

会 議 録

会 議 の 名 称	令和3年度 第1回枚方市環境影響評価審査会
開 催 日 時	令和3年11月22日（月） 13時00分から 18時15分まで
開 催 場 所	ラポールひらかた 研修室2
出 席 者	会 長：尾崎博明委員、副会長：奥田紫乃委員 委 員：栗田貴宣委員、石井京子委員、鶴島三壽委員、高田みちよ委員、 谷口徹郎委員、日置和昭委員、松井孝典委員、村田章委員、 山本浩平委員 事業者：株式会社フジタ 地域開発推進部 主任 桂 貴 株式会社建設技術研究所 環境部 部長 劉 正凱 環境部 川嶋 康彦 環境部 主任 兼頭 淳
欠 席 者	伊丹絵美子委員、藤田香委員、柳原崇男委員
案 件 名	(1) 会長及び副会長の選出について (2) (仮称) 村野駅西土地区画整理事業に係る環境影響評価方法書について
提出された資料等の 名 称	資料1 (仮称) 村野駅西土地区画整理事業に係る環境影響評価手続き 資料2 (仮称) 村野駅西土地区画整理事業に係る環境影響評価方法書及び 要約書 参考資料1 枚方市環境影響評価審査会委員名簿 参考資料2 枚方市環境影響評価条例(抜粋)及び枚方市附属機関条例(抜粋) 参考資料3 枚方市環境影響評価審査会傍聴取扱要領 参考資料4 枚方市環境影響評価等技術指針
決 定 事 項	・会長に尾崎博明委員、副会長に奥田紫乃委員を選出した。 ・(仮称) 村野駅西土地区画整理事業に係る環境影響評価方法書の答申について、各委員に確認の上、会長に一任することになった。
会議の公開、非公開の別 及び非公開の理由	公開
会議録の公表、非公表 の別及び非公表の理由	公表
傍 聴 者 の 数	0
所管部署（事務局）	環境部 環境指導課

審 議 内 容

議事進行：中尾環境指導課長

川南環境部長挨拶

委員紹介

事務局より委員出席状況等報告（委員 11 人出席 審査会成立要件を満たす）

案件

1. 会長・副会長の選出について

「尾崎委員を会長に、奥田委員を副会長に」との推薦の声あり（推薦者：委員 2 名）

了承される。

以降議事進行は尾崎会長へ

会 長：ただいま、会長に選出いただいた尾崎博明でございます。同じく選出いただきました奥田副会長とともに委員の皆様のご協力を得ながら本審査会の円滑な運営・議事進行に努めていきたいと思っております。よろしく願いいたします。

2. (仮称) 村野駅西土地区画整理事業に係る環境影響評価方法書について

会 長：それでは、まず初めに（仮称）村野駅西土地区画整理事業に係る環境影響評価方法書について市より諮問を受けたいと思います。

<川南環境部長から会長へ諮問書を手渡す>

会 長：ただいま、川南環境部長より諮問書を受け取りました。
それでは、方法書の審議に入りたいと思います。
審議を始める前に、まず本件に係る環境影響評価手続きの状況について事務局から説明をお願いします。

事 務 局：(仮称) 村野駅西土地区画整理事業に係る環境影響評価手続きについて説明

質疑なし

会 長：(仮称) 村野駅西土地区画整理事業に係る環境影響評価方法書について事業者から説明をお願いします。
事業者に入室してもらってください。

<事業者入室>

事 業 者：(仮称) 村野駅西土地区画整理事業に係る環境影響評価方法書について説明

会 長：ただいまの事業者の説明について、若干の質疑の時間を設けたいと思います。方法書についてのご意見は現地視察の後に伺いたいと思います。ただいまのご説明について、何かご質問等ございましたらお願いします。

委 員：全体に関することです。例えば要約書3ページ等に記載されている環境保全対策の実施方針について、現在の実施方針では工事中の措置を単にリスト化している内容にすぎないと思います。今回のプロジェクトそもそもの環境保全の基本方針は設定されていますか。例えば枚方市では、みどりの基本計画、2050年二酸化炭素排出量実質ゼロ宣言等を出していると思います。枚方市を出している方針等に対して、そもそもこのプロジェクト、土地区画整理事業がどのような方向を向いたプロジェクトになっているのか等が現状確認できないのですが、いかがですか。

