

意見書・再意見書

2019年7月11日

吹田市長宛

住所

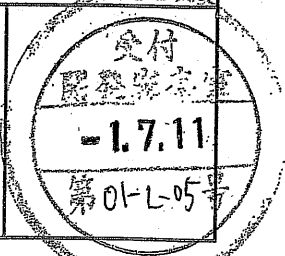
氏名

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	サンメゾン緑地公園アベニュー（第2期）		
事業区域の位置	吹田市千里山竹園		
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>説明会においての説明内容が抽象的で具体性がないこと、周辺住民からの意見に対して十分な回答があったとは言えないこと、そして以下の3点から、マンション建築には断固反対である。</p> <p>1. セキュリティについて 建設予定の生活道路と各家屋との距離が非常に近く、現状のままであれば人通りも現在よりも多くなることから、セキュリティ上問題が必ず出てくると考えられる。6月末の説明会では、この点についての回答が曖昧であり、十分なセキュリティ対策は出ていない。現状の計画では、自宅と道路の距離が近く、道路側から簡単に自宅の裏に侵入できてしまう。フェンスの設置や植樹などの設置ができないとのことから近隣住民の安全・安心できる環境が守られていないなかでの建築であるといわざるを得ない。市としてもこの点についてどのように考えているのか、回答してほしい。現在の計画では、あまりにも対策不十分としかいえない。</p> <p>2. ゴミ置き場の設置位置について 現在の設置位置は、自宅裏に設置されており、防臭対策などが十分にされていたとしてもゴキブリや（ドアが密閉されていても）カラスなどが今の現状よりも増えることは想定される。集合住宅としてのゴミ收拾が道路に面しているという利便性だけを理由にされているが、自宅裏に集合住宅のゴミ置き場がある状況は、十分な配慮がされているとはいえない。</p> <p>3. 排気ガス・騒音および工事中の対応について 上記の同様、生活道路の設置から車の通行が増え、排気ガス・騒音などの問題が生じる。更に、現在の建設計画からすると駐車場の出入口が家の裏に来るため、現状より環境が悪くなることは間違いない。防塵・防音対策については説明を受けてはいるが、具体的な工事が始まらないと、どれほどの影響が出るかは分からない部分もある。工事中で特に問題になるのは、家屋の破損・汚れだけでなく、洗濯物を干すことができない点や騒音により小さい赤ちゃんなどが十分に睡眠が取れなくなる点などである。想定される状況の説明と補償面の十分な提示がされていない上、『検討します』『対策します』という回答のみで、具体的な回答が一切ない。また、工期中における事故等も起きてから対応しますと言うが、具体的にどのような対応をする</p>		
	※受付年月日	2019年6月17日	※受付番号
※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。

にセキュリティについて(補足)

自宅含め、近隣の戸建と新設される道路との高さおよび距離<sup>(従)</sup>について、安全面の確保ができていない。特に、以下の点で、安全面についての対策が十分でないといえる。

- ① 6mの車幅かつ往来ありの道路であることから、交通量が増えていく中で、スピードを出す車がコーナーで曲がりきれずに戸建に突込むケースが考えられる。それに対して、十分な安全対策をする旨が提示されていない。
- ② 道路との接する部分が、1m内(50cm~1m)程度で<sup>(危険がある)</sup>自家用車以外の車も往来することが増えるだけでなく、停車するトラックなどが、増えることも考えられる。横転してくることが万が一あれば、誰が補償するのか。人的被害は、補償とうこうではな<sup>(命)</sup>命の危険も出てくることもあり得ることを想定して、安全対策しているとはいえない。

これ以外に、もう1点懸念されることは、駐禁車が出てくる点である。工期のマシヨン付近には毎日、駐車があり、工期ができれば、同様のことが考えられる。説明の際に、想定されることを対策もできていないどころか、問題点が沢山出てくることは予想される。

