

特定開発事業計画報告書

平成 27 年 11 月 13 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 〒561-0802大阪府豊中市曽根京町五丁目10番19号

株式会社 ESビルディング

氏名 代表取締役 片山 一郎

(連絡先) 郵便番号 〒604-8127

住所 京都市中京区堺町通錦小路上路麴屋町530

氏名 有限会社 キアラ建築研究機関

電話 TEL 075-213-7316

FAX FAX 075-213-7317

e-mail toji@kyara-arc.com

宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第15条第1項の規定により、次のとおり特定開発事業計画報告書を提出します。

開発構想届受付番号	平成 26 年度 第 563 号
開発構想の名称	(仮称) 宝塚市梅野町マンション新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 梅野町 92番 8
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法: 郵送及び投函 配布日: 平成26年11月18日 ~平成26年11月23日
	条例第12条第1項による 説明の方法 ■説明会 (場所: 宝塚南口アバンライフ内) ■戸別訪問
	条例第12条第1項による 説明の開始日 26年11月18日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 26年12月7日
	説明を主に行った者 所属: (有)キアラ建築研究機関 氏名: 三野貞佳
条例第12条第1項による 説明の内容 第3面に記載のとおり	
条例第13条第1項による 要望書の提出期間 26年12月8日から 26年12月28日まで	
要望書の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input type="checkbox"/> 無し	
条例第14条第2項による 説明を主に行った者 所属: (株)ESビルディング 氏名: 片山一郎	
条例第14条第2項による 説明の内容 第4面に記載のとおり	

※受付処理欄

受付年月日	
年月日	
受付番号	
第 号	



- (注意) 1 署名することにより、氏名の記入及び押印に代えることができます。  
 2 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。  
 3 ※印の欄は、記入しないでください。  
 4 次の図書を添付してください。(図面は、A3サイズとしてください。)  
 (1) 位置図 (2) 現況図 (3) 土地利用計画図 (4) 条例第2条第1項第8号に規定する近隣住民の範囲を示す図書  
 (5) 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の2面以上の立面図 (6) 工事車両の運行計画図  
 (7) 予定建築物の高さが、建築確認申請に日影図を添付する必要がある高さの場合は、日影図(実日影)  
 (8) 造成工事を伴う場合は、造成計画図 (9) 道路の築造を伴う場合は、道路計画図  
 5 特定開発事業計画報告書は、2部提出してください。

(第2面)  
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在	宝塚市 梅野町 9番8									
	開発事業区域の面積	144.92 m <sup>2</sup>									
	土地の所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地 <input type="checkbox"/> 他人地									
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域									
	用途地域	商業 地域									
	高度地区	第 種高度地区									
	その他の地域地区	法22条区域									
	宅地造成等規制法	<input type="checkbox"/> 規制区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 規制区域外									
	地区まちづくり	<input type="checkbox"/> 有 (      ) <input checked="" type="checkbox"/> 無									
開発事業の目的	新築工事										
開発事業の着工予定年月日	平成27年 2月 / 日					開発事業の完了予定年月日	平成 27 年 12月 30日				
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他 (ごみ置場等)	合計		
	面積	142.70 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2.22 m <sup>2</sup>	144.92 m <sup>2</sup>		
	区域面積に対する比率	98.5 %	%	%	%	%	%	1.5 %	100 %		
切土又は盛土面積		切土面積      m <sup>2</sup> 盛土面積      m <sup>2</sup>									
予定される建築物	敷地面積	144.92 m <sup>2</sup>									
	建築面積	109.38 m <sup>2</sup>	建ぺい率		75 %						
	延べ面積	673.98 m <sup>2</sup>	容積率		399 %						
	最高の高さ	建築基準法上(±26.6m以下) 26.65 m		階数		地上8階 / 地下0階					
	用途	物販店舗・共同住宅		住戸数		13 戸					
	構造	RC造		駐車台数		協議中 台					

(注意)

## 開発構想の説明状況

条例第12条第1項による説明項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」及び「開発構想に対する要望書」を配布しました
特定開発事業計画の説明に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」及び「開発構想に対する要望書」を配布しました
特定開発事業計画報告書の縦覧に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」及び「開発構想に対する要望書」を配布しました
意見書の提出に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」及び「開発構想に対する要望書」を配布しました
開発構想の内容に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」及び「開発構想に対する要望書」を配布しました
開発構想の名称	(仮称)宝塚市梅野町マンション新築工事
開発構想の目的	新築工事
予定建築物について	
用途	物販店舗兼共同住宅
住宅の戸数	13戸
階数	地上8階
高さ	建築基準法上(≦26.6m以下(説明済み)) 26.65m
造成工事について	有
着手予定日	平成26年2月1日
その他	

(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第9条に掲げる事項に沿って記入してください。

## 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
A-1	戸建て住宅又は低層マンションに変更して頂きたく切に要望いたします。	当該敷地及び周辺地域におきましては、商業地域、指定容積率400%、指定建ぺい率80%の地域に指定されており、今回の計画に関しましては、当然そのような条件を遵守した形で計画をさせて頂きました。 今回の事業計画に関しましては、8階建ての建物で計画しており、大変申し訳ございませんが、戸建て住宅や低層マンションに変更するという事は出来かねます。	2014/12/10 文書にて回答
A-2	建物高さ10m以下	上記でご回答させて頂きましたように、建物高さを10m以下とする事は出来かねます。	2014/12/10 文書にて回答
A-3	日照に配慮した建物配置	別紙に日影図を添付しておりますので、ご確認下さい。 当該敷地の既存3階建ての建物と今回の計画建物の日影の比較をしておりますが、冬至に関しましては、建物高さが高くなった場合でも影のかかる範囲はほとんど変わっておりません。春秋分は11時～14時頃まで、既存の建物の場合より影のかかる範囲が広がっております。夏至に関しましては、太陽高度が概ね高く、採光条件は良いですが、12時～14時の間、南側の一部日陰となる部分がございます。	2014/12/10 文書にて回答
A-4	圧迫感を与えない建物形状	外壁色は、明るい白色やライトベージュなどの色を使用し、少しでも圧迫感を軽減出来ればと考えております。	2014/12/10 文書にて回答
A-5	衛星放送の受信を妨げない。	今回の計画建物が原因で、 <span style="background-color: black; color: black;">          </span> 住宅に電波障害が発生した場合には、アンテナ設置を行うなど現場にて対応させて頂きます。	2014/12/10 文書にて回答
A-6	近隣住民と十分に協議を重ねて設計し、了解を得た上で工事に着手されるようお願い致します。	宝塚市の開発構想に基づき協議を進めさせて頂きます。	2014/12/10 文書にて回答
A-7	プライバシー保護や騒音防止の観点から、北側に開口部、窓、屋外階段などを設けない。	北側には極力窓を設けない計画としておりますが、やむを得ず設ける場合には曇りガラスとし、視線が通らないよう配慮させて頂きます。屋外階段の位置の変更はできませんが、手摺は格子等ではなくコンクリートの壁手摺とし、開放感の少ないものとさせて頂きます。	2014/12/10 文書にて回答
A-8	明るい色の外装仕上げ	ご回答4と同上	2014/12/10 文書にて回答
A-9	年数を経ても仕上げ材が落下しない等、安全性を確保。	当然、安全な材料を選定いたします。	2014/12/10 文書にて回答
A-10	ゴミ置き場を外部から見えないように	ダストボックスを設置予定ですので、直接外部からゴミ袋等が見えることは御座いません。	2014/12/10 文書にて回答
A-11	将来の修繕を考慮した設計	将来的にもメンテナンスの出来る設計としております。	2014/12/10 文書にて回答
A-12	阪神淡路クラスの大規模地震に耐える構造	現在は構造基準も厳しく設定されております。 当然、阪神大震災規模の地震で倒壊することはございません。	2014/12/10 文書にて回答
A-13	構造計算書、構造に関する検査報告書などの開示	プライバシーの関係上、開示することはできませんが、今回の計画上審査を行う審査機関への構造計算書の提出及び審査が義務となっており、当然問題ない構造計算がなければ確認申請は通りませんし、工事を行うこともできません。 工事段階でも決められた検査をクリアすることが条例で義務づけられておりますので、建築物が建つという事はそれらが全てクリア出来ている状態であるご理解をお願いいたします。	2014/12/10 文書にて回答
A-14	騒音振動防止のため、テナントの換気、空調設備などは南側に配置	極力北側への吹き出しがでないように配慮致しますが、テナント用途によれば換気等の吹き出しが出来る場合もあるかと思っておりますので、ご理解の程よろしくお願いたします。	2014/12/10 文書にて回答
A-15	乳児がいるので、くれぐれも騒音、振動、粉塵、悪臭等を出さないようお願いいたします。	工事を行う限りにおきまして、規模に関わらず上記をまったく出さないというのは不可能ですが、出来る限りご迷惑のかからないよう、配慮させて頂くつもりです。 工事業者が決定しましたら工事業者よりご挨拶に伺わせて頂くことになろうかと思っております。	2014/12/10 文書にて回答
A-16	歩道及び花壇の保護	工事中、歩道や花壇を破損してしまった場合には現状復旧を行うよう努めます。	2014/12/10 文書にて回答
A-17	安全のため東側の生活道路は工事関係車両の通り抜け禁止	工事車両の計画については、工事業者が決定しましたらご説明させて頂くこととなります。	2014/12/10 文書にて回答

