

令和4年7月吉日

ご近隣の皆様へ

事業主 光善寺駅西地区市街地再開発組合
設計者 株式会社フジタ
解体施工者 株式会社フジタ
お問合せ先 株式会社C A S T都市開発

『光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業』についてのご案内

謹啓 時下、ますますご清祥の事とお喜び申し上げます。

この度、光善寺駅西地区（枚方市北中振三丁目地内）にて、光善寺駅西地区市街地再開発組合の設立が、令和元年度に認可され、現在は都市計画を基に計画を推進しており、ここにご挨拶申し上げます。

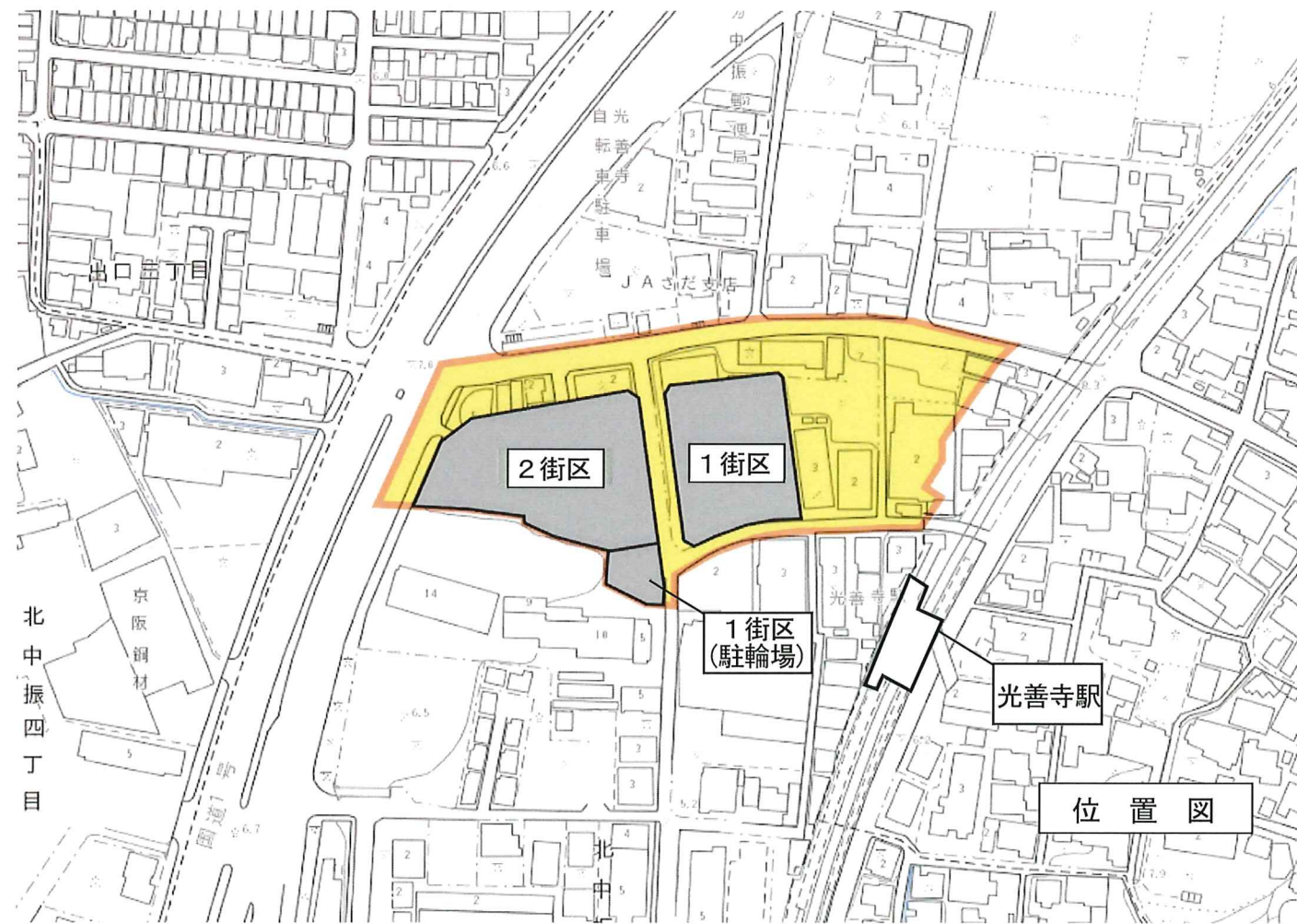
つきましては、枚方市が定める「枚方市建築物の解体工事に伴う事前周知等に係る指導に関する要綱」並びに「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に基づき、1街区（駐輪場を除く）の解体工事概要、中高層建築物の内容を取りまとめ致しましたので、ご案内致します。

本件は解体工事概要、中高層建築の計画にあたって近隣関係者様へ市の条例に基づき説明するものです。

また、新築工事の遵守事項も併せてご案内いたしますので、ご高覧賜りますようお願い申し上げます。

工事に際しましては、皆様へのご迷惑を最小限にとどめるよう対応してまいりますので、ご理解とご協力のほど宜しくお願い申し上げます。

謹白



1. 概要について

建設計画の概要			
建設場所	枚方市北中振三丁目 地内		
用途地域	近隣商業地域		
開発面積	5, 738.66㎡		
延べ面積（全体）	25, 927.60㎡		
	【1街区】	【1街区 駐輪場】	【2街区】
用途（戸数）	複合商業施設	駐輪場	共同住宅（203戸） ※ゲストルーム1戸を除く 物販・診療所
敷地面積	2, 280.72㎡	301.25㎡	3, 156.69㎡
構造・階数	鉄骨造（一部鉄筋 コンクリート造） 地上3階	鉄骨造 地上1階	鉄筋コンクリート造 （一部鉄骨造） 地上26階
※建築物高さ	16.85m	3m	80.46m
延べ面積	5, 365.72㎡	105.72㎡	20, 456.16㎡
駐車台数	—	—	132台
事業主	光善寺駅西地区市街地再開発組合		
設計者	株式会社フジタ		
解体施工者	株式会社フジタ		
新築施工者	【1街区】株式会社フジタ（予定） 【2街区】株式会社フジタ（予定）		
予定工期（1街区）	【解体工事】令和4年 8月 1日～令和5年 5月31日（予定） 【新築工事】令和4年11月15日～令和5年11月30日（予定）		
予定工期（2街区）	【解体工事】令和5年12月 1日～令和6年 7月31日（予定） 【新築工事】令和6年 8月 1日～令和9年 7月31日（予定）		

※建築基準法等の関係法令に基づき計画を行います。計画内容について変更が生じる可能性があります。
※「建築物高さ」は建築基準法上に基づく高さを記載しています。

2. 工事体制について

- （1）現場責任者が常駐する現場事務所を設置し、施工管理を行います。また、安全に十分留意し作業を行います。万一、問題が発生した場合は、直ちに対応致します。
- （2）解体工事の施工者の所在・現場責任者氏名・電話番号は下記のとおりです。
- （3）新築工事施工者の氏名・現場事務所の所在・現場責任者氏名・電話番号等は決定次第お知らせ致します。

