

見解書・再見解書

令和7年 7 月 8 日

吹田市長宛

事業者 住 所 京都府京都市東山区三条通東分木町280番地  
TUKUYOMI Bldg  
氏 名 株式会社TUKUYOMI HOLDINGS 代表取締役 山岸 忍  
電話番号 075 ( 366 ) 5486  
代理人 住 所 大阪市西区新町一丁目28番11号  
氏 名 株式会社ラフト 松永 康宏  
電話番号 06 ( 6538 ) 3355  
( 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4項~~ <sup>第2項</sup>の規定により、次のとおり ~~再見解書~~ <sup>見解書</sup> を提出します。

開発事業の名称	(仮称) 吹田市西御旅町Ⅱ新築工事				
事業区域の位置	吹田市 西御旅町4931-2、4933-2				
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	別紙参照				
※受付年月日	R7 年5月7日	※受付番号	第 号 07-L-03	※受付印	
※備考					

- 注
- ※印のある欄は、記入しないでください。
  - のある欄は、該当するにレ印を記入してください。
  - 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。
  - 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6月15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 を提出します。  
~~見解書に対する再意見書~~

開発事業の名称	(仮称)吹田市西御旅町Ⅱ新築工事		
事業区域の位置	吹田市 西御旅町4931-2、4933-2		
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( )		
意見の内容	<p>貴市に対し提出された、当該マンション建設計画に関して、下記の通り強く反対いたします。</p> <p>本件計画において、私有地である専用通路（建築基準法第42条第1項第3号道路に該当）を他人である事業者が無断で利用し、車両の出入り口として使用する旨が示されておりますが、かかる計画は断じて容認できるものではありません。</p> <p>この専用通路は、あくまでも私の所有地であり、私および関係利用者のためだけに設けられたものであり、他者がその通路を建築計画に組み込むこと自体が不当かつ不法であります。</p> <p>吹田市建築基準法上の道路種別図に記載されていようとも、所有権に基づく利用制限の権限は私にあります。</p> <p>当該通路は行き止まり道路であり、公共の通行性を前提とする道路ではありません。さらに、計画土地の東側には建築基準法第42条第2項道路が存在しており、正当な接道要件を満たすにはこちらを活用すべきです。</p> <p>それにもかかわらず、あえて私有地に依存する建築計画を立案していること自体、事業者の姿勢として極めて不誠実であり、到底納得のいくものではありません。</p> <p>したがって、私有地の無断利用を前提とする建築計画には、断固として反対いたします。</p> <p>貴市におかれましては、権利関係を無視した不適切な開発計画に対し、慎重な対応を強く求めます。</p>		
※受付年月日	<del>7月6日</del> 7月6日	※受付番号	07-L-03 第 号
※備考	R7年5月7日		※受付印
			<div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center;"> <p>受付 開発審査室</p> <p>7.6.19</p> <p>第 号</p> </div>

- 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) 吹田市西御旅町Ⅱ新築計画

## 見解書1

[意見書1に対する見解]

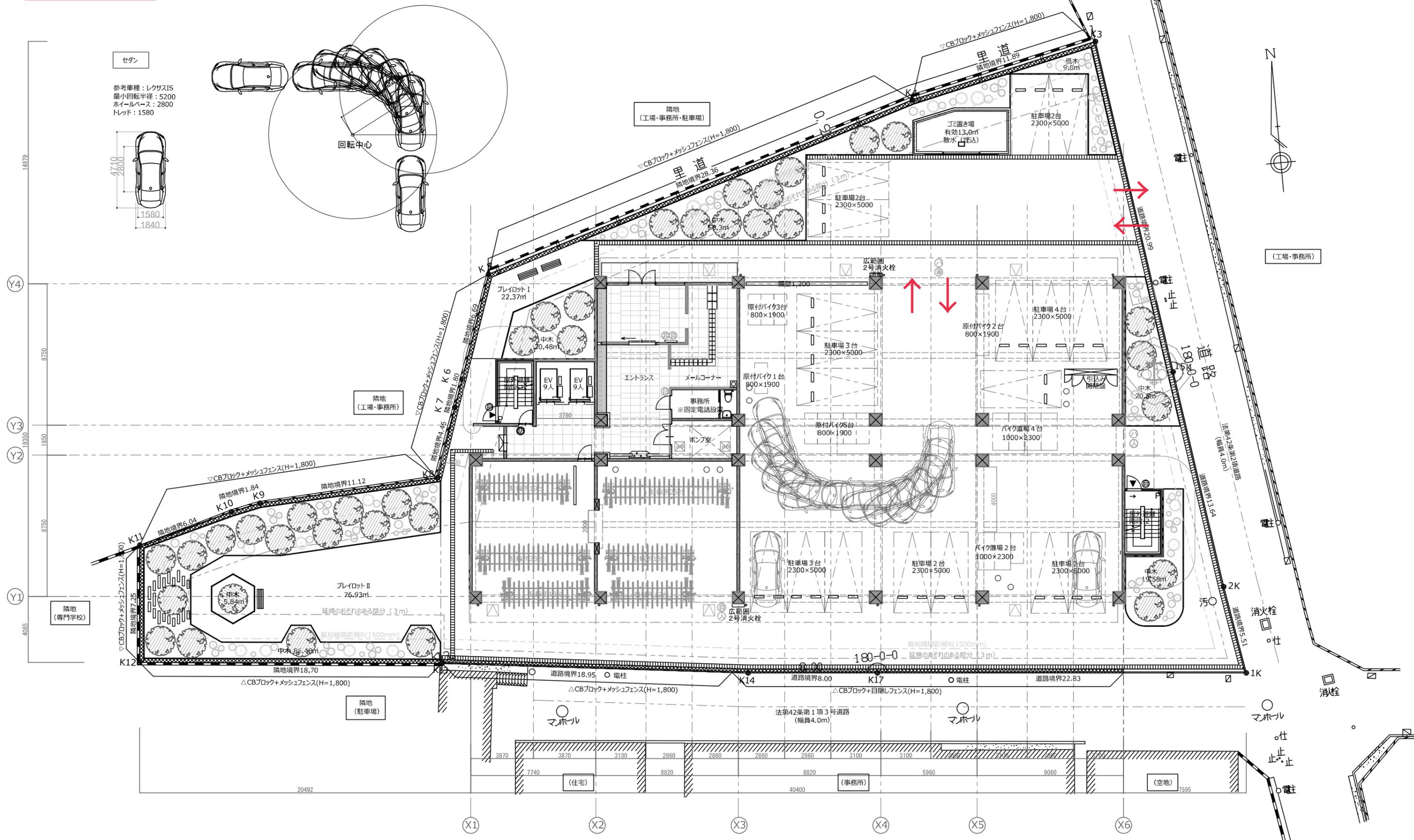
「南側道路の利用・車両の出入り口としての計画への反対」

南側道路の利用に関する皆様の声を真摯に受け止め、当初の東側道路と南側道路の両方からの車両の出入りをする計画を、東側道路のみからの車両の出入りをする計画へと変更させていただきます。(図面参照)

