

開発構想届(変更届)

令和 8年 2月 2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四丁目23番2号

公益財団法人 東洋食品研究所

氏名 代表理事・所長 難波 誠

(連絡先) 郵便番号 541-0053

住所 大阪府中央区本町四丁目1番13号

株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所

氏名 清水 正憲

電話 090-3166-9047

FAX 06-6263-9783

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9条第1項の規定により、次のとおり開発構想を届け出ます。

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市雲雀丘1丁目56番地		
	開発事業区域の面積	1246.64㎡	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	建築基準法第22条区域
	地区計画区域	☒ 内(雲雀丘地区) ☐ 外	地区まちづくりルール適用区域	☒ 内(雲雀丘地区まちづくりルール) ☐ 外
開発構想	開発構想の名称	東洋食品研究所 高碕記念博物館(仮称)		
	開発構想の目的	高碕達之助氏にまつわる歴史的資料の保存と公開		
	予定建築物	用途	博物館・美術館	住戸数 戸
	階数	地上 2 階 / 地下 1 階	高さ	9.450 m
建築確認を受ける機関	盛土切土工事	☒ 盛土切土工事 有 ☐ 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	2026年 12月 1日 ごろ
		☐ 対象外 ☒ 指定確認検査機関	☐ 宝塚市建築主事 ☐ 未定	
		(指定確認検査機関名: 日本ERI株式会社 支店等名: 大阪支店)		

※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。
(1) 付近見取図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

(第2面)

開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	・平成2年10月9日 第86号の確認申請範囲での開発事業
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	・雲雀丘地区まちづくりルール ・景観に調和した形態や配置とします。 ・道路に面する擁壁、外壁は圧迫感を緩和させるよう後退し、植栽帯を設ける等配慮します。
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	・開発事業に伴う公共施設は宝塚市に移管します。
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	・接道部には植栽帯を設け、街並みに配慮します。 ・近隣住人に配慮して、プライバシー保護に努めます。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	・外構照明を設け、周辺からの死角を排除するように配慮します。
6 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。	・道路に面する出入り口は、歩行者、自転車、自転車の衝突がないよう視認性を確保した計画とします。
7 その他地域の特性に応じた都市環境の形成に関すること。	・宝塚市の景観重要建造物の指定を受けている高碕記念館に隣接するため、景観に配慮した外観や配置とします。

(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。

東洋食品研究所 高碕記念博物館(仮称) 開発構想届 変更リスト

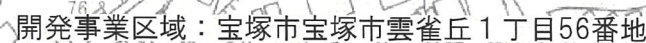
変更番号	項目
1	建物形状変更
2	開発事業区域の範囲変更（前願の確認申請範囲）
3	擁壁形状変更
4	計画建物、擁壁の変更に伴う切土盛土範囲の変更
5	擁壁工事中止 既存残地

