

特定開発事業計画報告書

令和7年5月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市伊子志3丁目3番16号

氏名 株式会社 Luana 代表取締役 堀内 和美
(連絡先) 郵便番号 〒599-8107

住所 大阪府堺市東区白鷺町1丁目5番1号

氏名 アイ建築設計 香山 彰吾

電話 072 (250) 7831

FAX 072 (250) 7898

e-mail info@ai-kensetsu.com

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 6-0262 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ
開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志三丁目214番1, 214番2
説明資料の配布 状況による	説明資料の配布 配布方法: 戸別訪問 配布日: 令和7年4月7日 ~令和7年4月25日
	条例第12条第1項による 説明の方法 ☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	条例第12条第1項による 説明の開始日 令和7年4月7日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 令和7年4月25日
	説明を主に行った者 所属: (株)アイ建設/アイ建築設計 氏名: 阪上/白石
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	令和7年4月7日 から 令和7年5月16日 まで
要望書の有無	☐ 有り (別添写しのとおり) ☒ 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)アイ建設/アイ建築設計 氏名: 阪上/白石
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) 付近見取図 (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、建築確認申請書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) 盛土切土工事を伴う場合は、造成計画(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2面)
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在	宝塚市 伊子志三丁目214番1, 214番2							
	開発事業区域の面積	1,115.71 m ²							
	土地の所有関係	☒ 自己所有地 ☐ 他人地							
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域							
	用途地域	第1種中高層住居地域/第1種住居地域							
	高度地区	第2種/4種 高度地区							
	その他の地域地区	法22条区域							
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外							
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外							
開発事業の目的		サービス付き高齢者向け住宅(寄宿舍)の建設							
工事の着手予定年月日		令和7年12月1日頃			工事の完了予定年月日		令和8年9月		
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他(ごみ置場等)	合計
	面積	1,053.56 m ²	62.15 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1,115.71 m ²
	区域面積に対する比率	94.43 %	5.57 %	%	%	%	%	%	100.00 %
盛土又は切土面積		盛土面積 m ²				切土面積 m ²			
予定建築物	敷地面積	1115.71 m ²							
	建築面積	621.88 m ²			建蔽率		59.01 %		
	延べ面積	1237.07 m ²			容積率		117.38 %		
	最高の高さ	9.99 9.916 m			階数		地上3階 / 地下0階		
	用途	サービス付き高齢者向け住宅(寄宿舍)			住戸数		33 戸		
	構造	木造3階建て			駐車台数		9 台		

(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こと。	『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 関すること。	『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
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	『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こと。	『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こ と。 開発構想の名称	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ
開発構想の目的	地域に貢献し求められるサービス付高齢者向け住宅(寄宿舍)の建設
予定建築物について	
用途	サービス付高齢者向け住宅(寄宿舍)
住宅の戸数	33室
階数	3階建て
高さ	9.99m
造成工事について	造成工事無し
工事の着手予定日	令和7年12月1日頃
その他	令和6年10月16日 自治会長訪問時、戸別訪問する旨了承頂く

(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。

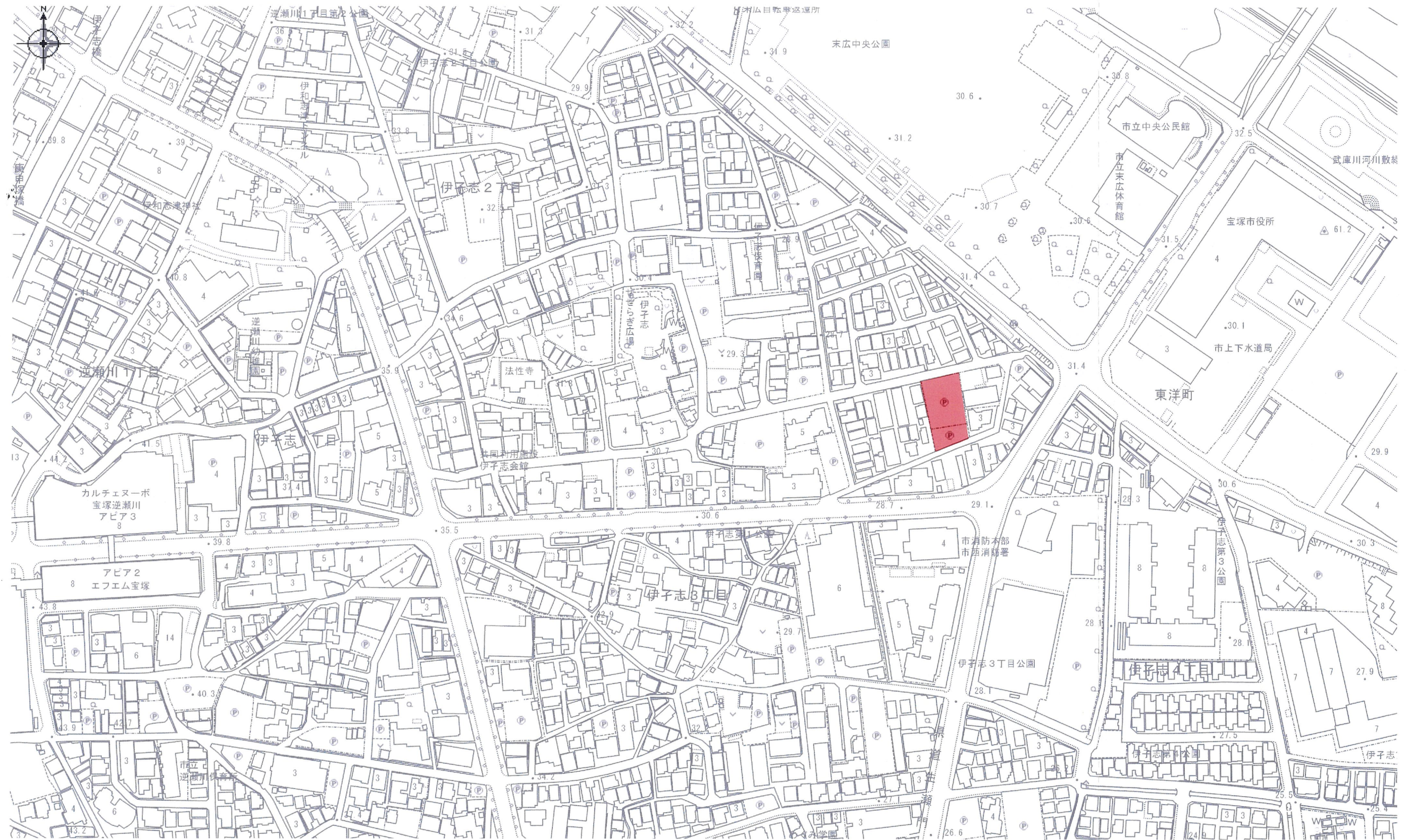
(第4面)

