

特定開発事業計画報告書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 滋賀県大津市栗津町12番16号

合同会社 recon

氏名 代表社員 山岡 玲子

(連絡先) 郵便番号 541-0054

住所 大阪府大阪市中央区南本町1丁目3-9
サンコービル船場1007号

氏名 ZEN建築設計事務所 本田 善久

電話 06-6125-5947

FAX 06-6125-5948

e-mail honda@zen-architect.com

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 673 号
開発構想の名称	宝塚市旭町3丁目計画
開発事業区域の位置	宝塚市 旭町3丁目64-1
説明 の 状 況 に よ る	説明資料の配布 配布方法:個別訪問配布 配布日: 令和8年2月20日 ~ 令和8年6月18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 令和8年3月1日 条例第12条第1項による 説明の終了日 令和8年7月2日
	説明を主に行った者 所属: 氏名: 本田 善久
	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	令和8年3月1日から 令和8年7月2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: 氏名: 本田 善久
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。

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 旭町3丁目64-1								
	開発事業区域の面積	704.2 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	第一種住居 地域								
	高度地区	第 6 種高度地区								
	その他の地域地区	法22条区域 ・ 都市計画道路・伊子志旭町線								
	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		長屋(車庫付)の新築工事								
工事の着手予定年月日		令和8 年 9 月 末 日			工事の完了予定年月日			令和9 年 2 月 末 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	704.20m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	704.20m ²	
	区域面積に対する比率	100%	%	%	%	%	%	%	100%	
盛土又は切土面積		盛土面積 0 m ² 切土面積 0 m ²								
予定建築物	敷地面積	370 m ² 334.20 m ²								
	建築面積	216.83m ² ・ 180.42m ²				建 蔽 率		58.60% ・ 53.99%		
	延べ面積	386.93m ² ・ 317.11m ²				容 積 率		45.76% ・ 94.89%		
	最高の高さ	7.44 m				階 数		地上 2 階 / 地下 0 階		
	用 途	長屋				住 戸 数		10 戸		
	構 造	木造				駐 車 台 数		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 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	宝塚市旭町3丁目計画
開発構想の目的	長屋(車庫付)の新築工事
予定建築物について	
用途	長屋
住宅の戸数	10戸
階数	2階
高さ	7.44m
造成工事について	造成ナシ
工事の着手予定日	令和8年9月末日
その他	自治会長と協議の結果 戸別訪問で了承済

(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	管理会社がわかれば教えて頂きたい 通学路になるので通学時間帯は 車両の出入りは気をつけて頂きたい 工事が始まれば担当者の連絡先 を教えてください	管理会社がわかり次第お伝えします 通学時間帯の車両の出入りについては警備員の配置等 出入りに十分注意する 担当者が決まり次第お伝えします。 建築看板に記載します	3月20日 戸別訪問
B	ゴミ置き場は別に設置してもらいたい 入居者の騒音が気になるので対策 をしてください	クリーンセンター事業課と協議でゴミ庫の位置を決定します 入居者には、夜間・早朝は騒音を出さないように周知 します	3月1日 戸別訪問
C	境界線には構造物を設置して頂きたい ゴミ置き場を配置してください 敷地内に防犯灯の設置 作業時間は9時～17時 日・祝日は 作業不可 ガードマンの配置 作業者の路駐は禁止 雨水対策を万全にしてください	構造物の設置の予定はなし。現状地盤での計画となります ゴミ置き場は敷地内に設置いたします 敷地内の防犯灯を設置いたします 周知します 建築資材の搬入時はガードマンを配置します 工事車両は敷地内に駐車とします 雨水が溜まらないよう、対策は万全にします	3月27日 電話にて回答
D	敷地内を通り抜けないようにフェンスを 設置して頂きたい	隣地側にフェンスを設置します	3月1日 戸別訪問
C	雨水対策を万全にしてください ゴミ置き場の管理について	雨水は溜まらないよう排水桝を設置し、排水します 管理会社が管理することとなります。管理会社が決まれば お伝えします	6月28日 戸別訪問

