

特定開発事業計画報告書

2026 年 8 月 7 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市小林1丁目6-22

有限会社 経ヶ阪興産

氏名 代表取締役 経ヶ阪 香代子

(連絡先) 郵便番号 664 - 0008

住所 兵庫県伊丹市荒牧南3丁目4番15号

一級建築士事務所 田中住建株式会社

氏名 乾 友美

電話 072 (781) 4130

FAX 072 (781) 8562

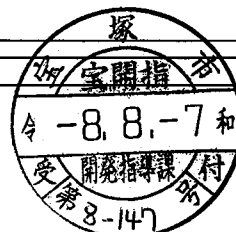
e-mail tinui@tanaka-kyuken.co.jp

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	令和 8 年度 第 0147 号		
開発構想の名称	(仮称)ARC宝塚移転新築工事		
開発事業区域の位置	宝塚市 小林3丁目170番1の一部		
説明 の 状 況	説明資料の配布	配布方法:個別に配布	配布日: R8年 7月 7日 ~ R8年 7月 16日
	説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問	
	説明の開始日	R 8 年 7 月 7 日	説明の終了日 R 8 年 7 月 22 日
	説明を主に行った者	所属: 田中住建株式会社 氏名: 能多 英明	
	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	R 8 年 7 月 7 日 から R 8 年 8 月 5 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: 氏名:		
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(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	宝塚市小林3丁目170番1の一部								
	開発事業区域の面積	1,142.81 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	第一種住居地域及び、第一種中高層住居専用地域								
	高度地区	第 $\frac{4}{2}$ 種高度地区								
	その他の地域地区	建基法第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		リハビリ通所介護施設の新築								
工事の着手予定年月日		2026年12月1日			工事の完了予定年月日			2027年5月31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	1142.81 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1142.81 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			158.44 m ²	切土面積			0 m ²	
予定建築物	敷地面積	1,142.81 m ²								
	建築面積	336.39 m ²			建蔽率		29.44 %			
	延べ面積	328.11 m ²			容積率		28.72 %			
	最高の高さ	6.32 m			階数		地上 1 階 / 地下一階			
	用途	リハビリ通所介護施設			住戸数		— 戸			
	構造	木造在来軸組工法			駐車台数		14 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様へ」及び、「開発構想に対する要望書」を配布し、説明した。 3回の訪問において、いずれも不在で面談が実現しなかった説明対象者においては、資料一式をポスト投函した。
特定開発事業計画の説明に関すること。	配置図(土地利用計画図)及び、立面図を配布し、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」を配布し、説明
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」を配布し、説明
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	(仮称)ARC宝塚 移転新築工事
開発構想の目的	リハビリ通所介護施設の新築
予定建築物について	
用途	リハビリ通所介護施設の新築
住宅の戸数	
階数	木造 地上1階建て
高さ	6.32m
造成工事について	造成工事 有 (盛土H≤500)
工事の着手予定日	令和8年 12月 1日頃
その他	自治会長が入院されており、ご家族の方へ資料をお渡しし、ご説明の上、個別訪問になりました。

(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。

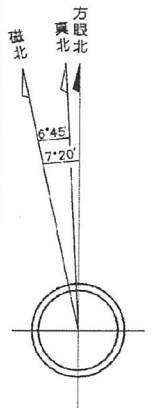
(第4面)

