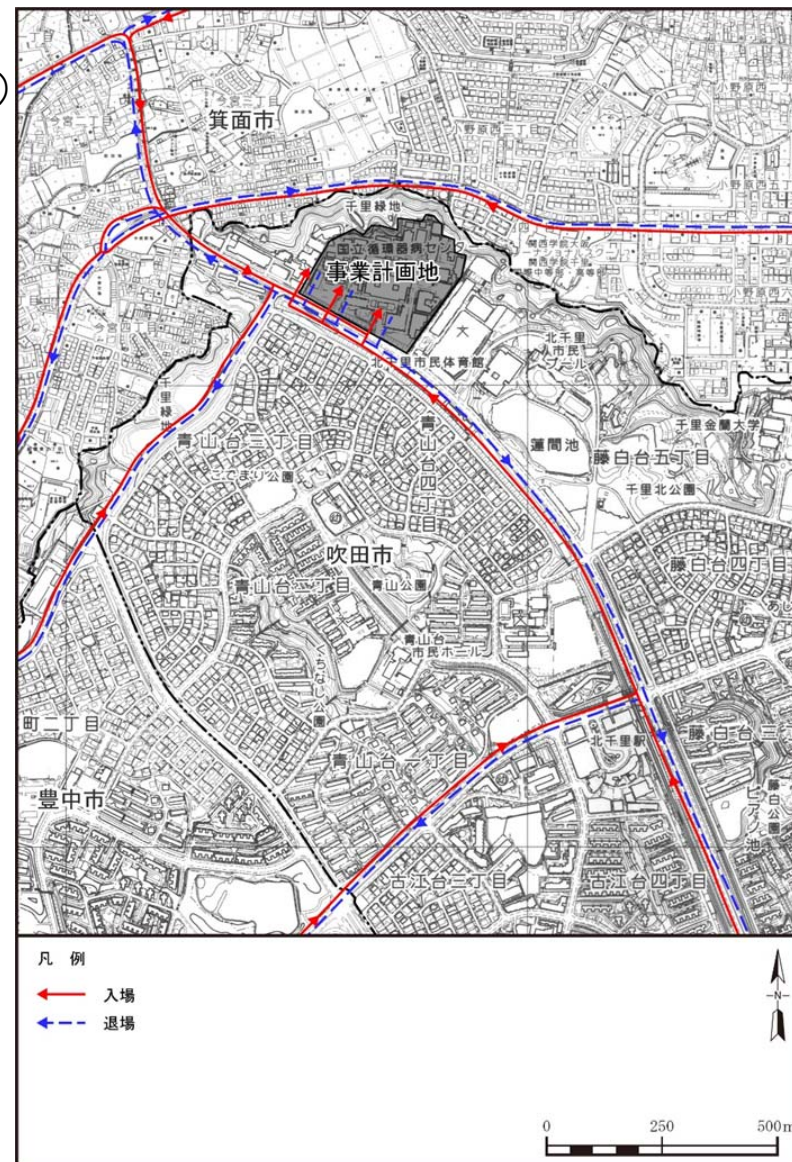


図 交通計画図（供用後）

1-5 その他 事業計画

- ・緑化計画、道路整備計画、給水計画、排水計画等の事業計画については、提案書3-13～3-16頁に示すとおりです。
 - ・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ます。
 - ・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。

2-1 工事計画

- ・工事計画については、提案書3-16頁に示すとおりです。また、工事工程は下表の通り。最初に開発工事のなかで造成工事を行った後、集合住宅、戸建て住宅、商業施設、住宅型老人ホームの建築工事を行います。全体工期は約4年6か月を予定しています。

表 工事工程

作業		年			1年目			2年目			3年目			4年目			5年目		
建設工事	開発工事	約54か月																	
	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																	

2-2 工事用車両について

工事用車両については、提案書3-16、3-17頁に示すとおりです。なお、主要走行ルートは右図に示すルートを設定しています。

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、通勤・通学等の歩行者や自転車の往来に配慮して、大型車両の入場については、8時半以降とします。なお、歩行者等の安全を考慮し、出入り口前に誘導員を配置する計画です。

