

特定開発事業計画報告書

2025 年 12 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府大阪市北区天満3丁目8-1

株式会社フロントハウジング

氏名 代表取締役 安達紘二

(連絡先) 郵便番号 665-0827

住所 宝塚市小浜3丁目11番11号

株式会社三和建设一級建築士事務所

氏名 喜多純平

電話 0797(84)5587

FAX 0797(84)3440

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 7 - 0490 号			
開発構想の名称	(仮称)小林1丁目マンション			
開発事業区域の位置	宝塚市 小林1丁目38-2(地盤)			
説明状況	説明資料の配布	配布方法: 個別訪問 配布日: 2025年 11月29日 ~ 2025年 12月 5日		
	説明の方法	□説明会 (場所:) ■戸別訪問		
	説明の開始日	2025年 11月 29日	説明の終了日	2025年 12月 5日
	説明を主に行った者	所属: 株式会社三和建设 氏名: 松井詞廊		
	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	2025年 12月 6日から 2025年 12月 19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: 株式会社三和建设 氏名: 松井詞廊			
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) 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	宝塚市 小林1丁目38-2								
	開発事業区域の面積	254.96 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	近隣商業 地域								
	高度地区	第 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								
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外								
開発事業の目的		共同住宅(事務所、店舗付)の新築								
工事の着手予定年月日		2026 年 3 月 2 4 日			工事の完了予定年月日		2027 年 1 月 末日			
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	254.96 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	(2)m ²	254.96 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 254.96 m ²			切土面積 0 m ²					
予定建築物	敷地面積	254.96 m ²								
	建築面積	146.2 m ²			建蔽率		57.35 %			
	延べ面積	565.46 m ²			容積率		196.72 %			
	最高の高さ	12.5 m			階数		地上 4 階 / 地下 階			
	用途	共同住宅(事務所、店舗付)			住戸数		15 戸			
	構造	鉄骨造			駐車台数		1 台			

(第3面)
開発構想の説明状況

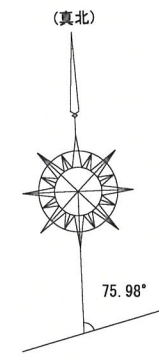
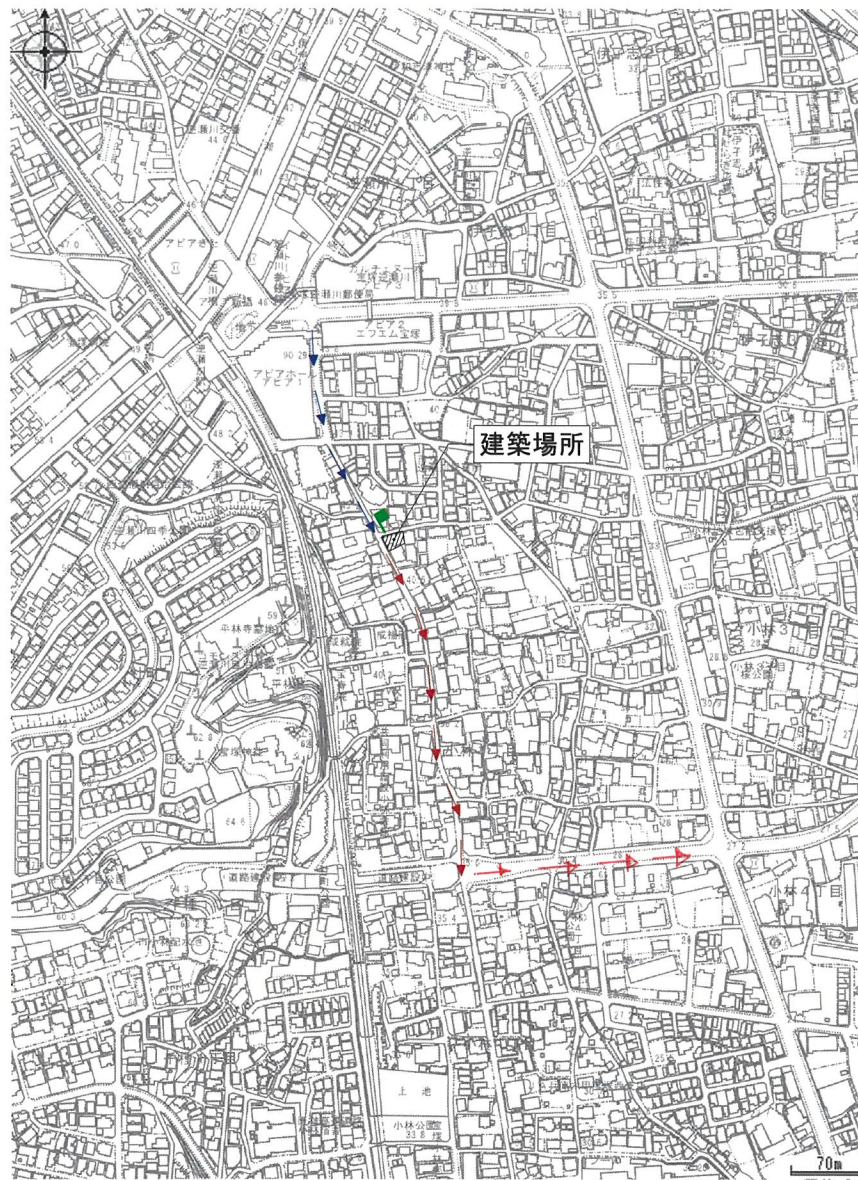
条例第12条第1項による説明 目	条 例 第 12 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 内 容
要望書の提出に関すること。	「計画説明書」と「住民のみなさまへ」を使用して説明した。
特定開発事業計画の説明に関すること。	「計画説明書」を使用して説明した。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「計画説明書」と「住民のみなさまへ」を使用して説明した。
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した。
開発構想の内容に関すること。 開発構想の名称	(仮称) 小林1丁目マンション
開発構想の目的	共同住宅(事務所、店舗付)の新築
予定建築物について	
用途	共同住宅(事務所、店舗付)
住宅の戸数	15戸
階数	4階建て
高さ	12.50m
造成工事について	特になし 有り
工事の着手予定日	2026年3月上旬
その他	自治会長と協議し、戸別訪問とした。

(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。

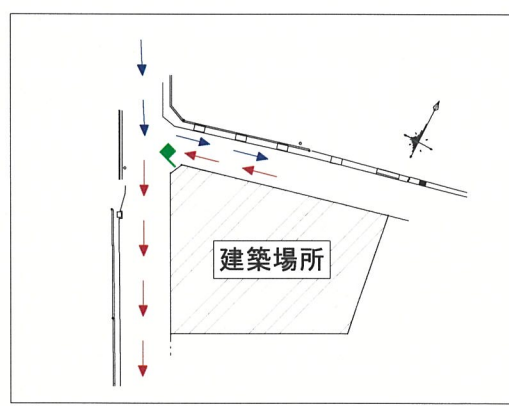
(第4面)

