

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78,000m ²
住宅戸数	約300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 (図3-1参照)

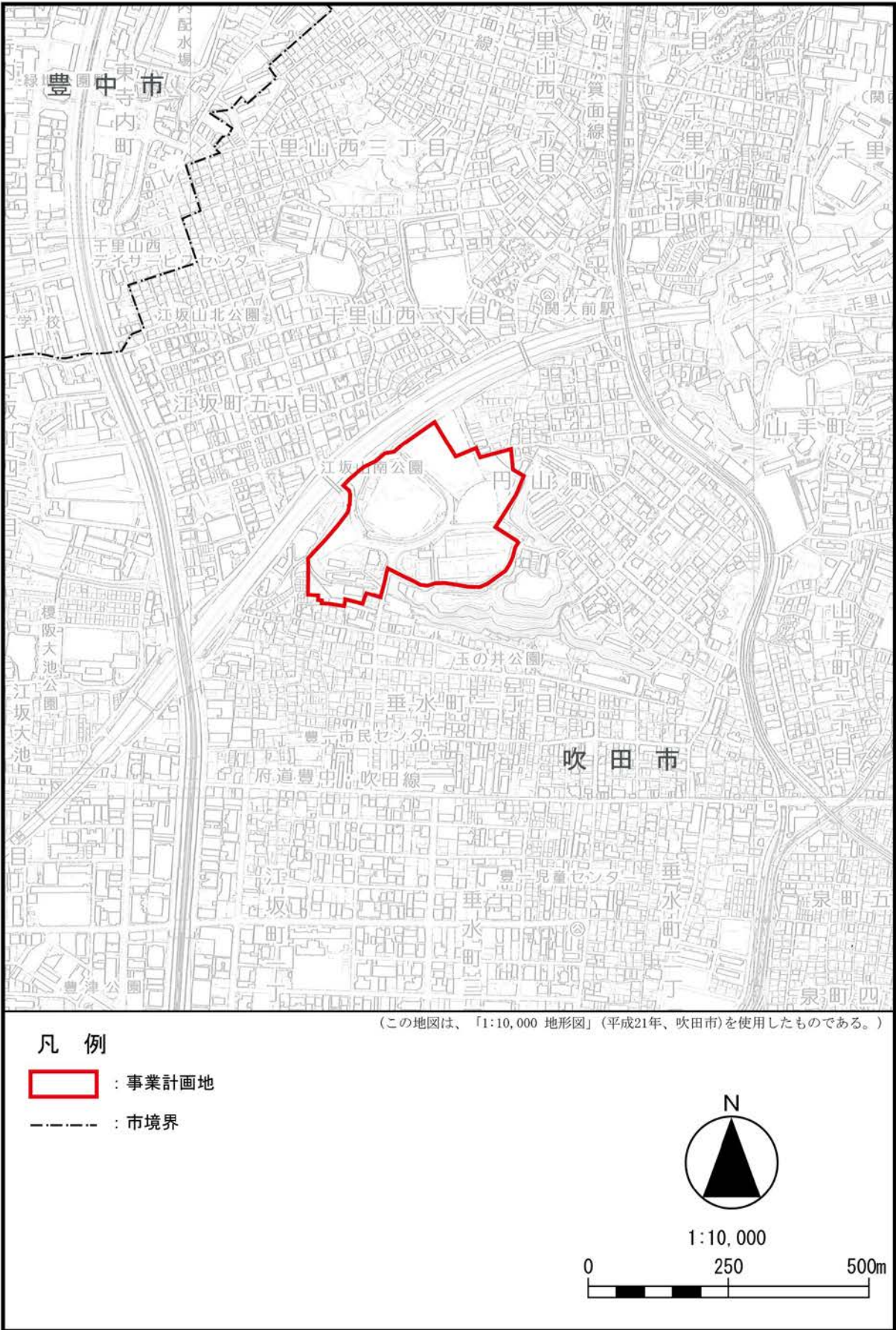


図 3-1 事業計画地の位置

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り組みを行い「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) 土地利用計画

土地利用計画は表3-1及び図3-2に示すとおりであり、参考として、造成計画断面図を図3-3に示す。

事業計画区域の面積は約78,000㎡であり、住宅建設予定戸数は約300戸を予定している。

事業計画地の土地利用は、「宅地」が約48,000㎡(約62%)、「道路」が約21,000㎡(約27%)、「歩車共存道路」が約3,200㎡(約4%)、「歩行者専用道路」が約800㎡(約1%)、「公園」が約4,850㎡(約6%)、「集会所」が約150㎡(約0.2%)である。