事 業 者：確かに全体の方針を述べたほうが良いと思います。全体の方針については方法書の事業目的の1-1ページに若干記載していますが、今後の手続きとなる準備書等では、環境保全の全体の方針について記載していきたいと思います。

委 員：周辺の住民の方々が確認したいことは、どのようなプロジェクトで、どのような施設ができ、どのように環境保全が確保され、素晴らしい環境が創出されるのかということだと思います。よろしくお願いします。

委 員：要約書2ページの土地利用計画について、現在、建物が建っている場所が農地保全ゾーンに変更される計画になっていると思います。現状、農地となっている場所は農地として置いておくというのが自然環境にとって一番重要です。ゾーニングはこれ以外のパターンが可能なのか伺います。

事 業 者：ゾーニングについては、枚方市の関係各課と協議を始めています。住民の方々、準備組合員の意見を踏まえて、これから変更の可能性は大いにあります。特に農地ゾーンについては、相続税の納税猶予等を受けている方々が多数いる点が課題になっていますので、そのボリュームも考慮しながら検討していきます。

会 長：そのほかございますか。方法書についてのご意見は現地視察の後に伺いたいと思いますので、この場での質疑応答は一旦終了させていただきます。
次に現地視察をお願いしたいと思います。事務局から事務連絡をお願いします。

事 務 局：現地視察について事務連絡

<現地視察>

会 長：審議を再開させていただきたいと思います。
現地視察の結果を踏まえ、再度意見を伺いますので、よろしくお願いします。
それでは、1章の事業計画、2章の地域の概況について意見を伺いたいと思います。

委 員：現時点での予定で構いませんので、今決められている土地利用計画のそれぞれのゾーンに、どのような建物が建つのか伺いたいと思います。例えば住宅ゾーンであれば戸建てなのか、それとも集合、中高層なのかで高さも違ってきます。駅前高度利用ゾーンは比

較的高い建物が建つのではと勝手に想像していますが、特に駅前高度利用ゾーン、住宅ゾーンそして商業利便ゾーンにどのような建物を建てる予定なのか伺います。特に高さの面から教えてください。

事業者：前提として、本件は土地区画整理事業です。あくまでも建物はデベロッパーと事業者が建てることとなりますので、想定としてお聞きください。まず、駅前高度利用ゾーンについては、現時点では商業施設、スーパーマーケット、もう少し中規模程度の医療モール、商業モールといった施設が入る可能性があります。駅前高度利用ゾーンのマンションについては、最大で100戸程度を想定しています。商業利便ゾーンについては、現在事業を行われている事業者のほか、利便性向上のために役立つような施設を誘致したいと考えています。住宅ゾーンについては戸建ての住宅を予定しています。

委員：高さの面から教えてください。戸建てでは通常2階か3階になると思いますが、駅近くの部分はどの程度の高さを想定しているのか伺います。

事業者：住宅ゾーンについては2階建て程度を想定しています。駅前マンションについては100戸程度と説明しましたが、現時点では9階建て程度、高さにすると30メートル前後になると考えています。

委員：開発のプロジェクトの進め方について伺います。開発のプロジェクトを進めるにあたり、ビジョンを策定されると思います。策定したビジョンが確保されるよう協議会等を立ち上げ、協議会等が参入する事業者等とコミュニケーション、交渉する等、開発のビジョンに賛同する事業者等が集まるようなマネジメントを行う予定はありますか。

事業者：マネジメントについては、準備組合への提案時に他地区の事例として紹介した等の経過はありますが、今後どのようなマネジメントを行っていくか、具体的なところは一切決まっておられません。

委員：エリアマネジメントを行うかどうかは決まっていますか。

事業者：はい。今のところ未定です。

委員：参入する事業者等とのコミュニケーションや交渉が行われず、建物が建設される可能性もあるということですか。

事業者：準備組合、組合の意向で最後は事業を進めていくこととなりますので、その可能性は否定できません。業務代行予定者である株式会社フジタとしては、町の魅力を向上できる施策としてそのようなエリアマネジメントを提案の段階で紹介しています。もう少し熟度が高まってきたらそのような提案を改めてすることになると思います。

