

見解書・再見解書

令和6年9月8日

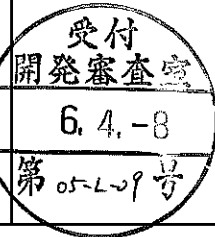
吹田市長宛

事業者 住所 大阪府大阪市福島区福島六丁目25番19号
 氏名 エスリード株式会社 代表取締役 荒牧杉夫
 電話番号 06-6345-1880

代理人 住所 大阪府大阪市淀川区西中島6-1-3
 アストロ新大阪第2ビル 7階
 氏名 エヌ・イー・ディ株式会社 代表取締役 豊田 寛
 電話番号 06-6300-1711

(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)エスリード吹田市昭和町新築工事		
事業区域の位置	吹田市 昭和町1491-1他5筆		
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	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	26年1月25日	※受付番号	第 号 05-L-09
※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、何該当する□に印をください。
 別紙に記載し、添付して
 般の閲覧に供するととも

再意見書

2024年 3月28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、次のとおりの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) エスリード吹田市昭和町新築工事
事業区域の位置	吹田市 昭和町1491-1他5筆
予定建築物	共同住宅
意見	<p>見解書を踏まえ、近隣住民への説明があまりにも一方的であったこと、見解書に対する不明な点があることなどから、改めて意見、質問、確認等をさせていただきます。一部意見書と重複する内容、素人知識での質問になるかと思いますが、よろしくお願いいたします。</p> <p>1 説明会について (1) 説明会の開催等について ① 条例に基づく近隣住民への説明は適切に行われたか、またそれはどのような内容で行われたものであったか、改めて確認したい。 ② 近隣住民はかなり早期の段階で説明会の開催を求めているように思える。なぜ説明会を開催せず、他の方法により説明を行ったのか。見解書では「説明会の開催の要望を受けておりました」とあるので説明会の要望は認識していたと思うが。 ③ 見解書1,2には説明会の開催を「工事施工者が決定した上で」開催してほしいとの要望を受けたとあるが、それは本当か。工事施工者の決定前の段階においても説明会の開催を求めているように思えるが、認識のずれはないか。 少なくとも、意見書に「説明会を開催していただきたい」と意見があるように、近隣住民に対して十分な説明が行われていなかったように思えて仕方がない。 ④ 仮に近隣住民が工事施工者の決定前においても説明会の開催を求めた場合、説明会を開催することは可能か。近隣住民への説明が一方的なものとなっているように感じるため、近隣住民と向い合い真摯な対応をしていただきたい。</p> <p>2 機械式駐車場における日照権の問題等について (1) 工作物に該当する根拠等 ① 車両格納状態の高さが8.76mにも及ぶ機械駐車場が、日影規制の適用対象となるか否かは、近隣住民にとって非常に重要な問題であると考えている。そのため、見解書2における「ブラケット下端からモーター天端で7.9mとなり、8.0m以下の建築基準法による工作物扱いとなります。」という回答では、根拠条文等がなく、あまりにも抽象的であり、説明が不十分である。具体的に根拠となる条文番号等を明確に記載した上で、より具体的に回答をお願いしたい。 ② 万が一、建築途中又は建築完了後に機械式駐車場が日影規制の適用対象となるような事態(8mを超えてしまった等)、その他の法律に抵触する事態が生じた場合、工事内容の変更等はあるか。</p>
目	

ル
の
内
容

③ 見解書において、駐車場の段数を下げることが「事業遂行上必須である」と考える為「できず、「ご理解賜りますようお願い致します。」とある。これは、近隣住民が日影の影響を受けることを十分に理解しているにもかかわらず、『法律では「工作物」で何の問題もないので、日影の問題は我慢してください』と言っているように感じる。従って、理解してくださいだけでは到底納得ができない。やり方が強引ではないだろうか。

④ 仮に機械駐車場が法律上全くの問題がなかった場合であっても、規制を抜けるために8mから僅か10cmほど低くしただけの巨大駐車場を住宅に隣接した箇所に作ることは、一般感情、常識をあまりにも無視をするものであり、法律上問題がないからといって、このような建築はやめるべきであり、もう少し低いものを作るべきである。

3 騒音について

(1) 騒音について

① 見解書の想定通りであれば、稼働時の最大値が55.2dB、夜間においては50~52dB程度と考えられる。しかし、居住の用に供される地域の騒音の目安として夜間は45dB以下という基準があると認識しているが、夜間において、これは十分に騒音と言えるのではないだろうか。

この騒音を「非常に静かなもの」と認識している御社の回答には疑問を感じる。

② 駐車場完成後、夜間、駐車場の稼働による騒音で、近隣住民は睡眠不足、ストレス等で健康に著しい被害が生じる恐れがある。これも「法令を遵守」しているのであれば、近隣住民は理解するしかないのか。

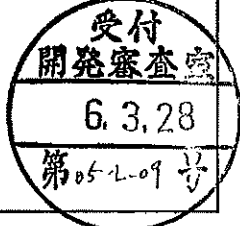
③ 夜間における騒音を発生させないために、夜中（例えば24時~29時）の間は駐車場を利用できないなどのルールを設ける措置をしていただきたい。