貴重な御意見誠にありがとうございます。



東側道路のみからの車両の出入りをする計画



様式第8号

意見書・再意見書

令和7年6月17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3項~~ <sup>第1項</sup>の規定により、次の  
とおり ~~見解書に対する再意見書~~ <sup>説明報告書に対する意見書</sup> を提出します。

開発事業の名称	(仮称)吹田市西御旅町Ⅱ新築工事		
事業区域の位置	吹田市西御旅町4931-2、4933-2		
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 ( )		
意見の内容	別紙参照		
※受付年月日	<del>2025年2月19日</del>	※受付番号	07-L-03 第 号
※備考	R7年5月7日		※受付印
			<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center;"> <p>受付 開発審査室</p> <p>- 7.6.19</p> <p>第 号</p> </div>

- 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。

## 意見書

- ・ 玄関前の私道に建設予定のマンションの車の出入り口を作るとの事ですが、私が高齢な事もあり歩行に支障をきたす車の出入り口には反対します。
- ・ 玄関前の私道に洗濯物の物干し場所も設置しております。車の出入り口を作って物干し場所も潰すと言われました。それを移動する場所もございません。
- ・ 玄関前に出入口を作る事には断固反対します。

# (仮称) 吹田市西御旅町Ⅱ新築計画

## 見解書2

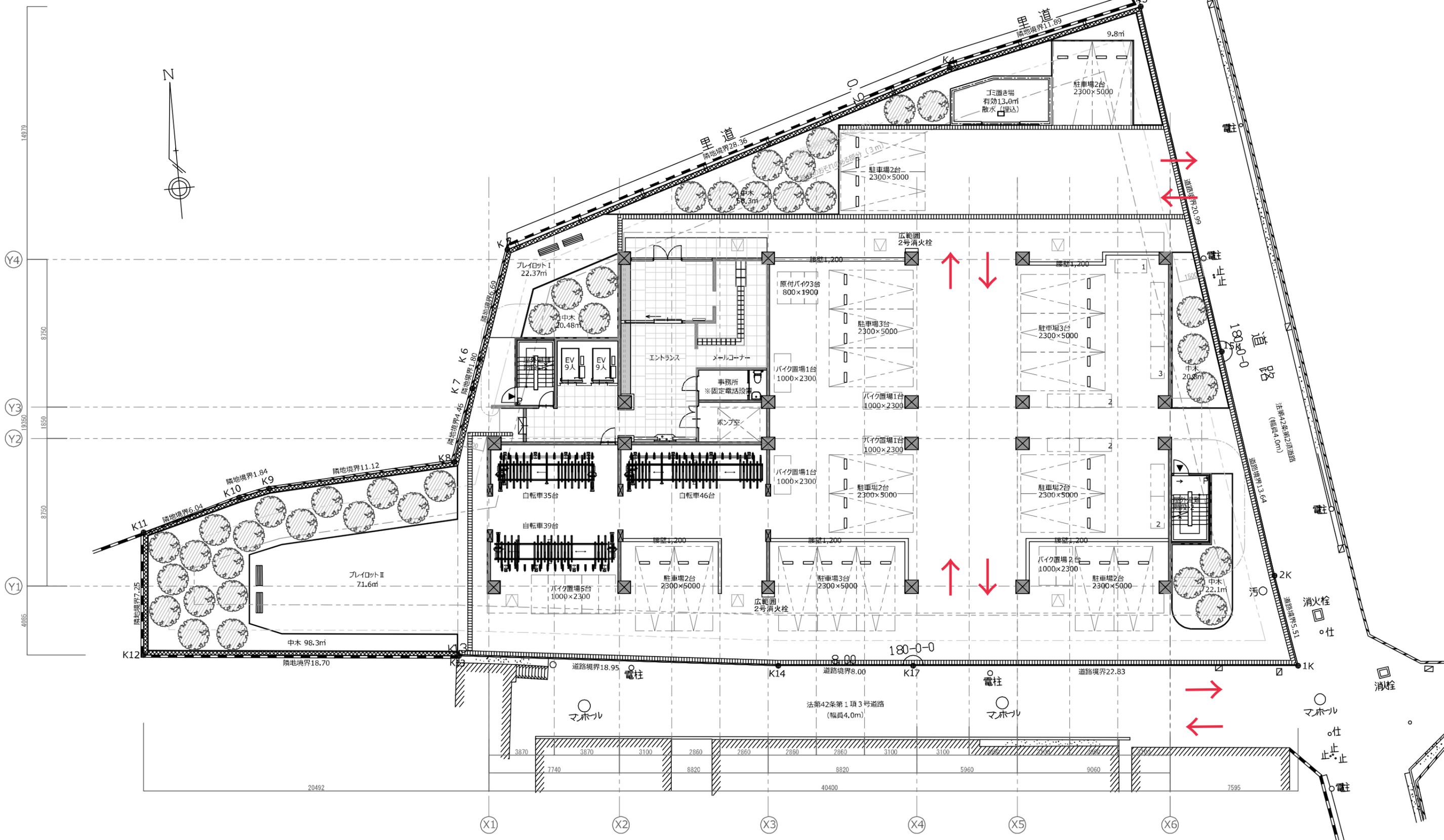
[意見書2に対する見解]

