

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 京都市中京区河原町二条西南角 河原町二条ビル3F

株式会社ゼロ・コーポレーション

氏名 代表取締役社長 菊本雅幸

(連絡先) 郵便番号 〒550-0005

住所 大阪市西区西本町1丁目15-24

株式会社アーキノルド

氏名 代表取締役 山本隆之 (担当:山田)

電話 06-6531-0455

FAX 06-6531-0456

e-mail yamada@a-nold.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 6-0690 号				
開発構想の名称	(仮称)宝塚市高司二丁目老人ホーム計画				
開発事業区域の位置	宝塚市 宝塚市高司2丁目253番外				
説明 の 状 況 に よ る	説明資料の配布	配布方法:	配布日:	令和7年 4月 24日 ～ 令和7年 5月 7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 24日	条例第12条第1項による 説明の終了日	令和7年 5月 7日	
	説明を主に行った者	所属: 株式会社アーキノルド 氏名: 山田			
	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5月7日 から 令和7年5月21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: 株式会社アーキノルド 氏名: 山田滉貴				
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 高司二丁目253番、255番						
	開発事業区域の面積		855.55 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		第一種中高層住居専用 地域						
	高度地区		第 二 種高度地区						
	その他の地域地区		法第22条地域						
	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			有料老人ホームの建設						
工事の着手予定年月日			令和7 年 8 月 1 日			工事の完了予定年月日		令和8 年 5 月 20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	855.55 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	%
盛土又は切土面積		盛土面積			0 m ²		切土面積 0 m ²		
予定建築物	敷地面積		855.55 m ²						
	建築面積		501.46 m ²			建蔽率		58.61 %	
	延べ面積		985 m ²			容積率		115.13 %	
	最高の高さ		9.25 m			階数		地上 2 階 / 地下 階	
	用途		有料老人ホーム			住戸数		42 戸	
	構造		木造			駐車台数		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。	『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。 開発構想の名称	配布資料を用いて開発構想の内容を説明した (仮称)宝塚市高司二丁目老人ホーム計画と説明した
開発構想の目的	有料老人ホームの建設と説明した
予定建築物について	配布資料を用いて開発構想の内容を説明した
用途	有料老人ホームと説明した
住宅の戸数	42室と説明した
階数	地上2階建と説明した
高さ	9.25m予定と説明した
造成工事について	造成行為無しと説明した
工事の着手予定日	令和7年8月1日予定と説明した
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
A	※別紙参照	別紙内容にて回答書作成し、説明範囲内住民へ配布	2025/6/2
B	※別紙参照	別紙内容にて回答書作成し、説明範囲内住民へ配布	2025/6/2

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

5/2(金)に説明に来た時、具体的な話が出来ていないと、確認した。

- ・細心の注意を払う（お知らせするべきこと）
 荷重・騒音・防塵・振動対策は？ ① 秋田県内では、症状が改善しないまま、保護
 ② 騒音に耳が慣れるか、耳の障害が生じるのか、保護は？ ③ 振動に対する家の傾きや、土壌
 の確保は？
 ④ 臭気がある場合は、窓を開けたり、工事による開放でなく、自然換気により、臭気を減らす
 ことができるのか？ しかし、工事中でも臭気開放は、電気代も高くなるから！！
- ・工事施工者のコンプライアンスやハウスの教育を促す。また、警察に通報・相
 談したり、証拠のビデオ撮影をする。
- ・工事・臭気の発生原因と期間とを町会・市町村・状況の説明に添える。
- ・忘れずに、臭いの問題に対処する。自分臭いのも敏感だが、必ずしも自分の臭いが
 頭痛の原因ではないかもしれない。
- ・臭いの問題を発生している時に、緊急対応は必要だろうか？

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

＜要望書の提出方法＞

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社ゼロ・ユーボレーション 代表取締役社長 菊本雅幸
	開発事業区域の位置	宝塚市 高司二丁目253番、255番
	開発構想届受付番号	第 6-0690 号
	説明の日	2025年4月24日 ⇒ 5月2日

