

特定開発事業計画報告書

令和 7 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市淀川区新北野一丁目14番11号

タカマツハウス関西株式会社

氏名 代表取締役 八木 謙二

(連絡先) 郵便番号 564-0001

住所 吹田市岸部北五丁目20番5号

株式会社西日本エンジニアリング

氏名 麻住泰彦

電話 06 (6380) 6111

FAX 06 (6380) 6115

e-mail y-masumi@nishinihon-eng.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	第 6-0267 号		
開発構想の名称	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
開発事業区域の位置	宝塚市 仁川北三丁目7番1、7番2		
説明 の 状 況	説明資料の配布	配布方法:戸別配布	配布日: 2024 年 9 月 12 日 ~ 2024 年 10 月 26 日
	条例第12条第1項による 説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問	
	条例第12条第1項による 説明の開始日	2024 年 9 月 12 日	条例第12条第1項による 説明の終了日 2024 年 10 月 26 日
	説明を主に行った者	所属: (株)西日本エンジニアリング 氏名: 麻住泰彦	
	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	2024 年 9 月 27 日から 2024 年 11 月 17 日まで		
要望書の有無	☒ 有り (別添写しのとおり) ☐ 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)西日本エンジニアリング 氏名: 麻住泰彦		
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。

(第2面)
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の開発場所	宝塚市 仁川北三丁目7番1、7番2							
	開発事業区域の面積	1295.19 m ²							
	土地の所有関係	☒ 自己所有地 ☐ 他人地							
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 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	仁川高台地区地区計画							
	宅地造成等規制法	☒ 規制区域 内 ☐ 規制区域 外							
	地区まちづくりルール	☐ 有 () ☒ 無							
開発事業の目的		戸建住宅の新築							
開発事業の着工予定年月日		2025 年 5 月 1 日			開発事業の完了予定年月日		2025 年 9 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	公益用地	その他 (ごみ置場等)	合計
	面積	1078.97 m ²	214.05 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.17 m ²	1295.19 m ²
	区域面積に対する比率	83.30 %	16.53 %	%	%	%	%	0.17 %	100 %
切土又は盛土面積		切土面積 1,154.87 m ² 盛土面積 103.51 m ²							
予定される建築物	敷地面積	1,295.19 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 / m			階数		地上 2 階 / 地下 階		
	用途	専用住宅			住戸数		7 戸		
	構造				駐車台数		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 項	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」を使用して説明。
特定開発事業計画の説明に関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明。
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」を使用して説明。
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」を使用して説明。
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市仁川高台造成工事
開発構想の目的	戸建住宅の新築に伴う宅地造成工事
予定建築物について	
用途	専用住宅
住宅の戸数	7戸
階数	2階
高さ	10m以下
造成工事について	・隣接地への圧迫感軽減のために、全体的に現状地盤高さより低い地盤高さとする計画。 ・西側は0.80m～0.85m道路を拡幅する計画。 - 北西には見え高さ最大1.70mのL型擁壁を設置する。 ・西側の中央付近を出入口とした開発道路を設置する。 ・北側には見え高さ最大1.83mのL型擁壁を設置する。 (現状より0.90m～1.31m地盤が低くなる) ・東側には見え高さ最大0.56mのコンクリート壁を設置する。 (北東側は現状より最大1.09m地盤が低くなり、南東側は0.02m地盤が高くなる箇所が一部ある) ・南側は1.19～1.27m道路を拡幅する計画。 地盤高さは現状の道路高さに合わせるよう現状地盤から低くする計画。
着手予定日	2025年 4月 初旬頃
その他	自治会長と協議の結果、戸別訪問による説明とした。 仁川北シティハウスについては、管理組合と協議の結果、資料をポスト投函し、説明を要望される方に対し説明することとした。

(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。

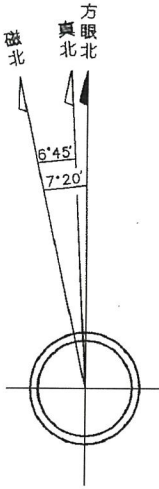
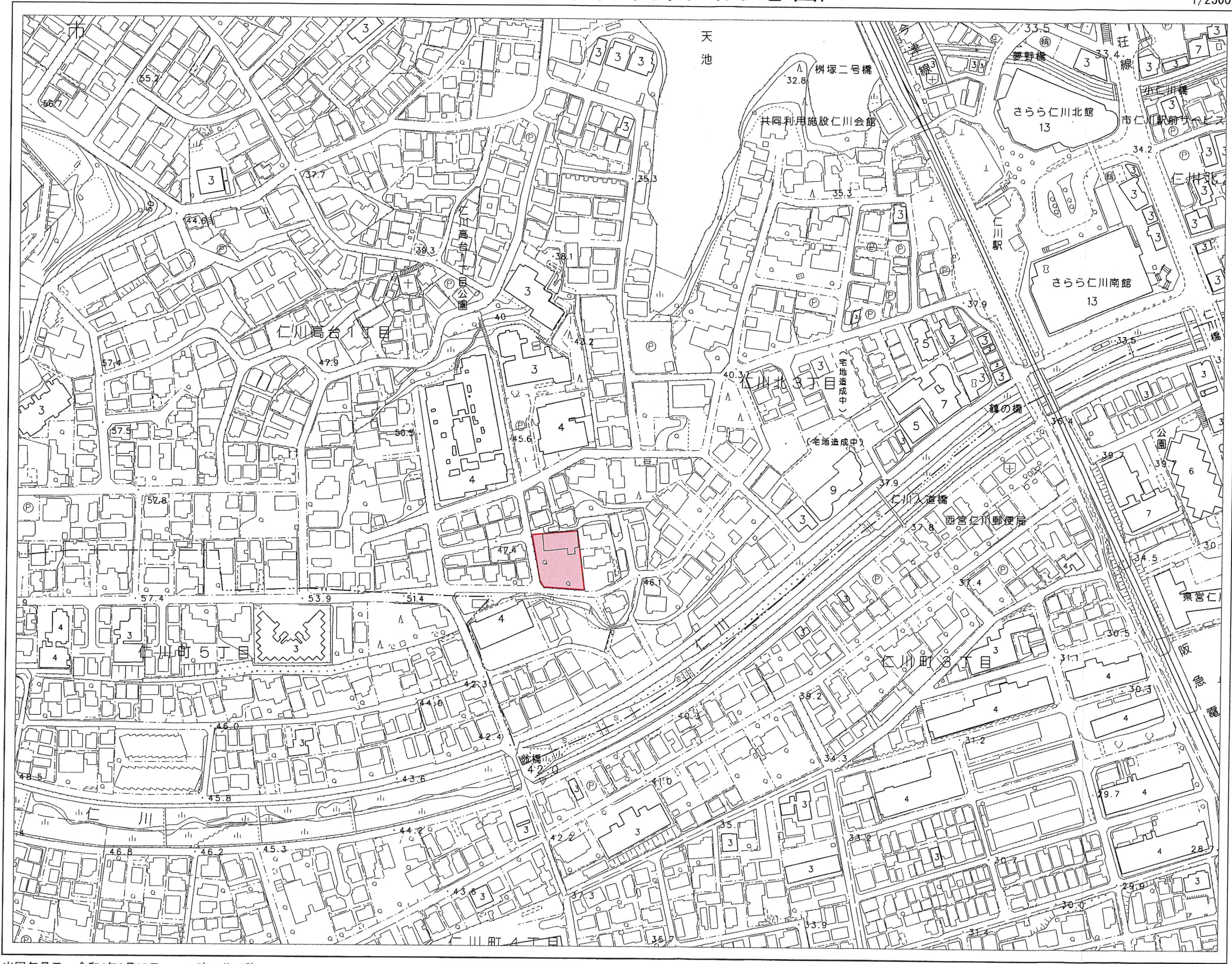
(第4面)

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
A	・2階窓から見える眺望を確保してください。	・建物の計画については開発工事完了後となります。 建物の計画の際には、改めてご説明致します。	令和6年9月26日 ご自宅前にて説明
B	工事中の安全確保の徹底をお願いします。	・工事用フェンスの設置をし、作業員には安全の確保を徹底します。	令和6年10月2日 ご自宅前にて説明
C	解体時の騒音や砂ぼこり対策をお願いします。	・防塵シートを設置し、水まきしながらの作業を行います。	令和6年10月2日 ご自宅前にて説明
D	・工事の際にはガードマンを配置してください。	・ガードマンを適切に配置します。	令和6年10月7日 ご自宅前にて説明
E	・工事車両が付近住民の車の出入りの支障にならないようにしてください。	・ガードマンを配置し、車の出入りの支障にならないようにします。	令和6年10月7日 ご自宅前にて説明

