

特定開発事業計画報告書

2025年 3月 27日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府大阪市北区天満3丁目8-1

株式会社フロントハウジング

氏名 代表取締役 安達紘二

(連絡先) 郵便番号 665-0827

住所 宝塚市小浜3丁目11番11号

株式会社三和建設一級建築士事務所

氏名 大久保 昌・大山 晃正

電話 0797(84) 5587

FAX 0797(84) 3440

e-mail

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 - 636 号
開発構想の名称	(仮称)栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 栄町1丁目10・12
説明状況	説明資料の配布 配布方法: 個別訪問 配布日: 2025年 3月 2日 ~ 2025年 3月 10日
説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
説明の開始日	2025年 3月 2日
説明の終了日	2025年 3月 10日
説明を主に行った者	所属: 株式会社三和建設 氏名: 村中研治・大山晃正
説明の内容	第3面に記載のとおり
要望書の提出期間	2025年 3月 11日から 2025年 3月 24日まで
要望書の有無	☐ 有り (別添写しのとおり) ☒ 無し
説明を主に行った者	所属: 株式会社三和建設 氏名: 村中研治・大山晃正
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) 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) 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1丁目10・12							
	開発事業区域の面積	302.2 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	近隣商業 地域							
	高度地区	高度地区外							
	その他の地域地区	法22条地域							
	宅地造成等規制法	☐ 規制区域 内 ☒ 規制区域 外							
	地区まちづくりルール	☐ 有 () ☒ 無							
開発事業の目的		共同住宅(店舗付)の新築							
開発事業の着工予定年月日		2025 年 6 月 2 日			開発事業の完了予定年月日		2026 年 1 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	302.2 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	建築基準法上の敷地を含む (3) m ²	302.2 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100%
切土又は盛土面積		切土面積			0 m ²		盛土面積		0 m ²
予定される建築物	敷地面積	302.2 m ²							
	建築面積	165.99 m ²			建ぺい率		54.92 %		
	延べ面積	619.17 m ²			容積率		173.71 %		
	最高の高さ	12.66 m			階数		地上 4 階 / 地下 0 階		
	用途	共同住宅(店舗付)			住戸数		18 戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		2 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	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。	「計画説明書」と「住民のみなさまへ」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。	「計画説明書」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。	「計画説明書」と「住民のみなさまへ」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)栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事
開発構想の目的	共同住宅(店舗付)の新築
予定建築物について	
用途	共同住宅(店舗付)
住宅の戸数	18戸
階数	4階建て
高さ	12.66m
造成工事について	特になし
着手予定日	2025年6月上旬
その他	自治会長と協議し、戸別訪問とした。

(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。

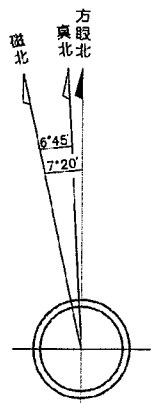
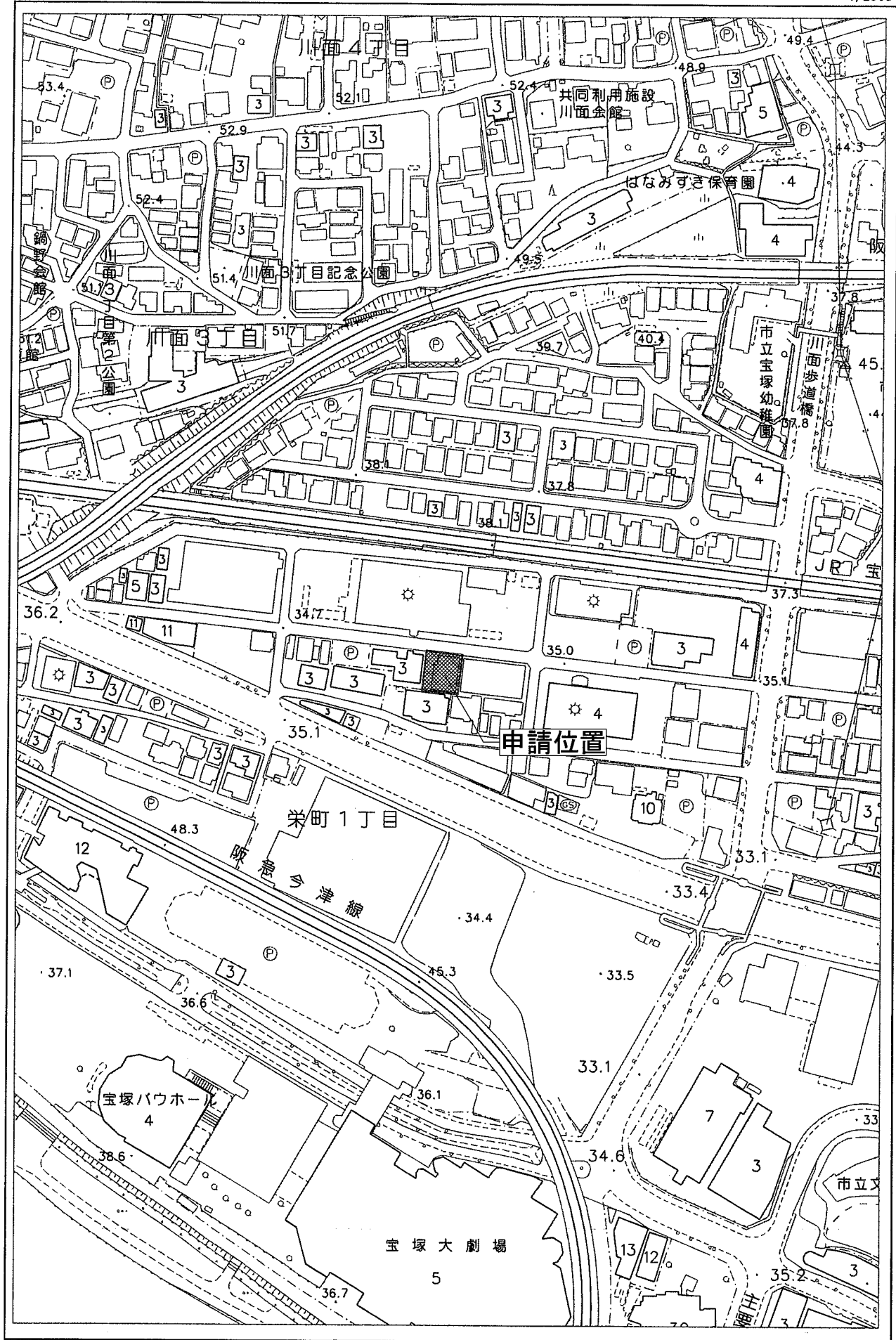
(第4面)

