

見解書・再見解書

2023年5月 | 日

吹田市長宛

事業者 住所 大阪市北区芝田一丁目1番4号
 阪急ターミナルビル内
 氏名 阪急阪神不動産株式会社
 代表取締役 諸富 隆一
 電話番号 ()

事業者 住所 東京都千代田区大手町一丁目3番2号
 氏名 住友林業株式会社
 代表取締役 光吉 敏郎
 電話番号 ()

代理人 住所 大阪市中央区本町四丁目8番1号
 氏名 株式会社CAST-UD 大阪本社
 小野 智
 電話番号 06 (6243) 5355
 (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2項} ~~第4項~~ の規定により、次のとおり ~~再見解書~~ ^{見解書} を提出します。

開発事業の名称	(仮称) 吹田新芦屋戸建・宅地開発事業		
事業区域の位置	吹田市	新芦屋上204番25	他38筆
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意見に対する見解	別紙参照		
※受付年月日	R5年3月2日	※受付番号	第09-L-17号
※備置者	伺	文書取扱責任者	
※備置者 受理してよろしいですか。			



注

ください、
 別紙に記載し、添付して
 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

令和 5年 4月27日

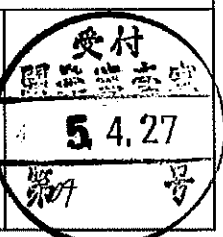
吹田市長宛

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)吹田市新芦屋戸建・宅地開発事業		
事業区域の位置	吹田市 新芦屋尾上204番地25 他38筆		
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意見の内容	(別紙)による		
※受付年月日	25年3月2日	※受付番号	第 09-2-17 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)

吹田市新芦屋尾上 204 番地 25 他 38 筆における「(仮称) 吹田新芦屋戸建・宅地開発事業」についての、確認・要望事項を以下に記載いたします。

【境界に関して】

1. 当該事業計画地と当施設との敷地境界部分(以下敷地境界部)の一部で、境界杭やフェンスなどが越境している部分がある。越境部分の是正が必要であるか確認させていただきたい。

【造成工事に関して】

2. 「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」の第 22 条による工事の施工方法等に関する協定の締結をお願いしたい。
3. 敷地境界部の形状や仕様等について、確定する前に内容の確認をさせていただきたい。
4. 敷地境界部は、雑木林の法面であり宅地開発を行う際、何らかの切土、盛土が行われると思いますが、法面の崩壊、土砂の流出、建築物やフェンス、樹木の倒壊などがないようお願いしたい。
また、当施設の西館については敷地境界部間際に建っているので、建物に影響のないような工事計画としていただきたい。
5. 当施設側の敷地境界部には、雨水排水施設(側溝など)を設けておりません。当該部分は法面であるため、雨水や土などが御社の計画地に流出している可能性があります。それに対する方策については、御社の計画にて対応をお願いしたい。
6. 当施設の運営(宿泊、会議他)に対し利用者からの苦情(騒音、振動、悪臭など)が出ないような工事計画をお願いしたい。

【宅地販売に関して】

7. 宅地販売の際には、当施設からのテレビ電波障害、日照障害、視線などの苦情が出ることのないよう説明を行っていただきたい。また、当施設は、保養施設であるため敷地周辺には多くの樹木を有し、小動物なども生息しています。それに伴う落葉、鳥害などについてもご理解していただけるよう十分な説明を行っていただきたい。

以上

令和5年5月1日

吹田市長 様

建築主：阪急阪神不動産株式会社
住友林業株式会社
お問合せ先：株式会社CAST-UD

見 解 書

謹啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、『(仮称)吹田新芦屋戸建・宅地開発事業』に頂戴致しました意見書(No.1)に対して、下記の通りご回答させていただきますので、ご高覧賜りますようお願い致します。

謹白

記

【境界に関して】

1. 当該事業計画地と当施設との敷地境界部分(以下敷地境界部)の一部で、境界杭やフェンスなどが越境している部分がある。越境部分の是正が必要であるか確認させていただきたい。

回答) 境界越境物の取扱いについては、協議させていただきたいと考えております。

【造成工事に関して】

2. 「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」の第22条による工事の施工方法等に関する協定の締結をお願いしたい。

回答) 工事協定書については、施工者決定後、協議させていただきたく、宜しくお願い致します。

3. 敷地境界部の形状や仕様等について、確定する前に内容の確認をさせていただきたい。

回答) 境界際の仕様については、方針が決まりましたら改めてご説明させていただきます。

4. 敷地境界部は、雑木林の法面であり宅地開発を行う際、何らかの切土、盛土が行われると思いますが、法面の崩壊、土砂の流出、建築物やフェンス、樹木の倒壊などがないようお願いしたい。また、当施設の西館については敷地境界部間に建っているため、建物に影響のないような工事計画としていただきたい。

