

意見書・再意見書

2020年 6月11日

吹田市長宛

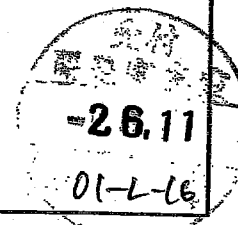
住所

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 第1項 第3項 を提出します。
見解書に対する再意見書

開発事業の名称	吹田市原町計画		
事業区域の位置	吹田市 原町2丁目2777-1(地番)		
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (宅地造成工事)		
再意見の内容	<p>1. 上記の開発工事に関し、事業主(乙:株式会社ウィル)から委任された代理人(丁:有限会社 創夢建築研究所)および施工業者(丙:イーアクシスプロデュース株式会社)で作成提出されたと思われる見解書に対し、下記の理由で再意見書を提出します。</p> <p>(1)見解書作成に当たり、意見書の趣旨を十分理解されていないのでは?と思われます。</p> <p>(2)意見書の個別対応確認がされていないのに見解書各所に個別対応するとの記載がある。</p> <p>(3)見解書の回答者名が明記されておらず、文責を含め責任の所在が不明である。</p> <p>(4)見解書作成に際し、2ヶ月の長期に亘り、種々検討頂いたと推察し、敬意を表したい。</p> <p>(5)一方で数値等を記載した具体的説明がなされていないので相互理解を深められない。</p> <p>(★)以上の理由から意見書の質問を再意見書に繰り返す事になり残念です。</p> <p>決して反対意見のみの主張ではなく、提案して改善を求めている事をご理解いただきたい!</p> <p>2. 提案・意見～質問に対する回答への再提案・再意見・再質問:(Q)番号は意見書と同じ。</p> <p>(Q1)2月18日(丙:様)の戸別訪問時の回答約束は長時間を要しないので週末(2/22)と伝えられたが、見解書提出公開まで3カ月以上も何の質問確認連絡もなしです。</p> <p>説明～手渡した書面で回答を求めたが、⇨「今回の見解書を回答とさせていただきます」</p> <p>一方で、FAX苦情へは回答の遅れを見解書で謝罪されている。⇨個人と会社の扱いの違いは何故?</p> <p>『好いた すまいる条例』の手続きを形式的に進めている感があり、事業者の説明責任を平等に果たし、相互理解に努める事で地域社会との共生を図るべきではないでしょうか?</p> <p style="text-align: right;"><次葉へ></p>		
※受付年月日	R1 年 2月 9日	※受付番号	第 号 01-L-16
※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。

【再意見の内容(続き)】

(Q2) 2/18の戸別訪問時に丙：[]様に書面を提出して工事エリアで確認しながら擁壁提案しました。

意見書2/3ページの4項に記載した通りです。精読し確認されましたでしょうか？

貴社(丙)内でのコミュニケーション不足を回避するため、念のために住民説明会で丙の説明者お二人(戸別訪問の[]様と[]様(上司?))に再度手渡しました。

市への提出議事録への記載漏れは、社内コミュニケーション不足&意見書確認不足による当該条例不適合事案ではないでしょうか？再見解書で訂正等の適切な対応を求めます。

(Q3) 市へ提出された報告書の議事録別紙1には『返答』と『検討』の納期記載がないので質問しました。

住民説明会から3ヶ月余、市への報告から2カ月余、その後も何一つコミュニケーションがない、一方で、私たち住民は見解書提出から2週間以内の再意見書提出期限が設定されています。

意見書に対して見解書で分かり易く見解を示し、相互理解を図っていく努力過程が条例で暗に求められていると愚考しますが、事業者としてのご対応や説明責任をどうお考えですか？

(Q4) 了解しました。個人への謝罪ではなく自治会への謝罪だと思いますが。。

今後の再意見書に対して、精読確認や個別対応・相互確認の励行をお願いします。

(Q5) 再見解書内容および今後の工事設計・施工に関して、環境配慮へのPDCAサイクルの繰返しとその過程を含めて「見える化」をお願いします。

(Q6) 市へ提出された書類を確認した上での質問ですので、本回答は不適切です。

「環境まちづくりの概要(1)」には、工事車輛のアイドリングストップとタイヤ洗浄のみです。

見解書には低騒音工事車輛等を記載されていますが、私が検討工夫して頂きたい事は、計画・設計・工事完成後のすべてにおいて、事業主様を含めた3社様の真摯なご対応と改善・最善を追求する努力姿勢と抜本的対策の検討・実施です。

「素人の私の提案は、一例ですが平坦化で擁壁の再構築が軽減・省略できる、工事に起因する環境影響が軽減される、先住している住民および新規に入居される住民の宅地環境も改善される。」等々です。

住民説明会で「工事の設計・工夫で工事量を削減する、削減できる」事を提案しましたが、丙の[]様から『無理』との即答でした。「工事人を増員しての騒音・振動・粉塵が発生する工事期間短縮」等々、種々の創意工夫ができる筈ですが、熟考なしのご回答・ご対応が残念です。

意見に耳を傾けていただき、あらゆる側面から、工事の騒音・振動・粉塵軽減対策のご検討され、最善策をご提示いただき、意見交換等を通して、本開発工事が地域住民との共生が図れた工事にしていただけないでしょうか？

(Q7) 私の提案を検討していただいたとの事、ありがとうございます。

しかし、残念ながら、数値等を明記した回答でない抽象的表現では妥当性を理解できません。

繰返し再提案しますが、「素人の私が提案する平坦化は、土砂の収支面で有利で、且つ、工事中・工事後の環境配慮にも優れていると思います。」⇒「全域の平坦化が無理なら拙宅と接するエリアの部分的な平坦化等々、種々の創意工夫にも繋がる筈です。」

「百聞は一見に如かず」ですので、開発審査室様にご了解いただき、現状写真を添付します。

{事業者見解書}『今回の計画は周辺の環境を鑑みて、初期の計画と比べて低くなっております。』

(Q7-1) 見解と現実が異なるので、開発前、初期計画、今回計画、それぞれの擁壁の高さをご教示ください。

⇨ 現状：[]・[]は擁壁無し ⇒ 開発工事で新設(造成工事図で地盤高低差 1.4m)

⇨ 現状：[]は擁壁無し ⇒ 開発工事で新設(造成工事図で地盤高低差 2.5m)

⇨ 現状：[]は擁壁(2.43m)+ブロック5段積み(1.0m) ⇒ 開発工事で再構築(地盤高低差 2.5m)

★ 現状の擁壁高さを維持し、更に、他の2境界線で擁壁が新設される。⇨見解書と異なる。

{見解書}『いただいたご意見を元に再度検討を重ねましたが、土地の有効利用や費用の面もあり現状の計画で進めていくこととなりました。』

(Q7-2) 『土地の有効利用もある』とはどう言う事なのか分かりません。概要をご教示ください。

(Q7-3) 上記が土砂の収支の事でしたら、本計画と私の提案の比較結果をご教示ください。

(Q7-4) 『費用の面もある』との事ですが、私の提案では一部擁壁の再構築費用が軽減されるので莫大な費用になるとは思えません。差し出がましいですが、住宅38戸(約4,000㎡)への価格転嫁が発生すると仮定して許容可否を検討されましたか？ 予算厳守ですか？ 予備費は？

