

規則外様式第5号(条例第15条第1項関係)

(第1面)

特定開発事業計画報告書

令和6年 2月 20日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

〒542-0081

住所 大阪府大阪市中央区南船場1丁目18-11

氏名 株式会社プレジオ 代表取締役社長 上山祐平

(連絡先) 郵便番号 550-0013

住所 大阪府大阪市西区新町1-28-11

氏名 株式会社ラフト 代表取締役 松永康宏

電話 06 (6538) 3355

FAX 06 (6538) 3357

e-mail kato@raft-inc.co.jp (担当者e-mail)

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15条第1項の規定により、次のとおり特定開発事業計画報告書を提出します。

開発構想届受付番号	第 5-0396 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市平井6丁目マンション建築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 平井6丁目98番、99番、100番4、104番
説明状況	説明資料の配布 配布方法: 戸別訪問 配布日: 2023年11月27日 ~ 2024年2月1日
	条例第12条第1項による説明の方法 <input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問
	条例第12条第1項による説明の開始日 2023年 1 月 27日 条例第12条第1項による説明の終了日 2024年 2 月 1日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社プレジオ 株式会社ラフト 氏名: 服部・高山・西山 海老澤・木下
	条例第12条第1項による説明の内容 第3面に記載のとおり
	条例第13条第1項による要望書の提出期間 2023年 1 月 27日 から 2024年 2 月 15日まで
要望書の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input type="checkbox"/> 無し	
条例第14条第2項による説明を主に行った者 所属: 株式会社プレジオ 氏名: 奥野	
条例第14条第2項による説明の内容 第4面に記載のとおり	

※受付処理欄

受付年月日	
年月日	
受付番号	
第 号	



- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 次の図書を添付してください。(図面は、A3サイズとしてください。)
 (1) 位置図 (2) 現況図 (3) 土地利用計画図 (4) 条例第2条第1項第8号に規定する近隣住民の範囲を示す図書
 (5) 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の2面以上の立面図 (6) 工事車両の運行計画図
 (7) 予定建築物の高さが、建築確認申請に日影図を添付する必要がある高さの場合は、日影図(実日影)
 (8) 造成工事を伴う場合は、造成計画図 (9) 道路の築造を伴う場合は、道路計画図
 4 特定開発事業計画報告書は、2部提出してください。

(第3面)
開発構想の説明状況

条例第12条第1項による説明項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関する事。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
特定開発事業計画の説明に関する事。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した
特定開発事業計画報告書の縦覧に関する事。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
意見書の提出に関する事。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
開発構想の内容に関する事。	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市平井6丁目マンション建築工事
開発構想の目的	共同住宅の開発
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	40戸
階数	7階建て
高さ	20.5m
造成工事について	有
着手予定日	2024年 6月 1日
その他	自治会長と協議の結果、戸別訪問とした。

(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

(第4面)

住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
A	別紙要望書参照	別紙回答書参照	2023/12/4 郵送にて回答
B	別紙要望書参照	別紙回答書参照	2023/12/21 郵送にて回答
C	別紙要望書参照	別紙回答書参照	2023/12/21 郵送にて回答
D	絶対に路上駐車はしないようにしてください。	指導・徹底いたします。	2023/12/1 ご自宅前にて説明
E	注意して車両の通行をしてください。	指導・徹底いたします。	2023/11/27 ご自宅前にて説明
F	街灯が増えて道が明るくなり過ぎないか心配です。	道路側については「機械式駐車場の電灯が増える程度」とご説明し、その程度であれば問題ないと納得いただきました。	2024/1/27 ご自宅前にて説明
G	太陽光パネルの発電量に影響があるか心配です。	ご自宅と計画建物との位置関係から、影響が少ない旨を説明しました。	2024/1/27 ご自宅前にて説明
H	別紙要望書参照	別紙回答書参照	2024/2/20 郵送にて回答

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住所	[REDACTED]
氏名	[REDACTED]
連絡先	[REDACTED]
<p>要望事項</p> <p>株式会社プレジオ様</p> <p>① 国道176号線はもともと交通量が多いところなので、特に朝9時ぐらいから18時ぐらいまでに片側通行は避けていただけると幸いです</p> <p>② 国道176号線から[REDACTED]の山に向かって左手に宝塚市道がありますが、ライフライン工事ここをふさがれると営業ができないのでもし工事される可能性がある場合、朝8時から19時を避けて欲しいです(別紙A)</p>	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

住所: 〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場1丁目18番11号 株式会社プレジオ 担当: 服部
TEL: 06-6271-0679 FAX: 06-6271-5083

〈要望書の提出方法〉

・郵送またはFAX

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社プレジオ
	開発事業区域の位置	宝塚市平井6丁目98番、99番、100番4、104番(地番)
	開発構想届受付番号	第5-0396号
	説明の日	

令和5年12月吉日

御中

回答書

- ① 国道176号線はもともと交通量が多いところなので、特に朝9時ぐらいから18時ぐらいまでに片側通行はさけていただける幸いです。
- 工事期間中の計画としましては、搬入出車両は弊社敷地内に進入し荷捌きを基本としておりますので問題ございません。
また出入りに関しても誘導員配置のうえ、安全第一に誘導いたします。
しかし、国道176号線でのライフライン工事がある際は事前に通知をさせていただく事がございますが、ご理解・ご協力の程お願い申し上げます。
- ② 国道176号線から[]の山に向かって左手に宝塚市道がありますが、ライフライン工事でここをふさがれると営業ができないのでもし工事される可能性がある場合、朝8時から19時を避けて欲しいです。
- ライフライン工事はございませんが、電柱の移設や境界際の工事がございます。
電柱に関しては夜間工事となりますので問題ないかと考えております。
境界際の工事に関してですが、工事車両の出入りはございますが塞ぐことはないので問題ないかと考えます。

以上のとおり、回答させていただきます。

株式会社プレジオ

工事担当：奥野

連絡先：06-6271-5081

規則外様式第3号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住所	[Redacted]
氏名	[Redacted]
連絡先	[Redacted]

要望事項

- ① 馬主車場を経営している為、振動・工埃の1/2配があり工事期間中、隣接箇所に防護柵を設置し、馬車場契約者の車両を養生し、作業できるよう願います。
- ② 以前、伐採更地後、泥流出を防ぐよう簡易的なブロックを東西に施されたが、それでは耐久性に欠けており崩落の危険性がある為、隣接箇所については崩れないよう基礎から考え直し施工して頂きたい。
- ③ 隣接箇所から馬車場内へ侵入・転落しないよう考慮して下さい。
- ④ 馬車場内に泥・水の流出・ゴミの排出等禁止とし排水設備の敷設を徹底願います。
- ⑤ 隣接箇所に植栽されると落葉の恐れがあり、馬車場内に影響を及ぼす可能性がある為、反対します。

続く

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

住所: 〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場1丁目18番11号 株式会社プレジオ 担当: 服部
TEL: 06-6271-0679 FAX: 06-6271-5083

〈要望書の提出方法〉

・郵送またはFAX

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社プレジオ
	開発事業区域の位置	宝塚市平井6丁目98番、99番、100番4、104番(地番)
	開発構想届受付番号	第5-0396号
	説明の日	2023年12月4日

- ⑥ 馬車場敷地内への工事車両の無断侵入、無断馬車及びマンション入居者の無断侵入、無断馬車を禁止します。
- ⑦ 工事日程、作業内容、施工業者、現場責任者の連絡先等の看板の掲示と国道に面し危険性を伴う為、入口付近に警備員、誘導員の配置を願います。
- ⑧ 馬車場内と国道、歩道等作業前後の点検、巡回、清掃及び工事車両については清掃後に退出できるよう徹底して下さい。

※ 大規模マンション建築計画にあたり、危険性を伴う大工事ゆえに隣地としては非常に不安であり、工事中馬車場経営に悪影響を及ぼさないか懸念され、苦情、問題が出ぬよう工事期間中は作業時間を厳守し事故のないよう安全方策を十分に考慮し責任施工の上ご配慮願います。

今後一切問題が起きない事を前提に徹底して頂きますようお願い致します。

以上

令和5年12月吉日

殿

回答書

- ① 駐車を経営している為、振動・土埃の心配があり工事期間中、隣接箇所に防護柵を設置し、駐車場契約者の車両を養生し作業するように願います。
- 工事期間中の計画としましては、計画地周囲に3mの仮囲いを施します。契約者様所有の車両養生につきましては対応させていただきます。様より養生承諾を執り付けていただけますでしょうか。
- ② 以前伐採更地後、泥流出を防ぐよう簡易的なブロックを東西に施されたが、それでは耐久性に欠けており、崩落の危険性がある為、隣接箇所については崩れないよう基礎から考え直し施工して頂きたい。
- ブロック塀に関しまして、目視確認はできますが安全性については判断しかねます。弊社新築計画では、既存ブロック塀を撤去のうえ、境界際へ新たに基礎及びブロック塀+上部フェンスを施し安全性を確保いたします。
- ③ 隣接箇所から駐車場内へ進入・転落しないよう考慮して下さい。
- 計画地周囲に仮囲いを施しますので進入・転落することはございません。また、作業員全てに隣地への立入禁止に関して周知・指導の徹底を行ないます。
- ④ 駐車場内に泥・水の流出、ごみの排出等禁止とし排水設備の敷設を徹底願います。
- 地盤高さを考慮し、泥・水の流出防止に努めます。また、ごみ排出に関しては、持ち帰り指導や弊社敷地内にて管理を徹底いたします。万が一、出入口から周辺に泥・水が流出し汚損した場合は、速やかに清掃を行い、日々周辺美化の徹底をいたします。

- ⑤ 隣接箇所に植栽されると落葉の恐れがあり、駐車場内に影響を及ぼす可能性がある為
反対します。

→ 行政指導で基準が定められている為、無くすことは出来かねますが、
様所有地面に関しては常緑植樹且つ低木選定を優先で計画いたします。

- ⑥ 駐車場敷地内への工事車両の無断進入・無断駐車及びマンション入居者の無断進入・
無断駐車を禁止します。

→ 工事期間中の工事・作業車両については、計画地駐車並びに近隣有料駐車場の利用を
徹底いたします。
入居者に関しましては入居者全てへ注意項目として周知徹底いたします。

