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

令和 8 年 11月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 川西市小戸2丁目4番1号

株式会社 ONLY ONE REAL ESTATE
氏名 代表取締役 平井 典文

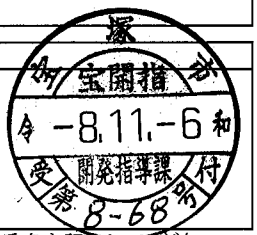
(連絡先) 郵便番号 666-0142
住所 川西市清和台東1丁目2番地の9
有限会社 栄光開発
氏名 東 正広
電話 072 (799) 5211
FAX 072 (799) 5230
e-mail eiko@miracle.ocn.ne.jp

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		令和 8年度 第 68 号		
開発構想の名称		泉町宅地造成工事		
開発事業区域の位置		宝塚市 泉町111番2、115番、116番、117番、117番地先水路、117番地先市道		
条例第12条第1項による説明の状況	説明資料の配布	配布方法: 戸別配布	配布日:	令和 8年 8月 28 日 ～ 令和 8 年 10月 15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	令和8年 8 月 28 日	条例第12条第1項による説明の終了日	令和8年 10 月 15 日
	説明を主に行った者	所属: 株式会社 ONLY ONE REAL ESTATE	氏名:	高橋 誠太郎
	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		令和 8 年 8 月 29 日から		令和 8 年 10 月 29 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 ONLY ONE REAL ESTATE	氏名:	高橋 誠太郎
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。
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のある高さの場合は、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　泉町111番2、115番、116番、117番、117番地先水路、117番地先市道
	開発事業区域の面積	2,865.11 （開発関連区域151.92）　㎡
	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種中高層住居地域 地域
	高度地区	第 2 種高度地区
	その他の地域地区	法22条地域
	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 20 棟 20 戸
工事の着手予定年月日		令和9年3月1日
工事の完了予定年月日		令和9年10月30日

土地利用	利用区分	宅地	開発道路	既存市道	下水管理用地	通路	公益用地	その他（ごみ置場）	合計
	面積	2209.30 ㎡	505.12 ㎡	141.30 ㎡	4.03 ㎡	1.62 ㎡	㎡	3.74 ㎡	2865.11 ㎡
	区域面積に対する比率	77.11 %	17.63 %	4.93 %	0.14 %	0.06 %	%	0.13 %	100 %

盛土又は切土面積	盛土面積　2865.11 ㎡	切土面積　0.00 ㎡		
予定建築物	敷地面積	2,865.11 （開発関連区域151.92）　㎡		
	建築面積	㎡	建蔽率	60 %
	延べ面積	㎡	容積率	200 %
	最高の高さ	10m以下　m	階数	地上 2 階 / 地下 － 階
	用途	戸建住宅	住戸数	20　戸
	構造	木造2階建て	駐車台数	20　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。	開発構想届（第一面）のコピー・位置図・土地利用計画図 ・市発行の「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」の書類 ・開発構想に対する要望書（提出先・FAX番号記載済） を配布し、要望書の提出に関する手続きについて説明を行いました。
特定開発事業計画の説明に関すること。	近隣住民の方へ戸別訪問し、上記要望書に土地利用計画平面図を添付し配布及び、工事内容・安全対策等について説明を行いました。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。 意見書の提出に関すること。	要望書の提出期限と方法、特定開発事業の内容の説明、特定開発事業報告書の縦覧の方法、意見書の提出期限と方法等を書面をお見せしながら説明いたしました。また、書面もお渡しいたしました。
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	泉町　宅地造成工事
開発構想の目的	戸建住宅　20　棟　20　戸
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	20　戸
階数	2階建て
高さ	10m以下
造成工事について	工事施行者の名称及び盛土・切土の数量、工事車輌等の進入路、工事時間等、造成期間等の概要の説明をいたしました。 申請地周辺道路は通学路のため、細心の注意をし工事車輌等の運行を行います。 騒音・粉じん等についても最大限の努力をし施工いたします。
工事の着手予定日	令和9年3月予定（許可後着工）
その他	自治会長との協議により戸別説明となった

