

特定開発事業計画報告書

令和 7 年 11 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 川西市栄根1丁目5番24号

株式会社 エー・ワイ不動産

氏名 代表取締役 山本 昭久

(連絡先) 郵便番号 666-0142

住所 川西市清和台東1丁目2番地の9

有限会社 栄光開発

氏名 東 正 広

電話 072 (799) 5211

FAX 072 (799) 5230

e-mail eiko@miracle.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	令和 7年度 第 7-381 号
開発構想の名称	安倉北3丁目宅地造成工事
開発事業区域の位置	宝塚市 安倉北3丁目1946番、1947番1、1947番4
説明資料の配布 第12条第1項による説明の方法 第12条第1項による説明の開始日 説明を主に行った者 第12条第1項による説明の内容	配布方法: 戸別配布 配布日: 令和7年10月9日 ～ 令和7年10月16日
	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	令和7年 10月 12日 説明の終了日 令和7年 10月 20日
	所属: 株式会社 エー・ワイ不動産氏名: 高橋 誠太郎
	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 10月 ¹² 26 日から 令和7年 11月 4 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 エー・ワイ不動産氏名: 高橋 誠太郎
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)
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 開 発 事 業 区 域 の 面 積	宝塚市 安倉北3丁目1946番、1947番1、1947番4								
	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種住居地域 第1種中高層住居地域 地域								
	高 度 地 区	第 ⁴ / ₂ 種高度地区								
	その他の地域地区	法22条地域								
	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。	開発構想届(第一面)のコピー・位置図・土地利用計画図 ・市発行の「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」の書類 ・開発構想に対する要望書(提出先・FAX番号記載済) を配布し、要望書の提出に関する手続きについて説明を行いました。
特定開発事業計画の説明に関すること。	近隣住民の方へ戸別訪問し、上記要望書に土地利用計画平面図を添付し配布及び、工事内容・安全対策等について説明を行いました。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	要望書の提出期限と方法、特定開発事業の内容の説明、特定開発事業報告書の縦覧の方法、意見書の提出期限と方法等を書面をお見せしながら説明いたしました。また、書面もお渡しいたしました。
意見書の提出に関すること。	
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	安倉北3丁目宅地造成工事
開発構想の目的	戸建住宅 6 棟 6 戸
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	6 戸
階数	2階建て
高さ	10m以下
造成工事について	工事施行者の名称及び盛土・切土の数量、工事車輛等の進入路、工事時間等、造成期間等の概要の説明をいたしました。 申請地周辺道路は通学路のため、細心の注意をし工事車輛等の運行を行います。 騒音・粉じん等についても最大限の努力をし施工いたします。
工事の着手予定日	令和8年1月予定(許可後着工)
その他	自治会長との協議により戸別説明となった

(注意)

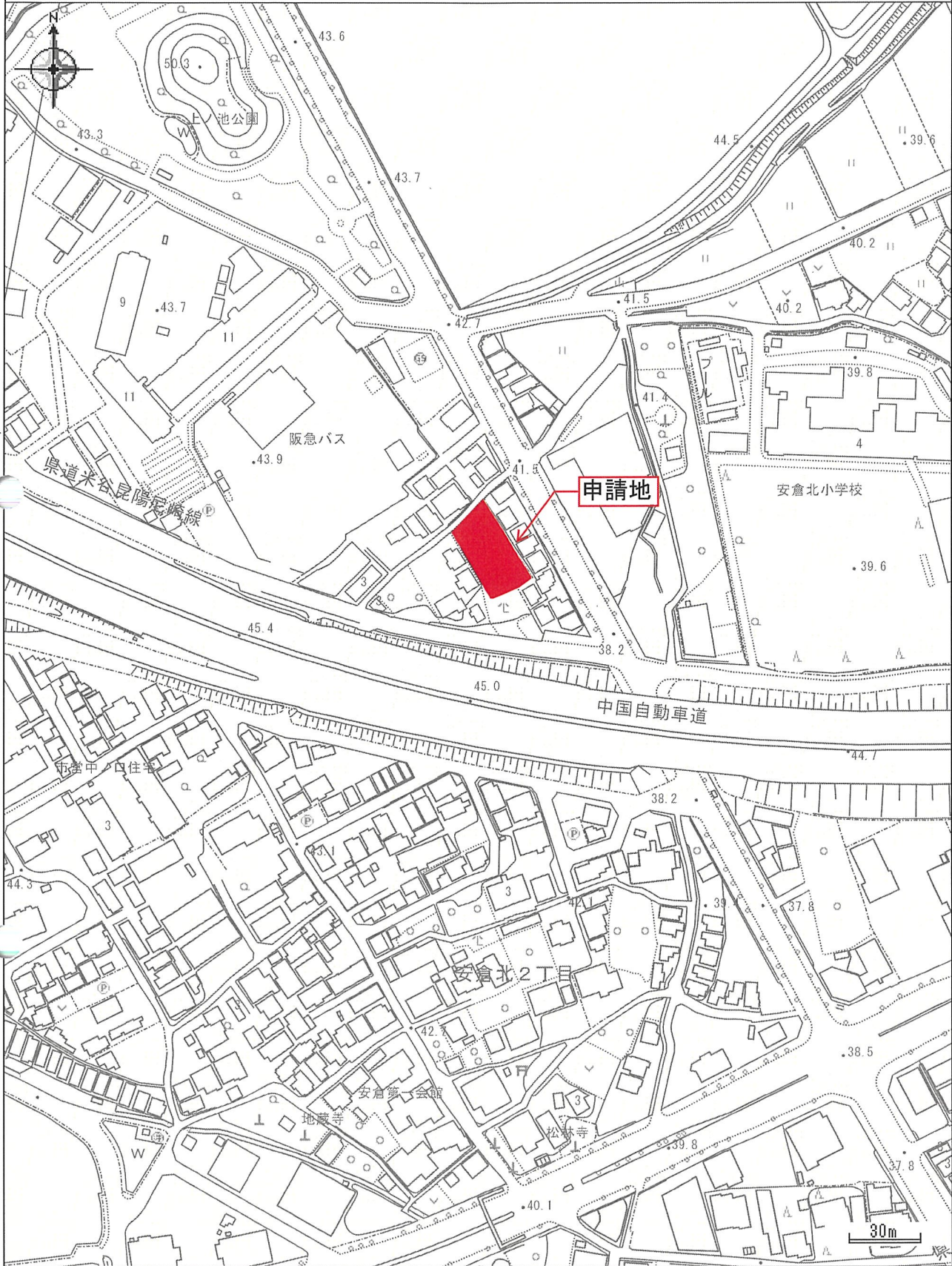
(第4面)

