

特定開発事業計画報告書

和 7 年 12 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府大阪市北区芝田一丁目1番4号

阪急阪神不動産株式会社

氏名 代表取締役 福井康樹

(連絡先) 郵便番号

住所 大阪府吹田市寿町1丁目20番16-101号

氏名 株式会社ケイセキ 塩崎雅弘

電話 080 (5304) 4301

FAX 06 (6381) 6678

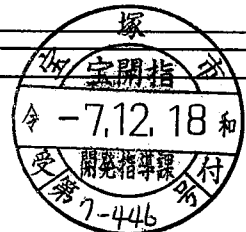
e-mail shiozaki@k-seke.com

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 7 - 446 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市中筋8丁目PJ
開発事業区域の位置	宝塚市 中筋八丁目272番
説明資料の配布 第12条第1項による説明の方法 第12条第1項による説明の開始日 説明を主に行った者 第12条第1項による説明の内容 第13条第1項による要望書の提出期間 要望書の有無 第14条第2項による説明を主に行った者 第14条第2項による説明の内容	配布方法: 戸別訪問 配布日: R 7 年 11 月 12 日 ~ R 7 年 11 月 27 日
	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	R 7 年 11 月 12 日 説明の終了日 R 7 年 11 月 27 日
	所属: 阪急阪神不動産株式会社 氏名: 平山慎吾 株式会社ケイセキ 塩崎雅弘
	第3面に記載のとおり
	R 7 年 11 月 12 日 から R 7 年 12 月 11 日 まで
要望書の有無	☒ 有り (別添写しのとおり) ☐ 無し
説明を主に行った者	所属: 株式会社ケイセキ 氏名: 塩崎雅弘
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、造成計画図(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 中筋八丁目272番							
	開発事業区域の面積	632.24 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2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 (中筋JR南地区) ☐ 外							
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外							
開発事業の目的		戸建専用住宅							
工事の着手予定年月日		R 8 年 2 月 16 日		工事の完了予定年月日		R 8 年 3 月 31 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	632.24 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	632.24 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 372.23 m ² 切土面積 0.00 m ²							
予定建築物	敷地面積	632.24 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	10.0m以下		階数		地上 2 階 / 地下 階			
	用途	戸建専用住宅		住戸数		5 戸			
	構造	木造		駐車台数		5 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 項	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。	開発構想及び要望書に関する説明文配布明した。
特定開発事業計画の説明に 関すること。	11/12より個別説明及び投函を行う。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	貴市作成の「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を配 布・説明
意見書の提出に関すること。	貴市作成の「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を配 布・説明
開発構想の内容に関するこ と。 開発構想の名称	(仮称)宝塚市中筋8丁目PJ
開発構想の目的	宅地開発
予定建築物について	
用途	戸建専用住宅
住宅の戸数	5 戸
階数	2 階
高さ	10m以下
造成工事について	一部造成工事
工事の着手予定日	令和8年2月16日
その他	説明方法は、自治会長との協議により戸別説明・投函とし、最 後に自治会役員の方々への説明を行う。

(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	市街化区域の開発開発なので、なんら問題は開発につきましてはありません。宅地分譲で購入された新たな、住民の方々にお願いです。植木、農業で先祖代々より生業といたしております。農作業等に関する音、除草、消毒など散布について節度を守り行う事をお約束いたしますがあらかじめ、理解と寛容に見守って頂きたい。畑の前の駐車は、ご遠慮願います。	ご要望事項について、関係各所に周知いたします。	令和7年12月15日 電話説明

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	
氏 名	
連絡先	
要望事項 隣接地、生産緑地農地の所有者です 市街化区域内の開発ですので、なんら問題は 開発にコミットしては ありません。宅地分譲で購入した 新築住宅、住民の方にもお願いです。植木、農業で先祖代々 より生業としております。農作業等に関する音、除草 消毒など、散布によって、節度も守り、行なう事もお約束はしますが あらかじめ、理解と寛容に見守って頂きたい。 畑の前の駐車は、二遠慮願います。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

