

特定開発事業計画報告書

27年 5月 15日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府豊中市上野東3丁目16-6

邦和地所株式会社

氏名 代表取締役 内村 整一

(連絡先) 郵便番号 567-0803

住所 大阪府茨木市総持寺駅前町9-11

株式会社リビテック

氏名 杉本 和之

電話 072 ( 633 ) 3902

FAX 072 ( 633 ) 3902

e-mail livtx\_world@yahoo.co.jp

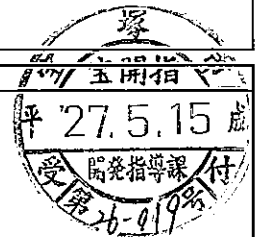


宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第15条第1項の規定により、次のとおり特定開発事業計画報告書を提出します。

開発構想届受付番号	平成 26 年度 第 919 号
開発構想の名称	大原野旅館建替え工事
開発事業区域の位置	宝塚市 大原野南穴虫1-66,1-106の一部,1-83の一部
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法: 個別訪問 配布日: 平成27年 3月 28日 ~平成27年 月 日
	条例第12条第1項による 説明の方法 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会 (場所: 中部公会堂) <input type="checkbox"/> 戸別訪問
	条例第12条第1項による 説明の開始日 27年 3月 28日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 27年 4月
	説明を主に行った者 所属: 邦和地所株式会社 氏名: 内村 整一
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 平成 27年 4月 19日 から 平成 27年 5月 9日 まで	
要望書の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input type="checkbox"/> 無し	
条例第14条第2項による 説明を主に行った者 所属: 株式会社リビテック 氏名: 杉本和之	
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 署名することにより、氏名の記入及び押印に代えることができます。  
 2 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。  
 3 ※印の欄は、記入しないでください。  
 4 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  
 5 特定開発事業計画報告書は、2部提出してください。



(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事。	要望書は配布資料に添付、説明会時に提出して欲しいとお願いした。
特定開発事業計画の説明に関する事。	配布資料の事業概要書に沿って説明
特定開発事業計画報告書の縦覧に関する事。	配布資料 事業説明会フロー(特定開発事業申請フロー)を指示し縦覧期間のあることを説明
意見書の提出に関する事。	配布資料 事業説明会フロー(特定開発事業申請フロー)を指示し地元の意見を取りまとめ提出することを説明
開発構想の内容に関する事。	配布資料の計画概要書に沿って説明
開発構想の名称	大原野旅館建替え工事
開発構想の目的	旅館の建替え工事
予定建築物について	
用途	旅館(事務所、食堂、客室) 駐車場
住宅の戸数	5棟 (本館、A棟、B棟、C棟、D棟)
階数	本館一部二階建て、他は木造平屋建て
高さ	10m以内と説明
造成工事について	なし
着手予定日	未定(地元との整合性、関係課協議後決定すると説明)
その他	

