

(第1面)
特定開発事業計画報告書

令和 3 年 12 月 22 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 尼崎市上坂部3丁目3番1号

高田建設 株式会社

氏名 代表取締役 高田 佳宏

(連絡先) 郵便番号 665-0034

住所 宝塚市小林4丁目7番69号

株式会社 矢野工務設計事務所

氏名 矢野 恒男

電話 0797(71) 6054

FAX 0797(72) 4254

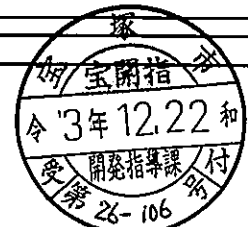
e-mail yano@yanosekkei.co.jp

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	第 26-0106 号	
開発構想の名称	宝塚市口谷東1丁目分譲計画	
開発事業区域の位置	宝塚市 口谷東1丁目51-1, 51-2, 52-1, 52-2	
説明 の 状 況	条例第12条第1項による 説明資料の配布 配布方法: 戸別訪問・ポスティング 配布日: 令和3年 9月 11日 ~令和3年 11月 12日	
	条例第12条第1項による 説明の方法 <input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問	
	条例第12条第1項による 説明の開始日 令和3年 9月 11日	条例第12条第1項による 説明の終了日 令和3年 11月 12日
	説明を主に行った者 所属: (株) 矢野工務設計事務所 氏名: 渡辺・福田	
	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 令和 3年 11月 12日 から 令和 3年 11月 26日 まで	
要望書の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input type="checkbox"/> 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) 矢野工務設計事務所 氏名: 渡辺・福田		
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) 位置図 (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) 造成工事を伴う場合は、造成計画図 (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」及び計画図書を配布し要望がある場合は、要望書が提出できる旨を説明。
特定開発事業計画の説明に関すること。	特定開発事業計画について計画図書を渡して説明。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	貴市作成の「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。	貴市作成の「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	宝塚市口谷東1丁目分譲計画
開発構想の目的	建売分譲住宅
予定建築物について	
用途	一戸建ての住宅
住宅の戸数	11戸
階数	2階建
高さ	10m以下
造成工事について	造成工事有り
着手予定日	令和3年1月20日頃
その他	山本、口谷自治会長と協議の上、戸別訪問し資料を配付。

(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
1	別添付要望書参照	<p>1. 様々な事業計画のなかで、村有里道を含めて開発道路にした方が、一番最善であるとの判断に至り、開発事業者、土地所有者合意のもと、現在の計画に至っております。今回の事業計画のなかで、村有里道を宝塚市に寄付のうえ管理して頂く事が今回の入札条件であり、宝塚市に確認したところ現状の村有里道の幅1.8mでは受け取れません最低2.0mが必要との返事により、村有里道を含めた開発道路とすれば宝塚市は受け取るとの回答であり、今回の計画に至っております。</p> <p>また、自宅に突っ込んでくる恐怖については道路側溝のすり付けにて車輛の方向を誘導する計画とした。</p> <p>2. 要望にそえるように検討する。</p> <p>3. 変更後（現計画）の方が開発地が低く計画されている。</p>	R3. 10. 28 

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住所	[REDACTED]
氏名	[REDACTED]
連絡先	[REDACTED]
要望事項	令和3年11月11日 開発計画の白紙撤回を要望する。 別紙 平成27年4月24日付で提出した要望書に対し、真実の回答を得ていない。 私、[REDACTED]だけが、なぜ今更2回要望書を提出するか納得がいかない。 農会、近隣住民の言っている里道に関する古図なる物が実在するのであれば、その提出を求める。

<要望書の提出先>

(開発事業者記入欄)

〒665-0034 宝塚市小林4丁目7番69号

株式会社 矢野工務設計事務所 担当：福田・渡辺

<要望書の提出方法>

上記提出先まで郵送

開発構想の概要	開発事業者名	高田建設株式会社 代表取締役 高田佳宏
	開発事業区域の位置	宝塚市口谷東1丁目51-1, 51-2, 52-1, 52-2
	開発構想届受付番号	平成27年2月26日 第26-0106号
	説明の日	10.28

