

特定開発事業計画報告書

令和6年4月8日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府大阪市福島区福島6丁目25番19号

氏名 エスリード株式会社 代表取締役 荒牧 杉夫
(連絡先) 郵便番号 530-0047

住所 大阪市北区西天満3丁目1-6

氏名 株式会社TKI設計 代表取締役 鳴戸 元基

電話 06 (6809) 6981

FAX 06 (6809) 6982

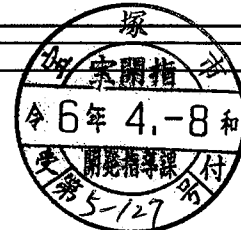
e-mail konishi@tokiao.com(担当:古西)

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 5-0127 号
開発構想の名称	(仮称)エスリード宝塚市末広町 新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 末広町1、5、10、12、26、30、32
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法: 配布日: 23年7月12日 持 ^持 22 ~ 23年7月 持 ^持 22日
	条例第12条第1項による 説明の方法 <input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問
	条例第12条第1項による 説明の開始日 2023年7月12日 条例第12条第1項による 説明の終了日 2023年7月 持 ^持 22日
	説明を主に行った者 所属: エヌ・イー・ディ株式会社 氏名: 二宮
	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 2023年7月15日から 2023年8月5日まで	
要望書の有無 <input type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input checked="" 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: エヌ・イー・ディ株式会社 氏名: 二宮	
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) 上車車両の運行計画図
 (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。

開発構想の説明状況

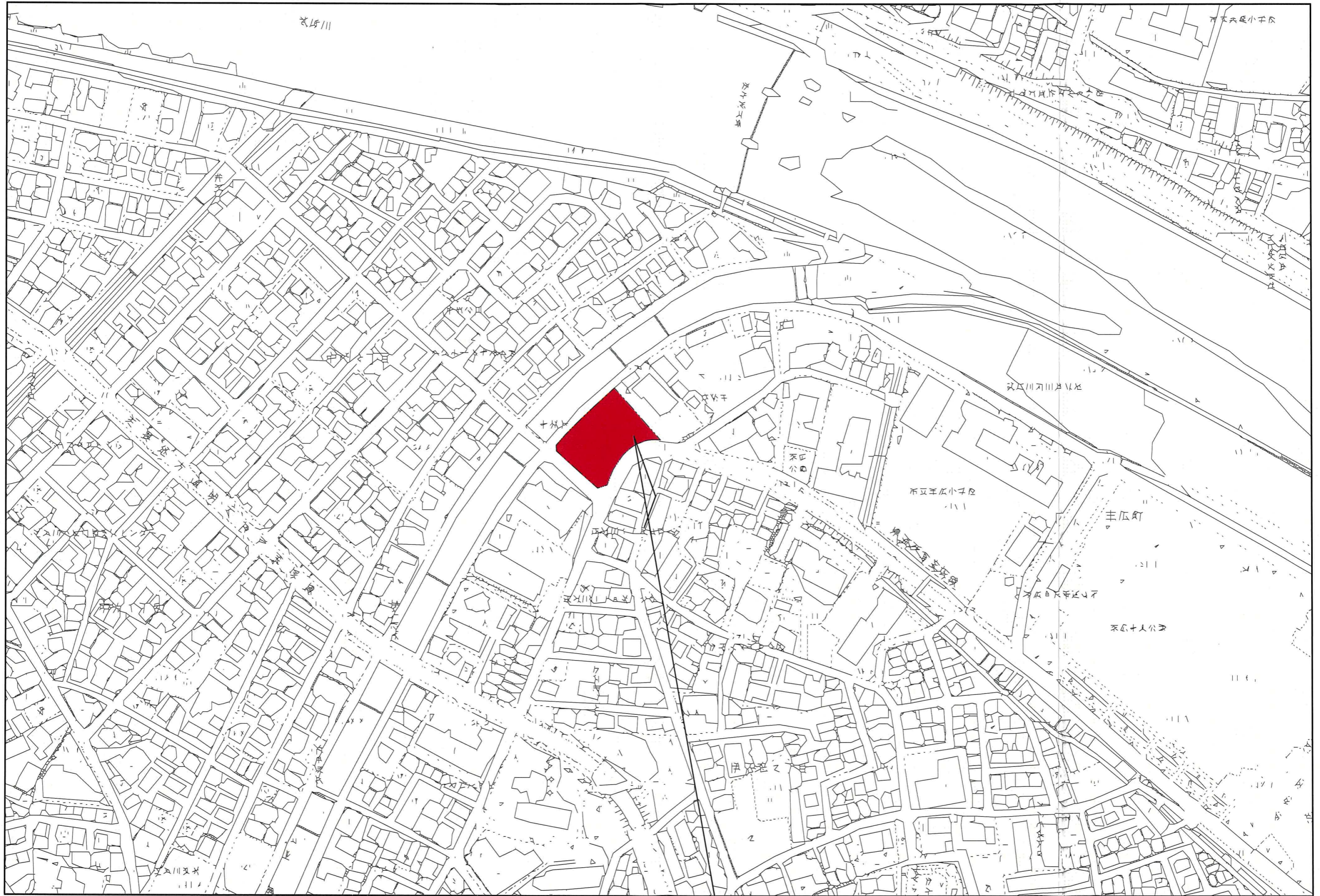
条例第12条第1項による説明 目 項	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	【開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ】を使用して説明した。
特定開発事業計画の説明に 関すること。	計画概要ご説明資料に基づき説明した。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	【開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ】を使用して説明した。
意見書の提出に関すること。	【開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ】を使用して説明した。
開発構想の内容に関するこ と。	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市末広町 新築工事
開発構想の目的	共同住宅の新築工事
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	63戸
階数	11階
高さ	32.05m
造成工事について	無し
着手予定日	令和5年11月1日頃
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	日影の影響が気になる。	日影の影響を軽減するには建物規模を大幅に変更する必要があるので対応出来かねます。また、既存建物の影響とさほど変わらないのではないかと考えております。	7/18 電話にて



宝塚市末広町1, 5, 10, 12, 26, 30, 32

PROJECT : (仮称) 宝塚市末広町 新築工事

付近見取図

1:2500

Date 2023. 05 .

