

意見書・再意見書

吹田市長宛

2019年7月26日

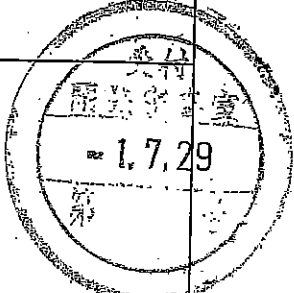
住所

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 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	<p>説明会でも伝えましたが道路の高さを下げる(隣接している住宅の床下程度の高さまで)または、道路と住宅の距離を十分に取り、ガードレールを2重に設置する等し、ガードレール間は進入禁止にする等の安全面での十分な対策を求めます。 上記の対策を実施した上で、住宅に面している箇所の道路には減速ロードハンプ等を2、3メートル間隔で設置するなどし、道路をそもそもスピードが出せないような仕様にする事も求めます。</p> <p>現状の道路の仕様(道路の高さが窓を設置している高さと同程度の高さ又はそれ以上の高さでの建設)ですと、ガードレール設置する程度では、跳泥、跳石を防ぐことはできず、道路に面している側の窓を利用することは安全面を考えると一切使用できなくなります。また車がガードレールを突き破って道路下にある住宅に飛び込んでくる可能性が非常に高く危険であることは容易に想像できますが、この点に対する具体的な対策案を示してください。</p> <p>「市の安全基準に基づいたガードレールを設置する」というようなテンプレート的な回答ではなく、個別具体的な案をご回答ください。</p> <p>また意見書に対する回答で現状の里道よりも高くない設計を行うためには、予定しているマンションプランとの整合性せず、成立しないとの回答がありましたが、現状のプランは1年以上前のプランから大幅に変更されていることから、整合するようなマンションプランへと再度計画を練り直す必要が <i>必要では無いのでは無いでしょうか</i>。</p> <p>また事業採算を無視した内容でないと成立しないとの回答がありましたが、近隣住人の安全性や命を危険に晒した上で十分な安全対策もできないようでは事業として成り立たないのではないのでしょうか。 このあたりの見解もお聞かせください。</p>		
※受付年月日	R1年6月17日	※受付番号	第 号 01-L-05
		※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。

事業主：株式会社大伍総合開発

「緑地公園Ⅱ PJ」に関する再意見書1のに関する再見解書

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」に関する再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. 車両のスピードの抑制について

車両のスピードの抑制については、ご意見を頂きました減速ロードハンプの他、道路標示等の減速を促す対応策を警察等の行政機関と協議して参ります。

2. ガードレールについて

ガードレールの設置については、隣接に既存住宅が有る事を踏まえ、突き破られないことを前提としております。詳細な仕様については、今後、市と協議して参ります。

3. プランの見直しについて

抜本的なプランの見直しについては、ご容赦頂きますようお願い申し上げます。また、安全性につきましては、市の指導に基づいて安全対策を行って参ります。

意見書・再意見書

令和元年 7月26日

吹田市長 殿

住所

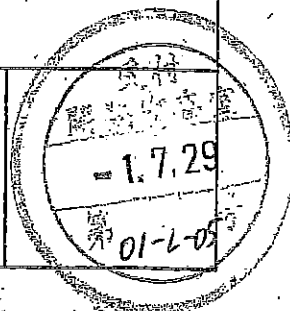
氏名

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 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



- 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。

## 再意見書

## 1. 御社の本事業申請に関する吹田市の見解について

当方の意見書で「大伍総合開発が本事業を前回に中止した際、関係住民へ説明を一方的に止めて、中止する事実は一切行わなかった事は、吹田市開発事業の手續等に関する条例29条第1項に違反しており、大規模事業実施者として不適格者と考えるが、吹田市の見解を伺いたい。」という意見書に対して、「本件に関する市の見解は、本書の趣旨と異なるので、回答を控える。」という回答でしたが、本手続きで吹田市の見解は、必要だと考えています。再度、理由を付して、回答を求めます。