住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

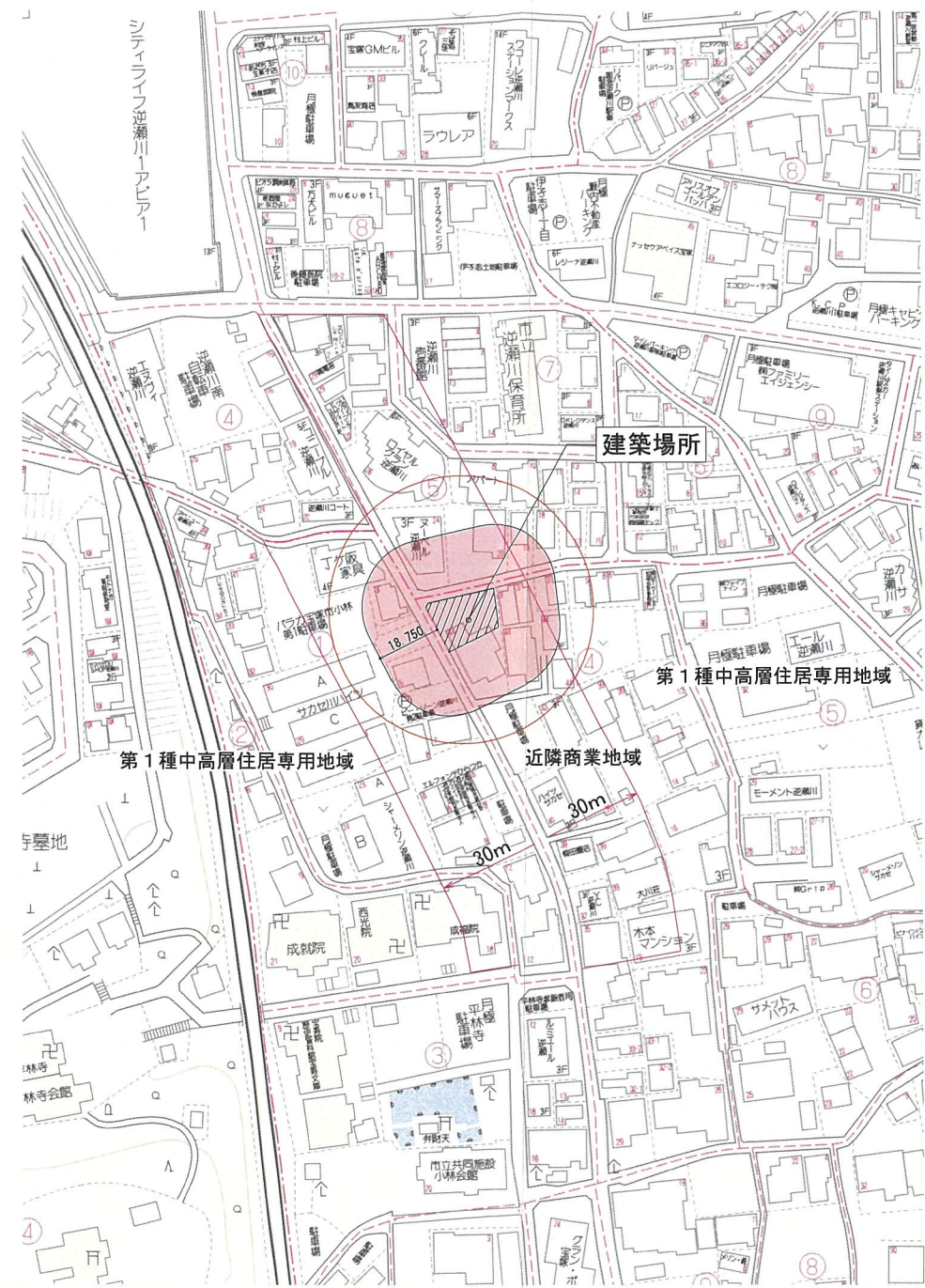
住民要望 符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による 説明の日及び場所
A	車両通行時に危険な ので北側道路と敷地間の 水路に蓋掛け出来ない か市と協議してほしい との要望。	協議しますと回答。	11/29訪問時 に回答



- 誘導員
- 入場ルート
- 退場ルート



車両運行経路図



付近見取図・近隣説明範囲図

近隣説明範囲

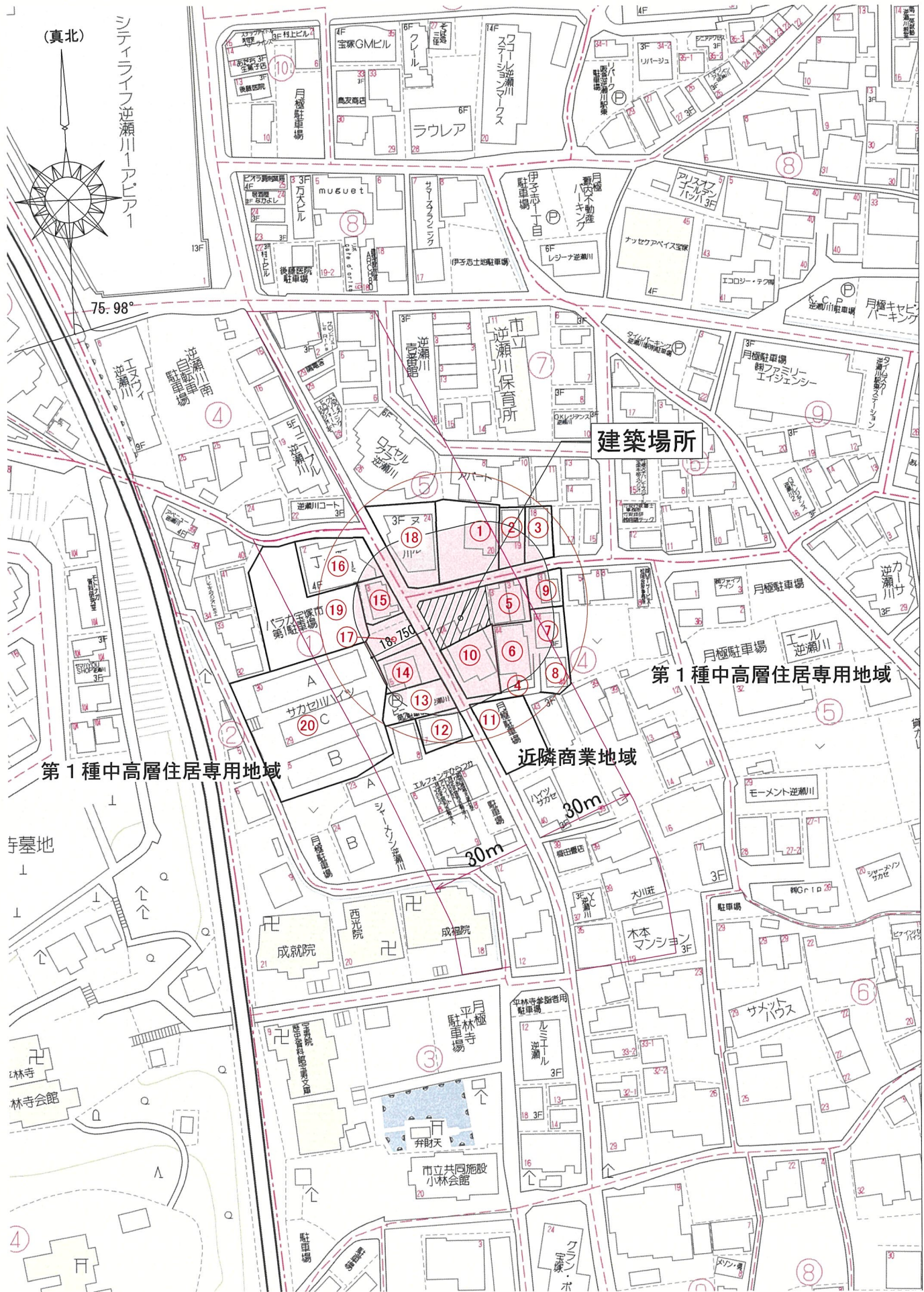


株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市小浜3丁目11番11号サンワビル TEL:0797(84)5585.5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(1級)第01A02780号

