

特定開発事業計画報告書

令和6(2024)年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府大阪市北区芝田一丁目16番1号

阪急電鉄株式会社

氏名 取締役社長 嶋田 泰夫

(連絡先) 郵便番号 541-0053

住所 大阪市中央区本町4丁目3-9 本町サンケイビル

株式会社久米設計 大阪支社

氏名 (担当者)竹山 弘人

電話 06 (6252) 2121

FAX 06 (6252) 2122


e-mail Hiroto.Takeyama@kumesekkei.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	第 R5-329 号
開発構想の名称	宝塚大劇場新ビル建設計画
開発事業区域の位置	宝塚市 栄町一丁目295他、武庫川町47-1
説明 の 状 況 による	説明資料の配布 配布方法: 戸別訪問、事前配布 配布日 R5年 9月 30日 ~ R6年 1月16日
	条例第12条第1項による 説明の方法 ■ 説明会 (場所: 宝塚大劇場会議室) ■ 戸別訪問 (電波障害)
	条例第12条第1項による 説明の開始日 R 5年 10月 7日 条例第12条第1項による 説明の終了日 R 6年 1月 16日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社久米設計 氏名: 大阪支社 竹山 弘人
	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 R 5年 10月 7日 から R 6年 1月 30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: 一 氏名: 一	
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のある高さの場合は、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』を使用して説明します。
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』を使用して説明します。
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』を使用して説明します。
開発構想の内容に関すること。 開発構想の名称	宝塚大劇場新ビル建設計画
開発構想の目的	事務所ビルの建設
予定建築物について	
用途	事務所、その他
住宅の戸数	—
階数	地上6階、地下1階
高さ	32.9m
造成工事について	—
着手予定日	令和6年9月1日
その他	自治会長との協議の結果、宝塚大劇場会議室にて説明会を開催した。 電波障害調査により、受信状況に障害を起こす可能性がある住民について個別に説明を行った。

(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

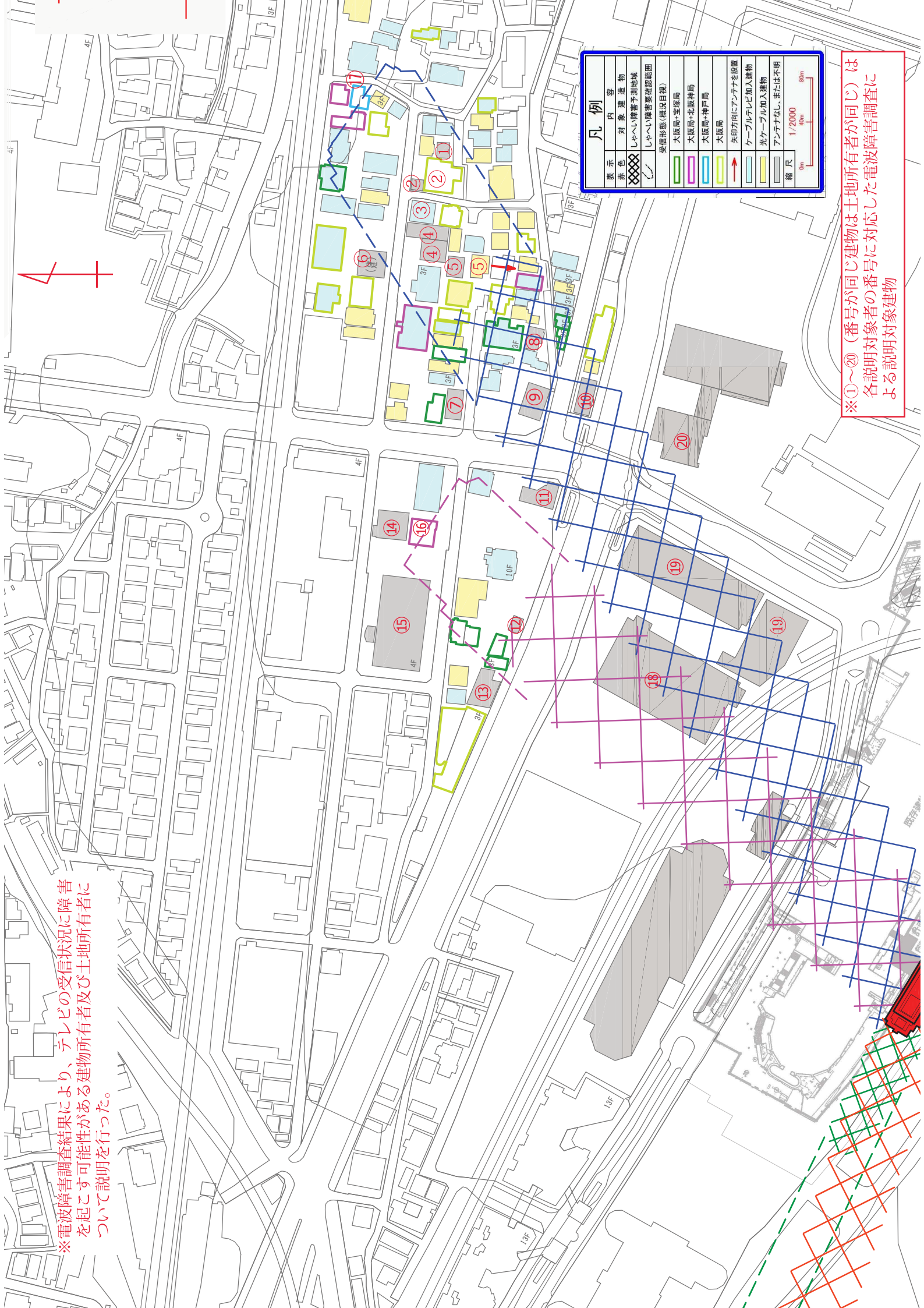
住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
	要望書なし		

