

特定開発事業計画報告書

令和 8 年 7 月 15 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市安倉中三丁目 8 番 6 号

氏名 田中 義久

(連絡先) 郵便番号 567-0868

住所 茨木市沢良宜西一丁目 1 3 番 7 号

氏名 株式会社和光設計事務所 加藤忠男

電話 072 (632) 3337

FAX 072 (632) 3756

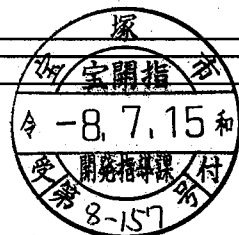
e-mail wakou@kdb.biglobe.ne.jp

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 8-157 号
開発構想の名称	(仮称) 田中義久様集合住宅新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 安倉中三丁目 1136 番、1136 番 2、1137 番の各一部、1136 番 1
説明資料の配布 状況	説明資料の配布 配布方法: 戸別配布 配布日: 2026年6月11日 ~2026年6月24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 2026年 6 月 29 日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 2026年 6 月 30 日
	説明を主に行った者 所属: 大東建託株式会社 池田支店 氏名: 中村、長谷川
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	2026年 6 月 29 日 から 2026年 7 月 14 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: 大東建託株式会社 池田支店 氏名: 中村、長谷川
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 安倉中三丁目 1136 番、1136 番 2、1137 番の各一部、1136 番 1									
	開発事業区域の面積	915.38 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、準住居 地域 第一種中高層住居専用									
	高度地区	第二種高度地区									
	その他の地域地区	法 22 条									
	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		賃貸長屋住宅の新築									
工事の着手予定年月日		2026 年 10 月 1 日			工事の完了予定年月日		2027 年 3 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	827.00 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	[農地] 88.38 m ²	915.38 m ²		
	区域面積に対する比率	90.3 %	%	%	%	%	%	9.7 %	100.0 %		
盛土又は切土面積		盛土面積 717.58 m ² 切土面積 — m ²									
予定建築物	敷地面積	717.58 m ²									
	建築面積	243.04 m ²			建蔽率		33.87 %				
	延べ面積	473.37 m ² 容積対象(472.86)			容積率		65.90 %				
	最高の高さ	7.522 m			階数		地上 2 階 / 地下 0 階				
	用途	長屋住宅			住戸数		8 戸				
	構造	木造			駐車台数		9 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事	開発構想に対して要望書を提出することが出来ます。 要望書（規則外様式第3号）を手渡し説明時以降質疑要望があれば、要望等記入後、郵送又はFAXにて提出してください。
特定開発事業計画の説明に 関すること	開発事業者は、開発構想の具体的に図面にて説明し住民の皆様への説明状況を宝塚市に報告します。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関する事	住民の皆様へ、宝塚市が縦覧に供している報告書を見ることが出来ます。
意見書の提出に関する事	住民の皆様は、宝塚市が縦覧されている報告書に意見書を提出できます。意見書は、宝塚市の開発指導課又は市のホームページにある用紙にて直接開発指導課に持ち込むか、郵送又はFAXにて送付してください。提出期限は、縦覧期間（14日間）終了までです。頂いた意見は、市から開発事業者はこの意見の見解を求めます。
開発構想の内容に関する事 開発構想の名称	（仮称）田中義久様集合住宅新築工事です。
開発構想の目的	賃貸長屋住宅を建築します。
予定建築物について 用途	図面（配置図・平面図・立面図）提出し、図面にて説明。 賃貸長屋住宅を建築します。
住宅の戸数	1棟で8戸です。
階数	2階建です。
高さ	屋根の棟の最高高さが7.522mです。
造成工事について 着手予定日	今年の10月1日頃予定です。
その他	自治会長との協議の上、戸別訪問になりました。