失礼ながら邪推ですが、既に契約金額が決定しているため、何が何でも予算厳守ですか？

開発事業に携わる多くの企業では、本件の様な工事予算には必ず予備費を計上し対応します。安易に費用を言い訳にしないでください。

【再意見の内容(続き)】

- ★ 意見書に明記した様に、拙宅と接する境界線に盛り土して擁壁が増設されます。
- ★ 居住環境の悪化が危惧されます。
- ★ 別紙(1)①②にご回答いただいておりますが、擁壁に関する安全設計は当然の責務です。
- ★ 『見解書『宅地造成工事を起因とする不具合が明らかになった場合、個別にて対応させていただきます。』

(Q7-5) 不具合が発生してからでは手遅れです。リスクアセスメント設計項目をご教示ください。

(Q7-6) 最悪、不具合が発生した際に、誰が原因を特定し証明し損害対応・賠償するのですか？

(Q7-7) 事業主様が個別対応される不具合原因は宅地造成工事起因のみですか？ その他は？

(Q7-8) 高低差がある開発宅地とその上に新築される住宅からの相互関係に起因する例えば総高さ等による不具合リスクは検討されましたか？ 不具合発生リスクは全くないのですか？

(Q8) 3社(事業主、設計者、施工業者)様が連携して検討しご回答いただける案件は何ですか？

『意見・再意見への改善策』ですか？

- ★ 開発エリアに隣接する既存住宅との境界で擁壁の皆無化は素人でも不可能と思います。
- ★ 今回の回答は全て抽象的表現ですので、結論が導き出された過程や背景・理由を理解しかねます。
- ★ 前回の意見書の提案の繰り返しになりますが、地盤の高いエリアを切り崩して、盛り土するエリアに充当すれば平坦化できるし、環境にも配慮できると愚考します。何故そうしないのですか？
- ★ 拙宅と隣接する宅地を擁壁を新設して盛り土造成して拙宅を擁壁で囲む設計を再度見直していただけないでしょうか？

真摯な説明等のご対応を要請します。(戸別対応していただけますか？ or 黙殺されますか？)

(Q9) 事前合意なき見解書を提出されるのを回避するために、相互理解すべく再度説明と意見交換の場を提案しましたが、意見書の文には集会の開催を要請していません。戸別対応でもありがたいです。

(Q9-1) しかし、何故、集会を開催できかねるのですか？

(Q9-2) 『個別に対応』との事ですが、拙宅へはいつ頃ご対応いただけるのですか？

(Q10) 是非、条例を形式的に順守した最大2回の意見書提出に終わらせないでくださいね。

繰り返しますが、まずは、相互理解に努め地域社会との共生を図る為に、どのような対応が最善と考えられている事を行動でお示しいただくか、お聞かせいただくか、見解書に明記してください。

(Q10(2)) 申し訳ないですが謝罪までに長期を要しており、謝罪および謝罪説明とは受け取れません。

まして、書面と共の面談謝罪ではなく口頭です。事業主・工事施工業者様の責任ある対応と言えますか？

企業としての謝罪は、「謝罪+原因の究明+応急対策+抜本的対策+再発防止策」を书面化し当該責任者が被害者に面会をお願いし謝罪するのが、コンプライアンスでは？

事業主様、設計会社様、施工会社様、それぞれどうお考えですか？

耐えかねる騒音・振動を回避した事情をお察しいただき、せめて避難に要した実費だけでもご負担ください。

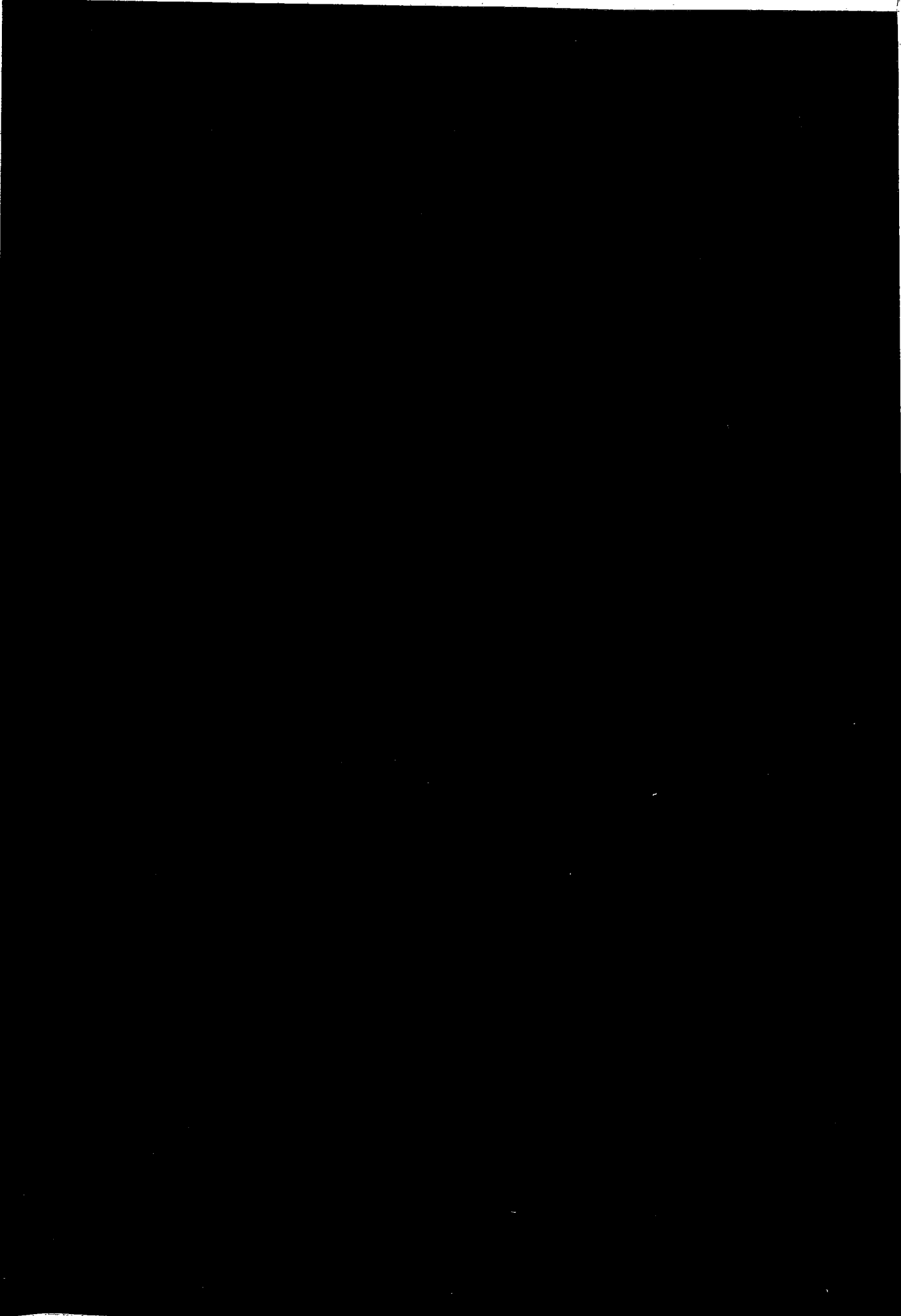
今後の工事に際しても「工程表を提示したから我慢せよ」ではなく具体的な改善策をお示しください。