住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

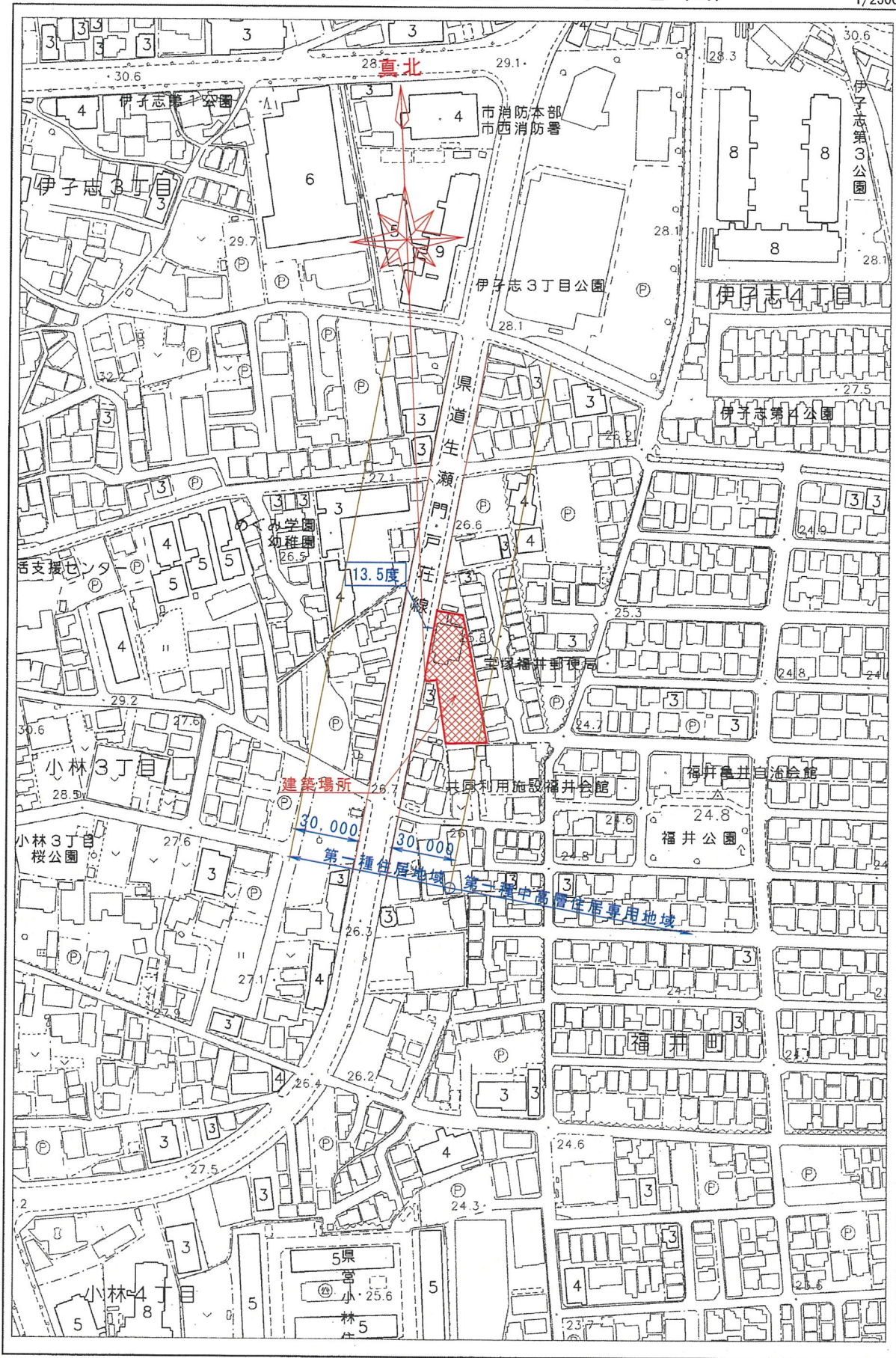
住民要望 符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による 説明の日及び場所
	なし		

