

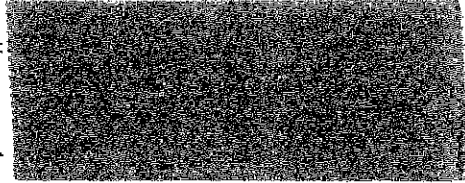
様式第9号

意見書・再意見書

2017年10月25日

吹田市長宛 殿

住所
氏名
電話番号



(法人にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 第1項 第3項 の規定により、次のとおり説明報告書に対する意見書 第1項 第3項 を提出します。
見解書に対する再意見書

開発事業の名称	フジ住宅(株) (株) テー・ワイエフ		
事業区域の位置	吹田市古江台6丁目戸建分譲地		
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他()		
意見の内容	<p>・屋上庭園は西側公道側一列は設置しないで頂きたい、よろしくお願ひ致します。</p> <p>・今後の工事の騒音等に配慮して頂きたい。</p>		
※受付年月日	29年 9月 日	※受付番号	第29-L-15号
※備考			<p>※受付印</p>

- 注 1 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
 2 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
 3 ※印のある欄は、記入しないでください。
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供します。

(仮称)吹田市古江台6丁目戸建計画

再見解書

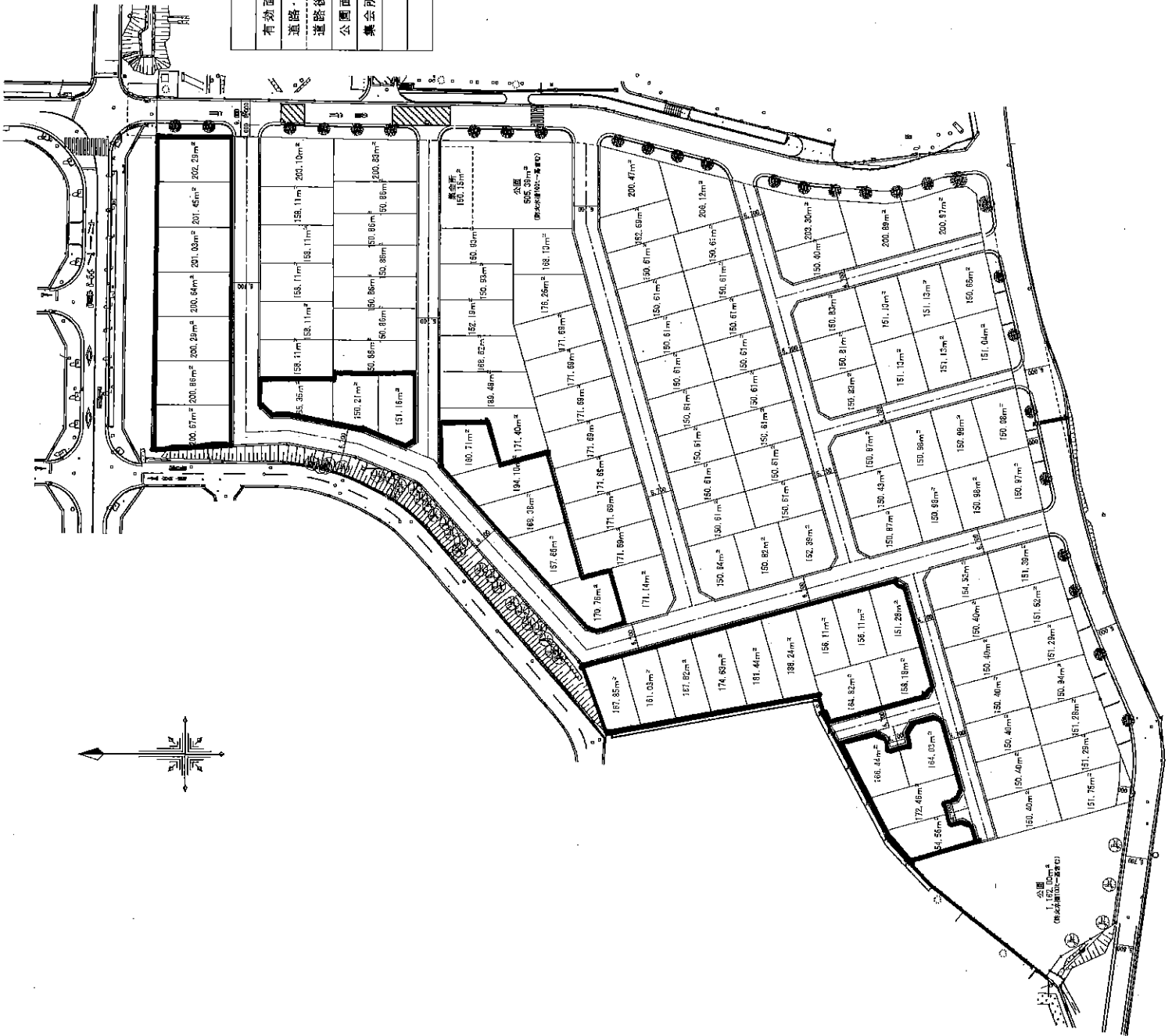
NO. 1再見解書

- ・ご意見頂いた内容を元に再度検討させて頂き、屋上庭園について別添A範囲の区画に関しては屋上庭園不可区画として販売する事と致します。
- ・近隣住民の皆様への騒音に対する配慮を行う為、稼働重機を調整します。

