

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

令和7年（2025年）10月
吹田市

事業者は、本事業計画地が半世紀以上前に千里ニュータウンの一部として計画、維持されてきた歴史を踏まえ、建替えにあたって周辺への環境影響の低減のために容積率を約110%に抑え、住棟の分棟配置を実施する計画である。また、敷地内にバリアフリー動線を設置する、建物の省エネルギー化を進めるためのCASBEE-Aランク及びZEH-M Oriented認証を取得するなど、現在のトレンドも取り入れた、環境の保全及び良好な環境の創造に資する取組姿勢を示していることは評価できる。

一方で、住宅地の中での大規模な建替えとなることから工事中の騒音や交通安全の問題、建設にあたって多量の建設発生土の発生、また今後のカーボンニュートラル実現のためのさらなる省エネ推進や再生エネルギー活用などについては、より効果的な配慮が求められてきた。

事業者には、これらの課題への対応策の具体化に努めるとともに、事後調査の際に取組状況を報告し、事業開始後においても、実際の状況に応じた効果的な改善を継続的に行うことを要望する。

記

1 温室効果ガス・エネルギー

(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。

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。

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。

2 廃棄物

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。

(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。

3 騒音・振動

(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。

4 緑化

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。

(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。

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。

5 景観

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。

(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。

(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。

(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。

6 交通安全

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。

(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とること。

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。