

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

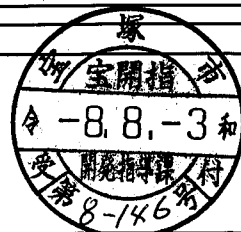
e-mail t-hiramoto@cast-ud.co.jp

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
説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
説明の開始日	R 8 年 6 月 23 日
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
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	2026年 6月23 日から 2026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
説明を主に行った者	所属: (株)長谷工ホーム 氏名: 阿部 寛
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	開発事業区域の位置		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		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			分譲戸建住宅の新築						
工事の着手予定年月日			令和8年10月中日		工事の完了予定年月日		令和8年12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	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 %	0.40 %	%	%	%	%	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		652.73 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 1 2 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

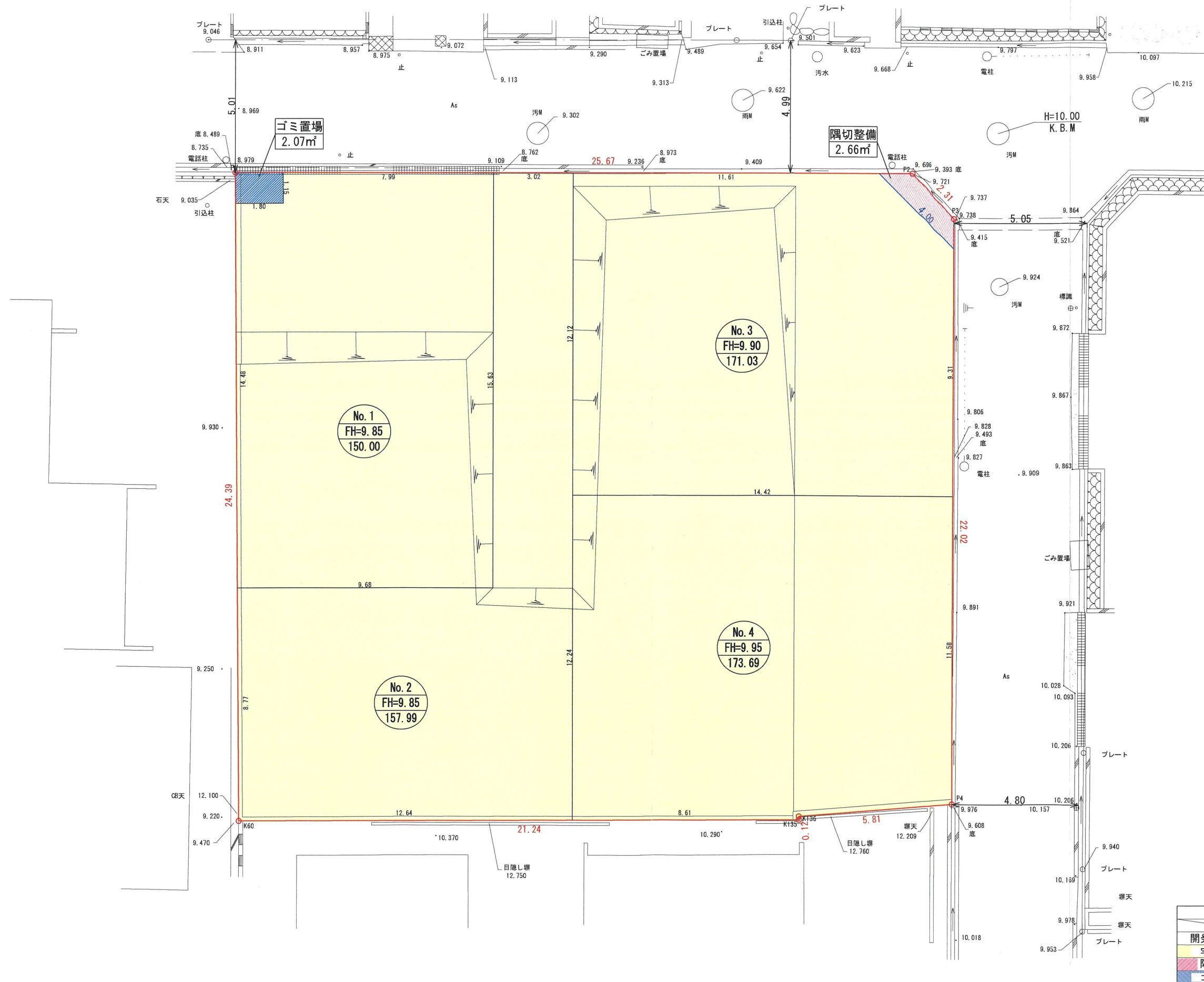
住民要望 符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による 説明の日及び場所
A	①境界塀の撤去・新設時に立ち会いの上、説明してほしい。 ②ドーム仁川Ma18戸に配布資料は投函しなくてよい。配布資料をMa看板掲示する。	計画地内境界塀は解体時に撤去はせず、造成工事の際に工事責任者同席の上、説明することとなった。 了承する。	
B	境界塀の撤去・新設時に立ち会いの上、説明してほしい。	計画地内境界塀は解体時に撤去はせず、造成工事の際に工事責任者同席の上、説明することとなった。	
C	所有のジュエルMa2戸の入居者に資料投函の指示あり。	入居者2戸に配布資料をポスト投函した。	



