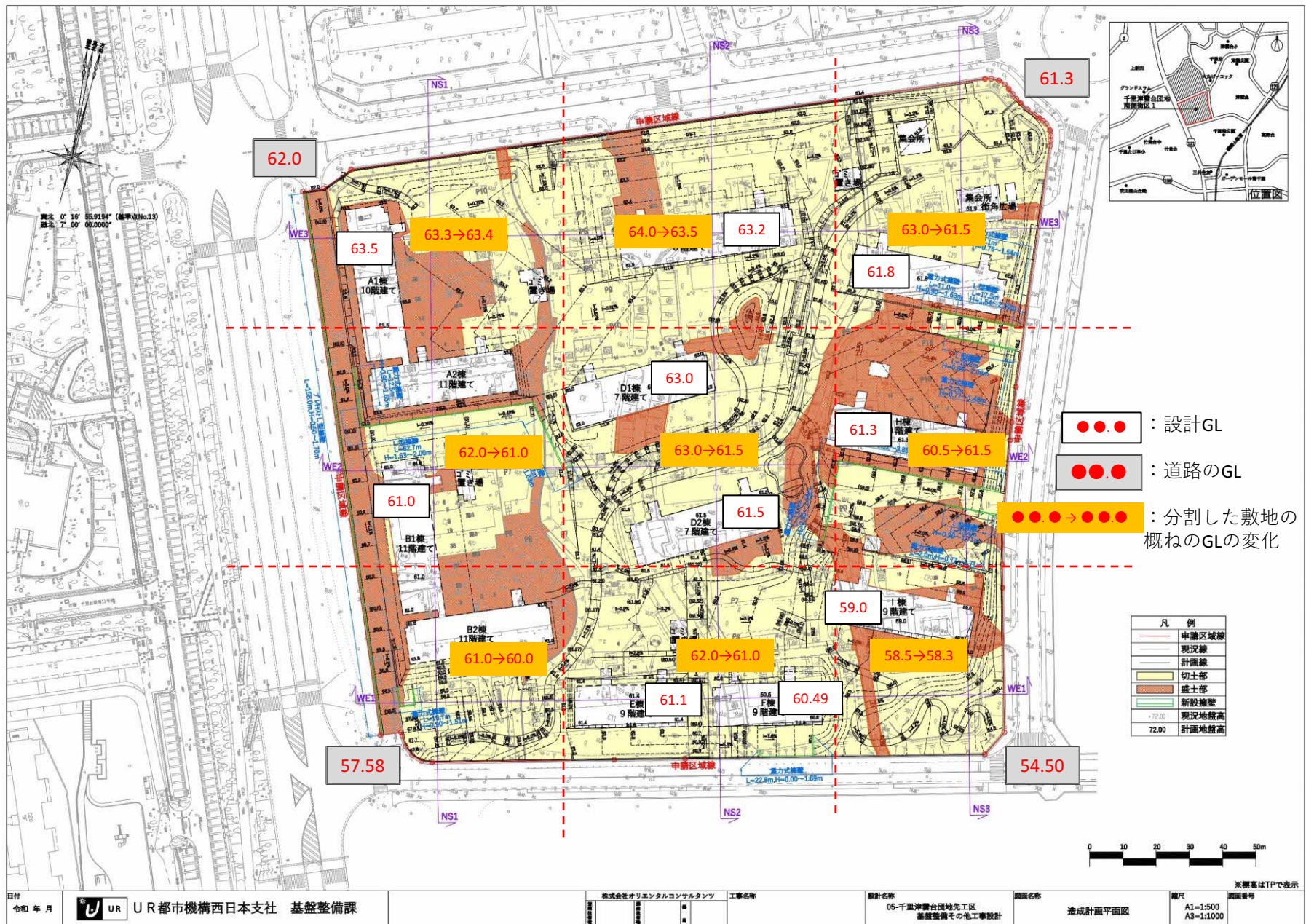
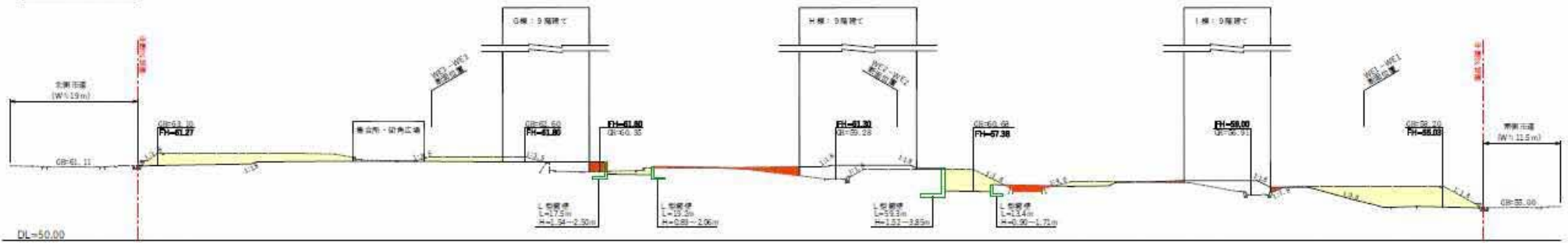


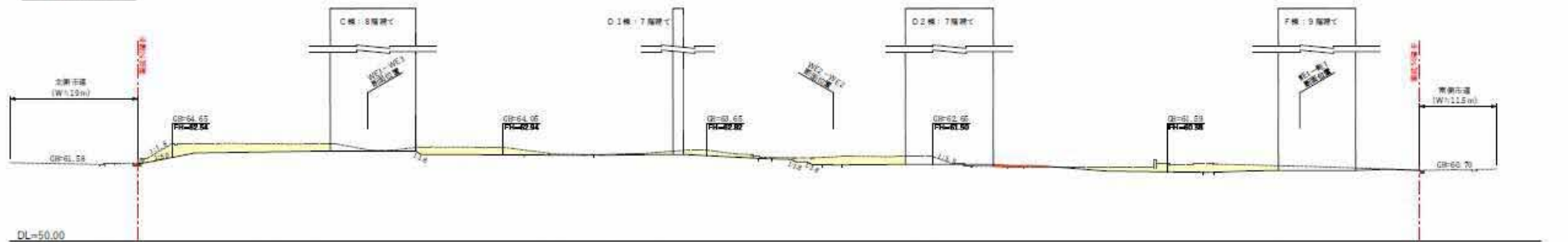


造成計画断面図(1)

