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

令和 8 年 10 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市山本丸橋1丁目4番9号

氏名 西田 武彦

(連絡先) 郵便番号 530－0041

住所 大阪市北区天神橋2丁目北1-21
株式会社 ソルナ設計

氏名 盛重 勢人

電話 06 (6484) 9123

FAX 06 (6484) 9123

e-mail solna@solna.design

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 8-0329 号		
開発構想の名称		Cozy court 団欒		
開発事業区域の位置		宝塚市 山本丸橋一丁目42番1の一部、43番2の一部		
条例第12条第1項による説明の状況	説明資料の配布	配布方法:手交又は投函	配布日	令和8年8月25日～令和8年9月6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	R 8年 8月 25日	条例第12条第1項による説明の終了日	R 8年 10月 13日
	説明を主に行った者	所属: フジ住宅株式会社	氏名: 段田 康男	
	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		R 8年 8月 25日から R 8年 10月 27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: フジ住宅株式会社	氏名: 段田 康男	
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
(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　山本丸橋一丁目42番1の一部、43番2の一部
	開発事業区域の面積	980.64　㎡
	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2種中高層住居専用　地域
	高度地区	第　3 種高度地区
	その他の地域地区	法22条地域
	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		共同住宅の建築を目的とするもの
工事の着手予定年月日		令和9 年 2 月 1 日
工事の完了予定年月日		令和9 年 6 月 30 日

	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
土地利用	面積	980.64 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	980.64 ㎡
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %

盛土又は切土面積	盛土面積　973.34　㎡	切土面積　0　㎡		
予定建築物	敷地面積	980.64　㎡		
	建築面積	286.85　㎡	建蔽率	29.25　%
	延べ面積	836.76　㎡	容積率	76.4　%
	最高の高さ	9.801　m	階数	地上 3 階 / 地下 0 階
	用途	共同住宅	住戸数	12　戸
	構造	木造	駐車台数	12　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。	配布資料を用いて要望書について説明した
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。	配布資料を用いて特定開発事業計画報告書の縦覧について説明した
意見書の提出に関すること。	配布資料を用いて意見書について説明した
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	Cozy court　団欒
開発構想の目的	共同住宅の建築を目的とするもの
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	12戸
階数	地上3階建
高さ	9.801m
造成工事について	建築工事に伴う敷地整備及び必要な造成工事を行う
工事の着手予定日	令和9年2月1日
その他	自治会長と協議し、個別訪問とした パレ宝塚プルミエールについては、 管理組合の理事会に参加し、入居者へは資料投函とした グラネックス宝樹園については、 管理会社と協議し、所有者へは管理会社より説明 入居者へは資料投函とした

（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。

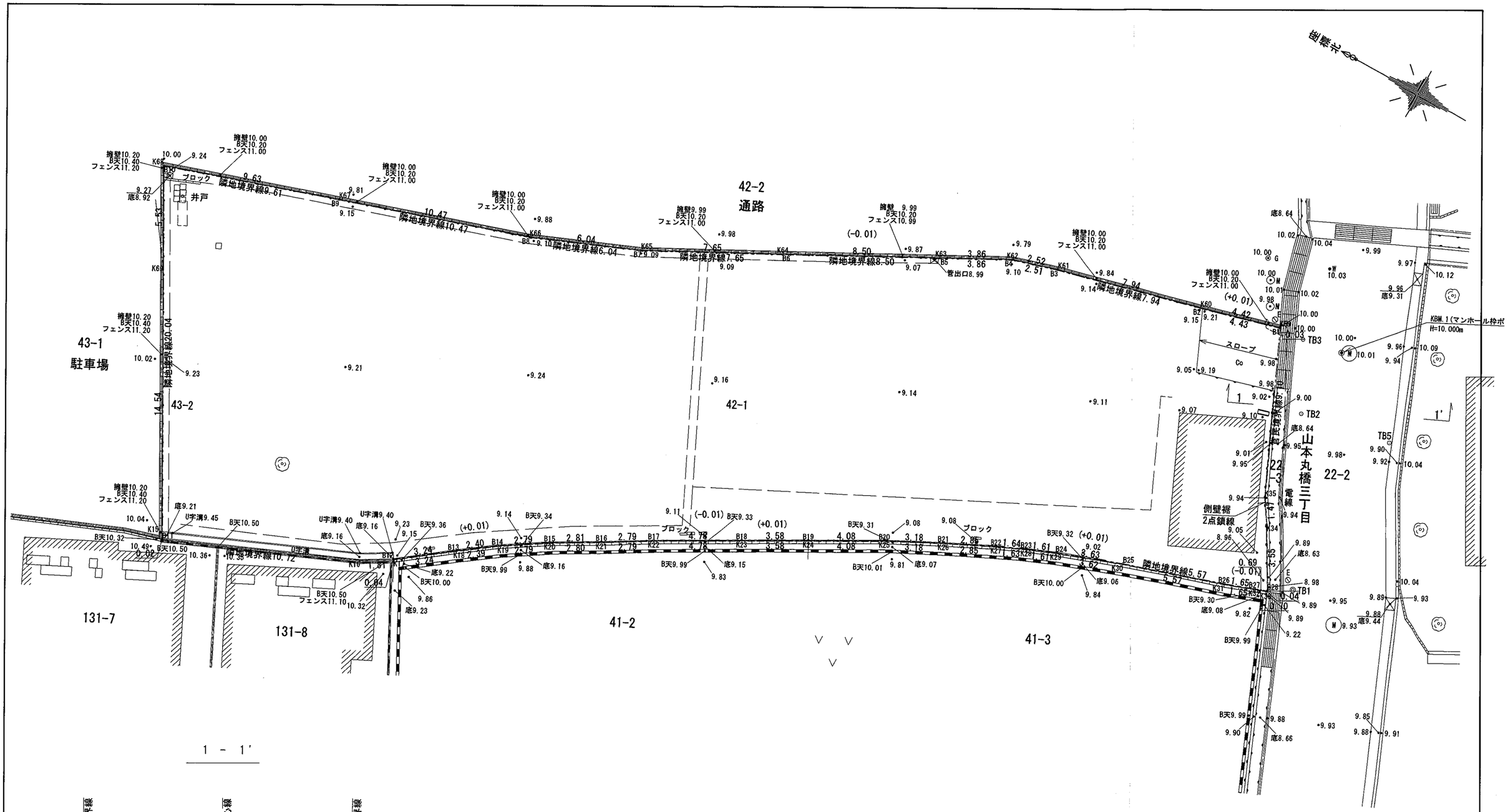
住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