※電波障害調査結果により、テレビの受信状況に障害を起す可能性がある建物所有者及び土地所有者について説明を行った。



凡例	
表示	内容
対象建物	対象建物
赤色	しゃへい障害予測地域
斜線	しゃへい障害予測地域
点線	受信性能(概況目視)
緑色	大阪局+宝塚局
黄色	大阪局+北陸神局
青色	大阪局+神戸局
白色	大阪局
赤矢印	矢印方向にアンテナを設置
黒線	ケーブルテレビ加入建物
白線	光ケーブル加入建物
灰色	アンテナなし、または不明
縮尺	1/2000
	0m 40m 80m

※①～⑳(番号が同じ建物)は土地所有者が同じ)は各説明対象者の番号に対応した電波障害調査による説明対象建物



議題： 開発構想届による住民説明について
 件名・設計番号： 宝塚大劇場新ビル建設計画 設計監理業務 設計 No. 0220780
 日・時： 2023年10月07日（土） 13:00-13:20
 場所： 宝塚大劇場 創遊第4、5会議室
 出席者： 阪急電鉄 創遊統括部 森、田中、柏原、林、泉、高橋（H）
 久米設計 幾左田、竹山、福井（記）（K）
 近隣住民 各：13名（J）

（備考：議事録文章末尾カッコ内は発言者を表す。Actionは対応者を現す。敬称略。）

Action

受領資料：—

提出資料：説明会配布資料

■質疑応答

1) 栄町住民

・建物の用途は何か。（J）

→1階はお客様用のエリアとして、2階から事務所等の用途となる。（H）

2) 武庫川町住民

・土日祝日は工事をしないようにしていただきたい。朝は8時から17時までの作業時間としていただきたい。

→あくまでも、要望として受け取ります。（H）

3) 武庫川町住民

・パースなどどのような建物ができるかわかる絵はないのか。（J）

→絵はない。外観は既存の建物と調和するような方針で考えている。（H）

4) 武庫川町住民

・建設予定地や大劇場の河川敷側にある桜はどうなるのか。（J）

→工事の動線として、一時的に枝払いや伐採が発生する可能性が高い。伐採した場合は改めて植えなおすことを考えている。（H）

5) 梅野町住民

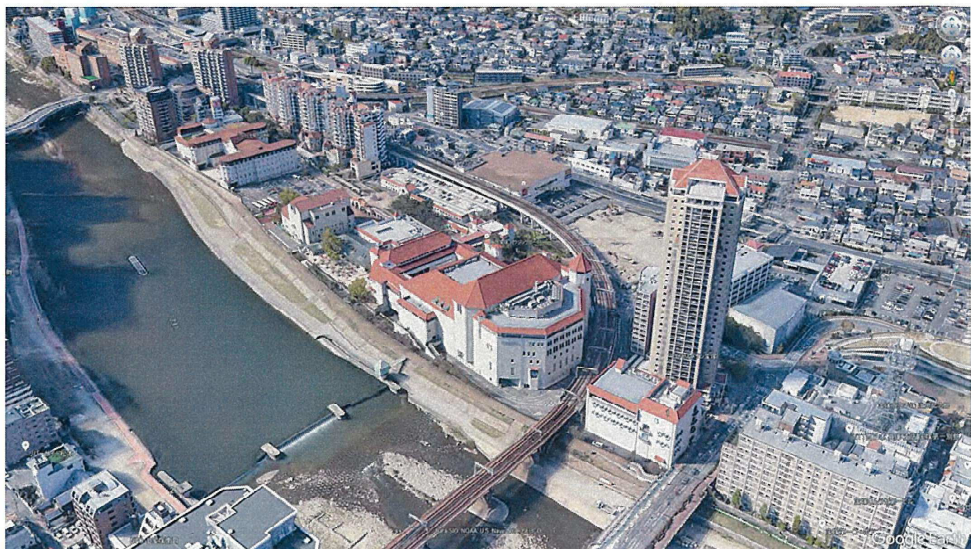
・1階はどのようなつくりとなるのか。大広間からの武庫川への抜けはなくなるのか。

1階は内部か外部か。（J）

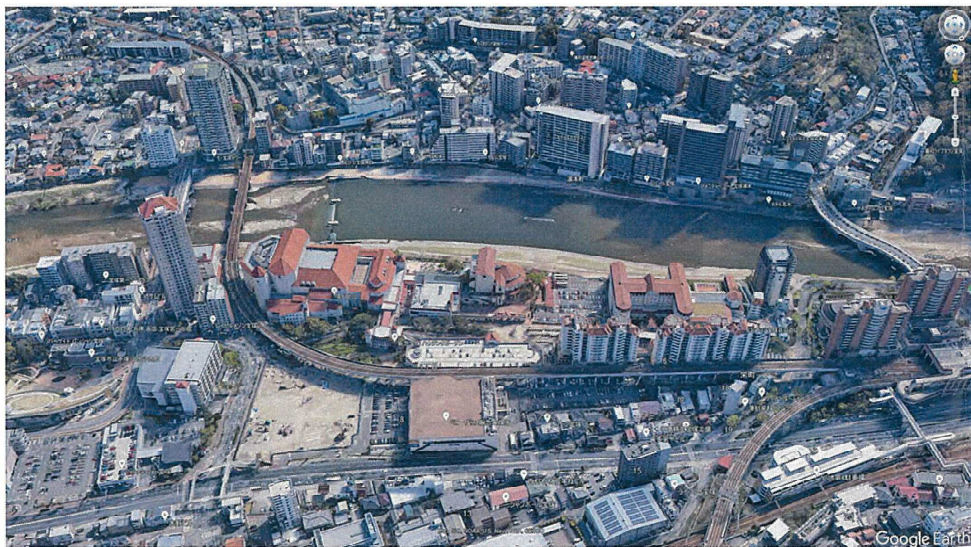
→ピロティーのような空間を想定してはいるが、ガラスで囲い内部化するのか外部化するのか、その塩梅も未定。（H）

