

特定開発事業計画報告書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市生野区小路3丁目12番16号

氏名 株式会社かなえるホーム (代) 田所 佳奈恵
(連絡先) 郵便番号 544-0002

住所 大阪市生野区小路3丁目12番16号

氏名 株式会社かなえるホーム 中村陽子

電話 080-3848-0363

FAX 06-7635-5260

e-mail nykanaeruhome@yahoo.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	令和 5 年度 第 5-0275 号
開発構想の名称	宝塚市仁川北三丁目宅地造成工事
開発事業区域の位置	宝塚市 仁川北三丁目59番1
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: 手渡し、投函 配布日: 令和5年8月29日 ~ 令和5年9月19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5年 8月29日 説明の終了日 令和年 9月19日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社かなえるホーム 氏名: 篠原大貴、中村陽子
	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 5 年 9 月 2 日 から 令和 5 年 9 月 16 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: 株式会社かなえるホーム 氏名: 篠原大貴、中村陽子	
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	宝塚市仁川北三丁目59番1							
	開発事業区域の面積	670.55 m ²							
	土地の所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地 <input type="checkbox"/> 他人地							
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域							
	用途地域	第一種低層住居専用地域							
	高度地区	第 1 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条区域 仁川高台地区地区計画							
	宅地造成等規制法	<input checked="" type="checkbox"/> 規制区域内 <input type="checkbox"/> 規制区域外							
	地区まちづくりル	<input type="checkbox"/> 有 () <input checked="" type="checkbox"/> 無							
開発事業の目的		宅地建物分譲の建設							
開発事業の着工予定年月日		R5年11月15日 R6年3月末				開発事業の完了予定年月日		R6年1月15日 6月末	
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	606.92 m ²	60.53 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	3.1 m ²	670.55 m ²
	区域面積に対する比率	90.52 %	9.02 %	%	%	%	%	0.46 %	100 %
切土又は盛土面積		切土面積 289.55 m ²			盛土面積 0 m ²				
予定される建築物	敷地面積	m ²							
	建築面積	m ²		建ぺい率		%			
	延べ面積	m ²		容積率		%			
	最高の高さ	10m以下			階数		地上 2 階 / 地下 0 階		
	用途	一戸建ての住宅			住戸数		4 戸		
	構造	木造			駐車台数		1~2 台		

