

令和4年度伊丹市環境審議会及び専門委員会での委員意見と事業者回答

資料2

環境項目等		準備書 該当ページ	No.	委員意見	事業者回答	事業者回答に対する 委員意見
全般事項	① 事業計画	-	1	建物形状の変更の理由は何か。	建物の形状の変更は北側と東側の日影の影響について、建築基準法の規制を超過する恐れがあったため、それを確実にクリアするために変更した。	
		P1-1	2	P1-1の事業の目的について、「…併せて緑地や駐車場等を整備し、良好な環境整備を図る。…」とある。しかし、事業実施にあたり、緑地は確かに良好な環境整備を図るものであるが、本事業は物流施設を整備するものであるから、駐車場を整備するのは当然である。事業者の「良好な環境整備」に対する認識に疑義を感じる。	大規模店舗立地法の考え方では、事業に必要な駐車場台数を整備するということがあり、渋滞を起こさないように、適切な駐車場台数を確保するという意味で記載している。	緑地整備と駐車場整備は次元の違う考え方である。環境影響評価として住民の皆様には不安を与えないようにしないといけない。緑地整備と駐車場整備は分けて考えるべきである。
		-	3	大規模小売店舗立地法における駐車場は大半が来店客用であり、本件の駐車場はテナント利用者が業務に関わって使用するものとなる。両者は本質的に異なるものであるが、あえて、大規模小売店舗立地法の考え方をを用いる理由は何か。	ご指摘いただいたよう、本案件は使用する人が決まっている施設なので、表現に不適切な部分があった。また、当たり前のことであるというご指摘があったことから、該当箇所を評価書の中では整理する。	

環境項目等		準備書 該当ページ	No.	委員意見	事業者回答	事業者回答に対する 委員意見
全般事項		P1-4	4	「…今後変更の可能性あり。」と書いているが、変更となる可能性はどのくらいか。もし変更となる場合、環境影響評価に影響がある可能性もあるので。	環境影響評価の審議でいただく指摘等により、変更する可能性があるため、この表現としている。仮に、変更となる場合でも、環境への影響が大きく変わらないように調整する。具体的には、建物のボリュームは変えないが、事務室の位置のみ変えるなど。	
		-	5	敷地を出た後の交通ルート（南側）変更について、変更となった内容で、準備書の修正を進めてほしい。	影響があると考えられる「大気」、「騒音」、「振動」について、再計算した予測結果等を説明。	
	② 交通	P1-11	6	交通量について、P1-11 では一日 400 台となっている。一日 400 台を前提にしたものか。	物流車が 400 台、通勤車が 170 台となる見込み。	
		-	7	通勤時間帯などの交通量が多い時間帯には、バス停に近接する計画地の出入口から約 10 台以上/時間が通過するが、近接するバス停と出入口の位置が分かる資料がない。また、ガードマンの設置について、準備書及び見解書には一切記載がない。通勤・通学時間帯といったピーク時だけでも良いので、ガードマンの設置を検討いただきたい。	出入口の南側がバス停となる。環境影響評価後に警察及び県との交通協議を実施する予定である。 また、通勤時間帯等については、ガードマンの設置を検討しており、評価書に記載する方向で進める。	
		-	8	混雑度を評価する手法として交差点における需要率があり、交通量のピーク時での算定が必要である。その算定された数値を用いて、住民の方へ丁寧に説明してほしい。	近傍信号交差点の検証結果に加え、滞留長についても用意し、今後お示ししたい。	

