

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 宝塚市川面二丁目3番5号

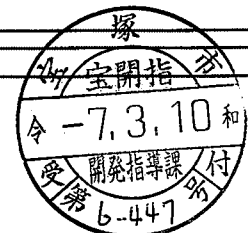
氏名 岡田 万紀子
 (連絡先) 郵便番号 651-0087
 住所 兵庫県神戸市中央区御幸通7丁目1番15号
 積水ハウス株式会社 兵庫シャーマン支店 久保田 仁
 (担当: 株式会社アルバス 安川)
 氏名
 電話 070 (1398) 3589
 FAX ()
 e-mail

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 6-0447 号	
開発構想の名称	(仮称)SHM宝塚市売布・岡田様邸 新築工事	
開発事業区域の位置	宝塚市 売布二丁目348番、349番、350番	
説明状況	説明資料の配布	配布方法: 戸別訪問 配布日: 2025年1月8日 ~2025年2月20日
	説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	説明の開始日	2025年1月8日
	説明の終了日	2025年2月20日
	説明を主に行った者	所属: 積水ハウス株式会社 氏名: 嶋田 優美 兵庫シャーマン支店
説明の内容	第3面に記載のとおり	
要望書の提出期間	2025年2月21日から 2025年3月6日まで	
要望書の有無	☒ 有り (別添写しのとおり) ☐ 無し	
説明を主に行った者	所属: 積水ハウス株式会社 氏名: 嶋田 優美 兵庫シャーマン支店	
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) 位置図 (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) 造成工事を伴う場合は、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。

(第2面)

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在地		宝塚市 売布二丁目348番、349番、350番						
	開発事業区域の面積		672.17 (計画地：472.27㎡) ㎡						
	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		近隣商業 第一種低層住居専用 地域						
	高度地区		第 1 種高度地区 (第一種低層住居専用地域内)						
	その他の地域地区								
	宅地造成等規制法		☐ 規制区域 内 ☒ 規制区域 外						
	地区まちづくりル		☐ 有 () ☒ 無						
開発事業の目的			共同住宅の建築						
開発事業の着工予定年月日			令和7 年 6 月 13 日			開発事業の完了予定年月日		令和7 年 11 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	670.67 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	1.50 ㎡	672.17 ㎡
	区域面積に対する比率	99.78 %	%	%	%	%	%	0.22 %	100.00 %
切土又は盛土面積		切土面積 — ㎡ 盛土面積 — ㎡							
予定される建築物	敷地面積		472.27 ㎡						
	建築面積		315.66 ㎡			建ぺい率		66.84 %	
	延べ面積		609.20 ㎡			容積率		114.99 %	
	最高の高さ		6.686 m			階数		地上 2 階 / 地下 0 階	
	用途		共同住宅			住戸数		8 戸	
	構造		鉄骨造			駐車台数		0 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。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」及び計画図書を配布し 要望がある場合は、要望書が提出できる旨を説明した。
特定開発事業計画の説明に 関すること。	特定開発事業計画について計画図書を用いて説明した。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	貴市作成の「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」を配布し 説明。
意見書の提出に関すること。	貴市作成の「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」を配布し 説明。
開発構想の内容に関するこ と。 開発構想の名称	(仮称)SHM宝塚市売布・岡田様邸 新築工事
開発構想の目的	共同住宅の建築
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	8戸
階数	2階
高さ	6.686m
造成工事について	なし
着手予定日	令和7年6月ごろ
その他	自治会長と協議の結果、戸別訪問とした。 売布Kハイツ、谷内ビルに関しては管理会社、建物所有者に 了承の上、ポスティングした。

(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 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	配置計画について [redacted]として隣に空間が 少なく建物が出来ることによ って入居している1階2階 特に2階4件が日当たりが悪 く洗濯物が干せなくなり日照 権で苦情がでます。 私たちの方に駐車場にして 頂ければ日当たりが少しは 良くなると思います。 ご協力お願いします。	①敷地境界線から外壁まで1m離れている ②西向きの窓は設けていない ③近隣商業地域であるが、2階建てとしている 上記3点を配慮していることから、配置変更はできな いことをご説明。	令和7年2月12日 [redacted]

