

# 見 解 書

平成 27年 2月 24日

様

開発事業者

住所 大阪府豊中市曾根東町五丁目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



あなたが提出した意見について、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16条第3項の規定により、当方の見解を送付いたします。

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| 開発構想届受付番号 | 第 0563 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 |
| 開発区域の所在   | 宝塚市梅野町92番8          |

| あなたの意見(要約)                   | 当方の見解 |
|------------------------------|-------|
| <p>同封致しました別紙 見解書をご確認願います</p> |       |



担当者: 有限会社キアラ建築研究機関 三野・田路

連絡先: 075-213-735

| あなたの意見(要約)   | 当方の見解  |
|--|--|
| <p>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、意見のだ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。</p>   | <p>具体的に記したつもりでしたが、具体的が乏しかった点がございましたら、申し訳ございませんでした。見解書ではより具体的な回答に努めます。</p>  |
| <p>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いますが、宝塚市の街づくりに協力し、宝塚市民である近隣住民をおもいやり、要望を取り入れる気持ちはあるのでしょうか。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？</p> | <p>近隣住民様から頂いた要望については、一つ一つ検討させて頂き、ご回答させて頂きました。こちらとしても、実現が可能な御意向は取り入れて行きたいと考えております。</p>  |
| <p>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？</p>   | <p>近隣様からの工事に関するご質問等につきましては、工事業者が決定しましたら、工事説明会を開き近隣住民様にご説明させて頂きます。工事が始まりましたら、工事監理を(有)キアラ建築研究機関に委任し進めてまいります。</p>   |
| <p>戸建て住宅又は低層マンションに変更できないようでしたら、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。</p>  | <p>土地売却条件につきまして、当方が土地の契約を行った際にはそのような条件はございませんでした。繰り返しになり大変恐縮ですが、計画地は、商業地域、指定容積率400%、指定建ぺい率80%に指定されている地域で周辺の建物につきましても、10階建てや13階建ての建物が点在しているところから、マンション事業を目的とし土地購入を行いました。階数等の変更を行いますと、事業計画に支障が出てしまい変更を行うことができません。今一度、ご理解お願い申し上げます。</p> |
| <p>戸建住宅であれば、常識的に考えて高さ10m程度ではないでしょうか。</p>   | <p>上記の内容と重複してしまいますが、現在建物は北側境界線より、50センチセットバックしており、これ以上のセットバックや高さ変更を行いますと、事業収支に支障が出て、しまい変更を行うことが出来ません。ご理解をお願いいたします。既存建物と計画建物の日影の比較は2階レベルの図面も改めて添付させて頂きます。</p>  |
| <p>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致します。</p>   | <p>仕上材料はデザインや近隣の建物、コスト等を踏まえ十分検討し、選定して行きたいと思っております。</p>   |
| <p>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頂ければ幸いです。</p>  | <p>工事説明会の際に協定書の件につきましてもご相談させて頂ければと考えております。</p>   |
