

規則外様式第6号(条例第15条第1項関係)
(第1面)
特定開発事業計画報告書

令和8年 7月 7日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市中州1丁目4番19号GKビル1F

株式会社 長澤建築

氏名 代表取締役 長澤正雄
(連絡先) 郵便番号 566 0011

住所 大阪府摂津市千里丘東5丁目13-17-705

氏名 六車建築設計 六車直美(ロクシャ ナオミ)

電話 090-5258-0195

FAX 06-4980-1559

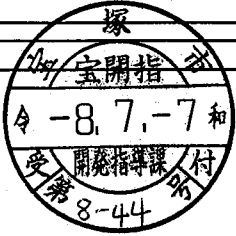
e-mail rokushaken@jcom.zaq.ne.jp

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 8-44 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市売布東の町 共同住宅新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 売布東の町106番22、369番2、385番5
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法:戸別配布 配布日: 令和 8 年 5月 19日 ~ 令和 8 年 6月 15日
	条例第12条第1項による 説明の方法 ☐ 説明会 (場所:) ☒ 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 5月 19日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 令和8年 6月 15日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社 長澤建築 氏名: 中西 章
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 5月 20日 から 令和 8 年 6月 29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 長澤建築 氏名: 中西 章
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。

(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 売布東の町106番22、369番2、385番5						
	開発事業区域の面積		156.20 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条区域						
	地区計画区域		☒ 内 (真池地区) ☐ 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(一部事務所)の新築						
工事の着手予定年月日			令和8 年 8 月 1 日		工事の完了予定年月日		令和9 年 2 月 28 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	156.20 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	156.20 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		0 m ²	
予定建築物	敷地面積		156.20 m ²						
	建築面積		102.44 m ²		建 蔽 率		65.59 %		
	延 べ 面 積		394.67 m ²		容 積 率		199.68 %		
	最高の高さ		12.50 m		階 数		地上 4 階 / 地下 0 階		
	用 途		共同住宅(一部事務所)		住 戸 数		9 戸		
	構 造		鉄骨造		駐 車 台 数		2 台		