位置図
S=1:2500



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線		



土 地 利 用 表			
	m	%	備 考
開発区域面積	657.46	100.00	
宅地面積	652.73	99.29	
隅切整備	2.66	0.40	寄附
ゴミ置場	2.07	0.31	

Memo

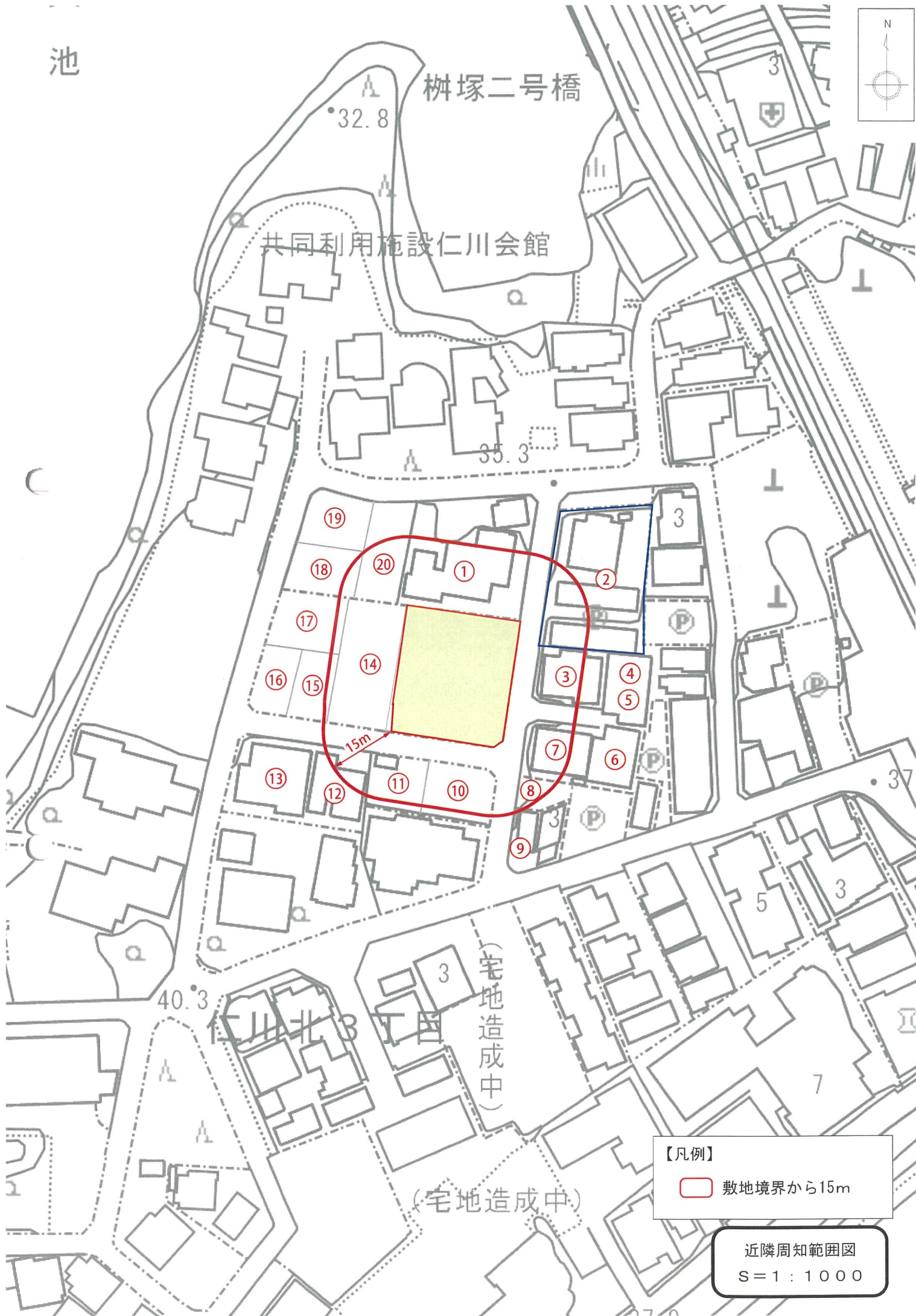
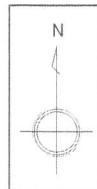
池

