

特定開発事業計画報告書

令和 7 年 7 月 25 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市淀川区新北野1丁目14-11

氏名 タカマツハウス関西株式会社
代表取締役社長 八木 謙二

(連絡先) 郵便番号 541-0044

住所 大阪市中央区伏見町4丁目3番9号

氏名 株式会社エスアール設計 石井 勉 (担当 山原)

電話 06(6232) 3478

FAX 06(6232) 3477

e-mail t-yamahara@sr-sekkei.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 131 号
開発構想の名称	宝塚市仁川北3丁目 造成工事
開発事業区域の位置	宝塚市 仁川北3丁目156番
説明状況	説明資料の配布 配布方法: 対面、投函 配布日: 2025 年 7 月 1 日 ~ 2025 年 7 月 8 日
	説明の方法 ☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	説明の開始日 2025 年 7 月 1 日
	説明の終了日 2025 年 7 月 10 日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社エスアール設計 氏名: 山原 / 二宮
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 7 月 1 日から 令和 7 年 7 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: 株式会社エスアール設計 氏名: 山原	
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(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 仁川北3丁目156番							
	開発事業区域の面積		541.32 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		宅地造成等規制区域							
	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			宅地分譲 3戸							
工事の着手予定年月日			令和7年 10月 1日			工事の完了予定年月日		令和 8 年 1 月 31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	537.40 m ²	1.89 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.03 m ²	541.32m ²	
	区域面積に対する比率	99.27 %	0.35 %	%	%	%	%	0.38 %	100.00%	
盛土又は切土面積		盛土面積 268.97 m ² 切土面積 6.09 m ²								
予定建築物	敷地面積		541.32 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以下 m			階数		地上2階 / 地下 階		
	用途		専用住宅			住戸数		3 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住民の皆さんへ」を使用して説明した
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」を使用して説明した
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した
開発構想の内容に関すること。 開発構想の名称	宝塚市仁川北3丁目 造成工事
開発構想の目的	宅地分譲 3戸
予定建築物について	
用途	専用住宅
住宅の戸数	3戸
階数	2階
高さ	10m以下
造成工事について	一部切土、擁壁の新設あり
工事の着手予定日	令和7年10月1日頃予定にて説明。
その他	自治会長と協議の結果、個別訪問としました。

(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。

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	・ごみ置場については、別で新設された方が望ましい。 ・工事期間中、台風等で資材等が飛ばされたりしないようにしてほしい。	ごみ置場を設ける予定を説明。 工事期間中、細心の注意を払って工事をする旨を関係者へ周知説明。	7月1日 ご自宅前にて説明
B	・防犯上、既存塀を残し、一部忍び返しが無い部分に忍び返しを設置していただきたい。(忍び返しは既存のものがありますので用意いたします)	既存塀は残す予定にしております。忍び返しについては、事業主、施工者へ技術的に設置可能かを含め検討致しますと説明。	7月1日 ご自宅前にて説明
C	・ごみステーション設置にあたりましては、箱型、アルミタイプ等の配置をはじめ、カラス被害などの十分な対策をお願いします。(別紙参照)	ごみ置場については、塀で囲い、その内側に金属性のダストボックス(隣接するごみ置場と同等のもの)を設置し、鳥獣対策を行う予定である旨を説明。	7月15日 電話にて説明
D	・工事期間中の雨の際の泥水の流出には注意してください。	十分注意して施工する旨を工事施行者へ伝え、工事施行することを説明。	7月1日 ご自宅前にて説明
E	・既存ごみ置場利用される場合は、鳥獣対策ネット等の管理等がありますので自治会加入を要望します。	敷地分譲になる予定の為、建築は別業者になることや、自治会加入を販売側として強制できない為、計画地内でのごみ置場設置にて検討する旨を説明。	6月10日 ご自宅前にて説明

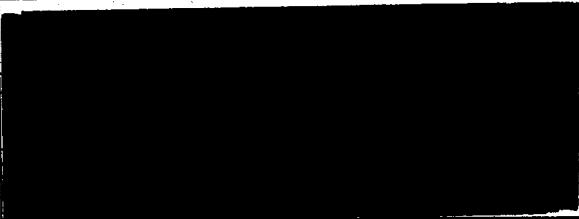


規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

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、下記の提出先へ提出してください。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	
氏 名	
連絡先	
要望事項	
お世話になります。 ゴミステーションスペースなどを図面で見せし ております。細かな点で恐縮ですが、ゴミステーション 設置にあたりましては、箱型、アルミタワなどの 配置をはじめ、カラス被害などの十分な対策を 行なっていただきますようお願い致します。	

〈要望書の提出先〉

〒541-0044

(開発事業者記入欄)

