

(仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業

環境影響評価提案書

要 約 書

令和 4 年 (2022 年) 10 月

吹 田 市

はじめに

本事業に係る環境影響評価手続きについて

本事業は、民間施行の市街地再開発事業を予定しており、その実施においては都市計画に定める必要があり、実際の建築物等の設計は都市計画決定後に行うこととなります。

また、吹田市環境まちづくり影響評価条例（平成10年3月31日条例第7号）に基づき、都市計画に先立って環境影響評価を実施する必要があるため、民間の住宅開発などとは異なり、環境影響評価の手続き時点では詳細の事業計画は未定です（下図参照）。

そのため、本手続きにおいては、環境に及ぼす影響が最大限となる概略の事業計画について、環境影響評価を実施するものとします。

なお、工事着工から施設供用にかけて実施する事後調査及び事後調査報告書の提出については、事業主体である市街地再開発組合が実施するものとします。

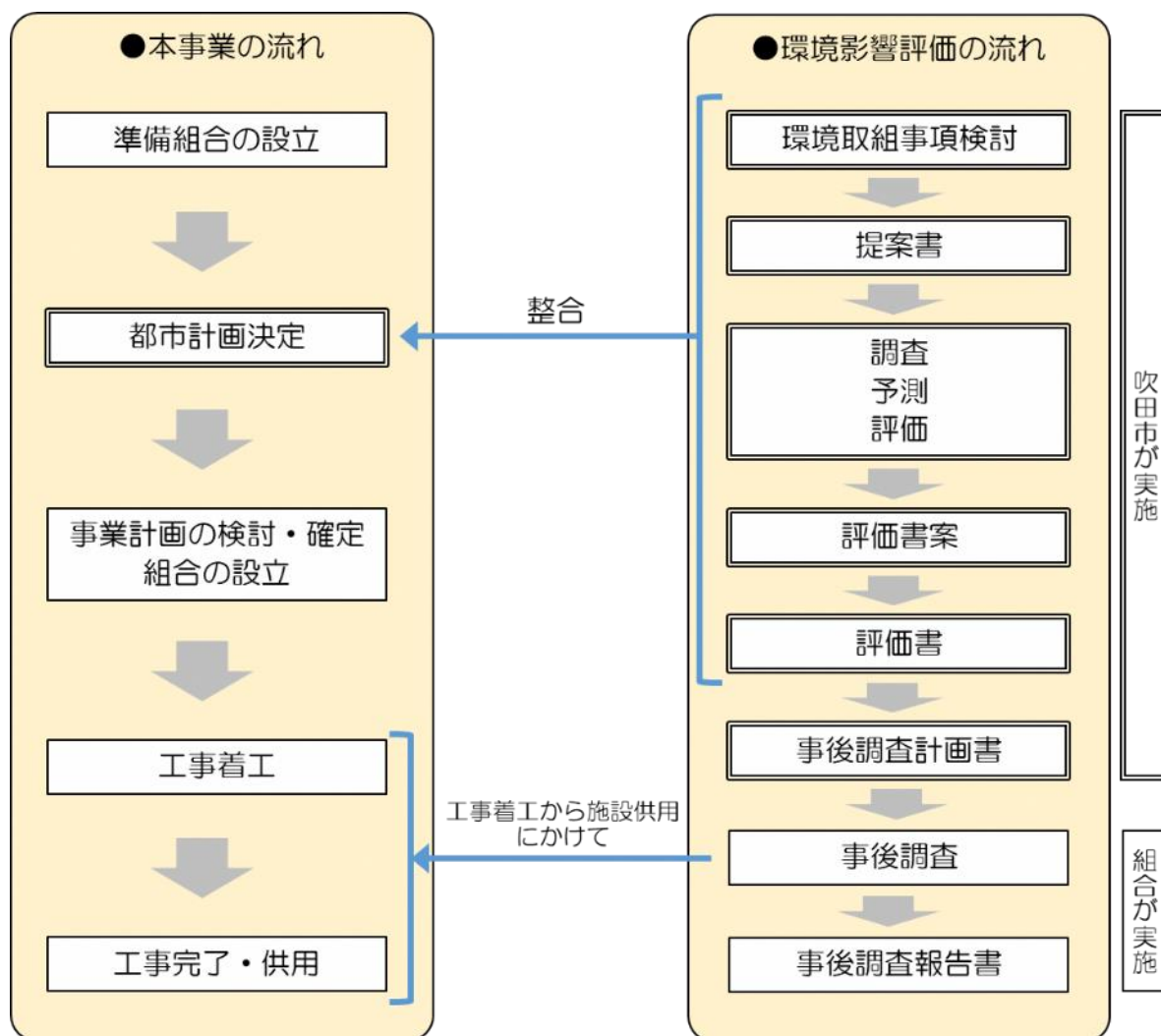


図 本事業と環境影響評価の関係性（イメージ図）

【目 次】

1	事業者（都市計画決定権者）の名称及び主たる事務所の所在地並びに代表者の氏名.....	1
2	事業者の環境に対する取組方針.....	2
3	事業の名称、目的及び内容.....	3
	（1）事業の名称.....	3
	（2）事業の目的.....	3
	（3）事業の内容.....	4
4	本事業における環境に対する取組方針.....	10
5	本事業における環境取組内容.....	11
	（1）工事中.....	11
	（2）施設の使用・供用時.....	11
6	環境要素、調査の時期及び方法並びに予測の方法及びその時点.....	21
	（1）環境要素.....	21
	（2）現況調査及び予測の方法.....	22
	（3）評価の方法.....	24