| <p>住民の理解を得て、協定を結んで頂いてから工事着手されるようお願いいたします。</p>  | <p>建物内ではバイクエンジンを切るよう、入居者へ周知いたします。また、階段上部の目隠しパネルにつきましては目隠しパネルを設置しますと、避難階段の法的な開放性が取れなくなるため、大変申し訳ございませんが、設置をすることができません。ですが、建物にはエレベーターを設置しておりますため、避難階段の常用的な使用はあまり想定しておりません。</p>  |
| <p>バイクのエンジン音の反響による騒音が想定されるため、1階北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、階段手摺上部に目隠しパネルの設置をお願いいたします。</p>                                      | <p>承知いたしました。十分注意し施工いたします。</p>  |
| <p>外壁仕上げ材の取付の欠陥等がないよう、施工管理も合わせてよろしくお願いします。</p>   | <p>狭いスペースですので倉庫のような形状にする事が難しく、蓋付きのダストボックスを設置しております。ダストボックスの戸締りは入居者へ周知させて頂きます。</p>  |
| <p>常駐管理人を置かないとのことですから、ダストボックスはゴミがあふれたり、蓋が半開きで臭が漏れたりします。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。</p>   |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>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います。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。</p> | <p>修繕が必要となれば、屋上に設置している丸環より外壁及び開口部のメンテナンスを行います。当然事業計画に修繕積立費用等も見込んでおりますので、ご安心ください。</p>   |
| <p>天井配管でどこでも排気することが可能でしょうか、用途に関わらず南側に設置をお願いします。</p>                                     | <p>南側は開口部があり、排気することが難しいですが、東側に抜くことができないか、検討してみます。</p>  |
| <p>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して理解してよろしいでしょうか。</p>                                 | <p>住居の空調外気は各バルコニーへ設置します。テナント用の空調外気については、敷地北西の階段下部に設置します。大野様宅とはレベルで2m低い位置での設置となり、吹き出し方向は、計画建物方向としさせていただきます。</p>   |
| <p>具体的な施工計画の説明をお願いします。</p>  | <p>南側が歩道、及び花壇となっており、工事を行う際どうしても東側道路を使用させて頂くこととなります。車両の出入の際にはガードマンを配備し、安全には十分配慮いたします。道路の使用許可及び占有許可につきましては、道路管理者又は警察との協議を重ね、工事を進めて参ります。家屋調査につきましては既存建物の解体前と建物完成後にさせて頂きたいと考えております。仮に工事が原因で問題が発生してしまった場合には速やかに対処させていただきます。</p> |
| <p>17 安全のため東側生活道路は工事車両の通り抜け禁止</p>   | <p>改め、工事が原因により歩道や花壇を破損してしまった場合には、復旧いたします。</p>  |
| <p>18 周辺道路は工事関係車両の駐車禁止</p>  | <p>近隣様より頂いたご要望も含め、こちらで審査させていただきます。</p>   |
| <p>19 土地、建物、家財などに損害を与えないこと</p>  | <p>マンションに管理会社連絡先の表示を行いますので、何か御用の際はそちらにご連絡頂ければ、対応させていただきますし、定期的な清掃や見回り点検は行う予定をしております。</p>   |
| <p>歩道及び花壇の保護について、努めますという文言で現状復旧しないと受け取れますが、なぜ復旧しませんが言えないのでしょうか。</p>                     | <p>改め、工事が原因により歩道や花壇を破損してしまった場合には、復旧いたします。</p>  |
| <p>入居審査において、近隣住居の意見は取り入れられるのでしょうか。</p>  | <p>近隣様より頂いたご要望も含め、こちらで審査させていただきます。</p>   |
| <p>遠隔管理とは具体的にどのような管理体制でしょうか。</p>  | <p>マンションに管理会社連絡先の表示を行いますので、何か御用の際はそちらにご連絡頂ければ、対応させていただきますし、定期的な清掃や見回り点検は行う予定をしております。</p>   |

