

特定開発事業計画報告書

令和 8 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府吹田市江坂町1丁目13番33号9F

株式会社ローソン 近畿カンパニー

氏名 近畿エリアサポート部 部長 江藤隆裕
(連絡先) 郵便番号 657-0813

住所 神戸市灘区高尾通2-3-10

氏名 伊東建築設計事務所 伊東 直樹

電話 078 (861) 3273

FAX 078 (861) 3274

e-mail ito-arch@kcc.zaq.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 - 285 号	
開発構想の名称	(仮称)ローソン宝塚中山観音駅前店新築工事	
開発事業区域の位置	宝塚市 中筋山手1丁目82-3の一部	
説明 の 状 況	条 例 第 1 2 条 第 1 項 に よ る 説 明 資 料 の 配 布 配布方法: 戸別訪問・投函 配布日 令和8年1月23日 郵送 ~ 令和8年1月26日	
	条 例 第 12 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 方 法 <input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" 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 23日	条 例 第 12 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 終 了 日 令和8年 1月 26日
	条 例 第 12 条 第 1 項 に よ る 説 明 を 主 に 行 っ た 者 所属: 伊東建築設計事務所 氏名: 伊東 直樹	
	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 27日 から 令和8年 2月 9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: 株式会社ローソン 氏名: 川辺 明彦 伊東建築設計事務所 伊東 直樹		
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。

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 中筋山手1丁目82-3の一部							
	開発事業区域の面積	771.86 m ²							
	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" 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	第一種低層住居専用 地域							
	高度地区	第 1 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条指定区域							
	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		物販店舗(コンビニエンスストア)の建築							
工事の着手予定年月日		令和 8 年 10 月 1 日			工事の完了予定年月日		令和 8 年 11 月 15 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	771.86 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	771.86 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			0 m ²	切土面積		771.86 m ²	
予定建築物	敷地面積	771.86 m ²							
	建築面積	198.25 m ²	建蔽率		25.69 %				
	延べ面積	198.25 m ²	容積率		25.69 %				
	最高の高さ	3.855 m	階数		地上 1 階 / 地下 0 階				
	用途	物品販売を営む店舗			住戸数		0 戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		10 台		

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。	配布資料を用いて説明した
開発構想の名称	(仮称)ローソン宝塚中山観音駅前店新築工事に伴う開発工事
開発構想の目的	物販店舗(コンビニエンスストア)
予定建築物について	
用途	物販店舗(コンビニエンスストア)
住宅の戸数	0 戸
階数	1階建て
高さ	3.855 m
造成工事について	771.86 m ²
工事の着手予定日	令和8年10月1日
その他	自治会長と協議の結果、戸別訪問を行った

(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	<p><要望事項1> 県道から入る際に右折で入るのは時間帯によっては渋滞の原因になると思われます。 踏切が近くにあるため、ただでさえ渋滞があるので、通学路でもあることから相考をお願いしたいです。</p> <p><要望事項2> 近隣のコンビニでもゴミ箱があふれ返ることがあります。特にお寺などの行事の際のゴミ問題について指導をきっちりお願いしたいです。</p> <p><要望事項3> 高齢者の多い地域なので、便利になると喜ばれると思いますが、交通事故の増加を心配しております。車の出入り口など本当にこれがベストなのかご考慮ねがいます。</p>	<p>宝塚市道路課からも同様のご意見を頂き、切り下げ付近での出入車の交錯による渋滞対策を行い、安全に配慮した計画とするよう指導がありました。 渋滞対策として、西側道路への切り下げ新設を行う計画としております。 東側(県道)切り下げを入車用、西側切り下げを出車用(IN,OUTの表示有)と分けることにより、出入車の交錯を分散させることで渋滞を緩和できると考えております。</p> <p>舗近隣へのゴミの散乱等が発生しにくいように、ゴミ置場は外部への設置は行わず建物内のみ設置を計画しております。 また普段からの店舗周辺の清掃は行いますが、中山寺様の行事等にて、お客様の来店が多く見込まれる際は、より清掃に注力するように指導致します。</p> <p>当該案件の計画当初は県道側のみ切り下げを設ける配置案でしたが宝塚市道路課との協議により、西側道路にも切り下げを新設する現在の配置案を作成しております。 要望事項1の回答と被りますが、東側(県道)切り下げを入車用、西側切り下げを出車用(IN,OUTの記載有)と分けることにより、出入車の交錯を分散させることで交通事故の元となる渋滞を緩和できると考えております。</p> <p>上記内容を記載した「開発構想に関する要望書のご回答」を持って、[redacted]様を訪問し回答内容を説明。特に右折で入る車両に関しては、駐車場入口に右折入場禁止の標識を設置することを提案。</p> <p>その他、中山寺様の正月・七五三・祭事等で渋滞が多く予測される時には警備員を配置するなどの対策をしてほしい。</p> <p>また、24時間営業とのことだが夜間にオープンしていると治安が悪化するのではと心配している。 上記についても、方策等を前向きに検討致しますと返答。</p>	<p>令和8年2月6日 [redacted]</p>

令和8年(2026年)1月23日

近隣の皆様へ

(仮称)宝塚中山観音駅前店 新築工事

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

今般、別紙資料の通り、現在駐車場の場所で物販店舗(コンビニエンスストア)を計画しております。(平家建て1棟、24時間営業)

宝塚市開発まちづくり条例(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)に基づき、建設地の15m以内の近隣の皆様に開発構想の概要を報告致します。

別添資料の1枚目下の<宝塚市条例第12条1項による説明項目>が開発者より、近隣の皆様へ説明すべき項目です。

計画内容に関して意見や要望等がありましたら、別添資料2枚目の「開発構想に対する要望書」に記載の上、伊東建築設計事務所にご連絡いただきたく存じます。

以上、紙面にて大変恐縮ですが、よろしく願い申し上げます。

敬具

伊東建築設計事務所 伊東

追記

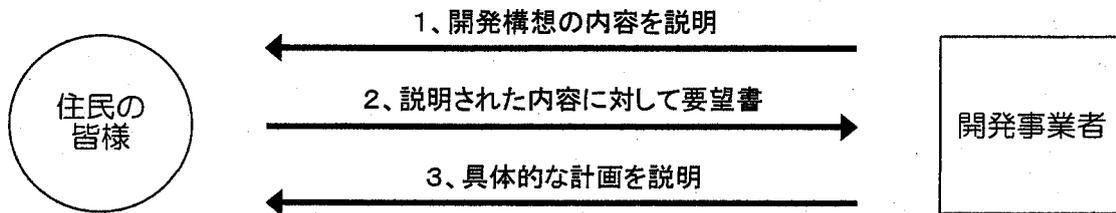
当該計画地は第一種低層住居専用地域にあたり200㎡以下のコンビニエンスストアを建設するためには、建築基準法第48条による許可が必要となります。

その手続きにおいて、宝塚市建築指導課による公聴会（建設地から50m程度の範囲の近隣の皆様に事業計画内容を説明させて頂きご意見ご要望をお聞きする場）が後日開催されますので、この度は建設工事に関するご要望を主に頂ければ幸いです。

開発構想の説明を受ける住民の皆様へ

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）による、開発事業区域周辺の住民の皆様に関係する手続は、次のとおりです。

