

## 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

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 代表取締役 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	平成26年度 第563号
	縦覧期間	平成27年1月26日から平成27年2月9日まで

特定開発事業計画に対する意見

別紙に記載します。

### ＜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。



平成27年2月9日

(仮称) 宝塚市梅野町マンション新築工事に関する意見書

標記の特定開発事業計画に対して、次の通り意見いたします。

記

<計画全般についての意見>

① 近隣住民からの要望に対する回答は、全体的に具体性が乏しく、意見の出しようがありませんので、より具体的な回答をお願いいたします。

② 近隣住民からの要望に対して、回答が曖昧か、あるいは全否定する内容となっておりますが、宝塚市の街づくりに協力し、宝塚市民である近隣住民を思いやり、要望を取り入れる気持ちがあるのでしょうか。それとも事務的に条例手続きを進めているだけで、全くその気がないのでしょうか。

③ 近隣住民からの工事関係の要望に対して、全て「工事業者が決定してから」との回答で、全く具体的な対策が示されていませんが、事業者は工事監理を全く行わないのでしょうか。

些細なことはそれで構いませんが、近隣住民の生活、安全、財産に関わる重大な問題、例えば土留め、車両運行等については、近隣住民とも協議の上で、設計段階で検討することが必要ではないのでしょうか。

<個別の要望に対する回答についての意見>

(項目番号は特定開発事業計画報告書の住民要望符号を引用いたします)

1：要望に応じられないとのことでしたら、当方としましても、土地売却時の契約条件(住宅用地に限る)しか認められません。土地所有者の自宅を建設してください。

2：戸建住宅であれば、常識的に考えて高さ10m程度ではないのでしょうか。

3：回答は日照範囲の説明であり、要望の回答になっていませんので、再度回答をお願いします。

具体的には、建物を敷地境界から後退させる、西側へ寄せる、高さを低くする、セットバックさせる等、日照に配慮した設計をお願いします。

また、日影図をいただきましたが、

(a) 既存建物と計画建物の日影の比較はIFのものだけで、既存建物の日影が少ない2Fレベルの図面はいただいておらず、他意を感じます。

(b) 冬至や夏至のまさにその当日だけを比較すれば、日影時間が著しく増加することはありませんが、1年を通して考えると著しく増加します。

(c) 現在、既存建物によって当方の敷地が日影の状態でも、周囲には日が射しており、暖かく、明るいですが、計画建物は周辺一帯を広範囲に日影の状態にするため、寒く、暗くなり、1年を通して環境が著しく悪化します。

4：ありがとうございます。さらに、デザインを損ねない範囲で、色や仕上げ材に変化を加えて、単調にならないようにしていただければ幸いです。

5：ありがとうございます。

6：協議には感謝いたしますが、住民の了解を得て、協定を結んでから工事に着手されるようお願いいたします。

7：バイクのエンジン音の反響による騒音が予想されるため、1階北側の開口部は閉鎖して壁にするか、駐輪場は屋外に設けるようお願いいたします。

また、階段手すり上部に目隠しパネルの設置をお願いいたします。

8：ありがとうございます。

9：取り付けの欠陥等がないよう、施工管理も合わせてよろしく申し上げます。

10：常駐管理人を置かないとのことですから、ダストボックスではゴミがあふれたり、蓋が半開きで臭いが漏れたりします。屋内に設置するか、屋外であれば扉を付けて倉庫のような形をお願いいたします。

11：現状の計画では敷地に余裕がなく、修繕作業が困難だと思えます。また賃貸とのことですので、修繕費用の確保等、具体的にどのような修繕計画を策定されているのでしょうか。

12、13：了解しました。もし必要であれば宝塚市に問い合わせます。

14：天井内配管でどこでも排気することは可能でしょうから、用途に関わらず南側に設置をお願いします。

また、空調設備について回答がありませんが、南側へ設置されるものと理解してよいでしょうか。

15：よろしくをお願いします。

16：努めますという文言では現状復旧しないと受け取れますが、なぜ復旧しますと言えないのでしょうか。

17、18、19：冒頭にも記載しましたが、工事関係の要望に対して、全て工事業者が決定してからとの回答で全く具体的な対策が示されていません。具体的な施工計画の説明をお願いします。

20：入居審査において、近隣住民の意見は取り入れられるのでしょうか。

21：遠隔管理とは具体的にどのような管理体制でしょうか。

以上、意見に対する見解は、書面での回答をお願いいたします。

(住所)

