

千里津雲台団地 団地再生事業
事業者見解書

令和7年（2025年）8月

独立行政法人 都市再生機構西日本支社

[目 次]

第1章 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	1-1
第2章 事業者の環境に対する取組方針	2-1
第3章 事業の名称、目的及び内容	3-1
3.1 事業の名称	3-1
3.2 事業の目的	3-1
3.3 事業の内容	3-1
3.3.1 事業の種類	3-1
3.3.2 事業の規模	3-1
3.3.3 事業の実施場所	3-1
3.3.4 事業計画の概要	3-3
3.3.5 工事計画	3-25
3.3.6 環境影響要因の概要	3-27
3.3.7 事業計画の複数案の検討経緯	3-28
第4章 当該事業における環境に対する取組方針	4-1
第5章 評価書案についての質問書の概要及びこれに対する事業者の回答	5-1
第6章 評価書案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	6-1
第7章 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	7-1

第 1 章 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

第1章 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

第 2 章 事業者の環境に対する取組方針

第2章 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」という。）の環境に関する考え方は、以下のとおりである。

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、推進している。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る。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る。

第 3 章 事業の名称、目的及び内容

第3章 事業の名称、目的及び内容

3.1 事業の名称

千里津雲台団地 団地再生事業

3.2 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する。

3.3 事業の内容

3.3.1 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する。

3.3.2 事業の規模

敷地面積	: 38,710m ²
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）

3.3.3 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）

3.3.4 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ある。

(1) 土地利用計画

事業計画地の現況の土地利用状況は表 3-1及び図 3-2に、将来の土地利用計画は表 3-2及び図 3-3に示すとおりである。

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）である。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）となる計画である。

表 3-1 土地利用状況（現況）

区分	面積（m ² ）	比率（％）
建物（住棟、集会所、屋根付き駐輪場）	6,109	15.8
駐車場	4,380	11.3
車路	4,255	11.0
歩道	3,516	9.1
緑被地	18,868	48.7
広場・空地（プレイロット）	1,581	4.1
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る。

表 3-2 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る。



図 3-2 現況の土地利用図



注) 現時点の計画であり、今後変更する可能性がある。

図 3-3 土地利用計画図

(2) 建築物の計画概要

建築物の計画は、表 3-3に示すとおりである。

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階建てである。

また、建築物のイメージ図は図 3-4に、計画建物の立面図は図 3-5に、太陽光発電設備の設置位置を示した屋根伏図は図 3-6に、住棟屋上に設置する太陽光発電設備の断面図は図 3-7に、事業計画地の断面図は図 3-8に示すとおりである。

表 3-3 建築計画

項目	計画概要
建築敷地面積	38,710m ²
建物構造	R C 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る。

図 3-4 建築物のイメージ図

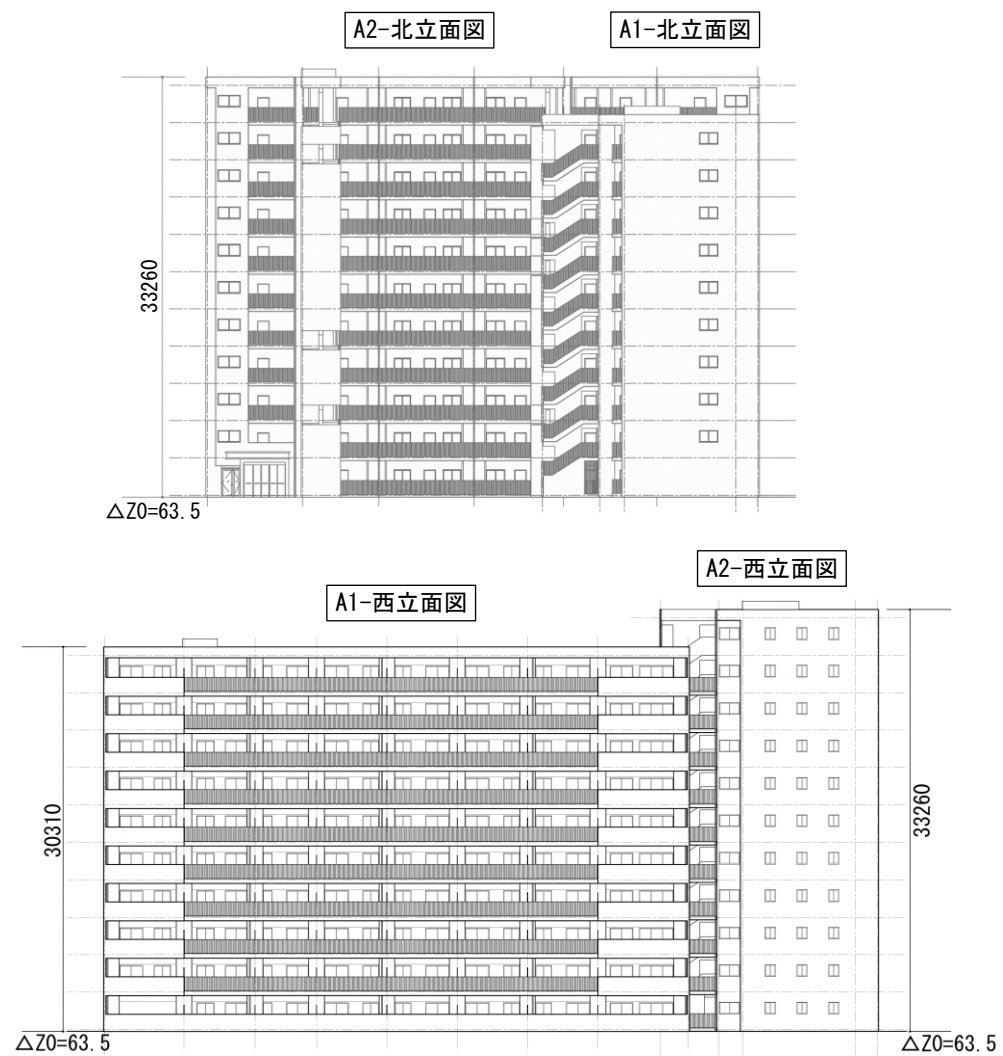


图 3-5(1) 立面图 (A 栋)