規則外様式第3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、下記の提出先まで提出してください。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 として隣に空間が少なく建物が出来る事によって入居している1階2階特に3階の夕方が日当たりが悪く洗濯物が干せなくなり日照権で苦情が出ます。私達の方に駐車場に12頂ければ"日当たり"少しは良くなると思います。ご協力をお願いします。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒651-0087

神戸市中央区御幸通7丁目1番15号

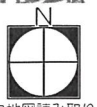
積水ハウス(株)兵庫シャーマン支店 担当：末政

TEL: 078-222-3995 FAX: 078-222-3998

〈要望書の提出方法〉

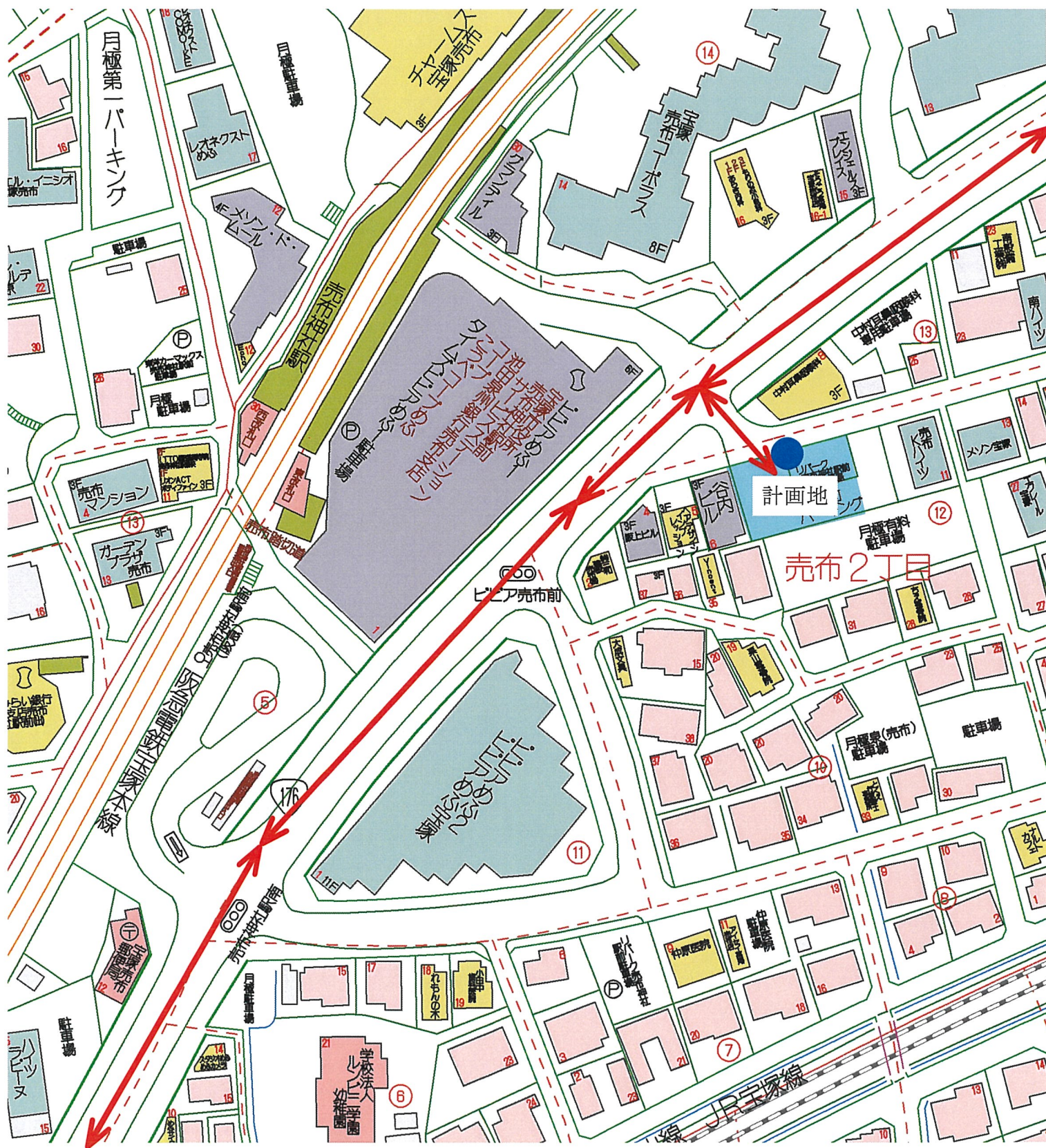
上記提出先まで郵送、またはFAXでお願いいたします。

開発構想の概要	開発事業者名	岡田 万紀子
	開発事業区域の位置	宝塚市 売布2丁目348番の一部 他
	開発構想届受付番号	6-0447
	説明の日	令和7年1月28日



