

(仮称) 江坂計画 環境影響評価提案書

要約書

令和4年(2022)7月

住友不動産株式会社
株式会社長谷工コーポレーション

1. 事業者の名称及び主たる事務所の所在地並びに代表者の氏名

事業者の名称：住友不動産株式会社

代表者氏名：代表取締役 小林 正人

主たる事務所の所在地：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

事業者の名称：株式会社長谷工コーポレーション

代表者氏名：代表取締役 池上 一夫

主たる事務所の所在地：東京都港区芝二丁目32番1号

2. 事業者の環境に対する取組方針

住友不動産株式会社の環境に関する基本方針は、以下のとおりです。



住友不動産グループ 環境基本方針

対象：住友不動産グループ全社

制定日：2022年4月

住友不動産グループは、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく』という基本使命のもと、事業活動を通じた環境課題の解決に向け、環境経営に取り組んでまいります。

1. 体制

ESG推進を所管する企画本部長を責任者とし、環境経営を推進してまいります。重要課題については、社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」に諮るほか、必要に応じて取締役会に報告し、取締役会による監督を行います。

2. 関連法令の遵守

環境関連の法規制を遵守します。

3. 目標設定およびモニタリング

環境負荷の低減に資する目標を設定し、より一層の省エネ活動に取り組みます。また目標に対する進捗状況をモニタリングし、取組みの継続的な改善に努めます。

4. 環境教育・啓発

環境教育を通じ、従業員の環境保全意識の向上を図ります。また、社外のステークホルダーと協働して、環境負荷の低減に資する取組みを推進してまいります。

株式会社長谷工コーポレーションの環境に関する基本方針は、以下のとおりです。

長谷工グループ環境基本方針

長谷工グループは企業理念の「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する」と、環境や社会に配慮した事業プロセスの実現をめざすCSR 方針のもと、地球環境の保全につとめ、持続可能な社会の実現に貢献します。

1. (基本施策)

長谷工グループの事業活動と関係する重要性の高い環境課題について、お客様、お取引先、関係する様々なステークホルダーとともに解決に向けた取り組みを進めます。

- ・資源の有効利用、廃棄物削減の更なる推進による、資源循環の実現
- ・CO₂の排出を抑制し、低炭素社会へ貢献
- ・汚染予防、自然と生態系に配慮した取り組みによる、生物多様性の保全

2. (法令遵守とコミュニケーション)

環境に関する法規、協定、自主基準を順守し、長谷工グループで働く従業員に定期的な環境教育を行います。また、環境に関連する活動の情報開示を進め、社内外のステークホルダーとのコミュニケーションを積極的に行います。

3. (マネジメント)

上記の活動を推進していくための目的と目標の設定を含めた管理の仕組みを確立・運用し、継続的な改善を行います。

2020年7月9日

3. 事業の名称、目的及び内容

(1) 事業の名称

(仮称) 江坂計画

(2) 事業の目的

ゴルフ練習場跡地(32,061.40 m²)において、周辺環境に配慮した快適な住宅環境の形成を目指し、住宅等を建設することを目的とする。

(3) 事業の内容

① 事業の種類

事業の種類は「住宅団地の建設」であり、本事業は「吹田市環境まちづくり影響評価条例」(平成10年吹田市条例第7号)第2条に規定する要件に該当する。

② 事業の規模

敷地面積 32,061.40 m²
建物高さ 29.9m (最高高さ)
住宅戸数 632 戸

③ 事業の実施場所

吹田市南吹田4丁目4500番22外6筆
(図1参照)