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
●	ゴミを今まで通り建設予定地の前に出したい	ゴミ置場や収集方法などの詳細の決定後、協議予定	2025. 4. 7 自宅訪問時説明
●	工事中の音や作業時間帯の配慮をお願いしたい	防音への対策はさせて頂く事と、作業時間帯も常識の範囲内でご迷惑をおかけしない様最大限努力する旨伝える	2025. 4. 7 自宅訪問時説明

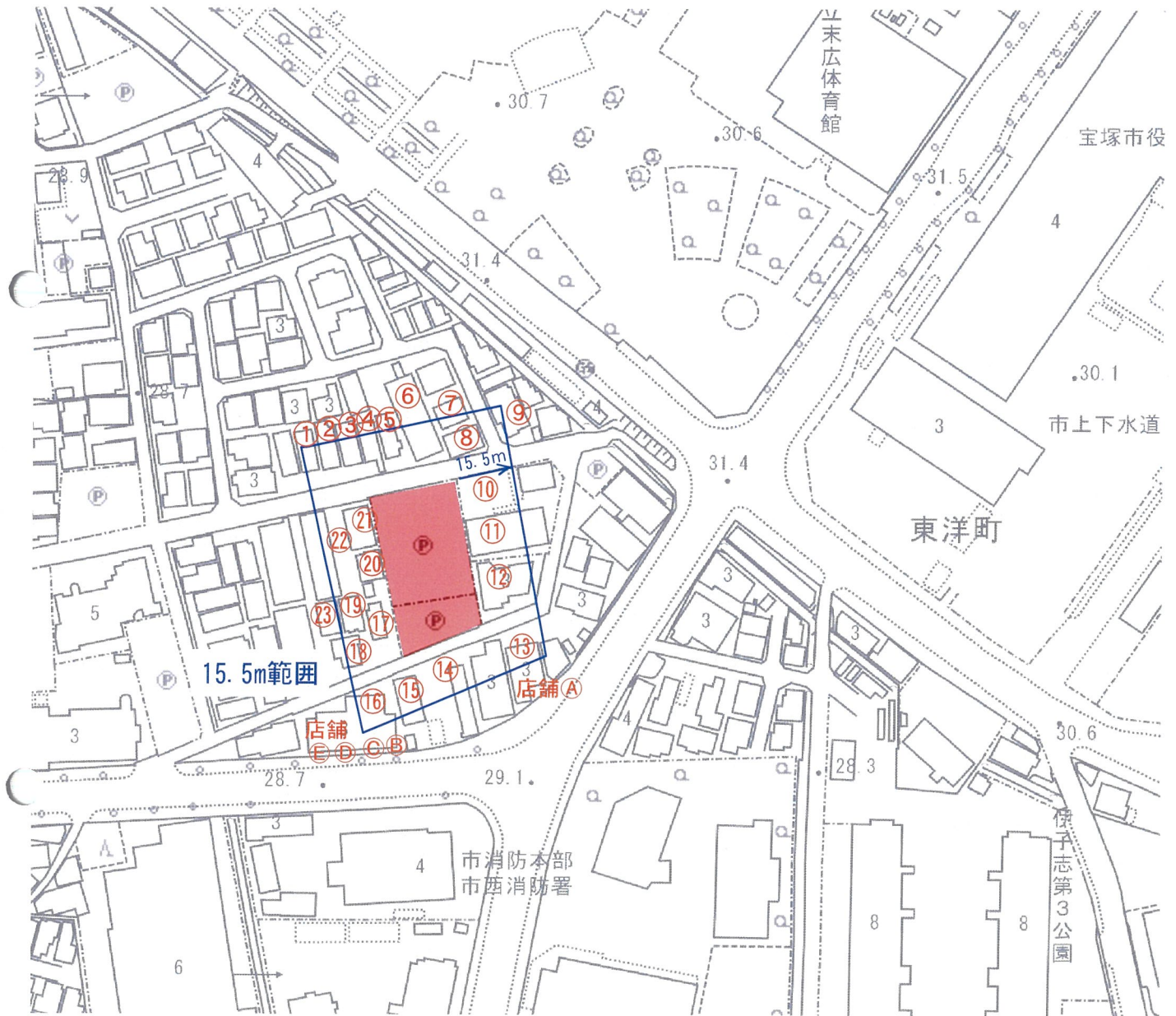
＜付近見取図＞

計画地番：宝塚市伊子志三丁目214番1、214番2