(第3面)
開発構想の説明状況

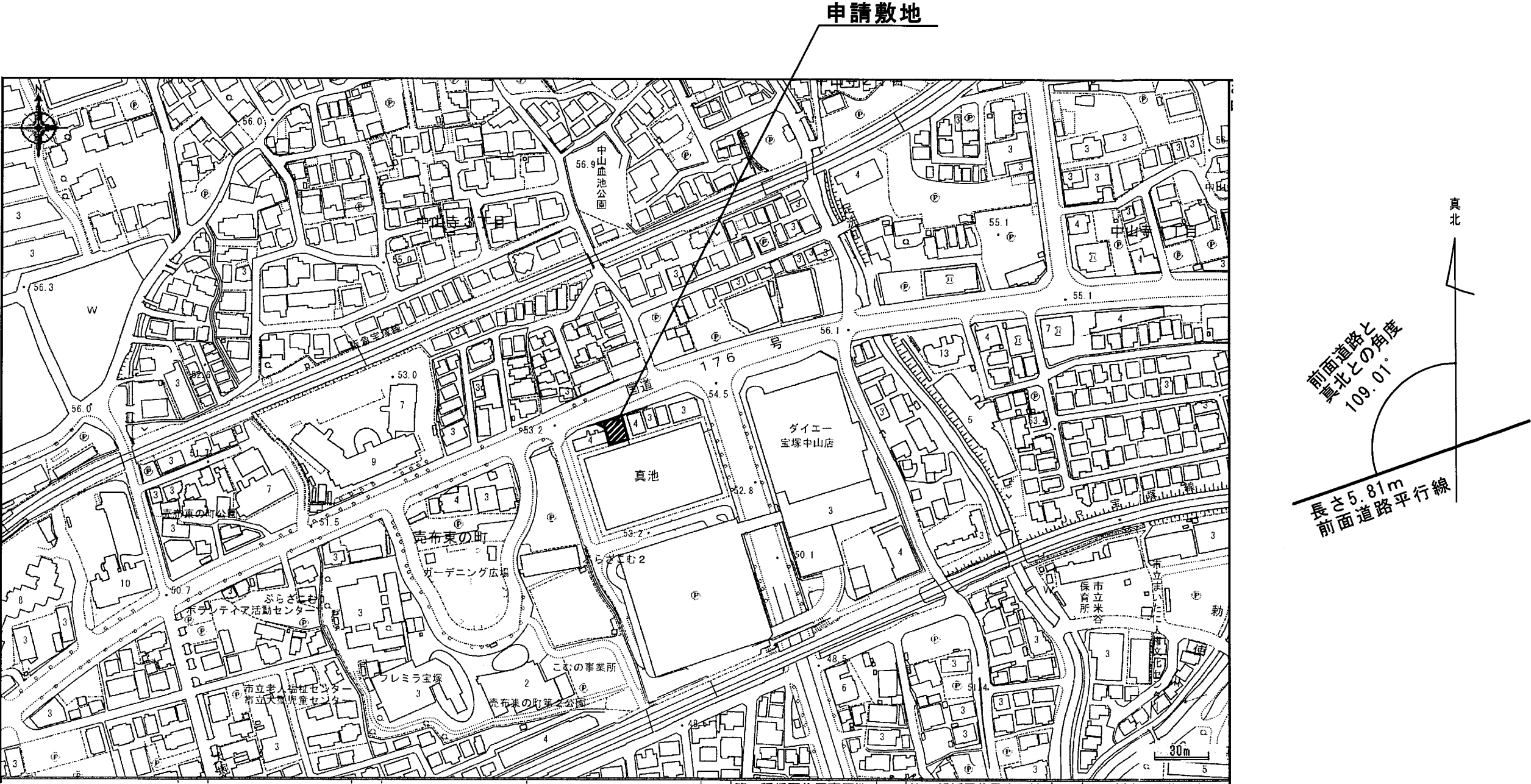
条例第12条第1項による説明項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	戸別訪問で、「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」と「提出先を記載した要望書」を配布し、要望書の提出期限及び提出方法を説明した。
特定開発事業計画の説明に関すること。	建物概要、位置図、平面図、立面図に沿って特定開発事業計画内容と工事中の対策について説明した。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」に沿って、特定開発事業計画報告書を提出した日から14日間開発指導課の窓口や市のホームページで確認できることを説明した。
意見書の提出に関すること。	住民は縦覧された「特定開発事業計画報告書」に対して意見書により意見をいうことが可能であること、方法は開発指導課の窓口や市のホームページにある「意見書」に記載し開発指導課へ提出すること、提出期限は縦覧期間終了までであることを説明した。
開発構想の内容に関すること。	配布した建物概要と図面に沿って説明した。
開発構想の名称	(仮称)宝塚市売布東の町 共同住宅新築工事
開発構想の目的	共同住宅(一部事務所)の新築
予定建築物について	
用途	共同住宅(一部事務所)
住宅の戸数	住戸9戸(ワンルーム、2階～4階)、事務所1戸(1階)
階数	地上4階、地下0階
高さ	12.500m
造成工事について	なし
工事の着手予定日	令和8年8月1日
その他	配置計画、駐車駐輪計画、ごみ置場、冬至の日影 外壁と屋根の構造、間取り(プライバシーにより住戸内部未記入であるため、口頭で説明した。) 戸別訪問については、自治会長の承諾を得た。
工事に関すること	
工事予定期間	令和8年8月1日～令和9年2月28日
作業時間、休業日	午前8時～午後6時まで。休業日は日曜祝日。
作業方法	工程表を配布
工事車両の運行計画、安全対策、騒音対策、振動対策、ホコリ対策、工事中の安全対策	位置図により、工事車両の侵入進出経路を説明した。

