

特定開発事業計画報告書

令和 7 年 9 月 / / 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 伊丹市昆陽東3丁目4番9号

株式会社 ニチメイ不動産販売

氏名 代表取締役 梅脇 健一

(連絡先) 郵便番号 664-0898

住所 伊丹市千僧1丁目19-101

三木一級建築設計事務所

氏名 三木 貴史

電話 072 (767) 1824

FAX 072 (767) 1825

e-mail precious@wonder.ocn.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 7-267 号			
開発構想の名称	NH小浜4丁目造成計画			
開発事業区域の位置	宝塚市 小浜4丁目21番、22番			
説明 の 状 況	説明資料の配布	配布方法: 手渡し、ポスト投函	配布日: 令和7年8月26日 ～ 令和7年8月27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 8 月 26 日	説明の終了日	令和 7 年 8 月 27 日
	説明を主に行った者	所属: 三木一級建築設計事務所 氏名: 三木 貴史		
	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 8 月 26 日から 令和 7 年 9 月 10 日まで			
要望書の有無	☒ 有り (口頭のみ有り) ☒ 無し			
条例第14条第2項による 説明を主に行った者	所属: 三木一級建築設計事務所 氏名: 三木 貴史			
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)

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在地	宝塚市 小浜4丁目21番、22番									
	開発事業区域の面積	675.39 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1種中高層住専、 準住居地域 地域									
	高度地区	第 2, 6 種高度地区 等									
	その他の地域地区	法22条区域、宅地造成工事等規制区域									
	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。	各戸訪問、対面説明により説明しました。 不在宅については書面のポスト投函により通知しております。 要望書についても、投函書面にて案内しております。 R7.8.26～R7.8.27の期間にて不在宅へは再度訪問しました。
特定開発事業計画の説明に関すること。	「土地利用計画図」を配布し説明しました。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	宝塚市まちづくり条例に基づき、 「開発構想の説明を受ける皆さんへ」を配布し説明しました。
意見書の提出に関すること。	宝塚市まちづくり条例に基づき、 「開発構想の説明を受ける皆さんへ」を配布し説明しました。
開発構想の内容に関する こと。 開発構想の名称	NH小浜4丁目造成計画
開発構想の目的	宅地分譲
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	10m以下
造成工事について	造成工事有り
工事の着手予定日	令和7年10月1日
その他	自治会長と相談の上、各戸訪問にて説明を実施しました。

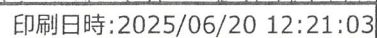
(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