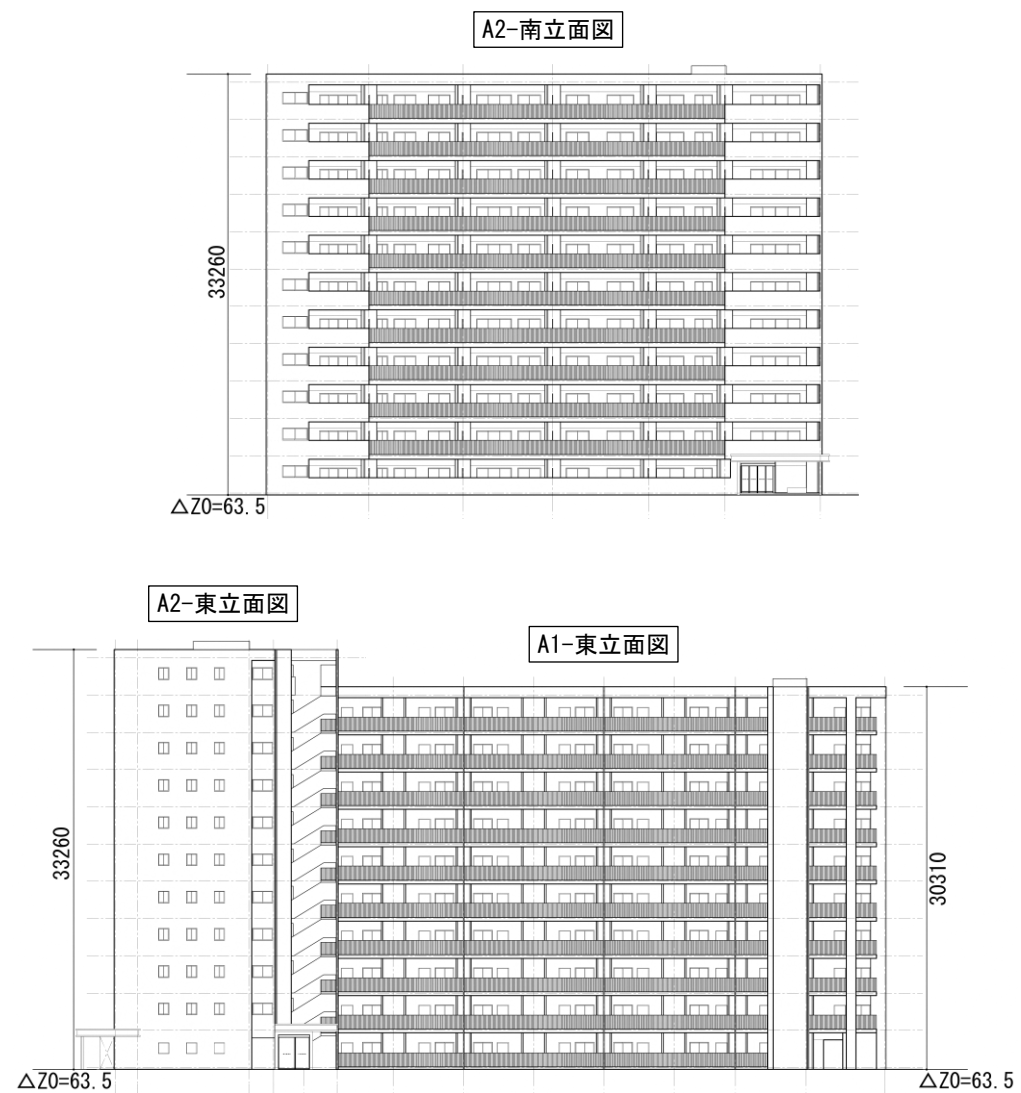


图 3-5(2) 立面图 (A 棟)

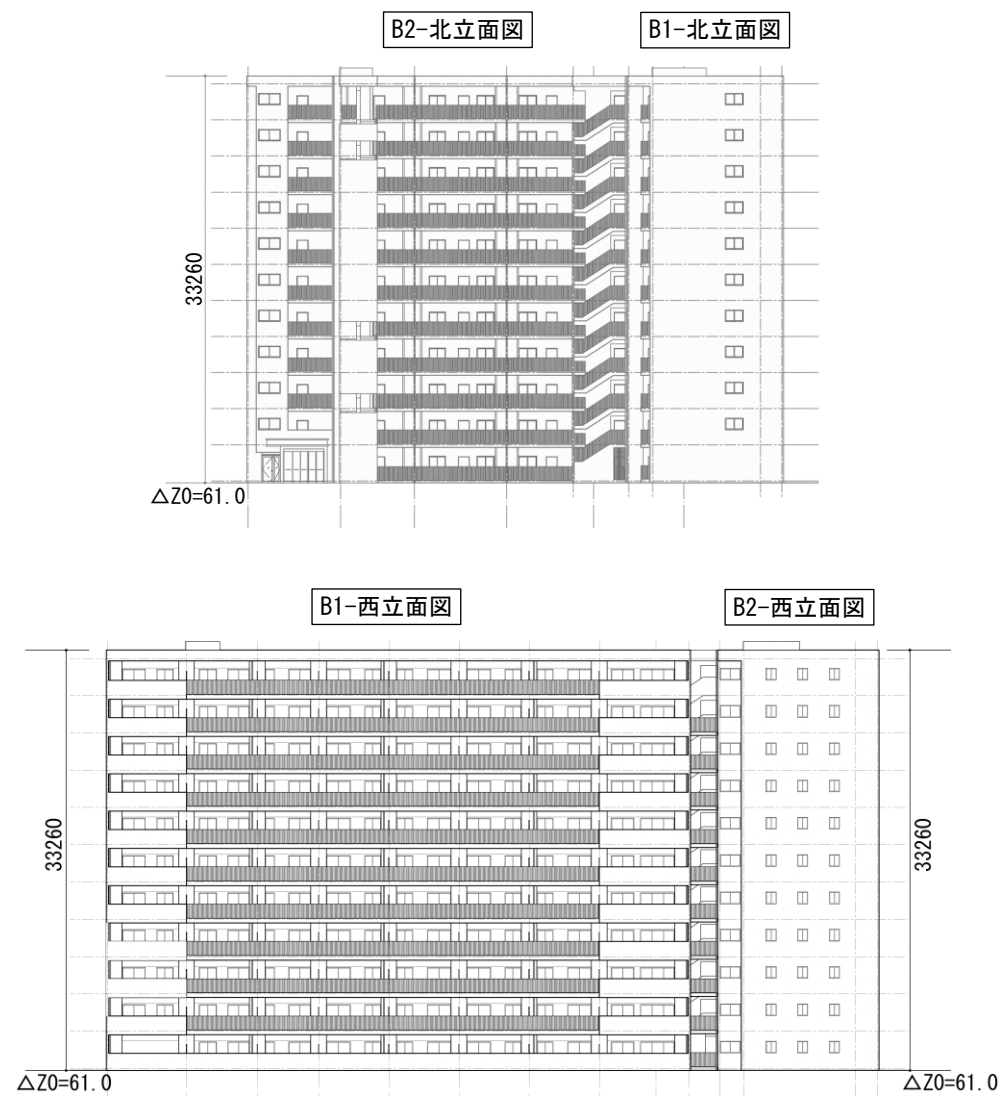


图 3-5(3) 立面图 (B 棟)

