

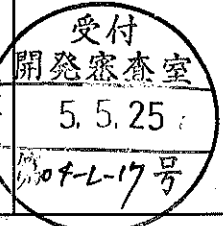
~~見解書~~ 再見解書

令和5年5月25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 ~~見解書~~ 再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 号 04-L-17 |
| ※備 考 | | |  |

- 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。

~~意見書~~ 再意見書

2023年 5月 15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 | (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3223番等・青葉丘南3340番等 | | |
| 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>吹田新芦屋戸建95戸の宅地開発が予定されています。 吹田市条例に該当する地域への事前説明は行われているようですが、周辺地域も少なからず影響を受けることは大いに考えられます。 以下について意見書を提出します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域の住民についても開発についての説明会をしていただきたい。 ・現在在る竹やぶ・雑木林が伐採される事による生態系の変化をどのように把握されていますか。 ・三保ヶ池は鯉や亀・などの生き物が生息し、冬には鴨などの渡り鳥が多く飛来、また防災上からも重要な水源です。 水量などの現状が変化することはありませんか。 ・工事が始まり問題がおきた場合意見交換の場を設けていただきたい。 | | |
| ※受付年月日 | 25年3月2日 | ※受付番号 | 第 号 04-1-17 |
| ※備考 | | | <p>※受付印</p> <p>受付 開発窓本室 5.5.15 第04-1-17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。



令和5年5月25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

再見解書

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』に頂戴致しました再意見書(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

1. 周辺地域の住民についても開発についての説明会をしていただきたい。

回答) 本開発計画は、近隣住民の皆様に対し個別訪問による説明を行っております。なお、周辺地域の皆様におかれましては、計画地に掲示しているお知らせ看板の連絡先にお問合せ頂きましたら、個別説明させていただきますので、宜しくお願い致します。

2. 現在在る竹やぶ・雑木林が伐採される事による生態系の変化をどのように把握されていますか。

回答) 生態系の変化については、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ことご報告いたします。

3. 三保ヶ池は鯉や亀などの生き物が生息し、冬には鴨などの渡り鳥が多く飛来、また防災上からも重要な水源です。水量などの現状が変化することはありませんか。

回答) 三保ヶ池に対し問題となる変化が生じないよう市の指導に従い計画を推進致します。

4. 工事が始まり問題がおきた場合意見交換の場を設けていただきたい。

回答) 本ご意見については、今後決定する施工会社に申し送るよう致します。

以上

意見書・再意見書

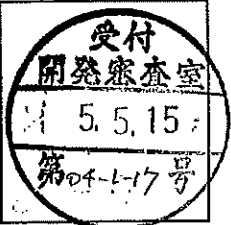
2023年5月14日

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 | (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3223番等・青葉丘3340番等 | | | |
| 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 | *別紙に記載します。 | | | |
| | | | | |
| ※受付年月日 | 25年3月2日 | ※受付番号 | 第 号 04-1-17 | ※受付印  |
| ※備考 | | | | |

- 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。

(仮称)吹田新芦屋戸建・宅地開発についての再見解書

この開発は公共施設の幼稚園、小学校、中学校と公民館に隣接しており十分な説明が必要かと思えます。

- 1) 東山田小学校、千里丘中学校を含めて、近隣でもマンション等が建っていますが、生徒の受入れは可能でしょうか。
- 2) 開発地の道路の出入口は、いくつあるのか。2つか、3つか図面では解かりにくいです。宅地ナンバーNO.46とNO.72の間も出入口になっているのでしょうか。既存公道が高くなっています。どのようになっているのでしょうか。既存の擁壁はこの所有物でしょうか。
- 4) 公共施設である小学校、公民館等は、様々な行事があり、将来、隣接住宅の苦情が発生する可能性はいまからでも予測できます。図面上の道路、公園等の配置換えを行い、事前に防止していただきたいです。そのために計画図の変更をお願いします。例えば、公民館側に、道路の出入口に変更することで、近隣宅地が7mほどは離れることで、すこしは騒音対策、迷惑防止になります。道路の出入口の変更を考慮願います。宅地NO.95の予定地あたりからの出入口を考えて下さい。また、ゲートボール場に隣接する公園に変更したら、さらに苦情の予防になります。設計図の見直しを行い、住民に説明を求めたいです。
- 5) 東山田小学校前の公道に接するところ、また、擁壁も撤去されるような設計になっていますが、宅地ナンバーNO.33~NO.72の間に歩道をつくるようにセットバックを行うようにして下さい。小学校の正門あたりにが、一つの出入口になっているようですが、通学路にもなりそうなので、横断歩道の設置が当然必要になります。学校側からの聞取りにありますように、ボタン式信号機の設置は、設置の方向で協議をお願いします。
- 6) 切土、盛土部分を合わせて、外からどれだけ土砂を搬入するのか。その車両台数はいくらか？工事車両の出入りはどの方向を通るのでしょうか。
- 7) 学童の通学時間帯は、車両の出入りは最大の配慮が必要です。作業時間帯と重なるがどのようになされるのか、安全性に納得する説明をお願い致します。
- 8) 開発工事に当たっては、特段の配慮が必要であると思えます。
 - ①工事期間：2023年8月初旬~2025年9月末（予定）
 - ②作業時間：午前8時~午後6時 ※重機稼働は午後5時半までと致します。
 - ③作業休日：日曜日

