

見解書・再見解書

2025年8月25日

吹田市長宛

事業者 住 所 大阪市中央区南船場1丁目18番11号
SRビル長堀12階氏 名 株式会社プレジオ
代表取締役社長 上山 祐平

電話番号 06 (6271) 5080

代理人 住 所 大阪市中央区南船場1丁目18番11号
SRビル長堀12階氏 名 株式会社プレジオ
企画開発部 田端 克基

電話番号 06 (6271) 0679

(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)吹田市青葉丘北新築マンション計画				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 青葉丘北3632番				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意見 に 対 す る 見 解	貴重なご意見ありがとうございます。 頂戴したご意見に関して別紙のとおり見解を申し上げます。				
※受付年月日	R7 年5月27日	※受付番号	第 号 09-L-05	※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 7年 8 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
~~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) 吹田市青葉丘北新築マンション計画				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 青葉丘北3632番				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	1. 見解書に記載されております「中高層協議に伴う計画説明」は、どのような形式でいつ頃、開催の予定なのでしょうか。 また、ゴミ集積所と機械式駐車場の配置を再検討するとの見解ですが、計画説明時に、その検討結果を提示して頂ける予定でしょうか。 2. 「中高層協議に伴う計画説明」は、関係住民からの質疑に関して具体的な計画の経緯や納得のいく回答が、その場で得られるのでしょうか。(7/3の説明会は事業説明のみで、質疑に関する回答が無かった。) 3. ゴミ集積所については、完成イメージを画像等で提示してもらいたい。また、ゴミ出しルールの周知方法、衛生管理対策について具体策を提示して頂きたい。 4. 計画敷地の雨水排水が、東側の既存住宅及び北側の市道に流出・滞水しないよう排水勾配を計画し、南側の既設暗渠へ集水・排水されるよう検討してもらいたい。 5. 工事施工中の事案に関して、様々な意見が出ることが想定されます。施工に関する詳細については、「工事説明会」にて説明するとの見解であるが、構想手続きの完了から着工に至るまでのスケジュール(計画説明会、工事説明会がどのタイミングで行われるかなど)を示してもらいたい。				
※受付年月日	2025 年 5 月 27 日	※受付番号	第 号 07-4-05	※受付印	受付 開発審査室 7.8.15 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。

再見解書

(仮称)吹田市青葉丘北新築マンション計画

No.1

意見1:見解書に記載されております「中高層協議に伴う計画説明」は、どのような形式でいつ頃、開催の予定なのでしょう
か。また、ゴミ集積所と機械式駐車場の配置を再検討するとの見解ですが、計画説明時 に、その検討結果を提示して頂
ける予定でしょうか。

見解1:「中高層協議に伴う計画説明」は説明会を9月中旬頃に開催予定としております。
その際にゴミ集積所と機械式駐車場の配置の検討結果についてご説明いたします。
説明会の詳細については別途ご案内させていただきます。

意見2:「中高層協議に伴う計画説明」は、関係住民からの質疑に関して具体的な計画の経緯や納得のいく回答が、その
場で得られるのでしょうか。(7/3の説明会は事業説明のみで質疑に関する回答が無かった。)

見解2:中高層協議に伴う計画説明にて検討結果後の計画及び経緯を具体的に説明できるよう尽力いたします。

意見3: ゴミ集積所については、完成イメージを画像等で提示してもらいたい。また、ゴミ出しルールの周知方法、衛生管
理対策について具体策を提示して頂きたい。

見解3:ゴミ集積所については引き続き検討中となり、完成イメージは別途ご案内させていただきます。
ゴミ出しルールの周知方法について、掲示板やゴミ集積所内にゴミ分別区分表を掲示予定とし、あわせて当日のゴミ出し
を入居時にご案内いたします。衛生管理対策としてはゴミ集積所を含めたマンション共用部分は清掃員を派遣し日常清
掃を週3日2〜3時間程度実施予定としております。

意見4. 計画敷地の雨水排水が、東側の既存住宅及び北側の市道に流出・滞水しないよう排水勾配を計画し、南側の既
設暗渠へ集水・排水されるよう検討してもらいたい。

見解4:今後、吹田市と協議を行うため排水計画は検討中となります。協議の結果、ご要望に添えない場合がございます
が、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

意見5.工事施工中の事案に関して、様々な意見が出るのが想定されます。施工に関する詳細については、「工事説明
会」にて説明するとの見解であるが、構想手続きの完了から着工に至るまでのスケジュール(計画説明会、工事説明会が
どのタイミングで行われるかなど)を示してもらいたい。