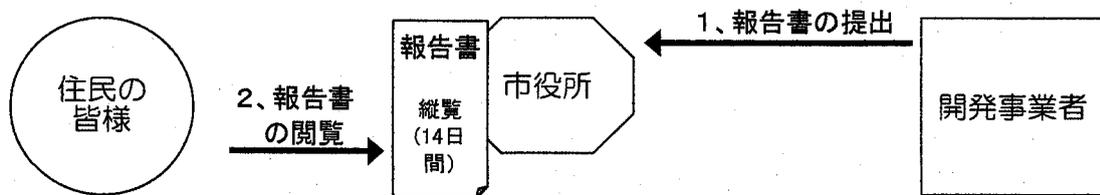
- ① 開発構想に対して要望書を提出することができます。



開発事業者が説明した開発構想の内容について、開発事業者に要望書を提出することができます。その場合は、別紙の要望書に住所、氏名、要望事項をお書きください。その要望書を開発事業者が指定する手渡し、郵送、FAX等の方法で、開発事業者へ提出してください。なお、開発事業者が行う説明会等の場で、住所、氏名を名乗って要望を伝える場合は、書面での提出の必要はありません。

この要望書の提出期限は、開発事業者が行う説明が終了した日から14日以内（郵送の場合は消印有効）です。また、期間が足りない場合は、その期間を21日以内で、市長に対して期間延長の要請をすることができます。

- ② 開発事業者は、開発構想の具体的な計画や説明状況を宝塚市に報告し、住民の皆様は、宝塚市が縦覧している報告書を読覧することができます。



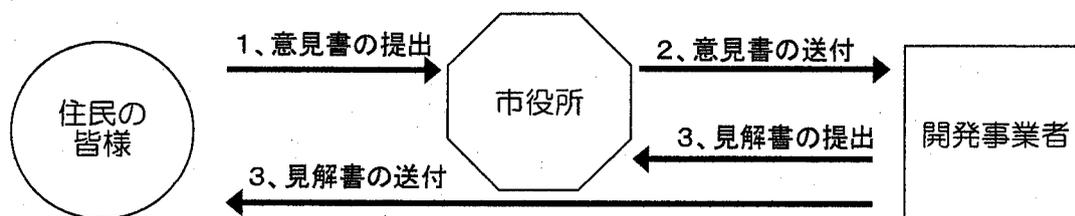
住民の皆様への説明が終わった開発事業者は、住民からの要望に配慮して、具体的な計画をつくります。要望書を提出された住民には、具体的な計画を説明します。

開発事業者は、開発事業の具体的な内容や説明の状況を示した「特定開発事業計画報告書」を宝塚市へ提出します。

宝塚市は、「特定開発事業計画報告書」の提出を受けた日から14日間縦覧を行います。

住民の皆様は、「特定開発事業計画報告書」を市役所の開発指導課の窓口や市のホームページでご覧いただけます。

③ 縦覧している報告書に対して意見書を提出することができます。

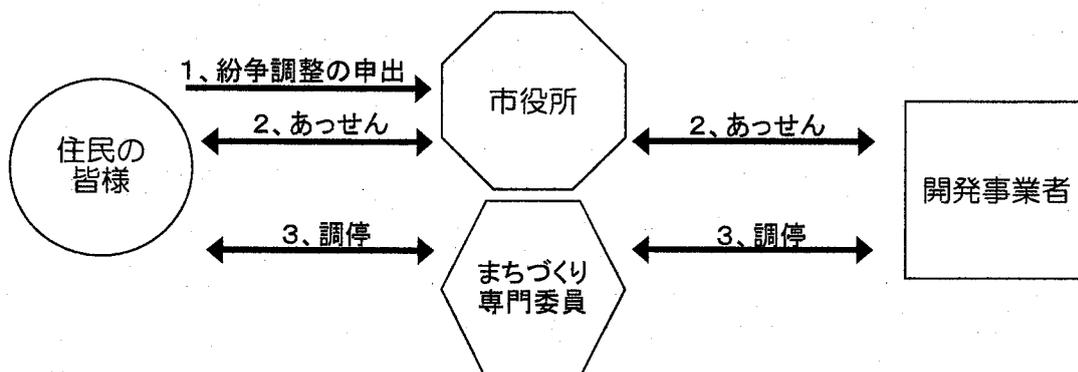


住民の皆様は、説明が行われた開発構想の具体的な内容を、「特定開発事業計画報告書」で確認することができます。この内容について、意見書により意見を提出することができます。

意見書を提出しようとする方は、市開発指導課又は市のホームページに用意している用紙に、必要事項と意見を書いて、直接開発指導課に提出するか、郵送又は電子メール、FAXで市開発指導課まで送付してください。提出期限は、縦覧期間（14日間）終了まで（意見書を郵送する場合は消印有効）です。

いただいた意見書は、市から開発事業者に送付し、開発事業者は意見書を提出された住民の皆様に対して、意見に対する見解を回答することになります。

④ 開発事業者と紛争になった場合は、市が紛争調整を行います。



住民の皆様と開発事業者の紛争は、当事者相互の立場を尊重して、自主的に解決するのが望ましいことです。しかし、住民の皆様からの要望や意見と開発事業者の見解に隔たりがあり、やむを得ず紛争になってしまったときは、紛争の当事者からの申出により、市が紛争調整(あっせん)を行います。紛争調整の申出期間は、縦覧の期間満了の日または見解書の送付を受けた日から14日間です。

あっせんにより紛争が解決しないときは、まちづくり専門委員による調停に移行することもあります。

この条例の詳細については、市役所開発指導課にお問い合わせください。

宝塚市 都市整備部 開発指導課

TEL : 0797-77-2081 FAX : 0797-74-8997

Eメールアドレス m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp

URL : <http://www.city.takarazuka.hyogo.jp/>

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	
氏名	
連絡先	
要望事項	

＜要望書の提出先＞

(開発事業者記入欄)

〒657-0813

神戸市灘区高尾通2-3-10

伊東建築設計事務所 伊東 直樹

TEL:078-861-3273 FAX:078-861-3274 E-mail:ito-arch@kcc.zaq.ne.jp

＜要望書の提出方法＞

上記へFAXもしくはメールにてご提出下さい(電話にでも承ります)

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社ローソン 近畿カンパニー 近畿エリアサポート部
	開発事業区域の位置	宝塚市 中筋山手1丁目82-3の一部
	開発構想届号 受付番号	第 285 号
	説明の日	令和 8 年 1 月 23 日

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

A

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道路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>① 開発予定地への自動車出入りについて 東進路入り時に右折をしようとする時間帯には、交通量 原因に渋滞を思われます。踏切の近くには、700mほどの渋滞 のおそれ、通行路をよみかき、対策をあげたいです。</p> <p>② コシの問題について 近隣のコンビニも、コシが狭い。あつち道も、池の入り口。 とくに、お祭りの時、行事の際、コシの問題がふしやすくな る、おしりをおぼえたいです。</p> <p>③ 高齢者の多い地域を、便利にする必要を思っています。 交通手段の増設をいじりたいです。車の出入り口は、 本道のほか、バス専用、と考慮したいです。</p>	

