

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 大阪府大阪市北区芝田1-16-1

阪急電鉄株式会社

氏名 取締役社長 嶋田 泰夫

(連絡先) 郵便番号 530-0001

住所 大阪府大阪市北区梅田2丁目5番25号

株式会社ハンシン建設一級建築士事務所

氏名 河野 信之 (担当: 赤塚 敬)

電話 06 (6105) 3038

FAX 06 (6473) 3272

e-mail kakatsuka@hanshin-const.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 7-668 号	
開発構想の名称	宝塚商業棟北立駐新築計画	
開発事業区域の位置	宝塚市 柴町一丁目 160-1・161-1・163・164・167-1・168・171-1・172-1・173-1・174・178・181・192 151の一部・152-1の一部・154-1の一部・156-1の一部・158-1の一部・166-1の一部・169の一部 177の一部・188の一部・226の一部・229の一部・239の一部・429の一部・433-3の一部	
説明 の 状 況 による	説明資料の配布 配布方法: 戸別説明 配布日: 令和8年2月6日 ~令和8年2月24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2月6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: 株式会社グロース 氏名: 猪俣 幸年	
	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 2月 6日 から 令和8年 3月 10日 まで		
要望書の有無 <input type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input checked="" 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: 株式会社グロース 氏名: 猪俣 幸年		
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のある高さの場合は、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。

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 栄町一丁目 160-1・161-1・163・164・167-1・168・171-1・172-1・173-1・174・178・181・192 151の一部・152-1の一部・154-1の一部・156-1の一部・158-1の一部・166-1の一部・169の一部 177の一部・188の一部・226の一部・229の一部・239の一部・429の一部・433-3の一部								
	開発事業区域の面積	13180.65 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	商業				地域				
	高度地区	第 種高度地区								
	その他の地域地区	法22条指定区域								
	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	宝塚商業棟駐車場の一部に立体駐車場を建設するため									
工事の着手予定年月日	2026年7月1日				工事の完了予定年月日	2027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	13180.65 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	13180.65 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 38.11 m ²				切土面積 52.81 m ²				
予定建築物	敷地面積	13180.65 m ²								
	建築面積	5323.75 (内1476.83) m ²				建蔽率	40.40 %			
	延べ面積	13374.71 (内5902.50) m ²				容積率	101.48 %			
	最高の高さ	16.675 m				階数	地上 4 階 / 地下 階			
	用途	立体駐車場				住戸数	0 戸			
	構造	鉄骨造				駐車台数	260(立体駐車場のみ) 台			

