

規則外様式第6号(条例第15条第1項関係)
(第1面)
特定開発事業計画報告書

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県西宮市門戸東町4-53

株式会社ダイドーコーポレーション

氏名 代表取締役 桑原隆男

(連絡先) 郵便番号 659-0028

住所 芦屋市打出小槌町11-10-203

市川建築設計事務所

氏名 市川良平

電話 090(3922)1974

FAX 0797(75)8305

e-mail ichikawa@kiu.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 7-0035 号	
開発構想の名称	DT光明町PJ(ダイトータウン コミュニティプロジェクト)	
開発事業区域の位置	宝塚市 光明町21-1	
説明状況	説明資料の配布	配布方法:対面配布、管理人委 配布日: 令和7年5月29日 ~ 令和7年6月2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	R 7年 5月 29日 説明の終了日 R 7年 6月 2日
	説明を主に行った者	所属: ダイドーコーポレーション 氏名: 中村 仁 市川建築設計事務所 市川良平
	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	R 7年 6月 3日 から R 7年 6月 16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: ダイドーコーポレーション 氏名: 中村 仁 市川建築設計事務所 市川良平	
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	宝塚市開発指図書 令和7.6.17 受付 開発指導課 付 7-35
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
(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のある高さの場合は、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 光明町21-1								
	開発事業区域の面積	548.30 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	第一種中高層住居専用地域								
	高度地区	第4種高度地区								
	その他の地域地区	法22条区域								
	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		一戸建て分譲住宅5棟の建設								
工事の着手予定年月日		令和7年8月15日			工事の完了予定年月日			令和8年7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	546.63 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1.67 m ²	548.3 m ²	
	区域面積に対する比率	99.7 %	%	%	%	%	%	0.3 %	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 0 m ²			切土面積 199.3 m ²					
予定建築物	敷地面積	548.3 m ²								
	建築面積	273.6 m ²	建蔽率		49.9 %					
	延べ面積	526.5 m ²	容積率		96.03 %					
	最高の高さ	9 m	階数		地上2階 / 地下0階					
	用途	一戸建ての住宅			住戸数		5 戸			
	構造	木造			駐車台数		5~10 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 項 日	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様へ」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様へ」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様へ」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	DT光明町PJ (タイト・タウン コミュニティプロジェクト)
開発構想の目的	一戸建て分譲住宅5棟の建設
予定建築物について	
用途	一戸建ての住宅
住宅の戸数	5 戸
階数	地上 2 階 地下 0 階
高さ	9 m
造成工事について	盛土工事 なし 切土工事 199.3 m ²
工事の着手予定日	R7年8月15日 ~ R8年7月31日
その他	原則戸別訪問又は個別配布の予定でしたが、XXXXXXXXXXについては管理会社と相談の上、管理会社から個別連絡し掲示板にも掲示することになりました。 → 自治会長と打ち合わせの結果戸別訪問とした。

(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	工事中、通行止めが必要な場合は、警察に届け出、道路使用許可取得の上、誘導員を配置し工事すること。	開発工事の際は、出来る限り、敷地内で工事を行います。材料の荷下ろし、土砂搬出時、コンクリート打設時、上棟時等に道路を通行止めして作業が必要な場合は、道路使用許可取得の上、誘導員を配置して工事を行います。	令和7年6月5日17時にご自宅へ訪問説明
	家の前に工事車両等を止めないください。	工事車両等は、 様の家の前には停車、駐車等いたしません。	
	解体工事中、家の振動が気になったが、開発工事の際は、大丈夫なのか。	振動は重機が走行する際に大きくなります。基礎工事等の際は解体工事に使用した重機より小型の重機を使用し、ゆっくり走行し、振動の軽減に努めます。	
	解体工事の際、自家用車が汚れること、ゴミの飛散等があったが、開発工事の際は大丈夫なのか。	足場等に養生シートを設置し、砂塵、木屑、ゴミ等の飛散防止に努めます。また、自家用車の汚れやゴミの飛散等があった場合は、その解消に係る費用については弊社で負担します。	