事業主：株式会社大伍総合開発

## 「緑地公園Ⅱ P J」に関する意見書1 に関する見解書

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、「緑地公園Ⅱ P J」に関する意見書につきまして、下記のとおり見解を述べさせていただきますので、ご高覧賜りますようお願い申し上げます。

敬具

### 1. セキュリティについて

新設道路の隣接各住戸にお住まいの方と個別に打合せの上、セキュリティ対策を相談させて頂きたいと考えております。なお、市の回答については、差し控えさせていただきます。また、安全対策に関しましては、既存住宅側に市の安全基準に基づいたガードレールを設置する予定です。

駐車車両の対応策については、警察等の行政機関と協議して参ります。

### 2. ゴミ置き場の設置位置について

現在設置予定のゴミ置き場より最も近い隣接住戸の境界までは、約 15m程度距離が離れております。また、ゴミ置き場自体は、密封性の高い設備・仕様を採用し、ゴミ収集後は、管理人による清掃を実施していく予定ですので、ご理解賜りまようお願い申し上げます。

### 3. 排気ガス・騒音および工事中の対応について

現在の静寂な竹林から道路へ変わることによる環境変化については、隣接住民の皆様にご心配をお掛けする点についてまずはお詫び申し上げます。

新設道路の通行車両については、周辺環境の状況を考慮しても、不特定多数の車両が通過するとは考えにくく、新設マンションの住民及び東側老人施設関係者等のごく限られた車両のみの通行になると想定しております。

工事業者が現在未定の為、具体的な近隣様への防塵・防音対策等は改めてお伝えすることになりますが、工事に伴う金銭的な補償は致しかねますので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

意見書・再意見書

令和元年 7月12日

吹田市長 殿

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	緑地公園Ⅱ PJ		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市千里山竹園1丁目383番 他22筆、里道		
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	別添のとおり。		
※受付年月日	R1年6月17日	※受付番号	第 号 01-L-05
※備 考			※受付印 -1.7.12 01-L-05

- 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。

私は、平成 29 年から大伍総合開発と、本計画と同様の計画について、吹田市スマイル条例に基づき、意見書手続きや話し合いを重ねました。ところが、同社からの連絡が突然無くなり、結局 1 年以上もその計画がどうなるかの説明はありませんでした。この事を相談した吹田市開発審査室からは、「きちんとした対応するように指導します。」と返事があったにも関わらず、このような対応でした。今回、突然、前回同様の計画を再度開始する連絡があり、同社に対して強い不信感があります。

住民説明会でも、大伍総合開発に「不誠実な対応は問題では無いか。」と指摘させて頂きましたが、「連絡した家もあるが、連絡しなかった家もある。」との返答で、反省も無いようで非常に残念でした。その場で確認した 3 軒全て（我が家含む）、この連絡はいただいております。これは、吹田市スマイル条例 29 条第 1 項、「開発業者は、開発事業を廃止しようとする場合、大規模開発事業に当たっては、適切な方法により関係住民に周知しなければならない。」に違反しており、吹田市内での大規模事業実施者として不適格事業者ではないかと考えます。

以上の条例違反とも思われる事実があり、吹田市内で大規模開発事業を実施して良いのか、吹田市の見解を確認して、ご回答願います。

前回の開発構想時、私が提出した意見書及び再意見書に対して、「周辺にお住まいの皆様のご住宅環境に配慮した計画になるよう努めて参ります。」との返答がありました。一方、今回の共同事業主であるタカラレーベン設計担当者からは、「前回の関係住民の意見書等について、聞いていない。」と住民説明会で伺い、今回の設計は、前回の意見書を全く考慮していない内容でした。「配慮した計画になるよう努める」との回答及びスマイル条例の基本理念に鑑みて、今回の共同事業主であるタカラレーベンに、前回及び今回の住民意見書を共有して、事業を実施して下さい。

