

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 兵庫県川西市南花屋敷4丁目23番2号

公益財団法人 東洋食品研究所

氏名 所長 小暮 正人

(連絡先) 郵便番号 541-0053

住所 大阪市中央区本町4丁目1-13

株式会社 竹中工務店 大阪本店

氏名 営業部 渡辺 智樹

電話 06-6263-5722

FAX 06-6263-5781

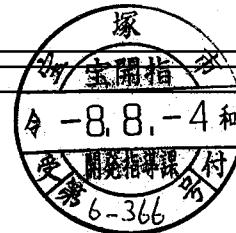
e-mail shimizu.masanori@takenaka.co.jp

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 6-366 号
開発構想の名称	東洋食品研究所 高碕記念博物館(仮称)
開発事業区域の位置	宝塚市 雲雀丘1丁目56番地
説明資料の配布	配布方法: ポスティング 配布日: 令和8年6月10日
説明の方法	■ 説明会 (場所: 雲雀丘倶楽部3階 会議室) ■ 戸別訪問
説明の開始日	令和8年7月4日
説明の終了日	令和8年7月16日
説明を主に行った者	所属: 株式会社 竹中工務店 氏名: 営業部 渡邊
説明の内容	第3面に記載のとおり
要望書の提出期間	令和8年7月4日 から 令和8年7月30日 まで
要望書の有無	■ 有り (別添写しのとおり) □ 無し
説明を主に行った者	所属: 株式会社 竹中工務店 氏名: 営業部 渡邊
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 雲雀丘1丁目56番地									
	開発事業区域の面積	1246.64 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	建築基準法第22条区域									
	地区計画区域	☒ 内 (雲雀ヶ丘) ☐ 外									
	地区まちづくりルール適用区域	☒ 内 (雲雀ヶ丘地区まちづくりルール) ☐ 外									
開発事業の目的		高碓達之助氏にまつわる歴史的資料の保存と公開									
工事の着手予定年月日		令和8 年 12 月初旬				工事の完了予定年月日		令和10 年 5 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	1246.64 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1246.64 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 なし m ² 切土面積 150 m ²									
予定建築物	敷地面積	498.28 m ²									
	建築面積	200 m ²				建 蔽 率		40.13 %			
	延 べ 面 積	290 m ²				容 積 率		58.2 %			
	最高の高さ	9.45 m				階 数		地上 2 階 / 地下 1 階			
	用 途	博物館・美術館				住 戸 数		0 戸			
	構 造	鉄筋コンクリート造+木造				駐 車 台 数		0 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 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。	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	近隣説明会案内配布資料にて説明した
開発構想の目的	近隣説明会投影資料にて説明した
予定建築物について	下記について近隣説明会投影資料にて説明した
用途	博物館・美術館
住宅の戸数	住宅用途でない
階数	地下1階、地上2階
高さ	9.450 m
造成工事について	2026年12月頃～2028年5月頃
工事の着手予定日	(解体工事)2026年8月中～2026年12月頃 (新築工事)2026年12月頃～2028年5月頃
その他	自治会長と協議の結果、近隣説明会方式とし、 来られていない方については個別説明とした

(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	工事中の騒音や振動はどの程度発生しますか。	解体工事の際には一定の騒音・振動が発生しますが、宝塚市の規制値を遵守して工事を行います。低騒音型重機の使用や、重機を急操作せず丁寧に運転するなど、できる限り騒音・振動の低減に努めます。また、工事中に気になる点がありましたら現場へお声掛けいただければ状況を確認し、必要な対策を検討します。	7月4日 近隣説明会時に説明
B	西側の坂道に駐車しないで欲しい。	西側の坂道には駐車しないようにいたします。 駐車場対策につきましては建築主と相談し対応します。	7月13日 戸別訪問時に説明
C	・7時30分から8時頃は車両が多いため配慮してください。また、以前のゴルフ場工事では岩盤掘削時の騒音・振動が非常に大きかったため、岩盤が出た場合は特に騒音・振動に注意してください。 ・工事関係者の駐車場はどのようになりますか。	・朝の交通状況に十分配慮し、安全管理を徹底します。また、岩盤が確認された場合は、施工方法を早期に検討し、騒音・振動の低減に努めます。 ・工事関係者用駐車場は、周辺交通への影響を考慮し計画検討します。	7月4日 近隣説明会時に説明
D	・西側の坂道に駐車しないで欲しい。 ・新築史料館にも駐車場が必要では。	・西側の坂道には駐車しないようにいたします。 ・現在の高碕記念館にある駐車場を高碕史料館用としても併用する考えです。 ・お身体の不自由な方がご来館の際には、これまで同様ご相談を受け、駐車場を含めて可能な限り便宜を図らせていただきたいと考えております。	7月17日 電話にて説明
E	・外観パースを見せてほしい ・建物の図面を見せてほしい	・現在計画中で変更の可能性があるため、現段階ではお見せできません。 ・特定開発事業計画報告書提出後、14日間縦覧可能です。必要であればその期間に閲覧ください。	7月22, 23日 電話にて説明