- ⑦ 工事日程・作業内容・施工業者・現場責任者の連絡先等の看板掲示と国道に面し危険性
を伴う為、入口付近に警備員・誘導員の配置を願います。

→ 計画地周囲の仮囲いを施した後、出入口付近へ週間工程表並びに建築看板(施工業者・
建設業の許可番号・連絡先など)を設置いたします。
出入口付近へは、搬入出車両の出入りの際に歩行者・自転車など近隣住民様を安全誘
導するの為に誘導員を常駐配置いたします。

- ⑧ 駐車場内と国道・歩道等、作業前後の点検・巡回・清掃及び工事車両については清掃後
に退出するよう徹底して下さい。

→ 計画地周辺の美化意識を徹底し、日々周辺清掃・工事車両の清掃を徹底いたします。
また、工事着工前に様所有地並びに近隣様家屋調査を実施し、周辺道路状況も
写真撮影記録を残させていただきます。
また、工事完了後に再度家屋調査の実施を行い、前後の変化が見受けられた場合は、
双方協議のうえ修繕いたします。

株式会社プレジオ

工事担当：奥野

連絡先：06-6271-5081

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住所	[REDACTED]
氏名	[REDACTED]
連絡先	[REDACTED]
要望事項 別紙参照	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

住所: 〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場1丁目18番11号 株式会社プレジオ 担当: 服部
 TEL: 06-6271-0679 FAX: 06-6271-5083

〈要望書の提出方法〉

・郵送またはFAX

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社プレジオ
	開発事業区域の位置	宝塚市平井6丁目98番、99番、100番4、104番（地番）
	開発構想届受付番号	第5-0396号
	説明の日	2023年12月1日

開発構想に対する要望書

令和5年12月10日

1. 当該建築物は、地上7階建て、高さ20.50メートル、駐車場や駐輪場などの付属設備を含めると敷地面積いっぱいには建築されるため、日陰面積が著しく大きくなり、影響を受ける家屋が多くなります。この地域には高齢者や児童が多く、日照を奪われることは大変な悪影響になります。

また、近隣家屋とマンションのバルコニーまでの距離が近く、上階から容易に見下ろすことが可能な配置となることから、近隣家屋の家の中が丸見えになることが予想されます。

さらに、今までは眺望の問題と圧迫感はありませんでしたが、建築予定の建物の場合、建物に面した側は眺望が完全に遮られ、また、建物の圧迫感は相当なものがあります。

2. 開発事業者は、建築計画に関する説明方法を、個別説明としており、近隣家屋を訪問しているようですが、訪問した際に応答のなかった住人には建築計画や要望書類、訪問通知、次回の訪問予定などの配布がなされておらず、地域住民に説明を終え理解されたとは言えない状況です。これは、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第12条に即しているとは言えず、また、同条例第13条第1項を侵害する可能性があると考えています。なお、開発予定地に設置された標識には、説明の方法について何ら記載はありません。

以上の理由等により、私たちは、建築物について、以下を要望いたします。

1. 近隣家屋のプライバシーに充分配慮し、マンションのバルコニーの配置変更やfix窓の使用、バルコニーの腰壁を高くする、目隠しフェンスの設置など、賃貸入居者のモラルや配慮などに拠らない方法で対策を行う。エレベーター

別紙

ホールや階段なども同様に、近隣家屋を覗き見ることができないような対策を行う。

2. 建物の高さを2階建てに変更する。
3. 建物壁面の色彩について、近隣住民と協議する。
4. 日陰時間が長くなる近隣家屋に配慮したレイアウトにする。
5. 境界塀の高さ、デザイン等について、近隣住民と協議の上進める。
6. 通信障害が生じないように措置をする。また、後に通信障害が発生した場合は、補償を行う。
7. 窓・バルコニー・テラス・階段等からの落下物防止対策をとる。
8. 近隣住宅に隣接する位置の2段式駐輪場はやめてほしい。
9. 駐輪場や駐車場、その他共有部分の照明に配慮し、特に、近隣家屋に隣接する部分について、夜間は照明を消す。
10. 植栽計画に関して、近隣住民と協議の上進める。
11. マンションの外周に設置される設備について、騒音対策を行う。
12. 賃貸入居者によるゴミのポイ捨てや、違法駐輪、違法駐車、騒音等が発生しないよう、管理人を常駐させるなどの措置を講じる。
13. 工事車両の出入り時は、警備員を配置する、児童の登下校時間外にするなど、安全には特に気をつける。
14. 建築計画および要望書などの書類を、近隣住宅すべてに配布し、要望書の提出期限は、説明を終えた住人ごとに設定（延長）する。
15. 周辺環境及び近隣住民の不安を十分考慮し、前項すべての項目およびその他必要な事項について、十分な協議の上、住民との合意に達し、工事協定書を締結の後、着工に入る。

以上

令和5年12月吉日

殿

回答書

- ① 近隣家屋のプライバシーに十分配慮し、マンションのバルコニーの配置変更や fix 窓の使用、バルコニーの腰壁を高くする、目隠しフェンスの設置など、賃貸入居者のモラルや配慮などに拠らない方法で対策を行う。エレベーターホールや階段なども同様に、近隣家屋を覗き見ることができないような対策を行う。
- 建物妻側の窓は fix とし、バルコニーの位置について現在変更はございません。
様宅に面しているバルコニーに関しましては、消防活動用スペースとなっており入居者が立ち入らない様に隔て板を計画いたします。
また、腰壁の高さ解放制限率など制限がありますので、基準適合の手摺りを予定しております。テラスに関しましては、メッシュフェンス・一部目隠しフェンスを設置計画しております。
エレベーターホールに位置する窓ですが、建築基準法上必要な排煙窓であり無くすることができない為、擦り硝子にて対応させていただきます。
- ② 建物の高さを2階建てに変更する。
- 計画を現状変更する予定はございません。
ご理解いただけますようお願いいたします。
- ③ 建物壁面の色彩について、近隣住民と協議する。
- 行政指導のもと、奇抜な色彩使用を控えるように考慮し計画しております。
- ④ 日影時間が長くなる近隣家屋に配慮したレイアウトにする。
- 日影規制適合の計画をしております。

⑤ 境界塀の高さ、デザイン等について近隣住民と協議の上進める。

→ 化粧ブロック積のうえ、メッシュフェンス(黒)を設置し、地面より 160cm 程の高さとなる計画をしております。

⑥ 通信障害が生じないように措置をする。また、のちに通信障害が発生した場合は補償を行う。

→ 机上調査を行い、障害対象住民様へは個別に対応いたします。
工事期間中に発生した住民様に関しましても、対応させていただきます。

⑦ 窓・バルコニー・テラス・階段等からの落下物防止対策をとる。

→ 建物妻側の窓は fix とし、バルコニーは基準適合の手摺り/テラスにはメッシュフェンス・一部目隠しフェンスを設置計画しております。階段に関しましては、非常避難階段の目的ですので、基準に適合した手摺りのみとしております。
また、入居者全てに注意項目として落下物に関する注意周知を徹底いたします。

⑧ 近隣住宅に隣接する位置の 2 段式駐輪場はやめてほしい。

→ 行政指示にて付置義務があり、配置含め確保するために 2 段式の計画としております。

⑨ 駐輪場や駐車場、その他共有部分の照明に配慮し、特に近隣家屋に隣接する部分について夜間は照明を消す。

→ 防犯上並びに安全性を考慮し照明は位置しておりますので、消灯は出来かねますがタイマー式にするなど対応させていただきます。

⑩ 植栽計画に関して、近隣住民と協議の上進める。

→ 緑化計画により行政の指示、基準をもとに計画しており、常緑植樹などを選定するなど考慮いたします。

⑪ マンションの外周に設置される設備について、騒音対策を行う。

→ 低騒音型を計画しております。

- ⑫ 賃貸入居者によるゴミのポイ捨てや違法駐輪・違法駐車、騒音等が発生しないように、管理人を常駐させるなどの措置を講じる。

→ 管理人の常駐は現在計画しておりません。
入居者全てに注意項目として周知徹底をいたします。

- ⑬ 工事車両の出入り時は警備員を配置する、児童の登下校時間外にするなど、安全には特に気をつける。

→ 工事期間中は、誘導員を常駐配置いたします。
朝の搬入は登校時間後の8時半からとし、下校時間は不特定となりますので、歩行者・自転車を優先的に誘導し、安全第一に努めます。

- ⑭ 建築計画および要望書などの書類を近隣住宅全てに配布し、要望書の提出期限は説明を終えた住人ごとに設定（延長）する。

→ 要望回答は個別回答させていただき、各々対応させていただきます。
行政指導のもと公開させていただきます。

- ⑮ 周辺環境及び近隣住民の不安を十分考慮し、前項全ての項目およびその他必要な事項について十分な協議の上、住民との合意に達し、工事協定書を締結の後着工には入る。

→ 周辺環境の日々清掃など、美化意識を作業員含め指導・教育し徹底いたします。
工事期間中は近隣住民様へ十分配慮し、騒音・振動など継続しないように進行し、土埃・粉塵が発生しないように周囲の養生・散水を併用いたします。
※予期せぬ事態(障害物発生など)や緊急時は、上記対応とは異なりますのでご了承ください。
工事協定書に関しましては、平井自治会と締結予定としております。

株式会社プレジオ

工事担当：奥野

連絡先：06-6271-5081

令和6年1月吉日

■■■■■■■■■■ 殿

回答書（追加分）

貴殿から令和5年12月10日付で送付頂きました開発構想に対する要望書におきまして、「通信障害が生じないように措置をする。また、のちに通信障害が発生した場合は補償を行う。」といただきましたに要望について追加回答をさせていただきます。

回答

机上調査を行い、障害対象住民様へは個別に対応いたします。

工事期間中に発生した住民様に関しましても、対応させていただきます。

机上調査の結果、貴殿宅は障害対策住戸には該当しないことをお知らせいたします。

株式会社プレジオ

開発担当:服部 聡志

連絡先:06-6271-0679

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住所	[REDACTED]
氏名	[REDACTED]
連絡先	[REDACTED]
要望事項	<p>1/27 午前8時前より草刈りされておけうるさくて目が覚めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事時間等常識の範囲でお願いしたい。9:00~17:00 ・日祝日、年末年始、盆など工事は休工は守っていただきたい。 ・ホコリがまうような工事はしっかりカバーをしていただき、事前連絡いただきたい。 ・景観、近隣からの視線がない為、こちらの土地を購入したが、その価値が失われる。周囲も閑静な一戸建てエリアであることから3階以下にしていただきたい。 ・高く横長のマンションがあると電車の音が建物に反響し山側住宅がうるさくなる。対策実施の説明をしていただきたい。 ・北側に住宅あり視線を防ぐ自かくい障子の設置、スリガラスにしていただきたい。 (立った時の視線の位置) ・広いバルコニーの為、外でアルコールを飲んだりバーベキューもある住民がうるさくあり。騒音、煙(臭い)など対策どうされるか? 禁止してほしい。

