（仮称）吹田円山町開発事業に係る住宅戸数に関するご報告

大林新星和不動産株式会社

(仮称)吹田円山町開発事業環境影響評価書（平成 29 年 6 月）（以下「評価書」という。）における住宅戸数は、304 戸として予測評価を行いました。しかし、最終的に、303 戸として吹田市開発事業の手続等に関する条例（以下「開発条例」という。）に基づく協議を終え、開発許可申請することになり、評価書の作成に向けて実施した 304 戸での予測評価とは、1 戸の差が生じることになりました。

このことについて、経緯及びこの 1 戸の減少よる環境影響評価への影響について検討を行いましたので、ご報告致します。なお、検討の結果につきましては、以下のとおりであり、各環境要素に及ぼす影響に変化がない又は減少するものと考えております。

１．経緯

(仮称)吹田円山町開発事業における住宅戸数は、(仮称)吹田円山町開発事業環境影響評価提案書（平成 27 年 10 月）（以下「提案書」という。）作成時点では図 1 に示すように約 300 戸で計画しており、開発条例の手続きの開始において 299 戸となりました。(仮称)吹田円山町開発事業環境影響評価書案（平成 28 年 9 月）（以下「評価書案」という。）は、図 2 に示すように環境負荷が大きいと考えられる 300 戸と設定し、安全側として予測評価を行い作成しました。