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

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	1、工事期間中の②確保が不十分だと思います。 西側の坂道に駐車は厳禁です。 道端に於て水平手はり、下路への徹底への ケースがありました。 2、開館後の④設置が必要だと思います。 足の悪い方のエレベーター設置は④も必要 改修の④も満車がクイジです。 3、ラビエリヤの完成後には期待します。

→駐車場確保につきましては
建築主へご相談し、対応策を検
討いたします。

→西側坂道への駐車禁止、承知
いたしました。

※東洋食品研究所さま

→史料館としての駐車場設置予
定は無く、現高碕記念館駐車場
との併用想定です。

→足の悪い方につきましては、
運用面で対応するようにいたし
ます。

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

株式会社 竹中工務店 大阪本店 営業部 渡辺
〒541-0053 大阪市中央区本町4丁目1-13
電 話 06-6263-5722
FAX 06-6263-5781

〈要望書の提出方法〉

郵送・FAX

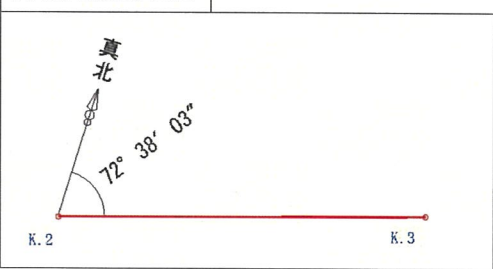
開 発 構 想 の 概 要	開発事業者名	公益財団法人 東洋食品研究所 所長 小暮 正人
	開発事業区域 の 位 置	宝塚市雲雀丘1丁目56番地
	開発構想届 受 付 番 号	第6-366号
	説 明 の 日	令和8 年 6 月 27 日

- 新築建物： 東洋食品研究所 高碕記念博物館(仮称)
- 工事場所： 宝塚市雲雀丘1丁目56番地
- 規模構造： 地下1階、地上2階 / 鉄筋コンクリート造+木造
- 建物高さ： 9.450 m
- 建築面積： 200.0 m²
- 延床面積： 290.0 m²
- 建物用途： 博物館・美術館
- 予定工期： (解体工事) 2026年8月中～2026年12月頃 (約4ヶ月)
(新築工事) 2026年12月頃～2028年5月頃 (約17ヶ月)
- 事業者： 公益財団法人東洋食品研究所
- 施工者： 株式会社 竹中工務店



付近見取図

真北角度説明図



土地利用状況確定図（追加現況測量図）

公益財団法人東洋食品研究所 高碕記念館・雲雀丘住宅敷地

所在： 宝塚市雲雀丘一丁目56番

縮尺200分の1

座標一覧表

(世界測地系)

