

特定開発事業計画報告書

令和6年3月8日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市中筋一丁目6-27

氏名 狭間 堂之

(代理人連絡先) 郵便番号 〒650-0033

住所 神戸市中央区江戸町104番地

氏名 ジオニックス株式会社

電話 079-228-2604

FAX 079-228-2605

e-mail [site@geonicks.com](mailto:site@geonicks.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 5-508 号	
開発構想の名称	(仮称)SHM 宝塚市中筋五丁目・狭間様邸 新築工事	
開発事業区域の位置	宝塚市 中筋五丁目78番1、78番4	
説明 の 状 況	説明資料の配布 個別訪問・ポスティング 配布日: 令和6年2月11日 ～ 令和6年2月18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6年2月11日	条例第12条第1項による 説明の終了日 令和6年2月18日
	説明を主に行った者 所属: ジオニックス株式会社 氏名: 原	
	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6年 2月 18日 から 令和6年 3月 3日 まで	
要望書の有無	<input type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input checked="" 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: ジオニックス株式会社 氏名: 原		
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。

## 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 中筋五丁目78番1、78番4							
	開発事業区域の面積	1212.63							m <sup>2</sup>
	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	第二種中高層住居専用 地域							
	高度地区	第 3 種高度地区							
	その他の地域地区	法第22条区域							
	宅地造成等規制法	<input type="checkbox"/> 規制区域内		<input checked="" type="checkbox"/> 規制区域外					
	地区まちづくり	<input type="checkbox"/> 有 ( )		<input checked="" type="checkbox"/> 無					
開発事業の目的	共同住宅建築のための造成工事								
開発事業の着工予定年月日	令和6年 9月 1日				開発事業の完了予定年月日	令和6年 12月 31日			
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	(敷地1) 873.16m <sup>2</sup> (敷地2) 339.47m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1212.63m <sup>2</sup>
	区域面積に対する比率	(敷地1) 72.00% (敷地2) 28.00%	%	%	%	%	%	%	100.00%
切土又は盛土面積		切土面積		0 m <sup>2</sup>		盛土面積		1212.63 m <sup>2</sup>	
予定される建築物	敷地面積	873.16 m <sup>2</sup>							
	建築面積	312.59 m <sup>2</sup>			建ぺい率		35.80 %		
	延べ面積	868.25 m <sup>2</sup>			容積率		86.04 %		
	最高の高さ	9.412 m			階数		地上 3階 / 地下 階		
	用途	共同住宅			住戸数		12 戸		
	構造	鉄骨造3階建			駐車台数		17 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	(仮称)SHM 宝塚市中筋五丁目・狭間様邸 新築工事
開発構想の目的	共同住宅建築のための造成工事
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	12戸
階数	3階建
高さ	最大9.412m
造成工事について	造成工事 有
着手予定日	令和6年9月1日頃
その他	自治会長と協議のうえ、個別訪問し資料を配布。(2/3) 宝塚サウスコート中山へは、管理人に了承のうえポスティングした。

