

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 埼玉県行田市持田3-2-17

株式会社ファイブイズホーム

氏名 代表取締役 細井 保雄

(連絡先) 郵便番号

住所 伊丹市大野三丁目159番地

(株) ユニバーサルエンジニアリング

氏名 吹田 毅

電話 090 (9257) 6629

FAX 072 (784) 7654

e-mail

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 - 0592 号
開発構想の名称	(仮称) 山本野里一丁目宅地造成工事
開発事業区域の位置	宝塚市 山本野里一丁目42-2、43-1
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法: 個別配布 配布日: 令和7年 3 月 20 日 ~令和7年 4 月 5 日
	説明の方法 ☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	説明の開始日 令和7年 3 月 20 日
	説明の終了日 令和7年 4 月 5 日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社ファイブイズホーム 氏名: 岡田、矢沢
	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7年 3 月 20 日から 令和7年 4 月 19 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: 株式会社ファイブイズホーム 氏名: 矢沢
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) 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	宝塚市 山本野里一丁目42-2、43-1							
	開発事業区域の面積	3322.53 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	第一種中高層住居 地域							
	高度地区	第二種高度地区							
	その他の地域地区	法22条							
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外							
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外							
開発事業の目的		戸建住宅地の造成							
工事の着手予定年月日		令和7年 6月 1日			工事の完了予定年月日		令和7年12月25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	2314.82 m ²	809.89 m ²	185.67 m ²	m ²	m ²	m ²	12.15 m ²	3322.53 m ²
	区域面積に対する比率	69.67 %	24.38 %	5.59 %	%	%	%	0.36 %	100.00 %
盛土又は切土面積		盛土面積 3322.53 m ²			切土面積 0.00 m ²				
予定建築物	敷地面積	m ²							
	建築面積	m ²			建蔽率		%		
	延べ面積	m ²			容積率		%		
	最高の高さ	10m 未満 m			階数		地上2階 / 地下0階		
	用途	分譲戸建住宅			住戸数		22 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	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皆さんへ」、図面等工事資料により説明しました。
特定開発事業計画の説明に関すること。	「開発構想の説明を受ける皆さんへ」により説明しました。
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皆さんへ」により説明しました。
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける皆さんへ」により説明しました。
開発構想の内容に関すること。 開発構想の名称	(仮称山本野里一丁目宅地造成工事)
開発構想の目的	戸建住宅地の造成
予定建築物について	
用途	分譲戸建住宅
住宅の戸数	22戸
階数	2階
高さ	10.0m未満
造成工事について	周囲に迷惑を掛けないよう安全に注意して工事を行います。
工事の着手予定日	令和 7年 6月 1日
その他	

(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	ゴミステーションの設置場所について移転を要望する。 雨水排水について [REDACTED] 道路予定場所の高低差については無くして欲しい。	開発区域の内側に設置位置を変更して2カ所設置するように計画変更しました。 北側区域外道路側溝の雨水は開発地内に設けた道路側溝に放流いたします。 西側道路との取り合い及び排水勾配の必要性より高低差を無くす事は難しいが極力高低差の無いよう計画しています。	4月6日 電話にて説明 他1名に伝えて いただく
B	ゴミステーションの設置場所について移転を要望する。	開発区域の内側に設置位置を変更して2カ所設置するように計画変更しました。	4月6日 電話にて説明 他1名に伝えて いただく

A

規則外様式第3号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	[REDACTED]
氏 名	[REDACTED]
連絡先	[REDACTED]

要望事項

① ゴミステーションの設置場所について

[REDACTED] ゴミステーションの設置が予定されているが、
[REDACTED] 衛生上(臭いや害虫等)、美観上等の理由で違う場所
(開発中心部の公団予定地)に移転を要望する。
[REDACTED] ゴミステーションがあることで不動産価値が下がる。
22 軒分ものゴミが出される予定のようだが十分なスペースも無く不法投棄やカラス・猫等の害獣被害も予想される。きちんと管理される保障もないので後々問題やトラブルが発生した場合困る。もしそのような場合誰がどのように責任をもって対処対応してくれるのか？

② 雨水排水について

[REDACTED] 既存の雨水排水管は無断で設置されたもので、市との話し合いの中でも排除する方向になっている。今回の開発にあたっての雨水排水管の合流は不可である。
また当該開発に当たって新設される雨水配水管に当方敷地までの配管を合流していただきたい。

③ 道路予定場所の高低差について

安全面、雨天時等の事を考え当方地面との高低差を無くしていただきたい。

〈要望書の提出方法〉

開発構想の概要	開発事業者名	
	開発事業区域 の位置	宝塚市
	開発構想 受付番号	
	説明の日	



(株) ファイブイズホーム尾崎店
御担当者様

宝塚市役所の方にこちらにFAXするように
案内されました。

B

規則外様式第3号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

2024年2025年4月5日

住所		
氏名		
連絡先		
要望事項	宝塚市山本野里1丁目宅地造成工事のゴミ置場の設置場所についてこの要望書 ゴミ置場の場所の変更をお願いします。 公園よりに設置して頂きたいです。 22軒分のゴミを自宅付近に置かれると、カラスによるゴミの散乱、匂いへの被害が予想されます。22軒の方へのマナー意識も信用できませんので、新しい方(住民)の意向の中で管理が出来るように、宅地の真ん中あたりにゴミ置場の設置をお願いします。今回2軒連盟で要望書を提出させていただきます。よろしくお願いします。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

