

特定開発事業計画報告書

令和 8年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号

フジ住宅株式会社

氏名 代表取締役 宮脇 宣綱

(連絡先) 郵便番号 572-0848

住所 大阪府寝屋川市秦町1番3号

濱田設計測量事務所

氏名 濱田 忠明 担当: 廣瀬

電話 090 (8216) 6906

FAX 072 (825) 1287

e-mail hirose@hamada-design.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	7 第 519 号			
開発構想の名称	(仮称)宝塚市山本南2丁目宅地造成工事			
開発事業区域の位置	宝塚市 山本南2丁目3番の一部、4番 及び4番地先里道敷、32番4地先水路敷			
説明資料の配布 の 状 況	説明資料の配布	配布方法: 手渡し、投函	配布日: 令和7年12月19日 ~ 令和7年12月25日 8年1月22日	
	説明の方法	<input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問		
	説明の開始日	令和7年12月19日	説明の終了日	令和7年12月25日
	説明を主に行った者	所属: フジ住宅株式会社 氏名: 今井 豊		
	説明の内容	第3面に記載のとおり		
	要望書の提出期間	令和7年 12月 19日 から 令和8年 2月 5日 まで		
要望書の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input type="checkbox"/> 無し			
説明を主に行った者	所属: フジ住宅(株) 氏名: 今井 豊			
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 署名することにより、氏名の記入及び押印に代えることができます。
 2 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。
 3 ※印の欄は、記入しないでください。
 4 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) 位置図 (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) 造成工事を伴う場合は、造成計画図 (9) 道路の築造を伴う場合は、道路計画図
 5 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 山本南2丁目3番の一部、4番 及び4番地先里道敷、32番4地先水路敷								
	開発事業区域の面積	1604.19 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	第三種高度地区								
	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(11戸)の建設								
工事の着手予定年月日		令和 8 年 5 月 1 日			工事の完了予定年月日		令和 8 年 12 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	1225.94 m ²	320.31 m ²	m ²	m ²	m ²	54.94 m ²	3.00 m ²	1604.19 m ²	
	区域面積に対する比率	76.42 %	19.97 %	%	%	%	3.42 %	0.19 %	100.00 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 1549.25 m ²			切土面積 0 m ²					
予定される建築物	敷地面積	平均値 111.44 m ² (1225.94m ² ÷11戸)								
	建築面積	未定 m ²			建蔽率		未定 %			
	延べ面積	未定 m ²			容積率		未定 %			
	最高の高さ	10未満 m			階数		地上 2 階 / 地下 - 階			
	用途	専用住宅			住戸数		11 戸			
	構造	木造			駐車台数		2 台			

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事。	配布資料に基づいて、開発業者に要望書を提出できる事を説明しました。
特定開発事業計画の説明に関する事。	配布資料に基づいて、事業計画を説明しました。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関する事。	配布資料に基づいて、報告書を縦覧できることを説明した。
意見書の提出に関する事。	配布資料に基づいて、報告書の内容に対して意見書を提出できる事を説明しました。
開発構想の内容に関する事。	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市山本南2丁目宅地造成工事
開発構想の目的	戸建住宅用地の開発
予定建築物について	
用途	一戸建ての住宅
住宅の戸数	11戸
階数	2階
高さ	8.00m
造成工事について	造成工事有 開発道路設置
着手予定日	令和8年5月頃予定
その他	<p>・12/19(金)山本自治会 [redacted] 会長 計画についてご理解いただきました。 戸別訪問することでご了承いただきました。 工事車両の通行ルートについてご説明し、ご了承いただきました。あわせて、沿道住民の方々に対する特段のご指示等はございませんでした。</p> <p>・1/13(火)丸橋農会(水利組合兼任) [redacted] 会長 計画及び丸橋農会が管理している水路へ雨水を排水する旨を説明しご理解いただきました。</p> <p>22 ・1/29(木)口谷自治会(南東側先自治会) [redacted] 会長 工事車両の通行ルートについてご説明し、ご了承いただきました。あわせて、沿道住民の方々に対する特段のご指示等はございませんでした。</p>

(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	1 隣接する場所に住宅を建てると日当たりが悪くなり農地の特に水稻の生産に影響が出ると共に主力である植木生産にも支障が起り得ます。つきましては日陰にならぬよう開発地隣接を進入路にしてください。	開発道路につきましては、計画位置以外では戸数が減少し、事業として成立しないことをご説明した上で、今回は見送らせていただく旨をお伝えし、ご理解をいただきました。	12月25日 ご自宅
	2 農地への進入防止及び水路への転落防止のためのフェンス設置を要望します。	計画地外周にはCB2段+メッシュフェンスを設置することをお伝えしてご理解いただきました。	12月25日 ご自宅
	3 2に伴う開発地と当方との水路改修を要望します。	対応方法については、行政に相談のうえ改めてご返答する旨をお伝えし、ご理解をいただきました。	12月25日,1月13日 ご自宅
	4 宅地購入者と農地所有者とのトラブルを防ぐ為と互いの常識の食い違いの無いように「重要事項説明書」説明時に追加して説明して頂くことを要望します。	重要事項説明書に記載のうえ、お客様へご説明させていただき旨をお伝えし、ご理解をいただきました。	12月25日 ご自宅
	5 側溝の天端を120mmから150mmに変更してください。	対応方法については、行政に相談のうえ改めてご返答する旨をお伝えし、ご理解をいただきました。	12月25日,1月13日 ご自宅

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]
<p>要望事項</p> <p>① [REDACTED] ([REDACTED] 要望書提出者所有地) [REDACTED] 丸橋在住の [REDACTED] 氏の農地転用地の開発業者に要望致します。 当方と隣接する場所に住宅を建てると日当たりが悪くなり農地の特に水稻の生産に影響が出ると共に主力である植木生産にも支障が起こり得ます。 つきましては日陰にならぬよう開発地隣接を進入路にして下さい。(別紙A)</p> <p>② 農地への侵入防止及び水路への転落防止のためのフェンス設置を要望します。 (別紙Aに記載)</p> <p>③ ②に伴う開発地と当方との水路改修を要望します。</p> <p>④ 宅地購入者と農地所有者とのトラブルを防ぐ為と互いの常識の食い違いの無いように「重要説明事項」説明時に追加して説明して頂くことを要望します。(別紙B)</p> <p>⑤ 側溝の天端を <u>120mm</u> から <u>150mm</u> に変更して下さい。</p>	

<要望書の提出先>

(開発事業者記入欄)

