

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 川西市火打2-16-26

徳栄建設株式会社

氏名 代表取締役 徳田 剛哲

(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

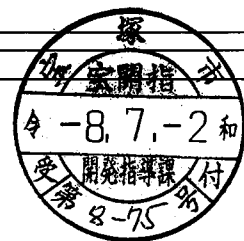
e-mail

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 8-75 号
開発構想の名称	宝塚市平井3丁目PJ
開発事業区域の位置	宝塚市 平井3丁目57-1の一部、57-2、57-3、70-1、70-2、2丁目176の一部
説明資料の配布 状況による	説明資料の配布 配布方法: 戸別配布 配布日: R8年6月2日 ~ R8年6月10日
	説明の方法 ☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	説明の開始日 R 8 年 6 月 2 日 説明の終了日 R 8 年 6 月 10 日
	説明を主に行った者 所属: 業務委託先 氏名: 鍛冶屋 浩一
	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 6 月 2 日 から R 8 年 6 月 24 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: 業務委託先 氏名: 鍛冶屋 浩一
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のある高さの場合は、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地		宝塚市 平井3丁目57-1の一部、57-2、57-3、70-1、70-2、2丁目176の一部						
	開発事業区域の面積		1322.84 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		第一種低層住居専用 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		☐ 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			宅地造成						
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 9 年 3 月 30 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	632.13 m ²	349.32 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	341.39 m ²	1322.84 m ²
	区域面積に対する比率	47.78 %	26.41 %	%	%	%	%	25.81 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積		448.59 m ²		切土面積		121.47 m ²	
予定建築物	敷地面積		m ²						
	建築面積		m ²		建蔽率		%		
	延べ面積		m ²		容積率		%		
	最高の高さ		m		階数		地上 2 階 / 地下 0 階		
	用途		一戸建ての住宅		住戸数		5戸(内既存1戸) 戸		
	構造		木造		駐車台数		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 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。	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こと。	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こと。	「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こと。	「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 こと。	
開発構想の名称	宝塚市平井3丁目PJ
開発構想の目的	宅地造成
予定建築物について	
用途	一戸建て住宅
住宅の戸数	5戸(内1戸は既存)
階数	地上2階
高さ	10m以下
造成工事について	あり
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。

(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	現在、当方宅は開発予定地より一段高い位置にあり、境界部分には古くからの石垣が設置されています。 今回の造成工事及び新築工事に伴い、境界付近での掘削や整地が行われることで、既存の石垣に影響が生じないか大変懸念しております。 石垣は長年にわたり現状を維持しておりますが、経年による劣化も考えられるため、工事着工前に石垣の現況について十分な調査・記録および安全性の確認を実施していただきたく存じます。 なお、当方敷地の石垣には水抜きパイプが設置されており、雨水等の排水経路として機能しております。隣地の現況から全ての位置や本数までは確認できておりませんが、新設されるブロック塀との間隔が狭い計画と伺っておりますので、水抜き機能が阻害されないこと、また排水された水が滞留して石垣や地盤の安定性に悪影響を及ぼさないことについて、事前に十分な調査およびご説明をお願いいたします。 また、工事の実施により石垣の安全性に影響を及ぼすおそれがある場合には、事前に必要な補強工事その他の安全対策を講じていただきますようお願いいたします。 さらに、造成工事または新築工事に起因して石垣に損傷、変形、沈下その他の不具合が生じた場合には、当該工事との因果関係が認められる範囲においてその責任を負い、原状回復に必要な調査、修繕、補修、復旧その他合理的に必要な措置ならびにこれらの費用の負担を含む適切な補償を行うことを明確にさせていただきたく存じます。あわせて、工事前後の状況確認方法、補修手続きおよび連絡窓口についても事前にご説明いただければ幸いです。 近隣住民として安心して工事を見守れるよう、ご配慮のほどよろしくお願い申し上げます。 なお、後日のトラブル防止のため、工事前の石垣の現況確認および写真記録を双方立会いのもとで実施していただければ幸いです。	1 現況石垣の調査、記録及び安全性の確認の実施について 6月20日(土)午前9時から立会いたします。 2 石垣の水抜きパイプについて、水抜き機能が阻害されないかの調査は6月20日(土)午前9時立会いたします。 3 石垣等が建物解体工事、宅地造成工事に起因した場合の責任のあり方は6月20日(土)午前9時立会いの上、現況写真で記録し、損傷、変形沈下等が起きた場合は徳栄建設株式会社の責任と負担で修復いたします。 4 連絡窓口について 事業主 徳栄建設株式会社 072-755-1231 窓口担当 鍛冶屋 浩一 施工業者 建物解体工事、植木伐採撤去工事、宅地造成工事 株式会社 池下組 072-757-0818 現場監督 池下 侑斗 1 現況石垣の調査、記録及び安全性の確認の実施について 6月20日(土)午前9時から立会いたします。(雨で延期) 6月30日(火)16時立合 モルタル充填部の浮きをテストハンマーで調査し浮いている箇所をモルタル充填で施工。 2 石垣の水抜きパイプについて、水抜き機能が阻害されないかの調査は6月20日(土)午前9時立会いたします。(雨で延期) 6月30日(火)16時立合 水抜きパイプからの雨水処理をトラフ設置で施工するか、コンクリートブロック2段積みで施工するか、断面図を送って判断してもらう。 3 石垣等が建物解体工事、宅地造成工事に起因した場合の責任のあり方は6月30日(火)16時立会、現況写真を記録した。損傷、変形、沈下等が起きた場合は徳栄建設株式会社の責任と負担で修復いたします。 4 連絡窓口について 事業主 徳栄建設株式会社 072-755-1231 窓口担当 鍛冶屋 浩一 施工業者 建物解体工事、植木伐採撤去工事、宅地造成工事 株式会社 池下組 072-757-0818 現場監督 池下 侑斗	6/17回答書を送付 7/1回答書を送付

