

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 〒565-0862 吹田市津雲台4丁目2番8号

株式会社 wing

氏名 代表取締役 片岡 亮

(連絡先) 郵便番号 〒565-0862 吹田市津雲台4丁目2番8号

住所 株式会社 wing

氏名 代表取締役 片岡 亮

電話 090 (2593) 6887

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 6-0731 号		
開発構想の名称	宝塚市第2仁治 3棟		
開発事業区域の位置	宝塚市仁川台 187番 1,3,4,5		
説明 の 状 況 による	説明資料の配布	配布方法: 戸別配布 配布日: R7年4月12日 ~ R7年4月13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	R7年4月19日	条例第12条第1項による説明の終了日 R7年4月20日
	説明を主に行った者	所属: (株) wing 氏名: 片岡 亮	
	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	R7年4月21日から R7年5月11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: (株) wing 氏名: 片岡 亮		
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。

(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」を使用して説明した。
特定開発事業計画の説明に 関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した。
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さんへ」を使用して説明した。
開発構想の内容に関すること。 開発構想の名称	開発構想届に添付した3区画完成宅地の造成計画図、運行経路 図を使用して説明した。 開発構想の名称は宝塚市第2仁川台 3棟である事を説明した。
開発構想の目的	車庫施工及び水路占用取得の為の造成工事である事を説明した。
予定建築物について 用途	2階建 3棟の建築物である事は説明したが、詳細については説明 していない。(建築工事は行わない為) 専用住宅である事を説明した。
住宅の戸数	3戸である事を説明した。
階数	2階建である事を説明した。
高さ	7mである事を説明した。
造成工事について 工事の着手予定日 その他	開発まちづくり条例及び車庫施工及び水路占用取得を行う工事で ある事及び運行経路について説明した。 令和7年8月1日から令和7年10月末が工事期間である事を説明し た。 仁川台第に地区自治会長と協議の結果、戸別訪問とした。

(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	より要望 地区計画について、水路占用について(別紙要望書参照)	別紙 宝塚市第2仁川台 3棟 要望書() 別紙についての見解、処置 参照	17年5月24日

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 別紙 要望事項 (1~4) の 通りです。 ■■■	

<要望書の提出先>

〒505-0802 吹田市津雲台4丁目2番8号

(開発事業者記入欄)

株式会社 wing

代表取締役 片岡 亮

<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 wing		
	開発事業区域の位置	宝塚市仁川台187番1、3、4、5		
	開発構想届受付け番号	第6-0731		
	説明の日	2025年	4月	20日

別紙 (株) Wing 開発構想に対する要望事項

1. 開発構想地 () は、小林駅や中津浜線から仁川台の四分の一にあたる北西部に向かうとき、皆が正面に見る高い石垣とその上に緑が生い茂る場所です。そのため、地区計画の基本方針（緑豊かな住環境形成と保全）に従い、緑視率 30%以上（または緑被率 30%以上）、道路から後退した垂直擁壁の緑化などを厳密に守る開発構想に変更をもとめます。具体的には以下を要望します。
 - (1) 道路に近い部分に一宅地当たり数本の高木を植える。植栽部分の明示と造成（造成完了後では、植栽のための用地確保、再造成は難しい）
 - (2) 垂直壁緑化の方法の明示（垂直壁下部に垣根状の植栽が望ましい。面積上困難であれば上部からツタ植物を密に垂らすなど）
 - (3) 法面の灌木植栽による全面緑化の明示
 - (4) 駐車スペースの緑化による緑被率向上（輻射熱低下も）
2. 開発構想の排水路の暗渠化（底幅 1. 12m、蓋幅 1. 6~1. 8m、長さ 22m）は将来、排水路ぞいの仁川台全般の景観に多大な影響を与える結果を招くと危惧されます。排水路が開放的で、底に光が届き、排水溝に人が入れる橋が望ましいです。従来、排水溝の清掃は住民が行ってきました。暗渠化がどうしても避けられない場合は、官民境界の官側に設置される暗渠の安全確保、蓄積雑物の除去、害虫獣の駆除等の責任者を文書で確認し、暗渠上部に公的所有部分であることを明示する標識を設置してほしい。
3. 植栽維持、枯れないよう道路近くに散水栓を設置すること、望ましくは散水設備を設置することを要望します。（開発構想、建築確認図面に明示してほしい）
4. 仁川台地区内の再開発、住宅建設で、地区計画の精神と景観形成基準に合致しないものが認められます。地区計画の実効性を期すため、市役所には計画段階の審査に加え、住宅完成後の検査もお願いします。条例の精神、景観形成基準、運営指針等の遵守に関して、以下を要望します。
 - (1) 開発事業者、建築事業者と住民代表（自治会長）のやりとりは全て文書とする。
 - (2) 具体的図面（平面図、立面図による植栽場所、植栽維持のための散水栓位置の明示）の提示
 - (3) 植栽の具体的樹種、樹高の記載
 - (4) 開発工事、建築工事完了時の宝塚市による検査報告書の提示
 - (5) 条例の精神、基準、指針を守らない実績のある業者の申請を一定期間受けつけないルール、条例の制定

