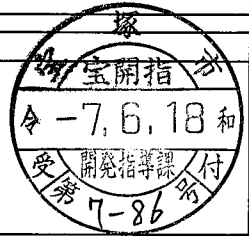


(第1面)
特定開発事業計画報告書

(あて先) 宝塚市長		年 月 日	
開発事業者		住所 宝塚市逆瀬川1-14-2	
氏名 株式会社リノウエスト (連絡先) 代表取締役 佐藤 慎二郎		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 7-86 号	
開発構想の名称		(仮称)宝塚市安倉北5丁目PJ	
開発事業区域の位置		宝塚市 安倉北5丁目2266	
説明 の 状 況	条例第12条第1項による説明資料の配布	配布方法:戸別配布 配布日: R 7年 5月 29日 ~ R7年 6月 3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 29日	条例第12条第1項による説明の終了日 R 7年 6月 3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 29日から 年 6月 17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。

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 安倉北5丁目2266							
	開発事業区域の面積	728.54 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	第二種中高層住居専用 地域							
	高度地区	第 3 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 (安倉上池地区) ☐ 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7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	726.54 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.00 m ²	728.54 m ²
	区域面積に対する比率	99.73 %	%	%	%	%	%	0.27 %	100.00 %
盛土又は切土面積		盛土面積 728.54 m ² 切土面積 m ²							
予定建築物	敷地面積	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		7 戸		
	構造				駐車台数		7 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事。	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事。	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事。	「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事。	「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事。 開発構想の名称	(仮称)宝塚市安倉北5丁目PJ
開発構想の目的	宅地の築造、 10 ₇ 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	7戸
階数	
高さ	10m以下
造成工事について	な 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
A	①建築予定場所北側3号地の ゴミ置場の位置について 建築予定3,4,5号地の北側、安 倉北5丁目■■■■■は 私共の耕作地で予定ちにゴミ置 場を設置されると鳥害、獣害が 懸念される。(既にスマートエコ タウン宝塚中山内での報告もあ ると思われる。) ゴミ置場を強固なものにしてもさ まざまなトラブルが入居者様との 間でも考えられるので、南側の 高齢者施設側に設置場所の変 更を希望する。 ②私共は事業を子に承継する ので所有する土地は今後も耕作 を続ける。したがって、一年を通 じての農作業には理解を求め る。(トラクター走行や肥料散布 など)	①ゴミ置場位置を南側1号地の西角に変更致します。 ②わかりました。入居者へも周知させていただきます。	6/6(金)現場にて説明 資料手渡し 近隣住民にもゴミ置場 変更後の資料配布 6/6(金)現場にて説明

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	[REDACTED]
氏 名	[REDACTED]
連絡先	[REDACTED]

要望事項

(仮称)宝塚市安倉北5丁目PJ (宝塚市安倉北5丁目2266)について
要望します。

① 建築予定場所北側 3号地のゴミ置場の位置について。
建築予定 3. 4. 5号地の北側、安倉北5丁目 [REDACTED] は
松本の耕作地で、予定地にゴミ置場を設置されると、鳥害、農産物が
懸念される。(既に スマートエタラ宝塚中区内での報告もあると思われ。)
ゴミ置場も強固なものにして、さまざまなトラブルが入居者様の間でも
考えられたい。南側の高齢者施設側には設置場所の変更を希望する。

② 松本は、事業の子に承継するので、所有する土地は今後も耕作を続ける。
したがって、一年を通じての農作業には、理解を求め。(トラクターや肥料散布等)