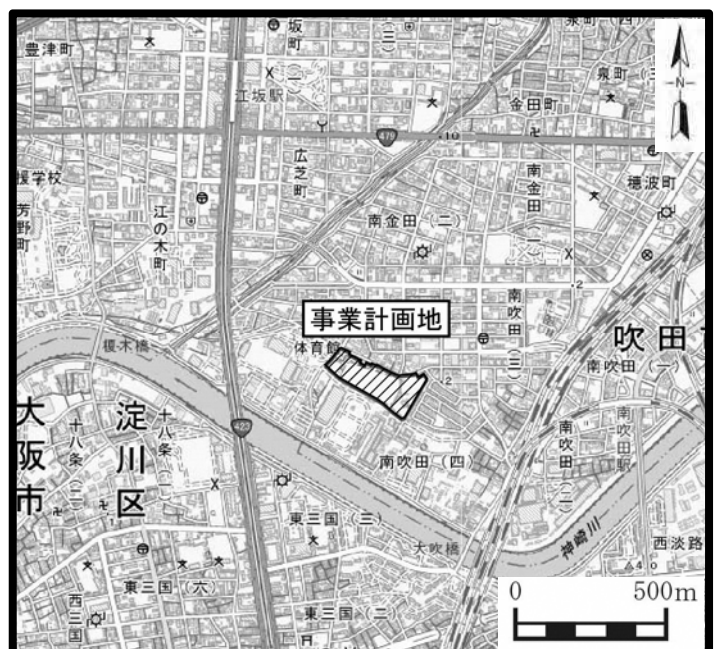


図1 事業計画地の位置

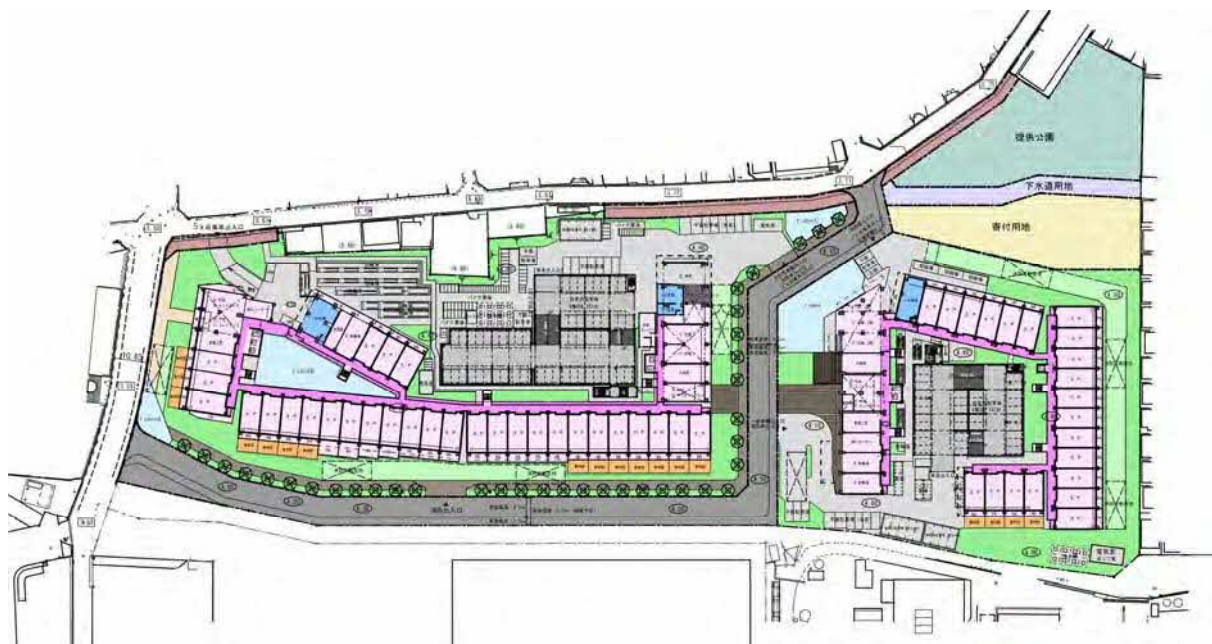
④ 事業計画の概要

本事業は、ゴルフ練習場跡地において、集合住宅、提供公園及び小規模な商業施設等を建設する計画です。

a. 土地利用及び施設計画

事業計画地内の将来の土地利用計画は、図2に示すとおりです。

本事業では、この区域に集合住宅、提供公園及び小規模な商業施設を建設する計画です。施設概要は表1に、西地区・東地区の平面、立面は図3～6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2 土地利用・施設配置計画図

表1 施設概要（集合住宅、店舗）

	集合住宅（西地区）	集合住宅（東地区）
主要用途	共同住宅・店舗	共同住宅・店舗
建築敷地面積	14,666.71 m ²	10,007.42 m ²
建物構造	RC造	RC造
建築面積	6,830.64 m ²	4,673.74 m ²
延べ床面積	39,018.72 m ²	26,419.04 m ²
建物高さ	10F	10F
	29.9 m	29.9 m
計画戸数	374 戸	258 戸
駐車場台数	281 台	194 台
駐輪場台数 (バイク含む)	561 台	387 台
その他	店舗面積：約150m ²	店舗面積：約230m 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。