宝塚市都市計画図（白地図）

1/2500



上図は単に方眼北、真北、磁北相互の関係を表わし角度の数値とは必ずしも一致しない。
又この値は国土地理院(2015年度)の資料によるものである。



0 100m

行政区画は、確定測量したものではなく、権利関係の確認はできません。

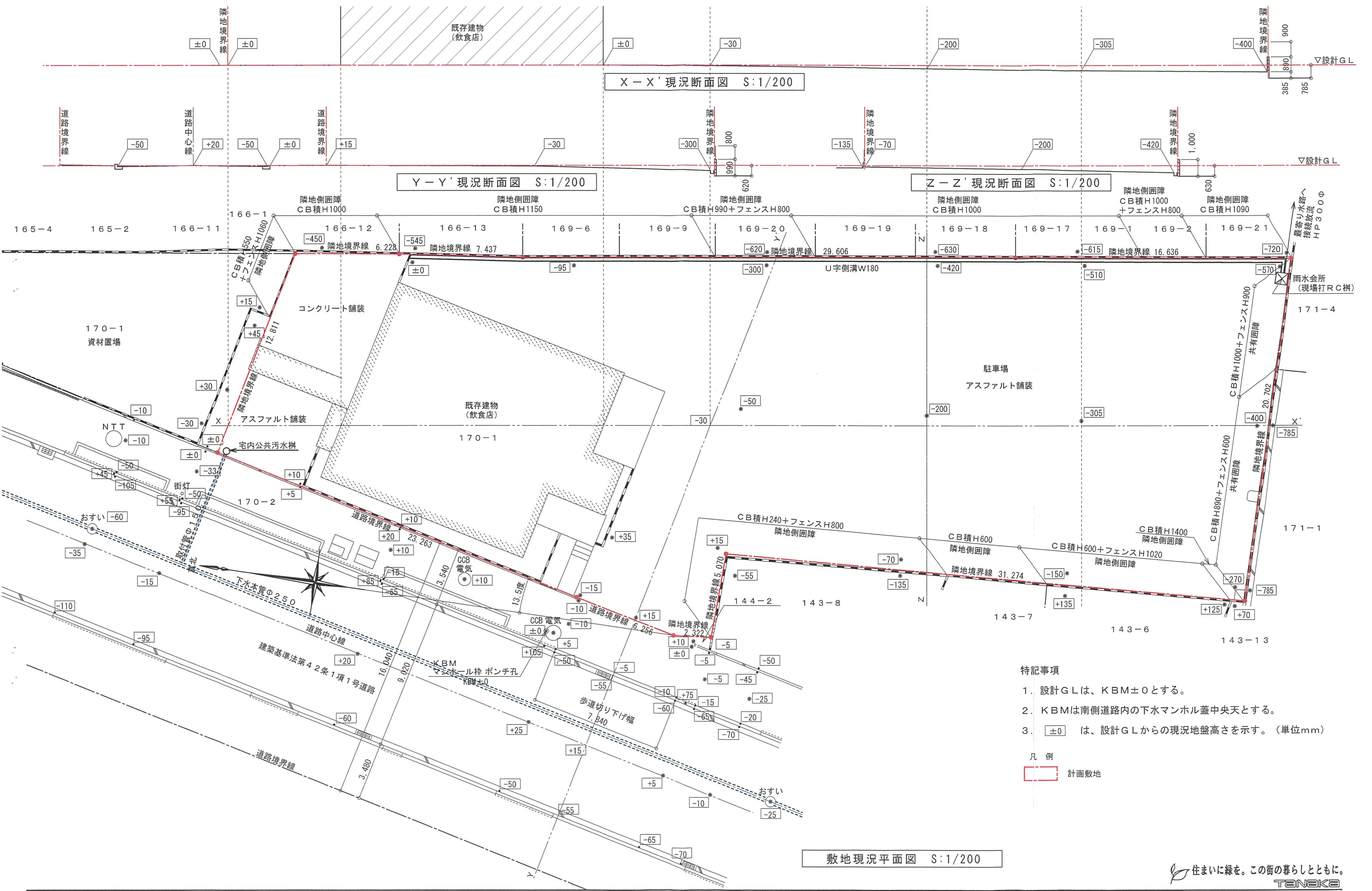
出図年月日：令和8年5月20日 17時7分30秒

附近見取図

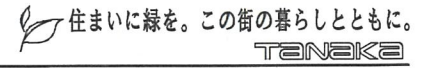
宝塚市都市計画課

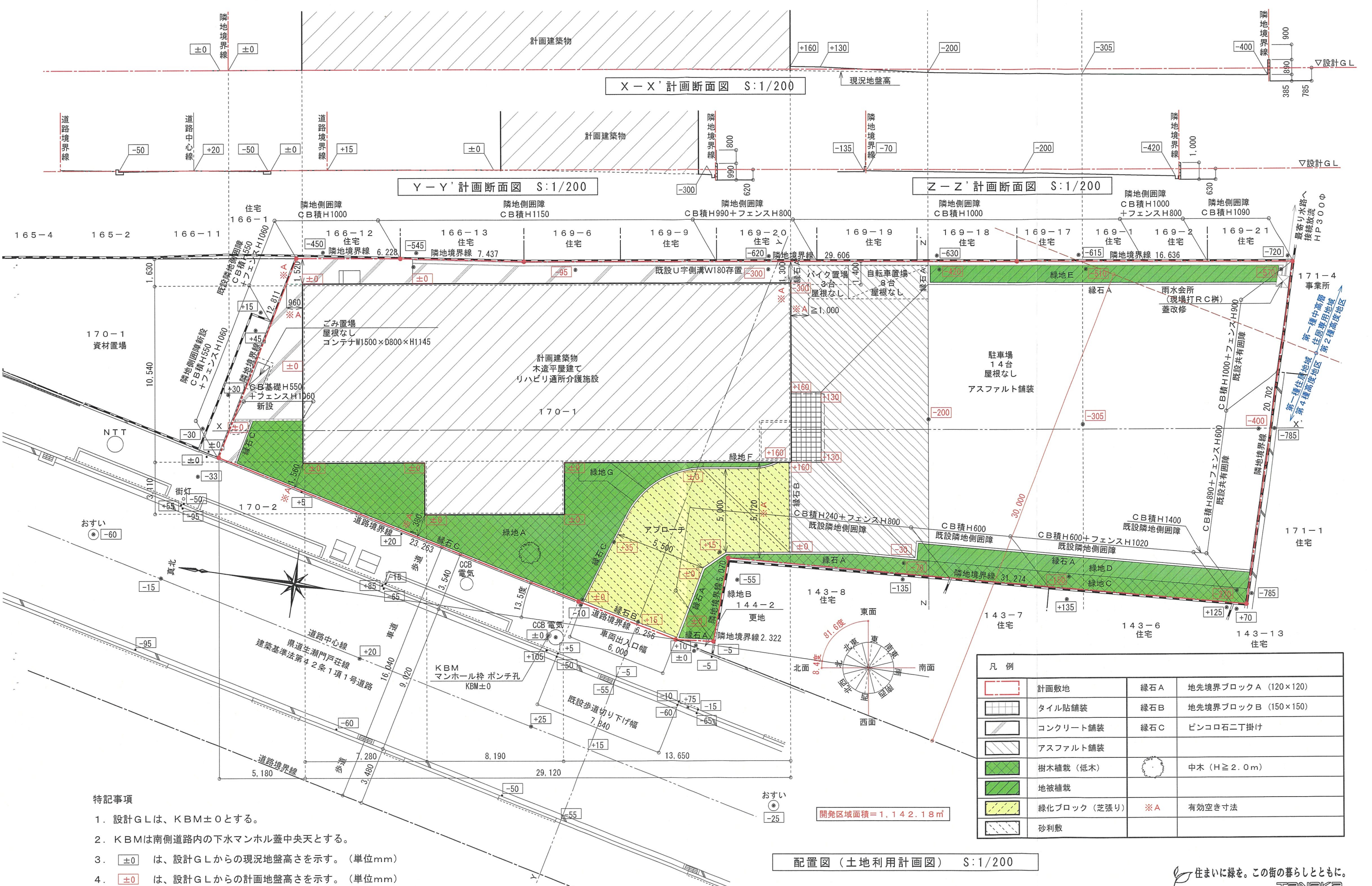
敷地地番：小林三丁目170番1の一部

廣本 繁之 1級建築士 第274494号



- 特記事項
- 1. 設計G Lは、KBMとする。
 - 2. KBMは南側道路内の下水マンホール蓋中央天とする。
 - 3. ±0 は、設計G Lからの現況地盤高さを示す。(単位mm)
- 凡 例
- 計画敷地





凡 例			
	計画敷地	緑石 A	地先境界ブロック A (120×120)
	タイル貼舗装	緑石 B	地先境界ブロック B (150×150)
	コンクリート舗装	緑石 C	ピンコロ石二丁掛け
	アスファルト舗装		
	樹木植栽 (低木)		中木 (H ≧ 2.0 m)
	地被植栽		
	緑化ブロック (芝張り)	※ A	有効空き寸法
	砂利敷		