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	介護者がいるので工事中の防音対策を注意してほしい 自宅裏の擁壁の穴の処理について打ち合わせをしたい	工事中は防音シート等の対策を講じます。 工事の時に立会い協議致します。	10月12日訪問時に自宅前にて説明
㊧ B	ごみ置場の位置について質問される	道路後退する事及び、ごみストッカーを設置する旨説明し承諾を頂く。	10月12日訪問時に自宅前にて説明

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市安倉北2丁目 付近

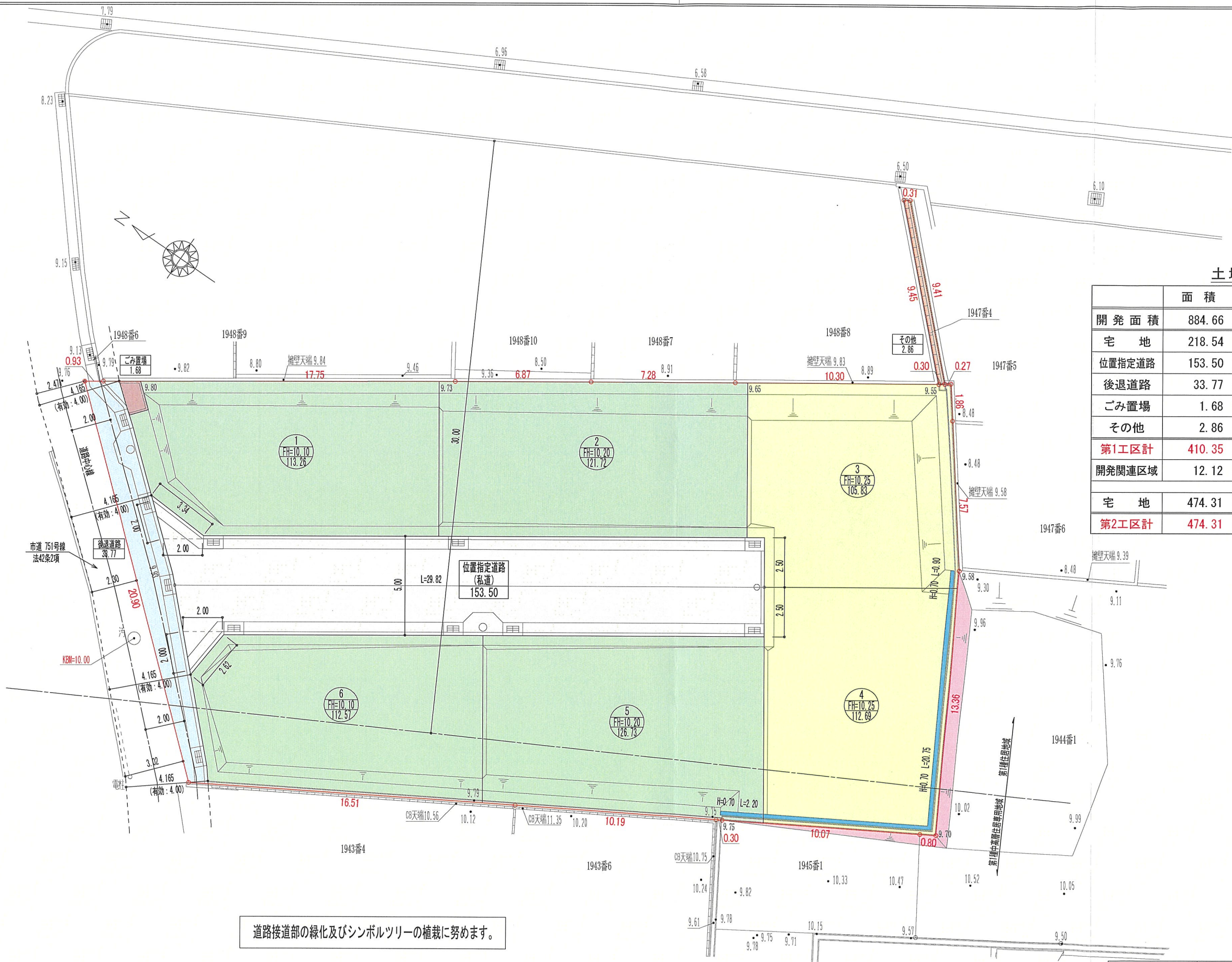


印刷日時:2025/09/05 11:39:42

有限会社栄光開発
二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広



工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	現況平面図		
縮尺	1/200	図面番号	1-1
二級建築士 (有) 栄光開発 阪神 第1305号 東 正 広			

