

千里津雲台団地 団地再生事業

環境影響評価書

要約書

令和7年（2025年）11月

独立行政法人 都市再生機構西日本支社

目 次

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	1
2. 事業者の環境に対する取組方針	1
3. 事業の名称、目的及び内容	2
(1) 事業の名称	2
(2) 事業の目的	2
(3) 事業の内容	2
4. 当該事業における環境に対する取組方針	9
5. 提案書に対する質問書の概要及びこれに対する事業者の回答	9
6. 提案書意見交換会における住民からの意見の概要及びこれに対する事業者の見解	9
7. 提案書についての意見書の概要及びこれに対する事業者の見解	12
8. 審査書の内容及びこれに対する事業者の見解	13
9. 当該事業における環境取組内容	17
(1) 工事中	17
(2) 施設の使用、供用時	18
10. 環境要素並びに調査、予測及び評価の方法	28
(1) 環境影響評価の項目	28
(2) 調査、予測の方法	29
(3) 評価の方法	30
11. 環境影響評価の結果	33
(1) 温室効果ガス・エネルギー	33
(2) 廃棄物等	33
(3) 大気汚染	34
(4) 悪臭	38
(5) ヒートアイランド	38
(6) 水質汚濁	38
(7) 土壌汚染	39
(8) 騒音	39
(9) 振動	41
(10) 動物	43
(11) 植物	44
(12) 生態系	44
(13) 緑化	45
(14) 人と自然とのふれあいの場	46
(15) 景観	46
(16) 日照障害	50
(17) テレビ受信障害	52
(18) 自然災害危険度	52
(19) 地域防災力	54
(20) コミュニティ	54
(21) 交通混雑	55
(22) 交通安全	56
12. 事後調査の実施に関する事項	57
13. 評価書案に対する質問書の概要及びこれに対する事業者の回答	58
14. 評価書案意見交換会における住民からの意見の概要及びこれに対する事業者の見解	58
15. 評価書案についての意見書の概要及びこれに対する事業者の見解	59
16. 市長意見書の内容及びこれに対する事業者の見解	61

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 : 独立行政法人都市再生機構西日本支社
代表者の氏名 : 理事・支社長 高原 功
主たる事務所の所在地 : 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号 大阪梅田ツインタワーズ・サウス 21階

2. 事業者の環境に対する取組方針

独立行政法人都市再生機構（以下、「UR」といいます。）の環境に関する考え方は、以下のとおりです。

URでは、平成17年度に「環境配慮方針」を宣言し、環境に配慮したまちや住まいづくりを推進してきました。昨今の環境に関する動向を踏まえ、多様化する社会的要請に応えるため、令和7年4月1日に本方針を「環境基本方針」として改定しました。

環境基本方針

「人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースします。」という企業理念に基づき、「環境基本方針」を制定し、環境に配慮した事業活動や、環境負荷低減に向けた取組みを推進することにより、豊かで潤いのある環境と持続可能な社会の実現に貢献します。

- 1 | 脱炭素社会の実現に向けたまちや住まいをつくります。
- 2 | 気候変動に適応し、安全・安心で快適なまちや住まいづくりを推進します。
- 3 | 生物多様性に配慮し、環境の保全・再生・創出に努め、自然と共生するまちや住まいづくりを推進します。
- 4 | 限りある資源を有効に利活用し、持続可能な循環型社会の形成に貢献します。
- 5 | 環境マネジメント体制を整備し、関連法令等を遵守の上、課題解決につながる行動を自ら考え、実践します。
- 6 | 環境意識の向上を図るため、環境教育や啓発活動に取り組みます。
- 7 | 環境への取組みについて積極的な情報発信を行い、お客さま、地域社会、行政、民間事業者、投資家など、ステークホルダーの皆さまと連携・協働を図ります。

URでは、上記方針を基本に、中期計画・年度計画においてより具体的な環境配慮行動を定めて、推進しています。令和6年度から令和10年度までの第五期中期計画では、脱炭素・環境及び都市景観の配慮として「地球温暖化対策の推進」、「都市の自然環境の保全・創出及び質の高い都市景観の形成」、「建設副産物のリサイクルの推進」、「環境物品等の調達」の4つを具体的に定め、企業活動を実施しています。また、令和6年（2024年）3月に策定した「UR-eco Plan 2024」では、「地球温暖化対策の推進」の具体的な実行計画を定めており、主体領域（URが直接CO₂排出に関わっており、主体的に削減する領域である、UR賃貸住宅共用部及びオフィス）を対象に平成25年度（2013年度）を基準年度として二酸化炭素排出量を2030年度までに70%削減（電力排出係数の改善を見込んだ数値）する目標を定めています。

3. 事業の名称、目的及び内容

(1) 事業の名称

千里津雲台団地 団地再生事業

(2) 事業の目的

千里津雲台団地（住宅戸数1,100戸）は管理開始後約60年が経過しており、高経年化への対応や、バリアフリー化の推進が必要となっていることから、良好なまちづくりの実現及び団地全体の魅力向上等を図ることを目指し、団地再生事業（建替え）を実施し先工区（38,710m²）において賃貸住宅を建設することを目的とします。

(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します。

② 事業の規模

敷地面積 : 38,710m²
住宅戸数 : 767戸（予定）
建物規模（最高高さ） : 33.26m
（平均地盤面からの最高高さ34.96m）



「1:10,000 地形図（吹田市）、豊中市全図（豊中市）を加工して作成」

図 3-1 事業の実施場所

③ 事業の実施場所

大阪府吹田市津雲台2丁目1番（図 3-1 参照）

④ 事業計画の概要

本事業は、千里津雲台団地先工区において、既存の団地住棟を除却し、新たな賃貸住宅の建設を行うものです。

a. 土地利用計画

事業計画地の将来の土地利用計画は表 3-1 及び図 3-2に示すとおりです。

事業計画地は敷地面積38,710m²であり、現況は全面集合住宅用地（UR賃貸住宅）です。本事業では、この区域全体に建替え後UR賃貸住宅を建設する予定であり、提供公園や商業施設は建設しない計画であるため、事業後も全面集合住宅用地（建替え後UR賃貸住宅）となる計画です。

表 3-1 土地利用計画（将来）

区分	面積 (m ²)	比率 (%)
建物（住棟、集会所、屋根付き駐輪場）	8,628	22.3
駐車場	3,569	9.2
車路	5,255	13.6
歩道	3,948	10.2
緑被地	14,501	37.5
広場・空地 （プレイロット、広場、雨庭）	2,808	7.3
合計	38,710	100.0

注）値は四捨五入のため、合計が一致しない場合があります。



注）現時点の計画であり、今後変更する可能性があります。

図 3-2 土地利用計画図

b. 建築物の計画概要

建築物の計画は、表 3-2に示すとおりです。

全10棟を建設する計画であり、このうち2棟が7階建て、1棟が8階建て、5棟が9階建て、1棟が10階建て及び11階建て、1棟が11階建てです。

また、建築物のイメージ図は図 3-3に示すとおりです。

表 3-2 建築計画

項目	計画概要
建築敷地面積	38,710m ²
建物構造	RC造
建築面積	8,475m ²
延べ床面積 (容積対象面積)	47,032m ² (42,327m ²)
建物高さ	7～11階建て 最大 33.26m (平均地盤面からの最高高さ 34.96m)
棟数	10棟
計画戸数	767戸
駐車場台数	約260台
駐輪場台数	自転車：約850台 原動機付自転車：約90台 バイク：約40台



注) 現時点の計画であり、今後変更する可能性があります。

図 3-3 建築物のイメージ図

c. 緑化計画

事業計画地内において、造成法面の緑化等を実施し、十分な緑陰を確保します。また、「吹田市開発事業の手続等に関する条例施行基準」を適用して約130台分の駐車場を削減し、約730m²を緑被地又はプレイロットに代替することで、ヒートアイランド対策となる地表面積を増やす計画です。

事業計画の検討にあたっては、「千里ニュータウンのまちづくり指針」に則り、住棟の配置等について、周辺の街並みと調和し開放的でゆとりのある快適な住空間を確保する方針としています。緑化計画としては、団地の地形や住棟配置を生かして、歩きながらシークエンスの変化を生む植栽をコンセプトとしました。地域景観との調和を図りつつ、団地の特徴ある緑景観を創出するため、樹種選定は団地既存植栽樹種や、公園（千里南公園、津雲公園）の樹木・街路樹の樹種に加えて、新たな樹種を導入する計画です。

具体の植栽計画としては、ケヤキやシラカシ、メタセコイアなど団地の記憶の継承となるような樹木を点在させ、ソメイヨシノやイロハモミジ、ヒラドツツジなど美しい花や紅葉、香りで四季の移ろいを感じられる植栽に加え、ソヨゴやガマズミなどの周辺の公園内にある地域に馴染む潜在自然植生構成種も一部選定し、整備する計画です。さらに、シンボルツリーとしての既存樹木の保存や移植可能な既存樹木の一部移植を行う計画であり、団地のエントランスである南西のまちかど広場から北東のまちかど広場をつなぐ歩行者のメイン動線に沿って樹木を配置することで、隣接する千里南公園及び街路樹と連続したみどりと歩行者のネットワークの形成を図る計画です。

また、水循環に配慮し、水資源の有効活用を図るため、一部植栽帯へ雨水を導く計画とし、駐車場や歩道、広場の舗装には、透水性舗装や保水性舗装等をできるだけ採用します。さらに、事業計画地内の雨水貯留・浸透効果を高めヒートアイランド対策や水循環の確保の促進を図るグリーンインフラとして雨庭や緑溝、クールスポットの整備を行う計画です。

以上により、現在の千里津雲台団地の特有の地形を活かしつつ豊かな屋外環境を継承し、周辺の自然環境と調和を図りながら、より良い屋外環境を創出できるよう配慮し、多様性豊かな緑地環境の形成を目指すこととします。

d. 交通計画

ア 主要な走行ルート

事業計画地からの車両の出入りについては、既存の車両出入口を基本とし、箇所数は減らし、歩行者の安全性向上を目指す計画とします。

また、事業計画地内の歩行者動線については、既存の機能保全を図りつつ、ところどころにプレイロット等を配置し快適な歩行空間の形成を目指す計画とします。

また、事業計画地内のメイン歩行者動線の出入口である事業計画地北東側及び南西側にはバス停が位置しており、バスとの連携も容易となっています。

イ 駐車場計画

事業計画地では現況299台の駐車場が設置されていますが、本事業では最大で約260台（現時点の計画であり、今後変更する可能性があります。）の平面駐車場を設置する計画です。

なお、計画台数の約260台は、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」に基づく設置基準から算定した約390台から、同施行基準第16条第7項を適用して約130台分の駐車場を削減し、緑被地又はプレイロットに代替することを想定した台数です。

e. 供給処理施設等

ア 上水道

上水道については、吹田市水道事業者から給水を受ける計画です。

イ 下水道

生活排水、雨水排水とも、全て公共下水道へ接続する計画です。なお、接続先の公共下水道（雨水管）は、公共用水域に放流されています。また、雨水流出抑制施設として雨水貯留型施設を設置するとともに、雨水浸透施設等を設置する計画です。

ウ ガス・電気

ガスは大阪ガス株式会社、電気は関西電力株式会社から供給を受ける計画です。

なお、エネルギー利用の効率化や環境負荷の低減を図る計画としており、住棟屋上に太陽光発電設備を設置する計画です。

f. 廃棄物処理計画

工事中に発生する廃棄物は、分別を徹底し、再資源化及び再利用等の促進を図ることで廃棄物の減量に努めるものとします。また、建設発生土については、事業計画地での土地の造成への再利用に加え、URの他地区の事業における土地の造成への再利用等を検討するなど、できるだけ残土の発生を抑制します。その他処分が必要なものについては、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理する予定です。

また、既存住棟の除却工事にあたって、既存住棟のアスベストについては、現時点で発生量の予測は困難ですが、関係法令に基づき使用実態の調査を行った上で、飛散防止等の必要な措置を講じ除去作業を実施するとともに、発生した廃棄物については「廃棄物処理法」等の関係法令に基づき適正に処分する計画です。

供用後に発生する廃棄物は、団地内の敷地及びごみ置場等の清掃員（クリーンメイト）を配置し、「吹田市分別収集計画」に従った清掃・分別を行うとともに、居住者に対して市の分別ルールを遵守するよう周知することで、再資源化及び再利用等の促進を図り、廃棄物の減量に努めるものとします。また、拠点回収や集団回収について、居住者が確認しやすい場所に掲示するなど、周知に努めます。

⑤ 工事計画

a. 工事工程

本事業における工事工程は表 3-3に示すとおりです。

既存の団地住棟の除却及び基盤整備工事(約1年)を行った後、新たな住宅の建設工事(約3年)を行います。

表 3-3 工事工程

		1年目				2年目				3年目				4年目				5年目			
住棟除却・ 基盤整備工事																					
建設工事	山留工事																				
	杭工事																				
	仮設工事																				
	掘削工事																				
	躯体工事																				
	仕上工事																				

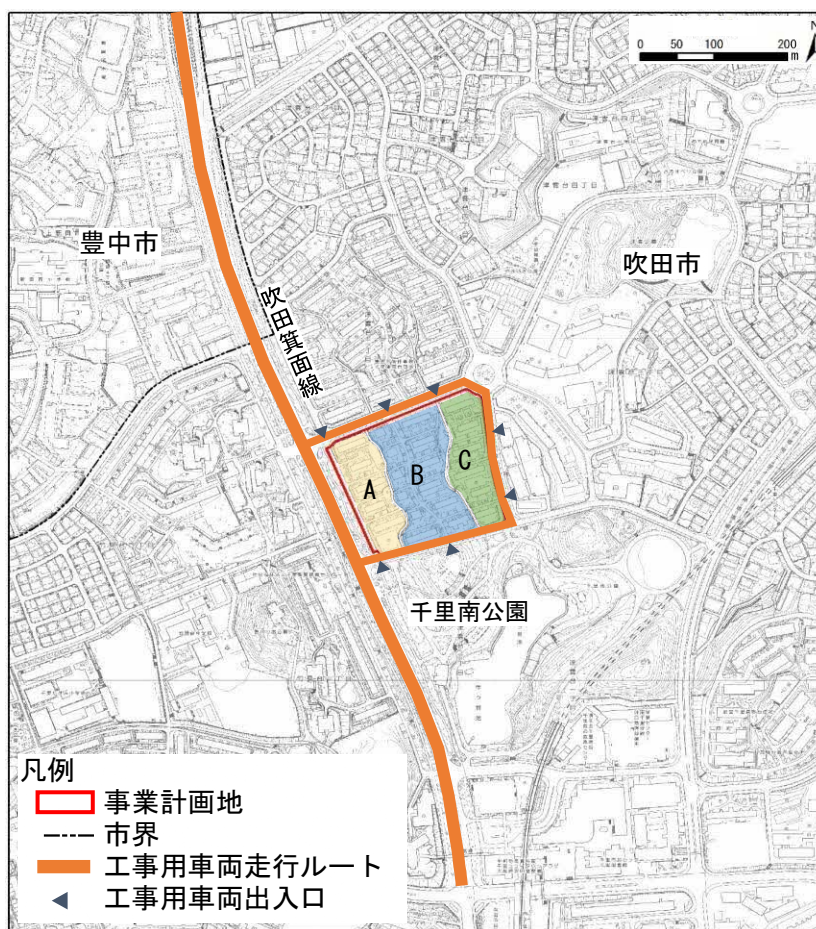
b. 工事用車両

本事業は図 3-4に示すように敷地が大きく3つの地盤面（A、B、C）で構成され、それぞれの地盤面の高低差が大きく、場内での東西方向の移動が困難であることから、工事用車両の出入口は敷地の各地盤面の南北に設置することを想定しています。また、地盤面Cについては、敷地の南側部分の道路と地盤面の高低差が大きく、南側からの出入が困難であることから、北側及び東側道路の既存の出入口を活用した工事用車両ルート进行を想定しています。

以上から、工事用車両の主要走行ルートは、図 3-4に示すルートを想定し、工事用車両出入口は主に既存の車両出入口を活用し、敷地北側3箇所、東側2箇所、南側2箇所の、計7箇所を予定しています。

原則として、本事業の作業時間（資材・機器の搬入を含みます。）は午前8時から午後6時までとし、工事用車両の走行は、通学・通勤時間の安全確保のため午前8時30分以降とします。

また、安全対策として、交通誘導員を配置するほか、団地周辺では車両の走行速度に十分に留意し歩行者に配慮する、車両走行について搬出入時間・台数等の十分な調整を図るなどを行います。



「1:2,500 地形図（吹田市、豊中市）を加工して作成」

図 3-4 工事用車両の主要走行ルート図

4. 当該事業における環境に対する取組方針

URの環境基本方針に基づく下記①から⑥の賃貸住宅の対応方針に加え、「⑦防災への取組」を実施することで、周辺環境に配慮した開発計画となるよう努め、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」を目指します。

- ① 建築物の環境性能の向上
- ② 省エネ型の設備や機器の積極的な導入
- ③ 再生可能エネルギーの創出
- ④ 団地の長寿命化
- ⑤ 良好な都市景観の形成
- ⑥ お住まいの方をはじめとする地域関係者とのコミュニケーション
- ⑦ 防災への取組

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とします。

5. 提案書に対する質問書の概要及びこれに対する事業者の回答

「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価提案書」について、「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23条第1項の規定による「提案書についての質問書」の提出は、評価書案作成時点ではありませんでした。

6. 提案書意見交換会における住民からの意見の概要及びこれに対する事業者の見解

「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価提案書」について、「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8条第1項に基づき、令和6年2月7日に「提案書意見交換会」を開催しました。

「提案書意見交換会」の場において述べられた関係地域の住民の意見概要と、これに対する事業者の見解は、表 6-1 に示すとおりです。なお、事業者の見解については、意見交換会以降に計画変更を行った内容についても整理するなど、令和7年1月の「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価書案」の提出時点の内容で記載しています。

表 6-1 (1) 提案書意見交換会における意見の概要及びこれに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
事業計画	
太陽光発電設備を設置するということが、設備が台風などで飛んだり、火災等が起きたりすることで周辺に被害が出た場合、どのような補償をする予定か。	太陽光発電設備を設置しているUR賃貸住宅はありませんが、これまで周辺に被害が出るような事故は発生しておりません。これまでの管理経験も踏まえ、千里津雲台団地においても安全な維持管理に努めてまいります。 補償について、自然災害に起因する損害は、原則被害の補償は致しかねます。なお、URの過失等によって被害が発生した場合は、被害を受けた方に対して、被害状況の確認や協議を行った上でURから補償を行います。
太陽光パネルの反射の被害はないのか。どちらに向けて設置されるのか。また、どこに設置するのか教えてください。	太陽光パネルの向きについては、できるだけ被害が発生しないように設置する予定です。設置位置は、評価書案に記載しました。
道路からセットバックして建物高さを抑えてほしい。住んでいるマンションから22mしか離れておらず、日照障害、電波障害、景観が気になる。	千里ニュータウンのまちづくり指針によって標準とされている容積率150%以下、建蔽率50%以下を守った計画としています。基準上限では、最大14階建てを建てることはできますが、景観や日照に配慮し、容積率110%程度の高さを抑えた現計画としました。電波障害や日照障害については環境影響評価で予測・評価を行い、評価書案に記載しました。
計画だとG、H、I棟が9階建てになっている。現在の団地は5階建てだが、今まで日が当たっていたのに当たらなくなるなど、影響が大きい住戸に対する説明は個別にあるのか。	日照の影響については環境影響評価で予測・評価を行い、結果を評価書案に記載しました。その結果については、評価書案の時点で再度意見交換会を開催し、御説明させていただきます。なお、G、H、I棟においては、日照や景観など近隣への影響に配慮し南面向きの9階建てとしております。
日照の説明については、個別説明はマストでできないのか。影響の有無にかかわらず説明いただけないのか。評価して問題なかったが、建ってから問題があった、となると話にならない。	日照等の影響については、今後、「中高層建築物の日照障害等の指導要領に基づく協議」において御説明させていただく事項となりますが、環境影響評価の手続きの中で御説明できる事項等については、それに先立って御説明をさせていただければと考えております。
1,100戸から767戸になって戸数としては減っているが、どれくらいの人口増加を想定しているのか。また、アスベストの存在状況はわかっているのか。それとも除却しないとわからないのか。対応の予定はどうか。	事業計画地(先工区C1～23号棟)だけで見ると490戸から767戸になるため、人口増加を評価項目として選定しております。 アスベストについては、製造年代や材質等からアスベストが含まれる成形板などが使用されているか設計段階で確認を行います。最終的には、工事の施工業者の決定後、工事着工前にアスベスト調査を実施し、使用が確認されれば適切に処理いたします。
駐車場の利用については評価しないとなっているが、駐車場の数は戸数の3分の1の260台分で成り立つのか。訪問者の駐車場を用意できず、路上駐車を容認するようになってしまっているのではないかと。ある程度駐車場は確保すべきではないか。路上駐車があると近隣にとって迷惑である。 駐車場台数の算定基準は時代に合わせたものにリニューアルすべきではないか。電気自動車用の設備は計画しているが、駐車場を減らすのはアンバランスである。周辺の駐車利用に配慮し、算定基準を見直してほしい。	現計画の台数については、千里津雲台団地の現状の契約率や千里ニュータウン内の建替え後団地の契約率を鑑みて計画しております。駐車場台数を減らして緑被地を増やすことはより良い環境づくりに資するものと考えておりますので、今回のような計画となっております。