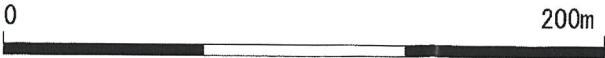
宝塚市都市計画図（白地図）

1/2500

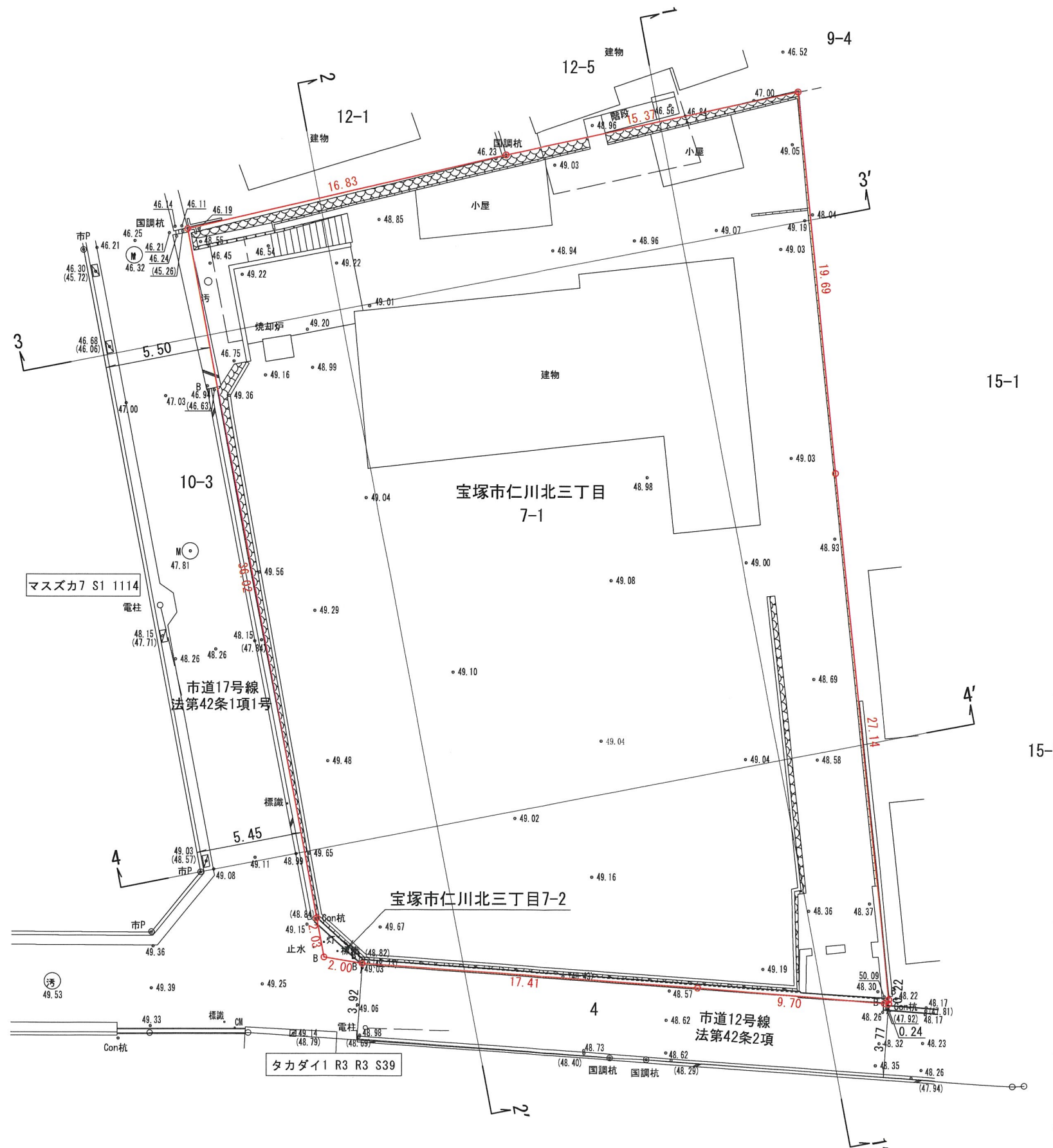


上図は単に方眼北、真北、磁北相互の
関係を表わし角度の数値とは必ずしも
一致しない。
又この値は国土地理院(2015年度)の
資料によるものである。

出図年月日：令和4年3月25日 13時56分10秒
宝塚市都市計画課

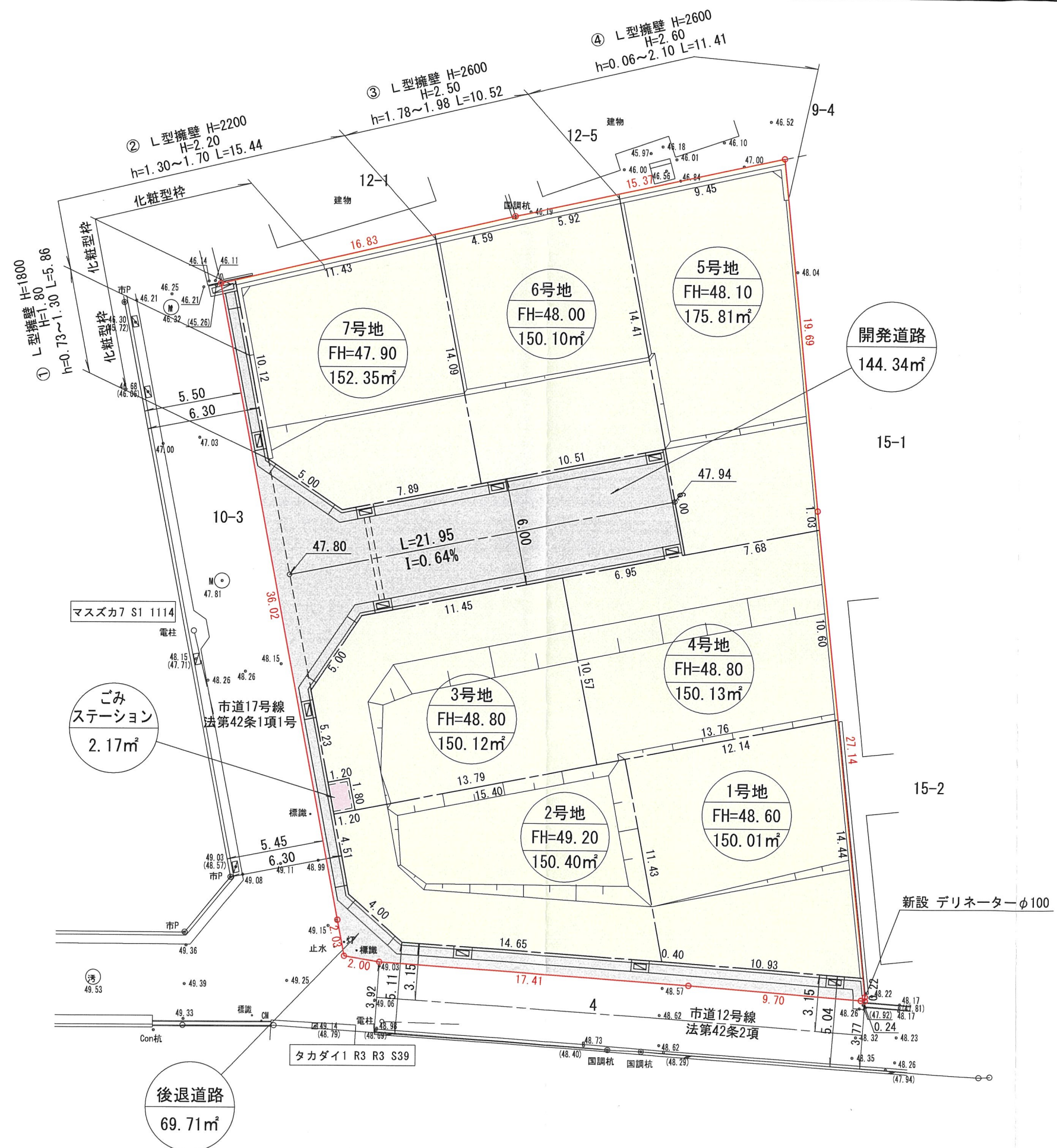


行政区画は、確定測量したものではなく、権利関係の確認はできません。



凡 例	
	開 発 区 域 線

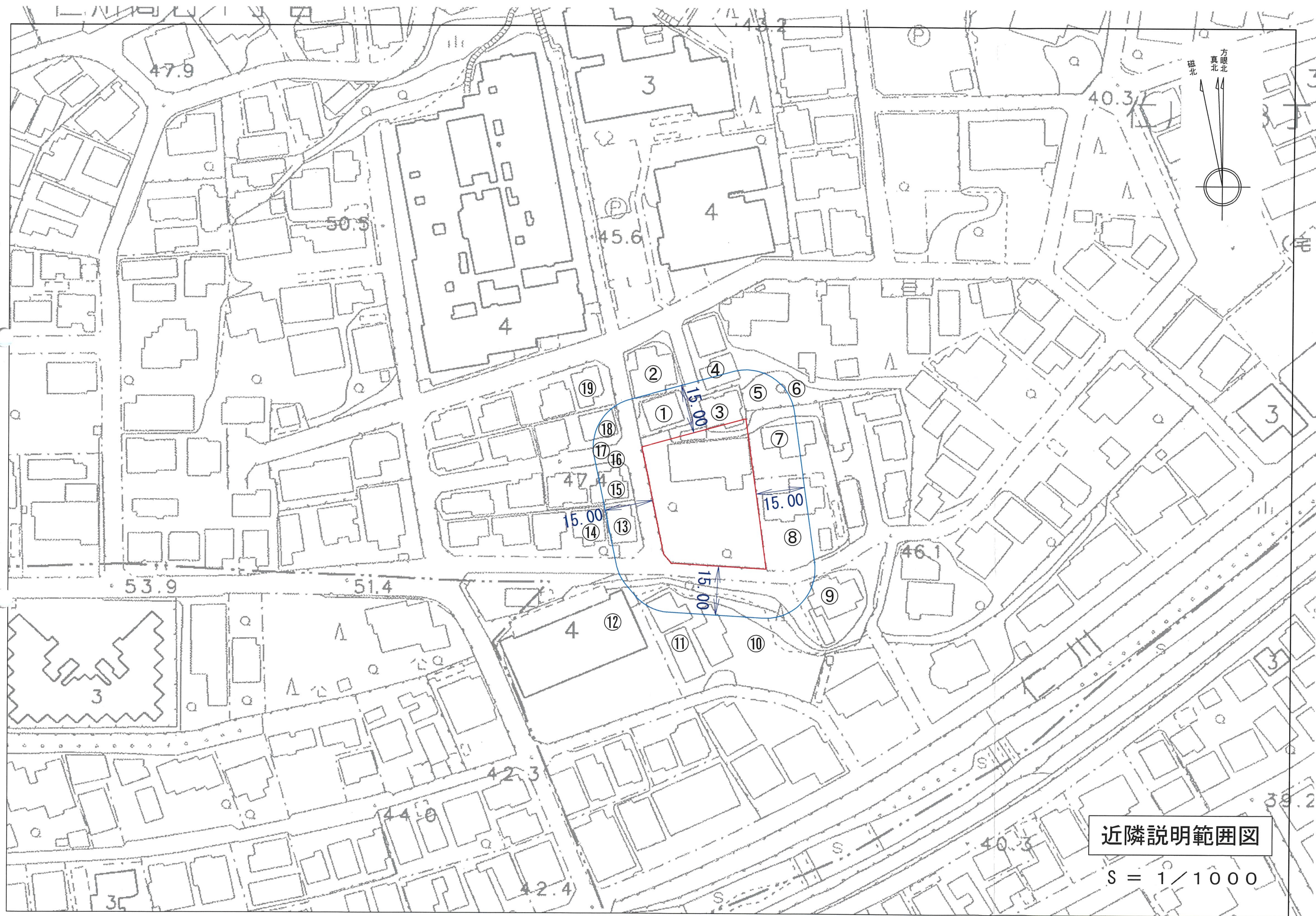
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	現 況 平 面 図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 6年 7月29日		