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	[REDACTED]
氏 名	[REDACTED]
連絡先	[REDACTED]
要望事項 1. 境界線の線引き(擁壁)を仕上げる事!! 2. ため捨と場を配置する事!! 3. 奥に「防犯灯」を設置する事!! 作業等 1. 9:00~17:00 で祝日は休みに!! 2. ガートマンの配置を!! 3. 作業車両の置場(道路以外)にする事 4. 雨水対策を万全にする事!!	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

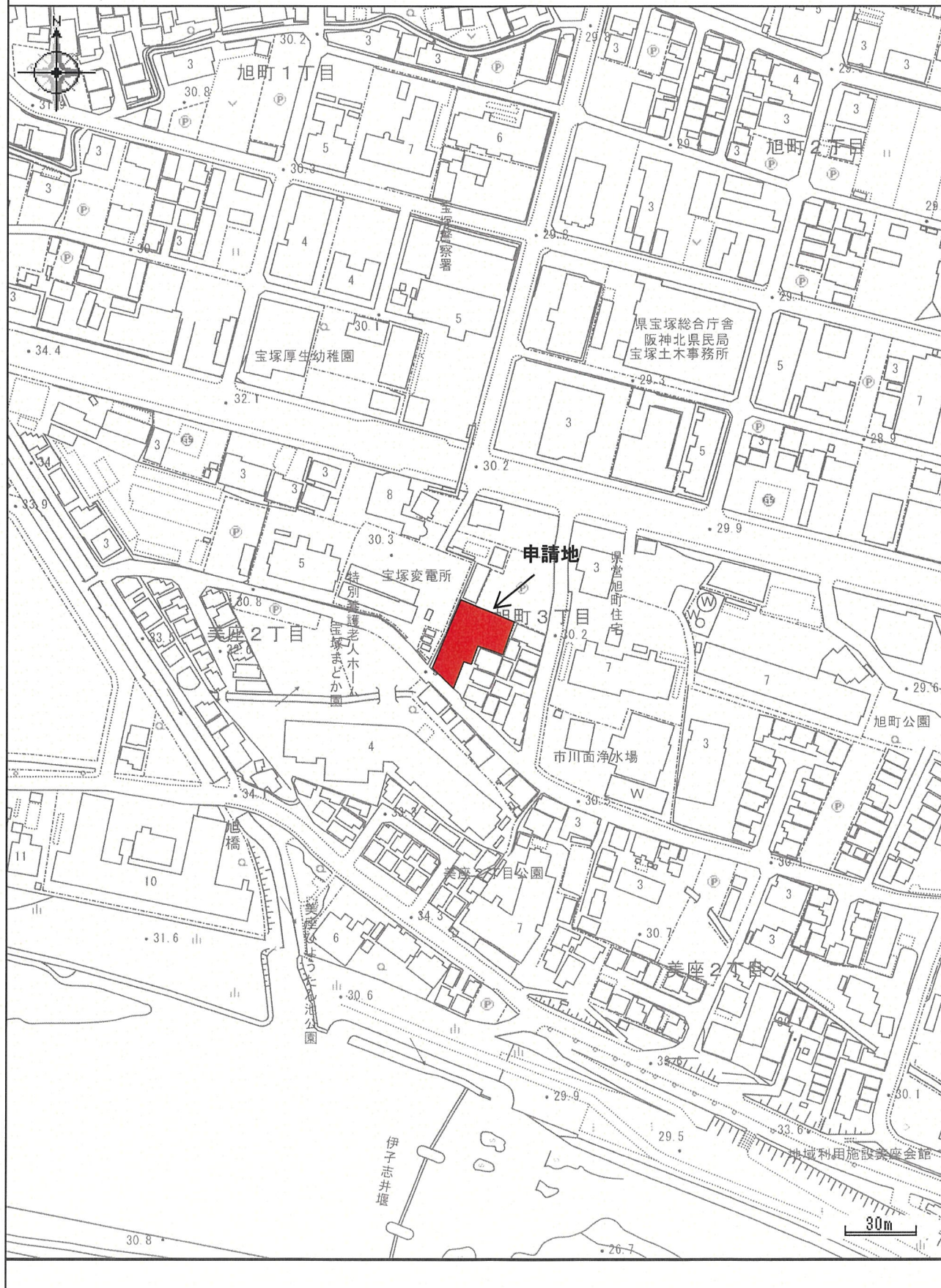
「宝塚市 都市整備部 開発指導課」

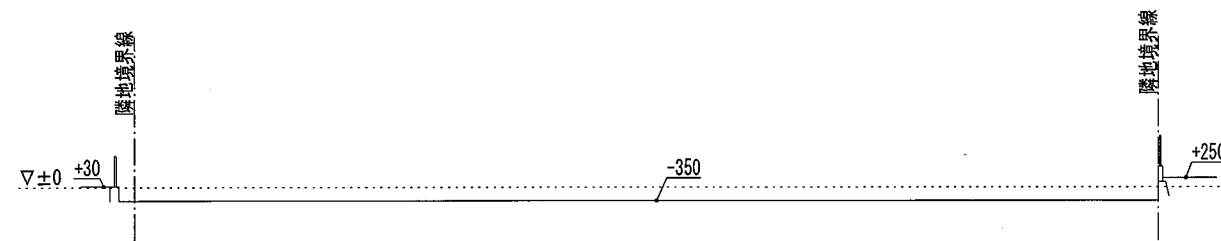
〈要望書の提出方法〉

「窓 口」

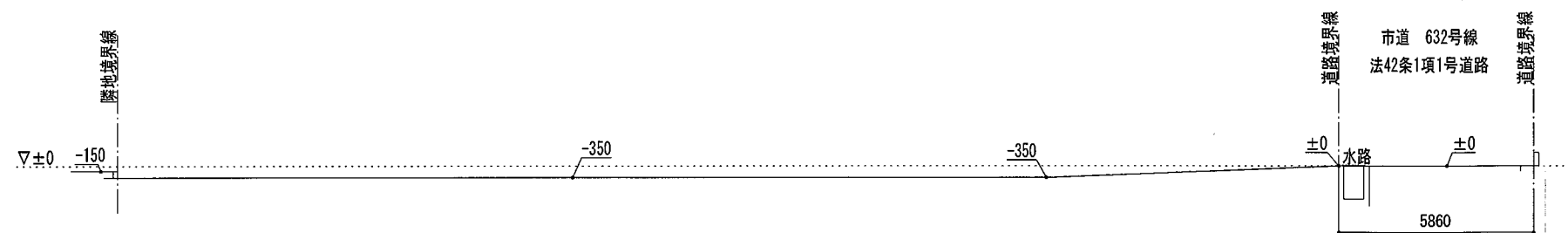
開発構想の概要	開発事業者名	合同会社 recom 代表社員 山崎 玲子
	開発事業区域の位置	宝塚市 旭町3丁目64-1
	開発構想届受付番号	673
	説明の日	令和7年 3 月 21 日

