

ご近隣の皆様へ

令和7年4月吉日

事業主：株式会社マルハチ  
事業主代理：株式会社テイサ開発  
設計者：株式会社 UCM

## 「計画概要に関する説明会」のお知らせ

「(仮称) OTTO 南芦屋浜」

謹啓 時下、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

過日よりご案内申し上げておりました、芦屋市海洋町4番11(地番)における上記計画に関し、ご協議賜り誠にありがとうございます。当初ご案内させていただきました内容から一部計画が変更となりましたので、改めて計画概要に関する説明会を実施するにあたりご案内申し上げます。

尚、新築工事等の工事概要、並びに交通・騒音解析等の大店立地法関連につきましては、その都度ご説明出来る準備が整い次第、改めてお知らせ致します。

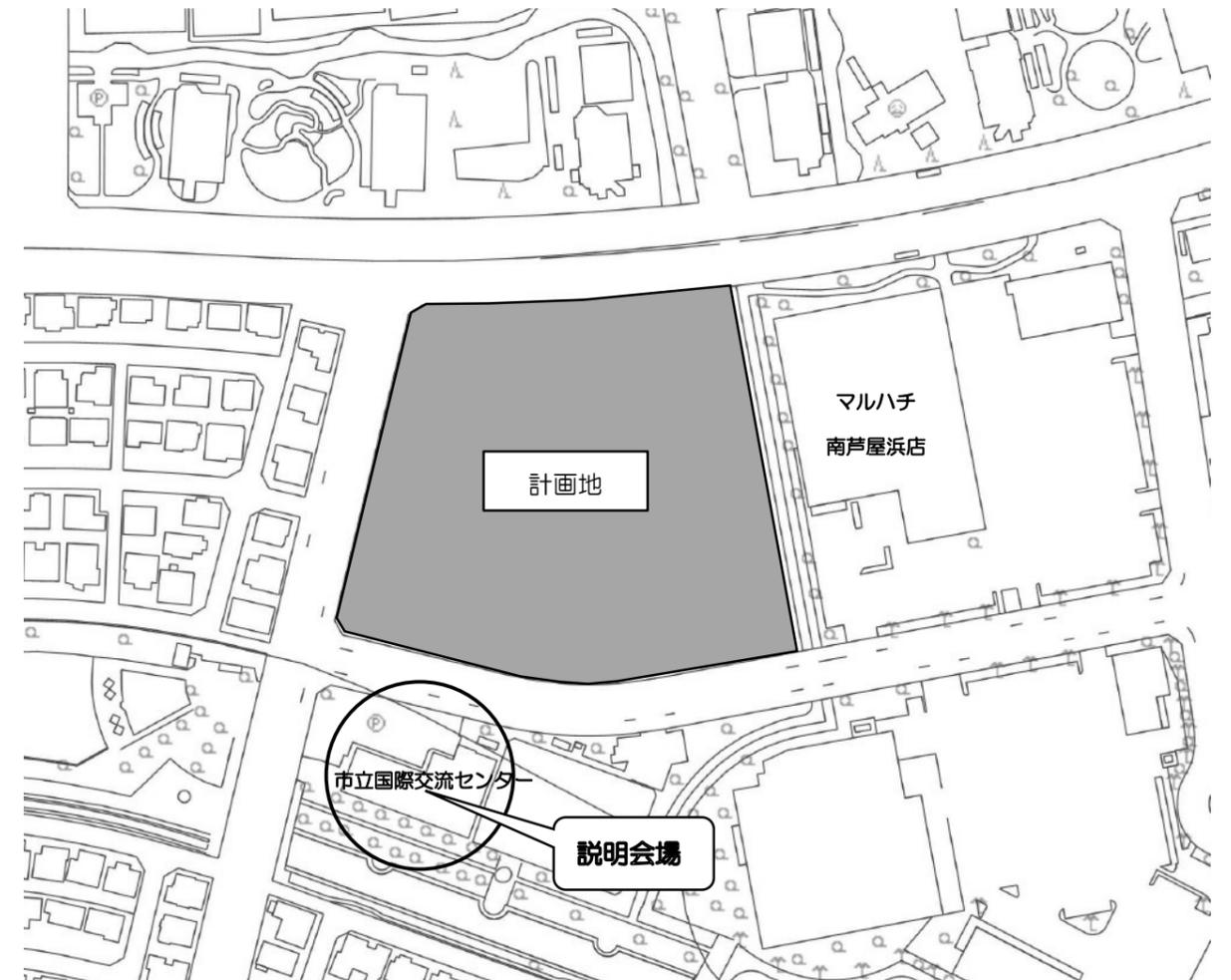
謹白

記

日時	令和7年4月13日(日) 19時00分より(約1時間30分を予定)
場所	芦屋市立国際交流センター 2階 多目的室

お問い合わせ先： 大阪市西区江戸堀一丁目23番8号  
株式会社テイサ開発  
TEL 06-6441-2400  
FAX 06-6441-2411  
担当 森川、仲

<案内地図>



以上

(裏面の地図をご参照ください)