## 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
A-18	周辺道路は工事関係車両の駐車禁止	同上	2014/12/10 文書にて回答
A-19	土地、建物、家財などに損害を与えないこと	同上	2014/12/11 文書にて回答
A-20	騒音や臭気が発生する業種を不可とするなど、入居テナントの制限	テナント住居者は審査を行い出来る限りの配慮をいたします。	2014/12/10 文書にて回答
A-21	常勤の管理人	計画戸数が少ないため、遠隔管理で考えております。	2014/12/10 文書にて回答
A-22	具体的な計画の説明時に、書面での回答をお願いします。	本書にてご回答させていただきます。	2014/12/11 文書にて回答
B-1	開発構想届に良好な町並形成に配慮すると明記されていますが周辺とのバランスを考慮するとマックス5階建までのマンションにしていきたいと思っております。	当該敷地及び周辺地域におきましては、商業地域、定容積率400%、指定建ぺい率80%の地域に指定されており、今回の計画に関しましては、当然そのような条件を遵守した形で計画をさせていただきました。今回の事業計画に関しましては、8階建ての建物で計画しており、大変申し訳ございませんが、5階建ての計画に変更することは出来かねます。	2015/01/06 文書にて回答
B-2	平成26年10月26日付の開発指導課に提出されている開発構想のまま、南側花壇をつぶしてまで出入口を作らないでほしい。	平成26年10月26日付の開発構想では敷地内の計画のみを記載しておりました。敷地前の花壇につきましては、建物を建てる上での必要最小限の切り下げ申請をしております。ご理解頂ければと思います。	2015/01/06 文書にて回答
B-3	プライバシー保護の為、東側の窓は店舗、マンションとも何らかの配慮をお願いいたします。	東側道路面に関し、ご自宅の相対する面には、1階では店舗開口部を避けエントランス入口としております。2・3階店舗のご自宅側はガラス面を避け、コンクリートの壁手摺で視線を遮るよう配慮させていただきました。また、高層部となるためそこまで影響はないかと思っておりますが、4階から8階までのマンションバルコニー手摺に関しても、視線を遮るルーバー形状としております。	2015/01/06 文書にて回答
B-4	ごみ置き場は外から見えにくい様をお願いします。	ごみ置き場にはフタ付きのダストボックスの設置を予定しており、ごみ袋が直接外部から見えない形式としております。	2015/01/06 文書にて回答
B-5	敷地地盤報告書の開示	地盤調査報告書をどういったことに使用されるのか分かりませんが、構造に関しましては地盤調査を行った上で、当然それに見合った構造計算を行い構造計画を行っております。	2015/01/06 文書にて回答
B-6	作業時間、休業日を厳守する	工事に関する事については、工事業者が決定しましたら改めてご説明させていただきます。	2015/01/06 文書にて回答
B-7	東側の道路は工事関係車両の駐車を禁止する	同上	2015/01/06 文書にて回答
B-8	よかる前の道路は工事関係車両の駐車を禁止する	同上	2015/01/06 文書にて回答
B-9	騒音、振動、粉塵などで近所に迷惑をかけない	同上	2015/01/06 文書にて回答
B-10	工事中に出る配水、汚水を東側の排水溝に流さないこと	同上	2015/01/06 文書にて回答
B-11	前の花壇には絶対立ち入らないこと。花壇の保護に努めること。	同上	2015/01/06 文書にて回答
B-12	常駐の管理人を置く	計画戸数が少ないため、遠隔管理で考えております。	2015/01/06 文書にて回答
B-13	騒音の発生する業種のテナントを制限する	テナント入居者は審査を行い出来る限りの配慮をいたします。	2015/01/06 文書にて回答
B-14	家屋調査報告書を作成して頂くと同時に、問題が発生すれば速やかに対処して頂くことを要望します。	そのように対応させて頂く予定です。	2015/01/06 文書にて回答
B-15	自家用車の防塵対策を要望します	工事に関する事については、工事業者が決定しましたら改めてご説明させていただきます。	2015/01/06 文書にて回答
B-16	書面での回答をお願いします。	本書にてご回答させていただきます。	2015/01/06 文書にて回答
C-1	近隣の日照が極力さげられないよう配慮した設計とする	日影図によりご説明いたしました。	2014/12/24 メールにて回答
C-2	西側は、決して吹き出し口を作らないとトイレと店舗排気は、排気筒により建物屋根から60cm以上の高さで放散する。	2~4階までの排気を東側に出せるよう検討いたします。	2014/12/24 メールにて回答