貴重なご意見ありがとうございました。

別添 A

屋上庭園不可区画



	戸	㎡	坪	%
有効面積	117戸	19,032.67	5,757.38	68.87
道路、下水道用地面積				
道路後退・歩道整備面積		6,785.87	2,052.73	24.55
公園面積		1,667.39	504.38	6.03
集会所面積		150.15	45.42	0.55
開発面積		27,636.08	8,359.91	100.00

100㎡台	0戸
110㎡台	0戸
120㎡台	0戸
130㎡台	0戸
140㎡台	0戸
150㎡台	74戸
160㎡台	12戸
170㎡台	13戸
180㎡台	3戸
190㎡台	1戸
200㎡台	14戸
210㎡台	0戸
220㎡台	0戸
合計	117戸

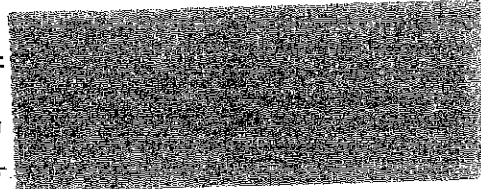
様式第9号

意見書・再意見書

29年10月26日

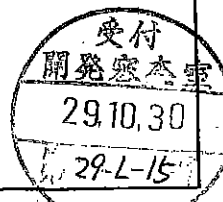
吹田市長宛

住所
氏名
電話番号



(法人にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 第1項 第3項 の規定により、次のとおり説明報告書に対する意見書を提出します。
見解書に対する再意見書

開発事業の名称	株式会社 ワー・ワイエフ		
事業区域の位置	吹田市 高江台 6丁目3番街区		
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意見の内容	<p>先日(21日の会合) 渡された書類で屋上庭園不可地域に敷地北端のクア分が明示されたのは良かったと思ひます。この部分は北側公道から見て普通の住宅で景観に違和感はありません。</p> <p>然し、西側公道に面して中程クア分は、不可区画から外れています。現住宅地から10メートル程離れていると云われても、その間大きい樹木等の障壁等もありませんので、上記北端地域同様この開発地域のイメージ向上の爲にも是非不可区画にされたい様 呉々もお願ひ致します。 尚、前回の意見書の一部を再度添付し、御考察の程を願ひします。</p>		
※受付年月日	29年 9月 1日	※受付番号	第29-L-15号
※備考			※受付印 

意見の内容

屋上庭園について
計画に依れば屋上庭園を売目玉にされる様ですが、私達合資では緑の多い環境から一気には百戸余りの住宅が建ち並ぶ事で各戸の二階の窓及びバルコニーからの人目が始終気になり、その上屋上庭園。私どものお願ひは、西側公道に添っている宅地から東へ数軒には設置しない様 お願い致します。

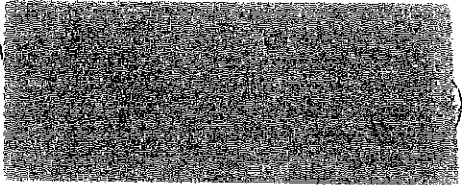
様式第9号

意見書・再意見書

29年 10月 26日

吹田市長宛

住所
氏名
電話番号



(法人にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 第1項 第3項 の規定により、次のとおり
説明報告書に対する意見書
見解書に対する再意見書 を提出します。

開発事業の名称	株式会社 テー・ワイフ				
事業区域の位置	吹田市古江台6丁目3番街区				
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()				
意見の内容	<p>2. 開発地の西側GLは守る様に 吹田市所有地の西斜面と開発地の境界にある溝面がGLになるので、新築地はそれより高く(ない)様に。</p> <p>3. 開発地北端側にも植樹帯を 現在、開発地の北端に高さ約0.5メートル中約1メートルの盛土の土手が東西に有ります。北端側はクア分譲予定となっており、それ等の家の裏側が北側公道から見えになるので、前述の盛土あたりの東西に中木の植樹を交えた垣根(フェンス)を設ければ、この開発地に対するイメージの向上になり、又この付近(古江1丁目、6丁目)全体の環境の悪化の防止になります。</p> <p>以上3件、よろしくお願ひします。</p>				
※受付年月日	年 月 日	※受付番号	第 号	※受付印	
※備考					

- 注 1 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
 2 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
 3 ※印のある欄は、記入しないでください。
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供します。

