

見解書・再見解書

令和6年7月1日

吹田市長宛

事業者 住 所 大阪市中央区徳井町2-4-8
氏 名 株式会社FDS 代表取締役 福地隆史
電話番号 06-6920-0006

代理人 住 所 大阪市中央区農人橋1-4-31
氏 名 株式会社アベックス 代表取締役 水本次郎
電話番号 06-6943-8877

(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) 吹田市山田市場PJ				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 山田市場1192番1				
予 定 建 築 物	☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他 (有料老人ホーム)				
意見 に対する 見解	・ご意見有難うございます。 頂戴致しましたご意見につきましては、別紙の通り見解を 申し上げます。				
※受付年月日	R6 年3 月27日	※受付番号	第 号 05-L-14	※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。

様式第8号

意見書・再意見書

令和6年6月9日

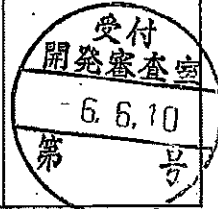
吹田市長宛

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 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) 吹田市山田市場PJ	
事 業 区 域 の 位 置		吹田市 山田市場1192番1	
予 定 建 築 物		☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他 (老人ホーム)	
意 見 の 内 容	別紙参照		
※受付年月日	R6 年 3 月 27 日	※受付番号	第 号 05-L-14
※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。

kaichou

差出人: [REDACTED]
送信日時: 2024年6月9日 日曜日 23:01
宛先: kaichou@city.suita.osaka.jp
件名: 意見書の提出(05-L-14 (仮称)吹田市山田市場PJ 山田市場1192番1)

吹田市 都市計画部 開発審査室 開発条例担当様

[REDACTED]

5/26(日)の説明会に参加させて頂きましたので意見書をメールにてご連絡致します。

・説明会の杜撰さ計画性の無さについて

参加させて頂きましたが老人ホーム作る予定だが誰を対象にするかは不明。

ご近所への配慮については不明。

近隣が主要道路ということもあり騒音があることも知らない。

駐車場台数、駐輪場台数が少なすぎてトラブル発生すると思われるが対策はなし。

通学路にもかかわらず敷地いっぱい建物を建てる予定。ミラー等設置の説明もなし。

何もかも決めていないのに本当に作る必要がありますか？

質問しても担当者は本日来ていないのでわからない。決まらなとわからないばかり。

まさに縦割り行政の見本市かと思います。

これで本当に説明責任を果たしとお考えでしょうか？すぐ近所に最近老人施設もできています。

吹田市としては人口減少に備え住宅を増やし子供を増やしていくとお話ありましたが真逆を進んでいるか
と思います。こういう施設をまとめて健康都市とするために岸部にいろいろな施設を建設しているかと思
います。

訪問する家族の為にももっと利便が良い岸部付近に建設すべきかと思います。

いったい誰がこれができて喜ぶのか、働く職員、入る老人、見守る家族、近隣住民すべて不幸になり幸せ
になるのは建設した業者だけかと思います。これが吹田市の望む姿でしょうか？

改めて計画のご検討をよろしくお願いします。今のところ杜撰すぎて話にならないです。

以上です。ご確認よろしくお願い致します。

(仮称) 吹田市山田市場 P J

見解書 (N01)

N01 意見書

- ・ 説明会の杜撰さ計画性の無さについて
参加させて頂きましたが老人ホームを作る予定だが誰を対象にするかは不明。
ご近所への配慮については不明。
近隣が主要道路ということもあり騒音があることも知らない。
駐車場台数、駐輪場台数が少なすぎてトラブル発生すると思われるが対策はなし。
通学路にかかわらず敷地いっぱいに建物を建てる予定。ミラー等設置の説明もなし。
何もかも決めていないのに本当に作る必要がありますか？
質問しても担当者は本日来ていないのでわからない。決まらないとわからないばかり。
まさに縦割り行政の見本市かと思います。
これで本当に説明責任を果たしとお考えでしょうか？
すぐ近所に最近老人施設もできています。

吹田市としては人口減少に備え住宅を増やし子供を増やしていくとお話ありましたが真逆を進んでいるかと思っています。こういう施設をまとめて健康都市とするために岸部にいろんな施設を建設しているかと思っています。
訪問する家族の為にもっと利便が良い岸部付近に建設すべきかと思っています。
いったい誰がこれができるのか、働く職員、入る老人、見守る家族、近隣住民すべて不幸になり幸せになるのは建設した業者だけかと思っています。これが吹田市の望む姿でしょうか？
改めて計画のご検討をよろしく願います。今のところ杜撰すぎて話にならないです。

