

特定開発事業計画報告書

令和 5 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 川西市小花二丁目10番2号プライムコート川西  
たいせい住宅兵庫株式会社

氏名 代表取締役 安田 徹

(連絡先) 郵便番号 560-0023

住所 豊中市岡上の町三丁目6番28-102号

Dipper Design株式会社

氏名 代表取締役 西島 健志郎

電話 06-6151-3507

FAX 06-6151-3508

e-mail ken46@o-ark.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 5-430 号	
開発構想の名称	宝塚市清荒神二丁目造成計画	
開発事業区域の位置	宝塚市 清荒神二丁目 156番2、188番1、188番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:手渡し、投函 配布日: 令和 5年 11月 1日 ~ 令和 5年 11月 3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 11月 1日	条例第12条第1項による 説明の終了日 令和 5年 11月 3日
	説明を主に行った者 所属: Dipper Design株式会社 氏名: 西島 健志郎	
	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 11月 4日 から 令和 5年 11月 17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: Dipper Design株式会社 氏名: 西島 健志郎		
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。	各戸訪問、対面説明により説明。 不在宅については書面の投函により通知。 また、遠方の在住者については郵送にて通知。 要望書については、投函書面にて案内しております。 R5.11.1～R5.11.3の期間にて不在宅へは再度訪問。
特定開発事業計画の説明に関すること。	「土地利用計画図」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。	宝塚市まちづくり条例に基づき説明 「開発構想の説明を受ける皆さんへ」を配布し説明
意見書の提出に関すること。	宝塚市まちづくり条例に基づき説明 「開発構想の説明を受ける皆さんへ」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	宝塚市清荒神二丁目造成計画
開発構想の目的	宅地分譲
予定建築物について	
用途	専用住宅
住宅の戸数	5戸
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6年3月1日
その他	

(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。

(第4面)

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	塀を新たなもの作り直してほしい。 (現在のが錆びてぐらぐらしていてボロボロなので。)	現構造物は撤去し、新たに擁壁を築造する旨を説明致しました。	R5.11.24 御自宅前にて説明
②	塀は残してほしい。(うちの土地なので入れないようにしてほしい)	現構造物は撤去し、新たに擁壁を築造する旨を説明致しました。	R5.11.24 御自宅前にて説明
③	5号地は、うちの土地と同じグランド(高さ)にしていただきたい。	5号地の、計画高を要望者の土地と同じ高さにする事は、難しい旨を説明致しました。	R5.11.24 御自宅前にて説明
④	4号地、5号地の南側の雑木林は、そのままになるのでしょうか？少なくとも笹(竹)はすべて排除してほしい。(すぐの伸びてうちの敷地にも根が進出してきているので)	4号地、5号地の南側の雑木林は、申請地外であり、また他人地の為、排除する事は難しい旨を説明致しました。	R5.11.24 御自宅前にて説明



西島 健志郎

---

差出人: [REDACTED]  
送信日時: 2023年11月13日月曜日 10:15  
宛先: ken46@o-ark.com  
件名: 「宝塚市清荒神2丁目156番2、188番1、188番2」の開発構想に対する要望書

Dipper Design 株式会社  
西島様

[REDACTED]と申します。  
よろしくお願いたします。

住所: [REDACTED]  
連絡先: [REDACTED]

先日は、開発行為計画書のご案内ありがとうございました。  
要望書(確認含む)をお送りいたします。  
ご確認いただき、ご回答いただきますようよろしくお願いたします。

1. うちの土地と計画の5号地が接することになるかと思えます。  
そこでの質問です。

1) 区分けの塀(多分御社側の土地に建てられている塀)は、新規に作り直すのでしょうか?  
立て直し場合、どのような塀になるのでしょうか?(例: 3段ブロックにフェンスなど..) 写真があるとよいです。

①【要望】⇒塀を新たなもの作り直してほしい。(現在のが錆びてぐらぐらしていてボロボロなので。)

また、直す前に、どのようなものにするか相談いただきたい。

②【要望】⇒どちらにせよ、塀は残してほしい。(うちの土地なので入れないようにしてほしい)

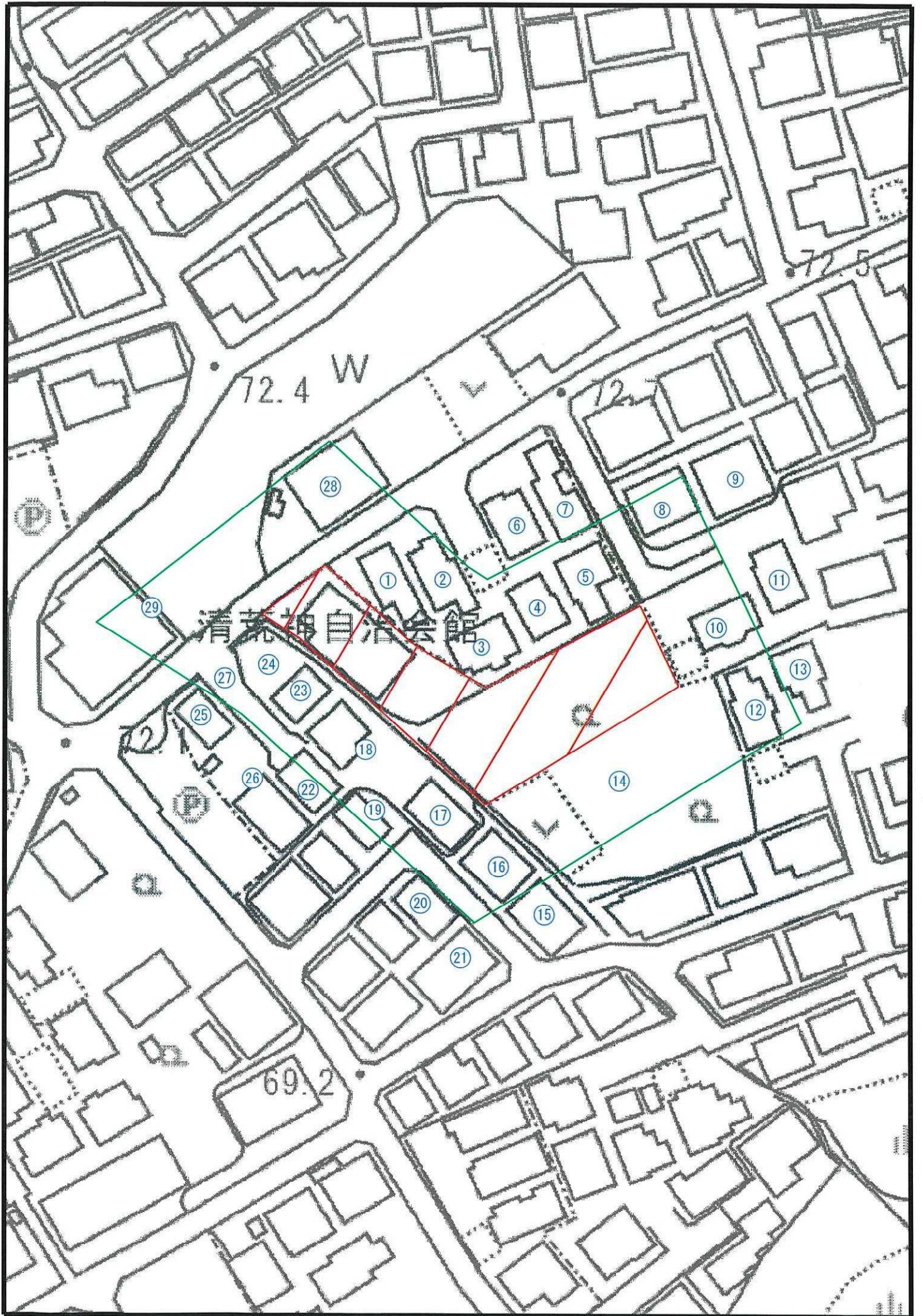
2) 高さとしてはうちの土地と同じ高さになるのでしょうか?