（注意）

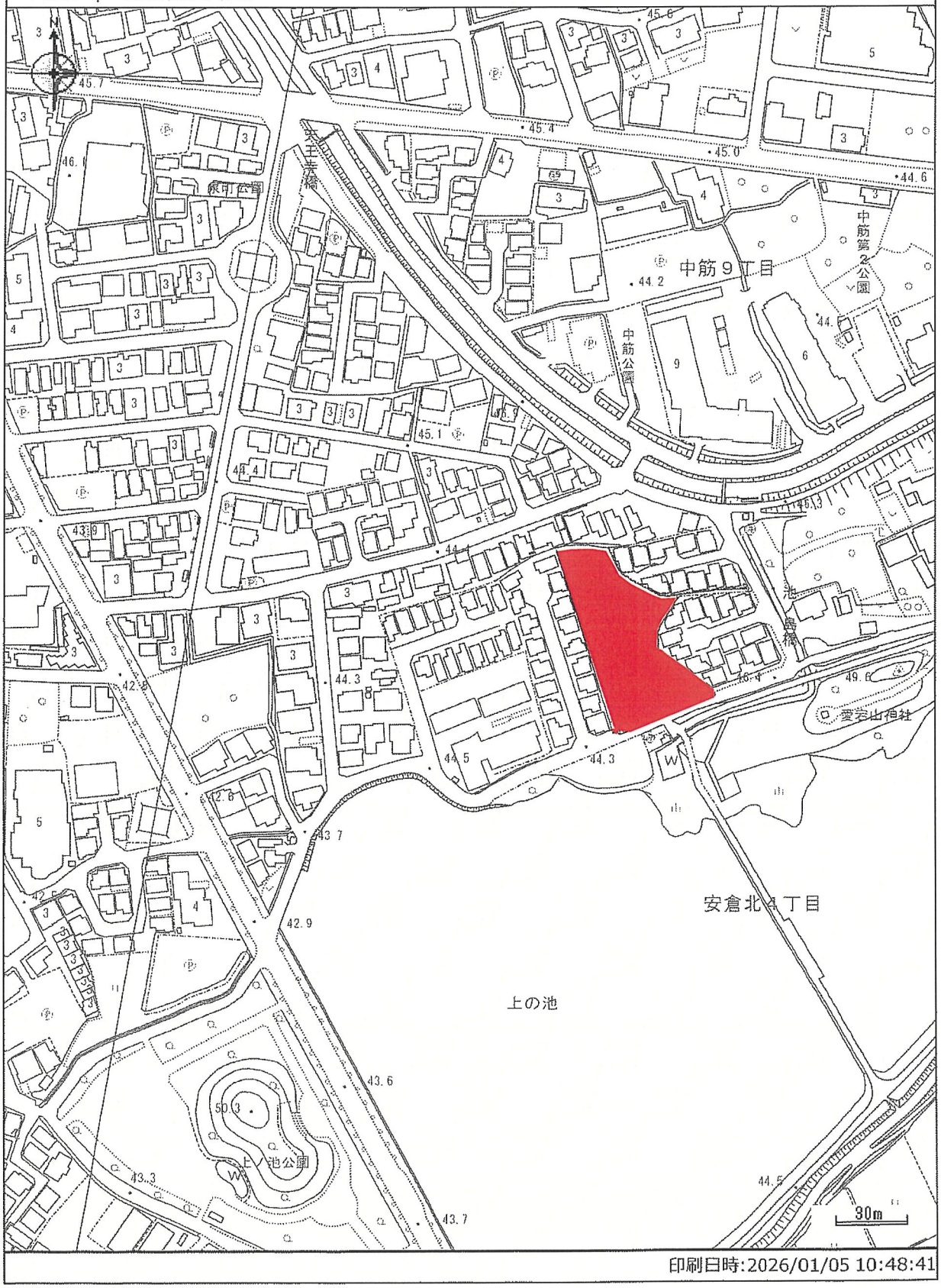
（第4面）

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	里道について、仕上がりを気にされる	東側の入口からアスファルトもしくはコンクリートで仕上げることを考えていると報告	10月3日自宅前