■ 見解

説明会にご出席頂いたにも関わらず、不快な思いをさせてしまったこと、深くお詫び申し上げます。説明会では、「好いたすまいる条例の「構想」ってなんだろう？」を基に開発事業構想の手続きの流れ、意見書・見解書等の説明をさせて頂きました。現在は構想段階での説明になり、吹田市との詳細協議を始める前段階になります。また、工事施工者及び老人ホーム運営会社も決まっておりませんので、具体的な説明が出来ずにご迷惑をお掛け致しました。説明会で頂いたご質疑の中で回答が出来なかった事項に関しましては、改めて中高層協議の中でご説明をさせて頂きますが、ご指摘頂いておりますカーブミラー等の設置につきましては検討致します。老人ホームは、高齢者の生活支援や介護を行う施設であり、社会的に重要な役割を果たしているものと考えており、皆様からご理解を頂けるよう説明をして参りますので、何卒、ご理解賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

貴重なご意見、誠に有難うございました。

様式第8号

意見書・再意見書

2024年6月4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) 吹田市山田市場PJ				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市山田市場 1192-1				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	仮称) 吹田市山田市場PJ 有料老人ホームの建設計画反対！ 食事等の厨房からの排気公害問題。 96世帯5階建てでも必要か？部屋も狭くノイローゼとか精神的な負担があるそう。 利益優先の建物の用 部屋はまるで刑務所のような計画 駐車場もこの5階建てにしては少なくこの計画土地内で駐車場を設地する事。 有料老人ホームの計画の徹会白色を断固希望致します。				
※受付年月日	R6年3月27日	※受付番号	第 05-14 号	※受付印	受付 開発審査室 6.6.12 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。

(仮称) 吹田市山田市場 P J

見解書 (N02)

N02 意見書

- ・ 有料老人ホームの建設計画反対！
食事等の厨房からの排気公害問題。
96 世帯 5 階建てでも必要か？部屋も狭くノイローゼとか精神的な負担があるそう。
利益優先の建物の用
部屋はまるで刑務所のような計画
駐車場もこの 5 階建てにしては少なくこの計画土地内で駐車場を設地する事。
有料老人ホームの計画の撤回白色を断固希望致します。

■「有料老人ホームの建設計画反対、老人ホームの施設等、駐車場について」の見解
老人ホームは、高齢者の生活支援や介護を行う施設であり、社会的に重要な役割を果たしているものと考えており、皆様からご理解を頂けるよう説明をして参りますので、何卒、ご理解賜りますよう宜しくお願い申し上げます。また、部屋も狭くノイローゼとか精神的な負担がありそう、利益優先の建物のよう、部屋はまるで刑務所の様な計画とのご指摘を頂いておりますが、株式会社 FDS は事業者として、計画建物と同規模の多数の老人ホーム【竣工済 4 棟（約 290 戸）・建築中 8 棟（約 620 戸）・計画中 10 棟（約 850 戸）】を建設しており、健全な組織運営をしております。駐車場台数につきましては、老人ホーム建設の実績から駐車台数を決めておりますが、今後吹田市とも協議をして参ります。なお、老人ホームの運営会社が決まりましたら、当施設関係者の車が周辺道路に路上駐車をしないよう徹底した注意喚起をするように致します。

■「排気公害問題について」の見解
説明会では、「好いたすまいる条例の「構想」ってなんだろう？」を基に開発事業構想の手続きの流れ、意見書・見解書等の説明をさせて頂きました。現在は構想段階での説明になり、吹田市との詳細協議を始める前段階になりますので、計画建物からの排気等について、具体的な回答が出来なかったこと、深くお詫び申し上げます。計画建物からの排気につきましては、改めて中高層協議の中でご説明をさせて頂きます。

貴重なご意見、誠に有難うございました。

様式第8号

意見書・再意見書

2024 年 06 月 05 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	吹田市山田市場PJ				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 山田市場1192番1				
予 定 建 築 物	☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他 (有料老人ホーム)				
意 見 の 内 容	①有料老人ホームの建物が建築される話だったが、どんな運営をされるのか、誰が運営するの も決まっていない。とりあえず建物を立てるという理解のできない話がされた。建てるため に住民に話をしたという実績が必要ということだった。近隣住民が気になるのは、どういう運営 で、どういう体制で運営されるかが一番の関心事。中身は後からなんとでもなる。老人を放り 込める場所さえ作れば、後はどうでもなるように聞こえた。特に95室もあるのに、駐車場は5 台分。従業員の駐輪場も数台しかない。まるで老人牢獄を作るように感じる。 ②近隣住民が建物として気になる点は下記 1.排気(臭いの問題)の方向を十分検討すること ・食堂が、こちらの住宅側。臭いが気になる。 ・トイレ/汚物の処理/排水の処理/リネンの管理 ・空調排気の場所と方向/高さ 2.従業員・関係者の教育と管理を徹底および健全で衛生的な継続的運営してもらうこと ・シルバーの運転手 リネン回収業者 従業員等の教育マナーの徹底 (我が物顔の駐車違反(送迎) 休憩中の喫煙 施設の健全な運営に留意) ・離職率の高さ/仕事内容から人材の確保が不安定で健全運営ができないうえ、儲け主 義の老人入室数だけは増やすことで、環境悪化につながる。⇒この弊害防止 3.駐車違反による迷惑が発生しないように留意(駐車違反増でマンションから出られない) ・予定の建物の玄関がある道路は、表記は幅4mとあるが、現実には車が行進できない狭い 道路。施設に向かう車が道路に入れないで、外の道にあふれる。また、奥の住宅から出 てくる車も出られない。 ・リネンの回収/面会者の車/救急車/送迎車 等の駐車違反が迷惑				
※受付年月日	R6 年3月27日	※受付番号	第 05-L-1f 号	※受付印	受付 開発審査室 6.6.12 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。