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
B	・喫煙マナーについて 近隣住民の受動喫煙や火災予防、通学の安全確保のため、作業員による路上喫煙(歩きタバコ)および工事敷地外での喫煙、ポイ捨てを一切禁止するよう指導・徹底をお願いします。また、工事敷地内に喫煙所を設ける際は、近隣住宅に煙が流れないように配慮ください。 ・防塵対策について 解体、造成および建築の各フェーズにおいて、埃の飛散を遮断するよう十分は高さの防塵シート、散水などの対策を実施してください。 ・現場責任者の連絡先について 工事期間中のトラブルに迅速に対応いただけるよう、現場責任者の氏名、連絡先を開示してください。	1 喫煙マナーについて *工事作業員の路上喫煙(歩きタバコ)及び工事敷地外での喫煙、ポイ捨て等については絶対しないよう、各業者、作業員へ周知徹底いたします。 *工事敷地内に喫煙所を設けて、近隣住宅に煙が流れないように対策します。 2 防塵対策について *建物解体工事中は防塵シートで囲い、散水等を行い、埃等の飛散が出ないように対策を講じて作業を行います。 3 現場責任者の連絡先について *事業主 徳栄建設株式会社 072-755-1231 窓口担当 鍛冶屋 浩一 [REDACTED] *施工業者 株式会社 池下組 072-757-0818 建物解体工事、植木伐採撤去工事、造成工事 現場監督 ㈱池下組 池下 侑斗 [REDACTED]	条例第14条第2項による説明の日及び場所 6/17回答書をメール

開発構想に対する要望書

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

現在、当方宅は開発予定地より一段高い位置にあり、境界部分には古くからの石垣が設置されています。

今回の造成工事及び新築工事に伴い、境界付近での掘削や整地が行われることで、既存の石垣に影響が生じないか大変懸念しております。

石垣は長年にわたり現状を維持しておりますが、経年による劣化も考えられるため、工事着工前に石垣の現況について十分な調査・記録および安全性の確認を実施していただきたく存じます。

なお、当方敷地の石垣には水抜きパイプが設置されており、雨水等の排水経路として機能しております。隣地の現況から全ての位置や本数までは確認できておりませんが、新設されるブロック塀との間隔が狭い計画と伺っておりますので、水抜き機能が阻害されないこと、また排水された水が滞留して石垣や地盤の安定性に悪影響を及ぼさないことについて、事前に十分な調査およびご説明をお願いいたします。

また、工事の実施により石垣の安全性に影響を及ぼすおそれが認められる場合には、事前に必要な補強工事その他の安全対策を講じていただきますようお願いいたします。

さらに、造成工事または新築工事に起因して石垣に損傷、変形、沈下その他の不具合が生じた場合には、当該工事との因果関係が認められる範囲においてその責任を負い、原状回復に必要な調査、修繕、補修、復旧その他合理的に必要な措置ならびにこれらの費用の負担を含む適切な補償を行うことを明確にさせていただきたく存じます。