PROJECT (仮称) 小林1丁目マンション 新築工事
一級建築士(大臣)登録第270964号
上田 秀樹

TITLE 付近見取図・近隣説明範囲図
車両運行経路図

SCALE	DATE
DRAW CHECK CHECK No.	2025. 11. 03
	4

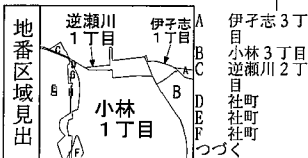
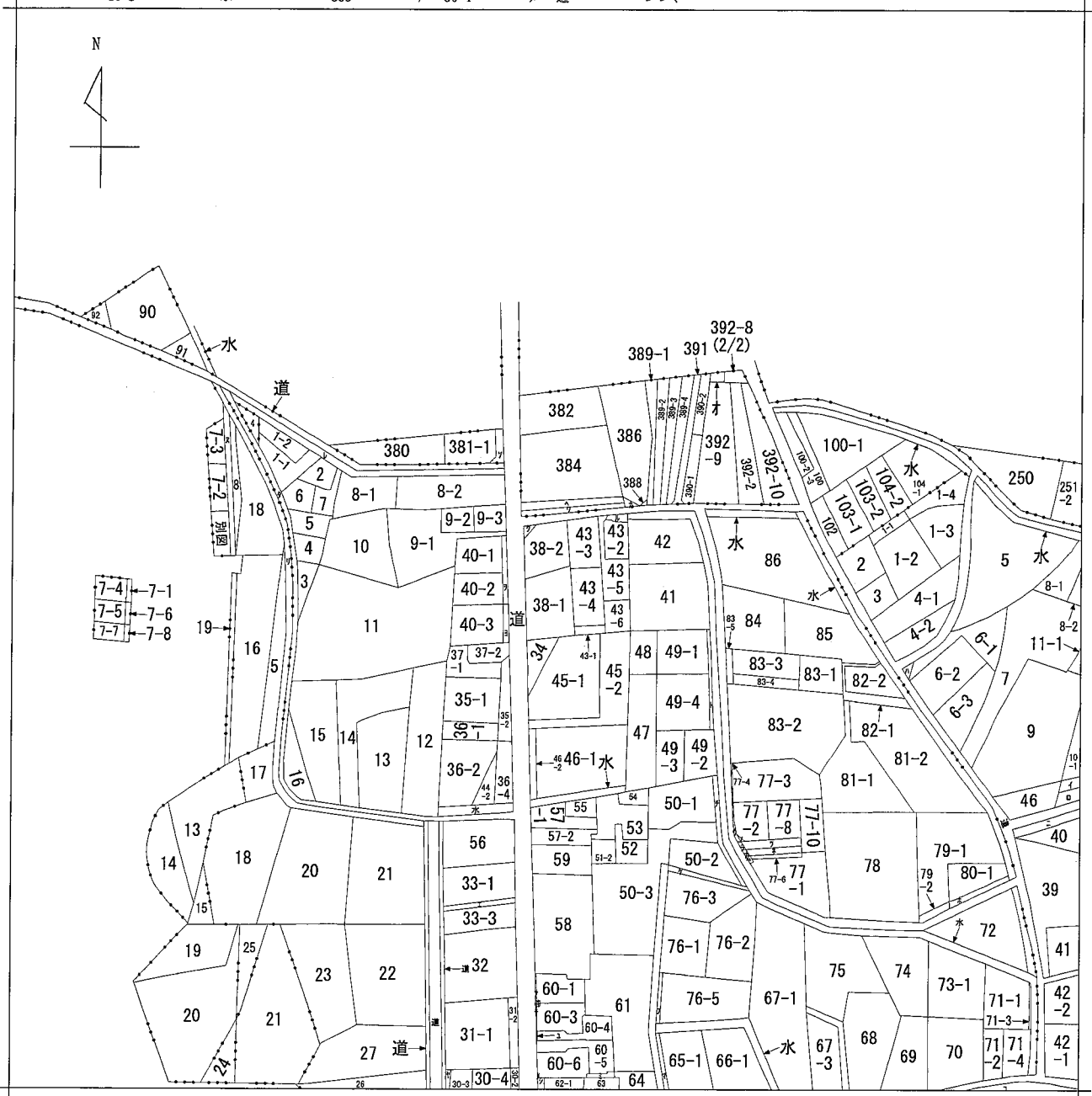


1/1500

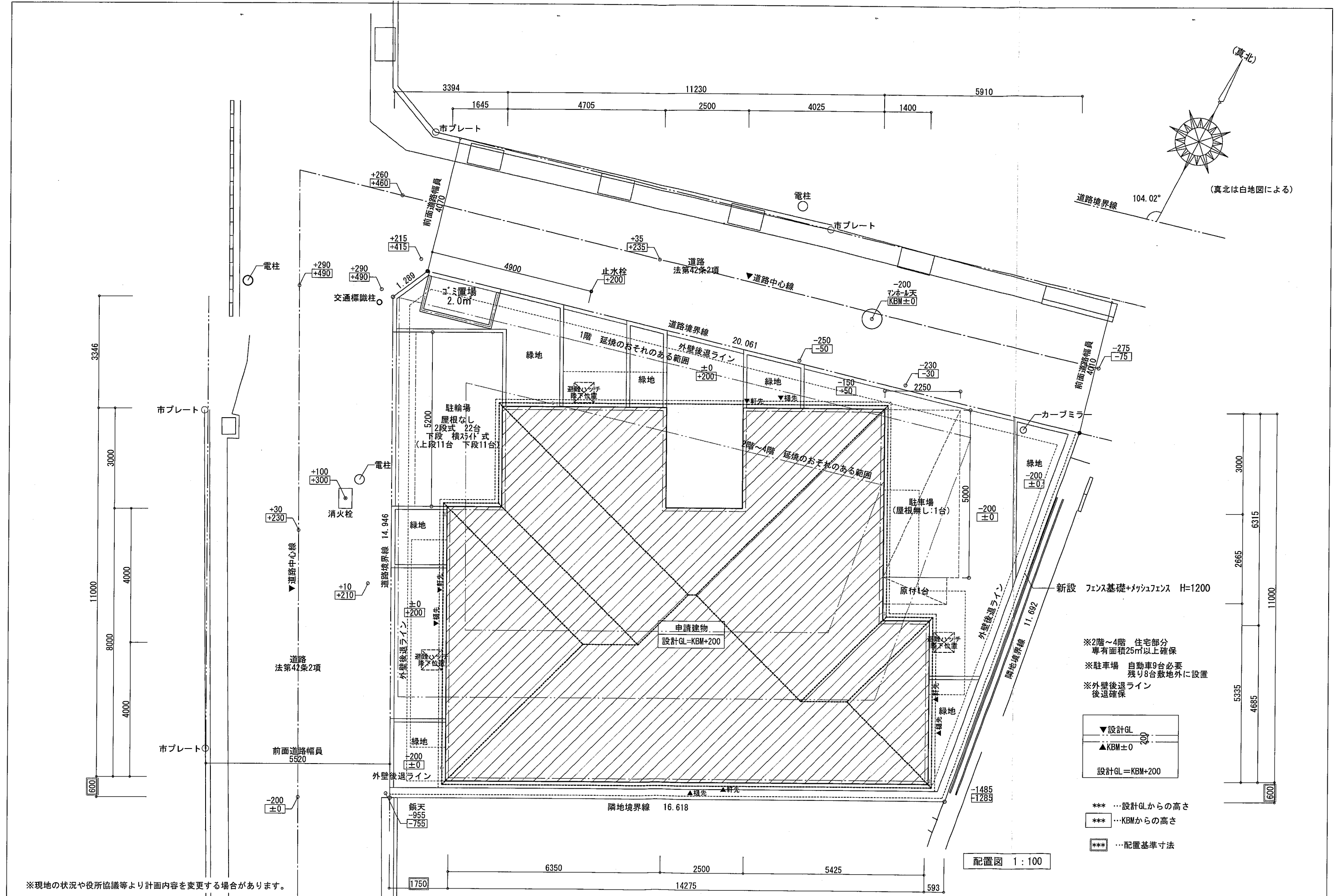
…近隣説明範囲

近隣説明範囲図

イ 10-2 ハ 6-4 ホ 80-2 ト 49-5 リ 水 ル 43-7
ロ 10-3 ニ 水 ヘ 385 チ 50-4 ス 道 ヲ つづく



請求部	所在	宝塚市小林一丁目			地番	38番2		
出力縮	縮尺不明	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	