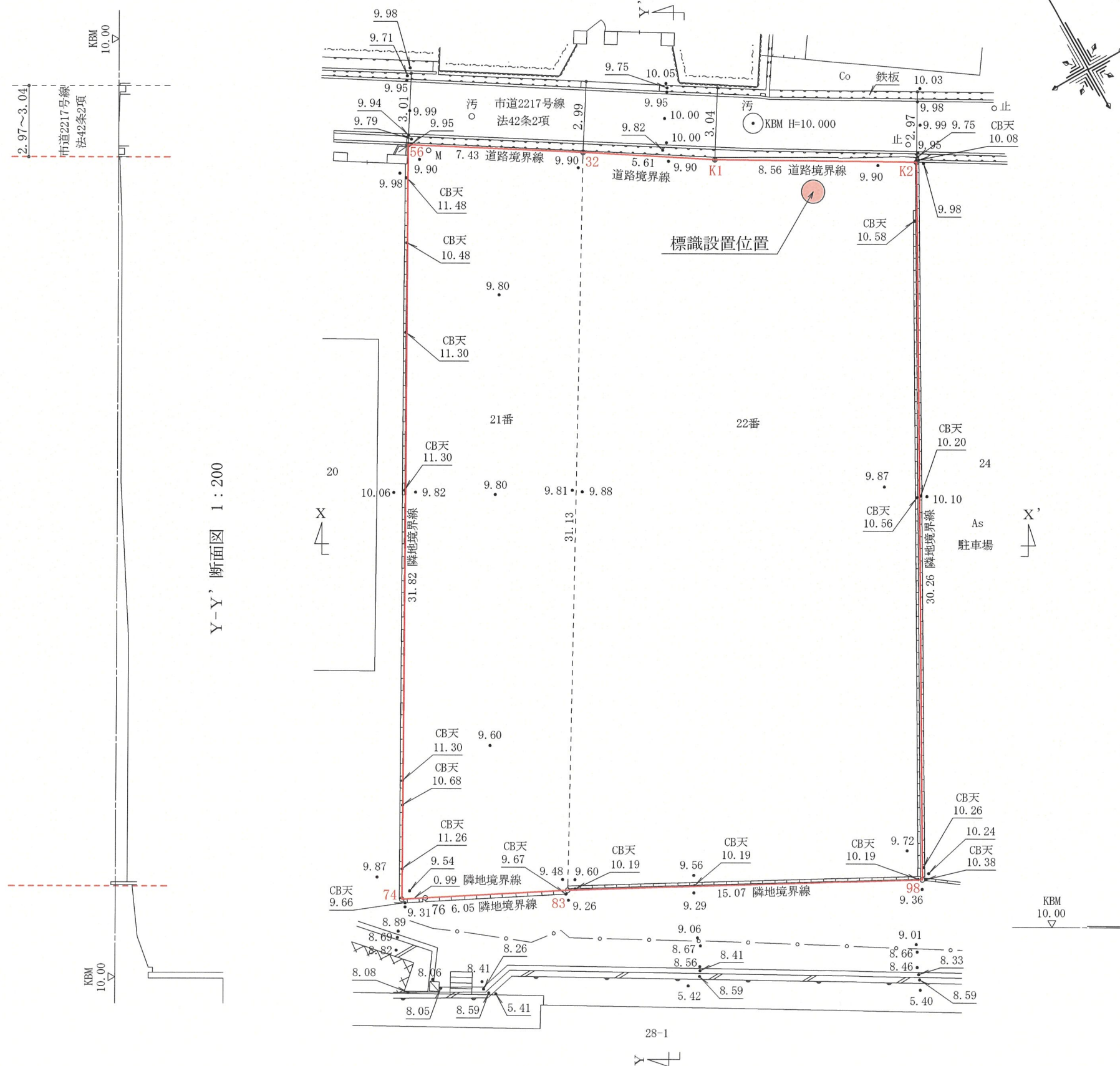
(第4面)

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	境界沿いの除草に手間取る為、何とか出来ないか。	工作物の隙間を充填する等対策を講じます。	R7.8.26 ご自宅前にて回答
B	工事車両通行ルートに工事車両を駐車しないで欲しい。	工事車両は敷地内に駐車するよう、施工会社に伝えます。	R7.8.27 ご自宅にて回答
C	ゴミの分別等に関してルールを守って欲しい。	入居者に対して、ゴミ分別等に関して遵守するよう、説明致します。	R7.8.26 ご自宅前にて回答

