

開発構想届

令和 8 年 7 月 30 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号

伊丹山本宿舎PFI株式会社

氏名 代表取締役 長清 泰明

(連絡先) 郵便番号 105-0001

住所 東京都港区虎ノ門二丁目2番1号

大成ユーレック株式会社

氏名 小田原 元

電話 03-6230-1711

FAX 03-6230-1741

e-mail gen.odahara@u-lec.com

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 山本野里三丁目1番の一部、伊丹市大野一丁目128番の一部		
	開発事業区域の面積	37,669.03 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	第一種中高層住居専用地域
	高度地区	第 4 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 () ☒ 外	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外
開発構想	開発構想の名称 陸上自衛隊伊丹駐屯地新山本宿舎(仮称)整備事業			
	開発構想の目的 公務員宿舎、これに附帯する工作物及びその他の施設(集会所、駐車場等)の整備			
	予定建築物	用途 共同住宅	住戸数	517 戸 (第1期:123、第2期:186、第3期208)
	階数	地上 8 階 / 地下 0 階	高さ	23.73 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	令和9年6月1日 ごろ
	☐ 対象外 ☐ 宝塚市建築主事 ☐ 指定確認検査機関 ☒ 未定 (指定確認検査機関名: 支店等名:)			

※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

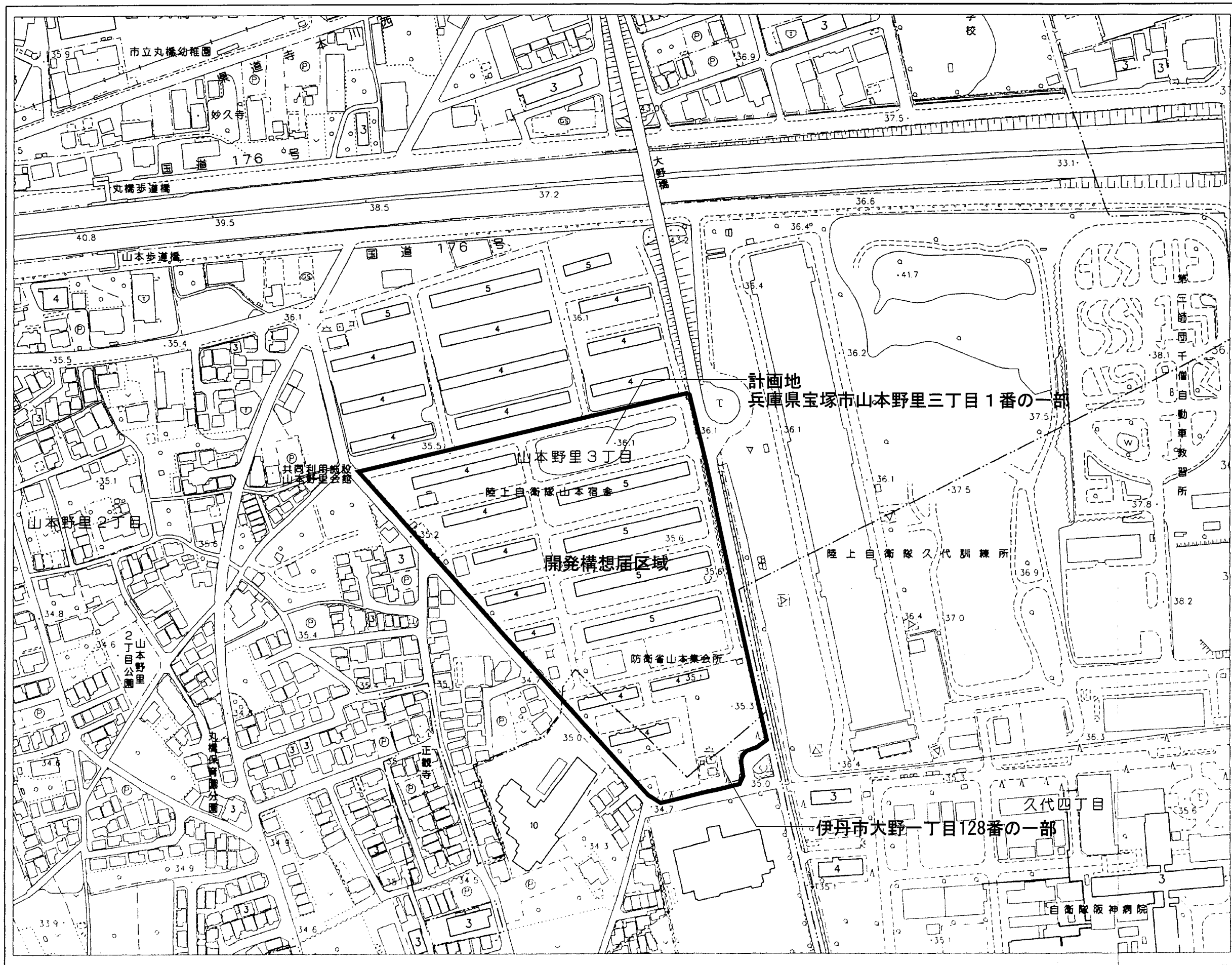
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)

