

特定開発事業計画報告書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市中山寺2丁目8-5

氏名 稲野 榮子

(連絡先) 郵便番号 531-0073

住所 大阪府大阪市北区本庄西3-8-12-402

氏名 フォレストアーキテクト 森脇 昌美

電話 06 ( 6374 ) 1517

FAX 06 ( 3674 ) 1518

e-mail

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 300 号
開発構想の名称	稲野榮子様共同住宅新築工事 (仮称)
開発事業区域の位置	宝塚市 中山寺2丁目42-1、42-3、42-2の各一部、及び42-5
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法: 戸別訪問・説明会 配布日: 令和7年9月16日 ~令和8年1月15日
	条例第12条第1項による 説明の方法 ■ 説明会 (場所: 中山寺会館) ■ 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 9月 16日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 令和8年 1月 15日
	説明を主に行った者 所属: 大東建託株式会社 氏名: 本門・長井
	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 年 9 月 16 日から 令和8年 1 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: 大東建託株式会社 氏名: 本門・長井	
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) 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 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様へ」を使用して説明
特定開発事業計画の説明に関すること。	土地利用計画図等の図面を配布し説明
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様へ」を使用して説明
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様へ」を使用して説明
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	稲野榮子様共同住宅新築工事（仮称）
開発構想の目的	木造3階建て共同住宅1棟 3戸新築工事 木造3階建て共同住宅1棟 21戸新築工事
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	01棟 3戸    02棟 21戸    計2棟24戸
階数	3階建て（2棟共）
高さ	01棟 9.018m    02棟 9.165m
造成工事について	切土盛土工事あり
工事の着手予定日	令和8年3月1日
その他	自治会長を訪問し、戸別訪問及び説明会を実施  説明会 第1回 令和7年10月6日（木） 18:30～ 第2回 令和7年10月29日（水） 18:30～ 第3回 令和7年12月4日（火） 18:30～

(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	説明会の開催 その他については 別紙A要望書のとおり	説明会を開催しました その他については別紙「第2回近隣説明会 ご要望及び質問に関する回答書」及び 「第3回近隣説明書資料」のとおり	説明会 令和7年10月6日 令和7年10月29日 令和7年12月4日 中山寺会館
B	門前町江として静かに 生活しているので、 それが壊れることなく 地の人以外の入居に くれぐれも配慮して ください 別紙B要望書のとおり	説明会を開催し、近隣住民の安心安全への配慮 等について説明 別紙「第2回近隣説明会ご要望及び質問に関する 回答書」及び「第3回近隣説明書資料」のとおり	説明会 令和7年10月6日 令和7年10月29日 令和7年12月4日 中山寺会館
C-1	令和7年9月24日 地域住民が情報共有できる 説明会を切望します 詳細は別紙C-1要望書の とおり	説明会を開催しました その他については 別紙「第2回近隣説明会ご要望及び 質問に関する回答書」のとおり	説明会 令和7年10月6日 令和7年10月29日 令和7年12月4日 中山寺会館
C-2	令和7年11月27日 ①施主様に説明会に 出席してほしい 他、全7の要望及び質疑 別紙C-2要望書のとおり	説明会を開催しました 要望の回答については別紙「第2回近隣説明会 ご要望及び質問に関する回答書」及び 「第3回近隣説明書資料」のとおり	
D	近所の方々の安心と 共通認識のためにも 一度説明会をされたら どうでしょうか？ 別紙D要望書のとおり	説明会を開催しました	戸別訪問 令和7年9月29日 ご自宅
E	開発するに際し、 工事の騒音及び重油の におい等の配慮される ことを希望します 説明会を希望します 詳細は別紙E要望書の とおり	説明会を開催しました 工事中の騒音及び重油のにおい等には 配慮します	戸別訪問 令和7年9月29日頃 病院

(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	別紙のとおり	別紙「第2回近隣説明会ご要望及び質問に関する回答書」及び「第3回近隣説明書資料」のとおり	説明会 令和7年10月6日 令和7年10月29日 令和7年12月4日 中山寺会館
b-2	別紙のとおり	住民符号Cと同じ 別紙「第2回近隣説明会 ご要望及び質問に関する回答書」及び 「第3回近隣説明書資料」のとおり	説明会 令和7年10月6日 令和7年10月29日 令和7年12月4日 中山寺会館
b-3	別紙のとおり	住民符号Cと同じ 別紙「第2回近隣説明会 ご要望及び質問に関する回答書」及び 「第3回近隣説明書資料」のとおり	説明会 令和7年10月6日 令和7年10月29日 令和7年12月4日 中山寺会館
c-1	別紙のとおり	中山寺有志様のお1人住民符号Cと同じ 別紙「第2回近隣説明会 ご要望及び質問に関する回答書」及び 「第3回近隣説明書資料」のとおり	説明会 令和7年10月6日 令和7年10月29日 令和7年12月4日 中山寺会館
c-2	別紙のとおり	中山寺有志様のお1人住民符号Cと同じ 別紙「第2回近隣説明会 ご要望及び質問に関する回答書」及び 「第3回近隣説明書資料」のとおり	説明会 令和7年10月6日 令和7年10月29日 令和7年12月4日 中山寺会館

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

### 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、下記の提出先へ提出してください。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]
<p><b>要望事項</b></p> <p>9月16日に貴社の本門士、長井士がおいさつにいられ、本資料(開発構想)を頂き、今後、改めて個別訪問による説明も行なうと聞きました。建物自体が地域の中でも大きな構造物であり、工事期間を1年以上と長期に渡るものとするので、地域住民に取っても大きな影響を及ぼすと推察します。このため、個別訪問ではなく、地域住民が情報を共有できる説明会の開催を要望します。</p> <p>新しい建築物による日照、電波受信状況、周辺道路の交通など生活環境の変化が考えられ、特にこの地域は阪急の駅の乗降客や中山寺の参拝客が多く、一時的には通行する歩行者や車両が狭い生活道路に集中し、混雑が発生するところですので、さらに工事車両が加わることにより、交通面での安全性が悪化するのではないかと危惧します。</p>	

〈要望書の提出先〉

〒563-0028 大阪府池田市渋谷1-5-18

(開発事業審視人稱)

大東建託株式会社 池田支店

設計責任者 多田雅彦

〈要望書の提出方法〉

FAX : 072-752-1646

ご郵送 : 上記住所宛

開発構想の概要	開発事業者名	稲野 榮子
	開発事業区画の位置	宝塚市 中山寺2丁目42-1, 42-3, 42-2の各一部及び42-5
	開発構想の受付番号	第 300 号
	説明の日	2025年 9月 16日

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

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、下記の提出先へ提出してください。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]
<p>要望事項</p> <p>内前町として静かに生活しているのが          何れも壊れることなく          地の人以外の人居住してくれぬよう          配慮して下さい</p>	

中山寺2丁目有志 宛

◆ 私は、説明会の開催に、同意します

中山寺2丁目【在住・店舗】

上記の【】内のいずれかに○を付け、

右の下線部に、在住の方はお名前(名字のみ)を、

店舗の方は屋号をご記入ください

2025年 9月 22日

(自由記述欄)ご意見などがあればお聞かせください

解体予定とは言われていたが  
 何故か2222建設が工事は  
 言われても土地は残っている

開発構想の概要	開発事業者名	稲野 榮子
	開発事業区域の位置	宝塚市 中山寺2丁目42-1, 42-3, 42-2の各一部及び42-5
	開発構想届受付番号	第 300 号
	説明の日	2025年 9月 17日

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

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、下記の提出先へ提出してください。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	<p>地域住民の情報を共有する。説明会も、切望しております。</p> <p>9/4(水)に貴社本町環状線工事の「本日はあいにくの雨のため、ご訪問には、お資料を頂戴いたします。今後は施行予定地を、個別訪問による説明を予定して、この機会に、住民への説明会を兼ねる予定（多分、9/17）とご相談しております。貴社（本町環状線）の旨を伺ったところ、地域住民の情報を共有する説明会も切望しております。</p> <p>9/17(水)に説明会を予定して、この機会に、お資料を頂戴して、宝塚市役所の開発指導課を訪ねたい。この要望書も含めて3枚の用紙が添付されていること、形式上は説明が完了したことになること、当然、大変ご迷惑しております。</p> <p>よろしくお願い、定款として、情報の共有、共有の認識を深める説明会の開催も切望しております。</p>

〈要望書の提出先〉 〒563-0028 大阪府池田市渋谷1-5-18 (開発事業者記入欄)  
 大東建設株式会社 池田支店  
 設計責任者 多田雅彦

〈要望書の提出方法〉

FAX : 072-752-1646  
 ご郵送 : 上記住所宛

開発事業者名	藤野 榮子		
開発事業区域の位置	宝塚市 中山寺2丁目42-1, 42-3, 42-2の各一部及び42-5		
開発構想の概要	第 300 号		
説明の日	2025年	9月	17日

大東建託株式会社

コンサルティングサービス課 本門 様

規則外様式第4号(条例第18条第1項関係)

お世辞のつもりです。  
明日、お電話と相合せはあります。  
千代に一度お電話でもさせていただきます。  
よろしくお願ひ致します。

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、下記の提出先へ提出してください。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	<p>1/4(土)に近隣住民で意見交換会も行いました。          ① 施工エリアに説明会に出席して欲しい(欠席の方、何故か欠席の理由をわかりたい)          ② 建設後は、コモンションにお住りにしてほしい          ③ 中山寺の歴史を大冊に欲しい          ④ 市が義務付ける説明の範囲を具体的に教えて欲しい          ⑤ コモンションを踏まえ、お互いにお互いの立場を尊重し、誠意を持って協議できるように。          貴社と、中山寺の目利さんの間で、協定を結ぶことを求めたい          ⑥ 次回は、協定の具体的な内容について、協議できるように希望です。          ⑦ 私達連絡先は1件あり、日曜は、火曜日、第1-3本通日か有難いです。</p>

・案内 23件  
・案内最終 11件  
・出席 7件

〈要望書の提出先〉 〒563-0028 大阪府池田市渋谷1-5-18 (開発事業者記入欄)  
大東建託株式会社 池田支店  
設計責任者 多田雅彦

〈要望書の提出方法〉 FAX: 072-752-1646  
ご郵送: 上記住所宛

開発構想の概要	開発事業者名	稲野 榮子
	開発事業区域の位置	宝塚市 中山寺2丁目42-1, 42-3, 42-2の各一部及び42-5
	開発構想届書の受付番号	第 300 号
	説明の日	2025年 10月 29日

前日、  
お電話にて  
A4用紙2枚の  
概略版を基に  
お話しを希望して  
参りたいと存じます。

以上、内容をご記入いただき、  
返信は、お電話にてお願い致します。

2025.11.17  
中山寺目利

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

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、下記の提出先へ提出してください。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關する条例(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	近所の方々の安心と円滑な交通認識のためにも一度説明会を是非とらうてほしい。

〈要望書の提出先〉

〒563-0028 大阪府池田市渋谷1-5-18

(開発事業者記入欄)

大東建託株式会社 池田支店

設計責任者 多田雅彦

〈要望書の提出方法〉

FAX : 072-752-1646

ご郵送 : 上記住所宛

開発構想の概要	開発事業者名	稲野 栄子
	開発事業区域の位置	宝塚市 中山寺2丁目42-1, 42-3, 42-2の各一部及び42-5
	開発構想の順位番号	第 300 号
	説明の日	2025年 9月 17日

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

### 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、下記の提出先へ提出してください。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]
<p><b>要望事項</b></p> <p>前年の解体整地の工事の際も、騒音、重油の匂いなど (毎トシオカシエキア)</p> <p>の苦悶は止らぬ。</p> <p>今回、開発するに際し、その套配慮されることを希望致 します。</p> <p>予定は予別訪問ではなく、地域住民が情報を共有できる 説明会を希望致します。</p>	

〈要望書の提出先〉 〒563-0028 大阪府池田市渋谷1-5-18 (開発事業者記入欄)  
 大東建託株式会社 池田支店  
 設計責任者 多田雅彦

〈要望書の提出方法〉  
 FAX : 072-752-1646  
 ご郵送 : 上記住所宛

開発構想の概要	開発事業者名	稲野 榮子
	開発事業区域の位置	宝塚市 中山寺2丁目42-1, 42-3, 42-2の各一部及び42-5
	開発構想届受付番号	第 300 号
	説明の日	2025年 9月 16日

## 参道商店街でのマンション開発について

◆基本的に 聖徳太子を開祖とする1400年の歴史ある中山寺は 今日 全国有数の安産祈願の地位をもち 七五三や初参り・ご先祖供養にあっても 近畿のこれらの社寺と比しても 他を圧倒する年間参拝者を得ており さらに観光都市宝塚市にとっても 宝塚歌劇と並び、市内に広大な寺域の中山寺・清荒神等は文化財・建築・美術・梅林などを有する 重要な観光資産であります。

これは 宗教法人の境内地内だけの話ではなく 周辺の参道や 最寄り駅・駐車場からのルートも含めての事であり 市行政もそれを認識しているからこそ 参道商店街内の道路の舗装改修などの過去の事例を見ても それに相応しい形に 予算を上乗せしても実施されたものと認識しています。これは 市内の 例えば小浜地区の宿場町としての景観保全の為に 町内の居住者皆さんが その事の重要性を認識されて 努力されている事に近似しているのではと 当時 喜ばしく思っていました。

しかしながら 昨今、清荒神清澄寺の阪急駅前から 2 キロにわたって続く参道商店街の変化に見えるように 一部に 門前町の終末を想像させるような 改造が行われている地域があったり、一方では 元々の地域商店が高齢化や人口流出の進む中、宝塚の市域外などからも【やる気のある若い勢力の誘致】を得て 特に駅前周辺地区においては 行政などからの助成もあると聞きますが 徐々に活性化が進み 商店街独自のイベント開催等により これまでとは異なった年齢層や地域層の集客に見事に成功している様子が見え

同じ 阪急駅前の門前商店街という立地で 恐らく 夫々の駅を利用する居住者は 圧倒的に中山観音駅の方が多はずなのに 皆が協力して我が街を活性化させることが出来ず 駅前…いや 改札口から一分もかからない 人が最も行き交う商業用地に相応しい筈の立地に 単なる棲み家しか提供できていない この駅前地域開発の格差を 同じ門前町である清荒神駅前と比して 非常に残念に思うところです。 = これは 地域から市会に輩出議員がない事も一因と思いますが…

今回の件以外でも 今後の中山寺門前商店街の近未来を 単なる住宅街に変えしまうのではなく 昇降客の多い駅前エリアの商業地域として 高齢化も進む中 確かな活性化ビジョンの下 ここで生まれ育った者だけの力ではなく 外部からのやる気のある若い世代を店子として入れていく事や 能力は有るけど資本の少ない人をも育てる事の出来る街としての開発に 積極的には 取り組めないものでしょうか？

古くは伊勢神宮には おかげ横丁が、明治神宮には表参道が出来、近隣 清荒神には駅前荒神市場から参道中程にかけては外部勢力の若者が 古い店舗を今風に改装して店子として頑張っています。地方の少子化の街では 廃校になった小学校が人気の商業施設に生まれ変わっています。

駅からわずかの所にある山門までの 短い道中に 冷やかしながら覗く土産物屋も少なく 単なる住宅街さながらの塀で仕切られた どこにでもある無機質な建物がある風景は かつて巡礼宿さえ池の傍に数軒並び栄えた 1400年の門前町には 到底 似つかわしい物とは思えないのであります。多くの願い人の行き交う参道に面しては やはり 壁ではなく 人の笑顔が あって欲しいものです。

外部からの 新住民を決して拒否するものではありませんが 時に 初詣や大祭・安産祈願で混雑する戌の日や大安吉日、土日祝 そのような混雑時に 地域の状況をご存知ない新住民やそこに訪問する方らの不用意な車両の進入や 予定地内に駐車スペースのほぼ無い計画など 休日の引越しの一時だけを考えても 違法駐車などが十分に想定される計画には 近隣住民や参拝客とのトラブルは決して避けられないものと危惧します。

ご一考を 願っております。 合掌

令和7(2025)年9月21日

中山寺2丁目駅前にお住まい・お勤めのみなさまへ

中山寺2丁目有志

### 中山寺2丁目で行われている解体工事などについてのアンケート

いつもお世話になりありがとうございます。  
まずは、突然のお便りをご拝読いただきお時間を頂戴することをお許しください。  
改めまして、2丁目に在住する[ ]と申します。

ご存知のように、現在、8月半ばより、2地区内で家屋の解体作業工事が行われております。  
当家の11歳児は、1歳前後より小児喘息の予備軍と診断され、現在も予防薬を毎晩服用しております。  
私は現在、自営店舗経営のほか、店休日にはタップダンスの指導や、各種式典の司会やナレーションなどの声の仕事に赴いております。ところが、先日より咳が止まらず、声がかすれる、喉の痛みなどの不調が続き、一時はインフルエンザ感染を疑いましたが、発熱せずでしたので、耳鼻科を受診いたしました。  
診察した医師によると、医学的に原因の立証は出来ないとのことですが、解体工事の着工後から咳が出始めたことから何らかの因果関係があってもおかしくはないと私は考えております。

隣接する当家側に防壁はありません。(当家3階の物干し場から9/11に撮影)  
このことに不便や疑問、憤りを感じているのは私だけかと、近隣住民の方に相談したところ、同じような思いを抱えていらっしゃる方が数人おられました。  
防壁が何とかならないものかと市役所に相談し、施工業者さまにも断ったところ、少々の改善はあったものの、残念な結果に終わっております。  
そればかりか、人体に有害なアスベストを除去する作業を、事前は何の説明もなく行っていたことが分かり、一人の子を持つ親としても非常に憤りと不安を感じております。



この先も解体作業は続き、その後はマンションが建設されるとのことですが、現状において解体後の明確な説明はなく、「住民や参拝客の憩いの公園になる」「地下駐車場完備の3階建てマンション」などの様々な噂が飛び交っております。  
施工主さまは戸別訪問による説明を予定しているとのことですが、あろうことか戸別訪問による解体工事の説明の際に、「家屋の解体と建て直し(マンション建設とは聞いていない)」との説明を受けた世帯があることもわかってきました。  
これらを踏まえ、戸別訪問による説明ではなく、地域住民が情報を共有できる説明会を開いていただきたいと切望します。  
また、10余年ほど前には、駅前の市道に(当店前に)おおよそ一般人とは思えない風貌の方が乗車する国産高級車の駐車違反が続き、結果として、近隣のマンションにて麻薬捜査官が家宅捜索を行うといった事例があったことを覚えておられる方もいらっしゃるかと思います。(当日、私は外出中でしたので、後日、近隣住民の方よりこの話を伺いました)  
このような経緯もあり、心身ともに不安な日々を過ごしております。

- 工事の施工主さま、施工業者さまには、
- ① 安全と環境に配慮した工程で作業を行っていただきたい
  - ② 解体後のマンション建設についての説明と情報の共有(高さによる日照や電波の弊害についてなども含む)
  - ③ マンションが建つことによって、門前町の景観や住環境にどのような変化があるのか
  - ④ 生活道路の車道(自転車を含む)通行による歩行者の安全、防犯などの観点から治安は守られるのか、など
- 私たち近隣住民が共通の認識を持ち、中山寺のお膝元に新しい住人を歓迎できる環境づくりのため、中山寺のみなさまお立ち合いの下、自治会のご協力を経て、説明会を開いていただきたいと考えているのは私だけでしょうか？

私たちは、2丁目在住民と中山寺参道商店会の店主を中心とした数名の中山寺2丁目有志として、施工主さま、施工業者さまに、近隣住民が安心して工程を見守れる、情報を共有できる「説明会」の開催を求めたいと考えます。  
そこで、近隣にお住まい・お勤めのみなさまのお声を聞かせていただくアンケートにご協力をお願いしたく存じます。  
お手数ですが、9月26日(金)までに、[ ]の白いポストまでご投函いただくと幸いです。  
最後までお読みいただきありがとうございます。今後も変わらぬお付き合い賜りますよう重ねてお願いを申し上げます。

..... きりとり .....

