

見 解 書

令和7 年 9 月 4 日

様

開発事業者 西宮市深津町3番7号西宮

住所 フラワーハイツ306

株式会社 芝利

氏名 代表取締役 島川 健太郎

あなたが提出されたご意見について、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 242 号
開発構想の名称	高司 5 丁目住宅建設
開発事業区域の位置	宝塚市 高司 5 丁目164番1 の一部

あなたのご意見(要約)	当方の見解
1. 境界沿いの既設石垣について	別紙 1～2
2. 建築の離隔距離について	別紙 2～3
・嘆願書、署名者様について	別紙 4
・その他	別紙 5

担当者: 山本 侑将

連絡先: 080-3119-9691



・ 境界沿いの既設石垣について

過去の要望書及び今般の要望書の内容から察するに■■■■様が当方の土地に移転してきた際に■■■■様が行った工事が原因で石垣が破損したものと当方、認識を持ちました。

前回の要望書を以って■■■■様の社長に事実確認を行ったところ、自身が原因で隣地の石垣を破損してしまった認識はお持ちではありませんでした。また 12 年も前の破損事故について一度も原状復帰の請求及び話し合いをしたいとの要望もなかったとの事です。寧ろ資材の発注や直近で要望者様が行われた改装工事の見積りの相談などお客様として要望者様とお付き合いをされているとの事でした。

当方としましては当方に責任の主があるのであれば誠実に対応をさせて頂く所存で御座いますが、要望者様に於かれましては■■■■様が相手方として認識を持たれているようですので、先ずは■■■■様とお話合いの場を持たれては如何でしょうか？その結果、当方に責任の主があれば誠心誠意ご対応をさせていただきます。

また、敷地境界部分の石垣に言及されておりますので、同時に境界の確定をされては如何でしょうか？当方の土地家屋調査士が3年ほど前から何度も要望者様に境界確認の立会いをお願いをさせて頂いています。

石垣の修繕内容にも影響し得る部分ですの■■■■様との協議と併せて境界確認の立会いをされては如何でしょうか？

また、本件事業に於ける造成工事及び建築工事に於いて隣地境界付近を深く掘削することは御座いませんので現況の石垣に新たな損傷が発生する恐れはありませんのでご心配なされないでください。万が一、予防工事などが必要な場合があれば、長年お隣様としてお世話になっておりますの出来る範囲の中で要望者様の敷地内の石垣を修繕をさせて頂くことは考慮させていただきます。

・ 建物の離隔距離について

要望者様が建物離隔距離を求める根拠として貸農園としての採光性、通風性の確保を挙げられていますが、建築基準法に於いて日影規制、また、地区計画に於いては風致地区などの制限があります。これらは日影規制の場合、隣地に対して一定程度の採光を確保する義務が生じます。但しその義務は3階建て以上の建物に課せられますが、当方が計画する建物は2階建になりますので要望者様の貸農園の採光を害するものではありません。且つ当方計画地は要望者様ご所有地の西側に位置しておりますので、日の出から日暮れにかけての採光を受忍限度を超えて阻害することはありません。また、本計画地に於いては風致地区などの指定地域ではなく且つ、貸戸建を計画していますので入居者様の暮らし良さも考慮し、各区画の建物同士の離隔距離も通風を妨げるほど密接して配置をしませんので貸農園として本来有すべき能力を阻害する要因はありませんのでご心配に及びません。建築基準法及び宝塚

市が定める条例などに則って建築を行います、それらの基準以上のご要望につきましては承りかねますのでご理解願います。

また、視線につきましても計画建物に於いて東側には最低限の窓の配置を行う予定です。且つ東側隣地とは地面の高さにある程度高低差があり、こちらの計画敷地の方が東側隣地よりも低い為、そもそも貸農園利用者様との視線は外れているのでプライバシーに関してもご心配はないかと存じます。当方としましては貸農園の地面から人の視線までの高さを考慮をさせて頂いております。

併せて、本計画に於ける工事は当方の敷地内で完結できるように計画を行い、将来の修繕工事に於いても当方の敷地内で作業が行えます。ご心配くださり誠に有難う御座います。

続いて、火災発生時の延焼等についてのご心配ですが、消防法など関係法令を的確に理解し、適法な建物を計画しており、十分な避難経路の確保、建物の耐火性能も十分に確保しています。

・ 嘆願書、署名者様について

貸農園ご利用者様につき、すぐにご署名をされたということで当方の計画に於いて多大なるご心配をお掛けしたことを切に申し訳なく存じます。ですが、当方の計画は関係法令及び公序良俗に基づき計画を行っていますので農園利用者が一生懸命に育てられている作物が損なわれるものではないと考えています。

一方、当方本計画に於いて金融機関からの借り入れで行っており、金融機関へ逐次、進捗の報告を行っています。他方で聞くところあまりにも計画が遅れる場合、融資打ち切りなどがされる場合があると伺うこともあります。本要望が原因で計画に遅延及び損害が生じ、本要望が適法な要望ではないと判断された場合、当方としては被った損害をご請求せざるを得ないことも考慮せざるを得ません。

・ その他

当方が指定する管理会社から今年の4月頃、要望者様から[REDACTED]様を通して連絡があり、本計画について詳細を聞きたいとご希望があり、現地にて建設会社とご説明をさせて頂く旨、聞いておりましたが、その後日程調整で再度管理会社から要望者様にお電話を何度かさせて頂きましたが、結局お出になれなかったと伺っております。前述の土地家屋調査士からも電話にご対応頂けないと似た話を聞き及んでいます。当方と致しましてはその際にご対応頂けていればこのような形でやり取りをすることもなかった残念に思います。

西宮市深津町3番7号西宮
フラワーハイツ 306
株式会社 芝利
代表取締役 島川 健太郎

