

(仮称) 藤白台 5 丁目計画 住民等の意見について

1 評価書案についての意見書及び事業者に対する質問書の提出状況について

(1) 意見書提出期間 令和 3 年 6 月 1 1 日から令和 3 年 7 月 2 6 日まで

(2) 意見書提出総数 0 通 (7 月 5 日現在)

上記期間中に上記意見書とは別に提出された質問書 0 通。

2 評価書案意見交換会について

(1) 開催日時

第 1 回：令和 3 年 6 月 2 6 日 (土) 1 0 時～1 2 時

第 2 回：令和 3 年 6 月 2 6 日 (土) 1 4 時～1 6 時

(2) 出席者

第 1 回：住民 2 0 名、事業者 8 名、進行管理責任者 1 名 (補佐 1 名)、  
行政 2 名

第 2 回：住民 1 9 名、事業者 8 名、進行管理責任者 1 名、  
行政 2 名

(3) 意見発言者数 第 1 回：8 名

第 2 回：9 名 計 1 7 名

3 住民等の意見及び事業者の見解について

評価書案意見交換会における意見の概要 別紙のとおり

	意見概要	事業者回答
事業計画	事業計画地と藤白台1号線の接続部について、緊急車両のみ通行可とし、一般車両は出入りできないバリカー設置を確約してもらいたい。	バリカーにつきましては、開発協議の中で前向きに協議していただいていると事業者としては認識しています。事業者としても、地域住民様のご意思もいただいておりますので強く交渉してまいります。
事業計画	事業計画地から千里けやき通りへ右折入出庫を行う信号のある接続部について、右折信号と右折レーンの設置をお願いしたい。千里けやき通りは交通量が多い道路なので、そういう配慮が必要だと思う。	信号等につきましては、こういうご意見があり、重大な問題であるということでの警察協議を行ってまいります。
事業計画	店舗用地にカフェやスーパーを計画しているようだが、小野原の方にあるスタバなど人気店では土日にはすごい渋滞になっている。同じような店ができるとうちけやき通りの渋滞原因となり、藤白台1号線から千里けやき通りへの出入りが困難になる。そのあたりをどのように考えているのか。	現状では、店舗は確定していません。住宅を販売いたしますので、ドライブスルーなどがある店舗の場合、入口の商業で渋滞を引き起こしてしまい、事業計画地内の交通の便に支障をきたしてしまったり、近隣の皆様にご迷惑をかける可能性もありますので、極力そういう業種、業態は避けたいと考えています。また、計画駐車場からあふれるぐらいの集客を要する店舗についても出店してもらうのは難しいと考えています。最終的な店舗はまだわかりませんが、時間帯等による一時的な渋滞もしくは開業直後等々は若干の渋滞を引き起こす可能性はありますので、そういう場合は警備員を配置するなど誘導を行いたいと考えています。
事業計画	店舗のスーパーについて、最近カラスが多いので生ごみの処理が心配。できれば、カフェと位置を入れ替える案も検討してもらいたい。	スーパーの生ごみにつきましては、出店時には凶面等々も事業者の方で確認した上で進めてまいりますので、ごみへの配慮なども指導、要望して対応していただきます。配置につきましては、店舗への来店者のピーク時間なども検討したうえでの配置計画としています。
事業計画	コロナの影響もあるかもしれないが、北公園がすごい人気で土日は駐車場が満車になる状況となっている。今回の計画建物が完成する頃にはコロナは終わっているかもしれないが、店舗の駐車場が無料だと、そこに駐車する人がいるのではと懸念している。有料にすれば、違法な駐車はなくなるのではと思っている。	店舗駐車場につきましては、現状では無償で利用可能とし、営業終了後施錠という形を考えています。営業時間中にゲート管理をすることによって多少の渋滞の懸念等もありますので、スムーズに入退場していただくことを考えています。また違法駐車が目立ってお客様が駐車できないことによって渋滞を引き起こすようなことが生じるようであれば、状況に応じてゲート管理も考えていきたいと思っております。
事業計画	バスの乗車について、すでに満員で、2,3人しか乗れなかったり、素通りされたりすることがある。事業によって人が増えると大変である。	阪急バスと協議して、何か対策ができないかという話をしております。
事業計画	バス亭で待つ人が増えることについても待機場所はどうするか、下水道敷の利用も含めて検討しておかないと、人が増えてからでは遅い。箕面市側からも高校生が自転車で歩道をすごいスピードで走ってくるので、バス停周辺も危険である。	千里けやき通り歩道沿いは下水道敷で、吹田市管理の土地です。ここについては、緑地にして、ベンチを置くなどの利用ができないかなど協議中です。