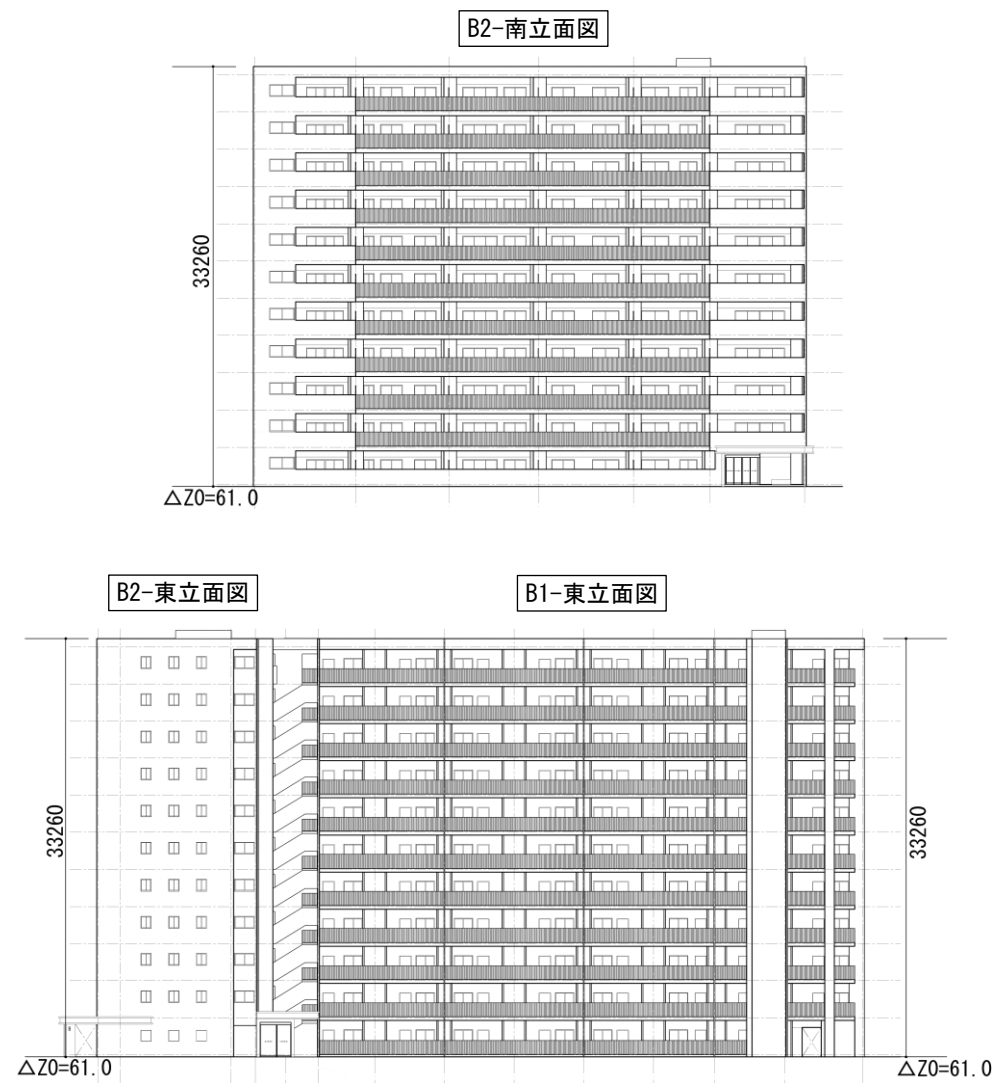


图 3-5(4) 立面图 (B 棟)



图 3-5(5) 立面图 (C棟)

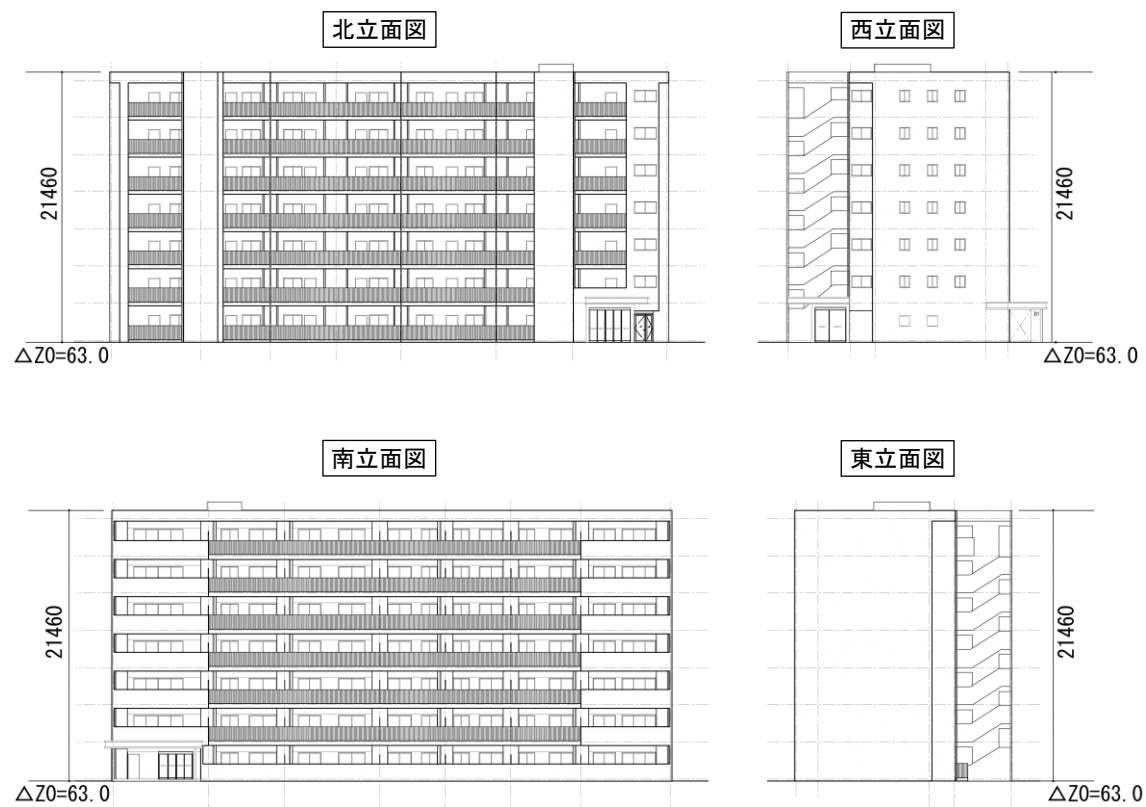


图 3-5(6) 立面图 (D1 棟)



图 3-5 (7) 立面图 (D2 棟)

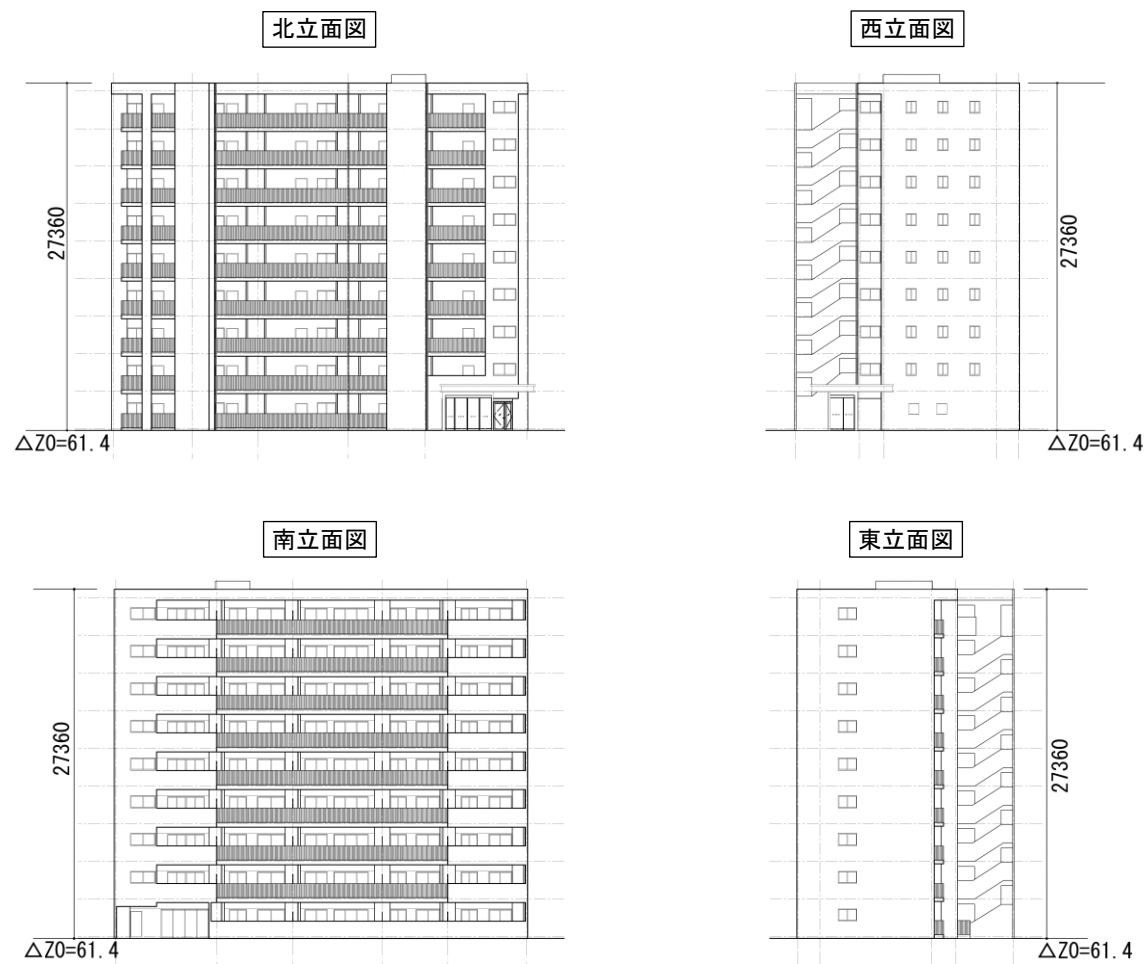


图 3-5(8) 立面图 (E 棟)

