

規則外様式第6号(条例第15条第1項関係)

(第1面)

特定開発事業計画報告書

2026年 8月3 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

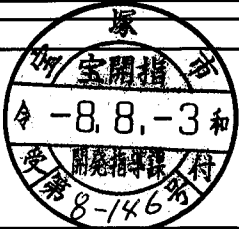
郵便番号 166-8577
住所 東京都杉並区阿佐谷南3丁目35番21号

株式会社長谷工ホーム
氏名 代表取締役 野村 孝一郎
(連絡先) 郵便番号 541-0035
住所 大阪府中央区本町4-8-1

氏名 株式会社CAST-UD 平本 匡
電話 06-6243-5355
FAX 06-6243-9537
e-mail t-hiramoto@cast-ud.co.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 8-0146 号			
開 発 構 想 の 名 称	(仮称)宝塚市仁川北3丁目 戸建計画			
開発事業区域の位置	宝塚市 仁川北三丁目149番			
説 明 の 状 況	条 例 第 1 2 条 第 1 項 に よ る 説 明 資 料 の 配 布	配布方法: 戸別対応 配布日: 2026 年 6 月 23日 ~ 2026 年 7 月 17日		
	条 例 第 1 2 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 方 法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問		
	条 例 第 1 2 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 開 始 日	R 8 年 6 月 23 日	条 例 第 1 2 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 終 了 日	R 8 年 7 月 17 日
	説明を主に行った者	所属: (株)長谷工ホーム 氏名: 阿部		
	条 例 第 1 2 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 1 3 条 第 1 項 に よ る 要 望 書 の 提 出 期 間	2 0 2 6 年 6 月 23 日 から 2 0 2 6 年 7 月 31 日 まで		
要 望 書 の 有 無	☐ 有り (別添写しのとおり) ☒ 無し			
条 例 第 1 4 条 第 2 項 に よ る 説 明 を 主 に 行 っ た 者	所属: (株)長谷工ホーム 氏名: 阿部 寛			
条 例 第 1 4 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。

(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	宝塚市仁川北三丁目149番								
	開 発 事 業 区 域 の 面 積	657.46 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1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									
	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		戸建の新築工事分譲事業もしくは土地の分譲事業								
工事の着手予定年月日		R 8 年 1 0 月 中 日			工事の完了予定年月日		R 8 年 1 2 月 末 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	652.73 m ²	2.66 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.07 m ²	657.46 m ²	
	区域面積に 対する比率	99.29 %	0.4 %	%	%	%	%	0.31 %	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 62.24 m ²			切土面積 279.59 m ²					
予 定 建 築 物	敷 地 面 積	657.46 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 0 階			
	用 途	戸建住宅			住 戸 数		4 戸			
	構 造	木造			駐 車 台 数		8 台			