以上、よろしくお願い申し上げます。

〈要望書の提出先〉

有限会社創夢建築研究所

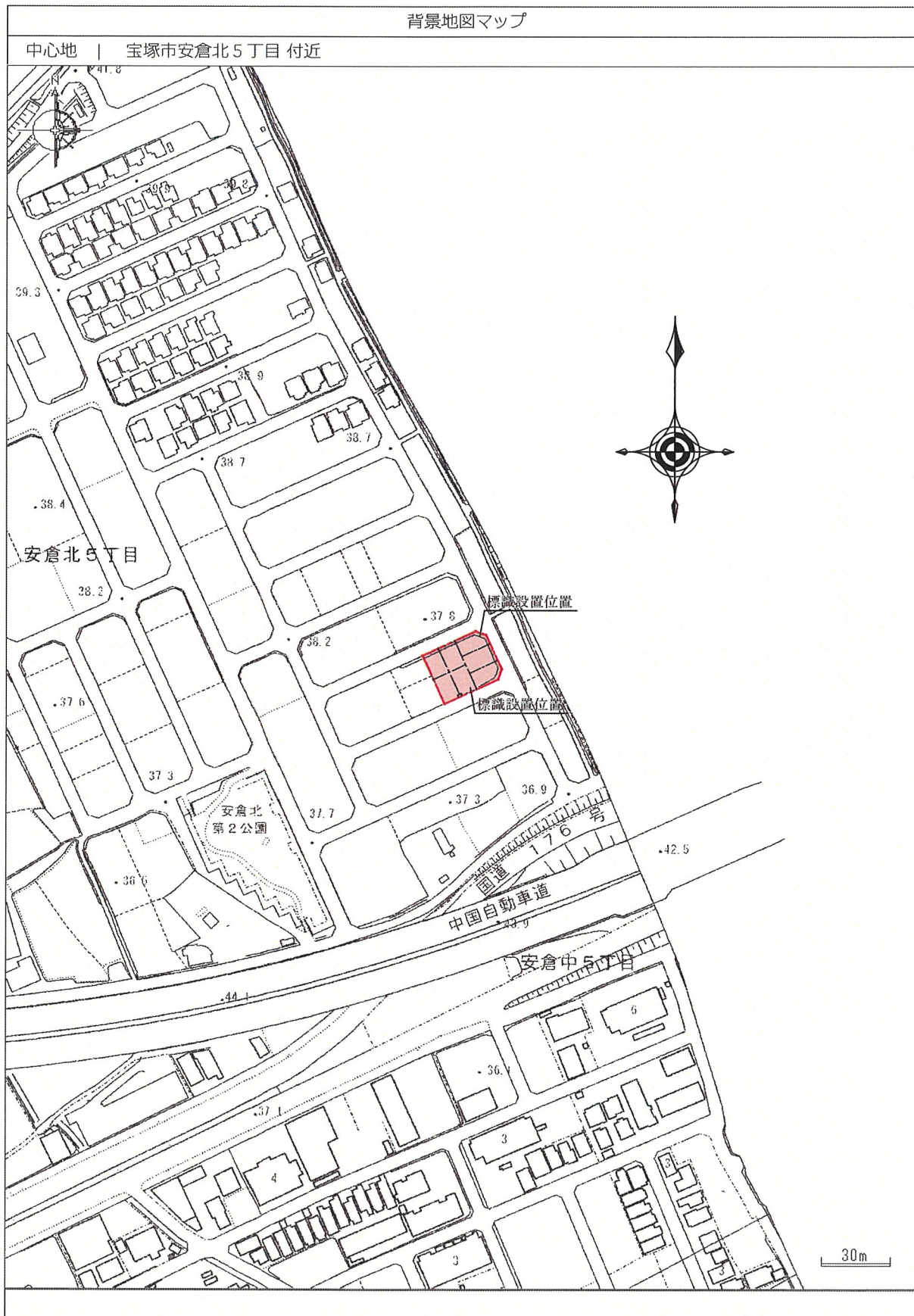
豊中市清風荘1-5-1

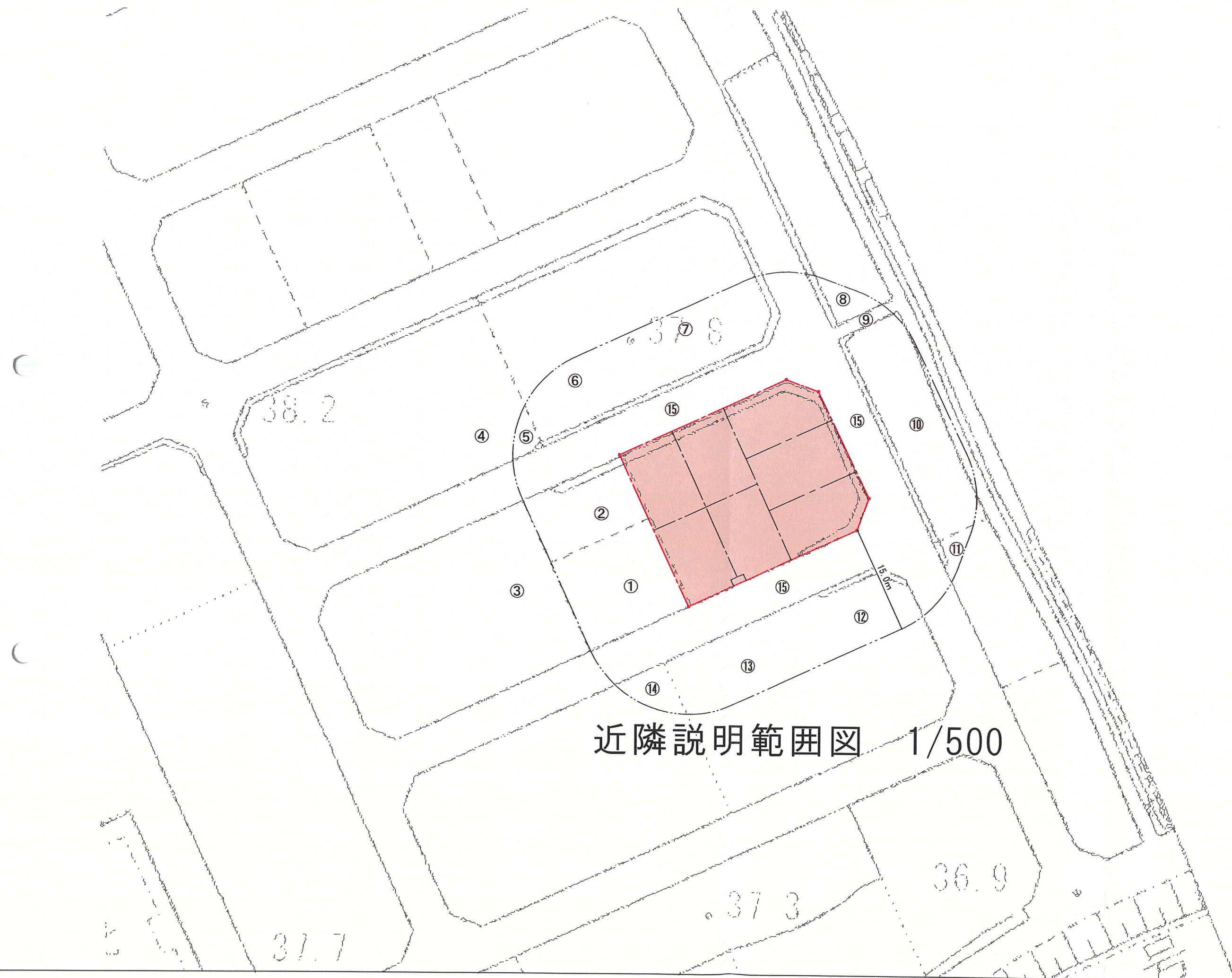
(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

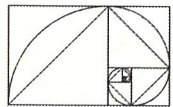
ご面倒をお掛け致しますが、下記方法にてよろしくお願い申し上げます。
FAX:06-6845-6190、又はメール:info@somu.co.jp

