

特定開発事業計画報告書

令和7年7月30日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 岐阜県大垣市林町十丁目1339番地1

株式会社ユタカファーマシー

氏名 代表取締役 浅井 家康

(連絡先) 郵便番号 501-0203

住所 岐阜県瑞穂市馬場上光町三丁目75番地センブレKATO-201

株式会社カバキューブ

氏名 一級建築士 林 仁 担当 河本 匡生

電話 058 (326) 7911

FAX 090 (5673) 7544

e-mail ksd@office.eonet.ne.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 6-0720 号		
開発構想の名称	(仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事		
開発事業区域の位置	宝塚市 長尾町61番1、61番2、61番3、61番4、63番1		
説明状況	説明資料の配布	配布方法:個別に配布	配布日: 令和7年6月9日 ~ 令和7年7月15日
	条例第12条第1項による説明の方法	■説明会 (場所: 中筋会館、中筋南公民館) ■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6月9日	条例第12条第1項による説明の終了日 令和7年7月15日
	説明を主に行った者	所属: 株式会社カバキューブ 氏名: 安田、河本	
	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6月9日から 令和7年7月29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: 株式会社カバキューブ 氏名: 河本		
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。

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。

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 長尾町61番1、61番2、61番3、61番4、63番1							
	開発事業区域の面積	2,058.94 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2種中高層住居専用 地域							
	高度地区	第 ³ / ₄ 種高度地区							
	その他の地域地区	法第22条区域							
	宅地造成等規制法	☐ 規制区域内 ■ 規制区域外							
	地区まちづくりル	☐ 有（ ） ■ 無							
開発事業の目的		店舗・診療所の新築							
開発事業の着工予定年月日		令和 7 年 10 月 25 日			開発事業の完了予定年月日		令和 8 年 3 月 31 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	2,058.94 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2,058.94 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
切土又は盛土面積		切土面積 917.92 m ²			盛土面積 1,141.02 m ²				
予定される建築物	敷地面積	2,058.94 m ²							
	建築面積	904.26 m ²			建ぺい率		60 %		
	延べ面積	1,105.32 m ²			容積率		150 %		
	最高の高さ	9.93 m			階数		地上 2 階 / 地下 階		
	用途	物品販売店舗・診療所			住戸数		戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		27 台		

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。	各戸訪問、対面説明により説明を行い通知。 要望書については、投函書面にて案内しております。 R7.6.9～R7.7.15の期間にて不在宅へは再度訪問。
特定開発事業計画の説明に 関すること。	位置図、配置図を配布し、ご説明。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	宝塚市まちづくり条例に基づきご説明。 「開発構想の説明を受ける皆さんへ」を配布しご説明。
意見書の提出に関すること。	宝塚市まちづくり条例に基づきご説明。 「開発構想の説明を受ける皆さんへ」を配布しご説明。
開発構想の内容に関するこ と。	
開発構想の名称	(仮称)ドラッグユタカ宝塚長尾店新築工事
開発構想の目的	店舗・診療所の新築
予定建築物について	
用途	物品販売店舗・診療所
住宅の戸数	
階数	2階
高さ	9.93m
造成工事について	造成工事有り
着手予定日	令和 7 年 10 月 25 日
その他	自治会長と協議の上、個別説明とした。

(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。

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	工事施工者決定次第、工事着手前に中筋水利組合に挨拶をお願いします。また、工事中に連絡がとれる責任者の連絡先を教えてください。 阪急オアシス側の水路には、転落防止対策としてガードパイプが設置されています。本件、開発工事について、同様に転落防対策を検討されていますか。 敷地内の雨水排水はどこに放流されますか。	工事施行者決定次第、工事着手前に挨拶いたします。また、現場責任者決定次第連絡先をお知らせします。 現状対策は特段しておりませんが、阪急オアシス側の水路と同様の対策を今後検討していきます。 敷地内の雨水排水は、開発地南側長尾線の道路側溝に放流します。	令和7年6月28日 中筋会館
B	開発地西側水路に転落防止対策をお願いできませんか。例えば、阪急オアシス側が設置されているガードパイプなど。 オープン後、常時、交通誘導員は配置されるのですか。 すべての工事関係車両は、周辺道路で待機せず、速やかに敷地内に進入させること。 資材等搬入車両は、周辺道路で待機せず、速やかに敷地内に進入させること。 工事中、交通誘導員は配置されるのですか。	現状対策は特段しておりませんが、阪急オアシス側の水路と同様の対策を今後検討していきます。 オープン当初や、セール期間には多くのお客様が来店されると思われますので、配置を考えております。常時配置は考えてませんが、今後検討します。 すべての工事関係車両は敷地内に進入させます。 敷地内にて待機する様に努めます。 必要に応じて、適宜配置いたします。	令和7年7月9日 中筋南公民館
C	御社の開発事業に伴い、工事中および開店後に駐車場に警備員を配置していただきたく思います。 交差点に面している事、他店舗の駐車場への出入と重なり渋滞や事故を危惧しております。ご検討の程、よろしく願いいたします。	工事中、工事車両が頻繁に出入りする工事時等。開店後、OPENセールなど混雑が予想される際、必要に応じて警備員を配置いたします。	令和7年7月12日 ご自宅

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	[REDACTED]
氏 名	[REDACTED]
連絡先	[REDACTED]
要望事項 御アネ士の開発事業に伴い、工事中および南店後に馬主車場に警備員を配置していただくと思います。交差点に阻んでいる事、他店舗南の馬主車場への出入と重なり渋滞や事故を危惧しております、ご検討の程 よろしくお願ひいたします	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒501-0203