大阪府枚方市北中振三丁目 20-25 中尾ビル 1F
株式会社フジタ
現場責任者 渡邊 正樹
TEL 072-812-2590
FAX 072-812-2591

3. アスベスト撤去作業について

- (1) アスベスト撤去作業に際しましては、関係官庁の指導のもと、法規を遵守し、飛散防止措置を実施のうえ、以下の通り慎重に作業を行います。
- (2) 撤去作業に関するお知らせを現場仮囲掲示板に掲示するとともに、関係者以外の現場内への立入禁止措置を行います。
- (3) 撤去作業においては、石綿（アスベスト）作業主任者を配置させ、指揮・監視を行います。
- (4) 撤去作業は、破壊又は破断を伴わない方法で行うものとし、原則として「手ばらし」で作業を行い、飛散防止対策を徹底致します。
- (5) アスベスト含有建材は専用袋にて袋詰めを行い搬出いたします。
- (6) 撤去作業後、アスベスト含有建材の破片、破断粉及び保護具等に付着した粉塵が残らないよう、清掃及び後片付けを十分に行います。

4. 工事中の騒音・振動・塵埃対策について

- (1) 工事中の騒音・塵埃対策として敷地周辺に仮囲い等を設置致します。
- (2) 埃の発生する作業については、十分な散水による塵埃対策を行います。
- (3) 重機作業における騒音・振動の発生は、その作業の性格上完全に防止することは出来ませんが各関係法令等を遵守することは勿論、低騒音・低振動型の機械を使用し、有資格者が細心の注意をはらい極力、騒音・振動の発生を抑制するよう努力致します。

5. 作業期間・作業時間・休日について

- (1) 作業期間は下記の通りとなります。

予定工期（1街区）	【解体工事】令和4年 8月 1日～令和5年 5月31日（予定）
	【新築工事】令和4年11月15日～令和5年11月30日（予定）
予定工期（2街区）	【解体工事】令和5年12月 1日～令和6年 7月31日（予定）
	【新築工事】令和6年 8月 1日～令和9年 7月31日（予定）

- (2) 作業時間は、原則 午前8時から午後6時30分までと致します。※重機作業（特定建設業に係る作業）は午後5時までと致します。
- (3) 休日は、原則、日曜日と致します。
- (4) 万一、上記作業内容に変更が生じる場合は、現場掲示板に掲示の上、作業を行います。

- ※注1. 作業時間の前後30分を準備・片付け時間とし、作業時間に含まないものと致します。
- ※注2. 作業進捗上、やむを得なく作業（重機作業を除く）を実施させて頂く場合には、現場前の掲示板に掲示致します。
- ※注3. コンクリート打設、床コンクリート押さえ工事等の途中で中断出来ない作業、及び騒音・振動の発生しない作業については、作業時間を延長し作業を行う場合があります。
- ※注4. 騒音の伴わない軽作業や台風対策などによる緊急保全作業の場合には、作業時間・休日を変更する場合がございます。
- ※注5. 特殊車両等については所轄警察の指導により、上記に関わらず搬出入する場合があります。
- ※注6. 週間工程表を現場前の掲示板に掲示致します。（年末年始およびお盆の詳細な日程についても掲示致します。）
- ※注7. 天候、行政協議等、諸事情により別紙工程に変更が生じる場合がございます。
- ※注8. 【1街区、駐輪場】については、施工時期が異なります。施工前に改めてご隣接の方々へご案内致します。
- ※注9. 【2街区、解体工事、新築工事】の詳細については、改めてお知らせさせていただきます。

6. 予定工事車両及び工事車両の運行経路について

- (1) 大型工事車両の運行経路については、別紙添付資料の通りです。なお、事前に所轄警察署等に指導を仰ぎ、適時誘導員を配置し、交通安全の確保に努めます。
- (2) 工事車両及び作業関係車両等については、交通ルール遵守を行うと共に、安全運転の自己啓発に努めます。
- (3) 工事関係者の駐車場については敷地内・敷地外にて確保し、周辺道路等への違法駐車は行わないよう徹底指導致します。
- (4) 特殊車両の通行については、関係諸官庁の指導により、夜間（21時～翌朝6時）の通行を行う場合があります。なお、夜間または早朝に通行を行う場合は、掲示板に掲示させていただきます。
- (5) 工事車両が周辺道路を汚損しないよう充分配慮するとともに適宜、清掃を行い敷地周辺の清潔維持に努めます。

7. 風紀について

- (1) 工事に従事する作業員の風紀については、新規入場者教育の場及び安全朝礼の場等で指導し、徹底をはかります。
- (2) 場内は、整理整頓を行うと共に衛生管理についても徹底致します。
- (3) 万一、皆様より注意を受けるような作業員が発生した場合は再度教育を行う等、改善に努めます。

8. テレビ電波障害について

- (1) 工事着手前に専門業者により、障害予想範囲の事前調査を行います。
- (2) 障害範囲につきましては、当該建物建築前の映像を保持する為の対策を事業主の責任において専門業者により実施致します。
- (3) 専門業者につきましては下記の通りになります。

専門業者 大阪市淀川区田川北1丁目12番7号
株式会社デンケン
担当 大橋
TEL 06-6886-5112
携帯電話 090-1143-0717（大橋）

9. その他

- (1) 上記以外に問題が発生した場合は、誠意をもって協議を行い解決に努めます。
- (2) ご近隣の家屋については、家屋調査を実施させていただく場合があります。調査会社については決定次第、ご案内させていただきます。

なお、本計画につきましてご質問等がございましたらご遠慮なく下記までご連絡をお願い申し上げます。
以上

お問合せ先 大阪市西区靱本町1丁目11番7号
株式会社CAST都市開発
TEL 06-6441-8600
FAX 06-6441-8601
担当 高畑・松本
携帯電話 080-8983-3411（松本）

