

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 宝塚市小浜3丁目11番11号

株式会社 三和建设

氏名 代表取締役 後藤和男

(連絡先) 郵便番号 665-0022

住所 宝塚市野上1丁目2番7号

株式会社アアク設計

氏名 代表取締役 畑 淳一 (担当 橋本)

電話 0797(71)0432

FAX 0797(71)5139

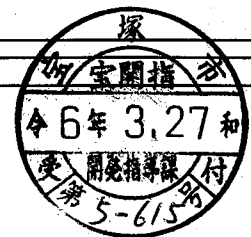
e-mail aac@i-ov.ocn.ne.jp

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 5-615 号
開発構想の名称	宝塚市山本南3丁目宅地造成工事
開発事業区域の位置	宝塚市 山本南3丁目51、52、53-3、49-5
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: 戸別に配布する 配布日: 令和6年3月6日 ~ 令和6年3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6年3月6日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 令和6年3月12日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社 三和建设 氏名: 村中研治
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3月7日から 令和6年3月26日まで	
要望書の有無 <input type="checkbox"/> 有り <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: 氏名:	
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、法人にあっ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 山本南3丁目51、52、53-3、49-5								
	開発事業区域の面積	1329.19 m <sup>2</sup>								
	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" 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1種中高層住居専用 地域								
	高度地区	第4種高度地区								
	その他の地域地区	建築基準法第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		戸建専用住宅用地の造成								
開発事業の着工予定年月日		令和 6年 8月 1日			開発事業の完了予定年月日			令和 6年 11月 30日		
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	水路管理用地	その他(ごみ置場等)	合計	
	面積	959.14 m <sup>2</sup>	367.55 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2.50 m <sup>2</sup>	1329.19 m <sup>2</sup>	
	区域面積に対する比率	72.16 %	27.65 %	%	%	%	%	0.19 %	100 %	
切土又は盛土面積		切土面積			1311.39 m <sup>2</sup>			盛土面積		10.86 m <sup>2</sup>
予定される建築物	敷地面積	959.14 m <sup>2</sup>								
	建築面積	m <sup>2</sup>			建ぺい率			%		
	延べ面積	m <sup>2</sup>			容積率			%		
	最高の高さ	8 m			階数			地上2階 / 地下階		
	用途	戸建住宅			住戸数			7 戸		
	構造	木造			駐車台数			14 台		

(第3面)  
開発構想の説明状況

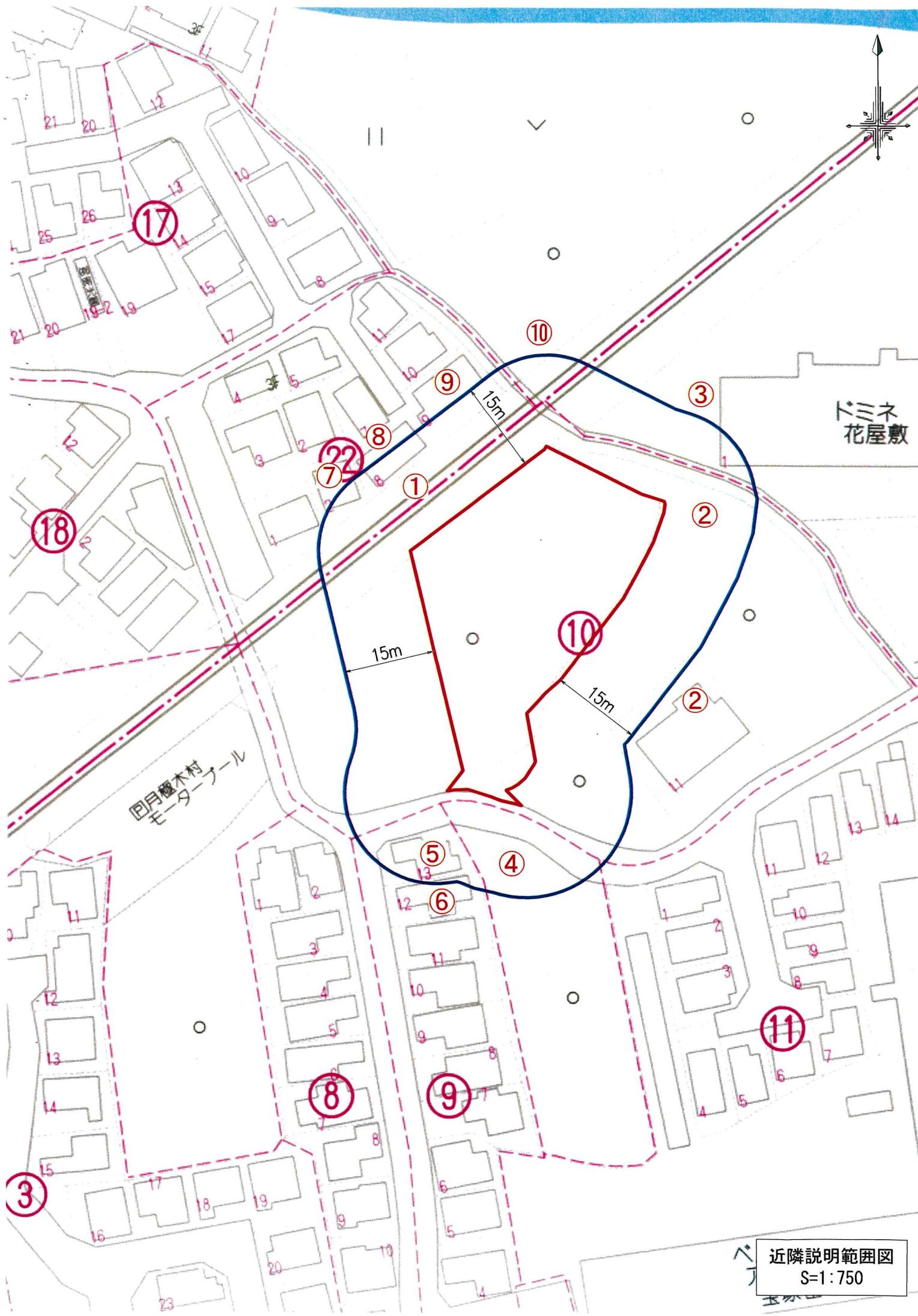
条例第12条第1項による説明 目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」及び「開発構想に対する要望書」を配布した。
特定開発事業計画の説明に関すること。	土地利用計画図及び開発事業計画書を配布した。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を配布した。説明資料(開発事業計画書)を個別に手渡しして説明。
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を配布した。説明資料(開発事業計画書)を個別に手渡しして説明。
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	宝塚市山本南3丁目宅地造成工事
開発構想の目的	戸建専用住宅用地の造成
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	7区画
階数	2
高さ	8m
造成工事について	造成工事あり
着手予定日	令和6年 8 月 1 日
その他	自治会長との協議により戸別説明となった