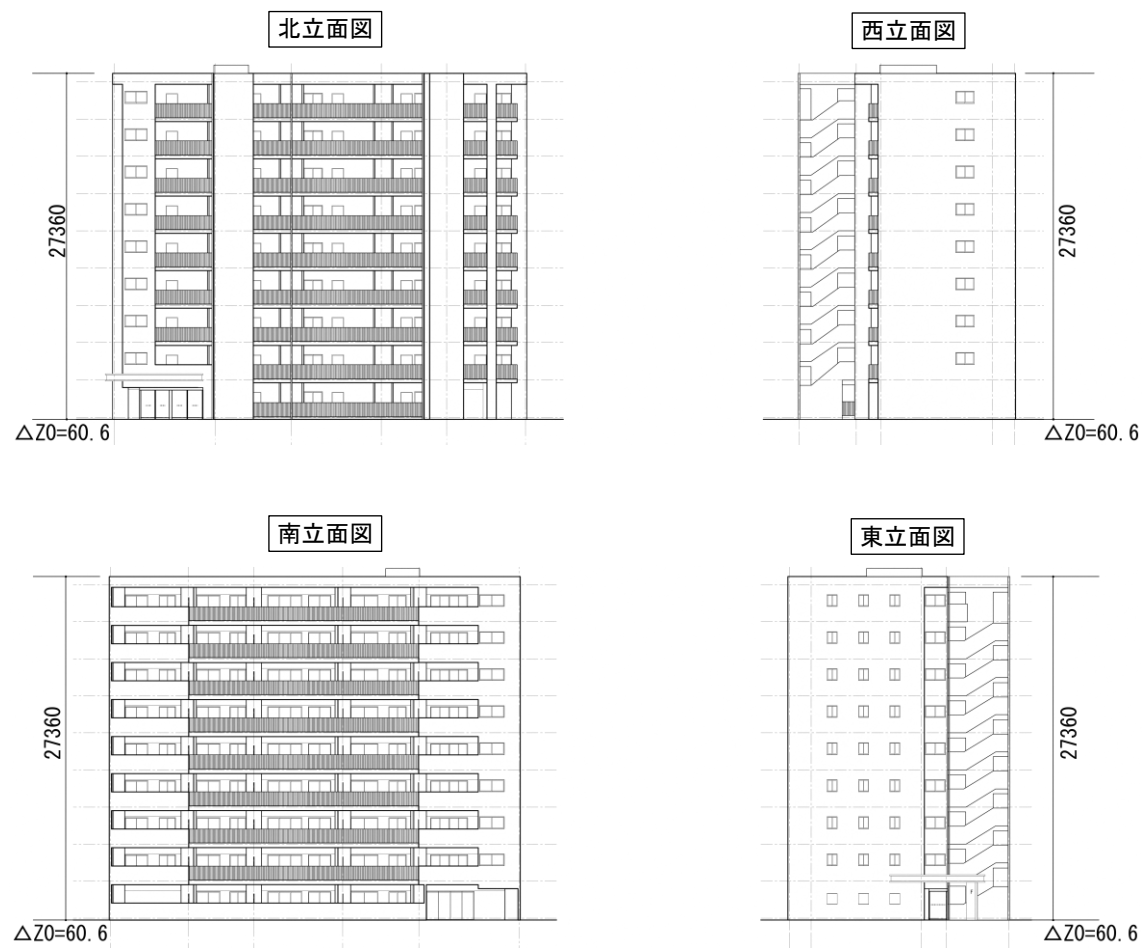


图 3-5(9) 立面图 (F 棟)

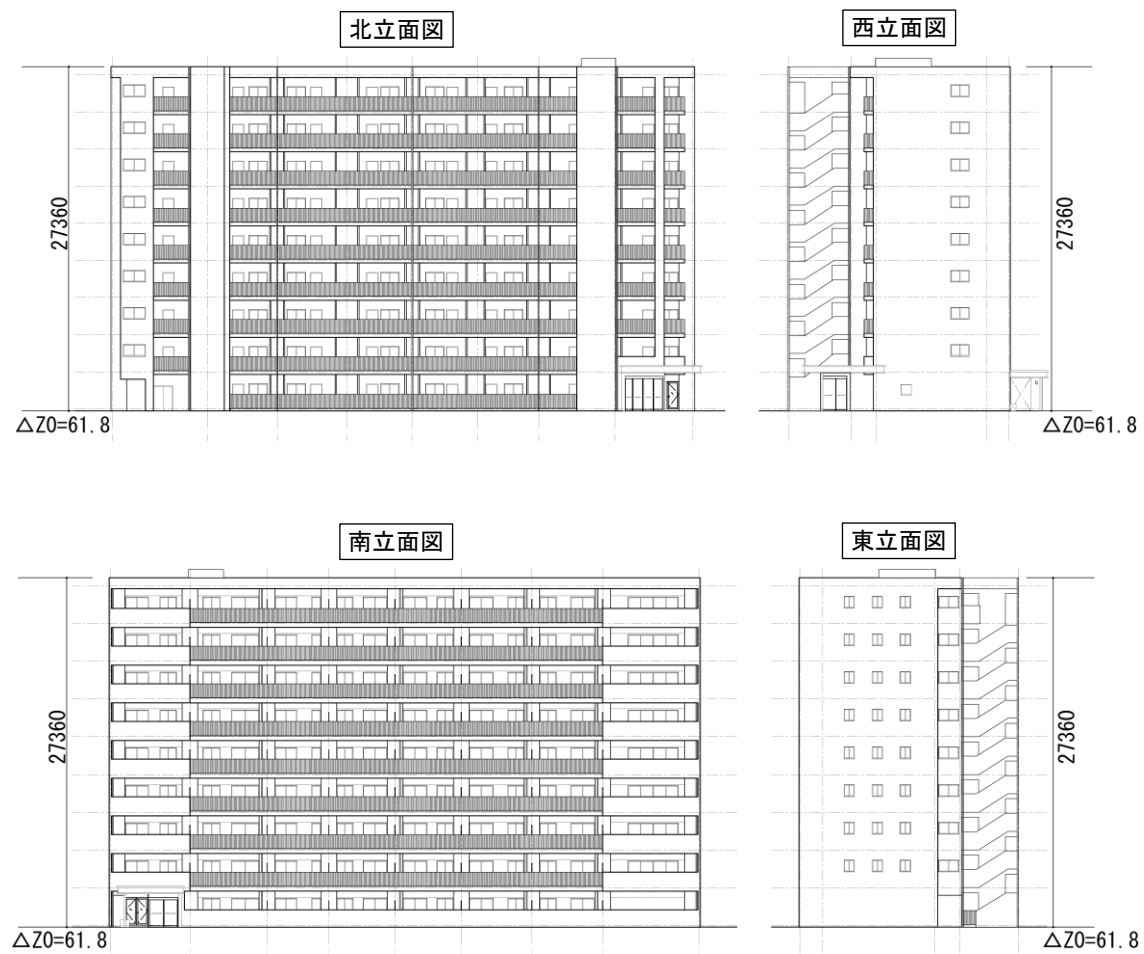


图 3-5(10) 立面图 (G 棟)