計 画 概 要	
開発事業区域面積	1295.19㎡
予定建築物の用途	専用住宅（分譲）
住戸数・階数	7戸 地上2階・地下一階
用途地域	第一種低層住居専用地域
高度地区	第一種高度地区
法定建ぺい率・容積率	50% 100%

凡 例	
	開 発 区 域 線
	宅 地
	新 設 道 路
	ゴミステーション

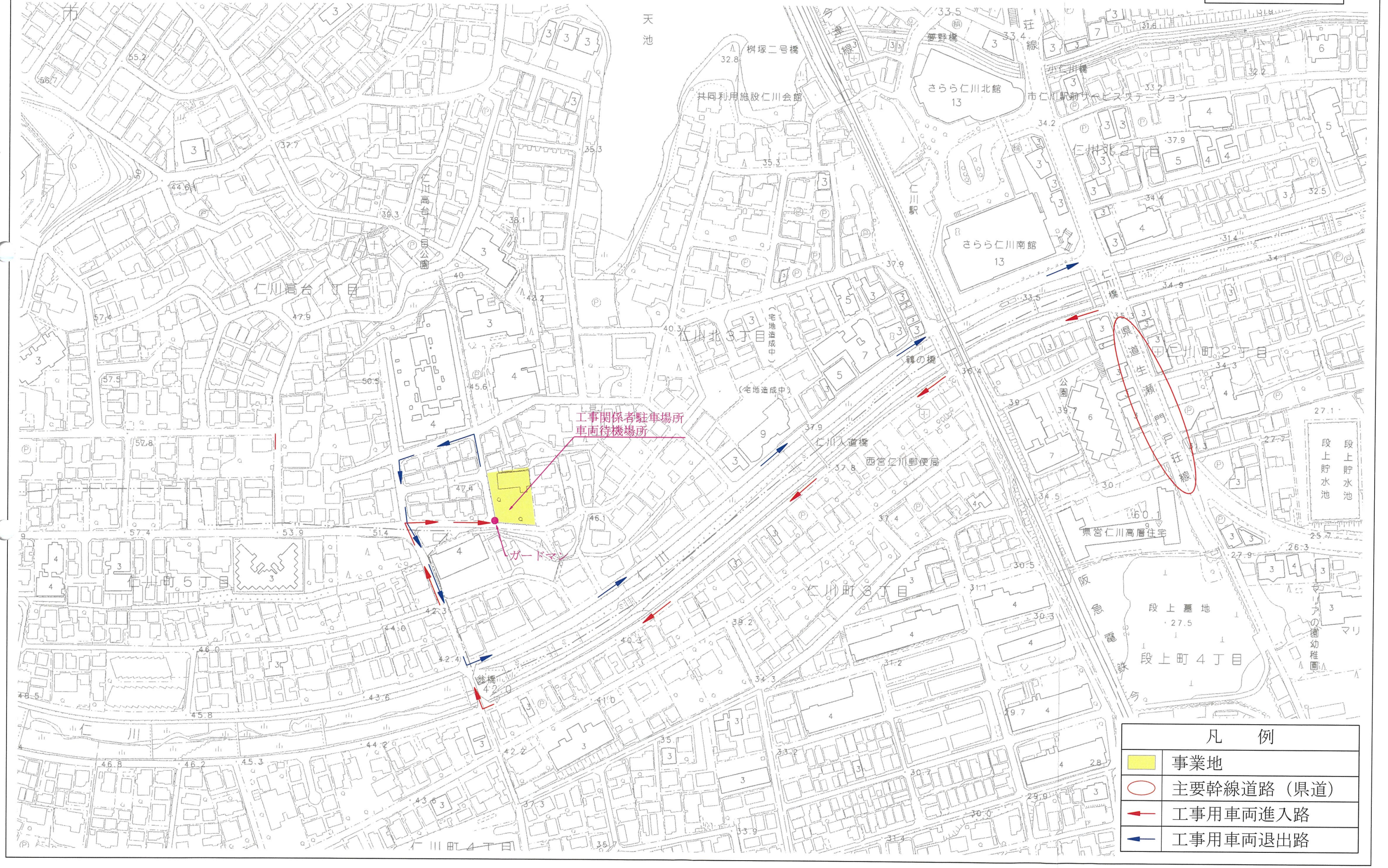
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	土地利用計画図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 6年11月11日		

