

特定開発事業計画報告書

令和6年2月27日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市売布2丁目3番16号

株式会社 タカラコスモス

氏名 代表取締役 青野 伸夫

(連絡先) 郵便番号 666-0021

住所 川西市栄根2丁目20番1号202

本田建築工房一級建築士事務所

氏名 一級建築士 本田 実

電話 072 (759) 5665

FAX 072 (759) 6495

e-mail honda_minoru@nifty.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 600 号			
開発構想の名称	宝塚市末成町宅地造成工事			
開発事業区域の位置	宝塚市 末成町55番2			
説明 の 状 況 による	条例第12条第1項による 説明資料の配布	配布方法:住民説明会 配布日: 令和6年2月10日 ~ 令和6年2月10日		
	条例第12条第1項による 説明の方法	<input checked="" type="checkbox"/> 説明会 (場所: 末成小学校) <input 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10日	条例第12条第1項による 説明の終了日	令和6年2月10日
	説明を主に行った者	所属: 本田建築工房 氏名: 一級建築士 本田 実 一級建築士事務所		
	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10日から 令和6年2月 ²⁶ 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: 本田建築工房 氏名: 一級建築士 本田 実 一級建築士事務所			
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	

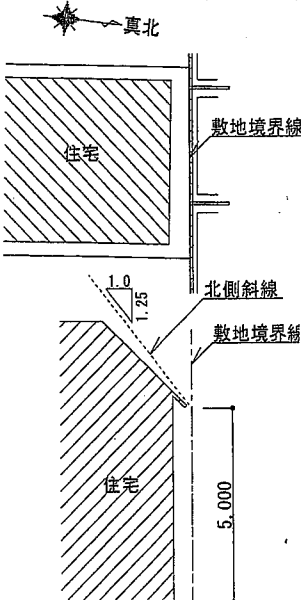
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 次の図書を添付してください。(図面は、A3サイズとしてください。)
 (1) 位置図 (2) 現況図 (3) 土地利用計画図 (4) 条例第2条第1項第8号に規定する近隣住民の範囲を示す図書
 (5) 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の2面以上の立面図 (6) 工事車両の運行計画図
 (7) 予定建築物の高さが、建築確認申請に日影図を添付する必要がある高さの場合は、日影図(実日影)
 (8) 造成工事を伴う場合は、造成計画図 (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。

