

千里津雲台団地団地再生事業提案書に対する審査会(3/4)での意見とそれに対する事業者回答

番号	審査会での意見	事業者回答
1	「騒音」の予測地域・地点で「事業計画地周辺」とあるがどこを指しているか。影響を受けるのは住民なので、マンションの住戸面での騒音影響を評価すべき。 環境に対する影響を評価するものなので、検討いただきたい。	敷地境界と施工面に高低差があることから、平面コンタ図は施工面の平均地盤高さ+1.2mで作成し、予測を行います。建設作業の騒音評価については、「特定建設作業に伴って発生する騒音の規制に関する基準」に定める騒音レベル(L5等)を評価できる敷地境界等で評価します。なお、敷地境界から約100mまでの平面コンタ図(等騒音分布図)を評価書案に示し周辺の騒音レベルの把握、規制基準との比較ができるようにします。 また、工事騒音に対する環境保全措置として、低騒音型建設機械や低騒音工法を採用するとともに、建設作業時は仮囲いと養生シートを、住棟除却作業時は仮囲いと防音シートを設置する予定です。なお、必要に応じて敷地境界沿いの住棟除却時に防音パネルの設置等、さらなる防音対策を行う予定です。 また、工事受注者の決定後には近隣住民等に工事内容や騒音対策の取組みについて丁寧に説明します。
2	評価書に乘せなくてもよいが、良好な住環境を整備するのに敷地内の風環境も大事なのではないか。事業計画地は北北東の風が強いので、風環境への配慮を検討いただきたい。	事業計画地内の風環境については、今後植栽計画と合わせて検討します。
3	視点場は公共性のある地点を選定しているが、騒音と同様に、マンション等に住まわれている方がどう思うかが大切かと思う。また、近隣センターもある。予測・評価を行う視点場が近景に偏っていて、遠景等の予測・評価が不足するのではないか。事業計画地周辺は南から北に向かって上がっていく地形であり、北側の小学校や公園のあたりは小高い丘になっている。視点場は丁寧に選定し、景観の評価範囲のスケールを広げて評価いただきたい。	視点場は公共性のある地点を選定いたしますが、別紙1のとおり、近隣マンションの地盤面からの視点場としてマンション玄関付近の歩道からの地点を、中景・遠景の視点場として地形・周辺の建物や樹木を考慮しても視認される可能性のある地点を追加します。なお、近隣センターからの眺望は提案書p.7-20に示す景観2の視点場と概ね同等と考えています。 また、評価書案には、本事業における住棟の配置計画について、景観に最大限配慮した計画となっていることを改めて記載します。

番号	審査会での意見	事業者回答
4	周辺含め、地盤面や建物高さが異なるため、断面がどのようなになっているのかわからない。敷地内だけではなく、マンションや公園を含めた断面がわかる資料の作成をお願いしたい。	隣接地を含む事業計画地の代表的な断面や、追加する遠景の景観調査地点の断面について、作成した断面図を別紙2に示します。
5	事業名称は「千里津雲台団地先工区～」の方がよいのではないか。住戸数や敷地面積が先工区を示しているのかわからない。事業の名称と諸元の表現を整理すべきでは。	本事業の事業名称は現状のままとします。北側の後工区が環境影響評価対象となれば、千里津雲台（後工区）として区別するなど、その時点で対応します。
6	造成したとしても3枚盤は解消されないと理解している。等高線がなく敷地の断面勾配がわからない。高低差は非常に大事と思う。	隣接地を含む事業計画地の代表的な断面や、追加する遠景の景観調査地点の断面について、作成した断面図を別紙2に示します。また、評価書案では計画地内の地盤の高低を分かりやすく整理し、高さがわかる図面や事業計画地内の断面図等を記載します。
7	NT建設により長年にわたって植栽を育ててきた。昔はグリーンバンクシステムをやっており、URは敷地内の緑の活用を先進的にやっていたと思う。既存の樹木の保全や伐採樹木のチップ化など既存の緑をうまく活用してほしい。	現計画では、北東のまちかど広場に現状生育しているクスノキを保存する計画です。また一部植栽について移植を検討しています。やむを得ず伐採する樹木につきましては、チップ化等を行う再資源化施設への搬出や再利用などを検討します。
8	現在の駐車場台数について教えてほしい。駐車場台数を減らすのであれば、カーシェアやシェアサイクルの導入予定はあるか。また、EV車充電設備の設置予定はあるか。	事業計画地である千里津雲台団地先工区の現在の駐車場台数は299台です。今回、カーシェアやシェアサイクルについては、導入に向けて検討します。EV充電設備については、設置できる設えとする予定です。