また、参考に、現況の土地利用区分を表3-2及び図3-4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	48,000	61.6	予定戸数：約300戸
道 路	21,000	26.9	
歩車共存道路	3,200	4.1	
歩行者専用道路	800	1.0	
公 園	4,850	6.2	2箇所
集会所	150	0.2	1箇所
合 計	78,000	100.0	

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	51,000	65.4	
宿舎用地	9,500	12.2	
建築物	3,500	4.5	
通 路	5,000	6.4	
緑 地	9,000	11.5	
合 計	78,000	100.0	

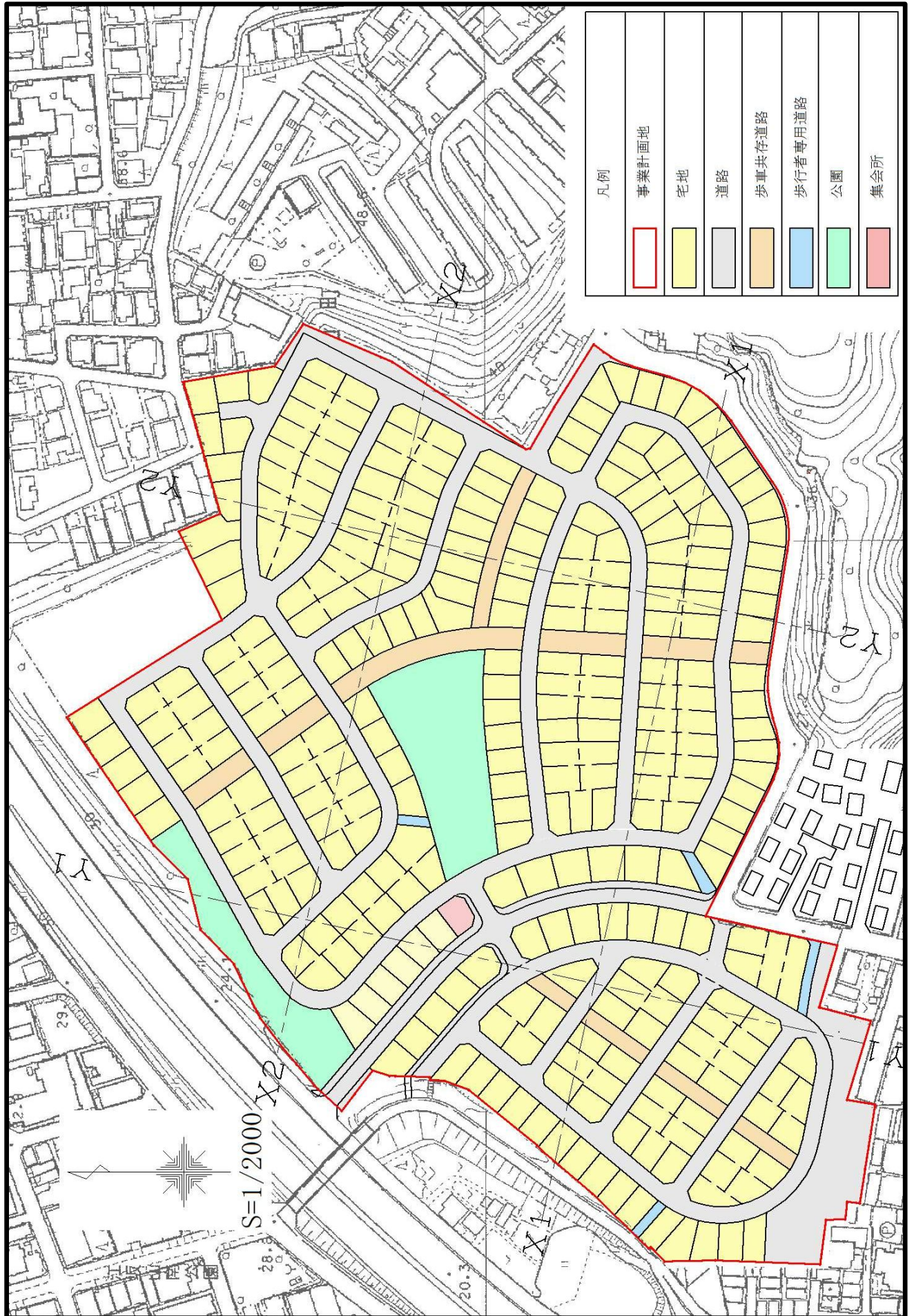


图3-2 土地利用計画図

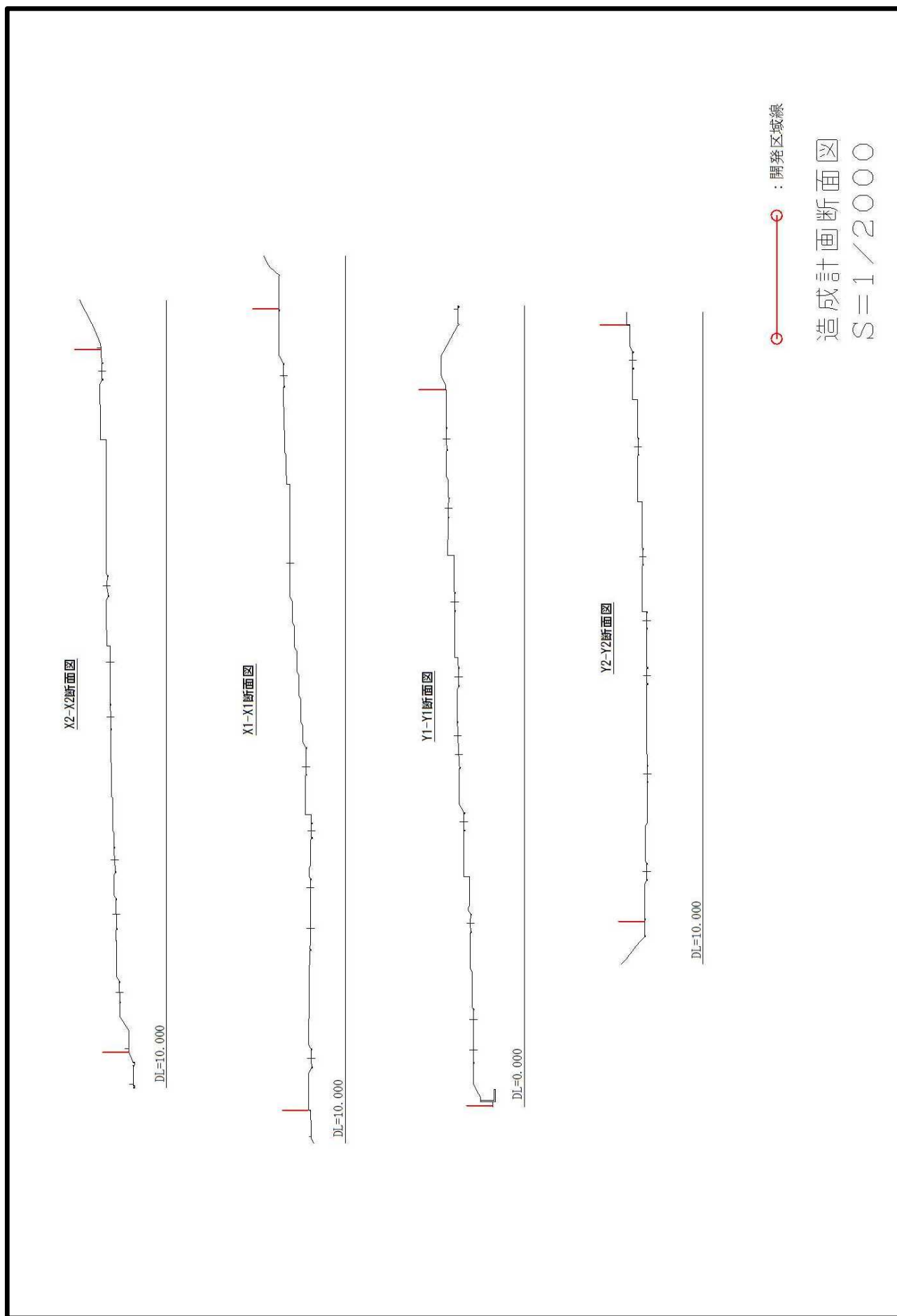


図3-3 造成計画断面図

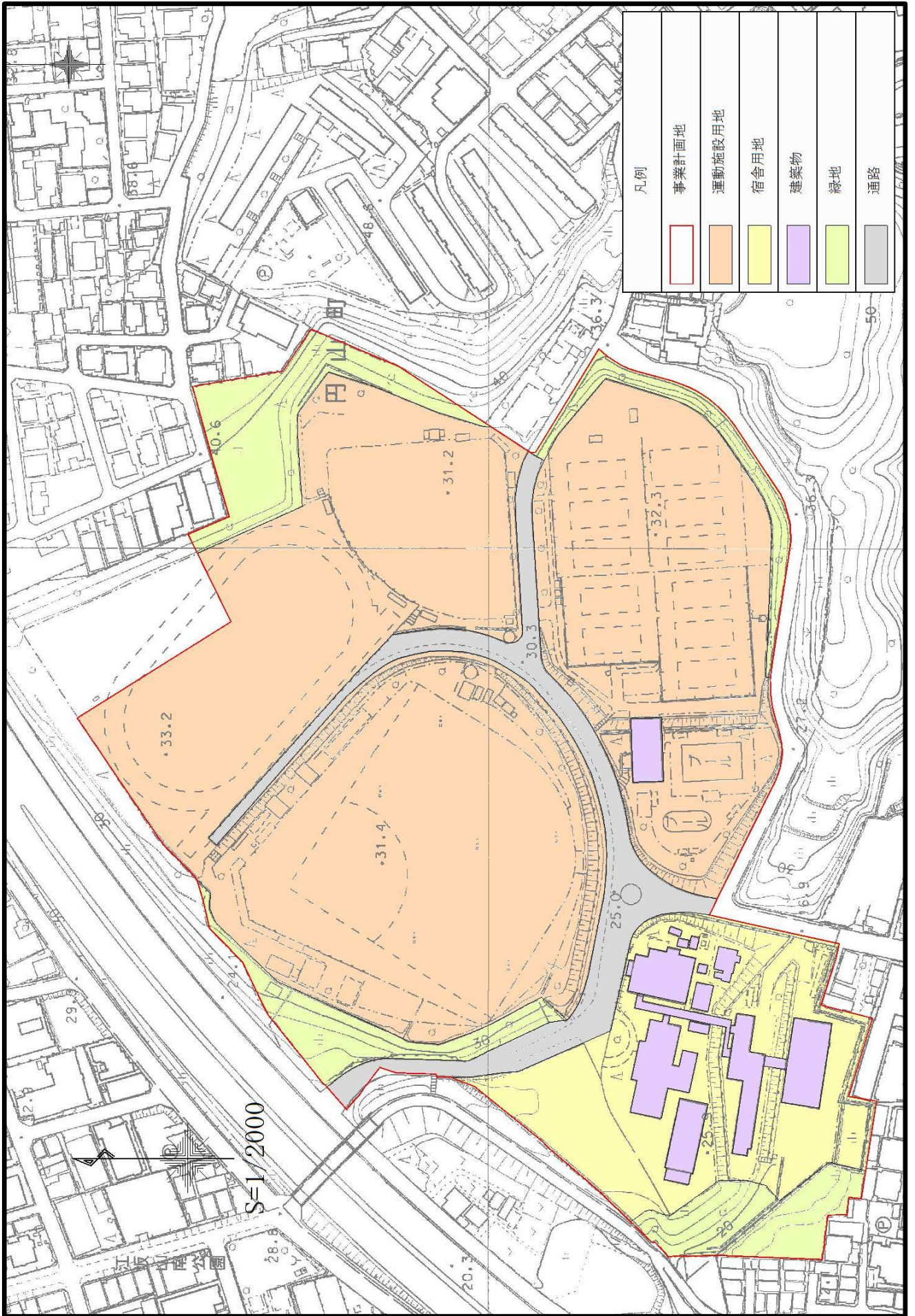


图 3-4 土地利用区分图(現況)

(2) 建築計画

本事業は、住宅団地の建設事業である。また、風致地区の条例を順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。

(3) 緑化計画

隣接地の状況等を考慮して緑地を配置するとともに、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、宅地に対しても風致地区の条例に基づき緑化率20%を順守するとともに、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。