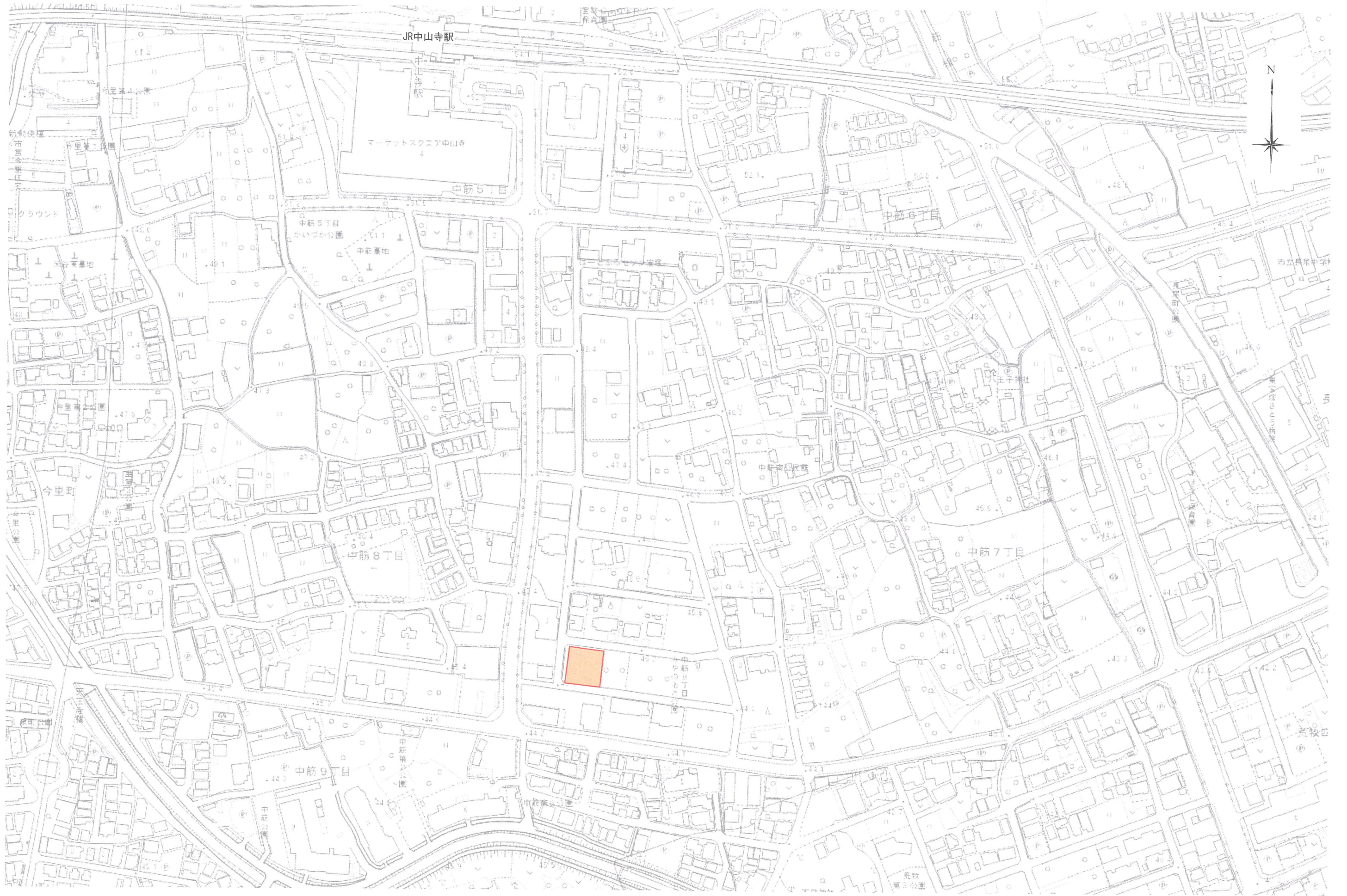
〒564-0036
大阪府吹田市寿町1-20-16-101
株式会社 ケイセキ 塩崎雅弘 宛