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	駐車場の車の排気ガスが来ない様に壁を高くしてほしい	ブロックを4段～5段積んで、排気ガスを行かない様にします。	9月18日 ご自宅前
	もっと高くしてほしい	これ以上は高くしません。	10月2日 電話

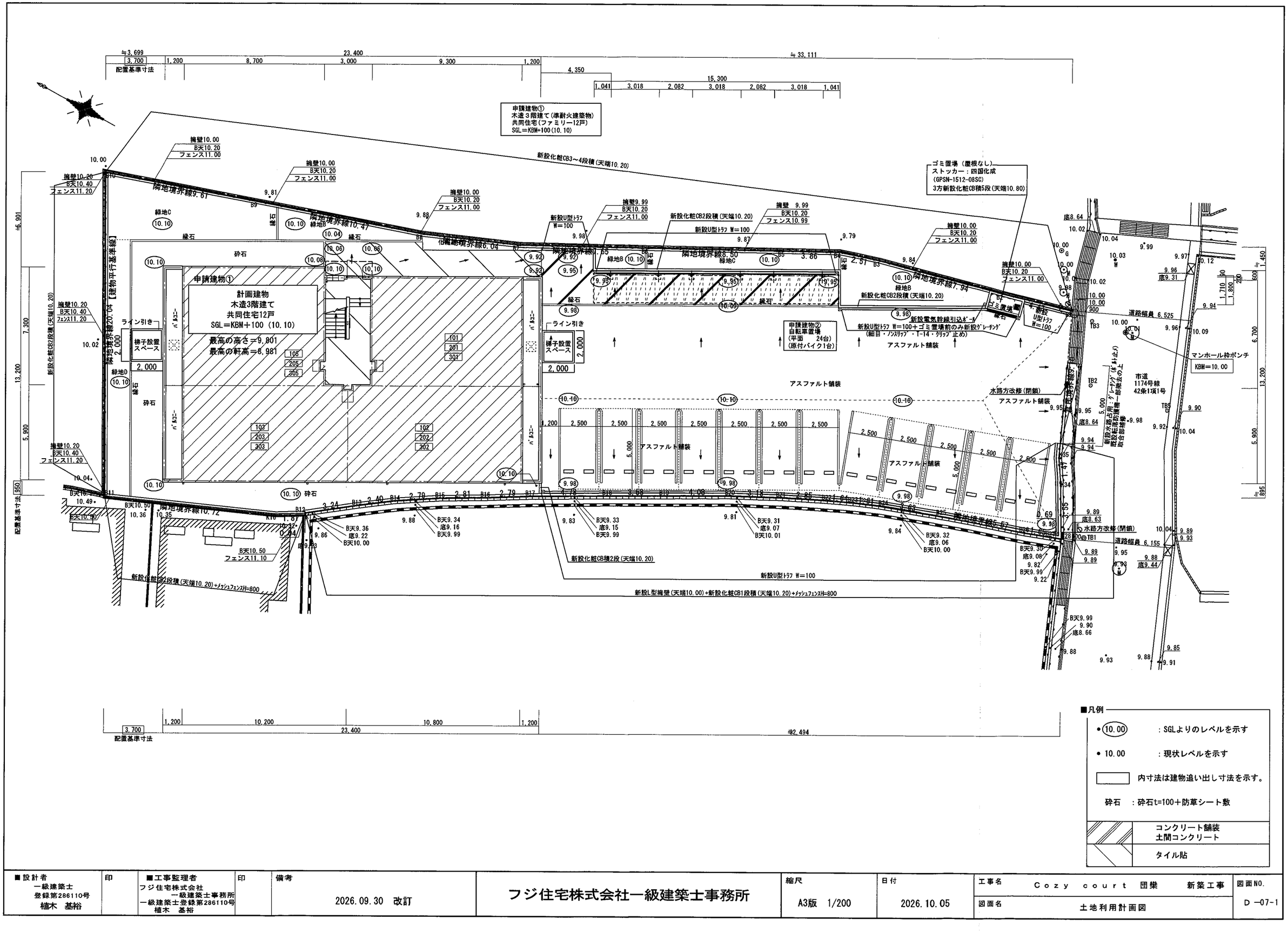


建築場所：宝塚市山本丸橋一丁目42番1の一部、43番2の一部

■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木　基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木　基裕	印	備考	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版　1/2500	日付 2026.10.05	工事名 Ｃｏｚｙ　ｃｏｕｒｔ　団欒　新築工事 図面名 付近見取図	図面NO. Ｄ－01