番号	審査会での意見	事業者回答
9	施設関連車両の走行について環境影響要因から除いているが、入居者の自家用車台数がどれくらい削減できるのか定量的に評価いただきたい。 建替え後の車両出入口が減るのであれば評価は必要と考える。	「施設関連車両の走行」については、現在の駐車場設置台数は299台であり、本事業整備後の駐車場設置台数は260台を計画していますので、39台の削減となります。 駐車場設置台数は千里NT内で先行して建替えを行った団地における駐車場契約状況を踏まえて計画しており、概ね過不足が生じないと考えております。 車両出入口については、現在299台に対して10箇所であり、各出入口から出入りする車両台数は5～70台、建替え後は260台に対して6箇所で、各出入口から出入りする車両台数は26～64台となり、1箇所当たりの車両通行台数は箇所によってはやや増加します。そのため、「施設関連車両の走行」に係る「交通安全」の項目で予測・評価を追加します。
10	太陽光パネルはどのような設置をイメージ（設置場所・規模）しているのか。光害対策、パネル設置による環境配慮について教えてほしい。	太陽光発電パネルは、日中の建物共用部（ELV制御盤、オートロック、防犯カメラ、住棟内LAN、エントランス照明等）の電源をまかなう規模として全体で60kwを想定し、住棟屋上面への配置を計画しています。評価書案の段階では、設置位置を記載します。 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限り生じないように配慮します。
11	避難者について、どれくらい人が増えるのか予想しているか。また、内水氾濫について、避難路がかなり厳しいのでは。避難路をよく検討したうえで、地域防災力について評価してほしい。	事業計画地東側周辺には内水浸水想定区域が存在しますが、本事業により建設する住棟の地盤高とは高低差があることから住宅に対する浸水被害は生じないと考えています。 一方で、地震時の被害による避難については想定されますので、提案書に記載のとおり、地域防災力について評価します。
12	消防活動敷地は考えているのか。はしご車の寄り付きは可能なのか。	消防と協議し、複数用意した消防活動敷地を別紙3に示します。 B2棟のみ、はしご車の寄り付きはできないため、避難ハッチによる対応となります。

番号	審査会での意見	事業者回答
13	地下水への影響について、杭基礎工事くらいしか帯水層への影響のある工事はしないという理解でよいか。土壤汚染調査をするということであるが、地下水への影響も併せて調査した方が整合性はとれるのでは。	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基礎工事のみとなります。 土壤汚染調査は、土壤汚染対策法等に準拠して地歴調査から調査を行います。万一、地下水汚染の可能性があれば、地下水への影響も調査します。
14	工事車両通行ルートについて、ラウンドアバウトには工事車両は入ってこないのか。	事業計画地東側等の工事車両出入口を使用の際に、事業計画地北東のラウンドアバウトの一部を工事用車両が走行する計画としています。
15	工事期間は5年間とのことだが、どのように進んでいく予定か。	工事期間は5年程度になりますが、その内訳は、1年余りで住棟除却・基盤整備工事を行い、次に3年余りで住宅建設工事を行う計画としています。なお、全ての住棟が完成した後に入居を開始する予定です。
16	太陽光発電60kwで売電がすることはないか。	太陽光発電設備による60kwは日中の建物共用部（ELV制御盤、オートロック、防犯カメラ、住棟内LAN、エントランス照明等）で利用を想定しており、売電の予定はありません。
17	エネルギー管理について、棟ごとに管理するのか、住戸ごとに管理していくのか。	居住者がエネルギー使用状況を確認できるIoT給湯リモコン等の住戸内でエネルギーを管理するシステムや、共用部へのエネルギー効率の高い照明制御システムの導入を検討しています。