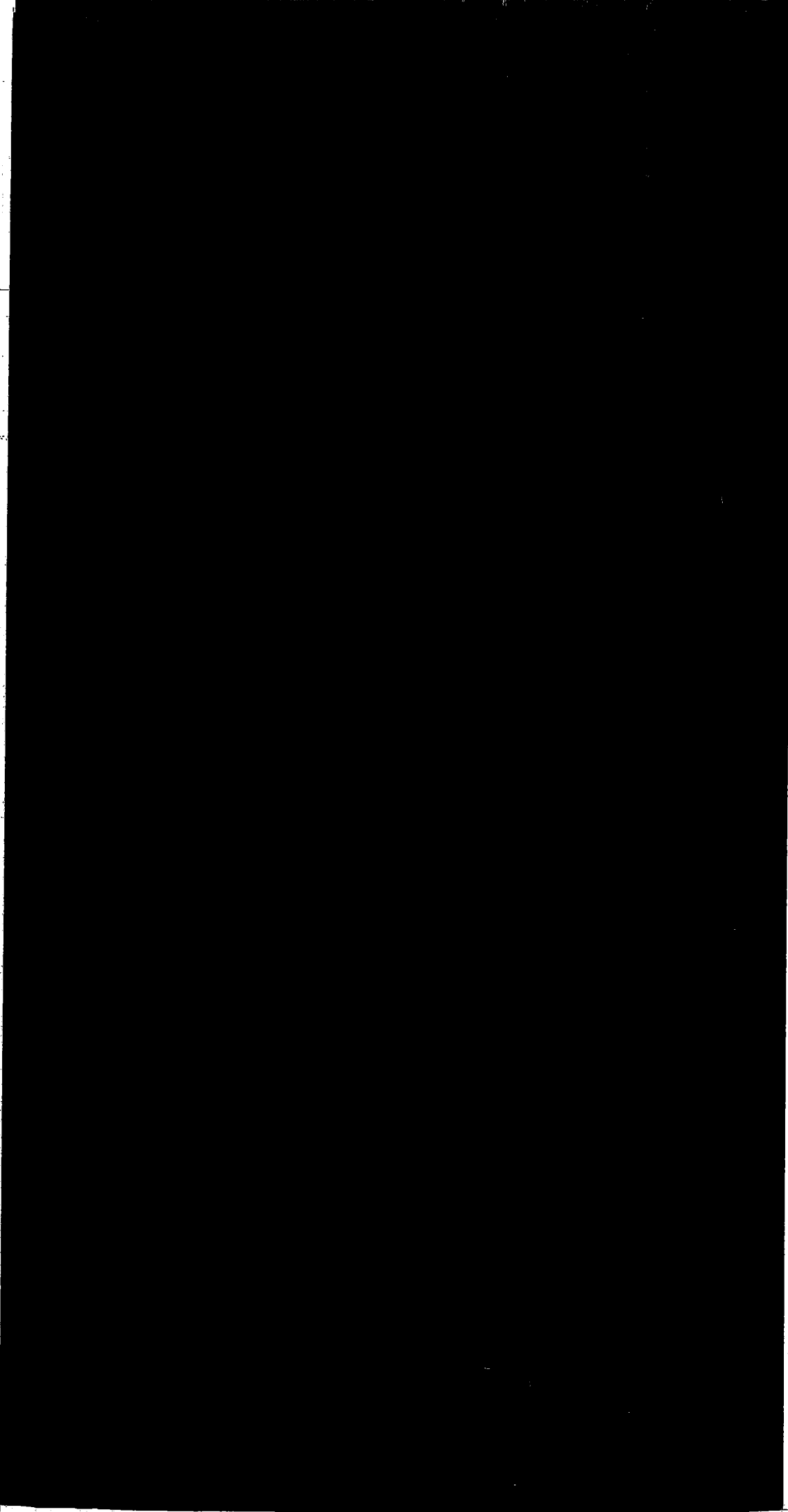
以上の再意見書を真摯にご精読いただき当該開発事業の関係各社様にご理解いただき、且つ、吹田市役所関係各部署様のご高配を賜り、虹ます自治会の一員として自治会共々、本工事計画の改善をお願いする次第です。

この「意見交換～相互理解」によって、本開発工事が『好いた すまいる条例』によって『地域社会との共生が図れた開発工事へブラッシュアップ』され、『吹田市民のスマイルに繋がる』事を切に祈念します。

乱筆乱文をお許しください。

<次葉以降に写真添付:「名神側道(市道)側からの開発工事エリア写真」





No	回答の内容
----	-------

1

Q1について

個人と会社で対応を分けるつもりは御座いません。配慮が至らず申し訳ございません。
また、返事が遅くなりましたことを改めてお詫び申し上げます。

Q2について

仰る通り、報告や確認と言ったコミュニケーションが不足しておりました。今後このような事が無いように、事業主並びに設計会社、施工会社でのコミュニケーション、綿密な確認を以て対応致します。申し訳ございませんでした。

Q3について

見解書としては適正に作成、提出しておりますが、近隣の皆様の意見の集約や、役所での手続等で時間を要している状況です。ご理解の程宜しくお願い致します。

Q4について

かしこまりました。

Q5について

かしこまりました。

Q6について

かしこまりました。
工事によって発生する騒音や振動、粉塵の発生を軽減できるよう、善処いたします。

Q7-1について

	開発前	初期計画	今回計画
●号地	無し	1.00M	0.78M
●号地	無し	1.65M	1.33M
●号地	無し	2.65M	2.47M
●号地	2.43m	2.65M	2.47M

※高さは見え高さで記入しております。

Q7-2について

繋ぐ道路の形状や勾配、および宅地の戸数を考慮した上で、今回の計画が最適な計画であると考えております。

Q7-3について

収支の事ではございません。

Q7-4について

事業収支に関わることでありますので、回答は控えさせていただきます。

Q7-5について

現在、リスクは無いと考えておりますが、リスクが発生する恐れ等が予見された場合は、追ってご報告させていただきます。

Q7-6について

不具合の原因の特定は第三者機関による調査を以て特定、証明をします。損害の対応、賠償については事業主が行います。

No.	回答の内容
1	<p>Q7-7について 事業主が個別対応する不具合原因は宅地造成工事および、駐車場整備工事が原因で生じた不具合も対象です。</p> <p>Q7-8について 総高さ等による不具合発生リスクは限りなく低いと考えております。</p> <p>Q8について 現段階では、設計の協議にも入れておりませんので、抽象的な表現になっております。 現在の計画では、処分する土量を増やさないこと、および建物眺望や隣接宅地のプライバシー確保の為、土地を下げない計画となっております。 今後については、個別で対応させていただきます。</p> <p>Q9-1について 昨今のコロナウィルスの情勢もあり、感染拡大防止のためにも、集会の開催は致しかねます。</p> <p>Q9-2について 秋頃を予定としております。御意見がございましたら、その都度個別に頂ければと思います。</p> <p>Q10について 相互理解のため、個別訪問でお話しさせていただきます。</p> <p>Q10(2)について 謝罪の方法について、お気持ちに沿えずに申し訳ございません。 費用に関しては、負担いたしかねます。ご了承ください。 今後、宅地造成工事中の騒音、振動に関しましては重機の適正配置、低騒音型を使用する等して、配慮させていただきます。また、騒音・振動計を設置し騒音、振動に注意して作業いたします。</p>