(4) 交通計画

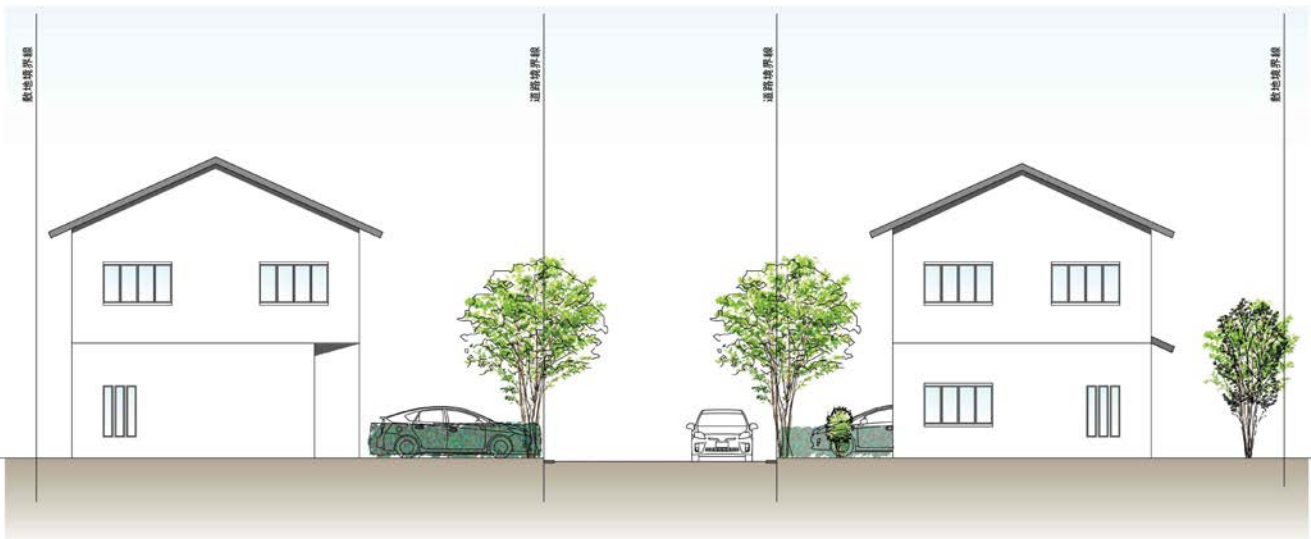
工事関連車両の動線計画は図3-6に示すとおりである。周辺住宅への配慮から、事業計画地の出入口は、市道円山垂水1号線側の1箇所とし、ここから新御堂筋(国道423号)に至るものとする。

供用後に想定する主要な自動車走行ルートは図3-6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。逆に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。



