

吹田市環境影響評価審査会（平成 30 年度第 2 回）会議録

日時：平成 30 年 9 月 27 日（火）18：00～20：00

場所：吹田市役所 低層棟 3 階 研修室

出席者

委員：山中会長、近藤副会長、井ノ口委員、小田委員、武田委員、松井委員、宮崎委員、米田委員

事務局：中嶋部長、道澤次長、佐藤室長、楠本参事、丸谷主幹、永井主査、林係員

連絡調整会議：市民自治推進室 大川室長、地域環境課 林課長、環境保全課 高島課長、都市計画室 大塚参事、開発審査室 金沢参事、総務交通室 野口参事、奥村主査、土橋主任、総務予防室 山田参事、文化財保護課 西本課長

事業者：株式会社 LIXIL ビバ

大和ハウス工業株式会社

株式会社リスペクト

21 世紀商業開発株式会社

株式会社 CE サポート

大林新星和不動産株式会社

株式会社大林組

傍聴者：なし

内容：1 開会

2 （仮称）SVH 千里丘新築工事【諮問】

[審議事項]

3 （仮称）SVH 千里丘新築工事

（1）環境まちづくり影響評価条例手続き進捗状況について

（2）環境影響評価提案書について

（3）住民等の意見について

[報告事項]

4 （仮称）吹田円山町開発事業

（1）環境影響評価事後調査年次状況報告について

（2）国土交通省補助事業「サステナブル建築物等先導事業（省 CO₂ 先導型）」の採択結果について

<次第 1 開会>

事務局（楠本参事）

本日は御多用のなかお集まりいただき、誠にありがとうございます。ただ今より、吹田市環境影響評価審査会の開催をお願いしたいと存じますので、よろしく願いいたします。

まず、本日の審査会委員の出席状況でございますが、15 名のうち、8 名の委員の出席をいただいております。したがって、審査会開催の成立要件を満たしていることを御報

告いたします。

続きまして、本日の傍聴希望につきまして、御報告させていただきます。本日の傍聴はございません。

(配付資料の確認)

<次第2 (仮称) SVH 千里丘新築工事【諮問】>

(本件に係る提案書の審議について審査会に諮問)

<次第3 [審議事項] (仮称) SVH 千里丘新築工事>

会長

先ほど吹田市から(仮称)SVH千里丘新築工事に係る環境影響評価提案書について、審査の諮問を受けましたので、委員の皆様のご審議をよろしくお願いいたします。

提案書の審議では、環境影響評価の計画等についての審議をしていくこととなりますが、本日が初めての審議となりますので、まず事務局から、審議の流れと審議事項について説明させていただきます。また、次第3(1)手続きの進捗状況についても併せて説明をお願いします。

事務局(林係員)

(資料1をもとに説明)

会長

ありがとうございます。

ただ今の内容について、御質問はありますか。よろしいでしょうか。

それでは、(2)の提案書になりますが、こちらについては、本日出席の事業者であります株式会社LIXILビバさんから説明をお願いします。概ね30分程度でお願いします。

株式会社LIXILビバ

こんばんは。本日は、弊社の出店計画に対して審査会を開催いただき、誠にありがとうございます。

当社はさいたま市に本社がありますホームセンターでございまして、今札幌から佐賀県まで92店舗、創業41年になります。大阪府内には今4店舗ございまして、2011年の寝屋川を皮切りに、東大阪、大阪ドーム、和泉市と4店ございまして。

弊社のホームセンターと言いますのは、親会社が昔のトステム、今はLIXILという会社になってございまして、住宅建材を扱っている会社でございまして。そのグループの中で、小売をやっています。建材関係を中心に、末端の最終消費者に届けようということで、ビバホームという屋号でホームセンターを商っております。

弊社の考え方としましては、地域の零細の工務店を支援していこうということで朝6時半から開店してございまして、生活館という日用品・雑貨を生活者に販売するのは9時からオープンという形でございまして、その中でも特に地域貢献という考え方の中で、ね

じ、釘、板1枚からも工務店さんに売っていこうという会社でございます。

また、防災ということで、今92店舗あるんですが、30行政と地域の防災協定を結んでおります。万が一のときの資材供給、大阪ですと、和泉市、寝屋川市、大阪市、また隣なんですけれども伊丹市と防災協定を結んでおります。また、警視庁とか各警察とも、資材の供給、一時帰宅困難者や災害に遭われた方の避難所として活用してもらうことができます。千葉県のちはら台では、橋が落ちると陸の孤島になってしまうような地域がありまして、そちらについてはヘリコプターの離発着所として緊急時には使おうということで登録して、ヘリコプターのヘリポートとして使えるような形となっております。また、災害時に自家発電があるところでは携帯の充電設備や、貯水タンクがありますので飲料水として地域の方に使っていただく、また、トイレも使えない方に対して開放していく、という取組を今やっております。地域のコミュニティダイアログということで、各地区、自治会とか行政とか消防とか警察関係や学校関係、身体障害者の支援センター等に集まっていただいて、地域にどうやって貢献できるかという部分を今各店舗持ち回りで、年間に約9店舗くらい開催しております。

そういった形で、今回こちら吹田市さんにも出店という経過がございます中で、地域に貢献できる、また地域に愛される、また生活やいざというときに役に立つようなお店づくりを目指しておりますので、ぜひ今回貴重な意見をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

株式会社 CE サポート

株式会社 CE サポートの●●と申します。私のほうから説明させていただきます。

それでは、お手元の提案書に沿って説明させていただきたいと思っております。

まず1章と2章は省略させていただきまして、5ページを開いていただけますでしょうか。

まず、事業の名称、(仮称) SVH 千里丘新築工事とありまして、SVH は「スーパービバホーム」の略でございます。

事業の規模でございますけれども、敷地面積が 29,321.98 m²、延床面積が 13,729.04 m²、建物高さが 12.23m、ただし塔屋看板を含めた最大高さは約 20.1m、駐車場は約 560 台とさせていただきます。

事業計画地の場所ですけれども、6ページの図を見ていただけますでしょうか。左上、北西側に万博記念公園、そしてエキスポシティ、そしてガンバのスタジアム、それらの右下、南東側に位置しております。

土地利用計画ですけれども、8ページを見ていただけますでしょうか。こちらのピンク色で塗っているところが建築物、施設棟となっております、薄い水色の楕、こちらが駐車場となっております。駐車場の間にある緑色のところが緑地、それと敷地の外周のところにある緑の部分が緑地となっております。外周部分の緑地につきましては、9ページのところを見ていただきますと、こちらが現状の土地利用なんですけれども、ほぼほぼ現状の緑を残していくという計画としております。

続きまして10ページ、表 3.3-3 が建築計画の概要ということで、先ほど申し上げましたように、下から2行目、駐車場台数が約 560 台、そして駐輪場台数が約 270 台としてござ

います。

営業時間につきましては、6時15分から20時45分とする計画でございまして、そのうち駐車場の利用可能時間は6時から21時としてございます。

想定利用客数につきましては、平均的な休日1日あたり約8,500人を想定してございます。

緑化計画につきましては、先ほど申し上げましたとおり、可能な限り事業計画地内に残存する樹木を有効に活用するとともに、低中高木による立体的な緑地を形成し、緑に包まれた施設としてまいります。

緑化率につきましては、高木緑化等を実施することにより、吹田市条例の緑化率16%を上回る20%以上を確保していくという計画としてございます。また、植栽、先ほど申し上げました駐車場緑化、そういったところに視認性の高い箇所への効果的で魅力的な緑化について検討していくというところでございます。

11 ページ、建築物の平面図ですけれども、こちらに青のライン、A-A、B-B、C-C と断面図のラインとなっておりまして、13 ページ、14 ページ、15 ページがそれぞれ断面図、立面図となっております。

交通計画ですけれども、こちら現地の写真を用いて説明させていただきます。

こちらの斜線を引いているところが計画地ですけれども、基本的にはこの道路、通称あおば通りという道路ですけれども、こちらからのお客様がメインと考えてございます。北側から来た車は、こちら（計画地北）の交差点で入って北側の出入口から施設に入る。南側から来た車は、こちら（西）の丁字路で曲がって、さらにこちら（南）の丁字路で曲がって、南側の道路から入る、という想定をしております。あと、こういった市道にもラインを設けてるんですけれども、基本的にはこちらのルート（南、東からのルート）についてはこのあたり（南東）にお住まいの方々が利用されるだろうというところで、ルートとして設定してございます。基本的にはメインはこちら（あおば通りから）になっております。