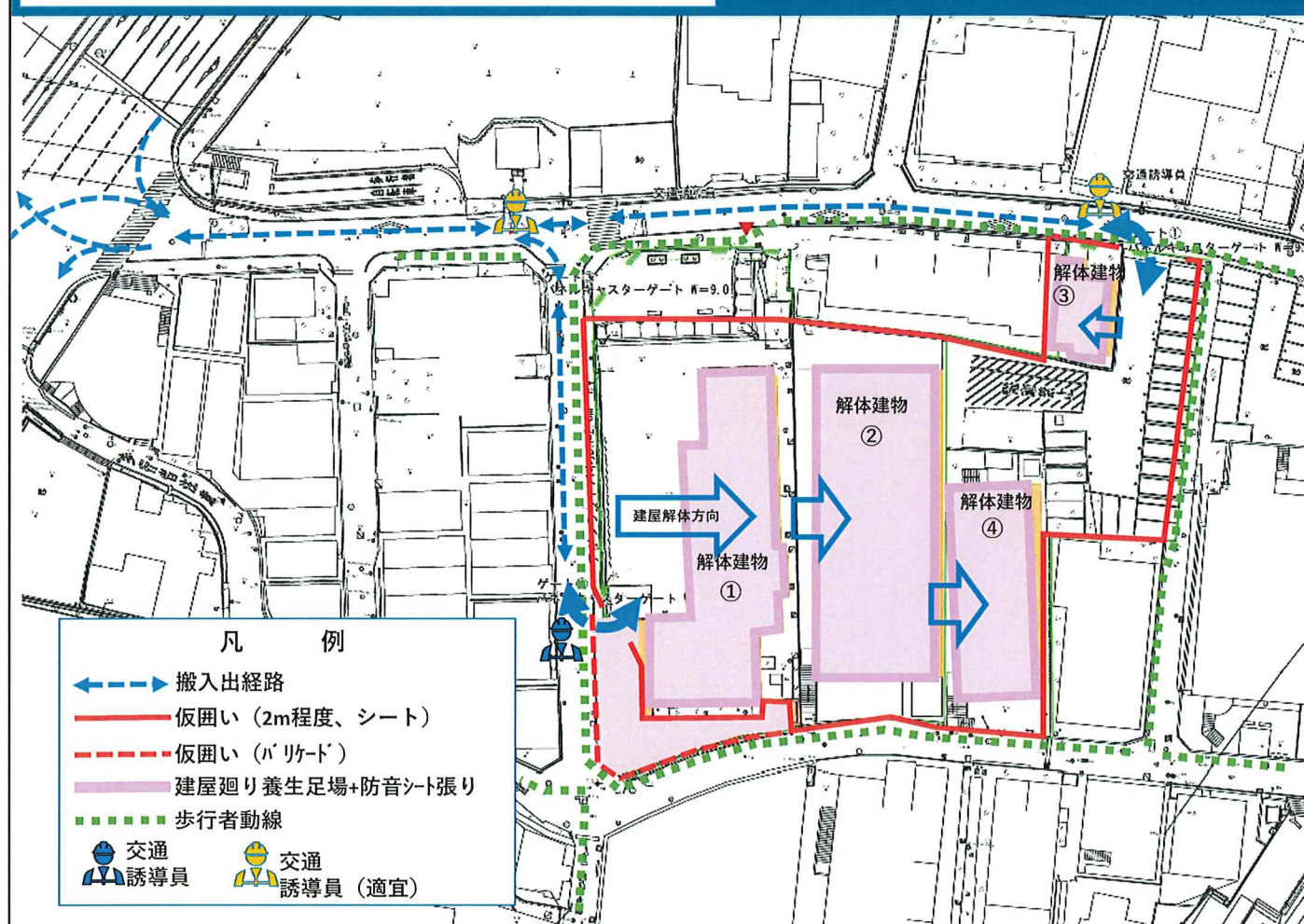
工事工程表 1街区【解体工事、新築工事】

種目	令和4年(2022年)						令和5年(2023年)										
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
(解体工事)準備工事																	
内装解体		①②③	④								⑤						
アスベスト撤去		①②③	④								⑤						
建屋解体		①②③	④								⑤						
(新築工事)準備工事																	
山留工事																	
杭工事																	
土工事																	
基礎躯体工事																	
鉄骨工事																	
地上躯体工事																	
外装仕上工事																	
内装仕上工事																	
外構工事																	
検査引渡し																	
テナント工事																	

仮設計画② 令和4年11月中旬～令和5年6月中旬



仮設計画① 令和4年8月上旬～11月中旬



仮設計画③ 令和5年6月中旬～令和5年12月上旬

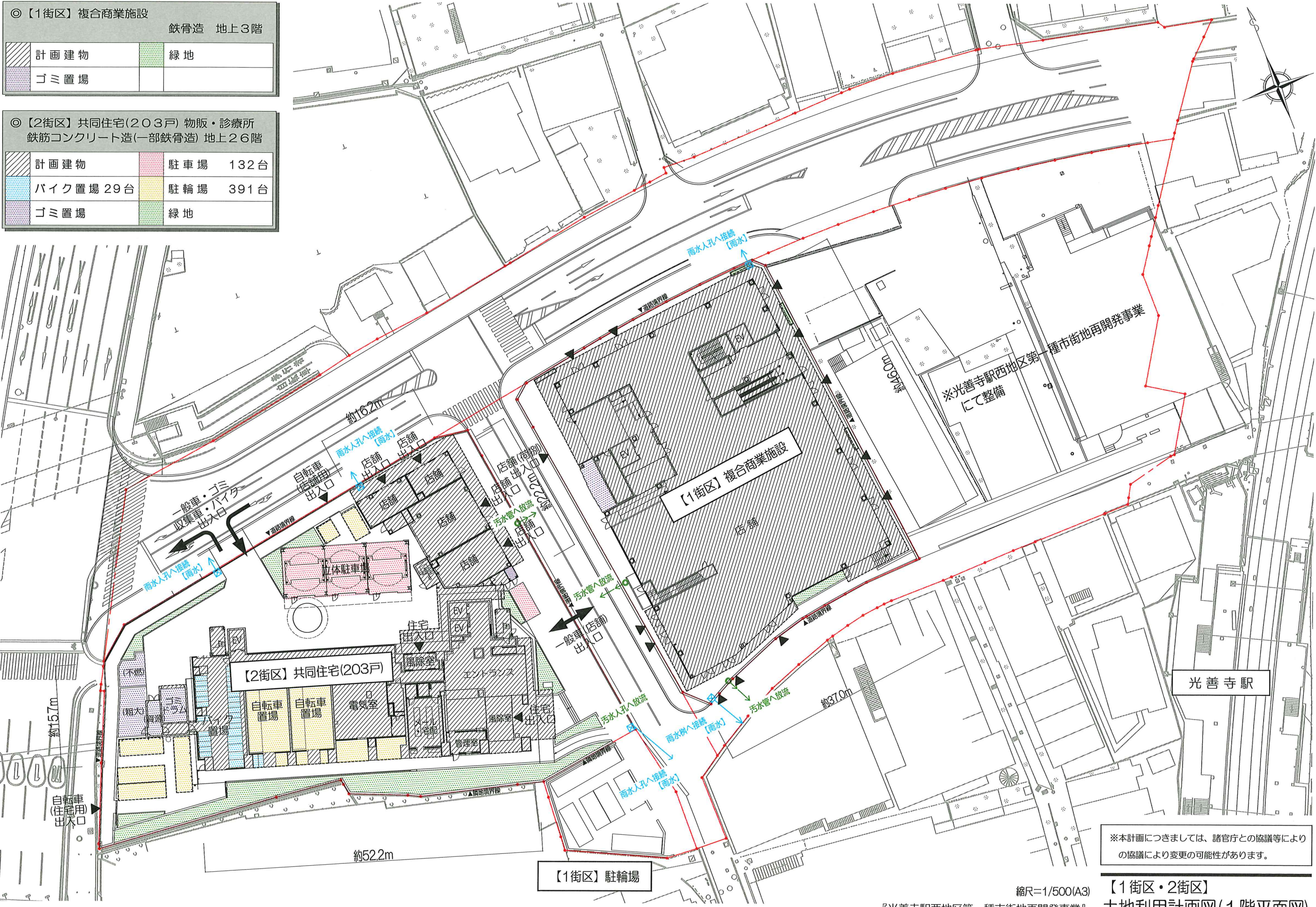


◎【1街区】複合商業施設
鉄骨造 地上3階

計画建物	緑地
ゴミ置場	

◎【2街区】共同住宅(203戸) 物販・診療所
鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造) 地上26階