「南側道路の利用・車両の出入り口としての計画への反対」

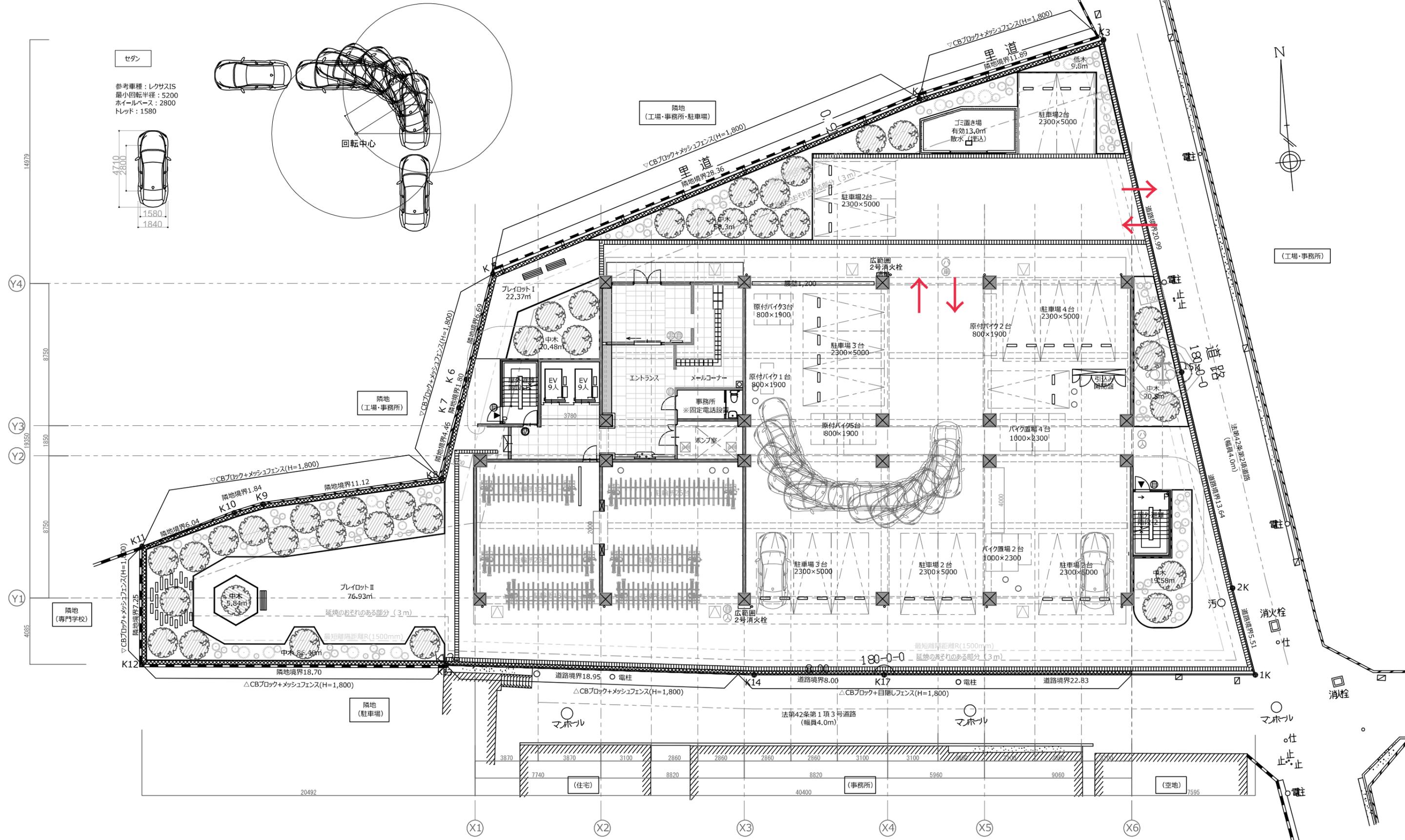
南側道路の利用に関する皆様の声を真摯に受け止め、当初の東側道路と南側道路の両方からの車両の出入りをする計画を、東側道路のみからの車両の出入りをする計画へと変更させていただきます。(図面参照)

貴重な御意見誠にありがとうございます。

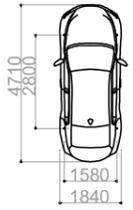
東側道路と南側道路の両方からの車両の出入りをする計画



東側道路のみからの車両の出入りをする計画



セダン  
参考車種：レクサスIS  
最小回転半径：5200  
ホイールベース：2800  
トレッド：1580



14979  
8750  
19350  
1850  
8750  
4085  
Y4  
Y3  
Y2  
Y1

X1 X2 X3 X4 X5 X6  
K1 K2 K3 K4 K5 K6 K7 K8 K9 K10 K11 K12 K13 K14 K17

意見書・再意見書

令和7年6月17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3項~~ <sup>第1項</sup>の規定により、次の  
とおり ~~見解書に対する再意見書~~ 説明報告書に対する意見書を提出します。

開発事業の名称		(仮称)吹田市西御旅町Ⅱ新築工事	
事業区域の位置		吹田市西御旅町4931-2, 4933-2	
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( )	
意見の内容	別紙参照		
※受付年月日	<del>7</del> 年 <del>6</del> 月 <del>18</del> 日	※受付番号	第 <sup>07-L-03</sup> 号
※備考	<del>7</del> 年 <del>6</del> 月 <del>19</del> 日	R7年5月7日	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">                 受付 開発審査室 -7.6.19 第 号             </div>

- 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。

<意見の内容>

新築賃貸マンションの建築にともない、その完成後も、私共の物干し台等の撤去を求められておりますが、それらを撤去してしまうと、私共の洗濯物や布団を干す場所がなくなってしまう、生活に支障をきたします。

したがって、私共といたしましては、物干し台等の撤去を認めるわけにはまいりません。工事期間中、そして、マンション完成後も、それらの撤去は行わず、現状どおりとすることを要求いたします。

