

特定開発事業計画報告書

令和 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 川西市火打1-21-15

株式会社桐野商事

氏名 代表取締役 桐野 純子

(連絡先) 郵便番号 560-0041

住所 豊中市清風荘1-5-1

氏名 有限会社創夢建築研究所 片山 綾

電話 06 ( 6845 ) 6280

FAX 06 ( 6845 ) 6190

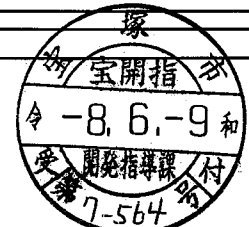
e-mail

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 7-564 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市雲雀丘2丁目PJ
開発事業区域の位置	宝塚市 雲雀丘2丁目15、16-1の一部、16-2、22、24、26-6、28-4
説明 の 状 況	条例第12条第1項による 説明資料の配布 配布方法:戸別配布 配布日: R8年4月3日 ~ R8年4月15日
	条例第12条第1項による 説明の方法 <input type="checkbox"/> 説明会 (場所: ) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問
	条例第12条第1項による 説明の開始日 R 8年 4月 3日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 R 8年 4月 15日
	説明を主に行った者 所属: 有限会社創夢建築研究所 氏名: 伊丹 誠人
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 8年 4月 3日から R8年 5月 7日まで	
要望書の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input type="checkbox"/> 無し	
条例第14条第2項による 説明を主に行った者 所属: 有限会社創夢建築研究所 氏名: 伊丹	
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	開発事業区域の所在	宝塚市 雲雀丘2丁目15、16-1の一部、16-2、22、24、26-6、28-4							
	開発事業区域の面積	631.61 m <sup>2</sup>							
	土地の所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地		<input checked="" type="checkbox"/> 他人地					
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域		<input type="checkbox"/> 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 1 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条区域							
	地区計画区域	<input type="checkbox"/> 内 ( )		<input checked="" type="checkbox"/> 外					
	地区まちづくりルール適用区域	<input type="checkbox"/> 内 ( )		<input checked="" type="checkbox"/> 外					
開発事業の目的		老人ホームの建築							
工事の着手予定年月日		令和8年10月1日			工事の完了予定年月日			令和10年4月1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	625.94 m <sup>2</sup>	5.67 m <sup>2</sup>						631.61 m <sup>2</sup>
	区域面積に対する比率	99.10 %	0.90 %						100.00 %
盛土又は切土面積		盛土面積			m <sup>2</sup>		切土面積		
予定建築物	敷地面積	625.94 m <sup>2</sup>							
	建築面積	274.46 m <sup>2</sup>			建蔽率		43.85 %		
	延べ面積	931.74 m <sup>2</sup>			容積率		148.86 %		
	最高の高さ	13.252 m			階数		地上4階 / 地下0階		
	用途	老人ホーム			住戸数		31戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		台		

## 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事。	要望がある場合は、要望書に記入の上、提出して頂くよう説明しました。
特定開発事業計画の説明に関する事。	計画内容について戸別に資料をもとに説明
特定開発事業計画報告書の縦覧に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」の資料を配布し、宝塚市ホームページで縦覧できることを説明
意見書の提出に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」の資料を配布し、期間内に意見書が提出できることを説明
開発構想の内容に関する事。 開発構想の名称	(仮称)宝塚市雲雀丘2丁目PJ
開発構想の目的	31戸の住宅型老人ホームの建築
予定建築物について 用途	老人ホーム
住宅の戸数	31戸
階数	4階
高さ	13.252m
造成工事について	造成なし
工事の着手予定日	令和 8年 10月 1日
その他	自治会長との話し合いにて、住民へは戸別説明