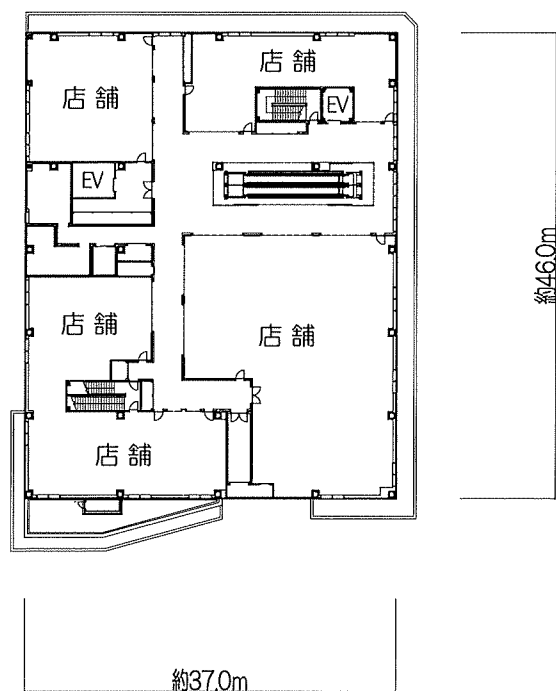
計画建物	駐車場 132台
バイク置場 29台	駐輪場 391台
ゴミ置場	緑地



