

見解書・再見解書

令和6年5月31日

吹田市長宛

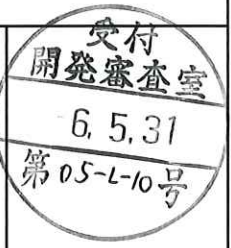
事業者 住所 大阪市淀川区西宮原二丁目2番22号  
 氏名 株式会社ライフコーポレーション  
 代表取締役社長執行役員 岩崎 高治  
 電話番号 06-6150-6155

代理人 住所 大阪市天王寺区上本町6丁目9番14号  
 上本町ビル10階1002号室  
 氏名 株式会社セブン建築設計事務所 澤田 裕樹  
 電話番号 06-6774-0035

( 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)ライフ緑地公園店 新築工事		
事業区域の位置	吹田市 江坂町4丁目54-20、54-1、65-1、63-1		
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(物品販売業を営む店)		
意見に対する見解	別紙による。		
※受付年月日	R6年2月1日	※受付番号	第05-L-10号
※備考	伺	文書取扱責任者	※受付印
受理してよろしいですか。			



- 注 課長 3 ※印のある欄は、係記入しない係でください。命。 □のある欄は、該当する□印を認めてください。 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


2024年 4月 13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 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) ライフ緑地公園店 新築工事		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 江坂町4丁目54-20、54-1、65-1、63-1		
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(物品販売業を営む店舗)		
意 見 の 内 容	別紙記入(2枚目)		
※受付年月日	26年2月1日	※受付番号	第 05-L-10 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。

3月31日の説明会に出席しました。

まず店舗の配置図を見た時に、出入り口や原付、駐輪場、さらに搬入口までがマンションと向かい合わせに造られる予定になって

ており、向かいのマンション住民に対しての騒音問題のことなどはまったく考えられなかったのか・・・?と非常に驚きました。

間にある道路は非常に狭い道路なのです。

同じ並びの西側に「広場」とスペースと記載があり、どのようなものか?と質問があると最初わからないとおっしゃっていたのに、その後、ライフの車両や廃棄物が入るところだと言い直されました。

何故、最初から明確に記載されていないのでしょうか?

そのことから「広場」に近い西側の棟はバルコニーがあるため騒音だけでなく、臭いに関しての問題も懸念されます。

現在当マンションは閑静な環境を好み、何十年にもわたって住んでいる方々ばかりです。

距離感とはもかく、現状のライフさんの設計予定では利便性を過り越して非常識だと思わざるを得ません。

これではマンションの価値も下がってしまいます。

そういった全ての騒音や臭い、交通混雑の危険性も鑑み、

今後二トリの店舗も、ライフさんと並び北側に立つ予定ですので、マンションに面した入口全てを二トリ側に向け、

マンション側はライフ店舗の背「バックヤード」にしていだけないでしょうか?

二トリ店舗の来客者もマンション側の道路に流れ込んでくると予想されるため、ますます交通の混雑もさらに増え、今の閑静な環境は無くなってしまうと思われま

す。そういった面でもこの提案を意見とさせていただきます。

さらに道路を挟んだマンションとの間には背の高い木を植え込み境目を作るなど、夜間の照明問題や外観に対しても、そういった配慮のある設計をどうぞお願いしたいと思っております。

よろしく申し上げます。

様式第8号(2枚目)「ライフ緑地公園」意見書

- ① 3月31日の説明会に出席しました。  
まず店舗の配置図を見た時に、出入口や原付、駐輪場、さらに搬入口までがマンションと向かい合わせに造られる予定になっており、向かいのマンション住民に対しての騒音問題のことなどはまったく考えられてなかったのか・・・？と非常に驚きました。間にある道路は非常に狭い道路なのです。  
同じ並びの西側に「広場」とスペースと記載があり、どのようなものか？と質問があると最初わからないとおっしゃっていたのに、その後、ライフの車両や廃棄物が入るところだと言い直されました。  
→そのような計画はございません。  
当初から「広場」となっており、ライフの車両、廃棄物の出入りは計画にありません。  
説明会にて行き違いがあったようで申し訳ございません。
- ② 何故、最初から明確に記載されていないのでしょうか？  
そのことから「広場」に近い西側の棟はバルコニーがあるため騒音だけでなく、臭いに関する問題も懸念されます。  
→「広場」につきましては、車両の出入り、廃棄物スペースなどの計画は現在のところございません。  
広場への出入りは営業中のみとし、  
夜間はバリカー＋ロープ等で締め切ります。
- ③ 現在当マンションは閑静な環境を好み、何十年にもわたって住んでいる方々ばかりです。  
距離感はともかく、現状のライフさんの設計予定では利便性を乗り越して非常識だと思わざるを得ません。  
これではマンションの価値も下がってしまいます。  
そういった全ての騒音や臭い、交通混雑の危険性も鑑み、  
今後ニトリの店舗も、ライフさんと並び北側に立つ予定ですので、マンションに面した入口全てをニトリ側に向け、  
マンション側はライフ店舗の背「バックヤード」にしていだけないでしょうか？  
→お客様が利用しやすい店舗とするため、このような計画としております。  
ご理解の程お願い申し上げます。  
ニトリ様とは別事業のため、ニトリ様側から入口を設けることは出来かねます。
- ④ ニトリ店舗の来客者もマンション側の道路に流れ込んでくると予想されるため、ますます交通の混雑もさらに増え、今の閑静な環境は無くなってしまわれると思います。  
そういった面でもこの提案を意見とさせていただきます。  
→生活道路の通行を避けたルートを使っていただくように、チラシ・HP・掲示板等で周知します。
- ⑤ さらに道路を挟んだマンションとの間には背の高い木を植え込み境界を作るなど、夜間の照明問題や外観に対しても、そういった配慮のある設計をどうぞお願いしたいと思っております。  
よろしく申し上げます。  
→南側にマンション様があることから、メインの出入口を東向きに変更し、南側をサブの出入口とした計画としました。高木の植栽については、現在計画にありませんので、夜間の照明に関しては、点灯時間の調整や、店舗側にロールカーテンを設ける等の対策を検討いたします。