回答) 造成計画に伴う盛土切土の計画については、宅地の安全性を都市計画法上の技術的観点より審査していただいた上で吹田市の許可を受けて工事着手致しますので、ご安心下さいますよう宜しくお願い致します。

5. 当施設側の敷地境界部には、雨水排水施設（側溝など）を設けておりません。当該部分は法面であるため、雨水や土などが御社の計画地に流出している可能性があります。それに対する方策については、御社の計画にて対応をお願いしたい。

回答) 御社敷地側から現況の計画地内に雨水が流入しているか否か確認し、適切に対応させていただきます。

6. 当施設の運営（宿泊、会議他）に対し利用者からの苦情（騒音、振動、悪臭など）が出ないような工事計画をお願いしたい。

回答) 工事については、最大限の注意を払い作業を行うよう施工者に申し送ります。

【宅地販売に関して】

7. 宅地販売の際には、当施設からのテレビ電波障害、日照障害、視線などの苦情が出ることのないよう説明を行っていただきたい。また、当施設は、保養施設であるため敷地周辺には多くの樹木を有し、小動物なども生息しています。それに伴う落葉、鳥害などについてもご理解していただけるよう十分な説明を行っていただきたい。

回答) 本計画は建売住宅となりますので、新築建物販売時には周辺環境等の状況を説明し購入していただくように致します。なお、ご懸念の事項の内なかで「落葉」については、現状の把握をさせていただきたいと考えておりますので、御社の管理状況等を教えていただきますようお願い致します。

以上

意見書・再意見書

2023年4月13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^{第1項}_{第3項}を提出します。
とおり 見解書に対する再意見書

開発事業の名称	04-L-17 (仮称)吹田新芦屋戸建・宅地開発事業		
事業区域の位置	吹田市 新芦屋上204番25他37筆		
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意見の内容	<p>ここ10数年で千里丘地区のマンション開発が行われて、緑地がどんどん減ってきて残念に思っています。小学校が新設される珍しい地域になっている。一方で道路は古いままで過密する人、車に全くと言って対応できていない。古くからの住民はどんどんと住みづらくなってゆくばかりです。</p> <p>以下8点を申し上げますので宅地開発への設計反映と対策を実施ください。</p> <p>1. 千里丘中学の東側道路の通行量増への対策の事</p> <p>ここ数年で神戸製鋼社宅や凸版印刷の寮の跡地に住宅開発が進み通行量が増加しています。以前よりも通行量が増加している中、更に本件の開発により上積みされることとなります。そうした状況に鑑みて通行の安全を確保する観点で以下の対策を検討ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カーブミラーの増設 (新芦屋1号線とのT字路の突き当たり) ・中学校側への道路の拡幅 (電柱を地下に埋め側溝に蓋をして道路を拡幅) 		
※受付年月日	R5年3月2日	※受付番号	第04-L-17号
※備考			<p>※受付印</p> <p>受付 5.4.13 第04-L-17号</p>

- 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

2. 宅配車、引っ越し車両等が周囲の道路に駐車しないよう、開発地区内に駐車スペースを設ける事

近隣のミリカヒルズでは郵便車、宅配車等が路上駐車され、片側車線を封鎖し通行の邪魔になっている悪例があります。緊急車両の通行にも支障をきたしますので、このような状況にさせない様に開発地区内に駐車スペースを設けるようにさせてください。また路上駐車を取り締まりも厳しくしてください。

3. 豪雨時の雨水の流れが本開発によりどの様に変化するのかビフォーアフターで開示と豪雨時の対策実施の事。

現在は幼稚園の向かいの山林の所が高所となっていて、北側に谷間になっています。山林の雨水は多く北側に流れて南側には殆ど来ていないと想像しています。今回の開発で地形が、なだらかに変更されると想像しています。山林が崩されて北側の谷間が埋められるものと思います。南側に雨水の流れが増加するものと予想できます。雨が降ると現在でも側溝は雨水であふれています。側溝の増強をお願いします。

4. 山林には様々な小鳥、原野にはカエルや虫などの生物がいます。メジロや鶯等が庭に来て楽しませてくれます。開発の内容が判明した段階で生態系の変化についての考察を開示ください。

5. 喫煙防止条例の啓蒙を更に強力に！

横断歩道のトラキちの看板の所での喫煙、路上喫煙及び側溝への吸い殻ポイ捨てが多いので、更に悪化しない様に啓蒙の事。わざわざ家から出てきてこの場所で喫煙している。枯れ葉のシーズンは火災の恐れがある。路上喫煙者の増加が懸念されるので厳重に取り締まってほしい。