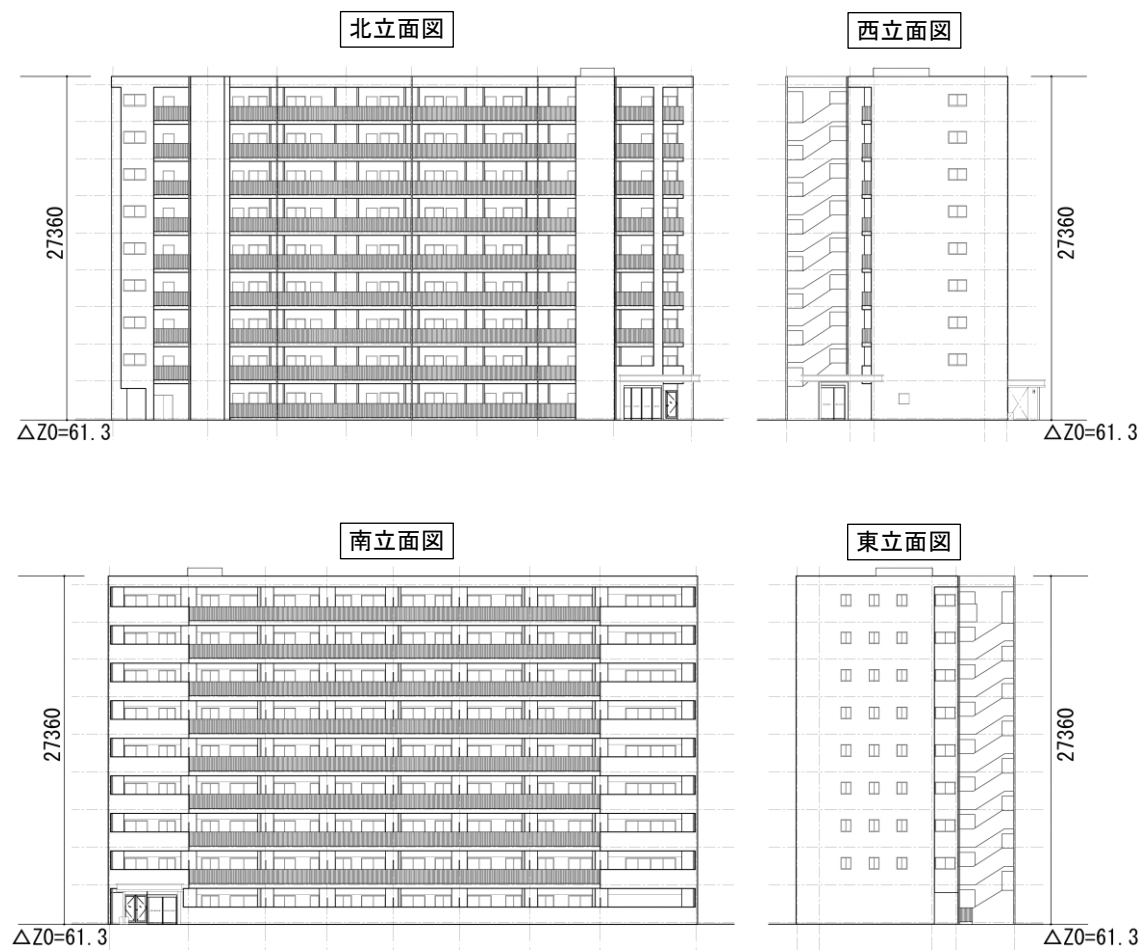


图 3-5(11) 立面图 (H 棟)

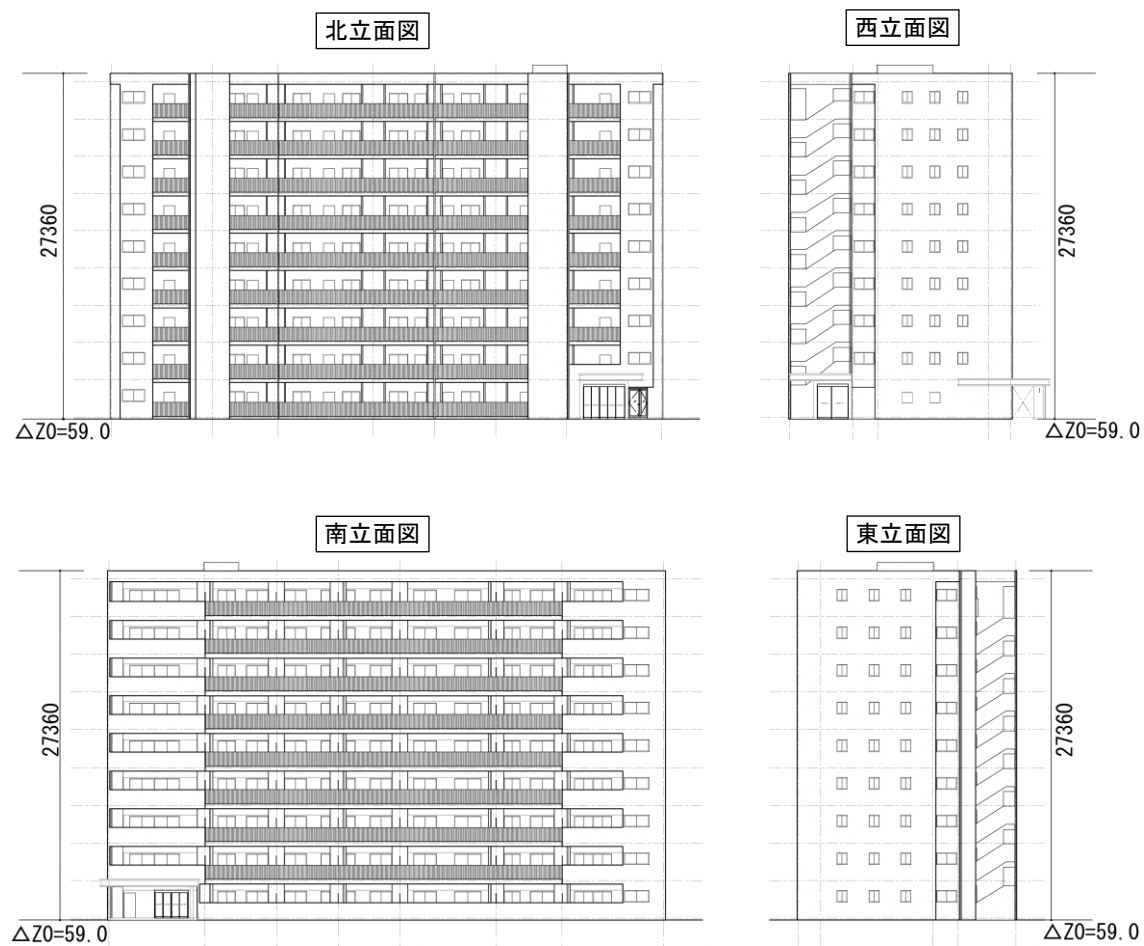


图 3-5(12) 立面图 (I 棟)

