

特定開発事業計画報告書

(あて先) 宝塚市長

令和7年4月23日

開発事業者

住所 箕面市新稲五丁目3番3号

氏名 北 一 彌

(連絡先) 郵便番号 567-0868

住所 茨木市沢良宜西一丁目13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@kbd.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 6-0629 号
開発構想の名称	(仮称) 北一彌様集合住宅新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市売布東の町168番1、168番2、173番1
説明状況	説明資料の配布 配布方法: 戸別配布 配布日: 2025年2月14日 ~ 2025年2月27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 2025年 3月 25日
	条例第12条第1項による説明の終了日 2025年 4月 8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: 多田、樋口、浅沼
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 2025年 4月 9日 から 2025年 4月 22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: 大東建託株式会社 池田支店 氏名: 多田、樋口、浅沼	
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) 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、建築確認申請に口影図を添付する必要がある高さの場合は、口影図(実口影)
 (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。

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。
特定開発事業計画の説明に 関すること	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。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関する事	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。
意見書の提出に関する事	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。
開発構想の内容に関する事 開発構想の名称	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。
開発構想の目的	（仮称）北一彌様集合住宅新築工事です。
予定建築物について 用途	賃貸長屋建住を建築します。
住宅の戸数	図面（配置図・平面図・立面図）提出し、図面にて説明。
階数	賃貸集合住宅を建築します。
高さ	1棟で18戸です。
造成工事について	3階建です。
着手予定日	屋根の棟の最高高さが9.690mです。
その他	今年の6月25日頃予定です。
	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

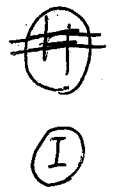
住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

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条第項による説明の日及び場所
A	所有者の[REDACTED]にはこちらから資料を渡しておきます。	分かりました。 宜しく申し上げます。	4/3 [REDACTED]
B	問題ありません。 資料は郵送しておいて下さい。	分かりました。 [3/29 郵送]	3/25 電話
C	問題ありません。 住民への説明は、説明会は不要ですので個別訪問でお願いします。	分かりました。	4/3 [REDACTED]
D	問題ありません。 [REDACTED]息子ですのでこちらから資料を渡して説明しておきます。	分かりました。 宜しく申し上げます。	4/3 [REDACTED]
E	問題ありません。 資料は郵送しておいて下さい。	分かりました。 [4/3 郵送]	4/3 電話
F	問題ありません。 入居者（使用者）へは資料の投函だけお願いします。	分かりました。 [4/3 資料配布]	4/3 [REDACTED]
G	建築自体は問題ありませんが、リスニング授業が4時半からありますので音の出る工事は4時までにはしてください。	工事に確認し、工事着手までに回答いたします。	4/8 [REDACTED]
H	問題ありません。 入居者（使用者）へは資料の投函だけお願いします。	分かりました。 [4/3 資料配布]	4/3 [REDACTED]

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
<p> 甲 1 </p>	<p> 要望書より 上記所在地の物件は現在賃貸で募集しているため、建築工事中は目隠し等をして頂き、こちらがわから見えないよう養生等をして下さい。 ブロックを解体する際に少し境界を越えて掘削すると聞いています。 上記住所敷地内で掘削する近くに配管が通ってる可能性があり、現在空室のため工事中または工事終了後について随時確認が取れない為、今後、入居者が生活した中で、配管等に関する不具合が出た際、調査等含め協議のうえ対応をお願いします。 ※不在による資料投函住民については、今後も連絡があれば、対応いたします。 </p>	<p> 対応します。 着手前に現地にて立会いしていただき、現状を確認していただきます。 着工中は定期的に水を流す等を行って正常かを確認します。 ブロック等完成後、再度現場にて立会いして頂いて問題ないか確認していただきます。 </p>	<p> 4/22 電話 </p>

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	[Redacted]
氏名	[Redacted]
連絡先	[Redacted]
<p>要望事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記所在地の物件は、現在賃貸で募集しているため、建築工事中は目隠し等として頂き、こちらがわかる見込みのよう養生等して下さい。 ・ブロックを解体する際に、境界を超えて掘削すると聞いています。上記所在地内で掘削する近くに配管が通っている可能性があり、現在居室のため工事中ですが工事終了後について随時確認が取れるよう、今後、入居者が生活した中で、配管等に開ける不具合が出た際、調査等ため御協議のうえ対応をお願いします。 	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒563-0028 池田市茨谷一丁目5番18号 グランデージ池田1階 大東建託株式会社池田支店