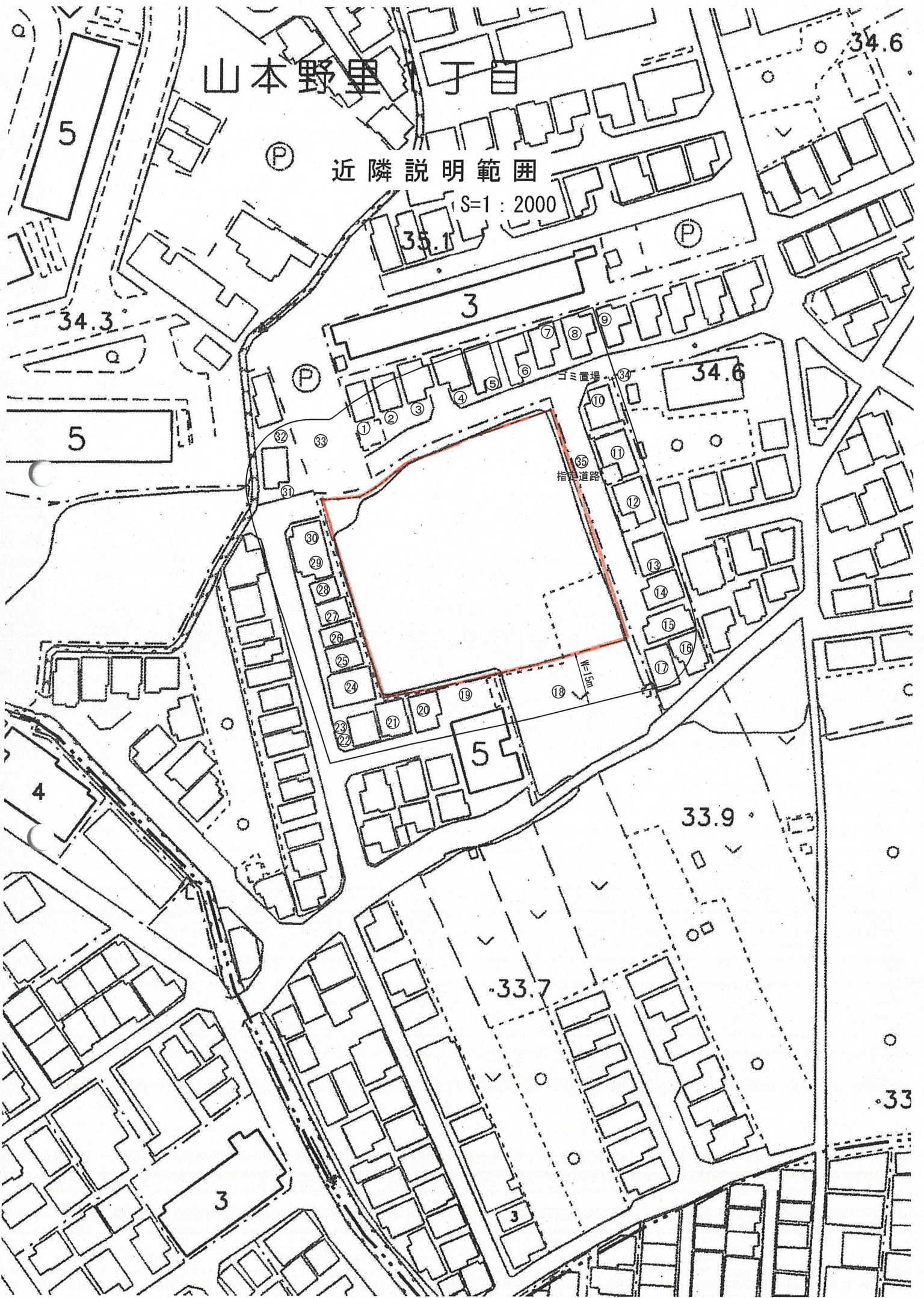
〈要望書の提出方法〉

開発構想の概要	開発事業者名	
	開発事業区域の位置	宝塚市
	開発構想届受付番号	
	説明の日	

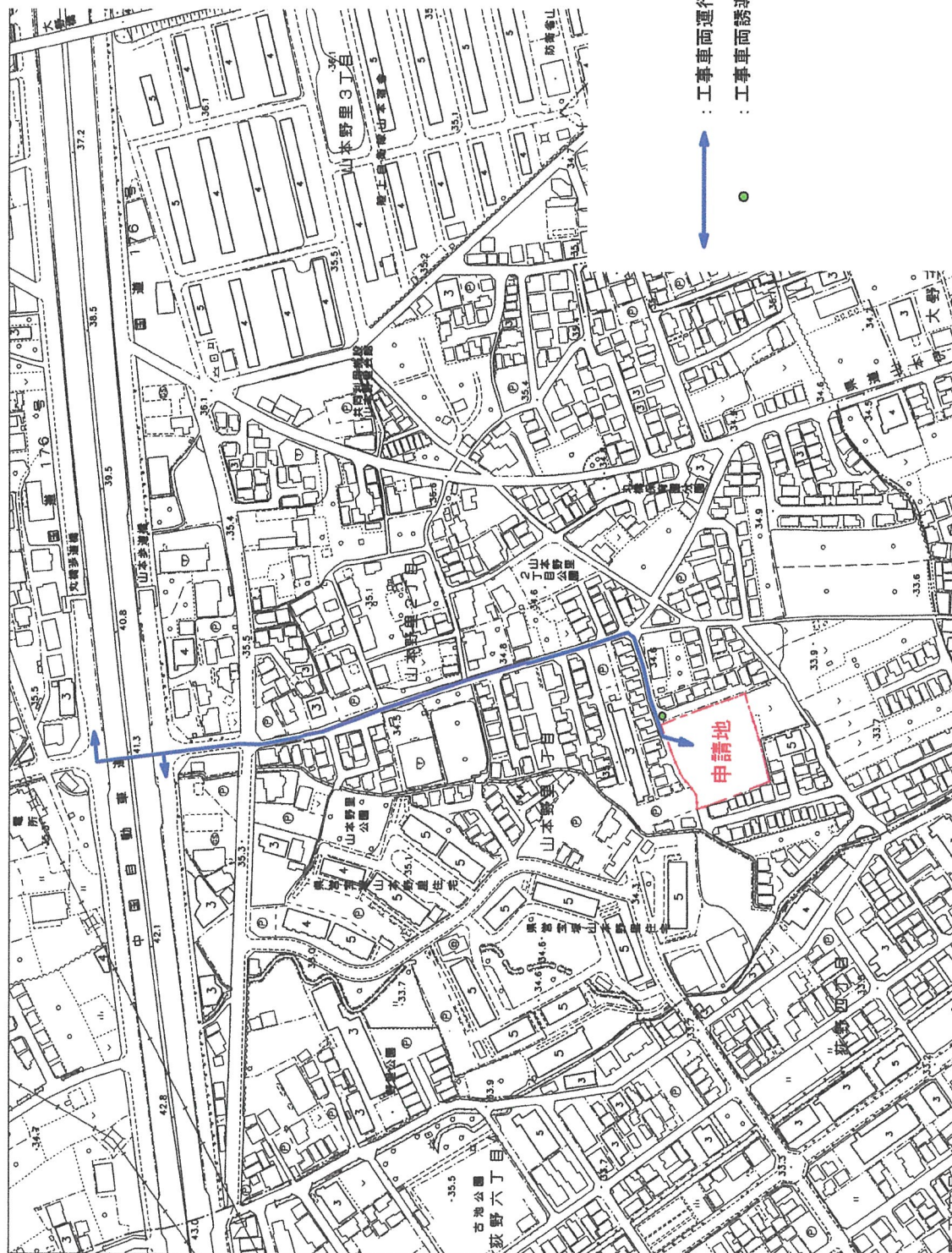
山本野里1丁目

近隣説明範囲

S=1:2000



工事車両運行ルート図