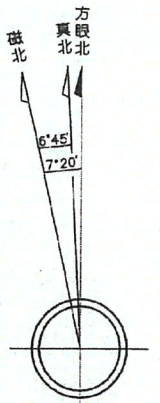
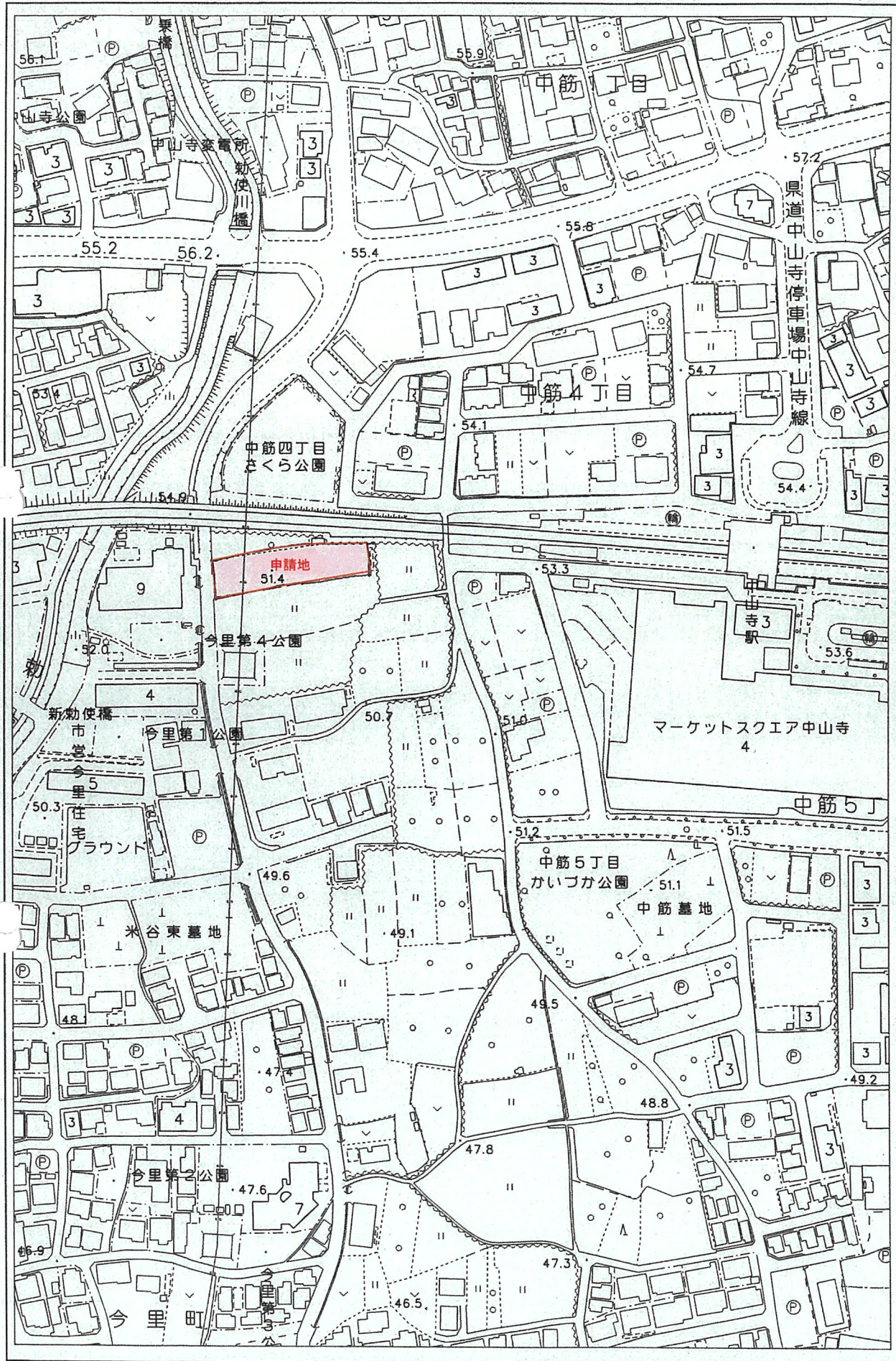
(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

## 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

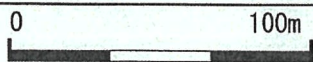
住民要望 符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の 見解又は措置	条例第14条第2項による 説明の日及び場所
A	北側隣接地(81番3)が開発区域外ならば、草留め対策をして欲しい。 開発区域との境が法面でおちているので、工事の際は開発区域内の擁壁に合わせて土を入れてフラットにしてもらって構わないです。	その旨、工事業者に周知します。	令和6年2月11日 [Redacted]
B	進入路が無くなるのではないかと。	[Redacted]と話しあわれて 通行承諾を得て頂くようお願いしました。	令和6年2月11日 [Redacted]
C	敷地内に防犯灯等を設置する場合は、農地側に光が来ないようにして下さい。 夜間煌々とてらされると、農作物に影響が出るため。	農地を照らす街灯等の設置予定はない旨をお伝えした。	令和6年2月11日 [Redacted]
D	境界線付近に大きな岩が埋まっているので、工事の際は注意して下さい。	その旨、工事業者に周知します。	令和6年2月11日 [Redacted]
E	工事が始まる前に、改めて工事についての説明会を開催して欲しい。	工事業者と日程調整して、説明会を 段取り致します。	令和6年2月3日 [Redacted]

