

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

2025年 7 月 10 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市北区芝田1丁目4番1号
阪急ターミナルビル内
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 541-0053
住所 大阪府中央区本町4-8-1
氏名 株式会社CAST-UD 小野 智
電話 06 (6243) 5355
FAX 06 (6243) 9537
e-mail s-ono@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 7-0077 号

開発構想の名称 (仮称)宝塚市清荒神2丁目 戸建計画

開発事業区域の位置 宝塚市 清荒神2丁目 251番、252番、253番

説明資料の配布 配布方法:訪問・投函 配布日: 2025年5月26日 ~ 2025年5月28日

説明の方法 □説明会 (場所:) ■戸別訪問

説明の開始日 2025年5月26日 説明の終了日 2025年5月28日

説明を主に行った者 所属: 株式会社CAST-UD 氏名: 吉川 文博、吉本

説明の内容 第3面に記載のとおり

要望書の提出期間 2025 年 5 月 26 日から 2025 年 6 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: 氏名:

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

宝塚市 開発指導課 受付 7-77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(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 清荒神2丁目 251番、252番、253番						
	開発事業区域の面積		2066.19 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		第一種低層住居専用 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、山麓部市街地地域						
	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			分譲戸建住宅の新築						
工事の着手予定年月日			令和 7 年 12 月 1 日			工事の完了予定年月日		令和 8 年 5 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	1794.85 m ²	250.73 m ²	m ²	m ²	m ²	11.47 m ²	9.04 m ²	2066.19 m ²
	区域面積に対する比率	86.87 %	12.13 %	%	%	%	0.56 %	0.44 %	100.00 %
盛土又は切土面積		盛土面積			1134.51 m ²	切土面積		842.52 m ²	
予定建築物	敷地面積		2066.19 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		11 戸	
	構造		木造			駐車台数		11 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	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)宝塚市清荒神2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	11戸
階数	2階建て
高さ	10m以下
造成工事について	あり
工事の着手予定日	2025年12月初旬
その他	自治会と協議のうえで戸別資料配布

(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	別紙	別紙	R7.7.8メール送付

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、下記の提出先まで提出してください。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]
要望事項 1. プライバシーと視線の干渉に対する配慮要望 1階に採光のために戸の窓を意図的に設置し、日射の悪エを少し減らす設計を施しています。前に家が建つことで視線が干渉し、自然光や風通しが入らず、心地よい生活空間が脅かされるおそれがあるため、配慮いただきたいと思います。 (窓を向い合わせにしない、排気ダクトがどちら側にも直接向けない等) 2. 2階バルコニーの開放性を損なわない設計配慮 私の家は1年前に建てたばかりで、当該地の自然(緑)に面して大に開放した設計にしました。住宅が建つことにより自然が失われるおそれがあるため、必要に応じて設計していただくようお願いいたします。 ※裏面に続きます	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒541-0053

大阪市中央区本町四丁目8-1 SD本町ビル4F

株式会社CAST-UD 吉本 優 宛

〈要望書の提出方法〉

お手数をおかけ致しますが以下までFAX又はmailにてお願い致します。

FAX 06-6243-9537

mail y-yoshimoto@cast-ud.co.jp

開	開発事業者名	阪急阪神不動産株式会社
発	開発事業区域 の 位 置	宝塚市 清荒神二丁目251番 他
想	開発構想届 付 番 号	7-77
明	明 の 日	2025年5月28日

<要望事項 (続)>

3. 太陽光パネルの設置に関する懸念

太陽光パネルがバルコニー正面に設置された場合、反射光や熱、景観・防風など生活空間への悪影響が極めて大きいと考えられるため、設置の際は設置場所・角度等に十分な配慮をいたすようお願いする。

4. 境界線部分のフェンス、つたの撤去と敷地の荒れ・石垣の改善

現時点で境界面部分の老朽化した構造物(石垣・フェンス)について安全性と美観、日常の維持管理(定期的にツタを刈り取ります)の懸念があります。石垣にも荒れが発生しているため整備・補修、植栽の除去の対応をお願いいたします。