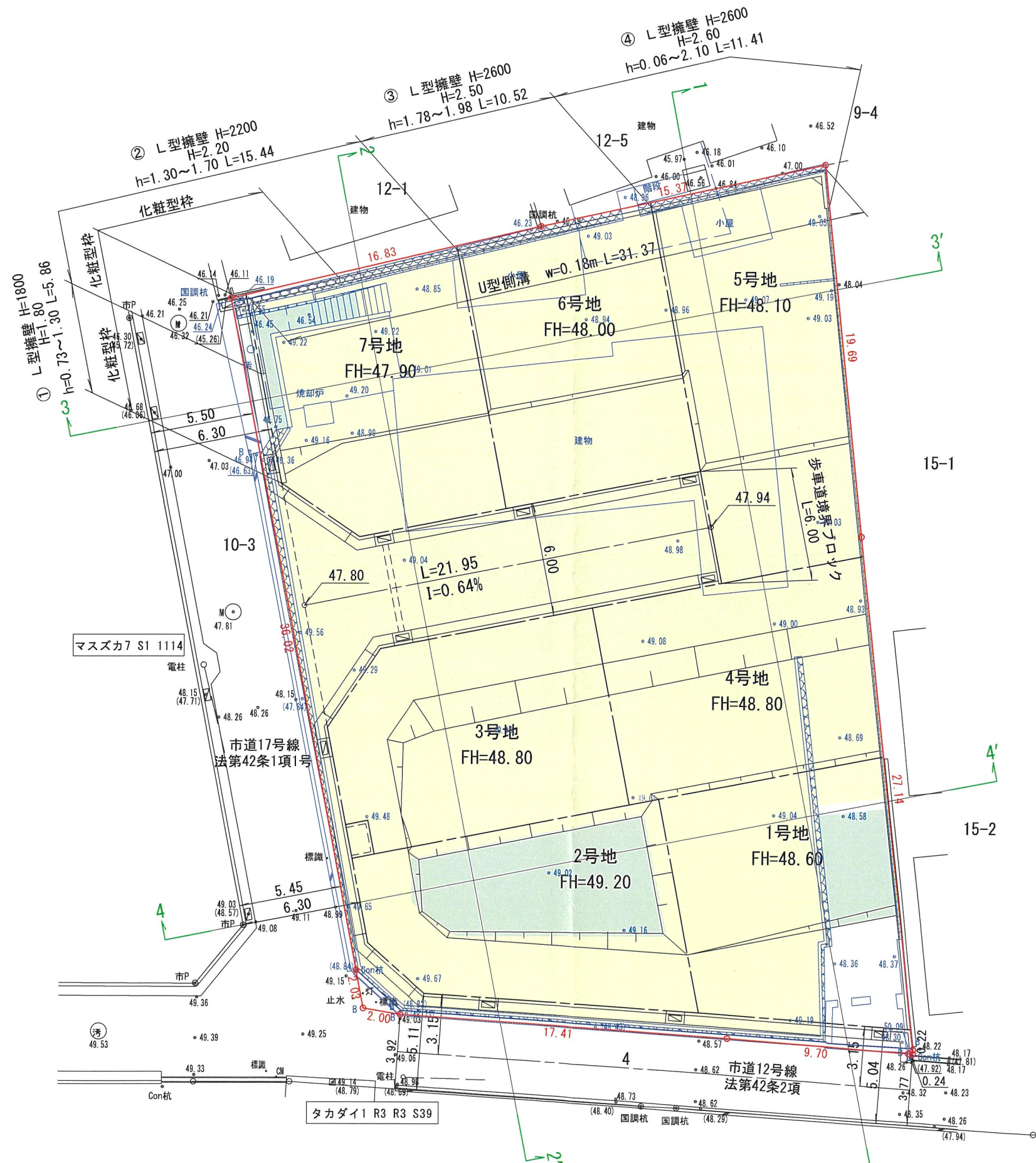


近隣説明範囲図

S = 1 / 1000

工事用車両 運行経路図

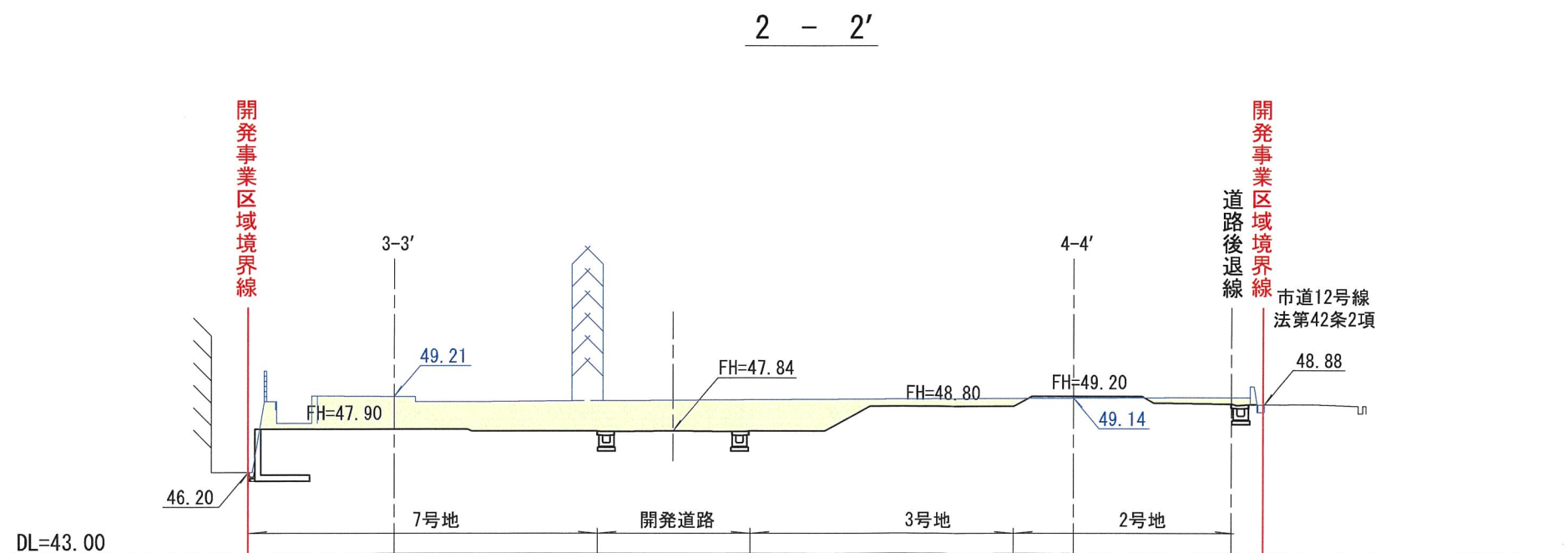
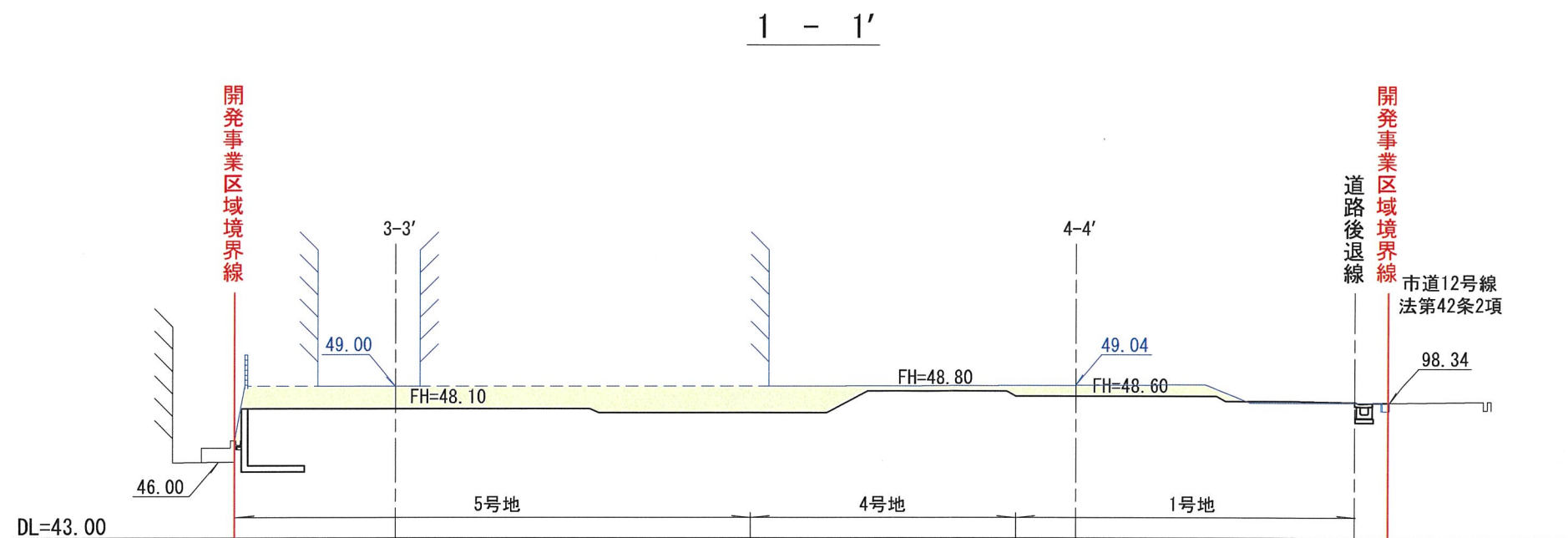




(特記事項)
※ 法面はすべて30° 以下とする。

凡 例	
	開 発 区 域 線
	法面30度以下
	切 土
	盛 土

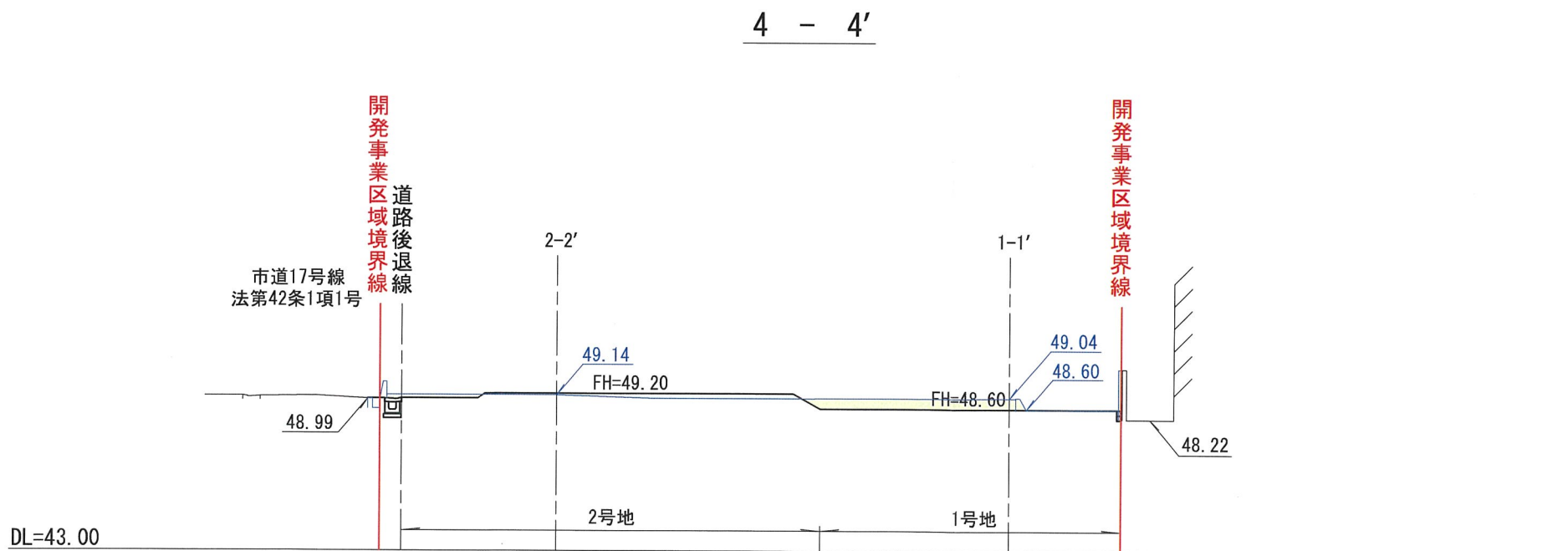
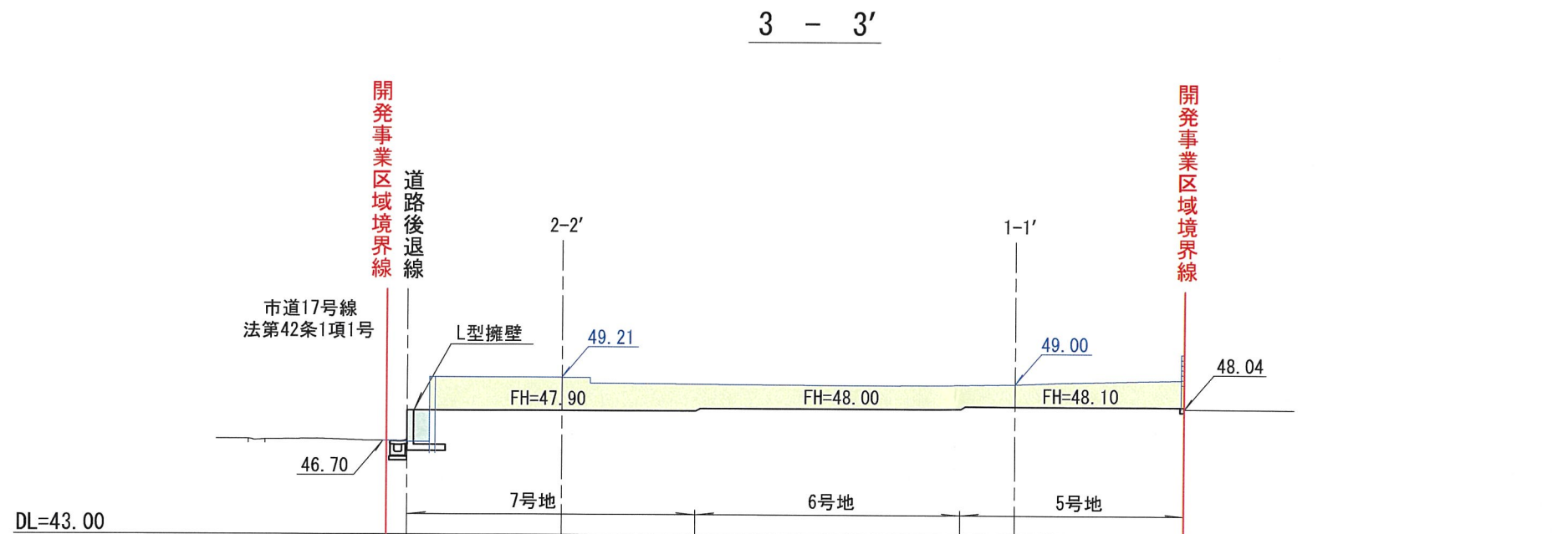
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	造成計画平面図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 6年11月11日		