1 事業者（都市計画決定権者）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（都市計画決定権者）の名称 : 吹田市
代表者の氏名 : 吹田市長 後藤 圭二
主たる事務所の所在地 : 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号

〔 本事業の実施に当たっては、環境影響評価は都市計画決定権者である吹田市が実施するものです。 〕

2 事業者の環境に対する取組方針

地球温暖化をはじめ、ヒートアイランド現象や生物多様性の衰退、深刻なエネルギー不足など様々な環境問題に直面する今、健全で豊かな環境を守り引継ぎ、持続可能な社会を構築していくためには、市民、事業者、行政がそれぞれの立場での役割を果たすとともに、パートナーシップによる取組を積極的に進めていかなければなりません。そのため、吹田市では「吹田市第3次環境基本計画」（令和2年（2020年）2月）を定め、下記の考え方を基本理念として施策や取組を推進していくものとしています。

〈基本理念〉

- ①使い捨てなどのライフスタイルを見直す
- ②限りある資源を有効に使う
- ③豊かな自然と共に生きる

さらに、環境基本計画では、施策や取組を推進していく基本方針として以下の考えを持つこととしています。

【基本方針】

- ・安全で健康かつ快適な生活を営むことのできる良好な環境を確保する
- ・エネルギーや資源を大切に使い、循環する社会を目指す
- ・市民、事業者、行政の協働で、持続可能な社会づくりを進める

また、「吹田市都市計画マスタープラン（平成27年（2015年）3月）」では、環境まちづくり方針の基本的考え方として、「環境負荷の少ないライフスタイルや事業活動の転換促進」、「健康で快適な生活環境の保全」、「快適な都市環境の創造」を示しています。

これらの背景を踏まえ、「環境まちづくり影響評価条例」や「環境まちづくりガイドライン（開発・建築版）」に基づき、環境に配慮した事業実施を進める方針とします。

3 事業の名称、目的及び内容

(1) 事業の名称

(仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業

(2) 事業の目的

北千里駅前の千里北地区センターは、青山台、藤白台、古江台の近隣 3 住区に対する商業や公的サービスの機能を有する住民の生活や地域活動の拠点であり、開業から 50 年以上もの間、店舗リニューアル（平成 6 年（1994 年））などを行ってきましたが、施設の老朽化や、社会情勢・周辺環境の変化により、様々な課題が顕在化し、更新が望まれています。

この様な背景のもと、行政や市民の皆が共有できる将来像の検討に着手し、まちづくりの道しるべとなる「北千里駅周辺活性化ビジョン」を策定（平成 28 年（2016 年）4 月）しました。

現在、そのビジョンにおけるめざすべき姿である、「地域の生活を支える地区センター」、「多様な世代が楽しめる地区センター」、「交流の核となる地区センター」、「千里ニュータウンのまちに調和する地区センター」の具現化のため、地権者を中心とした民間施行の市街地再開発事業の実現に向けて取り組みを進めています。

(3) 事業の内容

ア 事業の種類

事業の種類は、「住宅団地の建設」と「商業施設の建設」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 3 月 31 日条例第 7 号（最終改正：平成 23 年 12 月 27 日条例第 44 号））第 2 条に規定する要件に該当します。

イ 事業の規模

敷地面積：全体面積約 3.5ha
商業・公益・住宅敷地約 2.4ha、公共用地（駅前交通広場等）約 1.1ha
延床面積：全体概算 約 122,000 m²
高さ：商業・公益棟 約 30m
住居・商業棟 約 123m
住宅戸数：約 700 戸