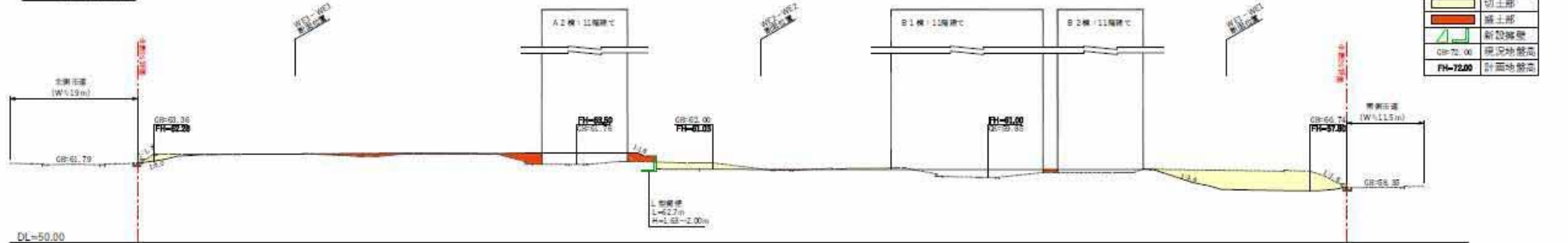
NS3-NS3断面图



NS2-NS2断面图



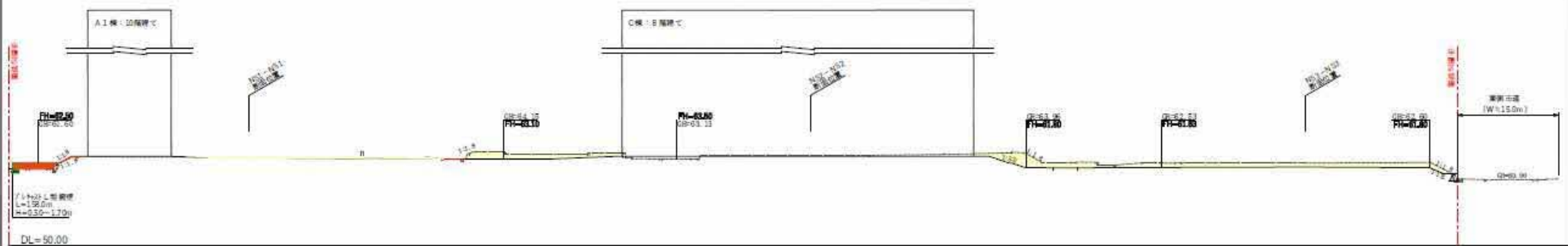
NS1-NS1断面图



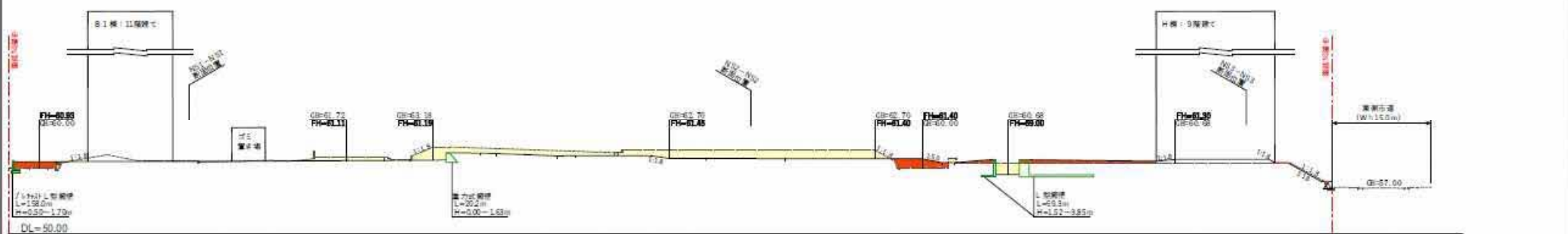
凡 例	
----	中隱區域線
———	現況線
———	計畫線
	切土部
	盛土部
	新設溝壁
GR-72.00	現況地盤高
FN-72.00	計畫地盤高

造成計畫断面図(2)