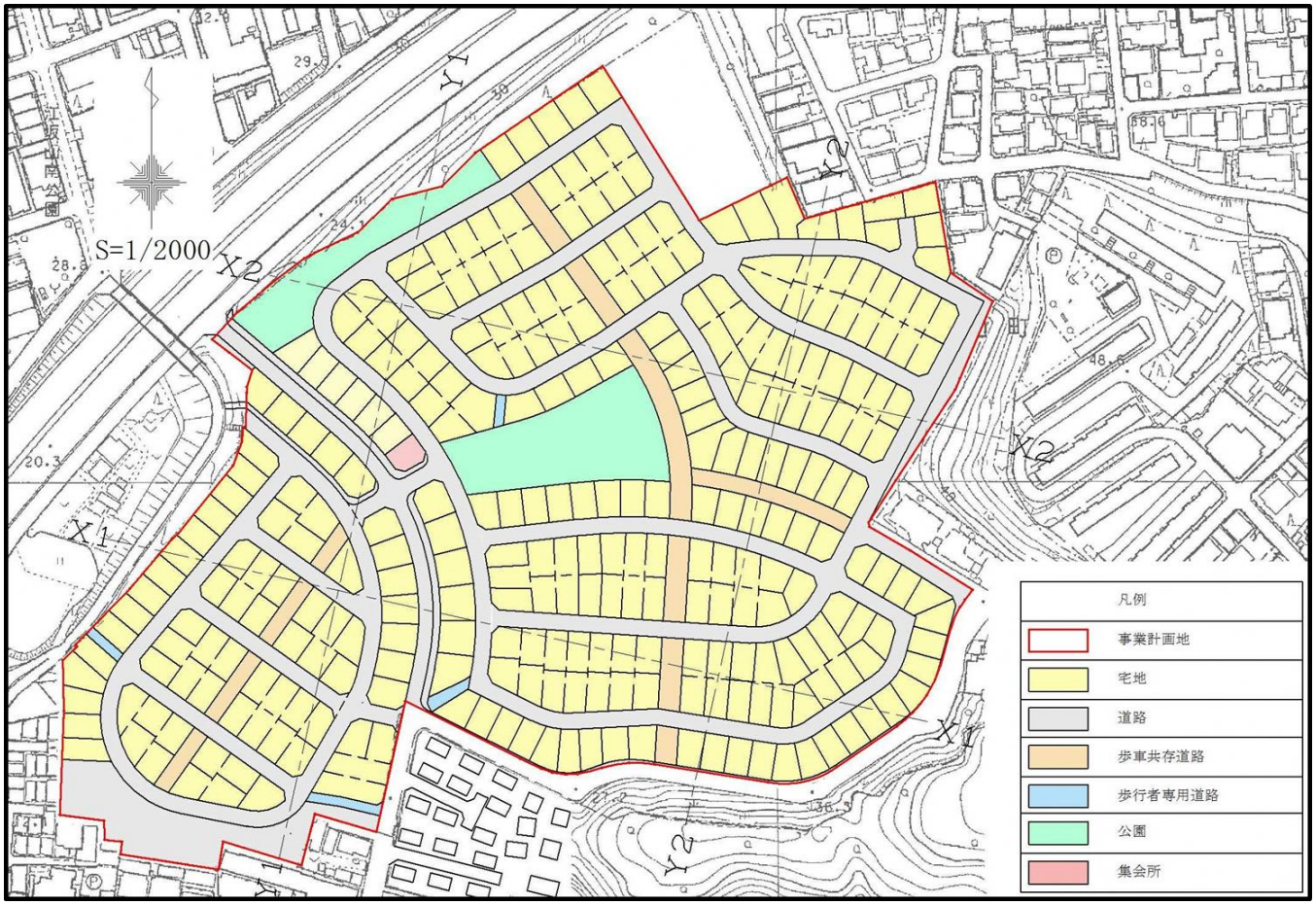

図１　提案書記載の土地利用計画図

図２　評価書案記載の土地利用計画図

その後の経過により、計画地南西部の用地について、図３の※１に示す下水道用地と計画していたところが、開発条例に基づく協議により、面積が縮小したことから、一部を２区画の宅地とする計画となり、また、図３の※２に示す消防用地と計画していたところが、同協議により、消防用地ではなくなったことから、これについても２区画の宅地とする計画となり、合わせて４区画増加する計画となりました。この時点で開発条例に基づく協議では 303 戸の計画として協議を行っておりましたが、評価書の作成においては、同評価書案作成時と同様に安全側の考えから、304 戸として予測評価を行いました。

最終的に、303 戸として開発条例に基づく協議を終え、開発許可申請することになり、評価書の作成に向けて実施した 304 戸での予測評価とは、１戸の差が生じることになりました。このため、この１戸の減少による環境影響評価への影響について検討を行いました。その結果につきましては、以下の「２．１戸の減少よる環境影響評価への影響について検討の結果」に記載のとおりであり、各環境要素に及ぼす影響に変化がない又は減少するものと考えております。