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住所	[Redacted]
氏名	[Redacted]
連絡先	[Redacted]
<p>要望事項</p> <p>別紙 1. 道路に関する事 2. 駐車場に関する事 3. 水害に関する事</p>	

<要望書の提出先>

(開発事業者記入欄)

〒665-0034 宝塚市小林4丁目7番69号
株式会社 矢野工務設計事務所 担当：福田

<要望書の提出方法>

上記提出先まで郵送

開発構想の概要	開発事業者名	高田建設株式会社 代表取締役 高田佳宏
	開発事業区域の位置	宝塚市口谷東1丁目51, 52
	開発構想届受付番号	平成27年2月26日 第26-0106号
	説明の日	平成27年3月7日 平成27年4月18日

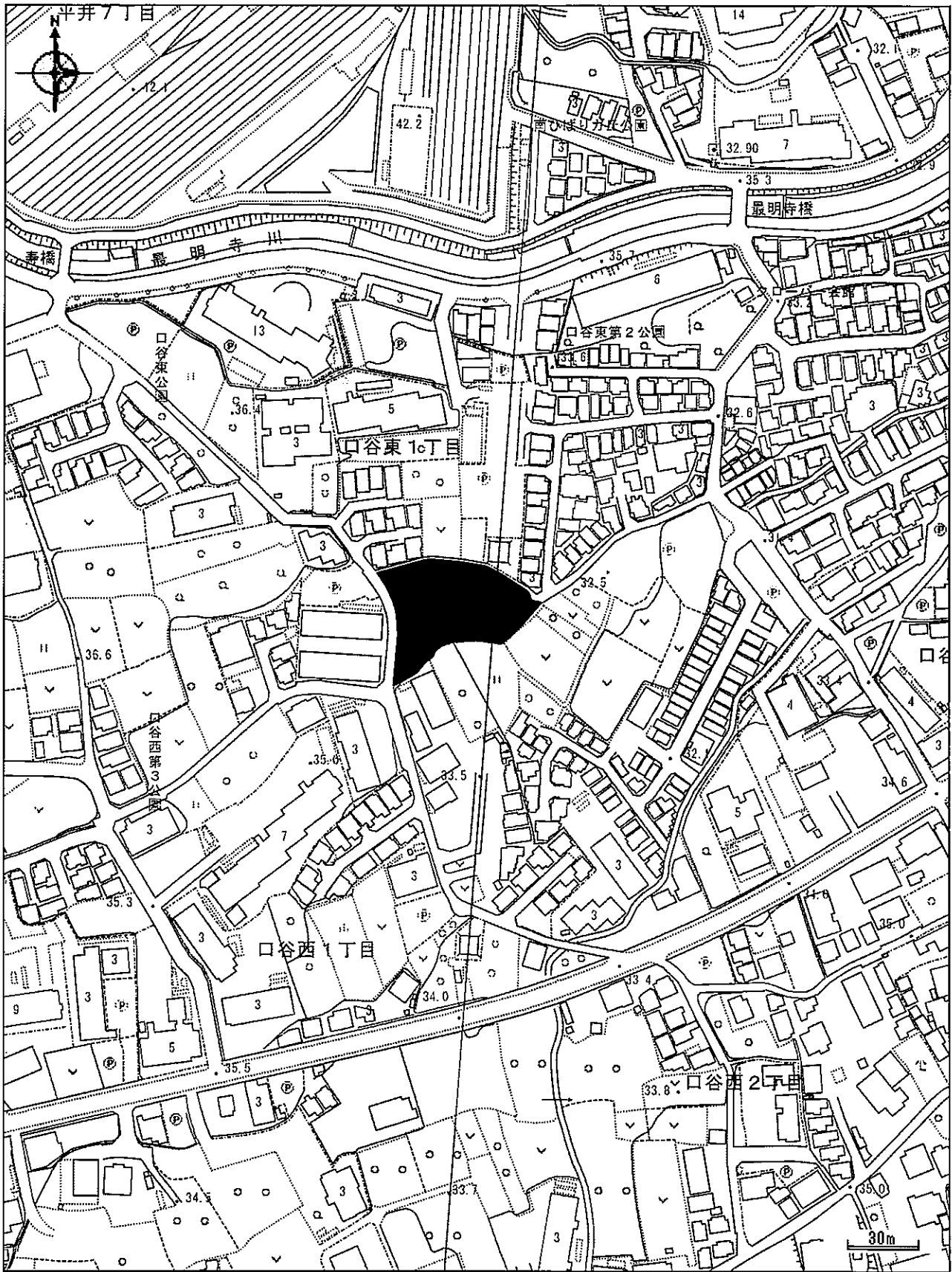
別紙

平成 27 年 4 月 24 日

要 望 事 項

- 1 市のホームページ(第 26—106 号)に記載の土地利用計画図が、なぜ今回の計画図に変更になったのか、説明頂きたい。ホームページの計画図であれば、道路に関しては何の異存もありません。
しかし、今回の計画図では、自宅の敷地に道路が 1 メートル以上掛ってくる為、この形状であれば危険な道路であると思えず、自宅に車が突っ込んでくる恐怖は拭えません。
(開発事業における配慮項目の 6 番に反する)
仮にポール・ガードレールをするのであれば、「南の田畑が開発された後も取り除く事はない」と、書面にて確約を頂きたく、且つ公正証書にして残す。(フラワーポット等のような移動可能な物は不可)
それが無理であれば、道路を南に 2 メートル寄せた当初の計画図のように、設計の遣り直しを求めます。
- 2 駐車場については、排ガス及び騒音対策の条件付きで、売却される事を希望します。(防護壁・駐車位置・防犯対策・事故対策・外灯対策)
- 3 今回の開発により、自宅が開発地より低くなった場合は、自宅の地面を上げる事を求めます。(水害防止対策)