以上

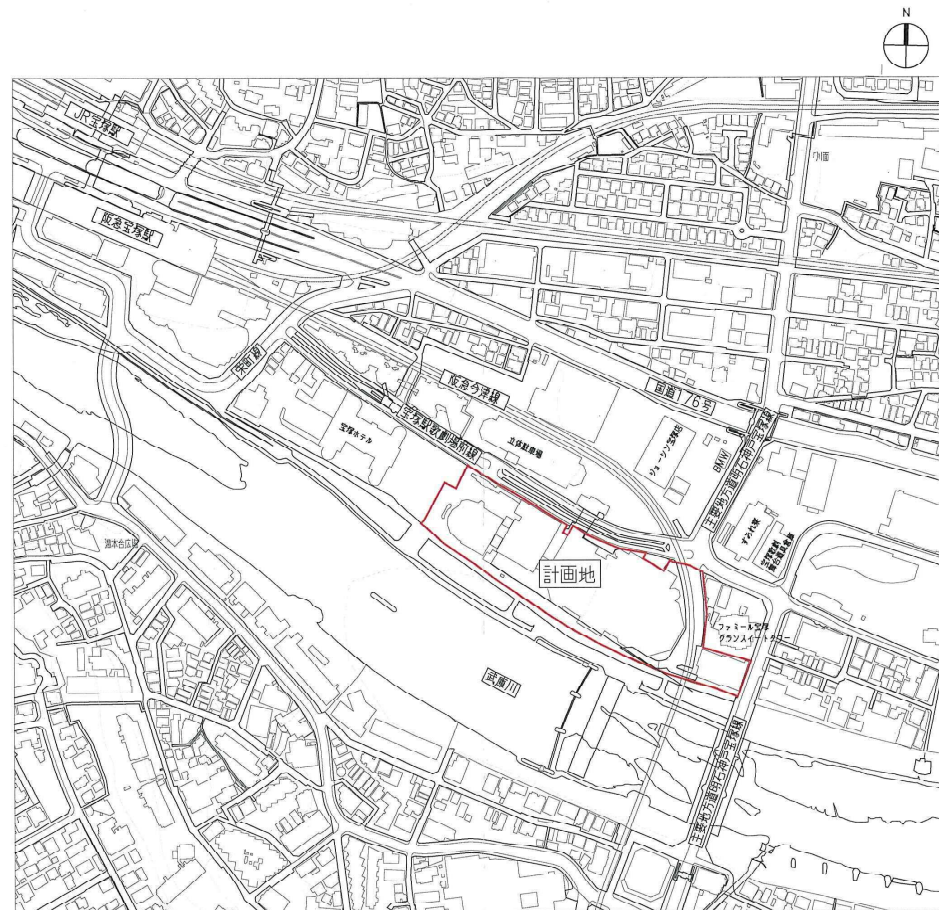
■案内図



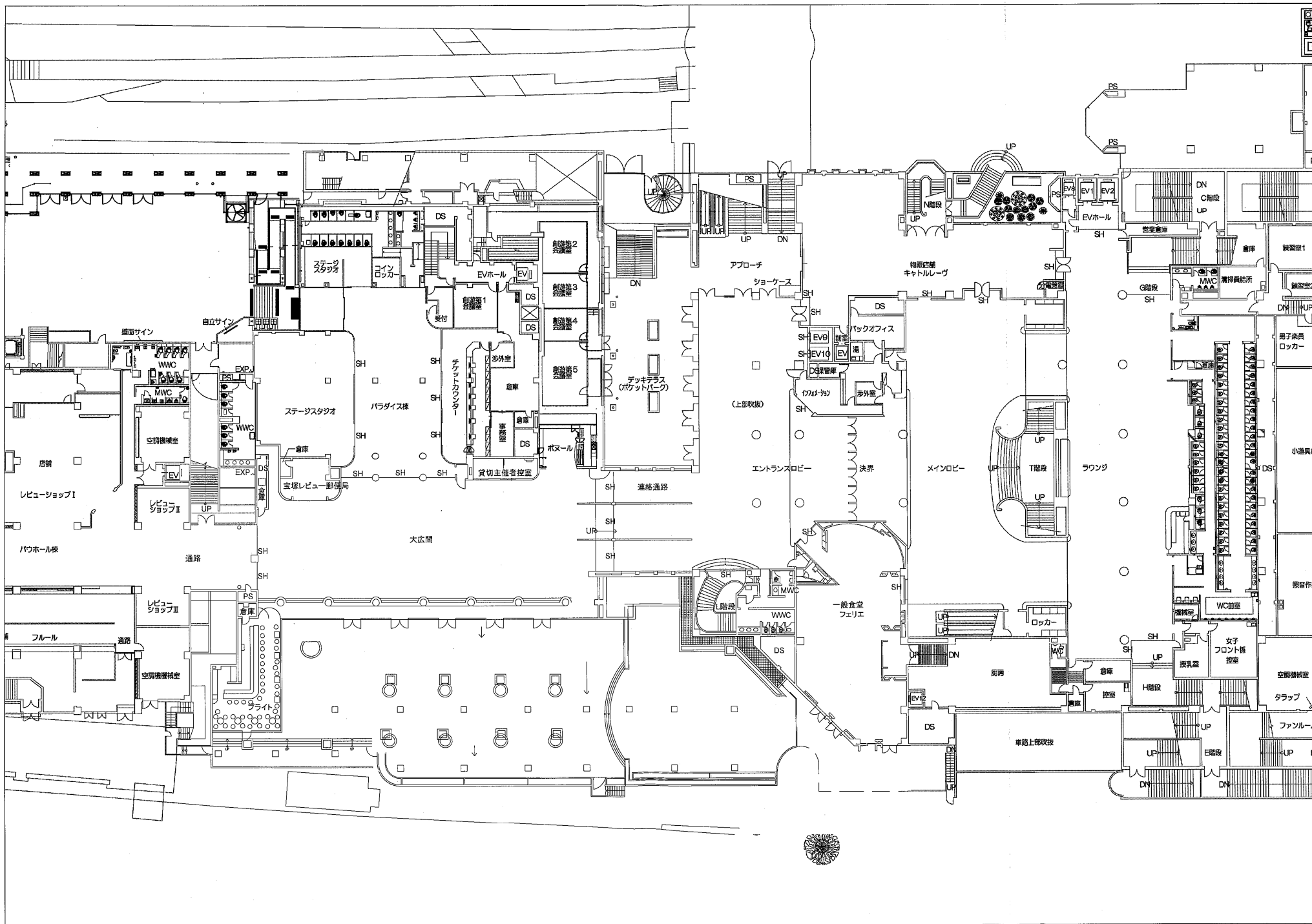
敷地南側より



敷地北側より

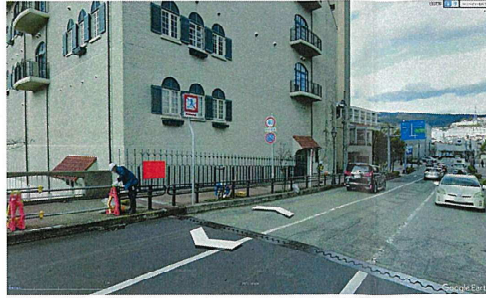