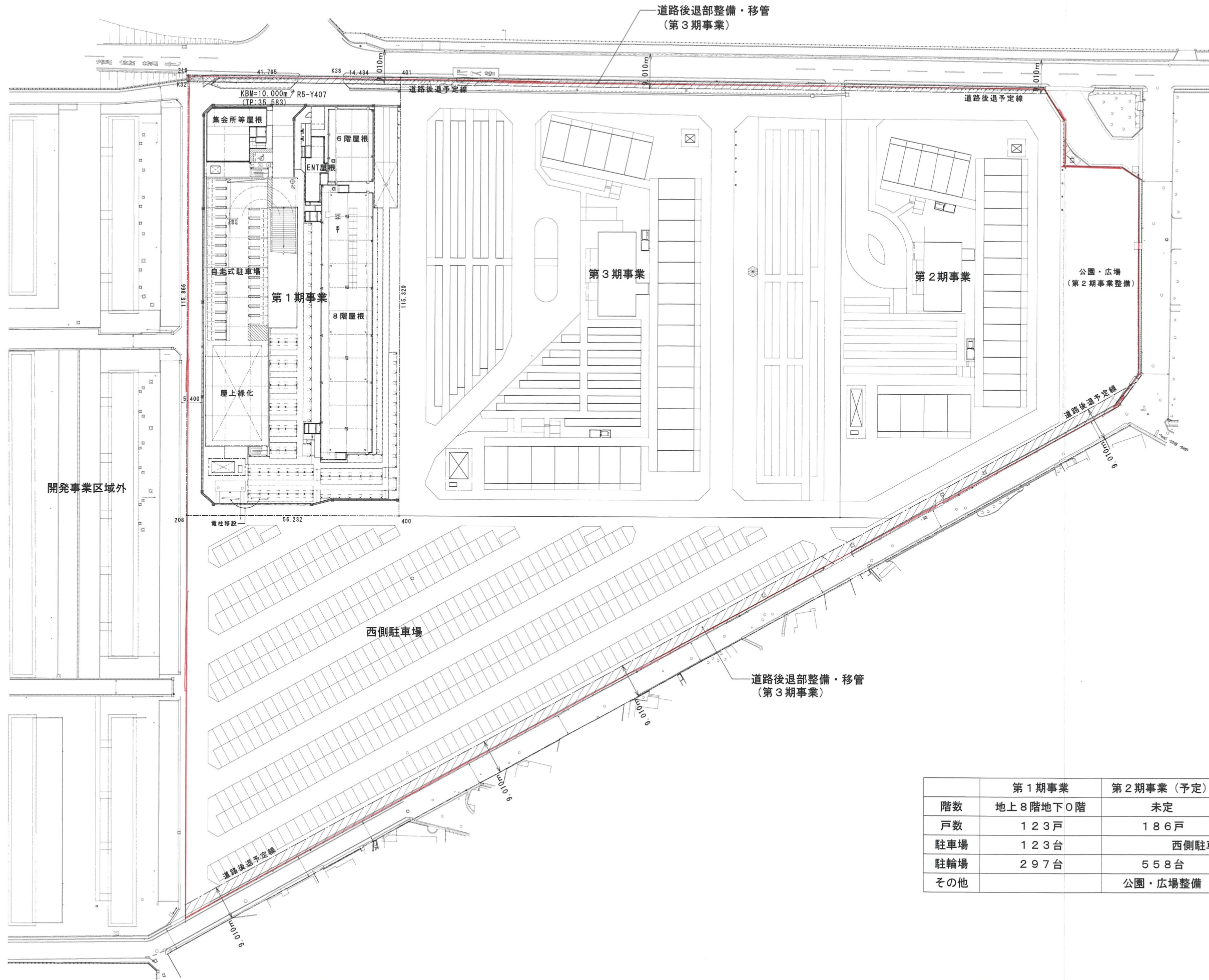
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

(第2面)