あわせて、工事前後の状況確認方法、補修手続きおよび連絡窓口についても事前にご説明いたしますと幸いです。

近隣住民として安心して工事を見守れるよう、ご配慮のほどよろしくお願い申し上げます。

なお、後日のトラブル防止のため、工事前の石垣の現況確認および写真記録を双方立会いのもとで実施していただければ幸いです。

宝塚市平井3丁目開発構想に対する要望書への回答書

様

- 1 現況石垣の調査、記録及び安全性の確認の実施について

6月20日（土）午前9時から立会いたします。

- 2 石垣の水抜きパイプについて、水抜き機能が阻害されないかの調査は

6月20日（土）午前9時立会いたします。

- 3 石垣等が建物解体工事、宅地造成工事に起因した場合の責任のあり方は

6月20日（土）午前9時立会いの上、現況写真で記録し、損傷、変形

沈下等が起きた場合は徳栄建設株式会社の責任と負担で修復いたします。

- 4 連絡窓口について

事業主 徳栄建設株式会社 072-755-1231

窓口担当 鍛冶屋 浩一

施工業者 建物解体工事、植木伐採撤去工事、宅地造成工事

株式会社 池下組 072-757-0818

現場監督 池下 侑斗

宝塚市平井3丁目開発構想に対する要望書への回答書 6月30日分

様

1 現況石垣の調査、記録及び安全性の確認の実施について

6月20日(土) 午前9時から立会いたします。雨で延期

6月30日(火) 16時立会 モルタル充填部の浮きをテストハンマーで調査し浮いている箇所をモルタル充填で施工

2 石垣の水抜きパイプについて、水抜き機能が阻害されないかの調査は

6月20日(土) 午前9時立会いたします。雨で延期

6月30日(火) 16時立会 水抜きパイプからの雨水処理をトラフ設置で施工するか、コンクリートブロック2段積みで施工するか、断面図を送って判断してもらう

3 石垣等が建物解体工事、宅地造成工事に起因した場合の責任のあり方は

6月30日(火) 16時立会、現況写真を記録した。損傷、変形

沈下等が起きた場合は徳栄建設株式会社の責任と負担で修復いたします。

4 連絡窓口について

事業主 徳栄建設株式会社 072-755-1231

窓口担当 鍛冶屋 浩一

施工業者 建物解体工事、植木伐採撤去工事、宅地造成工事

株式会社 池下組

072-757-0818

現場監督 池下 侑斗

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

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	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ・喫煙マナーについて 近隣住民の受動喫煙や火災予防、通学の安全確保のため、作業員による路上喫煙(歩きタバコ)および工事敷地外での喫煙・ポイ捨てを一切禁止するよう指導・徹底をお願いします。また、工事敷地内に喫煙所を設ける際は、近隣住宅に煙が流れないように配慮ください。 ・防塵対策について 解体・造成および建築の各フェーズにおいて、埃の飛散を遮断するよう、十分な高さの防塵シート、散水などの対策を実施してください。 ・現場責任者の連絡先について 工事期間中のトラブルに迅速に対応いただくため、現場責任者の氏名・連絡先を開示してください。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

徳栄建設株式会社

〈要望書の提出方法〉

FAX番号: 072-755-1251

メールアドレス: info-f@tokuei-k.co.jp

開発構想の概要	開発事業者名	徳栄建設株式会社 代表取締役 徳田 剛哲		
	開発事業区域の位置	宝塚市 平井3丁目57-1の一部、57-2、57-3、70-1、70-2、2丁目176の一部		
	開発構想届受付番号	第8-75号		
	説明の日	R 8 年 6 月 6 日		