※敷地境界線の確定、既存建物の状況、今後の行政・消防等の協議により変更となる場合があります。





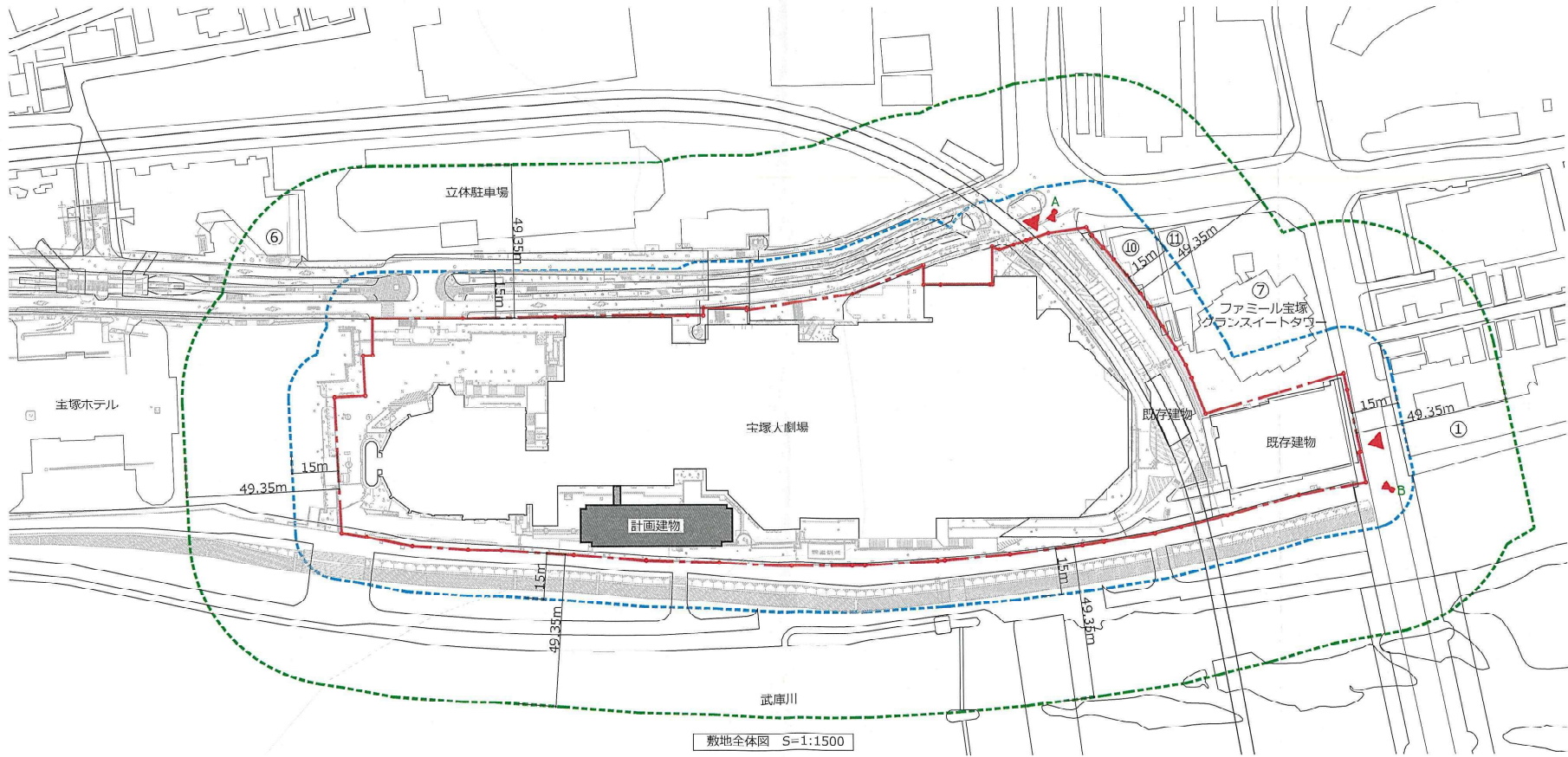
イメージ写真A

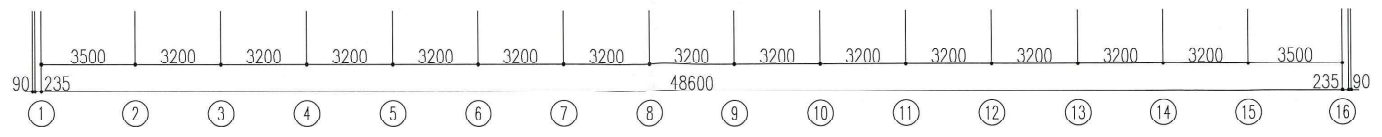


