

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

京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地

住所 京都フクトクビル4階

氏名 株式会社トーカイアセット 代表取締役 神農 峰一

(連絡先) 郵便番号 604-8162

住所 京都市中京区烏丸通六角下ル七観音町638番地

氏名 株式会社東洋設計事務所 担当:岡本・土居

電話 075-221-7078

FAX 075-221-5440

e-mail doi@toyosekkei.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 7-0534 号
開発構想の名称	(仮称)ココファン宝塚売布計画
開発事業区域の位置	宝塚市星の荘60-1、146
説明 の 状 況	条例第12条第1項による 説明資料の配布 配布方法 配布・郵送 配布日 2026年1月15日 ~ 2026年 2月24日
	条例第12条第1項による 説明の方法 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会 (場所:こむの事業所 研修室1階) <input type="checkbox"/> 戸別訪問
	条例第12条第1項による 説明の開始日 令和8年 1月 17 日 条例第12条第1項による 説明の終了日 令和8年 2月 24 日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社トーカイアセット 氏名: 吉田健三
	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8年 1月 17 日から 令和8年 3月 10 日 まで	
要望書の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input 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: (株)トーカイアセット 氏名: 津田 貴史	
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) 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(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 星の荘60-1, 146							
	開発事業区域の面積	3275.13 m <sup>2</sup>							
	土地の所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地 <input type="checkbox"/> 他人地							
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域							
	用途地域	第1種低層住居専用 地域							
	高度地区	第1種高度地区							
	その他の地域地区	平野都市街地地域							
	地区計画区域	<input type="checkbox"/> 内 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 外							
	地区まちづくりルール適用区域	<input type="checkbox"/> 内 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 外							
開発事業の目的	共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅)及び老人ホームの建設								
工事の着手予定年月日	令和8年6月1日	工事の完了予定年月日	令和9年6月30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	3275.13 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3275.13 m <sup>2</sup>
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 97.46 m <sup>2</sup>		切土面積 - m <sup>2</sup>					
予定建築物	敷地面積	3275.13 m <sup>2</sup>							
	建築面積	1245.2 m <sup>2</sup>	建蔽率	38.02 %					
	延べ面積	2989.49 m <sup>2</sup>	容積率	72.47 %					
	最高の高さ	9.89 m	階数	地上3階 / 地下0階					
	用途	共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅)及び老人ホーム		住戸数	61戸				
	構造	RC造		駐車台数	20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様へ」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)ココファン宝塚売布計画
開発構想の目的	共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅)及び老人ホームの建設
予定建築物について	
用途	共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅)及び老人ホーム
住宅の戸数	61戸
階数	地上3階
高さ	9.89m
造成工事について	一部盛土
工事の着手予定日	令和8年6月1日
その他	説明会の決定方法 自治会長と相談の上決定

(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	境界フェンスについては、 通風を考慮した物を希望する。 バルコニーは目隠し対策をしっかりとしてほしい	通風タイプの目隠しフェンスを設置する。  プライバシー保護のため、高さ約1.2mの縦格子の目が細かい黒色のバルコニーを据える。	R8/2/4 [Redacted]

### 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	境界のフェンスについて、約2mほどと説明欄にありますが、通風を考慮した物を希望します。 建物ベランダのフェンス(?)は、角度をつけて1.7、目隠し対策をしっかりとってほしい。

〈要望書の提出先〉

株式会社トーカイアセット 担当:津田  
京都府京都市中京区烏丸通錦小路上がる手洗水町670番地 京都フクトクビル4階  
FAX:075-213-0118

(開発事業者記入欄)