(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。

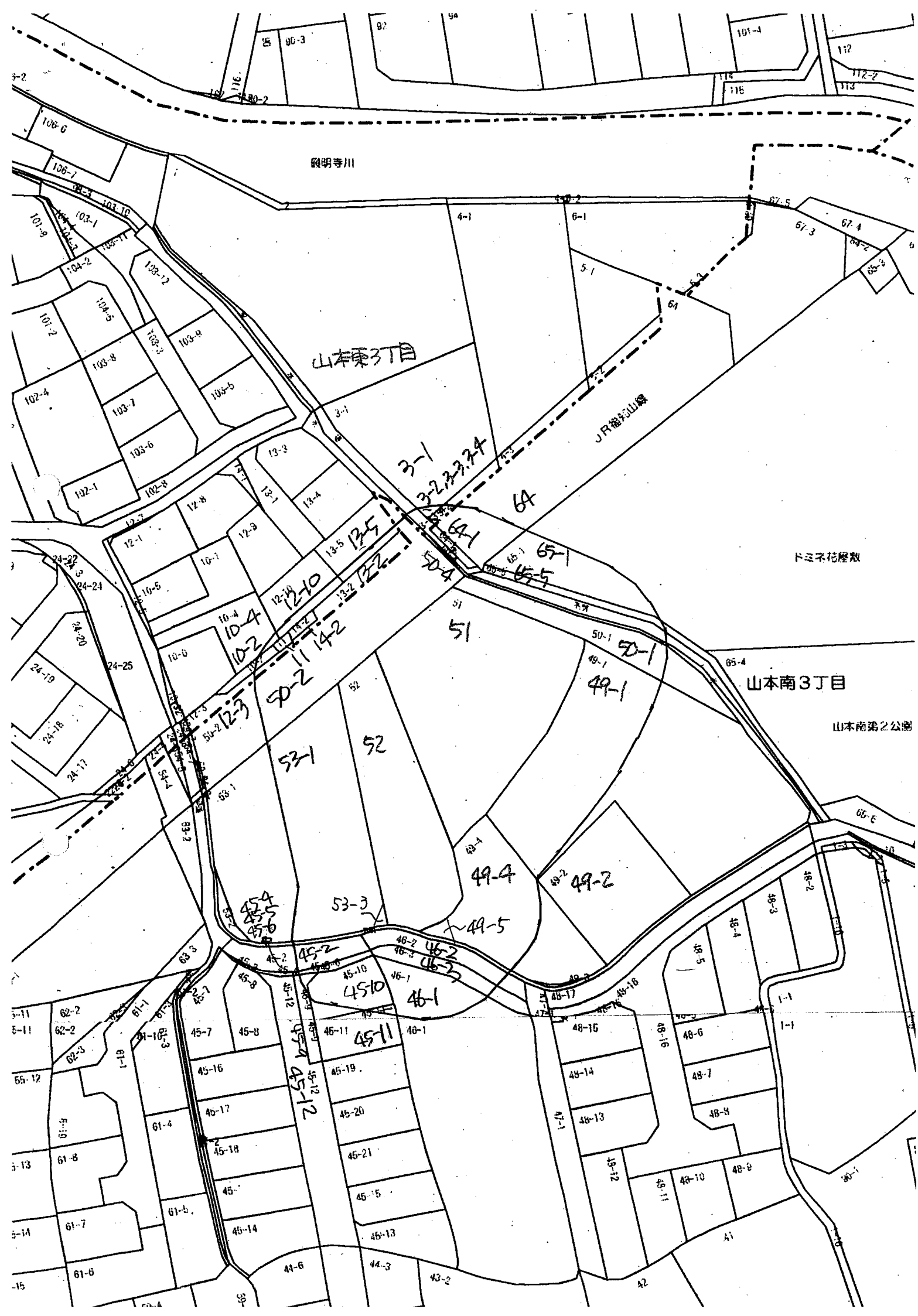
(第4面)

# 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
	なし		



近隣説明範囲図  
S=1:750



観音寺川

山本東3丁目

JR福知山線

下松花屋敷

山本南3丁目

山本南第2公園

Handwritten notes: 3-1, 3-2, 3-3, 3-4

Handwritten notes: 64, 65-1, 65-5

Handwritten notes: 50-4, 51

Handwritten notes: 50-1, 49-1, 49-1

Handwritten note: 53-1

Handwritten note: 52

Handwritten notes: 49-4, 49-2

Handwritten note: 49-5

Handwritten notes: 45-4, 45-5, 45-6

Handwritten notes: 45-2, 46-2, 46-3, 45-10, 46-1, 46-1

Handwritten notes: 45-11, 45-12, 45-12

Handwritten notes: 45-16, 45-19, 45-20, 45-21, 45-15, 45-13, 44-3, 43-2, 42

Handwritten notes: 45-17, 45-18, 45-14, 45-13, 44-3, 43-2, 42

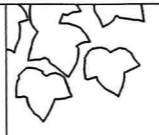
Handwritten notes: 45-18, 45-14, 45-13, 44-3, 43-2, 42

