

特定開発事業計画に対する意見書

縦覧している特定開発事業計画に対してご意見がある場合は、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、この意見書の提出は、「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16条第1項の規定により行われるものであり、この意見書は宝塚市を經由して、特定開発事業者に送付されます。

住所		
氏名		
連絡先		
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
	開発構 想 受 付 番 号	第5-0396号
	縦 覧 期 間	令和6年2月20日 ~ 令和6年3月5日

特定開発事業計画に対する意見

別紙参照

<意見書の提出先及び提出方法>

この意見書は、

宝塚市 都市整備部 都市整備室 開発指導課

〒665-8665（住所不要） 電話0797-77-2081

まで、郵送又はご持参ください。



特定開発事業計画に対する意見書

令和6年3月3日

1. 建物の高さを2階以下とすること

回答書㉔によれば、日影規制適合の計画をしているとの回答であったが、法律上の規準は最低限順守すべきことを示しているだけであり、これを満たしているからと言って、日影が発生する家屋への問題が解決されたとは到底考えられず、近隣住人としては、非常に不安である。

また、要望書㉕に記載があるとおり、この地域のような一戸建てが密集する場所に、建築予定の建物が建築された場合、建物に面した側は眺望が完全に遮られることになり、近隣家屋・土地の資産価値は、大きく損なわれるが、その点について、開発事業者は何ら対応していない。

先に居住している者が不利益を被ることがないように、事業計画の見直しをされたい。

2. 日影図および年間の遮光の程度を、近隣説明範囲図に記載の近隣住人に配布すること

3. キュービクル等の外周設備は、近隣住宅に面さない場所に設置すること

回答書㉔の㉑によれば、マンションの外周に設置される設備は低騒音型を計画しているとのことであったが、例えばキュービクルは、騒音・振動が発生するものであり、低騒音型を採用したからと言って、問題が解決されるわけではない。そのため、建物内に格納するなど、近隣住宅に面しない場所に設置されたい。

4. 騒音（電車音の反響）について

要望書㉕に記載のとおり、近隣住人は、高く横長のマンションがあると電車の音が反響し、山側住宅がうるさくなるため対策を求めているが、回答書㉕によれば、開発事業者は、対策する予定はないとのことである。しかし、音の反響の問題は、山側住宅だけに限らず、近隣住人の今の生活環境が脅かされるのではないかと心配している。本書面第1項にも述べたように、建物の高さを含めた事業計画の見直しをされたい。

5. 水害対策をすること

回答書㉔の㉑によれば、境界塀の高さを地面より160cm程の高さとなる計画をしているとのことであるが、ブロック塀の高さが不明である。近隣家屋の境界塀よりも、高位な塀が建てられるなどした場合は、水路が溢水・氾濫した際、近隣家屋が容易に浸水するのではないかと不安である。そのため、隣接する家屋側に浸水被害が出ないようにしてほしい。万が一、水路からの浸水被害が発生した場合は、全額補償をしてほしい。

6. 2段式（ラック式）駐輪場は、近隣住宅に面さない場所にする

近隣住人は、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と求めているが、回答書③の⑤によれば、行政指示による義務等を理由に、事業計画の見直しを行わないとのことである。しかし、2段式（ラック式）駐輪場は、自転車の入出庫時の騒音や夜間の照明など、近隣住人の日常生活に及ぼす影響は大きく、なぜ、近隣家屋に隣接する場所に配置する計画にしているのかと、とても困惑している。必要台数を確保するためであっても、必ずしも、配置図に示された場所に設置しなければならない理由はない。駐輪場そのものを建物内に格納するなど、もう少し、近隣住人に配慮した事業計画に変更してほしい。

7. 開発事業者に対して信頼性に欠けること

令和6年1月27日（土）、午前8時ころより草刈りが始まり、突然の騒音に驚いた。回答書Cの⑤によれば、「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、」と述べたにもかかわらず、我々は何の告知も受けておらず、開発事業者は、この地域に高齢者や児童が多いこと等について、何ら配慮できていない。

また、我々は、特定開発事業計画報告書の宝塚市への提出時期については、開発事業者に直接問い合わせるようにと、宝塚市から告げられた。そのため、開発事業者に提出時期を問い合わせたところ、開発事業者は、「受付日時が分かり次第連絡する」と述べておきながら、その後何の連絡もなく、縦覧期間が開始されていた。

我々の「既に縦覧期間が開始されているのに連絡がなかった理由は何か」との問い合わせに対し、開発事業者は「失念していた」等と述べるのみであった。

このような開発事業者の対応に、近隣住人としては、不安が増すばかりである。開発事業者が、いくら「〇〇について配慮します」や「〇〇を徹底します」等と回答したところで、その実行性については、疑問が残り、信頼をおけない。

近隣住人から、多くの要望が提出されている事業計画である。この開発事業者による開発が、「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）」の目的である、「地域の特性に応じた良好な住環境の保全及び都市環境の形成を図ること」を果たし得るのか、宝塚市には、慎重に判断していただきたい。

以上