委員：準備組合の方々とたくさん色々な議論をして、魅力的な結果にまとまることを期待しています。

事業者：承知しました。

- 委員：田んぼの用水は全て河川からポンプアップされるということですが、その河川は天野川ですか。
- 事業者：用水は天野川の上流からの河川水になります。当該地区を流れている犬田川は低内地から続く排水路になっていますので、収穫期はその水が田んぼに入ったり、出たりします。それ以外の時期はほぼ水が無い状態ですが、本日のように雨が降った時は犬田川に排水が流れます。
- 委員：方法書の2-138 ページ、埋蔵文化財の分布状況について、今回の事業計画地に村野南遺跡がちょうど接する形になっています。この遺跡が対象地まで広がってくるのかを確認する必要があると思います。対象地が広く、遺跡が広がるかどうかの確認に、場合によっては時間がかかりますので、早めに文化財保護局へ協議に行ってください。
- 事業者：埋蔵文化財の縮図については既に市の文化財課から意見をもらっています。本地区は包蔵地ではありませんが、隣接地区に埋蔵文化財包蔵地があるということで試掘を実施したいという申出を受けています。現在、準備組合で令和4年度に試掘を行うのか5年度に試掘を行うのか営農のタイミング等を考慮しながら検討している段階です。
- 委員：方法書2-126 ページからの生物の内容について、枚方ふるさといきもの調査のデータが使用されていますが、この内容には田んぼの調査の内容が含まれていません。田んぼのデータが全く入らずに進めていくことは問題だと思いますので、参考に近隣の田んぼの調査結果を入れてください。
- 事業者：現時点で周辺の田んぼの生き物に関する調査データは確認できていません。環境省、農林水産省で田んぼの生き物調査を実施していますので、広域的になりますが、これを追加することで準備を進めていきたいと思っています。
- 委員：枚方市では全体的に住宅開発が大きく進んでいて、水田や畑が残されている地域は希少になっていると感じています。天野川の中にはコガモ等の鳥が結構生息していることを確認しましたが、こういった鳥たち、特にコガモは冬鳥なので、今頃は耕作を終えた田んぼ等に夜に入って餌を取って、また昼間に川に戻ってくる、そのような生活パターンで生活していると思います。自然が多く残されていた土地は開発等が進み、どんどん減ってきています。開発の必要性は理解していますが、これら生物の住処を保護する観点から、保護すべき自然はしっかり残していく必要があると思っています。緑地をしっかりと残した開発も可能ではないかと思っています。確認したところ、古い水田のようです。都市の中で残された貴重な動物の逃げ込み場等にもなっています。綿密な調査をお願いします。
- 事業者：しっかりと自然環境調査を実施して、確認すれば保全対策を検討していきます。委員の方々からの指導を受けながら、適切に対応していきます。
- 委員：対象地は地形的に盆地になっているように感じます。土地は川に挟まれ、地下には暗渠が流れるということであれば、大雨が続いた時には浸水しやすい地形であると思います。方法書1-8の造成計画を確認すれば、コミュニティ形成ゾーンの周辺は全く盛土をしない計画になっています。全体的にどの程度の盛土を予定しているか、またコミュニテ

ィ形成ゾーンは一切造成等を実施する予定がないのか伺います。
今後のコミュニティ形成の上で、対象地の東側の住宅地、対象地の西側の川沿いの住宅地に環境アセスメント等、必要な情報提供を行うことは重要です。対応をお願いします。

事業者：盛土については平均で 1.5 メートル程度行う計画です。本日確認いただいた犬田川のボックスの高さに大体地盤面が合ってくるようなイメージを想定しています。
方法書 1－8 ページの図面について、切土範囲になっている場所は調整池を想定しています。造成を予定していない場所は開発等が完了しているサプリ村野、コンビニエンスストアの土地です。
対象地西側の堤防沿いには村野西町地区自治会がありますが、適宜情報交換を行いながら事業を進めています。例えば今回の環境影響評価審査会の現地視察についても自治会長を通じて自治会の方々に伝えていきます。引き続き、必要な情報共有を行いながら事業を進めていきます。