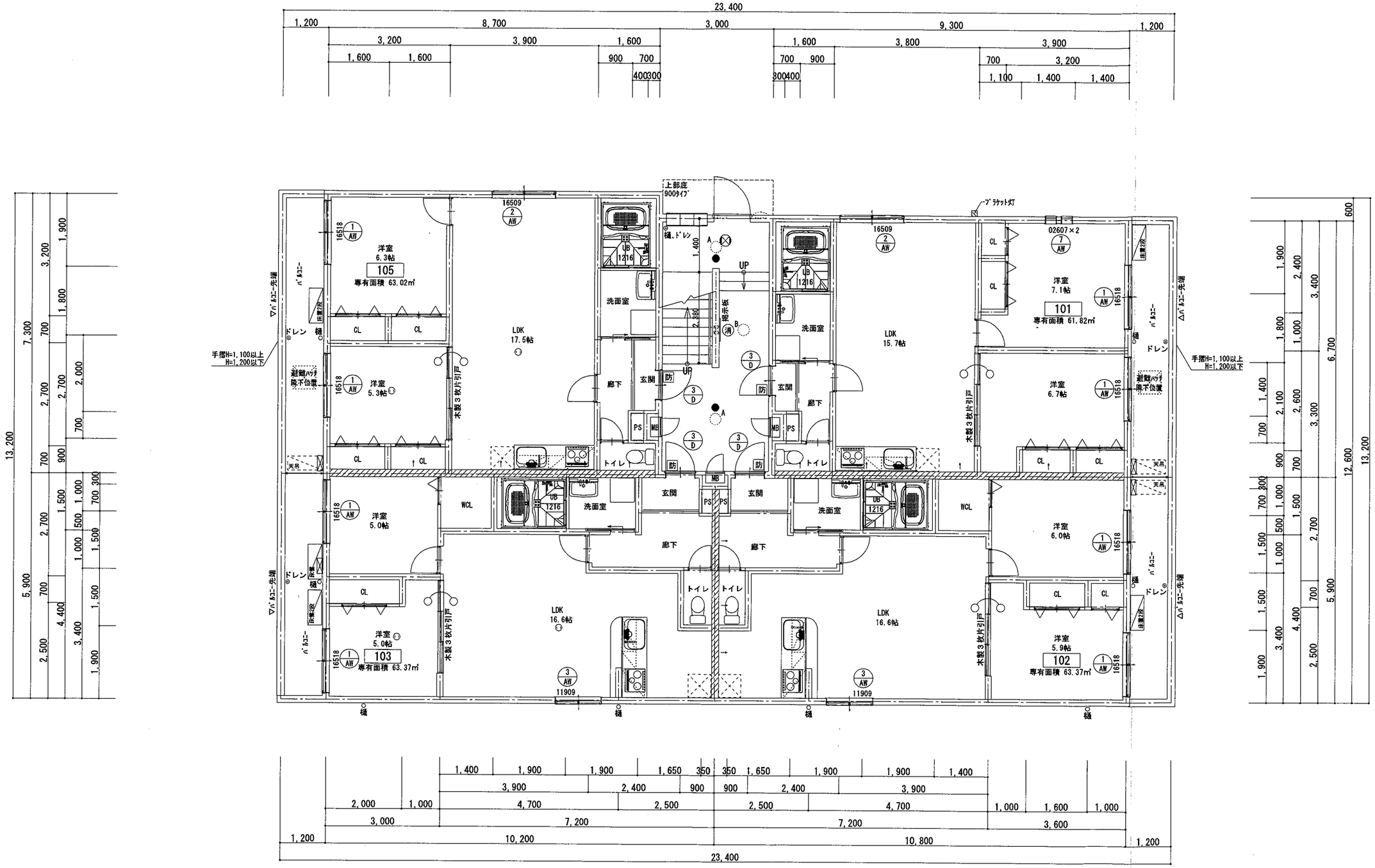


■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木　基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木　基裕	印	備考	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版　1/200	日付 2026.10.05	工事名　Cozy court 団巣　新築工事 図面名　現況図	図面NO. D－



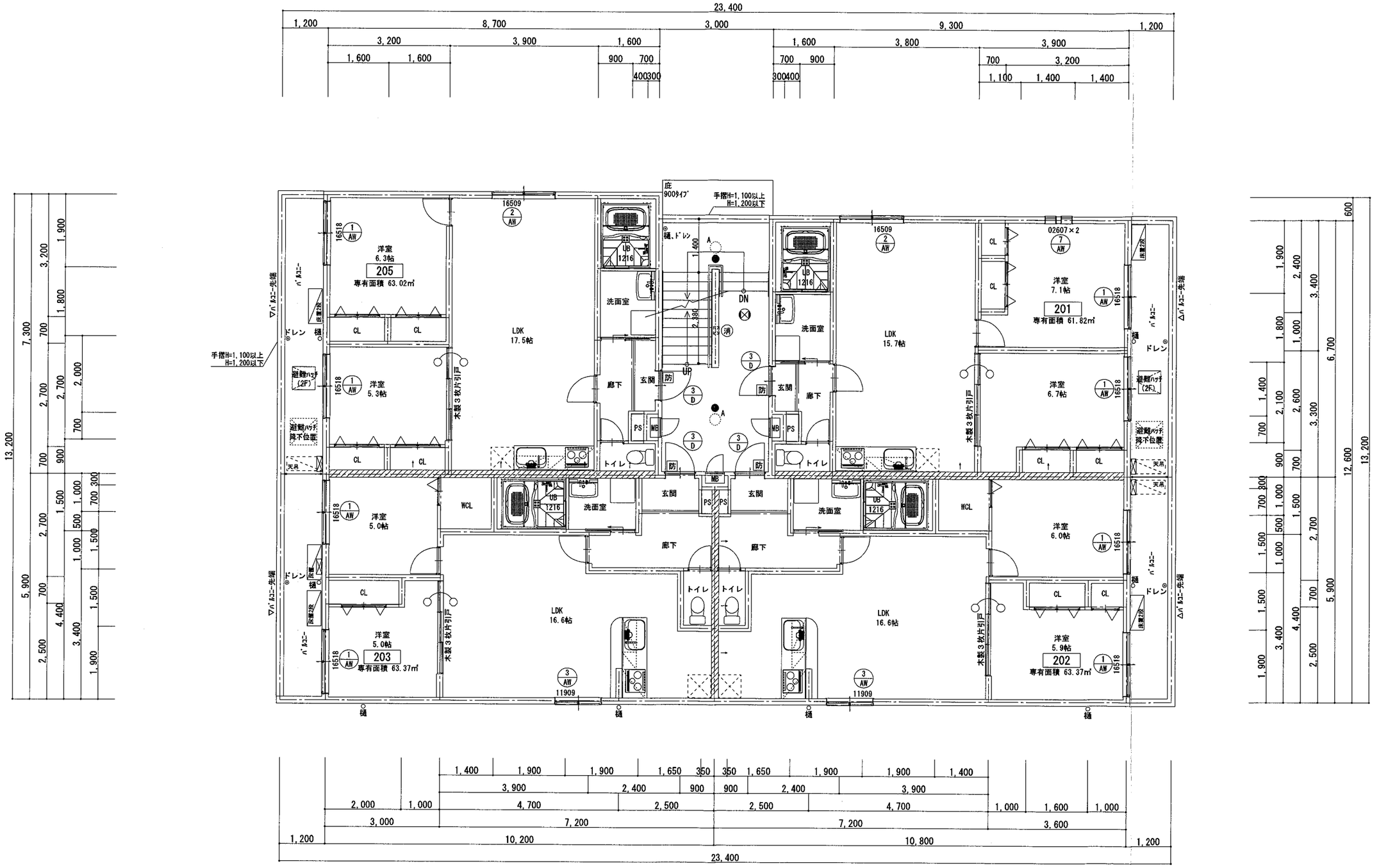
■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木 基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木 基裕	印	備考 2026.09.30 改訂	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版 1/200	日付 2026.10.05	工事名 Cozy court 団業 新築工事 図面名 土地利用計画図	図面NO. D-07-1