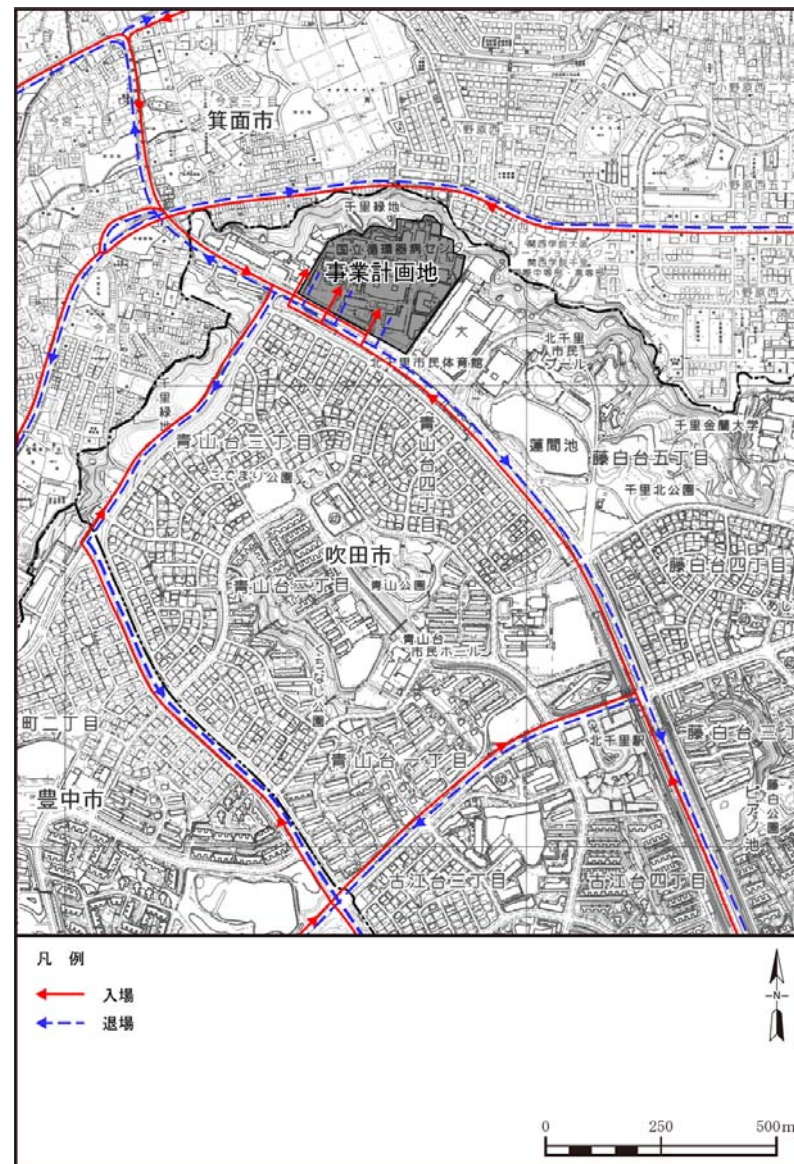


図 工事用車両主要走行ルート

3 環境取組方針（提案書5-4頁参照）

本事業における取組方針は、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

4-1 環境取組内容（工事中） 詳細については、提案書6-2～6-5頁参照

- 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とともに出入口前に誘導員を配置する等、事故防止に努めます。

4-2 (1) 環境取組内容（施設の存在、供用時）

詳細については、提案書6-6～6-9頁参照

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。
- ・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。）

② ヒートアイランド対策

- ・遮熱性舗装・保水性舗装等の採用、歩道や公園等での植栽帯設置及び屋上緑化・壁面緑化の導入に努めます。
- ・**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。

③ 自然環境

- ・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。

4-2 (2) 環境取組内容（施設の存在、供用時）

詳細については、提案書6-6～6-9頁参照

- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 安心安全
 - ・ 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。
 - ・ 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。

5-1 (1) 環境影響評価項目の選定

環境影響評価項目として選定したものは、提案書7-2頁に示すとおりです。

環境影響評価項目の選定にあたっては、本事業が吹田市環境まちづくり影響評価条例の対象事業の「住宅団地の建設」に該当することから、「住宅団地の建設」における環境影響要因について検討しています。また、事業計画地内において、小規模な商業施設を計画していることから、当該条例の「商業施設の建設」の環境影響要因についても検討しています。

表 環境影響評価項目選定表

目標	分野	環境要素	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	歩行者の往来
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			×							
		地盤	地下水位 地盤沈下、変状										
	騒音・振動等	騒音		○	○					○	○	○	○
振動			○	○					○	○			
低周波音									○	○			
人と自然とが共生する良好な環境の確保	人と自然	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				○	○						
快適な都市環境の創造	構造物の影響	景観					○	○					
		日照障害						○					
		テレビ受信障害						○					
	風害						×						
	文化遺産	文化遺産（有形・無形・複合）			×								
	安全	火災、爆発、化学物質の漏洩等							○				
地域社会	コミュニティ			○				○					
	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。

5-1 (2) 調査・予測項目から除外した環境要素

技術指針技術指針において、「住宅団地の建設」及び「商業施設の建設」により影響をもたらす可能性のある事項として例示された環境要素の内、本事業において影響はほとんどないと考えられることから調査・予測項目から除外した環境要素及びその理由は、7-3頁に示すとおりです。