様式第8号

意見書・再意見書

令和6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 見解書に対する再意見書 を提出します。

開発事業の名称	ライフ緑地公園店 (仮称)		
事業区域の位置	吹田市 江坂町4丁目15-1		
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 (スーパーマーケット)		
意見内容	<p>・先ずもって本計画 (ライフ出店計画) は街づくりの観点から、当該区画北側の阪急配送センター跡地 (ニトリ出店計画) との一体開発を両企業間で話し合い再考されたい。なぜなら上記2区画は緑地公園エリアに残る数少ない大規模開発地であり、ここに「ニトリ」「ライフ」という日本を代表するロードサイド型小売業が出店することは地域住民にとっても生活利便性が向上し歓迎すべきこと。ニトリ・ライフ両店舗の発展、来店顧客の安全性と利便性、及び運営効率化のためにも2区画の一体開発が望ましい (理由後述)。なお当開発により近隣道路の渋滞や騒音などは地域住民としても一定許容すべきことと認識する。しかし現計画は以下の点から、住民のみならず、日々来店される不特定多数の顧客の安全性を担保できるものとはいえず、以下の点も踏まえ計画の再考を是非お願いしたい。現在図面は当該開発地南側東西に走る生活道路 (実質道幅8M) に物流搬入口や駐輪場出入口を設ける計画である。ライフ開業後は本生活道路上での交通事故のリスクが極めて大きい計画と認識。特に駐輪場が生活道路までせり出す場合、日常的に生活道路を行き交う車との接触などの危険がある。住民説明会では、①生活道路に面して駐輪場を設置する際はフェンスを設置し、生活道路側には自転車を通行させないなどの工夫、②大型車両が日常的に出入りする物流搬入口は生活道路ではなく、新御堂筋側道側に設置すべきとの意見を譲れない2点として申しあげる。③また新御堂筋の北方面から来店する車客は、当該区画の西側外周を通り、生活道路を西から東へ通り、新御堂筋側道北向きへ出て、ライフ駐車場に入る計画である。これらの来店車両+搬入車両+自転車+歩行者が道幅僅か8mの生活道路上で交錯すると、日常的に交通事故のリスク増大は明らかである。(次頁へ続く)</p>		
※受付年月日	R6 年2月 日	※受付番号	第05-L-10号
※備考			※受付印 受付 開発審査室 5-6.5.-7 第05-L-10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。

開発事業の名称	ライフ緑地公園店（仮称）
事業区域の位置	吹田市 江坂町4丁目15-1
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（スーパーマーケット）
意見の内容	<p>・そこでニトリとの一体開発に計画を見直し、2店共通の駐車場設置、また物流搬入口を阪急配送センター北側道路（パッティングセンター側）に設置すれば、北方面からの車客もそこから入庫させることも可能となる。現状阪急配送センターもこの場所をメインの搬入口として使用されている。いずれにせよ、現計画は我々の住むコープ野村江坂台住民の生活道路を犠牲にし、交通事故リスクを極大化させる計画であり、到底容認できるものではない。阪急配送センター跡地との一体開発により、スクエアな地形の中でライフ+ニトリの2店舗を建設し共有駐車場・共有駐輪場等を設置、大型車両の出入口を全て新御堂筋側、及び阪急配送センター跡地北側に集約することで来店顧客の安全性、利便性の両面を担保できる計画が可能になると考える。スーパーマーケットの商圈は一般的に半径2キロ程度とされるが、本計画店舗はライフの中でも大型店舗になると想定され、商圈も標準店舗に比して拡大すると予想される。となれば日々来店する数千人単位の顧客に安全に安心してお買い物いただける店舗設計を顧客視点から再考願いたい。今回は近隣住民として意見を述べているが、ライフを日々利用する顧客となり得る視点からも、意見を申し述べる次第である。</p>

