

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 東京都千代田区丸の内2丁目7-2

株式会社 オープンハウス・デベロップメント

氏名 代表取締役 福岡良介

(連絡先) 電話番号 530-0054

住所 大阪市北区南森町2丁目2-7-201

株式会社藤建築企画近藤徹

氏名 近藤 徹

電話 06 6484 9818

FAX 06 6484 9819

E-mail fujit.architec@orange.ocn.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 434 号
開発構想の名称	宝塚市安倉南210㊦
開発事業区域の位置	宝塚市 安倉南2丁目 175
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法: 戸別配布 配布日: 2025年10月17日 ~2025年10月22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 2025年 10 月 17 日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 2025年 10 月 22 日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社藤建築企画 氏名: 近藤徹
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 10 月 22 日から 2025年 11 月 5 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: 株式会社藤建築企画 氏名: 近藤徹
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)

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在地		宝塚市 安倉南2丁目 175						
	開発事業区域の面積		633.51 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		準工業 地域						
	高度地区		第 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 6区画						
工事の着手予定年月日			2026 年 2 月 25 日		工事の完了予定年月日		2026 年 5 月 25 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	631.24 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.27 m ²	633.51 m ²
	区域面積に対する比率	99.64 %	%	%	%	%	%	0.36 %	%
盛土又は切土面積		盛土面積 633.51 m ² 切土面積 m ²							
予定建築物	敷地面積		633.51 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		8.01m m		階数		地上 2 階 / 地下 階		
	用途		1戸建ての住宅		住戸数		6 戸		
	構造		木造		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 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。	「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。	「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	宝塚市安倉南210㊦
開発構想の目的	戸建住宅 6区画
予定建築物について	
用途	1戸建ての住宅
住宅の戸数	6
階数	2
高さ	8.0以下
造成工事について	予定工事期間、施工業者、連絡先について説明。(近隣配布資料)
工事の着手予定日	2026年2月25日
その他	説明方法は戸別訪問。(自治会長了承済) ③エス・ランザ宝塚について、管理会社の立入許可の上郵便受へ投函。

(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
④ A	別紙「要望書」のとおり	別紙「要望事項についての回答」のとおり	回答書郵送 (11月5日)

A

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	に存在する。 として要望。 ・工事中 には 迷惑のかけらもない様に配慮をお願いする。 ・工事中の 駐車車両等（資材等含む）道路を占有する事なく進めて欲しい ・工事完了後 販売終了し、購入者のために のゴミ屋は絶対に利用しない様 徹底して欲しい。

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

530-0054
大阪市北区南森町2丁目2-7-201
株式会社藤建築企画 近藤徹

〈要望書の提出方法〉

郵送

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社 オープンハウス・デベロップメント 代表取締役 福岡良介
	開発事業区域の位置	宝塚市 安倉南2丁目 175
	開発構想届受付け番号	第 434 号
	説明の日	2025 年 10 月 22 日