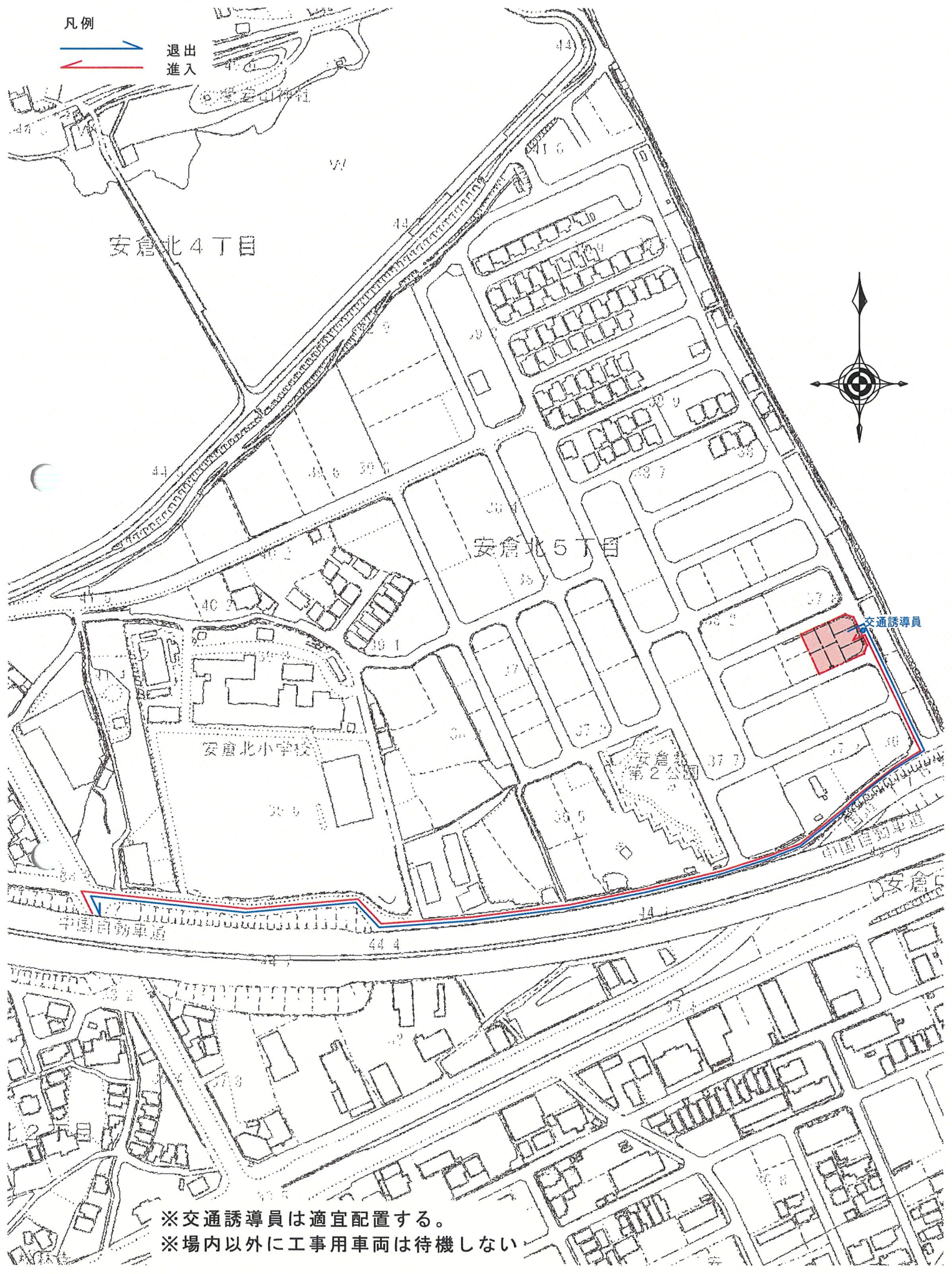
開発構想の概要	開発事業者名	株式会社リノWEST 代表取締役 佐藤 慎二郎
	開発事業区域の位置	宝塚市 安倉北5丁目2266
	開発構想届受付番号	
	説明の日	令和 7年 月 日