中心地 | 宝塚市旭町3丁目 付近



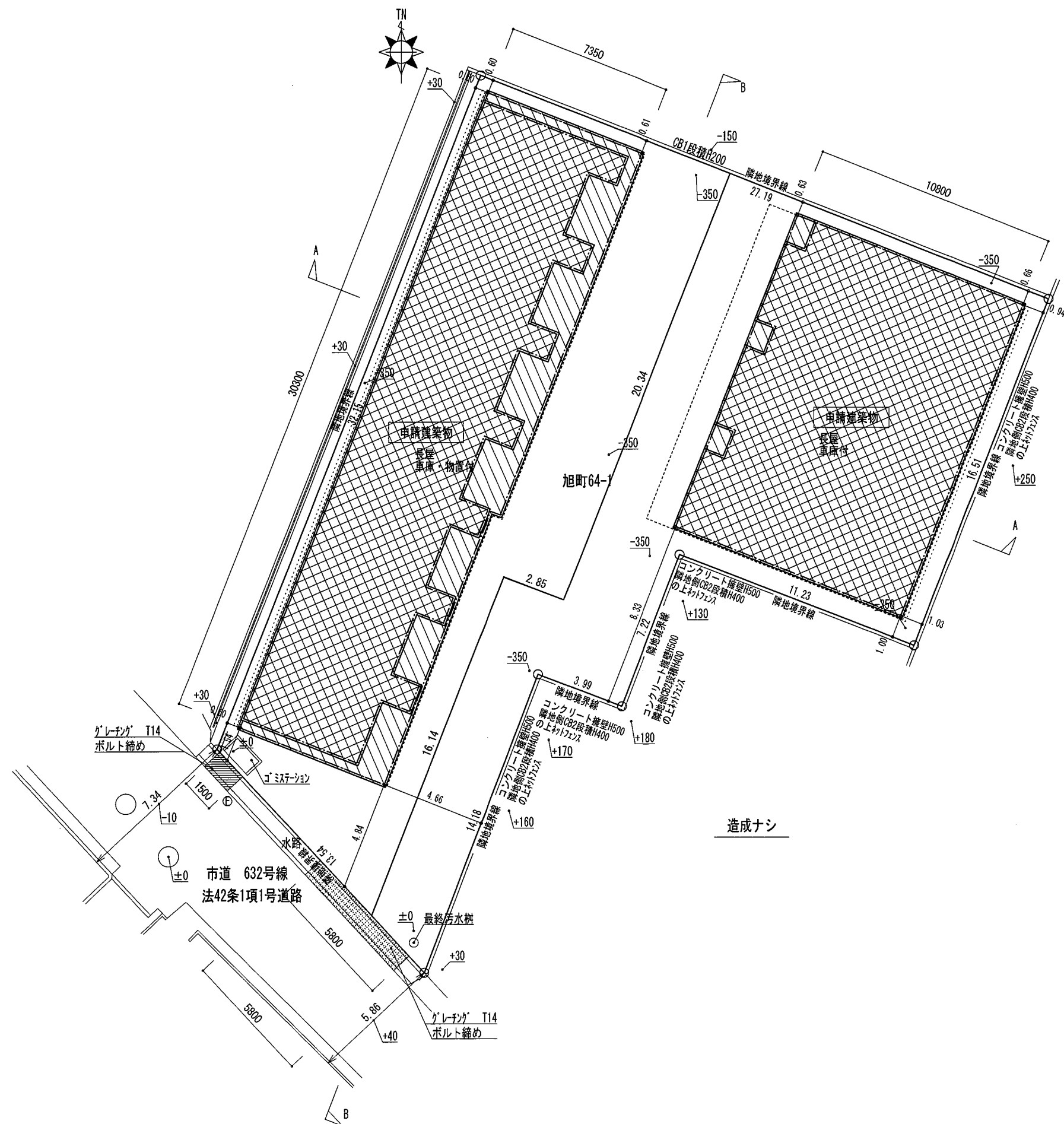


A-A断面図 1/200

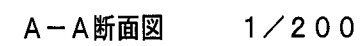


B-B断面図 1/200

CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町3丁目計画	
現況断面図	SCALE 1/200
株式会社 エフイーホーム 1級建築士事務所 大阪府登録 4-26019号 1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司	