(第3面)
開発構想の説明状況

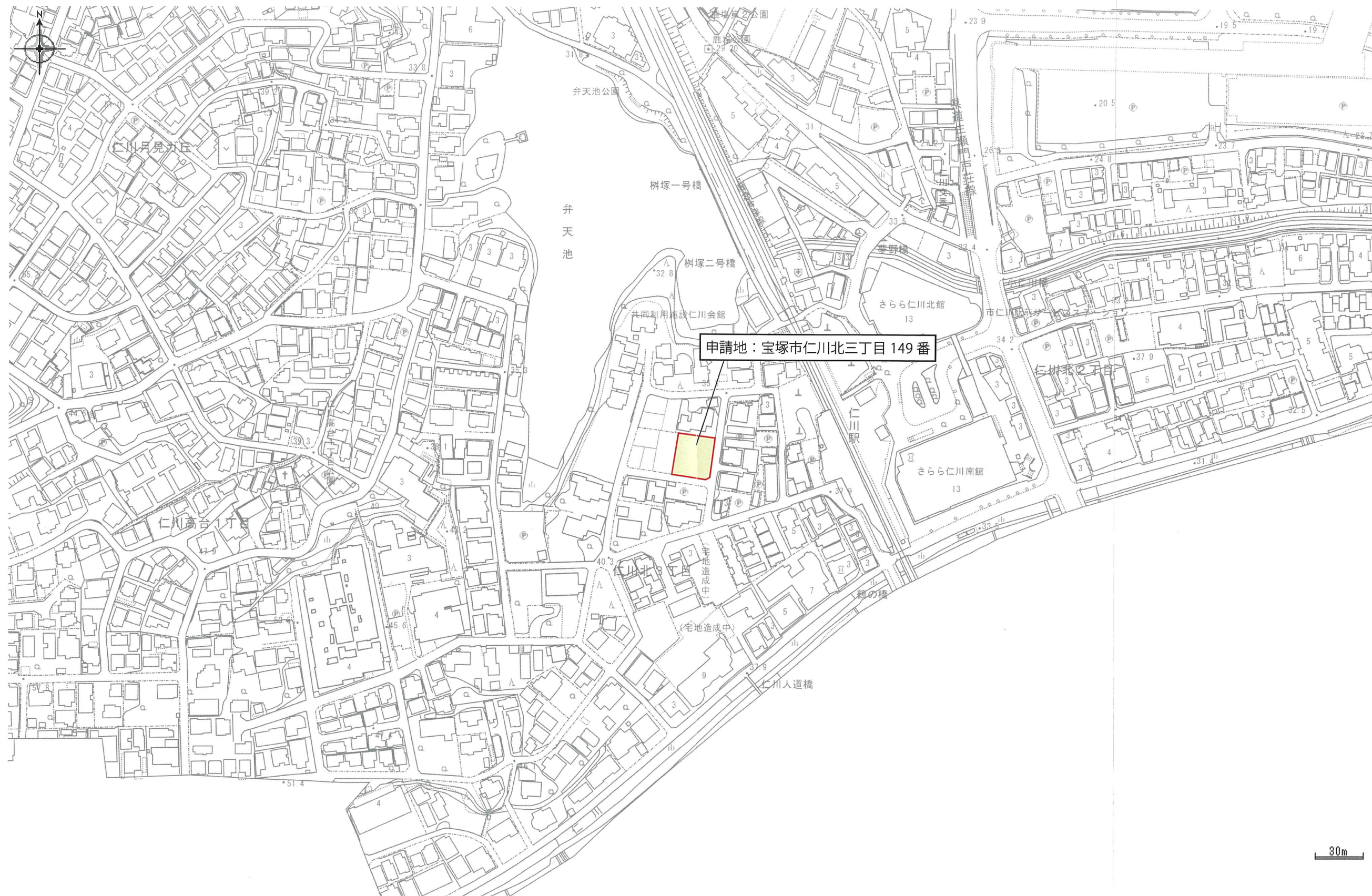
条例第12条第1項による説明 項 目	条 例 第 12 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 内 容
要望書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した。
特定開発事業計画の説明に 関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した。
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した。
開発構想の内容に関するこ と。	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市仁川北3丁目 戸建計画
開発構想の目的	分譲戸建住宅の新築
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	4戸
階数	2階
高さ	1 0 m 以下
造成工事について	あり
工事の着手予定日	2026年10月 中旬
その他	自治会と協議の上で戸別資料配布

(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。

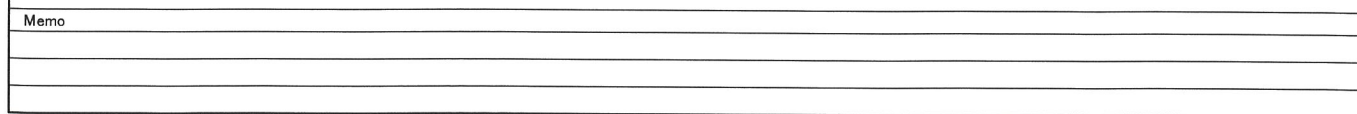
(第4面)

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境界塀の撤去・新設時に立ち会いの上、説明してほしい。 ②ドーム仁川Ma18戸に配布資料は投函しなくてよい。配布資料をMa看板掲示する。	計画地内境界塀は解体時に撤去はせず、造成工事の際に工事責任者同席の上、説明することとなった。 了承する。	R8.6.23 玄関前
B	境界塀の撤去・新設時に立ち会いの上、説明してほしい。	計画地内境界塀は解体時に撤去はせず、造成工事の際に工事責任者同席の上、説明することとなった。	R8.6.27 玄関前
C	所有のジュエルMa2戸の入居者に資料投函の指示あり。	入居者2戸に配布資料をポスト投函した。	R8.6.29 玄関前



