

特定開発事業計画報告書

令和7年 6月17日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市逆瀬川1-14-2

株式会社リノウエスト

氏名 代表取締役 佐藤 慎二郎

(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 7-85 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市安倉中5丁目PJ
開発事業区域の位置	宝塚市 安倉中5丁目415
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法:戸別配布 配布日: R 7年 5月 27日 ~ R7年 5月 28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 R 7年 5月 27日
	条例第12条第1項による説明の終了日 R 7年 5月 28日
	説明を主に行った者 所属: 有限会社創夢建築研究所 氏名: 谷口
	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	R 7年 5月 27日 から 年 6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: 有限会社創夢建築研究所 氏名: 谷口
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) 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2面)

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	宝塚市 安倉中5丁目415								
	開発事業区域の面積	1041.53 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	第一種中高層住居専用 地域								
	高度地区	第 2 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		戸建住宅10戸の建築								
工事の着手予定年月日		令和7 年 8 月 18 日			工事の完了予定年月日		令和7 年 11 月 18 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	1039.02 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.51 m ²	1041.53 m ²	
	区域面積に対する比率	99.76 %	%	%	%	%	%	0.24 %	100.00 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 1041.53 m ² 切土面積 m ²								
予定建築物	敷地面積	1041.53 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	10m以下 m			階 数		地上 2 階 / 地下 0 階			
	用 途	一戸建ての住宅			住 戸 数		10 戸			
	構 造				駐 車 台 数		10 台			

(第3面)
開発構想の説明状況

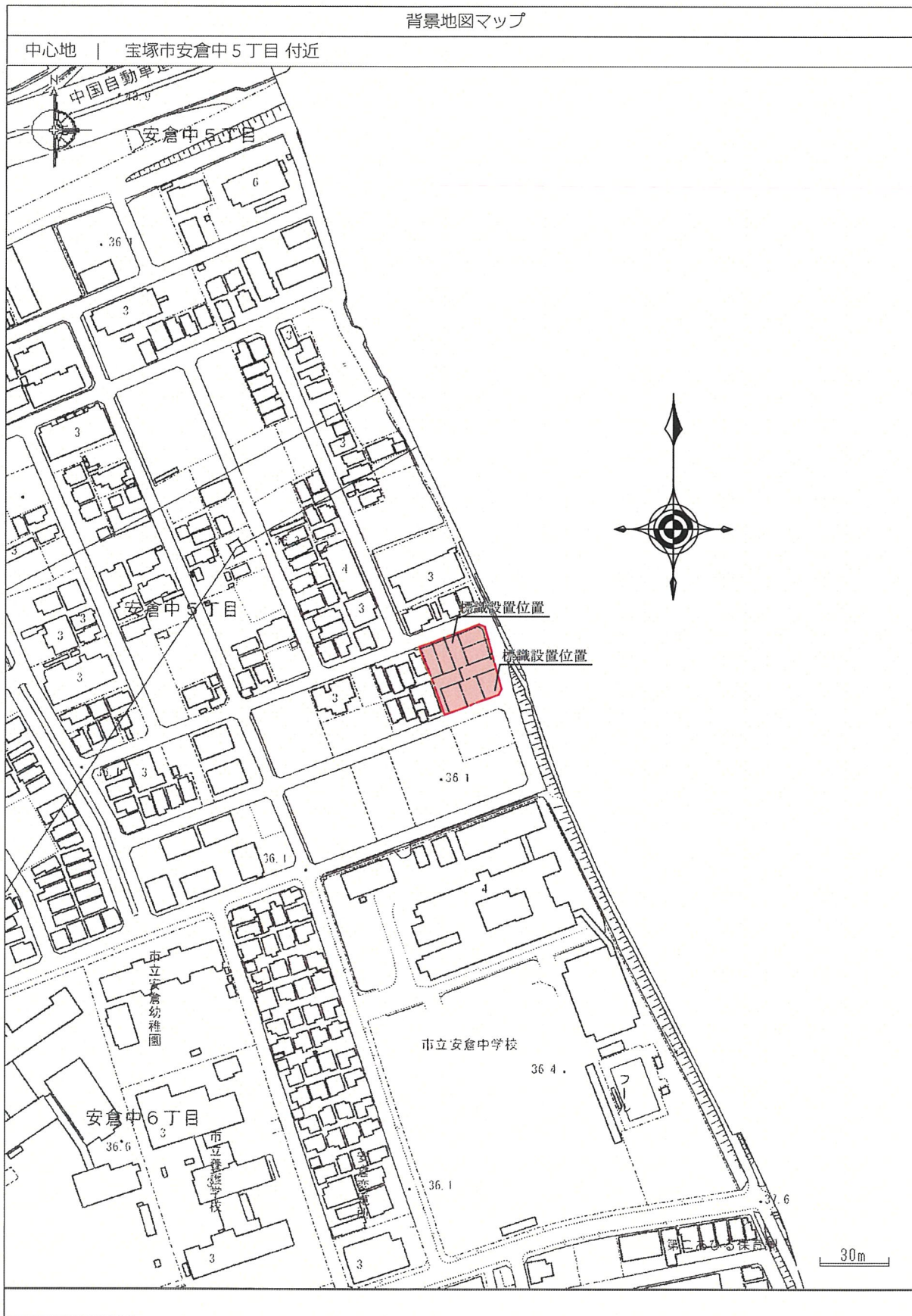
条例第12条第1項による説明 項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	要望がある場合は、要望書に記入の上、提出して頂くよう説明しました。
特定開発事業計画の説明に関すること。	計画内容について戸別に資料をもとに説明
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」の資料を配布し、宝塚市ホームページで縦覧できることを説明
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」の資料を配布し、期間内に意見書が提出できることを説明
開発構想の内容に関する こと。 開発構想の名称	(仮称)宝塚市安倉中5丁目PJ
開発構想の目的	宅地の築造、10戸の専用住宅の建築
予定建築物について	
用途	一戸建て住宅
住宅の戸数	10戸
階数	
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 7年 8月 18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
①	工事車両運行ルートは、 安倉小学校前の道から 真っすぐ安倉中学校まで 抜けて行き止まりを左に曲がって 開発地の方へ来るルートに変更 してもらいたい。 6/9(月)電話にて	工事車両ルートを変更しました。	6/11に工事車両ルート図を配布(説明対象 近隣住民の方全員)
②	工事車両の進入時間を8:30以 降にして欲しい。 工事車両の安全に気を付けて 欲しい。 6/6(金)電話にて	工事車両の進入時間は8:30以降です。 安全に気を付けて通行します。	6/6の電話にて説明