(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

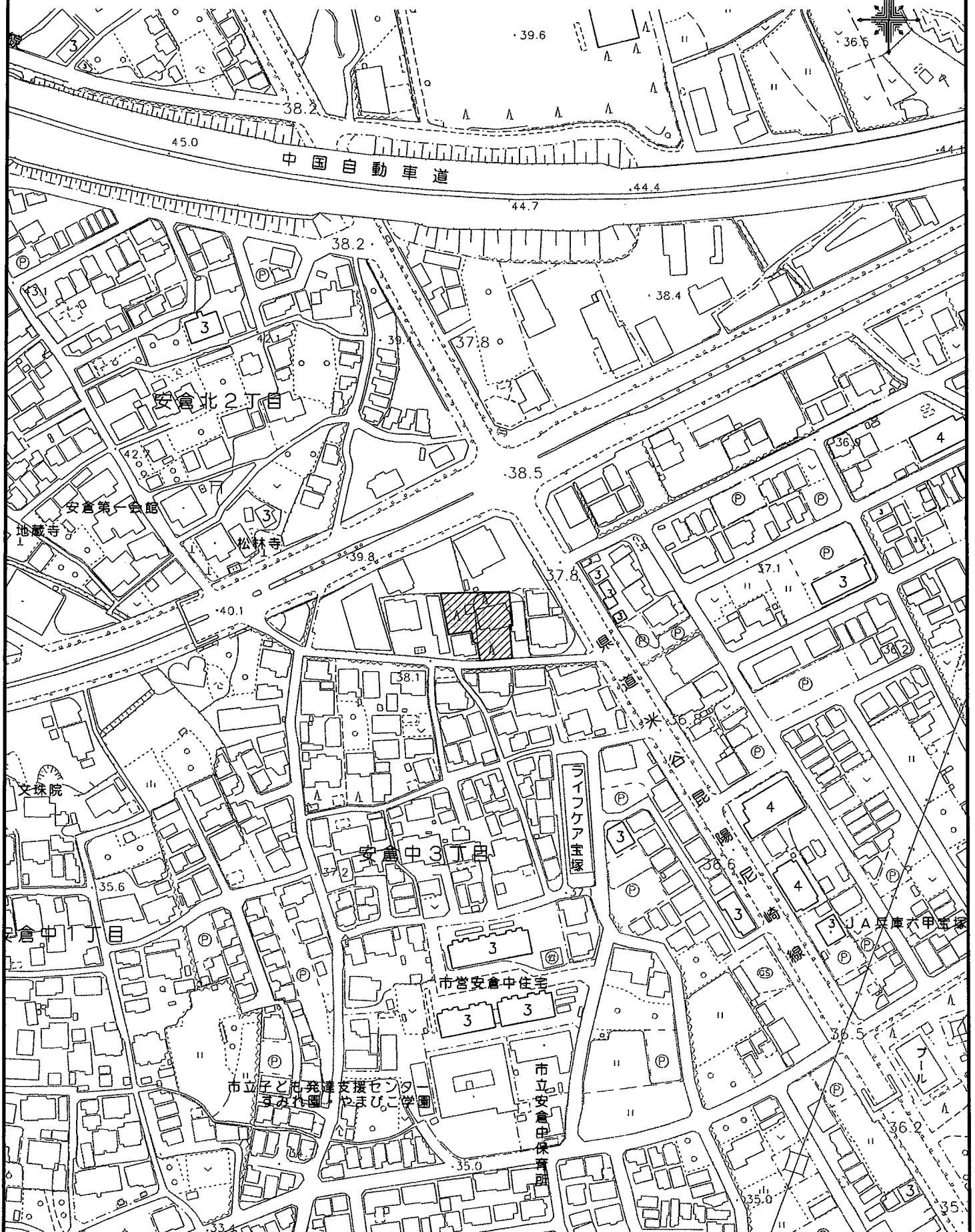
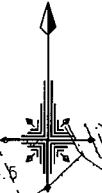
(第4面)

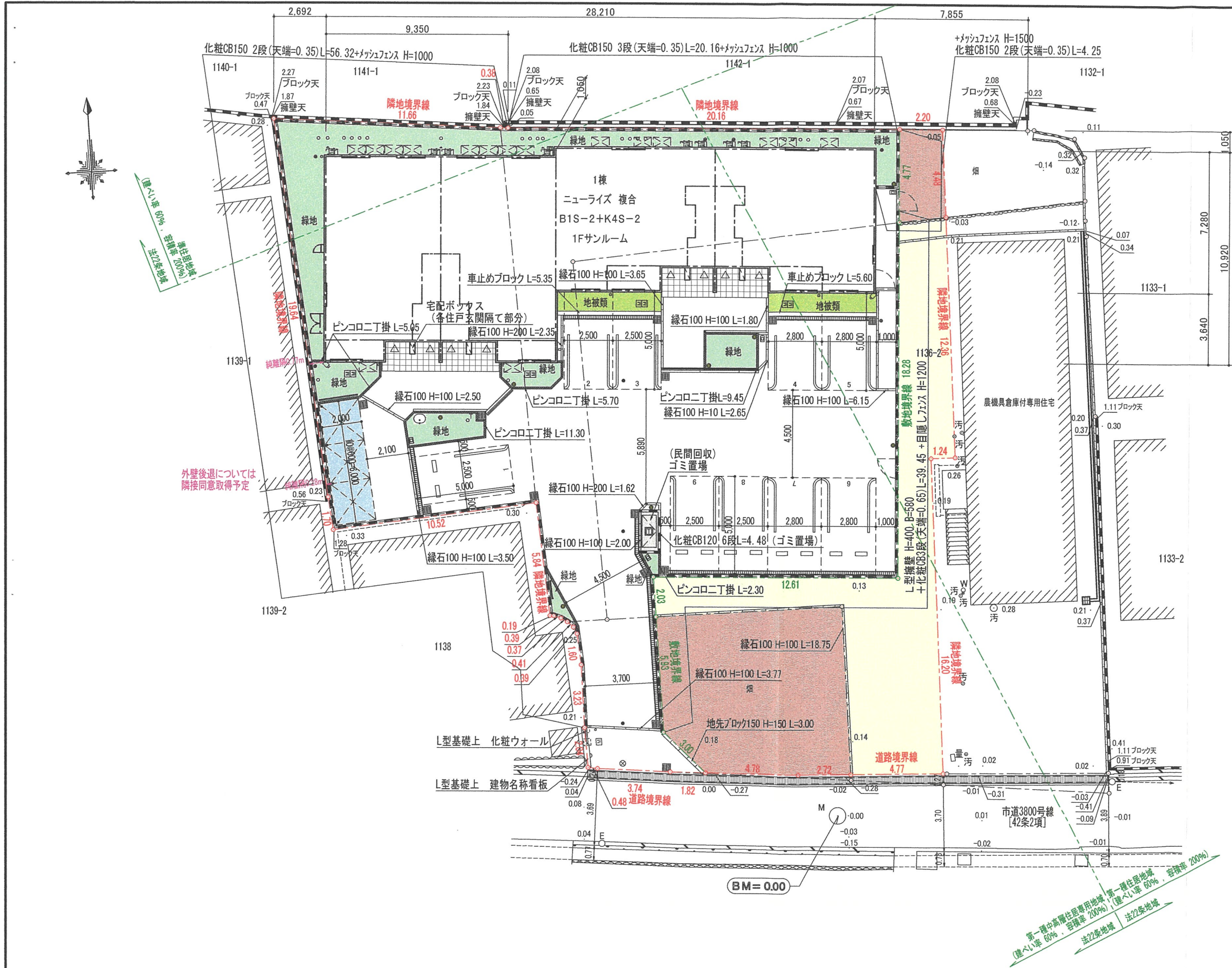
住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望 番号	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4条第2項による 説明の日及び場所
A	管理に係るため、境界際のフェンス高さを下げてほしい。	H=1000 ⇒ H=800 に変更可能なので対応します。	6/30 ご自宅

