

見解書・再見解書

2025年5月2日

吹田市長宛

事業者 住 所 大阪市住吉区长居東4丁目11番4号
氏 名 株式会社 富士木材 代表取締役 井上晴樹
電話番号 06 (6697) 9495

代理人 住 所 吹田市江坂町5丁目9番6号メイト緑地公園
氏 名 株式会社 FK0アーキデザイン 深尾和巳
電話番号 06 (6615) 8195

(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) 吹田市内本町3丁目プロジェクト				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 内本町3丁目2919番1 他5筆				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意見に対する見解	別紙のとおり				
※受付年月日	27年2月3日	※受付番号	第 06-2-19 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。

意見書・再意見書

2024年3月3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 1 7 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		(仮称) 吹田市内本町3丁目プロジェクト			
事 業 区 域 の 位 置		吹田市 内本町3丁目2919-1 (外5筆)			
予 定 建 築 物		☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()			
意 見 の 内 容	・工事の騒音が気になります。作業時間は平日のみの実施でお願いします。時間帯は決まっていますか？ ・マンション東側のルーフバルコニーの使用用途は何でしょうか？近くに当方のバルコニーがあり、騒音やにおいがあるもの（花火、BBQ、遊び場等）はご遠慮いただきたいです。 ・ペットは飼育可能ですか？閑静な住宅街のため、夜中に外でペットが吠えたと周り中に響き渡るため。遠慮いただきたいです。 ・当方は西側2階にバルコニー及び1階リビングも西側に窓があり採光していますが、マンションが建つことで日当たりが悪くなり、リビング部分が暗くなることを懸念していますが、どうお考えでしょうか？ ・東側立面図を見ると南側住戸のバルコニーから当方の部屋が丸見えです。カーテンを閉めっぱなしになるのは嫌なので目隠し等を付けていただけませんか？				
※受付年月日	R7 年 2 月 3 日	※受付番号	第 号 06-L-19	※受付印	受付 開発審査室 7.3.-3 第06-L-19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) 吹田市内本町 3 丁目プロジェクト

No 1 意見書 見解書

- ① 工事の騒音が気になります。作業時間は平日のみ実施をお願いします。時間帯は決まっていますか？

<① 見解>

工事に関する詳細は、施工業者が未定のため、施工業者が決まり次第ご案内いたします。

- ② マンション東側のルーフバルコニーの使用用途は何でしょうか？近くに当方のバルコニーがあり、騒音やにおいがあるもの（花火、ＢＢＱ、遊び場等）はご遠慮いただきたいです。

<②見解>

貴重なお意見を頂きましてありがとうございます。ルーフバルコニーの利用用途の制限につきましては、近隣様へのご迷惑となる行為は控えるよう通知していくことで注意喚起していきたいと考えております。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

- ③ ペットは飼育可能ですか？閑静な住宅街のため、夜中に外でペットが吠えると周り中に響き渡るため。遠慮いただきたいです。

<③見解>

貴重なお意見を頂きましてありがとうございます。入居の条件については、現段階では未定のため、頂きましたご意見を参考にさせていただき決定したいと考えております。つきましては、工事完了までに通知させていただきます。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

- ④ 当方の西側 2 階にバルコニー及び 1 階リビングも西側に窓があり採光していますが、マンションが建つことで日当たりが悪くなり、リビング部分が暗くなることを懸念していますが、どうお考えでしょうか？

<④見解>

日当たりに関しましては、吹田市が定める「吹田市環境の保全等に関する条例」に基づいた中高層協議時に資料を用いてご説明させていただきます。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

- ⑤ 東側立面図を見ると南側住戸のバルコニーから当方の部屋が丸見えです。カーテンを閉めればなしになるのが嫌なので目隠し等をつけていただけませんか？

<⑤見解>

構造及び防災の観点からバルコニーの躯体の上部に目隠し等工作物を設置することは致しかねます。

何卒ご理解とご協力の程申し上げます。

様式第8号

意見書・再意見書

令和7年4月18日

吹田市長宛

意見者①

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)

意見者②、意見者③は別紙1のとおり

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	(仮称) 吹田市内本町3丁目プロジェクト				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	別紙2のとおり。				
※受付年月日	R7 年 2 月 3 日	※受付番号	第 号 06-1-19	※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。

(別紙1)

意見者2

住 所: [REDACTED]

氏 名: [REDACTED]

意見者3

住 所: [REDACTED]

氏 名: [REDACTED]

(別紙2).