③【要望】⇒少なくとも5号地は、うちの土地と同じグランド(高さ)にしていただきたい。

2. 4号地、5号地の南側(うちのガレージの南側)の雑木林は、そのままになるのでしょうか?

④【要望】⇒少なくとも笹(竹)はすべて排除してほしい。(すぐの伸びてうちの敷地にも根が進出してきているので)

以上、ご確認の程、よろしくお願いたします。







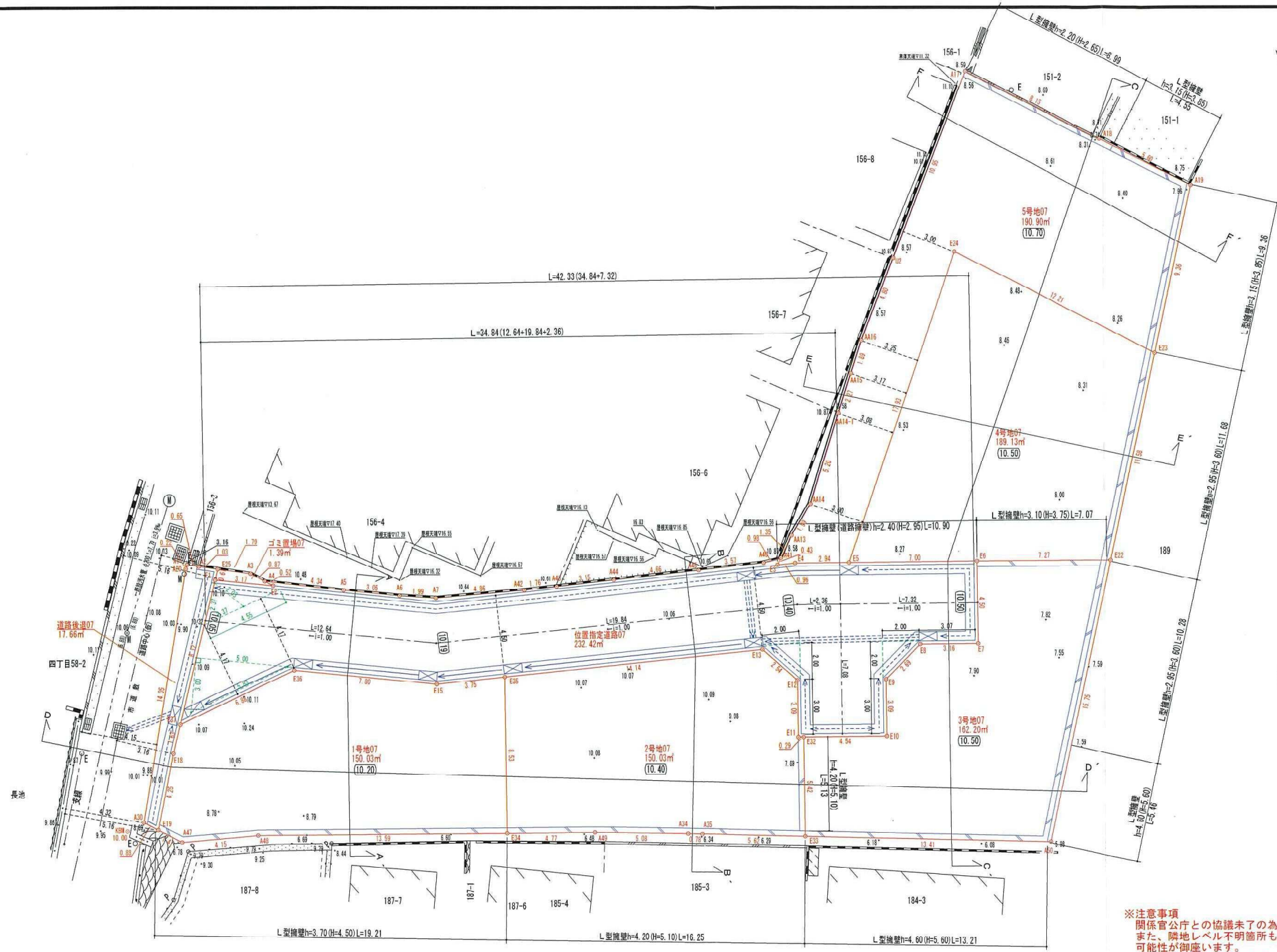
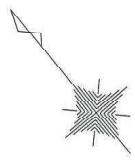




