

特定開発事業計画報告書

(あて先) 宝塚市長		令和7年9月29日	
開発事業者		住所 宝塚市口谷東二丁目7番10号	
(連絡先)		氏名 阪上 彌須彦 郵便番号 567-0868 住所 茨木市沢良宜西一丁目18番16号 株式会社アルファ設計事務所 氏名 小賀野徳行 電話 072 (637) 2400 FAX 072 (632) 2367 e-mail alpha-ogano@poem.ocn.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 7-133 号	
開発構想の名称		(仮称)宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事	
開発事業区域の位置		宝塚市 口谷東3丁目84番1、90番、35番1の一部、35番2の一部、35番3の一部	
説明書の状況	説明資料の配布	配布方法: ホスティング 配布日: 令和7年 7月 10日 ~ 令和7年 8月 27日	
	説明の方法	☒ 説明会 (場所: ダイアパレス宝塚内) ☒ 戸別訪問	
	説明の開始日	令和7年 7月 10日	説明の終了日 令和7年 9月 4日
	説明を主に行った者	所属: 株式会社太陽建設 氏名: 中谷 尚平 田代 容輔	
	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 7月 10日から 令和7年 9月 18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: 氏名:	
条例第14条第2項による説明の内容		無し	

※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) 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(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 地	宝塚市 口谷東3丁目84番1、90番、35番1の一部、35番2の一部、35番3の一部							
	開 発 事 業 区 域 の 面 積	2,406.64 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 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条地域							
	地 区 計 画 区 域	□ 内 () ☒ 外							
	地 区 ま ち つ く り ルールの適用区域	□ 内 () ☒ 外							
開 発 事 業 の 目 的		物販店舗(スーパーマーケット)							
工事の着手予定年月日		令和8 年 2 月 10 日			工事の完了予定年月日		令和8 年 5 月 10 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	2,406.64 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2,406.64 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 2,406.64 m ² 切土面積 m ²							
予定建築物	敷 地 面 積		2,406.64 m ²						
	建 築 面 積		665.97 m ²		建 蔽 率		27.68 %		
	延 べ 面 積		671.66 m ²		容 積 率		27.31 %		
	最高の高さ		6.2 m		階 数		地上 1 階 / 地下 0 階		
	用 途		物販店舗		住 戸 数		0 戸		
	構 造		鉄骨造		駐 車 台 数		39 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事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」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 縦覧に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」を使用して説明した
意見書の提出に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」を使用して説明した
開発構想の内容に関する事。 開発構想の名称	配布資料を用いて説明した (仮称)宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事
開発構想の目的	物販店舗(スーパーマーケット)
予定建築物について	
用途	物販店舗(スーパーマーケット)
住宅の戸数	-
階数	1階建て
高さ	6.2m
造成工事について	盛土2,406.64㎡
工事の着手予定日	令和8年 2月 10日
その他	一部自治会の指示により、個別説明を行った。 一部自治会の指示により、説明会を実施した。

(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	通学路の為、工事中、営業中は注意する事	通学時間の工事は避ける、ガードマンを配置する	6/20 団地内会議室にて説明
B	通学路の為、工事中、営業中は注意する事	通学時間の工事は避ける、ガードマンを配置する	6/27 戸別訪問にて説明
C	通学路の為、工事中、営業中は注意する事	通学時間の工事は避ける、ガードマンを配置する	7/16 戸別訪問にて説明
D	通学路の為、工事中、営業中は注意する事	通学時間の工事は避ける、ガードマンを配置する	7/10 戸別訪問にて説明

令和 7 年 9 月 18 日

ダイアパレス宝塚クオリステージ 2
区分所有者様、ご入居者様

株式会社太陽建設

（仮称）宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う 開発工事 説明会

ご要望に対する回答について

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

平素より 格別のご理解とご協力を賜り、厚く 御礼申し上げます。

さて、令和 7 年 9 月 4 日（木）に開催致しました（仮称）宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う 開発工事 説明会におきましては、ご多用のところご出席いただき、誠にありがとうございます。