大阪市中央区伏見町四丁目3番9号 HK淀屋橋ガーデンA・ニュー5階

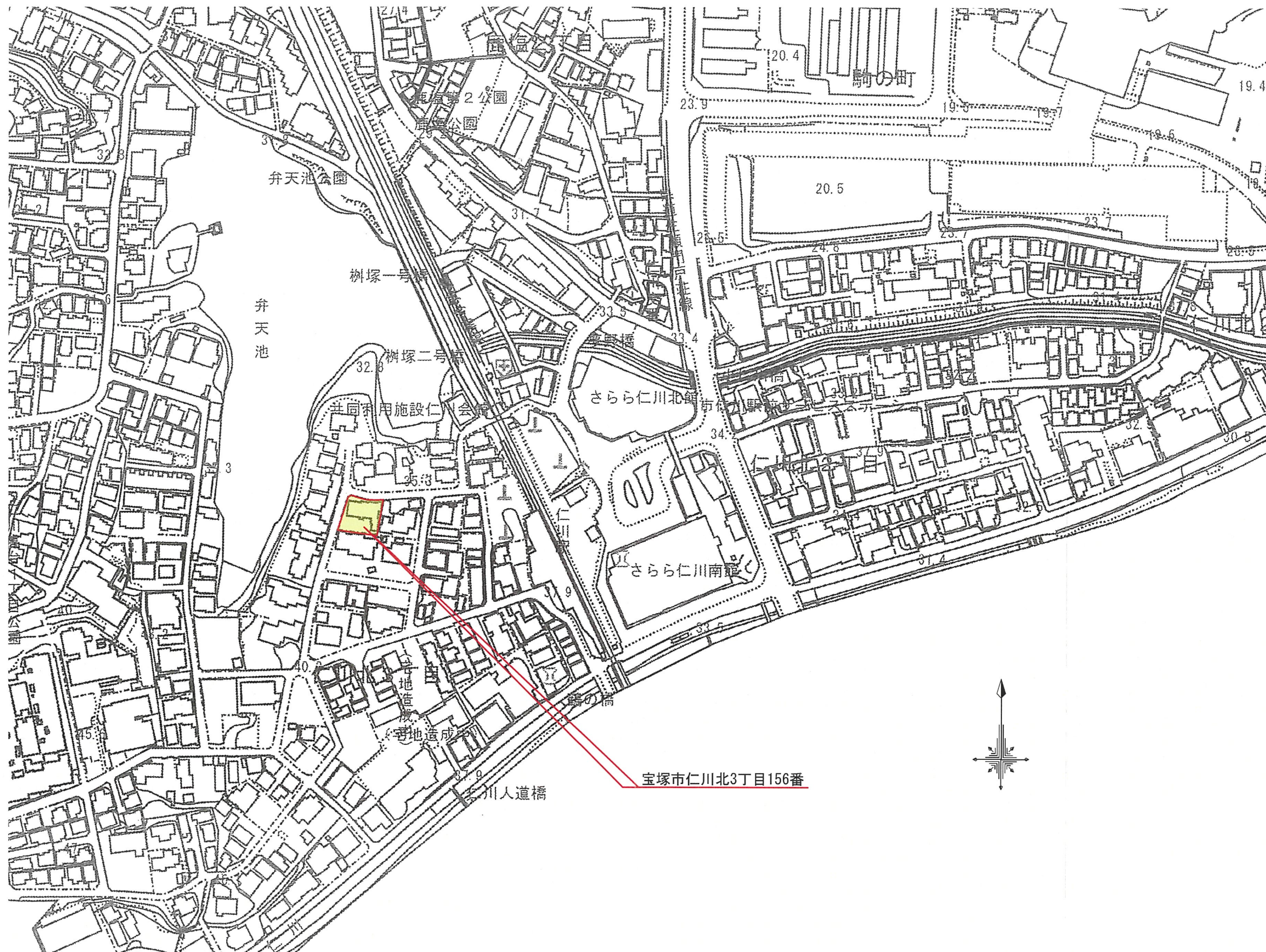
株式会社エスアール設計 担当者：山原・二宮

TEL 06-6232-3478 FAX 06-6232-3477

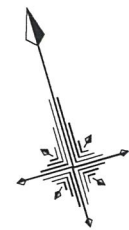
〈要望書の提出方法〉

郵送・FAX

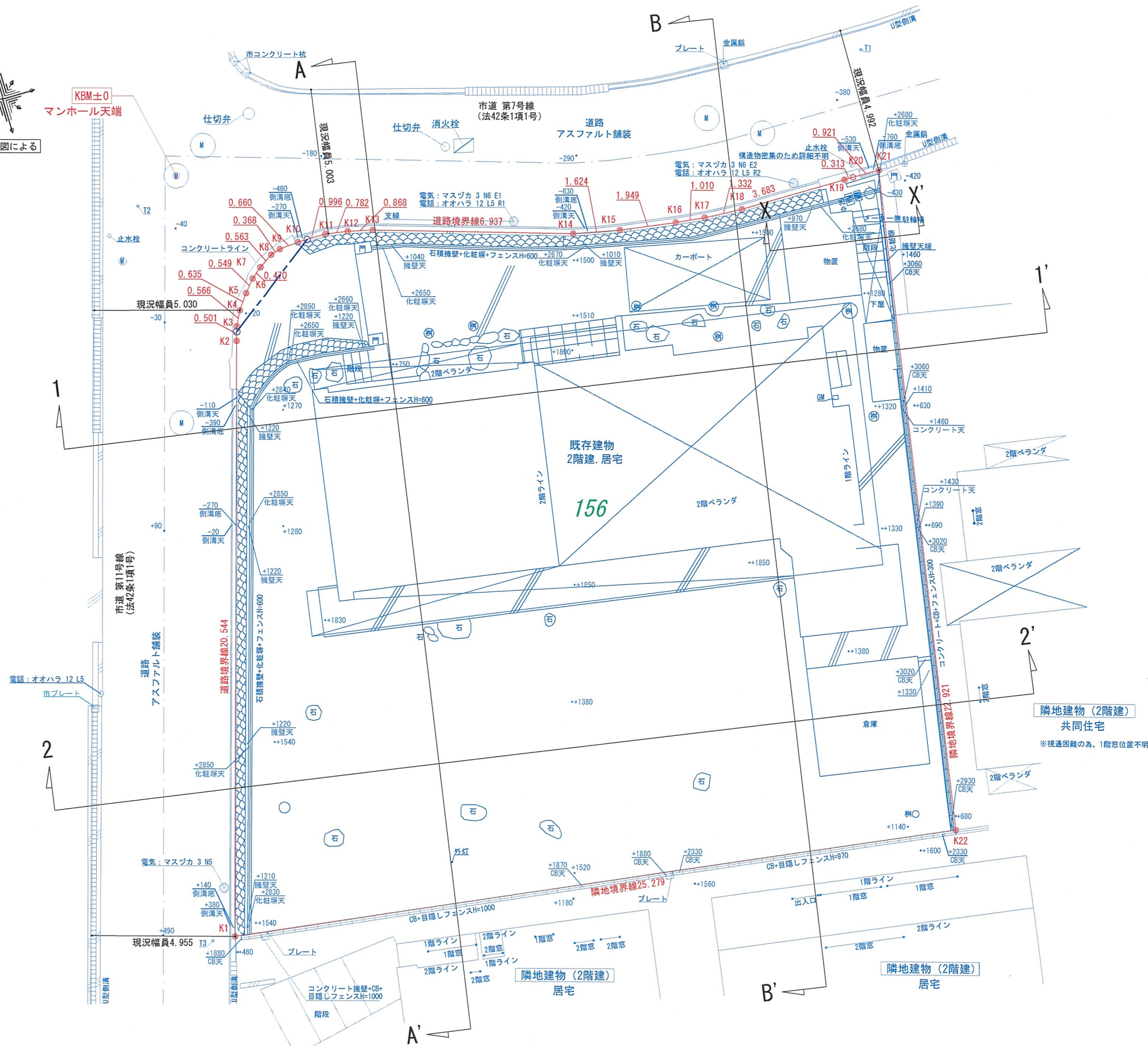
開 発 構 想 の 概 要	開発事業者名	タカマツハウス関西株式会社
	開発事業区域 の 位 置	宝塚市 仁川北三丁目 156番
	開発構想届 受 付 番 号	第 7-131 号
	説 明 の 日	令和7年 7 月 1 日



タカマツハウス関西 株式会社	設計者		営業担当	検 図	製 図	作成日	令和6年12月20日	工事名	宝塚市仁川北3丁目 新築工事
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日		
						変更・訂正日	令和7年 3月 31日		
						変更・訂正日			
						変更・訂正日			
						図 名	付近見取図	A3 S=1:2500	



住宅地図による



開発区域線	
道路後退線	
仮水準点	・ BM±0
地盤高	現況 . +1850 計画 +1300
既設 練石積	
既設建物	
既設コンクリートCB	
既設側溝	
既設汚水人孔	
既設電柱	
既設電柱支線	
敷地断面線	
地番	156