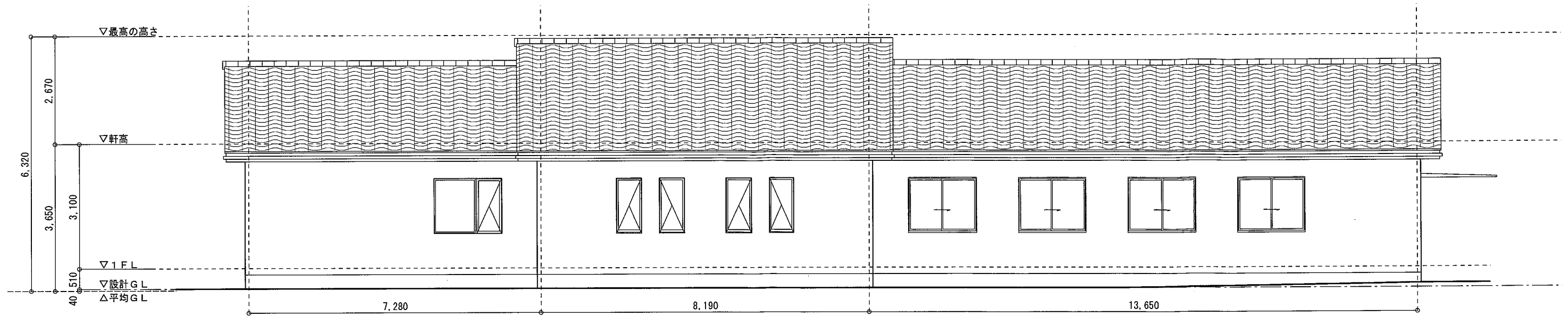
特記事項

- 設計 G L は、K B M ± 0 とする。
- K B M は南側道路内の下水マンホール蓋中央天とする。
- ±0 は、設計 G L からの現況地盤高さを示す。(単位 mm)
- ±0 は、設計 G L からの計画地盤高さを示す。(単位 mm)

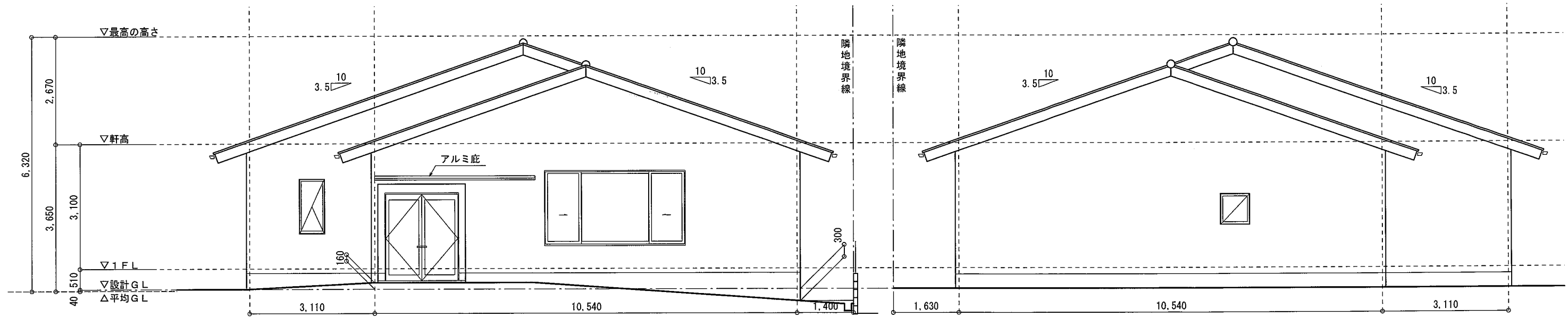
配置図 (土地利用計画図) S:1/200

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 (仮称) A R C 宝塚 移転新築工事	図名 配置図 (土地利用計画図)	承認 	検図 	担当 	製図 	DATE 2026/08/06	NO. A-11
								SCALE 1/200	