凡 例	
	開発事業区域境界線
	切 土
	盛 土

工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	造成計画断面図(1)		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 6年10月15日		

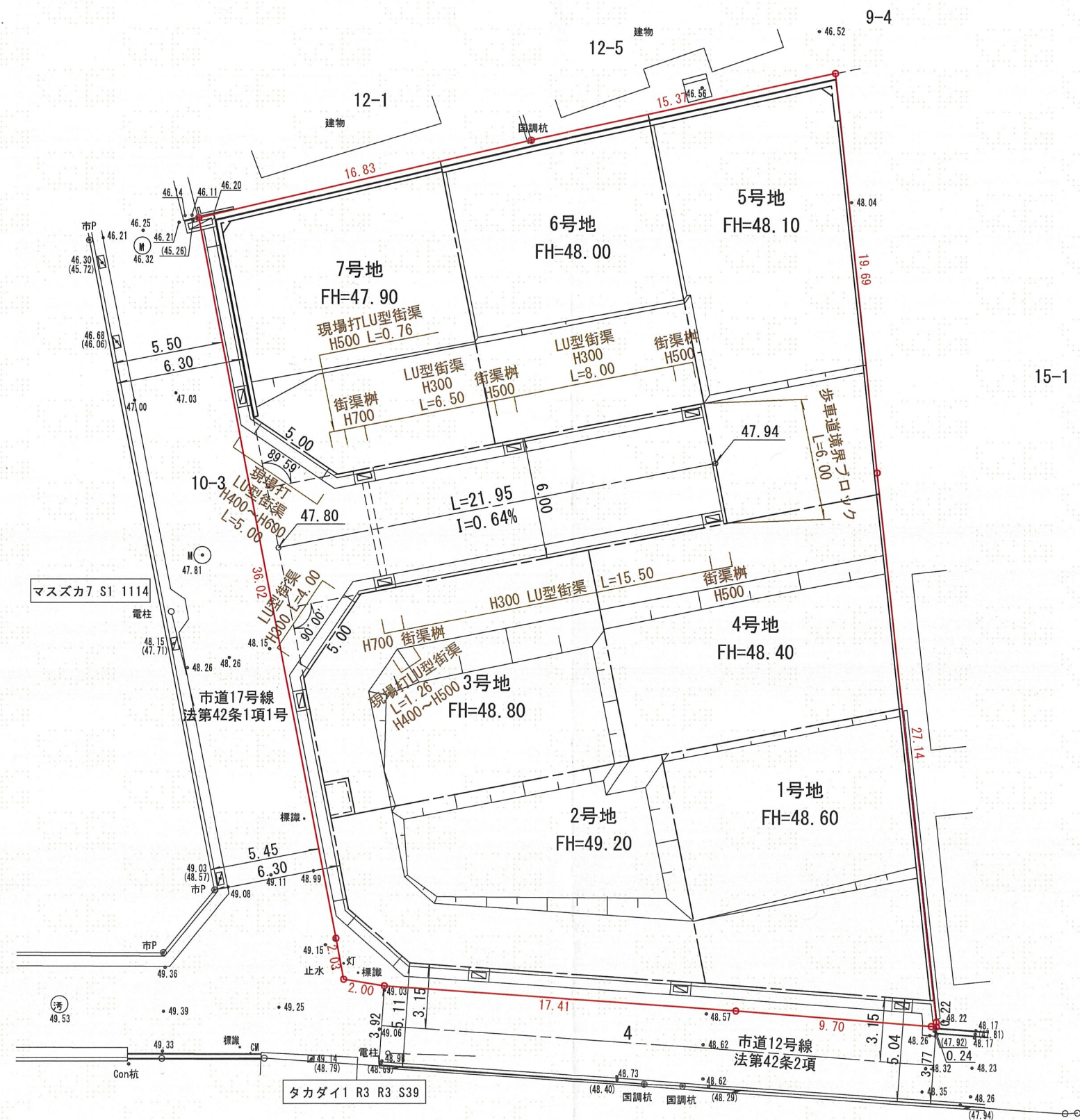
(特記事項)
※ 法面はすべて30° 以下とする。



凡 例	
	開発事業区域境界線
	切 土
	盛 土

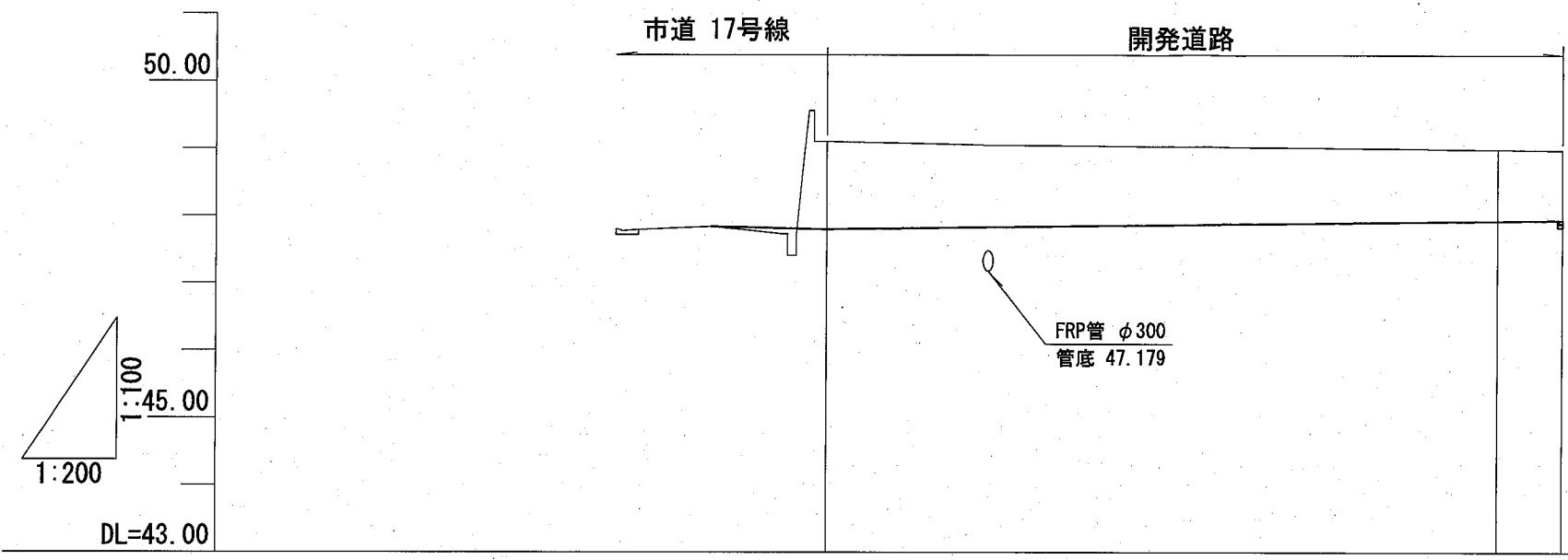
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	造成計画断面図(2)		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 6年10月15日		