N
山本丸橋１丁目
①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
⑧
⑨
⑩
⑪
⑫
⑬
⑭
⑮
⑯
⑰
⑱
⑲
⑳
㉑
㉒
15m
15m
15m
15m



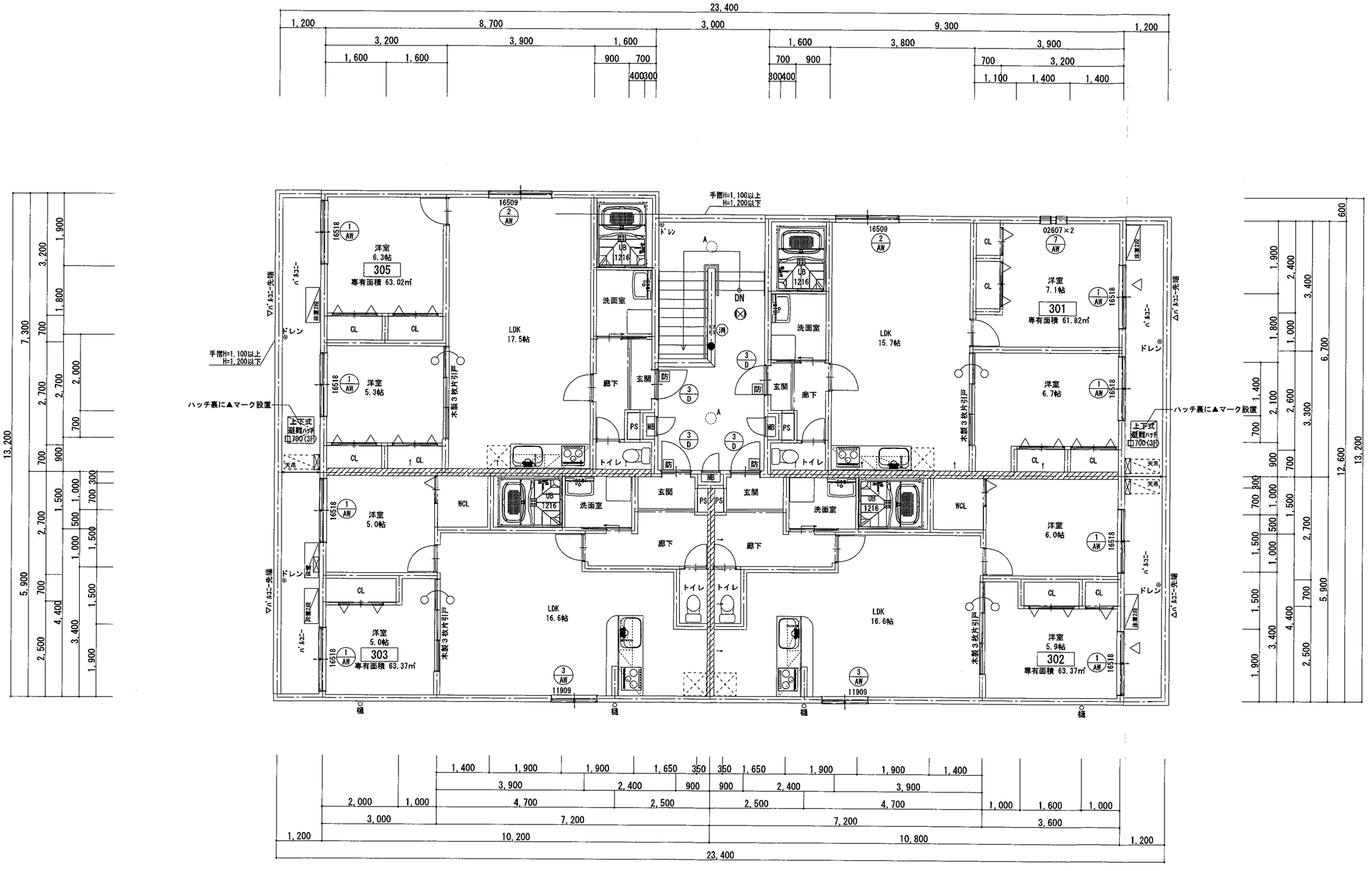
1階　平面図　S=1:100

■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木　基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木　基裕	印	備考 2026.09.30　改訂	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版　1/100	日付 2026.10.05	工事名　Cozy court 団欒　新築工事 図面名　1階平面図 図面NO.　D－08