環境項目等		準備書 該当ページ	No.	委員意見	事業者回答	事業者回答に対する 委員意見
全 般 事 項		-	9	運行ルート変更に伴う近傍交差点において、どの程度車両が増加するのか、平均的なもので構わないので滞留長を教えてください。	利用交通車両による付加滞留長等について説明。	付加滞留長の計算過程を、言葉や式を用いて示すべきである。 一般的には、待ち行列理論で平均的に滞留長を算出するのが望ましい。しかし、結果として、現在の滞留長と比較すると大きく増えないということは理解した。
		-	10	道路での車両待機等の懸念からも、トラックはどの程度施設に滞留するのか。1台1台の待機台数や滞留時間を予測することが難しいのは承知しているので、テナントの使用形態から具体的に予測・説明いただきたい。	類似施設3施設を調査し、出入口の入出庫台数がほぼ同じということは分かっている。トラックバース当たり約10回転/日と実績値から、滞留時間の長さは長くても2時間であると推定される。 類似施設などから出来るだけデータを確認し、詳細に予測できるか検討する。	
		-	11	算出している計画敷地内の滞留台数は、各時間帯の最大値ではない。議論すべきは、各時間帯の最大滞留台数であり、もし、最大滞留台数が大幅に超えるのであれば、トラック待機場所(7台分)に対して適切な対応をすべきであり、答申でもその旨を述べるべきである。 物流車両の平均滞留時間をどのように算出しているのか。	平均滞留時間の算出について説明	こういった数値は実測が可能であり、委員会でも多くの人に納得してもらうには、実測値を用いる方が良かった。しかしながら、試算値を見る限り比較的ゆとりがあるので、大幅な超過が生じた場合に適切な対応ができれば問題ない。

環境項目等		準備書 該当ページ	No.	委員意見	事業者回答	事業者回答に対する 委員意見
全般事項		-	12	付加滞留長算出において、想定している物量大 大型車両の全長 18mは長いように思われるが、実 際の長さはどれくらいか。	最長で 16m程度となり、セミトレーラーの ようなコンテナを引く大型車を想定してい る。	
		-	13	現況調査は実測値となるが、付加滞留長を足し 合わせることは妥当なのか。10分毎に実測して いるものに 1 時間毎に平均しているものを加え るといのは、考え方があっているのか。	一般的にはそこまでミクロの範囲で考慮す ることはないため、今回はこのような試算 となった。実際は、予測している付加滞留 長よりも車両が並び、超過することも起き うる。	
	③ 環境保全 措置	P5-1	14	(2)その他の(イ)で相談窓口の部分は記載して いるが、問題が発生した場合の対応について、 全く記載されていない。住民との協議や対策等 の対応について、具体的に丁寧に記載してほし い。	供用開始後の窓口については、三菱地所で 窓口の設置を検討している。	三菱地所として責任をもって、窓 口の設置等に取り組むこと。
		P5-1	15	住民にはどのように相談窓口を周知するのか。 また、いつから設置するのか、具体的に伺いた い。	工事業者が決まっていないため、決まり次 第、周知する。現在はチラシ等での周知と しているが、今後、どう周知するかも報告 する。	

環境項目等		準備書 該当ページ	No.	委員意見	事業者回答	事業者回答に対する 委員意見
全般事項		-	16	<p>工事中の工事業者や共用後のテナントに対する交通ルート等の指導について、どういう形で指導し、順守させるのか。また、対応がひどいテナントがいた場合に、契約書に契約解除事項を明記できるのか。</p> <p>渋滞への懸念があるため、交通の妨げとなるような所へ停車しない等、協定書に記載頂きたい。また、三菱地所の約束事については、どういった方策をもって順守するのか。</p>	<p>テナントへの指導は管理規約に定め、順守事項として契約内容に反映する予定。順守しない場合は管理側からの注意で守らせる。</p> <p>契約書には順守事項を記載するので、文面上、守れない場合は契約解除となるが、どれほどの強制力をもって対応するかは社内確認する。</p> <p>また、地域住民と協定書の締結を考えており、テナントとの問題があった場合は、協定書の締結をもって対応したい</p>	
		-	17	<p>これだけ住民意見が多いことから災害時などに、住民はもちろん、伊丹市にとってもメリットとなることを検討してほしい。また、環境保全措置に地球環境という項目もあるため、住民の安全安心につながることも検討してほしい。</p>	<p>まだ計画中のことが多く、具体的に何が出来ると言うのは難しいが、頂いた意見について検討させていただく。</p>	<p>参考として、高層マンションを建築する場合、敷地の一部を「緑地・公園」や「備蓄倉庫」等として開放しているので、前向きに検討いただきたい。</p>
		-	18	<p>本資料には、『委員意見』と表記されているが、住民意見でもあり、審議会及び専門委員会での意見を凝縮したものである。これらの意見に対する見解等を評価書に反映すること。</p>	<p>了承。</p>	
個別事項	④ 大気汚染	-	19	<p>工事中は浮遊粒子物質よりも粉じんの方が懸念されるため、配慮すること。</p>	<p>了承。</p>	