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
●	着工2～3週間前には騒音等に関する資料をメールに添付していただきたいです。資料を確認し、マンションにて掲示を行います。	要望に沿います。	3/9電話にてご説明。
●	ご高齢の方が居り、昼間睡眠をとることがあるので騒音に注意していただきたい。	音が出る工事の際には事前に訪問するとともに、工事についてはなにかしらの対策を講じるとご説明。	3/3ご自宅にてご説明。

宝塚市都市計画図（白地図）

1/2500



上図は単に方眼北、真北、
磁北相互の関係を表わし角
度の数値とは必ずしも一致
しない。
又この値は国土地理院（20
15年度）の資料によるもの
である。

0 100m



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事（一級）第01A02780号

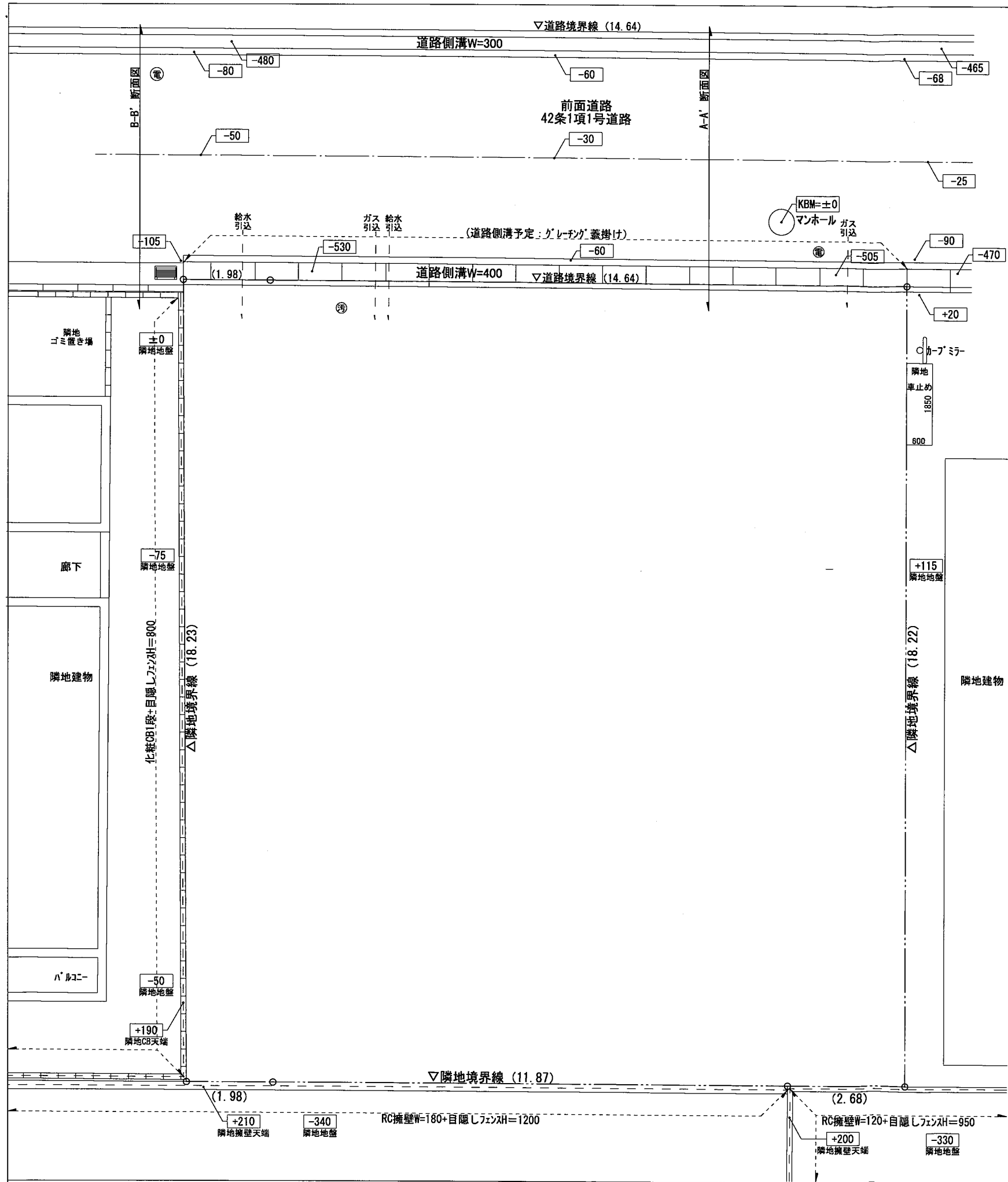
PROJECT

（仮称）栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

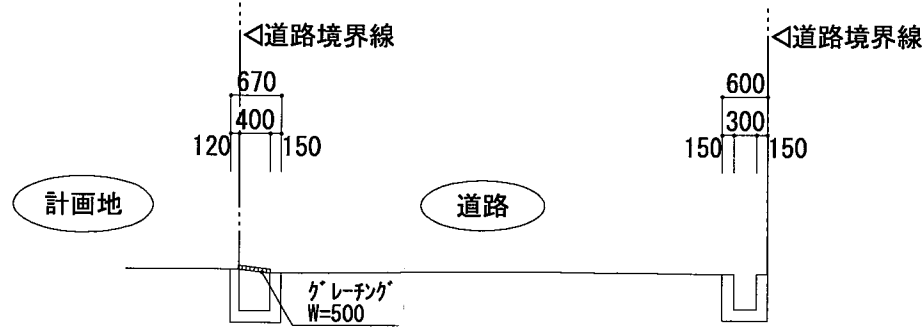
DATE

位置図

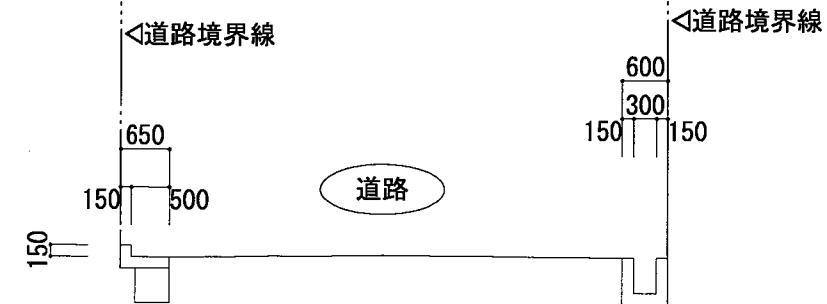
No.



□計画地前道路 (A-A' 断面)



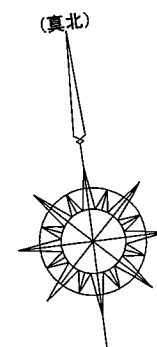
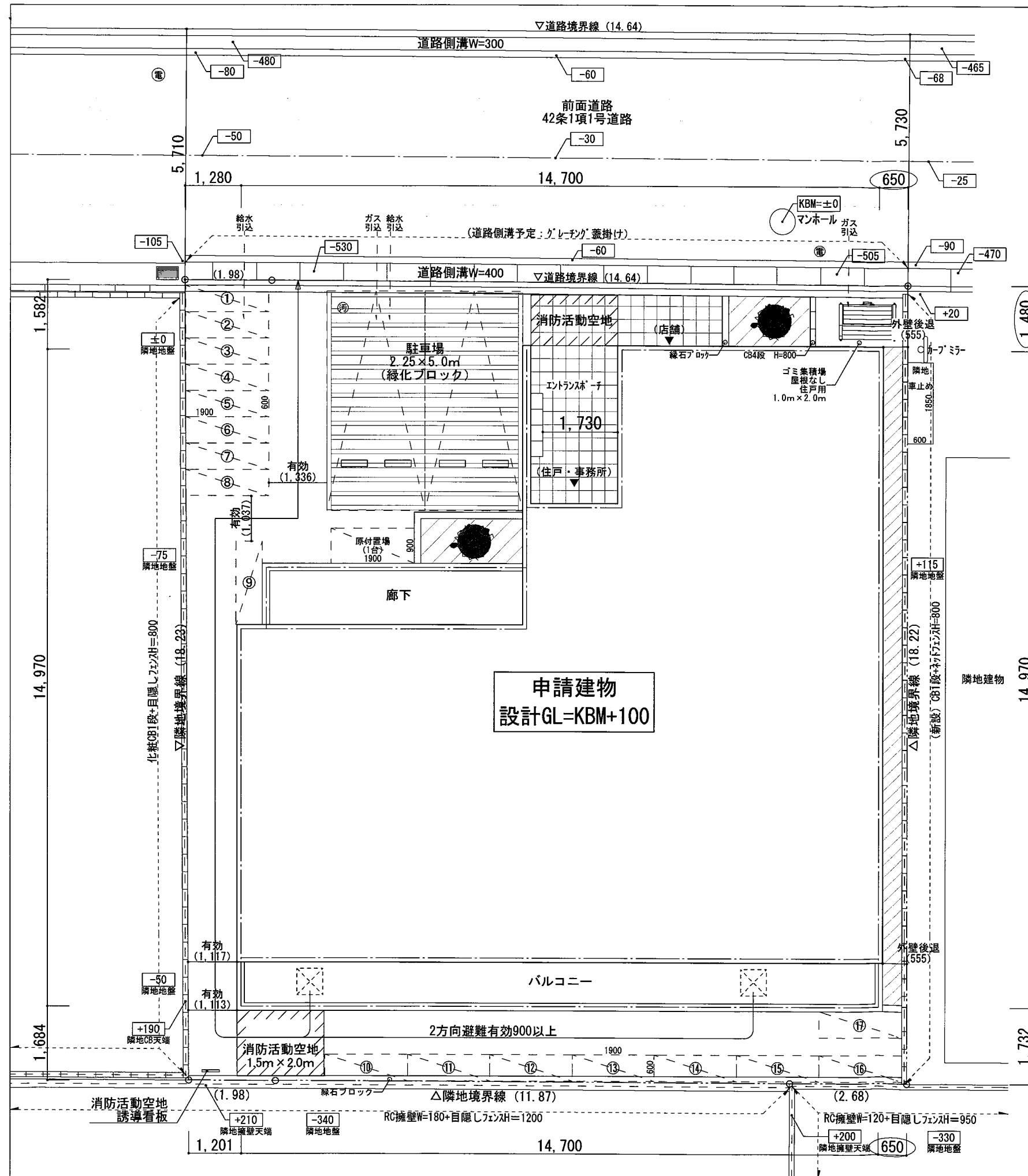
□隣地側溝 (B-B' 断面図)