中山寺2丁目有志 宛

(自由記述欄)ご意見などがあればお聞かせください

◆ 私は、説明会の開催に、同意します

中山寺2丁目 [在住・店舗]

上記の[]内のいずれかに○を付け。  
右の下線部に、在住の方はお名前(名字のみ)を、  
店舗の方は屋号をご記入ください 2025年 月 日

## 中山寺2地区自治会・2丁目在住 & お勤めのアンケート聴取結果 令和7年9月26日現在

### アンケート配布時に聞き取った内容

#### 【2地区内で「開発構想のお知らせ」届いた参道商店街を中心とした世帯】

- ◆ (開発構想のお知らせを持ってきたとき)大東建託さんから、もう1回説明に来るとは聞いていない  
(※ 同様の意見が他3件)
- ◆ 表(参道側)しか見ていないので、(裏の状況は)初めて知った。大東建託の資料は、ポストに入っていた
- ◆ 自分は「中立派」だが、説明会は1回はするべきやと、施工主には何回か言っている
- ◆ (店舗の貸主)には言わんでええのかな？  
(貸主さんに「説明会があるならご案内したいので」と、伝言は依頼)
- ◆ 大東建託さんは、自身のマンション建設時に依頼しようと思ったが、対応が良くなかったので(?)やめた。  
代わりに依頼した建設会社さんは、対応も良くトラブルもなかったが、その代わりに高かった。
- ◆ 金曜日に「工事に入る」と聞いて、月曜日から始まった

#### 【2地区内で「開発構想のお知らせ」届いていない世帯】

- ◆ (解体)工事をしているなどは思っていた。
- ◆ 「何が出来るのですか?」「稲野さんのお宅ですか?」と。
- ◆ 「きれいにしてはるなあ」と思っていた。

#### 【2丁目内で「開発構想のお知らせ」届いていない店舗】

- ◆ うちは余所者やし、離れているから、
- ◆ 「何が出来るのですか?」「マンション!?!」「アスベスト除去なんて、大変なことです!」

### 回収したアンケートに寄せられたお声

- ★ 中山寺参道商店街を守って欲しい
- ★ 解体することは言われていたが、その後、マンション建設がされるとは言われずに済ませられている
- ★ 真相が分からないので、本当のことが知りたいです
- ★ 説明会に行けるかはわかりませんが、その時は、よろしくお願いします!
- ★ 認知症の母を伴って良いなら、母とともに説明を聞きに行きたい
- ★ 当方FAXがありませんので(大東建託への要望書の)送信の方をお願いします  
(※ 同様に他3件分を代理で送信)
- ★ 健康被害が出ない様、細心の注意をばらっていただきたいと思います
- ★ 解体などの工事を知らされていなかった(マンション管理会社)
- ★ 説明会に参加できるかわかりませんが、(説明会の開催に)賛同します。(上記マンション在住)
- ★ 私の息子も咳の薬を飲んでます。お手紙を読み、近隣でありながら、防塵などの予防壁が無い事におります。  
また、アスベストの作業を行うにあたり、近隣への周知はなくても、作業できるのでしょうか。  
中山寺2丁目で、これからも安全に暮らせるよう、地域が協力して、話し合い、仲良くさせて頂けたらと思います。  
(上記マンション在住)

大東建設株式会社 池田支店  
中山寺2丁目の開発ご担当者さま

## 『開発構想のお知らせ』に基づいたお尋ね

本日は近隣説明会を行っていただきありがとうございます。

開発予定地に隣接する、[redacted]でございます。

以前口頭でお話しさせていただきましたが、6月初旬に行われた家屋の解体と建て替えに関する説明が戸別訪問によるものであったことから情報の混乱が生じ、加えて、解体業者のあまりに不誠実な対応に業を煮やし、市役所などの関係各所に相談を繰り返した結果、貴社のご理解を得て『地域住民が情報を共有できる』本説明会が行われることに心より感謝申し上げます。

私は現在、店舗経営の傍ら、プロのフリーアナウンサーとして、また[redacted]にも所属し、タップダンスという稀なレッスンの指導に従事しているため、本日は残念ながら断腸の思いで欠席いたします。そのため、貴社をはじめご出席のみなさまには、後方より固定カメラにて録画することをご理解いただけると幸いです。出入りにアンケート回収BOXをご用意いたしますので、出席アンケートにご協力をお願いいたします。私の欠席に伴い、代理として、[redacted]にこのお尋ね文の代読をお願いいたしました。当初、同級生である[redacted]にも代理をお願いしましたが県庁での会議のため遅刻もしくは間に合わずとのことで、録画などの補助に私のMC関係の仕事の雇い主でもある[redacted]にも本日は同席をお願いいたしましたことをご了承ください。また貴社には、本日のお尋ねに対してのご返答は、本日この場での口頭でのご返答と共に、後日(要望書の提出期限より早め)書面でのご返答を賜りますようお願い申し上げます。

さて、私がお尋ねさせていただくにあたって、まずははっきりさせていただきたいのは、建設を請け負われた貴社と、解体を請け負った「日の出組」さまのご関係です。施工主さまが日の出組工務部長さまと戸別訪問でお越しになられた際、『家の管理(?)をしてもらっているの、家屋の解体はこちらにお願いした』と、聞き及んでおります。今後、解体業者さまには「安全に作業を行う義務を怠った不安全行動が見受けられる」と、労働基準監督署にご相談申し上げる予定ですので、お尋ねしたい次第です。

【お尋ね①】 建設を請け負われた貴社と、解体を請け負った日の出組さまとのご関係をお聞かせください

それでは事前に頂戴しております『開発構想のお知らせ』に基づいてお尋ねいたします。上から、A4サイズの4枚「開発構想に対する要望書」までについてお尋ねいたします。

【お尋ね②】 まずは、本説明会が「宝塚市開発事業における共同のまちづくりの推進に関する条例に基づいた」説明会であることの確認と、添付の要望書についての説明及び提出期限についてお聞かせください

A3サイズの図面の1枚目について。(土地利用計画図)

[redacted]が、[redacted]です。(以降「当家」とも)

素人が図面を見ても全くもって何が何だか分かりませんでしたので、当店をご愛顧いただく長谷エコーボレーションOBの方々にご相談申し上げましたところ、「面積表がない」ことに首をかしげておられました。

【お尋ね③】 切土・盛土の高さ最大値について、開発面積・建築面積(面積合計)について、宝塚市の許可が必要な開発行為(土地形質変更)と、開発許可の要・不要についてお聞かせください

【お尋ね④】 [redacted]と[redacted]に関係する場所に受水槽を予定されています。受水槽の位置にポンプはあるのか、またポンプが24時間稼働となると稼働音が響き深夜・就寝時に悪影響を及ぼさないか、「01棟」と「02棟」の間にも受水槽があるが、そちらの方で受水槽を1か所にできないか、をお聞かせください

【要望①】 可能であるなら受水槽は、当家より遠い位置にある「01棟」と「02棟」の間にある受水槽1か所にさせていただくことを要望します

【お尋ね⑤】 [redacted]にも一部、[redacted]に関係する場所に多数の植樹予定されています。どのような種類の植樹を予定されているか、植樹の維持管理(剪定など)で、当店に悪影響を及ぼさないか、植樹を行うことによる利点・効果・それに伴い考えられる影響についてお聞かせください

当家と施工主さま宅の敷地境界線は、「溝」だったと記憶しております。  
先代からの「溝は下の家の者が管理するもんや」とのお言葉から、毎年、のこぎりなどを持った母が当家の壁におびたしく生い茂る鬼ツタの刈り取りを行っていたことを子ども心に覚えております。  
コロナ禍に当家の外壁を修繕し、令和4年には施工主さまがお庭の改装を行われました。  
(その際、今では希少種となったカヤネズミの大家族が、一時期ではありますが当店にお引越しをなさいました。  
その際に店内の一部の改装が余儀なくされましたが、飲食店にはあるまじきことでしたので、あくまで余談でございます)

【お尋ね⑥】 令和4年のお庭の改装の際に建てられたブロック塀はどうなりますか？  
また、敷地境界線と思われる「溝」は利用なさいますか？  
今後「溝」を利用される際、そこにはどのようなものが流されるのかも、お聞かせください

A3サイズの図面の2枚目(01棟)・3枚目(02棟)について。(立体図)  
いずれの図面についても「高さ」などの数値が記入されておりません。  
また、施工主さまより口頭では当家とは2m離して建設する旨は解体工事の説明の際に伺いましたが、

【お尋ね⑦】 立体図の2枚目が「01棟」、3枚目が「02棟」  
「開発構想のお知らせ」1枚目(A4サイズ)には、「高さ:約9.2m」と、ありますが、  
どこからどこまでの高さのことなのか、それぞれお聞かせください  
また、盛土を行うにあたって、その高さの誤差もお聞かせください

【お尋ね⑧】 商店街のど真ん中に位置し、当家に隣接する建物となりますので、建物が及ぼす影響として、  
当家については、日照(彩光)や電波の受信などへの弊害は特に、  
また、近隣住宅についても上記以外のことも含めた考えられる影響と対策について  
お聞かせください

30年ほど前、当家が失火により2階の住居部分を焼失し、新たに住居部分を増築する際、施工主さまより、  
『うち側(施工主さま側)に窓は作るな』『ベランダ(物干し場)はもつてのほか』『うちより高い建物を作るな(見下ろすな)』  
とのお申し出がございました。そのため、当家の北側の窓は喚起のためのものとして最小限の大きさとし、  
ベランダ(物干し場)も一旦増築を完了させた後、5年後にベランダを創るといった二度手間を要しました。  
立体図の「02棟」南立面を拝見するに、当家が丸見えとなります。南立面図についてお尋ねいたします。

【お尋ね⑨】 南立面図の右側はバルコニー、左側は玄関とお見受けします。  
各階バルコニーの下部はコンクリート手摺でしょうか？  
また、手摺上部の四角部分は目隠しと解釈してよろしいでしょうか？  
小さな長方形の三つの四角は窓でしょうか？  
五つの小さな四角は換気口でしょうか？  
それぞれお聞かせいただき、近隣住宅(47-1)に及ぼす影響についてもお聞かせください  
【要望②】 当家側のバルコニー・窓には、プライバシーに配慮したもの、最低でも摺りガラスなどの目隠しに  
なるものを要望するとともに、特に3階については当家のベランダと隣接し侵入経路となる恐れが  
あるため最大限の尽力を要望します

20余年ほど前には、隣接するオートロックのマンションから飛び移って当家のベランダに不審者が侵入しました。  
その時は幸なきを得ましたが、バルコニーや玄関が隣接することは当家にとっては当時の事がフラッシュバックされ、  
大変な不安です。加えて、南立面図の左側のマンション各部屋の玄関の大きさも分からず、植樹を利用することによって  
当家への侵入が可能とも推察されます。

【お尋ね⑩】 当家側の玄関(南立面図の左側)には、目隠しのようなものが成されるのかお聞かせください  
【要望③】 上記が成されていない場合、当家への方が一の侵入を妨げる策を講じていただくことを  
要望します

A3サイズの図面の4枚目について。(造成計画断面図)  
これについては近隣住宅の家屋の記載もなく全くもって素人には意味不明です。

【お尋ね⑪】 開発区域境界線・現況レベル・計画レベル・盛土・切土・現況レベルについて、  
図面の見方からお聞かせください  
【お尋ね⑫】 盛土・切土を行うことによって、近隣に影響を及ぼす恐れのある事柄とそれに講じる対策を  
全てお聞かせください

- 【お尋ね⑬】「※20cmを超える切土・盛土なし」とありますが、これが宝塚市の許可が必要な開発行為（土地形質変更）に当てはまるのか、改めてお聞かせください（【お尋ね⑬】と重複しますが）
- 【お尋ね⑭】計画レベルが「+300」～「+960」とありますが、現在のレベル差に対してどのような工程で、どのような構造物にするのかお聞かせください（何を盛るの？素材は？安全性は？）
- 【要望④】隣接する当家との詳細図面の提出を要望します  
またその図面には、老眼に配慮した見やすい大きさの文字を要望します

#### A3サイズの図面の6枚目について。（工事車両通行計画図）

阪急中山観音駅北側は、7時～8時30分はスクールゾーンとして車両の進入不可の生活道路です。まして駅から中山寺への街道は車両同士のすれ違いも難しい『参道』です。平日でも参拝のお客さまが、時には駅の南側の駐車場よりバスツアーの観光のお客さまが、そしてハイキングのお客さまが多数お越しになります。西国三十三所の二十四番札所でもあり、安産祈願・初参りにお越しになるお客さまは高齢の方・新生児を抱いた幼児連れの方が多数おられます。

- 【お尋ね⑮】まずは、本説明会のご案内は、この工事車両の通行ルートにかかわるすべての住民が対象となっているのでしょうか？また工事車両の通行に伴い通行迷惑料が発生する旨を伺ったことがありますので、お聞かせください
- 【お尋ね⑯】通行する工事車両についての詳細（大型車両・特殊車両の運搬など）を、お聞かせください

「工事車両の出入り：日曜・祝日を除く08:30～18:00予定」とありますが、開発予定地前を含む工事車両の通行ルートは小学校の通学路となっており、更に「西辻ガ池踏切」直前の交差点には番号のない横断歩道があります。加えて、図面にはガードマンの配置の記入がありません。また余談ですが、解体工事の戸別説明の際、私は土曜日は作業するとは聞いておりませんでした。（作業時間 9:00～17:00（最終退出18時）と、プリントに記載。因みにこの作業時間も守られておりません）

- 【お尋ね⑰】近隣住民・中山寺にお参りのお客さま、全ての歩行者の安全を守るために講じる対策について、お聞かせください
- 【要望⑤】工事内容の詳細を明記した工程表を要望します

工事車両の通行には、道路の管理者である警察の許可が必要とも伺っています。また、生コン車による作業が行われる際は、特に整備が必要とも。

- 【お尋ね⑱】工事車両の通行ルートの認可について、工事車両の通行ルート及び開発予定地のガードマンの配置、人数などについてお聞かせください

さて、冒頭でもお伝えしました通り、解体業者の不誠実な作業にはほとんど困り果てております。そこで、作業についてのお尋ねです。

当家の11歳児は、1歳前後に小児喘息予備軍と診断され、現在も予防薬を毎晩服用しております。また私は飲食店の経営（接客・サービス）に加え、ダンス講師・声の仕事に従事しており、声（喉）は商売道具です。解体作業が始まったころより、咳や喉の痛みと声のかすれに悩まされております。当家側には防壁なしで作業が行われておりますので、当然といえば当然の結果と申しましょうか、

- 【お尋ね⑲】建設作業において、防壁の有無についてお聞かせください
- 【お尋ね⑳】当家と建物は2m離れる予定とのことですが、その隙間の使い道についてもお聞かせください
- 【要望⑥】建設作業時の、当家を含む近隣住民の安全とプライバシーの保護を要望します  
また防壁が隣接する当家に近ければ近いほど、足場を登って当家に不審者が侵入する危険性が高まります。作業期間中の防犯（安全）対策を講じていただくことを強く要望します
- 【お尋ね㉑】作業期間中の騒音や振動、粉塵などの環境に影響を及ぼす恐れのある作業内容と、それに伴い地域住民の健康に影響を及ぼす恐れのある作業内容をすべてお答えいただくとともに、そこに講じる安全対策についてお聞かせください

今から130余年前、紙園より暖簾分け許された[ ]の先代が、中山寺のお隣元であるこの地に「[ ]」開いたと聞き及んでおります。子に恵まれなかった[ ]は妻の弟夫婦である[ ]を呼び寄せ、[ ]は引き継がれました。[ ]は「[ ]の名前がなくなるのはさみしい」と、次男坊であった私の父・[ ]を養子とし、「[ ]」の名前は、私、そして私の息子に引き継がれております。私はこの中山寺で生まれ、命名していただき、育ち、多分このまま生を全うするのだろうと思っております。愛するこの地には並々ならぬ思いがございます。「家は住む人を表す」「作品はその人を表す」と、申します。最後にお聞かせ願いたいのは、

【お尋ね②】 施工主さまにお尋ねします。この建物にどのような思いを込めていらっしゃるのかお聞かせください。この建物の設計責任者さまにお尋ねいたします。施工主さまの建物に対するどのような思いに感銘を受けられ、汲み取り、この建物を設計なさったのか。また、中山寺のお隣元である参道で、この建物がどのような存在になれば良いかなどの設計責任者さまの思いをお聞かせください

私にとっては、解体業者が不誠実な対応を行ったことにより、施工主さま側である貴社への信頼はマイナスからのスタートとなってしまっております。貴社におかれましては間違いなくいい迷惑と存じます。信頼の回復と、これからの作業工程が安全に行われ、近隣の地域住民が安心して生活が送れるよう、いくつかのルールの取り決めが必要と考えます。

【要望⑦】 本日の説明会で上がったお尋ね(質問)などを基に、貴社と近隣住民の間で「近隣協定書の締結」を求めますとともに、何らかの問題が発生した場合は、お互いに誠意をもって協議することを強く要望します

本音を申し上げますと、マンションが建てられることは「絶対に嫌！！」です。近隣マンションの住人の関係者は、平気で当店前に無断駐車を繰り返します。また、宅配業者も当店前に停車し、近隣マンションへ配達します。参道商店街への納品車もしょっちゅう当店前に停車し納品しますが、そこは納品業者も「参道」、お寺様を敬つてのことと思ひ何も申しませんが、近年はそれがさも当たり前といったかのような(当店前は駐車場の如く)、私が表に出ても挨拶の一つもない、何とも世知辛いことです。それでも「参道に極力車両を持ち込まない」は、暗黙のルールであり、参道を利用する歩行者への配慮だと思ひます。そんな思いやりは、今の世の中にはもう通用しないのでしょうか？ 土地利用計画図の参道商店街側に「駐車・駐輪スペース」があります。引っ越しのトラックなども利用するのでしょうか。当店前が駐車場となるのも、敷地内に無断駐輪されるのも御免被りたいですが、何とも思いやりの微塵も感じられないこの図面にほとんどあきれてしまい、もう一度申します。何とも世知辛い事です。

最後になりましたが、ここまでお付き合いいただきありがとうございました。[ ]、代読、ありがとうございます。これ以上は取り留めがなくなってしまうので、ここで筆を置かせて、いえ、キーボードを走らせる指を止めさせていただきます。

令和7年10月6日

中山寺2丁目 [ ]

関係各位

中山寺2丁目有志

## 中山寺参道商店街における開発構想に関する「近隣協定」締結のお願い

拝啓

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

本日は第2回近隣説明会の開催をご調整いただき、誠にありがとうございます。ご多忙の皆様配慮しつつも、合意形成の正確性を期すため、本書面にて要点を整理し、協議のたたき台としてご提示いたします（会の記録性確保のため、後方より定点録面を行います。個人情報には十分配慮いたします）。

また、前回の説明会にて取り上げられた内容の一部加筆して別紙にまとめております。ご参照ください。

まずは、お互いの立場を尊重し、誠実・迅速・透明を原則に協議を進めたく、何卒よろしくお願い申し上げます。

敬具

## 1. 本書の趣旨（意味合い）

- ・ 目的：中山寺の門前町としての歴史・景観と、安全で快適な参道空間を将来世代へ継承しつつ、開発の利点を地域全体の発展につなげるため、\*\*近隣協定（紳士協定＋実務運用条項）\*\*を締結すること。
- ・ 法令・計画との整合：宝塚市景観計画・関連条例等の趣旨に適合し、清荒神参道地区の先行事例も踏まえ、地域性・歩行者優先・歴史的文脈の尊重を明文化。
- ・ 協働：事業者・設計者・施工者・中山寺・商店街・近隣住民が、情報共有→協議→合意→運用→レビューのサイクルを共に担う。