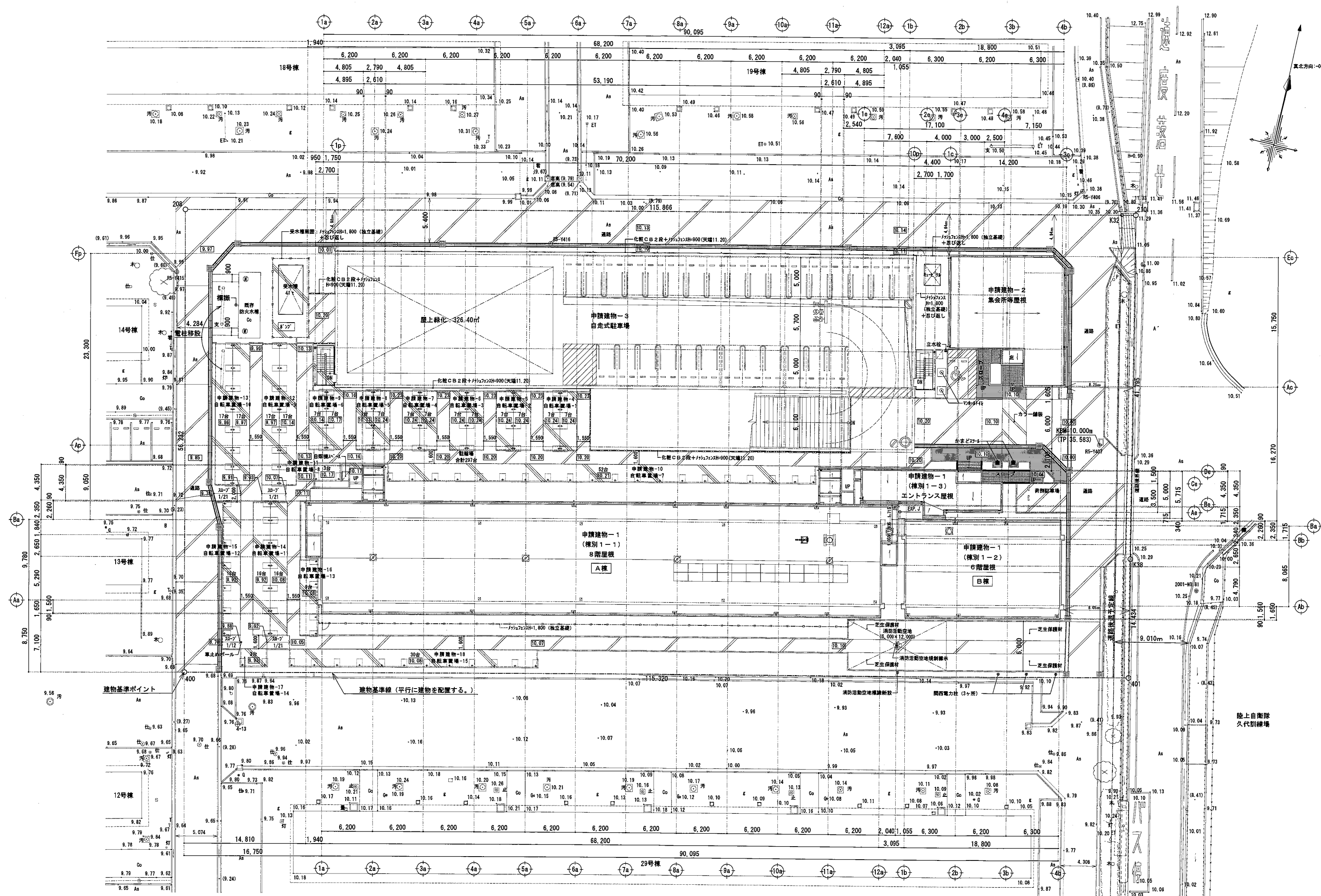
開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	本計画は、第1期事業区域に加え、第2期事業区域、第3期事業区域及び西側駐車場を含む宿舍全体の再整備計画に基づく開発事業であり、一体の土地利用計画として区域設定を行うものとします。 したがって、条例上の手続を回避するために殊更に小規模な開発事業区域を設定するものではありません。 構想の区域外の北側の部分は事業区域外で、1～3期宿舍整備での新たな公務員宿舍整備は行ないません。
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	地区まちづくりルールなし。 なお、周辺住宅地の街並み、景観及び住環境との調和に配慮し、関係法令及び関係機関との協議内容を踏まえて計画します。
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。	開発事業に伴い必要となる公共施設等については、関係管理者との協議に基づき整備します。 第2期に公園整備、第3期に敷地東側道路及び西側道路の拡幅整備を行う全体計画とし、第1期では将来整備を見込んだ配置計画及び境界計画とするとともに、排水計画、防火水槽の機能確保、ごみ集積所の適切な配置等について必要な措置を講じます。
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。	周辺住環境に配慮し、住棟は敷地中央寄りに配置し、東側道路側の建物高さを抑えるとともに、北側には低層の自走式駐車場及び集会所を配置し、隣接地及び道路歩行者に対する圧迫感や日影の低減に努めます。 あわせて、敷地外周の緑化、落ち着いた色彩計画及びプライバシーへの配慮により、周辺住環境との調和を図ります。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	住棟共用玄関のオートロック、外構照明、フェンスの設置等により、防犯性の向上に努めます。 駐車場・駐輪場は見通しを確保し、植栽は低木を基本として死角が生じにくい計画とします。
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。	歩行者及び車両の動線に配慮し、出入口付近の視界確保、安全施設の設置等により通行の安全確保に努めます。 工事中についても、搬出入経路、時間帯及び交通誘導に配慮し、周辺道路への影響低減に努めます。
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。	周辺住宅地、自衛隊施設、道路環境及び空港高さ制限等の立地条件を踏まえ、地域景観に配慮した建築意匠、敷地内外の緑の連続性に配慮した緑化、透水性舗装等による環境負荷低減及び防災備蓄倉庫、集会所等の防災機能の確保により、地域特性に応じた良好な都市環境の形成を図ります。

(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。





	第1期事業	第2期事業（予定）	第3期事業（予定）
階数	地上8階地下0階	未定	未定
戸数	123戸	186戸	208戸
駐車場	123台	西側駐車場394台	
駐輪場	297台	558台	624台
その他		公園・広場整備	道路拡幅整備