当日いただきましたご意見・ご要望につきまして、下記のとおり 回答申し上げます。

記

①「西側境界沿いに駐車場があるが、1 階にも住戸があるので、目線、ヘッドライトの明かり、排気ガスの対策をして欲しい。」

→目隠しフェンス H1800 を添付図面の範囲で施工させていただきます。

②「今回のような説明会は他に開催していますか？」

→宝塚市から指示があった範囲の建物の所有者、占有者、近隣の幼稚園、小学校、中学校へは個別で説明しています。

③「井上定(株)前の歩道が途中で途切れているが、子供の通学路にもなっているので何か対策をして欲しい。」

→9/10(水)宝塚警察署へ信号機の設置について相談致しました。以下当警察署からの回答です。

「毎年 9 月～10 月にかけて自動通学路安全点検を実施しており、警察と宝塚市、小学校、PTA 等と協議し、必要に応じて信号機設置の要望を受け、県警本部に要望を提出しています。今年も協議が始まっており、警察署付近の小学校から始まった所ですので、今回の要望も当該小学校と相談の上、児童通学路安全点検で協議が行えます。ただし、要望しても必ず信号機が設置されるとは限りません。」

上記により、信号機設置をご希望であれば、近隣の皆様から小学校へ要望をお願い致します。

④「 店舗内で調理はしますか？」

→店舗内で揚げたり、火を使う 調理等の計画はしていません。

⑤「 店内から出るゴミはどこに置きますか？」

→建物西・南側(配置図上でトラックが記載されている辺り)に密閉出来るゴミ箱(鍵付き)を設置する予定です。

匂いの発生する可能性のあるものは袋に入れて密閉して匂いの発生を抑えます。また、ゴミの収集は1日1回は必ず致します。

⑥「 空調関係の室外機等はどこに設置しますか？」

→室外機は屋根の上に設置する計画ですが、室外機の中でも冷凍機のコンプレッサーは室内の防音対策をした室に設置させていただきます。屋根の上に設置する設備全ての予想騒音合計値は55～60 dBで西側境界線まで4m以上離れておりますので、騒音として不快になる可能性は低いと予想しています。

⑦「 店舗閉店時は入口は閉鎖されますか？」

→閉鎖するよう計画しています。また、時間貸し駐車場にする計画もありません。

⑧「 近くに小学校があり、通学路になっている道路に接して店舗を構えるが、何か対策は考えていますか？」

→オープン前に近隣小学校へお伺いし、通学時間が搬入車と被るようであれば搬入時間をずらす等対応致します。

⑨「 従業員数は何人ですか？」

→正社員2～3名、パート・アルバイト18名、計20名を予定しています。

⑩「 駐輪場の台数は何台ですか？」

→50台で計画しています。

⑪「 営業がスタートしてからクレームが入った場合、対処までに要する時間はどのくらいですか？」

→最短で2日です。

⑫「 工事着手時期がまだ先なので、工事が近づいて来たら、再度説明会を開く事は可能ですか？」

→要望があれば再度説明会を開かせていただきます。

⑬「工事の搬入経路はどのように計画していますか？」

→改めて工事のご案内はさせていただきますが、南側道路の東西どちらからも搬入を予定しています。

⑭「西側にヤマト運輸の営業所があり、交差点があるが事故が多い場所なので信号機の設置は予定していますか？」

→9/10(水)宝塚警察署へ信号機の設置について相談致しました。回答に関しては③と同様です。

⑮「営業時間、看板点灯時間が知りたい。」

→営業時間は10:00～19:30です。看板含む全ての照明は20:00迄には消灯するよう計画しています。ただし、オープン時や繁忙期は上記時間を過ぎても点灯している可能性もありますが21:00迄には消灯しています。