千里津雲台団地団地再生事業提案書に対する審査会委員等からの意見とそれに対する事業者回答

番号	委員等意見	事業者回答
1	p. 3-7 (3)緑化計画 計画地周辺は、千里ニュータウンとして豊かな緑地を伴う住宅地を整備してきた地域である。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。	これまで複数案の検討（提案書p. 3-12）にあたって、千里ニュータウンのまちづくり指針が示す「みどり豊かでゆとりある良好な住環境」や「美しく開放された空間づくり」、「まちの庭園化」等の目標に則り、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することに加え、駐車場を削減し一部を緑地等に代替するなどみどりとオープンスペースを増やす計画とします。また、住棟の配置に変化をつけ視線の抜けを確保することで、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とします。 詳細な緑化計画等の検討にあたっても、引き続き同指針に示される目標の実現に努めます。
2	p. 3-7 (3)緑化計画 緑化にあたっては、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、水資源の有効利用を図るため一部植栽帯へ雨水を導く計画とし、オープンスペース・駐車場等に透水性舗装等を採用します。 さらに、詳細な緑化計画の検討にあたっては、グリーンインフラの考え方を取り入れ設計を行い、評価書案の段階では具体例を示します。

番号	委員等意見	事業者回答
3	p. 3-9 3.3.5(1)工事工程 建築工事の工事内容について、近隣住民に丁寧に説明してください。	住棟除却・基盤整備工事や住宅建設工事の工事内容については、工事受注者の決定後に説明の場を設ける等、近隣住民に説明を行います。
4	p. 3-9 3.3.5(1)工事工程 現在12棟ありますが、それらの解体工事を施工する前に、「吹田市環境の保全等に関する条例」「吹田市環境の保全等に関する条例施行規則」「工事を施工する際の住民への周知に関する手引き」に基づき、周辺住民への説明を、解体工事に着手する前に、丁寧かつ確実に行ってください。	
5	p. 3-9 3.3.5(1)工事工程 既存の団地住棟の解体について、「吹田市環境の保全等に関する条例」及び「工事を施工する際の住民への周知に関する手引き」に基づき、周辺住民への説明を確実に行って下さい。	

番号	委員等意見	事業者回答
6	p. 3-12 3.3.7 事業計画の複数案の検討経緯 用途地域、容積率及び建蔽率は、都市計画法第8条に基づき、都市計画において定めており、「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」は、本市における用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示したものとなります。上記を踏まえ、下記の記載について修正ください。なお、参考までに修正案も下記にお伝えいたします。 【現在の記載】 吹田市の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に定められた、第一種中高層住居専用地域の指定標準容積率200%、建蔽率60%であるが、 【修正案】 吹田市の都市計画で、第一種中高層住居専用地域、容積率200%、建蔽率60%が指定されているが、	御指摘を踏まえ評価書案において文章を修正します。
7	p. 3-13 3.3.7 事業計画の複数案の検討経緯 「景観街づくり計画2022」を「吹田市景観まちづくり計画2022」に修正してください。	御指摘を踏まえ評価書案において修正します。

番号	委員等意見	事業者回答
8	p. 4-28 3)規制基準等 環境影響評価書に「吹田市建設汚泥の自ら利用に関する指導要領」、「吹田市がれき類の自ら利用に関する指導要領」、「環境省通知」及び「吹田市産業廃棄物の不適正な処理の防止に関する条例」の概要を記載してください。遵守していただきたい内容は、下記の事項となります。 ・ 工事に伴い発生した建設汚泥を自ら利用する場合は、吹田市建設汚泥の自ら利用に関する指導要領に従うこと。ただし、民間工事で工事完成後に建築物の所有権の移転が予定されている場合、工事に伴い発生した建設汚泥を自ら利用することはできませんので注意してください。 ・ 工事に伴い発生したがれきを自ら利用する場合は、吹田市がれき類の自ら利用に関する指導要領に従うこと。 ・ 工事において地下工作物の存置する場合は、令和3年9月30日付け環境省通知（環循適発第2109301号、環循規発第2109302号）中の「第3地下工作物の取扱いについて」に従うこと。 ・ 工事現場の外において自らの産業廃棄物の保管を行う場合で、廃棄物処理法または吹田市産業廃棄物の不適正な処理の防止に関する条例の要件に該当する場合は所定の届出を保管する前に行うこと。	御指摘の事項につきましては、評価書案の地域の概況の関係法令による規制等及び廃棄物の予測評価等に記載します。

