

資料2 別紙2

千里津雲台団地 団地再生事業 評価書案意見交換会 意見概要

意見	回答
<p>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なのか。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>入居者の皆さまへの説明として、H30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、R5.7に条件提示説明会を開催しており、これまでに計3回、入居者の皆さまにはご説明させていただいております。1対1の詳しいご相談は団地内に分室を設置しておりますので、そちらにてご相談に対応させていただいております。</p> <p>団地によって事業手法等が異なることから、千里津雲台では南側先工区（C1～23号棟）の入居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、ご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、高経年化、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</p> <p>す。</p>
<p>太陽光発電設備を設置するということだが、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。</p>	<p>太陽光発電設備を設置しているUR賃貸住宅はありますが、これまで周辺に被害が出るような事故は発生していないと聞いています。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。</p> <p>（以下、後日確認事項）</p> <p>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、機構側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機構から補償を行います。</p>

意見	回答
<p>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。</p>	<p>千里ニュータウン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、建ぺい率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ができますが、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評価していきますので、もし問題があった場合は対策を行います。</p>
<p>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。</p>	<p>順調に手続きが進めばR7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。</p>
<p>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。</p>	<p>工事の時間帯は原則として午前8時から～午後6時までとなります。工事用車両については午前8時30分から運行する計画です。また、工事中の騒音・振動対策として、住棟の除却の際には必要に応じて防音シートや防音パネルを設置し作業を進める計画です。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>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。 （以下、後日確認事項） 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。</p>

意見	回答
<p>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。</p>	<p>「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。</p>
<p>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。</p>	<p>現計画のまま事業が進んでいくわけではございません。皆さまからのご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、ある程度設計を進める必要がありますので、ご理解をお願いいたします。</p>
<p>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ほしい。</p>	<p>太陽光パネルの向きは現時点で決まっておりませんが、可能な限り被害が発生しないように設置する予定です。設置位置は、環境影響評価書案でお示しすることを考えております。</p>
<p>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わないのか。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。</p>	<p>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等を鑑みて計画しております。駐車場台数を減らして緑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。</p>

意見	回答
<p>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。</p>	<p>日照の影響については環境影響評価で評価を行います。評価結果については、環境影響評価書案作成時に再度意見交換会を開催いたします。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。個別説明については、影響の評価後に、調査結果についてマンションの管理組合理事会様を通じてご説明させていただければと考えております。</p>
<p>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。</p>	<p>(以下、後日確認事項)</p> <p>日照の影響については、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」においてご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ご説明できる事項等については、それに先立ってご説明をさせていただければと考えております。</p>
<p>【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。</p>	<p>景観調査においては、不特定多数の方が身近な景観として眺められる地点に視点場を設定しております。特定のマンション（団地内や隣接する集合住宅）は不特定多数の視点場にはならないため設定しておりません。</p>