

見解書・再見解書

2025年 10月 14日

吹田市長宛

事業者 住 所 吹田市津雲台三丁目4番

氏 名 千里津雲台A23・24住宅マンション建替組合
設立発起人会代表 山口 猛

電話番号 ()

代理人 住 所 大阪市淀川区西中島6-1-3アストロ新大阪第2ビル7F

氏 名 株式会社Nedエンジニア 代表取締役 田中 寛

電話番号 06 (6300) 1201

(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	千里津雲台A23・A24住宅建替え事業計画		
事業区域の位置	吹田市 津雲台三丁目20-142の一部、20-153		
予定建築物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意見に対する見解	見解書1~4別紙参照		
※受付年月日	R7年4月28日	※受付番号	第 号 07-1-02
※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。

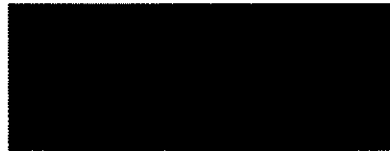
様式第 8 号

意見書・再意見書

2025年9月29日

後藤吹田市長

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	千里津雲台A23・A24住宅建替え事業計画		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市		
	い	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()	
意 見 の 内 容	<p>私は現在、 以下意見をお伝えします。</p> <p>①計画をお知らせいただいた時点で、すでに私の新居の屋根の上に太陽光発電施設を設置する契約をしていました。5階から10階に建て替えられるというのは、想定外でした。建て替え前と建て替え後で、売電量に明らかな差が出た場合には、補償などのご対応をご相談したいです。どの組織がご対応いただけるのか、そもそもご対応いただくご意向があるのかなどをお知らせいただきたいです。</p> <p>②建て替え事業において、高層になること、入居する戸数が大幅に増えるということで周辺に影響がありますが、マンション住民と、戸建ての住民がなじんで住環境を形成していきけるような機能をマンション敷地内につけてほしいです。</p> <p>③②の具体例としては、特に防災的な拠点機能・災害の前に普段から自然に交流できる場を希望しますが、そのために施設を作ったり、運用をしたりは実質不可能だとも思います。そこで、スーパー・コンビニにフリーなスペースを付属したような施設をつくり、スーパーなどに運用させることで自然にその機能を有すると思います。吹田市はイオンやオアシスなどと災害に関する協定を結んでおられるとも思いますので、ご検討をお願いしたいです。</p> <p>④境界部分は、斜面になるとききました。その斜面でマンションの子どもたち等がはいる、ということは避けてほしいと思っています。ご担当のさんの説明によると、危険だから親が出さないとおもう、とのことでした。一般的にはそうですが個々の常識に頼るのはリスクがあるため、ルール化していただければ、とも思います。建て替えて住民の方が入居する際に説明したり、入居後にその状態を担保してくださるご担当の組織について、ご教示ください。</p>		
	※受付年月日	R7 年 4 月 28 日	※受付番号
※備 考			※受付印

千里津雲台 A23・A24 住宅建替え事業計画

見 解 書 1

頂戴した意見書に対し、下記のとおりご回答申し上げます。ご理解の程、宜しくお願い致します。

[意見書 1 に対する見解]

- ①本計画の建物に建て替わる事で日影の条件に変化は生じますが、日影規制を遵守した計画とさせていただきます。補償につきましては、建築基準法の基準内で計画させていただきますので、対応する事は致しかねます。
- ②本計画につきましては、千里津雲台 A23・A24 住宅の建替え計画でございますが、一般的な共同住宅を建設するものと同様の計画となりますので、入居者以外を受け入れる計画は致しかねます。
- ③上記②と同様の見解となりますが、ご要望のスーパー・コンビニ等を本敷地内で計画する事は致しかねます。
- ④本計画地東境界部については、隣地と本計画地との間に高低差がある為、安全勾配による法面処理を行っており、法面処理部分が斜面になります。法面については、安全勾配とする為に連続する法面に出来ない事から、約 5 m 毎に小段を設ける必要があります。その小段については法面管理の為にも利用する事になりますが、大半のエリアは一般的に人が出入りする部分にはなりません。ただ、計画地南東部にプレイロットを設けている為、一部小段を利用して行き来する計画とさせていただきます。マンションの管理につきましては、現時点では決定しておりませんが、管理会社により管理を行う事になります。本計画地の利用に関するルール等については、管理規約等を作成し、事前にご入居予定者に説明を行います。また、本計画建物完成後、本計画地の利用においてご近隣のご迷惑をおかけする事がございましたら、まずは管理会社が窓口となり、マンション完成後に組成される管理組合とご協議いただくこととなります。

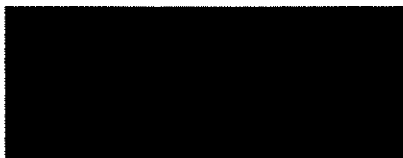
以上

意見書・再意見書

令和7年9月30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	千里津雲台A23・24住宅建替え事業計画		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 津雲台		
予 定 建 築 物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意 見 の 内 容	<p>マンション建設計画事業者より従前に冬至での日影図が提出されていますが、一部区域においてほぼ終日日照権が確保されておりません。建物の一部を対象とした法令ではないとは存じていますが、配置換え等でいくばくかの対処は可能と思われます。計画の変更をお願いいたします。</p> <p>また、計画中のマンション西向き(ベランダ側)建屋においては、当マンションと向かい合っており、目隠しを要求するには至らない条件でありますので、東向きに変える等の計画の変更を要望いたします。</p>		
※受付年月日	R7年4月28日	※受付番号	第 07-L-02 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。