(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第9条に掲げる事項に沿って記入してください。

(第3面)  
開発構想の説明状況

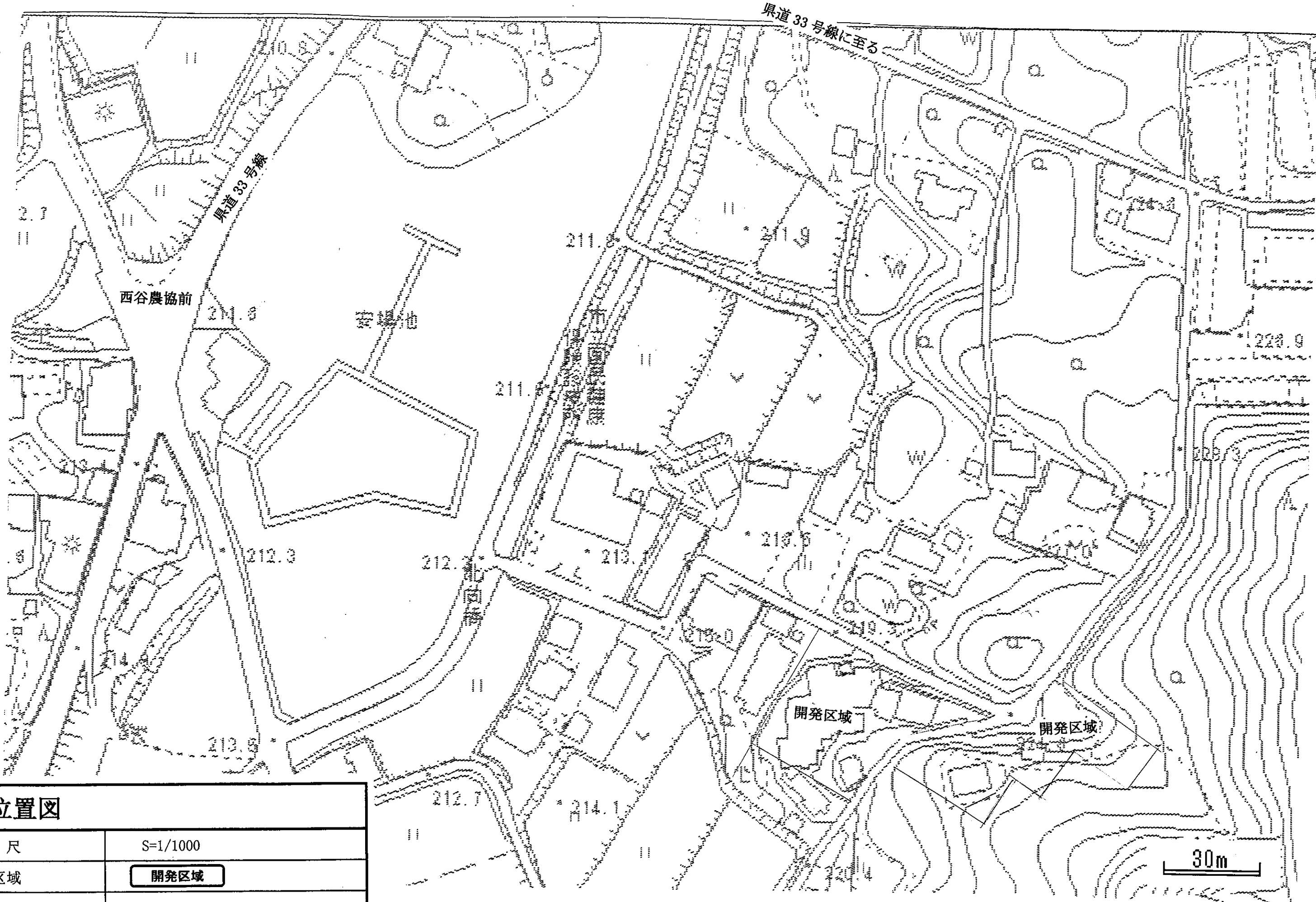
条例第12条第1項による説明の項目	条例第12条第1項による説明の内容
<p>自治会 説明会を開催するに当り、地元代表 三役に挨拶</p> <p>近隣住民</p> <p>標識設置により周知出来ない。 自治会に属さない隣接者、 利害関係人に周知方法</p>	<p>H27.3.15 開催方法、手順について説明、説明を要する範囲等について協議 近隣住民への周知方法について、 自治会→別段の会議(3/21)のおり会長さんより連絡 事業者→標識設置前に本計画の説明会資料を配布し、聞取り 標識を設置後14日以後に説明会を開催の旨を通知</p> <p>2015/3/23 自治会より、27.4.11中部公会堂にて開催する旨を連絡を 受ける。</p> <p>2015/3/28 個別訪問にて、資料を配布し、概要説明と開催日の通知 を行う。要望事項が有れば要望書に記載して頂き提出を お願いする。 標識の設置を行う。(標識設置届3/30提出)</p> <p>市道 2821号線、(東西道路～南北道路)に接する近隣住民 全戸</p> <p>2015/4/11 PM7:00 中部公会堂にて第一回説明会 配布資料により説明、 開発構想について説明 開発構想の名称、 大原野 開発事業区域の位置 添付資料に図示 開発区域の面積 2995㎡ 予定される建築物 旅館 用途 5棟 住戸数 階数 高さ 造成工事の有無 着工時期 工事期間中の安全対策について 工事期間中の騒音対策について 工事期間中の防塵対策について 質疑応答 個別訪問時の要望事項の紹介と対策について</p> <p>2015/4/15 要望事項、対応について文書化にして自治会に報告 2015/4/18 要望事項、対応について文書の住民による確認</p> <p>2015/4/29 PM7:00 中部公会堂にて第二回説明会 要望事項、対応についての再確認 追加の要望事項、文書内容の確認 地元との協定の確認</p> <p>個別訪問にて資料配布し個別協議、</p>

(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第9条に掲げる事項に沿って記入してください。

## (第4面)

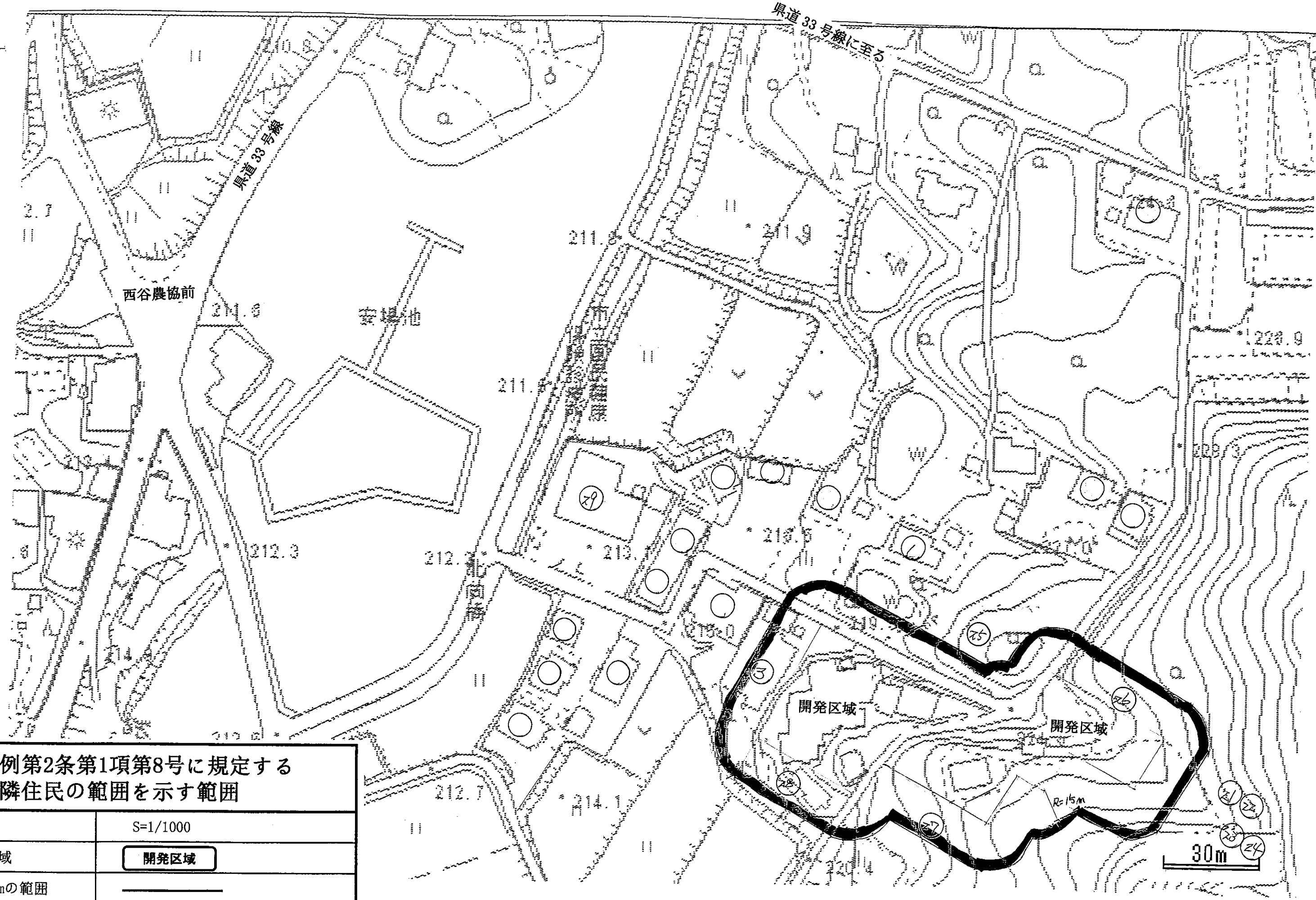
## 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

