

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

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所大阪府大阪市北区中之島3丁目6番32号ダイビル本館21階

株式会社 チャーム・ケア・コーポレーション

氏名代表取締役 下村隆彦

(連絡先) 郵便番号664 - 0008

住所兵庫県伊丹市荒牧南3丁目4-15

氏名田中住建株式会社

電話72 (781) 4130

FAX72 (781) 5555

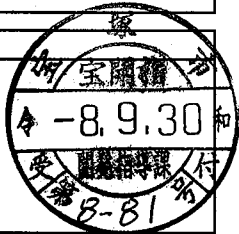
e-mailshiromoto@tanaka-kyuken.co.jp

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		81		号	
開発構想の名称		(仮称) アテニティ宝塚PJ					
開発事業区域の位置		宝塚市 中筋1丁目3番の一部、530番、531番					
説明状況	条例第12条第1項による説明資料の配布	配布方法:ポスティング並びに手渡し 配布日: 2026年 7月 1日 ~ 2026年 8月 25日					
	条例第12条第1項による説明の方法	■説明会 (場所: 中筋会館) □戸別訪問					
	条例第12条第1項による説明の開始日	2026年 7月 1日		条例第12条第1項による説明の終了日	2026年 9月 1日		
	説明を主に行った者	所属: 田中住建株式会社 氏名: 廣本繁之					
	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 7月 1日から 2026年 9月 15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: 田中住建株式会社 氏名: 廣本繁之					
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 中筋1丁目3番の一部、530番、531番						
	開発事業区域の面積		11810.02 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		第一種住居 地域						
	高度地区		第 5 種高度地区 第 6 種高度地区						
	その他の地域地区		中筋JR北土地区画整理事業 法22条						
	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			住宅型有料老人ホームの建築						
工事の着手予定年月日			2026 年11 月 末 日			工事の完了予定年月日		2027 年10 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	1171.59 m ²	9.43 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1181.02 m ²
	区域面積に対する比率	99.20 %	0.80 %	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積		384.68 m ²		切土面積		0 m ²	
予定建築物	敷地面積		1171.59 m ²						
	建築面積		666.8 m ²			建 蔽 率		56.92 %	
	延 べ 面 積		1814.91 m ²			容 積 率		111.68 %	
	最高の高さ		9.9 m			階 数		地上 3 階 / 地下 0 階	
	用 途		住宅型有料老人ホーム			住 戸 数		63 室	
	構 造		鉄骨造			駐 車 台 数		5 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さんへ」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。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した
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」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さんへ」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	配置図・平面図・立面図・断面図にて説明した (仮称) アテニティ宝塚PJ
開発構想の目的	住宅型有料老人ホームの建築
予定建築物について	
用途	住宅型有料老人ホームの建築
住宅の戸数	63室
階数	3階
高さ	9.9m
造成工事について	配置図にて説明した
工事の着手予定日	2026年11月下旬
その他	自治会長と協議の上、戸別訪問としたが のちに近隣の要望により説明会を2回開催した 説明会にて戸別訪問時の内容と重複する要望事項のため 説明会(2回目 9/1)の議事録にて完結した

(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
A	議事録にて記載参照	別紙議事録(9月1日)を参照	8月5日、9月1日 近隣説明会にて

アテニティ宝塚 近隣説明会 議事録

日 時：2026 年 9 月 1 日(火)19:00~20:30 於：中筋会館 1 階大広間
出席者：近隣住民の皆様 [REDACTED] (自治会長) 他 16 名(出席者名簿あり)
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション [REDACTED]
株式会社グッドパートナーズ [REDACTED]
株式会社 Studio hue [REDACTED] 田中住建株式会社 [REDACTED]
記録作成：田中住建株式会社 [REDACTED]

■建物計画の概要説明

- ・配布資料をもとに順次内容説明。
特に第 1 回近隣説明会(2026 年 8 月 5 日水曜日開催)での協議内容である、「北側道路への車両集中」および「施設運営における来場車両の頻度」について説明を実施。

■第 1 回説明会時点での計画案ならびに説明内容

- ・建物は北側隣地への日影の影響を考慮して計画地南側へ配置。
北側に駐車場・消防活動空地进行計画。
- ・来場車両については概算での車両運行数を口頭にて説明。
- ・概略の入居者の構成を説明。(後述の内容に同じ)

■第 1 回説明会からの計画変更点

- ・車両動線：前回計画では北側道路からの駐車場への出入りを想定していたが、南側(旧 176 号線)から出入りする計画に変更。
- ・建物の配置と形状：上記に伴い建物の位置を西側へ約 30cm 移動、かつ車が南側から北側駐車場への通り抜けするため、建物の北東部分を一部隅切りした。
- ・玄関周りの目隠し：施設入口に「車寄せ屋根+壁」を新たに設置し、周囲から人の出入りや、霊柩車等が気にならないよう配慮。

■施設運用について

- ・入居者構成：入居者はがん末期の方が 4~5 割、その他難病や一般介護の方も入居を受け入れる。9 割以上が施設での看取りとなる見込みだが、月当たりの看取り数は変動する。
- ・来場車両について：車両頻度・経路については別紙資料を配布。
 - ・霊柩車：月 6 回程度。南側エントランスに停車。
 - ・ゴミ収集車：週 2 回程度。南側から入庫。
 - ・搬入業者等：週 4 回程度。福祉用具、日用品、郵便配達なども南側入庫。
 - ・訪問医、薬局関係者：1 日 2 回程度。提携医療機関は今後決定。
 - ・従業員：自動車通勤は原則不可。自転車、公共交通機関の利用を促す。
 - ・入居者関係者：公共交通機関の利用を推奨。自動車の場合は南側からの入庫を案内。又は近隣時間貸駐車場の利用を案内。

- ・ゴミ収集について

- ・ゴミ置場の位置：受水槽南側から駐車場内南側の建物寄りに変更。
- ・収集頻度：他施設の実績から週2回を想定。
入居者の状況(ゴミの量)に応じ収集回数を増やすことも考慮。
- ・回収車の動線：南側から入庫し、北側突き当り進入し、ゴミ置場から手運びする。車両サイズにより北側駐車場まで入れば、そこで切り返して南側から出庫。出庫時は安全確保に努めるよう提携先に喚起。
- ・臭気対策：蓋付きのゴミストッカーを使用する。