Handwritten notes: 45-14, 45-13, 44-3, 43-2, 42

Handwritten notes: 45-14, 45-13, 44-3, 43-2, 42

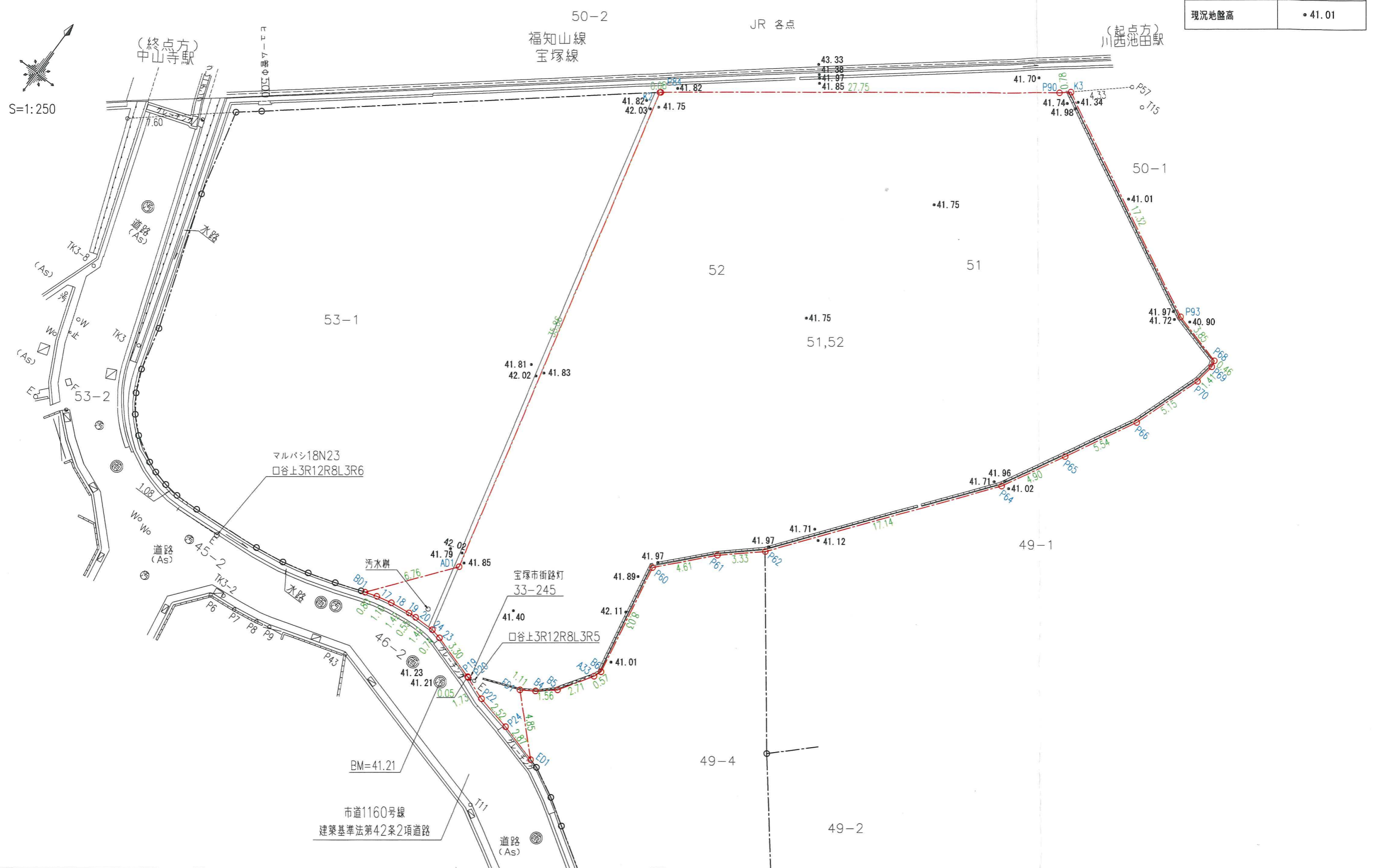
Handwritten notes: 45-14, 45-13, 44-3, 43-2, 42



MEMO	 株式会社三和建設一級建築士事務所 宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411 一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号	PROJECT	宝塚市山本南3丁目分譲	TITLE	位置図	SCALE	A3 S=1:2500	DATE	24.03.05
		DRAW	CHECK	CHECK	No.	1			

# 宝塚市山本南3丁目プロジェクト

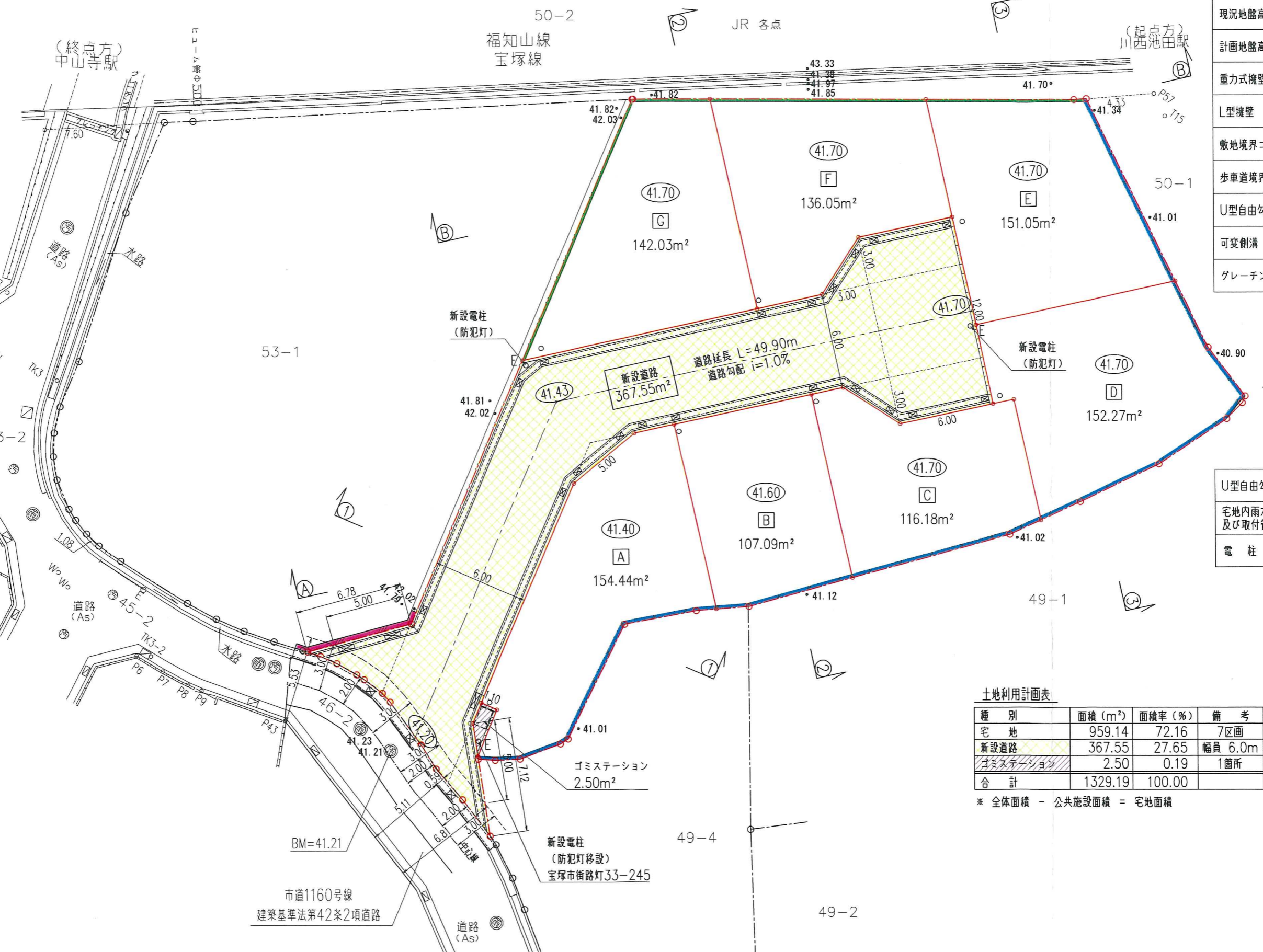
凡例	
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 41.01