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
要-01	汚水等生活排水の処理方法及び排水方法について	個別浄化槽を設置 本館については20人槽 A棟～D棟は3人槽を設置	2015/4/11 2015/4/29 中部公会堂
要-02	山側から流出する雨水処理 1-103への雨水排水について	山側の入口部分(駐車場入口)に横断側溝を設置します。 開発区域外のプール敷地の排水は、プールを取り壊し整地して、雨水は前面道路側溝に流します。既存排水管はセメント等にて埋め、敷地1-103への流出しないようにします。	同上
要-03	竣工後、施設利用方法を変更し 多人数の使用及び反社会的団体 への利用は禁止する。	長期滞在型の旅館と考えております。 スローライフの希望者及び農業体験型滞在施設	同上
要-04	解体時における騒音及び粉塵対策 について	低音、低振動の重機にて行う。	同上
要-05	古い建物であるので スレート葺き建物等より生じる アスベストの処理について	現認しておりませんが、ある場合においては 飛散しない方法にて除去する。 解体前において、施工業者立会にてアスベストの有無について 確認いたします。	同上
要-06	道路中央にある 雨水枡から夏季に悪臭がでる (添付資料・・・)	泥ダムのところに枯れ葉等が堆積し腐って悪臭 出るものと推察される。泥ダムの清掃は地元にて 行う。(現状はグレーチングの蓋がけになっており 開けられない状況にある) 市の下水道課に相談いたします。	同上
要-07	計画戸数(9室)が増改築等を図り 著しく増室し利用者を増やすことで 地域の大きな環境変化を来すこと のないようにすること。	建築確認により建築を行います。また検査済みの 必要性から違反建築はできません。 利用用途は旅館なので従前と同様な建物と利用方法に なります。	同上
要-08	区域外のプールの使用及び隣接地 への目隠し対策並びに排水の処理 については、隣接地に迷惑になら ないように対応すること。	現況は使用不可能な状況で有ります。 埋め戻して予備の駐車場として使用を考えておりま す。車等からの排気煙の考慮して前向き駐車としま す。	同上
要-09	幹線道路より地区内の道路 の通行は工事車両等の徐行 の励行、及び建築後の安全対策は	工事車両等の徐行遵守(20km/h以下) 見えにくい交差点にカーブミラーの設置	同上
要-10	鶏は音と光に神経質であり、特に 車騒音に注意して欲しい。また従業 員に障がい者が作業しているため 車両の通行においては減速を遵守 して欲しい。	車の徐行の励行、従業員の出入りに特に気を配り 安全運転に心がけるよう留意します。 クラクション音を発しない状況での運転に心がけます	同上
要-11	建設後の使用方法に住民の方が 不安を感じているので、開発業者 との協定を結びたい。当該協定は、 継承の義務付けを図ってほしい。	宝塚市と協定を締結時において、地元協定の順守の一文 を加筆してもらうよう市に要請いたします。	同上
要-12	隣接部の排水施設に枯れ葉等 が流入しないよう配慮してほしい 境界の再確認を 区域外の敷地に数戸の家屋が 建っているが早くとりこわして 適切な監理をしてほしい。	排水施設設置について協議の上  境界杭は立会の上再確認 隣接部の区域外家屋は確認後取り壊します。 建築個数は1戸であります。	同上