動線計画は以上でございまして、交通の対策といいますか計画としましては、特にこちら（南西）に大きいマンションがあり、また南側の出入口のこちら（南）側に住居が張り付いているということで、先日の意見交換会でもこちらの意見が非常に多く出されました。本事業としましては、今こちら（南西）の計画地側に歩道がございませんので、こちらに歩道を設置していく。あと、この部分（南）について、少し道路を拡幅していくような計画で考えていく、というところで考えています。あと、このあたり（東）に小学校がございまして、どうしても先ほど申し上げました6時15分からの営業ということで、通学時間帯と被ってくるというところで、そのあたりもこちらの出入口を利用する時間帯についても、例えば通学時間帯は北側だけにするとかを検討していく、というところで考えてございます。こちら住宅地図なんですけれども、先ほど申し上げましたように、施設の周りのいわゆる保全対象といいますか、住宅地としましては、こちら（南）にすぐ面したところに住居があるというのと、ここ（南西）に大きなマンションがある。そして、ここが出入口なんですけれども、ここ（東）に小学校がある。あと、あおば通り沿いのこのあたり（北）にも住居がありまして、そのあたりに配慮していく必要があるというところでございます。

そして、こちら（西）が高低差がかなり、道路が低くて、こちら（東）にいくにつれて坂になって上がっていくような地形になっていまして、このあたり（東）から見ると全体的に施設が見渡せるカットになるんですけれども、今日も先日の現地見学会でもこのあたりをずいぶん見ていただいたんですけれども、その状況はこのようになっております。手前の空き地の部分は別の土地で、ちょうどこの法面の下に降りていくところからが今回の計画地になっております。奥側に見えるのがゴルフセンター、手前が MBS の建物となっております。北側の出入口をここに計画しているんですけれども、このあたり（北）からこっち（計画地）方面を見たカットなんですけど、ちょうどカーブになっているところで、このあたりの駐車場のところに北側の出入口を設けていくようなかたちで考えています。このへんは特に住居とかもなく、非常に見通しもよく、出入口としては特に渋滞や交通安全といった面でもあまり心配ないのかなというふうに考えています。これが反対側、（坂の）上から見たところですよ。これが今ゴルフ場のエントランスの建物です。

次にこちらが、先ほどから申し上げております南側の出入口のところを、この丁字路から住居側を見たカットなんですけれども、このフェンスが切れているところ、このあたりに南側の出入口を今回検討しております、こうして右手にこのようなかたちで住居が張り付いている、というところですよ。また、やはり坂道、上り坂になっていて、さらにカーブしている、見通しも悪いということで、そういった意見が意見交換会でも非常に出されておりました。これに対しましては、このあたり（南）の道路の幅を広げていくとかいうかたちで見通しの確保を検討していく、というところで考えております。こちらが、この丁字路からこちら（北）を向いたカットになっておまして、右手が計画地になります。今、この部分（南西）が歩道がなくて、非常に地元の方も危ない、ここに歩道がほしいというような強い要望がございまして、今回の計画ではこちら（南西）の敷地をセットバックして歩道を設置していく。幅としては、こちら（道路反対側）と同じくらいの幅の歩道を設置していく、というようなところで、交通安全、地元の対応といえますか、そういったところを検討していくところですよ。こちらが、今の丁字路を反対向きに見た図ですよ。こちらが、この丁字路（あおば通り）、ここもやはり意見として、車が混む。こちら（南東側）に徳洲会という病院があって、それができてからこのあたりも混むようになったという御意見がありまして、その交差点なんですけれども、今の角度が下から上といえますか、こっち（南）向きに見てる角度になっているんですけれども、こちらに歩道がなくて、見た目にも非常に危ないようなかたちで、ここに歩道を設置していくような形で考えています。これが今の右側のほうをみたカットですよ。これが今、夕方くらいの時間帯で車が混みあっているような時間帯ですよ。これがその反対側ですよ。この法面が計画地でございまして、この法面は残していくという計画ですよ。こちらが先ほど申し上げました、もう一つメインとなるこちら（北）の交差点になります。これを上から下に見ている、計画地のほうから出てきてあおば通りに合流するようなかたちですよ。非常に道路の周辺も広くて、見通しがいい。こちらがあおば通りから北側を見たかたちですよ。これが丁字路、あおば通りから北側ですよ。そして、反対側ですよ。

それでは、提案書のほうに戻っていただいて、18 ページ、カの排水施設計画ですけれども、こちら汚水と雨水を別々の管渠系統で分流式で排除し、汚水は公共下水道へ、雨水は

公共用水域である三条川へ放流するとなっているんですけれども、こちら申し訳ありません、三条川に合流するのはもう少し先の話でございまして、放流先としては薄谷水路というのが正確になりますので、このあたりまた評価書案で修正していきます。

廃棄物処理計画につきましては、工事中に発生する廃棄物は産廃の許可を有する処理業者に委託して適切に処理していく。供用中の廃棄物については、可能な限り削減・リサイクルに努めていくものとし、事業系一般廃棄物は吹田市の収集計画に従って分別していく。そして、吹田市の運搬委託業者に収集・運搬を委託していく。産廃については、先ほどと同じように、許可を有する委託業者に委託して適切に処理していくというところでございます。

19 ページからが工事計画でございまして、このあたりは一般的な既設構造物の撤去工事ですとか、あと土木造成工事、建築工事となっているんですけれども、20 ページ、工事車両の通行ルートにつきましても、基本的にはあおば通りからの進入・退出と考えてございます。21 ページの表 3.3-4 造成土量ですけれども、切土・盛土を概ねバランスさせていくというところで計画しております。22 ページが造成計画の平面図でございまして、ちょうど今計画地の真ん中あたりに竹林があるんですけれども、この部分と南の部分の一部を切るようなかたちです。23 ページ見ていただきますと、盛土といってもほぼほぼ今の地盤と変わらないような高さとなつてございまして、ほとんど土工量としては少ないというところでございます。24 ページの表 3.3-5 が工事工程でございまして、開店準備を含めまして全体で約 14 か月を予定しているというところでございます。

続きまして、117 ページの第 6 章当該事業における環境取組内容ですけれども、まず工事中につきましても、温室効果ガスの削減ということで、低燃費型の建設機械ですとか低燃費型の車両を使用していく。あと、適切な施工管理を実施していく、ということでございます。廃棄物の減量・リサイクルにつきましては、建設リサイクル法等に基づいて適切な処理を行っていくですとか、資材の梱包など最小限にしていくというところでございます。また、環境に配慮した建設資材の選定ですとか、残土を抑制していくということ考えています。118 ページ、工事中の排ガス・騒音等につきましては、低公害型の建設機械や車両を使うのと、適切な施工管理を実施していく。また、粉じんの飛散防止ということで、仮囲いや散水を行っていくというところでございます。工事中の排水につきましても、濁水の流出防止対策、巾木とか沈砂池をつけていく。そして、有害物質の管理の徹底や適切な工法を選定していく。文化財の保護につきましても、工事中にそういったものが確認された場合には、適切な協議を行って対応していく、というところでございます。119 ページ、施設の存在につきましても、まずヒートアイランド現象の抑制ということで、緑化や複層ガラス等の採用による断熱性の向上、また建物屋根面の高温化抑制ということで、日射反射率の高い金属屋根を採用していく。そして、景観への配慮につきましても、地域の調和、緑豊かな施設、あと関係行政機関との協議や屋外広告物への配慮をしていく、というところでございます。120 ページ、供用時につきましても、自然エネルギー・省エネルギー機器の採用ということで、先ほど申し上げました断熱性能の向上や緑化、あと太陽光発電ということで屋根部分にソーラーパネルを設置していく。そして、高効率・省エネルギー機器の採用ということで、LED 照明機器や高効率ガスヒートポンプといった空調機器を使ってい

く。あと、雨水の利用や太陽光の採光をしていく、というところでは、廃棄物の減量・リサイクルにつきましては、分別を徹底して可能な限りリサイクルに努めていこう、というところでは、施設からの騒音の抑制についても、低騒音型の機器を採用していく。排水対策については、汚水は公共下水道、雨水は先ほどのとおり薄谷水路へ放流していく、というところでございます。交通対策につきましては、先ほど申し上げたとおりでございます。