※本計画につきましては、諸官庁との協議等により
の協議により変更の可能性があります。

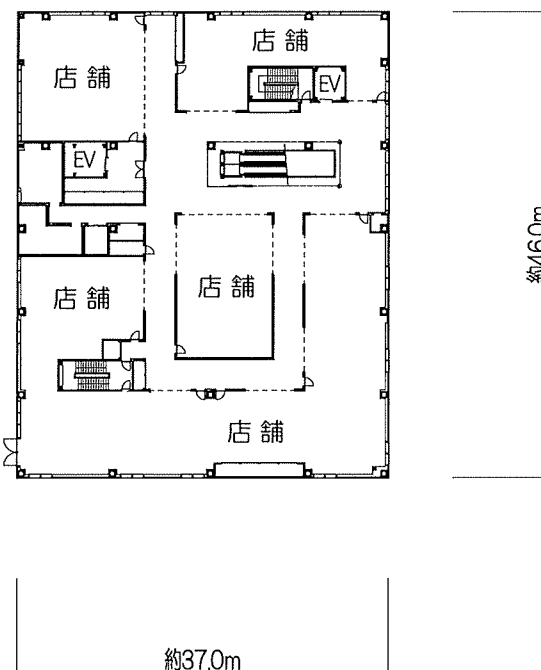
2階平面図

縮尺=1/750



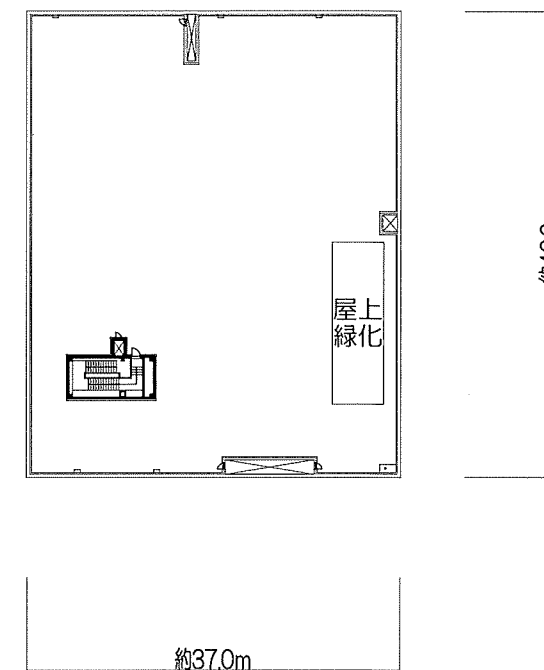
3階平面図

縮尺=1/750



屋上平面図

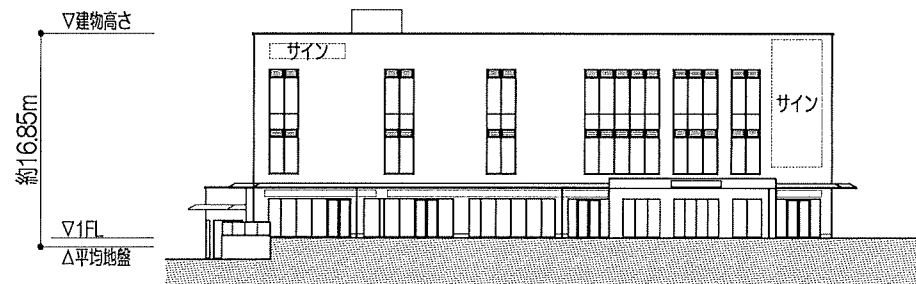
縮尺=1/750



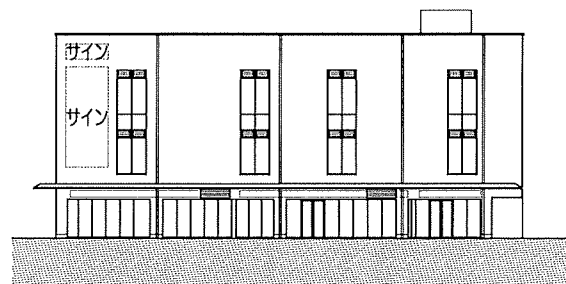
立面図

縮尺=1/600

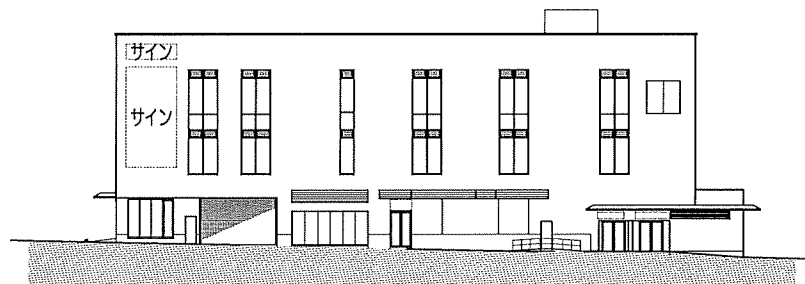
東面



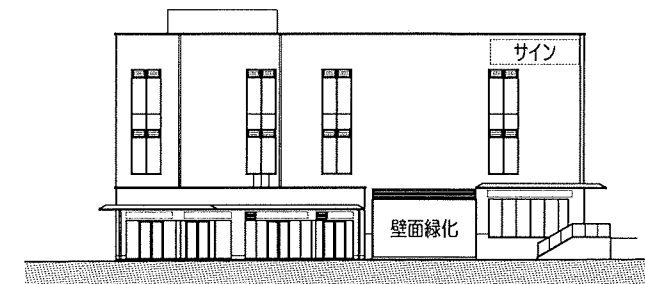
北面



西面



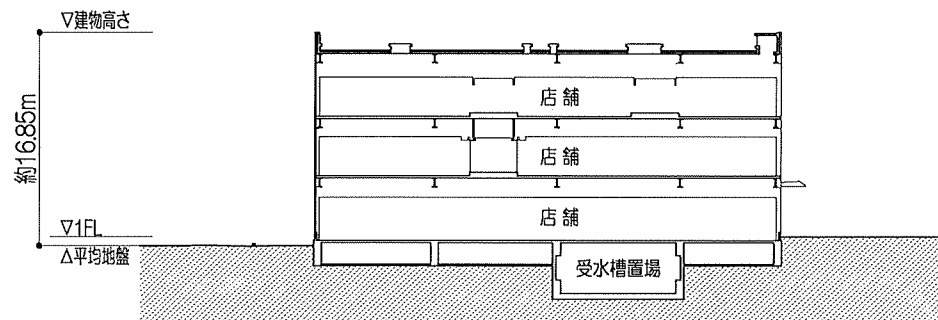
南面



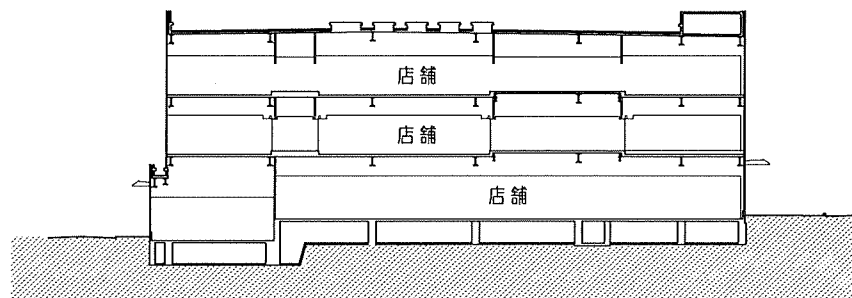
断面図

縮尺=1/600

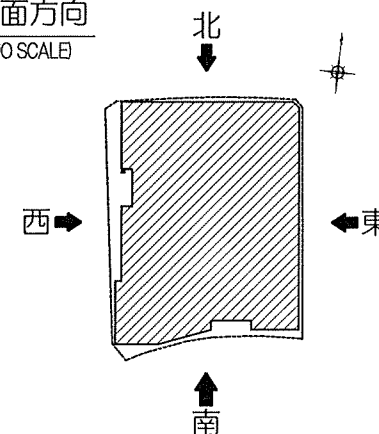
A-A'断面



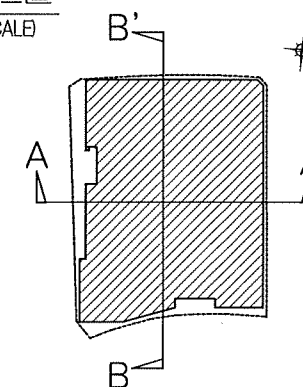
B-B'断面



立面方向
(NO SCALE)



断面位置
(NO SCALE)



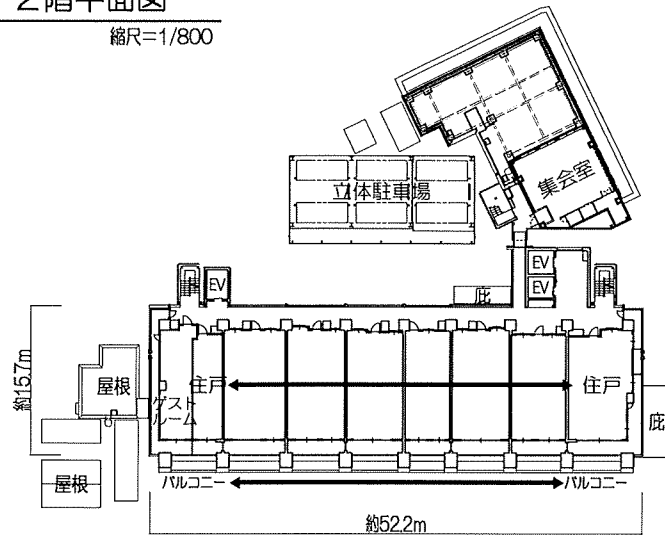
※本計画につきましては、諸官庁との協議等により
の協議により変更の可能性があります。