宝塚市平井3丁目開発構想に対する要望書への回答書

様、様

1 喫煙マナーについて

*工事作業員の路上喫煙（歩きタバコ）及び工事敷地外での喫煙、ポイ捨て

等については絶対しないよう、各業者、作業員へ周知徹底いたします。

*工事敷地内に喫煙所を設けて、近隣住宅に煙が流れないように対策します。

2 防塵対策について

*建物解体工事中は防塵シートで囲い、散水等を行い、埃等の飛散が出ない

よう対策を講じて作業を行います。

3 現場責任者の連絡先について

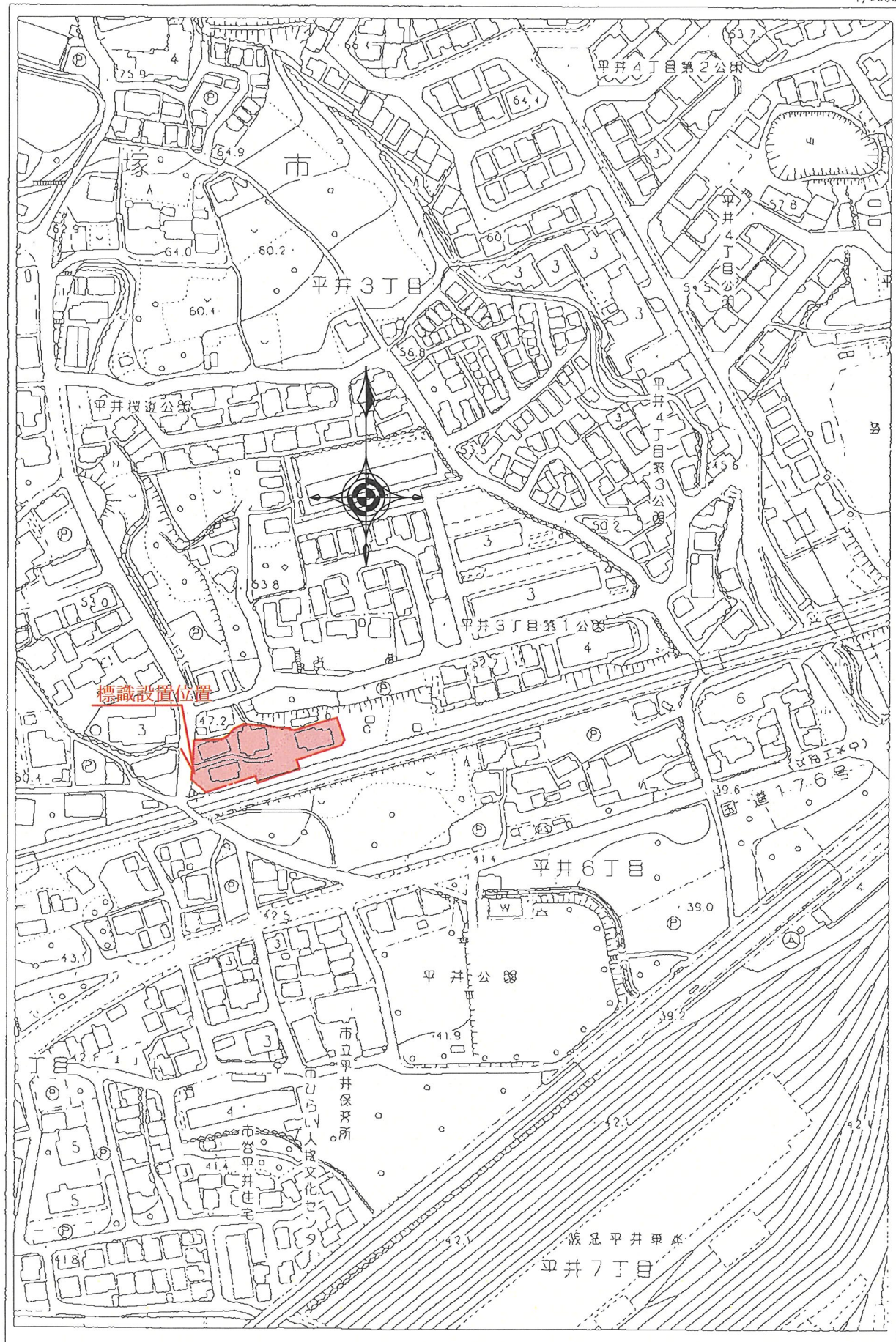
*事業主 徳栄建設株式会社 072-755-1231

窓口担当 鍛冶屋 浩一

*施工業者 株式会社 池下組 072-757-0818

建物解体工事、植木伐採撤去工事、造成工事

現場監督 株式会社 池下組 池下 侑斗



上図は米に方北、又は、
田北相互の緯度を表わし角
度の表示とあらずし一は
しない。
又この日は田土地政院（20
10年改）の次月によるもの
である。

0 100m

行政図等は、尺止又は寸止のものではなく、其利便性の尺図はできません。

出図年月日：令和2年1月21日 1:16分54秒

宝塚市都市計画図

PROJECT

宝塚市平井3丁目PJ

TITLE 付近見取図

SCALE 1/2500

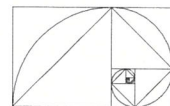
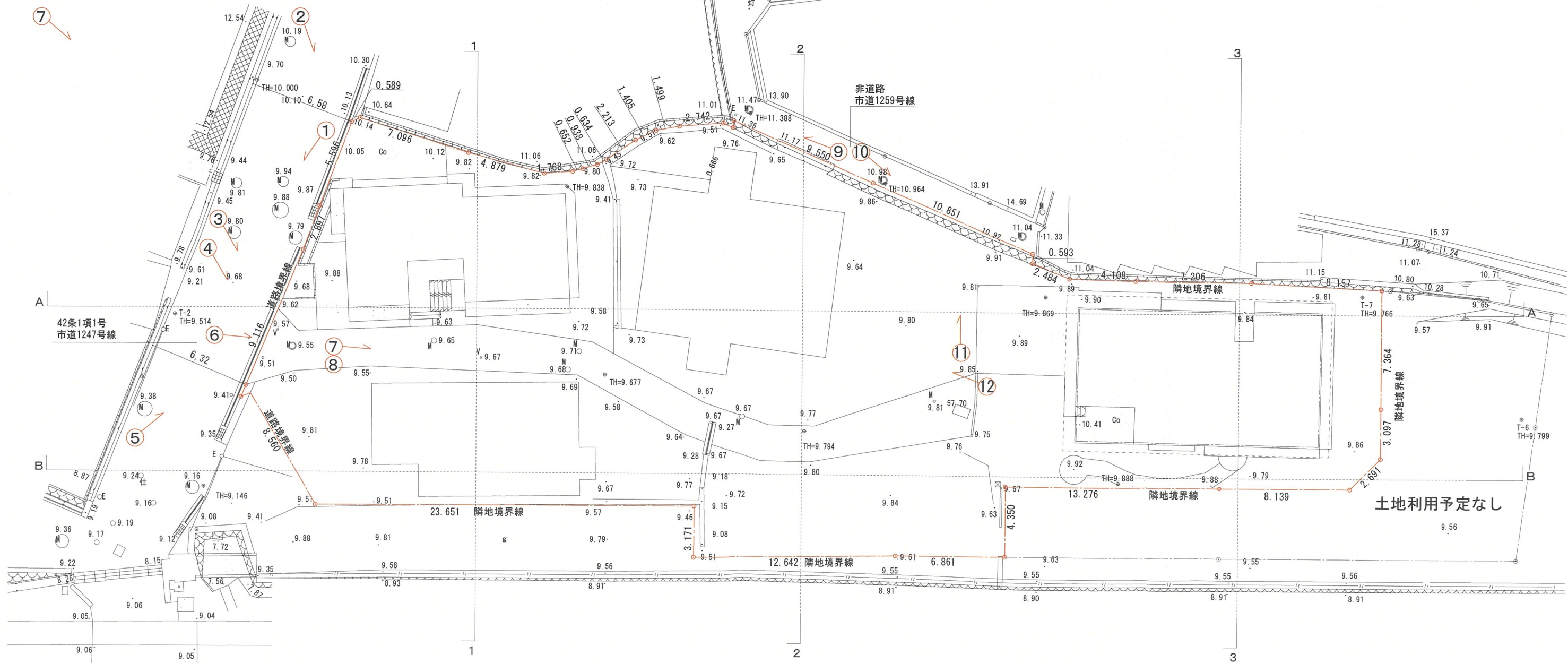
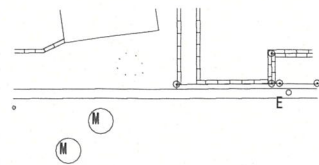
DATE 2026.05.07