表 6-1 (2) 提案書意見交換会における意見の概要及びこれに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
事前配布された資料には図面があった。すでに基本設計は終わっているように思えるが、我々が出している意見は反映されるのか。変更の余地はあるのか。	現計画のまま事業が進んでいくわけではございません。皆さまからの御意見等も踏まえ検討を進めてまいります。ただ、評価を行うためにはある程度計画を進める必要がありますので、御理解をお願いいたします。
工事計画	
工事工程のスタート時期について教えていただきたい。また、北側に住んでいるのだが、北側後工区の計画は何か。	順調に手続きが進めば令和7年の秋ごろに住棟の除却工事の着工予定です。北側の後工区（C24～48号棟）については、地域のニーズに応じた公共施設整備や少子高齢化に対応する施設等の整備、多様な世代が居住できる住宅供給等、団地や地域の活性化に資するような土地利用を検討しております。
工事の際に騒音や粉じんが気になるところに住んでいる。真夏の暑い時期にアイドリングストップが本当にできるのか。また、工事の時間帯はいつか。	原則として、工事の時間帯は午前8時から午後6時までとし、工事用車両については午前8時30分から走行する計画です。また、工事中は敷地境界等に高さ3m以上の仮囲いを設置するとともに、敷地境界沿いの住棟除却時には防音パネルを設置する計画です。
南千里駅に向かう歩道（西側の歩道）が工事範囲だが、工事期間中は竹見台側に渡って通らなければならないのか。	工事中は事業計画地を仮囲いで囲みます。そのため、事業計画地内（先工区C1～23号棟）については通り抜けができません。 事業計画地西側の府道121号線（千里さくら通り）の歩道については事業計画地外であるため、竹見台側に渡る必要はございません。
その他	
環境影響評価の項目「地域社会」に、「コミュニティ施設」とあるが、具体的に何か。	「コミュニティ施設」は、保育園・幼稚園・学校等の教育施設、図書館・市民ホール・市民センター・公民館等の集会施設、公園等を指しております。
【進行管理責任者】 景観の調査地点はいくつかあり、道路や交差点を視点場として設定されているように思えるが、景観の視点場はどのように設定されているか。	景観調査においては、通常、不特定多数の方が身近な景観として眺められる地点を視点場に設定することから、6地点を設定し、特定のマンション（団地内や隣接する集合住宅）は不特定多数にはならないので設定しておりませんでした。ただし、事業計画地周辺は起伏のある土地が広がるエリアであることから、隣接する集合住宅の地盤面からの視点場と中景・遠景の視点場を追加し、合計10地点を設定しています。
環境の見地以外からの御意見	
入居者に対する説明は2回目となる。今回は入居者（の移転）に対することが入っていないがどうか。UR都市機構は入居者のことを考えていないのではないか。1対1の個人の話し合いはできないのか。	居住者の皆さまへの説明として、平成30年度に計画概要説明会、その概ね2年後に移転概要の説明資料配布、令和5年7月に条件提示説明会を開催しており、これまでに計3回、居住者の皆さまには御説明させていただいております。1対1の詳しい御相談は団地内に分室を設置しておりますので、そちらにて御相談に対応させていただいております。
千里津雲台団地は自治会がないに等しい。大規模な移動をどうしてもしなければならないのか。千里高野台、千里竹見台では1棟ずつ建替え事業を行っている。 千里津雲台団地において全棟を一気に建替えなければならない理由は何か。	団地によって事業手法が異なることから、千里津雲台では南側先工区（C1～23号棟）の居住者の皆さまには北側後工区（C24～48号棟）への仮移転をお願いしており、御迷惑をおかけしております。千里津雲台団地は昭和39年に管理開始され、高齢化、バリアフリー化の推進が必要となっていることから、地域・団地の状況を踏まえ建替え事業を進めているところです。

7. 提案書についての意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価提案書」について、「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9条第1項の規定に基づき、提案書について環境の保全及び良好な環境の創造の見地からの意見を有する者からの「提案書意見書」が2通提出されています。

提案書意見書の概要とこれに対する事業者の見解は、表 7-1 に示すとおりです。なお、「提案書に対する意見書」に対する事業者の見解は、令和7年1月の「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価書案」の提出時点の内容で記載しています。

表 7-1 提案書意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

提案書についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解
同事業は、プリリアシティ千里津雲台マンション（約200戸）に与える環境負荷（日照の減少、電波障害、景観及び太陽光発電パネルによる光害並びに同パネルの飛散（災害時・悪天候時））があることから、事業の見直しを強く求めます。 1 現計画より10m以上セットバックすること。 2 同団地G、H及び棟については計画9階から7階以下とすること。 3 環境調査を住民が納得する方法で行うこと（計画の方法では、UR殿にとり都合の良い結果しかでないものと思料する。）。	日照障害、テレビ受信障害（電波障害）、景観については、環境影響評価項目として選定し、評価書案において影響の程度及び必要な対策の内容を検討し記載しました。 太陽光発電パネルの設置計画の詳細の検討にあたっては、傾斜角度や向きについて、周辺住居への影響ができるだけ生じないように配慮します。設置位置は、評価書案に記載しました。 また、太陽光発電パネルの飛散が起こることのないよう、これまでの管理経験も踏まえ、千里津雲台団地においても安全な維持管理に努めます。 住棟の配置や高さ等については、「千里ニュータウンのまちづくり指針」の定める容積率150%、建蔽率50%を下回る計画として容積率110%程度、建蔽率22%程度に抑え、視線の抜けを確保した開放的でゆとりのある住棟配置、周辺の景観や日照に配慮した建物計画としております。 環境調査方法については、意見交換会及び意見書等の意見を踏まえ、さらに吹田市環境影響評価審査会における審査結果に基づき検討を加えることで、妥当性を確保した上で決定しました。
図面による事業計画の津雲台団地の階層は、南千里の駅前辺りからまるで摩天楼のようにそびえ立つ竹見台団地よりは、まだましかもしれません。なぜなら駅前にいきなり摩天楼が林立していると、心理的に圧迫感が生じ、息苦しさを感じるからです。そういう意味では津雲台団地は日本では妥当かもしれません。 それで箕面まで続く並木路の歩道はアスファルトではなく、なるべく「地道」であって欲しいのです。そうすれば世界に誇れる日本の文化の象徴の一つである健康的な「下駄」がはけるからです。アスファルトではゴムぞうりか運動靴をはかないと、それこそ腰を悪くしてしまいます。 かつての泡時代以降、余りにアスファルトが増え続け、どこもかしこも露地裏まで敷き詰めている。これでは地面が呼吸出来ません。千里中央駅周辺はコンクリートとアスファルトで覆われている為、「熱の島現象」が生じるのも然り。又、地形は袋小路になっていて、自転車も乗るのにかなり厄介です。地路だからこそ杉花粉等を吸収し、雨によって地中へ沈め、溜り過ぎた水分を太陽が適当に乾かすといった循環を考えた時、いかにアスファルトが天然の口過層を遮断しているかをお考え頂きたい。	階層について、御意見として承ります。 公道については管理者ではない1事業者として対応は困難ですが、事業計画地内についてはヒートアイランド現象や水循環の観点も踏まえ、緑被地等としてアスファルト舗装しないエリアを確保する計画です。 なお、ヒートアイランド現象については、環境影響評価項目として選定し、評価書案において影響の程度及び必要な対策の内容を検討し記載しました。

8. 審査書の内容及びこれに対する事業者の見解

「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10条第1項の規定による「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価提案書に対する審査書」(以下、「提案書審査書」といいます。)の内容、及びこれに対する事業者の見解は、以下に示すとおりです。なお、事業者の見解については、評価書案以降に計画変更を行った内容についても整理するなど、令和7年11月の「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価書」の提出時点の内容で記載しています。

表 8-1 提案書審査書の内容及びこれに対する事業者の見解

個別事項

1 温室効果ガス・エネルギー

意見の概要	事業者の見解
本市及びわが国においては、2030年における温室効果ガス半減に向けた目標を掲げ、市民、事業者、行政機関等の各主体による様々な取組が進められている。供用時には目標年となる見込みであることを認識し、目標の達成に資する事業計画とすること。	2030年における温室効果ガス半減に向けた目標を念頭に、ZEH-M Orientedの取得や各住棟屋上への太陽光発電設備の設置等、積極的な温室効果ガス削減のための取組を行う計画です。今後の実施設計の検討にあたって、目標の達成に資する事業計画となるよう努めてまいります。
(1) 現況調査 類似の共同住宅における、温室効果ガス削減や省エネルギー・創エネルギーに寄与する先進的な環境取組について調査すること。	集合住宅における、温室効果ガス削減や省エネルギー・創エネルギーに寄与する先進的な環境取組について調査を行いました。
(2) 予測及び評価の方法 調査した先進的な環境取組内容を実施した場合としない場合の予測を、可能な限り定量的に行い、その結果を比較することによって評価を行うこと。	調査した先進的な環境取組の主な対策を踏まえ、本事業での実施状況を記載しました。その上で、評価書案では、取組による温室効果ガス・エネルギー消費の削減量をできるだけ定量的に算定し、評価を行いました。 現時点では、建物全体でのエネルギー消費削減量等の予測が困難ですが、本事業ではZEH-M Orientedを取得(基準一次エネルギー消費量約20%削減)する計画です。
(3) 環境取組 ア 集合住宅における地球温暖化対策として、自動車保有台数の削減とEV車導入の推進に資する計画、設計とし、具体的な対策を挙げて、自動車に過度に依存しないライフスタイルの実現に取り組むこと。	本事業では、「吹田市開発事業の手続き等に関する条例施行基準」を適用して約130台分の駐車場を削減し、約730m ² を緑被地又はプレイロットに代替することで、ヒートアイランド対策となる地表面積を増やす計画です。また、電気自動車用の充電設備のための先行配管の整備やシェアサイクルポートの設置を行います。
イ 再生可能エネルギー利用を拡大するため、利用可能な屋根面の面積や共用部の使用電力量を考慮のうえ、設置する太陽光発電の増加と有効利用に努めること。	日中の建物共用部電力負荷を算定し必要容量の太陽光発電設備を各住棟の屋上に設置するとともに、小型風力発電及び小型ソーラーパネル付きポール灯やソーラーパネル内蔵型庭園灯を設置し、事業計画地全体で約69kwの太陽光発電設備を設置する計画です。
ウ 持続可能な森林環境の保全による、地球温暖化の防止や循環型社会形成の観点から、建築物等に積極的に木材を使用すること。その際には、可能な限り能勢町産材をはじめとした府内産材を中心に国産材の利用に取り組むこと。	木材の使用については、集会所の内装等においてできるだけ配慮するよう検討してまいります。
エ 省エネルギーや温室効果ガス削減の実現には、設備導入だけでなく居住者のライフスタイルの転換も重要であるため、居住者の省エネ・省CO ₂ 行動を促す施策も実施すること。	居住者の省エネ・省CO ₂ 行動を促す施策として、住戸内の給湯リモコン等で使用量及びCO ₂ 排出量が確認できるシステムやシェアサイクルポートの設置等を実施する計画です。

2 一般廃棄物

意見の概要	事業者の見解
(1) 現況調査 集合住宅における、廃棄物削減に寄与する先進的な環境取組について調査すること。	集合住宅における、廃棄物削減に寄与する先進的な環境取組について調査を行いました。
(2) 予測及び評価の方法 調査した先進的な環境取組内容を実施した場合としない場合との予測を、可能な限り定量的に行い、その結果を比較することによって評価を行うこと。	本事業における一般廃棄物の発生量について、定量的な予測を行いました。先進的な環境取組内容を実施した場合との定量的な比較は困難なため、発生量削減のための環境取組について記載しました。
(3) 環境取組 調査、予測及び評価に基づき、共同住宅における廃棄物等の抑制や再資源化について、可能な限り先進的な環境取組を実施すること。	環境取組として、居住者に対して市の分別ルールを遵守するよう周知する、拠点回収や集団回収について周知に努めることで、廃棄物等の抑制や再資源化を図ります。

3 産業廃棄物

意見の概要	事業者の見解
本事業計画には既存の建築物の解体、撤去が含まれ、実施にあたっては、建築時期からみてアスベスト含有の可能性がある廃棄物を含め、大量の産業廃棄物が発生することが想定される。解体に伴う廃棄物の排出の際には、アスベストの飛散防止をはじめとする関係法令や指導要領等を遵守して適切な対策を実施するとともに、先進的な環境取組を取り入れ、廃棄物の削減と再利用に努めること。	本事業における産業廃棄物の発生量について、既存住棟の除却を含め、定量的な予測を行いました。 既存住棟のアスベストについては、現時点で発生量の予測は困難ですが、関係法令に基づき使用実態の調査を行った上で、飛散防止等の必要な措置を講じ除去作業を実施するとともに、発生した廃棄物については「廃棄物処理法」等の関係法令に基づき適正に処分する計画です。 また、調査した先進的な環境取組も踏まえ、廃棄物の削減と再利用に努めます。
(1) 現況調査 産業廃棄物の排出に関する規制基準と、併せて廃棄物削減に寄与する先進的な環境取組について調査すること。	提案書の審査会での指摘事項も踏まえ、産業廃棄物の排出に関する関係法令や達成基準値と、廃棄物削減に寄与する先進的な環境取組について調査を行いました。
(2) 予測及び評価の方法 調査した先進的な環境取組内容を実施した場合としない場合との予測を、可能な限り定量的に行い、その結果を比較することによって評価を行うこと。	本事業における産業廃棄物の発生量について、一般的な対策を実施した場合と、先進的な環境取組を実施した場合の再資源化量及び再資源化率の比較を行いました。
(3) 環境取組 調査、予測及び評価に基づき、解体及び工事中における産業廃棄物の抑制や再資源化について、可能な限り先進的な環境取組を実施すること。	環境取組として、建設廃棄物の分別排出を徹底し、できるだけ再資源化を行う中間処理施設に搬出する等の実施により、住棟除却及び工事中における産業廃棄物の抑制や再資源化に取り組む計画です。

4 ヒートアイランド

意見の概要	事業者の見解
(1) 環境取組 舗装には、地表面の高温抑制効果が高い保水性や遮熱性舗装、緑化ブロック等を、できるだけ採用すること。	駐車場や歩道、広場の舗装には、透水性舗装や保水性舗装等をできるだけ採用することにより、地表面の高温化を抑制する計画です。

5 水質汚濁

意見の概要	事業者の見解
(1) 現況調査 土壌汚染調査と併せて、地下水への影響の調査も検討すること。	土地の利用履歴調査を行った結果、既存の千里津雲台団地が建設される以前は草地・荒地、広葉樹林、湖沼地であり、既存の団地建設後においても、管理有害物質を使用・保管するような土地利用の情報はありませんでした。 また、事業計画地は既開発地であり、新たに大規模な地形改変を行う計画はなく、帯水層へ届く可能性のある工事は杭工事並びに一部の建物基礎工事のみとなります。 今後、関係法令に基づく手続きを進める予定としておりますが、土壌汚染のおそれはないと予測されていること及び帯水層へ届く可能性のある工事は杭工事並びに一部の建物基礎工事のみであることから地下水汚染のおそれはないと考えられるため、地下水への影響の調査は実施しないこととしました。

6 騒音

意見の概要	事業者の見解
本事業計画地は住宅が隣接する環境であることを考慮して、騒音の予測、評価を実施し、環境取組の検討を行うこと。	本事業計画地は住宅が隣接する環境であることを考慮し、影響が最大となる場合を想定した予測条件や、影響を適切に把握できる予測地点等を検討した上で予測、評価を実施し、環境取組の検討を行いました。
(1) 予測及び評価の方法 ア 工事中の騒音については、隣接する集合住宅で影響が大きいと想定される場所での環境影響を予測し、環境基準において評価すること。	評価書案には、敷地境界の騒音の影響が最大となる地点のほか、敷地境界付近4地点について予測を行い、「騒音規制法」に基づく規制基準と比較し評価しました。 さらに、事業計画地東側の隣接する集合住宅について影響が大きいと想定される代表断面における鉛直方向の予測を行い、「騒音規制法」に基づく規制基準及び環境基準をもとに設定した環境保全目標と比較した結果を評価しました。
イ 環境取組を実施した場合についても、アと同様に予測、評価を行うこと。	環境取組を実施した場合として、除却・基盤整備工事において、仮囲いに加え防音パネルを設置した場合について、予測を行い、その結果を評価しました。
(2) 環境取組 ア 環境取組の検討に当たっては、取組の有効性の範囲に留意し、取組を実施した場合の評価結果を十分考慮すること。	除却・基盤整備工事において、仮囲いだけでは隣接する集合住宅の上層階への防音効果が低かったため、防音パネルの設置を検討し、その実施時について代表断面における鉛直方向の予測を行いました。予測は建設機械の台数が最大となり全て同時稼動する想定であり、実際の工事の際にはさらに、工事の平準化や稼動台数の抑制の環境取組を行い、騒音への影響をできるだけ低減する計画です。
イ 工事の際は、騒音に係る特定建設作業にあたる建設機械（スケルトンバケット等）の使用を極力控えるなど、近隣の住宅への配慮に努めること。	工事の際は、騒音に係る特定建設作業にあたる建設機械（スケルトンバケット等）の使用をできるだけ控えるよう検討してまいります。

7 緑化

意見の概要	事業者の見解
本事業計画地周辺は長年にわたり、千里ニュータウンという豊かな緑地を伴う住宅地として整備されてきた地域である。 それを踏まえ、本事業計画地の緑化においては、現在の千里ニュータウンの緑豊かな街並みを守り発展させるよう、「千里ニュータウンのまちづくり指針」に則った目標を立て、その実現に努めること。	「千里ニュータウンのまちづくり指針」に則り、住棟の配置等について、周辺の街並みと調和し開放的でゆとりのある快適な住空間を確保する計画です。さらに、緑化計画については、団地の地形や住棟配置を生かして、歩きながらシークエンスの変化を生む植栽をコンセプトとして、地域景観との調和を図りつつ、団地の特徴ある緑景観を創出するため、樹種選定は団地既存植栽樹種や、公園（千里南公園、津雲公園）の樹木・街路樹の樹種に加えて、新たな樹種を導入する計画です。 具体的植栽計画としては、ケヤキやシラカシ、メタセコイアなど団地の記憶の継承となるような樹木を点在させ、ソメイヨシノやイロハモミジ、ヒラドツツジなど美しい花や紅葉、香りで四季の移ろいを感じられる植栽に加え、ソヨゴやガマズミなどの周辺の公園内にある地域に馴染む潜在自然植生構成種も一部選定し、整備する計画です。さらに、シンボルツリーとして既存樹木の保存・一部樹木の移植を行う計画です。また、団地のエントランスである南西のまちかど広場から北東のまちかど広場をつなぐ歩行者のメイン動線に沿って樹木を配置することで、隣接する千里南公園及び街路樹と連続したみどりと歩行者のネットワークの形成を図る計画です。
(1) 現況調査 敷地の既存樹木については必要な調査を行ったうえで、保全及び移植の可否を判断すること。	現地調査から樹形が良く、明らかな腐朽がないと判断された樹木を保存・移植木として選定しており、既存樹木をシンボルツリーとして保存し、移植可能な樹木の一部を事業計画地内に移植する計画です。
(2) 環境取組 ア 緑化の計画にあたっては、景観面はもちろんグリーンインフラの考え方を取り入れ、防災、水循環、生物多様性などの機能を持つ設計とすること。	水循環に配慮し、水資源の有効活用を図るため一部植栽帯へ雨水を導く計画とし、駐車場や歩道、広場の舗装には、透水性舗装や保水性舗装等をできるだけ採用します。加えて、事業計画地内の雨水貯留・浸透効果を高めヒートアイランド対策や水循環の確保の促進を図るグリーンインフラとして雨庭や緑溝、クールスポットの整備を行う計画です。
イ 事業者がこれまで他地域で実施してきたグリーンバンクシステムなどの緑化の取組のノウハウを生かし、既存樹木の保全や伐採樹木の活用などを実施すること。	既存樹木をシンボルツリーとして事業計画地北東のまちかど広場に保存、事業計画地内で一部樹木を移植する計画です。伐採するものはチップ化等により再資源化を図る計画です。

8 景観

意見の概要	事業者の見解
(1) 予測及び評価の方法 予測・評価を行う視点場については、周辺の地形等を十分に考慮し、遠景や隣接する共同住宅の住民の視点についても実施すること。	予測・評価を行う視点場は、中景・遠景や近接する集合住宅の地盤面からの視点場として、提案書で示した調査地点のほか、4地点（景観3、景観4、景観9、景観10）を追加しました。

