

特定開発事業計画報告書

令和 8 年 9 月 16 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市宝梅二丁目6番26-3312号

氏名 木本光子

(連絡先) 郵便番号 567-0868

住所 茨木市沢良宜西一丁目13番7号

氏名 株式会社和光設計事務所 加藤忠男

電話 072 (632) 3337

FAX 072 (632) 3756

e-mail wakou@kbd.biglobe.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 8-0333 号
開発構想の名称	(仮称) 木本光子様共同住宅新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 中野町 46 番
説明 の 状 況 よ る	説明資料の配布 配布方法: 戸別配布 配布日: 2026年8月7日 ~2026年8月20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 2026年 8月 21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: 大東建託株式会社 尼崎支店 氏名: 澁谷、山本、岩井
	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 8月 21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: 株式会社和光設計事務所 氏名: 澁谷、山本、岩井	
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(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 中野町 46 番								
	開発事業区域の面積	1, 023. 05 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								
	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		賃貸共同住宅の新築								
工事の着手予定年月日		2026 年 10月 15 日			工事の完了予定年月日		2027 年 3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	968. 82 m ²	54. 23 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1, 023. 05 m ²	
	区域面積に対する比率	94. 7 %	5. 3 %	%	%	%	%	%	100. 0 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 — m ² 切土面積 — m ²								
予定建築物	敷地面積	968. 82 m ²								
	建築面積	391. 82 m ²			建蔽率		40. 45 %			
	延べ面積	1, 027. 93 m ² 容積対象(935. 89)			容積率		96. 61 %			
	最高の高さ	9. 120 m			階数		地上 3 階 / 地下 0 階			
	用途	共同住宅			住戸数		21 戸			
	構造	木造			駐車台数		13 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事	開発構想に対して要望書を提出することが出来ます。 要望書(規則外様式第3号)を手渡し説明時以降質疑要望があれば、要望等記入後、郵送又はFAXにて提出してください。
特定開発事業計画の説明に 関すること	開発事業者は、開発構想の具体的に図面にて説明し住民の皆様への説明状況を宝塚市に報告します。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関する事	住民の皆様へ、宝塚市が縦覧に供している報告書を見ることが出来ます。
意見書の提出に関する事	住民の皆様は、宝塚市が縦覧されている報告書に意見書を提出できます。意見書は、宝塚市の開発指導課又は市のホームページにある用紙にて直接開発指導課に持ち込むか、郵送又はFAXにて送付してください。提出期限は、縦覧期間(14日間)終了までです。頂いた意見は、市から開発事業者はこの意見の見解を求めます。
開発構想の内容に関する事	
開発構想の名称	(仮称)木本光子様共同住宅新築工事です。
開発構想の目的	賃貸共同建住を建築します。
予定建築物について	図面(配置図・平面図・立面図)提出し、図面にて説明。
用途	賃貸集合住宅を建築します。
住宅の戸数	1棟で21戸です。
階数	3階建です。
高さ	屋根の棟の最高高さが9.120mです。
造成工事について	
着手予定日	今年の10月15日頃予定です。
その他	自治会長との協議の上、戸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)