※現地の状況や役所協議等より計画内容を変更する場合があります。



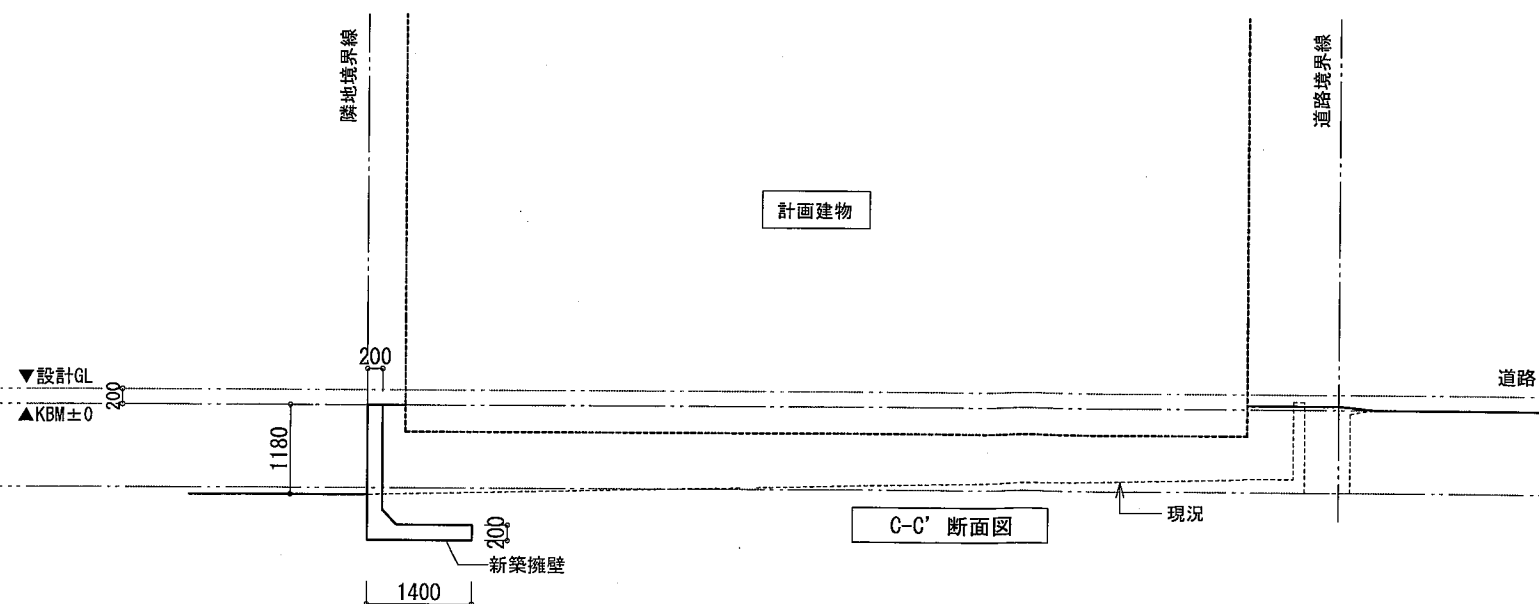
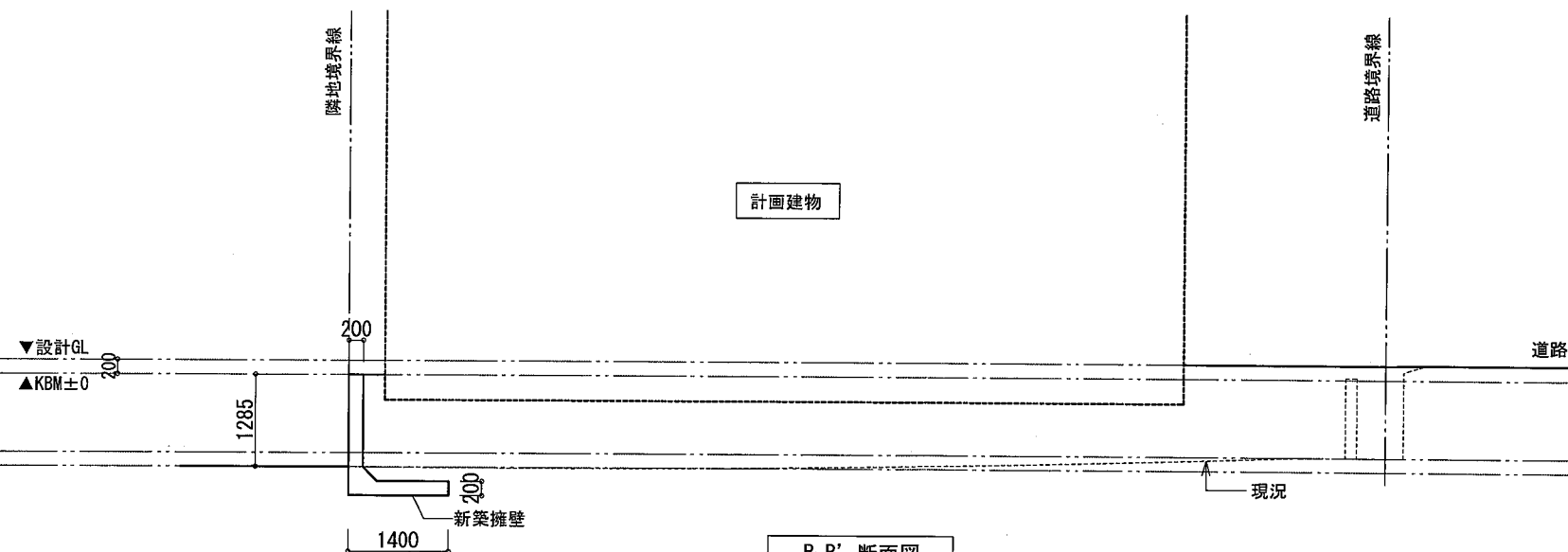
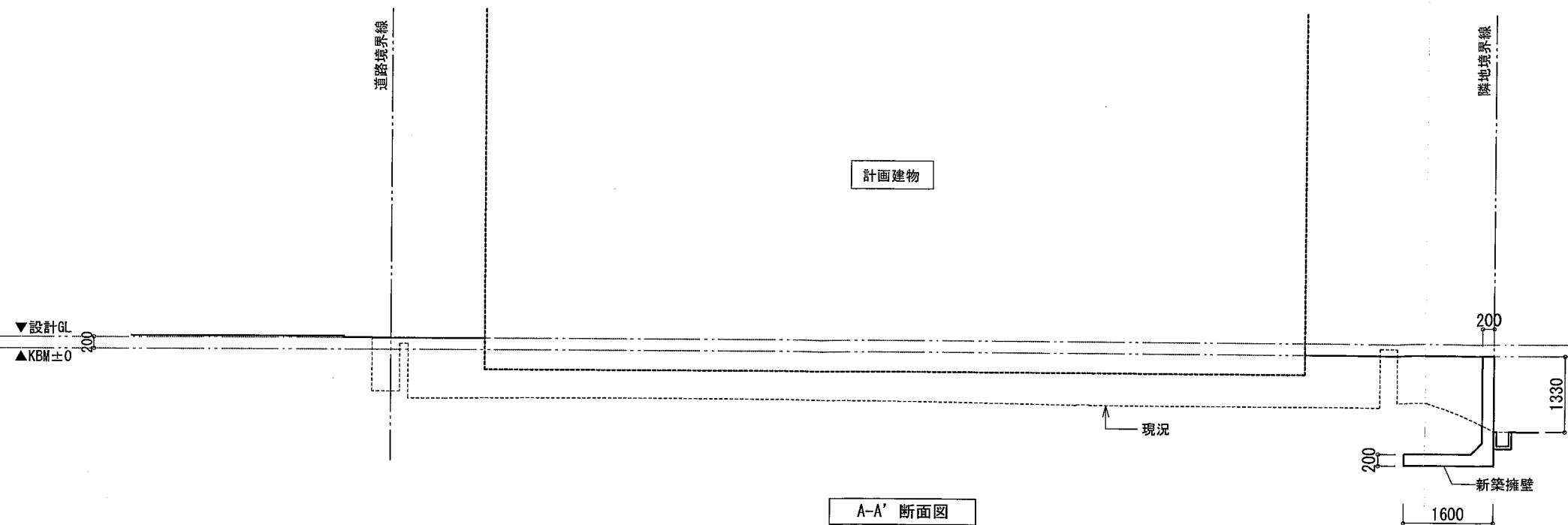
株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587

一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT (仮称) 小林1丁目マンション 新築工事	TITLE 配置図			SCALE 1 : 100		DATE 25. 11. 23	
	一級建築士(大臣)登録第270964号 上田 秀樹			DRAW	CHECK	CHECK	No.