# 宝塚市山本南3丁目プロジェクト

S=1:250



凡例

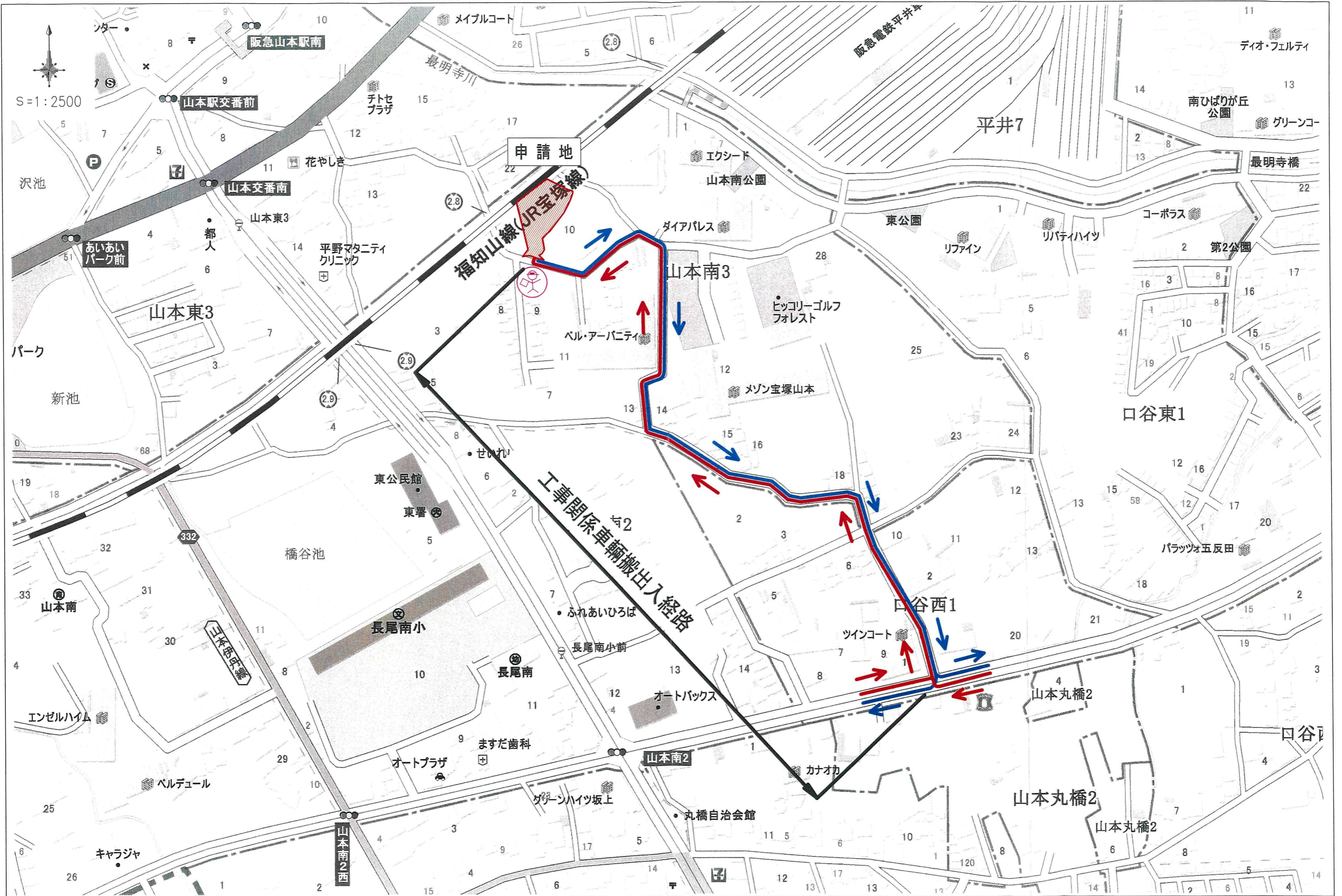
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 41.01
計画地盤高	(41.70)
重力式擁壁	
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩車道境界ブロック	
U型自由勾配側溝	
可変側溝	
グレーチング蓋	