(第3面)
開発構想の説明状況

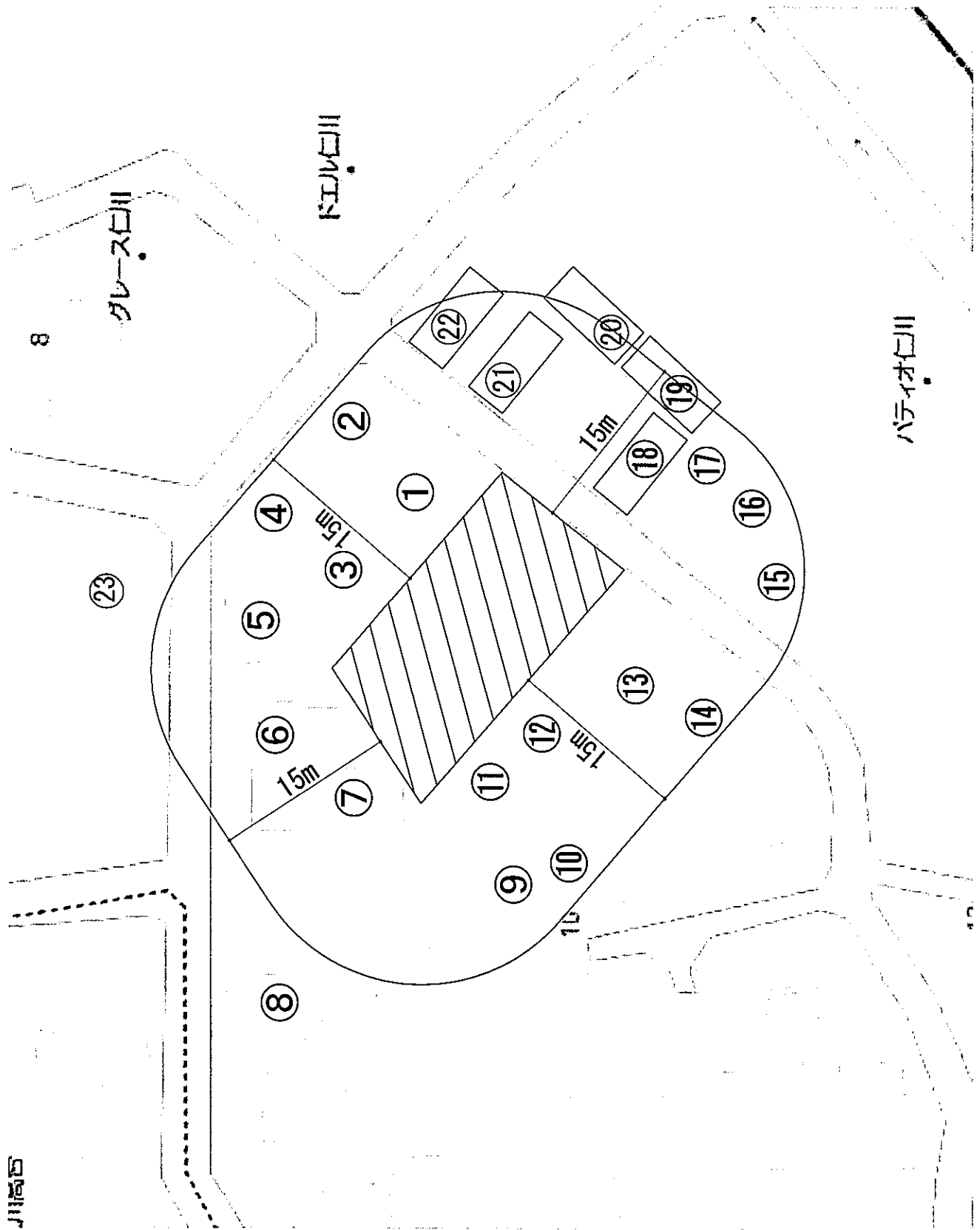
条例第12条第1項による説明項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を配布し説明
特定開発事業計画の説明に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を配布し説明
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を配布し説明
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を配布し説明
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	仁川北三丁目宅地造成工事
開発構想の目的	宅地建物分譲の建設
予定建築物について	
用途	専用住居
住宅の戸数	住居4棟
階数	地上2階 地下0階
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 5年 11月 15日
その他	仁川高台自治会長様と協議の上、戸別訪問の了解を得ました。
	仁川北自治会長様と協議の上、戸別訪問の了解を得ました。

(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。

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	大型車両の通行時はこどもに注意ください。	大型車両の通行時は誘導員を配置します。 交通安全に十分配慮致します。	説明日 R5.8.29 御自宅
B	年末年始は工事をしないでほしい。 12.22～1.5まで	なるべくご要望に沿えるように調整します。	説明日 R5.8.29 御自宅
C	<ul style="list-style-type: none"> 工事車両の運行に際して安全に最大限配慮してほしい。通勤、通学の時間帯の走行は出来るだけ避けて欲しい 接道に関して現状の幅員を最低限確保して欲しい。 ゴミステーションについてゴミが散乱しないように蓋付のものを設置して欲しい。 	<p>交通安全には十分配慮します。</p> <p>現状の幅員を確保します。</p> <p>蓋付を設置します。</p>	説明日 R5.9.14 メール
D	<ul style="list-style-type: none"> 建物の景観について景観を損なわないような色に色にして欲しい。 日当たりについてなるべく南寄りに建てて欲しい。 自分の家の部屋が見えない様に窓の配置を考慮して欲しい。 石垣について石垣から雑草等が生えてきて迷惑しているので除去して欲しい。 雨がふると水がこちらの敷地内に流れ込まないよう対応して欲しい <i>ひび割れ部分など、雨水が不安</i> 建物の屋根について日あたりを考慮してなるべく片流れにして欲しい。 	<p>宝塚市の景観条例を遵守します。</p> <p>条例に基づいて敷地境界線より1Mセットバックして建築します。</p> <p>出来るだけ影響がないような建築計画とします。</p> <p>石積擁壁については、雑草が生えないように、かつ水が流れおちないように補修します。</p> <p>出来るだけ影響がないような建築計画とします。</p>	説明日 R5.9.14 御自宅
E	境界の既存ブロックについて安全点検の実施と点検結果を共有して欲しい。	安全点検を実施し、ひび割れ部分等を補修します。	説明日 R5.9.13 御自宅