凡例



退出
進入



※交通誘導員は適宜配置する。
※場内以外に工事車両は待機しない

PROJECT (仮称)宝塚市安倉中5丁目PJ

TITLE 工事車両運行図

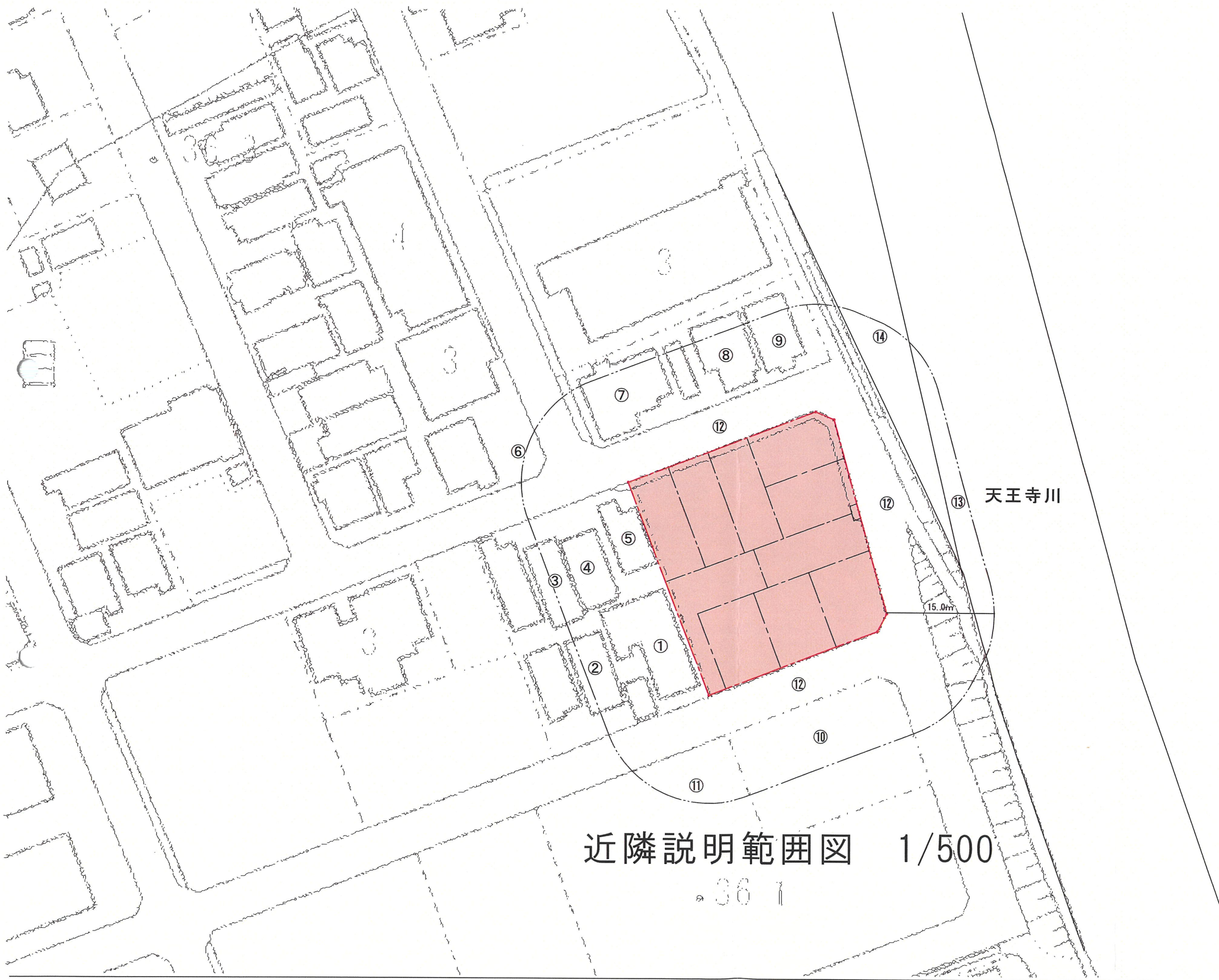
一級建築士事務所

大阪府知事登録
第ホ21027号

SCALE 1/2500

DATE 2025.06.09

一級建築士 大臣登録 第270769号
片山 綾

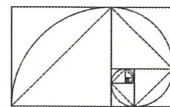


近隣説明範囲図 1/500

36 1

PROJECT