(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	入居者へは各戸投函としてください。 所有者( )へは弊社より説明、資料送付します。	各戸へ投函。 4/7付けで資料を送付	4/7 電話にて 担当 様
B	入居者へは個別に訪問し、説明を行ってください。 不在であればポストへ投函してください。	各戸訪問説明、ポスト投函 4/7付けで資料を送付	4/7 電話にて 担当 様
B'	当該区画は倉庫利用であり常駐する入居実態はありません。 入居者へはこちらから案内します	案内を依頼	4/10 電話にて
C	当社管理の境界標3点に支障が生じないように配慮してほしい	本計画において支障がない旨回答。 万一変位・亡失等が生じた場合は、事前連絡のうえ復旧対応する旨回答し、了承を得た。	4/3 電話・メールにて 担当 様
D	車両・歩行者とも通行量が多いので配慮してください。 には説明されましたか？	十分配慮の上工事進める旨回答。 説明済みであることを回答	4/10 にて 担当 様
E	近隣には個別訪問してください。 案内資料は自宅ポストに投函しておいてください、交通量が多いので気を付けてください。	承知しました 4/8 ポスト投函  十分配慮のうえ工事進める旨回答	4/6 電話にて
F	計画地にて以前、雨水があふれる事案があった為、対策を講じてほしい。	雨水配管を新たに設置し、適切な勾配を確保 後退に伴う側溝整備時に前後区間の清掃 敷地内に緑地を確保し、透水性を高め 雨水流出抑制を図る 上記内容の回答書にて回答・説明	5/20 自宅前

### 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	
<p>当該敷地では建て替え前に大雨の際 下水道から水があふれる事象が発生してしまいました (雨水だったと思います) このため老人ホーム建設にあたり下水道の点検および 改修など排水機能の改善を行って頂く様 要望いたします 安全で安心できる環境整備の為に対応の ほどよろしくお願ひ申し上げます。</p>	

令和8年5月20日

■■■■様

事業者 株式会社桐野商事  
 代表取締役 桐野 純子  
 住所 川西市火打 1-21-15

要望書に対する回答書

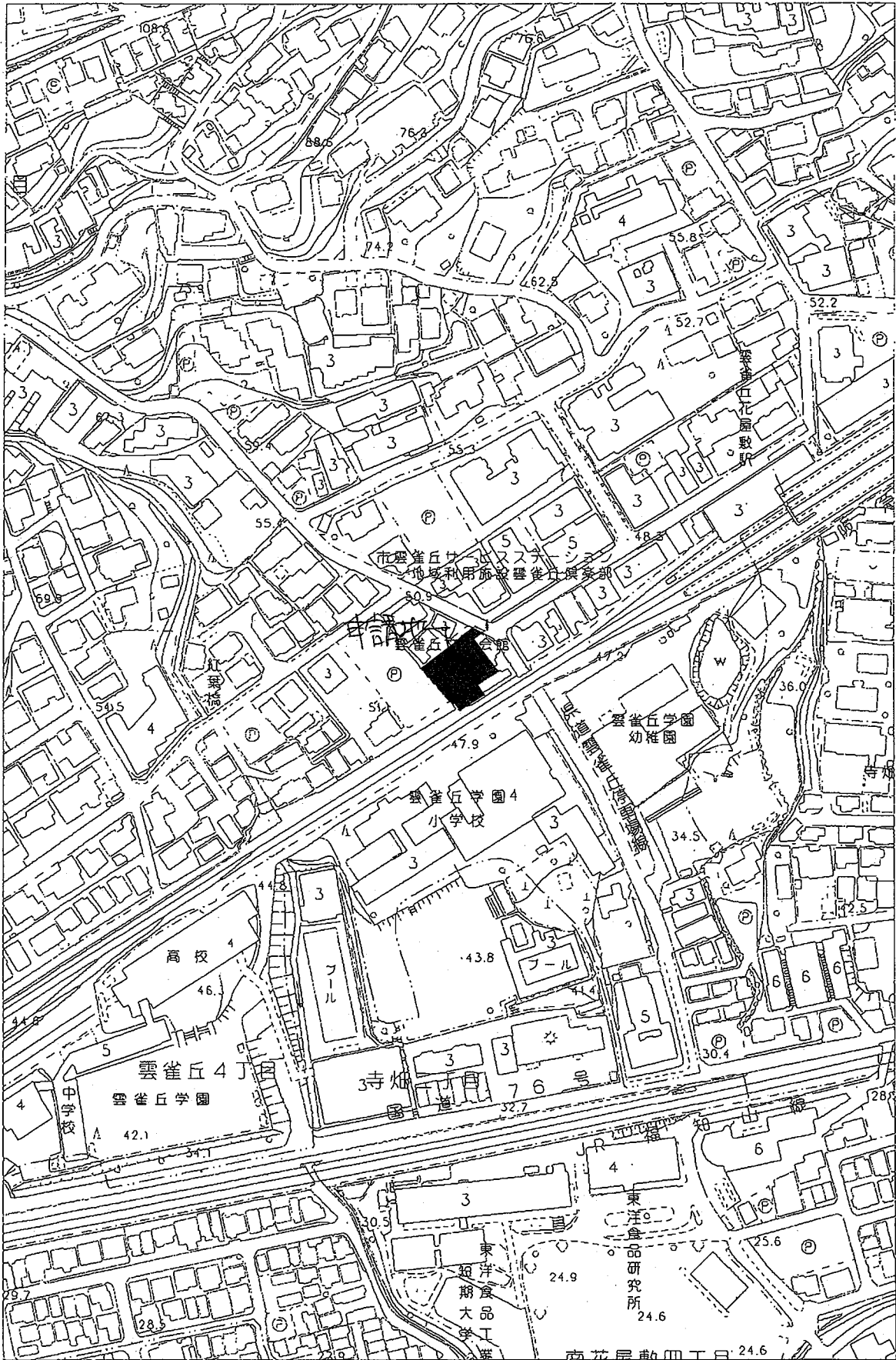
平素は格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。  
 このたびは、雲雀丘2丁目老人ホーム計画に関しまして、ご意見・ご要望をいただきありがとうございました。  
 ご指摘いただきました、以前大雨時に申請地付近にて雨水が溢れた件につきまして、計画にあたり下記の通り配慮・対策を行う予定としております。

