

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 宝塚市山本台3丁目9番10号

株式会社ナウ企画

氏名 代表取締役 吉本 忠夫

(連絡先) 郵便番号 540-0038

住所 大阪市中央区内淡路町1-4-9

柳金属産業株式会社

氏名 四方 信

電話 06 (7632) 9243

FAX 06 (7632) 0181

e-mail shinoffice919@gmail.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 6-0721 号		
開発構想の名称	今里町既存ビル改装工事		
開発事業区域の位置	宝塚市 今里町112-4		
説明資料の配布 の状況	説明資料の配布	配布方法: 手渡し、ポスト投函 配布日: R7年 3月 27日	
	説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問	
	説明の開始日	R7年 3月 27日	説明の終了日 R7年 4月 15日
	説明を主に行った者	所属: 柳金属産業株式会社 氏名: 四方 信	
	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	R7年 3月 27日から R7年 5月 6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: 柳金属産業株式会社 氏名: 四方 信		
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)

開発事業区域の概要

(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。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した
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。	配布資料を用いて開発構想の内容について説明した
開発構想の名称	今里町既存ビル改装工事
開発構想の目的	事務所(共同住宅、自動車車庫、倉庫付)に用途変更
予定建築物について	
用途	事務所(共同住宅、自動車車庫、倉庫付き)
住宅の戸数	2戸
階数	地上4階地下1階
高さ	13.65m
造成工事について	なし
着手予定日	令和7年5月31日
その他	個別相談にした旨、自治会長了承済

(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
A	工事中の騒音・振動・粉塵などの防止対策	施工会社に周知徹底させます	3/27 前回と同じ (R6 2/24戸別訪問)
	工事車両による自家用車の入出庫時に障害配慮	施工会社に周知徹底させます	
	工事中の産廃の飛散対策	施工会社に周知徹底させます	
	店舗来客の駐車(路上駐車がないよう対策)	管理会社に対応をお願いします	
	店舗の早朝夜間営業、騒音、振動、臭気などないよう業者の選定	管理会社に対応をお願いします	
	賃貸住宅者用ゴミステーションのカラス被害防止対策委	管理会社に対応をお願いします	

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	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ・工事中の騒音、振動、粉塵などの防止対策と工事車両等による同乗用車の入出庫に障害を起すために十分に配慮をお願いします。 ・工事での廃棄物は風で飛散しないように対策をお願いします。 ・店舗営業開始後、乗客用自転車等により周辺に迷惑をかけるよう対策をお願いします。店舗の契約により早朝夜間の営業は行わないことと騒音、振動、臭気などの発生が起る業者の選定をお願いします。 ・3階、4階の賃貸住宅着用の窓ミステーションはガラス被害防止対策と行ったものの設置をお願いします。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

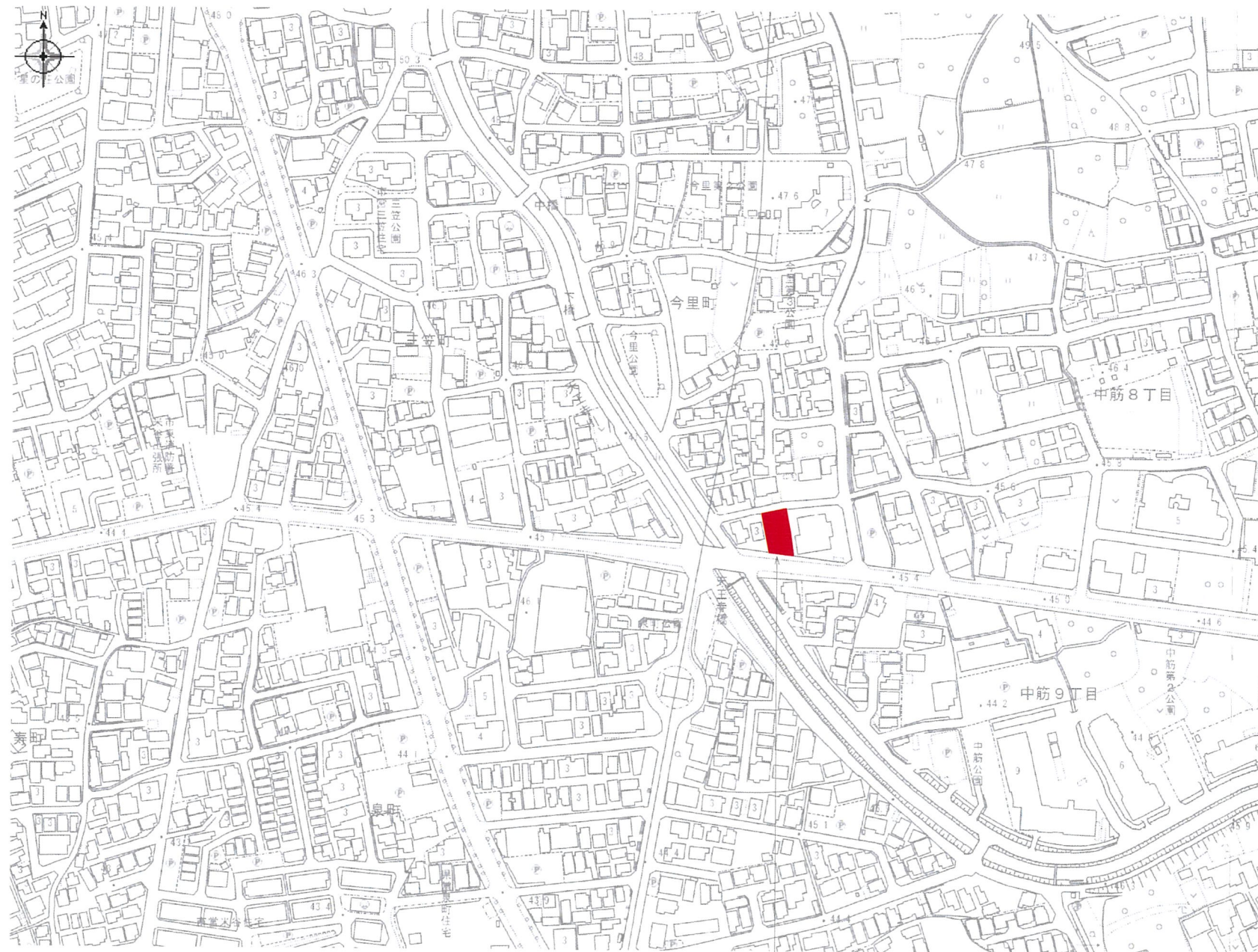
柳金属産業株式会社

〒540-0038 大阪府中央区内淡路町1-4-8 中大江ビル2F
FAX:06-7633-0181

〈要望書の提出方法〉

郵送またはFAXでお願いいたします。

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社ナウ企画 代表取締役 吉本 忠夫
	開発事業区域の位置	宝塚市今里町112-4
	開発構想届受付け番号	第5-0484号
	説明の日	令和 6年 2月 16日



計画地

工事名（仮称）今里町既存ビル改装工事

図面名

付近見取り図

縮尺 Non



柳金属産業株式会社一級建築士事務所
登録第01A-05153
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