# (仮称) 吹田市西御旅町Ⅱ新築計画

## 見解書3

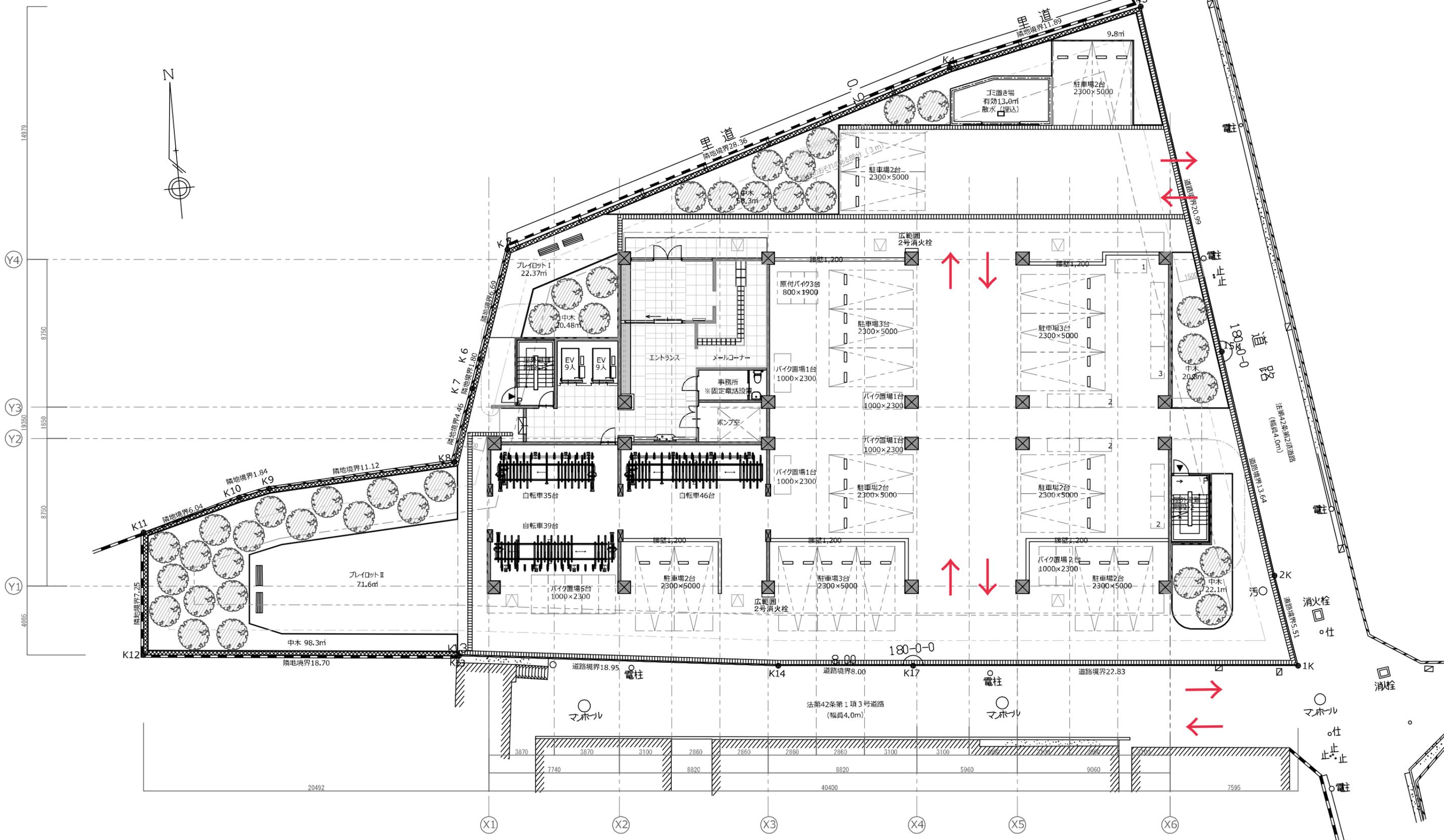
[意見書3に対する見解]

「南側道路の物干し台等の撤去に関して」

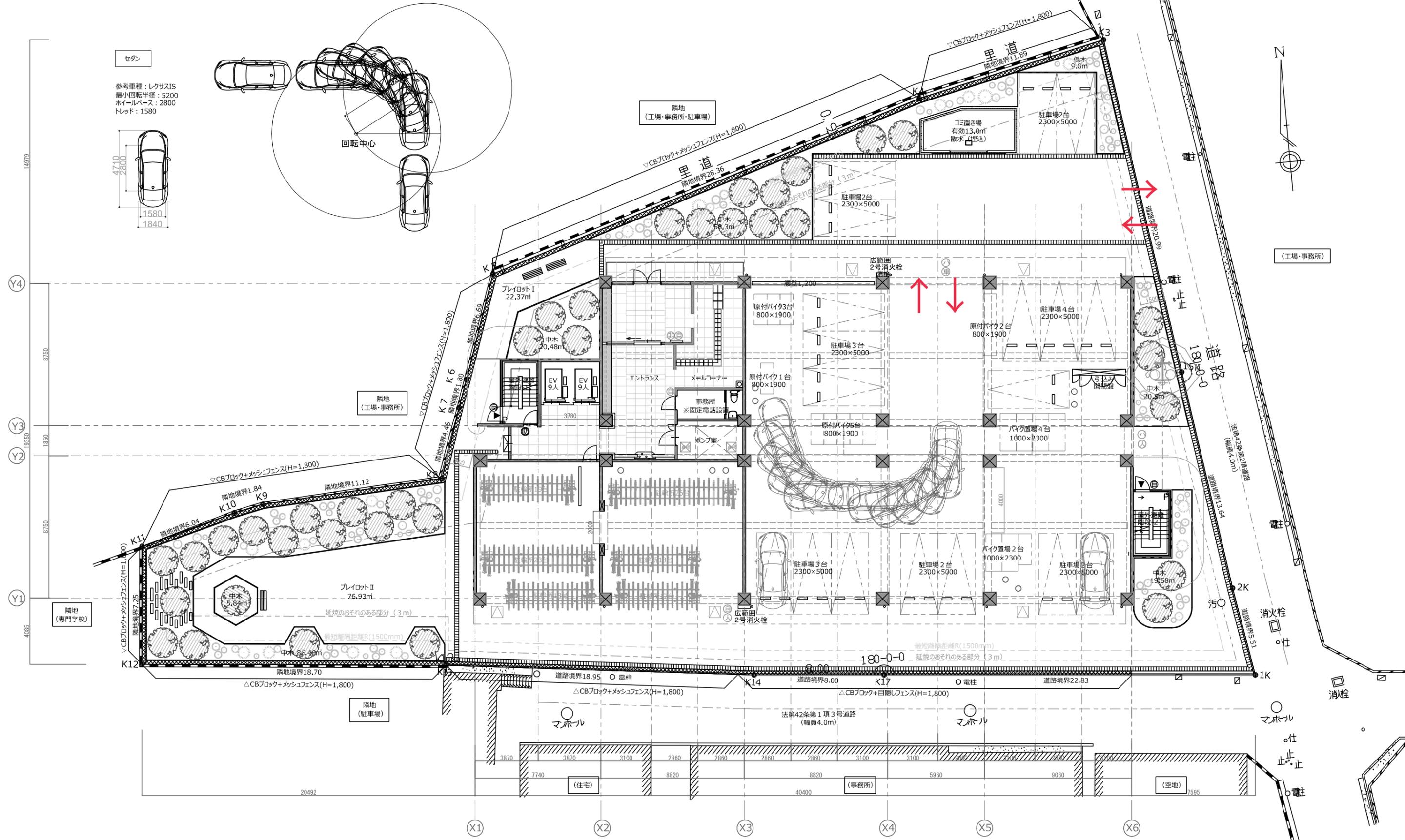
南側道路の利用に関する皆様の声を真摯に受け止め、当初の東側道路と南側道路の両方からの車両の出入りをする計画を、東側道路のみからの車両の出入りをする計画へと変更させていただきます。(図面参照)

