

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

住所 兵庫県神戸市東灘区本山中町2丁目9番5号

(連絡先) 氏名 加藤 孝子

郵便番号 〒553-0003

住所 大阪市福島区福島5丁目8番1号

生和コーポレーション株式会社

氏名 一級建築士事務所 熊澤 茂樹

電話 06(6345)4009

FAX 06(6345)2550

e-mail kotera@seiwa-stss.jp 担当 小寺

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 6-0424 号			
開発構想の名称	(仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事			
開発事業区域の位置	宝塚市 栄町3丁目177番2			
説明 の 状 況 よ る	説明資料の配布	配布方法:各戸配付及び郵送	配布日:	2025年4月4日
	条例第12条第1項による説明の方法	■説明会 (場所:池田自治会館) ■戸別訪問		
	条例第12条第1項による説明の開始日	2025年4月4日	条例第12条第1項による説明の終了日	2025年4月19日
	説明を主に行った者	所属: 営業部 氏名: 村田昌彦		
	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	2025年4月19日から 2025年5月10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: 営業部 氏名: 村田昌彦			
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) 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	宝塚市栄町3丁目177番2							
	開発事業区域の面積	1183.22 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	商業 第2種住居 地域							
	高度地区	第 6 種高度地区							
	その他の地域地区	法第22条指定区域							
	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		共同住宅の新築							
工事の着手予定年月日		2025 年 9 月 15 日			工事の完了予定年月日		2026 年 11 月 末日		
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	1183.22 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1183.22 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 無し m ²			切土面積 無し m ²				
予定建築物	敷地面積	1183.22 m ²							
	建築面積	258.98 m ²			建蔽率		75.96 %		
	延べ面積	2001.45 m ²			容積率		141.66 %		
	最高の高さ	29.6 m			階数		地上10階 / 地下 0 階		
	用途	共同住宅			住戸数		27 戸		
	構造	鉄筋コンクリート造			駐車台数		軽含め 26 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 目 次	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」を使用して説明しました。
特定開発事業計画の説明に関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明しました。
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」を使用して説明しました。
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」を使用して説明しました。
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・加藤様マンション新築工事
開発構想の目的	共同住宅の新築
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	27戸
階数	地上10階／地下0階
高さ	29.6m
造成工事について	無
工事の着手予定日	2025年9月15日ごろ
その他	一、説明の方法について 自治会長との事前協議の結果、説明会を開催する運びとなりました。 二、配布物 ①説明会開催案内、②開発構想の概要、③事前協議内容、④開発構想の説明を受ける皆さんへ、⑤開発構想に対する要望書 三、教育機関 学校法人宝塚自然学園(自然幼稚園)、宝塚小学校、御殿山中学校へそれぞれ配付資料のお届けとご説明に伺ったところ、事前協議報告書の取り交わしが完了しております。(学校教育課へ提出予定) 四、配布エリアの分譲マンション 計画地北側に位置するグランブルー宝塚Ⅱに関しまして、南棟の一部のみが44.4mの範囲内に属するため、管理会社〇〇〇〇に相談しました。4/2、配付資料一式をご担当〇〇〇〇へお送りし、管理組合でご確認を頂いたところ、無用な混乱を避けるため各戸配布はせず、住民専用掲示板にて案内文を掲示するご対応となりました。 五、電波障害の恐れある分譲マンション 計画地西側のキングレジデンス・ラ・セーヌに関しましては、管理会社の〇〇〇〇様に相談をしましたところ、過去に電障対策済のため、各戸配布も掲示も不要であることを3/29の理事会でご確認いただきました。