# 『(仮称)OTTO南芦屋浜』についてのご案内

謹啓 早春の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

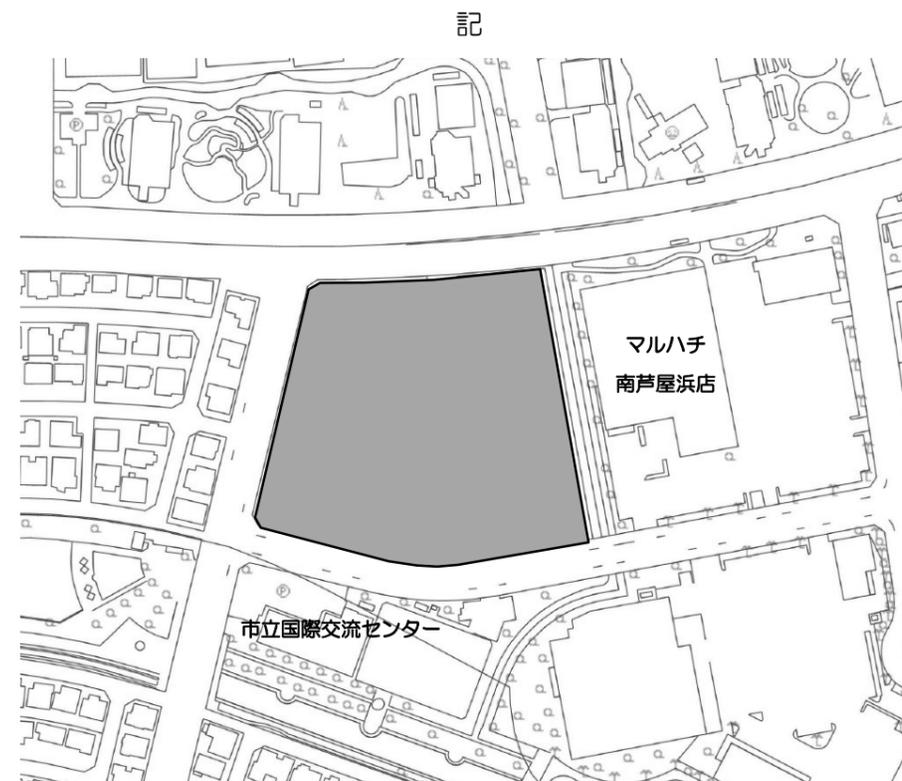
平素は「(仮称)OTTO南芦屋浜」に関しご協議賜り誠にありがとうございます。

昨年春にご案内申し上げて以降、行政協議・社会情勢等の都合により、当該計画概要に一部変更を行う運びとなりました。つきましては、改めて計画概要に関しご案内申し上げます。尚、今後予定する、新築工事等の工事概要、並びに交通・騒音解析等の立地法関連につきましては、その都度ご説明出来る準備が整い次第、改めてお知らせ申し上げます。

何卒ご理解、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

謹白

位置図



## ◆事業体制及び工事工程について

事業主	株式会社マルハチ	
事業主代理	株式会社テイサ開発	
設計者	株式会社 UCM	
新築工事	目的	複合商業施設の建設
	施工者	未定
	予定工期	2025年6月上旬より2026年4月中旬

※新築工事の詳細は施工者が決定次第お知らせ致します。

## ◆テレビ電波障害対策について

当該建物に起因して万一、周辺家屋のテレビ電波に障害が生じた場合につきましては、当該建物建築前の映像を保持する為の対策を事業主の責任において専門業者により実施致します。

## ◆計画概要について

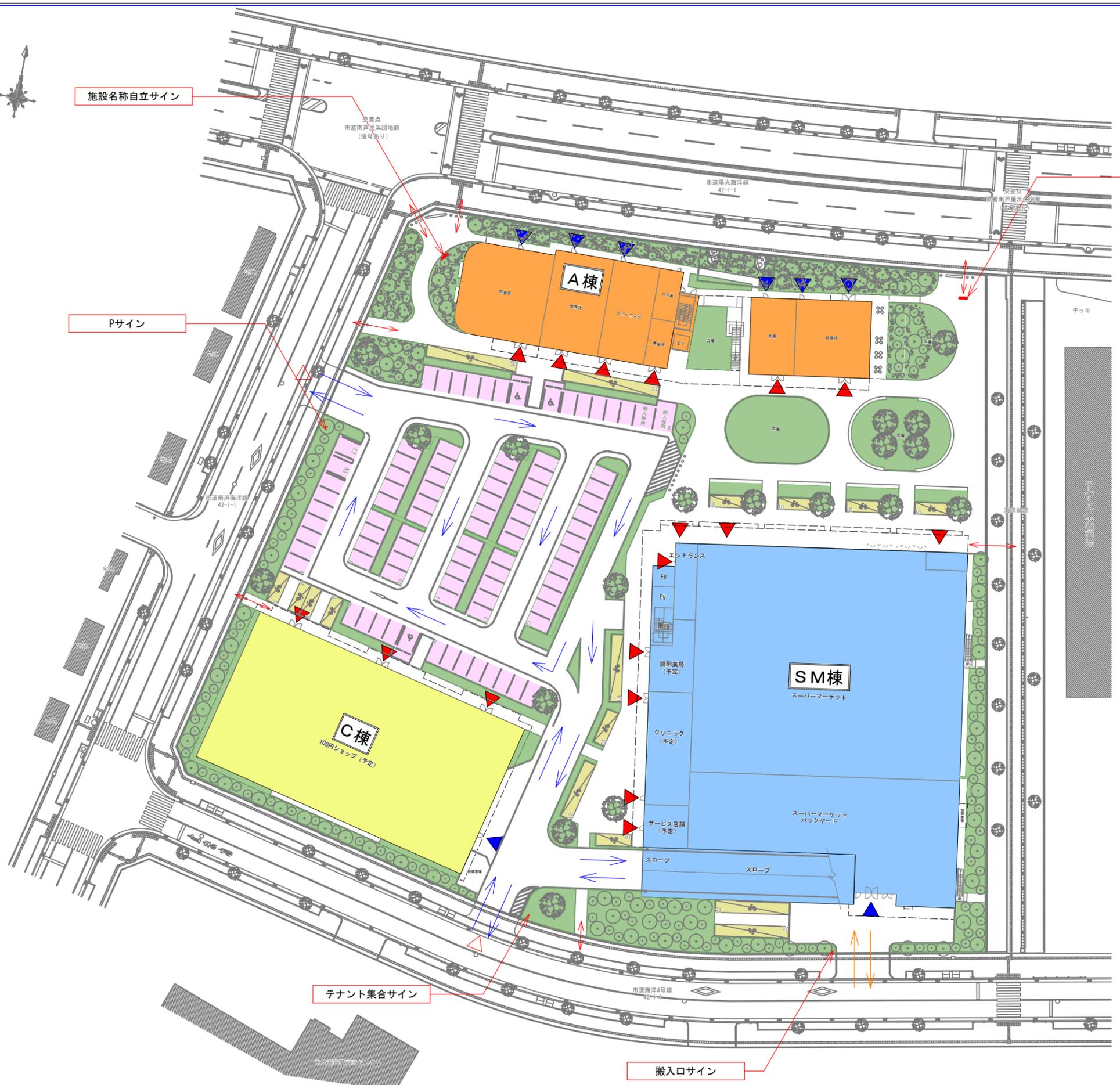
所在地	芦屋市海洋町4番11(地番)		
用途地域等	第一種住居地域		
面積基準	建蔽率60% 容積率200%		
区画・各種面積	3区画、区域面積:13,853.08㎡(A棟:3,284.00㎡,C棟:2,914.07㎡,SM棟:7,655.01㎡)		
名称・構造・階数・建物最高高さ 面積関係	SM棟	用途	スーパーマルハチ・クリニック(予定)・調剤薬局(予定)
		規模	鉄骨造・地上2階建・高さ14.90m
		面積	建築面積:3,475.05㎡ 延床面積:6,836.82㎡
	A棟	用途	飲食店3店舗・フィットネスジム・ゴルフレッスン・エステ・ランドリー・グリーンショップ:予定
		規模	鉄骨造・地上2階建・高さ8.83m
		面積	建築面積:1,138.07㎡ 延床面積:1,963.62㎡
	C棟	用途	100円ショップ
		規模	鉄骨造・地上1階建・高さ6.55m
		面積	建築面積:1,357.97㎡ 延床面積:1,326.17㎡
駐車場	234台(予定)		
駐輪場・バイク	229台(予定) (原付バイク含む)		
営業・商品搬入時間	SM棟	(営)9時~21時45分 (搬)6時~22時	
	A棟	(営)8時~24時(ランドリー、ジムは24時間を予定)	
	C棟	(営)9時~21時45分 (搬)6時~22時	