- ・本計画地における商業施設は合計8棟、面積3,350㎡と小規模なものであり、この施設の供用により歩行者の行動が著しく増加する、歩行者の行動が大きく変化するというような「歩行者の往来」による影響や施設の供用による悪臭の影響はないと考えています。さらに近接する千里緑地から離れ、幹線道路沿いに位置することから施設の供用による動植物・生態系への影響はないと考えています。
- ・風害については、計画建物（集合住宅）は最高高さ30.85mであり、一般的に高層建築物とされる31m以下であること、また、事業計画地北側の千里緑地よりに配置することから、周辺への影響はないと考えています。
- ・文化遺産については、4-89頁の「事業計画地及びにその周辺における文化財の状況」に示すとおりであり、工事の実施による文化遺産への影響はないと考えています。

5-2 調査、予測の方法 (詳細については 7-4~7-14頁参照)

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、事業計画等をもと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。

5-2 調査、予測の方法（詳細については 7-4～7-14頁参照）

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	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。

5-2 調査、予測の方法（詳細については 7-4~7-14頁参照）

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。
	日照障害	○	○	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。

5-3 現地調査地点・範囲

提案書7-4～7-14に示す現況調査のうち、交通量、動植物・生態系、道路交通騒音・振動及び一般環境騒音・振動の現地調査地点は右図のとおりです。（提案書7-15頁参照）