開発構想の説明状況

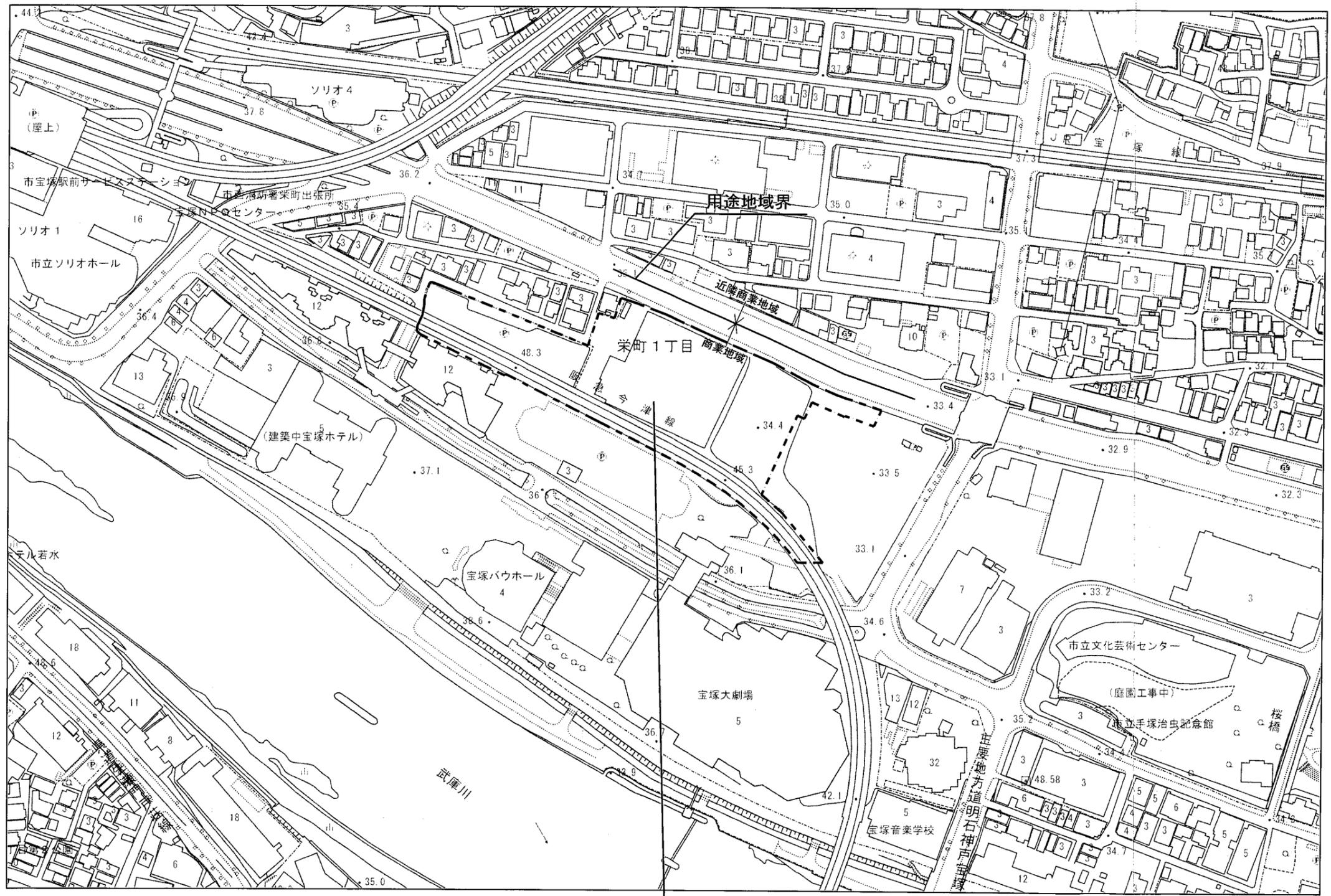
条例第12条第1項による説明目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	『開発構想の説明を受ける住民の皆様へ』を使用して説明した
特定開発事業計画の説明に関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	『開発構想の説明を受ける住民の皆様へ』を使用して説明した
意見書の提出に関すること。	『開発構想の説明を受ける住民の皆様へ』を使用して説明した
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	宝塚商業棟北立駐新築計画
開発構想の目的	宝塚商業棟駐車場の一部に立体駐車場を建設するため
予定建築物について	
用途	立体駐車場
住宅の戸数	0
階数	地上4階
高さ	約17m
造成工事について	有り
工事の着手予定日	2026年7月上旬頃～
その他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自治会長と協議の結果、個別訪問とした。 2. 