次に、環境影響評価の方法ですとか補足のところですが、131 ページからですが、133 ページの環境要素の選定結果の表をみていただけますでしょうか。こちら丸印が入っているものが今回の調査予測評価の対象項目としてございまして、基本的には吹田市の環境影響評価技術指針に則ったかたちで選定しております。このうち、黒丸になっているところ、大気汚染のところ、施設の供用、冷暖房施設等の稼働とございますけれども、こちらが先ほど申し上げましたように、ガスヒートポンプエアコン等を採用していくというところで、追加の項目としてございます。あと、バツにしているところ、地下水や地形、地質につきましても、地下水の水質に影響を及ぼすような事業ではないということと、もともと既存の造成地にまた造成していくというところで、こういった項目は削除してございます。それと、風害につきましても、先ほど写真をお見せしましたけれども、地形的にも非常に傾斜のあるところに設置しまして、環境保全対象となる住宅地がこの建物よりどちらかという高い位置にあるのがほとんどなので、風害の心配もないだろうということで削除してございます。

135 ページから、調査予測評価の手法でございまして、まず地球温暖化、温室効果ガス・エネルギーの供用時ですけれども、調査の項目としましては、類似の事業における原単位を調べていく。それと、対策の実施状況、地域内のエネルギー資源の状況、あと環境法令による基準を既存資料により整理、解析します。予測については、施設の供用、冷暖房施設等の稼働、そして施設関連車両の走行による温室効果ガスの排出量や削減の程度について、事業計画をもとに予測していくというところでございます。評価につきましては、評価の目標を、環境への影響を最小限にとどめるよう、環境保全に配慮し、本事業の実施による温室効果ガスの排出量が可能な限り低減されていることとして、予測結果を評価目標に照らして評価していく、というところでございます。

次 136 ページですけれども、廃棄物につきましては、供用時の調査ですけれど、廃棄物の状況ということで、廃棄物の発生量、分別、収集運搬の状況等を既存の資料をもとに調べていく。予測については、一般廃棄物の発生量、排出量、処理処分方法を事業計画をもとに整理していく、というところでございます。評価につきましては、先ほどと同じように、可能な限り削減されているのかということと、廃棄物が適正に処理されること、地域における廃棄物の処理体制に支障をきたさないこと、ということの評価の目標として評価いたします。

137 ページですけれども、こちら工事中の産業廃棄物ですけれども、調査については先ほどと同じ内容で、予測については産廃の発生量、排出量、処理処分方法を事業計画をもとに予測していく。そして、評価目標については、先ほどと同じように、削減されていることとか、適正化とか、地域の処理体制に影響を及ぼさないことかというところを評価目標として評価いたします。

次に 138 ページですけれども、工事中の建設発生土とフロンですけれども、こちらも調査が先ほどと同じように、既存資料をもとに整理していくということと、あと建設発生土、フロン類の発生量、排出量、処理処分方法について、事業計画をもとに推定する。評価の手法については、先ほどと同様でございます。

139 ページ、大気汚染ですけれども、まず工事中の建設機械と工事用車両の走行につきましても、調査の項目といたしましては、大気汚染の状況ということで、窒素酸化物と浮遊粒子状物質の濃度を調べる。そして、気象の状況ということで、風向、風速、日射量、放射収支量等を既存資料をもとにデータを整理、解析いたします。調査の期間につきましては、大気汚染の状況につきましては直近の 5 か年ですけれども、気象については異常年検定を行いますので、直近の 11 か年の観測されたデータを整理していく、というところでございます。予測ですけれども、先ほどと同じように、NO₂と浮遊粒子状物質濃度を大気拡散を用いた計算で濃度を予測していく、というところでございます。予測地点につきましては、建設機械の稼働については、コンタ図を作成しまして、最も影響が大きくなる敷地境界上の 1 地点を予測地点とします。工事用車両につきましては、工事用車両の走行による影響がある保全対象の場所、今想定では、先ほど申し上げましたルート上の 3 点ほどの保全対象の位置で予定しております。評価につきましては、先ほどと同じように、可能な限り低減されているということと、環境基準や吹田市の目標値と整合がとれているかというところを評価の手法といたします。

次に 140 ページでございますけれども、供用時の大気汚染ですけれども、こちらも調査は先ほどと同じで、予測についても先ほどと同じ項目を大気拡散式を用いて計算をいたします。予測地点につきましても、先ほどと同じように、施設の供用時、冷暖房施設の稼働、駐車場の利用については、敷地境界上の 1 地点、施設関連車両につきましても、走行ルート上の保全対象のうち今 6 地点ほど想定しておりますけれども、そちらで予測していくというところなんです。評価の手法については、先ほどと一緒にです。

141 ページ、悪臭ですけれども、こちら工事中の影響と施設の供用時ですけれども、調査項目としましては、悪臭の状況と関係法令による基準を既存資料をもとに整理、解析いたします。予測項目としましては、悪臭の影響の程度を類似事例、事業計画等から定性的に予測していく。評価については、可能な限り削減されているということと、吹田市の目標値と整合が図られているか、というところを評価の手法といたします。

次に 142 ページ、ヒートアイランド現象、存在と供用時ですけれども、調査の項目としましては、気温の状況、土地の被覆の状況、人工排熱の状況、周辺建築物の状況やヒートアイランド現象、対策について、既存資料をもとに調べていく、というところでございます。予測につきましては、土地の被覆、人工排熱、建物密集度の変化、内容、程度と、人工排熱の変化の程度から予測をしていきます。評価については、可能な限り削減しているかどうかを評価の手法としています。

143 ページ、水質汚濁、こちら工事中の濁水ですけれども、調査項目としましては、平水時と出水時にそれぞれ調査を行う。水質と流量、それと俗に使う計画地内の土壌の沈降試験を行っていく、というところなんです。こちら現地調査で実施します。予測については、SS、すなわち濁りの指標となる項目について汚濁負荷量の原単位から流出負荷量を算定してい

く、というところですが。評価につきましては、可能な限り削減されているかということと、現況の水質に影響を及ぼさないことを評価の手法といたします。

144 ページ、土壌汚染、こちら工事の影響ですけれども、調査の項目としましては、地歴の状況や土壌汚染、地下水、地形、地質等を既存資料をもとに調べていく。予測については、土壌汚染に及ぼす影響を事業計画等をもとに予測していく、というところですが。評価については、可能な限り削減されているかということと、大阪府の条例と整合がとれているか、というところですが。

次に、145 ページ、工事中の騒音につきましては、調査の項目としましては、騒音の状況ということで騒音レベル、あと自動車の交通量の状況、関係法令の基準等を既存資料調査と現地調査を行う。現地調査につきましては、163 ページを見ていただけますでしょうか。こちらの紫色の丸印が一般環境の騒音の調査地点、四角が道路交通騒音を対象としているんですけれども、6 か所ほど主要な走行ルートの代表地点で調査を行っていく、というところですが。

先ほど申し忘れましたけれども、水質調査の地点はこちらの水色の丸の地点でございます。

145 ページに戻っていただきまして、調査の期間ですけれども、平日と休日にそれぞれ16 時間連続調査としておるんですけれども、当初想定していなかったんですが、今回ペットの販売ブースもあるということで、空調を24 時間やるかたちになるので、一般環境の騒音については24 時間連続調査をしたいと考えております。予測につきましては、騒音レベルを予測する。予測手法としましては、ASJ の CN モデルと ASJ の RTN モデルを用いて予測していく、というところですが。評価については、可能な限り低減されているかということと、環境基準、規制基準、吹田市の目標値等と整合が図れているか、というところを評価いたします。

146 ページ、供用時ですけれども、調査の内容は先ほどと同じで、予測についても同じように騒音レベルを実施していく。そして、評価の手法も先ほどと一緒にです。

147 ページ、振動ですけれども、工事中の振動は先ほどの騒音と同じ地点で調査を行いまして、予測については振動レベルを伝搬理論に基づく予測式を用いて行っていく。評価については、可能な限り低減されているかということと、規制基準、吹田市の目標値等と整合が図れているかを評価いたします。

148 ページ、供用時の振動ですけれども、先ほどと同じでございます。

149 ページ、低周波音ですけれども、こちら施設の供用時の、主に室外機等から出てくる低周波音になりますけれども、調査項目としましては低周波音の状況を調べるということで、こちらでも現地調査、先ほどの一般環境中の騒音、振動を行う地点で低周波音を測定します。予測項目につきましても、低周波音圧レベルを伝搬理論に基づく予測式を用いて予測していく。評価については、可能な限り低減していくことと、参照値、目標値等と整合を図れている、というところを評価いたします。