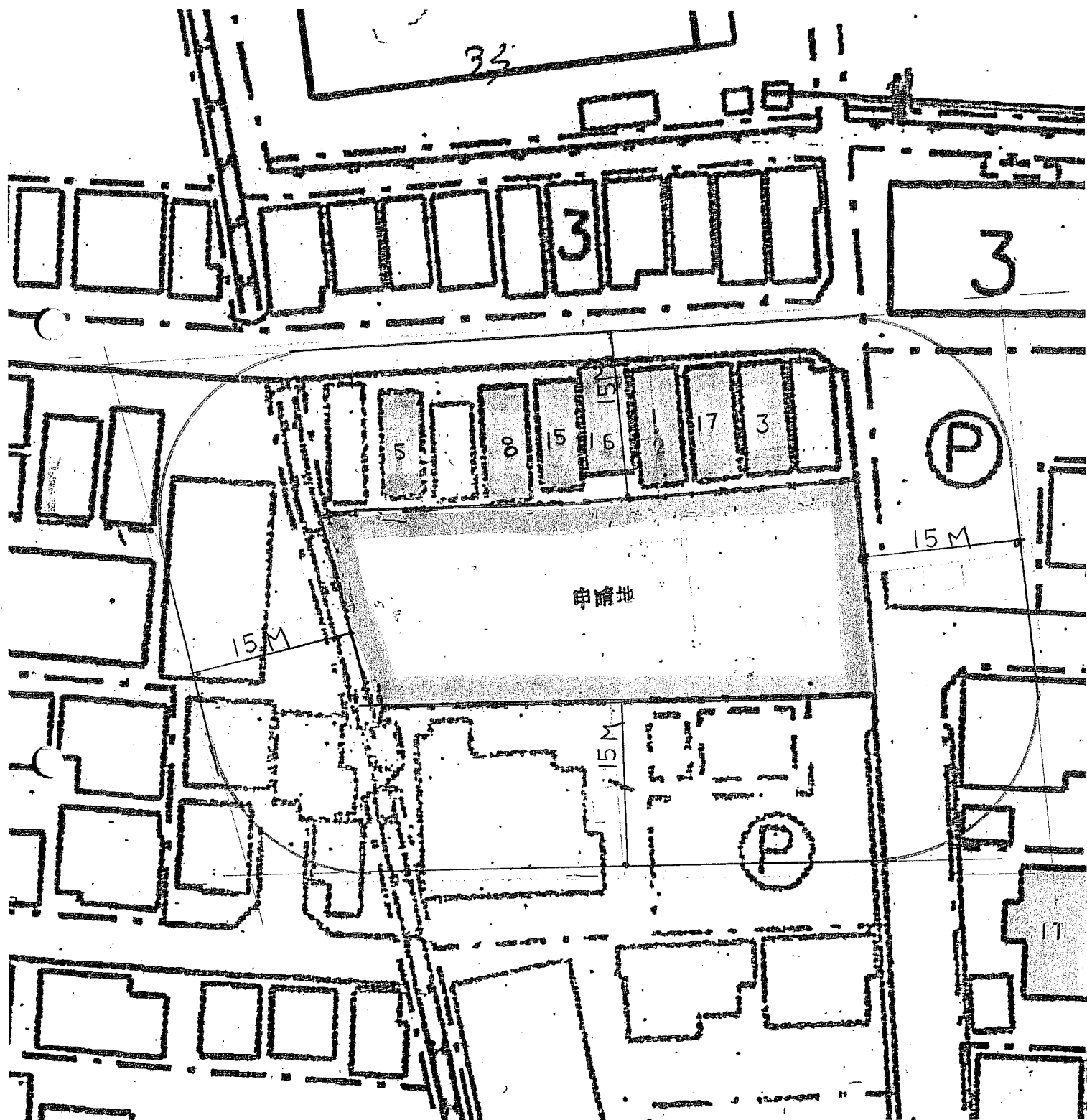
開発構想の説明状況

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。	説明の日から14日以内に要望書の提出が可能。
特定開発事業計画の説明に関すること。	要望書を提出した人には、事業計画を改めて説明する必要がある事。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	事業計画を市に報告すること。市は14日間それを縦覧する旨の事。
意見書の提出に関すること。	意見のある場合は14日以内に意見書を提出する事が出来る。
工事車輛の出入に関して。	別図を提出して説明した。
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	宝塚市末成町 宅地造成工事
開発構想の目的	専用住宅(6 戸)の宅地造成工事
予定建築物について	
用途	専用住宅
住宅の戸数	6 戸
階数	2階建
高さ	9.90m
造成工事について	無し (造成工事は整地程度)
着手予定日	令和 6年 4月 下旬
その他	ゴミ置場の位置を説明した。 自治会長と相談の結果、説明会を開催した。

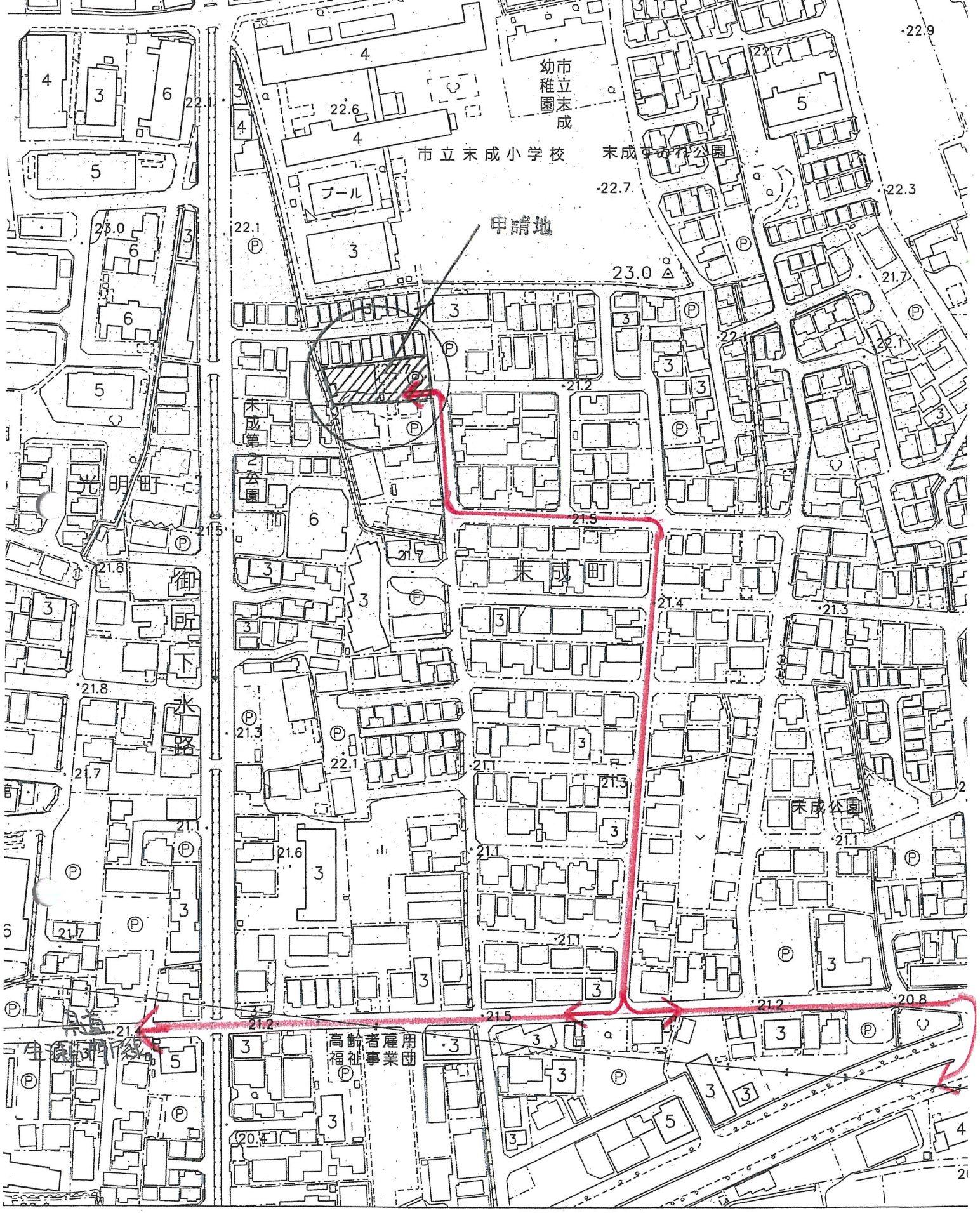
(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