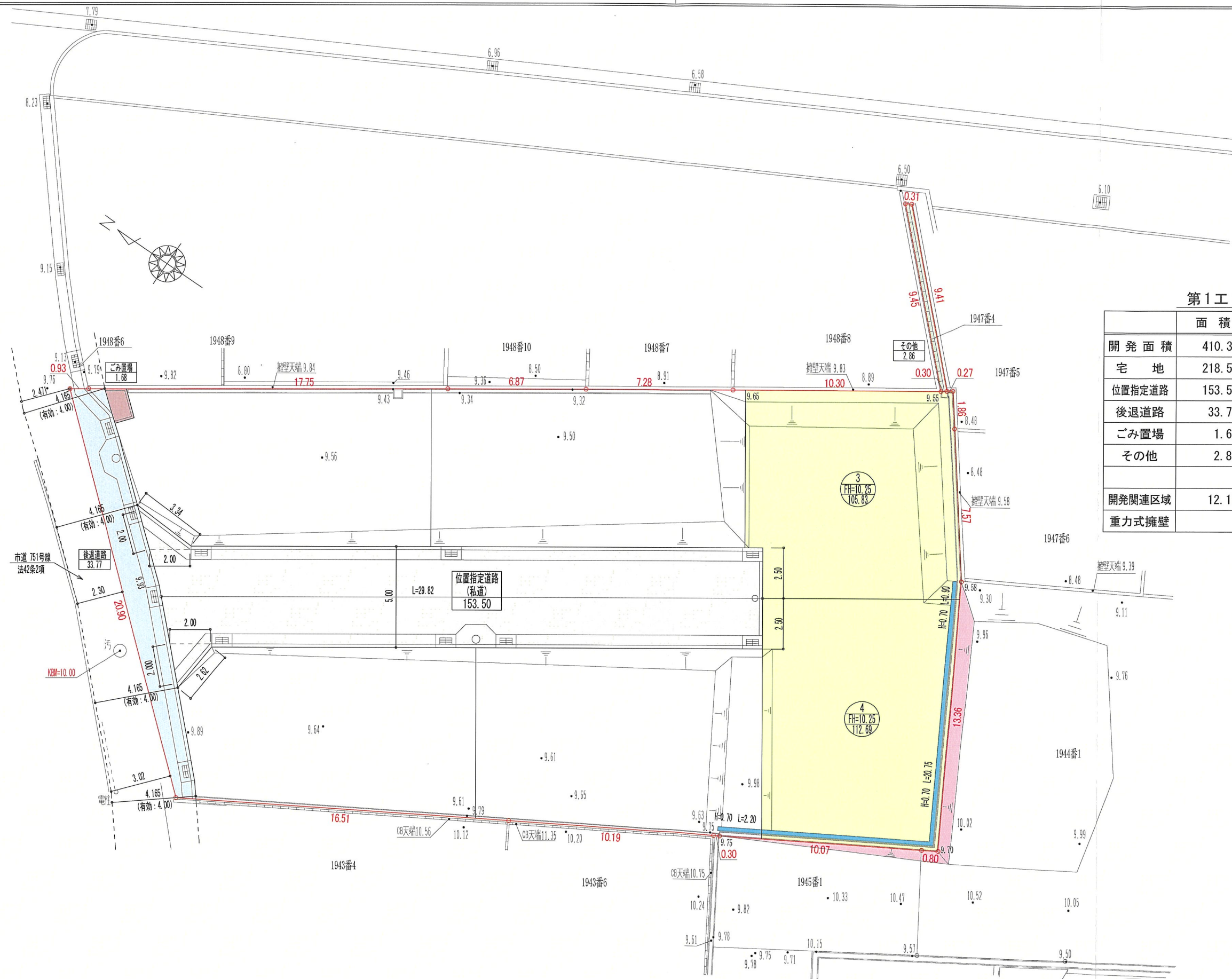


道路接道部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。

土地利用計画表

	面積	割合	色別	備考
開発面積	884.66	100.00		
宅地	218.54	24.71		3・4号地
位置指定道路	153.50	17.35		事業主
後退道路	33.77	3.82		宝塚市へ寄付
ごみ置場	1.68	0.19		事業主
その他	2.86	0.32		事業主(雨水排水路)
第1工区計	410.35	46.39		
開発関連区域	12.12			
宅地	474.31	53.61		1・2・5・6号地
第2工区計	474.31	53.61		

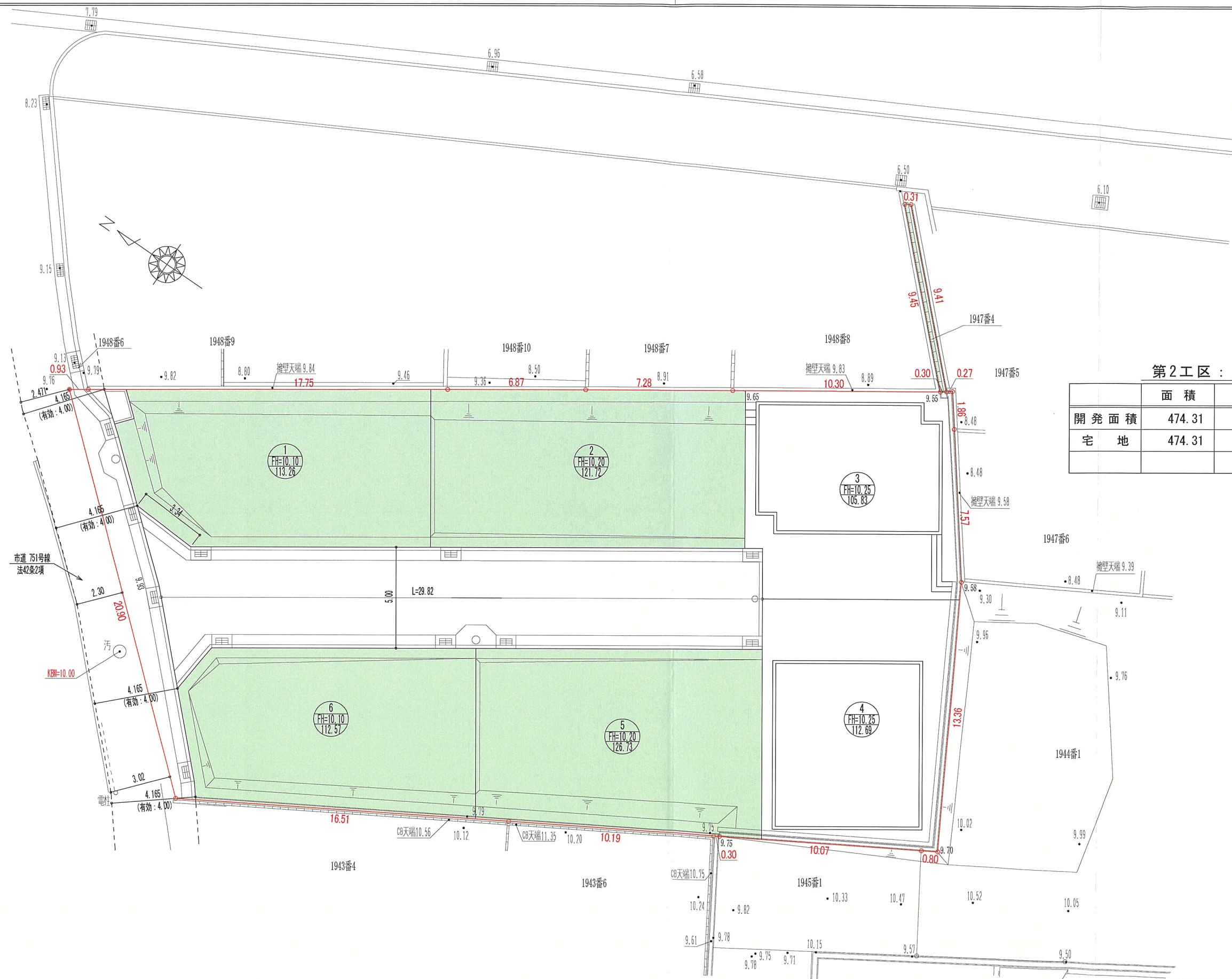
工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	工区別：土地利用計画平面図		
縮尺	1/200	図面番号	2-1
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