背景地図マップ

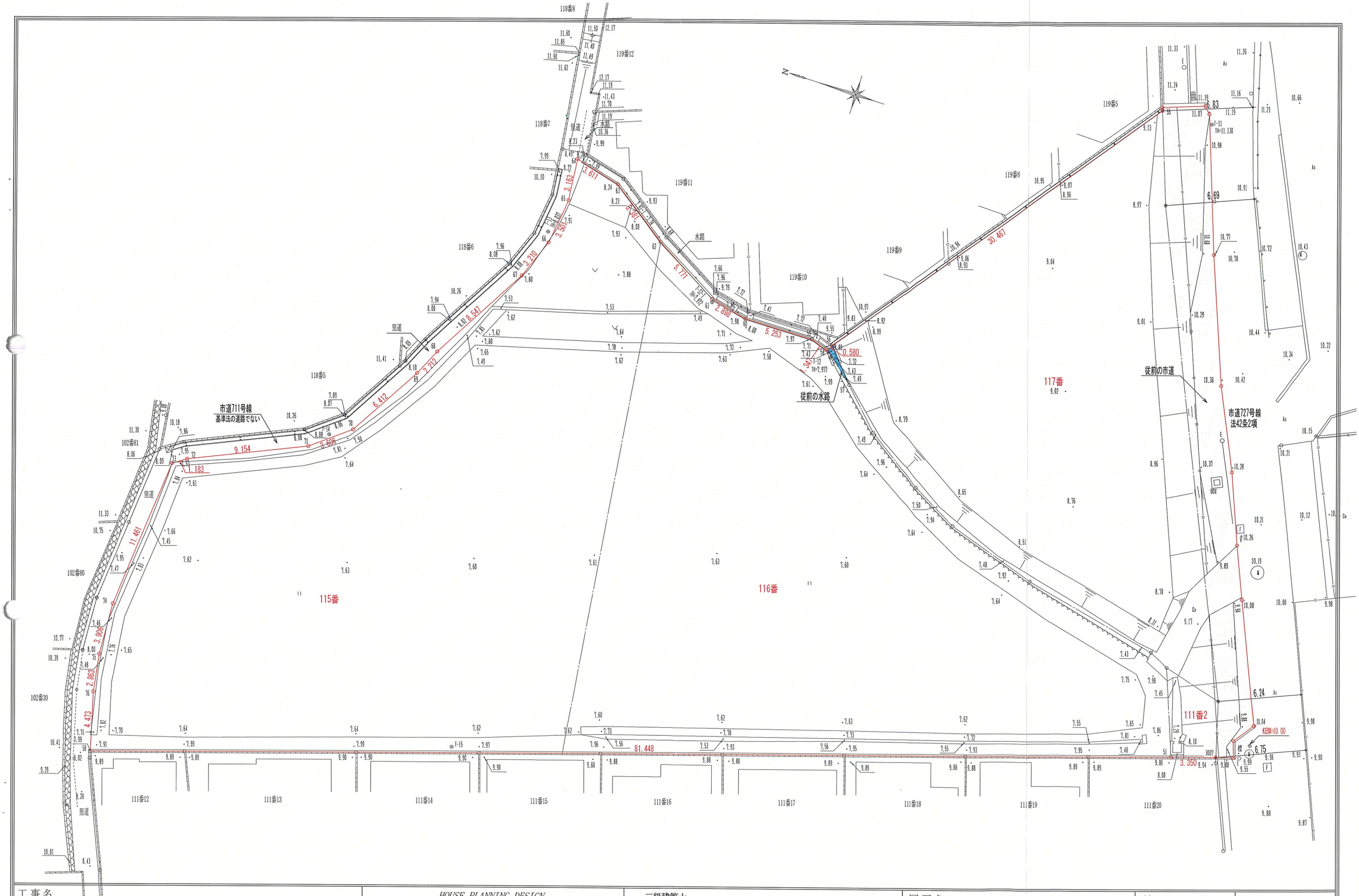
中心地 | 宝塚市泉町 付近



印刷日時:2026/01/05 10:48:41

付近見取り図　1/2500

有限会社栄光開発
二級建築士　阪神　第1305号　東　正広

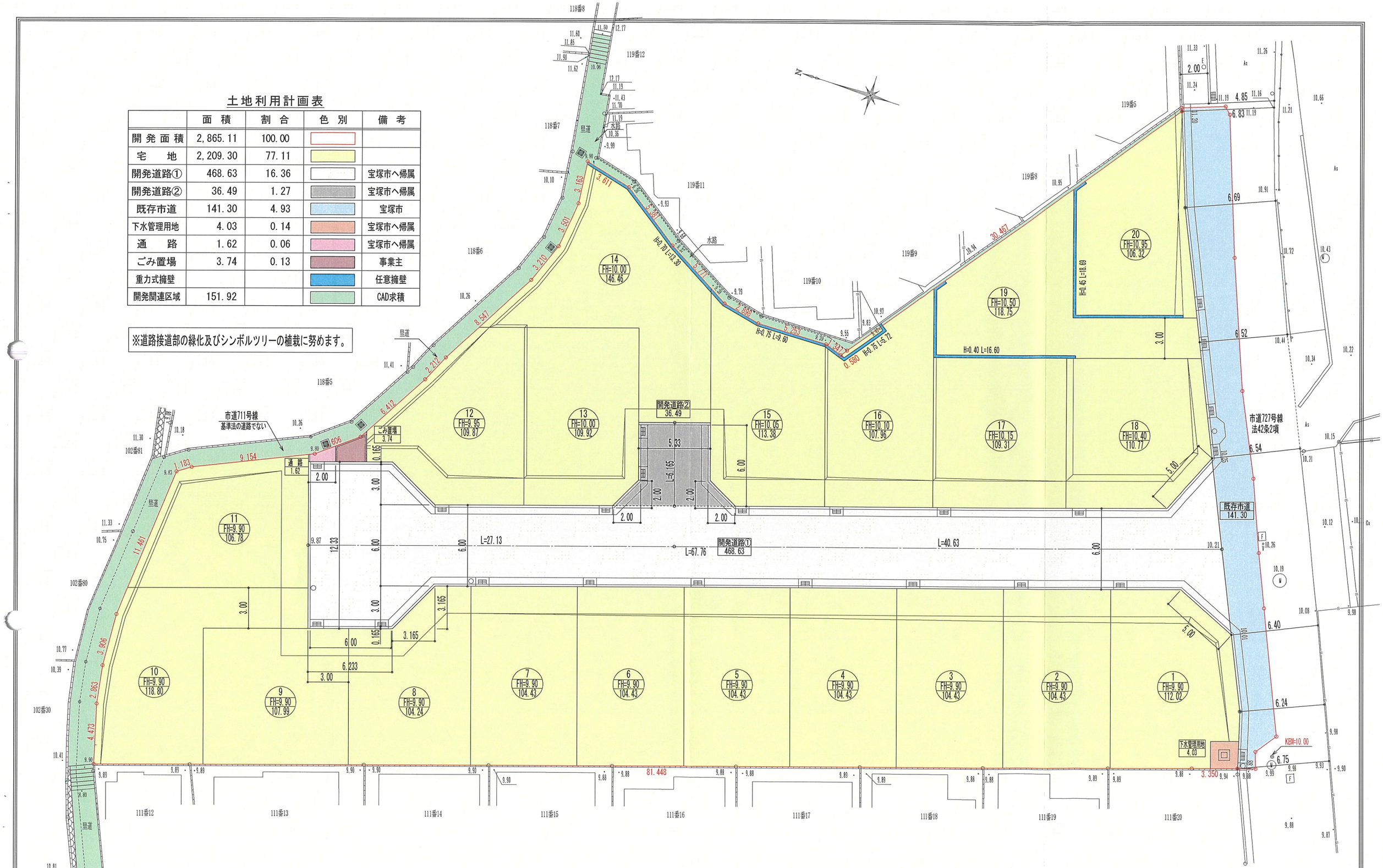


工事名		HOUSE PLANNING DESIGN	二級建築士	図面名	縮尺	図面NO
宝塚市泉町	宅地造成工事	（有）栄光開発	阪神第１３０５号　東　正広	現況平面図（変更後）	1/250	1-1

土地利用計画表

	面　積	割　合	色　別	備　考
