

3. 事業の名称、目的及び内容

3. 事業の名称、目的及び内容

3.1. 事業の名称

(仮称) 吹田円山町開発事業

3.2. 事業の目的

本事業は、吹田市の環境政策に資する事業として、「エコで快適、人にやさしい安心・安全な住宅地の形成」を目指し、関西で有数の閑静で上質な周辺環境に配慮した住宅地の開発を目的とする。

3.3. 事業の内容

3.3.1. 事業の種類

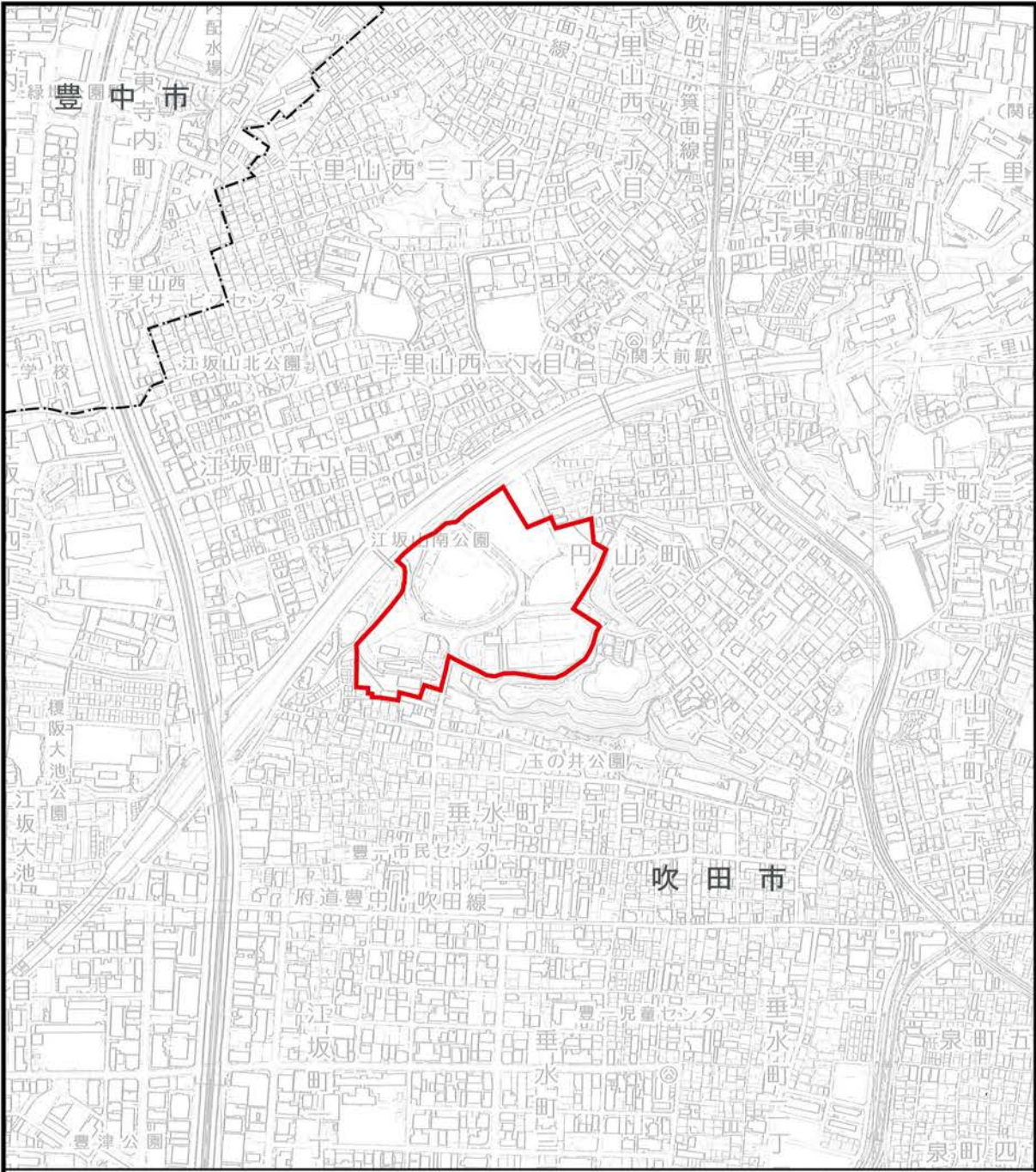
事業の種類は「住宅団地の建設」であり、本事業は「吹田市環境まちづくり影響評価条例」(平成10年吹田市条例第7号)第2条に規定する要件に該当する。

3.3.2. 事業の規模

事業計画地面積	約77,450m ²
住宅戸数	304戸
建築高さ	10m以下

3.3.3. 実施場所

吹田市円山町76番ほか7筆 (図3-1参照)



(この地図は、「1:10,000 地形図」(平成21年、吹田市)を使用したものである。)

凡 例

- : 事業計画地
- : 市境界

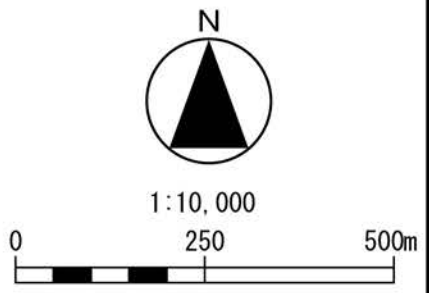


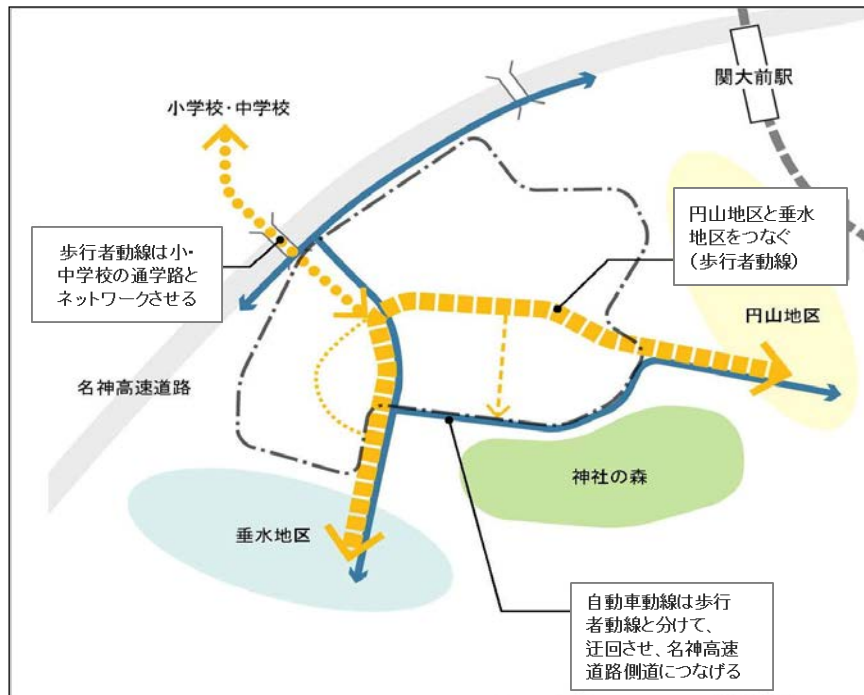
図 3-1 事業計画地の位置

3.3.4. 事業計画の概要

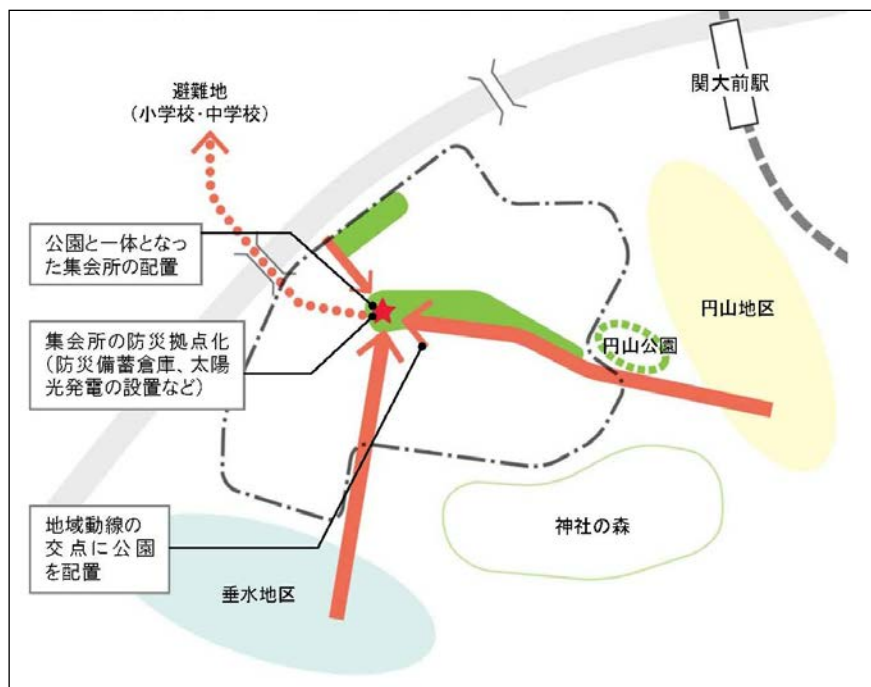
本事業では、吹田市の環境政策を踏まえて、環境の保全及び良好な環境の創造に寄与する取組みを行い「エコで快適、人にやさしい安心・安全な住宅地の形成」を目指す。また、風致地区内の閑静で上質な住宅地エリア内に位置することを踏まえ、周辺環境に配慮した住宅地の開発を目指す。