見解5:構想手続きの完了から着工に至るまでのスケジュールについて

- ①<構想手続き完了>2025年8月末頃予定
- ②<中高層協議に伴う計画説明会>2025年9月中旬予定 ※見解1とおなじ
- ③<新築工事説明会>2025年11月頃予定
- ④<新築工事着工> 2025年12月上旬予定

新築工事説明会は工事着工の約1ヵ月前に開催予定としております。

上記はあくまでも予定となっております。

説明会の詳細については別途ご案内させていただきます。

貴重なご意見ありがとうございました。

様式第8号

意見書・再意見書

2025年8月20日

吹田市長宛

住 所

氏 名

電 話 番

(法人にあっては、その主たる事務所
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1 ^{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
見解書に対する再意見書
と提出します。

開 発 事 業 の 名 称	(仮称) 吹田市青葉丘北新築マンション計画		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 青葉丘北3632番		
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()		
意 見 の 内 容	見解書拝見致しました。まずはご回答の労をとって下さり誠にありがとうございました。内容については感情的に到底納得のいくものではありませんが、ここで感情論をぶつけても無益なので、以下気になった論点を4点ほど挙げさせていただきます。 1. 見解書で車両の通行問題について建物入り口の道路を拡張するとおっしゃっております。それは必須ですが、根本的な問題として通行予定の道路の大通りからの入り口が非常に狭く、車両が頻繁にお見合いを起しております。さらに車両のお見合いに巻き込まれ、自転車や徒歩もしばし立ち往生を余儀なくされます。したがって、表面的な建物の出入りというもので問題は解決しません。そもそもあの道に車の通行量を増やすことが問題です。 2. 1と関連しますが、この道路は通学路でもあり、子供も多いです。通行量が多くなると子供の安全を確保できなくなるのではないのでしょうか。吹田市は「吹田市教育振興基本計画」を掲げ、「吹田市教育ヴィジョン」を打ち出しています (https://www.city.suita.osaka.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/018/329/kyouikuvi-sion-gaiyouban.pdf 最終閲覧2025/08/20)。本計画はこの教育計画の特に基本方向5の施策18, 19などとは明白にバッティングするものであると考えます。そしてこの計画が通った場合、株式会社ブレイオ様に対してのみならず、自ら掲げた施策に反対する計画を容認する吹田市行政にも不信感を覚えます。 3. 説明会より再三伺っているのですが、明白な回答を得られていないので再度お尋ねします。計画を立てるに当たって周辺住民への聞き込みを含む現地調査を十分にされましたか。是か否かでお答えください。少なくとも私にはとてもそうとは思えません。そうであれば、これほど反発は出ないはずですが、改めて調査をした上で計画を見直すべきだと思いますが、仮に今回は計画の変更が難しいとしても、今後われわれのように辛い思いをする人々を出さないためにも、改めてこの点は真摯に受け取ってください。 4. 今回の計画を一人の担当者の方のみを窓口にするのは酷です。当然私は今回の計画そのものには反対ですし憤りを覚えますが、担当者様個人はもちろん、ブレイオ様そのものにも遺恨があるわけではありません。今回の計画を統括し、決定権をもった人間が説明会にきて質疑応答に立ち会うのが筋ではないのでしょうか。若い社員一人を矢面に立たせる貴社のやり方には、道義的に大いに問題を感じると抗議させていただきます。 以上4点、ご意見とご回答のほどをよろしくお願い致します。		
※受付年月日	27 年 5 月 27 日	※受付番号	第 07-L-05 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インターネットにより公表します。

再見解書

(仮称)吹田市青葉丘北新築マンション計画

No.2

見解書拝見致しました。まずはご回答の労をとって下さり誠にありがとうございました。内容については感情的に到底納得のいくものではありませんが、ここで感情論をぶつけても無益なので、以下気になった論点を4点ほど挙げさせていただきます。

意見1: 見解書で車両の通行問題について建物入り口の道路を拡張するとおっしゃっております。それは必須ですが、根本的な問題として通行予定の道路の大通りからの入り口が非常に狭く、車両が頻繁にお見合いを起こしております。さらに車両のお見合いに巻き込まれ、自転車や徒歩もしばし立ち往生を余儀なくされます。したがって、表面的な建物の出入りというもので問題は解決しません。そもそもあの道に車の通行量を増やすことが問題です。

見解1: 見解書でも回答させていただきました北側道路幅員拡張に加え、工事期間中は当然に警備員を配置し、安全確保に努めます。竣工後においてもマンション出入口付近にカーブミラーや注意喚起看板の設置を検討、入居者に車両の徐行を促しますので、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