なお、事後調査計画書につきましては、今後事業を実施していくうえでの実数である 303 戸を建築戸数として、提出しております。

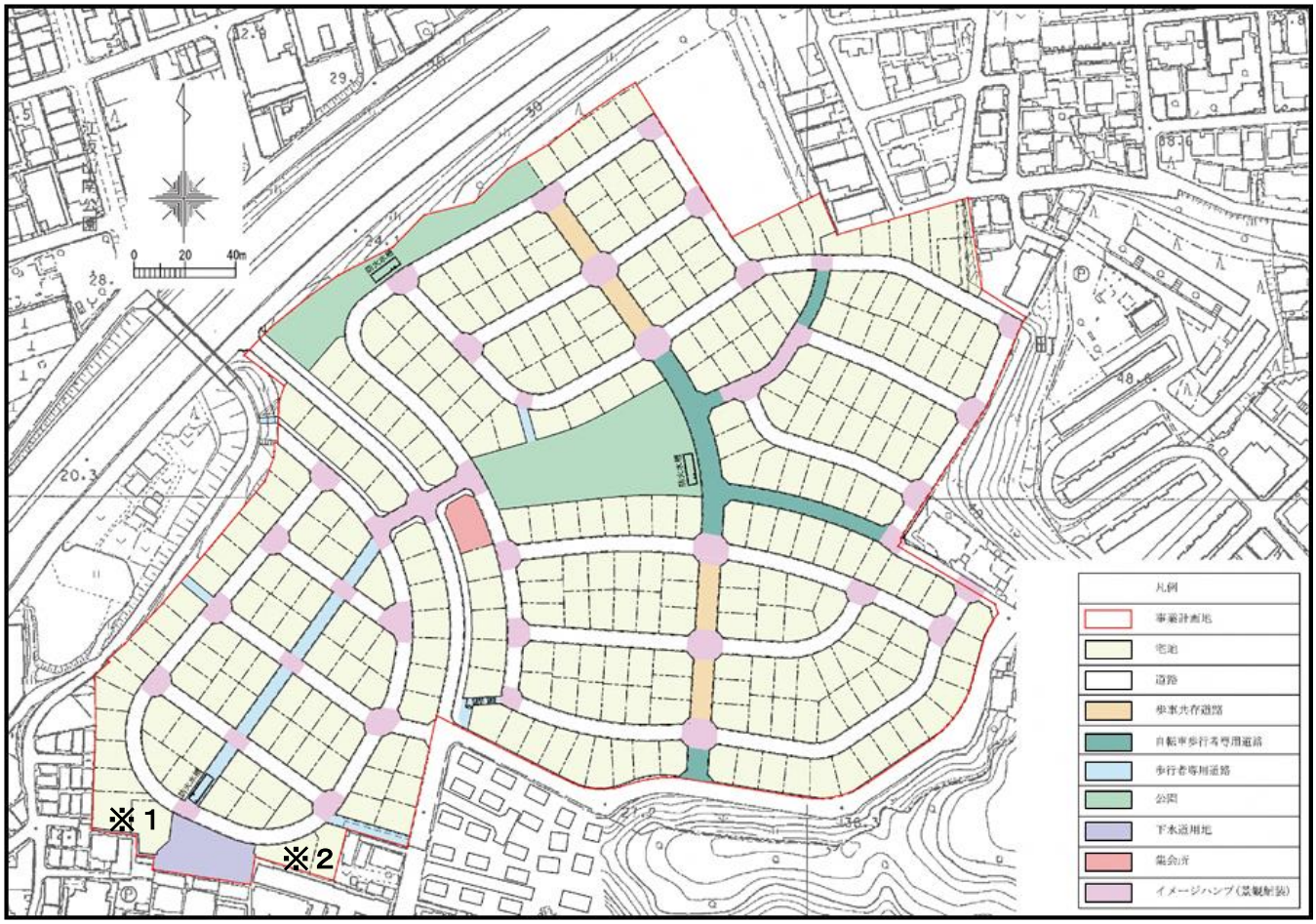

図３　評価書記載の土地利用計画図

２．１戸の減少よる環境影響評価への影響について検討の結果

①工事中への影響

住宅戸数が１戸少なくなることに伴う土木造成工事等の工事計画自体に変更はありません。また、工事量としては住宅１戸分の建築工事量が減少することになります。このため、各環境要素（廃棄物等、大気汚染、悪臭、土壌汚染、騒音、振動、動植物、生態系、人と自然とのふれあいの場、文化遺産、コミュニティ、交通混雑、交通安全）に及ぼす影響については、変化がない又は減少するものと考えております。

②存在、供用後への影響

(1) 環境要素(温室効果ガス・エネルギー、廃棄物等、大気汚染、騒音、交通混雑、交通安全)への影響

住宅戸数が 1 戸少なくなることに伴い、CO_2 排出量については 4.3 t-CO_2/年/戸減少し、1,314.3 t-CO_2/年、家庭から発生する一般廃棄物の発生量については約 1.8kg／日減少し、537kg/日、休日の自家用車の発生集中量については 2 台減少し、574 台/休日となります。その結果、温室効果ガス・エネルギー、廃棄物等、大気汚染、騒音、交通混雑、交通安全の各環境要素に及ぼす影響については、減少するものと考えています。

(2) 環境要素(ヒートアイランド現象、動物、植物、生態系、緑化、景観)への影響

住宅戸数が 1 戸少なくなることに伴い、緑化面積の減少が考えられましたが、土地利用計画の各区分（宅地、道路、公園等）の面積は、開発条例に基づく協議で使用していたものと同様の住宅戸数が 303 戸の土地利用計画図で算定していたことから、各区分の面積に変更はなく、緑化面積も変更はありません。また、ヒートアイランド現象における人工排熱による熱負荷量は、住宅戸数が 1 戸少なくなることに伴い、1.8kWh/日/戸減少し、544.8 kWh/日となります。このため、ヒートアイランド現象、動物、植物、生態系、緑化、景観の各環境要素に及ぼす影響については、変化がない又は減少するものと考えています。

(3) 環境要素(安全、人と自然とのふれあいの場、コミュニティ)への影響

住宅戸数が 1 戸少なくなることに伴い、計画人口が 3 人/世帯減少し、909 人となりますので、安全、人と自然とのふれあいの場、コミュニティの各環境要素に及ぼす影響については、減少するものと考えています。