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
●	<p>[通学路に関する事]</p> <p>東側市道(巾=1.82m)を2.91mに広くして下さい。</p>	<p>東側道路は建築基準法上の道路では無いと市が確定しておりますので、道路後退の必要が無いと判断しています。</p> <p>道路後退した場合、㊸号地の敷地が販売上無理な形となるので当計画通りとしました。</p>	<p>令和6年2月10日(土)</p> <p>末成小学校 南館1F 多目的ホール</p> <p>参加者からの意見</p>
●	<p>東側道路境界のCB積塀は地震の際危険であるのと、圧迫感もあるので処置して下さい。</p>	<p>現況のCB積塀は着工時に撤去し、工事車両からの見通しを高め、通行人への安全を確保する。当該地を販売の際、塀の再築造をCB積2~3段及びフェンス等ですることにより、倒壊しにくく、圧迫感も出ない様にするよう申し伝えます。</p>	
●	<p>工事車両は決めた所を通行して下さい。</p>	<p>別図通りの道を通行します。</p>	
●	<p>工事車両は登校時間外に通行して下さい。 園児の登園時間(8:40~9:00)にも配慮下さい。</p>	<p>現場への出入は8時30分より8時40分の間及び9時以降とします。</p>	
●	<p>[外壁距離での日影に関する事]</p> <p>北側隣接居住者様から外壁距離がどうなるのか心配がある。</p>	<p>当地域は外壁面後退距離が50cm以上必要と決まっています。</p> <p>又、各敷地が100㎡以上有りますので、2階建を予定される方がほとんどと考えています。</p> <p>尚、当地は第2種高度地区で北側斜線は下図の通りです。</p> 	
●	<p>[その他]</p> <p>造成工事工程を把握しておきたい。</p>	<p>造成工事業者が決定次第、改めて自治会様とお打合せの上、工事工程の告知方法等を定めたいと思います。</p>	



近隣住民範囲図 1/500

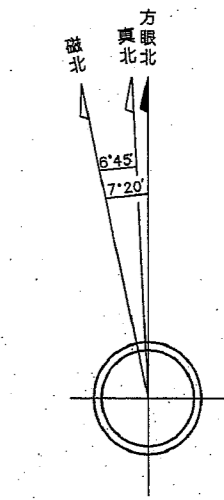
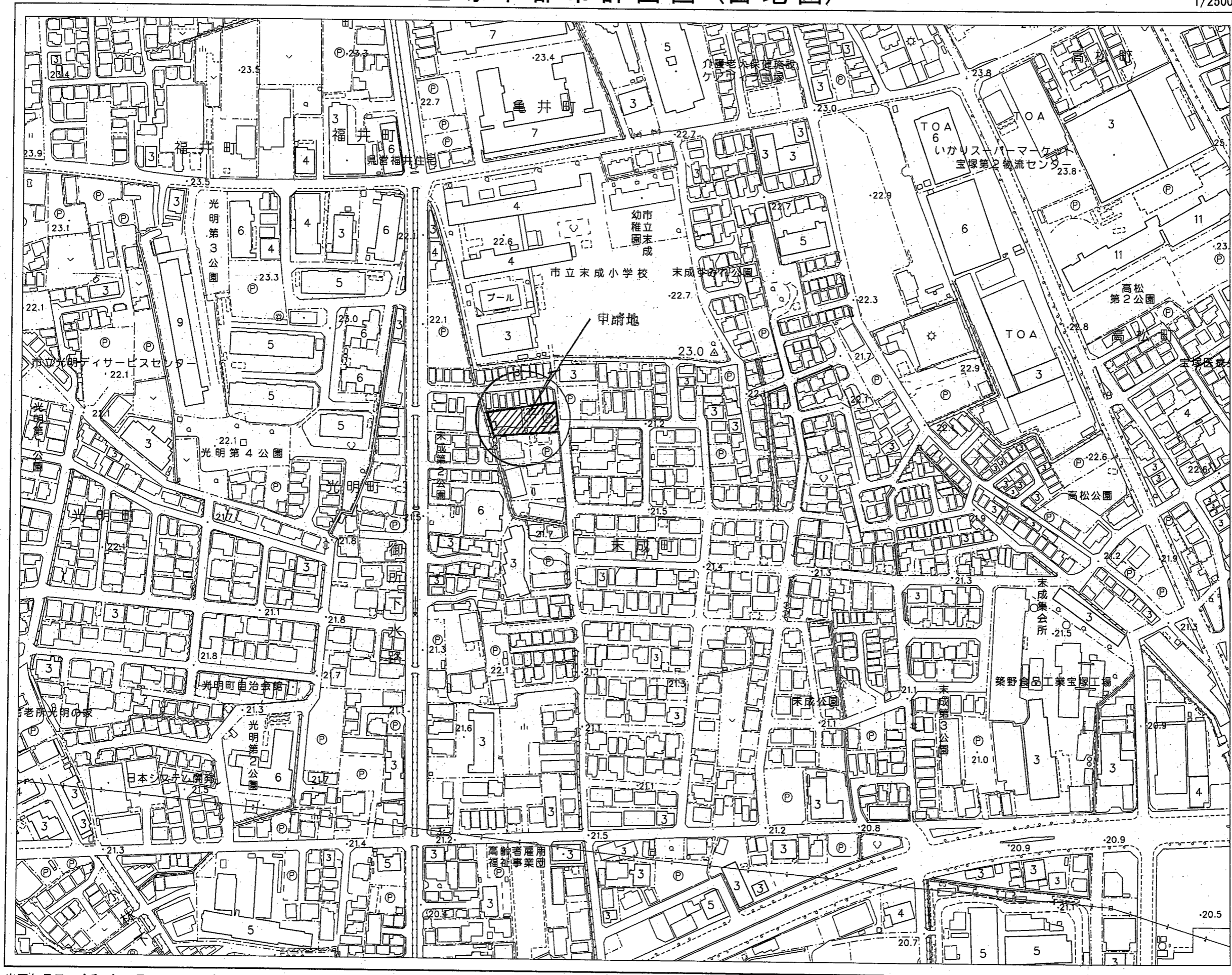