位置図

S=1:2, 500





開発概要	
開発区域面積	915.38㎡
既設農機倉庫付専用住宅敷地予定面積	109.42㎡
既設残農地面積	88.38㎡
新築建物敷地面積	717.58㎡
建築面積	243.04㎡
延床面積	472.86㎡
緑地面積	82.92㎡
ゴミ置場面積	2.00㎡
自動車台数	9台
自転車台数	10台
住宅戸数	8戸

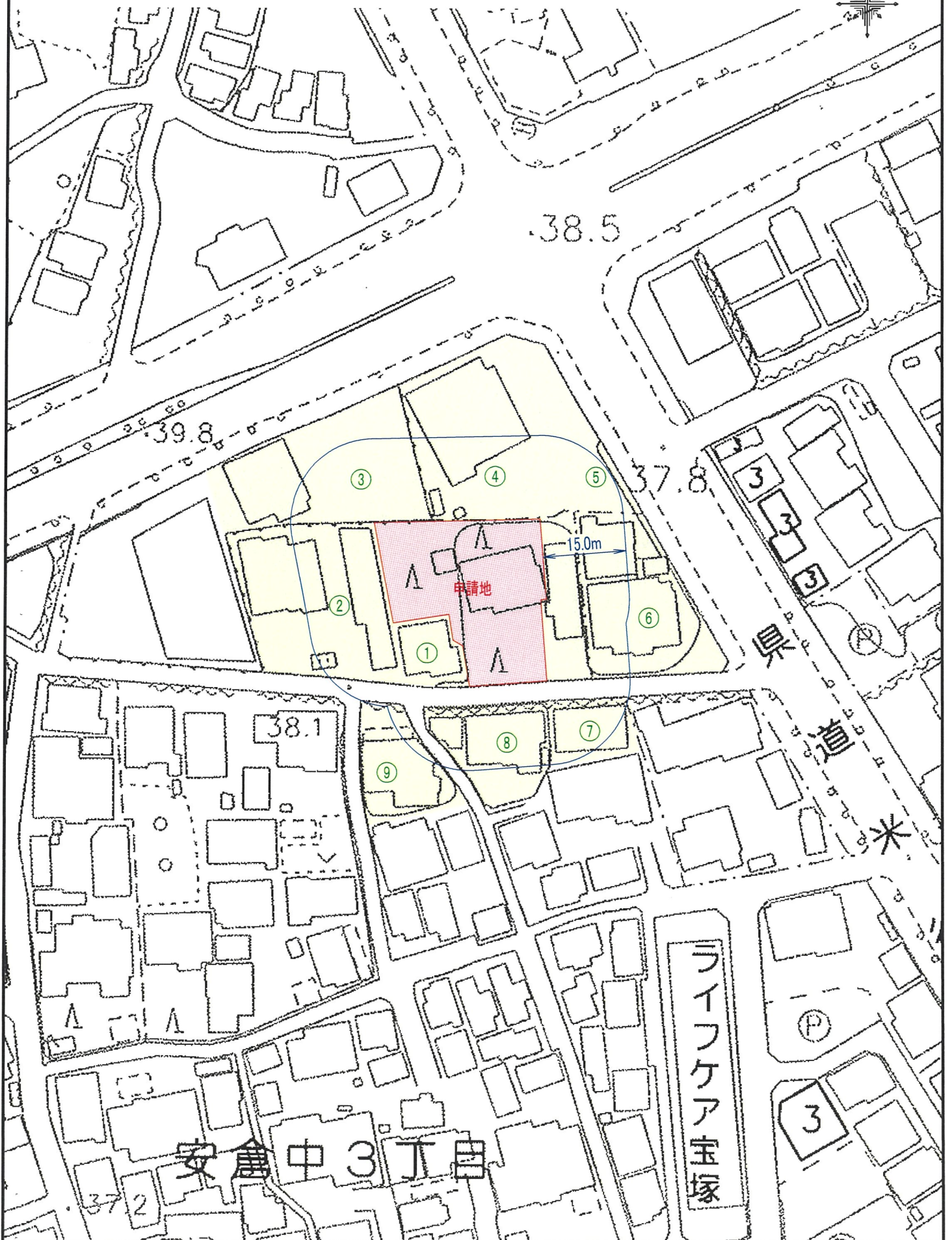
各戸住戸面積
1階: 53.62㎡、50.87㎡
2階: 62.10㎡、59.15㎡