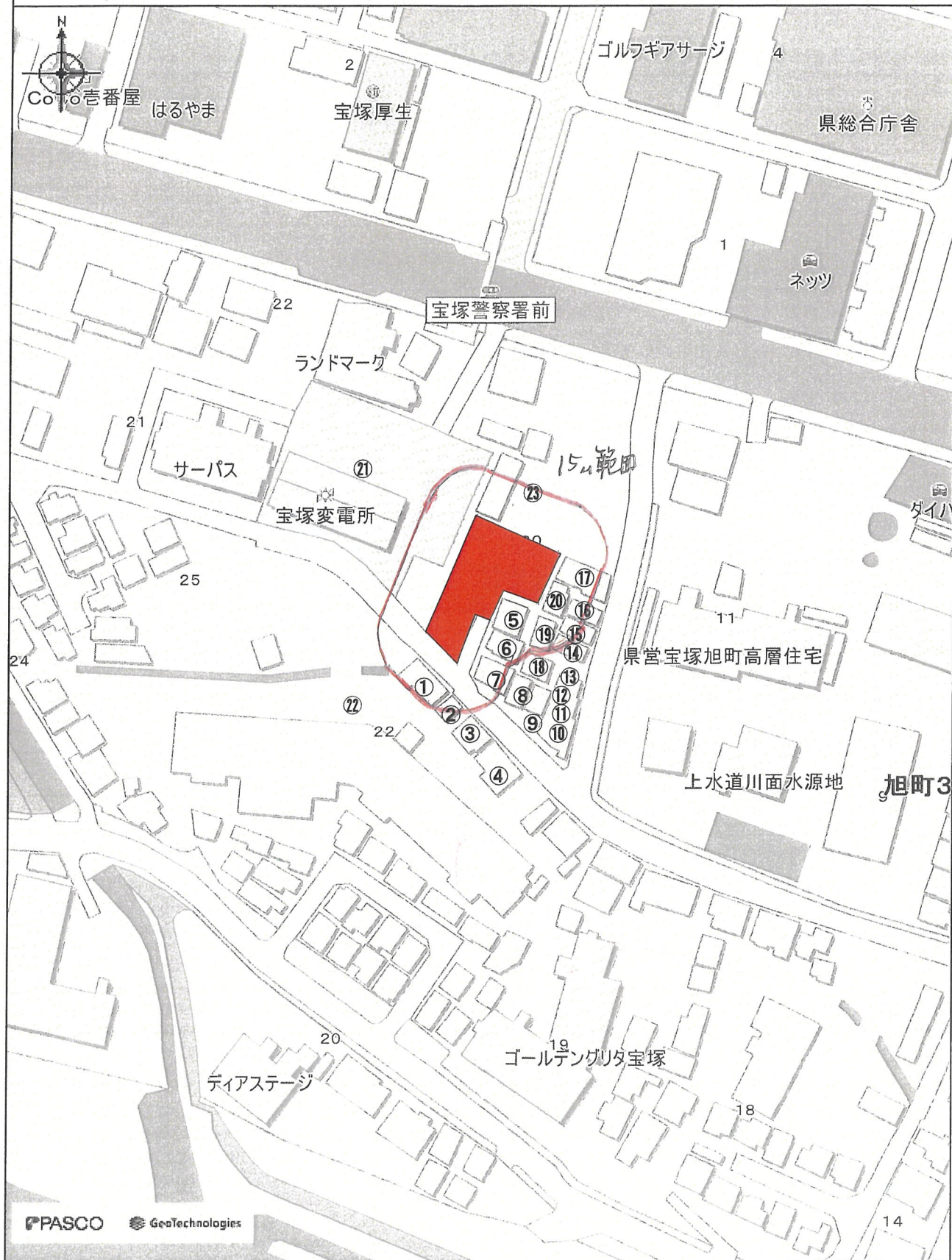
CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町3丁目計画	
土地利計画図	SCALE 1/200
株式会社 エフイーホーム 1級建築士事務所 大阪府登録 4-26019号 1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司	