担当者: 有限会社キアラ建築研究機関 三野、田路

連絡先: 京都市中京区堺町通錦小路上ル菊屋町530  
富美家ビル2階  
075-213-7316

既存建物 冬至 GL+3m

(2階レベル)

①



④

宝塚南口アーバンライフ

⑤



②



③



⑥



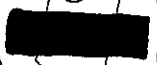
⑦



⑧



⑨



⑩

グランドモール  
宝塚南口

⑪

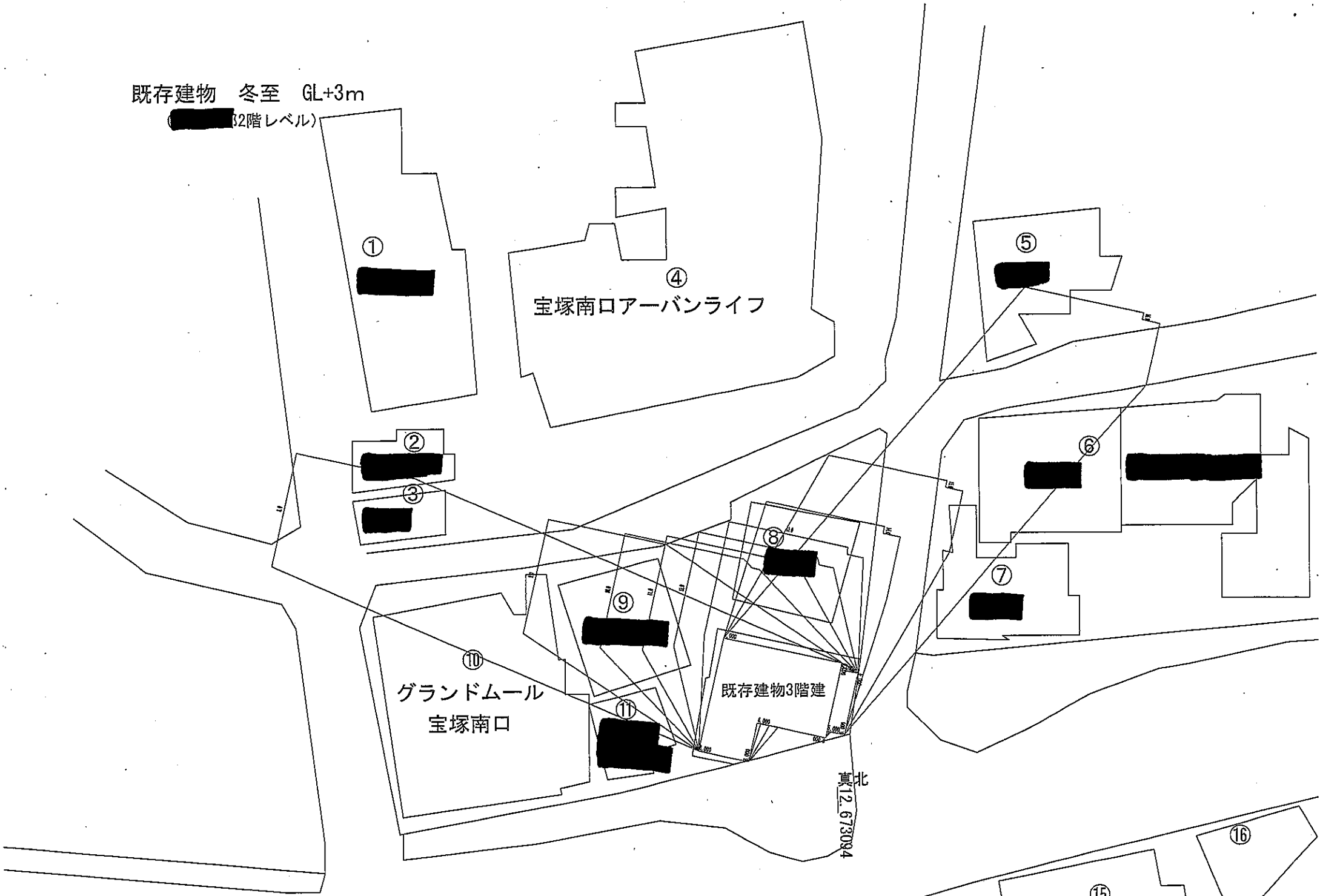


既存建物3階建

北  
12.673094

⑬

⑭



既存建物 春秋分 GL+3m

レベル)