⑯「車が満車になった場合に道路上に待機する車が発生した場合の対策はしていますか？」

→警備員を配置するので店舗入り口付近に車が待機する事は無いと予想しています。

⑰「工事の際はほこり等がこちらに入って来ない様に仮囲いはしますか？」

→敷地境界沿いに仮囲いの設置を計画しています。

⑱「西側境界沿いには擁壁等設置の計画はありますか？」

→現計画では擁壁等設置は計画していません。

⑲「ダイアパレスの外灯の配線が越境していると聞いたが、境界線に沿って擁壁は施工せず数センチ控えて施工していると思うので、越境はしていないはず。確認して欲しい。」

→敷地の境界を確認しました所、配管が越境しています。

⑳「西側境界沿いにフェンス若しくは植木等で目隠しをして欲しい。」

→①と同様です。

以上

今後とも近隣の皆様にご迷惑のかからない様、環境と安全に配慮して進めてまいります。

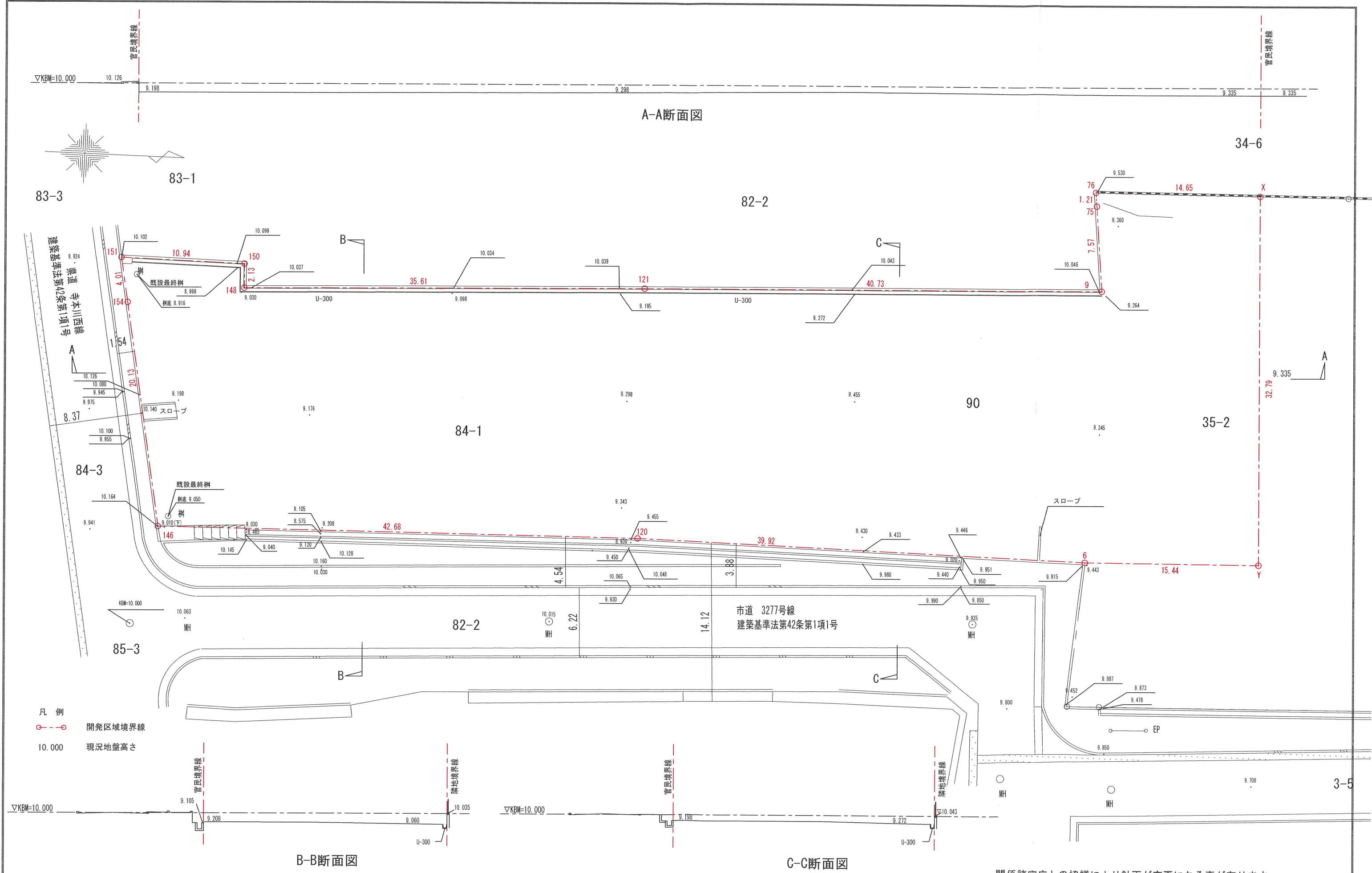
何かお気づきの点がございましたら、下記担当までご連絡いただければ幸いです。

敬具

