

見解書 再見解書

令和6年 9月 19日

吹田市長宛

事業者 住 所 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号
大阪梅田ツインタワーズ・サウス21階
氏 名 独立行政法人都市再生機構 西日本支社
理事・支社長 高原 功
電話番号 06 (4799) 1179
代理人 住 所 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号
大阪梅田ツインタワーズ・サウス21階
氏 名 独立行政法人都市再生機構 西日本支社
ストック事業推進部 中出 舞
電話番号 06 (4799) 1660

(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		千里津雲台団地 団地再生事業			
事 業 区 域 の 位 置		吹田市 津雲台二丁目20番112			
予 定 建 築 物		☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()			
意見 に 対 する 見 解	No. 1～2 別紙見解書のとおり				
※受付年月日		R6 年 1 月 5 日		※受付番号	第 号 05-1-08
※備 考		何		文書取扱 責任者	※受付印 受付 開発審査室 6.9.19 第05-1-08号
受理してよろしいですか。					

- 1 ※開のある欄は、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

令和6年2月7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	UR都市機構				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市津波台27丁目1番				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	1. 竹見台南、北1棟ずつ建替 2. 高野台1棟ずつ建替 3. 常盤住宅、市営住宅、近隣建替 昭和39年8月入居約60年現在90㎡後移転4階は 死刑宣告受けた感じがする 津波台C1棟からC23棟5階建一度に建替にはなれない 自治会が無理に早いから、				
※受付年月日	入6 年 / 月 / 5日	※受付番号	第 054-08号	※受付印	受付 開発審査室 6.2.14 第
※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。

千里津雲台団地 団地再生事業

見解書No. 1

番号	意見書	事業者見解
1	1. 竹見台南北1棟ずつ建替 2. 高野台1棟ずつ建替 3. 府営住宅、市営住宅、近隣建替 昭和39年8月入居約60年現在90才仮移転4階は死刑宣告受けたような気がする 津雲台C1棟からC23棟5階建一度に建替になったのは自治会が無いに等しいからか	千里津雲台団地は管理開始後約60年が経過しており、高経年化への対応、バリアフリー化の推進が必要となっていることから、地域や団地の状況を鑑みて団地再生事業を進めているところです。 団地によって事業の進め方が異なり、千里竹見台、千里高野台団地については、耐震上の課題への対応も必要な高層住棟より事業に着手しており、移転先確保等の観点から1～2棟毎で建替えを実施していましたが、現在、千里竹見台団地では第Ⅱ期工区として複数住棟で事業を進めています。一方、千里津雲台団地では工区を2つに分け、南側先工区にUR賃貸住宅を建設する計画としています。 本事業については入居者への説明として、平成30年度に計画概要説明会、概ね2年後に移転概要の説明資料配布、令和5年7月に条件提示説明会を開催しており、これまでに計3回、入居者の皆さまには事業の御説明をさせていただいています。また、団地内に分室を設置し個別の御相談にも対応させていただいています。 南側先工区に御入居の皆さまにつきましては、一度北側後工区に仮移転いただく必要がございます。御迷惑をおかけしますが、御理解の程よろしくお願いいたします。 貴重な御意見誠にありがとうございます。

意見書・再意見書

2024年2月24日

吹田市長宛様

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続等に関する条例第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
と見解書に対する再意見書を提出します。

開 発 事 業 の 名 称	U-P4東沖島台団地 団地再生事業				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	別紙に記入				
※受付年月日	26 年 / 月 日	※受付番号	第05-1-08号	※受付印	受付 開発審査室 6.2.28 第 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。

2月7日の「吹田市開発事業の手續等に関する条例」に基づく開発構想説明会に参加した者です。

G棟、H棟、I棟が9階建てになると、西側からしか太陽の当たらない、東側のマンションにとっては、日照時間がさらに短くなります。

千里津雲台団地の敷地と当マンションの間の道路は道幅が狭く、URの敷地の法面が高いため、9階建てが3棟も建つと、想像以上に圧迫感がある上、URと当マンションの家の中や洗濯物が互いに見えてしまい、住み心地が非常に悪くなることも考えられます。

説明会の際、URさんの担当者は、「当初の計画より階数を9階まで減らしたので、これ以上変更はできない」の一点張りで、まだ計画段階にもかかわらず、なぜ変更できないかという理由の説明もなく、周囲の住環境に配慮する姿勢が全く見られませんでした。

URさんの敷地は広大なので、例えば、

- 1) C棟とG棟を北西にずらして、東側はH棟とI棟の2棟にする、
- 2) G棟・H棟・I棟を西側に最大限下げる、
- 3) それらが無理なら5階か6階建ての低層にする

など、再考していただく余地はないでしょうか。

また、現在ですら、千里津雲台団地の敷地の西側の50メートル道路の向こう側に建っているURの建物により、景観が遮られているため、当計画が進めば、バルコニーからはURの建物しか見えなくなってしまうことが非常に危惧されるため、A1棟とB1棟も南向きにさせていただくことはできないでしょうか。

