

特定開発事業計画報告書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

東京都中央区日本橋掘留町二丁目5番7-804号

住所 喜多 淳子

伊丹市荒牧四丁目6番20-202号

氏名 熊本 和夫

(連絡先) 郵便番号 567-0868

住所 茨木市沢良宜西一丁目13番7号

氏名 株式会社和光設計事務所 加藤忠男

電話 072 (632) 3337

FAX 072 (632) 3756

e-mail wakou@kbd.biglobe.ne.jp

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 3-0247 号	
開発構想の名称	(仮称) 喜多淳子様・熊本和夫様共同住宅新築工事	
開発事業区域の位置	宝塚市 旭町二丁目35番1、35番2	
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法: 戸別配布 配布日: 2023年12月6日 ~ 2023年12月19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 12月 26日	条例第12条第1項による 説明の終了日 2024年 3月 16日
	説明を主に行った者 所属: 大東建託株式会社 池田支店 氏名: 多田 雅彦	
	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 2024年 12月 26日 から 2024年 3月 30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: 大東建託株式会社 池田支店 氏名: 多田 雅彦		
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、法人にあつ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、建築確認申請に口影図を添付する必要がある高さの場合は、口影図(実口影)
 (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	開発構想に対して要望書を提出することが出来ます。 要望書(規則外様式第3号)を手渡し説明時以降質疑要望があれば、要望等記入後、電話又はFAXにて提出してください。
特定開発事業計画の説明に 関すること	開発事業者は、開発構想の具体的に図面にて説明し住民の皆様への説明状況を宝塚市に報告します。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関する事	住民の皆様へ、宝塚市が縦覧に供している報告書を見ることが出来ます。
意見書の提出に関する事	住民の皆様は、宝塚市が縦覧されている報告書に意見書を提出できます。意見書は、宝塚市の開発指導課又は市のホームページにある用紙にて直接開発指導課に持ち込むか、郵送又はFAXにて送付してください。提出期限は、縦覧期間(14日間)終了までです。提出されました意見書に対して、開発事業者から見解書を提出いたします。
開発構想の内容に関する事	
開発構想の名称	(仮称) 喜多淳子様・熊本和夫様共同住宅新築工事です。
開発構想の目的	賃貸共同住宅を建築します。
予定建築物について	図面(配置図・平面図・立面図)提出し、図面にて説明。
用途	賃貸共同住宅を建築します。
住宅の戸数	2棟で11戸と12戸です。
階数	5階建と4階建です。
高さ	屋根の棟の最高高さが14.40mと11.635mです。
造成工事について	
着手予定日	今年の5月20日頃予定です。
その他	敷地内に駐車場9台、駐輪スペース29台確保します。



(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

住民要望番号	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4条2項による説明の日及び場所
	・旭町(2・3丁目)自治会及び鶴の荘自治会長との協議の結果、戸別説明で問題なしとなりましたので、各戸訪問による近隣説明を実施しました。		
A	・フルリモートの仕事なので気になるのは電波障害だけです。	・何かあればご連絡ください。	2024/01/10 ご自宅
B	・工事中、駐車場代わりに使用するの は気を付けて下さい。	・分かりました。	2024/01/10 事務所
C	・貸店舗には挨拶くらいはしておいて 下さい。	・分かりました。	2024/01/10 ご自宅
D	・別紙資料のとおり		
E	・貸店舗には挨拶くらいはしておいて 下さい。	・分かりました。	2024/01/10 ご自宅
F	・戸別説明で問題ありません。 資料をポストイングしておいて下さ い。	・分かりました。 2023/01/10にポストイング	2023/12/26 電話
G	・戸別説明で問題ありません。 資料は回覧するので13部をポスト イングしておいて下さい。	・分かりました。 2023/01/10にポストイング	2023/12/26 電話

隣地マンション 近隣説明会 経過

2024.01.16	第1回目 近隣説明会 (旭町会館)	→2024.02.18 第1回目、第2回目 回答
2024.01.21	第2回目 近隣説明会 (旭町会館)	
2024.02.18	第3回目 近隣説明会 (旭町会館)	→2024.03.16 第3回目 回答
2024.03.16	第4回目 近隣説明会 (旭町会館) 終了	→当日、回答 →当日、要望書 投函 (全住戸) → 2024.03.21 議事録 投函
2024.03.20	 要望書 F A X	→2024.03.25 回答 (F A X) →2024.03.25 投函
2024.03.21	 要望書 メール	→2024.03.25 回答 (メール) →2024.03.25 投函

回答書

回答 2024年2月18日

隣地の要望 (2024.1.16)		回答
1	休日について、日曜日と祝日だけですか？	ゴールデンウィーク、盆休みは休日としています。日にちは工事看板に記載します。
2	通学路があるので午前8時から午後6時までで問題ないですか？	通学路協議で時間について学校からの要望に対応します。
3	工事の騒音についてデシベルはわかりますか？	デシベルでの調査は行っていませんが極力抑制するようにいたします。
4	時間で日影を教えてください 建物の高さ位置を測量して教えてください	マンションの位置を測量し、日照時間の計算を提示します。 (測量2024.01.25済) 2024.02.18 資料を用意し説明しました。
5	ゴミ箱の形状について	化粧ブロックを1mで3方囲い、ゴミ集積庫を設置します。
6	02棟の西側窓サイズと高さを教えてください	床面より窓下H1550 (窓サイズW1400×H400) の計画です。
7	電波調査結果について説明の中でアンテナはありますか？	計画建物より隣地マンション様のほうが高いため、机上ですがTVに関しては影響は考えづらいです。

回答書

回答 2024年2月18日

隣地の要望 (2024.1.21)		回答
8	家屋調査 (外部) をしてほしい 2024.3~6は大規模宮繕工事のため、調査時の時期を検討のこと (足場があるので) (タイルクラックや傾きなど)	大東建託の工事着手前、工事完了後に家屋調査を行います。
9	駐車場 出入りのガードマンの配置について	工事車両の多い日にガードマンを配置します。 できる限り管理人さんに掲示を依頼します。
10	杭工事でマンションが傾かないように土留方法の検討を聞きたい	2024.02.18 土留方法について、資料 (施工写真) で説明しました。
11	02棟の西側窓を型板ガラスにしてほしい	型板ガラスで対応します。
12	概要書を参考に日影検討を提示したが、マンション位置と計画建物の位置を測量して再提示してほしい	マンションの位置を測量し、日照時間の計算を提示します。 (測量2024.01.25済) 2024.02.18 資料を用意し説明しました。
13	解体時、駐車している車の埃がかからないようにしてほしい	解体工事前にお知らせをします。 車にカバーをかけての対応になります。
14	02棟の駐車場から自転車が飛び出さないようにポールをたててほしい	解体工事前にお知らせをします。 車にカバーをかけての対応になります。
15	02棟のごみ置き場を虫などわいても困るので屋根付きにしてほしい	行政と民間回収の併用で対応をします。 またゴミ集積庫も設置し、大東建託パートナーズがごみ管理についても入居者様に周知いたします。
16	02棟のバルコニーの視線が気になるので北側に変えてほしい	プランが決まり申請をしており、対応しかねます。
17	建築主と連絡先が異なっており、なぜ大東建託株式会社が近隣説明を行っているのですか？	事業主様に委任をいただき、大東建託株式会社が対応をします。
18	02棟のベランダからの視線が気になるので、建物(02棟)に入って視線を確認したい。	工事中にご連絡をいただければ対応いたします。

令和6年3月16日

リベール宝塚ラフィーナの住民のみなさまへ

拝啓 時下ますますご清栄のことと、お慶び申し上げます。

さて、近隣説明会（1月16日、1月21日、2月18日）のご要望内容に関する回答書を配布いたします。

この回答書をもって、市条例に伴う近隣説明を完了とさせていただきます。

今後につきましては、添付いたしました『開発構想に対する要望書』を書面にて郵送、もしくはメールまたはFAXでご要望いただきますようお願いいたします。

要望書の提出期限は3月30日（14日間）までとなります。

詳細につきましては『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』をご参照くださいますようお願いいたします。

敬具

大東建託株式会社 池田支店
072-752-1222（代表）
営業担当者 本門（もとかど）

回答書

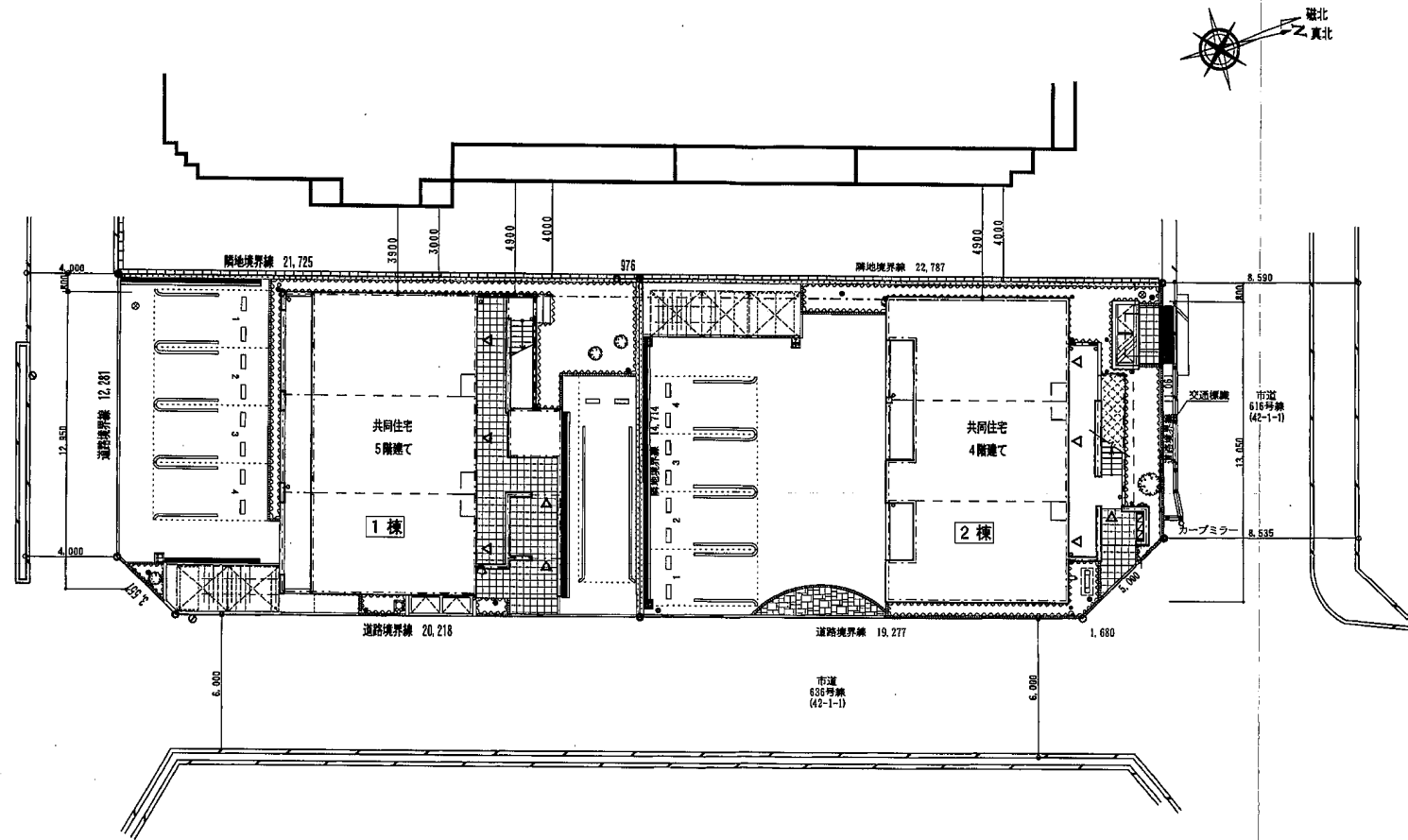
回答 2024年3月16日

隣地の要望 (2024.2.18)		回答
4 質問	時間で日影を教えてください 建物の高さ位置を測量して教えてください →資料データと実際は異なりますか	あくまでマンションと計画建物とのCADデータに基づく計算です。実際はマンション周辺建物の影響もあります。
10 再要望	土留方法について、資料（施工写真）で説明に対して →土留に関するボーリングデータと検討書を提出してほしい （個人的に資料がほしい）	3月1日に[]宛に土留に関するボーリングデータと検討書を提供しました。
19	土留でマンションが傾いた時の保証をしてほしい 保証ができないのであれば工事をとめる	マンションの設計段階で地盤検討をし、検討結果により施工をされており、傾くことはあり得ないので、保証はいたしかねます。
20	隣地からの距離を図示してほしい	配置図に記載しました。（別紙添付1）
21	01棟・02棟の階段に目隠しをつけてほしい	事業主様へ隣地マンション様の要望である旨、説明をしましたが、費用的に負担が大きいため設置はいたしませんとの回答です。
22	マンションと計画建物との高さを合わせた資料がほしい	マンションの図面を拝見し、資料作成をします。 （別紙添付2）
23	作業時間をマンションの営繕工事に合わせて、8:30~17:30（音の出る作業）にしてほしい	作業時間は8:00~18:00とし、音のでる作業については8:30~17:30とします。ただし通学路協議により作業時間を確定します。
24	宝塚市の条例では、特定開発事業なのだから近隣住民は事業主に説明を求める権利があるので出席してほしい	事業主様へ隣地マンション様の要望である旨、伝えましたが、説明を自らすることは知識もなく無理であり、大東建託に委任をしているため、出席は致しませんとの回答です。宝塚市役所へ再度、確認をいたしました但し事業主から委任を受けている大東建託の対応で問題はないとの回答です。
25	バルコニーに洗濯物を干すので、前もって工事を教えてください	工事看板で工程を記載してますので、看板でご確認ください。なお、特に粉塵を伴う工事、解体工事、外部塗装工事の際はお知らせをいたします。

回答書

回答 2024年3月16日

隣地の要望 (2024.2.18)		回答
26	住民 (2階・3階) 入居者の気持ちに誠意をみせてほしい	計画当初、現況のように敷地を一体利用で、南北方向に一棟での建物検討をしたが、隣地マンション様の日影や景観、視線の影響も考慮し、それぞれ2棟に分けた計画とした経緯があります。あえて敷地の中央に駐車場を設けることで日影に配慮し、隣地マンション様と視線が合わないよう南向きバルコニーのプランにしています。
27	後から建てる側なのだから、申し訳ないなど考慮してほしい	
28	以前、武庫川に住んでいたマンションで、隣にマンションが計画の時に僅かだが補償をもらった	隣地マンション様への補償については受忍限度の範囲がどの程度か客観的な判断されるべきであるため、現時点ではできかねます。