タカマツハウス関西 株式会社

設計者

営業担当

検 図

製 図

作成日

令和6年12月20日

変更・訂正日 令和7年 2月 7日

変更・訂正日 令和7年 3月 31日

変更・訂正日

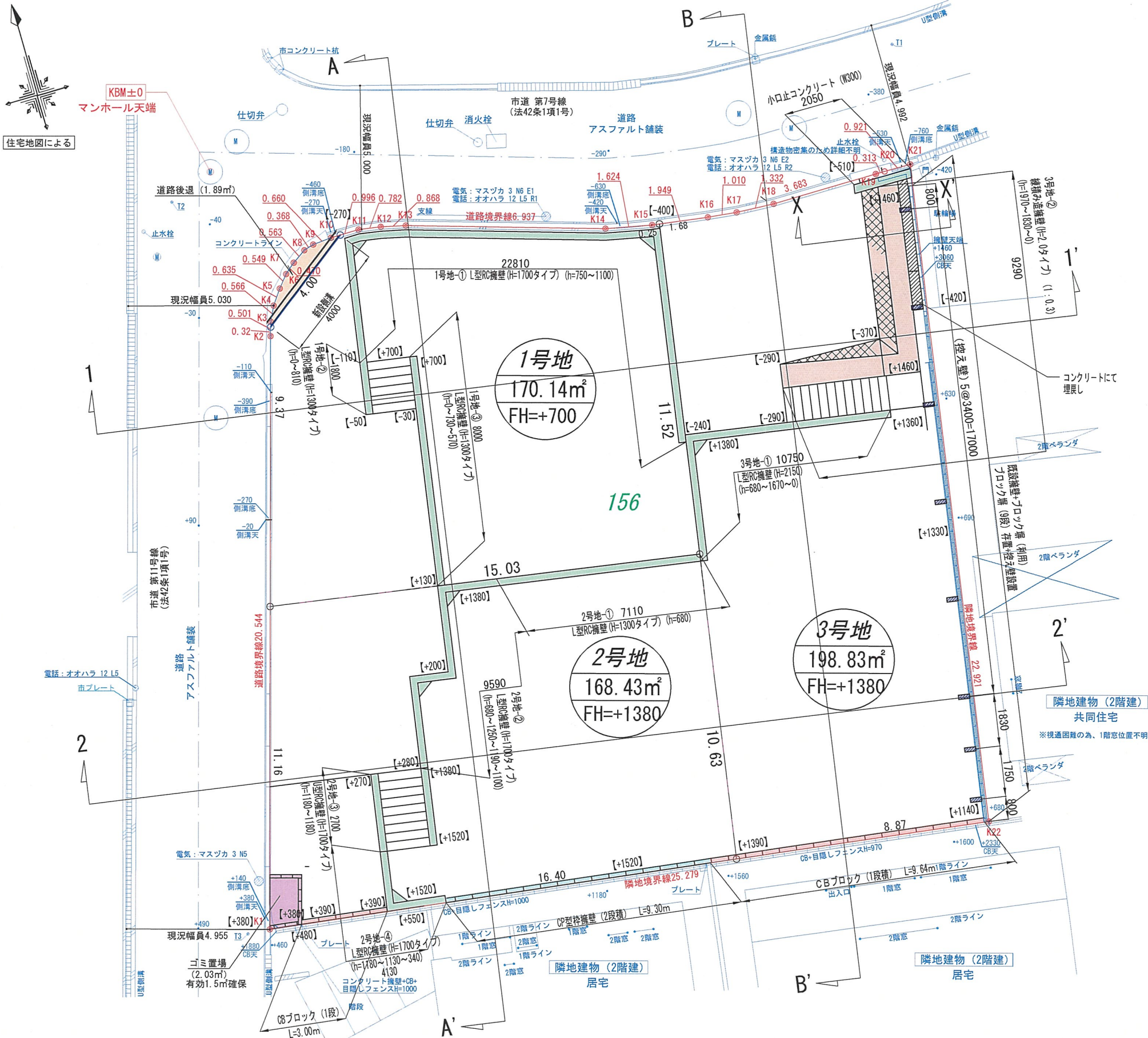
工事名

宝塚市仁川北3丁目 新築工事

図 名

現況平面図

A3 S=1:150

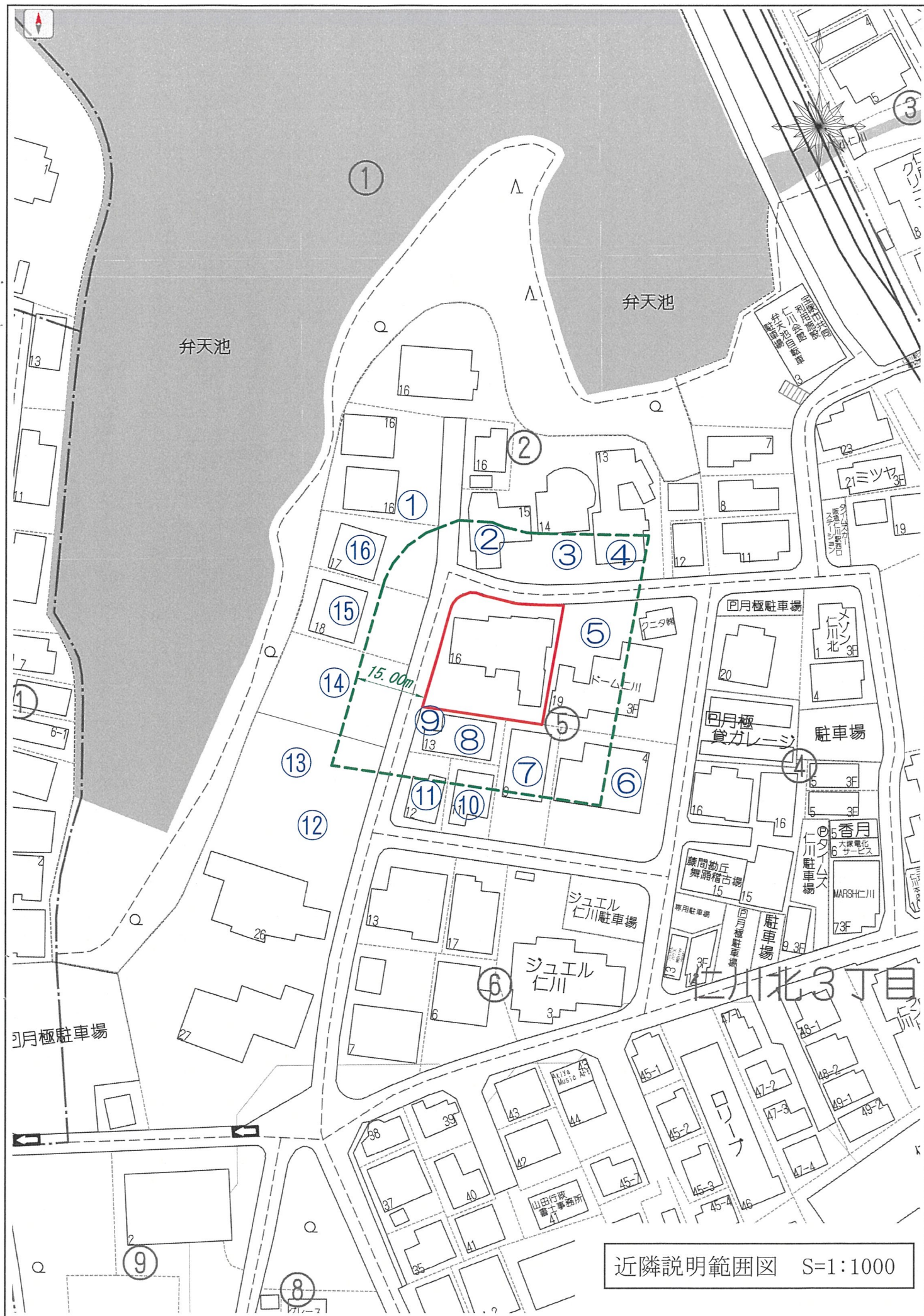