開発面積	2,865.11	100.00		
宅　地	2,209.30	77.11		
開発道路①	468.63	16.36		宝塚市へ帰属
開発道路②	36.49	1.27		宝塚市へ帰属
既存市道	141.30	4.93		宝塚市
下水管理用地	4.03	0.14		宝塚市へ帰属
通　路	1.62	0.06		宝塚市へ帰属
ごみ置場	3.74	0.13		事業主
重力式擁壁				任意擁壁
開発関連区域	151.92			CAD求積

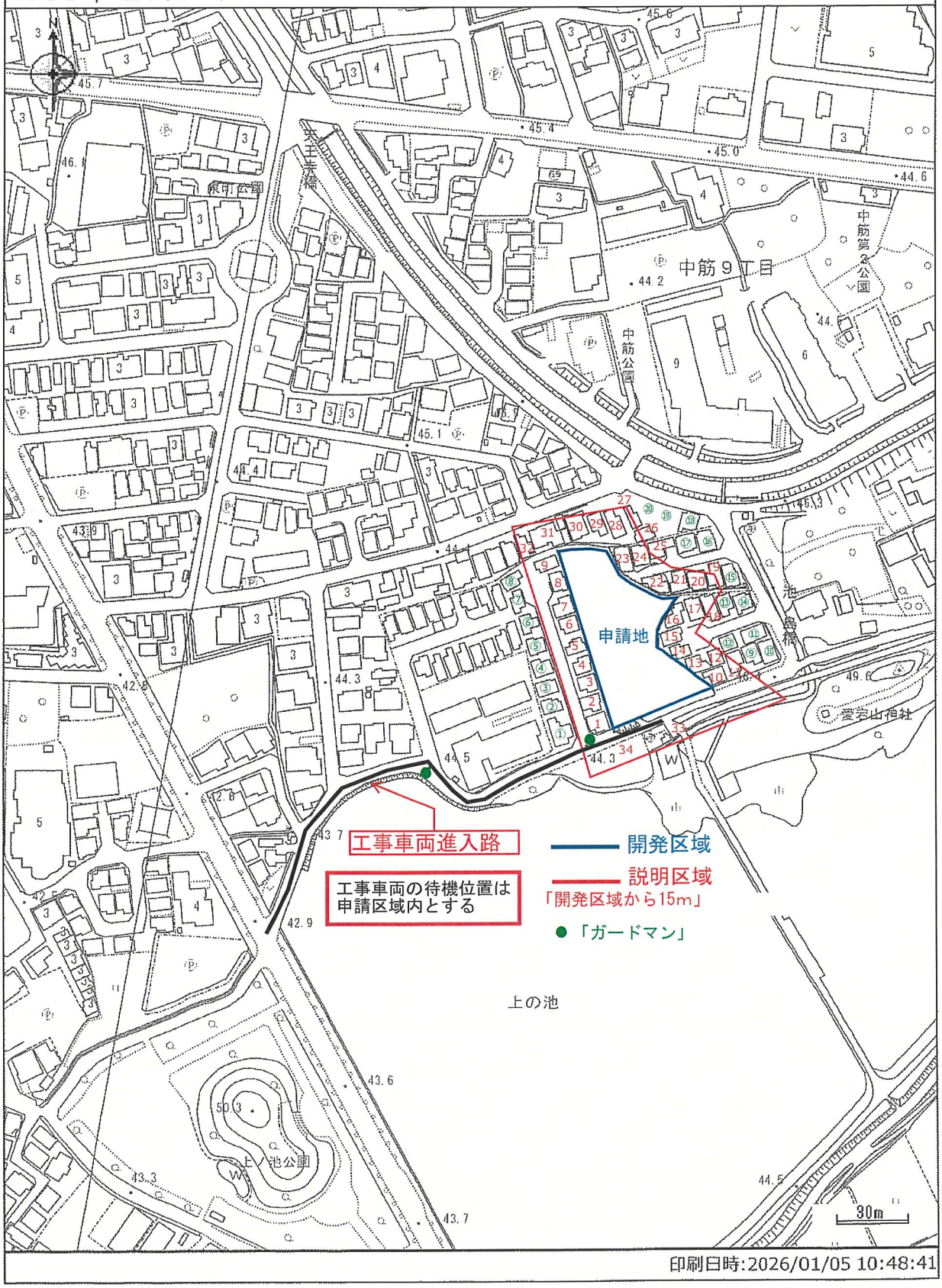
※道路接道部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。