- ※①・・・従業員駐車場も含まれます。
- ※②・・・SM棟並びにC棟の営業時間は立地法届出時間を表し通常営業時間は決まり次第ご案内します。
- ※③・・・設置先のテナントについては変更になる場合があります。
- ※④・・・主なテナントの営業時間を記載しております。
- ※⑤・・・テナント形態に応じて、営業時間外に搬入を行う場合があります。
- ※⑥・・・A棟内にて地域交流スペースを設置致します。

建築基準法等の関係法令に基づき計画を行います。関係行政との協議、実施計画及び社会経済情勢等により、プラン・工期等に変更が生じる場合があります。

-----  
当該計画の事業全般に関してご質問、又はご意見等がございましたら、可能な限り早く下記連絡先までご連絡頂けますと幸いです。

連絡先(事業主代理)  
株式会社テイサ開発  
担当 事業部:森川、仲  
住所 大阪市西区江戸堀一丁目23番8号  
TEL 06-6441-2400 FAX 06-6441-2411



施設名称自立サイン

施設名称自立サイン

Pサイン

テナント集合サイン

搬入口サイン

<凡例>

	計画区域	
	計画建物範囲	
	緑地	
	駐車場 (従業員用含む)	約236台
	駐輪場 (従業員用含む)	約224台
	歩行者ルート	
	車両ルート (搬入車含む)	
	搬入車のみルート	
	車両出入口	
	搬入車両出入口	
	お客様出入口	
	管理用出入口	
	施設名称自立サイン	