川高田



8

カレースロ川

ドエルロ川

パライオロ川

②

①

④

③

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

15m

15m

15m

15m

15m

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	住所 : [REDACTED]
氏名	氏名 : [REDACTED] 連絡先 : [REDACTED]
連絡先	要望事項 :
<p>要望事項</p> <p>①工事車両の運行に際しては、地域住民や交通の安全に最大限配慮すること。 特に通勤通学時間帯の走行はできる限り避け、やむを得ず走行する場合は、特に見通しが悪く、道幅も狭い仁川沿いの道に出るまでの間においては、誘導員による安全確認を実施する等、最大限に配慮されたい。</p> <p>②前面接道については幅員が狭小であることに鑑み、可能な範囲で現状よりセットバックする等、現状の有効幅員を最低限確保されたい。</p> <p>③ゴミステーションについては、生物や風雨による敷地外への散逸が発生しないよう、クリーンストッカー等ふた付きのものを設置する前提で造成工事を実施されたい。</p>	

<要望書の提出先>

(開発事業者記入欄)

〒661-0035

兵庫県尼崎市武庫之荘2丁目3番1号5F

株式会社かなえるホーム

<要望書の提出方法>

郵送

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社かなえるホーム 代表取締役 田所佳奈恵
	開発事業区域の位置	宝塚市仁川北三丁目59番1
	開発構想届受付け番号	第 5-0275 号
	説明の日	25.9.14

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>(補足)</p> <p>■景観（建物の色）について</p> <p>近隣にも黄色い大きな家やピンク、黒の家ができて、景観が損なわれています。建物の色は奇抜な色はやめて、景観を損なわない白系などの落ち着いた色にしてほしい。</p> <p>また、南側に家が立つと、ただでさえ家の方が土地が低く、南側の1Fリビングは日当たりがなくなり薄暗くなる。そこにさらに暗い色（黒、グレー、こげ茶、紺など）の家が立つとより圧迫感をうけるので、暗い色は使わず、景観を損なわず、圧迫感も少ない白系の落ち着いた色にしてほしい。</p> <p>屋根は白 日当りを考慮して北側下がりの片流れにしてほしい。</p>	

＜要望書の提出先＞

(開発事業者記入欄)

〒661-0035

兵庫県尼崎市武庫之荘2丁目3番1号5F

株式会社かなえるホーム

＜要望書の提出方法＞

郵送

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社かなえるホーム 代表取締役 田所佳奈恵
	開発事業区域の位置	宝塚市仁川北三丁目59番1
	開発構想届受付番号	第 5-0275 号
	説明の日	R5.9.14

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>■日当たりについて</p> <p>家の南側に家が立つと、ただでさえ家の方が土地が低く、南側の1Fリビングは日当たりが無くなり薄暗くなり、快適に生活できなくなるので、なるべく南寄りに家を建て、北側はあけてほしい。</p> <p>■窓について</p> <p>家の南側に家が建ち、目の前に窓ができると、ただでさえ家の方が土地が低いので、1Fリビングは上から丸見えになり、2Fの部屋も丸見えで覗き込まれるようになる。</p> <p>建築する建物の北側には、窓を作らないか、作るとしてもすりガラスのような明かり取りの窓にしてほしい。</p> <p>■景観(建物の色)について</p> <p>近隣にも黄色い大きな家やピンクの家ができて、景観が損なわれています。建物の色は奇抜な色はやめて、景観を損なわない白系などの落ち着いた色にしてほしい。</p> <p>■石垣について</p> <p>石垣からつたや雑草が生えてきて、家の塀に絡みついてくるので困っている。除去して生えてこないようにしてほしい。また、老朽化して隙間から雑草が生えてくるので、改善してほしい。</p>	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒661-0035

兵庫県尼崎市武庫之荘2丁目3番1号5F

株式会社かなえるホーム

〈要望書の提出方法〉

郵送

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社かなえるホーム 代表取締役 田所佳奈恵
	開発事業区域の位置	宝塚市仁川北三丁目59番1
	開発構想届受付番号	第 5-0275 号
	説明の日	R5.9.14