点名	X座標	Y座標	標識
K. 1 (境界点)	-129432.178	97577.002	コンクリート杭 (既設)
K. 2 (境界点)	-129435.176	97579.244	コンクリート杭
K. 3 (境界点)	-129430.954	97592.257	コンクリート杭
K. 4 (境界点)	-129429.440	97597.023	コンクリート杭
K. 5 (境界点)	-129429.283	97597.807	コンクリート杭
K. 6 (境界点)	-129433.222	97602.328	金属標
K. 7 (境界点)	-129434.207	97603.808	金属標
K. 8 (境界点)	-129437.732	97607.839	金属標
K. 9 (境界点)	-129441.726	97613.014	金属標
K. 10 (境界点)	-129443.622	97615.057	市金属標 (既設)
K. 11 (境界点)	-129445.998	97613.085	市金属標
K. 12 (境界点)	-129447.292	97612.250	市金属標
K. 13 (境界点)	-129448.853	97611.358	市金属標
K. 14 (境界点)	-129450.546	97610.638	市金属標
K. 15 (境界点)	-129452.548	97609.938	市金属標
K. 16 (境界点)	-129454.356	97609.495	市金属標
K. 17 (境界点)	-129456.152	97609.115	市金属標
K. 18 (境界点)	-129457.984	97608.861	市金属標
K. 19 (境界点)	-129460.444	97608.773	市金属標
K. 20 (境界点)	-129464.135	97609.019	市金属標
K. 21 (境界点)	-129472.465	97609.336	市金属標
K. 22 (境界点)	-129474.076	97608.106	市金属標
K. 23 (境界点)	-129474.755	97591.200	市コンクリート杭 (既設)
K. 24 (境界点)	-129474.816	97584.306	市コンクリート杭 (既設)
K. 25 (境界点)	-129474.419	97578.595	市コンクリート杭 (既設)
K. 26 (境界点)	-129473.617	97576.006	市コンクリート杭 (既設)
K. 27 (境界点)	-129472.274	97574.214	市コンクリート杭 (既設)
K. 28 (境界点)	-129470.543	97572.727	市コンクリート杭 (既設)
K. 29 (境界点)	-129467.694	97570.604	市コンクリート杭 (既設)
K. 30 (境界点)	-129466.223	97569.662	市金属標
K. 31 (境界点)	-129464.239	97568.486	市金属標
K. 32 (境界点)	-129462.077	97567.375	市金属標
K. 33 (境界点)	-129458.165	97565.434	市コンクリート杭 (既設)
K. 34 (境界点)	-129454.154	97563.211	市コンクリート杭 (既設)
K. 35 (境界点)	-129450.047	97560.602	市コンクリート杭 (既設)
K. 36 (境界点)	-129445.692	97557.568	市コンクリート杭 (既設)
K. 37 (境界点)	-129444.503	97557.419	市コンクリート杭 (既設)
K. 38 (境界点)	-129443.318	97557.489	市コンクリート杭 (既設)
K. 39 (境界点)	-129441.756	97558.376	市コンクリート杭 (既設)
K. 40 (境界点)	-129434.405	97573.492	市コンクリート杭 (既設)
K. 41 (境界点)	-129433.313	97575.286	市コンクリート杭 (既設)
SB. 1 (敷地分割点)	-129469.098	97609.208	金属標
SB. 2 (敷地分割点)	-129455.277	97589.458	コンクリート杭
SB. 3 (敷地分割点)	-129434.078	97582.628	コンクリート杭
I. 1 (引照点)	-129477.316	97613.577	マンホール給ボンプ
I. 2 (引照点)	-129475.726	97572.160	マンホール給ボンプ
I. 3 (引照点)	-129458.134	97561.176	マンホール給ボンプ
I. 4 (引照点)	-129445.078	97553.610	マンホール給ボンプ
I. 5 (引照点)	-129441.167	97555.538	マンホール給ボンプ
I. 6 (引照点)	-129432.066	97573.024	マンホール給ボンプ
I. 7 (引照点)	-129466.399	97610.728	マンホール給ボンプ
I. 8 (引照点)	-129450.895	97611.889	マンホール給ボンプ
NO. 111 (基準点)	-129480.350	97584.956	2級基準点
1A033 (基準点)	-129478.814	97630.947	街区節点
1A590 (基準点)	-129428.103	97529.852	街区補助
1A591 (基準点)	-129441.772	97552.137	街区補助
T. 20 (トラバー点)	-129474.481	97608.664	杭
T. 21 (トラバー点)	-129472.246	97569.155	杭
T. 32 (トラバー点)	-129431.560	97572.681	杭
T. 34 (トラバー点)	-129450.670	97615.224	杭
T. 50 (トラバー点)	-129461.232	97613.155	杭

高碕記念館敷地

1135.84m²

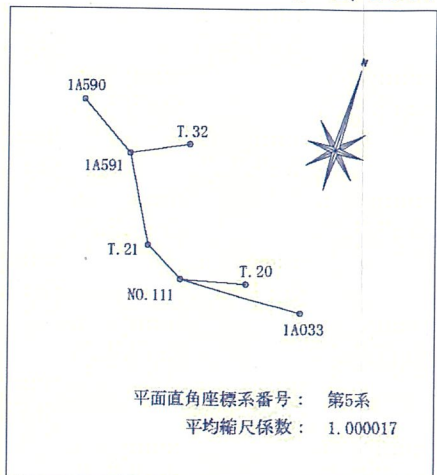
雲雀丘住宅敷地

702.89m²

凡 例	
コンクリート杭	(C)
金 属 標	(P)
金 属 鉤	(B)
プラスチック杭	(フ)
マンホール	M
電 柱	EP
集 水 樹	×
消 火 栓	消
仕 切 弁	仕
アスファルト舗装	As
未 舗 装	G
コンクリート舗装	Co
タイル舗装	Ta

基準点網図

S=1/2000



青色	令和元年 他社測量成果
緑色	
赤色	
黒色	令和6年 弊社一部追加実測

※本図記載の境界点は他社作成測量図記載の座標値を使用した。
※標高値並びに真北は周辺公共基準点を観測した成果により算出した。

株式会社
山根測量事務所
R6. 7. 18
TEL078(261)
1151(代)