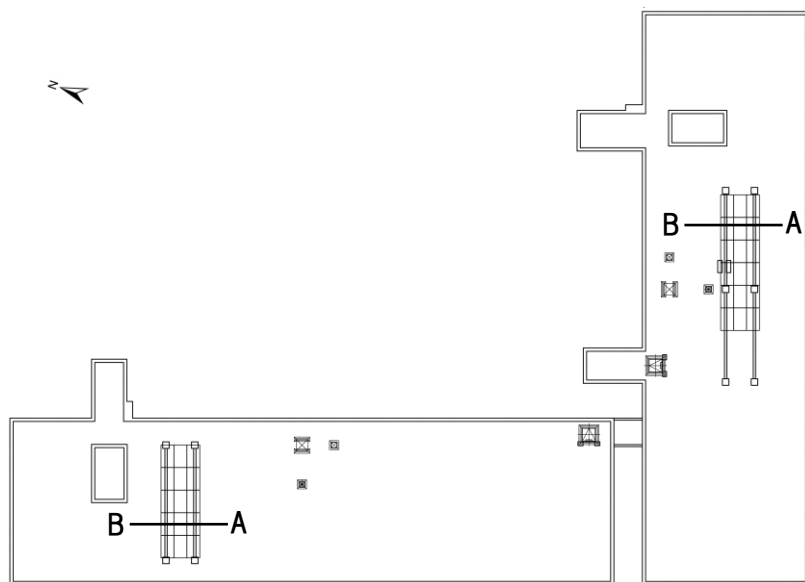


图 3-6(1) 屋根伏図 (A 棟)

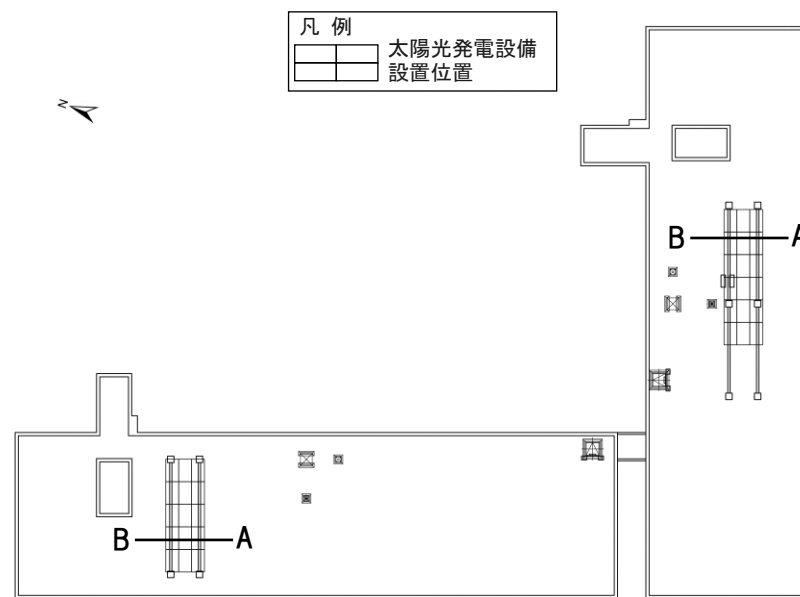


图 3-6(2) 屋根伏図 (B 棟)

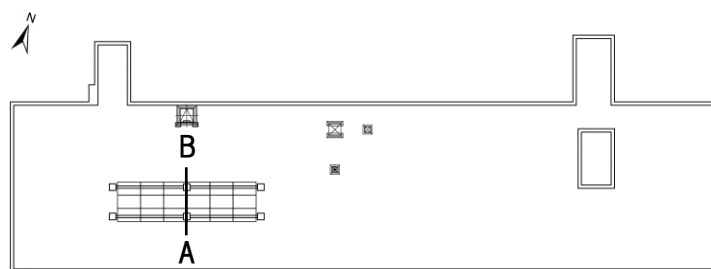


图 3-6(3) 屋根伏図 (C 棟)

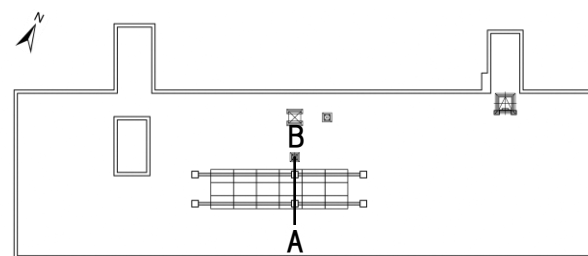


图 3-6(4) 屋根伏図 (D1 棟)

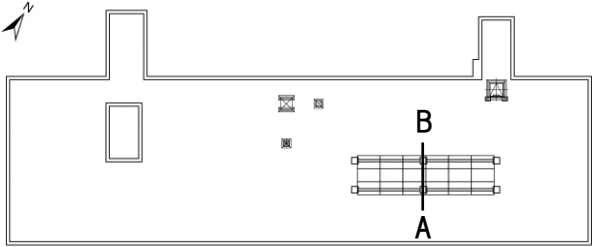


图 3-6(5) 屋根伏図 (D2 棟)

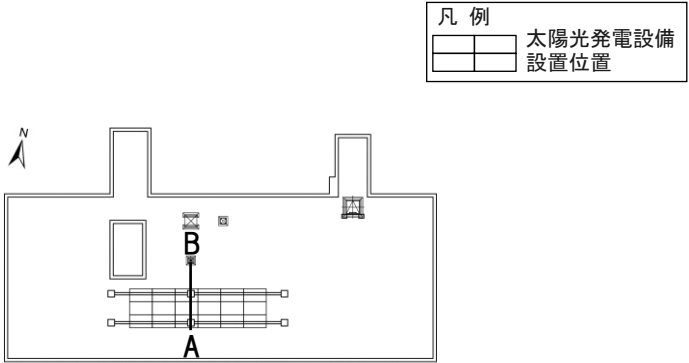


图 3-6(6) 屋根伏図 (E 棟)

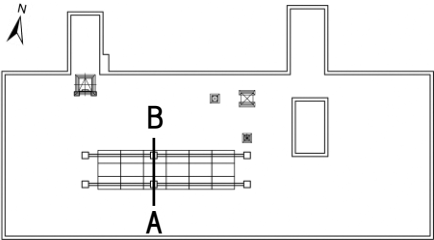


图 3-6(7) 屋根伏図 (F 棟)

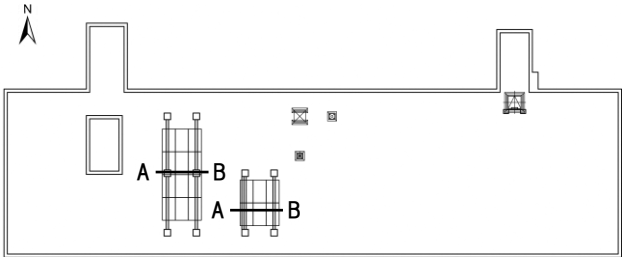


图 3-6(8) 屋根伏図 (G 棟)

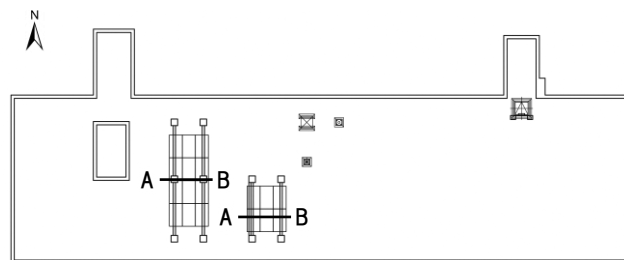


図 3-6(9) 屋根伏図 (H棟)