(仮称) 吹田市山田市場 P J

見解書 (N03)

N03 意見書

- ① 有料老人ホームの建物が建築される話だったが、どんな運営をされるのか、誰が運営するのも決まっていない。とりあえず建物を立てるという理解のできない話がされた。建てるために住民に話をしたという実績が必要ということだった。近隣住民が気になるのは、どういう運営で、どういう体制で運営をされるかが一番の関心事。中身は後からなんとでもなる。老人を放り込める場所さえ作れば、後はどうでもなるように聞こえた。特に 95 室もあるのに、駐車場は 5 台分。従業員の駐輪場も数台しかない。まるで老人牢獄を作るように感じる。

■ 「大規模構想説明会での説明、老人ホームの運営、駐車場について」の見解

説明会では、「好いたすまいる条例の「構想」ってなんだろう？」を基に開発事業構想の手続きの流れ、意見書・見解書等の説明をさせて頂きました。

老人ホームの事業主が株式会社 FDS になり、運営は介護施設運営ノウハウがある運営会社が行います。現時点では運営会社が決まっておりませんので、運営等についての具体的な説明が出来なかったこと、深くお詫び申し上げます。運営等につきましては、改めて中高層協議の中でご説明をさせて頂きます。また、株式会社 FDS は事業者として、計画建物と同規模の多数の老人ホーム【竣工済 4 棟（約 290 戸）・建築中 8 棟（約 620 戸）・計画 10 棟（約 850 戸）】を建設しており、健全な組織運営をしております。駐車場台数につきましては、老人ホーム建設の実績から駐車台数を決めておりますが、今後吹田市とも協議をして参ります。

② 近隣住民が建物として気になる点は下記

1. 排気（臭いの問題）の方向を十分検討すること

- ・ 食堂がこちらの住宅側。臭いが気になる。
- ・ トイレ/汚物の処理/排水の処理/リネンの管理
- ・ 空調排気の場所と方向/高さ

■ 見解

計画建物からの排気等について、具体的な回答が出来なかったこと、深くお詫び申し上げます。ご心配を頂いております計画建物からの排気（臭いの問題）につきましては、改めて中高層協議の中でご説明をさせて頂きます。

2. 従業員・関係者の教育と管理を徹底および健全で衛生的な継続的運営してもらうこと。

- ・ シルバーの運転手 リネン回収業者 従業員等の教育マナーの徹底（我が物顔の駐車違反（送迎）休憩中の喫煙 施設の健全な運営に留意）
- ・ 離職率の高さ/仕事内容から人材の確保が不安定で健全運営ができないうえ、儲け主義の老人入室数だけは増やすことで、環境悪化につながる。⇒この弊害

防止。

■ 見解

老人ホームの運営会社が決まり次第、「従業員・関係者の教育と管理を徹底および健全で衛生的な継続運営」を申し伝え、遵守致します。

3. 駐車違反による迷惑が発生しないように留意（駐車違反増でマンションから出られない）

- ・ 予定の建物の玄関がある道路は、表記は幅 4m とあるが、現実には車が行違えない狭い道路。施設に向かう車が道路に入れないで、外の道にあふれる。また、奥の住宅から出てくる車も出られない。
- ・ リネンの回収/面会者の車/救急車/送迎車等の駐車違反が迷惑。

■ 見解

老人ホームの運営会社が決まり次第、駐車違反による迷惑が発生しないよう留意することを申し伝え、当施設関係者の車が周辺道路に駐車しないよう、指導を徹底致します。

貴重なご意見、誠に有難うございました。

意見書・再意見書

2024年6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
見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	05-L-14(仮称)吹田市山田市場PJ		
事業区域の位置	吹田市 山田市場1192番1		
予定建築物	☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他(有料老人ホーム)		
意見の内容	ドコモショップの奥にある月極駐車場を利用していますが、府道1号線に出る際に右側(建設予定の老人ホーム側)の見通しが悪くなることが予想されます。 特に朝の通勤通学の自転車通行量も多く、クルマは時間帯に限らずスピードを出していることが多いので、老人ホームができることにより見通しが悪くなれば事故の可能性が高くなります。 以前、木造の建物があつた時も見通しが悪く、自転車に乗った妻と飛び出してきたクルマとの接触事故(転倒し頭部打撲)もありました。 月極駐車場にはコインパーキングも併設されており、この環境に不慣れなドライバーも出入りすることが多く、事故を防ぐために、 1. 建物の位置を府道やドコモショップから離し、見通しを確保 2. カーブミラー等の設置(歩道も車道も確認できるものが理想) などの対応・対策を希望します。 ご検討をお願いいたします。		
※受付年月日	R6年3月27日	※受付番号	第 05-L-14 号
※備考	受付 ※開発審査室 6.6.17 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。