〈要望書の提出先〉

〒657-0813

神戸市灘区高尾通2-3-10

伊東建築設計事務所 伊東 直樹

Tel:078-861-3273

FAX:078-861-3274

E-mail:ito-arch@kcc.zaq.ne.jp

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

上記へFAXもしくはメールにてご提出下さい(電話にでも承ります)

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社ローソン 近畿カンパニー 近畿エリアサポート部
	開発事業区域の位置	宝塚市 中筋山手1丁目82-3の一部
	開発構想届受付番号	第285号
	説明の日	令和8年 1月 23日

<要望事項3>

高齢者の多い地域なので、便利になると喜ばれると思いますが、交通事故の増加を心配しております。車の出入り口など本当にこれがベストなのかご考慮ねがいます。

→ (回答)

当該案件の計画当初は県道側にのみ切り下げを設ける配置案でしたが

宝塚市道路課との協議により、西側道路にも切り下げを新設する現在の配置案を作成しております。

要望事項1の回答と被りますが、東側（県道）切り下げを入車用、西側切り下げを出車用（IN,OUTの記載有）と分けることにより、出入車の交錯を分散させることで交通事故の元となる渋滞を緩和できると考えております。

2026年1月27日

様

開発構想に関する要望書のご回答

開発構想に対する要望書をご提示いただきまして有難うございました。
頂きました要望事項に関しまして下記の様ご回答申し上げます。

<ご要望事項1>

開発予定地への自動車の出入りについて

県道から入る際に右折で入るのは時間帯によっては渋滞の原因になると思われます。
踏切が近くにあるため、ただでさえ渋滞があるので、通学路でもあることから
相考をお願いしたいです。

→ (回答)

宝塚市道路課からも同様のご意見をいただき、切り下げ付近での出入車の交錯による
渋滞対策を行い、安全に配慮した計画とするよう指導がありました。
渋滞対策として、西側道路への切り下げ新設を行う計画としております。
東側（県道）切り下げを入車用、西側切り下げを出車用（IN,OUTの記載有）と分けるこ
とにより、出入車の交錯を分散させることで渋滞を緩和できると考えております。

<要望事項2>

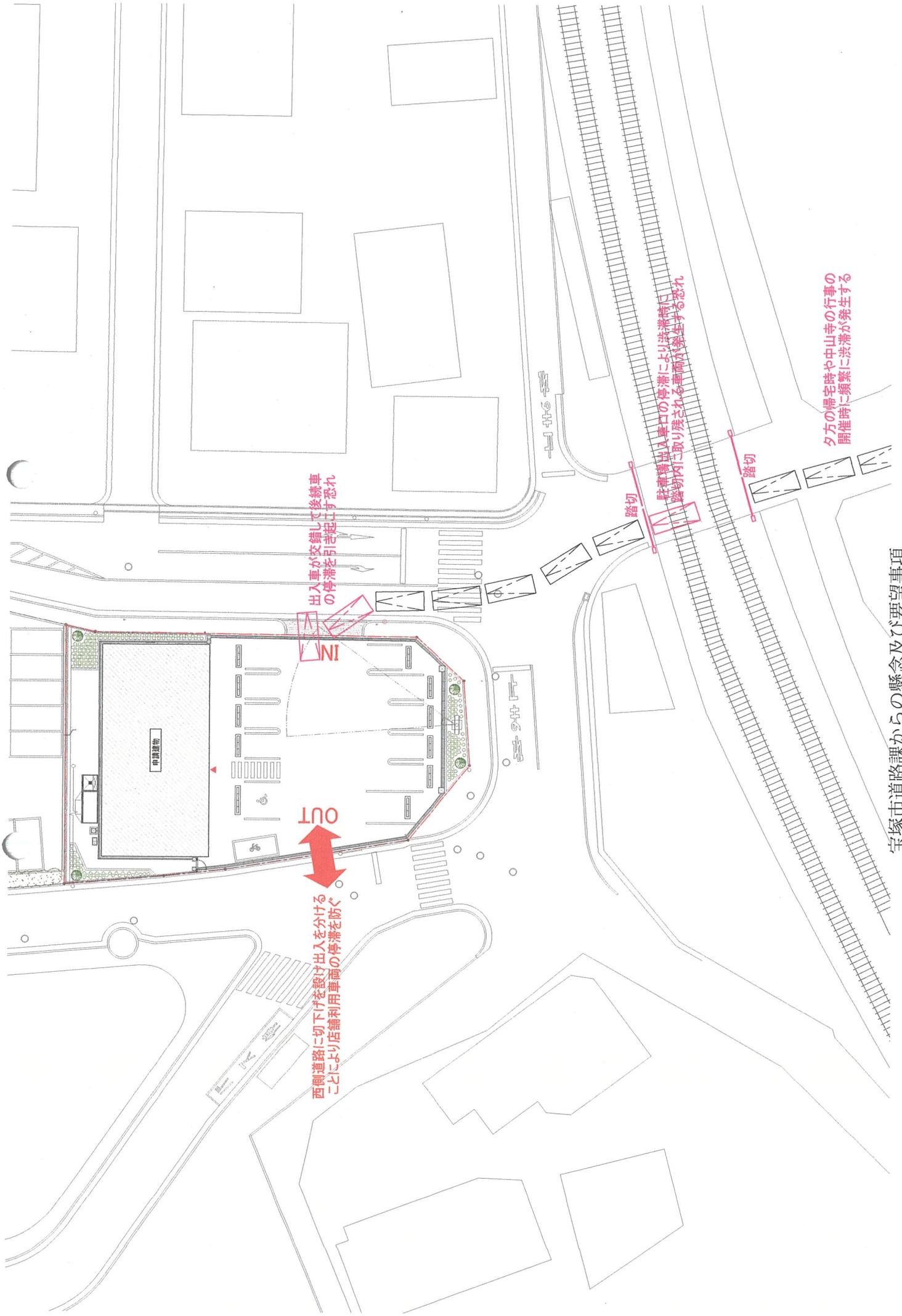
近隣のコンビニでもゴミ箱があふれ返ることがあります。

とくにお寺などの行事の際のゴミ問題について指導をきっちりとお願いしたいです。

→ (回答)