0 200m

工事車輛経路図 1/2000

宝塚市都市計画図 (白地図)

1/2500



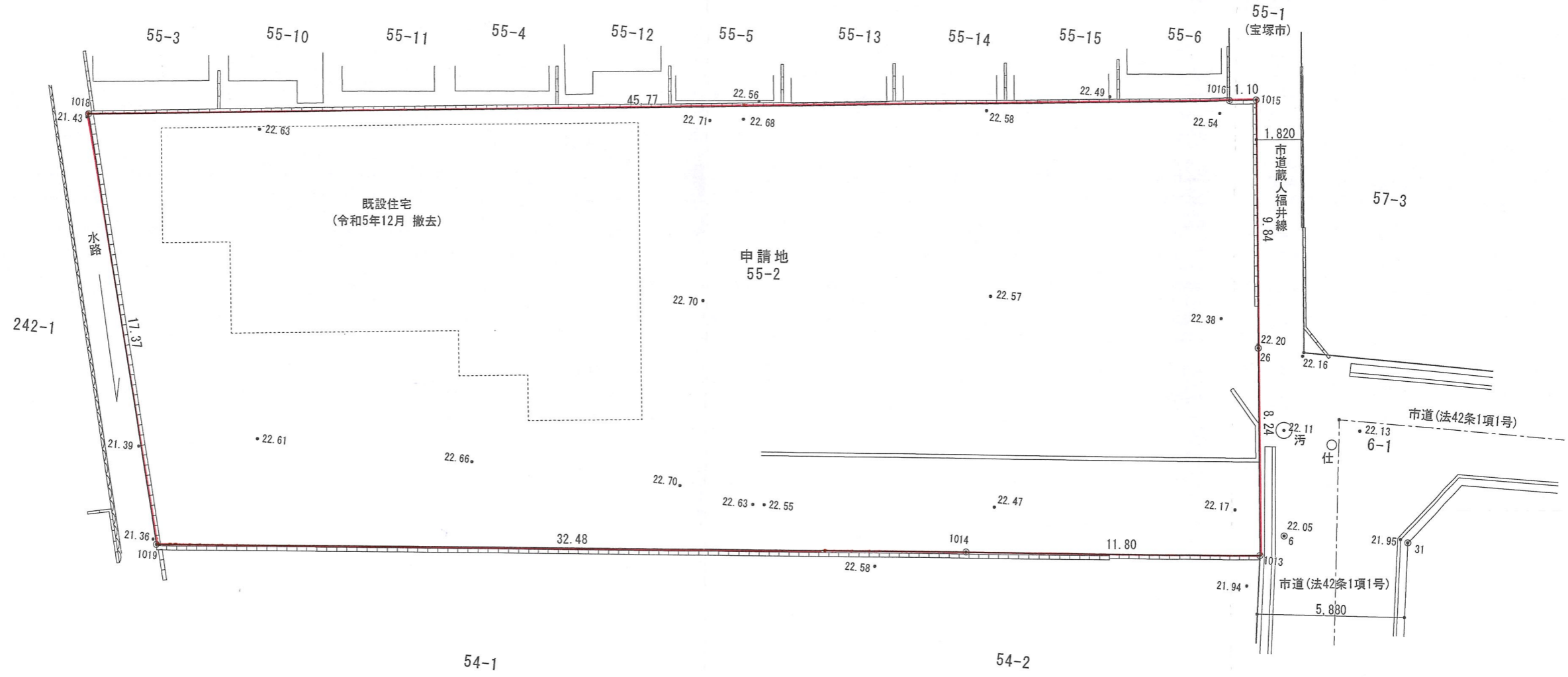
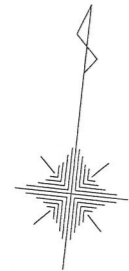
上図は単に方眼北、真北、磁北相互の
関係を表わし角度の数値とは必ずしも
一致しない。
又この値は国土地理院(2015年度)の
資料によるものである。