中心地 | 宝塚市小浜4丁目 付近





求積表

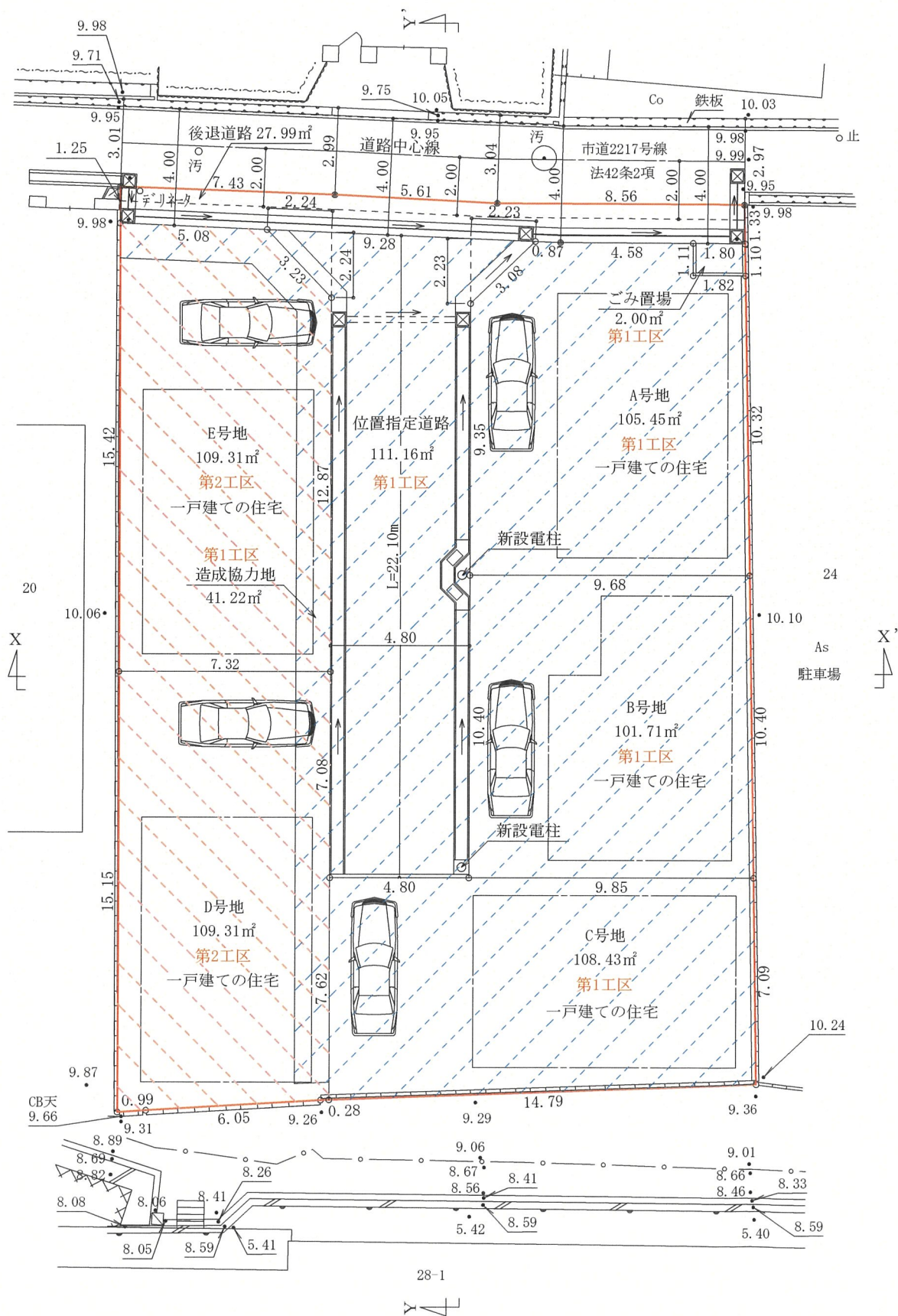
世界測地系座標第5系

地番	21番		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
56	-132075.924	94384.607	2945557.257048
74	-132103.428	94368.587	1998592.762212
76	-132103.873	94369.478	-831461.776662
83	-132106.604	94374.881	-2828534.498244
32	-132079.899	94390.889	-1284609.097674
合計			-455.353320
合計面積			227.6766600
地積			227.67 m ²

地番	22番		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
32	-132079.899	94390.889	2735770.947987
83	-132106.604	94374.881	358669.429860
98	-132113.719	94388.174	-3710810.139272
K2	-132087.317	94402.969	-980087.892140
K1	-132082.965	94395.594	1595562.217200
合計			-895.436365
合計面積			447.7181825
地積			447.71 m ²