<要望書の提出先>

(開発事業者記入欄)

住所: 〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場1丁目18番11号 株式会社プレジオ 担当: 服部
TEL: 06-6271-0679 FAX: 06-6271-5083

<要望書の提出方法>

・郵送またはFAX

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社プレジオ
	開発事業区域の位置	宝塚市平井6丁目98番、99番、100番4、104番(地番)
	開発構想届受付け番号	第5-0396号
	説明の日	2024年1月27日

令和6年2月吉日

■■■■様

株式会社プレジオ

回答書

冠省

頂戴しました「開発構想に対する要望書」につきまして、下記の通り回答いたします。

草々

記

ご要望1 (施工日時と埃対策)

「1/27 午前8時前より草刈りされておりうるさくて目が覚めた。

- ・ 工事時間等常識の範囲でお願いしたい。9:00~17:00
- ・ 日祝日、年末年始、盆など工事の休工は守って頂きたい。
- ・ ホコリが舞うような工事はしっかりカバーをしていただき、事前に連絡いただきたい。」

回答

1/27 草刈り関しまして、配慮が足らず大変申し訳ござい。今後無いよう管理・指導を徹底致します。工事時間に関しましては、原則 8:00~18:00 迄とし作業開始時間 8:30~となります。但し、やむを得ない事由・緊急時はこの限りではございません。原則日祝日・ゴールデンウィーク・盆・年末年始は休工と考えております。

但し、内装工事等騒音の発生しない作業に関しては除外させていただきます。

粉塵対策として敷地周囲に高さ 3m の仮囲いを施し、内容によっては散水等を併用に行い作業を致します。また、近隣様車両等必要に応じ事前通知をさせて頂き車両養生致します。

ご要望2 (計画内容)

「景観、近隣からの視線がない為、こちらの土地を購入したが、その価値が失なわれる。周囲も閑静な1戸建てエリアである事から3階以下としていただきたい。」

回答

計画を変更する予定はございません。ご理解いただきますようお願い致します。

ご要望3 (電車の音)

「高く横長のマンションがあると電車の音が建物に反響し山側住宅がうるさくなる。対策実施の説明をして頂きたい。」

回答

対策する予定はございません。

ご要望4（入居者関連）

「北側向き住居あり視線を防ぐ目隠しパネルの設置（立った時の視線の位置も）、スリガラスにして頂きたい。

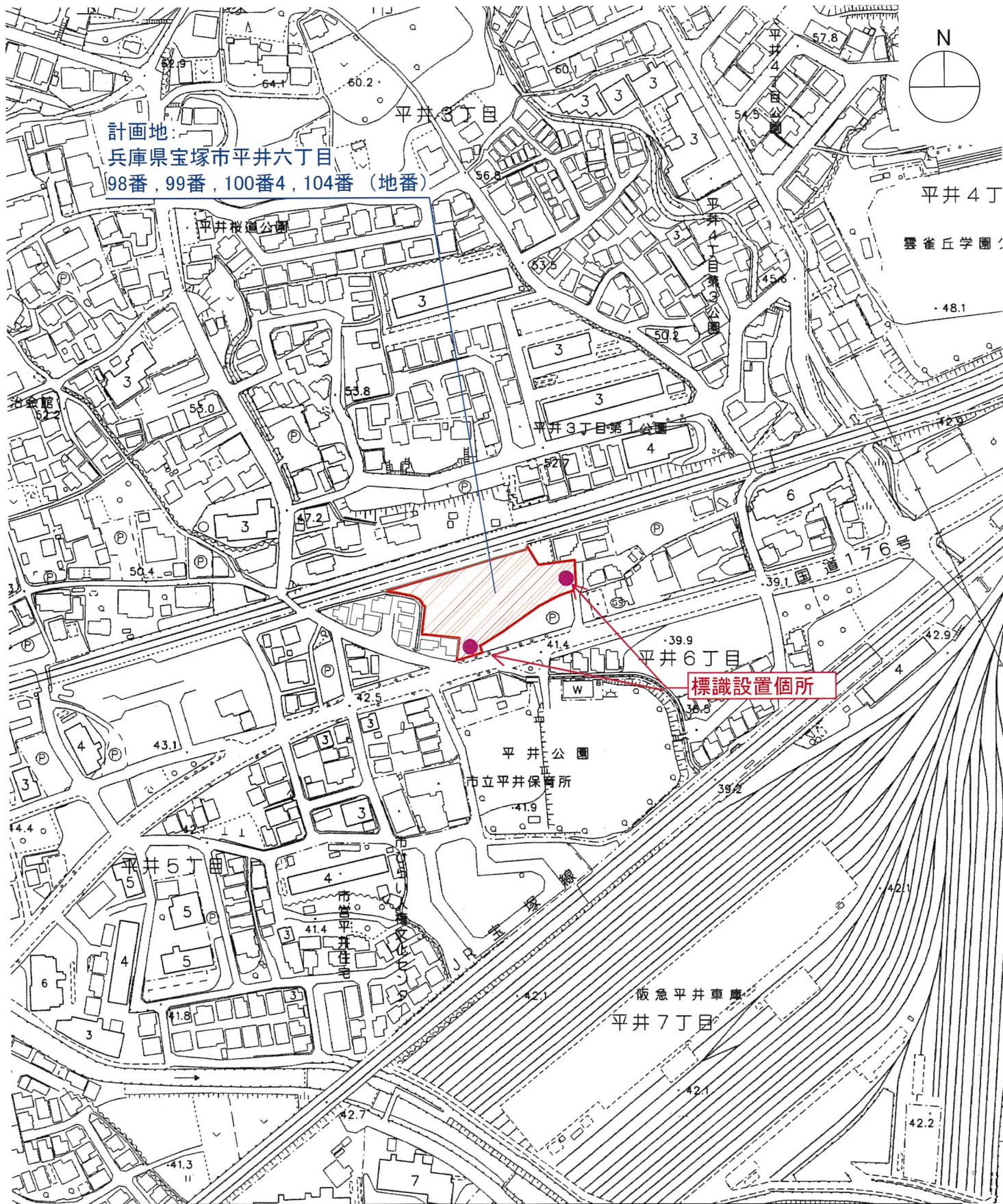
・広いバルコニーの為外でアルコールを飲んだりバーベキューをする住民がでる恐れあり、騒音、煙（臭い）等対策をどうされるか？禁止として頂きたい。」

回答

目隠しに関しましては、現状の計画から変更する予定はありません。

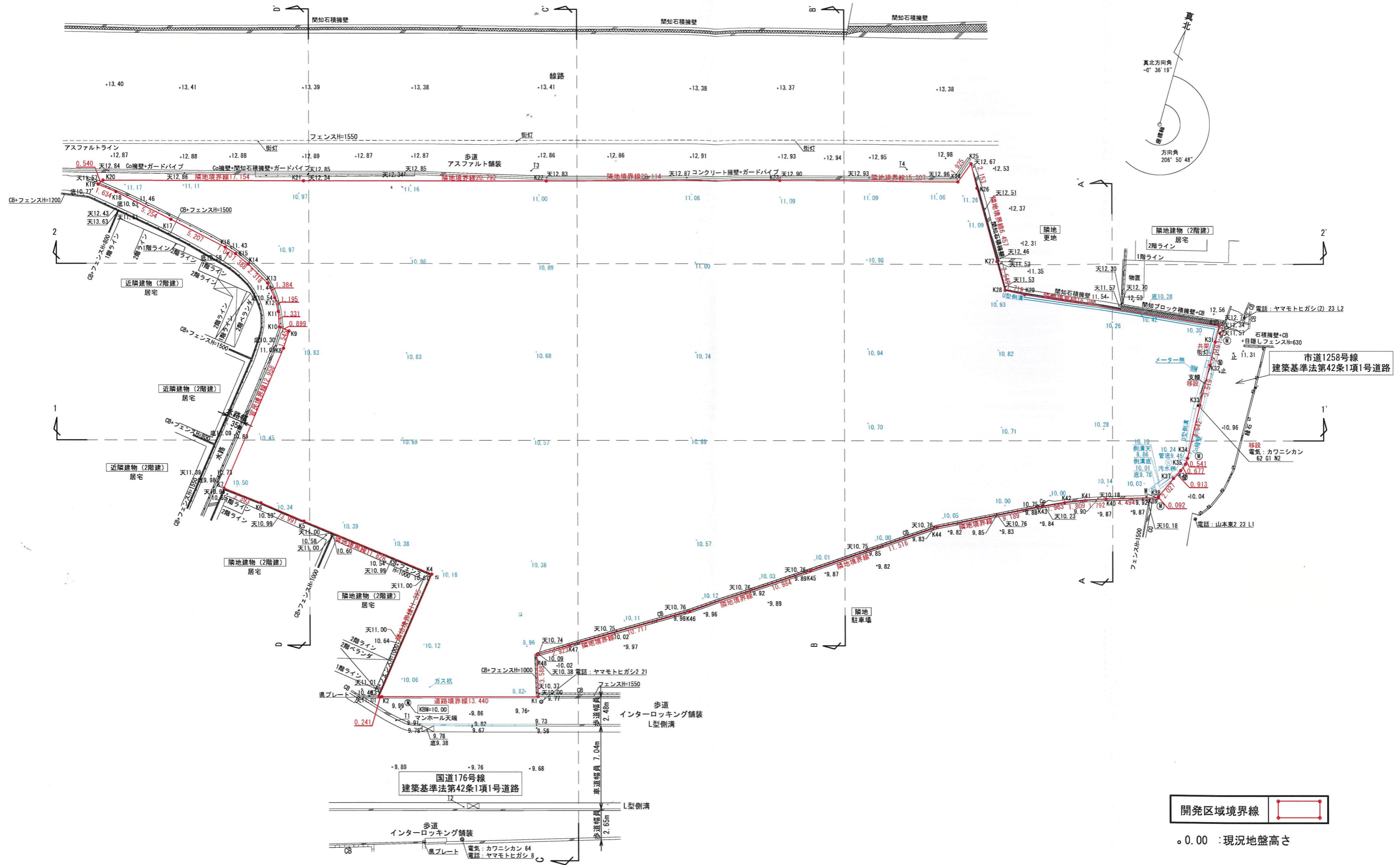
また、騒音等につきましては、入居規約において、近隣の方へ迷惑となる行為については禁止すると定めています。