2階　平面図　S=1:100

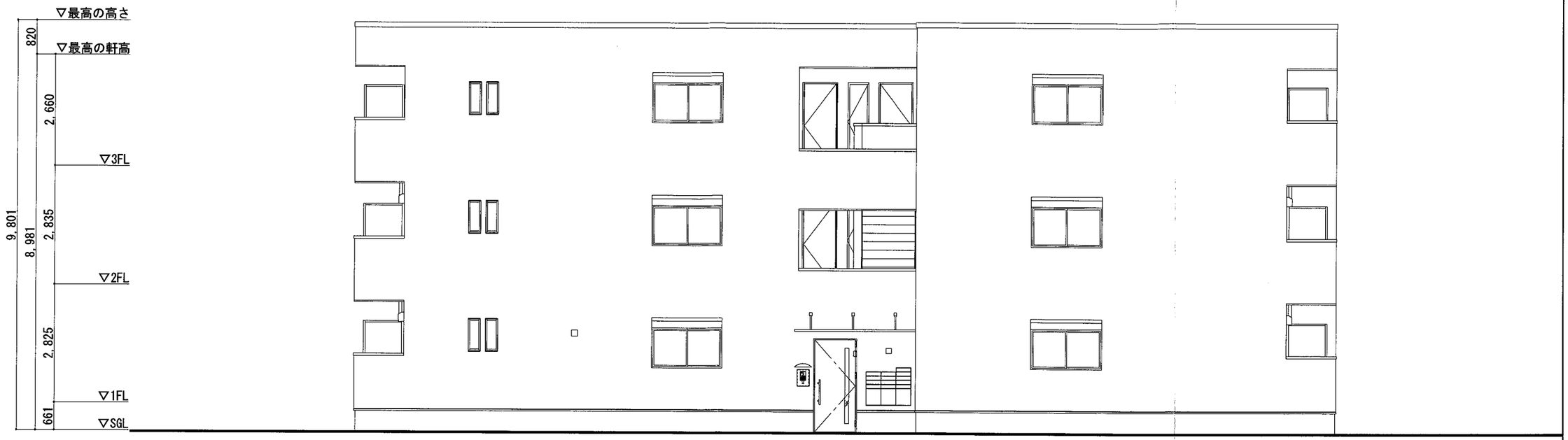
■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木　基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木　基裕	印	備考 2026.09.30　改訂	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版　1/100	日付 2026.10.05	工事名　Cozy court 団欒　新築工事 図面名　2階平面図	図面NO. D－09



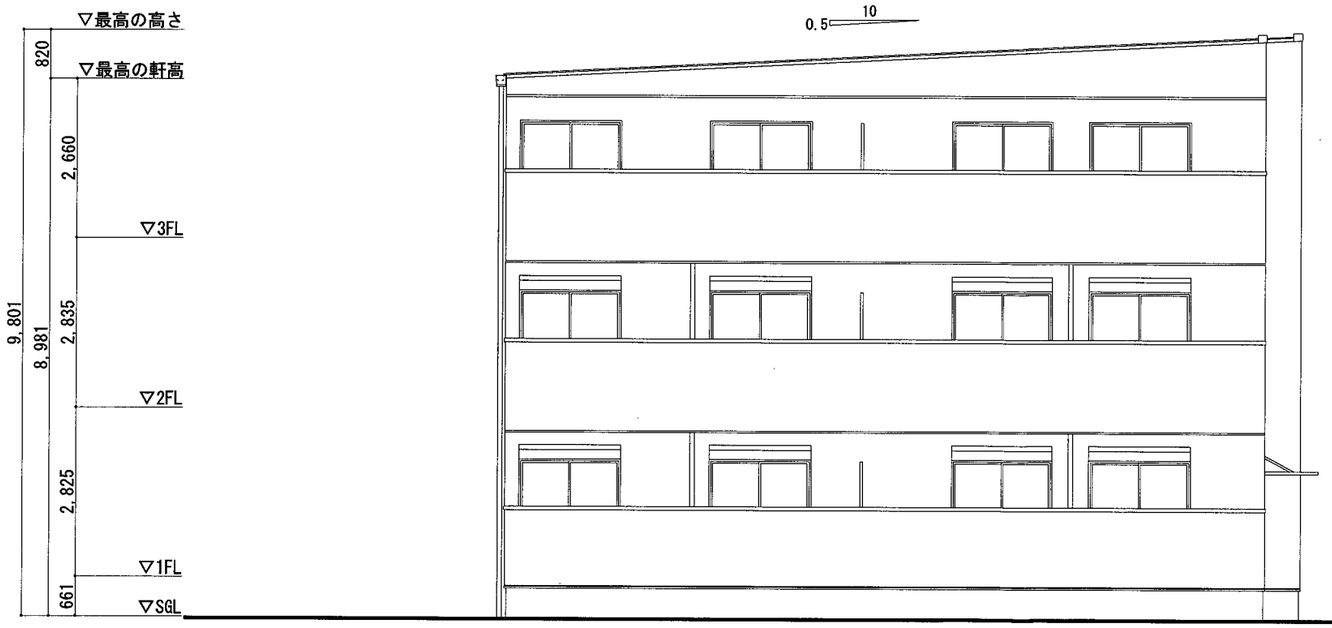
軒裏換気口（Wタイプ）
301、302、303、305号室 各１０個設置
共用階段　３個設置

３階　平面図　S=1:100

■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木　基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木　基裕	印	備考 2026.09.30　改訂	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版　1/100	日付 2026.10.05	工事名 Ｃｏｚｙ　ｃｏｕｒｔ　団欒　新築工事 図面名 ３階平面図	図面NO. Ｄ－10