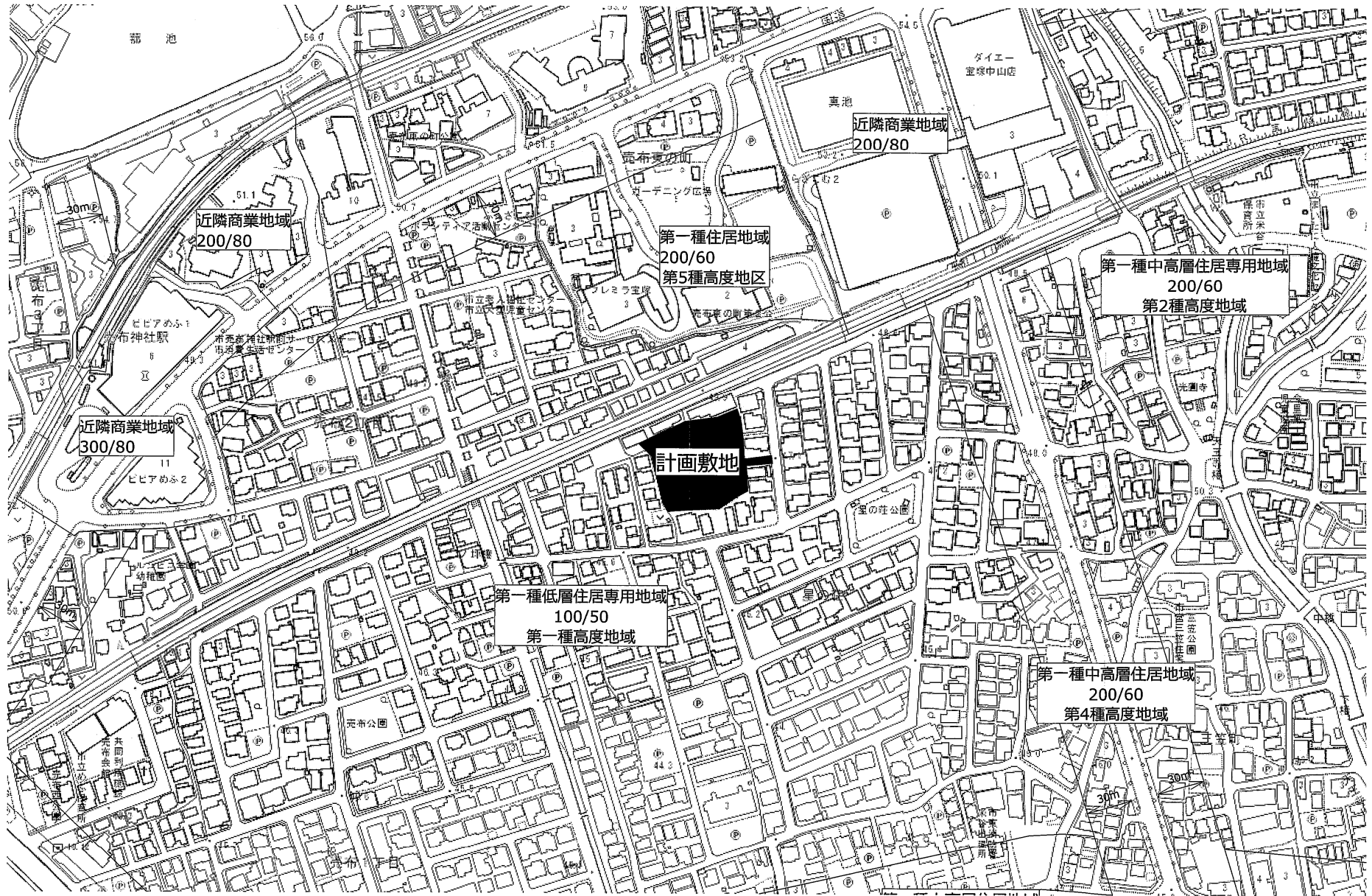
〈要望書の提出方法〉

郵送若しくはFAX

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社トーカイアセット		
	開発事業区域の位置	宝塚市	星の荘60-1, 146	
	開発構想届受付番号	第7-0534号		
	説明の日	2026年	1月	17日