・	
・	
・	
・	

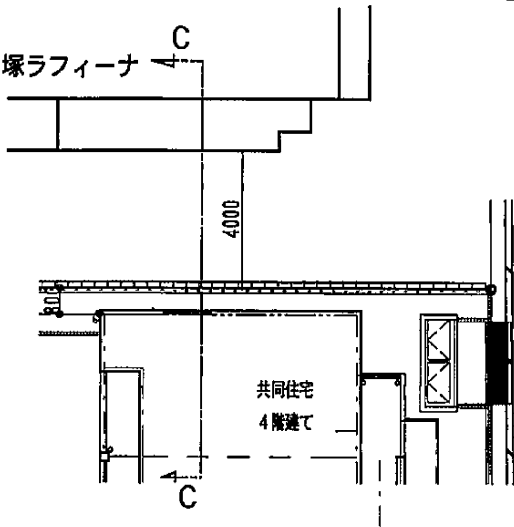
大東建託(株)池田支店
一級建築士事務所

工事名称 NO.	菅多 淳子 様・熊本 和夫 様 共同住宅新築工事
図面名称	配置図

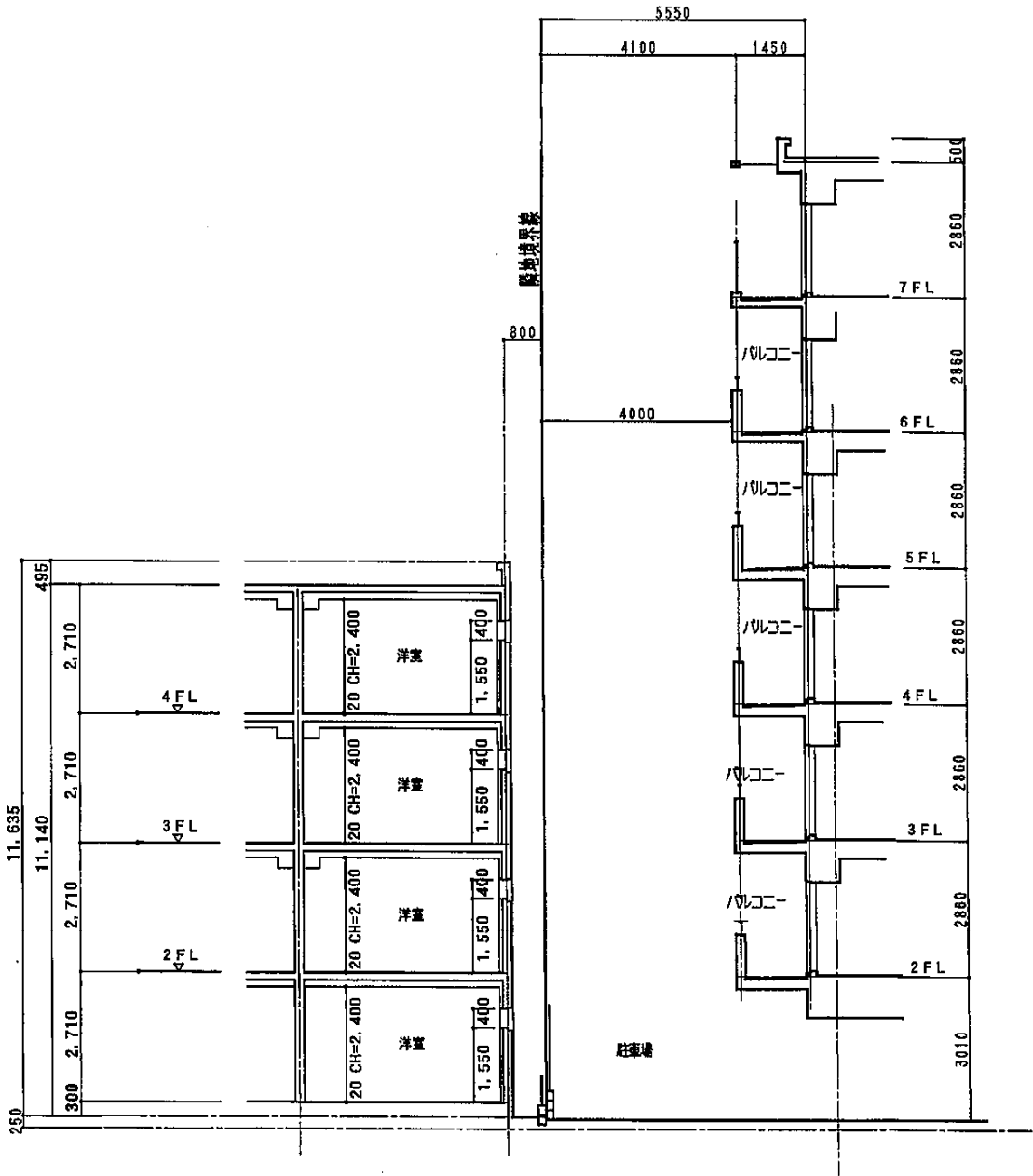
図面番号	A-0-3
縮尺	

リベール宝塚ラフィーナ

別紙 2



2棟

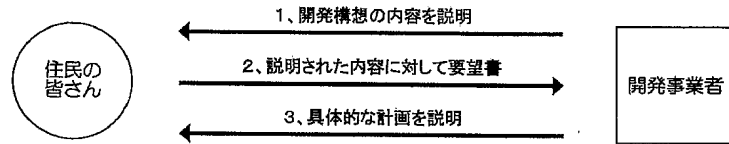


D - D

開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ

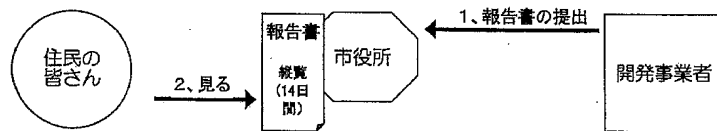
宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（開発まちづくり条例）で、開発区域周辺の住民の皆さんに関する手続は、次のとおりです。

- ① 開発構想に対して要望書を提出することができます。



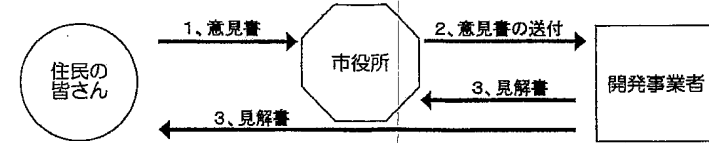
開発事業者が説明した開発構想の内容について、開発事業者に要望書を提出することができます。その場合は、別紙の要望書に住所、氏名、要望事項を書いてください。その要望書を手渡し、郵送、FAXなど開発事業者が指定する方法で、開発事業者まで提出してください。なお、開発事業者が行う説明会等の場で、住所、氏名を名乗って要望を伝える場合は、書面での提出は必要ありません。
この要望書の提出期限は、開発事業者が行う説明が終了した日から14日以内（郵送の場合は消印有効）です。また、期間が足りない場合は、その期間を21日以内で、市長に対して期間延長の要請をすることができます。

- ② 開発事業者は、開発構想の具体的な計画や説明状況を宝塚市に報告し、住民の皆さんは、宝塚市が縦覧に供している報告書を見ることができます。



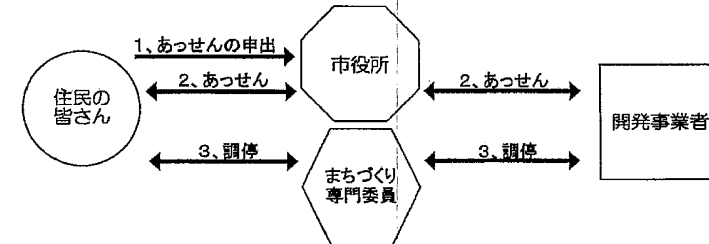
住民の皆さんへ説明が終わった開発事業者は、住民の要望に配慮して、具体的な計画をつくります。要望書の提出があった住民には、具体的な計画を説明いたします。開発事業者は、開発事業の具体的な内容や説明の状況を示した「特定開発事業計画報告書」を宝塚市へ提出いたします。宝塚市は、「特定開発事業計画報告書」の提出を受けた日から14日間縦覧を行います。住民の皆さんは、「特定開発事業計画報告書」を市役所の開発指導課の窓口や市のホームページで見ることができます。

- ③ 縦覧されてる報告書に対して意見書を提出することができます。



住民の皆さんは、説明が行われた開発構想の具体的な内容を、「特定開発事業計画報告書」で確認することができます。この内容について、意見書により意見をいうことができます。
意見書を提出しようとする方は、開発指導課又は市のホームページに用意してある用紙に、必要事項と意見を書いて、直接開発指導課に持ち込むか、郵送又はFaxで開発指導課まで送付してください。提出期限は、縦覧期間（14日間）終了まで（意見書を郵送する場合は消印有効）です。
いただいた意見書は、市から開発事業者へ届けられ、開発事業者はこの意見に対し見解を返すことになります。

- ④ 開発事業者と紛争になった場合は、市があっせんをいたします。



住民の皆さんと開発事業者の紛争は、当事者相互の立場を尊重して、自主的に解決するのが望ましいことです。しかし、住民の皆さんからの要望や意見と開発事業者の見解に隔たりがあり、やむを得ず紛争になってしまったときは、紛争の当事者からの申出により、市があっせんをいたします。あっせんの申出期間は、縦覧の期間満了の日または見解書の送付を受けた日から14日間です。
あっせんにより紛争が解決しないときは、まちづくり専門委員による調停に移行することもあります。

この条例の詳細については、市役所開発指導課にお問い合わせください。

宝塚市 都市整備部 都市整備室 開発指導課

TEL : 0797-77-2081 FAX : 0797-74-8997
Eメールアドレス m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp
URL : <http://www.city.takarazuka.hyogo.jp/>

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	
氏名	
連絡先	
要望事項	

〈要望書の提出先〉

〒563-0028 (開発事業者記入欄)
大阪府池田市波谷1-5-18 グランデージ池田1F
大東建託株式会社 池田支店 本門

〈要望書の提出方法〉

3月30日までに、郵送もしくはメールまたはFAXで
送信をお願いします。
FAX：072-752-1646
(本門) メール：ma101413@kentak.co.jp

開発構想の概要	開発事業者名	(仮称) 喜多淳子様・熊本和夫様 共同住宅新築工事
	開発事業区域の位置	宝塚市 旭町2丁目35番1、35番2
	開発構想届受付番号	第3-0247号
	説明の日	1/16、1/21、2/18、3/16

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>・まづ、大東建託が実施した説明会及び経過について 第1回(11/16,1/21)第2回(2/18)第3回3/16です。各質疑における返答を添付します。 第1回の資料の中で、日影図で当マンションとの位置関係で疑義発生。次回修正図を提示。 第2回で、工事で境界に土塀を入れないPET工法(不知なので)図面の送付を依頼した。 受け取り後、知古の建築家に相談した。 又プライバシーの関連で質問や心配が発生し、提案するも否定されるので、施主である地主さんの同席を求めた。 第3回では、PET工法問題視せず、専門家による現状及び事後調査をするという確約を得る。 しかし、地主同席無、プライバシー問題・日陰などについては、対応なし。 なので、第2回に対し対策としては粗ゼロ回答。(地主同席なく最後通知) 以上が経過です。</p> <p>要望事項としては、以下2点です。(プライバシーと表現の是正) 既存マンションの住民として、住環境の確保を要望としたいです。</p> <p>1.プライバシー問題 1-1.第1棟階段からの視線保護(目隠し及び階段の室内階段化も含め。) 1-2.第1棟北面の窓からの視線保護(型板ガラスの使用。) 2.回答書における表現(保障しないとは?)の是正 2-1.19番の回答ですが、工事起因する問題が発生したら是正すべきでしょう。</p>	

〈要望書の提出先〉

〒563-0028
 大阪府池田市渋谷1-5-18 グランデージ池田1F
 大東建託株式会社 池田支店 本門

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

3月30日までに、郵送もしくはメールまたはFAXで送信をお願いします。
 FAX: 072-752-1646
 (本門) メール: ma101413@kentakudo.co.jp

開発構想の概要	開発事業者名	(仮称) 喜多淳子様・熊本和夫様 共同住宅新築工事
	開発事業区域の位置	宝塚市 旭町2丁目35番1、35番2
	開発構想届受付番号	第3-0247号
	説明の日	1/16、1/21、2/18、3/16

議 事 録 (2 0 2 4 年 3 月 1 6 日)

質疑		応答
確認	大東建託より 2024.03.01 []宛に土留に関する検討書とボーリングデータを提供しましたが、見解をお知らせください。	知り合いの設計事務所に確認したところ、特許を取った方法なので、任せ方がよいとのこと。 []が言ったやり方で施工して、不具合があった場合、[]が全責任をおうことになると言われたので、やり方は任せるが何かあった場合、保証をしてほしい。
回答	[] 工事で傾いたときは保証をしてほしい	隣地マンション様への保証については、原因が施工によって起こったものかわからない現時点ではできかねます。
家屋調査 方法	[] 家屋調査のやり方について ① []で工事前、工事後で同じ場所に水準器を置いて傾きを確認をできるようにしてほしい ②タイルも修繕工事後のクラックや剥がれがあった場合は保証をしてほしい	①確認方法は了解しました。 ②原因が施工によって起こったものか判断が必要であり、現時点ではできかねます。
自治会	[] 自治会（旭町2丁目）に、入居者の加入は難しいかもしれないがオーナー様だけでも加入してほしい	事業主様から 自治会への加入はしたいと考えています。
窓口	[] 入居者が単身なので、迷惑行為があった場合の窓口はどこですか	大東建託パートナーズの連絡先看板をフェンスに設置しますので、そちらに連絡をお願いします。
目隠しについて	[] 民法の規定によれば、「境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。）を設ける者は、目隠しを付けなければならない。」とされている（第235条第1項）。	境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。）を設ける場合であり、外部廊下は居室の外部にあり、各居室の居住空間と独立した通路である場合には、目隠しの設置義務を負う縁側には該当しません。
連絡	[] 視線の確認のため、02棟にいつ頃は入れるか、連絡方法を教えてください	全住戸にポスティングで連絡をいたします。
	2024.3.16 回答25から バルコニーに洗濯物を干すので、前もって工事を教えてください →工事看板で工程を記載してますので、看板でご確認ください。なお、特に粉塵を伴う工事、解体工事、外部塗装工事の際はお知らせをいたします。	お知らせについては管理人さんに掲示板への貼りだしを依頼します。
依頼	[] 2024.03.16 説明会の議事録がほしい	2024.03.21 各住戸へポスティングしました。

	質疑	応答
意見	<p>近隣説明会で説明ができなくてもせめて出席してほしい 近くに住んでいる事業主さんだけでも今から来てほしい 出席がないのは、隣人として不信感しかない</p>	<p>お近くにお住まいの事業主様はお忙しく、連絡もほぼメールでのやりとりです。日ごろからお会いできる環境でもありませんので、欠席は致し方ありません。</p>
追加確認	<p>(2023.03.16メールで質疑あり) 01棟 北側窓は型板ガラスですか？ 02棟 バルコニーサッシは型板ガラスですか？</p>	<p>01棟 北側窓は型板ガラスですが、決定ではありません。 02棟 バルコニーサッシは透明ガラスです。</p>
追加記載依頼	<p>前回の近隣説明会でルーフバルコニーでBBQはしないでほしいの回答も記載してください</p>	<p>建物の管理上、BBQをすることはありません。</p>

回答書

回答 2024年2月18日

隣地の要望 (2024.1.16)		回答
1	休日について、日曜日と祝日だけですか？	ゴールデンウィーク、盆休みは休日としています。日には工事看板に記載します。
2	通学路があるので午前8時から午後6時までで問題ないですか？	通学路協議で時間について学校からの要望に対応します。
3	工事の騒音についてデシベルはわかりますか？	デシベルでの調査は行っていませんが極力抑制するようにいたします。
4	時間で日影を教えてください 建物の高さ位置を測量して教えてください	マンションの位置を測量し、日照時間の計算を提示します。 (測量2024.01.25済) 2024.02.18 資料を用意し説明しました。
5	ゴミ箱の形状について	化粧ブロックを1mで3方囲い、ゴミ集積庫を設置します。
6	02棟の西側窓サイズと高さを教えてください	床面より窓下H1550 (窓サイズW1400×H400) の計画です。
7	電波調査結果について説明の中でアンテナはありますか？	計画建物より隣地マンション様のほうが高いため、机上ですがTVに関しては影響は考えづらいです。

回答書

回答 2024年2月18日

	隣地の要望 (2024.1.21)	回答
8	家屋調査 (外部) をしてほしい 2024.3~6は大規模営繕工事のため、調査時の時期を検討のこと (足場があるので) (タイルクラックや傾きなど)	大東建託の工事着手前、工事完了後に家屋調査を行います。
9	駐車場 出入りのガードマンの配置について	工事車両の多い日にガードマンを配置します。 できる限り管理人さんに掲示を依頼します。
10	杭工事でマンションが傾かないように土留方法の検討を聞きたい	2024.02.18 土留方法について、資料 (施工写真) で説明しました。
11	02棟の西側窓を型板ガラスにしてほしい	型板ガラスで対応します。
12	概要書を参考に日影検討を提示したが、マンション位置と計画建物の位置を測量して再提示してほしい	マンションの位置を測量し、日照時間の計算を提示します。 (測量2024.01.25済) 2024.02.18 資料を用意し説明しました。
13	解体時、駐車している車の埃がかからないようにしてほしい	解体工事前にお知らせをします。 車にカバーをかけての対応になります。
14	02棟の駐車場から自転車が飛び出さないようにポールをたててほしい	解体工事前にお知らせをします。 車にカバーをかけての対応になります。
15	02棟のごみ置き場を虫などわいても困るので屋根付きにしてほしい	行政と民間回収の併用で対応をします。 またゴミ集積庫も設置し、大東建託パートナーズがごみ管理についても入居者様に周知いたします。
16	02棟のバルコニーの視線が気になるので北側に変えてほしい	プランが決まり申請をしており、対応しかねます。
17	建築主と連絡先が異なっており、なぜ大東建託株式会社が近隣説明を行っているのですか？	事業主様に委任をいただき、大東建託株式会社が対応をします。
18	02棟のベランダからの視線が気になるので、建物(02棟)に入って視線を確認したい。	工事にご連絡をいただければ対応いたします。