Q、長期の開発作業になります。その間自然災害の危険もあります。その対策はどのように行うのでしょうか。特に粉塵対策、大雨対策等は如何でしょうか
また、宅地造成に伴い、雨水貯留槽の設置を行うと思いますが、何㎡くらいですか。
Q、祝日・夏休み・正月等の休日はとらないのでしょうか、どうするのでしょうか。
- 9) コンクリート打設工事等の施工上中断できない作業、騒音・振動の伴わない作業については、作業を延長する場合がございます。

Q、どのような作業なのでしょうか
- 10) 緊急対策等が必要とされる場合には、上記にかかわらず対策を行います。

Q、緊急対策等の内容は、何をさすのでしょうか。
- 11) 三保が池の水は、どこから流れて込んでいるのでしょうか。この地域の生物たちの楽園でもあります。この池の水量に変動はありませんでしょうか。
- 12) 提案ですが、影響を受けるのは、説明範囲の20m敷地の人だけで済む問題ではないので広く一般説明会を行っては如何でしょうか。

令和5年5月25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

再見解書

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』に頂戴致しました再意見書(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. 東山田小学校、千里丘中学校を含めて、近隣でもマンション等が建っていますが、生徒の受入れは可能でしょうか。

回答) 本計画については教育委員会に報告しています。

2. 開発地の道路の出入口は、いくつあるのか。2つか、3つか図面では解かりにくいです。宅地ナンバーNO.46とNO.72の間も出入口になっているのでしょうか。既存公道が高くなっています。どのようになっているのでしょうか。既存の擁壁はどこの所有物でしょうか。

回答) 開発地の宅地No.46とNo.72の間は、吹田市所有の既存擁壁を撤去し、既存の車道と同じ高さの開発道路として整備致しますので、開発地の道路の出入口は3カ所となります。

4. 公共施設である小学校、公民館等は、様々な行事があり、将来、隣接住宅の苦情が発生する可能性はいまからでも予測できます。図面上の道路、公園等の配置換えを行い、事前に防止していただきたいです。そのために計画図の変更をお願いします。
例えば、公民館側に、道路の出入口に変更することで、近隣宅地が7mほどは離れることで、すこしは騒音対策、迷惑防止になります。道路の出入口の変更を考慮願います。宅地NO.95の予定地あたりからの出入口を考えて下さい。
また、ゲートボール場に隣接する公園に変更したら、さらに苦情の予防になります。設計図の見直しを行い、住民に説明を求めたいです。

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、事業の根幹に関わる内容となる計画の変更については出来かねます。

5. 東山田小学校前の公道に接するところ、また、擁壁も撤去されるような設計になっていますが、宅地ナンバーNO. 33～NO. 72の間に歩道をつくるようにセットバックを行うようにして下さい。

小学校の正門あたりにが、一つの出入口になっているようですが、通学路にもなりそうなので、横断歩道の設置が当然必要になります。学校側からの間取りにありますように、ボタン式信号機の設置は、設置の方向で協議をお願いします。

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。

6. 切土、盛土部分を合わせて、外からどれだけ土砂を搬入するのか。その車輛台数はいくらか? 工事車両の出入りはどの方向を通るのでしょうか。

回答) 計画の搬入土量については詳細設計が未定のため未定です。なお、工事車両の台数及び、出入口については施工者が未定ですが今後決定する施工会社に申し送るよう致します。

7. 学童の通学時間帯は、車両の出入りは最大の配慮が必要です。作業時間帯と重なるがどのようになされるのか、安全性に納得する説明をお願い致します。

回答) 工事車両の安全対策として工事車両の出入口には誘導員を配置致します。

8. 開発工事に当たっては、特段の配慮が必要であると思います。

①工事期間：2023年8月初旬～2025年9月末(予定)