当計画により、700戸以上もの人口が増えるとなると、千里南公園やスーパーでのさらなる混雑が予想されますが、その点の対策は考えられていますか？休日の公園では、既に、自転車やペットの散歩で歩行者が通りにくく、高齢者の事故が増える可能性があります。土日のスーパーもひどい混雑ぶりで、平日の夕方でも買うものが殆どなかったりするので、津雲台の住民全体に影響が及ぶことも考えられます。

環境面については、アスベストの処理の際、確実な飛散防止対策を行うとのことですが、これだけたくさんの棟を解体するので、身体的な影響が心配されます。「確実な」対策とはどのようなものか、具体的に明示していただけますでしょうか。

URさんの住民だけではなく、周囲の住民も、良い環境で生活するためにはどうすればよいのか、熟考の上、責任ある事業計画をどうかお願いします。

千里津雲台団地 団地再生事業

見解書No. 2

番号	意見書	事業者見解
2	2月7日の「吹田市開発事業の手続等に関する条例」に基づく開発構想説明会に参加した者です。 G棟、H棟、I棟が9階建てになると、西側からしか太陽の当たらない、東側のマンションにとっては、日照時間がさらに短くなります。 千里津雲台団地の敷地と当マンションの間の道路は道幅が狭く、URの敷地の法面が高いため、9階建てが3棟も建つと、想像以上に圧迫感がある上、URと当マンションの家の中や洗濯物が互いに見えてしまい、住み心地が非常に悪くなることも考えられます。 説明会の際、URさんの担当者は、「当初の計画より階数を9階まで減らしたので、これ以上変更はできない」の一点張りで、まだ計画段階にもかかわらず、なぜ変更できないかという理由の説明もなく、周囲の住環境に配慮する姿勢が全く見られませんでした。 URさんの敷地は広大なので、例えば、 1) C棟とG棟を北西にずらして、東側はH棟とI棟の2棟にする、 2) G棟・H棟・I棟を西側に最大限下げる、 3) それらが無理なら5階か6階建ての低層にする など、再考していただく余地はないでしょうか。 また、現在ですら、千里津雲台団地の敷地の西側の50メートル道路の向こう側に建っているURの建物により、景観が遮られているため、当計画が進めば、バルコニーからはURの建物しか見えなくなってしまうことが非常に危惧されるため、A1棟とB1棟も南向きにさせていただくことばできないでしょうか。	住棟の配置や高さ等については、周辺の景観や日照に配慮するために東側の建物高さを抑え、視線の抜けを確保した開放的でゆとりのある住棟配置とし、「千里ニュータウンまちづくり指針」の定める容積率150%、建蔽率50%を下回る計画として容積率110%程度、建蔽率22%程度に抑えた計画としております。 G、H、I棟につきましては南面住棟とすることで、事業計画地東側に隣接する建物とバルコニーの見合いを避ける計画としております。 本事業の日照影響については、日影図を作成し、「中高層建築物の日照障害等の指導要領に基づく協議」において御説明させていただきます。それに先立って御説明できる事項等については、環境影響評価書案作成時の意見交換会にて、御説明させていただきます。 また、建物外壁面の前面道路からの後退についても、「千里ニュータウンまちづくり指針」の定める5mに対し、約7m設けております。 いただいた御意見について、事業者として変更が可能な内容につきましては検討させていただく所存ですが、建物高さ、規模及び建物配置については、大幅に変更することは出来かねます。御理解の程よろしく願いいたします。

当計画により、700戸以上もの人口が増えるとなると、千里南公園やスーパーでのさらなる混雑が予想されますが、その点の対策は考えられていますか？休日の公園では、既に、自転車やペットの散歩で歩行者が通りにくく、高齢者の事故が増える可能性があります。土日のスーパーもひどい混雑ぶりで、平日の夕方でも買うものが殆どなかったりするので、津雲台の住民全体に影響が及ぶことも考えられます。 環境面については、アスベストの処理の際、確実な飛散防止対策を行うとのことですが、これだけたくさんの棟を解体するので、身体的な影響が心配されます。「確実な」対策とはどのようなものか、具体的に明示していただけますでしょうか。 URさんの住民だけではなく、周囲の住民も、良い環境で生活するためにはどうすればよいか、熟考の上、責任ある事業計画をどうかお願いします。	事業計画地だけで見た場合、管理戸数が490戸から767戸と増加することから、本事業の人口増加の影響については、吹田市環境まちづくり条例の定める環境影響評価の中で、選定した環境要素において予測し、評価いたします。評価結果については、環境影響評価書案作成時の意見交換会にて、御説明させていただきます。 住棟除却に伴うアスベストの飛散防止対策については、関係法令等（大気汚染防止法等）や条例等を遵守し適切に対応いたします。 具体的な対策についてですが、除却を行う住棟の全ての建材について、設計図書等調査、目視等調査及び試料採取・分析調査等を行い、建材ごとのアスベストの含有状況を確認いたします。アスベストの含有が確認された建材については、その種別に応じて、作業場の負圧隔離、集塵・排気装置の設置、アスベスト含有建材の湿潤化及び建材の破碎を伴わない撤去方法の選択等の処置を行い、飛散防止に努めます。 なお、アスベストの有無に関係なく、周辺への影響には細心の注意を払ってまいります。 貴重な御意見誠にありがとうございます。
--	---