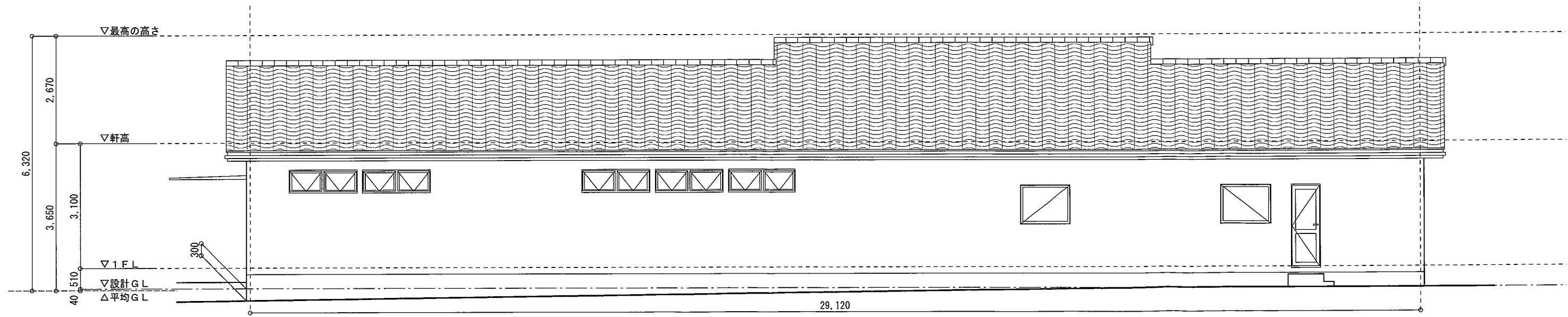


西側立面図 S : 1/100



南側立面図 S : 1/100

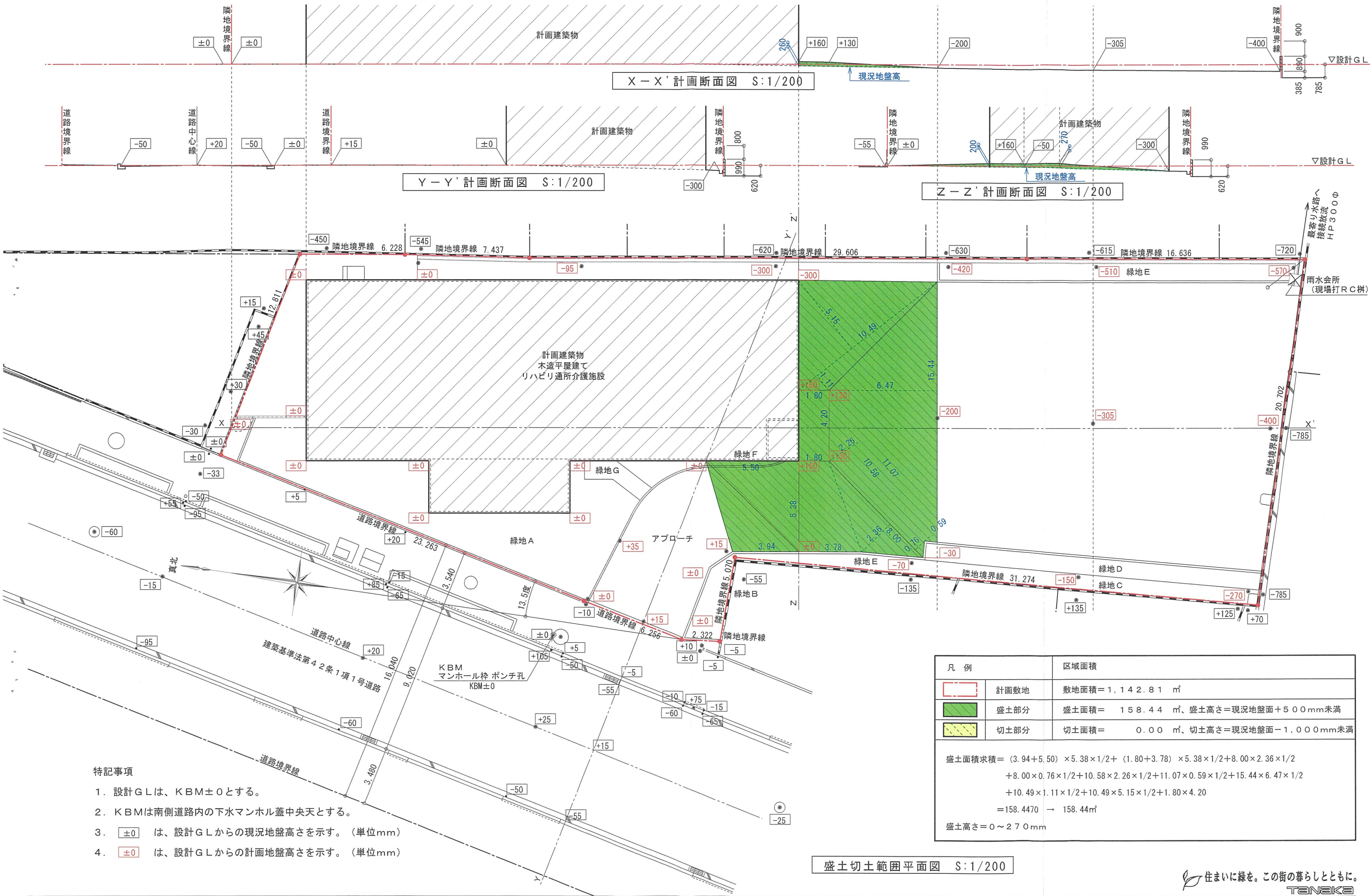
北側立面図 S : 1/100



東側立面図 S : 1/100

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 (仮称) ARC宝塚 移転新築工事	図名 立面図	承認	検図	担当	製図	DATE 2026/08/06	NO A-14
								SCALE 1/100	



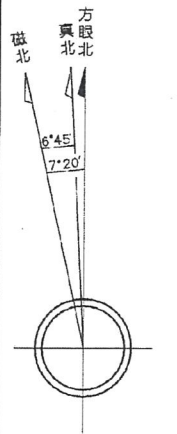
特記事項

- 設計G Lは、KBM±0とする。
- KBMは南側道路内の下水マンホール蓋中央天とする。
- ±0 は、設計G Lからの現況地盤高さを示す。(単位mm)
- ±0 は、設計G Lからの計画地盤高さを示す。(単位mm)

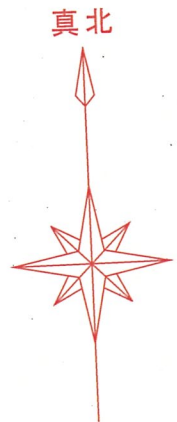
凡 例		区域面積
	計画敷地	敷地面積= 1,142.81 m ²
	盛土部分	盛土面積= 158.44 m ² 、盛土高さ=現況地盤面+500mm未満
	切土部分	切土面積= 0.00 m ² 、切土高さ=現況地盤面-1,000mm未満
盛土面積求積= (3.94+5.50) × 5.38 × 1/2 + (1.80+3.78) × 5.38 × 1/2 + 8.00 × 2.36 × 1/2 + 8.00 × 0.76 × 1/2 + 10.58 × 2.26 × 1/2 + 11.07 × 0.59 × 1/2 + 15.44 × 6.47 × 1/2 + 10.49 × 1.11 × 1/2 + 10.49 × 5.15 × 1/2 + 1.80 × 4.20 = 158.4470 → 158.44m² 盛土高さ= 0 ~ 270mm		

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TENAKE

1/2500



上図は単に方眼北、真北、磁北相互の関係を表わし、度の数値とは必ずしも一致しない。
又この値は国土地理院(215年度)の資料によるもの
ある。



凡例

搬入工事車両ルー

→ 搬出工事車両ル-

● 誘導員配置位置

出図年月日：令和8年5月20日 17時7分30秒

行政区画は、確定測量したものではなく、権利関係の確認はできません。

宝塚市都市計画課

工事車両運行経路図

勤地地番・小林三丁目170番1の一部

廣本 繁之 1級建築士 第274494号