图3 西地区平面图



图4 西地区立面图



図5 東地区平面図

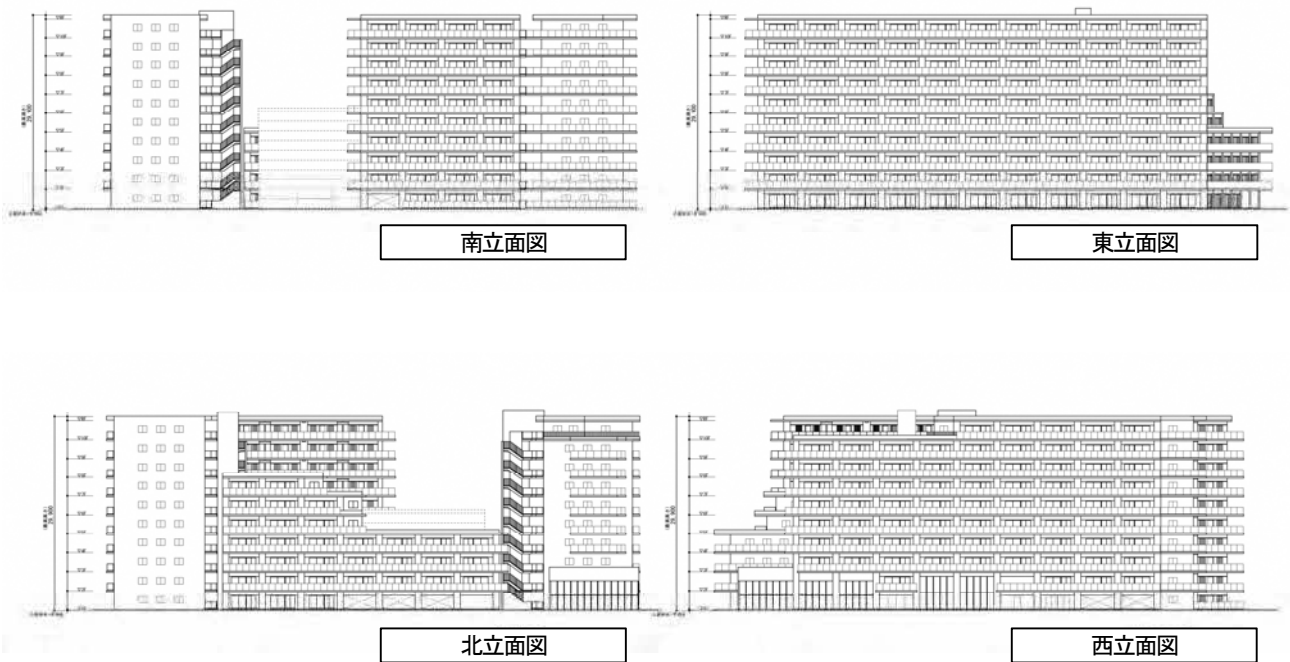


図6 東地区立面図

b. 緑化計画

事業計画地内の開発道路沿いに高木を配置し、十分な緑陰を確保します。

緑化計画の策定にあたっては、周辺環境に配慮しながら、地域在来の植生も考慮し、多様な豊かな緑地環境の形成を目指します。

c. 交通計画

事業計画地からの入場・退場車両の主要な通行ルートは、図7に示すとおりです。また、西地区、東地区からの車両出入口は、事業計画地内開発道路に設置する計画です。

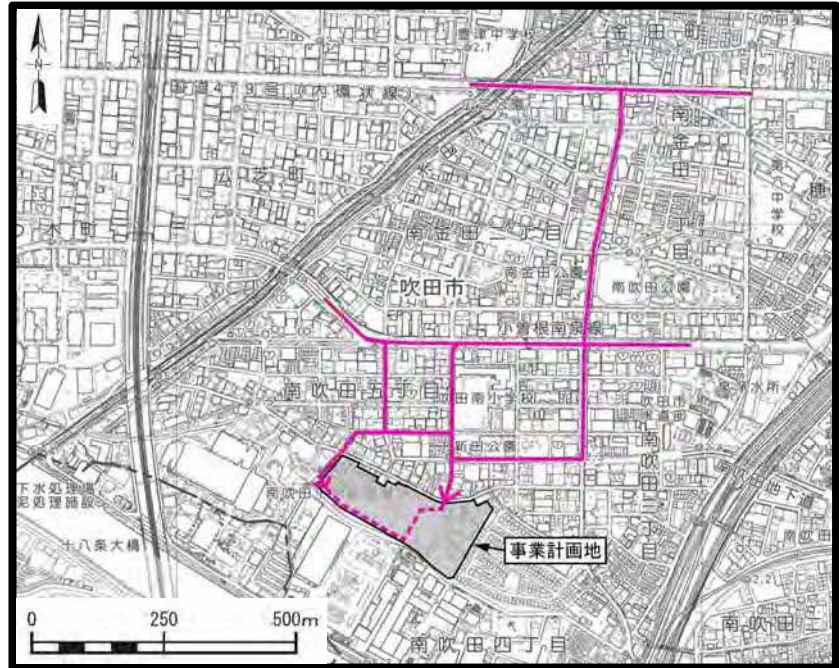


図7 交通計画図（供用後）

d. 道路整備計画

本事業との関連において、一部の道路や交差点について市や関係機関と協議を行う予定です。

e. 給水計画

給水は、吹田市水道事業者から供給を受ける計画です。

f. ガス・電気供給計画

ガスは大阪ガス株式会社から、電気は、関西電力株式会社から供給を受ける計画です。

g. 排水計画

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。

h. 地下水利用計画

地下水揚水は行わない計画です。

i. 廃棄物処理計画

建設廃棄物については可能な限り再資源化する計画とすることにより廃棄物の処分量の減少に努めます。処理が困難なものについては、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理します。また、建設発生土については、事業計画地での埋め戻しに利用する等、残土の発生を抑制します。

供用後の一般廃棄物は、吹田市分別収集計画に従い、収集に係る分別の区分に分別し、吹田市の一般廃棄物収集運搬委託業者に収集運搬を委託する計画です。産業廃棄物は、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理する計画です。

⑤ 工事計画

本事業における工事工程は表 2 に示すとおりです。

最初に開発工事（12 か月）を行った後、許認可申請期間 2 か月をおいて、西地区、東地区の建築工事（27 か月）を行います。

全体の工期は約 3 年 5 か月を予定しています。

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、大型車両の入場については、8 時半以降とします。また、歩行者等の安全を考慮し、出入口前に誘導員を配置します。

表 2 工事計画表

		1 年目				2 年目				3 年目				4 年目			
開発工事		■															
建築工事	西地区 東地区					■											

4. 当該事業における環境に対する取組方針

事業計画地は、一級河川「神崎川」に接しており、工場や事業所と住宅が混在する地域にあります。本事業では、緑の少ない周辺環境に配慮した開発計画となるよう努めるとともに吹田市の環境政策に資するものとなる「潤いのある街並みを実現した快適な住宅環境の形成」を目指していくものとします。

