

特定開発事業計画報告書

2026年 3月13日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府東大阪市横小路町3丁目2番14号

細川住研株式会社

氏名 代表取締役 細川安一

(連絡先) 郵便番号 530-0041

住所 大阪市北区天神橋2-4-17

千代田第一ビル5階I号

氏名 西建築設計事務所 西 孝司

電話 06-6314-6252

FAX 06-6314-6253

e-mail nishi.arch55@gmail.com

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	7	第	552	号
開発構想の名称	仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム計画			
開発事業区域の位置	宝塚市 山手台西3丁目7-933の一部			
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: 説明会		配布日: 2026年 2月 8日 2026年 2月 9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: 山手台小学校クラブハウス) <input type="checkbox"/> 戸別訪問		
	条例第12条第1項による 説明の開始日	2026年 2月 8日	条例第12条第1項による 説明の終了日	2026年 2月 9日
	説明を主に行った者	所属: 西建築設計事務所 氏名: 西 孝司		
	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	2026年 2月 9日から		2026年 2月 23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: 西建築設計事務所 氏名: 西 孝司			
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 山手台西3丁目7-933の一部							
	開発事業区域の面積	1827.87 m ²							
	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	近隣商業 地域							
	高度地区	第 6 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条地域、宅造規制区域、都市景観形成地域							
	地区計画区域	<input checked="" type="checkbox"/> 内 (宝塚山手台地区) <input 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		有料老人ホームの建設							
工事の着手予定年月日		2026年6月1日			工事の完了予定年月日			2026年11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	1827.87 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1827.87 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			144.5 m ²	切土面積		128.66 m ²	
予定建築物	敷地面積	1827.87 m ²							
	建築面積	851.15 m ²			建蔽率		46.56 %		
	延べ面積	1428.33 m ²			容積率		78.14 %		
	最高の高さ	8.18 m			階数		地上 2 階 / 地下 0 階		
	用途	有料老人ホーム			住戸数		50 室		
	構造	木造			駐車台数		6 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
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
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	仮称 宝塚山手台3丁目老人ホーム計画
開発構想の目的	有料老人ホームの建設
予定建築物について	
用途	住宅型有料老人ホーム
住宅の戸数	50室
階数	2階建て
高さ	8.18m
造成工事について	盛土切土工事 有
工事の着手予定日	2026年6月1日
その他	地域窓口 山本山手コミュニティ 担当者様と相談の上 説明会を2026年2月8日、9日の両日程で行いました。

(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。

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>・宝塚山手台のまちづくりにはセンター地区には住宅、共同住宅は建築してはならないと協定がありますが、老人ホームは住宅、共同住宅には当たらないという解釈には納得できません。</p> <p>・山手台地区の住宅地区には住宅以外の施設(商店、駐車場など)がなく、生活する上で決して便利な地区とは言えません。その中でセンター地区は貴重な商業地区であり、そこには一部の人しか利用できない老人ホームではなく、ここに住む多くの人々が利用できるような施設を作っていたきたいと強く言いたいです。また、老人ホームができることにより、貴重な商業地区が奪われ、山手台地区全体の資産価値が下がることを憂慮します。</p> <p>・老人ホーム運営会社が未定では将来の方針が全く見えません。木造2階建ての建物1棟に52室の居室を設けるとの計画ですが、部屋は狭く介護主体の施設になるのではないかと想像します。それでは、地域住民の交流なども期待できるものではなく、閉ざされた空間になると想います。何年も空地のまま放置されるのはどうかということで、老人ホーム建設に理解を示される方もいましたが、全面的に賛成というのではなく、質問・不明点も多く上がりました。その辺りを整理して、再度説明会を実施していただきたいと想います。</p>	<p>・今回の老人ホーム建設につきましては、センター地区 地区計画内制限用途の住宅・共同住宅には該当しない用途として、行政との手続き及び協議を進めて頂いております。ご理解の程、宜しくお願い致します。</p> <p>・計画はセンター地区における制限の中での計画をさせて頂き、敷地周辺には出来るだけ緑地とし、周辺への環境に配慮しました。ご理解の程、宜しくお願い致します。</p> <p>・老人ホームは住宅型有料老人ホームとし運営会社は選定中です。決まりましたら、ご報告させて頂きます。又、地域交流においては感染症の観点よりオープンな交流は難しくご理解の程、宜しくお願い致します。</p>	<p>条例第14条第2項による説明の日及び場所</p> <p>2026年2月8日 説明会 山手台小学校クラブハウス 2026年3月5日 メールにて説明</p>
B	<p>・平面図を見る限り、西側の小学校グラウンド側に入居者施設が集中しているように見えます。小学校のグラウンド側なので歓声やチャイムなどの騒音は必ず発生します。また砂埃や西日も対策が必要です。学校側が対策することは不可能なので、必ず施設側で対応してください。</p> <p>・老人ホーム内に地域開放型施設のカフェテリア併設を希望します。入居者の面会時にも使用でき、また地域住民も運営に携わることで入居者と地域住民の接点をつくることで、入居者の孤立化などを防げるのではないかと期待します。</p> <p>・周辺の敷地内駐車場について、従業員とかが分かるような標識の設置を希望します。また、市道との接続部分で転回しづらい箇所もあるので、地域コミュニティの要望と行政と連携して改善をお願いいたします。</p>	<p>・貴重なご意見を賜りましてありがとうございます。対策は施設側にて対応させて頂きます。</p> <p>・地域交流のご意見ありがとうございます。しかしながら、昨今の感染症対策の観点より、オープンな交流は難しくご理解の程、宜しくお願い致します。地地域との接点としては運営者が決まりましたら、運営者に相談させて頂きます。</p> <p>・標識につきましては、検討させて頂きます。敷地外の内容につきましては、別途ご協力させて頂きます。</p>	<p>2026年2月8日 説明会 山手台小学校クラブハウス 2026年3月5日 メールにて説明</p>
C	<p>・老人ホーム建設に反対しませんが、どのような老人ホームになるのか明確にしてもらいたい。単なる老人集合住宅では疑問を感じます。</p> <p>・廊下が建物東側になっており、小学校側に各部屋の窓が計画されていますが、これでは西日が部屋に入り、夏場は暑い。また、小学生が覗かれるとの父兄からクレームが出るのでは？廊下は西側とし窓は明り取りの天窓と足元の細長い窓が良い。</p>	<p>・今回の計画は住宅型有料老人ホームとなり共同住宅等の用途とは異なります。ご理解の程、宜しくお願い致します。</p> <p>・西日の件、貴重なご意見ありがとうございます。対応させて頂きます。居室部分では中廊下となり、西側・東側に窓の設置となりますので、特に西側は外部への配慮としてサッシは曇り硝子とさせて頂きます。</p>	<p>2026年2月8日、9日 説明会 山手台小学校クラブハウス 2026年3月5日 メールにて説明</p>