(1) 計画の基本方針

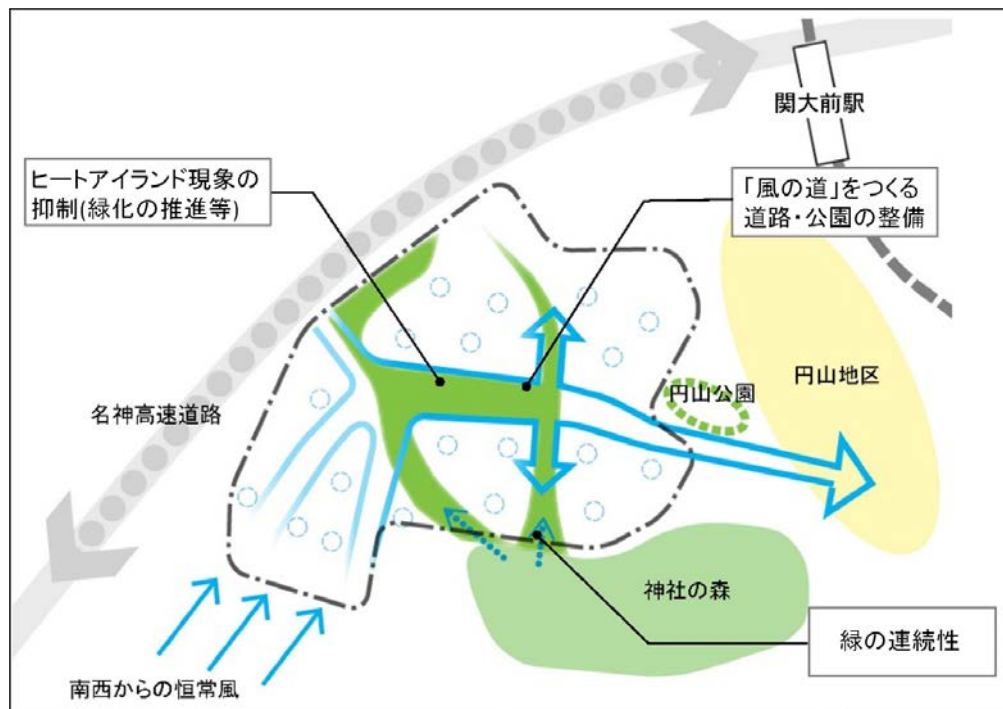
① 周辺地域に開かれ、地域をつなぐ安全な動線計画



② 地域の防災拠点としての機能を維持・向上させる計画



③ 稀有な環境条件を継承する環境価値創造型の街区計画



なお、街区計画の検討にあたっては、「風の道」を考慮するため風環境の分析を行った。風環境の分析(風ミュレーション)の結果は、資料編 (p1-1～6) に示す。

(2) 土地利用計画

① 概要

土地利用計画は表3-1及び図3-2に示すとおりである。

事業計画区域の面積は約77,450㎡であり、住宅建設予定戸数は304戸を予定している。

事業計画地の土地利用は、「宅地」が約49,460㎡(63.9%)、「道路」が約19,230㎡(24.8%)、「歩車共存道路」が約1,170㎡(1.5%)、「自転車歩行者専用道路」が約1,610㎡(2.1%)、「歩行者専用道路」が約1,010㎡(1.3%)、「公園」が約4,670㎡(6.0%)、「集会所」が約300㎡(0.4%)である。

また、参考に、現況の土地利用区分を表3-2及び図3-3に示した。

表3-1 土地利用計画

土地利用区分	面積 (㎡)	構成比 (%)	備 考
宅 地	49,460	63.9	予定戸数：304戸
道 路	19,230	24.8	
歩車共存道路	1,170	1.5	
自転車歩行者専用道路	1,610	2.1	
歩行者専用道路	1,010	1.3	
公 園	4,670	6.0	2箇所
集会所	300	0.4	1箇所
合 計	77,450	100.0	

注) 四捨五入の関係で、合計が一致しない場合がある。

表3-2 土地利用区分(現況)

土地利用区分	面積 (㎡)	構成比 (%)	備 考
運動施設用地	50,840	65.6	
宿舍用地	9,480	12.2	
建築物	3,500	4.5	
通 路	4,970	6.4	
緑 地	8,660	11.2	
合 計	77,450	100.0	