イメージ写真B

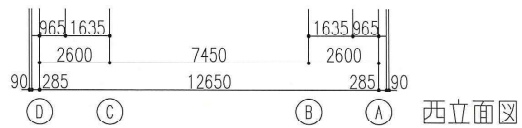
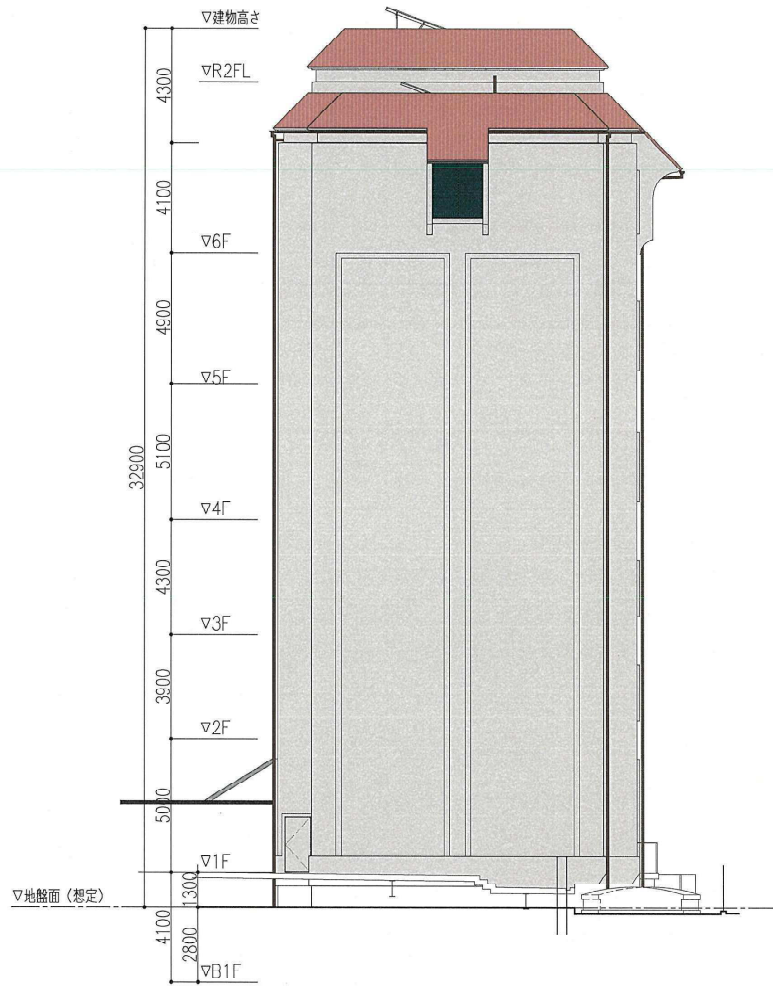
凡例

	計画敷地
	敷地境界線から15m
	敷地境界線から49.35m (32.9 (建物高さ) × 1.5)