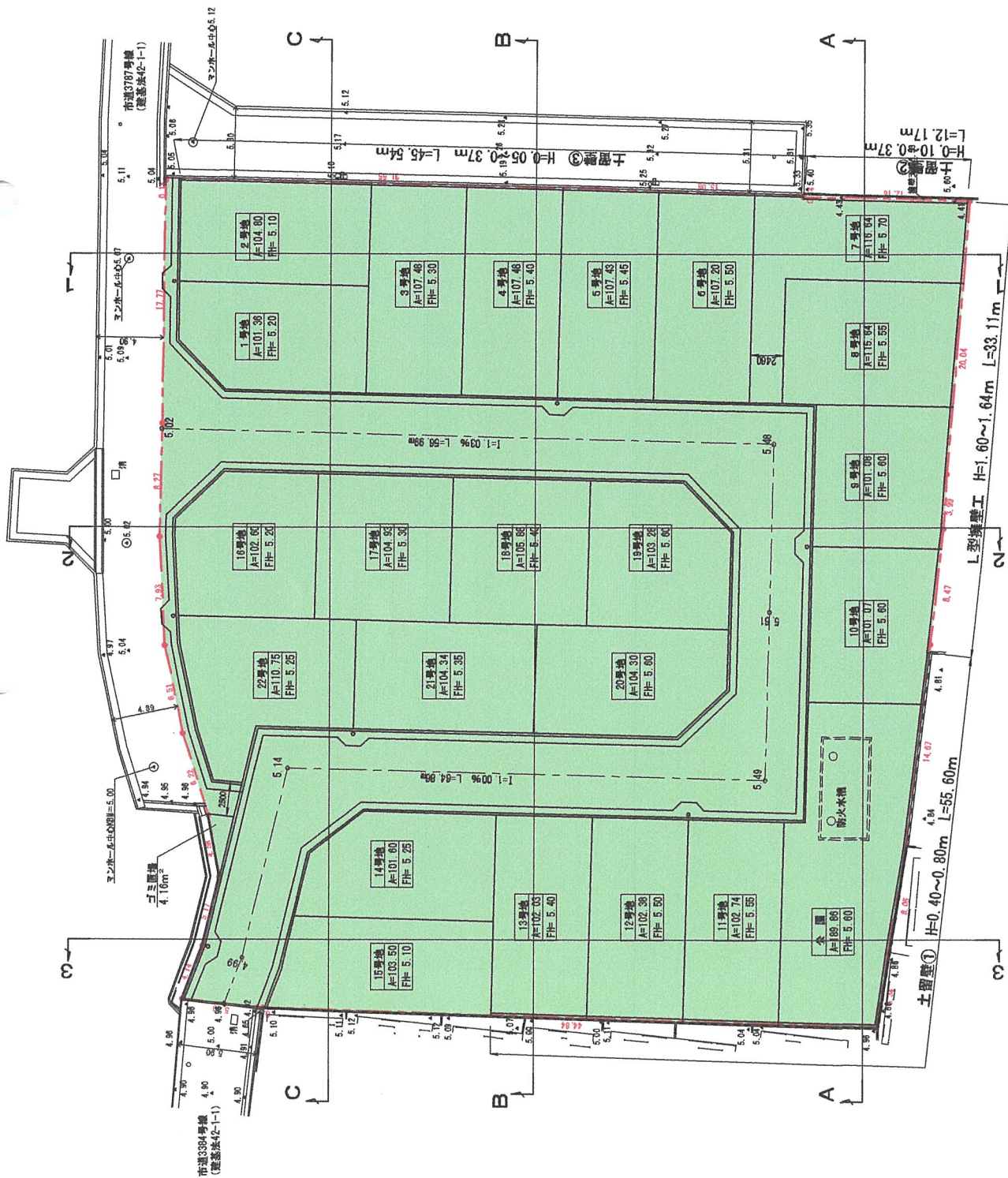
土地利用計画表

記号	名称	面積(m ²)	単位(%)	備考
○	開発区域	3322.53	100.00	
■	宅地	2318.63	69.78	戸建住宅22戸
■	道路用地	809.88	24.38	
■	公園用地	189.86	5.71	
■	ゴミ置場	4.16	0.13	