店舗近隣へのゴミの散乱等が発生しにくいように、ゴミ置場は外部への設置は行わず
建物内にのみ設置を計画しております。

また、普段からの店舗周辺の清掃は行いますが、中山寺様の行事等にて、お客様の来店
が多く見込まれる際は、より清掃に注力するように指導いたします。



出入車が交錯して後続車の停滞を引き起こす恐れ

OUT

西側道路に切下げを設け出入を分けることにより店舗利用車両の停滞を防ぐ

駐車場出入口車口の停滞により送迎時に踏切内で取り残される車両が発生する恐れ

踏切

踏切

夕方の帰宅時や中山寺の行事の開催時に頻繁に渋滞が発生する

宝塚市道路課からの懸念及び要望事項

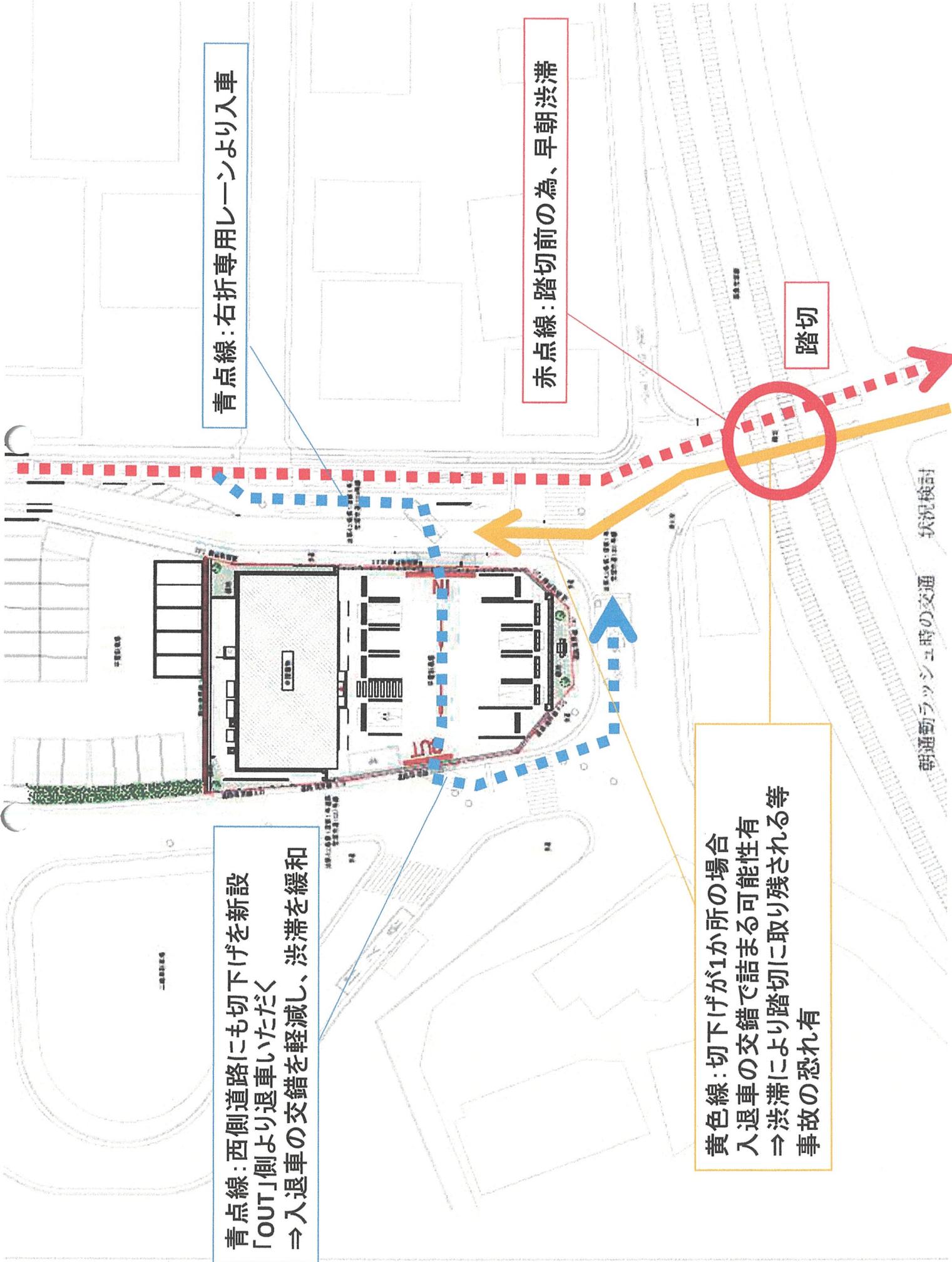
青点線：右折専用レーンより入車

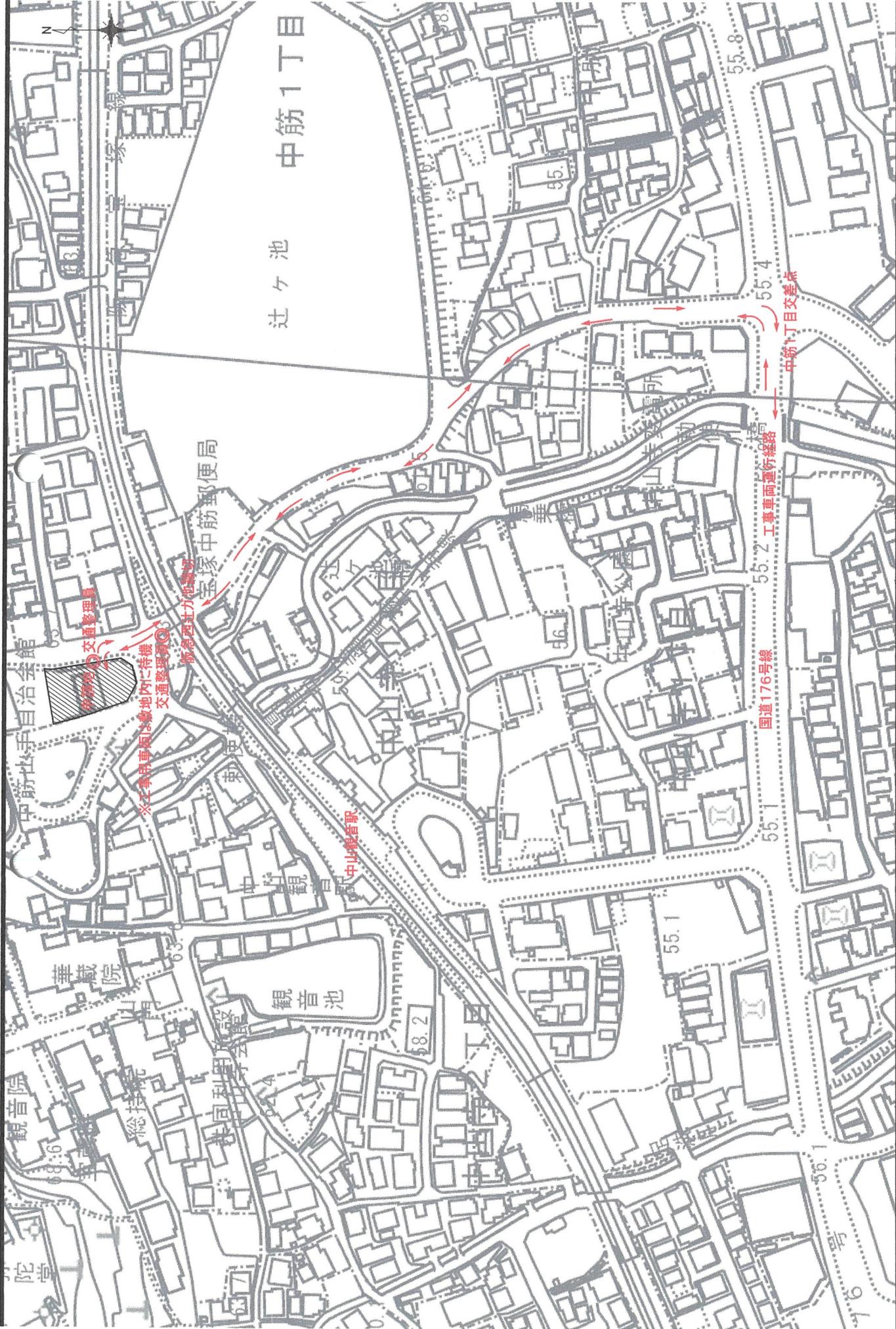
赤点線：踏切前の為、早朝渋滞

踏切

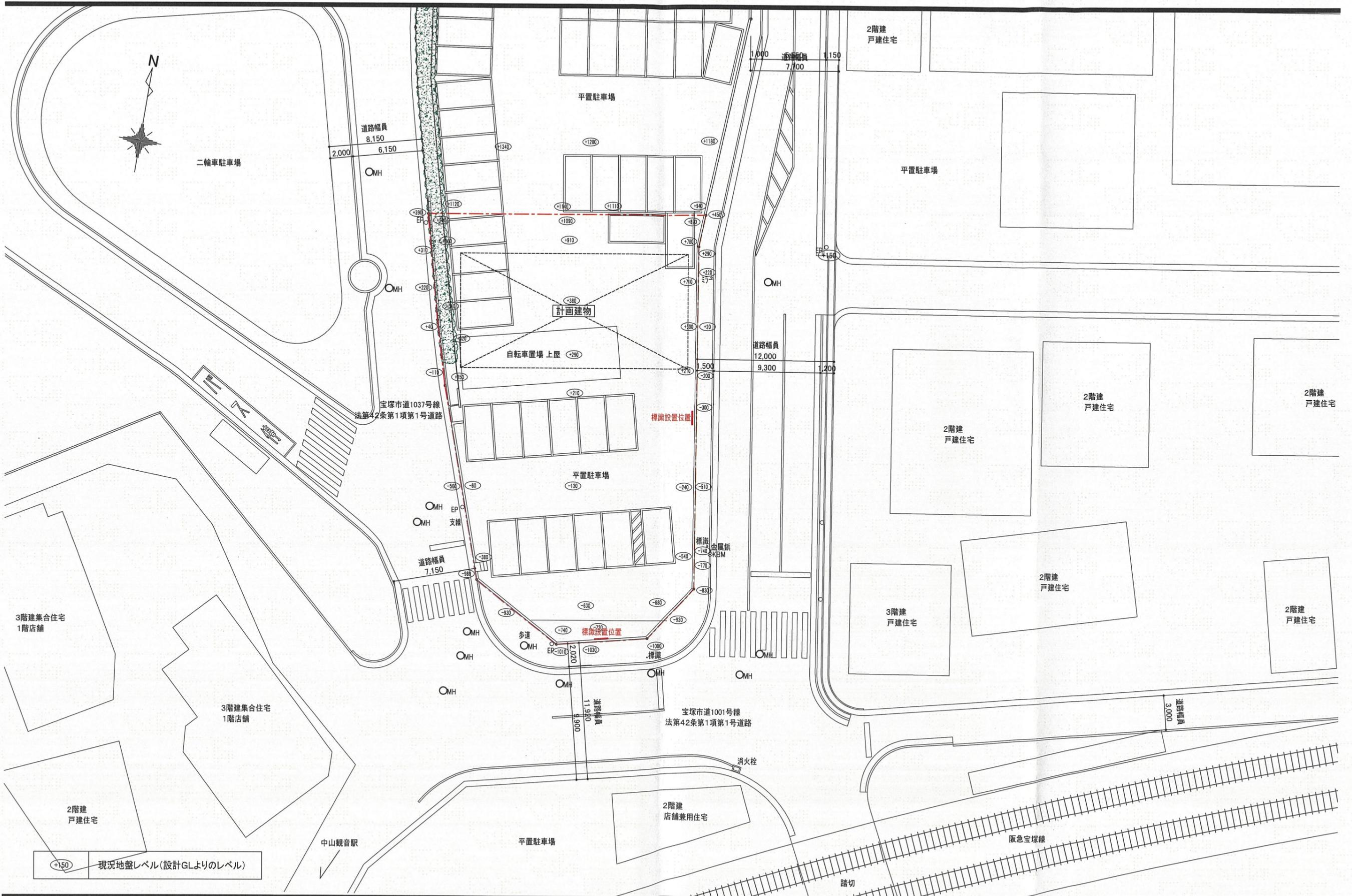
青点線：西側道路にも切下げを新設
「OUT」側より退車いただく
⇒ 入退車の交錯を軽減し、渋滞を緩和