	看板の設置イメージ写真
	看板の設置位置
	住民説明会に未られた説明範囲内の住民

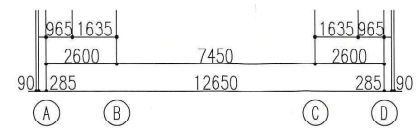
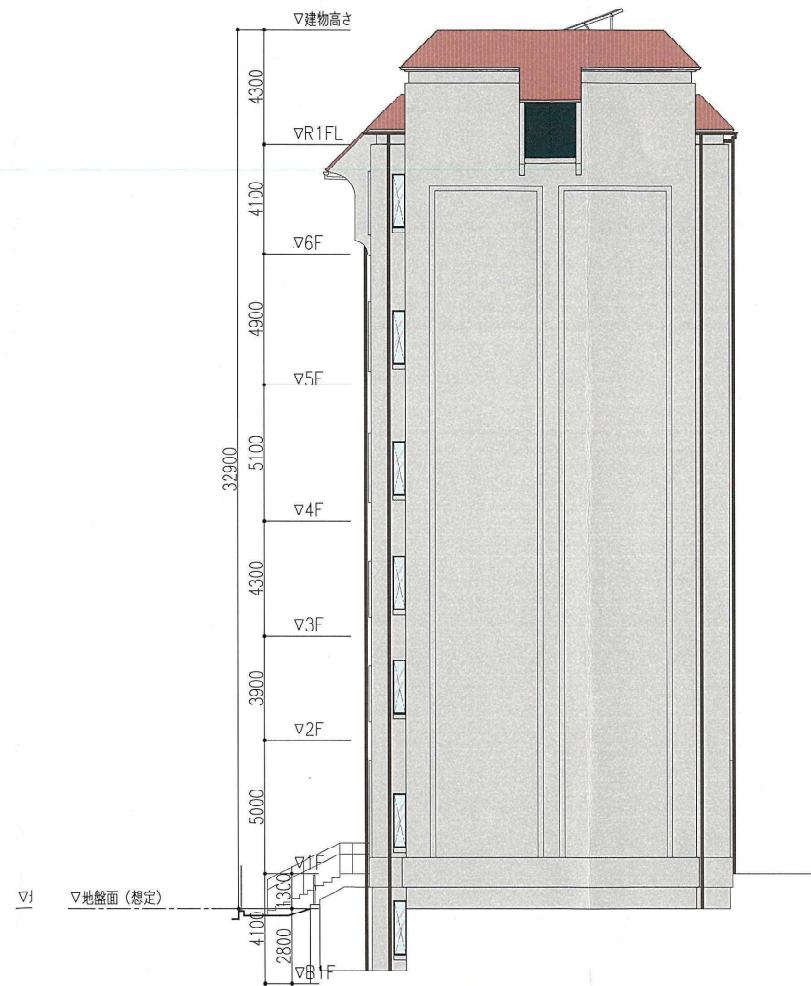