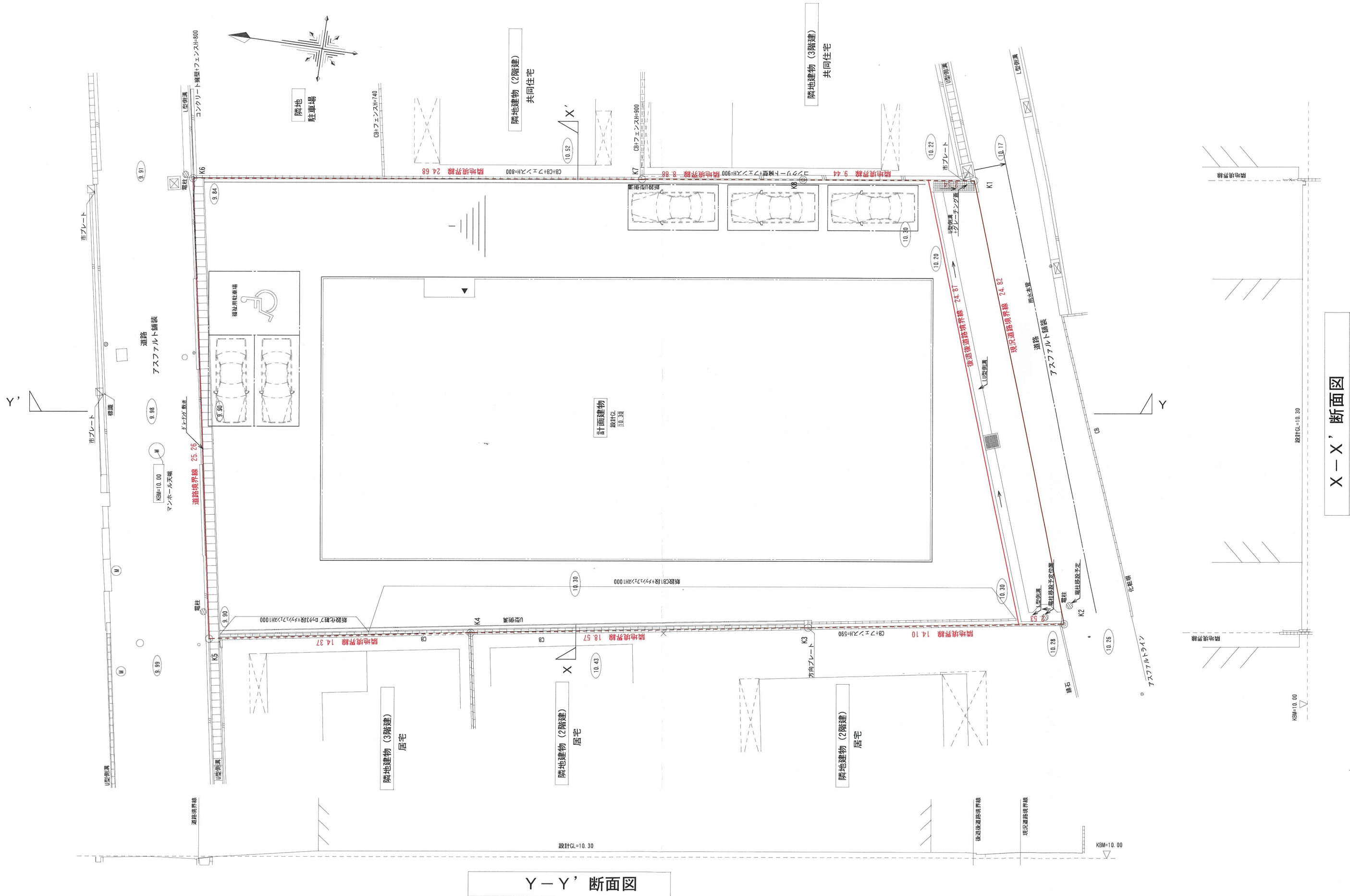
縮尺：1/2500

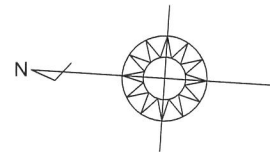
近隣説明範囲（1.5h）



＜ご説明する住民の方＞

計画建物高さ（m）×1.5の範囲の近隣住民・土地所有者・建物所有者
自治会長様





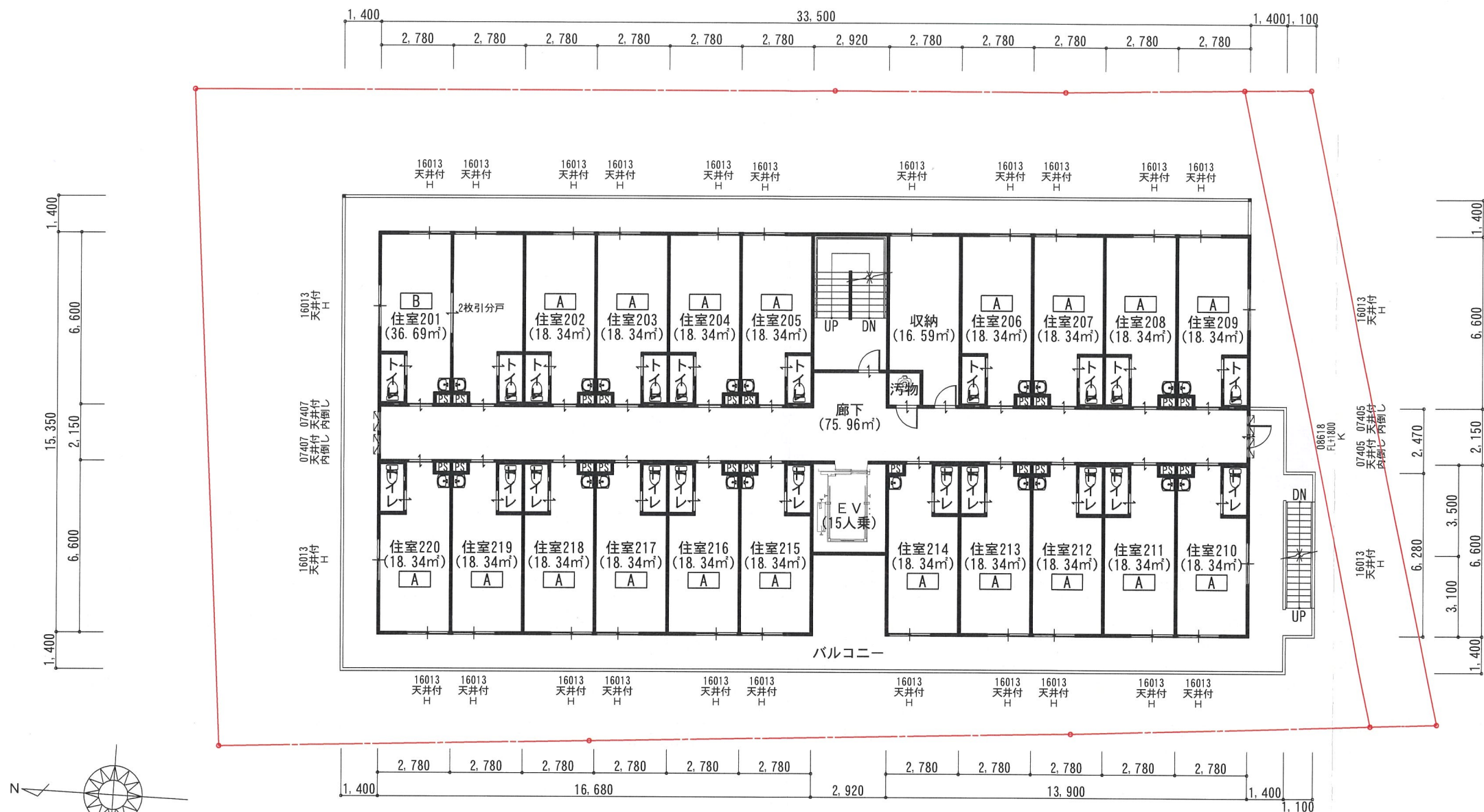
1階平面図

サッシ種別		ガラス種別	
H	引違い	(型)	型板ガラス
F	はめ殺し	(透)	透明ガラス
U	片上げ下げ	(網・型)	網入り型板ガラス
T	縦滑り出し	(網・透)	網入り透明ガラス
K	片開き		
TU	突出し		
Y	横滑り出し		

室タイプ概要			
室タイプ	面積 (㎡)	室数	収容人数
A	18.34	22	22
B	36.69	11	22
計		33	44

地名地番：兵庫県宝塚市伊子志3丁目214番1、214番2
用途地域：第一種中高層住居地域 ・ 第1種住居地域
建ぺい率：60.00% ・ 60.00%
容 積 率：200.00% ・ 200.00%
防火地域：なし ・ なし
高度地区：第二種高度地区 ・ 第四高度地区
その他：