以上




計画地：
兵庫県宝塚市平井六丁目
98番，99番，100番4，104番（地番）

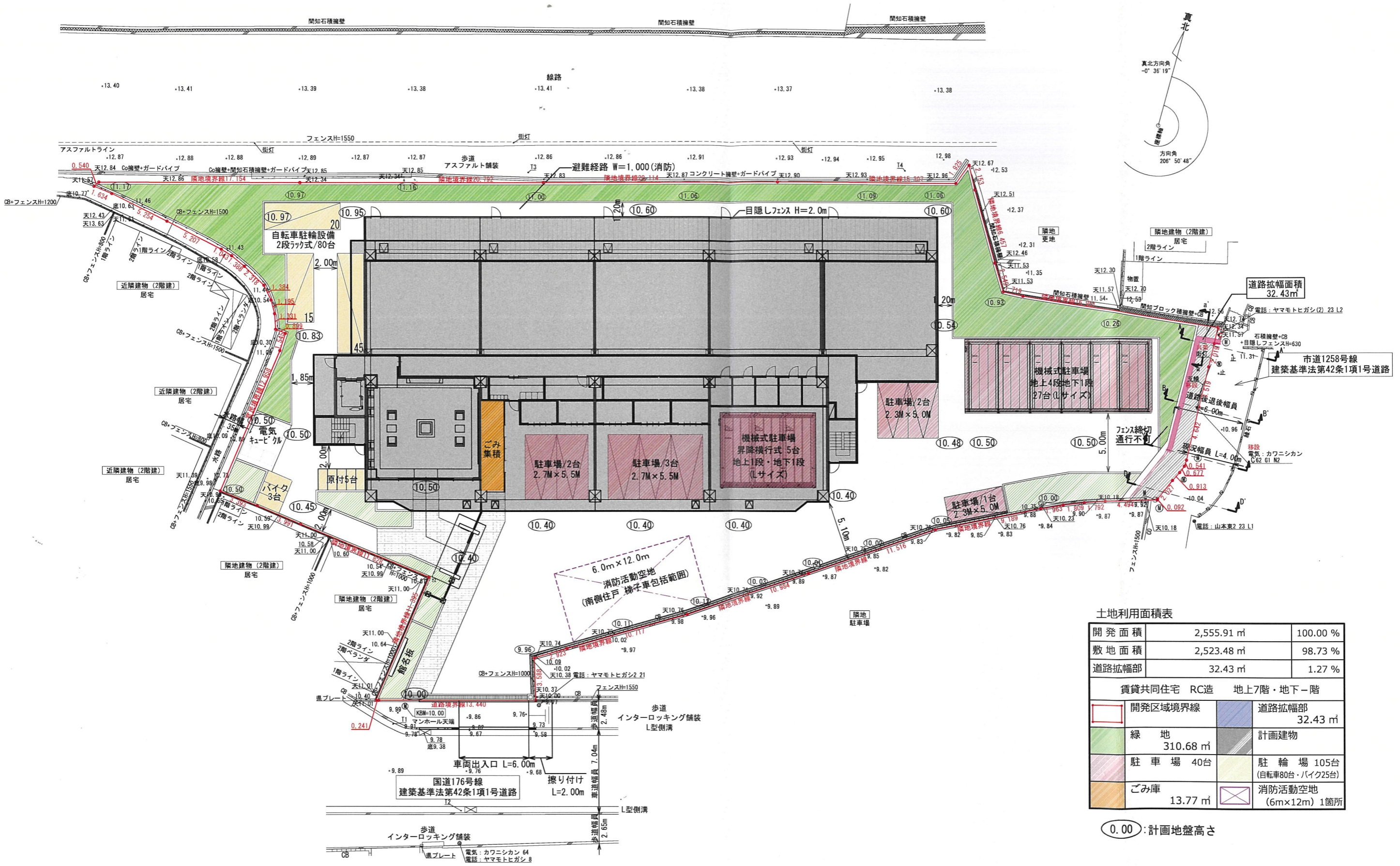
標識設置箇所



開発区域境界線

○ 0.00 : 現況地盤高さ

 <p>株式会社 ラフト</p>	一級建築士登録第324495号 松永 康宏	PROJECT	(仮称) 宝塚市平井6丁目マンション 新築工事	DATE			
			TITLE	現況平面図	SCALE	A3:S=1:300	NO



土地利用面積表

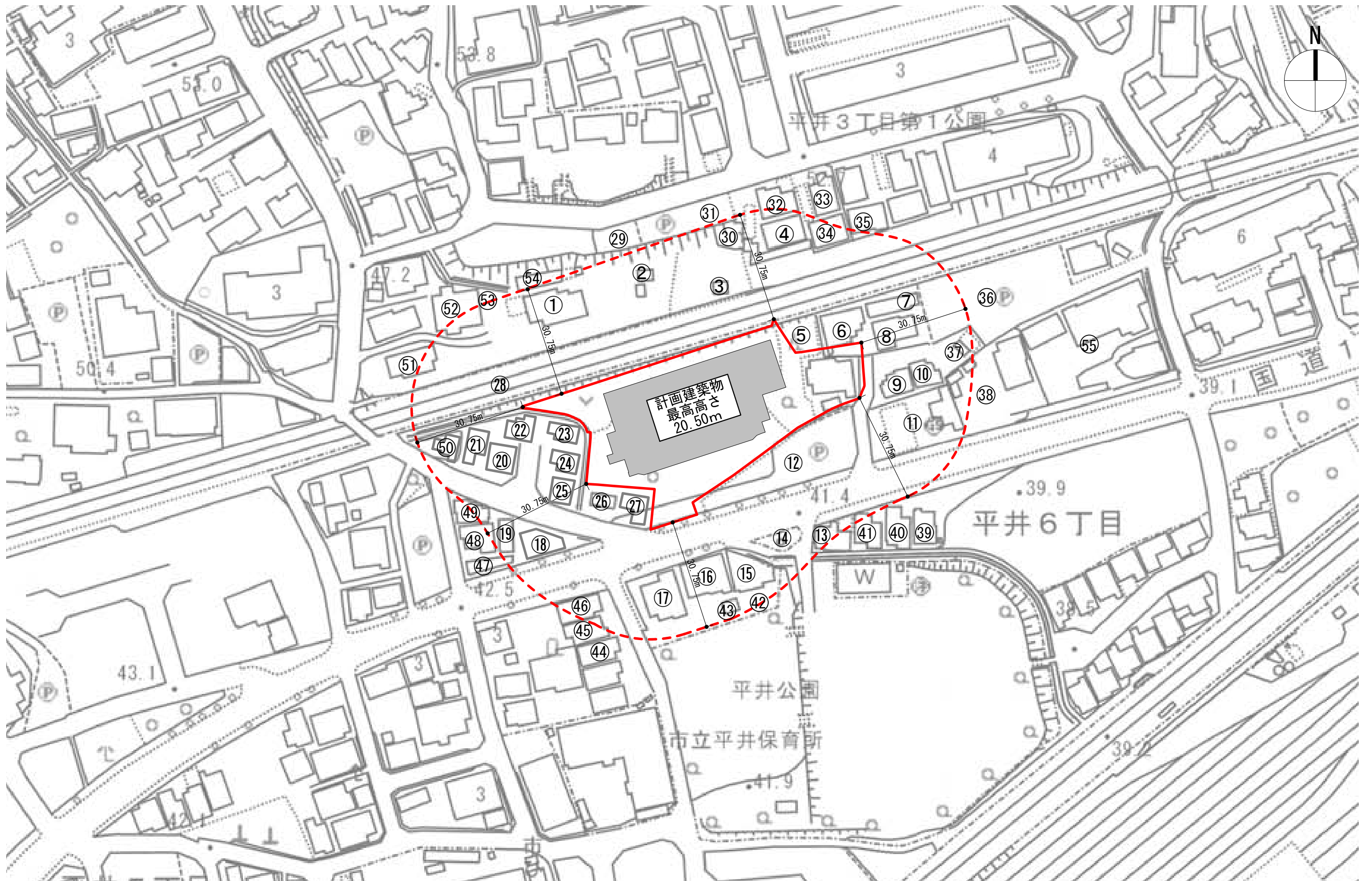
開発面積	2,555.91 m ²	100.00 %
敷地面積	2,523.48 m ²	98.73 %
道路拡幅部	32.43 m ²	1.27 %
賃貸共同住宅 RC造 地上7階・地下一階		
開発区域境界線	道路拡幅部	32.43 m ²
緑地	計画建物	
310.68 m ²		
駐車場 40台	駐輪場 105台	
	(自転車80台・バイク25台)	
ごみ庫	消防活動空地	
13.77 m ²	(6m×12m) 1箇所	