150 ページ、動植物・生態系ですけれども、こちらが工事中と存在、供用時とございまして、まず150 ページの動物ですけれども、調査といたしましては、現地調査におきまして、哺乳類、鳥類、両生類、は虫類、昆虫類の調査をいたします。それぞれ調査期間としまし

ては、こちらに書いてありますとおり、春夏をメインに、鳥については渡りの時期の秋と冬、昆虫については秋の昆虫を確認する、というところですが。予測の手法については、動物相及びその生息環境の変化の程度について予測をしていく、というところですが。評価につきましては、動物に及ぼす影響が可能な限り低減されているかどうか、を評価いたします。

151 ページが植物でございます、こちらでも現地調査で植物相、フローラと植生の状況を調査していく。調査期間は、春と秋に実施する。予測につきましては、植物相及び群落、その生育環境の変化の程度を予測する。評価については、こちらでも可能な限り低減されているのかということと、その他吹田市で設定されている計画等との整合が図られているかというところを評価していく、というところでございます。

152 ページ、生態系ですけれども、こちら先ほどの動物、植物の現地調査を用いて生態系の把握を行って、予測については生態系の変化の内容、その程度を予測していく。評価については、生態系に及ぼす影響が可能な限り低減されているのか、というところを評価の手法といたします。

153 ページ、緑化、緑の質、緑の量ですけれども、調査としましては、現存の植生状況と、事業計画から植栽の予定樹種を整理していく、というところですが。予測については、植栽予定樹種の環境適合性や緑被の変化、全体の緑の構成を予測していく。評価につきましては、可能な限り影響が低減されているのかということと、各条例手続関係のものと整合がとれているのかというところを評価といたします。

154 ページ、人と自然とのふれあいの場ですけれども、調査としましては、人と自然とのふれあいの場の状況と基準等を、既存資料と必要に応じて現地調査で確認を行っていく。予測につきましては、ふれあいの場の消滅又は改変、機能の変化、利用経路に与える影響の程度を事業計画と重ね合わせて推定していく、というところですが。評価については、影響を可能な限り低減されているかどうかというところを評価の手法といたします。

155 ページ、景観ですけれども、調査項目としましては、地域の景観特性や代表的な眺望点からの景観の状況を、既存の資料整理と現地の写真撮影で整理いたします。予測につきましては、フォトモンタージュを作成する方法により、変化の程度を予測していく、というところですが。評価は、景観へ及ぼす影響が可能な限り低減されているのかということと、吹田市の景観まちづくり計画の目標と整合が図られているかというところを、評価といたします。

156 ページ、日照障害ですけれども、調査としましては、地形の状況ですとか、既存の建築物、土地利用の状況を調べていく。予測については、冬至日における日影図を作成してその範囲を求めていく、というところですが。評価については、可能な限り低減されているのかということと、地域の日照が著しく障害されるおそれがないかどうかというところを評価いたします。

157 ページ、テレビ受信障害ですけれども、調査としましては、テレビ電波の受信状況、送信状況、あと高層建築物等の状況を調べていく。調査は、電波測定車を用いて周辺の受信状況の測定を行っていく。予測については、受信障害の程度の範囲について、建造物障害予測の手引き、地上デジタル放送から出されているやり方がございますので、そ

らで電波障害の範囲を求めていく、というところですが。評価については、可能な限り低減されているのかということと、テレビ受信が著しく阻害されるおそれがないかどうかというところを評価いたします。

158 ページ、文化遺産ですけれども、こちら調査といたしましては、文化財の状況、埋蔵文化財包蔵地の状況を既存の資料をもとに整理いたします。予測につきましては、それらの変化の程度ということで、事業計画と重ね合わせて、改変の位置、程度を把握していく。評価については、可能な限り低減しているかどうかというところを評価いたします。

159 ページ、安全ですけれども、調査といたしましては、過去の災害や基準関係を既存資料の整理、必要に応じて関係機関へのヒアリングで整理をしていく。予測につきましては、安全の確保の程度がどの程度のものなのかというところを整理いたします。評価については、可能な限り低減されているのかということと、周辺の住民、生態系に対する安全性が確保されているかどうかというところを評価いたします。

160 ページ、コミュニティですけれども、調査といたしましては、コミュニティの状況、コミュニティ施設に係る計画を、既存資料あるいは関係機関へのヒアリングで整理いたします。予測については、それらコミュニティ施設へ及ぼす影響の程度、地域住民への交通経路に与える影響の可能性を、事業計画と重ね合わせて整理いたします。評価については、可能な限り低減されているのかということで評価いたします。

161 ページ、交通混雑・交通安全ですけれども、調査は日常生活圏の状況を調べるのと、道路の状況、交通安全の状況を調べる。調査手法といたしましては、現地調査を考えてございまして、自動車類の交通量、歩行者・自転車の通行量、信号現示、渋滞長・滞留長、交通安全施設の状況がどうなのかというところを調査いたします。調査期間といたしましては、平日、休日に各 1 回、16 時間を想定しています。調査の地点につきましては、163 ページの緑の丸、主要な走行ルートの交差点になるんですけれども、5 か所のところで交通量関係の調査を行っていく、というところですが。161 ページに戻っていただきまして、予測につきましては、交差点需要率や渋滞長・滞留長、交通安全への影響を予測していく、というところですが。評価については、環境への影響を最小限にとどめるように配慮し、交通への著しい影響を及ぼさないこと評価の手法として評価いたします。

162 ページが、先ほど工事中だったんですけれども、こちらは供用時の話になってございまして、調査の内容、予測の内容は先ほどと一緒でございます。

ざっとだったんですが、以上でございます。

会長

ありがとうございました。

本提案書につきまして、御意見、御質問ございますでしょうか。少し時間をとっておりますので、いろいろ御意見をいただければと思います。よろしく申し上げます。

先生方にお考えいただいている間に、ちょっと簡単な質問なんですけど、23 ページの造成計画断面図について、A-A 断面はわかるんですけれども、B-B 断面の切土の部分の平面図だとあるんですが、断面図だと見えないんですが、これは相当薄くて見えないという意味ですか。

株式会社 CE サポート

そうです。23 ページの B-B 断面の右側をみていただきますと、実は黄色の斜線を入れているんですが、これが見えないということです。

会長

薄いのがあると。何メートルくらいですか。

株式会社 リスペクト

40、50 センチです。

会長

わかりました。それが平面図の黄色い部分ということですね。

株式会社 リスペクト

はい。

会長

ありがとうございます。はい、どうぞ。

副会長

みなさんに考えていただいている間に、ちょっと簡単な質問なんですが、休日の来場者が 8,500 人と書かれているんですが、平日はどれくらいを想定されておるのか、というのをお聞きしたいです。

会長

10 ページですね。

21 世紀商業開発株式会社

既存店のお客さんの状況からいきますと、概ね休日の 6 割から 7 割くらいのお客様と御理解いただければと思います。

副会長

わかりました。

それと、もう一点、簡単な質問なんですが、緑化を 20%にするということですが、真ん中に竹林があってそこがなくなるので緑被が減るんですが、それで増えるというのはどこが増えるのか教えてください。

株式会社 CE サポート

現状と比べますと、7 ページの土地利用計画、表 3.3-1 が計画で、表 3.3-2 が現況なんですけれども、緑地の面積としては 30.1% から 26.5% に減るかたちにはなります。これは緑化率ではなくて、土地利用上の緑地の面積の構成比ですけれども。

会長

条例の 16% よりかは多いという趣旨ですか。

株式会社 CE サポート

そうですね。緑化率としては、そういったところを目指しています。

副会長

じゃあ、少し減るということですか。

株式会社 CE サポート

そうですね。緑地の面積としては。

A 委員

8,500 台が平日はもうちょっと少ないようなんですけども、朝 6 時から入ってこられるお客様というのは、今店舗が全部そういう営業をされていて、だいたいどれくらいの出入が何時頃あるというデータはお持ちですか。やはりそれに似てくると考えてよろしいんでしょうか。