ウ 事業の実施場所

事業の実施場所は図 1 に示すとおりであり、古江台 4 丁目に位置します。



図 1 事業計画地の位置

エ 事業計画の概要

(ア) 土地利用計画

土地利用計画は、表 1 に示すとおりです。

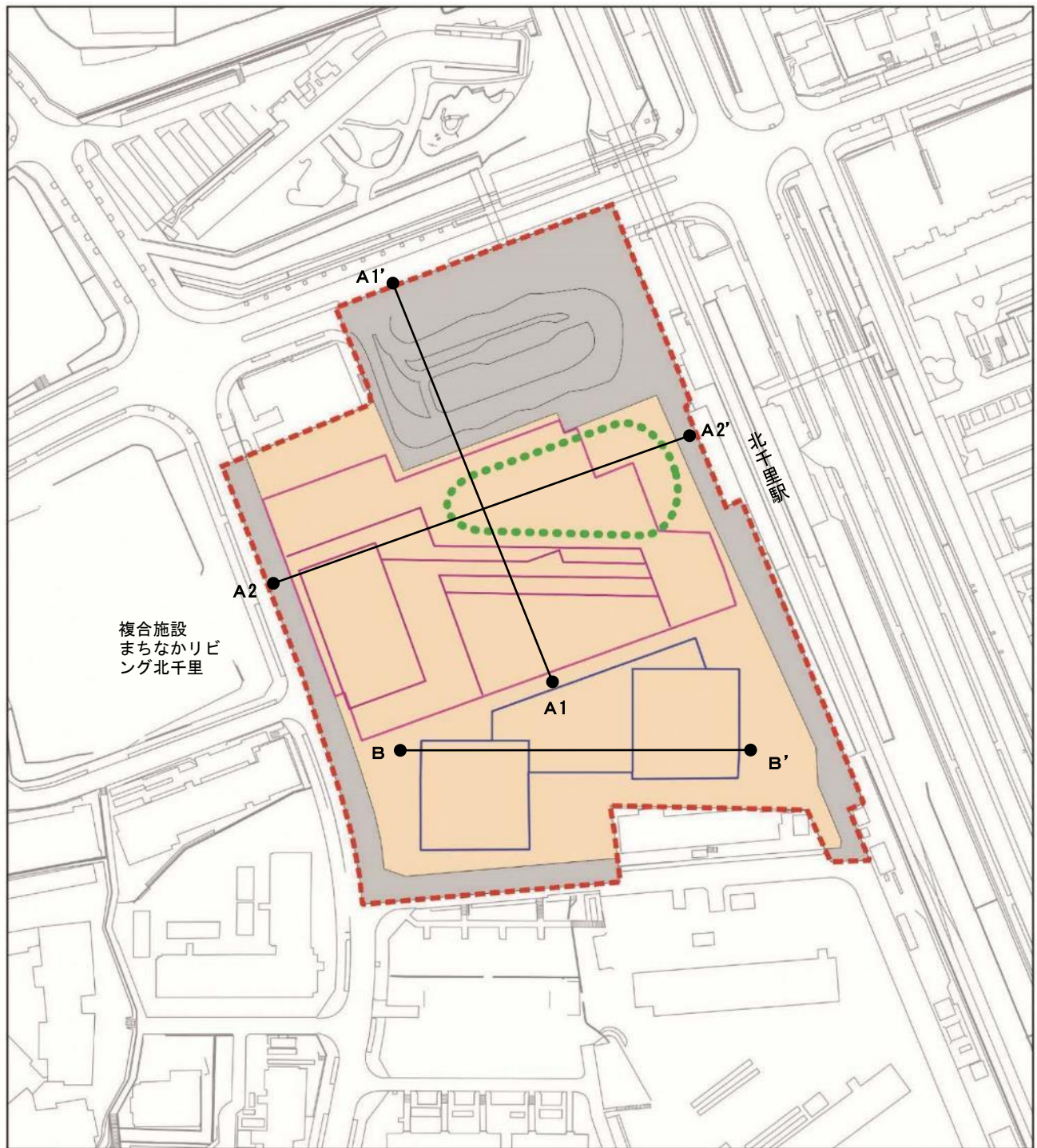
事業計画地の面積 35,010 m² (約 3.5ha) のうち、商業・住宅等 (宅地) で 69.4%、駅前交通広場・道路等 (公共施設) で 30.6%を計画しています。

表 1 土地利用計画

土地利用区分	現況		計画	
	面積 (m ²)	構成比 (%)	面積 (m ²)	構成比 (%)
商業・住宅等 (宅地)	24,630	70.4	24,300 ※3,000 m ² 程度の歩行者広場を確保の想定	69.4
駅前交通広場・道路等 (公共施設)	10,380	29.6	10,710	30.6
合 計	35,010	100.0	35,010	100.0

土地利用計画の商業・公益棟や駅前交通広場等の配置については、以下の考え方を踏まえ検討し、その結果を図 2 に示します。

- ・ 駅前交通広場は交通量の多い幹線道路と接し、出入り口を設けます。
- ・ 人の通行・滞留・にぎわいの広場を地区センターの中心に配置し、駅舎前面の土地利用について交通広場から歩行者広場に転換します。
- ・ 西側の隣接街区に位置するまちなかりビルと一体的に利用が可能となるよう、商業・公益棟を配置します。
- ・ 商業・公益棟、住宅・商業棟共に事業の成立が見込まれる規模を確保します。
- ・ 歩行者通路や広場等ゆとりある空間を創出するため、計画地南側の住宅・商業棟エリアで高度利用を図ります。





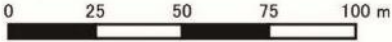





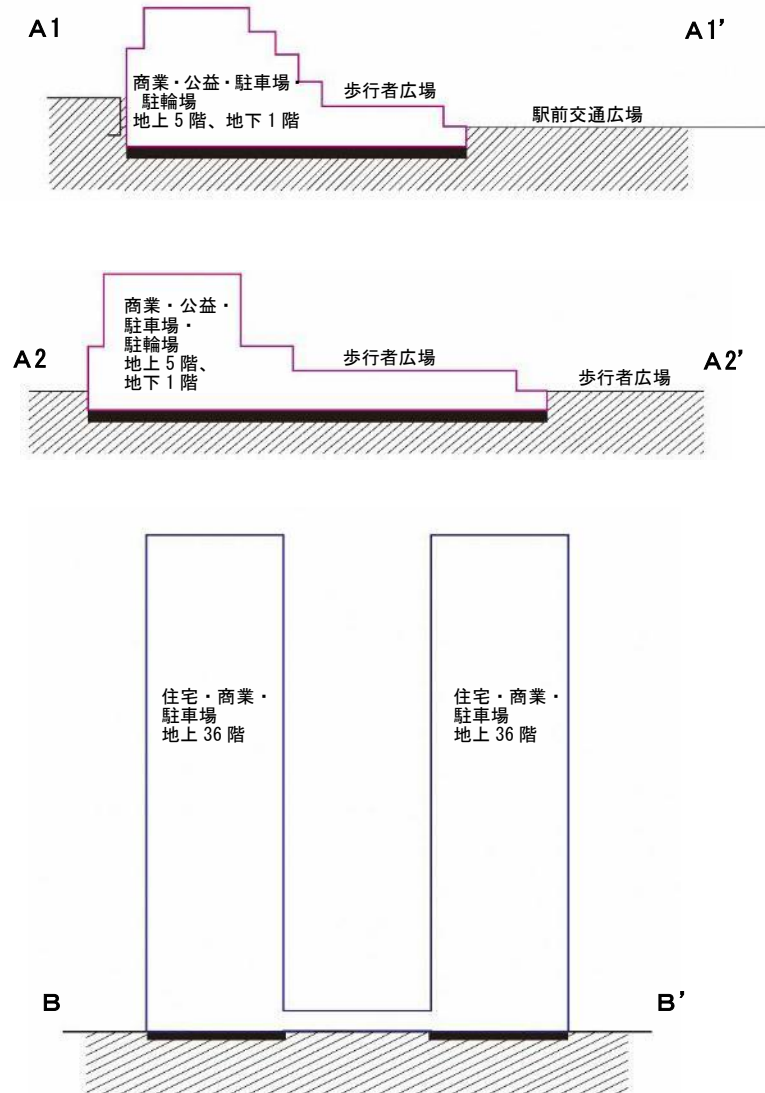
凡 例	 事業計画地	 1:2000 
	 商業・住宅等(宅地)	
	 駅前交通広場・道路等(公共施設)	
	 建築物(商業・公益棟)	
	 建築物(住宅・商業棟)	
	 歩行者広場	
注) 断面模式図は図 3 に記載		※地形図は「令和 2 年測量地形図データ」(吹田市作成)