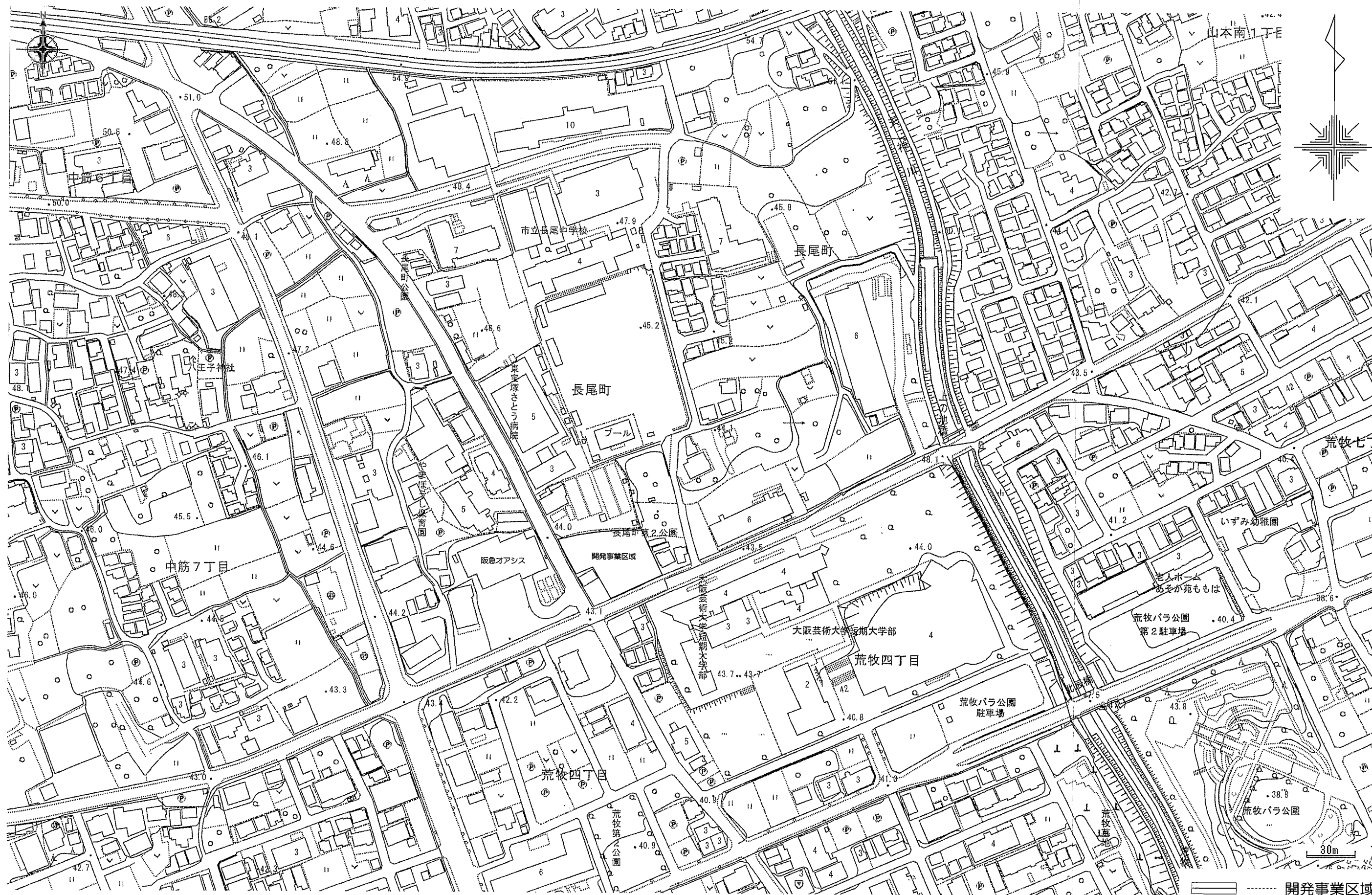
岐阜県瑞穂市馬場上光町三丁目75番地 センプレKATO-201

株式会社カバキューブ

〈要望書の提出方法〉

郵送

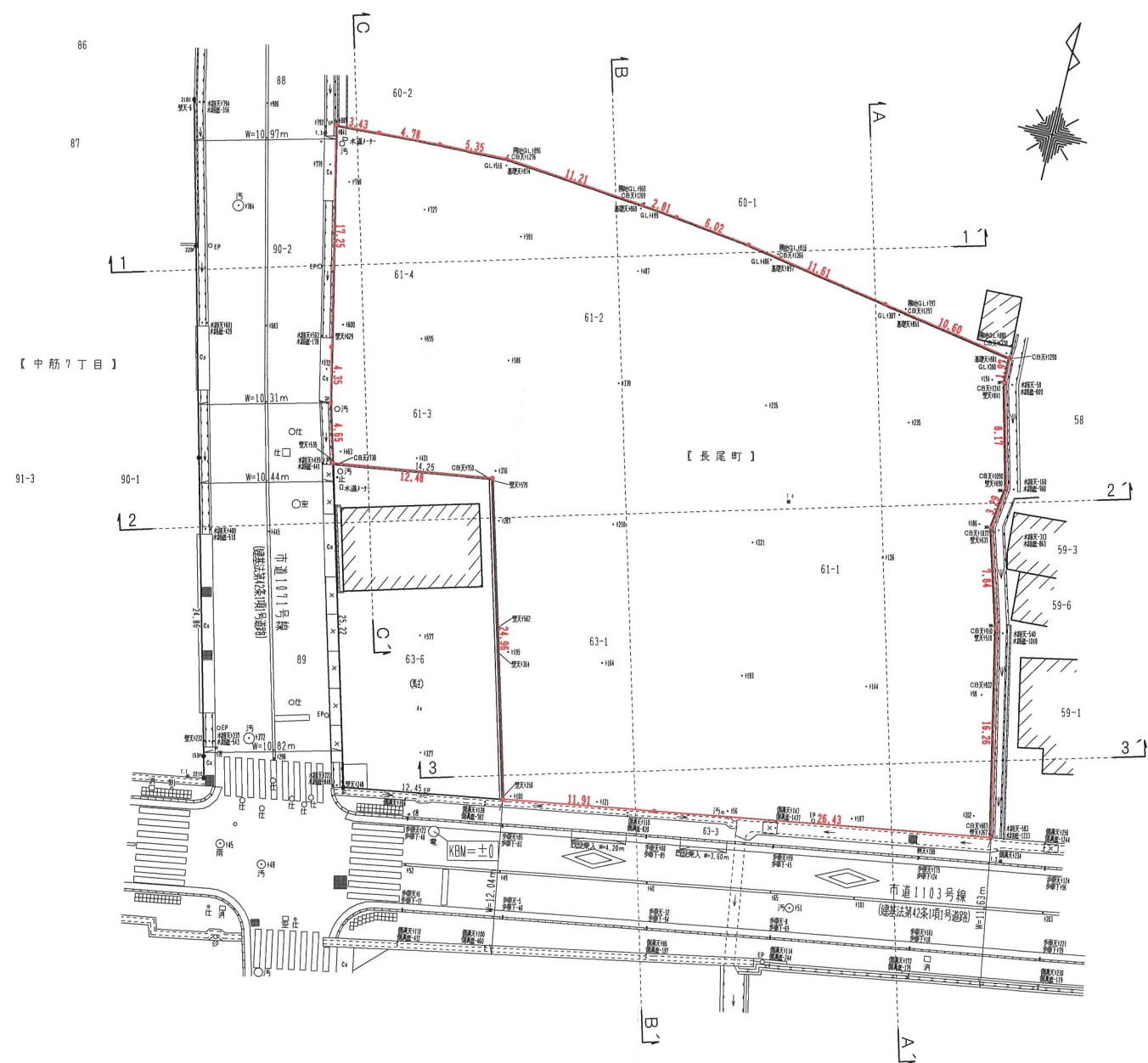
開発構想の概要	開発事業者名	株式会社ユタカファーマシー
	開発事業区域の位置	宝塚市長尾町61番1、61番2、61番3、61番4、63番1
	開発構想届受付番号	第 6-0720 号
	説明の日	令和 7 年 7 月 12 日