※主な変更点を赤字で注釈しております。

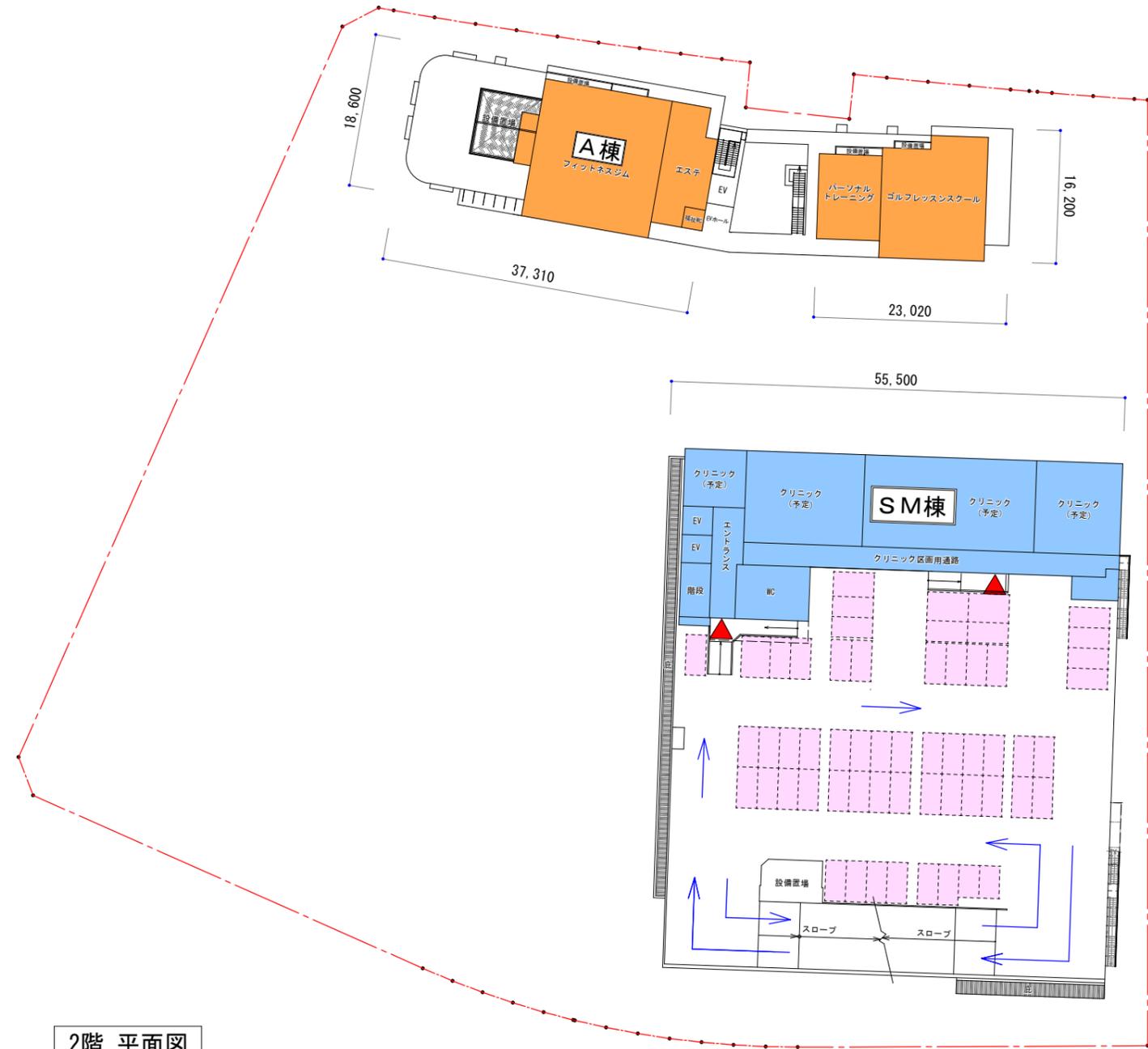
- ・海洋緑道と北東部の緑地・広場との一連性を保つたため、B棟を取り止めA棟と緑地広場の形状を変更。
- ・北西部横断歩道からの歩行者導線・景観を考慮し、緑地出入口形状の変更。
- ・駐車場、駐輪場レイアウトを一部変更。
- ・西側車両出入口を南へ約1.6m移動し、混雑緩和対策。

当該図面は開発非該当を前提に計画しております。  
 諸官公庁の指導により計画に変更が必要な場合があります。

**株式会社 UCM**  
 Unity Construct Management  
 一級建築士事務所 大阪府知事登録(口)第25262号

工事名称 (仮称) OTTO南芦屋浜 商業施設建設工事  
 図面名称 近隣説明資料 配置図

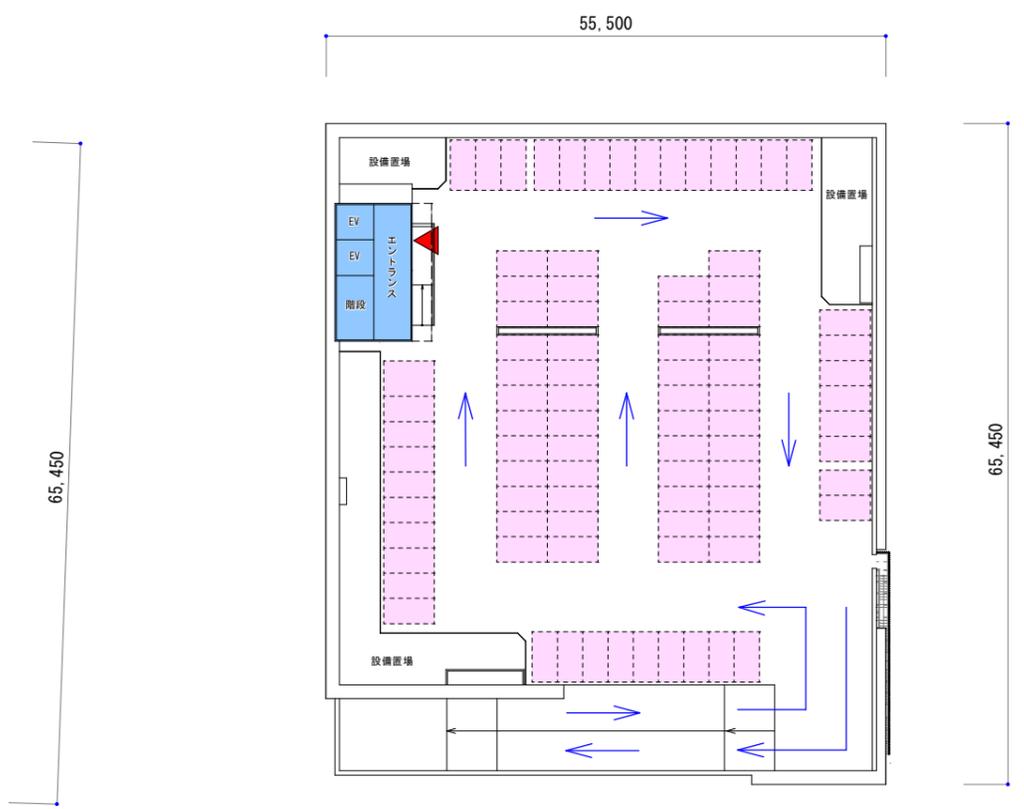
日付 2025.03.31  
 A3:S=1/700  
 A1:S=1/350  
 No.