9 防災、安全

意見の概要	事業者の見解
(1) 現況調査 集合住宅における、先進的な防災対策の実施状況の事例について調査すること。	集合住宅における、先進的な防災対策の実施状況の事例について、地域防災力の項目において調査を行いました。
(2) 環境取組 ア 現況調査を踏まえた先進的な対策事例や、予測及び評価に基づき、供用に伴う人口増加を考慮した上で、災害時に本事業の集合住宅の自立性が保たれるような対策をとること。	先進的な対策事例等を踏まえ、災害時に本事業の集合住宅の自立性が保たれるよう、災害時の停電に対して太陽光発電設備やかまどベンチ、断水に対して給水管に耐震性のある管材（水道配水用ポリエチレン管等）を採用する、備蓄等について入居時に配布する「住まいのしおり」や管理報（隔月で配布）等により呼びかける等の対策を講じる計画です。
イ 本事業計画地及びその周辺は地盤の高低差が大きいことから、地震、火災など災害時の避難路のバリアフリー確保については十分配慮すること。	事業計画地外へ接続する北東及び南西の広場までの動線は避難経路となることから、段差のないバリアフリーとする計画です。

10 交通混雑、交通安全

意見の概要	事業者の見解
(1) 予測及び評価の方法 700戸以上の集合住宅の供用に伴い、施設を利用する車両が一定数発生すること、車両出入口の減少などを鑑み、環境影響要因の選定を再検討し、適切に予測・評価すること。	現況と比較して駐車場台数は減少するものの、新規の入居を募集停止している近年と比較すると車両台数が増加すること、車両出入口が減少し、1箇所あたりの車両通行台数が箇所によってはやや増加することを踏まえ、環境影響要因として「施設関連車両の走行」を追加し、「交通混雑」及び「交通安全」について予測・評価を実施しました。

9. 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、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 9-1 及び表 9-2 に示すとおりであり、その概要を以下に示します。

(1) 工事中

① 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するとともに、アイドリングの禁止や空ぶかしを抑制する等、適切な施工管理を行います。
- ・工事中は敷地境界等に高さ3m以上の仮囲いを設置することにより、周辺への騒音の影響を低減します。さらに隣接する集合住宅への騒音影響をできるだけ低減するため、敷地境界沿いの住棟除却作業時には防音パネルを設置します。
- ・工事の際には、特定建設作業にあたる建設機械（スケルトンバケット等）の使用をできるだけ控えるなど、近隣の住宅への配慮に努めます。

② 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（雨水管）へ接続するとともに、道路などへの濁水や土砂の流出を防止します。

③ 交通安全への配慮

- ・当団地の自治会などから地域の交通情報の聴き取りを行い、十分な人数の交通誘導員を配置し事故防止に努めます。
- ・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。

④ 廃棄物等の抑制

- ・建設廃棄物の分別排出を徹底し、できるだけ再資源化を行う中間処理施設に搬出します。
- ・既存住棟のアスベストについては、関係法令に基づき使用実態の調査を行った上で、飛散防止等の必要な措置を講じ除去作業を実施するとともに、発生した廃棄物については「廃棄物処理法」等の関係法令に基づき適正に処分します。
- ・建設発生土については、事業計画地での土地の造成への再利用に加え、造成工事時の発生土については同時期に除却・基盤整備工事を実施する千里ニュータウン内の事業地区への流用を図るとともに、建設工事時の発生土についてはD1棟及びD2棟東側に整備する築山への活用（約80m³）を図るなど、できるだけ残土の発生を抑制します。

(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）を目指します。
- ・ZEH-M Orientedを取得します。
- ・「省エネ法」に既定された次世代省エネルギー基準（平成25年基準）と住宅性能表示制度における省エネルギー対策等級の最高ランク（断熱等性能等級における等級5、一次エネルギー消費量等級における等級5以上）の取得を目指します。
- ・日中の建物共用部電力負荷を算定し必要容量の太陽光発電設備を各住棟の屋上に設置するとともに、小型風力発電及び小型ソーラーパネル付きポール灯やソーラーパネル内蔵型庭園灯を設置し、事業計画地全体で約69kwの太陽光発電設備を設置する。
- ・共用廊下や階段、住戸内の一部へ省エネルギー型照明機器を導入します。
- ・潜熱回収型給湯器を設置します。
- ・居住者の省エネ・省CO₂行動を促す施策として、住戸内の給湯リモコン等で使用量及びCO₂排出量が確認できるシステムを導入します。
- ・節水便器、節湯器具を設置します。
- ・長期の耐久性を備えた建物建設により、将来の建設副産物の発生等を抑制します。
- ・国が定めた「環境物品等の調達に関する基本方針」の基準を満たした特定調達品目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。
- ・電気自動車用の充電設備のための先行配管の整備やシェアサイクルポートを設置します。

② ヒートアイランド対策

- ・植栽等を施した豊かなオープンスペースを整備することや駐車場や歩道、広場の舗装へ透水性舗装、保水性舗装等をできるだけ採用することにより、事業計画地内の地表面の高温化を抑制します。
- ・ごみ置場の屋上緑化や住棟の屋上に設置する太陽光発電設備により建物の屋上表面の蓄熱を低減することで、建物の屋根面等の高温化を抑制します。

③ 水循環の確保

- ・駐車場や歩道、広場の舗装への透水性舗装の採用や雨水浸透工法の活用により地下水涵養を通じた地域の水循環の確保を促進します。
- ・水資源の有効利用を図るため、一部植栽帯へ雨水を導く計画とします。

④ 廃棄物の減量・リサイクル

- ・団地内の敷地及びごみ置場等の清掃員（クリーンメイト）を配置し、「吹田市分別収集計画」に従った清掃・分別を行います。
- ・居住者に対して市の分別ルールを遵守するよう周知することや、拠点回収や集団回収について、居住者が確認しやすい場所に掲示するなど周知に努めることにより再資源化及び再利用等の促進に努めます。

⑤ 施設からの騒音等の抑制

- ・住棟や駐車場等の配置や住戸間取りなどを配慮することで、騒音・振動を抑制します。

⑥ 高層建築物の周辺への配慮

- ・「建築基準法」に規定される日影規制を踏まえ、日影の影響が小さくなるよう建物等の形状、高さ等について配慮します。
- ・日照障害については、発生する範囲を事前に把握し、できるだけ周辺への影響を低減するとともに、近隣住民への説明を行います。
- ・本事業に起因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行います。

⑦ 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」（最終改定：令和5年11月30日）を遵守し、「景観まちづくり計画」の基本目標と基本方針及び景域別景観まちづくり方針に基づいた計画と設計を行います。また、吹田市景観まちづくり条例等に基づき関係機関と協議を行い、計画建物の外観・色彩等について、圧迫感の軽減や周囲の景観との調和を図ります。
- ・「千里ニュータウンのまちづくり指針」（最終改定：令和4年4月1日）によって標準とされている容積率150%以下、建蔽率50%以下を下回る計画として、容積率110%程度の高さを抑えた計画とし、周辺の街並みと調和した開放的でゆとりのある住空間を確保します。
- ・敷地境界からの住棟壁面のセットバックや各住棟の配置に変化をつけ視線の抜けを確保することで、隣接する建物から見た際の圧迫感を低減します。

⑧ 安全への配慮

- ・太陽光発電設備やかまどベンチなど災害時の停電等に対し、その復旧までの期間、自立性を維持する施設を設置します。また、給水管に耐震性のある管材（水道配水用ポリエチレン管等）を採用し、災害時の断水対策に努めます。
- ・集会所や広場等、災害時における居住者の支援拠点や避難場所として活用可能な空間を整備するなど、避難や救助等の応急対応に関する取組を行います。
- ・入居時に配布する「住まいのしおり」や管理報（隔月で配布）等により、各戸での備蓄等の防災対策を呼びかけます。
- ・事業計画地外へ接続する北東及び南西の広場までの動線について、段差のないバリアフリーを確保します。
- ・見通しの良い屋外空間の整備、街灯の整備等、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。

⑨ 緑化

- ・団地の地形や住棟配置を生かして、歩きながらシークエンスの変化を生む植栽をコンセプトとして、周辺の樹木との連続性等に配慮し地域景観との調和を図りつつ、団地の記憶継承や四季の移ろいを感じられる植栽を整備し団地の特徴ある緑景観を創出します。
- ・保存・移植木を選定し既存樹木を活用することで、植栽計画と合わせ、生物の多様性保全を図ります。
- ・団地のエントランスである南西のまちかど広場から北東のまちかど広場をつなぐ歩行者のメイン動線に沿って樹木を配置することで、事業計画地に隣接する千里南公園及び街路樹と連続させたみどりと歩行者のネットワークを形成します。
- ・事業計画地内の雨水貯留・浸透効果を高めヒートアイランド対策や水循環の確保の促進を図るグリーンインフラとして雨庭や緑溝、クールスポットの整備を行います。

表 9-1 (1) 環境取組内容(工事中)

■大気汚染や騒音などの公害を防止します。

建設機械

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
1	低公害型建設機械の使用	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	低燃費型建設機械の使用	一部実施する	低燃費型の建設機械(ハイブリット式パワーショベルなど)をできるだけ使用します。
3	アイドリングの禁止	実施する	排出ガス、騒音の低減を図るため、アイドリングをしません。
4	環境に配慮した運転	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	稼働台数の抑制	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	工事の平準化	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	機械類の整備点検	実施する	機械類は適切に整備点検を行います。

工事関連車両

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
8	低公害、低燃費車の使用	一部実施する	燃費や排出ガス性能のよい車両をできるだけ使用します。
9	工事関連車両の表示	実施する	工事関連車両であることを車両に表示します。
10	周辺状況に配慮した走行ルートや時間帯の設定	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します。
11	建設資材の搬出入における車両台数の抑制	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。
12	通勤等で利用する車両台数の抑制	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、相乗りなどを奨励し、工事関連車両の台数を抑制します。
13	土砂の積み降ろし時の配慮	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。
14	タイヤ洗浄	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。
15	ドラム洗浄時の配慮	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。
16	場外待機の禁止	実施する	工事関連車両は場外に待機させません。
17	クラクションの使用抑制	実施する	クラクションの使用は必要最小限にします。
18	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、アイドリングをしません。
19	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います。

工事方法

＜騒音・振動等＞

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
20	防音シートなどの設置	実施する	工事中は敷地境界等に高さ3m以上の仮囲いを設置することにより、周辺への騒音の影響を低減します。さらに隣接する集合住宅への騒音影響をできるだけ低減するため、敷地境界沿いの住棟除却作業時には防音パネルを設置します。
21	丁寧な作業	実施する	建設資材の落下を防止するなど、丁寧な作業を行います。
22	騒音や振動の少ない工法の採用	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。また、特定建設作業にあたる建設機械(スケルトンバケット等)の使用をできるだけ控えるなど、近隣の住宅への配慮に努めます。
23	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。

表 9-1 (2) 環境取組内容(工事中)

<粉じん・アスベスト>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
24	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、住棟除却・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。
25	アスベストの調査など	実施する	住棟除却の際は、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、市長にも報告します。
26	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住棟除却の際には、確実な飛散防止対策を行います。

<水質汚濁・土壌汚染・地盤沈下>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
27	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。
28	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。
29	土壌汚染対策	実施する	土地の利用履歴調査の結果、管理有害物質を使用・保管するような土地利用の情報はありませんでした。今後、関連法令に準拠した手続きを実施します。
30	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。
31	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します。

<悪臭・廃棄物>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
32	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います。
33	現地焼却の禁止	実施する	現地での廃棄物などの焼却は行いません。
34	解体時の環境汚染対策	実施する	住棟除却を伴う工事の際は、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な適正な処理を行います。
35	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。
36	産業廃棄物の適正処理	実施する	工事から生じる産業廃棄物は、適正に処理を行います。

■地域の安心安全に貢献します。

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
37	地域との連携における事故の防止	実施する	当団地の自治会などから地域の交通情報の聴き取りを行い、十分な人数の交通誘導員を配置し事故防止に努めます。
38	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。
39	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。
40	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、声かけなどの取組を行います。
41	地域の防犯活動への参加	実施する	当団地の自治会などと連携し、地域の防犯活動に参加します。

表 9-1 (3) 環境取組内容 (工事中)

■環境に配慮した製品及び工法を採用します。

<省エネルギー>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
42	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。

<省資源>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
43	残土発生の抑制	実施する	建設発生土は、事業計画地での土地の造成への再利用に加え、造成工事時の発生土については同時期に除却・基盤整備工事を実施する千里ニュータウン内の事業地区への流用を図るとともに、建設工事時の発生土についてはD1棟及びD2棟東側に整備する築山への活用(約80m ³)を図るなど、できるだけ残土の発生を抑制します。
44	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。また、建設廃棄物の分別排出を徹底し、できるだけ再資源化を行う中間処理施設に搬出する、既存住宅の内装に用いられている木材を集会所の天井部分に活用する等の実施により、住棟除却及び工事中における産業廃棄物の抑制や再資源化に取り組む計画です。

■快適な環境づくりに貢献します。

<景観>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
45	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。
46	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。

<周辺の環境美化>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
47	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。
48	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。

<ヒートアイランド現象の緩和>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
49	打ち水	一部実施する	夏期において水道水を確保し、周辺道路等に打ち水を行います。

■地域との調和を図ります。

<工事説明・苦情対応>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
50	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、作業工程等を十分説明し、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、住棟除却工事を行う際には、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。
51	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します。

<周辺の教育・医療・福祉施設への配慮>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
52	工事内容の事前説明及び工事計画の配慮	実施する	吹田市立津雲台小学校、古江台中学校等に対して、工事実施前に工事概要、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にします。
53	騒音、振動などの配慮	実施する	吹田市立津雲台小学校、古江台中学校、竹見台中学校等の周辺教育施設に対して、工事中の騒音、振動などに特段の配慮をします。

表 9-1 (4) 環境取組内容 (工事中)

＜周辺の事業者との調整＞			
No.	取組事項	実施の有無	取組内容
54	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、工事施工者等と連絡を取り、できるだけ工事計画等を調整するように努めます。

表 9-2 (1) 環境取組内容 (設備・施設等)

■地球温暖化対策を行います。			
No.	取組事項	実施の有無	取組内容
55	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します。
56	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 Orientedを取得し、消費するエネルギーを極力減らすようにします。
57	再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用	実施する	日中の建物共用部電力負荷を算定し必要容量の太陽光発電設備を各住棟の屋上に設置するとともに、小型風力発電及び小型ソーラーパネル付きボール灯やソーラーパネル内蔵型庭園灯を設置し、事業計画地全体で約69kwの太陽光発電設備を設置します。
58	エネルギー効率の高いシステムの導入	実施する	エネルギー効率の高い照明制御システムなどを導入します。
59	エネルギーを管理するシステムの導入	実施する	居住者の省エネ・省CO ₂ 行動を促す施策として、住戸内の給湯リモコン等で使用量及びCO ₂ 排出量が確認できるシステムを導入します。
60	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。
61	建築物のエネルギー負荷の抑制	実施する	南面配置、分棟配置や住戸内開口・建具の工夫により採光や通風性に配慮します。また、採光や通風性の考慮、Low-E複層ガラスやアルミ樹脂複合サッシの採用など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。)
62	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 (構造躯体等) 2を取得します。)
63	環境に配慮した製品の採用	実施する	国が定めた「環境物品等の調達に関する基本方針」の基準を満たした特定調達品目 (セラミックタイル、フローリング、パーティクルボード、ビニル系床材、排水・通気用再生硬質ポリ塩化ビニル管、便器等) 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。
64	木材 (国産材、大阪府内産材) の利用	一部実施する	資源循環や環境保全に配慮し、集会所の内装等において木材をできるだけ採用します。
65	電気自動車用充電設備の設置	一部実施する	電気自動車用の充電設備のための先行配管を整備します。
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。

表 9-2 (2) 環境取組内容 (設備・施設等)

■ヒートアイランド対策を行います。

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
67	建物屋根面、壁面の高温化抑制	実施する	ごみ置場の屋上緑化により、建物の屋根面の高温化を抑制します。また、住棟の屋上に設置する太陽光発電設備により建物の屋上表面の蓄熱を低減し、屋根面の高温化を抑制します。
68	地表面の高温化抑制	実施する	「吹田市開発事業の手続等に関する条例施行基準」を適用して駐車場を削減し、約730m ² を緑被地又はプレイロットに代替することに加え、本条例上の緑化率に計上されない緑被地を約2,300m ² 設けることで、ヒートアイランド対策となる地表面積を増やします。また、駐車場や歩道、広場の舗装には透水性舗装や保水性舗装等をできるだけ採用することにより、地表面の高温化を抑制します。

■自然環境を保全し、みどりを確保します。

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
69	動植物の生息や生育への配慮	実施する	事前に事業計画地とその周辺の自然環境調査を行い、動植物の生息や生育環境に配慮します。
70	地域のシンボルツリーの保全	実施する	敷地北東に整備予定のまちかど広場に既存の樹木をシンボルツリーとして保全する計画です。
71	既存の植生の保全	一部実施する	敷地北東に整備予定のまちかど広場に既存の樹木をシンボルツリーとして保全する計画です。また、バリアフリーに配慮した快適な歩行空間を形成するため、土地造成に伴って樹木を除去する必要がありますが、一部の樹木は造成がない場所に移植して保全する予定です。なお、できるだけ緑被地面積を確保するとともに、新たに整備する緑被地については、事業計画地南側の千里南公園など周辺の植生も考慮した緑被地を形成する予定です。
72	地域に応じたみどりの創出	実施する	事業計画地に隣接する千里南公園及び街路樹と連続させたみどりの配置や雨庭の設置等、地域に応じた創意工夫によりみどりのネットワークを創出し、良好な景観形成に努めます。 また、事業計画地内の雨水貯留・浸透効果を高めヒートアイランド対策や水循環の確保の促進を図るグリーンインフラとして雨庭や緑溝、クールスポットの整備を行います。
73	駐車場緑化	実施しない	駐車場は利用性確保のため緑化は行いませんが、駐車場周辺をできるだけ緑化します。
74	屋上緑化など	実施する	ごみ置場の屋上緑化を行います。
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。
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。また、現地調査から樹形が良く、明らかな腐朽がないと判断された樹木を保存・移植木として選定し既存樹木を活用することで、植栽計画と合わせ、生物の多様性保全を図ります。

■水循環を確保します。

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
77	水資源の有効利用	実施する	一部植栽帯へ雨水を導く計画とします。
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、雨水貯留型施設を設置するとともに、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	駐車場や歩道、広場の舗装については、雨水浸透に配慮し、透水性舗装や保水性舗装（合計約8,600m ² ）等を採用します。

表 9-2 (3) 環境取組内容 (設備・施設等)

■地域の生活環境を保全します。

<大気質・騒音・振動等>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
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、設置場所や住棟等の配置・住戸間取りに配慮するなど、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	該当しない	周辺からの騒音の影響がないため、防音を要しません。
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、ごみ置場の位置や構造、駐車場の位置などに配慮します。
84	ボイラーなどの機器設置時の排出ガス対策	該当しない	ボイラーなどの機器の設置はないため、該当しません。
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（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します。
88	周辺の教育、福祉や医療施設への配慮	該当しない	住宅のみの供用であり、広域的な大気質・騒音・振動の影響は生じないため、該当しません。

<中高層建築物（高さ10メートルを超える建築物）>

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
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、できるだけ低減します。
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り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。

No.	取組事項	実施の有無	取組内容
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」の基本目標と基本方針及び景域別景観まちづくり方針に基づいた計画と設計を行います。また、吹田市景観まちづくり条例等に基づき関係機関と協議を行い、計画建物の外観・色彩等について、圧迫感の軽減や周囲の景観との調和を図ります。
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	事業計画地が1haを超えるため、重点地区の指定について協議します。
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します。

表 9-2 (4) 環境取組内容 (設備・施設等)

■安心安全のまちづくりに貢献します。			
No.	取組事項	実施の有無	取組内容
99	歩行者が安全に通行できる工夫	実施する	歩行者が安全に通行できる工夫として、事業計画地内において、歩行者専用通路を整備し、車両動線と歩行者動線が極力交錯しないよう配置することで、歩車分離された快適な歩行空間の形成を目指します。また、事業計画地内のバリアフリー動線について、安全対策として、自転車のスピード抑制のため、ポールを立てる等の対応を実施します。
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、防火性能の向上等、災害に対する建築物の強靱性を高める取組を行います。(水道配水用ポリエチレン管等の採用、耐震等級(界壁及び界床)4の取得。)
101	災害時の自立性を維持する取組	実施する	太陽光発電設備やかまどベンチなど災害時の停電等に対し、その復旧までの期間、自立性を維持する施設を設置します。また、給水管に耐震性のある管材(水道配水用ポリエチレン管等)を採用し、災害時の断水対策に努めます。
102	災害時に備えた地域等との連携に関わる取組	一部実施する	供用後に居住者が行う取組となりますが、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	集会所や広場等、災害時における居住者の支援拠点や避難場所として活用可能な空間を整備するなど、避難や救助等の応急対応に関する取組を行います。また、事業計画地外へ接続する北東及び南西の広場までの動線は避難経路となることから、段差のないバリアフリーとする計画とします。
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	見通しの良い屋外空間の整備、街灯の整備等、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	団地自治会等と連携を適宜図りながら、団地管理業務内にてパトロールを実施するなど、犯罪に備えた取組を行います。

10. 環境要素並びに調査、予測及び評価の方法

(1) 環境影響評価の項目

技術指針に示された環境要素のうち、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 10-1に示すとおりです。