CABA CUBE
 株式会社 カバ キューブ
 一級建築士 第305530号 林 仁

TITLE (仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事
 NAME 位置図

DATE 2025. 03
 SCALE S=1/2500

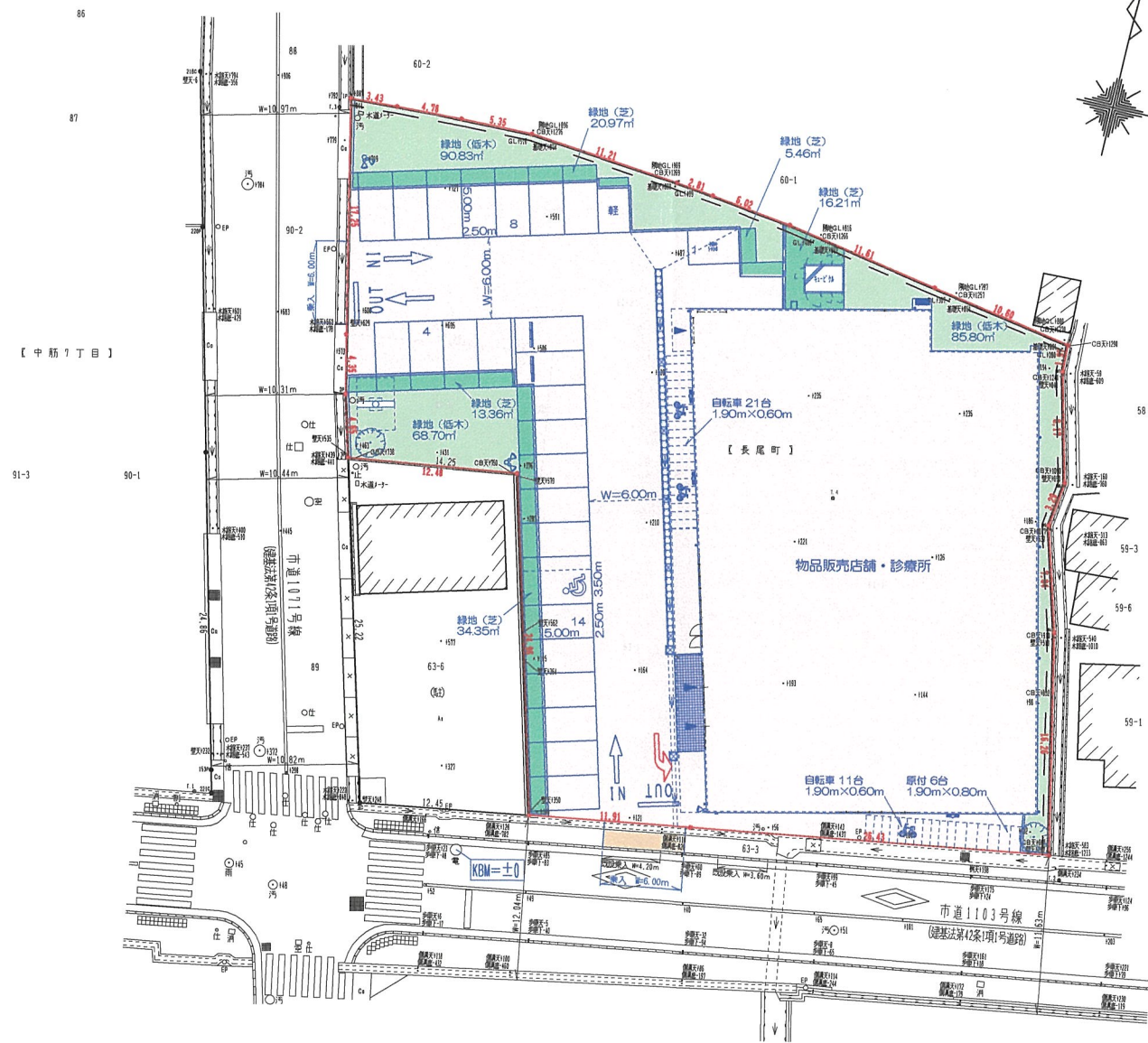


----- 開発事業区域

CABA CUBE
株式会社 カバ キューブ