TEL : 072-752-1222 FAX : 072-752-1646

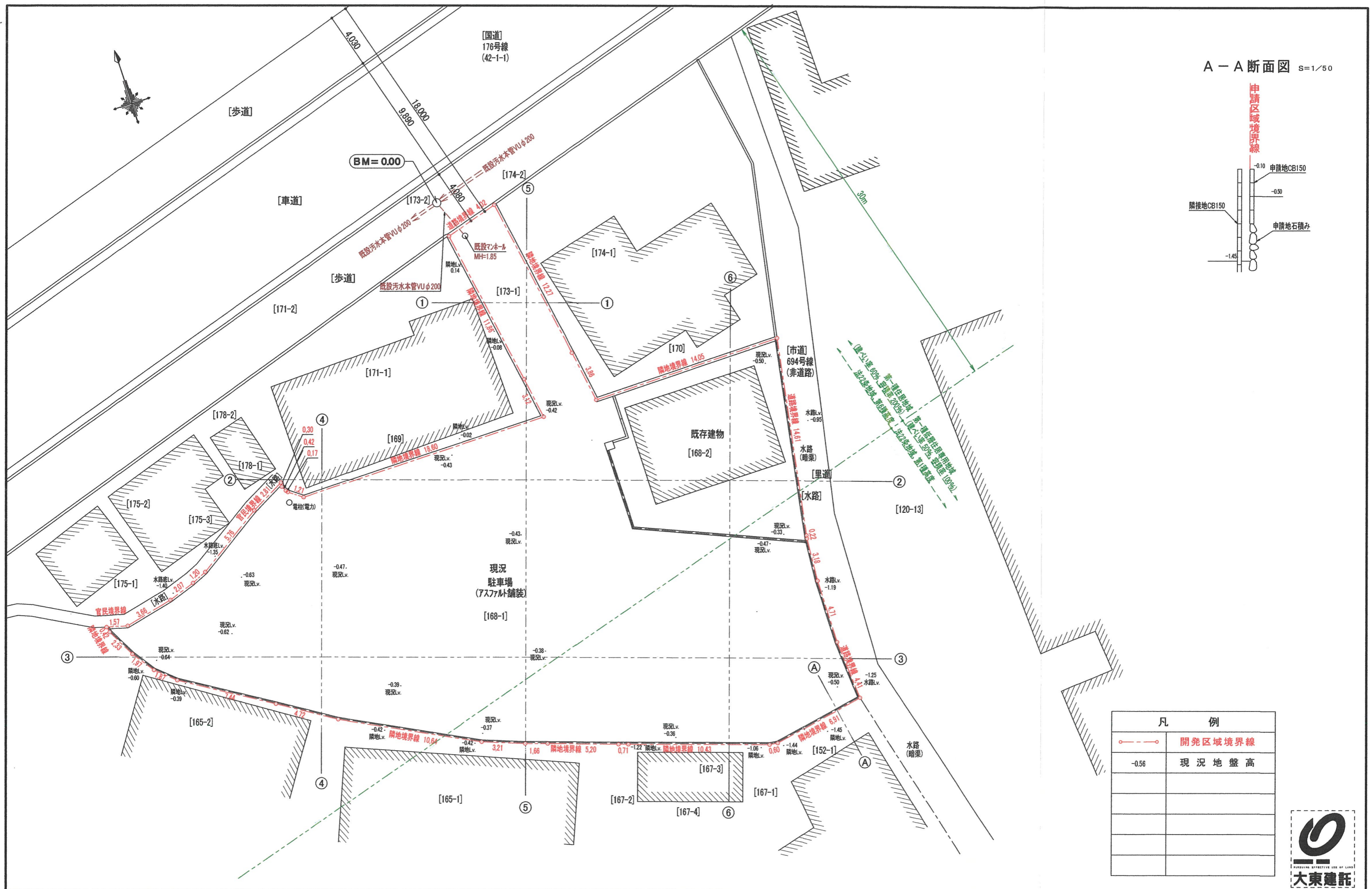
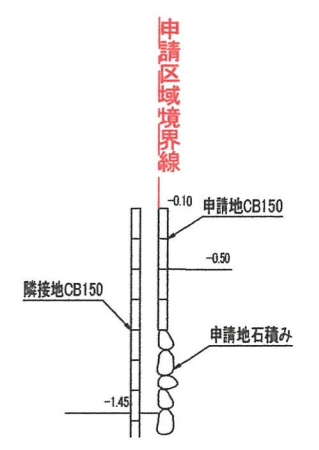
担当者 : 多田