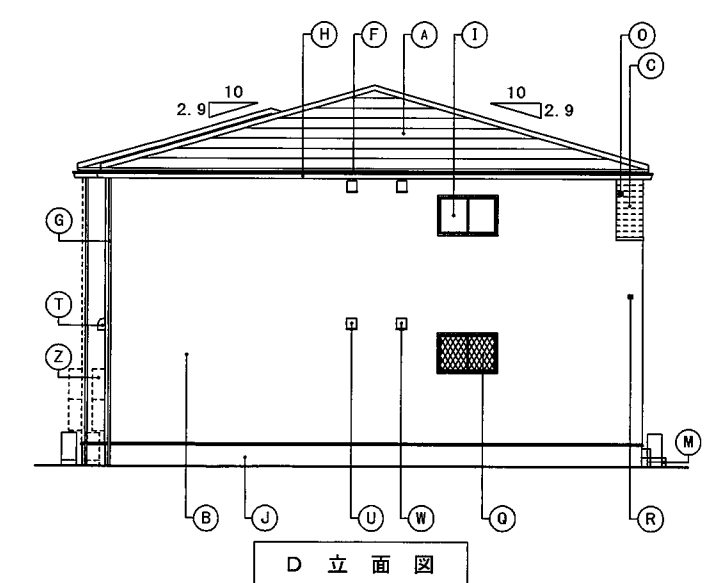
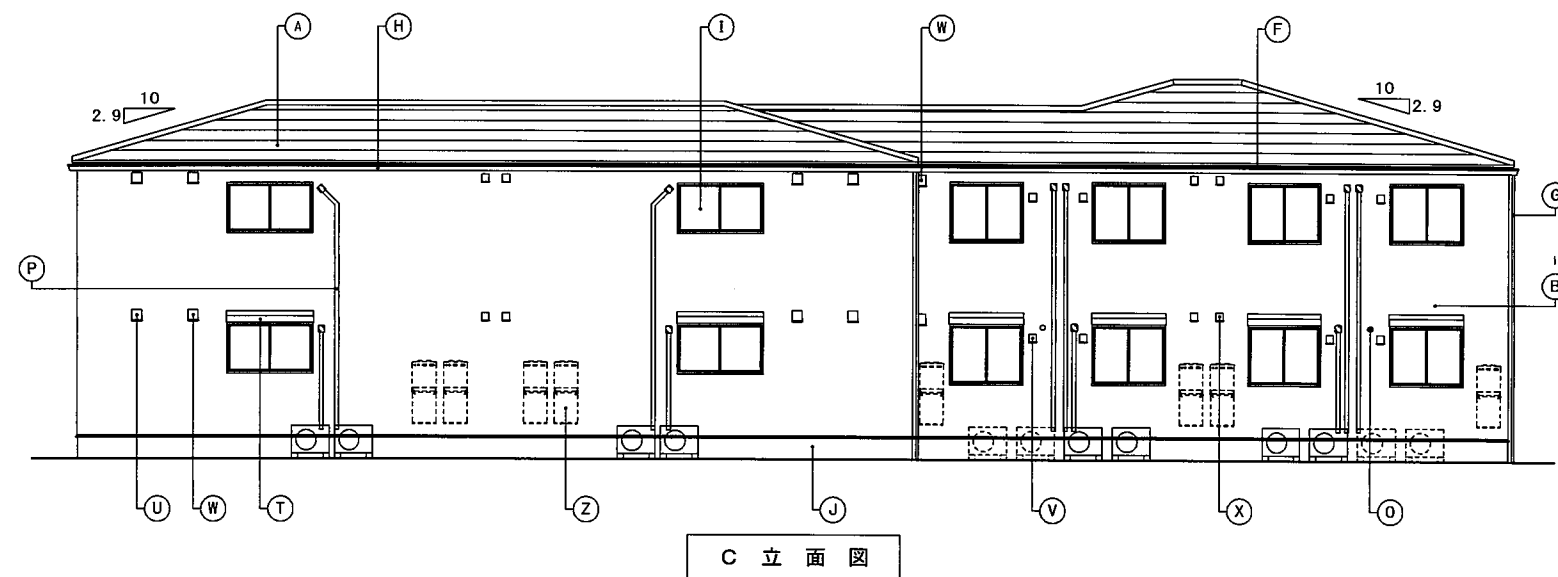
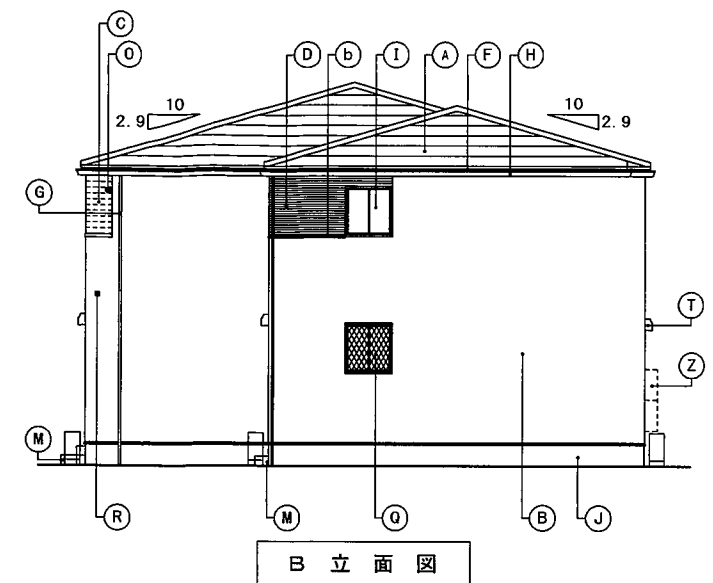