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>■石垣について</p> <p>古くからの石垣のひび割れがひどく、崩れないか不安を感じます。 また、その石垣の隙間から雑草やツタが生えてきて、塀に絡みついてきて困っており、雨がふると石垣をつたって水がこちらの敷地内に流れ込むのも困っています。 今後、購入された人とトラブルにならないように、きちんと対応をお願い致します。</p> <p>■屋根について</p> <p>私どもの土地が約1.5m程低いので、1Fリビングの日当たりが悪くなり、暗くなるので、可能な限りなるべく屋根の形を「片流れ（南側から北側）」にして、太陽の光が入るようにしてほしい。</p>	

＜要望書の提出先＞

(開発事業者記入欄)

〒661-0035

兵庫県尼崎市武庫之荘2丁目3番1号5F

株式会社かなえるホーム

＜要望書の提出方法＞

郵送

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社かなえるホーム 代表取締役 田所佳奈恵
	開発事業区域の位置	宝塚市仁川北三丁目59番1
	開発構想受付番号	第 5-0275 号
	説明の日	

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>開発地、南西側の既存ブロック積みについて、安全点検の実施と点検結果の共有をお願いできないでしょうか？</p> <p>当方との境界に設置されている既存ブロック積みについて、現状にて利用する計画と伺っております。</p> <p>本ブロック積みは、建築年不詳かつ、一部ひび割れの箇所もあり、安全性について不安を感じております。</p> <p>一方で、ブロック積みによって敷地境界を構成し、空間を分離をするために必要な構造物と理解しており、撤去を要請するものではありません。</p> <p>継続して利用するにあたって、今回の開発構想のタイミングで、本ブロック積みが、現在の基準に対してどうか、劣化等の不安全要素がないか、点検をお願いしたく思います。</p> <p>よろしくお願い致します。</p>	

<要望書の提出先>

(開発事業者記入欄)

〒661-0035

兵庫県尼崎市武庫之荘2丁目3番1号5F



株式会社かなえるホーム

<要望書の提出方法>

郵送

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社かなえるホーム 代表取締役 田所佳奈恵
	開発事業区域の位置	宝塚市仁川北三丁目59番1
	開発構想届受付番号	第 5-0275 号
	説明の日	25.9.13



-  : 申請地
-  : 工事車両運行ルート



方
東
北
北
72° 6' 45"



申請地：兵庫県宝塚市仁川北3丁目59番1
 (ナビ住所：兵庫県宝塚市仁川北3丁目10-6付近)