〈要望書の提出方法〉

郵送、FAX

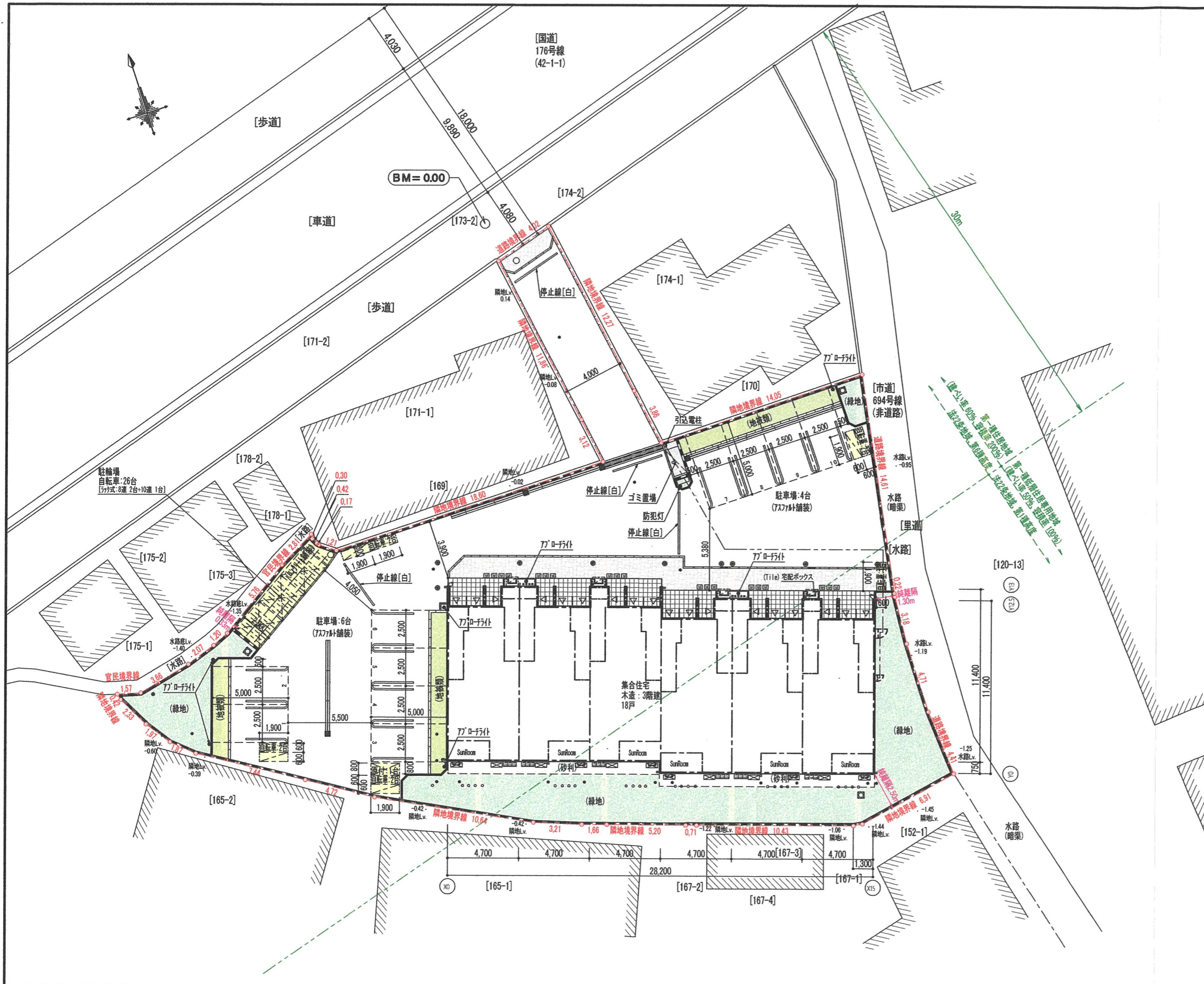
開発構想の概要	開発事業者名	北一彌
	開発事業区域の位置	宝塚市売布東の町168番1、168番2、173番1
	開発構想届受付番号	6-0629
	説明の日	

A-A断面図 S=1/50



凡 例	
	開発区域境界線
-0.56	現況地盤高





開発概要	
開発区域面積	1077.81㎡
建築面積	328.32㎡
延床面積	883.74㎡
緑地面積	148.85㎡
ゴミ置場面積	2.33㎡
自動車台数	10台
自転車台数	36台
住宅戸数	18戸