①



④

宝塚南口アーバンライフ

⑤



②



③



⑥



⑦



⑧



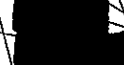
⑨



⑩

グランドモール  
宝塚南口

⑪

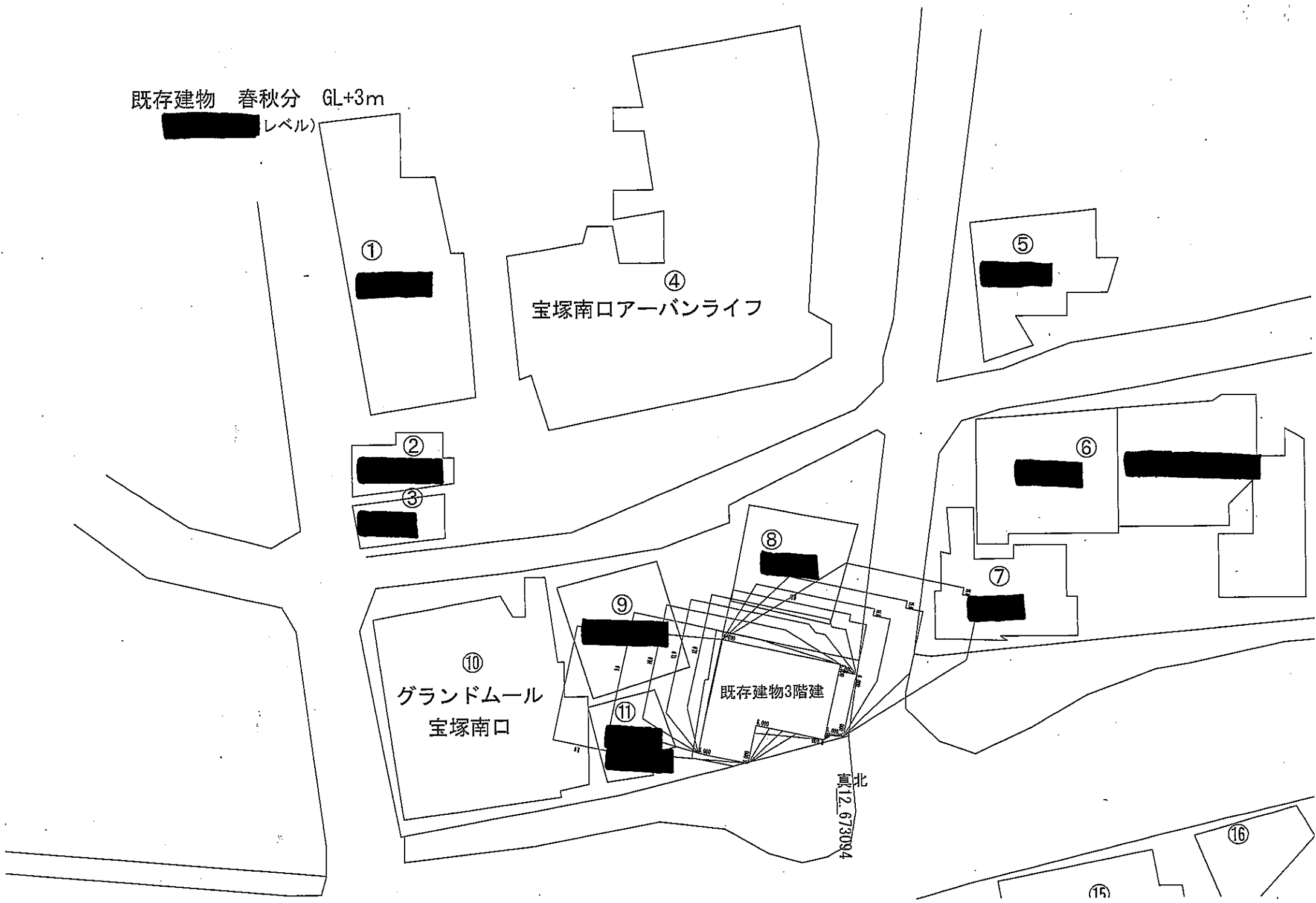


既存建物3階建

北  
幅12.673094

⑬

⑭



既存建物 夏至 GL+3m

■■■■ (2階レベル)

①

■■■■

④

宝塚南口アーバンライフ

⑤

■■■■

②

■■■■

③

■■■■

⑧

■■■■

⑥

■■■■

■■■■

⑦

■■■■

⑨

■■■■

⑩

グランドモール  
宝塚南口

⑪

■■■■

既存建物3階建

真北  
12.673094

⑬

⑭

# 見 解 書

平成 27年 2月 24日



様 開発事業者

住所 大阪府豊中市曾根東町五丁目10番19号

株式会社 ESビルディング

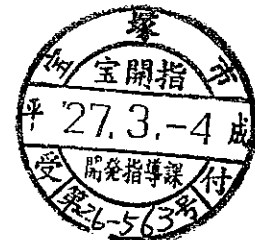
氏名 代表取締役 片山 一郎



あなたが提出した意見について、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16条第3項の規定により、当方の見解を送付いたします。

