

## 審査会(平成28年12月21日)における意見の概要及びこれに対する事業者の当日の回答と補足説明

No.	項目	意見の概要	当日の回答	補足説明
1	事業計画	完売した後のメンテナンスはどうなっているのか。ガイドラインを作られているが、入居者がそれを守るかどうかはわからない。それとも後は吹田市と住民にお任せということか。	ガイドラインを作成し、コンセプトや土地の規制等を説明し、ご理解いただいた上で購入していただくという認識です。ガイドラインでは、ハード面とソフト面の指針となるものを示し、ご理解いただいた上で購入していただくので、これらを十分に理解して生活されていくものだと考えています。	<p>継続的な街並み形成についてのご懸念、ご助言に対しまして、本事業における街並み形成の方法を整理し資料2-1に示しました。ここに示しましたように、本事業計画地は千里山西風致地区であり、さらに用途地域として高度地区に指定されており、建築物の形状や緑化については、一定、担保されます。</p> <p>また、ご意見も考慮しながら都市計画法に基づく地区計画、景観まちづくり条例に基づく景観形成基準について、協議を行っています。</p> <p>加えて、本計画地では、より丁寧に分かりやすく、まちづくりにあたって考えたこと・工夫したことや、住宅同士が相隣関係に配慮することでまち全体の環境をよくできること、ハード面だけでなく、このまちで暮らすために気を遣っていただきたいこと、このまちならではの暮らしの楽しみなどを表わした事業者策定のガイドラインを宅地購入者に対して周知させて行きたいと考えています。</p>
2	事業計画	メンテナンスには関与しないということか。	今後、リフォーム等の相談があれば、我々が作成したガイドラインに沿った形で提案させていただくことはあり得ると思います。	
3	事業計画	ソフトウェア面でのメンテナンスというのはどうか。	購入された後のメンテナンスということに関しては、事業者としては具体的なものはありません。ただ、ガイドラインの暮らし編の中で、ここではまだ骨子ですが、これを充実させ、これらをご理解いただくことでソフト面も実行されてくると考えています。	
4	事業計画	ガイドラインの方も更新され、地域の住民の方々と共有されるということか。	これは、販売時のガイドラインです。最終的には、ここに新たな自治会ができるので、ガイドラインで理解を求めた住民さんで、新たな自治会を作ってください、公共施設の維持管理は市の管理ですが、住民さんにできるようなことはガイドラインを基に共有し自治会が発足していく、そういう流れを導いていきたいという思いはガイドラインにも含まれています。	
5	事業計画	資料13のところで、ソフト面の丸(○印)が他事例に比べ少ないと思う。デベロッパーとしては、作った後のことはなかなか言いにくいというのはわかるが、高品質なものをいつまでも保つ、あるいは人の入れ替わりによる宅地の分割の問題なども起こってくると思うが、タウンマネジメントや協定的なものなど、具体的な話は出ているのか。	タウンマネジメントの会社というのは考えていません。土地の分割や突拍子もない色の家が建つというのは懸念事項としてありますが、この計画地は風致地区であり、最低敷地面積が150m <sup>2</sup> 以上や木を何本植えてだとか、緑化率20%以上確保することなどということがあるので、それを遵守していくということは、懸念されるようなことは既になく状況だと考えています。	
6	事業計画(景観)	景観について、事業者でガイドラインを設けているが、そのあとは居住者任せになっているように思う。いきなり住みだして、誰かが旗を揚げてやりましょうという人はなかなかいないと思う。他事例でも景観法に基づくエリアを決めてルール作りをしている事例や、ある程度軌道に乗るまで管理会社を設けて世話をするというところもある。環境アセスでやるべきなのか、景観部局さんの方で景観アドバイザーが入ってご指導されるのか、住宅仕様をどのくらいの水準で作っていくのかというふうにかかってくると思う。景観の質を持続的にどう担保していくのか。	(都市計画室) 開発事業の終わった後の持続的な担保をどうしていくかということですが、今後、事業者とは地区整備計画や景観形成地区などといったルール作りの協議を行い、一定のルールのもと景観面に対して縛りをかけていくということ、今後協議を進めていきたいと考えています。	