## (第4面)

## 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
C-3	西面には開口部が無い構造とし、プライバシーを侵さないようにする。	西面に開口部を設ける場合は全てくもりガラスとします。基本的にはFIX窓形状ですが、4～6階には浴室窓(押し出し窓)400角程度を設けます。	2014/12/24 メールにて回答
C-4	西面には空調室外機を設置しない	基本的には階段室下に置くことを想定していますが、数台を西側に置く場合がございます。室外機前の塀については高さ1200mmまでコンクリートブロック積と致します。	2014/12/23 戸別訪問にて回答
C-5	建物からは、安全な暮らしを阻害する音を出さない設計とする。	西側には極力開口部を設けない設計としています。	2014/12/24 メールにて回答
C-6	店舗からも、早朝・夜間に騒音を出さない。	竣工時には店舗内はスケルトンなので今の所ご回答しかねます	2014/12/24 メールにて回答
C-7	夜間、一般住宅よりも強い光がでないように配慮する。	C-5の回答に準ずる	2014/12/24 メールにて回答
C-8	電波障害が出た場合、保障下さい。	現場にて対応させていただきます。	2014/12/24 メールにて回答
C-9	建物基礎は、地盤調査を実施した上で、適切な設計とする。	地盤調査の上構造設計をしております。	2014/12/24 メールにて回答
C-10	歩道や花壇を減らしたり狭くしたりしない。	必要最小限の計画に留めております。	2014/12/24 メールにて回答
C-11	「バイクは、建物外でのエンジン運転・停止」の規約で運用する。	建物内の通路は広くない為、おそらくエンジンを切って押し入る事が想定されます。	2014/12/24 メールにて回答
C-12	我が家の敷地には入らない事。もし、立ち入る必要がでた場合は勝手に侵入せず事前に我が家に許可を得て、立会いの下に立ち入る事。(不法侵入しない)	ご協力が必要な場合は当然事前にご連絡をしてから作業を行わせて頂きます。	2014/12/24 メールにて回答
C-13	我が家との境界の柵を損傷した場合には、適切な復旧を工事完了までに行う事。	工事に関する事項につきましては、工事業者より改めてご説明させていただきます。	2014/12/24 メールにて回答
C-14	我が家の植栽を、無断で剪定したり傷つけたりしない事。	同上	2014/12/24 メールにて回答
C-15	早朝(AM8時前)及び夜間(20時以降)は音を出す工事を行わない。	同上	2014/12/24 メールにて回答
C-16	近隣歩道及び路上に、違法駐車しない。我が家の前には、一時的にでも駐停車しない。(出入りに支障が出るので)	同上	2014/12/23 戸別訪問にて回答
C-17	騒音を出す場合は、極力少なくする配慮をする。	同上	2014/12/24 メールにて回答
C-18	工事中の仮設トイレを設置する場合には、異臭が出ないように十分配慮する。	同上	2014/12/24 メールにて回答
C-19	飲食物のごみは、建設現場に残さず毎日持ち帰る。	同上	2014/12/24 メールにて回答
D-1	我々は過去数十年にわたり、宝塚南口地域の環境と景観を生み出し、またそれらを維持するために多大な努力を行ってきたが、今回の貴社のマンション開発構想はそれらをことごとく否定するものであり、その異質な構想は我々が育んできた環境及び景観と相容れずそれらを破壊するものである。もし仮にそれが建築基準法及び条例に抵触しないものであったとしても、それらが許されるものではない。 開発事業者として、我々の過去数十年間の努力で築いてきた環境景観が破壊されることをどう思いますか？率直なご意見を伺いたい。	今回宝塚南口マンション新築工事におきましては、近隣様には工事中なにかとご迷惑をおかけすることもあるかと思いますが安全対策等には配慮し、工事を進めてまいりたいと思っております。こちらとしましては、今回の計画が環境や景観の破壊につながるとは思えませんし、そのようなことを行っているつもりもございません。	2015/01/07 文書にて回答
D-2	街の景観や環境は付近の住民が一体となって築き上げるものだが、今回の構想をそれらに相容れるものに変更する意向はあるか、	外観の色味、素材等に関しましては他の近隣様からもご要望頂いております。そのようなことに関しましては、建築予算の範囲内で頂いたご要望について、検討させていただきます。	2015/01/07 文書にて回答

## (第4面)

## 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
	お答え願いたい。		
D-3	なぜこの144㎡強の狭小な土地に8階建ての建物を作る必要があるのか？この面積に26mを超える高さの建物を建てると、必然的にその形状は縦に細長いペンシル形またはキャンドル形となり、武庫山に向かう穏やかな付近の景観から突出したものとなる。 このような形状が付近の景観にマッチすると思っているのかどうか。ご意見を伺いたい。	当該敷地は確かに面積的に広大なものではございませんが、その中で建築基準法を守り計画いたしました。梅野町近郊は商業地域ということもあり、貴マンション様(10階建)もさる事ながら多くのマンションの建設がなされており、意匠的な面においても建築士と相談し出来る限り周辺環境と調和できるよう配慮するよう心掛けております。	2015/01/07 文書にて回答
D-4	8階建ての構想はキアラ社からの提案か、あるいはESビルディング社からの希望か？	事業としての計画であるため、8階建ては検討の上、双方一致の計画です。	2015/01/07 文書にて回答
D-5	付近の景観に合わせた高さでの設計変更の意志があるかどうか、お答え願いたい。	高さでの設計変更を行う予定はございません。	2015/01/07 文書にて回答
D-6	構想の7階・8階部分の高さ(天井高)が、他の階より115cm～125cm(計240cm程度)高くとってあるが、その分だけ当マンションから景観・日照に直接悪影響を及ぼすが、何故このような必要性があるのか、お答え願いたい。	事業計画上空室率低減の為、7・8階は天井高さを高く計画しております。	2015/01/07 文書にて回答
D-7	行政の指導により高さ制限が加えられた場合、必然的に設計変更が必要となるが、それにどのように対応するか、お答え願いたい。	貴マンション様含め当計画より高い建物の建築がなされている中、当計画のみに高さ制限がなされるとは、想定できません。よって頂いた質問についてはお答えすることができません。	2015/01/07 文書にて回答
D-8	この地域の土地は西側(武庫山方面)に向けて上がり傾斜しており、また当該土地は現在1階がガレージで空洞であり非常に不安定な状態となっている。 このような土地に8階建ての建物を建てて阪神大震災ならずとも、日常の振動等による傾き等致命的な事故が100%起きないことが保証出来るか、お答え願いたい。	まず、既存建物は解体するため、本計画において既存建物は関係ございません。計画建物におきましては、地盤調査を行い現行構造基準に適合した建物を設計並びに構造計算を行っております。阪神大震災規模の地震で倒壊することはご御座りません。	2015/01/07 文書にて回答
D-9	また、不幸にも事故が起きた場合に全面的に責任をとる覚悟があるか、お答え願いたい。	上記でご回答させて頂いたように、現行の構造基準は数年前に起きた姉齒事件以降、さらに厳しい構造基準となっておりますので、阪神大震災のような大規模の地震が起きた場合にも倒壊しない建物の設計が基本となっております、今回も基準に従い設計いたしております。	2015/01/07 文書にて回答
D-10	構想では3軒のテナントと13戸の1Kルームマンションとなっているが、この地域では物品販売店及び飲食店が成功し難く、また単身者用の1Kルームの需要が極めて少ない地域である。(残念ながら宝塚歌劇関係者はこのような1Kは敬遠する)我々は数十年間に何度となくこの状況を見続けており、今回の貴社の事業構想は甚だ疑問を感じている。 どのような採算性をもってこのような構想に取り組んでいるのか、お答え願いたい。	確かに計画地近辺は分譲マンションが多い地域でございますが今回は13戸という比較的戸数の少ない計画としており、入居者の需要は十分であると判断しております。また、テナントに関しましては、募集を開始していない今現在にも入居の問い合わせがあり、入居者の選定はこれからとなりますが、事業上は問題ないと判断しております。	2015/01/07 文書にて回答
D-11	具体的にどのようなテナントを想定しているか、お答え願いたい。	飲食、医療系、事務所、等これから竣工までの間に選定していきたいと考えております。	2015/01/07 文書にて回答
D-12	採算上問題がある場合はこの建物を売却する意向なのか、お答え願いたい。	現段階ではそこまで想定することが出来ない為、申し訳ございませんがお答えする事ができません。	2015/01/07 文書にて回答