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
C (続き)	<p>・ファミリーマート側の車出口は左折で市道に出る車がセンターラインをオーバーする為、事故を誘発している。センターラインをオーバーしない様に回転すると緑地帯縁石に乗り上げる。</p> <p>また、市道への出入り口がクランクとなっており、集合店舗から市道に出る車があると市道から入る車が入れず、市道から入る車があると店舗側から出られず混雑している。店舗側出入口を広げるとクランクを廃止する等レイアウト変更が必要。</p>	<p>・敷地外につきましては、別途ご協力させていただきます。</p>	<p>2026年2月8日、9日 説明会 山手台小学校クラブハウス 2026年3月5日 メールにて説明</p>
D	<p>・老人ホームの建設自体に反対ではないが、住民全体で利用できる施設ではないと思うので、その分地域になじみ、愛される施設になるように現プランを再検討、修正してほしい。また、有望な業者は当たりがついていて、その業者の意見も反映しているとのことであったが、業者が確定もしていない中で図面だけがしっかり決まってしまう状態では話も進められないが、こちらは検討がしづらく、意義のある意見も出しづらい。ただ、言えることがあるとすれば、敷地面積に対して52室は一室のスペースが狭小で、自立している高齢者の明るいイメージの施設ではなく、かなりの度合いで介護を必要とする方を狭い部屋に押し込める施設というイメージが浮かんでしまい、上記の地域になじむ施設になる期待ができない。そのため、業者を確定し、大幅に修正したプランを提示していただかないと、地域住民の賛同は得られないと感じる。</p> <p>・また、そもそも以前カフェなどの誘致ができなかったという話を聞いたが、その時からかなり時間も立ち、住宅も増え、地域住民の多様性も出てきている。さらに山手台の完成も間近というこの時期に、改めてこの地域にふさわしい施設は何であるのか、老人ホームと決める前にもっと意見収集して検討する機会があつてしかるべきだと感じる。</p> <p>また、これだけ大規模な地域にも関わらず、周辺地域のように郵便局がなく、金融機関のATMもほぼほに等しいのはかなり不便であり、周辺地域と比較しても状況が不自然である。郵便局や各金融機関のATMスペースなども検討してほしい。また、近年日用品・雑貨は100円均一で購入することがかなり多くなっていると思うので、100円均一があるととても便利だと感じている。また、ランニング、ジョギング、ウォーキング人口が多く健康志向が高い住民性を感じるため、小規模にはなると思うが、チョコザップのような運動施設も需要があると考えられる。そして、上記のカフェが誘致に至らなかったという件だが、書店併設のカフェなどを、収益を上げられるような形で作れないか、個人的に検討してほしいと感じている。</p>	<p>・老人ホームという性質より感染症を鑑み住民全体での利用できる施設は困難です。運営者が決まりましたら、ご報告させていただきます。又、プランにつきましては、ご理解の程、宜しくお願ひ致します。</p> <p>・以前の計画については存じ上げませんので、差し控えさせていただきます。</p> <p>今回はセンター地区において地区計画という基準に基づき計画させていただきました、ご理解の程、宜しくお願ひ致します。</p> <p>・社会インフラ的な要望とされますので回答は差し控えさせていただきます。</p>	<p>2026年2月8日 説明会 山手台小学校クラブハウス 2026年3月5日 メールにて説明</p>

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
D (続き)	<p>そして、別件にはなるが、同じ細川住建(株)が所有している、ウェルシアがある区画であるが、そちらの方の駐車場は満車になりやすく、動物病院前の駐車場はガラガラということがよくあるので、この機会に駐車場の導線の改善を検討していただきたい。また、ファミリーマート横の出入り口はスムーズな行き違いができない。駐車場の設計見直しも希望する。そして、左折で出る際、反対車線に侵入しないように小回りしようとするので縁石に引っ掛かり、それを避ける結果、左折の車が反対車線に大幅に侵入し、道路の流れを妨げている。出入り口付近の歩道、車道の状態を、細川住建(株)だけではなく、市も関わって改善してほしい。</p> <p>以上のことを検討していただき、改めて説明会の開催の案内を出していただきたい。</p>	<p>敷地外の内容、出入口につきましては、別途ご協力させていただきます。</p> <p>今回の回答にてご理解の程、よろしくお願ひ致します。</p>	<p>2026年2月8日 説明会 山手台小学校クラブハウス メールにて説明</p>

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。この用紙に記入しされない場合などは、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>「宝塚山手台のまちづくり」には、「センター地区には住宅、共同住宅は建築してはならない」という協定がありますが、「老人ホームは住宅、共同住宅には当たらない」という解釈には納得できません。山手台地区の住宅地区には住宅以外の施設(商店、駐車場など)がなく、生活する上で決して便利な地区とは言えません。その中でセンター地区は貴重な商業地区であり、そこには一部の人しか利用できない老人ホームではなく、ここに住む多くの人が利用できるような施設を作っていただきたいと強く言いたいです。また、老人ホームができることにより、貴重な商業地区が奪われ、山手台地区全体の資産価値が下がることを憂慮します。</p> <p>老人ホームの運営会社が未定では将来の方針が全く見えません。木造 2 階建ての建物 1 棟に 52 の居室を設けるとの計画ですが、部屋は狭く介護主体の施設になるのではないかと想像します。それでは、地域住民との交流なども期待できるものではなく、閉ざされた空間になると思います。</p> <p>何年も空地のまま放置されるのはどうかということで、老人ホーム建設に理解を示される方もいましたが、全面的に賛成というのではなく、疑問・不明点も多く上がりました。その辺りを整理して、再度説明会を実施していただきたいと想います。</p>	