■計画に関して

- ・北側道路と出入口：道路が非常に狭く事故が多発しているため、北側出入口の開放による事故リスク拡大の懸念が指摘された。
北側出入口は車の使用は原則行わないよう配慮。消防活動用空地部分の簡易的な閉鎖は消防との協議が必要。
- ・駐輪場：市道の往来に配慮しセットバックして設置する。常勤人数は最大15人程度で自転車も概ねその台数想定。バイクは想定していなかった。
- ・北側道路からの斜面：北側からの勾配については、建物の設定地盤を調整してできるだけ緩やかにする。
- ・安全配慮：南側の出入については安全配慮する。(ミラーの設置等)
防犯用カメラも北側道路の監視は想定しなかったが配慮はする。
- ・喫煙所：従業員向けの喫煙所を屋外の迷惑にならない場所(階段付近等)に設置予定。原則禁煙を望む意見があったが、配慮して設置する。
- ・植栽計画：手入れしやすい植栽計画を行う。
- ・建物の見え方：隣地からの見え方への懸念が提起された。立体的なイメージ(透視図等)を準備し、隣接住戸と個別対応する。
- ・境界部分の囲障：高すぎるブロック塀は閉塞感や地震時の倒壊リスクがあるため、軽量でプライバシーを確保できる構造(例えば途中までの塀+目隠しフェンス等)とする。
- ・夜間照明：室ごとに個別消灯する。病院のような一斉消灯は行わない。
- ・建物色彩：建物の色彩は奇抜な色ではなく、地域に馴染む配色で考える。

■工事期間中の配慮事項

- ・作業時間：8:30~18:00(各前後30分は準備・片付けの実施)。
休日は日曜・祝日とする。
- ・工事車両：
 - ・工事車両は南側道路からの出入りとする。
 - ・大型車両の出入り時には警備員を常駐させ、安全を確保。ミキサー車等、頻繁に出入りする際は警備員を増員する。
 - ・工事関係者の車両は近隣の月極駐車場を確保する予定。

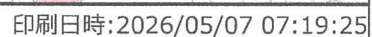
- ・騒音・振動・粉塵：低騒音の機械を使用するとともに、現場整備に努める。
- ・安全対策：部外者侵入防止のため仮囲いを設置する。

■その他

- ・地域コミュニティとの連携：地域行事への参加は前向きに検討する。
連携窓口の体制は今後整理する。

以上

中心地 | 宝塚市中筋1丁目 付近



地 番	530番 (イ)			
N O	X	Y	辺 長	
648	-130547.611	95219.548		
62	-130551.574	95220.836	4.167	
60	-130557.023	95221.397	5.477	
58	-130557.658	95216.723	4.716	
57	-130568.560	95218.981	11.133	
56	-130577.478	95221.163	9.181	
29	-130582.183	95222.249	4.828	
30	-130582.174	95222.282	0.034	
31	-130581.666	95224.217	2.000	
32	-130581.163	95226.161	2.008	
33	-130580.668	95228.099	2.000	
34	-130580.418	95229.064	0.996	
35	-130579.438	95232.936	3.994	
36	-130578.972	95234.887	2.005	
37	-130578.028	95238.788	4.013	
38	-130577.568	95240.730	1.995	
39	-130577.104	95242.675	1.999	
40	-130576.646	95244.629	2.006	
41	-130576.193	95246.572	1.995	
42	-130575.744	95248.526	2.004	
43	-130574.857	95252.420	3.993	
44	-130573.967	95256.330	4.010	
45	-130573.141	95259.981	3.743	
55	-130564.592	95257.976	8.780	
54	-130552.475	95254.762	12.536	
53	-130550.433	95254.190	2.120	
52	-130549.962	95247.255	6.950	
51	-130546.298	95245.834	3.929	
50	-130545.862	95244.614	1.295	
48	-130547.323	95239.115	5.689	
46	-130541.840	95237.314	5.771	
648	-130547.611	95219.548	18.679	
面 積				1181.0202785
地 積				1181.02 m ²
坪 数				357.25 坪