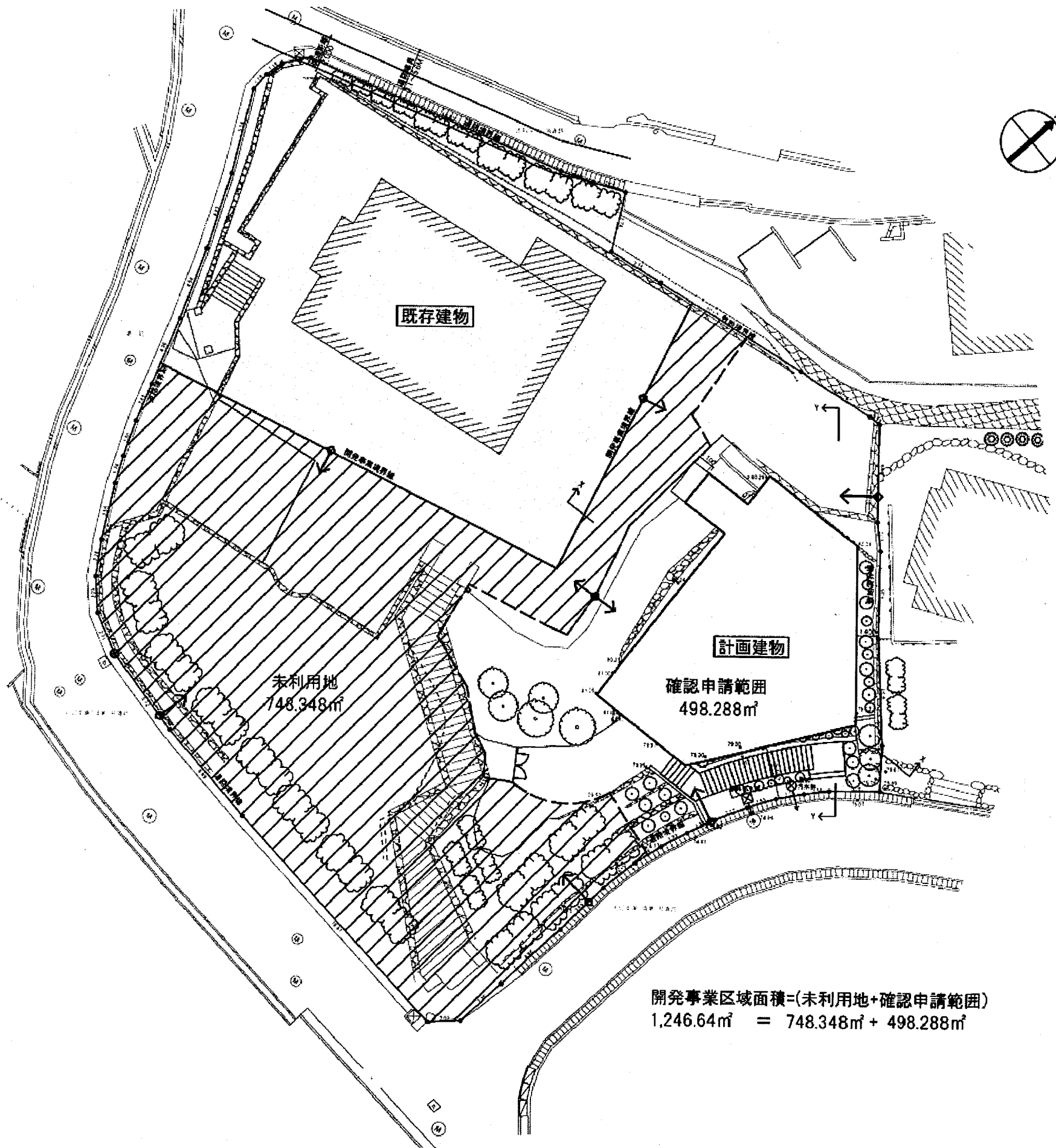
図 面 名	土地利用状況確定図
縮 尺	1/200
測量年月日	令和元年10月7日
作成年月日	令和元年10月7日
東 大 阪 市 足 代 三 丁 目 2 番 1 4 号 東 大 阪 第 一 ビ ル 2 0 1 号 ひ な た 登 記 測 量 事 務 所 土 地 家 屋 調 査 士 黒 下 寛 泰 登 録 番 号 : 大 阪 法 務 局 第 3 0 3 7 号	