黄色線：切下げが1か所の場合
入退車の交錯で詰まる可能性有
⇒ 渋滞により踏切に取り残される等
事故の恐れ有



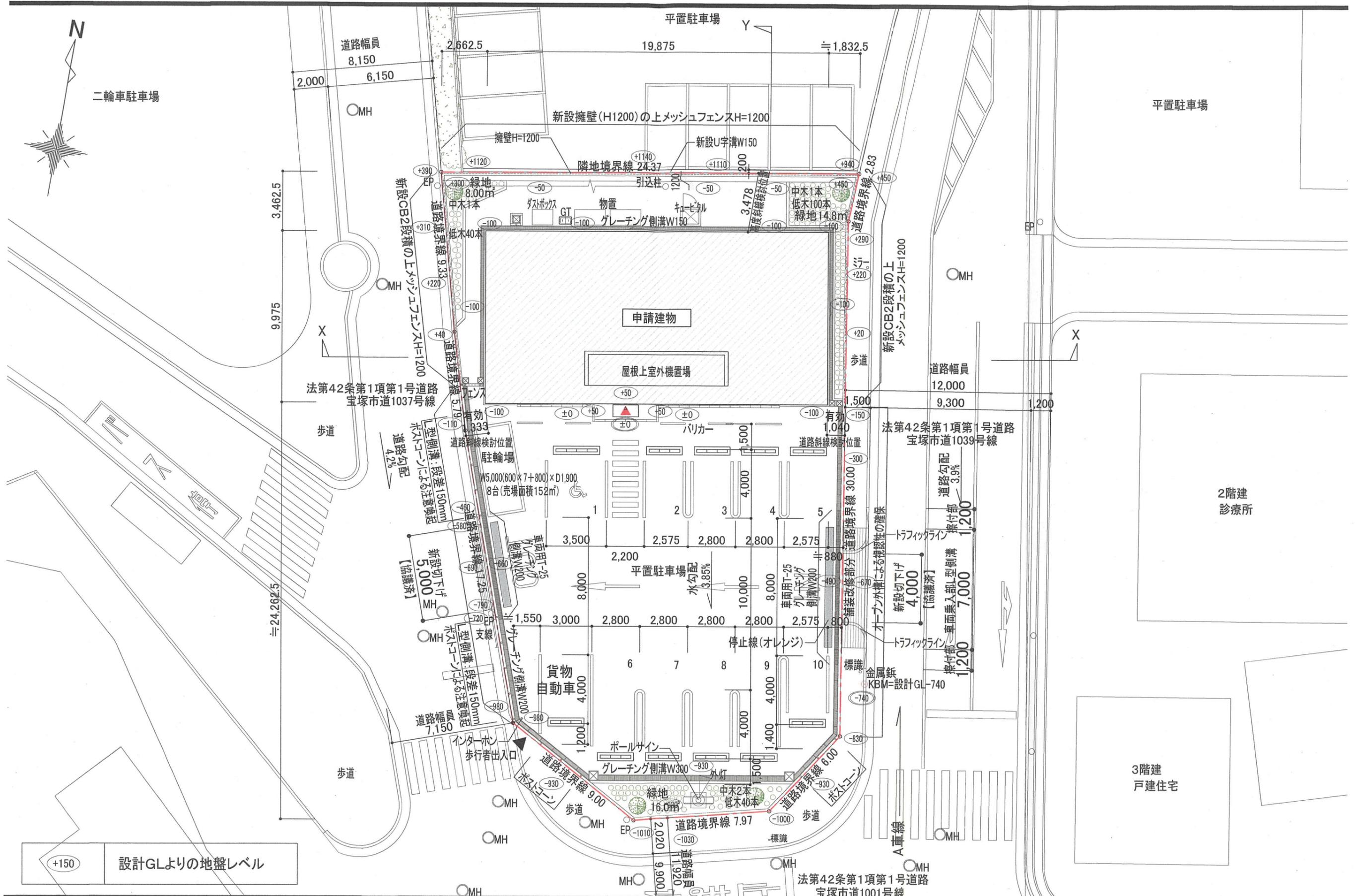


	<p>伊東建築設計事務所 一級建築士 第277700号 伊東直樹</p>	<p>一級建築士 登録第277700号 伊東直樹</p>	<p>年月日 2025.10.07 縮尺 1:1500 (A3)</p>	<p>工事名称 (仮称) ローソン宝塚中山観音駅前店新築工事 図面名 工事車両搬入経路図</p>	<p>図面番号 Ar-015</p>
---	--	----------------------------------	--	--	--------------------



○+150 現況地盤レベル(設計GLよりのレベル)

 伊東建築設計事務所 一級建築士 第277700号 伊東直樹	一級建築士 登録第277700号 伊東直樹	年月日 2026.02.06	工事名称 (仮称) ローソン宝塚中山観音駅前店新築工事	図面番号
		縮尺 1:300 (A3)	図面名 現況図	Ar-003



+150 設計GLよりの地盤レベル

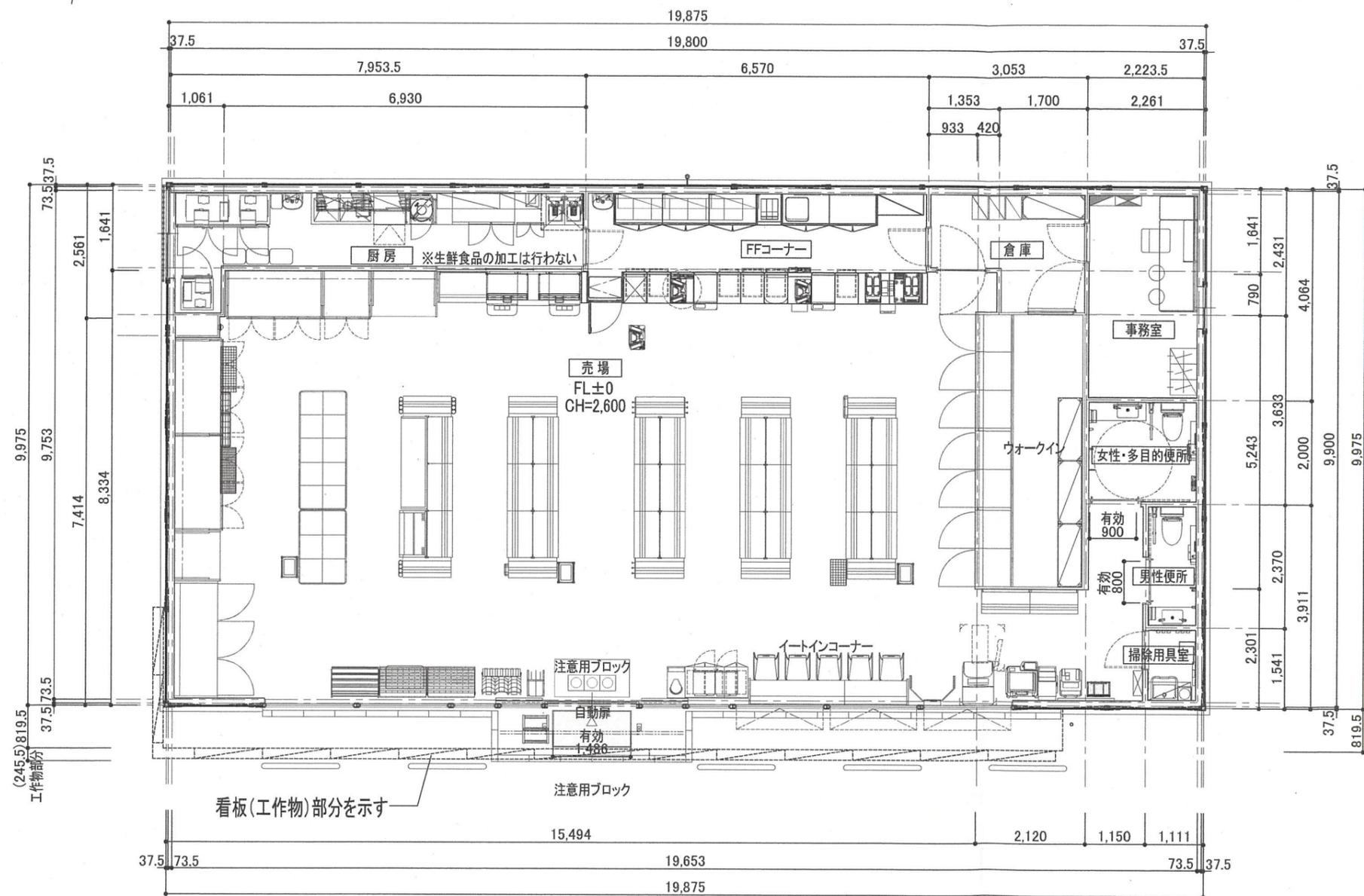
伊東建築設計事務所
 一級建築士 第277700号 伊東直樹

一級建築士 登録第277700号
 伊東直樹

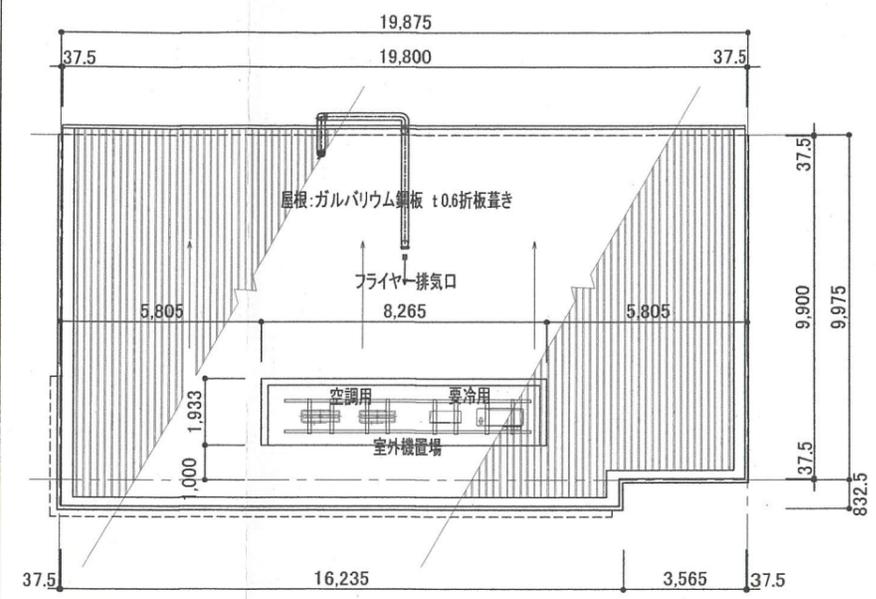
年月日 2026.01.23
 縮尺 1:200 (A3)