(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。

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
A	①車両の待機場所がない。側道は不適切であり右折侵入が懸念される。 ②待機中のアイドリングストップは夏場にドライバーへの負担があるとともに窓を開けての喫煙が予想される。	①栄町西自治会より指定されたとおり、宝塚駅より東側を車輛待機場所とします。 添付資料のように176号線を北上し、生瀬1丁目を右折して旧・176号線に入り、生瀬橋西詰を左折、生瀬橋東詰を右折し176号線に戻り、計画地まで直進、左折して入場します。 ②宝塚市ポイ捨て及び路上喫煙防止に関する条例を遵守するよう指導します。	4月22日 メールにてご回答
B	①コインパーキングはなるべく長く営業してほしい。 ②閉鎖時期を具体的に教えてほしい。 ③176号線沿いに工事車両を停車させないでほしい。 ④連絡体制について ⑤建物調査について ⑥騒音が起こる工事はいつどのような工事が教えてほしい。 ⑦窓はまったく開けられなくなるのか知りたい。	①ギリギリまで駐車場を使用する予定で、決定した時点の1ヶ月前にご連絡させていただきます。 ②7月中旬にスタートできるなら6月中旬、9月中旬にスタートできるならお盆あたり、手続きの進み具合で、追ってご報告いたします。 ③右折入場を避けるため、停車・待機はありません。 (ルート) 駅の東側の待機場所から176号線沿いに北上生瀬1丁目の交差点を右折して旧176号線に入る生瀬橋西詰を左折直進生瀬橋東詰を右折で176号線に戻り直進左折入場が可能 ④工事現場に現場事務所を配置、係員が常駐し、連絡先を掲示します。 ⑤最初の段階でお互いのために撮影を依頼しますので、ご協力をお願いします。 ⑥土留工事(1～2か月)掘削する 躯体工事 型枠の構築・解体(10月中) 打設工事 コンクリートを流す音(9月中) 配筋工事 鉄筋をまくばる音 ⑦窓締めのご協力をお願いしたいが、無駄な騒音が出ないように指導します。	4月19日 近隣説明会 池田自治会館にてご回答
C	日影のことが気になるので教えてほしい。	冬至の日において13:00～16:00の間に日影になります。	4月19日 近隣説明会 池田自治会館にてご回答
D	①現場事務所の場所を教えてください。 ②北西側の植栽は低木にしてほしいチカンの危険性があるため注意。宝塚市へも自治会長が懸念している旨申し出てほしい。 ③仮設トイレは水洗か、においの問題があるので最初から水洗を希望する。 ④仮設ゲートはどこになるのか。 ⑤ゾーン30に入らないでほしい。	①配置場所は未定ですが、受水槽の設置予定箇所に仮設事務所を設営します。 ②高いと管理も大変なので低木にします。 ③最初と最後はくみ取りになるが、できるだけご意向に沿うように努力します。 ④キャスターゲートを使う、下にアンクルを設けて常時閉戸しますが、交通誘導員を常設させるので、歩道にゲートが出ないように管理します。 ⑤ご指摘のとおり、ゾーン30に入らないように協力業者に周知徹底します。	4月19日 近隣説明会 池田自治会館にてご回答
E	日影のことが気になるので日影図面が欲しい。	4/18電話にて問い合わせがあり、13:00から16:00まで日影になる旨説明。翌日、実日影図をポスト投函します。	4月19日 実日影図をポスト投函

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

工事に関して

1 車両の待機について 現場の東側は理解しましたが、地積がなつように思います。176号の側直はバス道であり適切でなつと思ひますし、176号の右折進入になり交通のソコになると思ひます。進入はどのように考えておられますか？

2 待機中のアイドリング停止は夏場であり人の負担があるとともに、窓を開けた時のエンジンが予想されます。

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

住所 : 〒553-0003 大阪市福島区福島5丁目8番1号
 生和コーポレーション株式会社 西日本リユージョウ営業本部 担当: 林田修治
 TEL : 06-6345-7333 FAX : 06-6345-2701
 E-Mail : s-hayashida@seiwa-stss.jp

〈要望書の提出方法〉

郵送、FAX または E-Mail

開発構想の概要	開発事業者名	生和コーポレーション株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市栄町3丁目177番2
	開発構想届受付番号	第6-0424号
	説明の日	令和7年4月19日

宝塚市栄町西自治会からいただいた

事前質疑に対するご回答

1. 町の規制について

① 栄町3丁目のゾーン30速度規制について

→

規制エリア外のコインパーキングへの駐車を協力業者へ指示します。

② 計画地の国道通学路(7:20~8:00 までの横断禁止)について

→

大型ダンプや生コン車など大きい車両の搬入については8:00以降の入場を徹底致します。工程上の都合により、8:00以前に大型重機等が入場する際は、交通誘導員を設置し通行人の安全を確保致します。