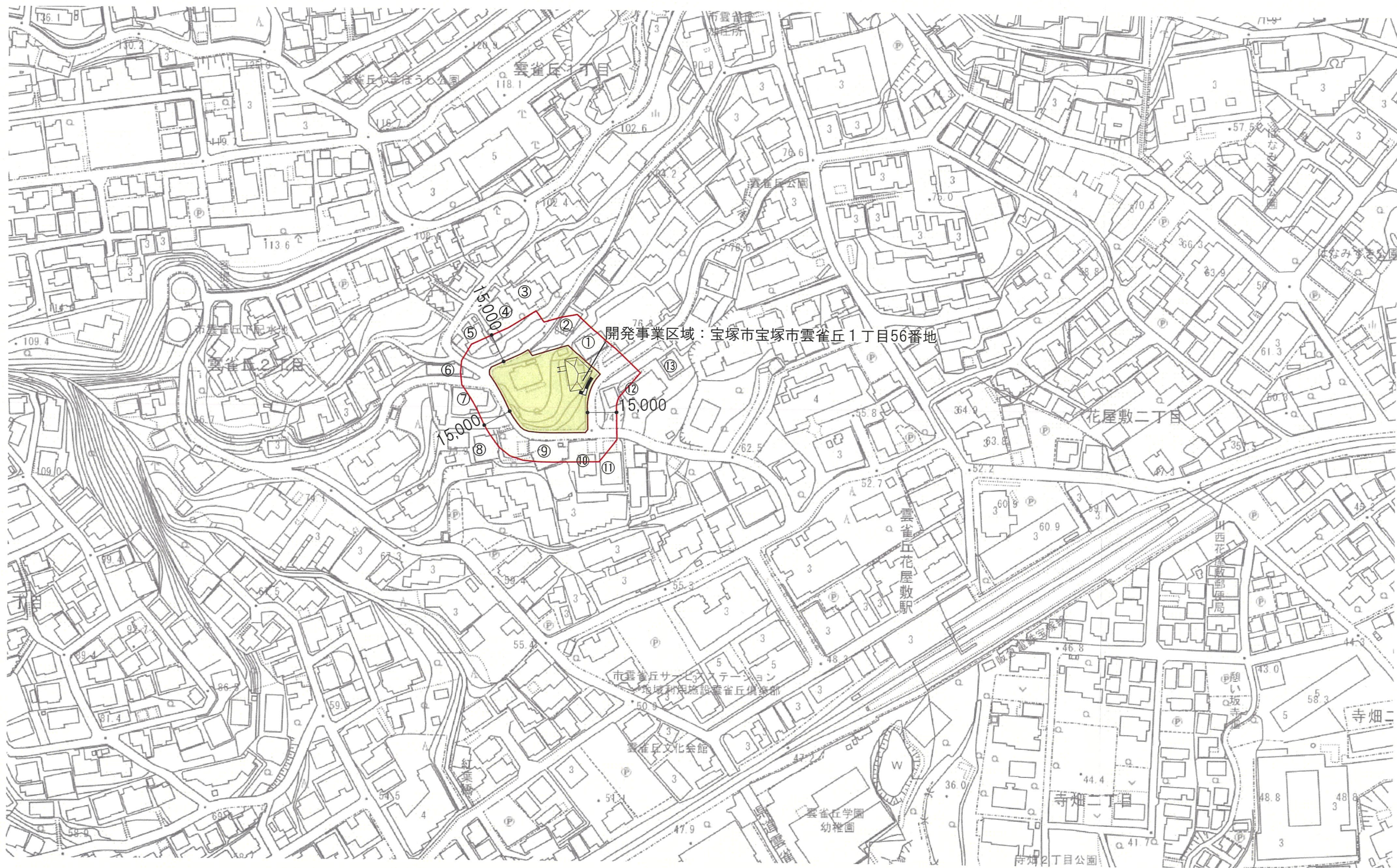
朱線： 確定線

出 典

— 土地利用計画図

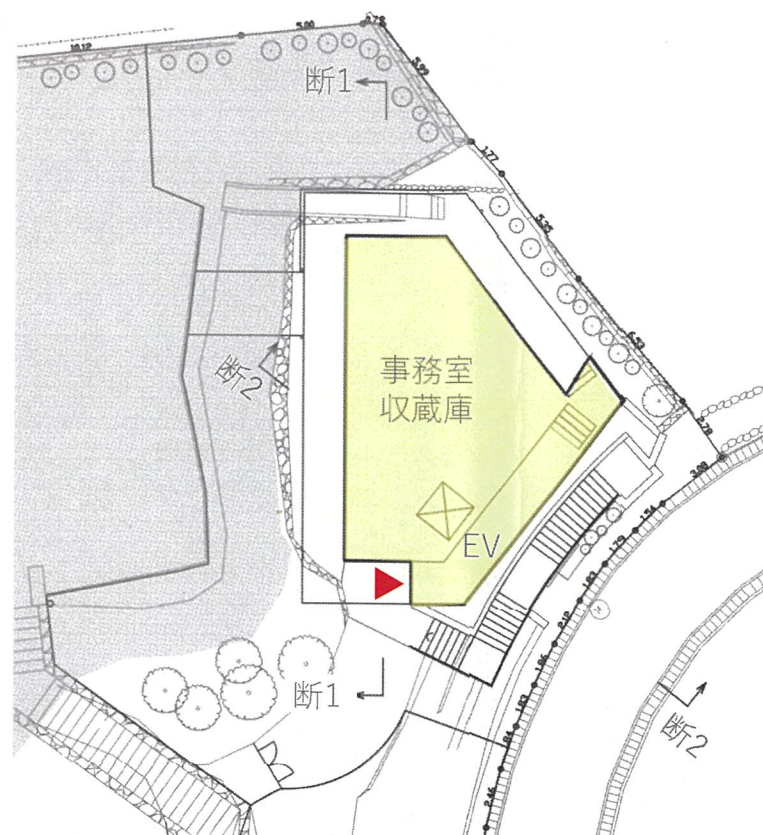
東洋食品研究所 高碕記念博物館(仮称)