Staff . . .

TKI SEKKEI CO;LTD. Architect & Engineers. Office



現況平面図

所在地 宝塚市末広町1番 他6筆

座標求積表

地番	有効敷地		
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
KD1	-132373.173	93357.042	2809860.250116
KDP5	-132378.704	93350.647	-1163335.762914
KDP4	-132385.635	93342.948	-1634528.362428
KDP3	-132396.215	93331.822	-1786091.077614
KDP43	-132404.772	93323.332	-1282355.905012
KDP2	-132409.956	93318.462	-633165.764670
KDP1	-132411.557	93317.046	-522762.091692
KD2	-132415.558	93317.225	-2754631.164775
K7	-132441.076	93344.935	-2176523.849395
K8	-132438.875	93351.320	934913.469800
K9	-132431.061	93354.438	1021017.488406
K10	-132427.938	93356.001	992467.646631
K11	-132420.430	93361.176	957792.304584
K12	-132417.679	93363.395	602567.951330
K13	-132413.976	93367.664	526499.693996
K14	-132412.040	93370.628	309056.778680
K15	-132410.666	93373.811	245293.001497
K16	-132409.413	93377.233	161262.481391
K17	-132408.939	93378.974	75823.726888
K18	-132408.601	93382.274	21477.923020
K19	-132408.709	93386.260	-18770.638260
K20	-132408.802	93388.141	3318640.978576
暫定面積	倍面積		4508.477555
	面積		2254.2387775
	地積		2254.23 m ²

地番	遊路後退部分		
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
K1	-132372.269	93356.253	-427384.926234
K2	-132377.751	93349.814	-1160244.838206
K3	-132384.698	93342.078	-1641513.783708
K4	-132395.337	93330.952	-1785220.861720
K5	-132403.933	93322.449	-1629223.314642
K6	-132412.795	93314.224	-1084777.854000
KD2	-132415.558	93317.225	115526.724550
KDP1	-132411.557	93317.046	522762.091692
KDP2	-132409.956	93318.462	633165.764670
KDP43	-132404.772	93323.332	1282355.905012
KDP3	-132396.215	93331.822	1786091.077614
KDP4	-132385.635	93342.948	1634528.362428
KDP5	-132378.704	93350.647	1163335.762914
KD1	-132373.173	93357.042	600752.565270
暫定面積	倍面積		152.875640
	面積		76.3378200
	地積		76.33 m ²

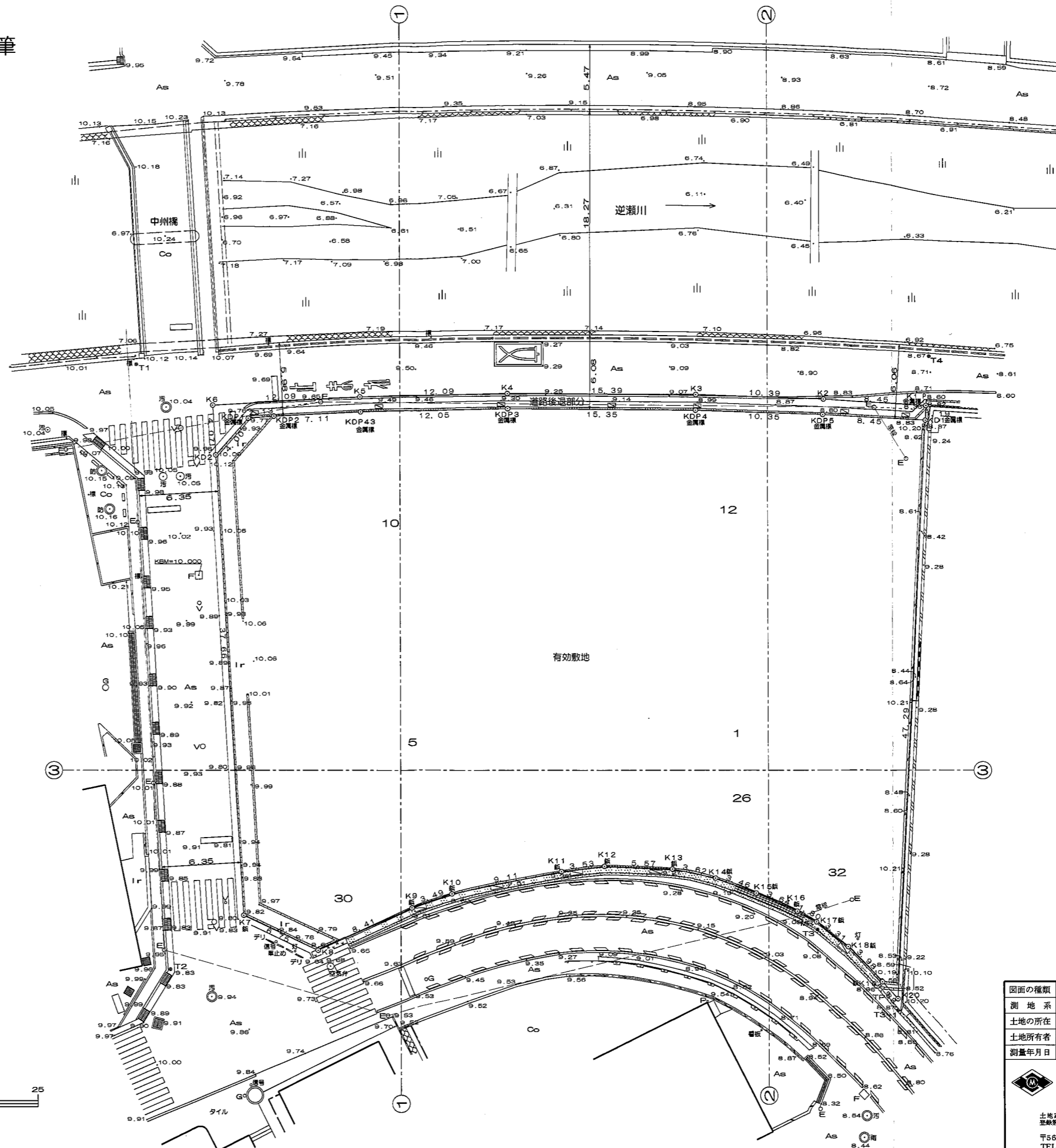
総計 2330.5765975

境界確認未了

本図面の境界線及び面積は、既存の境界標識及び構造物等を計測し暫定的に作成したものです。よって、境界確認後、境界線・境界辺長及び面積に差異が生じます。

暫定面積

本求積表内の面積及び座標値は暫定です。取り扱いにご注意下さい。



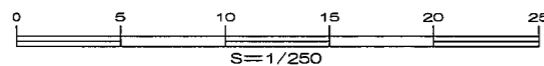
S=1/250

観測地点 (T1附近)