設計

2024年4月10日

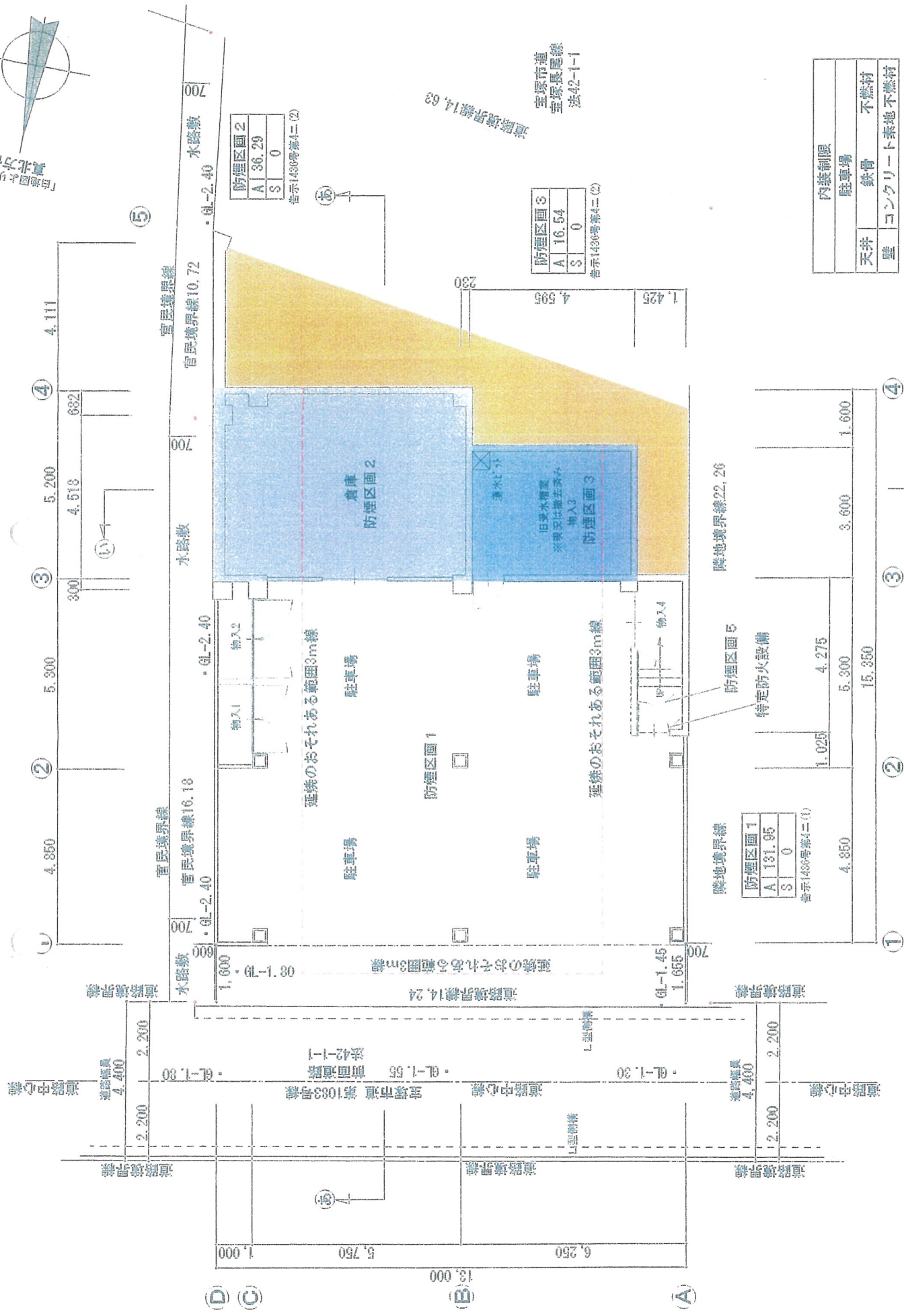
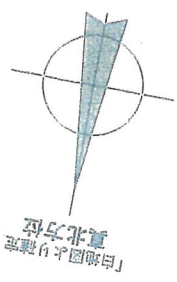
担当

検図

訂正

承認

四方信 一級建築士登録第301296号 No. A-01



防火区画 2	
A	36.29
S	0

告示1436号第4ニ(2)

防火区画 3	
A	16.54
S	0

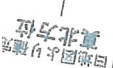
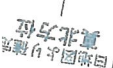
告示1436号第4ニ(2)

防火区画 1	
A	131.95
S	0

告示1436号第4ニ(1)

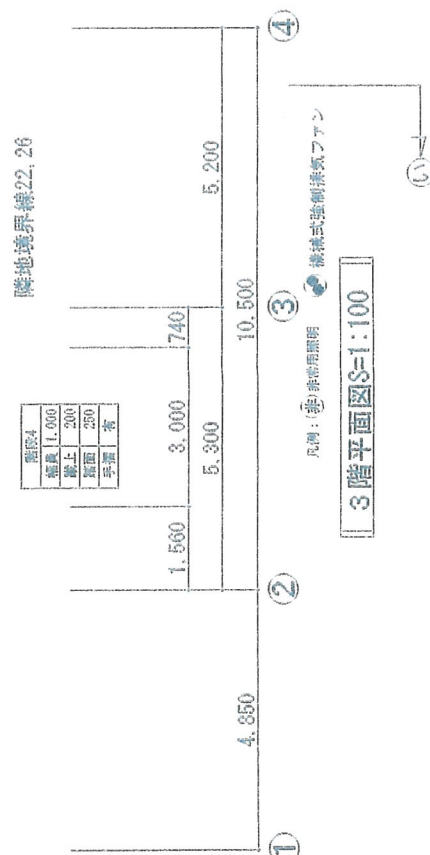
内装制限	
駐車場	
天井	鉄骨
壁	コンクリート素地不燃材

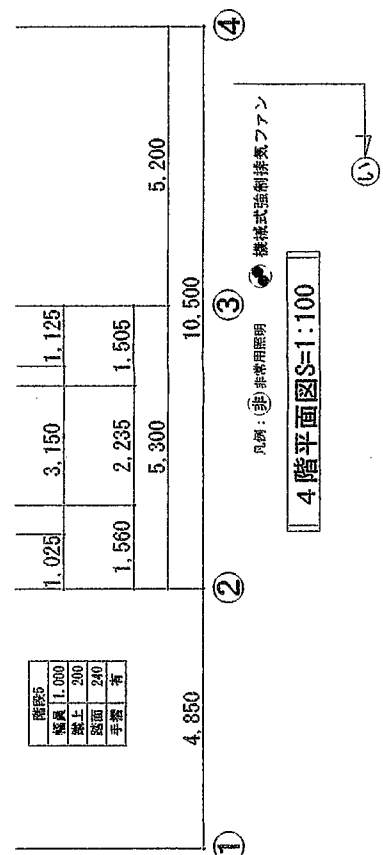
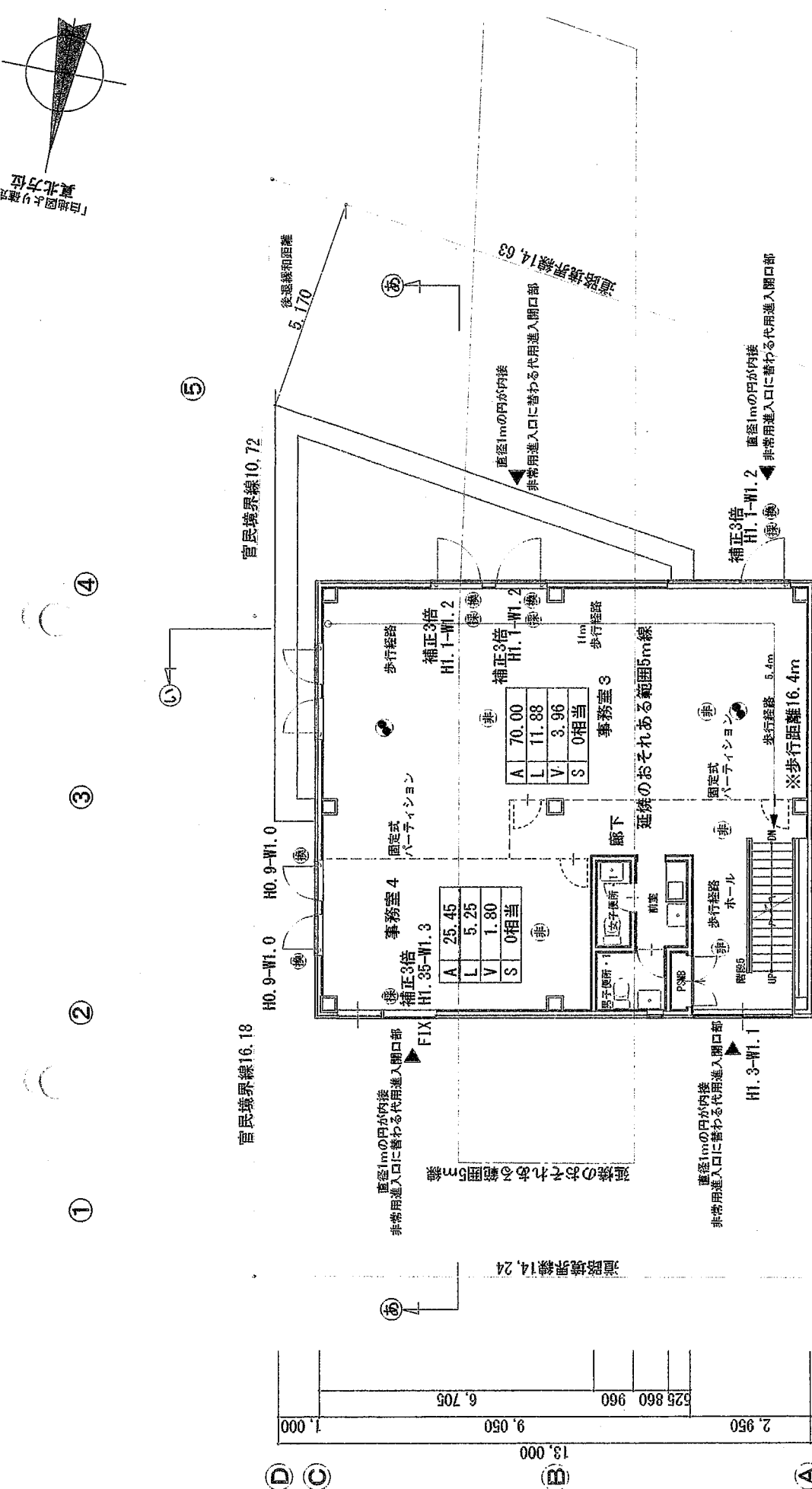
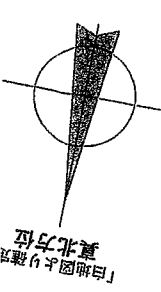
1 階平面図 S=1:100



