

特定開発事業計画報告書

2025 年 10 月 29 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 芦屋市業平町3番6号1階

株式会社 高翔

氏名 代表取締役 中間 秀一

(連絡先) 郵便番号 662-0842

住所 西宮市芦原町4番19号

株式会社ハウジングネットワーク

氏名 松永 哲治 (担当:大庭)

電話 0798 (3 1) 3 9 3 3

FAX 0798 (3 1) 3 9 4 4

e-mail t.ooba@housing-network.com

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 7-111 号
開発構想の名称	中筋山手1丁目B 造成工事
開発事業区域の位置	宝塚市 中筋山手1丁目136番3
説明資料の配布 第12条第1項による説明の方法 第12条第1項による説明の開始日 説明を主に行った者 第12条第1項による説明の内容	配布方法: 戸別に配布する。 配布日: R7 年 10 月 3 日 ~ R7 年 10 月 7 日
	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	R 7 年 1 0 月 3 日 説明の終了日 R 7 年 1 0 月 1 1 日
	所属: 株式会社ハウジングネットワーク 氏名: 柿根
	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	R 7 年 1 0 月 3 日 から R 7 年 1 0 月 25 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: 株式会社ハウジングネットワーク 氏名: 柿根
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地	宝塚市 中筋山手1丁目136番3							
	開発事業区域の面積	975.02㎡							
	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	建築基準法第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		宅地の造成(造成後一戸建ての住宅:別途届け出予定) 2025年12月20日							
工事の着手予定年月日		2026年1月5日			工事の完了予定年月日		2027/10/1		
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	968.49 ㎡	6.53 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	975.02 ㎡
	区域面積に対する比率	99.33 %	0.67 %	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 250.00 (2期工事) ㎡ 切土面積 481.75 475 (1期工事) ㎡							
予定建築物	敷地面積	㎡							
	建築面積	㎡			建蔽率	%			
	延べ面積	㎡			容積率	%			
	最高の高さ	10m以下 m			階数	地上2階 / 地下 階			
	用途	一戸建ての住宅			住戸数	4~6 戸			
	構造	未定			駐車台数	未定 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事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」及び 「開発構想に対する要望書」を配布した。
特定開発事業計画の説明に 関すること。	土地利用計画図及び工事内容説明書を配布した。
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」を配布した。
意見書の提出に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」を配布した。
開発構想の内容に関する事 と。 開発構想の名称	中筋山手1丁目B 造成工事
開発構想の目的	戸建専用住宅の造成
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	4～6戸
階数	未定 2階
高さ	未定 10m以下
造成工事について	造成工事 有
工事の着手予定日	令和8年1月5日 7/12/20
その他	自治会長との協議により戸別説明になりました。

(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1	別紙 回答書通り	10月20日電話にて説明し、後日書面にて回答することになり、10月22日都合により書面をポストに投函した。
B	工事中のクレーム等の対応についての誰に言えば良いのか？作業員に直接は言いにくい。 仮設トイレの設置について 作業中の喫煙 西側道路のマンション沿いに駐車はしないでください。 工事完了後の土砂の流出防止策について 擁壁の解体等、音の出る作業について知りたい 作業時間について 居住者(理事以外の方)の方々へ10月3日にポストに投函した資料をご覧になったか確認をお願いします。	当現場は㈱ハウジングネットワーク柿根が対応します。 仮設トイレでは無く、スカイトイレに囲いして使用させていただく予定です。 作業中の喫煙は禁止し、車中又は決められて場所での喫煙を徹底します。 工事関係車両は敷地内に駐車致します。 現場の状況に応じて、土嚢の設置、敷地側に素掘り側溝等、必要に応じて対応致します。 工事着工前に全体の工程表を配布させていただきますが、週間工程表も作成し事前に配布お知らせ致します。 午前8時30分～午後5時30分 日祝日 休み 土曜日は作業させていただきます。 10月18日・20日 各居住者の皆様へ確認しました。3軒の方ご不在でした。	10月11日理事会にて説明させて頂いた。
C	要望書	別紙回答書	10月27日電話にて要望書の回答についてお話しご不在にて回答書をポストに投函させて頂いた。
D	要望書	別紙回答書	10月22日電話にて要望書の回答についてお話し、回答書ポストに投函させて頂いた。
E	要望書	別紙回答書	10月27日電話にて要望書の回答についてお話し、回答書をメールで送らせて頂いた。

kakine

A

差出人: [REDACTED]
送信日時: 2025年10月19日日曜日 15:13
宛先: k.kakine@housing-network.com
件名: 開発構想に対する要望書（宝塚市中筋山手1丁目の件）

柿根 様

お世話になります。
[REDACTED] と申します。

この度の開発構想に対して
要望がありまして
メールをさせていただきました。

住所 [REDACTED]
[REDACTED]

氏名 [REDACTED]

連絡先 [REDACTED]

要望事項

以前 この土地には古い
アパートが建っておりまし
た。

このアパートを解体するに
あたり工事の際に
土地の周りを覆うような
防音対策が全くなされて
おりませんでした。

解体した物をトラック
で運ぶ際にも 工事の方が
荒くトラックに投げ込むよう
な作業でしたので
金属音が朝から夕方まで
鳴り響き 騒音に感しまし
た。

あまりの騒音でしたので

直接工事の方にお話しさせていただき、少しはマシにはなりましたが、

使用されていた重機が古い物であったりして
工事の方が気をつけられても仕方がないようでした。

宝塚市に相談したところ、
工事の際の土地の周りを覆うような防音対策などは任意です。とお聞きしました。

ですので、前回の解体時のような騒音は避けていただきたく、
住宅地ですので防音対策をしっかりといただきたく存じます。

それと、実際に工事をされる方々にご周知いただきたいのは

やはり 鉄骨(金属音)を扱われると思いますので

周りに生活している方がいることをふまえて
丁寧に取り扱っていただき、なるべく金属音なども最低限にしていいただきたい次第です。

トラックなどのエンジン音は仕方がありませんが、
工事をする上での防音対策と工事をする上での音に気をつけていただきたいと存じます。

は ご高齢の方々が
多く 自宅で療養されておられる方もいらっしゃいます

ので ご配慮いただければ
幸いです。

工事第1期 2期ともに最後
まで
周辺の住民へのご配慮賜り
ますようお願い申し上げます。

なお、いただいた書類には
「要望書を提出された住民に
は具体的な計画を説明
します」

と書かれておりますので

また後日 今回の要望に対し
ての具体的な計画などを
お聞かせいただけたらと
思っております。

よろしくお願いいたします。





A

様

令和7年10月22日

拝啓、時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

この度は、当事業計画についてのご意見、ご要望を頂き有難うございました。

内容を確認させて頂き、回答書を作成させて頂きましたので、ご確認の程宜しく
お願い申し上げます。

回答書の内容について、ご不明な点又はご意見等がございましたら、下記担当者まで
ご連絡お願い申し上げます。

何卒、ご理解ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

敬具

担当者 西宮市芦原町4番19号

株式会社ハウジングネットワーク

開発事業部 柿根 健二

0798-31-3933 携帯 080-3917-0081

A

令和7年10月22日

回答書

様

要望事項

以前、この土地にアパートが建っており、このアパートの解体時に土地の周りを覆うような防音対策が全くなされていませんでした。

解体したものをトラックで運ぶ際にも、工事の方が荒くトラックに投げ込むような作業でしたので、金属音が朝から夕方まで鳴り響き、騒音に感じました。

あまりの騒音でしたので、直接工事の方にお話しをさせていただき、少しはマシンにはなりましたが、使用されていた重機が古い物であったりして、工事の方が気を付けられても仕方がないようでした。