④ 最后，回答的代笔者署名按所附社刊王押12. 解 近祺任民和，配布时上盖要章100

様要望書回答

内容

5/2(金)に説明に来た時、具体的な話はありませんでした。確認します。

○細心の注意とは(お知らせに書かれていますが)

防音・騒音・防塵・振動対策は？

① 私はホコリアレルギーです。症状が出た時の保障は？

→建設時においてメッシュシートを設置致します。

又、状況に応じてご検討させていただきます。

② 騒音により耳鳴り等の耳の障害が出た時の保障は？

→状況に応じて、ご検討させていただきます。

③ 振動による家の傾きや、ひび割れの保障は？

→ご希望に応じて、着工前に家屋調査を行います。

④ 気温が高い時は窓を開放します。工事により開放できなくなった場合はどのように対応してもらえますか？しかし工事中でも窓は開放します。電気代も高いですから！！

→状況に応じて、ご検討させていただきます。

○工事施工者のコンプライアンスやハラスメントは教育されていますか。状況により警察に通報・相談します。また、証拠のため動画を撮ります。

→承知いたしました。

建築主・施工業者にお伝え致します。工事前に施工業者より改めて説明に伺いますのでご確認の程、宜しくお願い致します。

○工事の具体的な内容及び期間と、その時の音やホコリの状況を説明してください。

→工事期間等については、詳細が分かり次第、近隣様にお伝えさせていただきます。

○忘れていました。臭いの問題もあります。私は臭いにも敏感です。ペンキなどの塗料の臭いで頭痛がします。その時はどうしてくれますか？

→ペンキ塗料などの臭いが発生する材料は使用致しませんが、何かあればご対応させていただきます。

○何か問題が発生した時、至急対応してくれるのでしょうか？

→施工業者に、ご対応するようお伝えさせていただきます。

※追加、回答は代表者署名捺印及び社判を押して近隣住民全員に配布することを要望します。回答書につきまして社判を押し、近隣様にご投函させていただきます。

住民要望符号B

2025年4月24日

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 別紙のとおり	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社ゼロ・コーポレーション 代表取締役社長 菊本雅幸
	開発事業区域の位置	宝塚市 高司二丁目253番、255番
	開発構想届受付番号	第 6-0690 号
	説明の日	2025年4月24日

令和7年5月7日

令和7年4月24日16時頃、担当者が来宅し事業計画説明書配布時質問を致しました内容を要望事項として連絡いたします。

- ・ 当該建物と北川道路との境界はブロック塀とし上部はフェンスを設けますと説明を受けました。
また、北川道路への出入口は設けないと説明を受けています
- ・ 上記道路には、施工時及び完成後においてもの車両等は駐車しない事
- ・ 完成し入居後においても入居関係者（親族等）の車両が駐車する可能性がありますので、駐車しないように注意喚起をお願いします。
(駐車禁止等の看板の設置)

騒音について

- ・ 入居者のレクリエーションとして、カラオケ大会、映画鑑賞、その他色々等開催ものがあると思われますが、外部に騒音とならない処置をお願いします
(夜間の仕事や病弱者も居てるため)
- ・ その他