・住宅建築時には、道路と宅地の間に緑地帯を設ける、もしくは道路から見える位置にシンボルツリー (H=2.0m以上) を植栽するよう緑道緑化に努める事

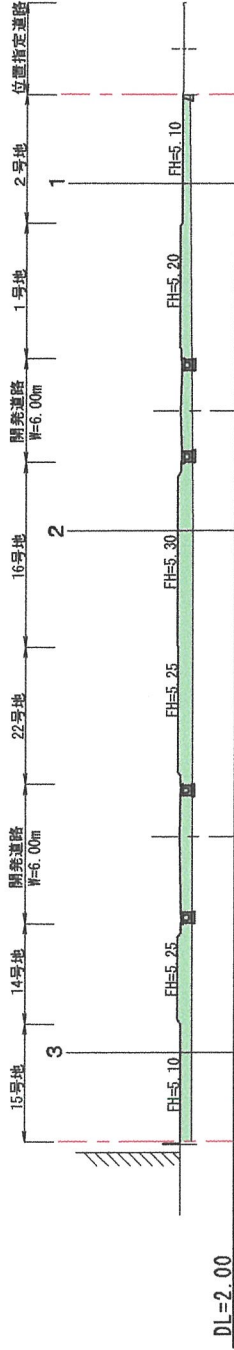
周辺説明時資料

(株) ユニバーサルエンジニアリング		宝塚市山本野里1丁目宅造成工事		図面番号
〒664-0003 伊丹市大野3丁目159番地		25. 2.		1/300
		図名		3
		設計 改訂 校		
		土地利用計画図		

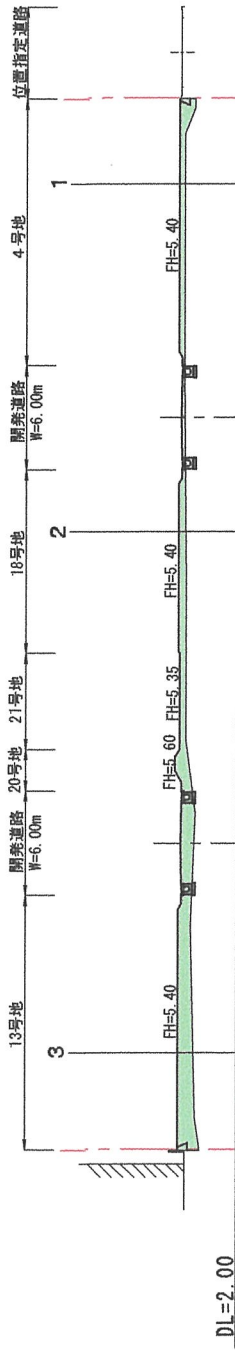


訂正		(株) ユニバーサルエンジニアリング		宝塚市山本野里1丁目宅地造成工事		図名		縮尺		図面番号	
		〒664-0003 伊丹市大野3丁目159番地				図名		25. 2.		1/300	
								縮尺			
								設計		政田 毅	
								縮尺			

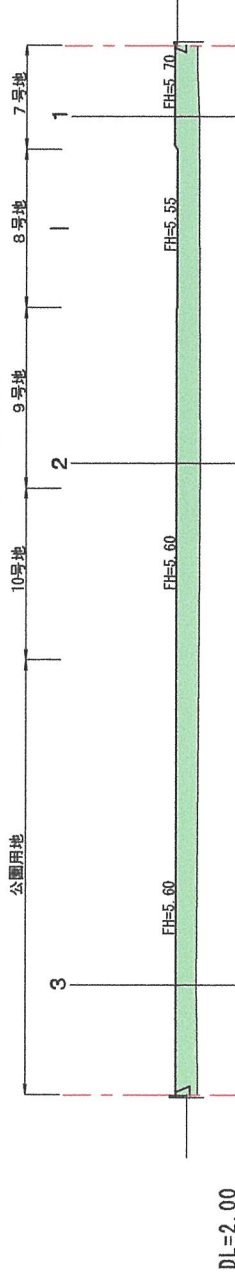
C - C 断面



B - B 断面



A - A 断面



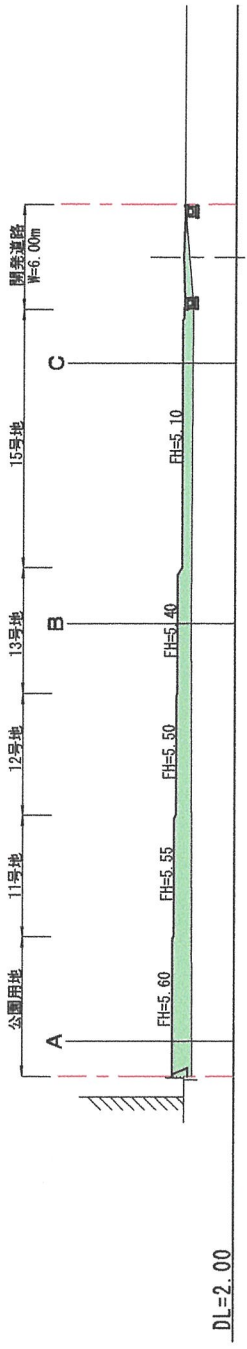
特記
1. フェンスは設置無し。
2. 土留壁・擁壁は、コンクリート打設し仕上げ、マンセル機 Ⅲとする。
3. 法面勾配は1:1.8とする。