位置図
S=1:2500



Project Title (仮称)宝塚市仁川北三丁目戸建計画				Drawing Title 現 況 図		No. /
承認 [Redacted]	担当 [Redacted]	Date 2026.05.29	Scale A3 S=1:150	Designer 小 野 智		



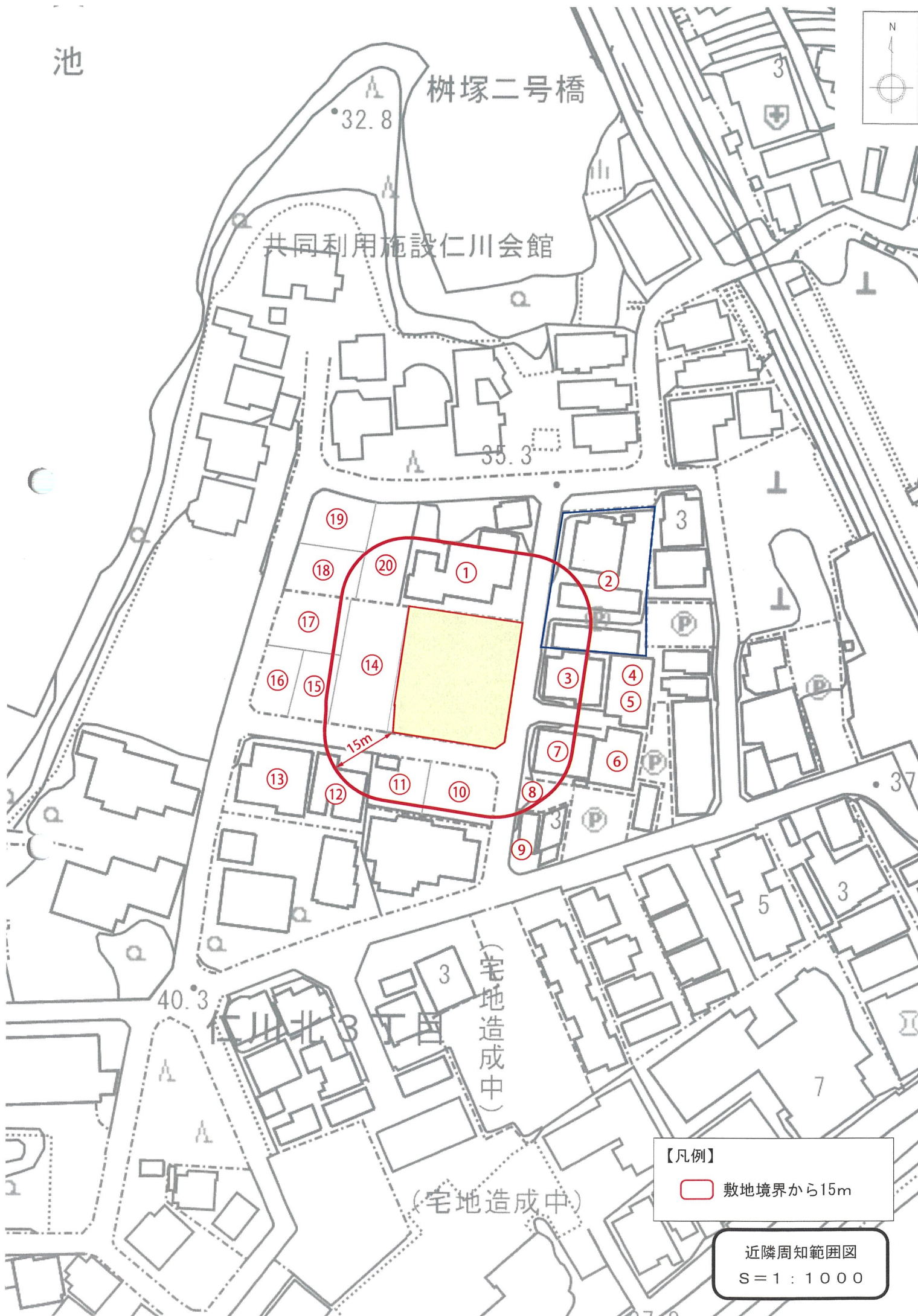
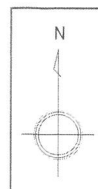
池