■要望書回答

内容

令和7年4月24日16時頃、担当者が来宅し事業計画説明書配布時質問を致しました内容を要望事項として連絡いたします。

・当該建物と北側道路との境界はブロック塀とし上部はフェンスを設けますと説明を受けました。

また、北側道路への出入口は設けないと説明を受けています。

→現段階においては、ご説明させて頂いた通りです。変更があり次第ご説明させていただきます。

・上記道路には、施工時及び完成後においても車両等は駐車しない事。

→施工業者、運営様にお伝えさせていただきます。

・完成し入居後においても入居関係者(親族等)の車両が駐車する可能性がありますので駐車しないように注意喚起をお願い致します。

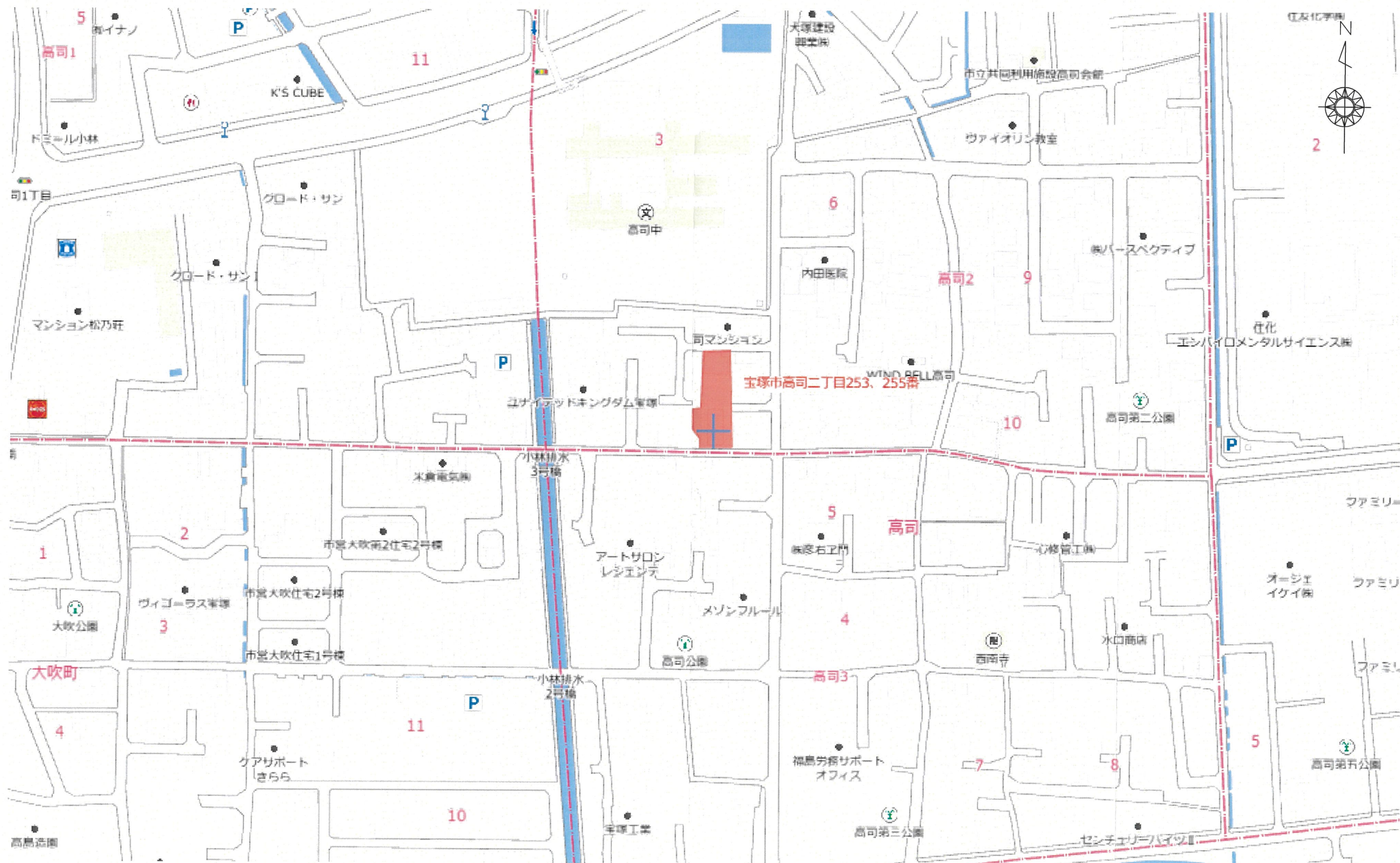
→運営様にお伝えさせていただきます。

騒音について

・入居者のレクリエーションとして、カラオケ大会、映画鑑賞、その他色々等開催ものがあると思われますが、外部に騒音とならない処置をお願いします。

(夜間の仕事や病症者も居てる為)