5. 敷地の高低差と日照・圧迫感に関する配慮

現時点で開発地と高低差(当市敷地が約80cm程低い)など、新しく住宅が来ると特に1階の採光が東向きにないため、依然として日照の懸念があります。建物間の距離(離隔距離)を十分に確保し、圧迫感のない配置と高土設計を重ねてお願い申し上げます。

6. 景観と自然環境の喪失に対する深い懸念

当該地の自然環境(大木や草木、鳥の餌やりなど)に惹かれ、14前に家を建てました。他の市の土地の為に何も言えませんが、私どもの日常に静けさと心の潤いを与えらる大切な要素でした。これが失われることに生活の質を大きく損なう不安を感じており、出来れば緑化や(大木は残すなど)自然を残すなど、近隣住民が受養をもち暮せる環境作り設計を十分検討いただくように存じます。

A

令和7年7月8日

様

事業主 阪急阪神不動産株式会社
お問合せ先 株式会社CAST-UD

回答書

謹啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、『(仮称)宝塚市清荒神2丁目 戸建計画』に頂戴致しました要望書に対して、下記の通りご回答させていただきますので、ご高覧賜りますようお願い致します。

謹白

記

1. プライバシーと視線の干渉に対する配慮要望

1階に採光のために広めの窓を意図的に設置し、日当りの悪さを少しでも良くする設計を施しています。前に家が建つことで視線が干渉したり、自然光や風通しが入らず、心地よい生活空間が脅かされるおそれがあるので配慮いただきたいです。

(窓を向かい合わせにしない、排気ダクトなどこちら側に直接向けない等)

2. 2階バルコニーの開放性を損なわない設計配慮

私どもの家も1年前に建てたばかりで、当該地の自然(緑)に面して大きく開放した設計にしました。住宅が建つことは致しかたないですが、外に出てくつろぐ要素で設計したため、出来れば視線がかぶらないようお願いします。

回答) 本計画のプライバシー対策として、新築住宅の西面(様の自宅側)にバルコニーを設ける場合は見合いに配慮して壁を立ち上げる等、出来る配慮を行わせていただきます。また、西面については窓の数を極力減らすと共に、不透明な窓にする等配慮させていただきますので、ご理解を賜りますようお願い致します。

3. 太陽光パネルの設置に関する懸念

太陽光パネルがバルコニー正面に設置された場合、反射光や熱・景観・圧迫感など生活空間への悪影響が極めて大きいと考えられるため、設置の際は設置場所・角度等に十分な配慮をいただきたいです。

回答) 本計画の新築住宅において太陽光パネルを設置する際は、設置場所・角度等について近隣家屋に配慮して計画致します。

4. 境界線部分のフェンス、つたの撤去と敷地の崩れた石垣の改善

現時点で境界面部分の老朽化した構造物（石垣・フェンス）について安全性と美観、日常の維持管理（定期的にツタを刈り取ってます）の懸念があります。

石垣にも崩れが発生しているので整備・補修・植栽の除去の対応をお願いします。／

回答) 〇〇様の自宅に面する既存擁壁（石垣・フェンス）については、開発工事の中で撤去させていただく予定としております。また、本計画の境界際に設置するフェンス等の仕様が決まりましたら、改めてご説明させていただきます。／

5. 敷地の高低差と日照・圧迫感に関する配慮

現時点で開発地と高低差（当方敷地が約 80cm 程低い）で、近くに住宅が来ると特に 1 階の採光が東向きにしかないため、依然として日照の懸念があります。建物間の距離（離隔距離）を十分に確保し、圧迫感のない配置と高さ設計を重ねてお願い申し上げます。／