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

- ・工事に関する希望なども良ければ
例えば、ちゃんと警察に対して、道路占用の許可を取るのか？
解体工事中、廃棄物の搬送中に何度か通行はノコブタでいたが、
その際はどうしていたのか？ ガトマを1台も運ぶのか？
- ・家の前に工事車両が止めないでください。解体時何台もあつた。
- ・解体工事の際、家の震動が気になったのだが、開発工事の際は
大丈夫なのか？
- ・解体工事の際、自家用車が汚れることがあったが開発工事では
大丈夫なのか？ 敷地内へのゴミの飛散等。

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

市川建築設計事務所

FAX 0797-75-8305

Email ichikawa@ku.biglobe.ne.jp

〈要望書の提出方法〉

FAX また Email

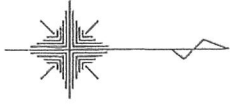
開発構想の概要	開発事業者名	株式会社 ダイバー・コーポレーション
	開発事業区域の位置	宝塚市 光明町 21 番 1
	開発構想届受付け番号	第 7-0035 号
	説明の日	R7 年 5 月 29 日

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市光明町 付近



印刷日時: 2025/03/14 20:40:53



土地実測図 S=1:200

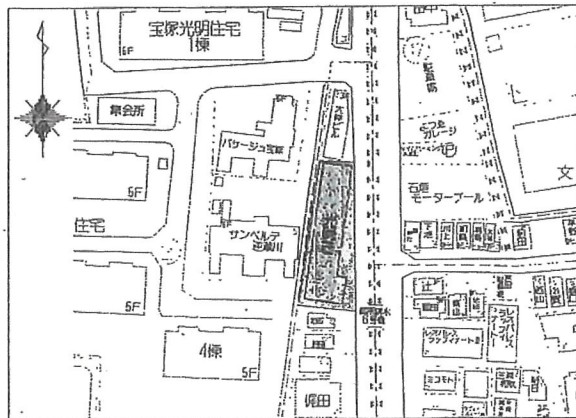
所在：宝塚市光明町21番1

座標求積表

地番	21-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KC1	-133701.680	94060.067	3646990.977791	41.07
KC2	-133660.608	94059.810	4041561.916080	10.36
KC3	-133658.712	94049.623	-3646586.032579	41.09
KC4	-133699.381	94043.713	-4040870.260184	16.51
		倍面積	1096.601108	
		面積	548.3005540	
		地積	548.30	㎡

(登記簿面積509.09㎡)