事業計画	藤白台1号線沿いの事業計画地境界の既存塀について、今後、どういう仕様を考えているのか。	道路際の仕様につきましては、マンション部分については、道路際にはフェンスなしで緑地帯を設けていこうと考えております。既存のサクラの一部を残す計画で、高木の高さはサクラに合わせて、あとは低木、中木を加えていく計画です。
事業計画	藤白台1号線との境界部の設えについて、サクラを残すのは良いがその横の塀はどうなるのか。	千里緑地への歩道沿いの塀については、一旦撤去後に改めてフェンスなどの設置を予定しています。
事業計画	機械式から自走式に変更した駐車場について、高さは何のくらいか。	自走式駐車場は2層3段で手すりの高さまで入れて高いところで7m程度になります。
事業計画	藤白台1号線の事業計画地側には、今、非常にセンスの悪い塀が建っている。以前はフェンスだったが、子どもが入り込んだりするので変更された。建替えられるなら、良いものになるようお願いしたい。また、今、青山台3丁目に建っているマンションは日本エスコンのものだと思うが、あれは割と地味な感じで、植栽もされていて良い感じだと思う。今回の事業計画地についても、店舗は店舗ごとに建てるということだが、全体の景観も考えて建てただけのよう、アドバイスなり、指導なりしてもらいたい。センス良く建てただけだと大きな印象の違いがあるので、ぜひ一つよろしくお願ひしたいという要望です。	ご意見を賜りましたので、良いものを作っていけるよう努力してまいります。詳細につきましては、また、ご説明させていただきます。
事業計画	マンションについては、高くて圧迫感があるなど感じたのですが、そんなに建てて売れるのかなど。売れないのだったら、もう少し低層にしたらどうかと思います。	マンションの規模につきましては、デザイン似て圧迫感をなくすような形を考えております。審査会において、色彩や緩和する形状、分棟化などについて説明していきます。また、売れる、売れないにつきましては、事業者としましては、売れると考えておりますので、このまま事業の方は進めさせていただきたいと考えております、なにとぞご理解のほど、よろしくお願ひいたします。
工事	建設工事の実施にあたっては、戸建て住宅の建築も含め、藤白台5丁目自治会を含めた藤白台連合自治会と日本エスコン、中電不動産の3社で工事協定を結ばないと工事は認められない。地域の環境を守るということで協定を結んでいるので、工事に入る前に住民の方々が納得できる工事協定を提案してもらいたい。	工事協定につきましては、事業者も当然必要なものと考えておりますので、事業者側からの提案と、今後協議の方を連合自治会様にはお願ひしたいと思います。
土壌汚染	事業計画地はもともと大きな病院でしかも研究施設だったので土壌汚染があったのではないかと考えています。もちろん対策をされると思いますが、どういう状況なのか教えてもらいたい。	土壌汚染調査は終わっております。一部汚染土壌が確認されましたが、汚染土壌の対策工事も完了し、行政に報告書を提出、区域指定解除手続きを行っているところです。
解体工事	事業計画地西側住宅に自宅があり、近ごろ、千里緑地への通路階段辺りからアリが行列で住宅地へ来ている。去年や一昨年にはなかったことなので、解体工事と関係があるかわからないが調べてもらいたい。	原因まで突き止めることは難しいと思いますが、状況、資料等、調べてみます。
その他	北千里高校の屋上プールが計画建物から見えることへの対応はどうなっているか。	北千里高校につきましては、近々訪問させていただき、協議を進めて参ります。
その他	事業計画地から2h内の範囲に入る藤白台5丁目の戸建て住宅とマンションの住民に対して、日影の影響についての説明をしてもらいたい。	藤白台5丁目の戸建て住宅とマンションにお住まいの方々へはしっかり説明に伺います。

その他	今、事業計画地の万能塀に出している広告をみて、日ハムさんの球場ができると勘違いされる人が多い。外した方が良くはないか。	企業広告なのですが、持ち帰って検討します。
その他	環境アセスの意見交換会の対象が近隣の住民ということになっているが、通学路の安全などを考えるとその対象を住居以外の通学も含めて学校関係者も参加していただき、その意見を聞くべきだと思う。そういう施設も含めることを条例にいれていくことを検討願いたい。	【吹田市】この意見交換会は、事業者が提出した環境影響評価書案について、近隣住民の方と意見交換をする場として設けられています。事業による府立北千里高校等周辺施設への影響自体は、例えば要約書の28ページ、環境取組内容の52番にもありますように、環境影響評価や環境取組の対象となっています。そのうえで、現状の制度以上に周辺施設のご意見を聞く必要性や方法があれば検討していきたいと思えます。