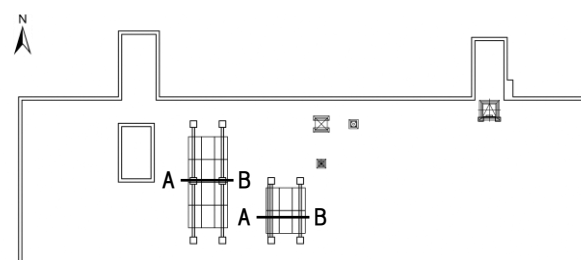


図 3-6(10) 屋根伏図 (I棟)

凡 例	
	太陽光発電設備 設置位置

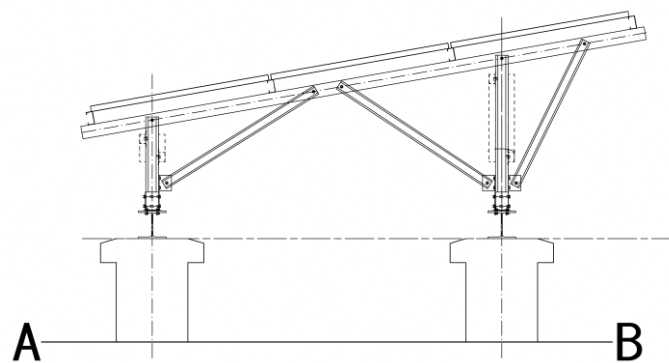
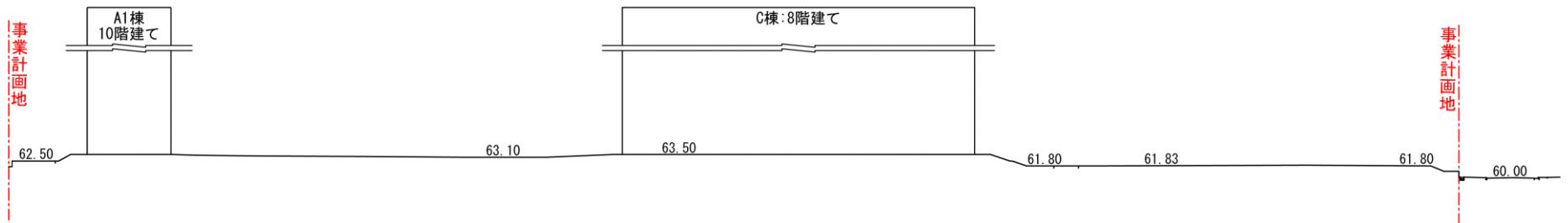
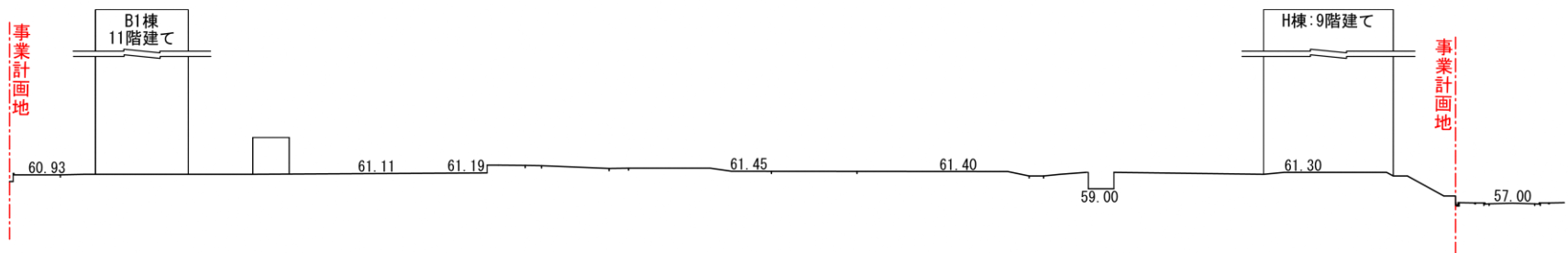


図 3-7 太陽光発電設備 断面図

WE3-WE3断面図



WE2-WE2断面図



WE1-WE1断面図

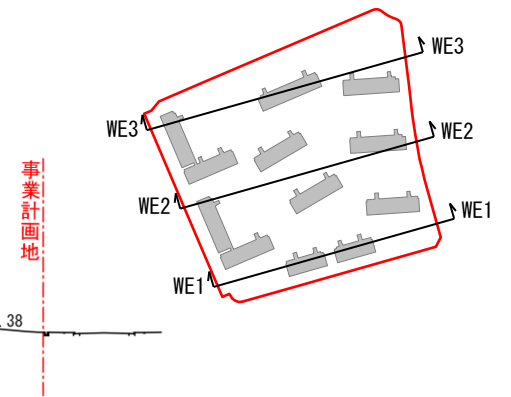
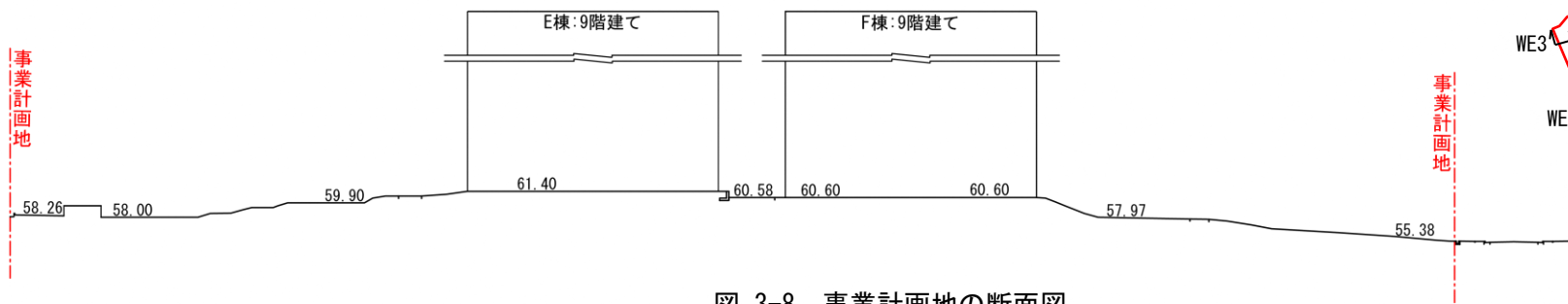


図 3-8 事業計画地の断面図

(3) 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、十分な緑陰を確保する。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700㎡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ある。

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る。緑化計画としては、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、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を整備する計画である。加えて、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設を行う計画であり、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ある。

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する。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の整備を行う計画である。

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た。

(4) 交通計画

1) 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する。

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する。

2) 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るが、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ある。

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ある。

(5) 供給処理施設等

1) 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ある。

2) 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ある。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る。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ある。

3) 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ある。

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ある。

(6) 廃棄物処理計画

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るものとする。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する。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ある。

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あるが、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ある。

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する。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、周知に努める。

3.3.5 工事計画

(1) 工事工程

本事業における工事工程は表 3-4に示すとおりである。

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)を行う。

表 3-4 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																						

(2) 工事用車両

本事業は図 3-9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る。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る。

以上から、工事用車両の主要走行ルートは、図 3-9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箇所を予定している。

原則として、本事業の作業時間（資材・機器の搬入を含む。）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分以降とする。

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う。



図 3-9 工事用車両の主要走行ルート図

3.3.6 環境影響要因の概要

本事業は、団地再生事業として賃貸住宅の建設を行うものである。

本事業の計画内容から、環境に影響を及ぼす要因（以下、「環境影響要因」という。）となる行為の区分としては、「工事」、「存在」及び「供用」であり、それぞれの環境影響要因としては、以下に示す事項が考えられる（詳細は、「第11章 11.1 環境影響評価の項目」に記載）。