以上よろしくをお願いします。

宝塚市第2仁川台 3棟 要望書

別紙についての見解、処置

本工事について、開発構想届第6-0731より都市計画課へ「地区計画の区域ないにおける行為の届出書」「一定規模以上開発等届出書」「景観計画区域内行為の届出」「景観形成地区・地域内行為申請書」の提出を行っております。都市計画課とも協議を行い、本工事については、開発構想届にて添付している計画図面協議完了し届出完了しております。

植栽及び散水栓の設置については、当社ではなく建築確認申請者が宝塚市へ構想届にて協議を行い、緑化を行うものですが、こちらで事前に対応可能な事については当社にて対応致します。

1.(1)駐車スペースへの高木を植える事は本計画では行えない為、別紙造成計画図に記載している法面部分へ高木の植栽を行います。本造成計画図に高木の設置の追記を行います。

(2)面積上困難な為、ツタ植物を密に設置します。造成計画図に追記を行います。

(3)法地部分の灌木植栽設置を行います。別紙造成計画図に追記を行います。

④車庫仕上げについては、当社で施工せず土仕上となります。当社で車庫スペースの工事は行いませんので建築確認申請者へご要望はお伝えします。

2.水路への床板については、宝塚市より占用させて頂くもので、床板の所有者は当社所有となります。公的所有物にはならない為、市による標識の設置は行えません。清掃及び点検の為の点検庫の設置を行います。又、との協議により点検庫のサイズを1,000mm×1,000mm (1,000mm×500mm×2ヶ 4カ所)に変更致します。