縮尺=各図による(A3)
『光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業』

【1街区】複合商業施設
平面図・立面図・断面図

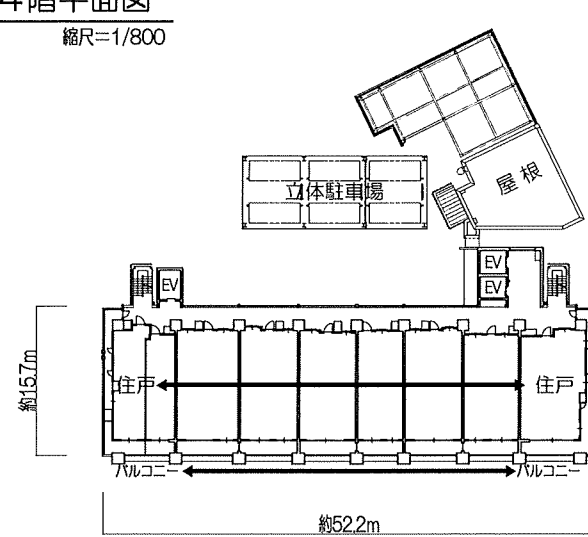
2階平面図

縮尺=1/800



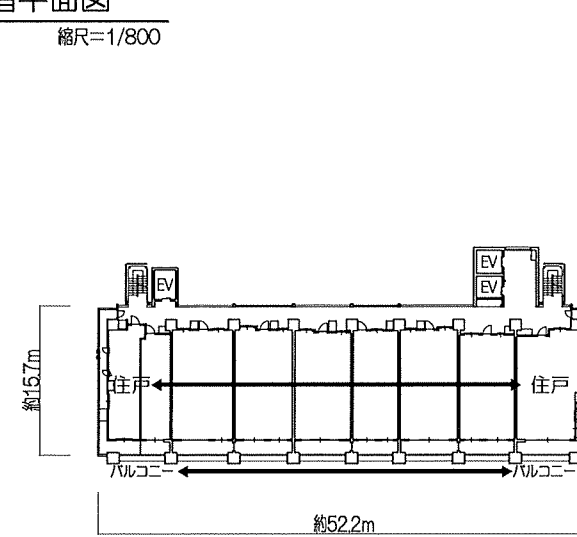
3・4階平面図

縮尺=1/800



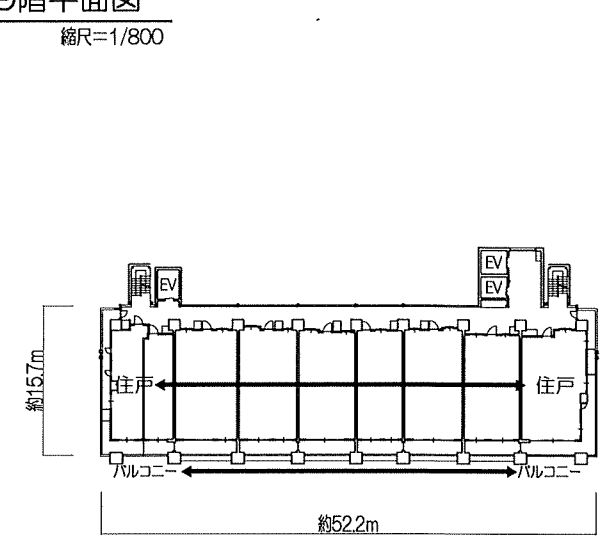
5階平面図

縮尺=1/800



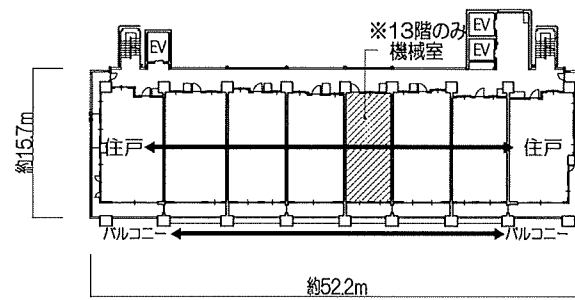
6～9階平面図

縮尺=1/800



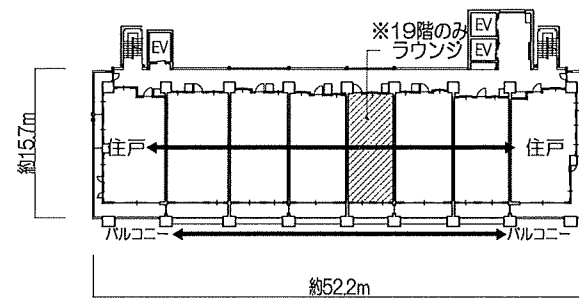
10～14階平面図

縮尺=1/800



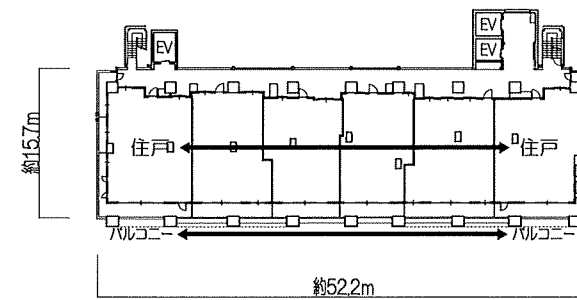
15～25階平面図

縮尺=1/800



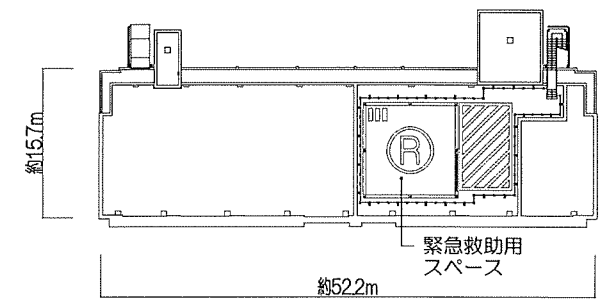
26階平面図

縮尺=1/800



屋上平面図

縮尺=1/800



立面図

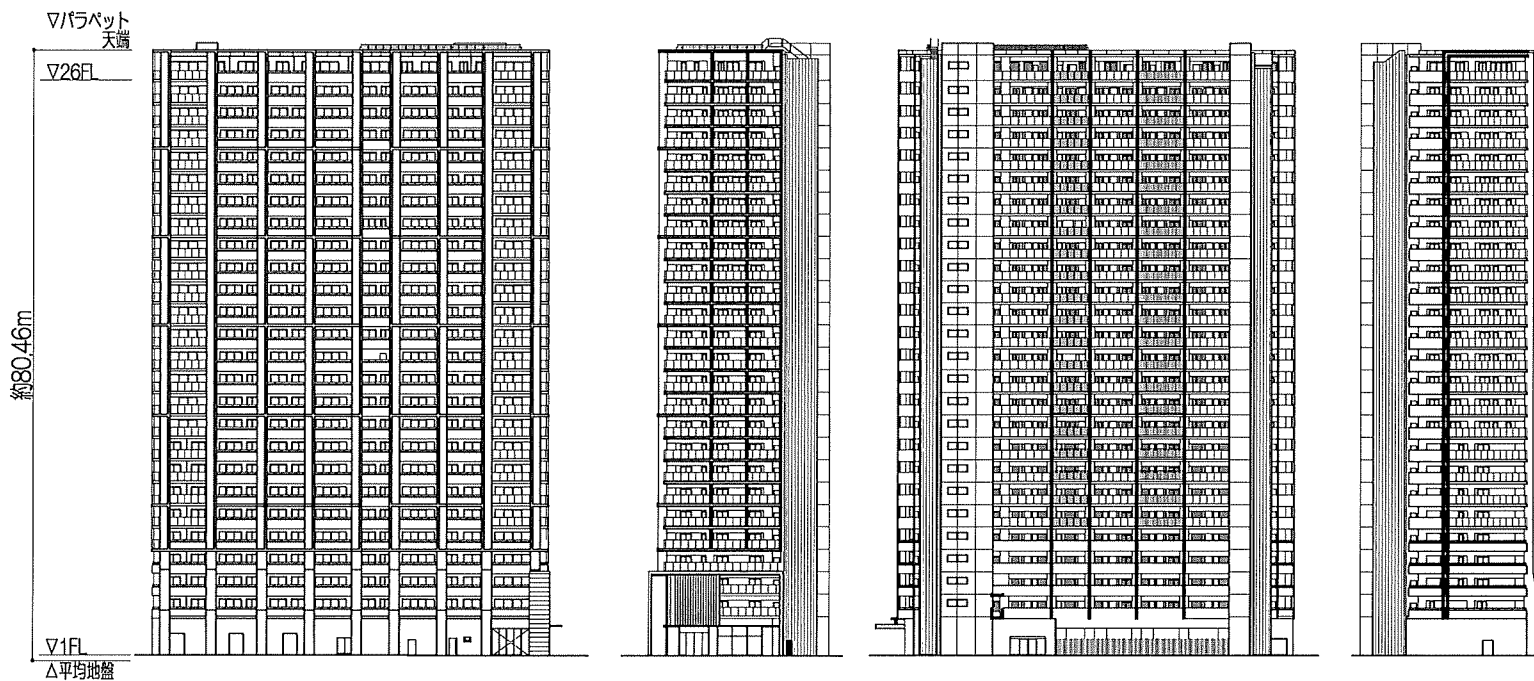
縮尺=1/1,000

南面

東面

北面

西面

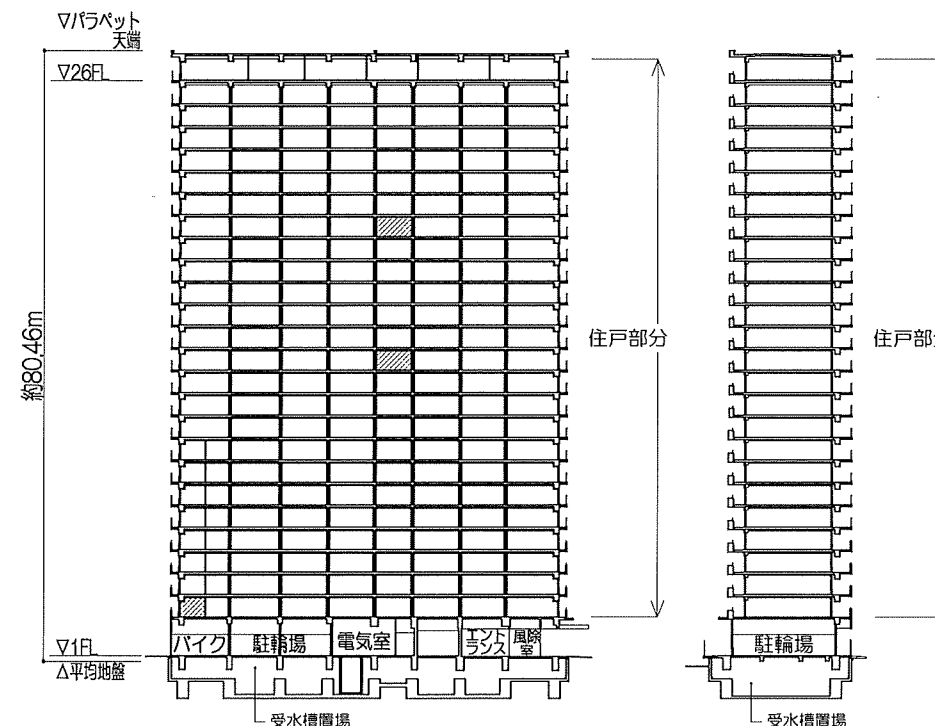


断面図

縮尺=1/1,000

X-X'断面

Y-Y'断面



立面方向
(NO SCALE)