環境項目等		準備書 該当ページ	No.	委員意見	事業者回答	事業者回答に対する 委員意見
個別事項	⑤ 土壌汚染	P3. 7-5	20	土壌汚染の調査を省かれているのは何故か。日本板硝子では色々な薬品を使っているため、土壌を調べないことはありえない。また、掘削の深さはいくらか。	土壌汚染の調査については、日本板硝子が現在も使用しているため、法律上、調査できない。今後調査できるタイミングで実施する。 掘削深度については、P3. 7-5 の残土発生量の予測結果 39,000m ³ と敷地面積から、概ね 2.0m 弱となる。	
	⑥ 騒音・ 振動・低周 波音	P3. 2-4	21	表 3.2-3 の環境基準には A 類型と C 類型とがあり、敷地的には C 類型だが、隣接敷地は住居地域 (A 類型) となる。5 デシベル違ってくるので、どういった配慮をされるのか心配している。また、No.3 の騒音値が高い。	隣が住宅地であるので、出来る限り騒音値 (評価値) を低減したいが、10dB 下げるとは難しい。落とすしどころとして、間をとって 5dB 程度の低減を達成するように工夫する。 調査結果の No.3 については、目の前の建物における室外機の音によるもの。	
	-	-	22	基準をクリアしているから良いという見解が目立つ。基準をクリアするのは当然なので、ベストを尽くしてほしい。 騒音・振動・低周波音については、発生源との普段からのコミュニケーションによって反応が異なると思われるため、周辺住民が安心するような、具体的な対策を早く提示すべきである。また、住民説明会は終了したが、周辺住民の不安解消については、今後どのように対応・配慮していくのか。	現在も窓口として会社を設け、そこに意見を集約し、回答している。工事施工中の窓口については、施工業者が決まり次第、報告していく。 供用後が最も重要と考えるので、三菱地所が窓口となることで、直接意見を確認し対応していきたい。また、評価書に記載する方向で進める。	

環境項目等		準備書 該当ページ	No.	委員意見	事業者回答	事業者回答に対する 委員意見
個別事項	⑦ 日照阻害	P4-2 P3-5	23	P4-2の日照阻害に対する回答はどこか。	日照阻害については、P3-5 で等時日影線を 描いて評価している。	
	-	-	24	日影図で用途地域の境目がどこか。	用途地域については、資料編 P1-39 を参照 されたい。	
	-	-	25	用途地域については、準備書の図にもわかるよ う反映してほしい。	用途地域を評価書の日照阻害予測結果図に 反映する。	
	-	-	26	日影の計算における建物高さを明記すること。 なお、景観上は、南側の圧迫感が問題と思わ れ、同じ床面積を確保しつつ、どれだけ圧迫感 を軽減させるかが重要。色彩や植栽で軽減を図 るのは当然として、北側の屋根高さを出来るだ け抑えることで日影規制を守りつつ、4階床面 を北側にセットバックする等の詳細設計とす ること	日影図の計算における建物高さは、立面図 にあるように約 30m。 今後の詳細設計において、建物を北側に寄 せる等の出来る対応を検討していく。	
	⑧ 電波障害	-	27	委員意見無し。		
⑨ 廃棄物	-	28	住民意見にもある、ドライバー等が出すゴミの 処理や、環境影響評価では予測できない倉庫の スピーカーによる案内音等による騒音など、供 用開始後に問題があった場合に対応する相談窓 口について明記すること。	供用開始後には、三菱地所による窓口を設 置し、周知する。ドライバーのゴミ処理に ついては、施設ルールを作成し、順守を条 件にテナントと契約する。		