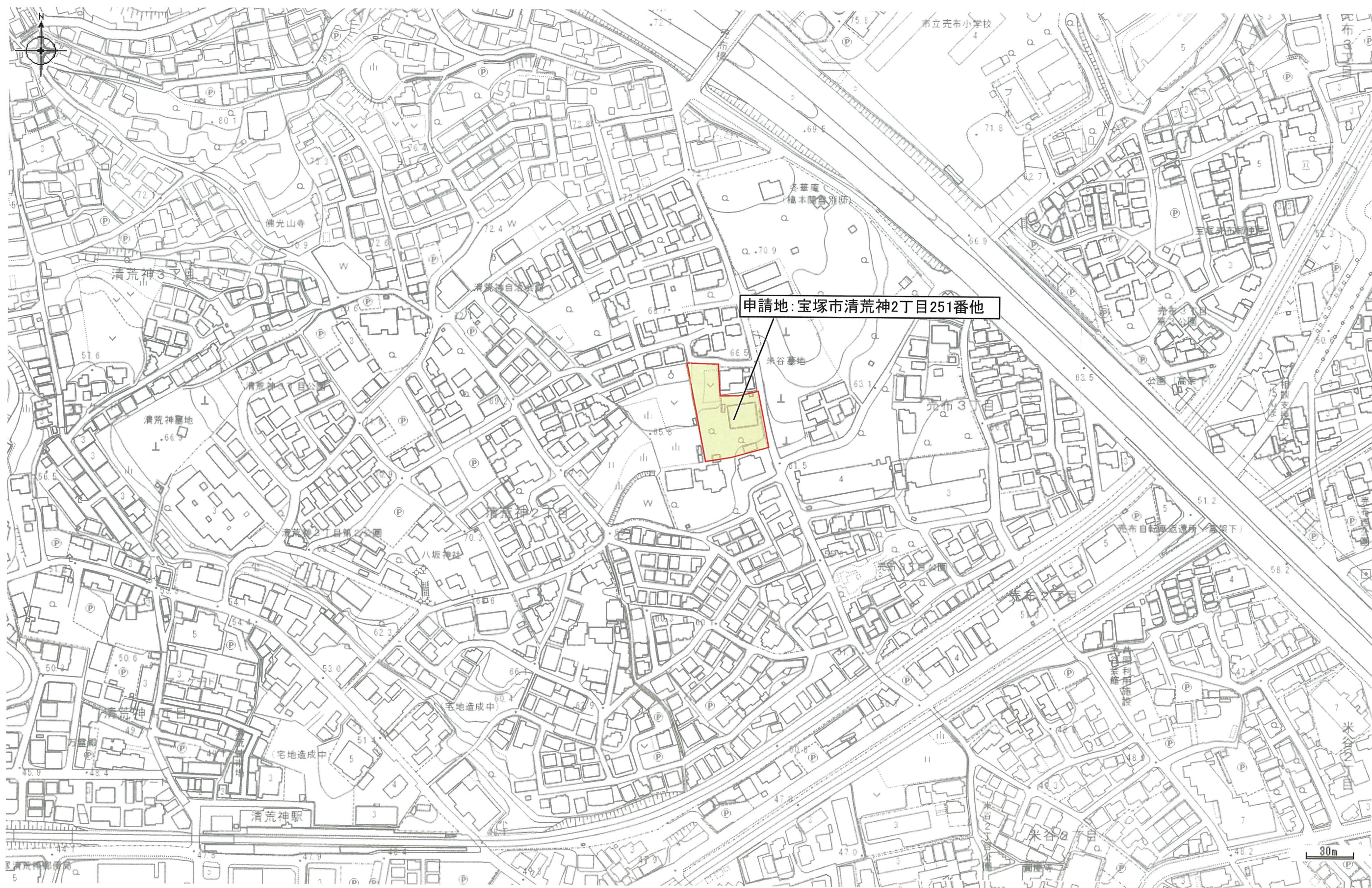
回答) 本計画につきましては、既存擁壁を撤去することで計画地盤高さを現況より約 30 cm 下げる計画としております。また、新築住宅の配置については、敷地境界から 1.0 m 離隔を確保した計画と致しますので、ご理解を賜りますようお願い致します。／