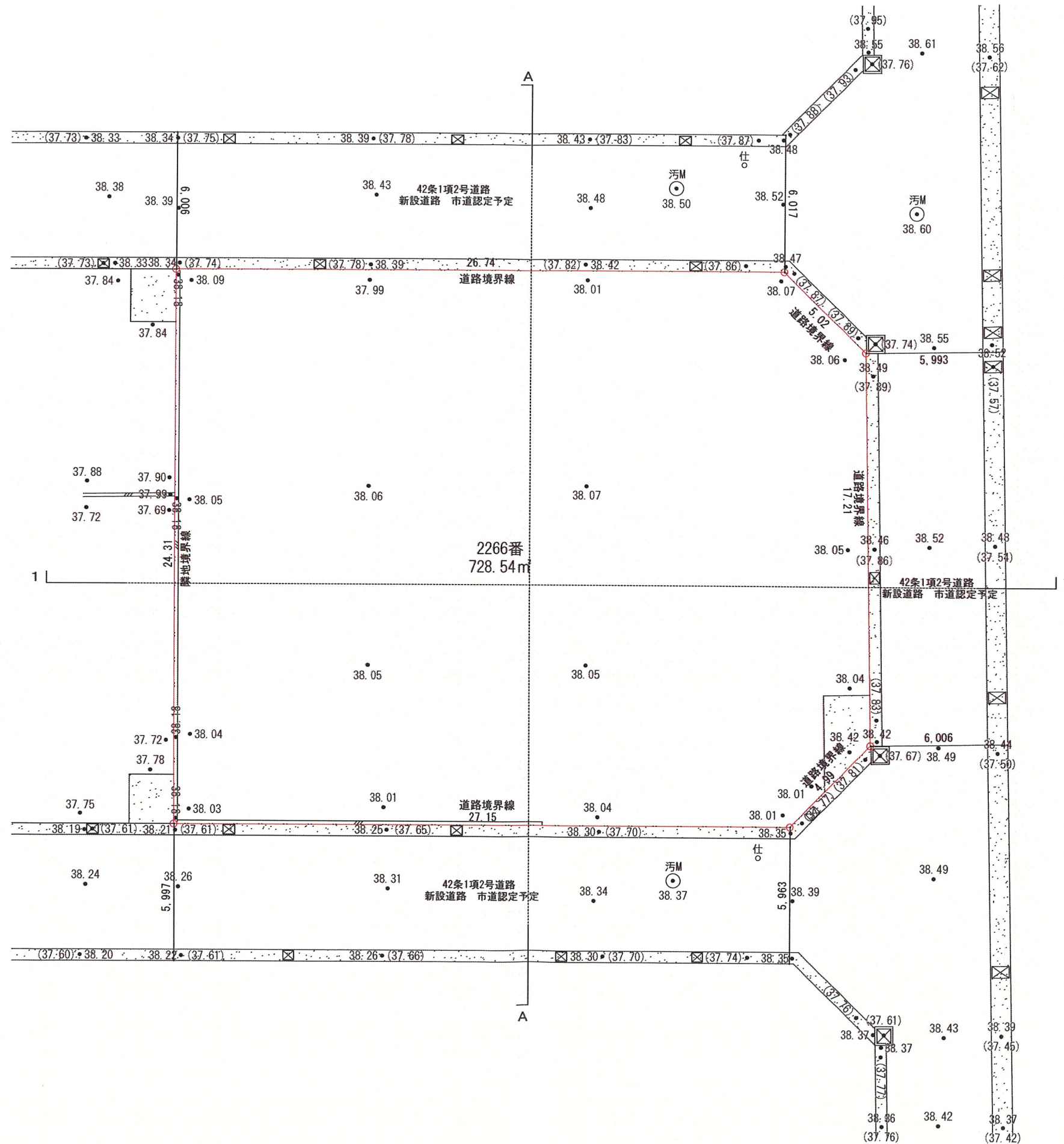
近隣説明範囲図 1/500





※交通誘導員は適宜配置する。
※場内以外に工事用車両は待機しない

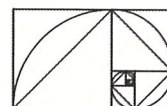




凡例
—— 区域境界線
● 10.00 現況地盤高を示す。

PROJECT

(仮称) 宝塚市安倉北5丁目PJ

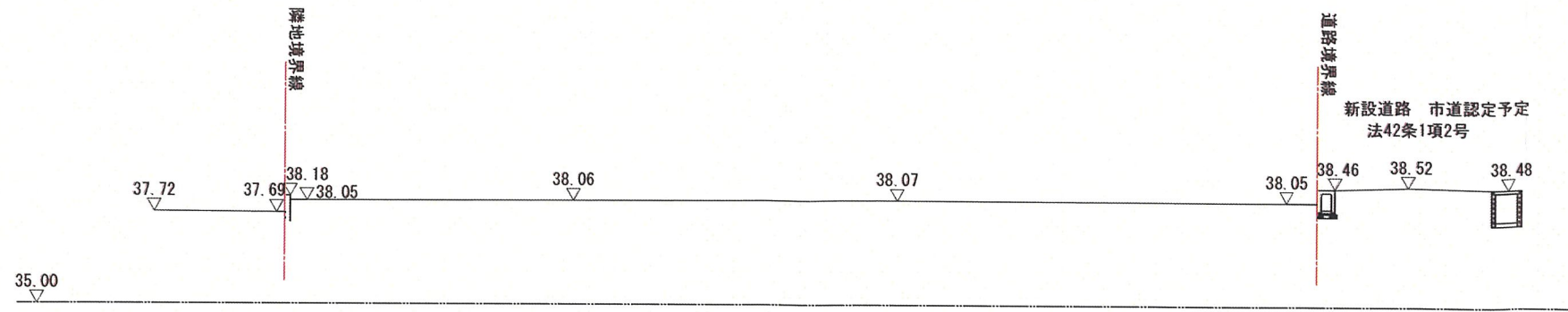


有限会社 創夢建築研究所

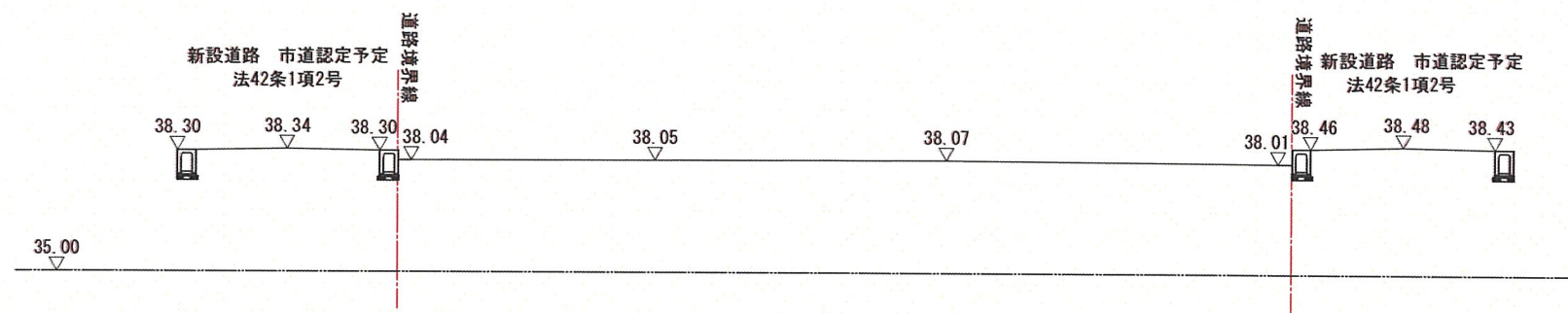
TITLE 現況平面図

SCALE 1/200
DATE 2025.04.23

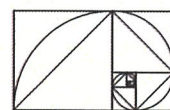
一級建築士事務所 大阪府知事登録
第ホ21027号
一級建築士 大臣登録 第270769号
片山 綾