〈要望書の提出方法〉

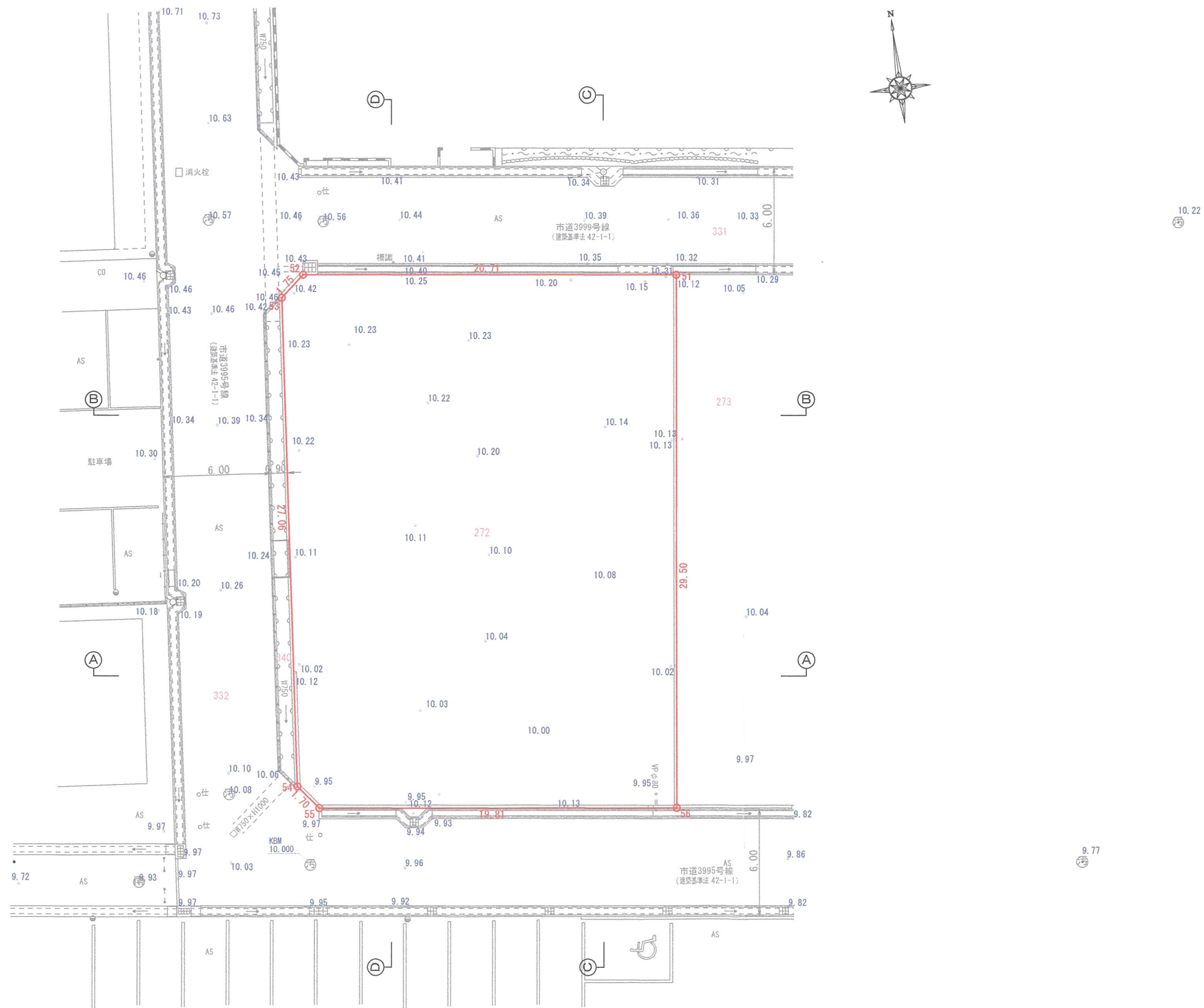
お手数をお掛け致しますが、FAXかEメールにて送信をお願い致します。

FAX 06-6381-6678
e-mail shiozaki@k-seki.com

開発 構想 の 概 要	開発事業者名	阪急阪神不動産株式会社
	開発事業区域 の 位 置	宝塚市 中筋8丁目272番
	開発構想届 受 付 番 号	第 446 号
	説 明 の 日	令和 7 年 11 月 日