意見書・再意見書

2年 6月 11日

吹田市長宛

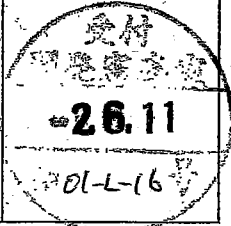
住 所

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
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	吹田市原町計画		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 原町2丁目2777-1		
予 定 建 築 物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意 見 の 内 容	<p>吹田市開発事業の手續等に関する条例 では、意見書・再意見書の2回意見を述べる機会を設けているが、意見に対して具体的な見解が示されないと、的確な再意見書の作成が出来ないため、弊社の意見書では、事前に「以下の意見に対する見解は具体的に記載してください。」「調査します」「役所の指導に従います」「意見を参考にします」「計画中です」等の具体性に欠ける見解は示さないでください。具体的な見解が無いと再意見書が作成出来ません。市役所の方は再意見書の趣旨を踏まえ、見解書として受け付けず、具体的内容の記載を指導して下さい。」と記載し、的確で具体的な見解を求める旨を記載したが、残念ながら複数箇所において、回答にならない見解又は具体性を欠く見解が寄せられた。十分な見解を示されないまま、再意見書を提出することになったので、今後のため、見解書のあり方について、市役所内でご検討されることを希望しながら、再意見書を次ページ以下に記載します。 尚、番号は見解書の番号をそのまま使用しています。</p>		
※受付年月日	R1年12月19日	※受付番号	第01-L-16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。

再意見書

10-1

弊社は、1月6日に朝井氏が、申請代理人に対して、社会通念上の近隣事業者としての挨拶を、然るべき期間内に行うように指導したと認識しているが、1か月以上後の2月18日に事業主や朝井氏から連絡を受けた申請代理人では無く、工事を受注する予定の施工業者の従業員が委任状も持たず、アポなしで訪問し、いきなり事業計画の説明をする事が指導内容に合致すると認識しているのか？

また、貴社の考える「役所からの指導とは」何を指しているのか具体的に説明してください。なお、法、条例等に従うのは、法治国家である限り当然なので、「指導」からは、除いて回答して下さい。

10-2-③

意見書では、報告書に重大な瑕疵があったのではないかと問うているのであって、議事録の訂正の有無を問うているのではない。意見書に回答してください。

10-3-⑤

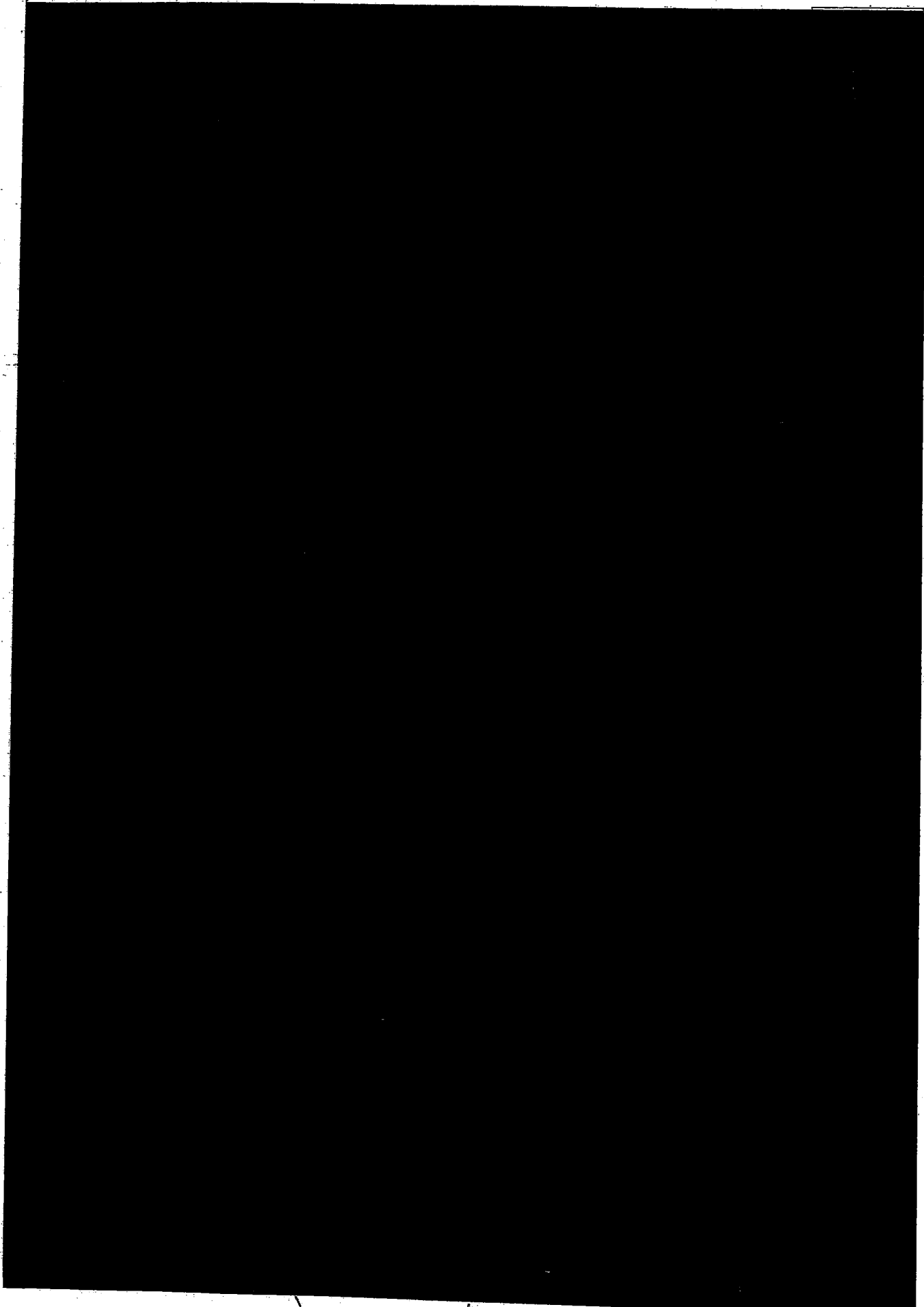
ボーリングの資料は、弊社が入手した資料を弊社から環境部環境保全指導課主幹の高木義弘氏に直接手渡しました。

