

千里津雲台団地 団地再生事業

環境影響評価提案書

要約書

令和6年（2024年）1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. 本事業における環境に対する取組方針	6
5. 本事業における環境取組内容	7
(1) 工事中	7
(2) 施設の存在、供用時	8
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	18
(1) 環境影響評価の項目	18
(2) 調査、予測の方法	19
(3) 評価の方法	20

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 村上 卓也
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。

環境配慮方針

まちや住まいづくりを進めていく上でのURの環境に関する基本的な考え方として、平成17年度に「環境配慮方針」を策定、宣言しました。

環境配慮方針は、URが目指すまちや住まいが環境にやさしいものであること、まちや住まいづくりの過程においても環境への負荷を少なくすること、さらに、このような目標は、私たちの取組みだけで達成されるものではなく、私たちの提供する環境をご利用になる皆さまと一緒に進めていくことを表現したものです。

「安全・安心・快適性」という概念も環境に包含させ、関係するステークホルダーと「対話を通して」、「ともに」環境について考えていく、という姿勢を盛り込んでいるのが、特筆すべき点と考えています。

持続可能な社会の実現に向けて、URが目指すべき姿であり、長期ビジョンとしての性格も兼ね備えています。

1. 環境にやさしいまちや住まいをつくります

- ① 都市の自然環境の保全・再生に努めます
- ② まちや住まいの省エネ化を進めます
- ③ 資源の有効利用と廃棄物の削減に努めます
- ④ まちや住まいの安全・安心と快適性を確保します
- ⑤ 皆さまと一緒に環境に配慮したライフスタイルを考えます

2. 環境に配慮して事業を進めます

- ① 環境負荷の少ない事業執行に努めます
- ② 環境に関して皆さまとコミュニケーションを深めます

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。平成31年度から令和5年度までの第四期中期計画では、「良好な都市景観の形成」、「都市の自然環境の保全・創出」、「環境物品等の調達」、「建設副産物のリサイクルの推進」、「地球温暖化対策の推進」の5本の柱を具体的に定め、企業活動を実施しています。また、平成31年度に策定した「UR-eco Plan 2019」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年度を基準年度として二酸化炭素排出量を令和5年度までに15.9%、令和12年度までに45%削減（いずれも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（38,715 m²）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 : 38,715m²
住宅戸数 : 767戸（予定）
建物規模（最高高さ） : 33.26m

③ 事業の実施場所

大阪府吹田市津雲台2丁目1番
（図 1 参照）



図 1 事業の実施場所

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

事業計画地は敷地面積38,715m²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。

なお、将来の土地利用計画は図 2に示すとおりです。



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 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 1 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。

表 1 建築計画

項目	計画概要
建築敷地面積	38,715m 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
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 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700m²を緑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。

緑化計画の策定にあたっては、敷地南側の千里南公園など周辺環境に配慮しながら、地域在来の植生も考慮し、多様性豊かな緑地環境の形成を目指します。

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です。

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です。

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る）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」に基づく設置基準台数から算定した約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、吹田市水道事業者より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、雨水浸透施設等の設置を検討します。

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、可能な限り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。

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 2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、新たな住宅建設工事（約3年）を行います。

表 2 工事工程

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
除却・基盤整備工事	■				
住宅建設工事		■			

4. 本事業における環境に対する取組方針

URの環境配慮方針である「1.環境にやさしいまちや住まいをつくります 2.環境に配慮して事業をすすめます」に基づく下記①から⑥の取組方針に加え、「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 省エネ型の設備や機器の積極的な導入
- ② 建築物の環境性能の向上
- 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 居住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及び表 4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

a. 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。

b. 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。

c. 交通安全への配慮

- 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。

d. 廃棄物等の抑制

- 工事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、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し、可能な限り残土の発生を抑制します。

(2) 施設の存在、供用時

a. 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。
- 太陽光発電設備を設置します。
- 共用廊下や階段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。
- エネルギーを管理するシステムを導入します。
- 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。

b. 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の整備や透水性舗装等の採用により、事業計画地内の地表面の高温化を抑制します。
- 集会所やごみ置場等の屋上緑化や壁面緑化及び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。

c. 水循環の確保

- 雨水浸透工法の活用による地下水涵養を通じた地域の水循環の確保を検討します。
- 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。

d. 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し、再資源化及び再利用等の促進に努めます。

e. 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。

f. 高層建築物の周辺への配慮

- 日照障害を予測し、可能な限り影響を軽減します。

g. 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。
- 豊かなみどりとオープンスペースを活用し、事業計画地に隣接する緑地と連続させたみどりの配置等、「みどりとオープンスペース」のネットワークづくりを図ります。

h. 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や緊急時の自立性を維持する施設を設置します。
- 集会所や広場等、災害時における居住者の支援場所や避難場所として活用可能な空間を整備します。
- 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。