回答書

回答 2024年3月16日

隣地の要望 (2024.2.18)		回答
4 質問	時間で日影を教えてください 建物の高さ位置を測量して教えてください →資料データと実際は異なりますか	あくまでマンションと計画建物とのCADデータに基づく計算です。実際はマンション周辺建物の影響もあります。
10 再要望	土留方法について、資料（施工写真）で説明に対して →土留に関するボーリングデータと検討書を提出してほしい （個人的に資料がほしい）	2024.03.01 [redacted] 宛に土留に関する検討書とボーリングデータを提供しました。
19	土留でマンションが傾いた時の保証をしてほしい 保証ができないのであれば工事をとめる	マンションの設計段階で地盤検討をし、検討結果により施工をされており、傾くことはあり得ないので、保証はいたしかねます。
(C)	隣地からの距離を図示してほしい	配置図に記載しました。（別紙添付1）
21	01棟・02棟の階段に目隠しをつけてほしい	事業主様へ隣地マンション様の要望である旨、説明をしましたが、費用的に負担が大きいため設置はいたしませんとの回答です。
22	マンションと計画建物との高さを合わせた資料がほしい	マンションの図面を拝見し、資料作成をします。 （別紙添付2）
23	作業時間をマンションの営繕工事に合わせて、8:30~17:30（音の出る作業）にしてほしい	作業時間は8:00~18:00とし、音のでる作業については8:30~17:30とします。ただし通学路協議により作業時間を確定します。
(C)	宝塚市の条例では、特定開発事業なのだから近隣住民は事業主に説明を求める権利があるので出席してほしい	事業主様へ隣地マンション様の要望である旨、伝えましたが、説明を自らすることは知識もなく無理であり、大東建託に委任をしているため、出席は致しませんとの回答です。 宝塚市役所へ再度、確認をいたしました。事業主から委任を受けている大東建託の対応で問題はないとの回答です。
25	バルコニーに洗濯物を干すので、前もって工事を教えてください	工事看板で工程を記載してますので、看板でご確認ください。なお、特に粉塵を伴う工事、解体工事、外部塗装工事の際はお知らせをいたします。

回答書

回答 2024年3月16日

隣地の要望 (2024.2.18)		回答
26	住民 (2階・3階) 入居者の気持ちに誠意をみせてほしい	計画当初、現況のように敷地を一体利用で、南北方向に一棟での建物検討をしたが、隣地マンション様の日影や景観、視線の影響も考慮し、それぞれ2棟に分けた計画とした経緯があります。あえて敷地の中央に駐車場を設けることで日影に配慮し、隣地マンション様と視線が合わないよう南向きバルコニーのプランにしています。
27	後から建てる側なのだから、申し訳ないなど考慮してほしい	
28	以前、武庫川に住んでいたマンションで、隣にマンションが計画の時に僅かだが補償をもらった	隣地マンション様への補償については受忍限度の範囲がどの程度か客観的な判断されるべきであるため、現時点ではできかねます。

様

2024.03.22 メールでの要望書による回答書

要望事項別紙添付	回答
1 - 1	2024.03.16 説明会でご説明いたしました通り 事業主様へ隣地マンション様の要望である旨、説明をしましたが、費用的に負担が大きいため設置はいたしませんとの回答です。
1 - 2	2024.03.16 議事録に記載しました 01棟 北側窓は型板ガラスで対応します。
2 - 1	2024.03.16 近隣説明でご説明いたしましたが 当社施工に起因して起こった事象か否かを双方、立ち合い協議の上、判断が必要です。 協議の結果、 <u>当方に起因していることが確認できれば是正処置は当社にて致します。</u> またタイルの剥離、クラックなどの原因が当社施工による振動か、タイル工事の施工不良や震度の大きい地震により起きた現象であるのか、経年劣化によるものか等で、期間の特定と原因特定は多岐にわたり判断することが必要です。よって上記同様、起こった事象に対し双方立ち合い協議の上、 <u>当方に起因していることが確認できれば是正処置は当社にて致します。</u>

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>① 3/16の説明会にオーナーの出席がなかったことと とで残念に思います。(隣人としてのコミュニケーション不足と誠意不足)</p> <p>② 1-2棟階段目隠しを要望していたが、予算(費用)の面で 不可能という回答は解せない。 費用がわかっても、再度要望します。</p> <p>③ 当家に直接影響がなくても、マンション自体の価値の確保のため 誠意を望みます(2-3階の日照権についても)</p>	

〈要望書の提出先〉

〒563-0028
大阪府池田市渋谷1-5-18 グランデージ池田1F
大東建設株式会社 池田支店 本門

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

3月30日までに、郵送もしくはメールまたはFAXで
送信をお願いします。
FAX: 072-752-1646
(本門) メール: ma101413@kentak.co.jp

開発構想の概要	開発事業者名	(仮称) 喜多淳子様・熊本和夫様 共同住宅新築工事
	開発事業区域の位置	宝塚市 旭町2丁目35番1、35番2
	開発構想届受付番号	第3-0247号
	説明の日	1/16、1/21、2/18、3/16

様

2024.03.21 FAXでの要望書による回答書

要望事項別紙添付	回答
①	申し訳ありません。 事業主様から委任を受けてます弊社が対応いたしますので ご連絡をください。
②	2024.03.16 説明会でご説明いたしました通り 事業主様へ隣地マンション様の要望である旨、説明をしましたが、費用的に負 担が大きいため設置はいたしませんとの回答です。
③	計画当初、現況のように敷地を一体利用で、南北方向に一棟での建物検討をし たが、隣地マンション様の日影や景観、視線の影響も考慮し、それぞれ2棟に分 けた計画とした経緯があります。あえて敷地の中央に駐車場を設けることで日 影に配慮し、隣地マンション様と視線が合わないよう南向きバルコニー及び北 側階段のプランにしています。

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>まが御社について、事業主を「事業主様」、当マンション住民を「さん」と記載されている事に、非常識さを感じます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業主様の「多忙」と「素人」は欠席事由に該当するとお考えですか。 2. 近隣は集合住宅が多数あり、空家も多い中、大学に近いわけでも馬場が近いわけでもない隣地に、敢えてワンループの集合住宅を建てることになった経緯、目的を教えてください。 3. 素人ではいくら図面を提示されてもイメージが困難です。当マンションとの距離、高さわかる模型を作ってください(2/18にお伝え済み)。 4. 「計画を変更して当マンションに配慮」とありますが、それでも該当住宅へはバルコニーからの景観が全て建物で隠され日照時間が制限されることについて納得された理由を教えてください(現状と同程度の高さ変更を希望する)。

〈要望書の提出先〉

〒563-0028 (開発事業者記入欄)
 大阪府池田市渋谷1-5-18 グランデージ池田1F
 大東建託株式会社 池田支店 本門

〈要望書の提出方法〉

3月30日までに、郵送もしくはメールまたはFAXで送信をお願いします。
 FAX: 072-752-1646
 (本門) メール: ma101413@kentak.co.jp

開発構想の概要	開発事業者名	(仮称) 喜多淳子様・熊本和夫様 共同住宅新築工事
	開発事業区域の位置	宝塚市 旭町2丁目35番1、35番2
	開発構想届受付番号	第3-0247号
	説明の日	1/16、1/21、2/18、3/16

様

2024.03.28 メールでの要望書による回答書

要望事項別紙添付	回答
1	2024年3月16日の「回答書」にて回答(24)いたしましたとおり、近隣説明などは弊社(大東建託株式会社)に委任されていますので、事業主様出席による説明会を実施する予定はありません。
2	弊社(大東建託株式会社)ではアパート建築の際、しっかりと周辺エリアの住環境、空室率、間取り、家賃相場等、市場調査を行う専門スタッフがおります。 専門スタッフが市場調査をした上で、今後長きにわたって入居が見込めて、ワンルームで問題ないと判断しました。 また、事業性を検証し事業主様と打ち合わせした結果です。
3	2024年2月18日説明会にて、建物相互の高さ関係がわかる断面図と建物相互の距離がわかる配置図を提出する旨、回答いたしました。 2024年3月16日回答書と共に別紙添付資料でご説明をいたしました。 模型につきましては制作予定はございません。
4	2月16日回答(4)のとおり、各フロアの日影データでご説明をさせていただきました。 また隣地マンション様の日影や景観、視線の影響も考慮し、それぞれ2棟に分けた計画とし、敷地の中央に駐車場(13.5m)を設けることで日影に配慮しています。 なお近隣環境を配慮しながら、法的遵守に則って建築可能な高さでの計画ですので、現状高さでの建築計画はございません。

規則外様式第9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	<p>既存マンションの住民として、住環境の確保を要望した。こと。</p> <p>1. フライハイパー問題</p> <p>(1) 第1棟階段からの視線保護(目隠し及び階段の室内化も含め)</p> <p>(2) 第1棟北面の窓からの視線保護(型取ガラスの使用)</p> <p>2. 回答者にかける表現の是正</p> <p>2-1 19番の回答で、工事に起因する問題が発生したり是正するまでという。</p>

〈要望書の提出先〉

〒563-0028 大阪府池田市渋谷1-5-18 グランデージ池田1F 大東建設株式会社 池田支店 本門

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

3月30日までに、郵送もしくはメールまたはFAXで送信をお願いします。 FAX: 072-752-1646 (本門) メール: ma101413@kentak.co.jp

開発構想の概要	開発事業者名	(仮称) 喜多淳子様・熊本和夫様 共同住宅新築工事
	開発事業区域の位置	宝塚市 旭町2丁目35番1、35番2
	開発構想届書受付番号	第3-0247号
	説明の日	1/16、1/21、2/18、3/16

様

2024.03.30 FAXでの要望書による回答書

要望事項別紙添付	回答
1 - 1	2024.03.16 説明会でご説明いたしました通り 事業主様へ隣地マンション様の要望である旨、説明をしましたが、費用的に負担が大きいため設置はいたしませんとの回答です。
1 - 2	2024.03.16 議事録に記載しました 01棟 北側窓は型板ガラスで対応します。
2 - 1	2024.03.16 近隣説明でご説明いたしましたが 当社施工に起因して起こった事象か否かを双方、立ち合い協議の上、判断が必要です。 協議の結果、当方に起因していることが確認できれば是正処置は当社にて致します。 またタイルの剥離、クラックなどの原因が当社施工による振動か、タイル工事の施工不良や震度の大きい地震により起きた現象であるのか、経年劣化によるものか等で、期間の特定と原因特定は多岐にわたり判断することが必要です。よって上記同様、起こった事象に対し双方立ち合い協議の上、当方に起因していることが確認できれば是正処置は当社にて致します。

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	<p>プライバシー問題</p> <p>① 1棟から5の視線問題 → [REDACTED] から5.隣接マンションの階段が目の前で5mしかないので、目隠しを設置してほしい。</p> <p>② 2棟から5の視線問題 → 2棟側のバルコニーがこちら5のバルコニーに向いているので向きを変更もしくは目隠しを設置</p> <p>③ 回答書21に対して、1棟、2棟の階段に目隠しをつけてほしい要望に対して費用負担が大きい為？後から建てる側として、予算上目隠しもできないなら建てない下さい。</p> <p>④ 回答書19に対して、マンションが傾いた時の保証をしてほしい → 検討結果により傾く事はあり得ないと記載されているが、もし傾いた時どう対応でしょうか？保証内容を確実に決めて頂きたい。</p>

〈要望書の提出先〉

〒563-0028
 大阪府池田市渋谷1-5-18 グランデージ池田1F
 大東建託株式会社 池田支店 本門

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

3月30日までに、郵送もしくはメールまたはFAXで送信をお願いします。

FAX : 072-752-1646

(本門) メール : ma101413@kentakaku.co.jp

開発構想の概要	開発事業者名	(仮称) 喜多淳子様・熊本和夫様 共同住宅新築工事
	開発事業区域の位置	宝塚市 旭町2丁目35番1、35番2
	開発構想届受付番号	第3-0247号
	説明の日	1/16、1/21、2/18、3/16

様

2024.03.29 FAXの要望書による回答書

要望事項別紙添付	回答
①	3月16日回答(21)とおおり、 費用的に負担が大きいため設置はいたしません。
②	3月16日回答(21)とおおり、 費用的に負担が大きいため設置はいたしません。 また02棟のバルコニーは南側に向いており、隣地マンション様のバルコニーは東側に向いておりバルコニーの向きが異なります。
③	近隣環境を配慮しており、法的にも問題なく賃貸共同住宅として成立する計画地です。
④	2024.03.16 近隣説明でご説明いたしましたが 当社施工に起因して起こった事象か否かを双方、立ち合い協議の上、判断が必要です。 協議の結果、当方に起因していることが確認できれば是正処置は当社にて致します。 またタイルの剥離、クラックなどの原因が当社施工による振動か、タイル工事の施工不良や震度の大きい地震により起きた現象であるのか、経年劣化によるものか等で、期間の特定と原因特定は多岐にわたり判断することが必要です。よって上記同様、起こった事象に対し双方立ち合い協議の上、当方に起因していることが確認できれば是正処置は当社にて致します。

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>説明会に2回ほど出席しましたが住民からの怒り不満の声が多数上がり 今回客観的にみても大東建託殿の説明会の姿勢内容的に問題があると感じがしました 説明会資料もかなりの間違いもありました</p> <p>※大東建託殿の議事録にあります 住民の声 近隣説明会で説明ができなくてもせめて出席してほしい近くに住んでいる事業主さんだけでも今から来てほしい出席がないのは臆人として不信感しかない → 大東建託の回答 お近くのお住まいの事業主様はお忙しく、連絡もほぼメールでのやりとりです、日頃からお会いできる環境でもありませんので、欠席は致し方ありません。</p> <p>上記の回答からも開発事業者と大東建託がぜんぜん会話コミュニケーションがとれてないことがわかります 大切な住民説明会の報告ですら日頃から食って打ち合わせもしていないかなりいい加減なことが 今回多くの住民の不満がでてくるのではないのでしょうか よって結果的に説明が不十分なため複数住民から開発事業者への出席を求める声が多かったこともあり よって今回大東建託殿の開発事業者の委任不適合を求めます よって再度改めて開発事業者自らの説明会を求めます よろしく願います</p>	

〈要望書の提出先〉 〒563-0028 (開発事業者記入欄)

大阪府池田市渋谷1-5-18 グランデージ池田1F
大東建託株式会社 池田支店 本門

〈要望書の提出方法〉

3月30日までに、郵送もしくはメールまたはFAXで送情をお願いします。
FAX: 072-752-1646
(本門) メール: ma101413@kentakaku.co.jp

開発構想の概要	開発事業者名	(仮称) 喜多淳子様・熊本和夫様 共同住宅
	開発事業区域の位置	宝塚市 旭町2丁目35番1、35番2
	開発構想届号 受付番号	第3-0247号
	説明の日	1/16、1/21、2/18、3/16

様

2024.03.27 メールでの要望書による回答書

要望事項別紙添付に対する回答

ご要望いただきました事業主様出席による再度の説明会の件ですが、事業主様に再度確認を行いましたが、2024年3月16日の「回答書」にて回答(24)いたしましたとおり、近隣説明等の実施は弊社(大東建託株式会社)に委任を頂いておりますので、事業主様自らによる説明会を実施する予定はございません。

また説明会の内容及び隣地マンションの入居者様からのご意見、ご要望つきましても、その都度事業主様へ報告及び確認しております。

説明会も計4回(2024年1月16日、1月21日、2月18日、3月16日)実施させていただきました。3月16日の説明会でも説明させていただきましたとおり、宝塚市「開発まちづくり条例」に伴う説明会は終了とさせていただきます。

多田 雅彦

差出人: 本門 篤治
送信日時: 2024年3月30日土曜日 18:34
宛先: 多田 雅彦; 牧野 朋子
件名: FW: 再送: 開発構想に対する要望書 (リハール宝塚ラフィーナ502)

お疲れ様です。

喜多様、熊本様の件要望書転送致します。

ご確認宜しくお願い致します。

From: [REDACTED]
Sent: Saturday, March 30, 2024 6:24 PM
To: 本門 篤治 <ma101413@kentak.co.jp>
Subject: 再送: 開発構想に対する要望書 ([REDACTED])

大東建託株式会社 池田支店 本門様

<要望事項>

1. 第1棟サービスバルコニーからのプライバシー保護のために、バルコニーからの目線を隠す高さのものの設置をお願いします。
2. 第1棟の階段からのプライバシー保護のために、目線隠しのものを設置をお願いします。(エレベーターがあっても階段はおおいに利用されますよ。)