<要望書の提出方法>

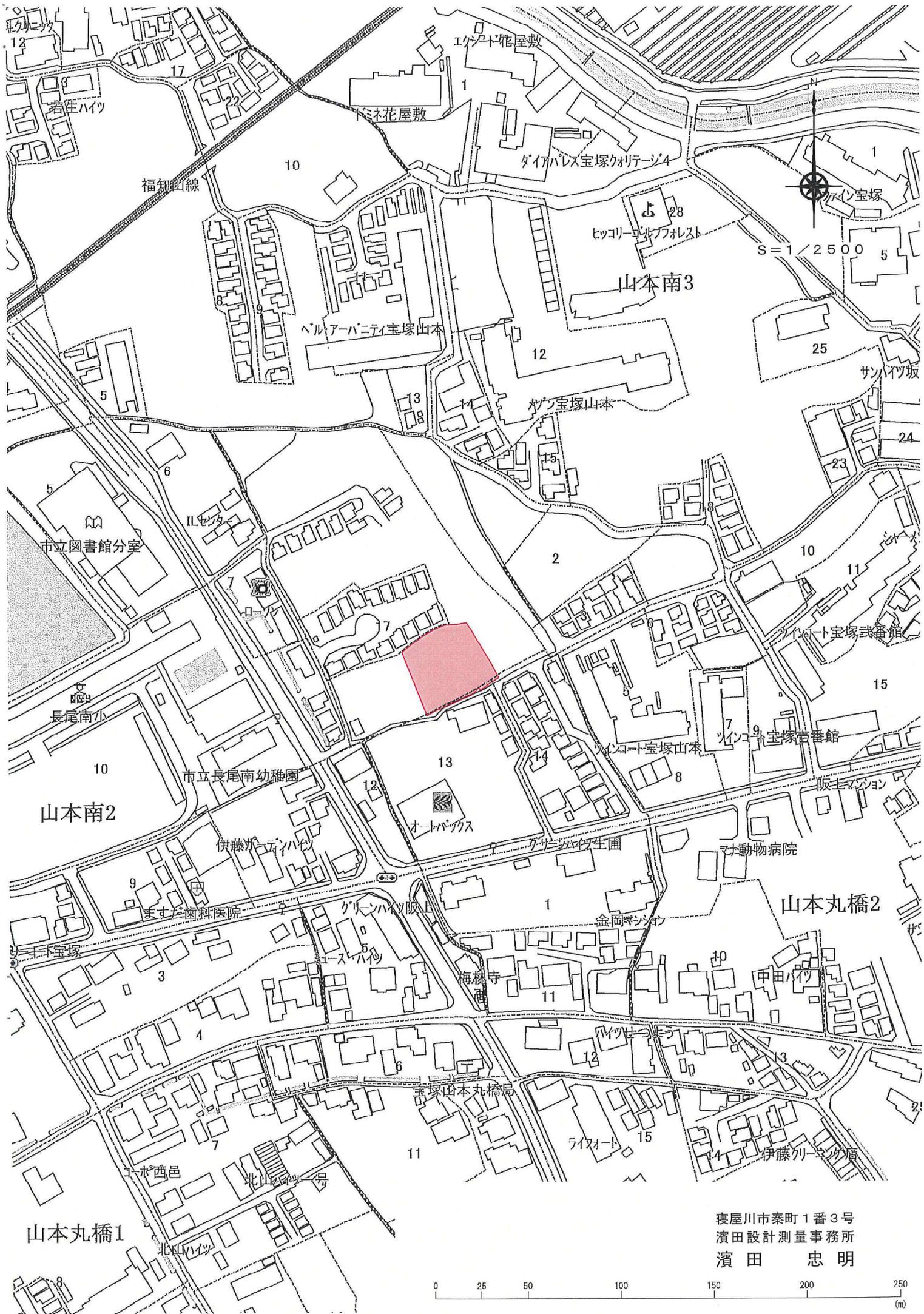
開発構想の概要	開発事業者名	
	開発事業区域の位置	宝塚市
	開発構想届受付番号	
	説明の日	年 月 日

宅建取り扱い業者が売主に説明する「重要説明事項」に挿入して頂きたい項目

隣接地の農地に関する説明事項

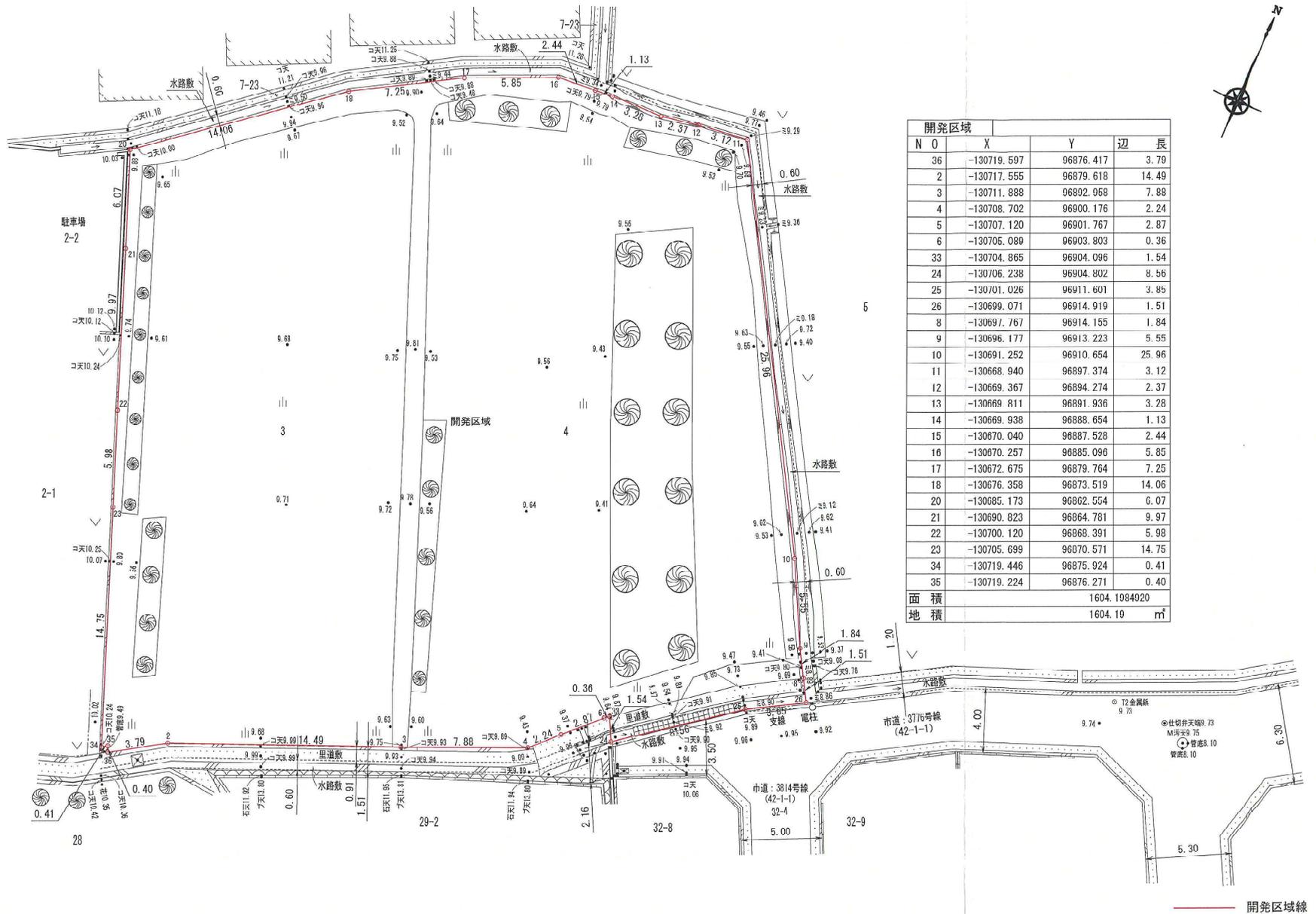
- ① 通常の農作業において騒音(トラクター、草刈り機、その他作業機等)が
します。早朝の作業は控えますが、ご理解頂きます。
- ② ごく希に肥料の匂いがする場合がありますことをご理解願います。
- ③ 鳩や烏や雀、椋鳥その他野鳥が住宅の屋根に止まることが有り特に電柱付
近に糞を落とすことがあります当農地とは関係が無いことをお知らせ
致します。当方が呼び寄せた訳では有りませんのと当方に瑕疵があるとい
うことは絶対に受け付けません。
- ④ 用水路に流れている水は河川及び溜池からの流水であるため若干の匂い
や流水の音は止められない事を理解して下さい。
- ⑤ 子供や大人が農地及び水路に侵入してけがをされても当方に責任及び瑕
疵はありません。
- ⑥ 水稻作付け時にカエルが鳴きます。自然に増えるので駆除は出来ません。
以上、これらの案件は実際のトラブルを元に農地所有者と住民をとの折り
合いを付けるため作成しています。又、互いの常識に食い違いのないよう
ご理解ご協力をお願いします。