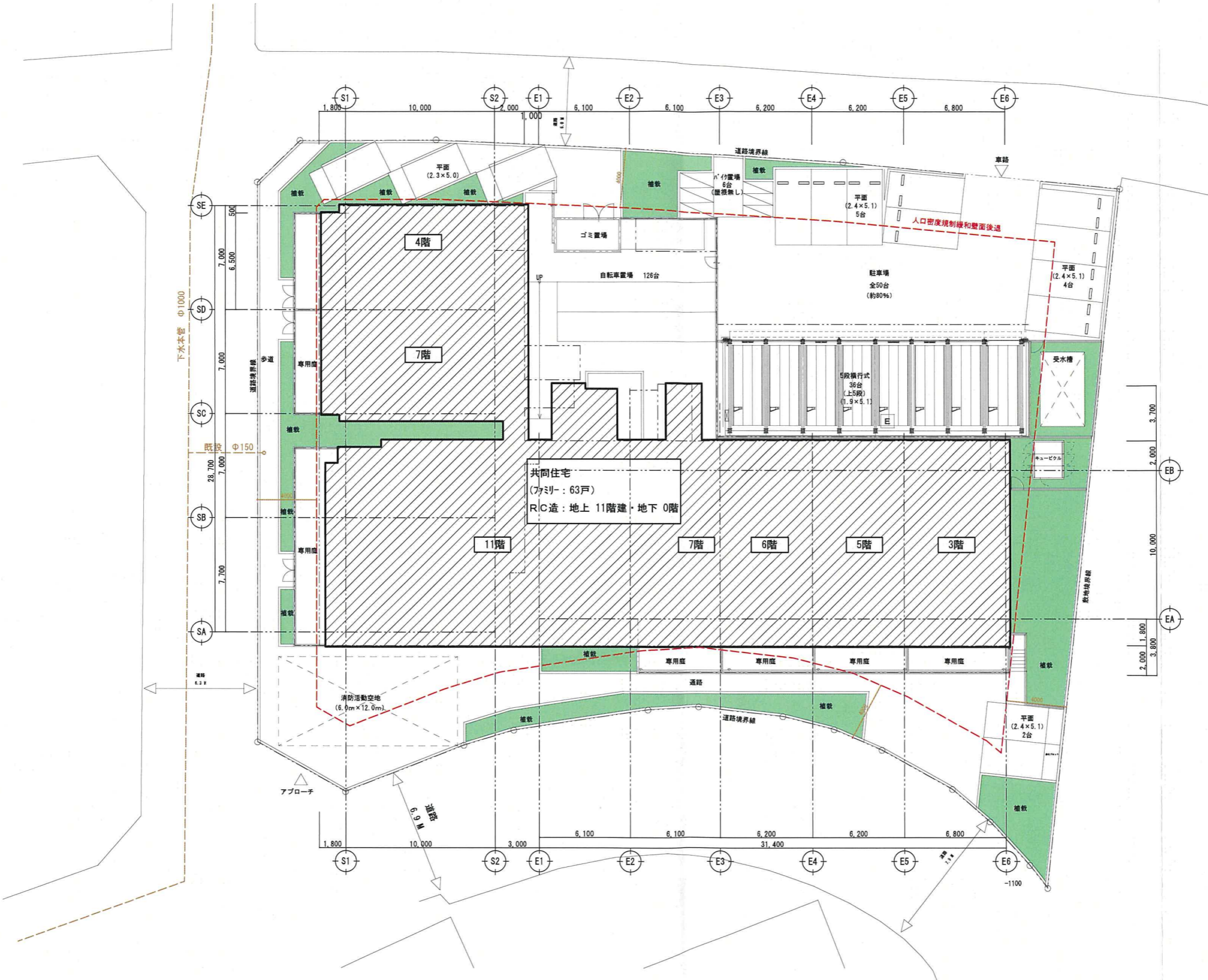
北緯 34° 48' 07"
東経 137° 01' 11"

観測方法

平面直角座標から換算



図面の種類	現況平面図	縮尺	1/250
測地系	世界測地系 座標系 VI	縮尺係数	1.000008
土地の所在	宝塚市末広町1番 他6筆		
土地所有者	エスリード株式会社		
測量年月日	令和5年6月19日	作製年月日	令和5年7月10日
土地家屋調査士事務所・測量業者登録第(4)-30588 株式会社 前田測量コンサルタント 土地家屋調査士 前田康裕 〒566-0022 大阪府摂津市三島3丁目1番10号 TEL 06-6382-9429 FAX 06-6382-9490 整理番号 No.2317701 現場23-126 担当者 前原 慎司			