貴重な御意見誠にありがとうございます。

東側道路と南側道路の両方からの車両の出入りをする計画



東側道路のみからの車両の出入りをする計画



※詳細設計・行政協議によって変更する可能性があります。

様式第8号

意見書・再意見書

令和7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 を提出します。  
見解書に対する再意見書

開発事業の名称	(仮称)吹田市西御旅町工新築工事		
事業区域の位置	吹田市西御旅町4931-2, 4933-2		
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( )		
意見の内容	別紙参照		
※受付年月日	<del>7</del> 年6月19日	※受付番号	07-L-03 第 号
※備考	R7年5月7日		※ 受付 開発審査室 付印 7.6.19 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。



以上の公道要件を満たしていない可能性が高いと考えられます。

- 本計画敷地が当私道のみ接道する形態である場合、建築確認申請上の適法接道要件を充足しない恐れがあり、当私道を主要出入口とする案は法令上問題を含む可能性があります。

- 一方、吹田市市道西御旅 2 号線は幅員・視認性・安全性の面で出入口設置が可能と想定されるため、こちら側での出入口確保が妥当と判断します。

### 3. 問題点および懸念事項

#### 1) 私道使用許可の困難性

- 当私道は、が所有・管理する道路であり、当社および周辺居住者の既存利用を前提に管理されています。新たに大規模開発や多数居住者の常時車両通行を許容する余力および契約的基盤は存在せず、第三者通行を許可すると維持管理責任拡大、損耗・損壊時の負担増大、紛争リスク発生など深刻な影響を及ぼします。

#### 2) 当社業務および周辺の交通安全への影響

- 当社駐車場では日常的に中古車販売や整備関連の車両出入りが頻繁に行われており、出入口位置が当私道側に設定されると、狭隘区間でのすれ違い困難・バック誘導増加・事故リスク上昇が避けられず、通常業務に支障を来します。

- 路上駐車や通行量増加により、周辺道路での交通混雑が深刻化し、緊急車両の通行妨害リスクや歩行者事故の危険性が高まります。

#### 3) 高齢者等生活弱者の安全・心理的負担

- 本地域は高齢者が多く居住し、歩行速度が遅い方や視力・聴力が低下している方が多数いらっしゃいます。そのため、車両通行量増加や出入口設置位置変更は、歩行者としての安全リスクを著しく高めます。

- 高齢者は事故や騒音・振動など危険や不快を感じても声を出しにくい場合が多く、不安を抱えたまま生活する状況が続く恐れがあります。特に夜間・早朝の通行増加は、通院や買物等の日常外出に対する心理的障壁を高め、生活の質低下を招く可能性があります。

- 声を出しにくい住民の意向が反映されにくい状況を考慮し、行政審査の場でこれら懸念を重視いただきたく存じます。

#### 4) 建築基準法・都市計画法上の接道要件

- 建築確認申請には敷地が法定道路（幅員 4m 以上の市道等）に適法に接道している必要があります。当私道接道のみでは要件不充足となる恐れがあり、将来的に違反状態となる可能性があります。

- 吹田市市道西御旅 2 号線側での出入口設置を前提としない開発案は、法令適合性の観点からも問題が大きいと判断します。

#### 5) 建設作業に伴う環境影響と過去事例

- これまで駐車場裏で行われた解体作業などにより、周辺に粉塵が舞い込み、商品車が著

しく汚損し、カバーや洗車対応が発生した事例があります。こうした状況は当社業務に支障を来すとともに、近隣住民にも迷惑を及ぼしています。

- 建設作業中の粉塵飛散や騒音、近隣敷地への無断立ち入り行為が見られたため、今後の作業においては、同等の被害が再発しないよう厳重な対策が必要です。

- 職人等が好奇心等から無断で敷地内へ立ち入る行為も過去に確認されており、作業関係者への周知徹底と立ち入り禁止措置の強化を求めます。

#### 6) 近隣住民の敷地・所有物への影響

- 粉塵や騒音が近隣住民の生活環境や所有物（洗濯物、庭木、外壁など）に影響を及ぼさないよう、適切な防塵対策・騒音対策の実施を求めます。

#### 4. 要望事項

以上を踏まえ、貴職におかれましては以下の事項をご配慮のうえ、審査・指導をお願い申し上げます。

1) 本計画の車両出入口について、当私道（大阪府吹田市西御旅町7-16所在の私道）を使用しないことを条件とすること。

2) 出入口は吹田市市道西御旅2号線側に設置することを開発条件とすること。

3) 高齢者を含む生活弱者の安全確保のため、出入口設置検討時に地域住民への事前説明会・ヒアリングを十分に実施し、高齢者の声も反映させたいうで判断いただくこと。

4) 建設作業に伴う粉塵飛散防止策として、作業箇所の養生、防塵ネットや散水による飛散抑制、商品車や近隣敷地の車両へのカバー徹底と、汚損発生時の迅速な洗車対応を建設事業者が義務付けること。

5) 作業中の騒音対策（作業時間の制限、必要な防音シートの設置等）を実施するとともに、近隣敷地・所有物への影響が発生しないよう適切な措置を求めること。

6) 職人・作業関係者への周知徹底を図り、敷地内無断立ち入り禁止を明示したうえで、フェンスや監視体制の強化など物理的措置を講ずること。

7) 施工・居住開始後も周辺環境への影響が最小となるよう、継続的にモニタリングを行い、問題発生時には速やかに対応・報告する体制を建設事業者が求めること。

8) 近隣住民の敷地・所有物への影響に関して、万一被害が生じた場合の補償・修繕対応手順を明確化し、事前に周知させること。

9) 必要に応じ、当社および周辺住民との協議過程を設け、合意形成状況を確認したうえで許可判断いただくこと。

10) 建築確認審査にあたり、建築基準法上の接道要件を満たしていることを明示的に確認し、吹田市市道西御旅2号線側出入口の確保を条件とする判断を行うこと。

#### 5. 今後の対応

本意見書の内容をご確認いただき、ご不明点や追加情報の要請がございましたら、下記連

絡先までご連絡ください。地域住民・当社とも協議する体制を整えておりますので、可能な限り協力し、安全かつ円滑な計画実現に貢献いたします。

以上

敬具

# (仮称) 吹田市西御旅町Ⅱ新築計画

## 見解書 4

[意見書 4 に対する見解]

「南側道路の利用・車両の出入り口としての計画への反対」

南側道路の利用に関する皆様の声を真摯に受け止め、当初の東側道路と南側道路の両方からの車両の出入りをする計画を、東側道路のみからの車両の出入りをする計画へと変更させていただきます。(図面参照)