2階 平面図

<凡例>

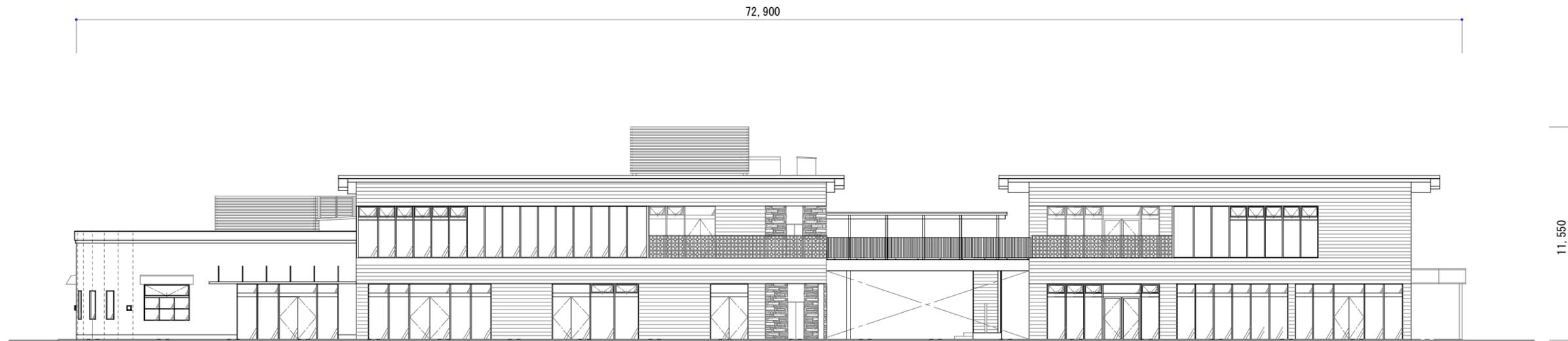
	計画区域	
	計画建物範囲	
	緑地	
	駐車場 (従業員用含む)	約234台
	駐輪場 (従業員用含む)	約224台
	歩行者ルート	
	車両ルート (搬入車含む)	
	搬入車のみルート	
	車両出入口	
	搬入車両出入口	
	お客様出入口	
	管理用出入口	



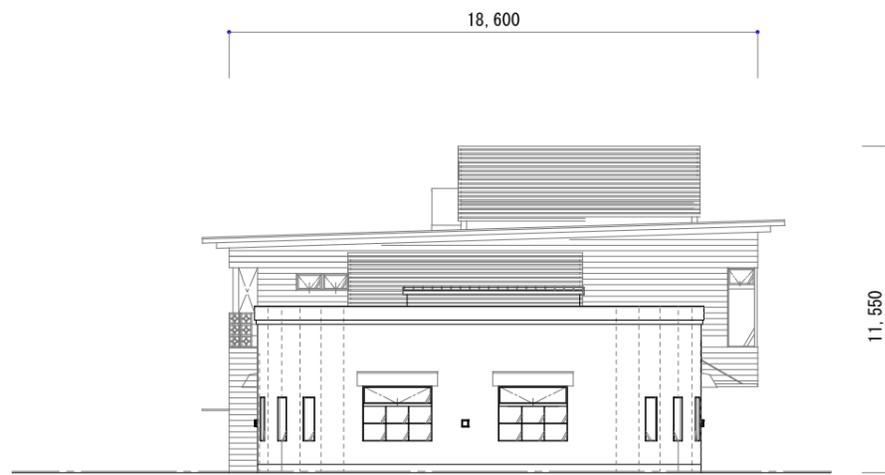
SM棟 PH階平面図

当該図面は開発非該当を前提に計画しております。  
 諸官公庁の指導により計画に変更が必要な場合があります。

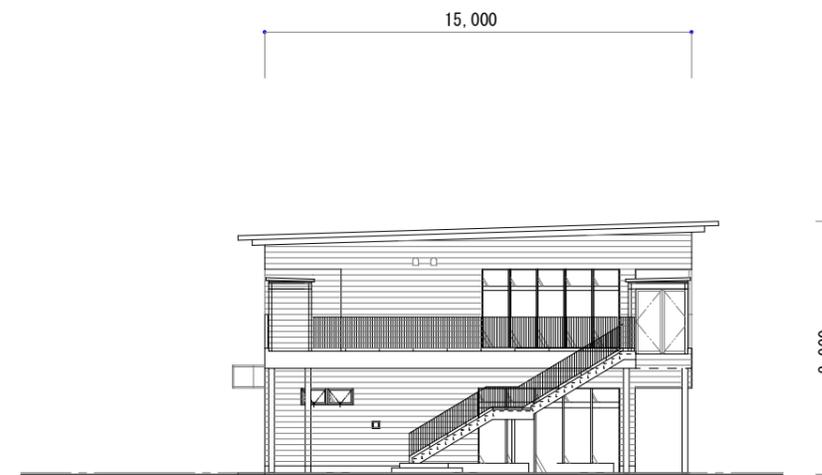
工事名称	(仮称) OTTO南芦屋浜 商業施設建設工事	No.
図面名称	2階・PH階平面図	
A3:S=1/700		