宝塚市に相談したところ、工事の際の土地の周りを覆うような防音対策などは任意です。とお聞きしました。

ですので、前回の解体時のような騒音は避けて頂きたく、住宅地ですので防音対策をしっかりと頂きたく存じます。

それと、実際に工事をされる方々に周知頂きたいのは、やはり、鉄骨（金属音）を扱われると思いますので、周りに生活している方がいることをふまえて丁寧にとり扱って頂きなるべく金属音なども最低限にして頂きたい次第です。

トラックなどのエンジン音は仕方が有りませんが、工事をする上での防音対策と工事をする上での音に気を付けていただきたいと存じます。

はご高齢の方々が多く、自宅で療養されておられ方もいらっしゃいますので、ご配慮いただければ幸いです。

工事第1期、第2期とも最後まで周辺住民へご配慮賜りますようお願い申し上げます。

回答

解体期間中に於きまして、大変ご迷惑をお掛けしましたこと、心より深くお詫び申し上げます。

今後の造成工事の主な工事内容と安全対策についてご説明させていただきます。

配布させて頂いております資料の計画平面図に黄色で着色している部分が有ります。その範囲を掘削し土砂を搬出、その後、西側道路面のコンクリート擁壁を撤去し、道路側の側溝整備及び敷地内の整地をする工程が主な工事内容です。

掘削及び擁壁撤去時に使用する重機は低騒音型・低振動型を使用致しますが、重機のエンジン音、コンクリート擁壁を砕く際には騒音や振動も伴います。

重機のオペレータには強引な手法での撤去はしないよう、慎重且つ丁寧を心掛け作業に当たるように指導致します。

土砂の搬出は基本大型ダンプを東側の道路からの出入りとし搬出いたします。

この道路は交通量も多いので、上り下りの車両の確認、歩行者の安全確保を徹底し、

適宜、誘導員を入口付近に配置の上、事故防止に努めさせていただきます。

西側の道路については、通行規制時間外での工事に関する車両は通行させていただきますが通学路にも指定されていますので、下校時の時間帯は特に注意するように心掛け車両の通行に努めさせていただきます。(大型車両の通行は致しません。)

西側の擁壁撤去作業についても、道路側の養生方法を道路管理者・所轄警察署とも協議し指導に従い届出をした上で作業に当たらせて頂きます。

現場の工事管理、工事業者のマナーについて、株式会社ハウジングネットワークが周知徹底し対応致しますので、何かお気付きの点等が有りましたらご連絡ください。

尚、工事の着工前には工期、作業時間、休日、現場の窓口担当者連絡先等を記載した書面を用意し近隣の皆様へご挨拶又は配布させていただきます。

何卒、ご理解ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

以上

事業主 芦屋市業平町3番6号1階

株式会社 高翔

窓口担当者 西宮市芦原町4番19号

株式会社ハウジングネットワーク

開発事業部 柿根 健二

0798-31-3933 携帯 080-3917-0081

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	
氏 名	
連絡先	
要望事項 次頁参照、 おかしな件、 本FAX番号宛への回答、返信は不可とさせていただきます	

<要望書の提出先>

(開発事業者記入欄)

〒662-0842 西宮市芦原町4番19号
株式会社ハウジングネットワーク 開発事業部 柿根 健二
TEL 0798-31-3933 FAX 0798-31-3944
mail: k.kakine@housing-network.com

<要望書の提出方法>

手渡し、メール、Fax、郵送 のどちらかをお願い致します。

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社 高翔
	開発事業区域の位置	宝塚市 中筋山手1丁目136番3
	開発構想届受付番号	第 111 号
	説明の日	令和7年 10 月 11 日

北原 明香(むかしアキ)

令和7年10月24日
株式会社 ハリシツナネットワーク
開発事業部 柿原 健二様

【提出者】

連絡先

【中筋山手1丁目B 造成工事に関する要望について

当方は、
計画地に隣接して居住する住民として、
工事期間中の騒音・作業時間・現場でのマナー等、
日常生活への影響を懸念し、
宝塚市開発まちづくり条例の趣旨である
【周辺環境との調和】住環境の保全に基つき、
以下の事項について十分な配慮をお願いいたします

【要望事項】

- 1 工事時間の適正化
早朝・夜間の作業を行わず、重機使用は
平日（できれば月～金曜でお願いしたい）
午前9時～午後5時迄の間に限定して頂きたい
- 2 工事日の配慮
隣接の生活リズムに配慮頂き、
休日（土日祝）や長期休暇中の騒音作業は
避けて頂きたい
- 3 騒音・話し声への配慮
現場での大声での会話・指示・ラジオ等の使用は
控えて頂き、隣接住民に配慮した
静かな作業を行って頂きたい
- 4 喫煙・トイレ等の臭気の防止
現場周辺での喫煙禁止を徹底頂き、
工事関係者の限定区域内におさめて頂きたい

また、
作業従事者のタバコの煙やトイレ等の臭気が隣接
住宅に流入しないよう徹底頂きたい

5 工事従事者への指導徹底
元請・下請を含む全ての作業従事者に対し、
上記マナー遵守の徹底を指導頂きたい

以上の点につきまして、
隣接住民が安心して生活できますよう誠実な対応を
お願いいたします
また、今後の工事進捗状況や対応内容について、
隣接住民への丁寧なご説明をお願いいたします

C
令和7年10月27日

様

拝啓、時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

この度は、当事業計画についてのご意見、ご要望を頂き有難うございました。

内容を確認させて頂き、回答書を作成させて頂きましたので、ご確認の程宜しく
お願い申し上げます。

回答書の内容について、ご不明な点又はご意見等がございましたら、下記担当者まで
ご連絡お願い申し上げます。

何卒、ご理解ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

敬具

担当者 西宮市芦原町4番19号

株式会社ハウジングネットワーク

開発事業部 柿根 健二

0798-31-3933 携帯 080-3917-0081

C
令和7年10月27日

要望書に対する回答書

様

要望事項

当方は、計画地に隣接して居住する住民として、工事期間中の騒音・作業時間・現場でのマナー等、日常生活への影響を概念し、宝塚市開発まちづくり条例の趣旨である「周辺環境との調和」住環境の保全に基づき以下の事項について十分な配慮をお願いいたします。