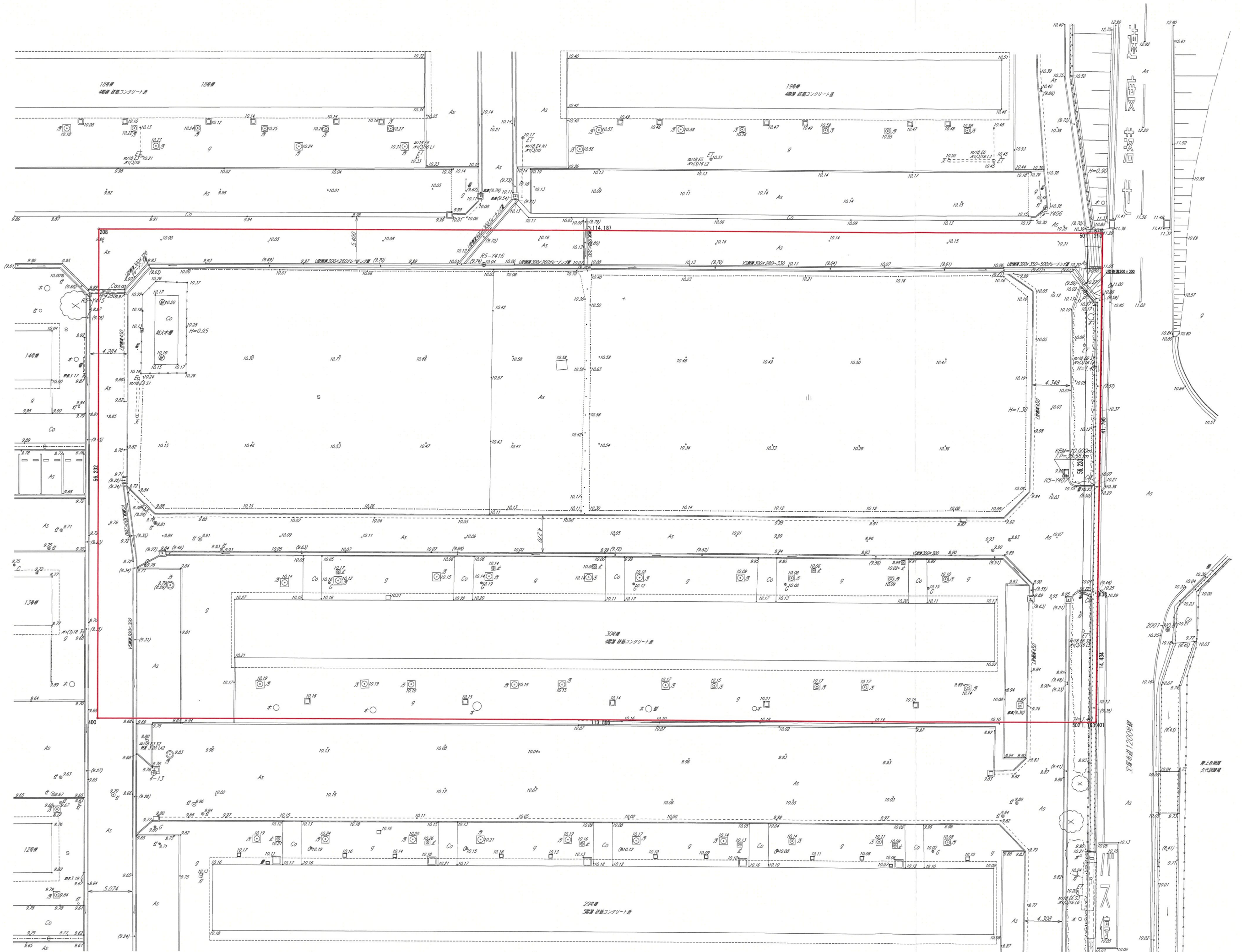


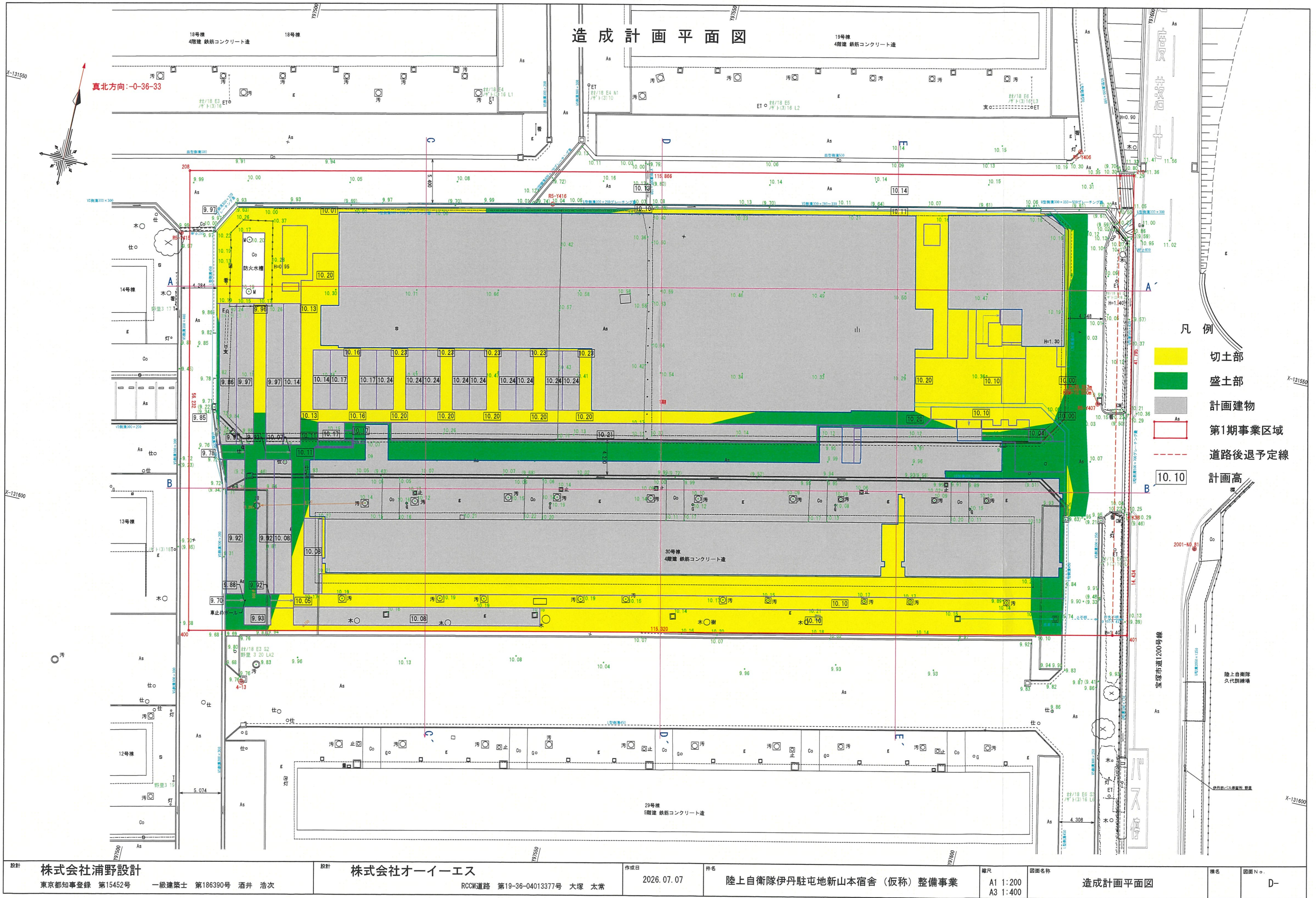
真北方向:0-36-33



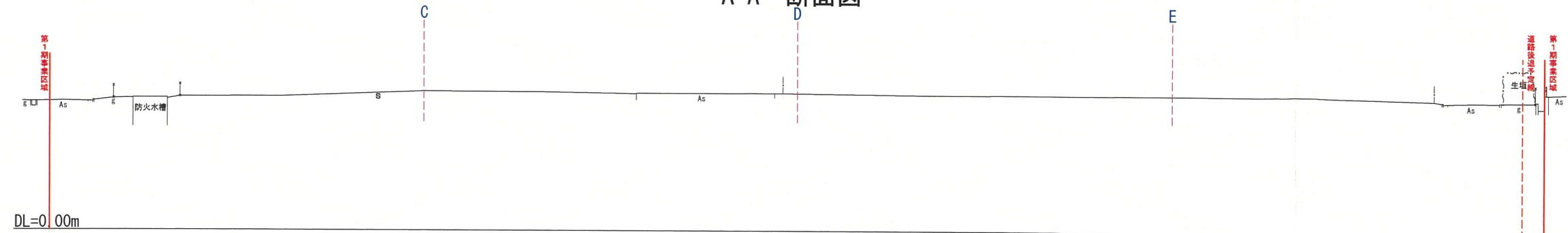
凡例

記号	名称
・10.00	地盤高
・(10.00)	底高
As	アスファルト舗装
Co	コンクリート舗装
S	砕石舗装
山	荒地
—	コンクリート直壁
—	法・被覆裾
—	法面(整形法面)
—	植生界
—	無壁舎
○	建物名
+	階段
—	柵
—	ガードレール
—	金網
—	街渠
—	コンクリートブロック
○ E	電力柱
○ T	電話柱
○ ET	共同柱
○ 支	支柱
—	支線
○ 灯	街路灯・防犯灯
○ 標	標識柱
○ CM	カーブミラー
○ 下	公共下水
○ 汚	汚水井
○ M	その他・不明マンホール
□	雨水井
○ 仕切	仕切弁
止	止水栓
量	量水器
○ G	ガス設備
○	車止ポール
看	看板
バス停	バス停
蓋有水路	蓋有水路
蓋無水路	蓋無水路
暗渠	暗渠
○ 木	中木
○	低木
—	生垣