(1) 工事

- ・建設機械の稼動（除却・基盤整備工事、住宅建設工事に伴う建設機械の稼動）
- ・工事用車両の走行（資材運搬や工事関係者の通勤車両等の走行）
- ・工事の影響（工事の実施による臭気、濁水、廃棄物等の発生等）

(2) 存在

- ・緑の回復育成（既存緑被地の消失、新たな緑被地の整備）
- ・建築物等の存在（新たな建築物等の出現）

(3) 供用

- ・人口の増加（住宅の供用による廃棄物等の発生やエネルギー使用等）
- ・冷暖房施設等の稼動（住宅の供用による設備の稼動）
- ・施設関連車両の走行（居住者の自家用車の走行）

3.3.7 事業計画の複数案の検討経緯

事業計画地は、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、「千里ニュータウンのまちづくり指針」に則り、容積率150%、建蔽率50%を遵守する計画として、図 3-10を検討した。

事業計画地は、南北に大きく3つの地盤面で構成されており、それぞれの地盤面の高低差が大きいことから、当初計画では、住棟配置の効率性を重視し、南北方向の住棟を地盤面ごとに配置する計画としていた。

しかし、当初計画の課題点として、団地居住者が憩える広場を満足に設けられず、最低限の緑被地が確保されているのみであったため、「千里ニュータウンのまちづくり指針」にも示されている「みどり豊かでゆとりある良好な住環境」の実現が十分ではないと考えられた。さらに、南北の歩行者動線は継承されているものの、住棟によって東西の動線が分断されており、車両と歩行者が交錯するおそれがあり、安全性に問題があった。加えて、14階建ての長大住棟による圧迫感など、景観面にも課題がみられた。

このことから、みどりと歩行者のネットワークを緩やかに繋ぎ、良好な居住環境を形成することを優先事項としたうえで、効率的な住棟配置を検討した結果、図 3-11に示すような、容積率110%程度（最大11階建て）の現計画へ見直すこととなった。

現計画の屋外環境については、現在の千里津雲台団地の特有の地形を活かしつつ、バリアフリーに配慮した空間形成を行うものとしている。事業計画地の北東及び南西にはまちかど広場を整備し、まちに開けたパブリックな広場を確保するとともに、団地中央部には団地居住者が憩える中央広場を設けるなど、団地居住者のニーズに合った広場機能と配置を計画している。また、既存法面を保全することにより、これまでの豊かな屋外環境を継承することに加え、「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、一部を緑被地に代替することで、できるだけ緑被地面積を確保する計画としている。このように、みどりとオープンスペースを増やし、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計画することで、既存以上にみどり豊かな団地となることを目指している。

現計画の歩行者動線については、既存の南北の歩行者動線を継承しつつ、新たに東西の動線を確保し、先述した3つの広場が繋がる斜めの歩行者動線を新たに整備することで、団地のエントランスである南西のまちかど広場から津雲台住区の顔である北東のラウンドアバウトとその先の近隣センターへ繋がる斜めの動線に段差のないバリアフリーを確保し、団地内のメイン動線として創出する計画としている。また、事業計画地の南東から北西につながる動線もサブ動線として位置づけている。なお、車両動線と歩行者動線が極力交錯しないよう配置し、歩車分離された安心・安全な歩行者空間を整備する計画としている。

現計画の建物計画については、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のある住空間を確保する計画としている。また、住棟の多くを南面配置とすることで、日照性能の向上、隣接する建物との見合いの解消など快適で住みよい居住環境を整備する計画としている。さらに、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、団地内における

景観形成のみならず、隣接する建物から見た際の圧迫感の低減にも配慮した建物計画としている。

上述した計画に変更したことで、団地の原風景である「緩やかな高低差を活かした配置計画」、「歩車分離された歩行者空間」、「地域の生活動線」、「豊かな屋外環境」が継承されると共に、吹田市の計画である「津雲台住区 住区再生プラン（案）」（平成18年3月）に示されている「歩行者ネットワークの構成」と「緑のネットワークの構成」の実現や「吹田市景観まちづくり計画」（令和4年4月改定）に示されている「豊かなオープンスペースを活かし、開放感があり洗練された景観形成」の実現についても十分に配慮した計画となった。

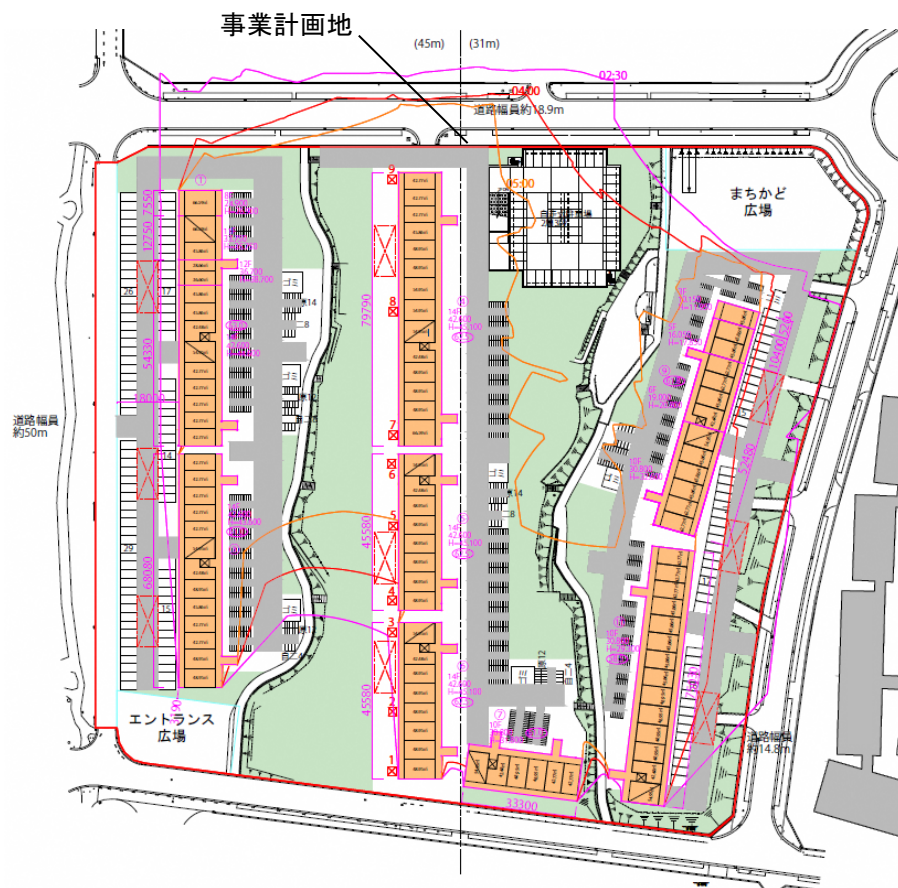


図 3-10 当初計画



注) 現時点の計画であり、今後変更する可能性がある。

図 3-11 現計画

第 4 章 当該事業における環境に対する取組方針

第4章 当該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れます 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 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する。

第 5 章 評価書案についての質問書の概要及び これに対する事業者の回答

第5章 評価書案についての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」の提出はなかった。

第 6 章 評価書案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

第6章 評価書案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「評価書案見交換会」を開催した。

「評価書案見交換会」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に示すとおりである。なお、意見交換会の場において述べるができなかった内容についても整理し記載した。

表 6-1(1) 評価書案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りませんので、現時点ではお伝えできませんが、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。

表 6-1(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
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。
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。

第 7 章 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

第7章 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通提出されている。

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 7-1に示すとおりである。

表 7-1(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 7-1(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。

表 7-1(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
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。
■ 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。

表 7-1(4) 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
■ 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乗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、採用できかねます。 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。