(仮称)宝塚市安倉中5丁目PJ



有限会社 創夢建築研究所

TITLE 近隣説明範囲図

SCALE 1/500

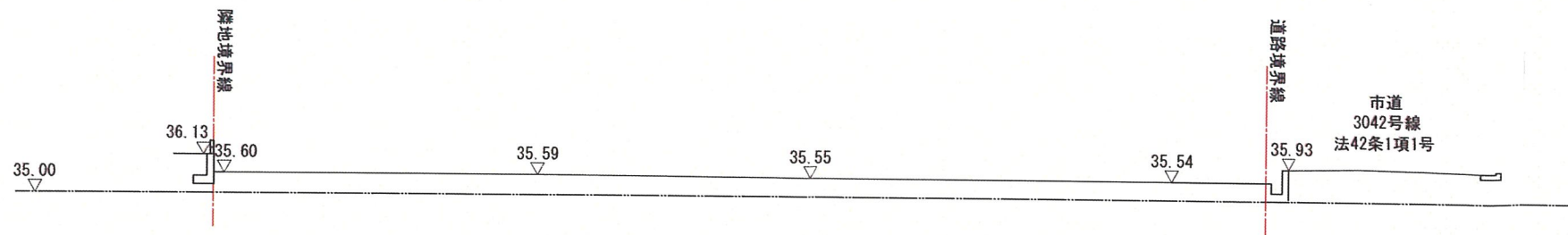
DATE 2025.04.25

一級建築士事務所 大阪府知事登録

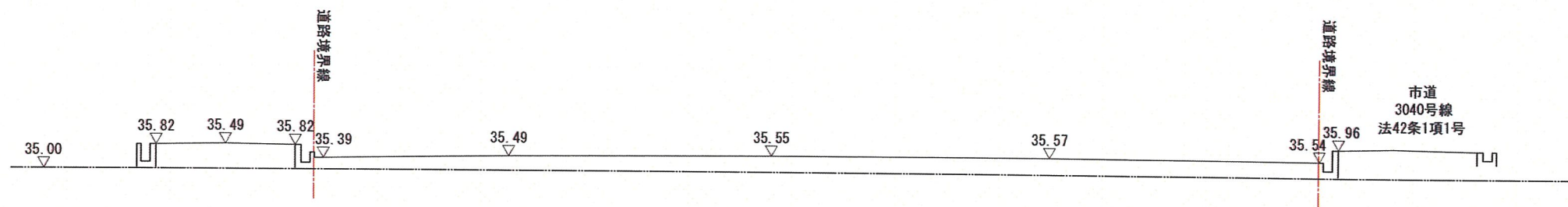
第ホ21027号

一級建築士 大臣登録 第270769号

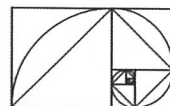
片山 綾

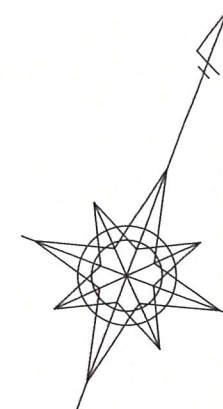