0.00 : 計画地盤高さ



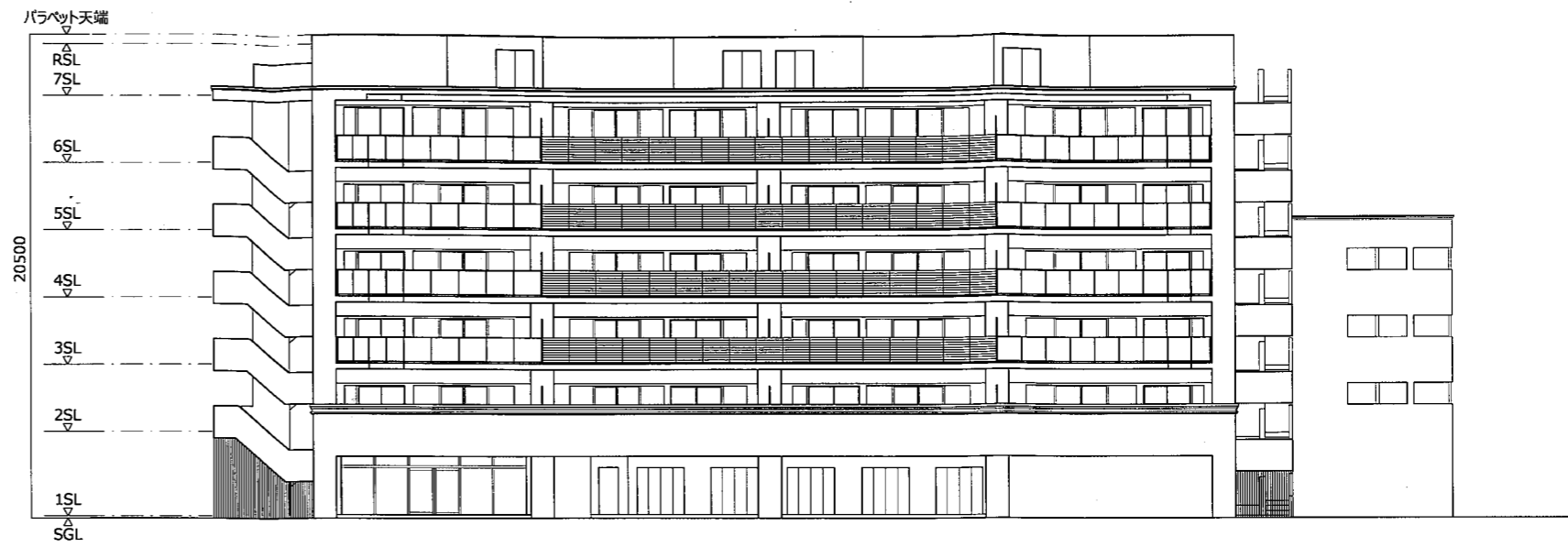
一級建築士登録第324495号
松永 康宏

PROJECT	(仮称) 宝塚市平井6丁目マンション 新築工事	DATE	
TITLE	土地利用計画図	SCALE	A3:S=1:300
		NO	

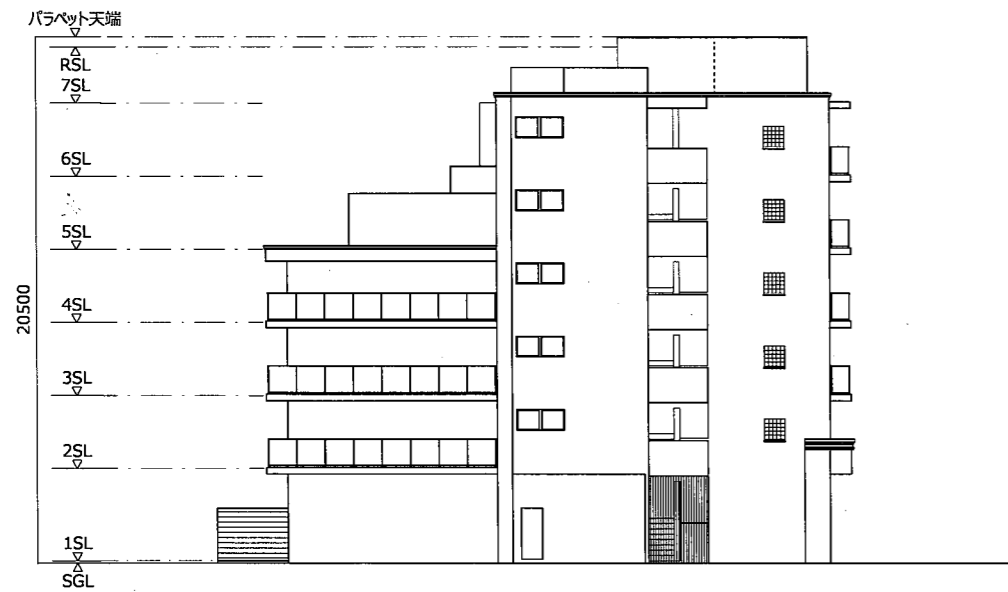




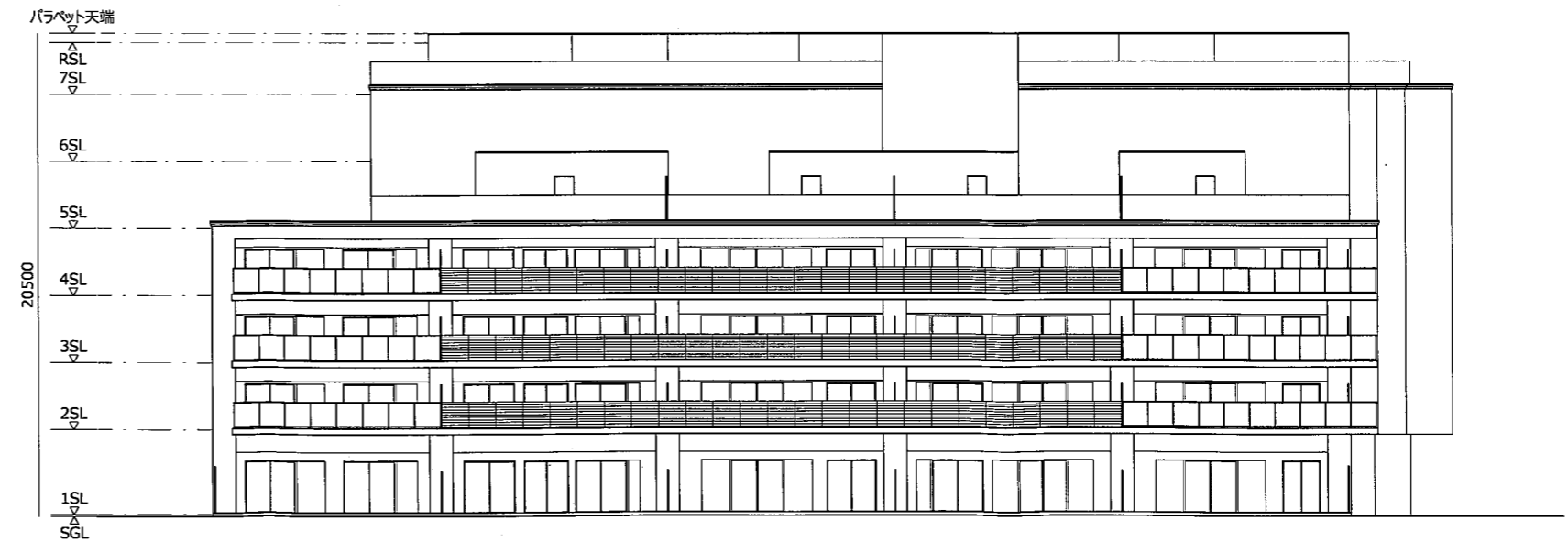
東立面図



南立面図



西立面図



北立面図

RRAFT
株式会社 ラフト

一級建築士登録第324495号
松永 康宏

PROJECT	#プロジェクト名	DATE	23.10.13
TITLE	近隣説明 立面図	SCALE	A3:71%縮小 A2:S=1:200
		NO	1.1.7