①先ずもって本計画(ライフ出店計画)は街づくりの観点から、当該区画北側の阪急配送センター跡地(ニトリ出店計画)との一体開発を両企業間で話し合い再考されたい。なぜなら上記2区画は緑地公園エリアに残る数少ない大規模開発地であり、ここに「ニトリ」「ライフ」という日本を代表するロードサイド型小売業が出店することは地域住民にとっても生活利便性が向上し歓迎すべきこと。ニトリ・ライフ両店舗の発展、来店顧客の安全性と利便性、及び運営効率化のためにも2区画の一体開発が望ましい(理由後述)。なお当開発により近隣道路の渋滞や騒音などは地域住民としても一定許容すべきことと認識する。

→ニトリ様とは全く別の事業のため、一体開発は出来かねます。

②しかし現計画は以下の点から、住民のみならず、日々来店される不特定多数の顧客の安全性を担保できるものとはいえず、以下の点も踏まえ計画の再考を是非お願いしたい。現在図面が当該開発地南側東西に走る生活道路(実質道幅8m)に物流搬入口や駐輪場出入口を設ける計画である。ライフ開業後は本生活道路上での交通事故のリスクが極めて大きい計画と認識。特に駐輪場が生活道路までせり出す場合、日常的に生活道路を行き交う車との接触などの危険がある。住民説明会では、生活道路に面して駐輪場を設置する際はフェンスを設置し、生活道路側には自転車を通行させないなどの工夫。

→出入口部以外は、ロープ・バリカー等を設置し、道路境界線を超えて駐輪する事のないように対策を行います。

③大型車両が日常的に出入りする物流搬入口は生活道路ではなく、新御堂筋側道側に設置すべきとの意見を譲れない2点として申しあげる。

→搬入車両を新御堂筋側道側に設置することは出来かねます。

搬入車両につきましては、1時間あたり平均1~2台を予定しております。

また、配車センターで一括管理するため、同時間に搬入車両が集中する事や、周辺道路等での時間待ち等が起こらないように管理します。

④また新御堂筋の北方面から来店する車客は、当該区画の西側外周を通り、生活道路を西から東へ通り、新御堂筋側道北向きへ出て、ライフ駐車場に入る計画である。これらの来店車両+搬入車両+自転車+歩行者が道幅僅か8mの生活道路上で交錯すると、日常的に交通事故のリスク増大は明らかである。

→生活道路の通行を避けたルートを使っていただくように、チラシ・HP・掲示板等で周知します。

⑤そこでニトリとの一体開発に計画を見直し、2店共通の駐車場設置、また物流搬入口を阪急配送センター北側道路(バッティングセンター側)に設置すれば、北方面からの車客もそこから入庫させることも可能となる。現状阪急配送センターもこの場所をメインの搬入口として使用されている。いずれにせよ、現計画は我々の住むコープ野村江坂台住民の生活道路を犠牲にし、交通事故リスクを極大化させる計画であり、到底容認できるものではない。阪急配送センター跡地の一体開発により、スクエアな地形の中でライフ+ニトリの2店舗を建設し共有駐車場・共有駐輪場等を設置、大型車両の出入口を全て新御堂筋側、及び阪急配送センター跡地北側に集約することで来店顧客の安全性、利便性の両方を担保できる計画が可能になると考える。スーパーマーケットの商圈は一般的に半径2キロ程度とされるが、本計画店舗はライフの中でも大型店舗になると想定され、商圈も標準店舗に比して拡大すると予想される。となれば日々来店する数千人単位の顧客に安全に安心してお買物いただける店舗設計を顧客視点から再考願いたい。今回は近隣住民として意見を述べているが、ライフを日々利用する顧客となり得る視点からも、意見を申し述べる次第である。