表 3 (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）を可能な限り使用します。
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可能な限り使用します。
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。

表 3 (2) 環境取組内容 (工事中)

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	建設作業時は、仮囲いと養生シートを設置し、建物除却作業時は、仮囲いと防音シートを設置します。なお、必要に応じて防音シートや防音パネルの設置等、さらなる防音対策を行います。
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。
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。
＜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、建物除却・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	建物除却の際は、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建物除却の際には、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。

表 3 (3) 環境取組内容 (工事中)

＜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	アスファルトを溶融させる際は、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	建物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	建設工事から生じる産業廃棄物は、適正に処理を行います。
■地域の安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、十分な人数の警備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、声かけなどに取組みます。
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。
■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、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、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。

表 3 (4) 環境取組内容 (工事中)

■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、建物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。

<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、可能な限り工事計画等を調整するように努めます。

表 4 (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	各住棟の屋上に太陽光発電設備 (事業計画地全体で約60kw) 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	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	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、木材を可能な限り採用します。
65	電気自動車用充電設備の設置	実施する	電気自動車用の充電設備を設置できる設えとします。
66	宅配ボックスの設置	実施する	再配達によるエネルギー消費を減らすため、集合住宅には宅配ボックスを設置します。
■ヒートアイランド対策を行います。			
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	集会所やごみ置場等の屋上緑化や壁面緑化により、建物の屋根面、壁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700m ² を緑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します。また、屋外空間に透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。

表 4 (2) 環境取組内容 (設備・施設等)

■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。その他の植生については、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の土地造成に伴って樹木を除去する必要があることから、一部樹木の移植を検討しています。なお、可能な限りの緑地面積を確保するとともに、新たに整備する緑地については、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。
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、駐車場周辺を可能な限り緑化します。
74	屋上緑化など	実施する	集会所やごみ置場等の屋上緑化や壁面緑化を行います。
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。
■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、雨水浸透施設等の設置を検討します。
79	雨水浸透への配慮	実施する	オープンスペース、駐車場等については、雨水浸透に配慮し、浸透性のある舗装などを採用します。

表 4 (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、可能な限り軽減します。
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。

表 4 (4) 環境取組内容 (設備・施設等)

■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。
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。

■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。
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	耐震性能、防火性能の向上等、災害に対する建築物の強靭性を高める取組を行います。(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)1及び耐火等級(界壁及び界床)4を取得します。)
101	災害時の自立性を維持する取組	実施する	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	実施する	供用後に居住者が行う取組となることから、地域や行政との協定の締結、自主防災組織の結成への誘導等、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。
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。

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) 環境影響評価の項目

環境影響評価の項目の選定は、「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)(以下、「技術指針」といいます。)に示された環境要素のうち、影響を受けると考えられ、予測・評価を行う必要があると考えられる環境要素を抽出しました。その結果は、表5に示すとおりです。

表5 環境影響評価項目選定表

目標	分野	環境要素	環境影響要因									
			工事		存在		供用					
			建設機械の稼働	工事中の走行	工事の影響	緑の回復育成	建築物等の存在	人口の増加	冷暖房施設等の稼働	施設関連車両の走行	駐車場の利用	
再生可能エネルギーの活用を中心とした低炭素社会への転換	地球温暖化	温室効果ガス、エネルギー						○	○	×		
資源を大切に作る社会システムの形成	廃棄物等	一般廃棄物						○				
		産業廃棄物			○							
		建設発生土			○							
		フロン類			○							
健康で快適な暮らしを支える環境の保全	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	建造物の影響	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

選定した環境要素に係る環境影響の調査、予測の方法は、表 6及び図 4に示すとおりです。

表 6 (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、生態系の状況を把握します。工事の実施に伴う植物相及び植物群落・動物相・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、交通安全	○	○	日常生活圏、道路、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量、交通流、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、交通量の増加率及び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。