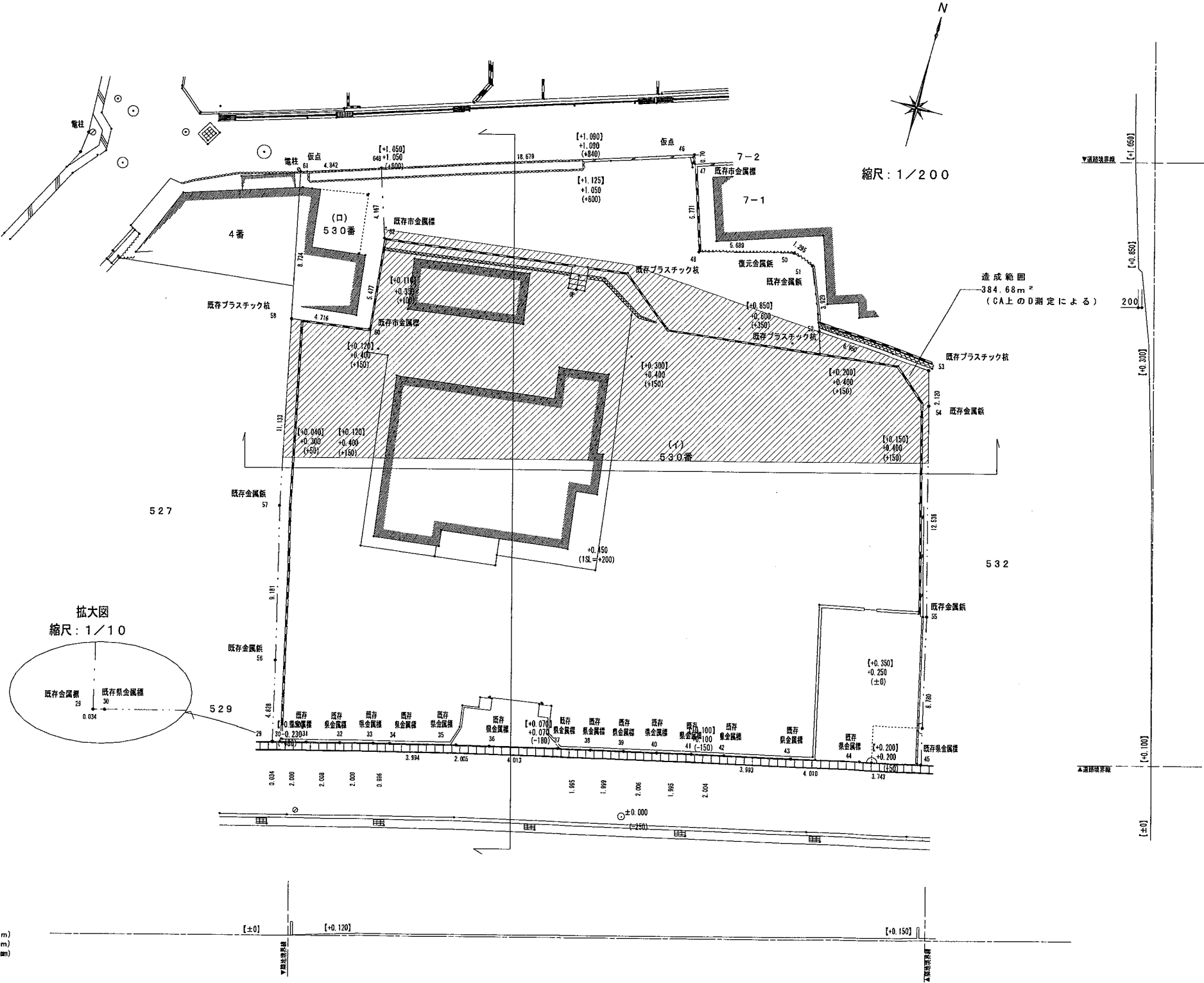
地 番	530番 (ロ)			
N O	X	Y	辺 長	
648	-130547.611	95219.548		
61	-130549.107	95214.942	4.842	
58	-130557.658	95216.723	8.734	
60	-130557.023	95221.397	4.716	
62	-130551.574	95220.836	5.477	
648	-130547.611	95219.548	4.167	
面 積				46.0055770
地 積				46.00 m ²
坪 数				13.91 坪

令和8年1月23日 作成

仮 丈 量 図

所在：宝塚市中筋一丁目530番

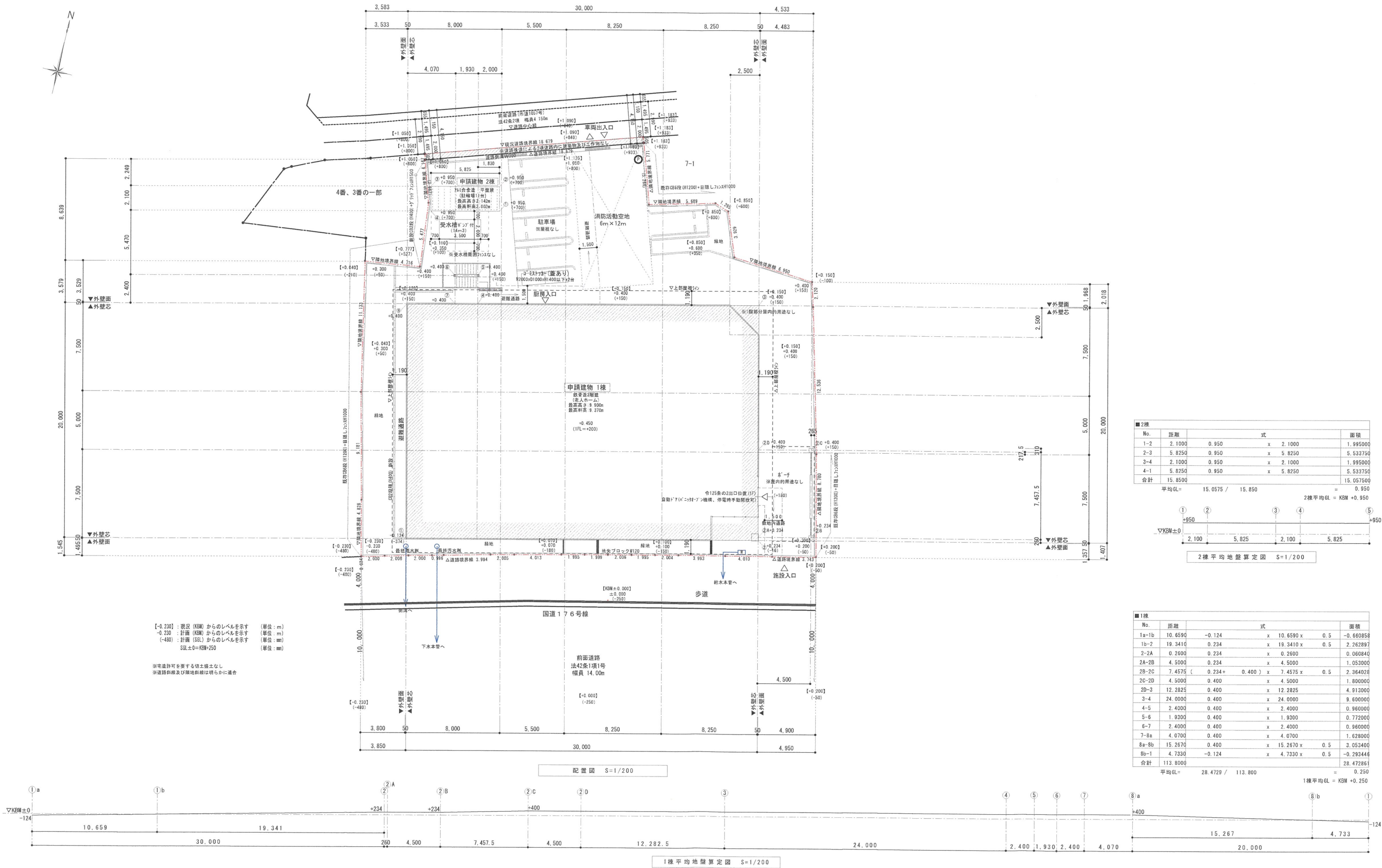
【-0.230】：現況 (KSN) からのレベルを示す (単位：m)
-0.230：計画 (KSN) からのレベルを示す (単位：m)
(-480)：計画 (SEL) からのレベルを示す (単位：mm)
SEL±0=KSN+250 (単位：mm)