「工事中の対応」

工事における振動等による隣接土地・家屋への影響に対しましては、工事用機械等の使用にあたっては、公害防止条例等で定められた規則・基準を遵守するとともに、騒音・振動・粉塵の発生を軽減するよう努めます。工事作業関係者に隣地への立ち入り禁止の周知徹底を行い、計画敷地から南側道路へ侵入しないよう対策いたします。

また、現在施工会社が未定のため、工事施工会社が決定次第、施工会社より粉塵・騒音対策、工事作業関係者の隣地への立ち入り禁止の防止策をご説明させていただきます。

#### 「被害が生じた場合の補償・修繕対応」

建設工事や解体工事など様々な工事に隣接する建物などに、被害が発生する場合があります。

そのような事態に対処するために家屋調査を行います。

工事前の現状を把握・記録し（事前調査）、工事後にも同様の調査（事後調査）を行い、変化があったかを確認します。

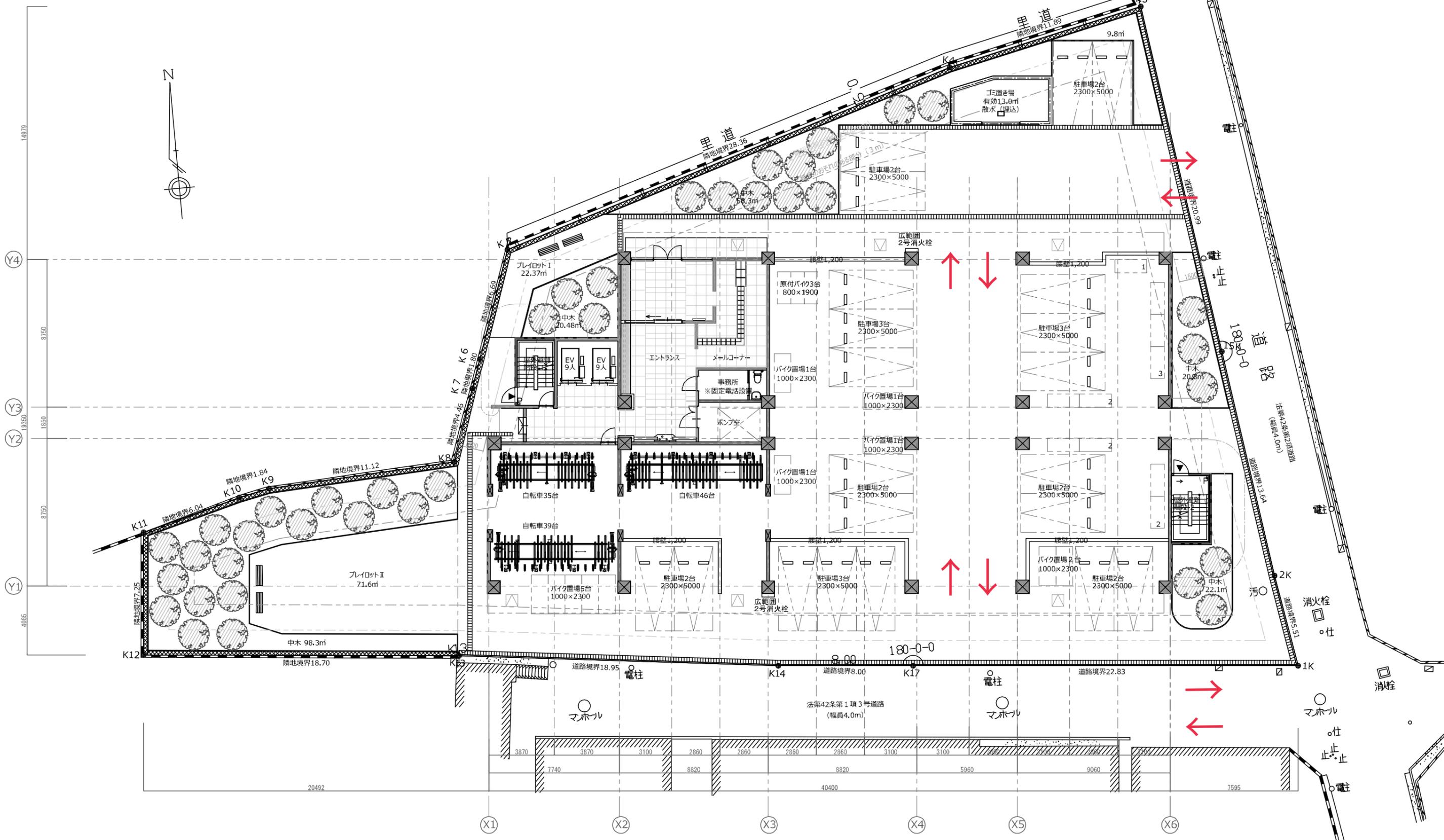
変化が確認出来た場合に、補修計画を相談・合意のうえ、対応いたします。

#### 「周辺住民様との合意形成に関して」

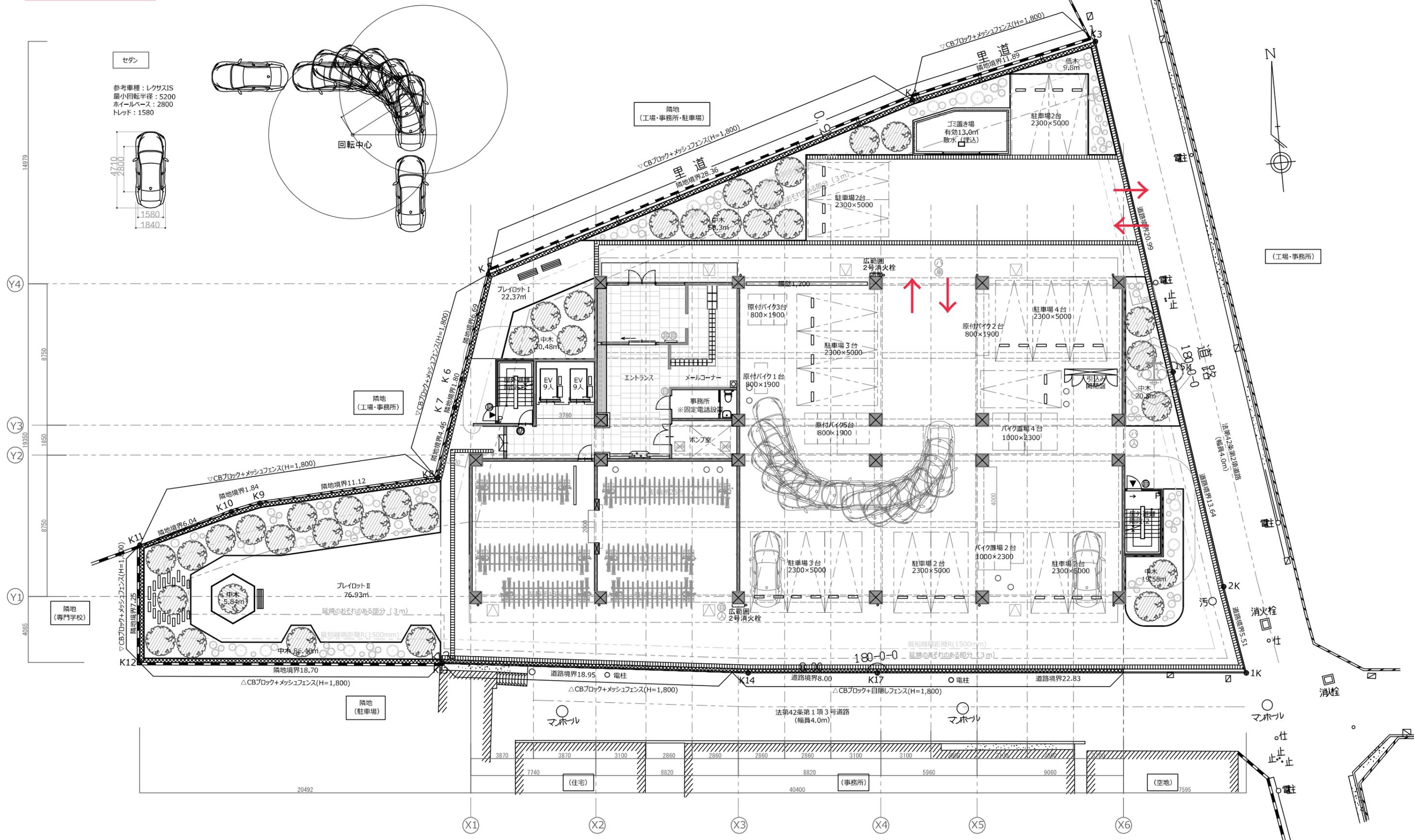
吹田市の条例に基づき、意見書・再意見書の提出や中高層建築物に関する近隣説明の手続きを適切に踏まえたうえで、合意形成を図ってまいりたいと存じます。

貴重な御意見誠にありがとうございます。

東側道路と南側道路の両方からの車両の出入りをする計画



東側道路のみからの車両の出入りをする計画



意見書・再意見書

令和7年6月23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3項~~ <sup>第1項</sup>の規定により、次の  
とおり ~~説明報告書に対する意見書~~ <sup>説明報告書に対する意見書</sup> を提出します。  
~~見解書に対する再意見書~~ <sup>見解書に対する再意見書</sup>

開 発 事 業 の 名 称	(仮称)吹田市西御旅町Ⅱ新築工事		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 西御旅町4931-2、4933-2		
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 の 内 容	別紙参照		