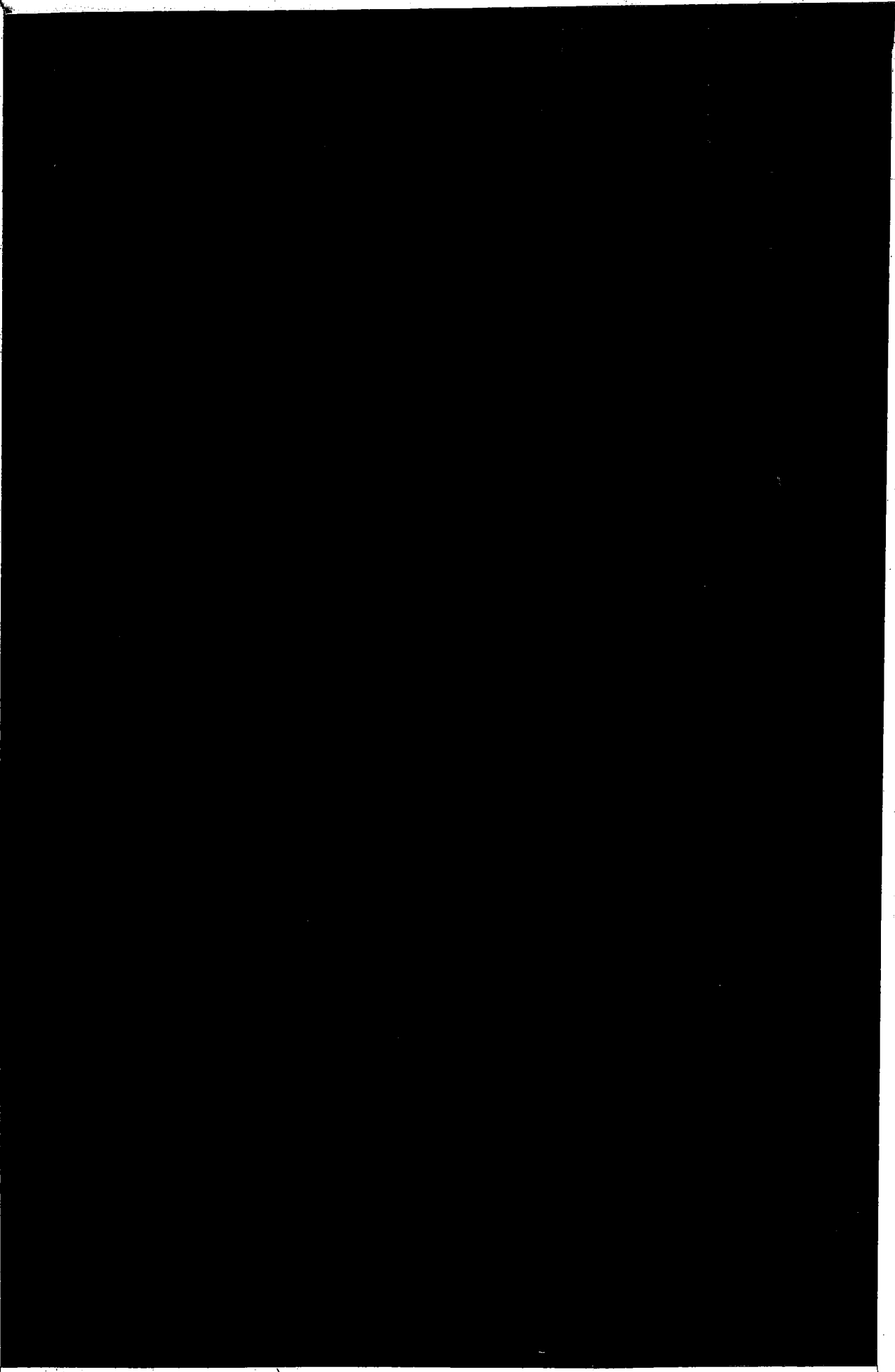
環境部環境保全指導課主幹の高木義弘氏は、貴社が駐車場を造成する際に、「大阪府の土壤汚染対策制度 土壤汚染対策法と大阪府生活環境の保全等に関する条例」（以下土壤汚染対策法という）について、複数回協議を行った部署の主幹であり、貴社との面識は有ると存じます。

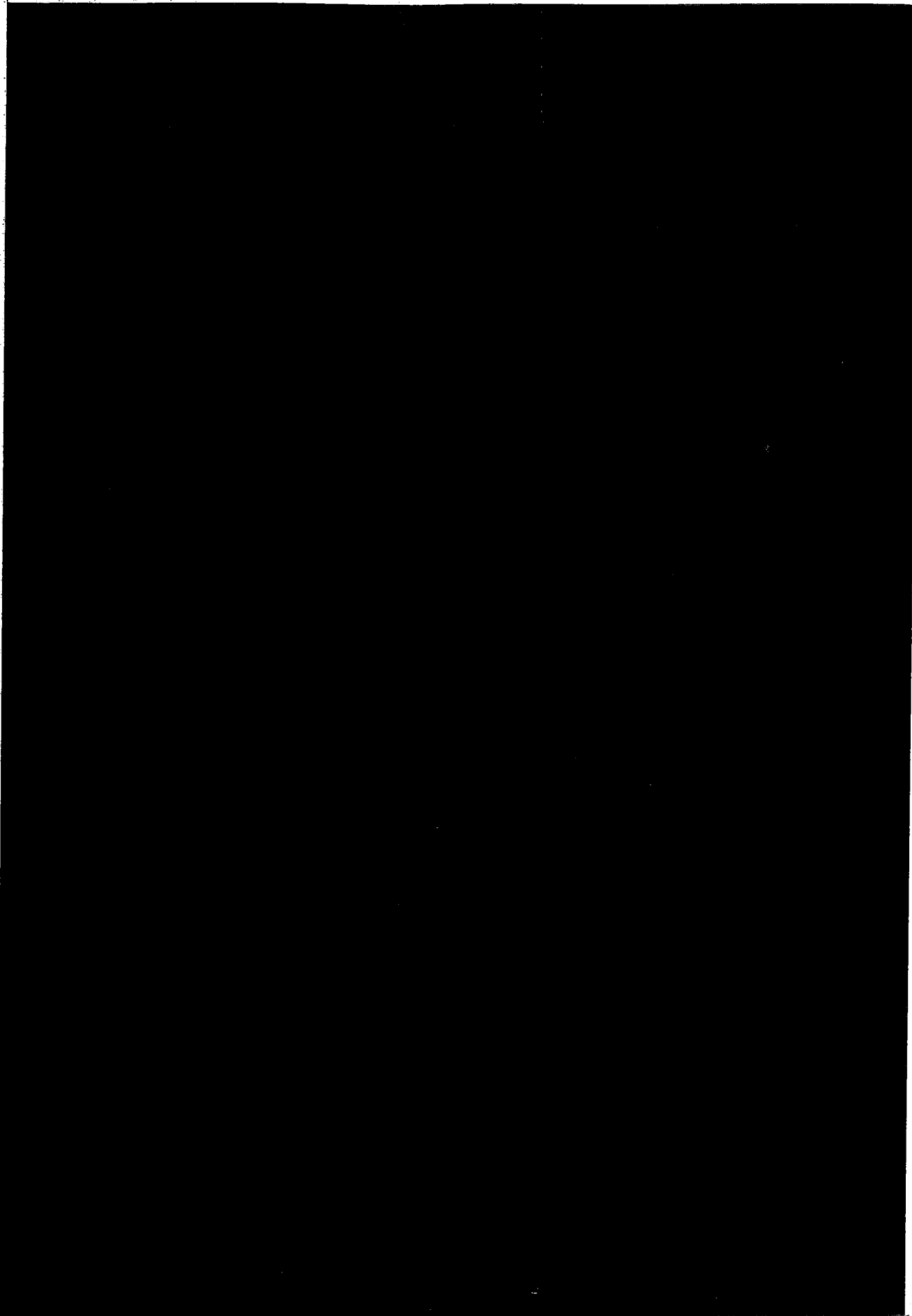
令和元年5月に弊社には無かったが、近隣住民に駐車場造成を開始するというお知らせがあったようなので土壤汚染対策法に基づいて、令和元年5月16日に工事面積が3000平方メートルを越えるが、届け出が出ているかと、弊社から環境保全指導課の川口氏に問い合わせたところ、現在の時点では届け出が出されていない、事業者を確認するとの回答をもらった。同年5月22日、環境保全指導課の川口氏より、3000

