

## 特定開発事業計画報告書

令和8年 9月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市栄町2丁目12-2

氏名 株式会社 リバー不動産

代表取締役 河田 佑嗣

連絡先 郵便番号 662-0978

住所 西宮市産所町3番4号

株式会社 横山建築事務所

氏名 代表取締役 横山嘉夫

電話 0798(33)3115

FAX 0798(34)4452

e-mail [haruki.tsunoda@c-party.co.jp](mailto:haruki.tsunoda@c-party.co.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 241 号                                                                       |                                                                              |                    |                              |
| 開発構想の名称               | (仮称)宝塚亀井町プロジェクト                                                               |                                                                              |                    |                              |
| 開発事業区域の位置             | 宝塚市 亀井町203番1                                                                  |                                                                              |                    |                              |
| 説明の状況                 | 説明資料の配布                                                                       | 配布方法:戸別訪問                                                                    | 配布日                | 令和8年 8月 17日<br>～ 令和8年 8月 18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                                                            | 8年 8月 17日                                                                    | 条例第12条第1項による説明の終了日 | 8年 8月 18日                    |
|                       | 説明を主に行った者                                                                     | 所属: (株)横山建築事務所 氏名: 角田晴紀                                                      |                    |                              |
|                       | 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 8月 18日から 令和 8年 9月 1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: (株)横山建築事務所 氏名: 角田晴紀                                                       |                                                                              |                    |                              |
| 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(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。

|               |                          |                                                                                                   |                                                                               |                |                |                |                |                         |                           |
|---------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|---------------------------|
| 開発事業区域の概要     | 開発事業区域の所在                |                                                                                                   | 宝塚市 亀井町203番1                                                                  |                |                |                |                |                         |                           |
|               | 開発事業区域の面積                |                                                                                                   | 1158.7 <sup>6</sup> / <sub>4</sub> m <sup>2</sup>                             |                |                |                |                |                         |                           |
|               | 土地の所有関係                  |                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 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種中高層住居専用地域    第1種住居地域                                                       |                |                |                |                |                         |                           |
|               | 高 度 地 区                  |                                                                                                   | 第 2 種高度地区、第6種高度                                                               |                |                |                |                |                         |                           |
|               | その他の地域地区                 |                                                                                                   | 法22条区域                                                                        |                |                |                |                |                         |                           |
|               | 地 区 計 画 区 域              |                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 内（                                      ）         ■外 |                |                |                |                |                         |                           |
|               | 地 区 ま ち づ く り<br>ルール適用区域 |                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 内（                                      ）         ■外 |                |                |                |                |                         |                           |
| 開 発 事 業 の 目 的 |                          |                                                                                                   | 戸建て専用住宅の建設                                                                    |                |                |                |                |                         |                           |
| 工事の着手予定年月日    |                          |                                                                                                   | 令和9 年 1 月 初 日                                                                 |                |                | 工事の完了予定年月日     |                | 令和9        年 5 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<br>(ごみ置場等)          | 合計                        |
|               | 面積                       | 927.81<br>m <sup>2</sup>                                                                          | 214.7<br>m <sup>2</sup>                                                       | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | 16.25<br>m <sup>2</sup> | 1158.76<br>m <sup>2</sup> |
|               | 区域面積に対する比率               | 80.07<br>%                                                                                        | 18.53<br>%                                                                    | %              | %              | %              | %              | 1.4<br>%                | 100<br>%                  |
| 盛土又は切土面積      |                          | 盛土面積    1123, 50        m <sup>2</sup> 切土面積                                      0 m <sup>2</sup> |                                                                               |                |                |                |                |                         |                           |
| 予 定 建 築 物     | 敷 地 面 積                  |                                                                                                   | 1158.76 m <sup>2</sup>                                                        |                |                |                |                |                         |                           |
|               | 建 築 面 積                  |                                                                                                   | m <sup>2</sup>                                                                |                |                | 建 蔽 率          |                | %                       |                           |
|               | 延 べ 面 積                  |                                                                                                   | m <sup>2</sup>                                                                |                |                | 容 積 率          |                | %                       |                           |
|               | 最 高 の 高 さ                |                                                                                                   | 約7, 0    m                                                                    |                |                | 階        数     |                | 地上 2 階 / 地下    階        |                           |
|               | 用        途               |                                                                                                   | 戸建て専用住宅                                                                       |                |                | 住    戸    数    |                | 9 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<br>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。             | 8月17日～18日の戸別説明にて計画について<br>の内容説明をし、要望書を配布。説明後14日間<br>まで要望書を提出できることを説明した。 |
| 特定開発事業計画の説明<br>に関すること。    | 近隣住民の方に戸別に説明した。                                                         |
| 特定開発事業計画報告書<br>の縦覧に関すること。 | 貴市作成の『特定開発事業申請フロー』『開発構想の説<br>明を受ける住民の皆さんへ』を配布し内容説明を行う。                  |
| 意見書の提出に関すること。             | 貴市作成の『特定開発事業申請フロー』『開発構想の説<br>明を受ける住民の皆さんへ』を配布し内容説明を行う。                  |
| 開発構想の内容に関するこ<br>と。        |                                                                         |
| 開発構想の名称                   | 本計画の名称が「宝塚亀井町プロジェクト」で<br>あることを説明した。                                     |
| 開発構想の目的                   | 戸建て住宅を目的とすることを説明した。                                                     |
| 予定建築物について                 | 地上2階建ての専用住宅を建築予定と説明した。                                                  |
| 用途                        | 専用住宅を建築予定と説明した。                                                         |
| 住宅の戸数                     | 9戸建築予定と説明した。                                                            |
| 階数                        | 地上2階建を建築予定と説明した。                                                        |
| 高さ                        | 高さ約7.0m程度                                                               |
| 造成工事について                  | 一部造成工事を行うことを説明した。                                                       |
| 工事の着手予定日                  | 土木工事を令和9年1月上旬～5月下旬の予定<br>建築工事は宅地分譲につき未定                                 |
| その他                       | (自治会には確認し、戸別協議としました)                                                    |

