

特定開発事業計画報告書

令和7年4月25日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

宝塚市川面一丁目2番14号

住所 中野 信子

宝塚市川面一丁目2番14号

氏名 中野 美希子

(連絡先) 郵便番号 567-0868

住所 茨木市沢良宜西一丁目13番7号

氏名 株式会社和光設計事務所 加藤忠男

電話 072 (632) 3337

FAX 072 (632) 3756

e-mail wakou@kdb.biglobe.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 6-0617 号
開発構想の名称	(仮称) 中野信子・中野美希子様共同住宅新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 川面一丁目 207 番 1、208 番 1、209 番 1
説明資料の配布 状況	配布方法: 戸別配布 配布日: 2025年 2月 14日 ~ 2025年 2月 27日
	説明の方法 ☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	説明の開始日 2025年 4月 1日 説明の終了日 2025年 4月 10日
	説明を主に行った者 所属: 大東建託株式会社 芦屋支店 氏名: 北川 貴之、松本 眞治
	説明の内容 第3面に記載のとおり
	要望書の提出期間 2025年 4月 11日 から 2025年 4月 24日 まで
要望書の有無 ☐ 有り (別添写しのとおり) ☒ 無し	
説明を主に行った者 所属: 氏名:	
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) 付近見取図 (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、建築確認申請書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) 盛土切土工事を伴う場合は、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	開発事業区域の所在地		宝塚市 川面一丁目 207 番 1、208 番 1、209 番 1						
	開発事業区域の面積		699.45 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		第二種中高層住居専用 地域						
	高度地区		第 二 種高度地区						
	その他の地域地区		法 22 条、阪神間都市計画						
	地区計画区域		☐ 内 (						

(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	開発構想に対して要望書を提出することが出来ます。 要望書（規則外様式第3号）を手渡し説明時以降質疑要望があれば、要望等記入後、郵送又はFAXにて提出してください。
特定開発事業計画の説明に 関すること	開発事業者は、開発構想の具体的に図面にて説明し住民の皆様への説明状況を宝塚市に報告します。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること	住民の皆様へ、宝塚市が縦覧に供している報告書を見ることが出来ます。
意見書の提出に関すること	住民の皆様は、宝塚市が縦覧されている報告書に意見書を提出できます。意見書は、宝塚市の開発指導課又は市のホームページにある用紙にて直接開発指導課に持ち込むか、郵送又はFAXにて送付してください。提出期限は、縦覧期間（14日間）終了までです。頂いた意見は、市から開発事業者はこの意見の見解を求めます。
開発構想の内容に関すること	
開発構想の名称	（仮称）中野信子・中野美希子様共同住宅新築工事です。
開発構想の目的	賃貸共同住宅を建築します。
予定建築物について	図面（配置図・平面図・立面図）提出し、図面にて説明。
用途	賃貸共同住宅を建築します。
住宅の戸数	4戸です。
階数	2階建です。
高さ	屋根の棟の最高高さが7.077mです。
造成工事について	造成計画図提出し、図面にて説明。
着手予定日	今年の7月頃予定です。
その他	敷地内に駐車場1台、駐輪スペース8台確保します。 自治会長との協議の上、戸別訪問になりました。