栴塚二号橋

32.8

共同利用施設仁川会館

35.3



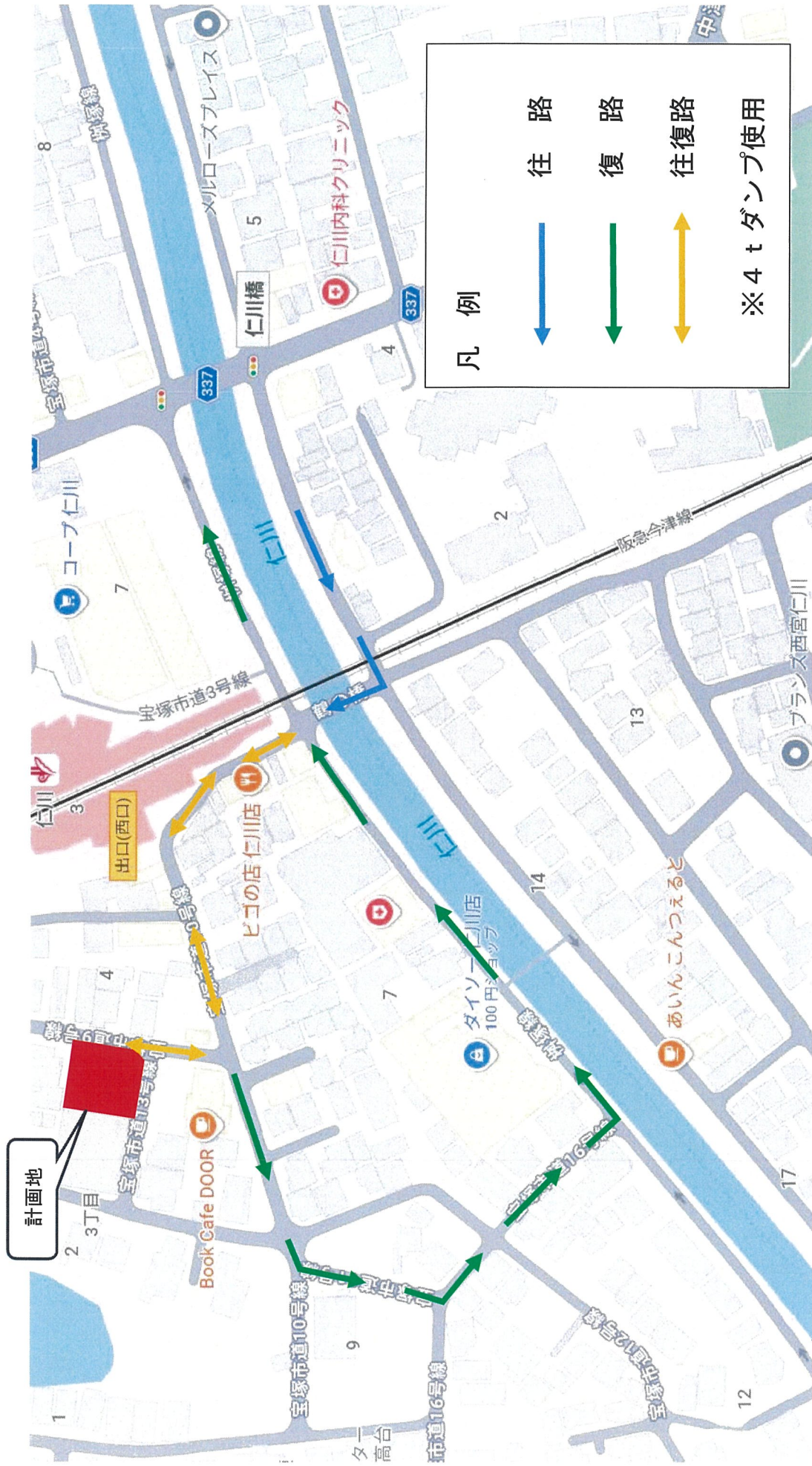
【凡例】

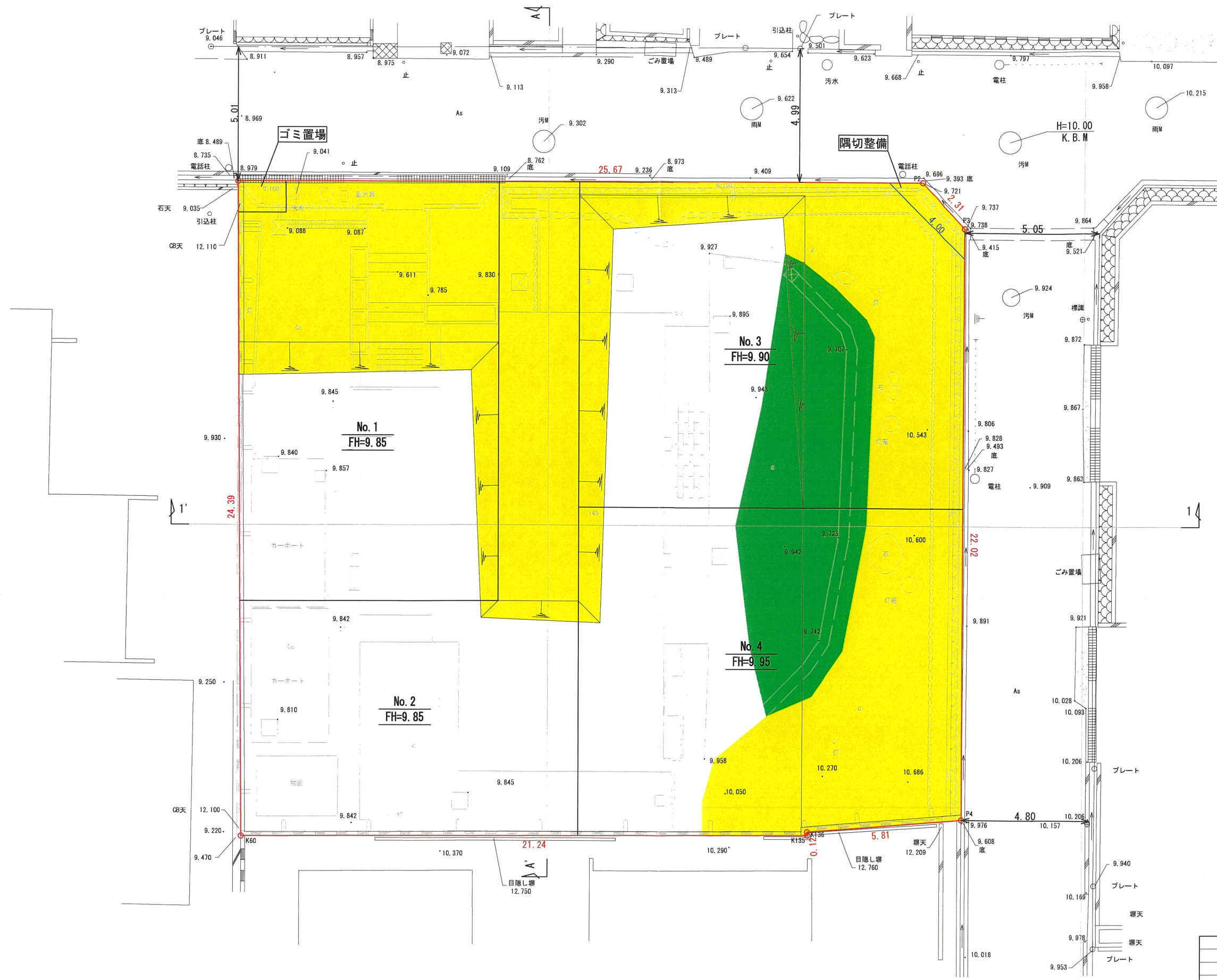
敷地境界から15m

近隣周知範囲図

S=1:1000

運行ルート図





凡 例		
名 称	記 号	摘 要
盛 土	■	62.24㎡
切 土	■	279.59㎡
		切盛土合計面積 341.83㎡