※内1台原付

凡例	
	開発区域境界線
-0.56	現況地盤高
	散水栓 1ヶ所
	立水栓 1ヶ所
	アプローチライト 7ヶ所
	防犯灯 1ヶ所
	建物名称看板 1ヶ所



設計	年月日
----	-----

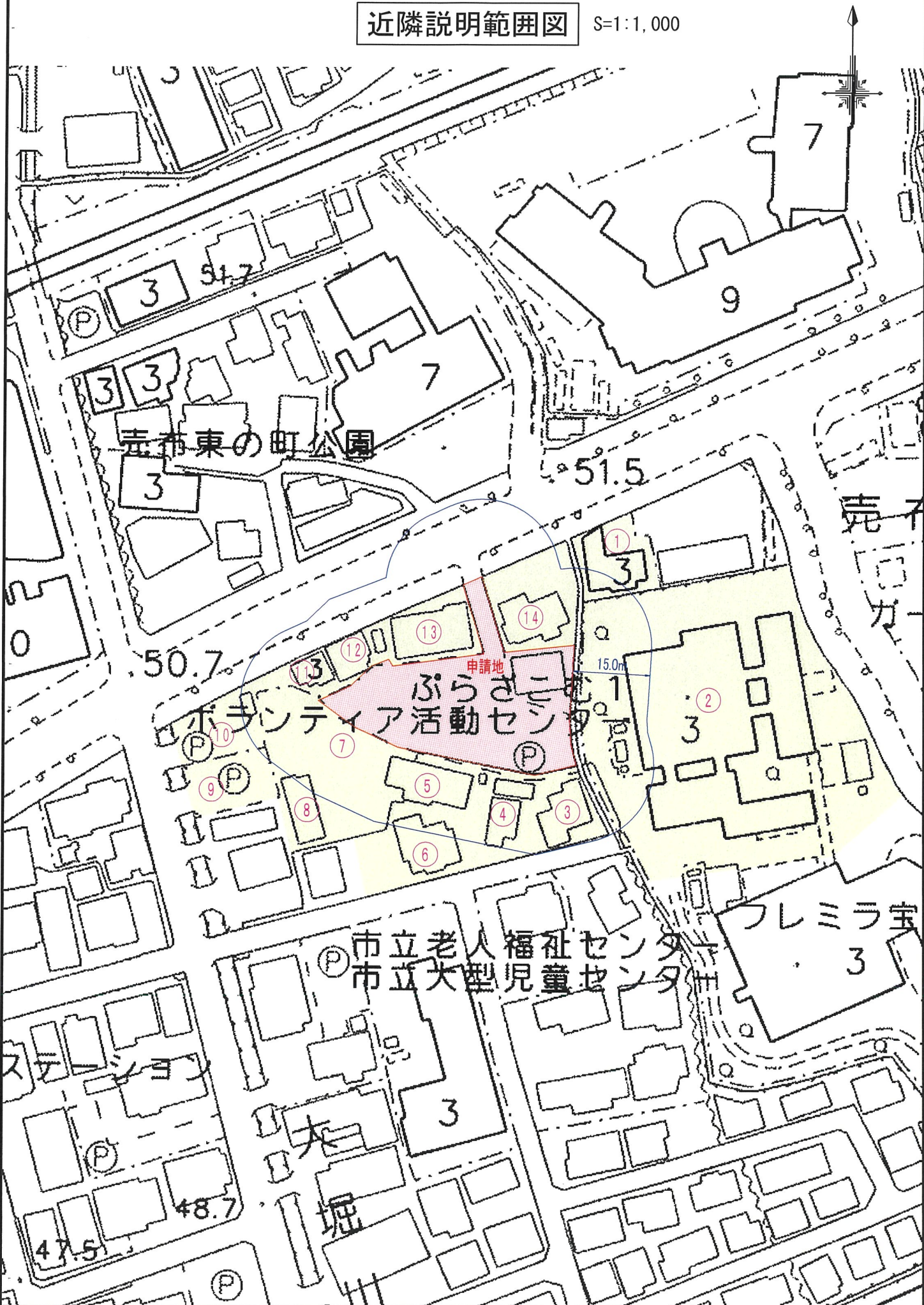
大東建託(株)池田支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