既に階段からの目線隠しの設置は費用がかさむために設置しない、法律による目隠し設置の義務はないという回答でしたが、

全く歩み寄りのない回答で、既存マンションの住人としてはプライバシー保護については主張する権利があると思います。

3. 建物壁面の色彩について、住人に前もって報告してください。
暗い色の場合は圧迫感があるので反対することになると思います。
4. 日陰時間が増え日照を奪われて大変な打撃を被るお部屋の方たちの精神的ストレスの方がより深刻だとは思いますが、
我が家の部屋から日の出を拝むことを日課にしているため、第1棟が弊害で楽しみがなくなってしまうます。
心理的なストレスに対し、補償をお願いしたいです。

私たちは快適で平穏な住宅環境の確保を望んでおります。

多田 雅彦

差出人: 本門 篤治
送信日時: 2024年3月30日土曜日 18:34
宛先: 多田 雅彦; 牧野 朋子
件名: FW: 再送: 開発構想に対する要望書 ([REDACTED])

お疲れ様です。

喜多様、熊本様の件要望書転送致します。

ご確認宜しくお願い致します。

From: [REDACTED]
Sent: Saturday, March 30, 2024 6:24 PM
To: 本門 篤治 <ma101413@kentaku.co.jp>
Subject: 再送: 開発構想に対する要望書 ([REDACTED])

大東建託株式会社 池田支店 本門様

<要望事項>

1. 第1棟サービスバルコニーからのプライバシー保護のために、バルコニーからの目線を隠す高さのものの設置をお願いします。
2. 第1棟の階段からのプライバシー保護のために、目線隠しのものを設置をお願いします。(エレベーターがあっても階段はおおいに利用されますよ。)

既に階段からの目線隠しの設置は費用がかさむために設置しない、法律による目隠し設置の義務はないという回答でしたが、全く歩み寄りのない回答で、既存マンションの住人としてはプライバシー保護については主張する権利があると思います。

3. 建物壁面の色彩について、住人に前もって報告してください。
暗い色の場合は圧迫感があるので反対することになると思います。
4. 日陰時間が増え日照を奪われて大変な打撃を被るお部屋の方たちの精神的ストレスの方がより深刻だとは思いますが、
我が家の部屋から日の出を拝むことを日課にしているため、第1棟が弊害で楽しみがなくなってしまうます。
心理的なストレスに対し、補償をお願いしたいです。

私たちは快適で平穏な住宅環境の確保を望んでおります。

住所: [REDACTED]

氏名: [REDACTED]

連絡先: [REDACTED]

様

2024.03.30 メールでの要望書による回答書

要望事項別紙添付	回答
1	01棟のルーフバルコニーに関する事をおっしゃられていると推測しますが、建築上の規制や施工上 構築物は出来ませんので、目隠しに代わる植栽を置く予定です。
2	3月16日回答(21)とおおり、 費用的に負担が大きいため設置はいたしません。
3	隣地マンション様へ外壁色の報告については差し控えさせていただきます。 なお計画建物の外壁色は宝塚市の景観形成基準により、色相・彩度に関するガイドラインが設けられており、基準に沿った落ち着いた色のある外壁色で計画を予定しております。詳しくは宝塚市のHPでご確認ください。
4	隣地マンション様への補償については、受忍限度の範囲がどの程度か客観的な根拠により判断される必要があります、現時点では裁判等で判断されるべきものですので出来かねます。

規則外様式第8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]
<p>要望事項</p> <p>・まづ、大東建託が実施した説明会及び経過について 第1回(11/16,1/21)第2回(2/18)第3回3/16です。各質疑における返答を添付します。 第1回の資料の中で、日影図で当マンションとの位置関係で疑義発生。次回修正図を提示。 第2回で、工事で境界に土堀を入れないPET工法(未知なので)図面の送付を依頼した。 受け取り後、知古の建築家に相談した。 又プライバシーの関連で質問や心配が発生し、提案するも否定されるので、施主である 地主さんの同席を求めた。 第3回では、PET工法問題視せず、専門家による現状及び事後調査をするという確約を得る。 しかし、地主同席無、プライバシー問題・日陰などについては、対応なし。 なので、第2回に対し対策としては粗ゼロ回答。(地主同席なく最後通知) 以上が経過です。</p> <p>要望事項としては、以下2点です。(プライバシーと表現の是正) 既存マンションの住民として、住環境の確保を要望としたいです。 1-プライバシー問題 1-1.第1棟階段からの視線保護(目隠し及び階段の室内階段化も含め。) 1-2.第1棟北面の窓からの視線保護(型板ガラスの使用。) 2.回答書における表現(保障しないとは?)の是正 2-1.19番の回答ですが、工事起因する問題が発生したら是正すべきでしょう。</p>	

〈要望書の提出先〉

〒563-0028
大阪府池田市渋谷1-5-18 グランデージ池田1F
大東建託株式会社 池田支店 本門

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

3月30日までに、郵送もしくはメールまたはFAXで
送信をお願いします。

FAX: 072-752-1646

(本門) メール: ma101413@kentakudo.jp

開発構想の概要	開発事業者名	(仮称) 喜多津子様・熊本和夫様 共同住宅新築工事
	開発事業区域の位置	宝塚市 旭町2丁目35番1、35番2
	開発構想届の受付番号	第3-0247号
	説明の日	1/16、1/21、2/18、3/16

2024.04.04

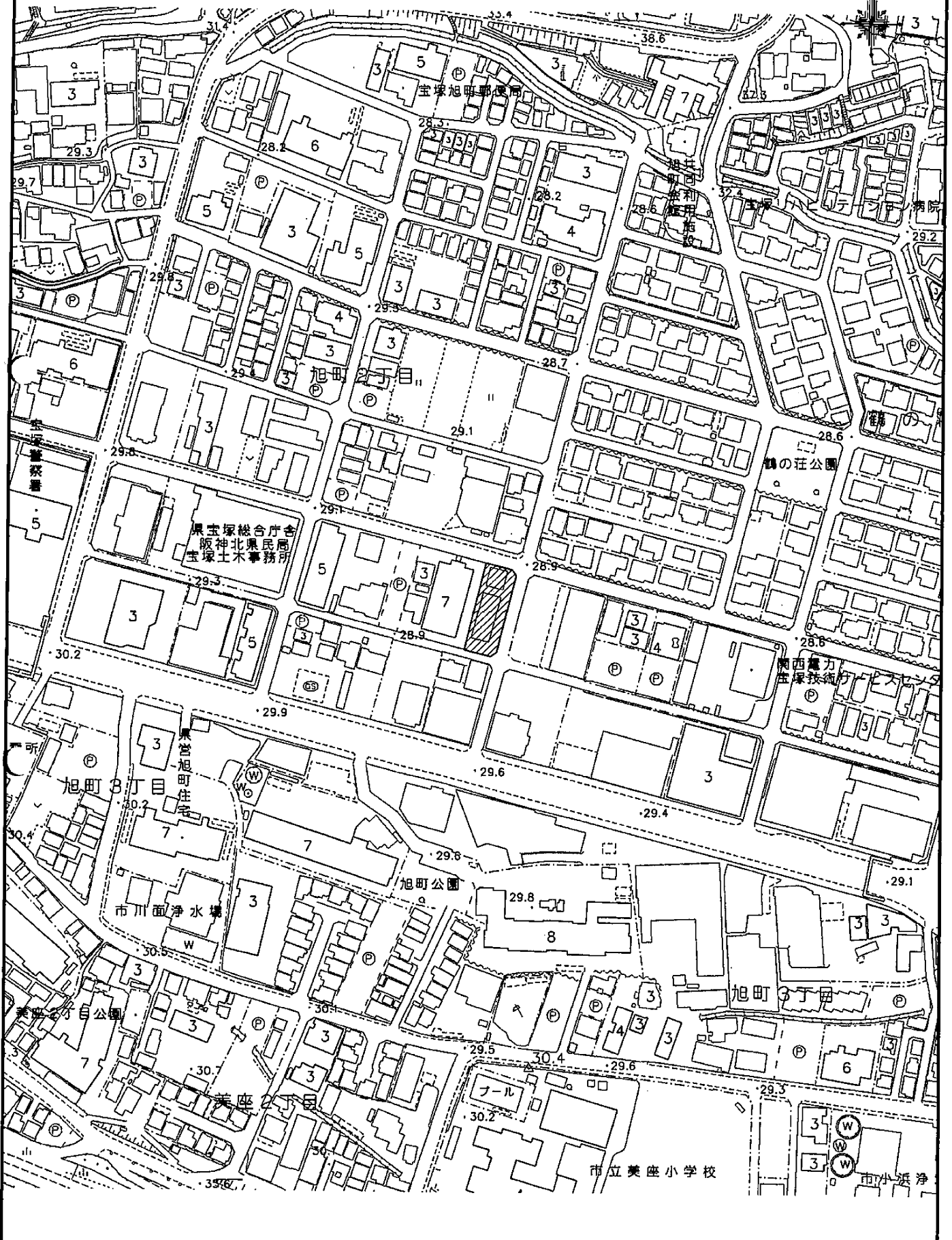
様

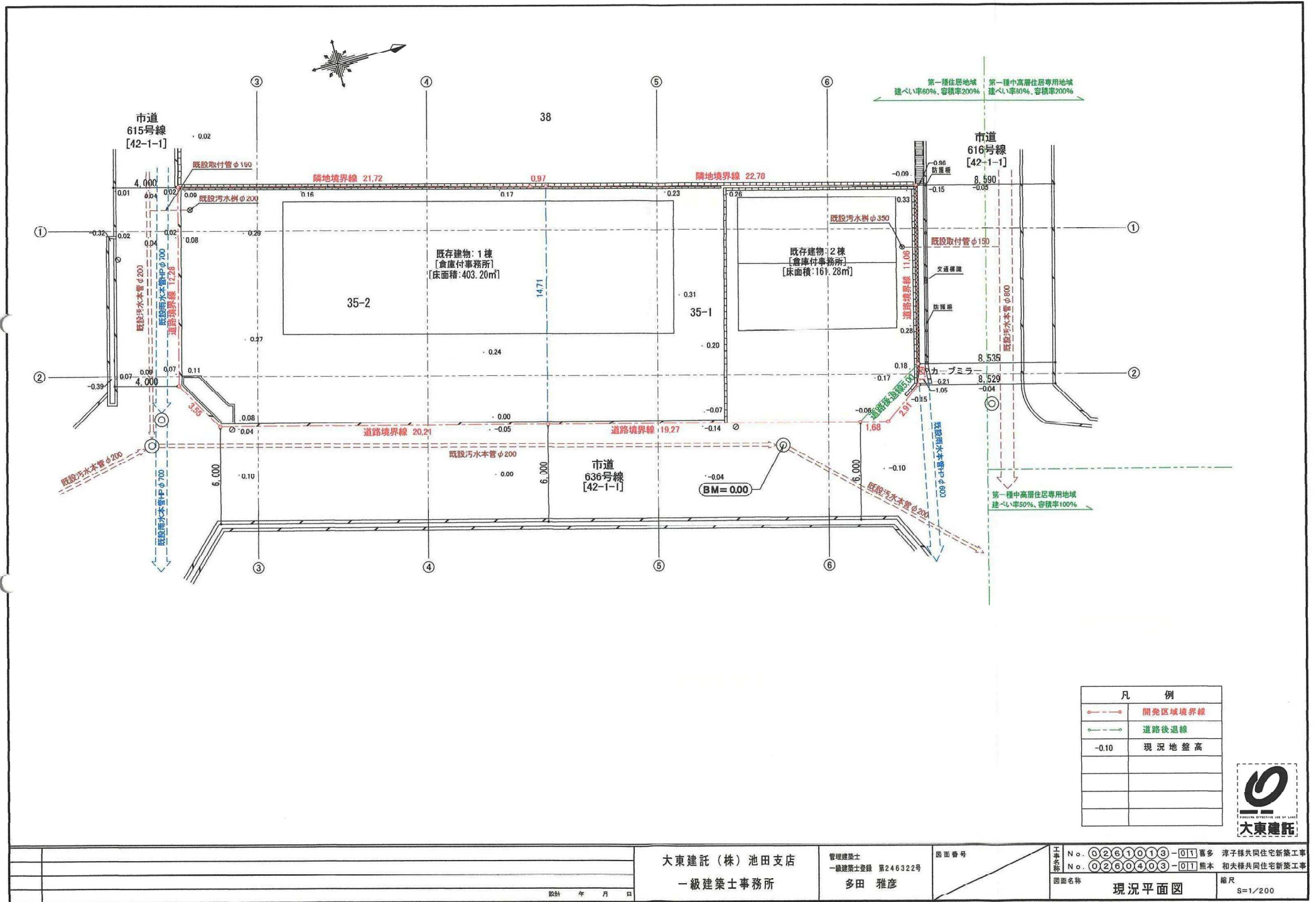
2024.03.30 FAXでの要望書による回答書

要望事項別紙添付	回答
1 - 1	3月16日回答(21)とおおり、 費用的に負担が大きいため設置はいたしません。
1 - 2	2024.03.16 議事録に記載しました 01棟 北側窓は型板ガラスで対応します。
2 - 1	2024.03.16 近隣説明でご説明いたしましたが 当社施工に起因して起こった事象か否かを双方、立ち合い協議の上、判断が必要です。 協議の結果、当方に起因していることが確認できれば是正処置は当社にて致します。 またタイルの剥離、クラックなどの原因が当社施工による振動か、タイル工事の施工不良や震度の大きい地震により起きた現象であるのか、経年劣化によるものか等で、期間の特定と原因特定は多岐にわたり判断することが必要です。よって上記同様、起こった事象に対し双方立ち合い協議の上、当方に起因していることが確認できれば是正処置は当社にて致します。

位置図

S=1:2,500





設計	年	月	日
----	---	---	---

大東建託 (株) 池田支店
一級建築士事務所

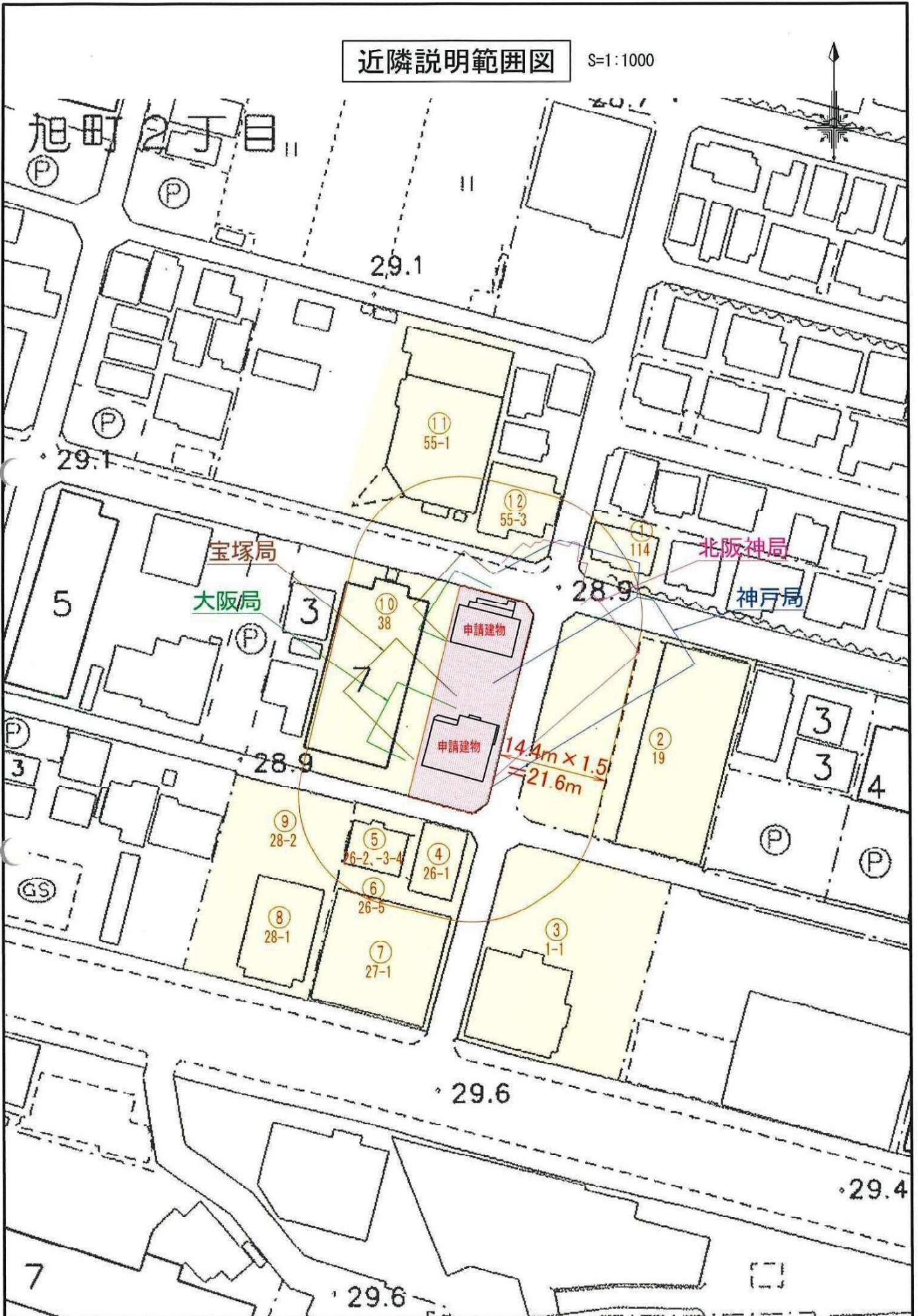
管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