面 積 概 要				
敷 地 面 積	1, 115. 71㎡ 道路後退面積62. 15㎡			
建 築 面 積	621. 88㎡			
	住宅部分	容積対象外部分 (廊下・階段等)	合計	施工床面積
1 階 床 面 積	429. 77㎡	81. 95㎡	511. 72㎡	529. 92㎡
2 階 床 面 積	403. 65㎡	101. 52㎡	505. 17㎡	654. 55㎡
3 階 床 面 積	403. 65㎡	101. 52㎡	505. 17㎡	654. 55㎡
延 床 面 積	1, 237. 07㎡ (容積率算定床面積)	284. 99㎡	1, 522. 06㎡	1, 839. 02㎡
建ぺい率	59. 01%		容積率	117. 38%



2階平面図

サッシ凡例

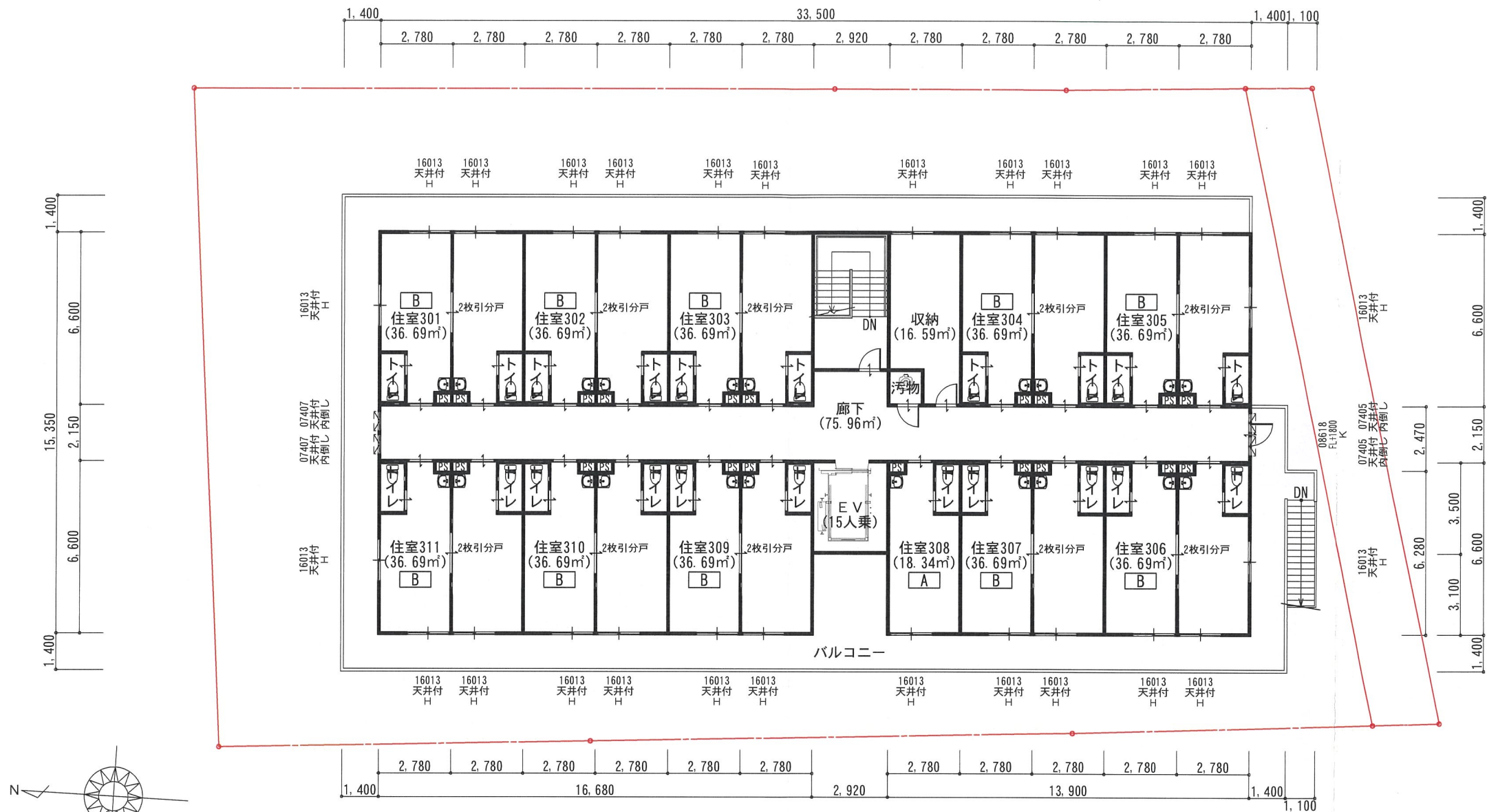
サッシ種別		ガラス種別	
H	引違い	(型)	型板ガラス
F	はめ殺し	(透)	透明ガラス
U	片上げ下げ	(網・型)	網入り型板ガラス
T	縦滑り出し	(網・透)	網入り透明ガラス
K	片開き		
TU	突出し		
Y	横滑り出し		

計画概要

地名地番：兵庫県宝塚市伊子志3丁目214-1、214-2
用途地域：第一種中高層住居地域 ・ 第1種住居地域
建ぺい率：60.00% ・ 60.00%
容積率：200.00% ・ 200.00%
防火地域：なし ・ なし
高度地区：第二種高度地区 ・ 第四高度地区
その他：