〈要望書の提出先〉 〒530-0041 (開発事業者記入欄)
 大阪市北区天神橋 2-4-17 千代田第一ビル 5 階 1 号
 西建築設計事務所西孝司
 TEL 06-6314-6252
 FAX 06-6314-6253
 メールアドレス：nishi.arch55@gmail.com

〈要望書の提出方法〉
 郵送、FAX 又はメールにてお願い致します。

開発構想の概要	開発事業者名	細川住研株式会社 代表取締役 細川安一
	開発業区域の位置	宝塚市山手台西 3 丁目 7-933 の 一部
	開発構想届受付番号	第 7-552 号
	説明の日	令和 8 年 2 月 8 日、9 日

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。この用紙に記入しされない場合などは、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> <ul style="list-style-type: none"> ・平面図を見る限り、西側の小学校グラウンド側に入居者施設が集中しているように見えます。小学校のグラウンド側なので歓声やチャイムなどの騒音は必ず発生します。また砂埃や西日も対策が必要です。学校側が対策することは不可能なので、必ず施設側で対応してください。 ・老人ホーム内に地域開放型施設のカフェテリア併設を希望します。入居者の面会時にも使用でき、また地域住民も運営に携わることで入居者と地域住民の接点をつくることで、入居者の孤立化などを防げるのではないかと期待します。 ・周辺の敷地内駐車場について、従業員用とかが分かるような標識の設置を希望します。また、市道との接続部分で転回しづらい箇所もあるので、地域コミュニティの要望と行政と連携して改善をお願いいたします。 	

〈要望書の提出先〉 〒530-0041 (開発事業者記入欄)
 大阪市北区天神橋 2-4-17 千代田第一ビル 5階 1号
 西建築設計事務所西孝司
 TEL 06-6314-6252
 FAX 06-6314-6253
 メールアドレス：nishi.arch55@gmail.com

〈要望書の提出方法〉
 郵送、FAX 又はメールにてお願い致します。

開発構想の概要	開発事業者名	細川住研株式会社 代表取締役 細川安一
	開発業区域の位置	宝塚市山手台西3丁目7-933の一部
	開発構想届受付番号	第7-552号
	説明の日	令和8年 2月 8日、9日

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。この用紙に記入しされない場合などは、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>1. 老人ホーム建設に反対はしませんが、どのような老人ホームになるのか明確にしてもらいたい。単なる老人集合住宅では疑問を感じます。</p> <p>2. 廊下が建物東側になっており、小学校側に各部屋の窓が計画されていますが、これでは西日が部屋に入り、夏場は暑い。また、小学生が覗かれると父兄からクレームが出るのでは？廊下は西側とし窓は明り取りの天窓と足元の細長い窓が良い。</p> <p>3. ファミリーマート側の車出口は左折で市道に出る車がセンターラインをオーバーする為、事故を誘発している。センターラインをオーバーしない様に回転すると緑地帯縁石に乗り上げる。 また、市道への出入り口がクランクとなっており、集合店舗から市道に出る車があると市道から入る車が入れず、市道から入る車があると店舗側から出られず混雑している。店舗側出入口を広げるとかクランクを廃止する等レイアウト変更が必要。</p>	

〈要望書の提出先〉 〒530-0041 (開発事業者記入欄)
 大阪市北区天神橋 2-4-17 千代田第一ビル 5 階 1 号
 西建築設計事務所西孝司
 TEL 06-6314-6252
 FAX 06-6314-6253
 メールアドレス：nishi.arch55@gmail.com

〈要望書の提出方法〉
 郵送、FAX 又はメールにてお願い致します。

開発構想の概要	開発事業者名	細川住研株式会社 代表取締役 細川安一
	開発業区域の位置	宝塚市山手台西 3 丁目 7-933 の 一部
	開発構想届受付番号	第 7-552 号
	説明の日	令和 8 年 2 月 8 日、9 日

り口はスムーズな行き違いができない。駐車場の設計見直しも希望する。そして、左折で出る際、反対車線に侵入しないように小回りしようとする縁石に引っ掛かり、それを避ける結果、左折の車が反対車線に大幅に侵入し、道路の流れを妨げている。出入り口付近の歩道、車道の状態を、細川住建（株）だけではなく、市も関わって改善してほしい。

以上のことを検討していただき、改めて説明会の開催の案内を出していただきたい。

〈要望書の提出先〉 〒530-0041 (開発事業者記入欄)
大阪市北区天神橋 2-4-17 千代田第一ビル 5 階 1 号
西建築設計事務所西孝司
TEL 06-6314-6252
FAX 06-6314-6253
メールアドレス：nishi.arch55@gmail.com

〈要望書の提出方法〉
郵送、FAX 又はメールにてお願い致します。

開発 構想 の 概要	開発事業者名	細川住研株式会社 代表取締役 細川安一
	開発業区域 の位置	宝塚市山手台西 3 丁目 7-933 の 一部
	開発構想届 受付番号	第 7-552 号
	説明の日	令和 8 年 2 月 8 日、9 日

令和8年3月5日

要望事項

住所 [REDACTED]
氏名 [REDACTED] 様

(住民の要望)

- ・「宝塚山手台のまちづくり」には、「センター地区には住宅、共同住宅は建築してはならない」という協定がありますが、「老人ホームは住宅、共同住宅には当たらない」という解釈には納得できません。

(住民の要望事項に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・今回の老人ホーム建設につきましては、センター地区 地区計画内制限用途の住宅・共同住宅には該当しない用途として、行政との手続き及び協議を進めさせて頂いております。ご理解の程、宜しくお願い致します。

(住民の要望)