「花のみちセルカ1番館、2番館」については、管理組合と協議の結果、2番館(住居)は戸別配布(投函)1番館(住居)は掲示、1番館、2番館の店舗部分は管理会社と協議のうえ、戸別訪問のうえ説明を行った。 3. 第5面のNo.⑭⑮⑲⑳は所有者の指示で占有者に資料配布、㉑については管理会社の指示で占有者に資料配布を行った。 4. 第5面の㉒は、別添協議議事録のとおり要望なしとの事で意見書提出可能期間を放棄することで承諾を得ております。

(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

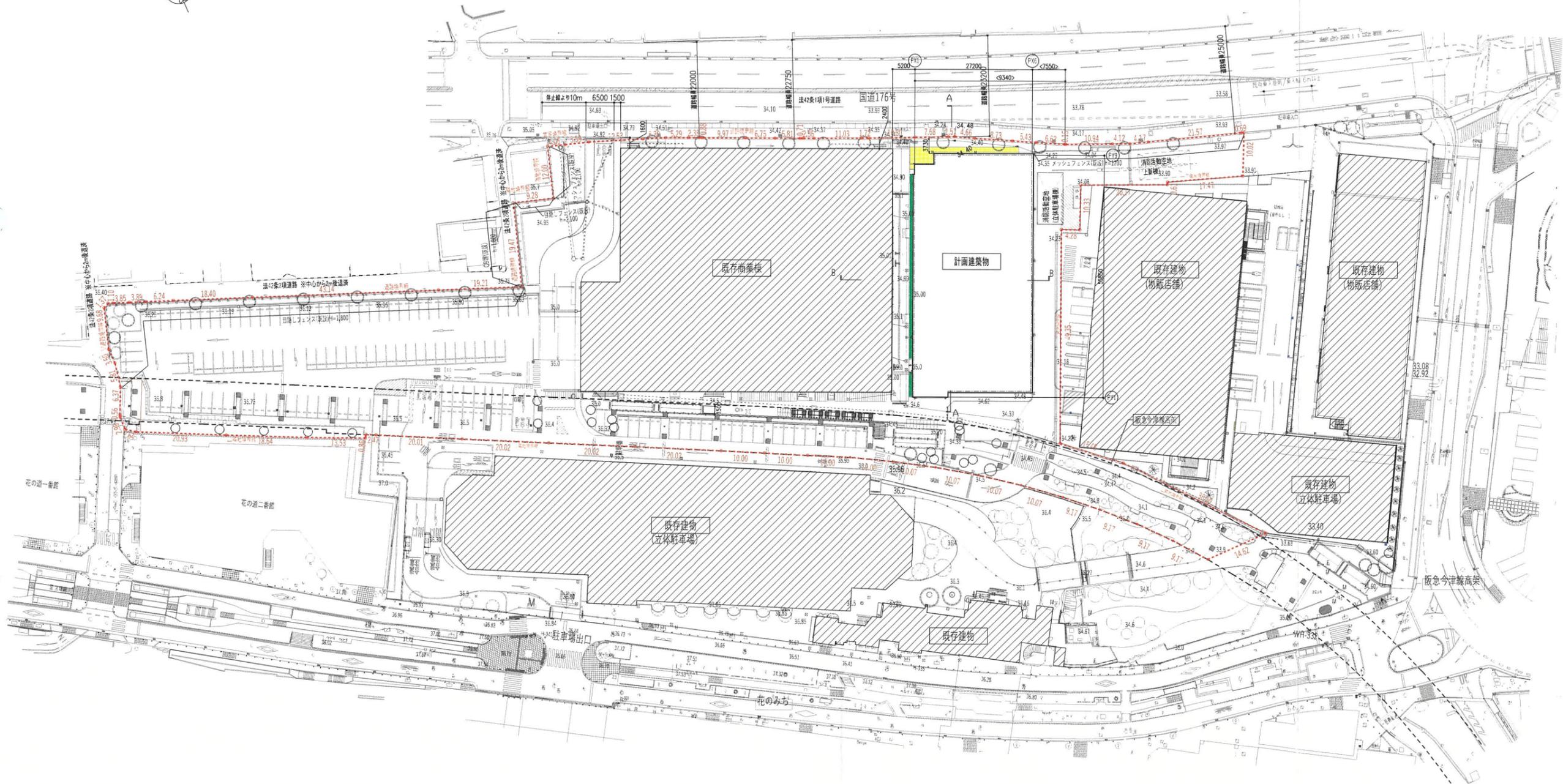
住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
A	北駐車場Bの駐車が増えた場合、夜間の車両ライトなど心配	現状より駐車台数は増える可能性があります。ご迷惑をお掛けする様であれば連絡して下さい。対策を検討します。	2月17日 訪問先にて
B	工事中の駐車場への一般車両の経路はどうなりますか？ 駐車場を利用しています。	施工会社決定後に詳しく説明しますが、工事場所以外の駐車場への一般車両経路は現状と同様の経路を確保する予定です。	2月16日 訪問先にて