③ 休日及び作業時間について

→

日曜祝日に関しては休工とします。

土曜日については、騒音の出る重機作業は、工程から除外します。

ただし、躯体工事ならびに騒音の出ない作業に関しては、土曜日の工程に含めることを恐れ入りますがご了承いただきたくお願い申し上げます。

作業時間については、8:30~17:30(片付け30分を含む)とします。

④ 掘削時の大型ダンプならびに生コンミキサー車の待機場所について

→

近隣生コンプラントの場合は、ミキサー車の待機の必要はございませんが、生コン組合から指定されるプラントのため、弊社が希望するプラントと異なる場合があります。

待機場所が必要な場合は、現場より西側に待機できる場所がないので、宝塚駅より東側で待機場所を検討しております。待機車両については、協力業者にアイドリングストップを行うよう指示します。

⑤ 工事中の足場について

→

近接の南西角については朝顔を設置する計画です。

西面・東面の足場については防音シートを施工して飛散防止を図ります。

2. 完成後の管理について

① 民泊について

→

「兵庫県住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」に基づく制限区域のため、民泊は実施不可となります。

② たばこのポイ捨てについて

→

法令や条例等に則り、賃貸住宅としての価値を維持するためにも適切な運営管理を行います。

3. 図面について

① 車路と駐輪場が逆の方がいいのでは

→

入居者の車の入場がスムーズにするため、現状の切り下げ位置を再利用致します。また、近隣施設への送迎車両の出入り状況を把握した上で、入居者に安全運転を徹底させます。

② コトーB棟の住民との兼ね合いで、階段とEV位置を反転すべきでは

→

屋外避難階段からの避難経路として、建物西側を通るルートで計画しております。反転致しますと避難経路として車路を横切るルートとなり、避難時の危険度が増すと考えられるため、歩車分離の観点から現状の配置のままとさせていただきたくお願い申し上げます。

③ 共用廊下の目隠し措置の必要性について。

→

周辺の集合住宅とは一定の離隔距離があると考えられるため、誠に恐れ入りますが措置不要と考えております。万一、覗かれているとの懸念をお持ちの方がおられましたら、完成間近の段階で建築中の建物から実際の見え方をご覧いただき、ご確認いただくよう考えております。その結果、覗かれているとの懸念をお持ちの場合は、配慮をさせていただきます。

④ 北西側のフェンスについて

→

不審者の存在のご指摘を踏まえまして、北側通路に面した植え込み部分に防犯灯を2か所設置する予定です。CB2段及びメッシュフェンス(H=1200)を予定しております。死角にならないよう、目隠しフェンスではなくメッシュフェンスで計画しております。

4. 自治会費について

→

自治会加入で検討をさせていただいておりますが、具体的な金額やお支払方法に関しましては、今後詰めて参ります。

5. 既存ゴミステーションについて

→

近隣住民様の便宜のため、現況のままでご利用いただく方向で検討致します。なお、行政と協議中になりますが、本計画敷地内で本計画の住民専用のゴミ庫を設置予定です。また、既存ゴミステーションに関しては、本計画の外観、賃貸住宅としての価値、入居者募集に影響する面もあると考えられるため、大変恐れ入りますが、自治会様には適切な管理・運営をお願い申し上げたいと存じます。

6. ポストについて

→

本計画の入居者に自治会の回覧板や催し物のお知らせを投函する目的で、自治会用にメールボックスを1個追加します。なお、管理会社が未定であるため、決定後再度お打ち合わせさせていただきます。

7. 電波障害が発生した場合の処置について

→

当該建築物でテレビ電波障害が発生した場合、その障害については仮アンテナ等で処置工事を行い、工事完成後、再調査の上協議し事業主の責任において速やかに対策を講ずるものとします。

以上



建設地：兵庫県宝塚市栄町3丁目177番2

訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所		accreditation ISO 9001	作成年月日 2024.10.24	校印	工事名称 (仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図		設計No. —	図面No. A—
								発行年月日	担当 小寺	作図 松下	図面名称 付近見取図	縮尺 1:2500	

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

○第2種住居地域の敷地面積 求積表

番号	底辺	高さ	倍面積	面積
①	28.993	5.360	155.40248	77.70124
②	28.993	4.082	118.349426	59.174713
③	23.706	2.771	65.689326	32.844663
④	27.225	3.854	104.92515	52.462575
⑤	27.225	0.484	13.1769	6.58845
合計				228.771641
○第2種住居地域 敷地面積				228.77 m ²
○全体敷地面積				1,183.22 m ²
○商業地域の敷地面積				954.45 m ²