座標求積表

地番	全体	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A30		-131048.130	93453.283	-1060788.215333	
A47		-131050.310	93454.189	-422506.388469	
A48		-131052.651	93457.619	-1301584.259813	
A49		-131064.237	93471.877	-1391048.473514	
A34		-131067.533	93475.748	-356796.930116	
A35		-131068.054	93476.330	-1216968.340270	
A50		-131080.552	93490.701	950332.975665	
A19		-131057.889	93519.577	2599937.760177	
A18		-131052.751	93517.349	1180001.909682	
A17		-131045.271	93514.107	202177.499334	
U2		-131050.589	93504.531	-715496.671212	
AA16		-131052.923	93500.327	-314161.098720	
AA15		-131053.949	93498.737	-211120.148146	
AA14-1		-131055.181	93496.825	-380999.561875	
AA14		-131058.024	93492.460	-325821.223100	
AA13		-131058.666	93490.567	-113404.057771	
AA1		-131059.237	93489.333	-16173.654609	
A46		-131058.839	93488.431	220071.766574	
A45		-131056.883	93485.441	421338.882587	
A44		-131054.332	93481.539	399633.579225	
A43		-131052.608	93478.901	251458.243690	
A42		-131051.642	93477.423	348951.220559	
A7		-131048.875	93473.424	385856.294272	
A6		-131047.514	93471.967	329882.571543	
A5		-131045.346	93469.816	495763.904064	
A4		-131042.210	93466.809	368446.161078	
A3		-131041.404	93466.479	270211.590789	
A2		-131039.319	93464.568	240297.404328	
A1		-131038.833	93464.123	33647.084280	
A20		-131038.959	93463.931	-868934.166507	
				倍面積	2187.657892
				面積	1093.8289460
				地積	1093.82 m²
				坪数	330.88

※注意事項  
境界確定測量未了の為、確定図面では御座りません。  
お取り扱いにつきましては、十分にご注意をお願い致します。



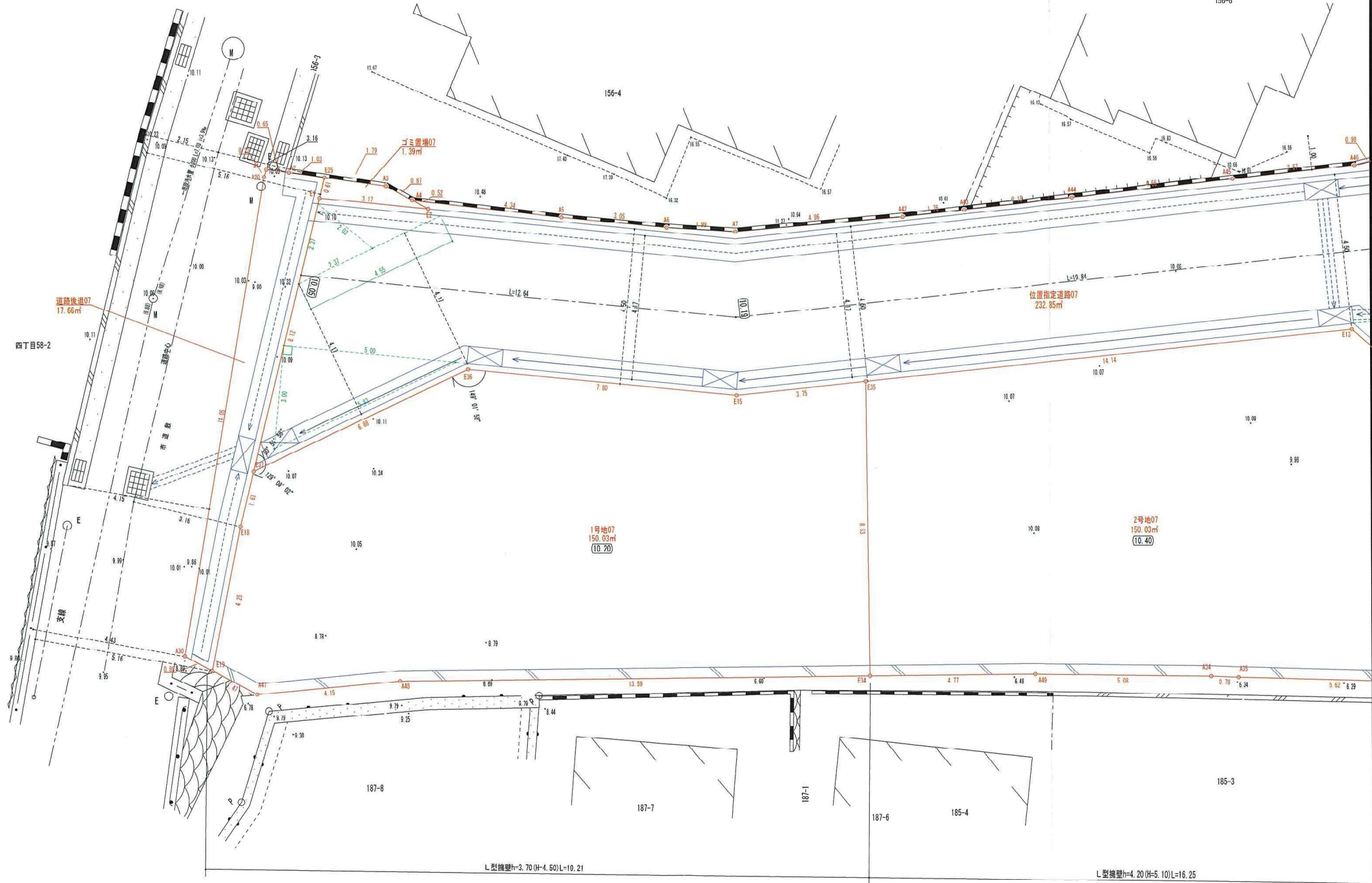
※埋戻しについては入念に転圧を行う事。  
 ※新作土については撤去し良質土にて埋戻し転圧、  
 又はセメント系改良材により改良。

北方向：磁北

凡 例	
名称	記号
開発区域境界線	○
現況地盤高	+10.00
計面地盤高	(10.00)
コンクリート擁壁	—
L型側溝	—
L型側溝	—
街渠集水樹	⊗
新設電柱	●