1. 工事時間の適正化

早朝・夜間の作業を行わず、重機使用は平日（できれば月曜～金曜でお願いしたく）午前9時～午後5時迄の間に限定して頂きたい。

回答：作業時間は午前8時30分～午後5時30分 休日：日曜・祝日と考えております。重機の使用を伴う作業について午前9時～午後5時迄の作業と致します。主に重機を使用しての作業が大半となりますので土曜日の作業についてはご理解頂きますようお願い申し上げます。

2. 工事日の配慮

隣接の生活に配慮頂き、休日（土日祝）や長期休暇中の騒音作業は避けて頂きたい。

回答：上記にありますように重機を使用しての作業が大半を占めます。重機の仕様も低騒音型を使用しての作業をいたしますが、エンジン音等、コンクリートを砕く際には騒音や振動も考えられます。重機のオペレータには、作業の際に強引な手法での撤去はしないよう慎重且つ丁寧を心掛け作業に当たるよう指導致しますので、ご理解下さいますようお願い致します。

3. 騒音・話し声への配慮

現場での大声での会話・指示・ラジオ等の使用は控えて頂きたい。

回答：上記の件、承知致しました。

4. 喫煙・トイレ等の臭気の防止

現場周辺での喫煙禁止を徹底頂き、工事関係者の限定区域内におさめて頂きたい。
また、作業従事者のタバコの煙やトイレ等の臭気が隣接住宅に流入しないよう徹底頂きたい。

回答：仮設トイレの設置は致しません。移動式のスカイトイレに囲いをして使用する予定です。作業中の喫煙の禁止、車中又は決められた場所での喫煙を徹底するように致します。

5. 工事従事者への指導徹底

元請・下請を含む全ての作業従事者に対し上記マナーの徹底を指導頂きたい。

回答：現場の作業従事者へのマナー、遵守事項についての周知徹底は、現場管理を担当する㈱ハウジングネットワークが対応致します。

よって、作業従事者のマナーについてお気付きの点がございましたら、ご連絡を頂きましたらご対応させていただきますので宜しくお願い致します。

以上

事業主 芦屋市業平町3番6号1階
株式会社 高翔
窓口担当者 西宮市芦原町4番19号
株式会社ハウジングネットワーク
開発事業部 柿根 健二
0798-31-3933 携帯 080-3917-0081

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]
要望事項 (1) 作業工程に関する以下の点について説明をお願いします。 ① 工程ごとの主な作業内容とスケジュール。特に大きな音や振動を伴う工程。 ② 作業の開始時刻/終了時刻と休日。 ③ スケジュールの変更等が発生する場合の、当方への連絡方法。 (2) 工事に関して、御社の想定しておられるリスクとその管理策についてお聞かせ下さい。なお現場に面した道路は通学路になっているため、車両の出入りについて御注意願います。 ※ この要望書に記入した個人情報と、他の目的で使用されることのないよう、十分な管理をお願い致します。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒662-0842 西宮市芦原町4番19号
 株式会社ハウジングネットワーク 開発事業部 柿根 健二
 TEL 0798-31-3933 FAX 0798-31-3944
 mail: k.kakine@housing-network.com

〈要望書の提出方法〉

手渡し、メール、Fax、郵送 のどちらかをお願い致します。

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社 高翔		
	開発事業区域の位置	宝塚市	中筋山手1丁目136番3	
	開発構想届受付番号	第 111 号		
	説明の日	令和7年	10月	4日

様

令和7年10月22日

拝啓、時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

この度は、当事業計画についての要望書、ありがとうございました。

内容を確認させて頂き、回答書を作成させて頂きましたので、ご確認の程宜しく
お願い申し上げます。

回答書の内容について、ご不明な点又はご意見等がございましたら、下記担当者まで
ご連絡お願い申し上げます。

何卒、ご理解ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

敬具

担当者 西宮市芦原町4番19号
株式会社ハウジングネットワーク
開発事業部 柿根 健二
0798-31-3933 携帯 080-3917-0081

D

令和7年10月22日

要望書に対する回答書

様

要望事項

(1) 作業工程に関する以下の点について説明をお願いします。

①工程ごとの主な作業内容とスケジュール。特に大きな音や振動を伴う工程

回答：主な作業内容として、計画平面図の黄色の部分の掘削及び土砂の搬出、西側道路沿いのコンクリート擁壁の撤去及び道路側溝の整備工事となります。工程に付きましては、工程表を作成させて頂き、事前に工事の着工前に近隣の皆様へは工事に関する窓口担当者の氏名・連絡先、作業時間、休日等を記載して書面を用意しご挨拶に伺わせて頂きます。

②作業の開始時刻／終了時刻と休日

回答：作業時間帯：午前8時30分～午後5時30分 休日：日曜・祝日と考えております。

③スケジュールの変更等が発生する場合の、当方への連絡方法

回答：変更が予定される場合、書面にてポストに投函させて頂きます。

(2) 工事に関して、御社が想定しておられるリスクとその管理策についてお聞かせ下さい。なお現場に面した道路は通学路になっているため、車両の出入りについてご注意願います。

回答：土砂の搬出に際し大型ダンプは東側道路からの出入りとさせて頂きます。

交通量の多い道路でもありますので、誘導員を適宜に配置し上り下りの車両の確認、歩行者の安全確保を徹底し事故の防止に努めさせて頂きます。

西側道路は大型車両の通行はしませんが、通行規制時間外での工事に関係する車両の通行はさせて頂きます。

西側の擁壁の撤去作業についての養生方法について、道路管理者、所轄警察の指導に従い届出等の手続きし作業致します。

以上

事業主 芦屋市業平町3番6号1階

株式会社 高翔

窓口担当者 西宮市芦原町4番19号

株式会社ハウジングネットワーク

開発事業部 柿根 健二

0798-31-3933 携帯 080-3917-0081

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]
要望事項 ・ユビステーションを移設してほしい。 ・擁壁からの水の流れを確認したいので、もう少し時間ほしい。 ・境界を確定させるプロセスや仕上りなどを協議したい。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒662-0842 西宮市芦原町4番19号
 株式会社ハウジングネットワーク 開発事業部 柿根 健二
 TEL 0798-31-3933 FAX 0798-31-3944
 mail: k.kakine@housing-network.com

〈要望書の提出方法〉

手渡し、メール、Fax、郵送 のどちらかをお願い致します。

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社 高翔	
	開発事業区域の位置	宝塚市	中筋山手1丁目136番3
	開発構想届受付番号	第 111 号	
	説明の日	令和7 年	10 月 4 日

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	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ・工事の着工前・完工後に の家屋調査をお願いします。 ・市営住宅前の道路を土出しに10tDが出入りするとのことですが、日中も人も車も交通量が頻繁にあります。学童・学生の通学路であるのでダンプが出入りする期間はガードマンの常駐をお願いします。また、全面道路が土砂で汚れた場合は掃除するよう徹底してほしいです。	