図 2 土地利用計画図 (イメージ図)

(イ) 建築物の計画概要

建築物の断面模式図を図 3 に示します（断面位置は図 2 参照）。

商業・公益棟が地下 1 階、地上 5 階で延床面積が約 40,400 m²、高さ約 30m、住宅・商業棟が 36 階建てのツインタワー形式で、延床面積が約 82,000 m²、高さ約 123m を想定しています。また、今回の環境影響評価の結果を踏まえ、今後事業計画の検討の中で実際の建築物の計画を策定します。



注) 断面位置は図 2 に記載

図 3 建築物断面模式図（イメージ図）

(ウ) 緑化計画

緑化にあたっては、駅前交通広場を中心に現状よりも緑の多い景観形成に努めるものとします。

商業・公益棟やその周辺では、歩行者が通行する空間を中心とした緑化や、屋上緑化などに努めるものとします。住宅・商業棟やその周辺では、創出された歩行者通路や広場等の空間に連続的に緑を配置するなどの植栽に努めるものとします。

(エ) 交通計画

工事車両の主要な走行ルートは、主に府道箕面摂津線及び市道千里北公園古江線（地区以西側）が想定されます。また、供用後の主要な走行ルートは、主に府道箕面摂津線及び市道千里北公園古江線が想定されます。

(オ) 供給処理施設等

a 上水道

上水道については、吹田市水道部より給水を受ける予定です。

b 下水道

当該地区は分流式の流域関連公共下水道の中央処理区に位置し、汚水は汚水排水経路から大阪府の中央水みらいセンターで処理し、雨水は雨水排水経路から公共用水域（山田川）に放流する予定です。

c ガス・電気

ガス・電気は、それぞれの公益事業者である大阪ガス株式会社及び関西電力株式会社から供給を受けることを想定しています。

(カ) 廃棄物処理計画

工事中に発生する廃棄物は、可能な限り分別や再資源化を図り、廃棄物の減量に努めるものとします。また、その他処分が必要なものについても、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理する予定です。

施設の具体的な店舗等は未定ですが、供用開始後の廃棄物については、可能な限り削減・リサイクルするよう求めていくものとし、事業系一般廃棄物は、吹田市分別収集計画に従い、可燃ごみ、不燃ごみ及び資源ごみに分別し、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します。また、その他処分が必要なものについても、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理する予定です。

オ 工事計画

商業・交通機能等を一定維持するため、段階的に既存施設の解体と建設工事を実施予定です。また、今後事業計画の検討の中で実際の工事計画を策定します。

表 2 工事スケジュール (案)

	令和 8 年度 2026 年度	令和 9 年度 2027 年度	令和 10 年度 2028 年度	令和 11 年度 2029 年度	令和 12 年度 2030 年度	令和 13 年度 2031 年度	令和 14 年度 2032 年度	令和 15 年度 2033 年度	令和 16 年度 2034 年度
解体工事	■			■	■	■			
新築工事		■	■	■	■	■	■	■	■

4 本事業における環境に対する取組方針

北千里駅周辺活性化ビジョン（平成 28 年 4 月）においては、事業計画地が含まれる千里北地区センターの目指すべき姿の実現に向けた取組を検討するにあたり、「実現のための視点」と「地区センターのあり方」を整理しています。

「実現のための視点」としては、「にぎわい創造」、「環境先進性」、「安全安心」の 3 つの視点をとりあげ、特に「環境先進性」としては、地区センターの再整備において、「エネルギー」「資源循環」「生活環境」「みどり」「都市環境」の分野において、これまで育まれてきた千里ニュータウンの高い環境先進性の取組を継承・発展することが必要と示しています。

また、「地区センターのあり方」の視点の 1 つとして、「環境先進的な拠点形成」を挙げており、「再整備においては、地区センターの緑化や低炭素化、ヒートアイランド対策、資源循環の実現、エネルギーの効率的な利用のためのエネルギー融通の実現など、様々な取組を実現することにより、全国トップクラスの環境先進性を持つ地域拠点の形成を目指します」と示しています。

本事業の実施にあたっては、上記の考え方を踏まえつつ、北千里駅前のランドマーク的な位置づけとなる建物となることを考慮し、「2 事業者の環境に対する取組方針」に基づき、環境に対する以下の取組を実施する方針とします。