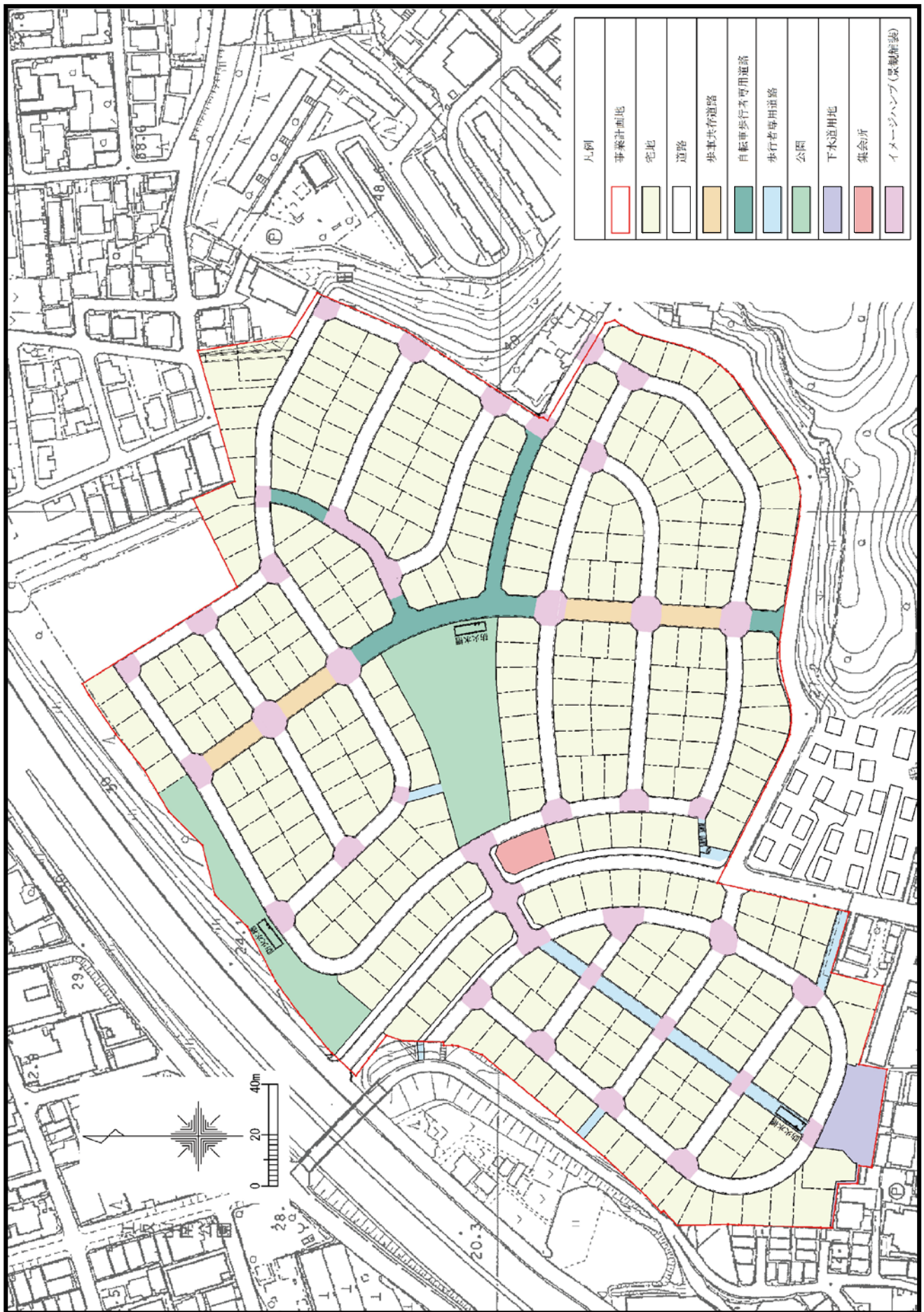


図3-2 土地利用計画図

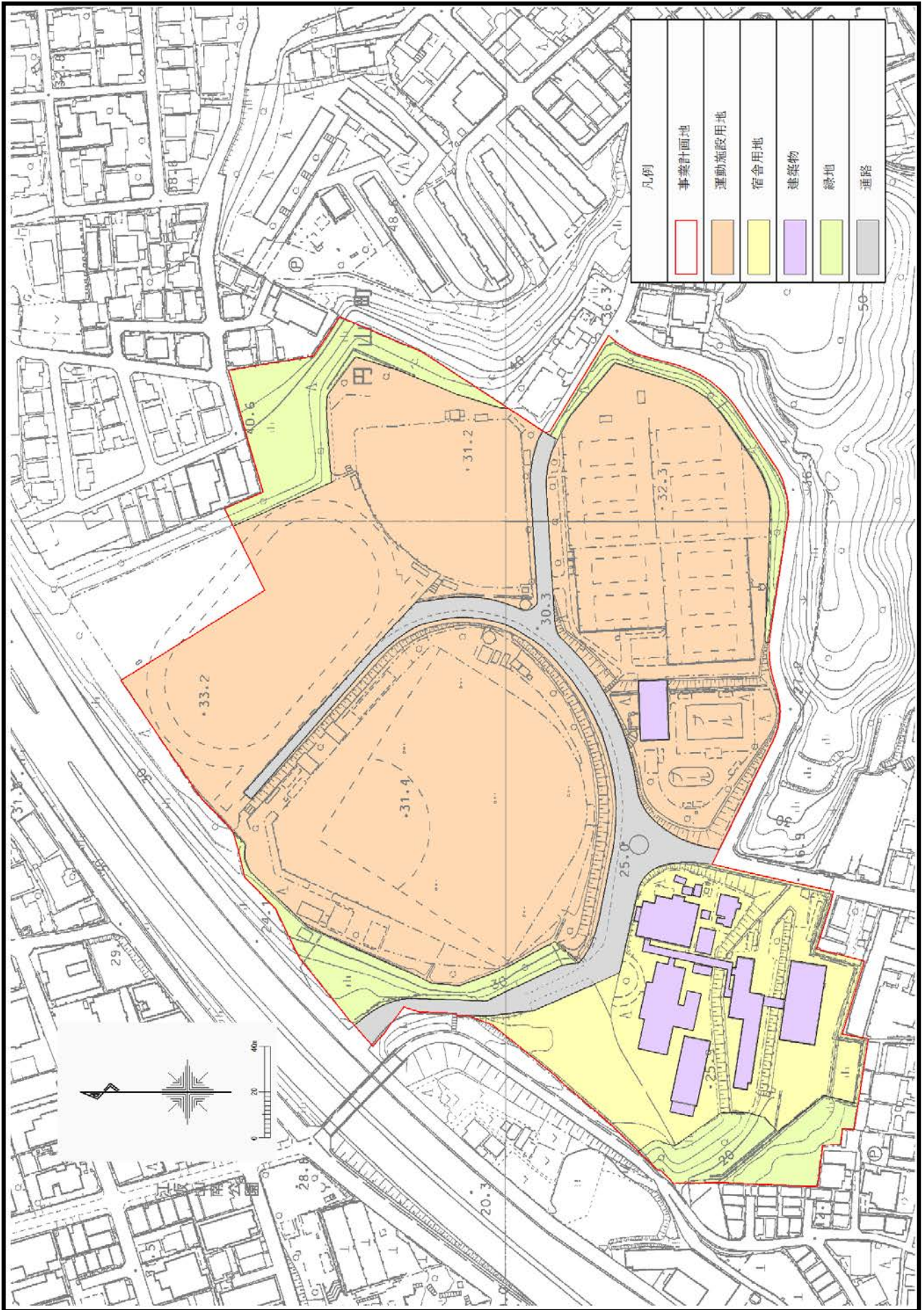


图 3-3 土地利用区分图(現況)

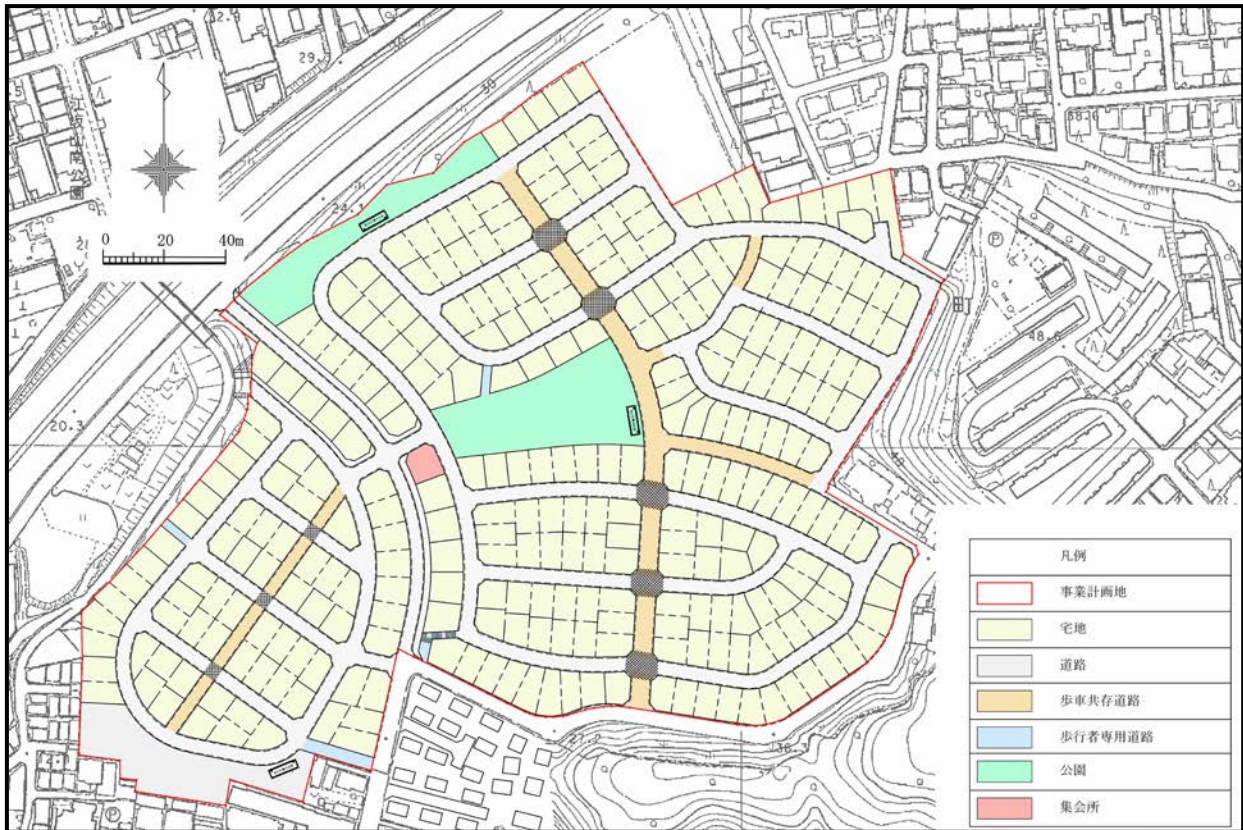
② 評価書案からの変更点

評価書案からの変更点は以下のとおりであり、変更箇所を図3-4に示す。

- A 境界確定による境界沿いの道路線形の見直し。
- B 南西部の歩車共存道路を歩行者専用道路とし、南北及びこれに接続する歩車共存道路の一部を自転車歩行者専用道路としたことによる変更。
- C 集会所面積の拡大。
- D 南西部に計画している雨水流出抑制施設の範囲は関係部局との協議により図3-9に示す範囲となった。その結果、当初計画範囲の西側については、宅地(2区画)にする計画とした。
- E 南西部の雨水流出抑制施設の東側に予定していた防火水槽とその上部の防火活動用地については、関係部局との協議により、近接する歩行者専用道路内に防火水槽を設置し、防火活動は道路上で行うこととなったため、防火活動用地はなくなった。これにより、当該用地は、宅地(2区画)にする計画とした。