- CASBEE A ランク及び ZEH-M Oriented を取得します。
- 既存の緑地である事業計画地西側隣地の五反島公園と、本事業で新たに設置する提供公園に加え当該計画南側隣地開発での計画緑地といった新たな緑化空間をつなぐ開発道路沿いに、高木の並木を施すことで、潤いを感じ歩きたくなる空間を創出します。
- 事業地内での防災備蓄倉庫の設置や非常時に飲用可能な雨水利用システムの採用など災害時の在宅避難を想定した計画とし、合わせて提供公園での防災設備の設置検討など災害対策を行います。

これらの実現に向け、関係機関と連携・協力を図り、工事中も含め、環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を心掛けながら事業を進めていくものです。

5. 当該事業における環境取組内容

環境の保全及び良好な環境の創造のための標準的な取組事項を踏まえ、本事業の特性等を考慮して検討した、現時点で予定している環境取組内容の概要は次に、内容は表3に示すとおりです。

環境取組内容の概要

(1) 工事中

① 地球温暖化対策・省エネルギー

・工事の実施において使用する電気は、グリーンエネルギーによるものを利用します。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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等、事故防止に努めます。

(2) 施設の存在、供用時

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）を取得します。

・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高性能な高断熱材の採用などによる ZEH-M 設計とします。

② ヒートアイランド対策

・道路沿いの高木植栽による緑陰形成や法面の緑化などにより、地表面の高温化抑制に努めます。

③ 廃棄物等の抑制

・廃棄物の発生抑制、減量化や分別収集に努めます。

④ 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。

・開発道路沿いに高木を植栽するとともに、既存道路との接続部付近にプレイロットを配置し、開放的な空間となるよう計画するなど潤いのある街並み景観の形成に努めます。

⑤ 交通安全

・敷地内通路において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。

⑥ 防災

・防災備蓄倉庫の設置、通常時には散水、災害時には飲用水として利用できる雨水貯留システムやマンホールトイレの設置など、災害時の自立性を維持する取組を検討します。

表3(1) 環境取組内容(工事中その1)

取組事項	実施の有無	取組内容
■大気汚染や騒音などの公害を防止します。		
建設機械		
1	実施する	排出ガス対策型、低騒音型や低振動型の建設機械を使用します。
2	一部実施する	低燃費型の建設機械(ハイブリッド式パワーショベルなど)の使用に努めます。
3	実施する	排出ガス、騒音の低減を図るため、不要なアイドリングをしません。
4	実施する	空ぶかしを抑制するなど、環境に配慮した運転を行います。
5	実施する	工事規模に応じた効率的な工事計画を立て、稼働台数を抑制します。
6	実施する	一時的に集中して稼働しないよう、工事の平準化を図ります。
7	実施する	機械類は適切に整備点検を行います。
工事関係車両		
8	実施する	燃費や排出ガス性能のよい車両を使用します。
9	実施する	大阪府条例に基づく流入車規制を、全ての車両で確実に遵守します。
10	実施する	工事関連車両であることを車両に表示します。
11	実施する	工事関連車両の走行ルートや時間帯は、周辺道路の状況、住居の立地状況などに配慮して、一般交通の集中時間帯や通学時間帯を避けて設定します。
12	実施する	建設資材の搬出入計画において、適切な車種を選定することで車両台数を抑制します。
13	実施する	作業従事者の通勤、現場監理などには、徒歩、二輪車、公共交通機関の利用、相乗りなどを奨励し、工事関連の車両台数を抑制します。
14	実施する	ダンプトラックによる土砂の積み降ろしの際には、騒音、振動や土砂の飛散防止に配慮します。
15	実施する	周辺への土砂粉じん飛散を防止するため、現地でタイヤ洗浄を行います。
16	実施する	コンクリートミキサー車のドラム洗浄を行う際には、騒音や水質汚濁に配慮します。
17	実施する	工事関連車両を場外に待機させません。
18	実施する	クラクションの使用は必要最小限にします。
19	実施する	自動車排出ガスの低減を図るため、不要なアイドリングをしません。
20	実施する	空ぶかしを抑制するなど、環境に配慮した運転を行います。
工事方法 ＜騒音・振動等＞		
21	実施する	建設作業時は、仮囲いと養生シートを設置し、解体作業時は、仮囲いと防音シートを設置します。なお、必要に応じて防音シートや防音パネルの設置等、さらなる防音対策を行います。
22	実施する	建設資材の落下を防止するなど、丁寧な作業を行います。
23	実施する	杭の施工などの際には、騒音や振動の少ない工法を採用します。

表3(2) 環境取組内容(工事中その2)