(仮称) 吹田市山田市場P J

見解書 (N04)

N04 意見書

- ・ ドコモショップの奥にある月極駐車場を利用していますが、府道1号線に出る際に右側（建設予定の老人ホーム側）の見通しが悪くなることが予想されます。
特に朝の通勤通学の自転車通行量も多く、クルマは時間帯に限らずスピードを出していることが多いので、老人ホームができることにより見通しが悪くなれば事故の可能性が高くなります。
以前、木造の建物があつた時も見通しが悪く、自転車に乗った妻と飛び出してきたクルマとの接触事故（転倒し頭部打撲）もありました。
月極駐車場にはコインパーキングも併設されており、この環境に不慣れなドライバーも出入りすることが多く、事故を防ぐために、
 1. 建物の位置を府道やドコモショップから離し、見通しを確保
 2. カーブミラー等の設置（歩道も車道も確認できるものが理想）などの対応・対策を希望します。
ご検討をお願いいたします。

■ 見解

老人ホームが出来る事により、ご心配をお掛けしておりますこと、深くお詫び申し上げます。計画地南側道路の安全対策と致しまして、計画建物配置を変更する事は出来かねますが、カーブミラー等の設置を検討致します。

貴重なご意見、誠に有難うございました。

- 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) 吹田市山田市場 P J

見解書 (N05)

N05 意見書

- ・ 外が見れなくなるのでとてもがっかりしておりますが、仕方ないです 決まったことですし。ここに老人ホームとなれば、暴走族もかなりうるさくて夜中目が覚めます。老人は昼夜逆転しやすいし、夜眠れないとかわいそうなので、取しまり強化しないとだめだと思います。又、老人が起きると介護士の方も大変になると思います。どれくらいの介護度の方が入所されるのか不明ですが、歩道の街路樹を切ったところそのまま転倒のリスクもあるので整備(コンクリートでかためる等)した方がよいと思います。

■ 見解

老人ホーム居住者に対して、ご心配を頂いていること、深く御礼申し上げます。暴走族等の騒音の件を教えて頂きまして、有難うございます。暴走族等の取り締まりにつきましては、所轄警察署にも相談するように致します。また、歩道の整備につきましては関係官庁と協議を行うように致します。なお、当施設に入居される介護度等につきましては、改めて中高層協議の中でご説明をさせていただきます。

貴重なご意見、誠に有難うございました。

様式第8号

意見書・再意見書

2024年6月9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 提出します。
見解書に対する再意見書

開発事業の名称	高齢者健康施設敷設			前
事業区域の位置	吹田市山田市場			(バレー里隣予定地)
予定建築物	☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他()			
意見の内容	近隣に同様の施設がある(最近出来た)のに建てないでほしい。 元々建てているマンションより新しく建てる物の方が印象が 良くなって、こちらが我慢しないといけないのか。 高齢者がいそいそと暮らせるような事はなくて、子供が少なくなると 建物をせめて建ててほしい。 前回の様に馬場草場の方が良かった。(需要もあった為) 騒音等や臭いがこちらに少なくなると、迷惑ではないかと。 建物の置く位置をきちんと考えてほしい。			
※受付年月日	R6 年3月27日	※受付番号	第 05-L-14 号	※受付印
※備考				受付 開発審査室 6.6.12 第 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。

(仮称) 吹田市山田市場 P J

見解書 (N06)

N06 意見書

- ・近隣に同様の施設がある（最近出来た）のに建てないでほしい。元々建っているマンションより新しく建つ物の方が日陽り良くなって、こちらが我慢しないといけないのか。高齢者ばかり来る様な事ではなくて、子供が多くなる様な建物をせめて建ててほしい。前回の様に駐車場の方が良かった。（需要もあった為）騒音等や虫がこちらに多くなって、迷惑でしかないので、建物の位置をきちんと考えてほしい。

■ 見解

老人ホームが出来る事により、ご心配をお掛けしておりますこと、深くお詫び申し上げます。建築物を設計するに際しましては、「建築基準法」や「各種条例」等の制限を受け計画をする事になります。限られた敷地形態の中で配置等を計画しておりますので計画建物の配置を変更する事は出来かねますが、今後も老人ホーム計画に対して、ご意見ご要望をお聞きし、1つでもご心配事が軽減できるよう説明をして参ります。何卒、老人ホーム計画にご理解賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

貴重なご意見、誠に有難うございました。

意見書・再意見書

R6年6月10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
説明報告書に対する意見書を提出します。
とおり 見解書に対する再意見書

開発事業の名称	吹田市山田市場 PT		
事業区域の位置	吹田市 山田市場 1192-1		
予定建築物	☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他 (有料)老人ホーム		
意見の内容	・西側歩道は小学校、中学校の通学路です。 通学時間帯は工事期間中も完成してからも 車の出入りに歩道の注意を払ってほしい。 吹田市は通学路の安全に全く配慮が足りない。 反対に、子どもの安全を第一に考えてほしい。 ・1~5Fの日照時間を示して下さい。		
※受付年月日	R6年3月27日	※受付番号	第 05-2-14 号
※備考			※受付印 受付 開発審査室 6.6.11 第 1 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。