604-8152

北



日付 2024/02/06

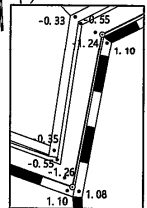
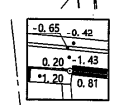
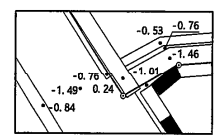
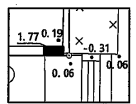
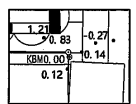
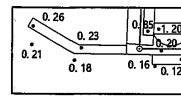
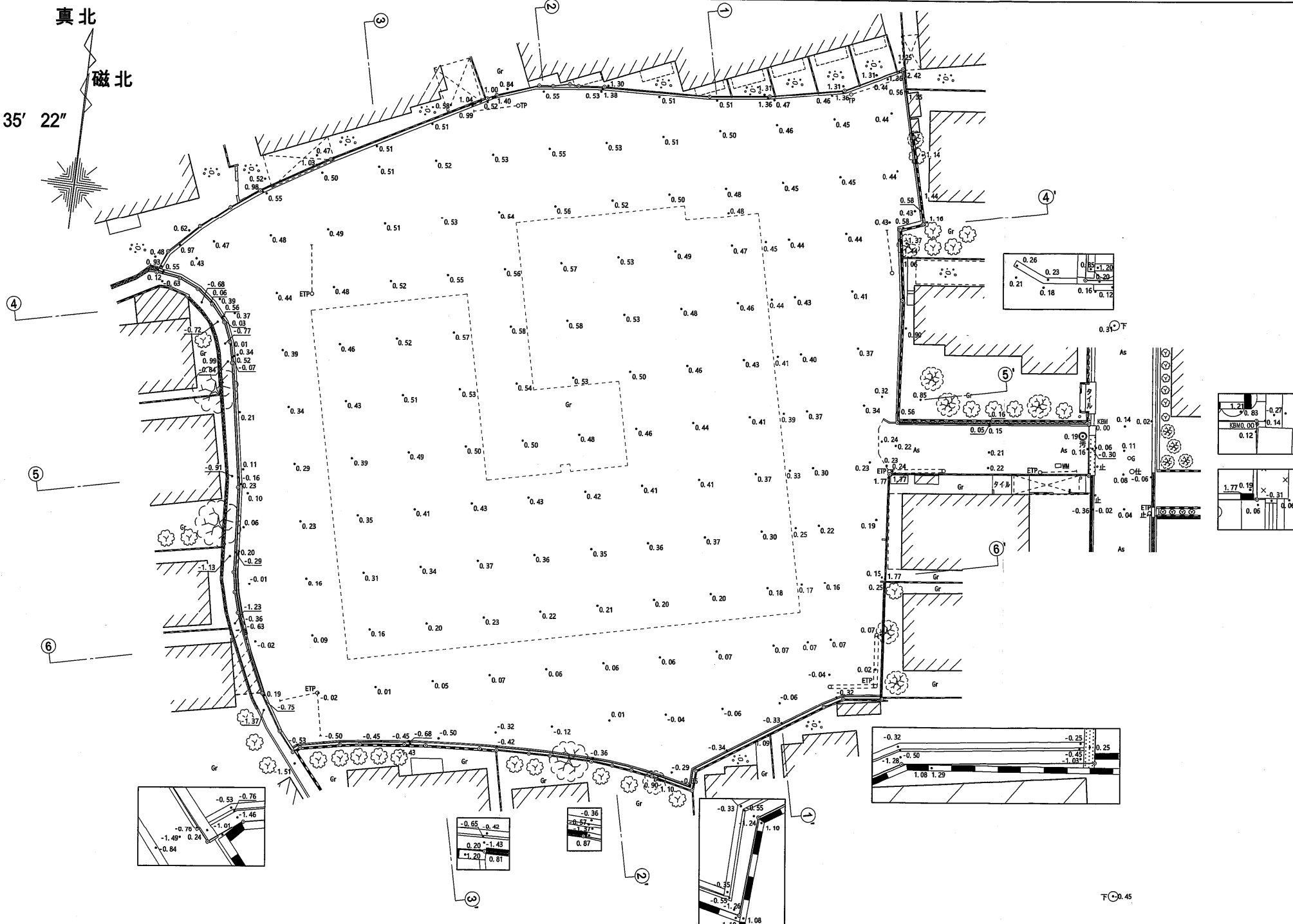
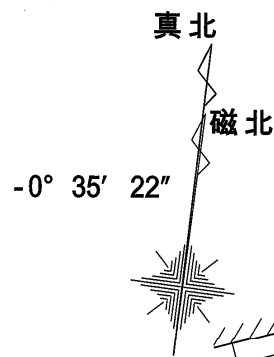
工事名称 (仮称) ココファン宝塚売布計画

