

(第1面)
特定開発事業計画報告書

令和7年8月20日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 西宮市深津町3番7号 西宮

フラワーハイツ306

氏名 株式会社 芝利 代表取締役 島川 健太郎

(連絡先) 郵便番号 573-0071

住所 枚方市茄子作1丁目42-31

氏名 エヌオール土地企画 山本紀夫

電話 090 (5256) 2950

FAX 072 (860) 0779

e-mail tochikikaku@forest.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	第 7-0242 号
開発構想の名称	高司5丁目住宅建設
開発事業区域の位置	宝塚市 高司5丁目164番1 の一部
説明資料の配布 状況による	配布方法: 戸別配布・郵送 配布日: R7年7月26日 ~ R7年7月30日
	説明の方法 ☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	説明の開始日 R7年7月26日 説明の終了日 R7年7月30日
	説明を主に行った者 所属: エヌオール土地企画 氏名: 山本紀夫
	説明の内容 第3面に記載のとおり
	要望書の提出期間 R7年7月30日から 能数後 R7年8月19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: エヌオール土地企画 氏名: 山本紀夫
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。

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 高司5丁目164番1の一部							
	開発事業区域の面積	1077.89 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	工業地域							
	高度地区	第 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条区域内・末成町・高司・美幸町地区特別工業地域（第1種）							
	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		戸建て賃貸住宅7戸の建築及び道路整備							
工事の着手予定年月日		令和7年12月15日			工事の完了予定年月日		令和8年12月25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	816.57 m ²	261.32 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1077.89 m ²
	区域面積に対する比率	75.76 %	24.24 %	%	%	%	%	%	100.00 %
盛土又は切土面積		盛土面積 261.32 m ² 切土面積 m ²							
予定建築物	敷地面積	1077.89 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 m			階数		地上2階 / 地下0階		
	用途	戸建て賃貸住宅			住戸数		7 戸		
	構造				駐車台数		7 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。	要望がある場合は、要望書に記入の上、提出して頂くよう説明しました。
特定開発事業計画の説明に関すること。	土地利用計画・工事内容説明書にて戸別に説明及び配布しました。
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様へ」の資料を配不しました。
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様へ」の資料を配不しました。
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	(仮称) 高司5丁目住宅建設
開発構想の目的	戸建の賃貸住宅7戸建築及び道路整備
予定建築物について	
用途	一戸建住宅
住宅の戸数	7戸
階数	2階
高さ	10m以下
造成工事について	新設道路部分のみ盛土造成あり
工事の着手予定日	令和7年12月15日
その他	

(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	令和7年8月18日に 別紙①～⑦資料をメール にて受取り	1. 隣接の石垣（構造物）については2013年以前の 状態の復元については、当社は把握しておりません でしたが現地確認・ 様に聞き取り等を行い、 状況を改善するように努めます。 2. 住宅計画については、建築基準法に沿って建築 致しますが、住宅配置は敷地境界から離隔を50cm 以上とるよう検討・考慮いたします。 3. 本計画の境界際にフェンス等の設置の有無及び 仕様が決まりましたら。あらためてご説明致します。 4. 境界付近を工事する前には日程の報告をします ので貴殿の現地立会可能な日を教えてください。 ・特定開発事業計画報告書に頂いた資料は全て市へ 提出します。 5. 誠実に対応します。 6. 申請後直ちに報告します。 ・住宅の建築順については、当社の事業収支計画に 伴い本計画となりました。4～7号地について融通 を利かないと言う思いはありません。 以上御理解を賜りますようお願い致します。	8/20にメール にて回答
A	令和7年8月4日に 建築図面を頂きたいと 電話連絡ありました。	・予定建築図面NO.8 NO.9の（配置図・立面図） を送信しました。	8/12にメール にて送信