（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

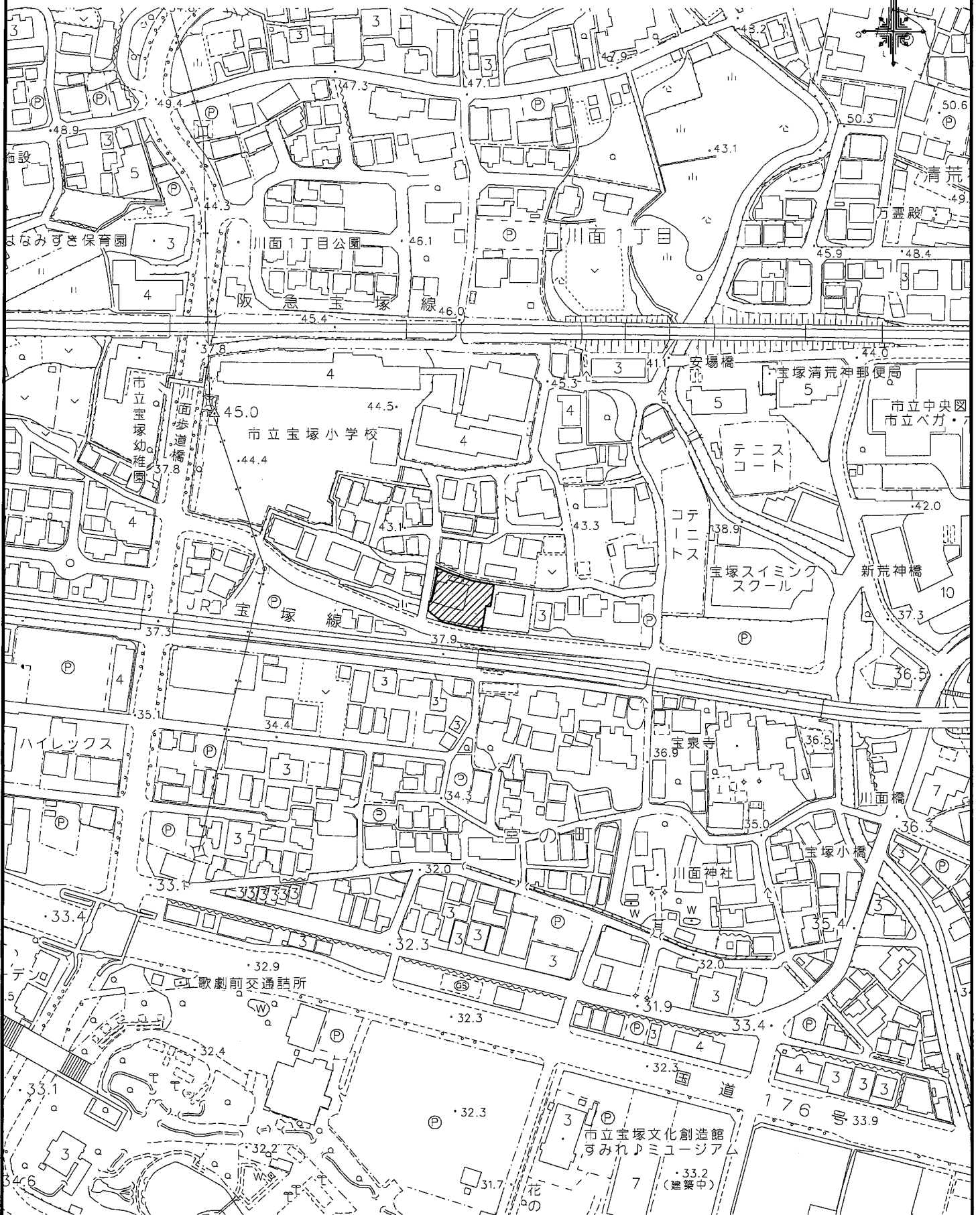
(第4面)