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| 開発構想届受付番号 | 第 0563 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 |
| 開発区域の所在   | 宝塚市梅野町92番8          |

| あなたの意見(要約)            | 当方の見解 |
|-----------------------|-------|
| 同封致しました別紙 見解書をご確認願います |       |



担当者: 有限会社キアラ建築研究機関 三野・田路

連絡先: 075-213-735

| あなたの意見(要約)   | 当方の見解   |
|--|---|
| <p>1. 付近の景観との調和<br/>                     ……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。</p>   | <p>こちらとしましては、法的条件を遵守した上で、緑地率の確保や意匠的にも景観に配慮した設計を行っております。</p>   |
| <p>2. 建物の高さ<br/>                     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</p>  | <p>計画地は、商業地域、指定容積率400%、指定建ぺい率80%に指定されている地域であり、周辺の建物につきましても、10階建てや13階建ての建物が点在しているところから、マンション事業を目的とし土地購入を行いました。<br/>                     階数等の変更を行いますと、事業計画に支障が出てしまい変更を行うことができません。<br/>                     今一度、ご理解お願い申し上げます。</p>                      |
| <p>…これは場合によっては行政指導に従う意思すらないのかとの疑問と、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。</p>   | <p>上記でご説明させて頂きましたように、本計画においては事業としての計画をしており、7・8階の階高を高く設定することは空室率の低減を図っております。当然法を犯すようなことは致しません。ですが、商業地域で近隣に高層の建物が建っている中で、この計画に特例として制限がかかることは想定できないということです。近隣住民様の希望には出来る限り答えていきたいという気持ちでおります。ですが、可能な事、不可能な事がございますので、頂いた要望については十分検討し、ご回答を差し上げております。</p> |
| <p>3. 事業上の見直し<br/>                     もしこの建物が完成するに至ったとしても短期間での転売を行わないことを談社に確約して頂きたい。なぜならばこの建物が第三者に渡ることにより責任の所在がますます不確定となり、環境の悪化につながる事が明らかであるため。</p> | <p>現段階では、短期間での転売は想定しておりませんが、将来的な可能性としては現段階では不明となり、申し上げることが大変難しいです。</p>  |
| <p>転売の可能性があるのならば始めから構想は中止して頂きたい。</p>   | <p>同上</p>   |
| <p>4. 南側花壇に関して<br/>                     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どうも容認できるものではない。</p>                                       | <p>テナントの入口としてどうしても必要となり、最低限の花壇の切り下げとして申請させて頂いております。<br/>                     少なくなった花壇部分の面積につきましては、敷地内南側(花壇に面した部分)に緑地帯を確保し、景観として今まで以上に緑のある景観形成に配慮しております。</p>   |
| <p>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。</p>   | <p>近隣様からの工事に関するご質問等につきましては、工事業者が決定しましたら、工事説明会を開き近隣住民様にご説明させて頂きます。<br/>                     その際に協定書の件についてもご相談させて頂ければと考えております。</p>  |
| <p>駐車場について、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。</p>  | <p>今回の敷地におきましては、申し上げましたように安全上、駐車スペースを設けることができません。ですので、必要な駐車スペースについては、敷地外にて確保いたします。</p>  |
| <p>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、…、</p>   | <p>今回は13戸という小規模な計画で、1階部分で管理人スペースを設ける事が困難ということもあり、常駐管理ではなく、非常駐の管理と考えております。<br/>                     マンションに管理会社連絡先の表示を行いますので、何か御用の際はそちらにご連絡頂ければ、対応させて頂きますし、定期的な清掃や見回り点検は行う予定です。</p>   |
| <p>…、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。</p>   | <p>前回は申し上げましたように、法的なことに関しては各専門のチェック機関がございまして、そちらで然るべき審査及び協議を行っております。</p>  |