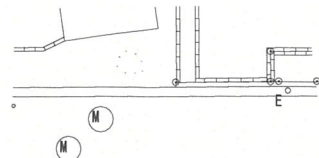
一級建築士事務所

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

凡 例	
	申請区域境界線
10.40	現況地盤高を示す。
	現況写真撮影方向を示す

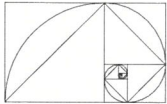


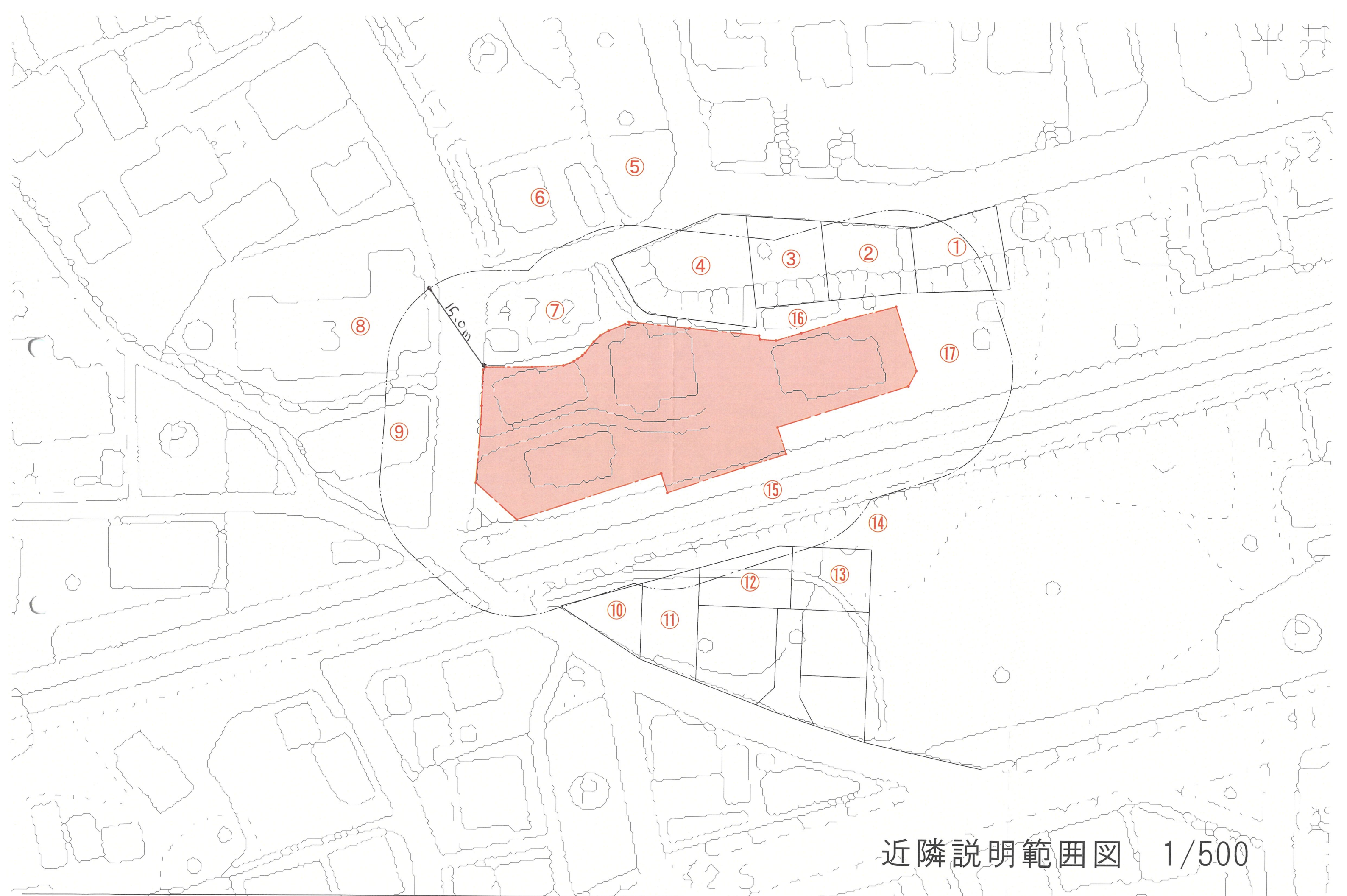


凡 例	
造 成	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。
	10.40 計画地盤高を示す。
	切土を示す。
	盛土を示す。
※法面は30° 以下	
雨 水	新設雨水会所VUΦ300 (泥溜150)
	接続管VUφ125 i=10.0‰ 1.0m×5
	流水方向
汚 水	新設汚水人孔(1号組立)市章あり
	新設汚水管VUφ200
	新設汚水樹小口径φ200, 接続管VUφ150 L=1.0m×5 i=10.0‰
	既設汚水樹φ200, 接続管VUφ150撤去
道 路	新設L U型側溝
	新設街渠樹 (500×300)
	FRPφ300 i=5.0‰