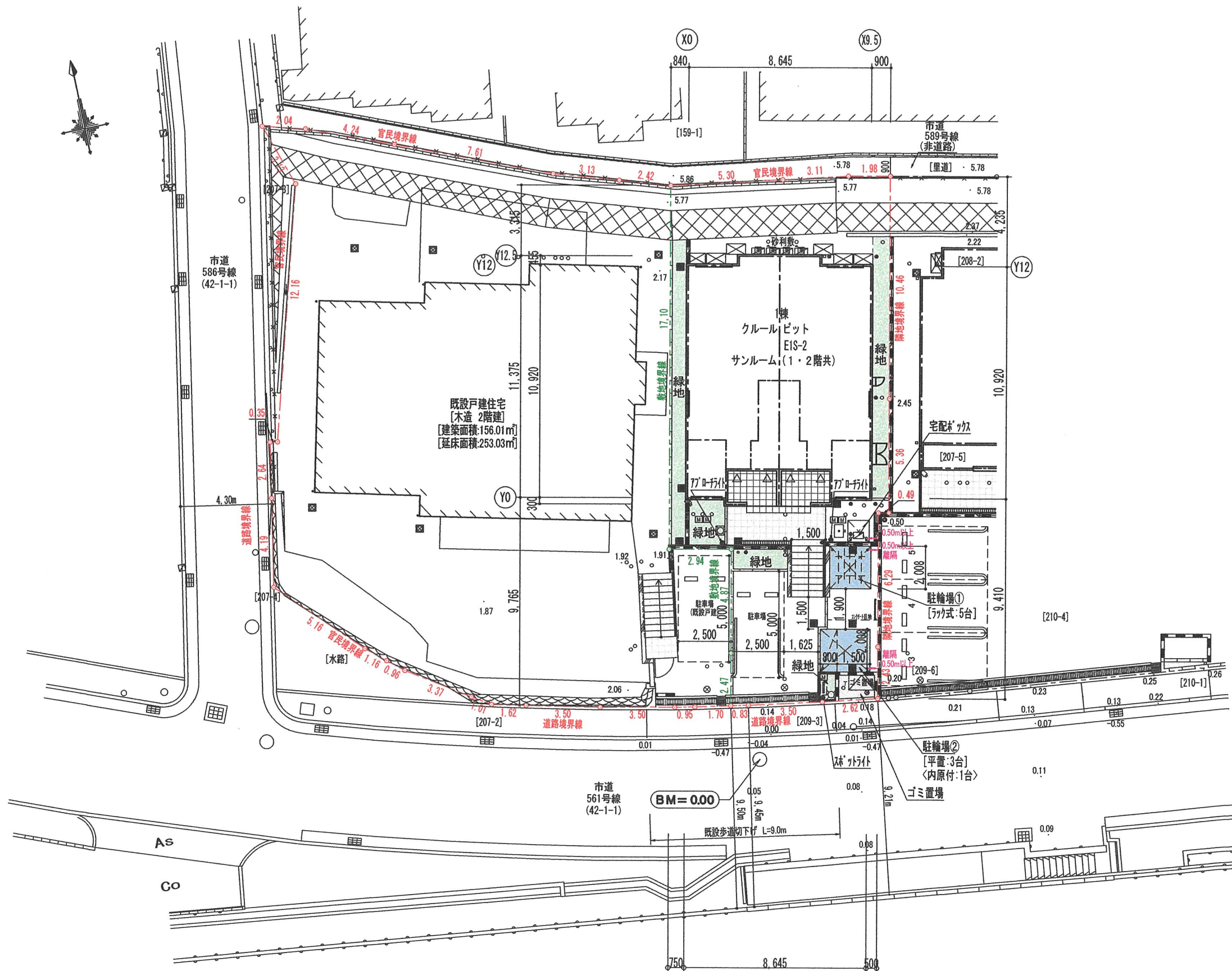
住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望番号	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4条第2項による説明の日及び場所
A	住民への説明は、個別訪問でお願いします。 ※不在による資料投函住民については、今後も連絡があれば、対応いたします。	分かりました。	4/1 [REDACTED]

位置図

S=1:2,500





開発概要	
開発区域面積	699.45㎡
既設戸建敷地面積	469.74㎡
敷地面積	229.71㎡
建築面積	100.80㎡
延床面積	204.54㎡
緑地面積	26.17㎡
ゴミ置場面積	2.00㎡
自動車台数	1台
自転車台数	8台
住宅戸数	4戸

住戸面積
1階:40.06㎡×2戸
2階:51.50㎡×2戸

※内1台原付

凡 例		
---	開発区域境界線	
---	敷地境界線	
0.36	現況地盤高	
	散水栓	1ヶ所
	立水栓	1ヶ所
	アプローチャイト	2ヶ所
	スポットライト	1ヶ所
	建物名称看板	1ヶ所
	掲示板	1ヶ所
	e-カメラ	1ヶ所