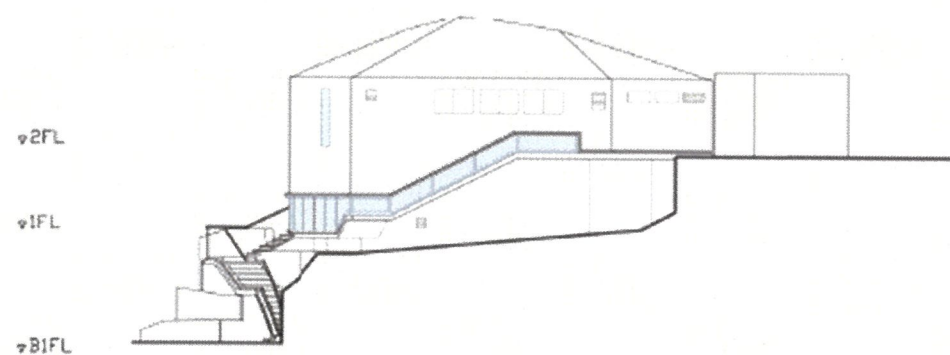
地下1階平面図



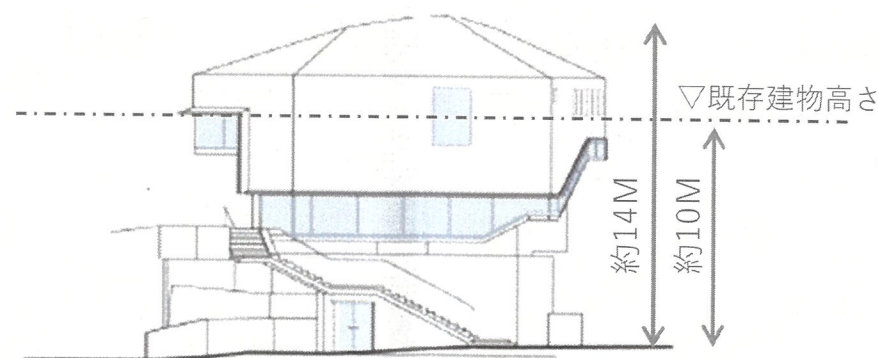
1階平面図



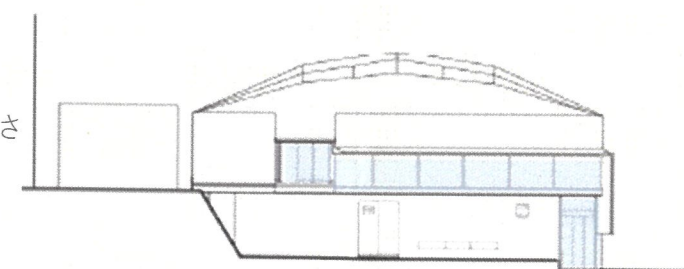
2階平面図