(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。

## 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<br>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<br>説明の日及び場所 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| A          | <p>造成、盛土工事、共有部分工事について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・粉塵対策については壁などの設置を行ってください</li> <li>・工事車による南側私道での出入りは遠慮ください</li> <li>・ごみステーションのゴミの搬出口は南側でなく西側(市道側)にお願いします</li> <li>・既に申し入れ済みですが、早急に所有地の雑草の駆除をお願いします</li> </ul> <p>南側私道の6軒への譲渡、共有所有について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リバー不動産様の提案を受け入れたいと思います</li> <li>・境界線上のブロックの所有、管理について明確にしてください</li> </ul> <p>住宅建築着手前に、配置図、住宅立面図等の閲覧ができるよう買主に案内下さい</p> <p>7月6日付けで開発構想届が市に出されていますが、説明会後改めて特定開発事業計画報告書が提出されるのでしょうか。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・粉塵対策については散水を行います。<br/>(建築工事ではありませんので壁を設けることは出来ません)</li> <li>・工事車両の南側私道は通行しません。</li> <li>・ゴミ置場は西側市道からの収集です。</li> <li>・敷地内の雑草は時期を見て駆除します。</li> <li>・別途、協議いたします。</li> <li>・境界線上のブロック所有、管理については直接隣接者と協議いたします。</li> <li>・売買の時に買主に申し伝えます。</li> <li>・現在協議中で未提出です。</li> </ul> | 9月4日(金)<br>目宅            |
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |

### 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p><b>要望事項</b></p> <p>造成、盛土工事、共有部分工事について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・粉塵対策については壁などの設置を行ってください</li> <li>・工事車による南側私道での出入りは遠慮ください</li> <li>・ごみステーションのゴミの搬出口は南側でなく西側(市道側)にお願いします</li> <li>・既に申し入れ済ですが、早急に所有地の雑草の駆除をお願いします</li> </ul> <p>南側私道の6軒への譲渡、共有所有について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リバー不動産様の提案を受け入れたいと思います</li> <li>・境界線上のブロックの所有、管理について明確にしてください</li> </ul> <p>住宅建築着手前に、配置図、住宅立面図等の閲覧ができるよう買主に案内下さい</p> <p>7月6日付けで開発構想届が市に出されていますが、説明会後改めて特定開発事業計画報告書が提出されるのでしょうか</p> |  |

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

|         |           |                       |
|---------|-----------|-----------------------|
| 開発構想の概要 | 開発事業者名    | 株式会社リバー不動産 代表取締役 河田佑嗣 |
|         | 開発事業区域の位置 | 宝塚市亀井町203番1           |
|         | 開発構想届受付番号 | 第241号                 |
|         | 説明の日      | 令和8年 8 月 17 日         |

## 造成、盛土工事、共有部分工事について

- 粉塵対策については壁などの設置を行ってください  
→ 粉塵対策については散水を行います。(建築工事ではありませんので壁を設けることは出来ません)
- 工事車による南側私道での出入りは遠慮ください  
→ 工事車両の南側私道は通行しません。
- ごみステーションのゴミの搬出口は南側でなく西側（市道側）をお願いします  
→ ゴミ置場は西側市道からの収集です。
- 既に申し入れ済みですが、早急に所有地の雑草の駆除をお願いします  
→ 敷地内の雑草は時期を見て駆除します。

## 南側私道の 6 軒への譲渡、共有所有について

- リバー不動産様の提案を受け入れたいと思います  
→ 別途、協議いたします。
- 境界線上のブロックの所有、管理について明確にしてください  
→ 境界線上のブロック所有、管理については直接隣接者と協議いたします。
- 住宅建築着手前に、配置図、住宅立面図等の閲覧ができるよう買主に案内下さい  
→ 売買の時に買主に申し伝えます。
- 7 月 6 日付けで開発構想届が市に出されていますが、説明会後改めて特定開発事業計画報告書が提出されるのでしょうか。  
→ 現在協議中で未提出です。