運営様にお伝えさせていただきます。



50m

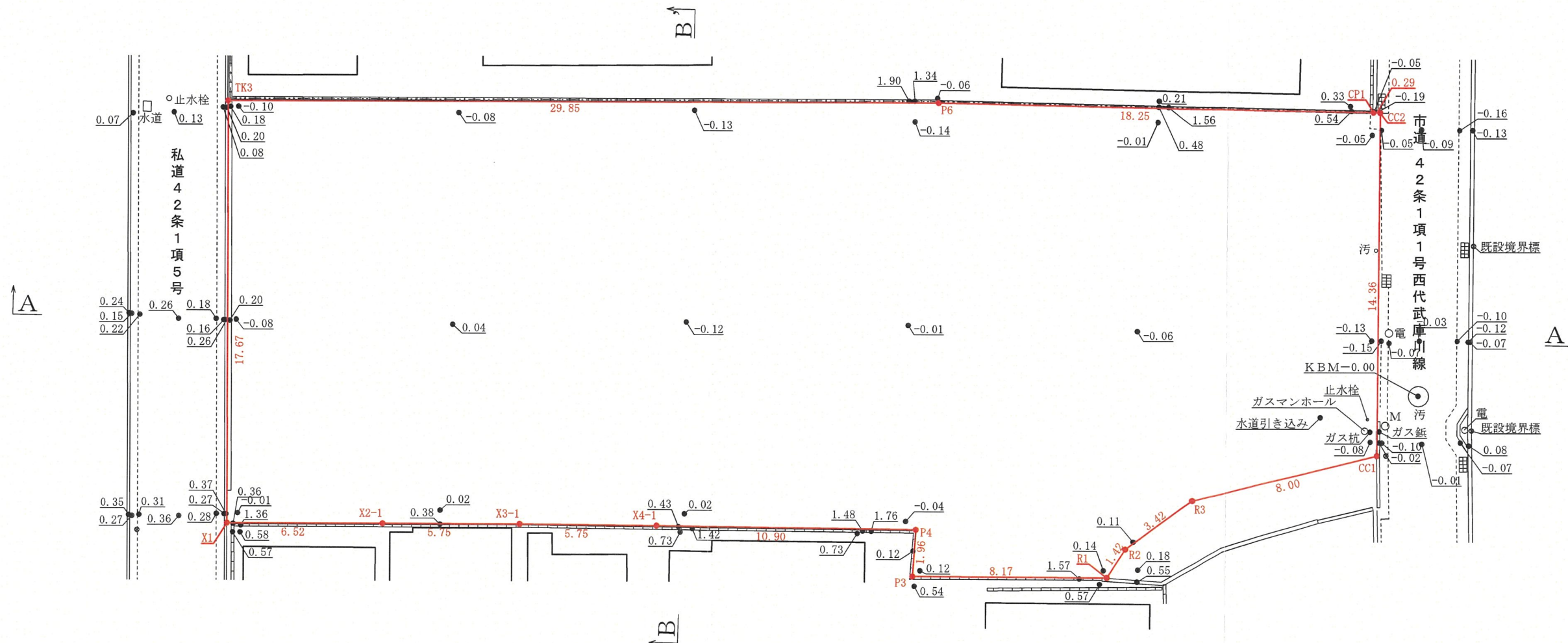
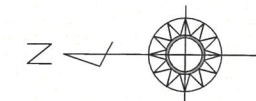
Archi nold