(1) 省エネルギー、温暖化対策の実施

- ・ 工事中には排出ガス対策、低騒音対策等の環境に配慮した機械を採用するとともに、廃棄物の発生抑制、減量化、リサイクルに努めるものとします。
- ・ 住宅等の設計においては、ZEH-M 設計等のエネルギー低減対策を講じた設計を検討します。
- ・ 再生可能エネルギーの導入を積極的に検討します。

(2) 緑豊かな都市景観に配慮した対策の実施

- ・ 駅前交通広場を中心とした植栽により、緑豊かな都市景観に配慮した空間を創出するものとします。
- ・ 周辺の景観に配慮した建築物の設計に努めるものとします。

(3) 災害時における安全・安心機能を高める対策の実施

- ・ 災害時や緊急時に自立可能な設備の設置や、支援場所や避難場所としての活用可能な空間の整備等を検討し、災害時の住民の安全に配慮するものとします。

5 本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、本事業の特性等を考慮して環境取組内容について検討しました。

現時点で予定している環境取組内容は、表 3 に示すとおりであり、その概要は以下に示すとおりです。

なお、本事業の事業主体は市街地再開発組合であるため、事業実施にあたっては以下の内容に取組むよう促します。

(1) 工事中

ア 排出ガス・騒音等の抑制

- ・ 建設機械は排出ガス対策型、低騒音型や低振動型を採用し、アイドリングや空ぶかしを抑制する等、環境に配慮した運転を行うものとします。

イ 工事中の排水等の対策

- ・ 工事中の濁水は、仮設沈砂池等を経由して公共下水道又は公共用水域（山田川）に放流し、道路等への濁水や土砂の流出を防止するものとします。

ウ 交通安全への配慮

- ・ 児童、生徒が安全に登下校できるよう、また、通勤が安全に行えるよう工事現場周辺の交通安全に配慮する等、事故防止に努めるものとします。

エ 廃棄物等の抑制

- ・ 廃棄物の発生抑制、減量化、リサイクルに努めるものとします。

(2) 施設の使用・供用時

ア 地球温暖化対策・省エネルギー

- ・ 省エネルギー型の照明機器や、グリーン購入法適合品、エコマーク商品等の資源循環や環境保全に配慮した製品を積極的に採用するものとします。
- ・ 太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用を積極的に検討します。

イ ヒートアイランド対策

- ・ 屋上緑化を行うことで高温化を抑制するとともに、植栽等による緑化を行い、事業計画地内の地表面温度の上昇を低減するよう努めるものとします。

ウ 廃棄物の減量・リサイクル

- ・ 分別を徹底するなど、可能な限り廃棄物の削減・リサイクルに努めるものとします。

エ 施設からの騒音等の抑制

- ・ 低騒音・低振動型の設備を採用することで可能な限り騒音・振動を抑制するものとします。

オ 高層建築物の周辺への配慮

- ・ 日照障害や風害について予測し、可能な限り影響の低減に努めるものとします。

カ 景観への配慮

- ・ 「吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準」（最終改訂：令和4年4月1日）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うものとします。

キ 安全への配慮

- ・ 災害時や緊急時に自立可能な設備や、支援場所や避難場所としての活用可能な空間の整備の検討等、災害時の住民の安全に配慮するものとします。

表 3(1) 環境取組内容 (工事中)

取組事項	実施の有無	取組内容
<p>■大気汚染や騒音などの公害を防止する。 建設機械</p>		
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するものとします。
2	一部実施する	ハイブリット式パワーショベル等の低燃費型の建設機械は、現状では普及台数が少ないため、一部での使用となりますが、可能な限り使用するものとします。
3	実施する	排出ガス、騒音の低減を図るため、アイドリングをしないものとします。
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うものとします。
5	実施する	工事規模に応じた効率的な工事計画を立案し、稼働台数を抑制するものとします。
6	実施する	一時的に集中して稼働しないよう、工事の平準化を図るものとします。
7	実施する	機械類は適切に整備点検を行うものとします。
<p>工事関連車両</p>		
8	実施する	燃費や排出ガス性能のよい車両を使用するものとします。
9	実施する	大阪府条例に基づく流入車規制の遵守
10	実施する	工事関連車両であることを車両に表示するものとします。
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、住居の立地状況等に配慮して、一般交通の集中時間帯や通学時間帯を避けて設定するものとします。
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するものとします。
13	実施する	作業従事者の通勤、現場監理等には、徒歩、二輪車、公共交通機関の利用、相乗り等を奨励し、工事関連車両の台数を抑制するものとします。
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するものとします。
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うものとします。
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するものとします。
17	実施する	工事関連車両を場外に待機させないものとします。
18	実施する	クラクションの使用は必要最小限とするものとします。

表 3(2) 環境取組内容(工事中)