<b>位置図</b>	
縮 尺	S=1/1000
開発区域	<b>開発区域</b>

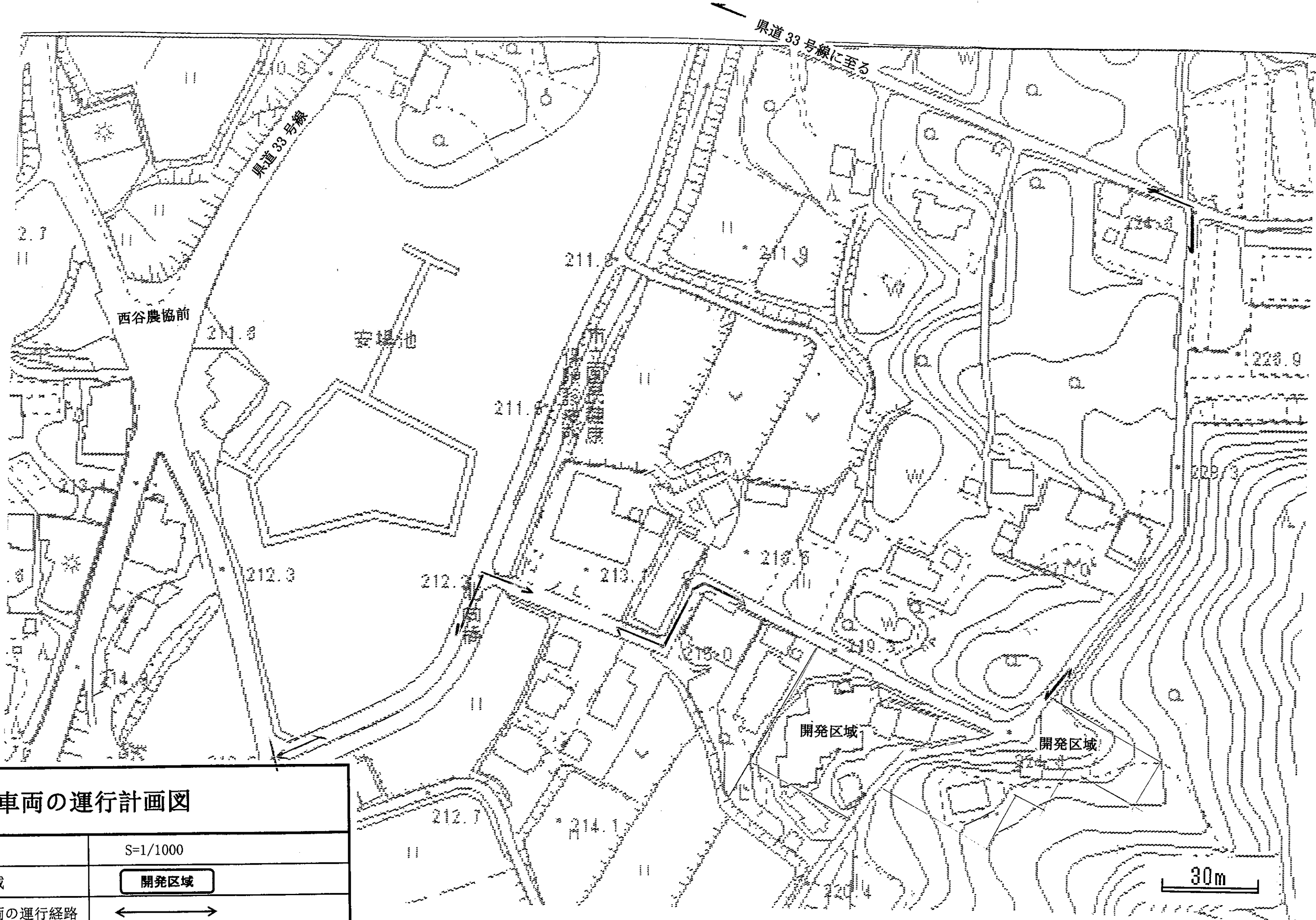
30m



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範囲

縮尺	S=1/1000
開発区域	<b>開発区域</b>
半径15mの範囲	—————
地元自治会が示す説明を要する範囲	○

30m

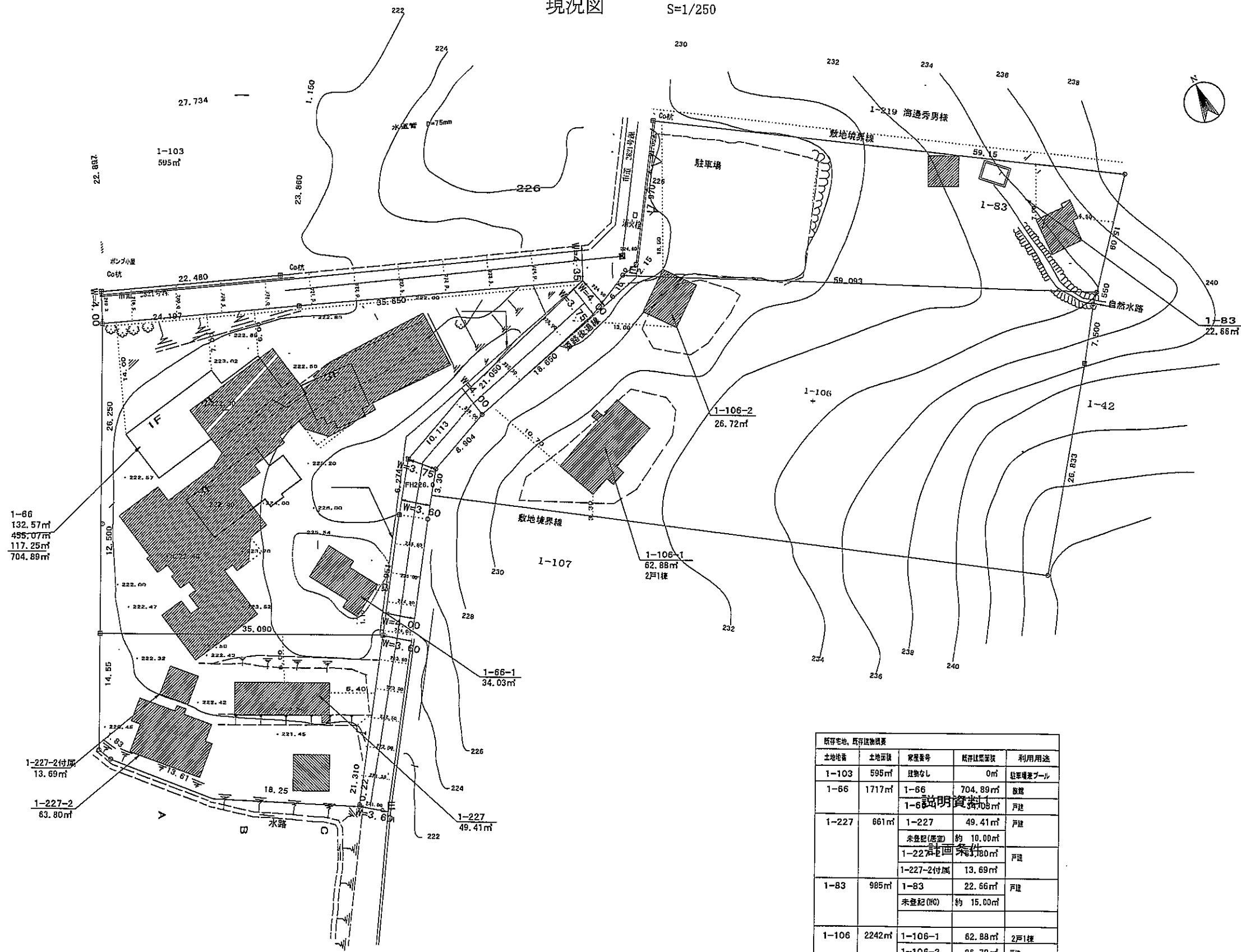


工事車両の運行計画図	
縮尺	S=1/1000
開発区域	<b>開発区域</b>
工事車両の運行経路	↔



# 大原野旅館建替え工事

現況図 S=1/250



土地地番	土地面積	家屋番号	既存建築面積	利用用途
1-103	595㎡	建物なし	0㎡	駐車場プール
1-66	1717㎡	1-66	704.89㎡	旅館
		1-66	36.708㎡	戸建
1-227	661㎡	1-227	49.41㎡	戸建