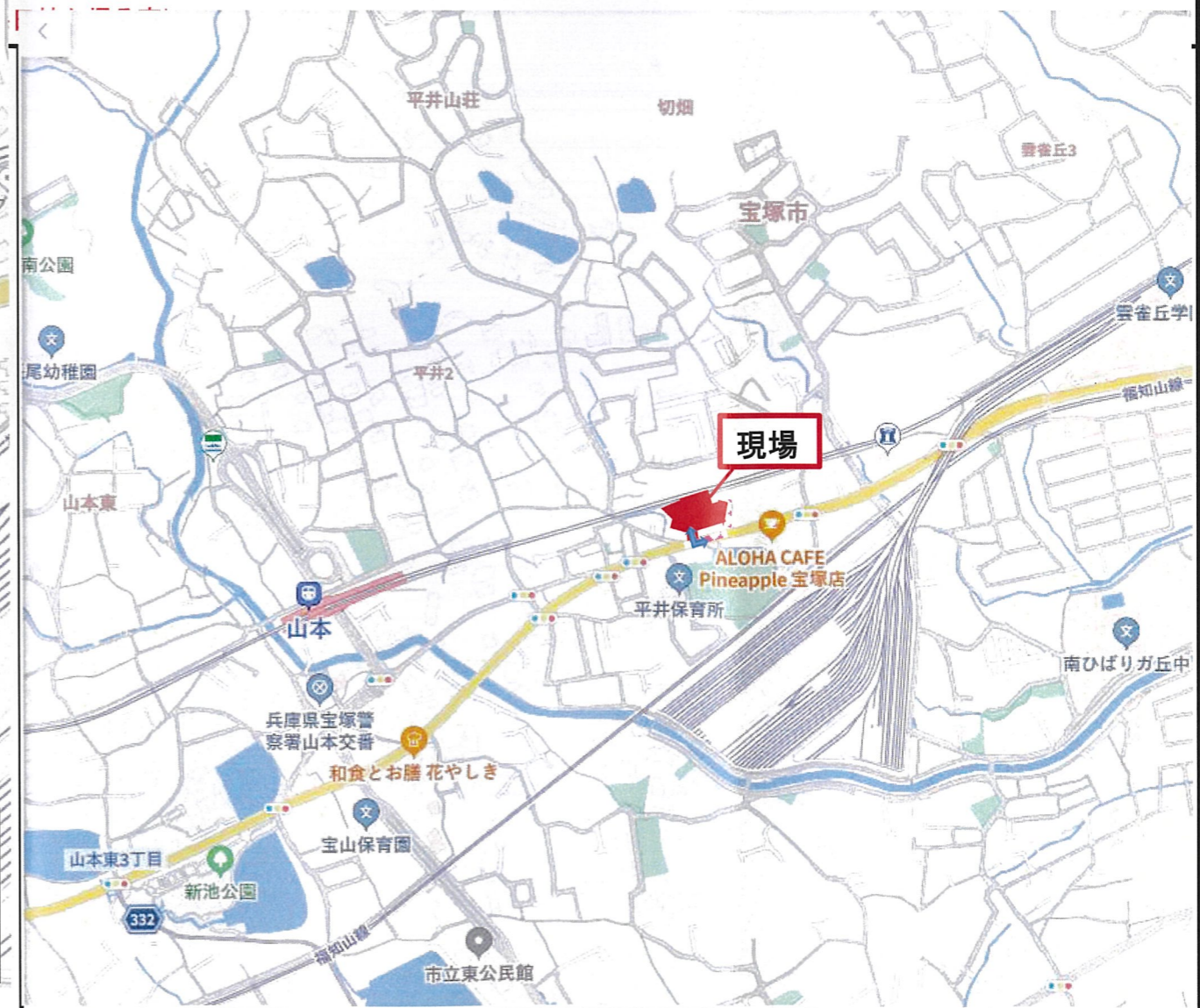
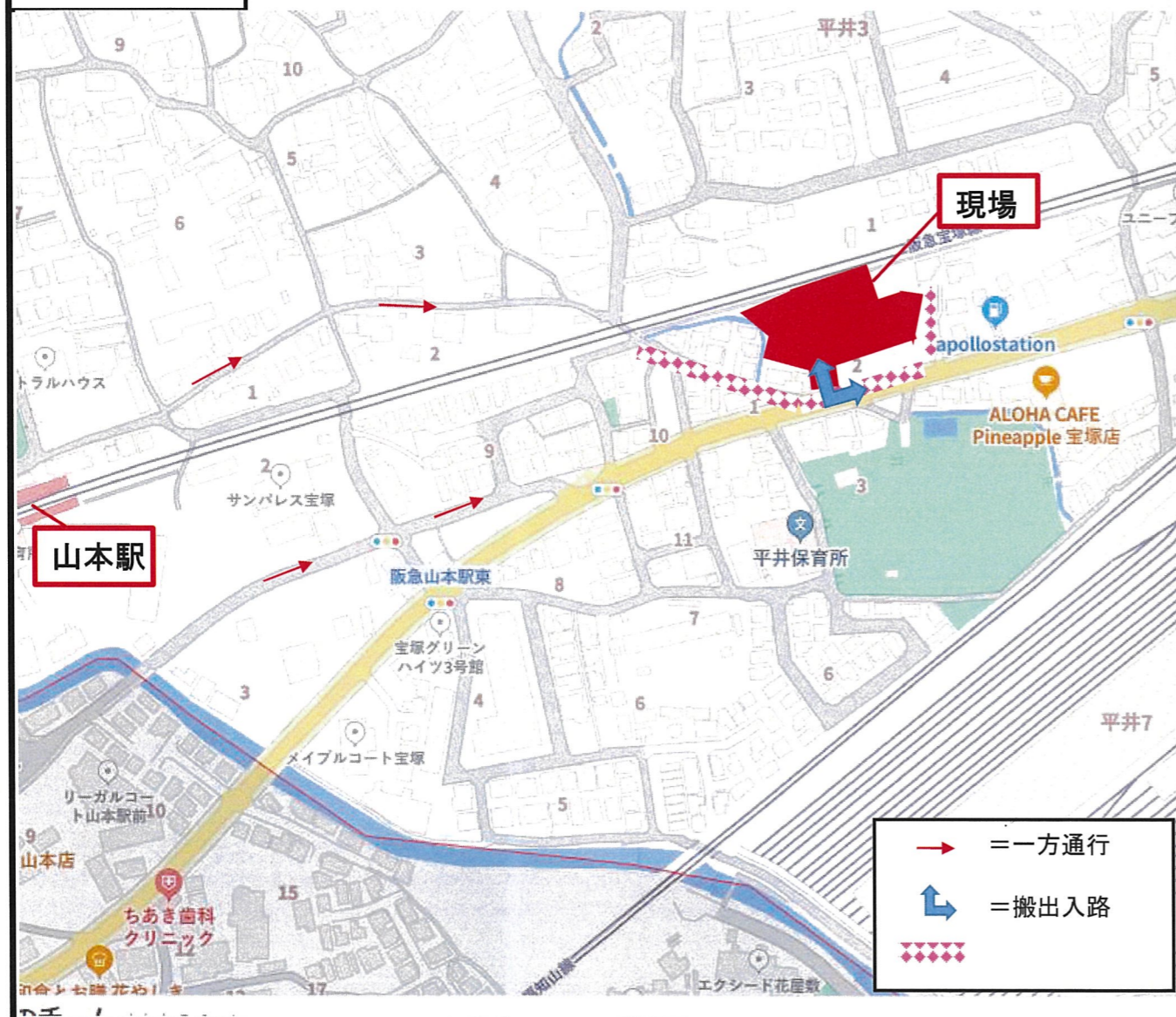
現場地図



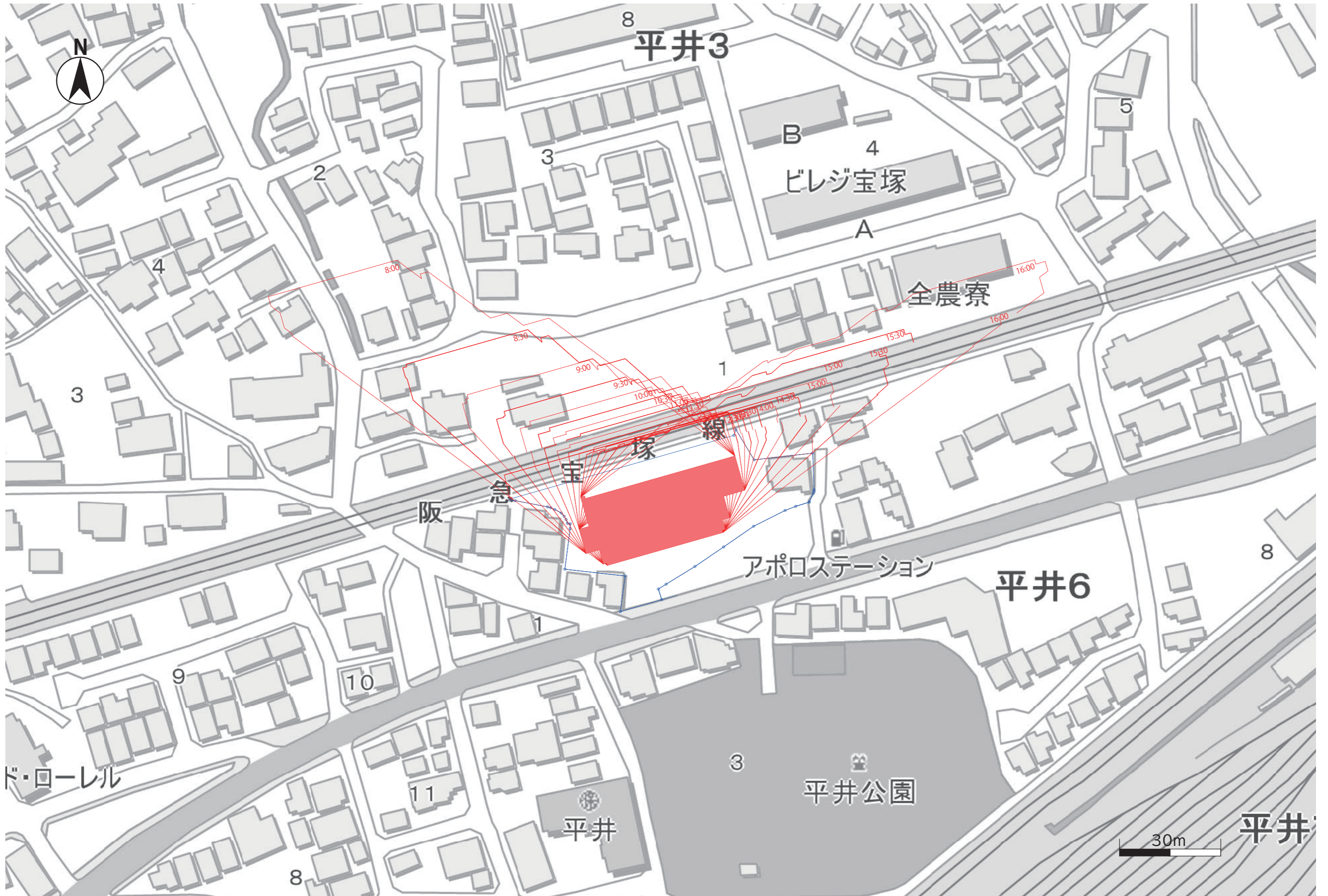
現場名	プレジオ宝塚	現場住所	宝塚市平井6丁目98番、99番、100番4、100番(地番)
担当者 (現場所長)	未定	現場事務所	未定
搬入・搬出時間	8:30~17:00	担当者 (次席)	未定
		備考	