株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT (仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事	TITLE 現況図		SCALE 1 : 100		DATE
一級建築士(大臣)登録第270964号 上田 秀樹		DRAW	CHECK	CHECK	No.



□人口密度

$(18戸 \times 1.0) \div 302.20 \times 10,000$
=595.63 (その他の地域600)

部屋タイプ	専有面積 (㎡)	部屋数
A住戸	25.14㎡	8戸
B住戸	25.29㎡	8戸
C住戸	27.79㎡	2戸

1階店舗(未定)	26.68㎡	1区画
2階事務所	31.82㎡	1区画

□駐車場必要台数10台

敷地内 2台
敷地外 8台

□計画緑化面積 (敷地面積の10%以上)

33.27㎡ > 30.20㎡



→ 緑地 (芝)



→ 緑地 (低木以上)



→ 中木H=2.0m



…配置基準寸法を示す。



…境界線からの外壁までの距離を示す。



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL:0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

TITLE

土地利用計画図

SCALE

1:100

DATE

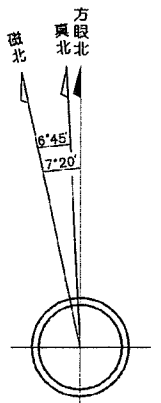
一級建築士(大臣)登録第270964号
上田 秀樹

DRAW

CHECK

CHECK

No.



上図は単に方眼北、真北、
磁北相互の関係を表わし角
度の数値とは必ずしも一致
しない。
又この値は国土地理院（20
15年度）の資料によるもの
である。

凡例

表示	内容
	しゃへい障害予測地域
	しゃへい障害要確認範囲



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事（一級）第01A02780号

PROJECT

（仮称）栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

DATE

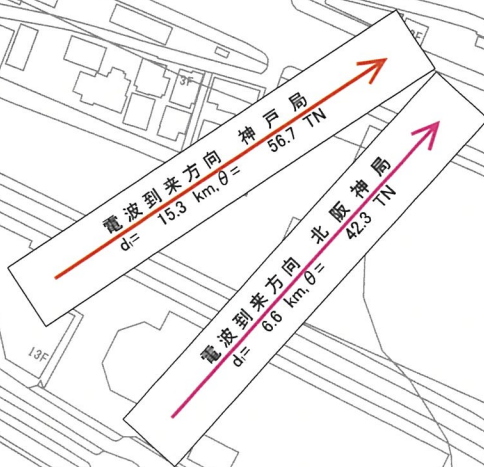
近隣説明範囲図・電波障害予測図

No.