以 上



株式会社 矢野工務設計事務所

〒665-0034 宝塚市小林4丁目7番69号 TEL 0797-71-6054
FAX 0797-72-4254

工事名

(所在) 宝塚市口谷東1丁目

図名

附近見取図

一級建築士 大臣登録 79782 号
土地家屋調査士 神戸 1432 号

矢野恒男

CHECK

DRAW

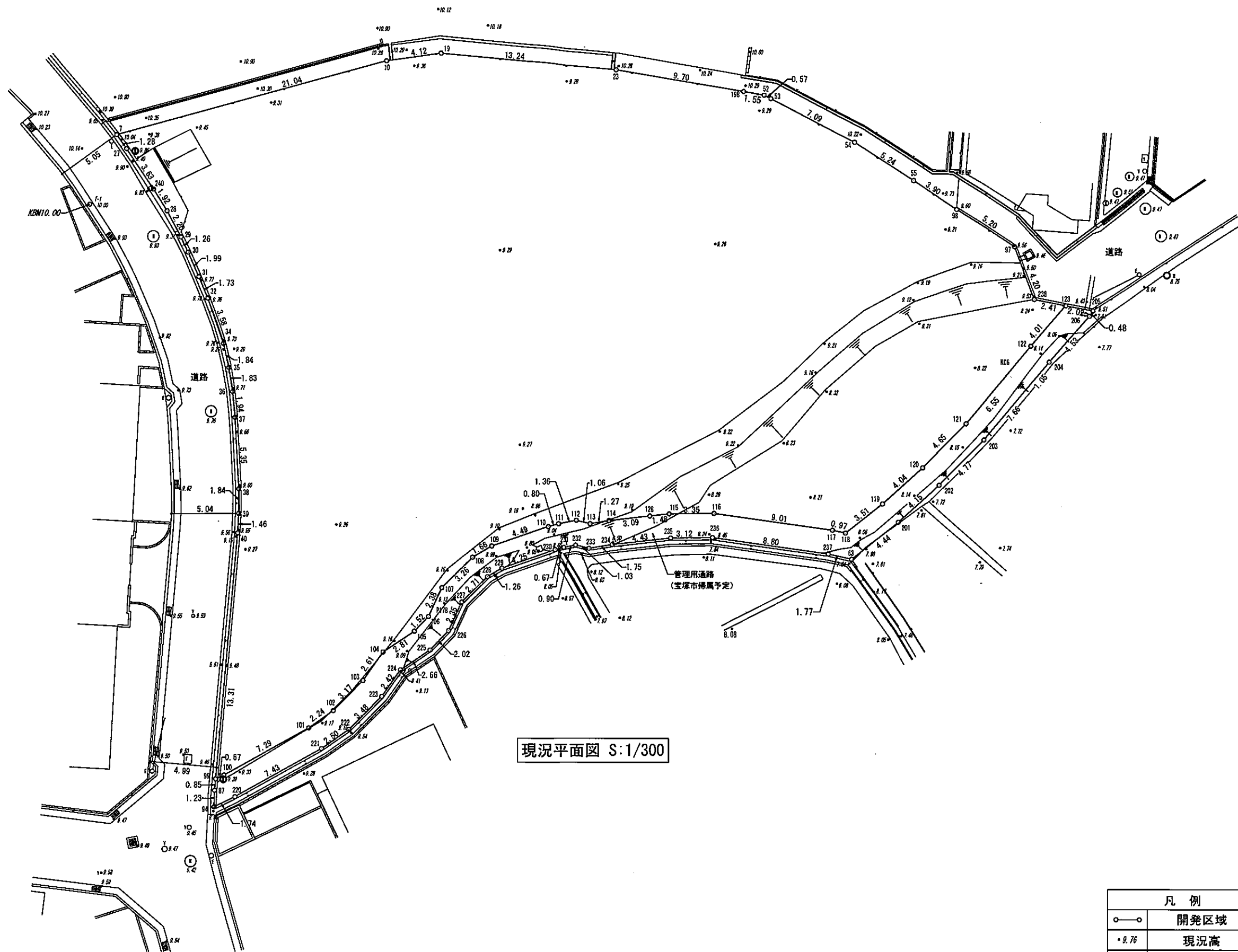
SCALE

DATE

R3.12.20


NO. /

1/2500