要望事項についての回答

A

開発構想受付番号 第 434 号
開発所行区域の位置 宝塚市安倉南 2 丁目 175

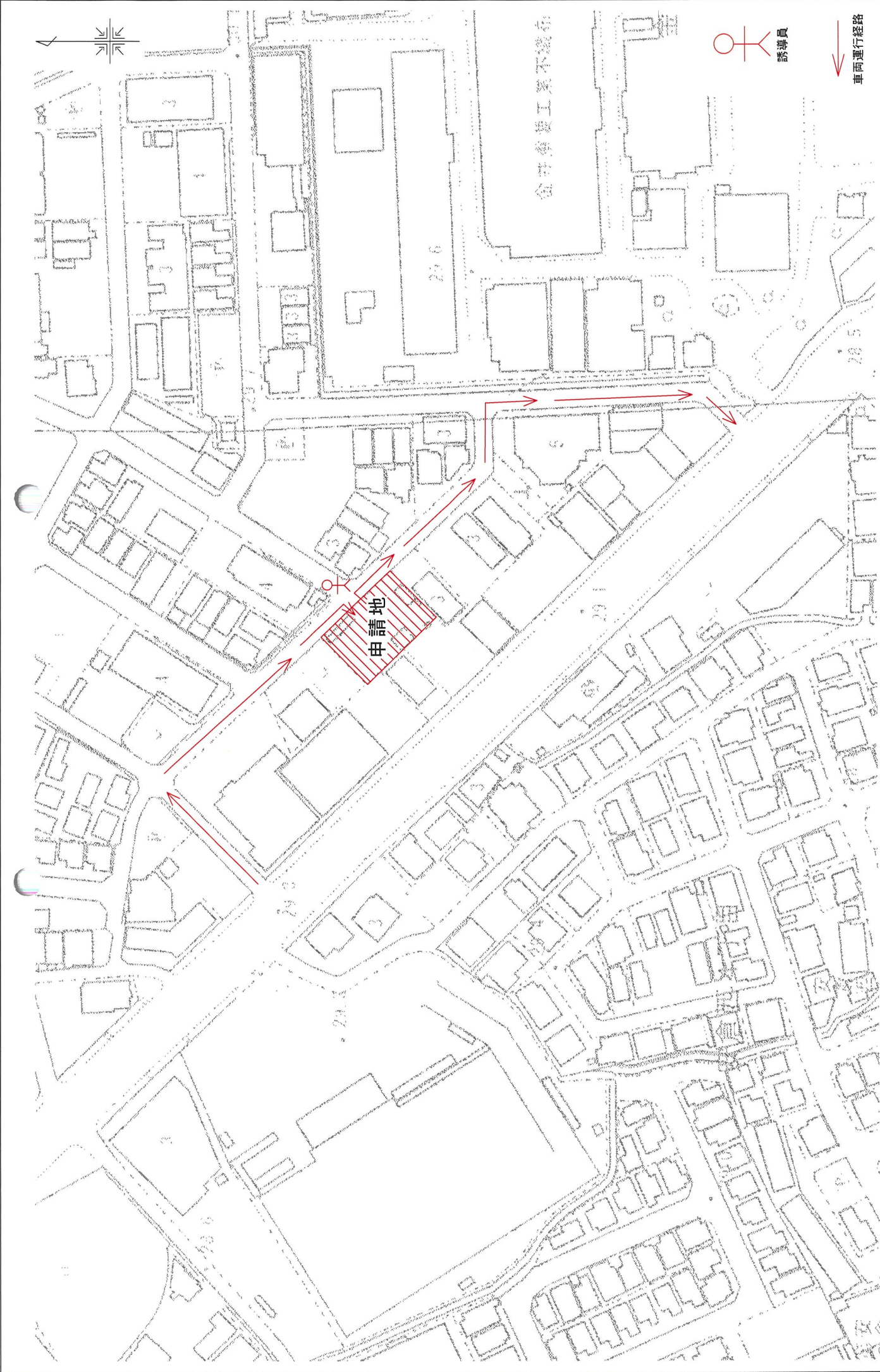
様

- ・ 工事中は周辺住民へ迷惑とならない様努めます・