雲雀丘地区まちづくりルールチェックシート

地区まちづくりルール	配慮した具体的な内容 (開発事業者が記入してください。)	※審査欄
第5条(自然環境及び景観への配慮) 開発事業者は、開発事業区域内の開発事業にあたっては、雲雀丘地区の自然環境や歴史的景観等の維持・保全、安全で快適な住宅地の形成のために、付図に示す具体的指針にもとづいて、次の点に配慮するものとする。		
(1) 道路に面する部分の圧迫感の緩和、歴史的景観との調和	○道路に面する外壁や塀は圧迫感を緩和させるようできるだけ後退し、道路との間は植栽帯を設けるよう努める。	擁壁を後退し、植栽帯を設けるよう努めます。
	○道路に面する2mを超える擁壁は、圧迫感を与えないように60cm以上後退し、植栽帯の設置や擁壁面の緑化に努める。	2mを超える擁壁部には60センチ以上の後退と植栽帯の緑化確保に努めます。
	○共同住宅の玄関アプローチの通路の両側や道路に面する部分には花壇や植え込みを設け、緑の確保に努める。	該当なし
	○既存の石垣や生垣は、できる限り活用するように努める。	既存の石垣や生垣はできる限り活用するよう努めます。
(2) 景観と調和した共同住宅等の附属施設の配置や形態	○給水槽、機械室、機械式駐車場、ゴミステーションなどの共同住宅等の附属施設は、景観に配慮した配置や形態に努める。	該当なし
	○共同住宅の駐車場(平面駐車場及び機械式駐車場)の周囲は緑化に努め、目立たないように配慮する。	該当なし
(3) 特定開発事業における公園、緑地又は広場の位置	○特定開発事業における公園、緑地又は広場の位置は、地域住民の利用の便に配慮するよう努める。	該当なし
(4) 交通安全に配慮した駐車場の出入口の位置	○共同住宅の駐車場の出入口は交通安全に配慮し、交差点付近に配置しないように努める。	該当なし
(5) 地形と調和した宅地造成	○宅地の造成にあたっては、隣接地への圧迫感、地区の景観や安全性に配慮し、できる限り、擁壁を小さくするなど、周辺の地形等との調和を図るよう努める。	隣地の圧迫感は現状の土地高さを変更しないことで調和を図ります。
第6条(敷地内緑化の推進)		
開発事業者は、開発事業の計画にあたっては、接道部緑化、駐車場緑化、街角緑化、生垣緑化、ベランダ緑化、壁面緑化、法面緑化、屋上緑化等により、できる限り敷地の緑地率や緑視量の向上に努めるものとする。	既存の石垣や生垣はできる限り活用し、新築部においては接道部の緑化、生垣緑化により緑地率を確保します。	
道路に面した部分には中高木を植栽するよう努めるものとする。	接道部には低木、中高木の植栽計画に努めます。	
第7条(雨水排水対策)		
開発事業者は、降雨時の浸水災害を防止するために、透水性舗装や雨水貯留施設等を整備するなど、開発事業区域外への雨水排水量の増加を抑制するよう努めるものとする。	透水性舗装など、雨水排水量増加の抑制に努めます。	

備考

- 1 雲雀丘地区まちづくりルール対象区域内のすべての開発事業は、開発構想届にこのチェックシートを添付してください。
- 2 配慮した具体的な内容欄は、地区まちづくりルールに配慮した内容を、具体的に開発事業者が記入してください。
- 3 ※審査欄は、記入しないで下さい。
- 4 開発構想届に添付する配置図又は土地利用計画図等には、植栽計画を記入してください。

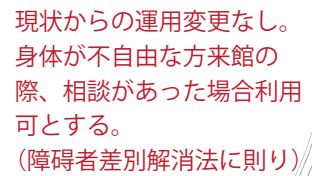




身体が不自由な方来館の際、相談があった場合、玄関近くの駐車場を使ってもらう配慮をしている
(障害者差別解消法に則り)

凡例

-  : 景観重要建造物指定区域
  : 簡易な境界（斜面、生垣、など）
  : 博物館見学ルート
-  : 開発事業区域 確認申請範囲
  : 施錠つき門扉
  : 高崎記念館見学ルート
-  : 開発事業区域 保全対象区域
  : 事業者用ルート
- （宝塚市景観重要建造物指定区域の保全対象エリア）



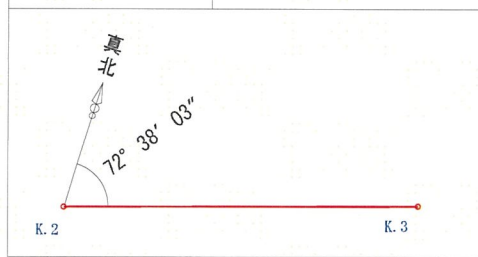
■高碕記念館の運用

- ・記念館の公開方法と見学ルートの運用は現状から変更なし（見学は事前予約制、庭園は常時公開）
- ・駐車場、駐輪場の設置なし
来館者は駅から徒歩またはタクシー利用のみ

→博物館建設後、交通量は変わらないため、インフラへの負荷はなし

- 博物館の運用
- ・既存の雲雀丘住宅を解体し、博物館を新設する
- ・駐車場、駐輪場の設置なし
- ・地域に公開している庭園へ抜ける動線 2 か所を計画
- ・博物館は展示だけでなく地域のイベント利用も想定
- ・駐車場、駐輪場なし、搬入用車寄せスペースのみ計画
→来館者は徒歩またはタクシー利用のみ
- ・博物館開館日時（想定）
休館日 月曜日※祝日の場合は開館して翌日休み
（約 2 3 8 日程度 / 年、開館）
→高碕記念館と同様の開館を予定のため来館者の急激な増加はなし。インフラへの負荷はなし

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

R06009

座標一覧表

(世界測地系)