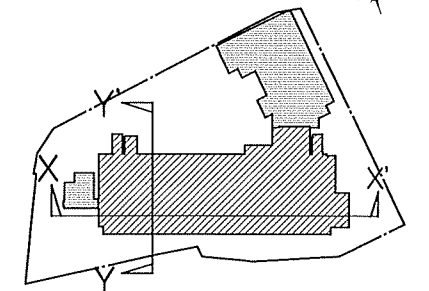
北

西

東

南

断面位置
(NO SCALE)



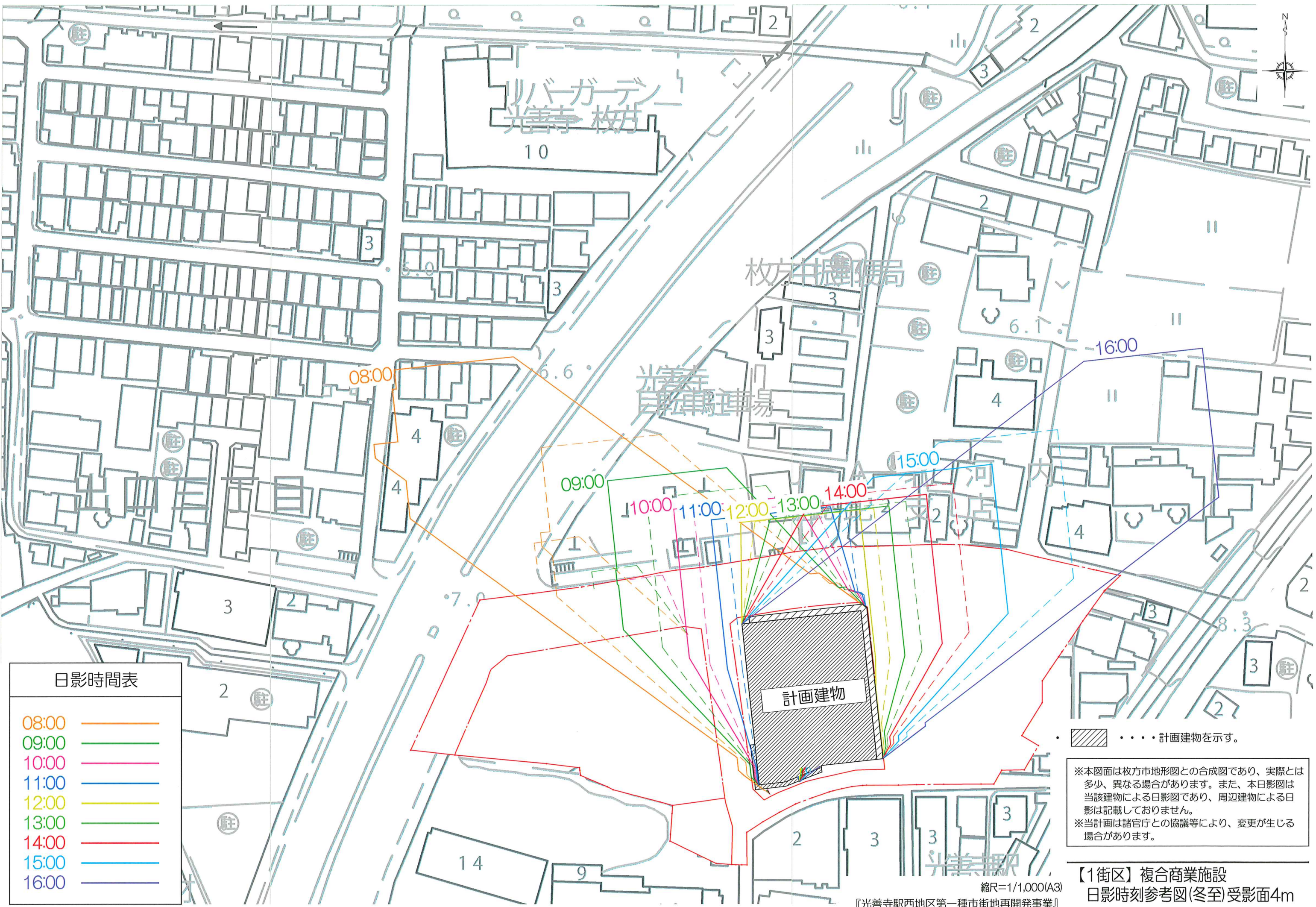
・・・部分は、ゲストルーム、機械室等の用途とします。

※本計画につきましては、諸官庁との協議等により
の協議により変更の可能性があります。

縮尺=各図による(A3)