●行政指導・詳細設計により変更となることがあります。

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。

	一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号	名 称 アテニティ宝塚PJ	図 名 現況測量図	承認	検図	担当	製図	DATE	2026. 4. 20	NO	A-00
								SCALE	(A2) S:1/200		



■2棟				
No.	距離	式		面積
1-2	2.100	0.950	x 2.100	1.995000
2-3	5.8250	0.950	x 5.8250	5.533750
3-4	2.1000	0.950	x 2.1000	1.995000
4-1	5.8250	0.950	x 5.8250	5.533750
合計	15.8500			15.057500

平均GL= 15.0575 / 15.850 = 0.950
2棟平均GL = KBM +0.950



■1棟				
No.	距離	式		面積
1a-1b	10.6590	-0.124	x 10.6590 x 0.5	-0.660858
1b-2	19.3410	0.234	x 19.3410 x 0.5	2.262897
2-2A	0.2600	0.234	x 0.2600	0.060840
2A-2B	4.5000	0.234	x 4.5000	1.053000
2B-2C	7.4575 (0.234+ 0.400)	x 7.4575 x 0.5		2.364028
2C-2D	4.5000	0.400	x 4.5000	1.800000
2D-3	12.2825	0.400	x 12.2825	4.913000
3-4	24.0000	0.400	x 24.0000	9.600000
4-5	2.4000	0.400	x 2.4000	0.960000
5-6	1.9300	0.400	x 1.9300	0.772000
6-7	2.4000	0.400	x 2.4000	0.960000
7-8a	4.0700	0.400	x 4.0700	1.628000
8a-8b	15.2670	0.400	x 15.2670 x 0.5	3.053400
8b-1	4.7330	-0.124	x 4.7330 x 0.5	-0.293446
合計	113.8000			28.472861

平均GL= 28.4729 / 113.800 = 0.250
1棟平均GL = KBM +0.250

●行政指導・詳細設計により変更となることがあります。

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。

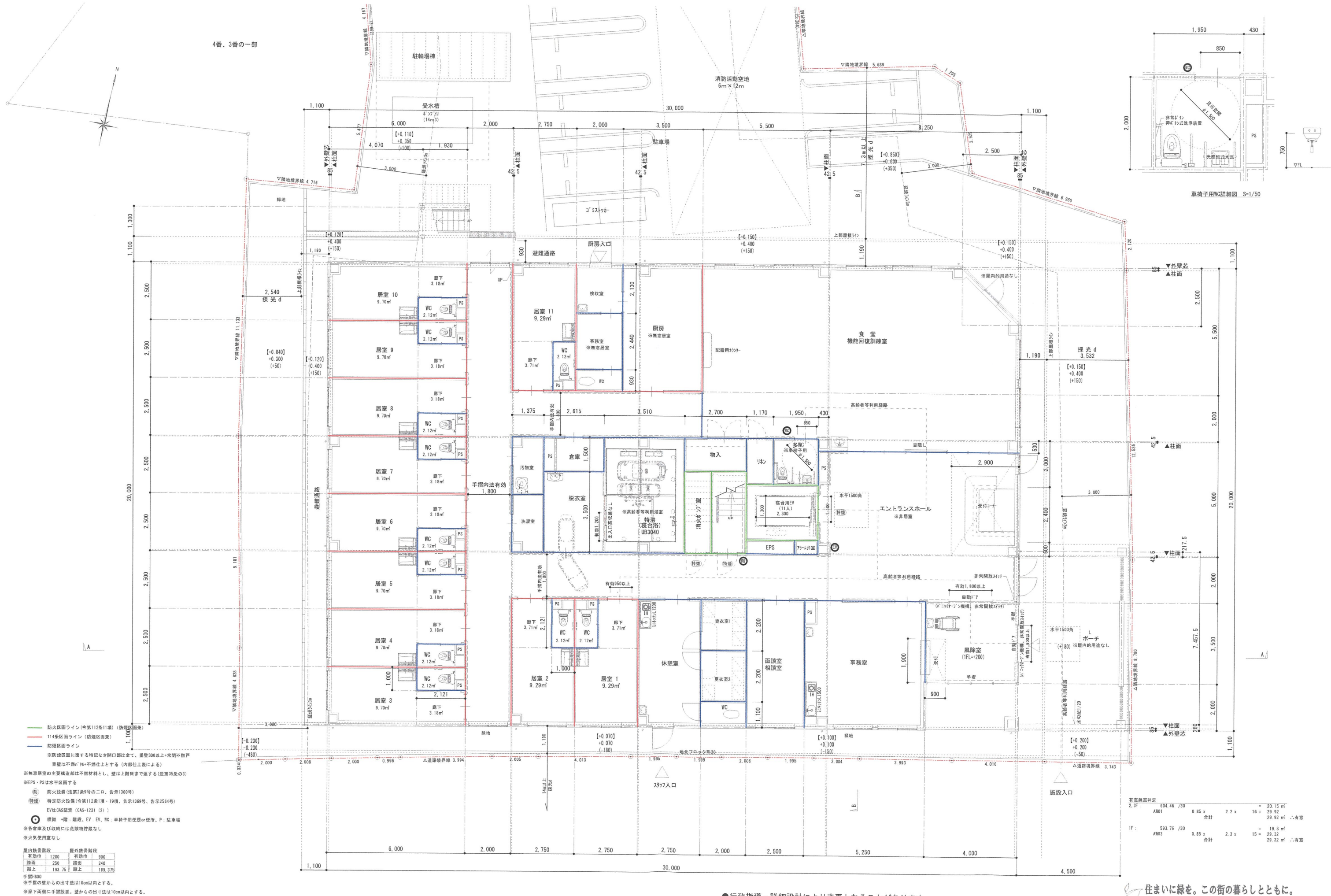
一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号		名 称	図 名	承認	検図	担当	製図	DATE	2026. 7. 7	NO	A-12
		アテニティ宝塚PJ	配置図					SCALE	(A2)S:1/200 (A3)S:1/282		