審査会(平成28年12月21日)における意見の概要及びこれに対する事業者の当日の回答と補足説明

No.	項目	意見の概要	当日の回答	補足説明
7	事業計画	HEMSは、時代とともに相当変わってくる言葉だと思うが、今ここで想定してるHEMSはどういった内容を考えているのか。	今、実際に大林新星和不動産の方で販売している住宅につけているHEMSを想定しており、一般の広告でもあるように、ご自宅で使われているエネルギーや電気代を見える化していくということで考えています。	弊社では、現時点の他物件では、一例として資料1-3に示すようなHEMSを採用しています。HEMSの内容としては、居住される方ご自身への省エネ支援といったものが中心となっています。本事業においても同様なものを想定しています。ただし、ここにお示ししたパンフレットの内容は、現時点の一例であり、本事業の販売時点では、製品性能等の変更もあるので、実際のものとは異なったものとなります。
8	事業計画	雨水貯留施設について、資料7で、例えば、長時間雨が降る場合には、浸透枮として耐えることができるのか。浸透枮なので、入ってきたら出ていかないとけない。下水道に放流されるということだが、1時間ごとに80m3を超えた場合は、必ず何らかの形で除去しないと水が溢れ出すことが予想される。大雨の場合はどうなるのか。	浸透枮の目的は、一般的には流出抑制ですが、今回はできるだけ地表に還元するという目的があり、浸透枮の、雨が降るピークのうち5mm/時間の部分を浸透する効果に着目して設置するもので、それ以上の雨については、当然、公共下水道に流れるような構造になっており、ここで溜まるなど、浸透枮の機能が損なわれるということはありません。流れ出た水については、雨水流出抑制施設で防災対策するという流れになっています。	——
9	事業計画	かなり雨が降った時には、かなりの水が道路面に流れていく状況になってしまうということか。	一旦、浸透枮に集水し、そこで公共下水の管につなげるため、特に道路に流れ出るといった構造ではありません。	——
10	事業計画	各戸に容量が平均して80m3の浸透枮をつけるということだが、水の流れなどを考えると、この場所は大丈夫だが、この場所は難しいのではないかと、場所により違いが出てくると思うが大丈夫か。	各宅地毎で、一つの流域、一つのエリアとなるため、各宅地の面積が広ければ流れる量も多くなりますが、今回の計画では、平均160m2であり、その差はあまりないため、平均的に同じ流域の面積で浸透させていくという考えです。宅地内に設ける雨水浸透枮は、雨水排水対策として設けるものではありません。雨水排水対策としては、雨水貯留槽を設けて公共下水道に流していきます。浸透枮については、垂水神社関係者からの要望で、開発後も現況と雨水浸透に変化がないようにするためのものです。	——
11	事業計画	盛土はどこから土を持ってくるのか。汚染土を持ってくると降雨時に土に含まれる汚染物質が流出して問題になる可能性もある。	評価書案3-18ページに造成平面図、3-19ページに造成計画断面図を示しています。土工計算では、場内バランスを取って事業計画地の外には出さないような設計にしているので、事業計画地内の土を外に出さずに盛土するという考えです。	——

審査会(平成28年12月21日)における意見の概要及びこれに対する事業者の当日の回答と補足説明

No.	項目	意見の概要	当日の回答	補足説明
12	事業計画	資料12がわかりやすいと思うが、北部の右上あたりにあるオレンジの道路と並行した向かいにある、一番東部の道路と西部のピンク色の集会場の1cm、2cm北のところの道路の2箇所が×になったら、北部25%の地域にはたぶん緊急車両は入れないということではいか。最初に見たときの直感から、北部への緊急車両の導入がすごく過酷に見えていた。2本つぶれたところで到達できないという可能性があると思ったのだが、各戸に対する緊急車両とかのパスウェイ(経路)の分析はされているのか。右上の道路ができたときに、随分改善されると思うが、そのあたりの何か分析したような話はあるのか。	街区計画の中で、第2期工事の部分のちょうど中間に歩車共存道路があり、その右側に円山公園があり、今は車が通れない状態ですが、ここを拡幅し、緊急車両の出入口の一つと考えています。それと、集会所のところ、名神高速側道からと、垂水1丁目、江坂の方からで3箇所と考えています。	——
13	事業計画	個別のブロックで色々な想定をされて道路というのが出来上がっていると思うが、メインの思いとしては、北東部の道路ができたときにリスクがすごく低くなるということが数字として出てくると良いと思う。	地元の意見で、北東部の道路の話が出ていますが、地元としては逆に、北部の地域の道が狭いため、違法駐車車両が停まっていたら緊急車両が通れなくなるということで、今回の開発地では6.7mあることから、計画地側からの活用を期待されています。 この件については、見解で示している通りであり、検討中です。 地元の方は、一応緊急車両は通れるような、平常時は人と自転車というご意見です。	——
14	事業計画	資料12で、オレンジの道路は何があっても通れないところなのか、このオレンジの歩行者専用というのは。うまくやれば通れるということはないのか。	緊急車両の事業計画地への進入は、円山公園からの入口と幹線道路の名神の側道からと江坂側からです。一方、中央公園の東側に防火水槽を設けますので、緊急車両が中央公園東側へ搬入・侵入することを想定しています。そういうことで、中央公園に接するオレンジ色の部分と円山公園へ抜けるオレンジ色の部分については、緊急車両も通れる構造で考えています。	——
15	事業計画	まちの名前は決められているのか。愛称でも何でもいいが、300戸と非常に大きなニュータウンになるわけだから、その名前がとても大事だと思う。住んでいる方が自分たちのアイデンティティを持てるような、なおかつそれが価値を生み出していく、あるいはエネルギーとなるような、住まい手が何か自分たちでやっていこうという気にさせるような名前を考えてもらえるといいと思う。	——	本事業は、アセス対象事業であることから、これまで検討を加えてきた事業計画を、委員の方々のご意見を踏まえ、また地域住民のご意見も参考として、さらに具体化して計画を決定していきます。 このような流れにおいて、まちの名称は、計画の内容がさらに固まった段階で、販売チームや広告代理店などとも協議し、アピールポイントやキャッチコピーなどと関連付けてネーミングしていきたいと考えています。なお、今後さらに1年程度を要すると想定しています。決まりましたら、事後調査の報告時等を利用して、ご報告させていただきます。