意見2: 1と関連しますが、この道路は通学路でもあり、子供も多いです。通行量が多くなると子供の安全を確保できなくなるのではないのでしょうか。吹田市は「吹田市教育振興基本計画」を掲げ、「吹田市教育ビジョン」を打ち出しています(https://www.city.suita.osaka.jp/_res/projects/default_project/_page/001/018/329/kyouikuvision-gaiyouban.pdf最終閲覧2025/08/20)本計画はこの教育計画の特に基本方向5の施策18,19などとは明白にバッティングするものであると考えます。そしてこの計画が通った場合、株式会社プレジオ様に対してのみならず、自ら掲げた施策に反対する計画を容認する吹田市行政にも不信感を覚えます。

見解2: 貴重なご意見ありがとうございます。

単に建物を建てるだけでなく、地域社会の一員として、吹田市が目指すという教育理念に貢献する責任があると考えております。ご指摘の通り、特に朝夕の通学時間帯における安全確保は最も重要な課題と考えており、工事期間中は特に危険が伴いますので、小学校中学校へご説明をさせていただきます。吹田市教育ビジョンは地域全体で子どもたちを育てることを目指しており、当社のマンション計画はファミリータイプや新婚向けの間取りを計画し、子育て世代への貢献という部分で良質な住環境を提供することにより吹田市への子育て世代の転入を促し、地域の持続的な発展に繋がると考えております。

意見3: 説明会より再三伺っているのですが、明白な回答を得られていないので再度お尋ねします。計画を立てるに当たって周辺住民への聞き込みを含む現地調査を十分にされましたか。是か否かでお答えください。少なくとも私にはとてもそうとは思えません。そうであれば、これほど反発は出ないはずですが、改めて調査をした上で計画を見直すべきだと思いますが、仮に今回は計画の変更が難しいとしても、今後われわれのように辛い思いをする人々を出さないためにも、改めてこの点は真摯に受け取ってください。

見解3: 本計画にあたり、近隣住民様への聞き込み調査等は行っておりません。

本計画は吹田市の大規模事業構想の手続きに沿って進めており、本計画を近隣住民様へ情報提供するのが7月上旬に実施しました説明会となり、その後近隣住民様より意見書の収集、事業者から見解書の提出が義務付けられている為、近隣住民様と協議を行う場が、現在のプロセスだと考えておりますので、ご理解いただくようお願い申し上げます。

意見4: 今回の計画を一人の担当者の方のみを窓口にするのは酷です。当然私は今回の計画そのものには反対ですし憤りを覚えますが、担当者様個人はもちろん、プレジオ様そのものにも遺恨があるわけではありません。今回の計画を統括し、決定権をもった人間が説明会にきて質疑応答に立ち会うのが筋ではないのでしょうか。若い社員一人を矢面に立たせる貴社のやり方には、道義的に大いに問題を感じると抗議させていただきます。以上4点、ご意見とご回答のほどをよろしくお願い致します。

見解4: 次回説明会では近隣住民様からの質疑に対して、具体的に説明や応答できる者を出席させます。近隣住民様と話し合いを重ねさせていただきまして、可能な限りご納得いただけるよう尽力してまいりますので、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

貴重なご意見ありがとうございました。

意見書・再意見書

令和7年8月21日

吹田市長宛

住 所

氏 名

電 話 番

(法人にあっては、その主たる事務所()
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 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)吹田市青葉丘北新築マンション計画				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 青葉丘北 3 6 3 2 番				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	御社の見解書拝見させて頂きました。ゴミ集積場・立体駐車場・日照時間においてはご配慮下さるよう有難うございます。しかしながらその具体的な表現がなく不安感が残るばかりです。説明会時には冬至日における日影図等次回説明会までにお知らせ頂けるという事でしたが、再説明会も設けて下さらず、こちらの見解書では先延ばしになるようですし、一部の方のお話では建物全体を東側に移動させるという案も出ているとのことです、今のままのと移動する場合の両方の日影図と配置図平面図をこちらの見解書に掲載していただきたいです。 また他社物件の見解書に車両の出入り軌道図や車庫に車も記入されてイメージしやすいのでこちらの物件についても掲載していただきたいです。 仮にゴミ集積場の位置が東側から西側に移動するだけで、北面に開口部を配置されるのでは北側への臭気や回収時の問題点は解決しないと思います。南側道路は道路幅が狭いとのことですが既存のプライム青葉丘マンションのゴミ集積場は御社マンションと同じ道路幅で南側道路面に配置されています。ゴミ収集車の転回場所が問題点なのであれば敷地内に確保してください。それが無理なら近年では空調設備が整う建物内にゴミ集積場を設けて下さいアジアリゾートを謳い、ゴルフシュミレーションルームを二部屋も設置する高級マンションでゴミ出しルールなど規制が住民に受け入れられるとは思えません。 近隣にお住いの地主様が経営されている賃貸マンションであれば常に管理の目が行き届いておりルールでの対応でも致し方ないですが、見解書にも管理は別会社と記入されておられるので長期的に見て管理や持ち主が御社ではない可能性があるのに、ルールでの対応策では不安です。 交通面ですが南側道路面はほとんど車も人も通らず北側からの車出入口は朝夕ピークを迎え絶えず車・自転車・人が行き交い危険です。東側か西側に南北道路に通じる里道でも作って頂ければ出入口での事故が多少なりとも減ると思うのでお願いできればと思います				
	R7 年 5 月 27 日	※受付番号	第 号 07-L-05	※受付印	受付 開発審査室 7. 8. 21 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インターネットにより公表します。