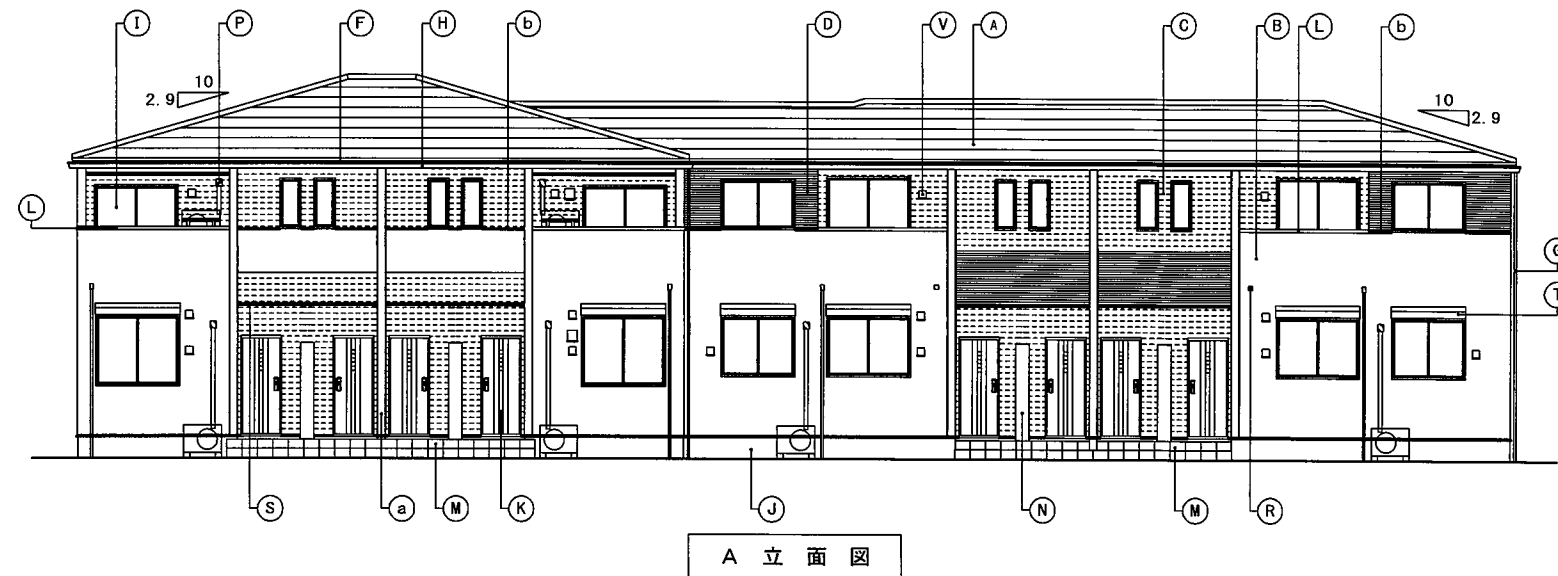
凡 例	
	開発事業区域境界線
	敷地境界線
-0.01	現況地盤高
	散水栓 4ヶ所
	防犯カメラ 2ヶ所
	アプローチライト 8ヶ所
	屋外掲示板 1ヶ所
	ペット用足洗場 1ヶ所