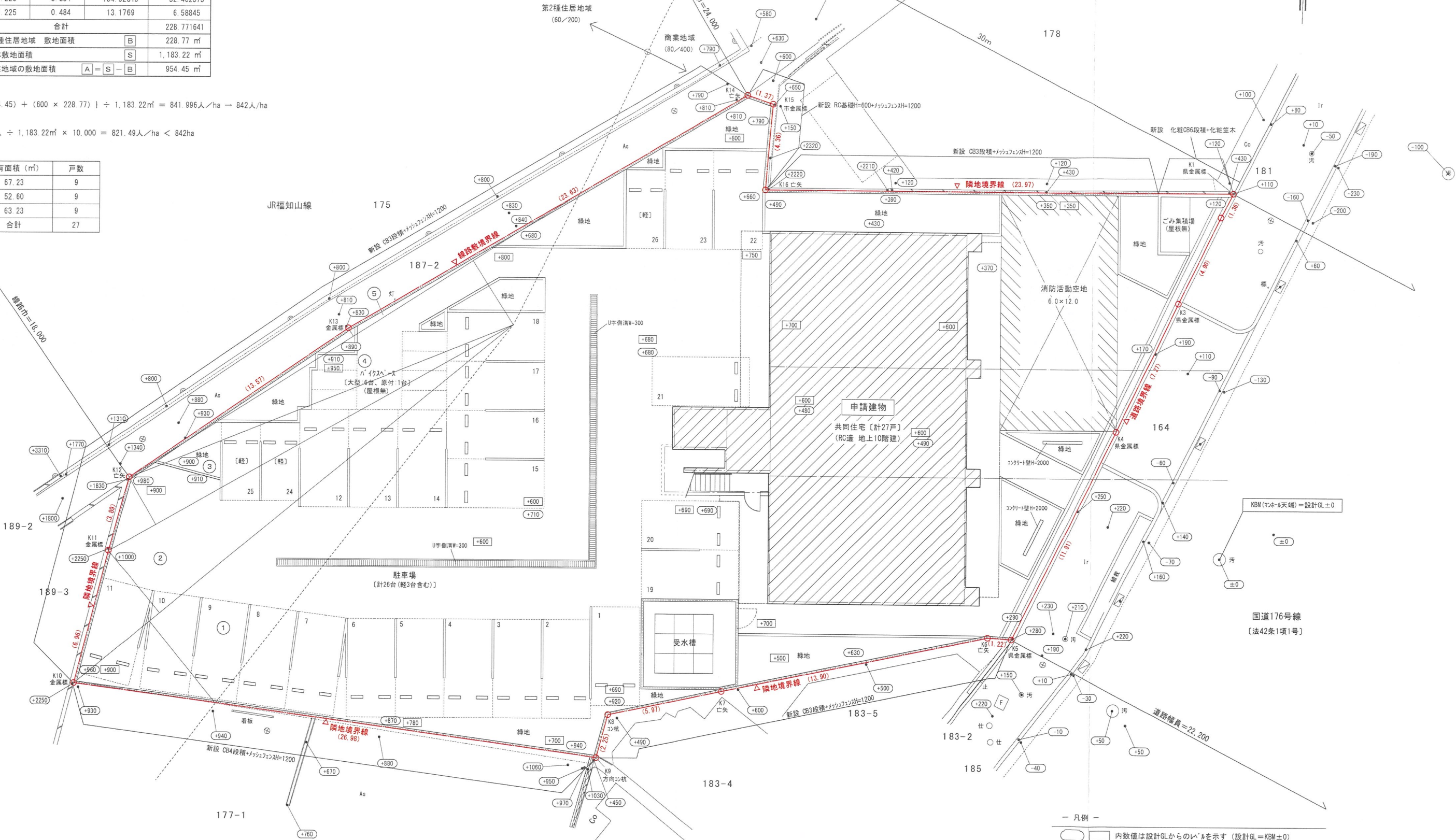
人口密度按分

$\{ (900 \times 954.45) + (600 \times 228.77) \} \div 1,183.22 \text{ m}^2 = 841.996 \text{ 人/ha} \rightarrow 842 \text{ 人/ha}$