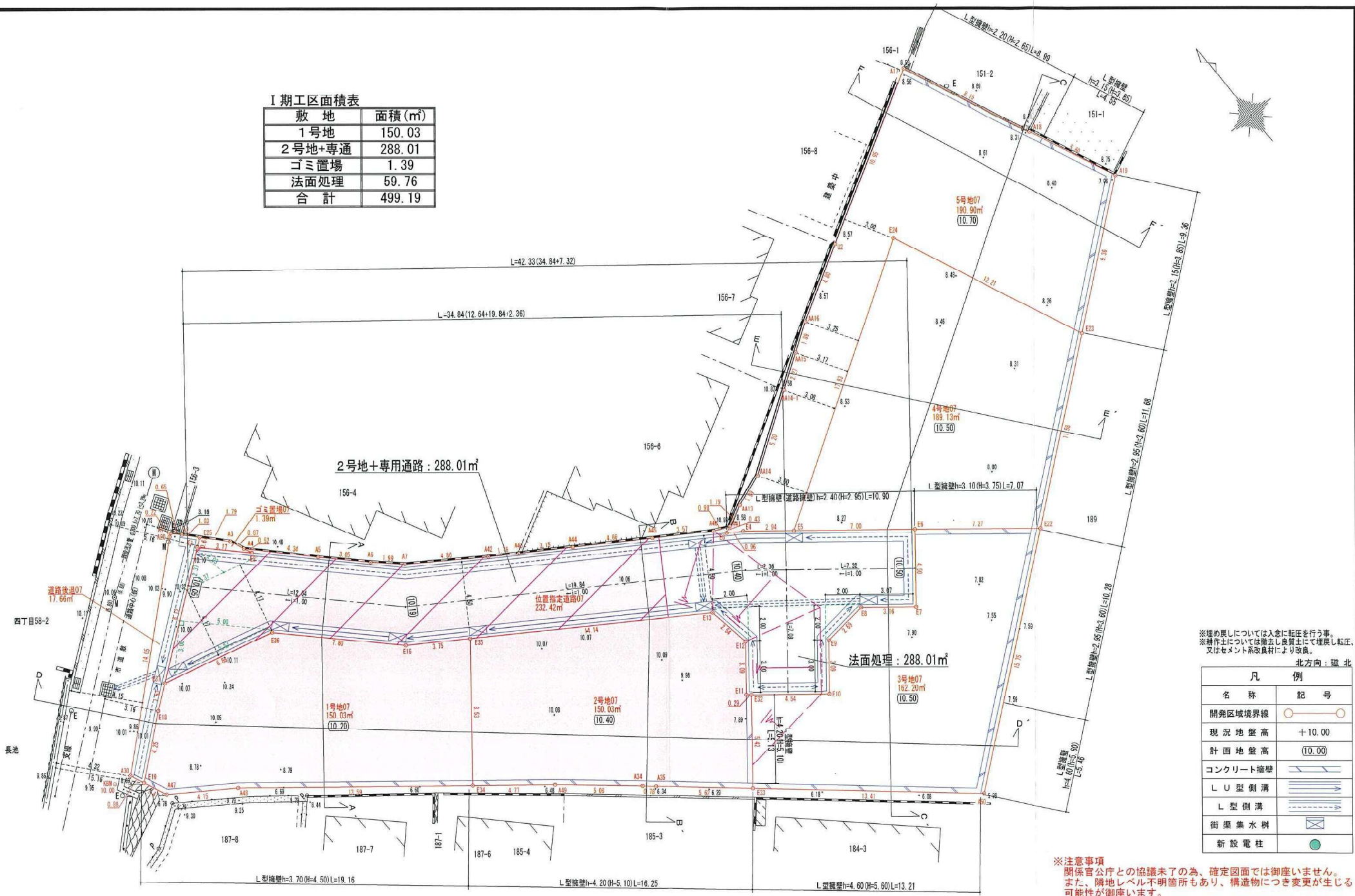
※注意事項  
 関係官公庁との協議未了の為、確定図面では御座りません。  
 また、隣地レベル不明箇所もあり、構造物につき変更が生じる  
 可能性が御座ります。  
 お取り扱いにつきましては、十分にご注意ください。





I 期工区面積表

敷地	面積 (㎡)
1号地	150.03
2号地+専通	288.01
ゴミ置場	1.39
法面処理	59.76
合計	499.19



※埋め戻しについては入念に転圧を行う事。  
 ※耕作土については撤去し改良土にて埋戻し転圧、  
 又はセメント系改良材により改良。  
 北方向：磁北

凡 例	
名称	記号
開発区域境界線	○
現況地盤高	+10.00
計画地盤高	(10.00)
コンクリート擁壁	▬
L型側溝	▬
街渠集水樹	⊠
新設電柱	●

※注意事項  
 関係官公庁との協議未了の為、確定図面では御座いません。  
 また、隣地レベル不明箇所もあり、構造物につき変更が生じる  
 可能性が御座います。  
 お取り扱いにつきましては、十分にご注意をお願い致します。