※別紙 P. 2の1「近隣協定」締結の目的と方針参照

## 2. 背景（要約）

- ・ 歴史的価値：西国三十三所第二十四番札所・中山寺を中心とする門前町として、巡礼街道・参道商店街は1400年の信仰文化・交流の蓄積を有する特別な歩行者空間。
- ・ 現在の課題：空き店舗の増加、参道への車両進入による歩行者安全・風致への影響、上下水（水圧等）インフラ不安、景観の不連続化。
- ・ 機会：駅至近（約100m）の立地は、回遊・滞在・賑わい創出に資する。開発を契機に景観・安全・商い・巡礼文化の調和を図る。

※別紙 P. 1の（前文）2段落目以降参照

## 3. 合意形成の基本方針

1. 景観調和：素材・色彩・看板・ファサード・軒・照明等を門前町らしく計画。
2. 歩行者最優先：参道への車両進入は原則抑制。やむを得ない場合も時間帯・台数・誘導を明確化。
3. 安全安心：工事中・供用後の安全管理、苦情対応、アフターケアを仕組み化。
4. 透明性：説明・周知・変更時の再協議・記録化を徹底。

## 4. 協議・合意をお願いしたい項目（チェックリスト）

## A. 手続・周知

- ・本日の説明会が\*\*「宝塚市 開発事業における共同のまちづくりの推進に関する条例」\*\*に基づく手続かどうかの確認。
- ・説明義務範囲の全戸カバー状況と、前回未出席者への個別周知・補説明の実施計画。

※別紙 P. 2 中段【お尋ね①②】参照

## B. 計画の全体像

- ・地域への影響評価（利点・懸念の双方：景観・交通・騒音振動・日影・風環境・安全・防災・事業継続性ほか）を一覧化。
- ・用途計画の再確認（店舗の有無・配置・1階開放性・回遊性）。参道賑わいととの整合。

※別紙 P. 2の2【新たに建築する建物についての解釈など】(1)(2)参照

※別紙 P. 4【この地域の未来と及ぼす影響について】(1)(2)参照

## C. 交通・動線

- ・車両出入口・搬出入ルート・時間帯管理、誘導員配置、ピーク時（祭礼・週末）規制。
- ・駐輪・駐車計画（台数・位置・参道景観への配慮、違法駐輪対策）。
- ・歩車分離・バリアフリー（ベビーカー・高齢者・巡礼者への配慮）。

※別紙 P. 2の2【新たに建築する建物についての解釈など】(3)参照

※別紙 P. 3【建設工事中について】(3)参照

※別紙 P. 4【この地域の未来と及ぼす影響について】(3)参照

## D. 工事中の環境対策

- ・作業時間・搬入出計画、騒音・粉じん・振動対策、仮囲い意匠（参道景観への配慮）、通学路・行事配慮、緊急車両動線確保。
- ・近隣連絡網、苦情・事故時の即応手順、週次（又は節目）レポート。

※別紙 P. 3【建設工事中について】参照

## E. インフラ・防災

- ・上下水（特に水圧）・雨水排水の影響評価と必要対策、関係部局協議記録の共有。
- ・消防・防災計画（消火・避難・停電時対応）、災害時の相互支援の枠組み。

※別紙 P. 2の2【新たに建築する建物についての解釈など】(4)参照

## F. 景観デザイン

- ・素材・色彩・看板・夜間照明・植栽指針、セットバック・修景の検討、歴史的意匠の継承。
- ・参道石畳、道しるべ等の既存資産の保全・活用。

## G. 運用・アフターケア

- ・竣工後の管理規約・マナー指針（騒音・喫煙・ごみ・違法駐輪等）と地域連絡窓口の恒常化。
- ・定期協議会（例：四半期）とレビュー（PDCA）の設定、協定違反時の是正手続。

※別紙 P. 3 中段【建設後のアフターケアについて】

【住民への周知徹底の必要性】参照

## H. 地域貢献

- ・参道イベント・祭礼・巡礼者対応への協力、空き店舗対策や回遊促進への寄与（ベンチ・ポケットパーク等も含む）。

## 中山寺参道商店街における開発構想についての「近隣協定」締結に向けて(案)(前文)

本日はお忙しい中、第2回近隣説明会の開催をありがとうございます。第1回目の終了後に、私のスケジュールとしては『月・水、第2・4木曜日NG』をFAXにてお伝えしておりましたが、ご尽力いただいたにもかかわらず会場の都合などで本日に至り、欠席となりましたこと非常に残念です。そのため再び書面にてお尋ねするご無礼をお許しください。(現時点で、11月は上記に加え、11日(火)がNGです)

さて、設計士の多田さまより『仰有られた協定がどのようなものなのか、漠然としている』とのお尋ねの場面がございましたので、ここにまとめさせていただき、協議をお願いしたい所存です。そのためにはまず、この地域の歴史と近年の状況から確認せねばなりません。

お寺さま、ご近所のみなさまには、至らない点がございましたら、都度、修正をお願いいたします。

中山寺参道商店街は聖徳太子を開祖とする1400年の歴史のある「中山寺」のお膝元にあり、宝塚市景観計画の策定には、「宝塚市全域を景観計画区域とします」とあります。(景観法第8条第2項第1号より)

近年、清荒神参道地区が景観計画特定地区となったように、中山寺参道地区も同様に、門前町として、参道及び街道筋などを含む寺社や史跡の歴史的・文化的な環境を保全し、歴史を語る集落や建築物などを尊重した風情のある街並みを形成する必要があると考えます。

西国三十三所第二十四番札所である中山寺は、日本最古の観音霊場とされており、安産祈願や子授けの観音様として、皇族や武家、庶民より深い親交を集め、現在に至ります。また、第二十三番札所・箕面市の勝尾寺から第二十五番札所・加東郡杜町の清水寺までの道が通り、その道は「巡礼街道」と呼ばれ、宝塚市内の主なルートは、阪急山本駅から宝塚駅の北側を通り、中山寺2丁目は勅使川より中山観音駅から参道商店街を進み中山寺へ、市杵島神社を経て、売布神社・清荒神・宝塚へと続きます。この街道は、奈良時代に徳道上人が作ったとか平安時代に花山法皇が作ったなどの諸説はありますが、中山寺参道商店街は歴史のある街道です。(宝塚市HPより) 1549年に津乃国屋が創業して以来、中山寺のお膝元には巡礼宿が並び、大正時代からは八百屋・お茶屋・金物屋・電気屋・床屋・豆腐屋・駄菓子屋など、アーケード商店街として栄えました。阪神・淡路大震災はわが町にも大きな爪痕を残しました。それでも今なお参道商店街は、多少の入れ替わりはあるものの、現存する店舗は中山寺を訪れる参拝客・観光客を迎えております。しかしながら残念なことに、空き店舗が目立ち始め、門前町としては少し寂しい風景が立ち並び始めていることは認めざるを得ません。そして、1990年代にGPS式のカーナビが普及したことにより、参拝客が乗用車を利用して阪急中山観音駅前から参道商店街を通過して中山寺を目指すようになり、周辺に駐車場はあるものの、混雑する祝祭日の戌の日などでも参道を車両が(乳幼児などが同乗するワンボックスタイプのファミリーカーなどが)通過し、歩行者(新生児を抱く、乳幼児をベビーカーに乗せる・または手をつないで歩く、高齢者)との接触の恐れを常に危惧しております。

「2050年まちづくりビジョン」が、未来に向けての地域計画を示唆するように、今後の中山寺「門前」商店街は近未来と向き合わなければなりません。駅からわずか100m程の参道は、前回お寺さまが仰有ったように、参拝客や観光客が笑顔で冷やかしながら歩く道中であって、何処にでもある無機質な建物が立ち並ぶ風景であってはならない、そして今後の地域活性化のためにはお寺さまと地域住民の協力が不可欠と考えます。昭和62年に宝塚市が「巡礼街道整備計画」を行い、中山寺参道商店街は舗道が整備され、市内の各所には巡礼街道の道しるべが設置されました。『石畳のつなぎ目は蟻の通り道』と、亡き父から教わりました。蟻が人間に踏まれよう、無益な殺生が行われぬように作られた通り道であると。その石畳の上を無機質な車が無遠慮に通過することは、開祖であるお太子さまの御心を踏みにじる行為になるとはお感じになりませんか？

津乃国屋の先代・■■■■さまは、この中山寺参道商店街の商店会長としてだけでなく、宝塚市社会福祉協議会や自治会連合会においても多くの功績を残されました。在りし日の■■さまが津乃国屋の歴史についてテレビの取材で誇らしげに語っておられる姿が昨日のこのように思い出されます。その津乃国屋さまが今回、お寺さまをはじめとした我々地域住民に何の相談もなくこのような開発構想をなされたことに驚きを隠せません。この開発構想は、参道商店街の半分近くの面積を占める津乃国屋さまだけの問題ではなく、この地域全体の開発構想に値するというを改めてご理解いただきたいと存じます。

## 中山寺参道商店街における開発構想についての「近隣協定」締結に向けて (案)

## 『中山寺参道商店街における開発構想についての「近隣協定」締結に向けて』 (案)

## 1 「近隣協定」締結の目的と方針

## (1) 「近隣協定」の目的

当地区は、阪急中山観音駅から中山寺まで北へ約100mの参道に位置する。全国から多くの参拝客・観光客が中山寺を訪れることにより賑わう商業地である。

この開発構想が、1400年以上の歴史を有する中山寺の門前町の街並みの景観の保全と、参拝客・観光客が期待する門前町の景観と安全の維持、そして更なる発展となるよう、また地域住民の安心・安全な住環境に影響を及ぼすことのない構想であることを確認し、協議し、問題が生じた場合にはお互いに誠意を持って協議する協定を締結することを目的とします。

## (2) 「近隣協定」の方針

1400年以上の歴史を有する中山寺のお膝元の門前町であることに自覚と誇りを持ち、街並みの景観を保全・育成し、参拝客・観光客の笑顔あふれる快適な参道空間の維持・増進を図るため、地域のランドマークである中山寺とともに地域住民と施工主(建設会社などを含む)が協働して進めます。具体的には、新たに建築する建物についての参道への車両の進入について、建築中の住環境に及ぼす影響について、建築後のアフターケアなどについての独自の協定を結び、今後の地域の活性化・発展に協働することを目的とします。

以下、具体的な内容についてお尋ねをいたしますとともに、協議をお願いいたします。

【お尋ね①】まずはじめに、本日の説明会が「宝塚市開発事業における共同のまちづくりの推進に関する条例に基づいた」説明会であるかどうかをお聞かせください。

【お尋ね②】宝塚市の条例による「説明の義務のある範囲」にお住まいの方の中に、前回ご出席されなかった方々がおられます。その方々へのご対応についてお聞かせください。

## 2 「近隣協定」の内容について

## 【新たに建築する建物についての解釈についてなど】

10/6(月)の近隣説明会にてご配布いただいた「建築工事についてのお知らせ」2ページ目の「位置図」を拝見するに、津乃国屋さまの敷地面積は中山寺参道商店街の店舗全体の約半分を占めておられます。このことから、この開発は一個人だけの問題ではなく、中山寺・参道商店街・近隣住民などの地域全体を巻き込んだ大きな開発と考えられます。

- (1) この開発がこの地域にもたらすこと(この開発が地域に与える利点・この開発が地域環境に及ぼす影響など)、想定されている全てのプラス点・マイナス点についてお聞かせください。
- (2) 6ページ目の「土地利用計画図」を拝見するに、店舗の記載が見当たりません。このことについてのお考えを改めてお聞かせいただくとともに、このことが地域に及ぼす影響など、想定されている全てのプラス点・マイナス点についてお聞かせください。
- (3) 同じく「土地利用計画図」について、「01棟」の上に「駐車・駐輪スペース」があります。また、下部には「駐輪場25台」のスペースもあります。この開発により建築される建物への車両侵入経路について、その侵入経路がもたらす影響をについて、想定されている全てのプラス点・マイナス点についてお聞かせください。
- (4) 前回のご質問の中に、水道(水圧)についてのお尋ねがありました。この件については、XXXXXXXXXXが平成24年の開院時より何度か市役所に要望しておりましたが、水圧の調整には順番があるとのことで「この地域の水道管が比較的新しいこと」「水圧を上げることによって、家庭の水道に影響を及ぼす恐れがある」ことから、何ら変わっておりません。この地域の住民は少なからず水道に不安を抱えております。この開発によって水道(水圧)の変化が起こりうるのか、その変化が良き方向に向かうことを切望いたしますが、こちらについても想定されている全てのプラス点・マイナス点についてお聞かせください。

## 【建築工事期間中について】

- (1) 計画建物の概要、工事の予定期間、作業時間について変更があった場合の周知の徹底についてのお考えをお聞かせください  
また、作業内容と工程の詳細もお聞かせください
- (2) 騒音、振動、電波障害などや、損害発生時の対策について、現在の住環境に影響を及ぼす恐れがある具体的な内容を全てお答えいただき、その対策についてお聞かせください
- (3) 交通対策については、車両の出入りは歩行者の安全を最優先にすべきと考えます
  - ①平日7時から8時30分まではスクールゾーンのため車両の進入禁止
  - ②中山寺の参拝客・観光客が多いと予想される特定日の歩行者の安全の最優先
    - 特定日①（車両進入禁止日）：1月1日～3日、8月9日など
    - 特定日②（車両進入配慮日）：節分大祭、梅まつり、子どもフェスタ、10月23日・24日、七五三、戌の日、大安吉日、土・日・祝、毎月18日など

上記に加え、工事車両の通行ルートである「西辻ガ池踏切」直前の信号のない交差点からのルートは小学校の通学路であり、早ければ14時30分ごろより下校時間となります。  
このルートで通学する小中学生への安全対策として学校や学童保育施設への周知や協議なども含めたお考えを今一度お聞かせください。  
また地域住民として、大型車両の搬入出日・搬入出時間・作業内容を予め教えていただくことも要望します。
- (4) その他、上記以外の事項・疑義が生じた場合には、相互に誠意をもって協議し解決するものとしませうとありますが、具体的な協議や解決方法などについてお聞かせください

## 【建築後のアフターケアについて】

前回の説明会にて、建築後は「大東建託パートナーズ」さまがご担当されるとのことでした。新しい住民を迎えるにあたって、オーナーさま・管理会社さまにはこの地域の特性をご理解いただいたうえで、新しい住民に伝えるべき義務が生じると考えます。

## 【新たに建築する建物（集合住宅）の住民への周知徹底の必要性】

中山寺は安産祈願・子授けの観音様である他に、全国各地から集めた約2000本の梅木を有する梅林園があり、3月の第1日曜日を「梅まつり」とし、2月～3月は平日でも多くの参拝客・観光客が訪れます。また、中山寺から奥の院、清荒神清澄寺を経て阪急清荒神駅に下るハイキングコースは人気で、清荒神を出発点にし終点を中山寺にされるハイカーも多数おられます。8月9日の中山寺星下り大会式、10月23日・24日の市杵島姫神社秋季大祭は平日でも町内をだんじりが曳行し大変にぎわいます。毎月18日の観音様の日などは朝10時に法要が始まり、お寺から読経が聞こえると心が洗われます。その他には、初参り・お彼岸などのご先祖供養など、参拝客が多数訪れます。そんな我々には当たり前の光景が、新しい住民には未知なことであり、時には煩わしいこともあるかと懸念します。住民同士の地域のトラブルを避けるためにも、集合住宅のオーナーさま・管理会社さまには新しい住民の方々に以下の徹底した周知を求めるべきと考えます。

- (1) 中山寺の門前という観光名所に住むということ
- (2) この地域の住民としての自覚を持ち、地域住民の一員として協働すること
- (3) 参拝客・観光客などに配慮したモラルのある行動と生活を送ること
- (4) 集合住宅のオーナーさま・管理会社さまへの提案
  - ①新しい住民がこの地域に馴染むための地域情報の提供として、入居者の自治会への入会の検討
  - ②入居者の自治会への入会が難しければ、自治会などが提供する地域情報の掲示などを行うこと

以上についてのご検討、協議をお願いいたしますとともに、津乃国屋さま・大東建託さまが思い描かれるこの地域の未来図についてもお聞かせください。

## 【新たに建築する建物がもたらすこの地域の未来と、及ぼす影響についての懸念】

前回の説明会でもご質問等がありましたとおり、参道の店舗の減少はこの地域にとって大きな損失です。また、参道への車両の進入は人的被害を及ぼす恐れがあると考えます。この地域の歴史と伝統についてご理解いただき、景観を守り、新たな住民を含めた地域住民が共に手を取り合い協働することが大切と考えます。それについてのお考え、想定されている全てのプラス点・マイナス点についてお聞かせいただくとともに、以下の内容のご検討と協議をお願いいたします。

- (1) 歴史ある中山寺の門前であることを意識し、周辺環境と調和した落ち着いた落ち着きのある建物とすること
- (2) 建物が参道に面する場合、一軒家、集合住宅にかかわらず、1階は商業店舗とすること  
(ただし、参拝客・観光客の期待に応えるものであるのなら、休憩所などの工夫を凝らしても構わない)
- (3) 建物が参道に面する場合、車両の出入りは歩行者の安全を最優先に考慮せねばならない  
特に集合住宅については別途時間制限などを加える必要もあると考える  
(以下の特定日は、車両に自転車も含む)
  - ①平日7時から8時30分まではスクールゾーンのため車両の進入禁止
  - ②中山寺の参拝客・観光客が多いと予想される特定日の歩行者の安全の最優先  
特定日①(車両進入禁止日)：1月1日～3日、8月9日など  
特定日②(車両進入配慮日)：節分大祭、梅まつり、子どもフェスタ、10月23日・24日、七五三、戌の日、大安吉日、土・日・祝、毎月18日など
  - ③参道での車両の駐停車は原則禁止とし、歩行者の安全を最優先することを遵守すること  
(悪質な違反の場合は警察と協議し、新たに車両の進入についての制限を設けることも検討する)  
(ただし、仕入れ業者の納品など短時間である場合はこの限りではない)
  - ④集合住宅については上記①～③に配慮し、住民の引っ越しなどのトラックが参道に駐停車することのない駐車スペースを設けること。また、大型車両侵入の際は必ず車両誘導員(ガードマン)を配置すること。建築後の建物を訪れる訪問者の車両は原則近隣駐車場を利用すること。また、敷地内に来訪者用の駐車スペースを設ける場合は、必ず警備員(ガードマン)などを常駐させること

長々と綴りましたが、これらのことについての津乃国屋さま・大東建託さまのお考えをお聞かせいただき、ご出席のみなさまと協議していただけると幸いです。そうして「近隣協定」として締結させ、何らかの問題が生じた場合は、お互いに誠意をもって協議することをお約束いただくことにより、お互いが安心して安全なこの地域の未来図を描けることを地域住民の一人として切望いたします。今回のことで、中山寺参道商店街独自のルール作りができないかを調べましたが、(地域協定(建築協定・まちづくり協定など)) 制定までの期間や条件などクリアしなければならない問題がいくつかありました。私たちはこの地域の未来に向けて手を取り合って歩んでいかなければなりません。そのためにもご理解とご協力賜りますよう、貴社の誠意とご尽力にご期待申し上げます。

最後にこれは全くもって私事ではございますが、前回『この建物がどのような思いを持って建築されるか』をお尋ねさせていただきました。この地域の未来をどれだけ見据えていただいているのかのお尋ねとともに、今現在私自身が妥協して増築した建物に住み続けている背景もございます。(前回のお尋ね文書をご参照ください)津乃国屋さまに同じ思いを(仕返しを)と考えているわけではございませんが、大正2年にこの地に赴いたの祖先と北陸より呼び寄せた親戚は「余所者」、泉州より嫁いできた亡き母は「元ジェンヌやから『変わり者』』と言われ、今日に至ります。胸の内に秘めた思いは放生池のスッポンに平らげていただいたとしても、この開発構想は何とも思いやりに欠ける独り善がりなものに思えてならないのです。前回も書面にて申し上げましたが、先の解体業者の不誠実な対応から引き続いての開発構想のお話ですので、本日も欠席となりました私としては「もしかして謀られた？」との邪推も頭をよぎってしまいました。余談ですが、8月末より長引く咳の影響で肋骨を損傷し、新しく処方された咳止め薬の副作用で味覚に異常をきたしており、仕事にも影響が出ております。本日、この文書に沿っての協議を行っていただいているかは分かりかねますが、お互いの不信感がひとつづつ解消し、歩み寄り、手を取り合って、この開発構想が思いやりと笑顔のあふれる明るい未来に向かうことを心より願います。そして私自身は、次回は出席できることを切望いたします。