土地利用計画図



※擁壁の寸法は参考数値です。計画を進める事で変更する場合があります。

※現地の状況や役所協議等より計画内容を変更する場合があります。



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL:0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

(仮称) 小林1丁目マンション 新築工事

	TITLE
--	-------

計画断面図

SCALE

1 : 100

ATE

25. 08. 29

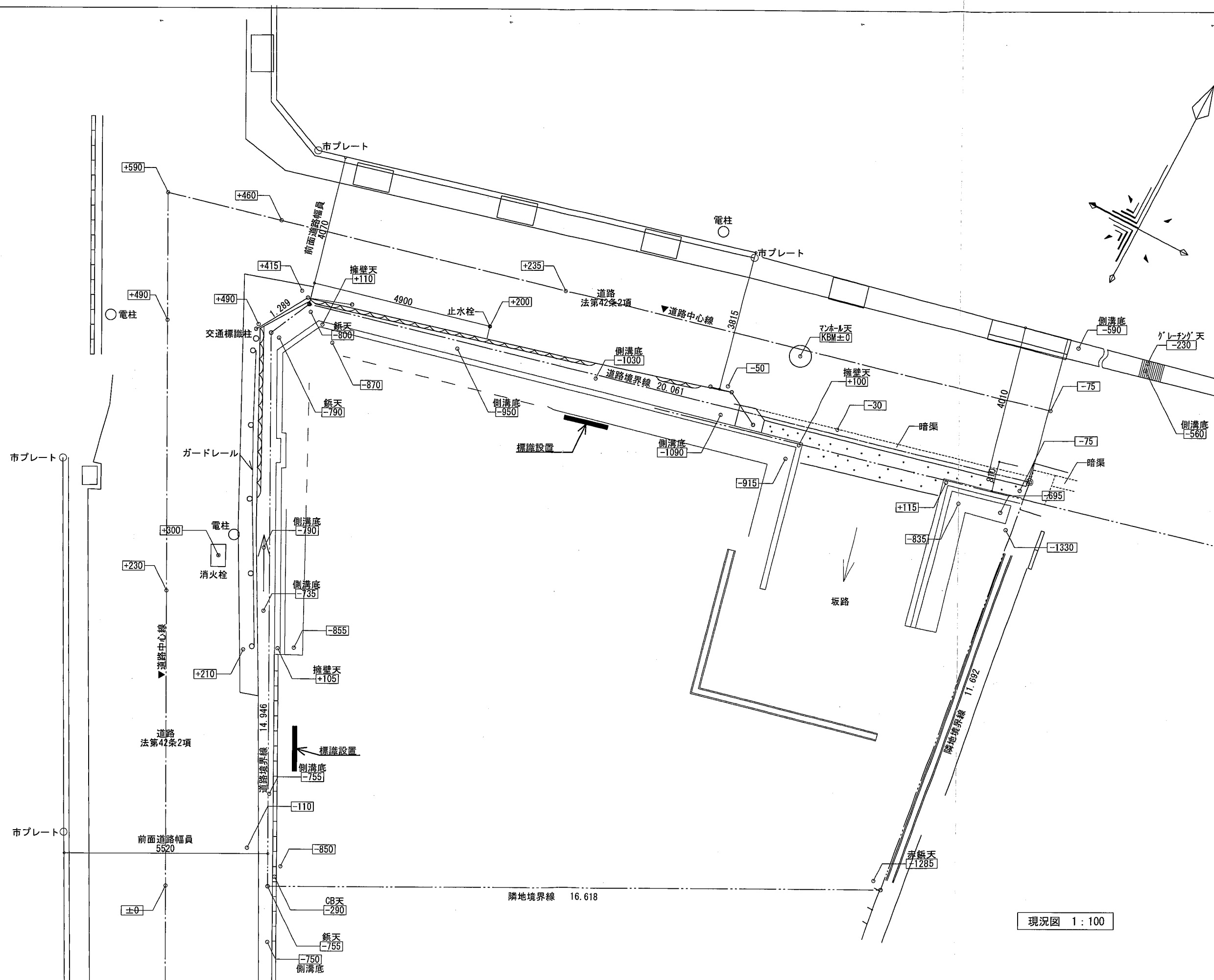
一級建築士(大臣)登録第270964号
上田 秀樹

	DRAW
--	------

CHECK

CHECK

0,

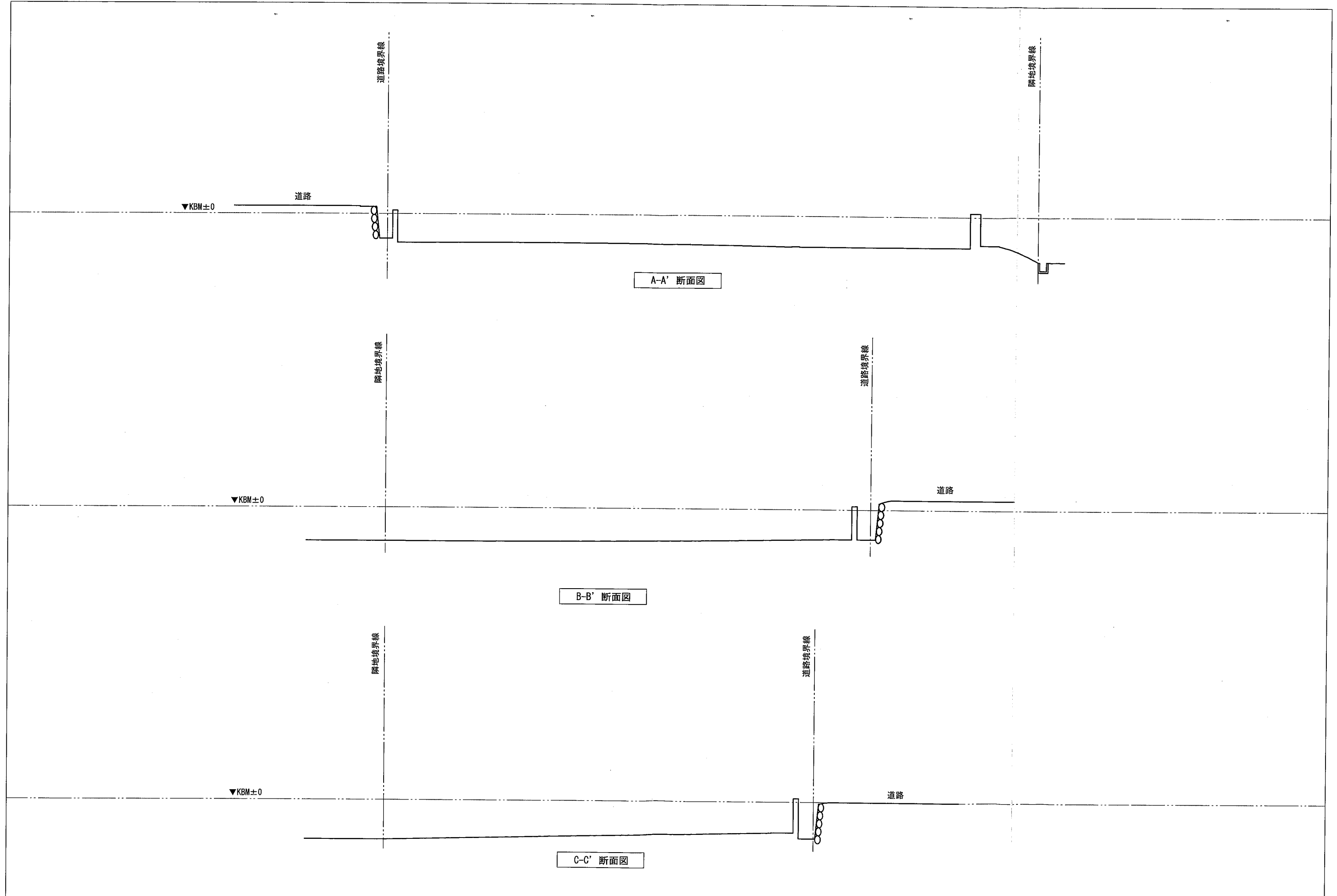


現況図 1:100



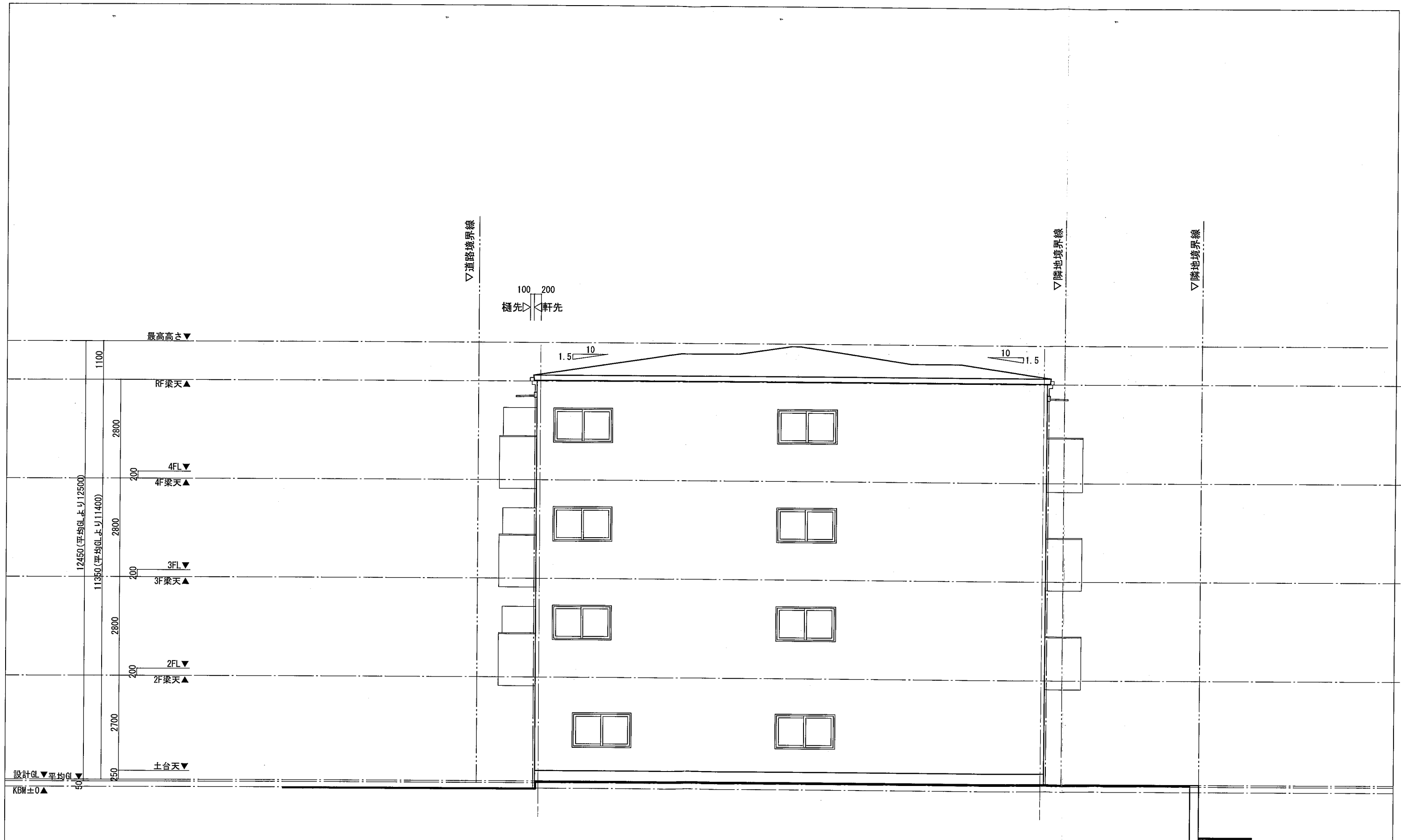