審査会(平成28年12月21日)における意見の概要及びこれに対する事業者の当日の回答と補足説明

No.	項目	意見の概要	当日の回答	補足説明
16	温室効果ガス・エネルギー	資料13の高効率設備システムということで、ここではエネファーム等と書かれているが、先進事例で、こういった家の外につけるこういうものに対して騒音や低周波といった問題が起こっていないのかについて、少し調べてもらいたい。少し懸念をしている。	——	弊社では、現時点の他物件では、一例として資料1-4に示すような家庭用燃料電池を提案しています。資料1-4によると、騒音値は37~49dBです。 住宅プランの提案時には、施主自身の住宅や隣地に既に建築済みの住宅がある場合など、リビングルームの位置関係を考慮し、さらに設置する室外機の向きも検討したものとしています。 このような提案、設置により、これまでのところ、弊社において騒音等の苦情の発生はありません。 なお、ここにお示したパンフレットの内容は、現時点の一例であり、本事業の販売時点では、製品性能等の変更もあるので、実際の提案商品は異なったものとなります。
17	温室効果ガス・エネルギー ヒートアイランド現象	資料13,14で埼玉県の場合が出ていますが、大宮市というのは今はなく、さいたま市になっている。大宮市があった頃の古いデータということか。統一すること。	修正します。	修正したものを資料1-5に示します。
18	ヒートアイランド現象	資料15で、結局のところどうされるのか。昼間の地表面温度が約5.2℃上がるということで予測されているが、これに対する対策は、12.5-23ページの下にいくつかある中の対策をされるということか。	ご意見の通り、数字上ではこの表にあるとおりですが、ヒートアイランド対策としては、まち全体として、保水性舗装を可能な限り採用するという事で協議しており、この効果は数字にはできませんが、ヒートアイランド対策になるのではないかと考えています。	——
19	ヒートアイランド現象	ヒートアイランド対策として書き加えていただけるとすれば、例えばクールルーパーや、イメージハンプのところにクールペーパー、遮熱性舗装はやらないと書かれているが、そういったものを入れることで温度が下がるのではないかと思う。対策するとすると、そういう方を書いた方が効果的だろうと思う。対策としてこれでいいのかというのを感じた。	貴重なご意見、ありがとうございます。	本事業における主要なヒートアイランド対策としまして、自転車・歩行者専用道路と歩車共存道路に対して、吹田市の灰溶融スラグ入り保水性ブロック舗装を採用します。 なお、ご提案のイメージハンプにつきましても、保水性ブロック舗装をご提案しておりましたが、管理部局による維持管理の面から、採用は困難となりました。また、公園に先進技術の打ち水ペーパーを計画しておりましたが、管理部局による維持管理の面から、採用は困難となりました。このため、こちらにつきましても同様の保水性ブロック舗装を採用します。 今後、宅地内におきましても、風の取り込みや緑陰効果を利用するなどのヒートアイランド対策を講じることを検討します。

