

見解書・再見解書

令和4年9月6日

吹田市長宛

事業者 住 所 大阪府池田市神田二丁目4番7号
 株式会社エベッサ・ケア・スタイル
 氏 名 代表取締役 大橋薫
 電話番号 072 (752) 8070

代理人 住 所 大阪府中央区平野町1-6-10サンケン北浜ビル4F
 株式会社S・A・T 代表取締役 白川久雄
 電話番号 06 (4708) 7383

(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続等に関する条例第17条 第2項 第4項の規定により、次のとおり
見解書 再見解書を提出します。

| | |
|------------------------------|--|
| 開 発 事 業 の 名 称 | (仮称) 千里丘複合施設プロジェクト |
| 事 業 区 域 の 位 置 | 吹田市 尺谷1804番2 |
| 予 定 建 築 物 | <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (デイサービス付有料老人ホーム) |
| 意見 に 対 する 見 解 | ご意見ありがとうございます。 頂戴したご意見4項目について別紙のとおり見解を申し上げます。 |

※受付年月日

R4 年 6 月 6 日

※受付番号

第04-L-06号

※受付印

受付
開発審査室
4.9.-6
第04-L-06号

※備 考

伺

文書取扱
責任者

受理してよろしいですか。

課
長

注

- 1 課長 ※印のある欄は、記入しないでください。
 2 長官 □のある欄は、該当する□に印を記入してください。
 3 代理 意見に対する見解欄に書き込みないときは、別紙に記載し、添付してください。

4 この見解書・再見解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

2022年8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 第1項
見解書に対する再意見書 第3項 を提出します。

| | | | |
|-----------------------|---|-------|--|
| 開 発 事 業 の 名 称 | (仮称) 千里丘複合施設プロジェクト | | |
| 事 業 区 域 の 位 置 | 吹田市 尺谷1804番2 | | |
| 予 定 建 築 物 | <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他(ディサービス付有料老人ホーム) | | |
| 意 見 の 内 容 | <p>1) ゴミ置場の位置 ゴミ置場が住宅側に設置されています。ゴミ収集の際の臭いも、頻繁に来る収集車の大きな音も気になります。施設の入口側の位置に変更して下さい。</p> <p>2) 屋上テラス 5F屋上テラスがこちら側(宅地側)に設置されている件ですが避難用として説明を受けましたが、喫煙所、バント等の利用は出来ない用途となっていますでしょうか。避難用であれば、南側(通り側)でも良いのではないのでしょうか。</p> <p>3) 目隠しフェンス 居室のバルコニーのこちら面には手すりの天端から上階のバルコニーの下端まで目隠しフェンス等を設置して下さい。 入居者がバルコニーに出た際、こちらが見えないようにして下さい。</p> <p>4) くもりガラス こちらの宅地が見える範囲のバルコニー側のガラスは全てくもりガラスにして下さい。</p> | | |
| ※受付年月日 | R4 年 6 月 6 日 | ※受付番号 | 第 04-L-06 号 |
| ※備 考 | | | ※受付印 受付 開発審査室 4.8.30 第04-L-06号 |

- 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。

(別紙) 意見書 No.1 に対する見解書

(1) ゴミ置場の位置

南側の施設入口付近に変更致します。

(2) 屋上テラス

本計画地は建築基準法上の用途地域が第一種中高層住居専用地域かつ吹田市が指定する16m第3種高度地区の範囲にあります。

これらの地域・地区の規制により、建築基準法において日影規制および高さの限度範囲が定められています。これらの制限により、5階の北側の一部を低く抑制する必要があります。5階の屋上テラスとなる部分は、それらの制限の結果として必然的に生じるものです。

よって、ご意見にあるようにテラスを南側に移動し、その結果として南側食堂部分を北側(テラス部分)に移動することは法的に不可能です。

また、このスペースを有効に扱うために階段を計画しております。仮に、この階段を南側に移動すると、消防の避難経路(東側避難ハッチ2箇所からの経路)と干渉するため、これも法的に不可能です。

なお、テラスの利用形態につきましては、入居者が外気に触れることが可能な場所として椅子・テーブルを置き、お茶等を楽しむ場としての運営を計画しております。安全管理上、テーブル等は手摺際に配置しませんので、ご心配されているであろう視線等の干渉および騒音等が生じることのない運営計画を図っております。併せて事務室付近の壁際に喫煙スペースを設置しますが、道路境界線より約16.8mあり、道路幅員5.2mとの合計で約22mの水平離隔距離が確保されています。これは幹線道路の幅員と同程度の距離があります。更に、北側街区の2階建住宅の屋根高さからは約4.5mの垂直離隔距離が確保されています。これだけの距離があり、煙が物性上において上昇することを鑑みますと、副流煙による受動喫煙の心配はないものと判断しております。

(3) 目隠しフェンス

道路境界線からバルコニーまで約10.8mあり、道路幅員5.2mとの合計で約16mの水平離隔距離が確保されています。これは補助幹線道路の幅員と同程度の距離であり、目隠しを要するような距離でないと判断しております。

なお、本計画の施設における安全管理等の特性上、入居者が室内よりバルコニーにでることは原則としてありません。

(4) くもりガラス

「こちらの宅地が見える範囲」とは、どこからどこまでをお示しであるのかは不明ですが、本施設の入居予定者ならびに職員もご近隣の皆様と同様に、憲法 25 条に定めるとおり「健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」ものです。よって、浴室等必要な部分では型板ガラス等の視線の通らないガラスを採用しますが、居室となる部分については透明ガラスを採用します。

以上、ご理解賜りますようお願い申し上げます。