株式会社 LIXIL ビバ

はい。弊社で最大の店舗が埼玉県の三郷市にある店舗なんですけど、売り場面積が約 7 千坪あります。そこで、6 時半から開店して、9 時から生活館が開店するということなんで、2 時間半資材館のみ先行して営業しておりますが、だいたい時間あたりで最大 30 台から 40 台くらいです。と言いますのは、地域で工務店さんが存在しているのがだいたい 800 店くらい、工務店さんや左官屋さん、ペンキ屋さんといった一人親方と言われるところがうちのマーケットになります。それが商圈の中でだいたい 800 店くらいになります。あと、一般のお客様はその時間に来られませんので、あくまでも現場に行く工務店さんが倉庫代わりに使っていただく、朝行くときに寄っていただく、又は前日夕方に現場から帰ってくる時に買っていかれる方も多いです。まっすぐ現場に行かずに朝買い忘れたものを買っていこうという方が、朝寄られる方ですね。だいたい時間あたり 30 台から 40 台くらい。店舗によってばらつきがありますが、最大の店舗でそのくらいです。

B 委員

工事用車両が南と北、両方入っていると思うのですが、今日見させていただいたら、南のほうはかなり道路が狭い。そのへんは大丈夫か。1 日どれくらいの工事用車両が出入するかとか、わかりますか。

株式会社 LIXIL ビバ

工事期間中ですか。

B 委員

工事期間中です。

大和ハウス工業株式会社

工事台数の算定はまだ今行っていないんですけども、主に大きい道路からやはり入るので北側がメインになるんですけども、どうしても南からも敷地が広いですので入らざるをえないということで、今ルートとしては両方書いているということです。

会長

他にいかがでしょうか。

A 委員

今のに関連するんですが、11 ページの図で行くと、左上のところにある北側から入った道路が建物ののりの上を通過して駐車場に行けるようになっていますが、この通路幅はどの程度ですか。縮尺が書いてありますか。8メートルくらいに見えるんですが。

大和ハウス工業株式会社

敷地内通路につきましては、8メートルです。

A 委員

ありがとうございます。

会長

よろしいでしょうか。ちょっとお伺いしたいんですが、今までの先生方の御意見と重複するんですけども、現状南側に開口部が存在していて、経済的合理性でここに出入口をつけて駐車場をつけるというのを理解はできるんですが、住宅地への環境影響を最小限にするという観点からいきますと、私はこの配置が最善とは思えないです。そういった意味で、例えばメインは北側に持ってくると。そして、駐車場も北側に持ってくる。かつ、南側も出入口は存在しますし、避難経路といいますか、いろんな意味で2か所の出入口が必要だというのは理解できるので、例えば南側を搬入用の入口にする、こういった考え方もあるのかなというふうに思います。建物の配置から考え直す必要があるんですが、おそらくこの平面配置計画を決められる前にいろいろ検討されているはずだと思います。その中で、このプランになった最大の理由というのはいったい何なんだろうというのを聞かせていただけるものなら聞かせていただきたいんですけども。

大和ハウス工業株式会社

おっしゃっていただいたとおり、3案、4案検討して今のかたちになっているんですけども、今地形がひとつあります。西側がかなり道路との段差があるので、そちらからの進入がまず考えられないということでいきますと、北側の道路と南側の道路の2方向からしか考えられない。なおかつ、建物がどうか。今このかたちでいきますと、図面で横方向だとしますと、例えば縦方向に置くというのも考えられなくはないですけど、そうした場合に、片方からの進入というのはやはり考えられない。縦方向に建物を配置したとしても、北側の道路からの進入だけというのは考えられなくて、一方向からの寄り付きというのは多くの商圈から考えますと、やはり2方向から出入させるほうが車をばらけさせることを考えると、2方向からとるべしだということもあって、今最終的にはこのかたち、横方向に建物を並べたかたちになっております。

会長

影響評価の結果次第ということではありますけれども、例えば北側に2か所開口部をつける、出入口をつける、ということは当然可能だと思います。というのは、なるべく南側をメインにしないでおく、住宅地側ということで配慮するという考え方は当然ありえるわけで、北側だけでありえないというのは経済的な合理的な観点からだけの話だと思うので、可能な限り環境に配慮するというのがこの条例ですから、そういう観点から検討したうえでこの解決しかないのかどうか。今回提案書を出していただいたので、その提案に基づいて評価をした結果ということにはなるんですけども、その中で南側への影響というのをどのように評価していくかということの中で、これからの話になりますけれども、十分にそのあたりも配慮、検討していただきたいというのが私の意見です。まあ意見ですので。

他にございますか。

B 委員

さっき緑被率、緑地なんですけど、吹田市のみどりの基本計画で吹田市の緑地を30%にするというようなことを言われているんですけど、30%にできないんでしょうか。今30%あるのをそのままどこかに確保するようなイメージ。

大和ハウス工業株式会社

現在のプランでいきますと、屋上緑化をすとか壁面緑化をすとかそういったかたちでないと難しいかなと思います。

B 委員

そういうかたちでも考えていただければと思います。

C 委員

あとでお話すると思うんですけど、住民説明会の際にいたものですから、会長の分をもう少し補足したいんですけども、南の出入口の部分、そもそも1日あたりの車台数は何

台くらいなんでしたっけ。休日 8,500 人来られると、どれくらいの車の台数になるんでしょうか。

株式会社 LIXIL ビバ

この 8,500 というのは指針です。売り場面積に応じて、大規模小売店舗立地法で算定式が決まっています。実態的には、弊社では 1 年後に駐車場減少というかたちで、実際過大なホームセンターの場合ですと、だいたい半分に減らしています。ですから、立地法上 8,500 人来るという想定で駐車場を用意しなさいということなので、どうしようもないんですけども。

C 委員

それで車の台数としては何台くらい、1 日で来るものなんでしょうか。

株式会社 LIXIL ビバ

類似店舗でいくと、半分くらいでしょうか。開けてみて実態調査をしてみないとわからないですけど。

C 委員

不確実ではあると思いますが。

株式会社 LIXIL ビバ

単独店の場合ですと、だいたい半分です。

C 委員

それで 4,000 台が南と北で半分にわかれるという。

株式会社リスペクト

8,500 人という話なので、8,500 台ということではないと思います。駐車場が 560 台しかありませんので。

C 委員

メインのメッセージは、南の住宅の真ん前を道路幅がたぶん 3、4 メートルだったと思うんですけど、そこを数百台なり数千台が一日中通るとというのが、環境影響評価上あまり健全ではないというのがまず問題点としてありまして、さらに、会長がおっしゃったように、南の道路というのはしっかり今回議論する必要がある。住民の方からの声もかなり出ていたというので、あえてもう一度言わせていただくということです。

あと、南西部の歩道を引く道路のほう、左に曲がっちゃうからその問題が発生するわけじゃないですか。南の、左下のほうから来て一回左折して道路に入る。これもうちちょっと、歩道を敷くところのほうに入れることでその問題が一部解決できたりする余地はないんで

しょうか。そこ左に曲がるから住宅がつながっているところの真ん前を通ることになってしまふんだとしたら、もっと前で先に引き込んでしまえばその問題を回避できると素朴に思うわけで、このままだとこの丁字路に信号をつけてバッファ処理して、といろいろなことをしなければいけないと思うんですが、そのへんいかがでしょうか。

株式会社 LIXIL ビバ

今現在検証している段階でございまして、まず今地元といろいろ意見交換させていただいております。先日も連合自治会の会長とも話させていただきまして、このあおば通りからの通りの歩道はどうしても欲しいと地元の意見が出ておりました。これが極端に、この間の意見交換会では、どちらかという車の交通の話が優先して出ていたように感じましたので、今言われたように、引き込み車線にしたらどうですかという話もさせてもらったんですが、そのへんは今後もうちょっと地元と調整したうえで。

C 委員

まだ出てきたばかりなので詰めていくことだと思います。実はそこに歩道を敷いて、たぶん警備員の方を置かれるんですよ。

株式会社 LIXIL ビバ

はい、たぶん置くようになると思います。

C 委員

そこを歩道を歩く方と車を一体処理するほうが実は効率的なのかもしれないです。ぜひ御検討ください。

株式会社 LIXIL ビバ

はい。そのへんはこれから検証をやっていきますので。

C 委員

ありがとうございます。

A 委員

今その近くのところで、住宅地のところへ入っていく細い道路を拡幅するという説明があったように思ったんですけど、具体的にどういう拡幅なのかという説明がありましたか。

株式会社 LIXIL ビバ

これもまだ今検証段階でございまして、例えば歩道分くらいセットバックできれば、引き込みレーンもとれるのかなという、まだ検証段階でございまして。

A 委員

図面の説明はなかったということですね。

株式会社 LIXIL ビバ

当然地元さんからもここは出入り、危ない等いろんな理由がありまして、輻輳したり混雑するというような話もありましたので、例えばちょっとセットバックしようというのの一つの考え方として今の段階で検証しているというところでございます。だから、その場合、いろんな行政さんとの話もあるんですけども、歩道分くらいセットバックすれば一車線くらいとれますので、そしたら引き込み専用レーンというような、出入口まではせめてそこができるというようなことも考えられるかなという段階でございます。