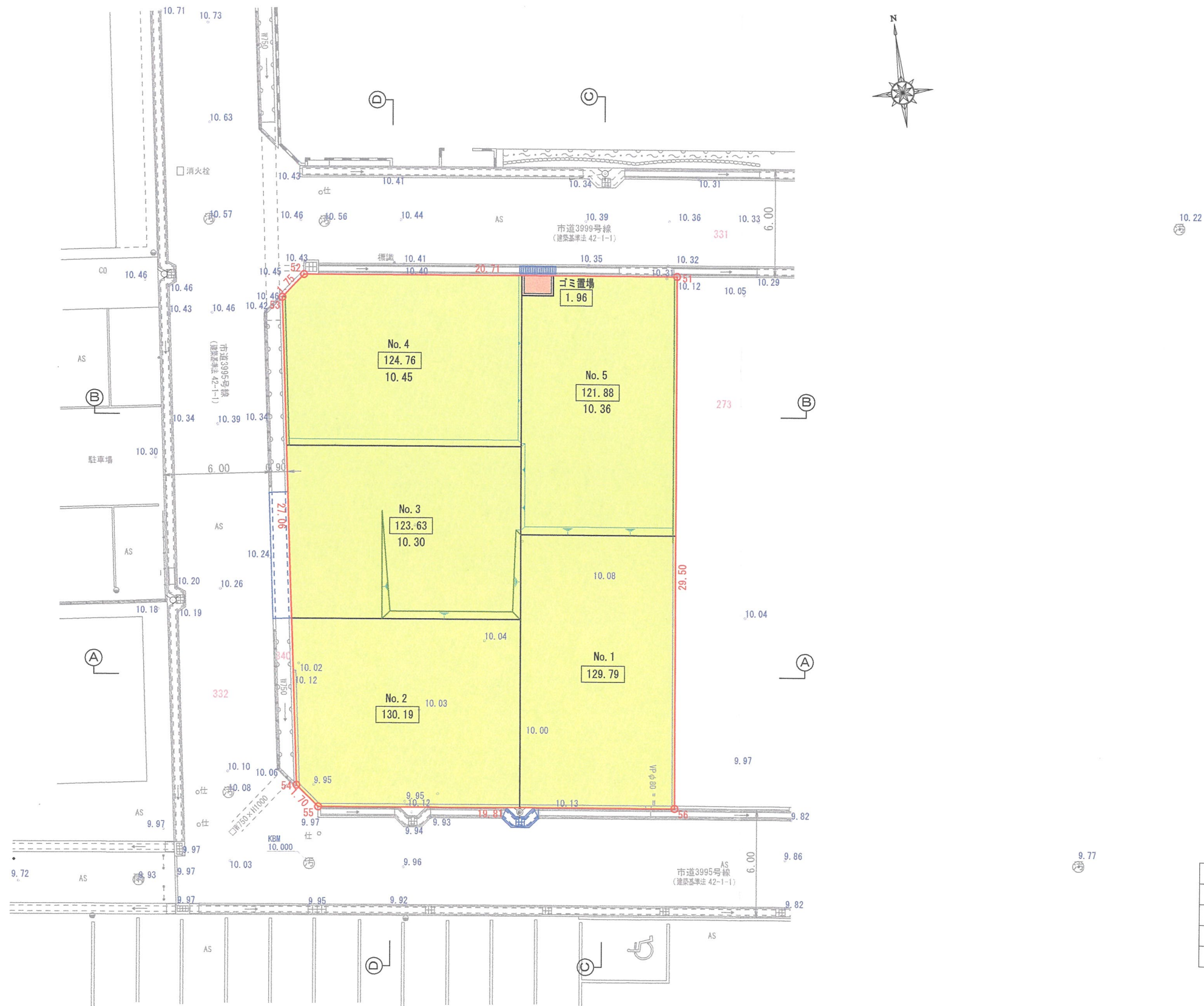


		PROJECT TITLE	DRAWING TITLE			No.
		(仮称) 宝塚市中筋8丁目PJ	位置図			
		阪急阪神不動産株式会社	DESIGNER	DATE	SCALE	
					1:2500	