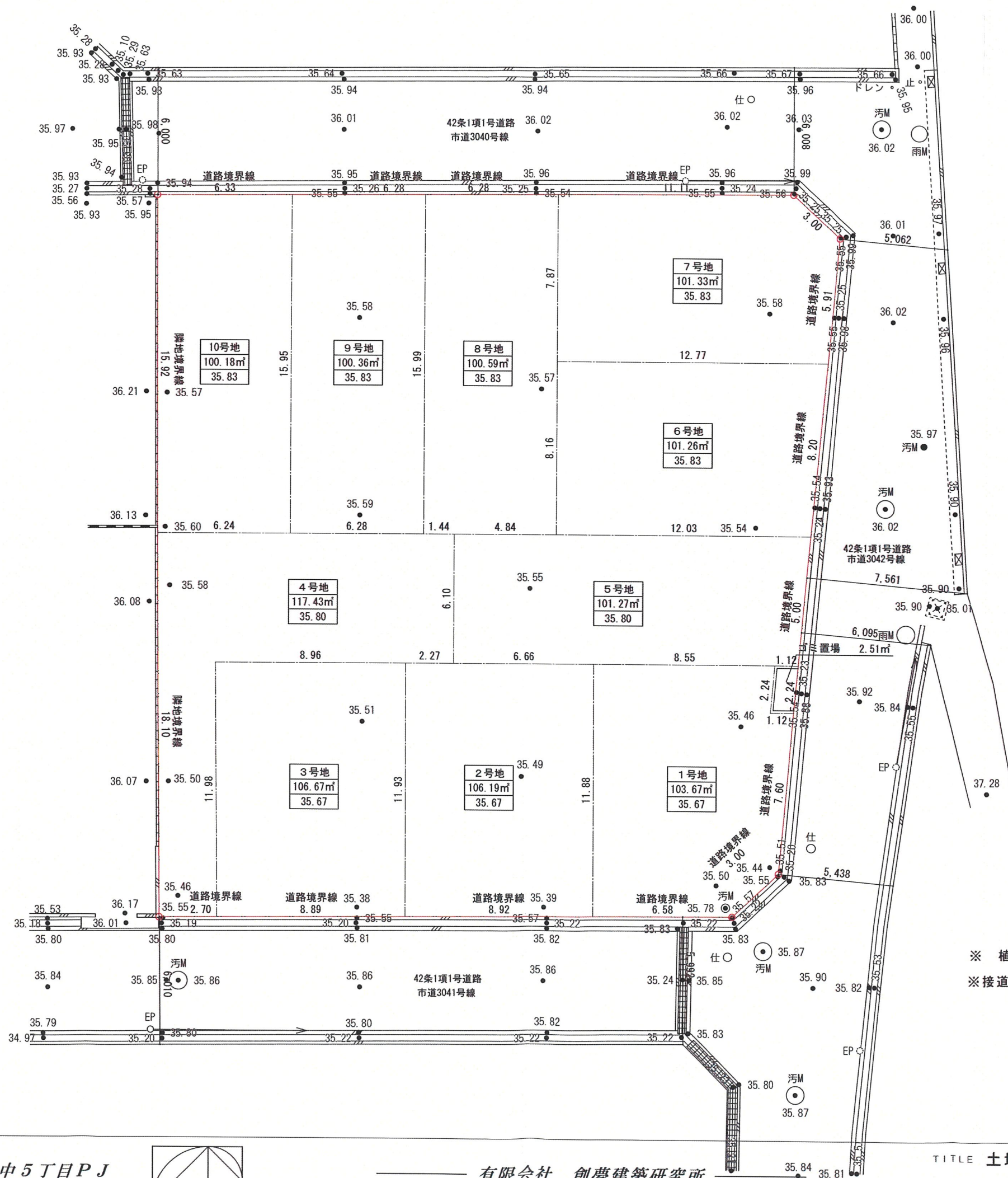


1 - 1 断面図



A - A 断面図





※ 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。

凡例
— 区域境界線
10.00 現況地盤高を示す。

PROJECT

(仮称) 宝塚市安倉中5丁目PJ

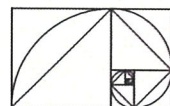
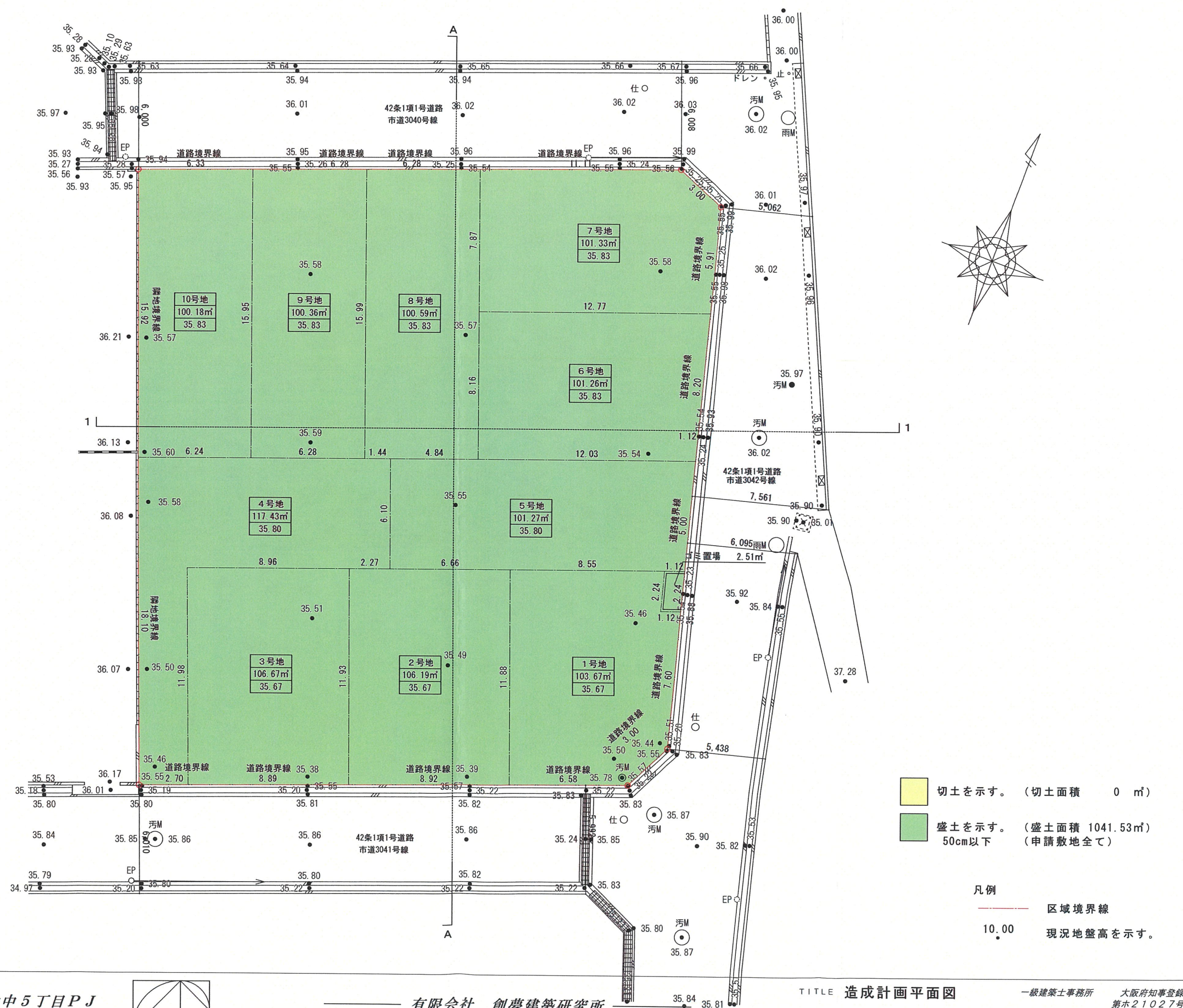