建設予定マンションへのアクセス道路は、既存の道路の利用で可能であり、道路建設は中止して下さい。道路を建設するのであれば、既住民の環境への配慮をお願いします。

道路は、我が家にぴったり沿うように計画され、道路からリビングや風呂場が丸見えになり、簡単に道路から庭に侵入出来る等、プライバシーが損なわれ、防犯面からも心配があります。更に、6メートルの道路では、スピードが出て、飛泥や跳石による怪我に加え、車が、上側の道から下側にある我が家の庭やリビングに飛び込む可能性もあり安心して生活出来なくなります。

道路は、現状の里道より路面が高くなるようにして下さい。更に、路面は、出来るだけ低く、道路と家の間に一定幅の生け垣等の緩衝帯を設ける等、住民の安全・防犯・プライバシーへの配慮を要望します。長い検討期間があったので、抽象的な回答では無く、具体的な対応案をご回答願います。

事業主：株式会社大伍総合開発

## 「緑地公園Ⅱ P J」に関する意見書2に関する見解書

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。  
さて、「緑地公園Ⅱ P J」に関する意見書2につきまして、下記のとおり見解を述べさせていただきますので、ご高覧賜りますようお願い申し上げます。

敬具

### 1. 弊社の近隣対応に関する吹田市の見解について

前回の計画の中断におきまして近隣住民様への周知がされていなかった点に関して深くお詫び申し上げます。なお、本件に関する市の見解については、本書の趣旨と異なりますので、回答を控えさせて頂くことをご理解願います。

### 2. 意見書の共有について

前回の意見書・再意見書、今回の意見書等については、共同事業主を含め、設計各担当者と情報を共有して参ります。

### 3. 新設道路建設について

新設道路建設の中止は事業の根幹に関わることであり、道路建設の中止はご容赦願います。新設道路の高さにつきましても、現状の里道より高くない設計を行うためには、予定しておりますマンションプランとの整合性、事業採算を無視した内容でないと成立致しません。現在予定しておりますマンション計画のなかで、最大限下げられる道路の高さとする予定です。なお、新設道路と家屋の間への緩衝帯の設置については、説明会でもご説明させて頂いたとおり、市の現行の基準に基づき設置ができないことをご理解願います。また、プライバシー等の配慮については、隣接各住戸にお住まいの方と住民様の宅地内へフェンス・植栽の設置等を前提に個別に相談させて頂きたいと考えております。

意見書・再意見書

2019年7月12日

吹田市長宛

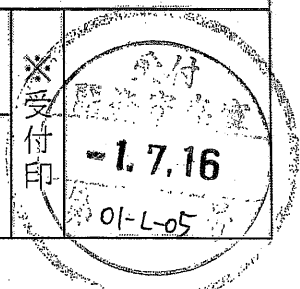
住所

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	緑地公園II PJ		
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>・前回2017年に同様の場所に計画があり、その際も意見書・再意見書を提出しているがその際記載した内容で検討となった内容が今回全く生かされていない理由を、それぞれ意見書の意見別に聞かせてほしい。</p> <p>・説明会では新たに設計した内容は前回分の意見は設計者等にも“一切”連絡していないと言っていたが、なぜ新たな設計を行う時間があったのに住民の意見を無視し、検討せずに今回の内容にしたのか教えてほしい。何のために意見書があるのかをどう理解しているか教えてほしい。</p> <p>・説明会でも言っていたが、“吹田市の条例上、敷地6%にあたる公園”を作る必要があり作るが、事業者自身が“あまりこの位置では利用されないと思う”と言っているような、利用しづらい位置に公園を作る理由を教えてください。説明会でも言ったがマンション入り口の方に作り、家との距離を離すようにした方が、マンションに住む人にとっても、我々にとってもいいと思いませんか？</p> <p>・説明会でも言ったが道路の高さを下げてほしい。前は事業者が「無理」と言っていたが、説明会では業者側が「できないこともない」と言っていた。なぜ前回嘘をついたのか理由も教えてほしい。</p> <p>・説明会でも言ったが前回の案比べ、窓が家の方を向いているが、それが前回に比べプライバシーの保護がなされていないとしか考えられないが、前は「駐車場があることでプライバシーを保護する」と言っていたのになぜ替えたのか？今回の方がプライバシーが保護される理由があるのでしょうか、その理由を説明してほしい。</p> <p>・そもそも1期の売れ行きがよくなく、それが理由で前回の2期の計画が無くなったと言っており、しかも近くに立地条件のいい他のマンションが建築中であるのに、この場所に作らなければいけないほどニーズがあるのか、勝ち目があるのか？教えてほしい。正直環境破壊と資源の無駄にしか感じられない。</p>		
※受付年月日	R1 年6月17日	※受付番号	第 01-L-05 号
※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。