中心地 | 宝塚市高司5丁目 付近

市立高司グラウンド

市立高司児童館

市立高司小学校

高司ふれ愛公園

高司第4公園

今里食品

美幸町

栄レース

美幸公園

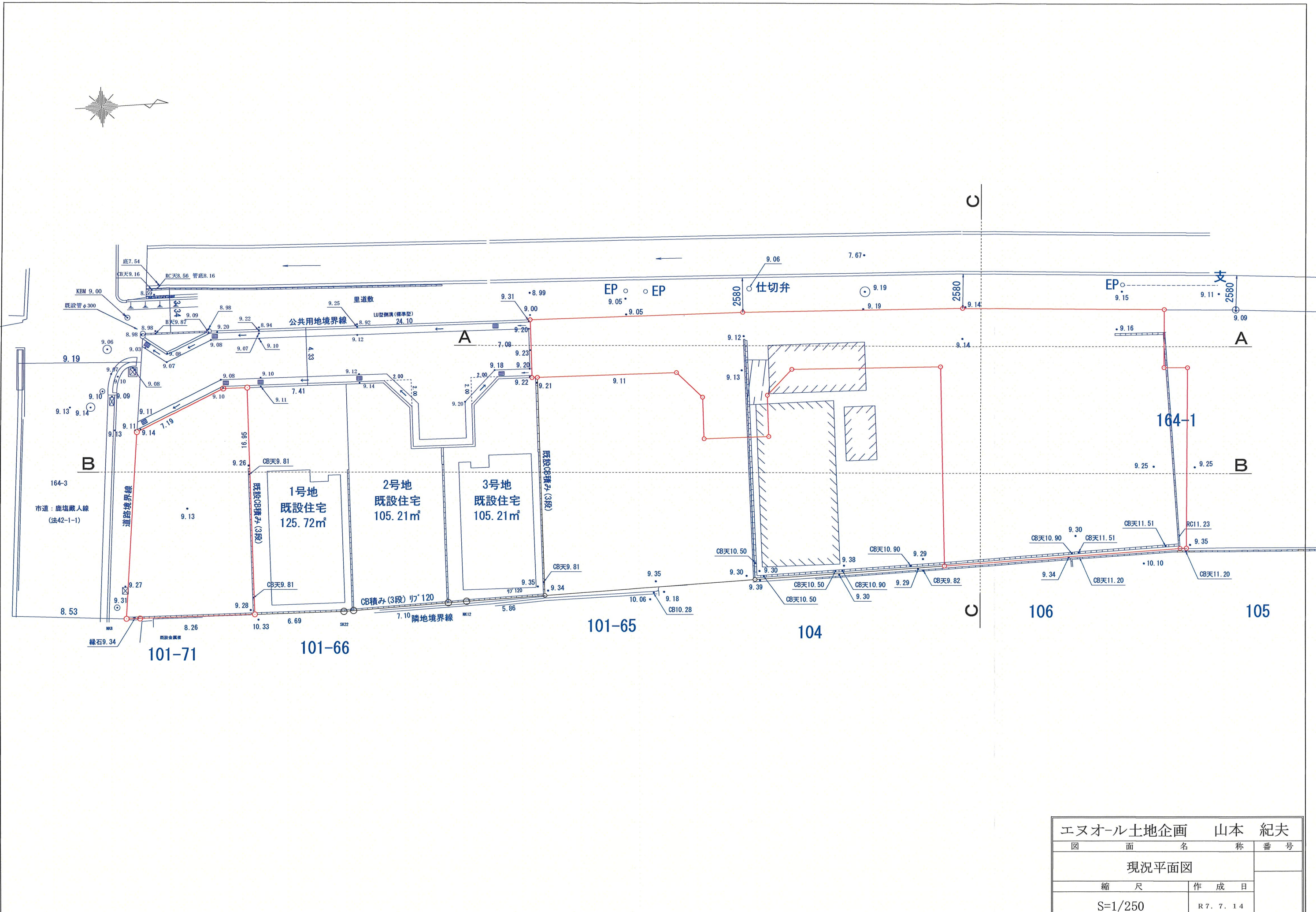
はんしん自

高司5丁目公園

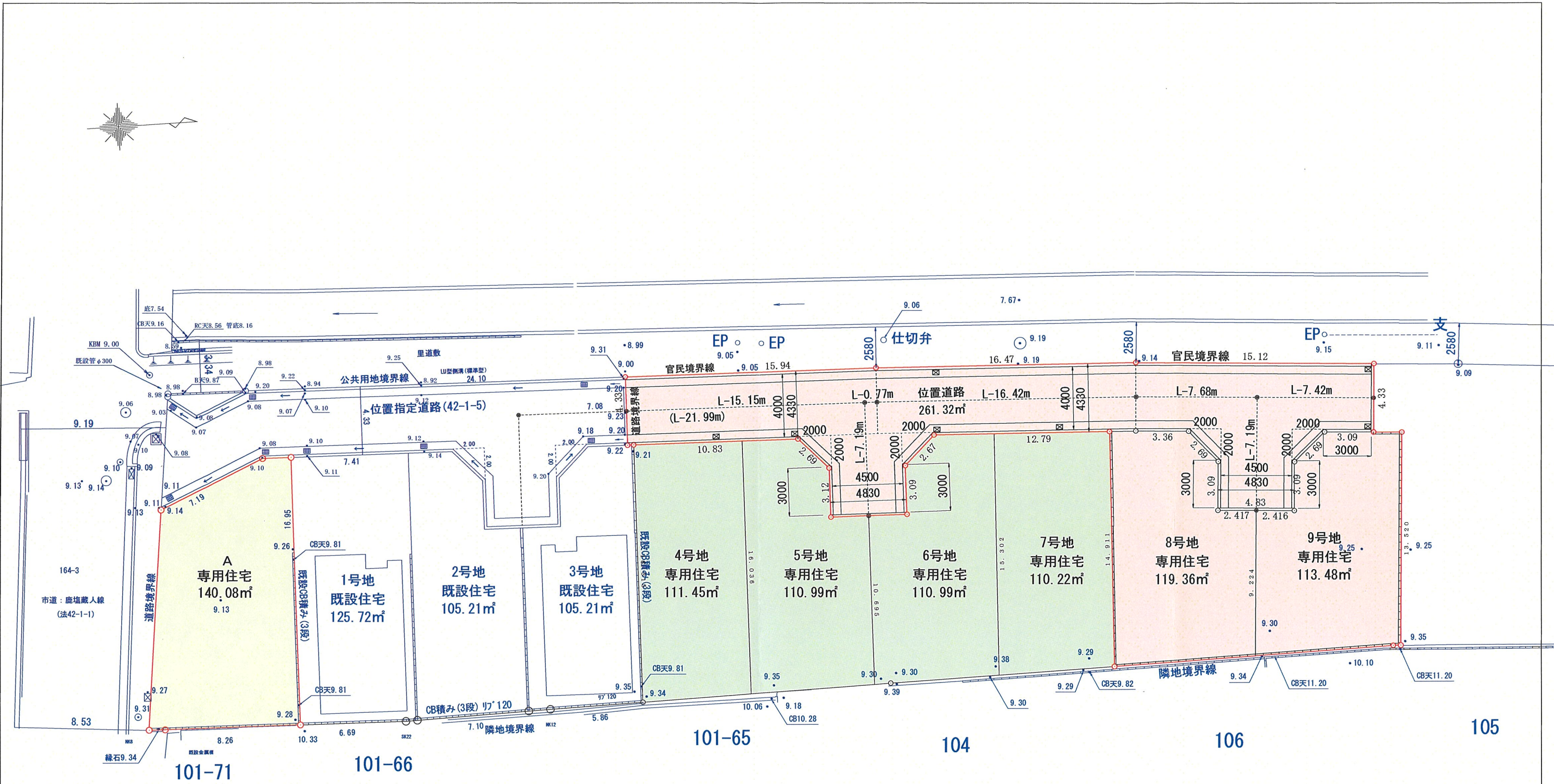
高司5丁目

30m

位置図 S=1/2500
エヌオール土地企画



エヌオール土地企画		山本 紀夫
図	面	名 称
現況平面図		番 号
縮 尺	作 成 日	
S=1/250	R 7. 7. 14	



＜面積一覧表＞

完了	1号地 建築済	
	2号地 建築済	
	3号地 建築済	
	既設位置指定道路	
	ゴミ置場	
2工区	29条対象外土地	
	4号地	
	5号地	
	6号地	
1工区	7号地	
	8号地	
	9号地	
	新設位置指定道路	
	合計	