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。

地盤調査の報告書に関しましては、構造のチェックを行う確認検査機関及び適合性判定機関に提出を行いチェック頂きます。

担当者: 有限会社キアラ建築研究機関 三野、田路

連絡先: 京都市中京区堺町通錦小路上ル菊屋町530  
富美家ビル2階  
075-213-7316

# 見 解 書

平成 27年 2 月 24日

様

開発事業者


住所 大阪府豊中市曾根東町五丁目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



あなたが提出した意見について、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16条第3項の規定により、当方の見解を送付いたします。

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| 開発構想届受付番号 | 第 0563 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 |
| 開発区域の所在   | 宝塚市梅野町92番8          |

| あなたの意見(要約) | 当方の見解  |
|------------|--|
|            | <p style="text-align: center;">同封致しました別紙 見解書をご確認願います</p> <p style="text-align: right;"></p> |

担当者: 有限会社キアラ建築研究機関 三野・田路

連絡先: 075-213-735

| あなたの意見(要約)   | 当方の見解  |
|--|--|
| <p>1、記載内容に間違いがあります<br/>                     住民要望符号C-1～19について、<br/>                     2014/12/14メールにて回答<br/>                     との記載がありますが、C-2のみ、記載内容と合致してお<br/>                     ます。<br/>                     2014/12/23に設計事務所との打合せを行い、概略説明<br/>                     しましたがC-2以外は、2015/2/1時点ではメール回答は<br/>                     受領しておりません。</p> <p>2、「工事に関する事項につきましては、工事業者より改め<br/>                     ご説明させていただきます」<br/>                     との回答について。<br/>                     要するに、現時点ではどうなるか全く不明とのご説明と<br/>                     なっております。<br/>                     十分に配慮した対応を頂けるのか、工事優先で住民に<br/>                     関係なく進めるのかもわからず。<br/>                     住民に配慮頂ける、との姿勢を要望します。</p> | <p>記載に不備があり申し訳ございません。<br/>                     C-2以外のご回答につきましては、2014/12/23打合せ時に<br/>                     ご回答と読み替えて頂きたく、お願い申し上げます。</p> <p>工事に関することに関しましては、工事業者が決定しましたら<br/>                     工事説明会を開き、近隣住民様にご説明をさせて頂きたいと<br/>                     考えております。<br/>                     できる限り配慮させて頂き、工事を行ってまいりたいと思いま<br/>                     す。</p> |

担当者： 有限会社キアラ建築研究機関 三野、田路

連絡先： 京都市中京区堺町通錦小路上ル菊屋町530  
 富美家ビル2階  
 075-213-7316

# 見 解 書

平成 27年 2月 24日

様

開発事業者

住所 大阪府豊中市曾根東町五丁目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



あなたが提出した意見について、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16条第3項の規定により、当方の見解を送付いたします。

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| 開発構想届受付番号 | 第 0563 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 |
| 開発区域の所在   | 宝塚市梅野町92番8          |

| あなたの意見(要約)            | 当方の見解 |
|-----------------------|-------|
| 同封致しました別紙 見解書をご確認願います |       |