南立面図



西立面图 1



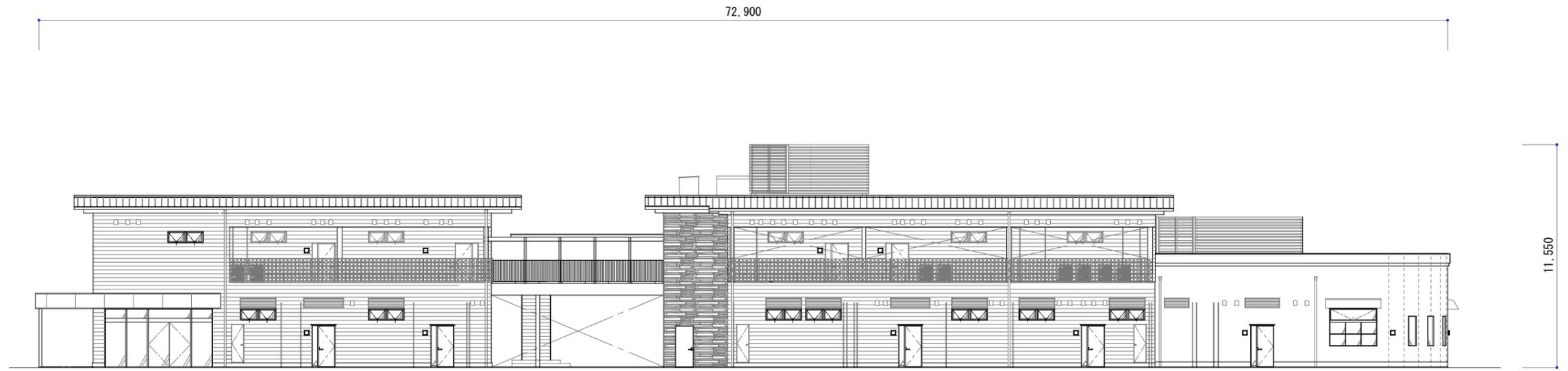
西立面图 2

※諸官公庁の指導により計画に変更が必要な場合があります。

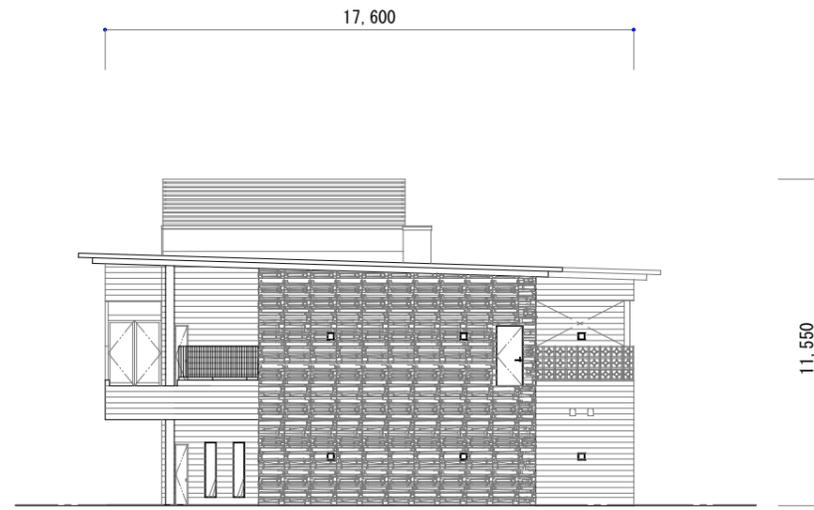
工事名称 (仮称) OTT0南芦屋浜 商業施設建設工事  
 図面名称 A棟 立面図 (1)

A3:S=1/250

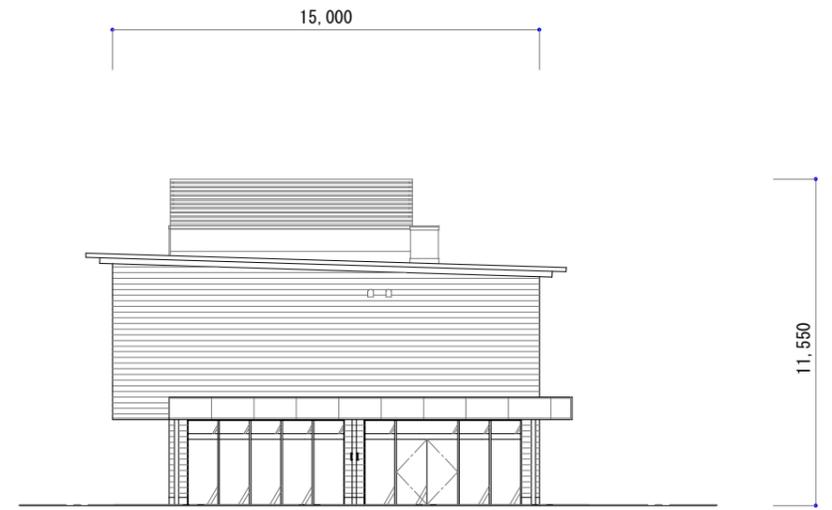
No.