上記D及びEの理由により、雨水流出抑制施設の東西合わせて4区画が宅地となり、総区画数は304区画となった。

■変更前(評価書案段階)



■変更後

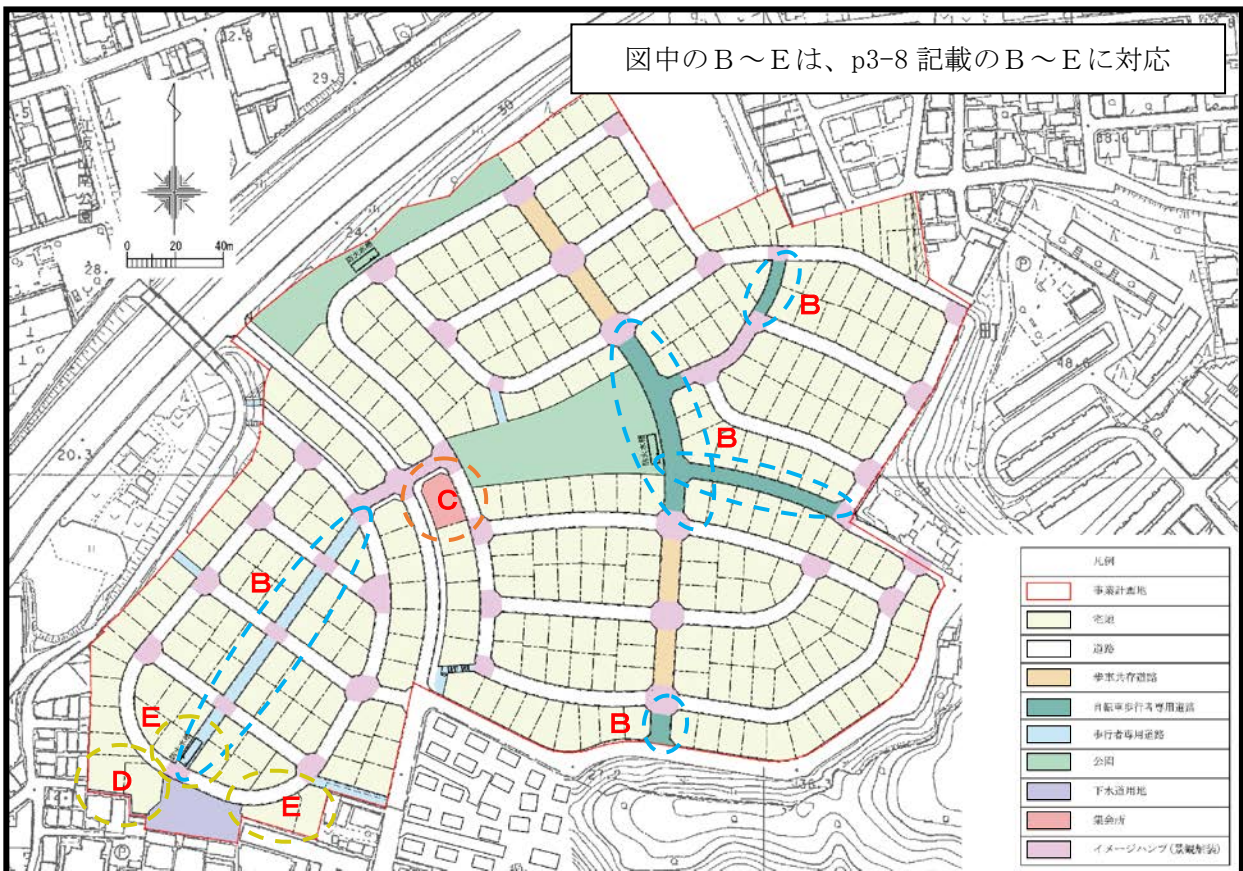


図 3-4 評価書案段階からの変更箇所

(3) 建築計画

本事業は、住宅団地の建設事業である。また、風致地区の条例を遵守し緑豊かな住宅地の形成を目指す。参考として、住宅計画のイメージを図3-5に示す。



図3-5 住宅計画イメージ図

(4) 緑化計画

① 緑化の目標

本事業における緑化は、「吹田市第2次みどりの基本計画（改訂版）」に示される基本方針（「みどりを継承する」「みどりを生み出す」「みどりを活かす」「市民参画・協働により、みどりのまちづくりを進める」）に則り、住宅地にふさわしい景観形成や緑被率の向上とともに、動物・植物の生息・生育環境と生物多様性に配慮するものとし、次のように目標を設定した。

■住宅地にふさわしい緑の形成

住宅地の緑の核となる公園と街路樹について、事業計画地周辺の緑との連続性、景観形成、緑被率の確保、歩行者の安全等を考慮した緑地を配置する。

■良好な周辺樹林と調和する緑の形成

事業計画地周辺の良好な樹林地の構成種を中心に用いることによって、生物多様性に配慮し、地域の景観と調和する緑を形成する。

② 緑化計画の概要

「住宅地にふさわしい緑の形成」として、歩道等には可能な限りの植栽帯を設けることにより、事業区域における緑化率は6%以上を目指す。また、宅地に対して風致地区の条例に基づき緑化率20%を遵守するとともに、購入予定者にも緑の多い設計を提案することにより、実質的な緑化率の向上を目指す。また、「良好な周辺樹林と調和する緑の形成」として、事業計画地周辺樹林における現地確認種の中から、緑化木として流通している樹種の利用に努める。

緑地の概要を表3-3に示し、配置計画とそのイメージを図3-6に示す。

表3-3 緑地の概要

緑地	概要
中央公園	<ul style="list-style-type: none">・事業計画地の中心部に位置する。・公園の周縁部に樹木を配置し、樹木による日陰により、涼しい風の流れを創出する。・公園の中央部には、工夫して樹木を配置し風のみちをつくる。
見晴らし公園	<ul style="list-style-type: none">・事業計画地北側の名神高速道路側に位置する。・日生グラウンドの記憶を継承する思い出の森、桜の木を植樹した桜の丘、緑で覆われた広場を設ける。・公園内通路沿いに植樹を行う。
歩車共存道路 自転車歩行者専用道路 歩行者専用道路	<ul style="list-style-type: none">・歩車共存道路、自転車歩行者専用道路及び歩行者専用道路は、植樹等により歩行者が安心・安全に通行できる道路とする。・道路中央部或いは道路両側に植樹・植栽を行う。・南北方向の歩車共存道路及び自転車歩行者専用道路は、神社林、中央公園、見晴らし公園に至る緑の連続性を考慮する。・東西方向の自転車歩行者専用道路及び歩行者専用道路は、南西からの恒常風の取り込みによる風のみちを形成するとともに、計画地南西部から中央公園を経て円山公園に至る緑の連続性を考慮したものとする。