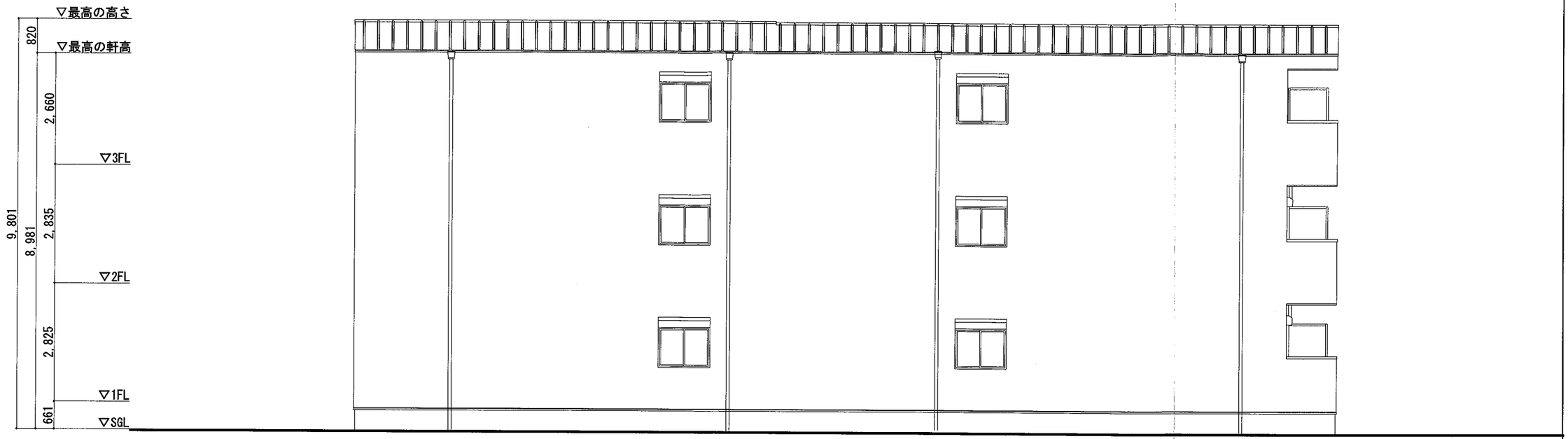


東側立面図

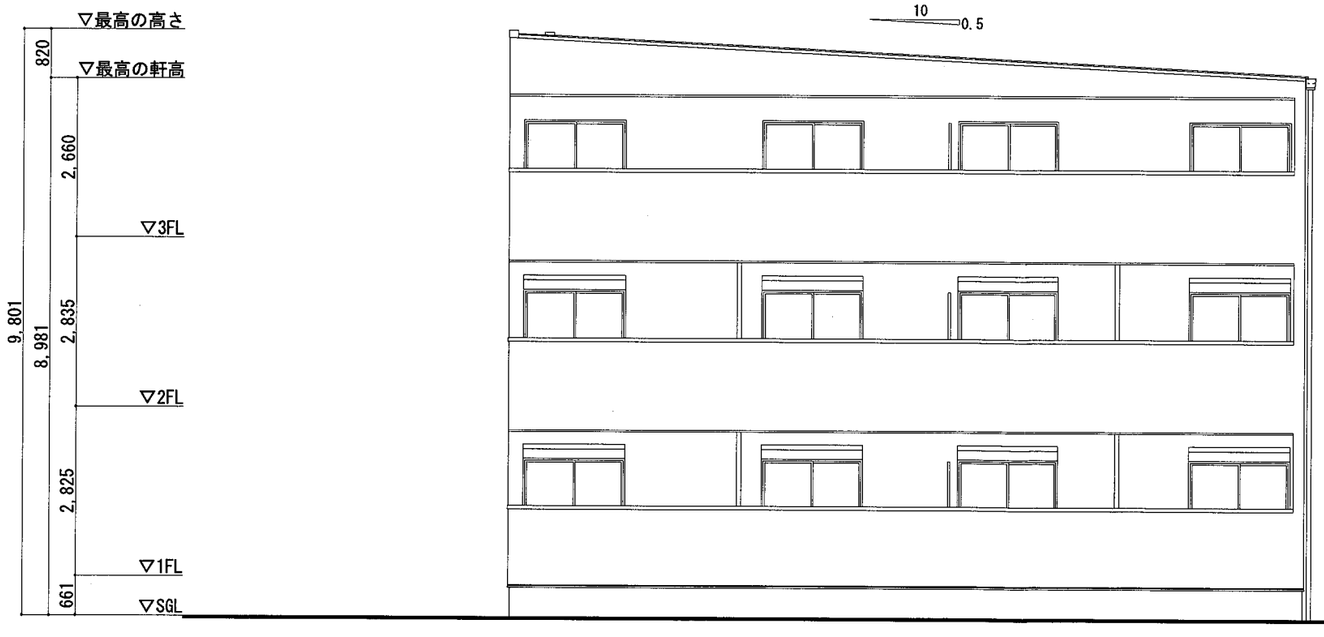


南側立面図

■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木　基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木　基裕	印	備考 2026.06.30　改訂	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版　1/100	日付 2026.08.23	工事名　Ｃｏｚｙ　ｃｏｕｒｔ　団欒　新築工事 図面名　立面図-1	図面NO. D −11-1