(仮称)吹田市古江台6丁目戸建計画

再見解書

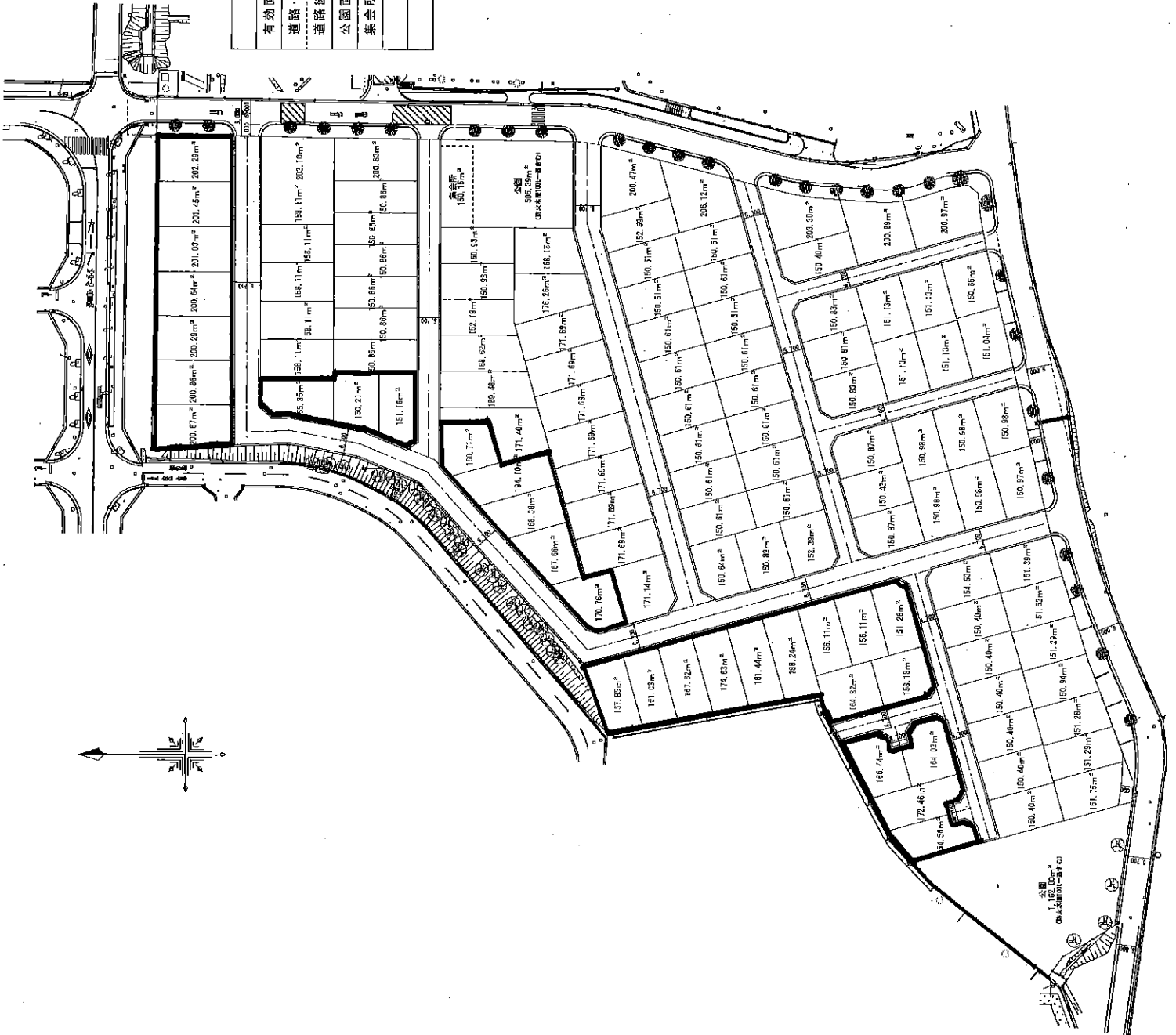
NO. 2再見解書

1. ご意見頂いた内容を元に再度検討させて頂き、屋上庭園について別添A範囲の区画に関しては屋上庭園不可区画として販売する事と致します。
2. 吹田市所有地の西斜面地と開発地の境界にある溝面について、計画上接するのは道路が概ねを占めており 道路の計画レベルとしては溝面GL高さと考えております。溝面の一部 計画地北側の宅地については50cm程度の整地を考えております。今後、吹田市と協議して行く事となりますので多少の変更等が発生する恐れはありますが、著しく高さを変更する予定はありません。
3. 開発地 北端側の植樹帯の件について、貴重なご意見ありがとうございます。本件については、外構計画の一環となりますので販売計画を踏まえ今後の検討材料とさせていただきます。

貴重なご意見ありがとうございました。

別添 A

屋上庭園不可区画



有効面積	117戸	㎡	坪	%
道路・下水道用地面積		19,032.67	5,757.38	68.87
道路後退・歩道整備面積		6,785.87	2,052.73	24.55
公園面積		1,667.39	504.38	6.03
集会所面積		150.15	45.42	0.55
開発面積		27,636.08	8,359.91	100.00

100㎡台	0戸
110㎡台	0戸
120㎡台	0戸
130㎡台	0戸
140㎡台	0戸
150㎡台	74戸
160㎡台	12戸
170㎡台	13戸
180㎡台	3戸
190㎡台	1戸
200㎡台	14戸
210㎡台	0戸
220㎡台	0戸
合計	117戸