取組事項		実施の有無	取組内容
24	近隣への作業時間帯の配慮	実施する	騒音や振動を伴う作業は、近隣に配慮した時間帯に行います。
<粉じん・アスベスト>			
25	粉じん飛散防止対策	実施する	周辺への粉じん飛散を防止するため、掘削作業、土砂等の堆積場の設置等を行う場合は、散水等の粉じん飛散防止対策を行います。
26	アスベストの調査など	該当なし	解体工事は、本事業に係る環境影響評価手続きの対象ではありません。 なお、解体工事においては、アスベストの使用有無について調査を行い、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、市長にも報告を行っています。また、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っています。
27	アスベストの飛散防止対策	該当なし	
<水質汚濁・土壌汚染・地盤沈下>			
28	濁水や土砂の流出防止	実施する	道路などへの濁水や土砂の流出を防止します。
29	塗料などの適正管理及び処分	実施する	塗料などの揮発を防止し、使用済みの塗料缶や塗装器具の洗浄液は適正に処分します。
30	土壌汚染対策	該当なし	事業計画地は、前地主の調査の結果、鉛及びその化合物の基準を超過する一部の区域が令和3年1月に形質変更時届出区域に指定されましたが、その後、当該範囲において汚染土壌除去を実施し、令和3年8月に形質変更時届出区域の指定は解除されています。
31	地盤改良時の配慮	実施する	セメント及びセメント系改良剤を使用する地盤改良の際は、六価クロム溶出試験を実施し、土壌や地下水を汚染しないよう施工します。
32	周辺地盤、家屋などに配慮した工法の採用	実施する	周辺地盤、家屋などに影響を及ぼさない工法を採用します。
<悪臭・廃棄物>			
33	アスファルト溶解時の臭気対策	実施する	アスファルトを溶融させる際は、場所の配慮、溶解温度管理など臭気対策を行います。
34	現地焼却の禁止	実施する	現地では廃棄物などの焼却は行いません。
35	解体時の環境汚染対策	該当なし	解体工事は、本事業に係る環境影響評価手続きの対象ではありません。 なお、解体を伴う工事の際は、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实施前に調査し、環境汚染とならないよう適正に処理を行っています。
36	仮設トイレ設置時の臭気対策	実施する	仮設トイレを設置する場合は、適切なメンテナンス、設置場所の配慮などにより臭気対策を行います。
37	産業廃棄物の適正処理	実施する	建設工事から生じる産業廃棄物は、適正に処理を行います。
■地域の安全安心に貢献します。			
38	地域との連携における事故の防止	実施する	近隣自治会などから地域の交通情報の聴き取りを行い、十分な人数の警備員を配置し事故防止に努めます。
39	児童などへの交通安全の配慮	実施する	児童や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します。
40	夜間や休日の防犯対策	実施する	夜間や休日に工事関係者以外の者が工事現場に立ち入らないよう出入口を施錠するなどの対策を講じます。

表3(3) 環境取組内容(工事中その3)

取組事項		実施の有無	取組内容
41	児童などへの見守り、声かけ	実施する	登下校中や放課後の児童や生徒の見守り、声かけなどに取組みます。
42	地域の防犯活動への参加	実施する	近隣自治会などと連携し、地域の防犯活動に参加します。
<p>■環境に配慮した製品及び工法を採用します。</p> <p>省エネルギー</p>			
43	エネルギー消費の抑制	実施する	エネルギー効率のよい機器の利用などにより、工事中に使用する燃料、電気、水道水などの消費を抑制します。
<p>省資源</p>			
44	残土発生の抑制	実施する	建設発生土は現地での埋め戻しに使用するなど、残土の発生を抑制します。
45	廃棄物の減量	実施する	資材の梱包などを最小限にして廃棄物を減量します。
<p>■快適な環境づくりに貢献します。</p> <p>景観</p>			
46	仮囲い設置時の配慮	実施する	仮囲いの設置にあたっては、機能性を確保した上で、景観面にも配慮します。
47	仮設トイレ設置時の配慮	実施する	仮設トイレは、近隣住民や通行者に不快感を与えないよう、設置場所などを工夫します。
<p>周辺の環境美化</p>			
48	周辺道路の清掃	実施する	工事現場内外を問わず、ポイ捨てを防止し、周辺道路の清掃を行います。
49	場内整理	実施する	建設資材、廃棄物などの場内整理を行います。
<p>ヒートアイランド現象の緩和</p>			
50	打ち水	一部実施する	夏期において水道水で、周辺道路などに打ち水を行います。
<p>■地域との調和を図ります。</p> <p>工事説明・苦情対応</p>			
51	工事内容の事前説明及び周知	実施する	近隣住民に工事実施前に工事概要、作業工程などを十分説明し、また工事実施中も適宜、現況と今後の予定をお知らせします。また、解体工事を行う場合は、市条例に基づき、事前に工事の概要を表示した標識を設置します。
52	苦情対応	実施する	工事に関する苦情窓口を設置し連絡先などを掲示するとともに、苦情が発生した際には真摯に対応します。
<p>周辺の教育・医療・福祉施設への配慮</p>			
53	工事内容の事前説明及び工事計画の配慮	実施する	吹田南小学校や吹田くすのきこども園に対し、工事実施前に工事概要、作業工程などを十分説明するとともに、施設での行事や利用状況に配慮した工事計画にします。
54	騒音、振動などの配慮	実施する	工事中の騒音、振動などについて、吹田南小学校や吹田くすのきこども園に十分配慮します。
<p>周辺の事業者との調整</p>			
55	複合的な環境影響の抑制	実施する	工事が重複することによる複合的な騒音、振動、粉じん、工事車両の通行及びその他の環境影響を最小限に抑制するため、周辺地域における大規模な工事の状況を把握し、該当する事業者、工事施行者などと連絡を取り、可能な限り工事計画などを調整するように努めます。