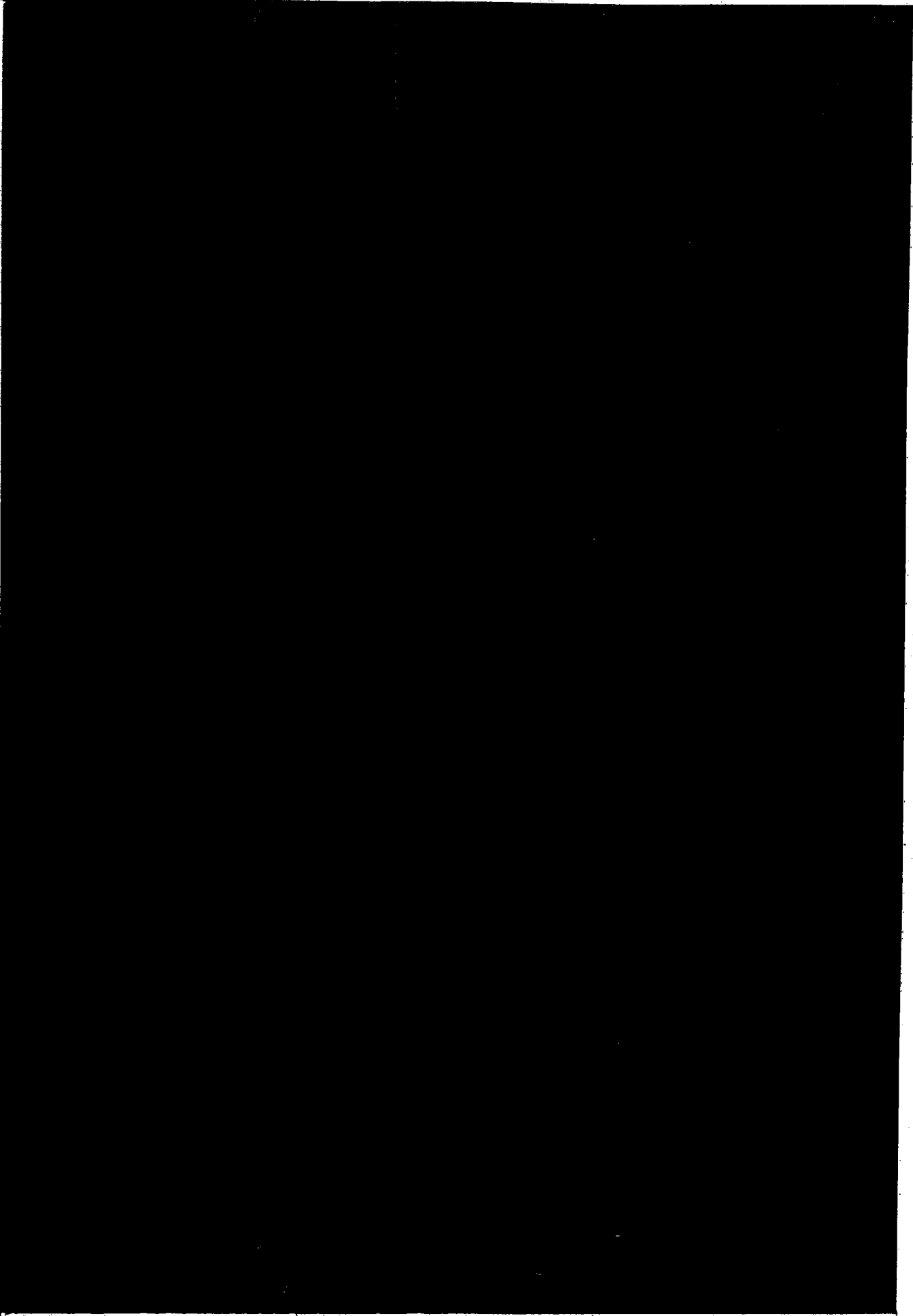
平メートルは超えるが、掘削深さが50センチを超えないので届出は不要との説明が事業者から有ったと報告を受けました。しかし、弊社の指摘により、XXXXXXXXXX、XXXXXXXXXX、開発指導課、環境保全指導課、立ち会いの下、工事現場で、50cm以上の掘削が露呈しました。すると、貴社は主張を翻し、環境保全指導課に対し、「事業者が2社有り、同時に別々の駐車場を同一の施工業者を使って工事している。1社当たり3000平米を越えないので届出は不要である。当然駐車場の入口も2つある。」と説明し、弊社は高木氏からその旨の連絡が入りました。現在、最終的には、入口は1つ、敷地も1つの土地が完成しました。

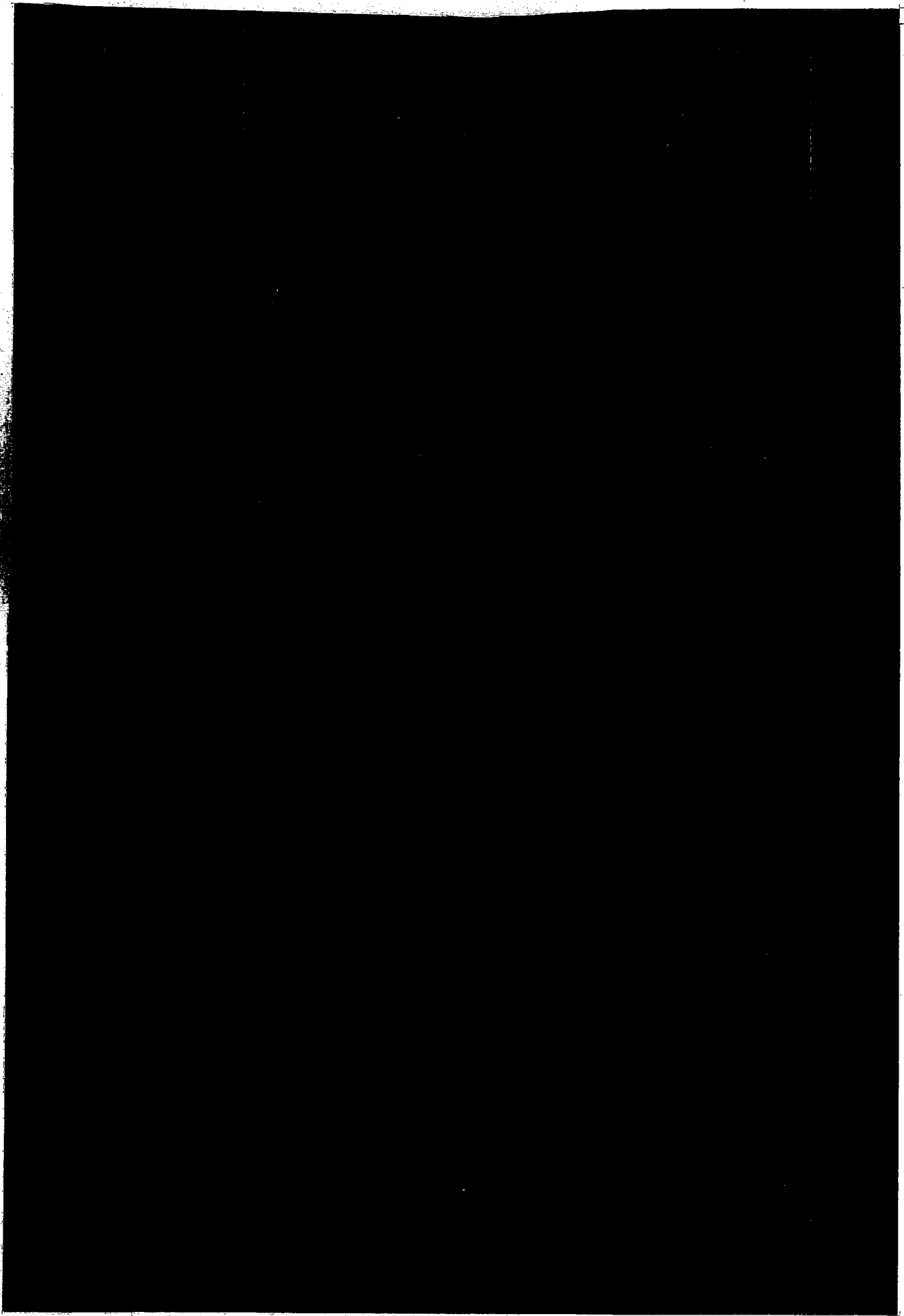
本来は、資料の有無を高木氏本人に確認して回答を頂きたいと思いますが、再再意見書の提出は、制度的に認められていない為、踏み込んだ意見を記載したいので、同資料は次葉以下に記載します。