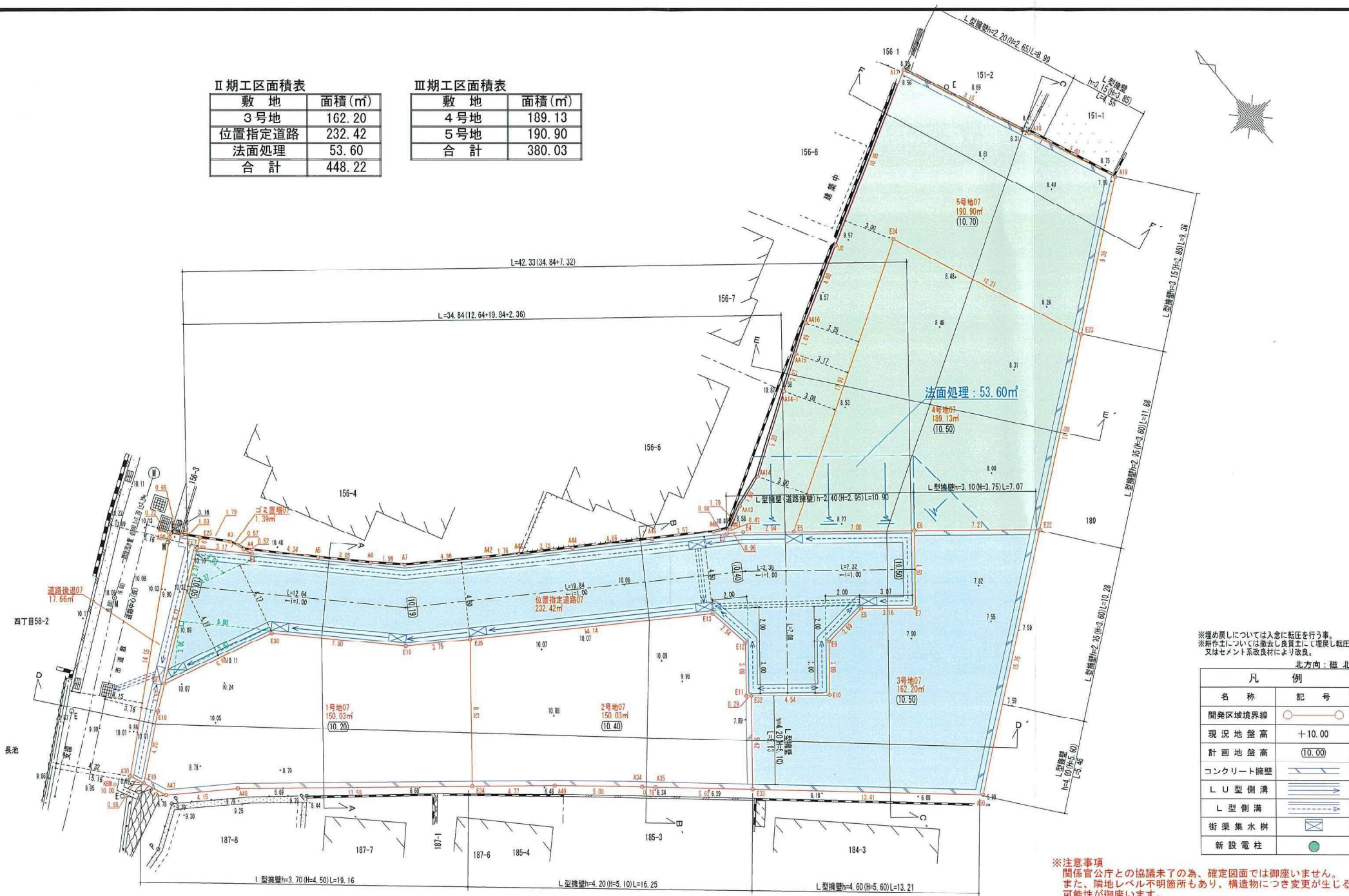


Ⅱ期工区面積表

敷地	面積(m <sup>2</sup> )
3号地	162.20
位置指定道路	232.42
法面処理	53.60
合計	448.22

Ⅲ期工区面積表

敷地	面積(m <sup>2</sup> )
4号地	189.13
5号地	190.90
合計	380.03



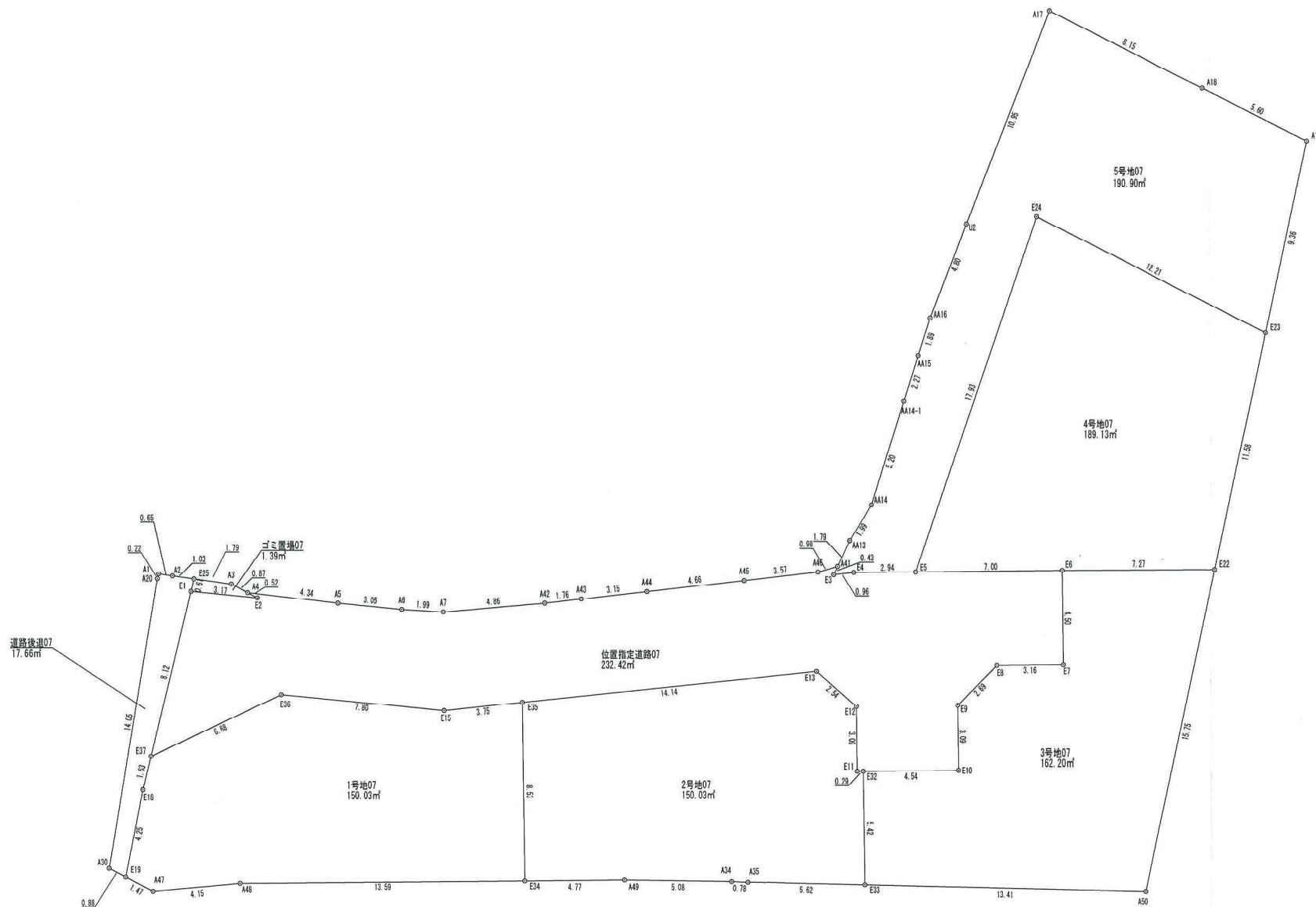
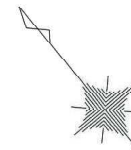
※埋め戻しについては入念に転圧を行う事。  
 ※新作土については撤去し良質土にて埋戻し転圧、又はセメント系改良材により改良。

北方向：磁北

凡例	
名称	記号
開発区域境界線	○—○
現況地盤高	+10.00
計画地盤高	(10.00)
コンクリート擁壁	—
L U型側溝	—
L型側溝	—
街渠集水樹	⊠
新設電柱	●

※注意事項  
 関係官公庁との協議未了の為、確定図面では御座いません。  
 また、隣地レベル不明箇所もあり、構造物につき変更が生じる可能性が御座います。  
 お取り扱いにつきましては、十分にご注意をお願い致します。