U型自由勾配側溝用柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ150	○
電柱	○ E

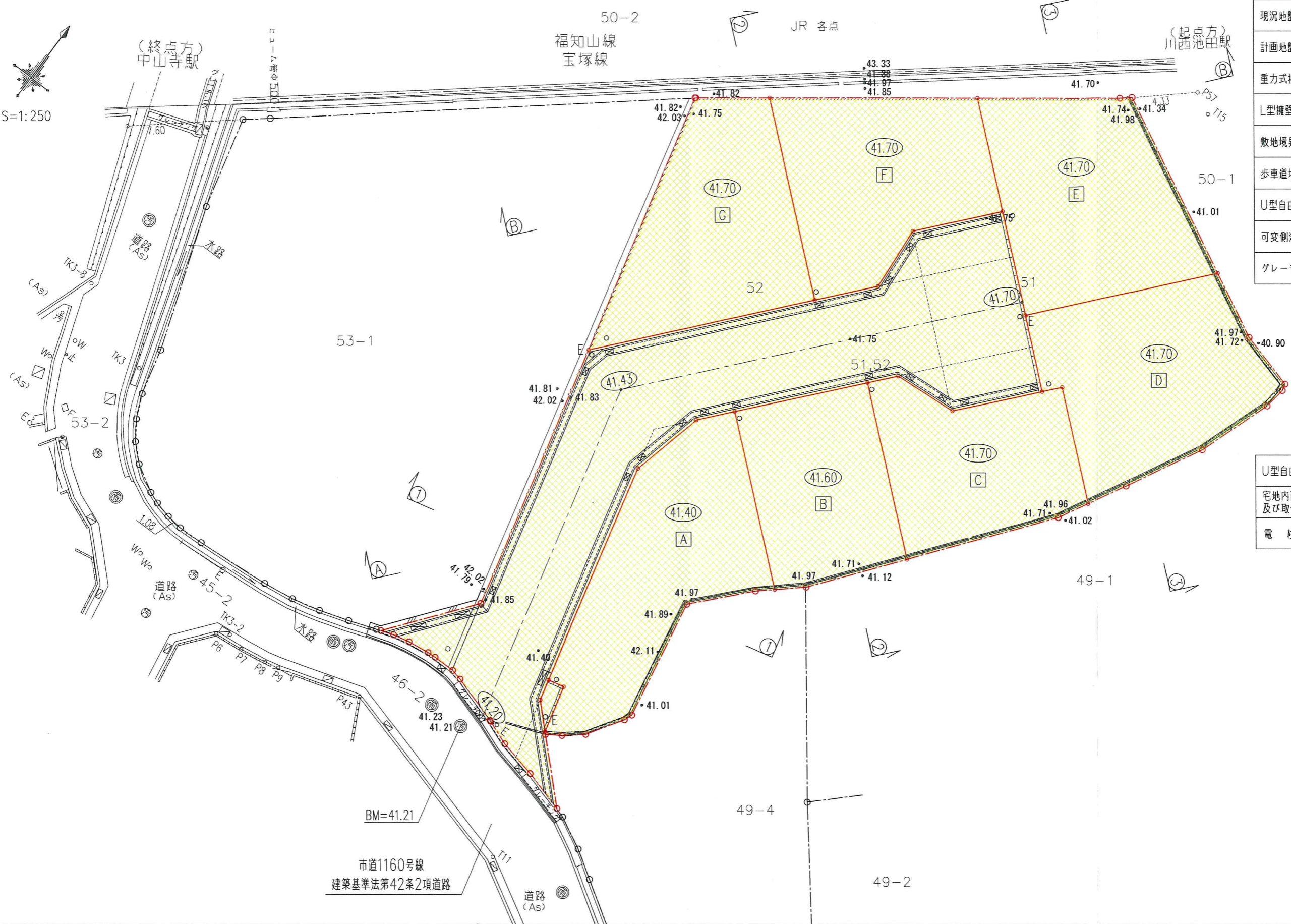
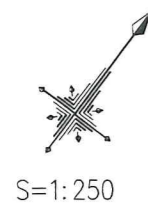
土地利用計画表

種別	面積 (m <sup>2</sup> )	面積率 (%)	備考
宅地	959.14	72.16	7区画
新設道路	367.55	27.65	幅員 6.0m
ゴミステーション	2.50	0.19	1箇所
合計	1329.19	100.00	

\* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積



# 宝塚市山本南3丁目プロジェクト



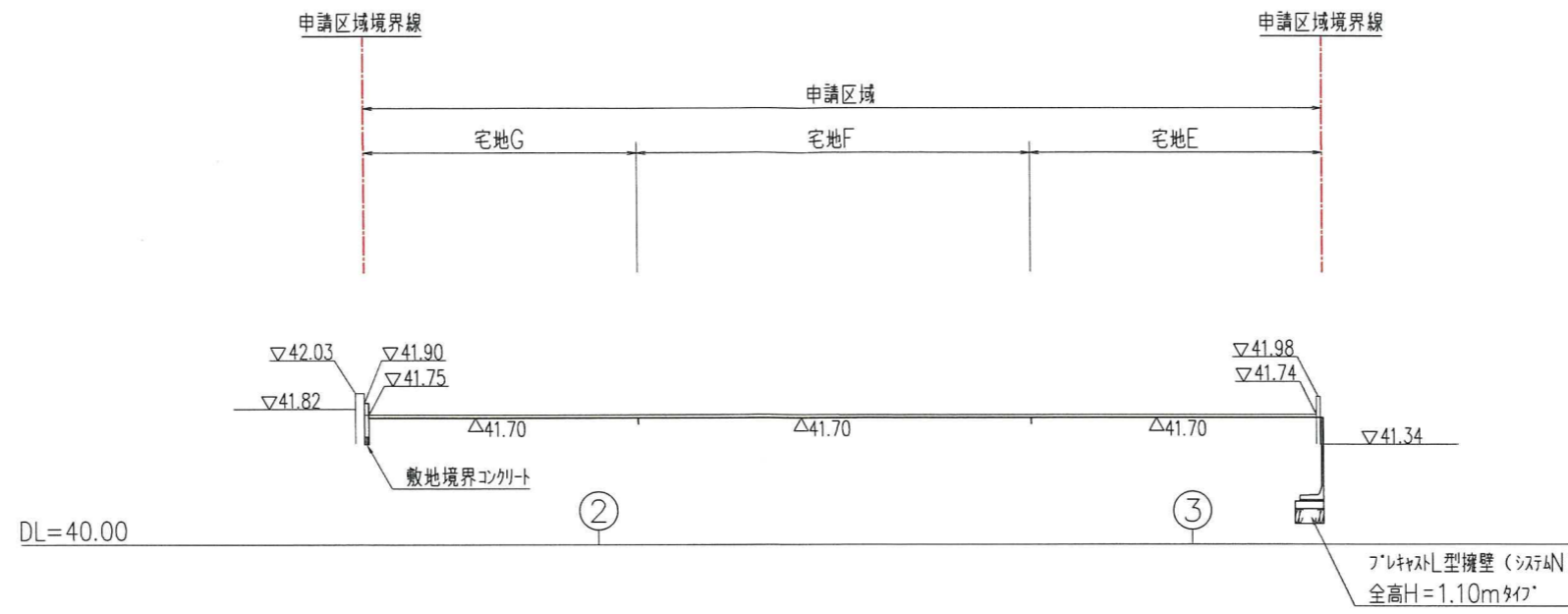
凡例

名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 41.01
計画地盤高	○ (41.70)
重力式擁壁	
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩車道境界ブロック	
U型自由勾配側溝	
可変側溝	
グレーチング蓋	