記

- ・宅地内の雨水配管については新たに整備し、適切な勾配を確保することで、排水が滞留・溢水しないよう計画いたします。
- ・接道部の道路側溝については、道路後退に伴い改修を行う予定です。施工にあたっては、改修区間および前後区間の側溝清掃を実施し、排水機能の改善に配慮いたします。
- ・敷地内の一部を透水性のある緑地として計画し、雨水の流出抑制を図ることで、側溝への雨水流入負荷の軽減に努めます。

今後も周辺環境に配慮しながら計画を進めてまいりますので、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

以上



PROJECT

宝塚市雲雀丘2丁目PJ

TITLE 付近見取図

SCALE 1/2500

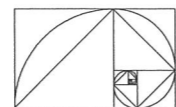
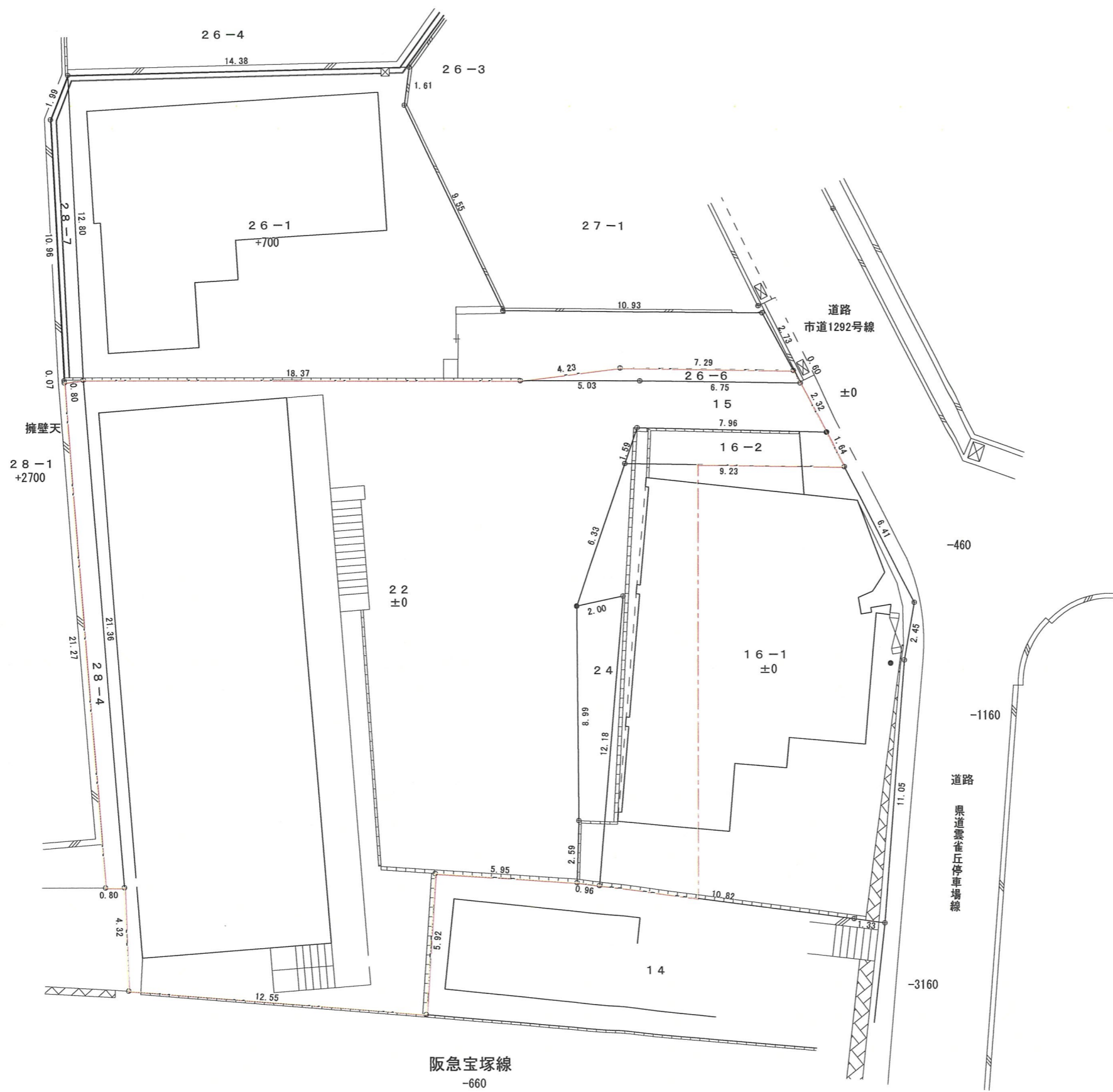
DATE 2025.11.06