(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
	特になし	なし	



地名地番：兵庫県宝塚市売布東の町106番22、369番2、385番5

付近見取図 S:1/2500

一級建築士 大臣登録 第308947号 六車建築設計 六車 直美

株式会社 長澤建築

〒665-0021 兵庫県宝塚市中州1丁目4番19号GKCビル1F
TEL 0797-78-2700 FAX 0797-78-2900

PROJECT

(仮称) 宝塚市売布東の町 共同住宅新築工事

TITLE

付近見取図

SCALE

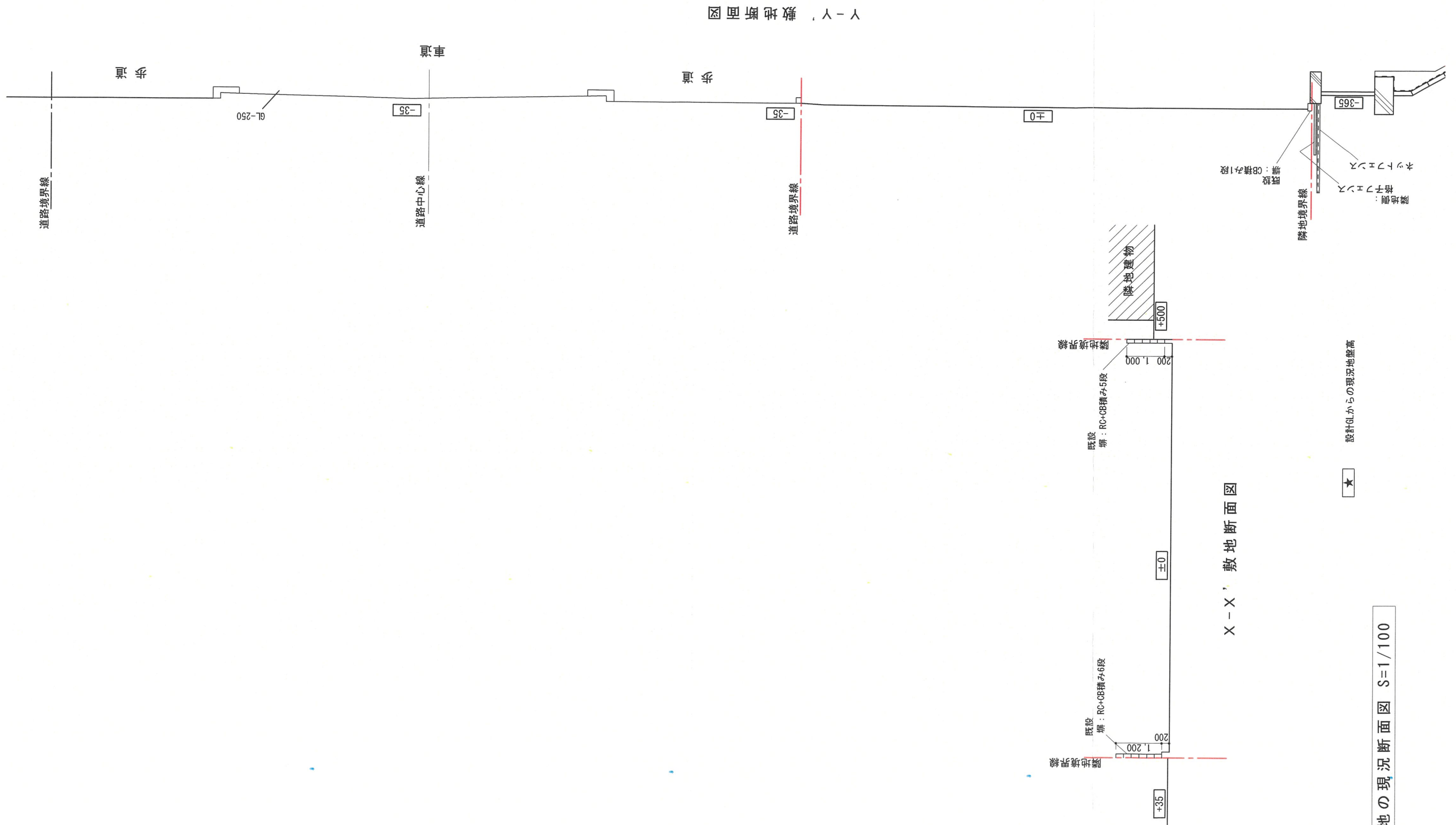