株式会社太陽建設
営業部 中谷 尚平
電話: 06-6724-2701

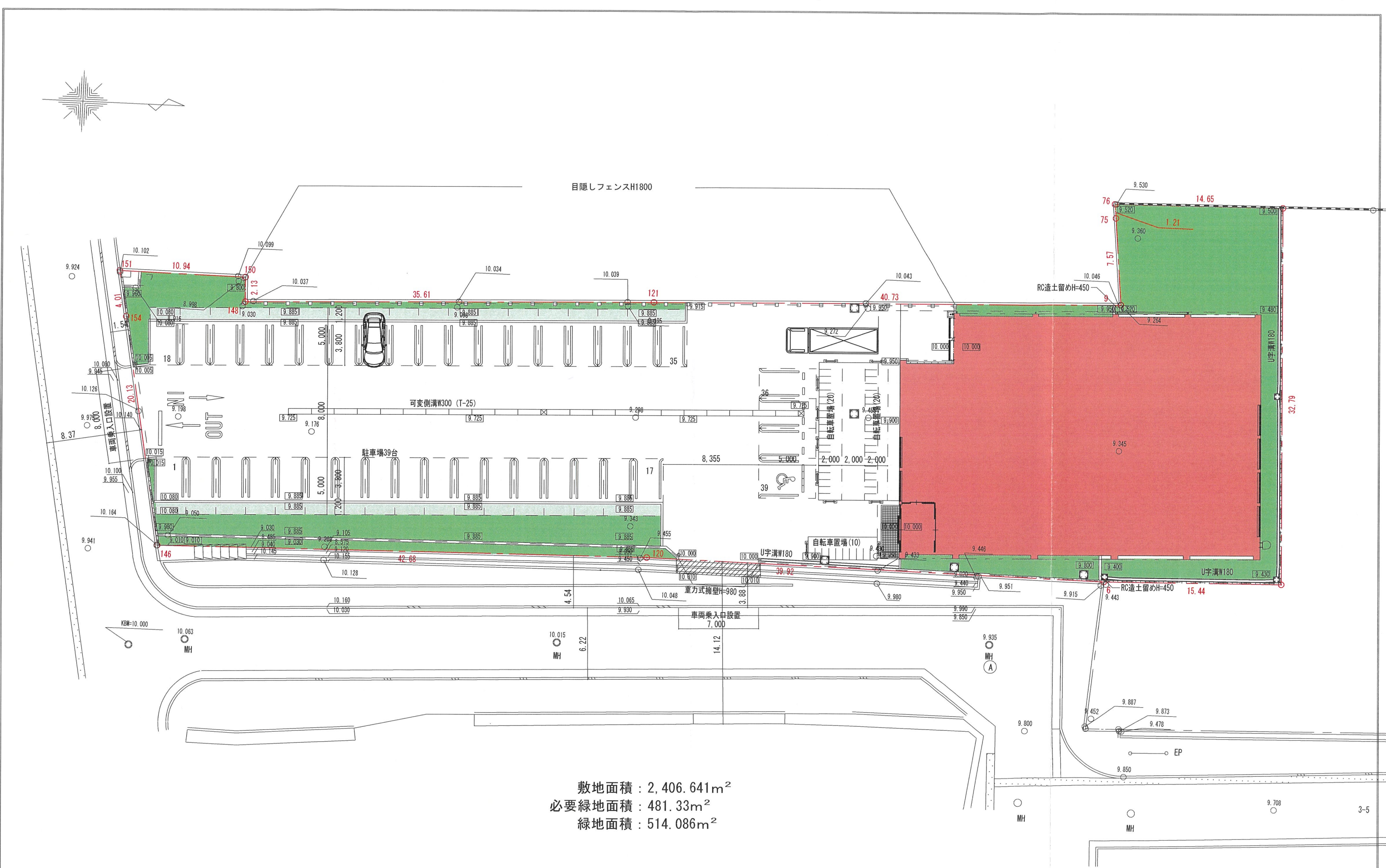
中心地 | 宝塚市口谷東3丁目 付近



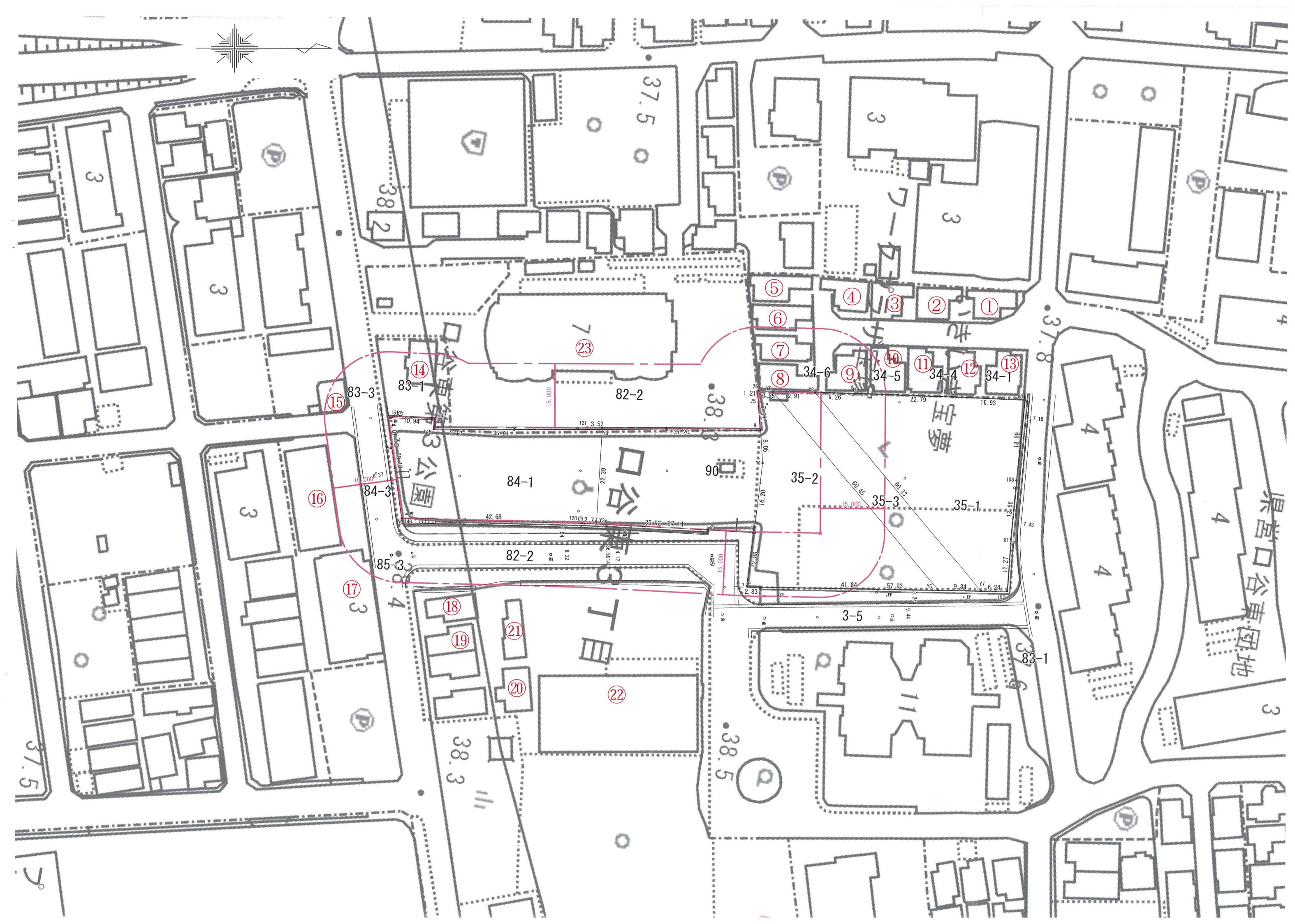


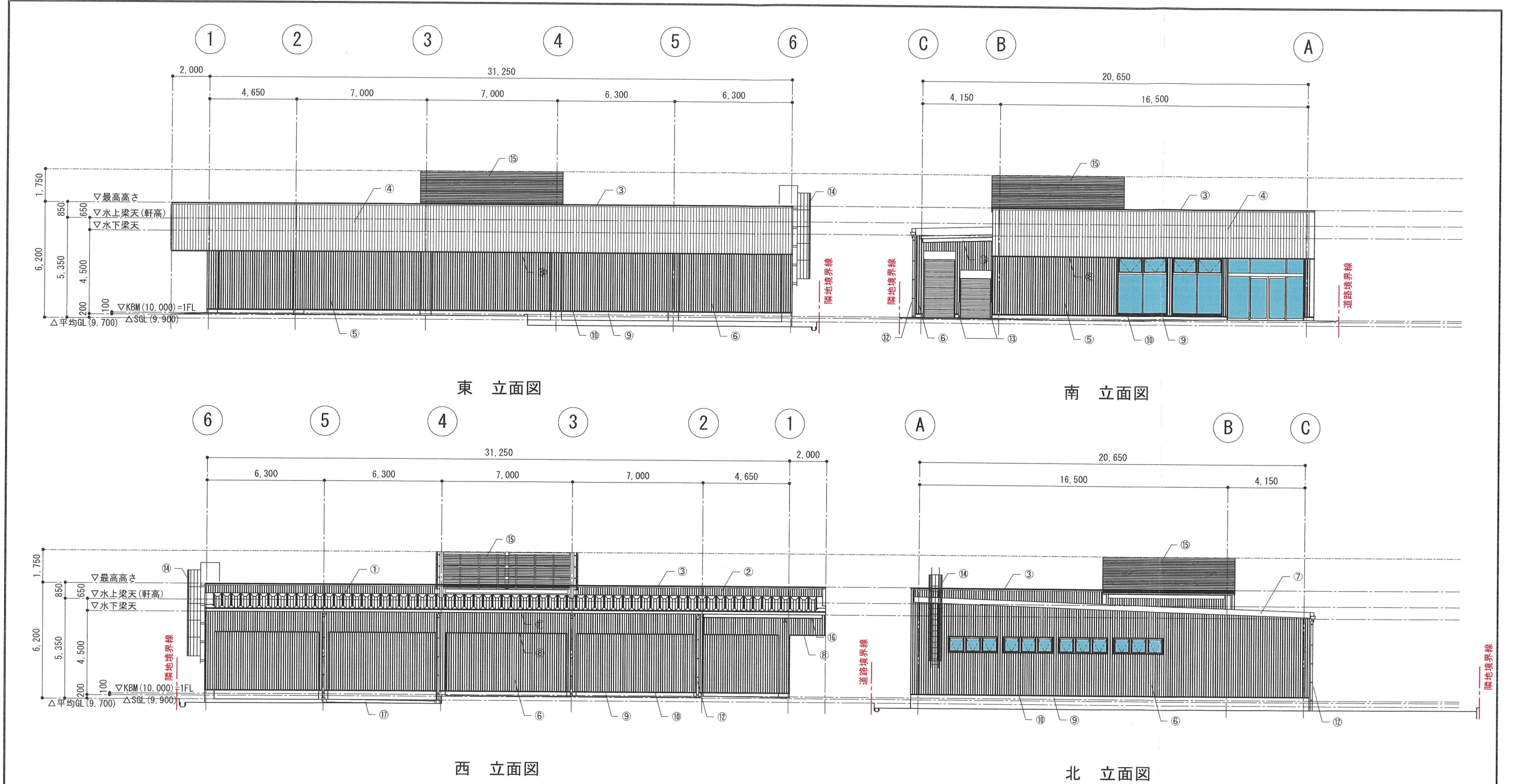
備考		訂正		株式会社 太陽建設		設計年月日 2025_0418		工事名称 (仮称) 宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事		整理番号	図面番号
出力日時: 令和07年07月10日				株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(9)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一		代表者	部長	担当	製図	縮尺 1/300	計画-00
						図面名称 現況平面図、断面図					