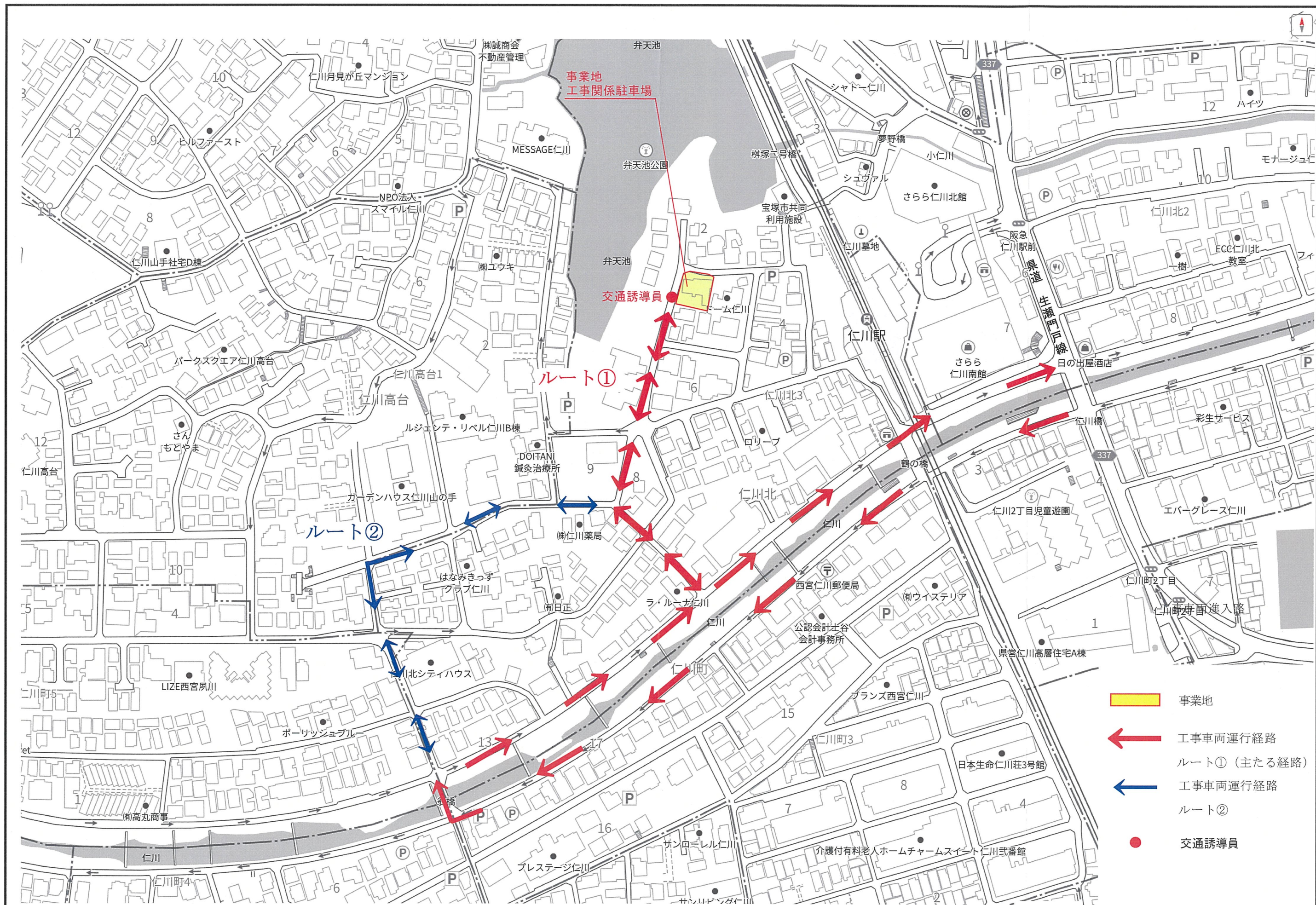
申請地	宝塚市仁川北3丁目156番	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
用途	専用住宅 3戸	
敷地面積	541.32㎡	(100.00%)
宅地面積 (1~3)	537.40㎡	(99.27%)
道路後退面積 (寄付)	1.89㎡	(0.35%)
ゴミ置場面積 (自主管理)	2.03㎡	(0.38%)