株式会社かなえるホーム
 二級建築士事務所 阪神第3804号
 兵庫県知事登録 二級建築士 中村 陽子

Project: 宝塚市仁川北3丁目
 Title: 付延見取図
 Date: 2023/09/14 Scale: 1/2500

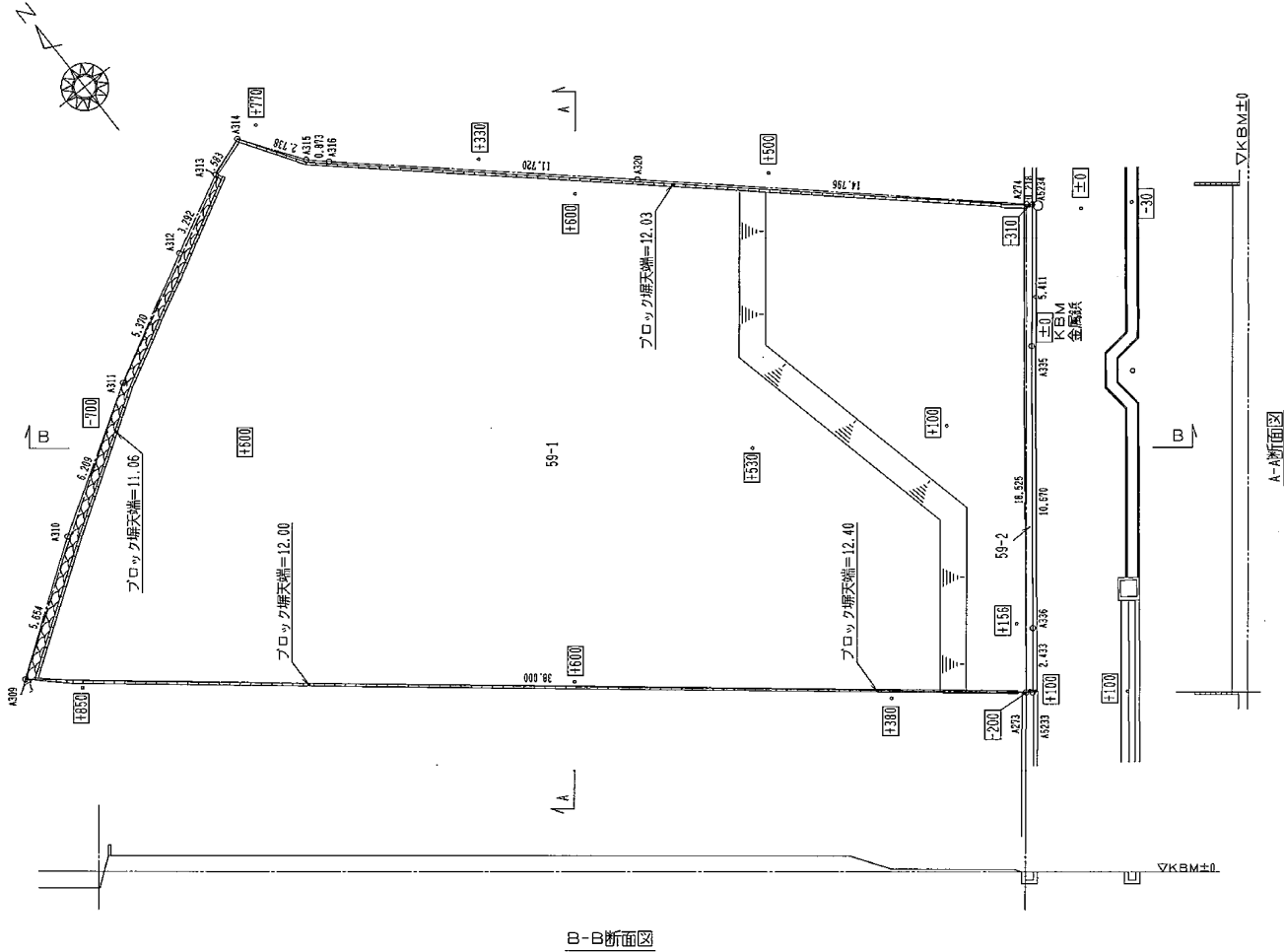
第一種低層住居専用地域、法22条区域
 第一種高度地区、仁川高台地区地区計画
 宅地造成工事施行区域内

No. 1



現況平面図

S = 1/200



寸法表

地番	59-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)
A309	-13514.871	93711.183	24.797	-370281.056187	
A273	-13538.913	93740.611	40.964	-556560.153232	
A274	-13524.418	93752.147	0.569	-7725.089424	
A320	-13514.467	93741.179	-19.686	2675512.591882	
A316	-13510.654	93732.461	-9.359	1271950.374786	
A315	-13510.060	93711.820	-2.198	298371.519880	
A314	-13503.007	93700.263	-3.040	41347.573200	
A313	-13510.361	93728.780	-4.429	601920.414869	
A312	-13510.832	93725.834	-7.683	1044164.507256	
A311	-13510.363	93721.097	-10.020	1361801.797260	
A310	-13511.626	93715.814	-9.914	1347427.860164	
合計					-1341.131656
合計面積					670.595630
合計地積					670.35

地番	59-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)
A273	-13538.913	93740.611	-11.342	-1541819.151246	
A5233	-13539.071	93740.805	1.714	-232959.567694	
A336	-13537.171	93742.325	6.120	-1103809.288520	
A335	-13528.767	93748.925	9.984	-1357113.009408	
A5234	-13524.564	93752.309	3.222	-437048.945208	
A274	-13524.418	93752.147	-11.656	1590043.641764	
合計					-8.357820
合計面積					4.1789100
合計地積					4.17

