

意見書・再意見書

令和2年 5月 1日

吹田市長 様

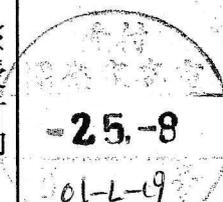
住 所

氏 名

電話番号

( 法人にあっては、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	(仮称)吹田市藤白台五丁目計画				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 藤白台五丁目125番23				
予 定 建 築 物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (有料老人ホーム)				
意 見 の 内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>本校は屋上にプールがあるため、隣接して中高層のマンションができる と上から覗かれるおそれがあります。授業やクラブ活動でプールを使用 する際、特に女子生徒のプライバシーへの配慮のため、目隠しを設置する 等の対応をお願いします。</li> <li>本校では自転車登校の生徒が多く、登下校時には箕面方面からも多くの 生徒が自転車で計画地前の道路を通過します。工事期間中も含め、車両 の出入り等にあたり安全上の措置を十分取られるようお願いいたします。</li> <li>視聴覚機器を使った授業に影響がでないよう、テレビ電波障害等への 対応をよろしくお願いします。</li> </ul>				
※受付年月日	R2年3月6日	※受付番号	第 号	※受付印	 <p>25-8 01-L-19</p>
※備 考					

- 注
- ※印のある欄は、記入しないでください。
  - のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
  - 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。
  - この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

# (仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

## 見解書

### No.1 見解書

- ・ プール使用時のプライバシー対策につきましては、調査検証し関係管理者と誠意をもって協議を行い対応致します。
- ・ 大阪府道 119 号線（千里けやき通り）への工事車両の出入口につきましては、誘導員を設置し十分な安全対策を致します。
- ・ テレビ電波障害につきましては、事前に現地の調査を行い中高層協議に伴う説明時に説明させていただきます。

貴重なご意見誠にありがとうございました。

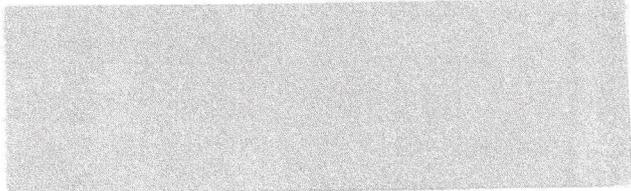
様式第9号

意見書・再意見書

2020年5月17日

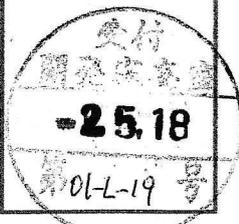
吹田市長宛

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	(仮称)吹田市藤白台5丁目計画		
事業区域の位置	吹田市		
予定建築物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
意見の内容	<p>○マンションB棟の機械式駐車場(3段)の位置を計画位置より東側に移動して欲しい 現在の位置では、動作音がうるさいと思われる</p> <p>○マンションB棟のゴミ置き場を計画位置より東側に移動して欲しい ゴミ置き場の臭気の問題から</p> <p>○マンションB棟の駐車場入口には、チェーンゲート等が設置されると予想されるが、この場合、静音性能の高いものにして欲しい</p>		
※受付年月日	R2年3月6日	※受付番号	第01-L-19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) 吹田市藤白台5丁目計画

## 見解書

### No.2 見解書

○共同住宅B棟の機械式駐車場は4段を計画しており高さは約9mです。機械式駐車場の配置につきましては、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。

○ごみ置場の配置につきましては、吹田市関係各課と協議を行い、適切な位置に設置いたします。ご理解賜りますようお願い申し上げます。

○共同住宅B棟の車両出入口ゲートの仕様につきましては、静音性を考慮し決定いたします。

貴重なご意見誠にありがとうございました。

意見書・再意見書

2020年5月18日

吹田市長宛

住所

氏名

電話番号

(法人にあっては、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と見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	(仮称)吹田市藤白台5丁目計画		
事業区域の位置	吹田市	藤白台5丁目125番地23	
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
意見の内容	吹田市ホームページに記載されている「大規模開発事業構想の経過書」を確認させていただきましたが、説明会が終わったことになっています。4月末に事業者代理人を交え関係住民で話し合いがありました。事業者は欠席でした。		
	吹田市発行の「大規模開発事業構想手続きの手引き」には、「説明は事業者から行ってください。事業者代理人が行う説明は、技術的な事項に限ったものとしてください。」とあります。4月末の話し合いを住民側は説明会とすることを拒否したにもかかわらず強引に説明会としたことを遺憾に感じます。(説明会の動画あり)本説明会は、無効とし事業者出席の説明会を開催すべきです。		
※受付年月日	2020年5月18日	※受付番号	01-L-19 第 号
※備考			※受付印 

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。  
 3 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。  
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

意見書・再意見書

2020年5月18日

吹田市長宛

住所

氏名

電話番号

(法人にあっては、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と見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	(仮称)吹田市藤白台5丁目計画		
事業区域の位置	吹田市	藤白台5丁目125番地23	
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
意見の内容	<p>事業主資料の交通計画には「千里けやき通りへの接続については、国立循環器病研究センター存在時と同様とすることを想定している。」とありますが、西側の通行ルートは国立循環器病研究センター存在時は閉門されており使われていませんので、センター存在時と同様ではありません。千里けやき通りへの接続部は信号がなく、なかなか右折できませんので渋滞がおこると考えます。</p> <p>また、通行ルート上には「モンテベルデ藤白台」の介護車両が停まりますので、車道幅6mでは行き交うことはできません。そして、既存の戸建て住宅エリアでは、玄関先を複数の車両が行き交うこととなります。</p> <p>さらに、藤白台小学校、青山台中学校への通学路でもあり、細い道に爆発的に交通量が多くなることから危険な道となるため、西側の通路は通行ルートとして使用するべきではないと考えます。</p> <p>また、店舗用地Aの入口も西側の通行ルートからアクセスすることになっていますが、同様の理由で店舗用地Aの入口は、千里けやき通りから直接か、または店舗用地AとBの間の通路から計画するべきと考えます。</p>		
※受付年月日	2020年3月16日	※受付番号	01-L号019
※備考			※受付印



- 注
- ※印のある欄は、記入しないでください。
  - のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
  - 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。
  - この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

様式第8号

意見書・再意見書

2020年5月18日

吹田市長宛

住所

氏名

電話番号

(法人にあっては、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と見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	(仮称)吹田市藤白台5丁目計画		
事業区域の位置	吹田市	藤白台5丁目125番地23	
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他( )		
意見の内容	<p>事業者資料に「本事業計画においては、当初、集合住宅及び戸建て住宅からなる住宅団地としての開発を検討していたが、地域住民の方々からの要望を受け、事業計画地内に商業施設等を配置した街づくりの検討を行った。」とあります。</p> <p>しかし、リサーチしてみたところ関係住民は商業施設は不要と考えており、現在の静かな環境を保全することを願っています。</p> <p>よって、当初の事業者の計画の通り戸建てに変更すべきと考えます。</p>		
※受付年月日	2020年3月16日	※受付番号	01-L-19第号
※備考			※受付印 