中心地 | 宝塚市亀井町 付近



設計年月日

工事名称

図面名称

番号

担当

製図

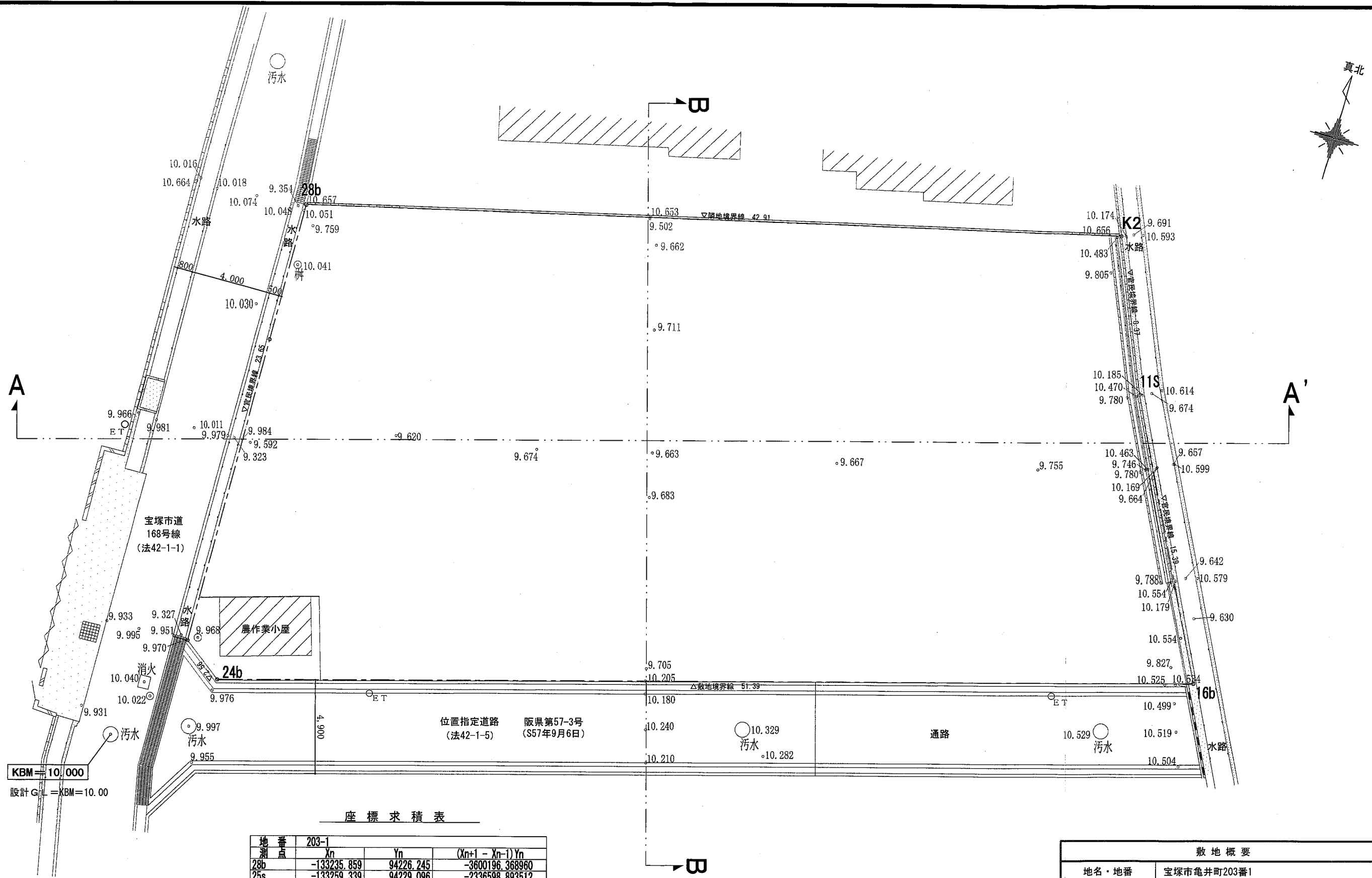
CREATION  
PARTY

株式会社 横山建築事務所  
1級建築士登録番号 第139845号 横山嘉夫

2026 . 6 . 25 (仮称) 宝塚・亀井町プロジェクト

付近見取り図

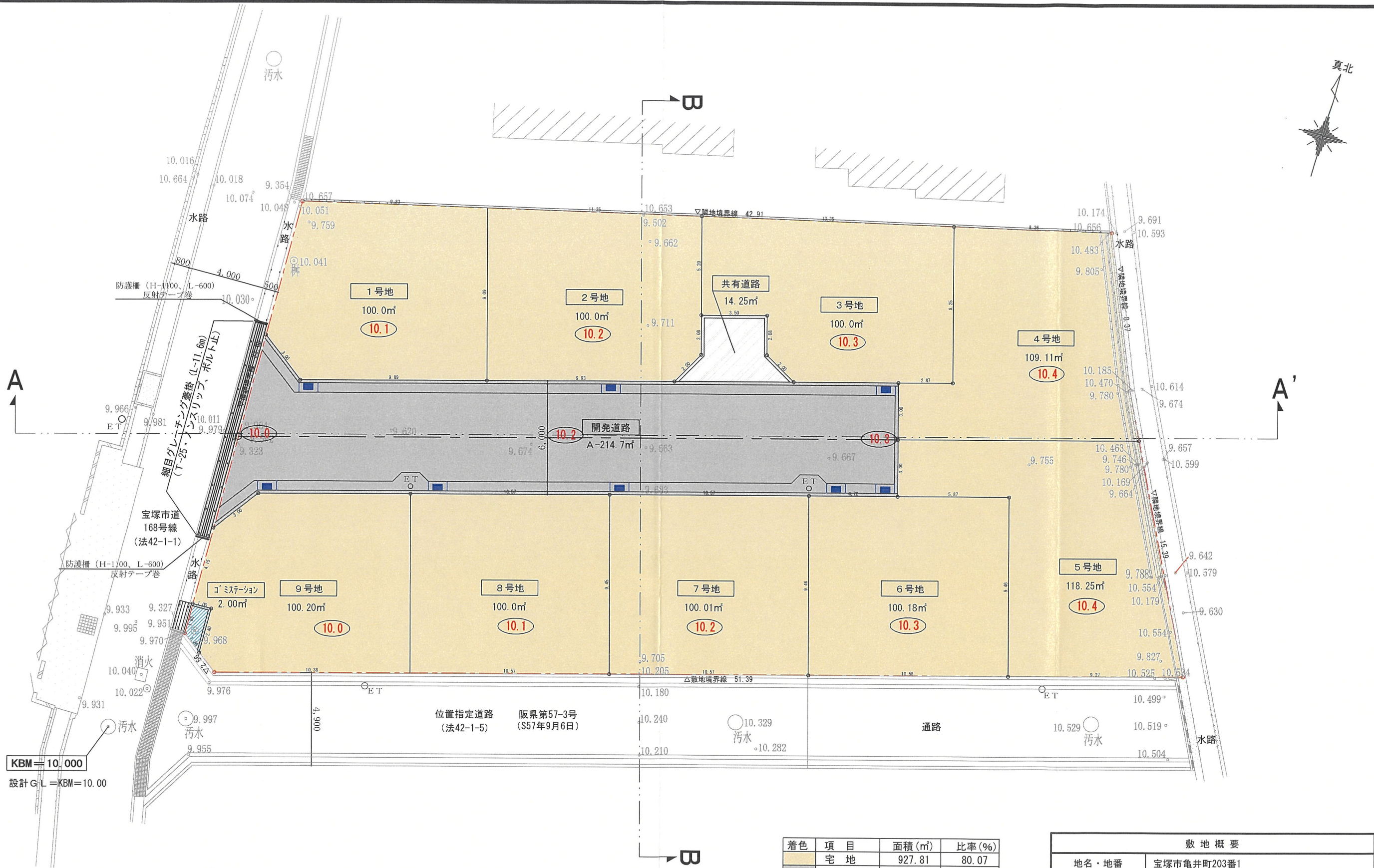
S= 1/2500



KBM=10,000  
設計 G.L.=KBM=10.00

| 座 標 求 積 表 |             |           |                        |
|-----------|-------------|-----------|------------------------|
| 地 番       | 203-1       |           |                        |
| 測 点       | Xn          | Yn        | (Xn+1 - Xn-1)Yn        |
| 28b       | -133235.859 | 94226.245 | -3600196.368960        |
| 25s       | -133259.339 | 94229.096 | -2336598.893512        |
| 24b       | -133260.656 | 94231.302 | 1690792.251786         |
| 16b       | -133241.396 | 94278.950 | 3034933.679450         |
| 11s       | -133228.465 | 94270.602 | 1910393.749530         |
| K2        | -133221.131 | 94266.553 | -697006.892882         |
|           |             | 倍 面 積     | 2317.525412            |
|           |             | 面 積       | 1158.7627060           |
|           |             | 地 積       | 1158.76 m <sup>2</sup> |