総合計面積	675.39m ²
-------	----------------------

X-X' 断面図 1:200



第1工区面積表 第1工区	
宅地A	105.45㎡
宅地B	101.71㎡
宅地C	108.43㎡
位置指定道路	111.16㎡
ごみ置場	2.00㎡
造成協力地	41.22㎡
合 計	469.97㎡

第1工区の工事完了は位置指定道路の公告及び宅地A、B、Cいずれか1棟の建物検査済証交付までとする。

第2工区面積表 第2工区	
宅地D	109.31㎡
宅地E	109.31㎡
合 計	218.62㎡

第2工区の工事完了は宅地D、Eの建物検査済証交付までとする。

土地利用計画面積	
宅 地	534.24㎡
位置指定道路	111.16㎡
ごみ置場	2.00㎡
後退道路	27.99㎡
合 計	675.39㎡

※宅地面積＝全体面積－位置指定道路－ごみ置場－後退道路

市立小浜小学校

40.9

40.8

市保健福祉サービス公

30.9

大堀橋

宝塚ささなか福祉会
かしの木工所こはま

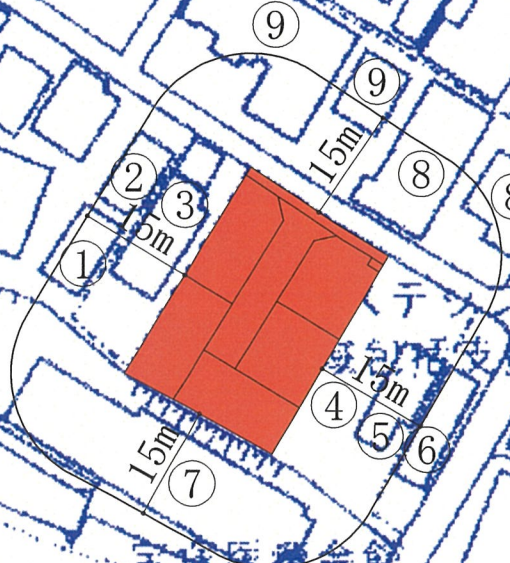
宝塚医療会館

市立健康センタ

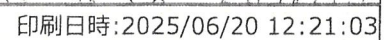
29.3

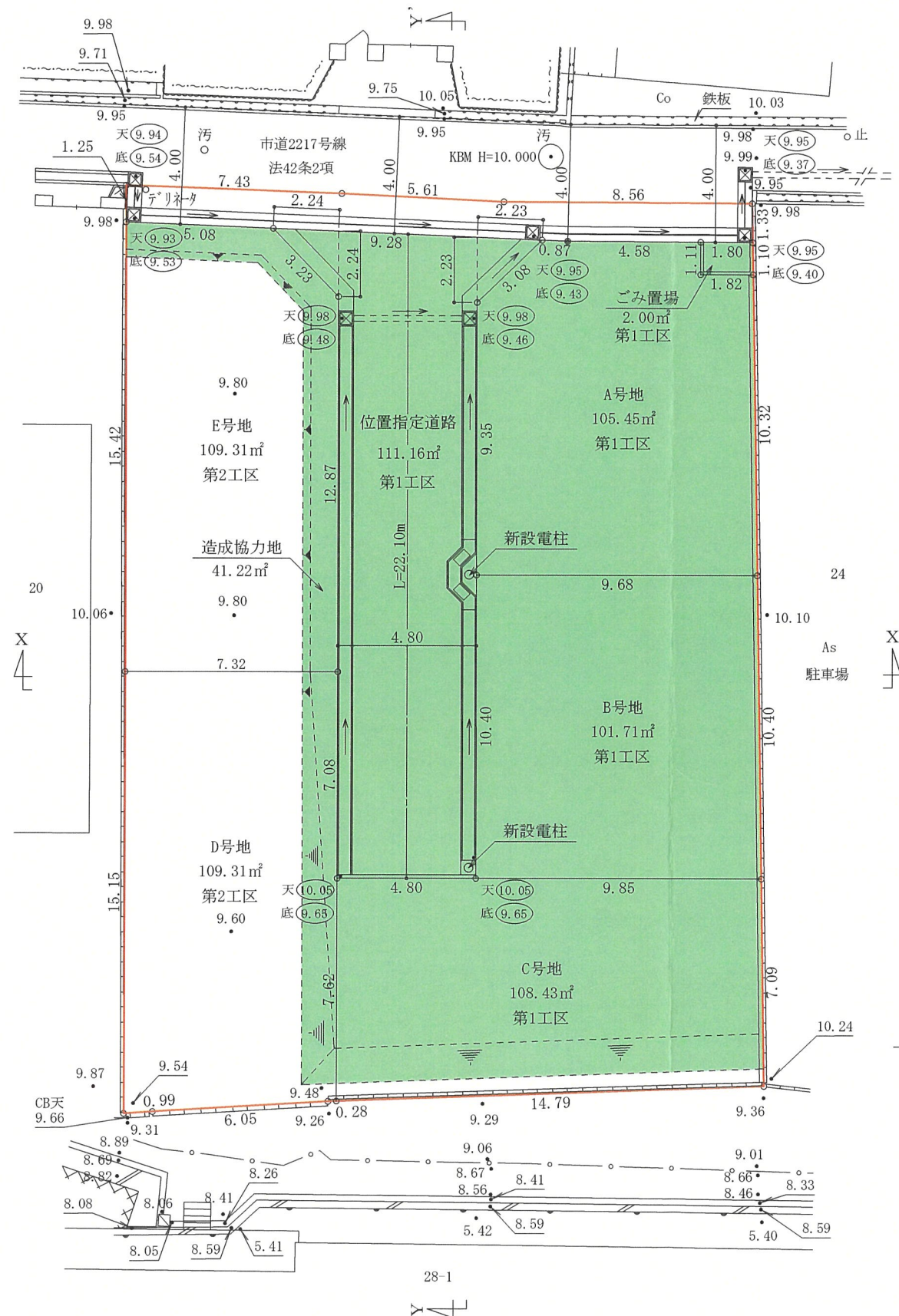
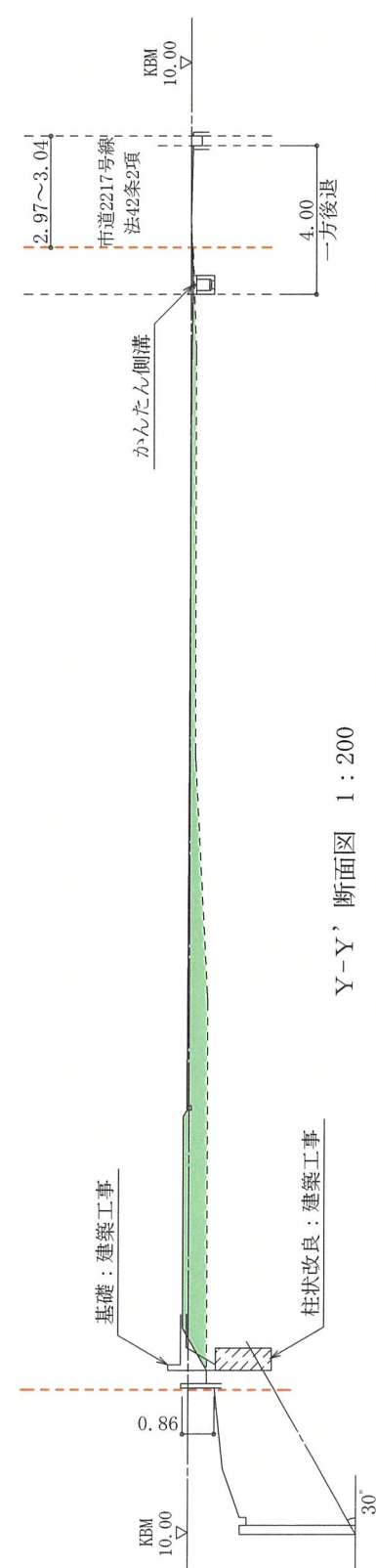
32.8