委員：造成後、対象地と対象地西側の堤防沿いの住宅地は同程度の高さになるのか伺います。

事業者：堤防沿いの住宅地と土地の高さが一致することはありません。堤防沿いの住宅地の南側の方が少し低くなっていますが、その場所でもまだ段差が生じます。北側の方では擁壁を残して高低差は 3～4 メートル程度は残ると思います。

委員：対象地は自然堤防、天井川の堤防の内側に広がる土地になるため、100 年に 1 回程度の大雨が降れば水害等大変なことになると考えます。

事業者：ハザードマップを確認すれば 50 センチから 1 メートル程度の浸水が想定されています。1 メートルから 1.5 メートル程度盛土することで、浸水想定から回避できると考えています。

委員：土砂を国道 1 号線から運搬して盛土を行う計画であると思います。国道 168 号線からのルートも計画されていますが、住宅地があるので、こちらからの大型車等の車両の進入は現状では無理だと思います。

事業者：工事車両等については、国道 168 号線から直接進入することは考えておりません。南側からの進入、国道 168 号を北上して進入する場合はあらためて府道大和郡山線から搬入することを想定しています。

委員：本日の現地視察でこちらに向かう際も対象地北側の 1 号線、国道 168 号線、府道大和郡山線の交差点付近は、雨が原因かもしれませんが、凄い渋滞でした。この状況で、工事時の大型車等の車両がたくさん入ってくるということを考えると騒音、大気質等の影響が大きいということが想像できます。

委員：私は昔からこの辺りに住んでいるので、その経験からですが、対象地北側の交差点付近は交通渋滞が激しく、朝は 20 分程度渋滞に巻き込まれるという状況も珍しくありません。工事時の大型車等の車両のことだけではなく、供用後のことも非常に懸念しています。事業を進めることは否定しませんが、道路計画をしっかりと検討してください。

事業者：今後、検討を進めます。

会長：それでは、3章の環境影響評価項目の選定について意見を伺いたいと思います。

委員：地盤沈下について、本事業では地下水の揚水のような周辺地盤、周辺地域の地盤沈下を引き起こす行為は行わないことから、環境影響評価項目に選定しないとされていますが、盛土する行為はまさに地盤沈下を発生させようとする行為です。そのため選定項目から外すことはできません。必ず入れてください。当然ながら4章にも内容の追加を行い、地盤概要をしっかりと把握した上で、概要というか詳細も把握して、沈下量の計算等も行って、影響が無かった、小さかったということであれば越したことはありませんが、大きい場合は周辺地盤への影響も検討してください。例えば、暗渠水路の勾配が変わったりするような沈下量が発生すると結果であれば問題です。選定項目の追加をお願いします。

事業者：ボーリングの重要性については認識しています。調査設計業務で翌年1月から3カ所程度、少なくとも実施する予定です。その他、ギンガ保育園、大阪府からデータをもらっています。地盤状況の確認、対策検討等を行っていく方針です。

委員：準備書の段階では項目に選定するという理解でよろしいですか。

事業者：はい。

委員：供用施設において低周波発生源はないとされていますが、大型スーパー等が建設される可能性も高く、大型の室外機が多数設置されることも容易に想定できます。計画の熟度に応じて何らかの仮定のもと低周波の調査及び予測を行ってください。

事業者：確かに、スーパー等に設置される設備から低周波が発生する可能性はあると思います。しかし、今回の環境影響評価の対象は区画整理事業ですので、スーパー等の施設に設置される設備は今のところ想定できません。区画整理に関する項目は必ず選定していますが、供用後の施設等については想定できるものは可能な限り予測を行う計画です。現段階では想定が難しいと考えますが、事例等を調査した上で、対応します。