- ・山手台地区の住宅地区には住宅以外の施設（商店、駐車場など）がなく、生活する上で決して便利な地区とは言えません。その中でセンター地区は貴重な商業地区であり、そこには一部の人しか利用できない老人ホームではなく、ここに住む多くの人ができるような施設を作っていただきたいと強く言いたいです。また、老人ホームができることにより、貴重な商業地区が奪われ、山手台地区全体の資産価値が下がることを憂慮します。

(住民の要望事項に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・計画はセンター地区における制限の中での計画をさせて頂き、敷地周辺には出来るだけ緑地とし、周辺への環境に配慮しました。ご理解の程、宜しくお願い致します。

(住民の要望)

- ・老人ホームの運営会社が未定では将来の方針が全く見えません。木造2階建ての建物1棟に52の居室を設けるとの計画ですが、部屋は狭く介護主体の施設になるのではないかと想像します。それでは、地域住民との交流なども期待できるものではなく、閉ざされた空間になると思います。

何年も空地のままで放置されるのはどうかということで、老人ホーム建設に理解を示される方もいましたが、全面的に賛成というのではなく、疑問・不明点も多く上がりました。その辺りを整理して、再度説明会を実施していただきたいと想います。

(住民の要望事項に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・老人ホームは住宅型有料老人ホームとし運営会社は選定中です。

決まりましたら、ご報告させていただきます。

又、地域交流においては感染症の観点よりオープンな交流は難しくご理解の程、宜しくお願い致します。

開発事業者名 細川住研株式会社 代表取締役 細川安一
開発区域の位置 宝塚市山手台西3丁目7-933の一部
開発構想届受付番号 第7-552号

令和8年3月5日

要望事項

住所 [REDACTED]
氏名 [REDACTED] 様

(住民の要望)

- ・平面図を見る限り、西側の小学校グランド側に入居者施設が集中しているように見えます。小学校のグランド側なので歓声やチャイムなどの騒音は必ず発生します。また砂埃や西日も対策が必要です。学校側が対策することは不可能なので、必ず施設側で対応してください。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・貴重なご意見を賜りましてありがとうございます。
対策は施設側にて対応させていただきます。

(住民の要望)

- ・老人ホーム内に地域開放型施設のカフェテリア併設を希望します。入居者の面会時にも使用でき、また地域住民も運営に携わることで入居者と地域住民の接点をつくることで、入居者の孤立化などを防げるのではないかと期待します。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・地域交流のご意見ありがとうございます。しかしながら、昨今の感染症対策の観点より、オープンな交流は難しくご理解の程、宜しくお願い致します。
地域との接点としては運営者が決まりましたら運営者に相談させていただきます。

(住民の要望)

- ・周辺の敷地内駐車場について、従業員とかが分かるような標識の設置を希望します。
また、市道との接続部分で転回しづらい箇所もあるので、地域コミュニティの要望と行政と連携して改善をお願いいたします。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・標識につきましては、検討させていただきます。
敷地外の内容につきましては、別途ご協力させていただきます。

開発事業者名 細川住研株式会社 代表取締役 細川安一
開発区域の位置 宝塚市山手台西3丁目7-933の一部
開発構想届受付番号 第7-552号

令和8年3月5日

要望事項

住所 [REDACTED]
氏名 [REDACTED] 様

(住民の要望)

1. 老人ホーム建設に反対はしませんが、どのような老人ホームになるのか明確にしてもらいたい。単なる老人集合住宅では疑問を感じます。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・ 今回の計画は住宅型有料老人ホームとなり共同住宅等の用途とは異なります。ご理解の程、宜しくお願い致します。

(住民の要望)

2. 廊下が建物東側になっており、小学校側に各部屋の窓が計画されていますが、これでは西日が部屋に入り、夏場は暑い。また、小学生が覗かれると父兄からクレームが出るのでは？廊下は西側とし窓は明り取りの天窓と足元の細長い窓が良い。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・ 西日の件、貴重なご意見ありがとうございます。対応させていただきます。

居室部分の中廊下となり、西側・東側に窓の設置となりますので、特に西側は外部への配慮としてサッシは曇り硝子とさせていただきます。

(住民の要望)

3. ファミリーマート側の車出口は左折で市道に出る車がセンターラインをオーバーする為、事故を誘発している。センターラインをオーバーしない様に回転すると緑地帯縁石に乗り上げる。

また、市道への出入り口がクランクとなっており、集合店舗から市道に出る車があると市道から入る車が入れず、市道から入る車があると店舗側から出られず混雑している。店舗側出入口を広げるとかクランクを廃止する等レイアウト変更が必要。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・敷地外につきましては、別途ご協力させていただきます。

開発事業者名 細川住研株式会社 代表取締役 細川安一
開発区域の位置 宝塚市山手台西3丁目7-933の一部
開発構想届受付番号 第7-552号

令和8年3月5日

要望事項

住所

氏名 様

(住民の要望)

老人ホームの建設自体に反対ではないが、住民全体で利用できる施設ではないと思うので、その分地域になじみ、愛される施設になるように現プランを再検討、修正してほしい。また、有望な業者は当たりがついていて、その業者の意見も反映しているとのことであったが、業者が確定もしていない中で図面だけがしっかり決まってしまう状態では話も進まず、こちらは検討がしづらく、意義のある意見も出しづらい。ただ、言えることがあるとすれば、敷地面積に対して52室は一室のスペースが狭小で、自立している高齢者の明るいイメージの施設ではなく、かなりの度合いで介護を必要とする方を狭い部屋に押し込める施設というイメージが浮かんでしまい、上記の地域になじむ施設になる期待ができない。そのため、業者を確定し、大幅に修正したプランを提示していただかないと、地域住民の賛同は得られないと感じる。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

・老人ホームという性質より感染症を鑑み住民全体での利用できる施設は困難です。運営が決まりましたら、ご報告させていただきます。又、プランにつきましては、ご理解の程、宜しくお願い致します。

(住民の要望)