一級建築士 第305530号 林 仁

TITLE
(仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事
NAME
現 況 図

DATE
2024. 11
SCALE
S=1/500

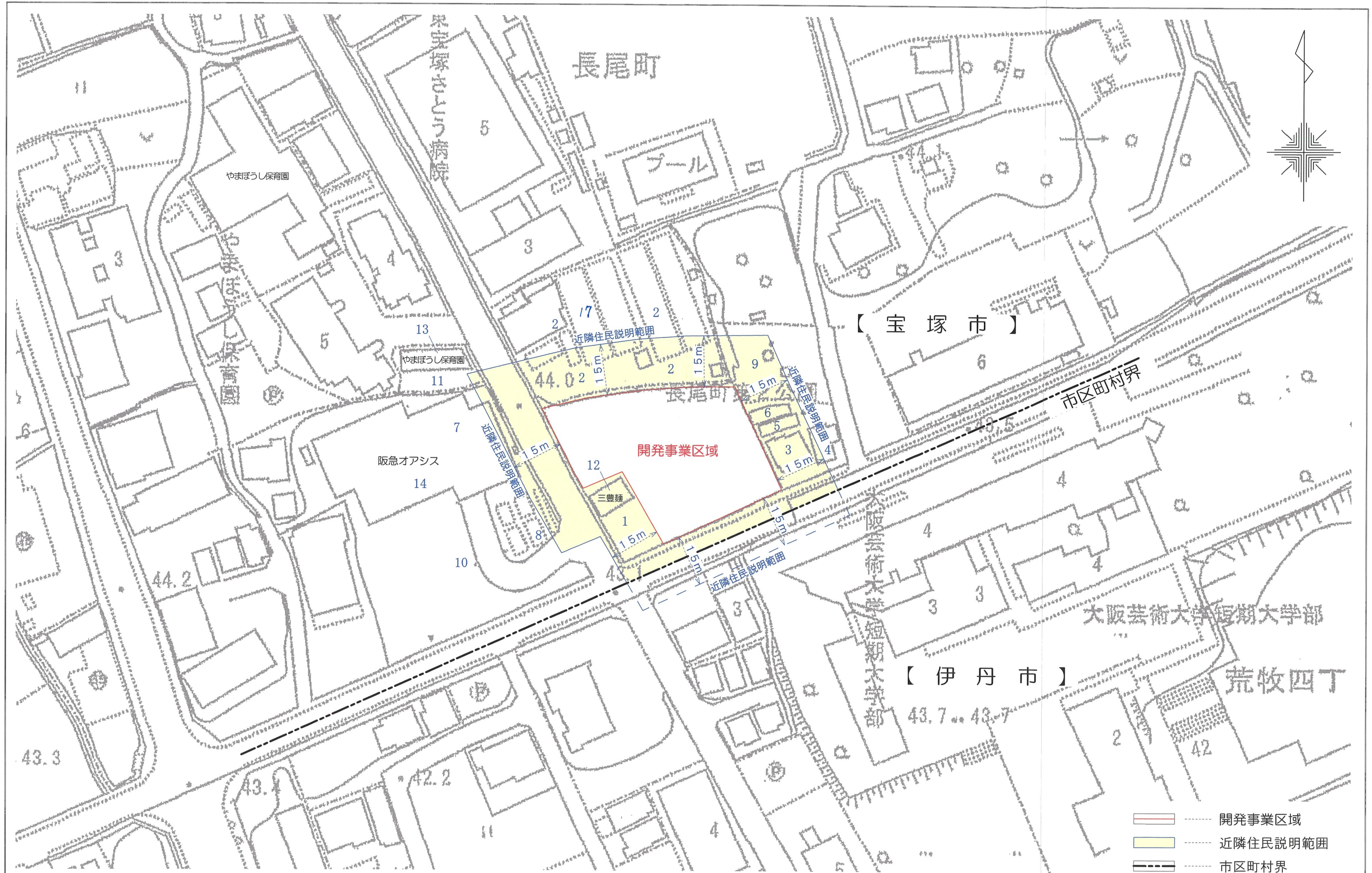


- 開発事業区域
- 宅 地
- 緑地(低木) ※ヒラドツツジ
- 緑地(芝)
- 壁面後退線 (0.50m)