第1工区：土地利用計画表

	面積	割合	色別	備考
開発面積	410.35	100.00		第1工区
宅地	218.54	53.25		3・4号地
位置指定道路	153.50	37.41		事業主
後退道路	33.77	8.23		宝塚市へ寄付
ごみ置場	1.68	0.41		事業主
その他	2.86	0.70		事業主
開発関連区域	12.12			
重力式擁壁				任意擁壁

工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	第1工区：土地利用計画平面図		
縮尺	1/200	図面番号	2-2
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



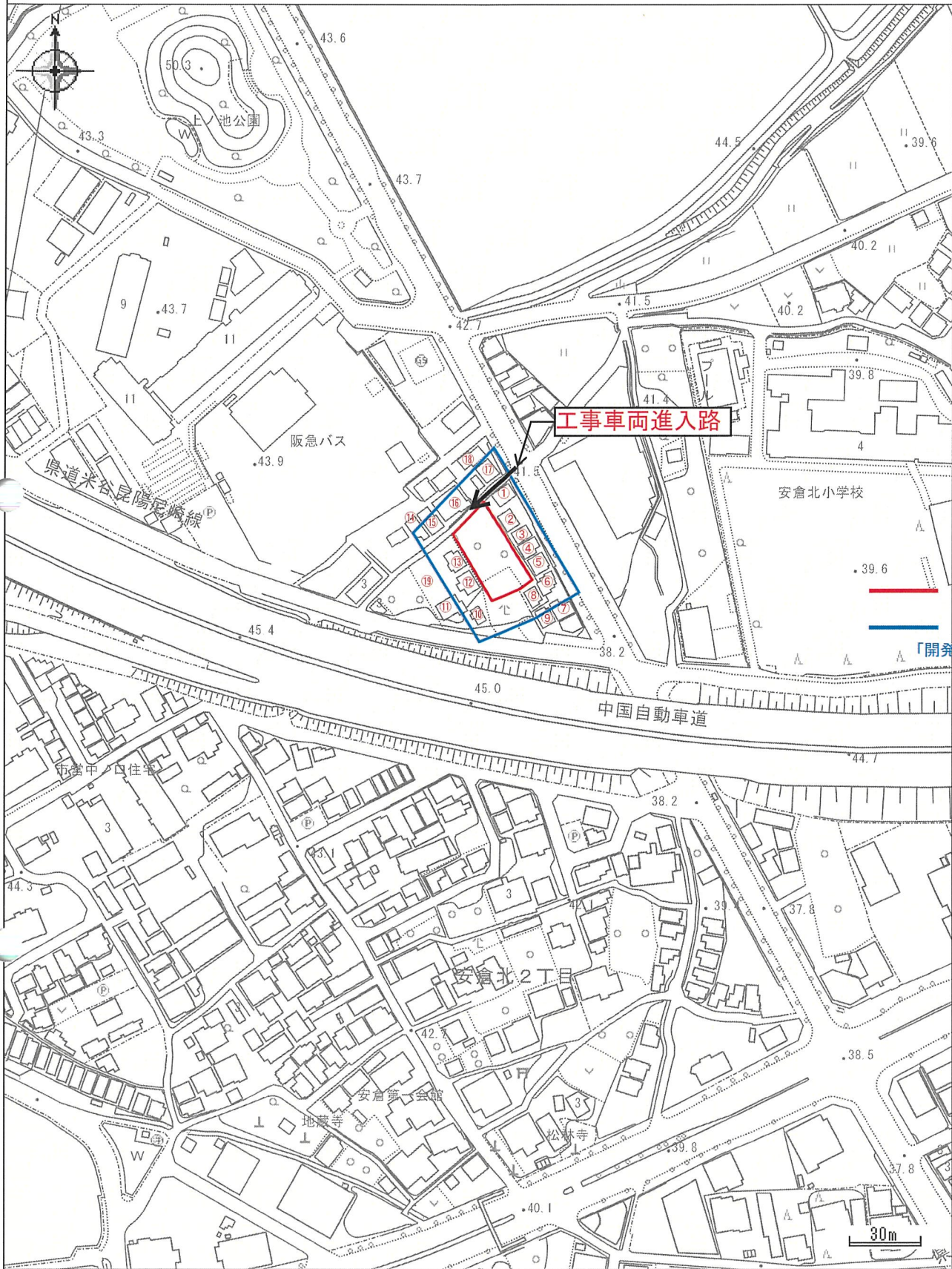
第2工区：土地利用計画表

	面積	割合	色別	備考
開発面積	474.31	100.00		第2工区
宅地	474.31	100.00		1・2・5・6号地

工事名称	安倉北3丁目宅地造成		
図面名称	第2工区：土地利用計画平面図		
縮尺	1/200	図面番号	2-3
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			