6. 景観と自然環境の喪失に対する深い懸念

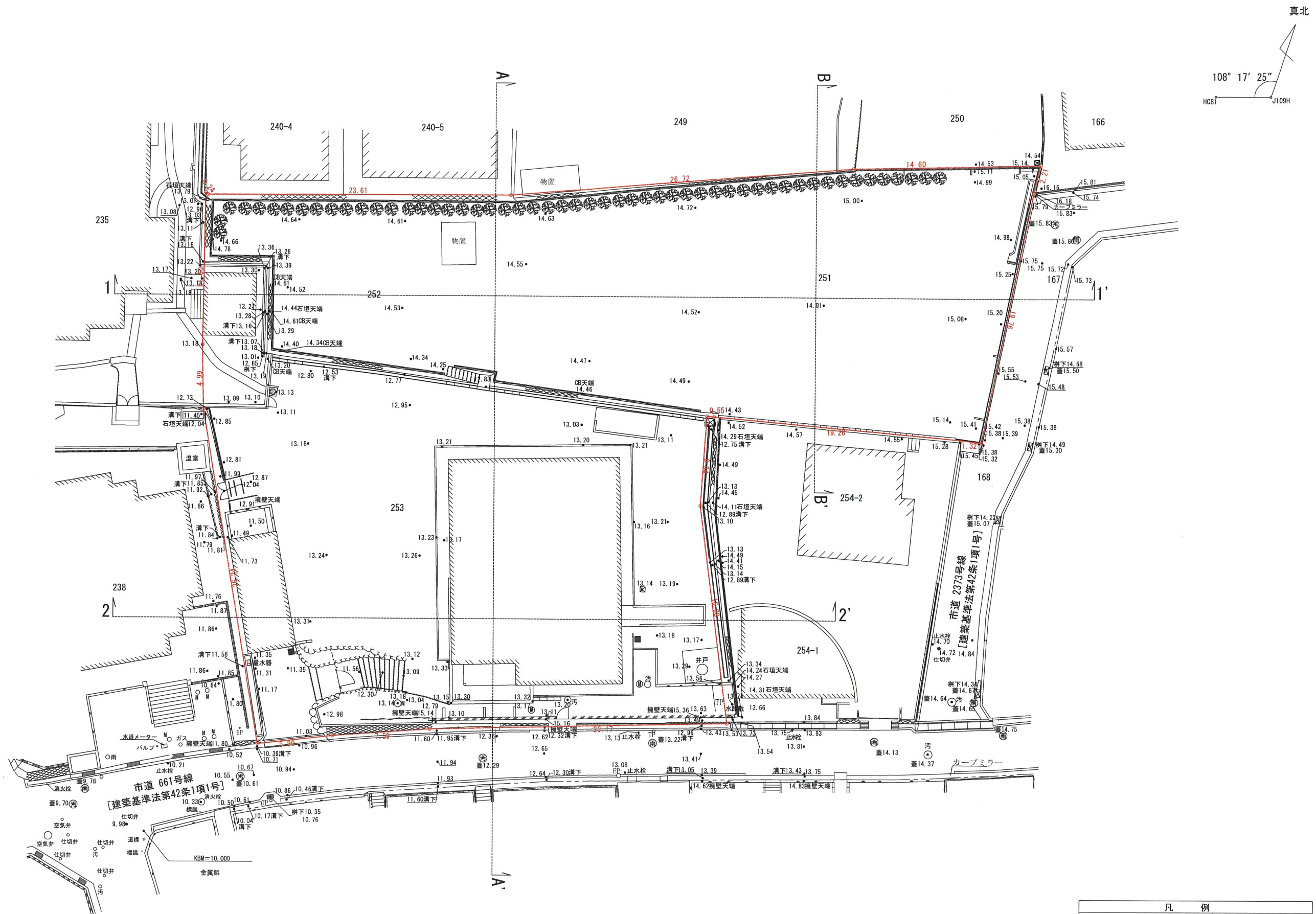
当該地の自然環境（大木や草木、鳥のさえずりなど）に惹かれて、1 年前に家を建てました。他の方の土地の為に何も言えませんが、私どもの日常に静けさと心の潤いをもたらす大切な要素でした。これらが失われることに生活の質を大きく損なう不安を感じております。出来れば緑化や（大木は残すなど）自然を残すなど近隣住民が愛着をもって暮せる環境作り設計をぜひご検討いただきたく存じます。／