3.散水栓設置は建築時に行う為、本工事では内部の水道工事は行いません。建築確認申請者へご要望をお伝え致します。

4.(1)かしこまりました。

(2)植栽場所、植栽種類を明示した図面を添付します。(建物平面図・立面図・散水栓の明示は本工事では行わない為、提出できません。

(3)記載した図面を添付します。

(4)かしこまりました。

(5)こちらでは対処できない問題なので、宝塚市との協議をお願いしたいと思います。

以上宜しくお願い致します。

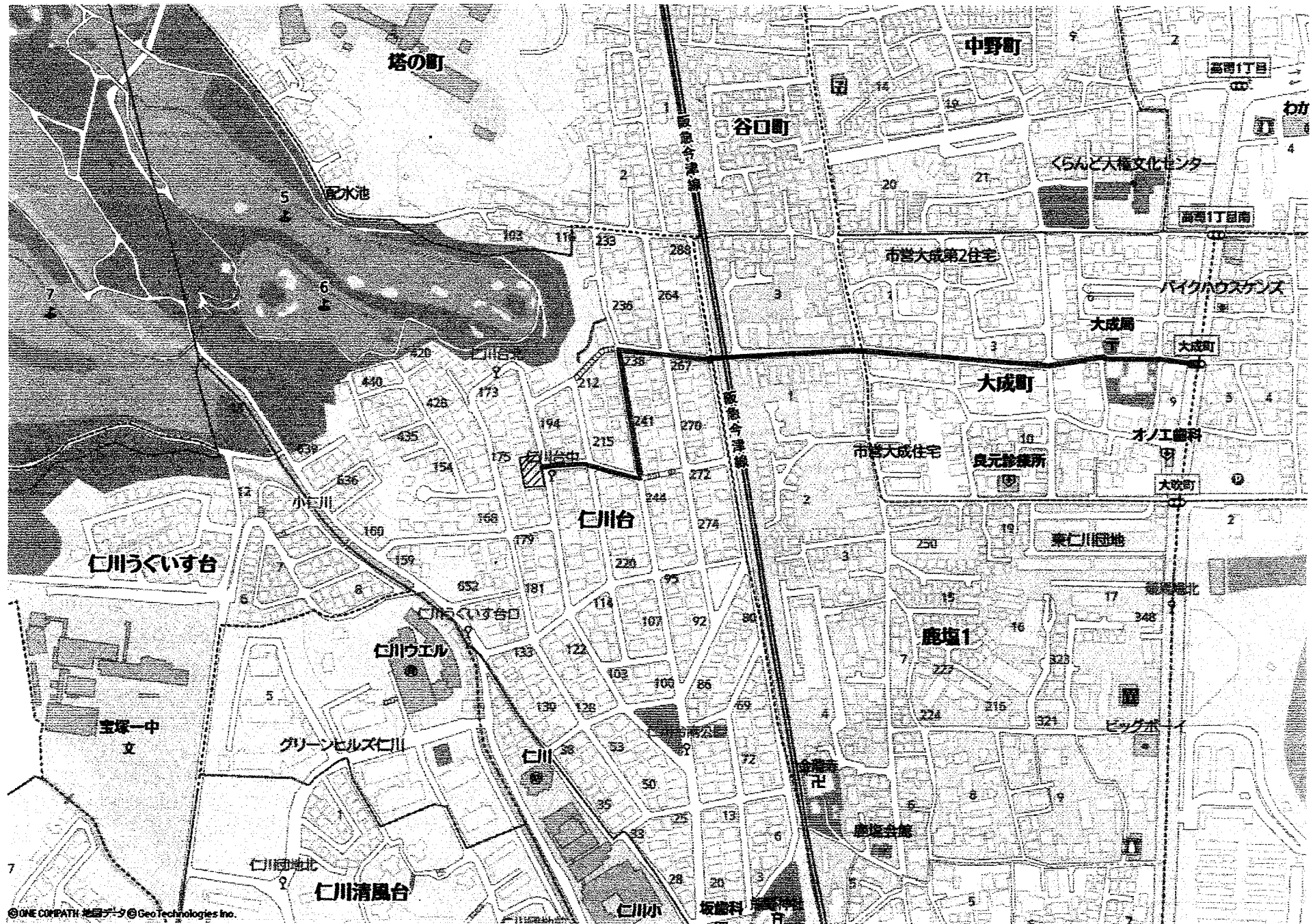
背景地図マップ

中心地 | 宝塚市仁川台 付近



印刷日時:2025/05/10 11:29:19

工事車両通行予定図

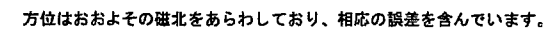


背景地図マップ

中心地 | 宝塚市仁川台 付近



現況測量図



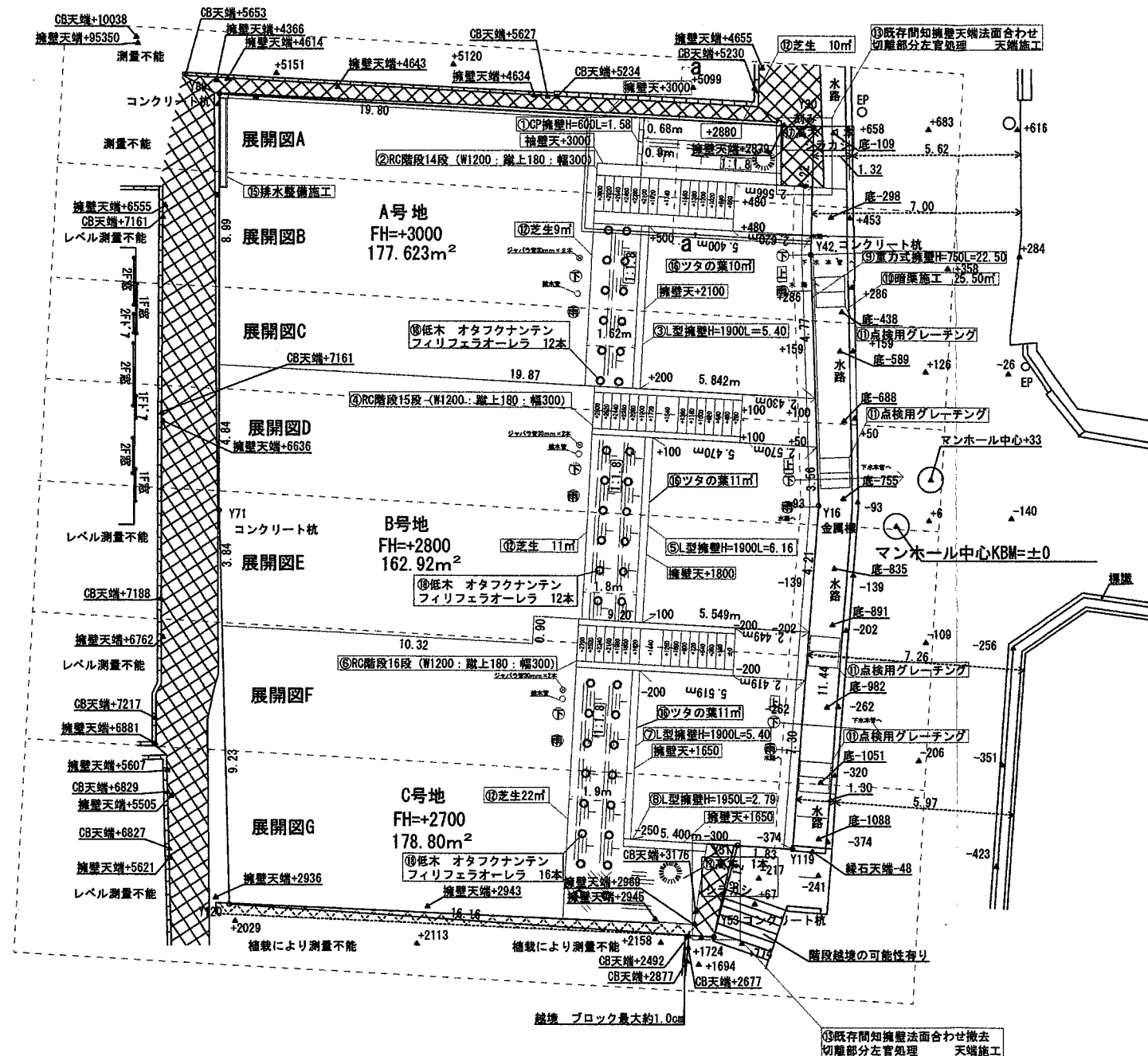
地 點	測量地		
測 點	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
Y89	95.937	121.439	1249.607310
Y71	109.668	123.090	3292.657500
Y120	122.687	124.316	1989.304632
Y53	125.670	108.429	8.132175
Y51	122.762	107.284	-276.685436
Y119	123.091	105.476	-1149.477448
Y16	111.864	103.252	-2016.511560
Y42	103.561	102.526	-1280.139636
Y30	99.378	101.933	-777.137192
		倍 面 積	1039.750345
		面 積	519.8751725
		地 積	519.87 m ²