# 宝塚市都市計画図 (白地図)

1/2500



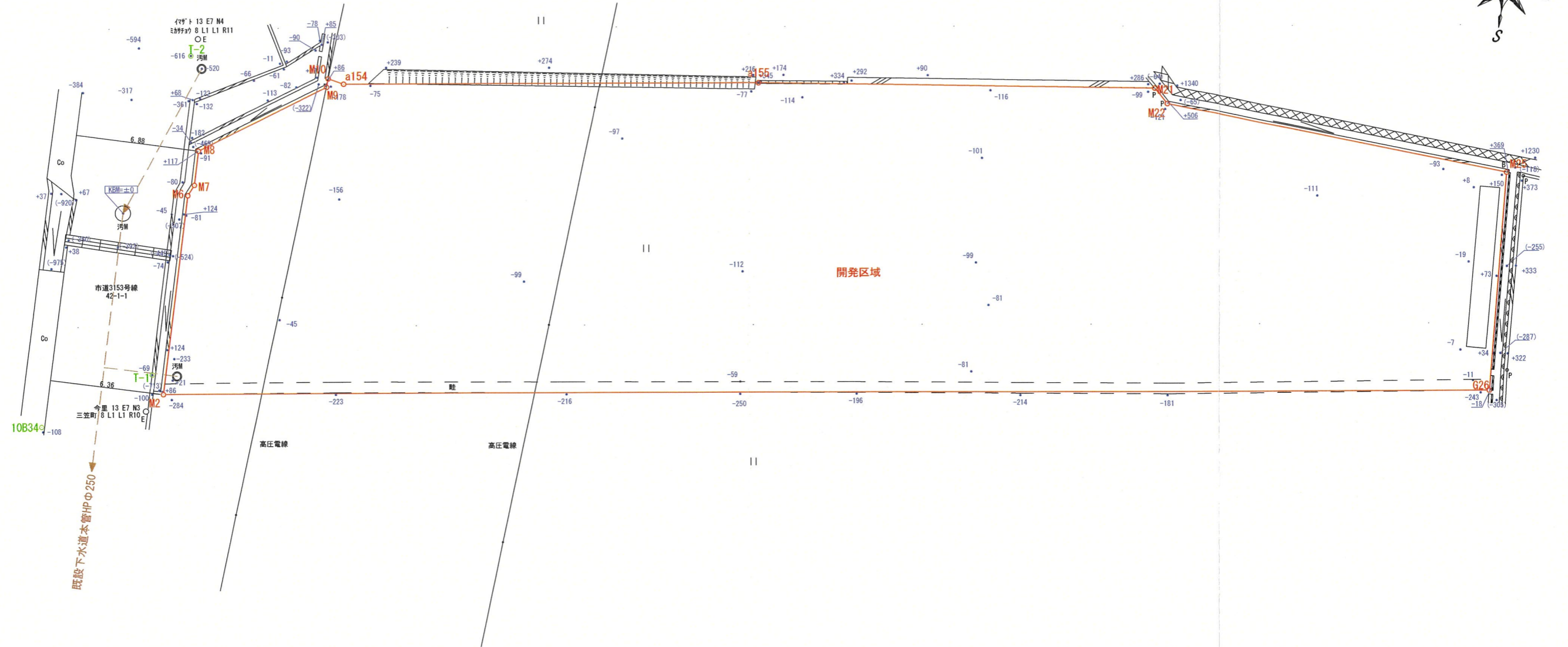
上図は単に方眼北、真北、磁北相互の関係を表わし角度の数値とは必ずしも一致しない。又この値は国土地理院(2015年度)の資料によるものである。



行政区画は、確定測量したものではなく、権利関係の確認はできません。

現況平面図

S=1/250

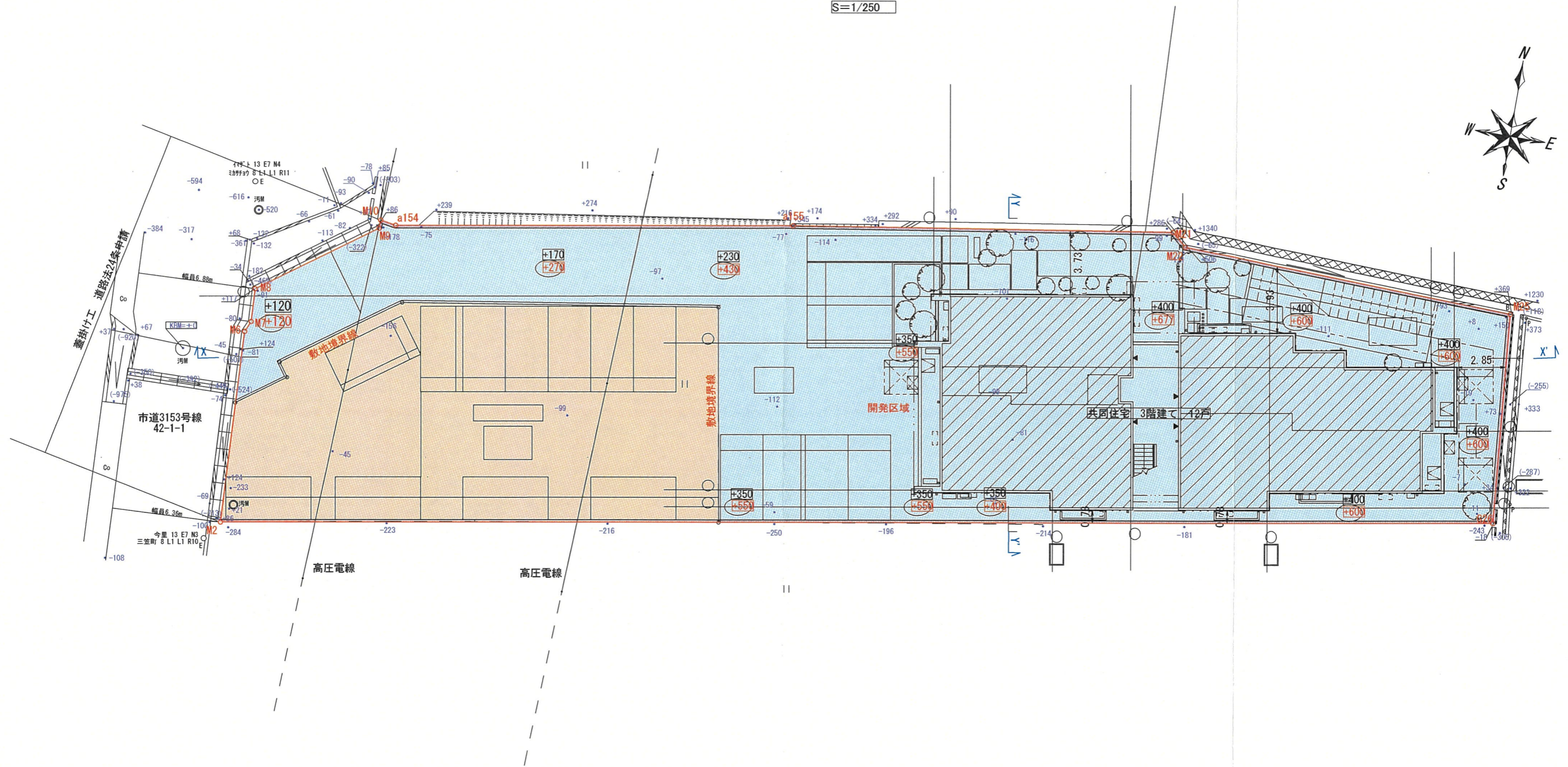
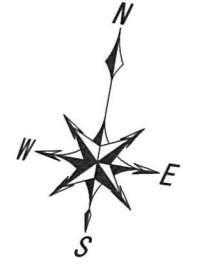