農地所有者及び山本農会代表者



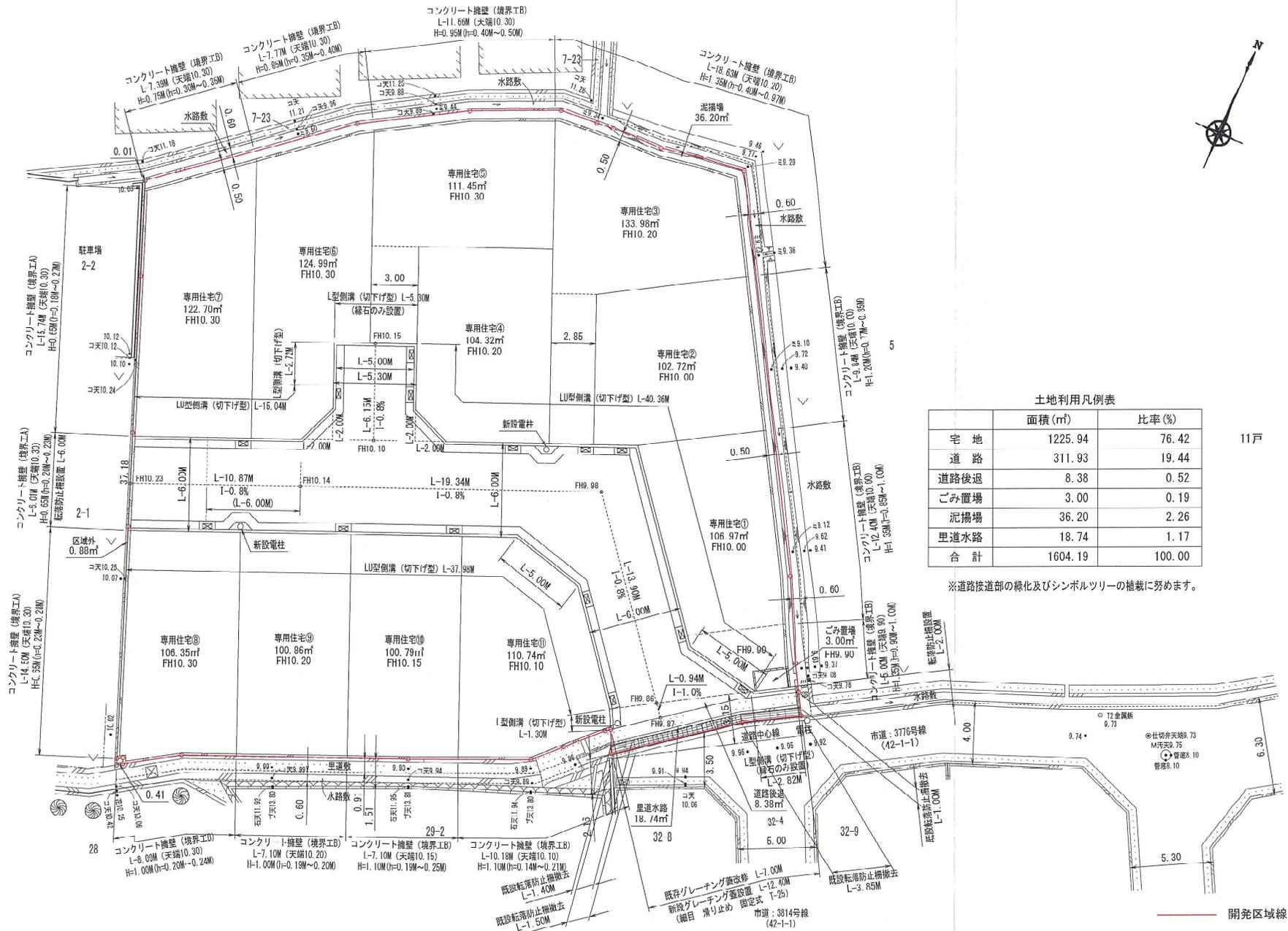
寝屋川市秦町1番3号
 濱田設計測量事務所
 濱田 忠明





開発区域			
N O	X	Y	辺 長
36	-130719.597	96876.417	3.79
2	-130717.555	96879.618	14.49
3	-130711.988	96802.958	7.88
4	-130708.702	96900.176	2.24
5	-130707.120	96901.767	2.87
6	-130705.089	96903.803	0.36
33	-130704.865	96904.096	1.54
24	-130706.238	96904.802	8.56
25	-130701.026	96911.601	3.85
26	-130699.071	96914.919	1.51
8	-130697.767	96914.155	1.84
9	-130696.177	96913.223	5.55
10	-130691.252	96910.654	25.96
11	-130668.940	96897.374	3.12
12	-130669.367	96894.274	2.37
13	-130669.811	96891.936	3.28
14	-130669.938	96888.654	1.13
15	-130670.040	96887.528	2.44
16	-130670.257	96885.096	5.85
17	-130672.675	96879.764	7.25
18	-130676.358	96873.519	14.06
20	-130685.173	96862.554	0.07
21	-130690.823	96864.781	9.97
22	-130700.120	96868.391	5.98
23	-130705.699	96870.571	14.75
34	-130719.446	96875.924	0.41
35	-130719.224	96876.271	0.40
面積	1604.1084020		
地積	1604.10 m ²		

現況平面図 開発区域求積図		工事設計図		現況平面図 開発区域求積図	
一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号 株式会社 濱田設計測量事務所 二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935		検印 主任 担当		作成 年 月 日	
図面名称 現況平面図 開発区域求積図	縮尺 S=1/250				