出図年月日：令和5年12月13日 11時18分20秒

宝塚市都市計画課



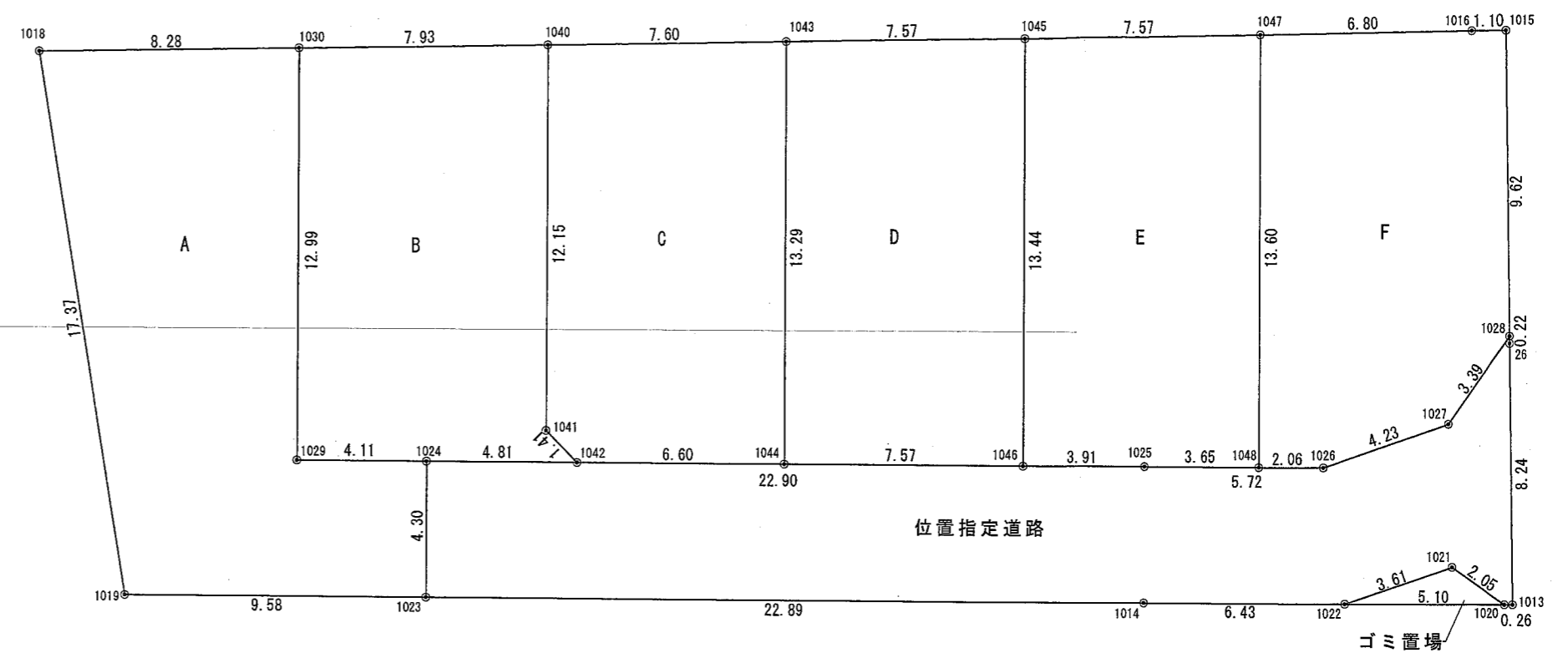
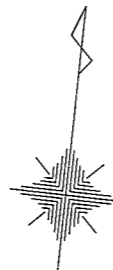
行政区画は、確定測量したものではなく、権利関係の確認はできません。



現況図 1/200

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

本田建築工房一級建築士事務所	件名 宝塚市末成町宅地造成工事	設計番号	作成者	検 図	図面番号 1
	図面名 現況図	縮 尺 1/200	日 付 06/02/26		



座標求積表

地番	A	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1019		-133720.825	94116.565	-1486382.911045
1023		-133719.851	94126.104	494350.298208
1024		-133715.573	94125.667	363325.074620
1029		-133715.991	94121.572	1177837.352008
1030		-133703.059	94120.252	1123136.967116
1018		-133704.059	94112.025	-1671994.236150
	倍面積			272.544757
	面積			136.2723785
	地積			136.27 m

地番	B	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1029		-133715.991	94121.572	-1177837.352008
1024		-133715.573	94125.667	85371.979969
1042		-133715.084	94130.456	130182.420648
1041		-133714.190	94129.361	1222081.493863
1040		-133702.101	94128.127	1047740.181637
1030		-133703.059	94120.252	-1307330.300280
	倍面積			208.423829
	面積			104.2119145
	地積			104.21 m

地番	C	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1042		-133715.084	94130.456	-20991.091688
1044		-133714.413	94137.028	1308504.689200
1043		-133701.184	94135.678	1158998.467536
1040		-133702.101	94128.127	-1224230.419762
1041		-133714.190	94129.361	-1222081.493863
	倍面積			200.151423
	面積			100.0757115
	地積			100.07 m

地番	D	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1044		-133714.413	94137.028	-1172947.368880
1046		-133713.644	94144.559	1331486.497937
1045		-133700.270	94143.194	1173024.197240
1043		-133701.184	94135.678	-1331360.893954
	倍面積			202.432343
	面積			101.2161715
	地積			101.21 m

地番	E	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1046		-133713.644	94144.559	-1221713.942143
1025		-133713.247	94148.453	71082.082015
1048		-133712.889	94152.091	1307772.543990
1047		-133699.357	94150.710	1188087.809490
1045		-133700.270	94143.194	-1345023.812678
	倍面積			204.680674
	面積			102.3403370
	地積			102.34 m

