

特定開発事業計画報告書

令和7年6月30日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 神戸市中央区小野柄通7-1-1

日本生命三宮駅前ビル5階

積水ハウス不動産株式会社 神戸営業所

氏名 所長 千葉 大輔

(連絡先) 郵便番号 550-0005

住所 大阪市西区西本町1-4-1

オリックス本町ビル10階

氏名 株式会社JFDプラン(担当 松本祥吾)

電話 06 (6585) 7417

FAX 06 (6585) 7418

e-mail m.2two.d@gmail.com

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 73 号			
開発構想の名称	清荒神二丁目宅地造成工事			
開発事業区域の位置	宝塚市 清荒神二丁目141番5、141番6			
説明 の 状 況 よ る	説明資料の配布	配布方法:対面、投函	配布日	2025年5月31日 ~2025年6月8日
	説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問		
	説明の開始日	2025年 5月 31日	説明の終了日	2025年 6月 8日
	説明を主に行った者	所属: 株式会社JFDプラン 氏名: 松本 祥吾		
	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 5月 31日 から 2025年 6月 22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: 株式会社JFDプラン 氏名: 松本 祥吾			
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 清荒神二丁目141番5、141番6							
	開発事業区域の面積	700.69 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	第一種低層住居専用 地域							
	高度地区	第 1 種高度地区							
	その他の地域地区	建築基準法第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		戸建て住宅(4戸)							
工事の着手予定年月日		2025 年 9 月 1 日	工事の完了予定年月日	2025 年 10 月 31 日					
土地利用	利用区分	宅地	道路区域	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	696.76 m ²	1.88 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.08 m ²	700.69 m ²
	区域面積に対する比率	99.43 %	0.27 %	%	%	%	%	0.30 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 345.33 m ²		切土面積 m ²					
予定建築物	敷地面積	700.69 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		階数		地上 2 階 / 地下 階			
	用途	戸建て住宅		住戸数		4 戸			
	構造			駐車台数		台			

(第3面)
開発構想の説明状況

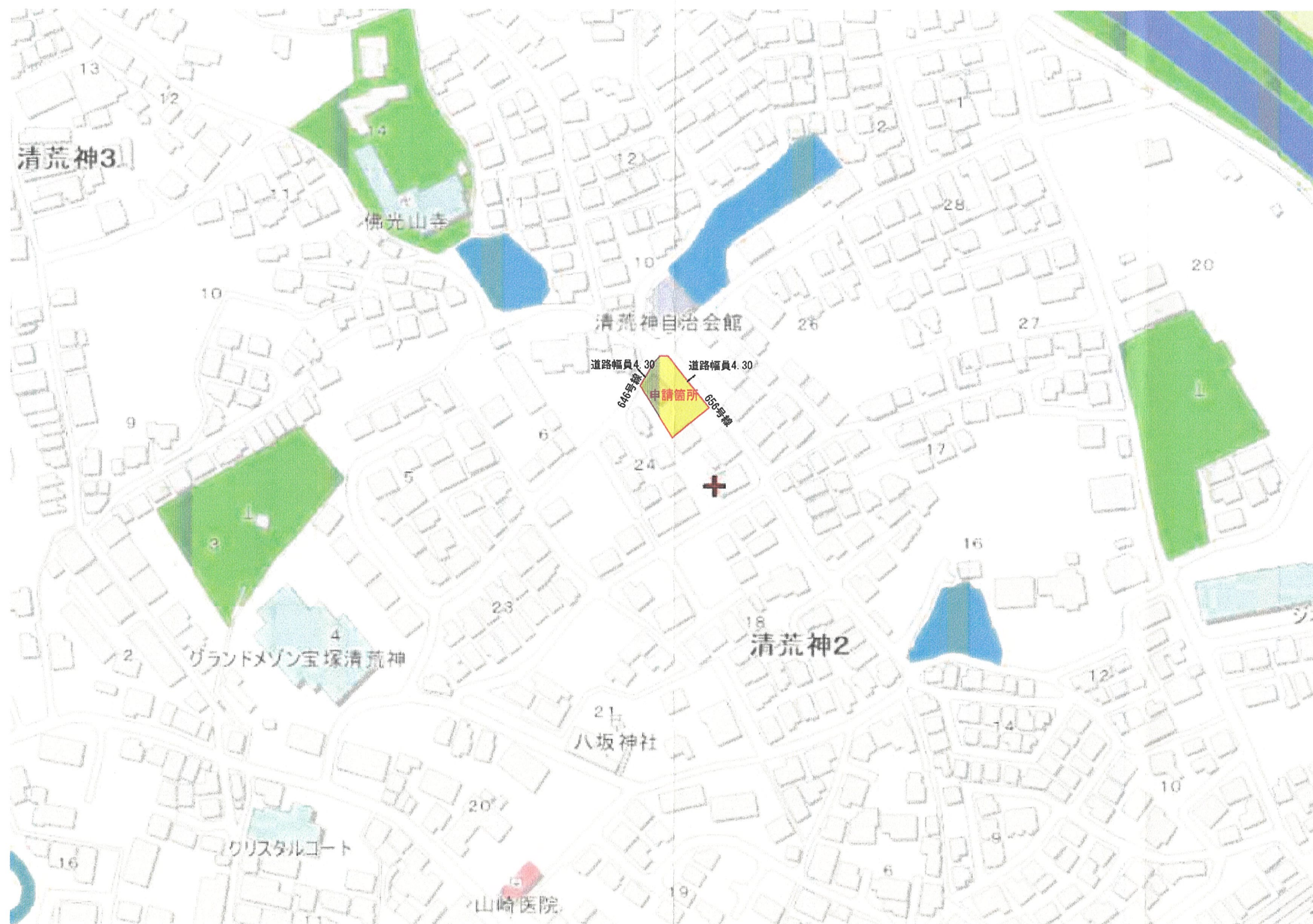
条例第12条第1項による説明 目	条 例 第 12 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 内 容
要望書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した /
特定開発事業計画の説明 に関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明をした /
特定開発事業計画報告書 の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した /
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した /
開発構想の内容に関するこ と。 開発構想の名称	清荒神二丁目宅地造成工事 /
開発構想の目的	戸建て住宅(4戸) /
予定建築物について	
用途	戸建て住宅 /
住宅の戸数	4戸 /
階数	2階 /
高さ	10m以下 /
造成工事について	一部盛土あり /
工事の着手予定日	令和7年9月1日 /
その他	自治会長と協議の結果、戸別訪問をした。