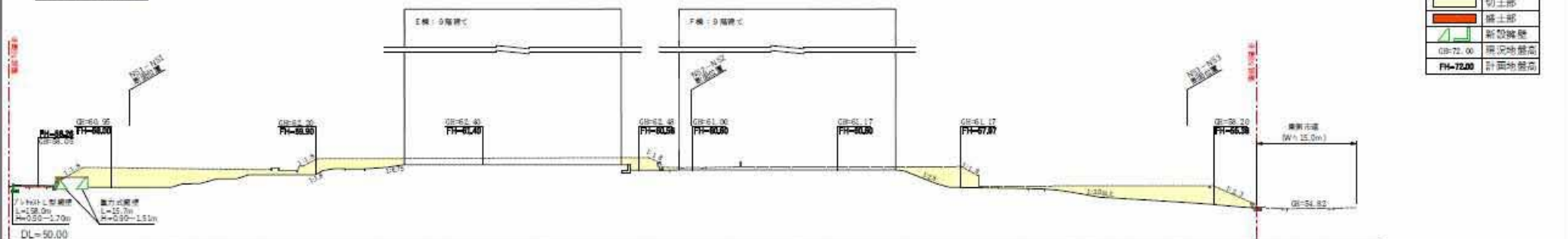
WE3-WE3断面图



WE2-WE2断面图



WE1-WE1断面图



凡 例	
	申邊區域線
	現況線
	計畫線
	切土部
	盛土部
	新設牆壁
GB-72.00	現況地盤高
FM-72.00	計畫地盤高

CG イメージでの圧迫感の確認

GL±0 付近からの眺望



GL+15,000 (5階付近) 付近からの眺望



GL+30,000 (10階付近) 付近からの眺望



7 緑化

意見の概要	事業者の見解
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豊かな緑地を伴う住宅地として整備されてきた地域である。 それを踏まえ、本事業計画地の緑化においては、現在の千里ニュータウンの緑豊かな街並みを守り発展させるよう、「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。	「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計画です。さらに、緑化計画については、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す。さらに、シンボルツリーとして既存樹木の保存・一部樹木の移植を行う計画です。また、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す。
(1) 現況調査 敷地の既存樹木については必要な調査を行ったうえで、保全及び移植の可否を判断すること。	現地調査から樹形が良く、明らかな腐朽がないと判断された樹木を保存・移植木として選定しており、既存樹木をシンボルツリーとして保存し、移植可能な一部樹木を事業計画地内に移植する計画です。
(2) 環境取組 ア 緑化の計画にあたっては、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ができるだけ採用します。加えて、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、クールスポットの整備を行う計画です。
イ 事業者がこれまで他地域で実施してきたグリーンバンクシステムなどの緑化の取組のノウハウを生かし、既存樹木の保全や伐採樹木の活用などを実施すること。	既存樹木をシンボルツリーとして事業計画地北東のまちかど広場に保存、事業計画地内で一部樹木を移植する計画です。伐採するものはチップ化等により再資源化を図る計画です。

8 景観

意見の概要	事業者の見解
(1) 予測及び評価の方法 予測・評価を行う視点場については、周辺の地形等を十分に考慮し、遠景や隣接する共同住宅の住民の視点についても実施すること。	予測・評価を行う視点場は、中景・遠景や近接する集合住宅の地盤面からの視点場として、提案書で示した調査地点のほか、4地点（景観3、景観4、景観9、景観10）を追加しました。

表 10-2(2) 環境取組内容（設備・施設等）

■ヒートアイランド対策を行う。

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	ごみ置場の屋上緑化により、建物の屋根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續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 を緑被地又はプレイロットに代替することに加え、本条例上の緑化率に計上されない緑被地を約800m ² 設けることで、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、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ことにより、地表面の高温化を抑制します。

■自然環境を保全し、みどりを確保する。

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。また、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、土地造成に伴って樹木を除去する必要がありますが、一部の樹木は造成がない場所に移植して保全する予定です。なお、できるだけ緑被地面積を確保するとともに、新たに整備する緑被地については、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被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や雨庭の設置等、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。また、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、クールスポットの整備を行います。
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、駐車場周辺をできるだけ緑化します。
74	屋上緑化など	実施する	ごみ置場の屋上緑化を行います。
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。また、現地調査から樹形が良く、明らかな腐朽がないと判断された樹木を保存・移植木として選定し既存樹木を活用することで、植栽計画と合わせ、生物の多様性保全を図ります。

12.2.2 工事の実施に伴う影響の予測・評価

(1) 工事の影響

1) 予測内容

工事の実施に伴う影響として、工事の実施により発生する廃棄物等による影響について、事業計画等をもとに予測した。予測内容は、表 12.2-12に示すとおりである。

表 12.2-12 予測内容

予測項目	予測地域・地点	予測時期	予測方法
産業廃棄物、建設発生土、フロン類の発生量・排出量及び処理・処分方法	事業計画地	工事期間全体	工事計画及び類似事例等から整理した発生原単位又は排出原単位等に基づき、本事業における発生量・排出量・再資源化率を予測する。

2) 予測方法

工事の実施により産業廃棄物として発生する建設廃棄物については、工事計画及び事業者の実績の類似事例に基づき発生量・排出量・再資源化率の予測を行った。予測は、一般的な対策を実施した場合と、先進的な環境取組を実施した場合について行った。

建設発生土、フロン類については、工事計画に基づき発生量・排出量・資源化率の予測を行った。

3) 予測条件

(a) 環境取組内容

現況調査において把握した先進的な事例において実施されている主な対策内容と、本事業において実施を計画している環境取組及び導入可能性の検討結果を表 12.2-13に示す。

表 12.2-13 本事業における環境取組内容

先進事例における 主な対策内容	本事業において実施する環境取組	導入可能性の検討
業者間の声がけ運動実施による、4R運動推進への取り組み	廃棄物の分別を積極的に実施し、区分毎に再資源化施設へ搬出。	UR賃貸住宅の建替えにおける実績を踏まえ、実施。
既設存置躯体等の利用による掘削土の低減による3Rの取組	—	現況から住棟の配置が変わるため、既存躯体等の利用は困難。
建築現場から発生する各種廃棄物の発生抑制および排出削減、再利用の推進	躯体スラブへのPC材の利用により、型枠材の削減を実施。	UR賃貸住宅の建替えにおける実績を踏まえ、実施。
建設副産物3R推進	建設副産物の3Rを積極的に推進。積極的な分別解体の実施。	UR賃貸住宅の建替えにおける実績を踏まえ、実施。
既存樹木の有効活用(グリーン・バンク・システム)	既存樹木の有効活用(グリーン・バンク・システム) ・保存樹木 1本 ・移植樹木 9本	UR賃貸住宅での実績を踏まえ、現地調査により樹形がよく明らかな腐朽がないと判断された既存樹木について実施。
メーターボックス内給水立管のプレハブ加工	—	本事業では住戸型式数が多く、実施が困難。
伐採材の活用	・伐採する樹木を、集会所などの共用部の内部仕上げ材として活用を検討。 ・チップ化等により再資源化。	UR賃貸住宅の建替えにおける実績を踏まえ、実施。

(b) 予測に用いた再資源化率

建設廃棄物の予測は、一般的な対策を実施した場合については、「平成30年度建設副産物実態調査結果」に基づき大阪府の平均的な再資源化率を想定した。

先進的な環境取組を実施した場合については、「独立行政法人都市再生機構 令和5事業年度環境報告書」にて公表している建設副産物の再資源化率等実績値と、本事業に類似する工事3件の実績から、廃棄物の種類別に、最も再資源化率の低い値を設定した。