- ・ ・ 工区①

494.16㎡

工区①の完了・・・位置指定道路の公告及び1宅地（8号地9号地のいずれか）の建物の検済
- ・ ・ 工区②

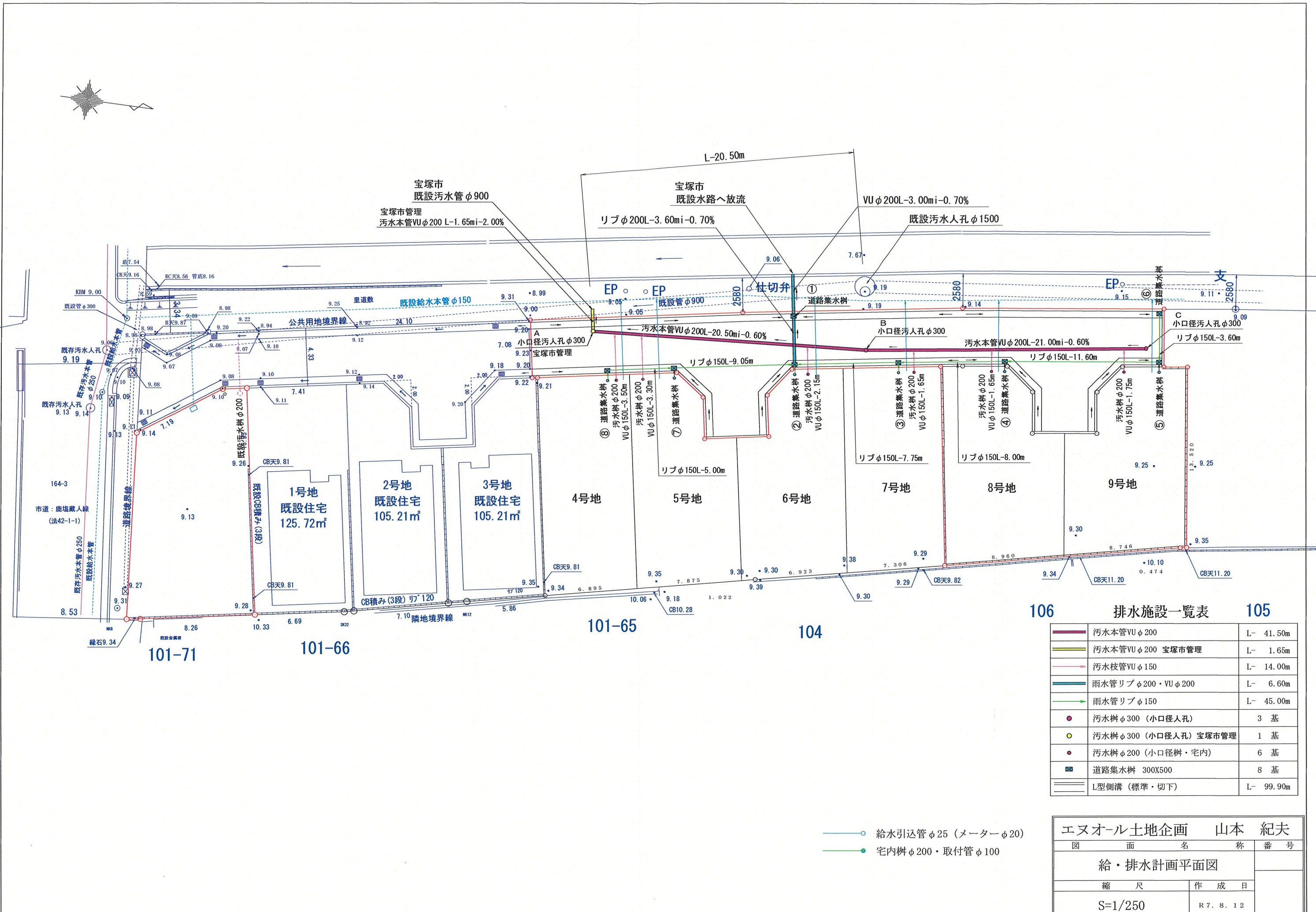
443.65㎡

工区②の完了・・・1宅地（4号地5号地6号地7号地のいずれか）の建物の検済
- ・ ・ 29条対象外土地

140.08㎡

※造成行為なし（整地程度）
※接道部は緑化に努めます。
※各戸の門灯を設置することで防犯灯の代替とします。

エヌオール土地企画 山本 紀夫			
図	面	名	称 番 号
土地利用計画図			
縮 尺	作 成 日		
S=1/250	R 7. 7. 16		



106

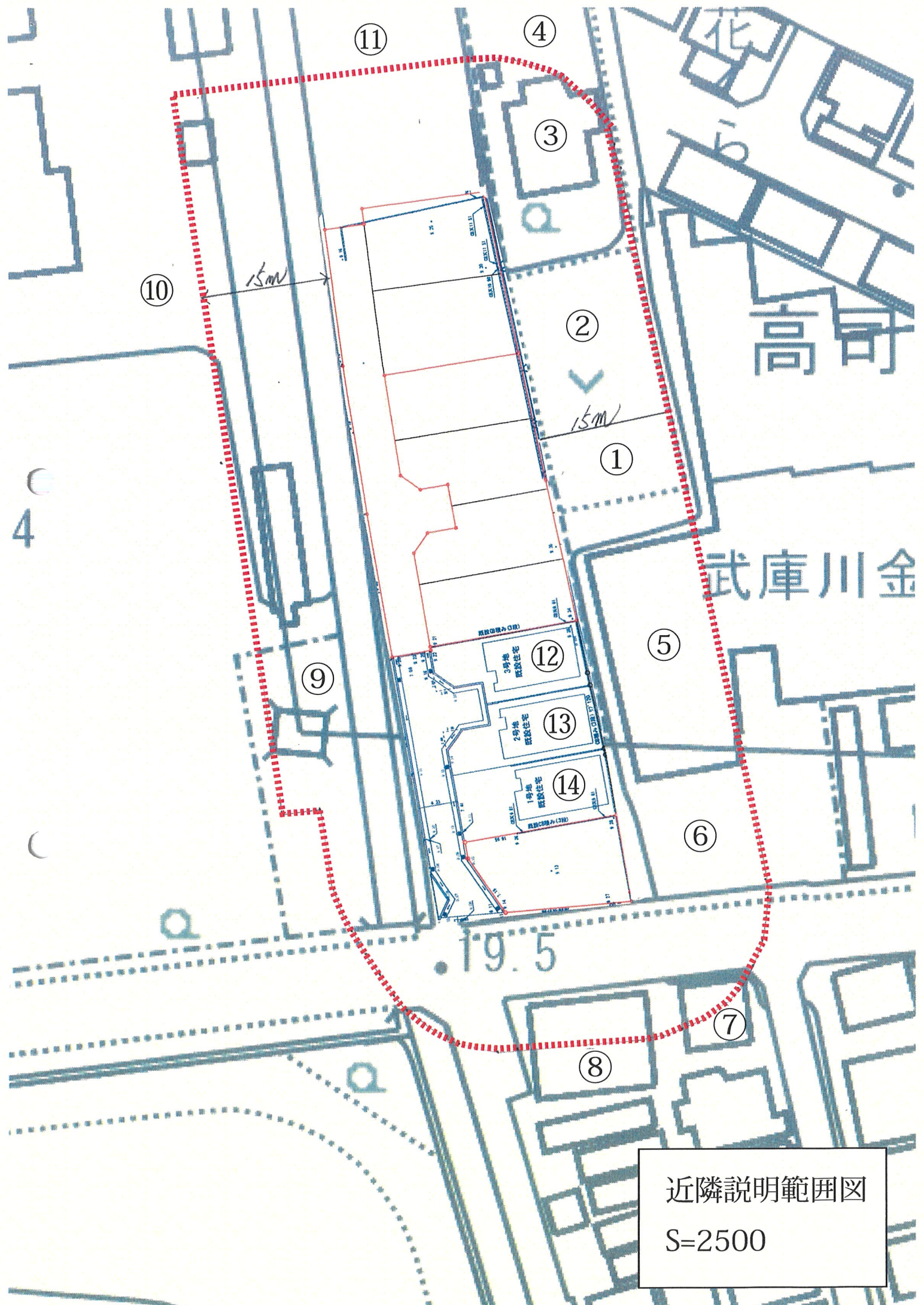
排水施設一覧表

105

	污水本管VU φ 200	L- 41.50m
	污水本管VU φ 200 宝塚市管理	L- 1.65m
	污水枝管VU φ 150	L- 14.00m
	雨水管リブ φ 200・VU φ 200	L- 6.60m
	雨水管リブ φ 150	L- 45.00m
	污水樹 φ 300 (小口径人孔)	3 基
	污水樹 φ 300 (小口径人孔) 宝塚市管理	1 基
	污水樹 φ 200 (小口径樹・宅内)	6 基
	道路集水樹 300X500	8 基
	L型側溝 (標準・切下)	L- 99.90m