番号	委員等意見	事業者回答
9	p. 4-42, 44 及び88 6) 景観 「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」は令和5年11月30日に最終改定しており、景観形成地区は33地区となっています。下記のとおり修正をお願いします。 p. 4-42 ・「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30日改定） ・景観形成地区を33地区設定している。 p. 4-44 ・図 1 景観計画区域図を最新版（令和5年11月30 日改定）に差し替え ・出典「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30日改定、吹田市） p. 4-88 ・「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」（平成21年4月1日策定（最終改定：令和5年11月30日）	御指摘を踏まえ、評価書案では、修正・年次更新を行います。
10	p. 4-90 (10) 文化財 当該地、吹田市津雲台 2 丁目 1 番 千里津雲台団地 団地再生事業計画地 は周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。ただし、工事等により遺構・遺物等が発見された場合は、現状を変更することなく、ただちに、文化財保護課に連絡し、指示を受けて下さい。 また、建築確認申請書を提出される場合は、文化財保護課が発行する裏書を添付する必要がありますので、別途手続きを行って下さい。	工事に際し、遺構・遺物等が発見した場合は、御指摘いただいた事項を含め、関係法令等に基づき適切に対応します。 また、国等の機関が建築確認申請書の提出に代わって行う計画通知書の提出時においても、必要となる手続きを実施します。

番号	委員等意見	事業者回答
11	p. 5-1 第5章 本事業における環境に対する取組方針 ⑤良好な都市景観の形成 設計の早期の段階から継続的に、市の景観担当部局と景観まちづくりに関し協議を行い、景観アドバイザー会議を活用するなど、助言・指導を受けてください。 吹田市景観まちづくり条例第9条第4項による重点地区の制度の活用に努めるとともに、景観形成地区の指定について協議してください。	市の景観担当部局と景観まちづくりに関し協議を行い、評価書案を提出する前に景観アドバイザー会議にて指導を受ける予定です。
12	p. 6-1 第6章 本事業における環境取組内容 6.1 工事中 特定外来生物が事業計画地に侵入した場合には、速やかに駆除すること。	工事にあたって、長期間、裸地のままで残置することはないため、特定外来生物が定着することはないと考えていますが、侵入が確認された場合には、速やかに駆除を行います。
13	p. 6-2 6.2 施設の存在、供用時 (1)地球温暖化対策・エネルギー 建築物に係る環境に配慮した設備導入による一次エネルギー削減を目指すだけでなく、居住者のライフスタイルの転換についても合わせて重要であるため、先進的な環境取組などを参考に、居住者の省エネ・省CO2行動を促すエネルギー使用状況等の見える化やマニュアル配付等も取り組むこと。	居住者の省エネ・省CO2行動を促す対策について、住戸内のエネルギー使用状況を確認できるIoT給湯リモコンの設置を予定しており、居住者のライフスタイルの転換の促進に努めます。
14	p. 6-2 6.2 施設の存在、供用時 (4)廃棄物の減量・リサイクル 廃棄物等の発生抑制や再資源化を円滑に進めることができるような具体的な対策を検討すること。	居住者に対し分別ルールを遵守するよう周知を行うとともに、居住者の廃棄物等の発生抑制や再資源化を促進するための対策について、検討を行います。
15	p. 6-2 6.2 施設の存在、供用時 評価書案の段階では、自動車保有台数抑制・EV 対応の政策内容について、具体的に記載してください。	自動車保有台数抑制・EV 対応として、カーシェアやEV充電設備を設置できる設えについて検討を行い、評価書案の段階では具体的に記載します。