〈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

E

令和7年10月27日

様
様

拝啓、時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

この度は、当事業計画についてのご意見、ご要望を頂き有難うございました。

内容を確認させて頂き、回答書を作成させて頂きましたので、ご確認の程宜しく
お願い申し上げます。

回答書の内容について、ご不明な点又はご意見等がございましたら、下記担当者まで
ご連絡お願い申し上げます。

何卒、ご理解ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

敬具

担当者 西宮市芦原町4番19号

株式会社ハウジングネットワーク

開発事業部 柿根 健二

0798-31-3933 携帯 080-3917-0081

E

令和7年10月27日

要望書に対する回答書

様
様

要望事項

①ゴミステーションを移設してほしい

回答：移設先の隣接地所有者との協議も含めて検討しております。

②擁壁からの水の流れを確認したいので、もう少し時間が欲しい

回答：透水管を用いて抑制する方向で検討致します。

③境界を確定させるプロセスや仕上がりを協議したい。

回答：現在、道路管理課と協議中です。具体的な方法が判りましたら、協議させていただきますのでよろしくお願い致します。

④工事の着工前・完工後にの家の調査をお願いします。

回答：調査させていただきます。

⑤市営住宅前の道路を土出しに10tDが出入りすることですが、日中も人も車も交通量が頻繁にあります。学童、学生の通学路であるのでダンプが出入りする期間はガードマンの常駐をお願いします。また前面道路が土砂で汚れた場合は掃除するよう徹底してほしいです。

回答：土砂の搬出は、東側道路からの搬出と致します。

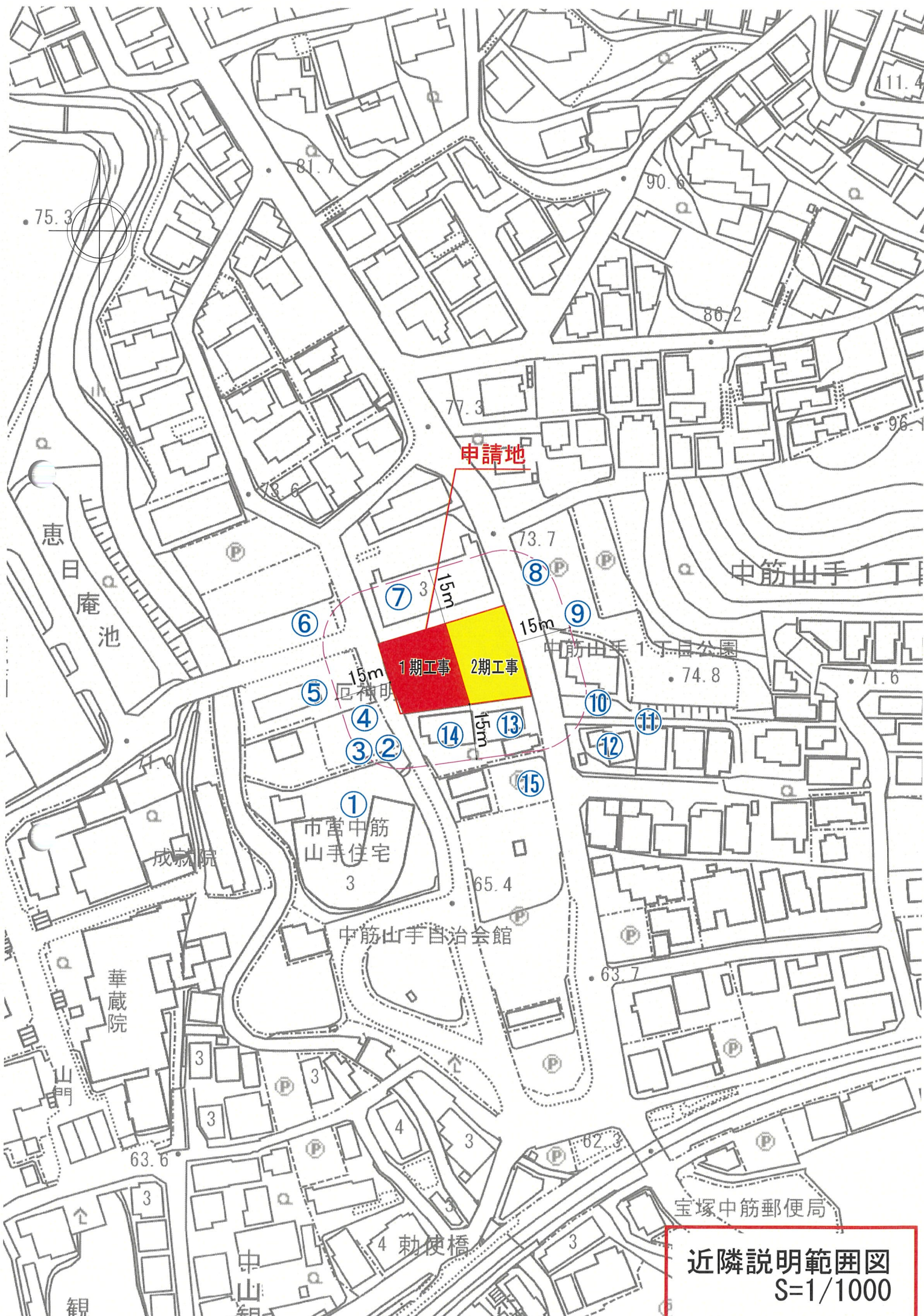
交通量の多い道路でも有りますので、適宜に誘導員を配置し、上り下りの車両の確認、歩行者の安全確保を徹底し事故の防止に努めさせていただきます
西側道路は大型車両の通行は考えておりませが、場合によっては、通行規制時間外での工事に関係する車両の通行はさせていただきます。(大型車両以外)
下校時の時間帯は特に注意をするよう心掛け車両の通行に努めさせていただきます。

西側の擁壁の撤去作業についての養生方法は道路管理者、所轄警察署の指導に従い届出等、手続きの上、作業致します。

養生方法、作業方法、期間等も含めてご説明、ご相談させて頂きたく存じます。
作業終了後、前面道路の確認及び清掃の徹底を致します。

以上

事業主 芦屋市業平町3番6号1階
株式会社 高翔
窓口担当者 西宮市芦原町4番19号
株式会社ハウジングネットワーク
開発事業部 柿根 健二
0798-31-3933 携帯 080-3917-0081