		未登記(原簿)	約 10.00㎡	
		1-227-2付戻	約 13.69㎡	戸建
		1-227-2付戻	13.69㎡	戸建
1-83	985㎡	1-83	22.66㎡	戸建
		未登記(旧)	約 15.00㎡	
1-106	2242㎡	1-106-1	62.88㎡	2戸1棟
		1-106-2	26.72㎡	戸建

官民境界協定済

図名	宝塚大原野ホテルセンター改修計画
図号	宝塚市大原野地区1-66
図種	現況図
縮尺	S=1:250 FILE-4* E
図日	■■■■ 01
図所	邦和地所株式会社

大原野旅館建替え工事  
 土地利用計画図  
 建物配置図 S=1/250

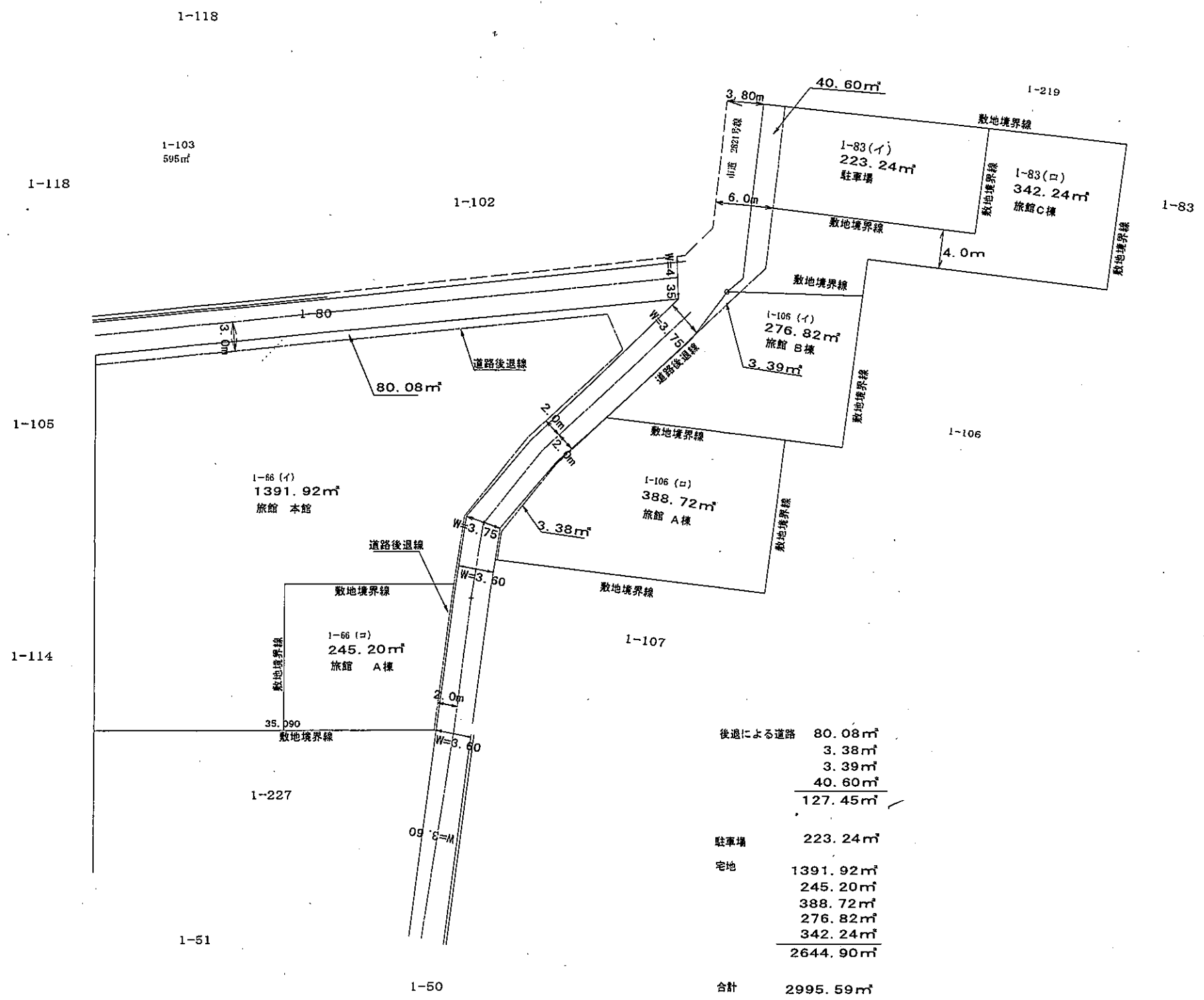


官民境界協定済  
 平成2年7月5日

図名	大原野旅館建替え工事土地利用計画図
図種	宝塚市大原野南穴出1-66
図種	全体 土地利用計画図
縮尺	S=1:250 1/1.50 E
図日	27.1.26 第 3 期 03
図主	邦和地所株式会社