令和7年10月29日

【参考資料】(10/6(月) 中山寺さまのご持参資料より)

歴史的・伝統的なまちなみ(小浜、清荒神、中山寺等)地域の景観形成

1-1 景観形成の指針【共通項目】

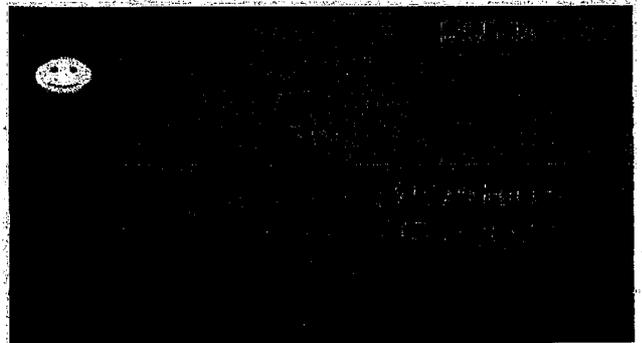
- ①景観形成の指針【自然環境の保全、都市との共生・調和】の内容とする
- ②景観形成の指針【まちづくり活動の推進と芸術文化の創造・育成】の内容とする

1-2 景観形成の指針【個性的で魅力あるまちなみ景観の保全・育成】

- ①歴史的・伝統的な街並みと調和した形態、配置とする
- ②伝統的な建築物や工作物、樹木等と意匠や色彩面での調和に配慮する
- ③広告物、工作物は、周囲の景観に調和したデザイン、材料とする
- ④建築物や擁壁等は前面道路などに圧迫感を与えないようにするため、敷地境界からの後退や高さを抑える
- ⑤擁壁は、圧迫感を軽減するために、既存の自然石の利用活用をすることや擁壁面にリズム感や陰影など変化をつけるなど、デザインや材質に配慮する
- ⑥道路沿いは、歩行者空間を演出するため、身近な緑を感じる植栽スペースやオープンスペースを確保し、植木などを植栽し緑化する。緑の開放性を高めるため、垣や柵は透明性のあるフェンス等をを用いる
- ⑦垣や柵は、まちなみの統一を図るため、高さ、材料や生垣等の樹種を揃える
- ⑧駐車場等は、道路から後退して設置する。やむを得ず近接する場合は、駐車場、路面を緑化することや道路境界沿いに生垣や樹木を植栽する

【2023年6月21日(水)放送 MBS「よんちゃんTV」“ぶら参道”より】

津乃国屋の歴史についてシャンプーハットに語りしげに語る、在りし日の先代・XXXXXXXXXXさま



## 中山寺参道商店街における開発構想に関する「近隣協定」締結内容確認のお願い（前文）

令和7年11月25日  
中山寺2丁目有志

関係各位

拝啓

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

この度は第3回近隣説明会の開催をご調整いただき、誠にありがとうございます。ご多忙の皆様にご配慮しつつも、合意形成の正確性を期すため、本書面にて要点を整理し、協議のたたき台としてご提示いたしますとともに、当日は会の記録性確保のため、後方より定点録画を行います。個人情報には十分配慮いたしますのでご理解賜りますようお願いを申し上げます。

また、前回提出した文書より1項目追加しておりますので、ご確認のほどお願い申し上げます。(3-5)

お互いの立場を尊重し、誠実・迅速・透明を原則に協議を進めるために、ご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

敬具

## 1. 本書の趣旨（意味合い）

- ・ 目的：中山寺の門前町としての歴史・景観と、安全で快適な参道空間を将来世代へ継承しつつ、開発の利点を地域全体の発展につなげるため、\*\*近隣協定（紳士協定+実務運用条項）\*\*を締結すること。
- ・ 法令・計画との整合：宝塚市景観計画・関連条例等の趣旨に適合し、清荒神参道地区の先行事例も踏まえ、地域性・歩行者優先・歴史的文脈の尊重を明文化。
- ・ 協働：事業者・設計者・施工者・中山寺・商店街・近隣住民が、情報共有→協議→合意→運用→レビューのサイクルを共に担う。

## 2. 背景（要約）

- ・ 歴史的価値：西国三十三所第二十四番札所・中山寺を中心とする門前町として、巡礼街道・参道商店街は1400年の信仰文化・交流の蓄積を有する特別な歩行者空間。
- ・ 現在の課題：空き店舗の増加、参道への車両進入による歩行者安全・風致への影響、上下水（水圧等）インフラ不安、景観の不連続化。
- ・ 機会：駅至近（約100m）の立地は、回遊・滞在・賑わい創出に資する。開発を契機に景観・安全・商い・巡礼文化の調和を図る。

## 3. 合意形成の基本方針

1. 景観調和：素材・色彩・看板・ファサード・軒・照明等を門前町らしく計画。
2. 歩行者最優先：参道への車両進入は原則抑制。やむを得ない場合も時間帯・台数・誘導を明確化。
3. 安全安心：工事中・供用後の安全管理、苦情対応、アフターケアを仕組み化。
4. 透明性：説明・周知・変更時の再協議・記録化を徹底。
5. 近隣住民の生活環境の保全：日照・騒音などの環境、水道・電波などのインフラ不安への対策。周辺道路の通行の安全や、ごみ収集などの公共サービス利用にあたってのマナー周知の徹底。

4. 協議・合意をお願いしたい項目（チェックリスト）

A. 手続・周知

- ・ 本日の説明会が\*\*「宝塚市 開発事業における共同のまちづくりの推進に関する条例」\*\*に基づく手続かどうかの確認。
- ・ 説明義務範囲の全戸カバー状況と、前回未出席者への個別周知・補説明の実施計画。

B. 計画の全体像

- ・ 地域への影響評価（利点・懸念の双方：景観・交通・騒音振動・日影・風環境・安全・防災・事業継続性ほか）を一覧化。
- ・ 用途計画の再確認（店舗の有無・配置・1階開放性・回遊性・車両の侵入経路）。参道賑わいとの整合。

C. 交通・動線

- ・ 車両出入口・搬出入ルート・時間帯管理、誘導員配置、ピーク時（祭礼・週末）規制。
- ・ 駐輪・駐車計画（台数・位置・参道景観への配慮、違法駐輪・駐車対策）。
- ・ 歩車分離・バリアフリー（ベビーカー・高齢者・巡礼者への配慮）。

D. 工事中の環境対策

- ・ 作業時間・搬出入計画、騒音・粉じん・振動対策、仮囲い意匠（参道景観への配慮）、通学路・行事配慮、緊急車両動線確保。
- ・ 近隣連絡網、苦情・事故時の即応手順、週次（又は節目）レポート。

E. インフラ・防災

- ・ 上下水（特に水圧）・雨水排水の影響評価と必要対策、関係部局協議記録の共有。
- ・ 消防・防災計画（消火・避難・停電時対応）、災害時の相互支援の枠組み。

F. 景観デザイン

- ・ 素材・色彩・看板・夜間照明・植栽指針、セットバック・修景の検討、歴史的意匠の継承。
- ・ 参道石畳・道しるべ等の既存資産の保全・活用。

G. 運用・アフターケア

- ・ 竣工後の管理規約・マナー指針（騒音・喫煙・ごみ、違法駐輪・駐車等）と地域連絡窓口の恒常化。
- ・ 定期協議会（例：四半期）とレビュー（PDCA）の設定、協定違反時の是正手続。

H. 地域貢献

- ・ 参道イベント・祭礼・巡礼者対応への協力、空き店舗対策や回遊促進への寄与（ベンチ・ポケットパーク等も含む）。

2025年10月29日(水)

第2回 近隣説明会

ご要望およびご質問に関する回答書

大東建託株式会社 池田支店

電話：072-752-1222

FAX：072-752-1646



2025.10.06.(月) [REDACTED] [REDACTED]からの要望事項

質疑①

解体を請け負った、日の出組様との関係を教えてほしい

→弊社とは関わりがなく、解体の詳細については存じておりません。

質疑②

この説明会が宝塚市の条例に基づいたものかどうか教えてほしい

添付の要望書についてとその提出期限について教えてほしい

→宝塚市の条例に基づいた説明会となります。

今回の説明会の内容に関してご要望がございましたらお配りしている要望書に内容をご記入の上、弊社にFAXか郵送にてご返送ください。提出期限については宝塚市で説明を行った日から2週間と定めておりますが、「要望書提出の期間を過ぎたから近隣対応をしない」という事ではありませんので、お気づきのことがございましたらいつでもご相談頂ければと存じます。

質疑③

切土盛土の高さ最大値、開発面積、建築面積、開発行為(区画形質の変更)、開発許可の要・不要について教えてほしい

→開発面積は760.54㎡、切土盛土の最大高さについては30cm以下で

都市計画法29条の開発許可に該当する区画形質の変更はございませんので開発許可は不要です。

質疑④ 要望①

[REDACTED] [REDACTED]に隣接する位置にある受水槽にはポンプはあるのか、24時間稼働となるのか、01棟と02棟で受水槽を1ヶ所にまとめられないか

→受水槽のタンク下部にポンプがございます。

24時間ではなく随時稼働となりますが、音の影響が最小限となるようタンクと同素材のパネルにてポンプを囲う予定となっております。計画建物の壁面で音が反響しないよう、西側の植栽スペースと位置を入れ替えます。

また2か所ある受水槽の統合については別棟となりますので維持管理の観点上、統合は致しかねます。

#### 質疑⑤

植栽スペースにどのような種類の植樹を予定されているか、植樹の維持管理(選定など)で近隣に悪影響を及ぼさないか、植樹を行うことによる効果や影響等について知りたい。

→植栽の種類に関しては現状未定ですが、一般的には地被類であればハラン、ノシラン、ジャノヒゲ、サルココッカ、フッキソウ等、低木であればビヨウヤナギ、アオキ、オタフクナンテン、カンツバキ、フィリアオキ等、中木ではカラタネオガタマ、ソヨゴ、イヌツゲ、ビブナム、オウゴンモチノキ、イヌマキ、ゲッケイジュ、エメラルド、エレガンテシマ等を使用することが多いです。植栽の維持管理については弊社専属のクリーンキーパーが最低でも月に1回以上定期的に敷地内の清掃及び植栽の選定を行っております。植樹のメリットとしては空気浄化・雨水浸透促進による洪水対策・視覚的安心感・防犯効果等、デメリットとしては落葉や成長による定期的な清掃が必要な点・枯れてしまった場合の見た目の悪さ等が懸念されます。

#### 質疑⑥

南側に以前設置されたブロック塀はどうなるのか、敷地境界にある溝は利用するのか、溝を利用する際どのようなものが流されるのか

→南側のブロック塀については擁壁上部のブロック部分のみをやり替え、下部の擁壁及び側溝については既存利用となります。弊社計画において新たに溝に何かを流すといった計画は現状ありません。

#### 質疑⑦

建物の高さが約9.2mとあるが、どこの高さのことなのか

また盛土を行うにあたってその誤差も知りたい

→最高高さの約9.2mというのは棟の最も高い部分においての高さとなり、軒の高さに関しては約8.6m程度となります。また一部高基礎はありますが、全て盛土を行った後の周囲の地盤面からの建物の高さとなりますので、誤差は殆どありません。

#### 質疑⑧

近隣に及ぼす日影や電波障害等の影響と対策について知りたい

→日照に関してはお渡しした日影図の内容となり、3階建てのため近隣への影響は少ないと考えております。また電波障害に関しては主に北西から北東にかけて影響を及ぼす可能性がございますので、電波障害が発生した際は障害の程度を調査し障害のあるお宅のアンテナの高さを上げる、電波が受信できる位置にアンテナを移設する等、都度適切な方法により対応させていただきます。

#### 質疑⑨ 要望②

02棟の南立面図について、各階バルコニー手摺はコンクリート製か、手摺上部の四角は目隠しが、小さな長方形の3つの四角は窓か、5つの小さな四角は換気口か  
南側のバルコニー・窓にはプライバシーに配慮したものとしてほしい、3階についてはベランダと隣接し侵入経路となる恐れがあるため配慮してほしい

→各階バルコニーの手摺は木造の躯体性となります。

手摺上部の四角は住戸間を隔てている隔て板となります。

長方形の3つの四角は採光用の窓、小さな四角は換気口です。

影響に関しては今回近隣への影響を考慮し南側にバルコニーを向けておらず居室の大きな窓も面していない上に隣地建物と距離も離れているため影響は殆ど無いと考えております。南側に3つある採光用の横長の窓については視覚的影響が最小限となるよう、くもりガラスに変更いたします。

#### 質疑⑩ 要望③

02棟南立面図の共用廊下側には目隠しが設置されるのか知りたい

目隠しが無い場合、南側隣接地への万が一の侵入を防止する策を講じてほしい

→1階には侵入防止用の縦格子がありますが、目隠しは法的に設置が難しいため設置予定はございません。お客様のご要望によりオートロックとセコムホームセキュリティを導入予定ですので、計画上配慮しております。

#### 質疑⑪

造成計画図について、各項目の説明と図面の見方を教えてほしい

→開発区域境界線に関しては隣地に接する部分については隣地境界、お客様の敷地内に関する部分に関しては弊社で設定した任意の境界です。  
詳細な説明は前回の近隣説明会にてご説明しておりますので、動画をご覧くださいますと幸いです。

#### 質疑⑫

切土盛土を行うことによって近隣に及ぼす恐れのある影響とその対策について教えてほしい

→市との協議用で必要なため造成計画図を作成しておりますが切土盛土の高さは最大でも30cm以下で整地レベルのため近隣に及ぼす影響は無いと考えております。

質疑⑬

造成計画図に「20cm を超える切土盛土なし」とありますが、  
これが宝塚市の許可が必要な開発行為に該当するのか教えてほしい

→資料記載の表記は誤りでした。正しくは「30cm を超える切土盛土なし」となります。  
宝塚市の許可が必要となる開発行為(区画形質の変更)に該当する行為は 50cm 以上  
となりますので、今回は該当しません。

質疑⑭ 要望④

計画レベルが+300 や+960 等記載があるが、現在のレベルに対してどのような工程で  
どのような構造物にするのか知りたい(素材や安全性)

また隣接する南側の建物との詳細図面がほしい(文字大きめで)

→南側のブロック塀については擁壁上部のブロック部分を撤去後に新しいものにや  
り替え、その上に高さ1mのメッシュフェンスを立てます。詳細図面につきまして  
はどういったものかお伝え頂ければ作成いたします。

質疑⑮

説明会の案内は工事車両の通行ルートに関わる全ての住民が対象となっているのか、  
工事車両の通行に伴い通行迷惑料が発生する事を聞いたことがあるがどうなのか

→本説明会のご案内は宝塚市で定めた範囲を対象として行っています。

通行ルートである中筋の自治会長様には資料をお渡ししご説明済みとなります。

工事車両の通行に際して具体的な損害を与えた場合は損害賠償、隣地を使用させて頂  
いた場合は隣地使用料等が発生する場合がありますが、工事車両が公道を通行する  
ことでどなたかに迷惑料をお支払いするといったことは致しません。

質疑⑯

通行する工事車両についての詳細(大型車両・特殊車両等)が知りたい

→搬出入車両については最大で4t ロング車と予定です。特殊車両として、ラフター  
クレーン(16t)約2.2m×8.2mが建方時、資材荷揚時に入る予定です。

質疑⑰ 要望⑤

近隣住民と中山寺への参拝客、すべての歩行者の安全を守るための安全対策に  
ついて知りたい、工事内容を記した工程表が欲しい

→搬出入車両の多い工事工程の際は適宜ガードマンを配置いたします。

工事内容が確定次第、内容を記した工程表を作成いたします。

質疑⑱

工事車両の通行ルートの認可について、通行ルート及び開発地のガードマンの配置や人数について知りたい

→工事車両運行計画図をお配りしておりますのでそちらをご覧ください。

質疑⑲

建設作業における防壁の有無について教えてほしい

→前面道路側は3mの万能板を設置、隣地境界側は1.8mのフェンスバリケードを設置予定です。

質疑⑳ 要望㉑

南側隣地建物と計画建物は約2m離れる予定とのことだが、その建物間の余地の使い方について知りたい

建設作業時の近隣住民の安全とプライバシーの保護を希望する、また防壁が近ければ近いほど足場伝いに不審者が侵入する危険性が高まるため、作業期間中の防犯対策についても希望する

→建物南側の余地については植栽スペースとなります。

敷地境界際は高さ1.8mのフェンスバリケードを設置予定、外部足場についてはメッシュシートを全面に貼る予定です。また作業中は敷地内に防犯カメラを設置する予定です。

質疑㉑

作業期間中の騒音や振動、粉塵など環境に影響を及ぼす恐れのある作業内容や近隣住民の健康に影響を及ぼす恐れのある作業内容を教えてほしい  
またそこに講じる対策について知りたい

→騒音や振動を発生する内容については重機作業(掘削工事・外構工事)やレッカー作業(建方工事・材料荷揚)等があります。低騒音・低振動型の重機を使用するとともに粉塵や砂埃等が舞う恐れのある場合は都度散水をしながら作業をいたします。

質疑㉒

施工主に、この建物にどのような思いを込めているのか聞きたい

設計責任者に、施工主のどんな思いに共感したのか、参道沿いでこの建物がどのような存在になればいいか等、この建物に対する思いや考えを聞きたい

→お客様に関わる内容についてはお答えできかねます。弊社としましてはお客様の大切な資産をお守りするお手伝いと、お客様が世代を超えて将来に渡り健全に賃貸住宅事業を行えるようにという想いで設計に取り組んでいます。

#### 要望⑦

今日の説明会で挙げた質疑や要望などを基に、大東建託と近隣住民との間で協定書の締結を希望するとともに、何らかの問題が発生した場合はお互いに誠意をもって協議することを希望する

→内容に関して協議の上、協定書を締結することは可能です。

問題が発生した際には相互に誠意をもって協議し解決するものとさせていただきます。

2025.10.06.(月) 近隣説明会 近隣の皆様からの要望事項

● ( ) ( ) の代理)

- ① 景観面での近隣への配慮をお願いしたい(軒を和風にする等)  
→奇抜な色を用いず、街並みと調和する景観となるよう努めます。

● ( ) (娘様)

- ② 参道という神聖な空間、歴史的な商店街に配慮しているか  
→当初RC6階建の計画でしたが近隣及び街並の景観に配慮して木造3階建とし、戸数・駐車場も削減しました。
- ③ 歩行者への圧迫感を軽減する工夫はあるか  
→近隣と同じ3階建かつ道路から控えた計画のため、近隣建物と比較しても圧迫感は少ない計画となっております。
- ④ 参拝客が期待する中山寺らしさが失われるのではないか  
→参道の景観や雰囲気をも損なわぬよう、周囲の景観との調和に努めます。
- ⑤ 商店街の賑わいに繋がる店舗があるか  
→店舗の計画はありません。
- ⑥ 駐車場の設置反対 歩行者事故のリスク、交通の流れの妨げとなるため  
→駐車スペースは1台のみとなっており現状と変わらないため、問題ないと判断しております。
- ⑦ 稲野様から近隣住民に対して誠意ある対応をしてほしい  
声に耳を傾け納得できる解決策を見つけるよう努力してほしい  
→お伝えしましたが、説明会に出席する意思は無いとのご回答でした。
- ⑧ 店舗を計画することについてもう一度考えて欲しいと稲野様に伝えて欲しい  
→お伝えしましたが、店舗を計画するつもりは無いとのご回答でした。