点名	X座標	Y座標	備考
10B34	-130806.727	94932.807	
T-1	-130802.796	94938.434	
T-2	-130784.740	94937.622	

作成年月日	令和 5年 11月 24日	NO. 1	現況平面図
所在	宝塚市中筋五丁目78番1	作成者	神戸市中央区江戸町104 測量業者登録 国土交通大臣登録第(2)33837号 ジオニクス株式会社 測量士 橋本 賢良 登録番号H17-3704号
縮尺	1/300		

計画平面図

S=1/250



人口密度算出

算出式：(12戸 × 3.6人) ÷ 873.16m<sup>2</sup> × 10,000 = 494.75 ≦ 600  
計画戸数 計画人口 開発面積 その他の地域

開発区域面積内訳表

用地	面積	比率	摘要
敷地1	873.16 m <sup>2</sup>	72.00 %	
敷地2	339.47 m <sup>2</sup>	28.00 %	
開発区域面積	1212.63m <sup>2</sup>	100.00 %	

都市計画区域	都市計画区域
区域区分	市街化区域
用途地域	第二種高層住居専用地域
高度地区	建ぺい率 60% 容積率 150%
他法令区域区分	第三種高度地区

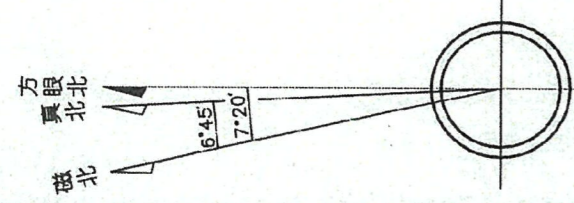
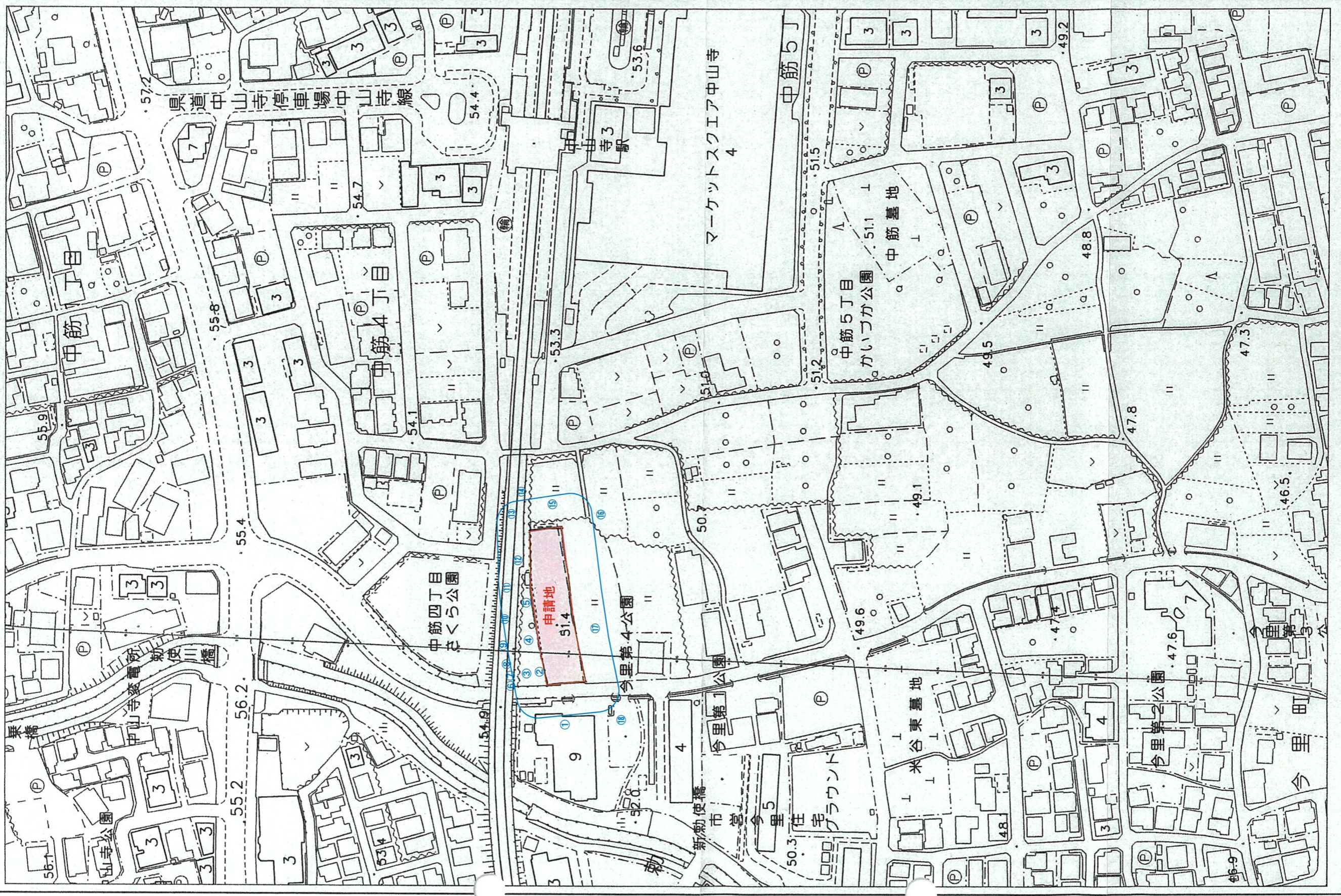
レベル表示凡例

