

特定開発事業計画に対する意見書

縦覧している特定開発事業計画に対してご意見がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この意見書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第16条第1項の規定により行われるものであり、この意見書は宝塚市を経由して、特定開発事業者に送付されます。

住所		
氏名		
連絡先		
開発 構 想 の 概 要	開発事業者名	株式会社 E.S.ビルテック 片山一郎
	開発事業区域 の位置	宝塚市 梅野町92番8
	開発構想届 受付番号	ア26-563
	縦覧期間	平成27年1月29日 ~ 平成27年2月9日

特定開発事業計画に対する意見

39名の通りです

<意見書の提出先及び提出方法>

この意見書は、

宝塚市 都市整備部 都市整備室 開発指導課

〒665-8665（住所不要） 電話0797-77-2081

まで、郵送又はご持参ください。



宝塚市都市整備部
都市整備課開発指導課御中

平成27年2月7日

(仮称) 宝塚梅野町マンション建築構想に関する意見書

建築構想に関する意見書

要望 (B-1) 開発構想届出書に良好な街並み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階建てまでのマンションにして頂きたいと思います。

回答 5階建てのマンションに変更することは出来かねますとのこと

意見書 梅野町の環境と景観を守るためにも5階建て(15.3m)までの高さで検討してください。

要望 (B-2) 平成26年10月26日付けの開発指導課に提出されている開発構想のままで、南側の花壇をつぶしてまで出入り口を作らないで頂きたい。

回答 開発構想届出書には敷地内の計画のみ記載していたとのこと。

意見書 敷地内の計画のみの記載ということですが、敷地内の入り口も階段も記載されていなかったのは、元々設計に入ってなかったのではないですか。

花壇をつぶしてまで出入り口を作るという計画に対する回答では最小限の切り下げを申請しているとのことですが、長年市民の目を楽しませてくれている花壇を環境、景観を守っていく上でも花壇の切り下げは絶対に許せません。出入り口なら設計次第で東側にとれる筈です。

外観（デザイン）に関する意見書

要望（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。

回答 1階では店舗の開口部を避け、エントランスにし、2階3階のガラス面は方向をやや南に向けているとことですが

意見書 2階3階はテラスもなく全面ガラス張りにしてある為視界が広くどのような業種のテナントが入居されるか知りませんが横目線では常にプライバシーが保たれていない状態だと思います。ガラスの面積を減らすとか何等かの対策をお願いします。D-3の回答で開発業者が言っているように梅野町近郊は商業地域ということもありとのことですが、道を挟んだ隣は住宅地です。そんな感覚で設計されたのではたまったものではありません。

構造に関する意見書

要望（B-5）敷地地盤調査報告書の開示

回答 開示出来ない

意見書 どうして開示出来ないのか。近所の住民としては心配なので確認出来ることをを希望します。

施工に関する意見書

- 要望（B-6）作業時間、休業日を厳守する。
（B-7）東側の道路は工事関係車両の駐車を禁止する。
（B-8）よかる前の道路は工事関係車両の駐車を禁止する。
（B-9）騒音、振動、粉塵などで近所に迷惑をかけない。
（B-10）工事に出る配水、汚水を東側の排水溝に流さないこと。

(B-11) 前の花壇には絶対に立ち入らないこと。花壇の保護に努めること。

(B-15) 自家用車の防塵対策をおねがいします。

回答 上記の要望に対しては工事業者が決定したら改めて説明する。

意見書 開発業者と地域住民は工事協定を締結することを確約して頂きたい

管理に関する意見書

要望 常駐の管理人を置く

回答 遠隔管理人を置く

意見書 遠隔管理人では住民に、ルールを守らせるのは無理だと思います、必ず常駐の管理人を置いてください。

追加意見書

要望 (B-14) 家屋調査報告書作成する

回答 作成する予定です。

意見書 解体前と杭打ち後と完成前にそれぞれの家屋調査報告書を作成してください。勿論問題が発生した時は速やかに対処することを確約してください。

要望 花壇の中の新設通路が仮に許可されても申請されているタイル貼りは認可しないで頂きたい。

意見書 タイル貼りは目立ち過ぎるのでまわりの道路と同じ素材にして頂きたい。

以上

特定開発事業計画に対する意見書

縦覧している特定開発事業計画に対してご意見がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この意見書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第16条第1項の規定により行われるものであり、この意見書は宝塚市を經由して、特定開発事業者に送付されます。