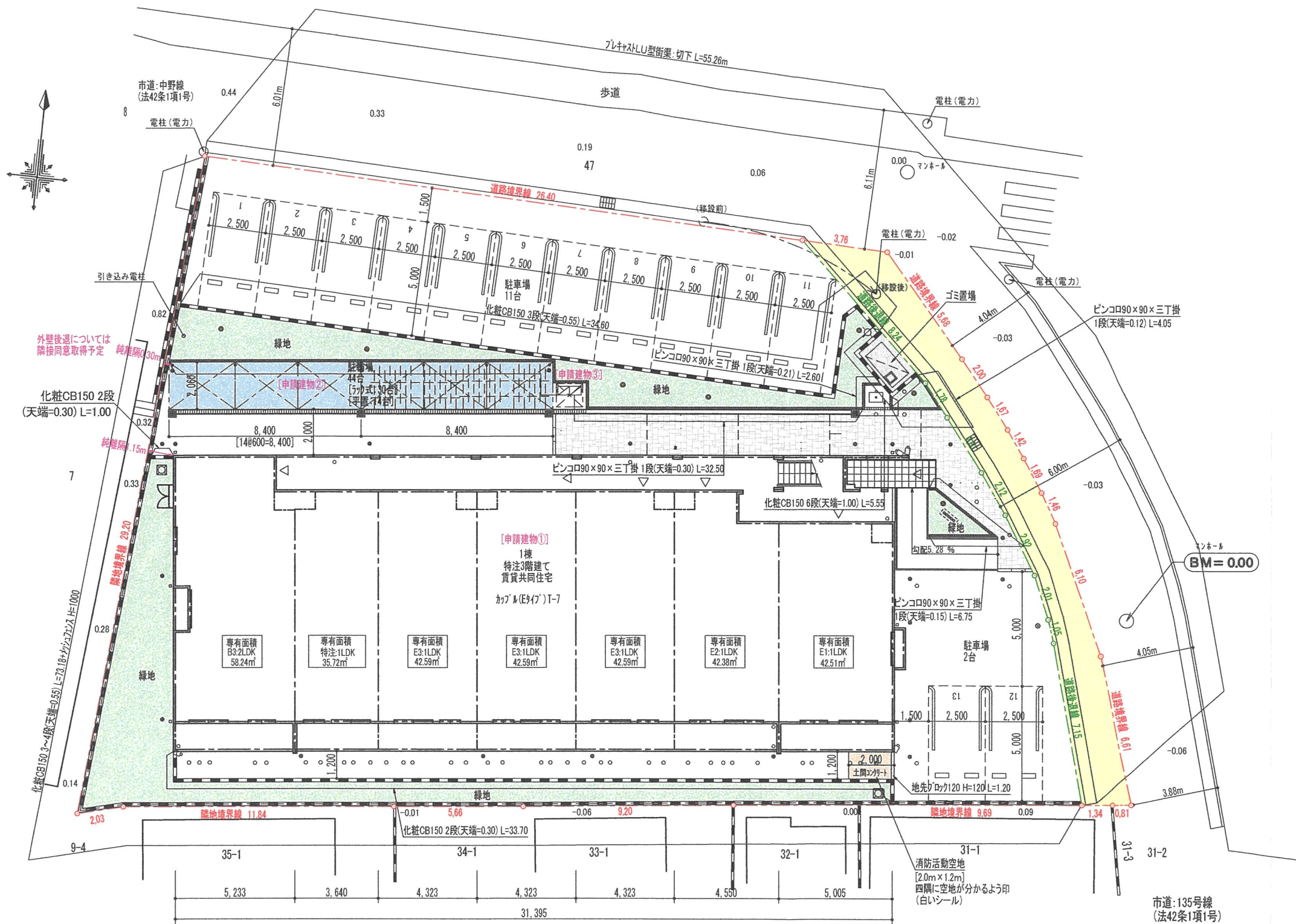
住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望番号	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4条第2項による説明の日及び場所
A	計画については問題ありません。 弊社より資料を配布いたします。	分かりました。 宜しく申し上げます。	8/21 管理事務所
B	2階についてはスリガラスを要望します。 ゴミの管理はしっかりして下さい。	分かりました検討いたします。 分かりました。	8/22 ご自宅
C	2階についてはスリガラスを要望します。	分かりました検討いたします。	8/21 ご自宅
D	2階についてはスリガラスを要望します。	分かりました検討いたします。	8/22 ご自宅
E	自治会長へは説明しておきます。 何かあれば連絡いたします。	分かりました。 宜しく申し上げます。	8/25 管理事務所
	※不在による資料投函などの住民については、今後も連絡があれば、対応いたします。		