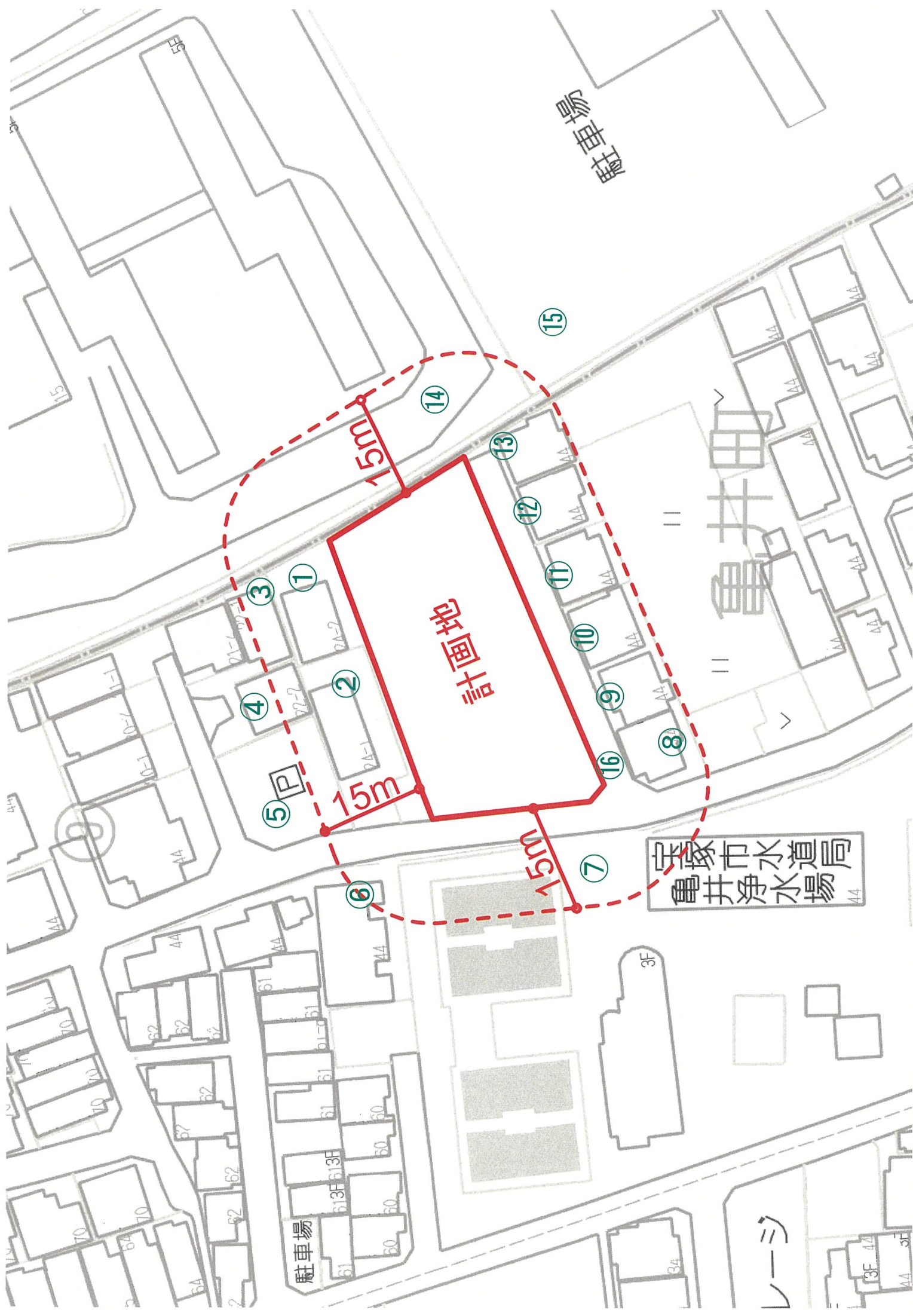
| 敷 地 概 要 |                                           |
|---------|-------------------------------------------|
| 地名・地番   | 宝塚市亀井町203番1                               |
| 用途地域    | 第1種中高層住居専用地域 (60/200)<br>第1種住居地域 (60/200) |
| 防火指定    | 防火指定なし、                                   |
| 地域・地区   | 第2種高度地区                                   |
| 開発敷地面積  | 1158.76m <sup>2</sup>                     |



KBM=10.000  
設計G.L.=KBM=10.00

| 着色 | 項目       | 面積(㎡)   | 比率(%)  |
|----|----------|---------|--------|
|    | 宅地       | 927.81  | 80.07  |
|    | 道路(宝塚)   | 214.70  | 18.53  |
|    | 道路(共有)   | 14.25   | 1.23   |
|    | ゴミステーション | 2.00    | 0.17   |
|    | 合計       | 1158.76 | 100.00 |

| 敷地概要   |                                         |
|--------|-----------------------------------------|
| 地名・地番  | 宝塚市亀井町203番1                             |
| 用途地域   | 第1種中高層住居専用地域(60/200)<br>第1種住居地域(60/200) |
| 防火指定   | 防火指定なし、                                 |
| 地域・地区  | 第2種高度地区、第6種高度                           |
| 開発敷地面積 | 1158.76㎡                                |