提案書審査書を踏まえ、現況と比較して駐車場台数は減少するものの、新規の入居を募集停止している近年と比較すると車両台数が増加すること、車両出入口が減少し、1箇所あたりの車両通行台数が箇所によってはやや増加することから、環境影響要因として供用時の「施設関連車両の走行」を選定することとし、環境要素として「交通混雑」及び「交通安全」を選定しました。

表 10-1 環境影響評価項目選定表

			環境影響要因		工事		存在		供用				
					建設機械の移動	工事用車両の走行	工事の影響	緑の回復育成	建築物等の存在	人口の増加	冷暖房施設等の移動	施設関連車両の走行	駐車場の利用
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			×							
		地盤	地下水位										
	地盤沈下、変状												
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	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) 吹田市環境影響評価技術指針「2 住宅団地の建設」に記載されている標準的な環境影響要因・環境要素関連表における選定項目

「○」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うち、本事業では影響はないと考えられる項目

(2) 調査、予測の方法

環境影響の調査、予測及び評価の方法は、表 10-2及び図 10-1に示すとおりです。

表 10-2 (1) 調査、予測の方法

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	○	—	産業廃棄物・建設発生土・フロン類の状況、集合住宅（工事）における先進的な廃棄物削減事例等を把握します。工事の実施に伴い発生する産業廃棄物、建設発生土、フロン類について、発生原単位又は排出原単位等に基づき、発生量・排出量・再資源化率を予測します。
	大気汚染	○	—	大気質・気象の状況等を把握します。建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質について、大気拡散モデルによる数値計算により予測します。
	悪臭	○	—	悪臭の状況等を把握します。工事の実施に伴い発生する悪臭物質について、工事計画、環境取組内容及び類似事例等に基づき定性的に予測します。
	水質汚濁	○	—	水質等の状況等を把握します。工事の実施に伴う水質汚濁について、SS濃度（浮遊物質）を工事計画、環境取組内容及び類似事例等に基づき定量的に予測します。
	土壌汚染	○	—	地歴、土壌汚染の状況等を把握します。工事の実施に伴う土壌汚染への影響について、工事計画、環境取組内容及び類似事例等に基づき定性的に予測します。
	騒音・振動	○	○	環境騒音・振動、道路交通騒音・振動、自動車交通量等の状況等を把握します。建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴い発生する騒音・振動について、数値計算により予測します。
	動植物、生態系	○	○	動物の生息状況、植物の生育状況、生態系の状況等を把握します。工事の実施に伴う動物相・植物相及び植物群落・生態系の変化の内容及びその程度について、現況調査結果と工事計画、環境取組内容等に基づき定性的に予測します。
	人と自然とのふれあいの場	○	○	人と自然とのふれあいの場の名称、位置、規模、区域及び分布状況等を把握します。工事の実施に伴うふれあいの場の持つ機能の変化の程度について、現況調査結果と工事計画、他項目の予測結果等に基づき定性的に予測します。
	コミュニティ	○	○	コミュニティの状況、コミュニティ施設に係る計画等を把握します。工事の実施に伴うコミュニティ施設にもたらす影響の程度及び地域住民の交通経路に与える影響の可能性について、コミュニティ施設の位置、区域及び分布状況と工事計画を重ね合わせる方法により予測します。
	交通混雑	○	○	日常生活圏、道路の状況等を把握します。工事用車両の走行に伴い変化する交通量、交通流の状況について、現況調査結果と工事計画等をもとに、交通量の増加率の状況を予測します。
	交通安全	○	○	日常生活圏、交通安全の状況等を把握します。工事用車両の走行に伴い変化する交通安全の状況について、現況調査結果と工事計画等をもとに、交通安全の状況を予測します。
存在・供用	温室効果ガス、エネルギー	○	—	温室効果ガス排出量及びエネルギー使用量の原単位、同種・類似事業、先進的事例の対策の実施状況等を把握します。人口の増加及び冷暖房施設等の稼働に伴い発生する温室効果ガスの排出量・削減量及びエネルギー使用量・削減量を予測し、環境取組を実施した場合としない場合を比較します。
	廃棄物等	○	—	一般廃棄物の状況、集合住宅（供用）における先進的な廃棄物削減事例等を把握します。人口の増加に伴い発生する一般廃棄物について、発生原単位又は排出原単位等に基づき、発生量・排出量・再資源化率を予測します。
	ヒートアイランド現象	○	—	土地被覆、人工排熱の状況、同種・類似事業の対策実施状況を把握します。緑の回復育成、建築物等の存在及び冷暖房施設等の稼働に伴う土地被覆及び人工排熱の変化について、事業計画、環境取組内容及び類似事例等に基づき予測します。

表 10-2 (2) 調査、予測の方法

区分	環境要素	既存資料	現地調査	調査・予測の手法
存在・供用	動植物、生態系	○	○	動物の生息状況、植物の生育状況、生態系の状況等を把握します。緑の回復育成及び建築物等の存在に伴う動物相・植物相及び植物群落・生態系の変化の内容及びその程度について、現況調査結果と事業計画、環境取組内容等に基づき定性的に予測します。
	緑化（緑の質、緑の量）	○	○	緑の質、緑の量等を把握します。緑の回復育成に伴う植栽予定樹種の環境適合性、緑被の変化及び全体の緑の構成について、現況調査結果と事業計画、環境取組内容及び類似事例等に基づき予測します。
	人と自然とのふれあいの場	○	○	人と自然とのふれあいの場の名称、位置、規模、区域及び分布状況等を把握します。緑の回復育成に伴うふれあいの場の持つ機能の変化の程度について、現況調査結果と緑化計画、他項目の予測結果等に基づき定性的に予測します。
	景観	○	○	地域の景観特性、代表的な眺望地点からの景観等を把握します。緑の回復育成及び建築物等の存在に伴う地域の景観特性・代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について、フォトモンタージュを作成する方法により予測します。
	日照障害	○	○	地形、既存建築物、土地利用の状況等を把握します。建築物等の存在に伴う冬至日における日影の状況の変化の程度について、時刻別日影図及び等時間日影図を作成する方法により予測します。
	テレビ受信障害	○	○	テレビ電波（地上波）の受信、送信状況等を把握します。建築物等の存在に伴うテレビ受信障害の程度及び範囲について、机上解析により予測します。
	自然災害危険度	○	—	過去の災害等の状況、地域防災計画等を把握します。緑の回復育成、建築物等の存在及び人口の増加に伴う自然災害が及ぼす影響の内容及び程度について、既存の基準、指針、ガイドライン等に沿って、事業計画や類似事例等を踏まえ予測します。
	地域防災力	○	—	過去の災害等の状況、地域防災計画、集合住宅における先進的な防災対策の事例等を把握します。緑の回復育成、建築物等の存在及び人口の増加に伴う地域防災力に及ぼす影響の内容及び程度について、既存の基準、指針、ガイドライン等に沿って、事業計画や類似事例等を踏まえ予測します。
	コミュニティ	○	○	コミュニティの状況、コミュニティ施設に係る計画等を把握します。人口の増加に伴うコミュニティ施設にもたらす影響の程度について、コミュニティ施設の利用状況と事業計画に基づき予測します。
	交通混雑	○	○	日常生活圏、道路の状況等を把握します。人口の増加に伴い変化する交通量、交通流の状況について、現況調査結果と事業計画等をもとに、交通量の増加率の状況を予測します。
	交通安全	○	○	日常生活圏、交通安全の状況等を把握します。人口の増加に伴い変化する交通安全の状況について、現況調査結果と事業計画等をもとに、交通安全の状況を予測します。

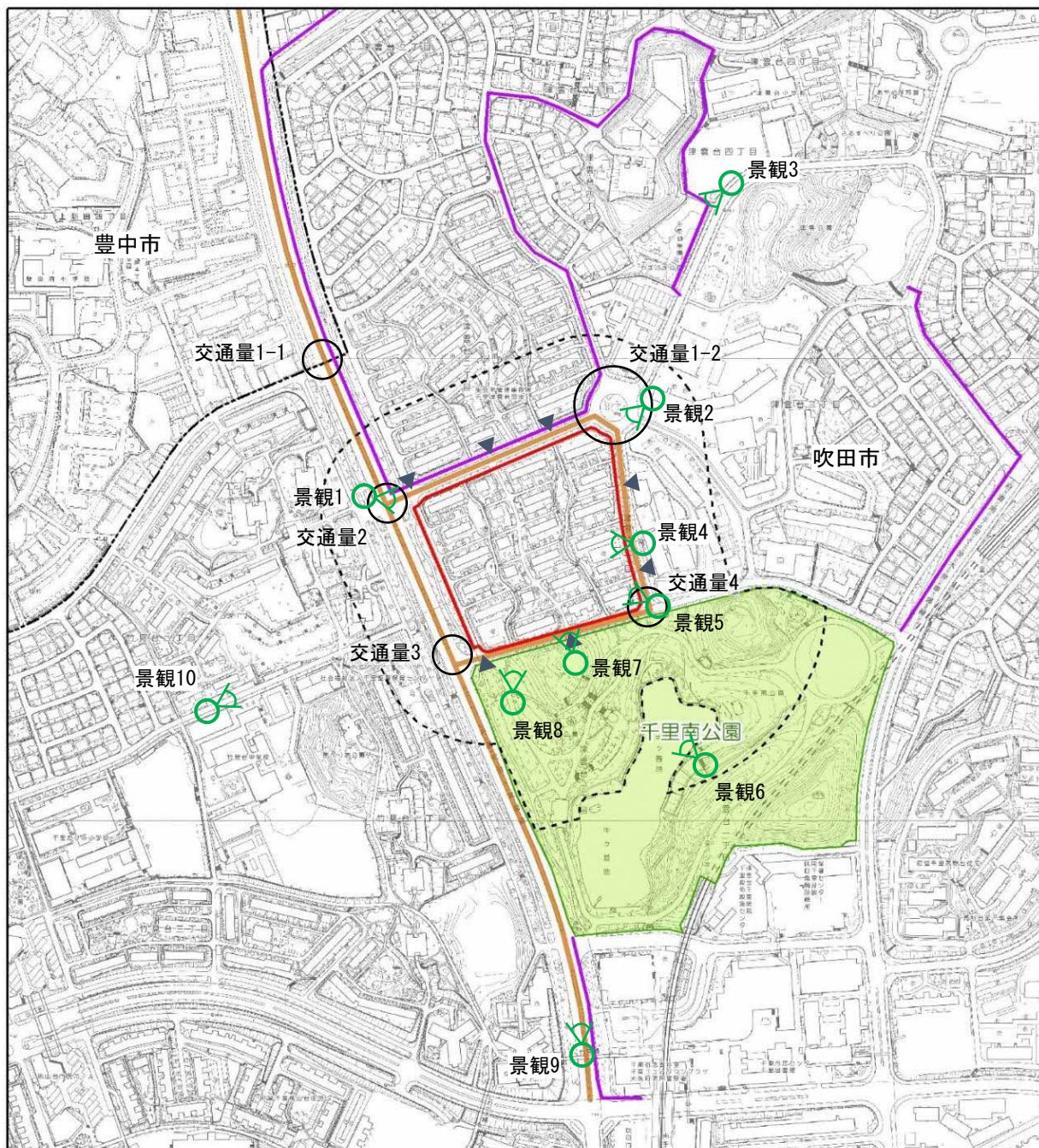
(3) 評価の方法

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、以下の観点から評価を行います。

- ・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こと。
- ・環境影響ができるだけ回避又は低減されている、もしくは低減のための取組が可能な限り実施されていること。
- ・各環境要素に係る基準、目標、計画等との整合が図られていること又は達成及び維持に支障を来さないこと。



図 10-1 (1) 調査地点・予測地点（大気質、騒音、振動）



凡 例

- | | |
|--|---|
| 事業計画地 | 人と自然とのふれあいの場の調査地点 |
| 市界 | 都市計画公園・緑地 |
| 工事車両走行ルート | 散策ルート（大きな街路樹コース） |
| ▲ 工事車両出入口 | ○ 景観調査地点 |
| 道路の状況地点 | ➤ 撮影方向 |
| 動植物調査範囲 | |

出典：「都市計画情報すいた 都市計画関連マップ 都市施設」（吹田市）
「ぶらっと吹田 花と緑、水めぐる遊歩道」（平成30年、吹田市）

「1:2,500 地形図」（吹田市、豊中市）を加工して作成

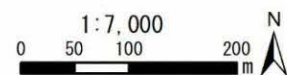


図 10-1（2） 調査地点・予測地点（動物、植物、景観、人と自然とのふれあいの場、交通混雑）

11. 環境影響評価の結果

(1) 温室効果ガス・エネルギー

① 供用

a. 人口の増加、冷暖房施設等の稼働

施設の供用に伴う人口の増加及び冷暖房施設等の稼働による温室効果ガスの排出量は、環境取組なしの場合で629t-CO₂/年、環境取組ありの場合で327t-CO₂/年となり、環境取組を実施することで約48%の排出量削減になると予測します。

また、エネルギー使用量は、環境取組なしの場合で1,496.81MWh/年、環境取組ありの場合で777.31MWh/年となり、環境取組を実施することで約48%の使用量削減になると予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・日中の建物共用部電力負荷を算定し必要容量の太陽光発電設備を各住棟の屋上に設置するとともに、小型風力発電及び小型ソーラーパネル付きポール灯及びソーラーパネル内蔵型庭園灯を設置し、事業計画地全体で約69kwの太陽光発電設備を設置します。
- ・エネルギー効率の高い照明制御システムや、高効率（潜熱回収型）の給湯器・エアコンを設置します。
- ・共用部、住戸内一部にLED照明を採用します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・基準一次エネルギー消費量から約20%の一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーを除く）を削減し、ZEH-M Orientedを取得します。
- ・居住者の省エネ・省CO₂行動を促す施策として、住戸内の給湯リモコンで使用量及びCO₂排出量が確認できるシステムを設置します。
- ・南面配置、分棟配置や住戸内開口・建具の工夫により採光や通風性に配慮します。また、Low-E複層ガラスやアルミ樹脂複合サッシの採用など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、断熱等性能等級5を取得します。
- ・再配達によるエネルギー消費を減らすため、宅配ボックスを設置します。
- ・電気自動車用の充電設備のための先行配管の整備やシェアサイクルポートを設置します。
- ・今後、戻り入居希望者にカーシェアリングやEV充電設備の設置要望のヒアリングを実施します。

(2) 廃棄物等

① 工事中

a. 工事の影響

工事の実施に伴い発生する廃棄物等については、除却工事と建設工事の合計で、建設廃棄物の発生量が103,378tと予測します。これに対し、再資源化量は102,526t、再資源化率は99.2%となり、一般的な対策と比較した再資源化量の増加分は3,651tとなると予測します。なお、建設リサイクル推進計画において2024年達成基準値が定められているコンクリートがら（コンクリート塊）、アスファルト・コンクリートがら（アスファルト・コンクリート塊）、木くず（建設発生木材）、混合廃棄物、汚泥（建設汚泥）及び建設廃棄物全体について、いずれも基準を達成するものと予測します。

また、建設発生土の搬出量は43,555m³、フロン類はエアコン2台で充填量1.36kgと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・建設廃棄物の分別排出を徹底し、できるだけ再資源化を行う中間処理施設に搬出します。
- ・伐採木については、チップ化等により再資源化を図ります。
- ・既存住棟のアスベストについては、関係法令に基づき使用実態の調査を行った上で、飛散防止等の必要な措置を講じ除去作業を実施するとともに、発生した廃棄物については「廃棄物処理法」等の関係法令に基づき適正に処分します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・再資源化が困難な建設廃棄物は、産業廃棄物の収集運搬業や処分業の許可を受けた業者等に委託し、マニフェストを使用するなど、関係法令に基づき、適正に処分を行います。
- ・建設発生土は、事業計画地での土地の造成への再利用に加え、造成工事時の発生土については同時期に除却・基盤整備工事を実施する千里ニュータウン内の事業地区への流用を図るとともに、建設工事時の発生土についてはD1棟及びD2棟東側に整備する築山への活用（約80m³）を図るなど、できるだけ残土の発生を抑制します。
- ・搬出する建設発生土等は、関係法令に基づき適正に処分を行います。
- ・既存住宅の内装に用いられている木材を集会所の天井部分（約140m²）に活用します。

② 供用

a. 人口の増加

施設の供用に伴う人口の増加により発生する廃棄物等については、291.40t/年となり、これは、令和5年度の吹田市の家庭系ごみの年間排出量の約0.42%に相当すると予測します。各家庭から排出される廃棄物は、事業計画地内に設置するごみ置場に集積したのち、吹田市により適正に収集・処理されます。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・団地内の敷地及びごみ置場等の清掃員（クリーンメイト）を配置し、「吹田市分別収集計画」に従った清掃・分別を行います。
- ・居住者に対して市の分別ルールを遵守するよう周知することで、再資源化及び再利用等の促進を図ります。
- ・拠点回収や集団回収について、居住者が確認しやすい場所に掲示するなど、周知に努めます。

(3) 大気汚染

① 工事中

a. 建設機械の稼働

工事の実施に伴う建設機械の稼働により発生する排出ガスによる、大気汚染への影響の予測結果は、表 11-1、表 11-2及び図 11-1に示すとおりです。長期将来濃度については、二酸化窒素（NO₂）及び浮遊粒子状物質（SPM）ともに、吹田市の目標値と環境基準のいずれも下回ると予測します。短期将来濃度については、二酸化窒素（NO₂）及び浮遊粒子状物質（SPM）ともに、環境基準等を下回ると予測します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・排出ガス対策型の建設機械を使用します。
- ・低燃費型の建設機械（ハイブリット式パワーショベルなど）をできるだけ使用します。
- ・排出ガスの低減を図るため、アイドリングをしません。
- ・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。
- ・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。
- ・機械類は適切に整備点検を行います。