縮尺 A1 1:1250 図名 附近見取り図  
A3 1:2500

2501013  
一級建築士事務所  
株式会社 東洋設計事務所  
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

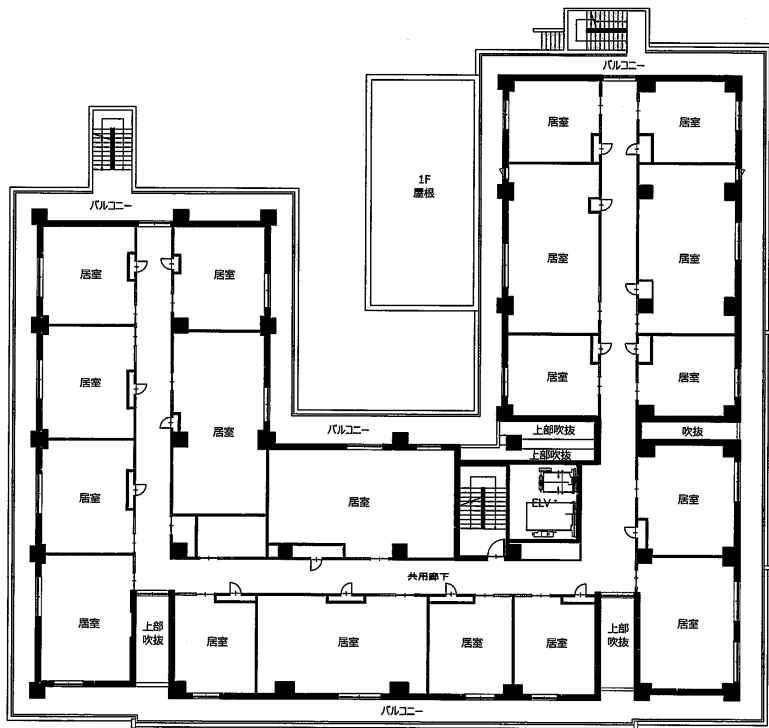
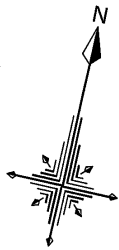
一級建築士登録 第332821号 白井 大輔