事業主：株式会社大伍総合開発

## 「緑地公園Ⅱ P J」に関する意見書3に関する見解書

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、「緑地公園Ⅱ P J」に関する意見書3につきまして、下記のとおり見解を述べさせていただきますので、ご高覧賜りますようお願い申し上げます。

敬具

### 1. 今回の設計及び意見書について

前回の計画も同様ですが、今回の計画についても民間企業が行う事業であるため、事業採算ベースに乗せる必要があります。近隣住民の意見を無視したつもりは毛頭ございませんが、前回の意見書を反映させた計画では、事業が成り立たない事をご理解願います。

意見書については、近隣住民の意見を広く聞き、その意見を計画に可能な限り反映させるものと理解しております。

### 2. 公園の位置について

前回の設計においては、公園予定地の土地の高低差により事業敷地の6%の面積の確保が困難となった為、比較的平地の多い今回の位置へ配置を変更致しました。

ご提案のとおり、マンションの西側に公園を配置できれば、マンション住民の使い勝手も良く、西側住戸の方にとっても喜んで頂けるとはおもいますが、土地所有者様からお譲り頂く敷地の対象は道路予定地のみとなっております。

### 3. 道路の高さについて

説明会において設計担当者が道路の高さを下げられるか否かの質問に対して「できないこともない」と申してあげたのは、予定しておりますマンションプランとの整合性、事業採算を無視することが前提となっております。私どもが前回までの打合せで道路の高さが下げられないと申し上げたのは、事業の根幹に関わる事の為、下げられない旨の回答をさせて頂きました。

### 4. プライバシーの保護について

前回のプランにおいて建物が真北を向くプランの為、西側敷地に余裕があり、機械式



駐車場を設置することで、西側の戸建のプライバシーにも配慮したプランになっておりました。今回のプランについては建物を若干、西側に傾けた設計の為、西側敷地に機械式駐車場を設置できず、東側に機械式駐車場を設置致しました。プライバシー対策については、建物西側部分に植栽等を配置する予定にしておりますのでご理解願います。

#### 5. マンションの市場性について

I期のマンションについては、販売当初苦戦していたものの、おかげさまで現在は全戸完売致しました。近年、北大阪急行沿線なかでも緑地公園駅周辺の人気は高く、十分に勝算はあると認識しております。

意見書 再意見書

2019年7月12日

吹田市長宛 様

住所

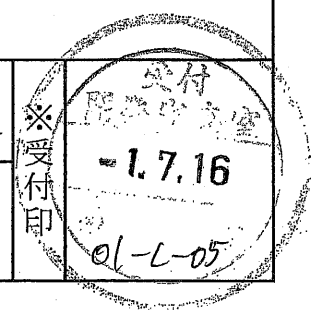
氏名

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 緑地公園ⅡPJ		
事業区域の位置	吹田市 千里山47区 1丁目		
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	別紙記載		
※受付年月日	A1年6月7日	※受付番号	第 号 01-L-05
※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。

