

# 見 解 書

NO. 1  
令和6年3月15日

	<p>様 開発事業者</p> <p>住所 大阪市中央区南船場1丁目18番11号 SRビル長堀12階</p> <p>氏名 株式会社プレジオ</p> <p>あなたが提出した意見について、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。</p>
開発構想届受付番号	第 5-396 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市平井6丁目マンション新築工事
開発区域の所在	宝塚市平井6丁目98番、99番、104番4、104番(地番)



あなたの意見(要約)	当方の見解
<p>【前回の要望】 建物の高さを2階建てに変更する。</p> <p>【今回の意見】 1. 建物の高さを2階以下とすること 日影規制は法律上の規準を最低限遵守すべき事を示しているだけで日影が発生する家屋への問題が解決されたとは言えない。事業計画の見直しをされたい。</p>	<p>【今回の見解】 事業計画を見直す事は致しかねます。何卒ご理解のほどお願いいたします。</p>
<p>【前回の要望】 日影規制が長くなる近隣家屋に配慮したレイアウトにする。</p> <p>【今回の意見】 2. 日影図及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</p>	<p>【今回の見解】 日影図を作成し必要な方に配布いたします。また、本書には様ご自宅への影響が判別し易い日影図(意見②の資料参照)をお送りいたします。※法面より上の部分の影響等、他の家屋への影響については大まかに書いたものになります。</p>
<p>【今回の意見】 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 低音型を設置しても騒音振動が発生するものであり問題が解決されるわけではない。建物内に格納するなど近隣住宅に面さない場所に設置されたい</p>	<p>【今回の見解】 キュービクルについては、敷地の東北側に設置場所を移動し影響が出にくいよう変更いたします。(意見③の資料参照)</p>
<p>【今回の意見】 4. 騒音(電車音の反響)について 近隣住民の今の生活環境が脅かされると心配している為、対策して欲しい 建物高さを含めた事業計画の見直しをして欲しい。</p>	<p>【今回の見解】 事業計画を見直す事は致しかねます。何卒ご理解のほどお願いいたします。</p>

担当者: 工事部 奥野、企画開発部 服部

連絡先: 06-6271-0679(株式会社プレジオ企画開発部)



見 解 書

NO. 2  
令和6年3月15日

様  
開発事業者

住所 大阪市中央区南船場1丁目18番11号  
SRビル長堀12階

氏名 株式会社プレジオ



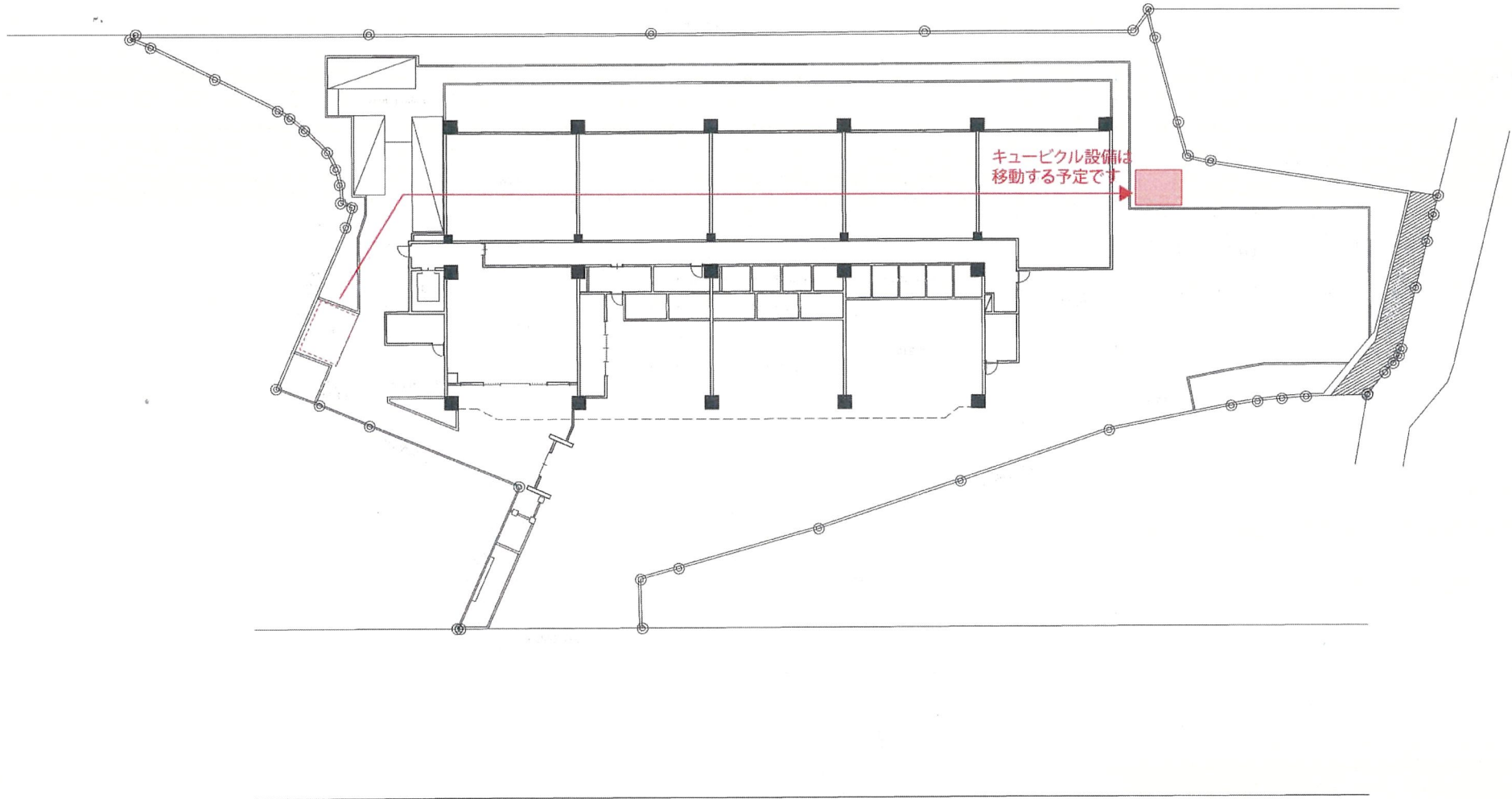
あなたが提出した意見について、宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第16条第3項の規定により、当方の見解を送付いたします。