背景地図マップ

中心地 | 宝塚市中筋 1 丁目 付近

申請地

ファミール宝塚中山

中筋山手1

市営中筋山手住宅

成就院

宝蔵院

華蔵院

総持院

中山寺会館

渡辺歯科

中筋局

青江歯科

メゾンド中山

ルミエール中山

岸田ビル

かば内科

中山寺1

吉矢医院

中山寺変電所

眼鏡市場

中山寺

中山観音駅

辻ヶ池

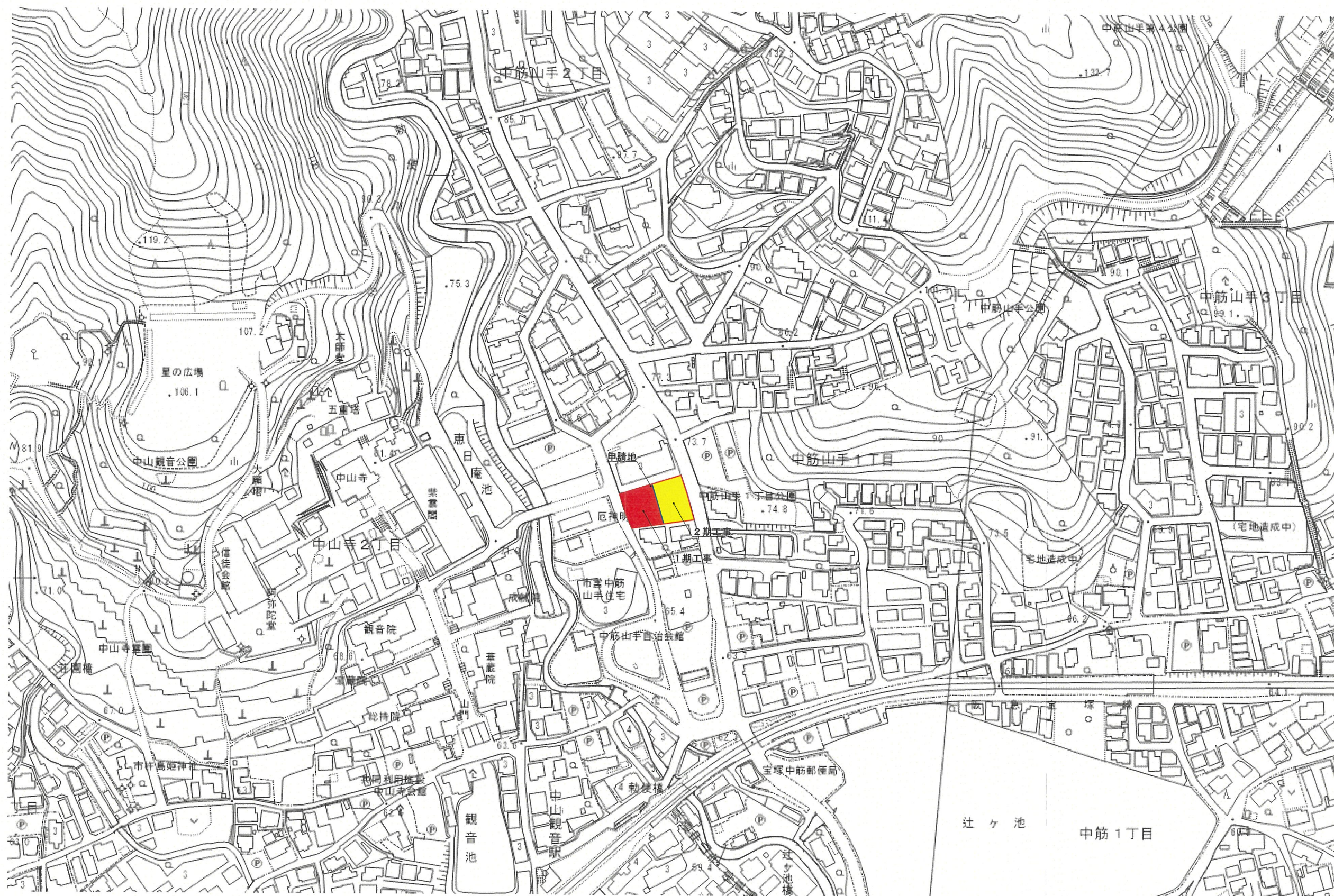
30 m

PASCO GeoTechnologies

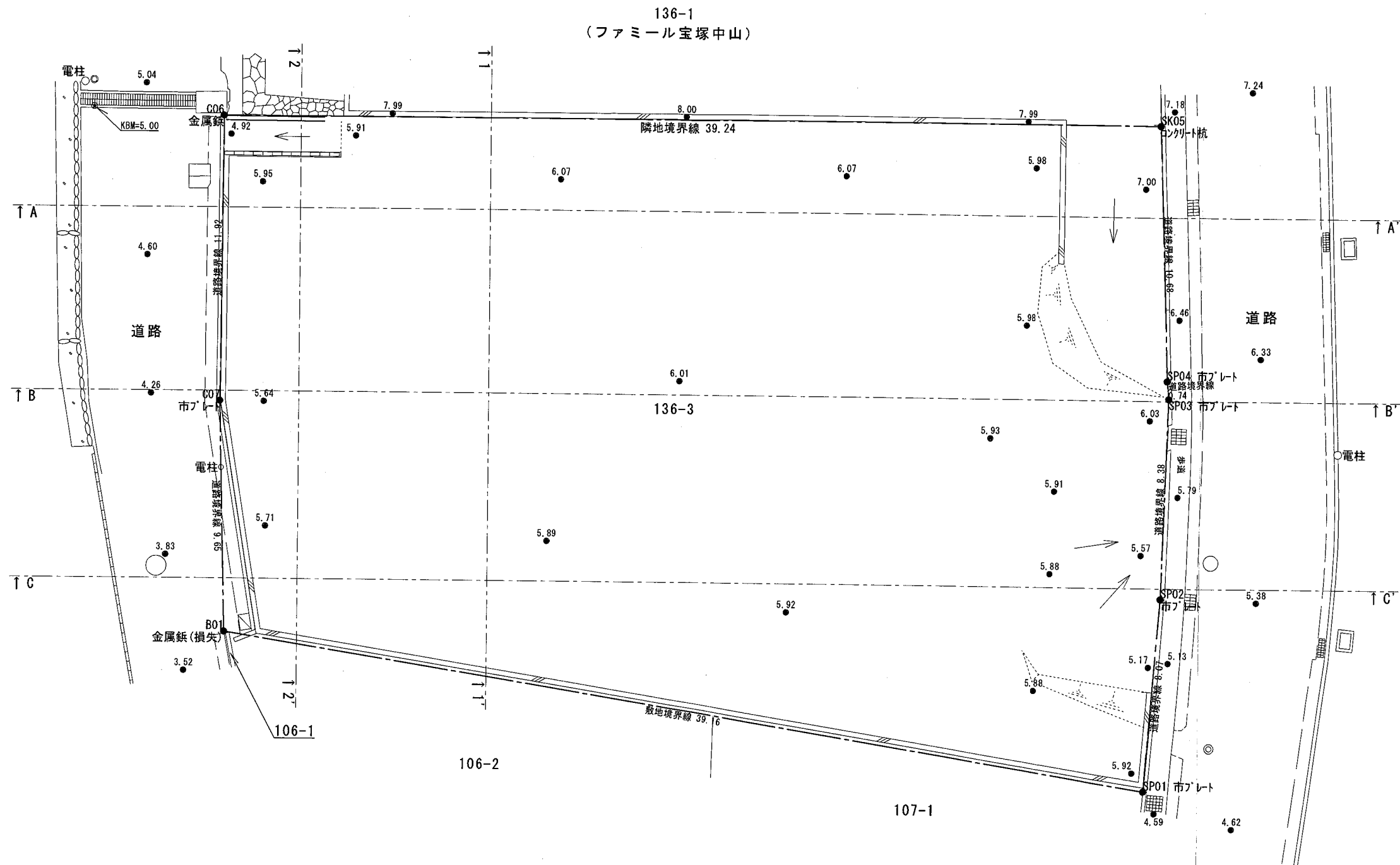
印刷日時: 2025/10/02 18:34:33

※工事車両通行ルート

----- 大型車両 入口に誘導員配置



中筋山手 1 丁目 B 付近見取図



25.05.12

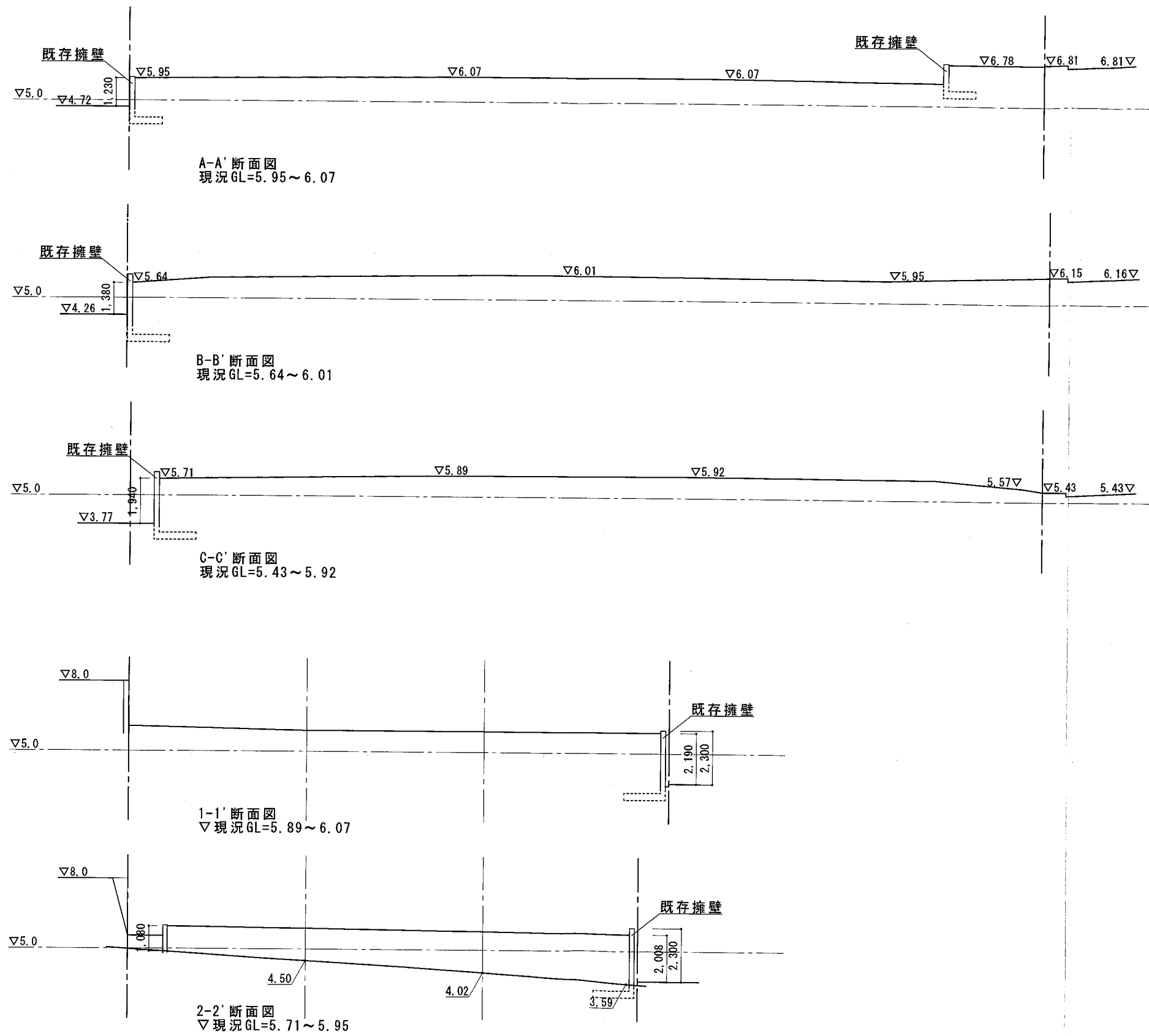
中筋山手1丁目B 造成工事

S:
1/200

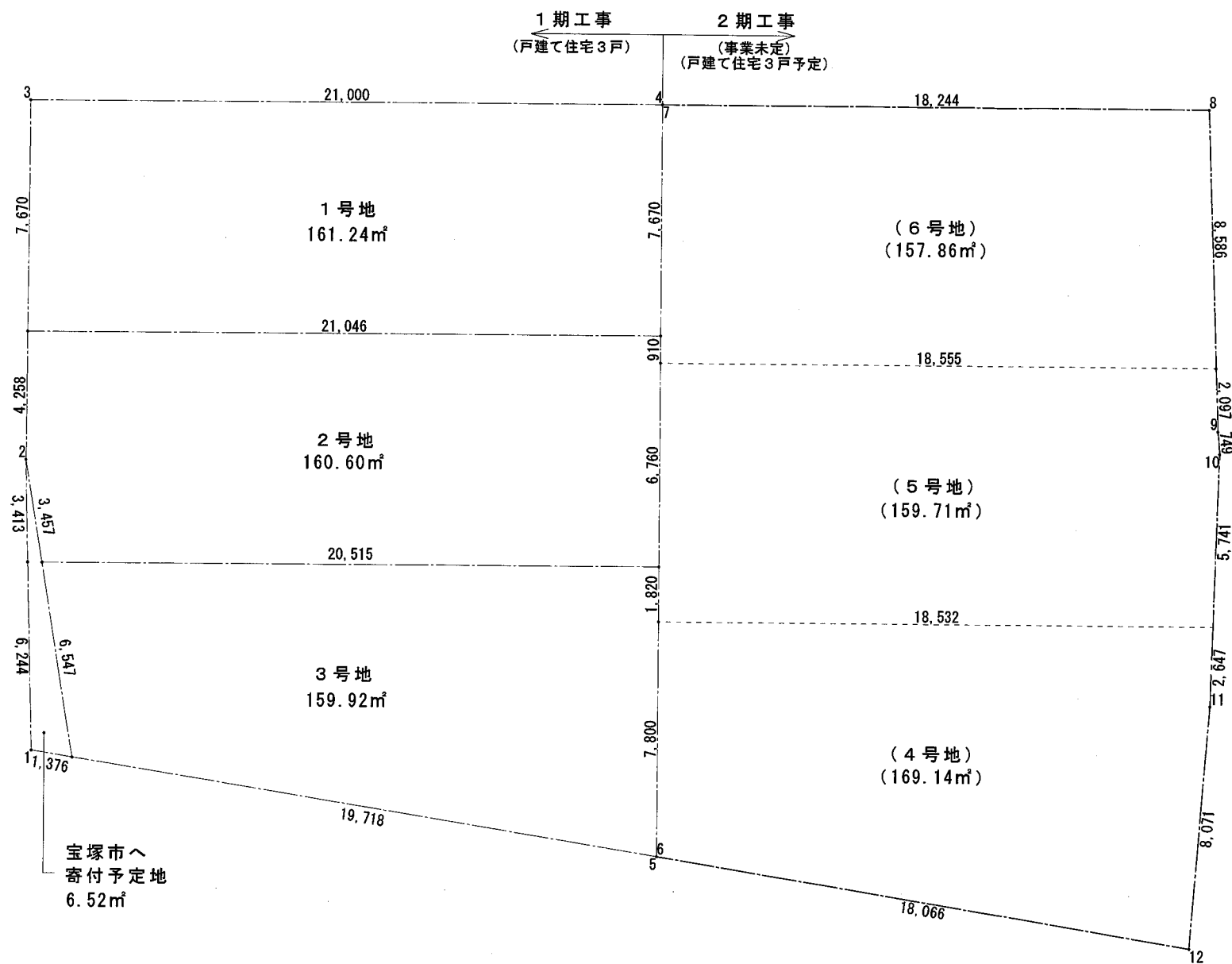
現況平面図

株式会社 ハウジングネットワーク

No



			25.05.18	中筋山手 1 丁目 B 造成工事	S: 1/200	現況断面図	株式会社 ハウジングネットワーク	No
--	--	--	----------	------------------	-------------	-------	------------------	----



造成面積求積表 (1 期工事範囲)