工事名称
No. 0279769-01 北一彌様 集合住宅新築工事
図面名称
土地利用計画平面図
縮尺
S=1/250

近隣説明範囲図

S=1:1,000



売布東の町公園

ボランテア活動センター

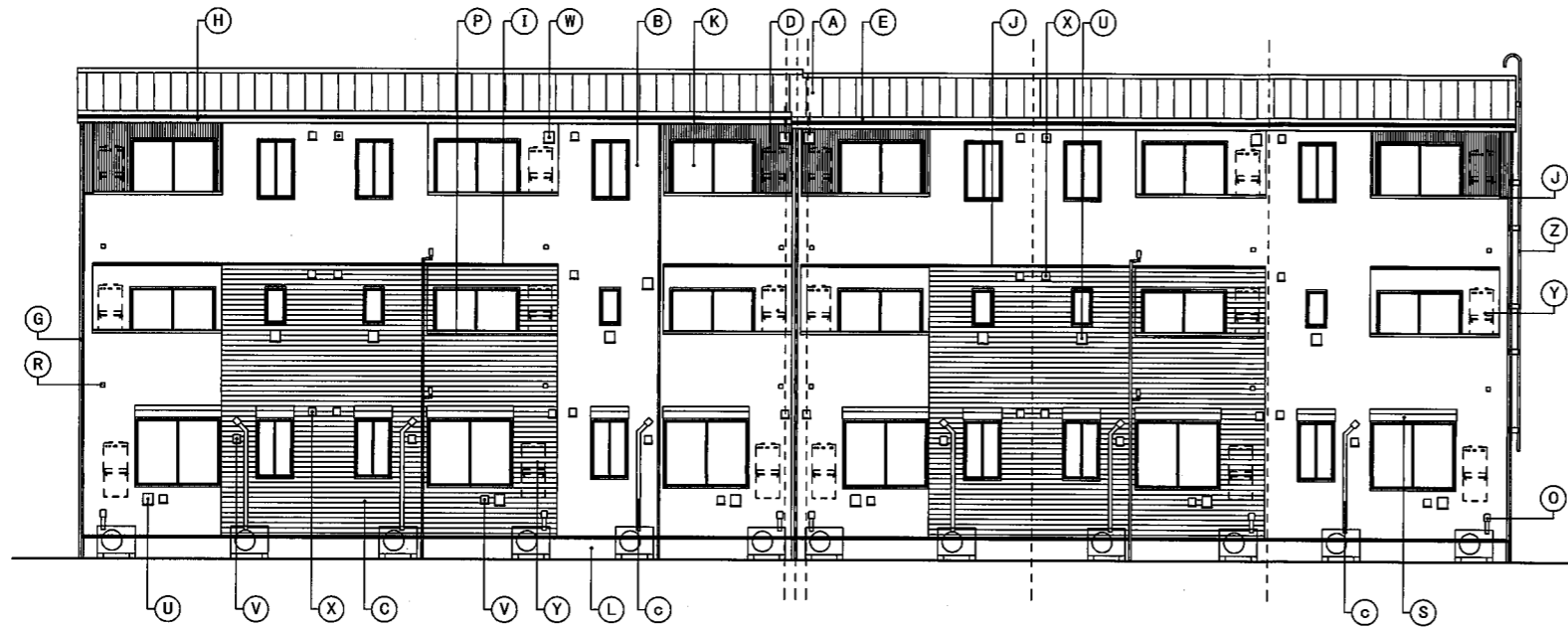
市立老人福祉センター
市立大型児童センター

フレミラ宝

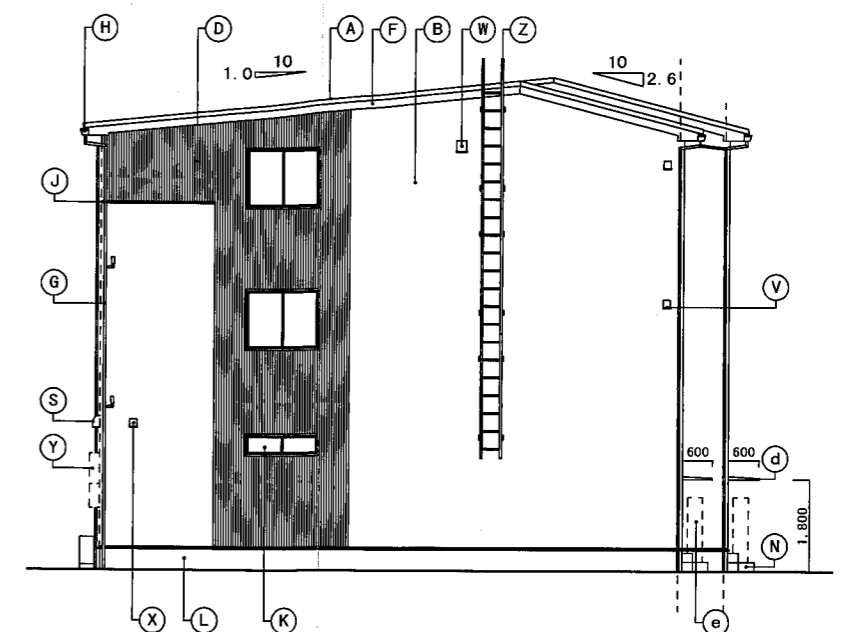
大堀

売布
町
カ





南立面図

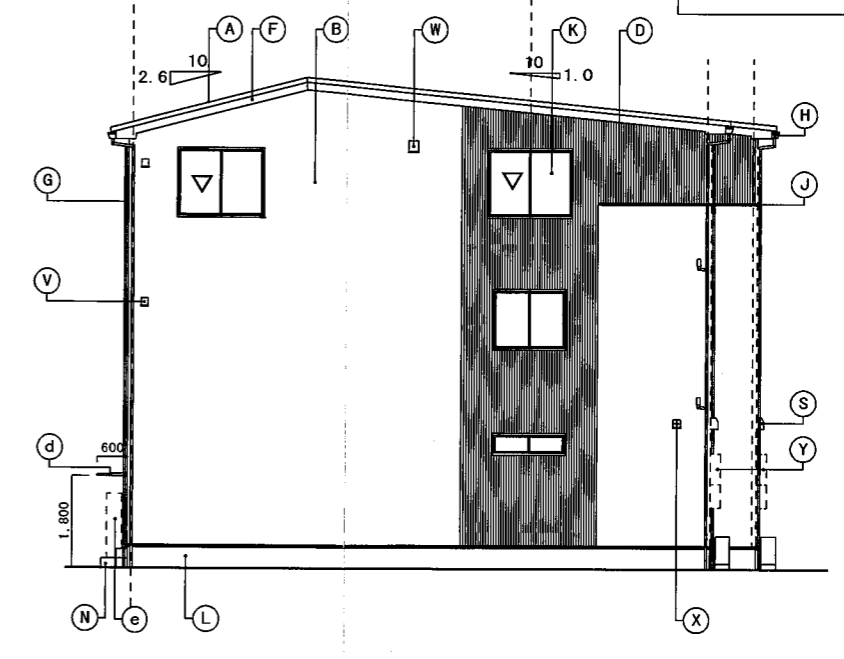


東立面図

▽は代替進入口を示す
W=750以上
H=1200以上



北立面図



西立面図

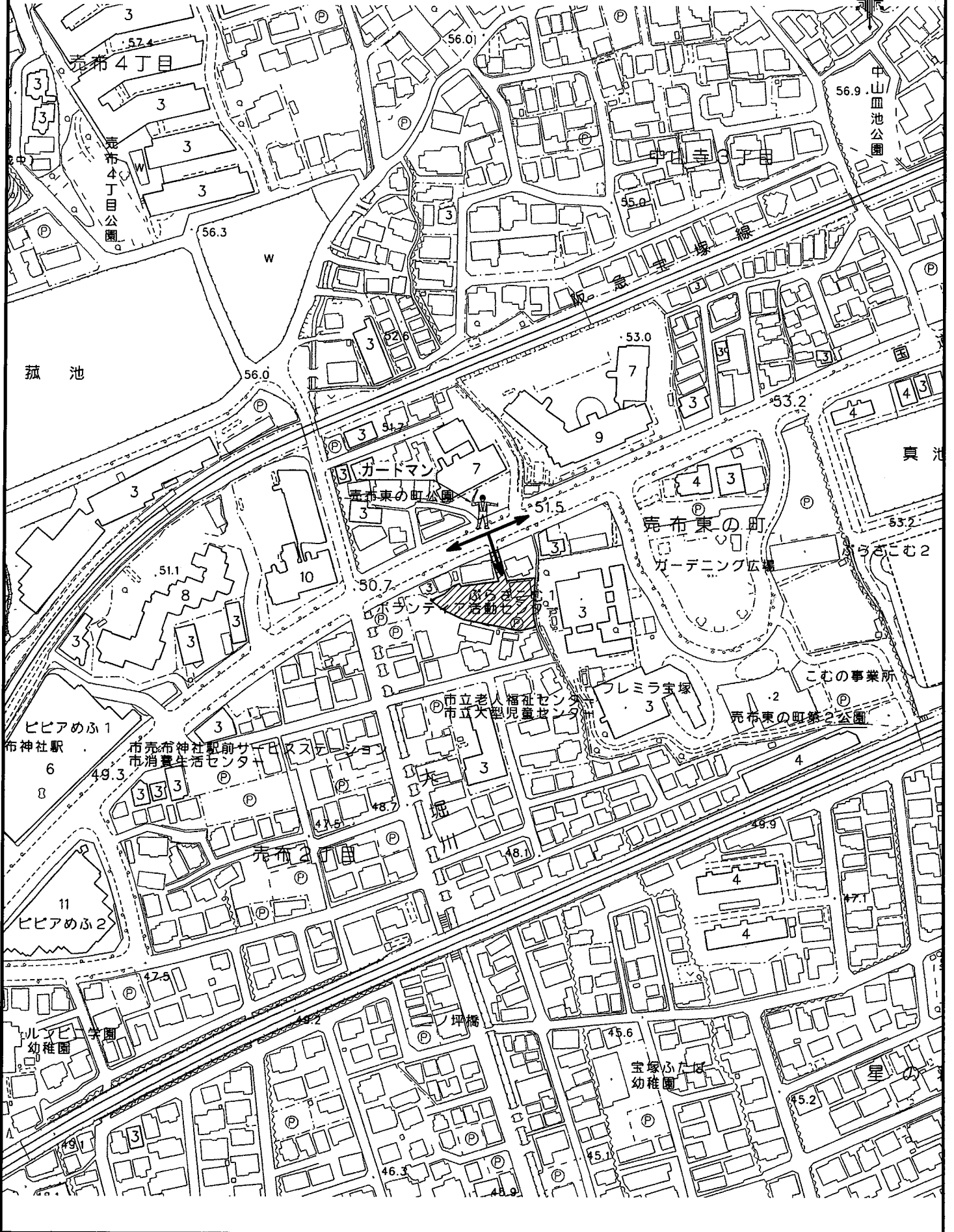
凡例	A	屋根	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ⑦0.4 短尺立平葺	K	窓	アルミ樹脂複合サッシ	U	キッチン給気口	ステンレス製 パイプフード 150φ (防音フード)	a	アルミ装飾材	アルミ製 (W=90又ハ100)
	B	外壁	窯業系防火サイディング ⑦16	L	基礎巾木	コンクリート打放ノ上化粧仕上	V	24時間換気給気口	ステンレス製 パイプフード 100φ (防音フード)	b	外部装飾モール	樹脂製<PMA-200M>
	C	外壁	窯業系防火サイディング ⑦16	M	玄関ドア	化粧鋼板製	W	レンジフード排気口	ステンレス製 パイプフード 150φ	c	エアコン配管化粧カバー	樹脂製
	D	外壁	窯業系防火サイディング ⑦16	N	ポーチ床	300角タイル張	X	換気扇排気口	ステンレス製 パイプフード 100φ	d	付庇	アルミ製 D=600
	E	鼻隠	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ⑦0.35	O	エアコンスリーブ	樹脂製75φ	Y	給湯器	(設備工事)	e	宅配BOX	外構設置
	F	破風	窯業系防火サイディング ⑦16	P	笠木	アルミ製	Z	タラップ	アルミ製			
	G	縦樋	硬質塩ビ樹脂製 40角	Q	手摺	アルミ製ルーバー						
	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	オーバーハング水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ⑦0.35	S	シャッター雨戸	カラー鋼板製 <サッシ一体型>						
	J	中間水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ⑦0.35	T	ポーチ隔板	樹脂製						