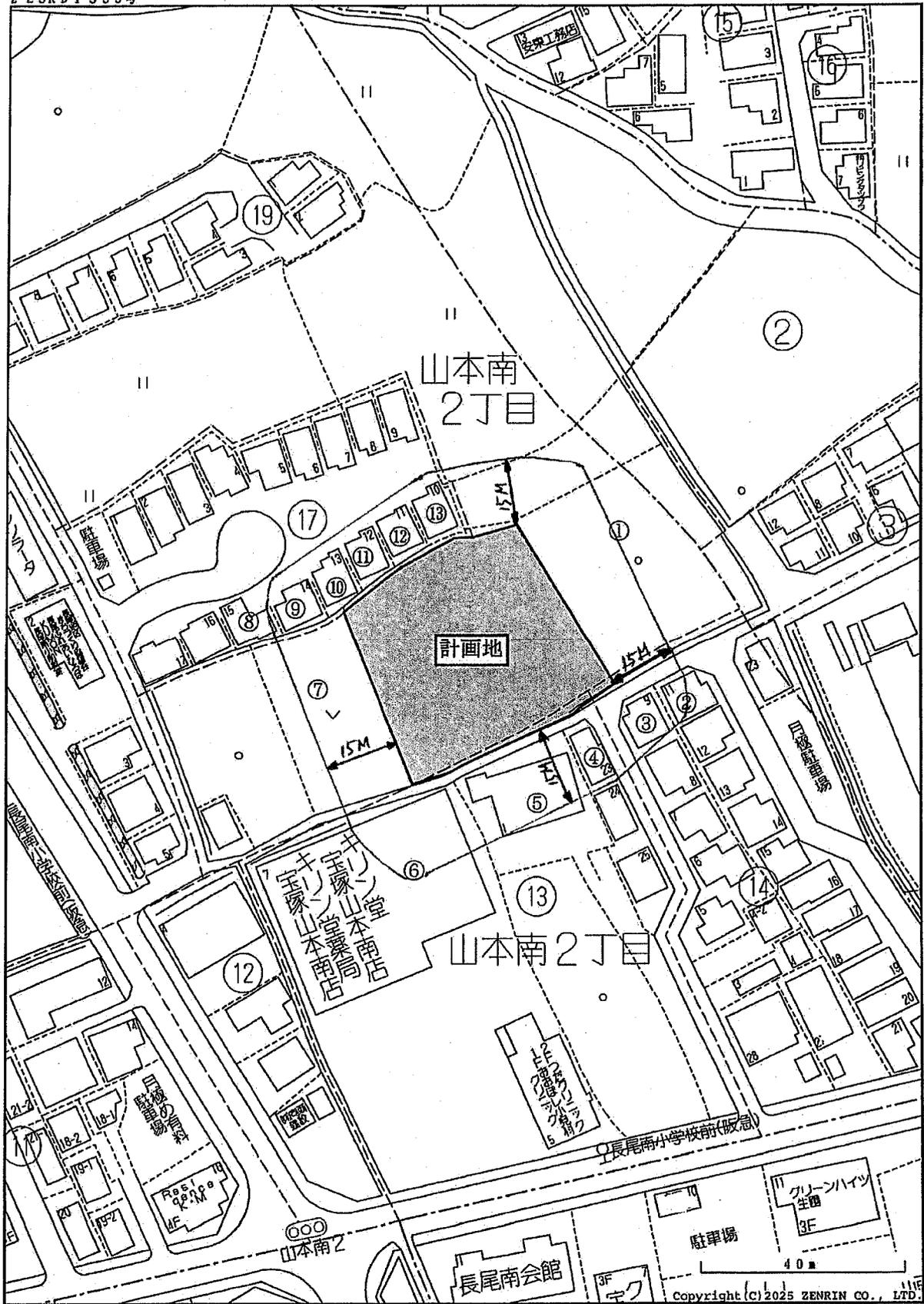
土地利用凡例表

	面積 (㎡)	比率 (%)
宅地	1225.94	76.42
道路	311.93	19.44
道路後退	8.38	0.52
ごみ置場	3.00	0.19
泥揚場	36.20	2.26
里道水路	18.74	1.17
合計	1604.19	100.00

※道路後退部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。

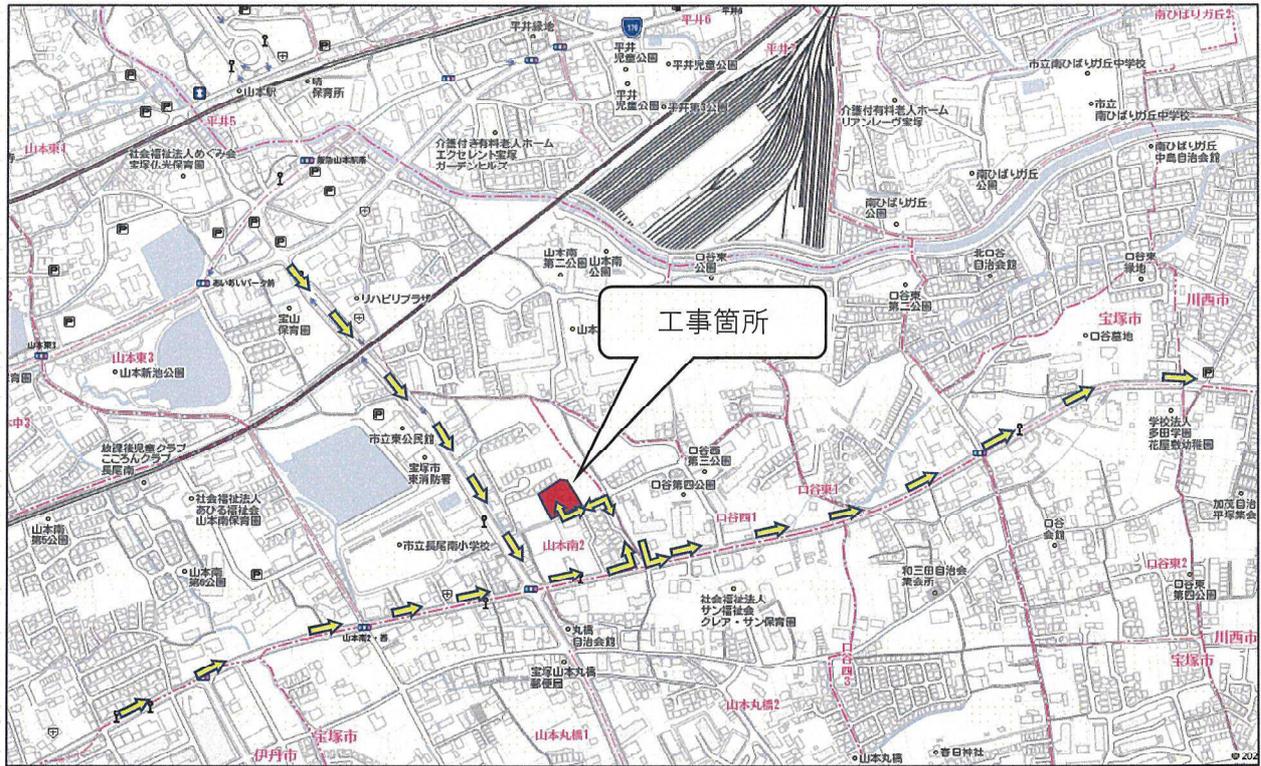
11戸

<p>図面名称</p> <p style="text-align: center;">土地利用計画図</p>		<p>工事設計図</p> <p>一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府豊川市奉町1番3号</p> <p style="text-align: center;">株式会社 濱田設計測量事務所</p> <p>二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935</p>		<p>土地利用計画図</p> <p>検印 主任 担当</p> <p>作成 年月日</p>	
<p>番号</p> <p style="text-align: center;">S = 1 / 250</p>	<p>縮尺</p>				