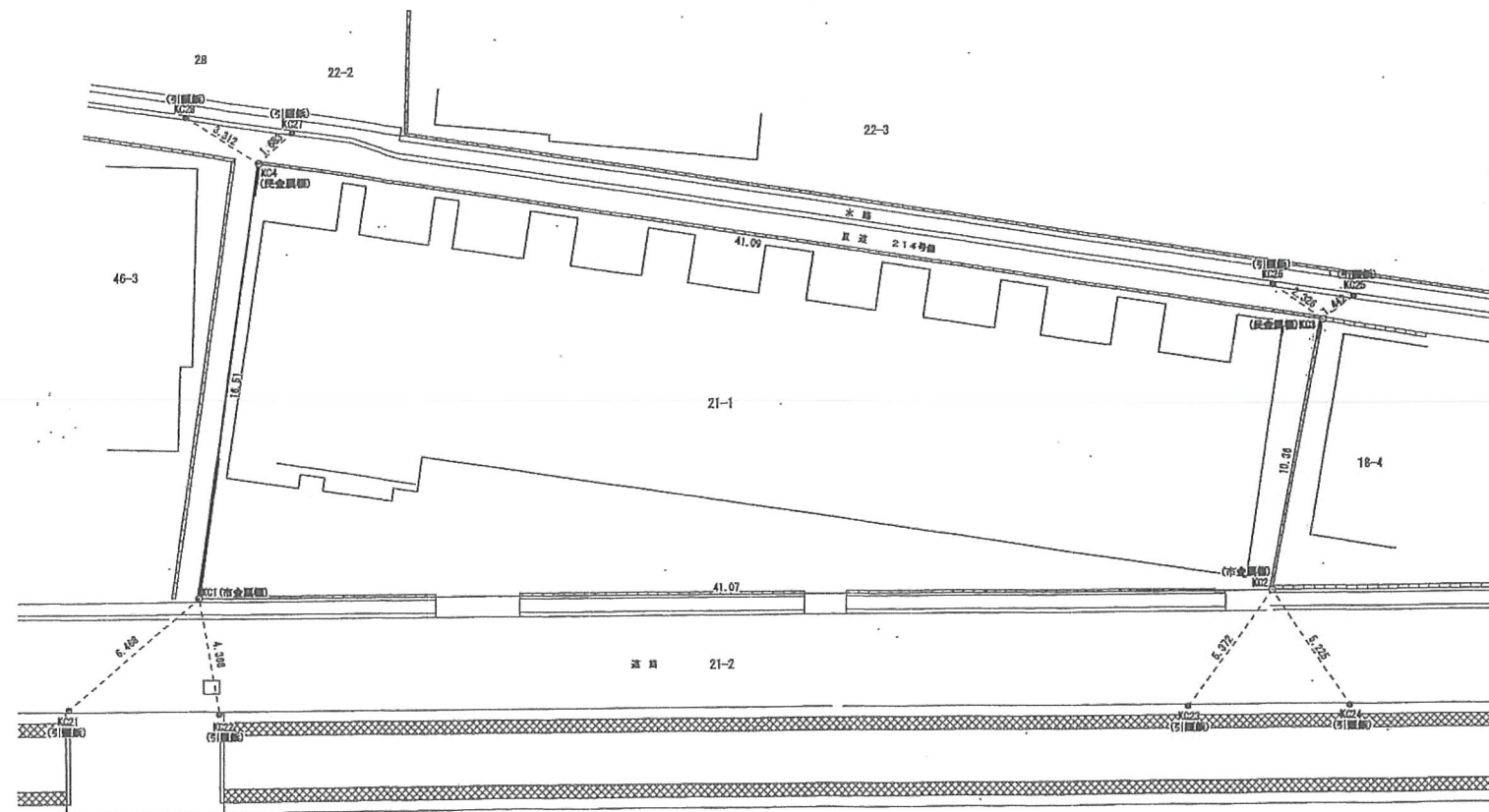
位置図



公図

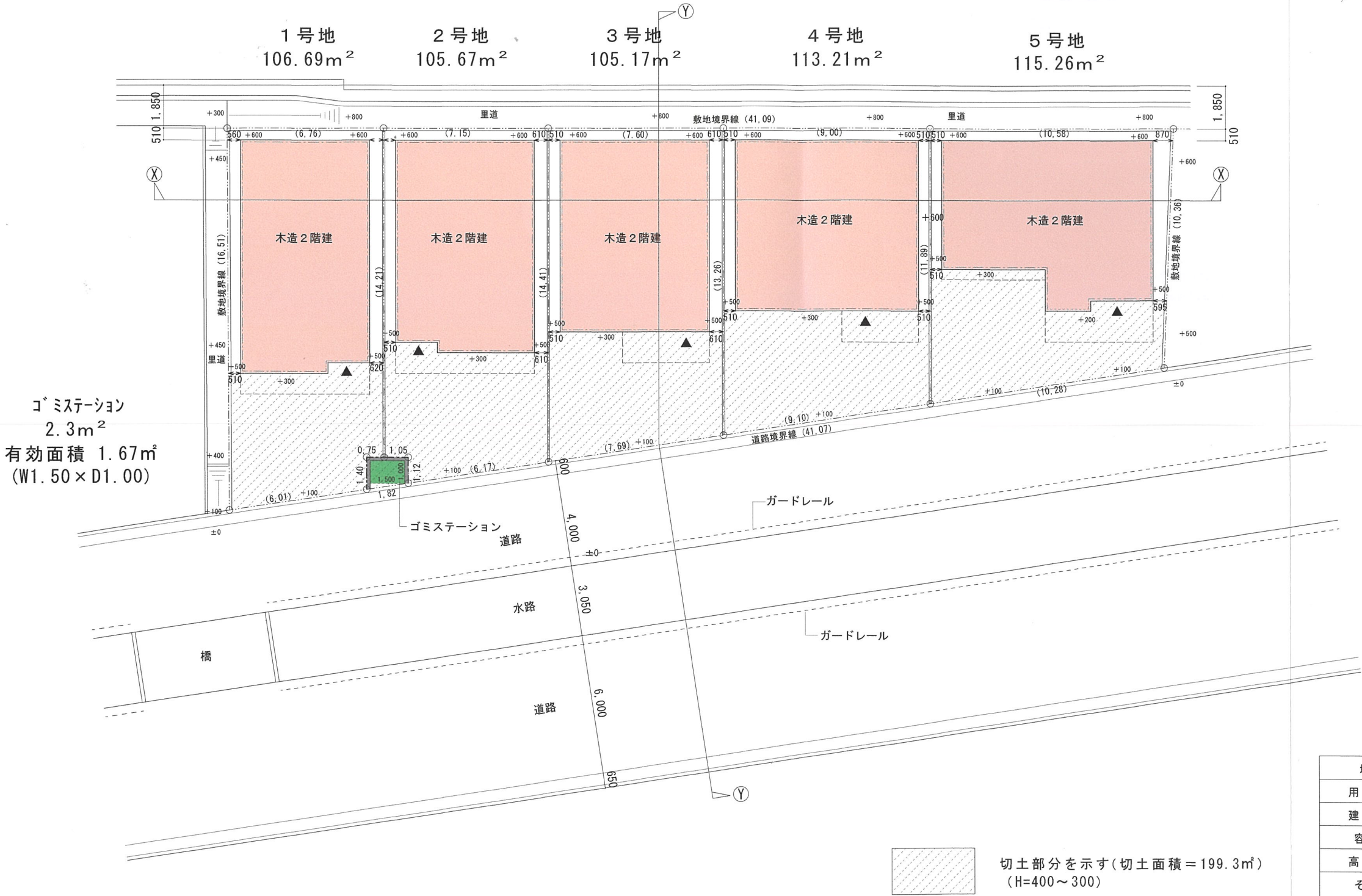
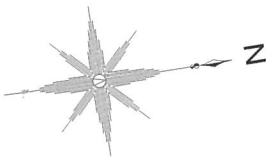


神戸地方方法務局伊丹支局転写
調査日 令和 6 年 4 月 15 日
調査者 土地家屋調査士 松浦 康裕



所在	宝塚市光明町21番1
図名	土地実測図
縮尺	縮尺
図示	図示
年月日	令和 6 年 6 月 26 日
	西宮市津門大宮町2番23号 TEL 0798-33-3126 松浦土地家屋調査士事務所 土地家屋調査士 松浦 康裕