また、そもそも以前カフェなどの誘致ができなかったという話をきいたが、その時からかなり時間も立ち、住宅も増え、地域住民の多様性も出てきている。さらに山手台の完成も間近というこの時期に、改めてこの地域にふさわしい施設は何であるのか、老人ホームと決める前にもっと意見収集して検討する機会があつてしかるべきだと感じる。

収益性の観点で可能かはわからないが、共働き世帯が多い地域に変化している中で、現存している学童の規模が全く見合っていないので、学童の施設は大きなニーズがあり、保育園も同様と感じる。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

・以前の計画については存じ上げませんので、差し控えさせていただきます。
今回はセンター地区において地区計画という基準に基づき計画させていただきました
ご理解の程、宜しくお願い致します。

(住民の要望)

また、これだけ大規模な地域にも関わらず、周辺地域のように郵便局がなく、金融機関のATMもほぼないに等しいのはかなり不便であり、周辺地域と比較しても状況が不自然である。郵便局や各金融機関のATMスペースなども検討してほしい。また、近年日用品・雑貨は100円均一で購入することがかなり多くなっていると思うので、100円均一があるととても便利だと感じている。また、ランニング、ジョギング、ウォーキング人口が多く健康志向が高い住民性を感じるので、小規模にはなると思うが、チョコザップのような運動施設も需要があると思う。そして、上記のカフェが誘致に至らなかったという件だが、書店併設のカフェなどを、収益を上げられるような形で作れないか、個人的に検討してほしいと感じている。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・社会インフラ的な要望と思われますので回答は差し控えさせていただきます。

(住民の要望)

そして、別件にはなるが、同じ細川住建(株)が所有している、ウェルシアがある区画であるが、そちらの方の駐車場は満車になりやすく、動物病院前の駐車場はガラガラということがよくあるので、この機会に駐車場の導線の改善を検討していただきたい。また、ファミリーマート横の出入り口はスムーズな行き違いができない。駐車場の設計見直しも希望する。そして、左折で出る際、反対車線に侵入しないように小回りしようとする縁石に引っ掛かり、それを避ける結果、左折の車が反対車線に大幅に侵入し、道路の流れを妨げている。出入り口付近の歩道、車道の状態を、細川住建(株)だけではなく、市も関わって改善してほしい。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

- ・敷地外の内容、出入口につきましては、別途ご協力させていただきます。

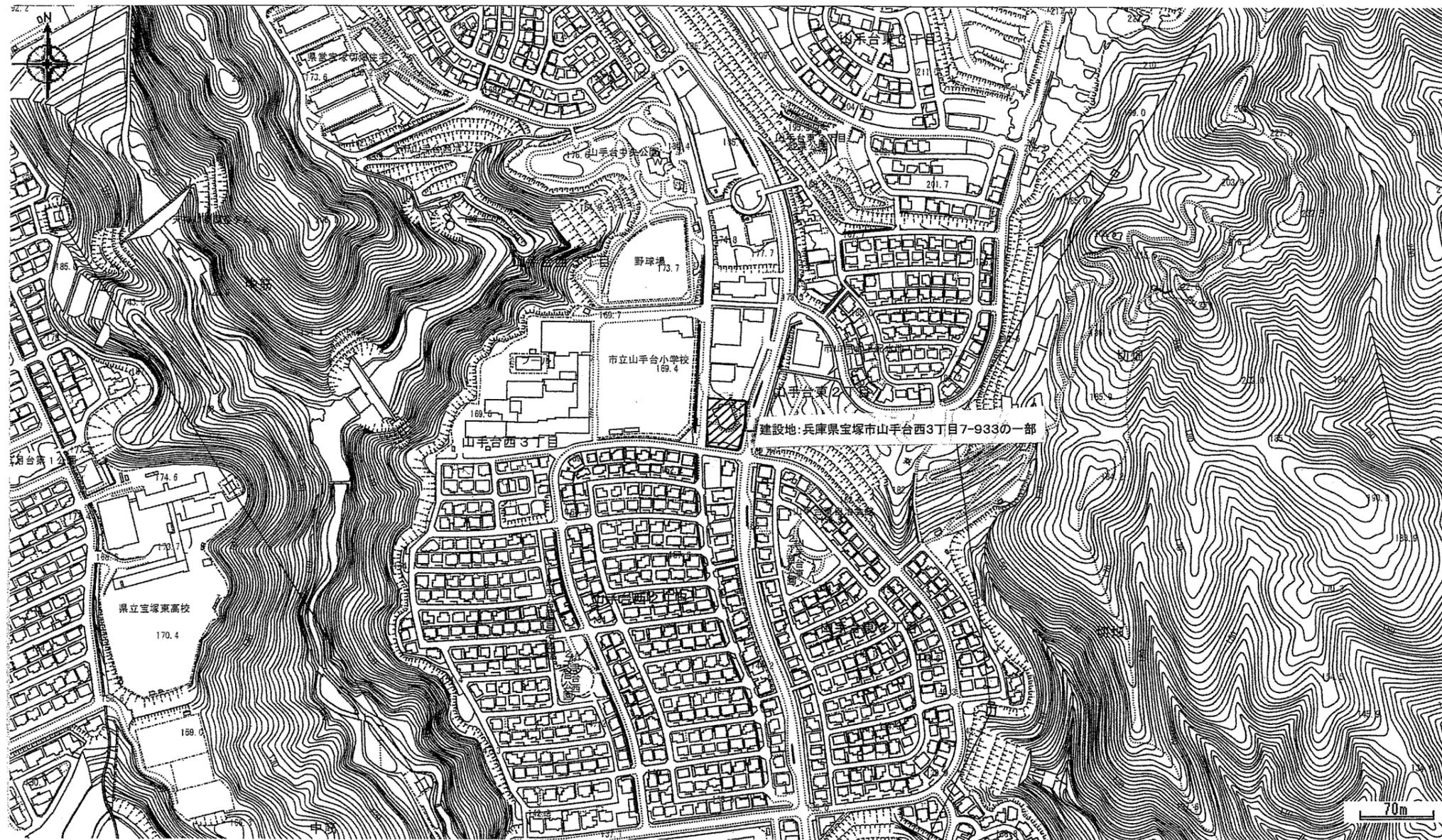
(住民の要望)