千里津雲台 A23・A24 住宅建替え事業計画

見 解 書 2

頂戴した意見書に対し、下記のとおりご回答申し上げます。ご理解の程、宜しくお願い致します。

[意見書2に対する見解]

①本計画の建物に建て替わる事で日影の条件に変化は生じますが、日影規制を遵守した計画とさせていただきます。本計画地周辺に対する日影については、本計画の建物は建築基準法を遵守した計画である事から、一定の日照は確保されております。計画変更につきましては、建築基準法の基準内で計画させていただきますので、対応する事は致しかねます。

②事業計画の都合上、住戸を東向きに変更することは致しかねます。

以上

意見書・再意見書

令和7年9月30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	千代津雲台A23・A24住宅建替え事業		
事業区域の位置	吹田市津雲台三丁目20-142の一部、20-153(地番)		
予定建築物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他()		
意見の内容	<p>・E棟西側の窓やバルコニーが向き合うことでのプライバシー問題についてどうお考えでしょうか？</p> <p>・当マンションの東側の建物は東にリビングが設けられているのですが、日光が当たる時間は午前中ぐらしかありません。日照問題で低層階の住戸は特に日が入らなくなります。日影規制を遵守しているとされていますが、日が入らなくなるとその影響で病気になった場合、診断書を提出すれば保障してもらえるのでしょうか？責任を持った建設をお願い致します。</p>		
※受付年月日	27年9月28日	※受付番号	第 〇 〇 〇 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、別紙に記入してください。
 4. この意見書・再意見書の内容については、インターネットにより公表します。

千里津雲台 A23・A24 住宅建替え事業計画

見 解 書 3

頂戴した意見書に対し、下記のとおりご回答申し上げます。ご理解の程、宜しくお願い致します。

[意見書3に対する見解]

- ①本計画の建物と周辺住宅との離隔については、一定程度確保されており、ご近隣の皆様のプライバシーを大きく損ねる計画ではないものと考えております。

- ②本計画の建物に建て替わる事で日影の条件に変化は生じますが、日影規制を遵守した計画とさせていただきます。補償につきましては、建築基準法の基準内で計画させていただきますので、対応する事は致しかねます。

以上

意見書・再意見書

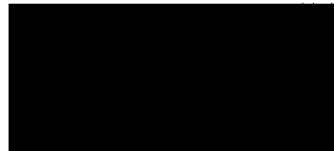
2025年9月30日

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	千里津雲台A23・24住宅建替え事業計画		
事業区域の位置	吹田市津雲台3丁目20-142の一部、20-153		
予定建築物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他()		
意見の内容	8/23に暑期中、ご足労頂き憐Nedエンジニア様からA23・24の建て替え事業の説明をして頂きました。ただ、残念なことにお名前やご所属を確認するために名刺交換を依頼しましたが、名刺交換を断られただけでなく、近隣住民に対する建て替え事業の説明の中から出た質問に対して、適切に回答頂けなかったものが散見されました。従って、8/23に実施頂いたA23・24の建て替え事業の説明会は、説明会としては不十分であるとその場で判断し、設計者を含めた全体説明会を開催して欲しいことをの依頼致しました。その依頼内容に対し、9月に上旬に『設計者含め説明会を開催させて頂きます』と紙面にて回答を頂きましたが、開催日時が連絡がないまま、吹田市には憐Nedエンジニア様から説明報告書の提出がなされ、説明報告書の提出日として9/16と吹田市のHP掲示されております。 説明を受けた側としては、『約束を守り義務を果たす』と憐Nedエンジニア様の社是に記載されている通り、真摯に対応していただけるものと期待してこともあり、裏切りと感じる状況が発生したことに非常に心を痛めております。 以上のことより、本件において憐Nedエンジニア様が総合窓口として責任を果たせないのであれば、依頼側として事業主様からの説明か、憐Nedエンジニア様が本件の総合窓口から辞退するかのどちらかの誠意のある対応を求めます。 事業主及び事業協力者、設計・管理者様に対する、A23・24の建て替え事業に関する意見は以下の通りです。(添付資料をご参照ください。) 地域環境との調和を考慮頂いたうえで、建設的なご回答をお願い致します。		
※受付年月日	R7年4月28日	※受付番号	第 号 07-1-02
※備考			受付 開 閉 室 7.9.30 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。