12.13 緑化

12.13.1 現況調査

(1) 調査内容

事業計画地及びその周辺の緑被の状況について、既存資料調査及び現地踏査を実施した。
調査の内容は、表 12.13-1に示すとおりである。

表 12.13-1 調査内容

調査項目	調査地域・地点	調査期間	調査方法
(1) 緑の質 ・ 既存の植生状況及び生育状況 ・ 潜在自然植生 (2) 緑の量 ・ 緑被の状況 (3) 先進的な事例の対策の実施状況 (4) 関係法令等による基準等	事業計画地及びその周辺	適宜	既存資料調査、植物調査結果の整理・解析及び現地踏査

合わせて11章も修正

(2) 調査結果

1) 緑の現況

(a) 緑の質

a) 既存の植生状況及び生育状況

事業計画地内は大部分が植栽木であり、アラカシ、シラカシ、クロガネモチ等の常緑広葉樹やケヤキ、クヌギ、イロハモミジ等の落葉広葉樹、コブシ、サルスベリ、ハナミズキ、ソメイヨシノ等の花が美しい落葉広葉樹、シャリンバイ、ヒラドツツジ、アジサイ、ドウダンツツジ等の低木植栽種が生育している。

ケヤキ、クスノキ等の在来樹種の高木の一部は良好な樹形を保っているものもあるが、病虫害等で一部の枝が枯死しているもの、葉が黄変しているもの、枝が叢生しているものなど、樹勢が弱まっている個体や樹形が変形している個体が見られた。特にソメイヨシノは老木化が進み、樹勢が弱まっているものや枝の一部が枯死している個体などが見られ、樹木の生育は全般的に良好ではない状態である。

また、芝地として整備された草地は芝地から遷移し雑草地化している箇所が多いが、定期的な管理により概ね低茎草本状態を保っている。

事業計画地に隣接する道路にはクスノキ、クロマツ、ケヤキ、ナンキンハゼ等の街路樹が植栽されており、高さが15mを超えている樹木や胸高直径が50cm近くある樹木も存在している。

事業計画地の南側には千里南公園が存在しており、公園内にはポプラ、タイサンボク、トウカエデ、ナンキンハゼ等の外来植栽木のほか、クスノキ、コナラ、ケヤキ、クロマツ等の在来植栽木、残存木が存在している。高さが15mを超えている樹木も多く、中にはクロマツやクスノキ、外来植栽木等の一部の樹木で胸高直径が50cm以上ある大径木も存在しており、良好な生育状況となっている。

このように、事業計画地内における緑の量はある程度確保されているものの、緑の生育状況が全般的に良好ではなく、単調な景観となっており、隣接する道路の街路樹や千里南公園に生育する豊かな緑との連続性が乏しい状況にある。

2) 緑化計画

本事業における緑化計画は、「千里ニュータウンのまちづくり指針」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、「吹田市開発事業の手續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㎡を緑地又はプレイロットに代替することで、みどりとオープンスペースを増やす計画としている。

なお、緑化計画の検討にあたっては、以下の点に配慮し計画している。

- ・既存法面を継承し、敷地外周部の擁壁高さを極力抑える。
- ・事業計画地内には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設ける。さらに、現地調査から樹形が良く、明らかな腐朽がないと判断された樹木を保存・移植木として選定し、既存樹木をシンボルツリーとして事業計画地北東のまちかど広場に保存し、移植可能な既存樹木を事業計画地内に一部移植する。
- ・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、事業計画地に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を形成する。
- ・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、**クールスポット**の整備を行う（グリーンインフラのイメージは「第10章 当該事業における環境取組内容」の図10-2及び図10-3参照）。

このように、周辺の自然環境と調和を図りながら、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。

将来の土地利用計画は図 12.13-4に示すとおりであり、土地利用計画から算出した将来の緑被率及び緑化率は表 12.13-3に示すとおり37.5%及び31.4%である。

また、将来の植栽イメージパースについては図 12.13-5に示すとおりである。

表 12.13-3 土地利用計画及び将来の緑被率及び緑化率

区分	面積 (㎡)	緑被率 (%)	緑化率 (%)
緑被地	14,501	37.5	31.4
建物（住棟、集会所、屋根付き駐輪場）	8,628	—	—
駐車場	3,569		
車路	5,255		
歩道	3,948		
広場・空地 （プレイロット、広場、雨庭）	2,808		
合計	38,710	—	—