再見解書

(仮称)吹田市青葉丘北新築マンション計画

No.3

御社の見解書拝見させて頂きました。ゴミ集積場・立体駐車場・日照時間においては、ご配慮下さるようで有難うございます。しかしながらその具体的な表現がなく不安感が残るばかりです。説明会時には冬至日における日影図等次回説明会までにお知らせ頂けるという事でしたが、再説明会も設けて下さらず、こちらの見解書では先延ばしになるようですし、一部の方のお話では建物全体を東側に移動させるという案も出ているとのことです。今のままのと移動する場合の両方の日影図と配置図平面図をこちらの見解書に掲載していただきたいです。また他社物件の見解書に車両の出入り軌道図や車庫に車も記入されてイメージしやすいのでこちらの物件についても掲載していただきたいです。

見解1: 日影図については「中高層協議に伴う計画説明」による内容となりますので、次回開催予定の説明会で説明させていただきます。

現状の建物位置での北側道路の車両の出入り軌道図(※ゴミ集積所と機械式駐車場配置は検討中)をご案内させていただきます。別紙ご確認くださいようお願い申し上げます。

7月上旬に実施しました説明会は吹田市の大規模事業構想の手続きに沿って、本計画を近隣住民様へ情報提供する場となっており、現在は近隣住民様より意見書の収集、事業者から見解書の提出をしているプロセスとなっております。今回、近隣住民様からの意見をもとに検討させていただいた結果は「中高層協議に伴う計画説明」の説明会を9月中旬頃に開催予定としており、そちらでご説明させていただきます。

説明会の詳細については別途ご案内させていただきますのでよろしくお願い申し上げます。

仮にゴミ集積場の位置が東側から西側に移動するだけで、北面に開口部を配置されるのでは北側への臭気や回収時の問題点は解決しないと思います。南側道路は道路幅が狭いとのことです。既存のプライム青葉丘マンションのゴミ集積場は御社マンションと同じ道路幅で南側道路面に配置されています。ゴミ収集車の転回場所が問題点なのであれば敷地内に確保してください。それが無理なら近年では空調設備が整う建物内にゴミ集積場を設けて下さい。アジアリゾートを謳い、ゴルフシュミレーションルームを二部屋も設置する高級マンションでゴミ出しルールなど規制が住民に受け入れられるとは思えません。

見解2: ゴミ集積所の位置については、ゴミ収集車の件もふくめて引き続き検討中となっております。入居者へのゴミ出しルールの周知方法は掲示板やゴミ集積所内にゴミ分別区分表を掲示予定とし、あわせて当日のゴミ出しを入居時にご案内いたします。また衛生管理対策としてゴミ集積所を含めたマンション共用部分は清掃員を派遣し日常清掃を週3日2～3時間程度実施予定としておりますので、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

近隣にお住いの地主様が経営されている賃貸マンションであれば常に管理の目が行き届いておりルールでの対応でも致し方ないですが、見解書にも管理は別会社と記入されておられるので長期的に見て管理や持ち主が御社ではない可能性があるのに、ルールでの対応策では不安です。

交通面ですが南側道路面はほとんど車も人も通らず北側からの車出入口は朝夕ピークを迎え絶えず車・自転車・人が行き交い危険です。東側か西側に南北道路に通じる里道でも作って頂ければ出入口での事故が多少なりとも減ると思うのでお願いできればと思います。

見解3: グループ会社(完全子会社)にてマンション管理予定となっておりますので、現在頂いているご意見や今後のご要望についても、しっかりと情報共有を行い、マンション入居者と近隣住民の皆様が安心して暮らせる環境を維持するための対策を講じてまいります。

安全性確保については北側道路幅員拡張に加え、工事期間中は当然に警備員を配置し、安全確保に努めます。竣工後においてもマンション出入口付近にカーブミラーや注意喚起看板の設置を検討、入居者に車両の徐行を促しますので、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

貴重なご意見ありがとうございました。

別紙