積水ハウス株式会社 兵庫シャーマゾン支店
一級建築士登録第329288号 久保田 仁

工事車両の通行計画図

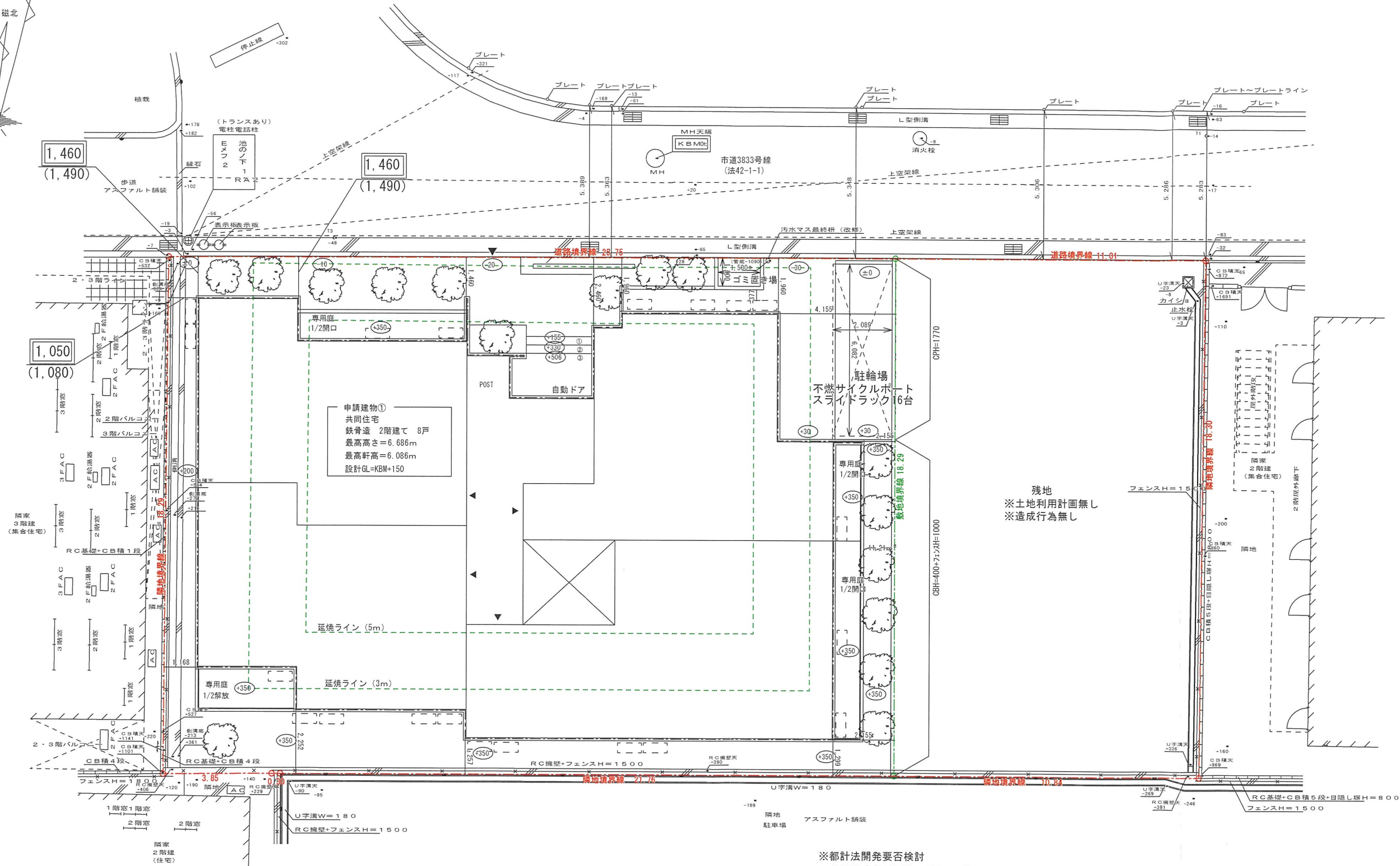
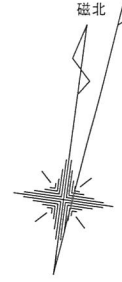