室タイプ概要

室タイプ	面積 (㎡)	室数	収容人数
A	18.34	22	22
B	36.69	11	22
計		33	44



3階平面図

サッシ凡例

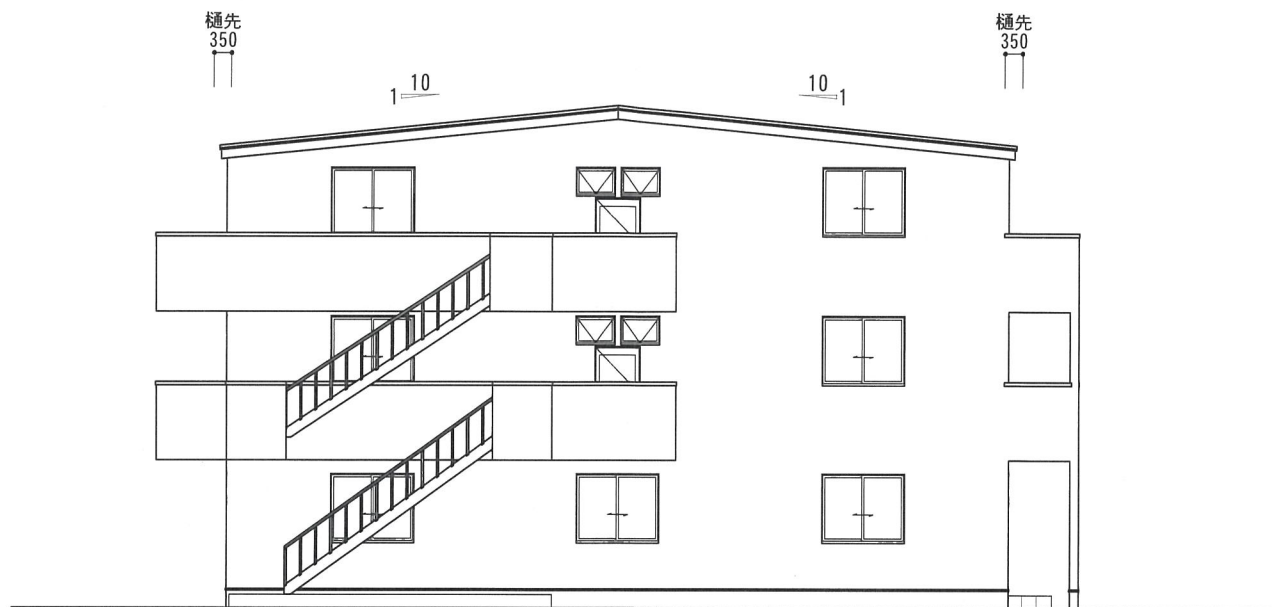
サッシ種別		ガラス種別	
H	引違い	(型)	型板ガラス
F	はめ殺し	(透)	透明ガラス
U	片上げ下げ	(網・型)	網入り型板ガラス
T	縦滑り出し	(網・透)	網入り透明ガラス
K	片開き		
TU	突出し		
Y	横滑り出し		

計画概要

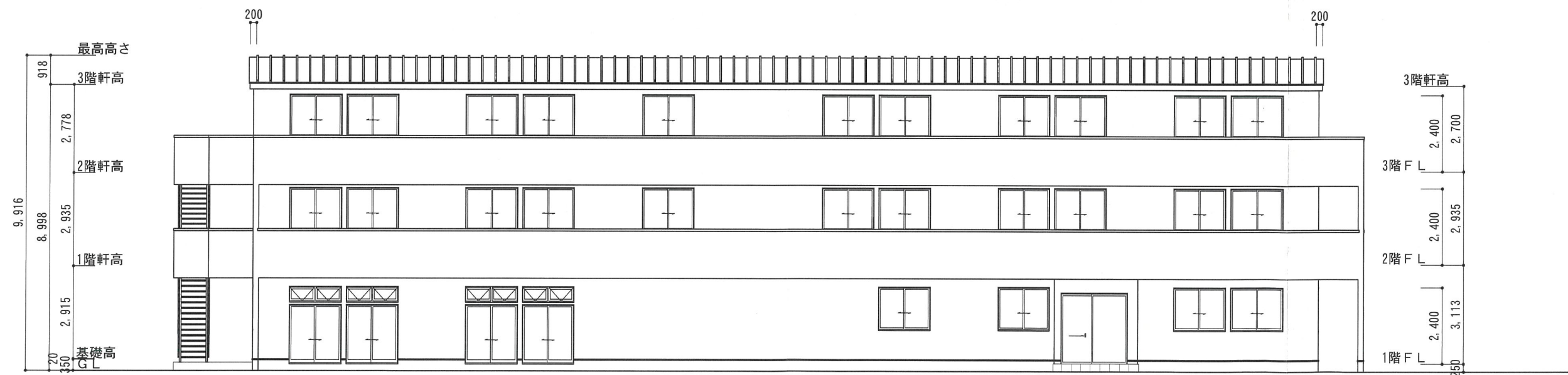
地名地番：兵庫県宝塚市伊子志3丁目214-1、214-2
用途地域：第一種中高層住居地域 ・ 第1種住居地域
建ぺい率：60.00% ・ 60.00%
容積率：200.00% ・ 200.00%
防火地域：なし ・ なし
高度地区：第二種高度地区 ・ 第四高度地区
その他：