以上のことを検討していただき、改めて説明会の開催の案内を出していただきたい。

(住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置)

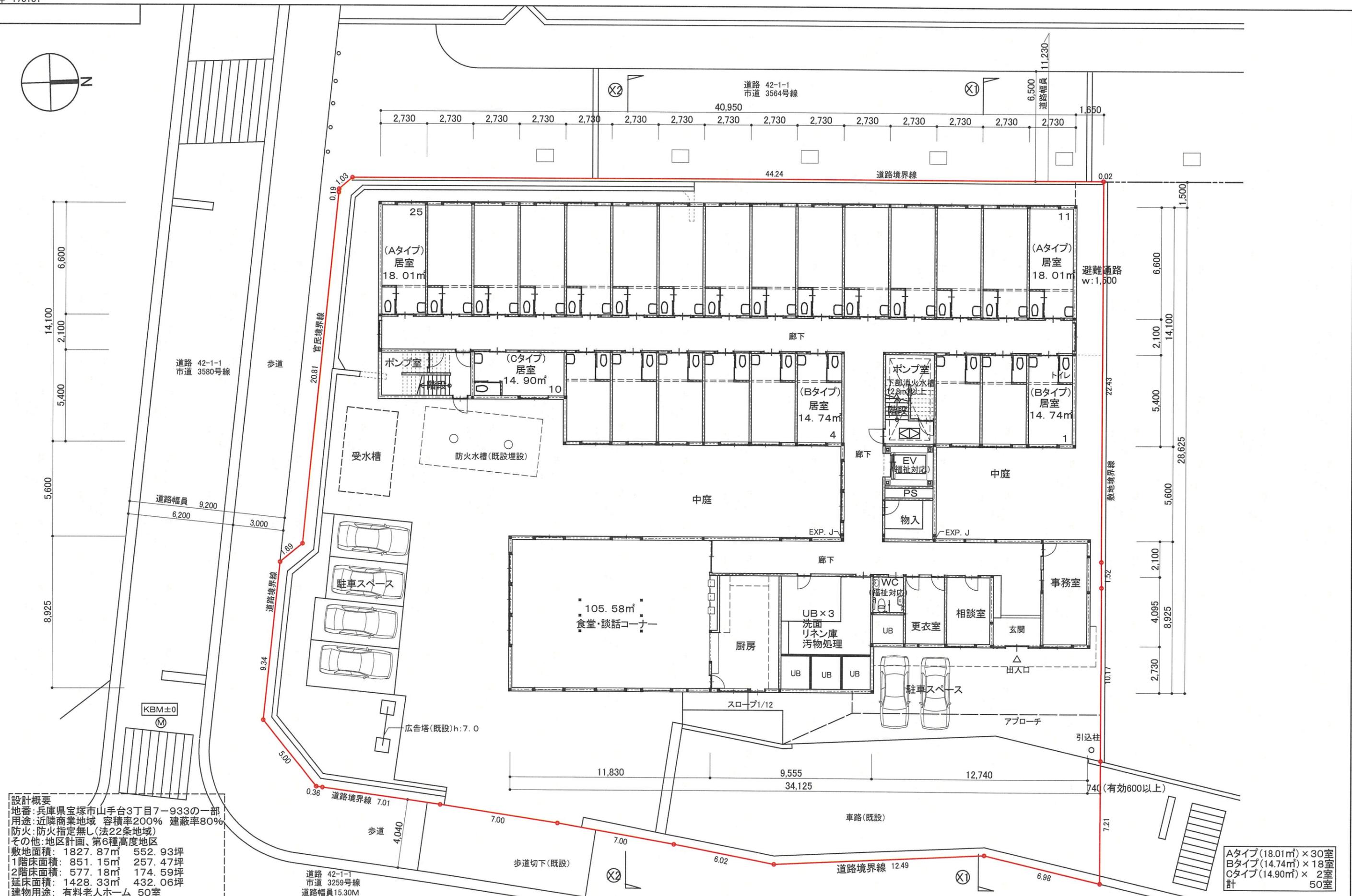
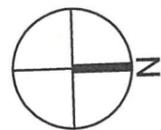
- ・今回の回答にてご理解の程、よろしくお願い致します。

開発事業者名 細川住研株式会社 代表取締役 細川安一
開発区域の位置 宝塚市山手台西3丁目7-933の一部
開発構想届受付番号 第7-552号



付近見取図

訂 正	250716				工事名称 仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム 新築工事	図面名称 付近見取図	縮尺 A3 - A2 -	作成	発行	図面番号 02
	260112							西 建築設計事務所		



設計概要
 地番: 兵庫県宝塚市山手台3丁目7-933の一部
 用途: 近隣商業地域 容積率200% 建蔽率80%
 防火: 防火指定無し(法22条地域)
 その他: 地区計画、第6種高度地区
 敷地面積: 1827.87㎡ 552.93坪
 1階床面積: 851.15㎡ 257.47坪
 2階床面積: 577.18㎡ 174.59坪
 延床面積: 1428.33㎡ 432.06坪
 建物用途: 有料老人ホーム 50室

Aタイプ(18.01㎡)×30室
 Bタイプ(14.74㎡)×18室
 Cタイプ(14.90㎡)×2室
 計 50室

訂正	工事名称 仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム 新築工事	図面名称 配置図・1階平面図	縮尺 A4 S 1:281 A3 S 1:200	作成 西 建築設計事務所	発行	図面番号
----	--------------------------------	-------------------	--------------------------------	-----------------	----	------