隣接者名表示なし図面

土地利用求積図

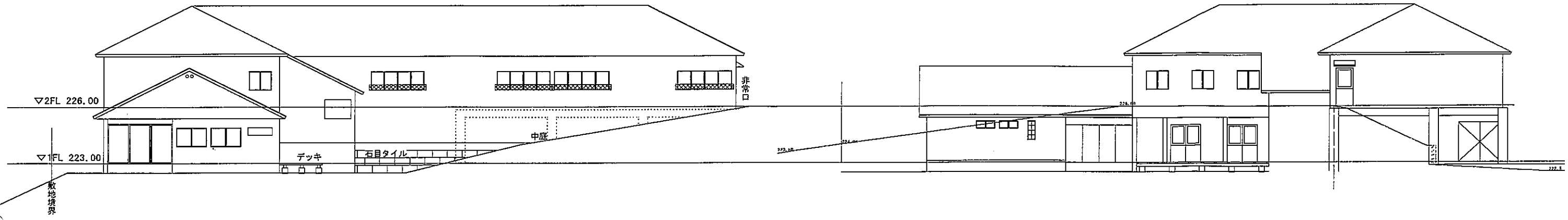


後退による道路	80.08m <sup>2</sup>
	3.38m <sup>2</sup>
	3.39m <sup>2</sup>
	40.60m <sup>2</sup>
	127.45m <sup>2</sup>
駐車場	223.24m <sup>2</sup>
宅地	1391.92m <sup>2</sup>
	245.20m <sup>2</sup>
	388.72m <sup>2</sup>
	276.82m <sup>2</sup>
	342.24m <sup>2</sup>
	2644.90m <sup>2</sup>
合計	2995.59m <sup>2</sup>

図名	宝塚大塚野原線建設工事用地設計書		
図号	宝塚市大塚野原穴由1-66		
図種	求積図		
縮尺	S=1:250	FILE No.	E
日付	27.5.19	頁	04
作成	邦和地所株式会社		