点名	X座標	Y座標	備 考
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	97613.095	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	97609.496	市金属標
K.17 (境界点)	-129456.152	97609.115	市金属標
K.18 (境界点)	-129457.994	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)	-129451.154	97563.211	市コンクリート杭 (既設)
K.35 (境界点)	-129450.047	97560.662	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)	-129434.075	97582.628	コンクリート杭
I.1 (引張点)	-129477.316	97613.577	マンホール枠ボロンチ
I.2 (引張点)	-129475.726	97572.160	マンホール枠ボロンチ
I.3 (引張点)	-129458.134	97561.176	マンホール枠ボロンチ
I.4 (引張点)	-129445.078	97553.610	マンホール枠ボロンチ
I.5 (引張点)	-129441.167	97555.538	マンホール枠ボロンチ
I.6 (引張点)	-129432.066	97573.024	マンホール枠ボロンチ
I.7 (引張点)	-129466.399	97610.728	マンホール枠ボロンチ
I.8 (引張点)	-129450.895	97611.889	マンホール枠ボロンチ
NO.111 (基準点)	-129480.350	97584.956	2級基準点
1A033 (基準点)	-129478.814	97630.947	街区基点
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 (トラバース点)	-129474.481	97608.664	鉄
T.21 (トラバース点)	-129472.246	97569.155	鉄
T.32 (トラバース点)	-129431.560	97572.681	鉄
T.34 (トラバース点)	-129450.670	97615.224	鉄
T.50 (トラバース点)	-129461.232	97613.155	鉄

高碕記念館敷地

1135.84m²

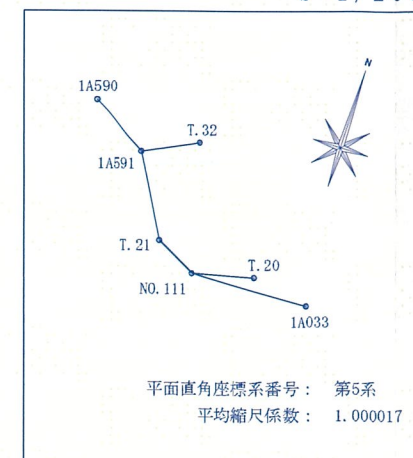
雲雀丘住宅敷地

702.89m²

凡 例	
コンクリート杭	○
金属標	●
金属板	■
プラスチック杭	△
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



令和元年 他社測量成果

令和6年 弊社一部追加実測

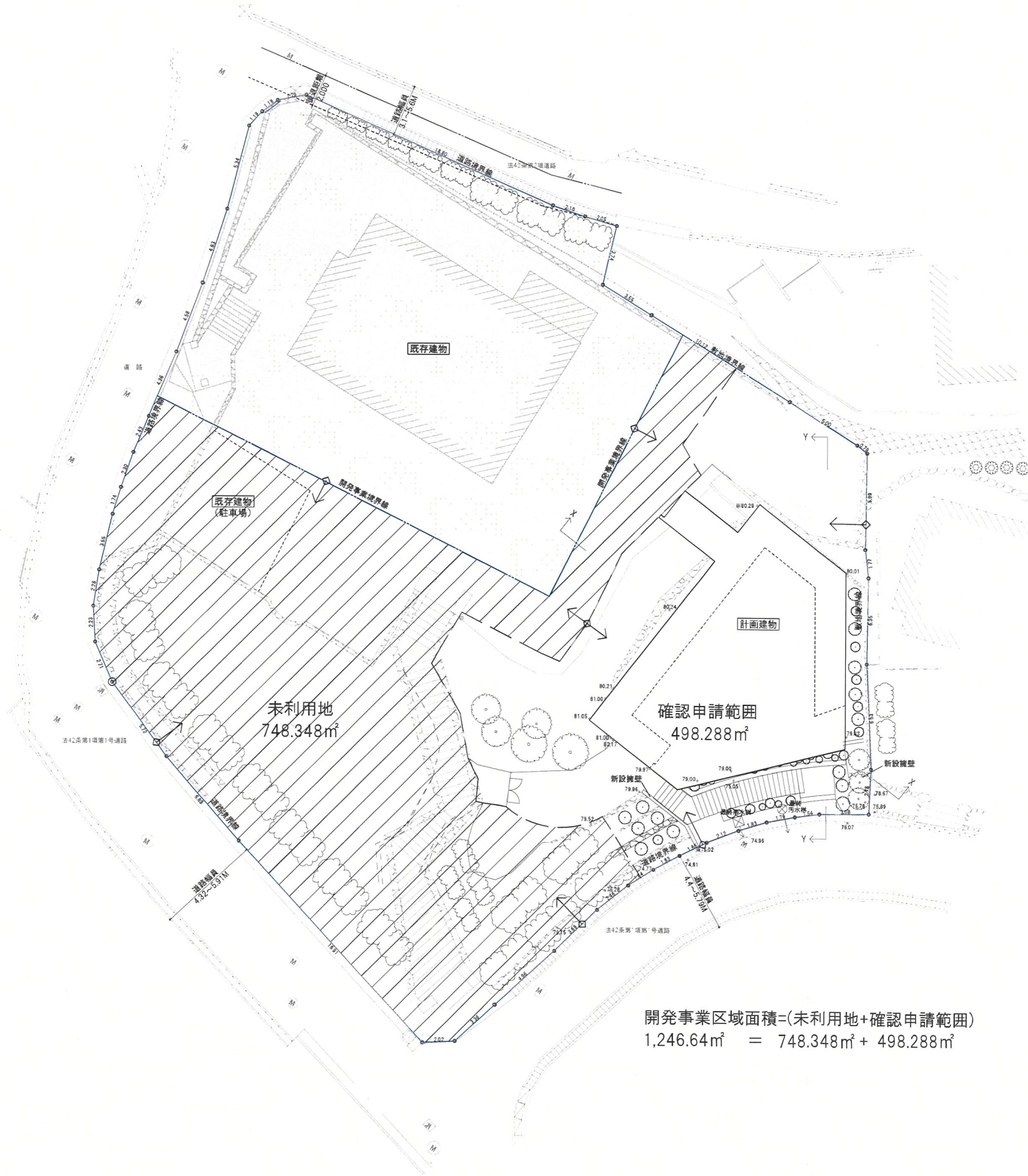
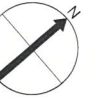
※本図記載の境界点は他社作成測量図記載の座標値を使用した。
※標高値並びに真北は周辺公共基準点を観測した成果により算出した。