NORTH



計画地：兵庫県宝塚市栄町一丁目
 160-1・161-1・163・164・167-1・168・171-1・172-1・173-1・174・178・181・192
 151の一部・152-1の一部・154-1の一部・156-1の一部・158-1の一部・166-1の一部・169の一部
 177の一部・188の一部・226の一部・229の一部・239の一部・429の一部・433-3の一部

		HANSHIN 株式会社ハンシン建設一級建築士事務所	CHECK	TITLE	SCALE
			PLAN	宝塚商業棟北立駐新築計画 付近見取図	A3= 1:5000 DATE 2025. 12. 00 A — 00



計画配置図 S=1:1000

- <凡例>
- : 盛土
 - : 切土

<注記>

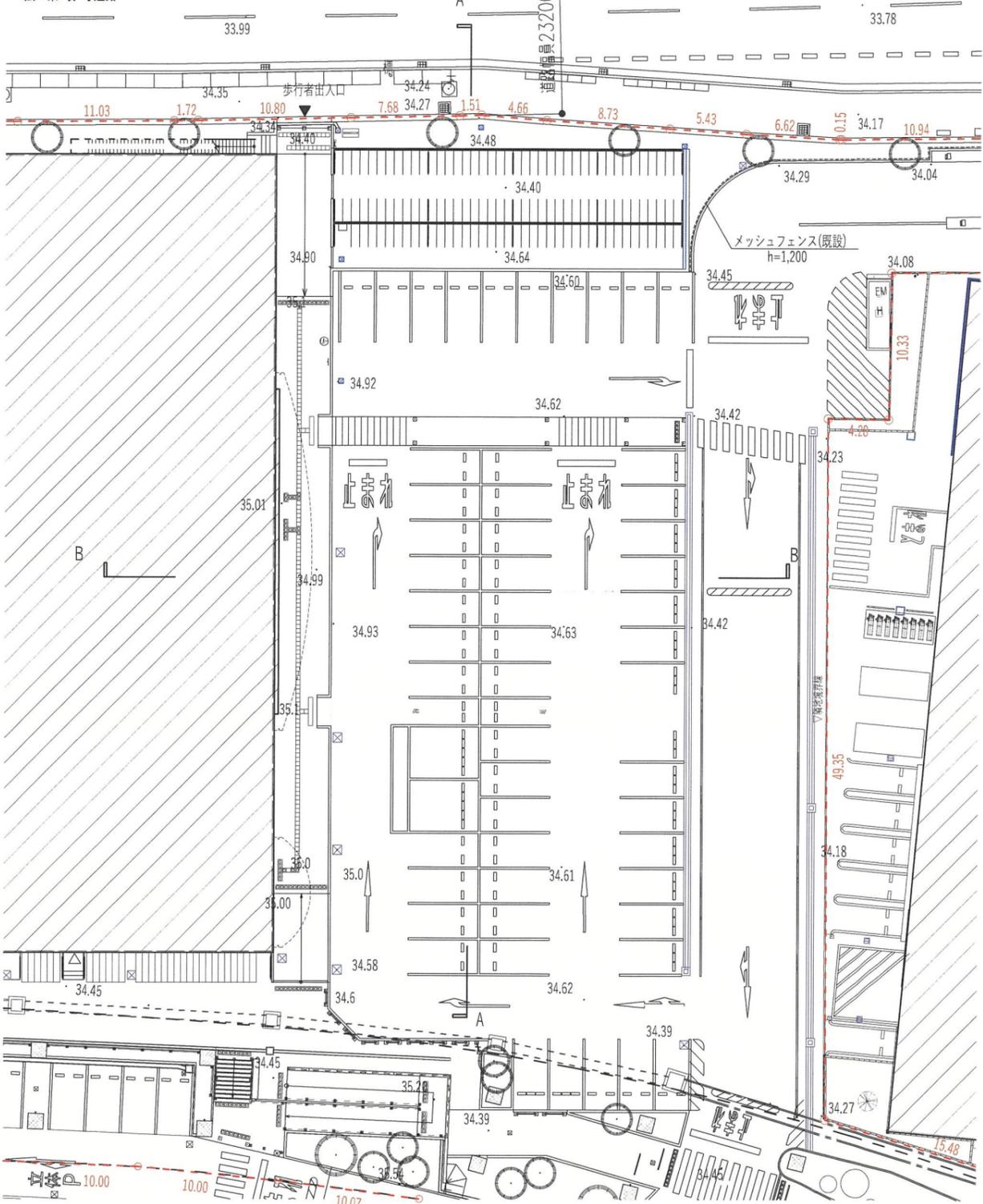
- ・今回計画は雨水排水のみ生じ、既設雨水排水会所へ接続を行なう

	MANSHIN 株式会社ハンシン建設一級建築士事務所	CHECK PLAN	TITLE 宝塚商業棟北立駐新築計画 計画全体配置図	SCALE A3= 1:1000 DATE
--	--------------------------------------	---------------	----------------------------------	-----------------------------