CABA CUBE
株式会社 カバ キューブ
一級建築士 第305530号 林 仁

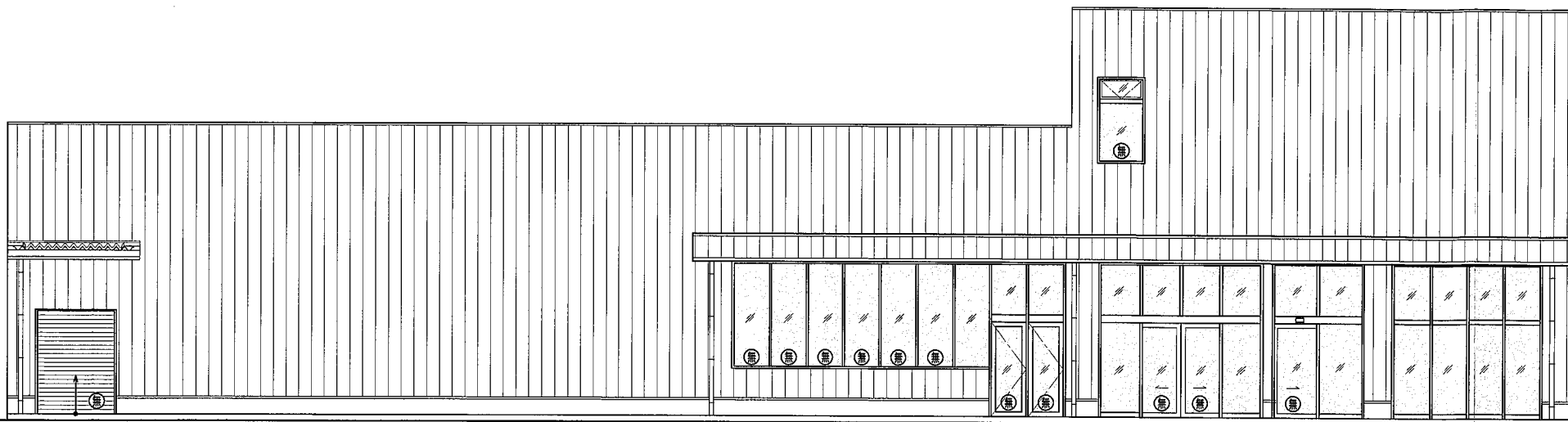
TITLE
(仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事
NAME
土地 利用 計画 図

DATE
2025. 06
SCALE
S=1/500

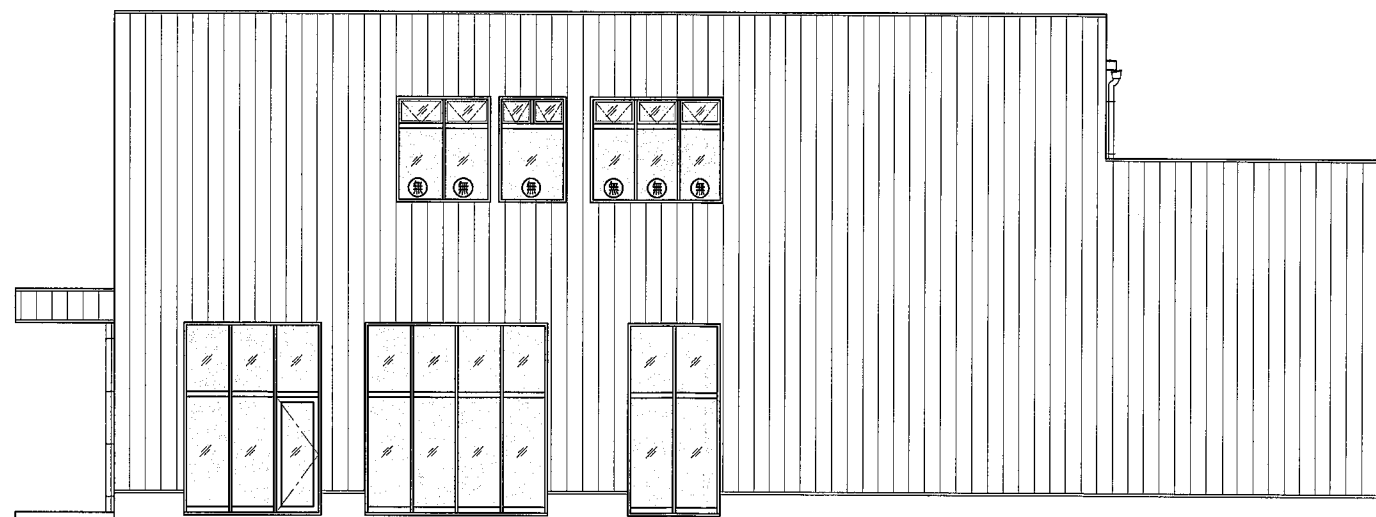


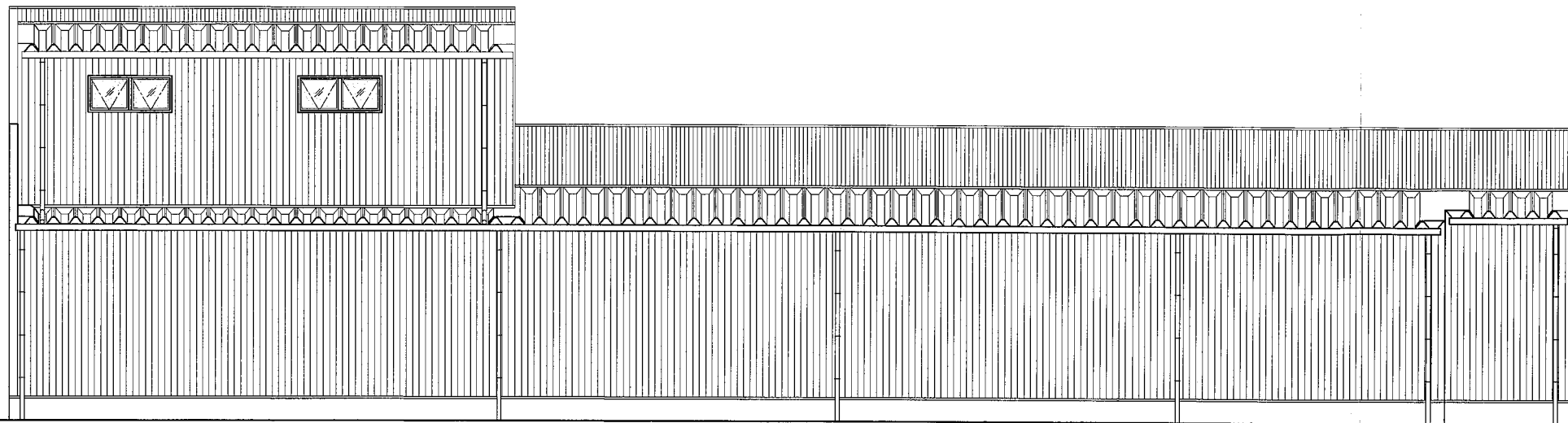
- 開発事業区域
- 近隣住民説明範囲
- 市区町村界

 CABA CUBE 株式会社 カバ キューブ 一級建築士 第305530号 林 仁	TITLE (仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事	DATE 2025. 06	
	NAME 近 隣 住 民 説 明 範 囲 図	SCALE S=1/1000	