表3(4) 環境取組内容(施設・設備等その1)

取組事項		実施の有無	取組内容
■地球温暖化対策を行います。			
56	大阪府建築物の環境配慮制度及び大阪府建築物環境性能表示制度の活用	実施する	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)を取得するとともに、その評価結果を大阪府建築物環境性能表示制度により広告物などに表示します。
57	ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)、ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)設計	実施する	集合住宅はZEH-M設計とし、消費するエネルギーを極力減らすようにします。
58	高効率及び省エネルギー型機器などの採用	実施する	空調、照明、給湯、換気などの設備について、高効率や省エネルギー型の機器を採用します。
59	再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用	実施する	本事業では、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高性能な高断熱材の採用などによるZEH-M設計とする計画であり、太陽光パネルの設置についても検討します。
60	エネルギー効率の高いシステムの導入	実施する	高効率ガス給湯設備などエネルギー効率の良い機器を採用します。
61	エネルギーを管理するシステムの導入	一部実施する	住居へのエネルギーマネジメントシステムなどの導入は計画していませんが、共用部の冷暖房や照明の稼働について区域制御による管理を行います。
62	冷媒漏えい(使用時排出)の防止	実施する	高い地球温暖化係数を有する温室効果ガスを冷媒として使用する装置を有する設備(空調機器、冷蔵冷凍庫など)を設置する際には、設置後に配管などからの冷媒の漏えい(使用時排出)が発生しないように設計します。
63	建築物のエネルギー負荷の抑制	実施する	採光や通風性の考慮や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5を取得します。)
64	長寿命な建築物の施工	実施する	基本構造の耐久性を高め、長寿命の建築物を施工します。(劣化対策等級3を取得します。)
65	環境に配慮した製品の採用	実施する	グリーン購入法適合品、エコマーク商品、木材(国産材、大阪府内産材)などの資源循環や環境保全に配慮した製品を積極的に採用します。
66	宅配ボックスの設置	実施する	再配達によるエネルギー消費を減らすため、集合住宅には宅配ボックスを設置します。
■ヒートアイランド対策を行います。			
67	建物屋根面、壁面の高温化抑制	実施する	高反射率塗料の塗布などにより、建物の屋根面の高温化を抑制するとともに屋上緑化の実施を検討します。
68	地表面の高温化抑制	実施する	道路沿いの高木植栽による緑陰形成や法面の緑化などにより、地表面の高温化を抑制するとともに遮熱性・保水性舗装の採用について検討します。
■自然環境を保全し、みどりを確保します。			
69	動植物の生息や生育への配慮	実施する	事業計画地での植栽種には、在来種を選定するとともに、周辺緑地と連続するような緑地配置を検討するなど動植物の生息・生育環境に配慮します。
70	地域のシンボルツリーの保全	該当なし	事業計画地にシンボルツリーがないため
71	既存の植生の保全	該当なし	事業計画地に既存の植生がないため

表3(5) 環境取組内容(施設・設備等その2)

取組事項		実施の有無	取組内容
72	地域に応じたみどりの創出	実施する	事業計画地内の開発道路沿いの高木植栽により新たに配置する提供公園と隣接する五反島公園などの緑地とみどりを連続させるなど、周辺も含めたみどりの創出により、良好な景観や生物の生息空間の形成に努めます。
73	駐車場緑化	実施しない	立体駐車場を計画しているため
74	屋上緑化など	実施する	屋上緑化を検討します。
75	法面緑化	実施する	開発により生じた法面に対して緑化を行います。(面積 約90㎡)
76	植栽樹種の選定	実施する	植栽樹種は、地域の環境に合わせた樹種を選定します。
■水循環を確保します。			
77	水資源の有効利用	実施する	雨水を利用する設備(雨水タンク)を導入し、通常時には散水、災害時には飲用水として有効利用することを検討しています。
78	雨水流出を抑制する施設の設置	実施する	事業区域の面積に応じて、雨水流出を抑制するために、雨水貯留型施設又は雨水浸透施設等を設置します。
79	雨水浸透への配慮	実施する	法面緑化や雨水浸透柵の採用により、雨水浸透に配慮します。
■地域の生活環境を保全します。			
大気・騒音・振動等			
80	騒音や振動を発生させる設備設置時の配慮	実施する	空調機などの騒音や振動を発生させる設備の設置においては、低騒音型機器の採用、壁などの遮音性の確保、設置場所に配慮するなど、騒音や振動対策を行います。
81	住宅における防音サッシ等の設置	実施する	現地調査結果など周辺環境に応じて、入居者に騒音の影響が考えられる場合には、窓などに防音サッシ等の設置を検討します。
82	駐車場の配置計画時の配慮	実施する	周辺環境への自動車の排気ガスや騒音を防止するため、駐車場の設置については、住居に隣接しない計画とするなど近隣に配慮した計画とします。
83	近隣への悪臭及び騒音の配慮	実施する	近隣への悪臭、騒音などを防止するため、窓、換気扇、排気口の位置、廃棄物置場の構造などに配慮します。
84	ボイラーなどの機器設置時の排出ガス対策	該当なし	該当機器は設置しません。
85	屋外照明や広告照明設置時の配慮	実施する	屋外照明や広告照明については、近隣住民に対する光の影響を抑制します。
86	建築資材による光の影響の考慮	実施する	建築資材による太陽の反射光については、資材選定に配慮するとともに光の影響を考慮した対策の実施に努めます。
87	環境に配慮した塗料の使用	実施する	塗料は、水性塗料や揮発性有機化合物(VOC)の含有率が低いものを使用します。
88	周辺の教育、福祉や医療施設への配慮	該当なし	本事業は住宅開発であり、事業計画地周辺の施設に対して、騒音、振動、通風、採光などについて特段の配慮が必要となることはないと考えています。
中高層建築物(高さ10メートルを超える建築物)			
89	日照障害対策	実施する	日照障害については、建築基準法の日影規制対象外地域(商業と工業地域を除く)を含めた地域についての日影図を作成し、発生する範囲を事前に把握し、近隣住民に説明するとともに、できる限りその軽減をします。