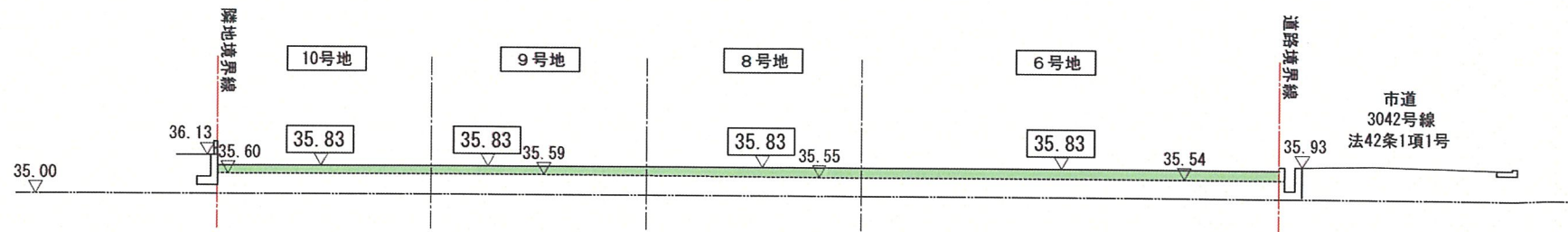
有限会社 創夢建築研究所

TITLE 土地利用計画図

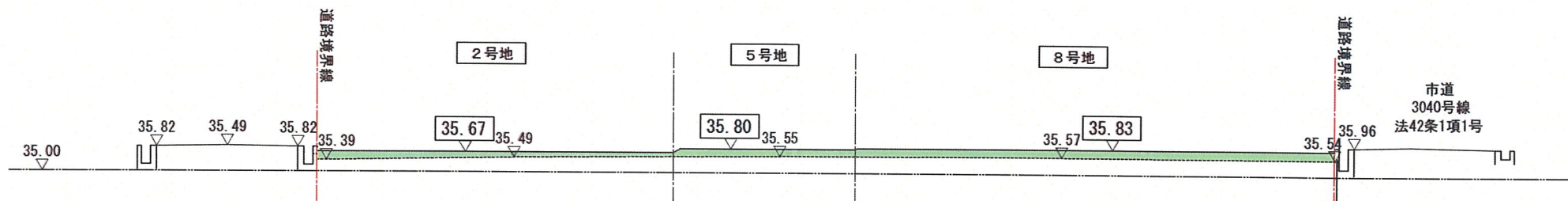
SCALE 1/200
DATE 2025.06.10

一級建築士事務所 大阪府知事登録
第21027号
一級建築士 大臣登録 第270769号
片山 紳





1 - 1 断面図



A - A 断面図

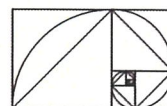
道路境界線沿いの側溝は差筋アソカにて改修

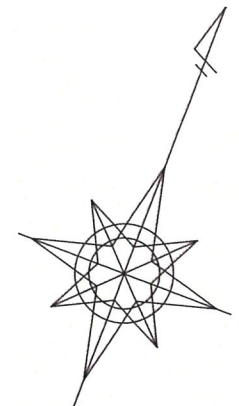
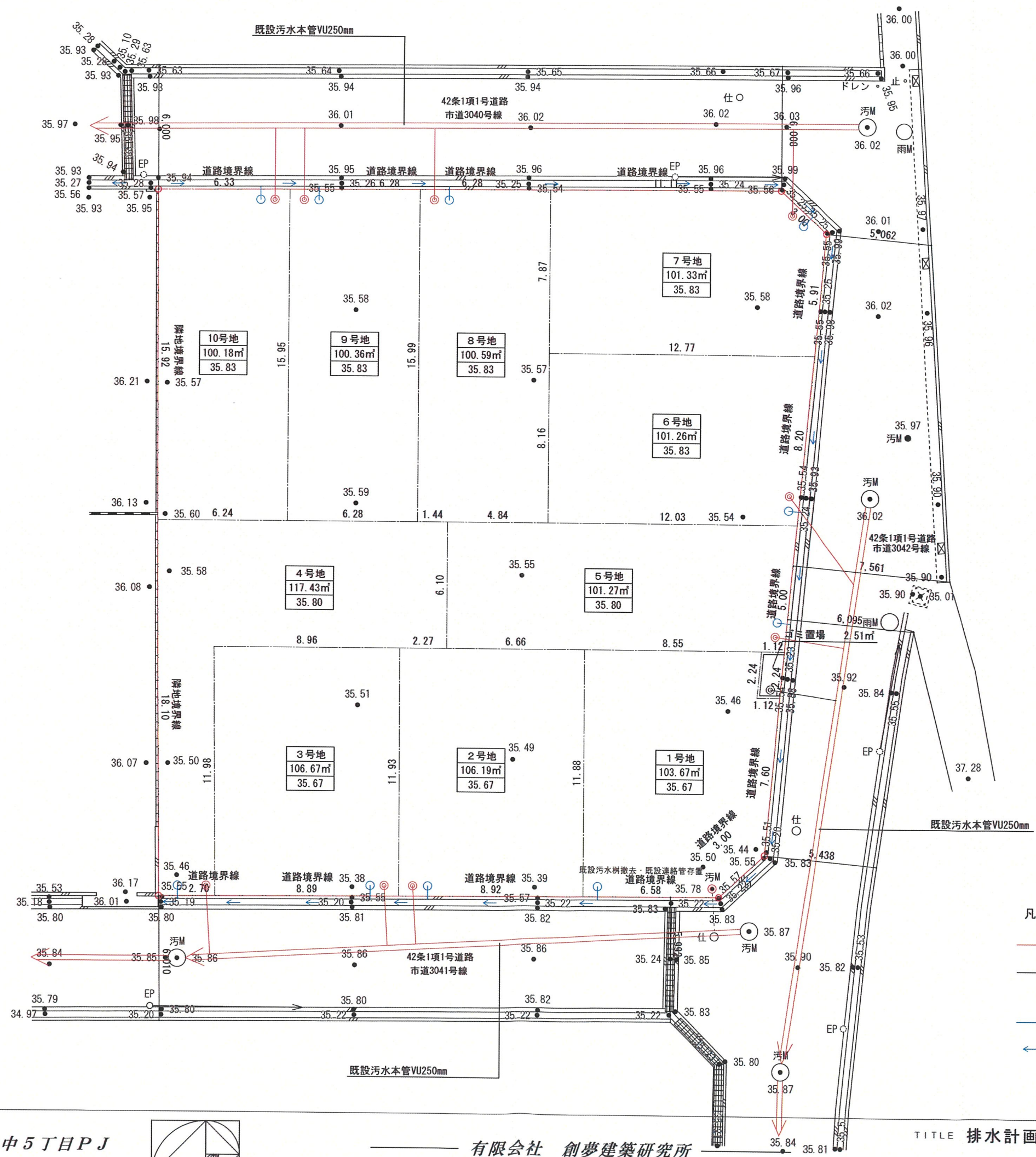
※法面は30° 以下