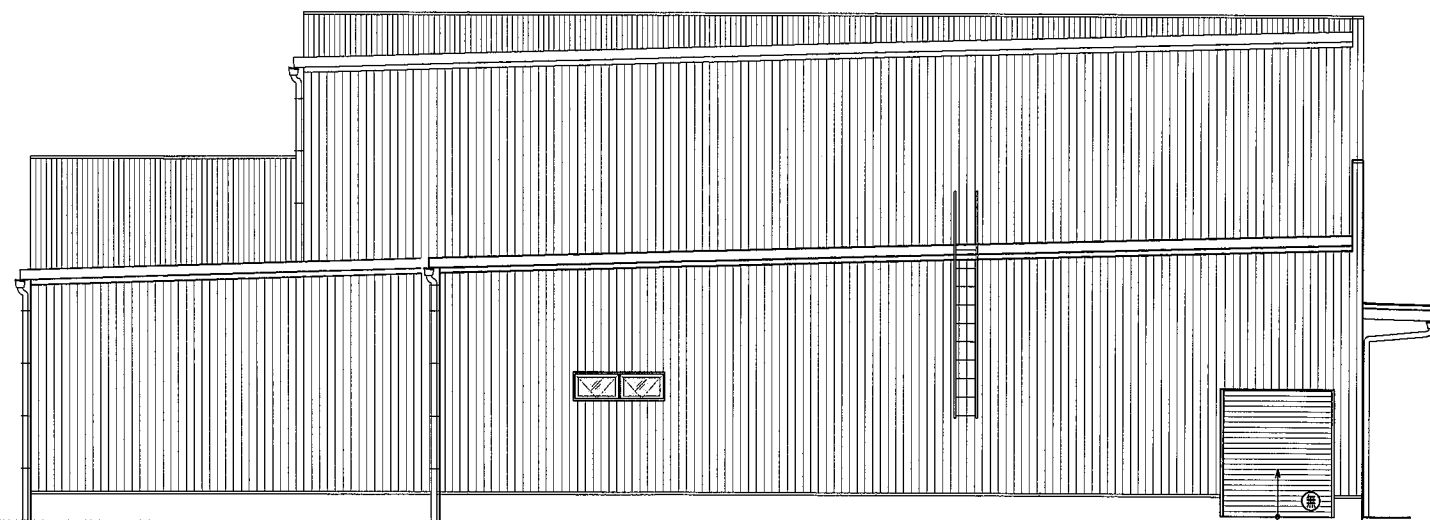


■ 西 立 面 図 ■





■ 東立面図 ■



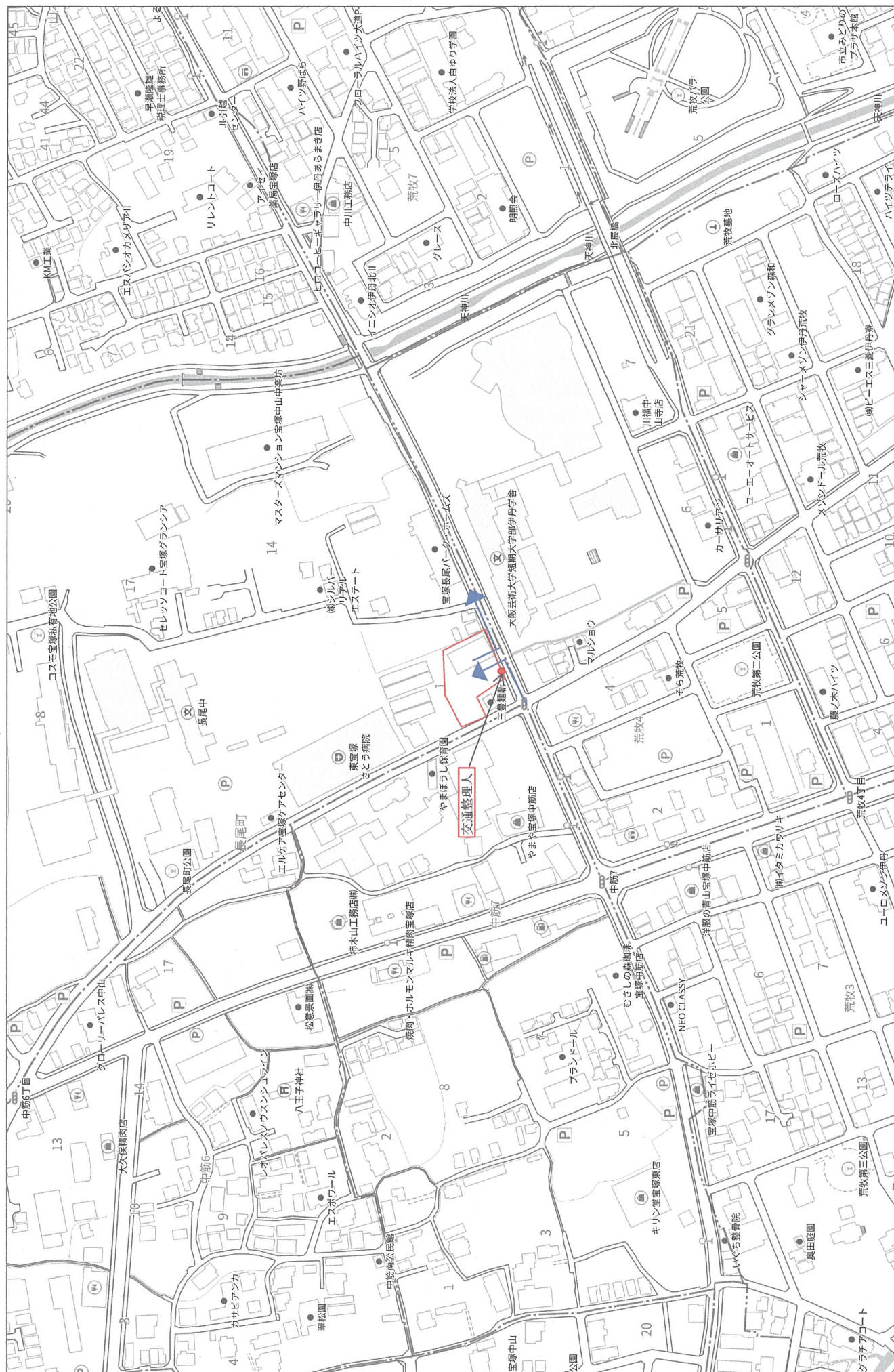
■ 北立面図 ■

CABA CUBE
株式会社 **カバ キューブ**