住所		
氏名		
連絡先		
開発 構 想 の 概 要	開発事業者名	株式会社 ES ビルディング
	開発事業区域 の 位 置	宝塚市梅野町92番8
	開発構想届 受 付 番 号	平成26年度 第563号
	縦 覧 期 間	平成 27年 1月 27日 ~ 平成 27年 2月 9日

特定開発事業計画に対する意見

添付 意見書（計6ページ）をご参照下さい。



<意見書の提出先及び提出方法>

この意見書は、
宝塚市 都市整備部 都市整備室 開発指導課
〒665-8665（住所不要） 電話0797-77-2081
まで、郵送又はご持参ください。

平成27年 2月 9日

宝塚 市長 殿
(開発指導課 御中)

(仮称)宝塚市梅野町マンション開発事業計画報告書に対する意見書

昨年12月27日(土)に、当マンションから宝塚市の“開発まちづくり条例”に基づき、当該マンション開発構想に関し“要望書-I”及び建築基準法・条例他に関する“要望書-II”を提示したのですが、ESビルディング社(代理人キアラ建築研究機関)からの回答及び特定開発事業計画報告書の内容は、遺憾ながら自らの利権からの発想のみに終始し、地域住民の意向をないがしろにし、また当方として納得のいくものとは程遠い内容であることからここに意見書を提出いたします。

[要望書-I に関して]

1. 付近の景観との調和

(当方からの質問)

- 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。
- 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、お答え願いたい。

(該社からの回答)

- 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。

(当方の意見として)

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ましたが、今回の該社のマンション開発構想はそれらから相反するものであり、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ないものである。仮にそれが建築基準法に抵触しないものであったとしても、それらがもし許されることがあった場合、それは宝塚市のこれまでの街づくりを否定するものであることを今一度ご確認頂きたい。

- ⇒今回の回答で明らかなことは、彼らには自己利益を最優先とした経済合理性の視点
しかなく、そこに住む地域住民の目線に立った発想に欠けることである。

2. 建物の高さ

(当方からの質問)

なぜこの144平方m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。

→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。

(該社からの回答)

→建築基準法を守り計画いたしました。梅野町近郊は～、貴マンション様(10階建て)もさることながら多くのマンションの建設がなされており～。

→高さでの設計変更を行う予定はございません。

(当方の意見として)

144平方m強という狭小の土地の面積に26mを超す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高さと形状となることな大きな問題なのである。また当マンションの階層に言及しているが、当マンションの敷地面積は約1,440平方mと当該土地の10倍の面積に建ぺ率も44%に抑えた極めて穏当な建物である。

⇒高さでの設計変更の予定がないということは“初めから付近の景観に合わせる意思は無い”ということの表れといえよう。

(当方からの質問)

→構想の7階・8階部分の高さ(天井高)が、他の階より115mm～125mm(計240mm程度)高くとってあるが、その分だけ当マンションからの景観・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。

→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のか、お答え願いたい。

(該社からの回答)

→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。

→～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。

(当方の意見として)

該社の空室率低減の為に、7・8階部分に計240cm(約一階分の高さ)の余分な空間を設けることが当マンションの住民に、

⇒どれだけ日照・圧迫感等で大きな悪影響を及ぼすかの配慮が無いことを象徴している。

また行政指導があった場合にどのような対応をとるのかが全く不明である。

⇒これは場合によっては行政指導に従う意思すら無いのかとの疑問と、はたまた行政指導には従うが住民の希望には添えないということなのか明確な回答を求めたい。

3. 事業上の見通し

(当方からの質問)

→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。

→また具体的にどのようなテナントを想定しているのか、お答え願いたい。

→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。

(該社からの回答)

→～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。

→現段階では～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。

(当方の意見として)

以前より指摘しているが、この地域では物品販売の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。我々は数十年間に何度となくこの状況を見続けており、今回の該社の事業構想には甚だ疑問を感じている。

⇒もしこの建物を完成するに至ったとしてもの短期間での転売を行わないことを該社に確約して頂きたい。なぜならばこの建物が第3者に渡ることにより責任の所在がますます不明確となり、環境の悪化につながる事が明らかであるため。

⇒転売の可能性があるのであれば始めからこの構想は中止して頂きたい。

4. 南側花壇に関して

(当方からの質問)

→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。

(該社からの回答)