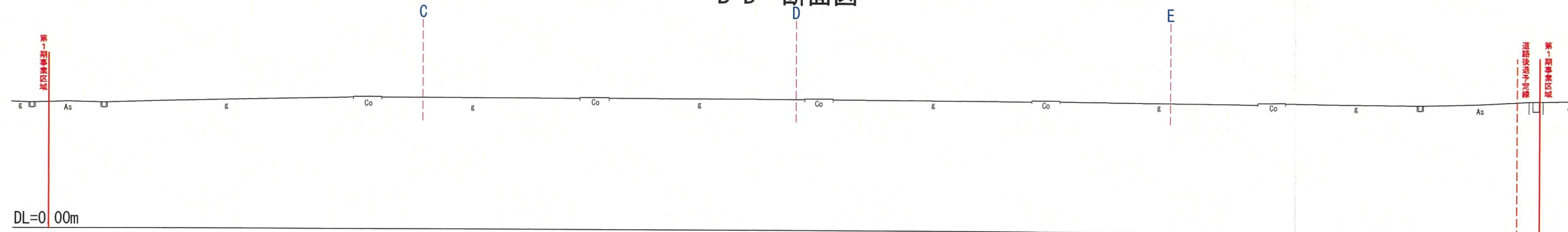




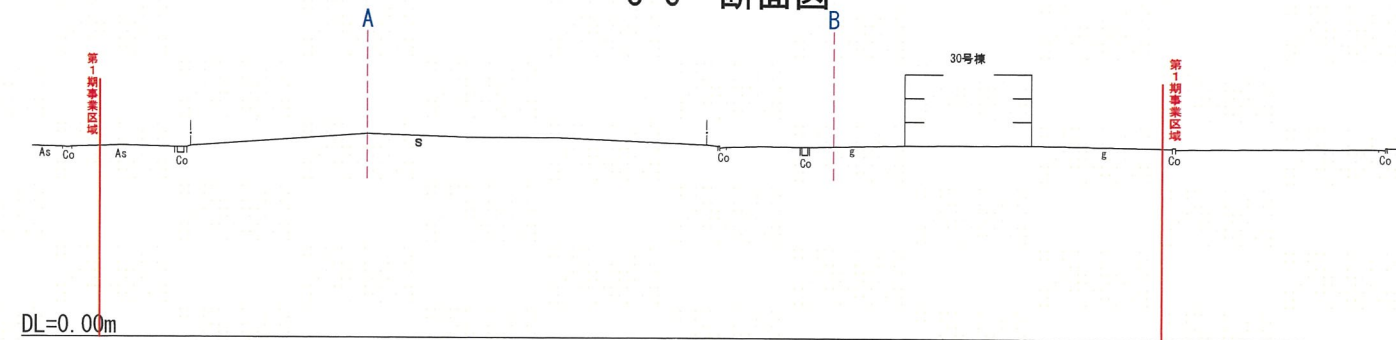
A-A' 断面图



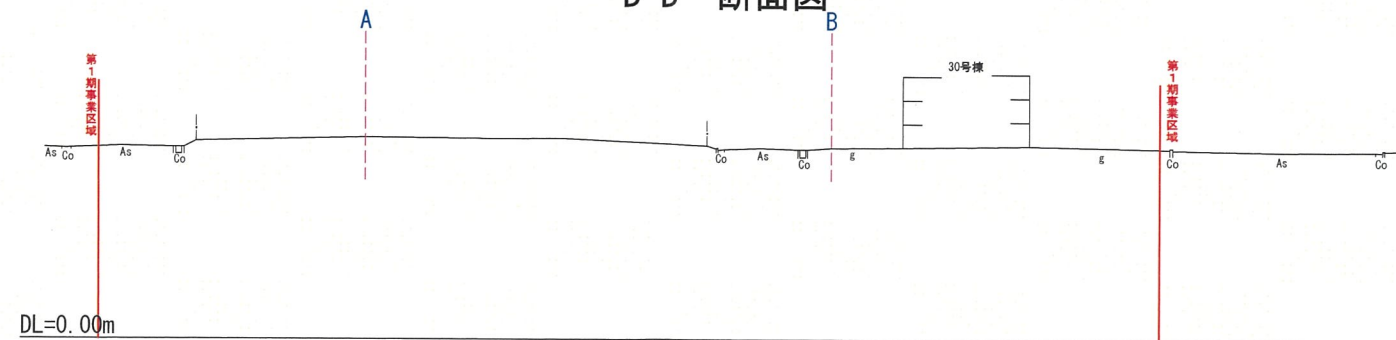
B-B' 断面图



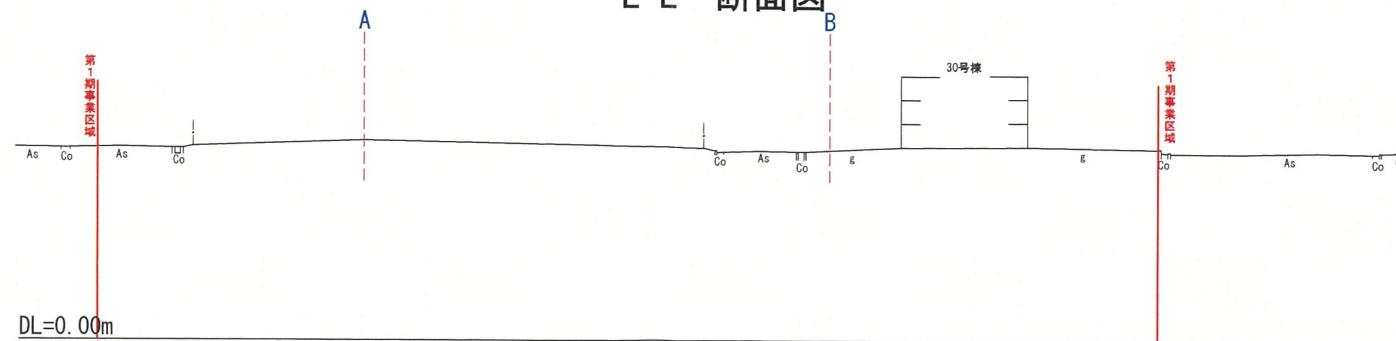
C-C' 断面图



D-D' 断面图



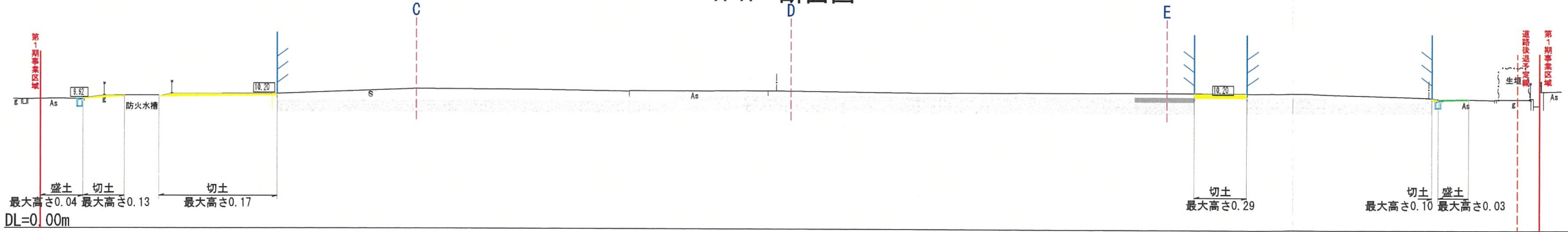