一級建築士事務所 大阪府知事登録  
第ホ21027号

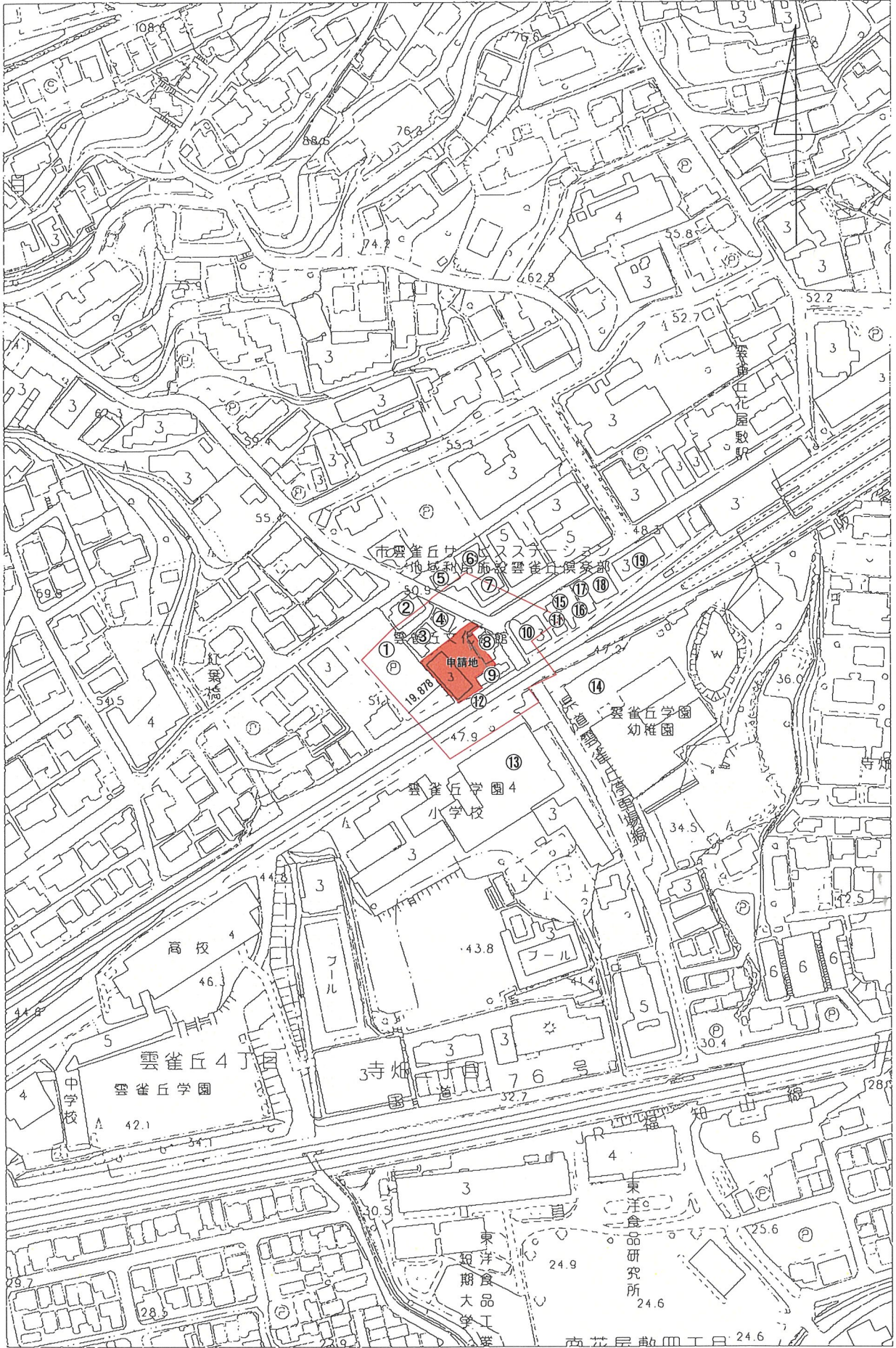
一級建築士 大臣登録 第270769号  
片山 綾



( S=1/200 )