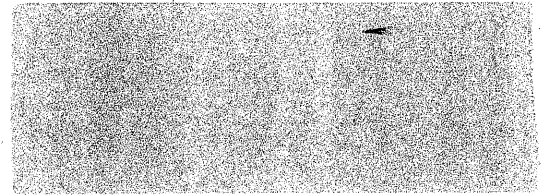
＊自宅の向かいの道路管理の件

自宅及び、近隣住宅の南側3メートルの高さの道路が出来る、との事。道路から見下ろされる形になるため、植栽などの目隠し対策、路上駐車などがな  
いよう管理をお願いしたい。

＊公園利用、抜け道利用による階段での往来時のプライバシーの保護、路駐  
自転車などがないう管理をお願いしたい。

もともと人の往来が少ない場所が住宅購入の理由でもあったため、夜間など  
見知らぬ人の往来は不安です。防犯カメラなどの対策も考えて欲しい。

＊高台の公園になるためフェンス、植栽での目隠し、またボール遊びの制限  
など考えて頂きたい。



事業主：株式会社大伍総合開発

## 「緑地公園Ⅱ P J」に関する意見書4に関する見解書

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、「緑地公園Ⅱ P J」に関する意見書4につきまして、下記のとおり見解を述べさせていただきますので、ご高覧賜りますようお願い申し上げます。

敬具

### 1. 新設道路について

新設道路内の植栽等の設置については、市の現行の基準に基づき設置ができないことをご理解願います。それに替わる対応策については、隣接各住戸にお住まいの方と住民様の宅地内へのプライバシー対策を前提に相談させて頂きたいと考えております。

### 2. 公園横の階段の設置について

階段の仕様については、防犯カメラの設置も含め、今後、市と協議して参りますので、後日改めて、階段隣接住戸の方へお伝えさせていただきます。

### 3. 公園について

公園の仕様（フェンス・植栽の位置・ベンチの配置等）については、利用方法（ボール遊び等）も含め、今後、市と協議して参りますので、後日改めて、公園隣接住戸の方へお伝えさせていただきます。

様式第8号

意見書・再意見書

吹田市長宛

2019年7月16日

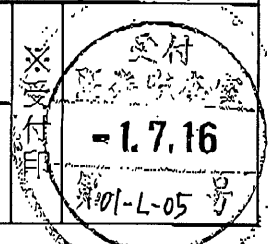
住所

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 とおり 見解書に対する再意見書 を提出します。

開発事業の名称	緑地公園Ⅱ PJ		
事業区域の位置	吹田市千里山竹園1丁目38番他山筆、里道		
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>付帯する公園及び公園からの歩道、階段から住居へのプライバシー（視線など）に対する配慮を求めます。</p> <p>また公園の利用時間の制限（9時～12時など）及びボール利用の禁止もしくは制限等に対する配慮（木の設置など）を求めます。加えて、花火や火気の使用禁止も求めます。</p> <p>居住地前への自転車等の放置及び階段から公園内からの居住者へのプライバシー対策として階段を11時5分にはしごで設置するなどの配慮を求めます。</p> <p>現状の設置案には到底受け入れられないため、強く抗議があります。</p>		
※受付年月日	R1 年6月17日	※受付番号	第01-L-05号
※備考	<div style="text-align: right;">  </div>		

- 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。

7/16まで

事業主：株式会社大伍総合開発

「緑地公園Ⅱ PJ」に関する意見書5に関する見解書

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、「緑地公園Ⅱ PJ」に関する意見書5につきまして、下記のとおり見解を述べさせていただきますので、ご高覧賜りますようお願い申し上げます。

敬具

1. 公園の利用方法及び階段の仕様について

公園の利用方法（ボール遊び・花火等）については、今後、市と協議して参りますので、後日改めて、階段隣接住戸の方へお伝えさせていただきます。また、階段の仕様につきましても今後、市と協議して参りますので、後日改めて、公園隣接住戸の方へお伝えさせていただきます。