テレビ受信障害予測地域図

(机上検討)

建造物名 (仮称)栄町1丁目
店舗付共同住宅新築工事
4F/12.66m



凡 例

表 示	内 容
赤 色	対 象 建 造 物
XXXX	しゃへい障害予測地域
~~~~	しゃへい障害要確認範囲
縮 尺	1/2000



国土地理院基盤地図を利用して作成



	車両誘導員
	搬入経路
	搬出経路

『車両通行時間帯』  
 7:00～19:00(現場監督員の車両を除く)  
 大型車の朝の通行は、AM8:30以降とします。



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL:0797(84)5587  
 一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

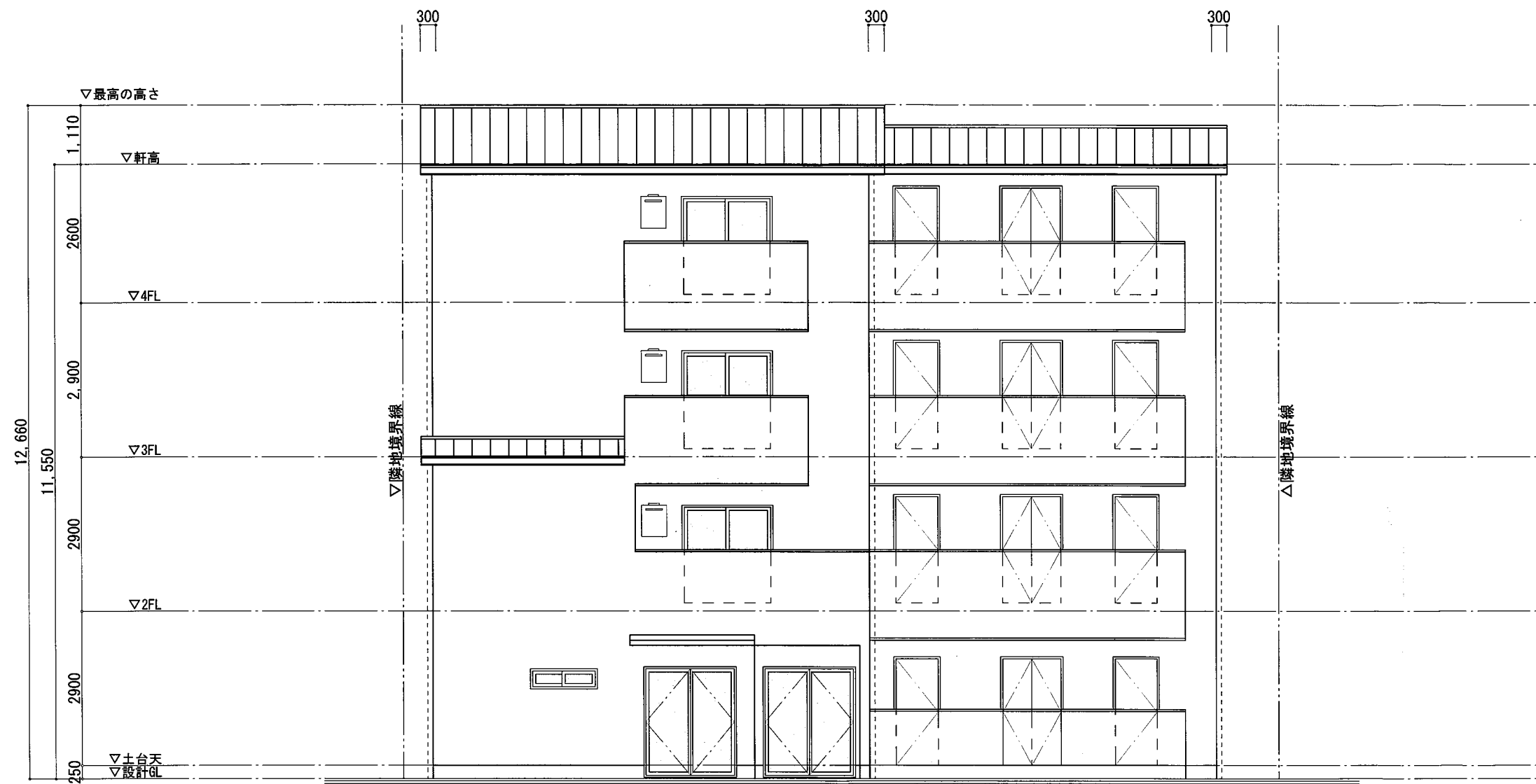
PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

DATE

No.

車輛運行経路図



北立面図 S=1 : 100

→ 縦樋を示す。



株式会社三和建设一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

TITLE

立面図-1

SCALE

1 : 100

DATE

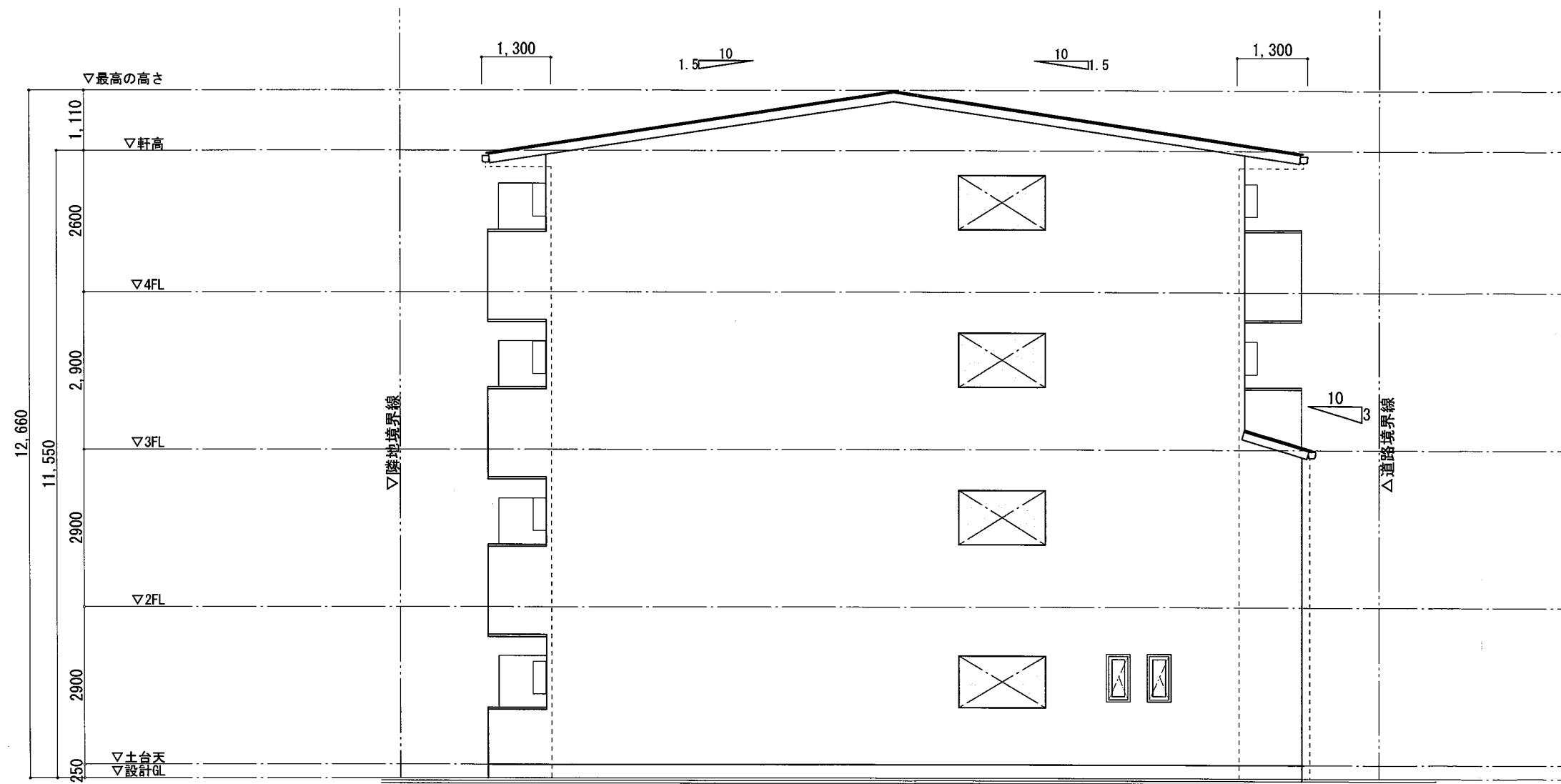
一級建築士(大臣)登録第270964号  
上田 秀樹

DRAW

CHECK

CHECK

No.



東立面図 S=1 : 100

→ 縦樋を示す。



株式会社三和建设一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

TITLE

立面図-2

SCALE

1 : 100

DATE

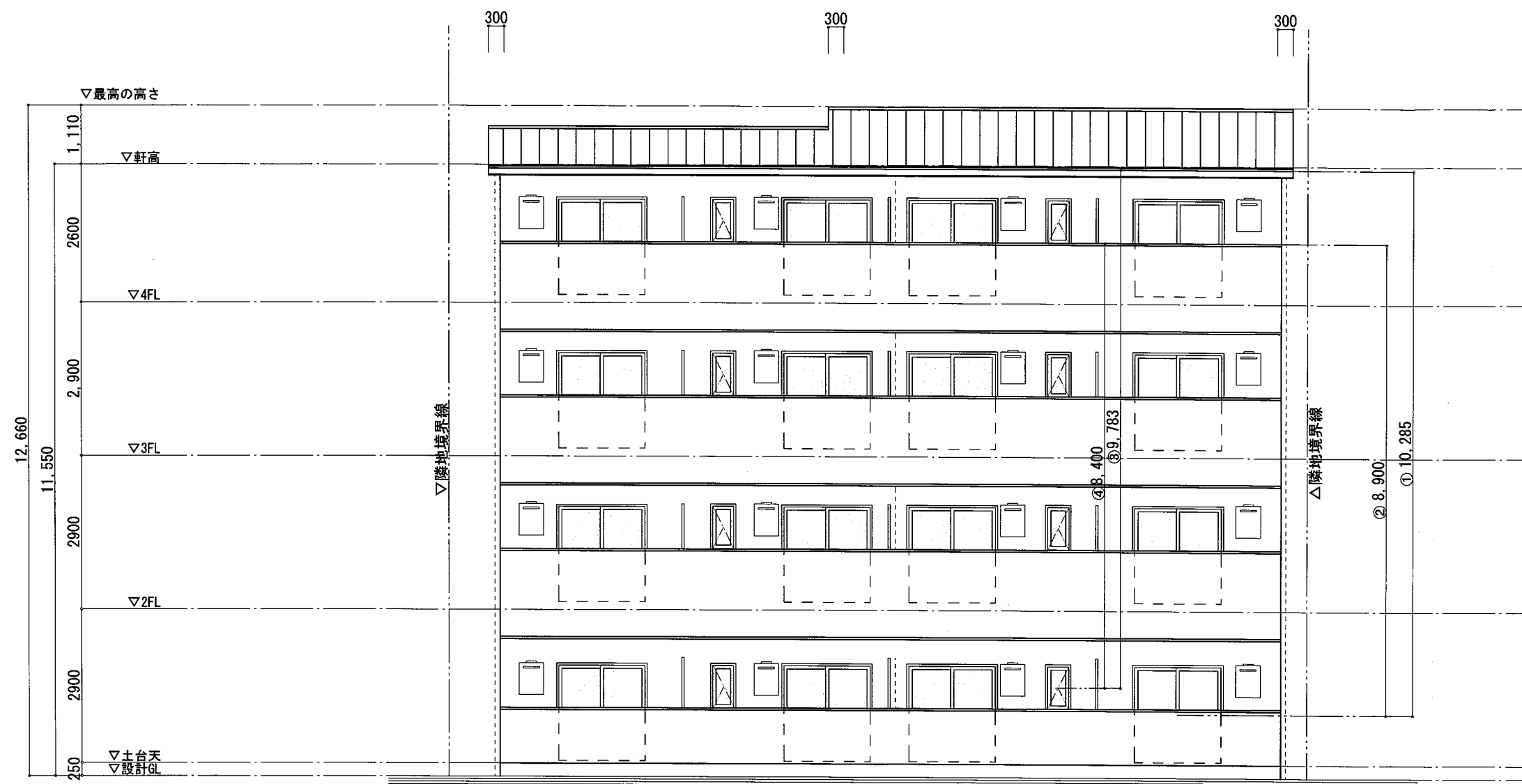