様式第9号

意見書・再意見書

H29年10月27日

吹田市長宛

住所

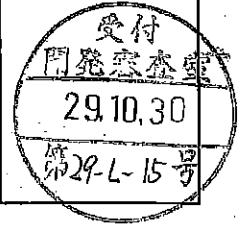
氏名

電話番号

(法人にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 第1項 第3項 の規定により、次のとおり説明報告書に対する意見書 見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	フジ住宅株式会社		
事業区域の位置	吹田市 石江谷6丁目3番街区		
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意見の内容	再度の要求によりますが、屋上庭園に於いて、西側に在る住宅は、玄関、駐車場が、完建の正面にあり、プライバシー、トラブル防止のため、道路側の完建だけでなく、屋上庭園の設置をしっかりと行って頂きたい。		
※受付年月日	29年9月	※受付番号	第29-L-15号
※備考			※受付印



- 注 1 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
- 2 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
- 3 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供します。

(仮称)吹田市古江台6丁目戸建計画

再見解書

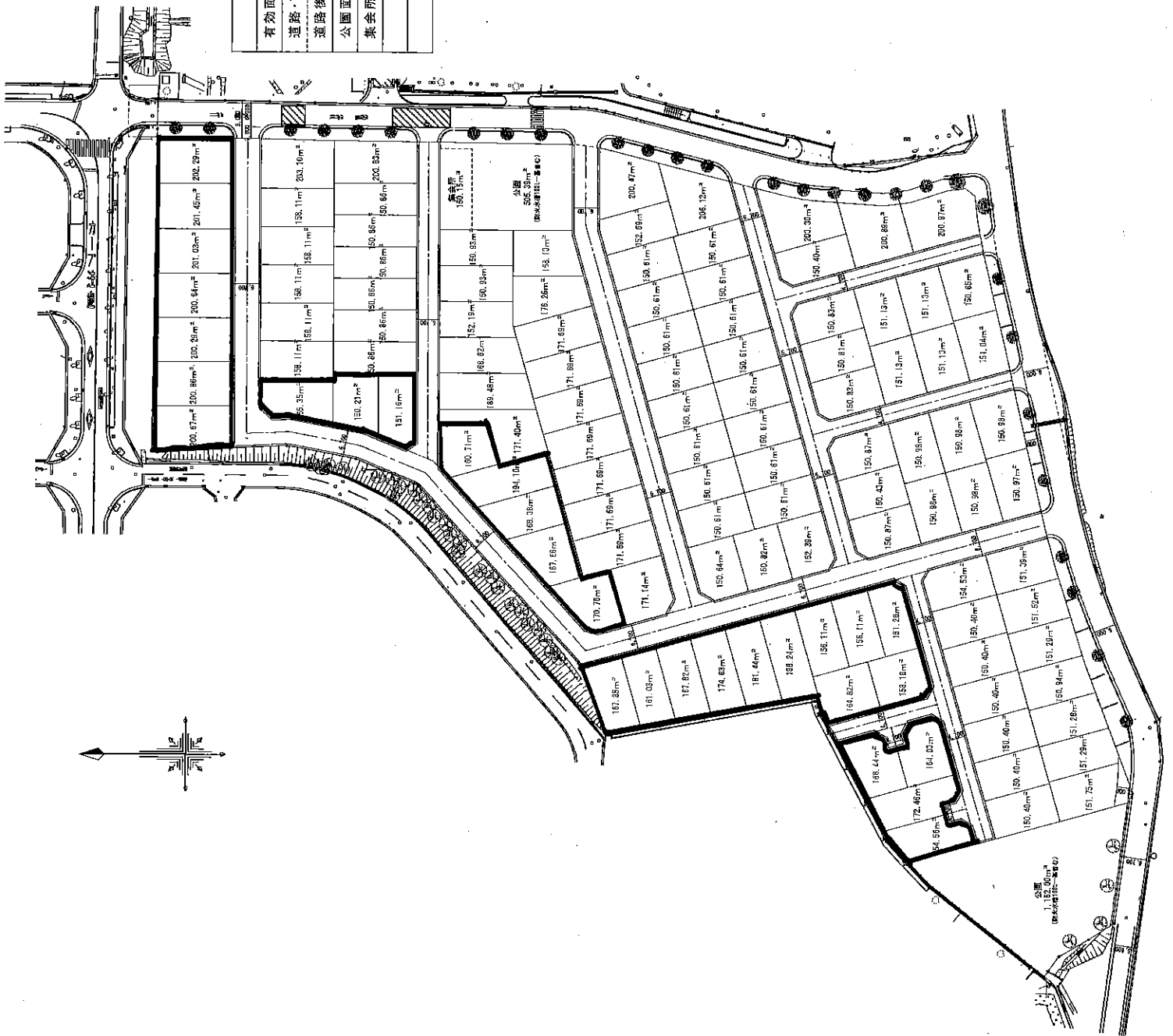
NO. 3再見解書

- ・ご意見頂いた内容を元に再度検討させて頂き、屋上庭園について別添A範囲の区画に関しては屋上庭園不可区画として販売する事と致します。

貴重なご意見ありがとうございました。

別添 A

屋上庭園不可区画



	戸	m ²	坪	%
有効面積	117戸	19,032.67	5,757.38	68.87
道路、下水道用地面積				
道路後退・歩道整備面積		6,785.87	2,052.73	24.55
公園面積		1,667.39	504.38	6.03
集会所面積		150.15	45.42	0.55
開発面積		27,636.08	8,359.91	100.00