座 標 求 積 表

地番	1号地07		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
E18	-131046.272	93456.935	-341772.011295
E19	-131048.952	93453.624	-377365.733712
A47	-131050.310	93454.189	-345687.045111
A48	-131052.651	93457.619	-1020183.369004
E34	-131061.226	93468.171	-182730.274305
E35	-131054.606	93473.551	813032.946598
E15	-131052.528	93470.422	711870.733952
E36	-131046.990	93464.925	676031.802525
E37	-131045.295	93458.250	67103.023500
	倍面積	300.073148	
	面積	150.0365740	
	地積	150.03	m <sup>2</sup>
	坪数	45.38	

地番	2号地07		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
E35	-131054.606	93473.551	112729.102506
E34	-131061.226	93468.171	-900191.954901
A49	-131064.237	93471.877	-589527.128239
A34	-131067.533	93475.748	-356796.930116
A35	-131068.054	93476.330	-393815.778290
E33	-131071.746	93480.575	48703.379575
E32	-131067.533	93483.999	410955.659604
E11	-131067.350	93483.774	241468.588242
F12	-131064.950	93485.724	459762.790632
E13	-131062.432	93485.338	967012.336272
	倍面積	300.065295	
	面積	150.0326425	
	地積	150.03	m <sup>2</sup>
	坪数	45.38	

地番	3号地07		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
E32	-131067.533	93483.999	-126016.430652
C33	-131071.746	93480.575	-1217023.605925
A50	-131080.552	93490.701	86104.935621
E22	-131070.825	93503.093	1339992.825783
E6	-131066.221	93497.460	103688.683140
E7	-131069.716	93494.620	-139867.951520
E8	-131067.717	93492.160	160993.499520
E9	-131067.994	93489.479	-250645.293199
E10	-131070.390	93407.526	43097.749486
	倍面積	324.412254	
	面積	162.2061270	
	地積	162.20	m <sup>2</sup>
	坪数	49.06	

地番	4号地07		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
E5	-131061.807	93492.025	-1285982.803875
E6	-131066.221	93497.460	-843160.094280
E22	-131070.825	93503.093	238245.880964
E23	-131063.673	93512.206	1716790.589954
E24	-131052.466	93507.340	174484.696440
	倍面積	378.269203	
	面積	189.1346015	
	地積	189.13	m <sup>2</sup>
	坪数	57.21	

地番	5号地07		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
E3	-131059.419	93488.939	-120226.775554
E4	-131059.952	93489.742	-223253.503896
E5	-131061.807	93492.025	699881.299150
E24	-131052.466	93507.340	-174484.696440
E23	-131063.673	93512.206	-607116.693138
A19	-131057.889	93519.577	1021420.819994
A18	-131052.751	93517.349	1180001.909682
A17	-131045.271	93514.107	202177.499334
U2	-131050.589	93504.531	-715496.671212
AA16	-131052.923	93500.327	-314161.098720
AA15	-131053.949	93498.737	-211120.148146
AA14-1	-131055.181	93496.825	-380999.561875
AA14	-131058.024	93492.460	-325821.223100
AA13	-131058.666	93490.567	-130419.340965
	倍面積	381.815114	
	面積	190.9075570	
	地積	190.90	m <sup>2</sup>
	坪数	57.74	

地番	位置指定道路07		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
E37	-131045.295	93458.250	-611590.788000
E36	-131046.990	93464.925	-676031.802525
E15	-131052.528	93470.422	-711870.733952
E35	-131054.606	93473.551	-925762.049104
E13	-131062.432	93485.338	-967012.336272
E12	-131064.950	93485.724	-459762.790632
E11	-131067.350	93483.774	-241468.588242
E32	-131067.533	93483.999	-284939.228952
E10	-131070.398	93487.526	-43097.749486
E9	-131067.994	93489.479	250645.293199
E8	-131067.717	93492.160	-160993.499520
E7	-131069.716	93494.620	139867.951520
E6	-131066.221	93497.460	739471.411140
E5	-131061.807	93492.025	586101.504725
E4	-131059.952	93489.742	223253.503896
E3	-131059.419	93488.939	66844.591385
A41	-131059.237	93489.333	54223.813140
A46	-131058.839	93488.431	220071.766574
A45	-131056.883	93485.441	421338.882587
A44	-131054.332	93481.539	399633.579225
A43	-131052.608	93478.901	251458.243690
A42	-131051.642	93477.423	348951.220059
A7	-131048.875	93473.424	385858.294272
A6	-131047.514	93471.967	329862.571543
A5	-131045.346	93469.816	495763.904064
A4	-131042.210	93466.809	247500.110232
E2	-131042.698	93467.008	164875.802112
E1	-131040.446	93464.774	-242728.018078
	倍面積	464.858600	
	面積	232.4293000	
	地積	232.42	m <sup>2</sup>
	坪数	70.30	

地番	道路後退07		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A20	-131038.959	93463.931	-868934.166507
A30	-131048.130	93453.283	-933878.657019
E19	-131048.952	93453.624	173636.833392
E18	-131046.272	93456.935	341772.011295
E37	-131045.295	93458.250	544487.764500
E1	-131040.446	93464.774	487325.331636
E25	-131040.081	93465.266	105335.354782
A2	-131039.319	93464.568	116643.780864
A1	-131038.833	93464.123	33647.084280
	倍面積	35.337223	
	面積	17.6686115	
	地積	17.66	m <sup>2</sup>
	坪数	5.34	

地番	ゴミ置場07		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
E1	-131040.446	93464.774	-244597.313558
E2	-131042.698	93467.008	-164875.802112
A4	-131042.210	93466.809	120946.050846
A3	-131041.404	93466.479	198990.133791
E25	-131040.081	93465.266	89539.724828
	倍面積	2.793795	
	面積	1.3968975	
	地積	1.39	m <sup>2</sup>
	坪数	0.42	