→～宝塚市所有の道路部分を緑化団体様が借地されていると確認しております。～
設計変更を行う予定はございません。

(当方の意見として)

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。当初の予定ではこの通路は計画されていなかったはずであるが、それを後付けでの追加を強行しようとする事は、

⇒緑化団体の20年間にわたる努力を無にし、自己利益の為に自ビルへの通路を設けようとするこの身勝手な構想はとうてい容認できるものではない。

5. 工事に関して

(当方からの質問)

- 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。
- 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のか、お答え願いたい。
- 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。

(該社からの回答)

- 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。
- もしも～、工事業者により対応させていただきます。

(当方の意見として)

- この狭小な土地での工事はかなり高度の技術が必要とされ、この工事をどの業者に任せるかは地域住民の安全にとって重大な懸念事項である。また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・駐停車には困難を伴う。また通学路も含む生活道路であることから、
⇒もし工事を実行することになった場合は地域住民との間で書面で“工事協定書”を締結することを確約して頂きたい。

6. 駐車場に関して・管理人に関して

(当方からの質問)

- 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。
- 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。

(該社からの回答)

- テナント客の路上駐車に関しましては、そのような事が起こらないように周知して参ります。
- ～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。

(当方の意見として)

- 残念ながらいずれも他人任せの具体性のない回答であり、そのつけはすべて地域住民に覆いかぶさってくることは明らかである。テナントを3軒も設けるならば必然的にその責任を果たしてもらいたいものである。
⇒これらの問題は管理人を置くことでかなりの部分が解決されるが、その意思はなく無責任な状態のまま放置するのか、改善する意思はないのか今一度該社に確認頂きたい。

[要望書-II に関して]

宝塚市特定開発事業の手續により下記のとおり意見いたします。

平成 26 年 12 月 27 日宝塚市特定開発事業の手續に基づいて ESビルディング社宛に要望書を提出しました。しかし平成 27 年 1 月 26 日に提出された該社からの特定開発事業計画報告書は、当該計画の法的な問題点について説明を求めたにも関わらず、ほとんど回答がなされていません。また「宝塚市まちづくり条例」、「建築基準法」等の条例及び法律に関する要望についてはむしろ事実を隠蔽するかのような内容となっています。

⇒これらは近隣住民の利害にかかわる部分も多くあり、住民の不安に対し、ほとんどの回答を拒否するというやり方は業者として条例で求められる住民への説明を果たしたと到底言えないと考えます。

具体的には「住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表」中の住民要望符号 D-20 の回答が何度も繰り返されているのみで全く誠実さがうかがえない。

また D-20 回答の文中に「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、それぞれしか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・ご検討頂くことではないと考えております。」と書かれているが、

これは「まちづくり基本条例」の趣旨である、“市、市民、開発事業者の協働によるまちづくり、地域の特性に応じた良好な住環境の保全及び都市環境の形成を図る目的”の全否定と受け取れます。

⇒よって再度、D-20 からD-39 までの誠意ある回答及び協議内容の開示を求める。

また、D-40 に関しては隣接地との問題との主張であるが、もし、土留めに不備が生じた場合、万が一建築物が傾くなどということが起これば、隣接地のみならず近隣すべてに影響があると思われる。当マンションへの文書の提出はしないとのことであるが、

⇒これについても回答を求める。D-42 に関しては地盤調査を行っているのならばその調査結果の開示を求める。

該社が主張している「行政協議、民間の確認の申請協議、消防署との協議」に関しては、当マンションとしては宝塚市の情報公開制度に基づき、情報の開示を求める方針である。

[事業者としての責任として]

当方からの要望書-Iの最後の部分で、

“最後に片山氏へ

片山氏個人の利益の為に、この我々の土地で住環境の悪化、景観の悪化、安全面での危惧、資産価値の毀損等々が発生するにも拘わらず、片山氏にとってこの構想を強行に実行することに“大義”があるならば、正々堂々と我々の前に姿を現しそれを説明して欲しい。

⇒ それが出来ないならば、この構想は中止して頂きたい。”

との要請を行ったが、これに対し何らのコメントがない。繰り返しになりますが、

もしこの事業を強行することに“大義”があるならば、事業責任者として我々の前で堂々と説明責任を果たして欲しい。それが出来ないならば、この事業は地域住民の意思に反した”反社会的行為“と見做さざる得ず、我々としては徹底的に反対運動を継続せざるを得ないことをご確認頂きたい。

以上