- ・ 工事車両等、原則敷地内とします。
- ・ 当方専用のごみ集積場を計画しております。

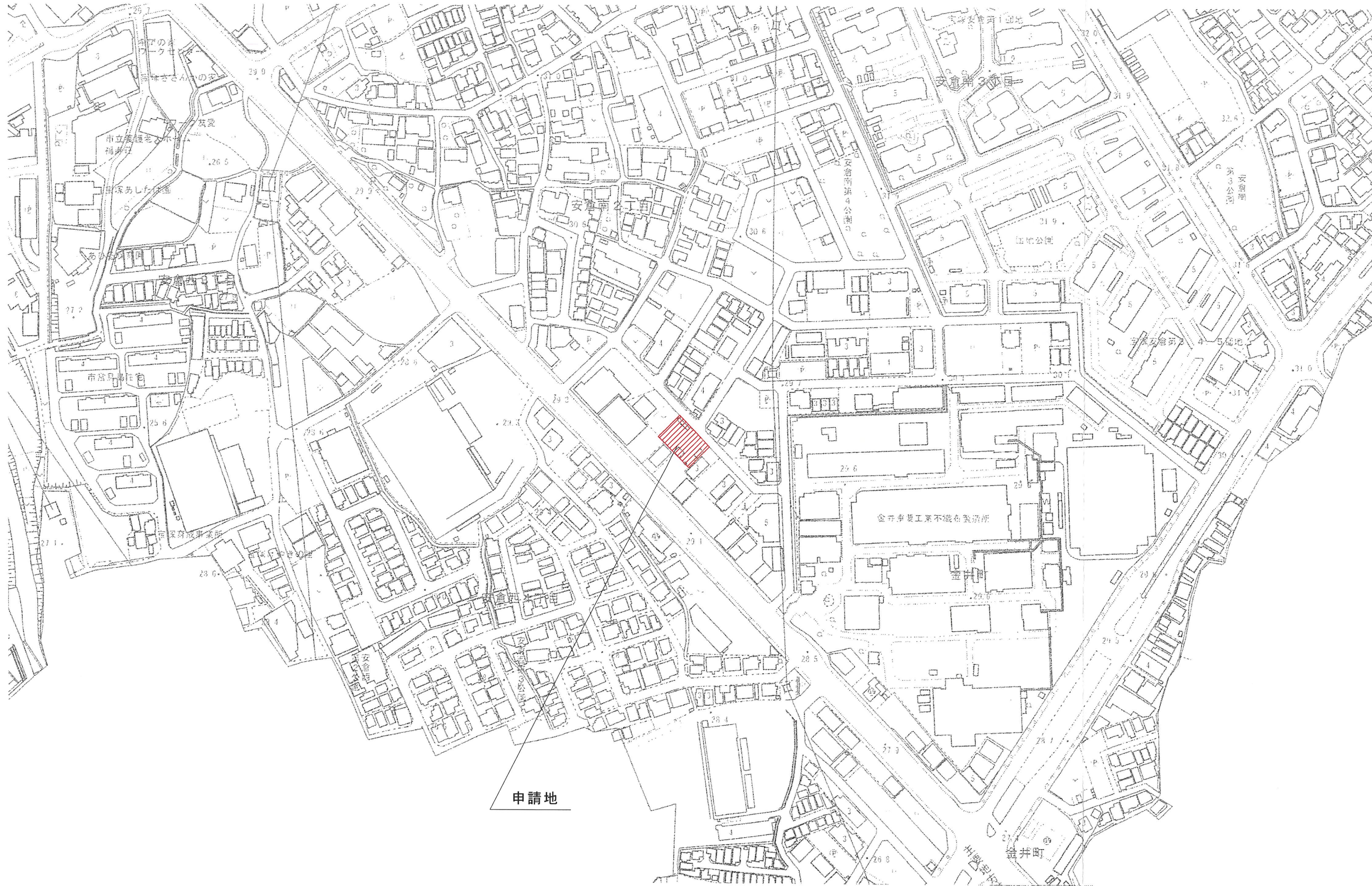
東京都千代田区丸の内 2-7-2
オープンハウス・デベロップメント
代表取締役 福岡良介