地番	F	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1048		-133712.889	94152.091	-1255047.373030
1026		-133712.687	94154.150	185295.367200
1027		-133710.921	94157.995	445084.842365
1028		-133707.960	94159.662	1178690.648916
1015		-133698.403	94158.554	887350.212896
1016		-133698.536	94157.462	-89826.218748
1047		-133699.357	94150.710	-1351345.140630
	倍面積			202.338969
	面積			101.1694845
	地積			101.16 m

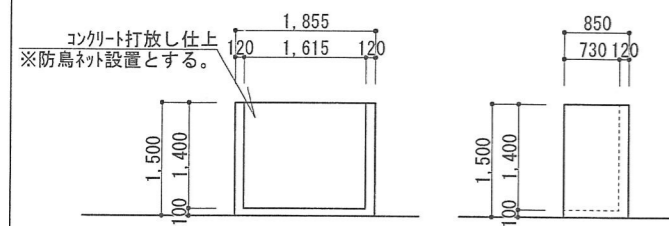
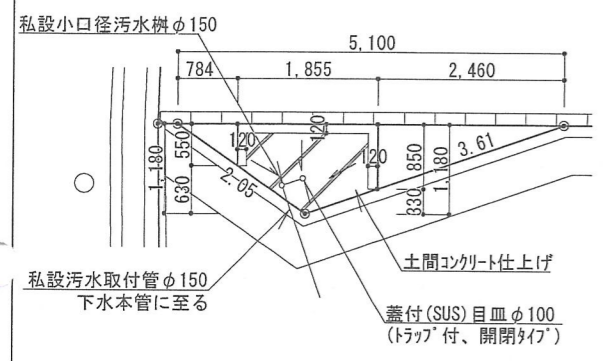
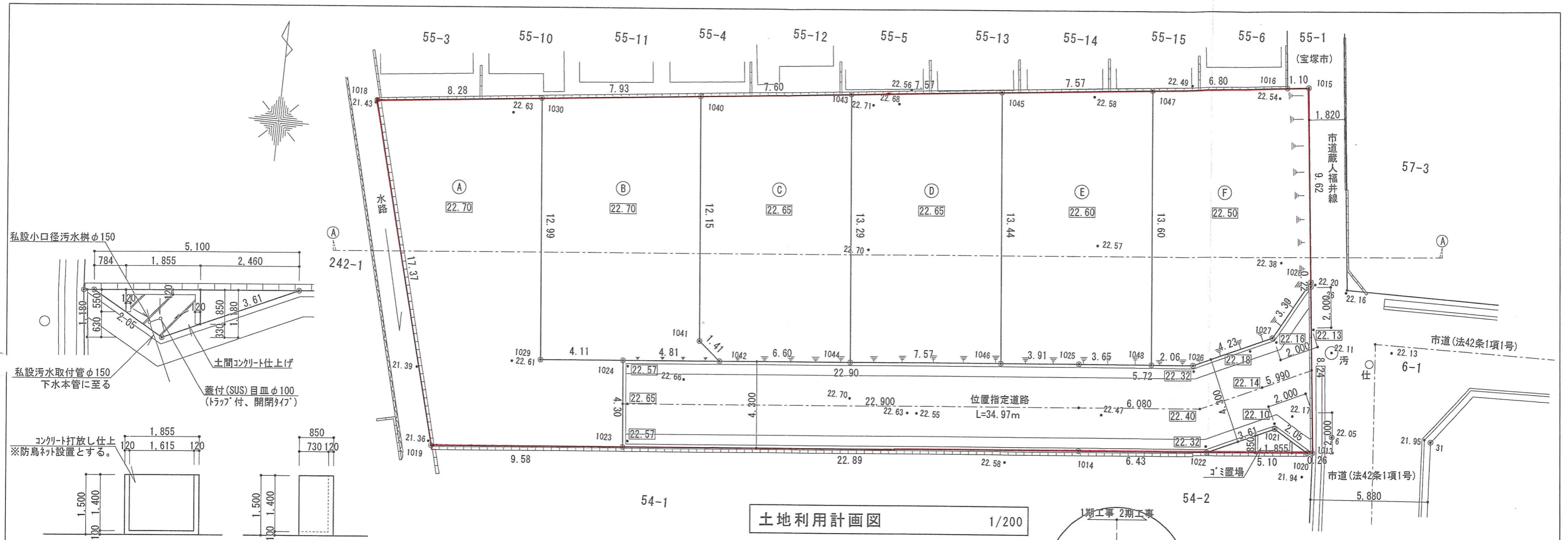
地番	ゴミ置場	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1022		-133716.896	94155.290	-95002.687610
1020		-133716.397	94160.366	141993.831928
1021		-133715.388	94158.574	-46985.128426
	倍面積			6.015892
	面積			3.0079460
	地積			3.00 m

地番	位置指定道路	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1023		-133719.851	94126.104	-183922.407216
1014		-133717.527	94148.882	278209.946310
1022		-133716.896	94155.290	201398.165310
1021		-133715.388	94158.574	46985.128426
1020		-133716.397	94160.366	-92559.639778
1013		-133716.371	94160.626	773529.542590
26		-133708.182	94159.688	791977.135768
1028		-133707.960	94159.662	-257903.314218
1027		-133710.921	94157.995	-445084.842365
1026		-133712.687	94154.150	-219002.552900
1025		-133713.247	94148.453	-271712.435358
1024		-133715.573	94125.667	-621605.904868
	倍面積			308.821701
	面積			154.4108505
	地積			154.41 m