副会長

今の話で、いろいろ考えられているということなんですが、その最終決定というのはどの時点でここにフィードバックされるんですか。

株式会社 LIXIL ビバ

少なくとも今の地元、自治会なり連合自治会さんといろいろ話をしまして、直接最終的には隣接の方、その自治会なり、マンションなら管理組合様と協議させていただくというようなことになろうかと思えます。それから、当然そこには行政さんとのいろんな話も出てきますので、それと並行しながら進めていくというようなことになろうかと思えます。

会長

通学路という話があったと思うんですけども、通学路を通る住民の方々というんですかね、お子さんの住まわれている地区というんですかね、そこが御相談されている自治会の中にはちゃんといらっしゃると理解してよろしいでしょうか。

株式会社 LIXIL ビバ

はい。地区には入っております。隣の小学校の校区から言いますと、南側の出入口から北側部分が校区になります。道路から南側はまた別の南側の小学校になるので、校区が変わります。実際、南側の歩道を校区として学童が歩いているというのが、考えられるのはあおば通りのマックスバリューのスーパーがある南手に住宅の一棟があるんですが、ここが学校の校区です。今現実、こちらの住宅のかたまりの中には学童はいません。今ほとんど、実際私も現地は何日か見たんですけども、南側を歩いている小学生のお子さんは今のところはいらっしゃらないです。ここを通学路として毎日使っているという意味で、学童はいなかったと思います。今の段階で。

会長

マックスバリューのところの住宅の方々は通るのですか。

株式会社 LIXIL ビバ

一般の方は通られます。

会長

やはりトラックで来られるお客さんがほとんどだと思うので、そういう意味で通学路とかぶるといのは基本的には計画上本来は避けるべきだと思うので、いろいろな工夫でどこまでできるのかというのは当然ありうる話で、ですのでそのあたり十分な検討、御配慮いただく必要があるかなと思っております。

D 委員

先ほど平日の朝は門を閉める可能性があるという話をされていたんですけど、例えば平日は全部閉めておいて、休日だけ開けるという選択はないのでしょうか。

株式会社 LIXIL ビバ

朝ですね。朝の資材館が 6 時半から 9 時までで、生活館は 9 時で登校時間が終わりますので、こちらについてはオープン前に私どもは近隣の学校を全部挨拶に回っております。通学路とか通学児童の数とかを全部各校長さんとお話させていただいておりますので、それに対する安全対策をとっていききたいと思っております。ですから、もしこれが通学にあたっているのを閉めてほしいといえ、そういったことも検討せざるを得ないだろうと思っております。

D 委員

朝だけではなくて一日中、帰宅もやはり安全第一だと。

株式会社 LIXIL ビバ

あとは、先ほどありましたように、法面を削ってここに歩道を設置するとありますが、今歩道がないんですね。そういった部分もありますので、出入口等には誘導員をつけて、安全対策をとるとかも検討しますので。

D 委員

それともう一つ、先ほど平日は休日の 6、7 割という話をされていたので、平日は北からだけでは対応できないのですか。

株式会社 LIXIL ビバ

逆にそこに来店車両が集中すると、今後大規模小売店舗立地法ということで、過大な指針になってるんですが、その台数をどうやってさばっていくかというのを交差点ごとに計算していきますので、できればやはり 2 か所で分散したかたちで来場車両を消化するとかたちでやらざるを得なくなるだろうなど。逆に全車両を北側から入れるとなると、交差点が果たしてそれで大丈夫なのかという部分もございますので。なかなか一方向へ全部

集中させるというのは難しい判断になってきます。

会長

それでは、他にもご意見あるかと思えますけれども、後ろも時間があると思えますので、今日のところはこのあたりにいたしまして、(3) 住民等の意見についての説明を受けたいと思えます。

本日は、意見交換会に進行管理責任者として出席されました E 委員が御欠席ですので、補佐役として出席されました C 委員から、意見交換会の様子等を御報告いただけますでしょうか。

C 委員

会場におりましたもので、E 委員の代わりにお話しさせていただきます。

意見交換会ですけれども、人数 50 から 100 人くらい、80 人くらいですか。

株式会社 CE サポート

68 人です。

C 委員

68 人くらいの方がお見えになって、若い方から年配の方まで、それから自治会の会長の方々と協議を持たれて参加されておられました。

当日でたのは大きく 3 点ほどありまして、今日ほとんどでてしまっているんですけども、一つ目が交通問題で、特にそのうちの 9 割は南の道路をどうにかしてほしいという意見に集中してしまっていて、南に出入口を作らないでというかたちでおっしゃっておりました。あと、道路の幅を広げてほしいであるとか、東部に病院があるんですね、それとの緊急車両の通報に対して影響があったらどうなるんだ、みたいなことも御意見をいただいております。

次 2 点目なんですけれども、開店時間の問題でして、地域の工務店の方に 6 時から開けるというのを何とか 9 時、確か 9 時とおっしゃっている方が多かったと思うんですけども、9 時にならないか、という御意見ですね。開店時間に関しては。それが 2 点目です。

最後 3 点目は、緑地の保全というのが現状のところからどれくらい行われるのかというところで、確か法面がそのまま残りますというふうにお答えいただいていたと思うんですが、ここで一つ、私の質問もついでに言うんですけども、西のほうの法面が今日樹木が結構倒れてたと思うんですね。御覧になったと思うんですが、こんなところに結構な角度で立っていて、何か災害的なものがあつたら電線とか道路側にごろんと転がりそうな雰囲気も有ったので、そのへんの危険の管理も御検討いただきたいなというのも含めて、緑地のコメントがあつたということで、この 3 点となります。

会長

ありがとうございます。

続いて、事務局からお願いします。

事務局（林係員）

（資料2をもとに説明）

会長

はい、ありがとうございました。

これらの内容に何か御質問ございますでしょうか。

先ほどの提案書についての御意見、言い忘れたこととかございましたら、それでも結構でございますので、5分ほどお時間とりたいと思います。

よろしいでしょうか。

提案書のことなんですが、12 ページでちょっと教えてください。屋上階に太陽光パネルが明記されていないんですけれども、どの部分に太陽光パネルを置かれる御予定でしょうか。

大和ハウス工業株式会社

今建物の一番北側と南側に折板屋根がございまして、その上を予定しております。

会長

全部ということですか。

大和ハウス工業株式会社

全部になるかはこれからなんですけれども。

会長

まだ決まっていないんですね。

大和ハウス工業株式会社

はい。

会長

はい、わかりました。

他に御質問どうでしょうか。特にありませんでしょうか。

それでは、御意見、御質問ないようですので、時間の都合もありますので、このへんで本件についての第1回審議を終了したいと思います。冒頭に事務局から説明がありましたように、後日、意見の集約があるとのことですので、これからもし御意見がございましたら、その際にお願ひしたいと思います。ありがとうございました。

続きまして、次第4に移らせていただきます。株式会社 LIXIL ビバさんには退出していただきまして、新たに報告を行う事業者さんの入室をお願いします。

どうもありがとうございました。

<次第4 [報告事項] (仮称) 吹田円山町開発事業>

会長

それでは、次第4の(仮称)吹田円山町開発事業の報告に移ります。まず(1)事後調査報告について、本事業は昨年6月に評価書および事後調査計画書が受理され、間もなく工事が開始されました。その後、本年7月に工事初年度である平成29年度の年次状況報告書が提出されました。その報告書の概要について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局(永井主査)

(資料3をもとに説明)

会長

ありがとうございました。この報告のとおり、大きな問題はないということですので、今後も引き続き事業者への指導等をぜひ行っていただきたいというように思います。

何か御質問ございますか、この円山町の件で。よろしいですか。

それでは続いて、(2)補助事業の採択結果について、本事業は昨年度に国土交通省のサステナブル建築物等先導事業に採択されたと聞いております。その内容について御説明をお願いいたします。