回答) 本計画については、全 10 戸の戸建分譲計画であり、隣接地についても木造 2 階建ての一戸建てを建築する予定としておりますので、既存の植栽等を残すことは出来かねますこと、ご理解を賜りますようお願い致します。／

以上



【凡例】 — 開発事業区域	位置図 S=1:2500
-----------------------------	----------------------------



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	---	
現況レベル	0.00	

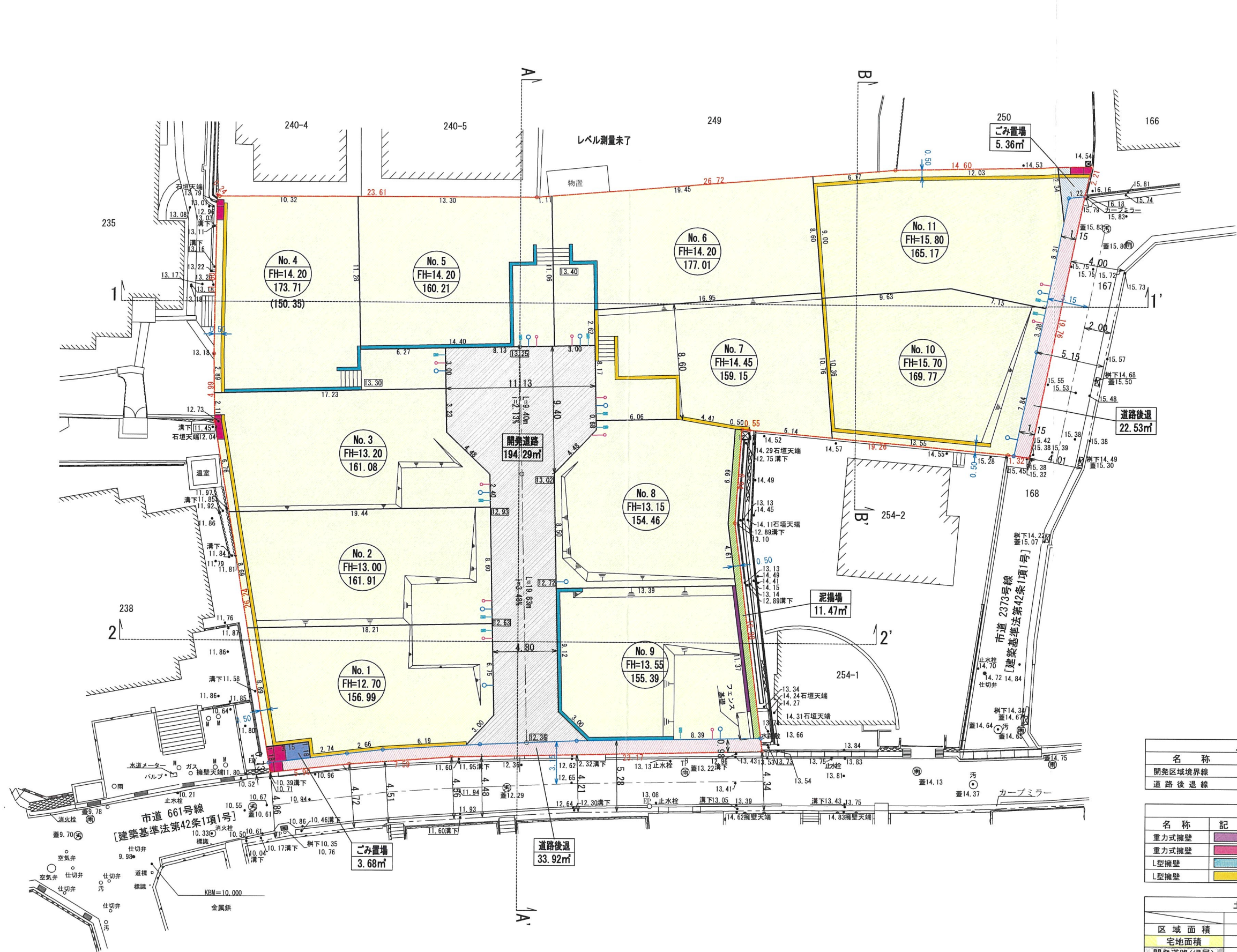
Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.05.01 Scale A3 S=1:300

Drawing Title
現況平面図
Designer 小 野 智

No.