100m ² 台	0戸
110m ² 台	0戸
120m ² 台	0戸
130m ² 台	0戸
140m ² 台	0戸
150m ² 台	74戸
160m ² 台	12戸
170m ² 台	13戸
180m ² 台	3戸
190m ² 台	1戸
200m ² 台	14戸
210m ² 台	0戸
220m ² 台	0戸
合計	117戸

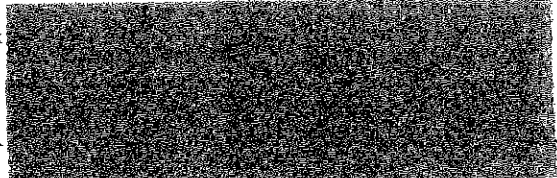
様式第9号

意見書・再意見書

2017年10月28日

吹田市長宛

住所
氏名
電話番号



(法人にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 第1項 第3項 の規定により、次のとおり説明報告書に対する意見書 見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	吹田市古江台6丁目戸建分譲地計画		
事業区域の位置	吹田市 古江台6丁目91-20他		
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意見の内容	別紙の通り		
※受付年月日	2017年10月1日	※受付番号	第 号 29-L-15
※備考			※受付印

- 注 1 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
 2 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
 3 ※印のある欄は、記入しないでください。
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供します。

添付書類『吹田市古江台6丁目戸建て分譲地』の意見書(第2回)(Rev.g)

吹田市長殿

平成29年(2017)10月28日

565-0874 大阪府吹田市古江台

添付書類-意見書(第2回)

フジ住宅株式会社(以下、フジ住宅と略記)による大規模開発、『吹田市古江台6丁目戸建て分譲地』の意見書(2)を提出させていただきます。前回(2017.10.12 提出)と同様、構成は各意見の項目ごとに、①意見 ②理由 ③要望する対策案 ④参考事項と致しました。

——以下、確認のため、前回(2017.10.12 提出分を再掲——

・意見書の前提として、古江台6丁目内で最も隣接する既存住宅開発区画22戸『プラウドシーズン千里古江台(以下、プラウドと略記)』と今回フジ住宅株式会社(以下、フジ住宅と略記)が大規模開発中の『吹田市古江台6丁目戸建て分譲地』(以下、フジ戸建分譲と略記)との関係についての基本的な考えは、

- ・約55年の歴史を持つ伝統的な千里NT古江台6丁目の一角を担うフジ住宅は、その伝統のある景観、街並み、文化を尊重し、その一角として協調できる街並みにしていただきたい。
- ・中でも、最隣接する既存住宅区画22戸プラウドは野村不動産の開発した建売り分譲の区画であり、統一された景観、家並みを有しており、新しくできるフジ戸建分譲との街並みと景観の統一性やプライシーの確保は最重要事項であります。

A. 住民意見(2017.10.13 第1回締め切り)に対するフジ住宅殿の2017.10.21 回答について

2017.10.21 『意見書に対する見解書説明会』フジ住宅資料項目一覧
 -資料本文14P、付図3P(意見書提出用吹田市宛て鏡(鑑)含む)-

- 1.[解体工事(工事について)]
- 2.[フジ住宅戸建計画について]
- 3.[B-B断面雨水路について]
- 4.[A-A断面部について]
- 5.[公園・集会所について]
- 6.[吹田市管理地について]
- 7.付図

フジ住宅、テイー・ワイエフ両社開催による説明会では、下記のテーマごとに見解書(回答、

解決案?)が提示された。私ども住民のさまざまな意見をすべて取り上げて上記項目ごとにまとめて併記し、丁寧な見解を頂いたことに、フジ住宅とティー・ワイエフ両社の誠意ある企業姿勢に先ずお礼と感謝を申し上げます。そして回答頂いた見解一部には高い評価をし、賛同させて頂きますので着実な実現をお願い致します。

例えば、主として分譲区画計画、販売の建物条件について述べますと、

- 1) (プラウドと隣接する北西部)雨水路については吹田市管理地となりますので吹田市と協議の上、ご要望通り取り込まない形で進めるよう致します。
- 2) 屋上庭園について別添①範囲の区画に関しては屋上庭園不可区画として販売する事と致します。

等です。

但し、P.6 の下記フジ住宅の見解については、一步踏み込んだ意見と要望として新提案を追加いたしますので、再検討をお願い致します。

別添(g)の範囲において管理用通路(60cm)を設置致します。管理用通路を設ける事により敷地から建物まで約1.0m程の離隔確保しプライバシー確保に努めます。

又、全体の計画としてはチェックリスト時の説明通り、原状地盤をベースとして著しい盛土をしない計画としております。ただし、ご意見にて頂いております北西角の敷地(FH=48.00)のみについては3.0mを超える様な盛土となっております、当該部においては、樟界部分がのり面となっておりり面部分での樟界沿いで一番高い所を維持しなければ、のり面及び周辺道路への影響が生じる為安全性を考慮した綿果となっております。ご理解の程宜しくお願い致します。