室タイプ概要

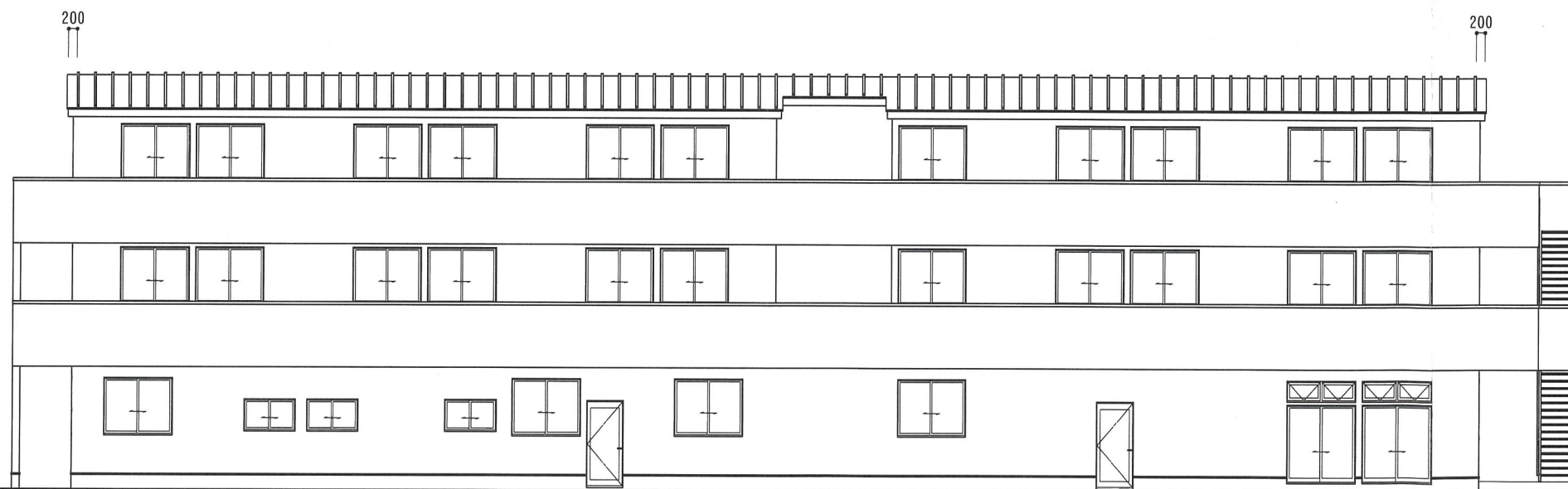
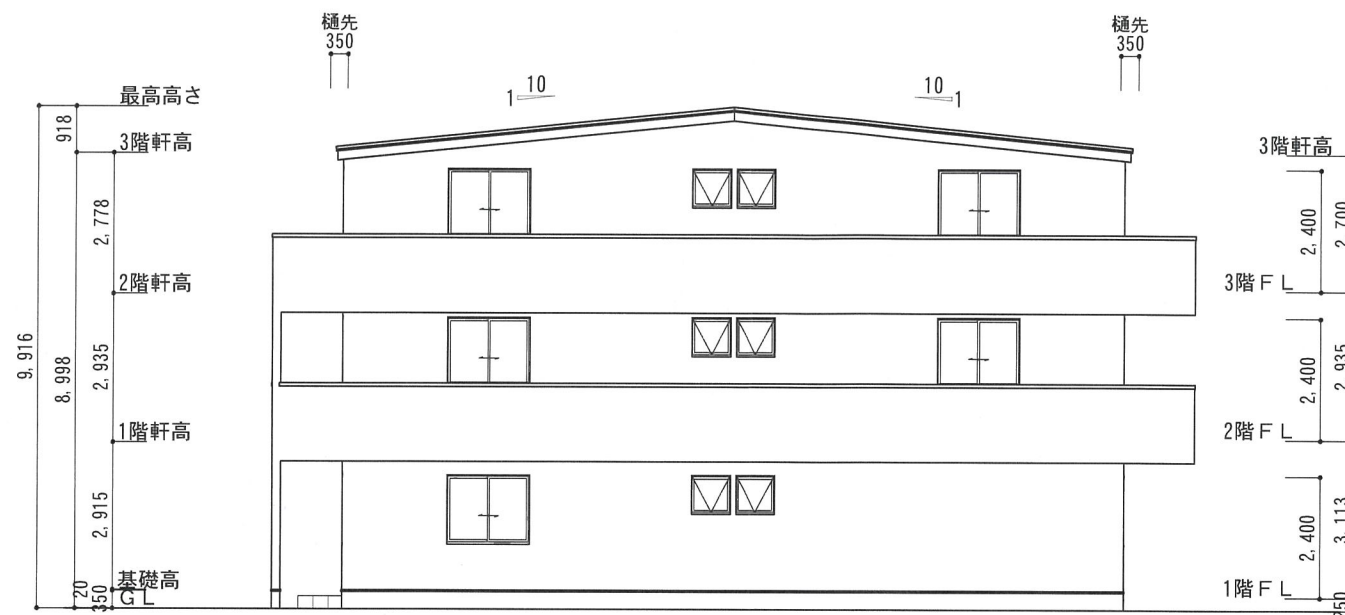
室タイプ	面積 (㎡)	室数	収容人数
A	18.34	22	22
B	36.69	11	22
計		33	44