番号	委員等意見	事業者回答
16	p. 6-2 6.2 施設の存在、供用時 太陽光発電の設置容量の数値根拠（現行の団地計画の中ではご提示いただいた数値が最大に近いものと考えておられるか、含めて）について、次回、より詳細にご説明いただきたい。	基本設計を元として日中の建物共用部（ELV制御盤、オートロック、防犯カメラ、住棟内LAN、エントランス照明等）の電力負荷を算定し、必要容量を設置する計画としています。今後実施設計の中で精査を行うとともに、評価書案には必要容量の設置方針を示します。
17	p. 6-3 6.2 施設の存在、供用時 (8)安全への配慮 計画地内は地盤の高低が大きく、地震、火災など災害時の避難路のバリアフリー確保にも課題があると思われるので、十分配慮すること。	事業計画地やその隣接地の代表的な高低差は別紙2に示すとおりですが、評価書案では計画地内の地盤の高低を分かりやすく整理し、高さがわかる図面や事業計画地内の断面図等を記載します。なお、基本設計においては団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はバリアフリーを確保しており、実施設計でも踏襲し、精査を行います。
18	p. 6-8 表6-2(1)環境取組内容（施設・設備等） 64について、建築物の内装や躯体に木材を積極的に使用すること。また、木材については、可能な限り能勢産材などの大阪府内産材を採用すること。	木材の使用については、集会所の内装等において可能な限り配慮するよう検討を行います。
19	p. 6-8 表6-2(1)環境取組内容（施設・設備等） 68について、舗装には地表面の高温化抑制効果が低い透水性より、保水性や遮熱性、緑化ブロックなどを採用すること。	透水性舗装の他、広場の一部に保水性舗装について採用を予定しており、今後導入に向けた詳細の検討を行います。

番号	委員等意見	事業者回答
20	p. 7-1 7.1(1)環境影響要因の抽出 審査会での意見と重複しますが、7-1ページの環境影響要因の抽出で、「施設関連車両の走行」「駐車場の利用」を除いている点について、再検討してください。 「現状と比較して駐車場台数が減少する計画であること」を理由としていますが、「今まで影響を与えてきた量は今後も影響を与えても問題ない」という考えは適切ではないと思いますし、審査会の時に「6年前の駐車場利用台数は200台程度」ということでしたので、計画台数の260台は、この実績を上回ります。	「施設関連車両の走行」については、賃貸住宅の募集を停止する直前の駐車場利用者台数を鑑みると、供用後の環境影響要因として抽出を行う必要があると考えられるため、「施設関連車両の走行」に係る「交通混雑」の予測・評価を追加します（審査会での意見No9（p3）で「交通安全」を追加しますので、「施設関連車両の走行」に係る「交通混雑、交通安全」の両方の予測・評価が追加となります）。ただし、現況と比較して設置台数が減少することに加え、本事業の施設関連車両は自家用車（小型車）のみであり、既存の道路の走行台数よりも少ないことを踏まえると、大気質、騒音・振動について予測を行ったとしても、影響がごく小さいことが想定されます。そのため、「施設関連車両の走行」に係る「温室効果ガス、エネルギー」、「大気汚染」、「ヒートアイランド現象」、「騒音」、「振動」については選定しないこととしています。 「駐車場の利用」については、駐車場設置台数が減少する計画であり交通混雑や交通安全へ与える負荷が小さくなることや、それぞれの住棟の近くに分散して平面駐車場を設置する計画であり自走式の立体駐車場のよう到大気質及び騒音の大きな発生源となることは考えにくいことから、「大気汚染」、「騒音」、「交通混雑、交通安全」については選定しないこととしています。
21	p. 7-4 表7-4 現況調査及び予測の手法（温室効果ガス、エネルギー） 共同住宅における先進的な温室効果ガス、エネルギーの削減事例を調査すること。	共同住宅における先進的な温室効果ガス、エネルギーの削減事例について、調査を行い、評価書案において整理します。
22	p. 7-5 表7-5 現況調査及び予測の手法（廃棄物等） 共同住宅における先進的な廃棄物削減事例を調査すること。	共同住宅における先進的な廃棄物削減事例について、調査を行い、評価書案において整理します。