凡 例

	開発区域線
	道路後退線
	宅地境界線
	道路後退 (寄付)
	計画地盤高
	現況地盤高
	ゴミ置場
	RCL型擁壁
	既設CBブロック (新設控え壁)
	CP型枠擁壁 (2段)
	CBブロック (1段)
	練積み造擁壁

※ 切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、2m以上の切土、1m以上の盛土がありません。



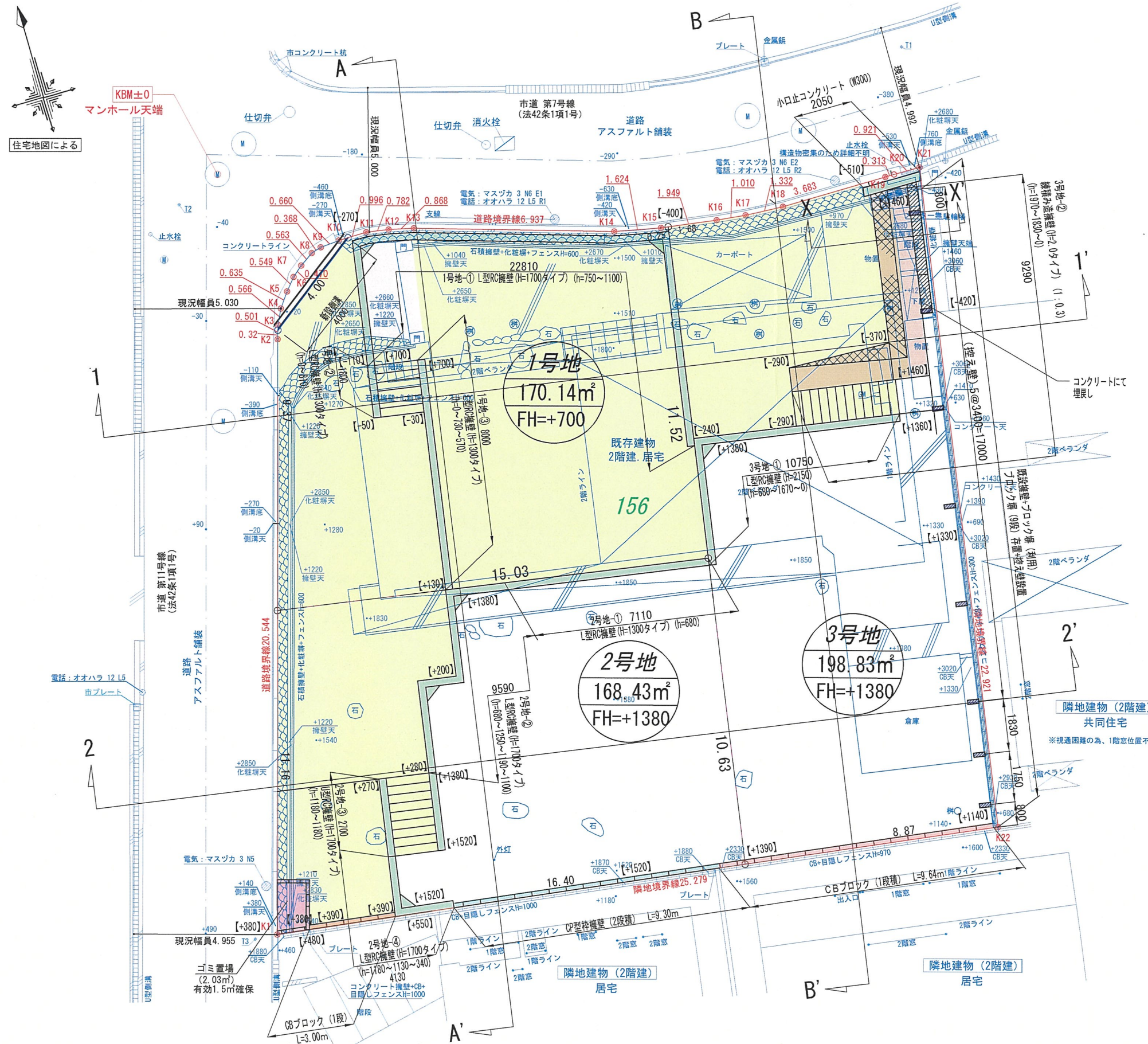


- 事業地
- 工事車両運行経路
ルート①（主たる経路）
- 工事車両運行経路
ルート②
- 交通誘導員

備考 ・交通誘導員は適宜配置致します。
・場外には工事車両は待機いたしません。

1/2500
00m

位置図・工事車両運行経路図



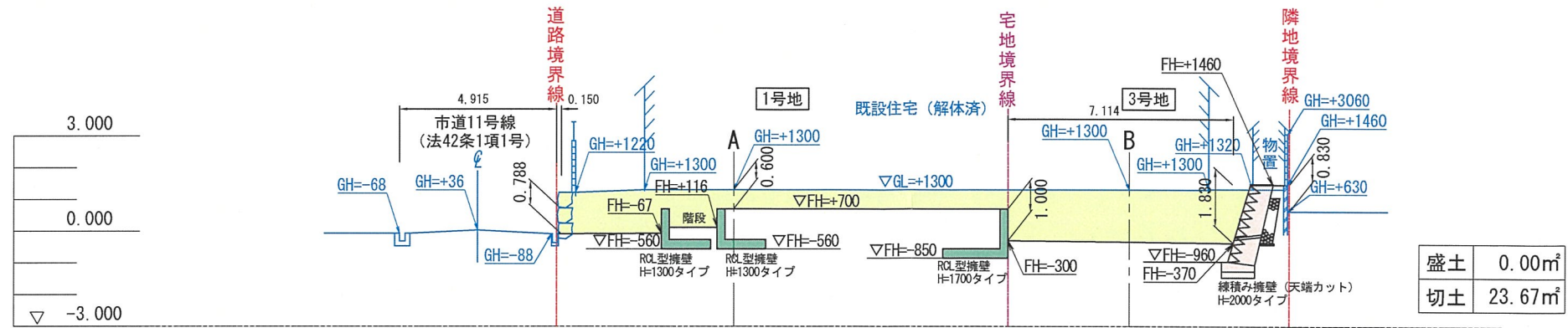
凡 例	
開発区域線	○ — — — ○
道路後退線	○ — — — ○
宅地境界線	○ — — — ○
仮水準点	・ KBM±0
地盤高	現況 . +690 計画 . [+1350]