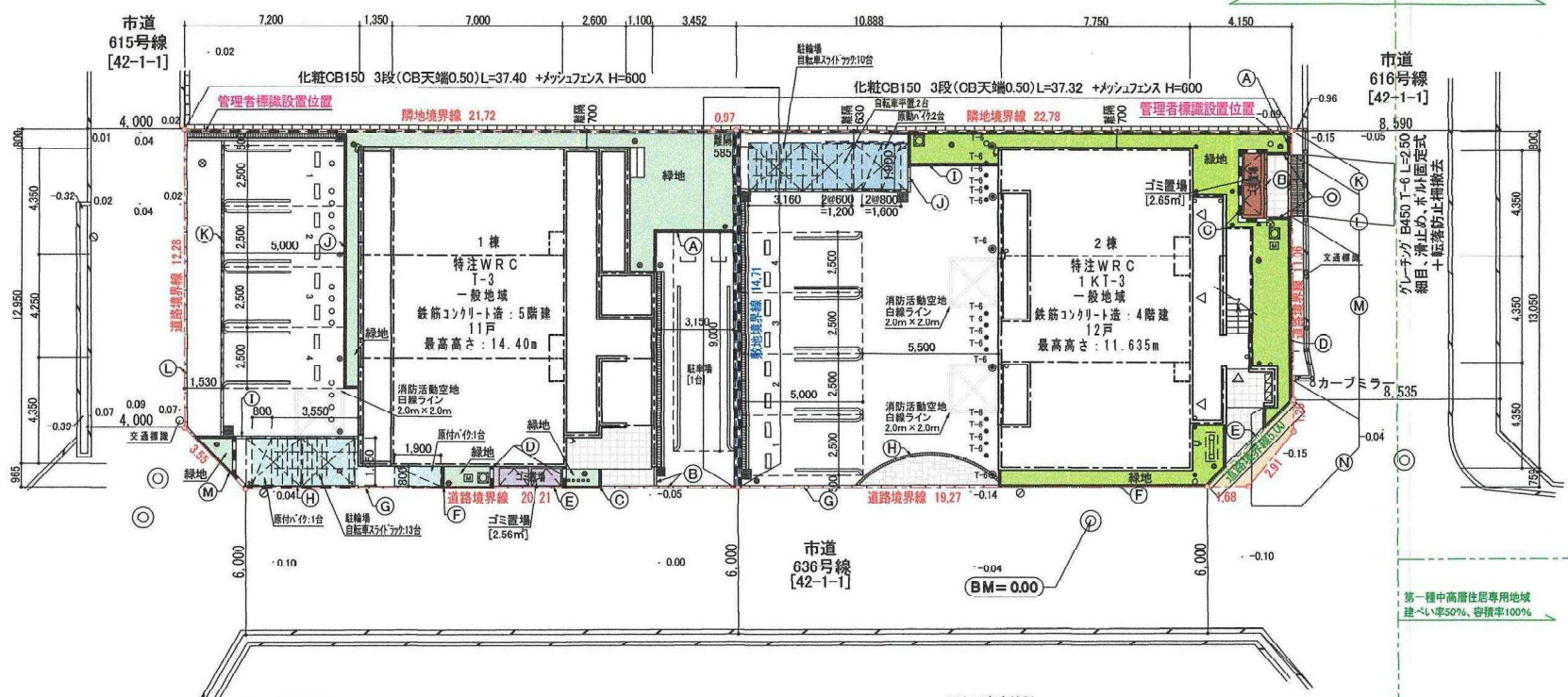
図面番号
工事系 No. 0261013-011 番号多 洋子様共同住宅新築工事
No. 0260403-011 熊本 和夫様共同住宅新築工事
図面名称 現況平面図 縮尺 S=1/200



近隣説明範囲図

S=1:1000





- A. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=0.85
- B. 地先ブロック 100 L=2.65
- C. 化粧CB150 6段(CB天端0.85)L=4.95
- D. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=10.90
- E. 地先ブロック 100 L=2.15
- F. ピンコロW90奥行90 二丁掛 2~5段 L=12.05
- G. 地先ブロック 100 L=10.55
- H. ピンコロ石 L=6.20
- I. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=4.90
- J. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=11.10
- K. L型擁壁 H=1700 L=1.00 (擁壁天端0.25)
- L. L型擁壁 H=1300 L=2.50 (擁壁天端-0.15)
- M. L型擁壁 H=1750 L=6.75 (擁壁天端0.25)
- N. L型擁壁 H=350~700 L=3.35 (擁壁天端0.25)
- O. ピンコロW90奥行90 二丁掛 5段 L=1.70

※人口密度検討
 $(8戸 \times 1.0人 + 3戸 \times 3.6人) \div 332.13m^2 \times 10,000$
 =567人 < 600人

開発概要【1棟：喜多淳子様】	
建物敷地面積	332.13㎡
建築面積	158.14㎡
延床面積	537.17㎡
緑地面積	33.22㎡
ゴミ置場面積	2.56㎡
自動車台数	敷地内 5台 敷地外 1台
自転車台数	15台
住宅戸数	11戸

※住戸面積
 A947: 29.37㎡×4戸、B947: 28.61㎡×3戸
 C947: 46.01㎡×2戸、D947: 29.70㎡×1戸
 E947: 115.77㎡×1戸

- A. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=4.90
- B. 地先ブロック 100 L=6.35
- C. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=2.15
- D. 化粧CB150 6段(CB天端1.10)L=1.00
- E. 地先ブロック 100 L=2.85
- F. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=2.80
- G. 地先ブロック 100 L=2.75
- H. 化粧CB150 6段(CB天端1.10)L=7.05
- I. 地先ブロック 100 L=5.00
- J. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=4.15
- K. 地先ブロック 100 L=12.15
- L. 地先ブロック 100 L=12.60
- M. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=3.85

※人口密度検討
 $12戸 \times 1.0人 \div 327.96m^2 \times 10,000$
 =366人 < 600人

開発概要【2棟：熊本和夫様】	
建物敷地面積	327.96㎡
建築面積	128.72㎡
延床面積	422.87㎡
緑地面積	32.81㎡
ゴミ置場面積	2.69㎡
自動車台数	敷地内 4台 敷地外 2台
自転車台数	14台
住宅戸数	12戸

※住戸面積
 29.18㎡×12戸

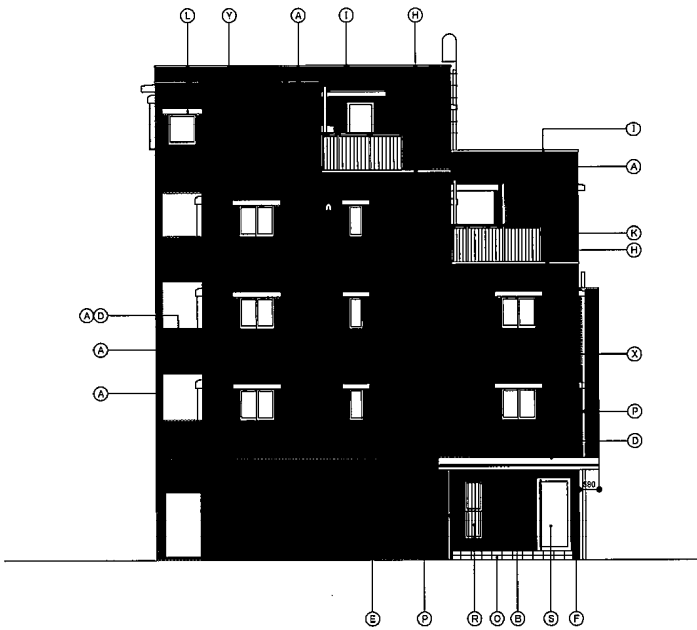
凡例		
	散水栓	2ヶ所
	アプローチライト	4ヶ所
	建物名称看板	1ヶ所
	防犯カメラ	2ヶ所

凡例		
	散水栓	1ヶ所
	アプローチライト	5ヶ所
	防犯カメラ	2ヶ所

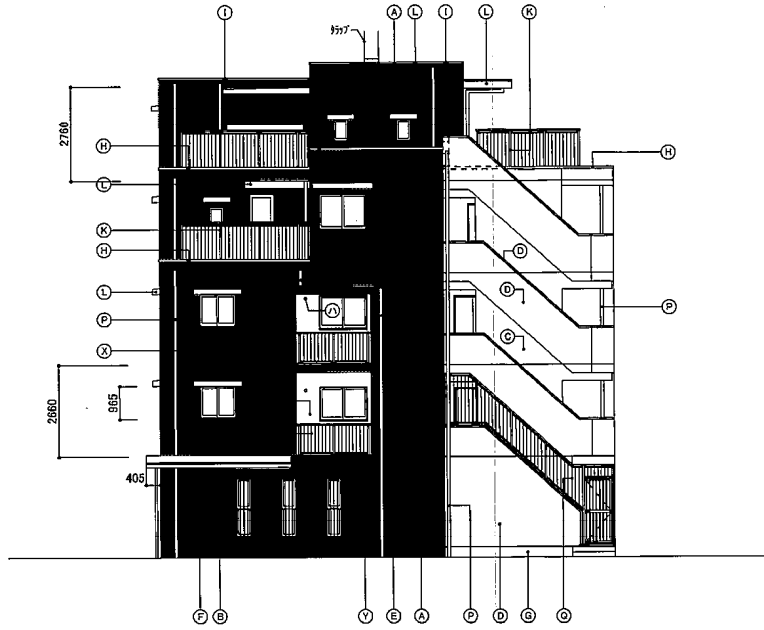
開発概要【全体】	
申請区域面積	664.26㎡
道路後退面積	4.17㎡
1棟建物敷地面積	332.13㎡
2棟建物敷地面積	327.96㎡

凡例	
	開発区域境界線
	道路後退線
-0.10	現況地盤高





東側立面図 1:150

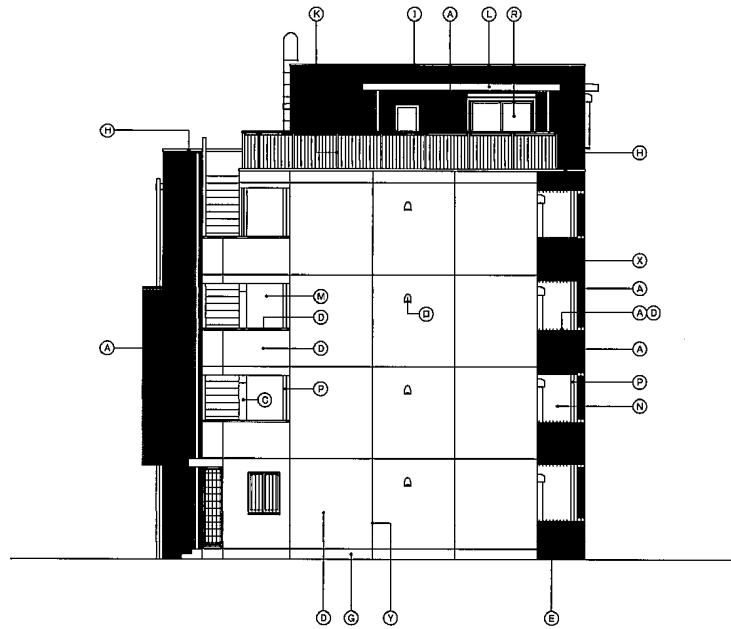


北側立面図 1:150

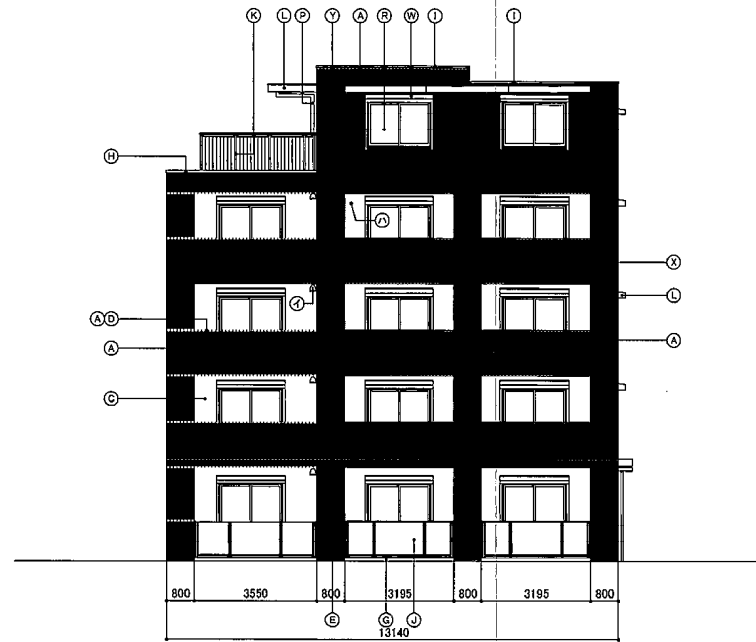
(A) 外壁	コンクリート打放シ補修ノ上、磁器質45丁タイル張	(J) 手摺	アルミ製 アルミ枠 樹脂ガラスパネル	(R) アルミサッシ	カラー (ブラック)	(I) 換気用取出口	ステンレス製 100φ
(B) 外壁	コンクリート打放シ補修ノ上、ボーダータイル	(K) 手摺	アルミ製 縦格子	(S) エントランスドア	ステンレス製 ダイノックシート貼	(D) 100φドア	ステンレス製 150φ
(C) 外壁	コンクリート打放シ補修ノ上、吹付タイル (白底黒線エマルジョン系)	(L) 庇	コンクリート打放シ補修ノ上、吹付タイル (フッ素樹脂系)	(T) 玄関ドア	強化樹脂製ドア	(C) 1700A17-7	樹脂製 75φ
(D) 外壁	コンクリート打放シ補修ノ上、吹付タイル (フッ素樹脂系)	(M) 階段裏	コンクリート打放シ補修ノ上、アクリル樹脂吹付	(U) PSドア	溶融亜鉛メッキ鋼板製 防錆塗装ノ上 SOP	(E) 2.4時間給気口	ステンレス製 100φ
(E) 巾木	コンクリート打放シ補修ノ上、磁器質45丁タイル張	(N) 隔板	セメント板 t=5 VP アルミ製枠	(V) 避難扉	溶融亜鉛メッキ鋼板製 防錆塗装ノ上 SOP	(H) 100φ給気口	ステンレス製 150φ
(F) 巾木	コンクリート打放シ補修ノ上、ボーダータイル	(O) ポーチ床	磁器質300角タイル	(W) シャッター雨戸	アルミ製		
(G) 巾木	コンクリート打放シ補修ノ上、吹付タイル (フッ素樹脂系)	(P) 整地	硬質塩化ビニル製 VP カラー (1階ポーチ部 ステンレス製)	(X) 打鍵目地	シリコン系 (変成) シーリング		
(H) バラベト笠木	アルミ製	(Q) 侵入防止柵	アルミ製 縦格子	(Y) 誘発目地	シリコン系 (変成) シーリング		
(I) バラベト笠木	アルミ製 防水押工金物						



大東建託 (株) 池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第246322号 多田 雅彦	図面番号 【1棟】 No. 0261013-01 兼多 淳子様共同住宅新築工事 図面名称 立面図 1 縮尺 S=1/150
設計 年 月 日			