PROJECT : (仮称) エスリード宝塚市末広町 新築工事

鳴戸 元基
 一級建築士 大臣登録 第356821号
 設備設計一級建築士交付 第5667号



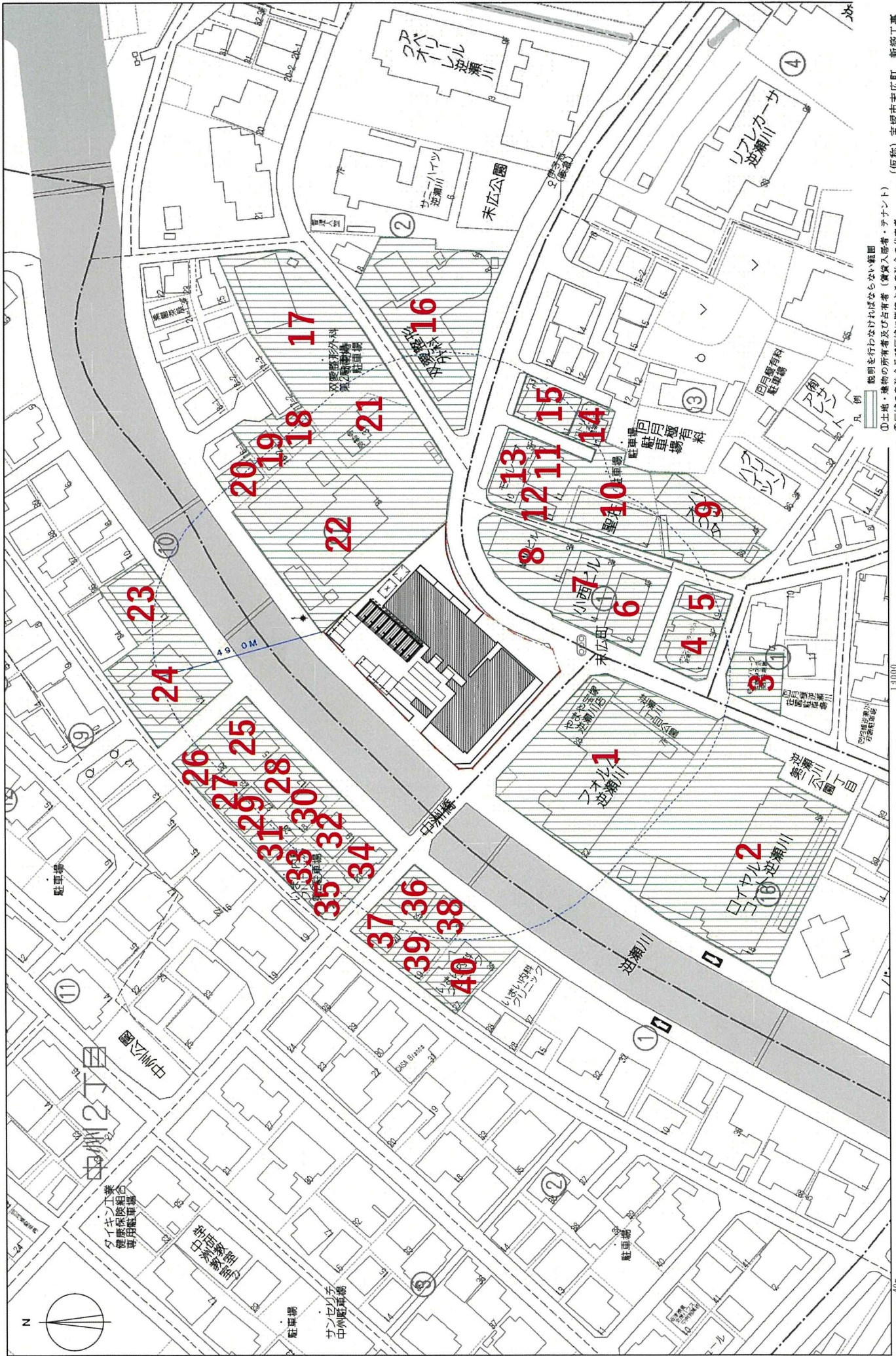
1階平面図

A2:S=1/200
 A3:S=1/300
 A4:S=1/400

Date 2023. 6. 30. Staff

TKISEKKEI / TKI Design Architect & Engineers. Office

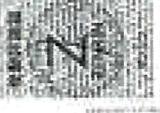
1階平面図



- 凡例
- ① 説明を行わなければならない範囲
 - ② 土壌・構物の所有者及び占有者（賃貸入居者・テナント）
 - ③ 区域の自治会及び区単位に隣接する自治会の代表者
 - ④ 区域のまちづくり活動団体の代表者
 - ⑤ 工事範囲が運行する自治会の代表者