人口密度

$27 \text{ 戸} \times 3.6 \text{ 人} \div 1,183.22 \text{ m}^2 \times 10,000 = 821.49 \text{ 人/ha} < 842 \text{ 人/ha}$

タイプ	専有面積 (m ²)	戸数
A	67.23	9
B	52.60	9
C	63.23	9
合計		27



土地利用計画図 1 : 200

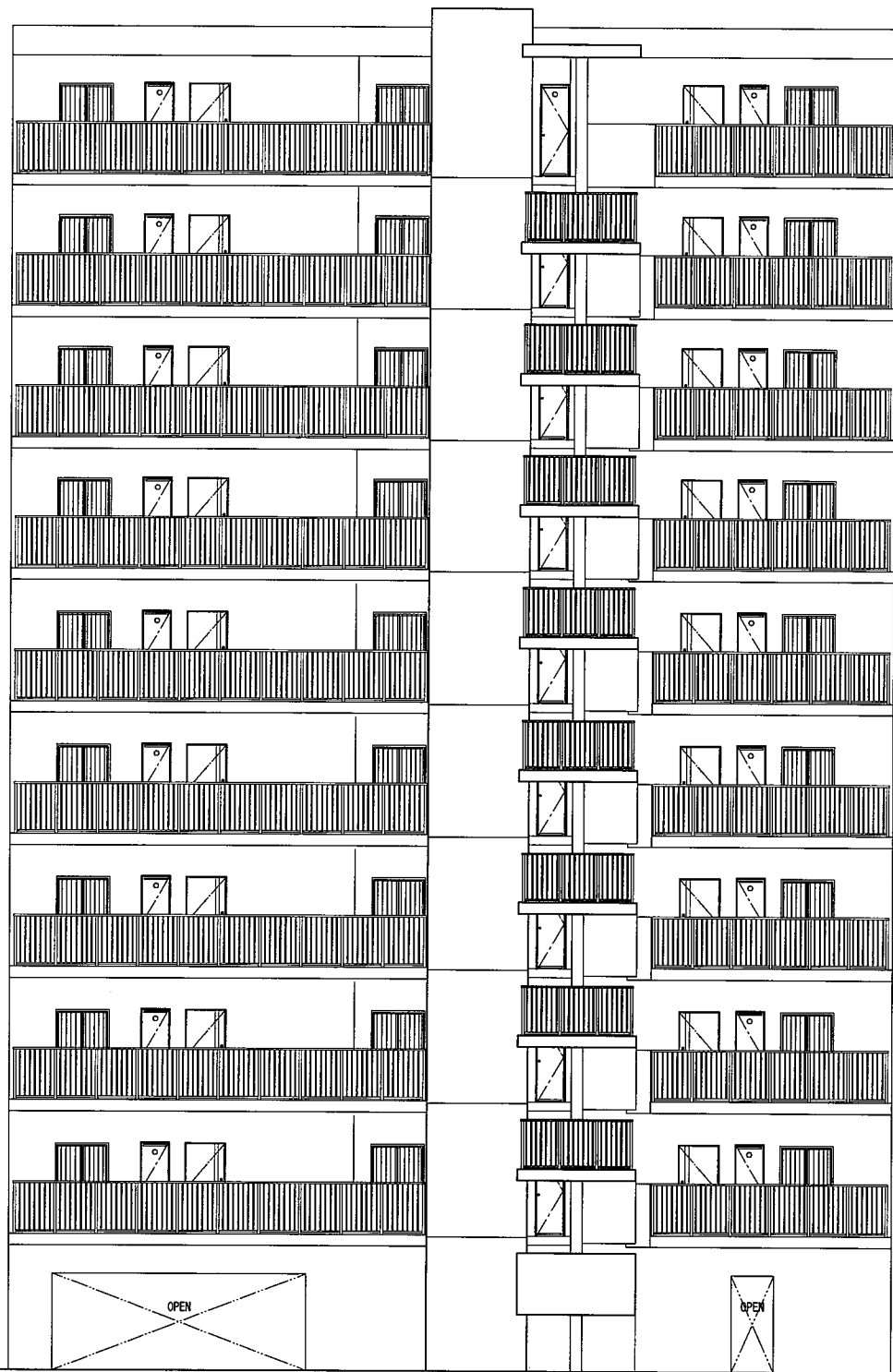
- 凡例 —
- 内数値は設計GLからのレベルを示す (設計GL=KBM±0)
 - KBM : 敷地南側道路内のマンホール天
 - 内数値は現況地盤レベルを示す
 - 内数値は敷地内計画地盤レベルを示す