注）値は四捨五入のため、合計が一致しない場合がある。

3) 先進的な事例の対策の実施状況

集合住宅開発における緑化の先進的な取組事例は、表 12.13-4に示すとおりである。

表 12.13-4 緑化の先進的な取組事例

事業名	概要	対策内容
グリーンインフラ実践ガイド (国土交通省総合政策局環境政策課)	グリーンインフラの実装を加速していくため、グリーンインフラの基本的な考え方や事業のプロセスに着目した実装のポイントなどを多様な地域主体向けに整理。	具体的な取組・手法例(豊かな緑と水辺に囲まれた暮らしの風景) ・雨水貯留機能を持ち災害時には避難スペースとなる広場 ・雨水の一時貯留機能を持つ屋上緑化 ・バルコニーを使ったガーデニング ・水辺を活かした自然観察・遊びの場の形成 ・雨水流出抑制機能を持つ修景池 ・広場の活用 ・バイオスウェル(砂利や植栽などによって雨水を浸透させる施設。緑溝。) ・雨水のしみ上がり・植物からの蒸散による冷却 ・水路による水のネットワーク形成 ・生物生息・生育環境の保全・創出(池、草地等) ・地元産の木材利用(マルチング、デッキ材等) ・既存樹木を保存した景観形成 ・地域住民による植栽や広場などの管理活動
バイオ ネット イニシアチブ (三菱地所レジデンス)	2015年2月より、新築分譲マンション「ザ・パークハウス」の緑化に地域になじみのある樹種の採用や環境にやさしい維持管理手法を取り入れた「BIO NET INITIATIVE(バイオ ネット イニシアチブ)」を生物多様性保全の先進的な取り組みとして導入。2022年からは賃貸マンションにも採用を広げ、既に導入物件は250物件を超えている。	マンションの造園緑化計画に「生物多様性の保全」を取り入れている。 ・守ること: 侵略的外来種等を採用せず、多様ないきものや植物を守る。 ・つなぐこと: 周辺緑地等との緑のネットワークを考える。 ・減らすこと: 病気や害虫を減らし、剪定・刈込の頻度を減らして焼却ごみを減らす。 ・活かすこと: 樹木の持つ自然な形の美しさや土壌の持つ生命力を活かす。 ・育てること: 地域に受け継がれてきた植生や日本の在来種を大切にする。
めぐるとまりぎ (大東建託)	生物多様性に配慮した賃貸住宅向け外構事業の試行	生物多様性に配慮した外構における事業コンセプト「めぐるとまりぎ」を策定。 住宅の外構植栽において、在来種割合を50%以上確保するなどの施策により、在来動植物の保全を目指す。年間植栽数をカウントして在来種割合の算出を行い訪れる鳥・蝶種を推計したり、施工前の周辺地域の状況確認や施工後のモニタリング施策などの効果検証を実施。

表 12.13-4(2) 緑化の先進的な取組事例

事業名	概要	対策内容
「Green Bind」みどりが束ねる暮らしとまち（コンフォール松原・松原団地記念公園）	団地の建替に伴い、みどり豊かな生活空間を形成。	地域の自然の資産を保存して新しいみどりのネットワークを形成するとともに、雨水流出抑制機能を持つレインガーデン、修景池を整備。また、自然を活用し、人がつながる仕組みを提案（貸農園、プレイロット等）。
既存樹木の有効活用（グリーン・バンク・システム）	長い年月をかけて育ってきたUR賃貸住宅用地内の貴重な緑を活用。	既存樹木を極力そのまま保存する、移植して同じ地区内で活用する、他の地区に移植して活用する等様々な事業において有効活用。伐採せざるを得ない樹木についても木材をベンチ用材等に加工してリサイクル活用を実施。
生物多様性の保全・再生	地域の特性を活かし、公園やUR賃貸住宅地内にビオトープ池等の施設を整備し、地域にすむ身近な生物が生き続けることができる環境を保ち、生物多様性の保全に努める。	令和6年2月、多摩平の森（東京都日野市）が、環境省が実施する「自然共生サイト」認定事業に認定。 UR賃貸住宅において第1号認定となった多摩平の森は、平成9年に団地建替事業が開始され、既存樹木の保全と活用、近接緑地と団地内の緑を活かした緑の回廊づくり、宮内庁御料林であった頃からの樹木が残る林地の保全と活用を、基本方針として整備を実施。建替後から5年毎にモニタリング調査を実施。

出典：「グリーンインフラ実践ガイド」（令和5年10月、国土交通省総合政策局環境政策課）

「BIO NET INITIATIVE 生物多様性の保全への取り組み」（三菱地所レジデンスホームページ）

「【サステナビリティ】5月10日より、1都3県で生物多様性に配慮した外構事業の試行を開始」（大東建託ホームページ）

「グリーンインフラを取り巻く国内外の動向と国土交通省の取組状況（第1回グリーンインフラ懇談会配布資料）」（国土交通省ホームページ）

「独立行政法人都市再生機構 令和5年版環境報告書」（UR都市機構ホームページ）

12.13.2 施設の存在に伴う影響の予測・評価

(1) 緑の回復育成

1) 予測内容

施設の存在に伴う影響として、緑の回復育成による緑化への影響について、事業計画等をもとに予測した。予測内容は、表 12.13-7に示すとおりである。

表 12.13-7 予測内容

予測項目	予測地域・地点	予測時期	予測方法
・緑の質 (1) 植栽予定樹種の環境 適合性 ・緑の量 (2) 緑被の変化及び全体 の緑の構成	事業計画地	工事の完了後一定期間を 置いた時期	現況調査結果と土地利用 計画、緑化計画、予定し ている環境取組内容及び 類似事例等に基づき予測 する。

2) 予測条件

(a) 環境取組内容

現況調査において把握した先進的な事例において実施されている主な対策内容と、本事業において実施を計画している環境取組及び導入可能性の検討結果を表 12.13-8に示す。

表 12.13-8 緑化の先進的な取組事例

先進事例における 主な対策内容	本事業において実施する環境取組	導入可能性の検討
グリーンインフラ の具体的な取組・ 手法例（豊かな緑 と水辺に囲まれた 暮らしの風景）	・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（約40㎡）や緑溝（約140m）を整備（イメージは「第10章 当該事業における環境取組内容」の図10-2参照）。 ・緑陰によるクールスポットを整備。（イメージは「第10章 当該事業における環境取組内容」の図10-3参照）。 ・ごみ置場の屋上緑化（約140㎡）を実施。	UR賃貸住宅での導入実績を鑑み実施。
マンションの造園 緑化計画に「生物 多様性の保全」を 取り入れる	・病虫害等に弱い樹種や種子散布力の強い外来植栽木を避ける。 ・事業計画地に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を形成。 ・団地既存植栽樹種や、公園の樹木・街路樹の新種に加えて、潜在自然植生構成種を含む新たな樹種を導入。	事業計画地や周辺の地域特性を鑑み実施。
生物多様性に配慮 した賃貸住宅向け 外構事業の試行	団地既存植栽樹種や、公園の樹木・街路樹の樹種に加えて、潜在自然植生構成種を含む新たな樹種を導入し、周辺の公園や街路樹との連続性にも配慮した多様性豊かな緑地環境を形成することにより、事業実施前と同等以上の生物生息環境を回復させ、地域の生態系に配慮。	事業計画地や周辺の地域特性を鑑み実施。
団地の建替に伴 い、みどり豊かな 生活空間を形成	・緑被地として14,501㎡を確保（表 12.13-3 参照）。 ・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。 ・事業計画地に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を形成。	「吹田市開発事業の手続等に関する条例」等を踏まえ緑被地を確保。
既存樹木の有効活 用（グリーン・バン ク・システム）	既存樹木をシンボルツリーとして保存、事業計画地内で一部樹木を移植。 伐採する樹木はチップ化等により再資源化	造成計画や、既存樹木の現地調査を踏まえ実施。
生物多様性の保 全・再生（ビオト ープ等）	－	事業計画地内に既存のビオトープや水辺等はなく適地がないこと、維持管理上の課題があることを考慮し実施見合わせ。 なお、緑化計画において地域の生態系に配慮する。