配置図 S=1:200



立面図 S=1:200

図 3-5 住宅計画イメージ図

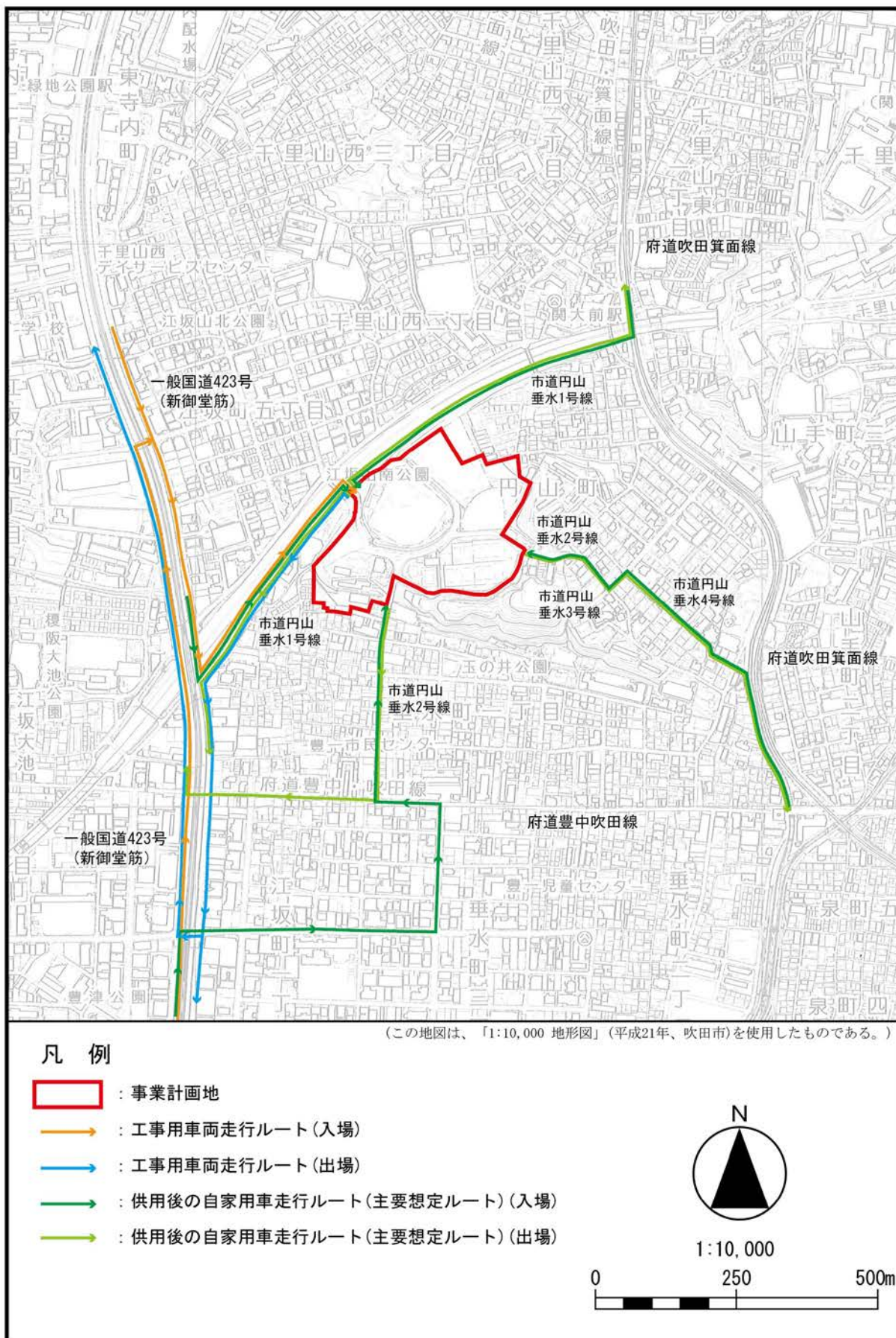


図3-6 自動車走行ルート

(5) 道路整備計画

本事業との関連において、一部の道路や交差点について市や関係機関と協議を行う予定である。

(6) 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、戸建て住宅の購入予定者に対して太陽光発電システムの提案を行うことから、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。

(7) 排水設備計画(汚水、雨水)

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、雨水抑制施設を設置し洪水対策を計る。

(8) 廃棄物処理計画

工事中に発生する伐採樹木は、チップ化し可能な限り再利用する計画とし、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。

供用後の一般廃棄物は、吹田市分別収集計画に従い、収集に係る分別の区分に分別し、吹田市の一般廃棄物収集運搬委託業者に収集運搬を委託する計画である。

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、移植等を行う。

(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

造成計画は、表3-3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。

表3-3 運土計画表

内 訳	土 量(m ³)
切土量	約 72,000
盛土量	約 72,000
搬出(搬入)土量	±0.00

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。

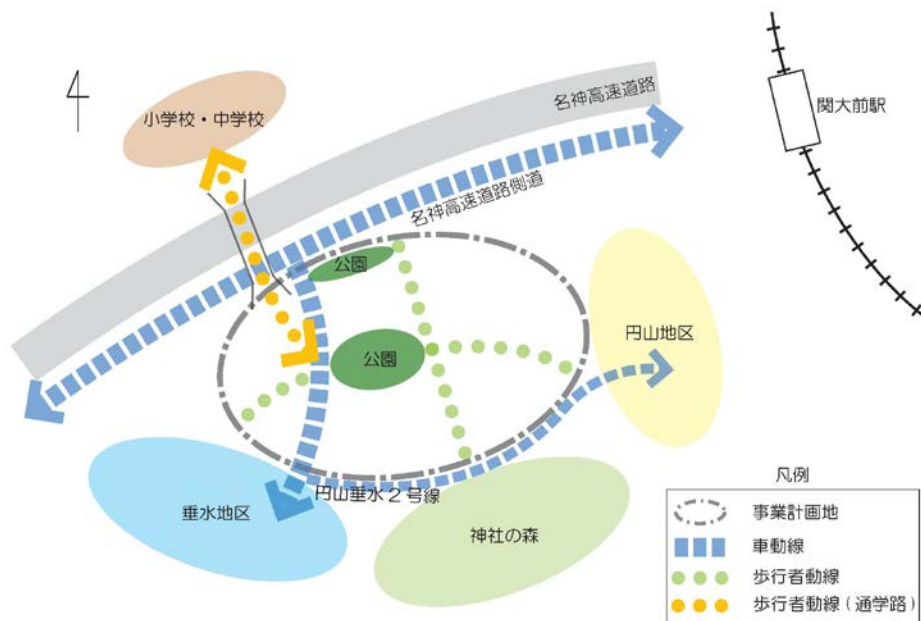


図3-7 事業計画イメージ図