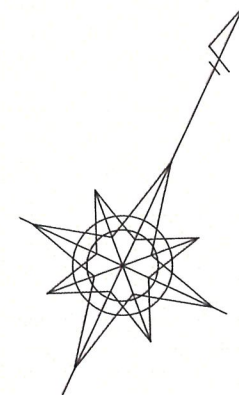
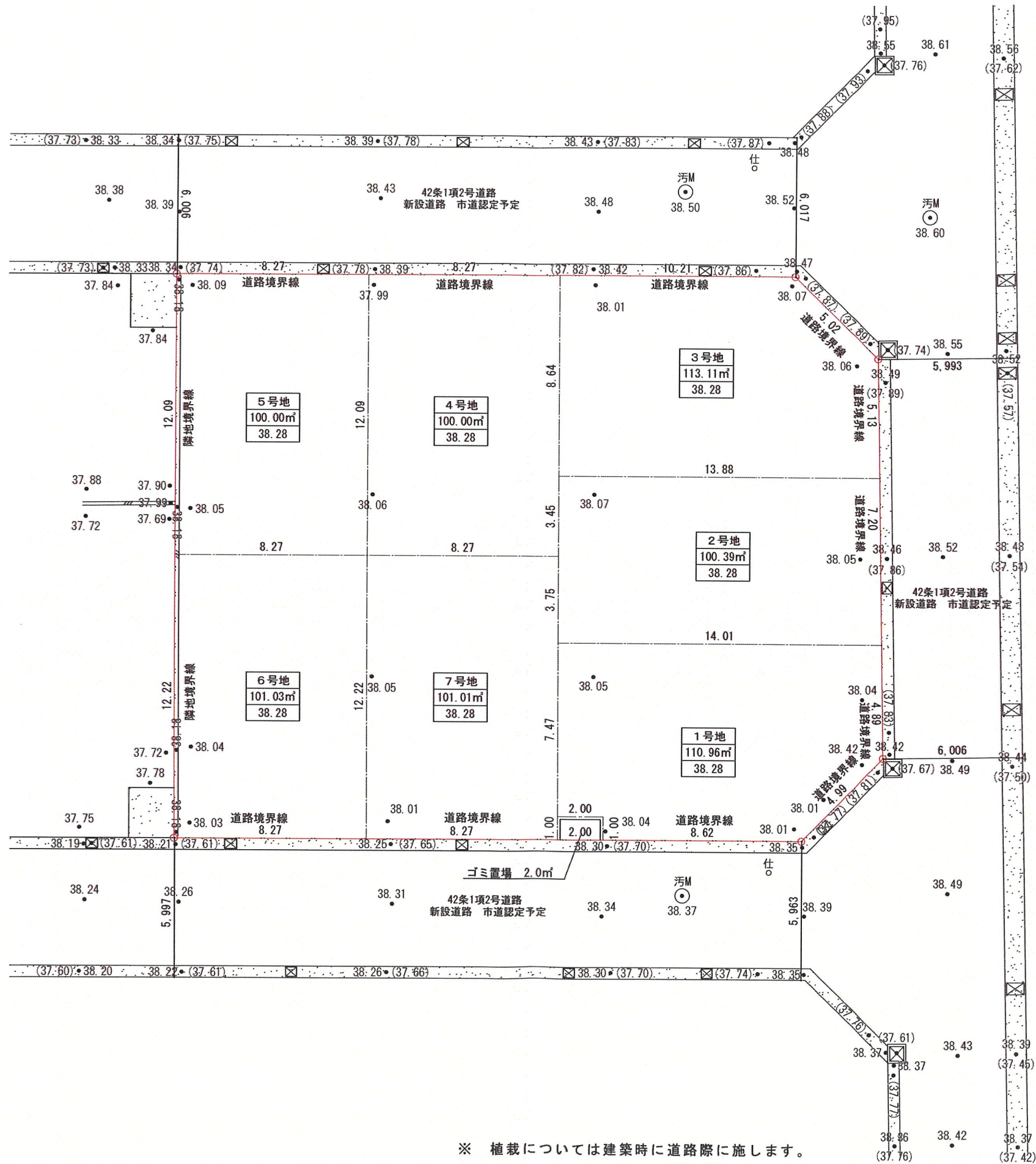


1 - 1 断面図



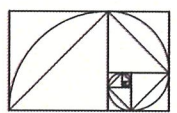
A - A 断面図

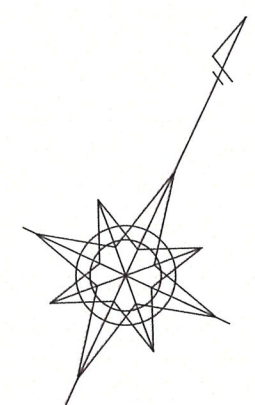
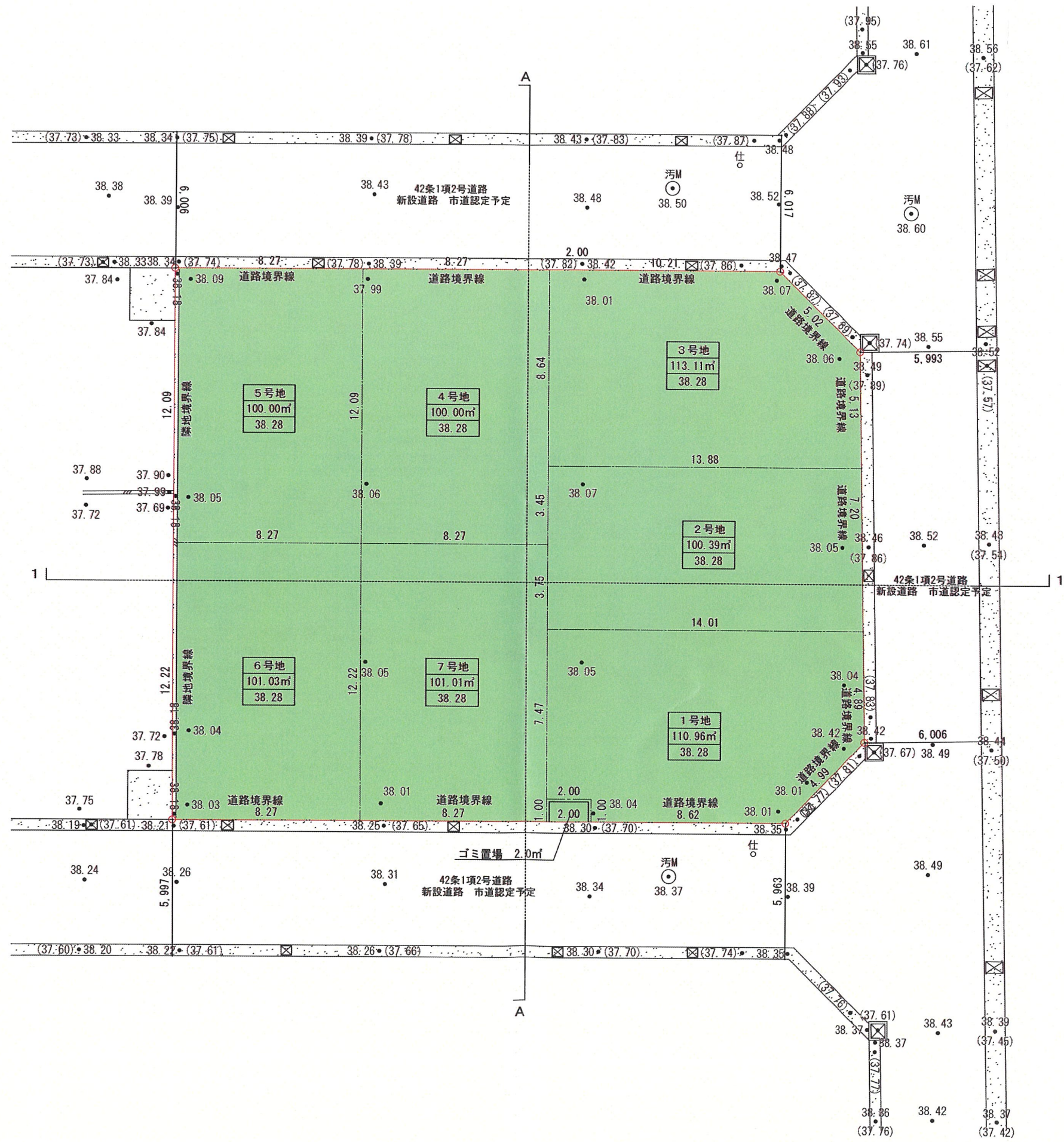