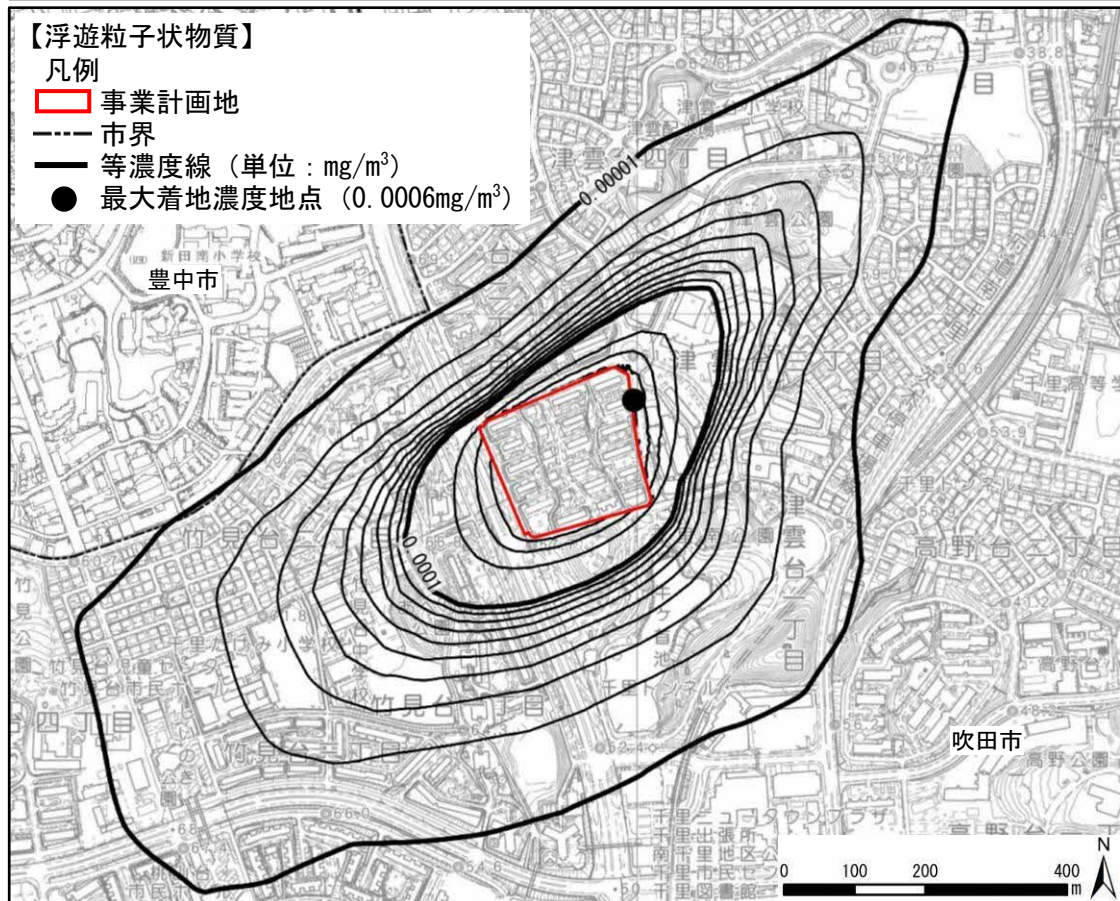
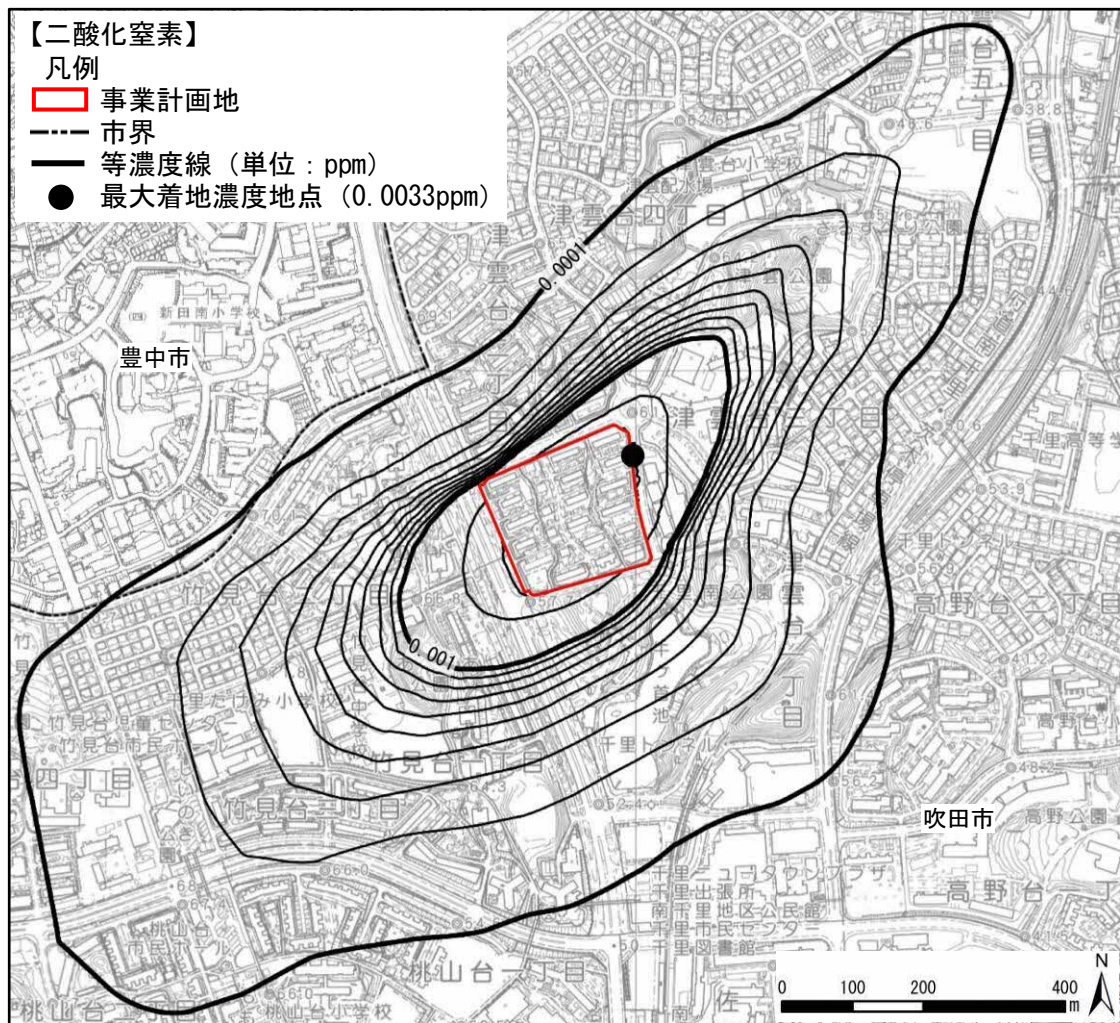
表 11-1 建設機械の稼動に係る大気質への影響の予測結果と環境基準等との比較（長期将来濃度）

項目	年平均値			日平均値の 年間98%値 又は2%除外 値	吹田市の 目標値	環境基準
	建設機械による 最大付加濃度	バックグラ ウンド濃度	将来濃度			
	①	②	③=①+②			
二酸化窒素 (ppm)	0.0033	0.009	0.0123	0.0285	0.04ppm 以下	0.04～0.06ppm のゾーン内又はそれ 以下
浮遊粒子状物質 (mg/m ³)	0.0006	0.014	0.0146	0.0313	環境基準と 同値	0.10mg/m ³ 以下

表 11-2 建設機械の稼動に係る大気質への影響の予測結果と環境基準等との比較（短期将来濃度）

項目	風向	1時間値			環境基準等
		建設機械による 最大付加濃度	バックグラウン ド濃度	将来濃度	
		①	②	③=①+②	
二酸化窒素 (ppm)	南南西 (SSW)	0.1338	0.009	0.1428	0.1～0.2ppm以下 ^{注)}
浮遊粒子状物質 (mg/m ³)		0.0209	0.014	0.0349	0.20mg/m ³ 以下

注) 中央公害対策審議会答申による短期暴露指針値（1 時間値）：0.1～0.2ppm 以下



「1:10,000 地形図（吹田市）、豊中市全図（豊中市）を加工して作成」

図 11-1 建設機械の稼動に係る予測結果（長期将来濃度：工事開始後 20 か月～31 か月）

b. 工事用車両の走行

工事の実施に伴う工事用車両の走行により発生する排出ガスによる、大気汚染への影響の予測結果は、表 11-3及び表 11-4に示すとおりです。長期将来濃度については、二酸化窒素(NO₂)及び浮遊粒子状物質(SPM)ともに、吹田市の目標値と環境基準のいずれも下回ると予測します。短期将来濃度については、二酸化窒素(NO₂)及び浮遊粒子状物質(SPM)ともに、環境基準等を下回ると予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。	
・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します。	
さらに、以下の取組を実施することで、影響をできるだけ低減する計画です。	
・燃費や排出ガス性能のよい車両をできるだけ使用します。 ・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。 ・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、相乗りなどを奨励し、工事関連車両の台数を抑制します。 ・ダンプトラックによる土砂の積み降ろしの際には、土砂の飛散防止に配慮します。 ・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。 ・工事関連車両は場外に待機させません。 ・自動車排出ガスの低減を図るため、アイドリングをしません。 ・空ぶかしを抑制する等、環境に配慮した運転を行います。	

表 11-3 工事用車両の走行に係る大気質への影響の予測結果と環境基準の比較（長期将来濃度）

項目	地点		年平均値				日平均値の 年間98%値 又は2% 除外値	吹田市の 目標値	環境基準
			工事用車両 による 付加濃度 ①	将来一般交通 による 付加濃度 ②	バックグラウンド 濃度 ③	将来濃度 ④＝ ①+②+③			
二酸化窒素 (ppm)	道路1	東側	0.00001	0.00006	0.009	0.00907	0.01982	0.04ppm 以下	0.04～ 0.06ppm のゾーン 内又は それ以下
		西側	0.00002	0.00011		0.00913	0.01982		
	道路2	北側	0.00005	0.00016		0.00921	0.01996		
		南側	0.00005	0.00017		0.00922	0.01996		
	道路3	東側	0.00001	0.00018		0.00919	0.01996		
		西側	0.00002	0.00031		0.00933	0.01996		
浮遊粒子 状物質 (mg/m ³)	道路1	東側	0.000001	0.000004	0.014	0.014005	0.03682	環境基準 と同値	0.10mg/m ³ 以下
		西側	0.000001	0.000007		0.014008	0.03682		
	道路2	北側	0.000004	0.000011		0.014015	0.03683		
		南側	0.000004	0.000011		0.014015	0.03683		
	道路3	東側	0.000001	0.000010		0.014011	0.03683		
		西側	0.000001	0.000016		0.014017	0.03683		

表 11-4 工事用車両の走行に係る大気質への影響の予測結果と環境基準の比較（短期将来濃度）

項目	地点		1時間値				環境基準等
			工事用車両に よる付加濃度 ①	将来一般交通に よる付加濃度 ②	バックグラウンド 濃度 ③	将来濃度 ④＝ ①+②+③	
二酸化窒素 (ppm)	道路1	東側	0.00014	0.00066	0.009	0.00980	0.1～0.2ppm 以下 ^{注)}
		西側	0.00025	0.00119		0.01044	
	道路2	北側	0.00065	0.00052		0.01017	
		南側	0.00068	0.00054		0.01022	
	道路3	東側	0.00016	0.00065		0.00981	
		西側	0.00028	0.00120		0.01048	
浮遊粒子 状物質 (mg/m ³)	道路1	東側	0.000008	0.000029	0.014	0.014037	0.20mg/m ³ 以下
		西側	0.000013	0.000050		0.014063	
	道路2	北側	0.000037	0.000029		0.014066	
		南側	0.000039	0.000030		0.014069	
	道路3	東側	0.000009	0.000029		0.014038	
		西側	0.000015	0.000050		0.014065	

注) 中央公害対策審議会答申による短期暴露指針値(1時間値): 0.1～0.2ppm 以下

(4) 悪臭

① 工事中

a. 工事の影響

本事業において著しい臭気を発生させる工事内容は計画されていません。さらに、環境取組を実施することにより、工事の実施により発生する悪臭はほとんどないと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・アスファルトを熔融させる際には、場所の配慮、溶解温度管理などの臭気対策を行います。
- ・現地での廃棄物などの焼却は行いません。
- ・除却工事の際は、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切な処理を行います。
- ・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。
- ・工事に伴い生じる産業廃棄物は、適正に処理を行います。

(5) ヒートアイランド

① 存在及び供用

a. 緑の回復育成、建築物等の存在、冷暖房施設等の稼働

事業の実施に伴う土地被覆の変化による事業計画地周辺の平均地表面温度は、ヒートアイランド対策となる環境取組を実施した場合、実施しなかった場合と比較して昼間は約0.5℃、夜間は約0.1℃、地表面温度の上昇を抑えられると予測します。

また、事業の実施に伴う人工排熱の変化による顕熱負荷量は、ヒートアイランド対策となる環境取組を実施した場合、実施しなかった場合と比較して昼間で約2.8%、夜間で約15.2%、全日で約5.2%の削減が見込まれると予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・ごみ置場の屋上緑化により、建物の屋根面の高温化を抑制します。
- ・住棟の屋上に設置する太陽光発電設備により建物の屋上表面の蓄熱を低減し、屋根面の高温化を抑制します。
- ・「吹田市開発事業の手続等に関する条例施行基準」を適用して駐車場を削減し、約730m²を緑被地又はプレイロットに代替することに加え、本条例上の緑化率に計上されない緑被地を約800m²設けることで、ヒートアイランド対策となる地表面積を増やします。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・駐車場や歩道、広場の舗装へ透水性舗装や保水性舗装等を採用することにより、地表面の高温化を抑制します。
- ・「吹田市開発事業の手続等に関する条例」上の緑化率に計上されない緑被地を約2,300m²設けることで、ヒートアイランド対策となる地表面積を増やします。

(6) 水質汚濁

① 工事中

a. 工事の影響

工事の実施に伴う影響により発生する水質汚濁について、仮設沈砂槽から排出する排水のSS濃度は49.5～49.8mg/Lとなり、これは「吹田市第3次環境基本計画」（令和2年2月、吹田市）に示される環境目標のうち、ため池の浮遊物質（SS）の目標値である50mg/L以下を満足するものと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・仮設沈砂槽は十分な除去能力を確保し、濁水のSS濃度を低減した上で排水します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・堆砂容量を確保するために、定期的に仮設沈砂槽の堆砂を除去します。
- ・台風や集中豪雨等が予想される場合には、適切に仮設沈砂槽に集水できるよう対応します。
- ・道路などへの濁水や土砂の流出を防止します。

(7) 土壌汚染

① 工事中

a. 工事の影響

工事の実施による土壌汚染への影響について、土地の利用履歴調査の結果、既存の千里津雲台団地が建設される以前は草地・荒地、広葉樹林、湖沼地であり、既存の団地建設後においても、管理有害物質を使用・保管する土地利用の情報はありませんでした。既存の団地で小型の廃棄物焼却炉の使用が確認されていますが、規模が小さいことから、「ダイオキシン類対策特別措置法」にてダイオキシン類を排出する施設と定められている特定施設ではないと判断されており、土壌汚染への著しい影響はないものと予測します。

今後、既存の団地の除却及び新たな団地の建設に先立ち、「土壌汚染対策法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」に基づく手続きを進める予定としています。

さらに、環境取組を実施することにより、工事の実施による土壌汚染への著しい影響はないものと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・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。

(8) 騒音

① 工事中

a. 建設機械の稼働

工事の実施に伴う建設機械の稼働により発生する水平方向の騒音の予測結果は、表 11-5及び図 11-2に示すとおりです。建設機械の台数が最大となる場合を想定し、全て同時稼働するものとした場合でも、いずれの予測時期についても、規制基準を下回り、吹田市の目標値を満足するものと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・低騒音型の建設機械を使用します。
- ・工事中は敷地境界等に高さ3m以上の仮囲いを設置することにより、周辺への騒音の影響を低減します。
- ・隣接する集合住宅への騒音影響をできるだけ低減するため、敷地境界沿いの住棟除却作業時には防音パネルを設置します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・騒音の低減を図るため、アイドリングをしません。
- ・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。
- ・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。
- ・機械類は適切に整備点検を行います。
- ・建設資材の落下を防止するなど、丁寧な作業を行います。
- ・杭の施工などの際には、騒音の少ない工法を採用します。
- ・騒音を伴う作業は、近隣に配慮した時間帯に行います。
- ・工事の際には、特定建設作業にあたる建設機械（スケルトンバケット等）の使用をできるだけ控えるなど、近隣の住宅への配慮に努めます。
- ・特に大きな騒音の発生が想定される住棟除却工事時には、仮囲いの位置を敷地境界ではなく除却する住棟付近へ設置します。

表 11-5 建設機械の稼働による水平方向の騒音の予測結果と規制基準等との比較

(単位：デシベル)

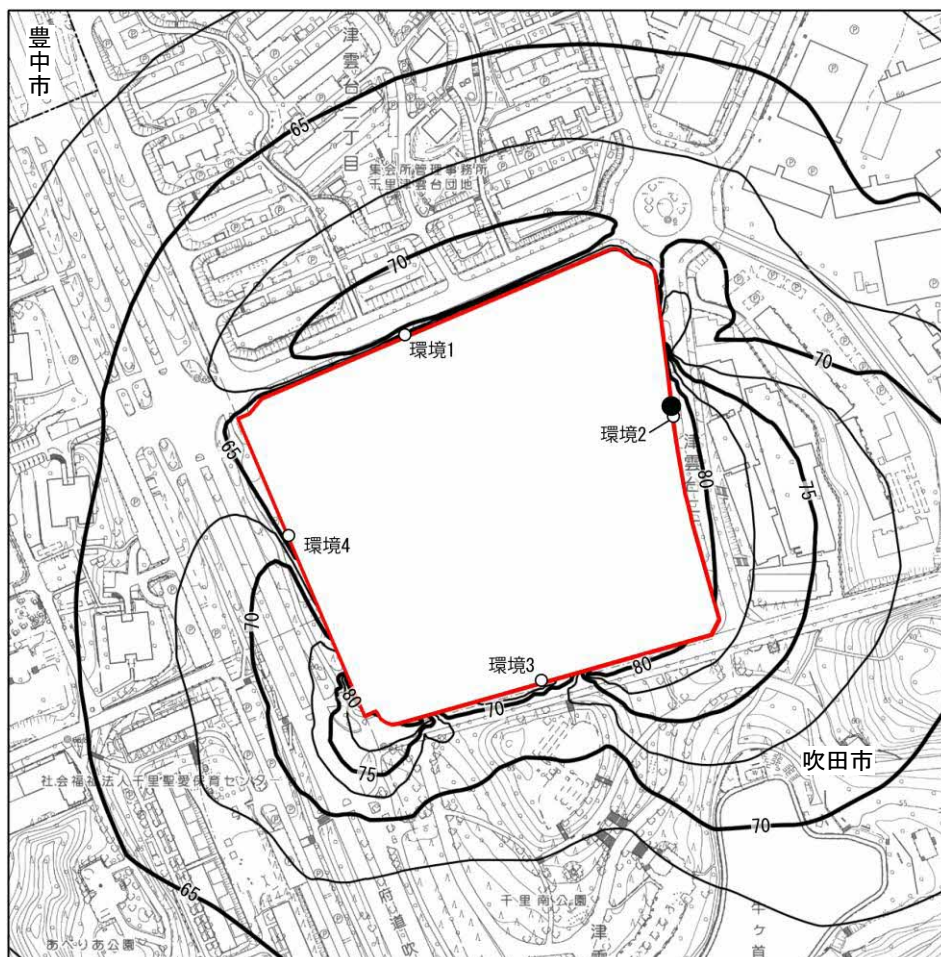
予測時期	予測地点	予測結果 (L _{A5})	吹田市の目標値	規制基準
7か月目 (除却・基盤整備工事)	敷地境界の 最大レベル地点	82	大部分の地域住民が日常生活において支障がない程度	85以下
21か月目 (建設工事)	敷地境界の 最大レベル地点	81		

注) 規制基準：「騒音規制法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」に基づく特定建設作業における騒音の基準

【7か月目
(除却・基盤整備工事)】

凡例

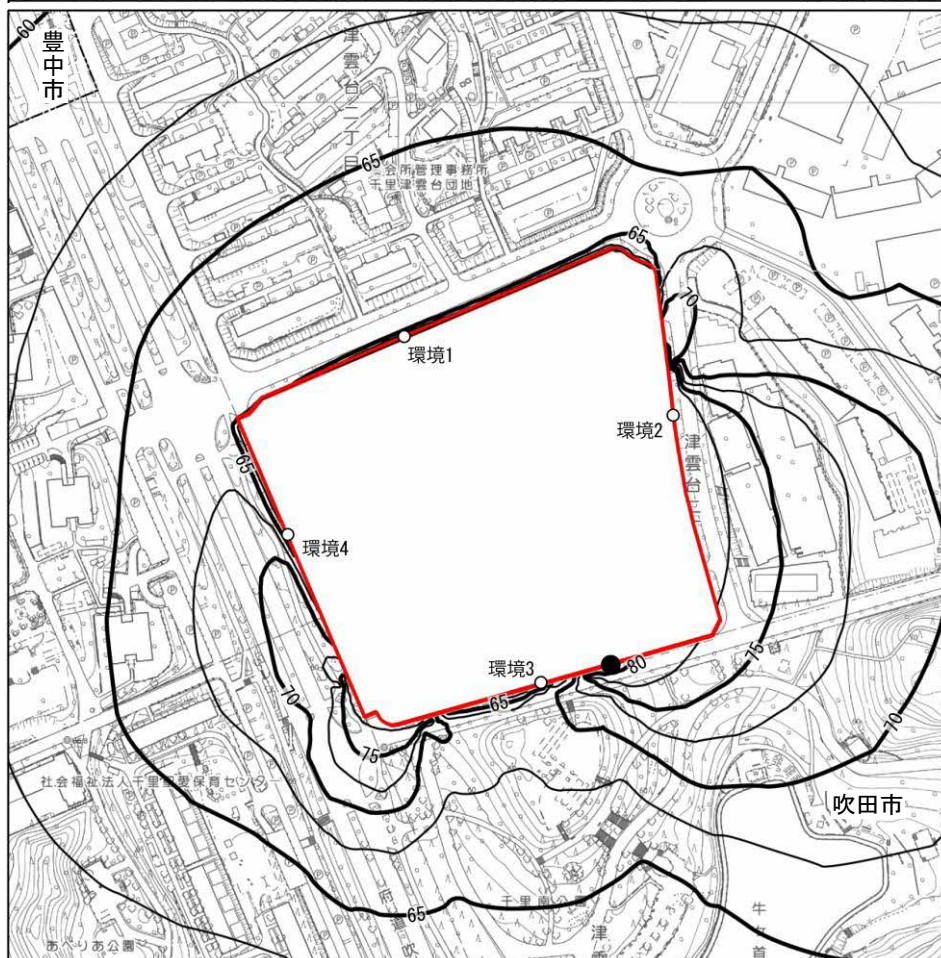
- 事業計画地
- 市界
- 等騒音レベル線
(単位:デシベル)
- 最大レベル地点
(82デシベル)
- 環境騒音調査地点



【21か月目 (建設工事)】

凡例

- 事業計画地
- 市界
- 等騒音レベル線
(単位:デシベル)
- 最大レベル地点
(81デシベル)
- 環境騒音調査地点



「1:2,500 地形図 (吹田市、豊中市)
を加工して作成」

図 11-2 建設機械の稼働による騒音の予測結果

b. 工事用車両の走行

工事の実施に伴う工事用車両の走行により発生する騒音による影響の予測結果は、表 11-6に示すとおりです。工事用車両の台数が最大となると想定した場合でも、いずれの地点も環境基準を下回るものと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・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します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・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。
- ・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、相乗りなどを奨励し、工事関連車両の台数を抑制します。
- ・工事関連車両は場外に待機させません。
- ・クラクションの使用は必要最小限にします。
- ・空ぶかしを抑制する等、環境に配慮した運転を行います。