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市中筋1丁目 付近



印刷日時:2026/05/07 07:19:25



防火区画ライン(令第112条11項) (防煙区画区画)
114条区画ライン (防煙区画区画)
防煙区画ライン
※防煙区画に面する特記なき開口部は全て、重量300kg以上・常開不燃戸
重量は不燃戸・鉄・不燃仕上とする (内部仕上表による)
※無窓居室の主要構造部材は不燃材料とし、壁は上階床まで達する (法第35条の3)
※EPS・PSは水平区画する
防 防火設備 (法第2条9号の二、告示1360号)
特記 特定防火設備 (令第112条1項・19項、告示1369号、告示2564号)
EVはCAS認定 (CAS-1231 (2))
標識 階：階段、EV、WC、車椅子用便所・便所、P：駐車場
※各倉庫及び収納には危険物貯蔵なし
※火気使用室なし

屋内敷居階段		屋外敷居階段	
有効巾	有効巾	有効巾	有効巾
1200	900	1200	900
250	240	250	240
193.75	189.375	193.75	189.375

手置1800
※手置の壁からの出寸法は10cm以内とする。
※扉下側面に手置設置。壁からの出寸法は10cm以内とする。

一級建築士事務所
田中住建株式会社
一級建築士 廣本 繁之 第274494号

名 称
アテニティ宝塚P J

図 名
1階平面図

承認 検図 担当 製図

DATE 2026. 7. 7
SCALE (A2) S:1/100
(A3) S:1/141

NO A-13



防火区画ライン(令第112条11項)(防煙区画兼)
114条区画ライン(防煙区画兼)
防煙区画ライン

※防煙区画に面する特記なき開口部は全て、天井300mm以上・常開不燃戸
天井は不燃A1材不燃仕上とする(内装仕上表による)

※無窓居室の主要構造部は不燃材料とし、壁は上階床まで達する(法第35条の3)

※EPS・PSは水平区画する

防火設備(法第2条9号の二ロ、告示1360号)
特種 特定防火設備(令第112条1項・19項、告示1369号、告示2564号)
EVはCAS認定(CAS-1231(2))

● 標準 ● 階段、EV: EV、WC: 洋椅子用便所or便所、P: 駐車場
※各倉庫及び収納には危険物貯蔵なし
※火気使用室なし

●行政指導・詳細設計により変更となることがあります。

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。

一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号		名称 アテニティ宝塚PJ	図名 2階平面図	承認	検図	担当	製図	DATE 2026. 7. 7	NO A-14
								SCALE (A2) S:1/100	
								(A3) S:1/141	



防火区画ライン(令第112条11項)(防煙区画兼)
114条区画ライン(防煙区画兼)
防煙区画ライン

※歩煙区画に面する特記なき開口部は全て、垂直300以上・常開不燃戸
垂壁は不燃A・柱・不燃仕上とする(内部仕上表による)

※無窓居室の主要構造部は不燃材料とし、壁は上階床まで達する(法第35条の3)

※EPS・PSは水平区画する

防 防火設備(法第2条9号の二ロ、告示1360号)
特記 特定防火設備(令第112条1項・19項、告示1369号、告示2564号)
EVIはCAS認定(CAS-1231(2))

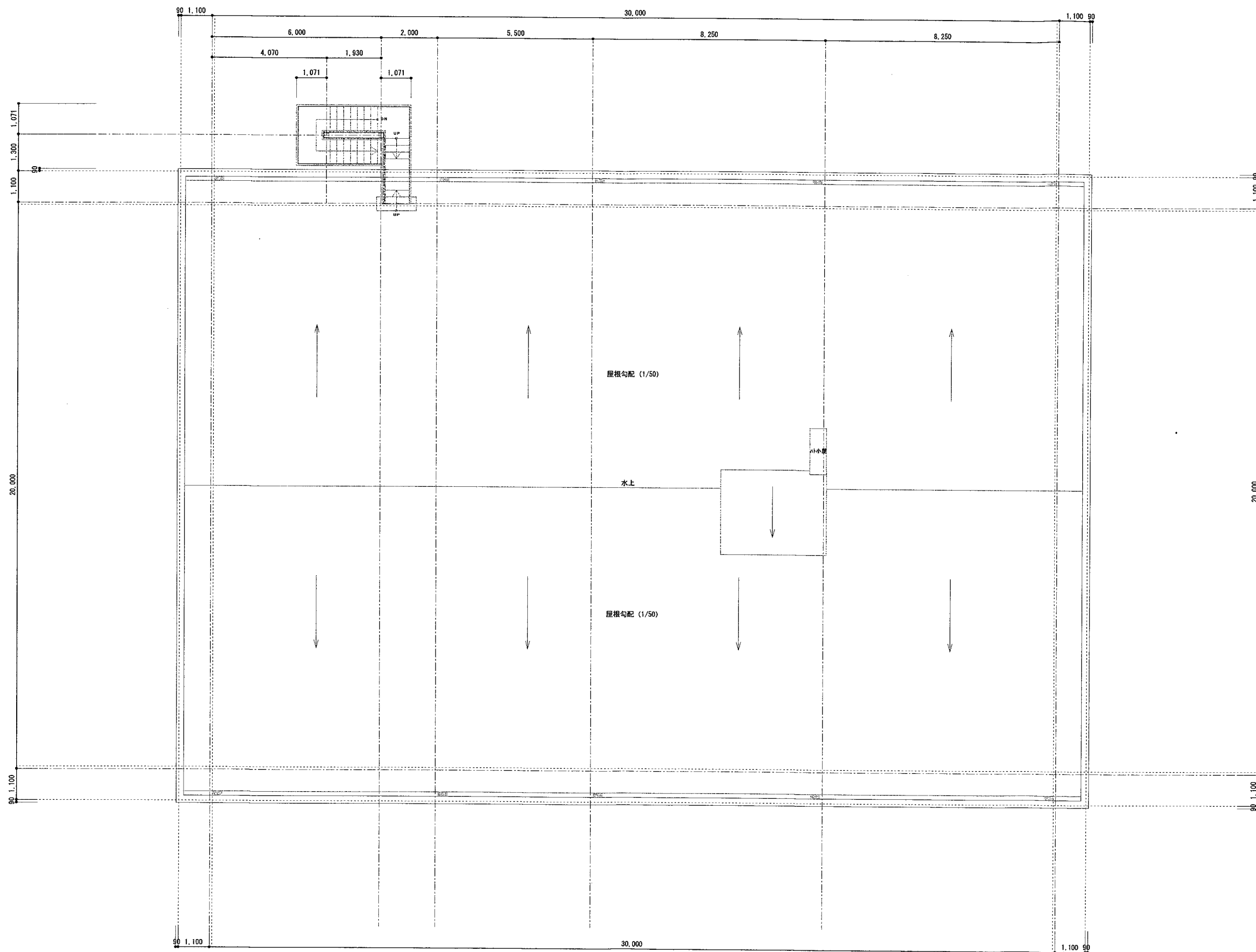
○ 構造 ● 階段・EV・WC・車椅子用便所・便所・P・駐車場
※各倉庫及び収納には危険物貯蔵なし
※火気使用禁止