全体敷地面積 548.30m²

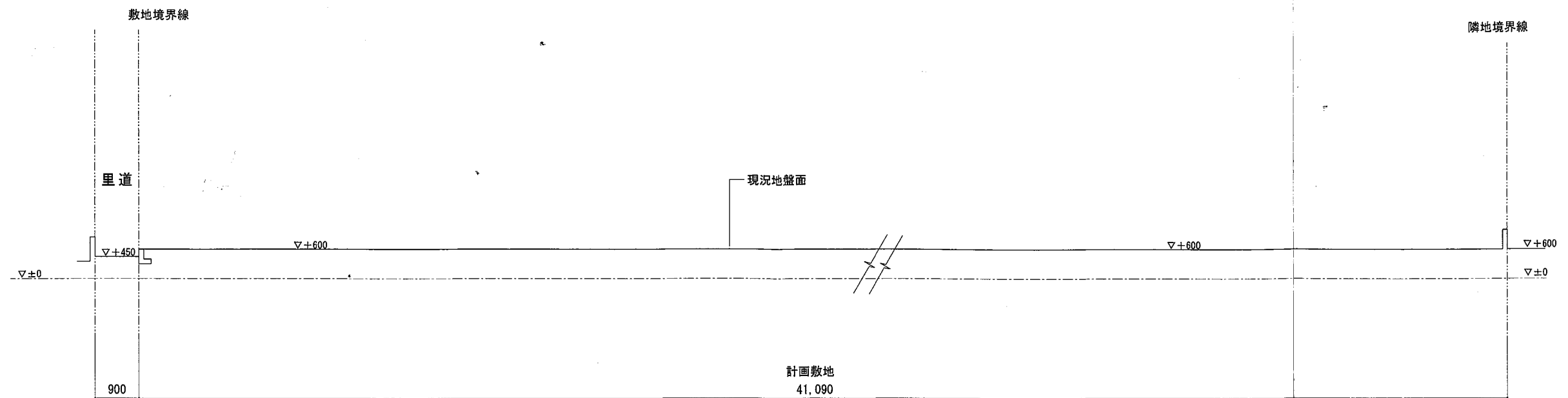


※分譲住宅のため入居者の希望により建物プランを変更させて頂く場合があります。
※関係行政庁その他の指導によりプラン変更が生じる可能性があります。

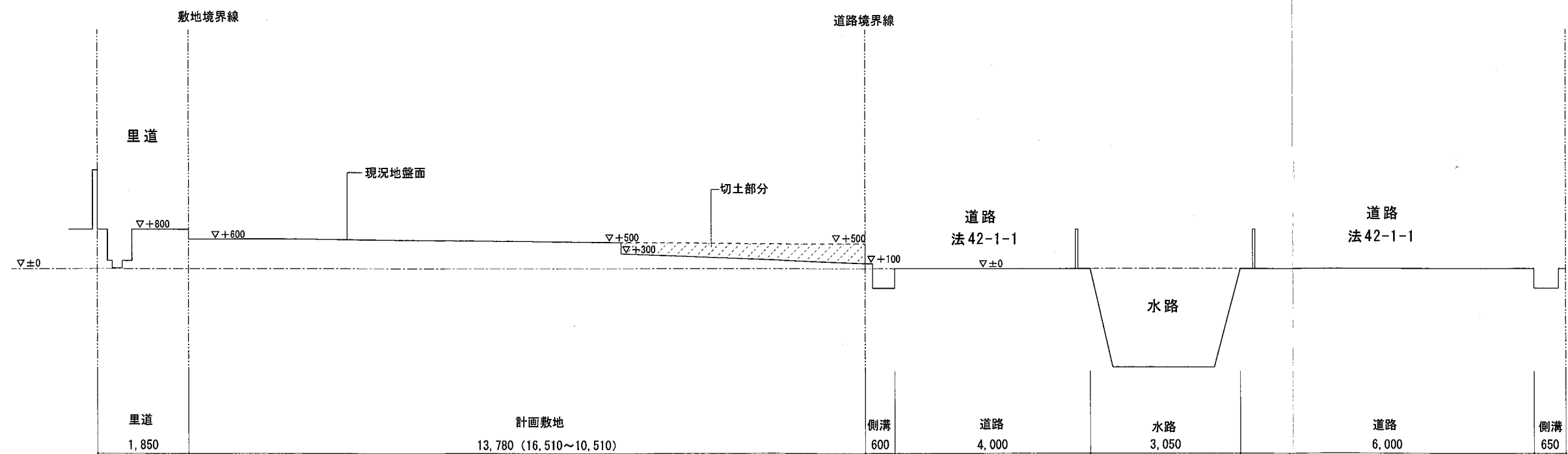
↔ 有効寸法を示す

地番	宝塚市光明町21-1
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第4種高度地区
その他	法22条地域