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。  
 3 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。  
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

意見書・再意見書

2020年5月18日

吹田市長宛

住所

氏名

電話番号

(法人にあっては、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と見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	(仮称)吹田市藤白台5丁目計画		
事業区域の位置	吹田市	藤白台5丁目125番地23	
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他( )		
意見の内容	<p>事業者資料に「事業計画地の北側に集合住宅を配置することにより計画建物による圧迫感や日影影響を軽減する。」とありますが、既存の住民にとっては、南側に巨大な建物が建ち、圧迫感や日影影響が甚大です。また、事業者資料に「集合住宅の高さを国立循環器病研究センター建物高さ(約45m)以下とすることにより、事業計画地周辺に対する景観への影響、日照障害、テレビ受信障害、風害を軽減する。」とありますが、実際には国立循環器病センターの約45mの建物は敷地のほぼ中央北寄りのほんの一角であり、西側に配置している建物は18mほどです。今回の計画の通り、東西に31mの建物が建つと景観への影響、日照障害等影響が甚大です。対象の土地は[25m第3種高度地区]であり、原則31mの建物は建てることはできません。後藤市長には実際に現場へ足を運び、現状を理解の上[25m第3種高度地区]の規制緩和をどうかご判断お願いします。</p>		
※受付年月日	2020年3月6日	※受付番号	01-レ-19第 号
※備考			※受付印

№3



- 注
- ※印のある欄は、記入しないでください。
  - のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
  - 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。
  - この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

様式第8号

意見書・再意見書

2020年5月18日

吹田市長宛

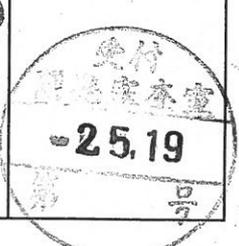
住所

氏名

電話番号

(法人にあっては、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<sup>第1項</sup>第17条<sup>第3項</sup>の規定により、次のとおり説明報告書に対する意見書<sup>第1項</sup>と<sup>第3項</sup>見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	(仮称)吹田市藤白台5丁目計画		
事業区域の位置	吹田市	藤白台5丁目125番地23	
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
意見の内容	<p>4月末の事業者代理人を交えた話し合いで、関係住民の質問を事前にA4用紙にまとめ事業者代理人に渡しました。</p> <p>5月17日に関係住民の集まりが開催されたのですが、事業者代理人も出席され4月末にお渡しした質問に対し回答は秋以降となる旨説明があった。</p> <p>事業者が作成した図面に対する設計コンセプトについて、説明を求めた件や立体駐車場が何階建ての計画か？という質問でさえも回答がなく吹田市や販売会社と協議した後、秋以降に回答すると説明があった。</p> <p>上記質問や設計コンセプトの説明依頼を回答するのになぜ吹田市との協議や販売業者との協議が必要なのか理解できない。</p> <p>吹田市発行の「大規模開発事業構想手続きの手引き」には、「関係住民から寄せられた意見、質問、疑問あるいは要望に対して、誠意をもって誠意をもって対応してください」と記載があるが、誠意が感じられない。質問の回答を誠意をもって早急にして欲しい。</p>		
※受付年月日	2020年3月16日	※受付番号	01- <del>レ</del> -19 第 号
※備考			※受付印 

- 注
- ※印のある欄は、記入しないでください。
  - のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
  - 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。
  - この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

# (仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

## 見解書

### No.3 見解書

No.1. 大阪府道119号線(千里けやき通り)への車両出入りですが、397台が同時に通行する事はないかと思えます。大きな渋滞を起こさないよう考慮し安全対策については調査検証を行い関係行政各課と協議し進めます。ご理解賜りますようお願い申し上げます。

No.2. 商業施設等の設置につきましては、入札時の要望書にて高齢者等を含めた福祉施設建設等のご要望を頂いており、またそれに伴い生活利便施設の誘致を計画致しました。

No.3. 共同住宅B棟の西側住戸の高さにつきましては、既存建物高さより低く計画致しております。北側住戸の高さにつきましては、建築基準法上の日影規制により計画致しております。日影の影響につきましては、令和2年6月27日説明会にて説明させて頂き、詳細につきましては検証を行い中高層協議に伴う説明時に説明させて頂きます。規制緩和につきましてはお答えする立場にございませんので、返答は控えさせて頂きます。

No.4. 皆様のご意見ご要望を精査検討致します。

No.5. 吹田市の「大規模開発事業構想手続き」に関しましては説明会等となっております。説明会以外の戸別説明でも可能となっております。尚、4月26日にご説明を行った事は説明会とは致しておりません。令和2年5月21日に大阪府において緊急事態宣言が解除された事から令和2年6月27日説明会を開催致します。ご近隣の皆様の窓口、ご説明については引き続きヘイセイエステート大阪本社に委任しておりますが、皆様のご意見、ご要望並びに回答については事業プロジェクトチームにて精査検討致しております。

貴重なご意見誠にありがとうございました。

様式第9号

## 意見書

2020年5月20日

吹田市長宛

住 所

氏 名

電話番号

( )

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。

開 発 事 業 の 名 称	(仮称)吹田市藤白台5丁目計画		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 藤白台5丁目125番23(地番)		
予 定 建 築 物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 (商業施設他)		
意 見 の 内 容	別紙に記載します。		
※受付年月日	2年3月6日	※受付番号	第01-L-19号
※備 考			

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。  
 3 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。  
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

## 「(仮称)吹田市藤白台5丁目計画」説明報告書への意見・要望

2020年5月20日(水)

- ① 開発する敷地西側の道路に3箇所出入り口を設けているが、ここは我々5丁目住民も毎日利用する狭い生活道路になっており、3箇所とも計画の見直しを強く要望する。特に、マンションB棟の駐車場(約400台)の出入り口と、開発敷地を東西に貫く道路の西側に出入り口が出来ると、この生活道路を400台以上の車が行き交うことになり、大変危険である。生活道路と府道とのT字路には信号も設置されておらず、現在でも右折は中々出られない状況。これ以上出入りする車や人が増えると、大渋滞が予想される。特に登下校の時間帯には通勤や通学の歩行者も多く、事故も起こり得る。開発敷地の中に、B棟の駐車場から府道と行き来する導線を作り、そちらをB棟の出入り口として使用、西側道路の出入り口は府道近くに1箇所として、交通量も少なくなる様にして貰いたい。

事業主が作成している、環境影響評価提案書の3-14ページ“c. 交通計画”の中で、「計画地からの出入り図3-8に示すとおりとし、千里けやき通りへの接続については国立循環器病センター存在時と同様とする」との記載があるが、西側の集合住宅用地Bの出入り口は、国循があった頃も使用されていない。前提条件が間違っており、この出入り口は使用しない計画を要望する。