委員：土地区画整理事業なので建物が分からないとなると、何も評価出来ず、審査にならないと思います。何らかの想定をして、必要なものは対応することが必要だと思います。

事業者：承知しました。

委員：今後、供用後と供用前の状況を比較するという必要になるかもしれません。現状のバックグラウンドの値を把握しておくことに意味はあると思います。

事業者：低周波がこれまで問題になっている事例は比較的になかったもので、調査は予定していませんでしたが、ご意見を踏まえて、再度検討したいと思います。

委員：風環境について伺います。個人的には特に不適當だと思いませんが、風害の項目を選定されていません。一方で電波障害、日照は建物を想定して検討することですが、

建物高さがある程度決まっているにも関わらず、風害を選定から外した根拠があれば教えてください。

事業者：高層建物を建設する場合には風害の影響を確認する必要があると理解しています。本件では、9階建て程度、30メートル前後の建物を想定しています。他自治体の環境影響評価等を調査した結果、40メートル程度以上であれば風害を引き起こす可能性があると言われております。これら調査結果を踏まえれば、風害を全く起こさないとは言えませんが、可能性は低いと想定しています。

委員：電波障害、日照の問題は、基本的に事業区画以外の場所でも評価をするのですか。

事業者：配置計画を確認して、事業区画以外に影響を及ぼす可能性があれば実施します。

委員：堤防沿いの住宅に住む子ども達の通学経路について伺います。通学時に天野川沿いの国道を歩くのであれば、非常に危険です。今まで駅の方まで田んぼの間を歩いて通学していたのであれば、工事中は通行できないと思います。子ども達の通学はどのように保障されるのか教えてください。

事業者：子ども達の通学については、実際にどのような経路で通学しているのか、まだ把握できていません。事業区画内を通行する必要があるのであれば、当然仮設の通路を設けて、交通に支障がないよう検討をして工事を進めます。

委員：大気環境として重要な指標であるPM2.5の予測、調査が項目に選定されていません。予測、調査を行う予定なのか伺います。また、工事車両による粉塵ですが、走行速度が出ない道路で、土砂を積載したダンプがたくさん通過することを考えれば、その予測は慎重に実施する必要があります。どのような予測方法を考えているのか教えてください。

事業者：今回の環境影響評価では、基本的には国土交通省が作成した道路環境影響評価の技術手法を参考に、二酸化窒素、浮遊粒子状物質を選定しています。PM2.5については、大気中の化学反応で自然に発生しているものが非常に多く、車からどの程度発生しているのか、工事からどの程度発生しているのか、そういった発生源に関する知見はまだ十分に蓄積されておらず、確立されていないと把握しています。そのため、選定したとしても、結局予測することができないので、選定は難しいと考えます。
粉塵については、大気条件、気象条件、発生源条件等を設定することで対応を行う予定です。

委員：工事車両による粉塵について、工事車両は渋滞区間等では低速走行になると思います。法定速度で機械的に計算するのではなく、現実を考慮した予測を行うべきだと思います。

事業者：確かに排出量は渋滞すれば増加します。粉じんというよりは、特に二酸化窒素、浮遊粒子状物質に影響があると思います。国土交通省の作成した予測手法に速度別の排出係数がありますので、現状に合わせた排出係数、安全側の排出係数を使って予測します。

委員：事業対象地内の住民数はどの程度を想定していますか。

事業者：想定になりますが、戸建住宅が 260 戸程度、マンションが 100 戸程度、計 360 世帯程度を見込んでいます。世帯数をどの程度で見積もるかによりますが、3 人と仮定すれば、1000 人を少し超える程度になるかと思います。ただ、今後どういった施設が誘致されるのかによっても変わりますので、計画人口は今後の検討事項の一つです。

委員：車の台数はどの程度を想定していますか。

事業者：現時点ではまだ検討できておりません。

委員：景観について、当然施設等の存在による影響を評価項目に選定されていますが、工事の実施期間における景観についてはどのように考えていますか。2 年半程度の工事になる計画です。防塵ネットを設置する予定とのことですが、遮音等のために養生壁等を設置する、またその設置期間が長期間に及ぶのあれば、周辺の住民にとってどのような景観が続くのかが気になります。

事業者：具体的な部材の細かい検討はできていませんが、周辺の住民の方々への配慮が必要であることは当然認識しています。仮囲いを設置する場合は周辺の環境に配慮をしたもの、圧迫感等を与えないようなものを、防塵ネットについては例えば色を極力緑色、土色等に染めたものを、他の地区であれば仮囲いに小学生が描いた絵を載せて、少しでも親しみを得てもらうような工夫をしています。本地区でも検討していきたいと考えます。