法42条1項1号道路

国道176号

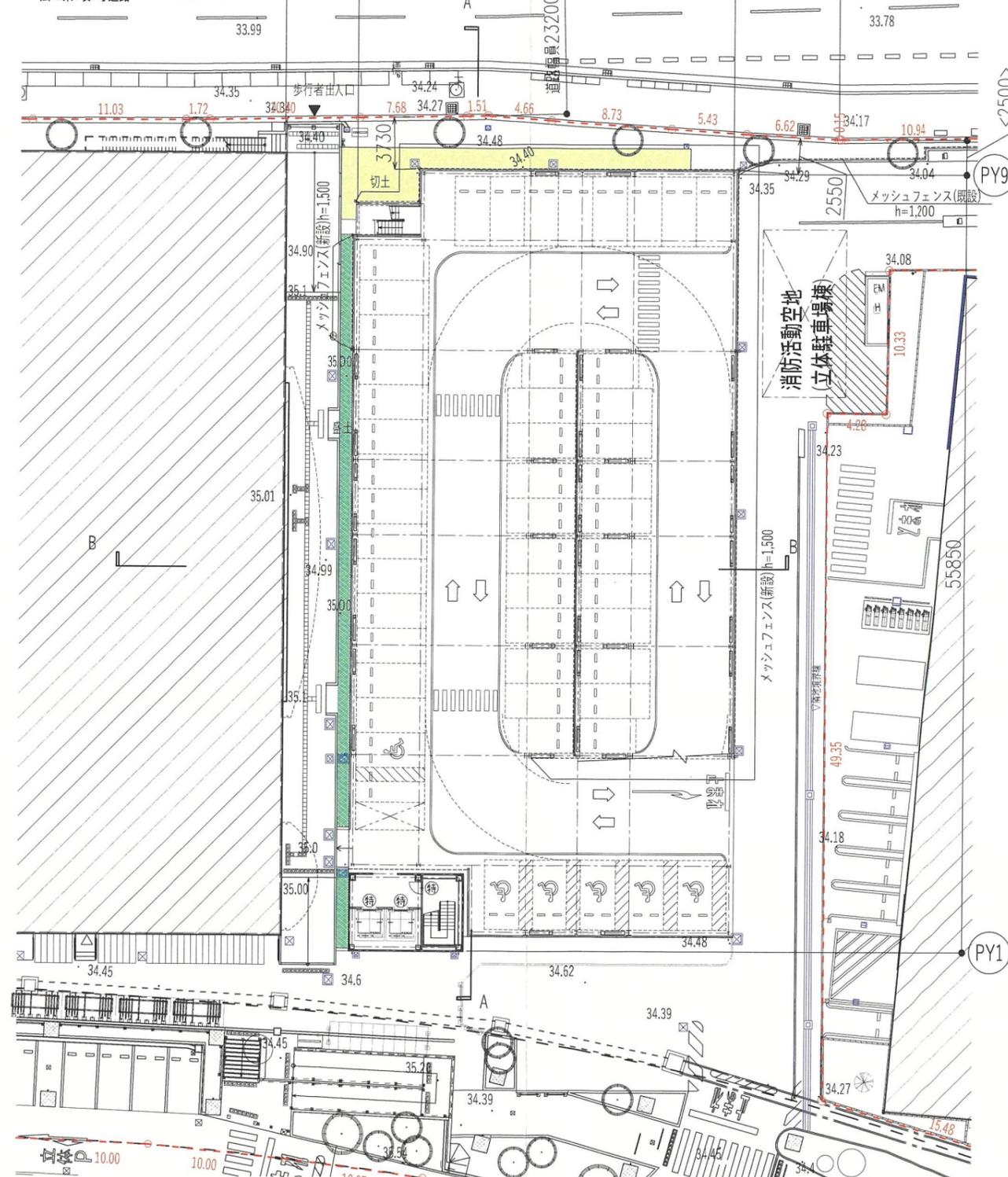


現況平面図 S=1:400



法42条1項1号道路

国道176号



計画平面図 S=1:400

<凡例>

- : 盛土
- : 切土

<注記>

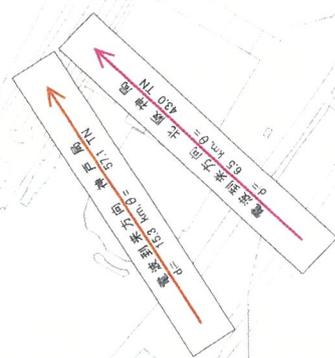
・今回計画は雨水排水のみ生じ、既設雨水排水会所へ接続を行なう

テレビ受信障害予測地域図

(机上検討)