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	—	
道路後退線	---	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力式擁壁	■	1m以下 (任意擁壁)
重力式擁壁	■	1m超え (義務擁壁)
L型擁壁	■	1m以下 (任意擁壁)
L型擁壁	■	1m超え (義務擁壁)

土 地 利 用 表			
	㎡	%	備 考
区 域 面 積	2066.19	100.00	
宅地面積	1794.85	86.87	
開発道路(帰属)	194.28	9.40	
道路後退(帰属)	56.45	2.73	
ごみ置場(帰属)	9.04	0.44	
泥揚場(帰属)	11.47	0.56	

※小数点第3位以下の切捨てによる誤差面積0.10㎡
※本計画につきましては行政との調整を行っておりません (要協議)

Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.05.01 Scale A3 S=1:300

Drawing Title
土地利用計画図
Designer 小 野 智

No.



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	---	
道路後退線	---	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力式擁壁	■	1m以下 (任意擁壁)
重力式擁壁	■	1m超え (義務擁壁)
L型擁壁	■	1m以下 (任意擁壁)
L型擁壁	■	1m超え (義務擁壁)
盛 土	■	1134.51㎡
切 土	■	842.52㎡

※面積はCAD求積による

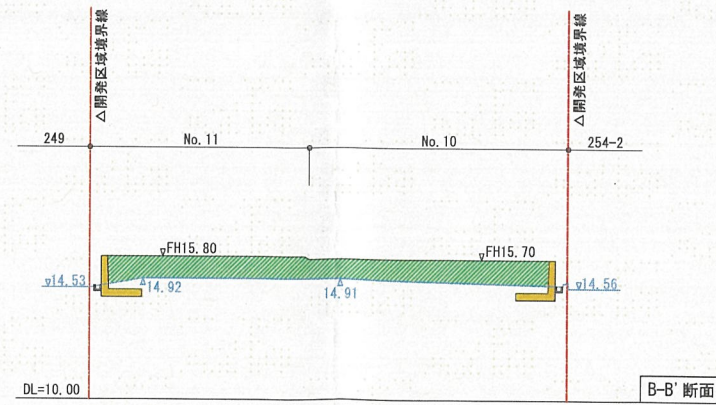
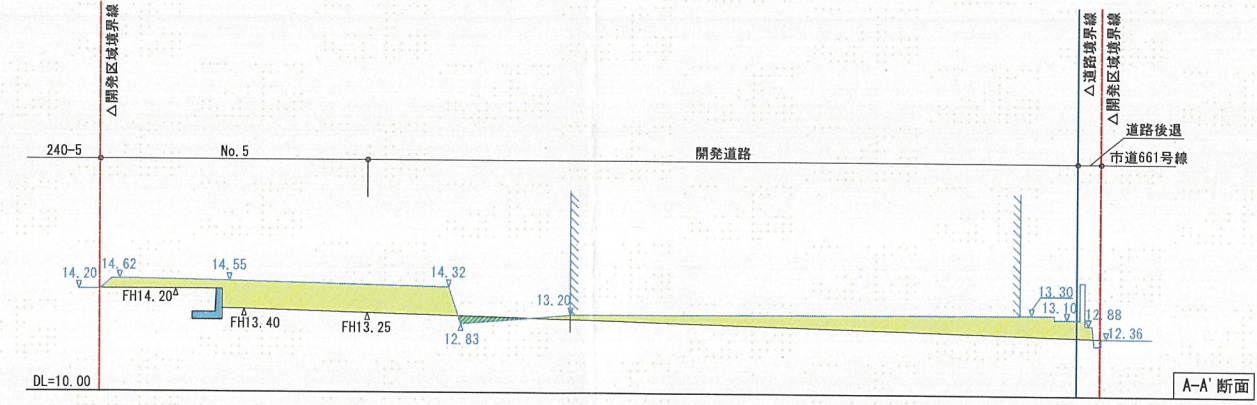
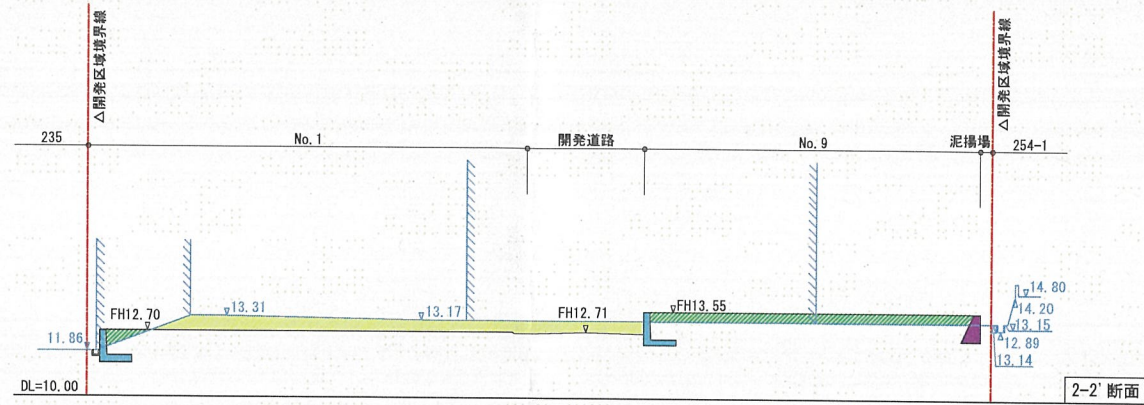
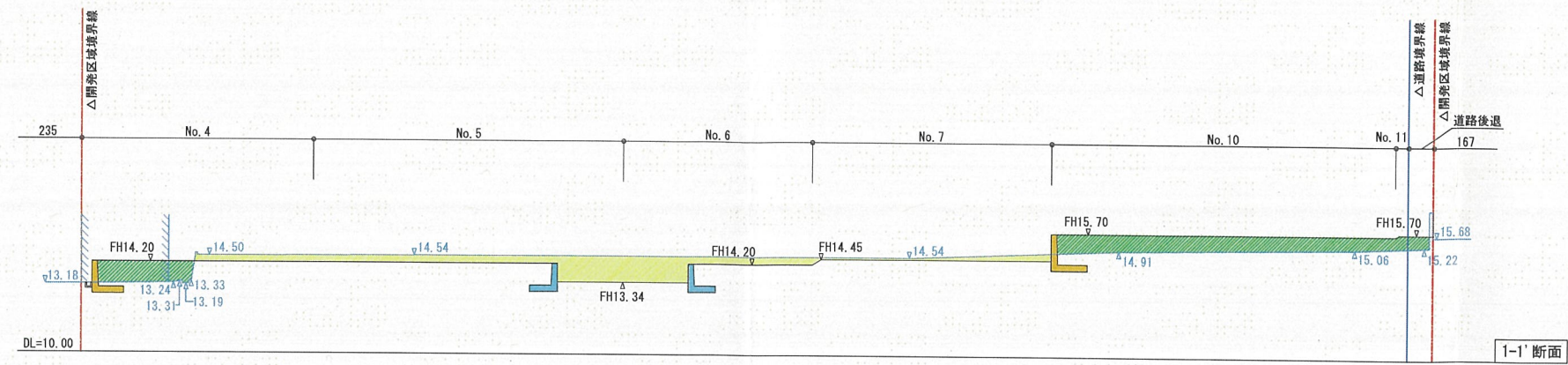
Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.05.01 Scale A3 S=1:300

Drawing Title
造成計画平面図
Designer 小 野 智

No.