通行経路



警備員

1/2500白地図による真北



※都計法開発要否検討

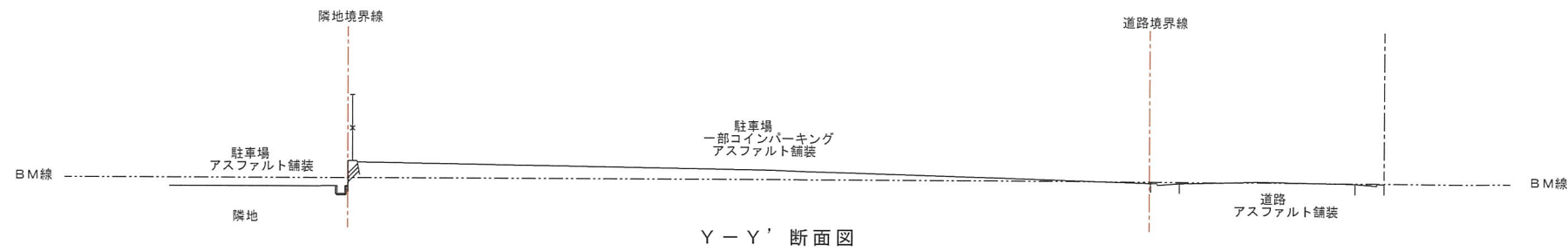
共同住宅敷地面積：472.27㎡

残地敷地面積：199.90㎡

今回計画は現況地盤を利用し、共同住宅用地で不陸整地
行なう程度で造成行為(50cm以上の切盛土)無し。
造成行為が有ったとしても、残地は地盤現況維持の為、
造成面積は共同住宅用地のみで500㎡未満により都計法は
該当しないと判断する。

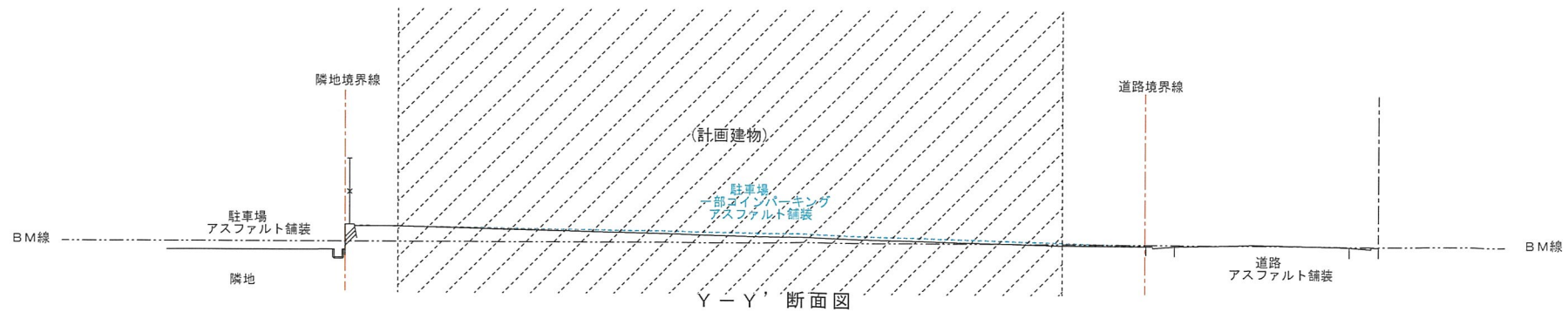
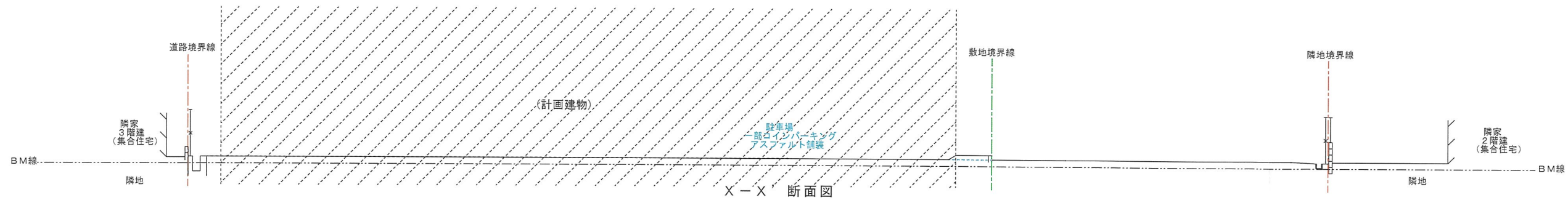
※駐輪場(1台当たり0.60m*1.90m以上確保)
必要駐輪台数：8戸(30㎡以上/戸)*2=16台
計画駐輪台数：16台