背景地図マップ

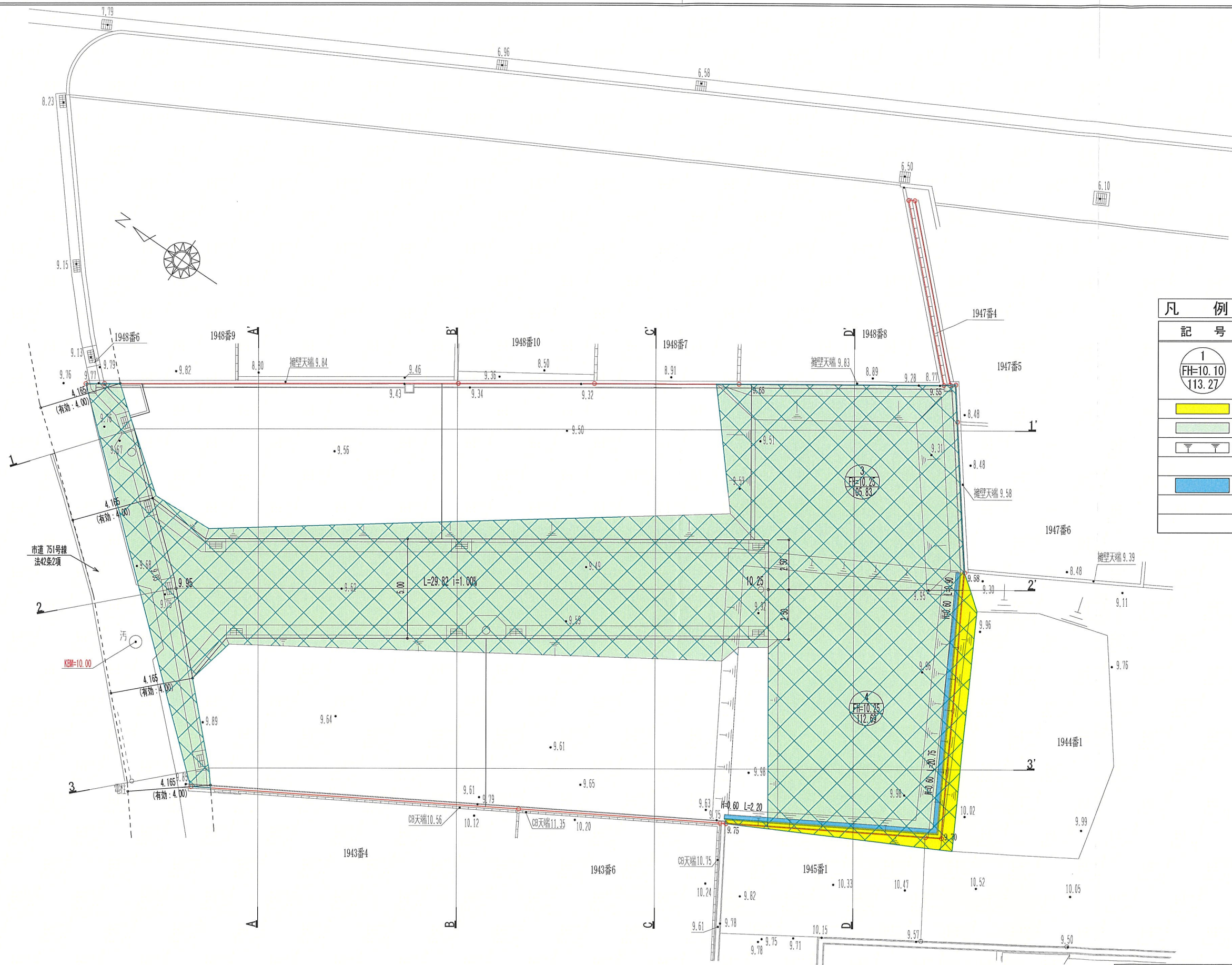
中心地 | 宝塚市安倉北2丁目 付近



開発区域
説明区域
「開発区域から15m」

印刷日時:2025/09/05 11:39:42

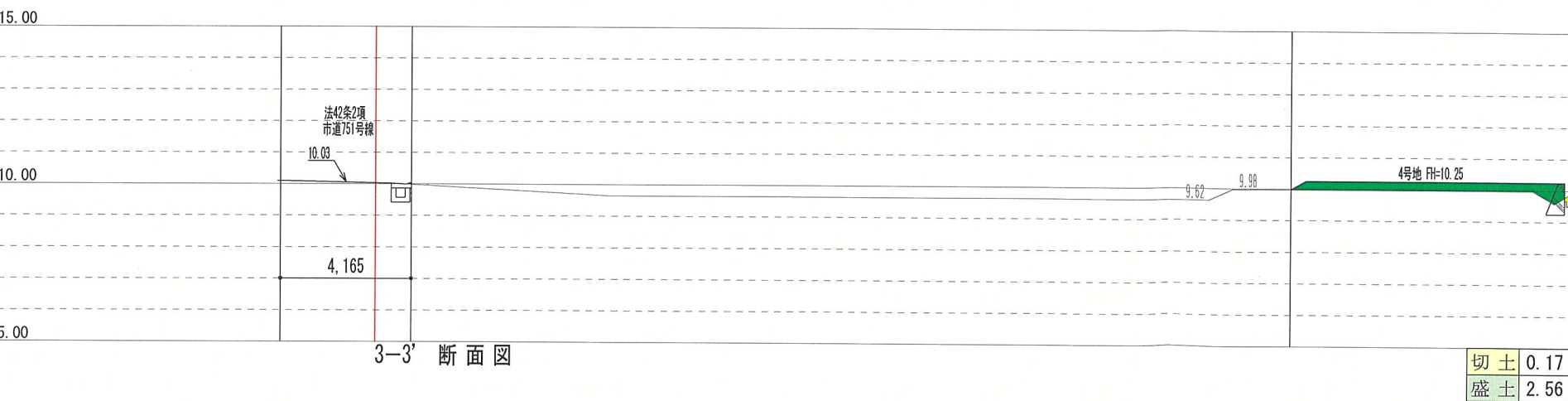
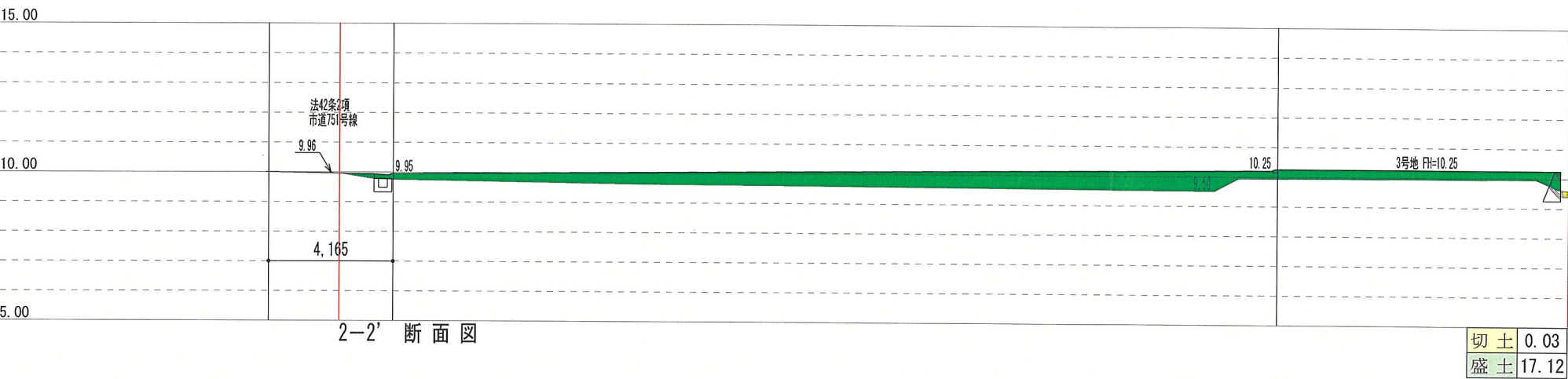
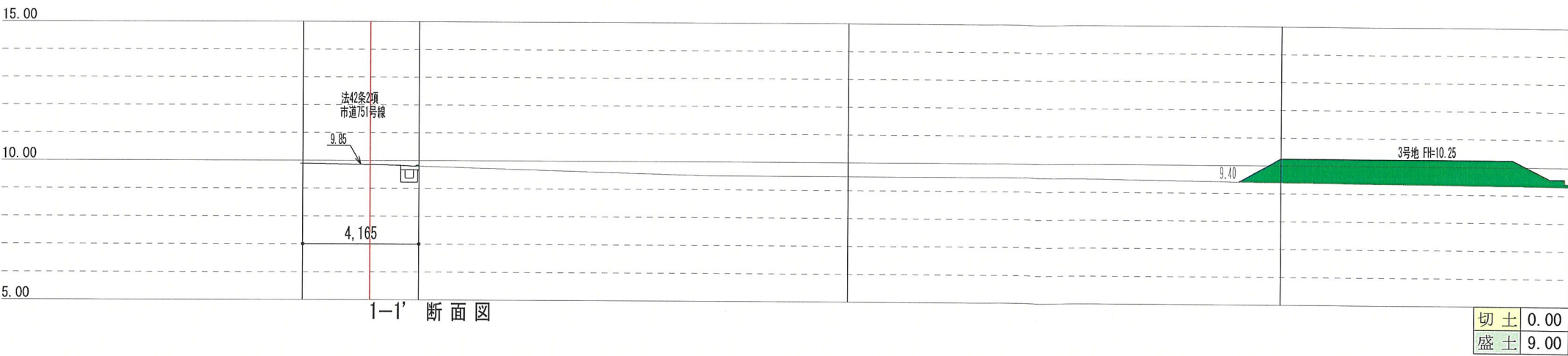
有限会社栄光開発
二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広