売主図面を基に測量・作図・求積しています。
隣接地所有者との立ち会いは行っておりません。
立ち会い後の地積を保証するものではありません。
道路後退や道路境界について行政との協議は行っておりません。

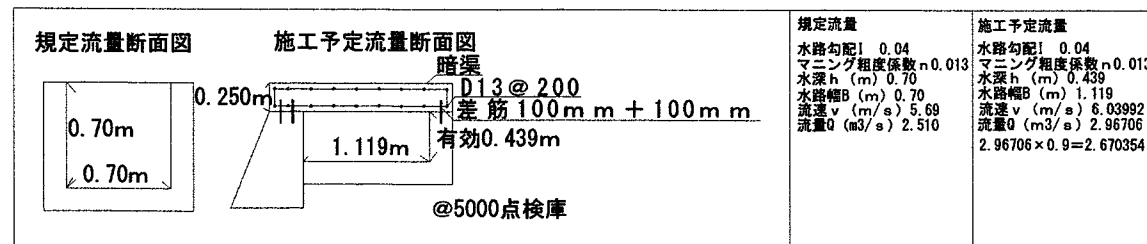
所	在	上記通り
図	名	現況測量図
縮	尺	1/200
測 量 年 月 日	令和 7 年 3 月 7 日	
作 成 年 月 日	令和 7 年 3 月 7 日	
作 成 者	豊中市豊池中町一丁目3-19-2 F 合同会社木村測量事務所 TEL 06-6152-0078 FAX 06-6152-0068	

宝塚市仁川台187番1、187番3、187番4、187番5 造成計画図

1/200



- ①CP型擁壁H=600L=1.58
- ②RC階段14段
- ③L型擁壁H=1900L=5.40
- ④RC階段15段
- ⑤L型擁壁H=1900L=6.16
- ⑥RC階段16段
- ⑦L型擁壁H=1900L=5.40
- ⑧L型擁壁H=1950L=2.79
- ⑨重力式擁壁H=750L=22.50
- ⑩暗渠施工 25.50m²
- ⑪点検用グレーチング 4カ所
- ⑫芝生 52m²
- ⑬既存間知擁壁天端施工 2カ所
- ⑭残土処分600立米
- ⑮排水設備施工
U字側溝W=240(既製品)L=3.00
コンクリート会所桝300×150 1カ所
配管設置100 L=23.00
- ⑮雨水管100mm・下水管100mm給水管20mm電氣管2本
2カ所
- ⑯ツタの葉 32m²
- ⑰高木 2本
- ⑱低木 40本



D13@200



点検用グレーチング1000mm×500mm×2ヶ
(ボルト締無)@5.00m

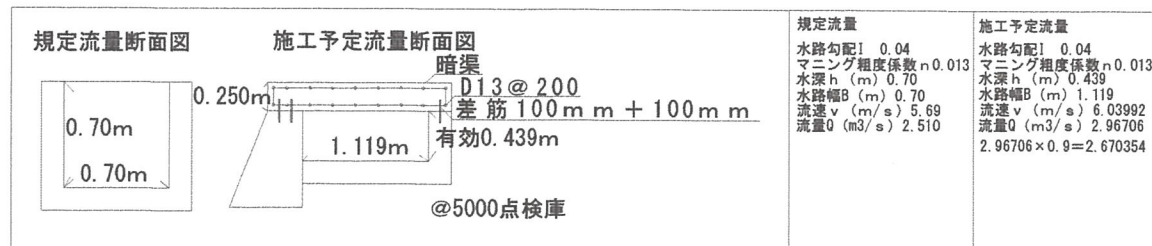
切土面積399.84m²

宝塚市仁川台187番1、187番3、187番4、187番5 造成計画図

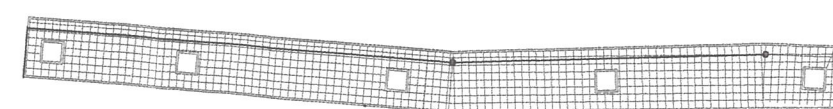
1/200



- ①CP型棒擁壁H=600L=1.58
- ②RC階段14段
- ③L型擁壁H=1900L=5.40
- ④RC階段15段
- ⑤L型擁壁H=1900L=6.16
- ⑥RC階段16段
- ⑦L型擁壁H=1900L=5.40
- ⑧L型擁壁H=1950L=2.79
- ⑨重力式擁壁H=750L=22.50
- ⑩暗渠施工 25.50m²
- ⑪点検用グレーチング 5カ所
- ⑫芝生 52m²
- ⑬既存間知擁壁天端施工 2カ所
- ⑭残土処分600立米
- ⑮排水設備施工
U字側溝W=240 (既製品) L=3.00
コンクリート会所桝300×150 1カ所
配管設置100 L=23.00
- ⑯ツタの葉 32m²
- ⑰高木 2本