- 給水引込管 φ 25 (メーター φ 20)
- 宅内樹 φ 200・取付管 φ 100

エヌオール土地企画 山本 紀夫	
図 面 名 称	番 号
給・排水計画平面図	
縮 尺	作 成 日
S=1/250	R 7. 8. 12



近隣説明範囲図

S=2500

①

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

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 お世話になります。 要望書 別紙 3枚 添付書類 A --- 2013年 による 番の石垣破壊写真。 B --- 2013年 番 境界付近の 写真。 委任状を含め、計6枚 お送りさせて頂きます。 よろしくお願いいたします。	

〈要望書の提出先〉 大阪府枚方市茄子作1丁目42番31号 (開発事業者記入欄)
エヌオール土地企画 担当者 山本紀夫
連絡先 090-5256-2950 FAX 072-860-0779

〈要望書の提出方法〉

上記の代理者に連絡していただければ受け取りに伺います。

開発 構想 の 概 要	開発事業者名	株式会社 芝利 代表取締役 島川 健太郎		
	開発事業区域 の 位 置	宝塚市 高司5丁目164番1の一部		
	開発構想届 受 付 番 号	第7-242号		
	説 明 の 日	令和7年	7月	日

②

- 1 宝塚市高司5丁目164番(A地とする)と宝塚市高司5丁目 [REDACTED] (B地とする), [REDACTED] 番(C地とする)との境界線に関わる [REDACTED] 氏所有の石垣に関して

B地に隣接する [REDACTED] 様が来られる2013年以前のB地C地の石垣の現状復帰をお願い致します。その際に出来た石垣のひび割れ、欠け、倒壊等は、貴社の責任にて修復をお願い致します。

- 2 A地建物と、B地とC地境界との距離に関して

B地では生産緑地認定の貸し農園をしており、日照及び風通しは作物にとって重要な要素となります。ですが、貴社図面によると、A地建物によりB地は全面塞がれ、更に、A地建物同士の間が密接で、日照ばかりか風通しまで悪くなります。ただでさえ気象状況の厳しい中、契約者様の努力以外のことで作物に悪い影響が出ることを、[REDACTED] 氏を始め契約者様の間に懸念が広がっております。その事が今後の貸し農園の経営にも影響しかねません。加えて、A地建物とB地、C地の外構との距離が近接していることで防犯上も危険だと思われます。

B地農園とC地の存在が先にある、ということを考慮して頂き、専用住宅(4号~9号)の建物と建物の間を広げ、かつ境界線が

③

ら距離を取っていただく、というご温情を島川様から賜りたくお願い申し上げます。[REDACTED]様の時は、1メートルは境界から離れていたそうです。

3 A地建物がB地、C地に与える環境の変化に関して

A地建物は貸家、B地は貸し農園ということで不特定多数の人の視線が注がれる事は双方にとって精神的負担となります。また、防犯上の問題もあり、そのような状況を避けつつ、かつ風通しの良いメッシュフェンス等の設置をお願い致します

4 B地とC地の石垣に関しましては、今後のトラブルの元になりかねない部分だと推測されますので、B地、C地の境界付近の作業をする場合は、事前に[REDACTED]氏と日程の打ち合わせをお願い致します。また、B地C地の石垣に関する事は全て特定開発事業計画報告書に記載頂きますようお願い申し上げます。

5 今後、気づいたことがあれば都度対応をお願い致します

6 特定開発事業計画報告書を市に提出されましたら、即ご連絡頂きますようお願い申し上げます。

普通建物は4, 5, 6, 7号地と端に順に建てるものだと思いますが、なぜ8, 9号地と端止めをなさるのでしょうか。広い敷地をお

④

持ちなのに、先に端を止めることで4~7号地について融通を利かすお気持ちがない、ということでしょうか。どちらにしろ、4~9号地までを合わせての要望ですので、ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。

