

(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画に対する審査会委員等からの意見に対する事業者回答(1)

意見	回答
<p>希少植物の分布に関して吹田市民会議から情報をいただきました。開発地には希少植物は分布していないようですが、周辺には分布しているので、調査時に配慮いただく必要があるようです。環境調査にあたって吹田市民会議に連絡をとっていただき希少植物の分布場所を確認いただければと思います。</p>	<p>資料に記載の希少植物の分布場所は、事業計画地から千里けやき通りを挟んでおり、事業の影響が及ぶ範囲ではないと考えております。現地調査において分布場所付近に立ち入る必要が生じる場合には、吹田市民環境会議に確認した上で調査を実施いたします。</p>
<p>環境要素によって、「国循存在時」と比較したほうがよい点と「国循がない現状」と比較したほうがよい点がある。各項目において適切な方を選択し、その理由も明示すること。</p>	<p>解体工事は本事業の環境影響評価の対象外ですので、原則、解体工事後の状況が現状（事業実施前）となります。ただし、解体前（国循存在時）の状況が参考となると考えられる項目については、解体前の状況を示すことを検討します。</p>
<p>p. 3-3 西側道路に交通量が集中しないように、敷地内の動線を再考すること。</p>	<p>集合住宅Bの車両動線につきましては、藤白台1号線への出入口を事業計画地内の道路への接続2か所に変更、店舗用地の車両出入口を事業計画地内側にするなど事業計画を変更します。</p>
<p>p. 5-1 共同住宅についてはCASBEE A ランクを取得するとともに、ZEH-M を目指すこと</p>	<p>集合住宅においては、CASBEE A ランクの取得を目指しています。また、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するとともに、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するなど省エネ対策、地球温暖化対策を行います。</p> <p>ZEH マンションにつきましては、本計画の集合住宅規模は、日本エスコン・中電不動産にとって過去最大規模の分譲マンション事業になります。弊社も小規模マンションでのZEH マンションを今年、初めてお客様に引き渡すこととなります。5年後、10年後、15年後の品質管理、アフターサービスにおいて未知数な部分があること、また、現場管理において、約660戸という大規模案件であるゆえに、設計事務所の資料作成や、検査、現場建設会社の負担が膨大になることから、工程管理、商品の部分において、お客様に対して、事業主としての責任を考えると、リスクが高いと考えております。弊社としては、実績、経験を積んだのちに自信を持ってお客様に提供できるスキルをつけた段階において、大規模物件でのZEH マンションの認定に挑戦すべきと考えております。本件におきましては、前述した省エネ対策、地球温暖化対策を行い、これまでに経験のある断熱等性能等級4を取得し、環境負荷の軽減に努めたいと考えております。</p>

(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画に対する審査会委員等からの意見に対する事業者回答(2)