→ニトリ様とは全く別の事業のため、2店共通の駐車場設置、物流搬入口を阪急配送センター北側道路への設置などを含め、一体開発は出来かねます。

意見  
に  
対  
す  
る  
見  
解

様式第8号

意見書 再意見書

2026年5月14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	(仮称) ライフ緑地公園店 新築工事		
事業区域の位置	吹田市 江坂町4丁目54-20、54-1、65-1、63-1		
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(物品販売業を営む店舗)		
意見の内容	<p>ライフ予定地の南側道路は、歩道スペースが片方(南側)にしかない狭い生活道路です。今回のスーパー開店により、来店客の車や営業車が当該道路を頻繁に通行すると交通事故や騒音・排気ガス等の環境悪化を招きかねないことから、以下のような対応をお願いします。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ライフ予定地の南側道路に面して駐輪場を予定されていますが、歩道がないのでいきなり車道にはみ出して駐輪したり、歩行者(特に子供)が自転車を避けて車道に出て車と接触したりする懸念があるため、駐輪場の移設かフェンス等の安全対策の導入をお願いします。</li> <li>2. 緑地公園駅側から車で来店される場合、祝橋を渡った後、旧阪急商品センター前を經由してライフ予定地の南側道路を通ることになりますが、駐車場が満車の際に狭い南側道路に複数の車が駐車するのを避けるため、祝橋を通過する時点で駐車場が満車か空車かが確認出来るよう、背の高いサインポール(標識)を新御堂筋側道の駐車場入口付近に設置して下さい。</li> <li>3. 商品の搬入場所が、ライフ予定地の南側の狭い道路に面し、かつ近隣マンションのそばに予定されていますが、毎日早朝から商品搬入に伴う騒音を聞かされたり、歩道のない狭い道をトラックが頻繁に出入りしたりするのを避けるため、搬入場所を近隣マンションに音が届きにくいスーパーの北側方面に移設するとともに進入口も駐車場と同じ新御堂筋側道にして下さい。</li> <li>4. スーパーの南側から徒歩で来店する場合、ライフ予定地の南側道路を横断することになりますが、横断歩道がないので安全確保のためスーパー入口付近に横断歩道を設置して下さい。</li> <li>5. 営業時間や警備体制等、スーパーライフと近隣住民が意見交換出来る機会を、この大規模開発工事が固まる前に実現して下さい。</li> </ol>		
※受付年月日	R6年2月1日	※受付番号	第05-L-10号
※備考			※受付印 受付 開発審査室 6.5.14 第05-L-10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。



意見 対 する 見 解	<p>ライフ予定地の南側道路は、歩道スペースが片方（南側）にしかない狭い生活道路です。 今回のスーパー回転により、来店客の車や営業車が当該道路を頻繁に通行すると交通事故や騒音・排気ガス等の環境悪化を招きかねないことから、以下のような対応をお願いします。</p> <p>①ライフ予定地の南側道路に面して駐輪場を予定されていますが、歩道がないのでいきなり車道にはみ出して駐輪したり、歩行者(特に子供)が自転車を避けて車道に出て車と接触したりする懸念があるため、駐輪場の移設かフェンス等の安全対策の導入をお願いします。 →駐輪の出入口部以外は、ロープ・バリカー等を設置し、道路境界線を越えて駐輪する事のないように対策を行います。</p> <p>②緑地公園駅側から車で来店される場合、祝橋を渡った後、旧阪急商品センター前を経由してライフ予定地の南側道路を通ることになりますが、駐車場が満車の際に狭い南側道路に複数の車が駐停車するのを避けるため、祝橋を通過する時点で駐車場が満車か空車かが確認できるよう、背の高いサインポール(標識)を新御堂筋側道の駐車場入口付近に設置してください。 →サインポール(標識)の設置は出来かねます。 駐車場台数は、大店立地法における想定必要駐車台数109台に対し、4台多い113台の設置を計画しております。さらに敷地内に滞留スペース14台分程度を確保しているので、道路上に待機車両がならない計画となっております。</p> <p>③商品の搬入場所が、ライフ予定地の南側の狭い道路に面し、かつ近隣マンションのそばに予定されていますが、毎日早朝から商品搬入に伴う騒音を聞かされたり、歩道のない狭い道をトラックが頻繁に出入りしたりするのを避けるため、搬入場所を近隣マンションに音が届きにくいスーパーの北側方面に移設するとともに進入口も駐車場と同じ新御堂筋側道にしてください。 →ライフとして、いい店舗を作るためにこのような計画としました。 騒音・安全対策につきましては大店立地法に基づき、検討を進めていきます。 検討内容につきましては、2025年2月に予定をしております、大店立地法の住民説明会にてご説明させていただきます。 搬入車両につきましては、1時間当たり平均1～2台を予定しており、配車センターで一括管理するため、同時に搬入車両が集中する事や、周辺道路等での時間待ち等が起らないように管理します。</p> <p>④スーパーの南側から徒歩で来店する場合、ライフ予定地の南側道路を横断することになりますが、横断歩道がないので、安全確保のためスーパー入口付近に横断歩道を設置してください。 →そのような意見があった事を警察に相談協議します。敷地外の道路につき協議内容によってはライフの独断で対応できることではないため、ご理解の程お願い申し上げます。</p> <p>⑤営業時間や警備体制等、スーパーライフと近隣住民が意見交換できる機会を、この大規模開発工事が固まる前に実現して下さい。 →意見交換の場を検討します。</p>
-------------------------	---