D13@200

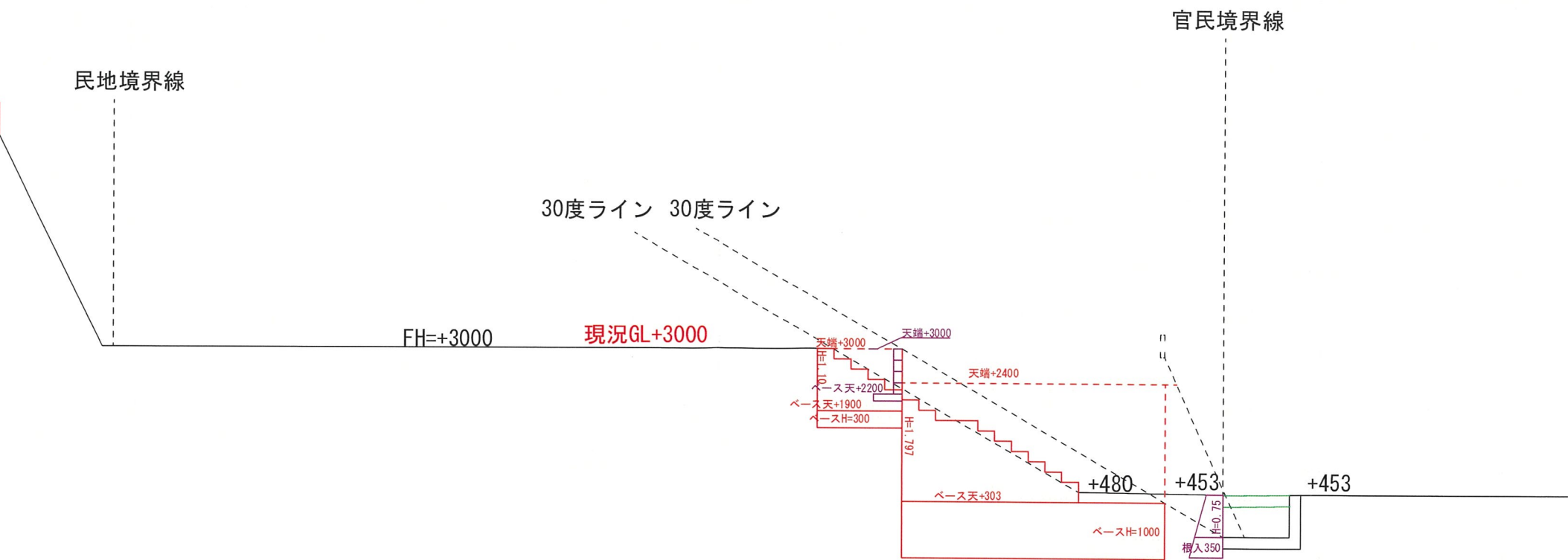


点検用グレーチング500×500
@5.00m

切土面積399.84m²

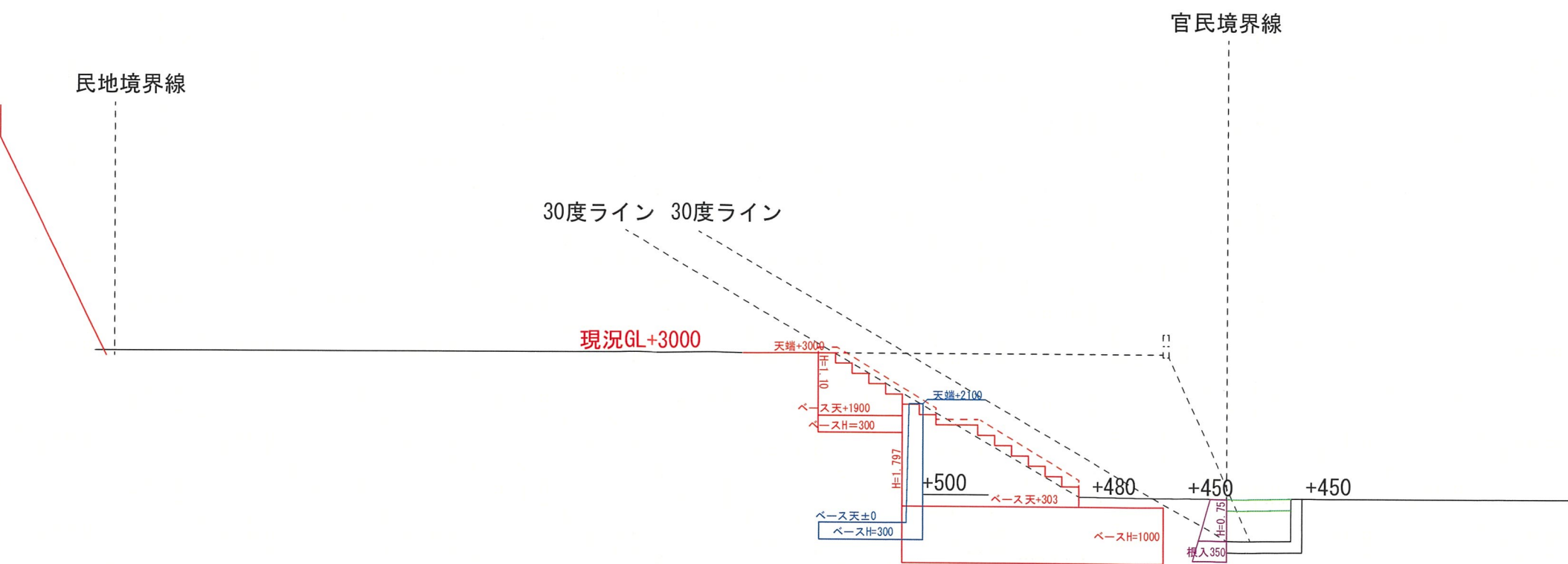