株式会社 アーキノルド一級建築士事務所
1級建築士 第283505号 山本 隆之

担当	建築主	設計
印		
日付		

工事名
(仮称) 宝塚市高司二丁目 老人ホーム計画
図面名称
付近見取図

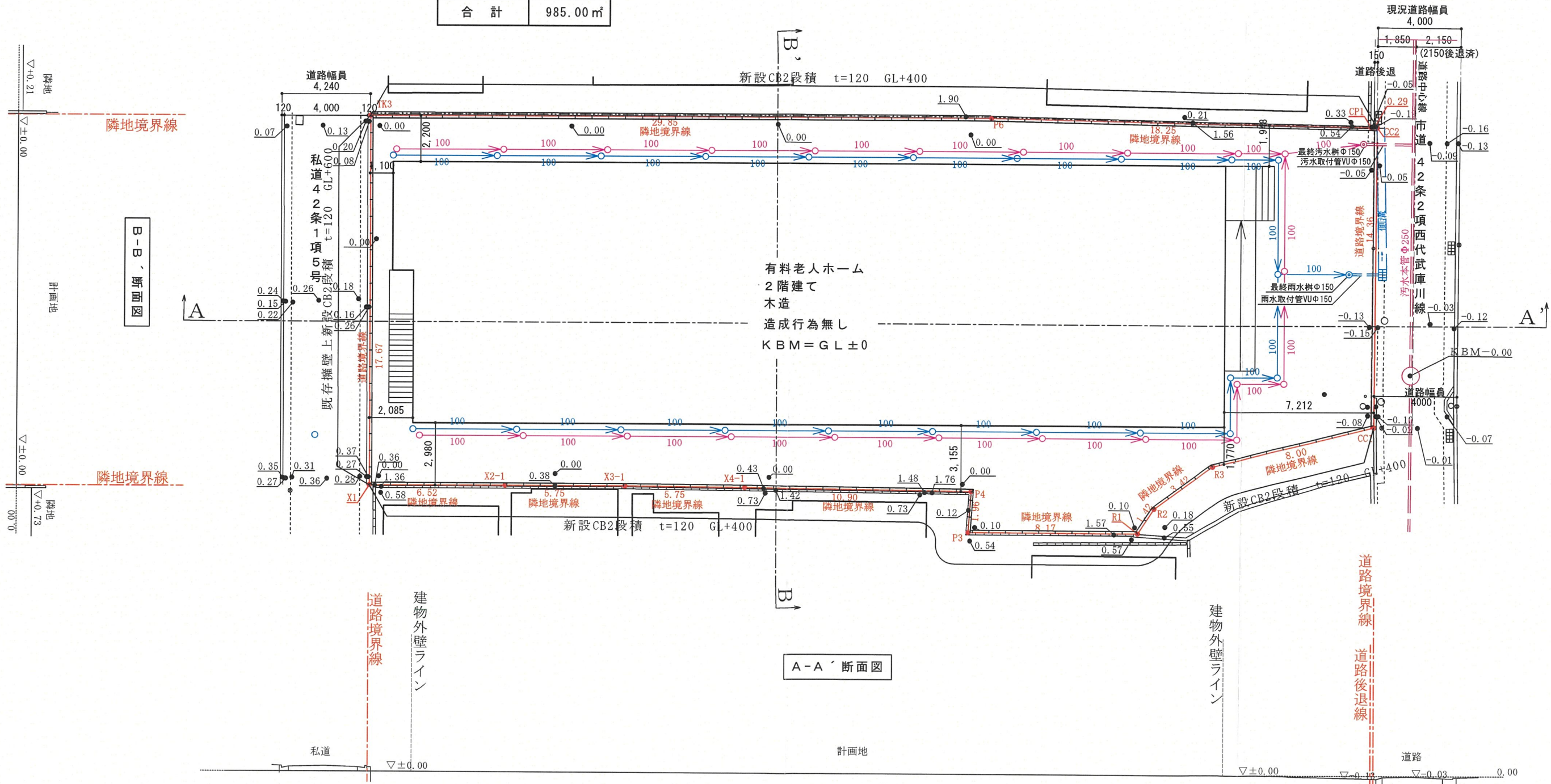
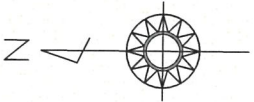
縮尺	図番
1/2000	
日付	



	 株式会社 アーキノルド一級建築士事務所 1級建築士 第283505号 山本 隆之	承認	担当	建築主	設計	工事名	縮尺	図番
			印			(仮称) 宝塚市高司二丁目 老人ホーム計画	1/200	
			日付			図面名称	日付	
						現況図		

申請地	宝塚市高司二丁目253番、255番
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽/容積	60/200
防火制限	法22条区域
高度地区	第二種高度地区
その他	