(仮称) 吹田市山田市場 P J

見解書 (N07)

N07 意見書

- ・ 西側歩道は小学校・中学校の通学路です。
通学時間帯は工事期間中も完成してからも
車の出入りに細心の注意を払って頂きたい。
ここだけではなく、吹田市は通学路の安全に全く配慮がない。子どもの安全を
第一に考えて欲しい。

■ 見解

計画地西側歩道が小中学校の通学路である事を教えて頂き、有難うございます。
工事車両及び老人ホームの関係者の車の運転手には、計画地西側道路が通学路になっている事を認識させ、細心の注意を払い通行致します。
また、工事施工者が決まりましたら、工事資料を作成し、改めてご説明をさせて頂きます。小中学校へも説明に伺います。

- ・ 1～5F の日照時間を示して下さい。

■ 見解

5月26日の説明会時にご要望を頂いておりますパレ千里1階～5階レベルの日影図（冬至）を作成致しましたので、パレ千里の居住者様全戸に配布致します。

貴重なご意見、誠に有難うございました。

様式第8号

意見書・再意見書

令和6年6月10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 提出します。
見解書に対する再意見書

開発事業の名称	吹田市山田市場PJ		
事業区域の位置	吹田市 山田市場 1192番1		
予定建築物	☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他 (有料)ホール		
意見の内容	・入居者数・従業員数に見合、た馬車場、馬車命場の数ではなく、少な過ぎる。路上馬車、馬車命、一時馬車など絶対しないで下さい。 ・東側(docomo)と南側の曲角の見通しが悪くなり、人、自転車、車の直角事故の危険度が上がる事が考えられる。カーブミラーの設置を必要とするなど対策を希望。 ・南側道路は歩道・車道ともに交通量が多いこと考慮して下さい。 ・パレナ側に非常階段が設計されている。非常階段の扉の開閉音に配慮して下さい。(特に深夜) ・非常階段での話し声、携帯電話の通話、喫煙はしないで下さい。 ・パレナ側のビルと入居者の部屋が見えないよう、プライバシーが守られるような構造を希望。		
※受付年月日	R6 年3月27日	※受付番号	第 05-174 号
※備考			※受付印 受付 開発審査室 S. 6, 12 第 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。

(仮称) 吹田市山田市場 P J

見解書 (N08)

N08 意見書

- ・ 入居者数・従業員数に見合った駐車場、駐輪場の数ではなく少な過ぎる。路上駐車、駐輪、一時駐車など絶対しないで下さい。

■ 見解

株式会社 FDS は事業者として、計画建物と同規模の多数の老人ホーム【竣工済 4 棟（約 290 戸）・建築中 8 棟（約 620 戸）・計画 10 棟（約 850 戸）】を建設しており、健全な組織運営をしております。駐車場台数につきましては、老人ホーム建設の実績から駐車台数を決めておりますが、今後吹田市とも協議をして参ります。また、老人ホームの運営会社が決まりましたら、当施設関係者の車が周辺道路に路上駐車、駐輪、一時駐車をしないよう徹底した注意喚起をするように致します。

- ・ 東側（docomo）と南側の曲角の見通しが悪くなり、人・自転車・車の接触事故の危険度が上がることが考えられる。カーブミラーの設置手続きをするなど対策を希望。南側道路は歩道・車道ともに交通量が多いこと考慮して下さい。

■ 見解

計画地南側道路の安全対策と致しまして、カーブミラー等の設置を検討致します。

- ・ パレ千里側に非常階段が設計されている。非常階段の扉の開閉音に配慮して下さい。（特に深夜）
- ・ 非常階段での話し声、携帯電話の通話、喫煙はしないで欲しい。

■ 見解

通常時に当施設の居住者が屋外避難階段を使用する事はありませんが、老人ホームの運営会社が決まり次第、非常階段の扉の開閉音、話し声、携帯電話の通話、喫煙についてのご心配事を申し伝え、ご迷惑がかからぬように致します。

- ・ パレ千里側のベランダと入居者の部屋が見えないよう、プライバシーが守られるような構造を希望。

■ 見解

計画建物の構造を変更する事は出来ませんが、計画建物のバルコニーから貴マンション側が見えないよう、通常時は当施設の居住者がバルコニーには出れないように致します。（バルコニーは避難通路になっている為、避難時には居住者がバルコニーに出て、避難を致します。）