內裝制限	
階段室廊下 事務所	
天井	鉄骨 不燃材
壁	不明

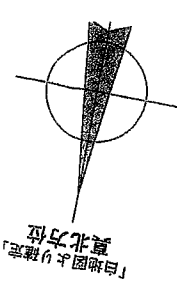
今里町既存ビル基準法適合状況調査
朝日 勝彦 一級建築士 登録 大臣243080号
29 現況3階平面図S:1/100



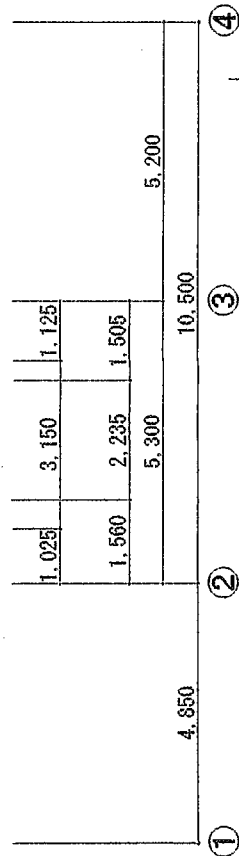
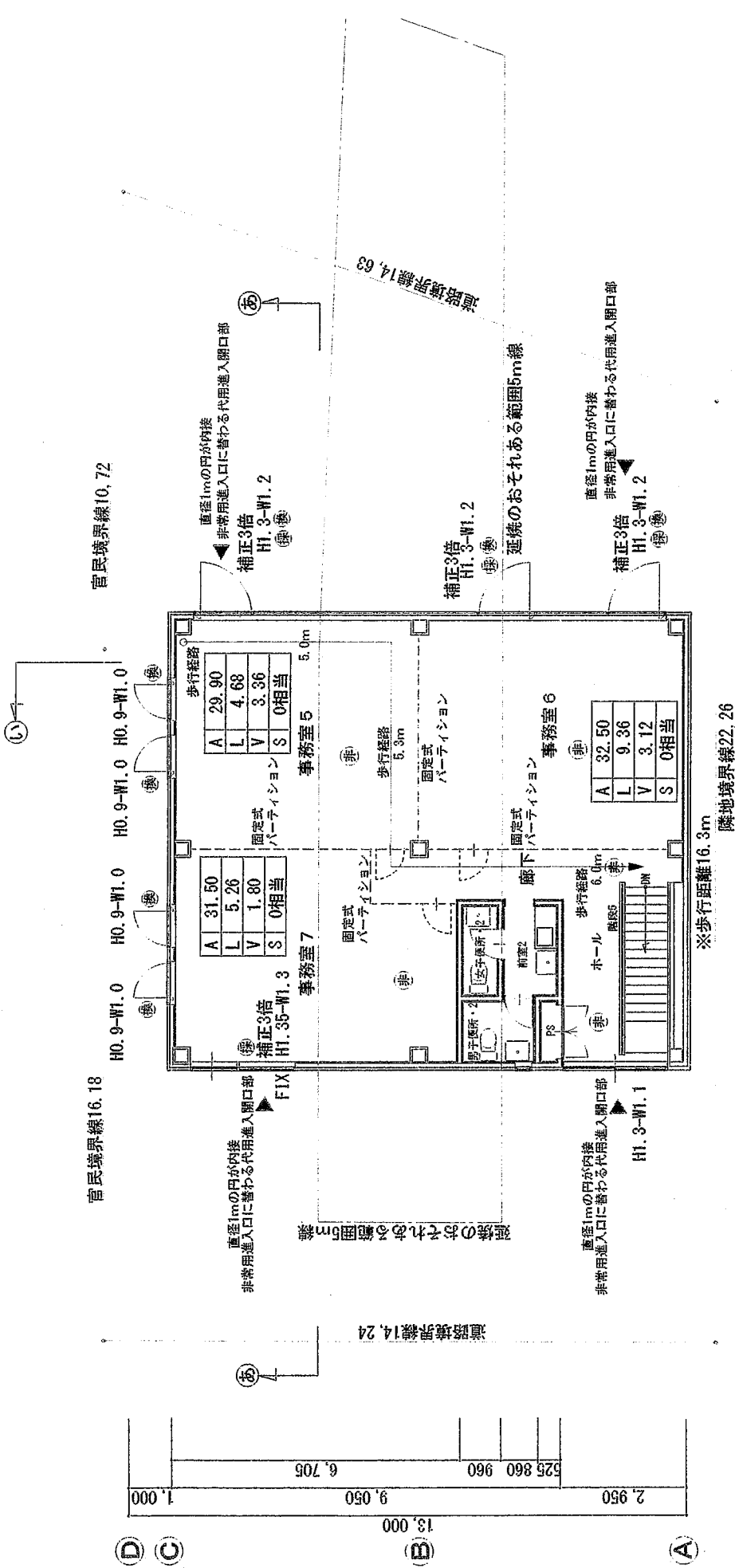