凡 例

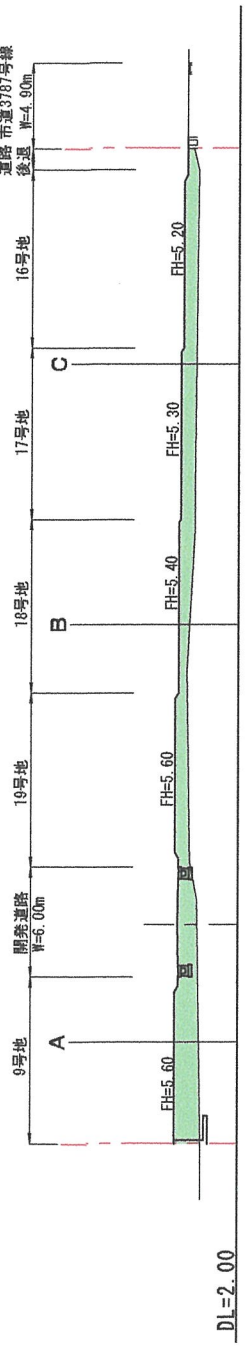
開発区域
切 土
盛 土

訂正	図名	宝塚市山本野里1丁目宅造成工事	図尺	1:300	図面番号	5-1
	設計年月日	25. 2.	比例尺			
	図名	造成断面図(1)	図面			
	図名		資料			
	(株)ユニバーサルエンジニアリング					
	〒664-0003 伊丹市大野3丁目159番地					

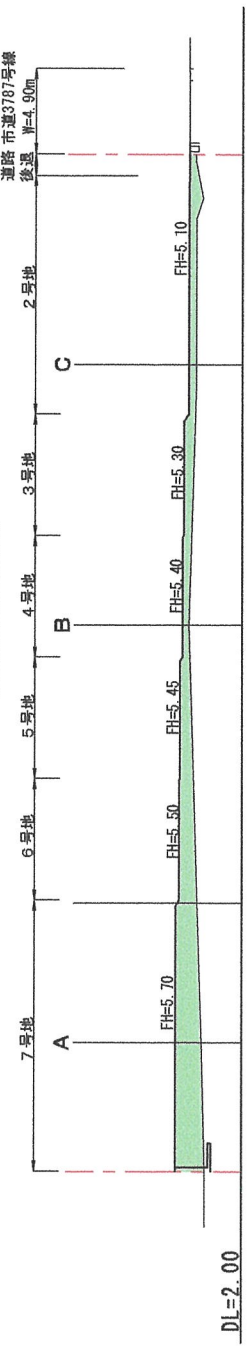
3 - 3 断面



2 - 2 断面



1 - 1 断面

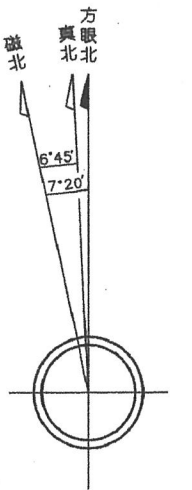
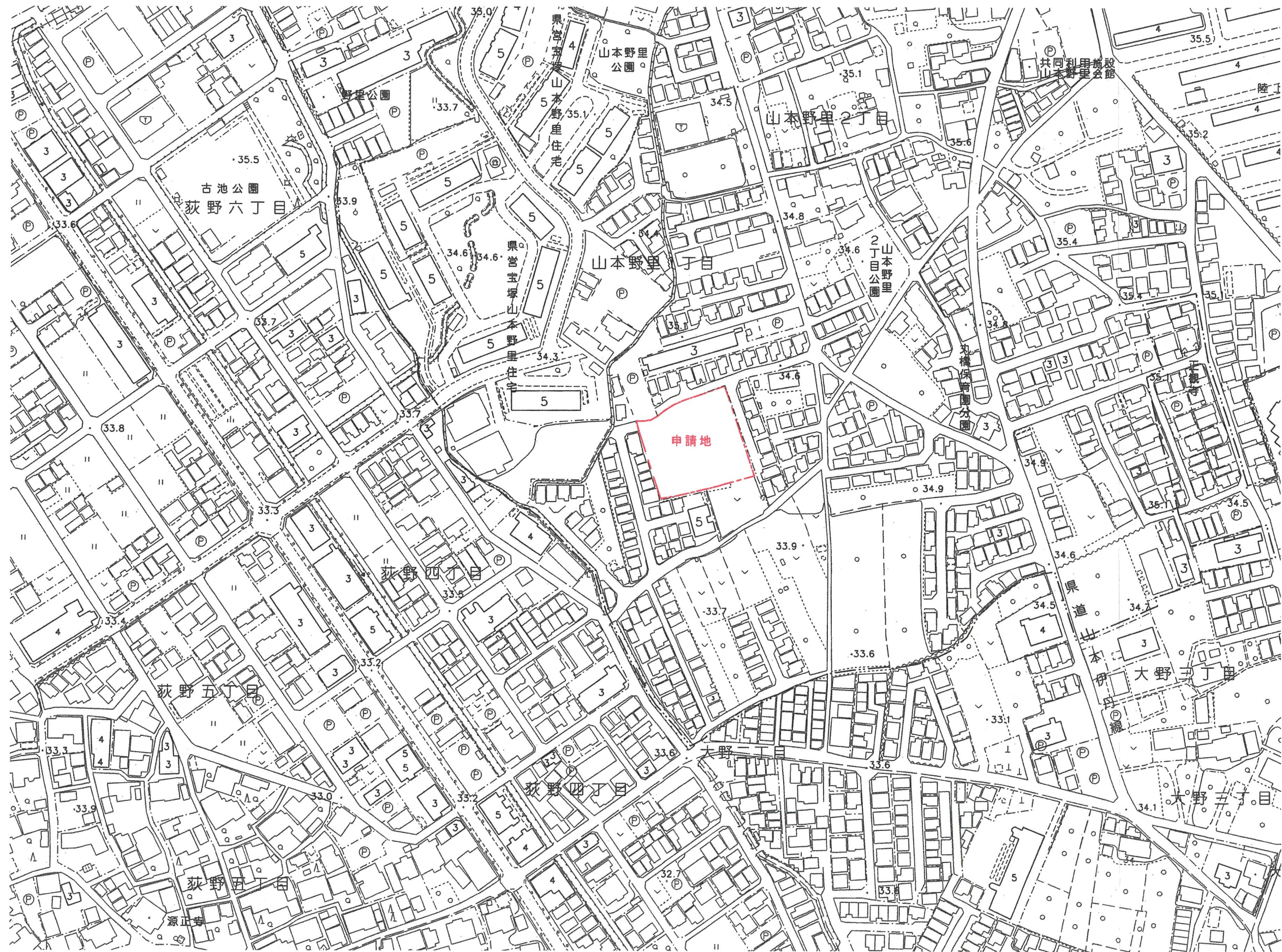