大東建託(株) 芦屋支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第371794号
中路 泰洋

図面番号

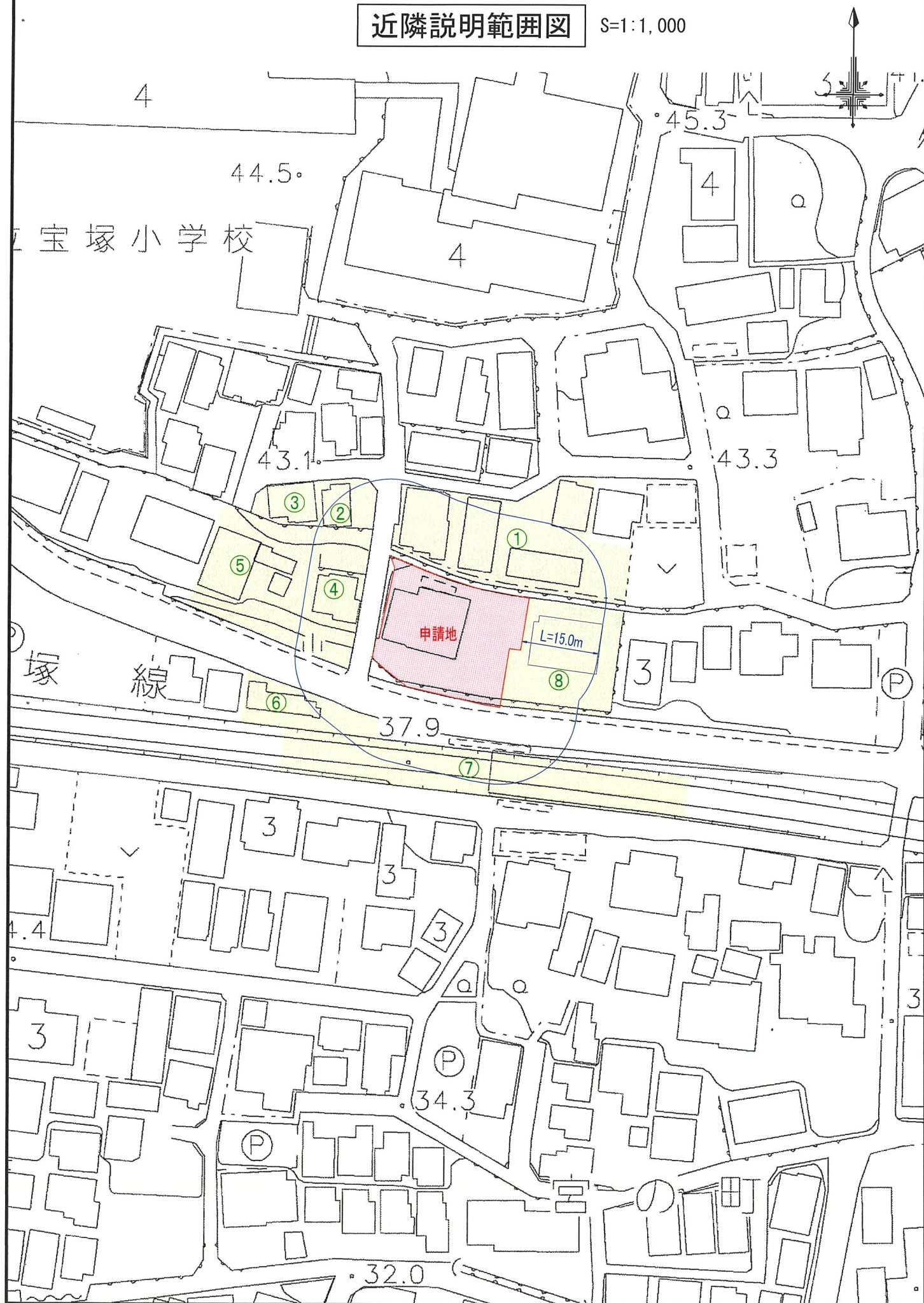
工事名称
No. 0281935-011 中野 信子様
中野美希子様共同住宅新築工事