内装制限	
階段室廊下	事務所
天井	鉄骨
壁	不燃材

今里町既存ビル基準法適合状況調査
朝日 勝彦 一級建築士 登録 大臣243080号
作図日：2023.06.29 現況 4階平面図S:1/100



「白地図より確認」
真北方向

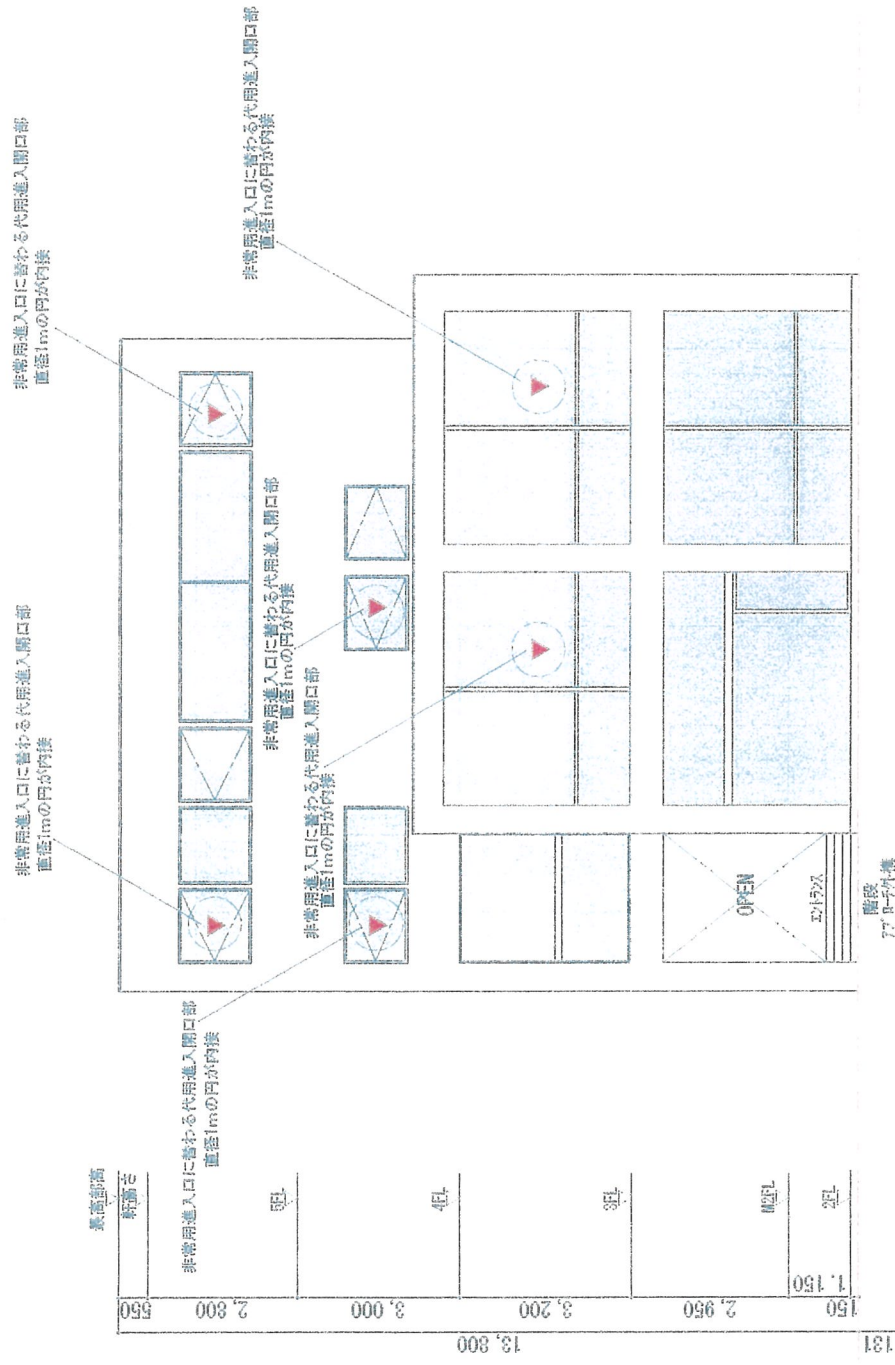


内装制限	
階段室廊下	事務所
天井	鉄骨
壁	不明

今里町既存ビル基準法適合状況調査
朝日 勝彦 一級建築士 登録 大臣243080号
作図日：2023.06.29 現況5階平面図S:1/100

5階平面図S:1:100

12.000