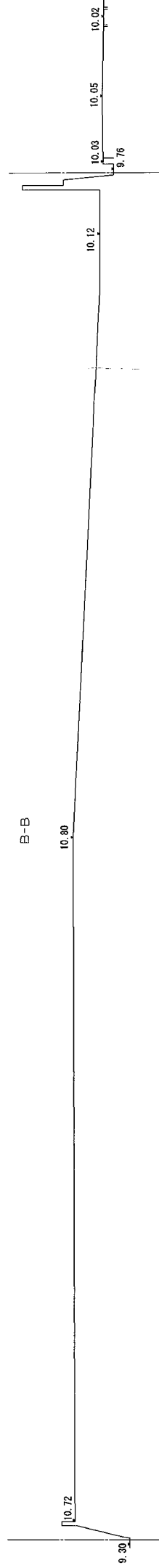
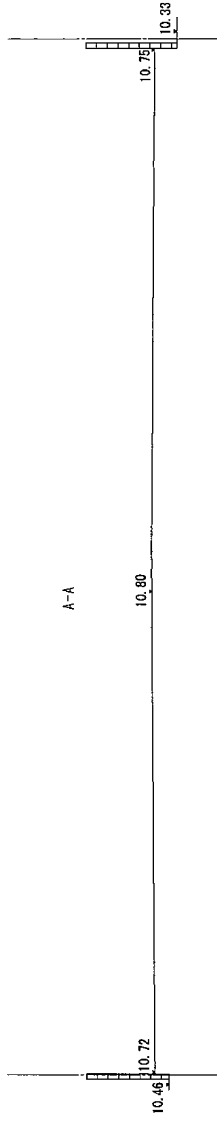
総合面積 674.734530 m²



株式会社かなえるホーム
 二級建築士事務所
 兵庫県知事登録 阪神第3804号
 二級建築士 中村 謙子

第一種低層住居専用地域、法22条区域
 第一種高度地区、仁川高台地区計画
 宅地造成工事規制区域内
 Project: 宝塚市仁川北三丁目 宅地造成工事
 Title: 現況平面図
 Date: 2023/10/19 Scale: 1/200
 No. 2

断面図 S=1/100



株式会社かなえるホーム
 二級建築士事務所 新02A05365号
 兵庫県知事登録 阪神第3804号
 二級建築士 中村 陽子

第一種低層住居専用地域、法22条区域
 第一種高度地区、仁川高台地区地区計画
 宅地造成工事規制区域内

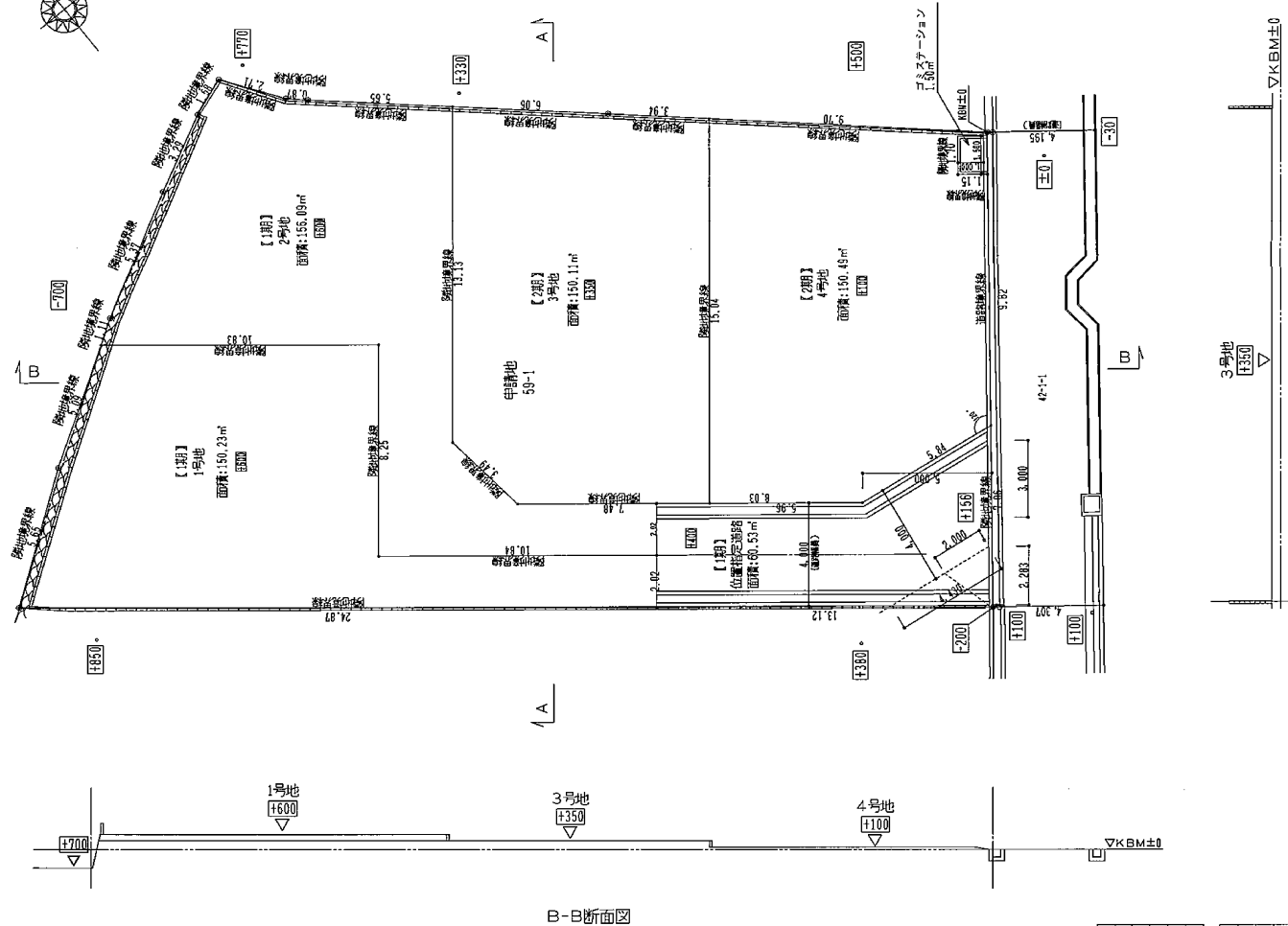
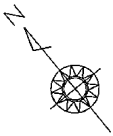
Project: 聖隷市仁北三丁目 宅地造成工事
 Title: 現況図 (断面)
 Date: 2023/09/14 Scale: 1/200