※ 植栽については建築時に道路際に施します。
※接道部緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。

- 凡例
- 区域境界線
 - 10.00 現況地盤高を示す。



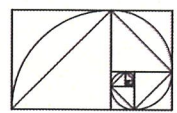


- 切土を示す。(切土面積 0 m²)
- 盛土を示す。(盛土面積 728.54m²)
50cm以下 (申請敷地全て)

- 凡例
- 区域境界線
 - 10.00 現況地盤高を示す。

PROJECT

(仮称) 宝塚市安倉北5丁目PJ

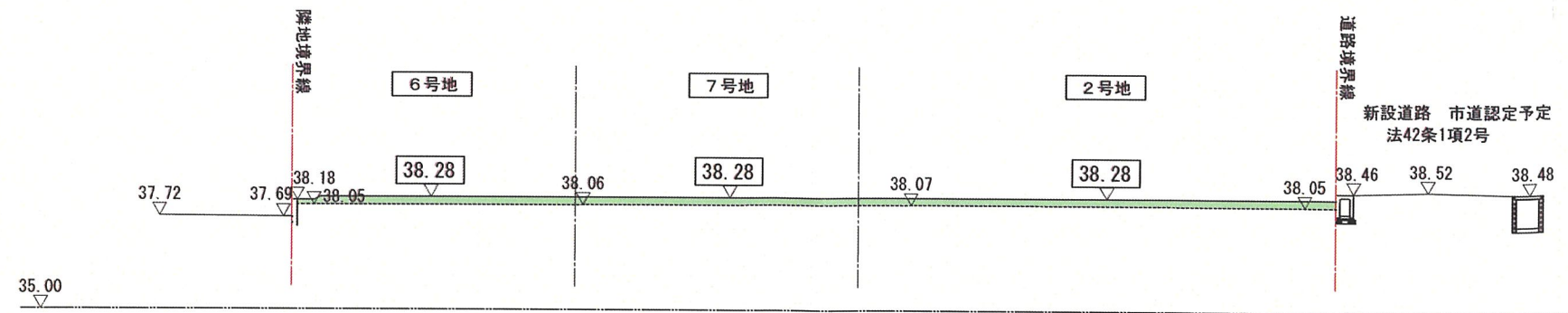


有限会社 創夢建築研究所

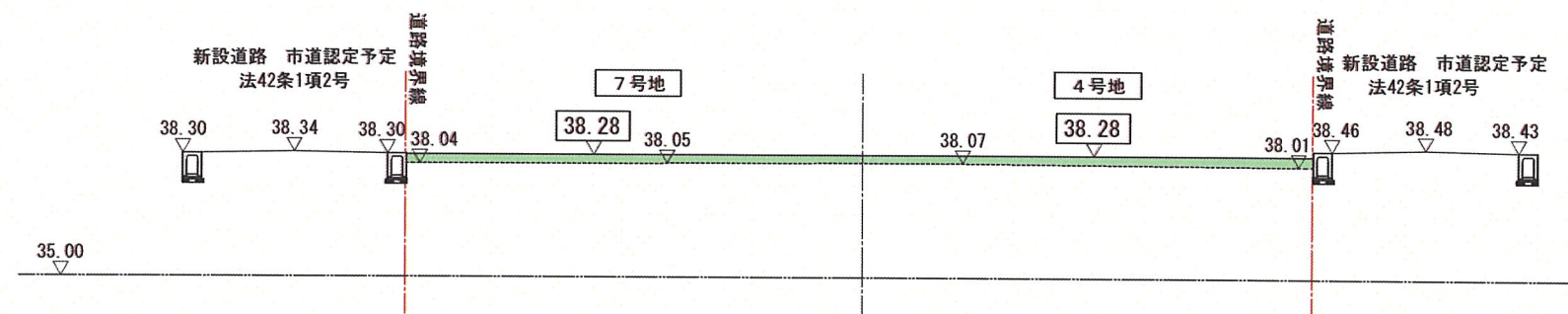
TITLE 造成計画平面図

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
片山 綾

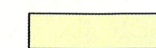


1 - 1 断面図



A - A 断面図