北立面図



東立面図 1



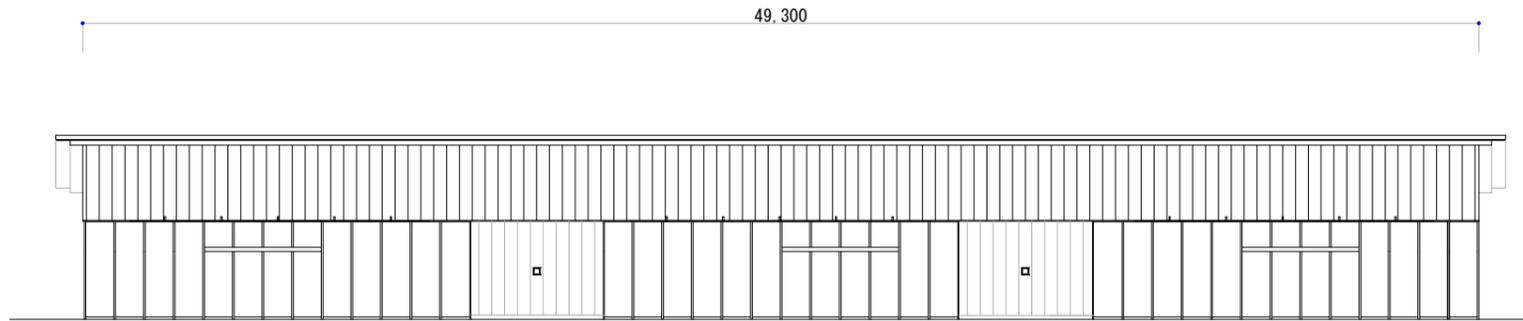
東立面図 2

※諸官公庁の指導により計画に変更が必要な場合があります。

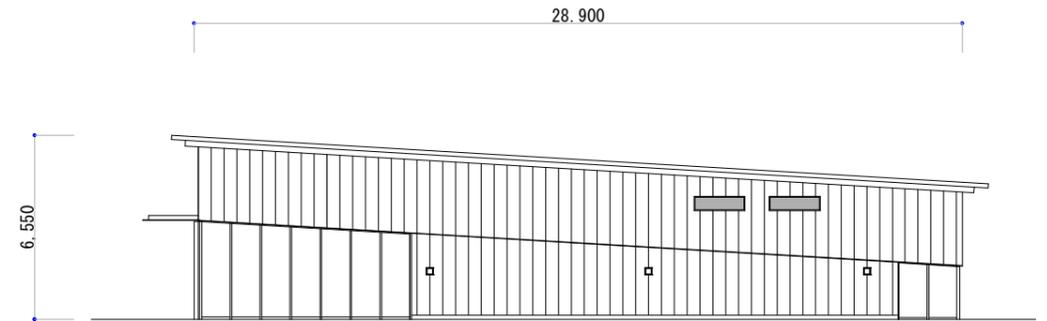
工事名称 (仮称) OTTO南芦屋浜 商業施設建設工事  
 図面名称 A棟 立面図 (2)

A3:S=1/250

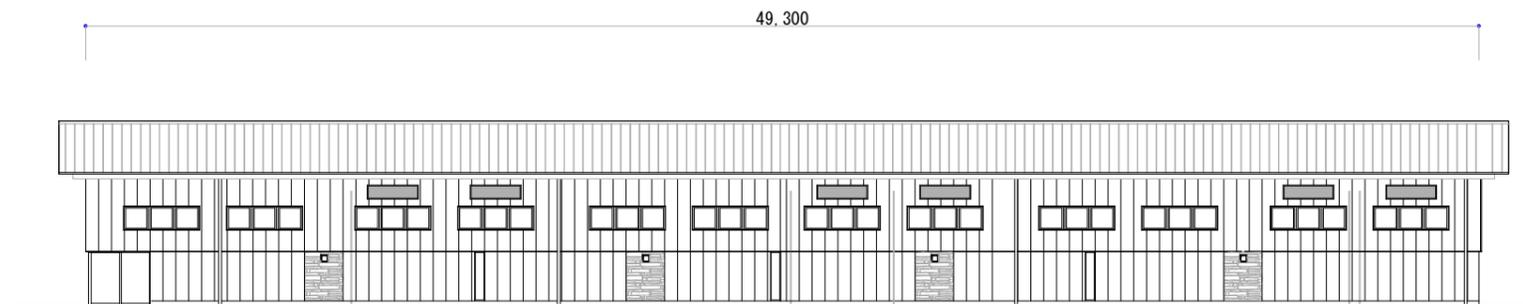
No.