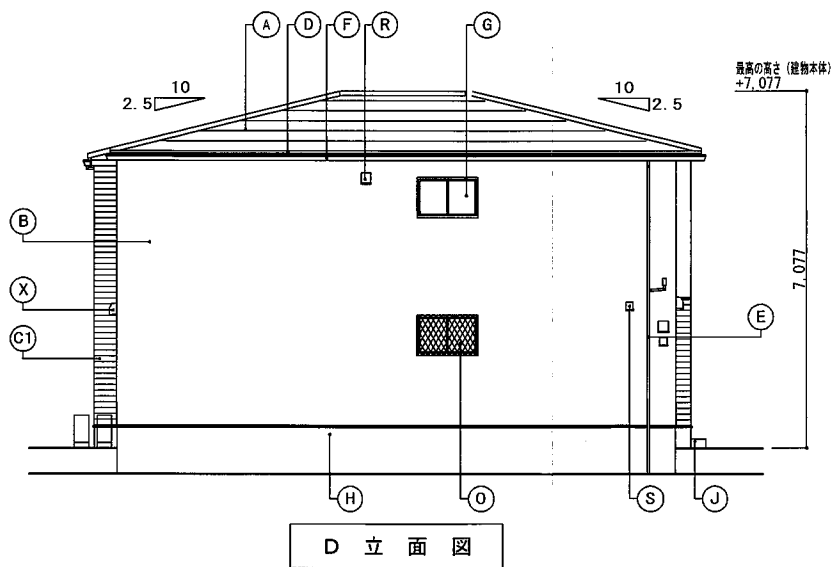
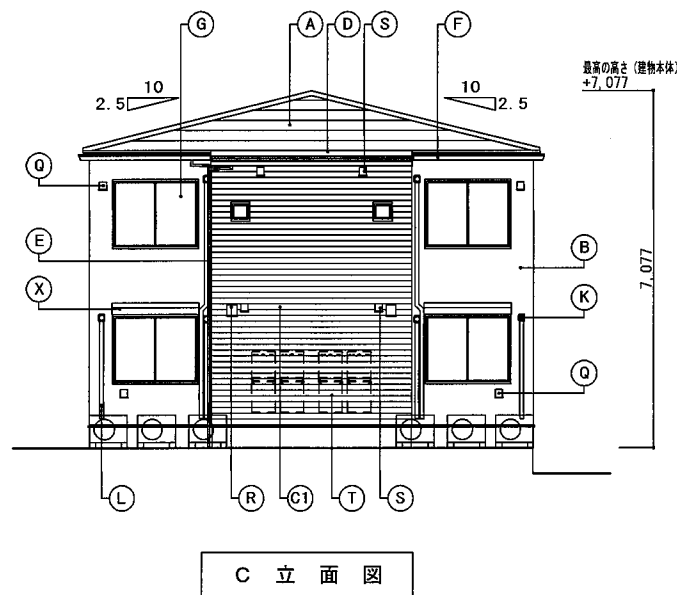
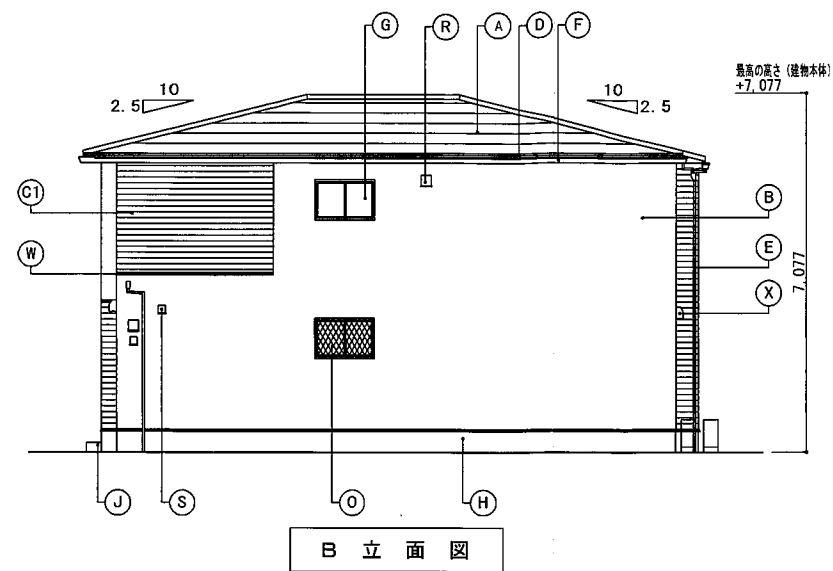
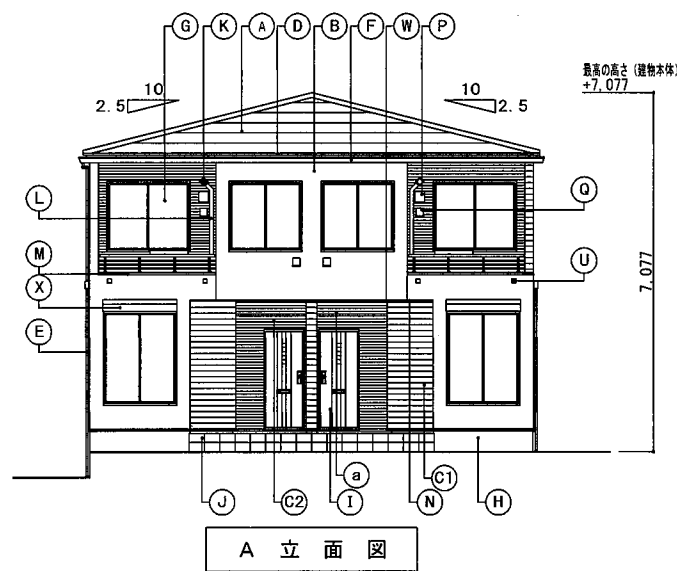
図面名称
土地利用計画平面図