PROJECT

宝塚市雲雀丘2丁目PJ

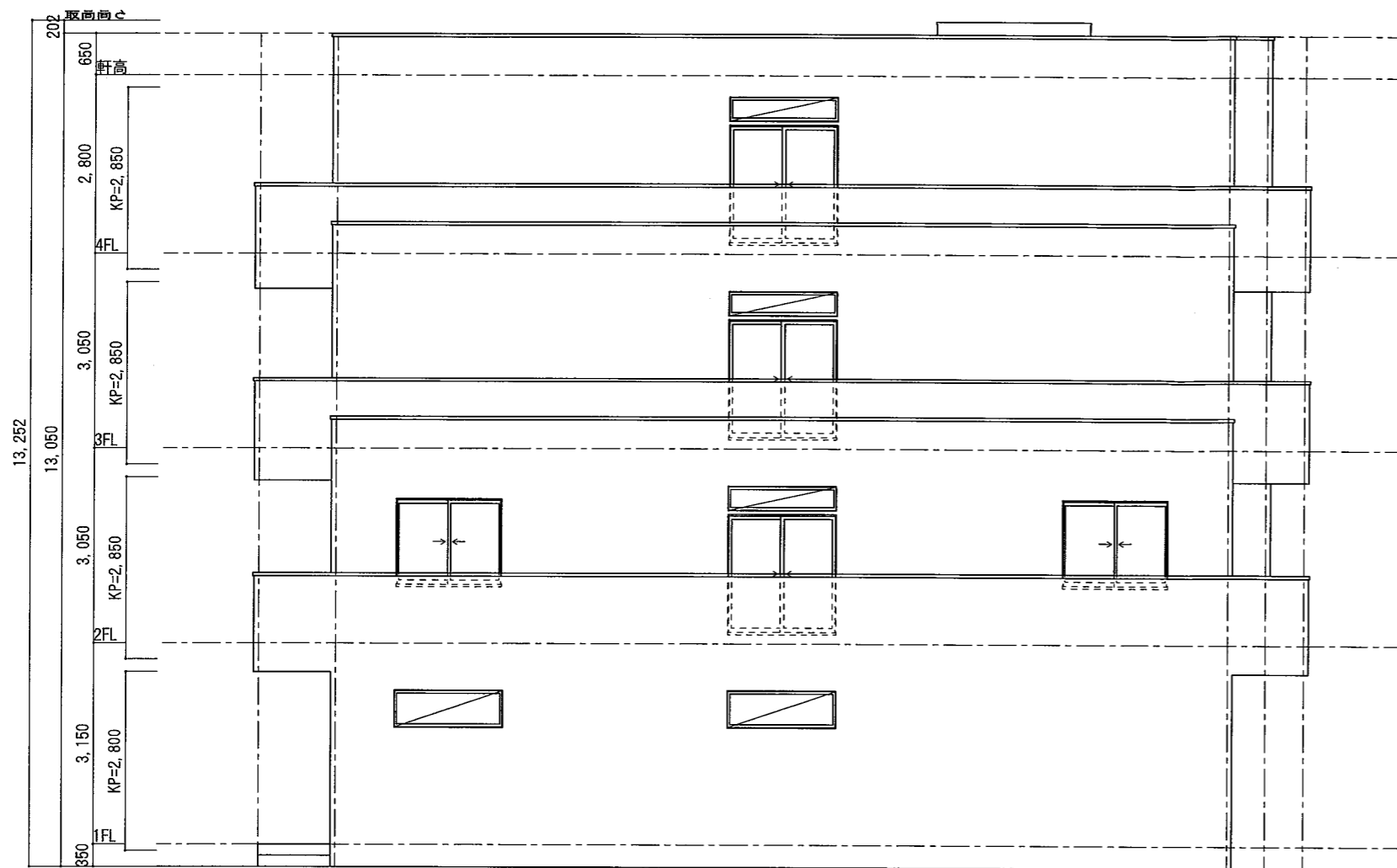
TITLE 近隣範囲図

SCALE 1/2500

DATE 2026.03.31

一級建築士事務所 大阪府知事登録  
第ホ21027号

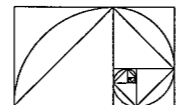
一級建築士 大臣登録 第270769号  
片山 綾

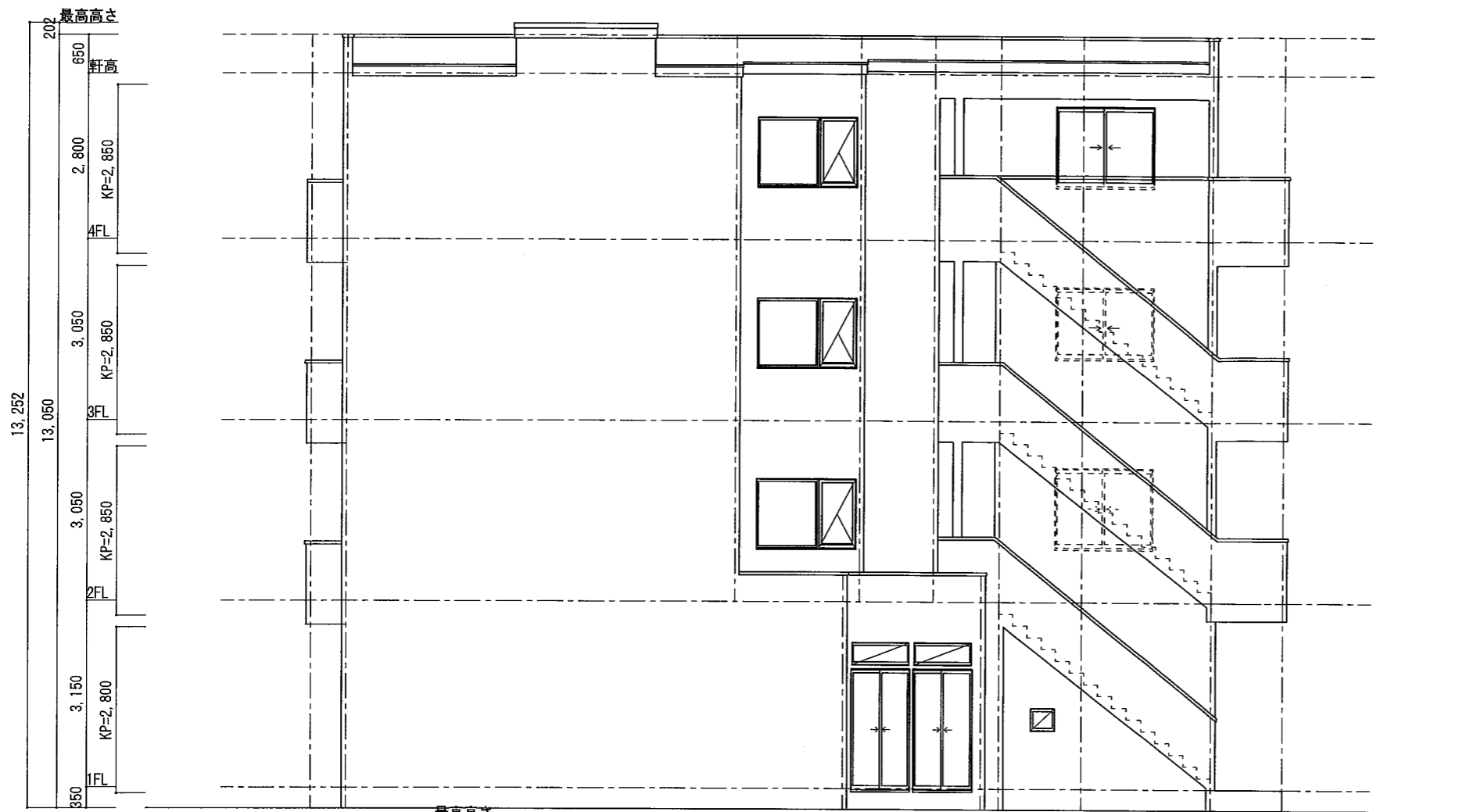


北立面图



東立面图

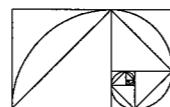




南立面图



西立面图