意 見	回 答
<p>p. 5-1 戸建て住宅全体でゼロエネルギーとなるよう ZEH 住宅の仕様や戸数割合を検討すること。</p>	<p>戸建て住宅における ZEH 住宅の仕様や戸数割合については、今後検討してまいります。</p>
<p>p. 5-1 歩行者・居住者・店舗利用者に対する暑熱環境対策（緑陰の形成、ミストの設置等）を行うこと。</p>	<p>事業計画地内においては、ヒートアイランド解析を用いて高温化抑制対策として効果的な植栽樹の配置など検討し、緑陰の形成を行います。</p>
<p>p. 6-1 省エネ機器の導入にあたっては、L2-Tech 認証製品の採用を検討すること。</p>	<p>省エネ機器の導入にあたっては、L2-Tech 認証製品の採用についても検討してまいります。</p>
<p>p. 6-1 商業施設においては、プラスチック製品の利用を抑制すること。</p>	<p>商業施設において、できる限りプラスチック製品の利用を抑制するよう啓発します。</p>
<p>p. 6-6 緑化計画については、敷地周縁部に緑地が少ないように思われるので、「国循環存在時」の緑地を考慮し、敷地の南側や東側にも緑地を設置すること。</p>	<p>事業計画地の南側や東側についても、「国循環存在時」の緑地を考慮し、緑化計画を策定します。</p>
<p>p. 6-7 敷地西端にごみ置き場を設置するのは西側住居への悪臭や騒音の影響があると思われるので十分に配慮すること。</p>	<p>集合住宅 B 用地の西側ごみ置き場につきましては、西側住居に配慮し、配置を変更します。</p>
<p>p. 6-7 計画地周辺には、千里緑地や千里北公園などの緑地が多い。面積の大きい計画地をどのように緑化するかは、周辺の生態系に与える影響も大きいと思われることから、評価書案では生態系への影響にも配慮した緑化という観点からの取組を検討、記載すること。</p>	<p>事業計画地内に緑化については、生態系への影響にも配慮した緑化という観点からの取組を検討し、評価書案に記載します。</p>
<p>p. 6-7 工事期間が長期にわたることから、工事期間中も特定外来生物をはじめとする外来種の侵入と繁殖を防ぎ、周辺緑地及び供用後の計画地内の生物多様性が保たれるよう留意すること。</p>	<p>工事期間中に外来種の侵入・繁殖の防除に努め、周辺緑地及び供用後の事業計画地内の生物多様性が保たれるよう留意します。</p>

(仮称) 吹田市藤白台 5 丁目計画に対する審査会委員等からの意見に対する事業者回答 (3)

意 見	回 答
<p>p. 7-2</p> <p>歩行者の往来による交通混雑・交通安全の項目が×となっているが、複数の商業施設や大規模な共同住宅等の建設が計画されていることや隣接して教育施設が存在すること等の地域の状況を勘案して、環境影響評価項目として選定し、調査予測評価を行うこと。また、その結果を踏まえ、歩行者や自転車の安全性に十分留意した交通計画とすること。</p>	<p>環境影響評価項目として、歩行者の往来による交通混雑・交通安全を選定し、予測評価を行います。また、予測の結果、必要に応じて、歩行者や自転車の安全性を確保するための対策を講じます。</p>
<p>p. 7-13</p> <p>商業施設の店舗営業時間が 7 時から 23 時までと計画されていることから、営業時間の前後 1 時間を含めた 6 時から 24 時までの交通量の調査予測評価を行うこと。</p>	<p>交通の予測評価は交通量のピーク時間帯を対象に行います。ピーク時間帯での予測結果が交通の状況に問題がなければ、ピーク時間帯以外においても同様と考えられます。通常、交通のピーク時間は朝夕の通勤時間帯になることが多く、6 時から 23 時の間に時間帯に含まれます。本事業計画における施設関係車両のピーク時間もこの時間帯に含まれることから、交通量の予測評価のための調査としては 6 時から 23 時までで十分であると考えています。</p>
<p>p. 7-13</p> <p>交通量調査が平日・休日各 1 回になっているが、調査時期の選定については、調査地域で交通量が最も多くなる時期を選び、選定理由を明示すること。</p> <p>また、雨天時の車両交通量増加についても、調査予測と対策を検討すること。</p>	<p>本事業計画地及び周辺地域は、都市部であり、季節による交通量の変動は少ないと考えられます。提案書においては、交通量調査を平日・休日各 1 回としておりましたが、平日 1 日と土曜・日曜各 1 日の計 3 日の調査を実施するとともに、国立循環器病研究センター存在時に実施された平日 1 日、休日 1 日の交通量調査の結果も活用します。なお、雨天時の交通量増加については、上記調査結果をもとに予測評価を行うことを検討します。</p>
<p>p. 7-13</p> <p>計画地西側の出入口は、現状の計画では集合住宅 B や店舗 A への車両のメイン出入口になる。その奥の限られた宅地への出入りしかない現状からの交通量の変化が著しいと思われるので、西側出入口をはじめ各出入口の想定交通量を明らかにすること。</p>	<p>集合住宅 B の車両動線につきましては、藤白台 1 号線への出入口を事業計画地内の道路への接続 2 か所に変更、店舗用地の車両出入口を事業計画地内側にするなど事業計画を変更します。変更後に藤白台 1 号線へ接続する道路につきましても、バリカー設置を検討し、関係課と協議します。</p>