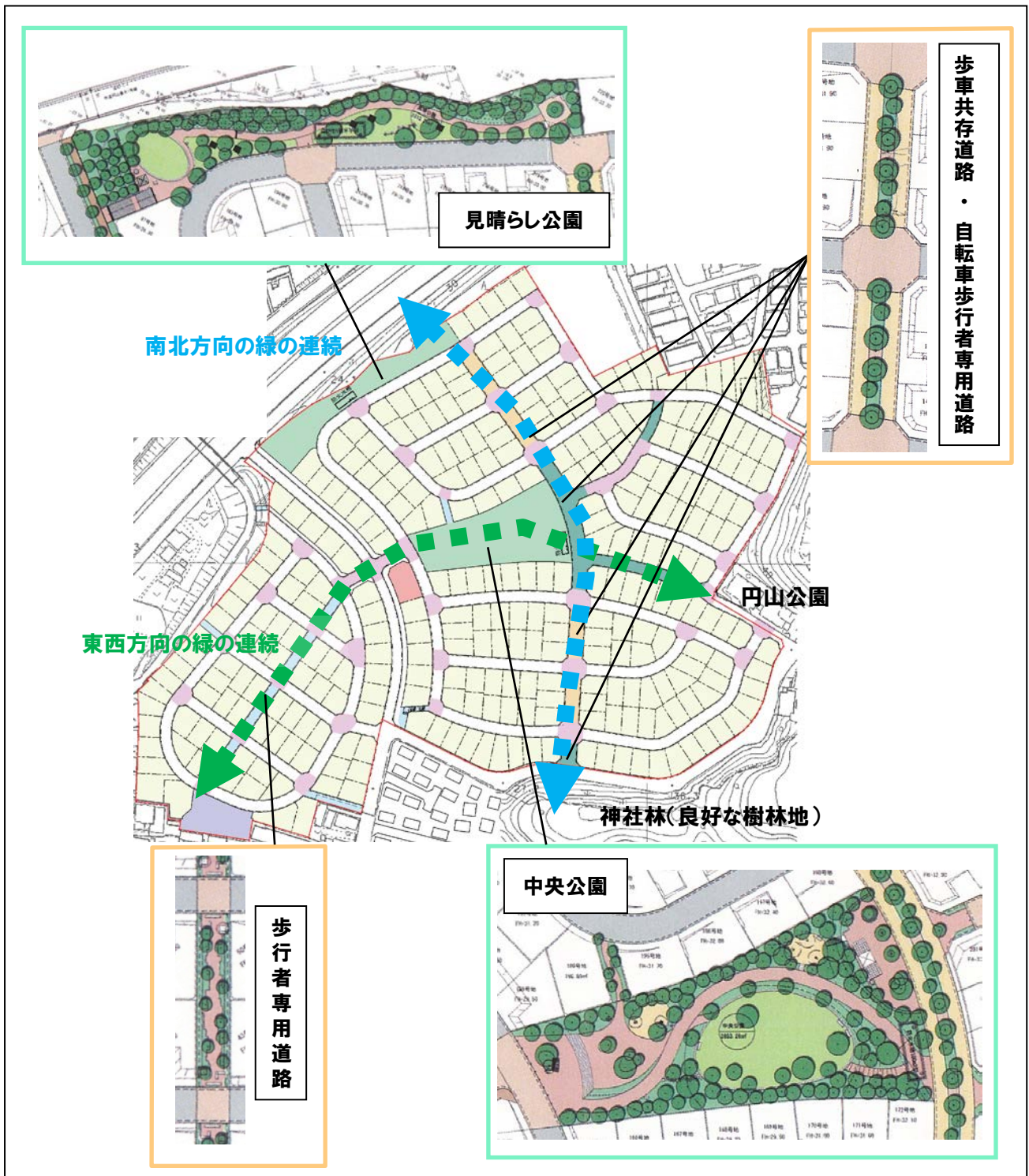


図3-6 公園等の配置計画とそのイメージ図

③ 植栽計画

植栽樹木の選定にあたり、「周辺樹林との調和」をテーマとした。

テーマ：周辺樹林との調和

周辺樹林における現地確認種のうち緑化木として流通している樹種は表3-4に、主な植栽予定樹種は表3-5に示すとおりである。

「良好な周辺樹林と調和する緑の形成」のため、可能な限り周辺樹林における現地確認種を使用する。

表3-4 周辺樹林における現地確認種のうち緑化木として流通している樹種

区分		主な樹種
高木種	常緑樹	クロマツ、イヌマキ、ヤマモモ、アラカシ、クスノキ、モチノキ、シラカシ
	落葉樹	イチョウ、クヌギ、アベマキ、ムクノキ、ケヤキ、センダン、イロハモミジ、カキノキ、ソメイヨシノ
中木種	常緑樹	イヌビワ、ヤブニッケイ、ヤブツバキ、ツバキ、サカキ、モッコク、アオキ、カクレミノ、ネズミモチ
低木種	常緑樹	ナンテン、ヒサカキ、トベラ、カナメモチ、サツキ

表3-5 主な植栽予定樹種

区分		主な植栽予定樹種
高木種	常緑樹	<u>クスノキ</u> 、 <u>アラカシ</u> 、 <u>シラカシ</u> 、ソヨゴ、アカマツなど
	落葉樹	<u>クヌギ</u> 、 <u>アベマキ</u> 、 <u>ケヤキ</u> 、 <u>ムクノキ</u> 、 <u>センダン</u> 、 <u>イチョウ</u> 、 <u>ソメイヨシノ</u> 、サルスベリ、カツラ、ヤマザクラ、シダレザクラ、ユリノキ、ヒメシャラ、ラクウショウなど
中木種	常緑樹	<u>モッコク</u> 、 <u>カクレミノ</u> 、キンモクセイ、クロガネモチなど
	落葉樹	<u>イロハモミジ</u> 、エゴノキ、ヤマボウシ、アメリカハナミズキ、ムクゲなど
低木種	常緑樹	<u>ナンテン</u> 、 <u>ヒサカキ</u> 、 <u>トベラ</u> 、 <u>カナメモチ</u> 、ヒラドツツジなど
	落葉樹	ユキヤナギ、マユミ、ムラサキシキブなど

注) 下線で示す樹種は、周辺樹林における現地確認種を示す。

(5) 交通計画

工事関連車両の動線計画は図3-7に示すとおりである。周辺住宅への配慮から、事業計画地の出入口は、市道円山垂水1号線側の1箇所とし、ここから新御堂筋(国道423号)に至るものとする。

供用後に想定する主要な自動車走行ルートは図3-7に示すとおりである。事業計画地への主要道路は新御堂筋と想定している。新御堂筋南側からの事業計画地へのアクセスは、市道円山垂水2号線を経由するルート、北側からは、市道円山垂水1号線を経由するルートを想定している。また、事業計画地から新御堂南行きは、市道円山垂水1号線を経由するルート、北行きは、市道円山垂水2号線から府道豊中吹田線を経由するルートを想定している。

北東方向から事業計画地へは、府道吹田箕面線があり、市道円山垂水1号線を経由するルート、南東方向からは、府道吹田箕面線から市道円山垂水4号線、市道円山垂水3号線、市道円山垂水2号線を経由するルートを想定している。