図章 No. 6.2.2

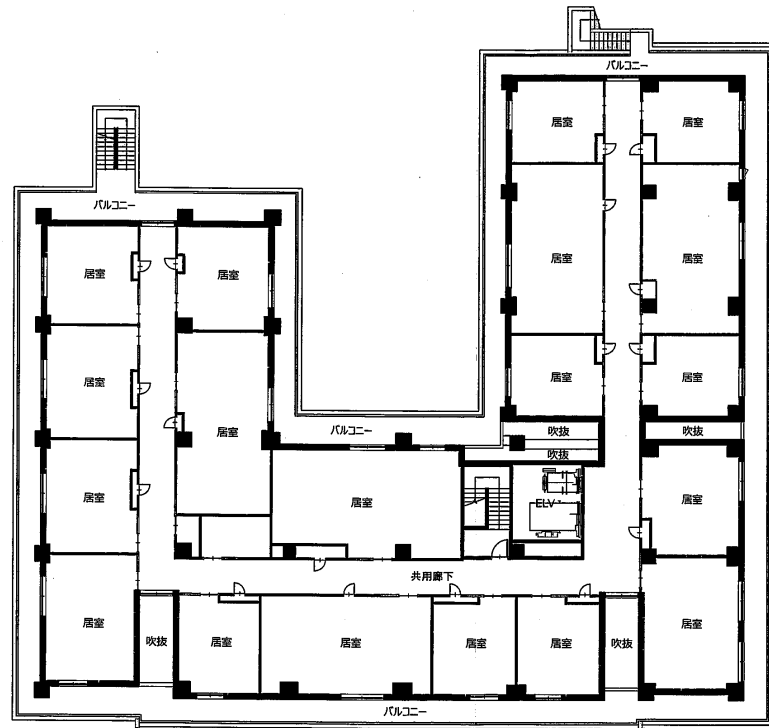




※この図面は2026年1月現在のものであり、諸官庁との協議等により変更が生じる場合があります。



2階平面図

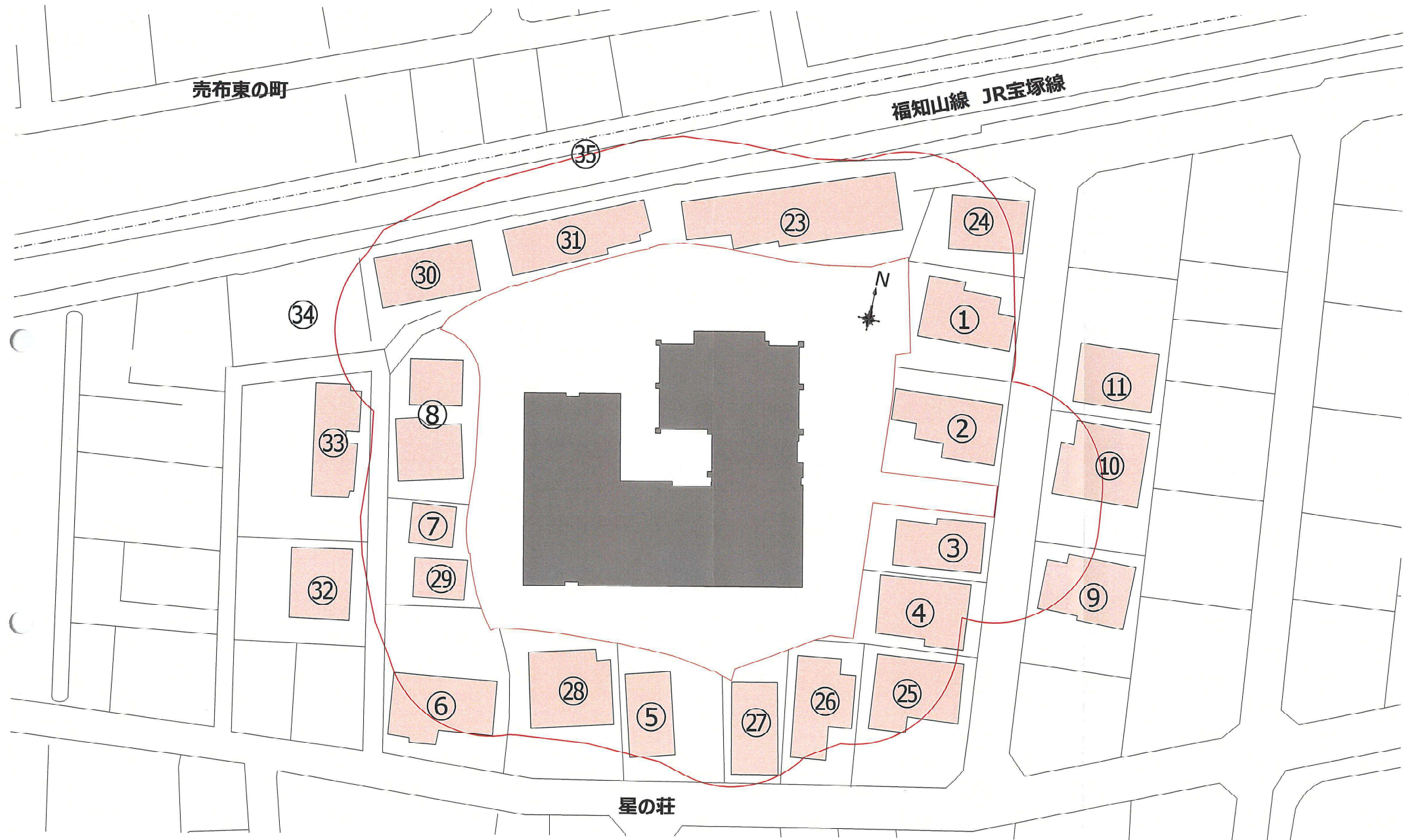


3階平面図