- | | |
|--|-------|
| | 切土を示す |
| | 盛土を示す |

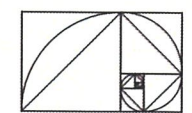
凡例

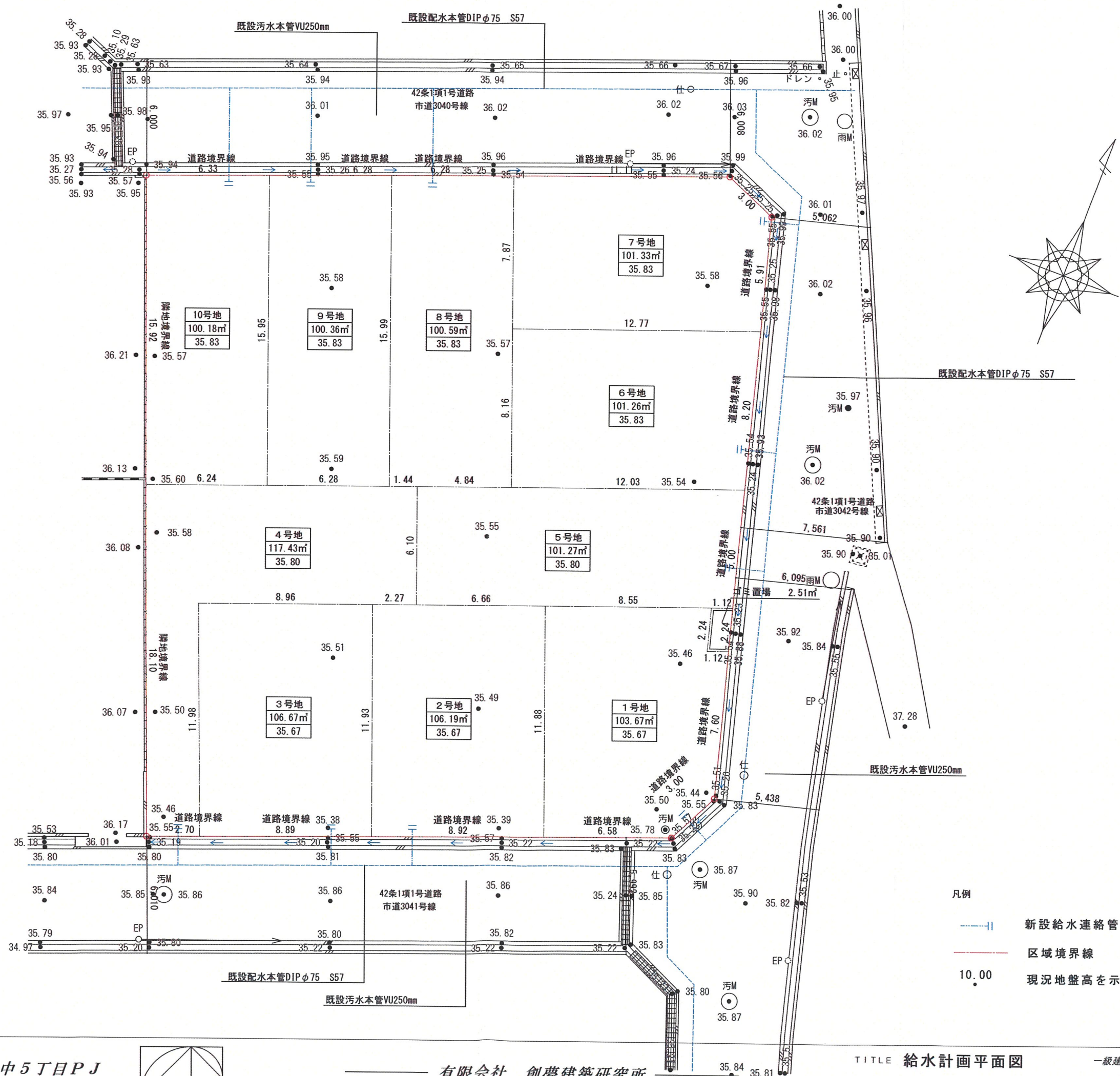
- | | |
|--|-----------|
| | 区域境界線 |
| | 現況地盤高を示す。 |
| | 計画地盤高を示す。 |





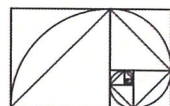
- 凡例
- 新設汚水樹小口径, 連絡管VU150mm
 - 新設汚水樹, 連絡管VU150mm (私設管) (ゴミ置場)
 - 新設雨水樹, 連絡管VU125mm
 - 流水方向