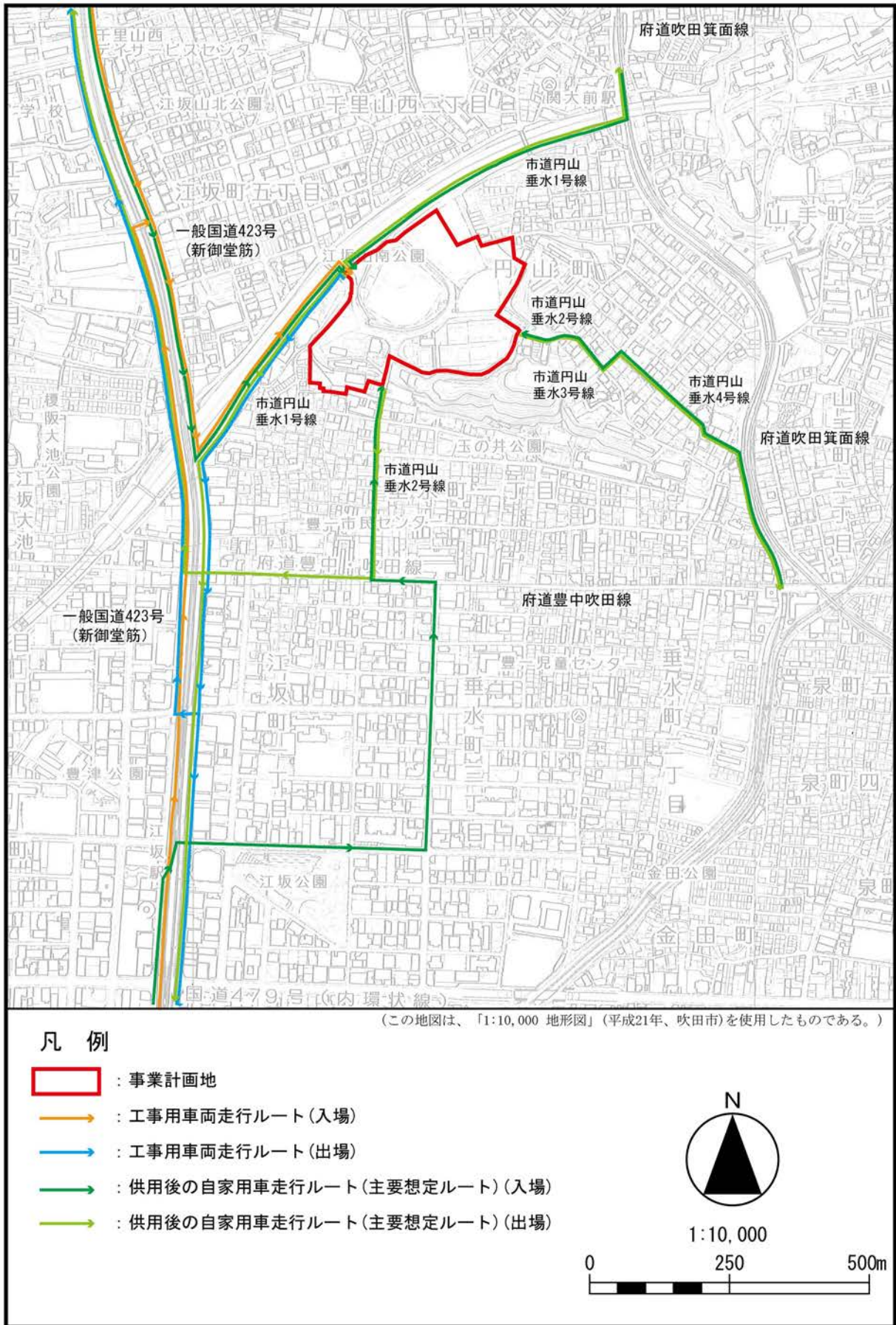


図3-7 自動車走行ルート

(6) 道路整備計画

周辺の風の流れを考慮した街区計画とする。街路樹を設置可能な道路では、可能な限り街路樹を設け、歩車共存道路、自転車歩行者専用道路及び歩行者専用道路には、吹田市の灰溶解スラグ入り保水性または透水性ブロック舗装を採用する計画である。さらに、一部の交差点部には遮熱性舗装の採用を検討する。

(7) 供給施設計画

① 給水計画

給水は、吹田市水道事業者から供給を受ける計画である。

② ガス・電気供給計画

ガスは大阪ガス株式会社から、電気は関西電力株式会社または新電力会社から供給を受ける計画である。

なお、一部の住宅では太陽光発電システムを設置することから、導入住宅では一部の電気を太陽光発電でまかなう計画である。

(8) 排水設備計画(汚水、雨水)

排水設備は、図3-8と図3-9に示すように、汚水と雨水を別々に分流式の管渠系統で排除し、汚水、雨水ともに公共下水道に放流する計画である。雨水については、雨水流出抑制施設を設置し洪水対策を図る。

(9) 廃棄物処理計画

工事中に発生する伐採樹木は、チップ化する処理業者に委託し、再資源化に努める。また、建設廃棄物についても可能な限り再資源化する計画とすることにより廃棄物の処分量を減少させ、温室効果ガスの低減に努める。処理が困難なものについては、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。

各家庭から発生する一般廃棄物については、各家庭で分別排出され、吹田市により、各戸で収集され、適切に処理される。

集会所から発生する一般廃棄物については、吹田市では利用者が各家庭に持ち帰り、家庭ごみとして排出するよう指導されているため、各家庭からの一般廃棄物と同様に利用者により各家庭で分別排出され、吹田市により適正に処理される。