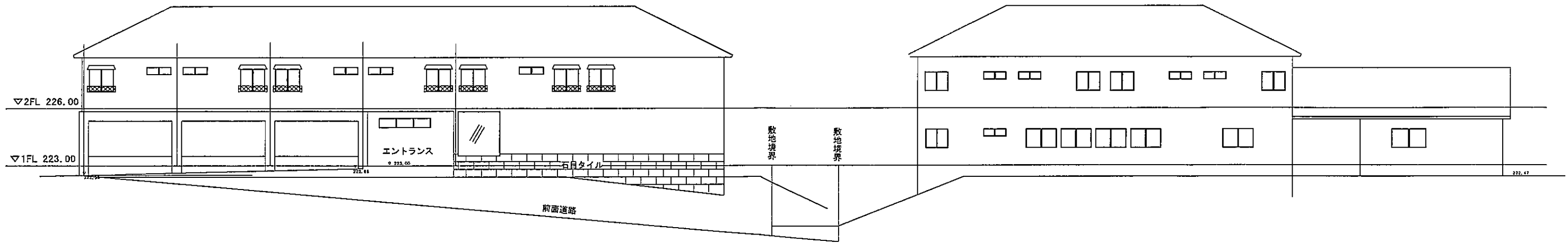
官民境界協定済  
平成2年7月5日  
隣接者名表示なし図面

大原野旅館建替え工事  
本館立面図 S=1/100



南側立面図

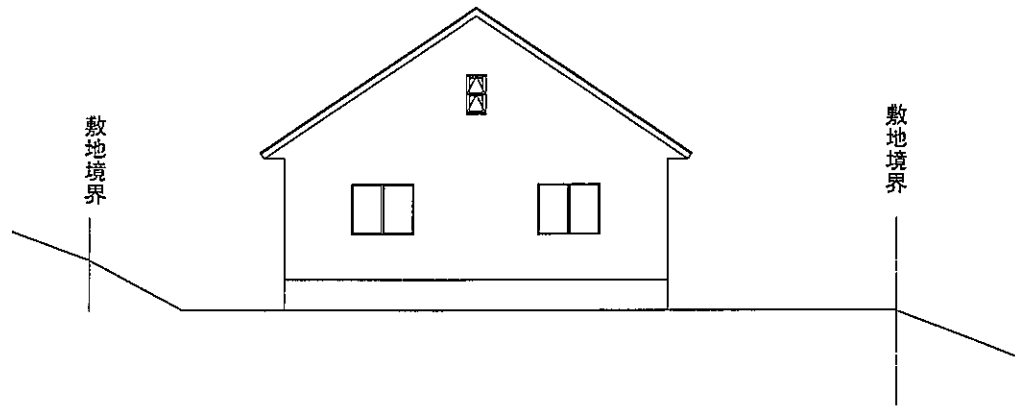
東側立面図



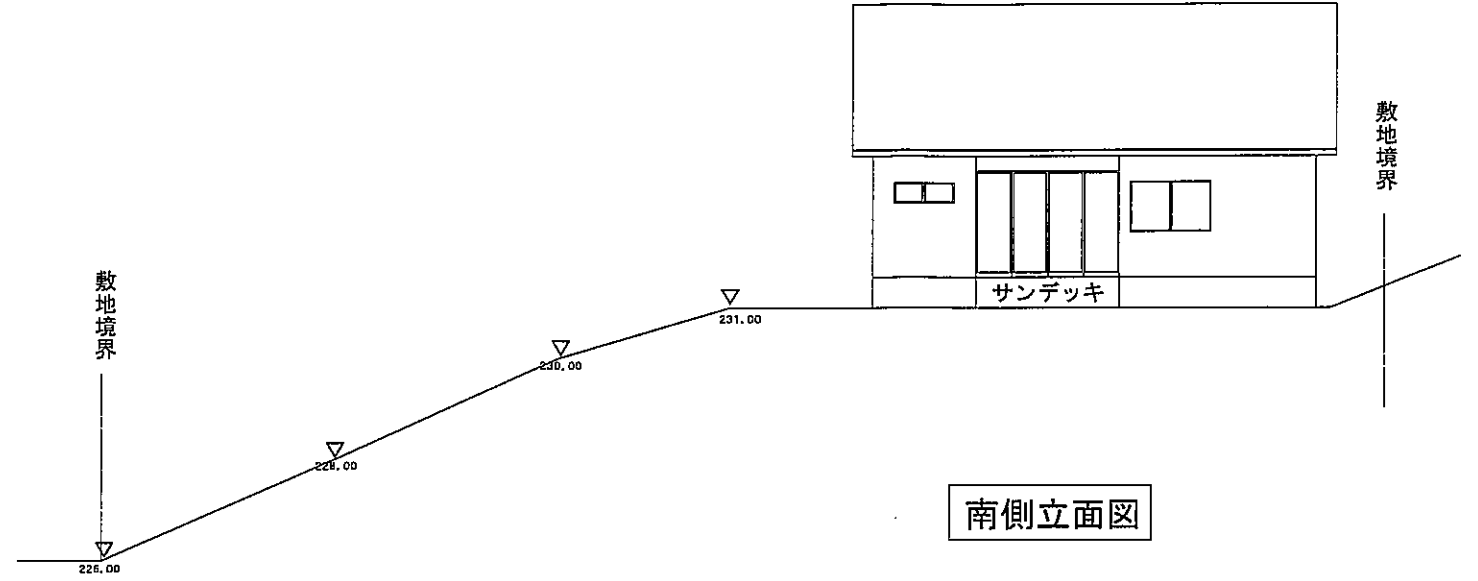
北側立面図

西側立面図

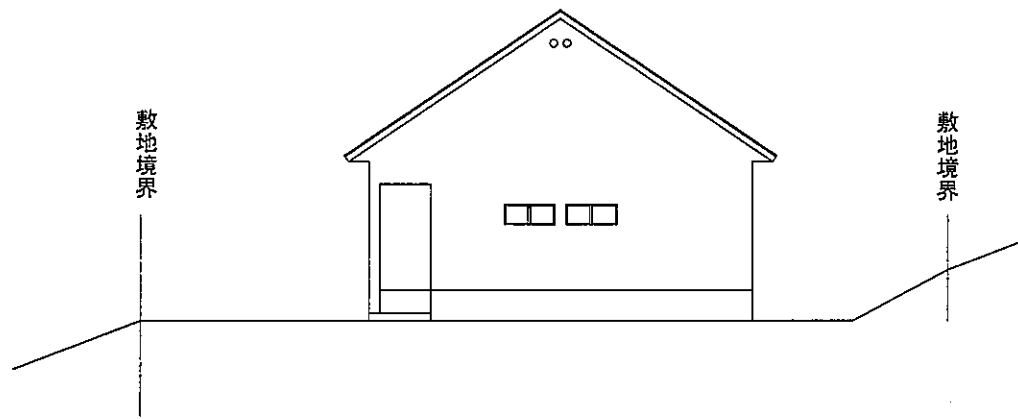
大原野旅館建替え工事  
A棟立面図 S=1/100