西側立面図 1:150



南側立面図 1:150

Ⓐ	外 壁	コンクリート打放シ構体ノ上、磁器質45丁タイル張	Ⓐ	手 探	アルミ製 アルミ枠 樹脂ガラスパネル	Ⓘ	換気用取出口	ステンレス製 100φ
Ⓑ	外 壁	コンクリート打放シ構体ノ上、ボーダータイル	Ⓚ	手 探	アルミ製 縦格子	Ⓛ	W/Pア-ド	ステンレス製 150φ
Ⓒ	外 壁	コンクリート打放シ構体ノ上、放付タイル (合成樹脂エマルジョン系)	Ⓛ	庇	コンクリート打放シ構体ノ上、放付タイル (フッ素樹脂系)	Ⓜ	270x40-2	樹脂製 75φ
Ⓓ	外 壁	コンクリート打放シ構体ノ上、放付タイル (フッ素樹脂系)	Ⓜ	階 段 裏	コンクリート打放シ構体ノ上、アクリルリシン放付	Ⓝ	2.4時間給気口	ステンレス製 100φ
Ⓔ	巾 木	コンクリート打放シ構体ノ上、磁器質45丁タイル張	Ⓝ	障 子	セメント板 t=5 V.P アルミ製枠	Ⓖ	24時間給気口	ステンレス製 150φ
Ⓕ	巾 木	コンクリート打放シ構体ノ上、ボーダータイル	Ⓖ	ボーテ床	磁器質300角タイル	Ⓢ	シャッター前戸	アルミ製
Ⓖ	巾 木	コンクリート打放シ構体ノ上、放付タイル (フッ素樹脂系)	Ⓢ	壁 種	硬質塩化ビニル板 V.P カラー (1階ボーテ部 ステンレス製)	Ⓣ	打隠目地	シリコン系 (実成) シーリング
Ⓗ	パラベット笠木	アルミ製	Ⓣ	侵入防止柵	アルミ製 縦格子	Ⓤ	訪来目地	シリコン系 (実成) シーリング
Ⓘ	パラベット笠木	アルミ製 防水押工金物						



大東建託

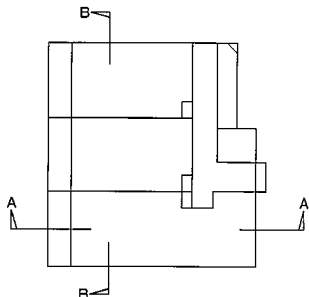
大東建託 (株) 池田支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

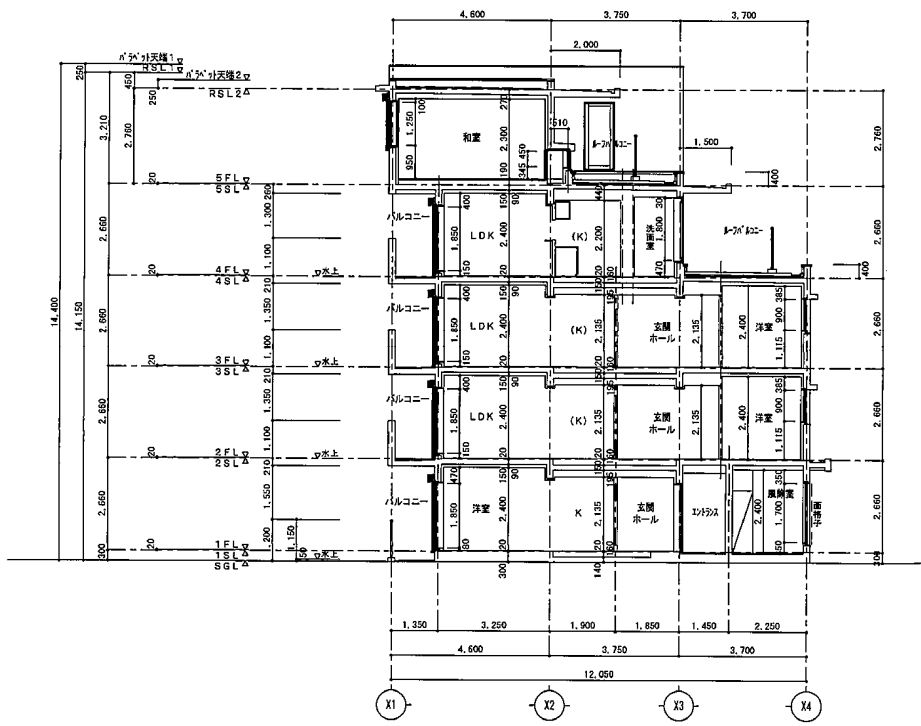
図面番号

工 事 名 称 【1棟】
No. 0261013-01 青多 淳子様共同住宅新築工事
図面名称 立面図 2
縮 尺 S=1/150

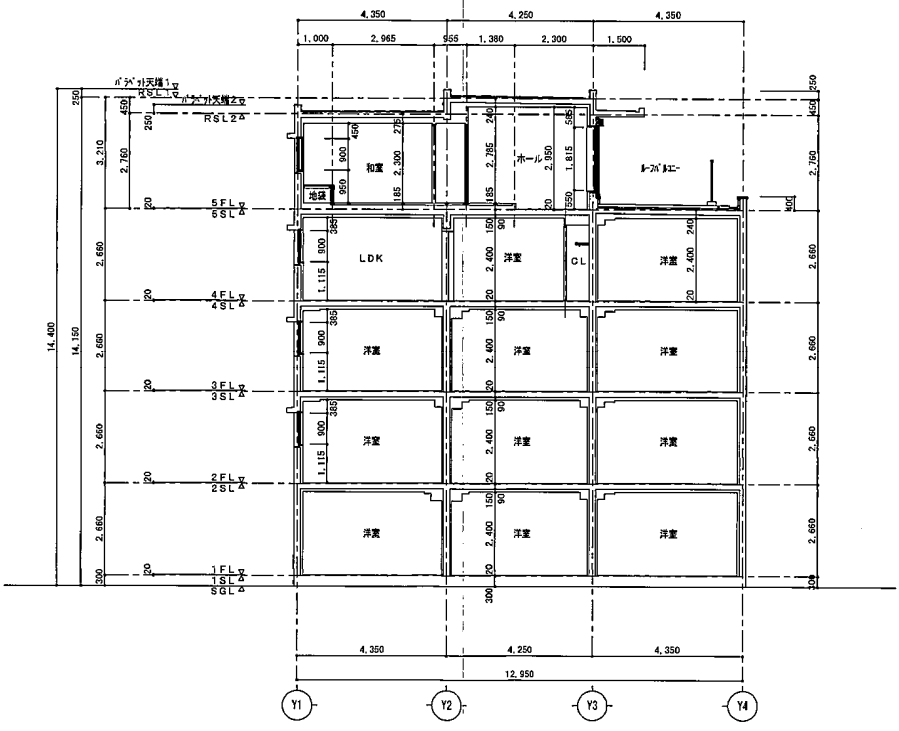
設計 年 月 日



KEY PLAN



A-A 断面図 1:150



B-B 断面図 1:150



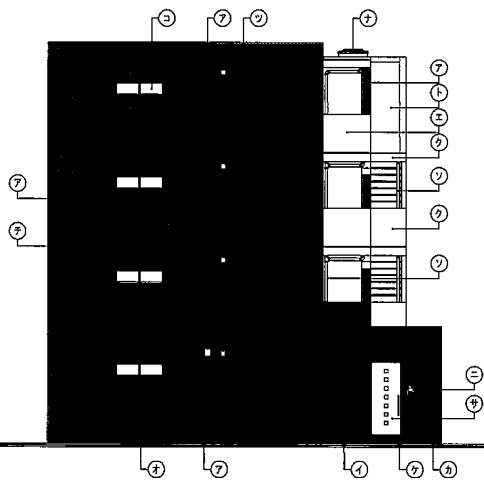
設計	年	月	日
----	---	---	---

大東建設(株)池田支店
一級建築士事務所

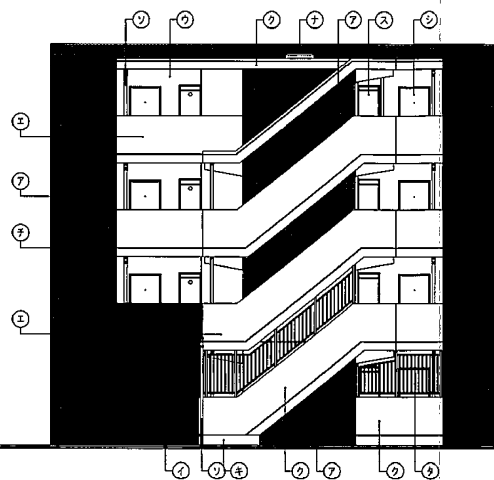
管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

図面番号

工事名称
【1棟】
No. 0261013-011 舞多 淳子様共同住宅新築工事
図面名称
断面図
縮尺
S=1/150



東側立面図 1/150



北側立面図 1/150



凡例	ア	外壁：コンクリート打放シ補修ノ上 磁器質4.6ニ丁タイル貼	ク	手摺壁・庇：コンクリート打放シ補修ノ上 吹付タイル (フッ素樹脂系)	ソ	堅壁：硬質塩化製 75φ VPカラー	ニ	集合玄関機
	イ	外壁：コンクリート打放シ補修ノ上 ボーダータイル貼	ケ	ボー子床：磁器質300角タイル	タ	侵入防止柵：アルミ製 (縦格子)	ヌ	ベントキャップ
	ウ	外壁：コンクリート打放シ補修ノ上 吹付タイル (合成樹脂エマルジョン系)	コ	アルミサッシ：ステンカラー	チ	打継目地：シリコン系 (変成) シーリング	キ	バルコニー手摺：アルミ製 (樹脂ガラスパネル)
	エ	外壁：コンクリート打放シ補修ノ上 吹付タイル (フッ素樹脂系)	サ	エントランスサッシ：スチール製 ダイノックシート貼	ツ	誘光目地：シリコン系 (変成) シーリング		
	オ	巾木：コンクリート打放シ補修ノ上 磁器質4.6ニ丁タイル貼	シ	玄関ドア：塩化ビニル製ドア (特定防火設備)	テ	階段裏：コンクリート打放シ補修ノ上アクリルリシン吹付		
	カ	巾木：コンクリート打放シ補修ノ上 ボーダータイル貼	ス	MBドア：溶融亜鉛メッキ鋼板SOP	ト	階段屋根：ウレタン塗膜防水		
	キ	巾木：コンクリート打放シ補修	セ	シャッター雨戸：アルミ製	ナ	屋上点検口：500角		
								▽ 非常用出入口に代わる開口 (W750H1200)

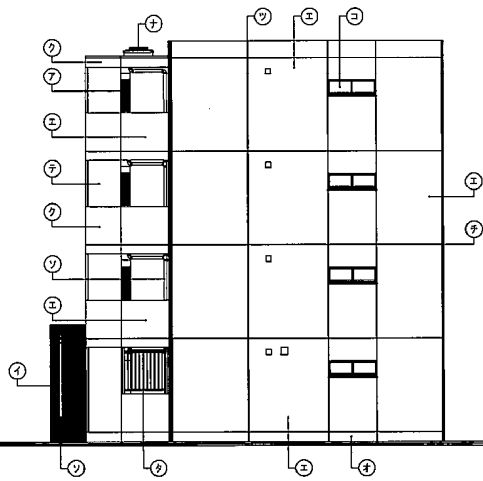
設計	年	月	日
----	---	---	---

大東建託 (株) 池田支店
一級建築士事務所

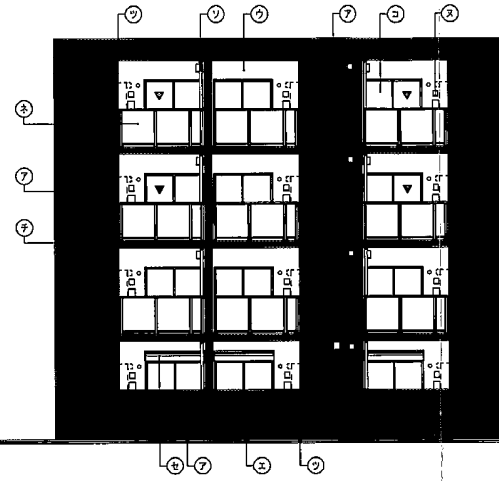
管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

図面番号

【2棟】
工事名称 No. ①(2)6④(4)③-①① 熊本 和夫様共同住宅新築工事
図面名称 立面図 1
縮尺 S=1/150



西側立面図 1/150



南側立面図 1/150



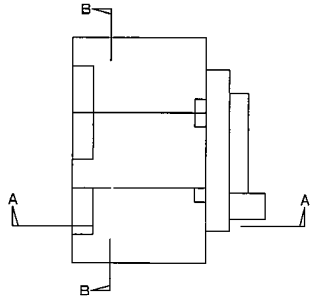
凡例	ア	外壁：コンクリート打放シ補修ノ上 磁器質45ニ丁タイル貼	ク	手摺壁・庇：コンクリート打放シ補修ノ上 吹付タイル (フッ素樹脂系)	リ	堅種：硬質塩ビ製 75φ VPカラー	ニ	集合玄関機	
	イ	外壁：コンクリート打放シ補修ノ上 ボーダータイル貼	ケ	ポーチ床：磁器質300角タイル	ラ	侵入 防止柵：アルミ製 (縦格子)	ヒ	ペントキャップ	
	ウ	外壁：コンクリート打放シ補修ノ上 吹付タイル (合成樹脂エマルジョン系)	コ	アルミサッシ：ステンカラー	チ	打掃目地：シリコン系 (実成) シーリング	ホ	バルコニー手摺：アルミ製 (樹脂ガラスパネル)	
	エ	外壁：コンクリート打放シ補修ノ上 吹付タイル (フッ素樹脂系)	サ	エントランスサッシ：スチール製 ダイノックシート貼	リ	誘発目地：シリコン系 (実成) シーリング			
	オ	巾木：コンクリート打放シ補修ノ上 磁器質45ニ丁タイル貼	シ	玄関ドア：塩ビ化粧鋼板製ドア (特定防火設備)	フ	階段裏：コンクリート打放シ補修ノ上アクリルリシン吹付			
	カ	巾木：コンクリート打放シ補修ノ上 ボーダータイル貼	ス	MBドア：溶融亜鉛メッキ鋼板SOP	ト	階段屋根：ウレタン塗膜防水			
	キ	巾木：コンクリート打放シ補修	セ	シャッター両戸：アルミ製	ド	屋上点検口：500角			
									▽ 非常用出入口に代わる開口 (W750H1200)

設計	年	月	日
----	---	---	---

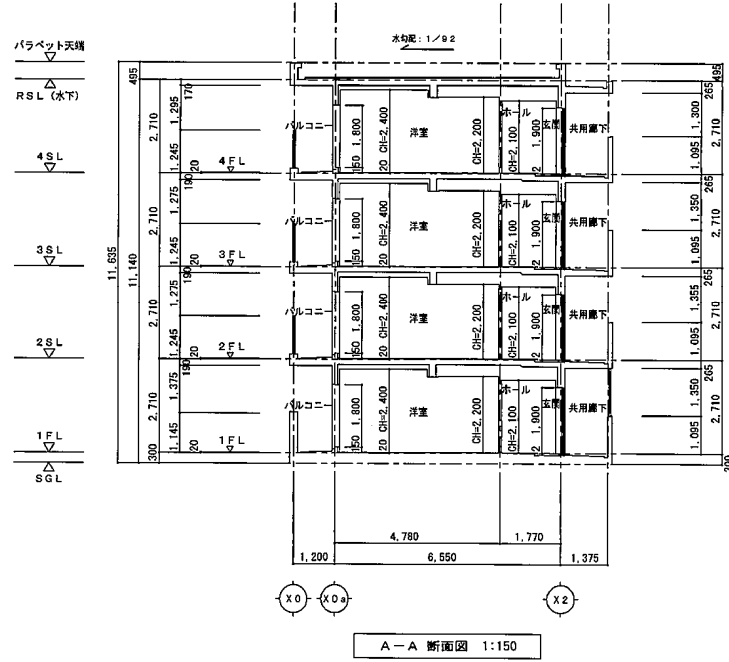
大東建託 (株) 池田支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

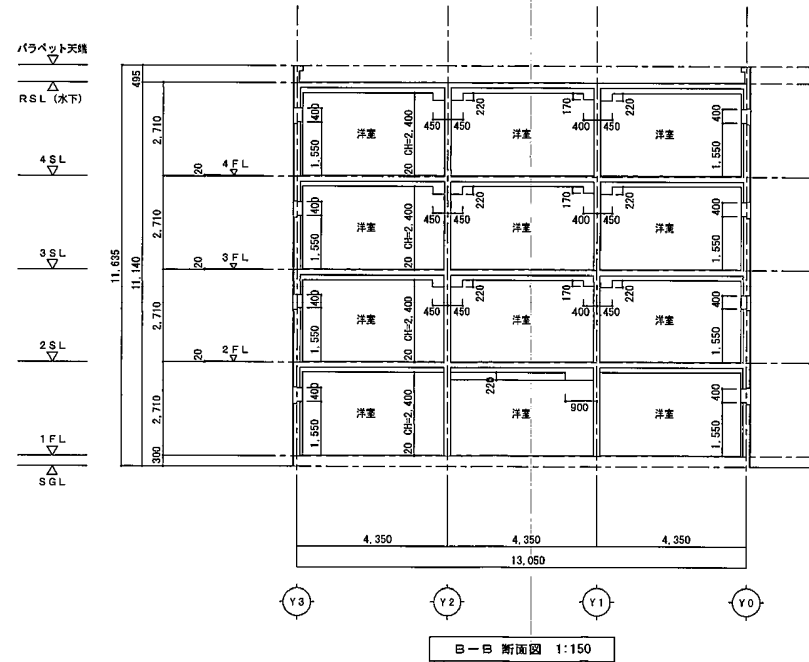
図面番号
【2棟】
工事名称 No. 0260403-01 熊本 和夫様共同住宅新築工事
図面名称 立面図2
縮尺 S=1/150