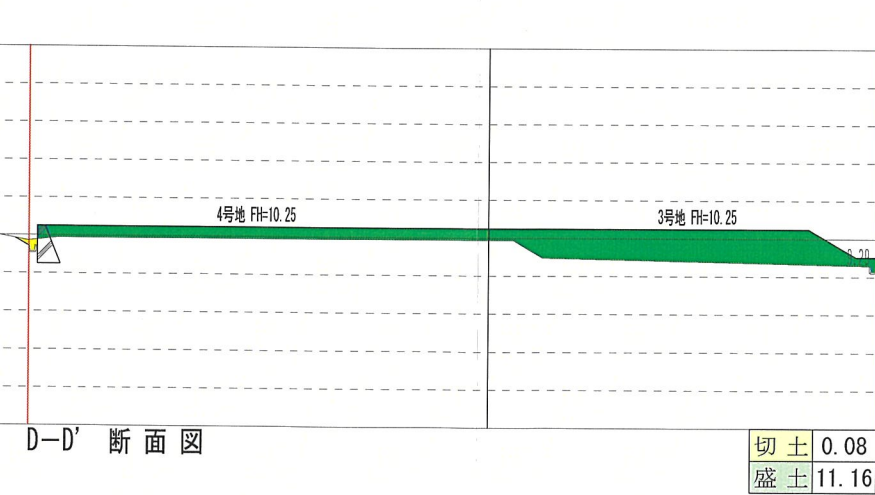
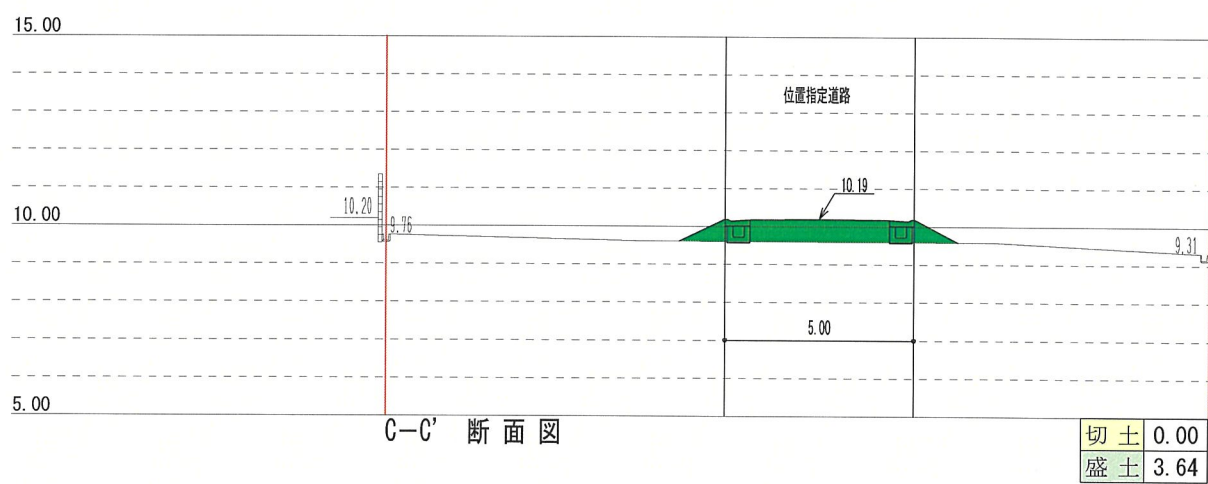
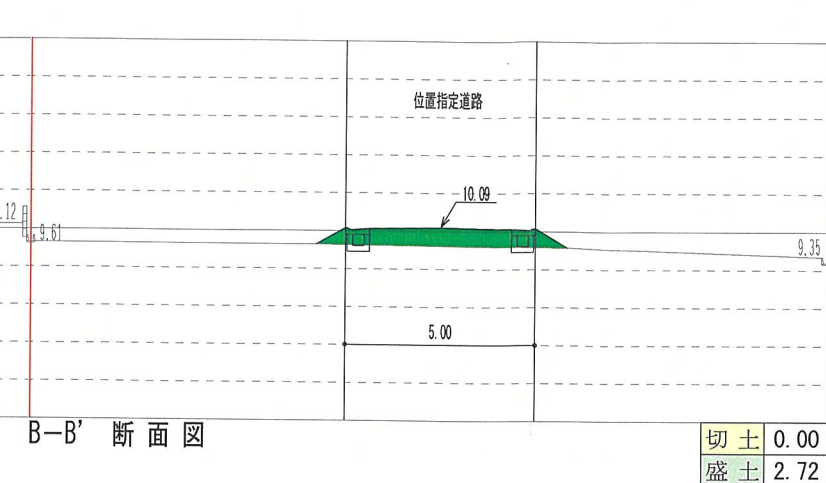
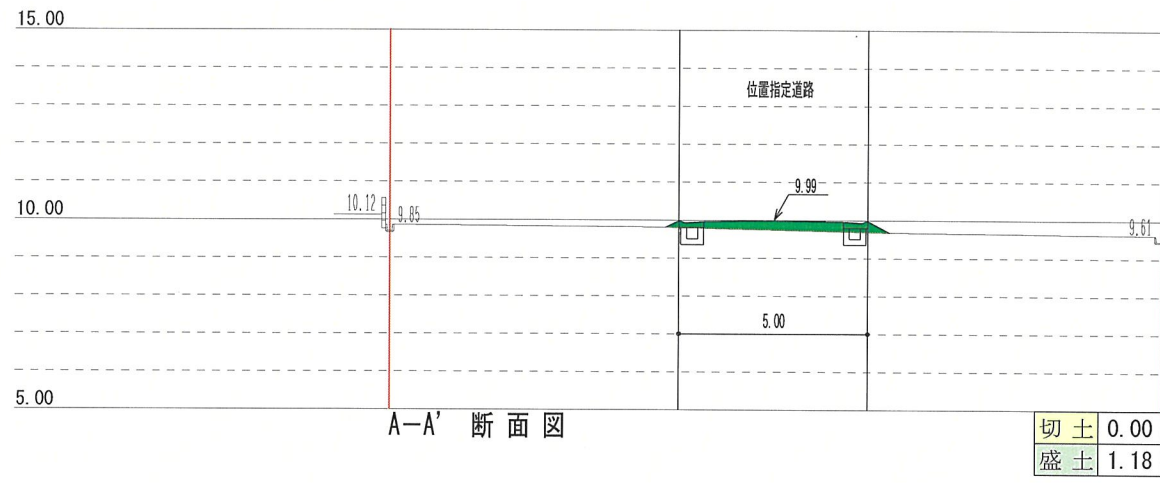
凡 例		
記 号	名 称	備 考
1 FH=10.10 113.27	宅地番号	
	設計G L	
	宅地面積	
	切 土	
	盛 土	
	法 面	勾配30° 以下
	重力式擁壁	任意擁壁