環境項目等		準備書 該当ページ	No.	委員意見	事業者回答	事業者回答に対する 委員意見
個別事項	⑩ 景観	P3.8-38 ～39、 P1-8	29	<p>フォトモンタージュにはないが、P1-8の図にはベランダのようなものが見受けられる。個人的には、このベランダのようなものがあると、圧迫感は軽減されるように思われる。更に、このベランダを緑化等実施すれば圧迫感の軽減につながるのではないかとと思われる。</p> <p>このベランダのようなものは何のためにあるのか。</p>	<p>室外機設置用のバルコニー。落下防止柵のデザイン等で圧迫感の軽減を検討することは出来る。</p>	<p>バルコニーについて、室外機を単純に並べて配置すると、景観阻害要因になってしまうので、手すりの設置等で見えてこないように配慮すること。バルコニー自体は大きな面を分節することが出来るので、うまく利用し、圧迫感軽減につなげること。</p>
		P3.8-25	30	<p>圧迫感の状況において、ここに住まわれている方はここで生活されており、新設建物がずっと視野に入ってくる。「新設建物を広く視野に入れることができる地点は限られる」という表現は不適であるため文章表現を改めてほしい。</p>	<p>この部分は適切ではないと指摘いただいたので、評価書では削除する。</p>	
		-	31	<p>形状変更により南西側のボリュームが大きくなる。色彩と植栽で圧迫感を減らす計画をされているが、圧迫感を抑えるのに一番効果的な方法は高さを抑えること。必要な面積等もあると思うが、特に南側の住宅と近い側を少しでも高さを抑える努力をお願いし、効果的な内容にしてほしい。</p>	<p>検討のうえ、評価書に記載する。</p>	

環境項目等		準備書 該当ページ	No.	委員意見	事業者回答	事業者回答に対する 委員意見
個別事項		-	32	雨水を考慮した建物勾配で、北側の屋根高さを下げる等の工夫により、南側4階部分を少しでも下げるといった詳細設計を実施することで、建物圧迫感を抑えること。 また、景観審議会の段階では意見を出しても詳細設計が完了しているため、変更できないことが多いので、今検討すること。	了承。	
		-	33	植栽等による圧迫感軽減については、植えてお終いではなく、維持管理を契約の条件に織り込むなど検討いただき、評価書に明記すること	検討のうえ、評価書に記載する	
	⑪ 地球環境	-	34	世界規模での温室効果ガスの削減が叫ばれる中、伊丹市においても第3次環境基本計画を策定し、伊丹市市役所だけでなく、事業者及び住民も含めた伊丹市域全体で、2050年に温室効果ガス排出ゼロの実現を目指している。事業者としても、電気自動車の導入等、可能なことは協力・検討すること。	了承。	
	⑫ 動・植物	-	35	一日間でもいいので建設予定地の植生を調べる(神戸の海岸沿いの工場跡地にも、調べてみると絶滅危惧種の一年草などを発見した実績があるので)。	初夏の5、6月を目途に調査実施し、事後監視報告書にて報告予定。	
	-	36	屋上・壁面・駐車場緑化は考えているか。伊丹市での事業は、環境にやさしいものとしてほしい。	今後、できる環境配慮を検討していく。例えば、太陽光パネル等を設置検討していく。	太陽光パネルは、設置場所によっては眩しいなど近隣住民の迷惑になる可能性もあるので、留意すること。	