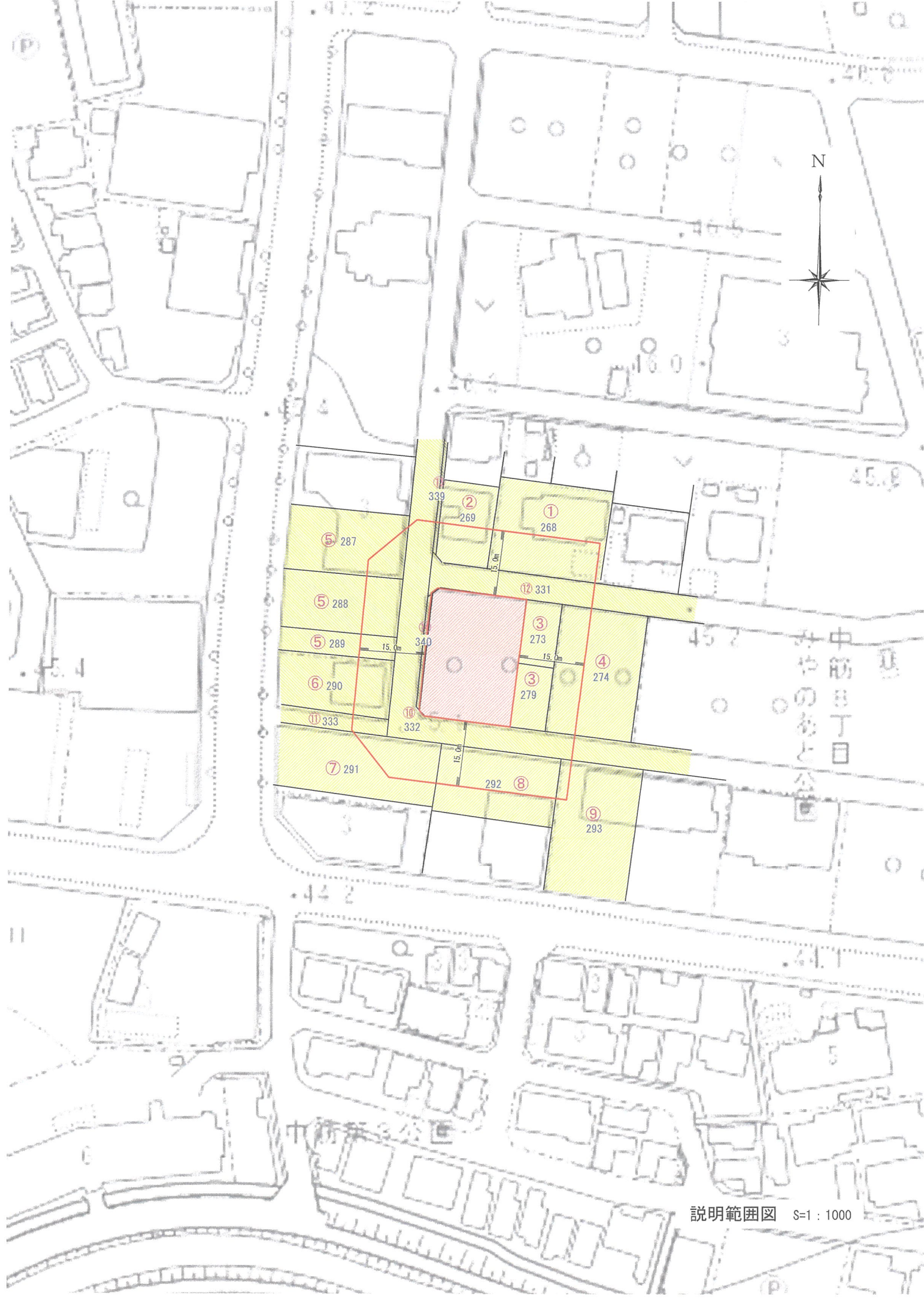


記号	名 称	備 考
272	地番	
43.05	現況高	
① ②	断面位置	
—	敷地境界線	

		PROJECT TITLE		DRAWING TITLE		No.	
		(仮称) 宝塚市中筋8丁目 P J		現況平面図			
		阪急阪神不動産株式会社		DESIGNER	DATE		SCALE 1:250