- ② 店舗が西側に建設される計画になっているが、東側(北千里高校側)への変更を強く要望する。店舗の出入口も西側の狭い生活道路になっているが、変更を要望する。店舗の代わりに西側には老人ホームか、緑地公園を計画して貰いたい。併せて、自治会等で使用出来る公民館を西側に建設して頂きたい。

環境影響評価提案書の3-18ページ“⑦事業計画の複数案の検討経緯”の中で、「地域住民の要望を受けて商業施設を検討した」との記載があるが、5丁目住民は大多数が商業施設に反対していて、最も近くに住む住民の意向に逆行している。建設するのであれば、最低でも東側への位置変更には応じて貰いたい。

- ③ 11階建マンションが建つと、日当たりの問題、圧迫感、マンションからこちらの住宅の生活が丸見えなどの問題が起こりえる。マンションの建て方を考慮してもらいたい。さらに、マンションは階段のような造りになっているが、北千里高校側、山側のA棟は4階から始まっているのに、西側のB棟は5階から始まっており、理解に苦しむ。住民がいる西側を低く配慮が必要と感じる。山側を高くするなど再計画を希望する。
- ④ B棟のゴミ置き場がこちらの住宅のすぐ近くに設置予定になっている。住民感情を考え遠ざけて欲しい。

# (仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

## 見解書

### No.4 見解書

- ① 吹田市道藤白台1号線に対する安全対策としましては、歩車分離の観点から敷地内に歩道(3m)を設置する計画としています。また、今後、交通処理検討等を実施し、周辺の歩行者経路等に配慮した車両動線及び施設配置計画を検討してまいります。共同住宅B棟の車両出入口につきまして吹田市道藤白台1号線は吹田市道であり、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。
- ② 店舗と老人ホームの配置を入れ替える事及び車両出入口につきましては当事業の根幹に関わる事ですので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。
- ③ 共同住宅B棟の西側住戸の高さにつきましては、既存建物高さより低く計画致しております。北側住戸の高さにつきましては、建築基準法上の日影規制により計画致しております。日影の影響につきましては、令和2年6月27日説明会にて説明させて頂き、詳細につきましては検証を行い中高層協議に伴う説明時に説明させて頂きます。
- ④ ごみ置場の配置につきましては、吹田市関係各課と協議を行い、適切な位置に設置いたします。ご理解賜りますようお願い申し上げます。

貴重なご意見誠にありがとうございました。

様式第9号

意見書・再意見書

2020年 5月 19日

吹田市長宛

住 所

氏 名

電話番号

( 法人にあっては、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	(仮称)吹田市藤白台5丁目計画		
事業区域の位置	吹田市 藤白台5丁目 国立循環器病センター跡地		
予定建築物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 (商業施設, 老人施設)		
意見の内容	別紙記載		
※受付年月日	R.2年3月6日	※受付番号	第04-19号
※備考			※受付印 25.21 04-19

- 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。

事業の名称：(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

氏名： 

別紙にて意見の内容を以下のとおり記載いたします。

①現在居住している住宅(以下、住宅)と旧国立循環器病センターの間にある既存の壁をそのまま現存し、住宅から大通りに出るまでの唯一の道を店舗及び新規住宅の出入りに使用するの、今回の計画概要から外してほしい。

理由としては以下のとおりである。

・今は通り抜けができないため、住民以外の出入りがほとんどなく、閑静な環境である。住宅購入の際に、駅からは遠いが、環境や防犯面が決め手となって購入に踏み切ったため(不動産会社からもその理由で勧められた)、根本が覆されるのは到底受け入れられない。住むメリットがなくなる。

・現5丁目住人は幼い子供や老人が多いため、交通量が増えるのは危険である。特に子供にとっては毎日絶対に通る通学路のため、歩道があったとしても危ない(集団登校や見守り制度もない)。分別のつかない幼児は飛び出す可能性も高い。

・住宅の目の前が道のため、交通量が増えると騒音で生活ができない。

・今でも道幅が狭く(道に面していない部分に関しても狭い)、車ですれ違うのに一苦労であるため、店舗及び新規住宅の出入りに使用した場合には渋滞が起こる可能性が高い。

・計画概要では大通りに面した部分の道路を拡張すると読み取れるが、信号がないのでそもそも右折自体が現在でもかなり難しい状況のため、住宅の前まで車が渋滞する可能性が高い。その場合にはアイドリングなどの排気ガスも懸念される。

②店舗を住宅側に建設するのは避けていただきたい。

理由としては以下のとおりである。

・騒音による影響が計り知れない。

・店舗から住宅の生活の様子が見えるため、プライバシーや防犯面で不安である。

③マンションのごみ置き場や駐車場を住宅側に設置するのは避けていただきたい。

理由としては以下のとおりである。

・現在でも管理不足だとカラスがすぐごみを漁ったりするので、衛生面で不安である。

・駐車場でアイドリングや騒音が不安である。

・立体駐車場の場合は日夜問わず音が聞こえてくる可能性があるため、特に避けていただきたい。

新型コロナウイルスによる自粛要請が出ている中、質問に対しての回答ができない事業主代理からの訪問説明や、敷地内での説明会で更に不信感が募っています。正直、計画概要を拝見する限り、現在ここで生活をしている私たち住人のことは全く考えられておらず、説明にも誠意が感じられません。この先、こどもたちが育っていく環境を考えると、不安で仕方がありません。正直、意見①を受け入れてくれるのであれば、②と③は対策次第で譲歩できると考えています。

私たち家族にとっては、家は生活の全てであり、一生に一度の買い物として人生をかけているので、何卒意見を受け入れていただきたいです。

以上

# (仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

## 見解書

### No.5 見解書

- ① 吹田市道藤白台1号線に対する安全対策としましては、歩車分離の観点から敷地内に歩道(3m)を設置する計画としています。また、今後、交通処理検討等を実施し、周辺の歩行者経路等に配慮した車両動線及び施設配置計画を検討してまいります。共同住宅B棟の車両出入口につきまして吹田市道藤白台1号線は吹田市道であり、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。
- ② 店舗の配置をかえる事は当事業の根幹に関わる事ですので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。
- ③ ごみ置場の配置につきましては、吹田市関係各課と協議を行い、適切な位置に設置いたします。ご理解賜りますようお願い申し上げます。  
共同住宅B棟の機械式駐車場は4段を計画しており高さは約9mです。機械式駐車場の配置につきましては、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。音対策につきましては、精査検討し中高層協議に伴う説明時に説明させていただきます。