	意見概要	事業者回答
事業計画	事業計画地から藤白台1号線への車両出入りはなく、緊急車両のみの通行という理解でまちがいないか。	事業計画地から藤白台1号線への一般車両出入りはなく、緊急車両のみの通行とする計画です。
事業計画	千里けやき通りは時間帯や天候によって非常に混雑する。特に今宮へ向かう方は混雑するので、計画している信号部での右折出庫が困難になり、結果として左折車の邪魔になり、詰まってしまうことが懸念される。事業計画地内での右折左折レーンの長さを確保すべきであると考えている。	同様のご意見は頂いておりまして、矢印信号、右折レーンの確保など、今後、警察協議を行いながら、検討してまいります。
事業計画	工事計画を見ると、店舗は2年目には出来ているようだが、でき次第オープンするのか。店舗オープンは遅くても良いのではないか。	店舗オープンの時期につきましては、造成工事が進んで、建築工事が始まりましたら、ある程度店舗が建った状態でオープンする計画としています。戸建て住宅の供用も順次、集合住宅もA棟、B棟の順に供用が開始されていきますので、店舗につきましては、早期の開店をめざしています。
事業計画	商業施設の営業時間はどうなっているか。朝夕の通勤通学時間帯の車両出入りは危険であると思う。今後、具体的な内容については、やり取りさせてもらいたい。	現時点では明確に出店者が決定しておりませんが、事業者の計画としましては、朝早くても7時、夜遅くても23時までの出店計画としております。通常ですと、食品スーパーで開始8時くらい、飲食店で終了23時の営業になるのではないかと考えております。
事業計画	下水道敷の草が伸びていて見通しが悪い。通学時にも危険であるので、何とかしてもらいたい。	【吹田市】草刈の必要性など下水道部局に伝えて対応いたします。
事業計画	北千里駅から事業計画地までの歩道は、途中までは幅が広いが、事業計画地付近は狭くなっており、そこを北千里高校の通学自転車者がスピードを出して通るなど危険である。歩道幅を広くするなどできないか。	千里けやき通りの歩道を事業者が拡幅することはできませんが、事業計画地と千里けやき通りの歩道の間にある現状は法面になっている下水道敷について、ここをフラットにする計画ですので、そこを緑地にするなど整備できないかを協議中です。
事業計画	マンションの来客用駐車場はどのくらいの台数か。来客用の駐車場が少ないと路上駐車が発生するので、そういうのがでないようにしてもらいたい。	現在の計画では、14台を計画しています。あとは保育所用と、カーシェアリングなども検討していますので、来客用は最低14台で、今後協議で決めていきます。
事業計画	藤白台1号線との道路接続部のあたりの現状柵が設けられている箇所はどのようになりますか。住宅の2階が見えたりするのは嫌なのでフェンスだけになるのか、目隠し用の高い木になるのか。	フェンスのやり替えをしますが、高さ、形状につきましては、自治会様と協議していきたくて考えております。また、このあたりのサクラを残す計画としています。高さ2mくらいの生垣は植えられますが、それにつきましても別途協議とさせていただきます。
事業計画	藤白台1号線沿いの既存フェンス、塀については、フェンスや植栽など今後検討するという理解でよいのか。	まずはフェンスを取って歩道を整備します。歩道から事業地側に店舗、高齢者住宅、戸建てとマンションがありますので、それぞれのフェンス等の仕様につきましては、まだ詳細は決まっています。