市川建築設計事務所
一級建築士 第139443号 市川良平



X-X 断面図



Y-Y 断面図

市川建築設計事務所
一級建築士 第139443号 市川良平

D T 光明町 P J

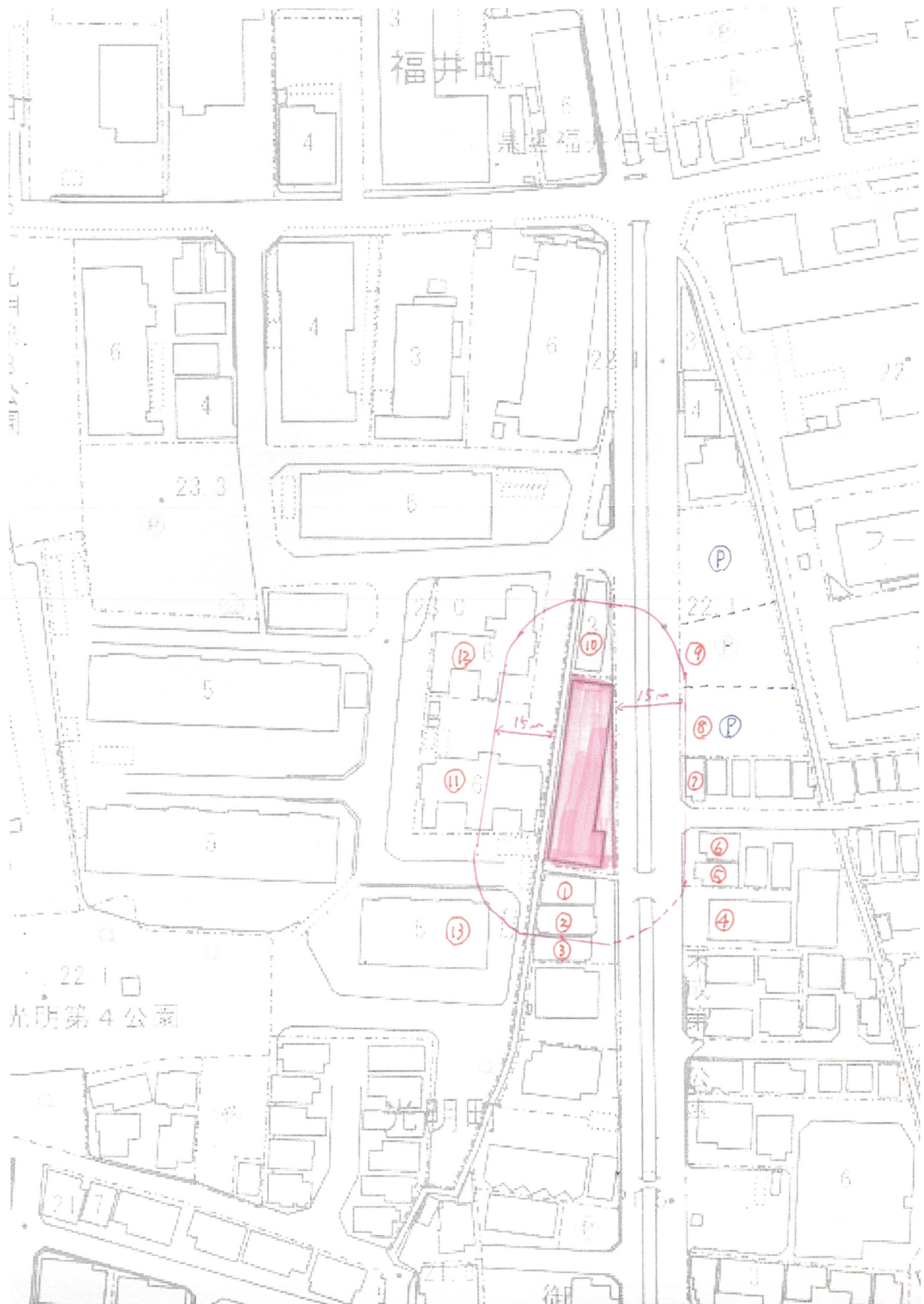
ダイドーコーポレーション一級建築士事務所

敷地断面図

1/200

福井町

福井住宅



光明第4公園

光明



-----> 工事準備経路を示す。