貴重なご意見誠にありがとうございました。

様式第8号

意見書・再意見書

吹田市長宛

2020年5月22日

住所

氏名

電話番号

(法人にあっては、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3項~~ <sup>第1項</sup>の規定により、次の  
とおり ~~説明報告書に対する意見書~~ <sup>説明報告書に対する意見書</sup> を提出します。  
~~見解書に対する再意見書~~

開発事業の名称	(仮称)吹田予藤白台5丁目計画		
事業区域の位置	吹田市藤白台5丁目125-23		
予定建築物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ( )		
意見の内容	別紙(2枚)に記載		
※受付年月日	R2年3月6日	※受付番号	第 号 01-L-19
※備考			※受付印 

- 注
- ※印のある欄は、記入しないでください。
  - のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
  - 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。
  - この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

下記の要望（番号 1、2）及び質問（番号 3、4、5、6、7、8）について、回答をお願いします。

1. 共同住宅 B 駐車場の入り口を変更し、現藤白台 5 丁目住民の唯一の生活道路を活用することをやめていただきたい。当該道路は林に続く散歩及び運動コースとして、高齢者、保育園児、学生と多くの人々が利用しています。

また、当然のことながら現藤白台 5 丁目住民の唯一の生活道路でもあり、人通りが多いです。

今回の設計では、南側に歩道を設けているため、上述した人皆が道路を横断することになります。

結果、多くの危険が伴うことが明らかであり、共同住宅 A 同様開発事業計画地中央部に入り口の変更をお願いしたい。

2. 共同住宅 B の建て位置を変更していただきたい。

国立循環器病研究センター保有時の既存建物は現藤白台 5 丁目住民の唯一の生活道路から離隔距離約 13m でした。今回の設計では離隔距離約 10m に設計されている上、ベランダやルーフバルコニーが藤白台 5 丁目戸建て住宅に向いていることから、プライバシーが保護されるのか気になります。離隔距離を現状の 13m 以上確保してほしい。

3. 日本エスコ（事業主）は今回の設計を危険と感じませんか。

法令及び事業性の観点からの回答ではなく、危険と感じるか感じないかを教えてください。私ども住民は危険と感じております。明確に感じないと答えられない開発事業など行うべきではないと個人的には考えます。

仮に感じないと回答した後、設計に起因して事故が起こった場合は、IAO 竹田設計の設計レベル、日本エスコの判断基準、住民の声に耳を傾けない日本エスコの経営姿勢は問題になるでしょう。

4. 日本エスコは、なぜ解体工事及び開発事業の説明業務を代理人（ヘイセイエステート大阪本社）にさせましたか。

日本エスコは大阪本社があり、藤白台 5 丁目は車で 30 分、電車と徒歩でも 1 時間かからない程度の場所にあります。

解体工事については、吹田市環境の保全等に関する条例が約 3 年前に改正され、発注者自身が説明することを強く求めています。吹田市の HP においても「よくある質問と回答」で日本エスコ（発注者）自身が説明することを強く推奨しております。また、開発事業においても、吹田市開発事業の手続等に関する条例及び他の文書において、代理人を認める記載は一切ありません。日本エスコ（事業者）は、どの条例に則って、どのような意図で代理人を立てましたか。

なお、吹田市としては「受理したが、許可したわけではない」、代理人は「自分たちは解体工事において第三者」との認識を示しており（ともに記録あり）、他者への責任転嫁はできません。

日本エスコの経営方針の一つであるコンプライアンスについて、どの程度の認識で事業されているのかをお教えてください。

どの条例のどの条文を確認し、代理人に説明させると判断されたのかを教えてください。わかるとわかりやすいと思います。

5. 解体工事の説明会において、虚偽の説明がありました。受注者の昇和は当初否定していたものの説明会の録音記録があることを確認した後、誤りを認め、謝罪しました。なぜ発注者である日本エスコが謝罪しないのですか。

前項でも述べましたが、吹田市環境の保全等に関する条例は責任の所在を明確にするために改正されております。

責任者は日本エスコです。なぜ謝罪を受注者の昇和と第三者のヘイセイエステート大阪本社にさせましたか。

「ライフ・デベロッパー」を目指すのであれば、仕入、企画、販売の担当だけではなく、既存住民への説明担当、コンプライアンス担当も最初から関わるようにし、誤りがあったのであれば日本エスコ自ら謝罪、説明することをお勧めします。

6. 代理人が行った関係住民への開発事業の説明について、今回使用された説明資料を日本エスコンは事前に確認しましたか。仮にしていない場合、責任ある立場でありながらなぜしなかったのですか。

今回説明で使用された資料の中には1年以上前の様式が含まれておりました。

ESG/SDGsに注力し、高く評価されているようですが、半径20mの関係住民への説明責任も果たせない企業に世界の課題が解決できるとは思いません。このままでは日本エスコンに高い評価を下した評価機関の評価基準や評価プロセスに疑問を感じてしまいます。

7. 日本エスコンは当該計画地をどこからどのような経緯で入手しましたか。

当初、国立循環器病研究センター跡地は、アーク不動産が落札しました。解体工事費用がかかるとの理由から相場より安価であったと聞いております。その落札後、間もなく、事業者が日本エスコンに変更されました。

国立循環器病研究センターは非課税の独立行政法人です。当然、その入札案件は慎重かつ公共性を持って行わなければならないと思います。過ちが繰り返されないことを願います。

8. 当該開発事業は条例に則って行われていると考えていますか。

気になることがあります。具体的には下記の通りです。

①吹田市が条例にない内容で提出された届け出を受理していること（解体工事）

②吹田市環境部環境保全指導課はHP上の「よくある質問と回答」にて、委任状があれば解体工事の説明会を代理人が行っても良いとの見解を示しております。どの条例においても代理人を認める記載がないため、環境保全指導課にどの条例をもとに作成し、掲載している文書なのかと確認した際、明確な回答はなく、その直後、市のHP上から削除されました。また、こちらからなぜ削除しているのかと問い合わせた直後、再掲載されました。前後で文書内容の更新はありません

③条例では日本エスコン（事業者）が行わなければならないとしている説明会をヘイセイエステート大阪本社が行ったにもかかわらず、次のステップ（意見書の提出）に進んでいること

④条例で認められていないのにも関わらず、代理人を立てることを推奨するような様式を吹田市都市計画部開発審査室が掲載していること（開発事業）

⑤その結果、一民間企業（ヘイセイエステート大阪本社）が吹田市の多くの開発事業に関わり、利益を得ていること

※隣接する他市の様式では、代理人の欄はないと思われる

※ヘイセイエステート大阪本社とヘイセイエステートは別会社（代表は同じ）であり、地元企業を優遇したわけではない

※市役所職員に条例で認められていない内容を認める権限などありません。議会軽視であり、市民軽視です

最後に、本計画が強行された場合、大切にすべきは自身の家族、友人及び友人の家族の安全であり、これから入居する他人、事業主、代理人、吹田市の利益ではありません。常に安全に配慮し、焦らず道路を横断することを心掛けるとともに、拙宅の敷地内に少しでも侵入する人や車については、適切に注意喚起します。事業者が対処されない場合、私どもの安全を脅かす行為や環境については、自分自身で対応するしかありません。その結果、トラブルや渋滞が起きるのであれば設計に問題があると考えます。