工事名称 (仮称) ローソン宝塚中山観音駅前店新築工事
 図面名 配置図(拡大)

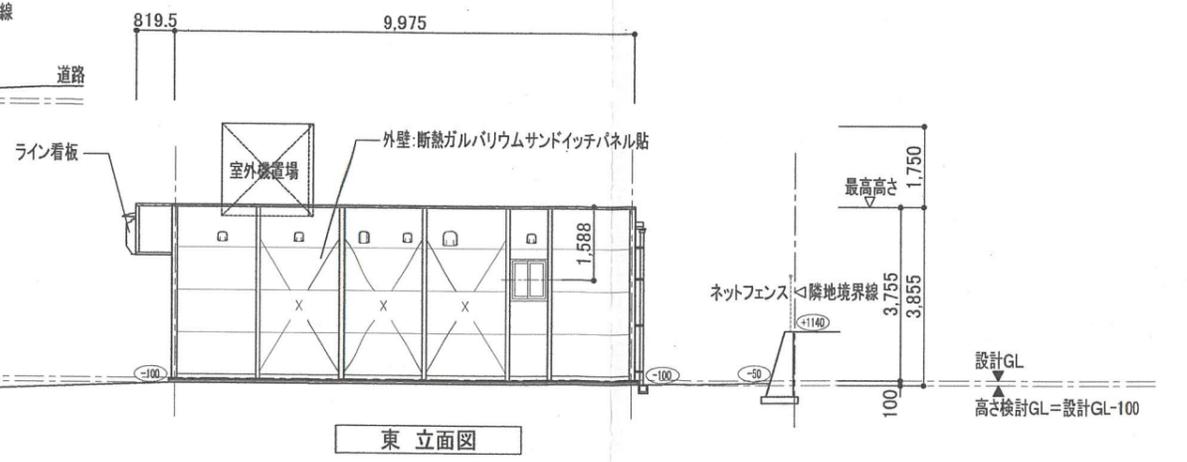
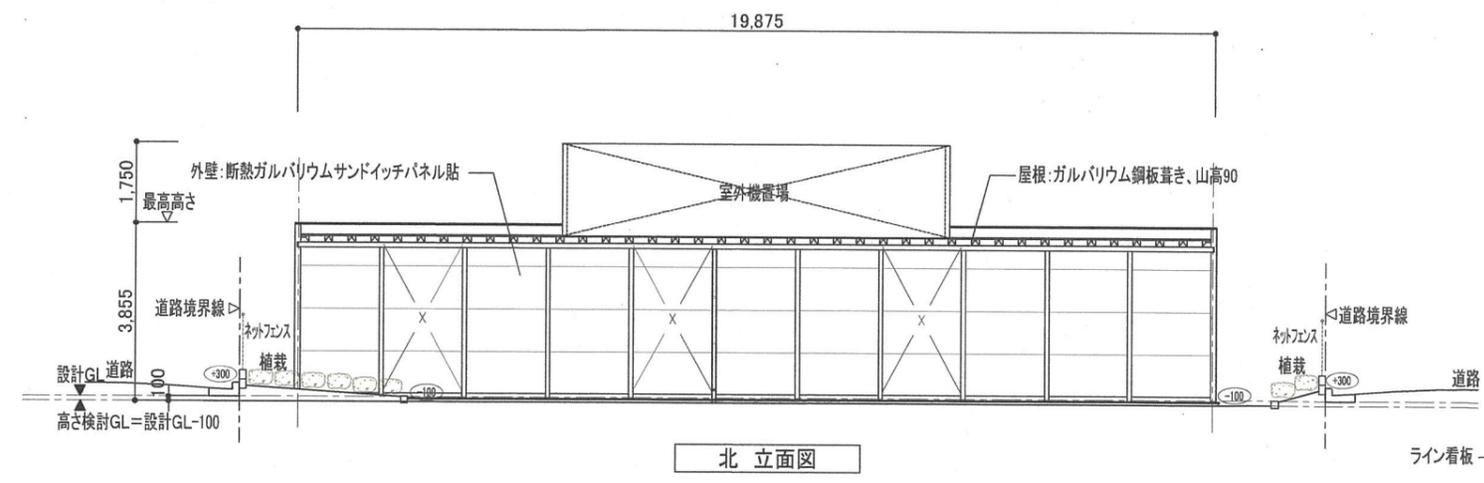
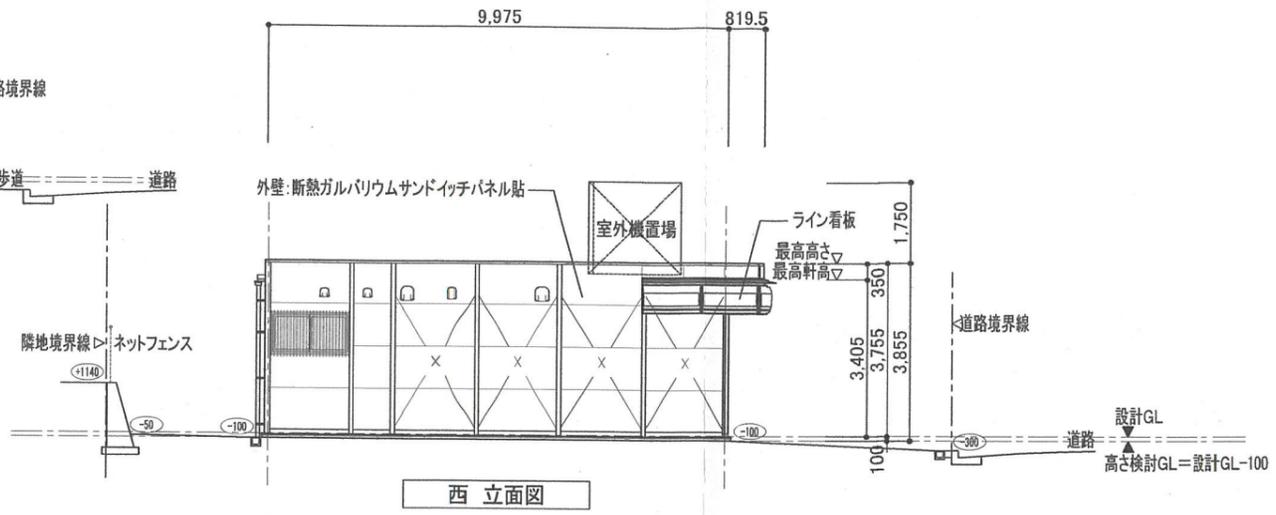
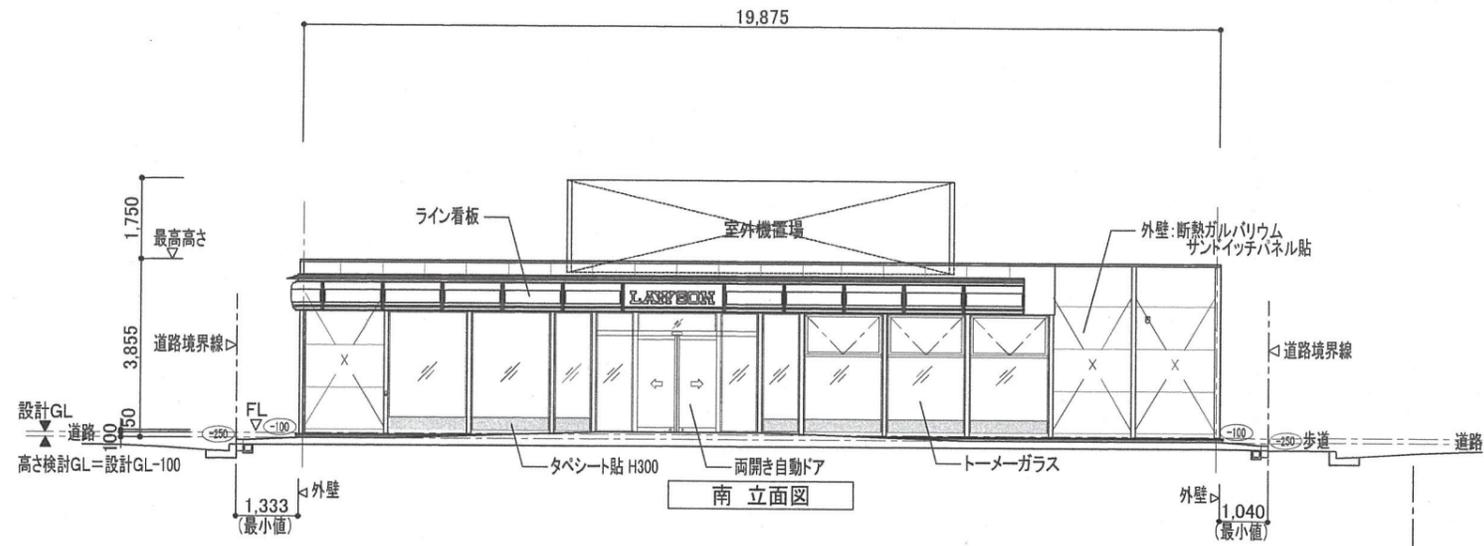
図面番号 Ar-004.2