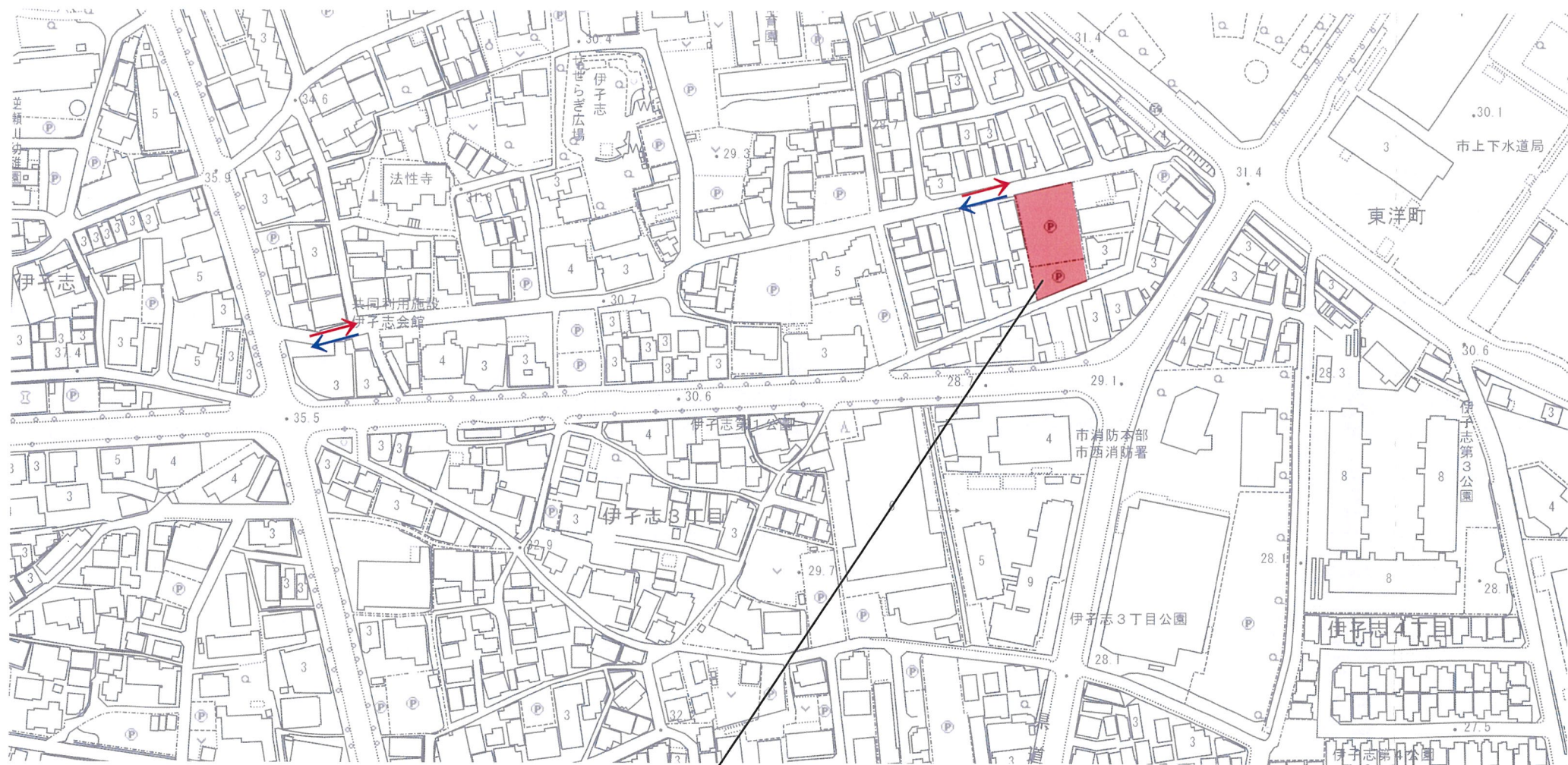
南側 立面図 S:1/150



東側 立面図 S:1/150



車両の進入路及び退出路図 → : 搬入経路 → : 搬出経路



宝塚市伊子志三丁目214番1、214番2

工事施行者名	株式会社アイ建設
住所及び電話番号	住所：大阪府堺市東区白鷺町1丁5番1号 TEL：072-250-7890
工事場所	宝塚市伊子志三丁目214番1、214番2
工事期間	令和 7年 12月 1日 ～ 令和 8年 8月 31日
車両運行期間	令和 7年 12月 1日 ～ 令和 8年 8月 31日
車両運行時間	午前 9時 ～ 午後 5時
1日の通過台数	2台
延べ通過台数	80台
車両の大きさ及び種類	2t、4tダンプ