以上

# (仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

## 見解書

### No.6 見解書

1. 吹田市道藤白台1号線に対する安全対策としましては、歩車分離の観点から敷地内に歩道(3m)を設置する計画としています。また、今後、交通処理検討等を実施し、周辺の歩行者経路等に配慮した車両動線及び施設配置計画を検討してまいります。共同住宅B棟の車両出入口につきまして吹田市道藤白台1号線は吹田市道であり、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。
2. 共同住宅B棟の西側住戸の高さにつきましては、既存建物高さより低く計画致しております。北側住戸の高さにつきましては、建築基準法上の日影規制により計画致しております。プライバシー対策につきましては、精査検討し中高層協議に伴う説明時に説明させていただきます。
3. 大阪府道119号線(千里けやき通り)への車両出入りですが、397台が同時に通行する事はないかと思えます。大きな渋滞を起こさないよう考慮し安全対策については調査検証を行い関係行政各課と協議し進めます。ご理解賜りますようお願い申し上げます。
4. 事業推進を行う上で作業分担の観点から業務委託を行っております。
5. 発言に誤りがあった事は報告を受けており皆様にご迷惑をおかけいたしましたことお詫び致します。
6. 吹田市の「大規模開発事業構想手続き」に関しましては説明会等となっております。ご近隣の皆様の窓口、ご説明については引き続きヘイセイエステート大阪本社に委任しておりますが、皆様のご意見、ご要望並びに回答については事業プロジェクトチームにて精査検討致しております。
7. 正式な手続きにて当該用地の取得を致しました。ご意見として賜ります。
8. 吹田市条例に基づき進めさせていただいております。ご近隣の皆様の窓口、ご説明については引き続きヘイセイエステート大阪本社に委任しておりますが、皆様のご意見、ご要望並びに回答については事業プロジェクトチームにて精査検討致しております。

貴重なご意見誠にありがとうございました。

様式第8号

## 意見書・再意見書

2020年5月22日

吹田市長宛

住 所

氏 名

電話番号

( 法人にあっては、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3項~~ <sup>第1項</sup>の規定により、次の  
とおり ~~説明報告書に対する意見書~~ <sup>説明報告書に対する意見書</sup> を提出します。  
~~見解書に対する再意見書~~

開 発 事 業 の 名 称	(仮称)吹田市藤白台5丁目計画		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市藤白台5丁目 125番 23		
予 定 建 築 物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 (保育所等)		
意 見 の 内 容	別紙		
※受付年月日	R2年3月6日	※受付番号	第 号 01-L-19
※備 考			※受付印



- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。  
 3 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。  
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

## 1. 共同住宅B駐車場への道が11番地公道の一本のみについて

共同住宅B駐車場の背後の竹林には多くの人が散策に来ています。地域住人だけでなく、部活動での体力作りや小中学生の社会活動の一環の場、保育園児の日々のお散歩コースにもなっています。

しかし、開発計画では竹林へ続く藤白台5丁目11番地の公道一本のみが共同住宅B棟駐車場唯一の入口に面しています。

B棟駐車場は駐車台数が約400台もあるにもかかわらず、上述の様に出入口は一か所しかありません。朝夕の出勤・帰宅は言うまでもなく、昼間もかなりの交通量が予想されます。また、北から南への緩やかな下り坂、直線道なのでスピードもやすいです。道路上に「スピード落とせ」の表示はあるが、残念ながら効果がありません。

現在でも、道路幅は2台の車がすれ違うにはギリギリです。日中は宅配便やコープの大型トラック、福祉施設への送迎や学童の送り迎えの車もあります。大型トラックとすれ違う時は通過するまで広い場所で待機しなければなりません。また、モンテベルデ(マンション)への宅配車両や福祉車両、ゴミ収集車は道路の半分を塞ぎ駐車するので、長時間片側通行になっています。

滋賀の大津市では園児の列に車が突っ込み16名の園児が死傷した事故がありました。そのような事故が起こる可能性があります。事業主は建ててしまえば終わりでしょうが、住民はその危険な場所に住み続けなければならないのです。

上述の観点より三点の回答をお願いします。

- ① B棟駐車場へ通じる道を循環器病院跡地内へ造ってほしい。  
(希望はA棟B棟間、敷地内中央)
- ② 道を移動することによってマンションを戸建住宅側(北西)へ寄せない。
- ③ 現状でも交通量の多いこの道になぜ400台追加しても大丈夫と考えたか。

※回答いただきたいのは「道幅を広くする」や「歩道にガードレールを設置し事故の無いように努める」等ではありません。子供の生死がかかっています、11番地の公道をB棟駐車場とつなげないで、という事です。

## 2. 共同住宅B駐車場入り口の場所について

マンション駐車場の入口には通常、部外者が入れないようにゲートやチェーンを設置されると思います。B棟駐車場 400 台に対したった一か所の出入口というのは、渋滞・混雑することはないのでしょうか。

たとえば、北千里駅近くのプレミストは循環器跡地に計画中のマンションより宅数が多いと思います。しかしながら、貴社計画の駐車場のように1か所に何百台も止められる様にはなっていません。何箇所かに駐車場を分散させ、出入りの渋滞を緩和させています。それでも、訪問者が住民にゲートを下ろしてもらうまでに後続車が並ぶ事があります。

さらに、上述1のように11番地公道は片側通行になる時間も多いうえに、開発計画では店舗駐車場の出入り口も設置される予定です。B棟のゴミ置き場もゲート近くにあり、ゴミ収集車もこの道を使用すればさらに混雑が予想されます。

またB棟駐車場の設計図は素人目ですが不備があるように感じます。変更ありきの未完成の設計図なのではないでしょうか。

B棟駐車場は、住民の車+来客用駐車場だと伺いました。来訪者がゲート前で解錠を待っている間、後続車が列をなすのではないのでしょうか。

上述の観点より六点の回答をお願いします。

- ① B棟最北最上階の住人がゲートまで解除に来る場合(または連絡を受けてから解除にかかる時間)は何分かかるか
- ② 朝の出勤時間にゴミ収集が重なった場合、出入りの車で渋滞・混雑しないか
- ③ 400台もの車が一つの入口から出入りするの一般的なのか、通常の運用であれば渋滞や混雑は起こらないのか。また、その具体的な根拠(今回のような大規模駐車場を存じあげないので、具体例としてどこどこマンション駐車場の場合、とお願いします)
- ④ 渋滞・混雑している場合や戸建住宅の回りを車で周回された場合、戸建住民のプライバシーや子供の安全は守られるのか。設計者が現地を訪問しているなら、戸建住宅がオープンな設計で玄関から車道までの距離が近く、子供にとって大変危険な事はご存じのほうです。
- ⑤ 入口から近い戸建住宅へのゲート開閉時の騒音等の試算(チェーンや門扉の開閉音やアラーム、ライトなど)
- ⑥ B棟駐車場の設計図について設計者から対面での説明