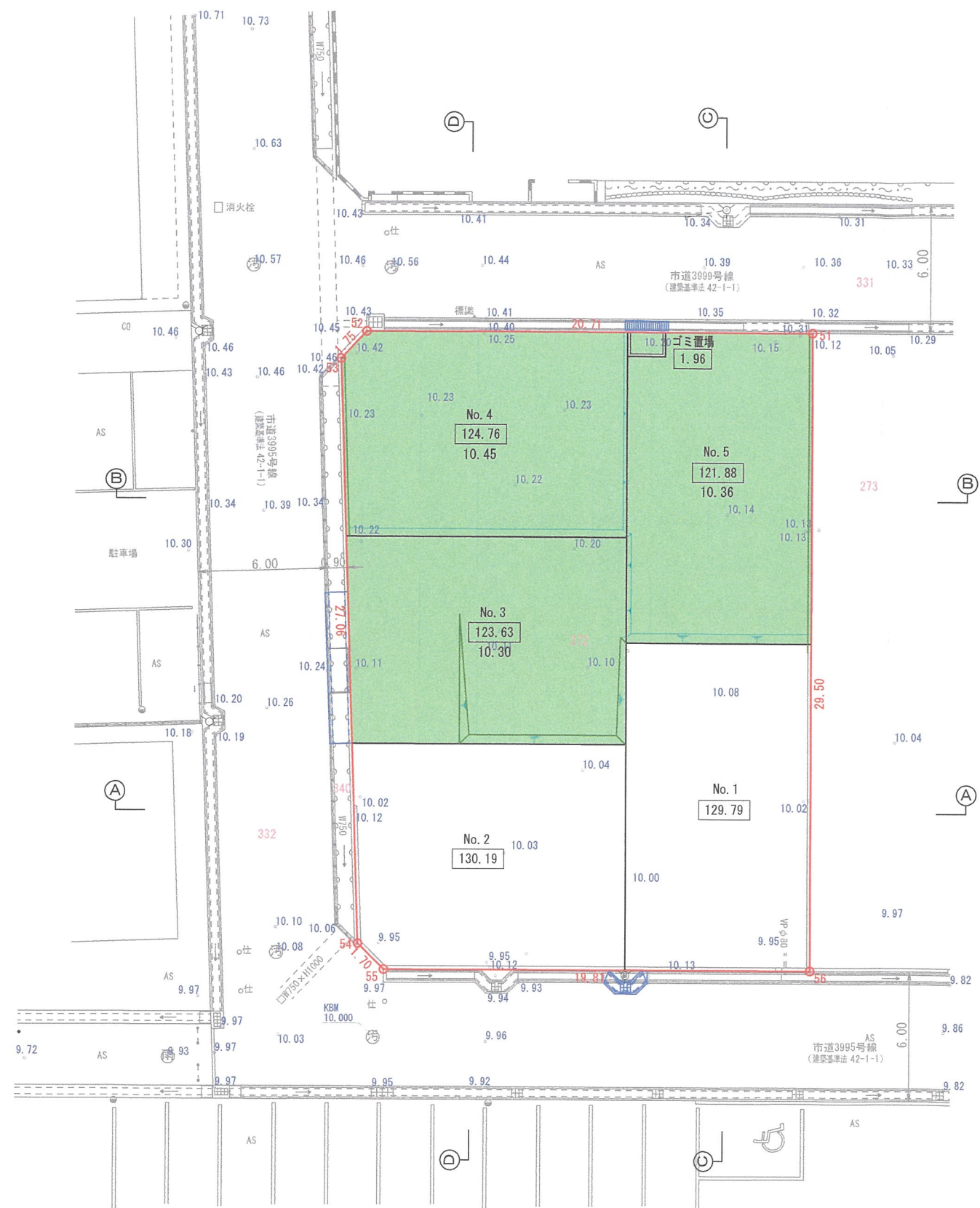
記 号	名 称	面積 (㎡)	%	備 考
	宅地	630.28	99.57	5戸
	ゴミ置場	1.96	0.28	
	敷地境界線	632.24	100.00	



N

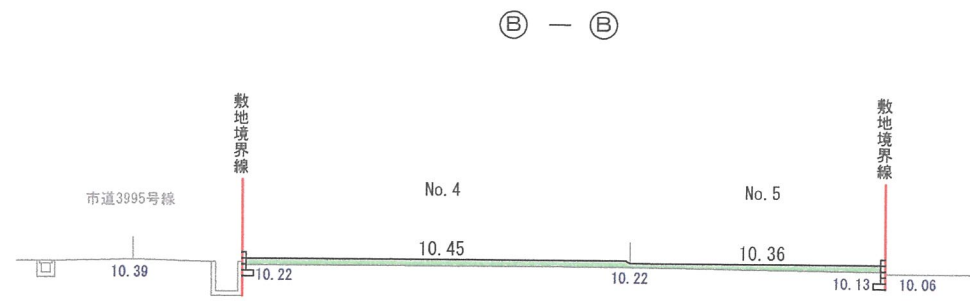


説明範囲図 S=1 : 1000



記号	名称	備考
	切土部	切土面積＝ 0.00㎡ 盛土面積＝372.23㎡ 造成面積＝372.23㎡ (CADにて算出)
	盛土部	
A A	断面位置	
	敷地境界線	