第1 意見の概要

■■■■■(以下、「意見者①」という。)■■■■■(以下、「意見者②」という。)■■■■■
■■■■■(以下、「意見者③」といい、全員をまとめて「私達」という。)は、説明報告書の
提出を受け、(仮称)吹田市内本町3丁目プロジェクト(以下、「プロジェクト」という。)
には、周辺住民のプライバシー侵害や騒音問題、住環境の悪化といった問題があると思
えるので下記の事項について意見を提出するものである。

- ① 建築物の上層階からの見下ろしについて私達を含む周辺住民へのプライバシーへの
配慮が必要であること
- ② 意見者①の太陽光パネルによる発電減少に対する補償
- ③ 植栽の種類、位置、高さについての事前協議
- ④ ブロックフェンスの仕様についての事前協議
- ⑤ 自転車・バイク置き場の配置変更または屋根の仕様についての事前協議
- ⑥ 入居者の喫煙ルール作成

第2 意見書の内容

- 1 建築物の上層階からの見下ろしについて私達を含む周辺住民へのプライバシーへの
配慮が必要であること
 - (1) プロジェクトで計画されている建物(以下、「本件建物」という。)は、高さ17.24
mの6階建の建物であり、北側と南側に入居者が使用するベランダが設置される予
定である。そして、本件建物周辺の住宅の多くは3階建以下の建物であり、本件建
物の上層階からは、周辺住宅の敷地内が視認できるようになることが容易に想定さ
れる。
 - (2) 本件建物周辺には、本件建物が計画されるまで高さ17.24mにもなる中高層建築が
建築されたことはなく、私達を含む本件建物の周辺住民へのプライバシー侵害の程
度は他の周辺建築物よりも大きいものといえる。
 - (3) 特に、私達の住宅敷地は塀に囲まれ従来は外部から視認されない、プライバシーが
保護された空間である。しかし、本件建物が建築された場合、私達の住宅は、本件建
物■■■■■に位置し、本件建物から見下ろされる位置にある。もし、対策が取られな
ければ私達の住宅敷地内が本件建物入居者から視認される状態に置かれることにな
り、現在保護されているプライバシーが保護されないという極めて大きな不利益を
被ることになる。

- (4) よって、建築物の上層階からの見下ろしについて私達を含む周辺住民へのプライバシーへの配慮を求めるものである。

2 太陽光パネルによる発電減少に対する補償

- (1) 意見者①は、意見者①の住宅の屋根に太陽光パネルを設置しているところ、太陽光発電には太陽光パネルに太陽光が当たることが必要不可欠である。現在は、意見者①の住宅の南側に太陽光を遮る建築物はなく、意見者①は太陽光発電に障害となるものがない環境で太陽光発電を行っている。
- (2) しかし、本件建物は、意見者①の住宅の[REDACTED]に位置し、かつ高さ 17.24m の 6 階建の建物であり、太陽光パネルへの太陽光を遮る位置関係となるものであり、現在よりも太陽光発電の発電減少が見込まれるものである。現に報告説明書添付の議事録③でも、事業者の担当者の「建物が[REDACTED]に位置しているので、屋までくらい影を落とす可能性があります」との発言もある。

本件建物の影が屋まで意見者①の住宅に影を落とすことになると、発電減少という経済的不利益を被ることになることは明らかである。

- (3) よって、太陽光発電の発電減少に対する補償を求めるものである。

3 植栽の種類、位置、高さについての事前協議

私達の住宅が本件建物の[REDACTED]に位置し、本件建物から見下ろされる位置にあることは上記 1 で記載したとおりである。

本件建物の敷地内に設置される植栽の種類、位置、高さなどによっては、本件建物から私達が受けるプライバシー侵害の程度を緩和することが可能と考えられる。

よって、植栽の種類、位置、高さについての事前協議を求めるものである。

4 ブロックフェンスの仕様についての事前協議

本件建物北側のブロック塀が老朽化していることから、ブロックフェンスへの交換が計画されているところ、交換されるブロックフェンスの仕様次第では、現在のブロック塀よりもプライバシーや防犯性、安全性が悪化することが想定される。