以上

令和7年8月17日



石垣破壊



石垣破壊



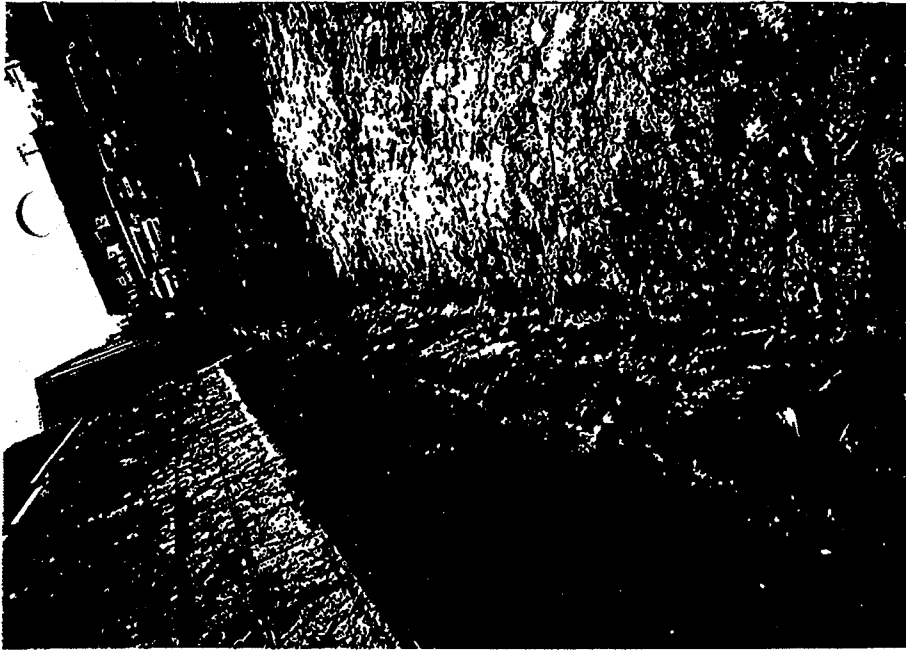
資材運込

整地

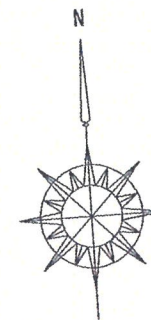
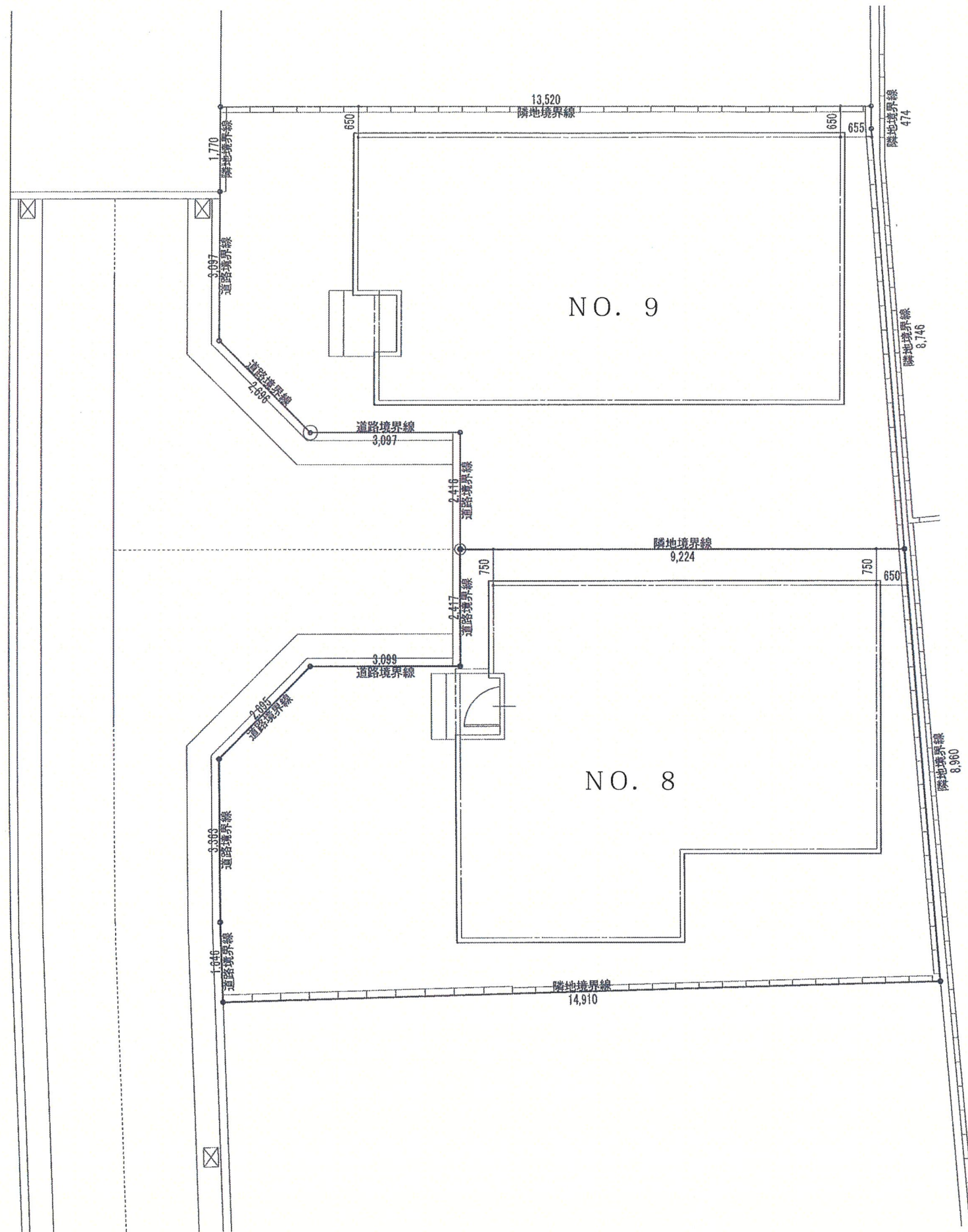
2013/06/05 11:30

石垣の傾斜





β
押込めらした
石垣.



※関係諸官庁との協議により計画を変更する場合があります。
※地盤調査、構造計算等により計画を変更する場合があります。
※敷地の実施測量により計画を変更する場合があります。

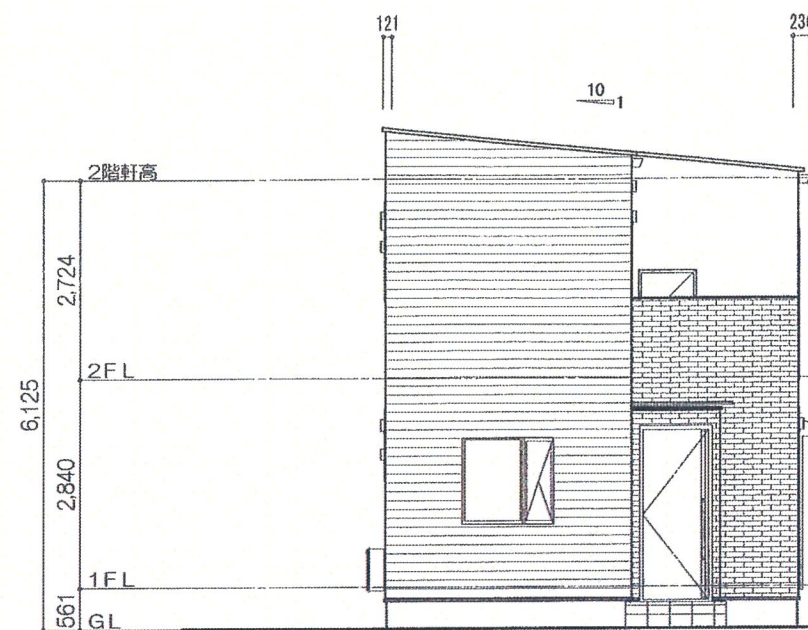


株式会社三和建设 一級建築士事務所
一級建築士事務所登録 宝塚市小浜3丁目11番11号
兵庫県知事(1級)第01A02780号 TEL:0797(84)3434

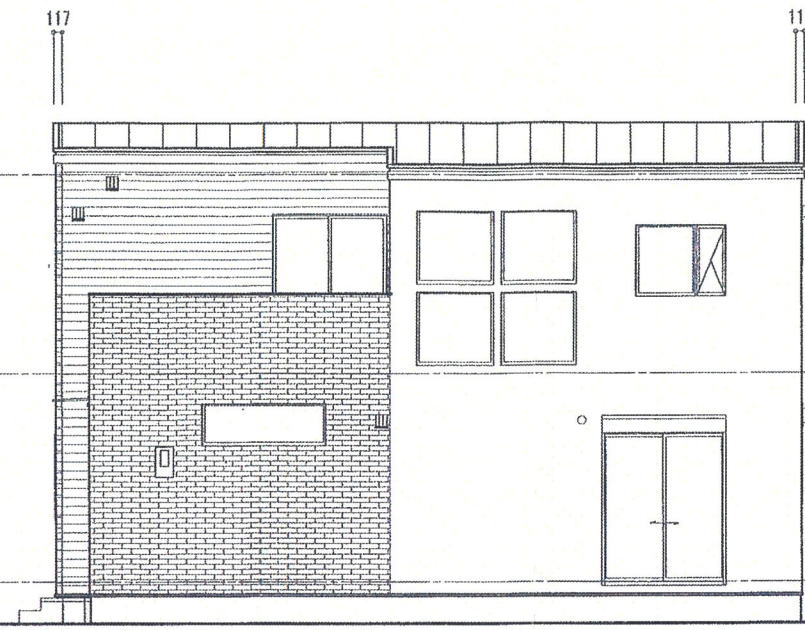
PROJECT
高司5丁目戸建賃貸住宅(Ⅱ期)新築工事
-000号地-010号地 (NO.8/NO.9)