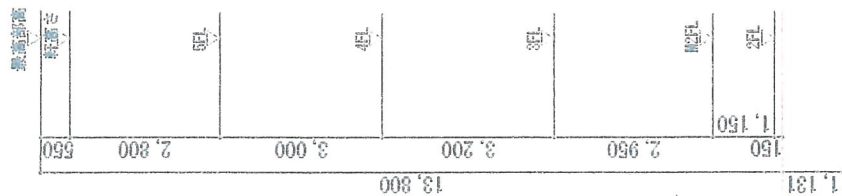


13.000

12,000

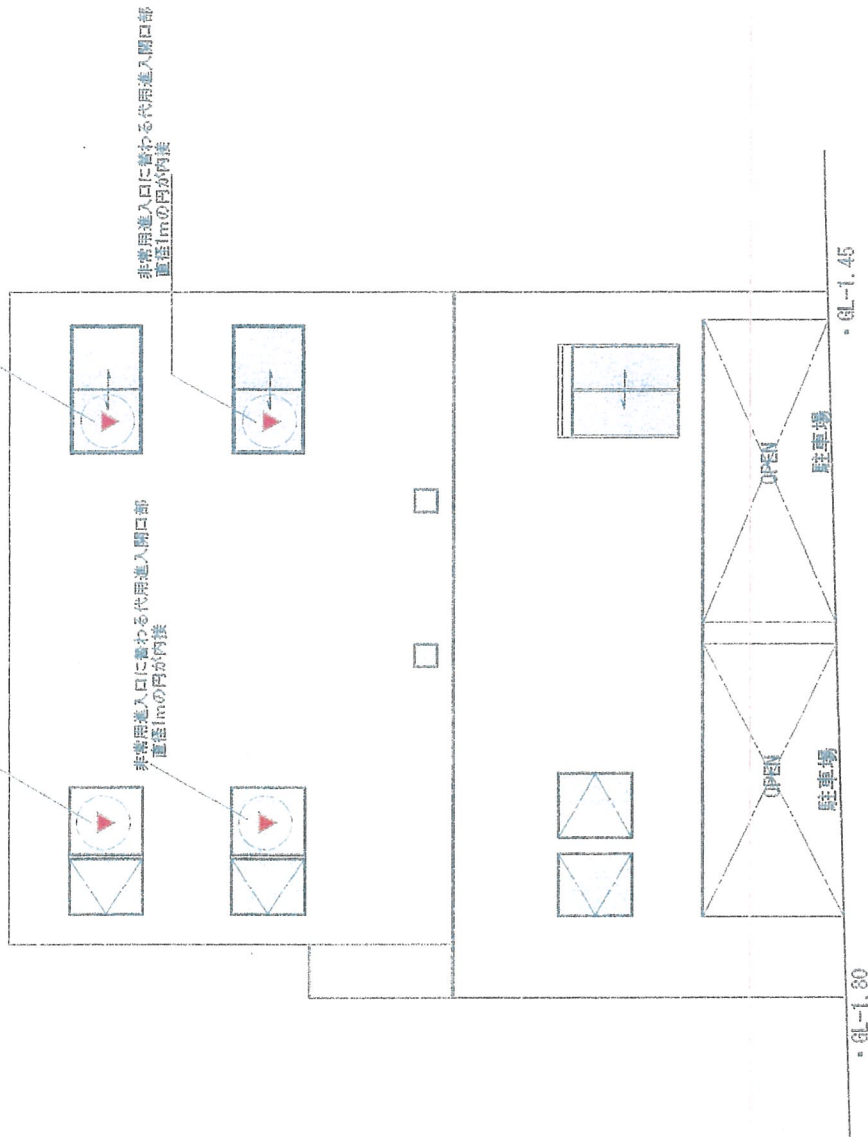
非常用出入口に替わる代用進入開口部
直径1mの円が内接

非常用出入口に替わる代用進入開口部
直径1mの円が内接

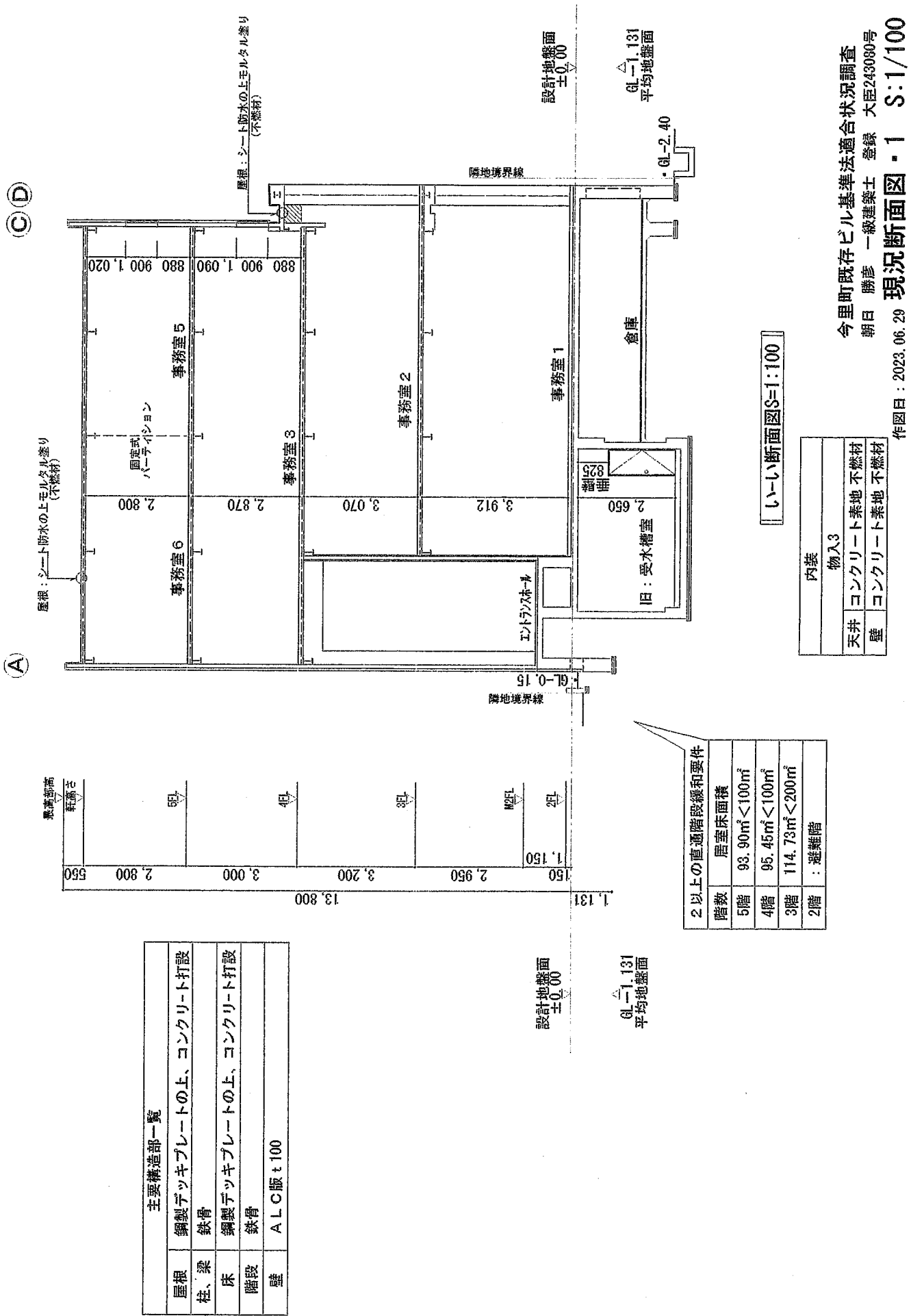


設計地盤面
 ± 0.00

$\triangle 1.131$
平均地盤面



13,000



(C) (D)

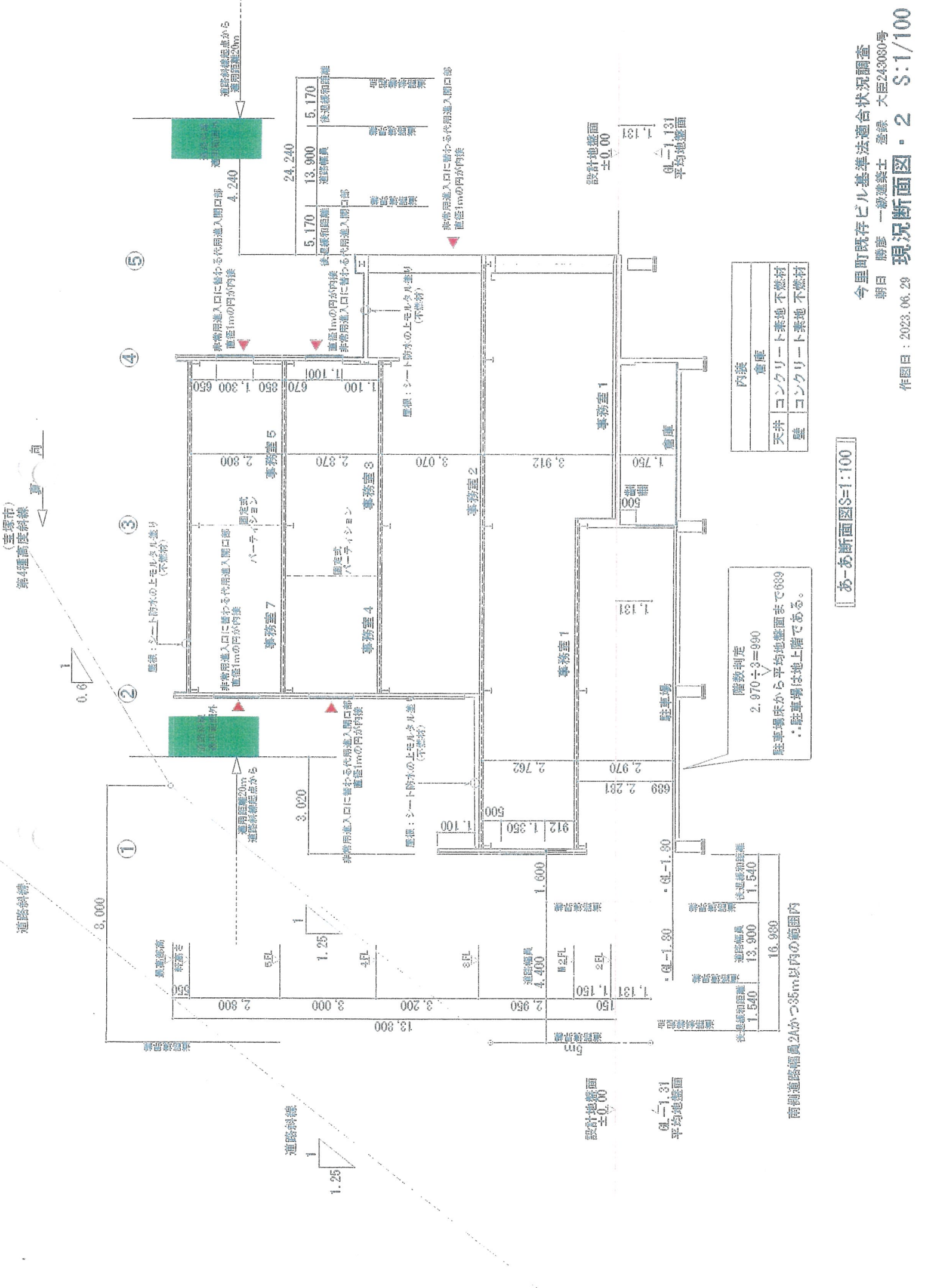
(A)