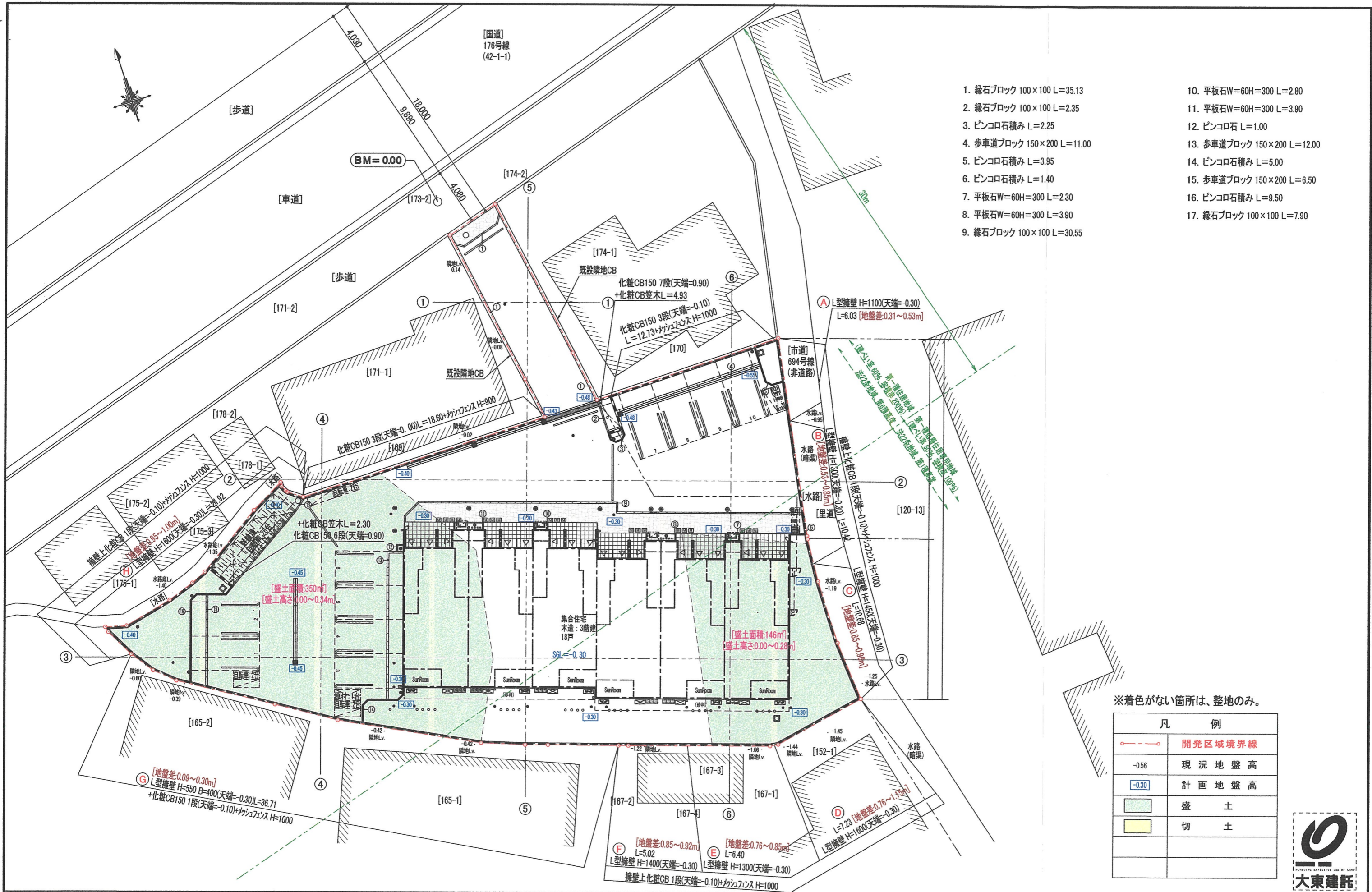
備考

大東建託

運行経路図

S=1:2,500



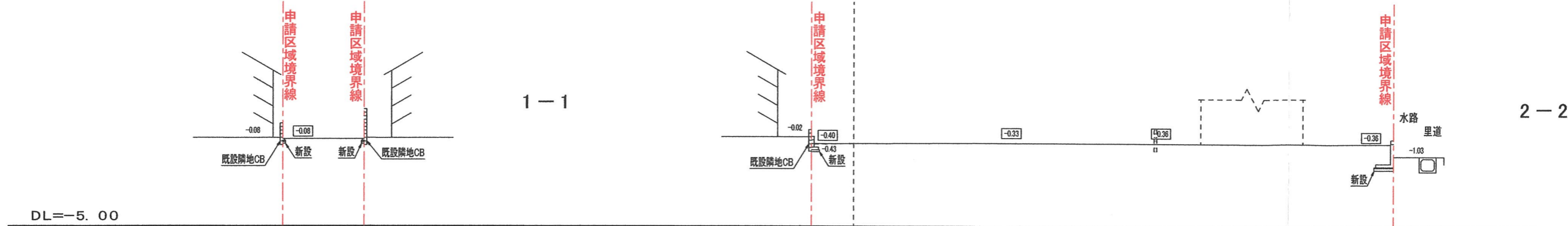


1. 緑石ブロック 100×100 L=35.13
2. 緑石ブロック 100×100 L=2.35
3. ピンコロ石積み L=2.25
4. 歩車道ブロック 150×200 L=11.00
5. ピンコロ石積み L=3.95
6. ピンコロ石積み L=1.40
7. 平板石W=60H=300 L=2.30
8. 平板石W=60H=300 L=3.90
9. 緑石ブロック 100×100 L=30.55
10. 平板石W=60H=300 L=2.80
11. 平板石W=60H=300 L=3.90
12. ピンコロ石 L=1.00
13. 歩車道ブロック 150×200 L=12.00
14. ピンコロ石積み L=5.00
15. 歩車道ブロック 150×200 L=6.50