## 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
D-13	宝塚南口駅より武庫山に上る歩道の側道に設けられた一連の花壇は、宝塚市役所と緑化団体が共同し、地域緑化モデル指定花壇として20年以上にわたり緑化団体の労働奉仕により造成され維持されてきたものです。この長い年月をかけた花壇は付近の環境・景観をかもし出し、花のまち宝塚を象徴する大切な空間です。今回の構想ではこれを寸断し、自己利益の為に自ビルへの通路を設けようとする構想はとうてい容認できるものではない。緑化団体も反対に立ち上がっており当マンションもこれに同調する予定である。	この通路を前提としない設計変更をすべきだが、その予定はあるか、お答え願いたい。	2015/01/07 文書にて回答
D-14	もし工事が実行されることがあっても、この花壇には工事による落下物・ゴミ・工事関係者による花壇への踏込等が100%起きないことを保証できるか、お答え願いたい。	工事中は花壇への落下物や工事関係者の踏み入れ及び破損等がないよう工事業者への周知を行い、そのようなことが起きないよう努力してまいります。また、そのような事が起きてしまった場合には迅速に対応させていただきます。	2015/01/07 文書にて回答
D-15	この土地の東側道路は道幅が狭く、南側道路及びローソン前の道路は交通量が多いため、工事車両の運行・駐車には困難を伴う。また通学路も含む生活道路であることから、もし、工事が実行されることがあっても、工事に伴う付近の道路における安全を100%確保できるか、お答え願いたい。	工事中はガードマンを付け、出来る限りの安全配慮を行ってまいります。	2015/01/07 文書にて回答
D-16	この困難な工事実施をどのような工事業者に任せようとしているか、お答え願いたい。	工事施工業者は現在選定しております。決まりましたら改めてご挨拶に伺わせて頂きます。	2015/01/07 文書にて回答
D-17	もし何か事故が起きた時、全面的に責任をとる覚悟があるか、お答え願いたい。	もしも工事によることが原因で事故が起きてしまった場合には、工事業者により対応させていただきます。	2015/01/07 文書にて回答
D-18	この地域では駐車場の設定がテナントの必須条件であるが、この構想では駐車場の設定が無い。テナントを3軒も設けるならば必然的に付近の道路での路上駐車が発生し、住民の安全が脅かされるのが明白である。付近の賃貸駐車場を借り上げるだけでは解決できない問題と考える。どのように具体的に解決策するのか、お答え願いたい。	開発構想では付置義務台数の規定がございますが、当敷地は角地となり角部分から5mは安全上駐車場及び車路を設けることができません。ですので、付置義務台数については周辺の駐車場を借り台数を確保させていただきます。尚、テナント客の路上駐車に関しましては、そのようなことが起こらないよう周知してまいります。	2015/01/07 文書にて回答
D-19	常駐管理人を置くことにより、ゴミ、治安、騒音、路上駐車等の問題等がかなりの部分解決されるが貴構想の遠隔管理では無きに等しい無責任なものである。常駐管理人を置く意向はないのか、その必要性を認めないのか、お答え願いたい。	当計画のマンションは戸数の少ない小規模な計画であるため、遠隔管理とさせていただきます。ですが、定期的な清掃や見回りは行う予定です。また路上駐車に関しましては、当敷地内のテナントが原因となっている場合には、発見次第テナント入居者により対応いたします。	2015/01/07 文書にて回答
D-20	「開発ガイドライン」に基づく質問および要望 2-7 建築物の外壁の後退距離 用途地域(商業地域)=50cm以上となっている。(民法第234条) 図面中に外壁後退距離の記入が無いため判断できない。確認出来る図面の提出を要求する。	行政協議や民間の確認申請機関、消防局との協議による項目に関しましては、それぞれ然るべき協議を行っており、申し訳ございませんが、近隣様にご判断・ご検討頂く事ではないと考えております。ご指摘頂いたような内容のようにいろいろと思われる所があるかも知れませんが、こちらが依頼している一級建築士事務所のキアラ建築研究機関が協議を行っており、今現在頂いた項目につきまして、法に抵触している所は御座いませんし、もし仮にそのような所が見つければ当然改善致します。当然違法な建物を建築しないことはお約束させていただきますし、確認申請、建築検査がある今現在そのような違法建築を建築することは出来ませんし、するつもりも御座いません。	2015/01/07 文書にて回答



# 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
D-21	2-12 電波障害の調査 計画の建物は地上階数が4階以上、高さが10m以上の建物であるため、電波障害が発生する場合は適切な対策を求められる。 電波障害の発生の有無の調査を行い、その結果に関する調査報告書の提出を求める。	承知いたしました。調査が完了次第調査報告書を提出させていただきます。	2015/01/07 文書にて回答
D-22	5-1 自治会設立・加入 住戸数2戸以上で設立また加入が必要となる。 必ず設立するか近隣の自治会に加入して、自治会活動を行うのが絶対条件である。総会や委員会の運営方針等を定めた規約(案)提出を要求する。	入居者に宝塚自治会の案内をさせていただきます。	2015/01/07 文書にて回答
D-23	8-5 緑化 開発ガイドライン8-5-2基準により商業地域は敷地面積の10%以上の緑地が必要。 144.92㎡×10%＝14.5㎡の緑地が必要となる。ただし、バルコニー下や階段下は10%に含めてはいいない。※夜露がかかる部分が本当の緑地 図面内に緑地面積の記述が無いため確認できない。算定式の明示と緑地が分かるような立面図、平面図の提出を要求する。	D-20の回答と同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-24	8-9 消防施設 開発ガイドライン8-6-1 消防用空地について、敷地内に活動空地(6m×12m)を設けるのは不可能であると思われるが、前面道路に設置又は代替消防活動空地の設置等、消防本部との協議は行っているか？そもそも東側道路は幅員が狭いため、消防車での消防活動は無理。南側も傾斜地で消防車の活動は出来ないし歩道幅も広い。その場合は消防活動空地の代替として上下式避難ハッチ(70cm×70cm)をバルコニーに設置する必要があるが、消防本部とは協議しているか？ 消防本部との協議内容を記録した文書の提出を求める。	D-20の回答と同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-25	8-7 ごみ置場 現状計画は開発ガイドライン8-7-1による設置基準は全く満たしていない。 図面を見る限り、ごみ収集を安全かつ迅速にできる道路に長辺が面していない。基準の面積(2㎡)も足りない。店舗も入る計画であるようだがどのような店舗や事務所が入るにせよ一般家庭より多くのごみが出るのが通常である。 計画変更が必要であり、「ガイドライン」の要件を充足した変更後の設計図の提出を求める。	D-20の回答と同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-26	「宝塚市自動車駐車場附置条例」に基づく質問および要望 宝塚市自動車駐車場附置条例による駐車台数が下記の通り必要である。 住戸による台数…13戸×50%＝6.5台 切り上げにより7台 店舗…店舗合計214.2㎡/300＝.714 切り上げにより1台 駐車場合計7台+1台＝8台 8台の内50%(4台)は原則敷地内確保。残りは敷地外確保でも良い。 ただし、正当な理由があると認められる場合は市との協議により敷地外確保できるとのことであるが市とはどのように協議しているのか？ 市当局との協議内容を記録した文書の提出を求める。	D-20の回答と同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-27	また敷地外で確保する場合、半永久的に名義だけでなくきっちりした契約を結ぶ必要がある。 駐車場契約書の開示及び写しの提出を求める。	D-20の回答と同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-28	「構想の手引き」に基づく質問および要望 開発構想届協議の手引きによる自転車置場設置基準による附置義務台数 住戸による台数…13戸×100%＝13台 店舗…売場面積20㎡で1台→現計画テナント部分で売場面積がどの程度と考えるかで台数が決まるが、テナントが決まっていない場合については市との協議が必要。仮に売り場面積がテナント面積の50%として算定 107.10/20＝5.35…6台 合計13台+6台＝19台必要であるが、計画では自転車13台+原付5台＝18台しかない。 1台分足りない。市とはどのように協議しているのか？ 市当局との協議を記録した文書の提出を求める。	D-20の回答と同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-29	またワンルームマンションや店舗では自転車の路上駐車の問題が頻繁に起こっている。そのことを考慮するならば、割増し程度の台数分の自転車及び原付駐車場が必要と思われる。もし、仮に自転車駐車場の特例を認められるならば、少なくとも自転車及び原付駐車場に台数をふやす必要がある。 計画変更が必要であり、「手引き」の要件を充足した変更後の設計図の提出を求める。	D-20の回答と同じ	2015/01/07 文書にて回答