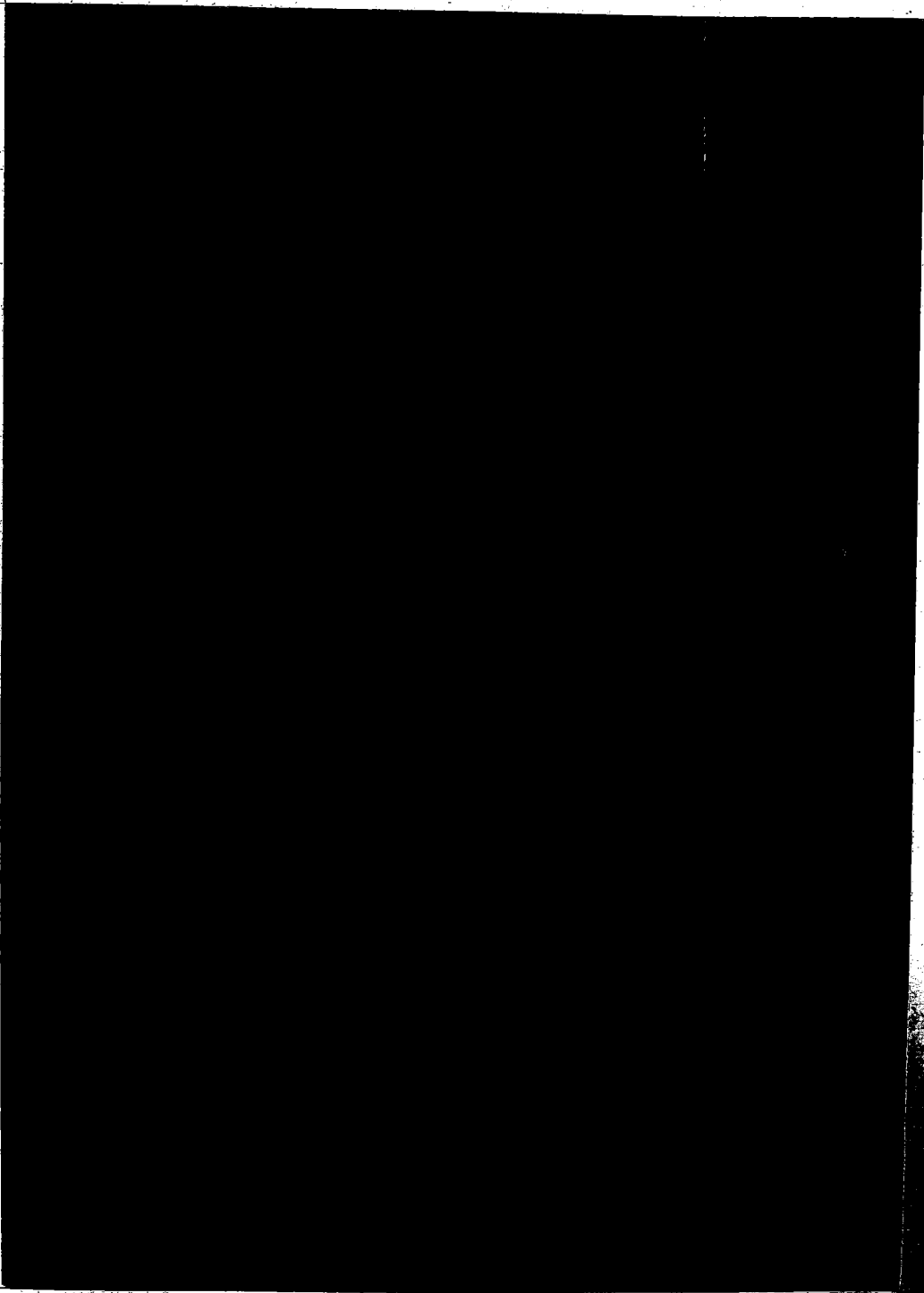


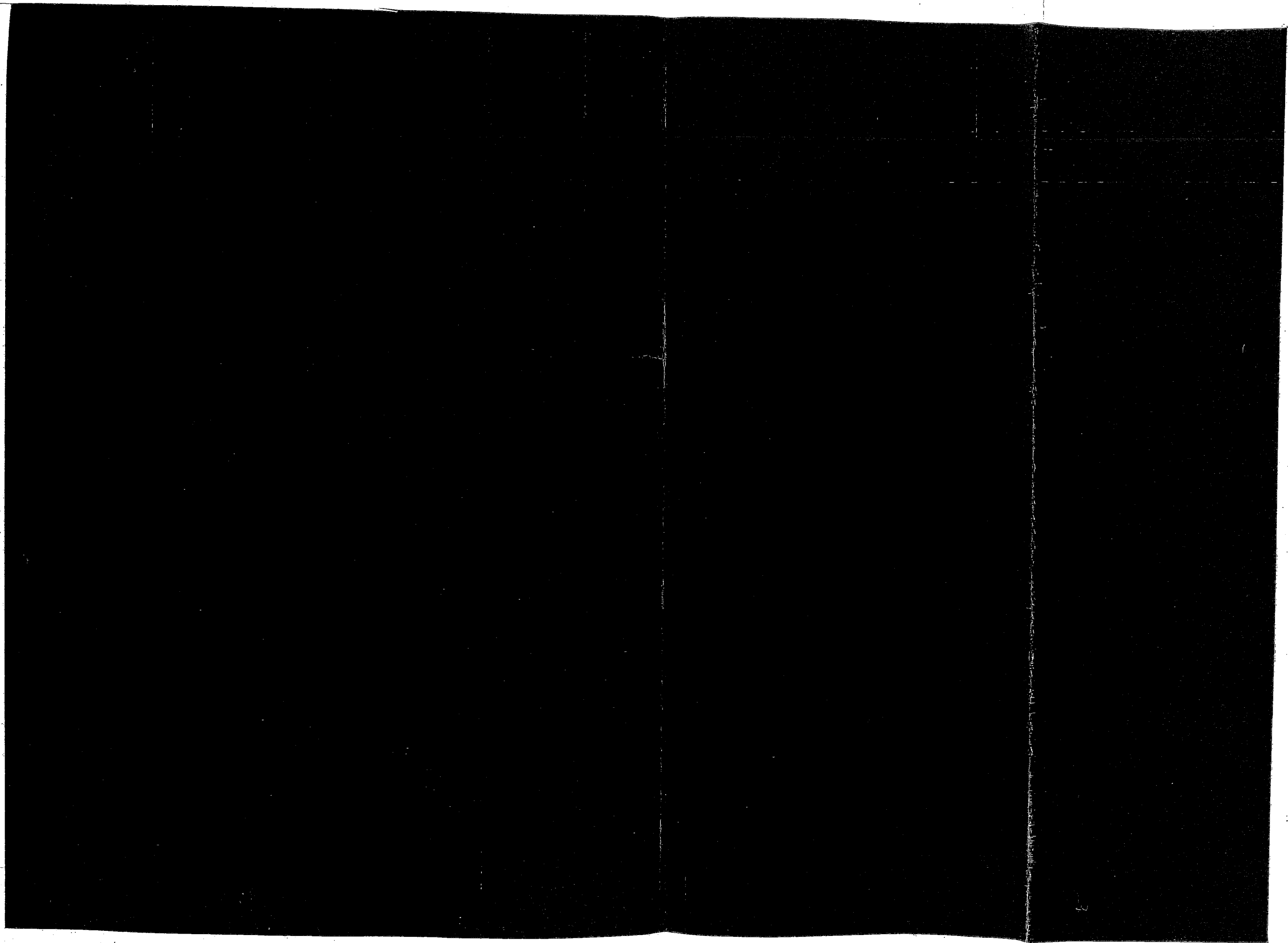


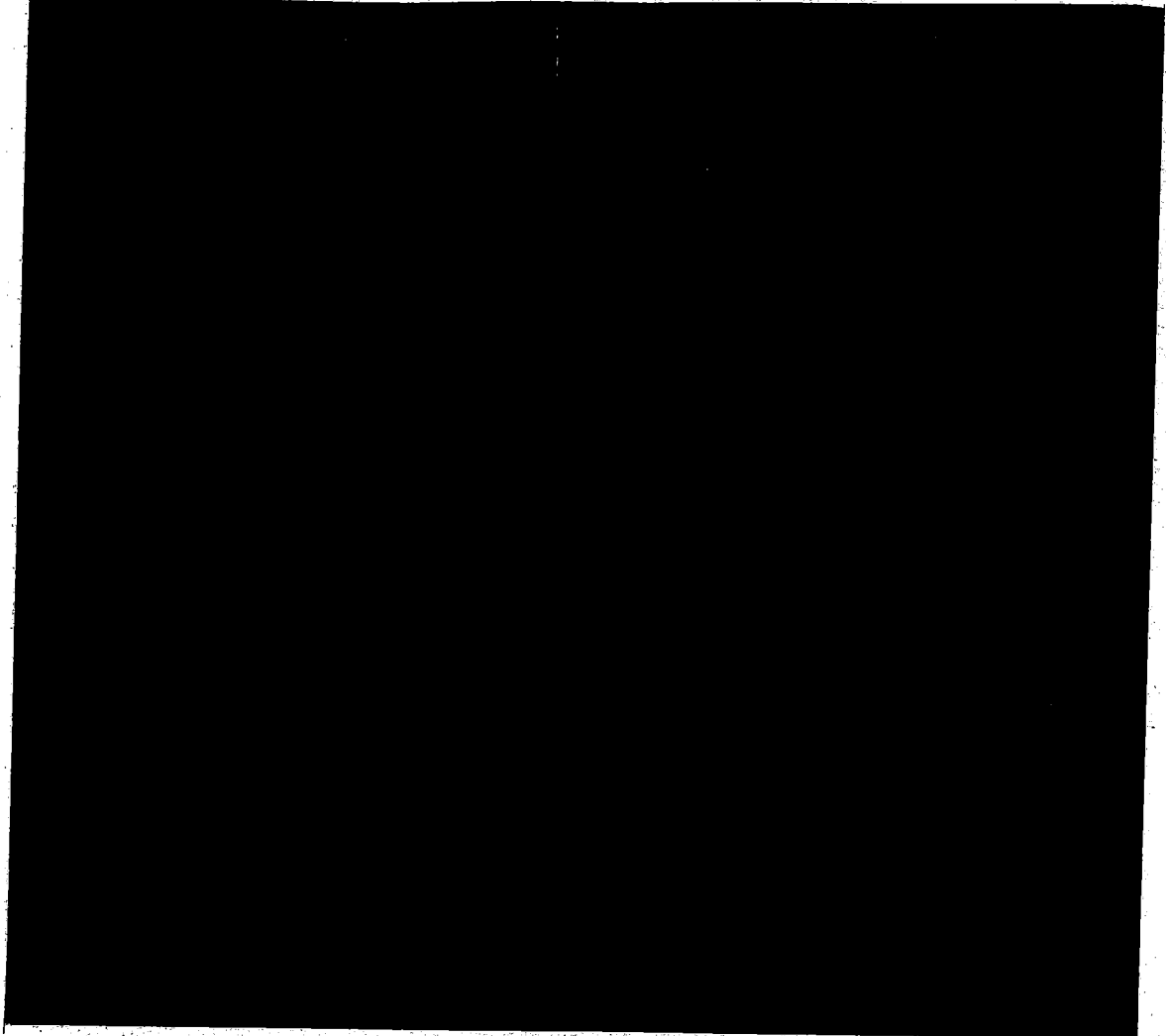












前所有者は、土地の賃貸人なので、土地の使用実態を詳細に把握していない可能性があり、実際の使用者（前賃借人）や近隣の住民に聞き取り調査をする必要が有ると考えますが、調査を行う必要があると考えるか否かをお答え下さい。

10-4-①

いつ決定しますか？またその計画に対して、意見を述べる機会がありますか？お答え下さい。

10-4-④

断面6-6では、西側隣地のレベルは45.08、造成地内の低い方の宅地レベルは45.40なので、高低差は0.32になり、日本建築学会編集の「壁式構造関係設計基準集・同解説」に土留めとしてコンクリートブロックを使用できるのは、40cmとしている基準に従って、ブロックで土留めをすると理解して良いのか？お答え下さい。

又、その他のコンクリートブロックによる土留めも同基準に従って行うものと理解して良いのか？お答え下さい。

尚、コンクリートブロックによる土留めも、コンクリートブロックの施工基準に従って施工すると理解して良いのか？お答え下さい。

追加意見

開発工事を行うに当たり、境界を接する隣接地の協力は必要としないのか？お答え下さい。

例えば、擁壁を隣地側に作る場合、擁壁面を境界に合わせようとする、施工時擁壁の型枠材が境界を越境しないと施工できないと考えるがいかがか？お答え下さい。

当然作業も隣地側からでない出来ない作業が有ると考えるがいかがか？お答え下さい。

No.	回答の内容
2	<p>10-1について</p> <p>市の指導内容に合致していると認識しております。</p> <p>私共で考えている「役所からの指導」とは、役所と事業主との間で認識のずれが生じた場合、役所から提示される方法、指示の事だと認識しております。