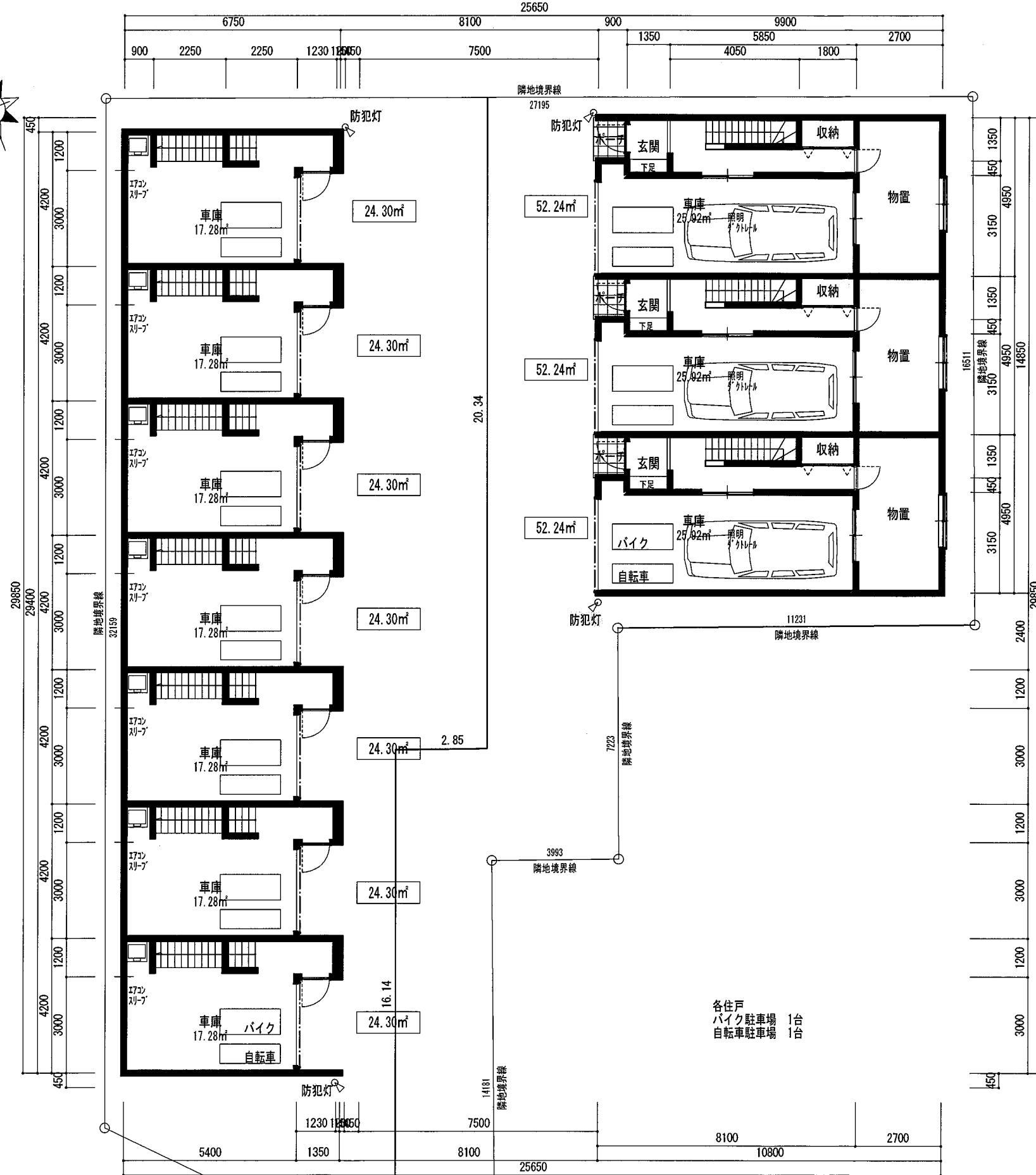
CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町3丁目計画	
計画断面図	SCALE 1/200
株式会社 エフイーホーム 1級建築士事務所 大阪府登録 4-26019号 1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司	

公共施設マップ

中心地 | 宝塚市旭町3丁目 付近



印刷日時:2026/03/31 11:31:19

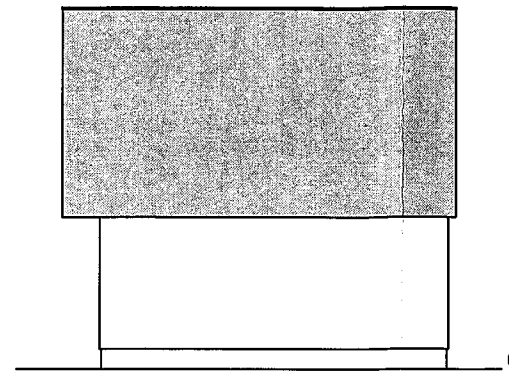
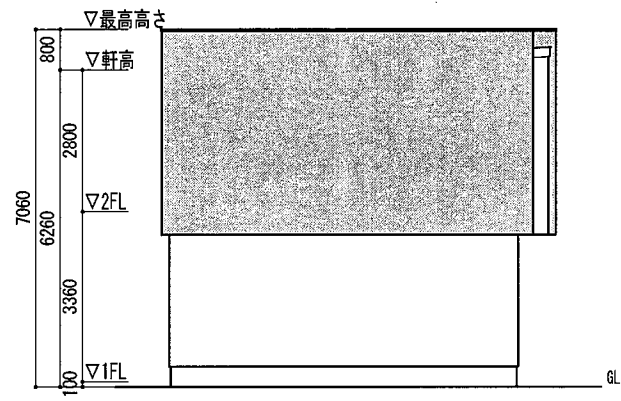