計画地

15m

15m

15m

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

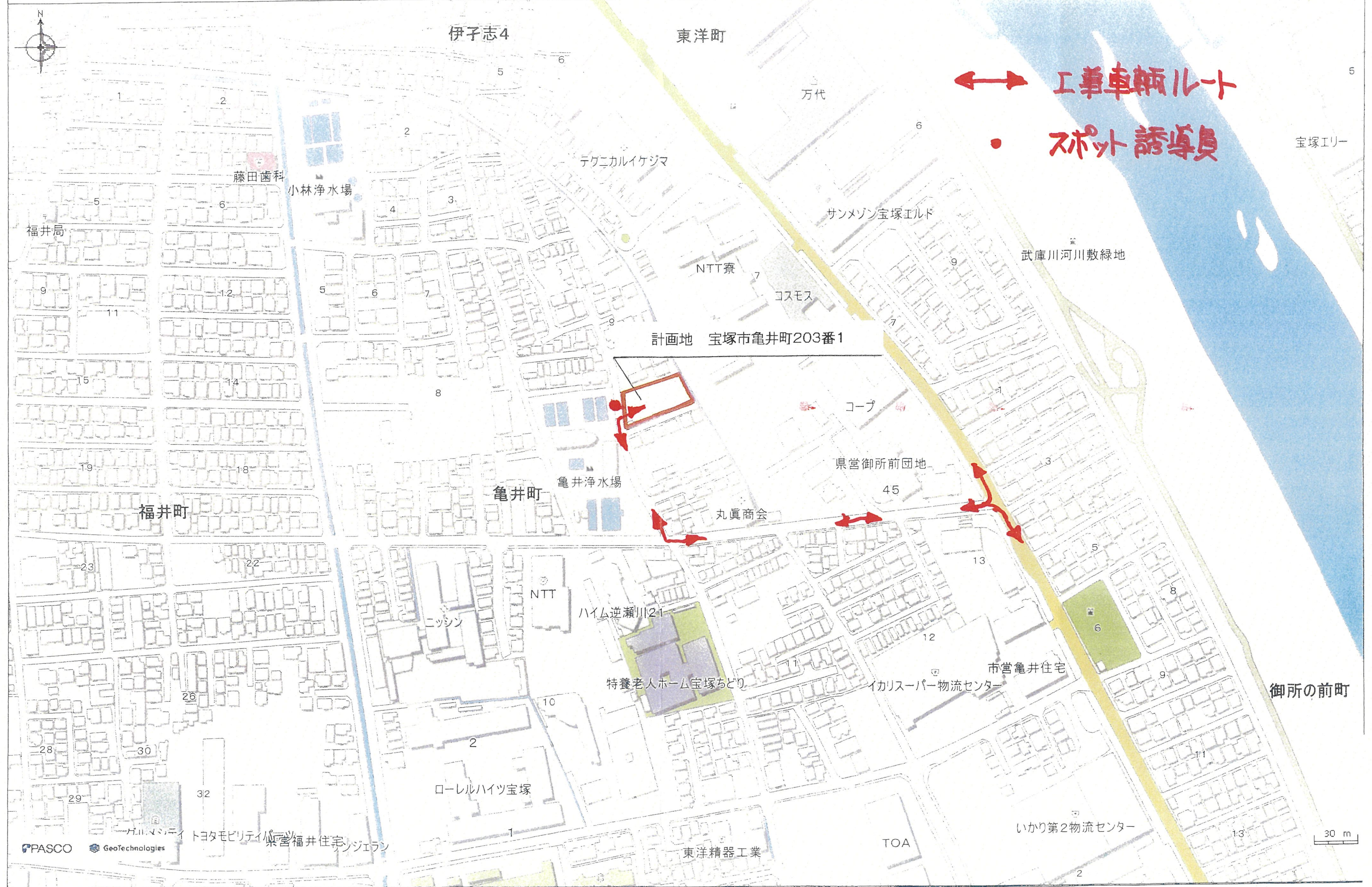
⑮

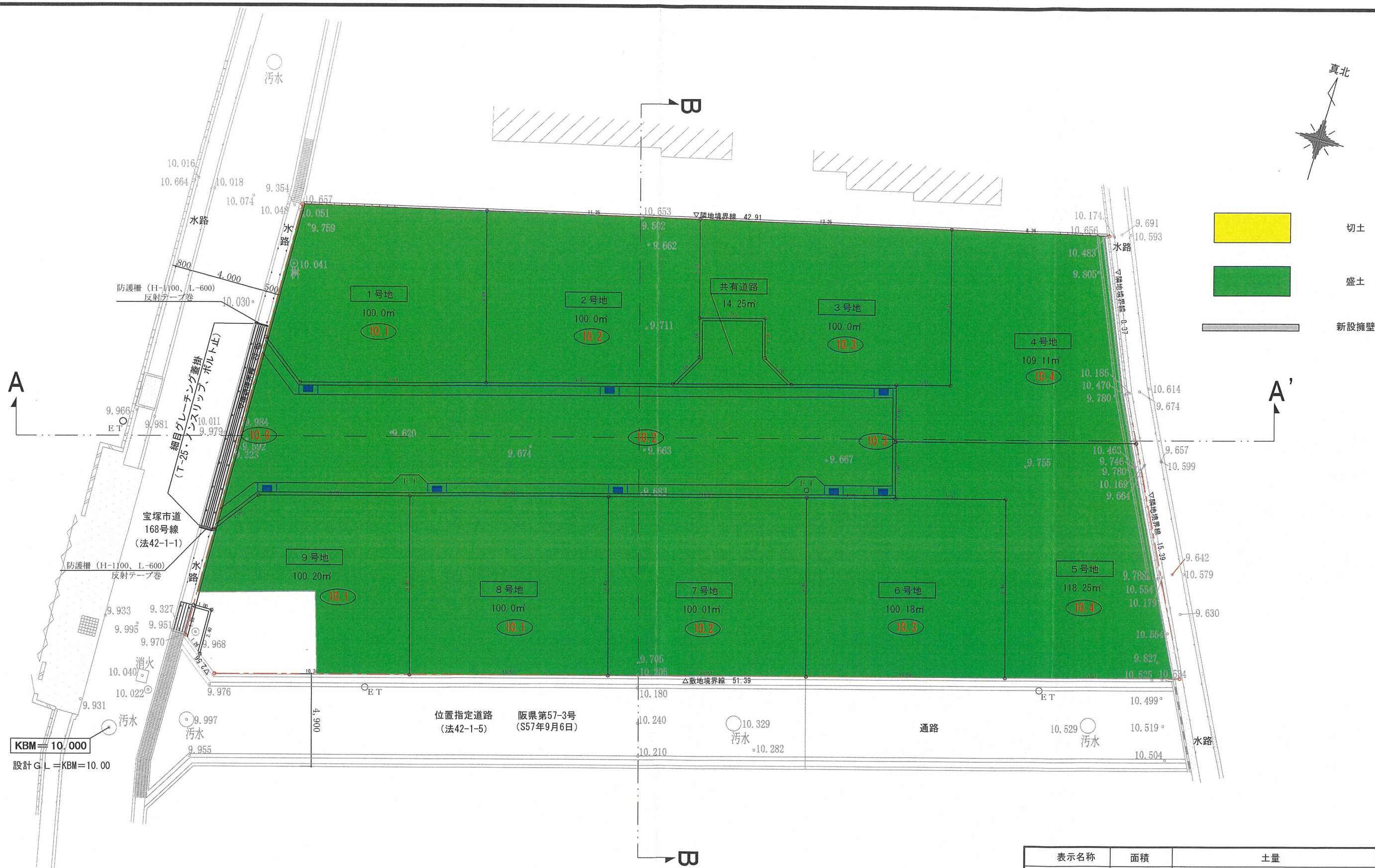
宝塚市水道局  
亀井浄水場

駐車場

駐車場

中心地 | 宝塚市亀井町 付近





KBM=10,000  
設計G.L.=KBM=10.00

| 表示名称 | 面積       | 土量                             |
|------|----------|--------------------------------|
| 切土   | 0.00㎡    |                                |