株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT	(仮称) 小林1丁目マンション 新築工事			TITLE	現況平面図	SCALE	1:100	DATE	25.11.03
	一級建築士(大臣)登録第270964号 上田 秀樹					DRAW	CHECK	CHECK	No.



株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT	(仮称) 小林1丁目マンション 新築工事	TITLE	SCALE			DATE
			1 : 100			25.08.29
	一級建築士(大臣)登録第270964号 上田 秀樹		DRAW	CHECK	CHECK	No.



南立面図 S=1:100



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

(仮称) 小林1丁目マンション 新築工事

TITLE

立面図-1

SCALE

1 : 100

DATE

25. 11. 03

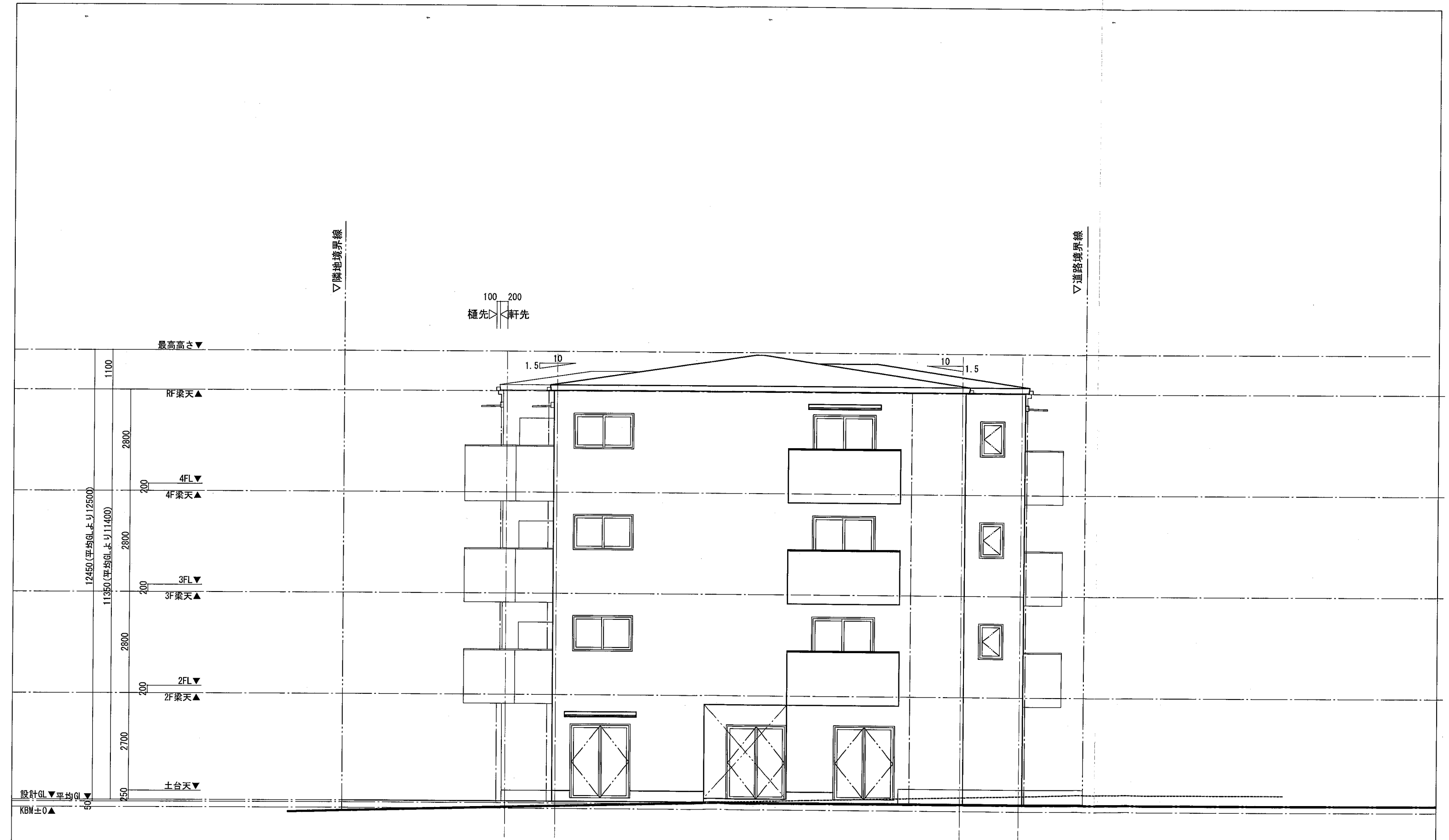
一級建築士(大臣)登録第270964号
上田 秀樹

DRAW

CHECK

CHECK

No.