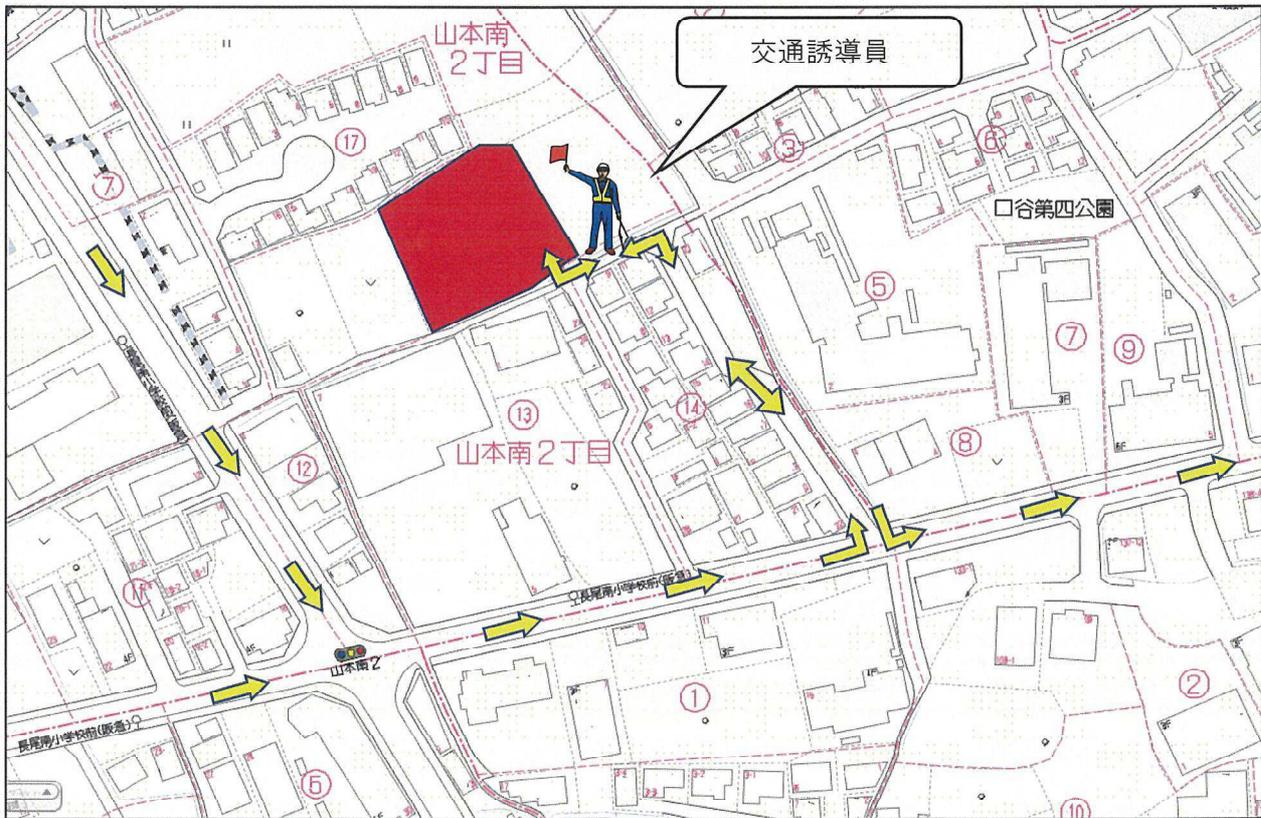


工事用車輛運行経路図

広域図

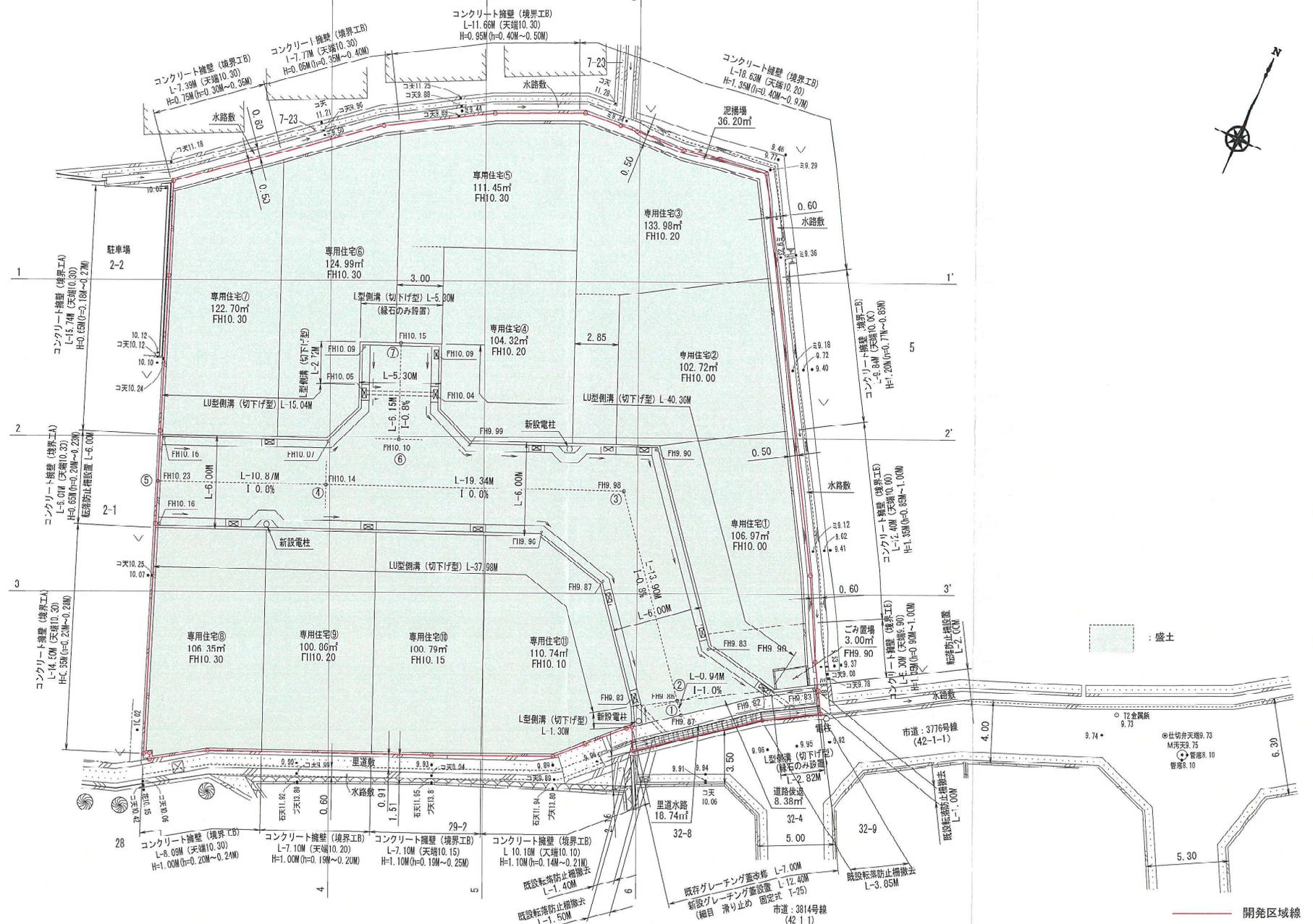


詳細図

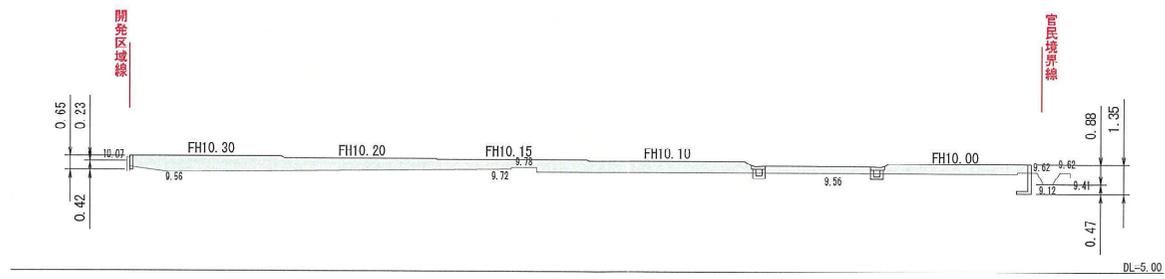
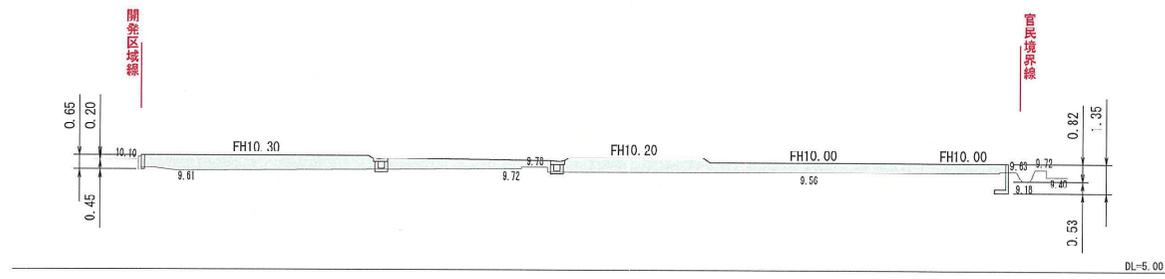
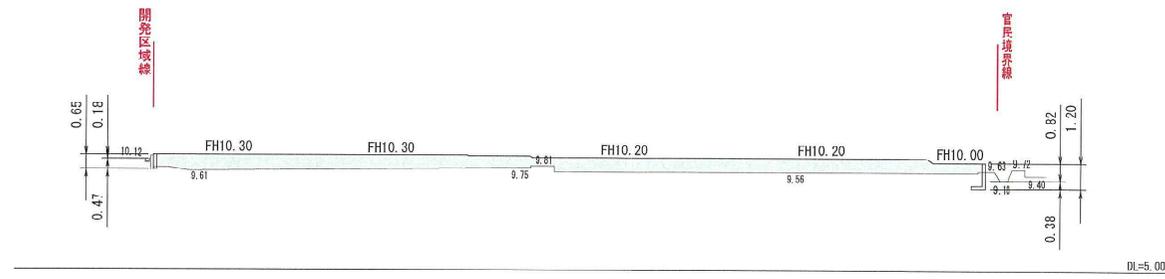