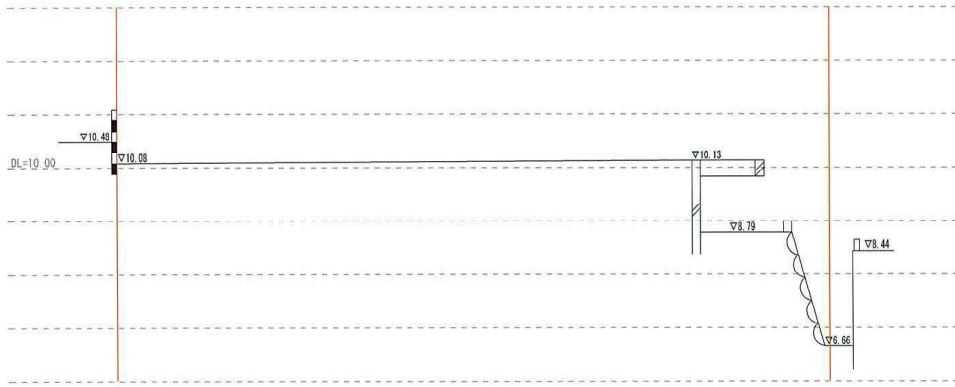


※埋め戻しについては入念に転圧を行う事。  
 ※耕作土については撤去し良質土にて埋戻し転圧、  
 又はセメント系改良材により改良。

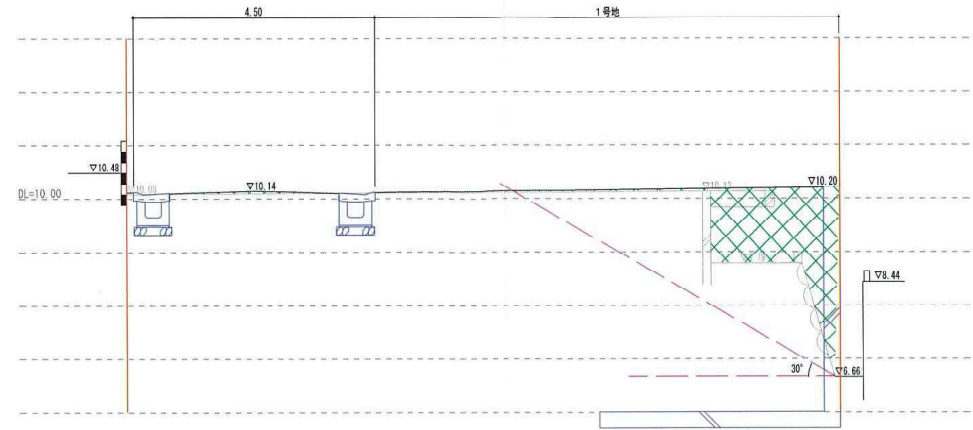
盛土面積	1093.82 m <sup>2</sup>		盛土
切土面積	0.00 m <sup>2</sup>		切土

※注意事項  
 関係官公庁との協議未了の為、確定図面では御座いません。  
 また、隣地レベル不明箇所もあり、構造物につき変更が生じる  
 可能性が御座います。  
 お取り扱いにつきましては、十分にご注意をお願い致します。