U型自由勾配側溝用柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ150	○
電柱	○ E

SH=1:250  
SV=1:100

断面 ③ - ③

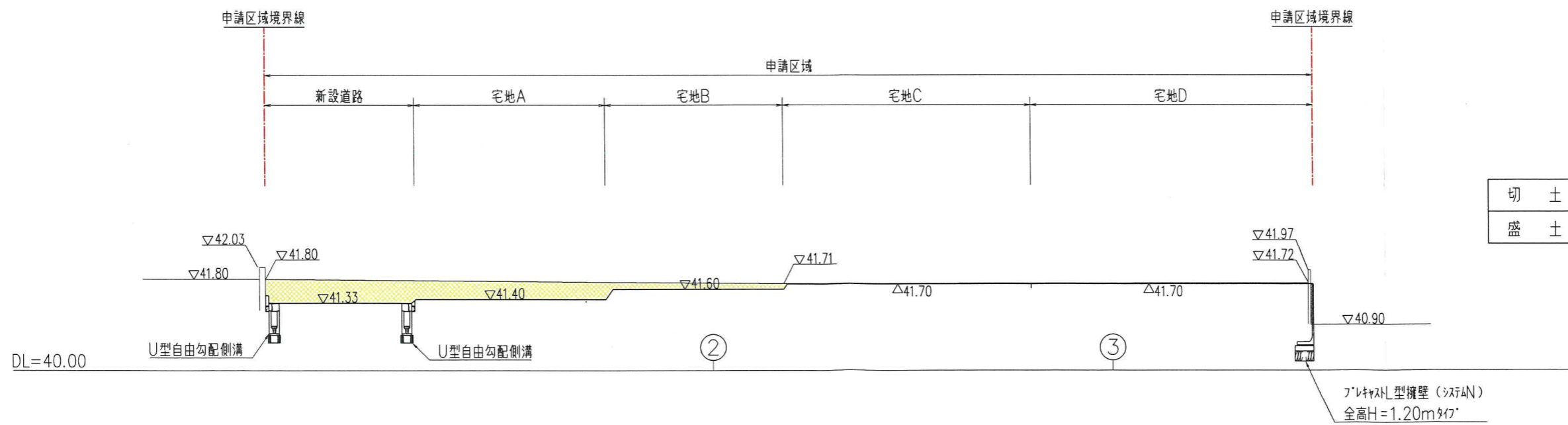


凡例

名称	記号
申請区域境界線	
切土	
盛土	

切土	1.43m <sup>2</sup>
盛土	0.05m <sup>2</sup>

断面 ① - ①



切土	8.32m <sup>2</sup>
盛土	0.11m <sup>2</sup>

MEMO



株式会社三和建設一級建築士事務所  
宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

PROJECT 宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE 造成計画縦横断面図①

SCALE A3 図示

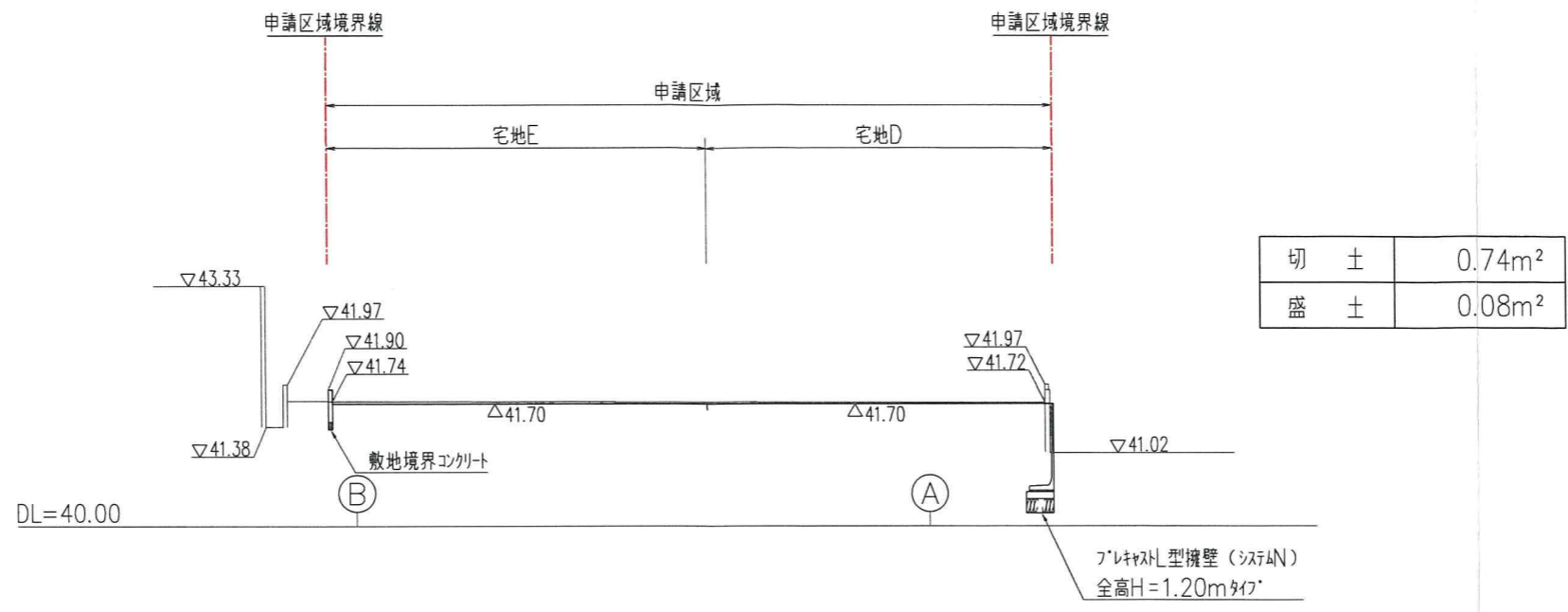