3) 予測結果

(a) 緑の質（植栽予定樹種の環境適合性）

緑化計画では、事業計画地内の現況植栽木の生育状況が全般的に良好ではない状態を踏まえて、病虫害等に弱い樹種や種子散布力の強いナンキンハゼ等の外来植栽木を避け、老木や樹勢の弱い樹木、病虫害木などの樹木を更新することで、現況より質の高い緑を構成する計画としている。

具体的には、ケヤキやメタセコイアなどの高木の配置は良好な樹形が形成可能な空間を確保して配置する、既存の団地の記憶を継承する樹種や潜在自然植生構成種、及びソメイヨシノやイロハモミジ、ヒラドツツジなどの美しい花や紅葉、香りで四季の移ろいを感じられる樹種を樹形や開花期、生長の速度等を踏まえてバランスよく植栽するなど、良好な屋外環境が将来に渡って継続・成長していくことを踏まえた計画としている。

さらに、現地調査から樹形が良く、明らかな腐朽がないと判断された樹木を保存・移植木として選定し、既存樹木をシンボルツリーとして事業計画地北東のまちかど広場に保存し、移植可能な既存樹木を事業計画地内に一部移植する計画としている。

事業実施後は、地域の環境に適合した芝地等の草本、低木、高木、花木等多種多様な緑の構成になると予測する。

また、既存法面を継承し敷地外周部の擁壁高さを極力抑えること、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、事業計画地に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を形成するなど、周辺の自然環境との調和を図ることでみどり豊かな景観を創出する計画としている。

加えて、雨庭、緑溝、**クールスポット**の整備により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の機能を保持する計画としている。

事業実施後は、事業計画地周辺の公園や街路樹との連続性、景観形成、グリーンインフラ等、緑の持つ機能の効果を最大限高め、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配慮し、多様性豊かな緑地環境が形成されることから、緑の質は現況より向上すると予測する。

(b) 緑の量（緑被地の変化）

本事業の実施により整備される緑被地の緑被率は37.5%であり、「吹田市第2次みどりの基本計画(改訂版)」の総量目標として設定された30%以上を満足している。また、「吹田市開発事業の手続等に関する条例施行基準」に基づき算出した事業計画地の緑化率は31.4%であり、「千里ニュータウンのまちづくり指針」及び「吹田市開発事業の手続等に関する条例施行規則」における緑化率の基準値30%以上を満足している。

なお、本事業の緑化計画は植栽当初の計画である。住宅団地の完成後、時間経過に従って樹木が成長すること等を考慮したうえで高木になる樹木等の配置や植栽木の種類等を検討立案していることから、将来的にはより緑豊かな環境が育まれていくと予測する。

(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。

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。

また、事業計画地内のメイン歩行者動線からつながる事業計画地北東側及び南西側にはバス停が位置している。

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。

3) 予測結果

(a) 温室効果ガス排出量・削減量

本事業における電力利用による温室効果ガス排出量及び環境取組の実施による削減量の予測結果は、表 12.1-12に示すとおりである。

温室効果ガスの排出量は、環境取組なしの場合で629t-CO₂/年、環境取組ありの場合で327t-CO₂/年となり、環境取組を実施することで約48%の排出量削減になると予測する。

表 12.1-12 温室効果ガス排出量・削減量の予測結果

区分		温室効果ガス排出量 (t-CO ₂ /年)		削減量 (t-CO ₂ /年)	削減率 (%)
		環境取組なし	環境取組あり		
照明	共用部	122	81	41	—
	住戸	132	93	39	
給湯器		47	45	2	
空調 機器	共用部	5	5	0	
	住戸	323	273	50	
太陽光発電		0	-170	170	
合 計		629	327	302	48.1

注) 値は四捨五入のため、合計が一致しない場合がある。

(b) エネルギー使用量・削減量（電力）

本事業における電力利用によるエネルギー使用量及び環境取組の実施による削減量の予測結果は、表 12.1-13に示すとおりである。

エネルギー使用量は、環境取組なしの場合で1,496.81MWh/年、環境取組ありの場合で777.31MWh/年となり、環境取組を実施することで約48%の使用量削減になると予測する。

表 12.1-13 エネルギー使用量・削減量の予測結果

区分		エネルギー使用量 (MWh/年)		削減量 (MWh/年)	削減率 (%)
		環境取組なし	環境取組あり		
照明	共用部	290.36	192.04	98.32	—
	住戸	313.78	221.46	92.32	
給湯器		111.22	108.03	3.19	
空調 機器	共用部	11.97	11.82	0.15	
	住戸	769.48	648.95	120.53	
太陽光発電		0	-405.00	405.00	
合 計		1,496.81	777.31	719.51	48.1

注) 値は四捨五入のため、合計が一致しない場合がある。

4) 評価

(a) 評価目標

温室効果ガス・エネルギーについての評価目標は、「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。」及び「温室効果ガスの排出量ができるだけ低減されていること。」とし、予測結果を評価目標に照らして評価した。

(b) 評価結果

施設の供用に伴う人口の増加及び冷暖房施設等の稼働による温室効果ガスの排出量は、環境取組なしの場合で629t-CO₂/年、環境取組ありの場合で327t-CO₂/年となり、環境取組を実施することで約48%の排出量削減になると予測された。