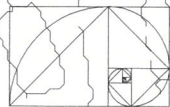


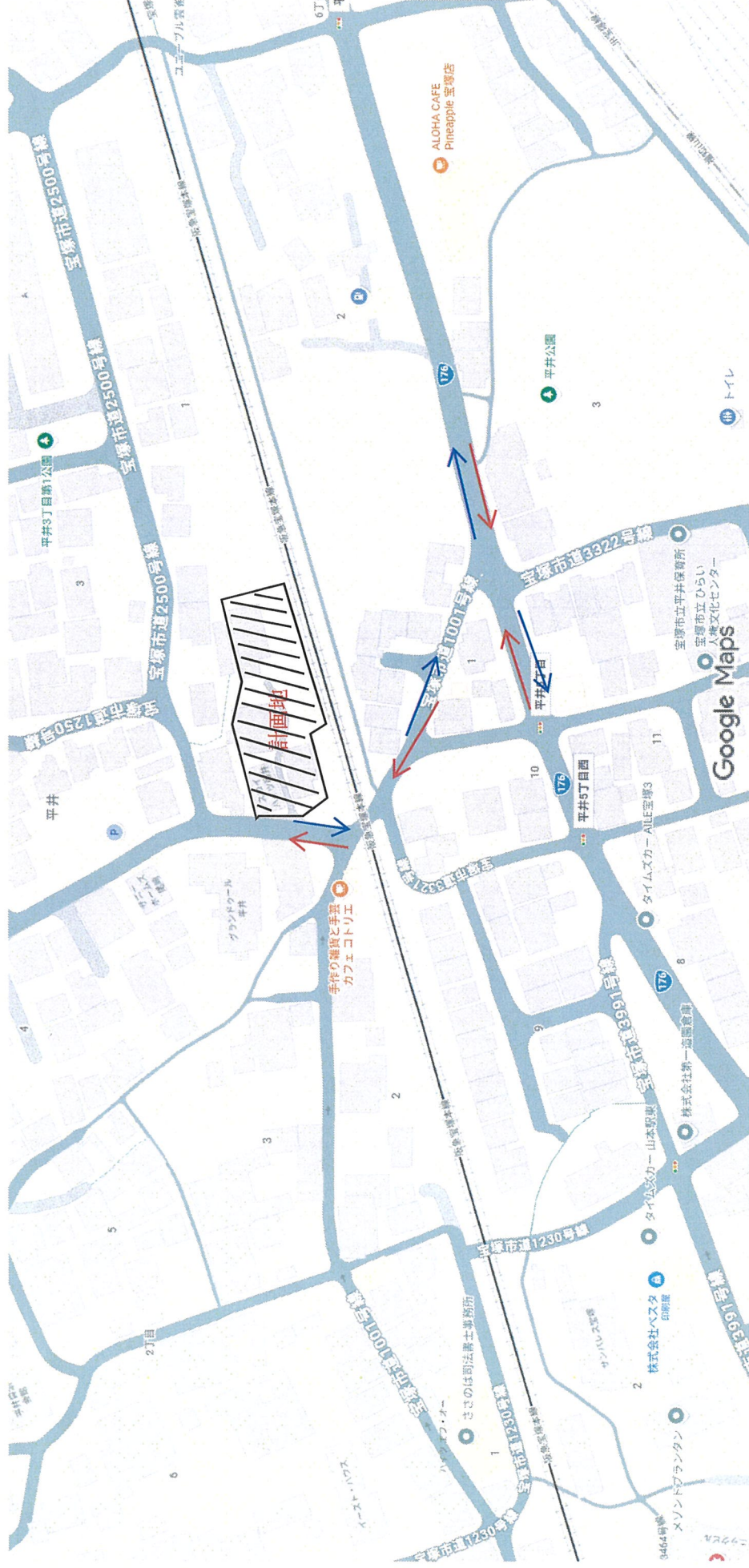
※植栽については建築時に道路際に施します。
※接道部緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。





近隣説明範囲図 1/500



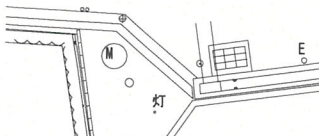
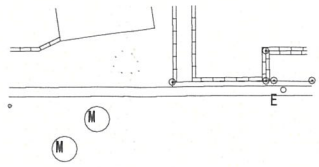