| 盛土   | 1123.50㎡ | 平均高さ(h-0.5)=1123.5×0.5=561.75㎡ |
| 合計   | 1123.50㎡ |                                |

※既存水路壁（重力式）はクラック等無く、良好な状態である  
※既存水路壁の高さは水路底から1.0m以下とする。

設計年月日 工事名称 図面名称 番号 担当 製図

2026 . 6 . 23 (仮称) 宝塚・亀井町プロジェクト

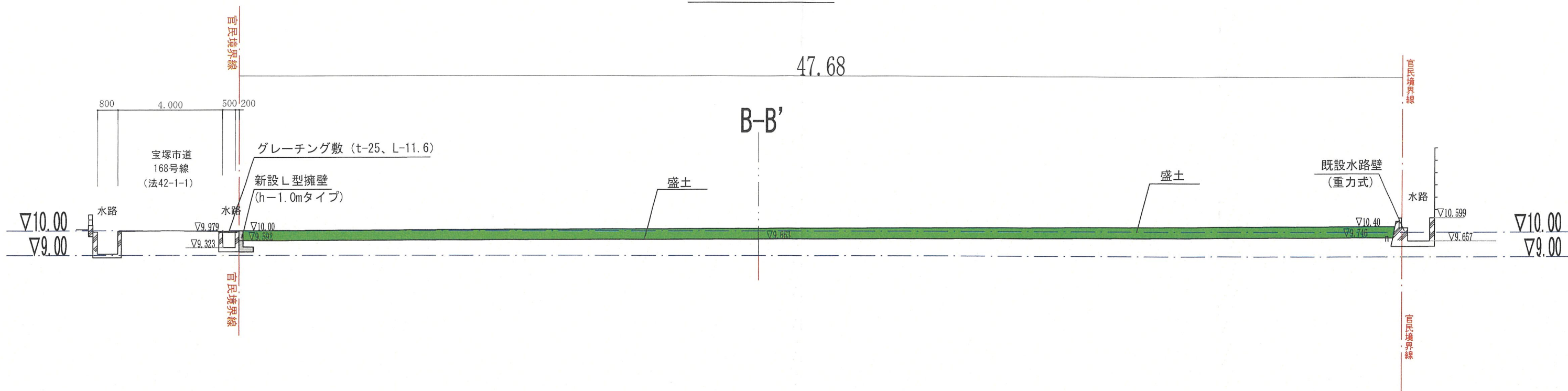
造成計画平面図

S= 1/200

A — A'

47.68

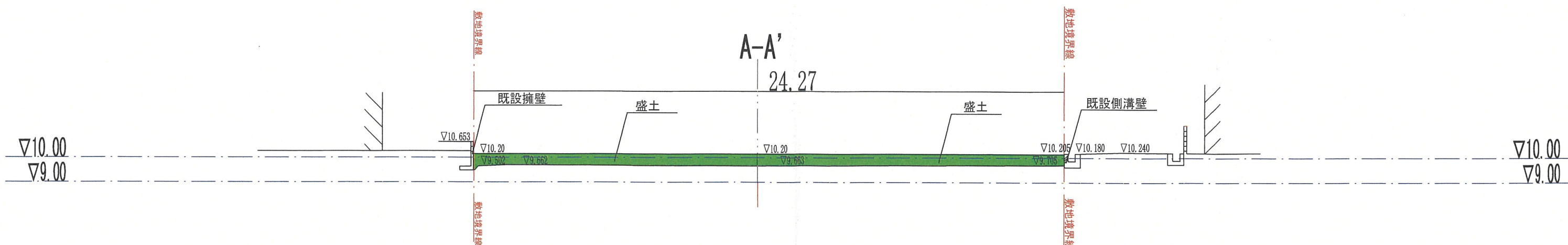
B-B'