1:3,000

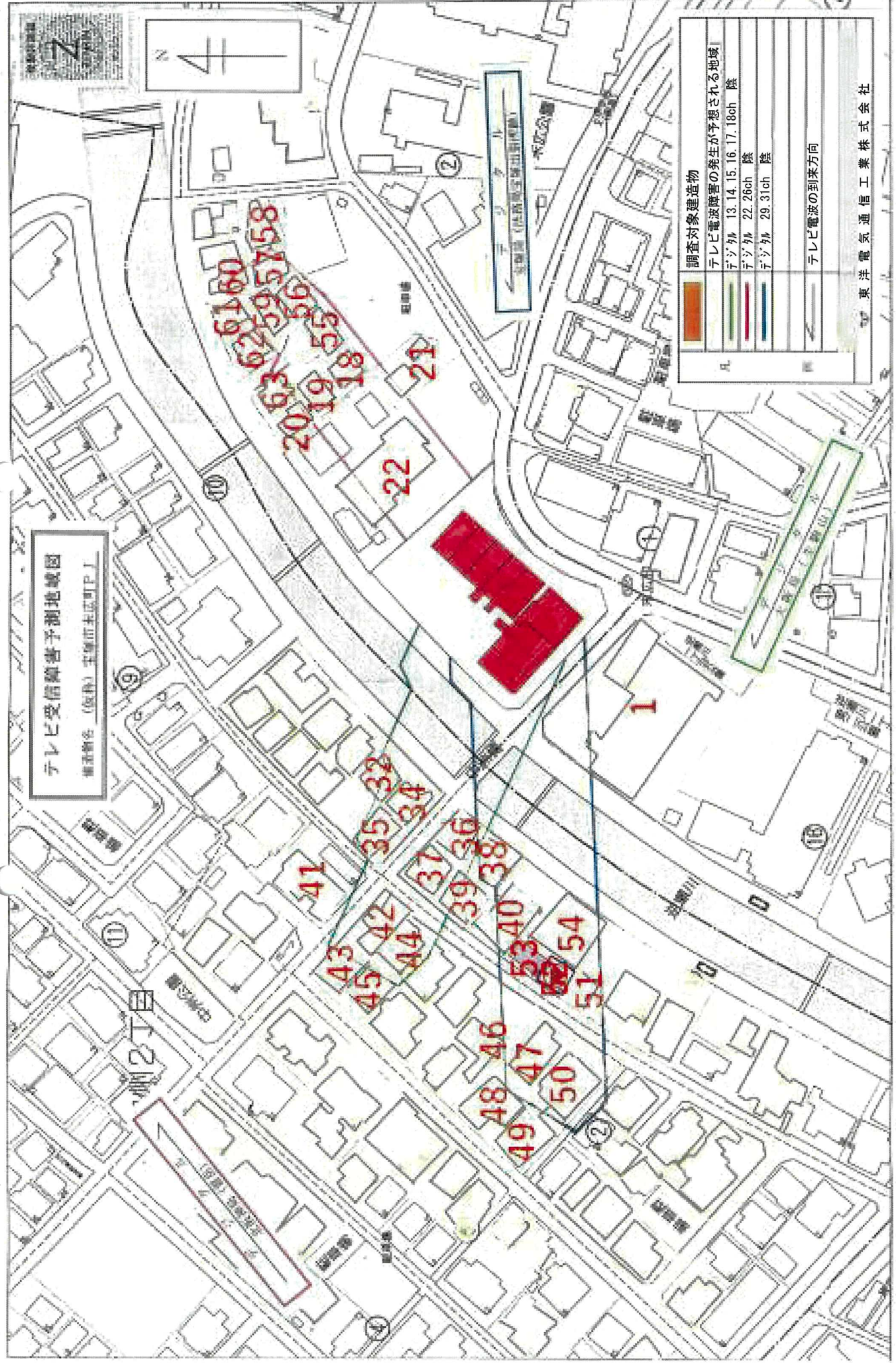
40m



テレビ受信障害予測地域図
 調査対象 (仮称) 工業団地主広町PJ

調査対象建造物	
	テレビ電波障害の発生が予想される地域
	デジタル 13. 14. 15. 16. 17. 18ch 陰
	デジタル 22. 26ch 陰
	デジタル 29. 31ch 陰
	テレビ電波の到来方向

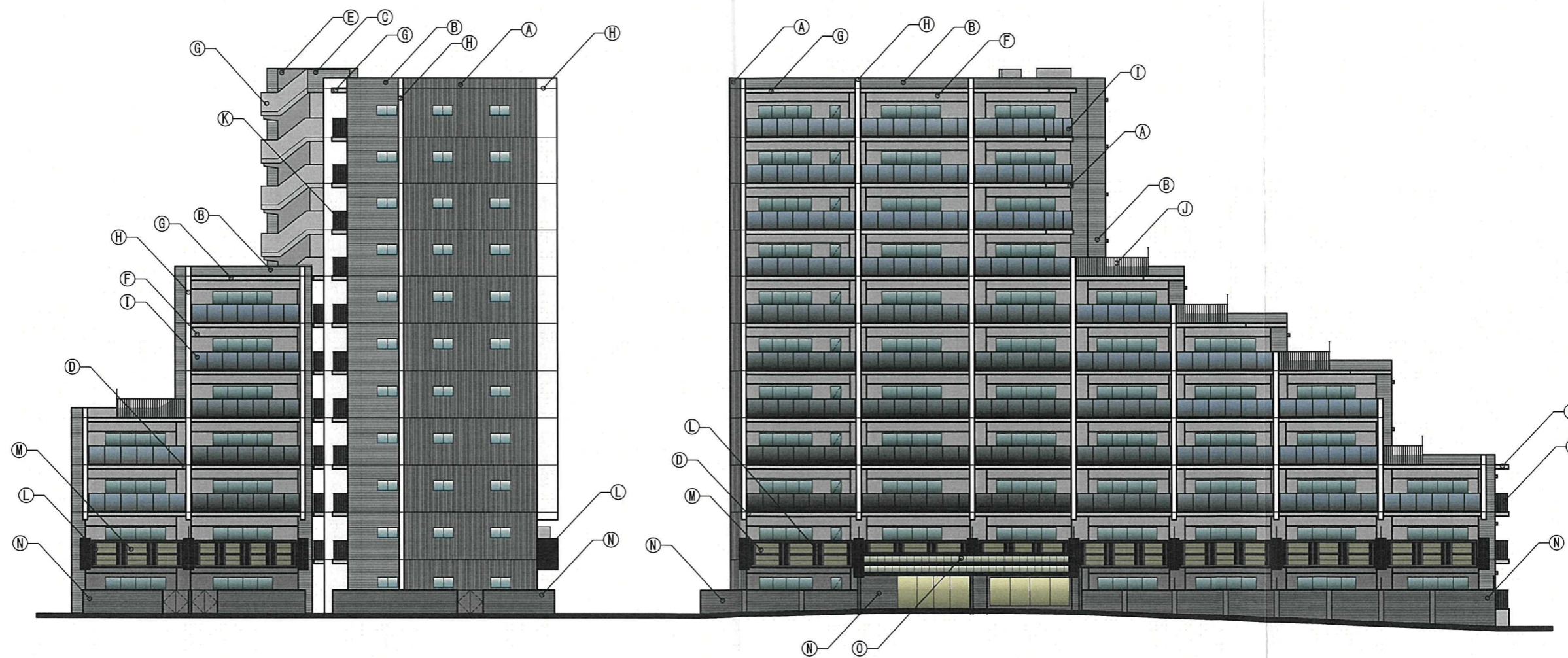
東洋電気通信工業株式会社



凡例

- A - 45二丁掛けタイル貼 (タ-カグレ・グレ・ライトグレ)
N5, 5PB7/0.5, N8
- B - 45二丁掛けタイル貼 (グレ)
5Y6.5/0.5, 2.5Y7/0.5, 2.5Y6.5/0.5
- C - 45二丁掛けタイル貼 (ライトグレ) N8