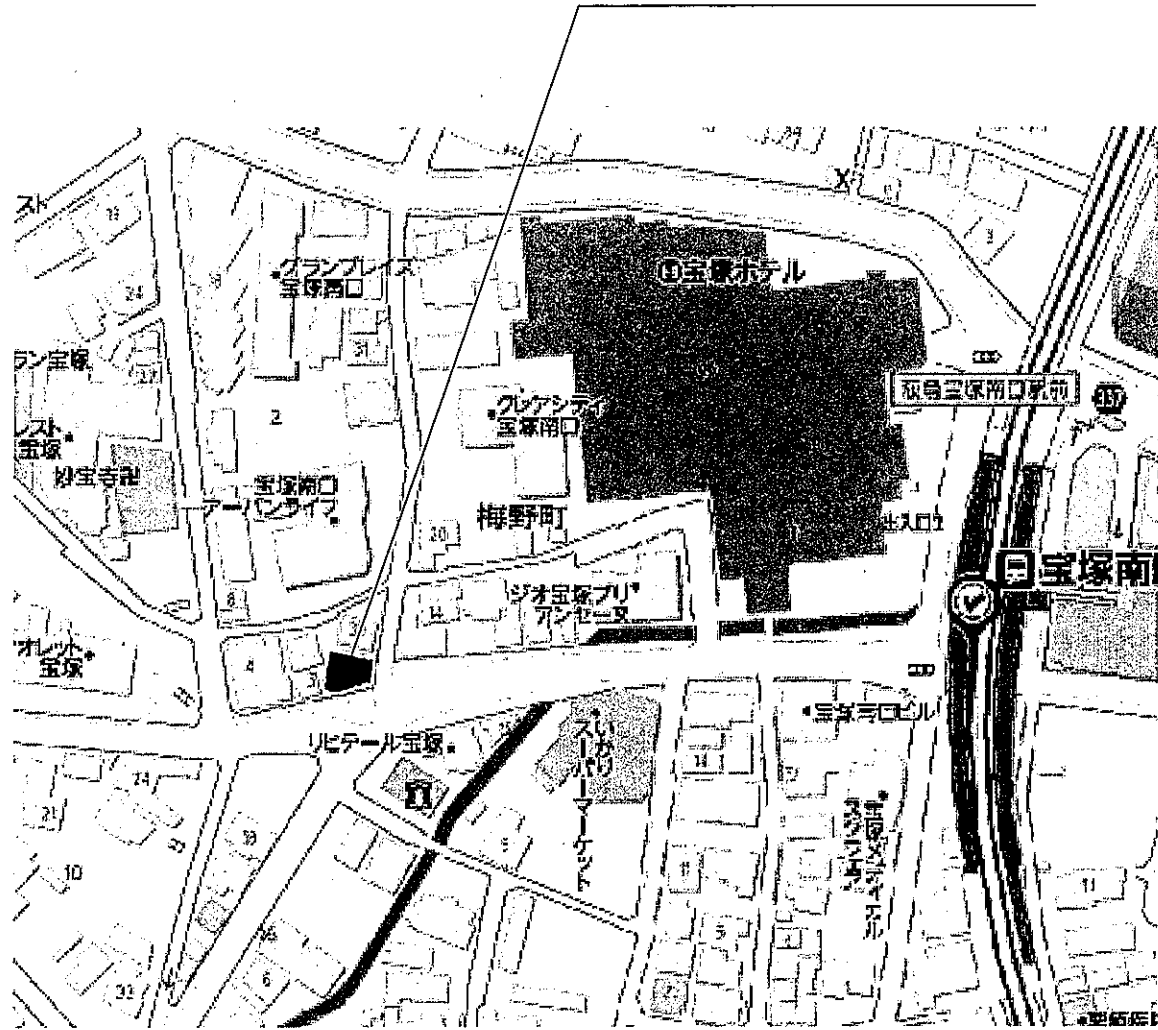
## 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
D-30	宝塚市都市景観計画2012年版及び宝塚市都市計画マスタープランに基づく質問および要望 景観条例について 計画地は山麓部市街地地域による景観条例対象地域である。周辺との調和のとれた色合い、デザイン等基準がある。 1階から3階までの約10mをガラス張りにするという計画であるが、近隣の住宅と果たして調和するかまた太陽光の反射により近隣へ迷惑がかかるのではないかと太陽光の反射が近隣住宅に与える影響を評価・検討した太陽光反射に関する評価報告書の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-31	景観条例による緑地基準がある。現段階の図面では要件を満たしているか不明である。景観条例を充足した緑視率のわかる図面か緑被率のわかる図面の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-32	建築基準法に基づく質問および要望 計画建物の階段は建築基準法施行令第122条より屋外避難階段にあたると思われる。よって、住戸玄関から階段入口までの廊下部分は避難通路扱いとなる。建築基準法施行令第126条2より建物内には排煙設備が必要となる。告示1436号にて排煙緩和もあるが、避難通路への告示適用は不可であるため、住宅部分の廊下の排煙設備が必要である。 排煙設備を整えていることが解る設計図面の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-33	1階屋外階段からの避難通路部分とエントランスドア、内部通路との区画について避難階段から2m以内に開口部を設けてはいけないが、設けるのは建基法施行令第123条第2項1号に抵触する。計画変更が必要かと思われる。建築機械法を充足する変更後の図面の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-34	1階避難通路と屋外避難階段(南側)は、建築基準法のみならず消防法により防火の役割が出来る扉等を設置しなければならない。 扉等を設置した変更後の設計図の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-35	二方向避難 8階住戸の南バルコニーのハッチを使って避難すると3階の店舗階でバルコニーの下が階段に変わる。建築基準法及び消防法の観点から避難方法がハッチから階段へ途中で変わるのとは有効な避難方法ではない。 これは違法と考えられるので、設計の変更を求める。また変更後の設計図の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-36	8階東ルーフトラスから4階まで下りるとその下は店舗の天井となり、下に降りられなくなる。 設計変更が必要と思われるので、変更後の設計図の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-37	上記のケースで4階まで降りた後北側隣のパルコニーに移動し、下の階のパルコニーに降りるとするとこの避難経路はもう一つの避難経路の北西側屋外非常階段に近い位置となる。二方向避難の経路としては条件を満たしていない。 条件を充足した変更後の設計図の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-38	2007年に多くの死傷者を出した安倉のカラオケボックス火災が宝塚市民として記憶に新しい。そのようなことから火災からの避難に対して脆弱な建物を建築する事には反対である。 施主としての意見を聞きたいため、施主の意見を記した文書の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答
D-39	また消防本部との協議はどのようにされているか、消防本部との協議内容を記した文書の提出を求める。	D-20の回答に同じ	2015/01/07 文書にて回答