株式会社
山根測量事務所
R6.7.18
TEL078(261)
1151(代)

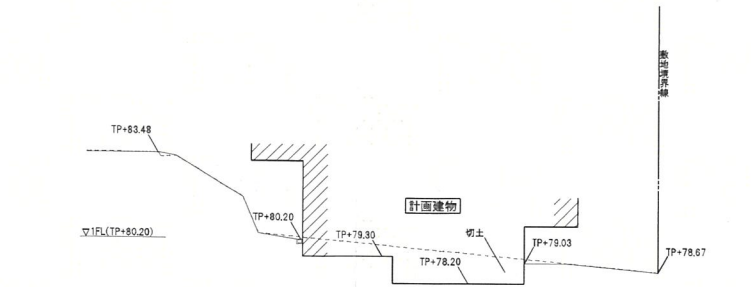
図面名	土地利用状況確定図
縮 尺	1/200
測量年月日	令和元年10月7日
作成年月日	令和元年10月7日
東 大 阪 市 足 代 三 丁 目 2 番 1 4 号 東 大 阪 第 一 ビ ル 2 0 1 号 ひ な た 登 記 測 量 事 務 所 土 地 家 屋 調 査 士 黒 下 寛 泰 登 録 番 号 : 大 阪 法 務 局 第 3 0 3 7 号 TEL 06 (4309) 7575 ・ FAX 06 (4309) 7576	