+100	現況レベル
+400	造成レベル (開発工事)
+600	計画レベル (建築工事)

作成年月日	令和 5年 11月 24日	NO. 3	土地利用計画平面図
所在	宝塚市中筋五丁目78番1		
縮尺	1/250		
作成者	神戸市中央区江戸町104 測量業者登録 国土交通大臣登録第 (2) 33837号 ジオニックス株式会社 測量士 橋本 賢良 登録番号H17-3704号		

# 宝塚市都市計画図(白地図)

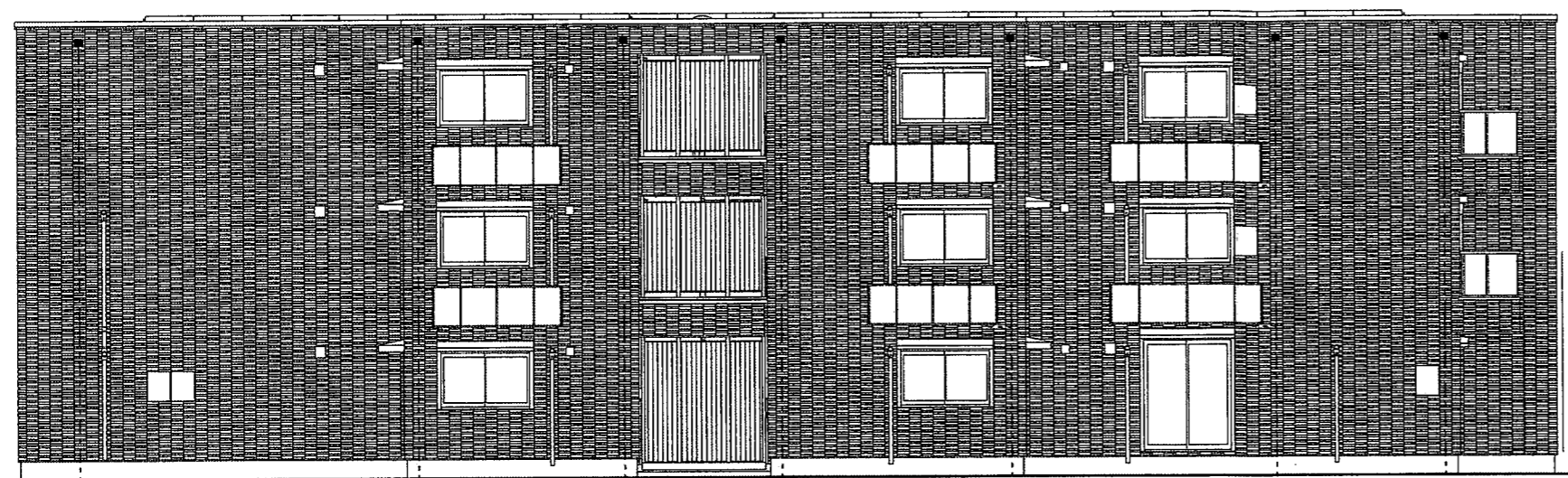
1/2500



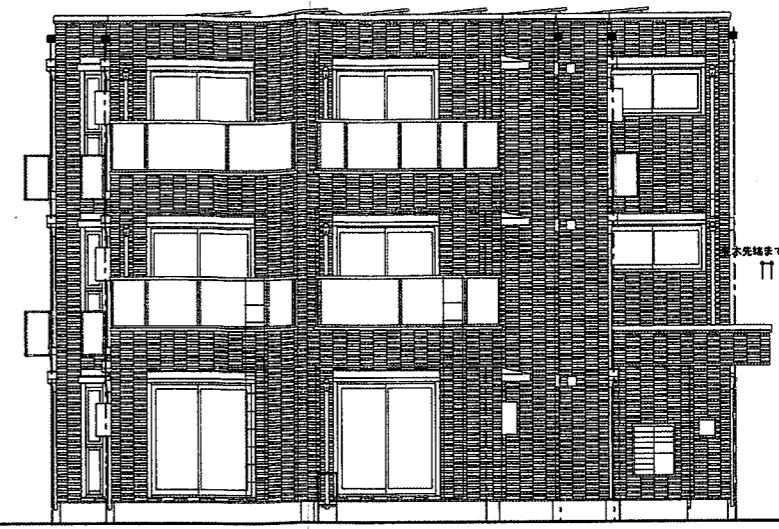
上図は単に方眼北、真北、磁北相互の関係を表わし角度の数値とは必ずしも一致しない。  
又この値は国土地理院(2015年度)の資料によるものである。



- 立面図用
- 窓上縁
  - 窓下縁
  - ▽ 代用出入口
- 屋根状況用
- 屋根
  - 窓上縁(上合) or 窓上縁
  - 呼び線・排水経路
  - オバーフロー管
  - 安全帯取付金具
  - アンテナ支柱取付金具
  - ◇ アンテナ支柱取付金具 (A/G用)
  - アンテナ支柱 (A/G用)