(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画に対する審査会委員等からの意見に対する事業者回答 (4)

意 見	回 答
<p>【要約書6 ページ i. 廃棄物処理計画】について 「吹田市建設汚泥の自ら利用に関する指導要領」、「吹田市がれき類の自ら利用に関する指導要領」及び「吹田市建設工事における産業廃棄物の処理に関する指導要領」に基づき産業廃棄物の発生及び排出の抑制並びに再生利用等による減量その他その適正処理の確保」についての文言を追記して下さい。 下から6行目及び下から1行目の「～産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、」の後に「産業廃棄物管理票を交付し、」を追記して下さい。</p>	<p>ご意見のとおり追記します。</p>
<p>【要約書8 ページ(2) ③廃棄物等の抑制】について 「廃棄物の発生抑制、減量化に努めます。」を「廃棄物の発生抑制、減量化及び再資源化に努めます。」に変更して下さい。</p>	<p>ご意見のとおり変更します。</p>
<p>p.6-3 及び【要約書10、11 ページ】 項目26「アスベストの調査など」、項目27「アスベストの飛散対策」及び項目35「解体時の環境汚染対策」などに「解体工事はありません」となっているが、工期が空くためにアセスの対象ではないとはいえ、同じ事業者が実施していることから、以下のとおり修正すること。</p>	<p>—</p>
<p>【要約書10 ページ 項目26】【冊子p6-3 項目26】について 「解体工事はありません。」を「解体工事は環境影響評価の対象ではありません。 なお、現在実施中の解体工事においては、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。」に変更して下さい。</p>	<p>ご意見のとおり変更します。</p>

(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画に対する審査会委員等からの意見に対する事業者回答 (5)

意 見	回 答
<p>【要約書 10 ページ 項目 27】【冊子 p 6-3 項目 27】について</p> <p>「解体工事はありません。」を「解体工事は環境影響評価の対象ではありません。」</p> <p>なお、現在実施中の解体工事において、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。」に変更して下さい。</p>	<p>ご意見のとおり変更します。</p>
<p>【要約書 11 ページ 項目 35】【冊子 p 6-4 項目 35】について</p> <p>「解体工事はありません。」を「解体工事は環境影響評価の対象ではありません。」</p> <p>なお、現在実施中の解体工事においては、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。」に変更して下さい。</p>	<p>ご意見のとおり変更します。</p>
<p>大規模な開発は景観にあたる影響が非常に大きいため、景観まちづくり条例に基づく届出対象行為に係る手続きに関わらず、可能な限り早期の段階から、担当部局と景観に関する協議を行っていただきますようお願いいたします。</p>	<p>本計画については、早期の段階から、担当部局と景観に関する協議を行ってまいります。</p>
<p>資料 2-1 の環境影響評価提案書について、2 ページの 1-2 「土地利用及び施設計画」において、店舗用 A と店舗 B の間の開発道路の幅員は 9 m 以上が必要となります。歩道の配置計画については、関係室課と協議をお願いします。</p>	<p>事業計画地内の開発道路及び歩道の配置計画につきましては、関係室課と協議を行います。</p>
<p>府道 119 号及び新たに建設される開発道路について、交通量の増加が予想されるため、信号や右折レーンの設置による交差点の改良、歩行者や自転車の通行空間の確保等の検討を行うこと。また、公共交通への影響についても検討を行うこと。</p>	<p>交差点形状、信号、歩行者空間等の道路構造については、関係室課と協議し、検討します。</p> <p>また、バス利用者についての予測も検討します。</p>

(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画に対する審査会委員等からの意見に対する事業者回答 (6)