E-E' 断面図



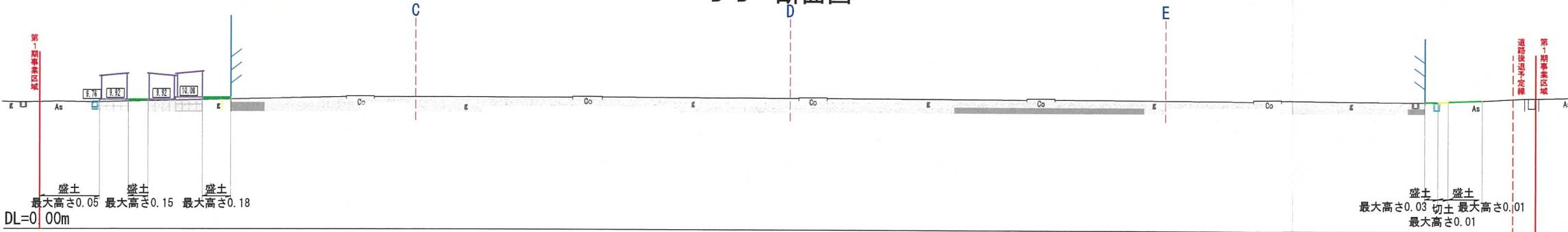
— 第1期事業区域
- - - 道路後退予定線

----- 道路後退予定線

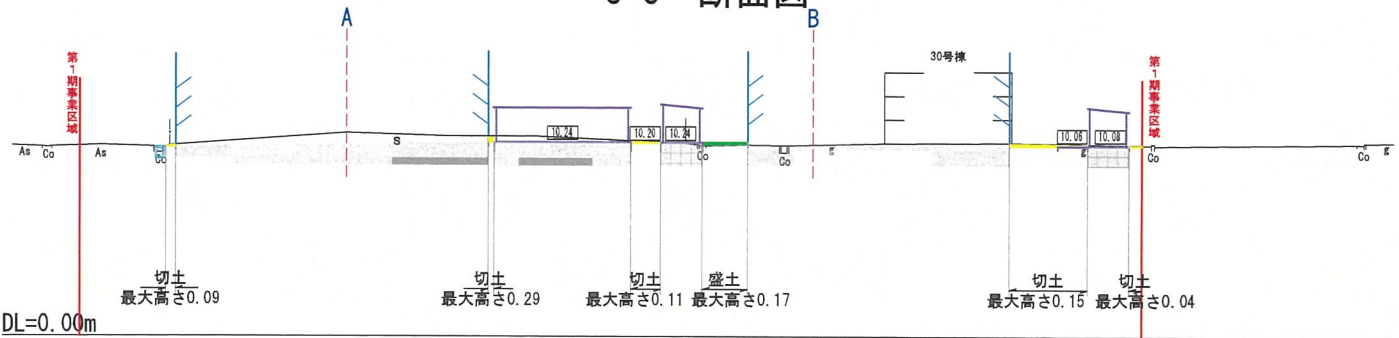
A-A' 断面図



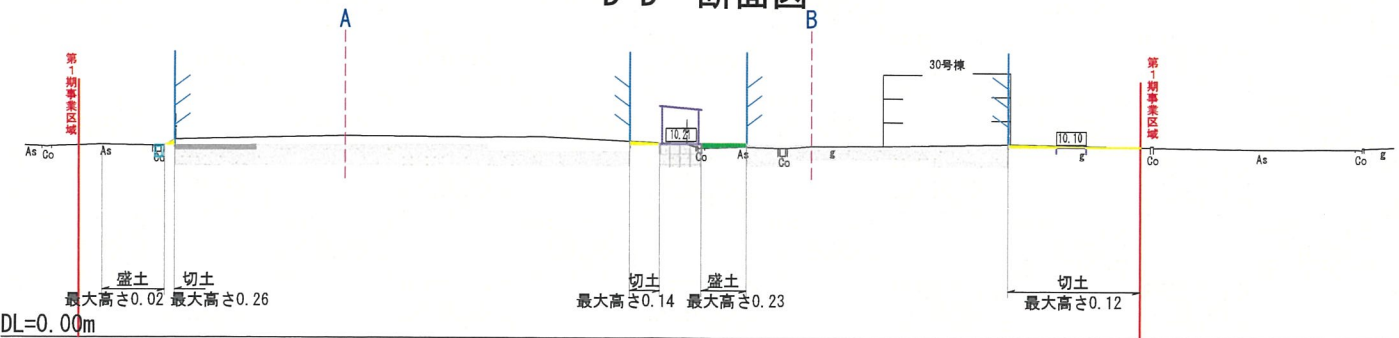
B-B' 断面図



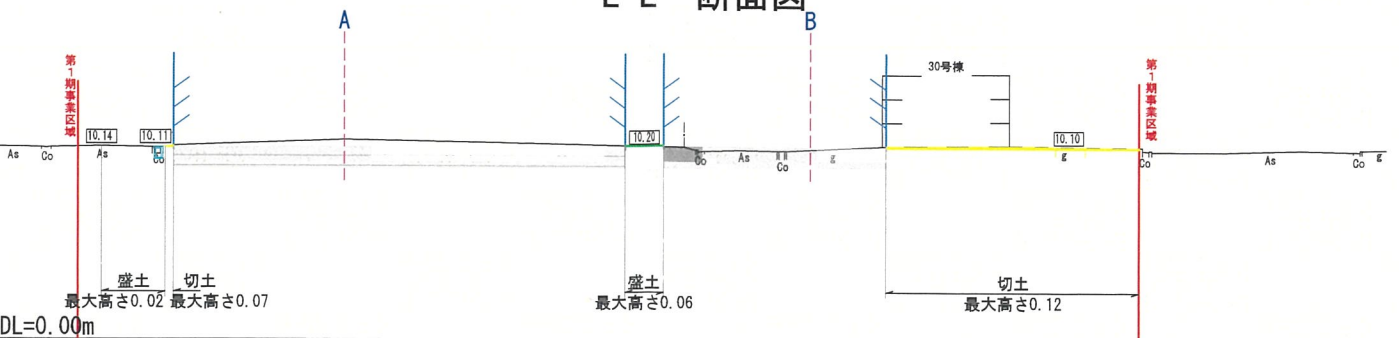
C-C' 断面図