工事名		HOUSE PLANNING DESIGN	二級建築士	図面名	縮尺	図面NO
宝塚市泉町　宅地造成工事		（有）栄光開発	阪神第1305号　東　正広	土地利用計画平面図（変更後）	1/250	2-1

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市泉町 付近



印刷日時:2026/01/05 10:48:41

付近見取り図　1/2500

有限会社栄光開発
二級建築士　阪神　第1305号　東　正広

工事名称：宝塚市泉町　宅地造成工事　　施工者：株式会社　マリオカンパニー

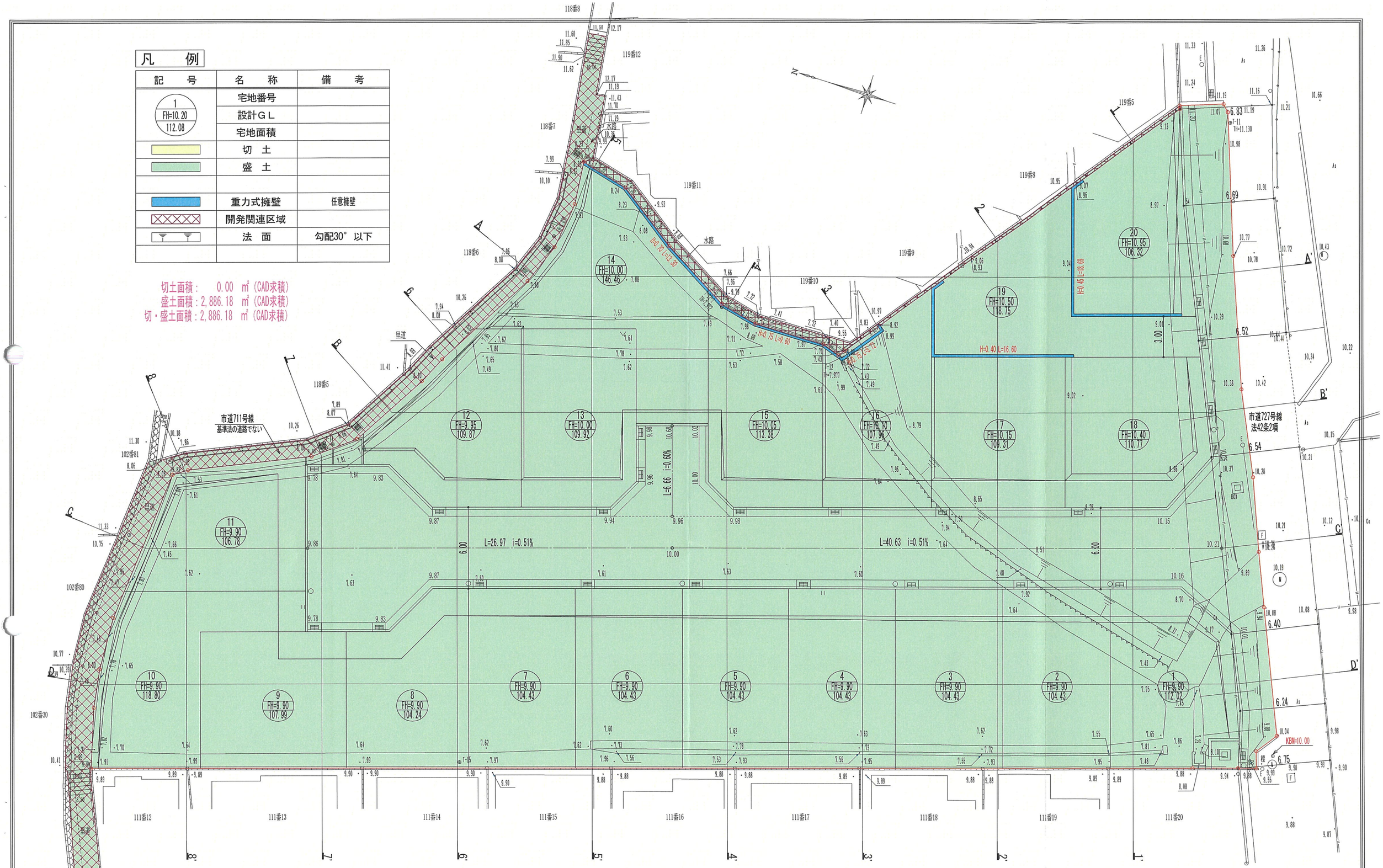
車両通行計画書（予定工期　令和9年3月～令和9年8月）

		8年　3月			8年　4月			8年　5月			8年　6月			8年　7月			8年　8月			1日平均延台数	合計延台数
通行車両の車種	積載内容	10	20		10	20		10	20		10	20		10	20		10	20			
ダンプトラック（3t）	土砂	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	1.0　台/日	180　台
	資材																				
ダンプトラック（4t）	土砂		20	20	20	20	20													2.2　台/日	100　台
	資材									1											
ダンプトラック（10t）	残土		30	30	30	30	30													3.3　台/日	150　台
ユニック（３t）	型枠										2	2	2							0.15　台/日	18　台
	資材	2	2	2													2	2	2		
8tミキサー車（８t）	生コン							2	2	2										0.2　台/日	6　台