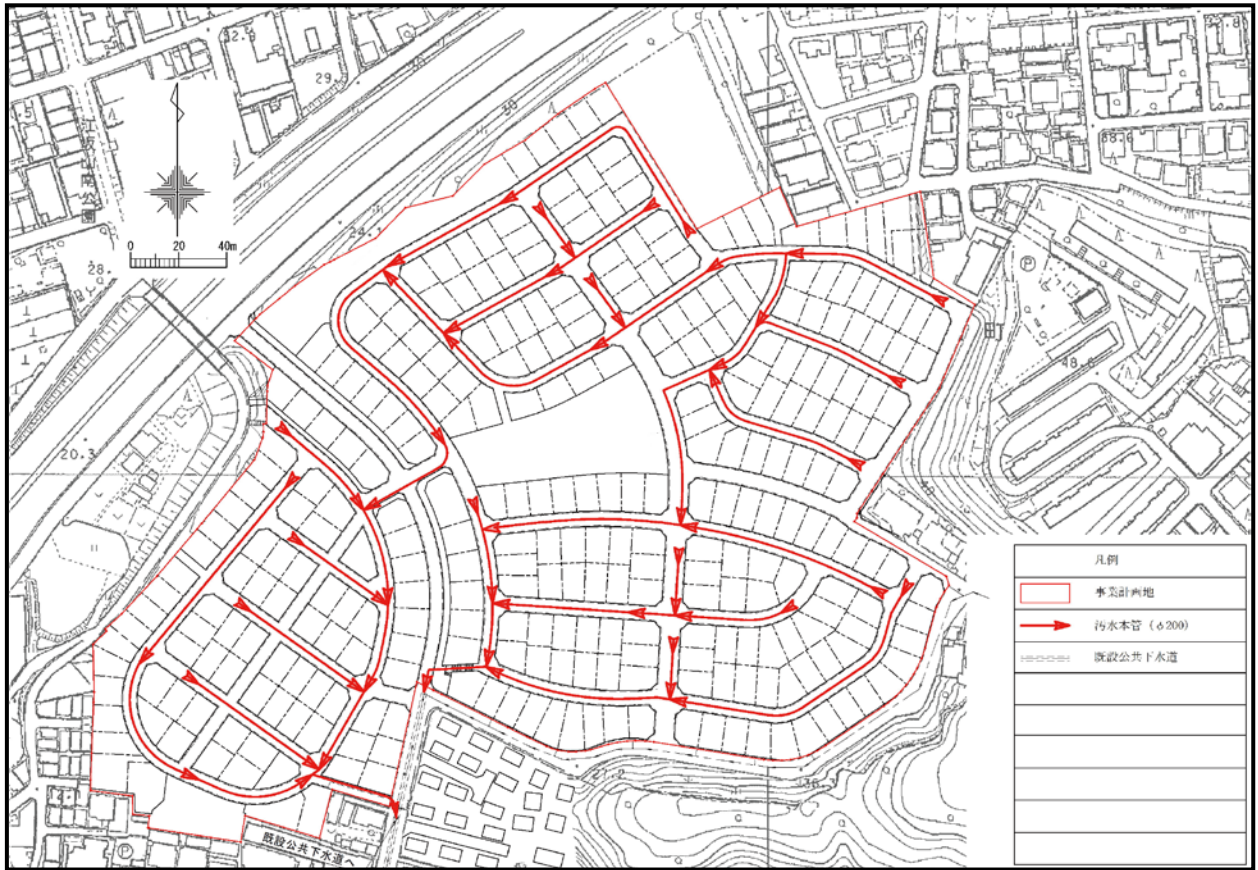


图 3-8 污水排水平面图

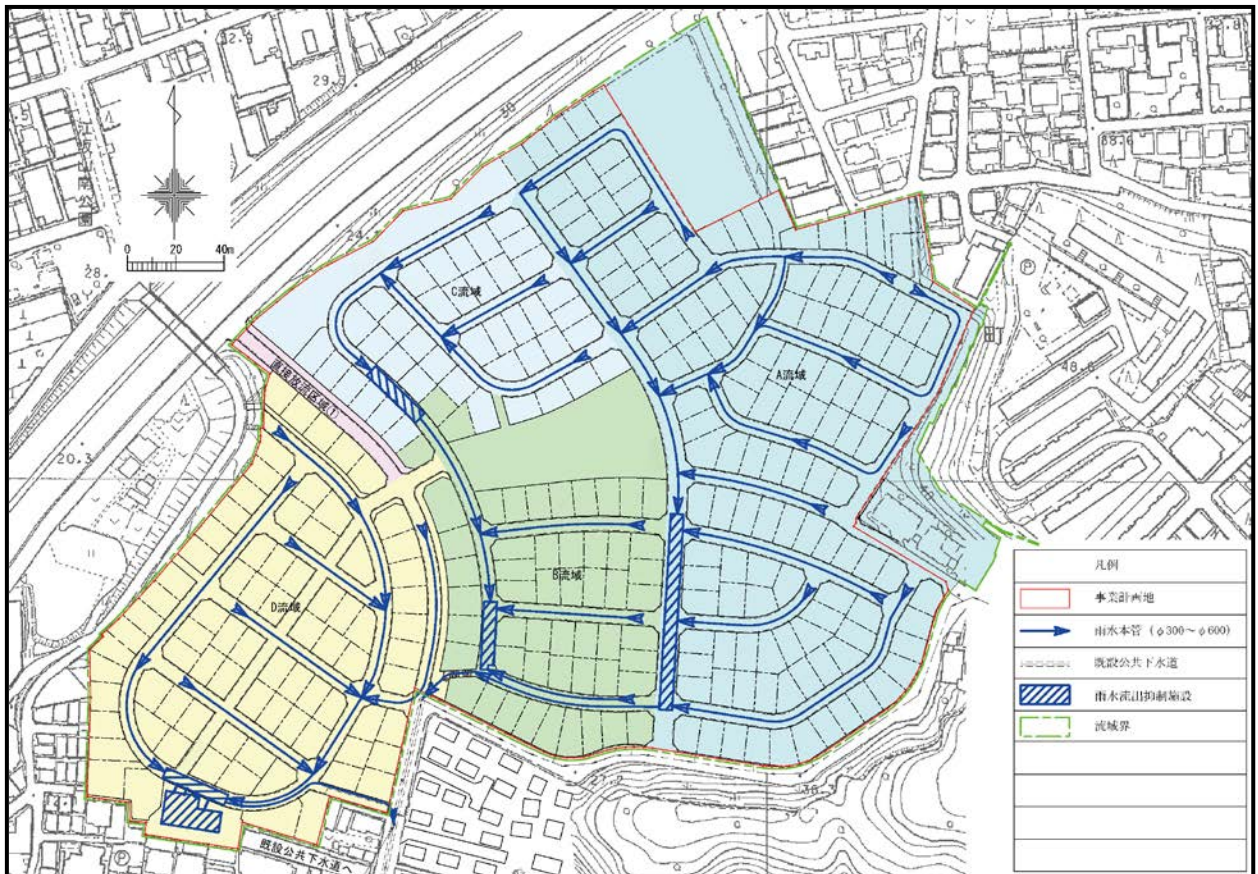


图 3-9 雨水排水平面图

3.3.5. 工事計画

(1) 既設構造物撤去工事

① 仮設工事施工概要

- ・安全対策工及び公害防止施設工

工事の施工に先立ち、安全対策として事業計画地の境界周辺で必要と思われる箇所には、安全柵(鋼板フェンス)または、立ち入り防止柵(ネットフェンス)を設置する。

また、粉じんの飛散を防止するため、必要に応じて事業計画地内を散水車で散水する。さらに、工事関係車両のタイヤに付着した泥等で一般道を汚さないよう事業計画地内にタイヤ洗浄設備を設ける。

- ・工事用車両進入設備、仮設道路

工事関係車両の通行のため、必要場所に仮設道路を設置する。

- ・防災工事

土木工事による影響を防止するため、板柵工、土のう及び仮設水路等の設置を行う。

また、仮設沈砂池を設け、沈砂機能により工事中の雨水排水の放出先への濁水の流出を防止する。

② 構造物等撤去工事施工概要

土木造成工事及び建築工事に先立ち、管理棟、体育館、クラブハウス等の建物やバックネットやフェンス等のスポーツ設備及び舗装や埋設管等の撤去を行う。また、既存樹木の伐採・伐根等を行う。