- E - 吹付タイル (タ-カグレ) N5.5
- F - 吹付タイル (グレ) 5YR7.5/0.5
- G - 吹付タイル (ライトグレ) N8
- H - 吹付タイル (和イ) N8.5
- I - ガラス手摺 (アミラック/グレ+乳半+グレ)
- J - アルミ格子手摺 (アミラック焼付塗装)
- K - 侵入防止柵 (アミラック) 80%以上開放
- L - 御影石 (シハ-グレ本磨き)
- M - 600角タイル (グレ+ユ)
- N - ポーダータイル (タ-カグレ)
- O - 600角タイル (和イ)



南立面図

東立面図



PROJECT : (仮称)エスリード宝塚市末広町 新築工事

一級建築士 鳴戸 元基
大臣 第 356821 号

A - 32

立面図 - 1

立面図 - 1

A2: S=1/50 1/100
A3: S=1/75 1/150
A4: S=1/100 1/200

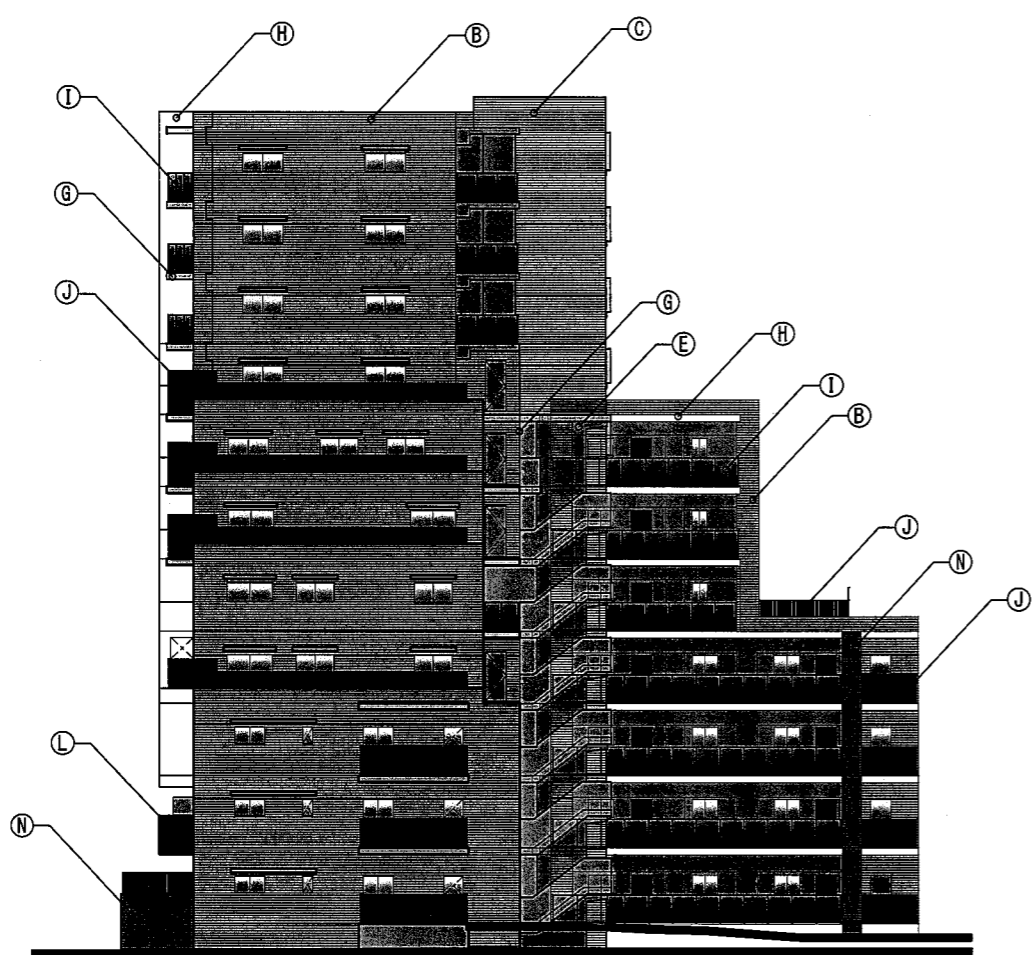
Date 2023. 12. 8. Staff

