

見解書・再見解書

2025年5月22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	R7年2月3日	※受付番号	第 号 06-2-19
※備 考			※受付印

受付
開発審査室
7.5.22
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5月16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
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	※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 No2意見書 見解書全体に関して

■■■■ (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、以下のとおり
再意見を述べる。

この度、私たちの意見書に対する事業主からの見解書を拝読したが、残念ながら、私
たちの具体的な要望に対する具体的な対応方針や対策の記載は見受けられなかった。
この点については、誠に遺憾に思う。

一方で、見解書には「中高層協議時に説明していきたい」との記載があった。この点に
ついては、今後の協議に対する前向きな姿勢の表れと評価している。

ついては、中高層協議においては、以下の点を踏まえたより実質的な協議が行われる
ことを強く期待する。

第2 No2意見書 見解書の個別の見解に関して

1 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」への見解について

- (1) 本件建物は、高さ17.24mの6階建の建物であり、私達の住宅は、本件建物■■■■隣
地に位置し、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は意見書のと
おりである。
- (2) 本件建物周辺には中高層建築がなく、入居者の見下ろしによるプライバシー侵害
の恐れが生じることは建築時から容易に想定できるものであり、私達のプライバシ
ー保護を図るには入居者への注意喚起のみでは不十分である。
- (3) 中高層協議時には、ベランダの欄干を高くする、植栽を行うなどプライバシー侵害
を低減するための物理的な方法を提案いただきたい。

2 意見②「太陽光パネルによる発電減少に対する補償」への見解について

意見者①の建物に設置した太陽光パネルは、本件建物の建設により日照障害の影響
を受けて大きく減少するおそれがある。とりわけ、本件建物は法定の高さ制限について
緩和措置を受けており、通常より1.25メートル高い構造となっている。このような高
さの建物が建設されることは、周辺住民にとって予見しがたく、意見者①は、当初はそ
のような規模の建物が建設されるとは想定していなかった。

中高層協議時においては、日影図を提示するにとどまらず、太陽光パネルに与える影響についてより丁寧な説明を求めるとともに、意見者①は引き続き太陽光パネルによる発電減少に対する補償を求める。

3 意見③「植栽の種類、位置、高さについての事前協議」への見解について

- (1) 本件建物の敷地内に設置される植栽によっては、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。植栽の配置については、私達のプライバシーにも配慮したものを設置することを希望する。
- (2) 中高層協議時までに植栽によるプライバシー低減についてぜひ検討いただきたい。そして、中高層協議時には検討状況を説明いただくとともに植栽の種類、位置等を具体的に記載した資料を提示いただきたい。

4 意見④「ブロックフェンスの仕様についての事前協議」への見解について

見解書ではプライバシーや防犯性は悪化しないとのことであるが、本件建物が建設された場合、居住者から見下ろされるというプライバシーの悪化があり、本件建物の死角が生じることによる防犯リスクが生じる。

ブロックフェンス、防犯カメラについて工事実施前ではなく計画段階で説明をいただきたいので、中高層協議時にも可能な範囲で説明いただきたい。

5 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」への見解について

ミニバイク置場及び自転車駐車場の屋根の仕様については、屋根を伝って私たちの敷地に入れるようなものは避けていただきたい。

中高層協議では私たちの要望に対する考え方を説明いただきたい。

6 意見⑥「入居者の喫煙ルールの作成」への見解について

- (1) 貴社は、喫煙に関するルールの作成は致しかねますとの回答であるが、喫煙のルールの策定自体は困難な作業ではない。貴社が「近隣への配慮に欠ける行為」を行わないように注意喚起するとしても共用部分での喫煙が禁止されていなければ、禁止されていない行為である以上は、注意喚起もあまり効果があるとは考えられない。
- (2) そこで、改めて、本件建物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。

(仮称) 吹田市内本町 3 丁目プロジェクト

No 1 再意見書 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。当計画建築物は敷地境界線から 1 m 以上かつ場所によっては 3 m 以上の離隔がある計画となっており、配置を含め近隣様へ配慮されている計画と考えております。入居者の質も問われる内容となりますので、注意喚起及び入居条件を厳しくしていきたいと考えております。ベランダの欄干を高くすることは、事業の根幹に関わる変更になる為対応することは致しかねます。植栽に関しましては、意見③記載の通りでございます。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

意見②『太陽光パネルによる発電現象に対する補償』

<見解>

貴重なご意見を頂きましてありがとうございます。当該土地は、高度地区で高さ制限のある地域であり、計画建築物は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。中高層協議時に植栽配置のご説明を致します。種類については、未定になるため説明致しかねますのでご容赦願います。いずれにしましても、隣地様付近への高い植栽は、落ち葉や虫のトラブルなどが頻繁にあり、当社として控えさせていただいております。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

意見④『ブロックフェンスの仕様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。中高層協議時に可能な範囲で説明したいと思います。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>

貴重なご意見を頂きましてありがとうございます。他人の敷地へ侵入することは犯罪行為に当たります。入居者の質の部分かと思いますので、入居条件を厳しくしていきたいと考えております。つきましては、世間一般的に見受けられる通常の仕様の物で考えていきたいと思ひます。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の作成』

<見解>

貴重なご意見を頂きましてありがとうございます。喫煙に関しまして、当社として注意喚起が最善策と考えておりますので、近隣様への配慮に欠ける行為は行わないよう注意喚起致します。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。