</p> <p>もし役所からの指示が出たときには、役所からの指定された方法、指示に則って事業を進めさせていただきます。</p> <p>10-2-③について</p> <p>報告書に瑕疵があったかどうかは、私共で判断するところでは無いと認識しております。</p> <p>10-3-⑤について</p> <p>土壌汚染に関しましては、必要があれば、それに応じて何らかの調査を致します。</p> <p>10-4-①について</p> <p>雨水排水計画が確定する時期は、秋頃を予定としております。御意見がございましたら、その都度個別に頂ければと思います。</p> <p>10-4-④について</p> <p>現在の予定では、設置予定のコンクリートブロックはそれによって土留めをするものではなく、境界線を明確にすることが目的です。</p> <p>追加意見について</p> <p>造成工事の内容、施工方法によっては協力が必要となる事もあると考えています。</p>

様式第8号

意見書・再意見書

2年6月7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 見解書に対する再意見書 を提出します。

開発事業の名称			
事業区域の位置	吹田市		
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意見の内容	<p>もともと土地の地盤が悪く 神戸の震災の時に家が片まき お金のないでそのままです。 そこで又家のために36件建つ事に なつて恐怖しか有りません！ 地盤をいられた時もある家の ゆれて恐怖しいのみです。 何か保障はないのでしょうか？</p>		
※受付年月日	R1年12月19日	※受付番号	第 号 01-2-16
※備考			※受付印 26.12 01-2-16

- 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.	回答の内容
3	宅地造成工事および、駐車場整備工事を起因とする不具合が生じたことが明らかになった場合、個別にて対応させていただきます。