TITLE
配置図
2級建築士(兵庫県知事)登録第300310号
浅倉 崇之

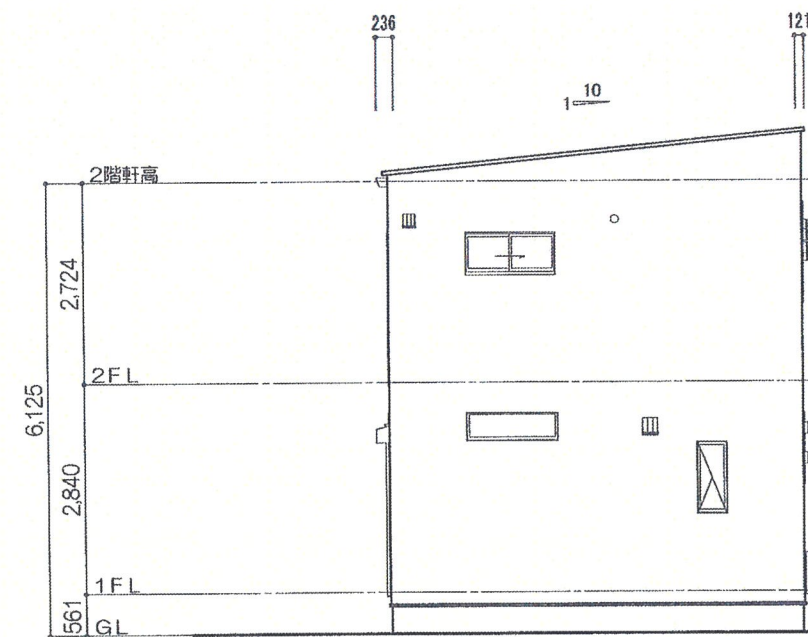
SCALE 1/100				DATE 25.08.08
DRAW	CHECK	CHECK	CHECK	No. A-5



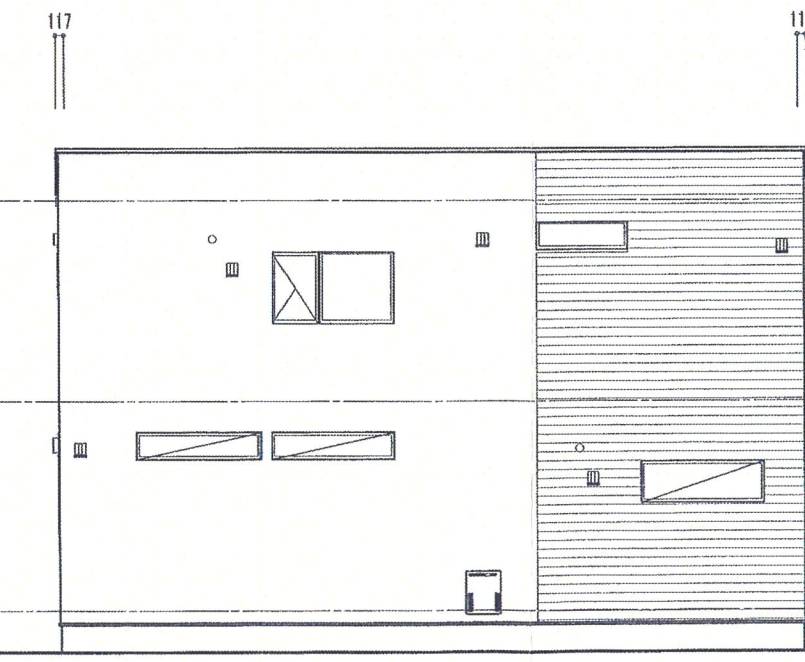
西側 立面図



南側 立面図

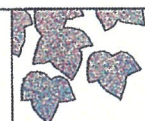


東側 立面図



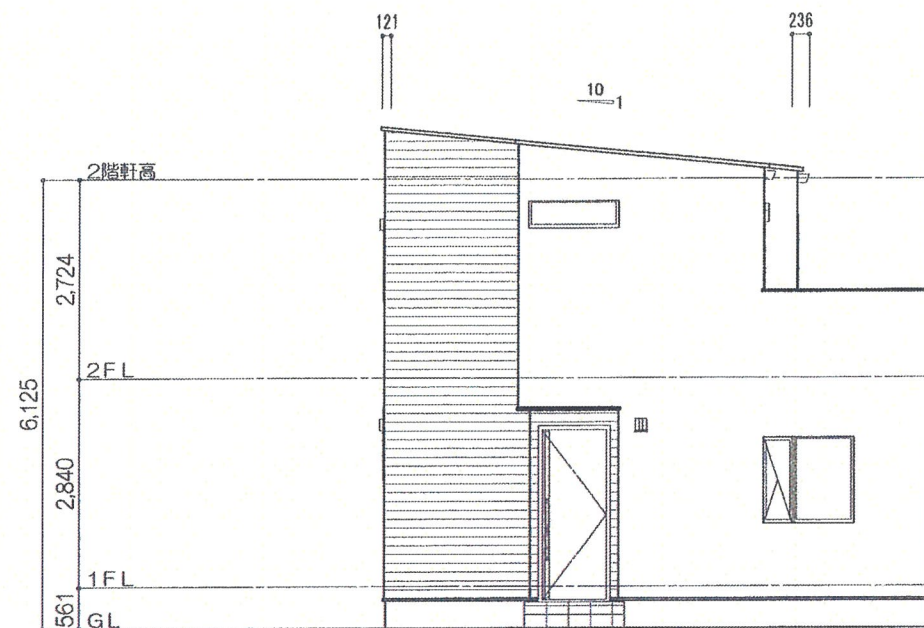
北側 立面図

※関係諸官庁との協議により計画を変更する場合があります。
※地盤調査、構造計算等により計画を変更する場合があります。
※敷地の実施測量により計画を変更する場合があります。