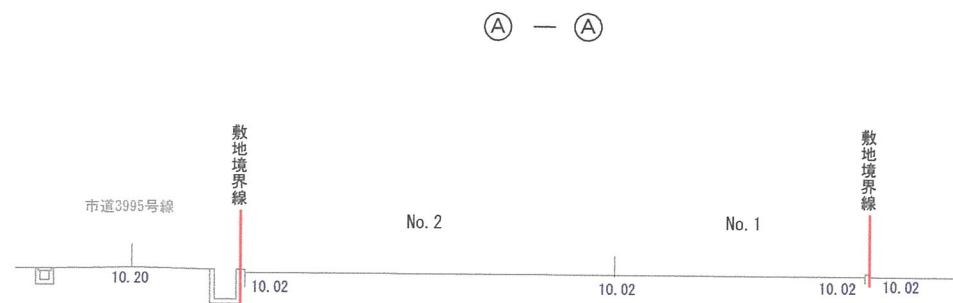
		PROJECT TITLE	DRAWING TITLE			No.
		(仮称) 宝塚市中筋 8 丁目 P J	造成計画平面図			
		阪急阪神不動産株式会社	DESIGNER	DATE	SCALE	
					1:250	



DL=0.00m

②

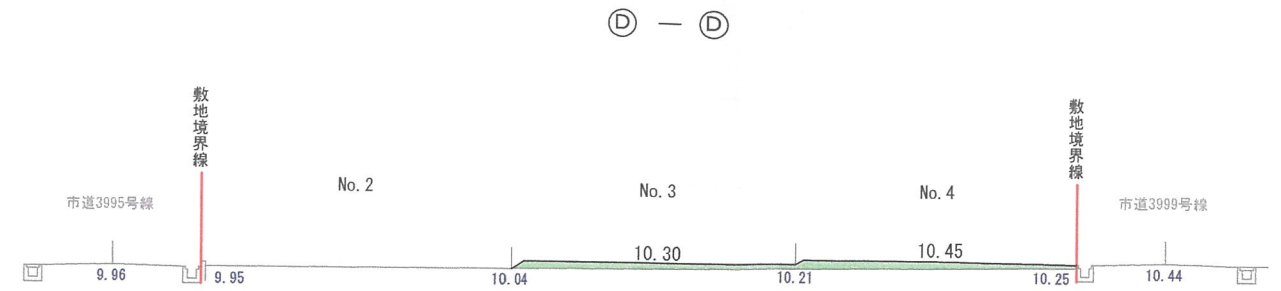
③



DL=0.00m

②

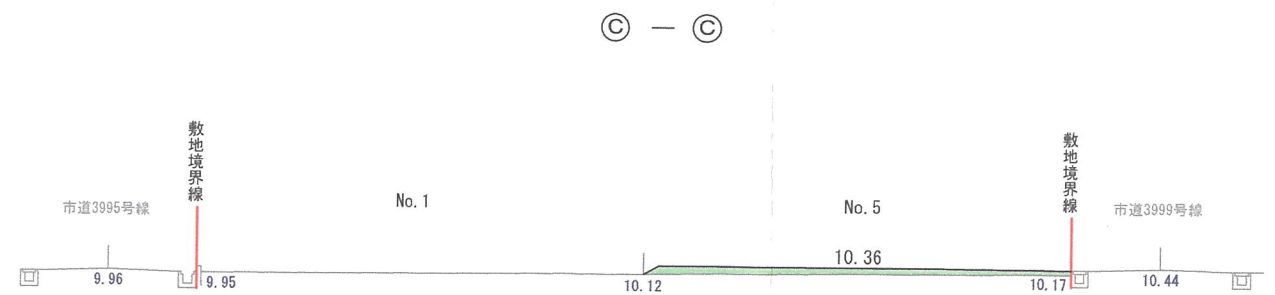
③



DL=0.00m