縮尺
S=1/200

設計 年 月 日

S=1 : 1,000



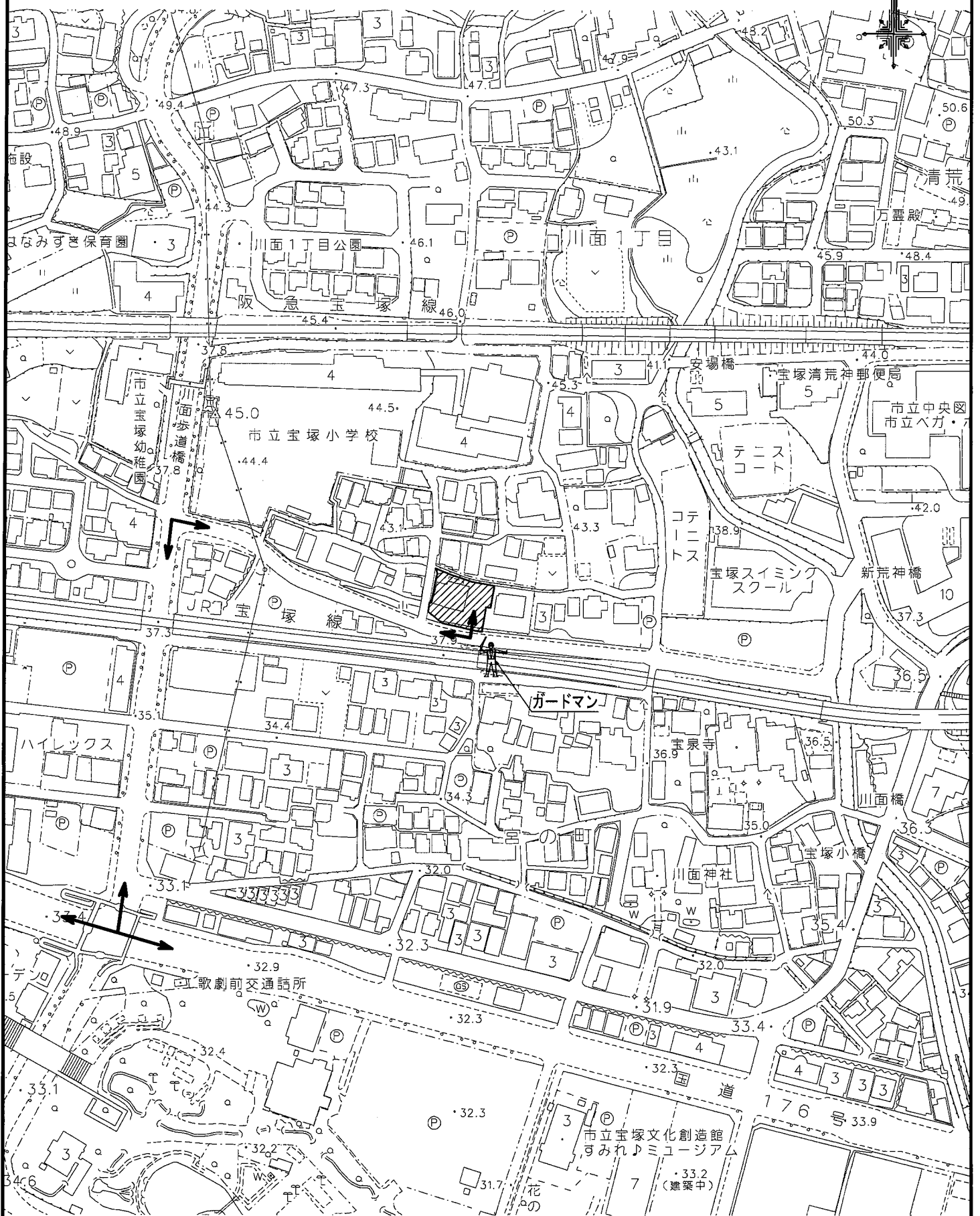
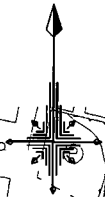