担当
大阪市北区南森町 2 丁目 2-7-201
株式会社 藤建築企画 近藤 徹

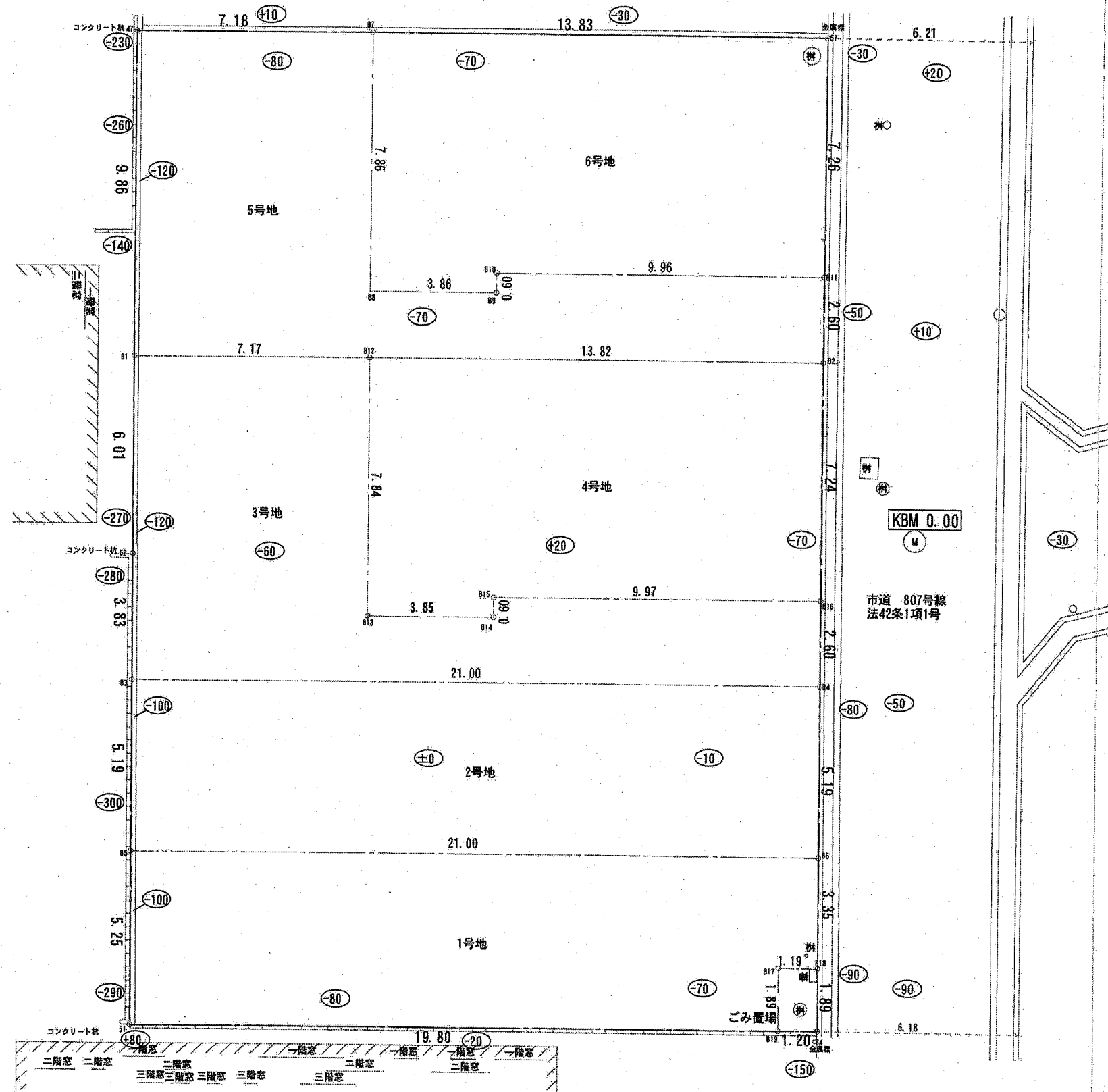




申請場所 宝塚市安倉南2丁目	準工業地域	高度指定 第2種高度地区	用途 一戸建ての住宅	構造 木造	新築工事	株式会社 藤建築企画		設計年月日 2025/9/20	株式会社 オーク・パブリック・ミット	工事名称 宝塚市安倉南	
						二級建築士 第51636号 近藤 敬	図面名 運行経路図			縮尺 1/2500	



