

見解書・再見解書

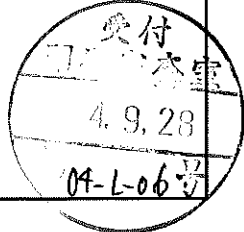
令和4年 9月 28日

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 大阪市中央区平野町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續等に関する条例第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。 頂戴したご意見について別紙のとおり見解を申し上げます。		
※受付年月日	24 年 6月 16日	※受付番号	第 04-L-06 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 意見に対する見解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。

課 長	代 理	係 長	係 員	合 議	文書取扱

意見書・再意見書

2022 年 9 月 20 日

吹田市長宛

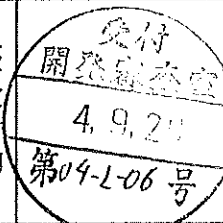
住 所

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)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 の 内 容	<p>(1)了解しました。 移動した図面を最終決定前に確認させていただきます。</p> <p>(2)法的にクリアしている事は当然なので、テラス部分のセットバック理由も理解しております。 「法的に不可能」という表現をされていますが、くつろぐスペースとしてのテラスを設ける運営を計画されているのであれば、法的にクリア出来るように、住宅側でない南側に設置できる様に考えてくださいという事で意見しました。 「入居者が外気に触れる事が可能な場所」とありますが、頂いた図面を見る限り、食堂や、談話コーナーなど、全面開放出来るように設計されており、外気に触れる環境はあるのではないのでしょうか？ 施設アビールのために屋上テラスを付けたいということもあるかと思いますが、テーブルはどのような物を何セット計画されているのでしょうか。「安全管理上、テーブル等は手摺際には設置しない」とありますが、スペースが空いているのに、使わないとするのはいささか苦しい説明です。 マンションのルーフバルコニーの区画のように、設置出来ないように手摺等を設ける等があつての「設置はしない(出来ない)」でないと空論でしかないです。手摺に近づけない施工対策を取って頂ければ目隠しフェンスも不要で、安全面も確保できるのではないのでしょうか。 2階に設置の屋上テラスに関して言えば、道路境界から、テラス手摺まで広く見積もっても4m程度しかありません。2階なので高さも低く距離も近い事から、避難時以外の使用は反対です。 喫煙に関してのご説明がありました。住宅地に建てるにあたって、住宅地側に喫煙所を屋外に設けること自体、モラルにかける運営計画をされていると感じます。受動喫煙等水平隔離距離があるから大丈夫ではなく、これはごみ置き場同様、臭いの問題も大いにあります。数人が1ヶ所に集まって喫煙すれば臭いが漂ってくるのは間違いありません。近隣住民との調和を第一に考えて頂けるのであれば、南側入口付近への設置、もしくは1階の受付事務室や、事務所2の一角等に室内脱臭機等の臭い対策をした喫煙所の設置を検討してください。</p> <p>(3)「入居者が室内よりバルコニーに出ることは原則としてない」とあります。バルコニーに避難ハッチがあるので通常の鍵しか付いておらず入居者が自由に出れる仕様ではないのですか？安全上入居者をバルコニーに出さない様、ホテル等の窓のように開閉に制限の掛かる鍵を取り付けての安全管理をされるという事でしょうか？通常の鍵しか付けないのであれば、北側に面したバルコニーの手摺上部から上階のバルコニー下端までの目隠しフェンスの取り付けを検討して下さい。</p> <p>(4)浴室は、当然型板ガラスだと思いますが、北側にある窓は全て型板ガラスとしてください。</p>		
※受付年月日	R 4 年 6 月 16 日	※受付番号	第04-L06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。

(別紙) 再意見書 No.1 に対する見解書(1/3)

(1) ゴミ置場の位置

- 別図1をご参照ください。

(2) 屋上テラス

“入居者が外気に触れることが可能な場所」とありますが、頂いた図面を見る限り、食堂や談話コーナーなど、全面開放できるように設計されており、外気に触れる環境はあるのではないのでしょうか？”

(見解)

- 屋外への出入りは安全管理上、介助者付添いのもと計画的に行う必要があるため、まとまったスペースを要します。そのスペースとして屋上テラスを充当させております。
- 全面開放可能としている理由は、外気の採り入れを適宜行うこと、ならびに建築基準法上必要となる採光・換気・排煙上必要となる面積をこれらの開口部により確保し、且つ消防隊の進入のために必要なものです。

“施設アピールのために屋上テラスを付けたいということもあるかと思いますが、テーブルはどのような物を何セット計画されているのでしょうか。「安全管理上、テーブル等は手摺際には設置しない」とありますが、スペースが空いているのに、使わないとするのはいささか苦しい説明です。