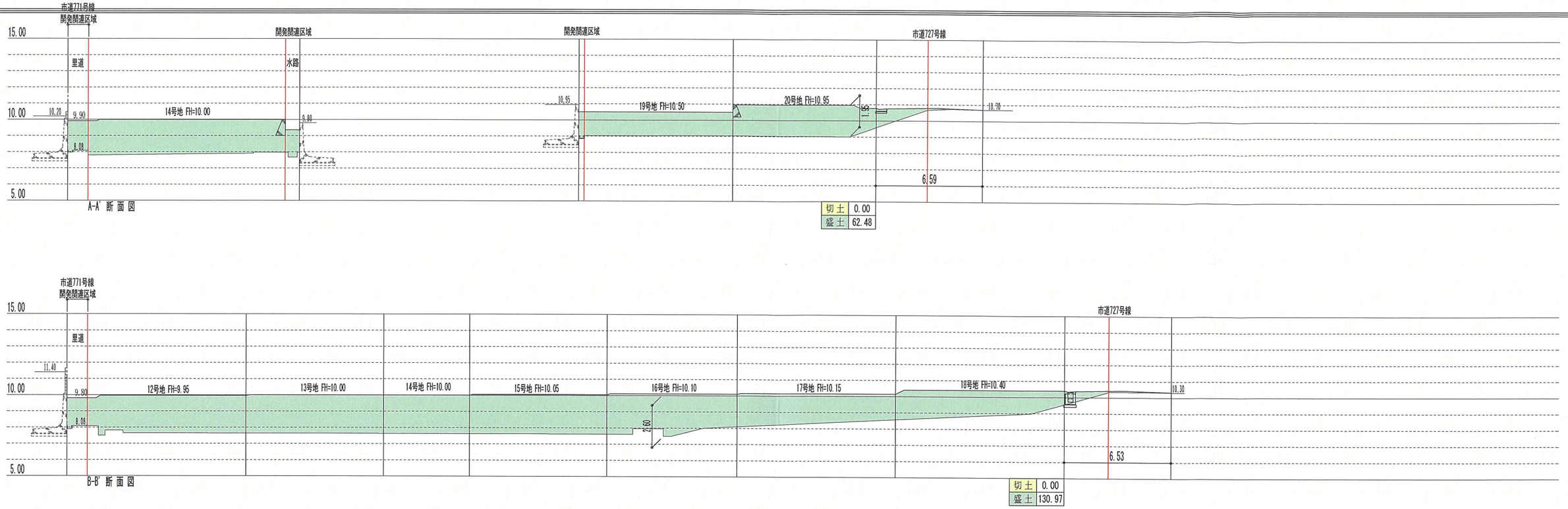
凡　例

記　号	名　称	備　考
1 FH=10.20 112.08	宅地番号	
	設計ＧＬ	
	宅地面積	
	切　土	
	盛　土	
	重力式擁壁	任意擁壁
	開発関連区域	
	法　面	勾配30°以下

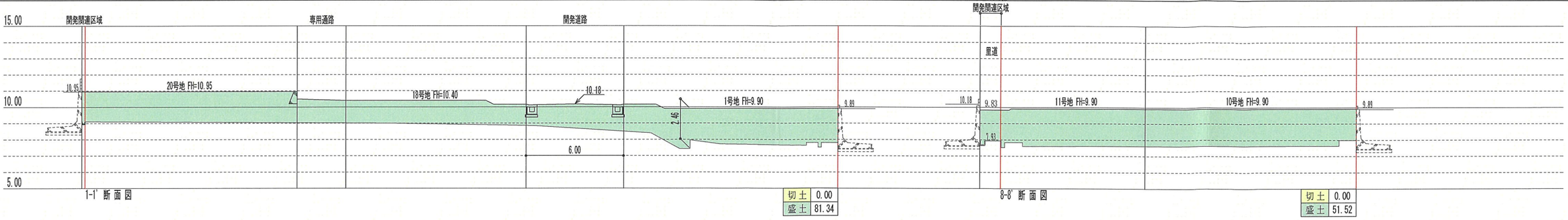
切土面積：　0.00　㎡（CAD求積）
盛土面積：2,886.18　㎡（CAD求積）
切・盛土面積：2,886.18　㎡（CAD求積）