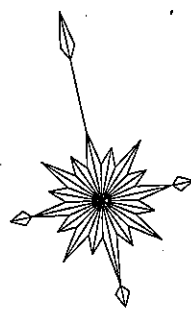
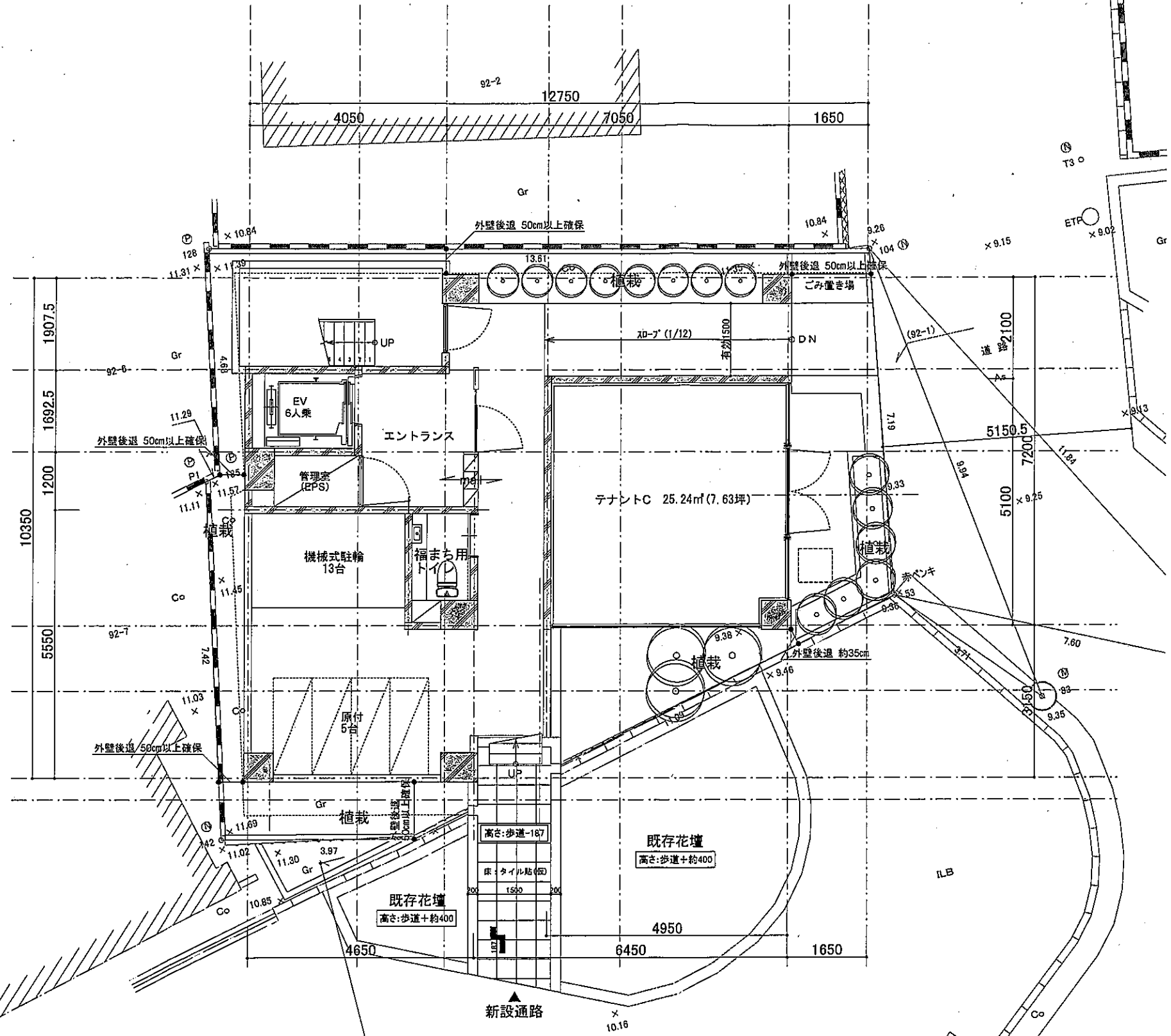
## 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
D-40	<p>都市計画法 宅地造成規制区域であり敷地面積500㎡以下のため、都市計画法第29条による開発行為には該当しないと思われる。開発行為に該当しないとしても計画地は傾斜地のため、隣地取り合い部分での地盤面の段差は発生すると思われる。</p> <p>法や条例で規制するものではないが、どのような地盤面で計画し、敷地取り合い部分はどのように考えているかを記載した文章の提出を要求する。</p>	<p>隣地と当敷地の間には高低差がありますが、新築時にできる限りレベル差を解消した上で、安全な土留計画等を行っていく予定をしております。隣接のお宅にしましては工事前に説明を行わせて頂くかと思いますが、貴マンション様への文章の提出はいたしませんので、ご理解お願い致します。</p>	<p>2015/01/07 文書にて回答</p>
D-41	<p>西側・北側隣地とは段差がある。建築中に土留めをかなり精巧・頑丈に施工しなければ隣家が傾く恐れがある。狭小地で傾斜のある土地に約27mもの建物を建てるにはかなりの技術が必要。特に隣家には危険が及ぶ恐れもある。人命にも関わることであるが、迷惑をかけることなく建物の建設ができると考えているか？</p> <p>予定請負業者の建設能力を判断するため、当該業者が過去に施工完成した工事事例の提出を求める。</p>	<p>工事期間中は少なからずご迷惑をおかけすることになろうかと思えます。ですが、安全第一にできる限りご迷惑のないよう努力してまいります。工事業者は現在選定中のため、決定しましたらご挨拶伺います。</p>	<p>2015/01/07 文書にて回答</p>
D-42	<p>宝塚市は1995年の阪神大震災により多くの死傷者と多くの建物の損壊が発生した。当該地域も震度5強から震度6にみまわれた。狭小地に高い建物を建てるのであれば、地盤調査はどこまでされたのか明示されたい。</p> <p>地盤調査を実施していると思われるが、地盤調査報告書の提出を求める。また、地盤調査を行っていないければ、早急に地盤調査を行いその報告書の提出を求める。</p>	<p>地盤調査は当該敷地内において、昨年10月に完了しております。その結果をもって支持層までの杭の建設を行い地盤補強を行う予定です。他要望でもご回答させて頂きましたが、現行の構造基準に遵守した構造設計を行っておりますので、阪神大震災規模の地震で建物が倒壊することは御座いません。地盤調査報告書の提出を行う意図を理解しかねますので、提出はできませんが、調査を完了していることをこの書面にてご報告させて頂きます。</p>	<p>2015/01/07 文書にて回答</p>