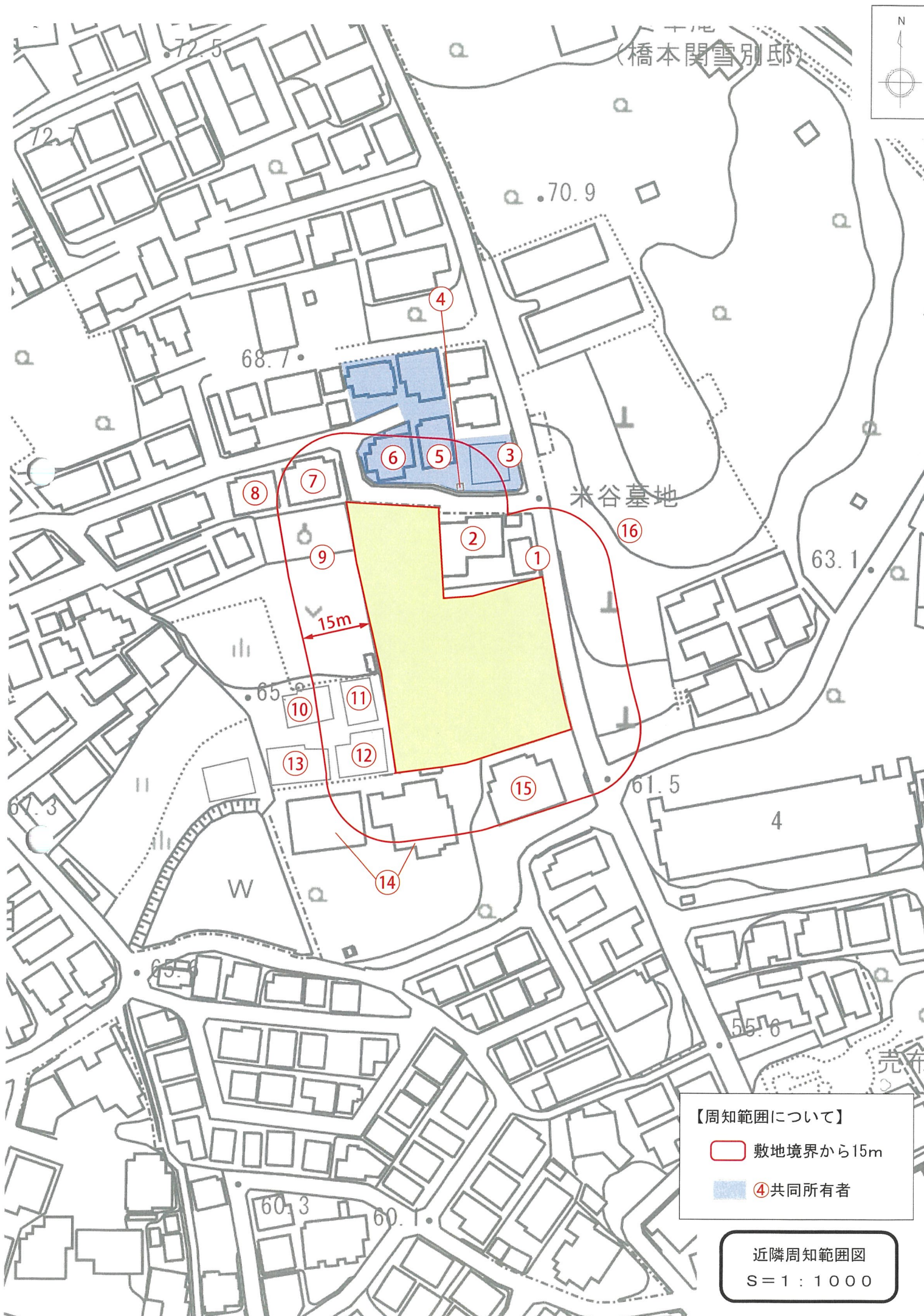
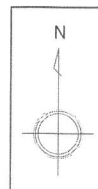
凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	---	
道路後退線	---	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
現況線・現況レベル	▽10.00	
計画線・計画レベル	▽FH10.00	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力式擁壁	■	1m以下 (任意擁壁)
重力式擁壁	■	1m超え (義務擁壁)
L型擁壁	■	1m以下 (任意擁壁)
L型擁壁	■	1m超え (義務擁壁)
盛 土	■	
切 土	■	

運行経路図





【周知範囲について】

敷地境界から15m

④共同所有者

近隣周知範囲図

S = 1 : 1000