画像 ©2026、地図データ ©2026 20 m

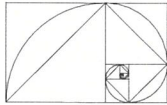
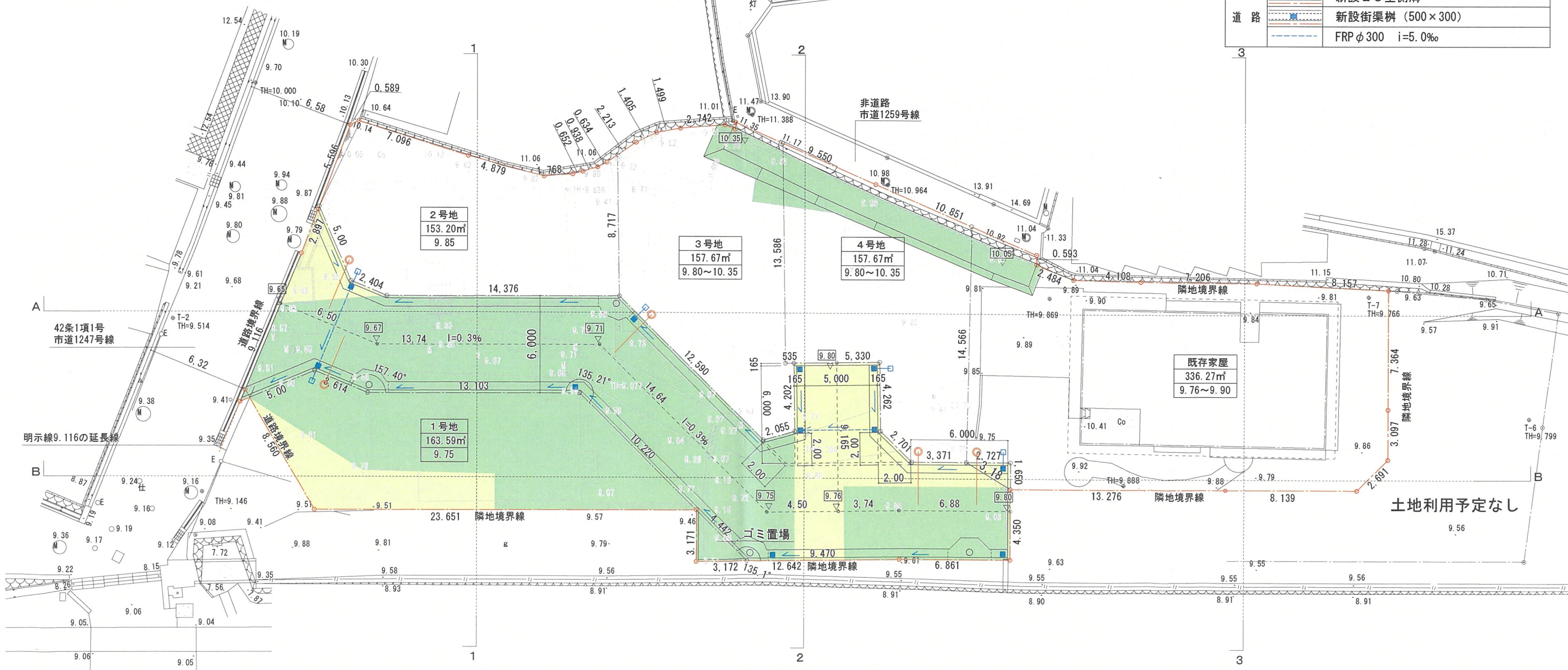
工事車両運行ルート図