(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。

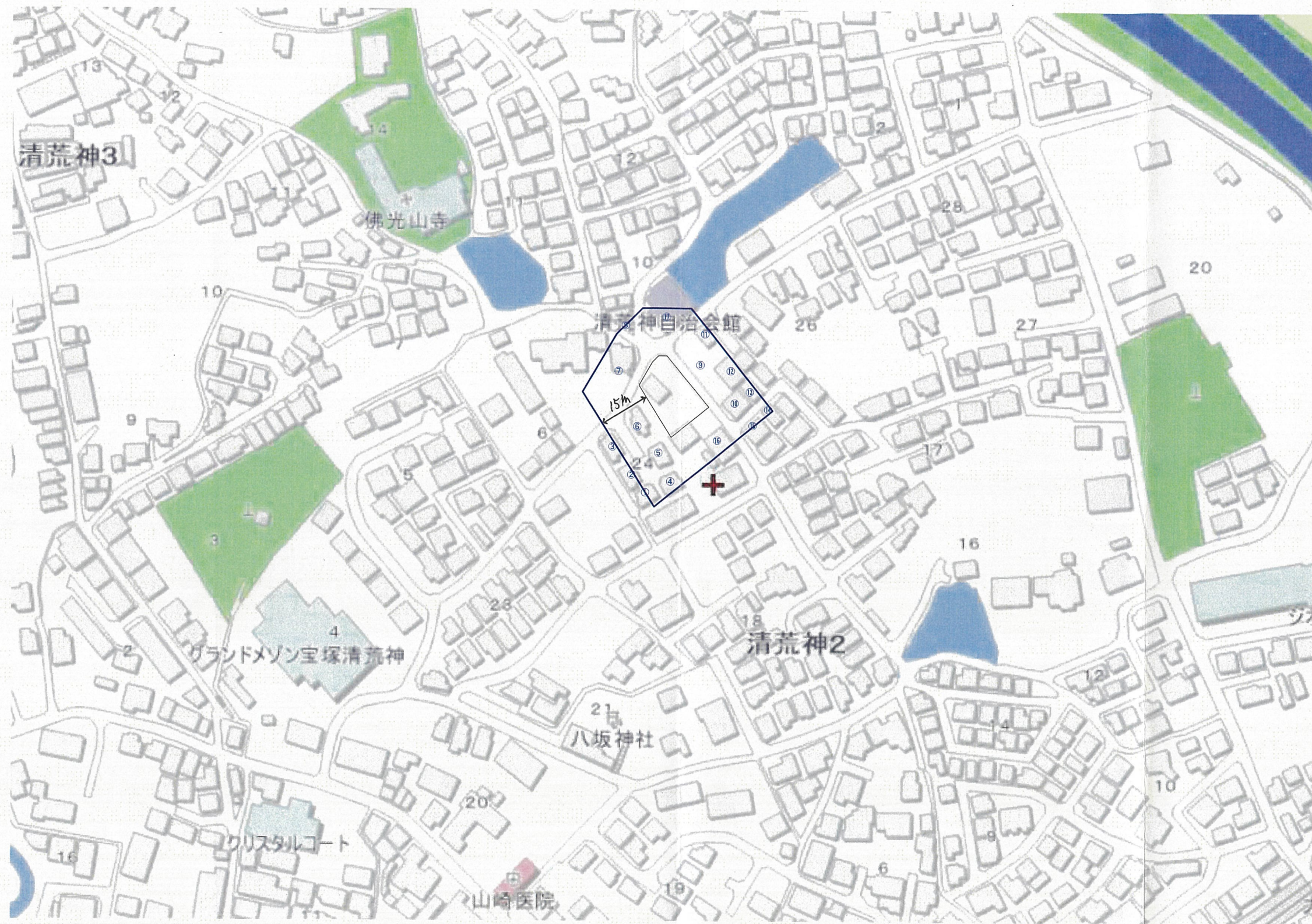
(第4面)