貴重なご意見、誠に有難うございました。

様式第8号

意見書 再意見書

2024年 6月10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)吹田市山田市場PJ		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 山田市場 1192番		
予 定 建 築 物	☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他 (有料老人ホーム)		
意 見 の 内 容	5階建て老人ホーム建設計画に断固反対します。又、廃業に転ずることを求めます。 施工者も老人ホーム運営会社も決まっていなのに建物を建てるのは無謀な計画です。 箱だけを作り後付けで決まる老人ホーム運営会社自身の方針で思いは 反映されないのでは、ないでしょうか。 95戸の住居戸はT177です。入居される方々にとりての尊厳を守るスペースは 確保されているのか、も疑問です。 又、計画、両側道路は交通量も多く、また北側から天神を曲がりT7から 来るので大変見通しが悪く、事故の危険性は、住居者及び家族乗車に非常に 危険を伴います。24時間対応の施設にしては、駐輪場、駐輪場が余りに少なくて 必然的に違法駐輪、違法駐輪が増えるのではないかと危惧しています。 周辺住民の日照問題、排水、換気問題等、余り配慮がないと。 生活、環境破壊につながります。地域との調和を大切にしてください。 には、ただ老人ホームを建て、利益を得るという姿勢しか見えません。		
※受付年月日	P6 年3月27日	※受付番号	第 号 05-274
※備 考			
※受付印	交付 開発審査室 6.6.12 第 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。

(仮称) 吹田市山田市場 P J

見解書 (N09)

N09 意見書

- ・ 5 階建て老人ホーム建設計画に断固反対します。又、廃案にする事を求めます。
施工者も老人ホーム運営会社も決まっていなのに建物を建てるのは無謀な計画
です。箱だけを作り後付けで決まる老人ホーム運営会社自身の方針や思いは反映
されないのではないのでしょうか。

■ 見解

説明会にご出席頂いたにも関わらず、不快な思いをさせてしまったこと、深くお詫び申し上げます。説明会では、「好いたすまいる条例の「構想」ってなんだろう？」を基に開発事業構想の手続きの流れ、意見書・見解書等の説明をさせて頂きました。現在は構想段階での説明になり、吹田市との詳細協議を始める前段階になります。また、工事施工者及び老人ホームを運営する事業者も決まっておりませんので、具体的な説明が出来ずにご迷惑をお掛け致しました。説明会で頂いたご質疑の中で回答が出来なかった事項に関しましては、改めて中高層協議の中でご説明をさせて頂きます。

- ・ 95 戸の住居戸になっていますが、入居される方々と人としての尊厳を守るス
ペースは確保されているのかも疑問です。
又、計画西側道路は交通量も多く、まして北側から名神を曲がりながら来るので、
大変見通しが悪く施設で働く方は、住居者及びその家族様に非情に危険を伴います。
24 時間対応の施設にしては、駐車場、駐輪場が余りにも少なく、必然的に違法駐
車、違法駐輪が増えるのではないかと危惧しています。
周辺住民の日影問題及び排水換気問題等、余りにも配慮がないと生活、環境破壊に
つながります。地域との調和を大切にして下さい。
ただただ老人ホームを建てて、利益を得るという姿勢にしか見えないのです。

■ 「入居者の尊厳、違法駐車、違法駐輪について」の見解

株式会社 FDS は事業者として、計画建物と同規模の多数の老人ホーム【竣工済 4 棟（約 290 戸）・建築中 8 棟（約 620 戸）・計画中 10 棟（約 850 戸）】を建設しており、健全な組織運営をしております。駐車場台数につきましては、老人ホーム建設の実績から駐車、駐輪台数を決めておりますが、今後吹田市とも協議をして参ります。また、老人ホームの運営会社が決まりましたら、当施設関係者の車が周辺道路に違法駐車、違法駐輪をしないよう徹底した注意喚起をするように致します。なお、北側から名神を曲がりながら来る見通しの悪い道路状況につきましては、当該施設関係者に注意喚起を致します。

■ 「日影・排水換気について」の見解

計画建物の日影につきましては、建築基準法等を遵守した計画をしております。また、現在は構想段階での説明になり、吹田市との詳細協議を始める前段階になり

ます。今後、吹田市と協議を行い、排水と換気につきましては、改めて中高層協議の中でご説明をさせていただきます。

貴重なご意見、誠に有難うございました。

意見書・再意見書

6 年 6 月 11 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
説明報告書に対する意見書 第1項 第3項
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) 吹田市山田市場PJ				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 山田市場1192番1				
予 定 建 築 物	☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他(有料老人ホーム)				
意 見 の 内 容	別紙参照願います。				
※受付年月日	26 年 3 月 27 日	※受付番号	第 05-L-14 号	※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。