新設RCL型擁壁	
既設ブロック塀+新設控え壁	
新設CP型枠擁壁	
新設土留 (CBブロック)	
法 面	1 : 1.8
敷地断面線	(X — — — X)
切 土	
盛 土	

※ 切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、2m以上の切土、1m以上の盛土がありません。

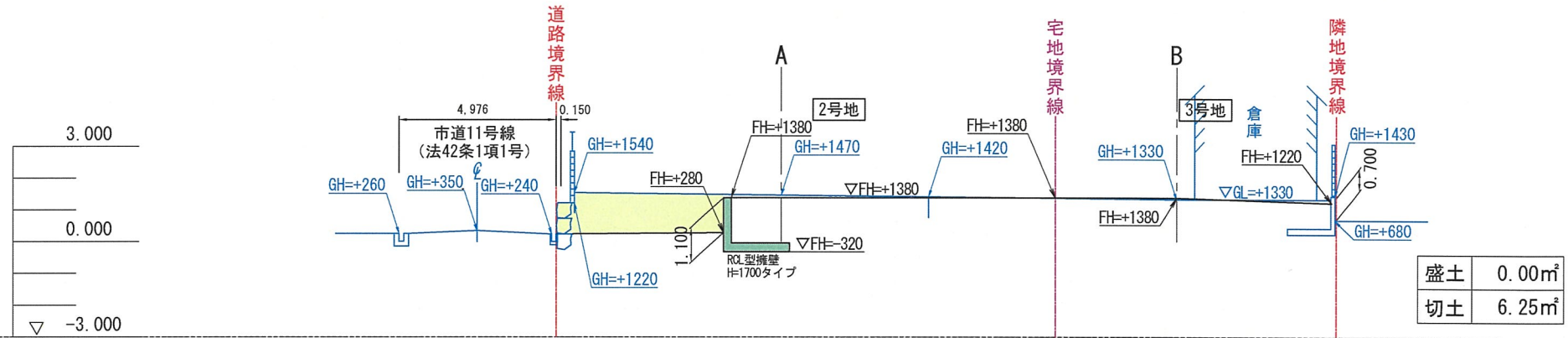
※ 盛土のまき出し厚さは30cm以下に設定し、その層の土を盛るごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めること。

タカマツハウス関西 株式会社	設計者	営業担当	検 図	製 図	作成日	令和6年12月20日	工事名 宝塚市仁川北3丁目 新築工事
					変更・訂正日	令和7年 2月 7日	
					変更・訂正日	令和7年 3月 31日	
					変更・訂正日		
					変更・訂正日		
						図 名	造成計画平面図 A3 S=1:150