S=1/2500

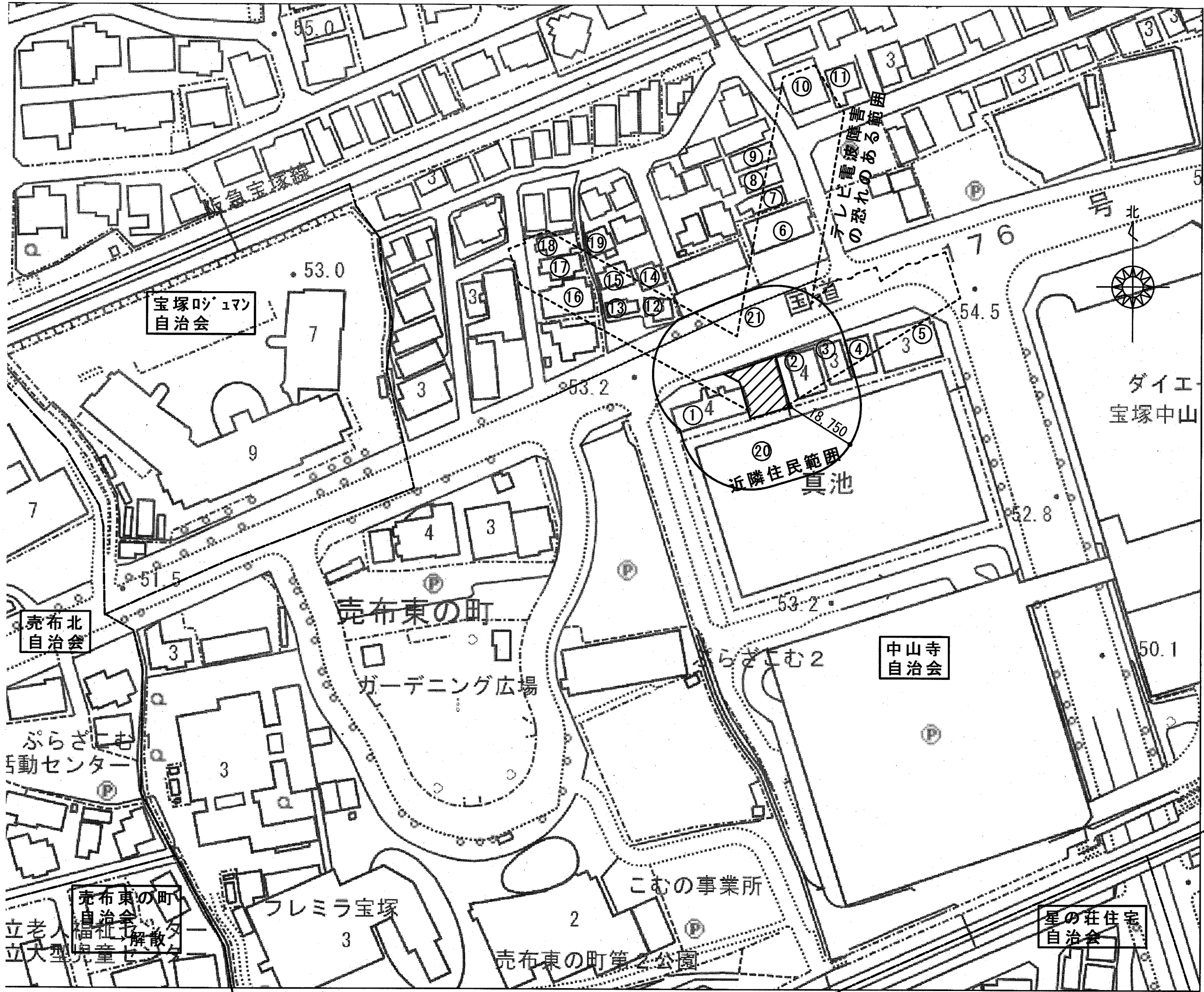
DATE

2026. 02. 12

No.

A-01





近隣説明範囲

① ② ③ ④	近隣住民範囲の 土地所有者 建物所有者 建物の占有者	
⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱	電波障害の恐れ範囲の 住民	
当該区域 の自治会	中山寺	自治会の代表者
隣接区域 の自治会	中山荘園 売布北 宝塚町17号 米谷 星の荘住宅 米谷東 中筋 中筋南 中筋山手 売布東の町	自治会の代表者 解散のため代表者なし