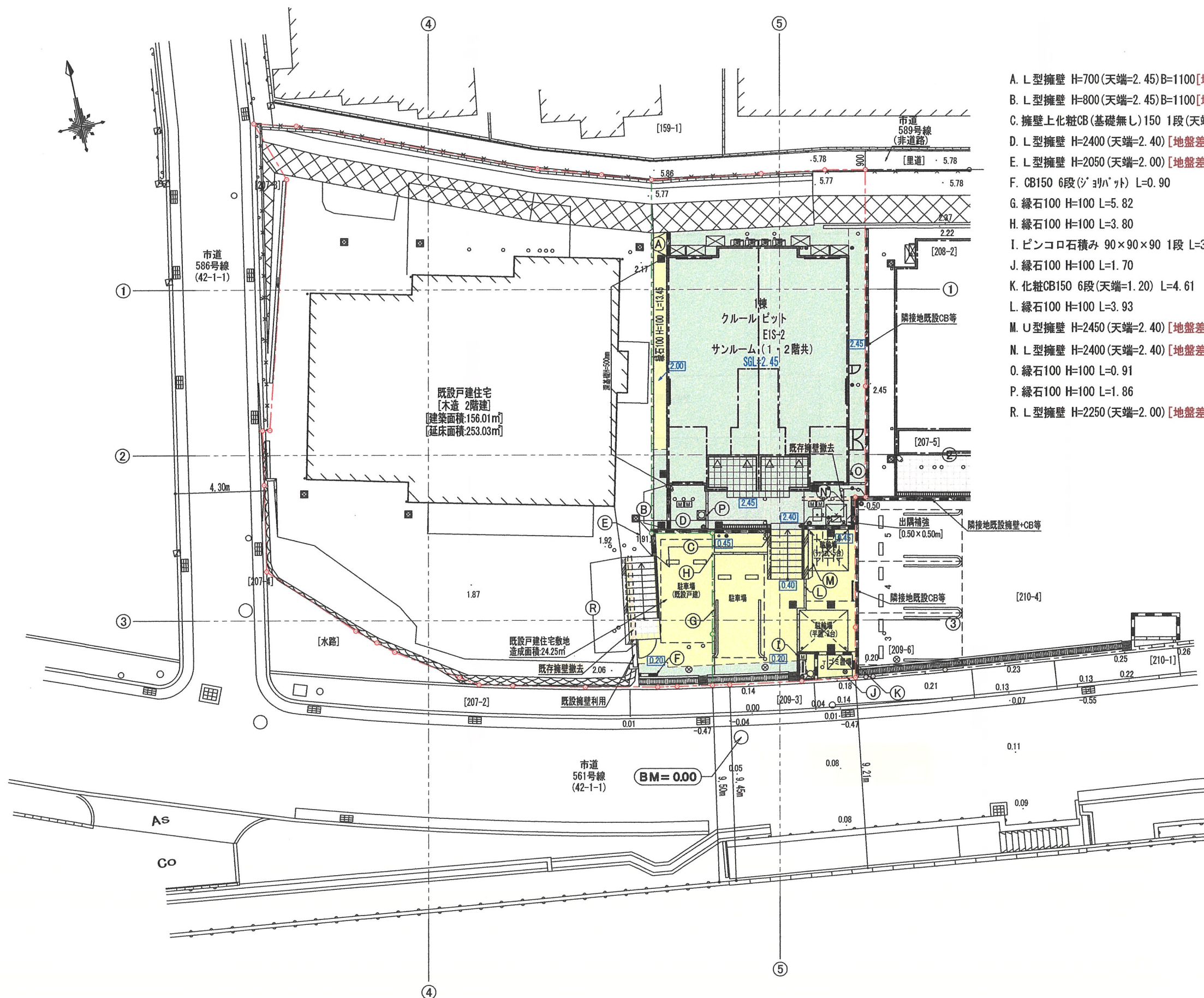
凡例	A	屋根	天然石付溶融アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35	J	ポーチ床	300角タイル張	T	給湯器	(設備工事)	a	ルーバー	アルミ製
	B	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	K	エアコンスリーブ	樹脂製75φ	U	オーバーフロー管	40φ(カバー付)			
	C1	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	L	エアコン配管化粧カバー	樹脂製	V	ポーチ隔板	枠:アルミ製 面材:アルミ樹脂複合板			
	C2	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	M	笠木	アルミ製	W	中間水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35 見付30			
	D	鼻隠	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35	N	オーバーハング水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35	X	シャッター雨戸	カラー鋼板製 <サッシー体型>			
	E	縦樋	硬質塩ビ樹脂製 40角	O	面格子	アルミ製(ヒシクロス)				備考		
	F	軒樋	硬質塩ビ樹脂製 角型	P	キッチン給気口	ステンレス製 バイプフード 150φ						
	G	窓	アルミ樹脂複合サッシ	Q	24時間換気給気口	ステンレス製 バイプフード 100φ						
	H	基礎巾木	コンクリート打放シノ上化粧仕上	R	レンジフード排気口	ステンレス製 バイプフード 150φ						
	I	玄関ドア	化粧鋼板製	S	換気扇排気口	ステンレス製 バイプフード 100φ						



