



大規模開発構想に係る見解書

平成30年8月7日

尼崎市 市長様

大規模開発事業者①

住所

大阪府中央区北浜4丁目5番33号

電話 (06) 6220-7112

氏名

住友商事株式会社
住宅・都市事業部長 中島 学^①



尼崎市住環境整備条例第15条の4第3項に基づき提出します。

大規模 開発 構想	事業者氏名	サンヨーホームズ株式会社 執行役員マンション事業本部副本部長 松尾 厚 他2社
	建築場所	尼崎市 長洲西通1丁目50番、51番
② 意見書に記載され た意見の概要 (要約して記入 してください。)		別紙のとおり
② 上記意見に対する 大規模開発事業者 の見解 (要約して記入 してください。)		別紙のとおり

- 注① 法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。
 ② 欄内に書ききれない場合は別紙に記入して添付してください。
 ③ 提出者が2名以上の場合は別紙に住所氏名を署名捺印したものを添付してください。

大規模開発構想に係る見解書

平成 30 年 8 月 7 日

尼 崎 市 長 様

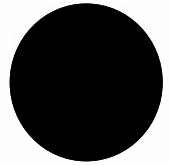
大規模開発事業者①

住所 大阪市西区西本町一丁目4番1号

電話 (06) 6578-3436

氏名 サンヨーホームズ株式会社

執行役員 松尾 厚
マンション事業本部長



尼崎市住環境整備条例第 15 条の 4 第 3 項に基づき提出します。

大規模 開発 構想	事業者氏名	サンヨーホームズ株式会社 執行役員マンション事業本部副本部長 松尾 厚 他2社
	建築場所	尼崎市 長洲西通 1 丁目50番、51番
② 意見書に記載され た意見の概要 (要約して記入 してください。)	別紙のとおり	
② 上記意見に対する 大規模開発事業者 の見解 (要約して記入 してください。)	別紙のとおり	

注① 法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

② 欄内に書ききれない場合は別紙に記入して添付してください。

③ 提出者が 2 名以上の場合は別紙に住所氏名を署名捺印したものを添付してください。

大規模開発構想に係る見解書

平成30年8月7日

尼崎市 市長 様

大規模開発事業者①

住所 大阪市中央区大手前1丁目7番31号

電話 (06) 6946-1341

氏名 京阪電鉄不動産株式会社

代表取締役 道本能久

尼崎市住環境整備条例第15条の4第3項に基づき提出します。

大規模 開発 構想	事業者氏名	サンヨーホームズ株式会社 執行役員マンション事業本部副本部長 松尾 厚 他2社
	建築場所	尼崎市 長洲西通1丁目50番、51番
② 意見書に記載され た意見の概要 (要約して記入 してください。)	別紙のとおり	
② 上記意見に対する 大規模開発事業者 の見解 (要約して記入 してください。)	別紙のとおり	