特記
1. フェンスは除く。
2. 土留・擁壁は、ハクリート打設仕上げ、マンセル工とする。
3. 地盤勾配は1:1.8とする。

凡例

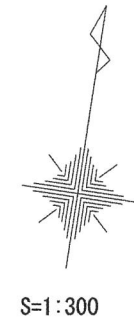
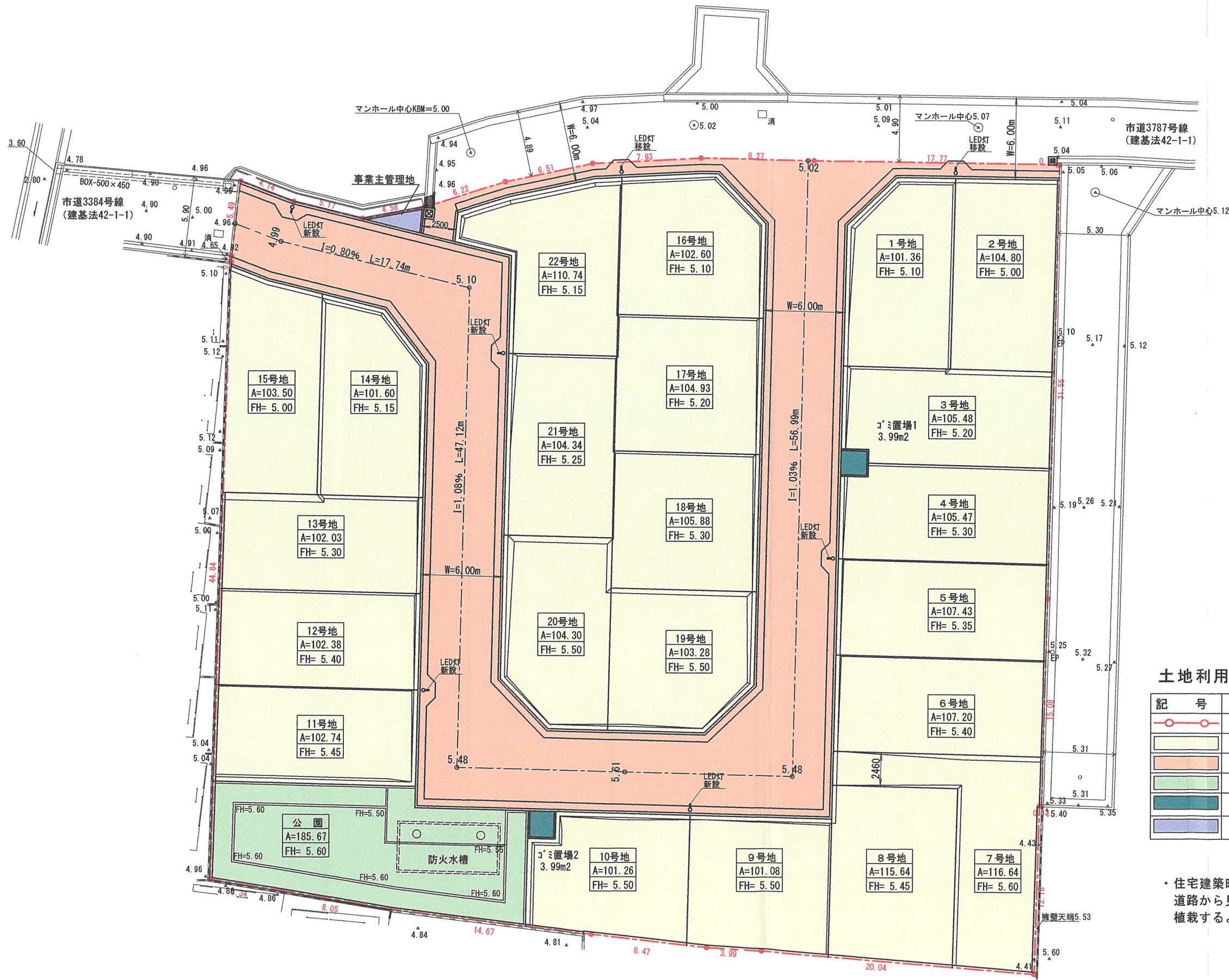
開港区域
切土
盛土

図名	(株) ユニバーサルエンジニアリング		図号	宝塚市山本野里1丁目宅地造成工事		縮尺	1:300		原図番号	5-2	
	〒664-0003 伊丹市大野3丁目159番地			造成断面図(2)			25. 2.			2.	
設計年月日			縮尺			原図			設計		