位置図

S=1:2,500





開発概要	
開発事業区域面積	1,023.05㎡
道路後退面積	54.23㎡
建物敷地面積	968.82㎡
建築面積	415.33㎡
延床面積	1,016.87㎡
緑地面積	106.12㎡
ゴミ置場面積	3.03㎡
自動車台数	13台
自転車台数	44台
住宅戸数	21戸

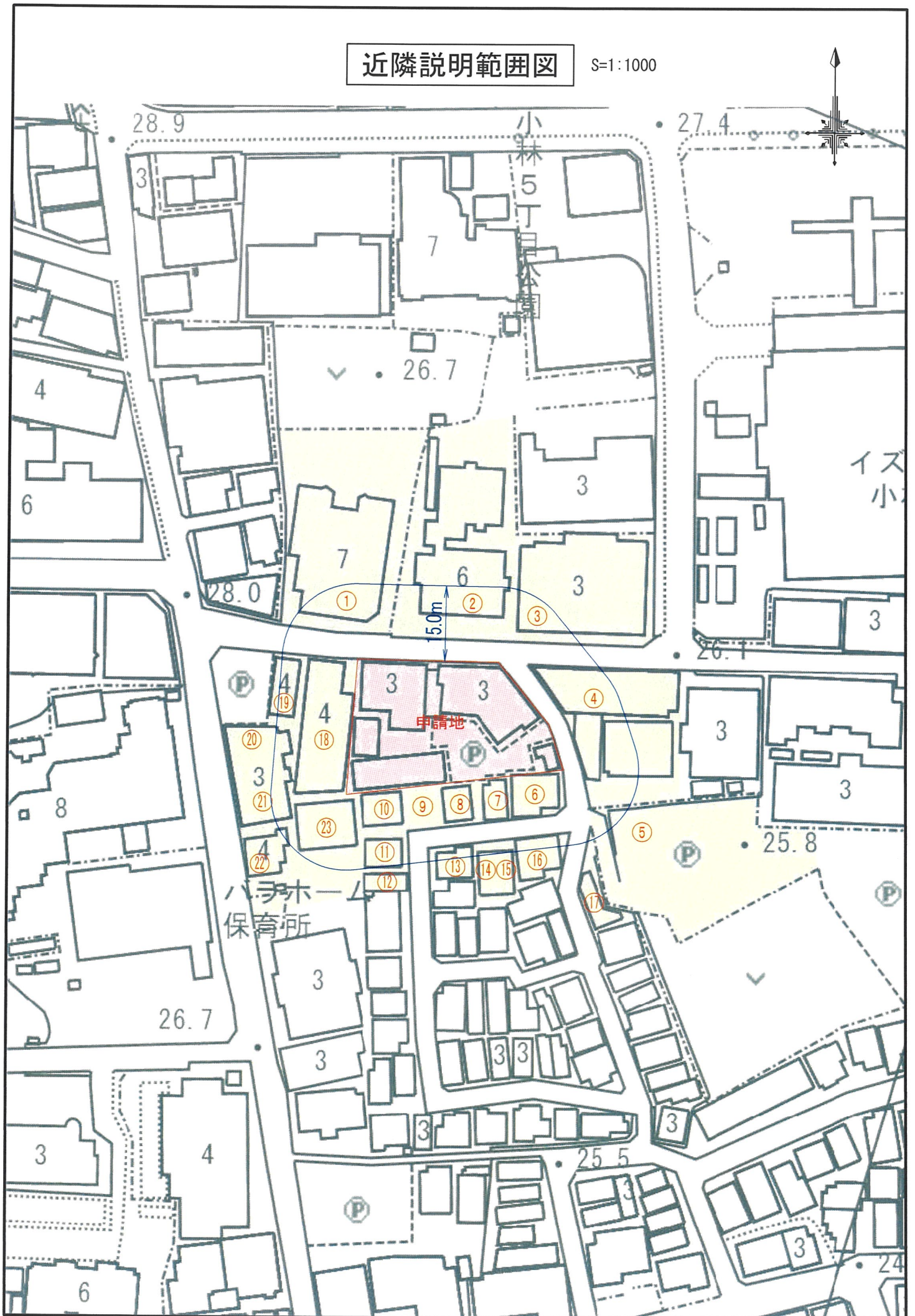
※各住戸面積
E1:1LDK 42.51㎡ 3戸 [2人用住居]
E2:1LDK 42.38㎡ 3戸 [2人用住居]
E3:1LDK 42.59㎡ 9戸
B3:2LDK 58.24㎡ 3戸
特注:1LDK 35.72㎡ 3戸 [2人用住居]
※人口密度
(3.6人×12戸+2.0人×9戸)÷1,023.05×10,000
=598.3人/ha < 600人/ha … OK