▼ 代替出入口(開口部の仕様は建具キープラン及び建具表参照とする)

●行政指導・詳細設計により変更となることがあります。

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。

一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号		名称 アテニティ宝塚PJ	図名 3階平面図	承認	検図	担当	製図	DATE 2026. 7. 7	NO A-15	SCALE (A2)S:1/100 (A3)S:1/141

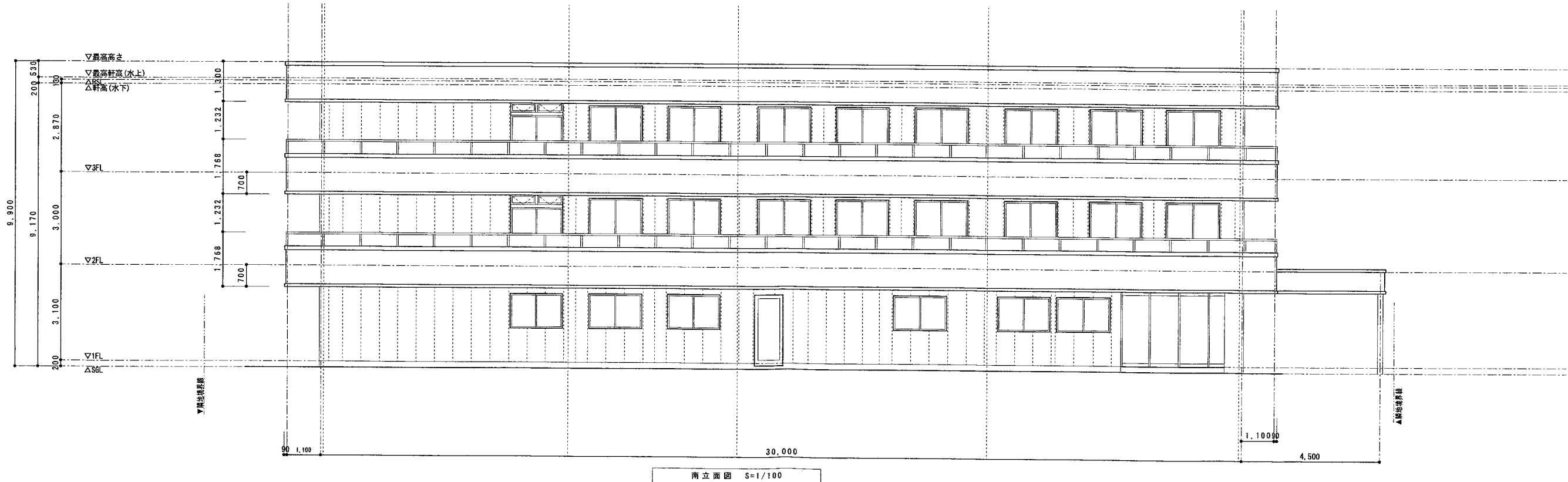
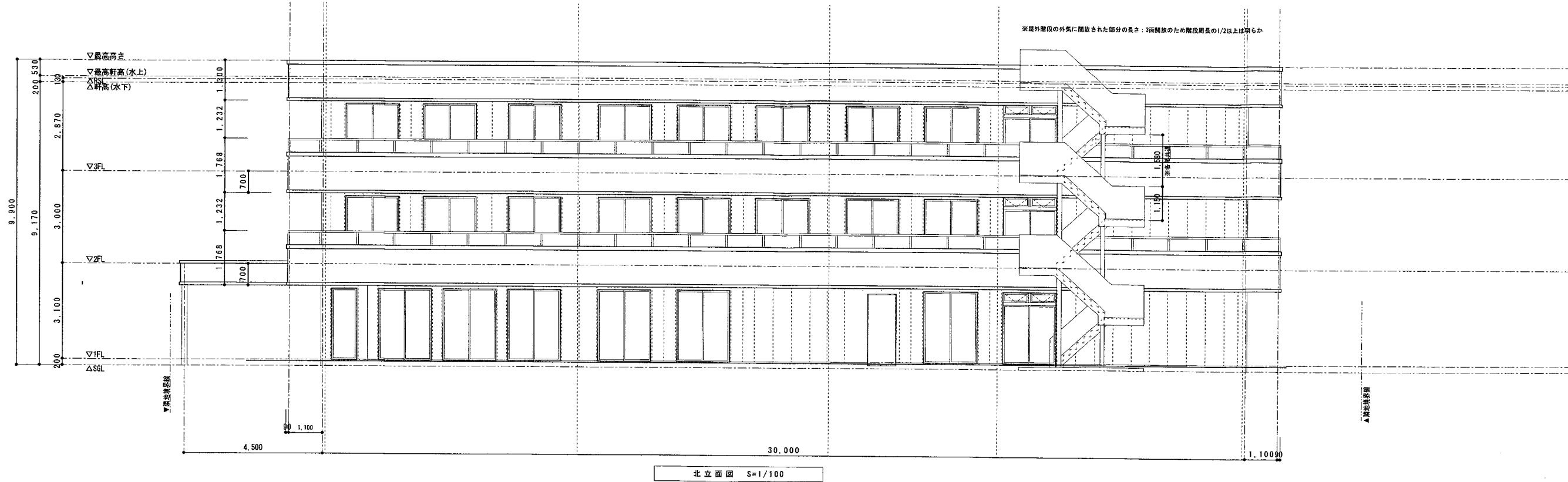