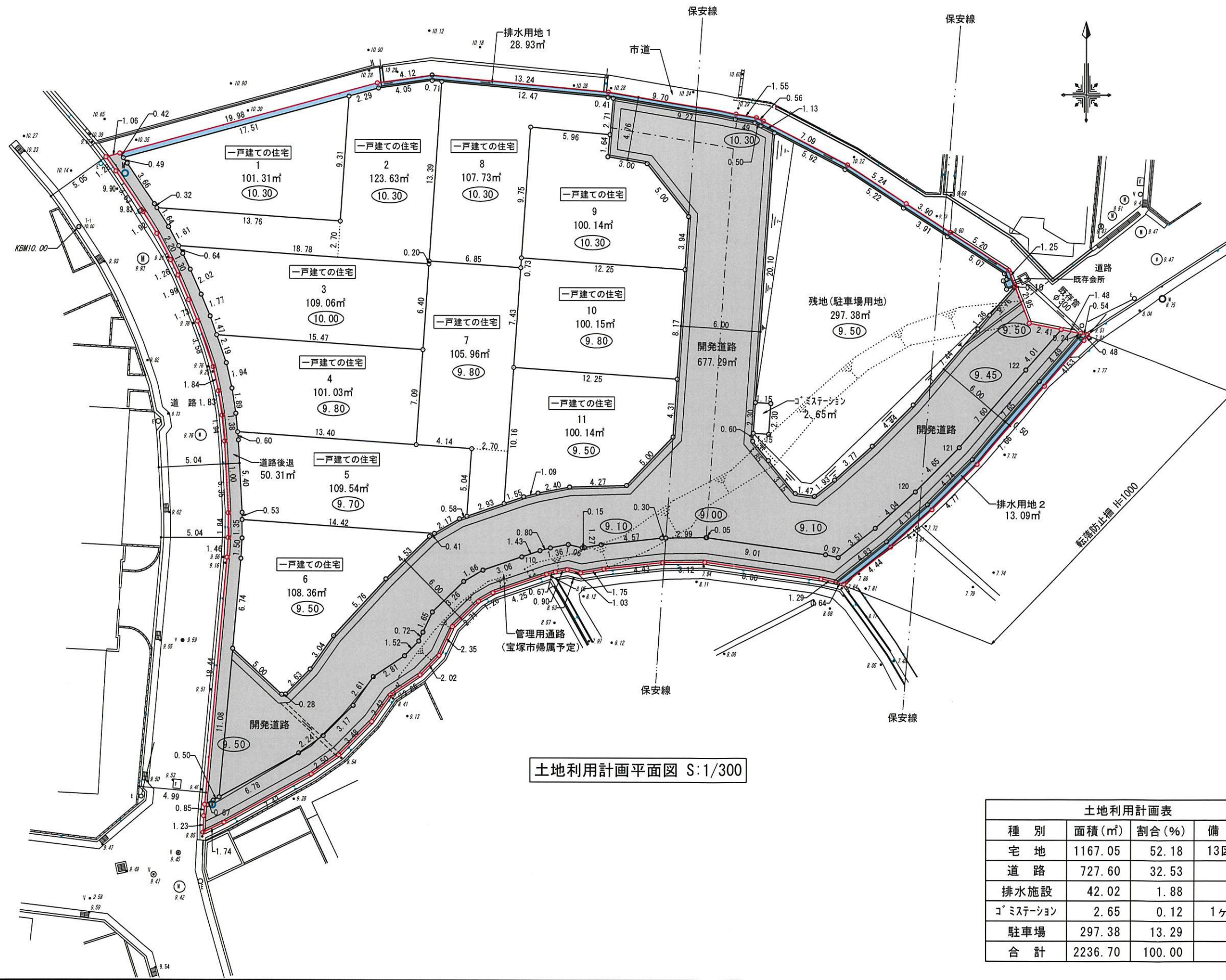
現況平面図 S:1/300

凡例		備考
○—○	開発区域	
●	現況高	


株式会社 矢野工務設計事務所
 〒665-0034 宝塚市小林4丁目7番69号 TEL 0797-71-6054
 FAX 0797-72-4254

工事名	宝塚市口谷東1丁目
(所在)	
図名	現況平面図

一級建築士、大臣登録 79782 号	CHECK	DATE
土地家屋調査士、神戸 1432 号	DRAW	R3.12.20
矢野恒馬	SCALE	NO.
	1/300	/