まず、事務局のほうからお願いします。

事務局(丸谷主幹)

環境政策室の丸谷です。よろしくをお願いいたします。

少し、経過だけ私のほうから説明させていただこうと思います。昨年の6月に評価書が提出されまして、今現在は造成工事中ということで、円山町の開発事業進んでおりますけれども、評価書の提出時においては、環境取組で一部検討中となっていたものもあります。もちろん事業の計画中でしたので。例えば、304戸のうち60戸、約2割をZEHといってエネルギーがほぼゼロの住宅を作ることの検討でしたり、ヒートアイランド対策として一部に遮熱性舗装を採用することの検討でしたり、住宅地に風の取り込み、これもヒートアイランド対策なんですけど、こういったものの検討という形でとどまっていたようなこともございます。あと省エネ対策として機器導入しますとか、いろいろ書いてあったんですけども、その辺のところは資料4にございます国交省の補助金の採択にあたって、いろいろとさらに検討を深められまして採択を受けたということですので、その報告を今回していただくというところです。

資料4の1枚目の下のところの右下に吹田市とありますので、この辺だけ最後にちょっと私のほうから報告させていただきますと、この補助金の採択の要件として、先進的な技術をどう波及、普及させるかというのが一つの採択の要件となっているというふうにお伺いしてまして、今回かなり、円山町のほうでは先進的な環境取組していただきましたので、これを吹田市としても広めていきたいというところがありまして、このアセスメントを補

足する制度として、吹田市では環境まちづくりガイドラインというものを持っておりますので、アセスメントに係る規模より少し小さい事業に対して、環境誘導を行っておりますけれども、こちらのほうで積極的にこのような先進的な事例を誘導していくということを一緒にやっていきたいと思いますというようなところで関わらせていただいているものです。

それでは、詳細につきましては事業者さんのほうから説明いただきたいと思います。よろしく申し上げます。

会長

では、本日御出席の事業者であります大林新星和不動産株式会社さんから申し上げます。

大林新星和不動産株式会社

大林新星和不動産でございます。よろしくお願いいたします。

それでは現在、弊社が吹田円山町で実施しております戸建事業のうち、125戸について、昨年12月22日に国土交通省のサステナブル建築物等先導事業に採択されましたので、その取組について御報告させていただきたいと思っております。

お手元の資料の1ページ目を御覧いただきたいと思います。本事業は、代表提案者として大林組グループの大林新星和不動産、それとスマートハウスの先進技術をお持ちで、埼玉県熊谷市等でスマートタウンの実績もあるミサワホームグループさんを共同提案者として、今回、補助事業に応募いたしました。

今回の補助事業の実施体制につきましては、作業協力者として、市浦ハウジング&プランニングさん、ミサワホーム総合研究所さん、大林組さん、大阪ガスさんの4者に御協力をいただいております。

次、ページをめくっていただきまして2ページ目です。今回の採択の概要でございます。計画地は吹田市南部に位置し、開発面積は約7.8haでございます。今回の事業は総区画数303戸となりますけれども、そのうちの先行分譲街区125戸を補助事業の対象範囲としております。着手時期といたしましては、現在造成工事中でございますが、来年度2019年度より、建物のほうに順次着手していく予定となっております。

ページをめくっていただきまして3ページ目です。続きまして、今回の補助事業の提案の概要でございます。

提案の概要の骨子といたしましては、この吹田市様の環境アセスメントで御報告させていただいている技術を効果的に導入することによって、ここにある3つのコンセプトを提案させていただいております。

第1は、街区と住宅が連動したパッシブ設計手法の確立、第2は省CO₂と防災の両立と健康に関する取り組み、第3については補助事業実施後の産学官による波及普及の3つでございます。

これらに対してアセスメントの評価をいただいた時には、ZEH住戸が約2割の60戸ということでお話しさせていただきましたけれども、今回125戸を対象としまして、125戸の平均でZEH基準の達成を目指しております。また、本事業の知見を波及、普及させるためにも、これを実現していきたいというふうに考えております。

ページをめくりまして、4 ページ目になります。まず今の3つの提案のうちの1つ目の提案は、街区と住宅が連動したパッシブ設計手法の確立についてでございます。従来のパッシブ設計提案では、環境シミュレーションにあたり、計画地ではない近郊の気象データを流用し、街区、住戸のシミュレーションも別々に行われ、連動性に欠けるということが課題として認識しておりました。今回は街づくり設計の開始前より、現地で小型気象観測計を4か所設置し、1年間、風、気温等の観測を行いました。この観測データを用いて、環境シミュレーションを行いながら、街区レベルの風の道の計画、アセスメントでもお話しさせていただいております環境舗装や緑陰形成による風の道を冷やす技術の導入、また配棟計画や通風促進、日射遮蔽等の技術など、住宅レベルの技術の導入を一体的に検討し、それを実現する方向で現在進めております。これらのシミュレーションの結果、シミュレーションの結果ですけれども、住宅周辺の気温が低下するという効果も出ております。

ページめくりまして5 ページ目です。次に、個別の住宅をこの屋外環境に連動した設計とし、パッシブ設計の効果について、一次エネルギー消費量の計算を行いました。住宅の基本仕様を、資料の左側のように設定しまして、右側のモデルプランで検証の結果、年間で1.02ギガジュール程度の削減効果を、シミュレーション上、確認できました。

ページめくりまして6 ページ目です。2つ目の提案は省CO₂と防災の両立、並びに健康に関する取り組みでございます。従来は、エコな街づくりを目指すにあたり、エネルギーのさらなる地産地消の促進、防災、健康の新たな取り組み、住民への引き継ぎや活動の継続性等が課題と認識しております。まず、地産地消に関しましては、太陽電池、大阪ガスのエネファームによる燃料電池、SEH蓄電池を各戸に導入し、3電池スマートハウスと計画しております。従来、家庭での発電で賄いきれないピーク時の電力は、系統から購入しておりましたが、SHE蓄電池の導入により、エネファームにより発電した電力を蓄電池に貯め、購入電力を削減できます。蓄電池の充電中は、エネファームの発電効率が高い定格運転が可能となり、従来に比べ、エネルギー効率が向上します。その結果、当社の従来の仕様と比較して、年間CO₂削減量が2.8トンになります。将来的に、太陽光発電とエネファームのダブル売電が可能となった場合は、さらなるCO₂排出削減量が見込まれると考えております。

ページめくりまして7 ページ目です。これらの効果から、各住宅において平常時では従来の給湯器の設置に比べ、年間購入電力の削減、年間CO₂の削減が可能となります。また非常時には、SHE蓄電池に電力を蓄積することにより、最低限必要な電力等を3日間使用することが可能となり、災害時にも対応すると考えております。

ページめくりまして8 ページ目。提案の第2に防災、健康への新たな取り組みとして、集会所の整備を行います。集会所には、御説明させていただきました3電池と、備蓄倉庫、また雑用水として利用できる雨水貯留装置を設けることにより、非常時の防災拠点といたします。

ページめくりまして、第3に居住者への省CO₂、防災、健康行動に関する喚起の取り組みです。取り組みといたしましては、省CO₂、防災、健康、それぞれのイベントを開催し、パッシブな暮らし方を広く普及することにより、活動の実現性、継続性の向上を目指してまいります。

ページめくりまして10 ページ目。提案1、2のまとめです。これらのまとめで、説明し

ていた街づくり計画及び住宅仕様の設定と、下記の計算条件により、南入りプランの1住戸あたりの1次エネルギー消費量は、太陽光発電が4キロワット乗るという想定をした中で、マイナス3.09ギガジュールとなります。これに北入りのプラン、北側に玄関があるプランを追加し、今回の範囲125戸全体でのCO₂排出削減量に計算すると、年間72.4%の削減ができると想定しております。

最後のページになりますけれども、3つ目の提案は、補助金事業実施後の産学官による波及普及でございます。従来は、提案事業以外での波及普及の実効性、具体性が課題と認識しておりました。そこで今回、産学官による3つの取り組みを提案いたします。

提案者、事業者は今後、自社事業に展開するとともに、本事業分譲後の消費エネルギーデータを大阪大学に提供、また吹田市への環境取組への実施報告を行います。大阪大学では計画段階も支援をいただいておりますが、支援を行うとともに、住宅分譲後の消費エネルギーデータを受けて、研究に展開、国内外の学会発表を行います。