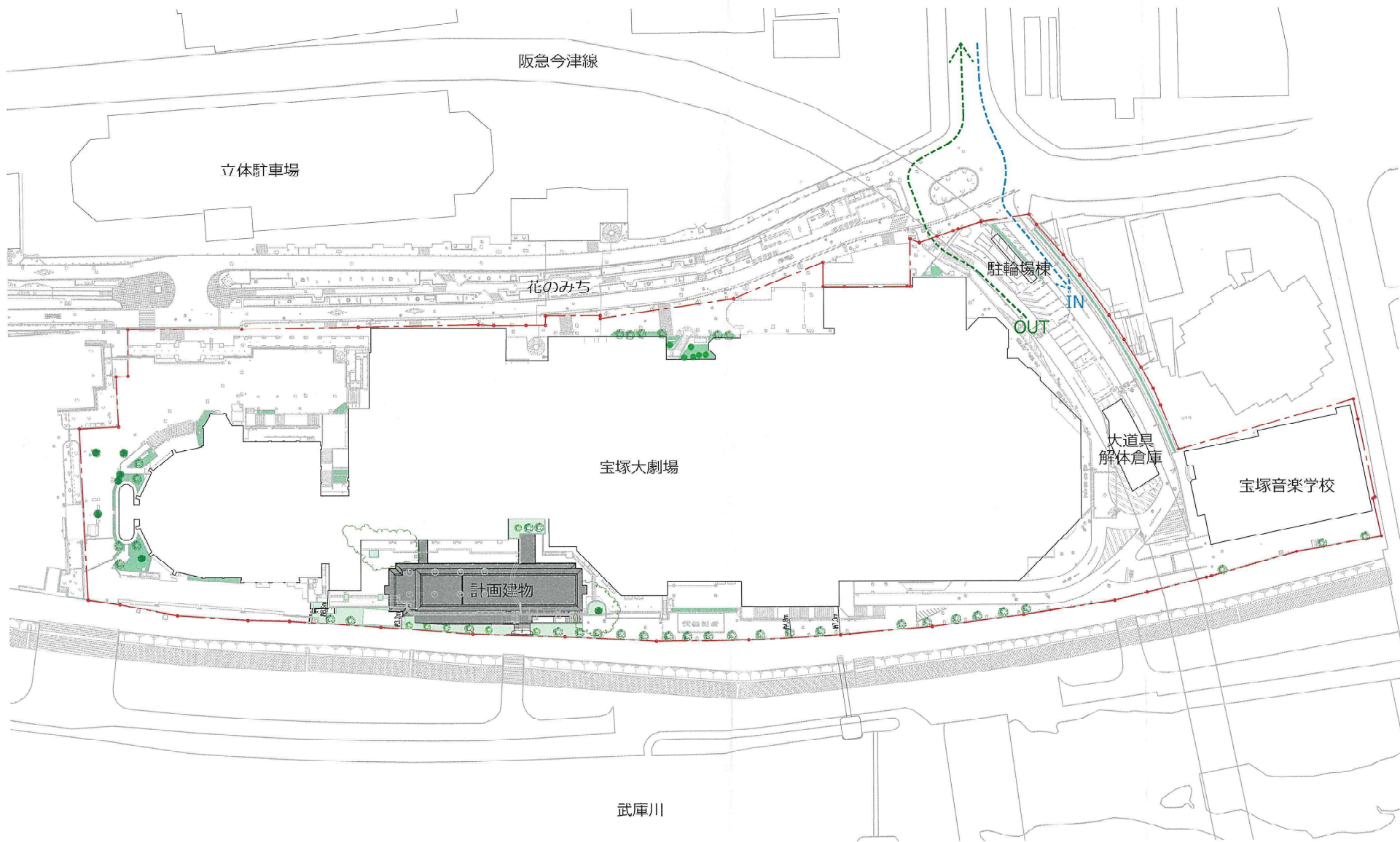
南立面図



西立面図



東立面図



工事運行ルート

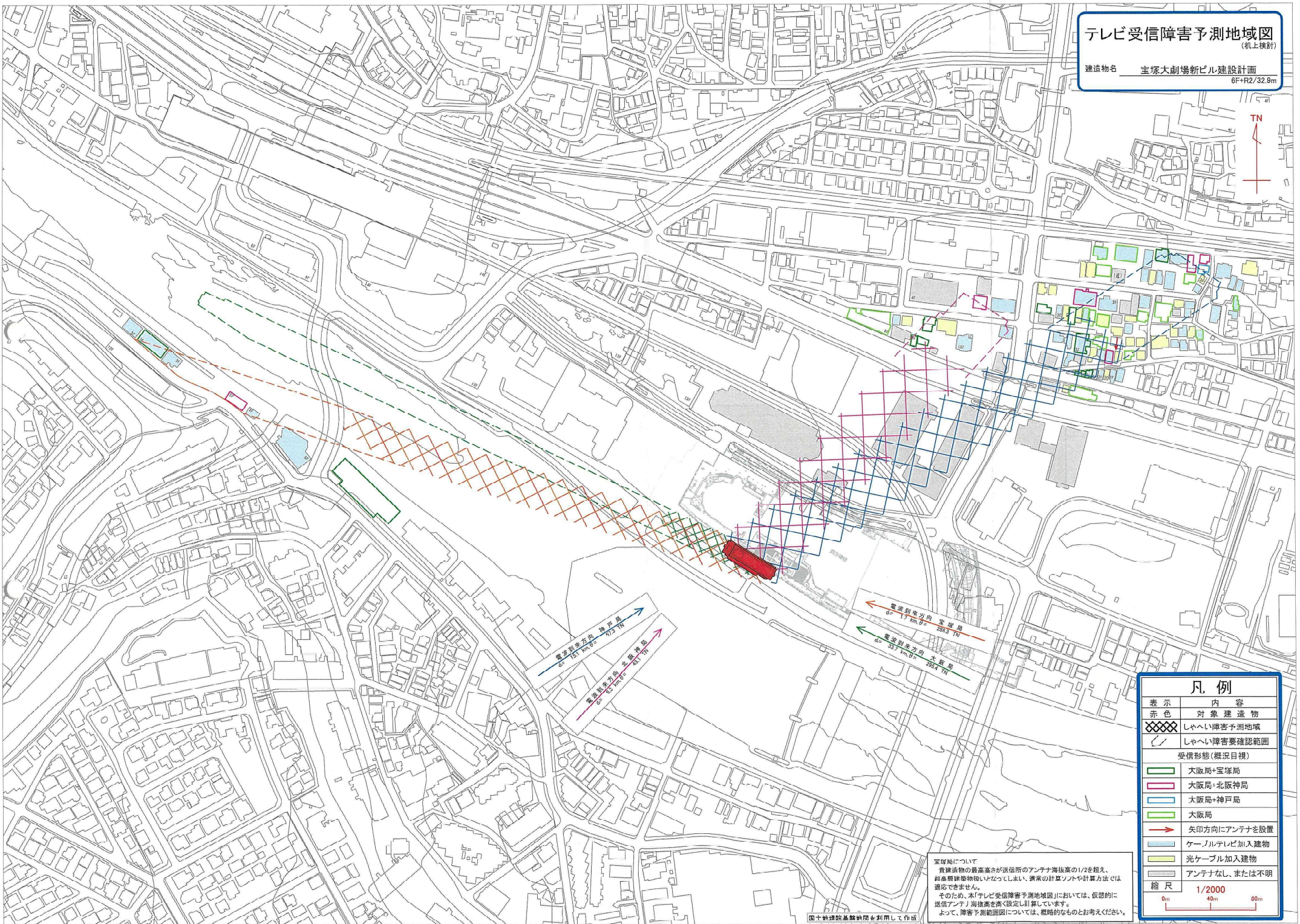
.....	IN
.....	OUT



テレビ受信障害予測地域図

(机上検討)

建造物名 宝塚大劇場新ビル建設計画
6F+R2/32.9m



電波到達方向 神戸局
d=16.7 km, D= 513 TN

電波到達方向 大阪神局
d= 8.2 km, D= 421 TN

電波到達方向 宝塚局
d= 1.7 km, D= 288.5 TN

電波到達方向 大塚局
d= 33.7 km, D= 256.4 TN

凡例	
表示	内容
赤色	対象建造物
斜線	しゃへい障害予測地域
斜線	しゃへい障害要確認範囲
受信形態(概況目視)	
緑線	大阪局+宝塚局
赤線	大阪局+北阪神局
青線	大阪局+神戸局
黄線	大阪局
赤矢印	矢印方向にアンテナを設置
青線	ケーブルテレビ加入建物
黄線	光ケーブル加入建物
白線	アンテナなし、または不明
縮尺	1/2000
0m 40m 80m	

宝塚局について
貴建造物の最高高さ(送信所のアンテナ海拔高さの1/2を越え、相高階層建築物)となつてしまい、測定の計算ソフトや計算方法では対応できません。
そのため、本「テレビ受信障害予測地域図」においては、仮想的に送信アンテナ海拔高を高く設定し計算しています。
よつて、障害予測範囲については、概略的なものとお考えください。