関係諸官庁との協議により計画が変更になる事があります。



備考	訂正	△	.		株式会社 太陽建設 株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(ウ)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一	設計年月日 2025_0718				工事名称 サンディ宝塚南店 新築工事		整理番号	図面番号
		△	.			代表者	部長	担当	製図	図面名称 土地利用計画図	縮 尺 1/300	A - 1 1	
		△	.										
		△	.										
出力日時：令和7年09月26日													





番号	部位	仕様	番号	部位	仕様
①	屋根	カラーガルバリウム鋼板 上弦材 t=0.8 角ハゼ D-160Ⅱ型 (ニスク断熱スライド工法)	⑩	腰水切	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5
②	バレート裏	角波カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 縦張	⑪	軒樋	硬質塩ビ製 前高165 ミルクホワイト
③	笠木	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 (木勾配下地, 防水テープ施工)	⑫	縦樋	VU管 100φ ミルクホワイト
④	外壁	カラースチールサントレール t=0.5 目地無 縦張	⑬	ガードパイプ	スチール 76.3φ H=850, 埋込タイプ
⑤	外壁	角波カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 縦張	⑭	クランプ	屋上点検用 スチール製壁付 溶融亜鉛めっき仕上げ
⑥	外壁	角波カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 縦張, 石膏ボード t=12.5 (室内壁石膏ボード t=9.5を小屋裏まで立上)	⑮	設備目隠し壁	アルミルーバー H=2,000 開口率52% (日本メタル製造㈱ NB45-86同等品)
⑦	ケラバ包み	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5	⑯	鉄部	溶融亜鉛メッキ
⑧	軒見切	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5	⑰	横引き管	VP管 150φ ミルクホワイト
⑨	根廻	モルタル刷毛引, 誘発目地 @3000			
備考			訂正		
			△	.	
			△	.	
			△	.	
出力日時: 令和07年09月22日			株式会社 太陽建設 株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(イ)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一		
			設計年月日 2025_0718		工事名称 サンディ宝塚南店 新築工事
			代表者	部長 担当 製図	図面名称 立面図
					整理番号 縮尺 1/200
					図面番号 A-14

中心地 | 宝塚市口谷東3丁目 付近

工事車両運行計画図