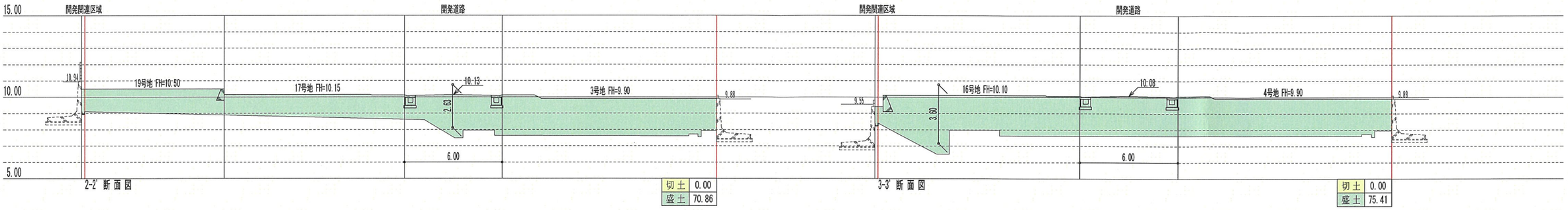


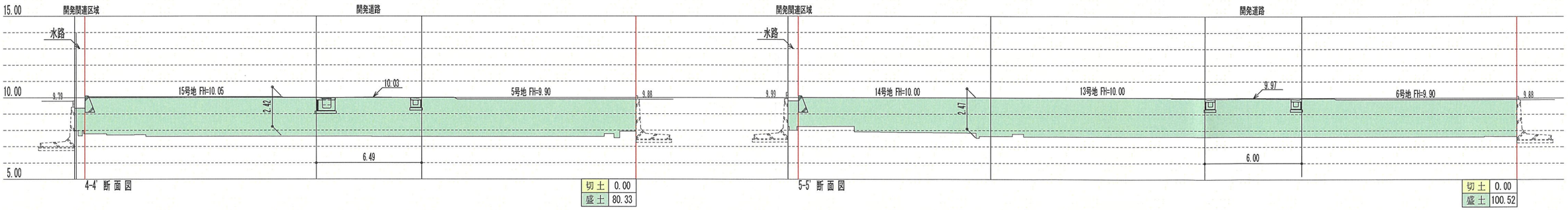
工事名					
宝塚市泉町　宅地造成工事	*HOUSE PLANNING DESIGN* （有）栄光開発	二級建築士 阪神第１３０５号　東　正広	図面名 造成計画平面図（変更後）	縮尺 1/250	図面ＮＯ 4-1

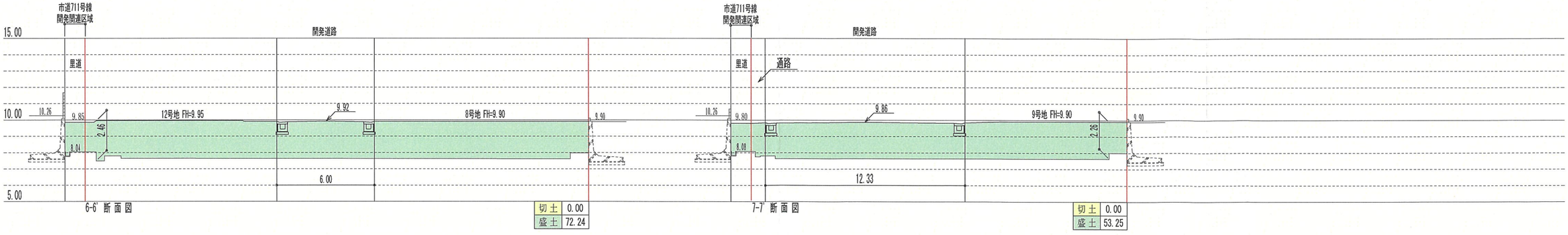


工事名 宝塚市泉町　宅地造成工事	*HOUSE PLANNING DESIGN* （有）栄光開発	二級建築士 阪神第１３０５号　東　正広	図面名 造成計画断面図（変更後）	縮尺 1/250	図面ＮＯ 5-1









工事名		HOUSE PLANNING DESIGN	二級建築士	図面名	縮尺	図面NO
宝塚市泉町	宅地造成工事	（有）栄光開発	阪神第1305号　東　正広	造成計画断面図（変更後）	1/250	5-2

舗装計画表

	色 別	備 考
普通アスファルト舗装		区域内：406.60㎡
普通アスファルト舗装		市 道：310.00㎡
水路コンクリート舗装		面 積：17.50㎡
ごみ置場コンクリート舗装		厚：10cm
コンクリート打設		厚：30cm