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1}) · Y _n
1	0.000	0.000	0.000000
2	-0.249	9.654	-1.718018
3	-0.178	21.582	454.747542
4	20.822	21.582	453.221548
5	20.822	-3.378	70.340638
敷地面積 488.29 m ²		倍面積	976.591710
		面積	488.295855

残地面積求積表 (2 期工事範囲)

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1}) · Y _n
6	0.000	0.000	0.000000
7	-0.000	24.960	455.362499
8	18.244	24.960	465.040950
9	18.631	14.284	6.560569
10	18.703	13.539	-2.415289
11	18.453	5.154	-4.483018
12	17.833	-2.893	53.389452
敷地面積 486.72 m ²		倍面積	973.455162
		面積	486.727581

1 期敷地面積 : 488.295㎡

2 期敷地面積 : 486.727㎡

全体敷地面積 : 975.02 m²

25.05.27

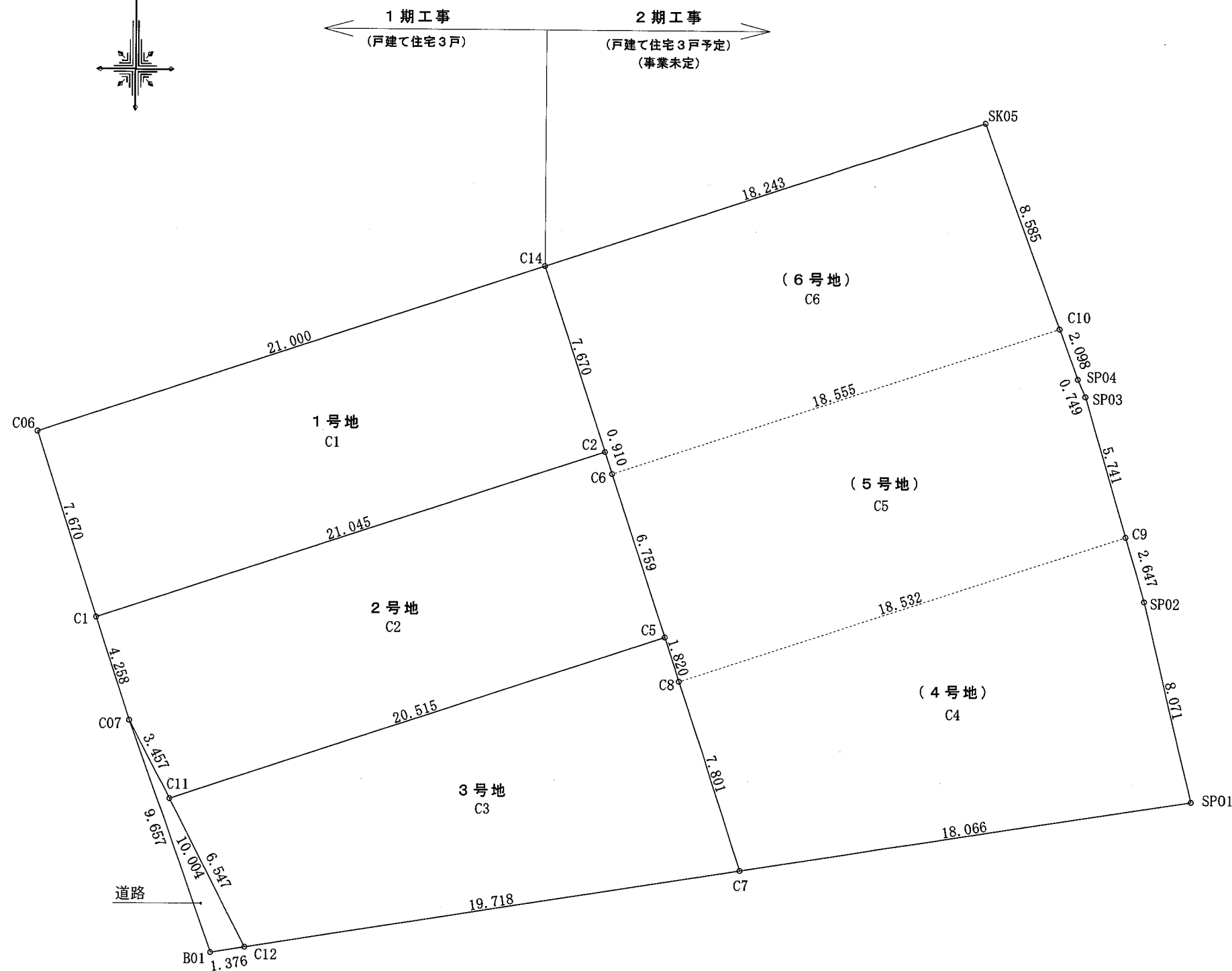
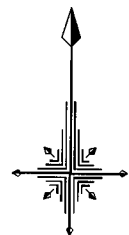
中筋山手 1 丁目 B 造成工事

S:
1/200

敷地面積求積図 (全体)

株式会社 ハウジングネットワーク

No



座 標 求 積 表

地 番	C1 1号地		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C14	-130231.780	94802.026	65128.991862
C06	-130238.375	94782.088	-1316617.984408
C1	-130245.671	94784.454	-65116.919898
C2	-130239.062	94804.434	1316928.392694
	倍 面 積		322.480250
	面 積		161.2401250
	地 積		161.24 m ²

地 番	C2 2号地		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C2	-130239.062	94804.434	-544651.473330
C1	-130245.671	94784.454	-1010402.279640
C07	-130249.722	94785.767	-674495.517972
C11	-130252.787	94787.366	320286.509714
C5	-130246.343	94806.843	1219310.807823
C6	-130239.926	94804.720	690273.166320
	倍 面 積		321.212915
	面 積		160.6064575
	地 積		160.60 m ²