16. ピンコロ石積み L=9.50
17. 緑石ブロック 100×100 L=7.90

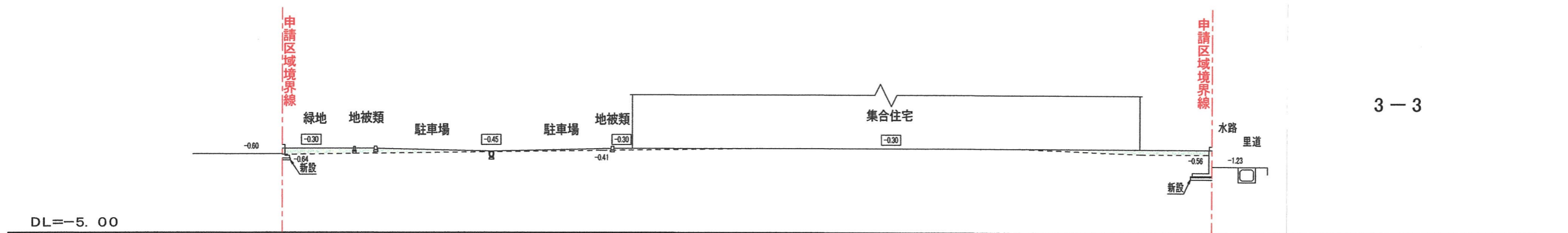
※着色がない箇所は、整地のみ。

凡 例	
	開発区域境界線
-0.56	現況地盤高
-0.30	計画地盤高
	盛 土
	切 土

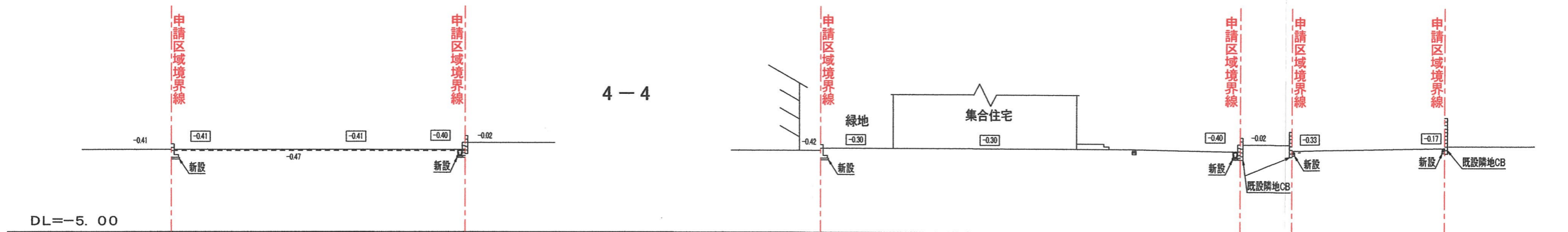




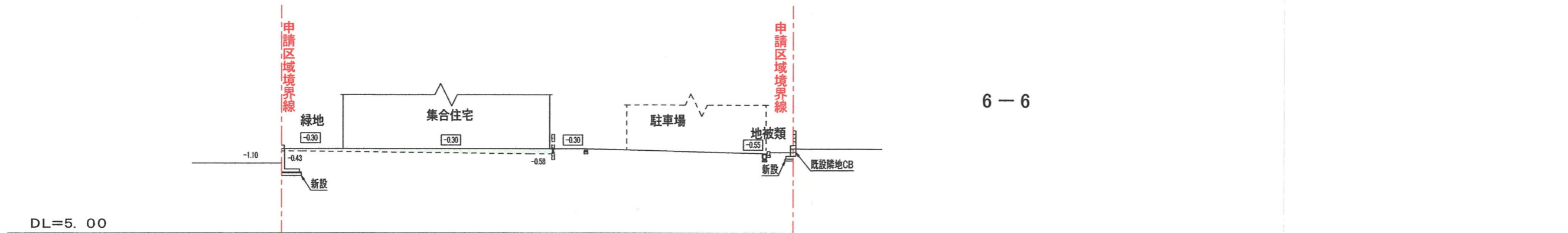
DL=-5.00



DL=-5.00



DL=-5.00



DL=5.00

-0.56 現況地盤高 盛土
 -0.30 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246322号
 多田 雅彦

図面番号

工事名称
 No. 0279769-01北 一彌 様 集合住宅新築工事
 図面名称
 造成計画断面図
 縮尺
 S=1/250