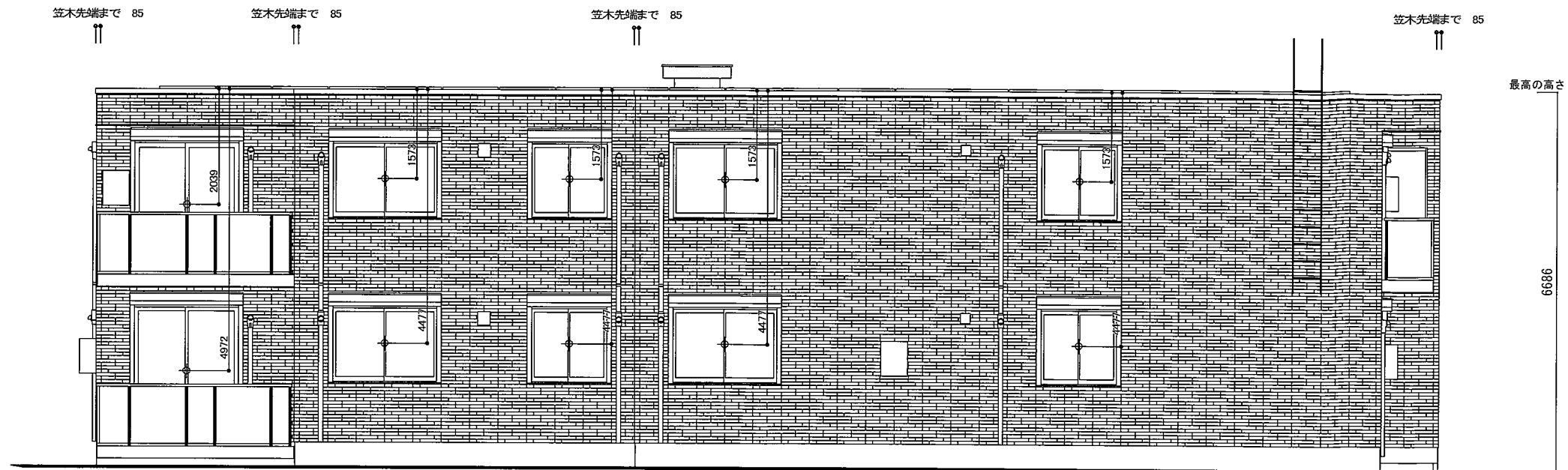
(現況)



(計画)