一級建築士(大臣)登録第270964号  
上田 秀樹

DRAW

CHECK

CHECK

No.



南立面図 S=1:100

→ 縦樋を示す。



株式会社三和建设一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

TITLE

立面図-3

SCALE

1:100

DATE

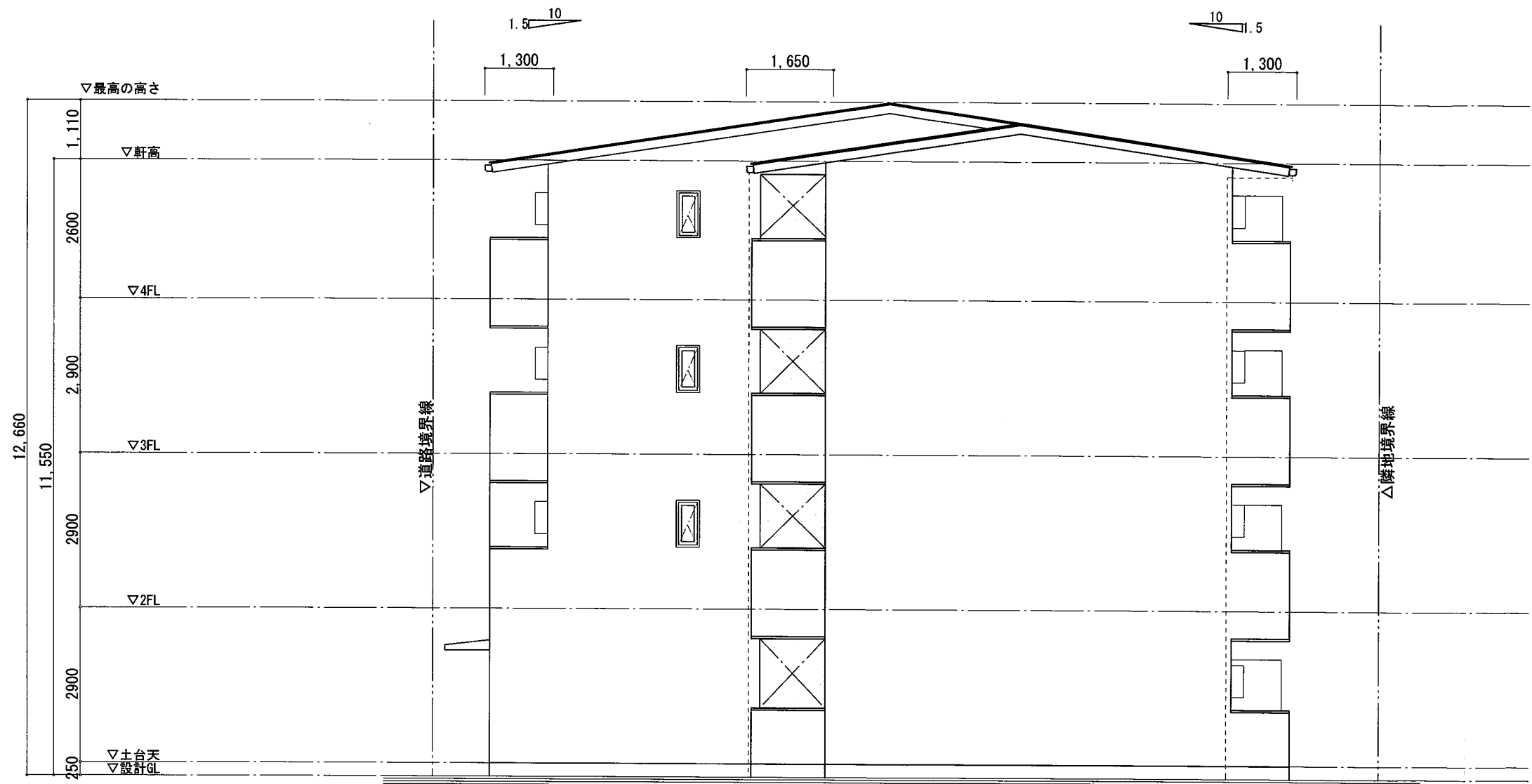
一級建築士(大臣)登録第270964号  
上田 秀樹

DRAW

CHECK

CHECK

No.



西立面図 S=1:100

→ 縦樋を示す。



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

TITLE

立面図-4

SCALE

1:100

DATE

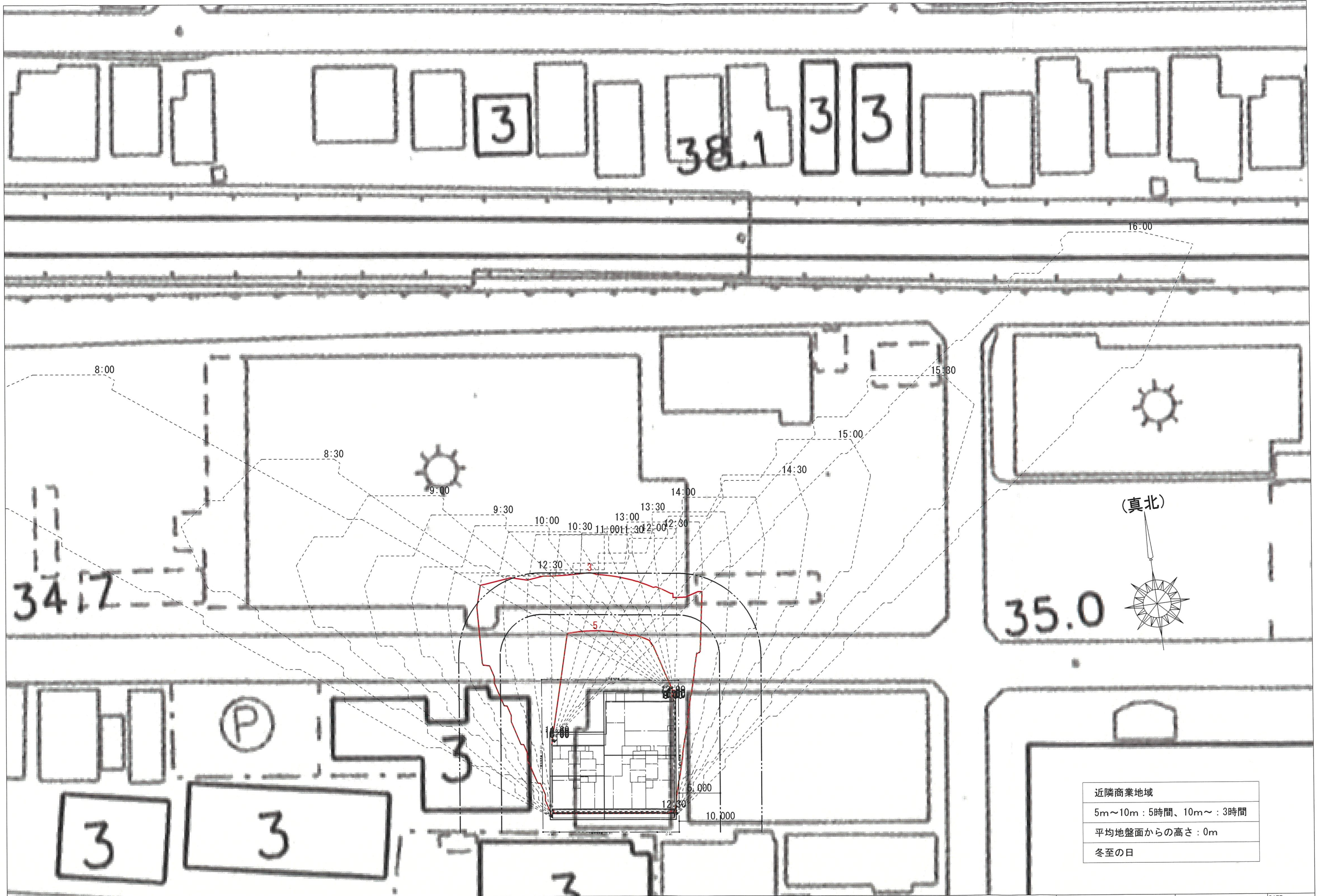
一級建築士(大臣)登録第270964号  
上田 秀樹

DRAW

CHECK

CHECK

No.



近隣商業地域
5m～10m：5時間、10m～：3時間
平均地盤面からの高さ：0m
冬至の日



**株式会社三和建設一級建築士事務所**  
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL：0797（84）5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事（一級）第01A02780号

PROJECT	(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事	TITLE	日影図	SCALE			1 : 400	DATE
				DRAW	CHECK	CHECK	No.	
	一級建築士(大臣)登録第270964号 上田 秀樹							