計画地: 宝塚市梅野町92番8



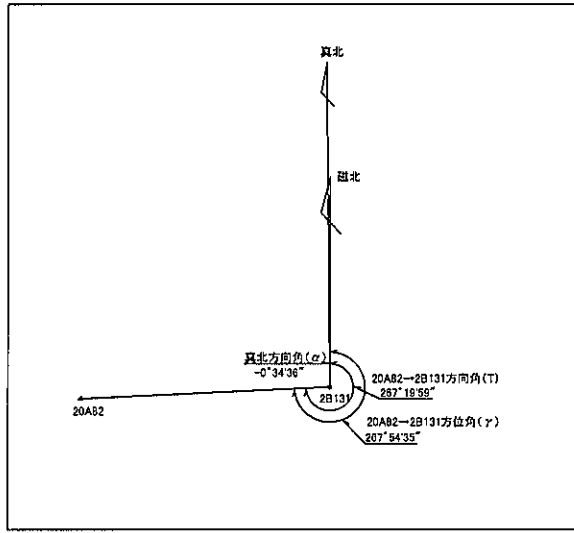
位置図



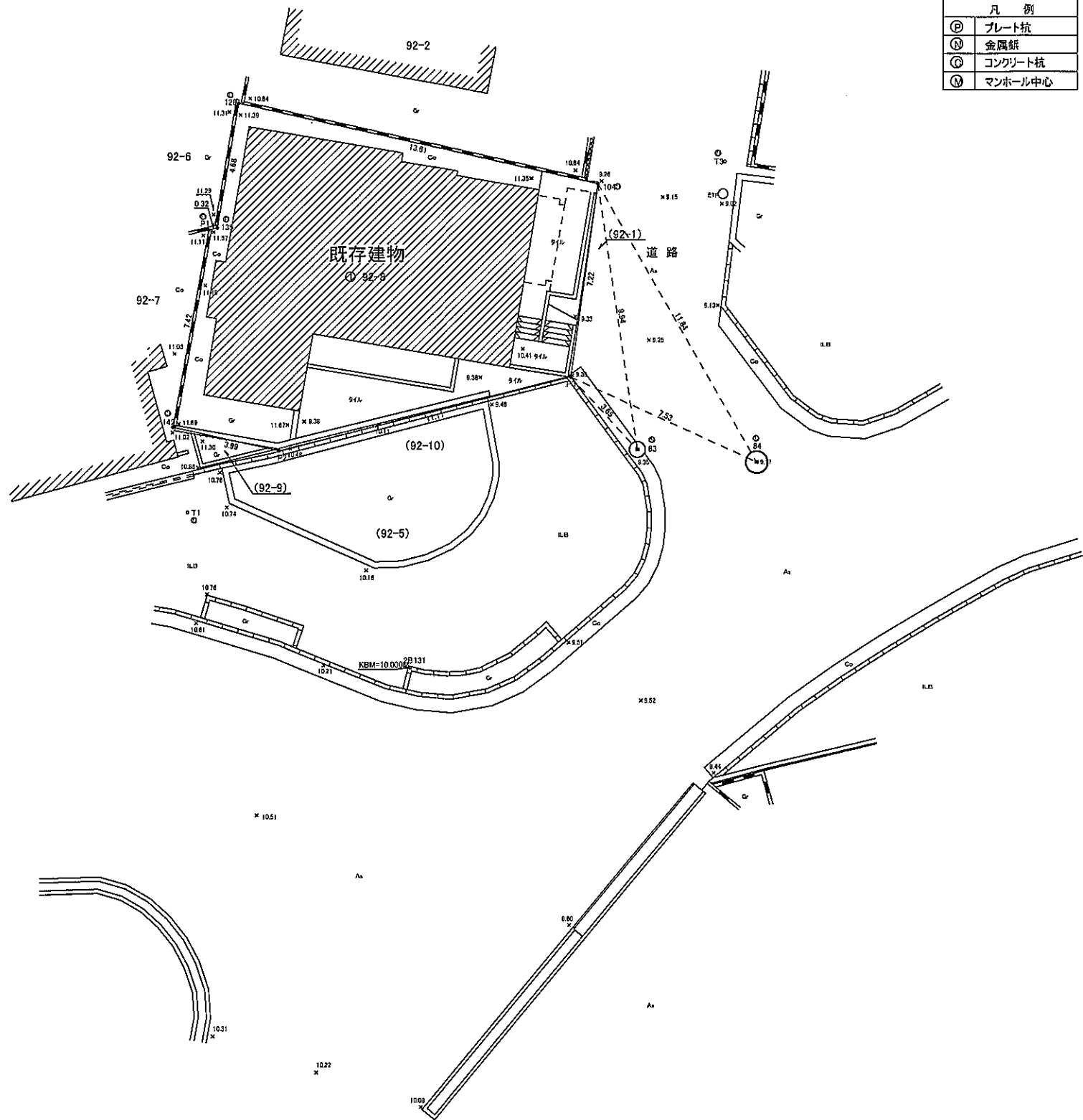
■人口密度計算  
 $(13 \times 1) \div 144.92 \times 10000 = 897.04 \text{m}^2 \leq 900 \dots \text{OK}$   
 ■戸別面積  
 Aタイプ: 25.38m<sup>2</sup> 6戸    Bタイプ: 25.71m<sup>2</sup> 3戸  
 Cタイプ: 29.99m<sup>2</sup> 2戸    Dタイプ: 29.99m<sup>2</sup> 2戸  
 ■1階の外壁の後退距離に関しては道路課より同意を得ている