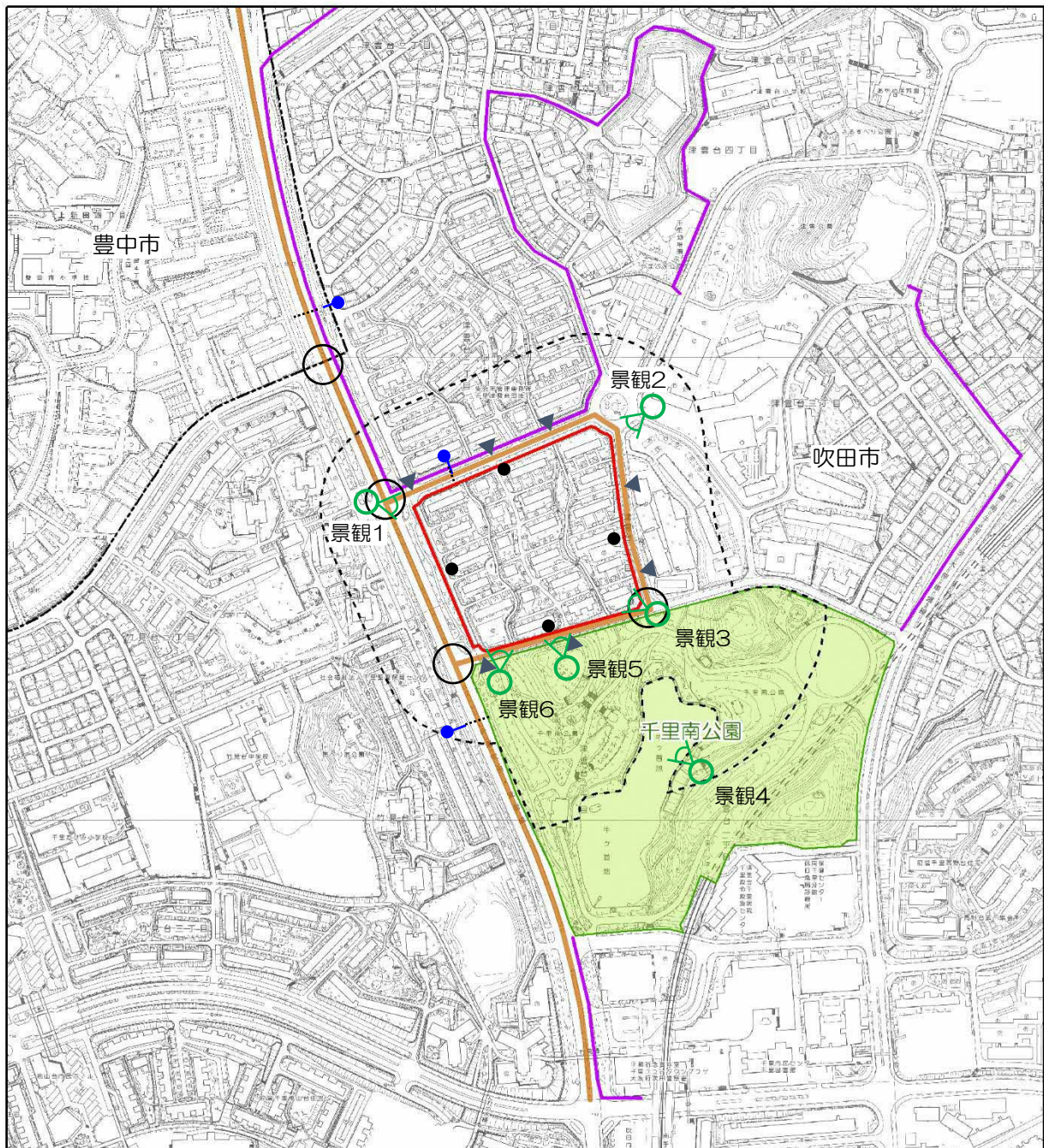
表 6 (2) 調査、予測の方法 (つづき)

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、生態系の状況を把握します。緑の回復育成及び建築物等の存在に伴う植物相及び植物群落・動物相・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、交通安全	○	○	日常生活圏、道路、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量、交通流、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。
- 環境影響が可能な限り回避又は低減されていること。
- 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。



凡例

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|-----------|
|  | 事業計画地 |  | 動植物調査範囲 |
|  | 市界 | 人と自然との触れ合いの場の調査地点 | |
|  | 工事用車両走行ルート |  | 都市計画公園・緑地 |
|  | 工事用車両出入口 |  | 散策ルート |
|  | 道路交通騒音振動、車速、
道路構造調査地点（道路の沿道） |  | 景観調査地点 |
|  | 環境騒音振動調査地点 |  | 撮影方向 |
|  | 交通量・道路の状況調査地点 | | |

「1:2,500 地形図」（吹田市、豊中市）を加工して作成

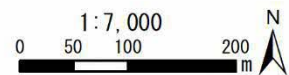


図 4 調査地点