PROJECT

(仮称)宝塚市安倉中5丁目PJ

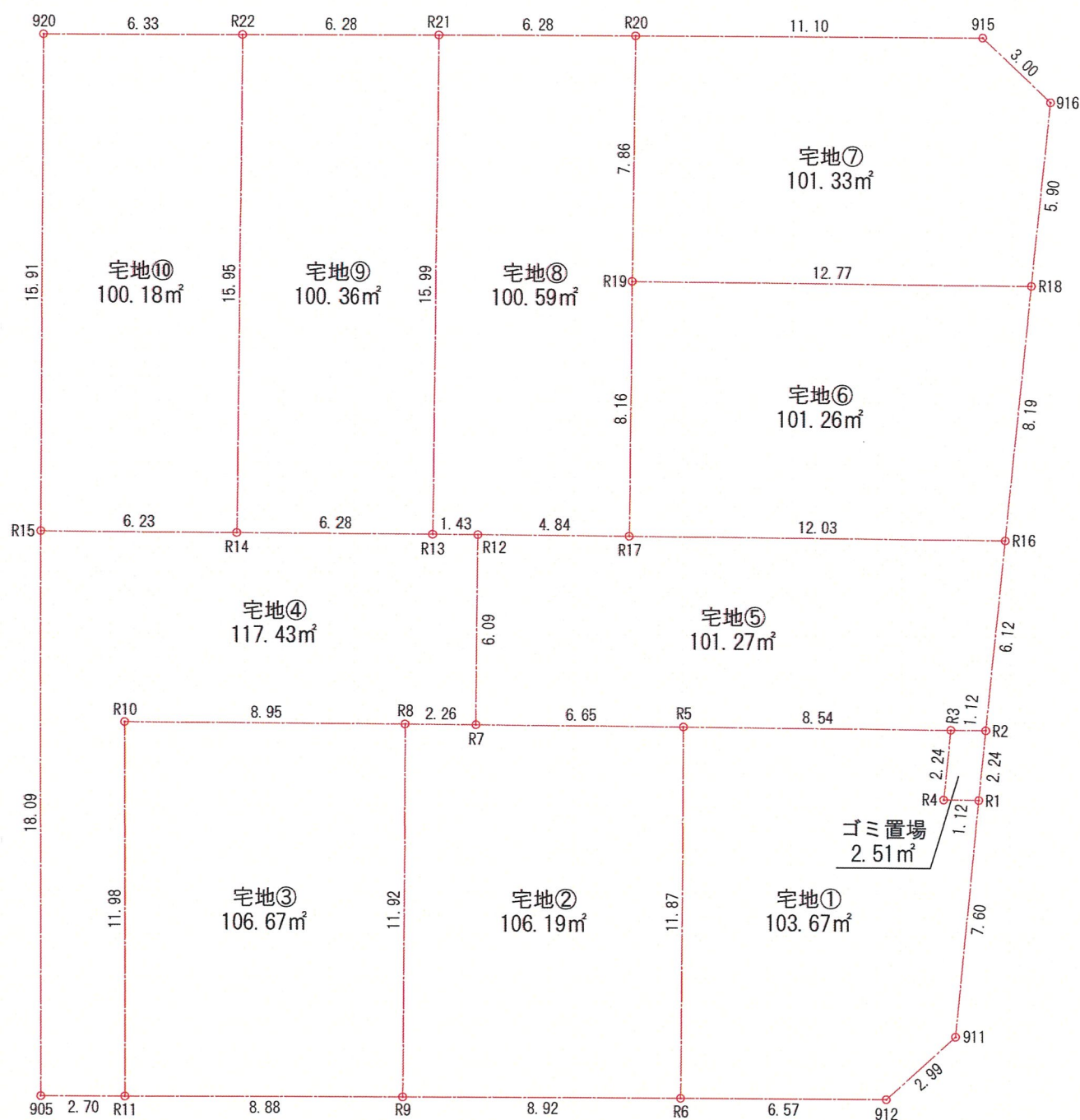


有限会社 創夢建築研究所

TITLE 給水計画平面図

SCALE 1/200
DATE 2025.06.10

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
上 山 雄



求積表

地番	ゴミ置場	
測点名	X座標	Y座標
R1	-132242.704	95697.495
R2	-132240.539	95696.904
R3	-132240.930	95695.854
R4	-132243.098	95696.437
倍面積		5.027777
面積		2.513888
地積	2.51	㎡

地番	宅地①	
測点名	X座標	Y座標
R4	-132243.098	95696.437
R3	-132240.930	95695.854
R5	-132243.914	95687.842
R6	-132255.042	95691.987
912	-132252.710	95698.135
911	-132250.037	95699.496
R1	-132242.704	95697.495
倍面積		207.358874
面積		103.679437
地積	103.67	㎡

地番	宅地②	
測点名	X座標	Y座標
R6	-132255.042	95691.987
R5	-132243.914	95687.842
R7	-132246.237	95681.604
R8	-132247.028	95679.480
R9	-132258.206	95683.644
倍面積		212.393022
面積		106.196511
地積	106.19	㎡

地番	宅地③	
測点名	X座標	Y座標
R9	-132258.206	95683.644
R8	-132247.028	95679.480
R10	-132250.155	95671.085
R11	-132261.358	95675.334
倍面積		213.349916
面積		106.674958
地積	106.67	㎡

地番	宅地④	
測点名	X座標	Y座標
R8	-132247.028	95679.480
R7	-132246.237	95681.604
R12	-132240.521	95679.475
R13	-132241.023	95678.126
R14	-132243.216	95672.238
R15	-132245.394	95666.391
905	-132262.316	95672.809
R11	-132261.358	95675.334
R10	-132250.155	95671.085
倍面積		234.874498