●  
⑮景観を大事にして欲しい

→奇抜な色を用いず、街並みと調和する景観となるよう努めます。

⑯参道に合う様な景観保全に努めてほしい

→周辺の景観と調和する軒を連想させる水平ライン、格子等を利用した和風なデザインの採用等、参道の景観保全に努めます。

⑰商店街の盛り上げについて考えて欲しい

→商店街のにぎわいを大切に、入居者もこちらの地域の一員としてまちの活性化に寄与できるよう配慮に努めます。

⑱人と人が触れ合う笑顔あふれる景観の一部となるような外観としてほしい

→外構計画や仕上げ材の選定等において景観に配慮し、温かみのある印象を与えられるよう努めます。

⑲完成後の違法駐車による近隣住民とのトラブルが心配

→道路への違法駐車対策として敷地内に作業車両が駐車できる臨時駐車スペースを確保しております。

⑳先代の仰っていたように近隣住民の安心安全への配慮をしてほしい

→安全管理を最優先に、近隣の皆様が安心してお過ごしいただけるよう配慮します。

㉑どういう考えで計画したのか、施主様の思いを聞きたい

→お客様との経緯については個人情報のためお答えできかねますが、当初の大きな計画から、近隣へ配慮したいとのお客様のご要望によりボリュームダウンを経て木造かつ3階建という現在の計画となりました。

㉒本日の説明会を経てこのあとどう計画を練っていくのか知りたい(特に景観)

→外構計画や仕上げ材の選定等において景観に配慮し、温かみのある印象を与えられるよう努めます。

㉓景観のイメージ図(パース等)が欲しい

→現時点でのイメージパースを作成します。

● [REDACTED]

②④車両の通行について、通学路でもあるため配慮してほしい

→工事車両の出入りや資材搬入時の安全確保に十分配慮し、児童の通行の妨げとならないよう慎重に進めて参ります。

②⑤稲野様も出席した上でもう一度開催してほしい

→説明会に出席する意思は無いとのご回答でした。

②⑥管理も大東建託がされるのか

→完成後の管理は弊社グループ企業の大東建託パートナーズ(株)が行います。

②⑦建物計画敷地内に引っ越しのトラック等を入れるスペース確保要望

→敷地内に作業車両が駐車できる臨時駐車スペースを確保しております。

● [REDACTED] (娘様)

②⑧稲野様が施工主ではないのか なぜ娘と話をしているのか

→施工主は稲野様ですがご高齢のため、代理である娘様とお話させて頂いております。  
稲野様には計画の概要をお話し、ご契約内容についてもご理解いただいております。

②⑨解体の説明の際アパート建てるとは聞かされていない

うちは家を建てると思っていた 場所により説明を変えていたのでは  
→解体は他社様のためご説明の経緯についてはわかりかねます。

③⑩施工主から直接の説明が欲しい

→説明会に出席する意思は無いとのご回答でした。

弊社がお客様からご依頼頂き代理として窓口を務めさせて頂いており、  
市からもそちらで問題ないとのご回答頂いております。

③⑪確認申請許可は出ているのか

→現在はまだ市との事前協議の段階のため、確認申請許可は降りておりません。

③⑫マンション建設反対運動をしても良いか

→地域の皆様のご意見として真摯に受け止め、今後も丁寧な説明に努めてまいります。

●■■■■(お母様)

③③稲野様、■■■■から挨拶だけでもしてほしい  
→説明会に出席する意思は無いとのご回答でした。

●■■■■■■■■

住民要望 符号F

③④昔から続く歴史的価値のある地域であることを考慮して欲しい  
→外構計画や仕上げ材の選定等において歴史ある街並に調和するよう景観に配慮し、  
温かみのある印象を与えられるよう努めます。

③⑤景観イラスト出してほしい  
→現時点でのイメージパースを作成します。

③⑥宝塚市の定めた14日の期間について今回は仕切り直し、他の資料が揃ってから  
再スタートとしてほしい  
→今回は条例に基づいた説明会とはせず、頂戴した要望への回答と併せてを10/29を  
正式な説明会といたします。

③⑦日の出組の工事で迷惑しているため新たに工事する際はほこりや通行ルート等に  
についても配慮してほしい  
→ほこりの飛散防止や歩行者・車両の通行確保など、周辺環境への影響を最小限に抑え  
られるよう安全対策に努めます。

③⑧マンションの高さについて、近隣のマンションと比べてどの程度か教えて欲しい  
→弊社計画の建物は軒高が約8.6m、最高高さが約9.2mとなります。  
南側隣地の喫茶ラムパート様が高さ8.81m(増築後)、同じく南側のカルム中山様が  
高さ11.77m、東側隣地の田嶋商店様の建物が高さ8.5m、西側道路対側の魚安様が  
高さ9.6mでした。

③⑨要望書の日付の縛りを無くして欲しい  
→「要望書提出の期間を過ぎたから近隣対応をしない」という事ではありませんので  
お気づきのことがございましたらいつでもご相談頂ければと存じます。

2025.10.26.(日) [REDACTED]からの要望事項

①各期間中に発生した周辺住民への生活・事業への支障に対し、改善責任者を提示してほしい。各期間中に発生した事故、周辺住民への損害などに対し、周辺住民への補償責任者を提示してほしい。

→個人ではなく会社全体として弊社で対応いたしますので、お問い合わせの内容に応じて説明資料表紙に記載の各担当者へご連絡をお願いいたします。

②上水道の排水経路と容量を示す資料の提示

宝塚水道局の上水道管からマンション敷地内への接続間の口径・最大流量の提示  
最大流量でマンション敷地へ上水を引き込んだ場合の、利害関係地域の単位時間当たり水量の低下量、水圧低下量の見積もり提示  
完成後、見積もり計算との差が発生し、周辺住民への生活に支障および火災対応へのリスク増加した場合の補償方法

→市と協議中のため詳細は確定しておりません。当初給水本管より直接引込の計画でしたが、市と協議し受水槽での計画となりました。引込管径も細くし、受水槽での給水のため常時給水本管に負荷をかける様なこともありません。市から受水槽で計画可能との回答も頂いておりますので近隣への影響は無いと判断しております。

③電力供給経路と容量を示す資料の提示

最大容量でマンション敷地へ電力を引き込んだ場合の、利害関係地域の電圧低下量見積もり提示

完成後、見積もり計算との差が発生し、周辺住民の生活に支障をきたした場合の補償  
→電力会社と協議中のため詳細は確定しておりませんが、低圧引込となるため近隣への影響は無いと判断しております。

④建築完了後の主要地上波、衛星放送、ラジオ放送の電波受信制限領域の提示

受信制限領域に対する補償方法の提示

→障害範囲についてはその有無も含めて正確な範囲は特定できませんので、実際に上棟した後に工事に起因して発生した電波障害については障害の程度を調査し協議の上、適切な方法により必要な対策を講じます。

⑤太陽光発電パネルの設置

→設置予定はありません。

⑥建築完了後、マンション設備などから発生する騒音・振動源とその大きさの提示。

特に低周波振動について。

騒音・振動に対するマンション設計上の対応策の提示

建築完了後発生した騒音・振動に対する補償方法の提示

→音の発生する設備として受水槽の給水ポンプがありますが、屋外に設置かつ音の影響が最小限となるようタンクと同素材のパネルにてポンプを囲う予定であり、近隣建物とも離れているため影響は無いと判断しております。

⑦巡礼街道、中山寺2丁目8番地・9番地内の道路通行禁止

中山寺2丁目、中筋山手1丁目内での工事車両待機禁止

中山寺2丁目内の工事車両通行禁止領域を提示してほしい。

工事車両の待機位置を提示してほしい。

→「工事車両通行計画図」に記載の通行ルート以外は通行しないよう指導いたします。

待機位置についても近隣で待機することのないよう指導いたします。

⑧工事区画外に粉塵・騒音・異臭（排ガス・溶剤）を一切出さないこと。

周辺住民より粉塵・騒音・異臭の苦情があった場合は、即時工事を中断し、

「目に見える形」での対応策を立ててうえで再開とすること。

特に「仮設足場」の設置・撤去作業は騒音がひどいため、騒音対策が必要。

工事区画外に粉塵・騒音・異臭（排ガス・溶剤）を出さない方法を提示してほしい。

周辺住民が、工事区画外に粉塵・騒音・異臭（排ガス・溶剤）が出たとした場合の通知方法、通知があった場合の工事現場での対応方法を提示してくださいほしい。

工事区画内への持ち込む環境規制物質の管理方法を提示してほしい。

→粉塵や騒音を一切出さずに工事を進めることは不可能ですが、低騒音・低振動型の重機を使用する等抑制に努めるとともに、粉塵や砂埃等が舞う恐れのある場合は都度散水をしながらか作業をいたします。

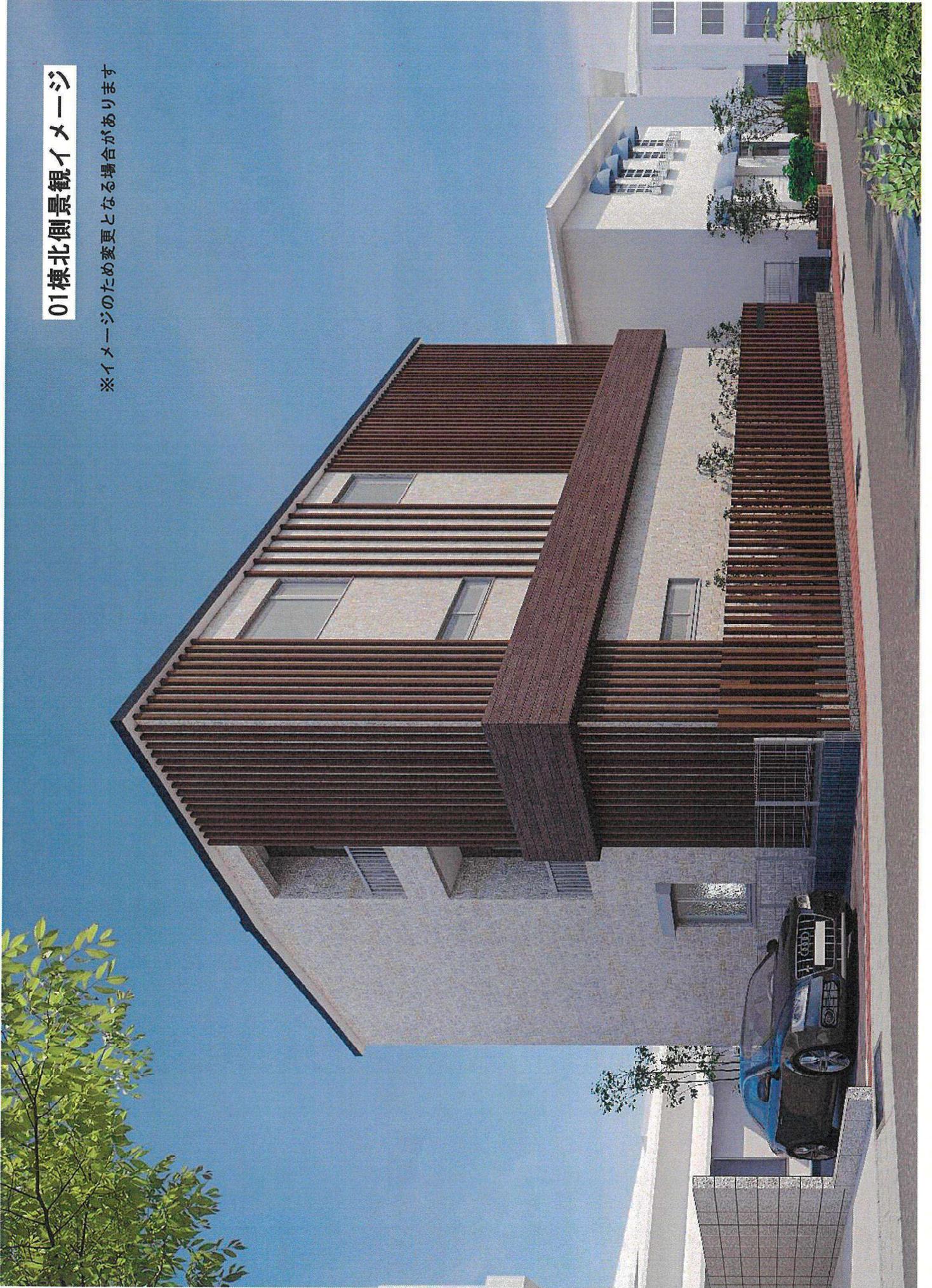
⑨景観イラスト等の資料提示してほしい。

南側車両出入り口のチェーン、特殊舗装の損傷保証、中山寺参道に面した施設・壁面

→景観イメージ資料を作成しました。

## 01棟北側景観イメージ

※イメージのため変更となる場合があります

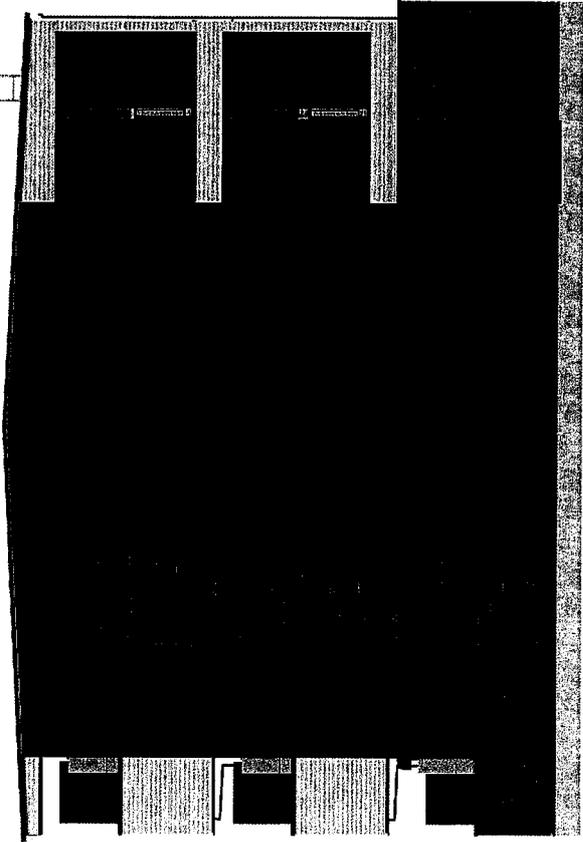


# 01棟南側景観イメージ

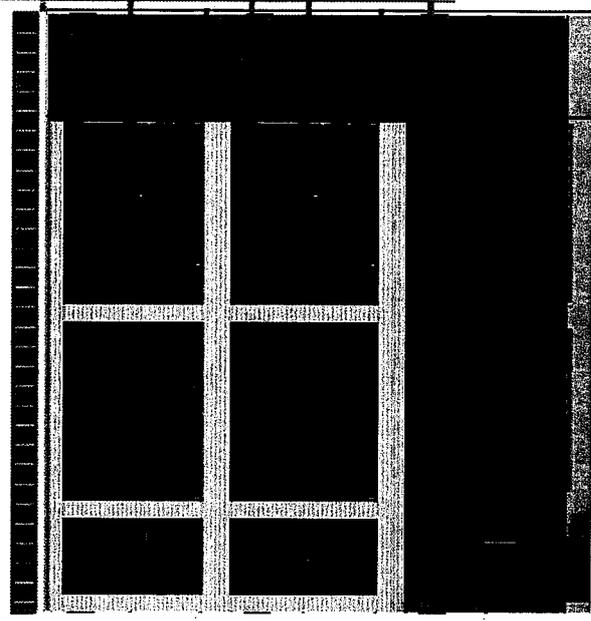
※イメージのため変更となる場合があります



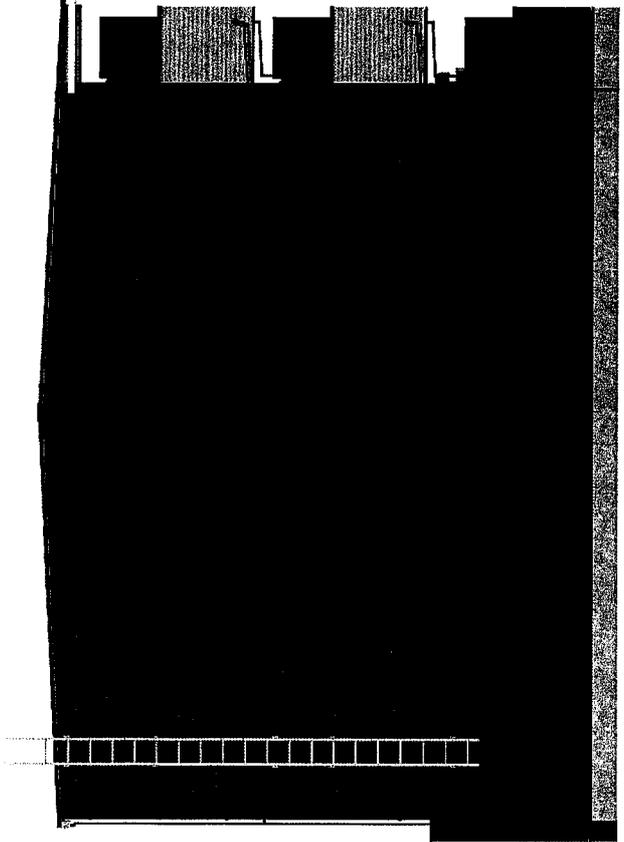
# 02棟 外観イメージ



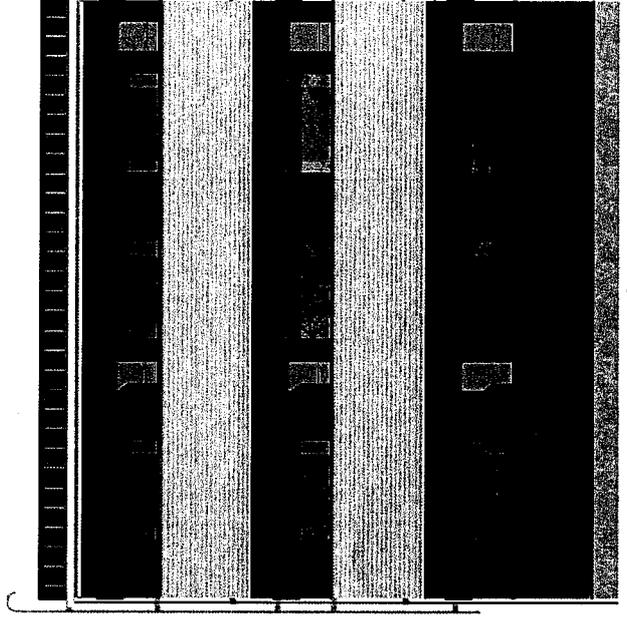
北



西



南



東

※イメージのため実際の色味・形状とは異なります

2025年12月4日(木)  
第3回 近隣説明会資料

大東建託株式会社 池田支店  
電話：072-752-1222  
FAX：072-752-1646



## 2025.10.29.(水) 第2回説明会で頂いた質疑及び要望に対する回答

①給水協議の結果を開示して欲しい

→宝塚市との本協議が完了次第、内容を開示させていただきます。

②前面道路の給水本管の水圧低下に対する対応について、

近隣の署名等で宝塚市が対応してくれるか確認してほしい

→令和元年と令和4年に自治会と議員さんから同様の話があったため、

宝塚市としても問題は既に把握している。現在検討中だが具体的な策は未だ決まっていない。(宝塚市上下水道局 工務課のご回答)