(特記事項)
※ 法面はすべて30° 以下とする。



凡 例	
	開 発 区 域 線

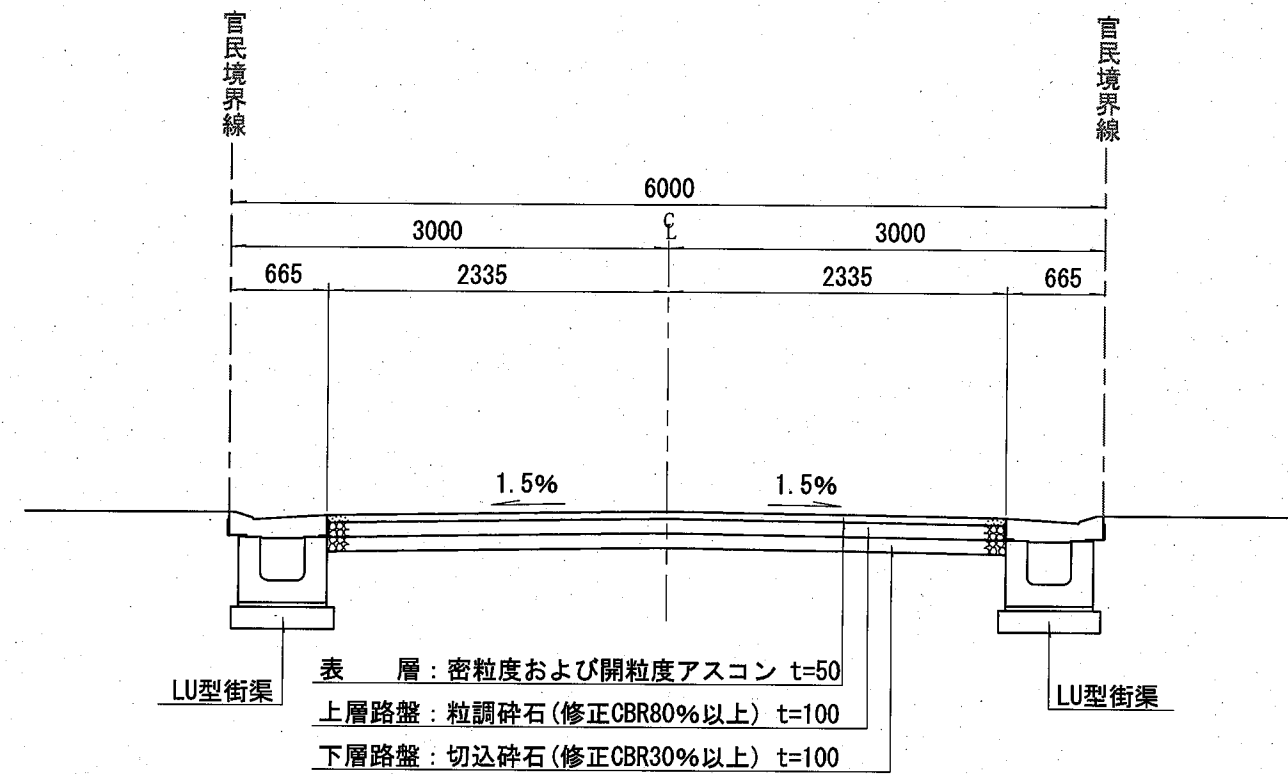
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	道路計画平面図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 3月18日		



勾配図				
計画高	47.80		47.93	47.94
地盤高	49.10		48.99	48.98
切土	1.30		1.06	1.04
盛土				
追加距離	0.00		20.00	21.95
単距離	0.00		20.00	1.95
測点	No.0		No.1	EP

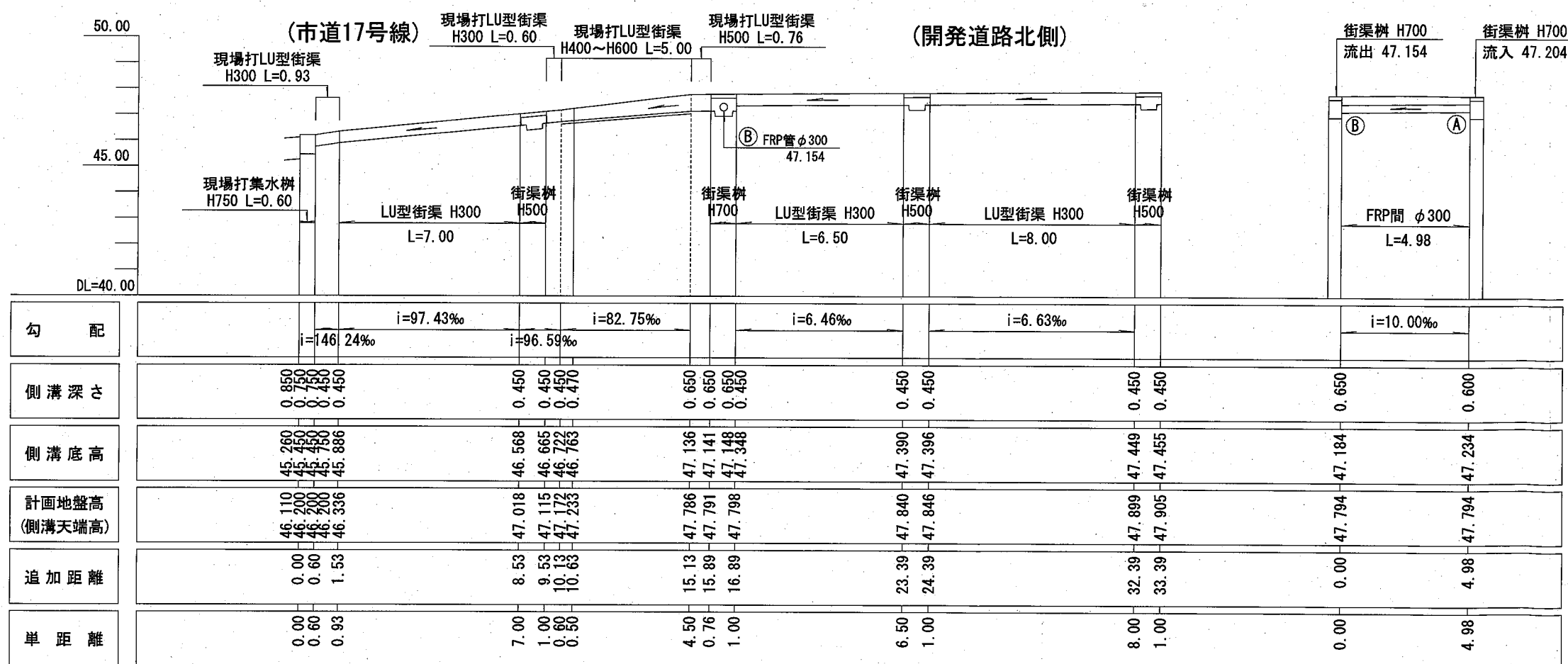
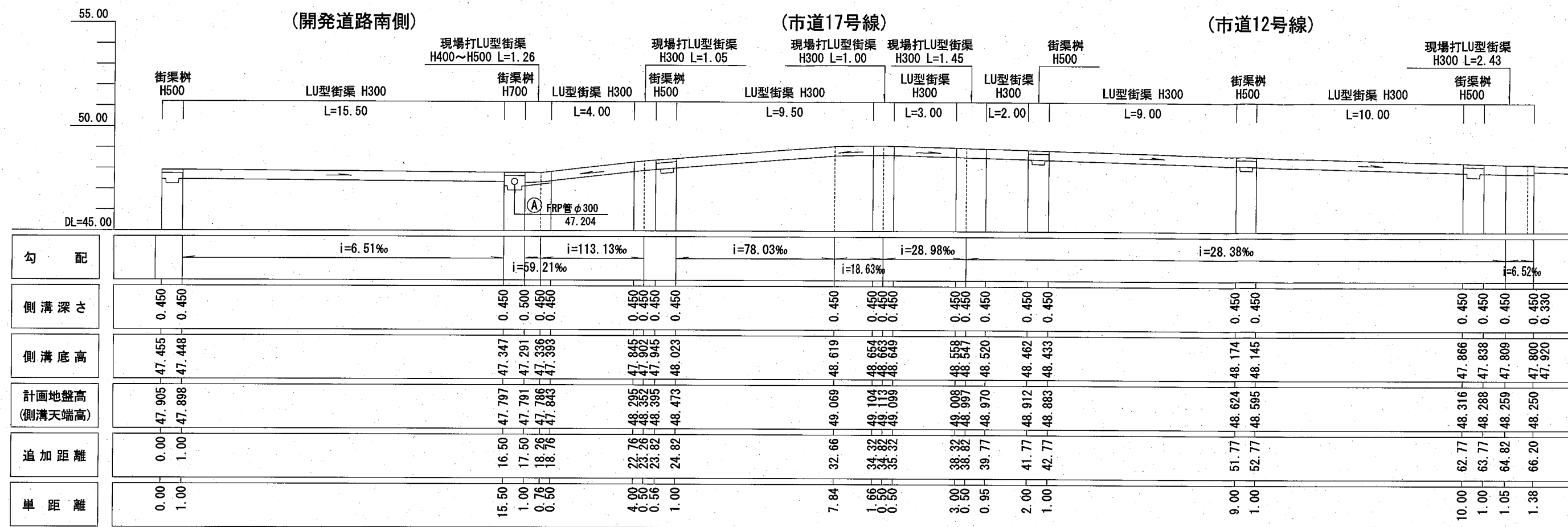
工事名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図面名	道路縦断図		
図番		縮尺	H 1/200 V 1/100
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年月日	令和 6年10月31日		