地 番	C3 3号地		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C5	-130246.343	94806.843	-447109.071588
C11	-130252.787	94787.366	-1161050.446134
C12	-130258.592	94790.394	-254986.159860
C7	-130255.477	94809.865	997494.589665
C8	-130248.071	94807.415	865970.928610
	倍 面 積		319.840693
	面 積		159.9203465
	地 積		159.92 m ²

地 番	C4 (4号地)		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C9	-130242.251	94825.009	-311310.504547
C8	-130248.071	94807.415	-1253922.870790
C7	-130255.477	94809.865	-431574.505480
SP01	-130252.623	94827.704	1013613.328056
SP02	-130244.788	94825.765	983532.834580
	倍 面 積		338.281819
	面 積		169.1409095
	地 積		169.14 m ²

地 番	C5 (5号地)		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C10	-130234.098	94822.336	-366203.861632
C6	-130239.926	94804.720	-1160883.796400
C5	-130246.343	94806.843	-772201.736235
C8	-130248.071	94807.415	387951.942180
C9	-130242.251	94825.009	1073608.751898
SP03	-130236.749	94823.369	586672.184003
SP04	-130236.064	94823.067	251375.950617
	倍 面 積		319.434431
	面 積		159.7172155
	地 積		159.71 m ²

地 番	C6 (6号地)		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
SK05	-130226.050	94819.346	219791.244028
C14	-130231.780	94802.026	-1233563.962312
C2	-130239.062	94804.434	-772276.919364
C6	-130239.926	94804.720	470610.630080
C10	-130234.098	94822.336	1315754.734336
	倍 面 積		315.726768
	面 積		157.8633840
	地 積		157.86 m ²

地 番	道路 (宝塚市へ寄付予定)		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C07	-130249.722	94785.767	-20568.511439
B01	-130258.809	94789.035	-840778.740450
C12	-130258.592	94790.394	861360.310278
	倍 面 積		13.058389
	面 積		6.5291945
	地 積		6.52 m ²

合 計 975.0176325

25.10.10

中筋山手1丁目B 造成工事

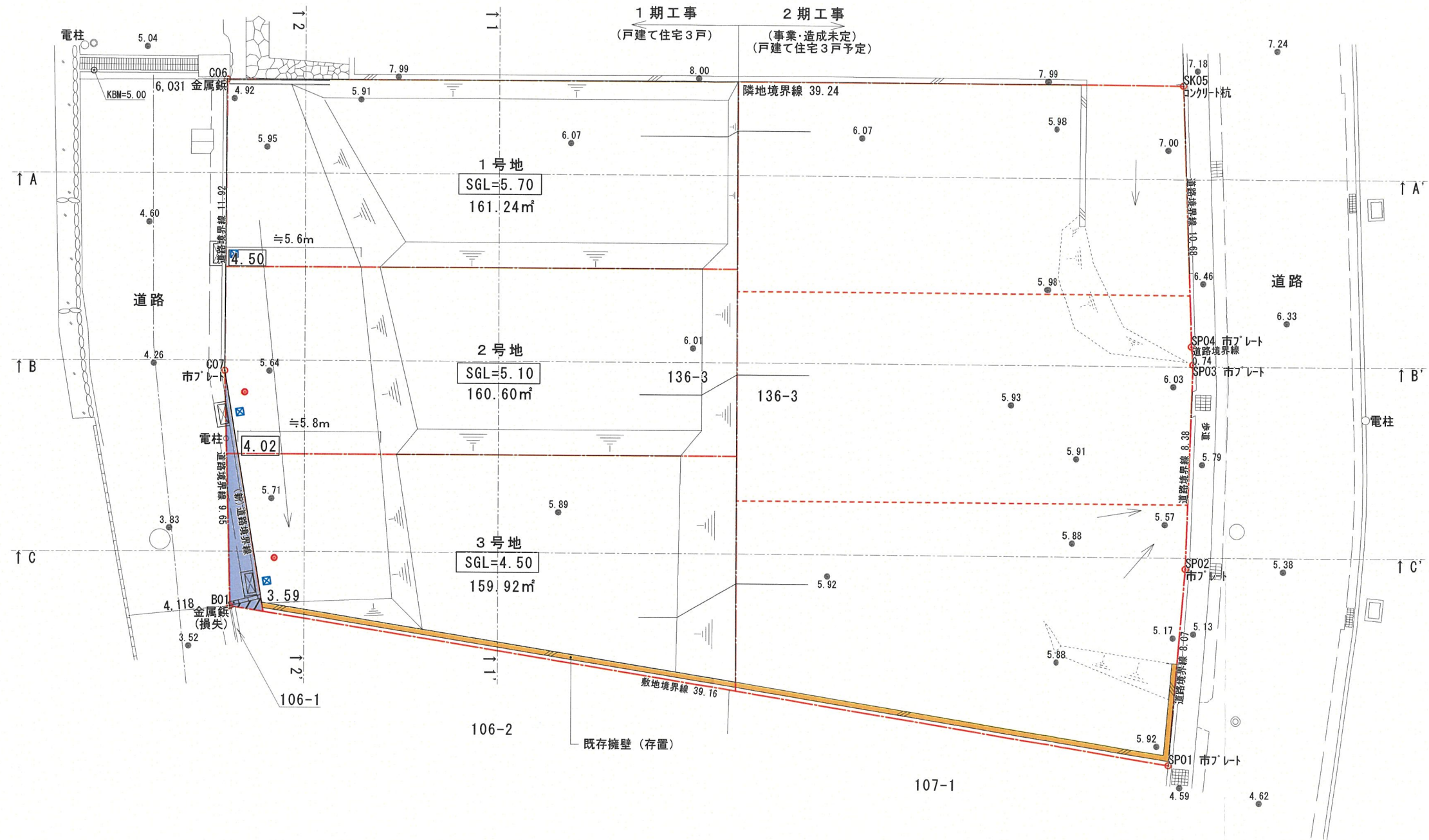
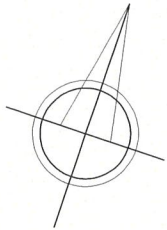
S:
1/200

区割求積図

株式会社 ハウジングネットワーク

No

136-1
(ファミール宝塚中山)



- 敷地境界線を示す。
- 切土(約475㎡、高低差2m以下)
- 宝塚市へ寄付予定地
- 10.00 現況地盤高を示す。
- 10.00 計画地盤高を示す。
- 既設の擁壁を示す。

土地利用計画表			
種別	面積(㎡)	面積率(%)	備考
宅地	968.49	99.33	3区画
道路	6.53	0.67	寄付(任意)
合計	975.02	100	

※ 合計－道路＝宅地面積

工期区分	敷地面積	開発構想	工事完了
1期工事	488.295㎡	造成及び戸建ての住宅3戸	造成後、1棟目の建物の検査済証交付までとする
2期工事	486.727㎡	未定(戸建て住宅1～3戸予定)	
合計	975.02㎡		

25.10.10

中筋山手1丁目B 造成工事

S:
1/200

土地利用計画図

株式会社 ハウジングネットワーク

No