北立面図 S=1:100



株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT

(仮称) 小林1丁目マンション 新築工事

TITLE

立面図-2

SCALE

1 : 100

DATE

25. 11. 03

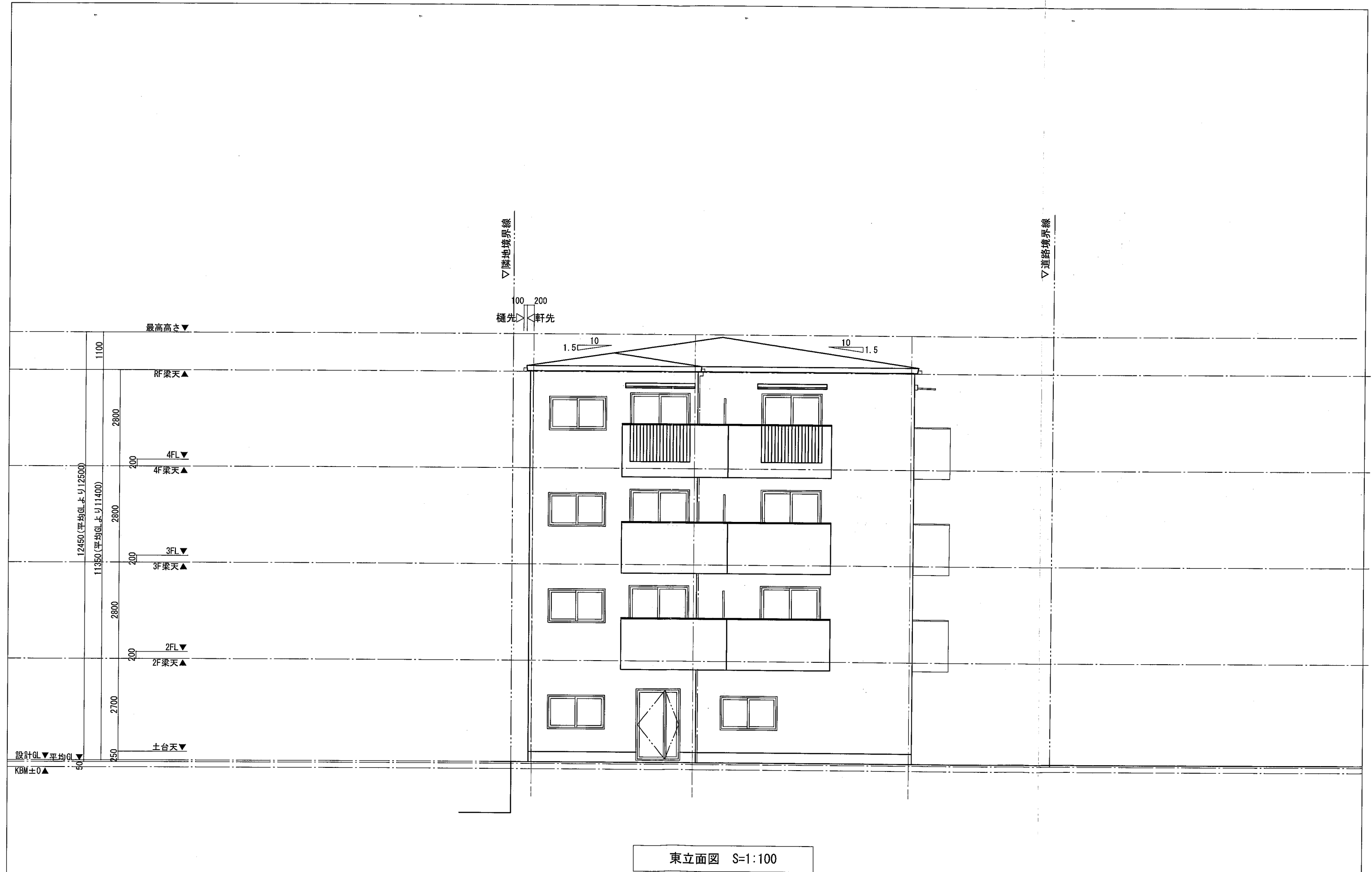
一級建築士(大臣)登録第270964号
上田 秀樹

DRAW

CHECK

CHECK

No.