※区域のまちづくり活動団体は、なし
※工事車両が通行する自治会は、当該「中山寺自治会」

凡例

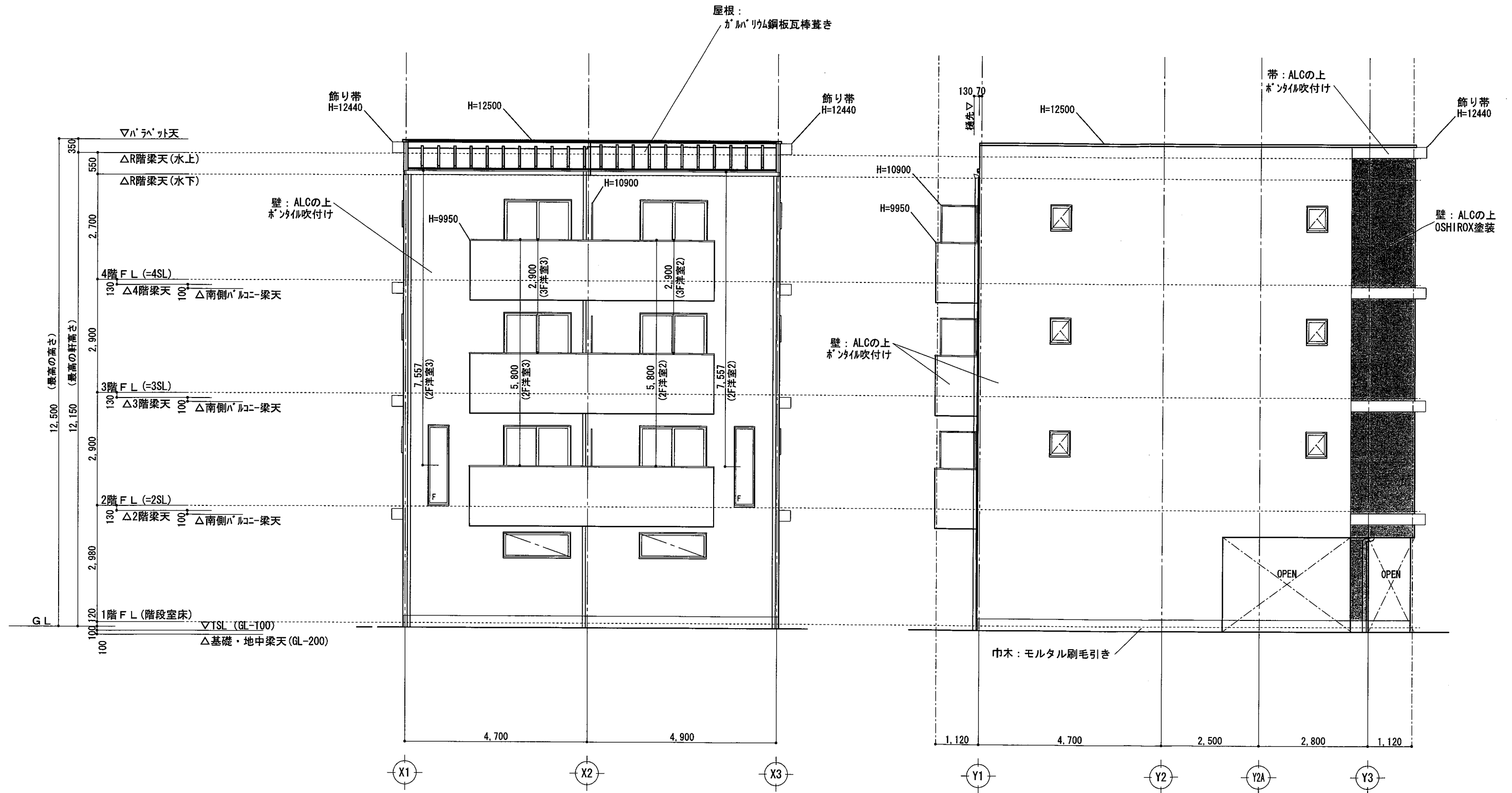
●●●●● 自治会名

----- 自治会範囲境界線

近隣説明範囲及び自治会範囲図 S=1/1000

開発事業区域の地名地番：宝塚市売布東の町106番22、369番2、385番5
住所：宝塚市売布東の町16 以下未定
計画建物の高さ：12.500m → 近隣住民範囲：18.750m