平面図 S=1/150



屋根伏図 S=1/200



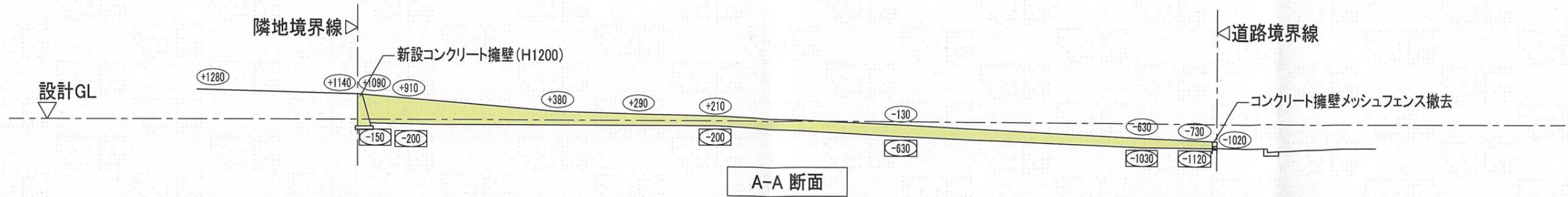
伊東建築設計事務所
一級建築士 第277700号 伊東直樹

一級建築士 登録第277700号
伊東直樹

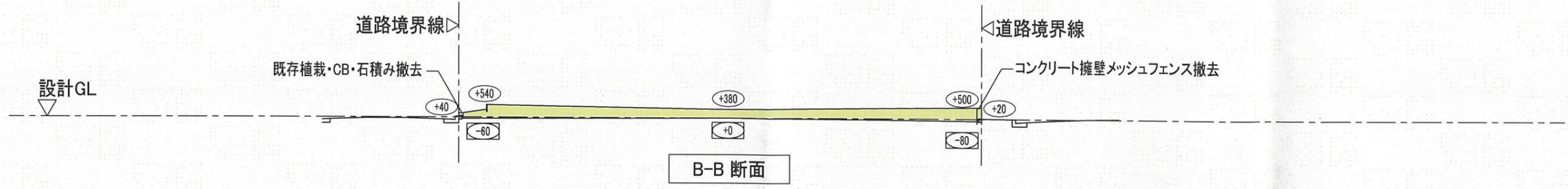
年月日 2026.01.23
縮尺 1:150 (A3)

工事名称 (仮称) ローソン宝塚中山観音駅前店新築工事
図面名 立面図

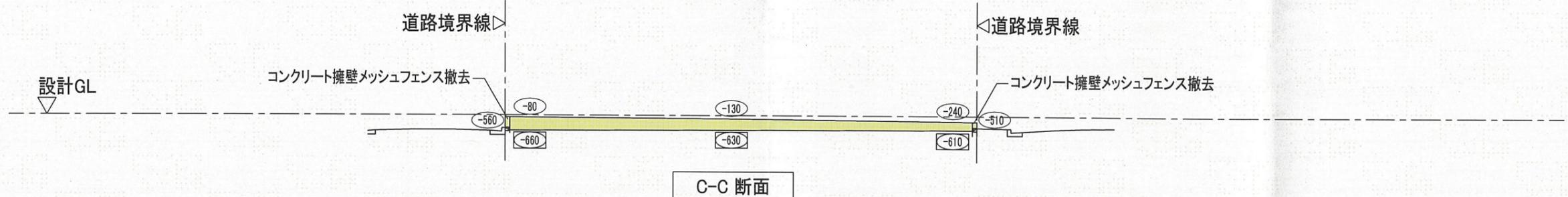
図面番号
Ar-007



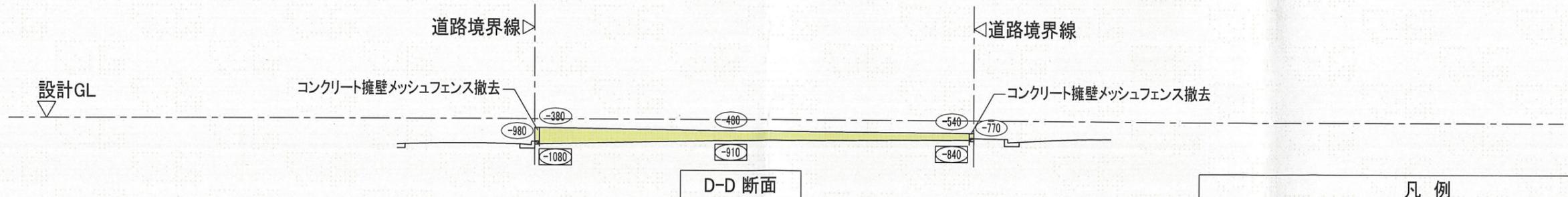
A-A 断面



B-B 断面



C-C 断面



D-D 断面

凡例	
	切土部分を示す
	盛土部分を示す
	造成地盤レベル(設計GLよりのレベル)
	現況地盤レベル(設計GLよりのレベル)