朱線： 確定線

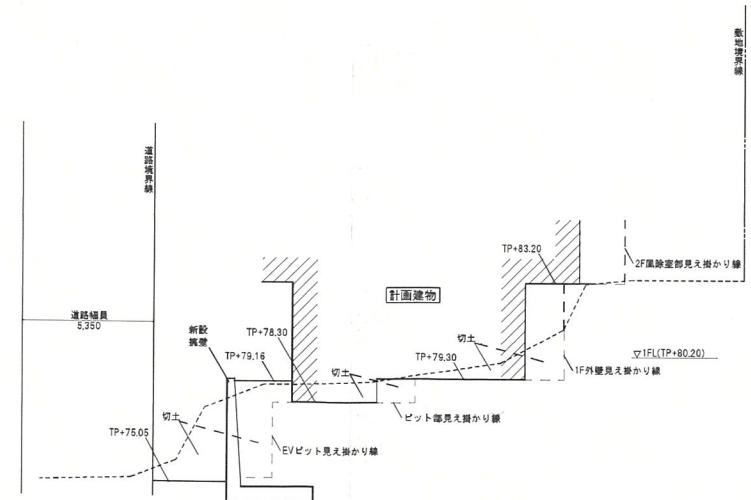
単位： m



全体配置図

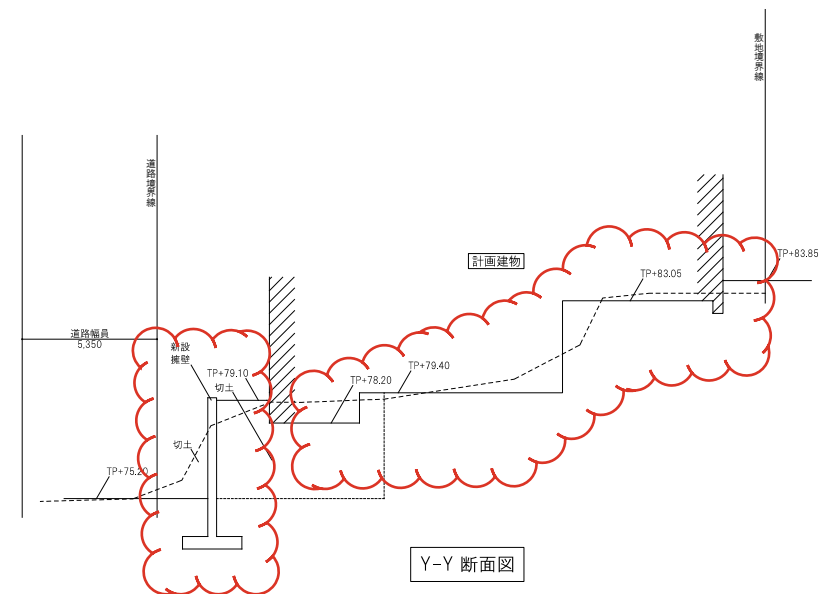
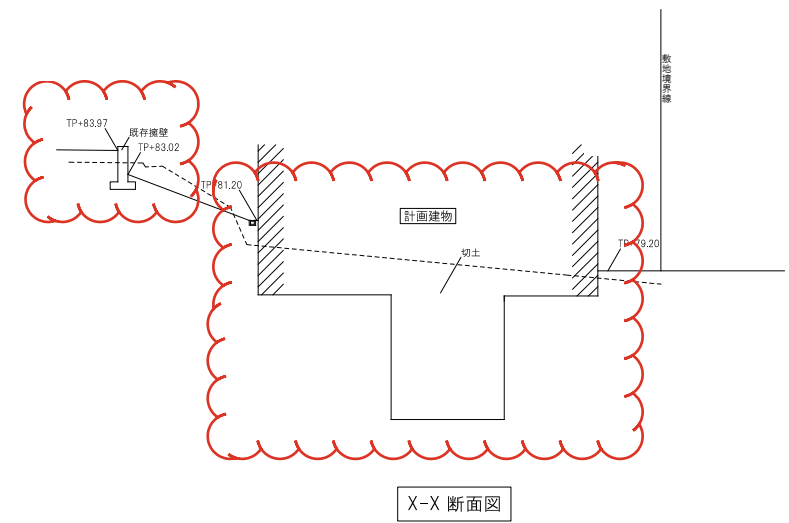
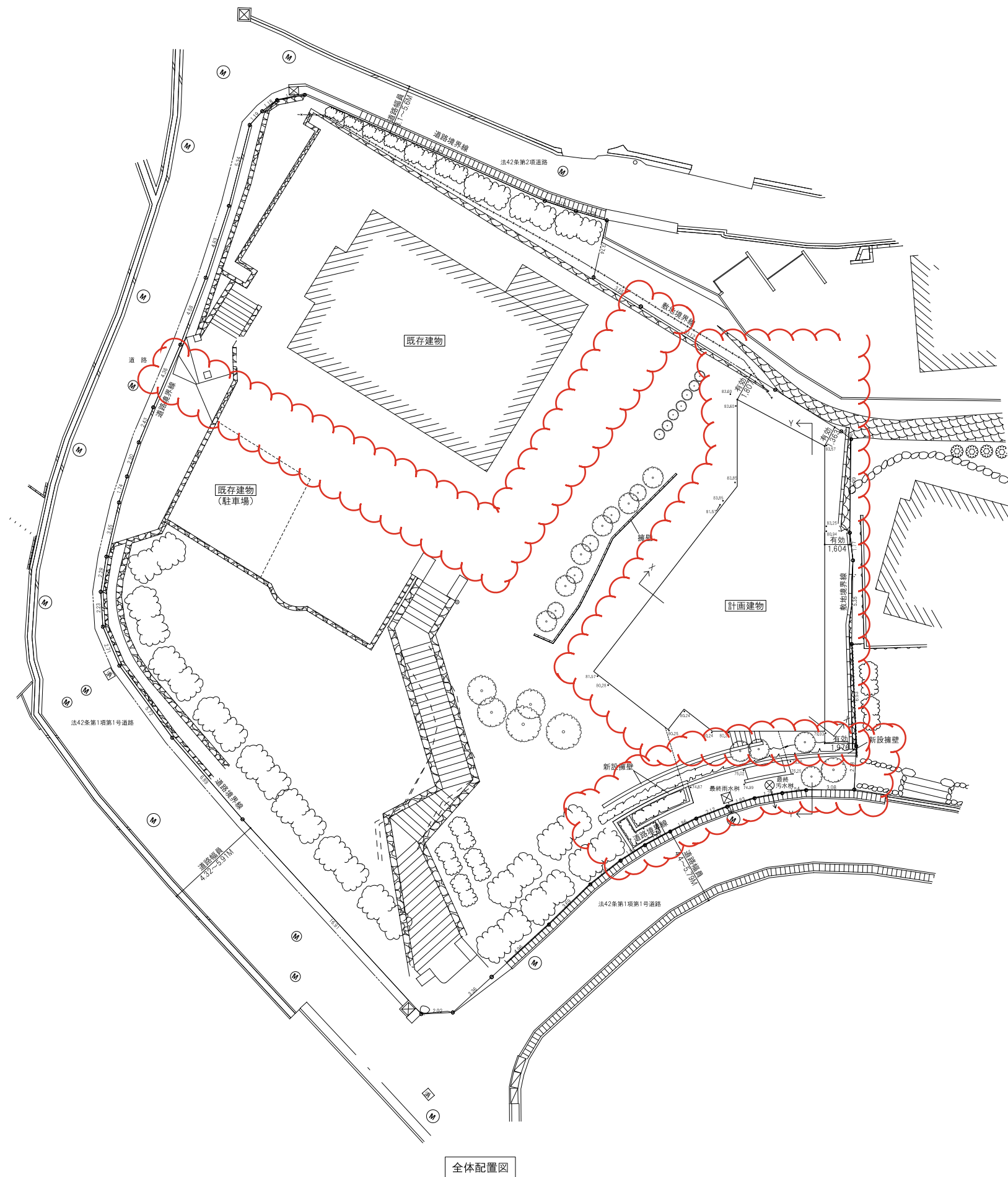