切土面積: 18.10㎡ (CAD求積)
盛土面積: 454.86㎡ (CAD求積)
切土・盛土面積: 472.96㎡ (CAD求積)

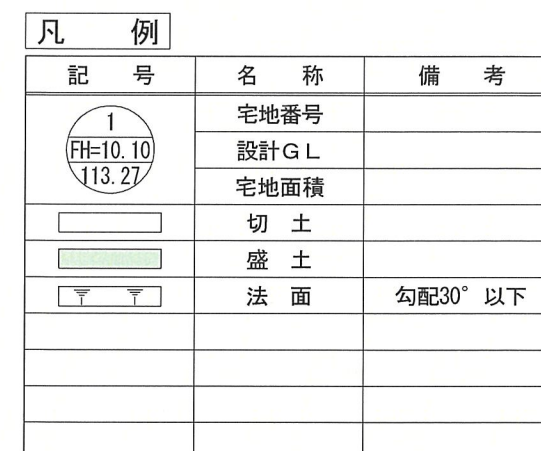
工事名称	安倉北3丁目		宅地造成
図面名称	第1工区: 造成計画平面図		
縮尺	1/200	図面番号	4-1
(有) 栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



工事名称	安倉北3丁目宅地造成		
図面名称	第1工区：造成計画断面図		
縮尺	1/200	図面番号	5-1
(有)栄光開発			
二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			

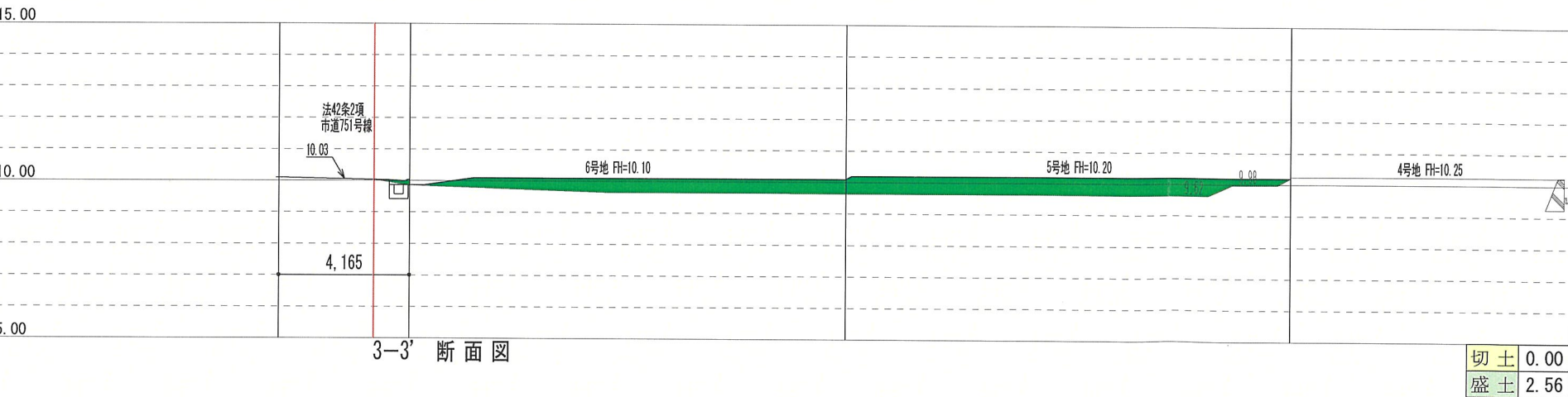
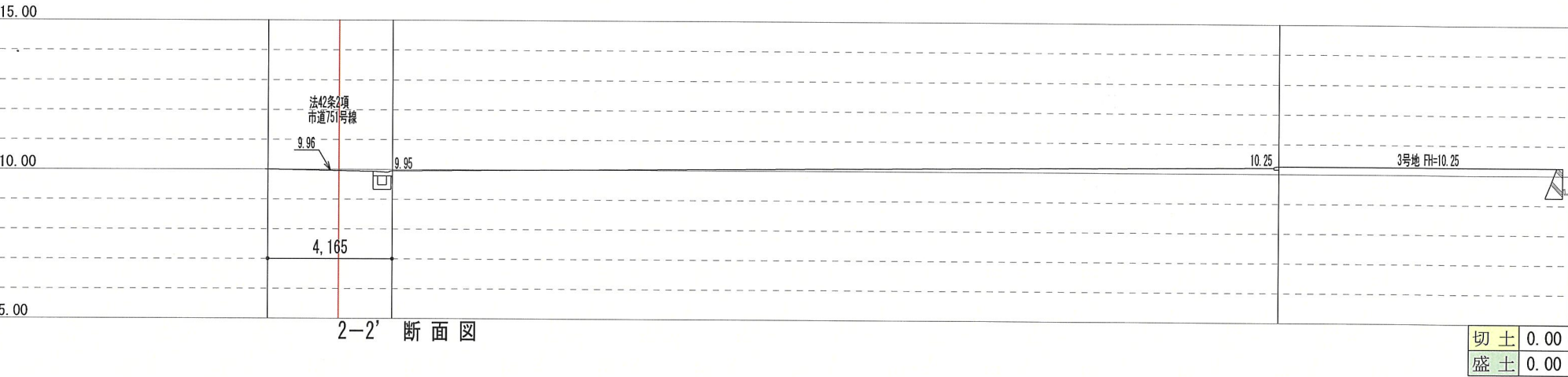