委員：河川水象を評価項目に選定されていない理由を説明してください。

事業者：事業対象地自体から水を新たに発生させる計画はありません。全く影響が無いとは言い切れませんが、比較的に小さいと考えます。

会長：それでは、4 章の環境影響評価の項目並びに調査、予測及び評価の方法について意見を伺いたいと思います。

委員：方法書 4 - 30 ページの動物の調査手法が枚方市の技術指針と異なります。時期、回数の根拠をどのように決定したのか教えてください。特に水生生物が夏季 1 回という点が気になります。

事業者：市の技術指針では、水生昆虫は冬季 1 回、孵化する前に大きくなったものを捉えて、底生生物は採泥器を使って細かい生物を確認する方法になっていますが、底生生物の中で水生昆虫も確認する方法を予定しています。冬季の延長線上の早春季 1 回、あと孵化前の初夏に水生昆虫も含めて底生生物の中で広く確認していきたいと思います。水生昆虫自体は甲虫等の大きな生物を捉える予定にしています。市の技術指針とは異なった内容になりますが、きちんと関係が確認できる内容になっていると考えています。

委員：淡水生物の調査地点が河川のみになっていますが、事業対象地内の田んぼの調査も必要だと思います。

事業者：方法書作成の段階では私有地の関係もあり、追加できませんでした。私有地の調整等を行い、実施できるよう努めます。時期については、魚類調査であれば調査時期が春季、

秋季にしていますが、秋には田んぼの水が無くなりますので、灌漑期の春、夏等、水のある時期に調査ができるよう進めます。

委員：地球環境ですが、供用後の施設から温室効果ガス等の排出はないとの記載になっていますが、どのような論理でそのようになるのか伺います。

事業者：排出が比較的少ないと想定して選定しませんでした。具体的に試算した上で、実施を検討します。

委員：景観の調査方法は眺望点からの眺望に仮の建物を置いて行うモンタージュ法になると思います。記載のある4地点はどの地点を想定しているのか教えてください。

事業者：現時点では、人が集まりやすい場所、その動線に使われる場所を想定しているレベルです。具体的な場所は、今後の準備書の作成に向けた調査の中で、現地を確認しながら場所を決めていく予定です。

委員：眺望点は周辺のコミュニティ施設、公園を想定しているという理解でよろしいですか。

事業者：はい。実際には、家屋が密集していたり、公園の周りの樹木が結構多かったりと、場所によっては全然見えない場所もあります。現地確認の上、場所の詳細を決めていきたいと思えます。

委員：駅の高度利用ゾーンの辺りが相対的に高い建物が建設されることになると考えます。この場合、駅の東側の駅近のエリアの住民が最も見かけ上近い場所に建物が建設されますので、4地点の中にこの場所を1ヵ所選定してください。

事業者：ご意見を参考に場所を選定していきます。

委員：水田の環境の調査は耕作のペースに合わせた調査が望まれます。少なくとも田んぼの稲を植える前、収穫が終わってからの調査は必要になると思えます。人里の自然は大事です。枚方市全体的にこのような自然がなくなってきていますので、工事が実施されて現有の自然環境が全て無くなってしまふことを懸念しています。

事業者：調査時期は、春5月頃、初夏7月頃、秋10月頃を予定していましたが、水田の状況を確認しながら、稲を植える前、その後、収穫が終わった時期の3季で調査を行います。

委員：車両の走行に係る騒音及び振動の現地調査位置について、方法書4-12ページの既存資料調査位置図に示されている川沿いの住宅地が並んでいる黒丸の地点の現地調査を実施する必要があると思えます。

事業者：川沿いの住宅地の南端になりますが、国道168号線沿いに既に1地点を選定しています。ご指摘の地点とこちらの地点では同じ国道168号線上という性質上、同様の交通量、構造等になりますので、調査結果は変わらないと想定しています。