背景地図マップ

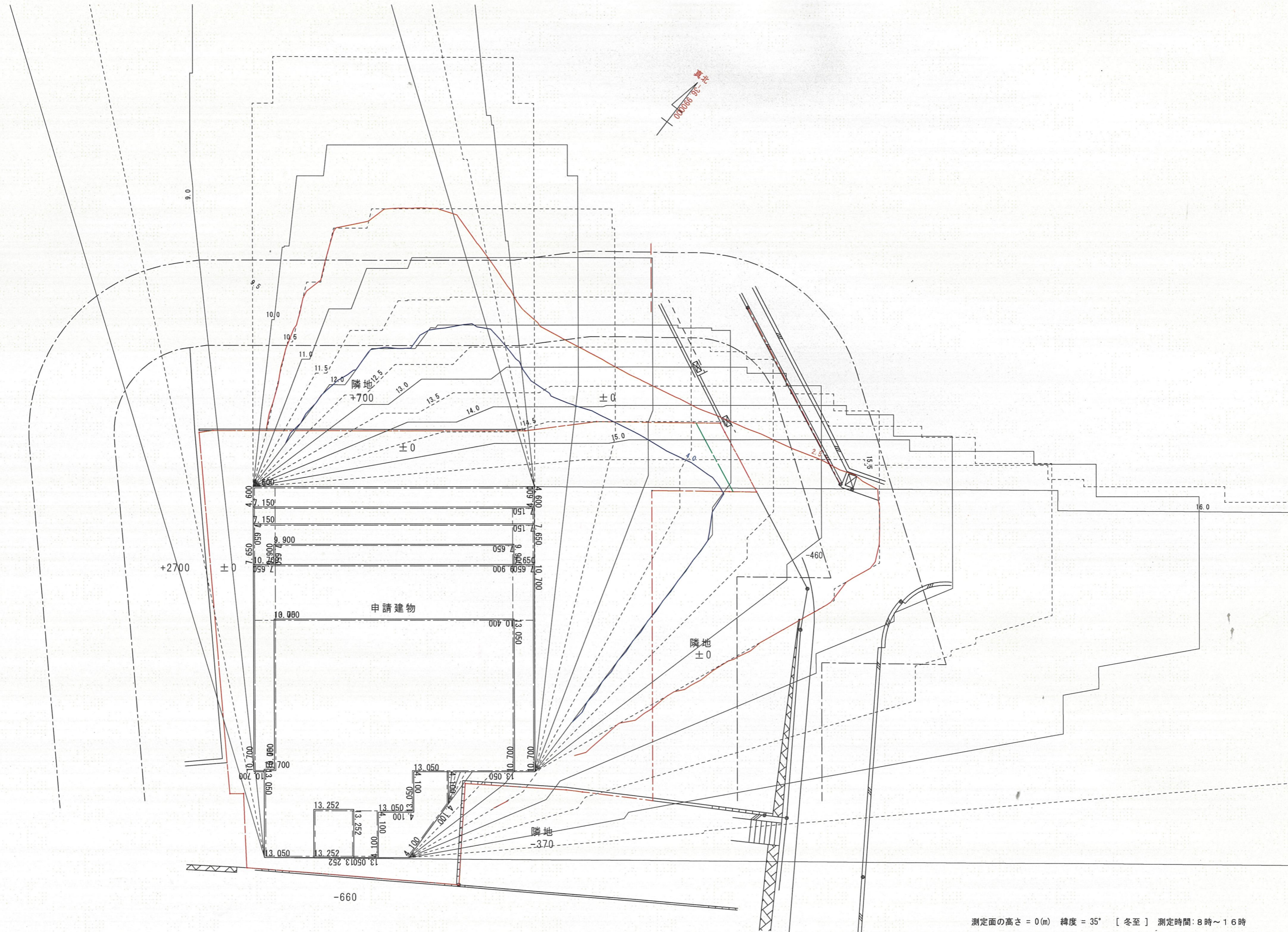
中心地 | 川西市寺畑2丁目 付近



→ : 進入経路を示す  
← : 退出経路を示す

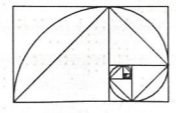


印刷日時:2026/04/01 10:11:52



測定面の高さ = 0(m) 緯度 = 35° [冬至] 測定時間: 8時~16時

PROJECT (仮)雲雀丘老人ホーム



有限会社 創夢建築研究所

TITLE 日影図

SCALE 1/200  
DATE 2026.04.01

一級建築士事務所 大阪府知事登録  
第ホ21027号  
一級建築士 大臣登録 第270769号  
片山 綾

# テレビ受信障害予測地域図

(机上検討)

建造物名

(仮)雲雀丘老人ホーム

4F/13.252m



電波到来方向 神戸局  
 $d=20.6$  km,  $\theta=60.0$  TN

電波到来方向 北阪神戸局  
 $d=11.6$  km,  $\theta=54.4$  TN

電波到来方向 大阪局  
 $d=30.3$  km,  $\theta=303.2$  TN

## 凡例

表示	内容
赤色	対象建造物
XXXX	しゃへい障害予測地域
〓	しゃへい障害要確認範囲

縮尺

1/1500

0m 30m 60m

国土地理院基盤地図を利用して作成