(2) 土木造成工事（開発工事）

① 仮設工事施工概要

仮設工事は、既設構造物撤去工事に準ずるものとする。

② 造成工事施工概要

運土計画は表3-6に、造成計画平面は図3-10、造成計画断面は図3-11に示すとおりである。

土木工事は、バックホウ、ブルドーザ、ダンプトラック等の組み合わせで行う。盛土部分の締め固めにあたっては、ブルドーザ、振動ローラー等により十分な転圧を行う。

また、事業計画地内で切土・盛土の調整を行い、土の搬入・搬出が発生しないよう努める。

表3-6 運土計画表

内 訳	土 量(m ³)
切土量	約 85,000
盛土量	約 85,000
搬出(搬入)土量	±0.00

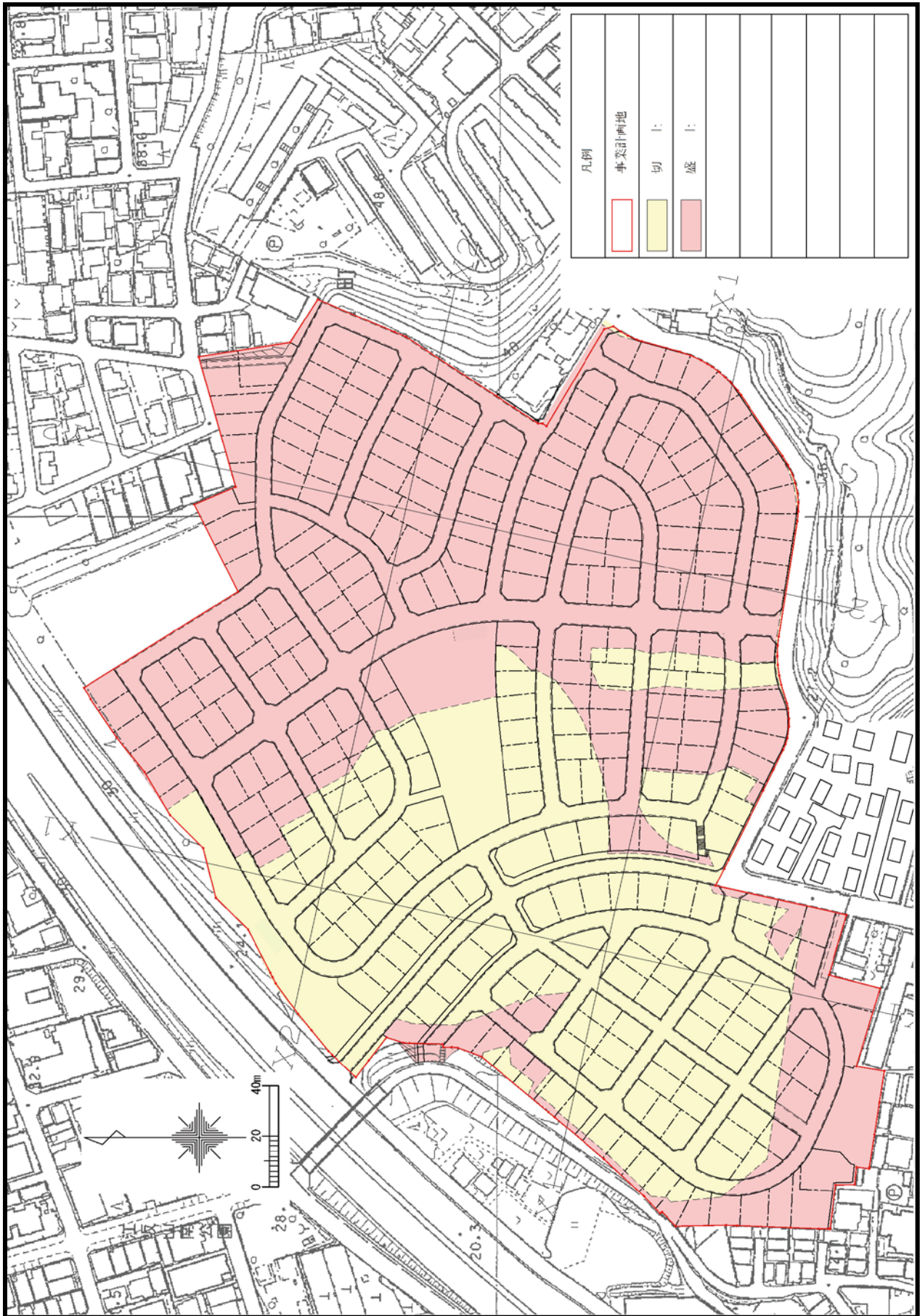


图3-10 造成計画平面図

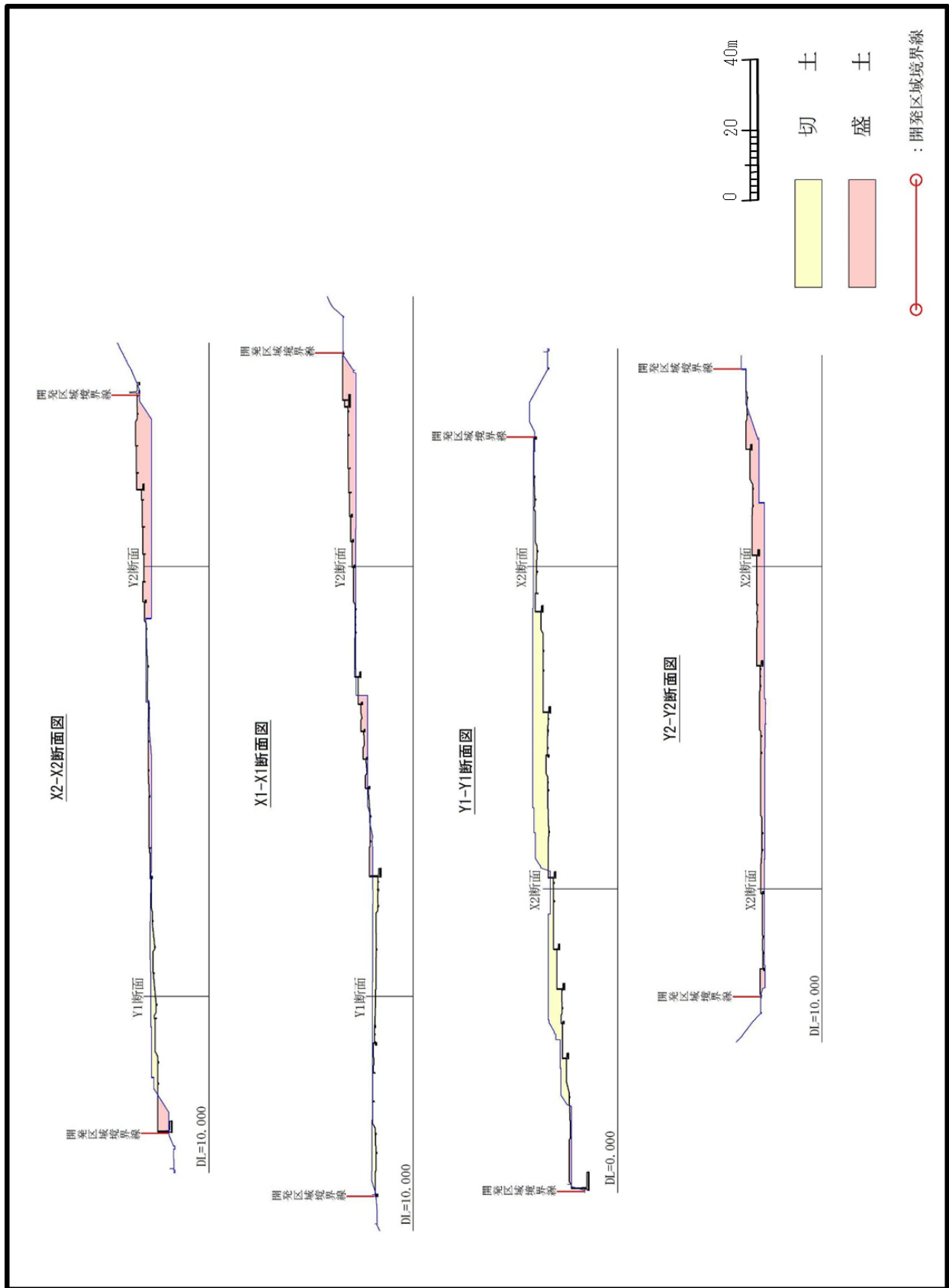


图3-11 造成計画断面图

3.3.6. 環境影響要因の概要

本事業の実施により、環境影響を及ぼす要因となる行為等（環境影響要因）としては、以下に示す事項が考えられる。

① 工事

- ・ 建設機械の稼働（既設構造物撤去工事、土木造成工事、建築工事に伴う建設機械の稼働）
- ・ 工事用車両の走行（資材運搬や工事関係者の車両の走行）
- ・ 工事の影響（工事の実施による廃棄物・悪臭等の発生）

② 存在

- ・ 緑の回復育成（既存の緑地の消失、新たな緑地の整備）
- ・ 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（人口の増加による廃棄物の発生、エネルギー使用の増加）
- ・ 冷暖房施設等の稼働
- ・ 駐車場の利用（供用後の自家用車の走行）

3.3.7. 事業計画の複数案の検討経緯

本事業計画においては、戸建住宅地の開発事業を前提としながら、交通・環境・景観面において、周辺地域および事業計画地内の住民への影響を考慮し、土地利用の検討を行った。

まず、交通面では、事業計画地の東側に位置する円山地区と南側に位置する垂水地区、および北側の名神高速道路側道の3方向をスムーズかつ安全に結ぶ交通動線を重視した。さらにその中で、事業計画地内外の児童・生徒が通学する千里第三小学校・市立第一中学校への安全な歩行者動線を確保することを重視した。

そこで当初は、円山垂水2号線の付け替えを前提に、円山地区と垂水地区及び名神高速道路側道を事業計画地の中心で結ぶ交通計画を検討した。しかし、より安全な歩行者動線という観点から、自動車は名神高速道路側道と垂水地区を結ぶ道路および現行の円山垂水2号線の通行をメインとし、歩行者は円山地区側から小学校・中学校方面または垂水地区方面へ安全な歩行者動線の確保及び公園内を通行する現行の交通計画を検討した。現行の計画とすることで、より明確な歩車分離だけでなく、事業計画地内の自動車の通り抜けの抑制による安全性の向上にも有効であると考えた。

環境面では、事業計画地内の自動車の通り抜けを抑制する計画としたことから、事業計画地内外への交通の集中も抑制されることになり、安全面のみならず、排気ガスによる大気汚染や騒音・振動も低減されることが考えられた。

景観面では、神社の森や円山公園と連続性を持たせた公園や歩道を配置することにより、緑豊かな周辺の景観と一体的な景観形成を図るとともに、名神高速道路側道と垂水地区を結ぶ道路と東西の歩行者動線沿い等で趣の異なる景観を形成することで、良好な景観創出にも寄与する現計画が優位と考えた。

以上の検討経緯を踏まえ、本事業計画では、名神高速道路側道と垂水地区を結ぶメインとなる道路と、円山地区から公園を含めた歩行者動線を確保することによって安全で快適に地区中央を通り抜けられる現計画を提案するに至った。

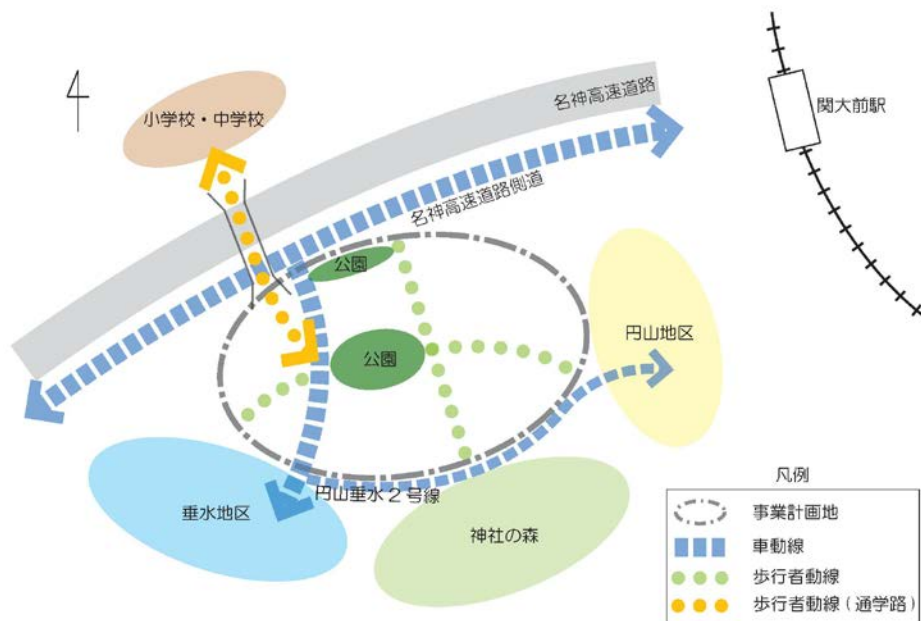


図3-12 事業計画イメージ図