建造物名 (仮称)宝塚商業ゾーン
立体駐車場計画

4F/15.815m

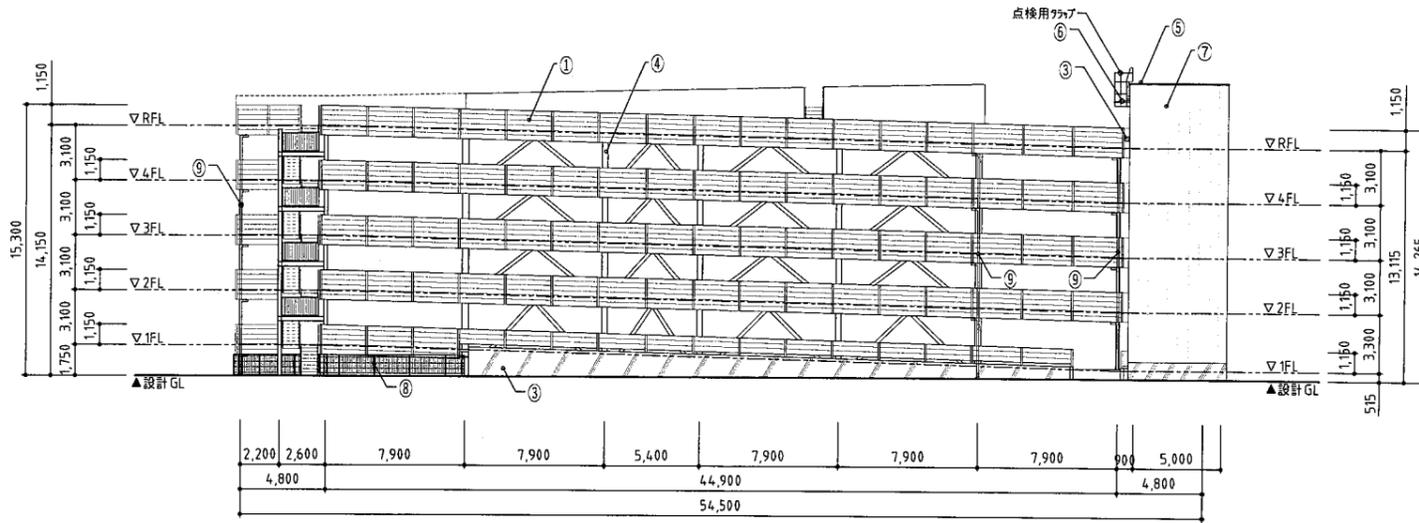


国土地理院基礎地図を利用して作成

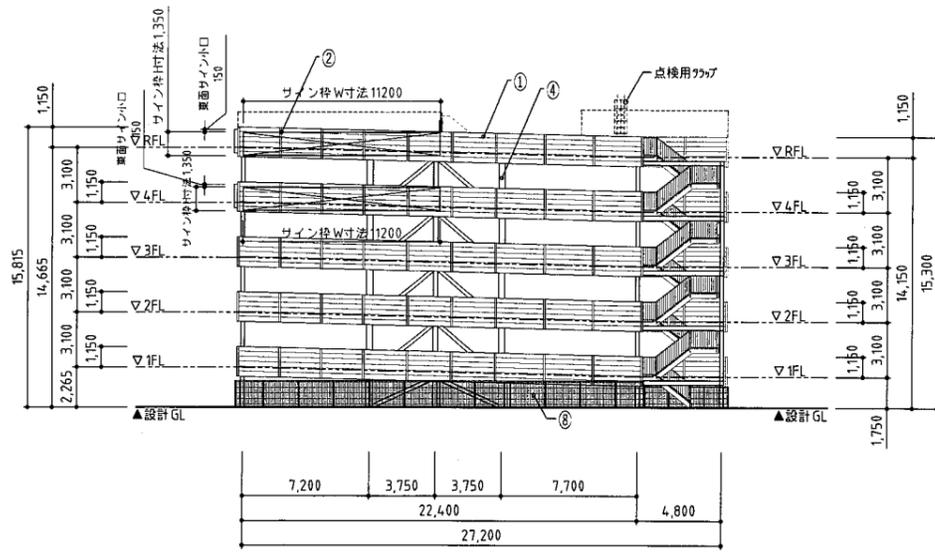
凡例	
表示	内容
赤色	対象建造物
XXXX	しゃへい障害予測地域
.....	しゃへい障害要確認範囲
縮尺	1/2000
	0m 40m 80m

宝塚局について
 貫建造物の最高高さが送信所のアンテナ海抜高の1/2を超え、
 超高層建築物扱いとなります。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
 送信アンテナ海抜高を高く設定し計算しています。
 よって、障害予測範囲については、概略的なものとお考えください。

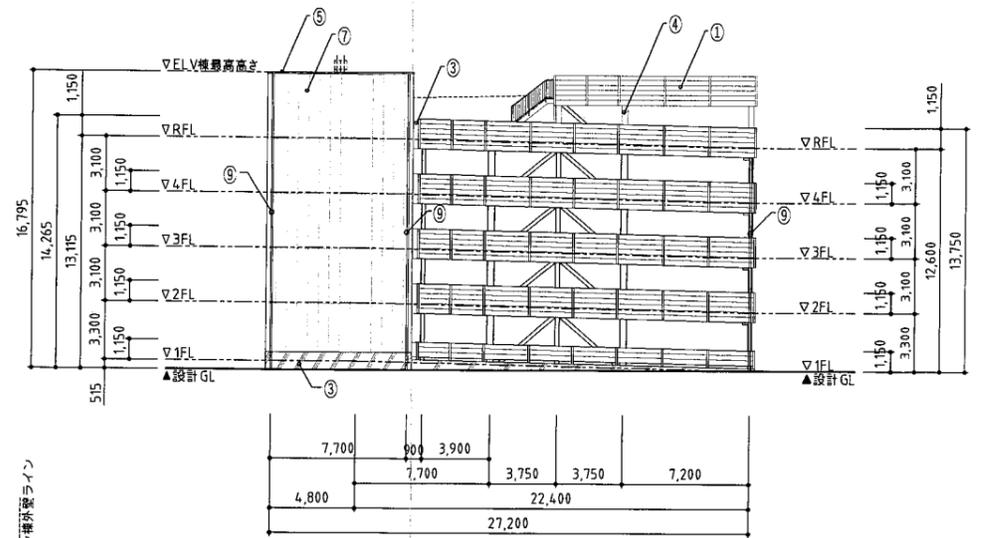
仕上	
①	カラーガルバリウム鋼板
②	SUS焼付塗装 外壁色柄え
③	コンクリート打ち放し
④	溶融亜鉛メッキ
⑤	アルミ塗木_ステンカラー
⑥	アルミ製庇
⑦	ALC板の上 次付塗装
⑧	メッシュフェンス(スポット基礎)
⑨	壁種 カラー塩ビパイプ
屋根(内階床)	コンクリートの上浸透性防水(灰色)
ELV棟屋根	シート防水の上保護塗装
ELV棟点検用タラップ	SUS製