※法面は30° 以下



切土を示す

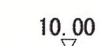


盛土を示す

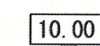
凡例



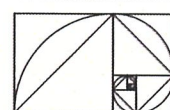
区域境界線

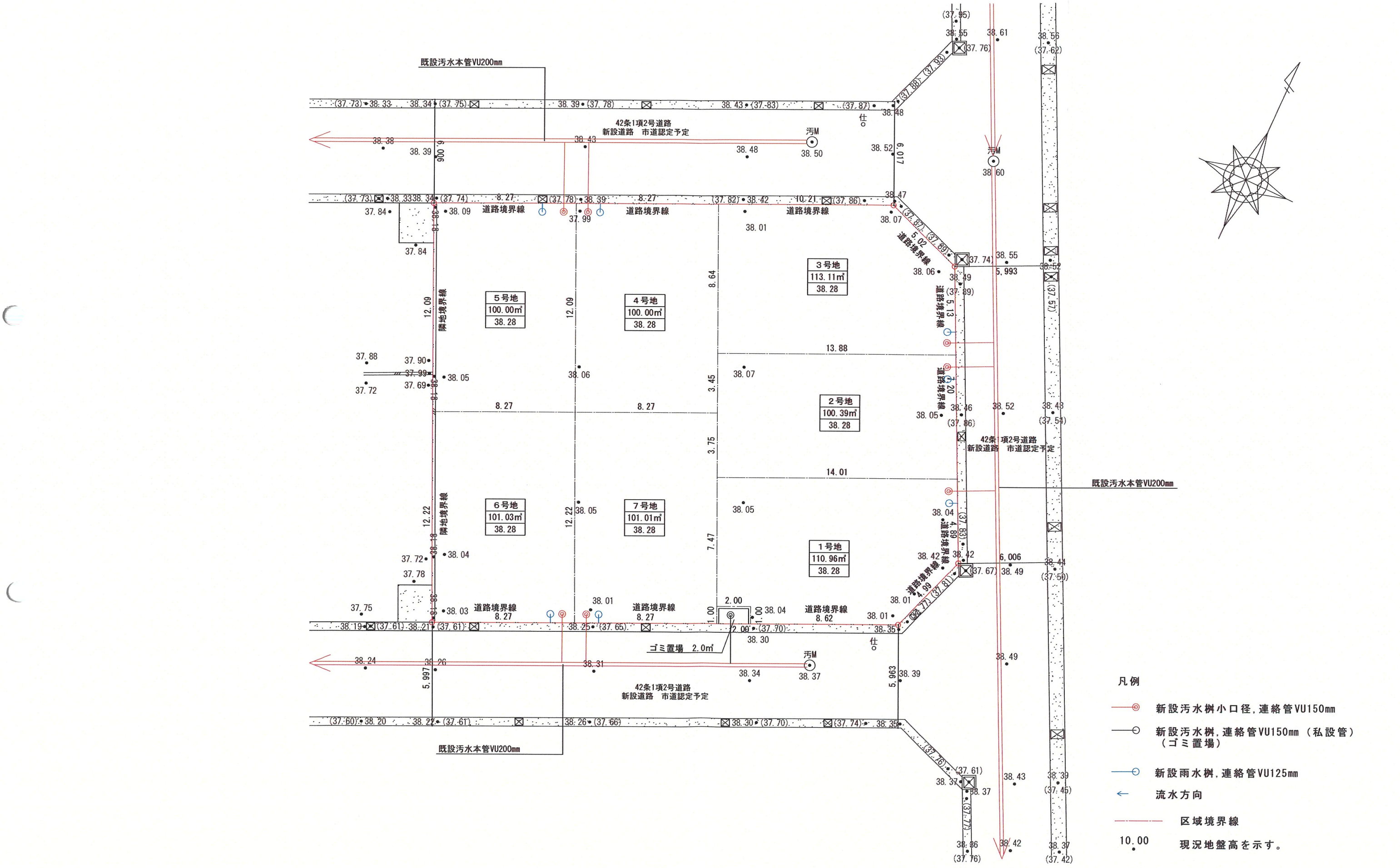


10.00
現況地盤高を示す。



10.00
計画地盤高を示す。

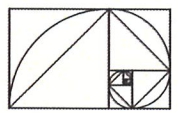




- 凡例
- 新設汚水樹小口径, 連絡管VU150mm
 - 新設汚水樹, 連絡管VU150mm (私設管)
(ゴミ置場)
 - 新設雨水樹, 連絡管VU125mm
 - 流水方向
 - 区域境界線
 - 10.00 現況地盤高を示す。

PROJECT

(仮称) 宝塚市安倉北5丁目PJ

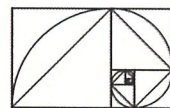
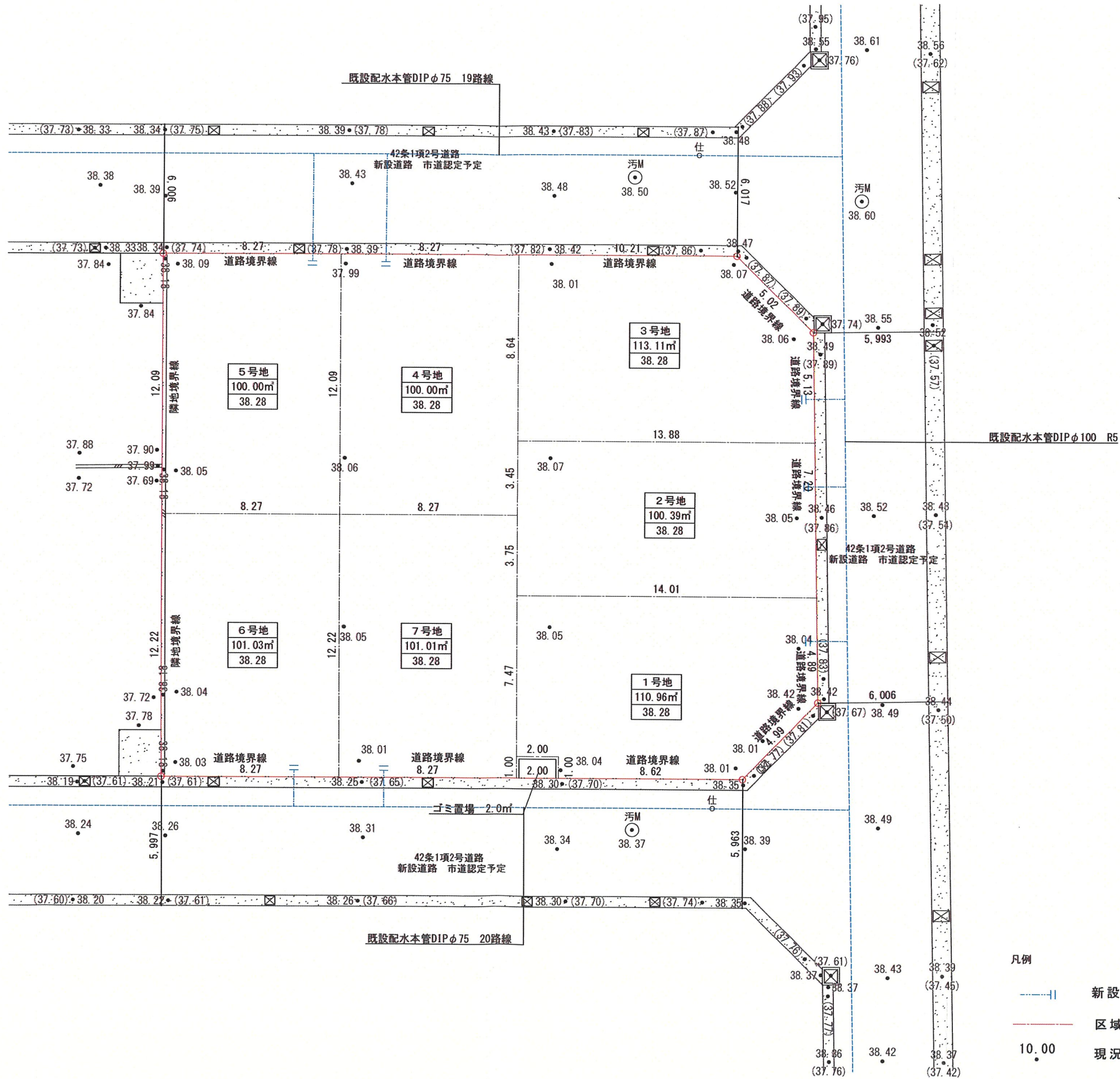