水色は現況を示す

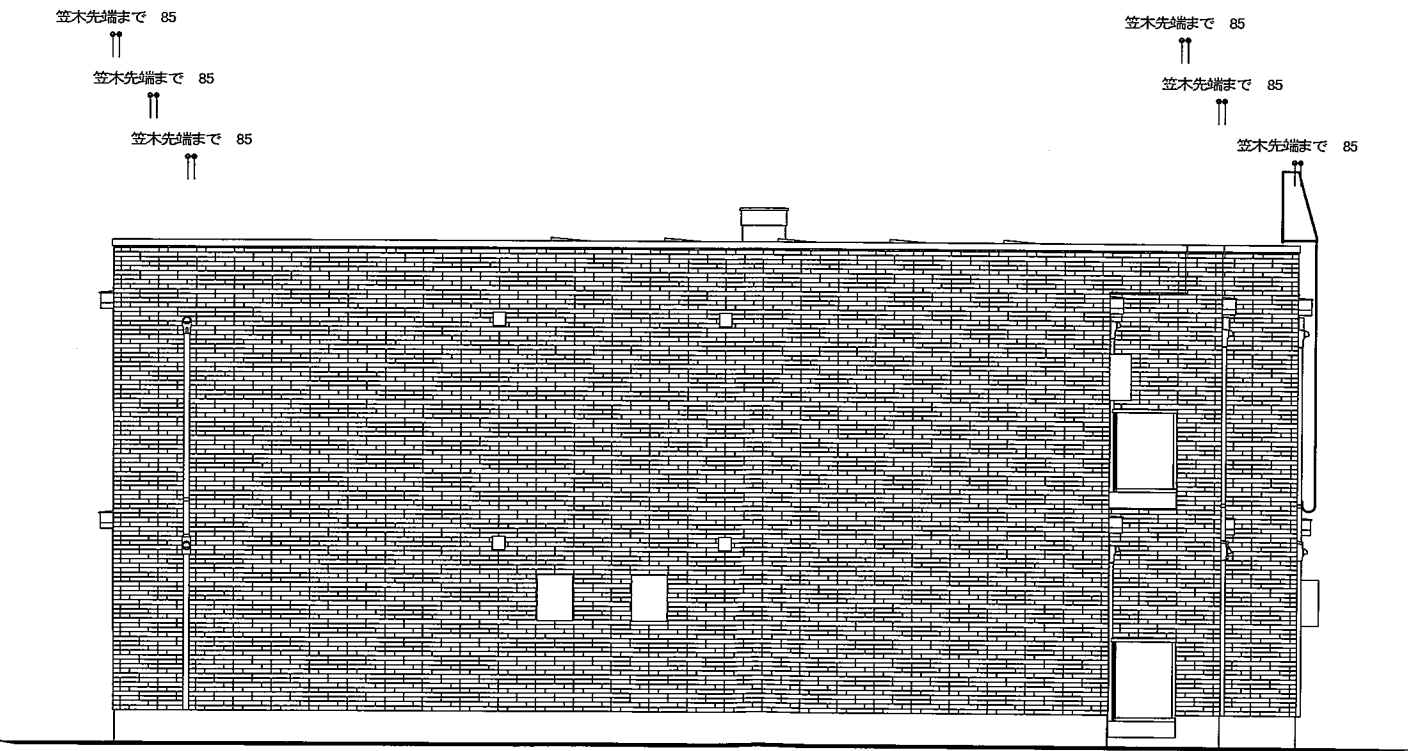




立面図用	
	湧し口(上合) or 堅礎上端
	堅礎
	代用出入口
屋根伏図用	
	堅礎
	湧し口(上合) or 堅礎上端
	呼び線・排水経路
	オーバーフロー管
	安全帯取付金具
	アンテナ支鎖取付金具
	アンテナ支柱取付金具
	アンテナ支線取付金具(AJ印)
	アンテナ架台(AJ印)



B面立面図 1/100
(東面)



D面立面図 1/100
(西面)

立面図用	
■	薄し口(上合) or 壁礎上端
⋮	壁礎
▼	代用出入口
屋根伏図用	
□	壁礎
⊗	薄し口(上合) or 壁礎上端
—	呼び線・排水経路
—	オーバーフロー管
■	安全帯取付金具
○	アンテナ支柱取付具
⊙	アンテナ支柱取付具
◇	アンテナ支柱取付具(ACFD)
▨	アンテナ架台(ACFD)

 SEKISUI HOUSE	積水ハウス株式会社 兵庫シャーマン支店 一級建築士 大臣 第329268号 久保田 仁	営業	設計	積算	インテリア	契約図面	最終図面	最終決定図 設計	最終決定図 営業	最終決定図 建築	出荷	発注	工事名 (仮称) S-H 塚市売布・岡田様邸 新築工事	商品名 プロムープ S	図面名称 立面図② (確認申請用)	図面番号 074045	単位 mm	枚の内
		末政穂高	嶋田優美	久澄裕一郎														