最後に、本事業におきましては、事業期間が長期にわたる計画となっておりますので、その間、省エネ技術における環境も急速な変化が予想されます。本提案に満足することなく、次工区以降も新たな検討を進め、対応してまいりたいと考えております。

以上で、簡単ではございますが、説明を終了させていただきます。ありがとうございました。

会長

ありがとうございました。これにつきまして、御質問等ございますでしょうか。

B委員

勉強不足で申し訳ないんですけど、パッシブ設計というのはどういう意味なんですか。どういう設計なんですか。たぶん普通の人は聞いてもわからないと思うんですが。

大林新星和不動産株式会社

基本的には機械的なものに頼らないということで、今回の場合ですと、5ページの左下、もしくは右のモデルプランのところに書いてあるとおり、街並みの形成の中で、形成と建物の設計の中で、ウィンドキャッチ、風を建物の中に引き込めるような、いわゆる袖壁、もしくは引違の窓ではなくて、いわゆるすべり出し窓、風を受けるような窓を設けている、あとブラインドシャッターですとか、中につけるブラインドではなくて外付けのブラインドを設けることによって、建物のパッシブ設計を考えております。

また、街並みということに関しましては、風の向きとかを事前に計測して、それに応じて、特に道路に応じて風が流れるような街路計画にする、というようなところが、いわゆるパッシブ設計にしているというふうに考えております。

B委員

ありがとうございます。

会長

建物の性能をよくして、あと自然エネルギーを使っていくという技術のことで、建築学のほうではよく使っている言葉の1つになってます。

どうぞ。

A 委員

だいぶ以前、B 委員が御質問なつたことなんですけどね、この横に名神高速道路がありますよね。だからこの、パッシブなところの説明の中でも、たぶん外気を住宅の中に取り入れるということが、ある程度必要なプランだろうなと思ってるんですが、風とともに音が入ってくるでしょうねという、前に指摘を先生がなさっていて、このあたり、何かシミュレーションとかも、やっぱりされたんでしょうか。あるいは対策として何かここには書かれてないかもしれませんが、音対策、何かされてるんでしょうか。

大林新星和不動産株式会社

まず音対策といたしましては、前のときにも申し上げましたけど、各戸で防音対策的な窓をつけるとか、そういうことを考えております。今回のサステナブル先導事業はいわゆる名神高速沿いではないところの第 1 工区というところを対象としておりますので、この対象工区につきましてはこういうパッシブの設計を、より近いところについてはまた別の対応が必要であろうということは考えてはおります。

B 委員

昔の日本の民家はみんなそうだったんじゃないかなと思うんですけど。窓にすだれをかけるとか、窓を開け放して風通しをよくするとか。そういう昔の暮らしじゃないかと思うんですけど、なんか新しい言葉で言われるとよくわからない。

A 委員

直接面してはいないと思うんですけど、夜間特に音が上から来ますんで、ある程度音対策、窓を開けてしまうと遮音も何もないですから。そのあたりが何かうまくできるといいなと思います。

会長

他にいかがですか。

副会長

先行街区でそういう非常に先進的なことをされるわけなんですけど、これはその次の残りのものに対しても、何か考えみたいなのがございますでしょうか。残りの街区に。

大林新星和不動産株式会社

まず、125 戸にした理由というのが、今回のサステナブルの事業がまず 5 年程度の期間で

考えられている事業ですので、我々の建売住宅としての販売スケジュールとして合致するというので、125戸ということを決めさせていただいております。

今後の工区につきましては、できるだけ前向きな検討をしたいと思っておりますけども、現時点では、事業者が企画する建売住宅にできるのかどうかとか、まだ不明確なところがございますので、なかなか今の段階で、必ずやりますとかはちょっといいにくいところではあります。当然こういう街を標榜して応募したということもございますので、それは十分留意して事業を進めていきたいというふうに考えております。

副会長

ちょっと気になったのは、二分されてしまうようなイメージがあるので、そこらへんうまくやらないと、こことこっち側でなんか違うんだとなると、コミュニティも壊れる可能性もあるのかなと思ったんです。

大林新星和不動産株式会社

はい。十分注意させていただきます。

会長

そういう意味で、質問としては、この補助事業の事業費が、これ分譲ですので建売ということになる。それは、例えば設備であるとかに配分されていくというか、使われていくと。だからユーザーというか購入者の利益に、要は販売価格が下がるといいますか、そういうふうに理解してよろしいんですか。

大林新星和不動産株式会社

補助金は、この事業のサステナブル、省CO₂とか環境に配慮するのに使う、例えば今回使う給湯器ですとかブラインドとか、ものに対して全額ではなく半分程度がつくというかたちになっております。

会長

半分。そういうことですか。

大林新星和不動産株式会社

価格にどう反映するかについては、同価格であれば建物グレードがアップするということにはなりますが、設定については、今後事業者として検討していくところではございます。

会長

ありがとうございます。

A 委員

興味なんですけど、さっきお風呂に入っていると体脂肪がというのが、メッセージが書か

れたのがありましたけど。太陽光を使って、これだけ今電気使ってますよとか、今節電してくださいとか、エネルギーの使用状況に関しての情報が、住まい手さんのほうに伝わるような、何か仕掛けみたいなこともお考えですか。

つまり、こういう努力してますよというのがわかる、オートマチックで全部やられてしまうと、何をやってるのかやってないのかわからないようなことになるじゃないかと。こんなことができてると、あるいはもうちょっとこうしなきゃいけないんだというような、住まい手にそういう情報が伝わる仕掛けみたいなものが、あったりするんですか。

大林新星和不動産株式会社

今回対象にしている住戸も含めて、HEMS を導入して、この補助金に対する報告も、HEMS を通してデータを収集して、消費エネルギーがこれぐらいなってますというのを国交省に報告することになっております。また、その HEMS 自体がそういう機能がございますので、当然そういう住戸を御購入いただいた方には HEMS でも見られますという御説明はする必要がありますし、逆にエネルギーデータを、第三者といたらなんですけども、提供しますという御説明を当然しないといけないことになりますので、そのお話の中で、HEMS でも見られますよという御説明ができるであろうとは考えています。

A 委員

エネルギーマネジメントしているのは、データ出てくるつくりを深く知る中で、副学長いないので勝手言いますが、うちもデータどんどん見てるんですけど、それを見てどうしようかというのがなかなか難しい話ですよ。それは住宅も、主にどういうふうに見せるのかなとちょっと興味がありまして。データは多分取れるだろうと思いますが。

大林新星和不動産株式会社 森下課長

先ほど 9 ページのところ、省エネとか防災のイベントを開催しますというのを今回の補助事業で提案させていただいておまして、その中の省 CO₂ イベントみたいな中で、見方というか削減というか、取り組みの方法とかの、私どもの販売的なことも当然入ってくるんですけども、そういう中でも、入居者の方にお知らせできるかなというふうに考えております。

A 委員

そのイベントというのは、125 戸の方だけのイベントですか。

大林新星和不動産株式会社

そこまでは考えてないですが、基本的には入居されている方全員を対象にすることになると思います。

A 委員

ありがとうございます。

C 委員

いいですか。これを取られたのは素晴らしいですね。

同時に、全戸に説明するからこそ、副会長おっしゃったように、図右の赤い地区への水平展開というのは本当に気を付けていただいて。この青い地区の方しか来てなくて、あそこは違うみたいな話になるととても、コミュニティの形成上もよくないと思いますので、ぜひご検討いただければ嬉しいです。

あと、吹田市さんにコメントなんですけれども、パリ協定の 2030 年の 30%削減という、ものすごくきつく、たぶん今回要求されると思うので、ここの 11 ページ書かれている水平展開というのを、基本的にちゃんと密にやっていきたいと思いますというコメントだけさせていただきます。

会長

はい、よろしいですか。

事務局（丸谷主幹）

はい、そのように努めていきたいと思っております。

会長

はい、ありがとうございました。

それではちょうど時間参りましたので、事務局のほうから何かほかにございますか。

事務局（楠本参事）

特にございません。

会長

それでは、今日の審査会を終了したいと思います。次回は、冒頭に事務局から説明がありましたように、（仮称）SVH 千里丘新築工事の提案書に対する各委員の意見等を集約したものであるものについての審議を行って、答申に反映させたいと思いますので、また欠席の先生方も含めまして、提案書に対する御意見を集めていただくように、よろしく願いいたします。

長時間、どうもありがとうございました。