敷地面積	855.55㎡
建築面積	501.46㎡
建ぺい率	58.61%
容積率	115.13%
階数	延床面積
2階床面積	492.70㎡
1階床面積	492.70㎡
合計	985.00㎡

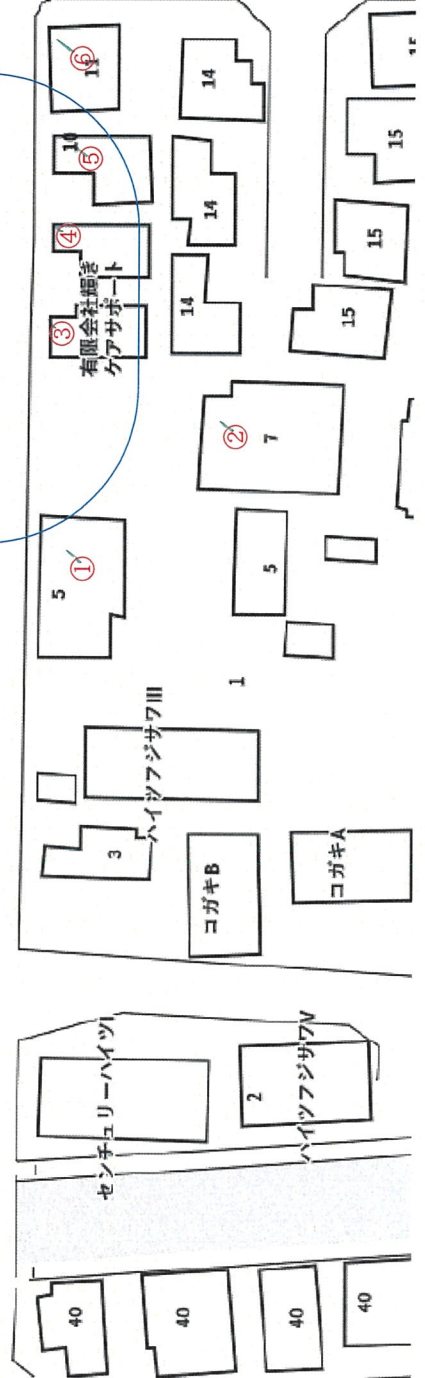
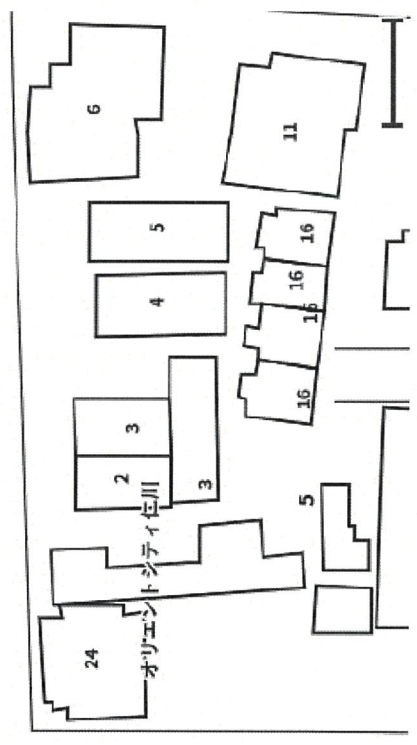