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

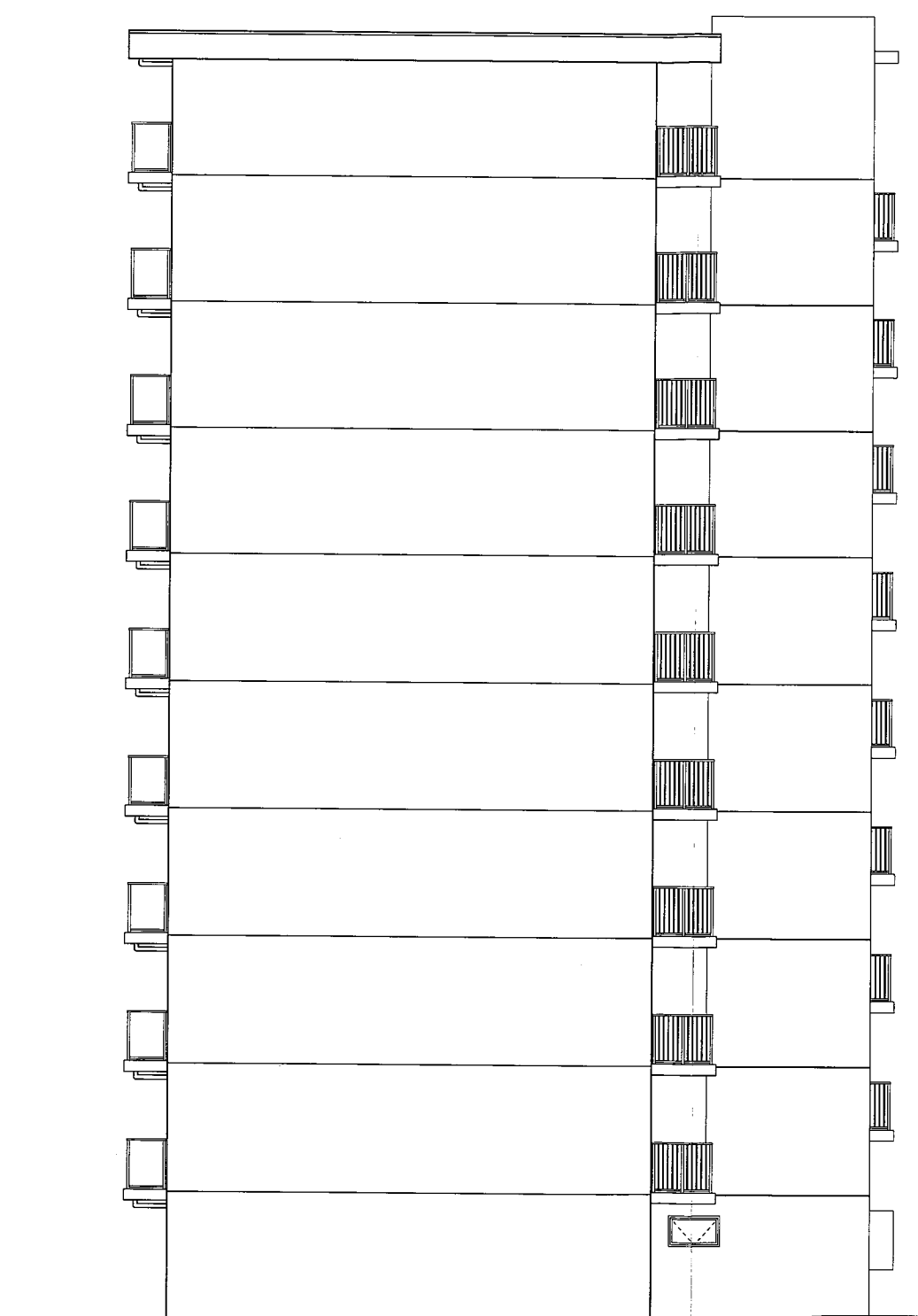
訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO 9001	作成年月日 2025. 02. 06	検印	工事名称 (仮称) 宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図	設計No.	図面No.	
							発行年月日	担当 小寺		縮尺 1 : 200		
								作図 松下				