取組事項		実施の有無	取組内容
19	アイドリングの禁止	実施する	自動車排出ガスの低減を図るため、アイドリングをしないものとします。
20	環境に配慮した運転	実施する	空ぶかしを抑制する等、環境に配慮した運転を行うものとします。
工事方法			
<騒音・振動等>			
21	防音シートなどの設置	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するものとします。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うものとします。
22	丁寧な作業	実施する	建設資材の落下を防止するなど、丁寧な作業を行うものとします。
23	騒音や振動の少ない工法の採用	実施する	杭の施行等の際には、騒音や振動の少ない工法を採用するものとします。
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うものとします。
<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、解体・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うものとします。
26	アスベストの調査など	実施する	建築物の解体の際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、市長にも報告するものとします。
27	アスベストの飛散防止対策	実施する	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うものとします。
<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	工事中の濁水は、仮設沈砂池等を経由して公共下水道又は公共用水域(山田川)に放流し、道路等への濁水や土砂の流出を防止するものとします。
29	塗料などの適正管理及び処分	実施する	塗料等の揮発を防止し、使用済みの塗料缶や塗装器具の洗浄液は適正に処分するものとします。
30	土壌汚染対策	実施する	土壌調査を実施する際には、関係法令に準拠した地歴調査・土壌汚染状況調査を実施し、汚染が判明した場合には適切な措置方法について協議するものとします。
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するものとします。
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、家屋等に影響を及ぼさない工法を採用するものとします。

表 3(3) 環境取組内容(工事中)

取組事項		実施の有無	取組内容
<悪臭・廃棄物>			
33	アスファルト溶解時の臭気対策	実施する	アスファルトを熔融させる際は、場所の配慮、溶解温度管理等の臭気対策を行うものとします。
34	現地焼却の禁止	実施する	現地では廃棄物等の焼却は行わないものとします。
35	解体時の環境汚染対策	実施する	解体を伴う工事の際は、保管されているPCB使用機器、空調施設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うものとします。
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、設置場所の配慮等により臭気対策を行うものとします。
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、適正に処理を行うものとします。
■地域の安心安全に貢献する。			
38	地域との連携における事故の防止	実施する	近隣自治会等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るものとします。
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するものとします。
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り口を施錠する等の対策を講じるものとします。
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、声かけ等に取り組むものとします。
42	地域の防犯活動への参加	実施する	近隣自治会等と連携し、地域の防犯活動に参加するものとします。
■環境に配慮した製品及び工法を採用する。			
<省エネルギー>			
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等により、工事中に使用する燃料、電気、水道水等の消費を抑制するものとします。
<省資源>			
44	残土発生の抑制	実施する	建設発生土は事業計画地での埋め戻しに使用する等、残土の発生を抑制するものとします。
45	廃棄物の減量	実施する	資材の梱包等を最小限にして廃棄物を減量するものとします。
■快適な環境づくりに貢献する。			
<景観>			
46	仮囲い設置時の配慮	実施する	仮囲いの設置に当たっては、機能性を確保した上で、景観面にも配慮するものとします。
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、設置場所等を工夫するものとします。

表 3(4) 環境取組内容(工事中)

取組事項		実施の有無	取組内容
＜周辺の環境美化＞			
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うものとします。
49	場内整理	実施する	建設資材、廃棄物等の場内整理を行うものとします。
＜ヒートアイランド現象の緩和＞			
50	打ち水	実施する	夏期において水道水を確保し、周辺道路等に打ち水を行うものとします。
■地域との調和を図る。			
＜工事説明・苦情対応＞			
51	工事内容の事前説明及び周知	実施する	近隣住民に工事实施前に工事概要、作業工程等を十分説明し、また工事实施中も適宜、現況と今後の予定を連絡するものとします。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するものとします。
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等を掲示するとともに、苦情が発生した際には真摯に対応するものとします。
＜周辺の教育・医療・福祉施設への配慮＞			
53	工事内容の事前説明及び工事計画の配慮	実施する	事業計画地近傍に位置する吹田市立青山台中学校、青山台小学校、古江台小学校、藤白台小学校、北千里医療ビル等に対して、工事实施前に工事概要、作業工程等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とするものとします。
54	騒音、振動などの配慮	実施する	事業計画地近傍に位置する吹田市立青山台中学校、青山台小学校、古江台小学校、藤白台小学校、北千里医療ビル等に対して、騒音、振動、通風、採光などに特段の配慮するものとします。
＜周辺の事業者との調整＞			
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、工事関連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、工事施行者等と連絡を取り、可能な限り工事計画等を調整するように努めるものとします。

表 3(5) 環境取組内容 (設備・施設等)

取組事項		実施の有無	取組内容
■地球温暖化対策を行う。			
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適合した高い評価結果を目指すとともに、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するものとします。
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・ビルディング) 設計	実施する	集合住宅は ZEH-M 設計を検討し、消費するエネルギーを極力減らすように努めるものとします。
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、昇降機などの設備について、高効率や省エネルギー型の機器の採用を検討します。
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	広場等にソーラー式 LED 照明を設置するなど、太陽光発電の利用を検討します。
60	エネルギー効率の高いシステムの導入	実施する	住宅及び商業施設の建設時にエネルギー効率の高いシステムを検討します。
61	エネルギーを管理するシステムの導入	実施する	エネルギー管理システムの活用を検討します。
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するものとします。
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するものとします。
64	長寿命な建築物の施工	実施する	長寿命の建築物を建設するものとします。
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)、インターロッキングブロック等の資源循環や環境保全に配慮した製品の採用を検討します。
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の設置を検討します。
■ヒートアイランド対策を行う。			
67	建物屋根面、壁面の高温化抑制	実施する	高日射反射率塗料の塗布、再帰性高日射反射率建材の採用、屋上緑化などにより、建物の屋根面、壁面の高温化を抑制するよう努めるものとします。
68	地表面の高温化抑制	実施する	駅前広場を中心に植栽や保水性舗装等により、地表面の高温化を抑制するよう努めるものとします。
■自然環境を保全し、みどりを確保する。			
69	動植物の生息や生育への配慮	該当なし	動植物の生息・生育環境がないため該当しません。
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該当しません。