表3(6) 環境取組内容(施設・設備等その3)

取組事項		実施の有無	取組内容
90	電波障害の事前把握及び近隣説明	実施する	電波障害の発生が想定される範囲を、現地調査、机上計算、影響範囲図作成などにより事前に把握し、近隣住民に説明します。
91	電波障害発生時の改善対策	実施する	電波障害が生じた場合は、CATV、共同受信施設などによる改善対策を行います。
92	プライバシーの配慮	実施する	近隣住民のプライバシーを侵害するおそれがある場合は、適切な対策を講じるよう努めます。
■景観まちづくりに貢献します。			
93	地域への調和	実施する	本市の自然条件や風土、歴史の流れの中で培われた地域の個性を尊重し、地域に調和したものとなるよう配慮します。
94	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	実施する	景観資源の質の向上と地域特性を活かしたまちづくりに資するよう、「景観まちづくり計画」の類型別景観まちづくり計画と地域別景観まちづくり計画の目標と方針に基づいた計画と設計を行います。
95	景観形成に関わるガイドラインや方針に配慮した計画及び設計	実施する	景観形成に関わるガイドラインや方針に配慮した計画と設計を行います。
96	重点地区指定に向けた協議	実施する	計画区域や建設敷地が1haを超えるため、重点地区の指定についての協議を行います。
97	景観形成基準の遵守	実施する	景観形成基準を遵守し、景観まちづくりを推進します。
98	屋外広告物に関する基準の遵守	実施する	屋外広告物に関する基準を遵守し、景観まちづくりを推進します。
■安心安全のまちづくりに貢献します。			
99	歩行者が安全に通行できる工夫	実施する	事業計画地内の開発道路には、両側に歩道を設けるなど、歩行者が安全に通行できる計画とします。
100	災害に対する建築物・工作物の強靱性を高める取組	実施する	耐震性能、防火性能の向上、液状化対策など災害に対する建築物・工作物の強靱性を高める取組を行います。(耐震等級1を取得します。)
101	災害時の自立性を維持する取組	実施する	防災備蓄倉庫の設置、通常時には散水、災害時には飲用水として利用できる雨水貯留システムやマンホールトイレの設置など、災害時の自立性を維持する取組を検討します。
102	災害時に備えた地域等との連携に関わる取組	実施する	供用後に入居者や管理組合等が行う取組となることから、地域や行政との協定の締結、自主防災組織の結成への誘導等について検討します。
103	災害時の避難や救助等の応急対応に関する取組	実施する	事業計画地内の提供公園が一時的な災害時の支援拠点や避難場所として活用できるような取組について検討します。
104	犯罪を発生させない都市(まち)づくりに関する取組	実施する	防犯カメラの設置等、犯罪を発生させない都市(まち)づくりに関する取組を行います。
105	犯罪に備えた地域等との連携に関わる取組	実施する	供用後に入居者や管理組合等が行う取組となることから、パトロールや見守り等、犯罪に備えた地域等との連携などへの誘導等について検討します。

6. 環境要素、調査の時期及びその方法並びに予測の方法及びその時点

(1) 環境要素

吹田市環境影響評価技術指針に示された環境要素のうち、本事業の実施に伴う一連の諸行為等から抽出した環境影響要因により影響を受けると考えられ、予測・評価を行う必要があると考えられる環境要素を抽出した結果は、表4に示すとおりです。

表4 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	工車用車両の走行	工事の影響	緑の回復育成	建築物等の存在	人口の増加	冷暖房施設等の稼働	施設関連車両の走行	駐車場の利用	
再生可能エネルギーの活用を中心とした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						○	○	○		
資源を大切に作る社会システムの形成	廃棄物等	一般廃棄物						○				
		産業廃棄物			○							
		建設発生土			○							
		フロン類			○							
健康で快適な暮らしを支える生活環境の保全	大気・熱	大気汚染	○	○						○	○	
		悪臭			○							
		ヒートアイランド現象				○	○		○	○		
	水	水質汚濁										
		底質汚染										
	土	土壌汚染			×							
		地形、地質										
		地盤										
	騒音・振動等	騒音		○	○						○	○
		振動		○	○						○	
		低周波音										
	自然の恵みが実感できるみどり豊かな社会の形成	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	建造物の影響	景観				○	○					
		日照阻害					○					
		テレビ受信障害					○					
		風害					×					
	文化遺産	文化遺産（有形・無形・複合）			○							
	防災・安全	自然災害危険度				○	○	○				
		人為的災害危険度										
		地域防災力				○	○	○				
	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。