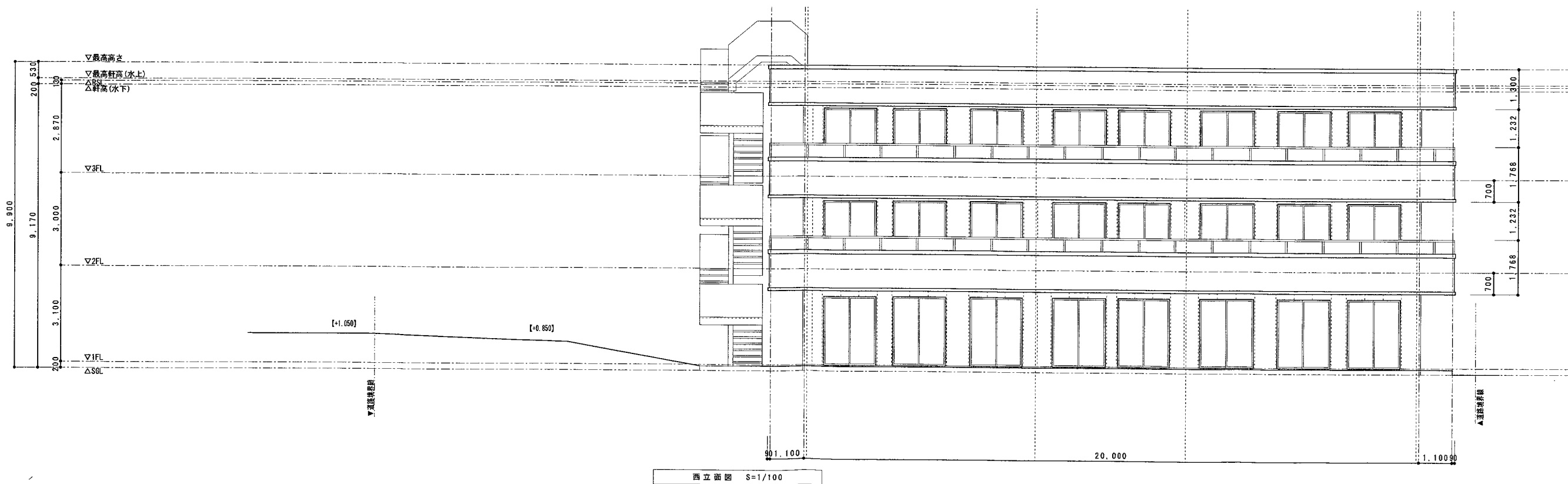
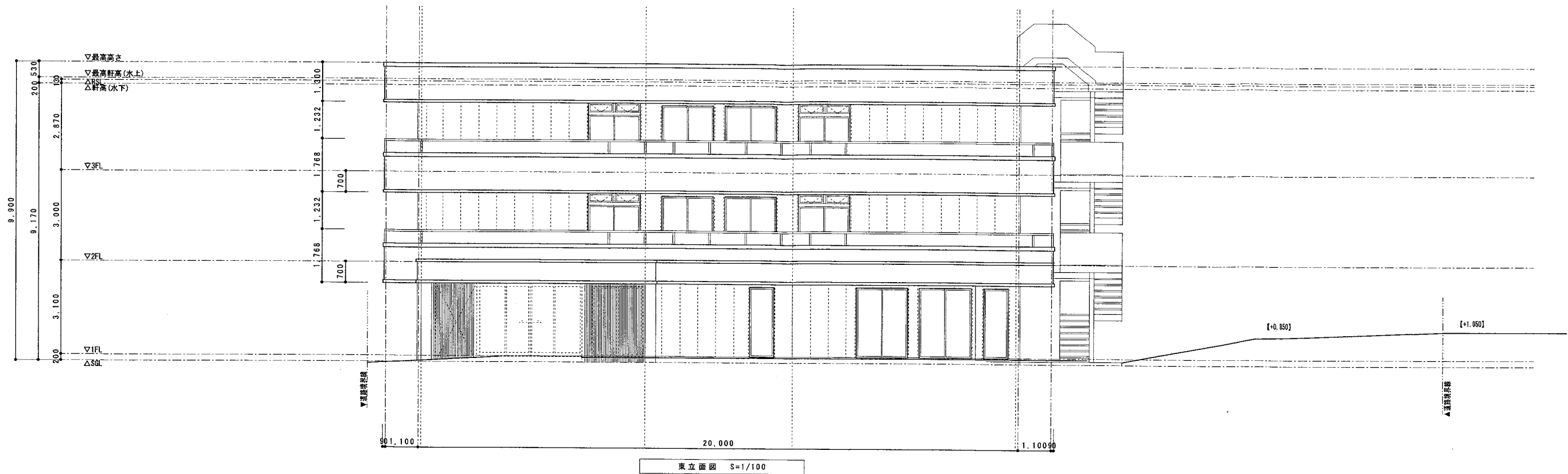
●行政指導・詳細設計により変更となることがあります。

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。

TENKA

	一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号	名 称 アテニティ宝塚PJ	図 名 屋根伏図	承認	検図	担当	製図	DATE	2026. 7. 7	NO	A-16
								SCALE	(A2) S:1/100		
									(A3) S:1/141		