- ① 厨房の位置を南側に再設計変更して頂けないでしょうか？
調理排気の問題を軽減すると共に火災への心配軽減を希望しております。
- ② 図面上厨房施設がありますが、どこまで調理されますか？
95床分全て調理提供されるのでしょうか？
ケータリング中心の料理提供になるのでしょうか？
火災の心配からどんな規模で調理をされるのか教えてほしい。
- ③ 排気（室内・調理排気）等の排出は、どのような位置で、どのように排気
されますでしょうか？教えてほしい。
- ④ 受入入居者の介護段階は、どこまでの方を受け入れられますか？
認知症の方も受け入れる予定ですか？
要介護5（MAX）迄、予定されていますか？
- ⑤ 開発地区の登記簿謄本と公図を参照・もしくは配布頂けないでしょうか？
- ⑥ 施工業者が未定とありますが、入札条件の中に「地域住民と説明会を行い
工事内容説明・調整し、施工を行う事。」
また、「工事車両侵入方法、駐車条件等検討する事」等の条件を盛り込んでほしい。
ex) 工事車両侵入時間指定、駐車条件等検討提案する事
作業用者の車両駐車場を確保する（月極借上げ等含む）
上記のような条件付入札公募可能でしょうか？
- ⑦ 実際の運営会社は、どこになるのでしょうか？
FDSさんが、直接運営されるのでしょうか？
運営委託されるのでしょうか？
介護施設運営ノウハウをお持ちなのでしょうか？
- ⑧ 95床に対して駐車場5台は、あまりにも少なすぎと思われます。
入居者様への面談の方の訪問手段が車の場合、5組しか対応出来ません。
マイクロバス等の送迎等検討されていますでしょうか？
上記の問題から、面談の方の車の路上駐車が必然的に増えると推測されます。
路上駐車問題の管理は、どのようにされますか？
交通誘導員の配置等検討されていますか？
また、同様に職員の方は、通勤で公共交通機関使用しないとむずかしいのでは？
職員の方は、必ず公共交通機関を利用して頂き、電車バスの時間
外はタクシーでの通勤等検討して頂いているのでしょうか？
タクシーチケットの対応等検討されておりますか？
上記の通勤方法を検討していない場合、対応策を教えてください。
- ⑨ さらに駐車場問題で検収室の前に納品車両用の駐車場がありません。
図面上、植栽の上に納品車両駐車されるであろうと推測される為、その場合、
吹田市の緑化問題はクリアできますか？（15%）
納品車両の駐車スペース案を教えてください。（どのように納品されるか？）
現在の5台分の駐車スペースで検討されているのなら、駐車場は4台分と
なるのではないのでしょうか？教えてください。
- ⑩ 説明会でもヒアリングいたしましたが、各住居の空調は、個別空調との事
でしたが、集中型（GHP）に変更になる場合は、報告頂けるのでしょうか？

- ⑪ 再度確認です。ガス供給方式は、都市ガス、プロパンのヒアリングに対して都市ガス方式との事でした。変更がある場合は、報告頂けるのでしょうか？火災の心配からです。
- ⑫ 火災に対する対策は、徹底されているか教えてほしい。
吹田市の消防検査クリアできる条件面や消火活動に対する導線や消火水槽、防火水槽の有無、吹田市配水本管からの消火栓の位置関係等の万全な火災対策について教えてほしい。
- ⑬ 該当物件建設にあたり、インフラ（電気・ガス・上下水）の整備工事（周辺掘削）は、行われるのでしょうか？
また、更新工事（ex：下水取付管改修工事等）は、行われるのでしょうか？
古いままの既設利用されるのか、教えてほしい。
もしインフラ整備工事等が発生するのであれば、工事の詳細内容を教えてほしい。
また、日中工事になるのか、夜間工事になるのかも教えてほしい。



(仮称) 吹田市山田市場 P J

見解書 (N010)

N010 意見書

- ① 厨房の位置を南側に再設計変更して頂けないでしょうか？
調理排気の問題を軽減すると共に火災への心配軽減を希望しております。

■ 見解

厨房の位置を変更する事は出来かねますが、調理排気については、改めて中高層協議の中でご説明をさせていただきます。

- ② 図面上厨房施設がありますが、どこまで調理されますか？
95 床分全て調理提供されるのでしょうか？
ケータリング中心の料理提供になるのでしょうか？
火災の心配からどんな規模で調理をされるのか教えてほしい。

■ 見解

現時点では居住者へ提供する料理等は決まっておりません。改めて中高層協議の中でご説明をさせていただきます。

- ③ 排気（室内・調理排気）等の排出は、どのような位置で、どのように排気をされますでしょうか？教えてほしい。

■ 見解

計画建物からの排気（室内・調理）等の排出につきましては、改めて中高層協議の中でご説明をさせていただきます。

- ④ 受入入居者の介護段階は、どこまでの方を受け入れられますか？
認知症の方も受け入れる予定ですか？
要介護 5 (MAX) 迄、予定されてますか？

■ 見解

現時点では具体的な運営方針は決まっておりません。改めて中高層協議の中でご説明をさせていただきます。

- ⑤ 開発地区の登記簿謄本と公図を参照・もしくは配布頂けないでしょうか。

■ 見解

現在、計画地の登記簿謄本は登記手続中であり、登記簿謄本の申請をする事が出来ません。申請が出来次第、パレ千里管理組合様へ計画地の登記簿謄本と公図を提出

致します。

- ⑥ 施工業者が未定とありますが、入札条件の中に「地域住民と説明会を行い工事内容説明・調整し、施工を行う事。」また、「工事車両侵入方法、駐車条件等検討する事」等の条件を盛り込んでほしい。
ex) 工事車両侵入時間指定、駐車条件等検討提案する事
作業用者の車両駐車場を確保する。(月極借上げ等含む)
上記のような条件付入札公募可能でしょうか？