【特記事項】

- ① 工事車輛運行経路を  で示します。(工事車輛通行開始9:00~)
- ② 交通用動員を工事箇所が-ト付近に配置します。
- ③ ス-スを確保出来る為、車輛待機は工事敷地内にて行います。

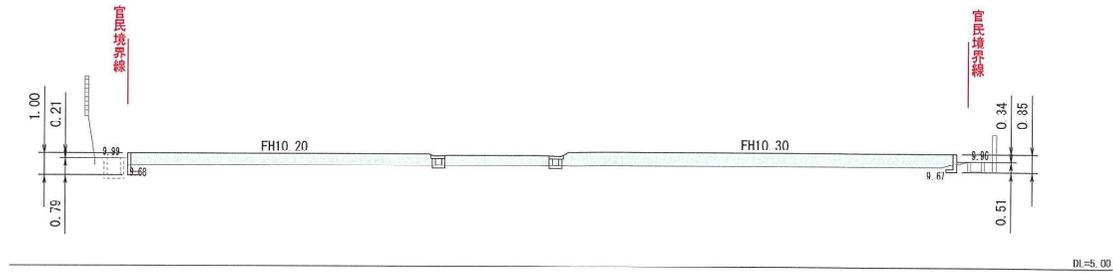


図面名称		工事設計図		造成平面図	
造成平面図		一級建築士事務所 〒572-0048 大阪府豊川市泰町1番3号		検印 主任 担当	
株式会社 濱田設計測量事務所		二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 志明 TEL 072(823)7935			
番号	縮尺	S=1/250		作成 年 月 日	

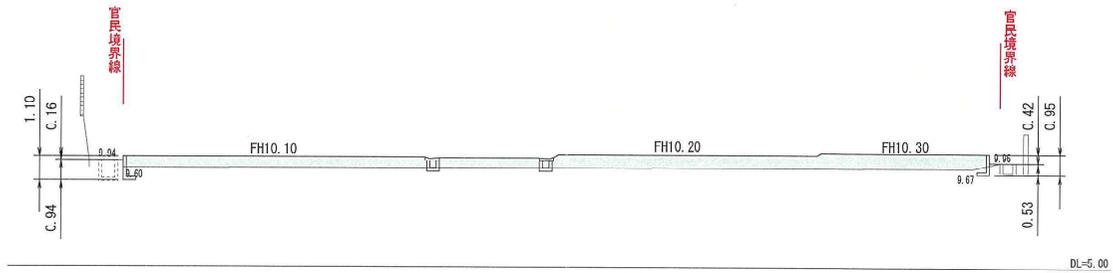


盛土
開発区域線

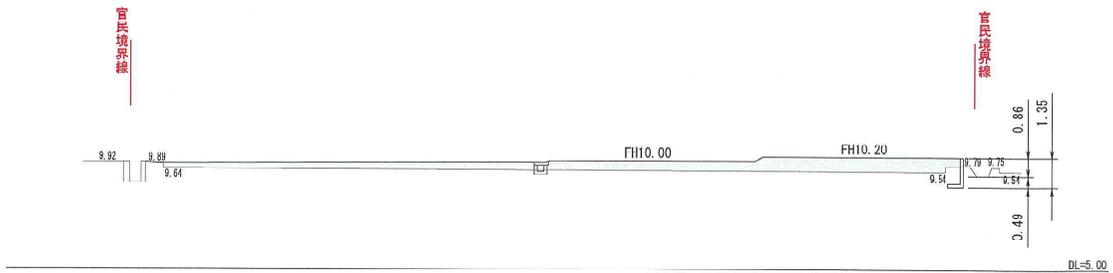
図面名称 造成断面図 1		工事設計図		造成断面図 1	
番号	縮尺 S = 1 / 250	一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市薬町1番3号		検印	主任 担当
		株式会社 濱田設計測量事務所 二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 志明 TEL 072(823)7935			
				作成	年月日



4-4' 断面



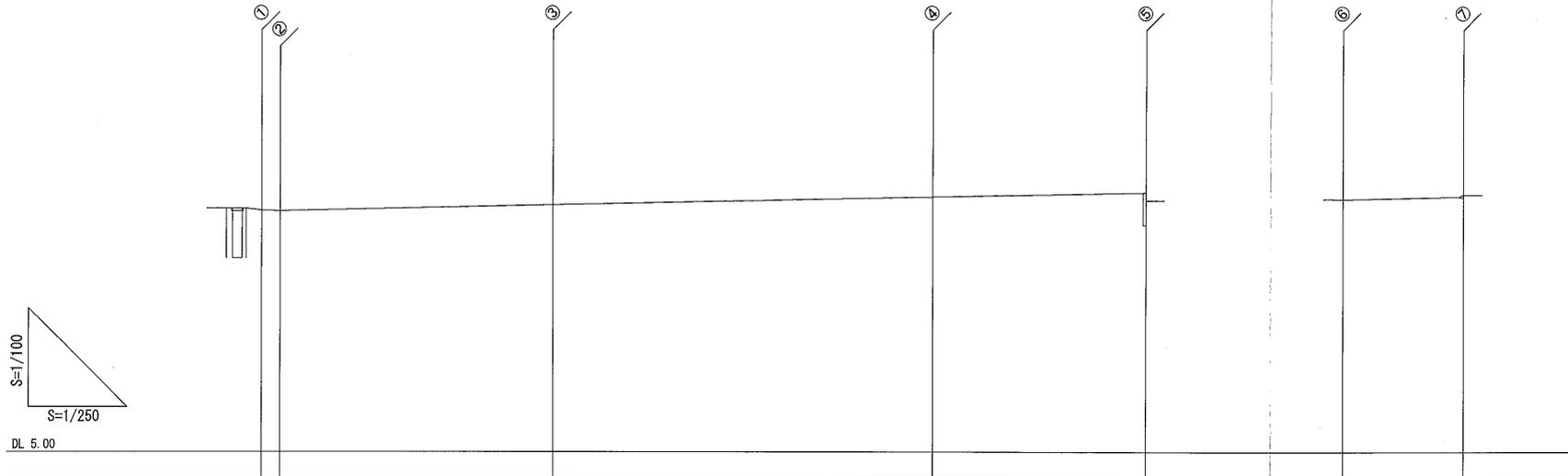
5-5' 断面



6-6' 断面

: 盛土
 開発区域線

図面名称 造成断面図2		工事設計図 一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市桑町1番3号 株式会社 濱田設計測量事務所 二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 志明 TEL 072(823)7935		造成断面図2	
番号	縮尺			検印	主任
	S = 1 / 250				
				作成	年月日