一般建築士 第305530号 林 仁

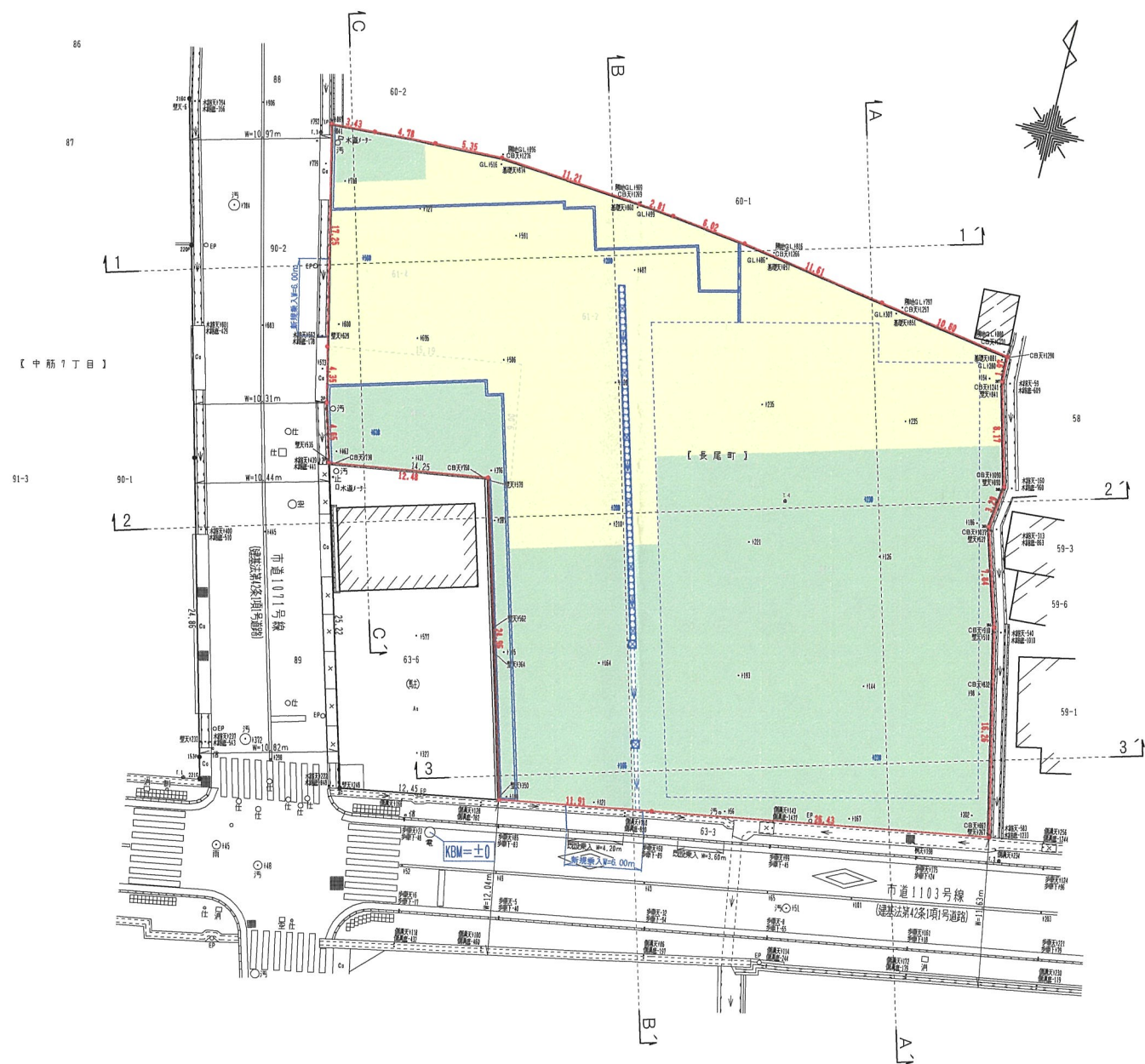
TITLE
(仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事
NAME
立面図 2