※受付年月日	R7 年5 月7 日	※受付番号	第 <sup>07-L-03</sup> 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  
 インターネットにより公表します。

吹田市 開発審査室

差出人:

送信日時: 2025年6月23日月曜日 12:24

宛先:

件名:

吹田市長 宛

吹田市 都市計画部 開発審査室 開発条例担当者 様

予定建築物 : 共同住宅

意見の内容

1. 弊社の前面道路(北側道路)は賃貸倉庫入居物件の所有者の私道と説明を受け、

20年近く入居し、弊社物品や設備等の搬入・搬出時に利用していたが、

突然、開発事業社からの説明で、一方的に建築予定のマンションの入居者用駐車場の  
入り

に利用させて頂く。と説明があり困っております。

弊社入居物件の所有者様にも確認しましたが、許可していないとの事でした。

・近隣住民の方とも話しましたが、今までの生活や通常業務に支障がありますので、

該当道路の利用は強く反対いたします。

・私道と聞いているが勝手に利用する前提で計画が勧められていることに、不信感しかありません。

2. 事業予定マンションと近接しているので、南側バルコニーから弊社内が見えない様に

目隠し等の配慮や遮蔽物の設置をお願いいたします。

3. 弊社に説明に来られた方(リトラスト(株))に意見書の提出期限はいつですか?とお聞きしたら。

期限は特にはないですとの回答でしたが、後から提出期限があることを知りました。

また、現地に掲示してある『大規模開発事業の構想のお知らせ』の提出日や締切日が

誤っている事があり、このような事から信用してよい事業者なのか、吹田市や行政機関は

正しく確認・管理運営して頂けるのか 非常に不安に思っています。

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

# (仮称) 吹田市西御旅町Ⅱ新築計画

## 見解書 5

[意見書 5 に対する見解]

### ① 「南側道路の利用・車両の出入り口としての計画への反対」

南側道路の利用に関する皆様の声を真摯に受け止め、当初の東側道路と南側道路の両方からの車両の出入りをする計画を、東側道路のみからの車両の出入りをする計画へと変更させていただきます。(図面参照)