NO	項目	意見内容	意見に対するご回答者 ※回答者を選択ください	意見に対する回答内容 ※要望事項に対する回答は 代替案を含めて必ず記載ください
1	A棟の位置変更について	<p>A棟の位置をプライバシーに配慮した位置に変更すること。 A棟の西側の住戸は、既にあるマンションの南側と東側の2棟のバルコニーと 対面するような設計になっている。近隣マンションでそのような設計はなく、 プライバシーの配慮に欠ける設計であり、地域環境の調和の思慮とはいえない。 東京建物㈱様が2020年に分譲したBrillia City 千尾津集合棟とその東側に位置するマンションと同様に、 A棟と駐車場(中央及び東側を含め)の位置変更を必ず検討すること。 ※その他の事業計画においても、事業者側からバルコニー対面は避けるとの見解書が提出されているため、 事業計画を理由に位置変更を検討しないことは、無責任な事業計画と言わざるを得ません</p>	㈱AO竹田設計 様 東京建物㈱ 様 旭化成ホームズ㈱ 様	
2	エントランスのスロープ部 セットバックについて	<p>エントランスのスロープ部を5mセットバックすること。(A棟及びB棟の玄関へのセットバック) 260世帯の居住者だけでなく、近年増加している配達業者(中大型車)の駐車を前提に設計すべきである。 西側に面している市道は、北側にあるOPHや津雲台5丁目に向かう 緊急車両が頻りに通るだけでなく、近隣の小学生が通学路として使っており、 市道への駐車をさせるための敷地内に配達業者の荷降ろし場の確保は必須である。 確保しないと、配達業者のトラックは歩道の縁石を乗り越えて、歩道上に駐車することが容易に想定され、 近隣の小学生を含めた歩行者に影響を及ぼし、歩行者と車両の接触事故の引き起こす要因の1つとなる。 荷降ろし場を確保するため、エントランスのスロープ部を南側及び北側に必ず5mセットバックすること。</p>	㈱AO竹田設計 様 東京建物㈱ 様 旭化成ホームズ㈱ 様	
3	ゴミ置場の 場所変更について	<p>A棟1Fのゴミ置場の場所を変更すること。 近隣の施設にて、2018年に廃棄物から発火し建屋1棟が焼損しています。 住戸がある建屋にゴミ置場があることで、同様に廃棄物から発火し、貴重品の建物が火災にさらされる ことが容易に想定されます。近隣住民としてもそのリスクを放置することはできません。 ゴミ置場を現在の計画から独立した建屋に変更し、場所を変更することで、火災リスクの軽減だけでなく、 近隣住民との影響臭気問題の解決策の1つとなるので、必ず場所の変更を検討すること。</p>	㈱AO竹田設計 様 東京建物㈱ 様 旭化成ホームズ㈱ 様	
4	日照について	<p>本計画による日照の変化点を、変更前後の日影図を用いて詳細説明をすること。 法令順守は当然のこと、既にあるマンションに対する配慮、改善点を事業計画図を用いて説明すること。 将来、同じ地区に住む住民同士でわかまかりがないように、 事業者及び事業協力者、設計・管理社は最大限考慮すべきである。</p>	㈱AO竹田設計 様 東京建物㈱ 様 旭化成ホームズ㈱ 様	
5	説明会実施について	<p>本意見に対する吹田市への見解書を提出する前に、8/23に㈱Nedネンシニア様から回答頂いた 設計者を含めた説明会を必ず実施ください。</p>	㈱AO竹田設計 様 東京建物㈱ 様 旭化成ホームズ㈱ 様	

千里津雲台 A23・A24 住宅建替え事業計画

見 解 書 4

本計画に伴うご説明の経緯について、ご不安等を与える結果になった事についてお詫び申し上げます。今後は、双方の認識に齟齬が生じないよう丁寧なやり取りに務めて参りますので、引き続き、株式会社 Ned（ネッド）エンジニアがご近隣の皆様方との窓口を務めさせていただきたいと考えております。

また、頂戴した意見書に対し、下記のとおりご回答申し上げます。本回答は事業主からの回答であり、株式会社 Ned エンジニアがその代理として提出するものです。ご理解の程、宜しくお願い致します。

[意見書4に対する見解]

- ①事業計画の都合上、住戸を東向きに変更することは難しく、ご理解の程、宜しくお願い致します。なお、本計画の建物と周辺住宅との離隔については、一定程度確保されており、ご近隣の皆様のプライバシーを大きく損ねる計画ではないものと考えております。
- ②配置変更については、上記①と同様の見解となります。
宅配車等については、現計画の車寄せであるスロープ付近を利用させていただく事を予定しております。ご要望の、宅配車専用のスペース確保は致しかねます。
- ③事業計画の都合上、ごみ置場の位置の変更は難しく、ご理解の程、宜しくお願い致します。
火災については、ごみの分別について入居者にルール徹底させることと、管理人による巡回を適宜行うことでリスクの最小化を図ります。なお、臭気対策については、ごみ置場内に脱臭装置を設置する予定であり、一定の配慮を行っております。
- ④本計画の建物に建て替わる事で日影の条件に変化は生じますが、日影規制を遵守した計画とさせていただきます。建て替え前と後での日影の変化については、前回提出させていただいております図面の通りでございます。
- ⑤説明会の実施につきましては、今後の手続きで行う予定でおります中高層建築物に関するご近隣住民へのご説明において設計者も同席させた説明会の開催を行わせていただきます。

以上