

8. 提案書審査書の内容及び  
これに対する事業者の見解



## 8. 提案書審査書の内容及びこれに対する事業者の見解

吹田市環境まちづくり影響評価条例第10条第1項に基づく、「(仮称)吹田円山町開発事業に係る環境影響評価提案書に対する審査書」(以下、「提案書審査書」という。)の内容及びこれに対する事業者の見解は、以下に示すとおりである。

### 8.1. 提案書審査書の内容

(仮称)吹田円山町開発事業に係る環境影響評価の実施にあたっては、予測の不確実性を認識したうえで、最新の科学的技術・知見に基づき行うとともに、下記の事項について十分留意されたい。

#### 記

##### 【全体事項】

本事業計画地周辺では、吹田市環境影響評価条例の対象事業ではないものの、大規模な住宅団地の建設事業が予定されていることから、可能な限りこの先行事業との複合的な環境影響を考慮したうえで、環境影響評価を実施すること。

##### 【個別事項】

#### 1 温室効果ガス・エネルギー

##### (1) 環境取組内容

ア 建売区画では、条件付宅地区画の模範となる高い省エネ性能を確保すべく、積極的な再生可能エネルギー及び高効率な省エネルギー機器の導入並びに高断熱・高气密化を実現し、可能な限り温室効果ガスの排出削減を図ること。

イ 条件付宅地区画においては、購入者における高い省エネ性能を有する住宅の積極的な建築を容易にする実効性の高い提案方法を検討するとともに、高い水準の省エネ性能を担保する販売方法を検討すること。

##### (2) 現況調査

ア 事業計画地内について温室効果ガス・エネルギーの状況調査を実施すること。

イ エコタウンやスマートシティなどの先進都市における地球環境対策の実施状況等の事例を調査すること。

##### (3) 予測及び評価の方法

計画で予定している環境取組内容を実施した場合と、実施しなかった場合の予測を可能な限り定量的に行うこと。また、これら予測結果について比較し、同様に定量的な評価を行うこと。なお、予測を行うにあたっては、上記(1)の内容を十分に考慮すること。

#### 2 廃棄物等

##### (1) 現況調査

事業計画地内の廃棄物等の状況調査を実施すること。

#### 3 ヒートアイランド現象

##### (1) 現況調査

ア 市域全域の地表面温度の状況について、既存資料を用いて調査すること。

イ 戸建て宅地開発等における先進的なヒートアイランド対策の実施状況等の事例を調査すること。

##### (2) 予測の方法

予測項目及び予測方法に、建物の密集度の変化を追加すること。

##### (3) 評価の方法

ア 人工排熱量に関する評価については、蓄熱量や建物の密集度等に関する評価を含めて、ヒートアイランド現象にもたらす影響として評価すること。

イ 計画で予定している環境取組内容を実施した場合と、実施しなかった場合の予測を可能な限り定量的に行うこと。また、これら予測結果について比較し、同様に定量的な評価を行うとともに、市域の平均的な地表面温度と比較して評価すること。

#### 4 騒音

事業の実施に伴う土地利用の変化（建築物等の存在の変化）によって、近接する巨大な騒音源である名神高速道路からの事業計画地周辺へ及ぼす騒音影響に、変化が生ずる恐れがあるため、環境影響評価項目に選定すること。また、以下の（１）アの予測及び評価を行うこと。

##### （１）予測及び評価の手法

ア 土地利用の変化に伴う名神高速道路からの事業計画地周辺へ及ぼす騒音影響については、音響シミュレーションを行うこと。

イ 建設機械等の稼働による影響については、解体工事期を考慮して騒音予測を行い、評価すること。

#### 5 安全

事業計画地内が一時避難地の指定を受けていることを踏まえ、事業の実施による共用後の人口増加が、安全確保に対して影響を与える可能性が考えられることから、環境影響評価項目として選定し、以下の現況調査、予測及び評価を行うこと。

##### （１）現況調査

吹田市の防災に係る計画及び避難所等の指定状況を調査すること。

##### （２）予測及び評価の方法

事業計画を基に、人口の増加による地域社会の災害時における安全確保への配慮について評価すること。

#### 6 交通混雑、交通安全

##### （１）現況調査

ア 日常生活圏等の状況、道路の状況及び交通安全の状況（交通事故の発生状況）を調査すること。

イ 「祝橋」及び「垂水町西」の交差点を交通量調査地点に追加すること。

#### 7 評価の手法（全般）

効果的な環境取組を講じた上で、当該事業の実施による環境影響が可能な限り低減されるかどうかを評価すること。

#### 【付帯意見】

当該事業における交通安全の確保及びヒートアイランド対策に関する環境取組の検討を進めるにあたっては、供用後に公共施設（道路、公園等）が帰属することとなる吹田市等の行政機関の関係部局と、吹田市環境まちづくり影響評価条例の趣旨を踏まえ、当該事業の実施に伴う事業計画地及び事業計画地周辺の環境性能の向上を目指した協議を進めること。