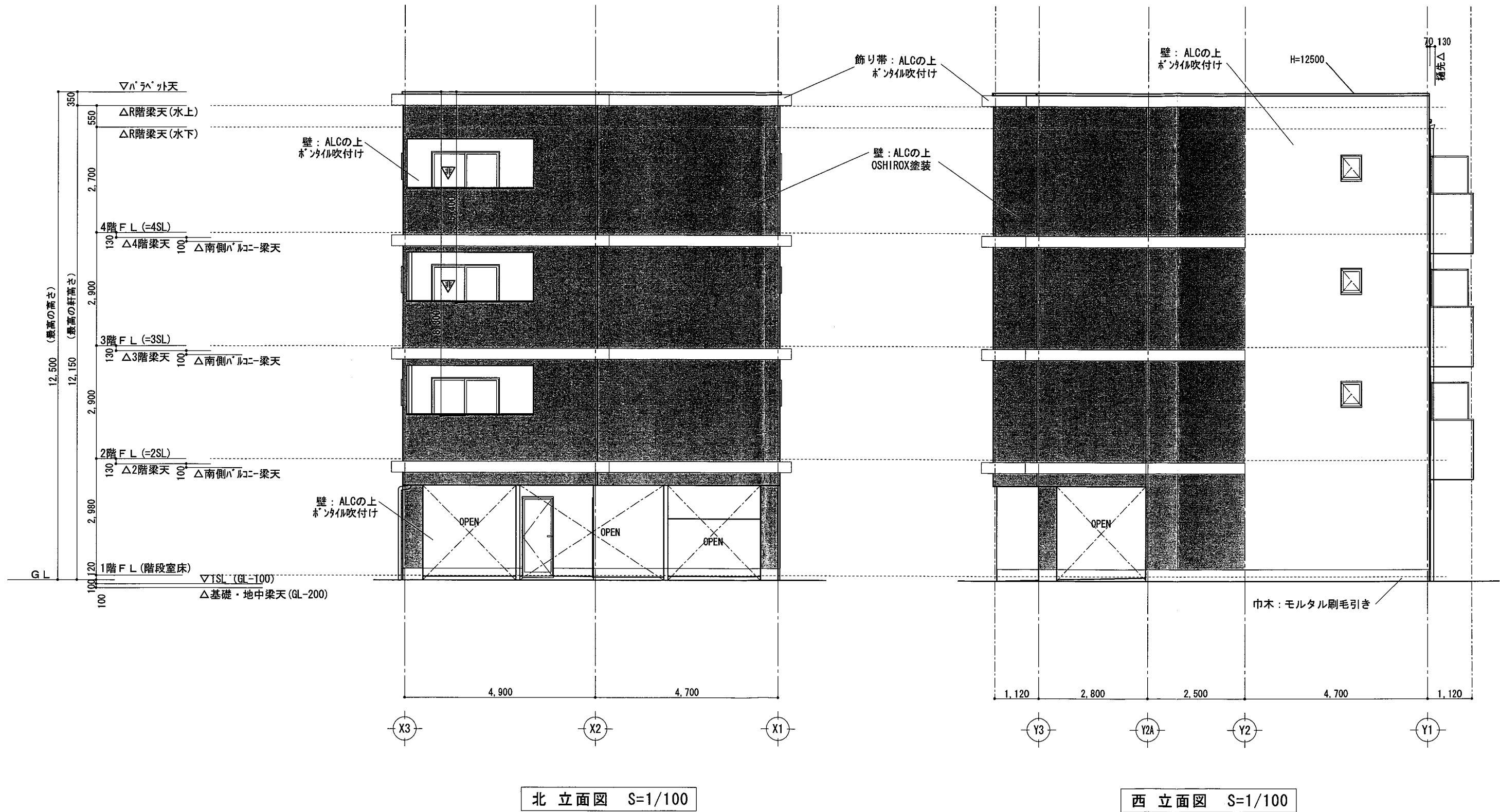
※道路斜線支障なし

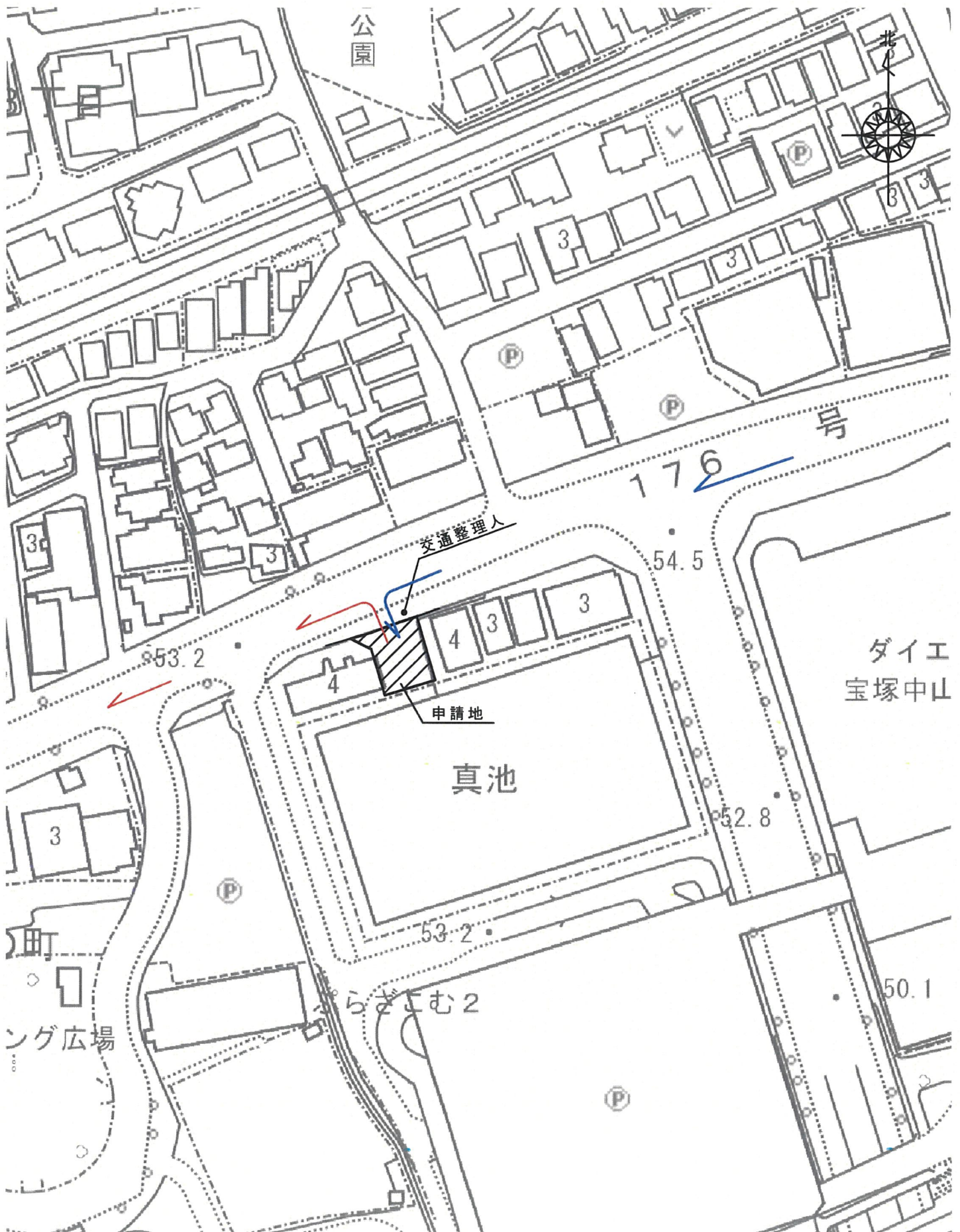


南立面図 S=1/100

東立面図 S=1/100

※道路斜線支障なし

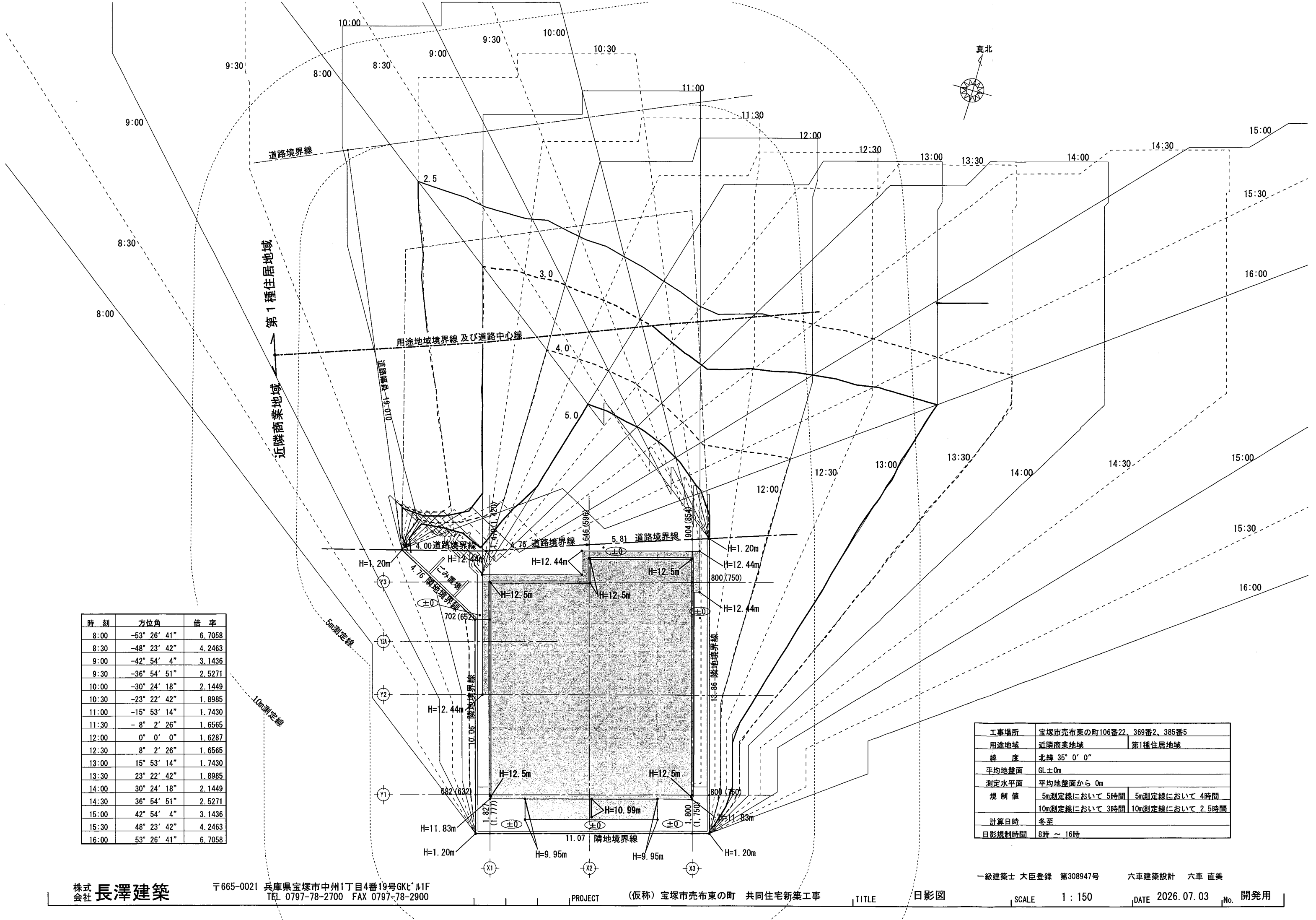




※工事車両の待機位置：申請敷地内

運行経路図

工事用車両の運行経路
 進入ルート ←
 搬出ルート →



時刻	方位角	倍率
8:00	-53° 26' 41"	6.7058
8:30	-48° 23' 42"	4.2463
9:00	-42° 54' 4"	3.1436
9:30	-36° 54' 51"	2.5271
10:00	-30° 24' 18"	2.1449
10:30	-23° 22' 42"	1.8985
11:00	-15° 53' 14"	1.7430
11:30	- 8° 2' 26"	1.6565
12:00	0° 0' 0"	1.6287
12:30	8° 2' 26"	1.6565
13:00	15° 53' 14"	1.7430
13:30	23° 22' 42"	1.8985
14:00	30° 24' 18"	2.1449
14:30	36° 54' 51"	2.5271
15:00	42° 54' 4"	3.1436
15:30	48° 23' 42"	4.2463
16:00	53° 26' 41"	6.7058

工事場所	宝塚市売布東の町106番22、369番2、385番5	
用途地域	近隣商業地域	第1種住居地域
緯度	北緯 35° 0' 0"	
平均地盤面	GL±0m	
測定水平面	平均地盤面から 0m	
規制値	5m測定線において 5時間	5m測定線において 4時間
	10m測定線において 3時間	10m測定線において 2.5時間
計算日時	冬至	
日影規制時間	8時 ~ 16時	