A-A' 現況断面図 S=1/100

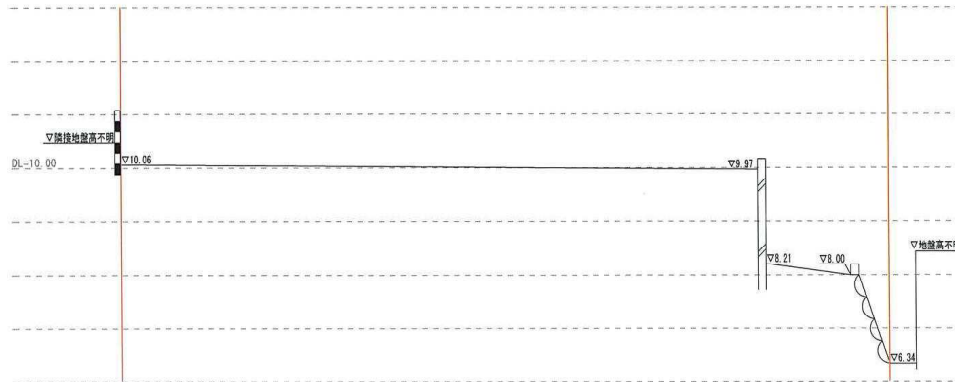


A-A' 計画断面図 S=1/100

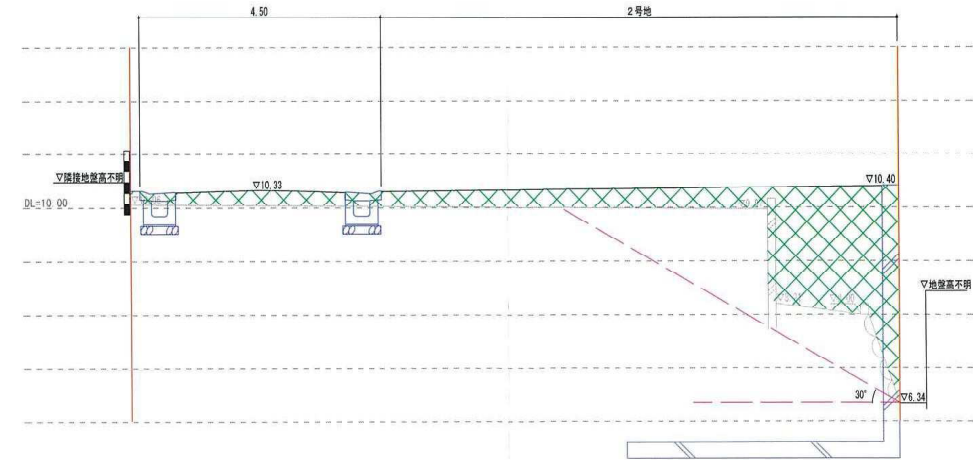


凡例	
名称	記号
開発区域境界線	——
切土	■
盛土	■

B-B' 現況断面図 S=1/100



B-B' 計画断面図 S=1/100

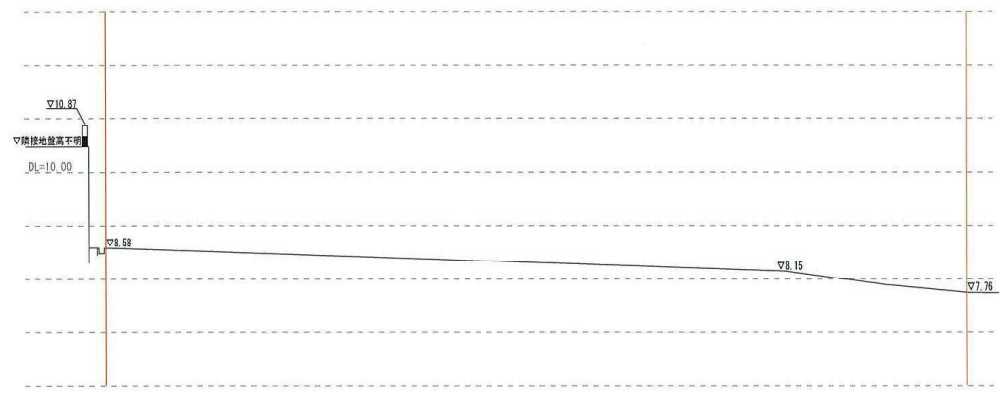


凡例	
名称	記号
開発区域境界線	——
切土	■
盛土	■

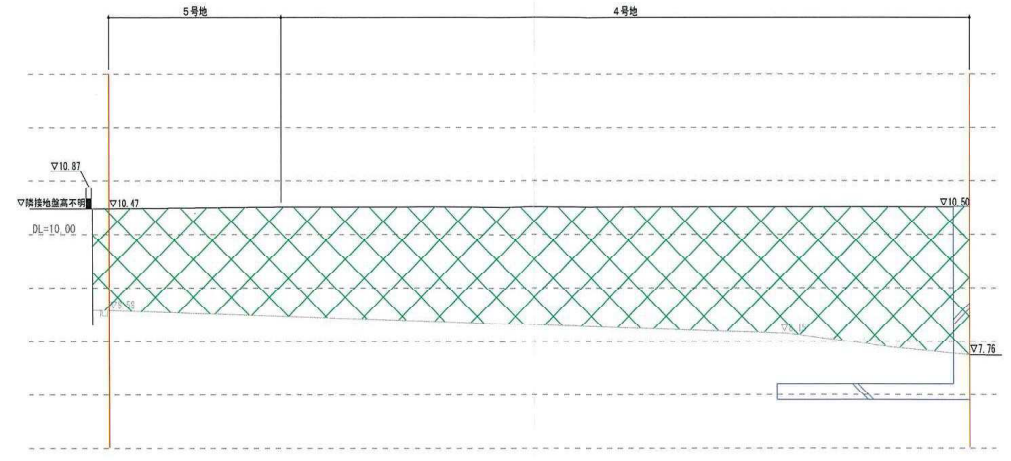




E-E' 現況断面図 S=1/100

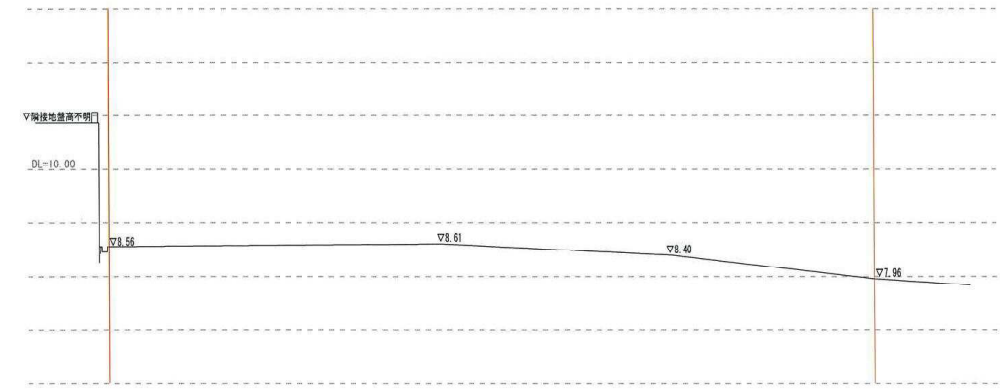


E-E' 計画断面図 S=1/100

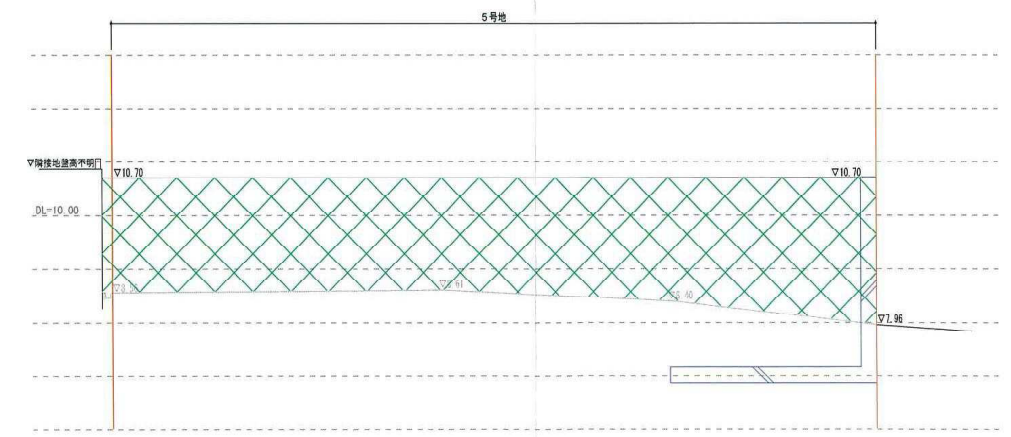


凡 例	
名 称	記 号
開発区域境界線	——
切 土	■
盛 土	▨

F-F' 現況断面図 S=1/100

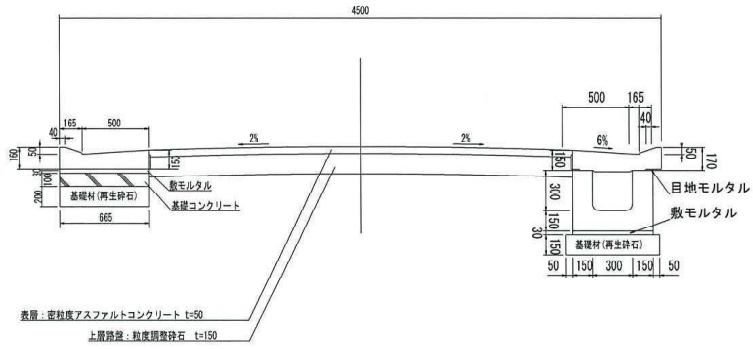


F-F' 計画断面図 S=1/100

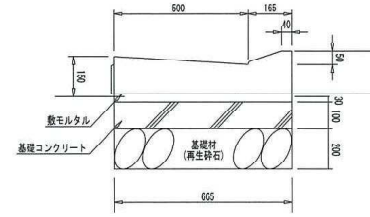


凡 例	
名 称	記 号
開発区域境界線	——
切 土	■
盛 土	▨

位置指定道路 標準横断面 S=1:40



L型側溝標準図 S=1:20



街渠柵標準図 S=1:20