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。

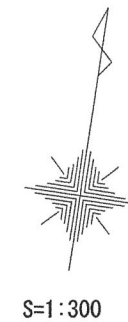
訂正 	(株) ユニバーサルエンジニアリング 〒664-0003 伊丹市大野 3 丁目159番地	図名 宝塚市山本野里 1 丁目宅地造成工事 図名 位 置 図	設計年月日 24. 12. 検図 設計	縮尺 1 : 2500 製図	図面番号 1
----------------	---	---	--------------------------------------	--------------------------	---------------



土地利用計画表

記 号	名 称	面積 (㎡)	単位 (%)	備 考
—○—○—	開発区域	3322.53	100.00	
■	宅 地	2314.82	69.67	戸建住宅22戸
■	道路用地	809.89	24.38	
■	公園用地	185.67	5.59	
■	ゴミ置場	7.99	0.24	
■	管理用地	4.16	0.12	

・住宅建築時には、道路と宅地の間に緑地帯を設ける、もしくは道路から見える位置にシンボルツリー（H=2.0m以上）を植栽するよう接道部緑化に努める事



訂正

(株) ユニバーサルエンジニアリング

〒664-0003 伊丹市大野3丁目159番地

図名

宝塚市山本野里1丁目宅地造成工事

図名

造成計画平面図

設計年月日

25. 4.

縮尺

1/300

検図

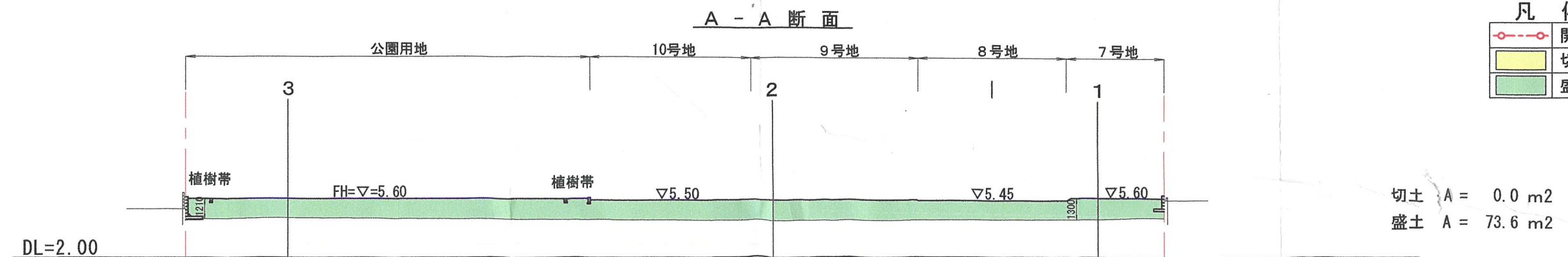
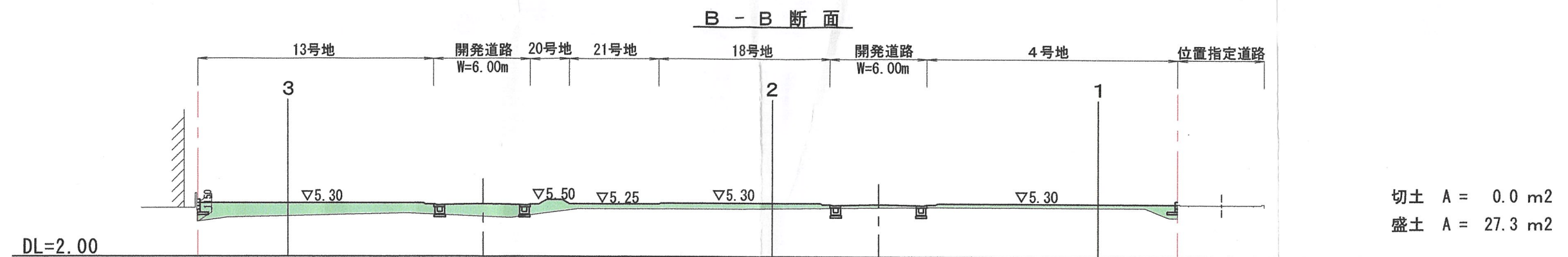
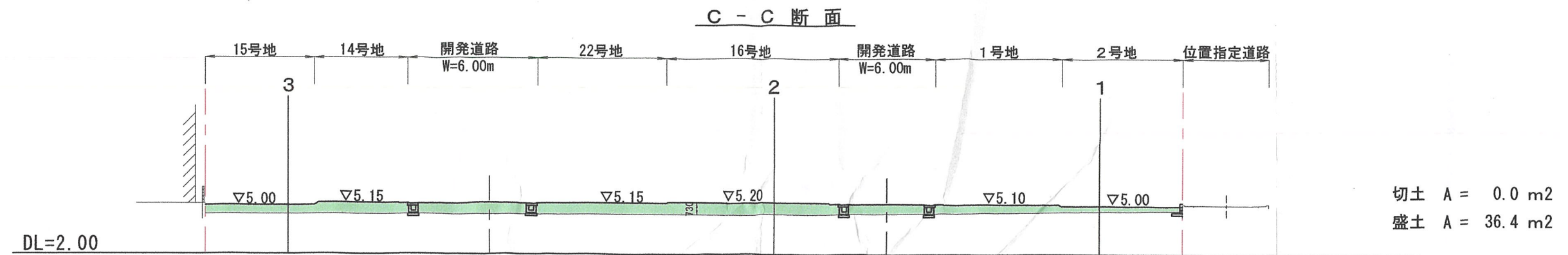
設計