KEY PLAN



A-A 断面図 1:150



B-B 断面図 1:150



設計	年月日
----	-----

大東建託(株)池田支店
一級建築士事務所

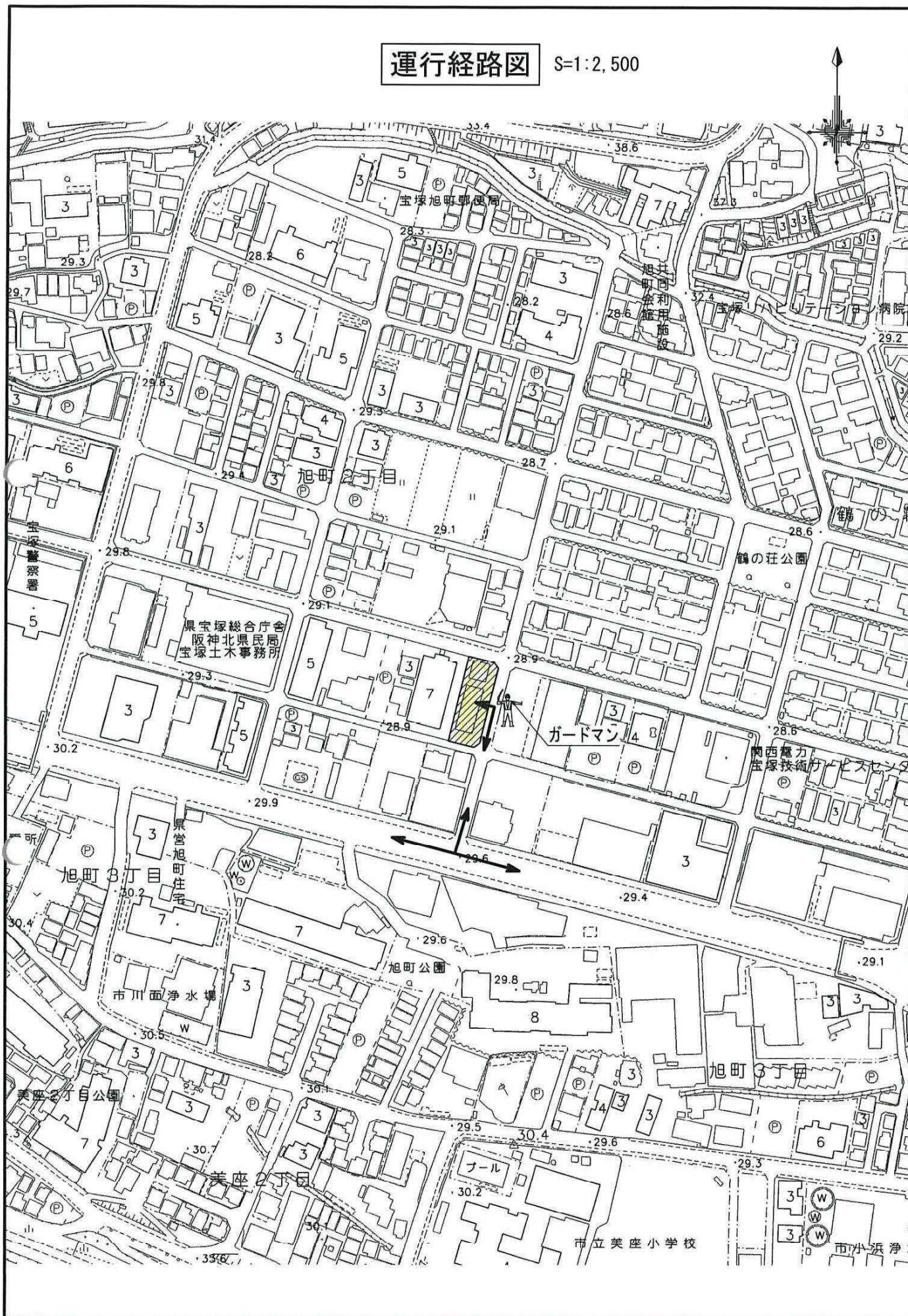
管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

図面番号

工事名称
【2棟】
No. 0260403-01 熊本 和夫様共同住宅新築工事
断面図
縮尺
S=1/150

運行経路図

S=1:2,500



[建築基準法上日影図]
 測定面の高さ=4m
 緯度=35°
 冬至 測定時間: 8時~16時

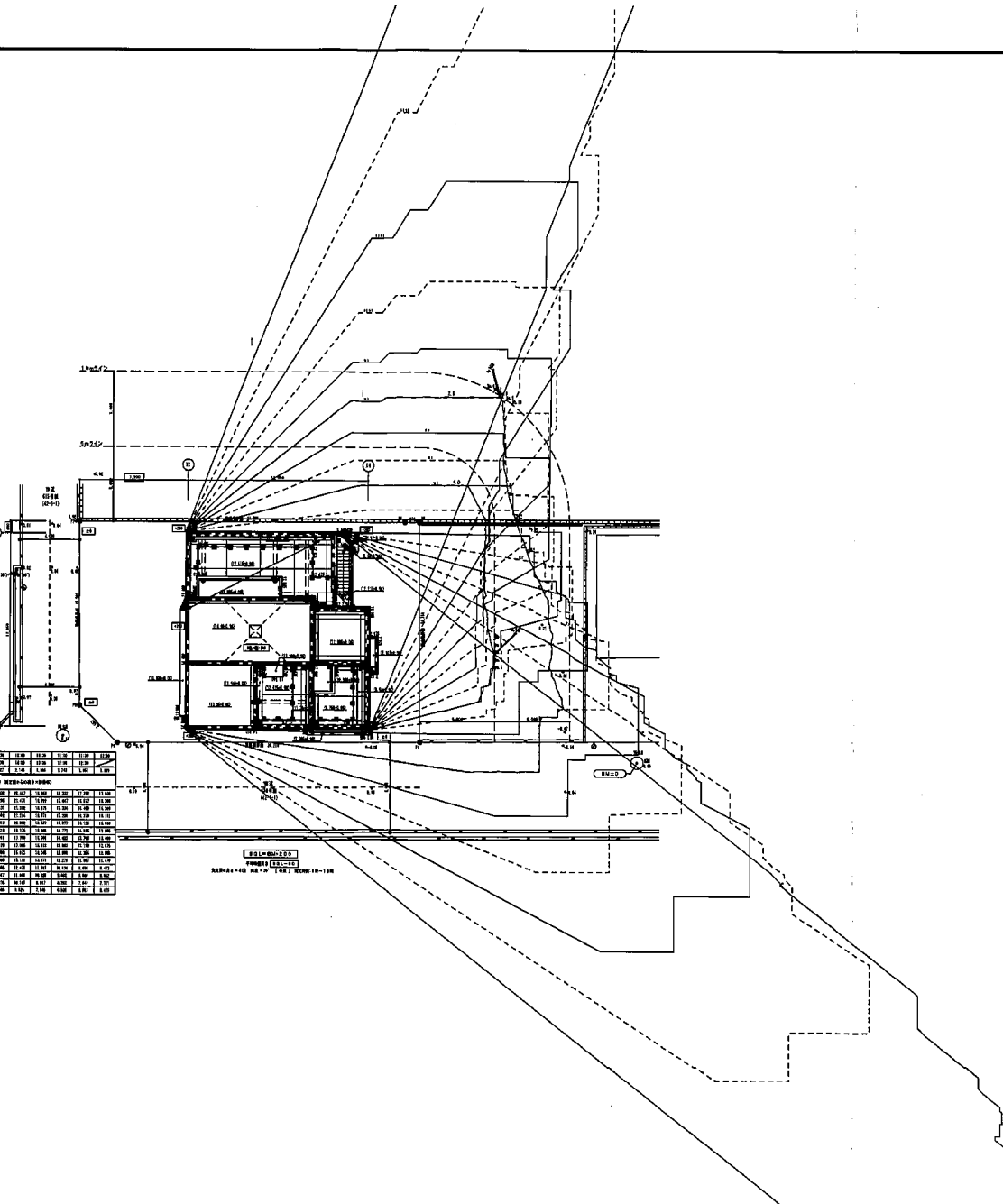
図面縮尺	45, 2.5倍, 4倍
測定面	第一階建屋
測定高さ	4.00m
測定時間	冬至 8時~16時

建築物の日照時間 (H=4.00m)
 測点: 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200

建築物の日照時間 (H=4.00m)
 測点: 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200

測点	日照時間 (分)	日照時間 (時)
1101	110	1.83
1102	110	1.83
1103	110	1.83
1104	110	1.83
1105	110	1.83
1106	110	1.83
1107	110	1.83
1108	110	1.83
1109	110	1.83
1110	110	1.83
1111	110	1.83
1112	110	1.83
1113	110	1.83
1114	110	1.83
1115	110	1.83
1116	110	1.83
1117	110	1.83
1118	110	1.83
1119	110	1.83
1120	110	1.83
1121	110	1.83
1122	110	1.83
1123	110	1.83
1124	110	1.83
1125	110	1.83
1126	110	1.83
1127	110	1.83
1128	110	1.83
1129	110	1.83
1130	110	1.83
1131	110	1.83
1132	110	1.83
1133	110	1.83
1134	110	1.83
1135	110	1.83
1136	110	1.83
1137	110	1.83
1138	110	1.83
1139	110	1.83
1140	110	1.83
1141	110	1.83
1142	110	1.83
1143	110	1.83
1144	110	1.83
1145	110	1.83
1146	110	1.83
1147	110	1.83
1148	110	1.83
1149	110	1.83
1150	110	1.83
1151	110	1.83
1152	110	1.83
1153	110	1.83
1154	110	1.83
1155	110	1.83
1156	110	1.83
1157	110	1.83
1158	110	1.83
1159	110	1.83
1160	110	1.83
1161	110	1.83
1162	110	1.83
1163	110	1.83
1164	110	1.83
1165	110	1.83
1166	110	1.83
1167	110	1.83
1168	110	1.83
1169	110	1.83
1170	110	1.83
1171	110	1.83
1172	110	1.83
1173	110	1.83
1174	110	1.83
1175	110	1.83
1176	110	1.83
1177	110	1.83
1178	110	1.83
1179	110	1.83
1180	110	1.83
1181	110	1.83
1182	110	1.83
1183	110	1.83
1184	110	1.83
1185	110	1.83
1186	110	1.83
1187	110	1.83
1188	110	1.83
1189	110	1.83
1190	110	1.83
1191	110	1.83
1192	110	1.83
1193	110	1.83
1194	110	1.83
1195	110	1.83
1196	110	1.83
1197	110	1.83
1198	110	1.83
1199	110	1.83
1200	110	1.83

測点	日照時間 (分)	日照時間 (時)
1101	110	1.83
1102	110	1.83
1103	110	1.83
1104	110	1.83
1105	110	1.83
1106	110	1.83
1107	110	1.83
1108	110	1.83
1109	110	1.83
1110	110	1.83
1111	110	1.83
1112	110	1.83
1113	110	1.83
1114	110	1.83
1115	110	1.83
1116	110	1.83
1117	110	1.83
1118	110	1.83
1119	110	1.83
1120	110	1.83
1121	110	1.83
1122	110	1.83
1123	110	1.83
1124	110	1.83
1125	110	1.83
1126	110	1.83
1127	110	1.83
1128	110	1.83
1129	110	1.83
1130	110	1.83
1131	110	1.83
1132	110	1.83
1133	110	1.83
1134	110	1.83
1135	110	1.83
1136	110	1.83
1137	110	1.83
1138	110	1.83
1139	110	1.83
1140	110	1.83
1141	110	1.83
1142	110	1.83
1143	110	1.83
1144	110	1.83
1145	110	1.83
1146	110	1.83
1147	110	1.83
1148	110	1.83
1149	110	1.83
1150	110	1.83
1151	110	1.83
1152	110	1.83
1153	110	1.83
1154	110	1.83
1155	110	1.83
1156	110	1.83
1157	110	1.83
1158	110	1.83
1159	110	1.83
1160	110	1.83
1161	110	1.83
1162	110	1.83
1163	110	1.83
1164	110	1.83
1165	110	1.83
1166	110	1.83
1167	110	1.83
1168	110	1.83
1169	110	1.83
1170	110	1.83
1171	110	1.83
1172	110	1.83
1173	110	1.83
1174	110	1.83
1175	110	1.83
1176	110	1.83
1177	110	1.83
1178	110	1.83
1179	110	1.83
1180	110	1.83
1181	110	1.83
1182	110	1.83
1183	110	1.83
1184	110	1.83
1185	110	1.83
1186	110	1.83
1187	110	1.83
1188	110	1.83
1189	110	1.83
1190	110	1.83
1191	110	1.83
1192	110	1.83
1193	110	1.83
1194	110	1.83
1195	110	1.83
1196	110	1.83
1197	110	1.83
1198	110	1.83
1199	110	1.83
1200	110	1.83



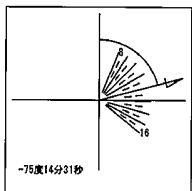
大東建託 (株) 池田支店
 一級建築士事務所

管理建築士
 一級建築士登録 第246322号
 多田 雅彦

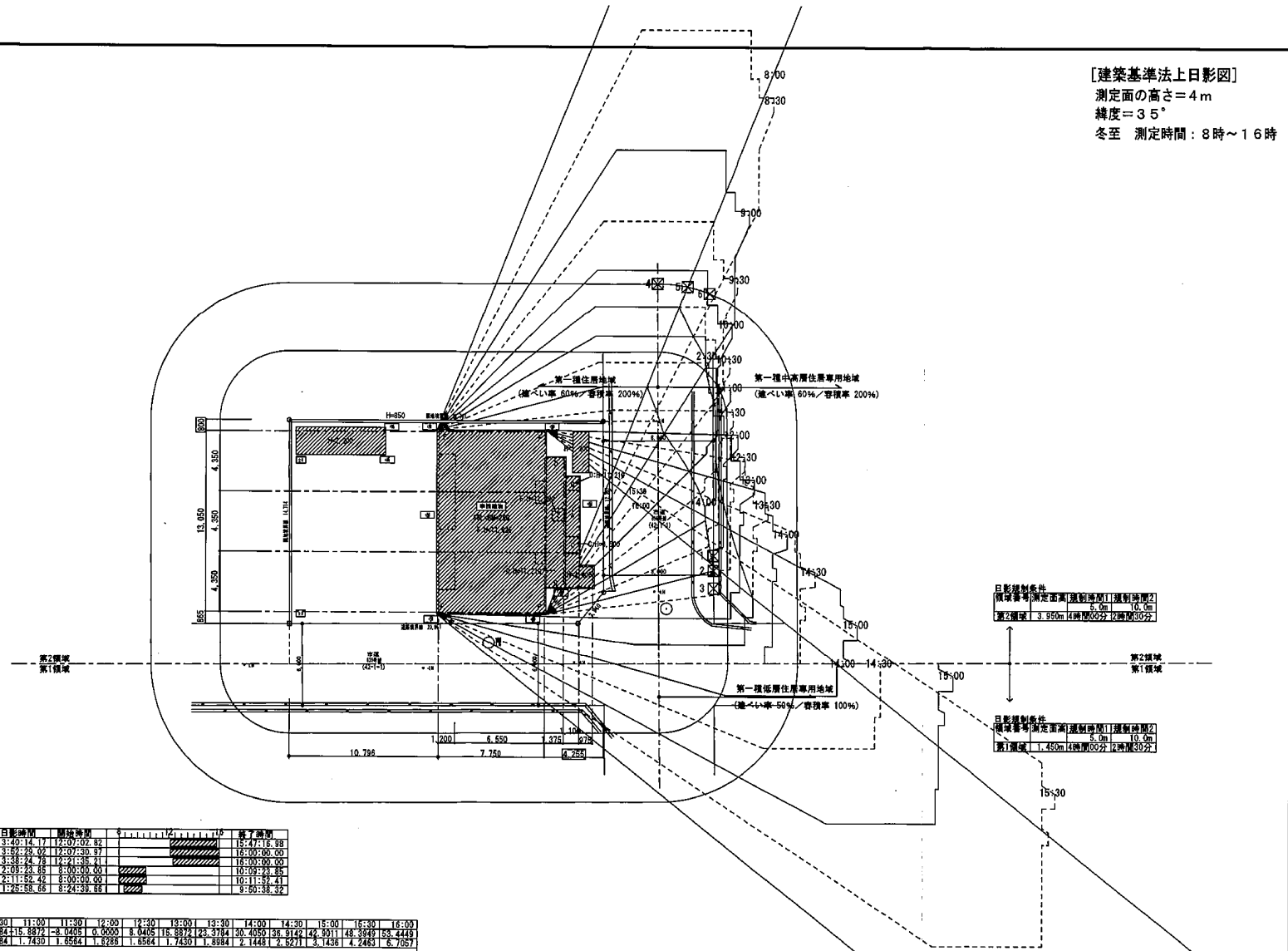
図面番号

[1棟]
 No. 0261013-01 番多 洋子様共同住宅新築工事
 図面名称 日影図 [近隣説明用]
 縮尺 S=1/200

設計 年 月 日



[建築基準法上日影図]
 測定面の高さ=4m
 緯度=35°
 冬至 測定時間: 8時~16時



シロ/27)	日影図
製図者	SP/200
縮尺	35°00'00"
緯度	35°00'00"
経度	135°00'00"
測定時間	冬至(12月22日)
測定時刻	8時~16時
測定高さ	4.00m
測定面	真北
ソフト	Autocad
OS	Windows 10.0.028