A棟 準耐火構造			
	車庫面積		住戸面積
1階床面積	143.01	m ²	27.09 m ²
2階床面積			216.83 m ²
延床面積	143.01	m ²	243.92 m ²
	386.93 m ²		

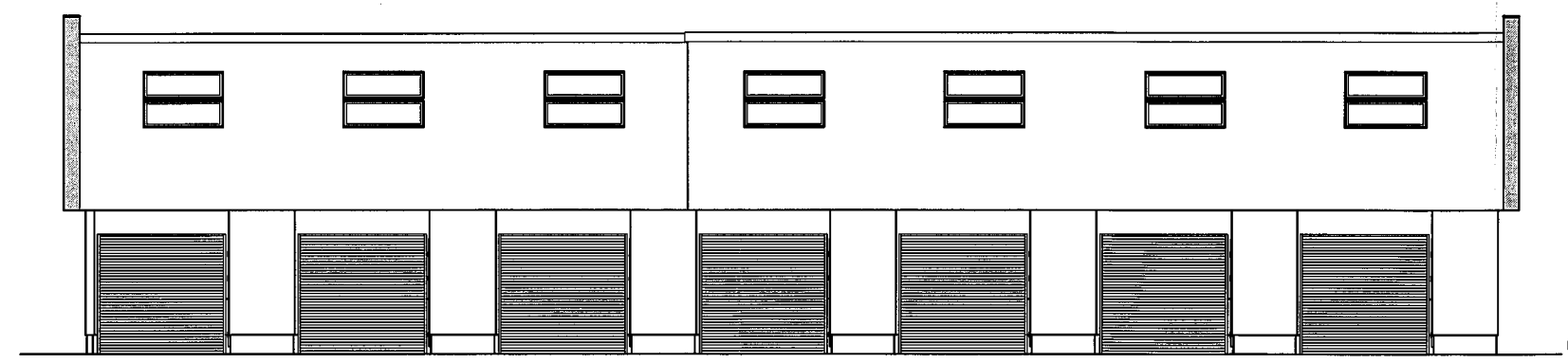
B棟 準耐火構造			
	車庫面積		住戸面積
1階床面積	77.76	m ²	78.97 m ²
2階床面積			160.38 m ²
延床面積	317.11	m ²	239.35 m ²
	317.11 m ²		

各住戸
バイク駐車場 1台
自転車駐車場 1台

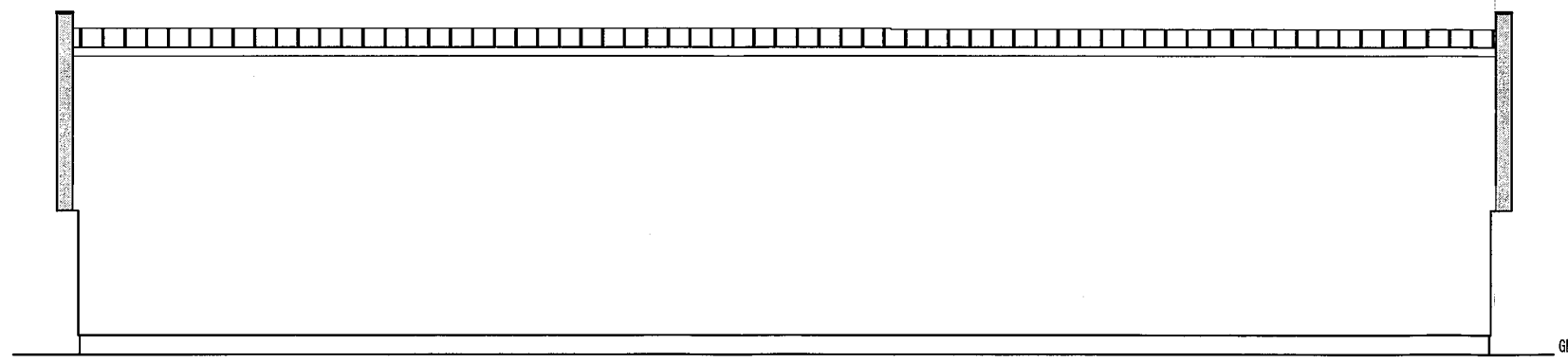
DRAW	DATE	CONSTRUCTION NAME	宝塚市旭町3丁目計画 平面図
APPROVE	SCALE 1/100		