吹田 毅

製図

図面番号

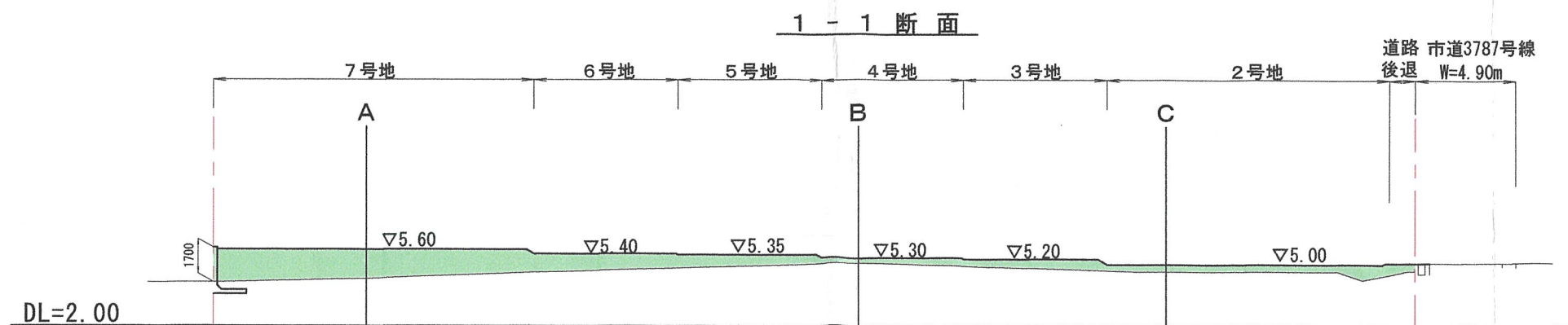
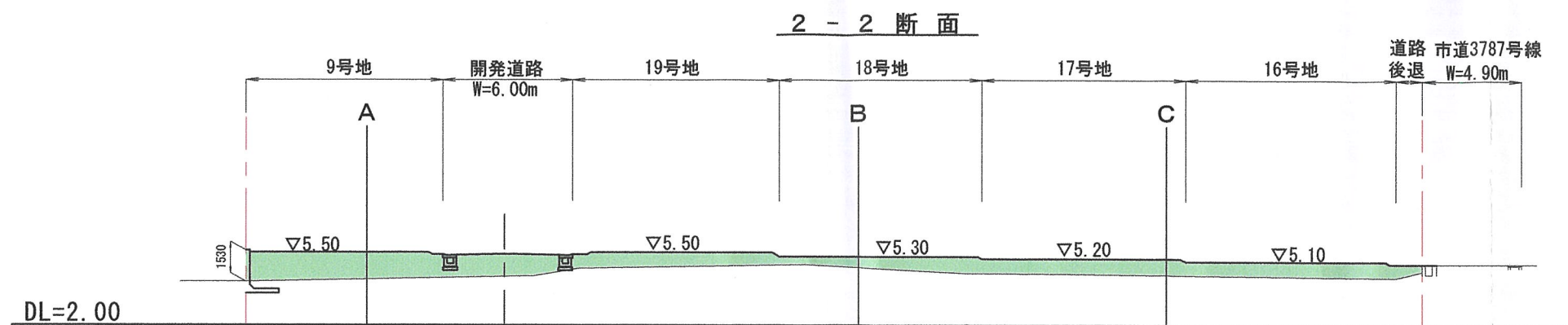
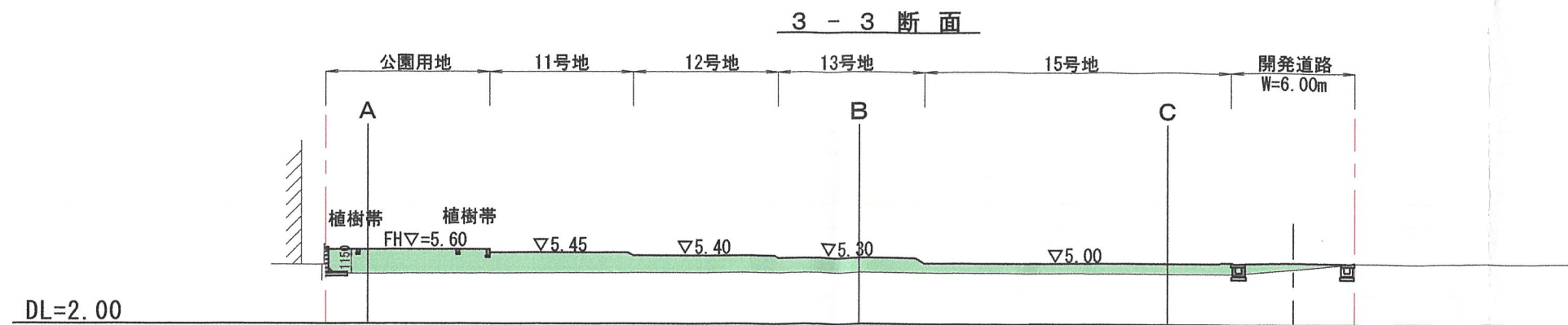
4



特記
1. 法面勾配は1:1.8とする。

凡 例	
○-○	開発区域
	切 土
	盛 土

訂正	(株) ユニバーサルエンジニアリング 〒664-0003 伊丹市大野3丁目159番地	図名	宝塚市山本野里1丁目宅地造成工事	設計年月日	25. 3.	縮尺	1:300	図面番号 5-1
		図名	造成断面図(1)	検図				
				設計		製図		



特記
1. 法面勾配は1:1.8とする。

凡 例	
	開発区域
	切 土
	盛 土

訂正	(株) ユニバーサルエンジニアリング 〒664-0003 伊丹市大野3丁目159番地	図名	宝塚市山本野里1丁目宅地造成工事	設計年月日	25. 3.	縮尺	1:300	図面番号 5-2
		図名	造成断面図(2)	検図				
				設計		製図		