③02棟のイメージ立面を付けて頂いているが、01棟イメージ立面もほしい

→01棟及び02棟のイメージ立面を併せて添付いたしました。

④お渡しした協定書締結の要望に対して検討してほしい

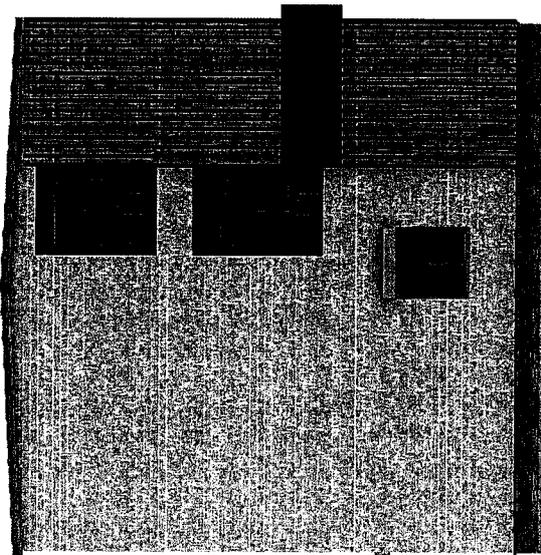
住民符号 c-1

→計画及び完成後の管理に関する協定書については締結いたしかねます。

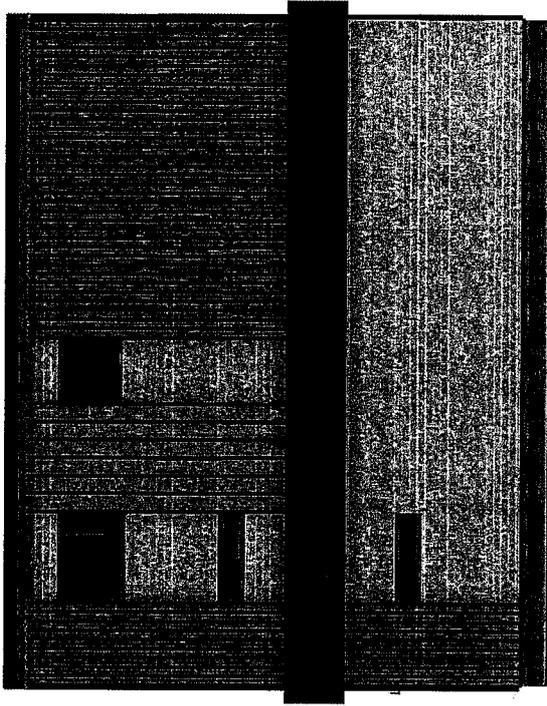
c-2

工事に関する協定書については内容により締結が可能ですので、どのような文言の追加をご要望なのか具体的に記載をお願い致します。

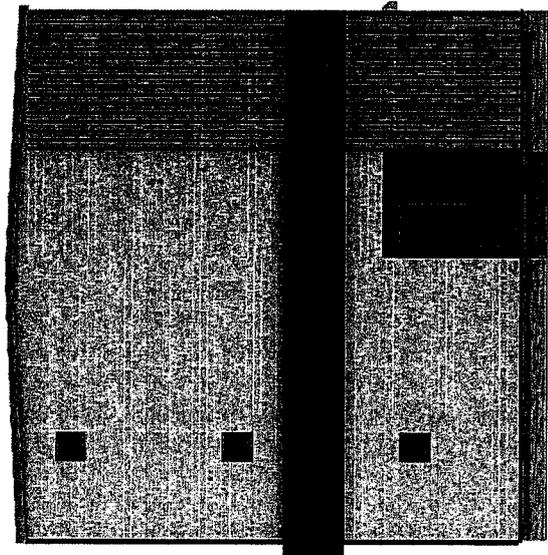
# 01棟 外観イメージ



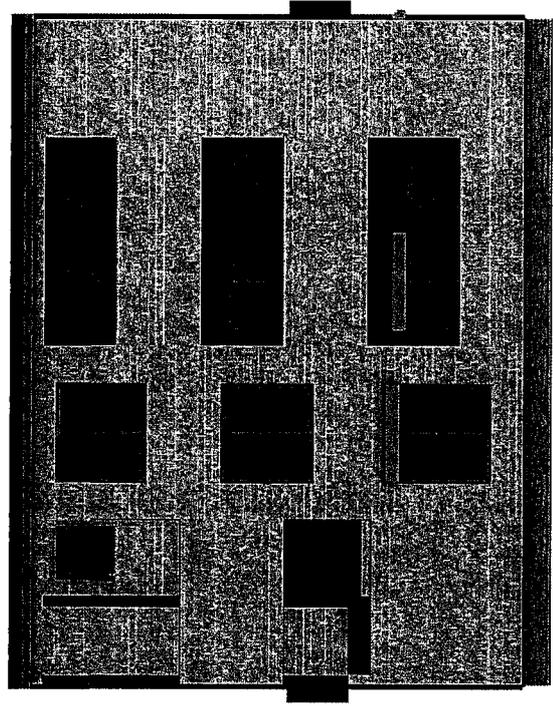
北



西



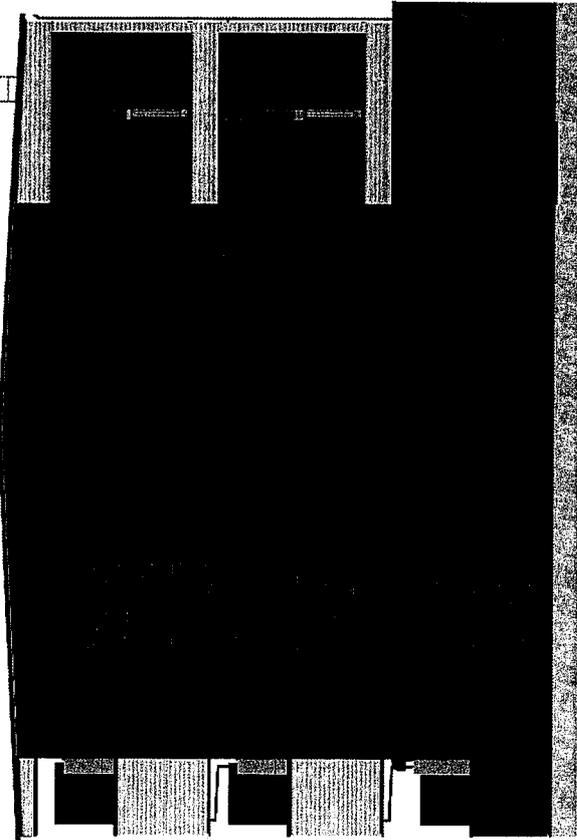
南



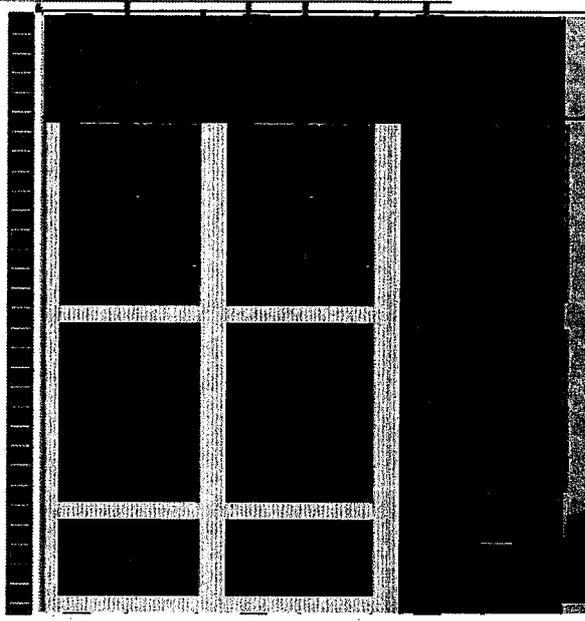
東

※現状イメージのため変更となる場合があります

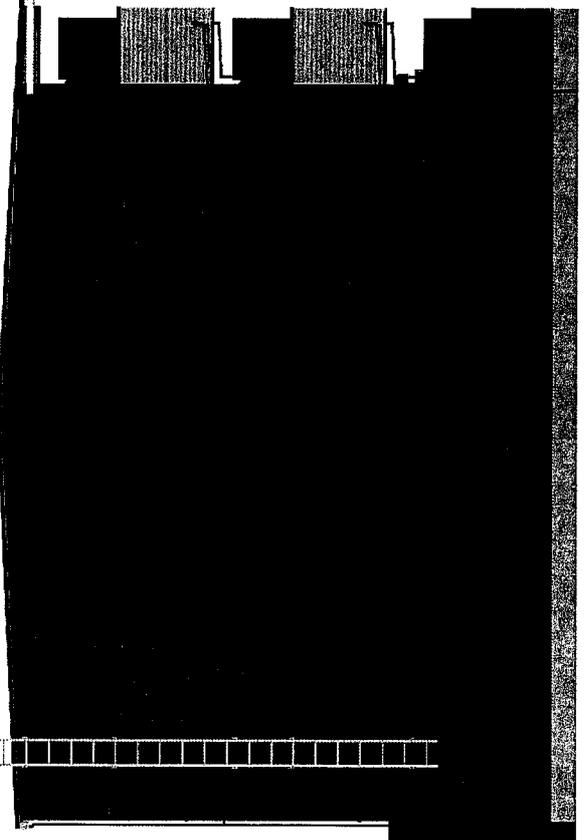
# 02棟 外観イメージ



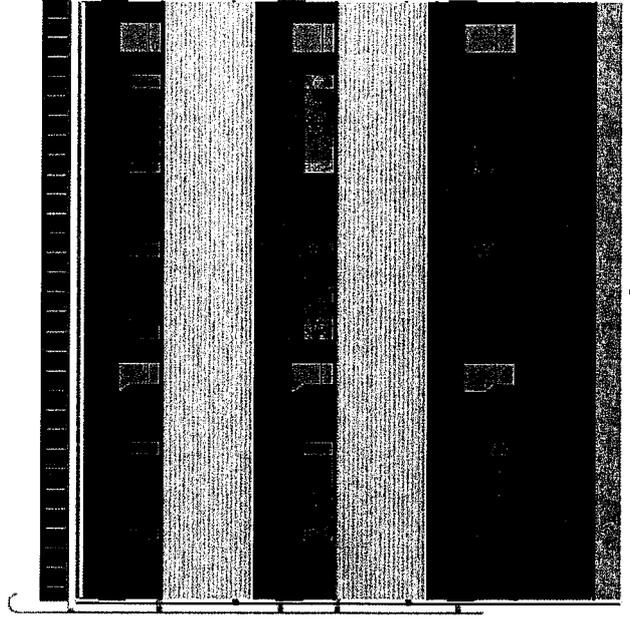
北



西



南



東

※イメージのため実際の戸並・色味・形状とは異なります

# 2025.12.04. 工事協定書案

## 工事協定書

宝塚市中山寺2丁目42-1の一部 ほかにか建設予定の建築物（以下「本件建物」という）について、近隣住民（以下「甲」という）と建業主（以下「乙」という）及び施工者（以下「乙」という）は下記の通り合意し、工事協定書を締結する。

### 第1条（基本精神）

甲、乙及び乙は、信義誠実の精神をもって、円満な近隣関係を保持するよう努める。乙及び乙は、本件建物の工事（以下「本工事」という）にあたり、甲の迷惑を最小限にとどめるため、十分な配慮を行うと共に、終始安全確実な施工に努める。

### 第2条（計画建物の特定）

乙の建築する本件建物の規模・構造・配置は、別添図面の通りとする。

### 第3条（工事期間）

本工事の期間は、2026年 月 日より2026年 月 日までとする。但し、天候等やむを得ない事情によりこの期間を延長する場合は、乙は事前に甲に通知する。

### 第4条（作業時間、休日）

乙は作業時間を午前9時より午後6時までとする。但し、次の各号の作業については、この限りでない。この場合乙は事前にその旨を甲に通知の上行う。  
①コンクリート打設作業、コンクリート打設後の床均し作業等の作業性質上、工事中断不可な作業  
②騒音の伴わない作業（例：作業準備・作業後の後片づけ清掃、内装工事等）  
③予期することが出来なかつた突発事故（交通事故・機械故障等）による中断時間分の作業  
④所轄官庁及び所轄警察署による指示・指定作業（例：電気・ガス・上下水道など設備関係のつなぎ作業等）

2. 乙は日曜、祝日及び土曜、戌の日、10月23日は原則として作業を行わない。但し、土曜及び戌の日に限っては作業状況により内部での作業に限り稼働する場合がある。  
3. 乙は以下の期間は原則として作業を行わない。この期間に変更がある場合は乙は事前に甲に通知する。  
夏季休暇 2026年 月 日より20 年 月 日まで  
年末年始休暇 2026年 月 日より20 年 月 日まで  
4. 乙は前各項に關わらず、所轄官庁及び所轄警察署による突発的な指示による作業及び、天災等緊急災害防御の必要が生じた場合は、緊急対応優先にて作業を行う。

### 第5条（騒音、振動の抑制）

乙は、本工事施工の為の機械、車両、工具の使用に当たっては、関係法令を遵守し、その設置場所、使用方法等に十分留意し、甲に大きく影響する作業は、特に騒音・振動の減少に努め、かつ行政指導に基づいて行う。

### 第6条（現場管理）

乙は本工事現場の周辺を常に清潔にし、環境保全に努めるとともに、作業員による迷惑が生じないようマナー等について十分に指導・監督する。乙は、作業員に、飲食物の空き缶、空きビン、包装紙、たばこの吸い殻等の片づけを必ず行うよう指導する。乙は、現場内に仮設トイレ、ゴミ箱、喫煙場所を設置する。

2. 乙は作業を行わない日及び夜間については、本工事現場の出入口を厳重に閉鎖する。

### 第7条（交通対策）

乙は、本工事施工の為の工事車両の出入りについては、交通障害及び事故防止に對して万全の措置を講ずる。また必要に応じて誘導員を配置し、通行人の交通安全確保に細心の注意を払うものとする。

2. 乙は、本工事中、作業員等の使用する一般車両については、本工事敷地内もしくは敷地外に駐車スペースを確保し、工事車両を含め、格上へ放置しないよう十分監督を行う。

3. 作業上道路を使用しなければならない場合は使用範囲を最小限とし、所轄警察署による道路使用許可の範囲内とする。

4. 乙は、現場への工事車両の搬入を午前9時以降とする。

### 第8条（工事上の危険防止策）

乙は本工事施工に際し、仮囲い、養生シート、防護網等により事故防止のための保護設備を設け、安全

確保には万全を期するものとする。

2. 乙は火気の取り扱いについては、指定場所に消火器等を設けて火災防止策を講ずるものとする。  
3. 乙は本工事に關連して、危険物及びびシンナー等が第三者に渡らぬよう、保管・管理を厳重に行う。

### 第9条（損害発生時の対応）

乙は本工事に起因して人身等に損害を与えた時は、速やかに損害賠償を行う等必要な措置をとるものとする。  
2. 乙は本工事に起因して甲の家屋等に損害を与えた場合は、その都度日乙協議の上、原状復旧を行うか、又は、他の対応策を講ずるものとする。

3. 本工事の振動等により、地盤沈下や家具損傷等の被害を与える恐れのある甲の家屋等については、甲又は乙が必要とする場合、本工事の着工前に当事者が立ち会い現況写真撮影を行う。

### 第10条（電波障害対策）

乙は、本工事に起因して発生した電波障害については、障害の程度を調査し協議の上適切な方法により必要な対策を講ずるものとする。

### 第11条（連絡担当者）

本協定を円滑に実施するための連絡担当者を次の通りとする。

甲	氏名	電話
乙（営業に関して）		
	大東建設株式会社池田支店 コンサルタントセールス1課	
氏名:	本門 篤治	電話: 070-4550-3844
(設計に関して)		
	大東建設株式会社池田支店 設計課	
氏名:	多田 雅彦	電話: 080-5986-0829
(工事に際して)		
	大東建設株式会社池田支店 工事課	
氏名:	加藤 菊寿	電話: 080-6736-6930

### 第12条（協定に定めなき事項）

本協定に定めのない事項・疑義が生じた場合には、甲と乙は相互に誠意をもって協議し解決するものとする。

以上の通り、甲乙が合意したので、その証として、本工事協定書を3通作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