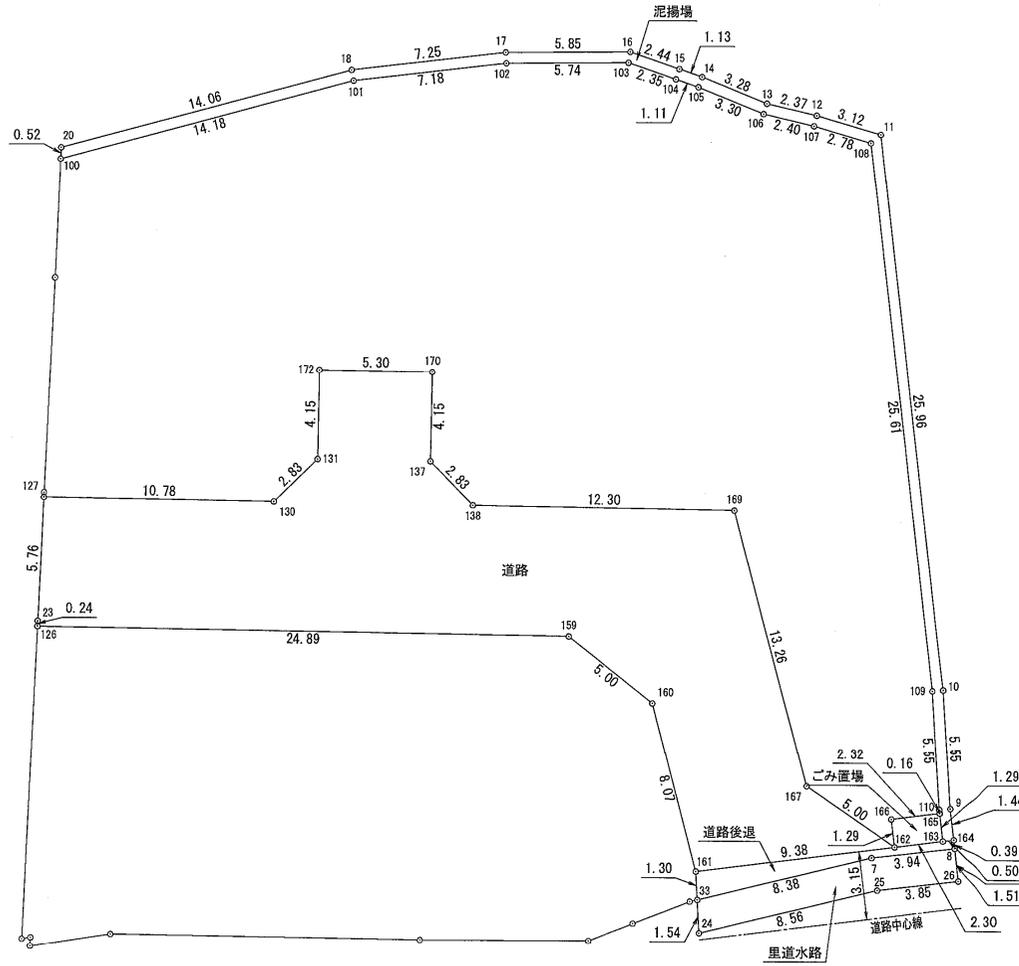
管盛高							
土被り							
道路勾配		I-1.0%	I-0.8%	I-0.8%	I-0.8%	I-0.8%	
管径 排水勾配							
地盤高		9.87 9.86	9.98	10.14	10.23	10.10	10.15
追加距離		0.00 0.94	14.84	34.18	45.05	0.00	6.15
距離		0.00 0.94	13.90	19.34	10.87	0.00	6.15
測点		① ②	③	④	⑤	⑥	⑦

図面名称 道路縦断面図		工事設計図		道路縦断面図	
番号		縮尺		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号 株式会社 濱田設計測量事務所 二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935	
図示		検印		主任	
図示		作成		年月日	



泥揚場				
N O	X	Y	辺長	
163	-130697.683	96913.524	0.50	
164	-130697.425	96913.954	1.44	
9	-130696.177	96913.223	5.55	
10	-130691.252	96910.654	25.96	
11	-130668.940	96897.374	3.12	
12	-130669.367	96894.274	2.37	
13	-130669.811	96891.936	3.28	
14	-130669.938	96888.654	1.13	
15	-130670.040	96887.528	2.44	
16	-130670.257	96885.096	5.85	
17	-130672.675	96879.764	7.25	
18	-130676.358	96873.519	14.06	
20	-130685.173	96862.554	0.52	
100	-130685.662	96862.747	14.18	
101	-130676.772	96873.805	7.18	
102	-130673.121	96879.996	5.74	
103	-130670.749	96885.226	2.35	
104	-130670.540	96887.573	1.11	
105	-130670.439	96888.686	3.30	
106	-130670.311	96891.993	2.40	
107	-130669.863	96894.355	2.78	
108	-130669.483	96897.113	25.61	
109	-130691.497	96910.215	5.55	
110	-130696.420	96912.784	0.16	
165	-130696.563	96912.867	1.29	
面積				36.2076645
地積				36.20 m ²

ごみ置場				
N O	X	Y	辺長	
163	-130697.683	96913.524	1.29	
165	-130696.563	96912.867	2.32	
166	-130697.759	96910.876	1.29	
162	-130698.872	96911.544	2.30	
面積				3.0068420
地積				3.00 m ²



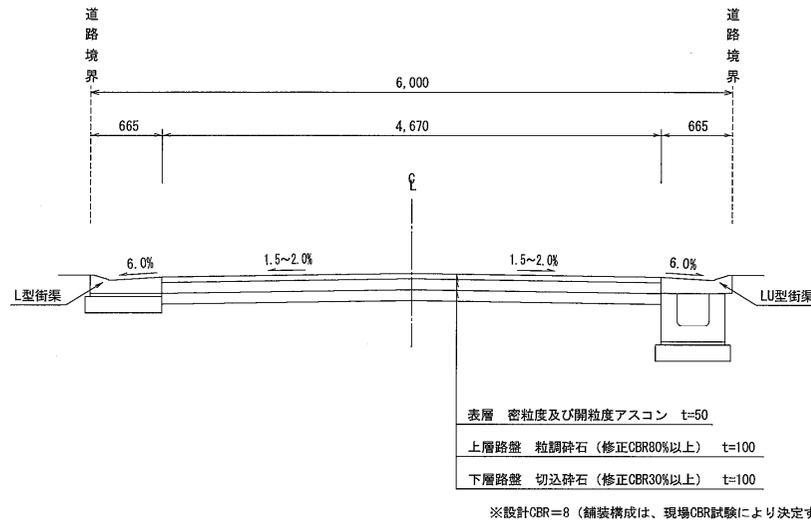
里道水路				
N O	X	Y	辺長	
26	-130699.071	96914.919	1.51	
8	-130697.767	96914.155	3.94	
7	-130699.770	96910.753	8.38	
33	-130704.865	96904.096	1.54	
24	-130706.238	96904.802	8.56	
25	-130701.026	96911.601	3.85	
面積				18.7440995
地積				18.74 m ²

道路				
N O	X	Y	辺長	
162	-130698.872	96911.544	5.00	
167	-130697.995	96906.617	13.26	
169	-130687.662	96898.296	12.30	
138	-130692.474	96886.970	2.83	
137	-130691.414	96884.344	4.15	
170	-130687.592	96882.721	5.30	
172	-130689.667	96877.835	4.15	
131	-130693.489	96879.459	2.83	
130	-130696.115	96878.399	10.78	
127	-130700.331	96868.474	5.76	
23	-130705.699	96870.571	0.24	
126	-130705.930	96870.661	24.89	
159	-130696.194	96893.577	5.00	
160	-130697.411	96898.432	8.07	
161	-130703.703	96903.498	9.38	
面積				311.9389325
地積				311.93 m ²