運行経路図

S=1:2,500



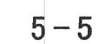
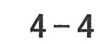


- A. L型擁壁 H=700(天端=2.45)B=1100[地盤差:0.45m] +化粧CB150 2段(天端=2.85)L=1.14 +メッシュフェンス H=800
- B. L型擁壁 H=800(天端=2.45)B=1100[地盤差:0.40~0.45m] +化粧CB150 2段(天端=2.85)L=2.13 +メッシュフェンス H=800
- C. 擁壁上化粧CB(基礎無し)150 1段(天端=2.60)L=6.90 +メッシュフェンス H=1200
- D. L型擁壁 H=2400(天端=2.40)[地盤差:1.55~1.95m] L=5.60
- E. L型擁壁 H=2050(天端=2.00)[地盤差:1.46~1.50m] L=1.10
- F. CB150 6段(ジョイント) L=0.90
- G. 緑石100 H=100 L=5.82
- H. 緑石100 H=100 L=3.80
- I. ピンコロ石積み 90×90×90 1段 L=3.08
- J. 緑石100 H=100 L=1.70
- K. 化粧CB150 6段(天端=1.20) L=4.61
- L. 緑石100 H=100 L=3.93
- M. U型擁壁 H=2450(天端=2.40)[地盤差:0.22~1.73m] L=2.40
- N. L型擁壁 H=2400(天端=2.40)[地盤差:1.90~1.95m] +化粧CB150 1段(天端=2.60) L=4.40 +メッシュフェンス H=1200
- O. 緑石100 H=100 L=0.91
- P. 緑石100 H=100 L=1.86
- R. L型擁壁 H=2250(天端=2.00)[地盤差:0.00~1.72m] L=4.32

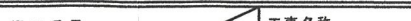
※切盛りなし面積:473.72㎡
盛土面積:151.54㎡
切土面積:74.19㎡

凡 例	
	開発区域境界線
	敷地境界線
0.36	現況地盤高
2.45	計画地盤高
	盛土
	切土





DAIKOKU CONSTRUCTION CO., LTD.
大東建託

				大東建託（株）芦屋支店		管理建築士		図面番号		工事名称 中野 信子様	
				一級建築士事務所		一級建築士登録 第371794号				No. 0281935-01 中野美希子様共同住宅新築工事	
設計 年 月 日				中路 泰洋		図面名称 造成計画断面図 2				縮尺 S=1/200	