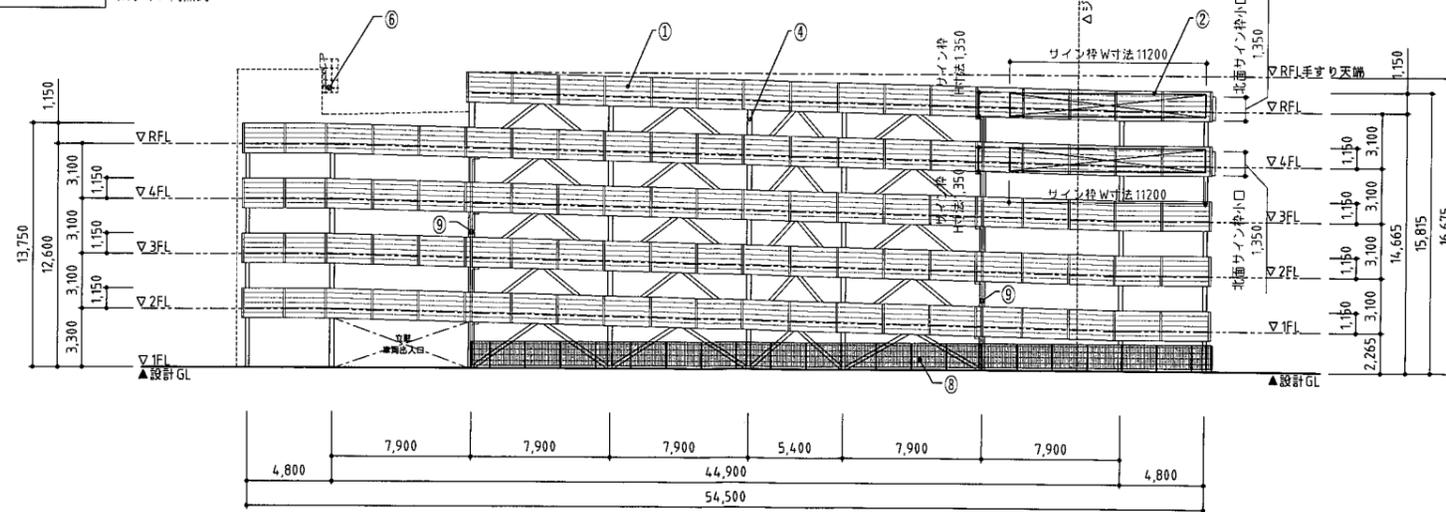
西側立面図



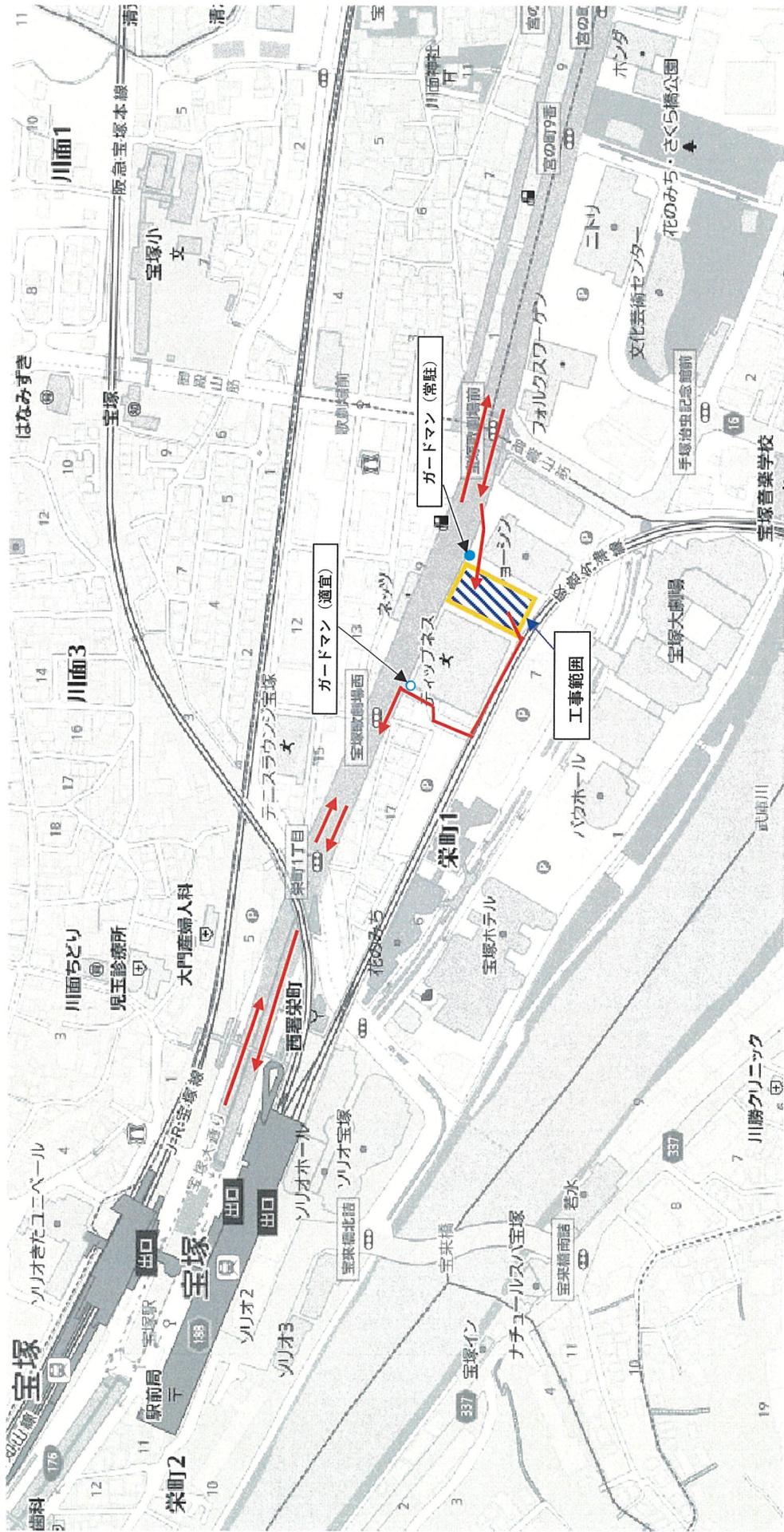
北側立面図 ※サイン内照式



南側立面図



東側立面図 ※サイン内照式



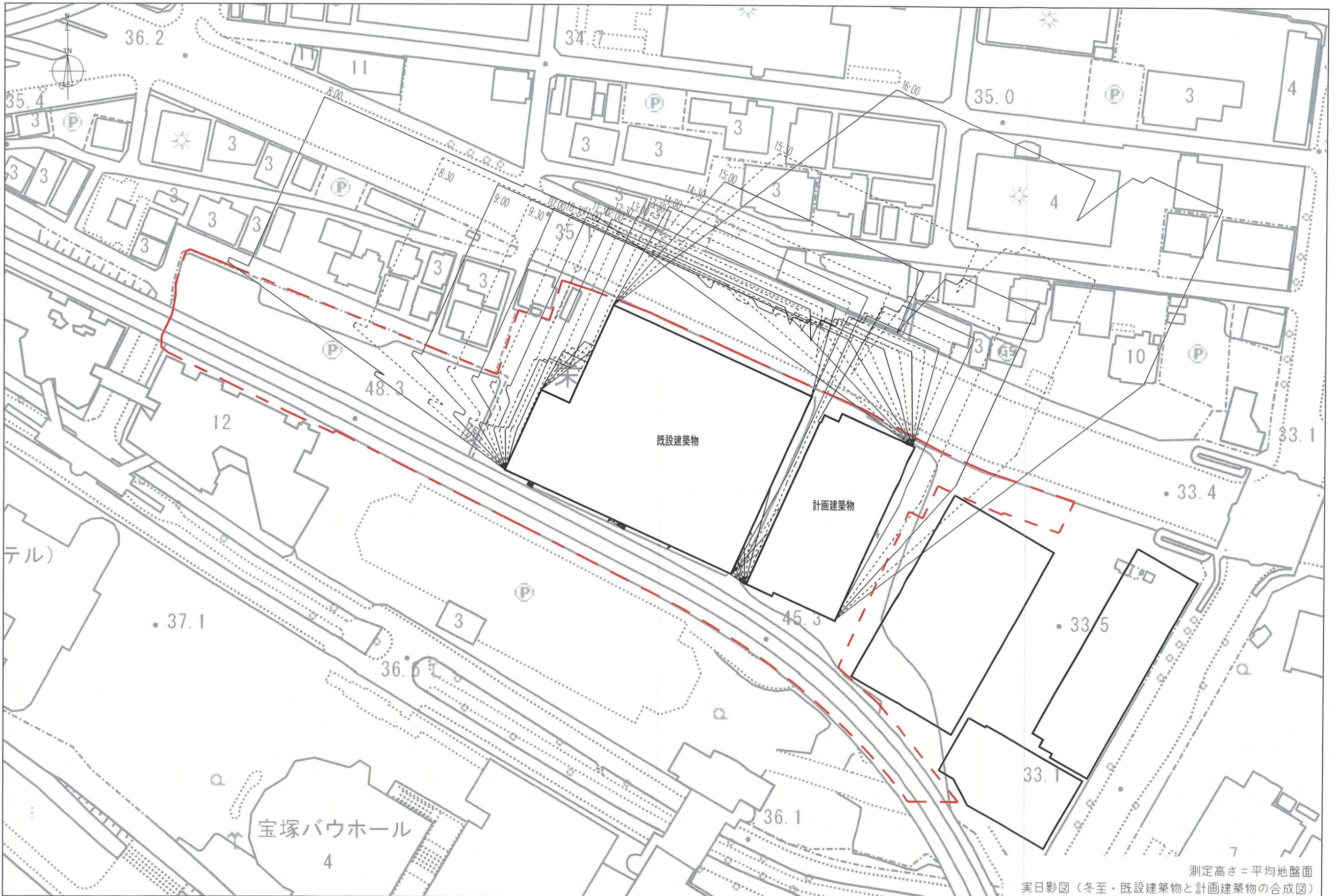
凡例

- 工事車両動線 (Red double-headed arrow)
- 仮囲い範囲 (Yellow line)
- ガードマン(常駐) (Blue circle)
- ガードマン(適宜) (White circle)

宝塚商業棟北立駐新築計画
 工事車両運行経路図(現場付近)

現場住所：兵庫県宝塚市栄町1丁目

※工事関係者通勤車両は敷地内または現場付近の一時パーキングを利用します。
 ※待機車両は付近道路には待機させません



測定高さ = 平均地盤面
 実日影図 (冬至・既設建築物と計画建築物の合成図)

		HANSHIN 株式会社ハンシン建設一級建築士事務所	CHECK	TITLE	SCALE
			PLAN	宝塚商業棟北立駐新築計画 実日影図	A3= 1:1000
				DATE	