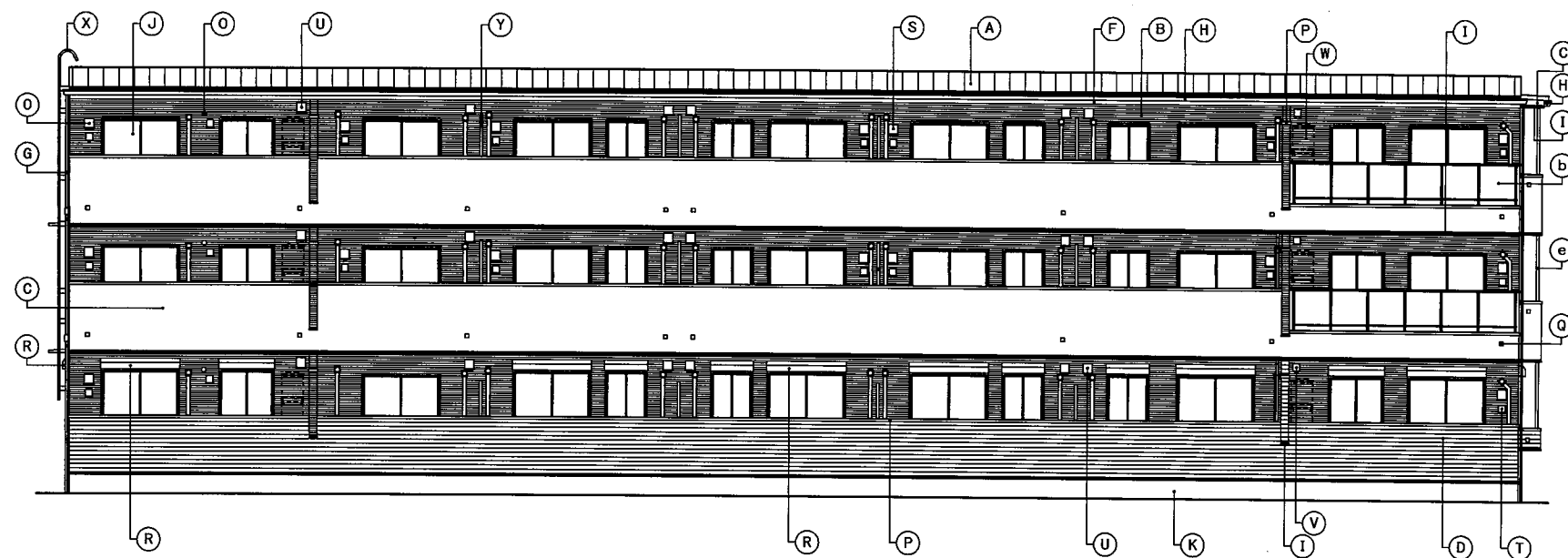
※造成工事なし[整地のみ]	
凡	例
	開発事業区域境界線
	道路後退線
-0.06	現況地盤高
	散水栓 2ヶ所
	立水栓 1ヶ所
	アプローチライト 7ヶ所
	建物名称看板 1ヶ所
	e-カメラ 4ヶ所