マンションのルーフバルコニーの区画のように、設置できないように手摺等を設ける等があるの「設置はしない(出来ない)」でないと空論でしかないです。手摺に近づけない施工対策を取って頂ければ目隠しフェンスも不要で、安全面も確保できるのではないのでしょうか。”

(見解)

- テーブル等のようなものを購入・使用するかについては、現段階で未定ですが、4人掛け程度のものを4～5セットを予定しております。別図2をご参照ください。
- 「説明が苦しい」「空論」とのことについては、ひとつのご意見としては傾聴致しますが、スペースの利用・運営方法については、ご意見があったことを踏まえたうえで、事業者として判断し決定しております。
- 安全については「避難・救助」の面からも検討する必要があります。5階テラスは避難階段に直接つながる経路となっていること、また消防隊が救助活動に進入した際には、手摺に近づけないための施工対策(内側に設ける手摺)が、消防活動の障害ともなり得ます。よって、内側の手摺の設置は致しません。尚、日常の安全性については、先述のとおり介助者の付添いにより確保します。

(別紙) 再意見書 No.1 に対する見解書(2/3)

“2階に設置の屋上テラスに関して言えば、道路境界から、テラス手摺まで広く見積もっても4m程度しかありません。2階なので高さも低く距離も近い事から、避難時以外の使用は反対です。”

(見解)

- 2階のテラスについては、避難時のみ使用するものとしております。

“喫煙に関してのご説明がありましたが、住宅地に建てるにあたって、住宅地側に喫煙所を屋外に設けること自体、モラルにかける運営計画をされていると感じます。受動喫煙等水平離隔距離があるから大丈夫ではなく、これはごみ置き場同様、臭いの問題も大いにあります。数人が1ヶ所に集まって喫煙すれば臭いが漂ってくるのは間違いありません。近隣住民との調和を第一に考えて頂けるのであれば、南側入口付近への設置、もしくは1階の受付事務室や、事務所2の一角等に室内脱臭機等の臭い対策をした喫煙室の設置を検討してください。”

(見解)

- 喫煙スペースは1階のドライエリアにも設置する分散配置計画としております。このドライエリアは周囲に約4～5mの壁が立ち上がっており、東側斜面の地中に埋まった格好になっております。(別図1および3をご参照ください。)

また、建物用途としての運営上、職員の休憩は交代制となっており、多人数が一度に一箇所に喫煙スペースに会することはございません。

以上より、煙による影響はないものと判断し、運営致します。

ご理解の程よろしくお願い致します。

(別紙) 再意見書 No.1 に対する見解書(3/3)

(3) 目隠しフェンス

“「入居者が室内よりバルコニーに出ることは原則としてない」とあります。バルコニーに避難ハッチがあるので通常の鍵しか付いておらず入居者が自由に出られる仕様ではないのですか？安全上入居者をバルコニーに出さない様、ホテル等の窓のように開閉に制限の掛かる鍵を取り付けての安全管理をされるという事でしょうか？通常の鍵しか付けないのであれば、北側に面したバルコニーの手摺上部から上階のバルコニー下端までの目隠しフェンスの取り付けを検討して下さい。”

(見解)

- 安全管理については、事故等を未然に防ぐ必要性から、不用意にバルコニーに出ることが無いよう、職員の巡回・見守りにより行います。
よって、バルコニーに出ることは原則としてございません。
- 窓の開閉についてまで入居者の人権を阻害するような制限をかけるようなことがあってはなりません。よって、開閉に制限のかかる鍵を取り付けるということではありません。但し、状況により措置が必要と判断すべき事態が生じた際には、窓の開閉を制限することはございます。
- 前回の見解書と重複しますが、北側道路境界線からバルコニーまで約 10.8m あり、北側道路幅員 5.2m との合計で約 16m と補助幹線道路の幅員と同程度の水平離隔距離を確保しており、目隠しを要するような距離でないと判断しております。

以上より、目隠しフェンスの設置は致しません。ご理解の程よろしくお願い致します。

(4) 北側の窓

“浴室は、当然型板ガラスだと思いますが、北側にある窓は全て型板ガラスとしてください。”

(見解)

- こちらも前回の見解書と重複しますが、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、「健康で文化的な最低限度の生活を営む権利」を有します。
また前項と同様に、2～4階の壁面において約 16m、同様に5階壁面においては約 22m の水平離隔距離をとっており、ともに型板ガラスとする近接した距離ではないと判断しておりますので、北側の窓についても透明ガラスを採用致します。

以上、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