土地利用計画平面図 S:1/300

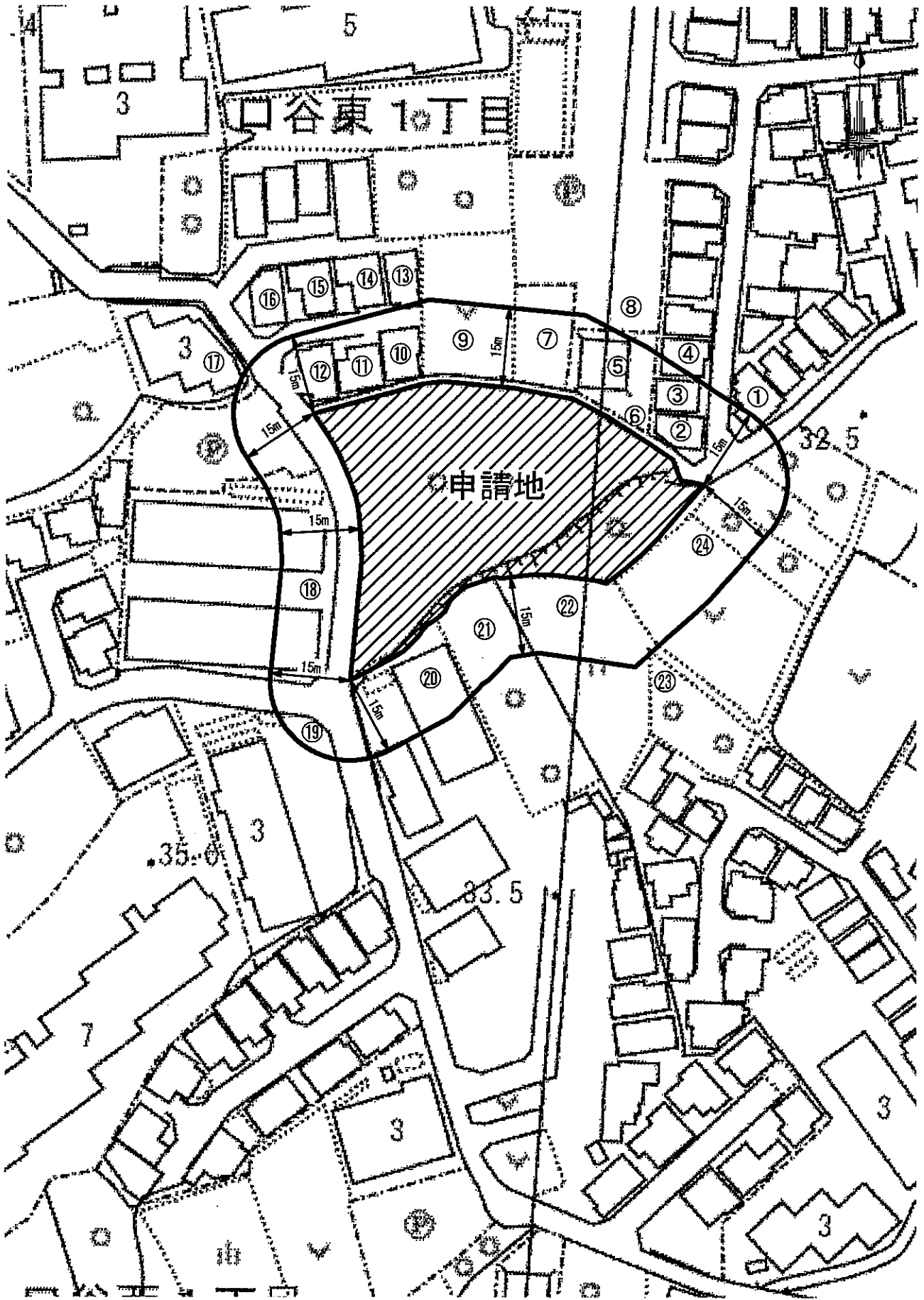
土地利用計画表			
種別	面積(㎡)	割合(%)	備考
宅地	1167.05	52.18	13区画
道路	727.60	32.53	
排水施設	42.02	1.88	
コ・ミステーション	2.65	0.12	1ヶ所
駐車場	297.38	13.29	
合計	2236.70	100.00	

凡例	備考
	開発区域
	現況ライン
	現況高
	計画高
	開発道路
	排水用地


株式会社 矢野工務設計事務所
 〒665-0034 宝塚市小林4丁目7番69号 TEL 0797-71-6054
 FAX 0797-72-4254

工事名 宝塚市口谷東1丁目
 (所在)
 図名 土地利用計画平面図

一級建築士、大臣登録 79782 号
 土地家屋調査士、神戸 1432 号
矢野 恒男
 CHECK DATE R3.12.20
 DRAW NO.
 SCALE 1/300