近隣説明範囲図

S=1:1,000



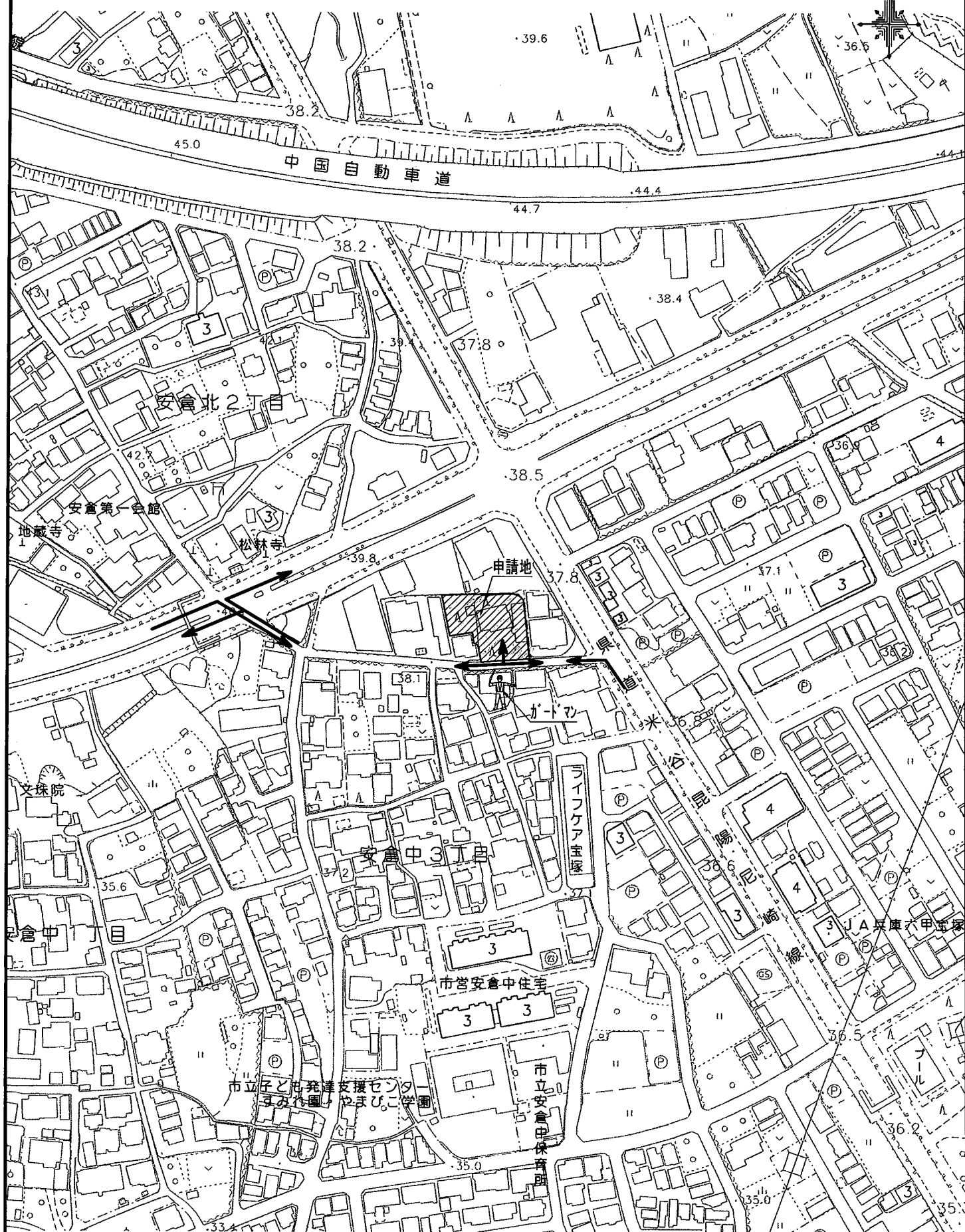


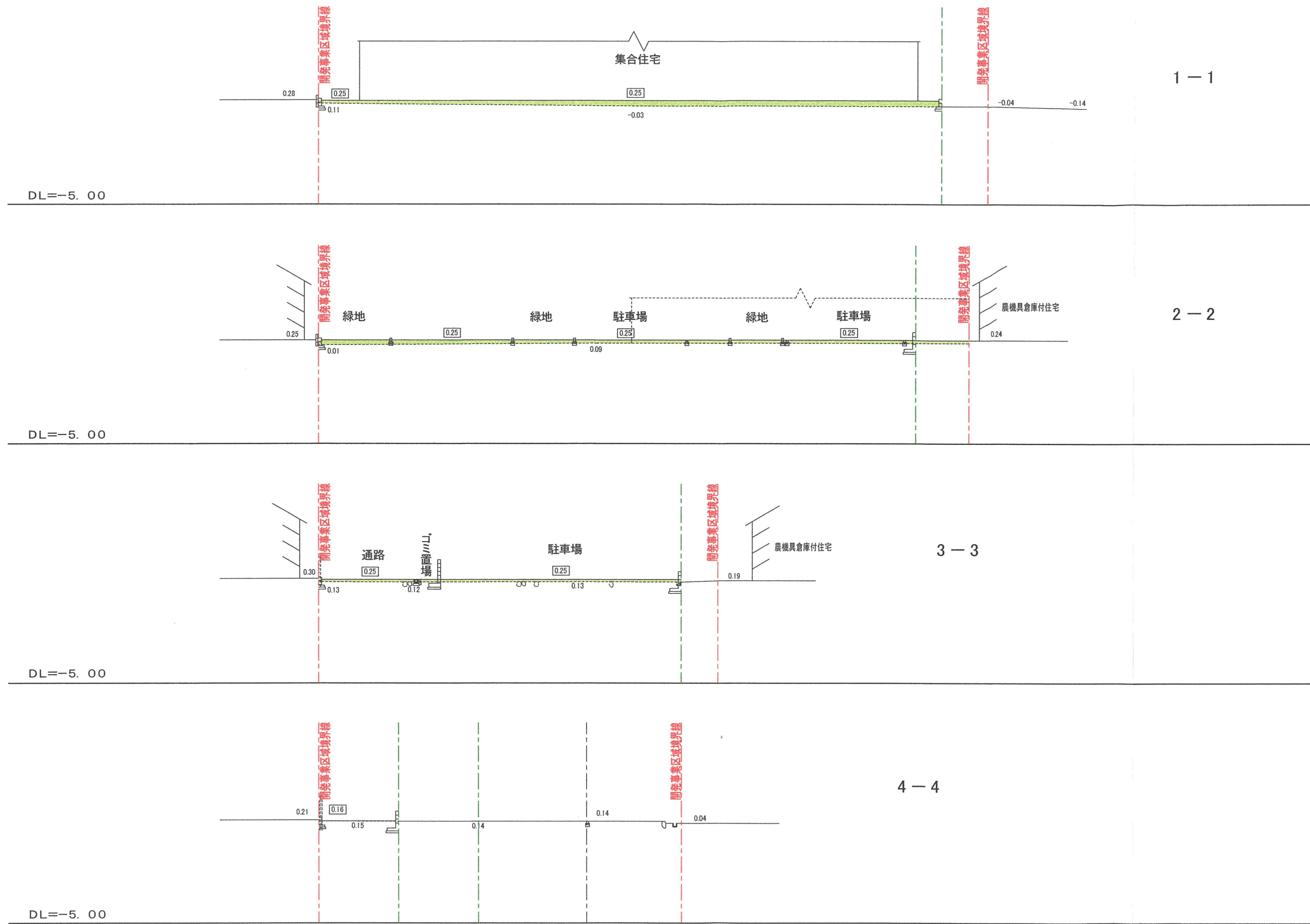
凡	A	屋根	天然石付溶融アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35	K	玄関ドア	化粧鋼板製	U	キッチン給気口	ステンレス製 パイプフード 150φ	a	外部装飾モール	ABS樹脂押出形成 (H型化粧モール)
	B	外壁	窯業系防火サイディング ㊦18	L	笠木	アルミ製	V	24時間換気給気口	ステンレス製 パイプフード 100φ	b	中間水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35
	C	外壁	窯業系防火サイディング ㊦18	M	ポーチ床	300角タイル張	W	レンジフード排気口	ステンレス製 パイプフード 150φ			
	D	外壁	窯業系防火サイディング ㊦18	N	宅配ボックス	既製品	X	換気扇排気口	ステンレス製 パイプフード 100φ			
例				O	エアコンスリーブ	樹脂製 75φ						
	F	鼻隠	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35	P	エアコン配管化粧カバー	樹脂製	Z	給湯器	(設備工事)			
	G	縦樋	硬質塩ビ樹脂製 40角	Q	面格子	アルミ製 (ヒシクロス)				備考		
	H	軒樋	硬質塩ビ樹脂製 角型	R	オーバーフロー管	40φ (カバー付)						
	I	窓	アルミ樹脂複合サッシ	S	オーバーハング水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35						
	J	基礎巾木	コンクリート打放シノ上化粧仕上	T	シャッター雨戸	カラー鋼板製 <サッシ一体型>						



設計 年 月 日				大東建託 (株) 池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第364769号 中村 恭平	図面番号	工事名称 No. ㊦287624-01 田中 義久様集合住宅新築工事 図面名称 立面図	縮尺 S=1/150
----------	--	--	--	---------------------------	--	------------------------------------	------	--	---------------