D-D' 断面図

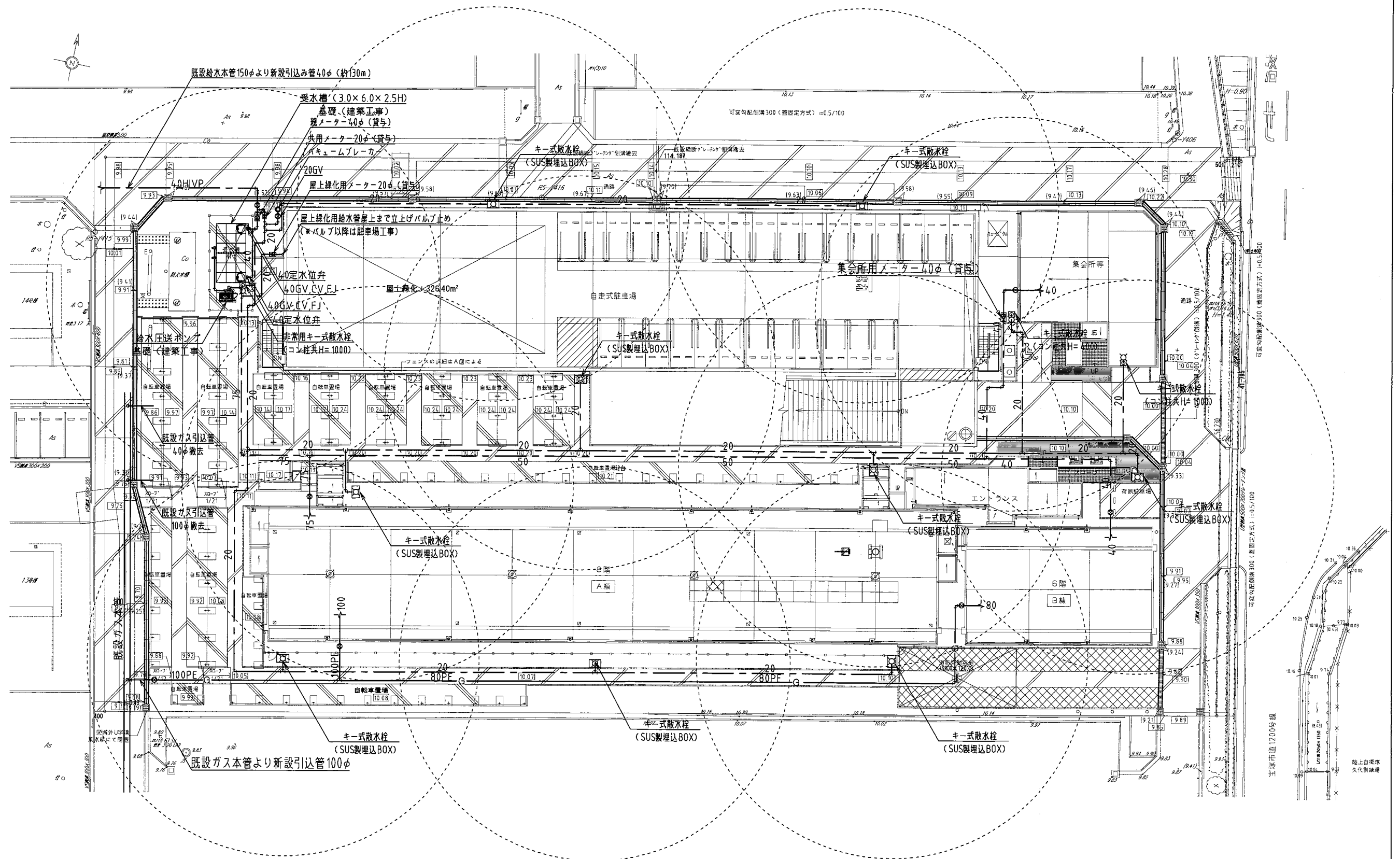


E-E' 断面図

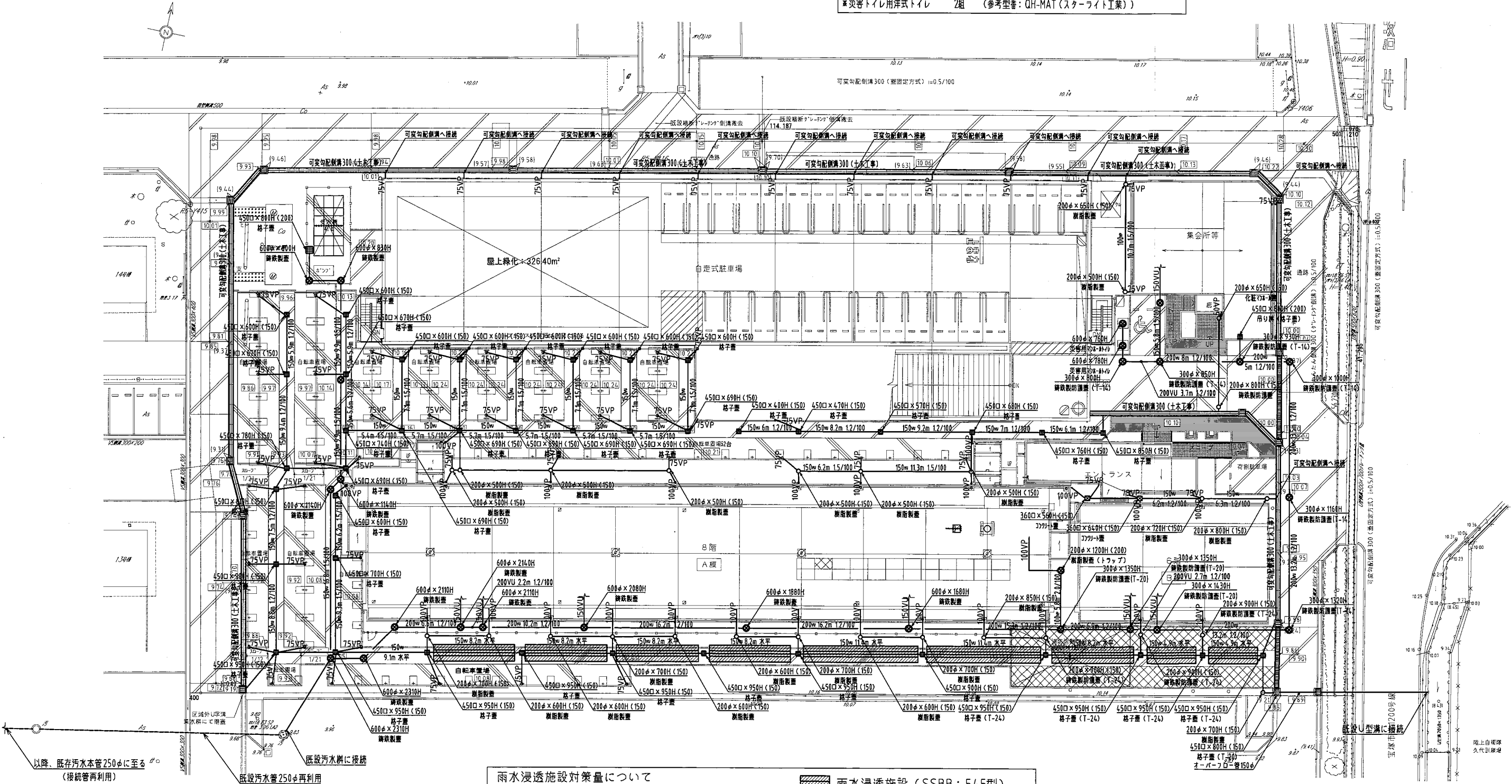


凡 例

- 切土部
- 盛土部
- 計画建物
- 第1期事業区域
- 道路後退予定線
- 計画高



- ※災害用トイレマンホール蓋 2か所 (参考型番: MCBPE-600I具付 (伊藤鉄工 (株)))
※災害トイレ用クイックハウス 2組 (参考型番: QH-1100KY (スターライト工業))
※災害トイレ用洋式トイレ 2組 (参考型番: QH-MAT (スターライト工業))



雨水浸透施設対策量について
対策雨量: 37.88 (m³/h)

SSBB: 545型 (1215個)
H: 780 (3段)
W: 1635 (3列)
L: 73,575 (135列)
単位設計浸透量: 0.53891 (m³/h)

雨水浸透施設 (SSBB: 545型)

設計対策浸透量: 39.65 (m³/h)
よって 39.65 (m³/h) > 37.88 (m³/h)
となり浸透量を満足する。