### ② 「南側バルコニーから社内が見えないように配慮」

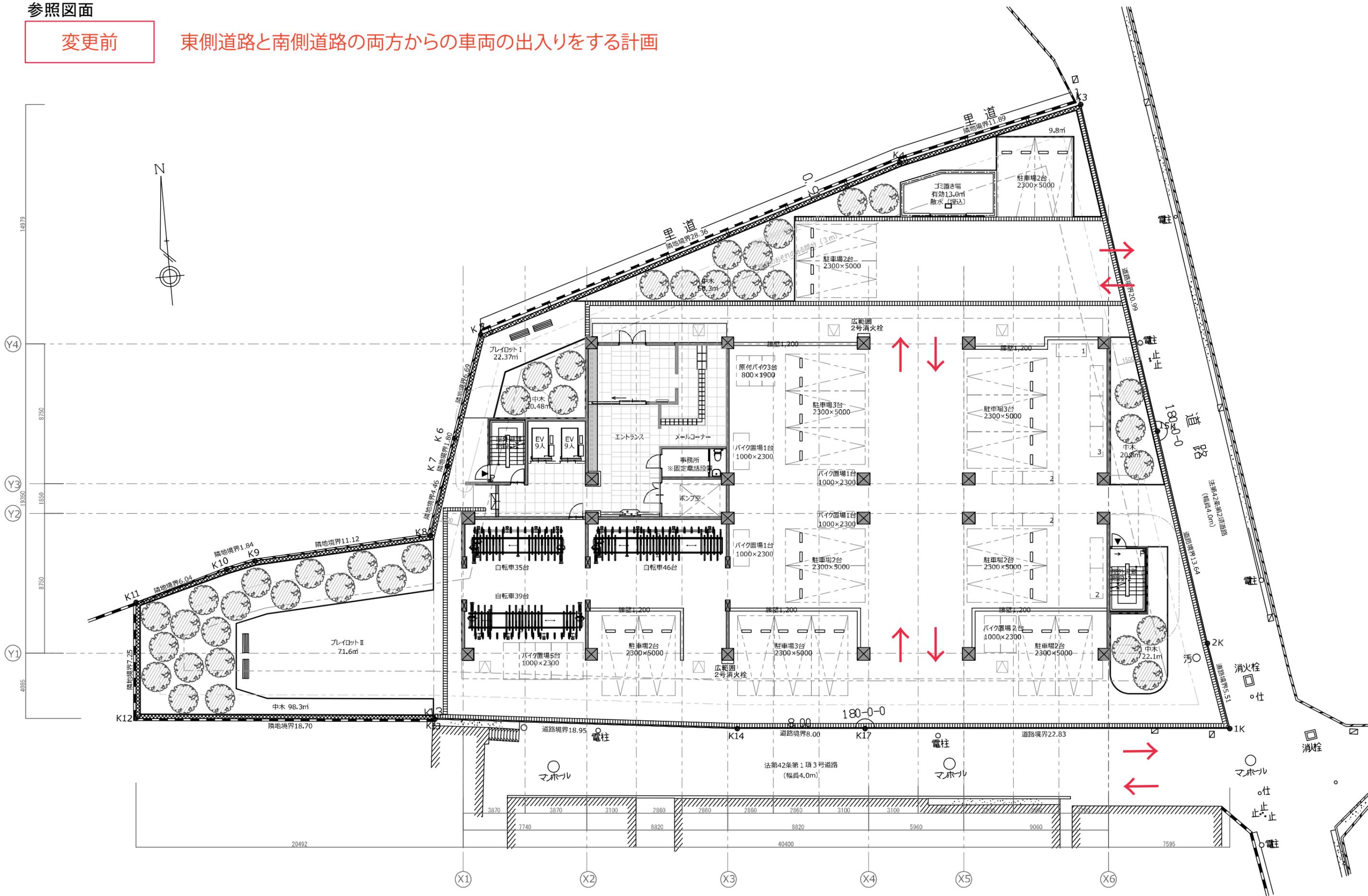
南側バルコニーの手摺を透明の手摺ではなく、ガラスに黒のシートを併せることで目線がなるべく透過しないように対応いたします。

### ③ 「近隣説明や掲載看板での誤りにより不安を与えた件に関しまして」

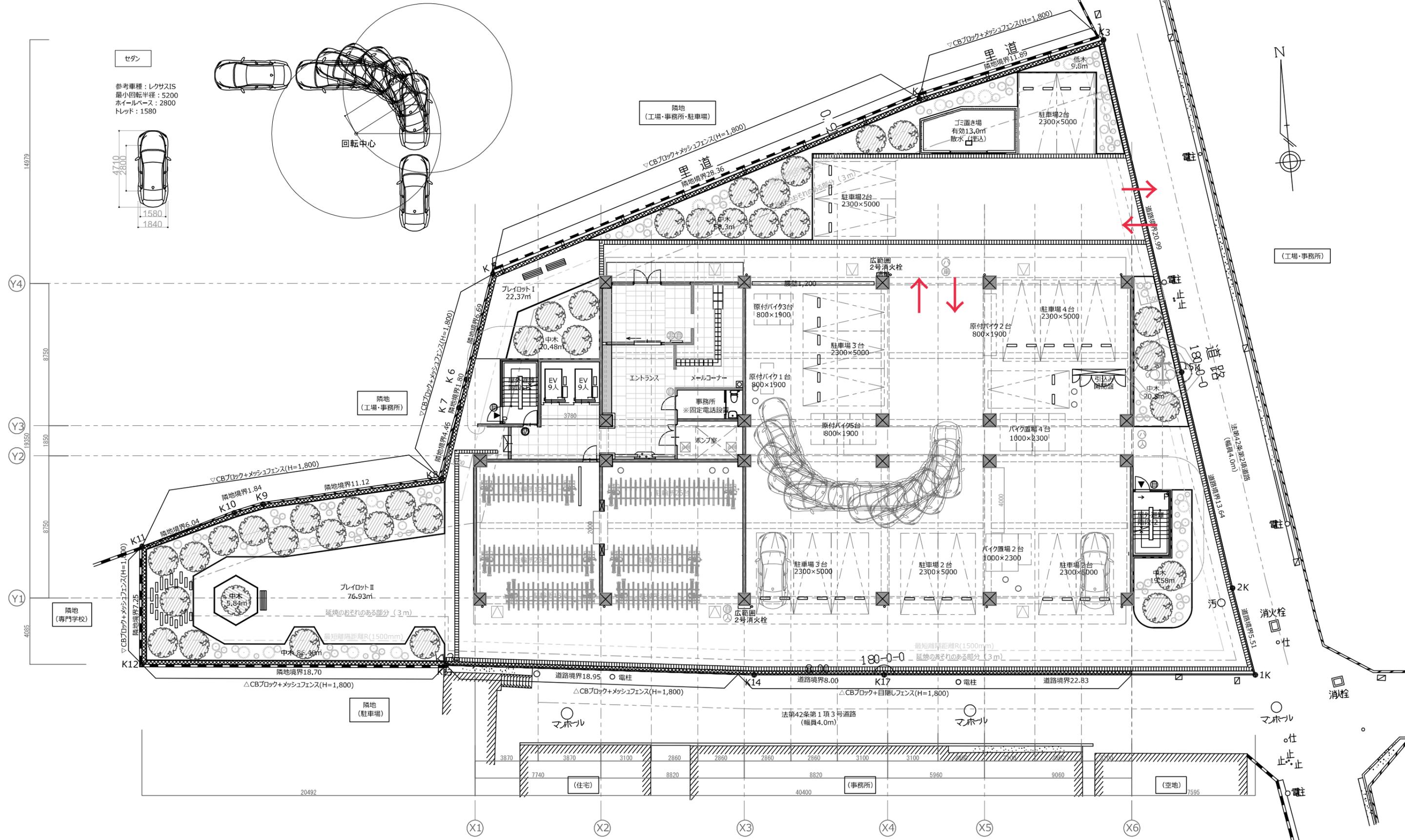
近隣様に不安を与えてしまったことを真摯に受け止め、吹田市条例・各種法令に則した対応を遵守いたします。

貴重な御意見誠にありがとうございます。

東側道路と南側道路の両方からの車両の出入りをする計画



東側道路のみからの車両の出入りをする計画



※詳細設計・行政協議によって変更する可能性があります。