表 11-6 工事用車両による道路交通騒音の予測結果と環境基準の比較（ L_{Aeq} ）

（単位：デシベル）

予測地点	時間区分	予測結果			現況騒音レベル (現地調査結果) ④	予測騒音レベル ⑤ (③+④)	環境基準 ^{注1)}
		一般交通による 予測結果 ①	工事中の交通 による予測結果 ②	増加量 ③ (②-①)			
道路1	昼間	64.2	64.8	0.6	54	54.6	70以下
道路2	昼間	61.5	64.4	2.9	56	58.9	60以下
道路3	昼間	66.4	67.1	0.7	56	56.7	70以下

注1) 予測地点は、道路1及び3（府道吹田箕面線）は幹線交通を担う道路に近接する空間に該当します。道路2（市道津雲外周線）はA地域のうち2車線以上の車線を有する道路に面する地域に該当します。

注2) 時間区分（昼間）は、6～22時を示します。

(9) 振動

① 工事中

a. 建設機械の稼働

工事の実施に伴う建設機械の稼働により発生する振動による影響の予測結果は、表 11-7及び図 11-3に示すとおりです。建設機械の台数が最大となる場合を想定し、全て同時稼働するものとした場合でも、いずれの予測時期についても、規制基準を下回り、吹田市の目標値を満足するものと予測します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

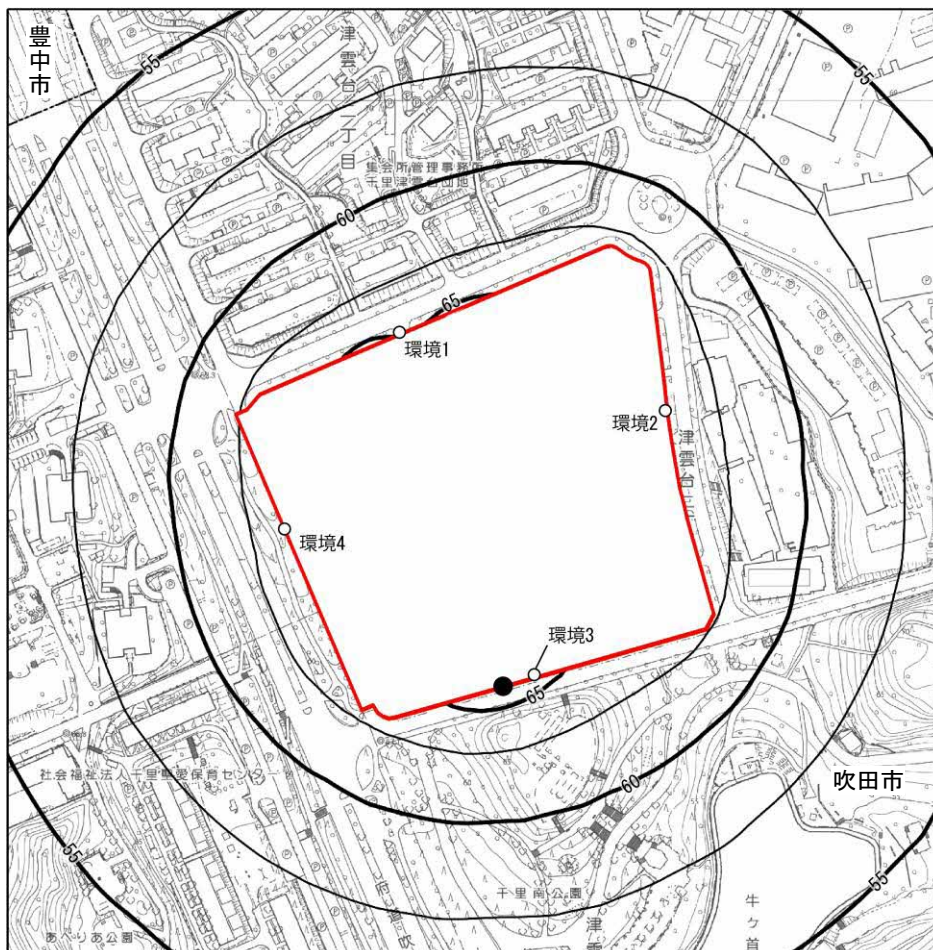
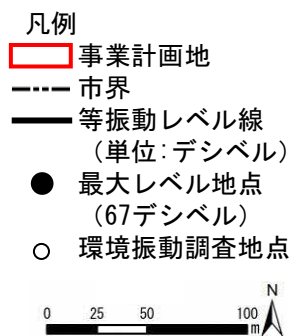
- ・低振動型の建設機械を使用します。
- ・空ぶかしを抑制するなど、環境に配慮した運転を行います。
- ・工事規模に応じた効率的な工事計画を立て、稼働台数を抑制します。
- ・一時的に集中して稼働しないよう、工事の平準化を図ります。
- ・機械類は適切に整備点検を行います。
- ・建設資材の落下を防止するなど、丁寧な作業を行います。
- ・杭の施工などの際には、振動の少ない工法を採用します。
- ・振動を伴う作業は、近隣に配慮した時間帯に行います。

表 11-7 建設機械の稼働による振動の予測結果と規制基準の比較

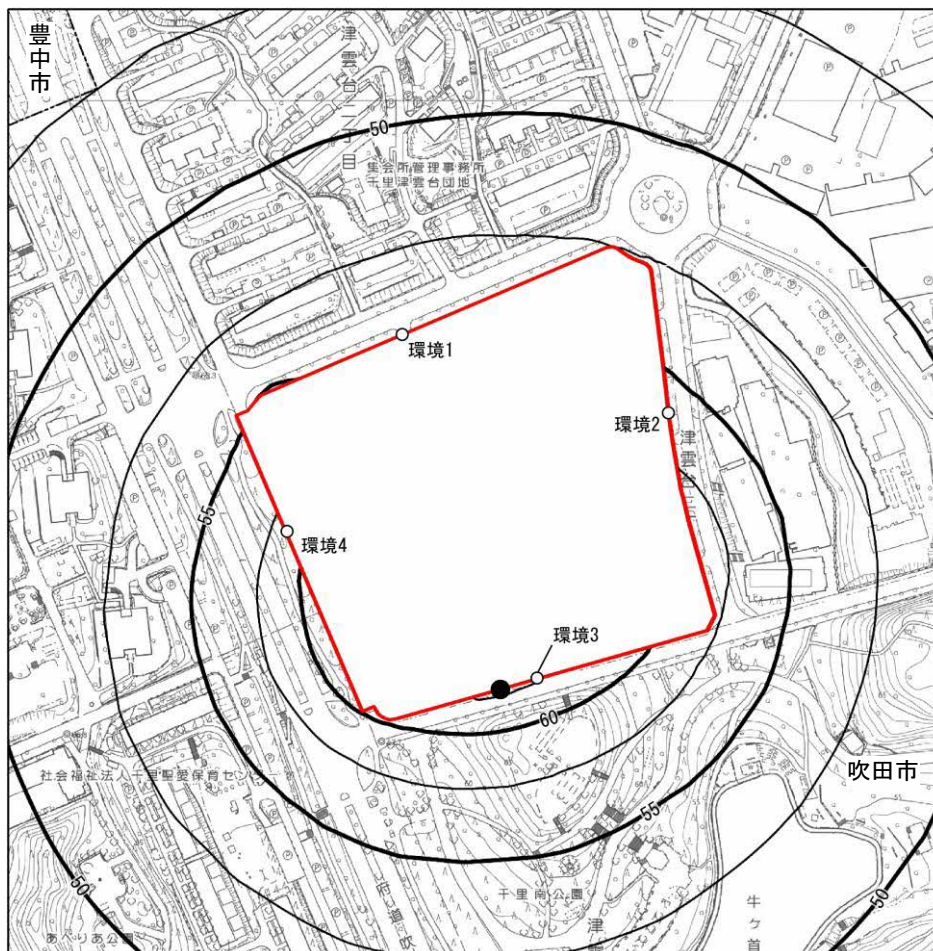
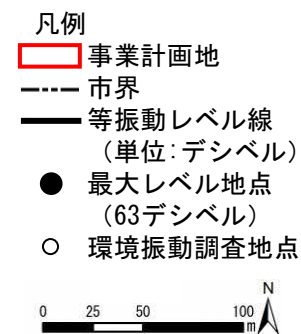
（単位：デシベル）

予測時期	予測地点	予測結果（ L_{10} ）	吹田市の目標値	規制基準
7か月目 （除却・基盤整備工事）	敷地境界の 最大レベル地点	67	大部分の地域住民 が日常生活において 支障がない程度	75以下
21か月目 （建設工事）	敷地境界の 最大レベル地点	63		

【7か月目
(除却・基盤整備工事)】



【21か月目 (建設工事)】



「1:2,500 地形図 (吹田市、豊中市)
を加工して作成」

図 11-3 建設機械の稼動による振動の予測結果

b. 工事用車両の走行

工事の実施に伴う工事用車両の走行により発生する振動による影響の予測結果は、表 11-8及び表 11-9に示すとおりです。工事用車両の台数が最大となると想定した場合でも、いずれの地点も、道路交通振動の要請限度を下回るものと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。	
・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します。	
さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。	
・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。 ・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、相乗りなどを奨励し、工事関連車両の台数を抑制します。 ・工事関連車両は場外に待機させません。 ・空ぶかしを抑制する等、環境に配慮した運転を行います。	

表 11-8 工事用車両による道路交通振動の予測結果と要請限度の比較

(増加量が最大の時間帯、 L_{10})

(単位：デシベル)

予測地点	時間帯 ^{注1)}	予測結果			現況 振動レベル (現地調査結果) ④	予測振動 レベル ⑤ (③+④)	要請 限度 ^{注2)}
		一般交通に よる予測結果 ①	工事中の交通 による予測結果 ②	増加量 ③ (②-①)			
道路1	14時台	40.1	41.6	1.5	35	36.5	65
道路2	13時台	33.2	41.2	8.0	32	40.0	
道路3	16時台	42.4	44.7	2.3	33	35.3	

注1) 増加量が最も大きくなる時間帯。

注2) 予測地点は、道路交通振動の要請限度の第1種区域に該当します。

表 11-9 工事用車両による道路交通振動の予測結果と要請限度の比較

(予測振動レベルが最大の時間帯、 L_{10})

(単位：デシベル)

予測地点	時間帯 ^{注1)}	予測結果			現況 振動レベル (現地調査結果) ④	予測振動 レベル ⑤ (③+④)	要請 限度 ^{注2)}
		一般交通に よる予測結果 ①	工事中の交通 による予測結果 ②	増加量 ③ (②-①)			
道路1	8時台	42.0	42.5	0.5	37	37.5	65
道路2	11時台	32.9	40.8	7.9	33	40.9	
道路3	9時台	44.1	45.8	1.7	34	35.7	
	10時台	43.8	45.5	1.7	34	35.7	

注1) 予測振動レベルが最も大きくなる時間帯。

注2) 予測地点は、道路交通振動の要請限度の第1種区域に該当します。

(10) 動物

① 工事中・存在

a. 工事の影響、緑の回復育成、建築物等の存在

事業計画地は既存の住宅団地が存在しており、植生は住棟の周囲の植栽木や生垣、芝地等となっています。四方を道路で囲われており、南側に道路を挟んで千里南公園がありますが、その他は事業計画地と同様の住宅団地となっています。このため、事業計画地内の確認動物は少なく、周辺地域、特に千里南公園内での確認種が多くなっています。

事業計画地内での確認種の多くが移動性のある鳥類、ハチ目、ハエ目、チョウ目等の昆虫類となっており、移動性の小さいニホンヤモリについても大部分が千里南公園内での確認です。重要種は哺乳類1種、鳥類3種、昆虫類1種の5種が確認されていますが、いずれも周辺地域での確認であり、哺乳類1種（キツネ）を除いた4種は千里南公園内での確認です。キツネは周辺の住宅団地内での確認ですが、移動性が高いほか、確認地点は重要な採餌場所ではないと考えられます。

本事業の実施後は事業前と同じく住宅団地となり、事業計画地内の緑化については、団地既存植栽樹種や、公園の樹木・街路樹の樹種に加えて、潜在自然植生構成種を含む新たな樹種を導入する計画です。これにより、周辺の公園や街路樹との連続性にも配慮した事業計画地の動物相生息環境となる緑の質の高い多様性豊かな緑地環境が形成される計画となっています。このため、工事の実施及び施設の存在による動物相及び重要種への影響は小さいと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・団地の地形や住棟配置を生かして、歩きながらシークエンスの変化を生む植栽をコンセプトとして、周辺の樹木との連続性等に配慮し地域景観との調和を図りつつ、団地の記憶継承や四季の移ろいを感じられる植栽を整備し団地の特徴ある緑景観を創出します。
- ・団地のエントランスである南西のまちかど広場から北東のまちかど広場をつなぐ歩行者のメイン動線に沿って樹木を配置することで、事業計画地に隣接する千里南公園及び街路樹と連続させたみどりと歩行者のネットワークを形成します。
- ・保存・移植木を選定し既存樹木を活用することで、植栽計画と合わせ、生物の多様性保全を図ります。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・低騒音・低振動型の建設機械を使用します。
- ・騒音の低減を図るため、アイドリングをしません。
- ・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。
- ・杭の施工等の際には、騒音や振動の少ない工法を採用します。

(11) 植物

① 工事中・存在

a. 工事の影響、緑の回復育成、建築物等の存在

事業計画地は既存の住宅団地が存在しており、植生は住棟の周囲の植栽木や生垣、芝地等となっています。四方を道路で囲われており、南側に道路を挟んで千里南公園がありますが、その他は事業計画地と同様の住宅団地となっています。

工事の実施により、事業計画地内の大半の植生は消失しますが、事業計画地内の緑化については、団地既存植栽樹種や、公園の樹木・街路樹の樹種に加えて、潜在自然植生構成種を含む新たな樹種を導入する計画です。これにより、周辺の公園や街路樹との連続性にも配慮した多様性豊かな緑地環境が形成されることから、緑の質は現況より向上する計画です。また、事業計画地内で植物の重要種及び重要な群落は確認されませんでした。このため、地域の植物相への影響はなく、重要種及び重要な群落への影響はないと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・団地の地形や住棟配置を生かして、歩きながらシークエンスの変化を生む植栽をコンセプトとして、周辺の樹木との連続性等に配慮し地域景観との調和を図りつつ、団地の記憶継承や四季の移ろいを感じられる植栽を整備し団地の特徴ある緑景観を創出します。
- ・団地のエントランスである南西のまちかど広場から北東のまちかど広場をつなぐ歩行者のメイン動線に沿って樹木を配置することで、事業計画地に隣接する千里南公園及び街路樹と連続させたみどりと歩行者のネットワークを形成します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・保存・移植木を選定し、既存樹木を活用することで、植栽計画と合わせ、生物の多様性保全を図ります。
- ・工事の実施にあたり、事業計画地内に生育する特定外来生物（オオキンケイギク）は法令に則って処理を行い、工事中に再侵入した場合は、速やかな駆除に努めます。

(12) 生態系

① 工事中・存在

a. 工事の影響、緑の回復育成、建築物等の存在

事業計画地の生態系の特徴は、移動性や順応性の高い動植物で構成されていると考えられ、工事の実施により事業計画地内の動植物の生息・生育環境は消失しますが、動物は周辺の類似環境

に移動するため、地域の生態系に及ぼす影響は小さいと予測します。

本事業の実施後については、事業計画地内の緑化は、団地既存植栽樹種や、公園の樹木・街路樹の樹種に加えて、潜在自然植生構成種を含む新たな樹種を導入します。これにより、周辺の公園や街路樹との連続性にも配慮した多様性豊かな緑地環境が形成されることから、緑の質は現況より向上する計画です。したがって、現況と同等以上の緑の質は確保される見込みであり、動物の生息基盤となる植生が回復し、事業実施前と同様の生物生息環境が回復するため、影響は小さいと予測します。

地域の生態系を特徴づける生態系の注目種・群集についても、本事業による影響は小さいと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。
・団地の地形や住棟配置を生かして、歩きながらシークエンスの変化を生む植栽をコンセプトとして、周辺の樹木との連続性等に配慮し地域景観との調和を図りつつ、団地の記憶継承や四季の移ろいを感じられる植栽を整備し団地の特徴ある緑景観を創出します。 ・団地のエントランスである南西のまちかど広場から北東のまちかど広場をつなぐ歩行者のメイン動線に沿って樹木を配置することで、事業計画地に隣接する千里南公園及び街路樹と連続させたみどりと歩行者のネットワークを形成します。 ・保存・移植木を選定し既存樹木を活用することで、植栽計画と合わせ、生物の多様性保全を図ります。
さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。
・低騒音・低振動型の建設機械を使用します。 ・騒音の低減を図るため、アイドリングをしません。 ・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。 ・杭の施工等の際には、騒音や振動の少ない工法を採用します。 ・工事の実施にあたり、事業計画地内に生育する特定外来生物（オオキンケイギク）は法令に則って処理を行い、工事中に再侵入した場合は、速やかな駆除に努めます。

(13) 緑化

① 存在

a. 緑の回復育成

本事業の実施による植栽予定樹種の環境適合性について、地域の環境に適合した芝地等の草本、低木、高木、花木等多種多様な緑の構成になると予測します。また、事業計画地において事業計画地周辺の公園や街路樹との連続性、景観形成、グリーンインフラ等、緑の持つ機能の効果を最大限高め、利用面でも景観面でもより良い屋外環境を創出できるよう配慮し、将来に渡って継続・成長する多様性豊かな緑地環境が形成され、緑の質は現況より向上すると予測します。

整備される緑被地のうち、「吹田市開発事業の手続き等に関する条例施行基準」に基づき算出した事業計画地の緑化率は31.4%であり、「千里ニュータウンのまちづくり指針」及び「吹田市開発事業の手続き等に関する条例施行規則」における緑化率の基準値30%以上を満足しています。また、事業計画地全体での緑被率は37.5%になり、「吹田市第2次みどりの基本計画（改訂版）」の総量目標30%以上を満足しています。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。
・団地の地形や住棟配置を生かして、歩きながらシークエンスの変化を生む植栽をコンセプトとして、周辺の樹木との連続性等に配慮し地域景観との調和を図りつつ、団地の記憶継承や四季の移ろいを感じられる植栽を整備し団地の特徴ある緑景観を創出します。 ・団地のエントランスである南西のまちかど広場から北東のまちかど広場をつなぐ歩行者のメイン動線に沿って樹木を配置することで、事業計画地に隣接する千里南公園及び街路樹と連続させたみどりと歩行者のネットワークを形成します。
さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。
・種子の散布力が強い外来植栽木を避けた植栽計画とします。 ・保存・移植木を選定し既存樹木を活用することで、植栽計画と合わせ、生物の多様性保全を図ります。 ・工事の実施にあたり、事業計画地内に生育する特定外来生物（オオキンケイギク）は法令に則って処理を行い、工事中に再侵入した場合は、速やかな駆除に努めます。

(14) 人と自然とのふれあいの場

① 工事中

a. 工事の影響

事業計画地及び工事用車両走行ルートには人と自然とのふれあいの場である「千里南公園」及び「大きな街路樹コース」が隣接していますが、本事業に伴う改変はなく、工事の実施に伴い、事業計画地からは大気汚染物質や騒音・振動等が発生するものの、各環境基準・規制基準等を満たすよう環境取組を実施する計画です。

また、工事用車両走行ルートには歩道が整備されており歩行者と自動車の交通経路は分離していることから、影響は小さいものと予測します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・工事規模に応じた効率的な工事計画を立て、建設機械の稼働台数を抑制します。
- ・建設機械が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。
- ・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、及び作業従事者の通勤、現場監理等には、徒歩、二輪車、公共交通機関の利用、相乗りなどを奨励することで、工事関連車両の台数を抑制します。
- ・当団地の自治会などから地域の交通情報の聴き取りを行い、十分な人数の交通誘導員を配置し事故防止に努めます。
- ・建設機械は排出ガス対策型、低騒音型や低振動型を採用するとともに、アイドリングの禁止や空ぶかしを抑制する等、適切な施工管理を行います。

② 存在

a. 緑の回復育成

本事業では、緑の回復育成にあたって、事業計画地において周辺の公園や街路樹との連続性、景観形成、グリーンインフラ等、緑の持つ機能の効果を最大限高め、利用面でも景観面でもより良い屋外環境を創出できるよう配慮し、多様性豊かな緑地環境の形成及び緑の質の向上を図る計画としています。また、計画施設の存在による「千里南公園」及び「大きな街路樹コース」からの眺望景観への影響は一定程度生じるものの、環境取組を実施することによりできるだけ低減されているものと予測します。これらにより、施設の存在に伴う緑の回復育成による人と自然とのふれあいの場への影響は小さいと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・団地の地形や住棟配置を生かして、歩きながらシークエンスの変化を生む植栽をコンセプトとして、周辺の樹木との連続性等に配慮し地域景観との調和を図りつつ、団地の記憶継承や四季の移ろいを感じられる植栽を整備し団地の特徴ある緑景観を創出します。
- ・現在の千里津雲台団地の特有の地形を活かしつつ豊かな屋外環境を継承することに加え、既存植栽樹種及び潜在自然植生構成種を中心に四季の移ろいを感じられる植栽を整備します。
- ・事業計画地内に広場、プレイロット等を設け、居住者の公園利用の分散を図ります。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・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します。