担当者: 有限会社キアラ建築研究機関 三野・田路

連絡先: 075-213-735

| あなたの意見(要約)  | 当方の見解  |
|---|--|
| <p>梅野町の景観を守るためにも5階建(15.3m)までの高さで検討してください。</p>   | <p>計画地は、商業地域、指定容積率400%、指定建ぺい率80%に指定されている地域であり、周辺の建物につきましても、10階建てや13階建ての建物が点在しているところから、マンション事業を目的とし土地購入を行いました。<br/>階数等の変更を行いますと、事業計画に支障が出てしまい変更を行うことができません。<br/>今一度、ご理解お願い申し上げます。</p>   |
| <p>景観を守っていく上でも花壇の切り下げは絶対許せません。</p>  | <p>テナントの入口としてどうしても必要となり、最低限の花壇の切り下げとして申請させて頂いています。<br/>少なくなった花壇部分の面積につきましては、敷地内南側(花壇に面した部分)に緑地帯を確保し、景観として今まで以上に緑のある景観形成に配慮しております。</p>  |
| <p>2階3階はテラスもなく全面ガラス張りにしてあるため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ない状態だと思います。ガラス面積を減らすとか何等かの対策をお願いします。</p> | <p>電話でもご説明させて頂きましたように、<span style="background-color: black; color: black;">                    </span>の建物と、計画建物は南北方向にずれて配置されており、計画建物の東対面側は歩道に面しております。<br/>テナントからの<span style="background-color: black; color: black;">                    </span>への横目線に配慮しまして北東側につきましては、バルコニーを設け手摺をコンクリートで計画しており、見えにくい形状としております。<br/>ご理解お願い申し上げます。</p> |
| <p>敷地地盤調査報告書の開示</p>   | <p>地盤調査の報告書に関しましては、構造のチェックを行う確認検査機関及び適合性判定機関に提出を行いチェック頂きます。</p>  |
| <p>施工に関する意見書<br/>(B-6)作業時間、休業日を厳守する</p>   | <p>出来る限り、厳守に努めますが、作業の都合上変更が必要な場合は、工事業者よりご報告させて頂きます。<br/>道路の使用許可、占有許可申請については道路管理者及び警察との協議により決定させて頂きます。<br/>現場にはガードマンを配備し、安全には十分配慮させて頂きます。</p>   |
| <p>(B-7)東側の道路は工事関係車両の駐車を禁止する<br/>(B-8)よかる前の道路は工事関係車両の駐車を禁止する。</p>   | <p>出来る限り、厳守に努めますが、作業の都合上変更が必要な場合は、工事業者よりご報告させて頂きます。<br/>道路の使用許可、占有許可申請については道路管理者及び警察との協議により決定させて頂きます。<br/>現場にはガードマンを配備し、安全には十分配慮させて頂きます。</p>   |
| <p>(B-9)騒音、振動、粉塵など近所に迷惑をかけない。</p>   | <p>騒音、振動、粉塵につきご迷惑のかからないよう、出来る限り配慮いたします。</p>  |
| <p>(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。</p>   | <p>工事中の配水、汚水等の放流につきましては、宝塚市下水道課との協議により決定させて頂きます。</p>   |
| <p>(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。</p>  | <p>仮に立ち入りが必要となった場合は、宝塚市と協議を行い決定いたします。破損してしまった場合には復旧致します。</p>   |
| <p>(B-15)自家用車の防塵対策をお願いします。</p>  | <p>建築時の仮囲い等で対応させて頂きます。</p>   |
| <p>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。</p>  | <p>近隣様からの工事に関するご質問等につきましては、工事業者が決定しましたら、工事説明会を開き近隣住民様にご説明させて頂きます。その際に協定書の件についてもご相談させて頂ければと考えております。</p>   |
| <p>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。</p>  | <p>今回は13戸という小規模な計画で、1階部分で管理人スペースを設ける事が困難ということもあり、常駐管理ではなく、非常駐の管理と考えております。<br/>マンションに管理会社連絡先の表示を行いますので、何か御用の際はそちらにご連絡頂ければ、対応させて頂きますし、定期的な清掃や見回り点検は行う予定です。</p>   |
| <p>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。</p>   | <p>家屋調査につきましては、解体前と建物完成後にさせて頂きたいと考えております。<br/>仮に工事が原因で問題が発生してしまった場合には速やかに対処させて頂きます。</p>  |
| <p>花壇の中の新設道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。</p>   | <p>承知いたしました。<br/>仕上げ材料につきましては、似た材料で再選定させて頂きます。</p>   |

担当者： 有限会社キアア建築研究機関 三野、田路

連絡先： 京都市中京区堺町通錦小路上ル菊屋町530  
富美家ビル2階  
075-213-7316