求積図 1/200

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

<p>本田建築工房一級建築士事務所</p>	<p>件名 宝塚市末成町宅地造成工事</p>	<p>設計番号</p>	<p>作成者</p>	<p>検図</p>	<p>図面番号</p>
	<p>図面名 求積図</p>	<p>縮尺 1/200</p>	<p>日付 06/02/15</p>		<p>2</p>

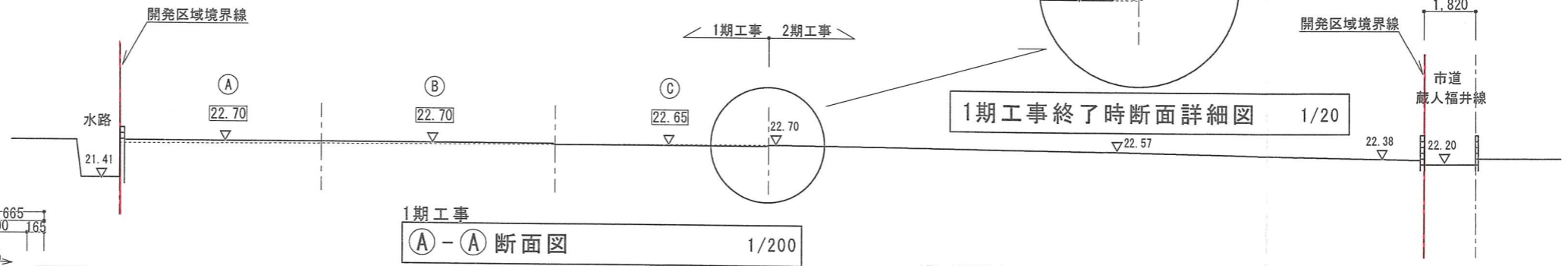


配筋(土間、壁共)径D13@300
ゴミ置場平面図 立面図 1/100

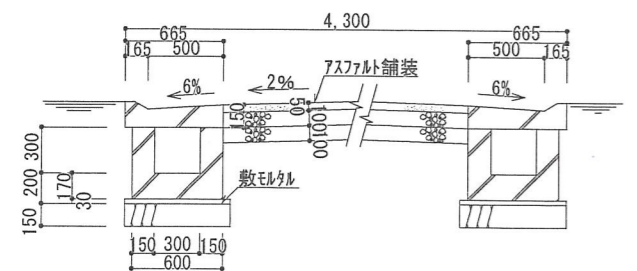
土地利用計画図 1/200



1期工事終了時断面詳細図 1/20



1期工事
①-①断面図 1/200



側溝断面詳細図及道路横断面 1/50

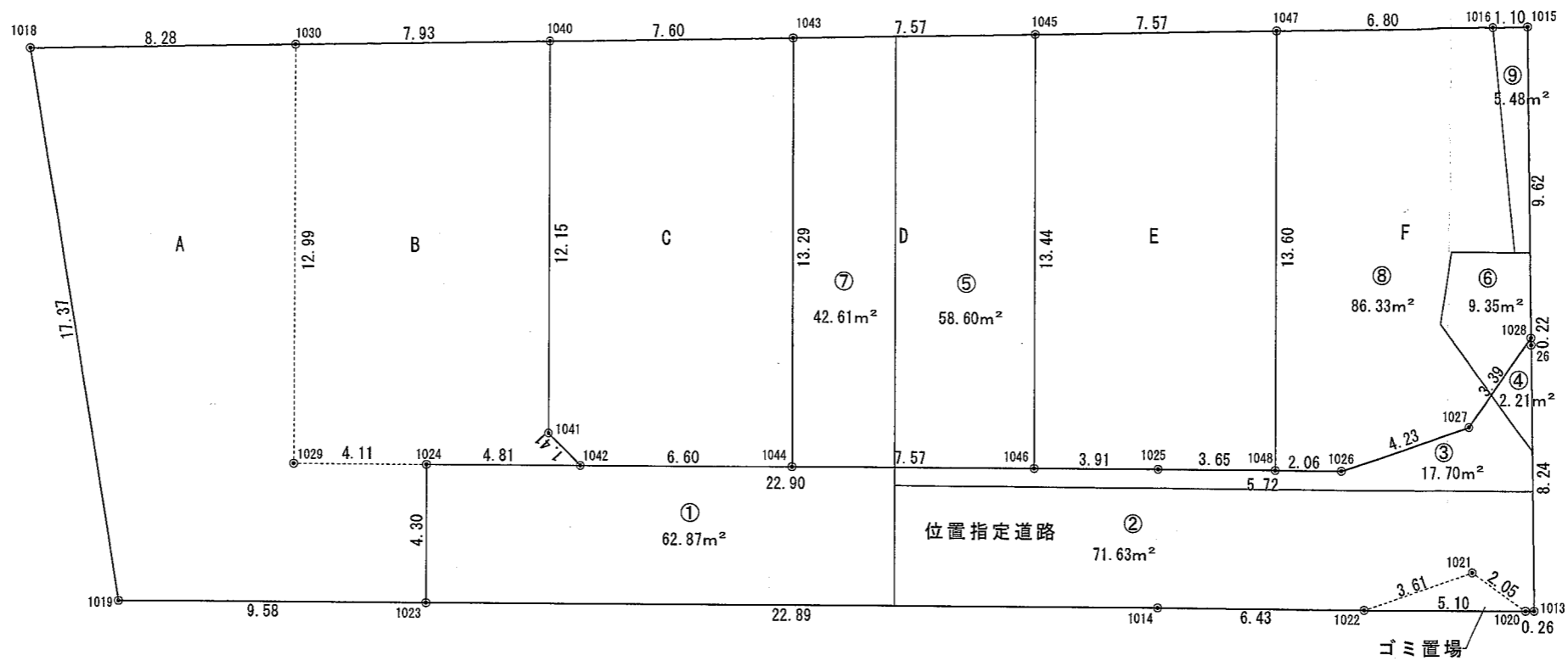
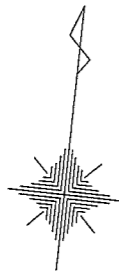
- 凡例**
- L型コンクリート擁壁(今回無し)
 - 重力式コンクリート擁壁(今回無し)
 - 22.65 ... 計画高さ
 - 22.70 ... 現況高さ
 - 開発区域境界線