審査会(平成28年12月21日)における意見の概要及びこれに対する事業者の当日の回答と補足説明

No.	項目	意見の概要	当日の回答	補足説明
20	騒音	資料21の4ページ目の表で、名神からの騒音レベルの予測値について、現況の予測値と供用後の予測値とは変わらないから良いということだったが、表に示されている供用後の予測値をみると、一般の環境基準を上回っている。例えば、50mのところでは51.8dBというのは、今回住宅が建てられる付近の値なのか。	ここに示す数字は、名神からの寄与レベルの現状と供用後における値で、現状の騒音レベルに対して計画後においてもほとんど変わらないということです。これらは、事業計画地内の値です。	環境基準の評価範囲について考えますと、「道路に面する地域」の環境基準の評価範囲は、一律に決まっているもの、『自動車騒音常時監視マニュアル』のP.5では、「自動車の運行に伴う騒音が支配的な音源である地域」は、道路に面する地域を面的に評価する場合に限り、道路端(道路境界)から50mにある全ての範囲とされています。よって、50m地点についての環境基準は、道路に面する地域の基準が適用されるものと考えております。また、前回の審査会でお示した資料21p4(資料1-6)において、供用後の50m地点では名神高速道路を走行する車両の平均走行速度が80km/hの場合は昼間51.8dB、夜間48.2dB、平均走行速度が100km/hの場合は昼間53.7dB、夜間50.1dBとなり、環境基準(昼間60dB、夜間55dB)を下回る結果となります。
21	騒音	今までなら、住宅地ではないから環境基準を超過していてもそれほど影響がなかったかもしれないが、今後、住宅が建てられる場所において環境基準を超過しているという値になっているので、宅地の環境基準を考えると、これでいいのか。	環境基準については、昼間が55dB、夜間が45dBであるので、この場所においては環境基準を満足しています。この基準は、一般地域の環境基準です。	しかし、50m以遠では一般地域のA類型の環境基準(昼間55dB、夜間45dB)が適用され100m地点までの範囲では、一部、一般地域の環境基準を超過する範囲もあります。なお、供用後の100m地点では名神高速道路を走行する車両の平均走行速度が80km/hの場合は昼間45.2dB、夜間41.7dB、平均走行速度が100km/hの場合は昼間47.1dB、夜間43.6dBとなり、環境基準(昼間55dB、夜間45dB)を下回る結果となります。
22	騒音	この街区に建つ住宅については、50mのところ、夜間でも52dBや53dBあり、かなりうるさいと思う。各戸対策として、防音性・遮音性を高めるような、二重サッシなどを検討されていたが、建売ではそれでもいいが、建築条件付き宅地ではどのように対策されるのか。	事業計画地内で騒音が懸念される宅地については、販売していく中で、そういう場所であるということをご説明した上で、販売していくことを前提にしています。条件付き宅地についても、そのような場所であるということ、ガイドラインやまちのコンセプトを含めて考えた場合、住宅仕様としても防音対策を含めたような仕様のモデルプランを提案していくことを考えています。	いずれにしても、名神高速道路からの影響を受ける宅地があるとの認識を踏まえ、そのような宅地の購入者に対しては、そういう場所である旨の説明します。また、宅地購入者に対しては、建売或いは条件付き宅地を問わず建物の仕様について説明をします。
23	騒音	ガイドラインの件だが、騒音防止計画というのが、このまちづくりの中でどう位置づけられているのか、というのが書かれていない。書きにくいことかもしれないが、立地的に高速道路の横であるから、お住まいになる方は騒音のことを気にされているはずであり、それに対してこのまちはどう考えているという姿勢や設計上の工夫や検討というのを、まちづくり編のところ、あった方がよいと感じている。	—	ガイドラインの詳細は現在検討中ですが、本計画では、名神高速道路に面するゾーンを「見晴らし公園」とし、騒音に対する緩衝帯にするとともに、築山や植栽帯を設けることとしています。ご意見を参考に、まちづくりにあたって考えたことや工夫したことについて、ガイドラインのまちづくり編への記載を検討します。