工事名称	安倉北3丁目		宅地造成
図面名称	第1工区：造成計画断面図		
縮尺	1/200	図面番号	5-2
(有)栄光開発			
二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			

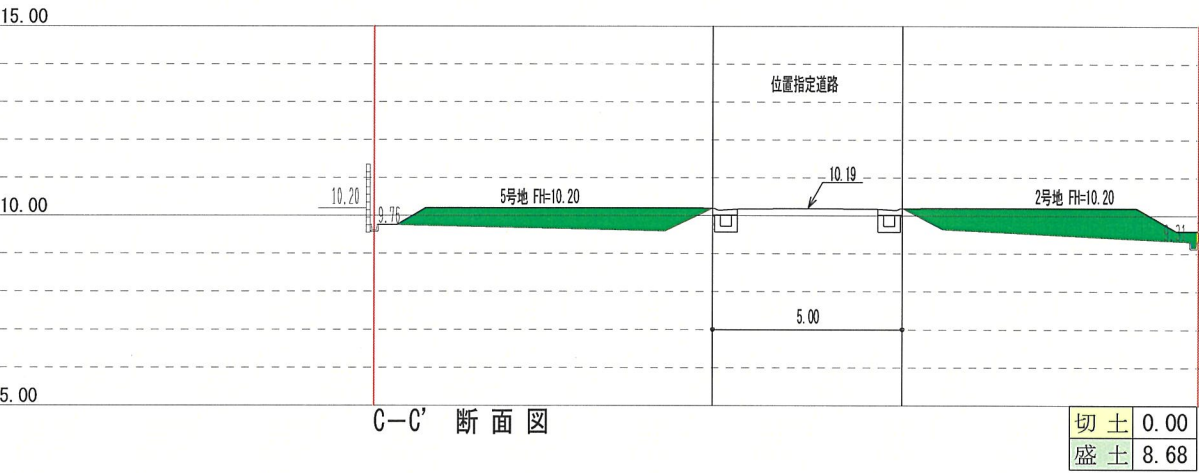
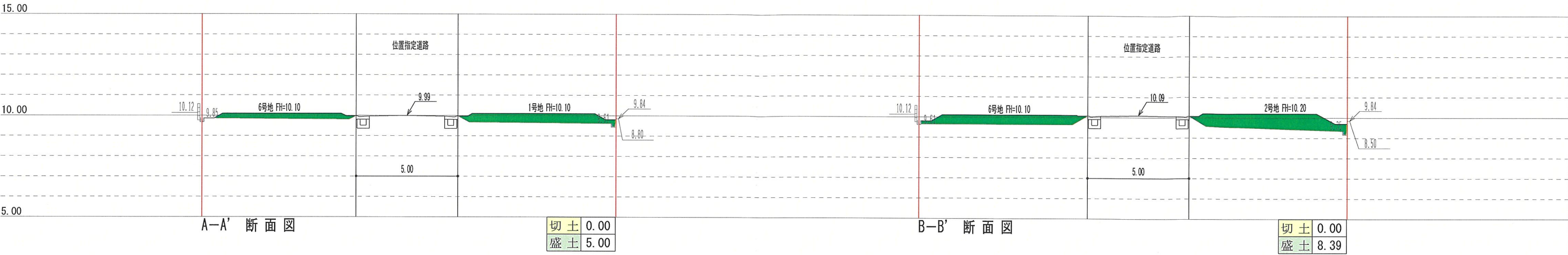


切土面積: 0.00m² (CAD求積)
盛土面積: 469.90m² (CAD求積)
切土・盛土面積: 469.90m² (CAD求積)

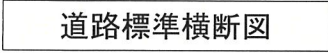
工事名称	安倉北3丁目			宅地造成
図面名称	第2工区：造成計画平面図			
縮尺	1/200	図面番号	4-2	
(有)栄光開発		二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広		



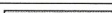
工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	第2工区：造成計画平面図		
縮尺	1/200	図面番号	5-3
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



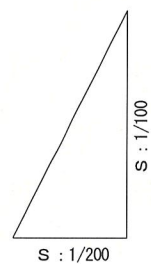
工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	第2工区：造成計画断面図		
縮尺	1/200	図面番号	5-4
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



鋪裝計畫表

	色 別	備 考
普通アスファルト舗装		区域内：124.10㎡
		区域外：77.80㎡
コンクリート舗装		
		
		

工事名称	安倉北3丁目			宅地造成
図面名称	道路施設計画平面図			
縮尺	1/200	図面番号	6-1	
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広				



DL=2.00



勾配	%	10.25	$i=1.01\%$ $L=29.66$	9.95
計画地盤高	m	10.25		9.95
追加距離	m	0.00		29.66
単距離	m	0.00		29.66
測点	m	No A		29.66

工事名称	安倉北3丁目宅地造成		
図面名称	道路施設計画縦断面図		
縮尺	1/200	図面番号	6-2
(有)栄光開発			
二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			