## 8.2. 提案書審査書の内容及びこれに対する事業者の見解

表8-1(1) 提案書審査書の内容及びこれに対する事業者の見解

項目	審査書の内容	事業者の見解
全体事項	本事業計画地周辺では、吹田市環境影響評価条例の対象事業ではないものの、大規模な住宅団地の建設事業が予定されていることから、可能な限りこの先行事業との複合的な環境影響を考慮したうえで、環境影響評価を実施すること。	事業計画地周辺において先行されている事業について、可能な限りこの先行事業との複合的な環境影響を考慮したうえで、環境影響評価を実施しました。
温室効果ガス・エネルギー	(1)ア 建売区画では、条件付宅地区画の模範となる高い省エネ性能を確保すべく、積極的な再生可能エネルギー及び高効率な省エネルギー機器の導入並びに高断熱・高气密化を実現し、可能な限り温室効果ガスの排出削減を図ること。	販売開始予定時期である2019年度に向けて、現在、販売計画及び住宅計画の検討を重ねているところであります。なお、現在の事業計画において、60戸程度（全体の約20%）を「省エネルギー型の照明」「高効率給湯器」「太陽光発電システム」「蓄電池」などを採用したネットゼロエネルギーハウス（ZEH）仕様の建売住宅とすることを検討しており、可能な限り温室効果ガスの排出削減を図ります。
	イ 条件付宅地区画においては、購入者における高い省エネ性能を有する住宅の積極的な建築を容易にする実効性の高い提案方法を検討するとともに、高い水準の省エネ性能を担保する販売方法を検討すること。	条件付宅地区画は、土地の売買契約後、一定期間内に当社と住宅の建築工事請負契約を締結して頂くことを条件とし、評価書案p12.1-16の表12.1-15に示す基本仕様を踏まえた住宅計画とします。 条件付宅地では、「省エネルギー型の照明」「高効率給湯器」「太陽光発電システム」「蓄電池」などを購入予定者に提案します。また、購入予定者への効果的な販売計画及び販売方法について検討します。
	(2)ア 事業計画地内について温室効果ガス・エネルギーの状況調査を実施すること。	現況調査の調査地点に事業計画地内を追加し、事業計画地内の既存機器の状況を調査しました。
	イ エコタウンやスマートシティなどの先進都市における地球環境対策の実施状況等の事例を調査すること。	戸建宅地開発におけるエコタウンやスマートシティなどの先進都市における地球環境対策の実施状況等の事例の情報を収集しました。
	(3) 計画で予定している環境取組内容を実施した場合と、実施しなかった場合の予測を可能な限り定量的に行うこと。また、これら予測結果について比較し、同様に定量的な評価を行うこと。なお、予測を行うにあたっては、上記(1)の内容を十分に考慮すること。	計画で予定している環境取組内容を実施しなかった場合と、実施した場合との予測を可能な限り定量的に行い、その結果を比較することによって評価を行いました。なお、予測を行うにあたっては、上記(1)アの内容を加味しています。 また、上記(1)イの内容については、2019年の販売開始に向けて、現在販売計画を検討中ですが、購入予定者への効果的な販売計画及び販売方法について検討します。