面積		117.437249
地積	117.43	㎡

地番	宅地⑤	
測点名	X座標	Y座標
R3	-132240.930	95695.854
R2	-132240.539	95696.904
R16	-132234.630	95695.291
R17	-132238.830	95684.013
R12	-132240.521	95679.475
R7	-132246.237	95681.604
R5	-132243.914	95687.842
倍面積		202.557983
面積		101.278991
地積	101.27	㎡

地番	宅地⑥	
測点名	X座標	Y座標
R17	-132238.830	95684.013
R16	-132234.630	95695.291
R18	-132226.721	95683.133
R19	-132231.179	95681.164
倍面積		202.536963
面積		101.268481
地積	101.26	㎡

地番	宅地⑦	
測点名	X座標	Y座標
R19	-132231.179	95681.164
R18	-132226.721	95683.133
916	-132221.020	95691.577
915	-132219.869	95688.806
R20	-132223.809	95678.419
倍面積		202.675359
面積		101.337679
地積	101.33	㎡

地番	宅地⑧	
測点名	X座標	Y座標
R13	-132241.023	95678.126
R12	-132240.521	95679.475
R17	-132238.830	95684.013
R19	-132231.179	95681.164
R20	-132223.809	95678.419
R21	-132226.037	95672.544
倍面積		201.183663
面積		100.591831
地積	100.59	㎡

地番	宅地⑨	
測点名	X座標	Y座標
R14	-132243.216	95672.238
R13	-132241.023	95678.126
R21	-132226.037	95672.544
R22	-132228.265	95666.669
倍面積		200.723751
面積		100.361875
地積	100.36	㎡

地番	宅地⑩	
測点名	X座標	Y座標
R15	-132245.394	95666.391
R14	-132243.216	95672.238
R22	-132228.265	95666.669
920	-132230.512	95660.746
倍面積		200.378180
面積		100.189090
地積	100.18	㎡

合計面積 1041.53 ㎡