1期工事面積表			2期工事面積表			
宅地	①	136.27㎡	340.55㎡	宅地	④	101.21㎡
	②	104.21㎡			⑤	102.34㎡
	③	100.07㎡			⑥	101.16㎡
位置指定道路	154.41㎡					
ゴミ置場	3.00㎡					
小計	497.96㎡		小計	304.71㎡		
			合計	802.67㎡		

※接道部は緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。
 ※1期工事完了は道路工事完了(位置指定番号取得)及び建築工事完了(検査済証受領)した時とする。

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

本田建築工房一級建築士事務所	件名	宝塚市末成町宅地造成工事	設計番号	作成者	検図	3
	図面名	土地利用計画図	縮尺	日付		
			1/200・1/50・1/20	06/02/26		



座標求積表

地番	A	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1019	-133720.825	94116.565	-1486382.911045	
1023	-133719.851	94126.104	494350.298208	
1024	-133715.573	94125.667	363325.074620	
1029	-133715.991	94121.572	1177837.352008	
1030	-133703.059	94120.252	1123136.967116	
1018	-133704.058	94112.025	-1671994.236150	
		倍面積	272.544757	
		面積	136.2723785	
		地積	136.27	m²

地番	B	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1029	-133715.991	94121.572	-1177837.352008	
1024	-133715.573	94125.667	85371.979969	
1042	-133715.084	94130.456	130182.420648	
1041	-133714.190	94129.361	1222081.493863	
1040	-133702.101	94128.127	1047740.181637	
1030	-133703.059	94120.252	-1307330.300280	
		倍面積	208.423829	
		面積	104.2119145	
		地積	104.21	m²

地番	C	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1042	-133715.084	94130.456	-20991.091688	
1044	-133714.413	94137.028	1308504.689200	
1043	-133701.184	94135.678	1158998.467536	
1040	-133702.101	94128.127	-1224230.419762	
1041	-133714.190	94129.361	-1222081.493863	
		倍面積	200.151423	
		面積	100.0757115	
		地積	100.07	m²

地番	E	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1046	-133713.644	94144.559	-1221713.942143	
1025	-133713.247	94148.453	71082.082015	
1048	-133712.888	94152.091	1307772.543990	
1047	-133699.357	94150.710	1188087.809490	
1045	-133700.270	94143.194	-1345023.812678	
		倍面積	204.680674	
		面積	102.3403370	
		地積	102.34	m²

地番	ゴミ置場	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
1022	-133716.896	94155.290	-95002.687610	
1020	-133716.397	94160.366	141993.831928	
1021	-133715.388	94158.574	-46985.128426	
		倍面積	6.015892	
		面積	3.0079460	
		地積	3.00	m²

切盛求積図 1/200

1期工事 盛土量計算書				
番号	面積	小計	平均高さ	量
A号地	136.27	240.48	0.05	12.024
B号地	104.21			
合計		240.48m²		12.02m³

盛土：12.02m³

1期工事 切土量計算書				
番号	面積	小計	平均高さ	量
C号地	100.07			
①	62.87	162.94	0.05	8.147
②	71.63	74.63	0.07	5.2241
ゴミ置場	3.00			
③	17.70	17.70	0.25	4.425
④	2.21	2.21	0.05	0.1105
合計		257.48m²		17.90m³

※①～④の面積はCADにて計測 切土：17.90m³

2期工事 盛土量計算書				
番号	面積	小計	平均高さ	量
E号地	102.34	102.34	0.02	2.0468
⑤	58.60	58.60	0.05	2.93
⑥	9.35	9.35	0.20	1.87
合計		170.29m²		6.8468m³

※⑤⑥の面積はCADにて計測 盛土：6.84m³

2期工事 切土量計算書				
番号	面積	小計	平均高さ	量
⑦	42.61	128.94	0.05	6.447
⑧	86.33			
⑨	5.48	5.48	0.10	0.548
合計		134.42m²		6.995m³

※⑦～⑨の面積はCADにて計測 切土：6.99m³

1期工事盛・切土面積合計：240.48+257.48=497.96m²

2期工事盛・切土面積合計：170.29+134.42=304.71m²

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

<p>本田建築工房一級建築士事務所</p>	<p>件名 宝塚市末成町宅地造成工事</p>	<p>設計番号</p>	<p>作成者</p>	<p>検図</p>	<p>図面番号 4</p>
	<p>図面名 切盛求積図</p>	<p>縮尺 1/200</p>	<p>日付 06/02/26</p>		