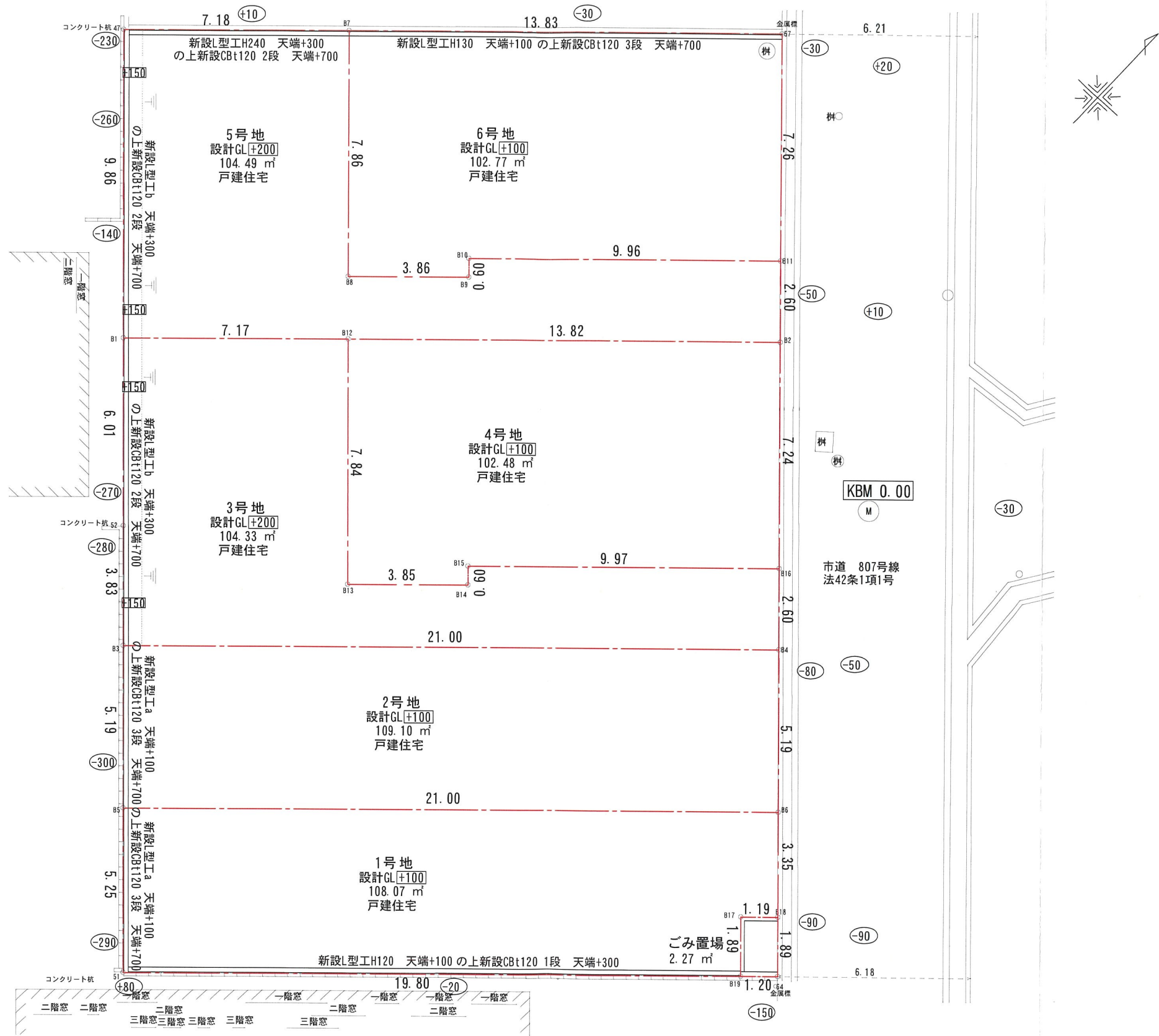
申請場所	宝塚市安倉南2丁目			株式会社 藤建築企画 二級建築士 第51636号 近藤 徹	設計年月日	株式会社 オープンハウ・ステイ・ロップメント	工事名称	宝塚市安倉南	
用途地域	準工業地域	高度指定	第2種高度地区				図面名	付近見取図	縮尺
防火指定		用途	一戸建ての住宅		2025/9/20				1/2500
工事種別	新築工事	構造	木造						