委員：同様の交通量、構造であり、調査結果が変わらない想定であれば、理解します。

委員：沈砂池を設置するとのことですが、設置位置について伺います。

事業者：方法書1－8の概略造成計画の黄色部分の位置を予定していますが、今後変更になる可能性もあります。

委員：事業対象地はかなり広い土地になりますが、計画通り沈砂池に全て集水されますか。

事業者：計画通り集水されると考えています。

委員：国道168号線と事業対象地に挟まれた細い道路には、トラック等の車両が通行しないということで合意が取れていますか。

事業者：現在までのところ通行する計画はありません。

委員：事業対象地内の一番南側を横断している区画道路は国道168号線にのみ接続していますか。この区画道路が国道168号線と事業対象地に挟まれた細い道路に接続していた場合、事業対象地から西側に出る車両は国道168号線の渋滞等を回避するため、この細い道路を利用することが予想され、隣接する住宅地への騒音等の環境負荷の増加が懸念されると思います。

事業者：接続していません。

会長：最後に、5章の対象事業の実施にあたり必要となる許認可等について意見を伺いたいと思います。

事業者：土地区画整理事業として組合設立許認可を枚方市から受けることとなりますので、掲載しています。

委員：許認可に該当するものはこれだけですか。

事業者：この他、都市計画決定の手続き等いくつかありますが、許認可に限定すれば、これだけです。

会長：全体を通じて意見があればお願いします。

委員：今回の土地区画整理事業のように上物と下物を分けて検討することはすごく無駄なことだと思います。今回は土地区画整理事業ですので、対象は下物だけで、どのような建物ができて私達には分からないという説明でした。建物の高さや規模によって下物である地盤の構造等に少なくとも影響はあると思います。枚方市でも、こういったものを開発する場合は、上物と下物がセットになるという考え方をある程度示す必要があると考えます。後になってうやむやに建物が建設されてしまった、予定していたものが売れなかったのだからこういった建物を造ってしまったとなり得る可能性もあると思います。このようなことになれば理不尽に感じます。

事業者：今回の事業は、枚方市の環境影響評価条例の要件である土地区画整理事業に該当するた

め手続きを行っています。土地区画整理事業の性質上、上物は一応、枚方市の環境影響評価条例の対象ではありませんが、上物の建設等が枚方市の環境影響評価条例の要件に該当する開発行為等である場合は、開発行為者等が別途、環境影響評価条例の手続きを行う必要があります。この他、上物の建設等にあたり、商業施設を設置する場合は大店法等、別法に基づいて対応することが求められます。建物の形状や高さ等は決まっていますが、今回は市の指導もあり想定できる範囲内でできる限りの予測を行いたいと思っています。

委員：可能な限り、環境影響評価の対象として取り扱ってほしいと思います。環境影響評価条例の手続きの最後まで上物の状況が分からないということはありませんか。準備書の段階ではある程度分かってくるのですか。

事業者：土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用の増進のため、道路と公園等を整備した上で、宅地とするのが事業の内容になります。このため、上物を想定するという事は非常に難しいです。組合は事業費に充てるため保留地をつくり、その保留地を民間企業等に売却していくことになります。組合設立後、ある時点ではどのような上物になるかが想定できると思いますが、準備書の段階、まだ組合設立まで2年以上ある段階、また工事が始まるまで3年、4年以上ある段階で事業者を一定決定することは非常に難しいです。

委員：明確にしたいのですが、準備組合、組合は土地を整備して、売却を行う。売却が完了すれば、購入者が自由に上物を建設して、事業等を行うことになりますか。この場合、準備組合、組合の責任はどうなりますか。

事業者：土地を売却すれば、その後は購入者に任せざるを得ません。そのため、準備組合、組合が権利を持っているのは、土地を造成して、土地を引き渡すところまでです。

委員：極端な話になりますが、購入者如何で、ゾーニングは場合によっては白紙に戻ることもありますか。

事業者：保留地、地権者の土地を売却する、場合によっては換地を売却することもあります。効率的なまちづくりを行うことで一定程度の集約を行うことを想定しています。土地をそれぞれが売却してしまえば、乱開発に終わってしまいます。

委員：土地の区画整理が完了すれば、今回の方法書中にあるゾーニングの通りにまちづくりが行われるか分からないということになりませんか。結局は、今回の計画の通り、まちづくりが行われるかは購入者の問題になるのではないですか。

事業者：当然、購入者の意向もありますが、まずは、準備組合、組合の所有地になりますので、効率的に良いまちづくりを行うためにはどのようにすれば良い企業に参画して貰えるのか、先程のエリアマネジメントの件も含めて、一定規律の整ったまちづくりを創出していきたいと思います。