舗装復旧範囲については道路管理課と協議し決定する。

市道部分の改築等は、道路法24条で道路管理課と協議する。

東側市道まで舗装

既設転落防止柵・デリネーター撤去
下部構造物撤去
道路法24条で道路管理課と協議

既設フェンス撤去

市道727号線
法42条2項

既設電柱・支線撤去

既設下水ポンプ制御盤撤去

既設消火栓焼付塗装（黄色）

既設車止め撤去（3本）

既設フェンス撤去

消火栓標識撤去

新設電柱
街路灯移設
市管理プレート移設

既設下水ポンプ制御盤移設

既設転落防止柵撤去
下部構造物撤去
道路法24条で道路管理課と協議

既設消火栓焼付塗装（黄色）

既設電柱撤去

市道711号線
基準法の道路でない

地先境界ブロック W=150 L=0.56

新設電柱
街路灯設置（LED10VA）

新設消火栓焼付塗装（黄色）

L=26.97 i=0.51%

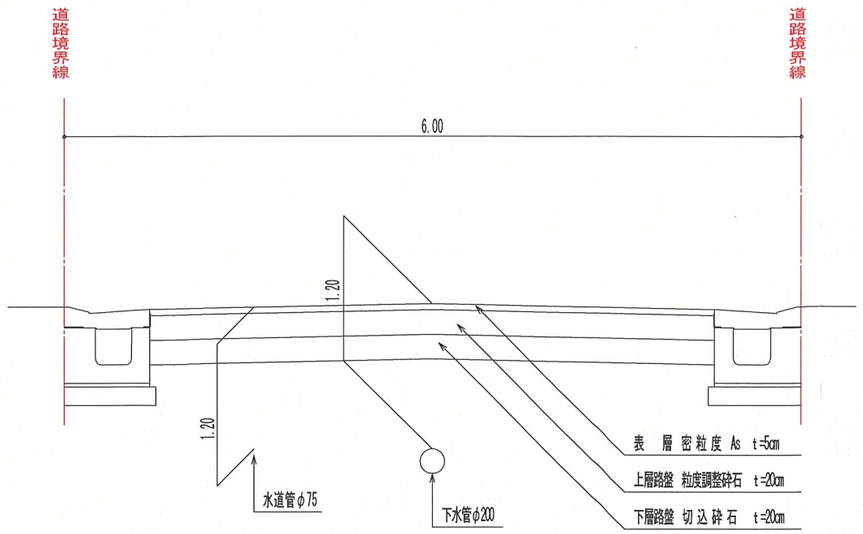
L=40.63 i=0.51%

L=6.66 i=0.60%

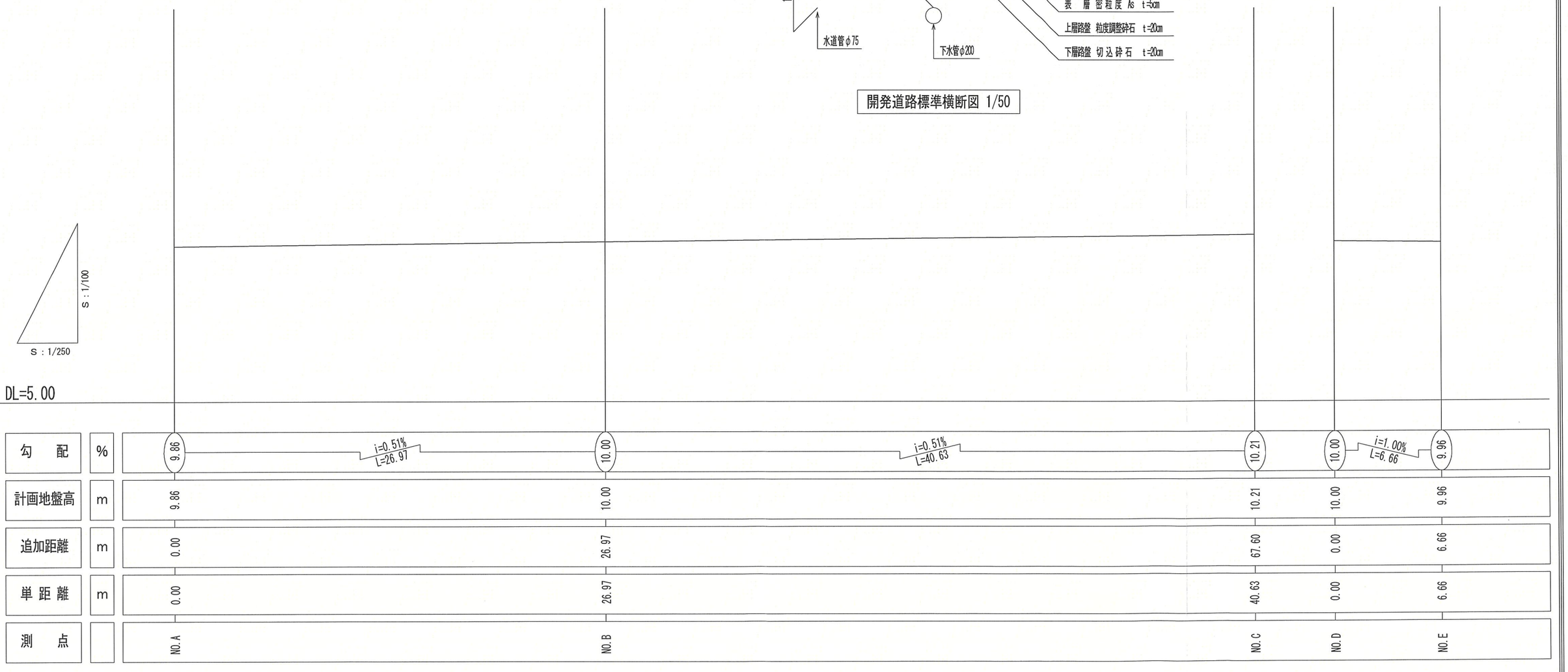
水路

街路灯設置（LED10VA）
新設電柱

工事名		HOUSE PLANNING DESIGN	二級建築士	図面名	縮尺	図面NO
宝塚市泉町	宅地造成工事	（有）栄光開発	阪神第１３０５号　東　正広	道路施設計画平面図	1/250	6-1



開発道路標準横断図 1/50



工事名		HOUSE PLANNING DESIGN	二級建築士	図面名	縮尺	図面NO
宝塚市泉町	宅地造成工事	（有）栄光開発	阪神第1305号　東　正広	道路施設計画縦断面図	1/250	6-2