開発構想届受付番号	第 5-396 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市平井6丁目マンション新築工事
開発区域の所在	宝塚市平井6丁目98番、99番、104番4、104番(地番)

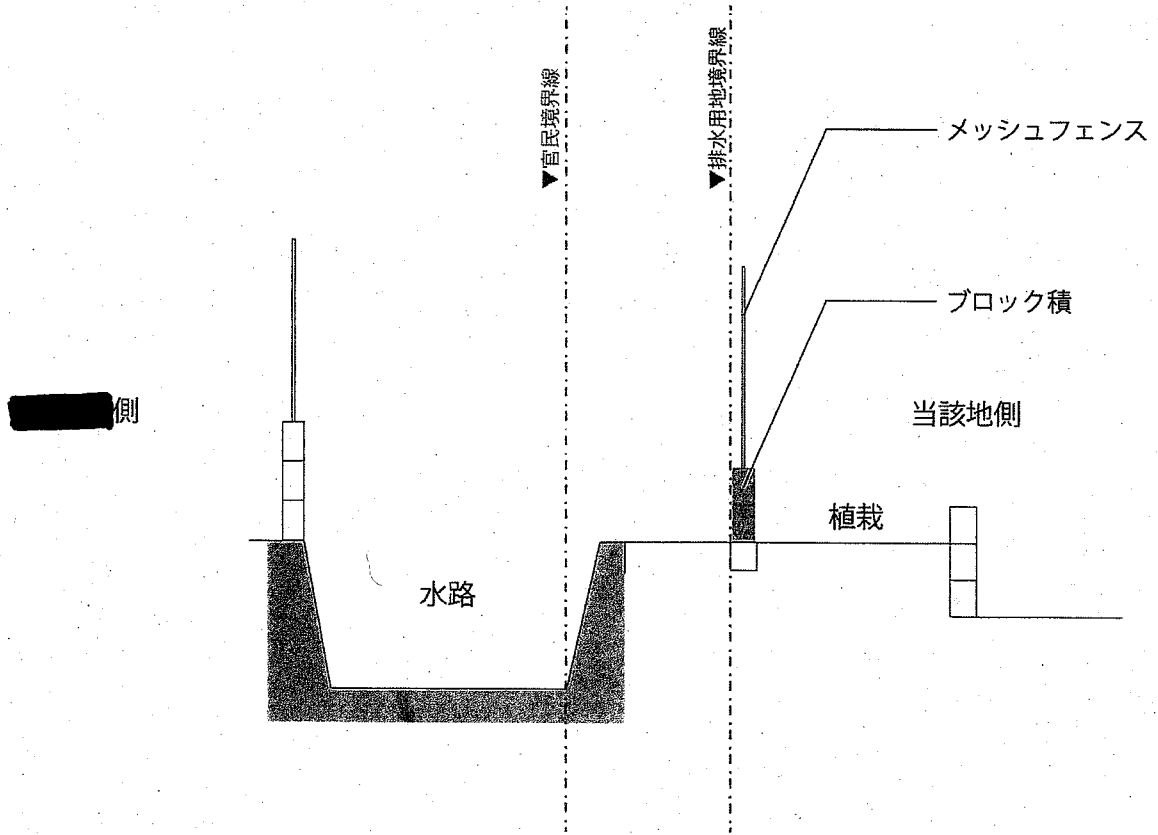
あなたの意見(要約)	当方の見解
<p>【今回の意見】 5.水害対策をすること 近隣家屋の境界塀よりも高位な塀を建てた場合、水路が氾濫して近隣家屋が浸水するのではないかと不安 水路から浸水被害が発生した場合は全額補償して欲しい</p>	<p>【今回の見解】 敷地内にブロック塀とフェンスを建てる予定に変更は、ありません。ブロック塀は3段積でその上にフェンスを設置する予定でして、様々の敷地境界ブロック塀の高さから低く設計しております。水路から浸水被害が発生する場合は豪雨自体が原因であり、敷地のブロック塀等の高さ起因した影響がないように、設計を進めており、補償する対象とは考えておりません。ご参考までに水路付近の断面図(意見⑤の資料参照)を添付いたします。</p>
<p>【前回の要望】 近隣住宅に隣接する位置の2段式駐輪場をやめて欲しい 【今回の意見】 6.2段式ラックの駐輪場は近隣住宅に面さない事 入出庫時の騒音、振動、夜間照明等 近隣住民の日常生活及ぼす影響は大きく、建物内に格納する配慮が欲しい</p>	<p>【今回の見解】 前回の回答と同様で、配置計画の見直しは行いませんが、照明の向きを考慮すること、照明に遮光板を設置すること、駐輪場ラックを油圧式のものを検討を進めております。入居者には騒音等で迷惑をお掛けしないよう周知します。設備仕様がご要望に添えない場合は、何卒ご了承のほどお願いいたします。(意見⑥の資料参照)</p>