※どの様な入口になるか未定の場合は一般的なチェーンゲートで回答をお願いします

### 3. 来客用駐車場の少なさについて

事業主代理の㈱ヘイセイ・エステート大阪本社の方より、「最近車を持つ人が少ないので、来客用駐車場は多くなくてよい」というニュアンスのお話をいただきました。

しかしながら、北摂地域は一世帯当たりの車保有台数は大阪圏において高い数字となっています。11番地の戸建住宅ですら7軒以上の家が二台以上保有しています。また、北千里駅から離れている点や、箕面や茨城方面からの公共交通機関の不便さもあり、マンションへの来客は車で来られる方が多いと思います。

マンション駐車場が少なければ、店舗駐車場や路上駐車が増えてきます。A棟・B棟合わせて14台と条例規定の最低限の数と伺っておりますが、もう少し北摂地域に合わせた台数の確保をお願いできないでしょうか。

回答をお願いいたします。

### 4. 共同住宅B棟の圧迫感につて

共同住宅B棟は既存の循環器病院の建物よりも3mほど近くなると聞いています。マンションが予定の位置に建てば、戸建住宅はマンション住民からベランダの洗濯物や部屋の中も丸見えになってしまいます。また、ルーフバルコニーになればバーベキューや飲み会などを開催されるかもしれません。

上述の観点より四点の回答をお願いします。

- ① プライバシーを守るためマンション位置を戸建住宅から遠ざけてほしい
- ② 街路樹で目隠ししてほしい（その場合、落花や落果がないもの）
- ③ 日陰図の提出（再意見書の提出締め切り前に）
- ④ ルーフバルコニーをベランダに変更

### 5. 119号線への出にくさ

11番地の公道から119号線へ出るには、信号が無いので時間帯や曜日によってかなり時間がかかります。そこに、B棟駐車場の400台と店舗への入退場の車が加われば、119号線へ出る事はもう不可能でしょう。車の流れを信号がある交差点へ誘導する必要があります。

しかしながら、現住民の車に加えマンション664戸と戸建住宅49戸さらに店舗駐車場210台もの車をたった一つの信号でさばき切れるのでしょうか。警察より、これ以上の信号機の増設は不可能だと伺っております。

上述の観点より三点の回答をお願いします。

- ① B棟駐車場の出入りを山側へ移動し、信号のある交差点をメインで使ってもらう
- ② モンテベルデ前の店舗出入口の閉鎖
- ③ マンションの規模(戸数)の縮小

## 6. 立体駐車場について

B棟駐車場の立体駐車場はなぜ戸建住宅側に造られるのでしょうか。  
11番地住民への配慮にかけています。

また、事業主代理のヘイセイエステートの言う通り車を持つ人が少ないのならば、マンション住民が駐車出来る台数を少なくすれば立体駐車場はなくすことができます。

上述の観点より三点の回答をお願いします。

- ① 既存の戸建住宅側では無く、誰も住んでいない山側への移動
- ② 移動出来ない場合は、立体駐車場の住民への影響を試算  
(可動音・アラーム音・ライトなど)
- ③ そもそも立体駐車場をつくらない

## 7. 事業主代理について

事業主である日本エスコンと吹田市は、条例では認められていないにも関わらず事業主代理を立てるほど、事業主代理の(株)ヘイセイ・エステート大阪本社に絶大な信頼を寄せていらっしゃるようですね。

しかしながら、設計図の事を聞いても解体の事を聞いても何も知らず答えられません。

何を聞いても「事業主に確認して回答する」と言うばかり、しかもその回答すら秋になるとの事でした。

まるで時間稼ぎをしているかのようにしか見えません。それとも、こちらの不満や要望があえて伝わらないように防波堤として雇っていらっしゃるのでしょうか。

また、5丁目住民に配られた資料に添付されていた「意見書・再意見書」のフォーマットは平成30年以前の古いものでした。ただだらと惰性で仕事をしている感が否めず、怠慢ではないでしょうか。

上述の事から①、②を強く要望いたします。

- ① 代理を通してではなく、事業主と11番地住民の直接の意見交換の場
- ② 設計や道路の配置について、IAO竹田設計からの説明の場

※今回の循環器跡地の開発は、11番地住民の暮らしを無視した利益重視の開発にしか思えません。特にB棟駐車場出入り口に関しては人命を軽視した危険な設計です。

しかし、事業主代理に聞いても答えられなかった事業主や設計者の意向を聞くことにより、こちらも譲歩出来る事があるかもしれません。

最後に、貴社は経営方針に「地域の活性化」や「地域の安全な暮らし」を掲げられております。どうか、地域住民への配慮をお願いいたします。

以上

# (仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

## 見解書

### No.7 見解書

#### 1. 共同住宅B駐車場への道が11番地公道の一本のみについて

①②吹田市道藤白台1号線に対する安全対策としましては、歩車分離の観点から敷地内に歩道(3m)を設置する計画としています。また、今後、交通処理検討等を実施し、周辺の歩行者経路等に配慮した車両動線及び施設配置計画を検討してまいります。共同住宅B棟の車両出入口につきまして吹田市道藤白台1号線は吹田市道であり、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。

③大阪府道119号線(千里けやき通り)への車両出入りですが、397台が同時に通行する事はないかと思えます。大きな渋滞を起こさないよう考慮し安全対策については調査検証を行い関係行政各課と協議し進めます。ご理解賜りますようお願い申し上げます。

#### 2. 共同住宅B駐車場入り口の場所について

①共同住宅B棟の車両出入口ゲートの仕様につきましては、渋滞を起こさないよう考慮し決定いたします。

②ごみ置場の配置につきましては、吹田市関係各課と協議を行い、適切な位置に設置いたします。ご理解賜りますようお願い申し上げます。

③大阪府道119号線(千里けやき通り)への車両出入りですが、397台が同時に通行する事はないかと思えます。大きな渋滞を起こさないよう考慮し安全対策については調査検証を行い関係行政各課と協議し進めます。ご理解賜りますようお願い申し上げます。

④吹田市道藤白台1号線に対する安全対策としましては、歩車分離の観点から敷地内に歩道(3m)を設置する計画としています。また、今後、交通処理検討等を実施し、周辺の歩行者経路等に配慮した車両動線及び施設配置計画を検討してまいります。共同住宅B棟の車両出入口につきまして吹田市道藤白台1号線は吹田市道であり、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。