栴塚二号橋

32.8

共同利用施設仁川会館

35.3



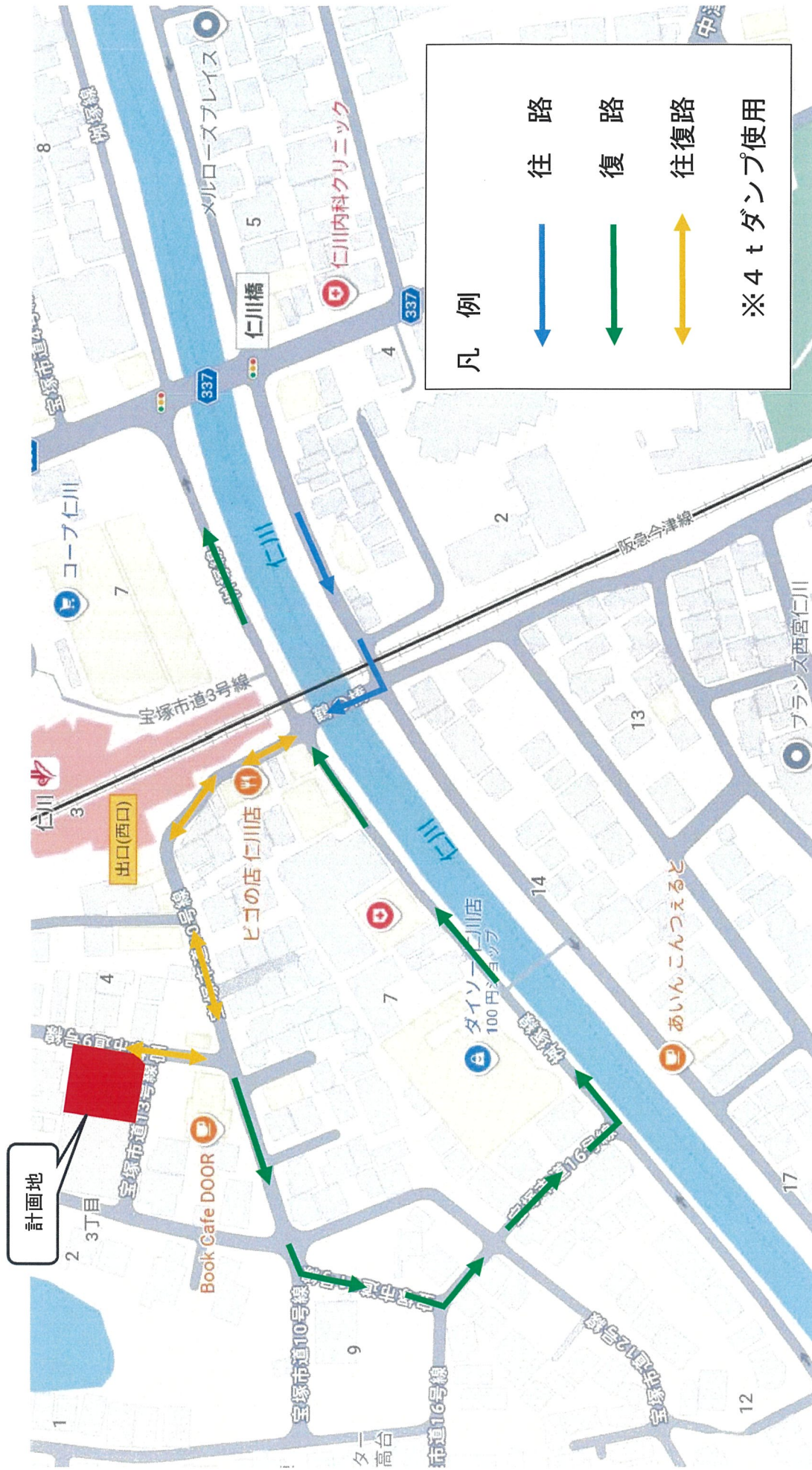
【凡例】

 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

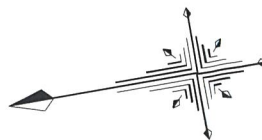
往 路

復 路

往復路

※4 t ダンプ使用

計画地