S=1 : 2, 500

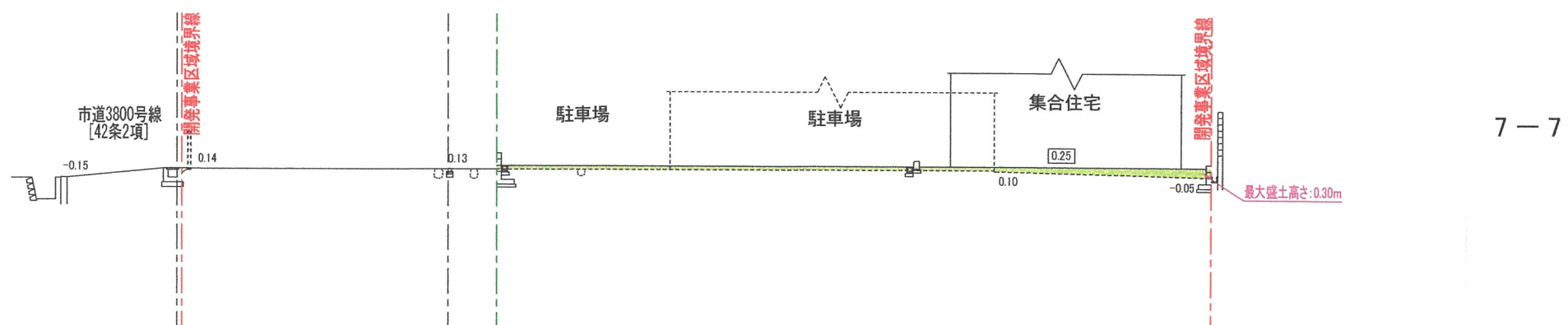
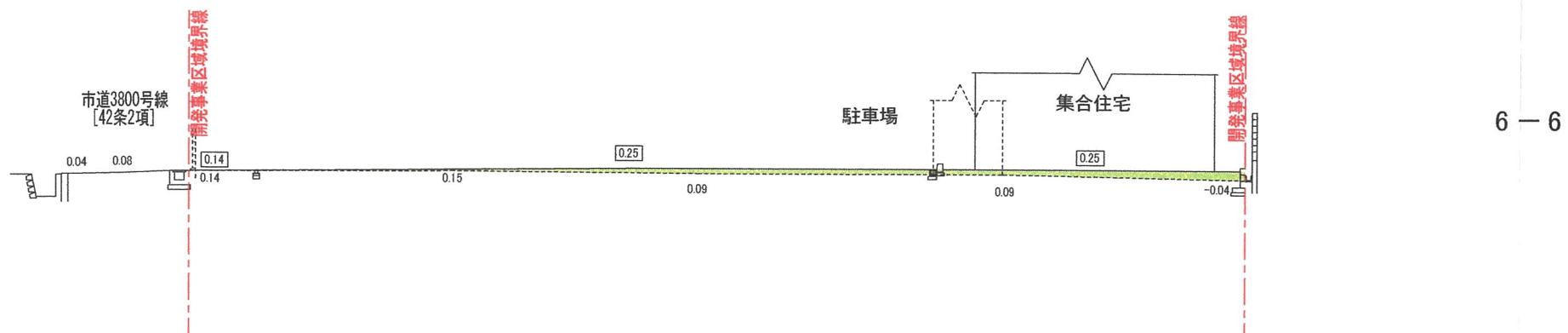
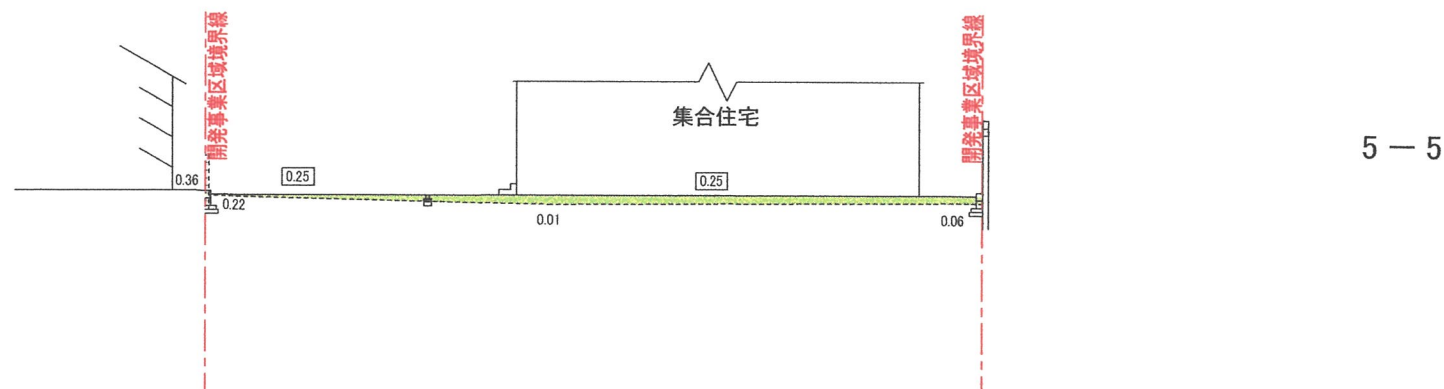




-0.01 現況地盤高 盛土
0.25 計画地盤高 切土



設計 年 月 日				大東建託（株）池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第364769号 中村 恭平	図面番号	工事名称 No. 0287624-01 田中 義久様集合住宅新築工事 図面名称 造成計画断面図 1	縮尺 S=1/200
----------	--	--	--	-------------------------	--	------------------------------------	------	--	---------------



-0.01 現況地盤高 盛土
0.25 計画地盤高 切土



設計 年 月 日		大東建託（株）池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第364769号 中村 恭平		図面番号		工事名称 No. 0287624-01 田中 義久様集合住宅新築工事 図面名称 造成計画断面図 2		縮尺 S=1/200	
---------------------	--	--	--	---	--	-----------------	--	---	--	----------------------------------	--