⑤共同住宅B棟の車両出入口ゲートの仕様につきましては、静音性や大きな渋滞を起こさないよう考慮し決定いたします。

⑥令和2年6月27日説明会にて説明させて頂き、詳細につきましては検証を行い中高層協議に伴う説明時に説明させて頂きます。

#### 3. 来客用駐車場の少なさについて

来客者用駐車場の台数は決定しておりませんが条例規定台数は確保致します。尚、条例規定では戸数50戸につき1台の来客駐車スペースが必要となり駐車台数に

含む事が可能です。共同住宅A 来客駐車台数6台、共同住宅B 来客駐車台数8台の設置台数を駐車場台数に含んでおります。

#### 4. 共同住宅B棟の圧迫感について

- ①プライバシー対策につきましては、精査検討し中高層協議に伴う説明時に説明させていただきます。建物配置につきましては既存建物とほぼ同じ位置で既存建物高さより若干低く計画致しております。
- ②プライバシー対策につきましては、精査検討し中高層協議に伴う説明時に説明させていただきます。
- ③日影の影響につきましては、令和2年6月27日説明会にて説明させて頂き、詳細につきましては検証を行い中高層協議に伴う説明時に説明させていただきます。
- ④ルーフバルコニー手すりの仕様については精査検討し中高層協議に伴う説明時に説明させていただきます。

#### 5. 119号線への出にくさ

- ①吹田市道藤白台1号線に対する安全対策と致しましては、歩車分離の観点から敷地内に歩道(3m)を設置致しております。共同住宅Bの車両出入口につきまして吹田市道藤白台1号線は吹田市道であり、大きな渋滞を起こさないよう考慮致しますが、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。戸数縮小については当事業の根幹に関わる事ですので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。
- ②店舗の車両出入口につきましては当事業の根幹に関わる事ですので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。
- ③当事業の根幹に関わる事ですので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

#### 6. 立体駐車場について

- ①機械式駐車場の配置につきましては、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。
- ②仕様につきましては、静音性を考慮し決定いたします。
- ③当事業の根幹に関わる事ですので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

#### 7. 事業主代理について

- ①ご近隣の皆様の窓口、ご説明については引き続きヘイセイエステート大阪本社に委任しておりますが、皆様のご意見、ご要望並びに回答については事業プロジェクトチームにて精査検討致しております。
- ②令和2年6月27日説明会にて説明させて頂きました。

貴重なご意見誠にありがとうございました。

意見書・再意見書

2020年5月24日

吹田市長宛

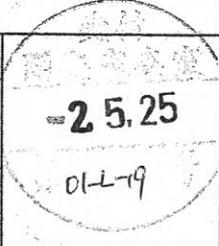
住 所

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	(仮称) 吹田市藤白台5丁目計画		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 藤白台五丁目125番23 (地番)		
予 定 建 築 物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ( <small>商業施設・官公庁等用地・その他</small> )		
意 見 の 内 容	別に記し提出 (WORD形式7ページ)		
※受付年月日	R2 年3月6日	※受付番号	第 01-L-19 号
※備 考			※受付印 

- 注
- ※印のある欄は、記入しないでください。
  - のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
  - 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。
  - この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

2020年5月24日

## 意見書

吹田市長様

開発事業：(仮称)吹田市藤白台5丁目計画

「吹田市開発事業の手續等に関する条例」は以下の内容を達成するために制定されていると理解する

- ・国民（吹田市藤白台5丁目住民）として、人権が守らなければならない
- ・全ての人が良好な都市環境をつくり将来にわたり保全する
- ・つくられる都市環境は公共の福祉が優先されなければならない

その具体的要項として、条例では以下のことを事業主に要求している

- ・良好な近隣関係や生活環境の保持を実現する
- ・関係住民の意見が事業計画に反映される
- ・周辺環境に調和する
- ・関係住民の思いや意見を真摯に受け止め、事業者・関係住民の双方が良好な関係を築き、

お互いが納得できるよう誠意を持って対応する

現状の計画では条例が求める上記項目が達成されているとは到底思えず、関係住民として受け入れることは不可能である

以下、それについて記すので改善頂きたい

●開発敷地外の現存市道を大型共同住宅への唯一の導線としていることについて

この度の開発計画は 65,000 m<sup>2</sup>を超える莫大な土地において行われるもので、共同住宅 664 戸、戸建住宅 49 戸、老人ホーム 87 室、商業施設 8 棟という超大型の開発事業であり、1 つの町をつくる構想である。その際、導線の確保は最重要課題の 1 つであると考えが、現状計画では開発地に居住する 713 戸のうち半数以上の 397 戸もの住民の出入りを開発敷地外の現存市道に集中させ、現 5 丁目住民に負担と危険を押し付ける形となっており、関係住民の安全で快適な生活が完全に侵されることとなっている。これは開発者側の非常に自分本位で乱暴かつ無責任な計画であり、**良好な都市環境の確保及び公共の福祉が優先されているとは到底思えない**。現 5 丁目住民は生活の基本として現存市道を唯一の公共道路とし利用している。また、現存市道を通り府道 119 号線に出ていく以外に道路の選択肢がない。加えて、各住宅の前には歩道がなく、現 5 丁目住民には小さな子供や年配の方が多いため、何百台もの自家用車やバイク、自転車、共同住宅へ出入りする郵便や宅配など、交通量が極めて多くなる状況は住民の安全を確保できないため許容できない。今回の

開発面積から常識的に考えて、まず、第一に開発敷地内に安全な道路を整備することが必須であると考え、計画では戸建の戸数を優先し、また、戸建販売への影響を避けるため、現 5 丁目住民の生活道路である市道に交通量及びそれに伴う危険を押し付けていると思われる。これは**公共の福祉に大きく反しているため**、改善し、各共同住宅からスムーズに府道へ出る道路を開発敷地内に整備するよう求める。

なお、問題の場所に門が設置されてはいるが、国立循環器病研究センターが稼働していた当初から長きにわたり使用されておらず、関係者や利用者の出入りは一切ありませんでした。その事実を根拠として現 5 丁目住民はそれを出入口として一切認識しておりません。

#### ●商業施設への出入りについて

現 5 丁目住民として、開発地に商業施設を求める声はないが、地域にあって有意義なものであれば拒否はしない。しかし、計画の商業施設の導線については到底受け入れられない。

前述した通り、現存の市道は現 5 丁目住民唯一の生活道路である。それを利用した商業施設への導線を置かれることは関係住民の生活環境を悪化させること必至であり、これは**良**

**好な都市環境とは言えない**。商業施設を誘致するのであれば、府道から商業施設へスム

ーズに出入りできる道路を別に整備するべきで、府道から住宅へ出入りする道と商業施設利用者が通る道は完全に別にする必要がある。府道から直接商業施設に入る導線を整備し、