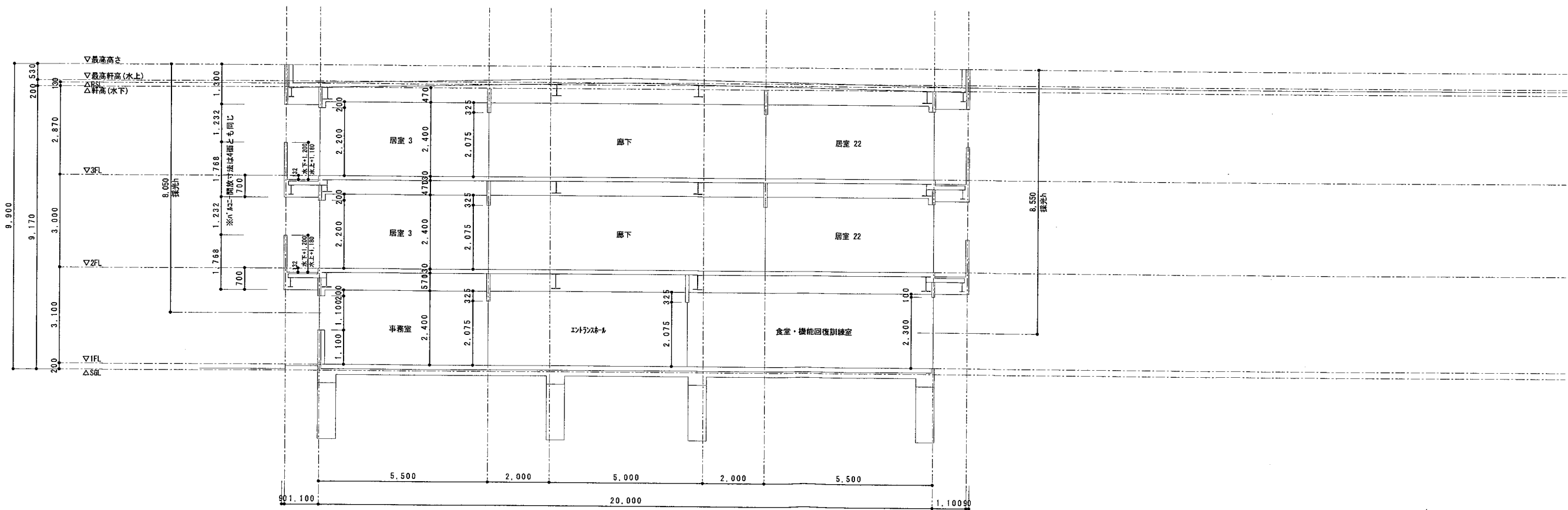
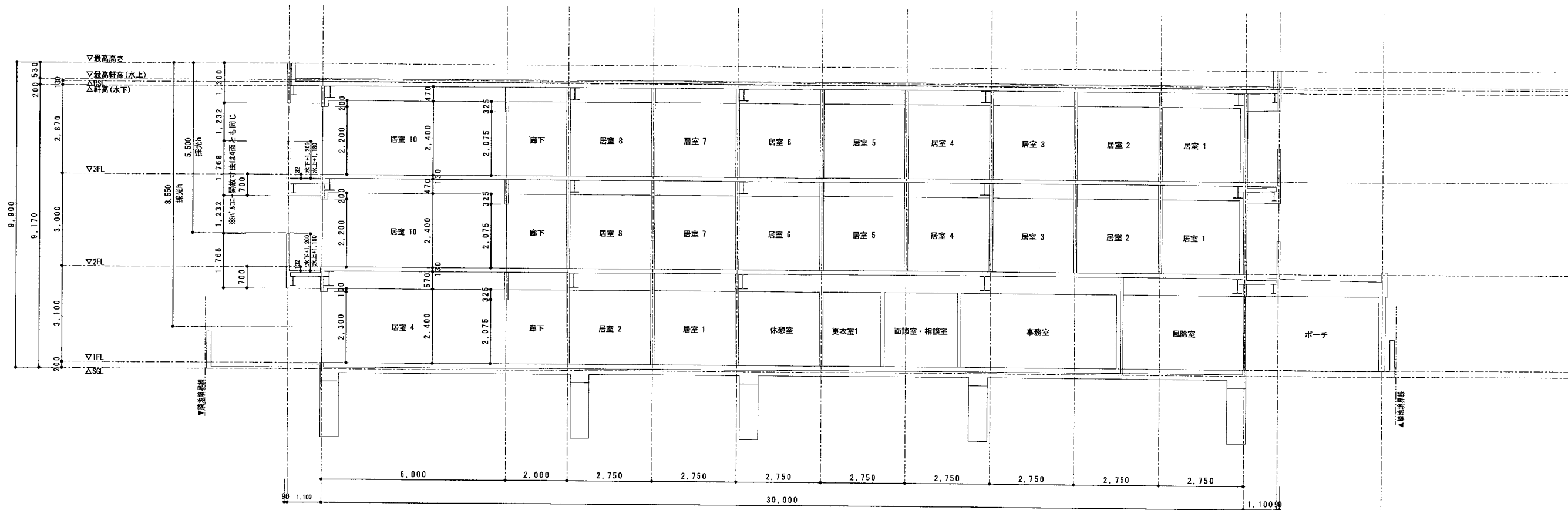


●行政指導・詳細設計により変更となることがあります。

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。

TANAKA

一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号		名 称 アテニティ宝塚PJ	図 名 立面図2	承認	検図	担当	製図	DATE 2026. 7. 7	NO	A-18
								SCALE (A2)S:1/100 (A3)S:1/141		



●行政指導・詳細設計により変更となることがあります。

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TANAKA

一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号		名 称 アテニティ宝塚P J	図 名 断面図	承認	検図	担当	製図	DATE 2026. 7. 7	NO	A-19
								SCALE (A2) S: 1/100 (A3) S: 1/141		

(仮称)アテニティ宝塚PJ

工事車両運行経路図