DATE
2025. 06
SCALE
A2:1/100
A3:1/150

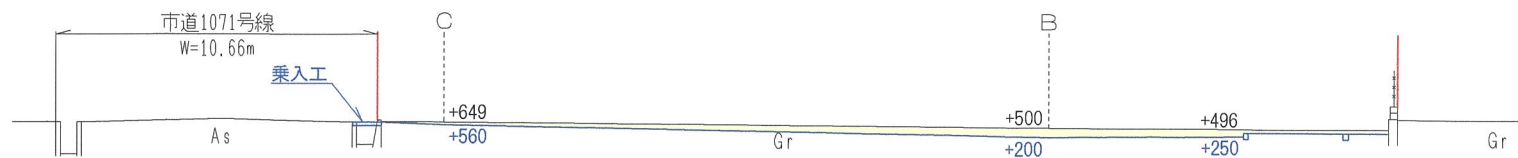
A-**



※工事車両は敷地内に待機致します。

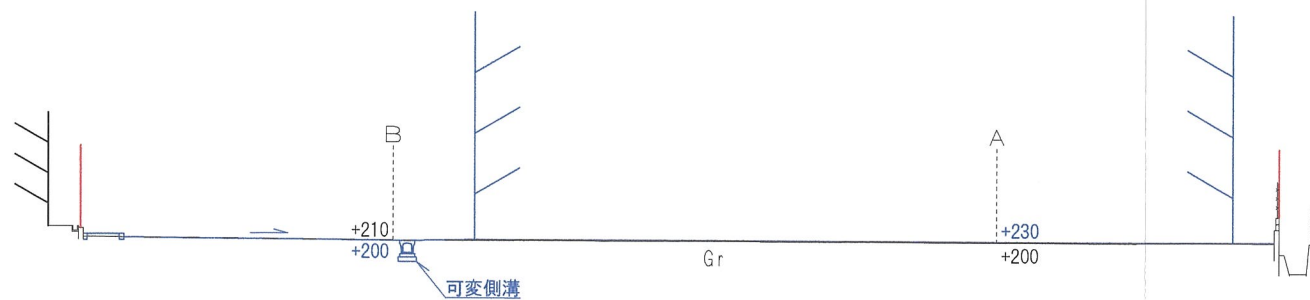


1 — 1



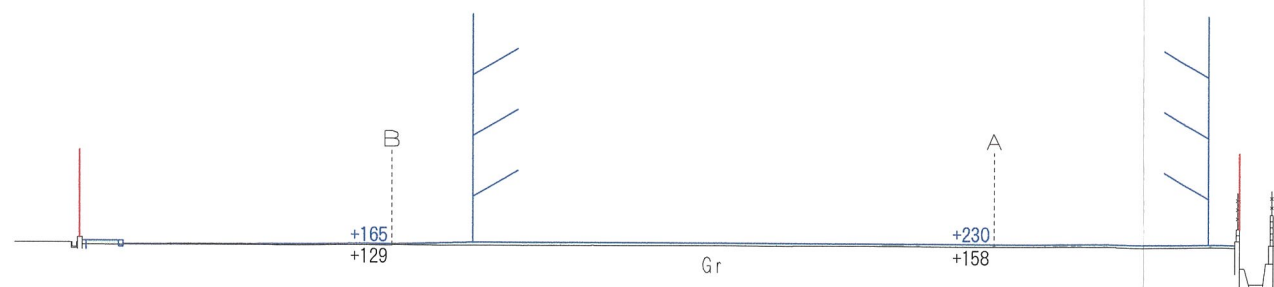
DL=-5000

2 — 2



DL=-5000

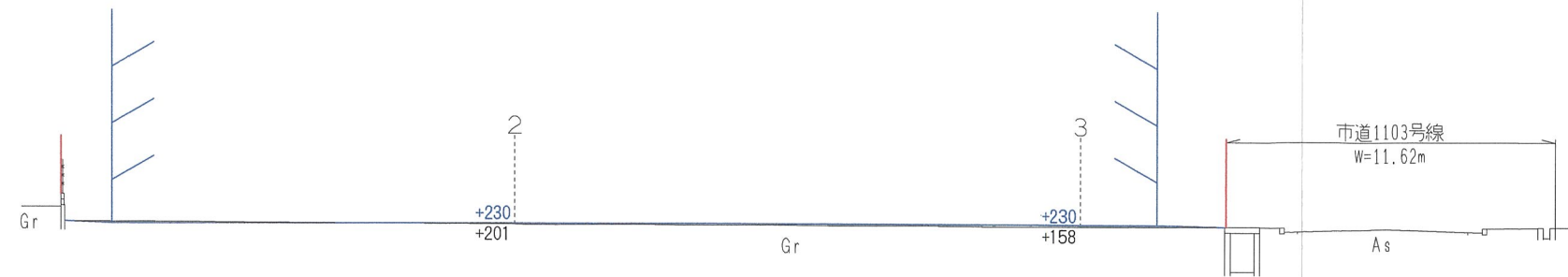
3 — 3



DL=-5000

※30cmを超える切・盛土なし

A — A



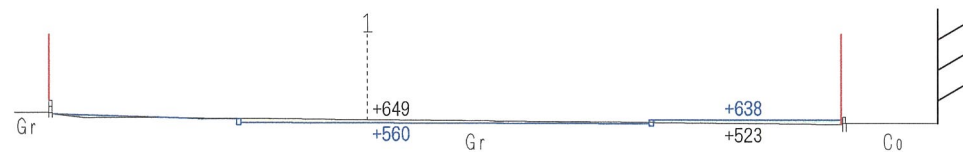
DL=-5000

B — B



DL=-5000

C — C



DL=-5000

※30cmを超える切・盛土なし

CABA CUBE
株式会社 カバ キューブ
一級建築士 第305530号 林 仁

TITLE
(仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事
NAME
造成計画断面図 A, B, C

DATE
2025. 03
SCALE
S=1/250

A-***