東立面図 S=1:100



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT

(仮称) 小林1丁目マンション 新築工事

TITLE

立面図-3

SCALE

1 : 100

DATE

25.11.03

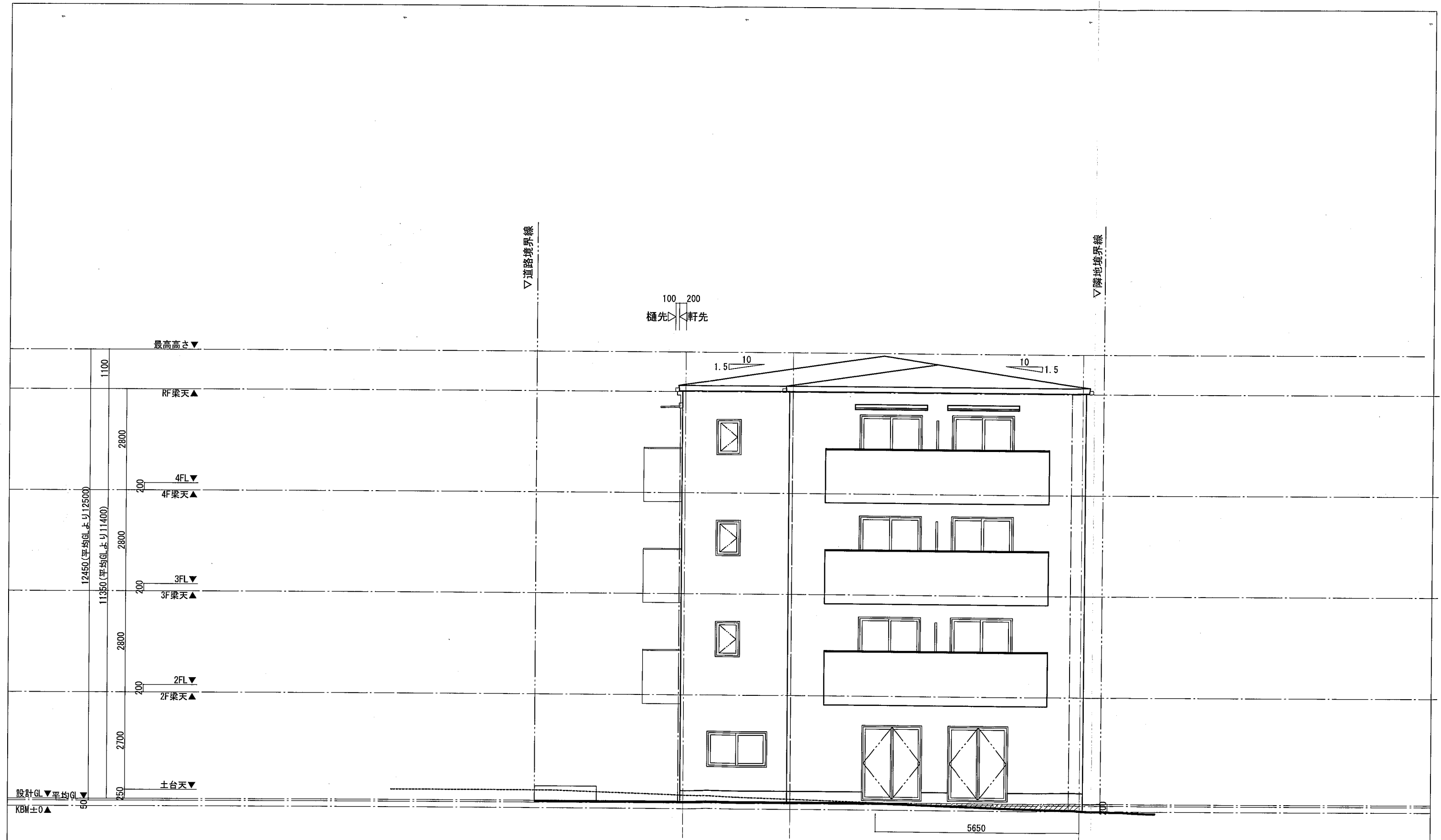
一級建築士(大臣)登録第270964号
上田 秀樹

DRAW

CHECK

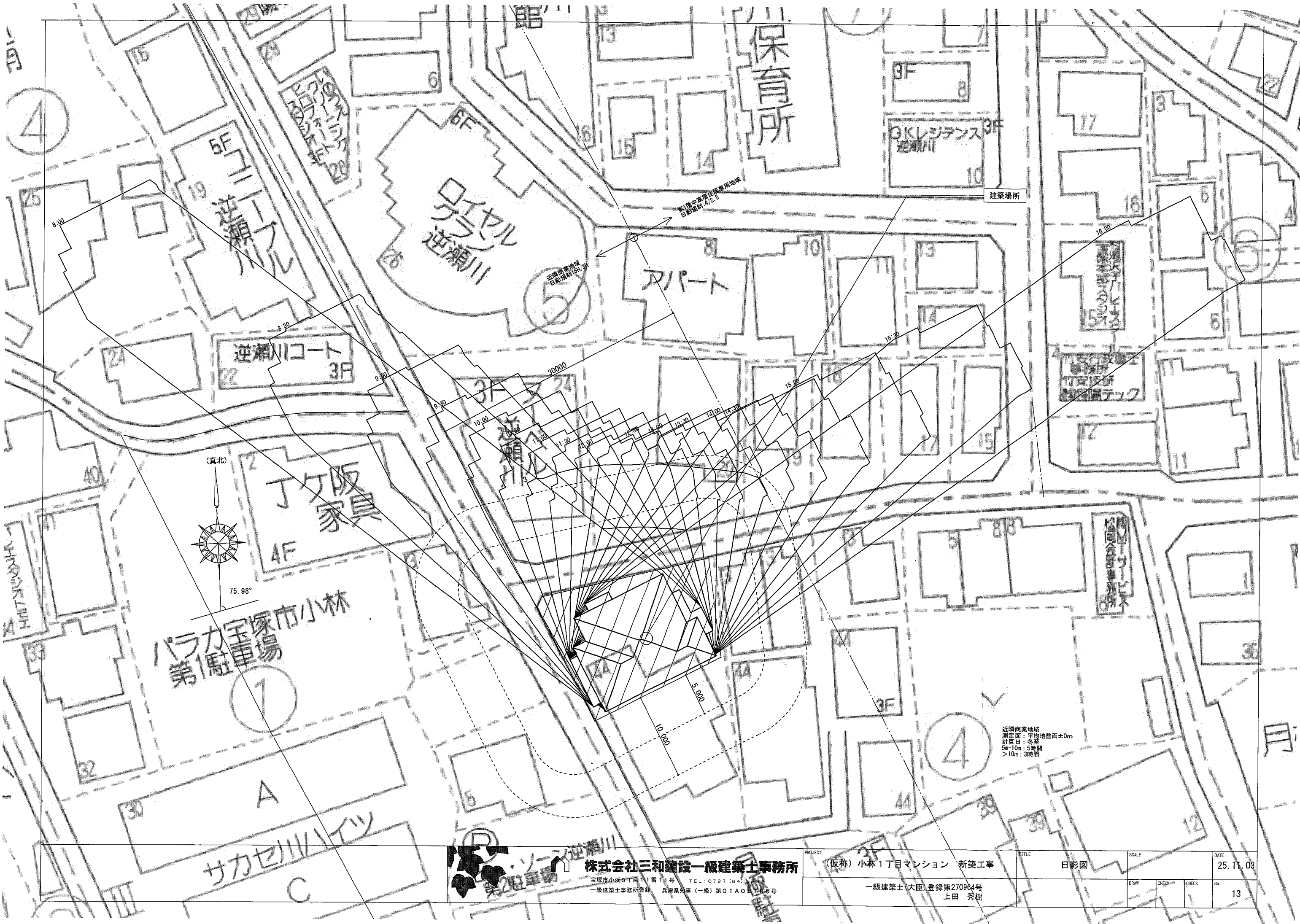
CHECK

No.



西立面図 S=1:100

平均GL検討式	
見付面積	
① 5.650*0.200*1/2	0.565000
合計	0.565000
周長	(14.275+11.000)*2=50.550
平均GL	0.565/50.550=0.0112
∴平均GL=設計GL-50	



株式会社三和建設一級建築士事務所

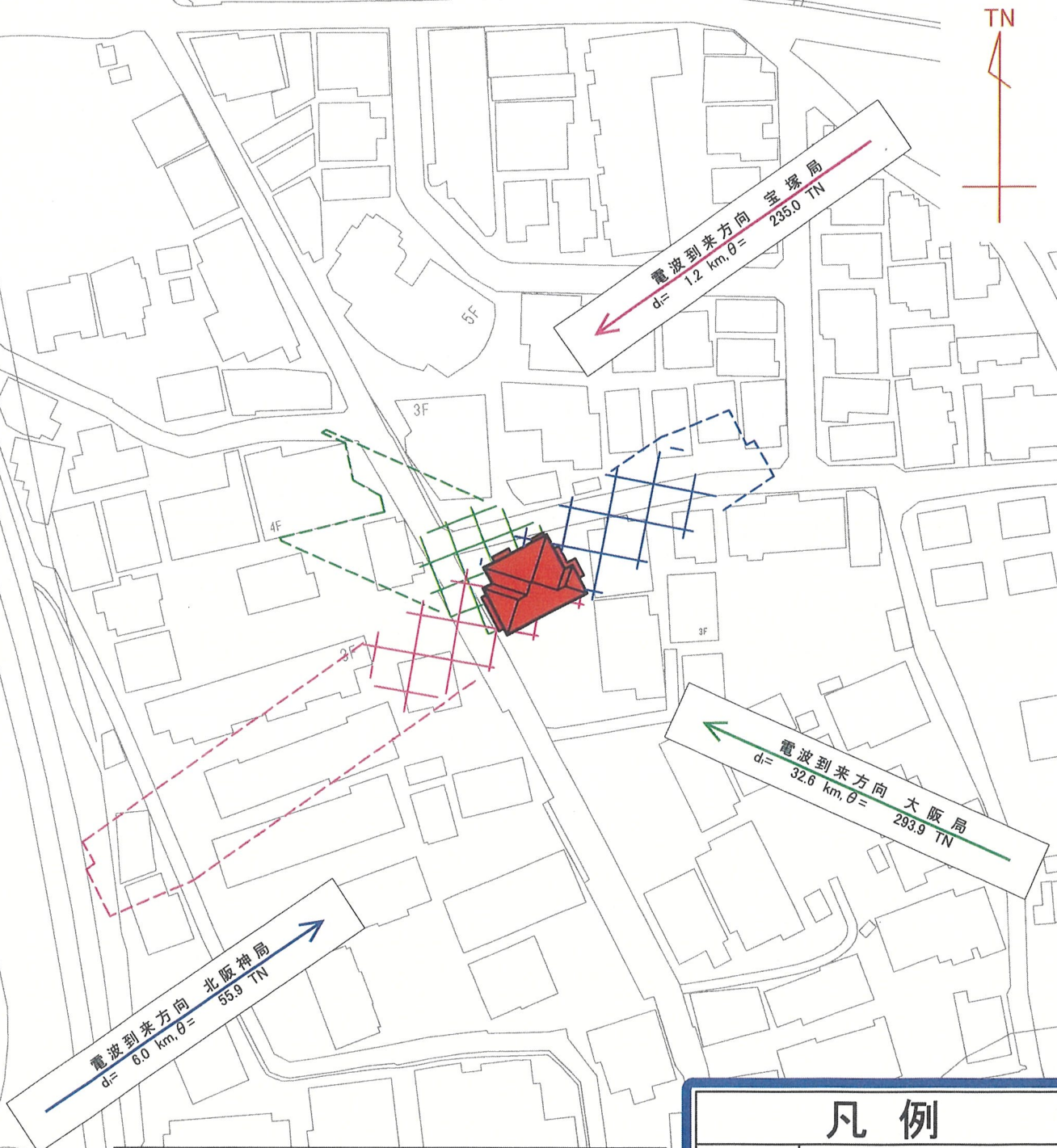
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5111
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT (仮称) 小林1丁目マンション 新築工事	TITLE 日影図	SCALE			DATE 25.11.03
一級建築士(大臣)登録第270964号 上田 秀樹		DRAW	CHECK	CHECK	No. 13

テレビ受信障害予測地域図

(机上検討)

建造物名 (仮称)小林1丁目マンション 新築工事
4F/12.500m(平均GLより)



宝塚局について

貴建造物の最高高さが送信所のアンテナ海拔高の1/2を超え、超高層建築物扱いとなってしまう、通常の計算ソフトや計算方法では適応できません。

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。

よって、障害予測範囲図については、概略的なものとお考えください。

国土地理院基盤地図を利用して作成

凡 例

表 示	内 容
赤 色	対 象 建 造 物
XXXXXX	しゃへい障害予測地域
〃	しゃへい障害要確認範囲
縮 尺	1/1000
0m	25m

電波障害調査図