(2) 調査、予測の方法

選定した環境要素についての、調査の方法及び予測の方法は表5に、現地調査の地点及び範囲は図7に示すとおりです。

表5 現況調査及び予測の手法

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。
	騒音・振動	○	○	一般環境における騒音・振動及び沿道における交通量と騒音・振動の状況を把握します。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。
	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。
	文化遺産	○	○	埋蔵文化財包蔵地の状況を把握します。工事の実施による埋蔵文化財包蔵地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。
存在及び供用	温室効果ガス、エネルギー	○	—	人口の増加、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	○	○	一般環境における騒音・振動及び沿道における交通量と騒音・振動の状況を把握します。駐車場の利用による騒音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。
	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。
	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シ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。

表5 現況調査及び予測の手法

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	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。
	自然災害危険度・地域防災力	○	—	過去の災害等の状況、自然災害発生時の被害想定、地域防災計画等を把握します。建築物の存在及び人口の増加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。

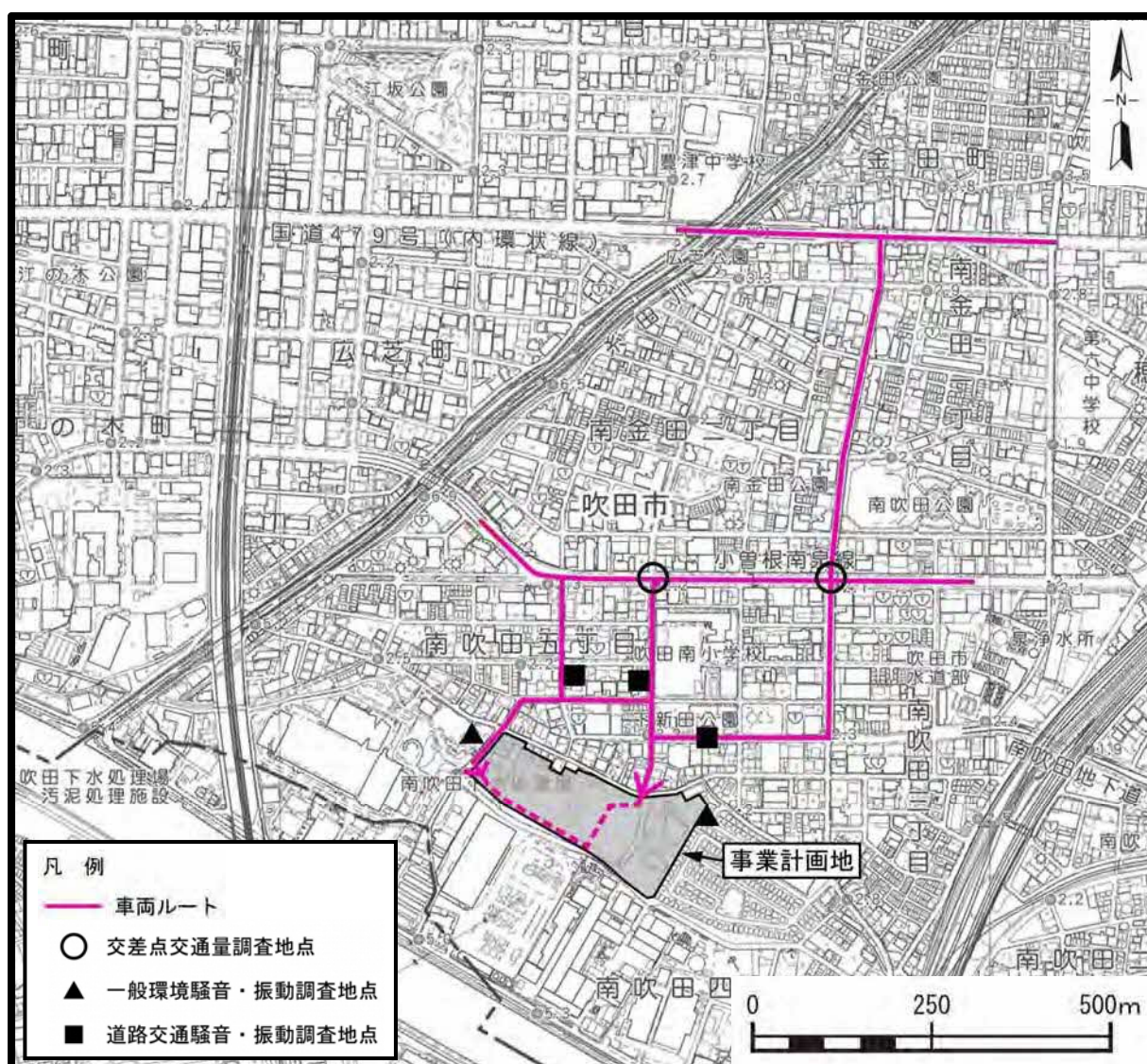


図7 現地調査地点・範囲図

(3) 評価の方法

現況調査及び予測の結果を踏まえ、選定した環境要素ごとに、環境影響が可能な限り回避または低減されているか、また、良好な環境の創造のための取組が可能な限り実施されているかについて検討し、評価します。