まず、この隣接区域(フジ住宅開発から見て北西部、プラウドから見て北東部)の問題を3つに分けて意見を整理しました。最後に統合意見としてまとめました。

- 1)境界の水平距離隔離によるプライバシー確保と防災対策
- 2)極端な盛土を抑えることによるプライバシー確保
- 3)街並みの景観を維持するための方策
- 4)最終的な統合意見

1)境界の水平距離隔離によるプライバシー確保と防災対策

①意見:回答頂いた管理用通路(60cm)では不十分です。「提供」緑地」を4m設置してください。その結果最小敷地面積を確保するため6区画を5区画に減らして頂く必要が発生しますが…。

②理由:2017.10.12 提出の意見は、少なくとも公園が数m以上距離を離してほしいというものでした。見解(回答)の管理通路0.6mでは(管理通路が土地購入者のそれぞれ私有地になる前提の場合)、境界からの壁面の後退距離が0.9mとなり、プラウド側への視線、騒音などのプライバシーの確保や防災(延焼)、プラウド側からの落下物、風に舞う落ち葉などが防ぎ難

いです。そこで、「提供」緑地」にすれば、十分な水平距離が確保され、管理も吹田市になるので購入者の維持費も不要となります。フジ住宅の初期負担は増えますが…。

注) プラウド側の点検通路は、それぞれの私有地であり、管理責任も個々にあります。

③要望する対策案:管理道路の代わりに、「緑地」を4m程度設置して樹木を植栽していただきたい。水平距離が十分となる上、都市計画法による「提供」緑地」となるので、全体の公園面積、広場面積を200 m²分相殺可能になると考えられます。

すなわち、緑地化のため1区画当たり概略30 m²余り減少して、6戸のままでは敷地面積が最小区画150 m²を切ることで、隣接地は6区画を5区画に減じて頂く必要があります。しかし、新区画は南北に幅が広がるので、戸建て敷地としてはよりふさわしくなり5区画の販売単価はアップし売り易くなると思われます。さらに、傾斜地の緑地200 m²分を相殺して公園面積を減少すれば平地の宅地を1区画200 m²を増加できるので、フジ住宅の総戸数117戸には増減がゼロである上に販売単価も向上し、その方がメリットは大きいと思われます。

④参考事項:フジ戸建て分譲の現計画では、開発総面積(27,636,08m²)に対し、公園面積比率が公園2カ所で合計1667 m² (6.03%) =西端側1,162 m² +集会所横505m² となっています。提案部分の緑地は約200 m² (50×4m幅)となりその分、公園面積を相殺できるはずです。都市計画法施行令第25条によると、5ha以下の開発では、公園、緑地、広場の総面積が3%以上と義務付けられていますが、吹田市条例では6%ですので、フジ住宅現計画では6.03%とギリギリでクリアしてるものと承知しています。

なお、9月21日の説明会および第1回意見書では、該当隣接境界地に『提供公園の設置をして欲しい』と要望しましたが、当方の不勉強でした。傾斜地のため都市計画法施工令の公園構造の設置基準(勾配15度以下で、かつ平地率70%以上)を満たさないと分かりました。一方緑地であれば勾配30度まで大丈夫ですし、該当部の平均勾配は8~13度以下になるものと試算しておりますので、構造基準上も何ら問題がないものと思われます。

2) 極端な“盛土”を抑えることによるプライバシー確保

① 意見:やはり、該当区画の著しい盛り土(3.9m)をしなさい

② 理由:フジ住宅の見解では、『該当部の3.0mを超える極端な盛土は、安全性を考慮した結果となっております』との説明(根拠)には全く納得できません。私たち住民には、技術的に対応可能なのに安全性という耳障りの良い言葉を持ち出して“断り理由”を並べているように聞こえます。

前回は延べましたように、高い盛土にすればするほど、プラウド既存住宅とフジ戸建て住宅との高さ関係に違和感が生じると考えられます。例えば、水平地盤に建てられた建物同士では、1階の窓どうしが相対しますが、今回は、プラウドの1階とフジ戸建て住宅の2階と相対したり、斜めに見上げたり見下ろしたりする関係となり普段あまりない“いやな”高低差の感覚が双方の住民にとって、違和感や精神的なストレスとプライバシーの確保に不都合を生み出すと考えられます。