注① 法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

② 欄内に書ききれない場合は別紙に記入して添付してください。

③ 提出者が2名以上の場合は別紙に住所氏名を署名捺印したものを添付してください。

(仮称) 尼崎市長洲西通1丁目 計画 意見書ならびに見解書

<事業主>

サンホームホームズ株式会社
 京阪電鉄不動産株式会社
 住友商事株式会社
 <事業主代理・施工者>
 株式会社長谷工コーポレーション

平成30年7月19日付にて尼崎市に提出された大規模開発構想に係る意見書に対し、以下のとおり見解をご提示申し上げます。

	意見	見解
(1)	朝の時間帯等の子供の安全な通学路（清和小・小田中）確保のため、敷地内のマンションエントランスからの北側道路（浜北難波線）への歩道出入口だけでなく、エントランスから自動車等の往来の少ない東側に通学歩道出入口を確保されるよう検討されたい。	本マンション敷地全体のセキュリティの観点から、外部からの出入口を北側のみとしておりましたが、一方で、ご要望いただきました児童通学路の安全面という観点から、今後設置の可否については検討させて頂きます。
(2)	東側の桜並木の歩道は、駅前の良好な景観として貴重なものと考えている。本敷地と接する東側歩道および北側の法北難波線の歩道が街路樹で幅員が狭く、桜並木では根上がりで歩道隆起や倒木の原因ともなる。この機会に市とも協議をされて安全な歩道として整備拡張すべく、開発に際しての敷地を提供いただくことも検討頂きたい。	本マンションへの車輛等の乗入れのため一部歩道の切下げを行う計画がございますが、当方と致しましては当該桜並木を極力残して歩道整備が出来るよう、歩道の切下げ等本マンション建設に伴い整備する部分につきましては、道路管理者である尼崎市と協議してまいります。 しかしながら、敷地提供のご要望につきましては、本マンション計画において尼崎市住環境整備条例施行規則の規定に基づき、指定容積率200%のうち、50%相当の緩衝緑地帯（敷地境界より幅員6m以上かつ敷地面積の25%以上の緑地帯）を整備する計画であり、建築確認申請においても、当該緑地帯の面積を本件土地の敷地面積から除外する予定です。 かかる状況をご賢察の上、更なる敷地提供につきましては、何卒ご容赦下さいますようお願い申し上げます。
(3)	(2)の案との関連で、外周の緩衝緑地帯（桜並木側および南側）の一部に散歩道をもうけて、入居者や住民が緑地内を通行利用できることも検討されたい。	緩衝緑地帯の緑地は幅員6m以上に整備しなければならず、緩衝緑地帯の一部を歩行可能な形態とすることはできません。仮に、皆様が緩衝緑地帯の更に外周部に散歩道を設けることをご希望されますと当方の建物等の配置計画が維持出来なくなりますことから、何卒ご容赦下さいますようお願い申し上げます。
(4)	地域コミュニティ及び地域防災を推進するため、地域社会福祉協議会に加入していただけるよう管理組合との合意形成をはかっていただきたい。	当方としては、地域コミュニティ及び地域防災への推進を目的とし、地域社会福祉協議会より参加・協力への申し出がある旨を重要事項として説明し販売して参ります。
(5)	自主管理公園について、地域住民も利用できる健康遊具設置も検討いただきたい。	本マンションの自主管理公園の面積は約470㎡を予定しておりますが、近隣の大規模な公園とは異なり、マンション開発事業に付随してマンション敷地内に設ける公園であり、将来にわたり本マンション区分所有者の責任にて管理を行うこととなります。 同公園は一般市民の皆様のご利用も認められる空間として整備致しますので、様々な利用者の利便に配慮することは重要でありますが、事業者と致しましては、同公園の維持管理がマンション購入者にとつて将来大きな負担とならない様配慮することも必要と考えておりますので、維持管理のし易さを念頭に置き施設・植栽等を検討して参ります。

		<p>なお、同公園内にはベンチ類を設置致しますが、カマドベンチを含む計画としており災害発生時には地域の防災備品として活用出来るよう配慮させて頂く予定です。</p>
(6)	<p>J R尾崎駅のDCマンションの屋上は、緑化されたいと大きく。南側のマンションも雨水利用や屋上緑化を推進いただき環境モデル都市尾崎市にふさわしいエコマンションとして追及していただきたい。(ただし緑地面積を除く) (雨水貯槽は地域防災としても有効と考える)</p>	<p>尾崎D.C.マンションは、建物屋上に人が出入り出来る構造となっていることから、兵庫県の環境の保全と創造に関する条例に基づき屋上緑化の対応が必要となっております。一方、本マンションは建物屋上に人が出入り出来ない(維持管理のための出入りを除く)構造となりますので、屋上緑化の対応は求められません。 又、任意にて対応するとしましても日常的に人の出入りのない場所での緑化は、維持管理が難しいと考えております。敷地内緑化に関しては、地上面にて約3,400㎡を確保(自主管理公園を除く)致しますので、相応の対応が出来るものと考えております。</p>
(7)	<p>建築後の風量及び方向について、周辺住宅に及ぼす影響について、シミュレーションにて示していただきたい。</p>	<p>本計画建物建設後における風のシミュレーションに関しては、長谷工技術研究所にてある一定の条件(平均的な天候)を基本として建設前後の風環境の解析資料を作成することは可能です。住環境整備条例第27条の規定に基づく説明会時にてご要望があればご提示させて頂きます。</p>

以上