開発道路標準横断図



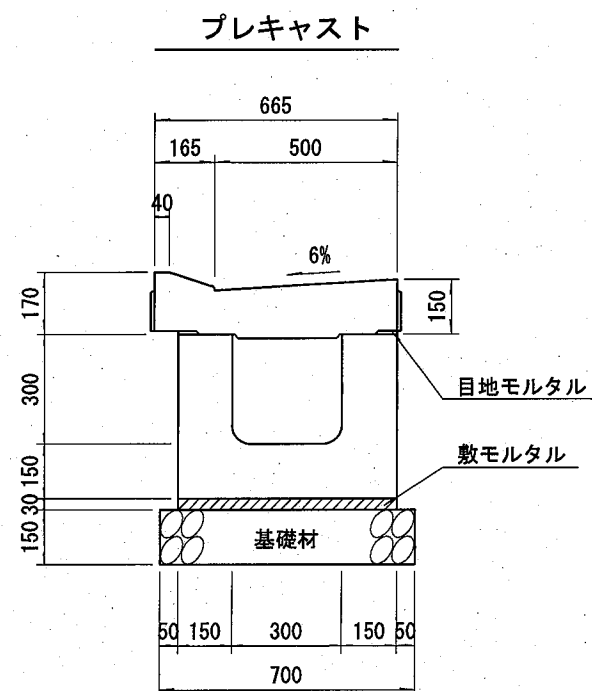
※ CBR試験の値により確定する。

工事名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図面名	道路横断図		
図番		縮尺	1/50
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年月日	令和 6年10月11日		

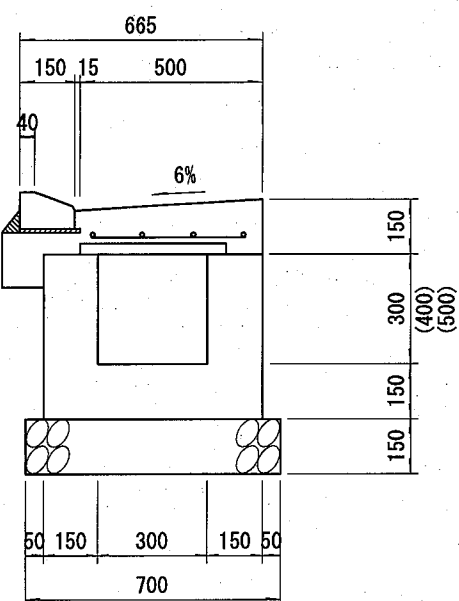


工事名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図面名	側溝縦断図		
図番		縮尺	S=1/200
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年月日	令和 7年 2月10日		

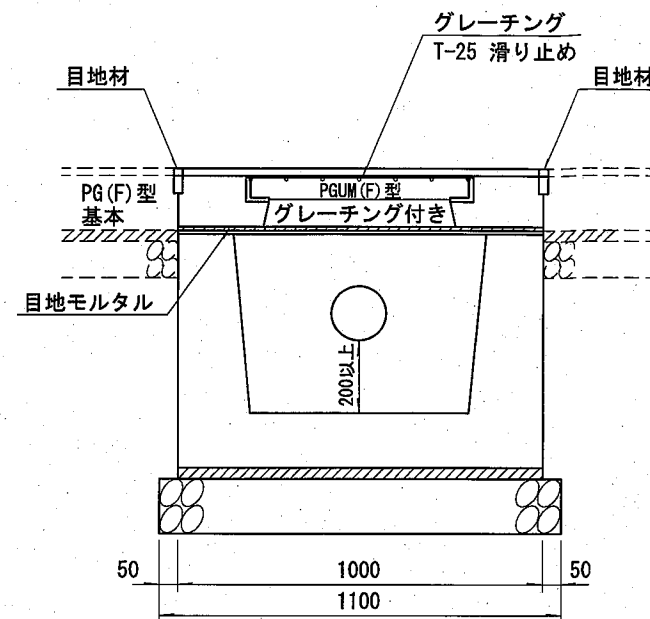
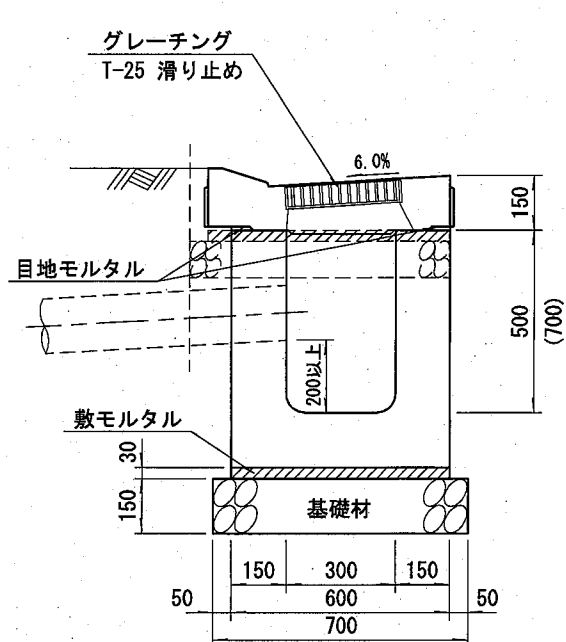
LU型街渠
乗入 S=1/20



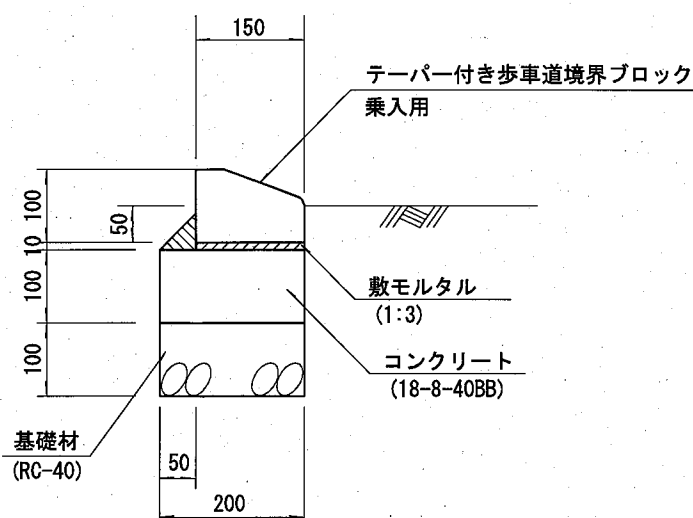
現場打コンクリート



街渠枡
PGM(F)型(G(F)型用) S=1/20



歩車道境界ブロック
乗入 S=1/10



工事名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図面名	道路施設構造図(1)		
図番		縮尺	図示
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年月日	令和 6年11月21日		

既設側溝取付詳細図

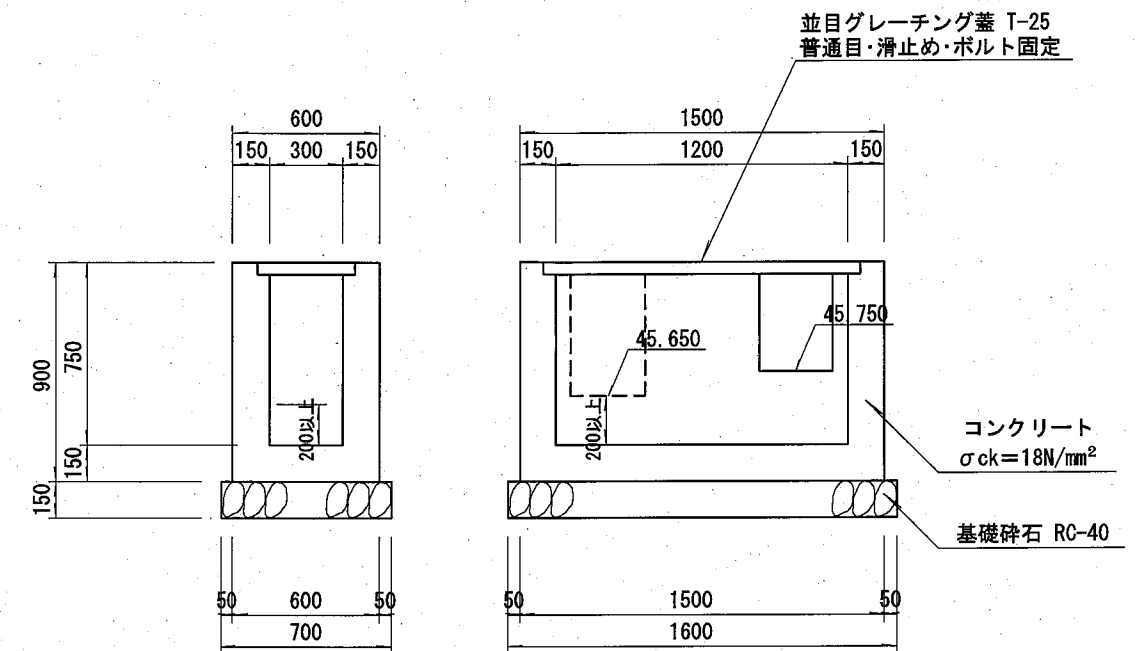
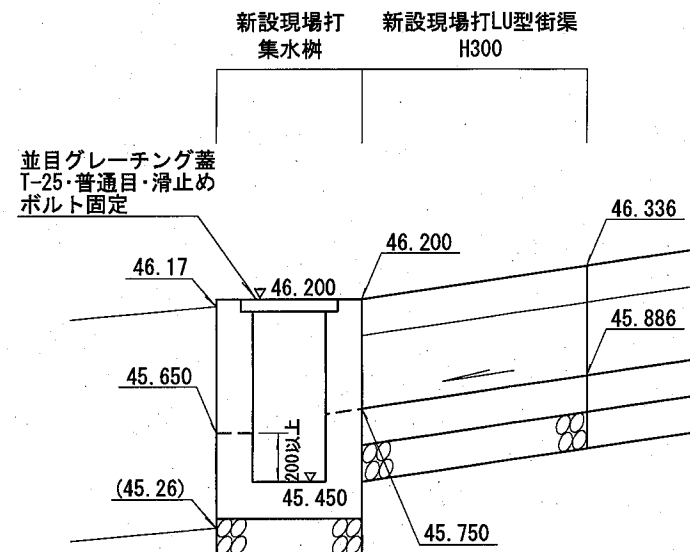
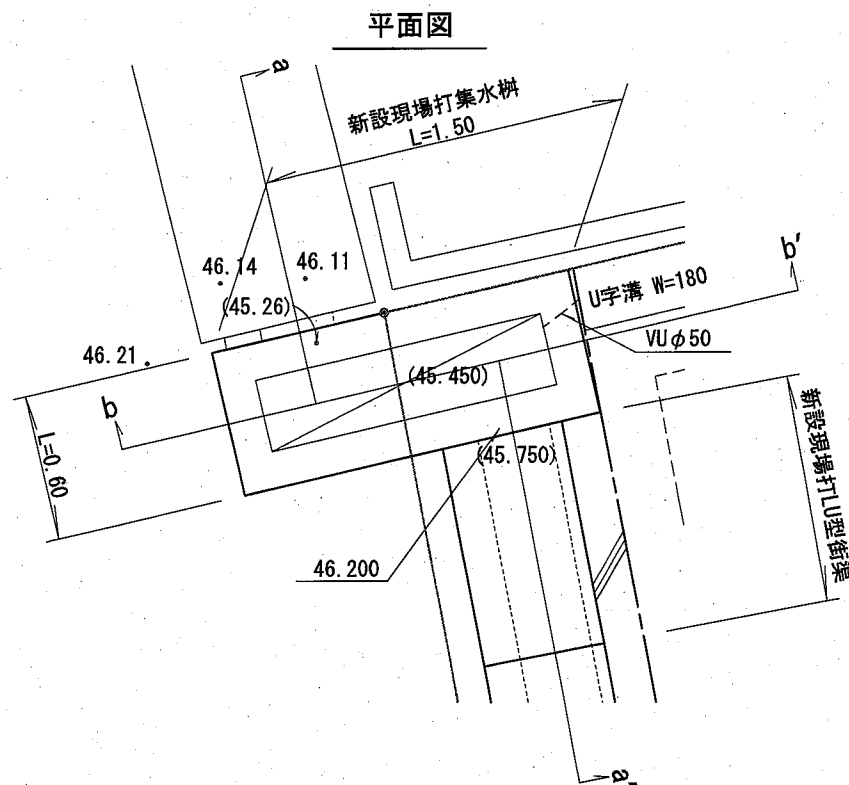
S=1/30