- ・ 交差点交通量調査

事業計画地周辺の4交差点において、

平日・休日各1日、6時～22時の間、調査を実施します。

- ・ 動植物・生態系調査

事業計画地及び周辺において哺乳類、鳥類、は虫類・両生類、昆虫類、魚類・底生動物、植物相、植生について、調査を実施します。

- ・ 道路交通騒音・振動調査

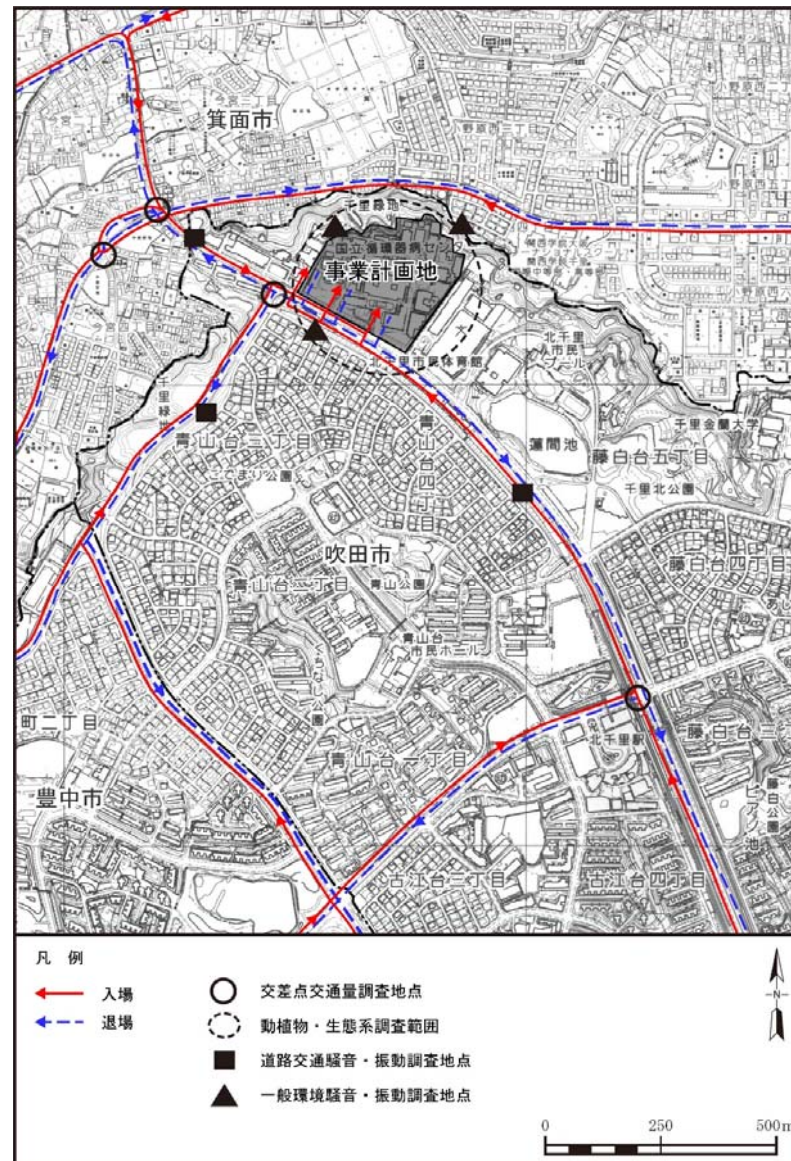
関連車両主要走行ルート沿道3地点において、平日・

休日各1日、24時間調査を実施します。

- ・ 一般環境騒音・振動調査（低周波音含む）

事業計画地周辺の3地点において、平日・休日各1日、

24時間調査を実施します。



現地調査地点・範囲図

5－4 評価の方法

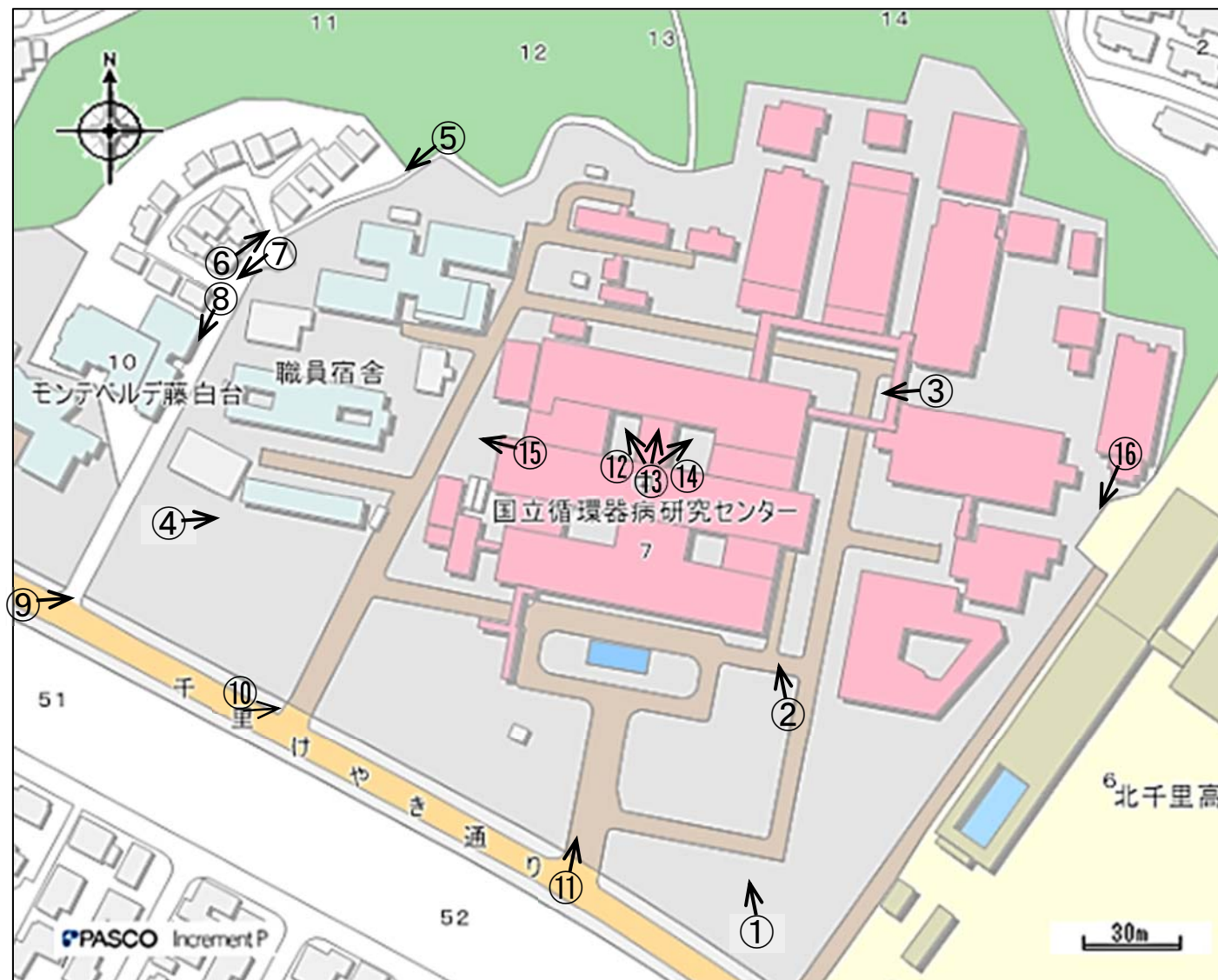
提案書7-16～7-18頁に示すとおり、各項目において、環境への影響を最小限にとどめるよう環境保全について配慮されていること、具体的な目標値（法、条令による基準や吹田市の基本計画による目標値）があるもの（大気汚染、悪臭、土壌汚染、騒音、振動、低周波音、動植物・生態系、緑化、人と自然とのふれあいの場、景観）については、その達成及び維持に支障をきたさないことなどについて評価を行います。

(仮称) 藤白台 5 丁目計画 現地状況写真

ドローンから撮影：①～④

地上から撮影：⑤～⑪

旧建物から撮影：⑫～⑯





⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



16