本事業が前回に計画された際は、御社と道路や安全対策についての検討を誠実に重ねて来たにも関わらず、御社は一方的に検討を打ち切りました。関係住民は突然工事が合意無く始まるのではないかと、一年以上も不安な気持ち、御社の理不尽な対応に怒りを感じながら過ごしていました。条例も、そのような事態が発生しないように、大規模事業を中止する場合は、関係住民に説明しなければならない旨を、明確に規定しています。御社は、関連事業において、その条例を遵守・実施しておらず、その状態では、新たな計画を吹田市に提出し、許可を受けることは不相当であり、関係住民として納得出来ません。

同条例に定める道路や緑地、排水、消化活動等の基準は、遵守されない場合は、不適格事業として事業許可が出ません。それは、吹田市でチェックする仕組みがあるからです。一方、事業を中止する場合の住民説明は、吹田市でチェックする仕組みがありません。しかし、本手続きの課程で、吹田市が通常チェック出来ない、条例違反が疑われる事実が明らかになり、住民からも指摘があったので、御社は吹田市にこの事を報告し、吹田市で大規模事業を実施する不適格事業者に該当するか否かの、吹田市の判断を求める責任があるのではないのでしょうか。不適格とされた場合は、本事業の中止を吹田市に申請し、計画を中止する旨を関係住民に周知し、更に前計画時の条例に違反する不誠実な対応を関係住民に説明・謝罪した後、再度、計画申請をやり直す手続きが必要ではないのでしょうか。以上が、本書でこの回答を求める理由です。意見書に対するご回答よろしくお願います。

今回の再回答書でも具体的な回答が無い場合は、本計画の開発許可後、吹田市に「条例違反を疑われる事業者への開発許可は不相当であり、取消しを求める。」行政不服審査請求等を行います。

## 2. 新設道路に関する質問と要望について

新設道路は、最大限下げられる道路の高さとする回答書にありましたが、前回の計画に比して、何cm～何cm路面の高さが低くなったのでしょうか。その計画は、現在の里道から何cm～何cm高くなる予定でしょうか。前回意見書でも記載しましたが、具体的な対応案をご回答願います。また、住民説明会では、「大規模開発事業構想手続きの手引き」に添付すべきと定められている断面図がありませんでしたので、既存住宅と道路高の関係が分かる断面図などの資料を添付して下さい。

また、「緩衝帯を市の現行基準に基づかないため、設置出来ない。」との回答に対しては、道路内に緩衝帯が設置出来ないのであれば、既存の里道を緩衝帯として残すことを要望します。里道の所有者は個人か公共団体かを回答願います。公共財産であれば、里道を緩衝帯として残して下さい。

### 3. 新設道路建設の反対について

これまで、家にぴったりとくっつく道路が、安全、防犯、プライバシーの面から、どれだけ脅威か意見書で記載し、適切な配慮をお願いし、誠実に話し合いも行ってきたつもりですが、今回の回答書でも、住民説明会と同様に具体的な対策の回答が無く、必要最低限の対策が行われる事が確認出来ないため、新設道路の建設は断固反対します。新設道路の計画を中止し、既存道路を利用した計画を検討して下さい。住民説明会で、御社社長は「道路の高さの検討は、事業採算が悪化する事であり、一切行いません。」と回答し、回答書にも類する記載がありましたが、その経費を節減して、既住民に通常の受忍義務を越える我慢を強いるのは、不適当な事業計画ではないでしょうか。

他者の土地での行為に対して一定の受忍義務がある事は理解しますが、本道路の計画は、里道に盛土をして、家の南側の里道を高い壁に見える道路に作り変える計画です。その道路は、家にぴったりとくっつくように設計され、大人の頭より高い道路、2階の高さにある道路で、安全上の問題も心配されます。更に、御社は、その対策を既住民の敷地内に求めています。このような計画は、受忍すべき住民の一般的範囲を逸脱しており、経費削減のため止むを得ないという事業者の一方的都合での道路建設は、全く納得出来るものではありません。道の高さが現在の里道より高くなり、道路と家の間に緩衝帯を設けないのであれば、道路建設は反対します。