主要構造部一覧	
屋根	鋼製デッキプレートの上、コンクリート打設
柱、梁	鉄骨
床	鋼製デッキプレートの上、コンクリート打設
階段	鉄骨
壁	ALC版 t100

2以上の直通階段緩和要件	
階数	居室床面積
5階	93.90㎡<100㎡
4階	95.45㎡<100㎡
3階	114.73㎡<200㎡
2階	避難階

内装	
物入3	
天井	コンクリート素地 不燃材
壁	コンクリート素地 不燃材

今里町既存ビル基準法適合状況調査
朝日 勝彦 一級建築士 登録 大臣243080号
作図日：2023.06.29 現況断面図・1 S:1/100

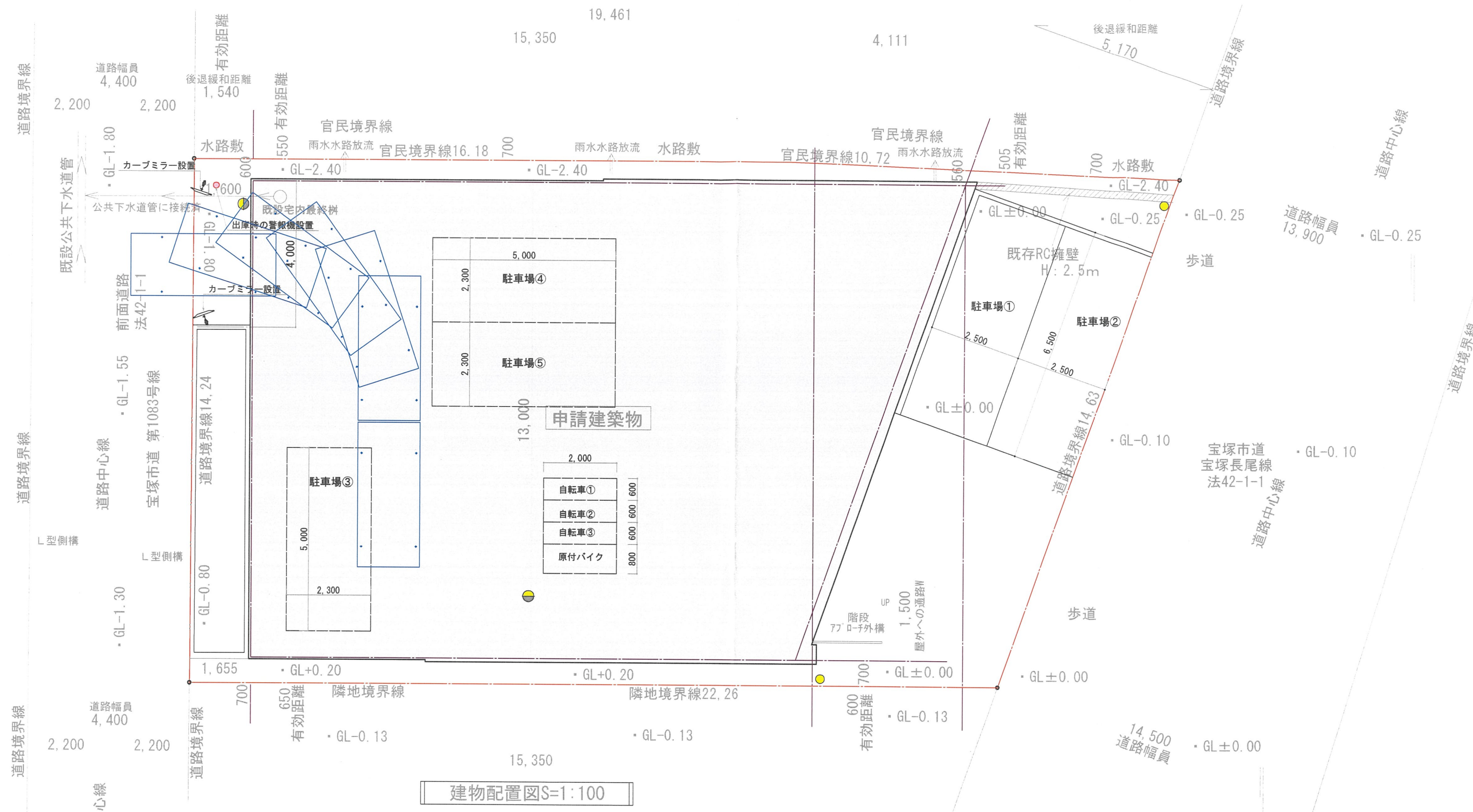


あ-あ断面図S=1:100

内装	
倉庫	
天井	コンクリート素地 不燃材
壁	コンクリート素地 不燃材

階数判定
 $2.970 \div 3 = 990$
駐車場床から平均地盤面まで689
∴駐車場は地上階である。

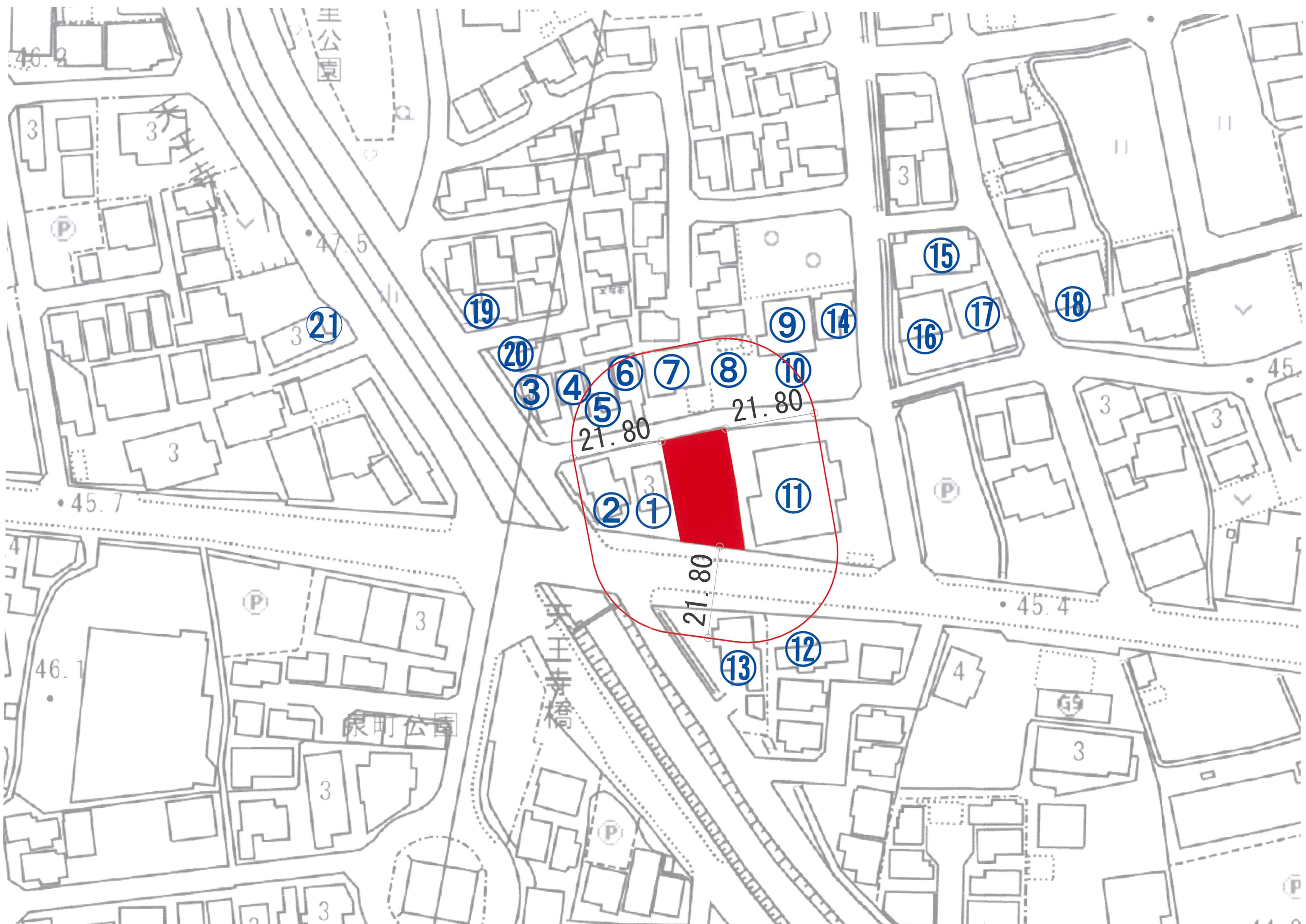
南側道路幅員2Aかつ35m以内の範囲内

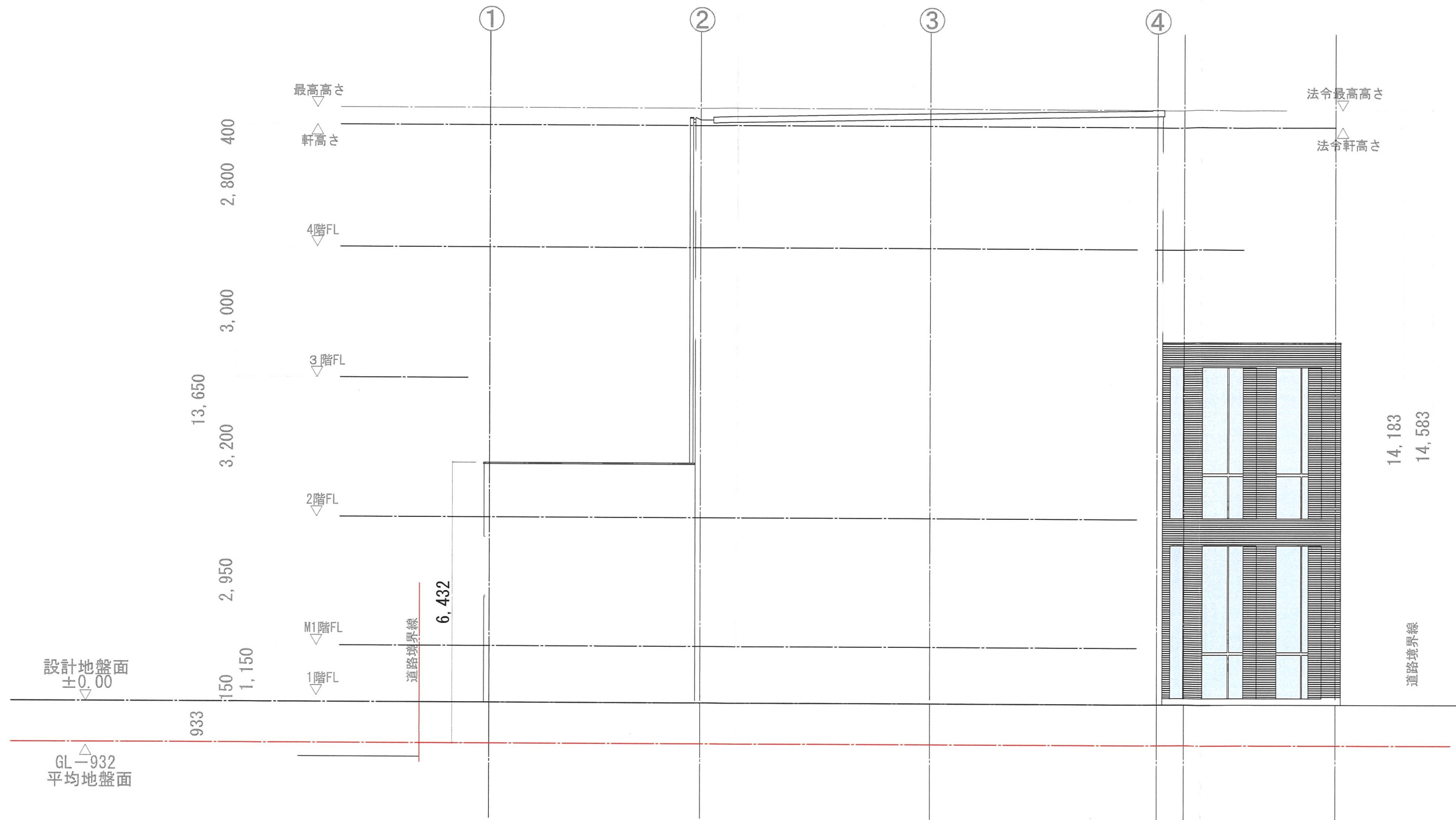


建物配置図S=1:100

- 凡例
- 防犯灯（壁付け）
 - 防犯灯（ガーデンポールH800）

最高高さ	: 13.65m	人口密度検討
最高軒高	: 13.25m	$3.6 \times 2 \text{戸} / 348.97 \times 10000 = 206.32$
延べ床面積	: 804.98㎡	$206.32 \leq 600.1 \therefore \text{OK}$
共同住宅面積	: 103㎡ x 2 戸	
事務所	: 365.20㎡	
自動車車庫	: 120.55㎡	





西側立面図S=1:100

工事名 (仮称) 今里町既存ビル改装工事

図面名

西側立面図

縮尺 1/100



柳金属産業株式会社一級建築士事務所

登録第01A-05153

〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

設計

2024年9月14日

担当

検図

訂正

承認

四方信

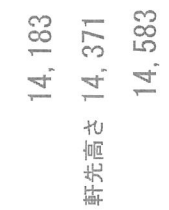
一級建築士登録第301296号

No. A-12'