← : 往路

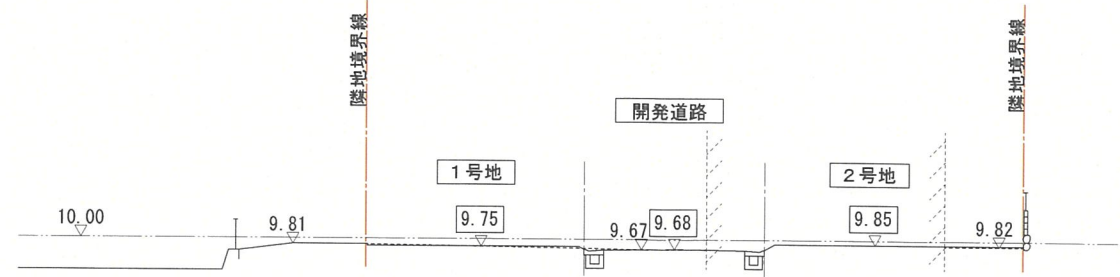
→ : 復路



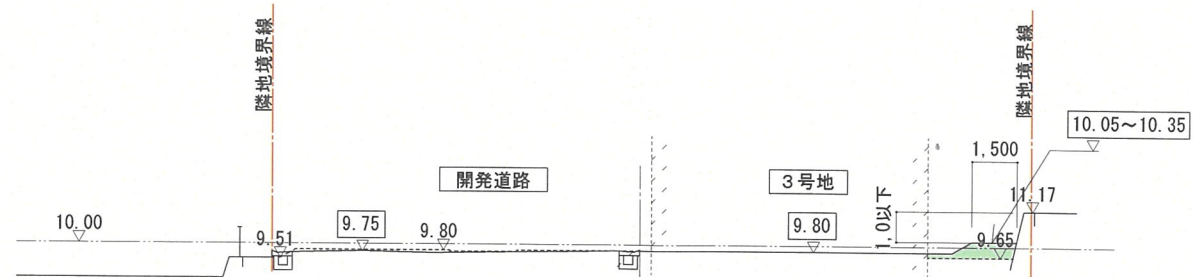
凡 例	
造 成	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。
	10.40 計画地盤高を示す。
	切土を示す。
	盛土を示す。
※法面は30° 以下	
雨 水	新設雨水会所VUφ300 (泥溜150)
	接続管VUφ125 i=10.0‰ 1.0m×5
	流水方向
汚 水	新設汚水人孔(1号組立)市章あり
	新設汚水管VUφ200
	新設汚水樹小口径φ200, 接続管VUφ150 L=1.0m×5 i=10.0‰
	既設汚水樹φ200, 接続管VUφ150撤去
	新設L U型側溝
道 路	新設街渠樹 (500×300)
	FRPφ300 i=5.0‰



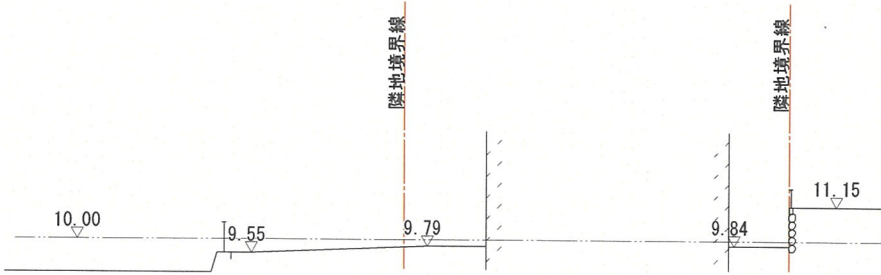
凡 例		
造 成		申請区域境界線
	10.40	現況地盤高を示す。
		計画地盤高を示す。
		切土を示す。
		盛土を示す。
		※法面は30° 以下



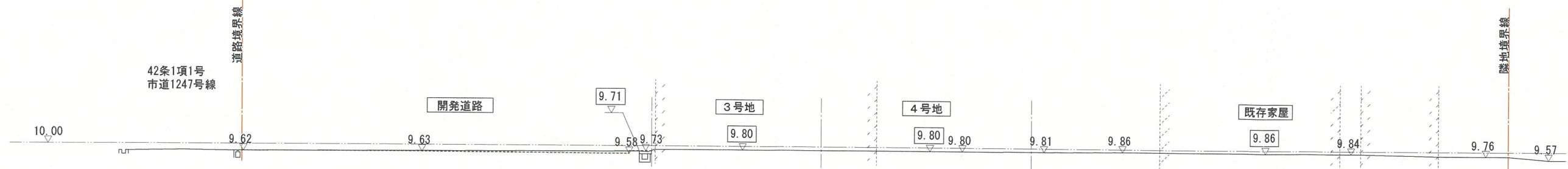
1－1断面図



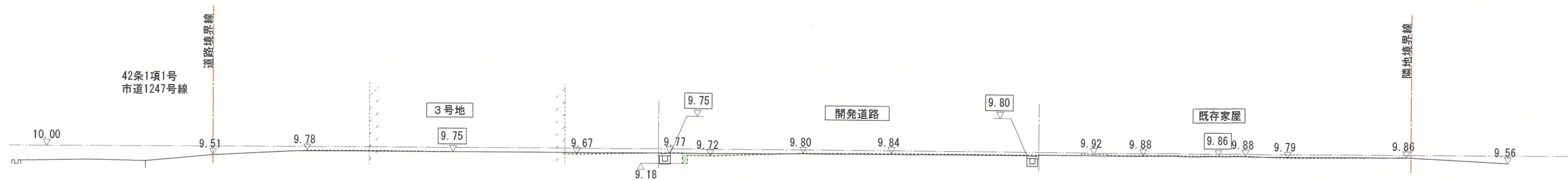
2－2断面図



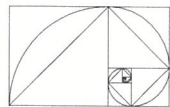
3－3断面図

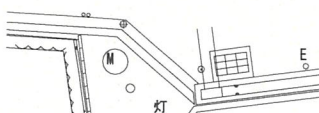
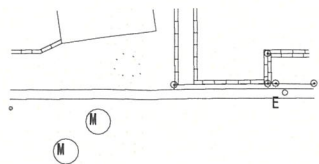


A－A断面図



B－B断面図





凡 例	
造 成	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。
	10.40 計画地盤高を示す。
	切土を示す。
	盛土を示す。
※法面は30° 以下	
雨 水	新設雨水会所VUφ300 (泥溜150)
	接続管VUφ125 i=10.0‰ 1.0m×5
	流水方向
汚 水	新設汚水人孔(1号組立)市章あり
	新設汚水管VUφ200
	新設汚水樹小口径φ200, 接続管VUφ150 L=1.0m×5 i=10.0‰
	既設汚水樹φ200, 接続管VUφ150撤去
道 路	新設L U型側溝
	新設街渠樹 (500×300)
	FRPφ300 i=5.0‰