地上から2階までは、高さ3mの空間があるため、  
 管も管理課の同意を得ている。

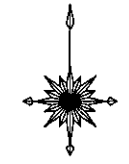


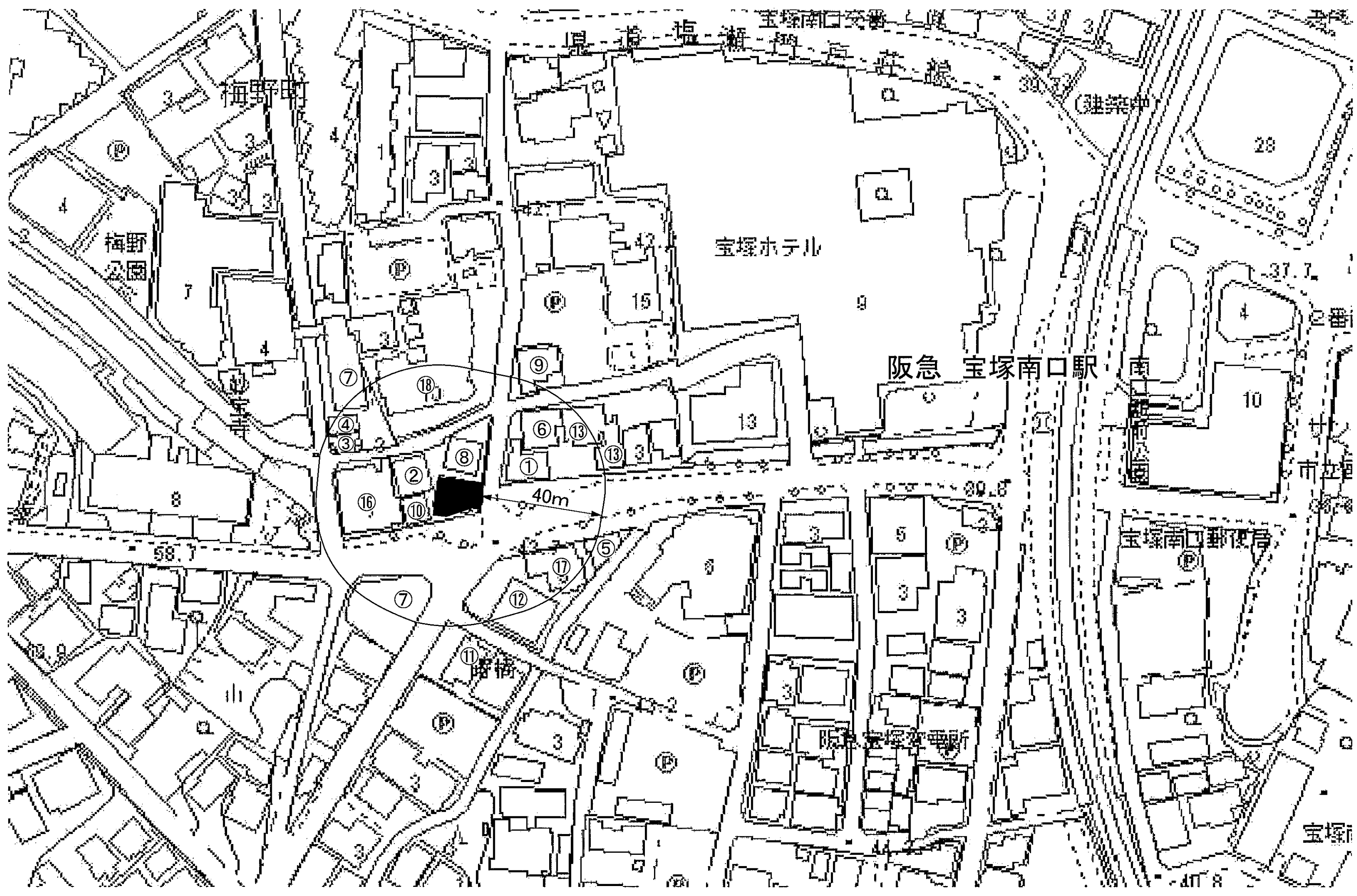


所在: 宝塚市梅野町92番地8



凡 例	
⊕	プレート杭
Ⓜ	金属釘
ⓐ	コンクリート杭
Ⓜ	マンホール中心





梅野田

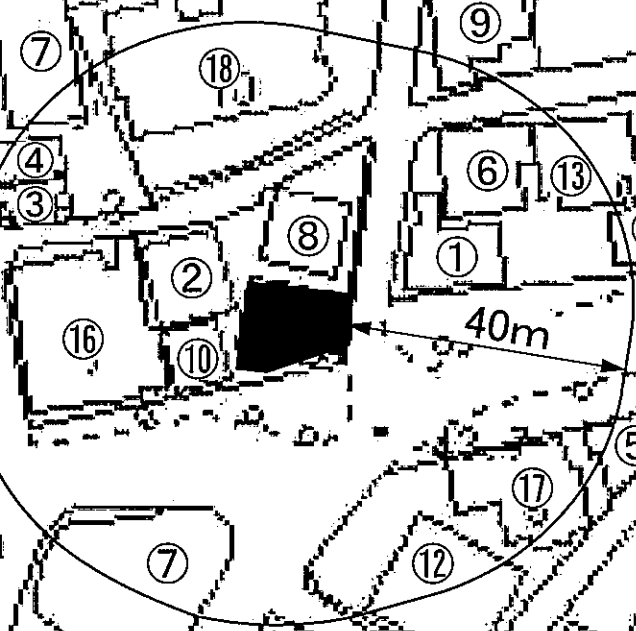
梅野公園

宝塚ホテル

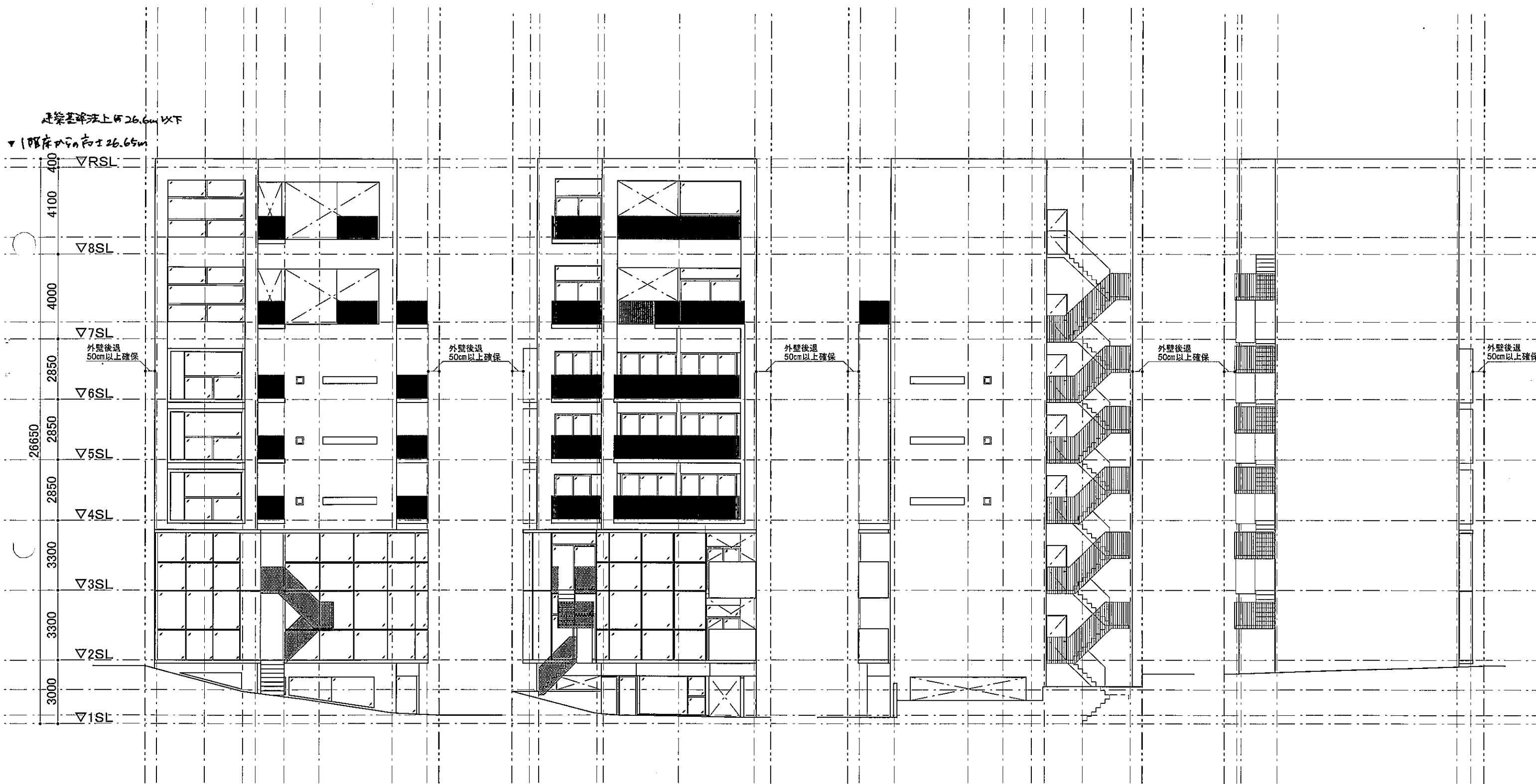
阪急 宝塚南口駅

宝塚南口郵便局

宝塚



40m



南立面图

東立面图

北立面图

西立面图