※この図面は2026年1月現在のものであり、諸官庁との協議等により変更が生じる場合があります。

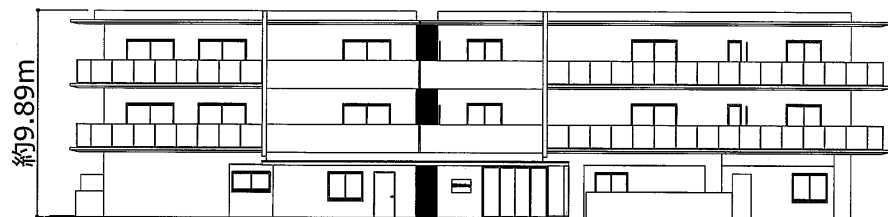
売布東の町

福知山線 JR宝塚線

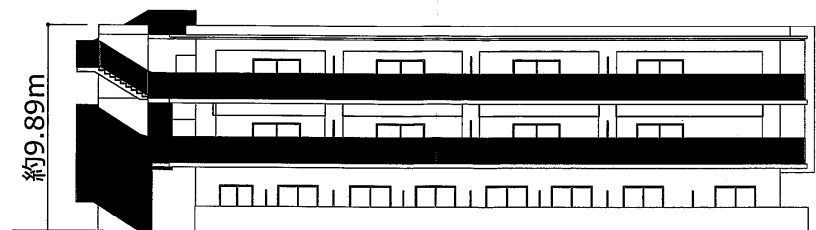


...敷地から15m