現 5 丁目住民が商業施設利用者からの影響を受けない形で府道と住居への移動ができるよ

う改善を求める。

●府道 119 号の交通量の問題

上記の 2 つの改善を行ったうえで、現状渋滞が頻発する府道 119 号について、共同住宅 664 戸、戸建住宅 49 戸、老人ホーム 87 室、商業施設 8 棟という超大型の開発事業を行うにあたり、信号機の設置や信号機間の連携など、渋滞緩和の対策をしっかりと立ててもらわなければこの事業計画は受け入れられない。

◆上記意見書内容は事業主に訴えるところではありますが、吹田市が制定する「吹田市開発事業の手續等に関する条例」について、条例そのものが「絵に描いた餅」になっています。

市民の不利益とならないため、また、吹田市の発展のため、この条例があるものと理解しておりますが、結果として事業主が

- ・「良好な近隣関係や生活環境の保持を実現」していなくとも、
- ・「関係住民の生活環境の保持を実現」していなくとも、
- ・「関係住民の意見が事業計画に反映」されていなくとも、
- ・「周辺環境に調和」していなくとも、
- ・「関係住民の思いや意見を真摯に受け止め、事業者・関係住民の双方が良好な関係を築き、お互いが納得できるよう誠意を持って対応」していなくとも、

法律さえ犯していなければ事業主の思いのまま計画が進められる形になっています。

市民のために良い条例があっても、関係住民が置いてきぼりになっているのが現状で、事業主は定められた形式を守っているパフォーマンスだけ行えばよいことになっています。

一番大切な関係住民の理解など得なくとも、関係住民が危険に曝されようとも、関係住民と事業主の間に立って判断する機関がなければ、開発事業に素人な住民は蚊帳の外で、住民の意見は蔑ろにされています。

例えば実際、この度の解体工事の説明会が開かれましたが、作業に関して事業主から吹田市には説明会で話された内容とは異なる虚偽の報告書（議事録）が提出されていました。私たち住民はその報告内容も市に対し自分たちで開示を求めていかなければ確認することもできません。議事録が虚偽の内容になっていること自体異常なのですが、事業主側はそれも慣れたものなのではないでしょうか。議事録に何を記そうが、関係住民に事実確認をとる必要もないため、自分たちの都合の良い内容を記せばよいと考えている状態です。吹田市に提出されている事業開発説明の報告（議事録）も確認しましたが、その場で話された内容の一部しか記載されておらず、その場での事業主側の回答に関しても、後から事業主側の都合の良い言葉に書き換えられています。

また、この意見書の前である「開発事業の説明」は新型コロナウイルスの混乱の最中に実施されたことになっています。緊急事態宣言が出され、特に大阪府は特別警戒地域となっており、休校措置やテレワークを実施し、外出自粛が強く求められ、人と人との接触を避ける

よう行政が強く訴えている中、事業主は強引に計画を進めることを優先し、極めて短期間で各家庭を訪問するという暴挙に出ています。開発事業の説明は関係住民に丁寧に行うことが求められていますが、事業主からは全くそのような意思を感じ取れませんでした。それどころか新型コロナウイルスの混乱に乗じて、早急に事を終わらせてしまいたいという乱暴な思いが伝わってきました。加えて説明者は事業主ではなく代理人であったため、関係住民は丁寧かつ十分な説明は受けておりません。条例では「説明は事業主が行うこと」となっていると認識していますが、代理人の乱暴な説明で、かつ、緊急事態宣言が出ている最中で、なぜ吹田市はこの事業主側のやり方を正式な説明会が行われたと認識されたのでしょうか。関係住民にとって極めて重要なこの度の開発事業の説明を強引に行おうとする乱暴な事業主に対応するため、関係住民が急遽苦肉の策で提案した青空の下での話し合い(4月26日)が、「説明会」と認定されていることに憤りを感じずにはいられません。

事業主はプロです。専門的知識もあれば、仕事上の経験もあり、自分たちにとって優位に事を進めることに長けています。対して、関係住民は素人集団です。事業主が「実施しました」という報告を挙げ、それを吹田市が承認するだけの現在の形式では関係住民の生活が脅かされる状況を吹田市は知ることすらできません。

事業主一方からの報告を受け、それが事実でなくとも受理されてしまう形態では、条例の意味があるのでしょうか。

このやり方が公共の福祉を優先する結果につながるとは到底思えません。

吹田市が組織として現実的に公共の福祉が優先されているかを判断する形態が必要です。

条例があり、吹田市が事業主に要求を示していますが、それが本質的に達成されているか判断を下す機関がなければ、条例自体存在意味がありません。

吹田市にとって、公共の福祉が優先された良好な都市環境を形成していくには、その目的が達成されているかを判断する役目を、吹田市がもっと積極的に行わなければならないと考えます。

その点、市民の代表である吹田市長を筆頭に吹田市がもっと市民の立場に立って考え行動して頂くことを強く望みます。

「吹田市開発事業の手続等に関する条例」が結果的に関係住民を無視した事業主のための条例になっており、また、吹田市が事業主からだけの報告を受け、事業主の報告を鵜呑みにして事が進んでいる状況が、関係住民の安心で安全な生活を奪っていく結果となっています。

「吹田市開発事業の手続等に関する条例」が、吹田市が関係住民を放置し事業主に太鼓判を押しているだけの条例となっており、公共の福祉が優先されず、事業主の計画が優先される形になっている事実をしっかりと理解し、改善してもらいたいと心から願います。

# (仮称) 吹田市藤白台5丁目計画

## 見解書

### No.8 見解書

吹田市条例に基づき計画致しております。

●開発敷地外の現存市道を大型共同住宅への唯一の導線としていることについて  
吹田市道藤白台1号線に対する安全対策としましては、歩車分離の観点から敷地内に歩道(3m)を設置する計画としています。また、今後、交通処理検討等を実施し、周辺の歩行者経路等に配慮した車両動線及び施設配置計画を検討してまいります。共同住宅B棟の車両出入口につきまして吹田市道藤白台1号線は吹田市道であり、当事業の根幹に関わる事ですのでご理解賜りますようお願い申し上げます。

●商業施設への出入りについて  
店舗の車両出入口につきましては当事業の根幹に関わる事ですので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

●府道119号の交通量の問題  
大阪府道119号線(千里けやき通り)への車両出入りですが、397台が同時に通行する事はないかと思えます。大きな渋滞を起こさないよう考慮し安全対策については調査検証を行い関係行政各課と協議し進めます。ご理解賜りますようお願い申し上げます。

◆吹田市の「大規模開発事業構想手続き」に関しましては説明会等となっており説明会以外の戸別説明でも可能となっております。ご近隣の皆様の窓口、ご説明については引き続きヘイセイエステート大阪本社に委任しておりますが、皆様のご意見、ご要望並びに回答については事業プロジェクトチームにて精査検討致しております。

貴重なご意見誠にありがとうございました。