③ 要望する対策案:該当区画の盛土(敷地 FH=48.000)を道路 FH=44.100からの高低差1m

添付書類『吹田市古江台6丁目戸建て分譲地』の意見書（第2回）（Rev.g）

程度に抑え、プラウドとのプライバシーを高低差をつけることで保ってください。

④ 参考事項: 前回は書きましたが、8月26日の住民説明会では、吹田市に提出済みの計画書チェックリスト「II-3の近隣の建物の配置状況への配慮」の項で、『現状地盤をベースとして著しい盛土をしない』との開示文書であり説明でしたが、9月24日の住民説明会に新しく提示された図面で初めてFHが示されました。すなわち、プラウド北東の隣接該当地では3.9mの盛土になっている(敷地FH=48.000、道路FH=44.100)計画図面が提出されました。これでは、『著しい盛土をしない』とは言えません。8月26日の時点で既に決まっていたFHを、不都合なので意図的に隠して気づかれないように8月には提出されなかったものと考えられます。

3) 街並みの景観を維持するための方策

フジ住宅の見解は、次の通りでした。

現土地利用に至るまで連合自治協議議会様とプラン内容の協議を行いました。

ご意見頂きました6区画につきましては、当初8区画で計画しておりましたが古江台の街並みにふさわしい区画割りのご意見・アドバイスを連合自治協議議会様から頂戴し、弊社にて当区画全体のバランスを調整しておりますので、ご理解の程宜しくお願い致します。

- ① 意見: 東側隣接地の区画6戸は区画が多すぎるので、やはり4戸以下に減らして下さい。
- ② 理由: 南北に幅の狭い6区画の敷地幅は図面から約8.5mと思われます。この敷地で、民法234条による最低0.5mの壁面の後退距離では南側に庭の無い敷地一杯いっぱい建物が6軒続きになり、最悪古い市街地の商店街の建物のようなイメージになりそうです。これではまるで賃貸住宅の長屋のようで古江台の戸建ての街並みの景観を著しく損ないます。また、火災の延焼防止、プラウドへの延焼防止、防災面でもリスクが予想されます。

よしんば、建物を南北に薄くして南側に2-3mの庭を造るとしても、せせこましい景観が大きく改善されるとはまったく思われません。

見解書では、『当初の8区画を連合自治協議議会の意見により、6区画に減らした』との説明ですが、これは、フジ住宅の当初計画で販売最小区画100m²頃の話だと考えますので、今は、あくまでも6区画が議論のベースと考えます。

当初計画で、連合自治協議議会の意見に基づき100m²を150m²に変更したフジ住宅経営陣の大英断は私たちも高く評価させて頂きたいと考えております。

- ③ 要望する対策案: 区画6戸は多すぎるので区画を現在の6戸から4戸～3戸以下に減らしてください。
- ④ 参考事項:

古江台第1種低層住居専用地域に準ずる街並みや景観が望まれます。千里NTには、開発当初の1963年に施行された「宅地譲渡契約に基づく協定」によって壁面後退は道路から2m以上、隣地から1.5m以上となっています。また、古江台地区では、住環境を守っていくために連合自治協議会で【古江台方式】と呼ばれる自主ルールが作られていて、吹田市と協調しながら環

境、緑化に努力を重ねている地域であると理解しております。

4) 以上3項の最終的な統合意見

開発コンセプトが異なる開発体による、プラウド⇄フジ戸建分譲地間の敷地境界のプライバシーを確保するために以上3項目ごとに独立での意見を述べましたが、相互に関連しております。従って、次に3項目関連させ最終的な統合意見をまとめ次の提案としました。

添付した付図-1を参照ください。双方のメリット、デメリットもまとめて記入しましたが、この新提案は、全体的に見てプラウド側住民よりフジ住宅側のメリットの方が大きいと思われます。

- ① 意見: 該当部に幅4mの緑地帯を設置願います、約200m²。隣接境界では6区画を5区画に減じて頂く必要があります(敷地面積150m²を確保するため)。ただし、公園面積と相殺すれば、1区画200m²分増加できるので販売単価をアップできるメリットがある上、宅地数117戸の増減はゼロになります。
- ② 理由: この案は、互いのプライバシー確保、景観上、防災上もすべての要素を満足します。緑道を作ると、フジ分譲地側の住人にとっても、(プラウドの)殺風景なコンクリートの擁壁を直接眺めるのではなく、樹木を通してみるので解放感が全く違うと思われま

す。蛇足ながら、プラウド側のコンクリート擁壁に隣接したフジ分譲区画が一番売りにくい区画になると思われま

す。今のままでは『売りにくい、売れ残り易い、自分なら買わないだろう、他人にも勧め難い、住んだ人も後々まで解放感に不満を感じるだろう』と言っては過言でしょうか? 逆に、緑地を設置したら『売りに易い、売れ残りが少なくなる、自分でも買おうだろう、他人にも勧め易い、住んだ人も後々まで解放感に満足感があるだろう』と考えま

す。そして何よりも、万一完売の長期化や売れ残るとフジ住宅様の今回の事業結果と経営に大きなマイナス要因になることを懸念致し

ま

す。フジ住宅分譲地を『私たちが自信をもって、紹介したくなる』ようにしていただければ、知人にも積極的に働きかけ、ネットに投稿してよい評判を拡散したいと思います。

- ③ 要望する対策案: 該当部に幅4mの緑地帯を設置頂きたい。面積約200m²+α。αは、緑地を公共道に接する場合の追加面積分。
- ④ 参考事項: 前回お願いした立体面イラスト図とは、『東側および南側でプラウドに隣接するフジ住宅全戸建設後の立面図イラスト(イメージ)を提出してください。プラウド敷地側から見たイメージ図とフジ住宅敷地側から見たイメージ図の双方をできるだけ早く(1週間程度で)フジ住宅より提示してください、新たな要望はイラストを入手してから検討させていただきます』と仰る内容でした。