▽ 0' 3" 外天端
△ RSL
▽ 10SL
▽ 9SL
▽ 8SL
▽ 7SL
▽ 6SL
▽ 5SL
▽ 4SL
▽ 3SL
▽ 2SL
▽ 1SL
▽ SGL ± 0

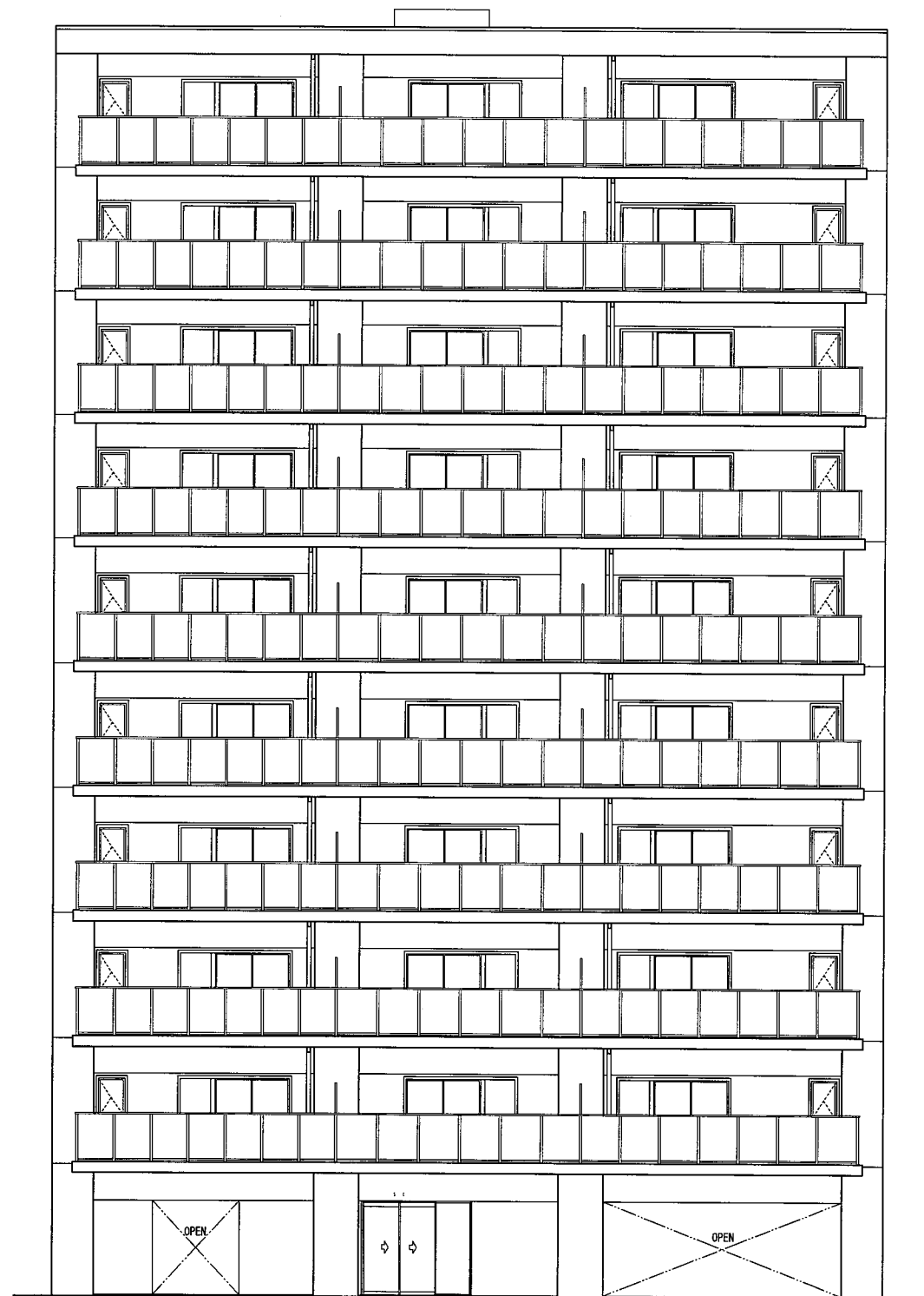


北側立面图

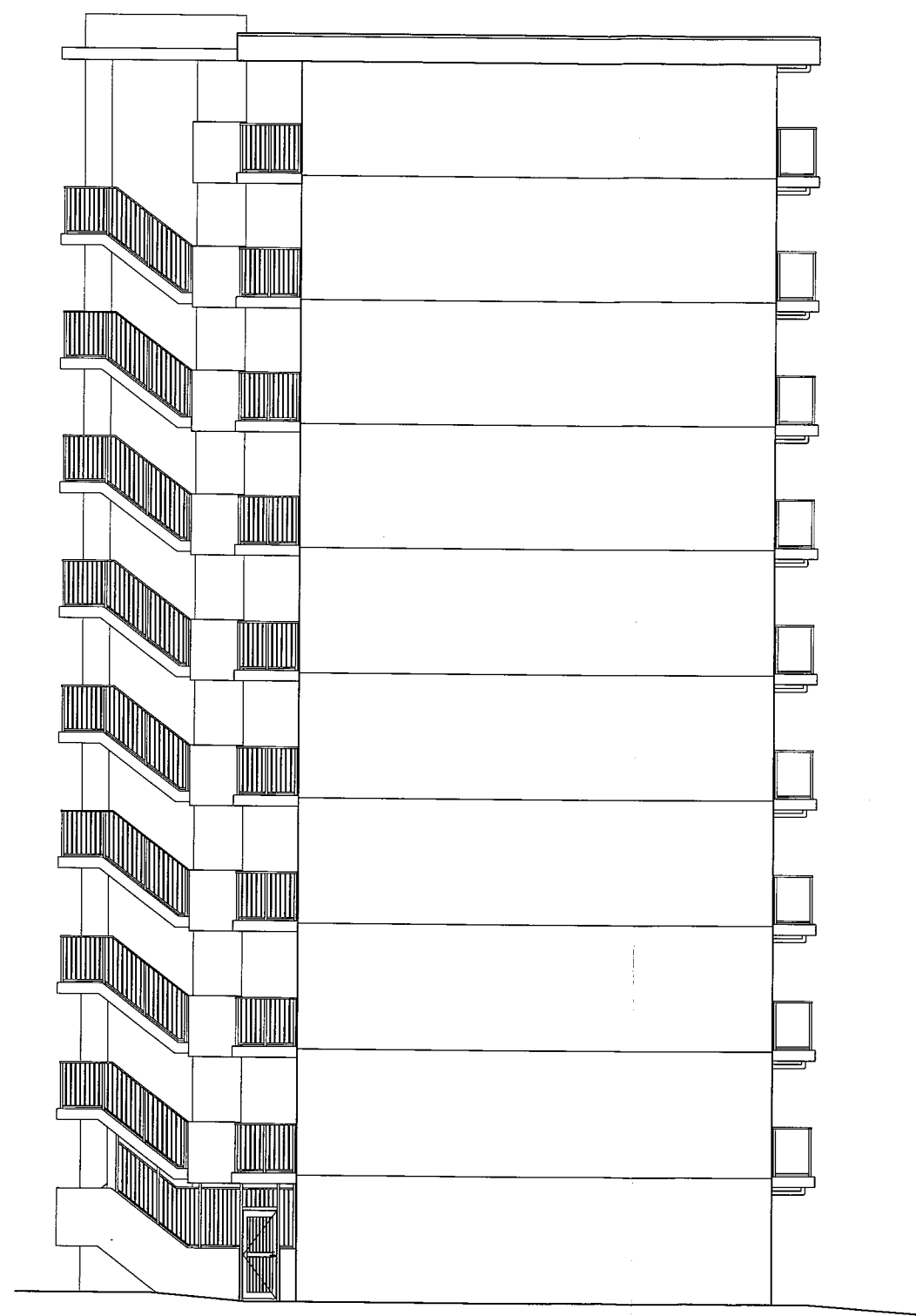


東側立面图

▽A' 2A' 外天端
△RSL
▽10SL
▽9SL
▽8SL
▽7SL
▽6SL
▽5SL
▽4SL
▽3SL
▽2SL
▽1SL
▽SQL ±0



南侧立面图



西侧立面图

宝塚市・加藤様M 工事車両運行経路



交通誘導員



一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所		作成年月日		検印		工事名称 (仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図		設計No. —	図面No. A—	
							発行年月日		担当 小寺	作図 松下	図面名称 実日影図 (冬至)		縮尺 1:500		