TKISEKKEI / TKI Design Architect & Engineers. Office

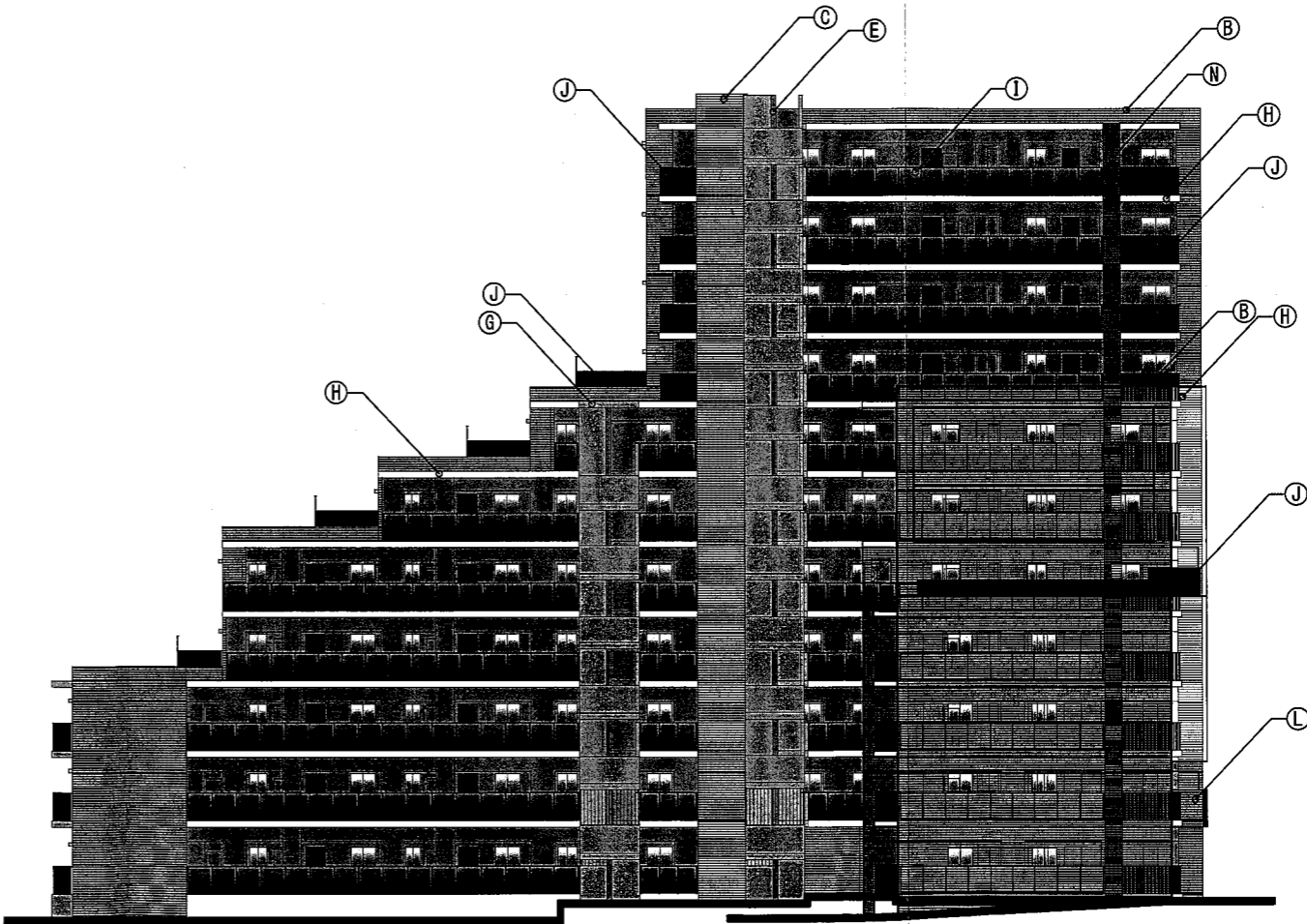
凡例

- A-45二丁掛けタイル貼 (ターコザレ・ザレ・ライトザレ) N5, 5PB7/0.5, N8
- B-45二丁掛けタイル貼 (ザレ) 5Y6.5/0.5, 2.5Y7/0.5, 2.5Y6.5/0.5
- C-45二丁掛けタイル貼 (ライトザレ) N8

- E-吹付タイル (ターコザレ) N5.5
- F-吹付タイル (ザレ) 5YR7.5/0.5
- G-吹付タイル (ライトザレ) N8
- H-吹付タイル (ホワイト) N8.5
- I-ガラス手摺 (アルミラック/ザレ+乳半+ザレ)
- J-アルミ格子手摺 (ラック焼付塗装)
- K-侵入防止柵 (ラック) 80%以上開放
- L-御影石 (シムザレ本磨き)
- M-600角タイル (グレージュ)
- N-ポーダータイル (ターコザレ)
- O-600角タイル (ホワイト)