B — B'

A-A'

24.27



※既存水路壁（重力式）はクラック等無く、良好な状態である

設計年月日

工事名称

図面名称

番号

担当

製図

2026 . 6 . 25

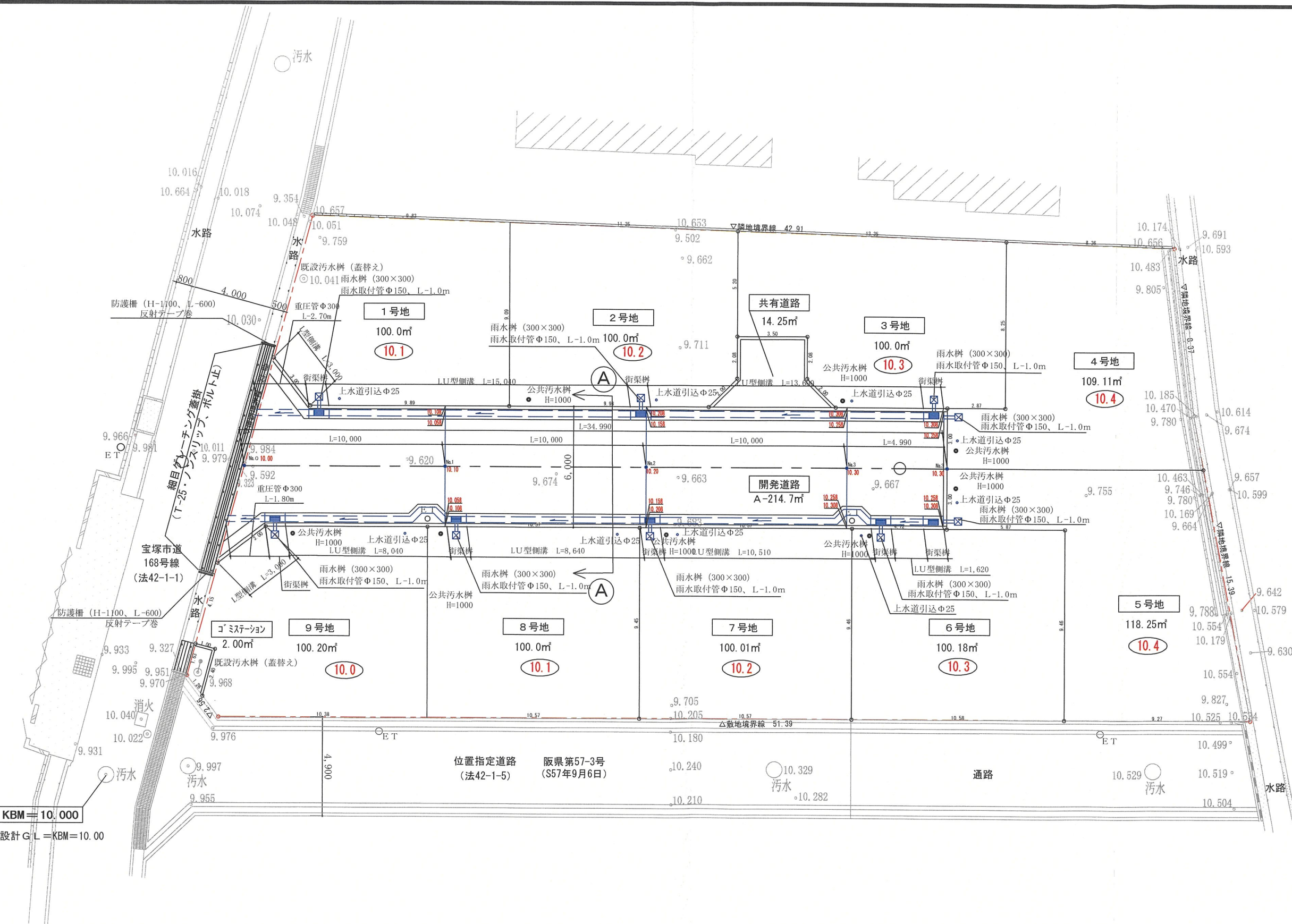
(仮称) 宝塚・亀井町プロジェクト

造成計画断面図

S= 1/200



株式会社 横山建築事務所  
1級建築士登録番号 第139845号 横山嘉夫



設計年月日

工事名称

図面名称

番号

担当

製図

2026 . 7 . 1 (仮称) 宝塚・亀井町プロジェクト

道路計画平面図

S= 1/200



株式会社 横山建築事務所  
1級建築士登録番号 第139845号 横山嘉夫