都市計画法施行令によれば、緑地は主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地であるからその目的に応じた植栽等が必要であるとされています。構造基準では、最小幅4m以上で公共施設(道路など)に接していることがのぞましいとされています。北側の市道に接するか、フジ分譲内の最寄りの道路に決めるかは、フジ住宅様のご判断のしどころであると思

います。

添付書類『吹田市古江台6丁目戸建て分譲地』の意見書(第2回)(Rev.g)

所見

以上、双方にメリットの大きい『提供”緑地案』にて実施いただくよう、切に切にお願い申し上げます。近隣住民感情が厳しいものになれば、反対運動にも繋がりがねない状況だと考えます。なお、この意見書(第2回)に対する御社見解(回答)が出された後も、緑地化提案については引き続き個別に交渉させて頂きたいと考えていますので、よろしくお願い致します。

以上

付図-1 “提供”緑地の新提案

2017年10月28日
プラウド東隣接：大澤

フジ住宅見解書案(2017.10.21)：管理通路0.6m設置、6区画
↓
当方の新提案：“提供”緑地の設置(約50m×4m幅＝約200m²)、5区画に減
(最小敷地150m²確保のため5区画に減、ただし、公園面積と相殺し1区画増加できるので実質増減ゼロ)

プラウド住民側

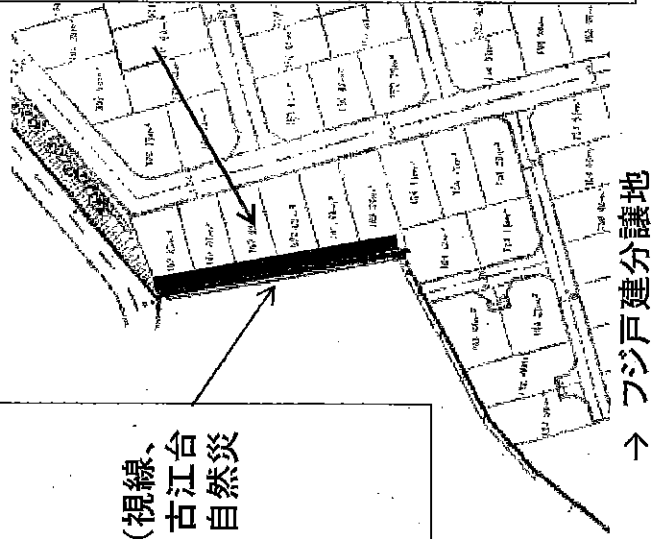
メリット：
水平距離確保、プライバシー確保(視線、騒音)、景観(プラウド側から見ても、古江台街並み調和)、防災緩衝帯(延焼、自然災害)等

デメリット：
交渉エネルギー大？

フジ住宅側(会社&購入住民)

メリット：
傾斜地を緑地化し、平地宅地1区画増。プライバシー確保(視線、騒音)、防災緩衝帯(延焼、自然災害)、盛土制限要望緩和可能、戸数減要望(4-3戸へ)緩和可能、景観改善(フジ分譲地から見ても圧迫感減少)。敷地が南北に広がるので戸建て向きと。売り易くなる。5区画の版売単価アップ、開発事業成績向上

デメリット：
計画変更手間？



本提案は、全体的に見てプラウド住民よりフジ住宅側のメリットの方がかなり大きいと思われれます！

(仮称)吹田市古江台6丁目戸建計画

再見解書

NO. 4再見解書

- 1)ご提案頂きました4m幅の提供緑地化について、吹田市と協議させて頂きました。その結果提供緑地を公園としてカウントして頂けない事や管理上帰属を受けて頂けない事等を鑑みて提供緑地を設けることを見送り致しました。
前回提示させて頂きました管理用通路(60cm)の設置が現段階の見解となりますがご要望頂きました、高さ等の解る図面・資料を提示にて継続協議させて頂きたいと考えておりますので宜しくお願い致します。
- 2)極端な盛土を抑える件につきましては、前回提示させて頂きました安全性等の理由により変更出来ない旨の見解となりますが、ご要望頂きました 高さ等の解る図面資料を提示にて継続協議させて頂きたいと考えておりますので宜しくお願い致します。
- 3)参考事項としてご意見を頂きました件について、弊社計画地は第1種中高層住居専用地域で防火地域は無指定(建築基準法22条)区域となります。とはいえ、古江台の街並みを鑑み、前回説明会でご報告通り弊社判断で区画数を調整させて頂きました。
ご意見を頂きました延焼につきましては法令を遵守致します。
上記見解を理由に区画数減少の変更は出来かねますのでご理解の程宜しくお願い致します。

貴重なご意見ありがとうございました。