株式会社 アーキノルド一級建築士事務所
1級建築士 第283505号 山本 隆之

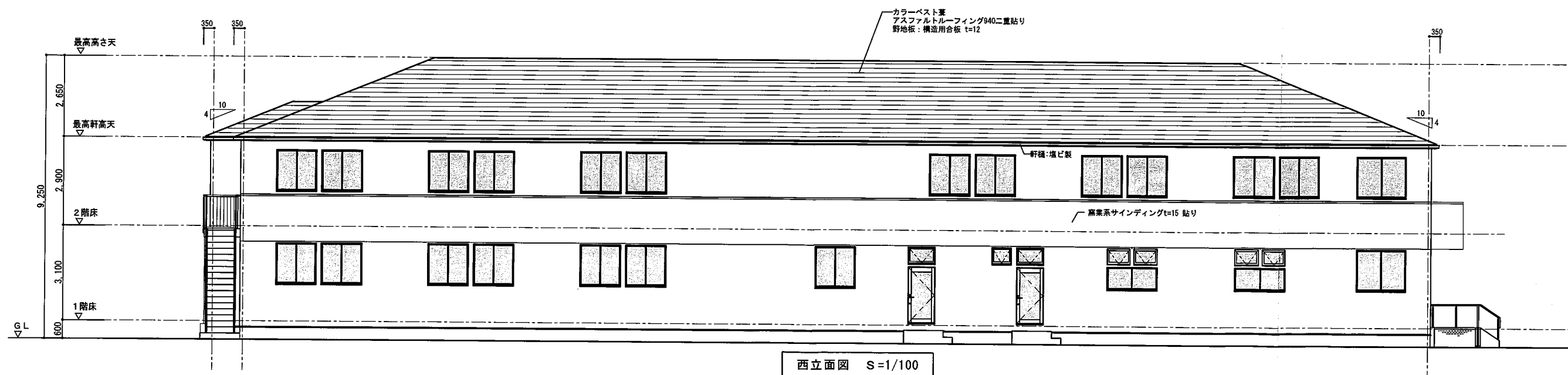
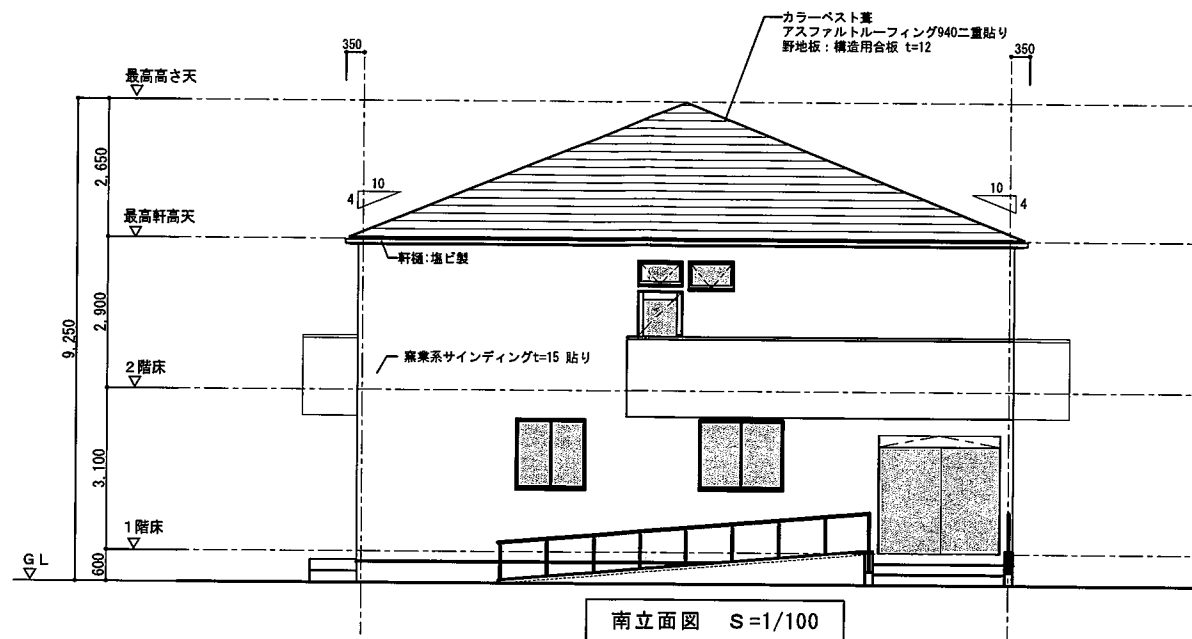
担当	建築主	設計
印		
日付		