認定道路情報

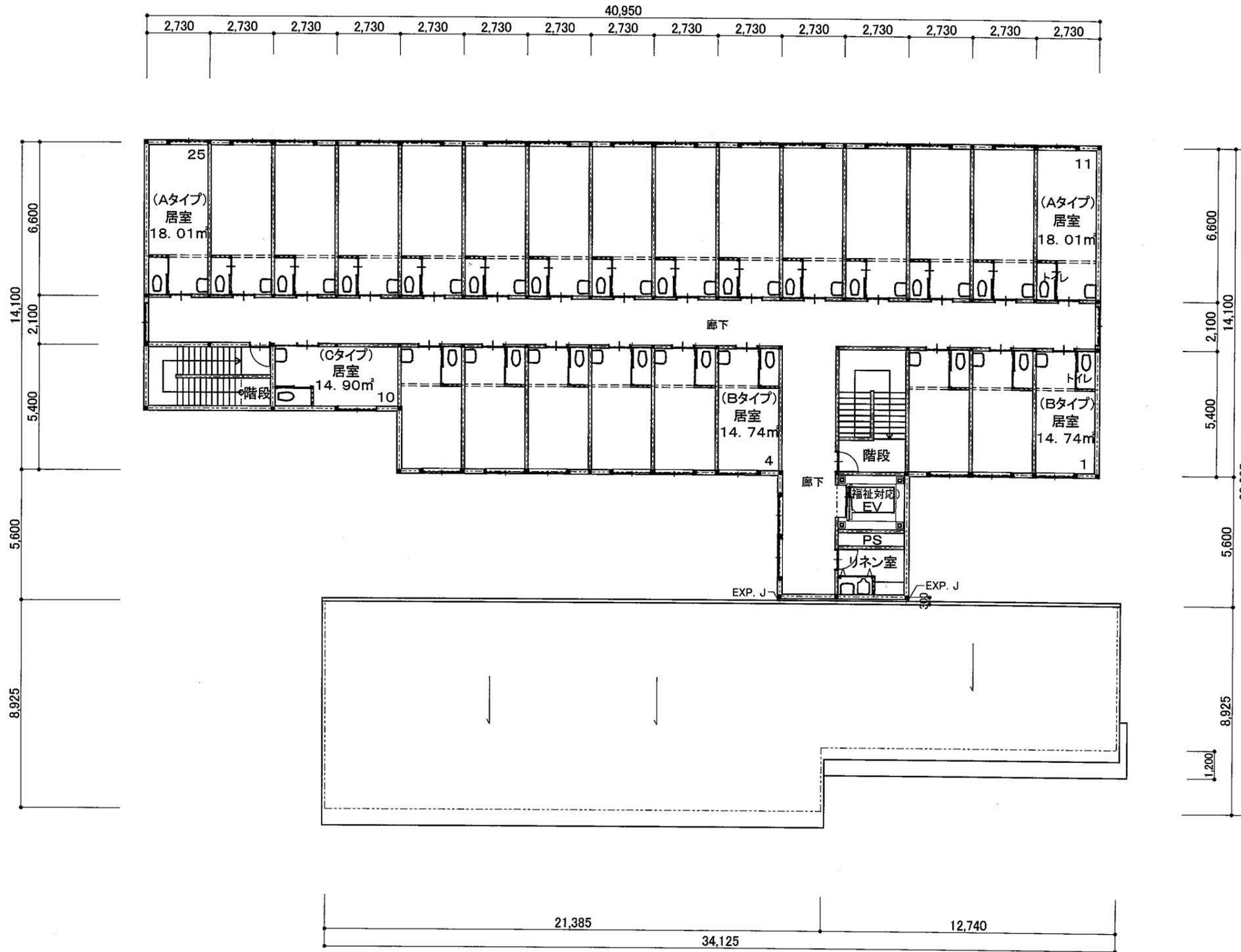
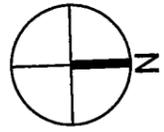
中心地 | 宝塚市山手台新2丁目 町政