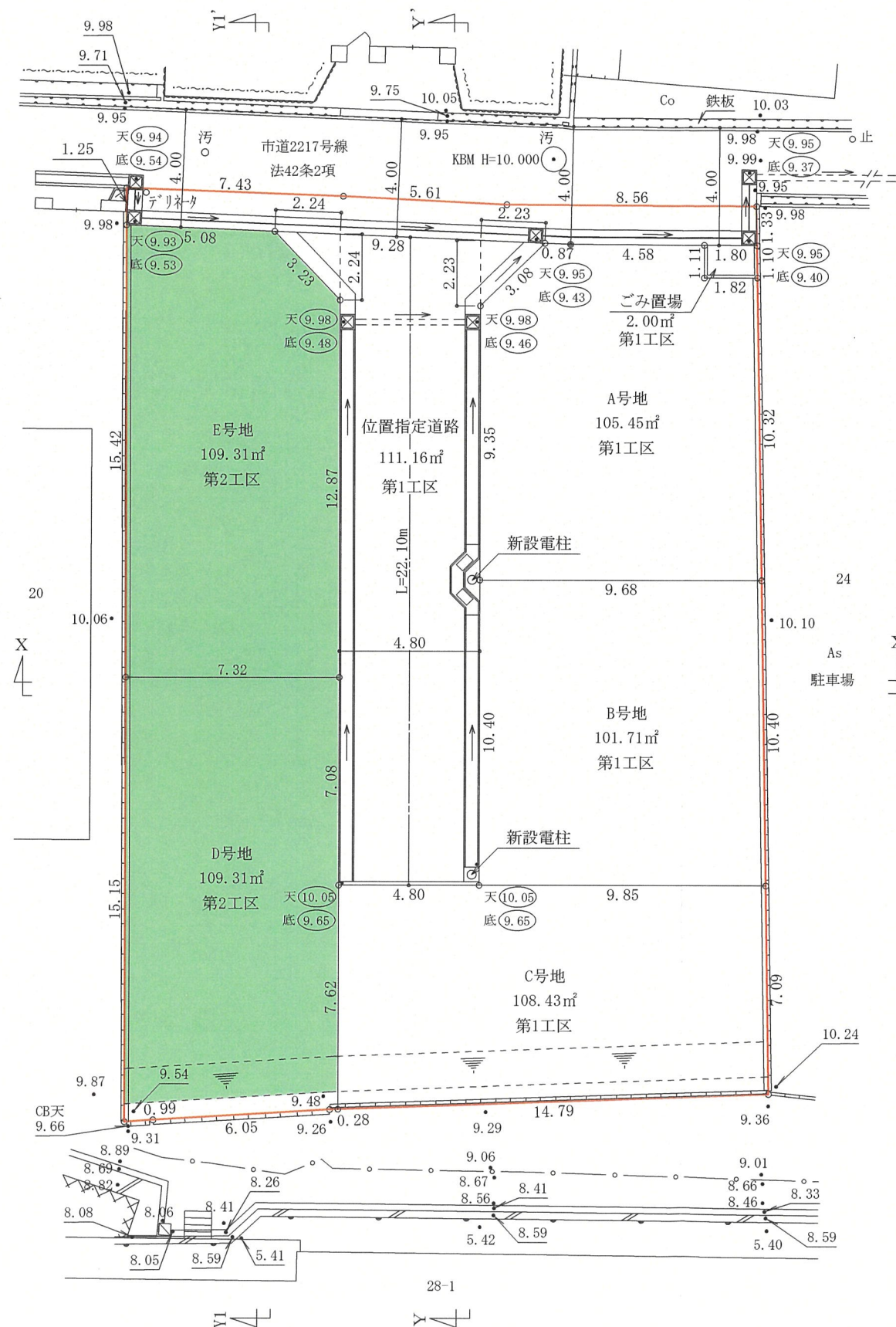
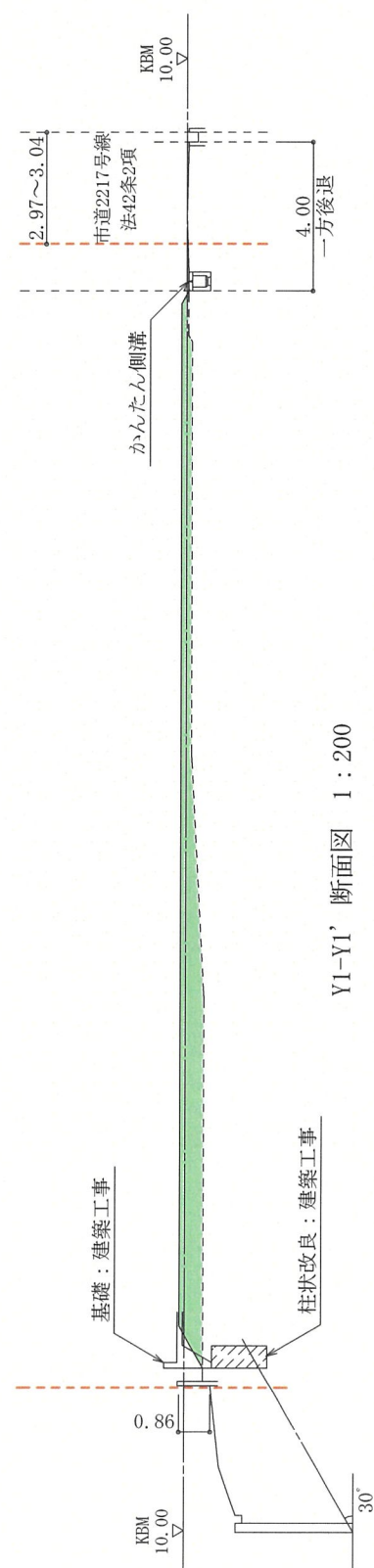
28.6