(市道17号線)

a-a' 断面図

b-b' 断面図

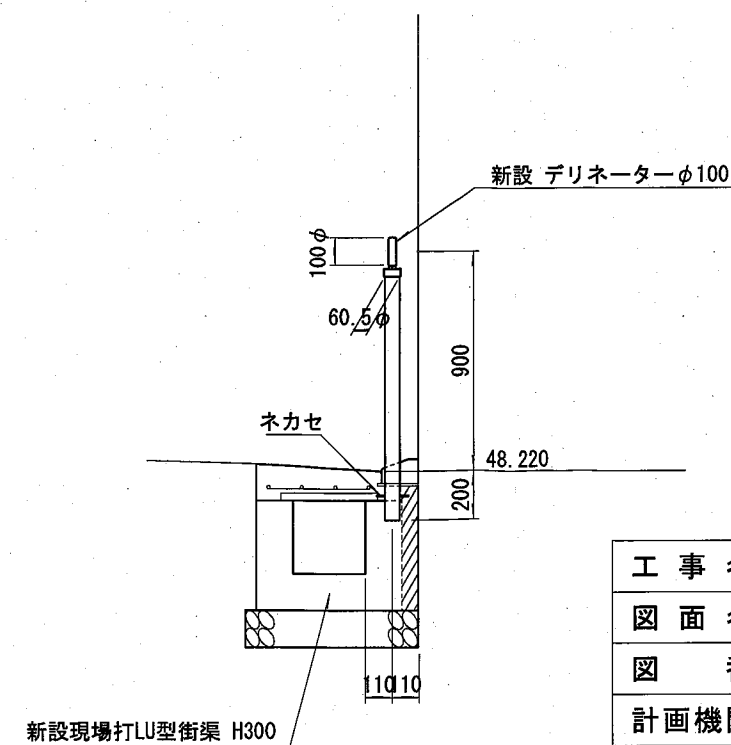
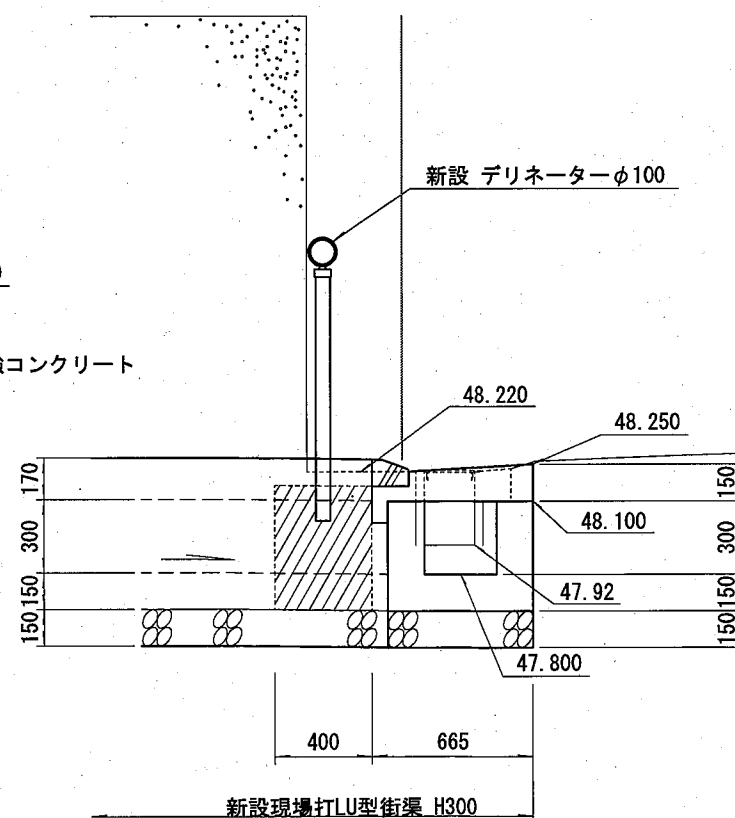
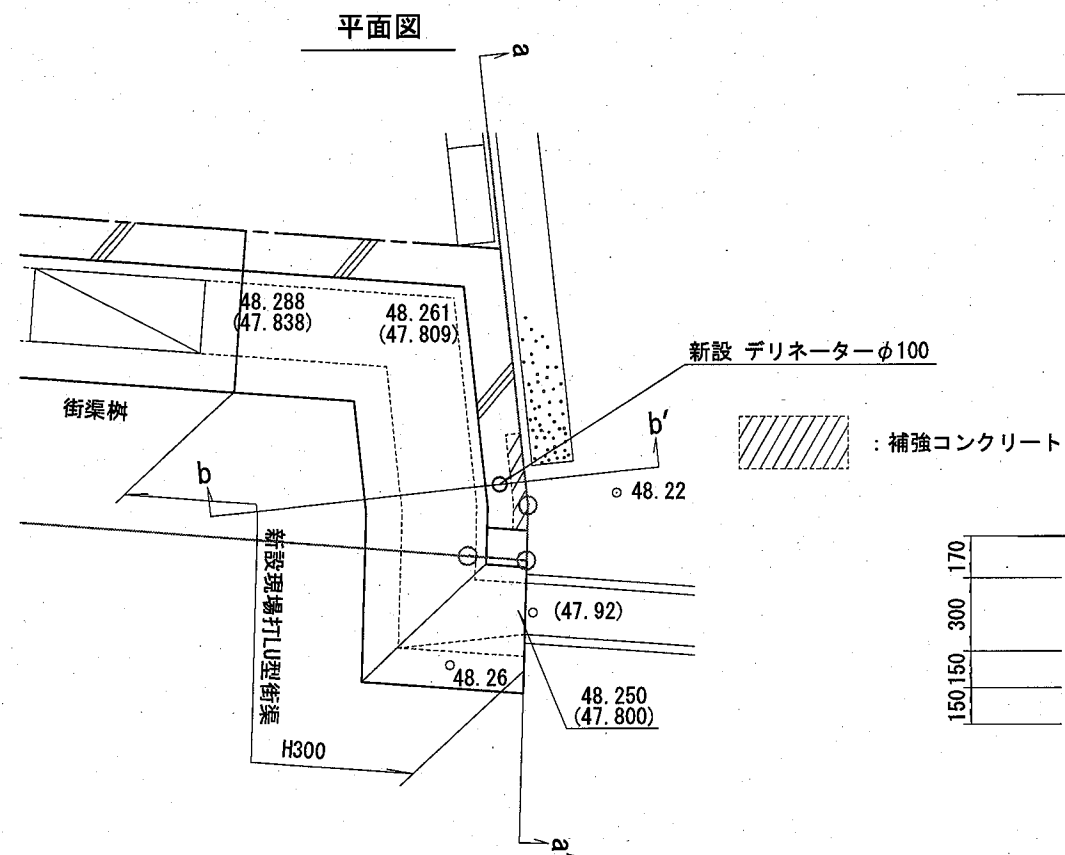
新設現場打集水樹



(市道12号線)

a-a' 断面図

b-b' 断面図



工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	道路施設構造図(2)		
図 番		縮 尺	1/30
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 6年11月21日		