展開図A

1/100

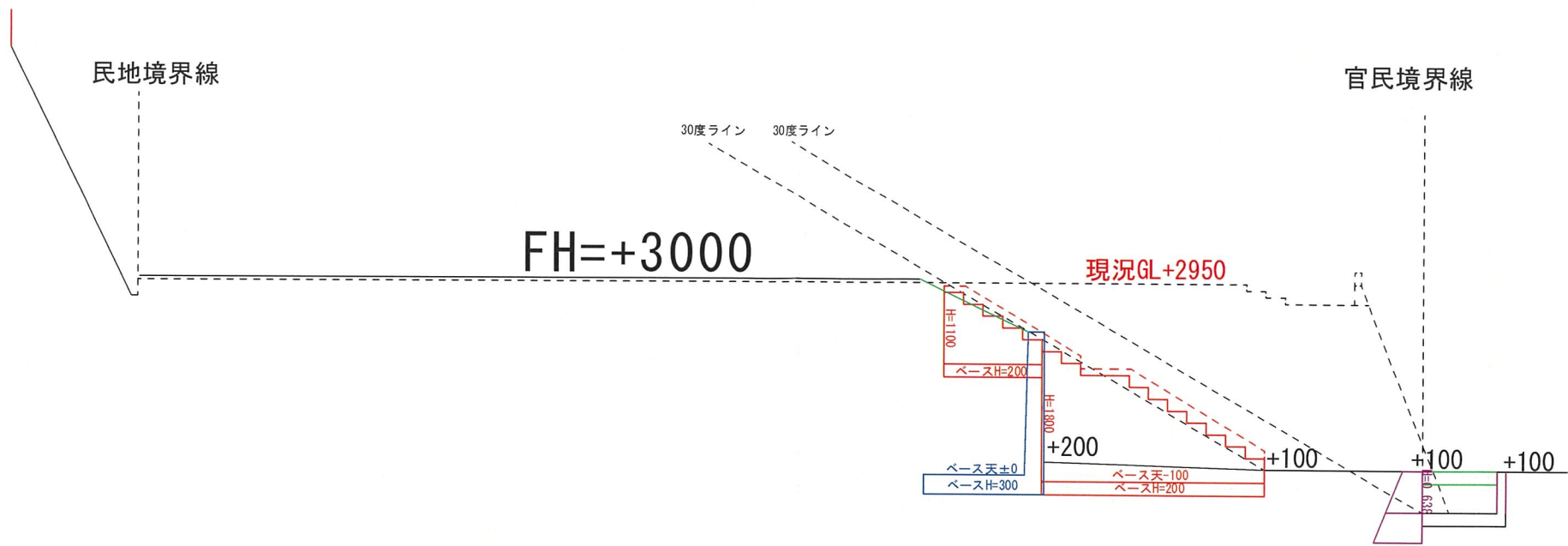


展開図B

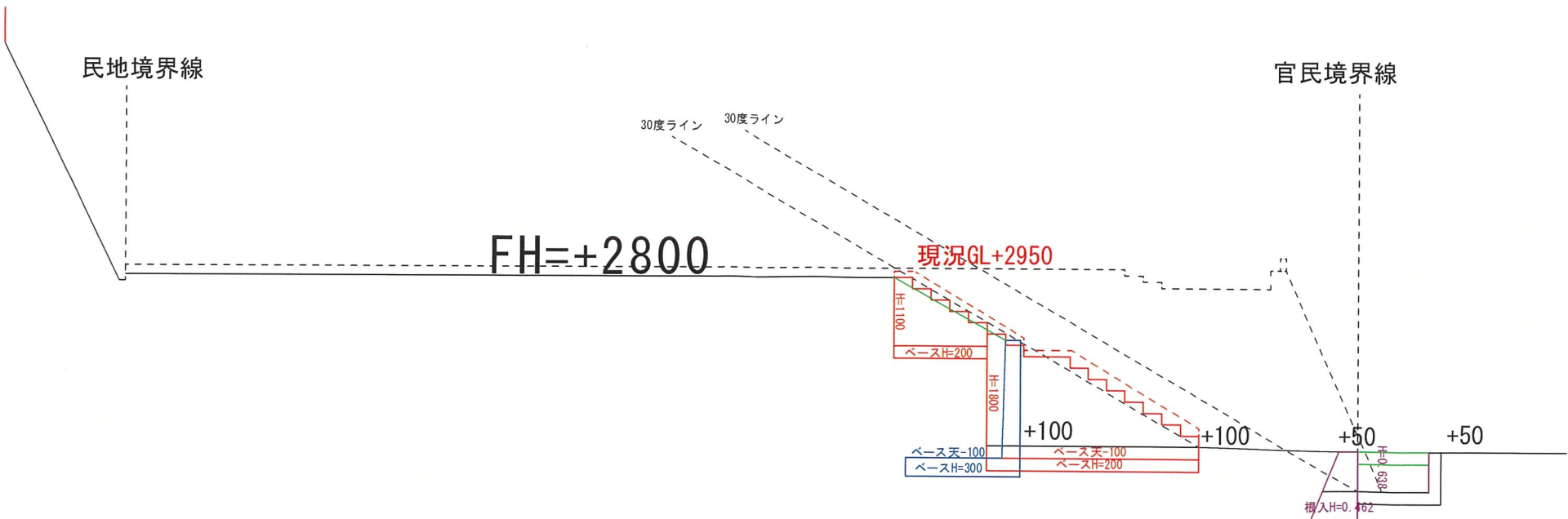