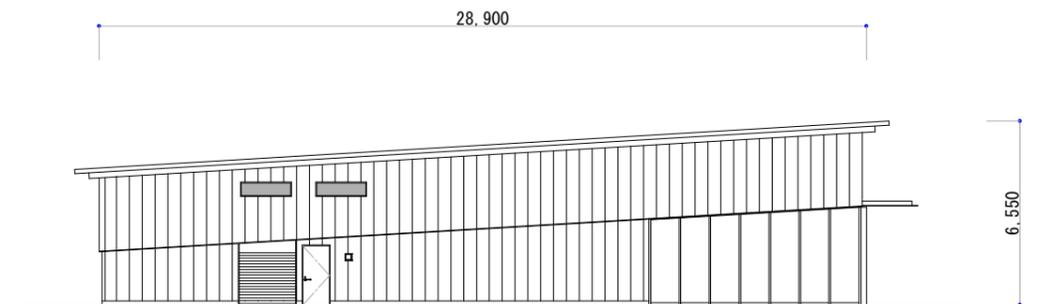
北立面图



西立面图



南立面图



東立面图

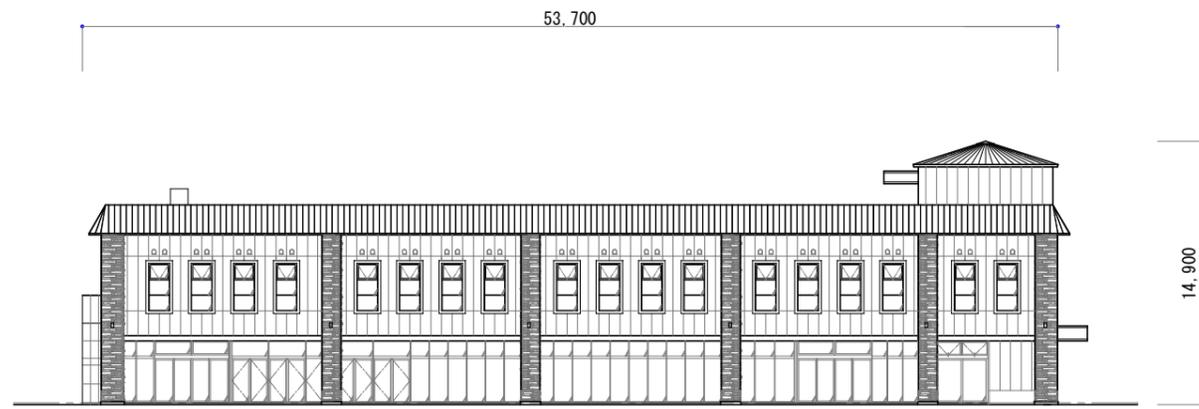
※諸官公庁の指導により計画に変更が必要な場合があります。

工事名称 (仮称) OTTO南芦屋浜 商業施設建設工事

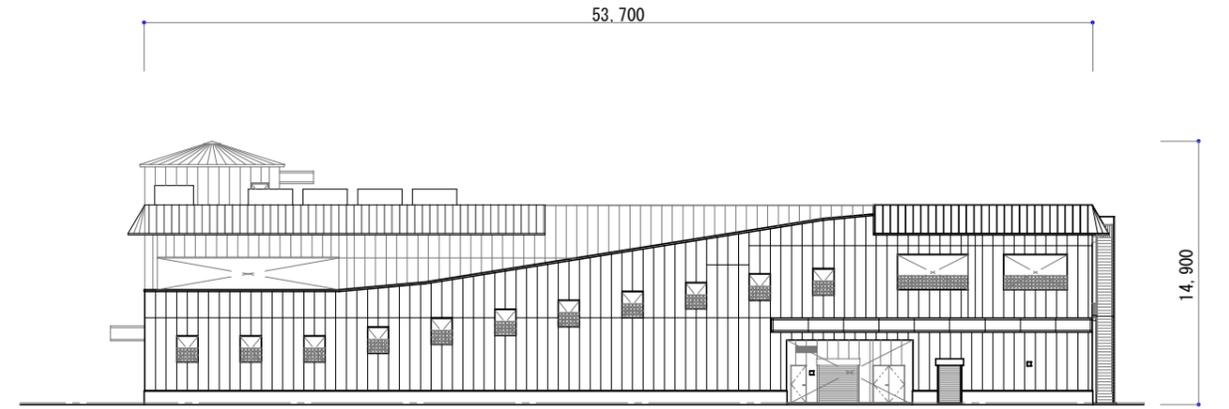
図面名称 C棟 立面图

A3:S=1/250

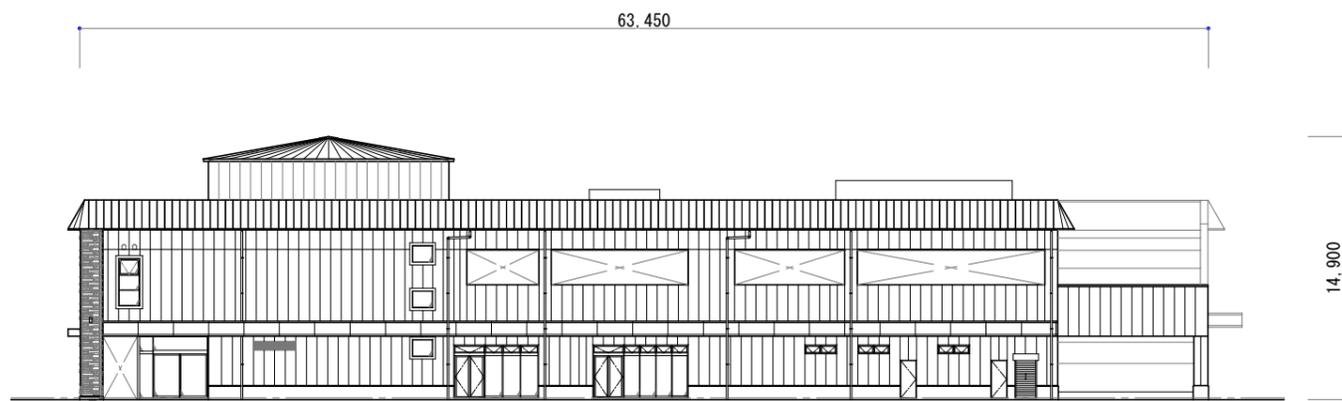
No.



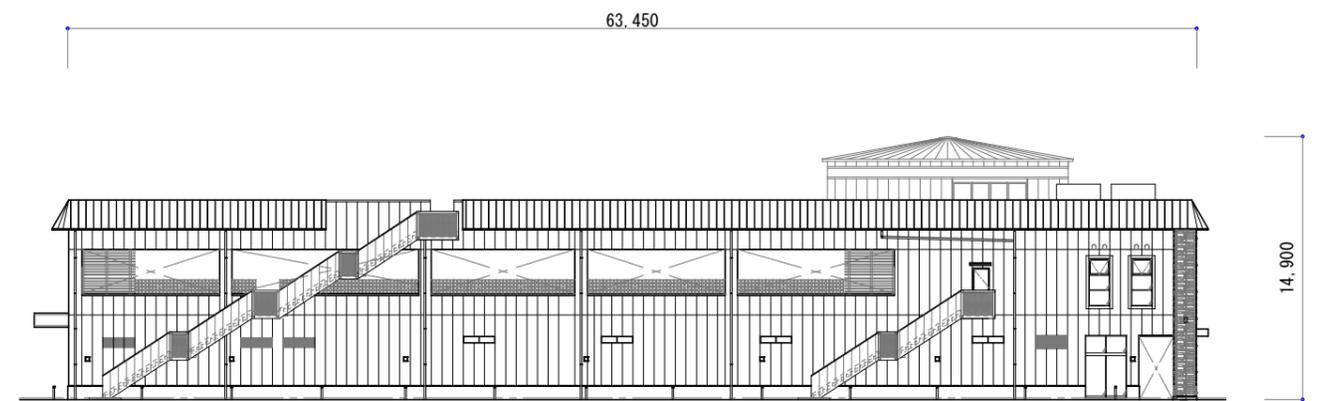
北立面图



南立面图



西立面图



東立面图

工事名称 (仮称) OTTO南芦屋 商業施設建設工事

図面名称 SM棟 立面图

A3:S=1/400

No.