DATE 24.03.11

DRAW	CHECK	CHECK	No.
			5

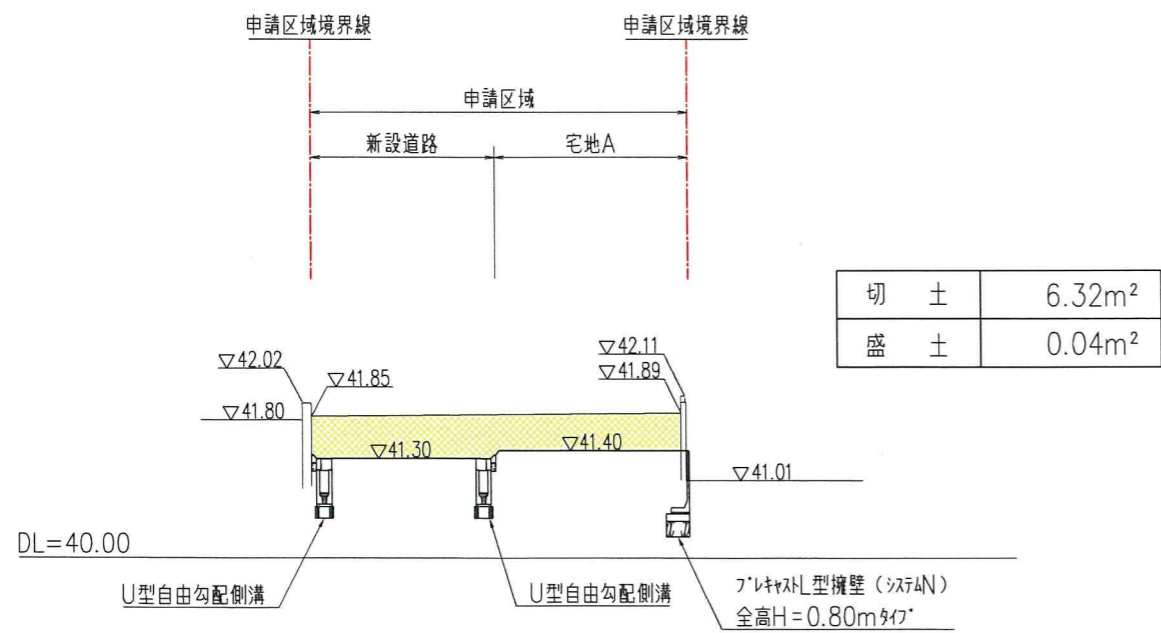
SH=1:250  
SV=1:100

凡例	
名称	記号
申請区域境界線	
切土	
盛土	

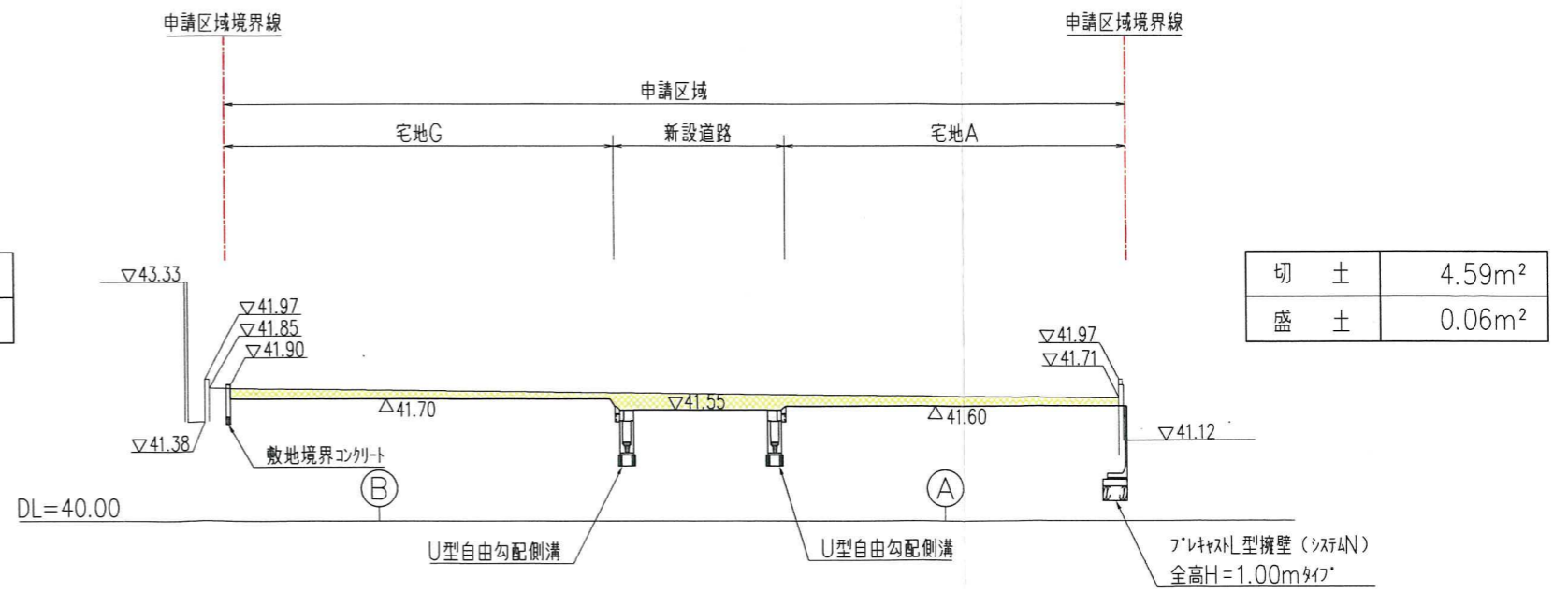
断面 ③ - ③



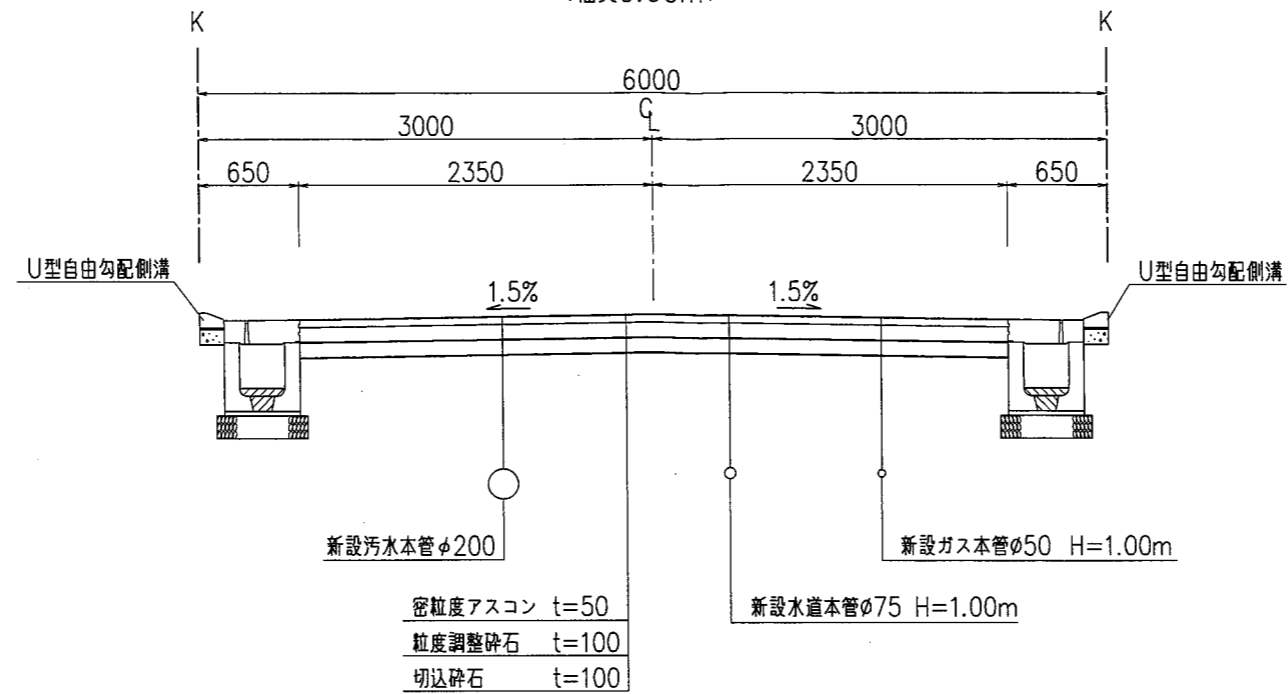
断面 ① - ①



断面 ② - ②



新設道路標準断面図  
(幅員6.00m)



- ※1. 舗装構成はCBR試験の結果により決定する (CBR値=8以上)
- ※2. 舗装復旧範囲については、宝塚市道路政策課との立会により決定する

MEMO



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

PROJECT

宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE

道路標準断面図

SCALE

A3 S=1:50

DATE

24.03.11

DRAW

CHECK

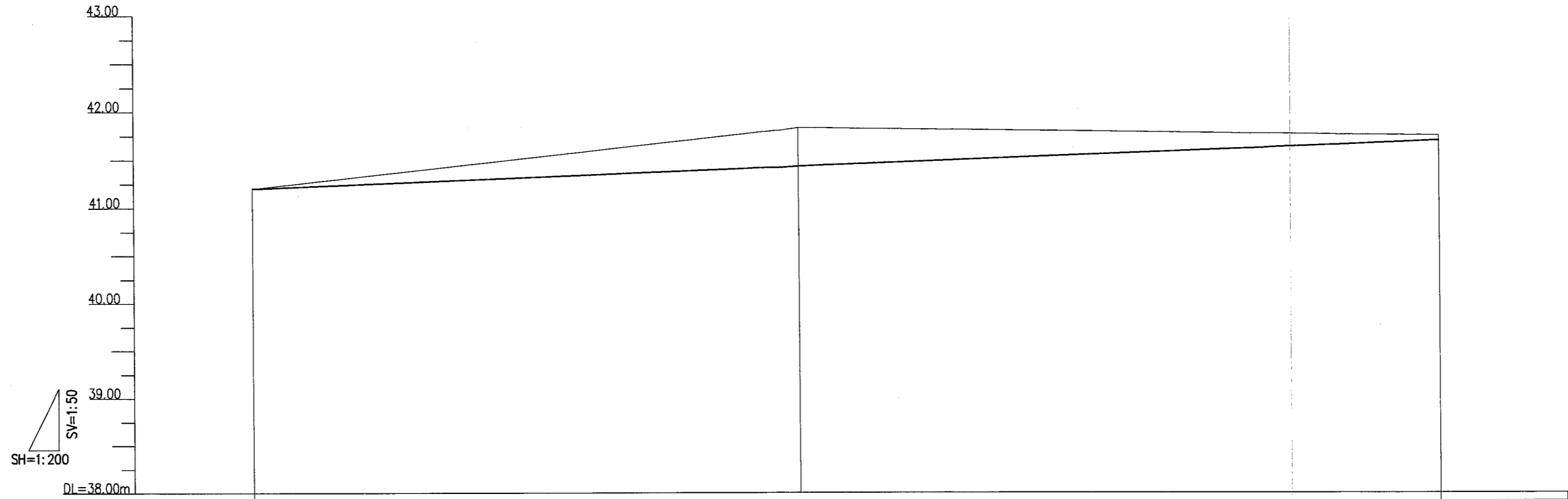
CHECK

No.

17

道路縦断面図

SH=1:200  
SV=1:50



路線番号	新設道路(幅員6.00m)		
勾配			
計画地盤高	41.20	41.43	41.70
現況地盤高	41.20	41.83	41.75
追加距離	0.00	23.02	49.90
単距離	0.00	23.02	26.88
測点	NO.0	NO.1	NO.2

MEMO



株式会社三和建设一級建築士事務所  
宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

PROJECT

宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE

道路縦断面図

SCALE

図示

DATE

24.03.11

DRAW

CHECK

CHECK

No.

18