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
	意見なし		

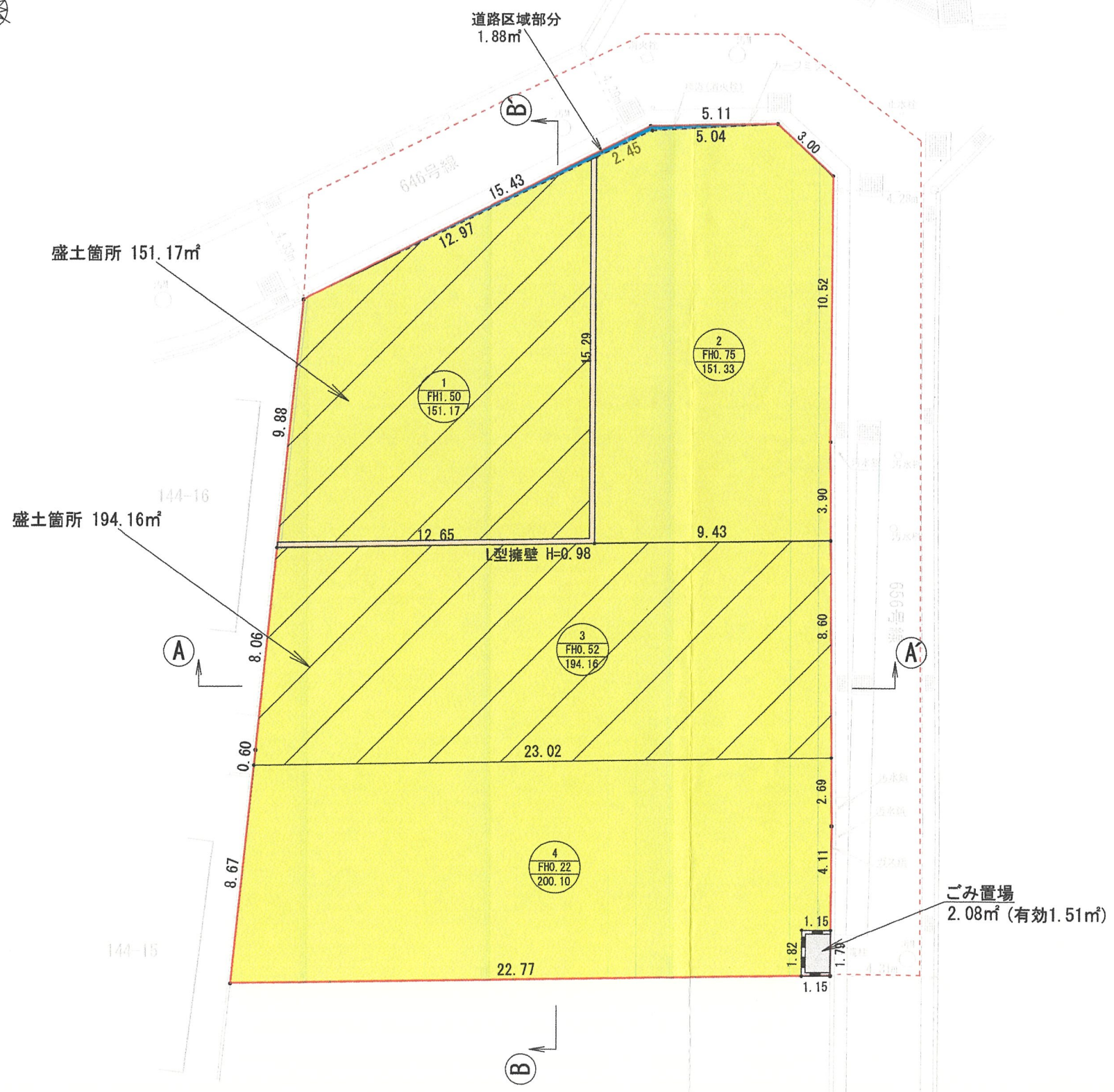
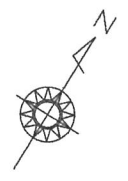