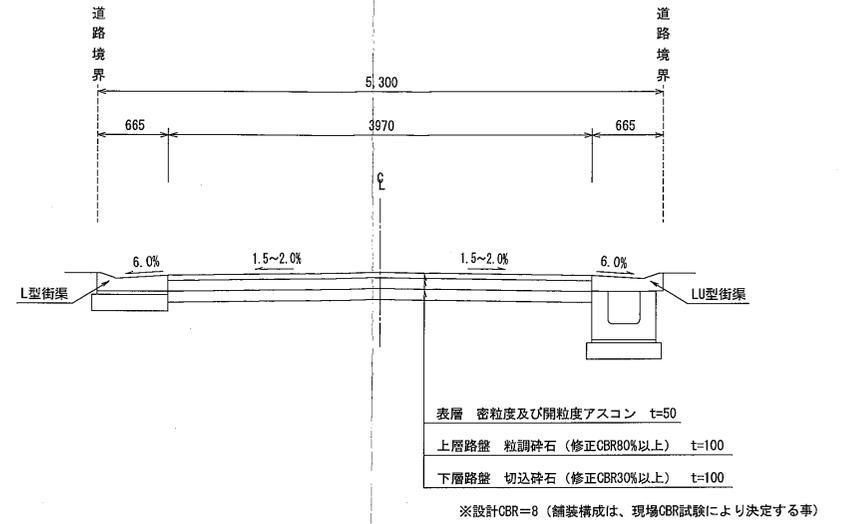
道路後退				
N O	X	Y	辺長	
164	-130697.425	96913.954	0.50	
163	-130697.683	96913.524	2.30	
162	-130698.872	96911.544	9.38	
161	-130703.703	96903.498	1.30	
33	-130704.865	96904.096	8.38	
7	-130699.770	96910.753	3.94	
8	-130697.767	96914.155	0.39	
面積				8.3861755
地積				8.38 m ²

図面名称 公共施設求積図		工事設計図		公共施設求積図	
番号		路尺 S = 1 / 250		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市薬町1番3号 株式会社 濱田設計測量事務所 二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935	
検印	主任	担当	作成	年月日	

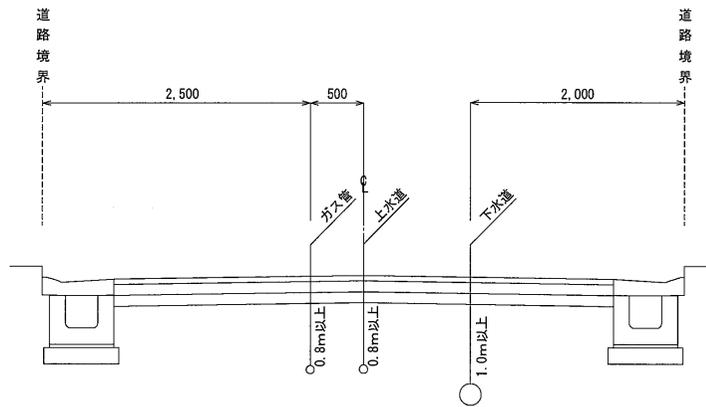
道路標準断面図-1



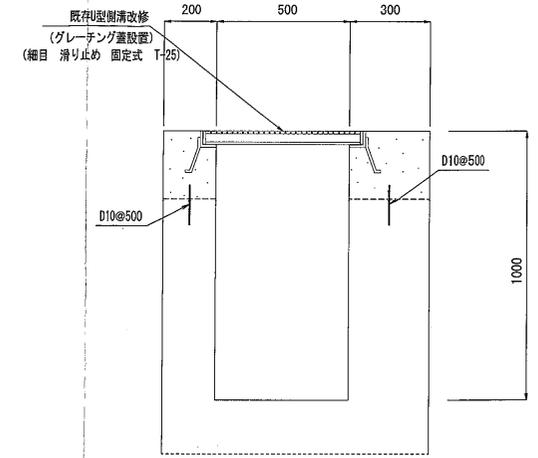
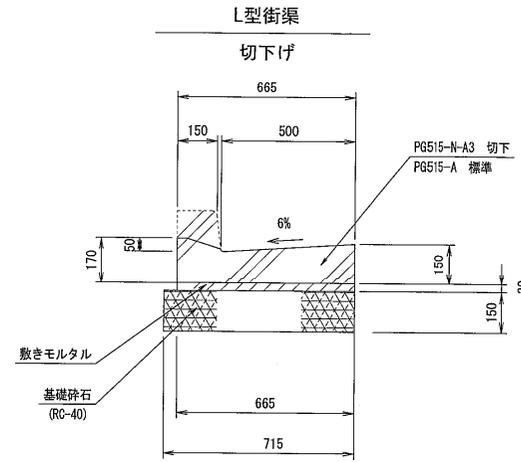
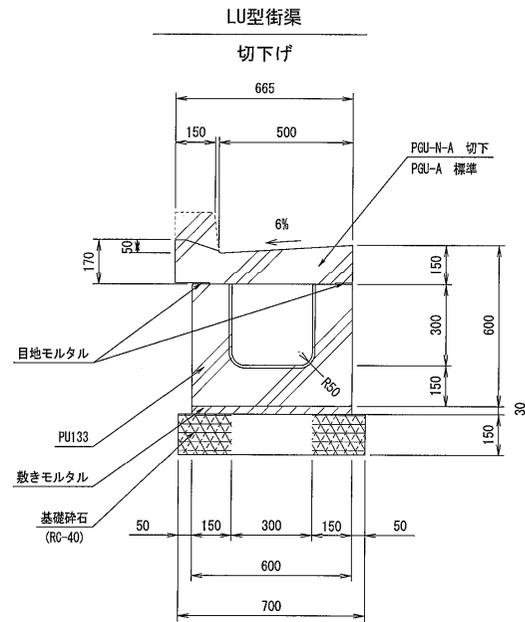
道路標準断面図-2



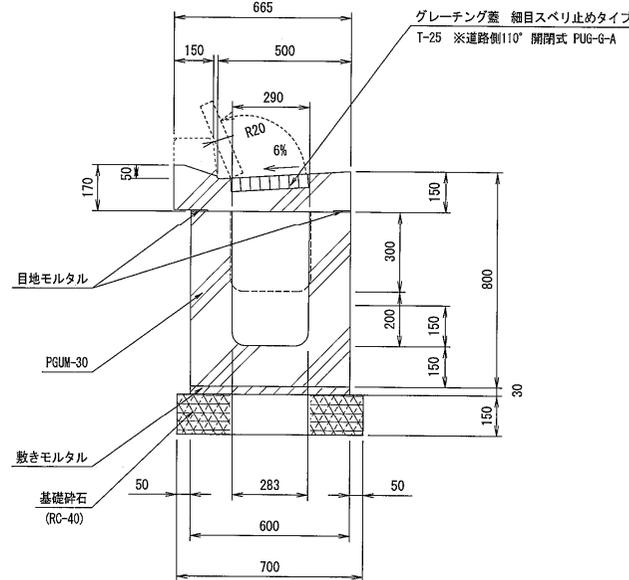
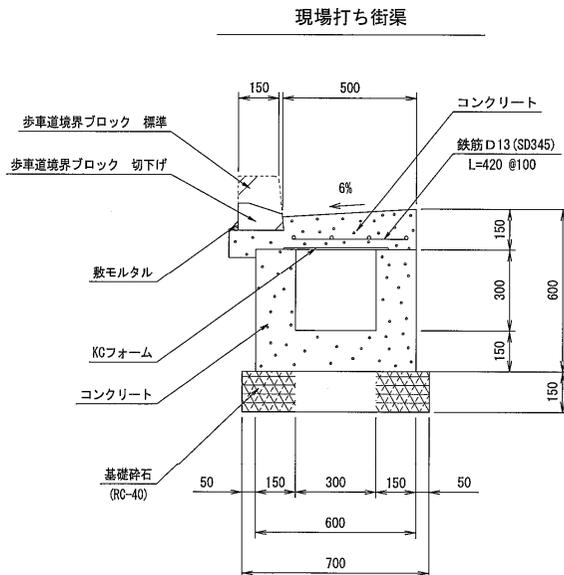
道路標準占用位置断面図



図面名称		工事設計図		道路横断面図	
道路横断面図		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号		検印	主任
番号	縮尺	株式会社 濱田設計測量事務所			
	S=1/50	二級建築士登録 (大阪) 第17430号 濱田 忠明 TEL 072 (823) 7935		作成	年月日



U型側溝構造図 S=1/20



図面名称		工事設計図		道路構造図	
道路構造図		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号		検印 主任 担当	
番号	縮尺	株式会社 濱田設計測量事務所			
	S=1/20	二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935		作成 年 月 日	