表 3(6) 環境取組内容 (設備・施設等)

取組事項		実施の有無	取組内容
71	既存の植生の保全	該当なし	既存の植生がない(植栽木等のみ)ため該当しません。
72	地域に応じたみどりの創出	実施する	敷地内のオープンスペースの緑化など、地域に応じた創意工夫によりみどりを創出し、良好な景観形成に努めるものとします。
73	駐車場緑化	実施する	屋外駐車場を設置する場合は緑化を検討します。
74	屋上緑化など	実施する	一部の建物で屋上緑化を行うことを検討します。
75	法面緑化	実施する	法面を設ける場合は緑化を検討します。
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するものとします。
■水循環を確保する。			
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、散水設備等)の導入を検討します。
78	雨水流出を抑制する施設の設置	実施する	事業計画地の面積に応じて、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検討します。
79	雨水浸透への配慮	実施する	オープンスペースなどについては、雨水浸透に配慮し、浸透性のある舗装などの採用を検討します。
■地域の生活環境を保全する。 <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うものとします。
81	住宅における防音サッシ等の設置	実施する	防音サッシ等を設置するものとします。
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するものとします。
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するものとします。
84	ボイラーなどの機器設置時の排出ガス対策	実施する	ボイラー、タービン、エンジンなどの機器を設置する場合は、低NOx型機器を採用する等の排出ガス対策を行うものとします。
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するものとします。
86	建築資材による光の影響の考慮	実施する	建築資材(ガラス、太陽光パネルなど)による太陽の反射光については、設置の際に光の影響を考慮するものとします。
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するものとします。
88	周辺の教育、福祉や医療施設への配慮	実施する	事業計画地近傍に位置する吹田市立青山台中学校、青山台小学校、古江台小学校、藤白台小学校、北千里医療ビル等に対して、騒音、振動、通風、採光等に特段の配慮をするものとします。

表 3(7) 環境取組内容（設備・施設等）

取組事項		実施の有無	取組内容
＜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（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よう努めるものとします。
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するものとします。周辺への影響が認められる場合には、近隣住民に説明するとともに対策を実施するものとします。
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り改善対策を実施するものとします。
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るものとします。
—	風害対策	実施する	風害については、既存資料や数値解析等により影響を予測するとともに、できる限りその影響を低減するよう努めるものとします。
■ 景観まちづくりに貢献する。			
93	地域への調和	実施する	吹田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するものとします。
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」の景観まちづくりの基本目標・基本方針、景域別景観まちづくり方針に基づいた計画と設計を行うものとします。
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うものとします。
96	重点地区指定に向けた協議	実施する	事業計画地が 1 ha を超えるため、重点地区の指定について検討します。
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するものとします。
98	屋外広告物に関する基準の遵守	実施する	屋外広告物の表示等に関する基準を遵守し、景観まちづくりを推進するものとします。

表 3(8) 環境取組内容（設備・施設等）

取組事項		実施の有無	取組内容
■安心安全のまちづくりに貢献する。			
99	歩行者が安全に通行できる工夫	実施する	周辺状況に応じ、歩行者デッキや民地内の歩行者通路等を配置するなど、計画地内全体に歩行者ネットワークを構築し、歩行者が安全に通行できるゆとりのある歩行者空間を整備するものとします。
100	災害に対する建築物・工作物の強靭性を高める取組	実施する	災害時の防災対策や緊急時に対応できる設備機器を積極的に導入し、耐震性能、防火性能の向上等、安心安全に配慮した整備を検討します。
101	災害時の自立性を維持する取組	実施する	災害時の停電、断水等に対し、その復旧までの期間、自給自足を可能とする施設の設置等、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	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、災害時に備えた地域等との連携に関わる取組を検討します。
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	災害時の支援拠点や避難場所として活用可能な空間の整備等、避難や救助等の応急対応に関する取組を検討します。
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検討します。
105	犯罪に備えた地域等との連携に関わる取組	実施する	パトロールや見守り等、犯罪に備えた地域等との連携に関わる取組を検討します。

6 環境要素、調査の時期及び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」（令和3年（2021年）8月改定、吹田市）に示された環境要素のうち、事業特性及び地域特性を勘案した上で、前項で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の選定結果は、表4に示すとおりです。

表4 環境影響要因・環境要素関連表

環境影響要因	工事			存在		供用							
	建設機械の稼働	工事用車両の走行	工事の影響	緑のある景観形成	建築物等の存在	人口の増加	施設の供用	冷暖房施設の稼働	駐車場の利用	施設関連車両の走行	歩行者の往来		
目標	分野	環境要素											
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 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	公共用水域			×							
			地下水			×							
		底質汚染											
	土	土壌汚染			×								
		地形、地質	土砂流出、崩壊			×							
			斜面安定			×							
	騒音・振動等	騒音	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	構造物の影響	景観				○	○						
		日照障害					○						
		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) 表中の凡例は、以下のとおりです。