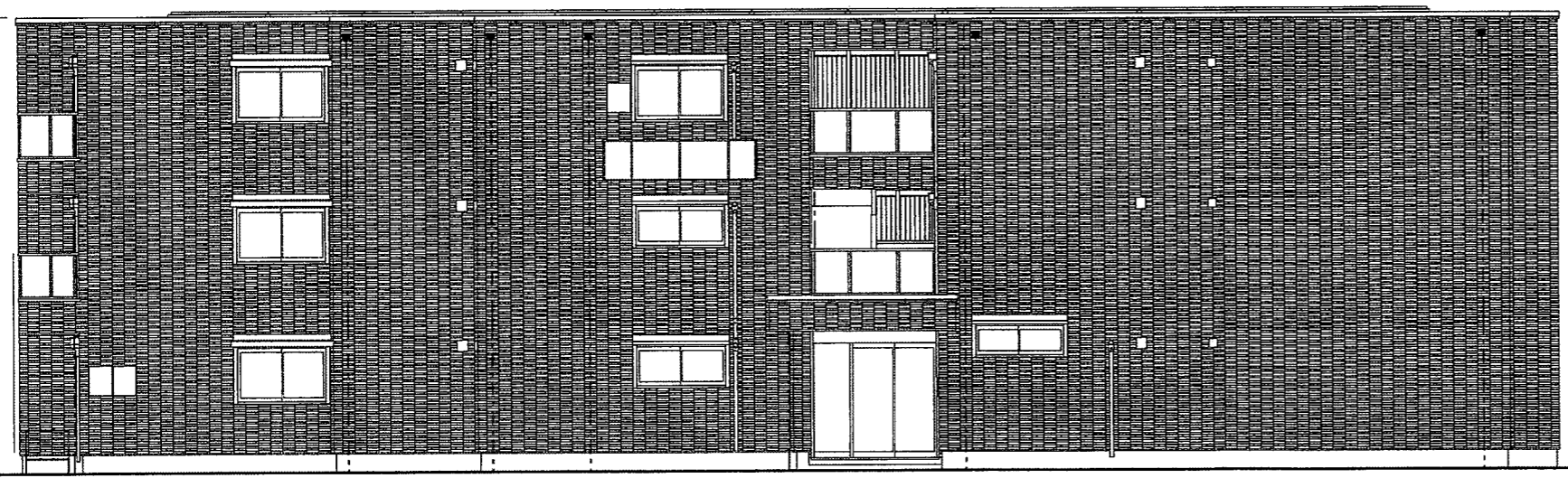


A面立面図 1/100

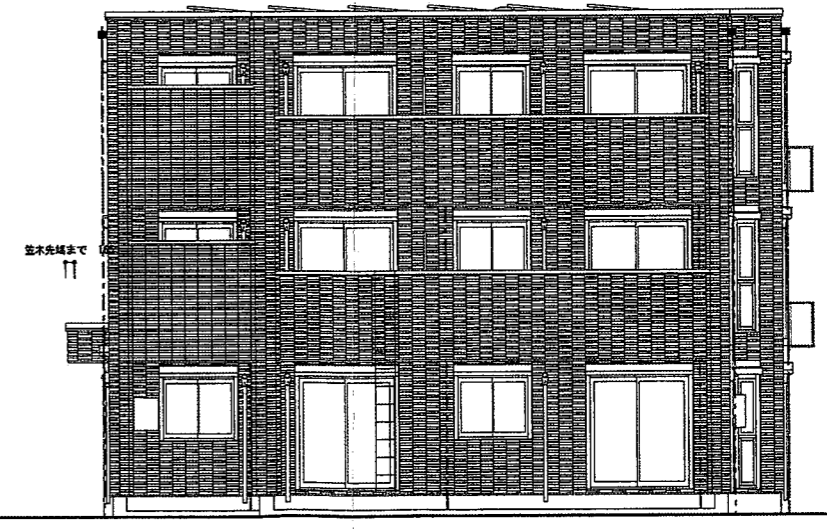


B面立面図 1/100

最高の高さ9412



C面立面図 1/100



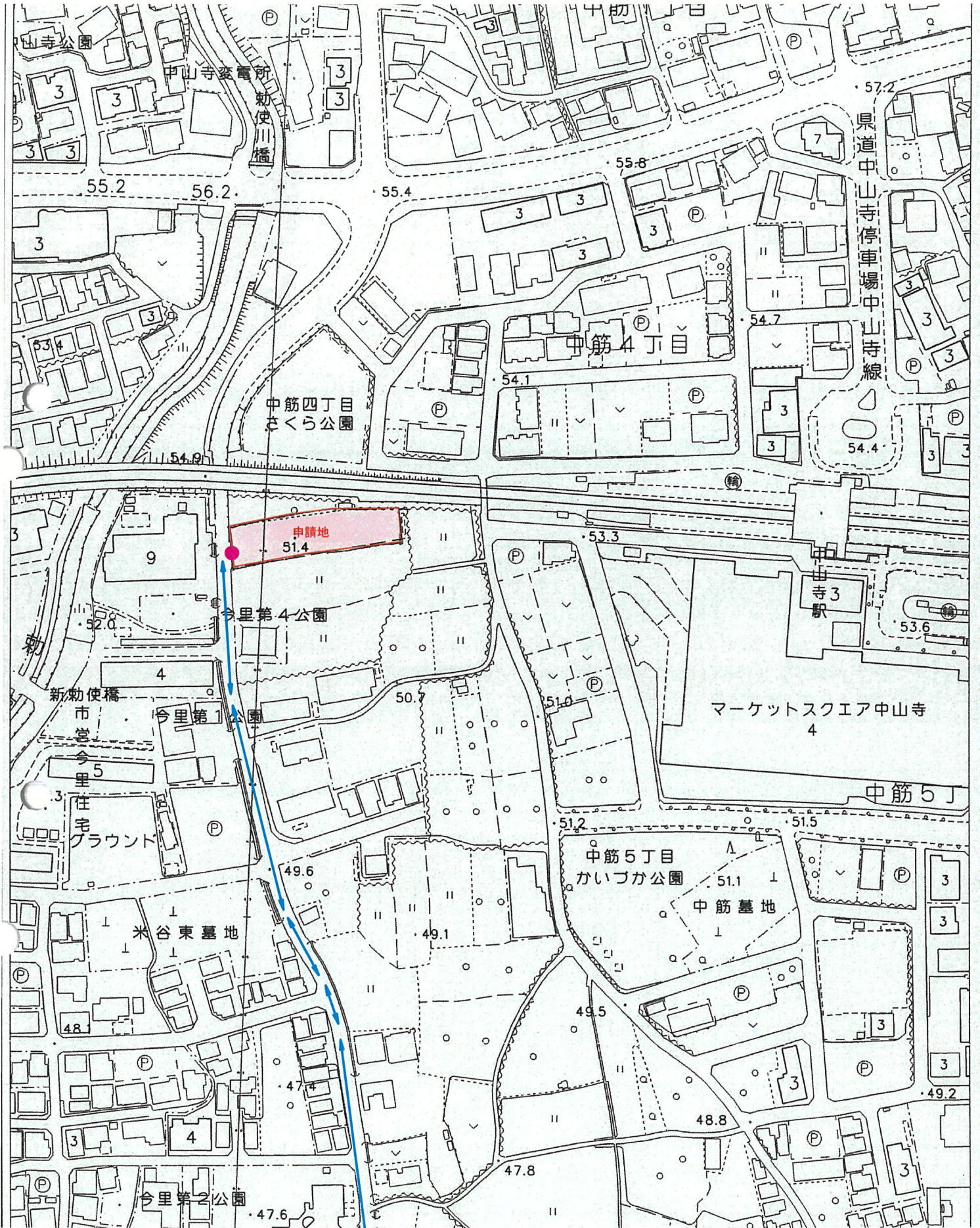
D面立面図 1/100

外壁仕様仮決定

<p>積水ハウス株式会社 兵庫シャーマン支店 一級建築士 大臣 第293461号 近藤 裕介</p>	監理	設計	構造	インテリア	契約担当	建築監理	基礎決定部	躯体決定部	最終決定部	出向	備注	図面名	ベレオ C3	目次 枚の内	
	小林裕司	本田沙瑛子	西川廉伸	住本尚子								立面図	072179		単位 mm
工事名 (仮称)SHM宝塚市中筋5丁目・狭間様邸 新築工事												図面番号	072179	単位	mm