②作業時間：午前8時～午後6時 ※重機稼働は午後5時半までと致します。

③作業休日：日曜日

- 8-1. 長期の開発作業になります。その間自然災害の危険もあります。その対策はどのように行うのでしょうか。特に粉塵対策、大雨対策等は如何でしょうか。
また、宅地造成に伴い、雨水貯留槽の設置を行うと思いますが、何㎡くらいですか。

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。また、雨水貯留槽の容量につきましては、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後に決定致します。

- 8-2. 祝日・夏休み・正月等の休日はとらないのでしょうか、どうするのでしょうか。

回答) 作業休日は日曜日のみで祝日については作業を行います。なお、夏休み・正月等の長期の休みについては施工者が未定ですが今後決定する施工会社に申し送るよう致します。

9. コンクリート打設工事等の施工上中断できない作業、騒音・振動の伴わない作業については、作業を延長する場合がございます。どのような作業なのでしょう。

回答) 施工上中断できない作業はコンクリート打設作業となります。なお、騒音・振動の伴わない作業については鉄筋、型枠、ブロック積工等の手作業を考えております。

10. 緊急対策等が必要とされる場合には、上記にかかわらず対策を行います。緊急対策等の内容は、何をさすのでしょうか。

回答) 台風や大雨前に場内点検を行い、飛散防止等を行います。

11. 三保ヶ池の水は、どこから流れて込んでいるのでしょうか。この地域の生物たちの楽園でもあります。この池の水量に変動はありませんでしょうか。

回答) 三保ヶ池に対し問題がとなる変化が生じないよう市の指導に従い計画を推進致します。

12. 提案ですが、影響を受けるのは、説明範囲の20m敷地の人だけで済む問題ではないので広く一般説明会を行っては如何でしょうか。

回答) 本開発計画は、近隣住民の皆様に対し個別訪問による説明を行っております。なお、周辺地域の皆様におかれましては、計画地に掲示しているお知らせ看板の連絡先にお問合せ頂きましたら個別説明させていただきますので、宜しくお願い致します。

以上

意見書・再意見書

2023年5月6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 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 | (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 | 1. 一時的に貯留した雨水は、どこに流すのか？ 放流に関する規制内容が確認できない。放流時の流量規制は十分か？ | | | |
| | 2. 開発地の出入り口は、周辺車道・歩道と適合するように設計見直し のこと。中学・幼稚園側の出入口2か所は、車道を経てからでないと 歩道に行けない。歩道との接続、歩道への階段を設置か又は 歩車分離ができる出入口の位置を見直すこと。 通行量増による安全対策と歩行者による住居内のプライバシー保護 これまでは歩車分離が維持されてきた。 | | | |
| | 3. 奥の以前の大規模開発で経験したが工事中の大型車両の通行時の 振動、騒音を抑制すること。また路面の摩耗がひどい。 路面が削り取られて砂利やアスファルトが側溝にたまる量が多くなっている。 | | | |
| | 4. 工事中の土砂災害対策は、計画を近隣住民にも開示すること。また其 れへの意見についても工事着手前に受付すること。 | | | |
| ※受付年月日 | R5 年 3 月 2 日 | ※受付番号 | 第 号 04-L-17 | ※受付印 受付 開発審査室 5.5.-8: 第04-L-17号 |
| ※備 考 | | | | |

- 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。

令和5年5月25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

再見解書

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』に頂戴致しました再意見書(No.3)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. 一時的に貯留した雨水は、どこに流すのか？放流に関する規制内容が確認できない。放流時の流量規制は十分か？

回答) 本計画については、区域面積3,000㎡以上の開発行為の為、開発区域内に雨水流出抑制施設を設置する計画としております。また、雨水流出抑制施設からの排水については、条例基準に基づく放流量にて計画しております。

2. 開発地の出入り口は、周辺車道・歩道と適合するように設計見直しのこと。中学・幼稚園側の出入口2か所は、車道を経てからでないと歩道に行けない。歩道との接続、歩道への階段を設置か又は歩車分離ができる出入口の位置を見直すこと。
通行量増による安全対策と歩行者による住居内のプライバシー保護
これまでは歩車分離が維持されてきた。

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。

3. 奥の以前の大規模開発で経験したが工事中の大型車両の通行時の振動、騒音を抑制すること。また路面の摩耗がひどい。路面が削り取られて砂利やアスファルトが側溝にたまる量が多くなっている。

回答) 本計画工事の運行車両については、適切な速度を遵守して運行するよう施工者に申し伝えます。

4. 工事中の土砂災害対策は、計画を近隣住民にも開示すること。また其れへの意見についても工事着手前に受付すること。

回答) 本ご意見については、今後決定する施工会社に申し送るよう致します。

以上