①

②



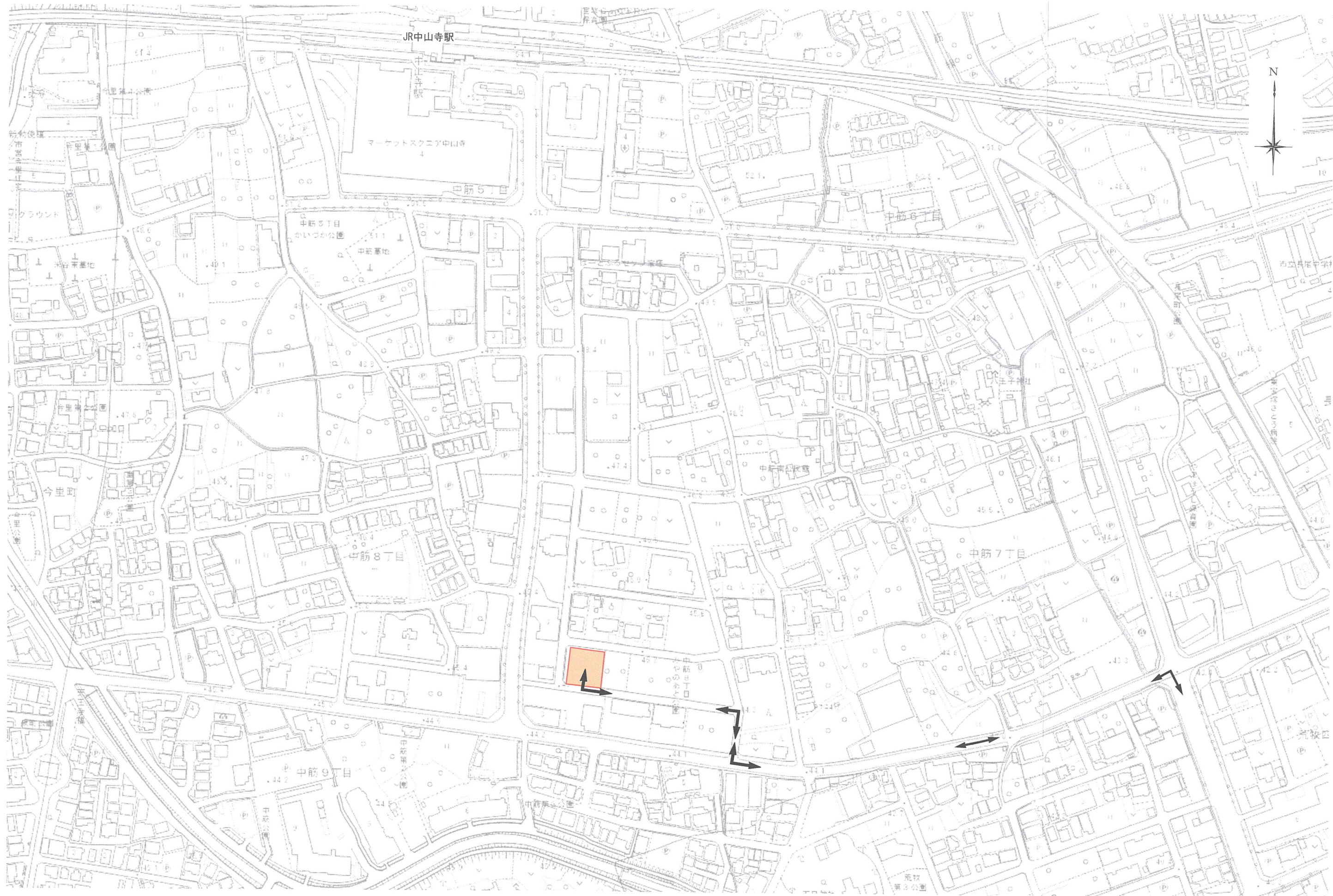
DL=0.00m

①

②

切土部
盛土部

		PROJECT TITLE	DRAWING TITLE		No.
		(仮称) 宝塚市中筋8丁目PJ	造成断面図		
		阪急阪神不動産株式会社	DESIGNER	DATE	



		PROJECT TITLE	DRAWING TITLE			No.
		(仮称) 宝塚市中筋 8 丁目 P J		運行経路図		
		阪急阪神不動産株式会社		DESIGNER	DATE	SCALE
						1:2500