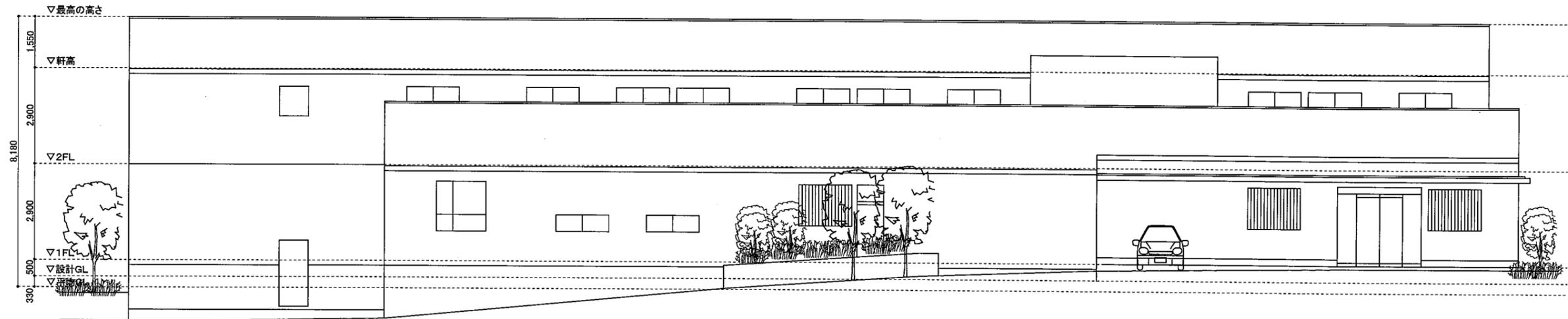
印刷日時: 2026/03/06 16:22:03

条例第2条1項第8号に規定する近隣住民の範囲を示す図 S 1/1000

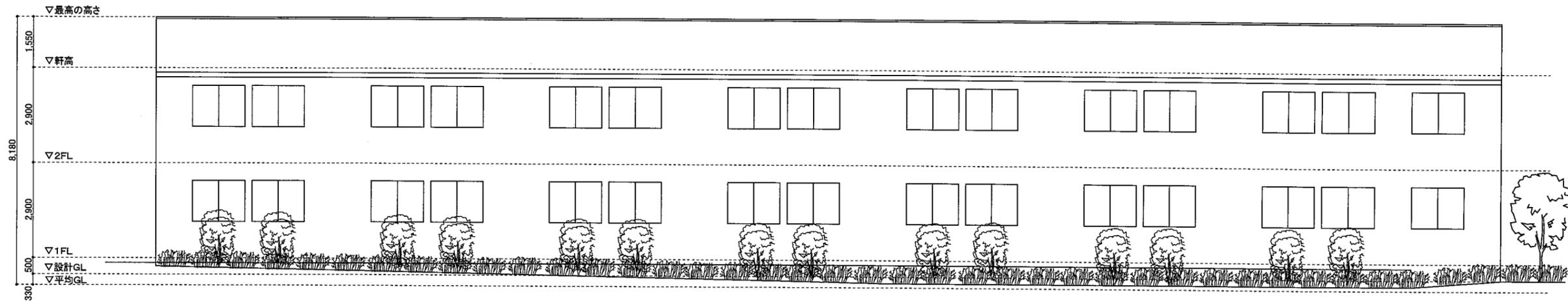
近隣範囲: 建物高さ8.18m × 1.5 = 12.27 < 15m
∴ 15mとする。



訂正						工事名称	図面名称	縮尺	作成	発行	図面番号
						仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム 新築工事	2階平面図	A4 S 1:281 A3 S 1:200			西 建築設計事務所

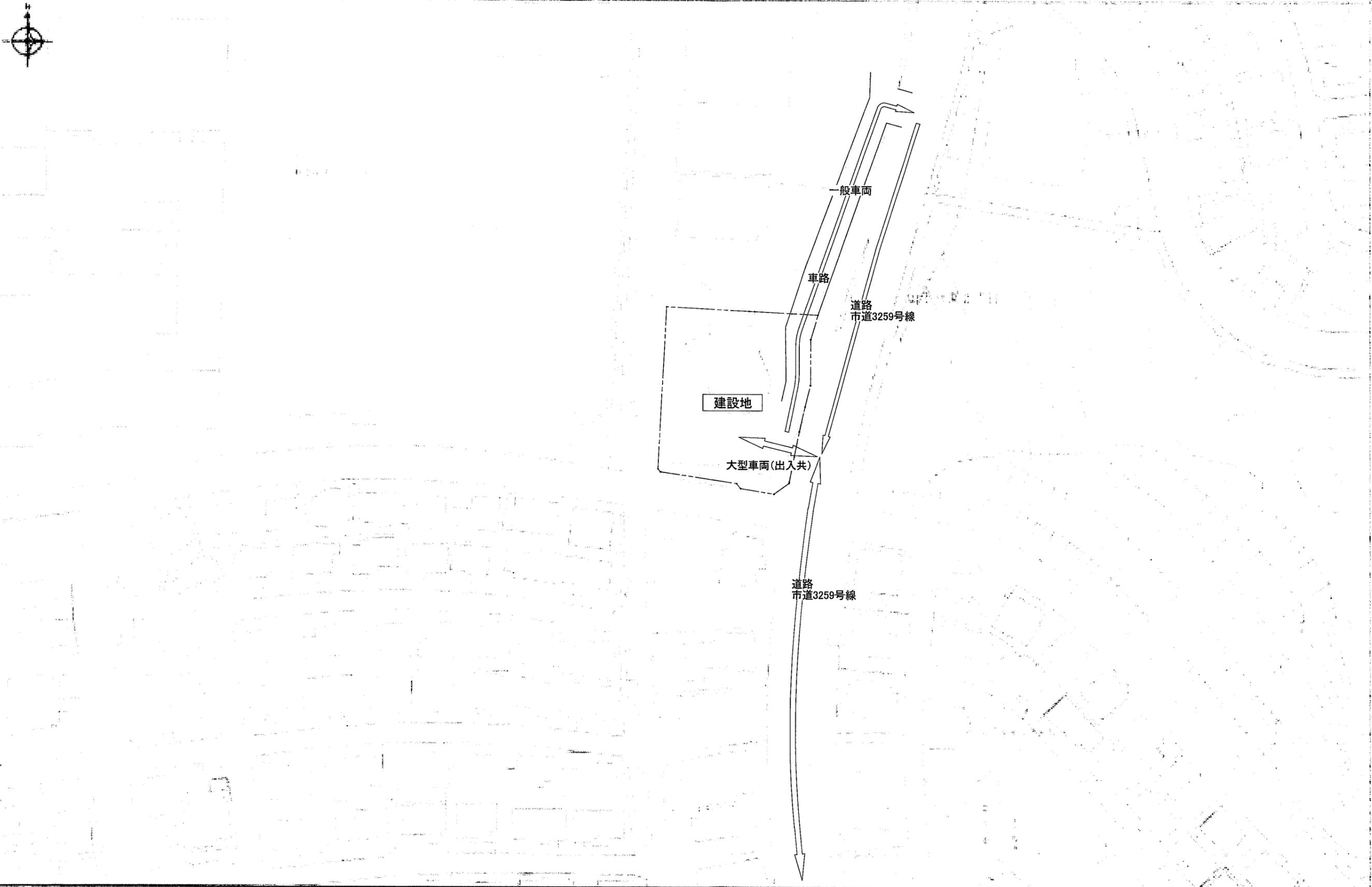


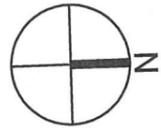
東面立面図



西面立面図

訂 正						工事名称	仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム 新築工事	図面名称	立面図2	縮尺	A4 S 1:200 A3 S 1:141	作成		発行		図面番号	





14,100
5,600
8,925

道路 42-1-1
市道 3580号線

道路幅員 9,200
6,200

KBM±0
M

道路 42-1-1
市道 3259号線
道路幅員 15.30M

道路 42-1-1
市道 3564号線
40,950

6,500
道路幅員 11,230

フェンスh:1,800

道路境界線

切土 13.02m²

盛土 114.15m²

申請建物
1FL=3.90

盛土 30.35m²

切土 115.64m²

凡例		
敷地境界線		
切土		128.66m ²
盛土		144.50m ²

工事名称
仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム 新築工事

図面名称
造成計画平面図

縮尺
A4 S 1:281
A3 S 1:200

作成
西 建築設計事務所

図面番号