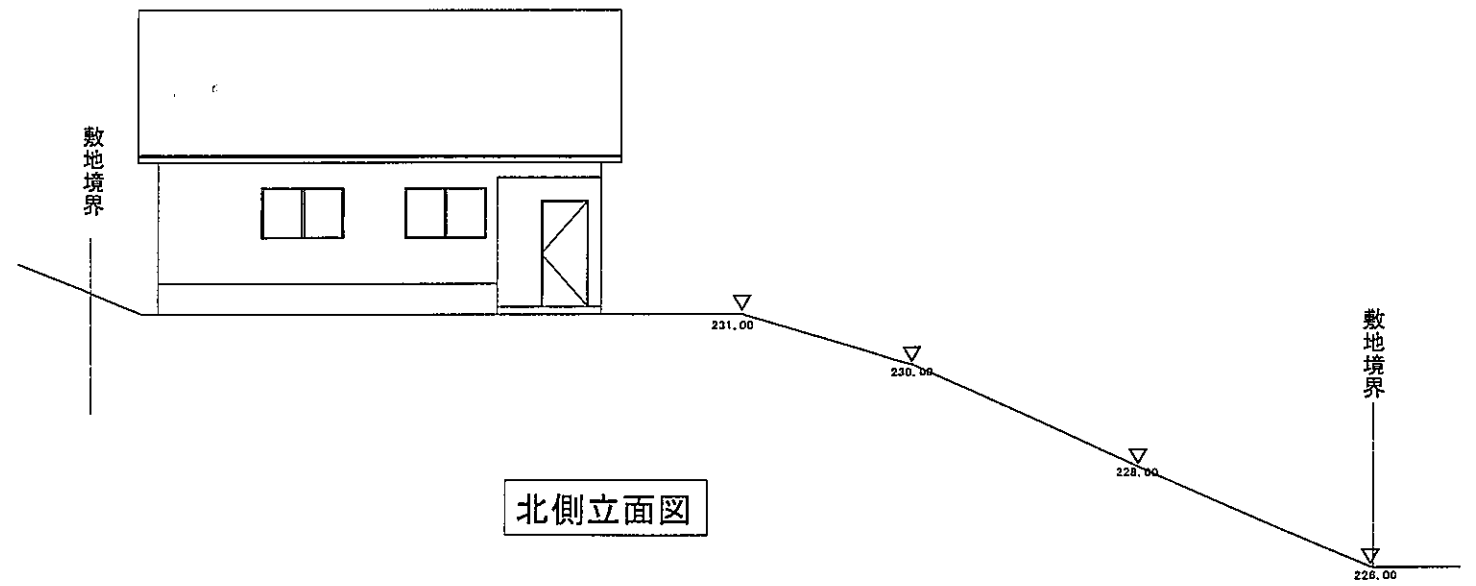
東側立面図



南側立面図



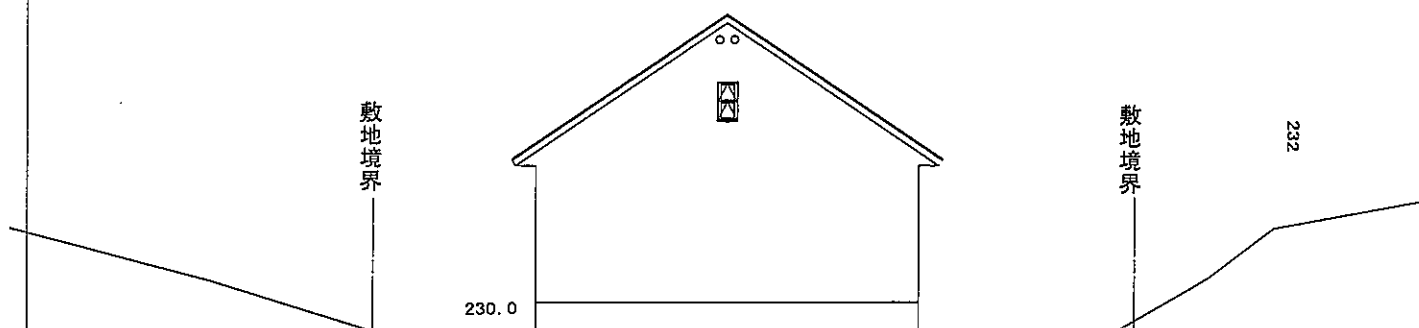
西側立面図



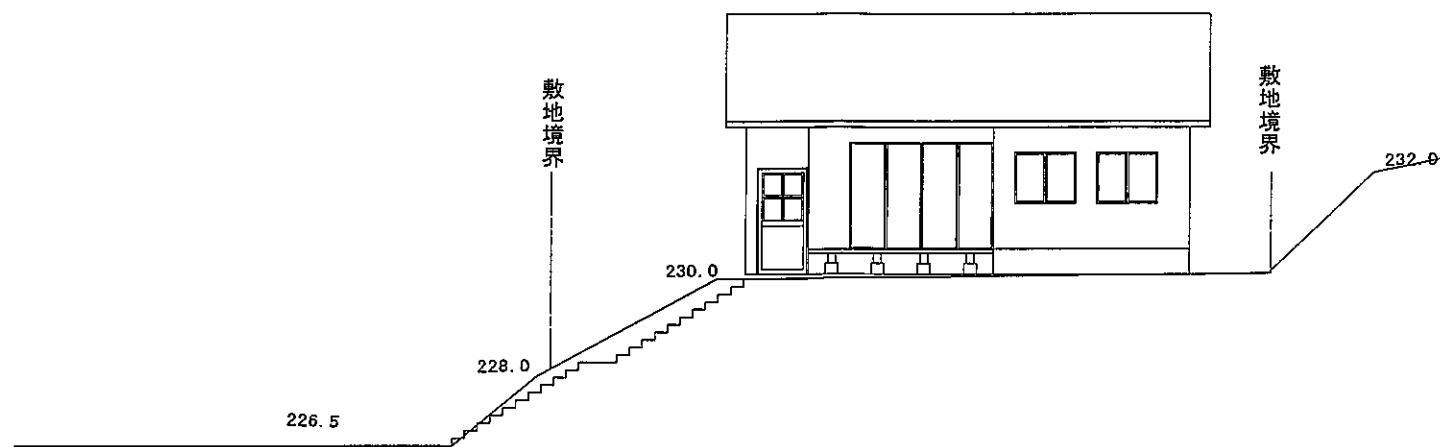
北側立面図



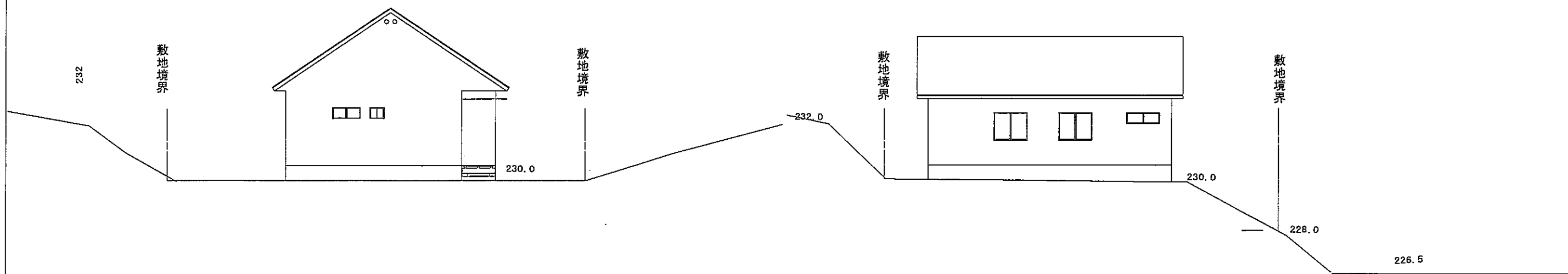
大原野旅館建替え工事  
C棟立面図 S=1/100



東側立面図



南側立面図



西側立面図

北側立面図

大原野旅館建替之工事  
D棟立面図 S=1/100