(15) 景観

① 存在

a. 緑の回復育成、建築物等の存在

施設の存在に伴う緑の回復育成、建築物等の存在による代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、表 11-10に示すとおりであり、景観1、4、7、8においては、計画施設の存在により一定程度的影響が生じますが、環境取組を実施することから、眺望景観への影響はできるだけ低減されているものと予測します。また、景観4付近の3種類の高度における建替え後のCGイメー

シでは、いずれの高度も、景観や圧迫感について影響が一定程度生じると考えられるものの、環境取組を実施することから影響はできるだけ低減されているものと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・景観形成に関わるガイドラインや方針に配慮し、事業計画地に隣接する千里南公園や既存建物と調和するような色彩とします。
- ・圧迫感の低減や景色の変化の創出のため外壁面の色の塗り分けを行います。
- ・団地のエントランスである南西のまちかど広場から北東のまちかど広場をつなぐ歩行者のメイン動線に沿って樹木を配置することで、事業計画地に隣接する千里南公園及び街路樹と連続させたみどりと歩行者のネットワークを形成します。
- ・敷地境界からの住棟壁面のセットバックや各住棟の配置に変化をつけ視線の抜けを確保することで、隣接する建物から見た際の圧迫感を低減します。
- ・住棟を最大11階建てとし、容積率を110%程度まで抑えることで、周辺の街並みと調和した開放的でゆとりある住空間を確保します。
- ・住棟の多くを南面配置とすることで、隣接する建物との見合いの解消など住みよい居住環境を整備します。
- ・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します。
- ・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」の基本目標と基本方針及び景域別景観まちづくり方針に基づいた計画と設計を行います。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・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します。
- ・事業計画地が1haを超えるため、「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」（令和5年11月改定、吹田市）に規定される重点地区の指定について協議します。
- ・吹田市景観まちづくり条例等に基づき関係機関と協議を行い、計画建物の外観・色彩等について、圧迫感の軽減や周囲の景観との調和を図ります。

表 11-10（1） 眺望景観の変化

地点	現況	供用後
景観1		
景観2		

表 11-10 (2) 眺望景観の変化

地点	現況	供用後
景観3		 計画建物
景観4		
景観5		
景観6		

表 11-10 (3) 眺望景觀の変化

地点	現況	供用後
景観7		
景観8		
景観9		
景観10		



図 11-4 高度別 CG イメージ図（景観 4 付近）

（16）日照障害

① 存在

a. 建築物等の存在

施設の存在に伴う建築物等の存在により発生する日照障害については、冬至日において、2.5 時間以上の日影の影響を受ける既存建物は存在しませんでした。

「吹田市建築基準法施行条例」（平成12年吹田市条例第3号）では、事業計画地の位置する第1種中高層住居専用地域（指定容積率200%）については日影規制が適用されていますが、予測結果は規制基準を満足しています。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・「建築基準法」に規定される日影規制を踏まえ、日影の影響が小さくなるよう建物等の形状、高さ等について配慮します。
- ・日照障害については、発生する範囲を事前に把握し、できるだけ周辺への影響を低減するとともに、近隣住民への説明を行います。

図 11-5 等時間日影図

(17) テレビ受信障害

① 存在

a. 建築物等の存在

事業計画地内の計画建物によりテレビ電波の受信障害が発生するおそれがあると予測する範囲に住宅は存在しますが、いずれもケーブルテレビ加入住宅であるため、テレビ受信障害の影響は生じないと予測します。

さらに、以下の取組を実施することで、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・本事業に起因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行います。

(18) 自然災害危険度

① 存在・供用

a. 緑の回復育成、建築物等の存在・人口の増加

ア 地震

施設の存在及び供用に伴う自然災害が及ぼす影響の内容及び程度について、「新耐震基準」（昭和56年施行）により設計された建物は、大きな地震の発生時にも主体構造等が大きな被害を被っているケースは少ないことが確認されています。本事業では、建物建設にあたって「建築基準法」に基づき耐震性（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）1）を確保することで、大規模な地震が発生した場合でも人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じる危険性は小さく、在宅避難も可能となると予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・建物建設にあたって「建築基準法」に基づき耐震性（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）1）を確保します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・防火性能の向上等、災害に対する建築物の強靱性を高める取組を行い、耐火等級（界壁及び界床）4を取得します。
- ・避難経路にもなる事業計画地外へ接続する北東及び南西の広場までの動線に段差のないバリアフリーを確保します。
- ・給水管に耐震性のある管材（水道配水用ポリエチレン管等）を採用します。

イ 水害・土砂災害

施設の存在及び供用に伴う自然災害が及ぼす影響の内容及び程度について、事業計画地は土砂災害及び浸水被害が想定される区域には含まれていません。なお、事業計画地周辺では、内水浸水想定区域があり、本事業の基盤整備工事に伴って、事業計画地南東角及び北東角の高低差を解消することにより、敷地内の一部が浸水する可能性があります。ただし、住宅等を建設する用地については、高低差があるため浸水は生じず、避難経路となる北東及び南西の広場までの動線についても高低差があることや想定浸水深から、避難に支障となる浸水は生じないものと考えられ、主要構造物及び住民等に著しい被害が発生することはないものと予測します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・事業計画地内の駐車場や歩道、広場の舗装に透水性舗装を導入することで事業計画地内の雨水貯留・浸透効果を高め、地下水涵養を通じた地域の水循環を確保します。
- ・事業計画地内の雨水貯留・浸透効果を高めヒートアイランド対策や水循環の確保の促進を図るグリーンインフラとして雨庭や緑溝の整備を行います。

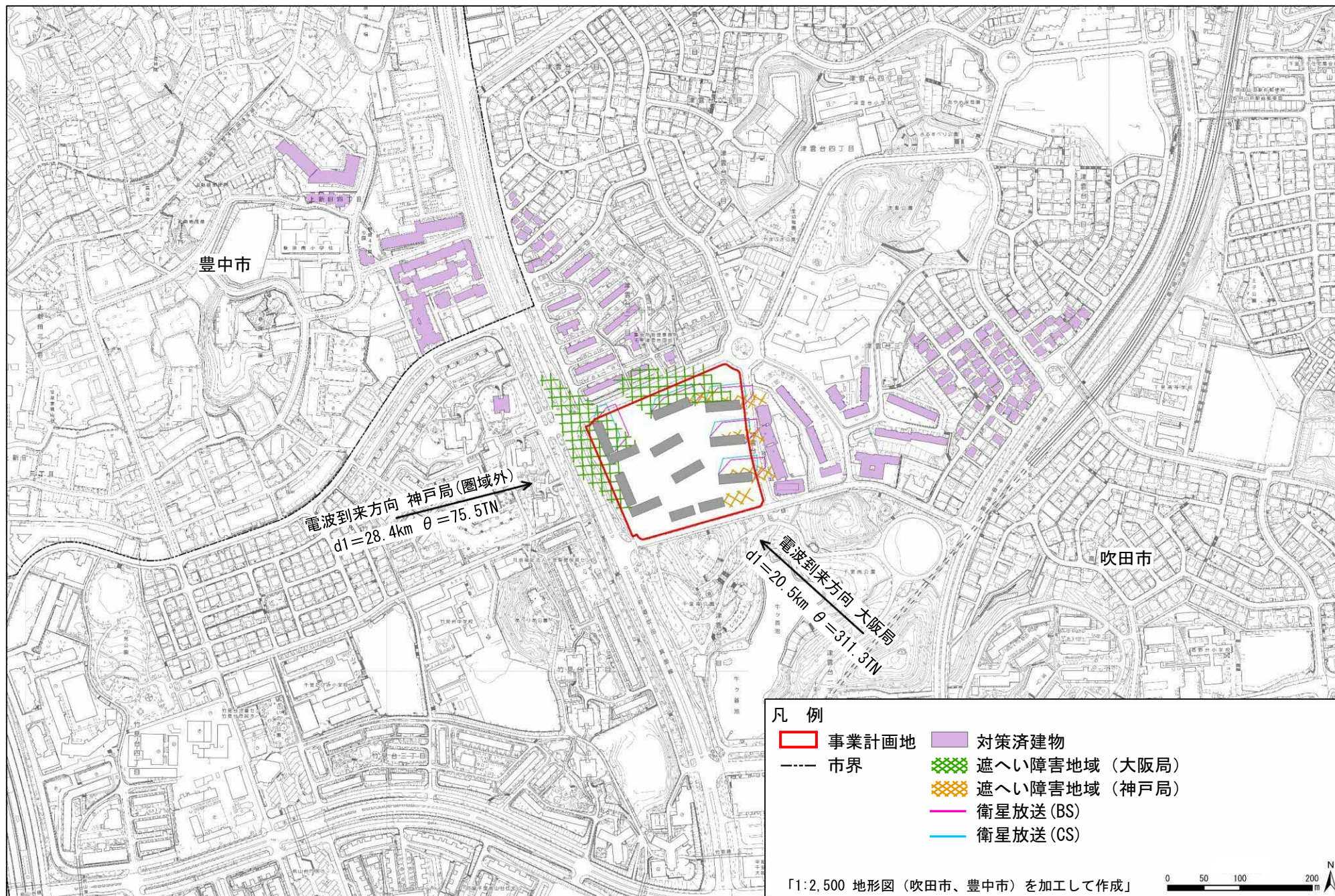


図 11-6 テレビ受信障害予測地域図

(19) 地域防災力

① 存在・供用

a. 緑の回復育成、建築物等の存在、人口の増加

ア 在宅避難

事業計画地内に集会所や広場等、災害時における居住者の支援拠点や避難場所として活用可能な空間を整備する計画とすることにより、災害発生時の居住者等の避難や救助等応急対応の円滑な実施につながるものと予測します。

災害時の停電に対して太陽光発電設備を利用し携帯電話への充電等を可能とする設えとする、かまどベンチを設置する、断水に対して給水管に耐震性のある管材（水道配水用ポリエチレン管等）を採用する、備蓄等について入居時に配布する「住まいのしおり」や管理報（隔月で配布）等により呼びかける等の対策を講じることにより、事業計画地の居住者等による在宅避難生活継続に寄与するものと予測します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・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。

イ 避難所への避難

施設の存在及び施設の供用に伴う緑の回復育成、建築物等の存在、人口の増加による地域防災力への影響について、現況で想定される避難所避難者数に、本事業により増加する避難者数を加えた場合でも、事業計画地及びその周辺の避難所の収容可能人数を下回るため、災害発生時の住民等の避難において著しい影響を生じることはないと予測します。また、避難経路にもなる事業計画地外へ接続する北東及び南西の広場までの動線に段差のないバリアフリーを確保することにより、災害発生時の居住者等の避難の円滑な実施につながるものと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・集会所や広場等、災害時における居住者の支援拠点や避難場所として活用可能な空間を整備するなど、避難や救助等の応急対応に関する取組を行います。
- ・事業計画地外へ接続する北東及び南西の広場までの動線に段差のないバリアフリーを確保します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・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。

(20) コミュニティ

① 工事中

a. 工事の影響

事業計画地に近接する千里南公園への影響について、大気汚染、騒音、振動等の各項目に示したとおり、各環境基準・規制基準等を満たすこと、環境取組を実施することから、工事の実施によりコミュニティ施設への著しい影響はないと予測します。

工事用車両走行ルート沿道に位置する千里南公園及び津雲台小学校や古江台中学校等の児童・生徒が通学する経路について、交通混雑の項目に示すとおり、事業計画地周辺の交差点での工事用車両の走行による交通処理上の問題はないと予測します。また、交通安全の項目に示すとおり、通学路等の安全は確保されていることから、交通安全への著しい影響はないと予測します。さらに、環境取組を実施することにより、工事の実施による地域住民の交通経路へ著しい影響はないと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・工事規模に応じた効率的な工事計画を立て、建設機械の稼働台数を抑制します。
- ・建設機械は排出ガス対策型、低騒音型や低振動型を採用するとともに、アイドリングの禁止や空ぶかしを抑制する等、適切な施工管理を行います。
- ・建設機械が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。
- ・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、及び作業従事者の通勤、現場監理等には、徒歩、二輪車、公共交通機関の利用、相乗りなどを奨励することで、工事関連車両の台数を抑制します。
- ・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します。
- ・当団地の自治会などから地域の交通情報の聴き取りを行い、十分な人数の交通誘導員を配置し事故防止に努めます。
- ・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。
- ・吹田市立津雲台小学校、古江台中学校等に対して、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にします。

② 供用

a. 人口の増加

ア 学校

施設の供用に伴う人口の増加によるコミュニティへの影響について、増加する児童・生徒数は、いずれも1学年あたり約16人となるものと予測します。また、津雲台小学校については、児童数推計に基づいた令和12年度の学校規模の分類において、今後想定される大規模住宅開発により、過大規模校（31学級以上）や準過大規模校（25～30学級）になる見込みがあるとされています。これに対し、吹田市学校教育未来創生室と協議を行い、この推計には本事業による影響も加味されたものであることを確認しています。本事業による児童・生徒数の増加分は大きな課題となるものではなく、今後、教育未来創生室と北側の住宅団地開発について協議していくことから、著しい影響を与えることはないと予測します。

イ その他の施設

施設の供用に伴う人口の増加による千里南公園の利用者数については、年に数回利用する人の増加が最も多く265人、次いで週に数回（2～6回）利用する人の増加が205人、月に1回利用する人の増加が201人と予測します。また、平均的な1日あたりの公園利用者の増加数は約178人、11～14時台の在園者の増加数は、休日で約100人、平日で約74人と予測します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・事業計画地内に広場、プレイロット等を設け、居住者の公園利用の分散を図ります。

(21) 交通混雑

① 工事中

a. 工事用車両の走行

工事用車両によって全ての交差点で交差点需要率及び交通容量比は上昇しますが、いずれの地点も交通流を円滑に処理できるとされる交差点需要率の目安値の0.9を大きく下回っており、無信号交差点である交通量4における交通容量比についても十分に低い値となっていることから、交通処理上問題ないと予測します。また、いずれの地点も交差点内の横断歩道を通行する歩行者及び自転車が見られましたが、現況で混雑は見られないこと、上記のとおり交差点需要率は十分に低い値となることから、交通混雑への著しい影響はないものと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・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します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・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。
- ・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、相乗りなどを奨励し、工事関連車両の台数を抑制します。

② 供用

a. 施設関連車両の走行

施設関連車両によって全ての交差点で交差点需要率及び交通容量比は上昇しますが、いずれの地点も交通流を円滑に処理できるとされる交差点需要率の目安値の0.9を大きく下回っており、無信号交差点である交通量4における交通容量比についても十分に低い値となっていることから、交通処理上問題ないと予測します。また、いずれの地点も交差点内の横断歩道を通行する歩行者及び自転車が見られましたが、現況で混雑は見られないこと、上記のとおり交差点需要率は十分に低い値となることから、交通混雑への著しい影響はないものと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・緩和措置を利用し、事業計画地内の駐車場台数を削減します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・集合住宅において宅配ボックスを設置することにより、再配達車両を削減します。
- ・シェアサイクルポートを設置します。

(22) 交通安全

① 工事中

a. 工事用車両の走行

工事用車両の走行ルート沿道には歩道が整備され、歩行者の安全は十分に確保されており、近隣の教育施設である千里幼稚園及び津雲台小学校の周辺においても歩道や横断歩道、カーブミラー等の交通安全設備が多く設置されていました。また、事業計画地周辺の交差点での工事用車両の走行による交通混雑の影響の予測においては、交通処理上の問題はないことと予測されたことから、工事用車両の走行により事業計画地周辺の交通安全に著しい影響を及ぼすことはないとは予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・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します。

さらに、以下の取組を実施することにより、影響をできるだけ低減する計画です。

- ・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。
- ・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、相乗りなどを奨励し、工事関連車両の台数を抑制します。
- ・当団地の自治会などから地域の交通情報の聴き取りを行い、十分な人数の交通誘導員を配置し事故防止に努めます。
- ・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。
- ・吹田市立津雲台小学校、古江台中学校等に対して、工事実施前に工事概要、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にします。
- ・工事関連車両は走行ルートを徹底し、場外待機させません。

② 供用

a. 人口の増加、施設関連車両の走行

事業計画地内においては、歩行者が安全に通行できるよう歩行者専用通路を整備することで歩車分離を行うことを計画しています。また車両出入口においても施設関連車両の見通しを確保して植栽等を配置することで、居住者だけでなく近隣住民の交通安全についても配慮する計画です。事業計画地周辺の道路は歩道や横断歩道等が十分に整備されており、歩行者の安全は十分に確保されています。また、事業計画地周辺の交差点での供用後の施設関連車両の走行による交通混雑の影響の予測においては、交通処理上の問題はないことと予測されたことから、人口の増加及び施設関連車両の走行により事業計画地周辺の交通安全に著しい影響を及ぼすことはないと予測します。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいます。

- ・歩行者が安全に通行できる工夫として、事業計画地内において、歩行者専用通路を整備し、車両動線と歩行者動線が極力交錯しないよう配置することで、歩車分離された快適な歩行空間の形成を目指します。
- ・施設関連車両の見通しを確保した植栽等の配置を計画します。
- ・事業計画地内のバリアフリー動線について、安全対策として、自転車のスピード抑制のため、ポールを立てる等の対応を実施します。

12. 事後調査の実施に関する事項

本事業の実施にあたっては、以下の項目について事後調査を実施します。

表 12-1 事後調査の方針及び項目

環境要素	環境要因の区分	事後調査を行う項目の有無	項目と選定理由
騒音	工事	○	建設機械の稼働について、影響が最大になると想定される場合の予測を行っており、影響がこれを超える可能性は小さいと考えられますが、隣接する集合住宅への配慮から、項目として選定します。 一方で、工事用車両の走行については影響が最大になると想定される場合の予測を行っており、影響がこれを超える可能性は小さいと考えられるため、項目として選定しません。 事後調査は、工事のピーク時期に事業計画地敷地境界で測定を行う方針です。
景観	存在	○	計画建物の外観・色彩等については、環境取組として、今後、吹田市景観まちづくり計画、吹田市景観まちづくり条例に基づき、関係機関等と協議を行い決定することで吹田市の景観まちづくりに貢献する計画であり、予測の不確実性の程度は小さいと考えられますが、本事業は、千里ニュータウンとして長年、その景観が地域に親しまれてきた集合住宅を建替えるものであり、隣接する集合住宅等の地域への配慮から、項目として選定します。 事後調査は、施設完成後に予測地点の中から景観4を含む5地点程度を選定し、写真撮影を行う方針です。

13. 評価書案に対する質問書の概要及びこれに対する事業者の回答

「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価書案」について、「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23条第1項の規定による「評価書案についての質問書」の提出はありませんでした。

14. 評価書案意見交換会における住民からの意見の概要及びこれに対する事業者の見解

「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価書案」について、「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13条第1項に基づき、令和7年3月4日に「評価書案意見交換会」を開催しました。

「評価書案意見交換会」の場において述べられた関係地域の住民の意見概要と、これに対する事業者の見解は、表 14-1に示すとおりです。なお、意見交換会の場において述べるできなかった内容についても整理し記載しています。

表 14-1(1) 評価書案意見交換会における意見の概要及びこれに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
事業計画地の東側に南北に道路があるが、千里津雲台団地に面した歩道の部分は工事しないという認識で問題ないか。また、それに伴って歩道にある街灯も工事するのか。 また、東側の道路は工事によって通路が減るところがあるのか。今よりも棟数が減るが、現状の出入口は建替え後もそのままの形になるのか。	事業計画地の東側には2箇所、車両出入口を整備する予定です。現在の車両出入口から位置が変わるため、歩道を切り下げる工事を行う予定です。また、現状の車両出入口で建替え後に車両出入口として使用しない箇所は歩道状にする工事を行う予定です。詳細な設計については、今後、道路管理者である吹田市と協議を行います。車両出入口部分以外については、本事業で工事を行う予定はありませんので、街灯についても、事業者側での工事の予定はございません。
工事にかかわる車両がどの程度の台数になるのか、大まかな台数を教えていただきたい。多すぎると、交通への影響が出てくるように思う。 また、事業計画地南側や東側の車道は比較的幅が狭い道路になっており、車両が待機すると、交通への支障が出てくる感じを受ける。北側の車道は幅が広いので、もし待機する車両があるのなら、そちらでの待機を検討していただきたい。	大型の工事用車両は、最大の場合でも1時間あたり約60台と想定しています。また、車両の待機場所については、場外で待機しないよう工事の施工業者に指導いたします。なお、交通混雑の予測から、工事用車両台数が最大となる場合でも、事業計画地周辺交差点のいずれの地点においても交通流を円滑に処理できる見込みであるため、交通混雑への著しい影響はないと考えています。
事業計画地の南東側は津雲台でも過去に水没に近い形で雨水がたまる箇所であり、事業計画地東側のマンションでは、地下に大型の雨水貯留施設を設けている。千里津雲台団地側ではそのような雨水対策設備を検討されているか、教えていただきたい。また、具体的な設置場所についても教えていただきたい。南東部が低い地形となっていることを考慮していただきたい。	本事業では、「吹田市開発事業の手続きに関する条例」に従い、雨水貯留施設を設置する予定です。また、これに加え、透水性舗装の導入やグリーンインフラとして雨庭等の整備を行い、雨水の流出抑制を図る計画です。 なお、雨水貯留施設の具体的な設置場所はまだ決まっておきませんので、現時点ではお伝えできかねますが、場所に関わらず雨水の流出抑制効果はあると考えています。
交通量について、1時間にトラックが60台通るとのことだが、近隣に阪急バスが通るところがある。また、北東側のロータリーにも阪急バスの停留所があり、交通への影響が懸念されるが、大丈夫なのか。	1時間当たり60台とは、工事用車両台数が最大である場合を想定した数字です。今後、工事の施工業者が決まった段階で協議を行い、工事用車両台数の平準化を図るなど、事業計画地北側のバス交通に対する影響が少なくなるよう配慮していきたいと考えています。