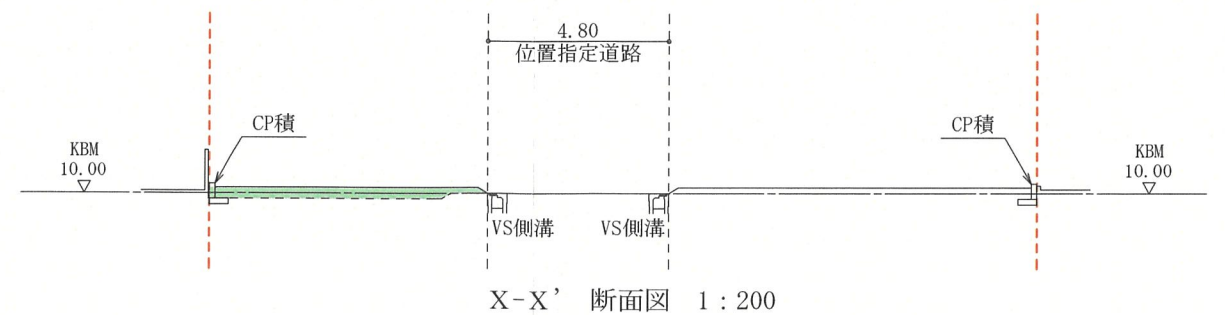
中心地 | 宝塚市小浜4丁目 付近







盛土 (214.25㎡) : 第2工区
※法面は30° 以下とする。



工事名

NH小浜4丁目



三木一級建築設計事務所

一級建築士 第328119号 三木 貴史

伊丹市千僧1丁目19番地千伊第一ビル101号

TEL072-767-1824 FAX072-767-1825

図面名

造成計画平面図・断面図 (第2工区)

縮尺

1/200

No.

2025/09/09