株式会社 矢野工務設計事務所

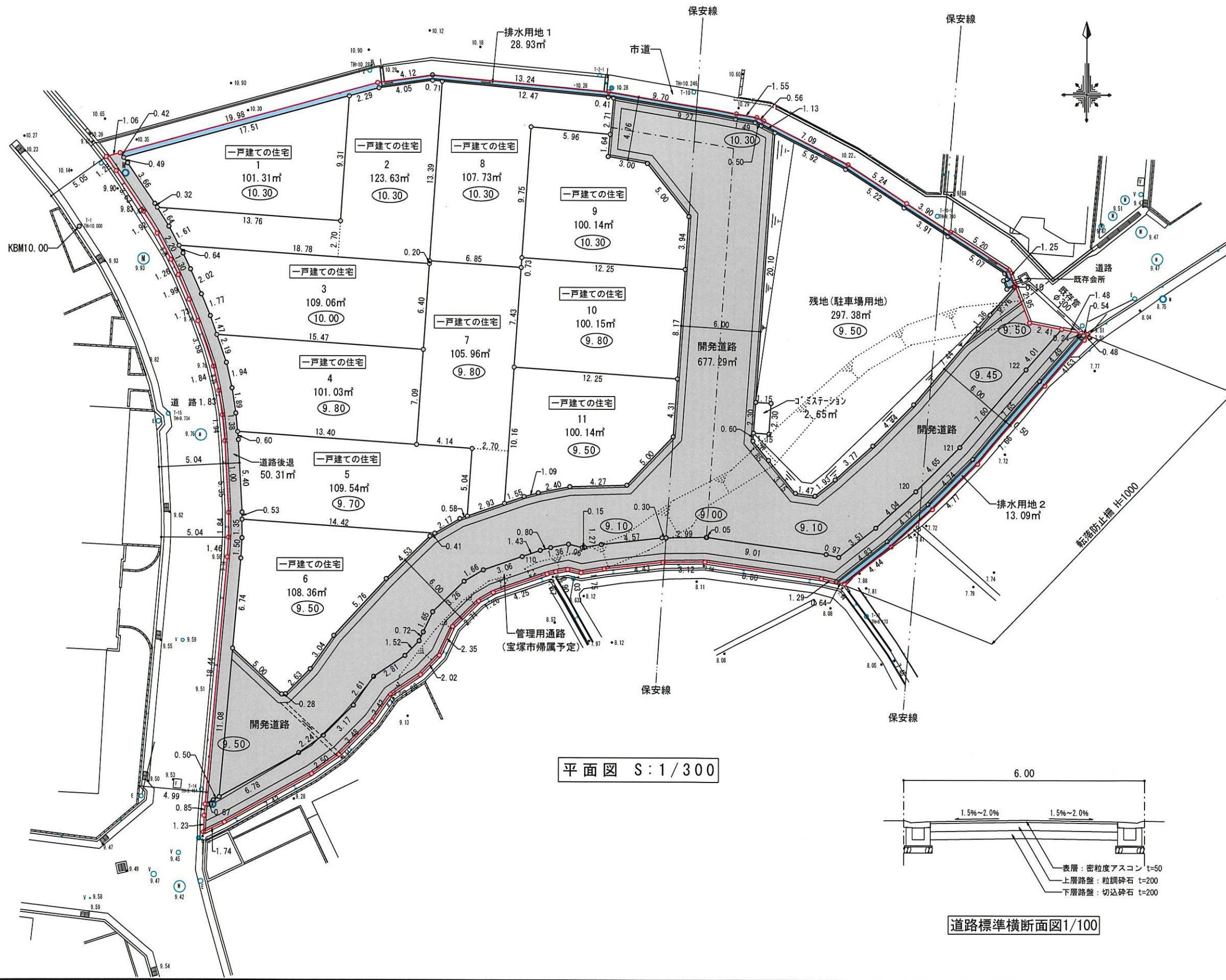
〒665-0034 宝塚市小林4丁目7番69号 TEL 0797-71-6054
FAX 0797-72-4254

工事名 宝塚市口谷東1丁目
(所在)
図名 近隣説明範囲図

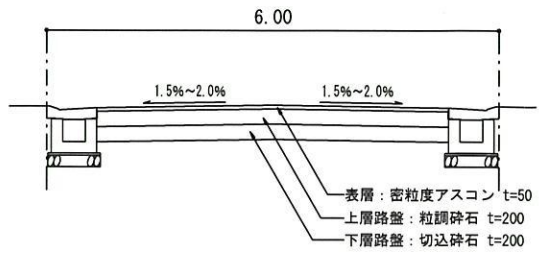
一級建築士 大田登典 78782号
土地家屋調査士 林戸 1445号

矢野恒 野

CHECK	DATE
DRAW	R3.11.20
SCALE	NO.
1/1000	/



平面図 S:1/300



道路標準横断面図1/100

凡例	備考
	開発区域
9.76	現況高
10.00	計画高
	開発道路
	排水用地


株式会社 矢野工務設計事務所
 〒665-0034 宝塚市小林4丁目7番69号 TEL 0797-71-6054
 FAX 0797-72-4254

工事名 宝塚市口谷東1丁目
 (所在)
 図名 道路計画図

一級建築士, 大臣登録 79782 号
 土地家屋調査士, 神戸 1432 号
矢野恒男
 CHECK DATE R3.12.16
 DRAW NO.
 SCALE 1/300