■ 見解

ご指摘頂いている件の入札公募は出来かねますが、工事施工者が確定次第、工事説明会を開催させていただきます。工事説明会では、ご指摘頂いている事項及び運行計画、作業時間、休日、仮設計画、工程等の説明を致します。

- ⑦ 実際の運営会社は、どこになるのでしょうか？
FDS さんが、直接運営されるのでしょうか？
運営委託されるのでしょうか？
介護施設運営ノウハウをお持ちなのでしょうか？

■ 見解

老人ホームの事業主が株式会社 FDS になり、運営は介護施設運営ノウハウがある運営会社が行います。現時点では運営会社が決まっておりません。

- ⑧ 95 床に対して駐車場 5 台は、あまりも少なすぎと思われます。入居者様への面談の方の訪問手段が車の場合、5 組しか対応できません。
マイクロバス等の送迎等検討されてますでしょうか？
上記の問題から、面談の方の車の路上駐車が必然的に増えると推測されます。
路上駐車問題の管理はどのようにされますか？
交通誘導員の配置等検討されていますか？
また、同様に職員の方は、通勤で公共交通機関を使用しないとむずかしいのでは？
職員の方は、必ず公共交通機関を利用して頂き、電車バスの時間外はタクシーでの通勤等検討して頂いているのでしょうか？
タクシーチケットの対応等検討されておりますか？
上記の通勤方法を検討していない場合、対応策を教えてください。

■ 見解

株式会社 FDS は事業者として、計画建物と同規模の多数の老人ホーム【竣工済 4 棟（約 290 戸）・建築中 8 棟（約 620 戸）・計画中 10 棟（約 850 戸）】を建設しており、健全な組織運営をしております。駐車場台数につきましては、老人ホーム建設の実績から駐車台数を決めておりますが、今後吹田市とも協議をして参ります。当施設に関する管理につきましては、運営会社が行います。また、ご質疑を頂いておりますマイクロバス等の送迎、職員の通勤、交通誘導員の配置等に関しましては、老人ホームの運営会社が決まっておりませんので、ご回答をする事は出来ませんが、当施設関係者の車が周辺道路に路上駐車をしないよう徹底した注意喚起をする

ように致します。

- ⑨ さらに駐車場問題で検収室の前に納品車両用の駐車場がありません。図面上、植栽の上に納品車両駐車されるであろうと推測される為、その場合、吹田市の緑化問題はクリアできますか？（15%）
納品車両の駐車スペース案を教えて欲しい。（どのように納品されるか？）
現在の5台分の駐車スペースで検討されているのなら、駐車場は4台分となるのではないのでしょうか？教えて欲しい。

■ 見解

納品車両は緑地帯には停めず、計画敷地内の駐車場に停めて作業を行いますので納品車両が駐車する間は、使用できる駐車場は4台分となります。

- ⑩ 説明会でもヒアリングをいたしました。各住戸の空調は、個別空調との事でしたが、集中型（GHP）に変更になる場合は、報告頂けるのでしょうか？

■ 見解

居室はルームエアコンになりますので室外機はバルコニーに置く事になります。共用部の室外機は分散型と集中型があるのですが、現時点では、どちらになるのか分からない状況でございますが、改めて中高層協議の中でご説明をさせていただきます。

- ⑪ 再度確認です。ガス供給方式は、都市ガス、プロパンのヒアリングに対して、都市ガス方式との事でした。変更がある場合は、報告頂けるのでしょうか？火災の心配からです。

■ 見解

当施設のガス供給方式は都市ガスになります。プロパンに変更する事は考えておりませんが、プロパンに変更する場合は、ご報告致します。

- ⑫ 火災に対する対策は、徹底されているのか教えてほしい。吹田市の消防検査クリアできる条件面や消火活動に対する導線や消火水槽、防火水槽の有無、吹田市配水本管からの消火栓の位置関係等の万全な火災対策について教えてほしい。

■ 見解

ご心配を頂いております消防活動に関する動線・消防設備・設備の設置位置に関しては、改めて中高層協議の中でご説明をさせていただきます。

- ⑬ 該当物件建設にあたり、インフラ（電気・ガス・上下水）の整備工事（周辺掘削）は、行われるのでしょうか？
また、更新工事（ex：下水取付管改修工事等）は、行われるのでしょうか？
古いままの既設利用されるのか、教えてほしい。
もしインフラ整備工事等が発生するのであれば、工事の詳細内容を教えてほしい。
また、日中工事になるのか、夜間工事になるのかも教えてほしい。

■ 見解

各インフラの引込工事を行う予定です。既設利用又は更新工事に関しては、改めて中高層協議の中でご説明をさせていただきます。また、工事の詳細（日中工事又は夜間工事等の段取り等）につきましては、工事説明会にてご説明をさせていただきます。

貴重なご意見、誠に有難うございました。