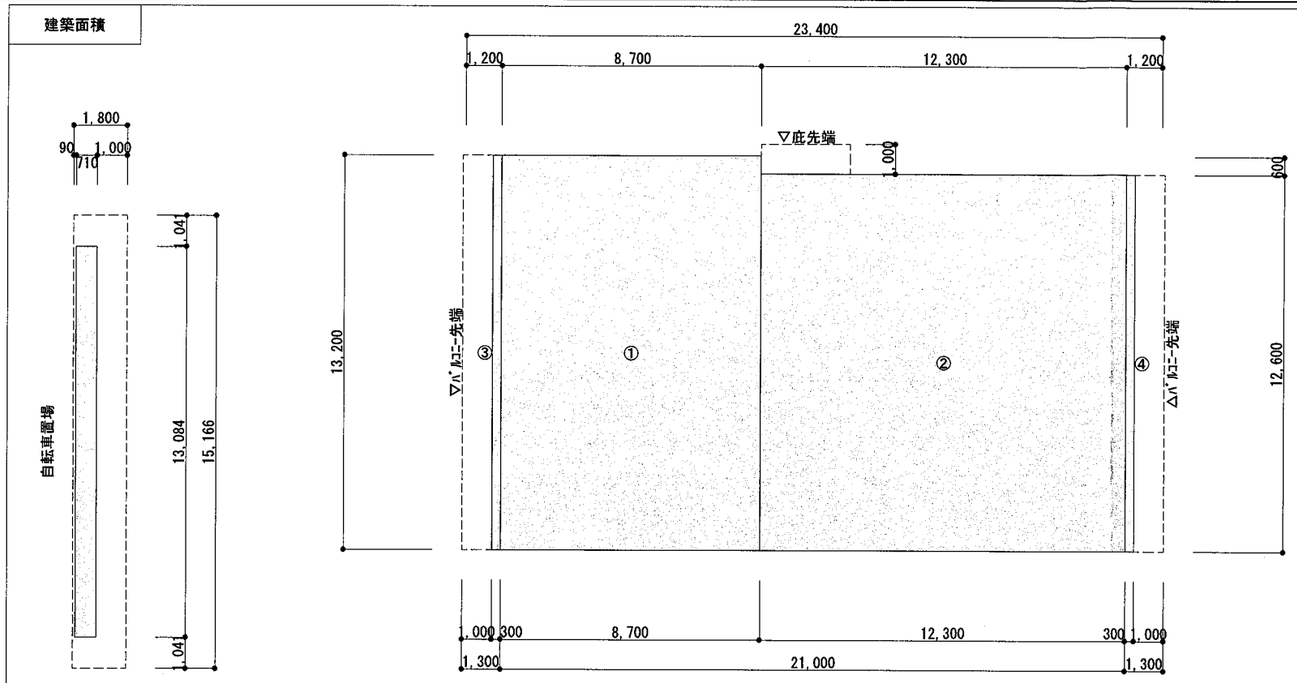
西側立面図



北側立面図

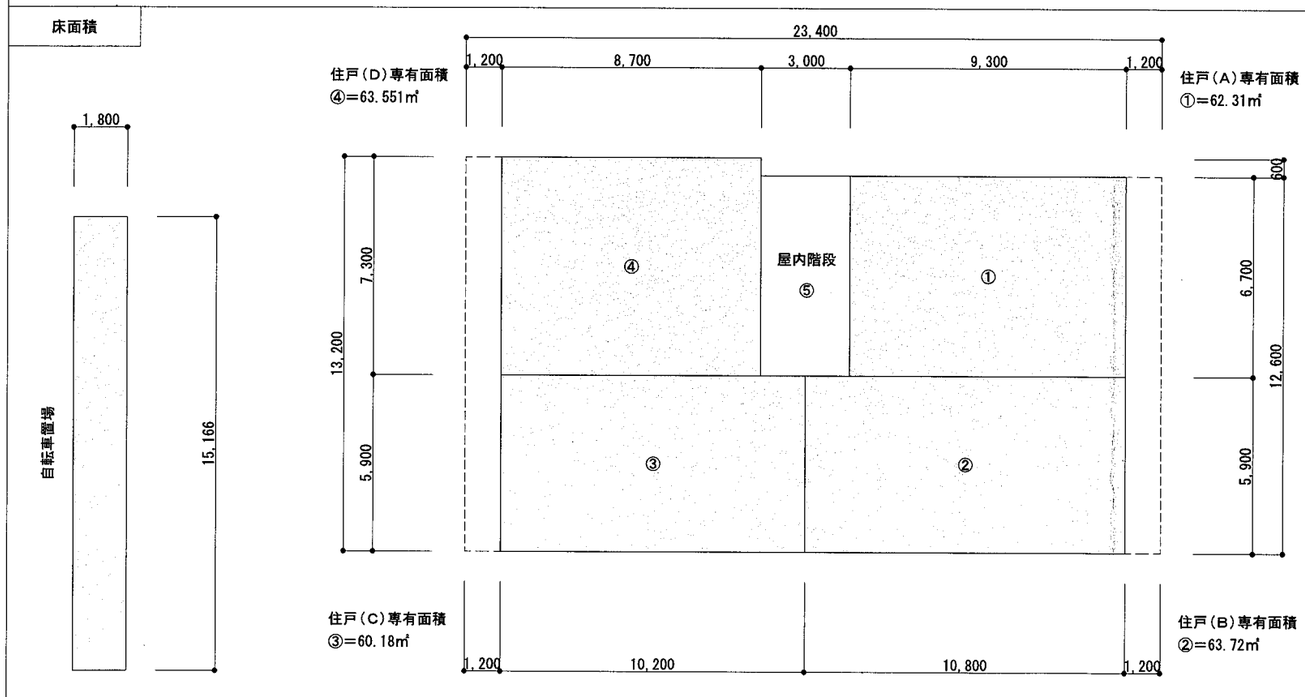
■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木　基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木　基裕	印	備考 2026.06.30　改訂	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版　1/100	日付 2026.10.05	工事名　Ｃｏｚｙ　ｃｏｕｒｔ　団欒　新築工事 図面名　立面図-2	図面NO. D −11-2

建築面積



	建築面積計算式			合計
①	8.700	×	13.200	144.84 ㎡
②	12.300	×	12.600	154.98 ㎡
③	0.300	×	13.200	3.96 ㎡
④	0.300	×	12.600	3.78 ㎡
共同住宅				277.56 ㎡
自転車置場				9.29 ㎡
合計				286.85 ㎡

床面積



	床面積計算式			合計
①	9.300	×	6.700	62.31 ㎡
②	10.800	×	5.900	63.72 ㎡
③	10.200	×	5.900	60.18 ㎡
④	8.700	×	7.300	63.51 ㎡
容積対象1階床面積	① + ② + ③ + ④			249.72 ㎡
容積対象2階床面積	① + ② + ③ + ④			249.72 ㎡
容積対象3階床面積	① + ② + ③ + ④			249.72 ㎡
共用廊下等				
⑤	3.000	×	6.700	20.10 ㎡
1階共用廊下等床面積	⑤			20.10 ㎡
2階共用廊下等床面積	⑤			20.10 ㎡
3階共用廊下等床面積	⑤			20.10 ㎡
自転車置場	1.800	×	15.166 = 27.299	27.30 ㎡