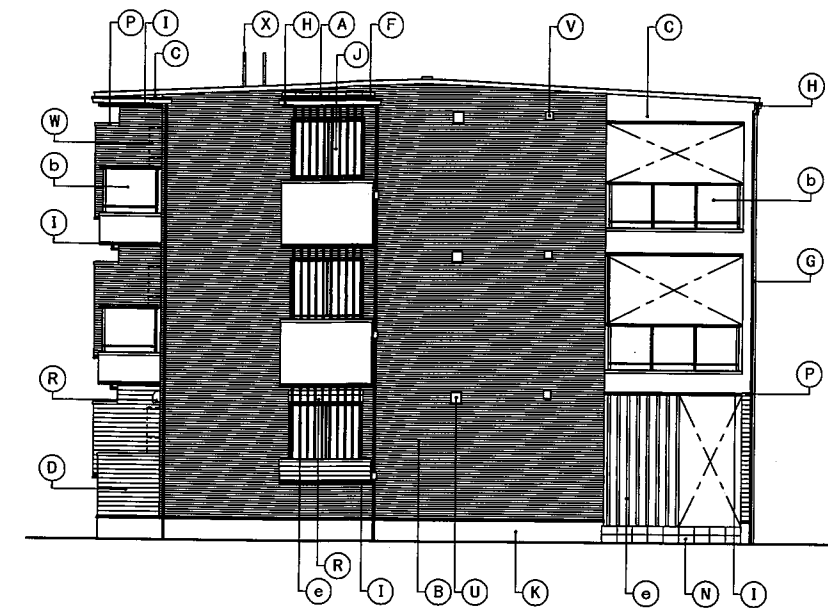
近隣説明範囲図

S=1:1000

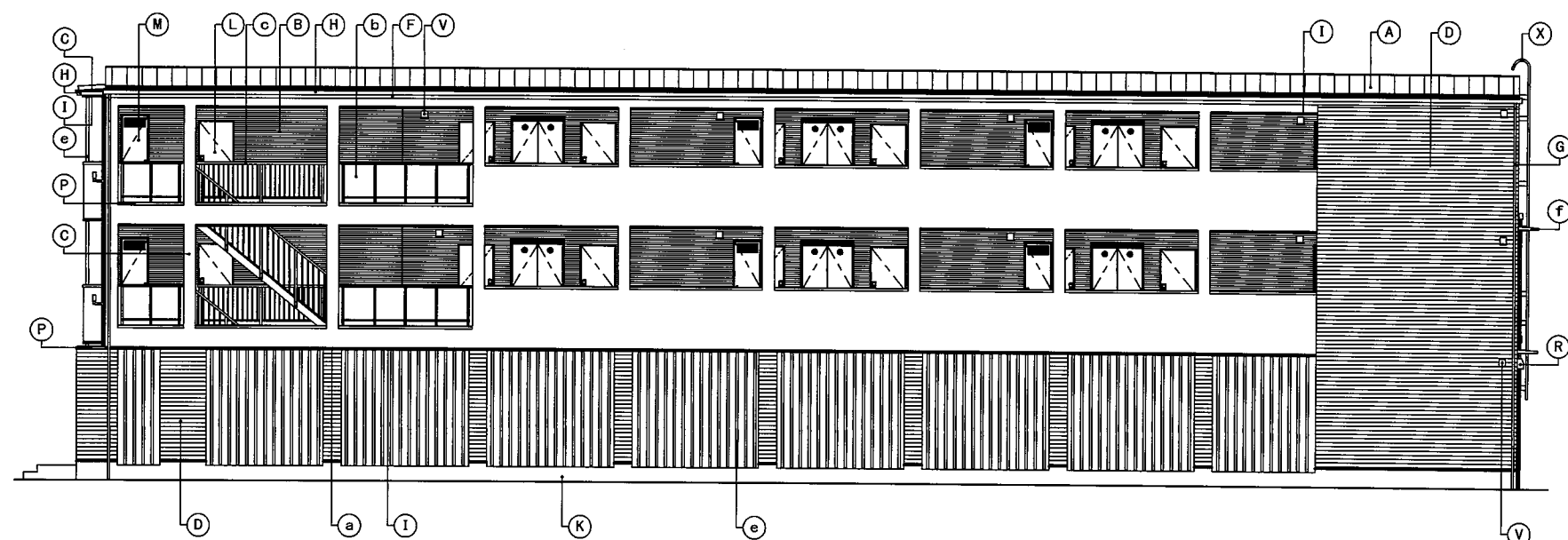




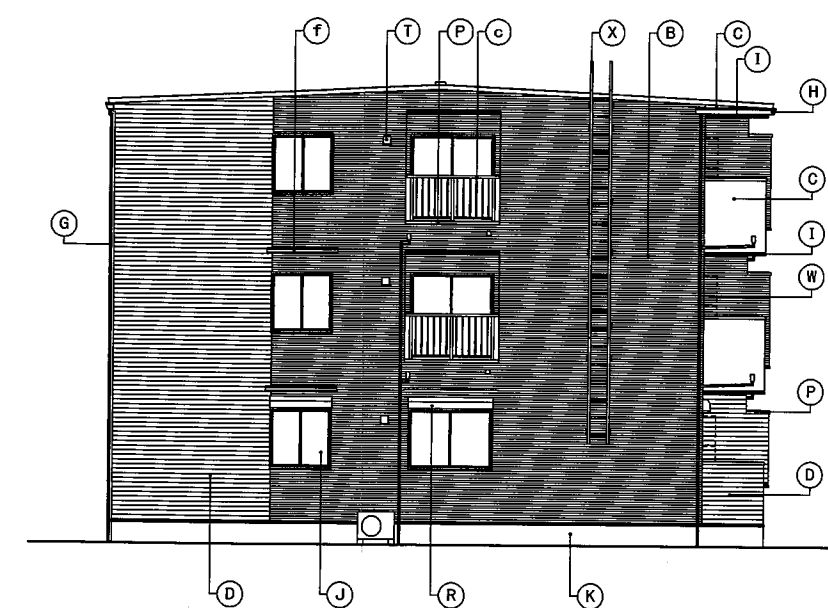
A 立面図



B 立面図



C 立面図



D 立面図

60分準耐火構造

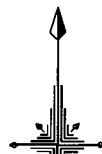
凡例	A	屋根	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.4 短尺立平葺	K	基礎巾木	コンクリート打放シノ上化粧仕上	U	レンジフード排気口	ステンレス製 パイプフード 150φ	a	中間水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35
	B	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	L	玄関ドア	化粧鋼板製	V	換気扇排気口	ステンレス製 パイプフード 100φ	b	パネル手摺	アルミ製 パネル部：ポリカ製
	C	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	M	MBドア	鋼板製 SOP	W	給湯器	(設備工事)	c	縦格子手摺	アルミ製