6. 山が切り開かれてゆく途上での豪雨による土砂災害の危険性について

工事期間が2年以上と長いので豪雨時期に跨って山の土砂工事が為される。山には高低差がある地域となっており、土砂工事による土砂崩れが発生しない様に十分な対策が取れているか？どの様に対策するのか提示の事

7. 谷間部分は盛り土になるのか。盛り土の土砂災害危険性について

工事中及び完成後の盛り土による土砂災害対策はどうなっているか？谷間部分は湿地で元来地盤が弱いのではないか

8. 千里丘中学の東側道路の歩車分離の事

現在の歩道は道路の向かい側のみ、車道に住民歩行者が出て来ない様に、歩道につなげる様に歩行者用開発地出入口を設置すること。開発地内の車両出入り口は車専用にする事
加えて歩道の拡幅が必須です。朝の通勤通学時は多くの人で歩道が要領オーバーになると予想されます。歩道からあふれた人が道路に出て来ると通行の安全上問題があります。市立学校沿いなので市から用地供出して実施すべき。

これまで車道には駐車場利用者以外人通りがなかったところである。元来歩車分離の思想であった地区です。近隣住宅のプライバシー保護及び通行量増による交通事故対策を必ず実施の事

以上

令和5年5月1日

吹田市長 様

建築主：阪急阪神不動産株式会社
住友林業株式会社
お問合せ先：株式会社CAST-UD

見 解 書

謹啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、『(仮称)吹田新芦屋戸建・宅地開発事業』に頂戴致しました意見書(No.2)に対して、下記の通りご回答させていただきますので、ご高覧賜りますようお願い致します。

謹白

記

1. 千里丘中学の東側道路の通行量増への対策の事

回答) 本計画につきましては、吹田市条例及び都市計画法等の関係法令に基づく行政協議を行っております。その中、道路整備計画についても道路管理者である吹田市(道路室・総務交通室)及び警察(カーブミラー)と協議を行い、その指導に基づいて計画を行うことで適切に対応させていただきます。

2. 宅配車、引っ越し車両等が周囲の道路に駐車しないよう、開発区域内に駐車スペースを設ける事

回答) 宅配業者や引っ越し業者が個々の家の前で一時的に車を止め、荷物を配達する、引っ越し作業を行う等は通常街中で見受けられる光景と思われます。なお、各区画には駐車場を設ける計画となっております。その中、一般車両を含め路上駐車については個人のマナーやモラルに依るものと考えますので路上駐車防止のために開発区域内に駐車スペースを設けることはいたしません。

なお、路上駐車を取り締まりに関しましては、所轄警察署が行うものであり、開発者では対応できかねますこと、ご理解いただきますようお願いいたします。

3. 豪雨時の雨水の流れが本開発によりどの様に変化するのかビフォーアフターで開示と豪雨時の対策実施の事

回答) 吹田市内において区域面積3,000㎡以上の開発行為を行う場合、開発区域内の雨水が原因で放流先の既存排水施設の流下が阻害されないよう、雨水流出抑制施設を設置するよう条例に基づく指導を受けます。

なお、本計画につきましては、開発区域内に雨水流出抑制施設として条例基準に基づく容量等詳細構造を満たした一時的に雨水を貯留する施設を設け対策を実施致します。

4. 開発の内容が判明した段階で生態系の変化についての考察開示について

回答) 生態系の調査については、吹田市の基準で敷地面積 30,000 m²を超える住宅地の開発行為の場合、環境影響評価（アセス）に該当し、調査等を行います。本計画はその規模に該当しない為、生態系の調査は行いません。

5. 喫煙防止条例の啓蒙を更に強力に。

回答) 路上喫煙やポイ捨てについては個人のマナーやモラルに依るものと考えますので本計画にて対応する内容ではないことをご理解いただきますようお願いいたします。
なお、喫煙防止条例の啓蒙及び、路上喫煙・ポイ捨ての厳重な取り締まりについてのご意見があることにつきましては吹田市に報告いたします。

6. 山が切り開かれてゆく途上での豪雨による土砂災害の危険性について。

回答) 開発工事に伴い周辺地域に土砂や濁水の影響を及ぼさないよう防災計画を立て吹田市の許可を得て工事に着手致します。

7. 谷間部分は盛り土になるのか。盛り土の土砂災害危険性について。

回答) 造成計画に伴う盛土切土の計画については、地盤対策も含めて宅地の安全性を都市計画法上の技術的観点より審査していただいた上で吹田市の許可を受け、工事着手致します。

8. 千里丘中学の東側道路の歩車分離の事。

回答) 本計画につきましては、吹田市条例及び都市計画法等の関係法令に基づく行政協議を行っております。その中、道路整備計画についても道路管理者である吹田市（道路室・総務交通室）及び警察と協議を行い、その指導に基づいて計画を行うことで適切に対応させていただきます。なお、本意見については、吹田市の担当課にも情報共有させていただきます。

以上