1/100



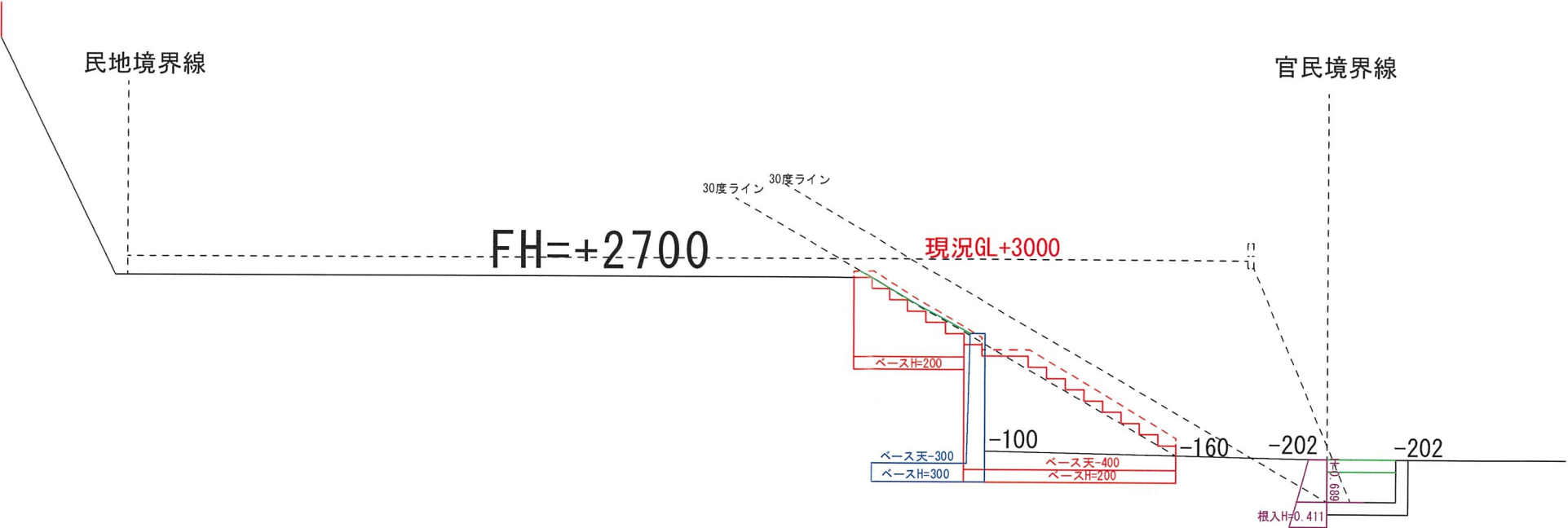
展開図C
1/100



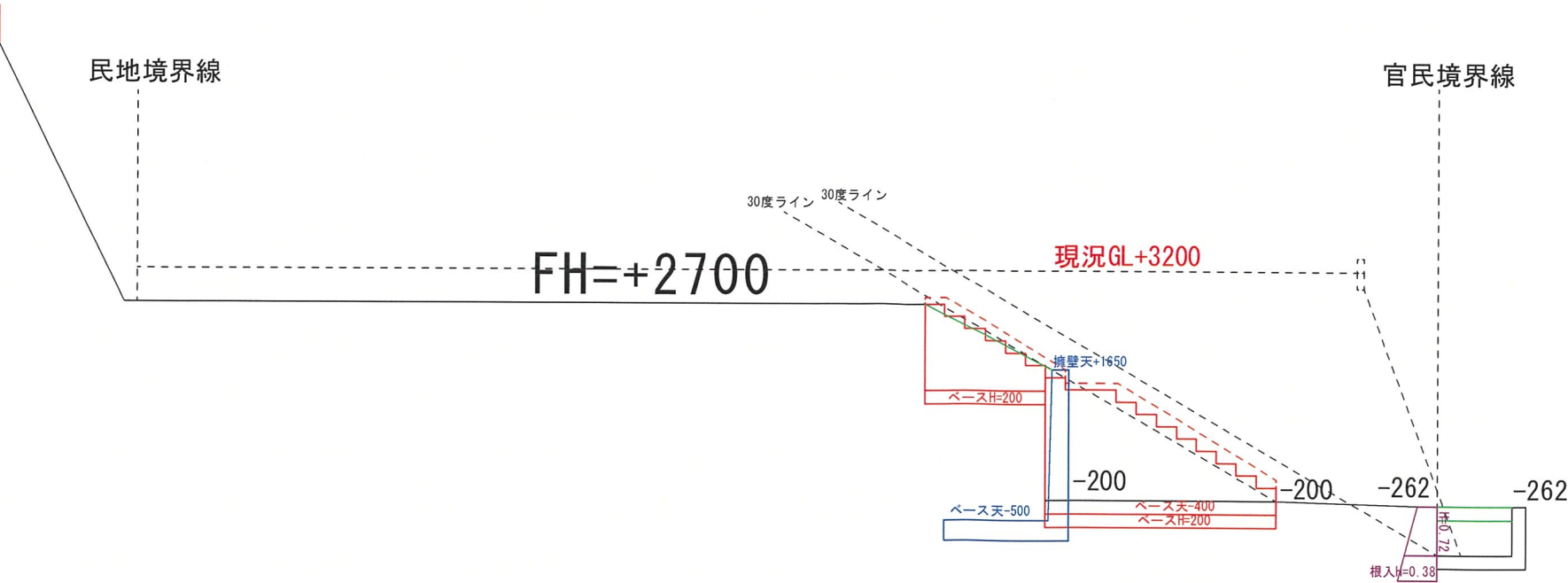