騒音	<p>供用後の騒音予測結果について、現状で虫の声によって基準値を超えている地点があるということですが、虫の声で騒音がするのと、車やエアコンの室外機等で騒音がするのでは全く意味が違うと感じます。</p>	<p>騒音の結果というのは数字で示しておりますので、虫の声なのか機械の音なのかの違いはできませんが、先ほど説明させていただいたのは、総合騒音レベル、最終的な音が環境2の休日の夜間であると47になっていて、これが基準値45デシベルを超えています。その原因は、現況の騒音レベルが47で高いのですが、その原因は虫の声ですという形で説明させていただきました。この総合騒音レベルの47は何かということですが、その左に、到達騒音レベル27と書いています。これが敷地の中の、例えば空調設備とかそういうものから出てくる音ということになります。この27と現況の騒音レベル47を合成して、最終的に将来施設ができた後の音は47ですという数字になっています。この47は、ほぼ現況騒音レベルということになります。だから、機械の音のレベルとしては27なので、ほとんど聞こえないということになりますので、将来の騒音レベルの47も、ほぼほぼ虫の声だと思っていただければいいと思います。</p>
緑化 景観	<p>計画図面の緑の箇所には大きな木を植樹するなどの予定がありますか。どんな感じの木にするとか、広場になっているところもありますが、通路でもあるので全部が全部樹木で埋まるということはないですよ。建物の抜け感が気になっていて、以前保育所や寮があったところに老健施設が配置されていて、緑地帯がみえにくくなるのではないかと心配と、割とぎっしり建物が埋まっている感じがしています。</p>	<p>空いているスペースには積極的な緑化を考えております。図面の丸で示している箇所は高木でそれ以外にも中木、低木を植えていきます。提案書時の計画よりは、分棟させて、抜ける箇所も計画しております。デザインの方でも圧迫感が軽減できるよう今後さらに検討していきたいと思っております。</p>
交通	<p>府道から国道の171号線に出るところの交差点の信号が非常に短い。青信号が非常に短い。それが原因しているところもあると思います。それから、市道から府道に出て、すぐ北側にある交差点、あそこが北側に向かうのに青になって、次の交差点、国道に出るまでにもう1個信号がありますが、交差点3ですかね。交差点2の信号が北側に向かって青になって進むと、次、交差点3で必ず赤になります。この連携の悪さと、あの交差点5の青信号の短さ、これの改善というのは求めていただけないでしょうか。</p>	<p>今、警察と信号関係の協議を継続しておりますので、その場で今日の御意見をお伝えし、協議してまいります。</p>
交通	<p>土曜日の交通量は多い。北千里高校の正門あたりまで渋滞しているのに、問題ないという結果では実態に合わない。調査した結果から予測するとこうなります、問題ありませんでは納得できない。渋滞する時間をみてもらいたい。混んでいる状況が反映できていない。</p>	<p>現地調査は土曜日にも実施しておりますが、今回の予測結果につきましては、コロナウイルス感染拡大防止措置の影響のない平成30年の調査結果を用いて解析しております。特に混雑するとご意見をいただいた土曜日、渋滞する時間帯につきましては、再度、検証させていただきたいと思っております。</p>
事後調査	<p>交通混雑の事後調査結果が悪い場合、どういった対応をしていただけるのか。</p>	<p>事後調査の結果は吹田市に報告をすることが義務づけられていますので、結果を吹田市に提出し、当然審査会のほうにも報告させていただくこととなります。その結果、対応が何か必要であると判断された場合には、吹田市さんと協議をさせていただくなりして、事業者として、対応できる範囲でということにはさせていただくことになるかと思っております。</p>

<p>その他</p>	<p>提案書時に店舗の計画は自治会からの要望によると返答され、住民はそんな要望はしていないと行った際にも書面もあるので一切撤回しないとされていました。それについて、要約書に記載の回答では、そのような要望はなかったと記載されています。そのことについて今まで説明はなかったのですが、どういことなのか。住民に理解を求めているのであれば、こういうことは一切ないようにしていただきたいですし、事業主として責任感を持って対応していただかないと不安でしょうがないので、強くそこは要望します。</p>	<p>そのことに対しては大変申し訳ないと思っております。老人ホームに対する書面であったり保育園の書面であったりとかは頂いておりましたけれども、商業施設についての書面については頂いておりませんでした。こちらの全くのミスでございます。改めて修正、訂正しておわび申し上げます。申し訳ございませんでした。</p>
<p>その他</p>	<p>解体工事の説明会や意見交換会での虚偽の発言などがあつた際の罰則がないので、今後、吹田市として、罰則付きの条令に変えていくとか検討していただきたい。 解体工事の説明時に土曜日は工事を行わないと説明したのに、土曜日工事を実施している。間違いでした、すみませんではしっかりした説明をしたとは言いきれない。</p>	<p>【吹田市】工事をする事業者と市民との間で虚偽の説明をして工事を行うことは全く信頼関係が崩れてしまいます。我々としまでも出てくるものは正しいデータとして取り扱い日々業務を行っています。条例化については難しいと考えますが、今回の件については、遺憾であり、しっかりと事業者に指導させていただきます。</p>