元図はA2 1/100で作成されています。  
A3 (71%縮小)のときは 1/141に、A4 (50%縮小)のときは 1/200にそれぞれ読み替えてください。

# 工事車両の通行計画図

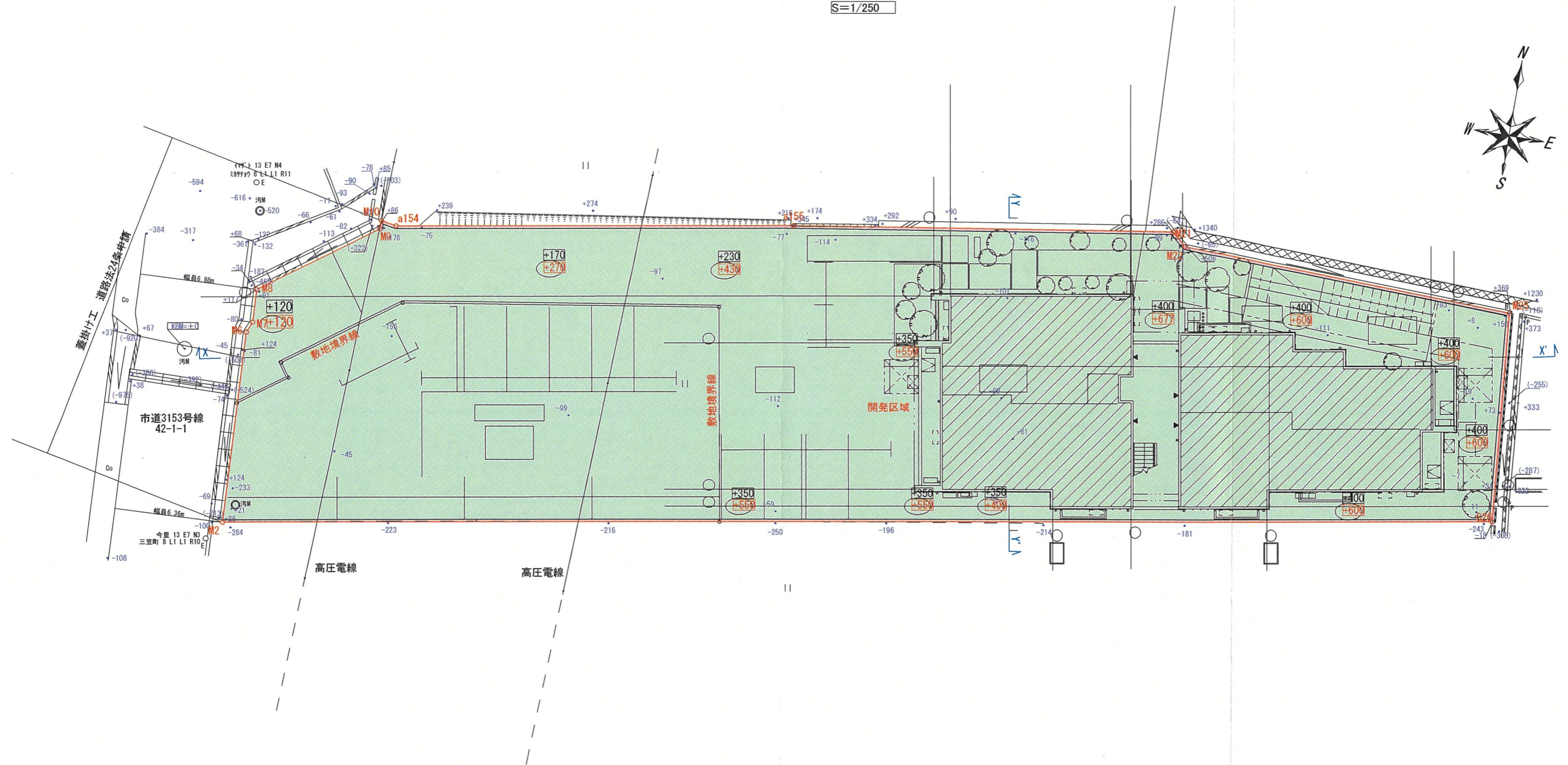
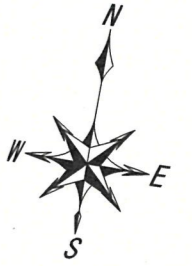


長尾街道へ

通行経路  
警備員

計画平面図

S=1/250



+100	現況レベル
+400	造成レベル (開発工事)
+600	計画レベル (建築工事)

	開発区域線
	敷地境界線
	新設擁壁
	盛土 1212.63 m <sup>2</sup>

作成年月日	令和 5年 11月 24日	NO. 4	造成計画平面図
所在	宝塚市中筋五丁目78番1	作成者	神戸市中央区江戸町104 測量業者登録 国土交通大臣登録第(2)33837号 ジオニクス株式会社 測量士 橋本 賢良 登録番号H17-3704号
縮尺	1/250		