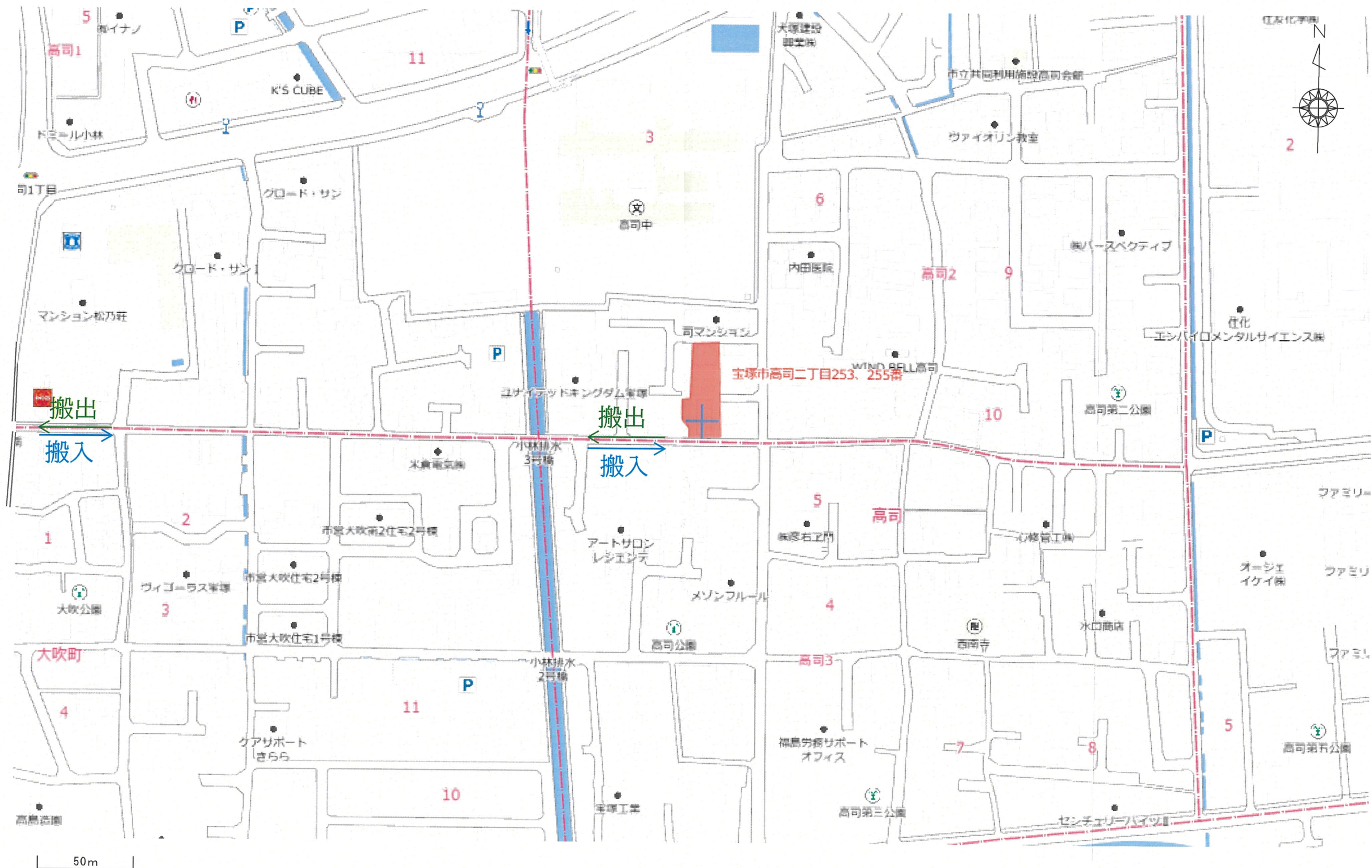
工事名	(仮称) 宝塚市高司二丁目 老人ホーム計画
図面名称	配置図

縮尺	図番
1/200	
日付	



近隣説明範囲





Archi nold

株式会社 アーキノルド一級建築士事務所
1級建築士 第283505号 山本 隆之

担当	建築主	設計	工事名	縮尺	図番
印			(仮称) 宝塚市高司二丁目 老人ホーム計画	1/2000	
日付			図面名称	目付	
			搬入搬出車両経路図		