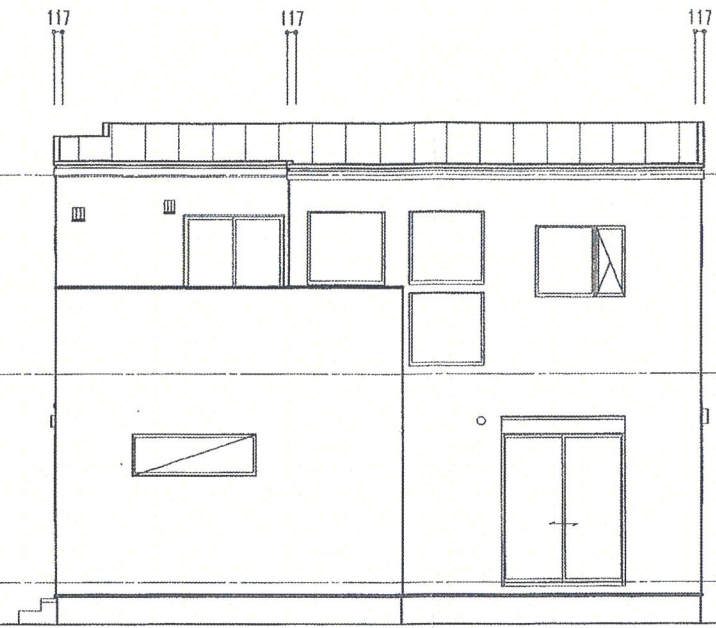


株式会社三和建设 一級建築士事務所
一級建築士事務所登録 宝塚市小浜3丁目11番11号
兵庫県知事(1級)第01A02780号 TEL:0797(84)3434

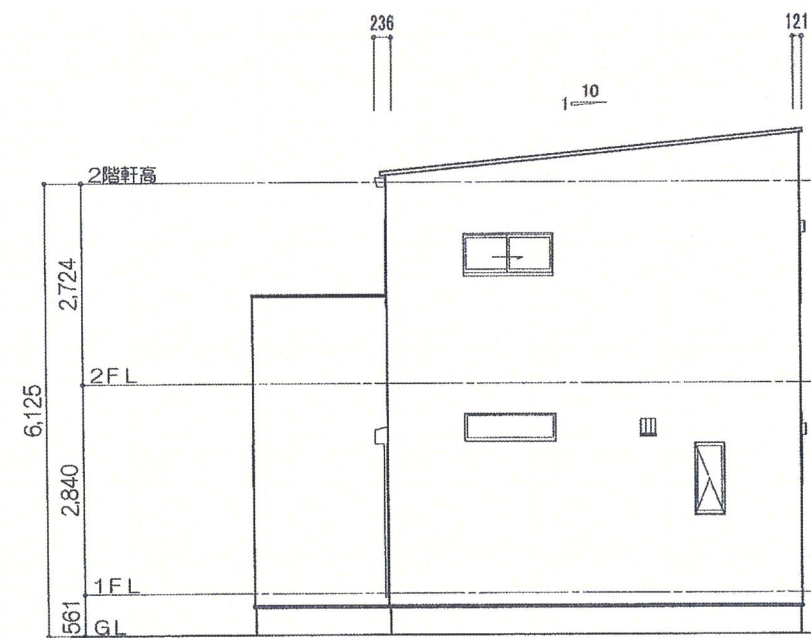
PROJECT		TITLE		SCALE				DATE
高司5丁目戸建賃貸住宅(Ⅱ期)新築工事		立面図		1/100				25.08.05
-010号地- NO.9		2級建築士(兵庫県知事)登録第300310号 浅倉 崇之		DRAW	CHECK	CHECK	CHECK	No. A-7