意 見	回 答
<p>新たに接続される道路の交差点について、府道119号から右折入場する自動車の待機により、渋滞を引き起こさないように検討をするとともに、自転車及び歩行者への巻き込み事故等の防止対策を徹底すること。</p>	<p>千里けやき通り（府道119号）と事業計画地の接続部については、交通解析を行います。 また、事業計画地への出入りの際の自転車及び歩行者への巻き込み事故等の防止対策について検討します。</p>
<p>店舗の出入口において、自動車が入場する際に起こる待機車両の影響により、府道119号で渋滞が発生する可能性があるため、その待機車両の影響を検討すること。</p>	<p>千里けやき通り（府道119号）と事業計画地の接続部については、交通解析を行います。</p>
<p>敷地西側に隣接している道路は、生活道路としての役割を担っているため、渋滞、混雑等の影響をもたらすことの無いよう配慮すること。</p>	<p>集合住宅Bの車両動線につきましては、藤白台1号線への出入口を事業計画地内の道路への接続2か所に変更、店舗用地の車両出入口を事業計画地内側にするなど事業計画を変更します。変更後に藤白台1号線へ接続する道路につきましても、バリカー設置を検討し、関係課と協議します。</p>
<p>緑化計画については、隣地の千里緑地等の既存植生に配慮しながら検討し策定してください。また、事業規模が大きいため、周辺のみどりに関する住環境に与える影響も甚大であると予想される。事業計画にあたっては、以前よりもより良い住環境となるよう、吹田市開発事業の手続き等に関する条例に定められた緑化率以上の緑化の推進に努めるよう検討すること。</p>	<p>緑化計画策定にあたっては、千里緑地等の既存植生に配慮するとともに、以前より良い住環境となるよう検討します。</p>
<p>当該地、吹田市藤白台5丁目125番地23（仮称）吹田市藤白台5丁目計画地は周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。ただし、工事等により遺構・遺物等が発見された場合は、現状を変更することなく、ただちに、文化財保護課に連絡し、指示を受けて下さい。</p>	<p>工事等により遺構・遺物等が発見された場合は、現状を変更することなく、ただちに、文化財保護課に連絡し、指示を受けます。</p>
<p>今回発行された『(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画環境影響評価提案書』につきましては、4-4 1 ページ掲載の「4 (2)地域の概況 ①社会条件 シ文化財」及び4-8 8 ページ掲載の「4 (2)地域の概況 ③環境の概況 k. 文化財」において記述に誤りが見られましたので、資料3のとおり訂正いただきますようよろしくお願いいたします。</p>	<p>ご指摘いただいた訂正箇所につきましては、記述元を再確認し、訂正いたします。</p>

(仮称)吹田市藤白台5丁目計画に対する審査会委員等からの意見に対する事業者回答(7)

意 見	回 答
<p>従来から藤白台地域においては、共同住宅の開発によって急激に児童数が増加しており、普通教室が不足する場合は校舎増築により対応してきている。また、藤白台3丁目の府営千里藤白台住宅建替え事業等による大規模開発が今後も予測され、藤白台小学校の児童推計においても教室数が大きく不足する見込みであり、増築する敷地についても苦慮している状況である。</p> <p>今回、藤白台5丁目国循跡地において共同住宅及び戸建て住宅を建設するにあたり、校区調整を行う必要があるものの、調整等には時間がかかる状況である。また、隣接校(青山台小学校)においても現在は教室に余裕があるものの、開発住戸すべてを一度に対応することはできず、教室数の確保には一定年数がかかることから、吹田市教育委員会とよく協議を行うべきと考える。</p>	<p>ご意見の内容につきましては、吹田市教育委員会と協議を行ってまいります。</p>
<p>児童、生徒数が急激に増加することがないような住宅供給スケジュールの計画を求める。</p>	<p>ご意見の内容につきましては、吹田市教育委員会と協議を行ってまいります。</p>