X-X 断面図

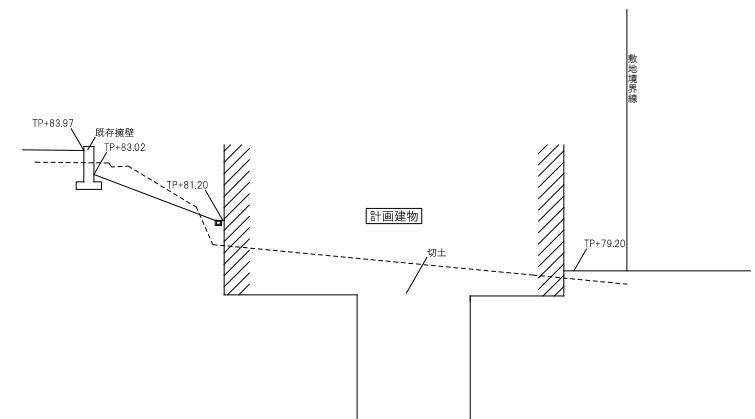


Y-Y 断面図

訂正					図号	設計者	監理者	作成	承認	名称	設計NO	図面NO
					第 竹中工務店	東洋食品研究所 高崎記念館博物館	4220417			全体配置図	A3 1:300	



訂正					備考	提出 竹中工務店 建築士法第二十条に基づく設計者の表示	作成	承認 小幡 米津 瀬山	名称 東洋食品研究所 高碕記念館博物館	設計 NO 4220417	原価 NO	
							発行	主製図 瀬山 充博	監製 加藤 加藤	製図 全体配置図	総尺 A3 1:300	



Y-Y 断面图