

本山町自治会の皆さんへ

令和元年 11 月 7 日

本山町自治会長 加藤正樹

現在建設中の本山温泉跡地の 11 階建てビルについて

標記ビルについては平成 27 年から周辺住民及び当自治会に建築計画の説明があり、階高を変更する事 5 回に及び、当初 4 階から最終的には現在の 11 階ビル(高さ約 45m)となりました。特に工事等で影響がある 8 組、17 組の皆様には住民説明会などで何度も説明を受けましたが、あまりの変更の多さに辟易したところです。(普通はこんなことはありません) 現在のビル外観写真は 3 ページをご覧ください。

(1) 我々が説明を受けた最終計画概要は下記の通りです。

(建物概要) 地下 1 階、11 階建て共同住宅 (43 戸)

①30m² 未満 31 戸 地下 1 階 (6 部屋)、3 階～7 階

②30m² 以上 12 戸 8 階～11 階

③1 階はテナント、2 階 音楽ホール

募集広告によれば 1 階は昼間喫茶店、夜は喫茶、日本酒バー、2 階は音楽ホール (90 名収容) となっています。開店予定日は 12 月中旬です。

(2) 建築基準法違反、不動産不当表示について

住民説明会ではその用途を「共同住宅 (主として 1 ルームマンション)」とするということで説明を受けました。ところが当初、インターネットを媒体とした募集では全室「店舗、事務所」となっており「共同住宅」という「住宅」のかけらもありませんでした。

施主の日本バックオフィス(有)川口進代表取締役会長はこの用途説明を住民、自治会にはまったくせず募集をしておりました。住民説明会の説明とは異なるということに気づき、監督官庁の名古屋市建築指導課に指導を申し入れしました。これは建築基準法違反にあたるものです。この他に屋根裏納戸を洋室と表示するという不動産不当表示をしていました。

店舗、事務所ということになると、不特定多数の人間が入り出します。また全室防音つきということですので、何に使用されるか不安なところです。

この間 1 ヶ月弱、我々が知らないうちに店舗、事務所のままで募集していたことは担当者のミスとは言い難く、不誠実な態度です。また住民説明会の度重なる自治会からの出席要

請を体調不良ということで川口会長は4年間余無視続けました。

また当初、チラシでは最上階11階1室はパーテイルーム用貸出とありました。建築基準法によれば不特定多数が使用する部屋は安全設計基準が厳しく、用途がパーテイルーム（バーベキュー、足湯ができるとチラシにはあり）では建築基準法には適合しません。住宅が基本にもかかわらず、このような違法な使用を宣伝していました。

ビル完成後、バーベキュー、不特定多数の使用があれば火災事故発生の危険性があるわけで、使い方を今後とも注視していく必要があります。

●日本バックオフィス（有）代表取締役会長 川口 進

（本社）千種区東山通り1-35 783-3533（地下鉄本山3番出口すぐのビル）

名古屋個別指導学院、栄光塾、西塾の代表、不動産会社ホームメイトFC本山駅店、また町内にある介護通所施設（伊與木歯科北側）ゴールデンリング本山の経営者でもあります。

（3）これからの心配事

最も多い1ルームマンションの家賃は管理費を含めれば約13万円前後です。地下1階には30m²程の1ルームが6部屋配置され、家賃は17.2万円、管理費9000円という高さです。地下は住宅というより、演奏練習の貸し部屋として使用される可能性が大かと思います。募集では音楽演奏に最適とありますので、ピアノばかりでなく、エレキギター、ドラムなどの大音量の楽器演奏の使用も可能です。地下室は住むには適しません。夜間の使用も多いと予想され、騒音が気になるところです。

密室性が高い間取り（窓が少ない、陽当たりが良い南側に窓はなし、地下室もあり）が多く、住民としては違法な業種（例えば風俗）に使用されるという不安もあります。

★現在このような状況であることを皆様にお知らせします★

静かで良好な現在の本山町の環境を守りましょう！

ビル完成後の楽器騒音の苦情等がありましたら下記自治会役員まで連絡ください。ささいなことでも構いません。自治会から対応を申し入れます。

会長 加藤正樹

副会長 鬼頭洋子

会計 川口順市

以上

●11階建てビル外観(南面は黑白模様)

黑白模様はガルバリウム鋼板(トタンより耐久性あり)がコンクリートの上に貼り付けられて
出来ています。タイル系と比較するとまぶしさはあります。



★町内から



★四谷通から望む。

四谷通(名大方面)から本山交差点への車の運転には注意！

視覚には強烈な印象(じっと見ていると目がチカチカする人がいる)なので
運転には注意してください。