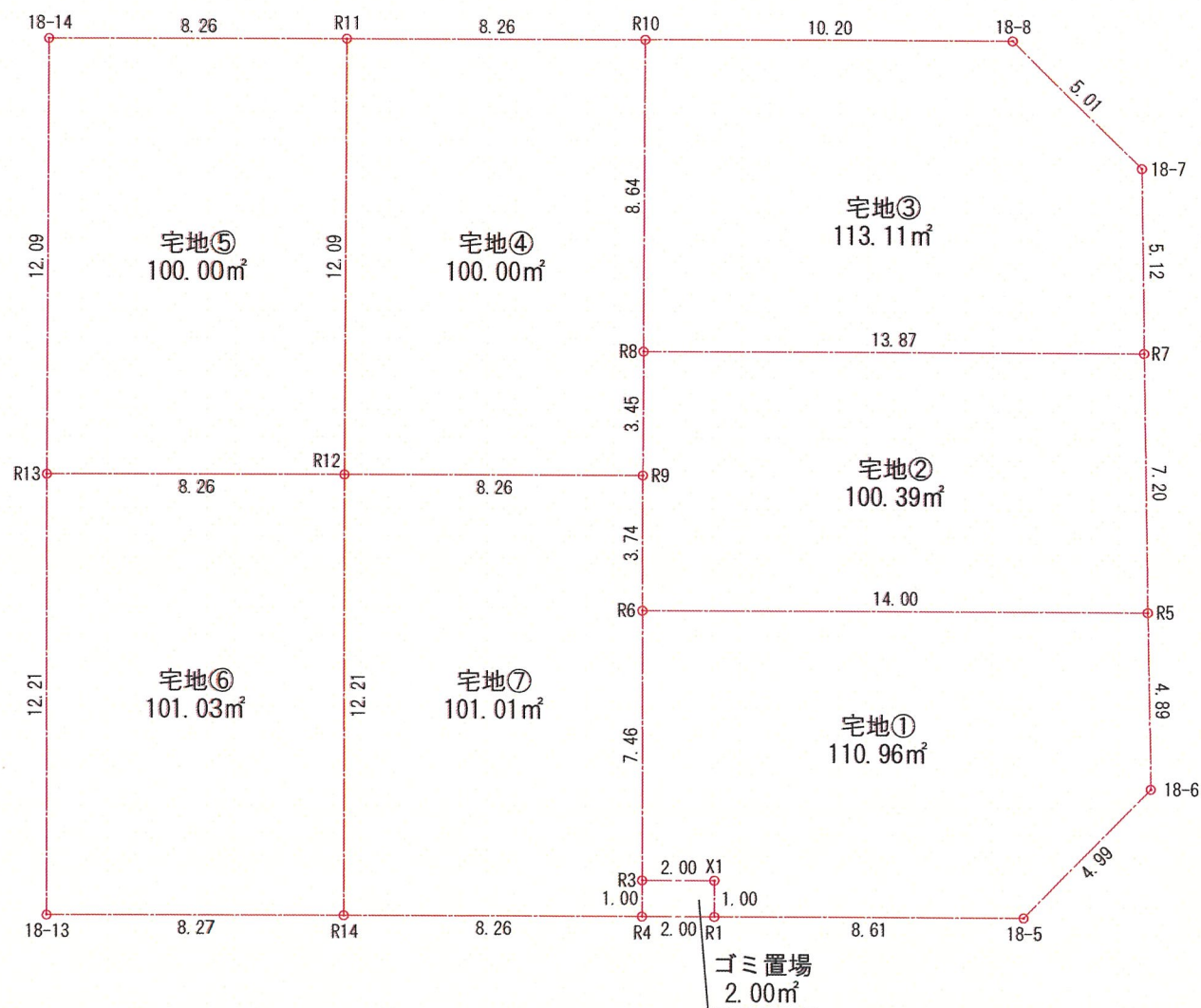
有限会社 創夢建築研究所

TITLE 排水計画平面図

SCALE 1/200
DATE 2025.06.10

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





求積表

地番	ゴミ置場	
測点名	X座標	Y座標
R1	-131867.982	95513.693
X1	-131867.071	95513.276
R3	-131867.907	95511.458
R4	-131868.816	95511.875
倍面積		4.005150
面積		2.002575
地積		2.00 m ²

地番	宅地①	
測点名	X座標	Y座標
X1	-131867.071	95513.276
R1	-131867.982	95513.693
18-5	-131864.387	95521.522
18-6	-131859.681	95523.195
R5	-131855.273	95521.073
R6	-131861.119	95508.341
R3	-131867.907	95511.458
倍面積		221.928480
面積		110.964240
地積		110.96 m ²

地番	宅地②	
測点名	X座標	Y座標
R6	-131861.119	95508.341
R5	-131855.273	95521.073
R7	-131848.785	95517.950
R8	-131854.576	95505.337
R9	-131857.713	95506.777
倍面積		200.786925
面積		100.393462
地積		100.39 m ²

地番	宅地③	
測点名	X座標	Y座標
R8	-131854.576	95505.337
R7	-131848.785	95517.950
18-7	-131844.166	95515.726
18-8	-131842.460	95511.005
R10	-131846.720	95501.730
倍面積		226.238095
面積		113.119047
地積		113.11 m ²

地番	宅地④	
測点名	X座標	Y座標
R9	-131857.713	95506.777
R8	-131854.576	95505.337
R10	-131846.720	95501.730
R11	-131850.172	95494.217
R12	-131861.163	95499.263
倍面積		200.010246
面積		100.005123
地積		100.00 m ²

地番	宅地⑤	
測点名	X座標	Y座標
R12	-131861.163	95499.263
R11	-131850.172	95494.217
18-14	-131853.623	95486.703
R13	-131864.614	95491.748
倍面積		200.007780
面積		100.003890
地積		100.00 m ²

地番	宅地⑥	
測点名	X座標	Y座標
R12	-131861.163	95499.263
R13	-131864.614	95491.748
18-13	-131875.717	95496.844
R14	-131872.266	95504.361
倍面積		202.079790
面積		101.038895
地積		101.03 m ²

地番	宅地⑦	
測点名	X座標	Y座標
R4	-131868.816	95511.875
R3	-131867.907	95511.458
R6	-131861.119	95508.341
R9	-131857.713	95506.777
R12	-131861.163	95499.263
R14	-131872.266	95504.361
倍面積		202.036145
面積		101.018072
地積		101.01 m ²

合計面積 728.54 m²