座標求積表				
地番1号地				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
B1	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B2	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B3	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B4	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B5	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B6	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
合計			108.0705040	
面積			108.07 m	
坪数			32.69	
地番2号地				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
B1	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B2	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B3	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B4	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B5	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B6	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
合計			109.1000280	
面積			109.10 m	
坪数			33.00	
地番3号地				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
B1	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B2	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B3	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B4	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B5	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B6	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
合計			208.664645	
面積			208.66 m	
坪数			61.56	
地番4号地				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
B1	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B2	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B3	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B4	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B5	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B6	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
合計			202.970557	
面積			202.97 m	
坪数			61.00	
地番5号地				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
B1	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B2	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B3	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B4	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B5	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B6	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
合計			208.997416	
面積			208.99 m	
坪数			61.61	
地番6号地				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
B1	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B2	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B3	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B4	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B5	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B6	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
合計			205.356226	
面積			205.35 m	
坪数			61.09	
地番ごみ置場				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
B1	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B2	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B3	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B4	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B5	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
B6	133239.694	95396.345	-174527.6	131775
合計			4.543254	
面積			4.54 m	
坪数			0.68	

開発区域面積 633.51 m

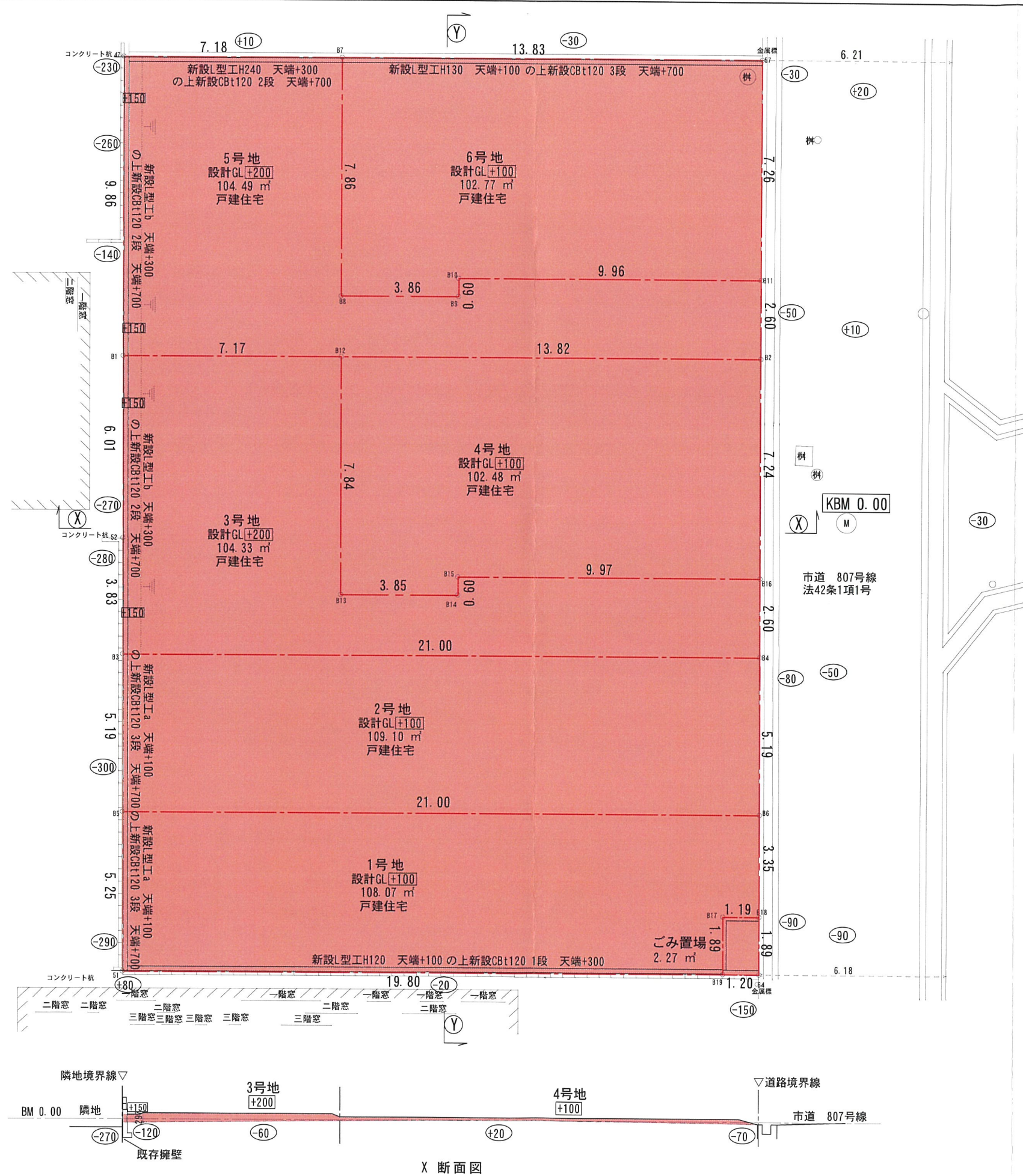
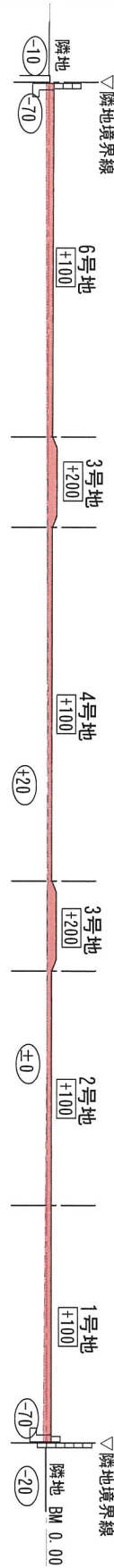
申請場所	宝塚市安倉南2丁目			株式会社 藤建築企画 二級建築士 第51636号 近藤 徹	設計年月日	株式会社 オフ・ソウ・ステイ・ロップメント	工事名称	宝塚市安倉南	
用途地域	準工業地域	高度指定			2025/9/20		図面名	現況図・敷地求積図	縮尺
防火指定		用途	一戸建ての住宅					1/150	
工事種別	新築工事	構造	木造						



□ 計画レベル
○ 現況レベル

申請場所	宝塚市安倉南2丁目			株式会社 藤建築企画 二級建築士 第51636号 近藤 徹	設計年月日	株式会社 オープンハウス・デベロップメント	工事名称 宝塚市安倉南		
用途地域	準工業地域	高度指定					図面名	土地利用計画図	
防火指定		用途	一戸建ての住宅		2025/10/6		縮尺	1/150	
工事種別	新築工事	構造	木造						

Y 断面図



X 断面図

- 盛土
- 切土
- 計画レベル
- 現況レベル

申請場所	宝塚市安倉南2丁目			株式会社 藤建築企画 二級建築士 第51636号 近藤 徹	設計年月日	株式会社 オープンハウス・デベロップメント	工事名称 宝塚市安倉南			
用途地域	準工業地域	高度指定			2025/10/6		図面名	造成計画図		縮尺 1/150
防火指定		用途	一戸建ての住宅							
工事種別	新築工事	構造	木造							