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㎡		

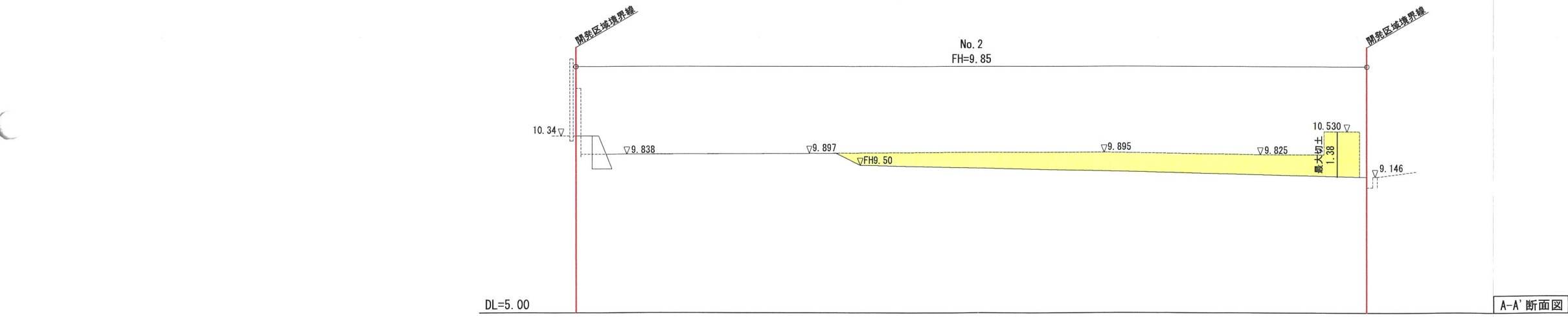
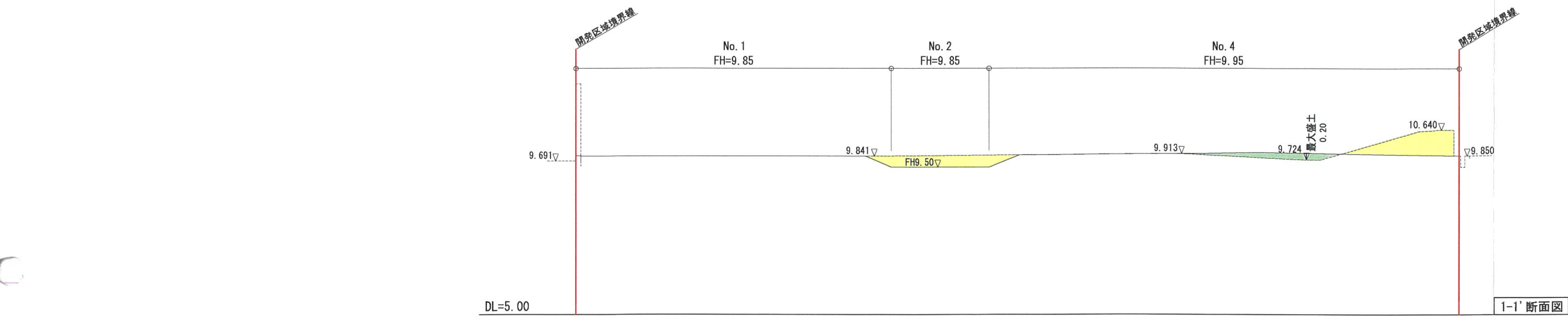
※面積はCAD求積による

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.