審査会(平成28年12月21日)における意見の概要及びこれに対する事業者の当日の回答と補足説明

No.	項目	意見の概要	当日の回答	補足説明
24	緑化	資料16の主な植栽予定樹種一覧と資料17の12.12-5ページの植栽予定樹種というのとはかなり違っているが、資料16に差し替えるということか。	資料17の表12.12-7に載せている樹種は、植物の調査結果を基に、その中から植栽樹種として流通している樹種を挙げ、調査上、こういったものが植栽の予定樹種として考えられるというものを示しています。これに対して、資料16の方で示している樹種は、実際に計画上どのような木を植栽するかという樹種であり、資料16に示す樹種で、今、植栽樹種の検討をしているところです。	
25	緑化	資料16の例えばモミノキとかは、多分気候に合わないと思う。メタセコイヤやセンペルセコイヤ、ラクウショウなどは、かなり樹高が高くなる。手入れをどうするのかということまで考えて植栽計画を立てているのか。 また、中木種でシマトネリコが入っているが、野生化する可能性があるの、できるだけ避けてほしい。 もう一つ、資料17の12.12-4ページで、「良好な周辺樹林と調和する緑の形成」のところ「動物の餌となる実や樹液を出す樹種を植栽すること」と赤字で追記しているが、動物とは何を想定しているのか。	実のなる樹種に寄って来る動物としては、主に野鳥を想定しており、周辺樹林との連続性を活かしたいと考えています。それから、樹液に寄ってくるカブトムシやチョウ等を想定しています。	前回の審査会資料16の植栽予定樹種は、公園の管理局と協議を行い、地域住民の方に長く愛着をもっていただける公園計画上の工夫も踏まえ、配置など環境面に配慮することにより管理局として維持管理上問題がないと判断いただいた樹種を選定し、記載しております。 今後さらに、頂いたご意見も参考にして、管理局と協議を行い、丁寧に樹種を選定していきたいと考えています。 なお、シマトネリコにつきましては、公園への植栽樹種とはしないよう検討します。  また、生物多様性につきまして、昆虫類の現地調査結果を参考に、周辺に生息する動物を想定し、動物の餌となる実や樹液を出す樹種の植栽を考えておりますが、ご意見を踏まえ「周辺樹林と調和する緑の形成」のところは、以下に示しますように評価書の記述としては、最初に書いてあった文章にします。 「事業計画地周辺の良好な樹林地の構成種を中心に用いることによって、生物多様性に配慮し、地域の景観と調和する緑を形成する。」
26	緑化	樹液を出すといっても、林みたいにすると寄ってくるだろうが、単木的に植えると寄ってこないと思う。 どういうつもりでかはわからないが、「周辺樹林と調和する緑の形成」のところは、最初に書いてあった文章の方が良いと思う。	参考にさせていただきます。 周辺に生息する動物を参考にした方が良いということで考えました。	
27	緑化	公園とかでは高木も必要だと思うが、できるだけ高木になるものは周辺にある樹種を使ってもらいたい。	ご意見を参考に、植栽計画を詰めていきたいと思っております。	
28	景観	無電柱化について、検討されているということで、以前の審査会よりも一歩進んだということは評価できるが、まだ検討中ということで、検討が終わるまで審査会は続くのか、それとも審査会は見届けずに終わって、後はお任せなのか、審査会の担保をどうするのか。	(環境政策室) 市長意見書の中で盛り込む、あるいは事後調査の報告書の方でそれを見ていけるということもあり、事業者の感覚でいつごろまでに決まるのかということ、事業者の見解も聞きながら、最終的なところは次回の審査会までにはっきりさせておきたいと考えています。但し、必ずしも確定しないと審査会が終えられないということではないと思っています。	—

審査会(平成28年12月21日)における意見の概要及びこれに対する事業者の当日の回答と補足説明

No.	項目	意見の概要	当日の回答	補足説明
29	景観	全面的な無電柱化を予定されているということだが、電力や水道、ガスを一体化した本格的な共同溝方式の無電柱化を考えているのか。それとも、よくあるように、歩道の下に電流ケーブルだけを埋設するような安易な方法で考えているのか。	今、全地域無電柱化の検討を行っています。電気だけでなく通信、有線等無電柱化で共同溝という形で協議しています。ただ、そういう形で、事業性としてできるかどうかというのは精査中です。	—
30	景観	無電柱化した場合、街灯は別途街灯、照明等を設置するという考えなのか。あるいは、住民協定等で門柱の設置と夜間の一定期間の点灯を義務付けるような形で照度を担保するという形もあると思うが、どのように考えているのか。	防犯灯については、吹田市の街灯の基準があるため、基準に添った照度を確保し、共同溝の無電柱化となるため、一つは独立柱で街灯を建てるということで検討しています。もう一つの案として、門柱を街灯とする案が挙がっていますが、道路管理者からは門柱を街灯とすることでは、街灯としての基準を満たす担保が得られないとの指摘がありましたので、今後は、街灯の基準を満たす独立柱で協議していきたいと考えています。	—