	D	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	N	ポーチ床	300角タイル張	X	タラップ	アルミ製	d	エントランスドア	アルミ製
	E			O	エアコンスリーブ	樹脂製 75φ	Y	バルコニー隔板	アルミ製 パネル部：ケイ酸カルシウム板	e	ルーバー	アルミ製
	F	鼻隠	窯業系防火サイディング ㊦16 H=230・215・165	P	笠木	アルミ製						
	G	縦樋	硬質塩ビ樹脂製 40角	Q	オーバーフロー管	40φ (カバー付)						
	H	軒樋	硬質塩ビ樹脂製 角型	R	シャッター雨戸	カラー鋼板製 <サッシー体型>						
	I	オーバーハング水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35	S	キッチン給気口	ステンレス製 パイプフード 150φ						
	J	窓	アルミ樹脂複合サッシ	T	24時間換気給気口	ステンレス製 パイプフード 100φ						
備考												

※60分準耐火構造の注意事項：高さ3m以内毎に熱気止め（開口径8mmφの孔を40mmピッチにあげた鋼板）を通気層に設置する。
軒天部（小屋裏）へ通気する場合は軒天と壁のとりあい部にも熱気止めを設置する。



工事車両の運行計画図

S=1:2,500



※工事用車両の待機場所は申請地内とする。