事業主：株式会社大伍総合開発

「緑地公園Ⅱ P J」に関する再意見書2の関する再見解書

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」に関する再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. 弊社の本事業申請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つきましては、改めてお詫び申し上げます。

吹田市の見解につきましては、本書は、事業者の見解を述べるべきものであり、本書において吹田市の見解を述べるものではない事をご理解願います。

吹田市の見解につきしては、誠に恐縮ではございますが、吹田市の方にお問合わせ下さいますようお願い申し上げます。

2. 新設道路に関する質問と要望について

道路の高さにつきましては、各隣接住戸においてそれぞれ異なって参ります。具体的な数値につきましては、各戸訪問時に断面図を提示の上、ご説明させていただきます。また、断面図につきましては、建物の断面図を添付させていただきました。

里道の所有者につきましては、吹田市が所有者になります。なお、里道としての機能を損なう緩衝帯の設置はできません。

3. 新設道路建設の反対について

新設道路建設の中止については、事業の根幹に関わることでありますのでご容赦願います。道路隣接の既存住宅の皆様に対しましては、今後、改めてプライバシー対策等のご相談をさせていただきます。

意見書 再意見書

2019年7月30日

吹田市長宛

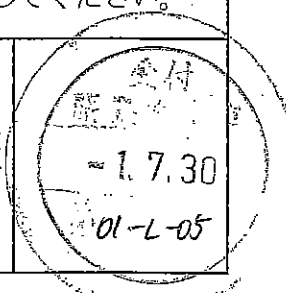
住所

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 千里山竹園1丁目383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 ( )		
意見の内容	<p>1. セキュリティについて ガードレールを設置する予定ということは設置されないこともあるということです。明確に安全対策を示せない状態で建設するというのは住民に対して納得のいく説明になっていません。これに対して、明確な回答を求めます。</p> <p>2. ゴミ置き場の設置位置について 隣接住戸とゴミ箱の距離を示されていますが、距離が離れているから良いという問題ではありません。密封性の高いゴミ置き場を設置し、管理人の清掃の徹底を予定していても、集合住宅のゴミ箱が自宅裏かつ道路沿いにあることは不快です。マンションの裏側など配置を考えてください。</p> <p>3. 排気ガス・騒音および工事中の対応について 工事業者が未定であることは、工事を引き受ける業者がいなければ工事中止ということでしょうか。また、「工事に伴う金銭的な補償は致しかねます」とありますが、そちらの都合で工事をした中で、こちらに不利益が生じることがあった場合は損失分を補償がないと解釈ができます。また、明らかな破損等でなくても、防塵対策が不十分であったためにベランダに干した洗濯物等が汚れた、乾燥できる環境にない状況が出た際に補償がないと解釈できます。特にこの2点は、当初お聞きしていた部分と異なりますので説明を求めます。想定されることに対する補償は明示してください。</p>		
※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 

- 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。

事業主：株式会社大伍総合開発

「緑地公園Ⅱ PJ」に関する再意見書3の関する再見解書

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」に関する再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

ガードレールについては、設置致します。

2. ゴミ置き場の設置位置について

ゴミ置き場の配置については、市より道路近くに配置するよう指導されており、配置の変更についてはご容赦願います。

3. 排気ガス・騒音および工事中の対応について

工事業者については、現在選定中の為、請けて頂くことを前提に未定という表現にしております。

補償の明示については、工事を起因として貴邸の外壁を傷つけるなどの被害を与えた場合は、事業者側にて原状回復等の対応を致しますが、その他の補償につきましては応じかねますのでご容赦願います。