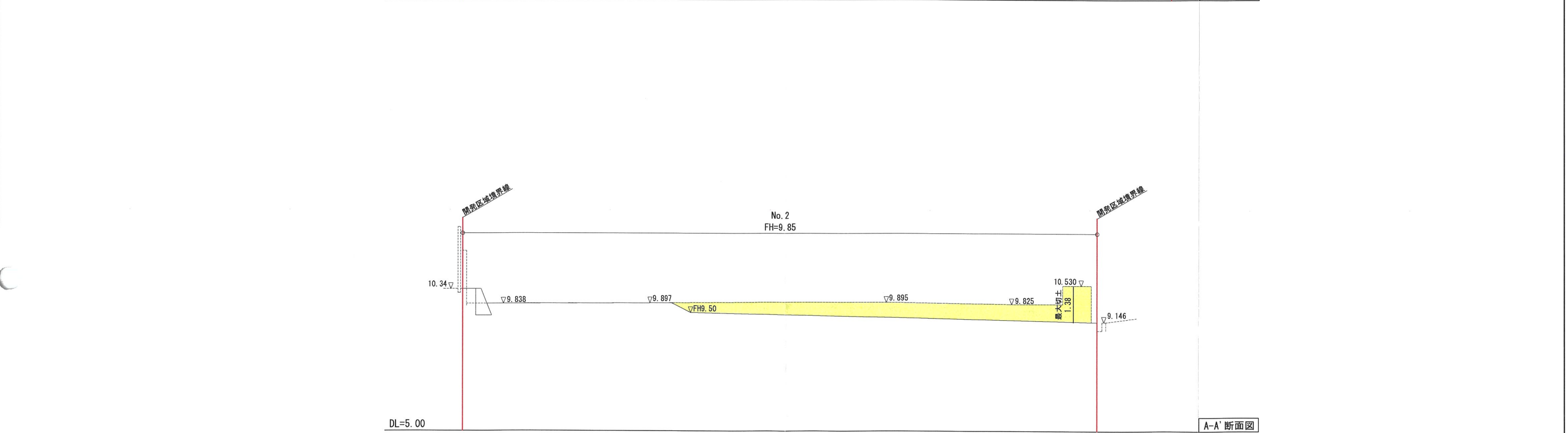
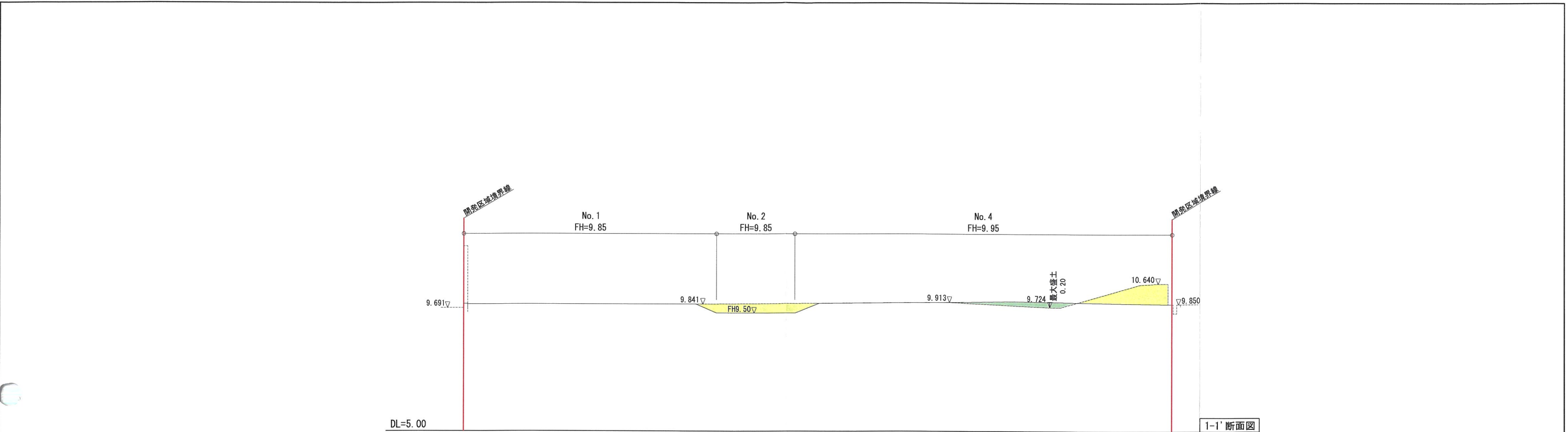
※面積はCAD求積による

Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title (仮称)宝塚市仁川北三丁目戸建計画			
承認	担当	Date 2026.05.29	Scale A3 S=1:150

Drawing Title 造成計画平面図	
Designer 小 野 智	No.



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
盛 土		
切 土		

Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title (仮称)宝塚市仁川北三丁目戸建計画			
承認	担当	Date 2026.05.29	Scale A3 S=1:150

Drawing Title 現況・計画断面図	
Designer	小 野 智

No.