時刻	方位角	高さ	影長	影幅	影の長さ	影の幅	影の面積	影の体積
1	8:00	4.000	1.121	0.714	0.795	0.510	0.408	0.326
2	9:00	4.000	0.714	0.457	0.510	0.326	0.255	0.204
3	10:00	4.000	0.457	0.289	0.326	0.204	0.163	0.129
4	11:00	4.000	0.289	0.182	0.204	0.129	0.101	0.079
5	12:00	4.000	0.182	0.117	0.129	0.079	0.062	0.049
6	13:00	4.000	0.117	0.076	0.079	0.049	0.039	0.031
7	14:00	4.000	0.076	0.049	0.049	0.031	0.024	0.019
8	15:00	4.000	0.049	0.031	0.031	0.019	0.015	0.012
9	16:00	4.000	0.031	0.019	0.019	0.012	0.009	0.007

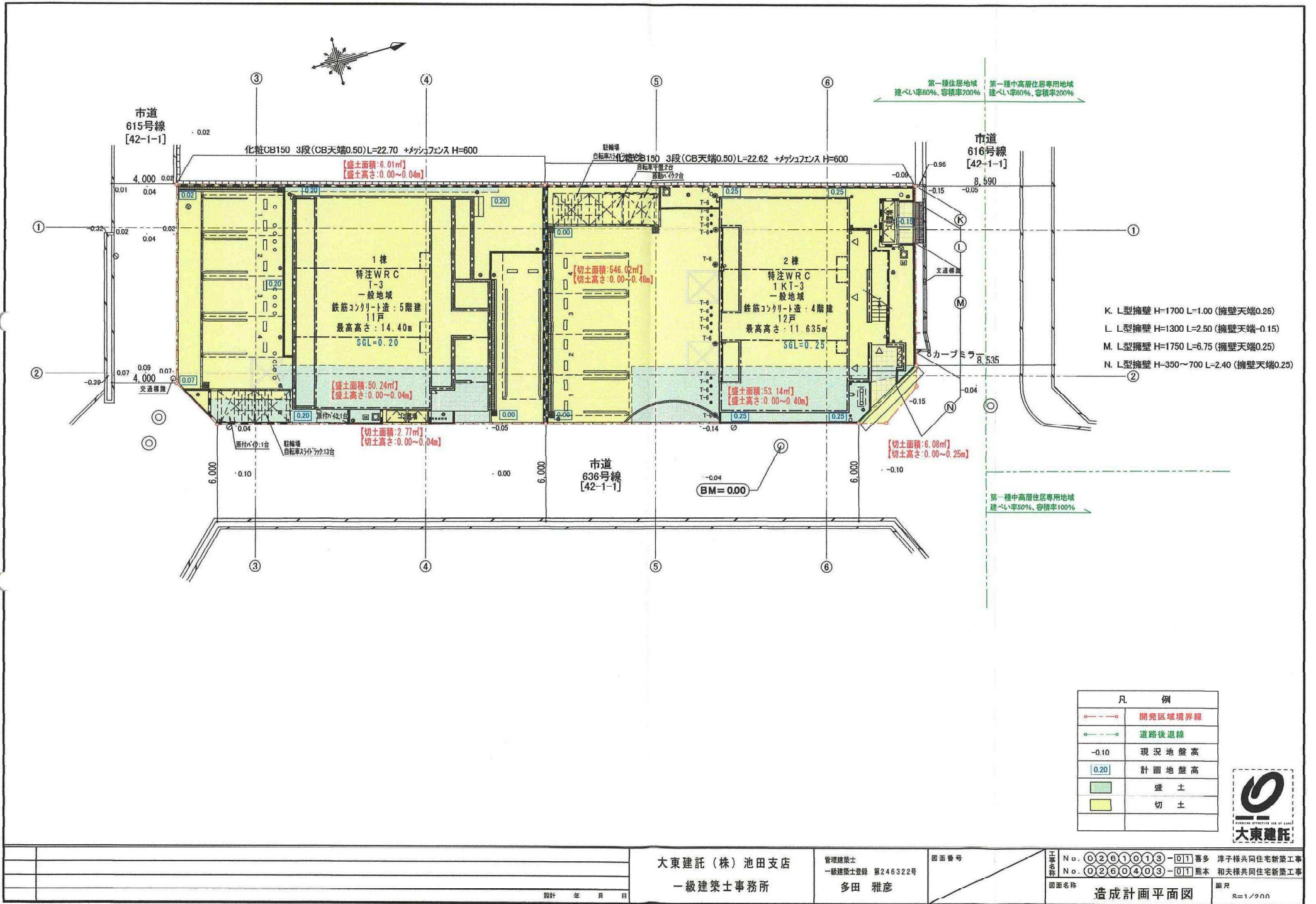
時刻	方位角	高さ	影長	影幅	影の長さ	影の幅	影の面積	影の体積
1	8:00	4.000	1.121	0.714	0.795	0.510	0.408	0.326
2	9:00	4.000	0.714	0.457	0.510	0.326	0.255	0.204
3	10:00	4.000	0.457	0.289	0.326	0.204	0.163	0.129
4	11:00	4.000	0.289	0.182	0.204	0.129	0.101	0.079
5	12:00	4.000	0.182	0.117	0.129	0.079	0.062	0.049
6	13:00	4.000	0.117	0.076	0.079	0.049	0.039	0.031
7	14:00	4.000	0.076	0.049	0.049	0.031	0.024	0.019
8	15:00	4.000	0.049	0.031	0.031	0.019	0.015	0.012
9	16:00	4.000	0.031	0.019	0.019	0.012	0.009	0.007

日影規制条件
 (傾斜率)測定面高(規制面高)規制時間
 第1種住居地域 3.95m/4.00m/0.5分
 第2種住居地域 3.95m/4.00m/0.5分



大東建託(株)池田支店 一級建築士事務所	管理建築士 一級建築士登録 第246322号 多田 雅彦	図面番号	主名 No. 026004003-011 株本 和央様共同住宅新築工事 副名 日影図 [近隣説明用]	縮尺 S=1/300
-------------------------	------------------------------------	------	---	---------------

設計 年 月 日



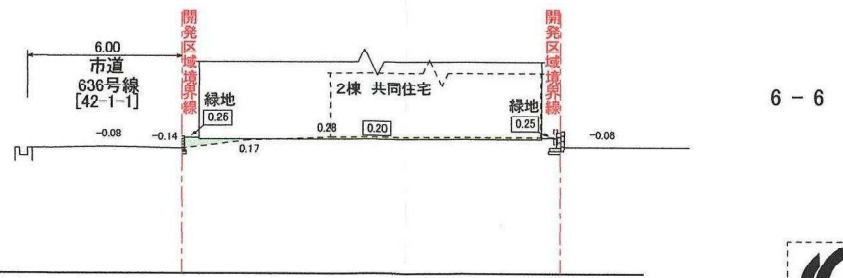
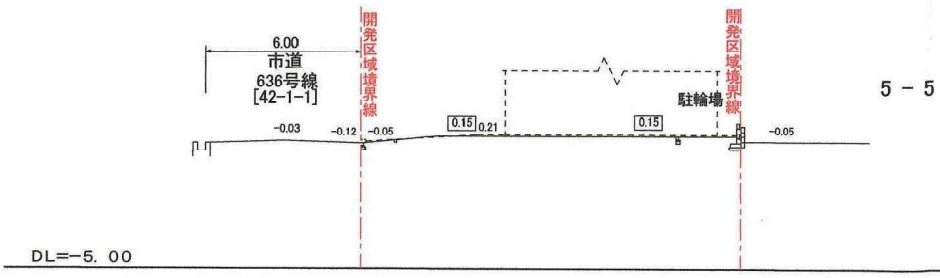
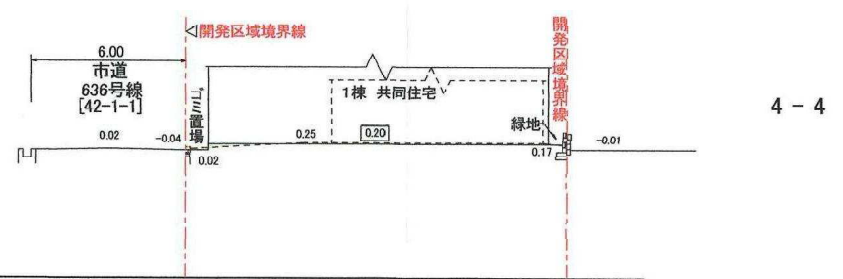
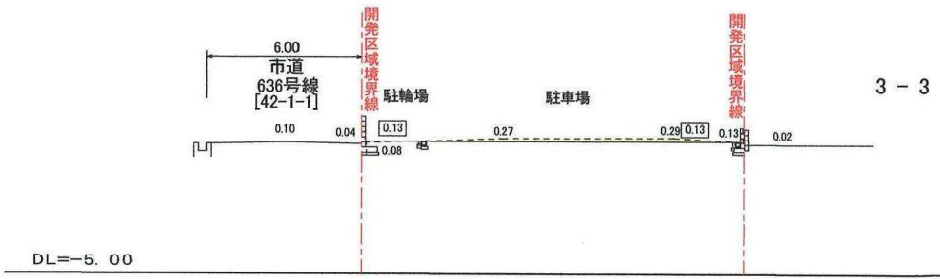
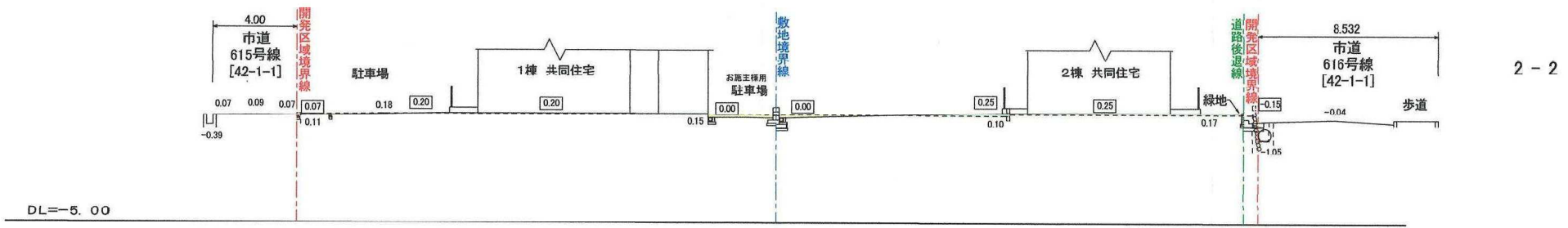
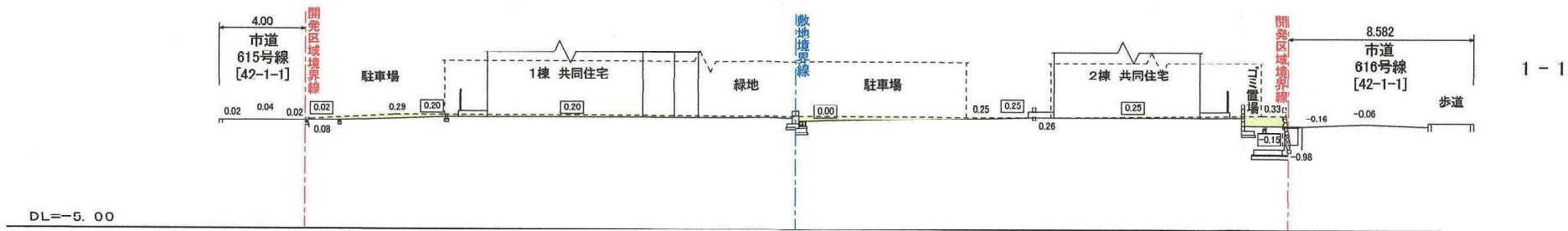
大東建託(株)池田支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

図面番号

工事名称
No. 0261013-011 多子様共同住宅新築工事
No. 0260403-011 熊本和夫婦共同住宅新築工事
図面名称
造成計画平面図
縮尺
S=1/200

設計 年 月 日



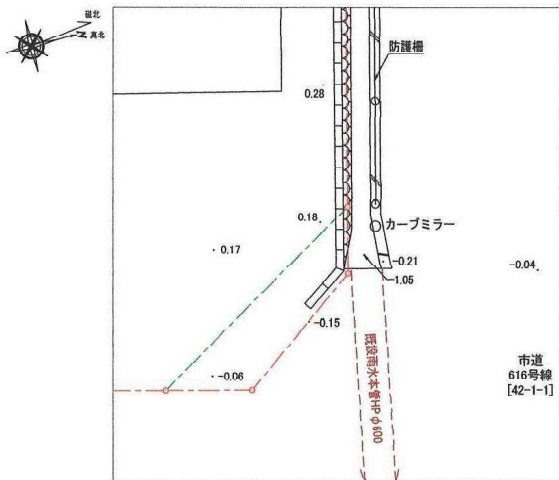
-0.10 現況地盤高
 0.20 計画地盤高

盛土
 切土



設計 年 月 日		大東建設 (株) 池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第246322号 多田 雅彦		図面番号		工事名称 No. 0261013-011 多摩 淳子様共同住宅新築工事 No. 0260403-011 熊本 和夫様共同住宅新築工事		図面名称 造成計画断面図		縮尺 1/200	
----------	--	---------------------------	--	------------------------------------	--	------	--	--	--	-----------------	--	-------------	--

現況平面図 S=1/100

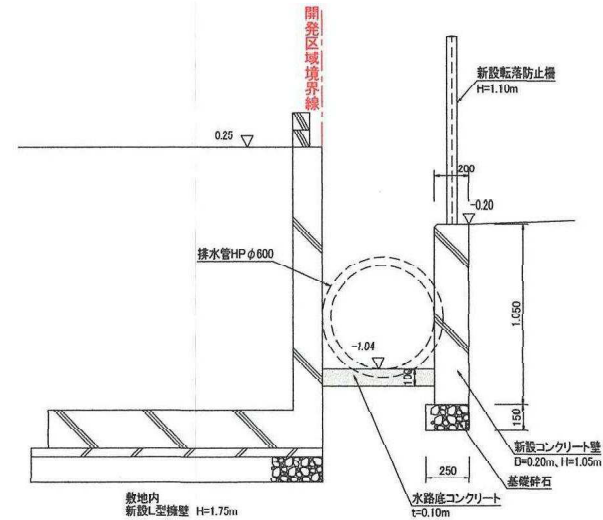


計画平面図 S=1/100



※1: 排水管が用地を占用しないように施工すること。
 ※2: L型街渠と防護コンクリートが重なるため、L型街渠 L型街渠の構造を優先すること。
 [防護コンクリートはできるかぎり施工すること。]

計画断面図 S=1/30



設計 年 月 日	大東建設 (株) 池田支店	管理建築士	図面番号	工事名称	縮尺 図示
	一級建築士事務所	多田 雅彦	第246322号	N o. 0261013-01 喜多 淳子様共同住宅新築工事 N o. 0260403-01 熊本 和夫様共同住宅新築工事	
道路計画図					