展開図D
1/100



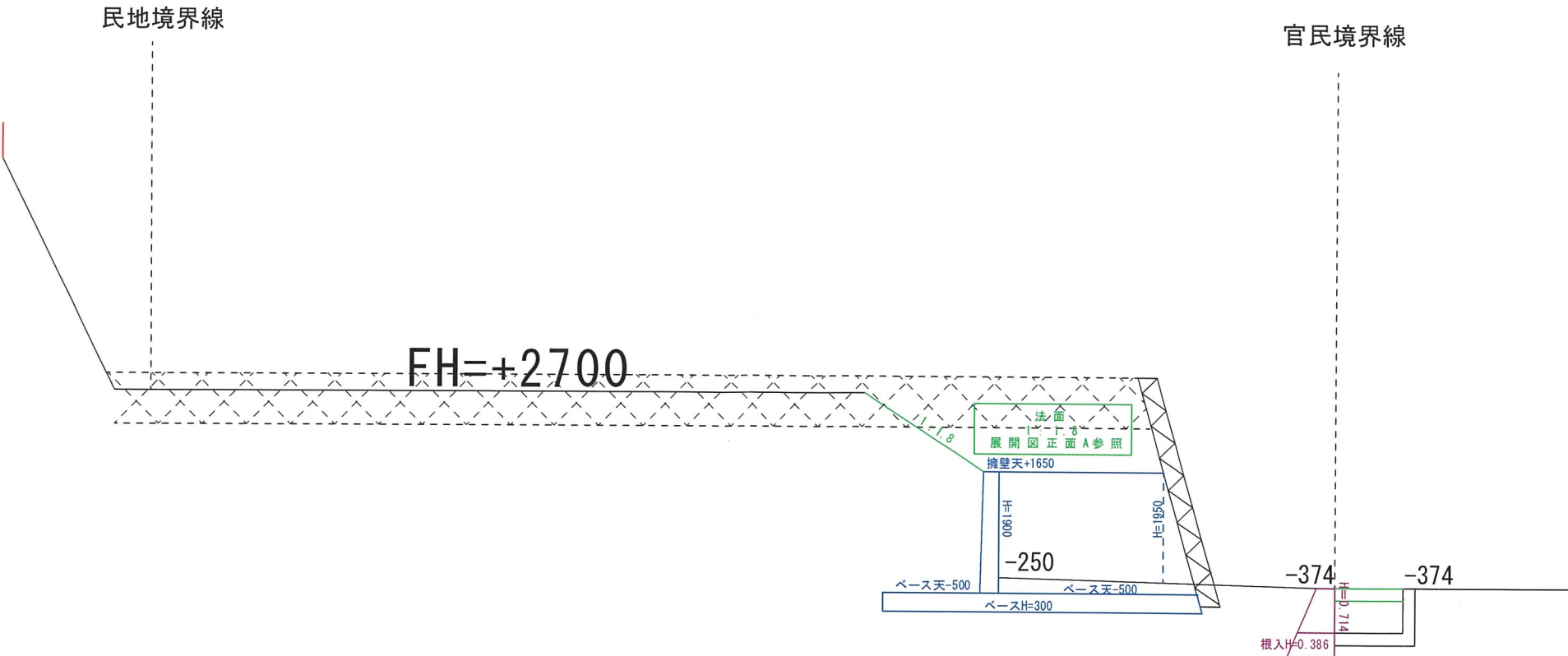
展開図E
1/100



展開図F
1/100



展開図G
1/100



a-a'
1/100