また、エネルギー使用量は、環境取組なしの場合で1,496.81MWh/年、環境取組ありの場合で777.31MWh/年となり、環境取組を実施することで約48%の使用量削減になると予測された。

これらの予測は、以下の取組の実施を見込んでいる。

- ・日中の建物共用部電力負荷を算定し、必要容量の太陽光発電設備（事業計画地全体で約69kW）を設置する。
- ・エネルギー効率の高い照明制御システムや、高効率（潜熱回収型）の給湯器・エアコンを設置する。
- ・共用部、住戸内一部にLED照明を採用する。

さらに、以下の取組を実施することにより、温室効果ガス排出量及びエネルギー使用量をできるだけ低減する計画である。

- ・基準一次エネルギー消費量から約20%の一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーを除く）を削減し、ZEH-M Orientedを取得する。
- ・居住者の省エネ・省CO₂行動を促す施策として、住戸内の給湯リモコンで使用量及びCO₂排出量が確認できるシステムを設置する。
- ・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、断熱等性能等級5を取得する。
- ・再配達によるエネルギー消費を減らすため、宅配ボックスを設置する。
- ・電気自動車用の充電設備のための先行配管の整備やシェアサイクルポートを設置する。

以上のことから、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、温室効果ガスの排出量ができるだけ低減されていることから、評価目標を満足するものと評価する。

赤字ハッチング：今回の追加修正箇所
赤字：評価書案からの修正（前回審査会で提示済）

表 12.1-9 本事業における環境取組内容

先進事例における 主な対策内容	本事業において実施する環境 取組	導入可能性の検討
パッシブデザイン、風の道	採光や通風性を考慮し住棟を配置	住棟配置の検討にあたって、多くを南面配置とすること、E、F棟を分棟としD2棟1階をピロティとすることで千里南公園からの風を事業計画地内に取り込むこと、各住棟について角度を変えながら配置することで風が通りやすくなる工夫をすることにより導入。 住戸計画については、小ぶりのプランを除き共用廊下側、バルコニー側双方に開口部を設け、両者を隔てるLDK扉上部にスリットを設置することで、住戸内の通風利用を促す。
電気自動車用の充電設備の設置	電気自動車用の充電設備のための先行配管の整備	EV車の普及やUR他団地での充電設備試行設置等の動向を鑑み先行配管整備を導入。
外皮性能・断熱性能の強化	断熱等性能等級5の取得	省エネ基準、ZEH等の推進の動向を鑑み導入。
Low-E複層ガラスの採用	Low-E複層ガラスの採用	
高効率設備、高効率エアコンの設置	エネルギー効率の高い照明制御システムの導入、高効率（潜熱回収型）の給湯器・エアコンの設置	
エネファームの設置	—	設置スペースやイニシャル及びランニングコストの課題があり導入見合わせ。
太陽光発電設備の設置	太陽光発電設備の設置（共用部の使用電力、災害時の携帯電話等の充電）	省エネ基準、ZEH等の推進の動向を鑑み導入。
蓄電池の設置	—	イニシャル及びランニングコストの課題があり導入見合わせ。
節水便器、節湯器具の設置	節水便器、節湯器具の設置	省エネ基準やZEH等の推進の動向、UR賃貸住宅での導入実績を鑑み導入。
LED照明の採用	共用部、住戸内一部にLED照明の採用	
エネルギー使用状況等の見える化	使用量・CO ₂ 排出量が確認できる給湯リモコンの設置	
緑化、打ち水	緑化（緑被地：14,501m ² ）、屋上緑化（ごみ置場屋根：約140m ² ）	「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」等を踏まえ緑被地を確保。
省エネマニュアル等の配布	—	個別にマニュアル等の配布は予定していないが、入居時に配布する「住まいのしおり」に「地球にも家計にも優しいECO ² 生活のヒント」として省エネ喚起の頁あり。
宅配ボックスの設置	宅配ボックスの設置	温室効果ガス削減だけでなく、居住者の利便性向上にもつながるため導入。
シェアサイクルポートの設置	シェアサイクルポートの設置	



図 10-1 バリアフリー動線による安全への配慮

(9) 緑化

- ・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四季の移ろいを感じられる植栽を整備する。
- ・保存・移植木を選定し既存樹木を活用することで、植栽計画と合わせ、生物の多様性保全を図る。
- ・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、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と歩行者のネットワークを形成する。
- ・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、**クールスポット**の整備を行う。

夏の暑い日も屋外で快適に過ごせるよう、団地内に屋根付き休憩施設のほかに、木陰を活用したクールスポットを以下のとおり計画している。

北東側広場

保存木のクスノキ（樹高 14m、葉張り 14m）の根茎に影響のない箇所に階段状のベンチを設ける。イベントなどに活用できる舗装の広場は、透水性舗装とし、木陰ができない広場中央部には保水性舗装を整備する。



南西側広場

高低差のあるエントランス広場は、大小 5 つの広場で構成し、周りにはメタセコイアをはじめとする樹木を配置し、緑に包まれた空間とする。広場に沿って階段状のベンチをいくつも配置し、快適な場所を見つけてくつろぐことができる。



南東側広場

千里南公園との連続性を考慮した、コナラやクヌギ、カシ類、ヤマザクラなど里山景観を形成している木漏れ日の空間となる。まとまった芝生広場でくつろげるほか、休憩施設は、景観に調和したじゃかごベンチ（下部にじゃかご、座面に再生木材）を 3 基配置する。