20 年 月 日

甲（代表者）：住所

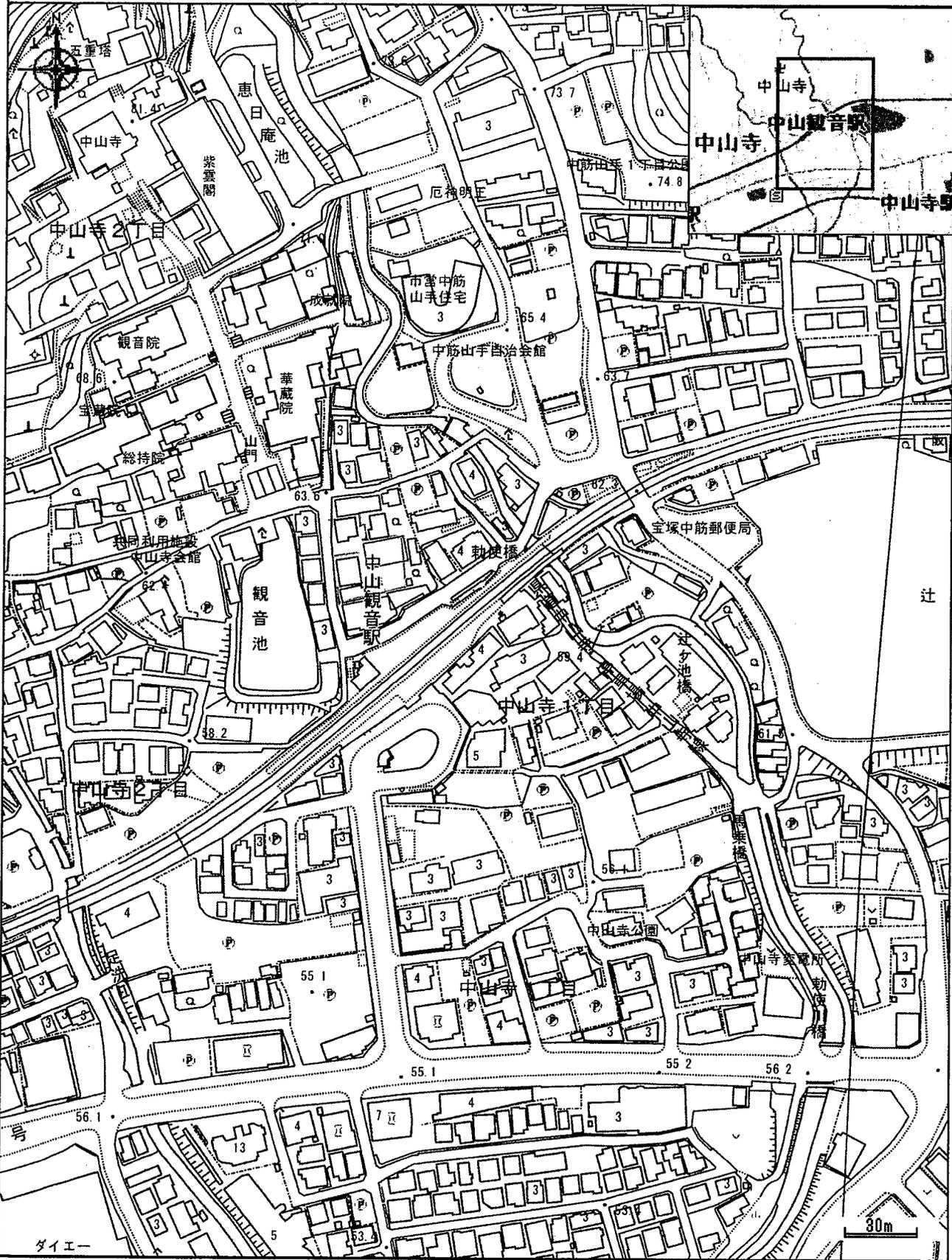
氏名 印

乙：住所

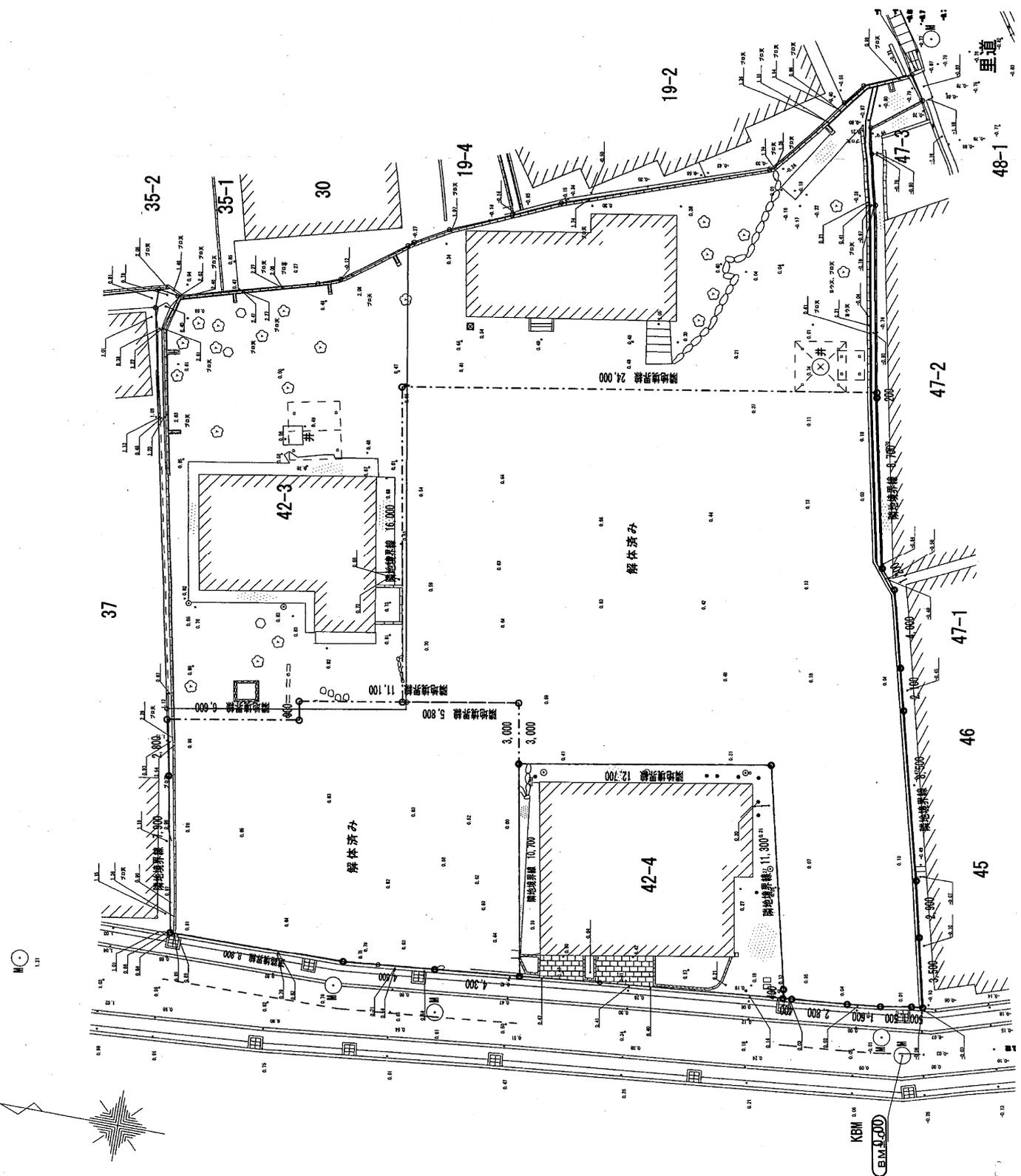
氏名 印

公共施設情報

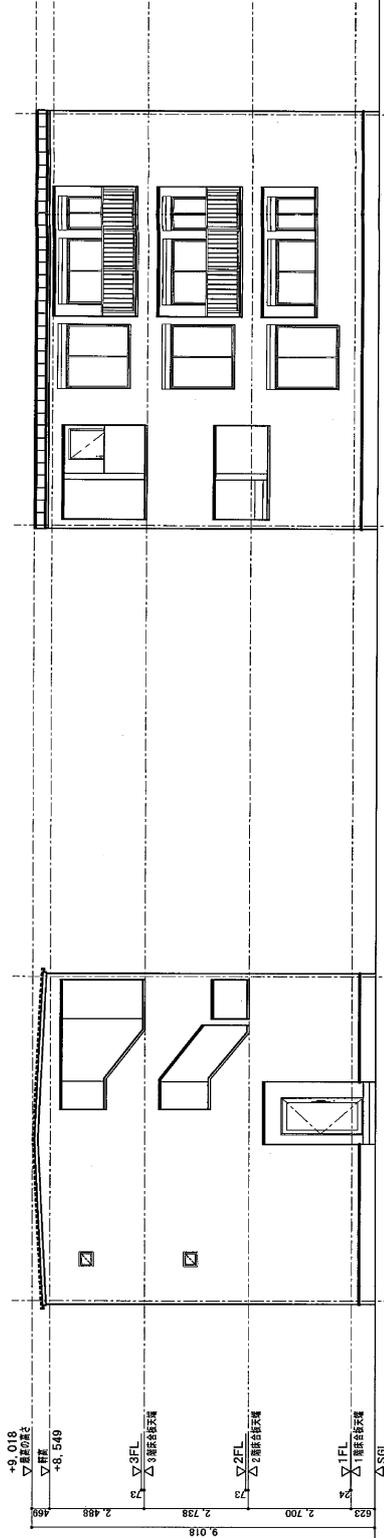
中心地 | 宝塚市中山寺1丁目 付近



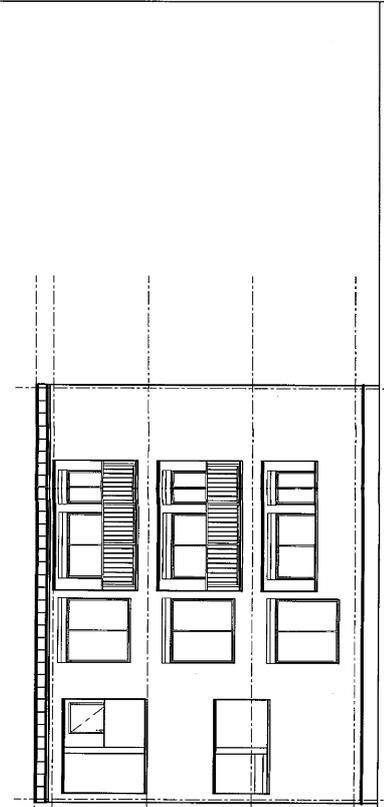
印刷日時: 2025/08/26 15:04:26



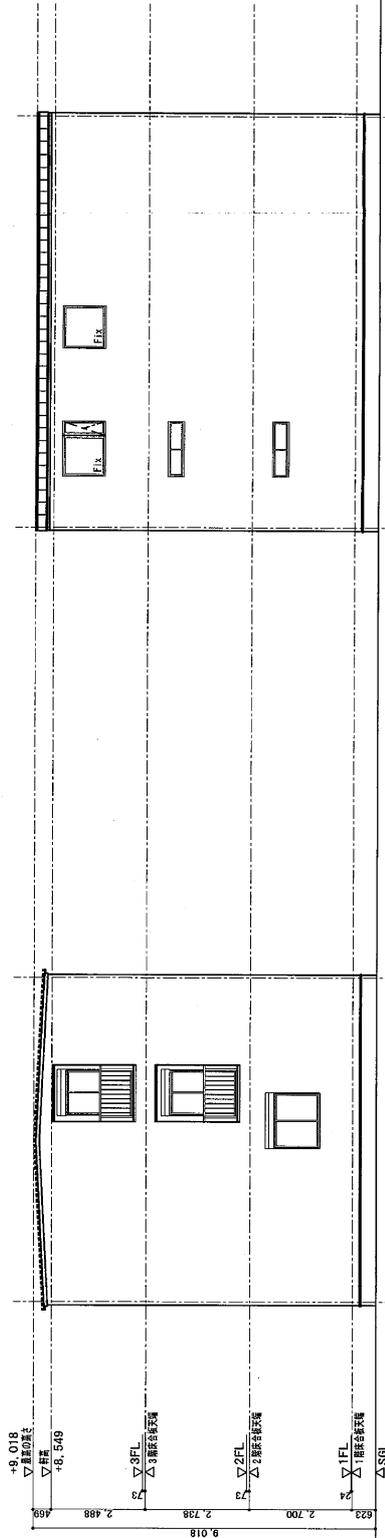




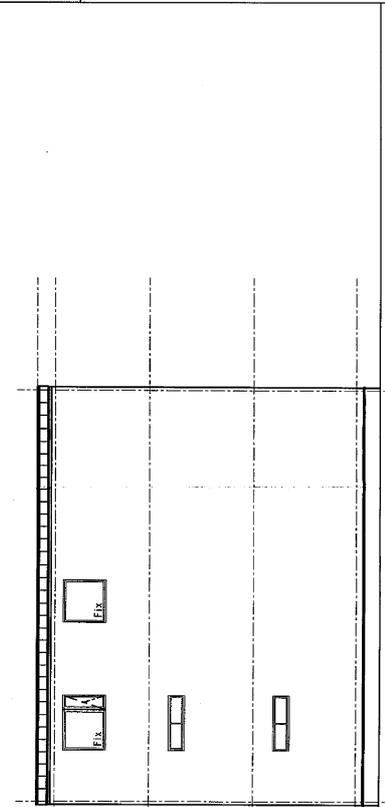
A 立面図



B 立面図



C 立面図



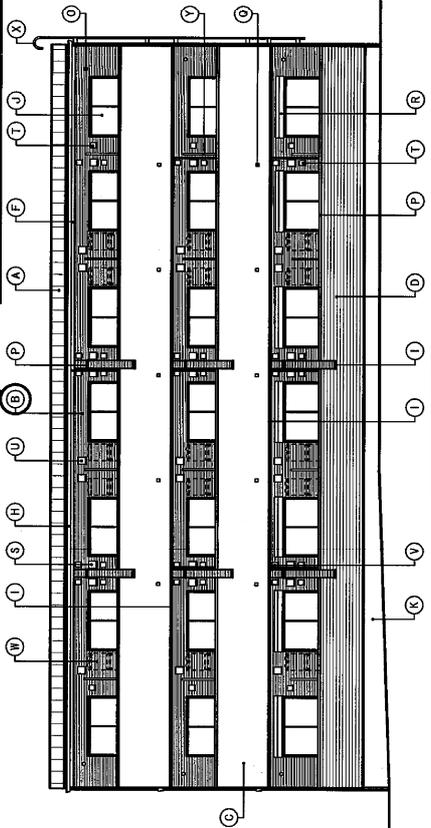
D 立面図

60分準耐火構造

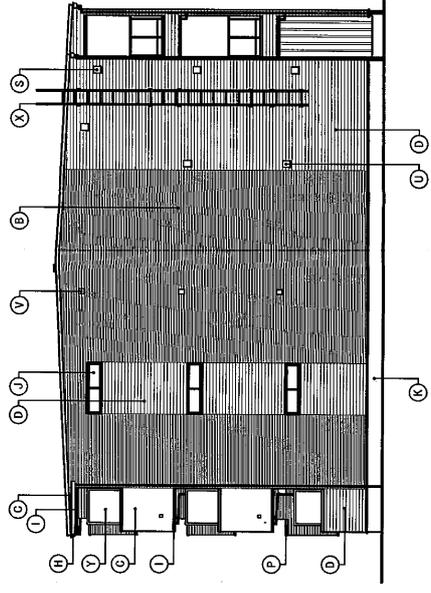
凡	品名	仕様	数量	単位	備考
A	屋根	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ①D. 4 短尺立葺			
B	外壁	窯業系防火サイディング ①6			
C	外壁	窯業系防火サイディング ①6			
D	外壁	窯業系防火サイディング ①6			
E	基礎	窯業系防火サイディング ①6 H=230・215・165			
F	基礎	既設地盤掘削 40角			
G	軒天	既設地盤掘削 角型			
H	軒天	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ①D. 3.5			
I	窓	アルミ樹脂複合サッシ			
J	窓	アルミ樹脂複合サッシ			
K	基礎中水	コンクリート打設シ工化株式会社			
L	玄関ドア	化粧材取組			
M	MBドア	鋼板製 SOP			
N	水戸	300角タイル張			
O	エアコンスリーブ	樹脂製75φ			
P	窓木	アルミ製			
Q	オーバーフロー管	40φ (カバ付)			
R	シャッター雨戸	カラー鋼板製 <サッシ一体型>			
S	キッチン給気口	ステンレス製 バイブレード 150φ			
T	24時間換気給気口	ステンレス製 バイブレード 100φ			
U	レンジフード排気口	ステンレス製 バイブレード 150φ			
V	換気扇排気口	ステンレス製 バイブレード 100φ			
W	換気扇	(設備工事)			
X	タラップ	アルミ製			
Y	バルコニー階段	アルミ製 パネル部：樹脂製			
Z	換気手摺	アルミ製			
a	中間水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ①D. 3.5			
b	パネル手摺	アルミ製 パネル部：ポリカー			
c	換気手摺	アルミ製			
d	エントランスドア	アルミ製			
e	ルーバー	アルミ製			
f	付栓	アルミ製			
g	面格子	アルミ製 (ヒシクロス)			
h	備	※60分準耐火構造の注意事項：高さ3m以内軒に耐火止め (開口径8mmφの孔を40mmピッチにわけば) 必要箇所には設置する。軒天部 (小屋根) へ通気する場合は軒天と壁のとり合い部にも耐火止めを設置する。			

設計者 一級建築士事務所 多田 雅彦	設計番号 824632号	工事名称 大東建託(株)池田支店 一級建築士事務所	図面番号 A-6
設計 2025年 10月 15日	立立面図	0.1 様	縮尺 1/100

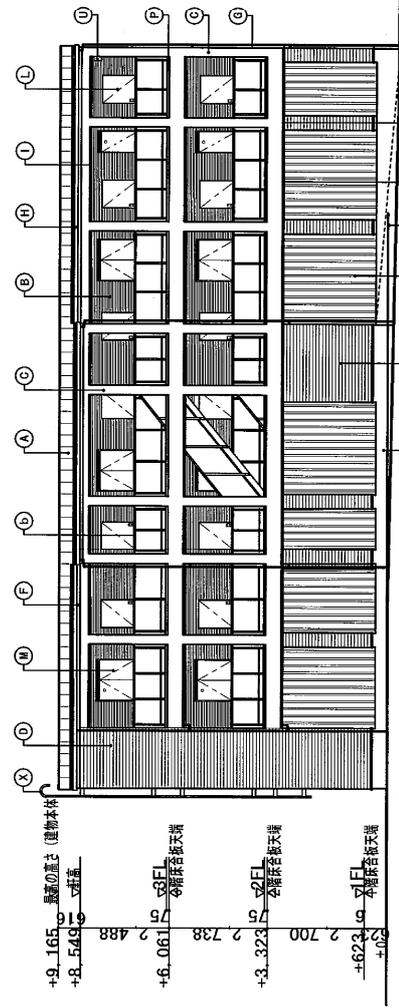
外壁は工場で塗装されたサイディングです。  
また、サイディングの取り付けは通気金具留めです。



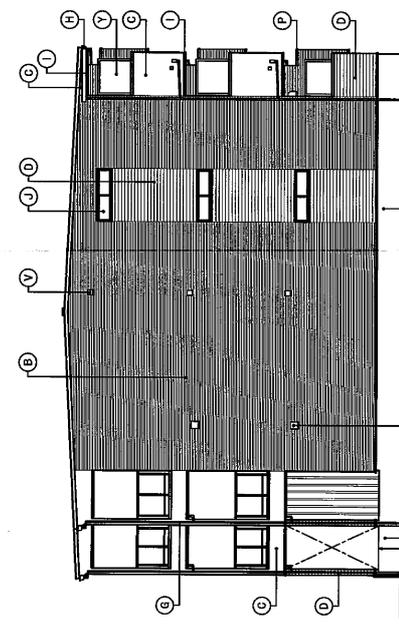
A 立面図



B 立面図



C 立面図



D 立面図

+9.165 屋頂の高さ (建物本体)  
+8.540 土留  
+6.061 1階床高  
+3.323 2階床高  
2.700  
2.700  
2.700  
+0.000

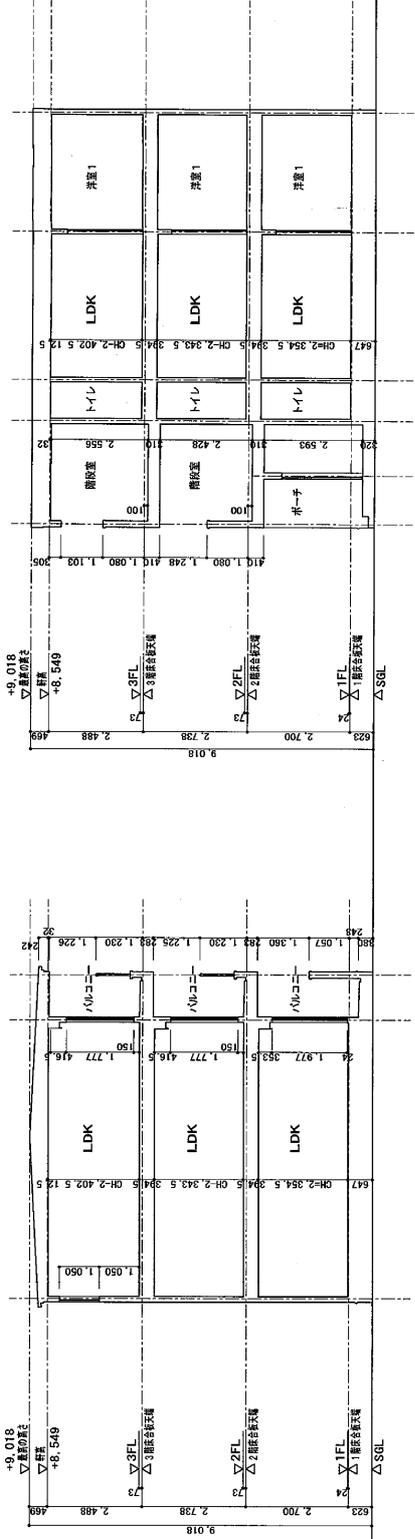
60分耐火構造

A 屋根	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ⑦0.4 鋼瓦立葺	K 基礎防水	コンクリート打設シノ上仕込	U レンガ付ト排水口	ステンレス製 バイブレード 150φ	a 中間吹切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ⑦0.35
B 外壁	窯業系防火サイディング ⑦16	L 基礎防水	化粧鋼板	V 換気扇排水口	ステンレス製 バイブレード 100φ	b ハナル手摺	アルミ製 ハナル部：ホリカ
C 外壁	窯業系防火サイディング ⑦16	M IMBDF	鋼板製 SOP	W 給排水	(設備工事)	c 縁付手摺	アルミ製
D 外壁	窯業系防火サイディング ⑦16	N ポーラテ	300角タイル埋	X タラップ	アルミ製	d エンドラフドア	アルミ製
E 扉	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ⑦0.35	O エアコンスリーブ	掛置型75φ	Y ハルコニー階段	アルミ製 ハナル部：樹脂製	e ルーバー	アルミ製
F 扉	窯業系防火サイディング ⑦16 H=230×215	P 窓木	アルミ製				
G 窓	窓枠は樹脂製 40角	Q オーバーフロー管	40φ (カバ付)				
H 軒	理髪店仕様 角型	R シャッター開口	カラー鋼板製 かつサッシ一体型>				
I オーバーハング水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ⑦0.35	S キッチン排水口	ステンレス製 バイブレード 150φ				
J 窓	アルミ樹脂複合サッシ	T 24時間換気排水口	ステンレス製 バイブレード 100φ				