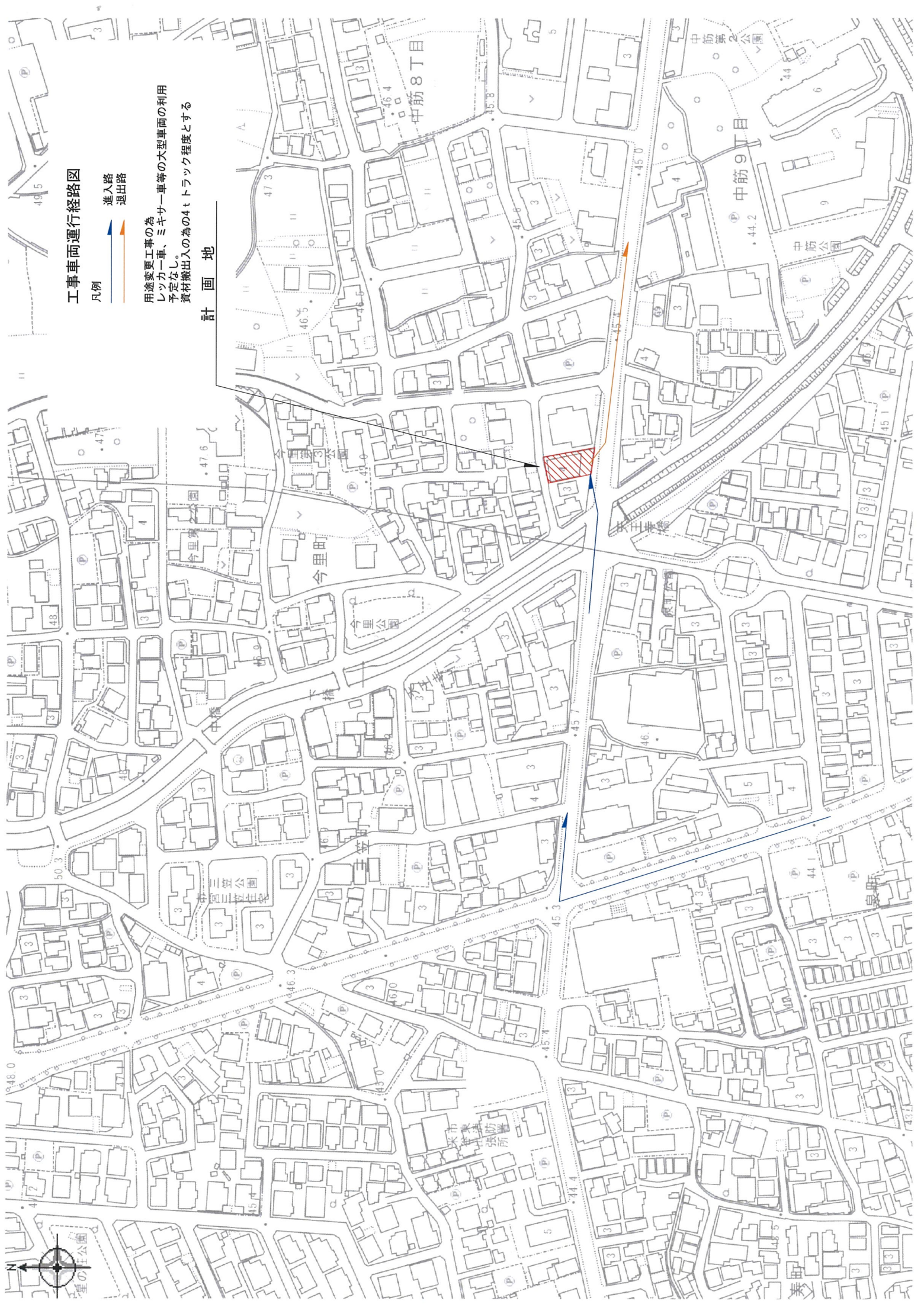


凡 例 ·

法令最高高さ
法令軒高さ



北側立面図S=1:100

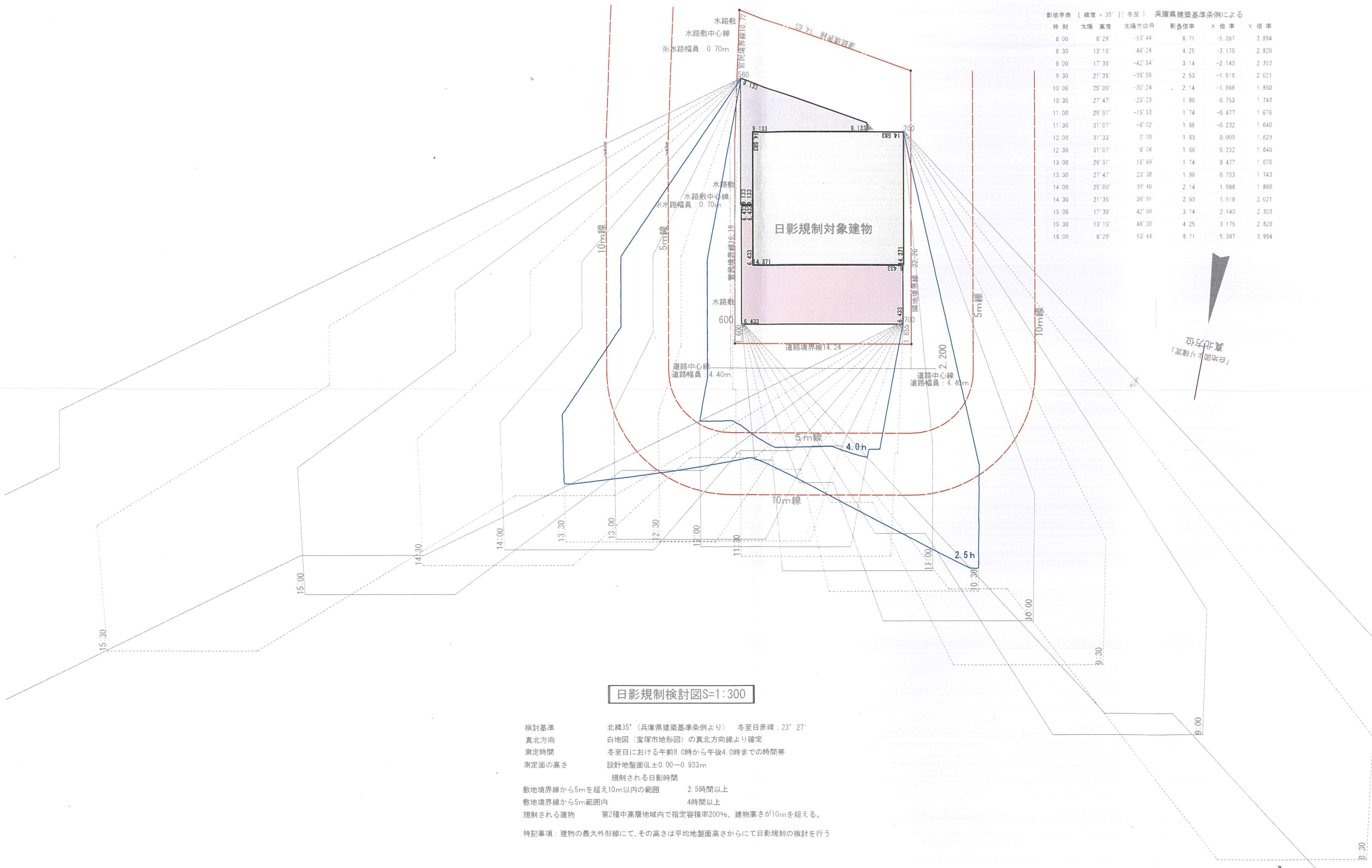


工事車両運行経路図

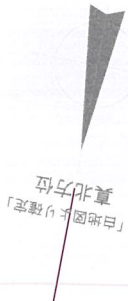
- 凡例
- 進入路
 - 退出路

用途変更工事の為
レッカー車、ミキサー車等の大型車両の利用
予定なし。
資材搬出入の為の4tトラック程度とする

計画地



影倍率表 [緯度 = 35°] [冬至] 兵庫県建築基準条例による						
時刻	太陽高度	太陽方位角	影倍率	X倍率	Y倍率	
8:00	8°29'	-53°44'	6.71	-5.387	3.994	
8:30	13°15'	-48°24'	4.25	-3.175	2.820	
9:00	17°39'	-42°54'	3.14	-2.140	2.303	
9:30	21°35'	-38°05'	2.53	-1.518	2.021	
10:00	25°00'	-30°24'	2.14	-1.086	1.850	
10:30	27°47'	-23°23'	1.90	-0.753	1.743	
11:00	29°51'	-15°53'	1.74	-0.477	1.676	
11:30	31°07'	-8°02'	1.66	-0.232	1.640	
12:00	31°33'	0°00'	1.63	0.000	1.629	
12:30	31°07'	8°04'	1.66	0.232	1.640	
13:00	29°51'	15°53'	1.74	0.477	1.676	
13:30	27°47'	23°23'	1.90	0.753	1.743	
14:00	25°00'	30°24'	2.14	1.086	1.850	
14:30	21°35'	38°05'	2.53	1.518	2.021	
15:00	17°39'	42°54'	3.14	2.140	2.303	
15:30	13°15'	48°24'	4.25	3.175	2.820	
16:00	8°29'	53°44'	6.71	5.387	3.994	



日影規制検討図S=1:300

検討基準 北緯35°（兵庫県建築基準条例より） 冬至日赤緯：23° 27′
真北方向 白地図（宝塚市地形図）の真北方向線より確定
測定時間 冬至日における午前8:00時から午後4:00時までの時間帯
測定面の高さ 設計地盤面RL±0.00～0.933m
規制される日影時間
敷地境界線から5mを超え10m以内の範囲 2.5時間以上
敷地境界線から5m範囲内 4時間以上
規制される建物 第2種中高層地域内で指定容積率200%、建物高さが10mを超える。
特記事項：建物の最大外形線にて、その高さは平均地盤面高さからにて日影規制の検討を行う