私達の住宅敷地と本件建物の敷地との間に設置されるブロックフェンスの仕様は、私達にとってプライバシーの保護や防犯性、安全性に直結するものであり、事前協議を行いこれらの点について考慮されたブロックフェンスの設置を求めるものである。

よって、ブロックフェンスの仕様についての事前協議を求める。

5 ミニバイク置場及び自転車駐車場の配置変更または屋根の仕様についての事前協議

本件建物北西の敷地にミニバイク置場及び自転車駐車場が計画されているところ、当該位置は[REDACTED]の住宅敷地に接するものである。そして、本件建物敷地と[REDACTED]の住宅敷地はブロックフェンスで隔てられているが、計画されているミニバイク置場及び自転車駐車場は屋根付きのものであり、その形状次第では当該屋根を使用してブロックフェンスを乗り越えることが容易になるなどの[REDACTED]にとって防犯上のリスクが高まることが想定される。

このような防犯上のリスクを最小化することは、[REDACTED]だけでなく、その周辺住民にとって地域全体の安全を図る上でも重要事項である。防犯上のリスクを軽減するためにも、ミニバイク置場及び自転車駐車場の配置変更または屋根の仕様について事前協議は必須である。

よって、ミニバイク置場及び自転車駐車場の配置変更または屋根の仕様についての事前協議を求めるものである。

6 入居者の喫煙ルール作成

本件建物北側に位置するミニバイク置場及び自転車駐車場等の共用部分は洗濯物を干すなどの用途で利用される[REDACTED]と隣接しており入居者が喫煙をした場合、その匂いが[REDACTED]の洗濯物に移るなどの不利益が想定される。

このような不利益を排除するには、入居者が本件建物周辺に喫煙で迷惑をかけないように事前にルール化し、入居者に周知をすることが重要である。

よって、本件建物の規約等でミニバイク置場及び自転車駐車場を含む共用部分での禁煙を定めるなど、入居者の喫煙ルールの作成を求めるものである。

(仮称) 吹田市内本町 3 丁目プロジェクト

No2 意見書 見解書

意見① 『建築物の上層階からの見下ろしについて私達を含む周辺住民へのプライバシーへの配慮が必要であること』

<見解>

貴重なご意見を頂きましてありがとうございます。プライバシーに関しましては、入居者に対して注意喚起していきたいと考えております。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

意見②『太陽光パネルによる発電現象に対する補償』

<見解>

当該土地は、高度地区で高さ制限のある地域でかつ、計画建築物関係法令を遵守した建築物であります。中高層協議時に日影図を用いて説明していきたいと考えております。
何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

意見③『植栽の種類、位置、高さについての事前協議』

<見解>

貴重なご意見を頂きましてありがとうございます。植栽に関しては、弊社所有物になり維持管理をしていかなければならない物になります。今までの実績においても落ち葉のクレームなど様々なご意見を頂いたこともあります。現計画は関連法令に定められた緑化率を遵守し、かつ維持管理を考慮した計画としておりますが、中高層協議時に植栽の配置計画をご説明できればと思います。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

意見④『ブロックフェンスの仕様についての事前協議』

<見解>ブロック塀の安全性について、現在のブロック塀は老朽化しており、ひび割れが起きている箇所もあると伺っております。よって新しく築造される物の方が構造も把握できており安全性が増す物になるかと考えております。

プライバシーや防犯性について、駐車場のような不特定多数の人が利用される場所と比べて建築物はおおよそ利用者が特定されるので安心につながるかと考えております。また、敷地内には防犯カメラを設置する予定もございますので、プライバシーや防犯性は悪化しないと考えております。ブロックの仕様に関しましては、弊社所有物となり維持管理において責任が発生するものがありますので、施工業者とも意見交換し工事中に決定したいと考えております。つきましては、ブロック工事施工前にご説明致します。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

意見⑤『ミニバイク置場及び自転車駐車場の配置変更または屋根の仕様についての事前協議』

<見解>

敷地内配置計画についての変更に関しましては、事業の根幹に関わる内容になりますので、変更は致しかねます。仕様に関しましては、関連法令を遵守した中で頂きましたご意見を参考にして決定したいと考えております。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

意見⑥『入居者の喫煙ルールを作成』

<見解>

貴重なお意見を頂きましてありがとうございます。喫煙に関しては、ルールの作成は致しかねますが、近隣様への配慮に欠ける行為を行わないよう注意喚起いたします。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。