4 その他の事項

今後何らかの要因により、事業の根幹に係る建物の配置等が変更になった場合は、速やかに近隣住民に説明等を行っていただきたい。

5 おわりに

今後も、近隣住民にできるだけ寄り添って工事を進めていくようお願いしたい。また、立体駐車場の建設に関しては絶対に反対である。

※受付年月日	R6 年 / 月 / 日	※受付番号	第 号 05-L-09	※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。

(仮称) エスリード吹田市昭和町 新築工事

再見解書 1

[再意見書1に対する見解]

1. ①大規模開発事業構想手続きに基づき、関係住民となる範囲の方に対しては、基本的に戸別訪問によるご説明をさせていただきました。ご訪問時にご不在の方に対しては、日時を改めて3回訪問し計画説明資料をポスト投函する事でご案内させていただきました。
 - ②ご意見のとおり説明会の開催のご要望については、初めてご挨拶に伺った際よりご意見をいただいております。ただ、その当時お話をさせていただいた内容としては、新築工事のご心配が多くありまして、工事施工者が決定していない状態ではなく、決定した時点で計画内容及び施工内容の両方をご説明していただきたいとお聞きしておりましたので、説明会の開催を早急に行うのではなく、一旦は戸別説明にて進めさせていただきました。
 - ③ご要望の経過については、上記見解1-②のとおりでございます。
現時点において説明会開催のご要望をされている認識はございますので、工事施工者決定前でも中高層協議の中で構想手続きに関する説明も併せてご説明させていただきます。開催日時については、出来る限り早い段階で説明会の段取りをご相談させていただきたいと考えております。
 - ④当方の回答については、上記見解1-③のとおりでございます。
2. ①機械式駐車場の根拠となる資料を添付させていただきます。ご確認宜しくお願い致します。《別紙資料参照》
 - ②万一、法律に抵触する事態が生じましたら、当然の事と存じますが、施工内容を変更する等の処置を講じさせていただきます。
 - ③機械式駐車場の段数を下げる事については、マンション計画の商品構成上においても必要になりますので、ご意向に沿う事は致しかねます。ご納得いただけない事は認識致しましたが、マンション計画上並びに事業性を考慮すると変更しがたい内容でございます。
 - ④当方の回答については、上記見解2-③のとおりでございます。

3. ①当方の回答については、以前ご提出させていただいた内容に変更はございません。
- ②当方としては、上記見解3-①のとおり一般生活上において不快に感じるものではないと考えておりますので、ご意見にある健康被害等のおそれは考えにくいものと判断しております。
- ③機械式駐車場の利用を制限するような規定を設ける事は致しかねます。利用者には周辺住民にご迷惑をおかけしないよう常識の範囲内での使用をご案内させていただきます。
4. ご説明させていただいているマンション計画が変更になる場合については、出来る限り速やかに変更点をお伝えできるよう配慮致します。
5. 今後の話し合いについては、出来る事や出来ない事を明確にして、ご納得いただけるよう努めて参りたいと考えております。
新築工事の内容については、工事施工者が決定次第に施工計画をまとめてご説明させていただきたいと思っております。
重複致しますが、機械式駐車場に関する回答については、上記見解2-③のとおりでございます。

以上

近畿建築行政会議 建築基準法 共通取扱い集

2022 (第2版)

近畿建築行政会議

滋賀県
大津市／草津市／彦根市／近江八幡市
守山市／長浜市／東近江市

京都府
京都市／宇治市

大阪府
大阪市／豊中市／堺市／東大阪市／吹田市
高槻市／守口市／枚方市／八尾市／寝屋川市
茨木市／岸和田市／箕面市／門真市／池田市
和泉市／羽曳野市

兵庫県
神戸市／尼崎市／姫路市／西宮市／伊丹市
明石市／加古川市／宝塚市／川西市／三田市
芦屋市／高砂市

奈良県
奈良市／橿原市／生駒市

和歌山県
和歌山市



内容

屋根を有しない機械式自動車車庫で、高さが8m以下のものは建築物に該当しない。

地下ピットを有する機械式自動車車庫の高さについては、下図のとおり骨組が固定されている部分から、主要な骨組又は装置上端の最も高い位置までとする。なお、手すりや消火設備は当該高さに算入しない。

解説

機械式自動車車庫の高さの取り方については、主要な骨組の設置面から、主要な骨組又は装置上端の最も高い位置までとなるが、地下ピットを有する場合には、ピット躯体に対する骨組の固定位置を高さの起点とする。図-1の場合（ピット底面に骨組を固定）の高さは、ピット底面から、図-2の場合（ピット底面以外に骨組を固定）の高さは、骨組を固定した位置のうち最も低い位置からそれぞれ高さを測ることとする。

高さが8m以下のものであっても、令第138条第3項第2号に該当する場合は、工作物として建築基準法の適用を受けることとなる。

なお、上記の内容は、地下ピットを有する機械式自動車車庫が、建築物に該当するかどうかを判断するための高さの取扱いであり、令第2条第1項第6号に規定する『建築物の高さ』のことではない。