委員：方法書中にあるゾーニングは準備組合、組合とありますが、土地の地権者の意向と理解してよいですか。

事業者：方法書中にあるゾーニングは業務代行予定者である株式会社フジタが案として提出したものです。

委員：案として土地の地権者に提出されたものですか。

事業者：はい。株式会社フジタは業務代行予定者という立場です。準備組合は2019年にコンペを実施しました。コンペを行う理由は、通常、地権者では土地区画整理事業を推進するノウハウはありませんし、環境影響評価、測量等を実施するには多額の費用がかかりますので、民間事業者を募集しました。そのコンペで株式会社フジタが当選をして、現在準備組合のサポートを行っています。

委員：ゾーニングそれ自身も変更の可能性があるのですが、それに伴い、その後に建設されるマンション等の形状も分からないということになるのですか。

事業者：ゾーニングを前提に道路の整備等も行いますので、全くゾーニングを考慮せず、進んでいくことはないのではと考えます。

委員：用途地域が決定するのはどれくらいの時期になりますか。

事業者：最終的には令和5年度末から6年度の都市計画決定で決まります。その前段で協議は進めていきますので、令和4年度末、5年度には一定の目途が立つと思っています。

委員：都市計画を最終決定されるのはその時期であっても、想定されている用途地域はないのですか。用途地域が決定すれば、建物の最高高さなど法で決まっていますので、それ以上の建物が建設されない等の想定をすることは可能だと思っています。恐らくこの用途地域に決定するだろうという想定はできていますか。

事業者：はい。確定ではありませんが、本地区の周辺が第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層専用地域の用途地域になっていますので、どちらかになるものと想定しています。

委員：戸建て住宅エリアに若干の中層住宅等が建設される等の変更は起こり得ますが、巨大な商業施設が設置されることはないというイメージを持てばよいですか。つまり、変更については、抜本的に変更されるということではなく、どの程度の変更が生じるのかという、程度の問題であると理解すればよいですか。

事業者：はい。そのような理解で結構だと思います。

委員：これから30年、50年と使われていく町、子どもや孫が住むことになるこの町で、せめて枚方市とは前向きな気持ちで、この町のビジョンや夢を持って、コミュニケーションを行っていくべきだと思います。上物はどうなるのか分からないと言われてしまうと悲しくなります。開発することは我々人類の目的ではないと思います。夢がある町にしたいと語れるようになってほしいです。

事業者：何が建設されるのか全く分からないということで事業を始めているわけではありません。この地域であればこういったものが見込まれるだろうと想定をしてエリア割、ゾーニン

グを行っています。今後、購入者、準備組合、組合としっかりヒアリングを行い、できる限りこの町の魅力を向上できるような提案をしていきたいと考えています。

委員：方法書の1－9ページに工事工程がありますが、2年次の早い段階から基盤整備工事を予定していると思います。基盤整備、インフラ等整備工事の内容を確認すれば、整地、道路工事、雨水排水工事、汚水排水工事、上水道工事と記載されています。これら整備工事についてはある程度、建物が決まっていなくて工事ができないと思います。

事業者：区画整理事業ですので、基本的には農地等も含めて全てのエリアについてインフラ整備を行います。

委員：建物が決まっていなくても関わらず、上下水道工事はできますか。

事業者：個別の引き込みは行いませんが、本管を整備します。

会長：特にないようですので、本案件の審議を終了させていただきます。
事業者の方は退出していただいて結構です。ありがとうございました。

<事業者退出>

会長：それでは、ただ今出されました意見と、本日欠席されている委員については、事務局に意見聴取をさせた上で取りまとめさせ、答申案としたいと考えます。後日もう一度審査会を開催し、委員の皆様にも年末のご多忙のなか集まっていただくことは大変申し訳ありません。
つきましては、事務局が取りまとめた答申案を委員の皆さまに送付させていただき、問題がないことを確認いただいた上で、私と奥田副会長で最終確認を行った後、私の方から市へ答申したいと考えますが、よろしいでしょうか。

<各委員了承>

会長：それでは、そのように取り扱いさせていただきます。
以上をもちまして、令和3年度第1回枚方市環境影響評価審査会を閉会します。