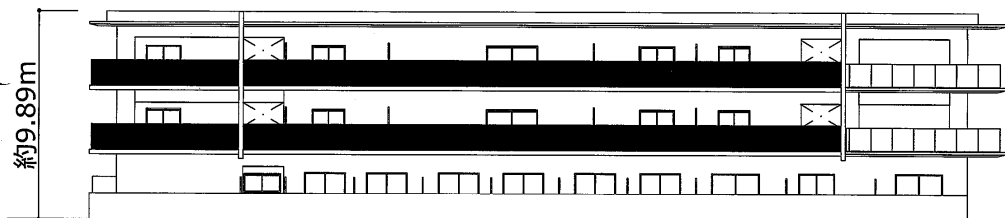
...説明範囲



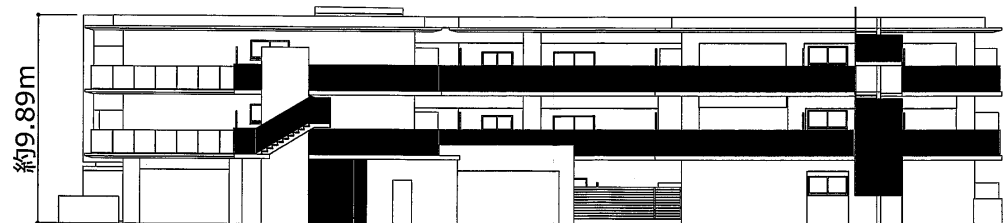
東立面図



西立面図



南立面図

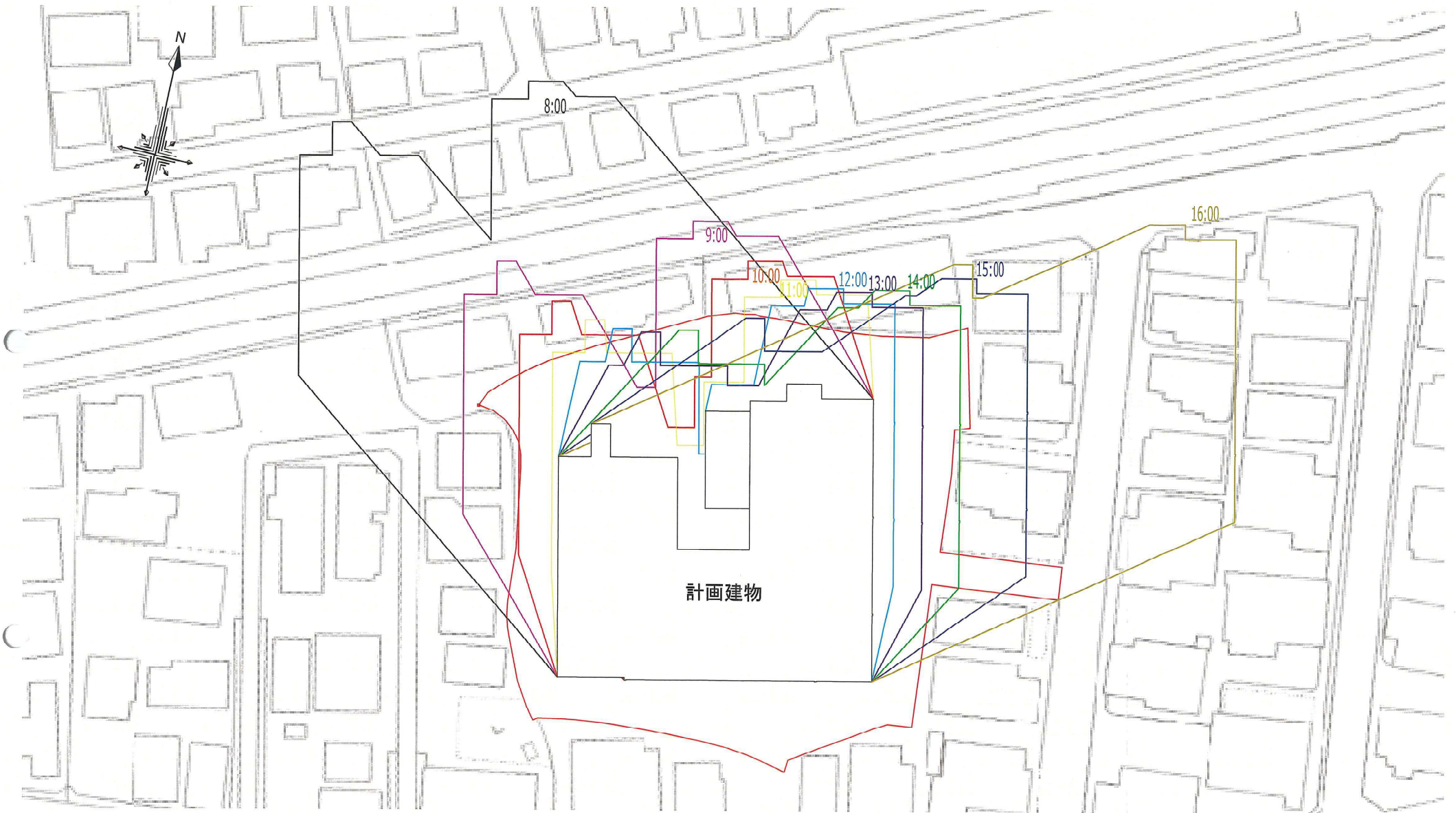


北立面図

※この図面は2026年1月現在のものであり、諸官庁との協議等により変更が生じる場合があります。