<p>【今回の意見】 開発事業者に対する信頼性に欠ける事 令和6年1月27日午前8時頃より草刈りが始まり当然の騒音により驚いた 特定開発事業計画報告書提出時期についての受付日時の連絡する述べておきながら連絡がする事を失念した事など 疑問が残り、信頼をおけない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を果しえるのか。</p>	<p>【今回の見解】 草刈りに関しまして、仰る通り配慮が足りませんでした。改めてお詫び申し上げます。大変申し訳ございません。今後このような事が無いよう管理・指導を徹底いたします。また、お約束したご連絡を失念してしまったことにつき、重ねて大変申し訳ございませんでした。開発事業をご理解いただけるよう事業を進めていく所存です。</p>

担当者: 工事部 奥野、企画開発部 服部

連絡先: 06-6271-0679(株式会社プレジオ企画開発部)



意見⑤の資料



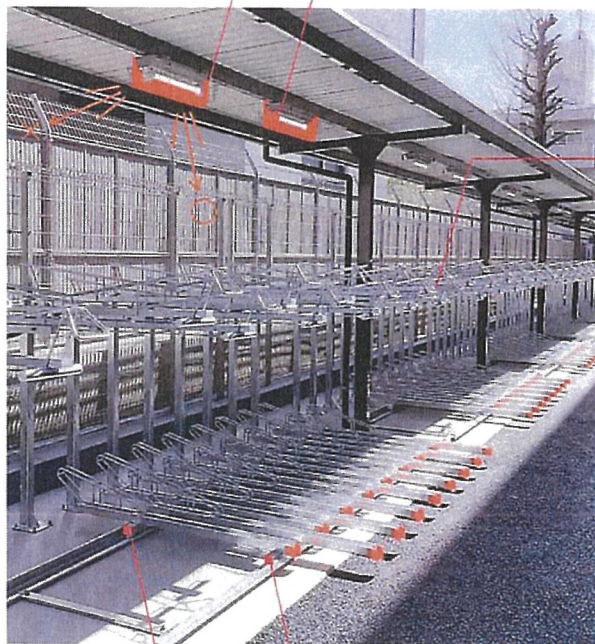
指向性フード例



別売フード装着例

灯具の半面を遮光し上方向  
やサイド方向への光害を防ぎ  
ます。

屋根付き灯 遮光フード例



駐輪機 (2段ラック)

ラックが直接地面に触れない  
タイプの消音性の高い製品を  
使用致します

駐輪機 (スライドラック)

スライドラック同士の  
接触部にクッションを  
設置し消音性を高めます