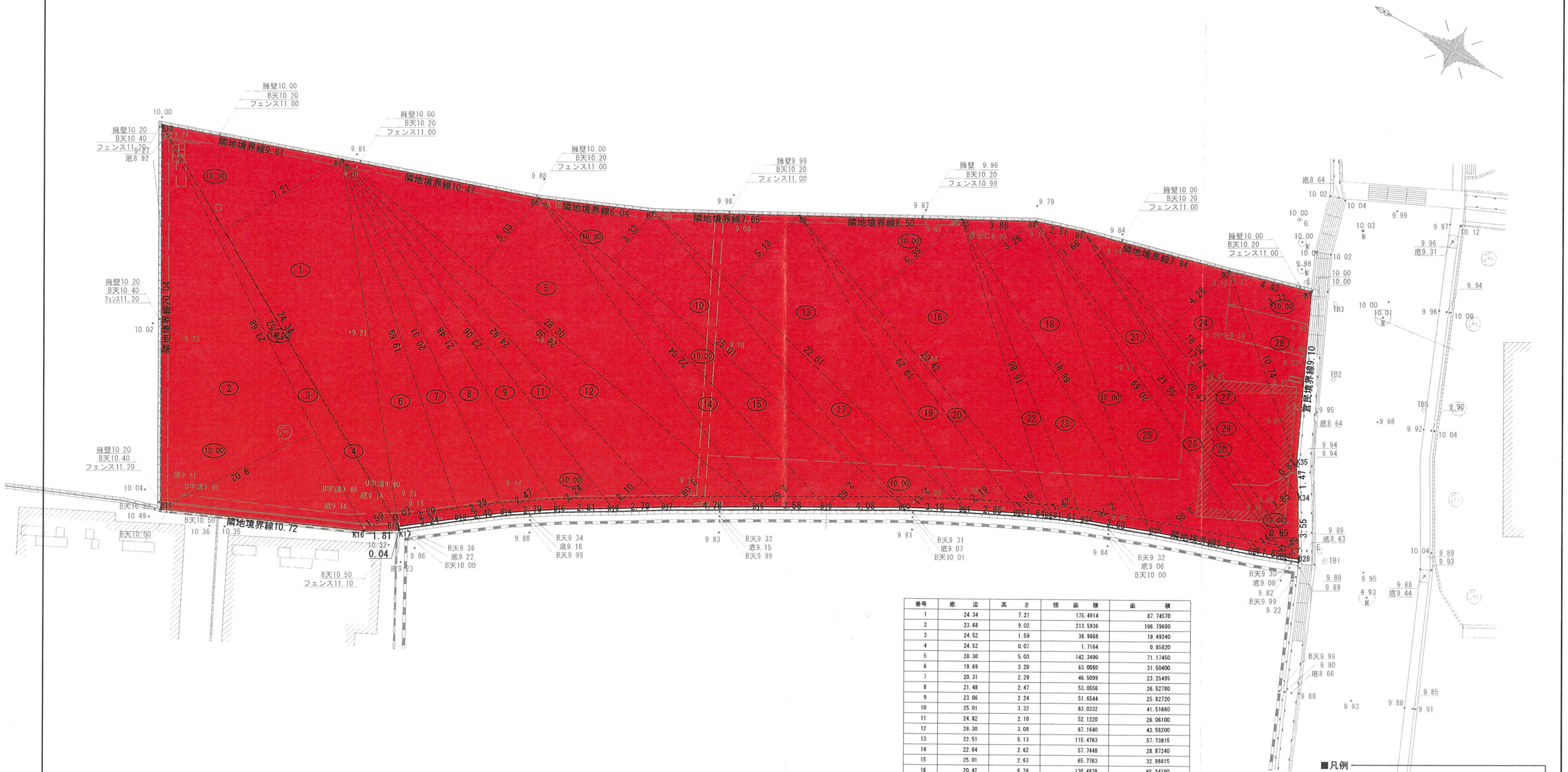
	容積対象面積	共用廊下等	自動車車庫等	合計
1階 床面積	249.72	20.10		269.82 ㎡
2階 床面積	249.72	20.10		269.82 ㎡
3階 床面積	249.72	15.00		269.82 ㎡
共同住宅床面積	749.16	60.30		809.46 ㎡
別棟 自転車置場			27.30	27.30 ㎡
合計	749.16	60.30	27.30	836.76 ㎡
容積率	76.40 %	(<160% 許容容積率)	敷地面積	980.64 ㎡
建ペイ率	29.25 %	(< 70% 許容建蔽率)	建築面積	286.85 ㎡

■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木 基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木 基裕	印	備考 2026.06.30 改訂	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版 1/200	日付 2026.10.05

工事名	Cozy court 団欒 新築工事	図面NO.
図面名	建物求積図	D — 06



■設計者 一級建築士 登録第286110号 植木　基裕	印	■工事監理者 フジ住宅株式会社 一級建築士事務所 一級建築士登録第286110号 植木　基裕	印	備考	フジ住宅株式会社一級建築士事務所	縮尺 A3版　1/2500	日付 2026.10.05	工事名　Cozy court 団欒　新築工事 図面名　運行経路図	図面NO. D－00


擁壁10.00
B天10.20
フェンス11.00
擁壁10.20
B天10.40
フェンス11.20
底8.92
隣地境界線9.61
隣地境界線10.47
隣地境界線6.04
隣地境界線7.65
隣地境界線8.50
擁壁 9.99
B天10.20
フェンス10.99
擁壁9.99
B天10.20
フェンス11.00
隣地境界線7.94
擁壁10.00
B天10.20
フェンス11.00
隣地境界線20.04
擁壁10.20
B天10.40
フェンス11.20
隣地境界線10.72
擁壁10.20
B天10.40
フェンス11.20
B天10.50
フェンス11.10
隣地境界線5.57
隣地境界線9.10
官民境界線9.10
底8.64
底8.63
底8.66
底9.31
底9.44
底9.08
底9.06
底9.07
底9.16
底9.15
底9.22
底9.23
底9.21
底9.14
底9.40
底9.45
底9.30
底9.16
底9.23
底9.15
底9.86
底9.83
底9.84
底9.88
底9.89
底9.90
底9.92
底9.93
底9.95
底9.96
底9.97
底9.98
底9.99
底10.01
底10.03
底10.04
底10.09
底10.12
底10.14
底10.36
底10.35
底10.49
底10.32
底10.50
底10.90
底10.04
底10.02
底10.00
底9.99
底9.98
底9.96
底9.94
底9.92
底9.90
底9.89
底9.88
底9.85
底9.82
底9.22
底9.91
底9.93
底9.95
底9.89
底9.99
底9.90
底8.66
底8.63
底8.64
B天9.36
底9.22
B天10.00
B天9.34
底9.16
B天9.99
B天9.33
底9.15
B天9.99
B天9.31
底9.07
B天10.01
B天9.32
底9.06
B天10.00
B天9.30
底9.08
B天9.99
底9.99
B天9.99
底8.66
B天10.50
フェンス11.10
K16
1.81
0.04
K17
TB1
TB2
TB3
TB5
B28
X34
X35
10.00
10.04
10.02
9.98
9.99
9.97
9.96
9.94
9.95
9.90
9.89
9.88
9.85
9.84
9.83
9.81
9.79
9.88
9.86
9.84
9.22
9.93
9.91
9.92
9.98
10.12
10.09
10.04
10.03
10.01
10.00
10.02
10.04
9.89
9.93
9.88
9.93
9.89
9.89
9.90
9.99
9.94
9.94
9.89
9.93
9.88
9.85
9.91
9.92
9.98