『光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業』

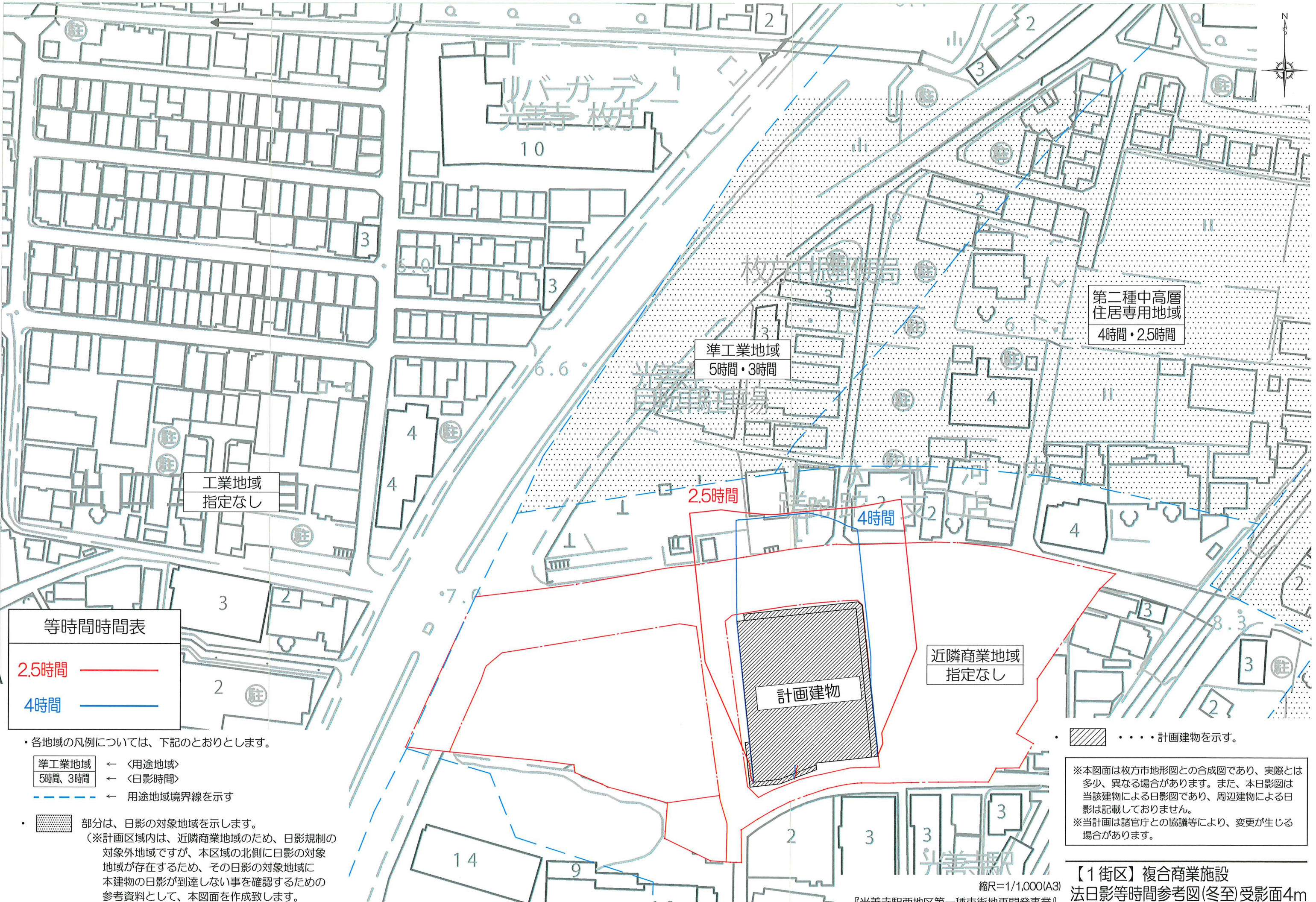
【2街区】共同住宅
平面図・立面図・断面図



日影時間表	
08:00	—
09:00	—
10:00	—
11:00	—
12:00	—
13:00	—
14:00	—
15:00	—
16:00	—

..... 計画建物を示す。

※本図面は枚方市地形図との合成図であり、実際とは多少、異なる場合があります。また、本日影図は当該建物による日影図であり、周辺建物による日影は記載しておりません。
※当計画は諸官庁との協議等により、変更が生じる場合があります。



等時間時間表

2.5時間 ————
4時間 ————

・各地域の凡例については、下記のとおりとします。

準工業地域 ← <用途地域>
5時間、3時間 ← <日影時間>
——— ← 用途地域境界線を示す

・  部分は、日影の対象地域を示します。
(※計画区域内は、近隣商業地域のため、日影規制の対象外地域ですが、本区域の北側に日影の対象地域が存在するため、その日影の対象地域に本建物の日影が到達しない事を確認するための参考資料として、本図面を作成致します。)

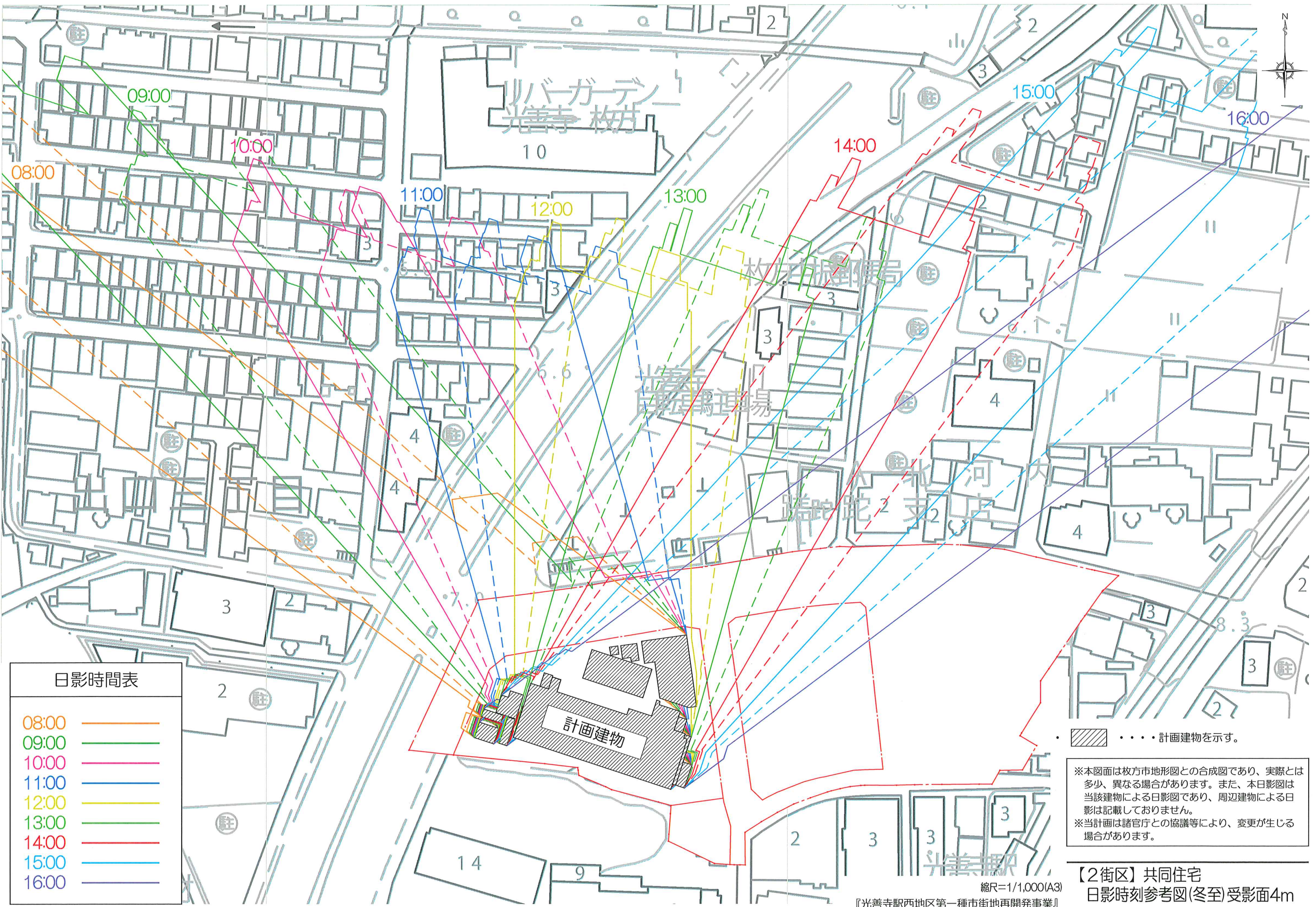
・  計画建物を示す。

※本図面は枚方市地形図との合成図であり、実際とは多少、異なる場合があります。また、本日影図は当該建物による日影図であり、周辺建物による日影は記載しておりません。
※当計画は諸官庁との協議等により、変更が生じる場合があります。

【1街区】複合商業施設
法日影等時間参考図(冬至) 受影面4m

縮尺=1/1,000(A3)
『光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業』

受影面=平均地盤面+4m



日影時間表	
08:00	—
09:00	—
10:00	—
11:00	—
12:00	—
13:00	—
14:00	—
15:00	—
16:00	—

・  計画建物を示す。

※本図面は枚方市地形図との合成図であり、実際とは多少、異なる場合があります。また、本日影図は当該建物による日影図であり、周辺建物による日影は記載しておりません。
※当計画は諸官庁との協議等により、変更が生じる場合があります。