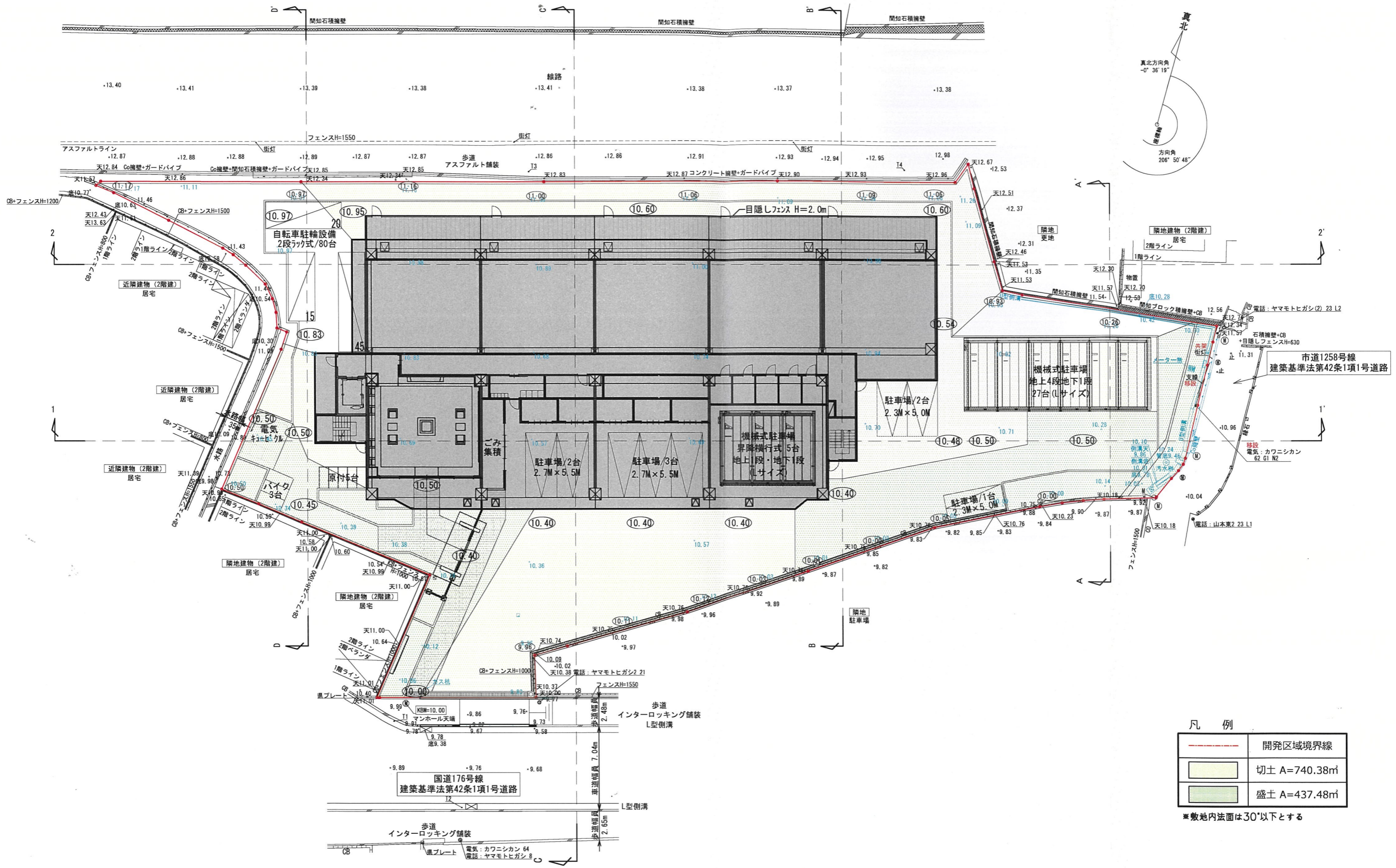
注意事項

- ・ 現場に駐車場はございません。通勤で自動車を使用される場合は、付近のコインパーキングをご利用下さい。
- ・ 挨拶の徹底
- ・ 歩行者、自転車の通行を最優先とし、ガードマンの指示を受けること。
- ・ 搬入・搬出は事前に連絡し、時間厳守の事。(通学路がある為。搬出入時間厳守)



→ = 一方通行
↪ = 搬出入路
◆◆◆◆





凡例

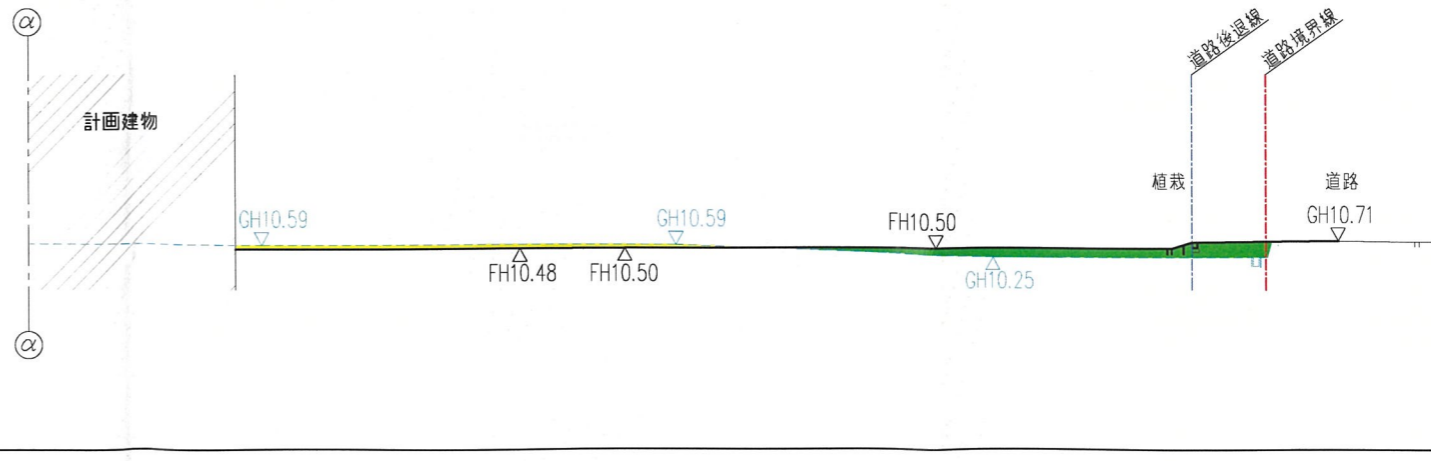
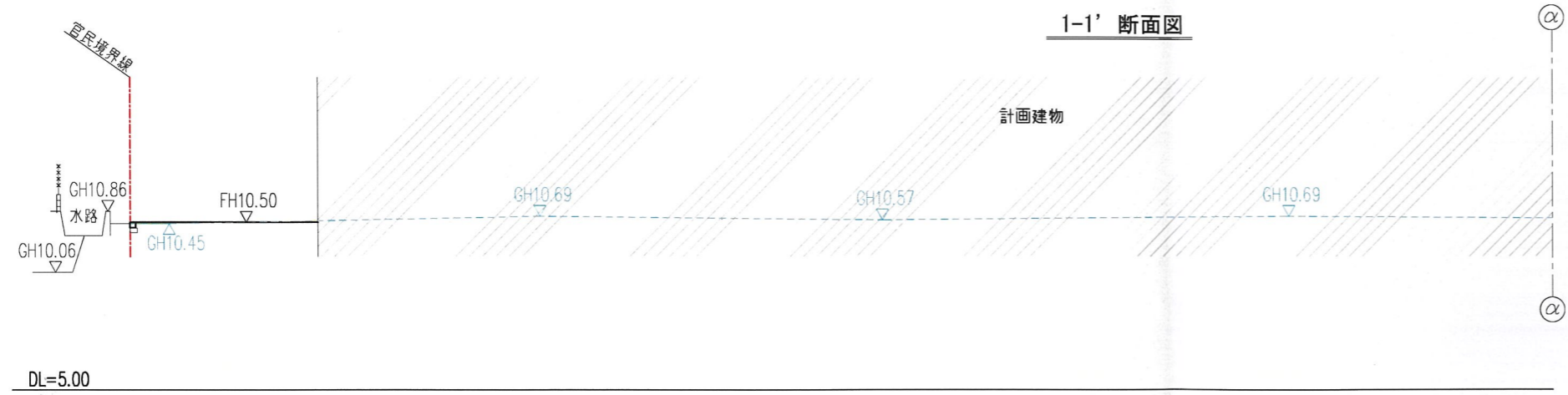
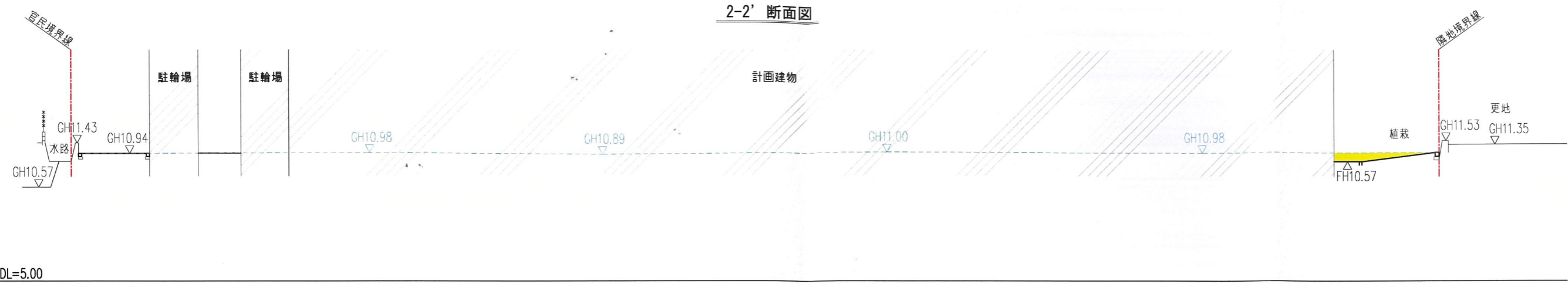
	開発区域境界線
	切土 A=740.38㎡
	盛土 A=437.48㎡