No. 3



土地利用計画図

S = 1/200



B-B断面図

A-A断面図

1号地

番号	敷地面積(頂角座標法)	
	X座標(m)	Y座標(m)
1	0.000	-24.875
2	2.028	-24.875
3	2.003	-14.032
4	10.258	-14.032
5	10.258	-3.186
6	5.442	-1.533
7	0.000	0.000
基準	-30.230	170.983
敷地面積(m ²)	150.23	

2号地

番号	敷地面積(頂角座標法)	
	X座標(m)	Y座標(m)
1	-17.331	-7.352
2	-15.531	-7.552
3	-15.543	-2.535
4	-13.133	0.000
5	0.000	0.000
6	0.295	5.644
7	0.319	6.516
8	1.059	9.130
9	-0.207	9.945
10	-3.290	11.295
11	-6.247	13.383
12	-9.301	13.727
13	-9.301	2.890
14	-17.555	2.890
基準	-10.870	154.044
敷地面積(m ²)	156.09	

3号地

番号	敷地面積(頂角座標法)	
	X座標(m)	Y座標(m)
1	-15.527	-10.022
2	-9.485	-10.001
3	-9.284	-6.062
4	0.000	0.000
5	-13.133	0.000
6	-15.543	-2.535
基準	-10.870	154.044
敷地面積(m ²)	150.11	

4号地

番号	敷地面積(頂角座標法)	
	X座標(m)	Y座標(m)
1	12.866	-10.759
2	12.844	-9.759
3	14.541	-9.738
4	15.056	0.000
5	0.003	0.000
6	0.013	-5.885
7	3.035	-10.885
基準	-26.197	143.543
敷地面積(m ²)	90.53	

位置指定道路

番号	敷地面積(頂角座標法)	
	X座標(m)	Y座標(m)
1	0.000	0.000
2	0.000	-13.324
3	7.068	-13.033
4	4.046	-8.034
5	4.028	0.000
基準	-30.230	146.022
敷地面積(m ²)	90.53	

土地利用計画

種別	面積
位置指定道路	60.53 m ²
【一期】宅地	150.23 m ²
【二期】宅地	156.09 m ²
合計	370.22 m ²

種別	面積
3号地	150.11 m ²
4号地	150.49 m ²
合計	300.33 m ²



株式会社かえるホーム
 二級建築士事務所 阪地第3804号
 兵庫県知事登録 第02A05365号
 二級建築士 中村 新子

第一郡能高住居専用地域、法22条区域
 第一郡能高地区、仁山高台地区地区計画
 宅地造成工事規制区域内

Project: 宝塚市仁山北三丁目 宅地造成工事
 Title: 土地利用計画
 Date: 2023/10/19
 Scale: 1/200

造成計画図

S = 1/200



位置指定道路詳細図

S=1/100, 50