表8-1(2) 提案書審査書の内容及びこれに対する事業者の見解

項目	審査書の内容	事業者の見解
廃棄物等	事業計画地内の廃棄物等の状況調査を実施すること。	現況調査地点に事業計画地内を追加し、事業計画地内の廃棄予定の既存機器等の状況について調査を実施しました。
ヒートアイランド現象	(1)ア 市域全域の地表面温度の状況について、既存資料を用いて調査すること。	事業計画地及び周辺における地表面温度の状況について、既存資料を用いて調査を実施しました。
	イ 戸建て宅地開発等における先進的なヒートアイランド対策の実施状況等の事例を調査すること。	戸建て宅地開発におけるヒートアイランド対策の事例の情報を収集し、整理しました。
	(2) 予測項目及び予測方法に、建物の密集度の変化を追加すること。	「建物の密集度の変化」についても予測を行いました。
	(3)ア 人工排熱量に関する評価については、蓄熱量や建物の密集度等に関する評価を含めて、ヒートアイランド現象にもたらす影響として評価すること。	ヒートアイランド現象の評価については、人工排熱の増加の低減に加え、「ヒートアイランド現象への影響が可能な限り低減されていること」について評価を行いました。
	イ 計画で予定している環境取組内容を実施した場合と、実施しなかった場合の予測を可能な限り定量的に行うこと。また、これら予測結果について比較し、同様に定量的な評価を行うとともに、市域の平均的な地表面温度と比較して評価すること。	計画で予定している環境取組内容を実施した場合と、環境取組内容を実施しなかった場合との予測を可能な限り定量的に行い、その結果を比較することによって評価を行いました。また、市域の平均的な地表面温度（既存資料より確認）との比較し評価を行いました。
騒音	事業の実施に伴う土地利用の変化（建築物等の存在の変化）によって、近接する巨大な騒音源である名神高速道路からの事業計画地周辺へ及ぼす騒音影響に、変化が生ずる恐れがあるため、環境影響評価項目に選定すること。また、以下の（1）アの予測及び評価を行うこと。	事業の実施に伴う土地利用の変化により、名神高速道路からの騒音が事業計画地周辺へ及ぼす影響に変化が生ずる可能性が考えられるため、「建築物等の存在」を環境影響項目として選定し、以下の予測及び評価を実施しました。
	(1)ア 土地利用の変化に伴う名神高速道路からの事業計画地周辺へ及ぼす騒音影響については、音響シミュレーションを行うこと。	事業の実施に伴う土地利用の変化により、名神高速道路からの騒音が事業計画地周辺へ及ぼす影響に変化が生ずると考えられる断面において、現況及び将来の予測評価を行い、現況からの環境影響の変化の程度を把握しました。 また、事業計画地内の名神高速道路からの影響についても予測を行いました。
	イ 建設機械等の稼働による影響については、解体工事期を考慮して騒音予測を行い、評価すること。	工事の最盛期と解体工事期についても予測・評価を行いました。

表8-1(3) 提案書審査書の内容及びこれに対する事業者の見解

項目	審査書の内容	事業者の見解
安全	<p>事業計画地内が一時避難地の指定を受けていることを踏まえ、事業の実施による共用後の人口増加が、安全確保に対して影響を与える可能性が考えられることから、環境影響評価項目として選定し、以下の現況調査、予測及び評価を行うこと。</p>	<p>本事業の実施に伴い高圧ガス、危険物及び有害な化学物質等が、周辺地域の安全確保に影響をもたらすことはありませんが、これまで、日本生命のグラウンドが一時避難地の指定を受けていたことを考慮し、事業の実施による共用後の人口増加が、災害時における安全確保に対して影響を与える可能性が考えられることから、環境影響項目として選定し、以下の現況調査、予測及び評価を行いました。</p>
	(1) 吹田市の防災に係る計画及び避難所等の指定状況を調査すること。	<p>防災計画に係る計画及び避難所の指定状況の把握を行いました。</p>
	(2) 事業計画を基に、人口の増加による地域社会の災害時における安全確保への配慮について評価すること。	<p>事業計画をもとに、人口の増加による地域社会の災害時における安全確保への配慮について評価を行いました。</p>
交通混雑、交通安全	(1)ア 日常生活圏等の状況、道路の状況及び交通安全の状況（交通事故の発生状況）を調査すること。	<p>交通混雑・交通安全の調査項目に「日常生活圏等の状況」、「道路の状況」、「交通安全の状況（交通事故の発生状況）」を追加し、調査を実施しました。</p>
	イ 「祝橋」及び「垂水町西」の交差点を交通量調査地点に追加すること。	<p>「祝橋交差点」と「垂水町西交差点」を、交通量調査地点に追加し調査及び予測評価を行いました。</p>
評価の手法	<p>効果的な環境取組を講じた上で、当該事業の実施による環境影響が可能な限り低減されるかどうかを評価すること。</p>	<p>効果的な環境取組を講じた上で、当該事業の実施による環境影響が可能な限り低減されているかどうかを評価しました。</p>
付帯意見	<p>当該事業における交通安全の確保及びヒートアイランド対策に関する環境取組の検討を進めるにあたっては、共用後に公共施設（道路、公園等）が帰属することとなる吹田市等の行政機関の関係部局と、吹田市環境まちづくり影響評価条例の趣旨を踏まえ、当該事業の実施に伴う事業計画地及び事業計画地周辺の環境性能の向上を目指した協議を進めること。</p>	<p>事業者として、吹田市環境まちづくり影響評価条例の趣旨を踏まえ、当該事業の実施に伴う事業計画地及び事業計画地周辺の環境性能の向上を目指した協議を関係部局と行います。</p>