図 10-3 クールスポット

地球にも家計にも優しい ECO² 生活のヒント

95

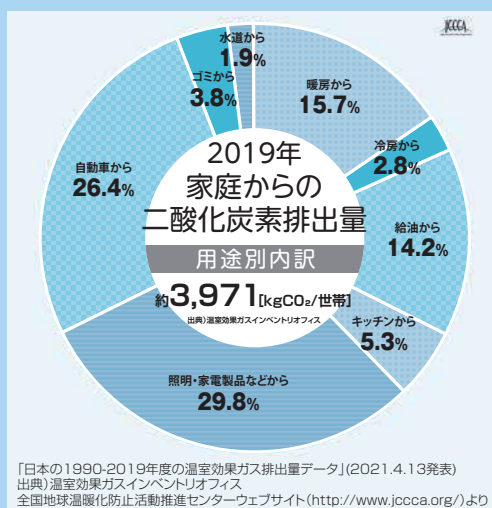
地球にも家計にも優しいECO²生活のヒント

1. ECO² 生活のすすめ

地球温暖化を抑制するため二酸化炭素（CO₂）排出量の削減が重要になっています。家庭で取り組むことができる CO₂ 排出削減策の中心は省エネです。省エネは、光熱費の節約にもなります。環境配慮を心がけエコロジー＆エコノミーな暮らし（ECO² 生活）で、地球温暖化を防ぎましょう！

2. CO₂ は家庭のどこから出ているの？

意外と知られていないのが家庭のどこから CO₂ が排出されているかです。我が国における 1 世帯当たりの CO₂ 排出量は、年間約 3,971kg と推計され、その内訳は右図のとおりです。



3. ECO² 生活のヒント

生活の中でのちょっとした配慮や工夫でエネルギー使用量を減らすことができます。

(1) 照明・家電製品

- ①省エネ型の製品を選択する。(家電製品の効率化は、近年大幅にアップしています)
- ②こまめな on・off を心がける。(見てないテレビは消す、人のいない部屋は消灯するなど)
- ③コンセントを抜いて待機電力を節約する。

(2) 自動車

- ①急発進を避けアイドリングストップを行うなど、エコドライブを心がける。
- ②近距離は歩くか自転車を使う。
- ③公共交通機関を利用する。

(3) 冷暖房

- ①省エネ型の製品を選択する。
- ②冷暖房の設定温度を控える。
- ③冬はカーテンを閉め暖房負荷を軽減する。

(4) 給湯

- ①春から秋にかけては、台所や洗面でなるべくお湯を使わない。

(5) ゴミ

- ①再使用やリサイクルができるものを選び、こまめに分別する。
- ②買い物にはマイバッグを持参し、レジ袋を減らす。

(6) 水道（上水の製造や送水のためのエネルギー使用で CO₂ を排出しています）

- ①こまめな節水を心がける。(シャワーや歯磨きのときなどに水を出しっぱなしにしない)

【UR 都市機構も地球温暖化対策に取り組んでいます】

UR 都市機構の環境配慮の取り組みは、

<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/action/kankyo/> でご覧いただけます。

千里津雲台団地先工区
緑化計画説明図

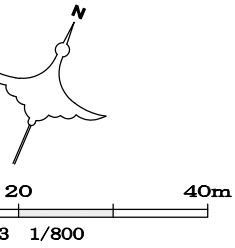
【北側緑被】
移植木(サルスベリ、イロハモミジ)との景観調和を図り、花や紅葉、香りで季節の変化の楽しめる植栽
(高中木)サルスベリ、カワ、イロハモミジ、ハナミズキ、キンモクセイ
(低木)ヒトツツジ、アジサイ、ガクアジサイ、カンパアジサイ、
(地被)アガパンサス、コケシ、アベリアホブレイズ、ヤブラン など

【西側法面】
常緑低木を面的に植栽し、落葉低木をアクセントに配置して外周に変化を与える
(低木)ヒトツツジ、シャリンバイ、クマツヅジ、レンギョウ など

【コミュニティ軸】
軸を強調するサクラ(ヨウコウ)並木を形成し、それぞれの広場(エリア)の植栽が滲み出す空間
A2・D1棟への動線にはホウキハナモモの並木を形成し、周辺には団地の記憶の継承となる樹木を点在する。
(高中木)ヤナギ、ソメイヨシノ、ユリノキ、シラカシ、ヨコウ、杓子木、コウチカエデ、エノキ、フィクスリハ
(低木)ヒトツツジ、フィリヤブラン、クマツヅジ、シルバークリスマス、
(地被)オオアザミ、シラン、ヘメロカリス、ヒメツグミ、クリセウグナム など

記号	名称
●	シンボル樹
○	新植(高木)
○	新植(中木)
○	新植(低木)
■	新植(生垣)
■	新植(地被)
●	保存木(高木)
●	移植木(高中木)
■	屋上緑化
■	芝生

【南西側広場】
メタセコイアの群植により、団地内へ誘導する景観を形成し、早咲きのサクラをアクセントに植栽
(高中木)メタセコイア、カンヒザクラ、ヤマボウシ、イロハモミジ、ソヨゴ
(低木)ヒトツツジ、クマツヅジ、シルバークリスマス、
(地被)フィリヤブラン、クリスマスローズ、ツツギ など



【住棟前広場】
「白」の花咲く樹木をシンボルツリーとして植栽し、人遊びベンチとともに特徴的な空間とする
(高中木)ヤマボウシ、ハナミズキ、ヒトツツジ、ナツツギ、ガクアジサイ、ハナミズキ

【住棟前広場】

【住棟前広場】

【住棟前広場】

【住棟前広場】

【住棟前広場】

【南東側広場】
千里南公園とつながるコナラ等の雑木の広場
(高中木)コナラ、ヤマザクラ、シラカシ、マチバシ、ソヨゴ、ミツバツツジ
(低木)オオムササビ、シモツク、ヤマボウシ、ガクアジサイ、ヒトツツジ
(地被)フィリヤブラン、ヤブラン、ツツギ など

【東側法面】
常緑低木を面的に植栽し、中木や落葉低木をアクセントに配置して外周に変化を与える
(中木)ヤマボウシ、エノキ、マンサク
(低木)ヒトツツジ、オオムササビ、クマツヅジ、ユキヤナギ など

プリリアシティ

移植木植付範囲 25m

移植樹木 9本

保存樹木 1本

雨庭

雨庭

緑溝

緑溝

緑溝

緑溝

緑溝

緑溝

緑溝

緑溝

緑溝

緑溝

緑溝