表 14-1(2) 評価書案意見交換会における意見の概要及びこれに対する事業者の見解

意見概要	左の意見に対する事業者の見解
工事用車両の走行ルートについて、事業計画地南東側は信号のないＴ字路となっている。そこを東に直進する車両がないように徹底をしていただきたい。また、南東側のＴ字路は信号がないが、トラックが通る際には安全に歩行者が通れるよう警備員を配置される予定なのか。 千里南公園を抜けて駅に向かう方や高齢者の方、保育園の利用者等も多いので、注意していただきたい。	工事用車両ルートにつきましては、工事の施工業者が決まった段階で、環境影響評価での評価結果等を示して、南東側のＴ字路を東側に直進することがないように指導いたします。 また、南東側のＴ字路への交通誘導員の配置につきましては、全ての時間帯で交通誘導員を配置することは現時点では考えておりませんが、工事の施工業者と安全管理について協議し、工事用車両が頻繁に通る時間などについては、必要に応じて交通誘導員の配置を検討いたします。
工事用車両ルートについて、走行の向きを教えてください。工事用車両出入口を右折して出ようとすると危険だと思う。必ず左折で出ていただくような形でお願いしたい。	工事用車両については、基本的には左折で出入りする予定ですが、場合によっては右折で出入りする可能性もあります。工事用車両の出入口には交通誘導員を配置し、安全管理に努めてまいります。
駐車場は、立体駐車場とか機械式の駐車場も整備予定なのか。それとも現在と同様、全て平面となるのか、教えてください。	現在の計画では、全て平面式の駐車場を予定しており、立体駐車場や機械式の駐車場を設置する予定はありません。

15. 評価書案についての意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価書案」について、「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14条第1項の規定に基づき、評価書案について環境の保全及び良好な環境の創造の見地からの意見を有する者からの「評価書案意見書」が2通提出されています。

評価書案意見書の概要とこれに対する事業者の見解は、表 15-1に示すとおりです。

表 15-1(1) 評価書案意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

評価書案についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解
Brillia City千里津雲台管理組合（当マンション全所有者202戸で構成）の理事会で、環境影響評価書案を検討した結果、次のとおり、お願いします。 1 G・H・I棟が9階建てになっているのを、7階建てにしてください。又は底地を掘下げた上で、9階建てにしてください。 ① G・H・I棟は、当マンションから見て高台に建設予定であり、実質11～12階建ての高さに相当し、景観を著しく阻害するのみならず、心理的に圧迫されるため。 ② 当マンションのバルコニーは、主に西側を向いており、昼からしか日があたらず、洗濯物を乾かすには、日照阻害の影響が著しく大きい。 2 当マンション西側の南北の道路は、大型貨物（乗用）自動車等の通行禁止、駐車禁止、追越し禁止が定められているため、法令遵守をお願いします。	1 G、H、I棟の配置や高さ等については、周辺の景観や日照に大きな影響が生じないよう複数案の検討を行っており、隣接する建物とのバルコニーの見合いを避けた建物配置とし、階数については、吹田市の定める高度地区による制限高さ（緩和後31m）より1層下げた現在の計画（約27m）としております。 なお、G、H、I棟の設計地盤面を下げた場合、敷地全体で高低差処理の為に造成工事が大幅に増加し、工事の長期化や周辺環境への影響増が避けられないことから、対応できかねます。 本事業における日照阻害については、事業計画地周辺で住宅地等としての居住環境を保護するために定められた規制となる「冬至日において、2.5時間以上の日影」が生じる既存建物は存在しないことを確認しております（評価書案p12.16-6図12.16-3参照）。特に敷地東側においては、2.5時間の日影線が規制基準の10mラインより狭い5m程度に抑える計画としております。 2 事業計画地東側道路については、大型自動車等の通行規制の対象道路ではございません。事業計画地北側の九十九坂については、大型自動車等の通行規制が定められております。 今後所管警察と北側道路の規制解除について協議し、敷地周辺道路の交通量の平準化を図ってまいります。

表 15-1(2) 評価書案意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

評価書案についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解
3 当マンション西側に予定されている、工事車両の出入口の東側2カ所は、使用しないでください。 騒音、アスベスト等の粉塵や、子供・高齢者等の通行者安全対策から。	3 事業計画地は敷地が大きく3つの地盤面で構成され、それぞれの地盤面の高低差が大きく、場内での東西方向の移動が困難であることから、工事用車両の出入口は各地盤面に設置を想定しております。東側の地盤面については、事業計画地南側部分の地盤面と道路との高低差が大きいため、北側及び東側道路の既存の出入口を活用した工事用車両ルートを想定しており、工事計画上、東側道路の出入口を使用せずに北側道路のみを出入口として工事を行うことは困難です。ただし、工事の施工業者決定後、施工方法について協議し、東側の出入口使用頻度を減らせないか改めて検討いたします。 工事中の騒音対策については、工事中は敷地境界等に高さ3m以上の仮囲いを設置することに加えて、敷地境界沿いの住棟除却作業時には防音パネルを設置し、隣接する集合住宅への騒音影響をできるだけ低減いたします。また、住棟除却に伴うアスベストの飛散防止対策については、関係法令（大気汚染防止法等）や条例等を遵守し適切に対応いたします。粉じん飛散防止対策としては、工事用車両の現地でのタイヤ洗浄や、住棟除却時等の散水などを行います。 工事用車両については、建設資材の搬出入計画において適切な車種を選定するなどにより車両台数を抑制します。さらに、騒音対策として空ぶかしを抑制する等の環境に配慮した運転を行います。交通安全対策については、工事車両出入口等に十分な人数の交通誘導員を配置し、事故防止に努めます。
4 当マンション南側に、千里南公園へ直接渡れる横断歩道を設置してください。 ① 3/4の説明会によると、1時間に最大60台の車両が増加する見込みなので、子供・高齢者等の通行者安全対策から。 ② UR東側の南北の歩道は、2カ所の車両出入口の新設工事をするだけでなく、既存5箇所の車両出入口の閉鎖工事も必要であるため、既存の西側（UR敷地側）の歩道は、一定期間、使用できなくなる。その間、通行可能な歩道は、東側（当マンション側）のみとなり、そこから直接千里南公園側へ渡れる横断歩道を新設しないと事故発生リスクが非常に高いため。	4 公道への横断歩道の設置については、管理者ではない1事業者の立場では判断できかねますが、本事業に伴う所管警察、関係部署との協議の際に、設置についても協議を行います。また、南東側のT字路への交通誘導員の配置につきましては、全ての時間帯で交通誘導員を配置することは現時点では考えておりませんが、工事の施工業者と安全管理について協議し、工事用車両が頻繁に通る時間などについては、必要に応じて交通誘導員の配置を検討いたします。

表 15-1(3) 評価書案意見書の概要及びこれに対する事業者の見解

評価書案についての意見書の概要	左の意見書に対する事業者の見解
■G・H・I棟が9階建であることについて周辺住民からの意見書等で、階数を抑えてほしい、道路からの離隔距離をもっと確保してほしいという意見が再三あるにもかかわらず、法律・条例は守っているという主張を曲げず、周辺住民への歩み寄る姿勢、配慮が足りないと感じます。解体工事を含めると、約5年の工事期間があり、振動・騒音など周辺住民の日常生活への影響が少なからずあります。工事の円滑な推進を考えると、周辺住民への歩み寄る姿勢・誠意がもう少し必要ではないでしょうか。今回の事業者は、一般企業ではなく、独立行政法人という公的な立場でもあることを再度認識いただき、周辺住民との関わり方を再考いただきたいと思います。	住棟の配置や高さ等については、吹田市の都市計画で指定された容積率200%、建蔽率60%、「千里ニュータウンのまちづくり指針」の定める容積率150%、建蔽率50%を大幅に下回る計画として容積率110%程度、建蔽率22%程度に抑え、視線の抜けを確保した開放的でゆとりのある住棟配置、周辺の景観や日照に配慮した建物計画としております。 G、H、I棟の配置や高さ等についても、周辺の景観や日照に大きな影響が生じないように複数案の検討を行っており、隣接する建物とのバルコニーの見合いを避けた建物配置とし、階数については、吹田市の定める高度地区による制限高さ（緩和後31m）より1層下げた現在の計画（約27m）としております。 騒音・振動を低減するため、低騒音型の建設機械の使用や敷地境界等に高さ3m以上の仮囲いの設置、敷地境界沿いの住棟除却作業時には防音パネルの設置を行うことで全て同時稼働した場合でも、騒音規制法・振動規制法の規制基準を下回るものと予測しています。 加えて、アイドリング、空ぶかしの抑制や工事規模に応じた効率的な工事計画による稼働台数の抑制、騒音の少ない工法の採用、騒音を伴う作業の時間帯の配慮等を行い、近隣の住宅への騒音・振動の更なる配慮に努めながら工事を進めます。
■D1棟、D2棟が7階建で計画されており、周辺に近い住棟よりも低くなっているが、G・H・I棟の階数を抑え、減らした戸数をそちらに乘せればよいのではないのでしょうか。計画案を見ると、団地内の居住性を第一に考え、周辺への配慮が足りないと感じます。広大な敷地のため、配棟パターンは無数にあると思います。新たな団地内の住民、周辺住民どちらにとってもより良い計画を考えていただきたいと思います。	D1、D2棟の階数を増やす提案については、C棟、D1棟の1階部分に建築基準法の定める日照を確保できず、住戸として使用できない箇所が発生することから、採用できません。 複数案の検討の中で、南北方向の長大住棟による圧迫感やバルコニーの見合いの解消等の周辺への影響の低減に努めた現在の計画を採用していますので、御理解ください。

16. 市長意見書の内容及びこれに対する事業者の見解

「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16条第1項の規定による「千里津雲台団地 団地再生事業環境影響評価書案に対する市長意見書」（以下「市長意見書」という。）の内容、及びこれに対する事業者の見解は、以下に示すとおりです。

表 16-1 市長意見書の内容及びこれに対する事業者の見解

1 温室効果ガス・エネルギー

意見の内容	事業者見解
(1) 環境取組内容 ア 先進事例の取組についてさらに詳細を調査し、導入可能性について検討すること。また、対策として挙げているパッシブデザインについては、より具体的な設計的工夫を行い、評価書に記載すること。	評価書表12.1-9において、先進事例における主な対策内容と本事業で実施する環境取組をより詳細な記載とし、さらに導入可能性の検討内容を追記しました。 また、パッシブデザインについては、具体的な住棟配置や住戸計画における設計的工夫を同表に追記しました。 (評価書p12.1-11) パッシブデザインの環境取組の実施状況を、事後調査報告書において報告します。
イ 供用にあたっては、太陽光発電増量の検討とその活用、高効率の機器の採用などにより、一次エネルギー消費量及び温室効果ガスのさらなる削減に努めること。	一次エネルギー消費量及び温室効果ガスのさらなる削減のための取組として、小型風力発電及び小型ソーラーパネル付き（太陽光パネル容量184W）のボール灯を6台、ソーラーパネル内蔵型（太陽光パネル容量0.2W）の庭園灯を200台設置予定です。 また、住棟屋上に設置する太陽光発電設備は、実施設計での精査の結果、合計で68kWとなります。 これらを合わせると事業計画地全体では約69kWとなりますので、評価書において予測・評価及び環境取組内容の記載を修正しました。 (評価書p8-4、p10-2、11、p12.1-13、14) 太陽光発電設備設置の環境取組の実施状況を、事後調査報告書において報告します。
ウ 集合住宅でのカーシェアリングの実施やEV充電設備の導入は、住民のライフスタイル転換の契機となり、再生可能エネルギーの活用や脱炭素化につながる。 事業者は、充電設備のための配管工事などのハード面にとどまらず、供用までの期間に入居予定者等に設置について説明やヒアリングを行って需要を喚起するなど、積極的な実施に努めること。	居住者の需要把握については、管理サービス事務所等の当機構窓口での要望の把握に加え、本事業においては、今後、戻り入居希望者にカーシェアリングやEV充電設備の設置要望のヒアリングを実施する計画です。 ヒアリングの実施状況及び導入結果について、事後調査報告書において報告します。

2 廃棄物

意見の内容	事業者見解
本事業計画地は元々起伏の大きい地形であり、建替え前の地盤面も3段に分かれていて、敷地内のバリアフリーの実現には地盤工事が不可欠である。しかし、多量の建設発生土は廃棄物処理の負荷となるだけでなく、運搬に伴う交通問題や騒音、大気汚染などの多岐にわたる環境問題の原因となる。 事業者は、以下の環境取組を実施し、環境への影響の低減に努めること。	建設発生土の運搬に伴う交通問題、騒音、大気汚染等の環境負荷についてもできるかぎり低減するよう、搬出土の抑制や千里ニュータウン内の他の事業地区への流用等に努めます。 なお、評価書では、建設発生土の搬出に係る環境負荷について、大気質、騒音、振動、交通量において、現時点で想定される搬出量（43,555m³）に基づき、必要となる大型車両台数を想定した予測を行っており、運搬による影響を見込んだ予測結果としています。
(1) 環境取組内容 環境配慮の観点から、搬出土を減らす設計や工程の工夫に努めること。	本事業の造成計画については、現況の敷地の高低差を処理し団地内のバリアフリーを実現するための、最低限の造成による計画地盤面の設定をしております。 大幅な造成計画の見直しは困難ですが、造成工事時の発生土については同時期に除却・基盤整備工事を実施する千里ニュータウン内の事業地区への流用を図るとともに、建設工事時の発生土についてはD1棟及びD2棟東側に整備する築山への活用（約80m³）を図ります。搬出土の削減状況について、事後調査報告書において報告します。 (評価書p10-1、9、p12.2-18)

3 騒音・振動

意見の内容	事業者見解
(1) 環境取組内容 本事業計画地は、住宅が隣接する環境であることを考慮して、工事中は適切な騒音、振動等の対策を行うこと。	住宅が隣接する環境であることを考慮し、騒音対策として、工事中は敷地境界等に高さ3m以上の仮囲いを設置することに加えて、敷地境界沿いの住棟除却作業時には防音パネルを設置し、隣接する集合住宅への騒音影響をできるだけ低減します。 特に大きな騒音の発生が予測される住棟除却工事時には、仮囲いの位置を敷地境界ではなく除却する住棟付近への設置とすることで、騒音を低減する対策も併せて実施いたします。 加えて、アイドリングや空ぶかしの抑制、工事規模に応じた効率的な工事計画による稼働台数の抑制、騒音の少ない工法の採用、騒音を伴う作業の時間帯の配慮等を行い、近隣の住宅への騒音・振動の更なる配慮に努めながら工事を進めます。 騒音・振動対策の環境取組の実施状況を、事後調査報告書において報告します。

4 緑化

意見の内容	事業者見解
本事業計画地周辺は長年にわたり、千里ニュータウンという緑豊かな住宅地として整備されてきた地域である。一方で、今回の工事の実施では保存できない植栽が多く、建設当時の植栽には老化が進んで移植が難しいものもあるなどの課題も発生している。また、緑地の面積は、建替えにより現状より減少する計画となっている。 それらを踏まえて、事業者は以下の環境取組を実施すること。	既存植栽の保存や移植については一部に限られ、また、緑地の面積は、建替えにより現状より減少する計画となっていますが、緑の質を現況より向上させ、利用面・景観面ともにより良い屋外環境を創出できるよう配慮します。
(1) 環境取組内容 ア 事業者が企業として取組んでいるグリーンバンクシステムの取組を本事業においても積極的に実施すること。植栽の保存や伐採する樹木の再利用や再資源化の具体的な内容を示すとともに、より環境に配慮した取り組みとなるよう努めること。	本事業では、現地調査において樹形が良く、明らかな腐朽がないと判断された以下の樹木について、保存、移植を行う計画です。 保存樹木 計1本(クスノキ1本) 移植樹木 計9本(イロハモミジ1本、サルスベリ5本、キンモクセイ3本) また、伐採するものについては、チップ化等により再資源化を図る計画としています。検討の結果、共用部の内装仕上げ材としての活用は、加工や保管が困難なため実施しませんが、既存住宅の内装に用いられている木材を、集会所の天井部分(約140m²)に活用することを予定しています。植栽の保存や伐採する樹木の再資源化状況等について、事後調査報告書において報告します。 (評価書p10-9、p12.2-18)
イ 緑地面積の減少をカバーするよう、みどりの質的な向上を目指し、グリーンインフラやネイチャーポジティブ等も考慮した、千里ニュータウンの今後の再生計画のモデルとなる緑化を実施すること。	評価書表12.13-4に示すとおりグリーンインフラやネイチャーポジティブ等も考慮した先進的な取組事例について追加の調査を実施し、評価書表12.13-8において先進事例の主な対策内容と本事業で実施する環境取組、導入可能性の検討内容を追記しました。 緑の質を現況より向上させ、利用面・景観面ともにより良い屋外環境を創出できるよう、グリーンインフラとして雨庭、緑溝、クールスポットを整備しヒートアイランド対策や水循環の確保を図るなどの取組を実施します。 (評価書p10-4、6、p12.13-9、10、14) グリーンインフラの環境取組の実施状況を、事後調査報告書において報告します。

5 景観

意見の内容	事業者見解
本事業は、千里ニュータウンとして長年、その景観が地域に親しまれてきた集合住宅を建替えるものであり、隣地の集合住宅の住民から、その景観の変化に対し懸念が寄せられたところである。 このことを踏まえ、事業者は以下の予測・評価を実施し、さらなる景観の形成に努め、併せて事後調査を実施すること。	本事業に伴う景観の変化について、隣地の集合住宅を含む周辺地域への影響に配慮し、できる限り影響を低減するよう、配置計画や色彩計画における環境取組を確実に実施し、事業を進めてまいります。
(1) 予測及び評価の方法 隣接する集合住宅等の様々な位置での景観や圧迫感の評価を行うこと。	実施計画書に対する審査書を踏まえ、評価書案では、隣地の集合住宅への影響を考慮して、マンション出入口付近である景観4の地点での予測を追加しています。 隣地の集合住宅では、事業計画地に面する部分が住居のバルコニー面となっているため、適切な調査・予測地点の選定が困難であるため、評価書では、建替え後のCGイメージを作成し、景観4の地点付近の地盤面レベル、中間階レベル、最上階レベルのそれぞれからの景観や圧迫感の予測を行いました。 (評価書p12.15-21、22)
(2) 環境取組内容 さらなる圧迫感の軽減や周囲の景観との調和を図るよう、検討すること。	吹田市景観まちづくり条例等に基づき関係機関と協議を行い、計画建物の外観・色彩等について、さらなる圧迫感の軽減や周囲の景観との調和を図ります。 (評価書p10-14、p12.15-23)
(3) 事後調査報告 供用後の景観について事後調査を行い、報告すること。	供用後の景観について、施設完成後1回、予測地点の中から、景観4を含む5地点程度を選定して事後調査を実施することとします。 (評価書p13-2、3)

6 交通安全

意見の内容	事業者見解
本事業計画地は、交通量が多くない住宅地の中にあり、周辺には小学校への通学路もある。本事業計画は解体も含めて数年がかりの工事が予定されており、その期間の交通への影響は、周辺住民の大きな関心事である。 また供用後については、バリアフリー動線の導入に伴い、自転車の走行による歩行者等の安全性の問題も発生する可能性がある。 事業者は、周辺地域の交通安全に対し、以下の取組を実施すること。	本事業計画地は、住宅地の中にあり周辺には小学校への通学路もあること、本事業では約4年間の工事を計画していることから、工事中の交通安全対策について、十分に配慮を行います。 また、供用後については、バリアフリー動線の自転車の走行による歩行者等の安全性の確保についても、対策を講じます。
(1) 環境取組内容 ア 事業者は、工事用車両の出入りや走行について十分配慮し、車両の走行ルート of 徹底、必要な交通誘導員の配置、場外待機をさせないなどの交通安全対策を取ること。	工事の実施にあたっては、工事関連車両の走行ルートや時間帯は一般交通の集中時間帯や通学時間帯を避ける、当団地の自治会などから地域の交通情報の聴き取りを行い、十分な人数の交通誘導員を配置し事故防止に努める、工事関連車両は場外待機をさせないなど、工事用車両の出入りや走行について十分配慮し、自転車及び歩行者への安全対策を徹底します。
イ 供用後の敷地内のバリアフリー動線については、歩行者等が安全に通行できるよう、自転車の危険な走行等を防ぐ設計とするなど、安全性の向上を図ること。	敷地内のバリアフリー動線について、安全対策として、自転車のスピード抑制のため、ポールを立てる等の対応を実施します。 (評価書p10-15、p12.22-7)