※敷地内法面は30°以下とする



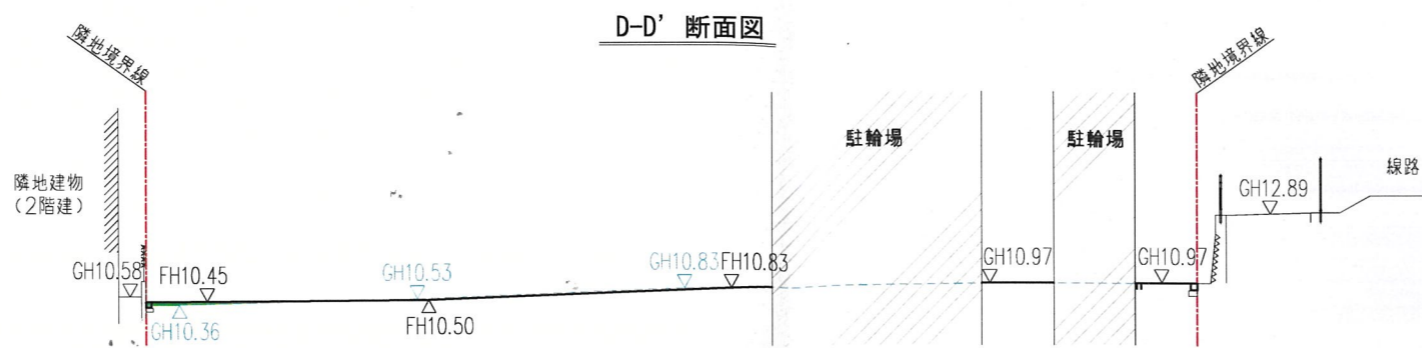
一級建築士登録第324495号
松永 康宏

PROJECT	(仮称) 宝塚市平井6丁目マンション 新築工事	DATE	
TITLE	造成計画平面図	SCALE	A3:S=1:300
		NO	

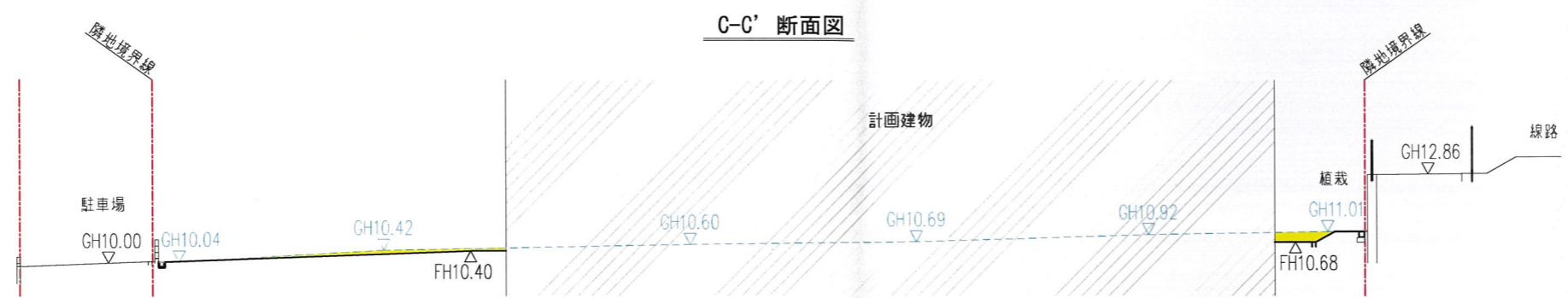


凡 例

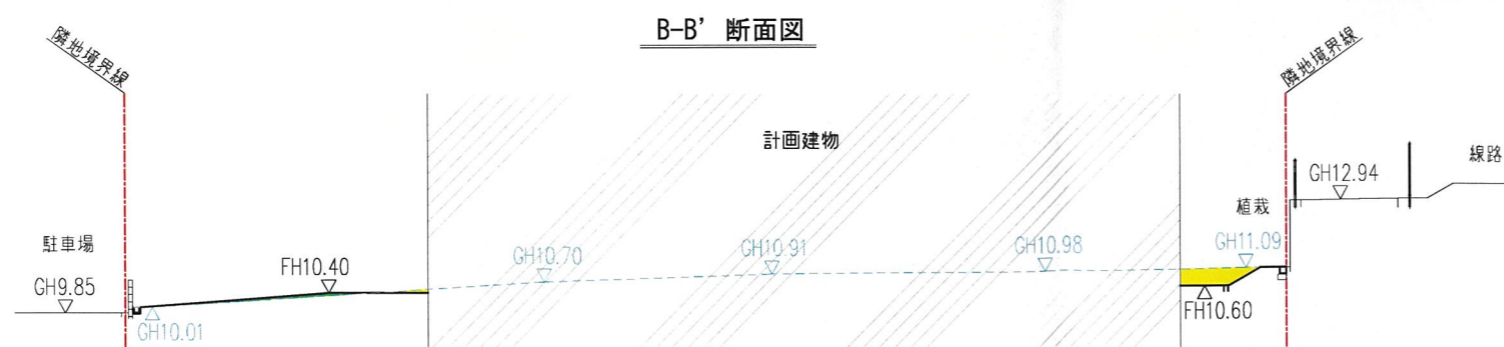
	開発区域境界線
	切 土
	盛 土
▽GH10.00	現況地盤高
▽FH10.00	計画地盤高



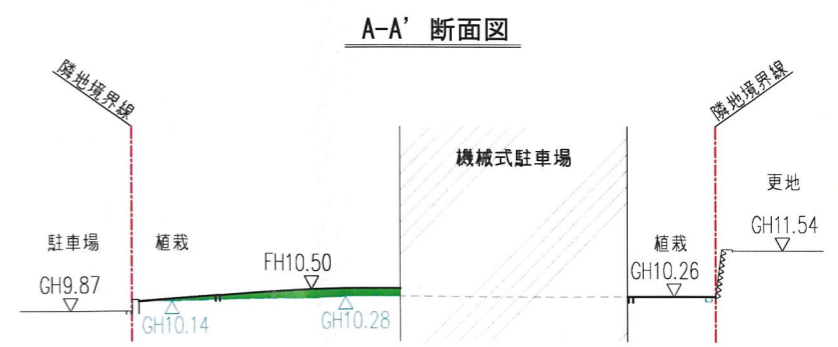
DL=5.00



DL=5.00



DL=5.00



DL=5.00

凡 例	
	開発区域境界線
	切 土
	盛 土
▽GH10.00	現況地盤高
▽FH10.00	計画地盤高



株式会社 ラフト

一級建築士登録第324495号
松永 康宏

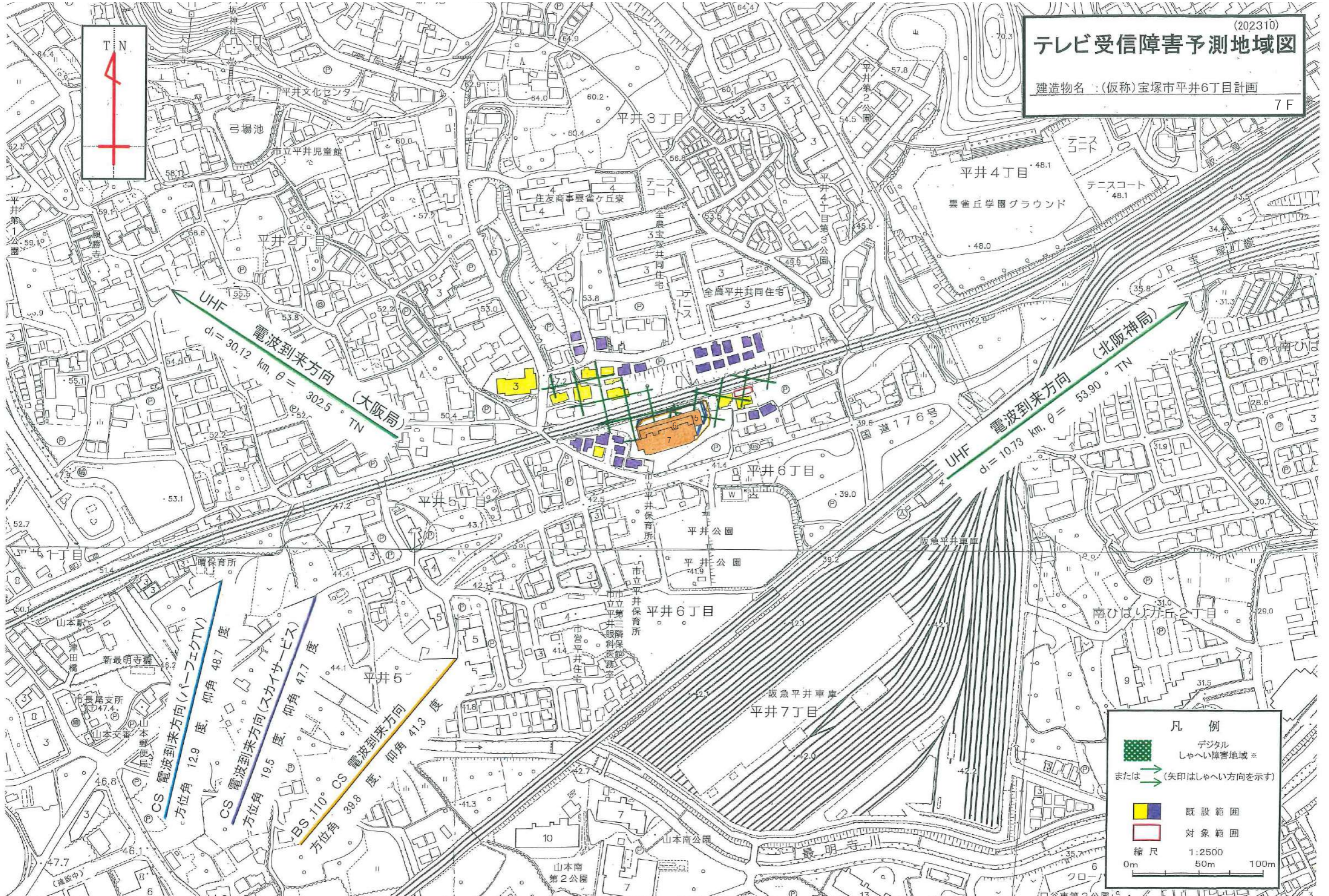
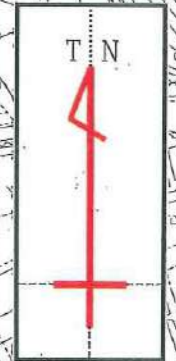
PROJECT	(仮称) 宝塚市平井6丁目マンション 新築工事	DATE	
TITLE	造成計画断面図-2	SCALE	A3:S=1:200
		NO	

(202310)

テレビ受信障害予測地域図

建造物名：(仮称)宝塚市平井6丁目計画

7F



凡例

- デジタルしゃへい障害地域※
- または (矢印はしゃへい方向を示す)
- 既設範囲
- 対象範囲
- 縮尺 1:2500
- 0m 50m 100m

※「デジタルしゃへい障害地域」は計算結果を図示したものであり、実際に影響のある範囲とは異なります。

テレビ電波障害該当範囲について(補足資料)



※「デジタルしゃへい障害地域」は計算結果を図示したものであり、実際に影響のある範囲とは異なります。

テレビ受信障害予測地域図(一部拡大)

【電波別デジタルしゃへい障害地域範囲】

- ・ **UHF (大阪局)** : デジタルしゃへい障害地域 (図中緑色の網掛け範囲) 内、かつCSの既設範囲 (黄色・紫色の塗りつぶし範囲) でない建物において、テレビ電波障害が発生する可能性がある。
- ・ **CS (パーフェクTV)** : 本物件に関してテレビ電波障害が発生する地域はない。
- ・ **CS (スカイサービス)** : 本物件に関してテレビ電波障害が発生する地域はない。図中の紫色が既設範囲。
- ・ **BS** : 本物件に関してテレビ電波障害が発生する地域はない。図中の黄色が既設範囲。

【デジタルしゃへい障害地域範囲内かつ既設範囲外の建物について】

- ① 建物所有者である■■■■氏へ、本物件工事に伴うテレビ電波障害が発生する範囲及び対策について説明を実施し、理解していただいた。
- ② アンテナ受信の建物であるが、本物件のGLよりも受信者宅のGLが高い位置にあることから本物件工事に伴うテレビ電波障害は出ないと判断されたため、障害範囲外。