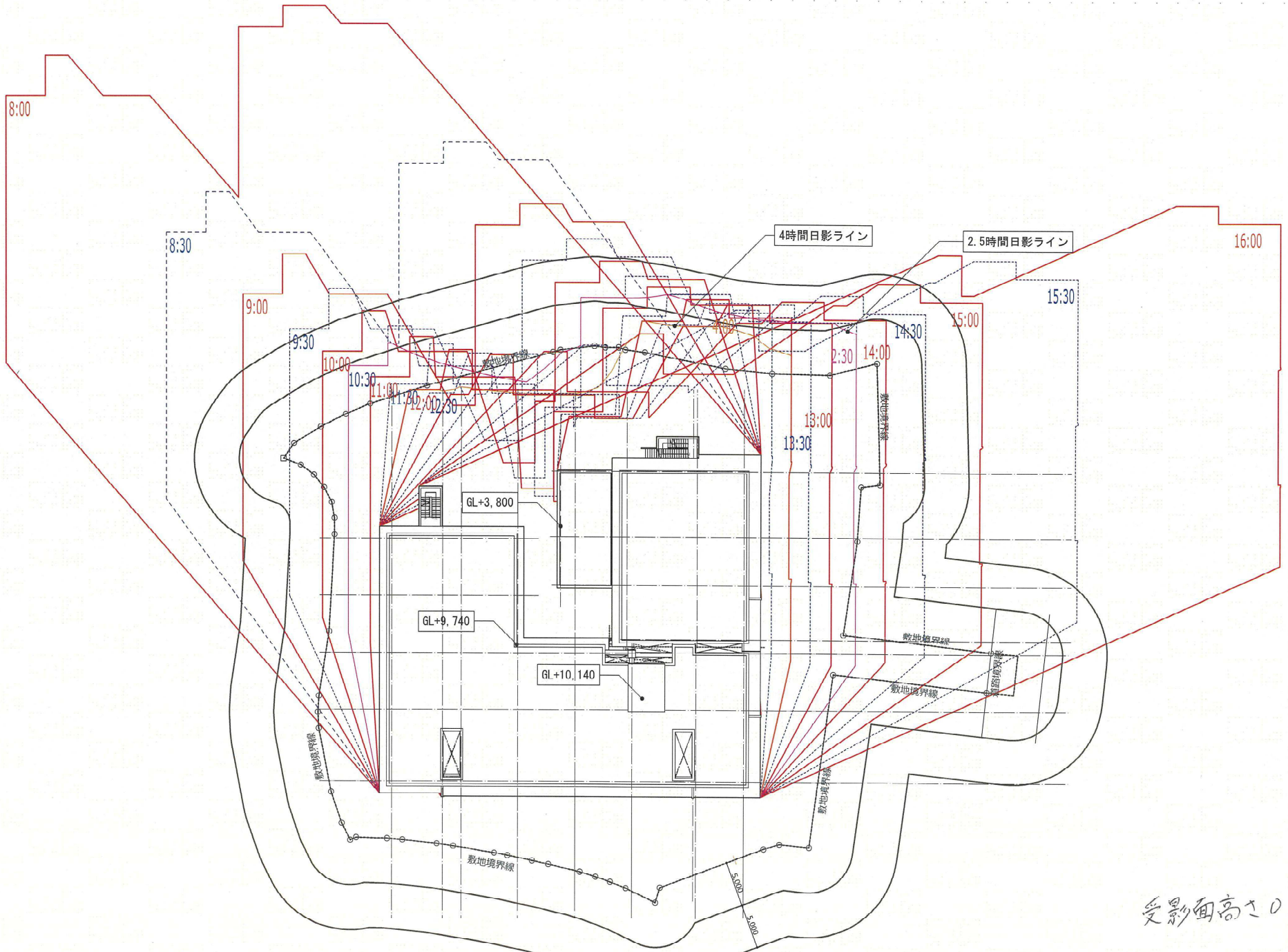
工事車両の運行計画図





※本図面は白地図との合成にて作成しております。(受影面高さ4m)

※この図面は2026年1月現在のものであり、諸官庁との協議等により変更が生じる場合があります。



65.3

受影面高さ0m