○：影響があると考えられる項目

×：「住宅団地建設」と「商業施設建設」に伴う標準的な環境要素として例示されている項目のうち、本事業では影響がないと考えられるため、調査・予測項目から除外した項目

(2) 現況調査及び予測の方法

選定した環境要素の現況調査及び予測の方法は表 5 に、現地調査の地点及び範囲は図 4 にそれぞれ示すとおりです。

表 5 現況調査及び予測の方法

区分	環境要素	既存資料	現地調査	現況調査・予測の方法
工事	廃棄物等	○	－	廃棄物等の状況を把握します。工事の実施に伴い発生する産業廃棄物、建設発生土、フロン類の発生量、排出量及び処理処分方法について、原単位又は事業計画の内容、類似事例から予測します。
	大気汚染	○	－	大気汚染、気象の状況を把握します。建設機械の稼働、工事関連車両の走行による大気汚染への影響について、理論計算式又は類似事例により予測します。
	悪臭	○	－	悪臭の状況を把握します。工事の実施による悪臭への影響について、類似事例から予測します。
	振動・騒音	○	○	一般環境及び沿道における騒音・振動の状況、自動車交通量の状況を把握します。建設機械の稼働、工事関連車両の走行による騒音・振動への影響について、伝搬理論計算式により予測します。
	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、コミュニティ施設の位置、区域及び分布状況と事業計画から予測します。
	交通混雑、交通安全	○	○	交通の状況、交差点の状況、道路の状況、交通安全の状況を把握します。工事関連車両の走行による交通混雑、交通安全への影響について、現況調査結果、工事計画等をもとに予測します。
存在及び供用	温室効果ガス、エネルギー	○	－	温室効果ガスの状況を把握します。人口の増加、施設使用、冷暖房施設等の稼働及び施設関連車両の走行による温室効果ガス排出量及びエネルギー使用量について、原単位又は類似事例から予測します。
	廃棄物等	○	－	廃棄物等の状況を把握します。人口の増加、歩行者の往来、施設の供用に伴い発生する廃棄物の種類ごとの排出量を原単位又は事業計画の内容、類似事例から予測します。
	大気汚染	○	－	大気汚染、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走行による大気汚染への影響について、理論計算式又は類似事例から予測します。
	悪臭	○	－	悪臭の状況を把握します。施設の供用による悪臭への影響について、類似事例から予測します。
	ヒートアイランド現象	○	－	気温・土地被覆の状況・人工排熱の状況を把握します。緑のある景観形成、建築物等の存在、冷暖房設備等の稼働及び施設関連車両の走行によるヒートアイランド現象への影響について、事業計画の内容又は類似事例から予測します。
	振動・騒音	○	○	一般環境及び沿道における騒音・振動の状況等を把握します。施設の供用、冷暖房施設の稼働、駐車場の利用及び施設関連車両の走行、歩行者の往来による騒音・振動への影響について、伝搬理論計算式により予測します。
	低周波音	○	○	低周波音の状況を把握します。施設の供用、冷暖房施設の稼働による低周波音への影響について、類似事例から予測します。
	緑化	○	○	現況の緑の質及び量について把握します。緑のある景観形成による緑の質・量の変化の内容及び程度について事業計画の内容又は類似事例から予測します。
	景観	○	○	地域の景観特性、代表的な眺望地点からの景観を把握します。緑のある景観形成、建築物等の存在による景観への影響について、完成予想図（フォトモンタージュ又はパース図）の作成により予測します。また、建築物等の存在による圧迫感の変化の程度を解析により予測します。
	日照阻害	○	－	現況の日照阻害の状況を把握します。建築物等の存在による日照阻害への影響を日影図の作成により予測します。
	テレビ受信障害	○	○	テレビ電波の送信状況、住居等の分布状況及び既設建物による影響の状況を把握します。建築物等の存在によるテレビ電波受信障害への影響を机上解析により予測します。
	風害	○	－	風向・風速及び風の影響に特に配慮すべき周辺の施設の状況を把握します。建築物等の存在による風害への影響を数値解析により予測します。
	防災・安全	○	－	過去の災害等の状況や地域防災計画等を把握します。緑のある景観形成、建築物等の存在、人口の増加及び施設の供用による自然災害危険度への影響、施設の供用による人為的災害危険度への影響、緑のある景観形成、建築物等の存在、人口の増加及び施設の供用による地域防災力への影響について、既存の基準、指針、ガイドライン又は類似事例から予測します。
	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。人口の増加によるコミュニティ施設への影響について、コミュニティ施設の位置、区域及び分布状況と事業計画をもとに予測します。
交通混雑、交通安全	○	○	交通の状況、交差点の状況、道路の状況、交通安全の状況を把握します。人口の増加、駐車場の利用、施設関連車両の走行及び歩行者の往来による交通混雑、交通安全への影響について、現況調査結果、事業計画等をもとに予測します。	

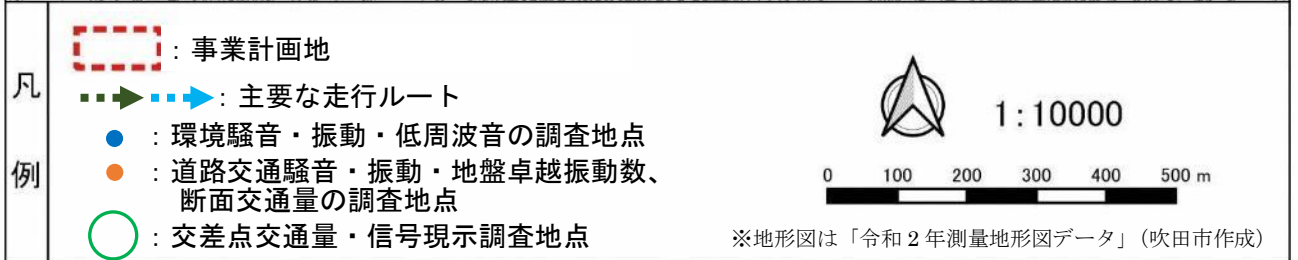


図 4 現地調査地点・範囲

(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、環境への影響を最小限にとどめるよう環境保全について配慮されているか、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。