北立面図



西立面図

PROJECT : (仮称)エスリード宝塚市末広町 新築工事

一級建築士 鳴戸 元基
大臣 第 356821 号

A-32

立面図-2

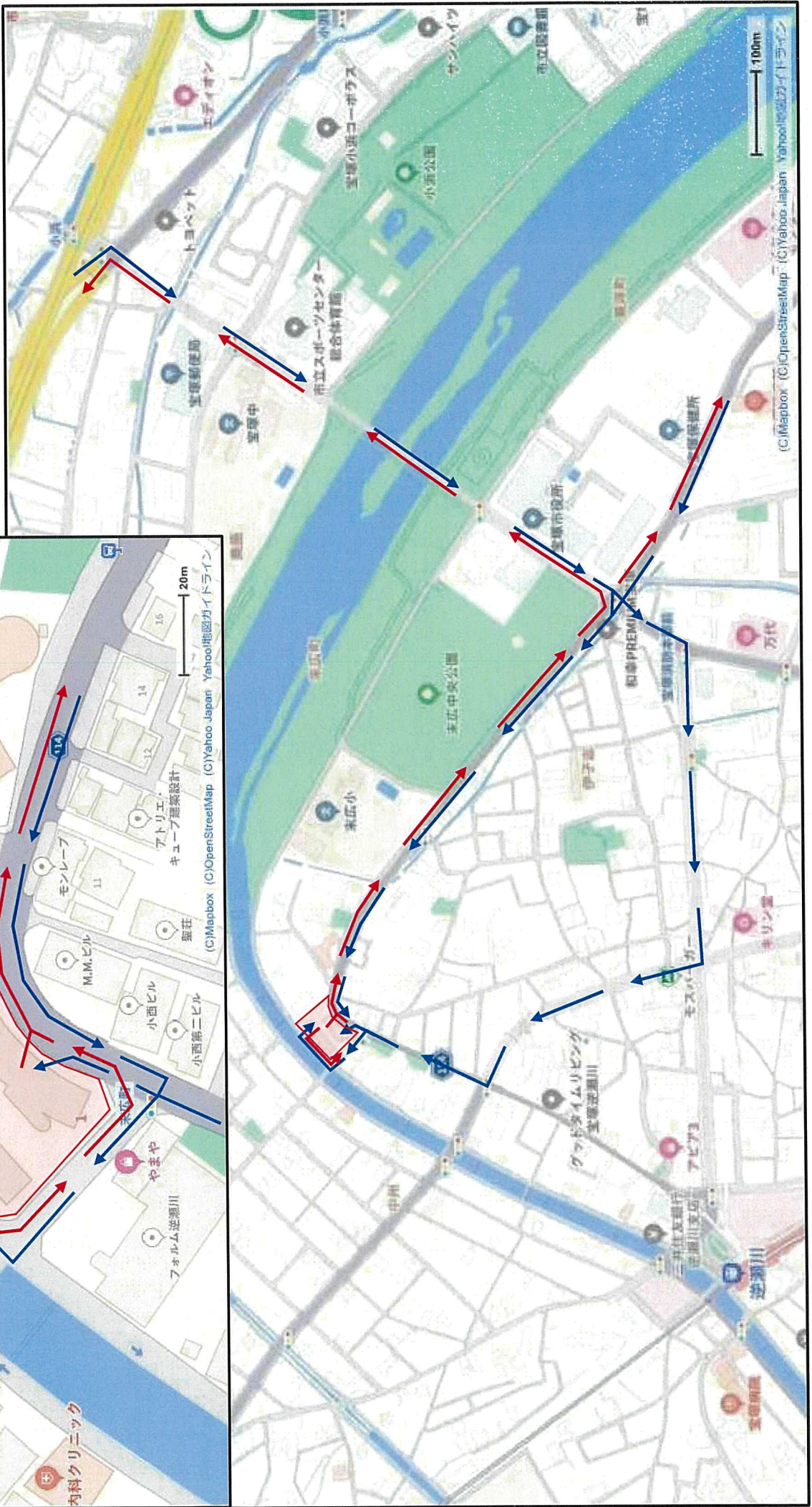
立面図-2

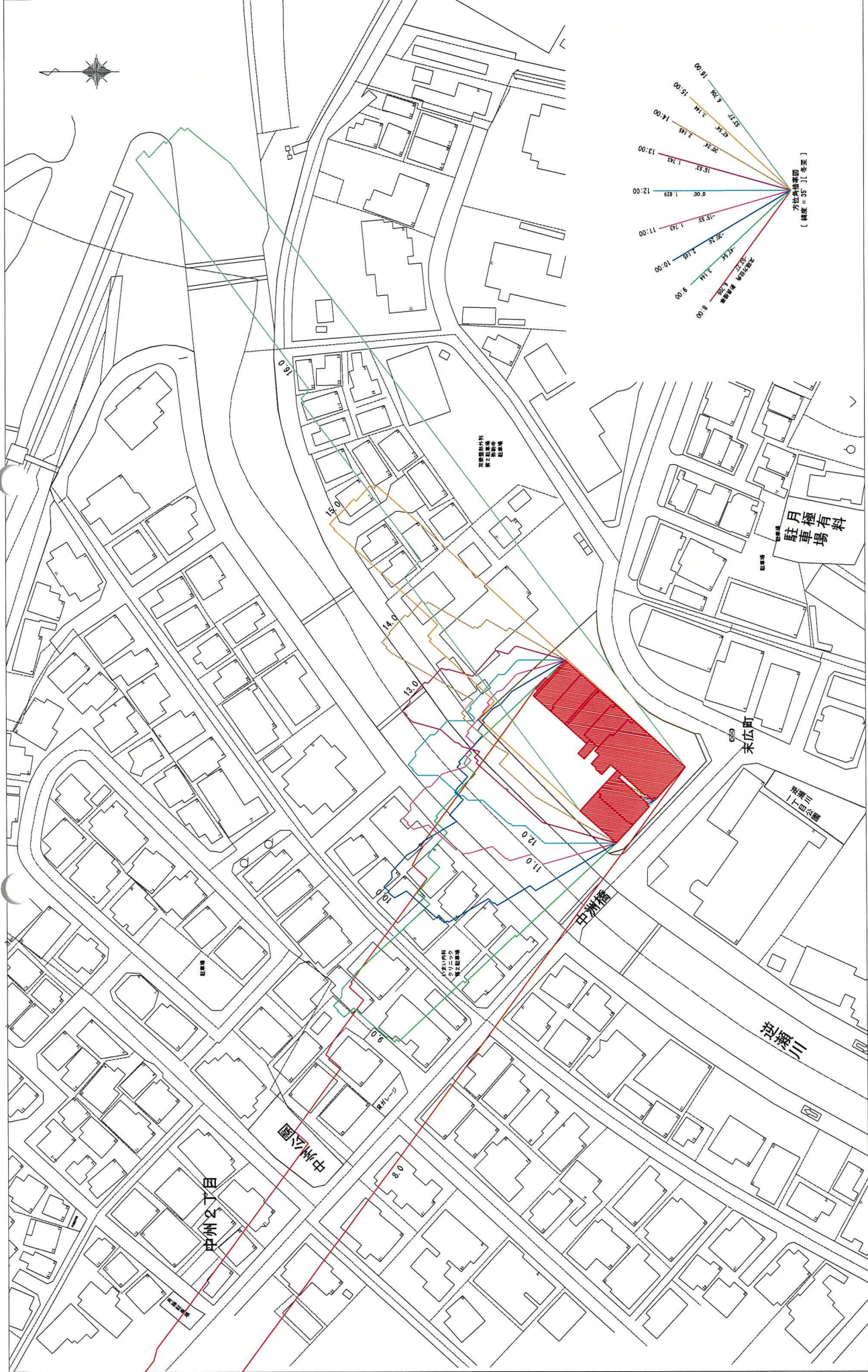
A2: S=1/50 1/100
A3: S=1/75 1/150
A4: S=1/100 1/200

Date 2023.12.8 Staff

TKISEKKEI / TKLDesign Architect & Engineers. Office







日影図

2023年7月

ご近隣の皆様方へ

事業主：エスリード株式会社

説明窓口：エヌ・イー・ディ株式会社

～ ご 案 内 ～

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて 宝塚市末広町1、5、10、12、26、30、32（地番）において計画をさせていただいております（仮称）

エスリード宝塚市末広町 新築工事に関しまして、先般ご案内しておりました意見書の提出期間について一部変更いたすことになりましたので下記にてご案内申し上げます。

何卒ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

引き続き、本計画に関するご質問等のお問い合わせは、下記記載のエヌ・イー・ディ株式会社にて対応させていただきます。ご不明な点などございましたら下記までお問合せいただけますよう重ねてお願い申し上げます。

敬具

記

・意見書提出期間：2023年7月16日～2023年7月29日まで

◆ 本件に関するお問い合わせ先

大阪市淀川区西中島6-1-3

エヌ・イー・ディ株式会社

担当者 二宮、本間

TEL 06-6300-1711

FAX 06-6300-1811

以上