北側立面図 1/150

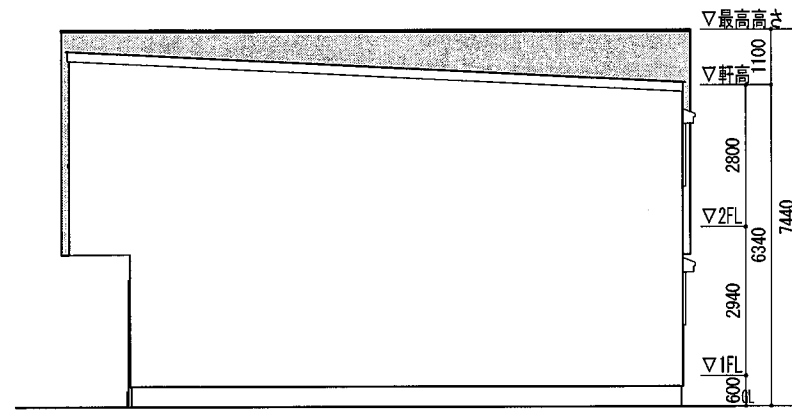


東側立面図 1/150

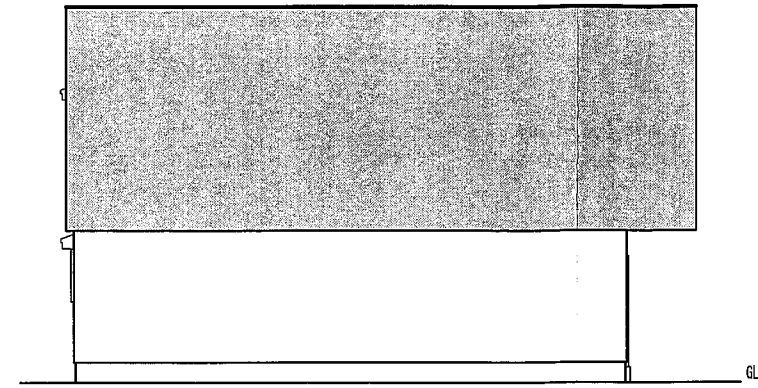


西側立面図 1/150

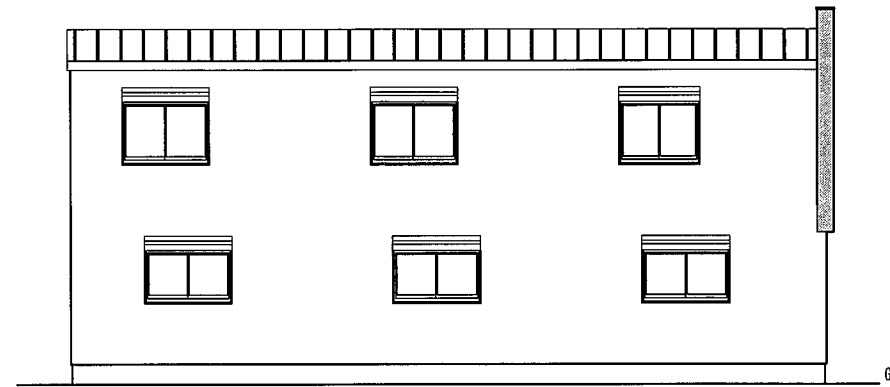
		DRAW	DATE	CONSTRUCTION NAME	宝塚市旭町 PJ A号棟
		APPROVE	SCALE		
			1/100		
					⑧-1



南側立面図 1/150



北側立面図 1/150



東側立面図 1/150



西側立面図 1/150

		DRAW	DATE	CONSTRUCTION NAME	宝塚市旭町 PJ B号棟	⑧-1
		APPROVE	SCALE	1/100		

工事車両通行計画書

中心地 | 宝塚市旭町3丁目 付近



→ 進入路

→ 退出路