設計者 一般建築士事務所 多田 雅彦  
 設計 2025年 4月 16日  
 図面番号 A-6  
 縮尺 1/150  
 大真建託 (株) 池田支店  
 一級建築士事務所  
 工事名称 稲野 榮子 様 共同住宅新築工事  
 図面名称 立面図 O 2枚  
 42942B1C0E1F6 8.12.124.15.20.23.27.30.31.32.33.34.36.48.64.65.66.107.157.140.145.69.100.105.126.75.127.83.76.47.103.81.159.163 P-016

凡 例

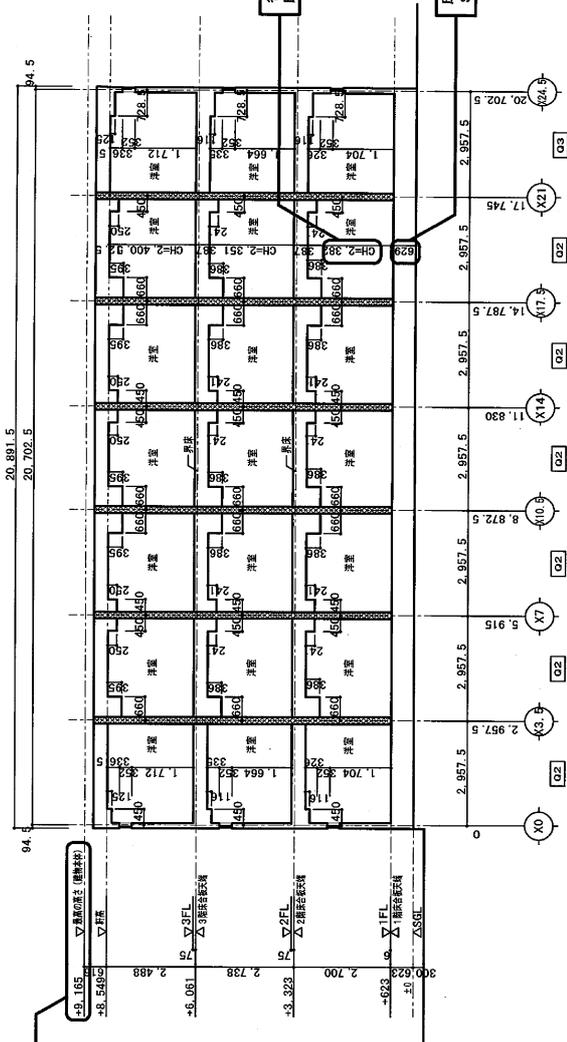
※階段室外壁部/小規模工  
※壁工字野地掘下マ字埋セシメル



図面番号	A-7
工事名称	稲野 榮子様 共同住宅新築工事
図面名称	断面図
図面縮尺	1/100
設計者	一級建築士登録 第246322号
設計者	多田 雅彦
大東建託(株) 池田支店	
一級建築士事務所	
設計 2023年 10月 15日	

凡 例  
 03020202 中層フロアス

※別図設定の壁部/小間壁等  
 別層二層階地床下マアタラセシタル

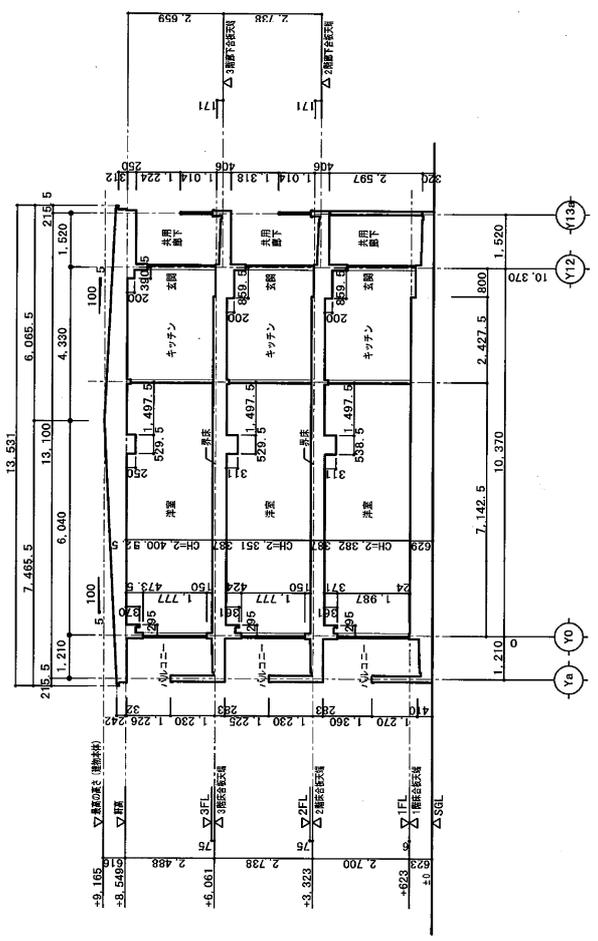


建物の一番高い部分です。  
 SGL (設計地盤面) からの高さは、  
 9 m. 1.6 mmです。

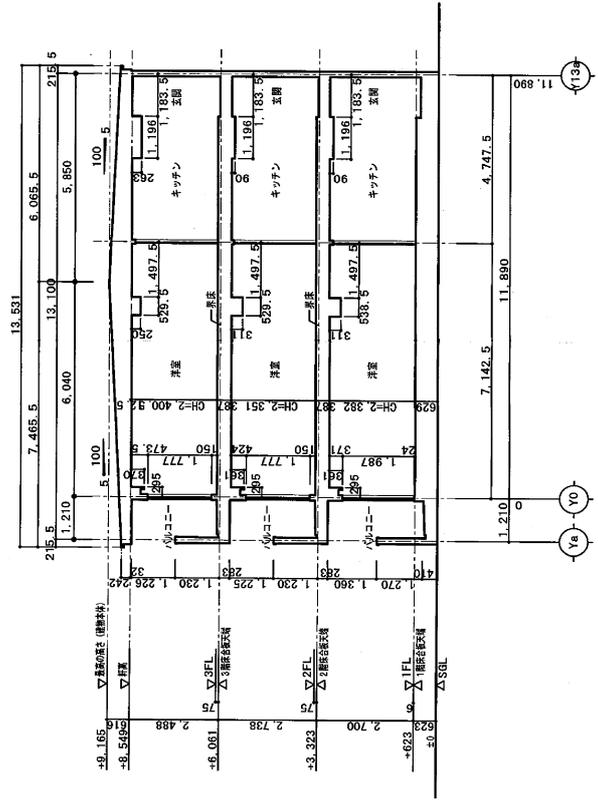
各室の天井高さを表します。  
 床から天井までの高さは、1階で約2 m 3.8 mmです。

床の高さを表します。  
 SGL (設計地盤面) から1階床までの高さは、約6.2 mmです。

X-X 断面図 S=1/150

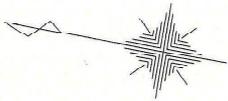


Y-Y 断面図 (Q2タイプ) S=1/150



Y-Y 断面図 (Q3タイプ) S=1/150

設計者 一般建築士事務所 多田 雅彦	工事名称 共同住宅新築工事 図面名称 断面図 O-2 概	図面番号 A-7
大東建託 (株) 池田支店 一般建築士事務所 概算 2025年度 4月 16日		
TACNo.4040115519 17.00		



開発区域境界線	0.00
現況レベル	1.000
計画レベル	1.000
盛土	1.000
切土	1.000

図面番号  
A-0-2

工事名称  
種野 栄子 様 共同住宅新築工事

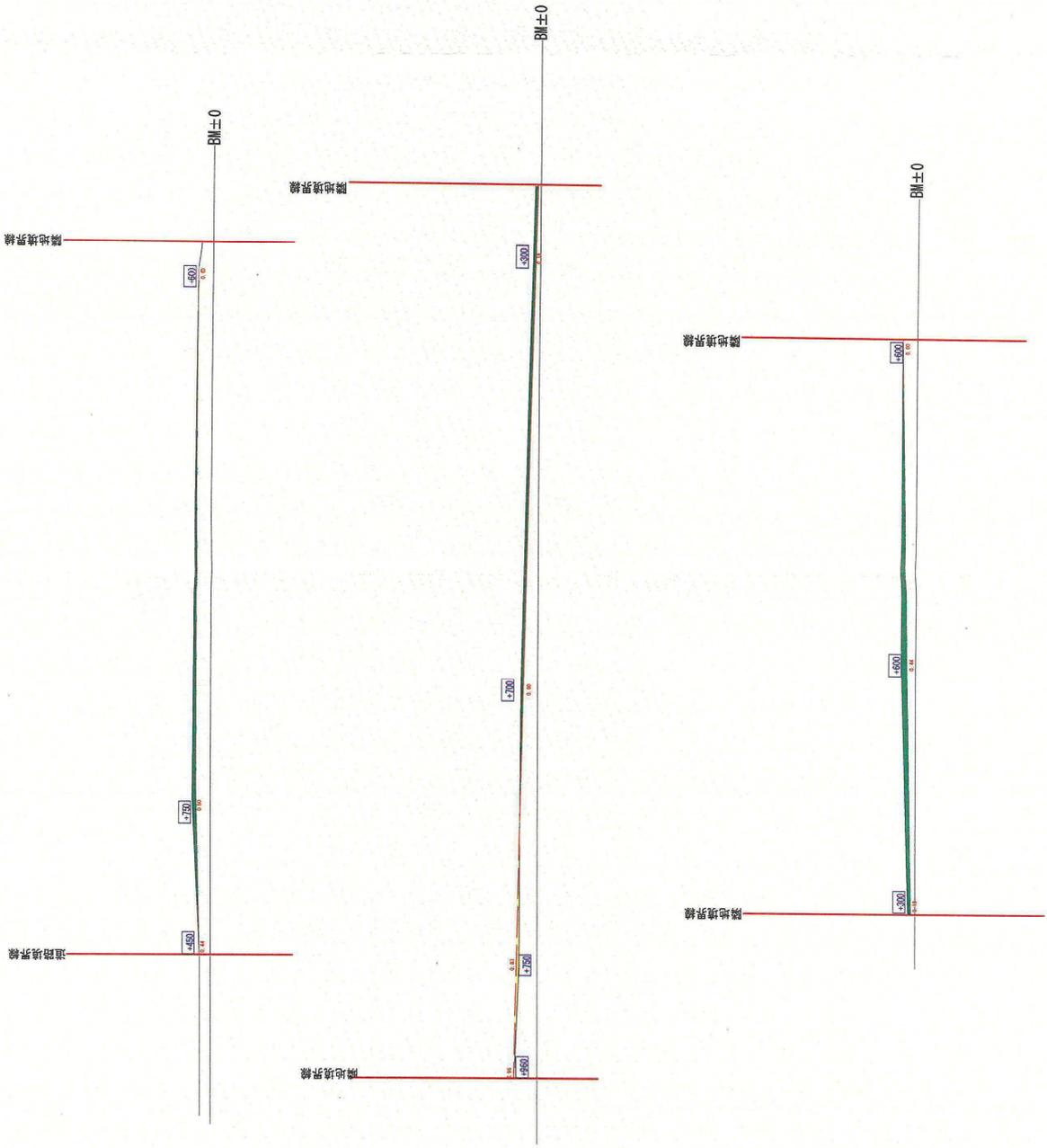
図面名称  
造成計画平面図

縮尺  
1/200

設計者  
一級建築士事務所 多田 雅彦

大東建設 (株) 池田支店  
一級建築士事務所

設計 2025年 07月 23日

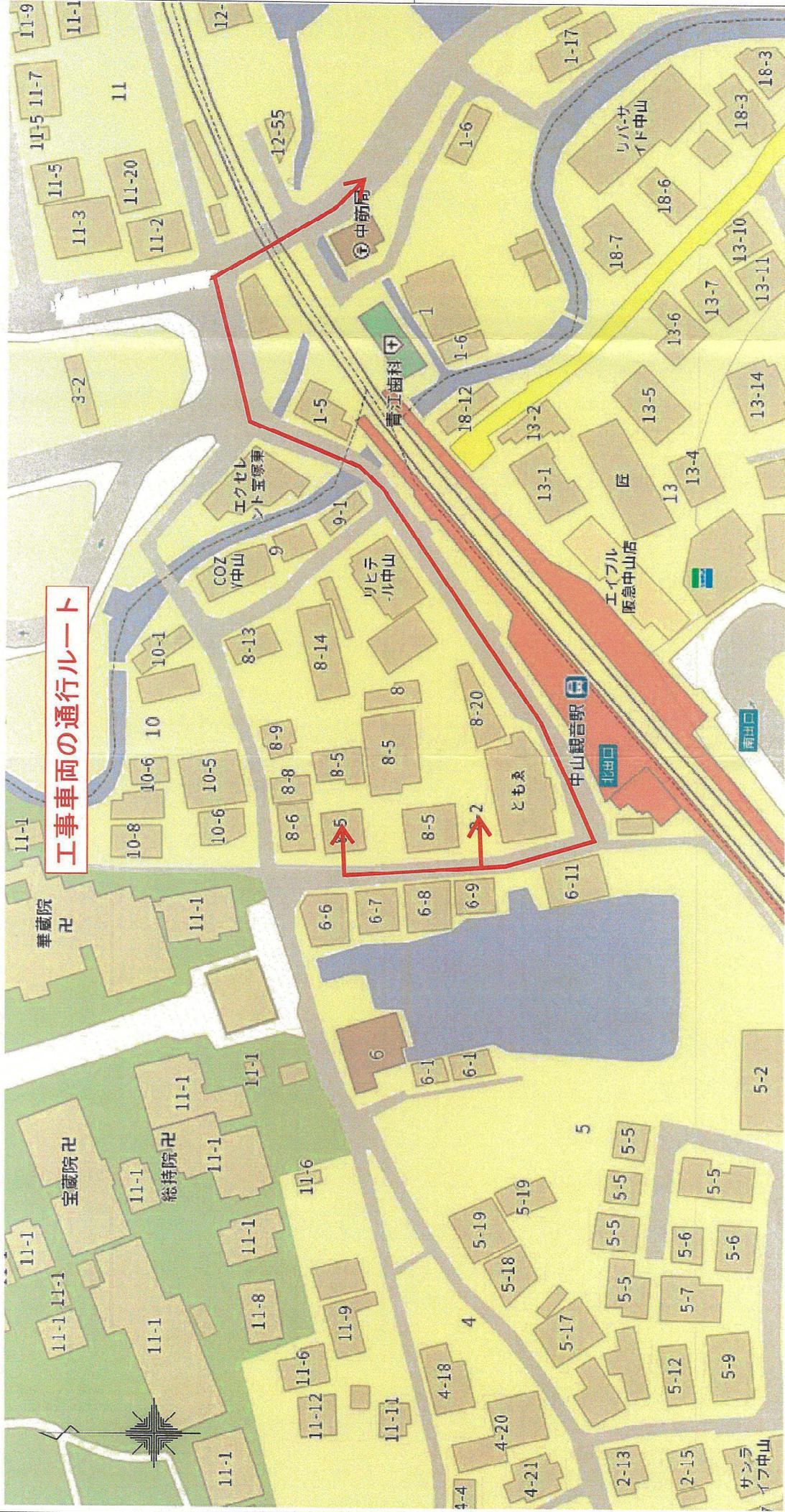


開渠区域境界線	—
現況レベル	6.80
計画レベル	6.80
盛土	■
切土	■
現況ライン	—

\* 30cm を超える切土・盛土なし

図面番号	A-0-2	
図面名称	稲野 栄三 様 共同住宅新築工事	縮尺 1/200
工事名称	稲野 栄三 様 共同住宅新築工事	
N.O.		
図面名称	造成計画断面図	
設計者	一級建築士事務所 多田 雅彦	
設計者 No.	第26327号	
大東建設 (株) 池田支店	一級建築士事務所	
設計	2025年 01月 23日	

**工事車両の通行ルート**



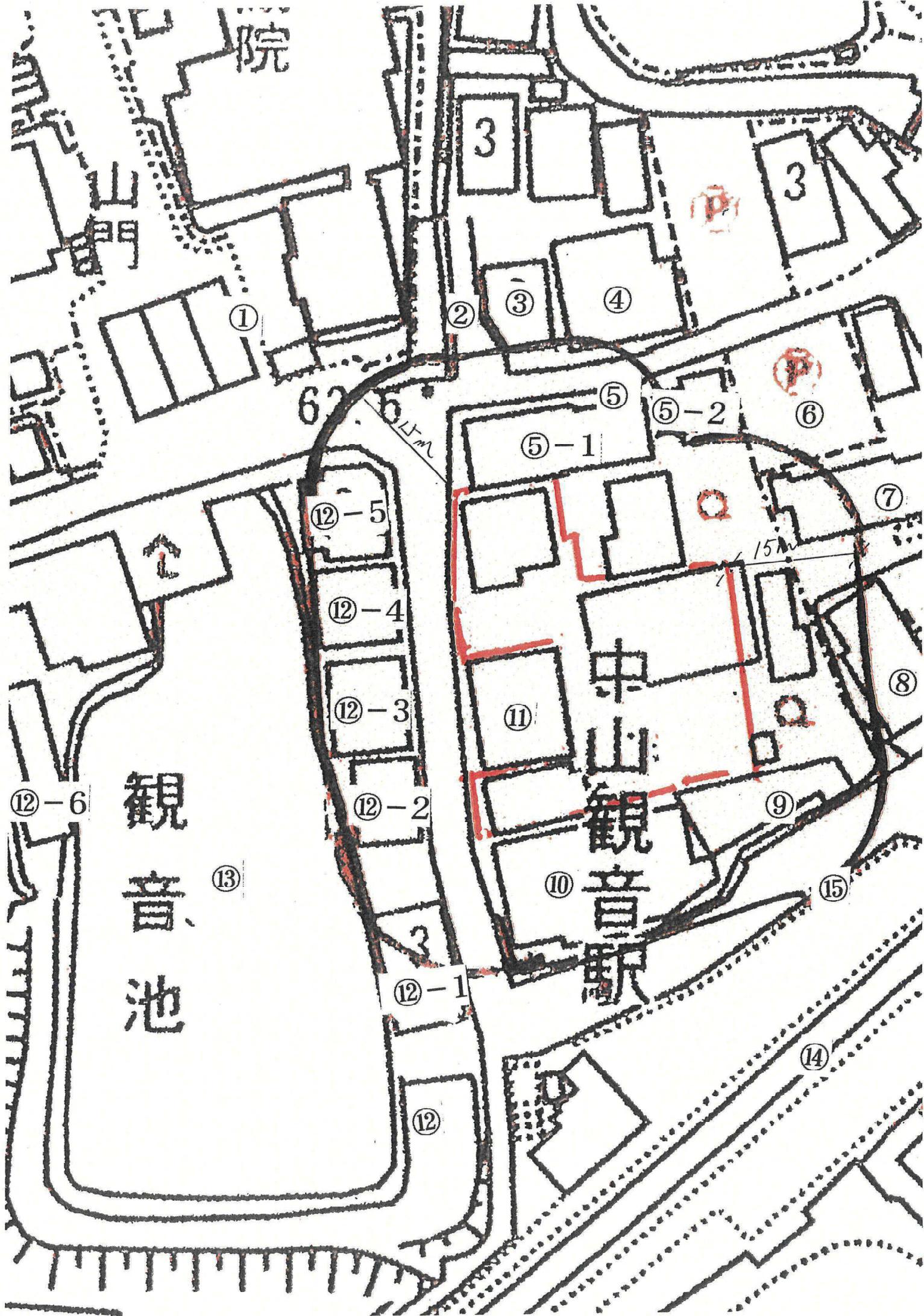
工事車両の出入り：日曜・祝日を除く08：30～18：00予定  
 ※記載の内容は変更となる場合があります

大東建託 (株) 池田支店 一級建築士事務所	図面番号	工事名称	図面番号
	A-0-3	稲野 泰子 様 共同住宅新築工事	A-0-3
図面番号 A-0-3	図面名称	縮尺	1/200
図面名称	工事車両通行計画図		

院

觀音池

中山觀音殿



6.2m

15m