図面名	位置図		
所在地	宝塚市清荒神二丁目141番5, 141番6		
申請名	特定開発許可申請	図番	
作製日	2025年4月25日	縮尺	
株式会社 JFDプラン			
〒559-0005 大阪府西区百本町1丁目4番1号 オリックス本町ビル10階			
TEL 06-6585-7417 FAX 06-6585-7418			





工事車両の運行計画図

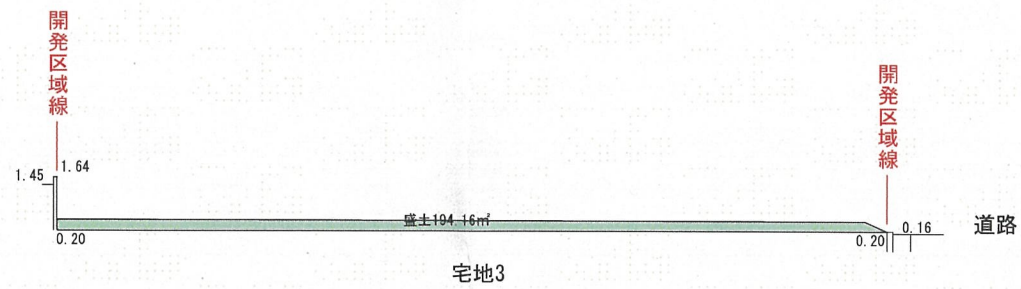


—— 開発区域
- - - 関連区域

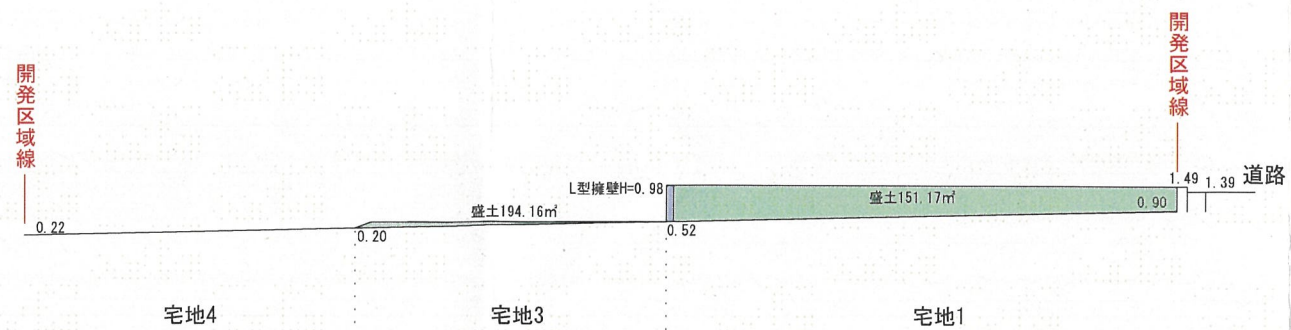
開発計画内訳			
名称	面積	割合	適用
開発区域	700.69㎡	100.00%	
宅地	696.76㎡	99.43%	4戸
ゴミ置場	2.08㎡	0.30%	
道路区域	1.88㎡	0.27%	

図面名	土地利用計画平面図		
所在地	宝塚市清荒神二丁目141番5, 141番6		
申請名	特定開発許可申請	図番	
作製日	2025年4月22日	縮尺	1 : 200
株式会社 JFDプラン			
〒559-0005 大阪府西区西本町1丁目4番1号 オリックス本町ビル10階			
TEL 06-6585-7417 FAX 06-6585-7418			

A — A'



B — B'



図面名	断面図		
所在地	宝塚市清荒神二丁目141番5, 141番6		
申請名	特定開発許可申請	図番	
作製日	2025年4月22日	縮尺	1 : 200
株式会社 JFDプラン			
〒550-0005 大阪府西区西本町1丁目4番1号 オリックス本町ビル10階			
TEL 06-6593-7417 FAX 06-6585-7418			