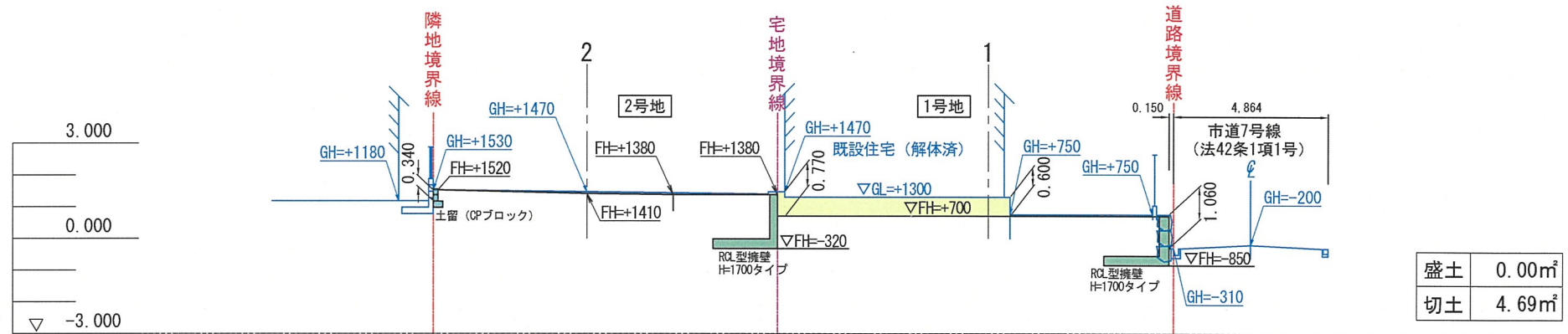
1 - 1 断面図



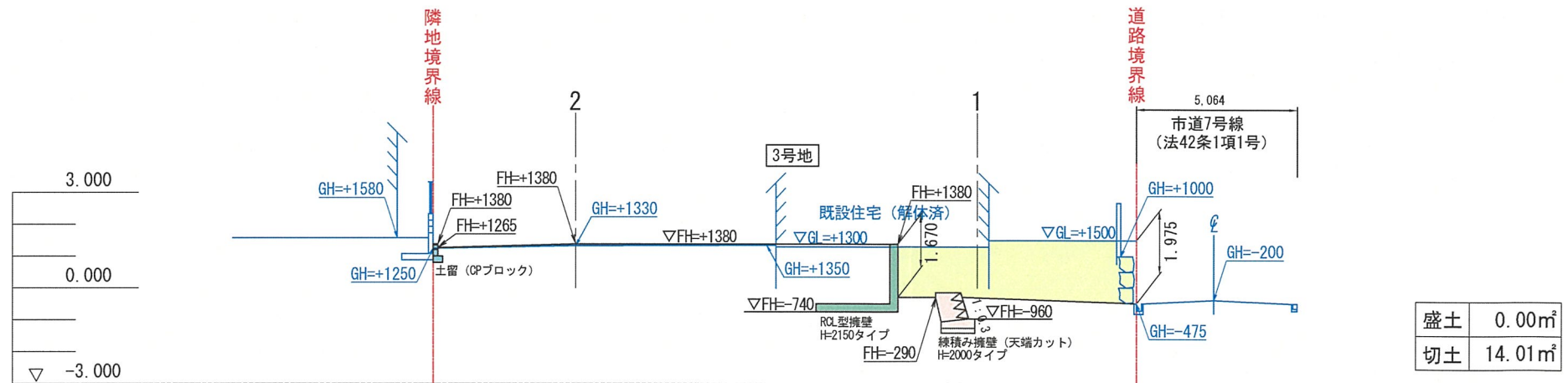
2 - 2 断面図



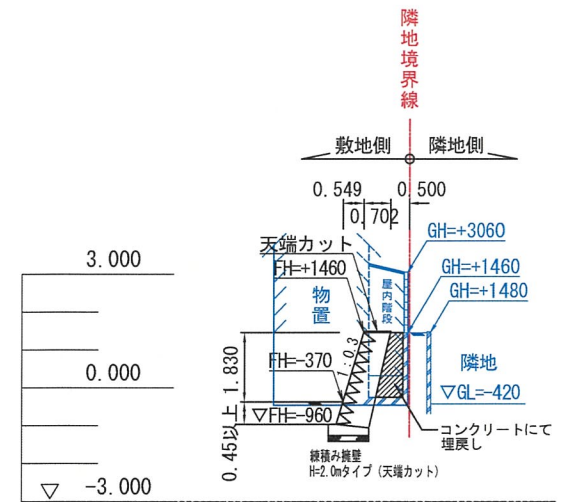
A - A 断面図



B - B 断面図



X - X' 断面図



凡 例	
○ 0.00	開発区域線 (隣地・道路・水路)
GH=310	現況地盤高
FH=700	計画地盤高
C	切 土
B	盛 土

- ※ 切盛土が30cm以上かつ500m²以上の造成行為、2m以上の切土、1m以上の盛土がありません。
- ※ 盛土のまき出し厚さは30cm以下に設定し、その層の土を盛るごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めること。