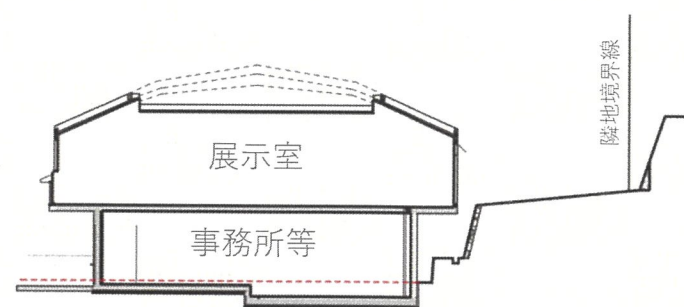
東立面図



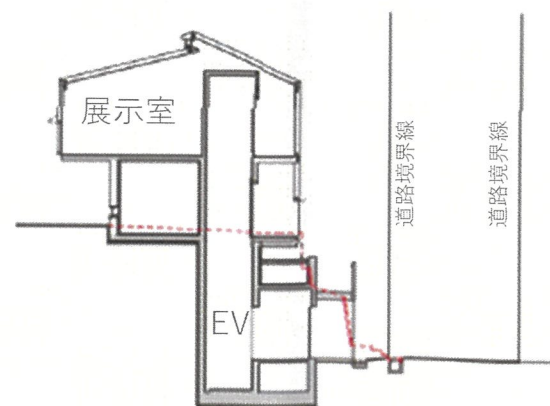
南立面図



西立面図

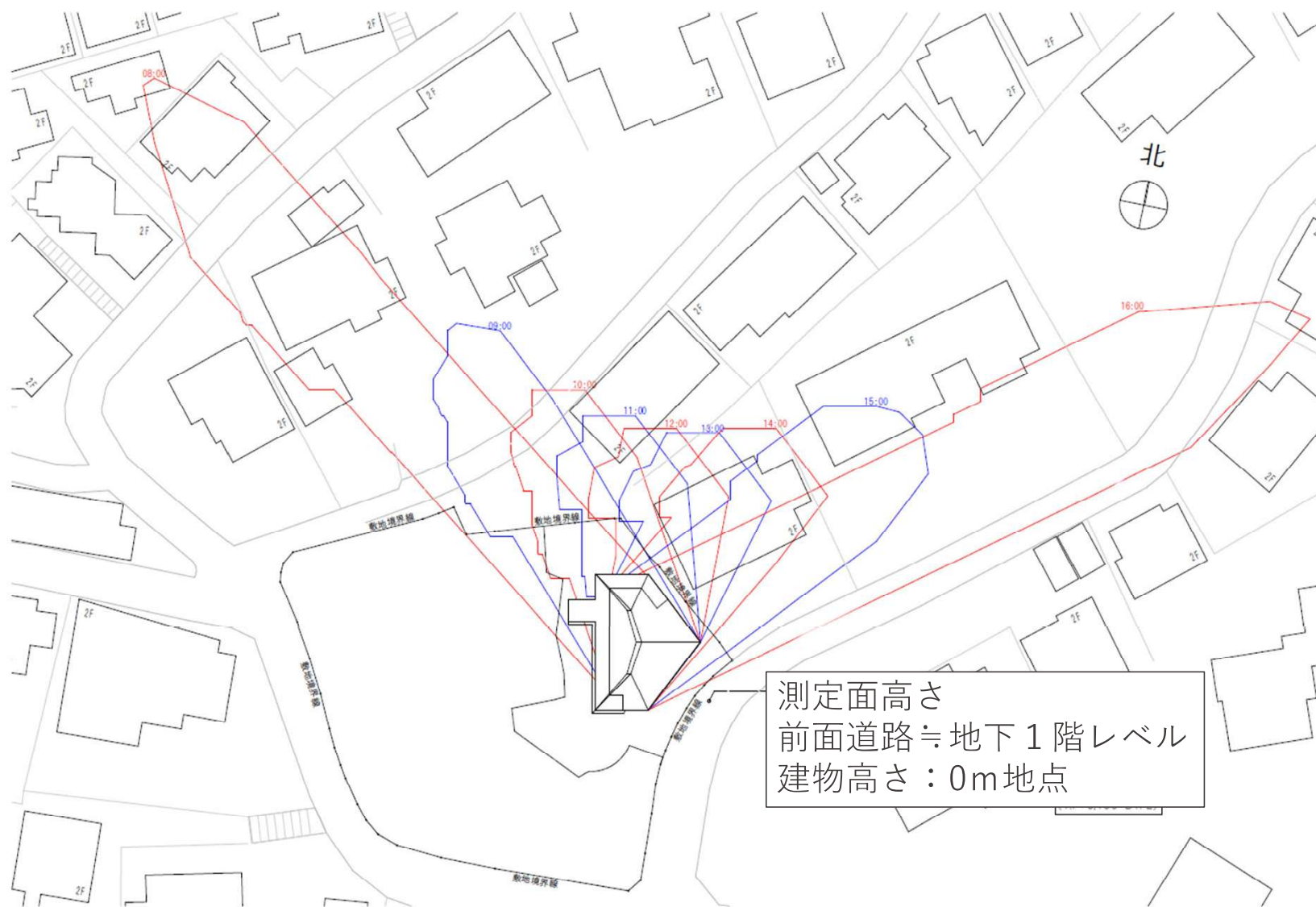


断面図 1



断面図 2

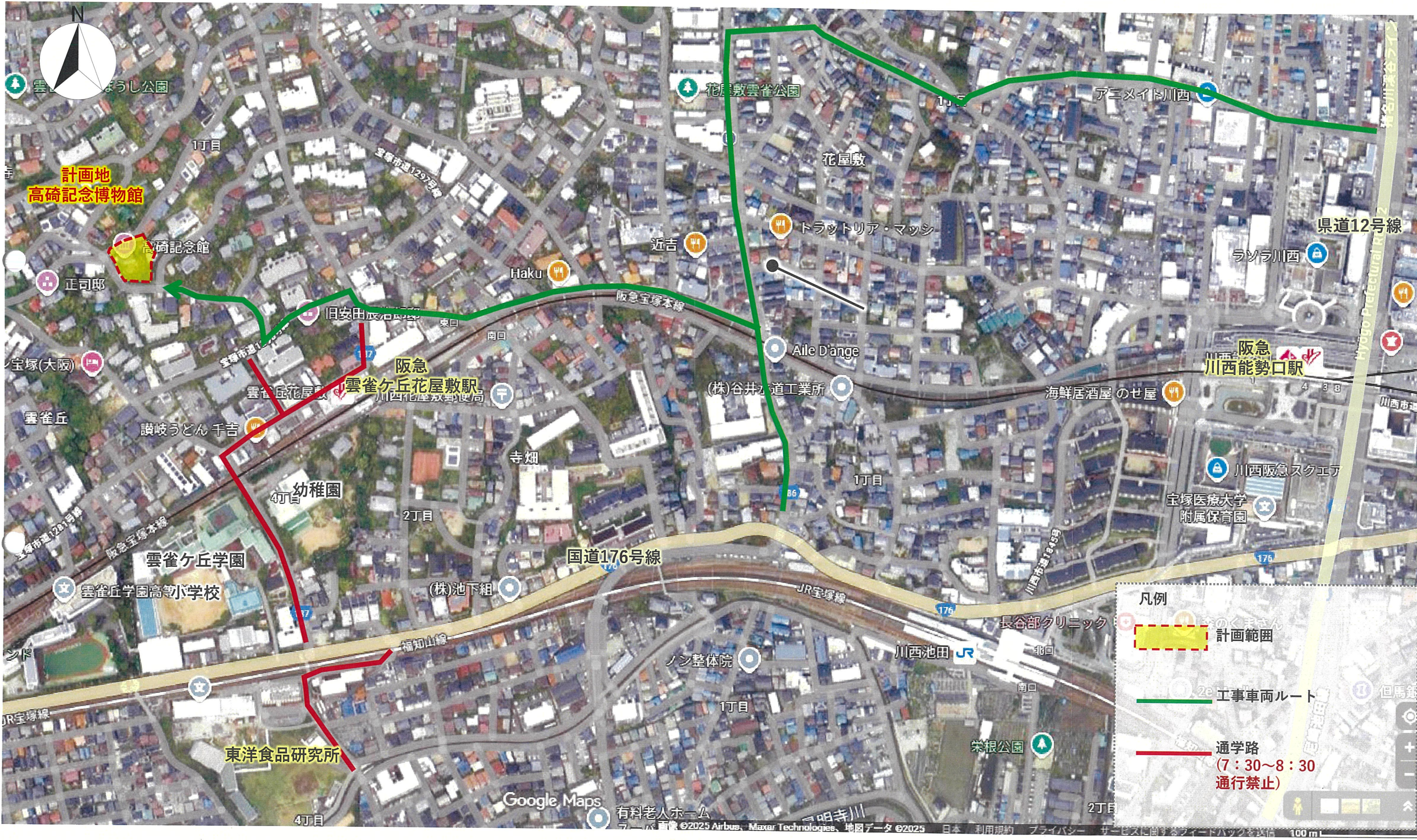




※斜面地のため実日影と異なります。

工事車両搬入ルート

東洋食品研究所 高碕記念博物館(仮称)





■原則、歩行者・自転車は通行できます

■クレーンによる揚重作業、ポンプ車によるコンクリート打設作業時などは乗用車による通り抜けができなくなります。
東側からの車両通行のご協力をお願いいたします。