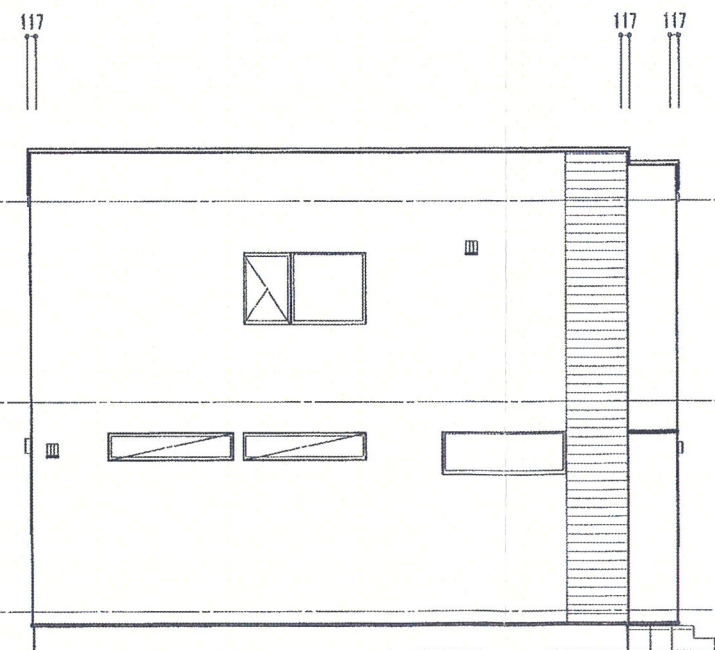
西側 立面図



南側 立面図



東側 立面図



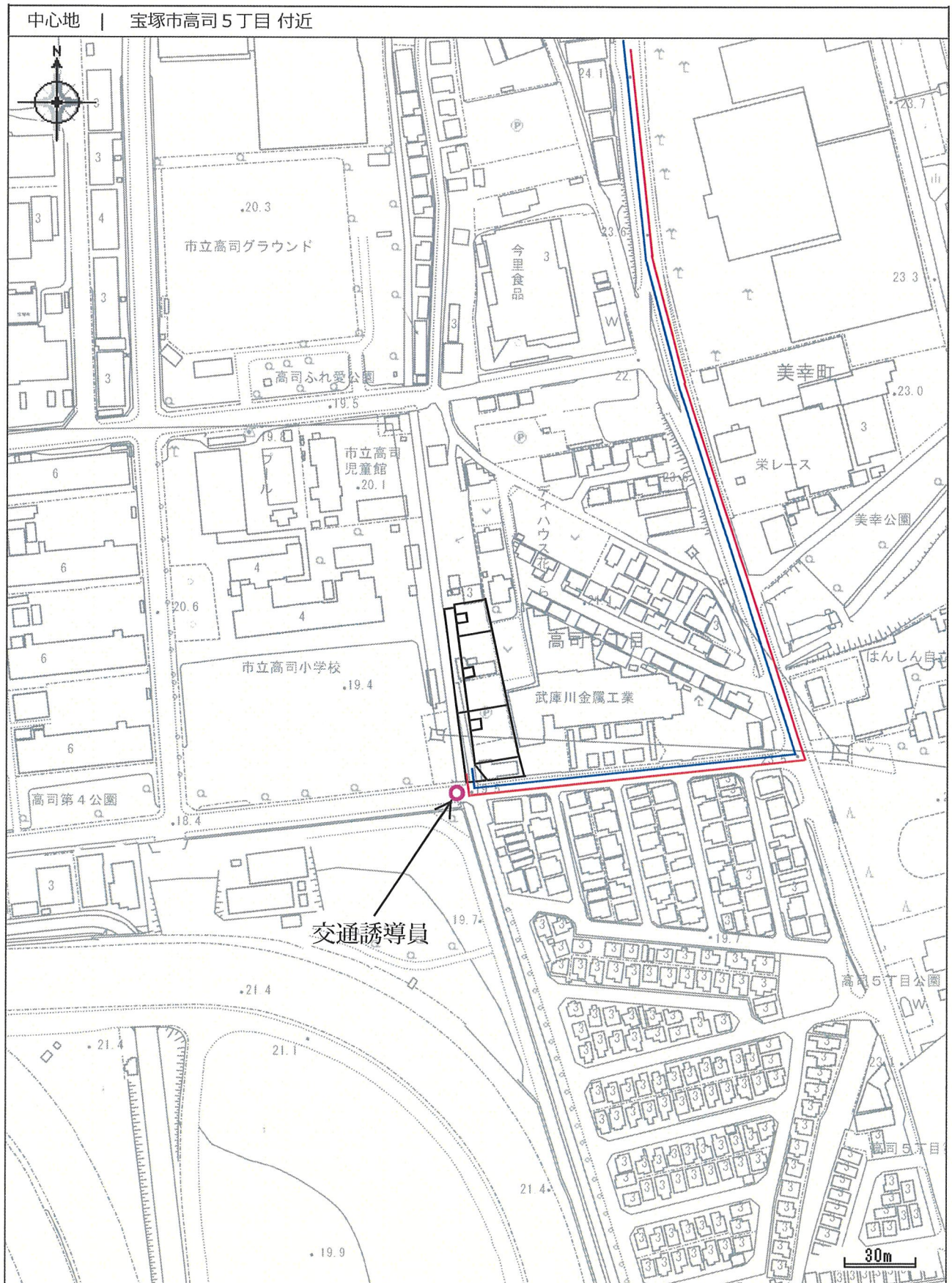
北側 立面図

※関係諸官庁との協議により計画を変更する場合があります。
 ※地盤調査、構造計算等により計画を変更する場合があります。
 ※敷地の実施測量により計画を変更する場合があります。



株式会社三和建設一級建築士事務所
 一級建築士事務所登録 宝塚市小浜3丁目11番11号
 兵庫県知事(1級)第01A02780号 TEL:0797(84)3434

PROJECT 高司5丁目戸建賃貸住宅(Ⅱ期)新築工事	TITLE 立面図	SCALE 1/100	DATE 25.08.08
000号地 NO.8	2級建築士(兵庫県知事)登録第300310号 浅倉 崇之	DRAW CHECK CHECK CHECK	No. A-7

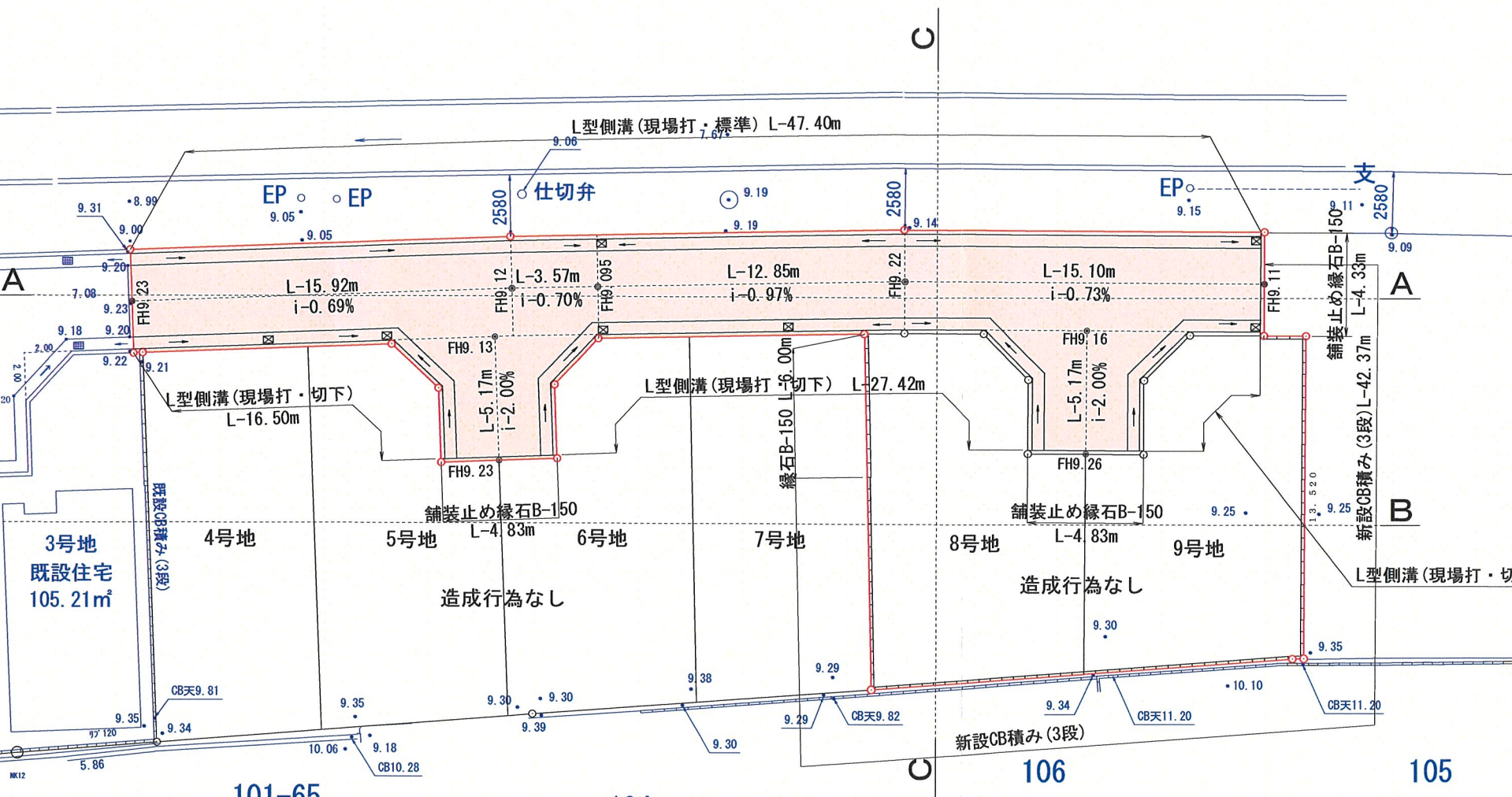


- 工事車輛経路 (往路)
- 工事車輛経路 (復路)

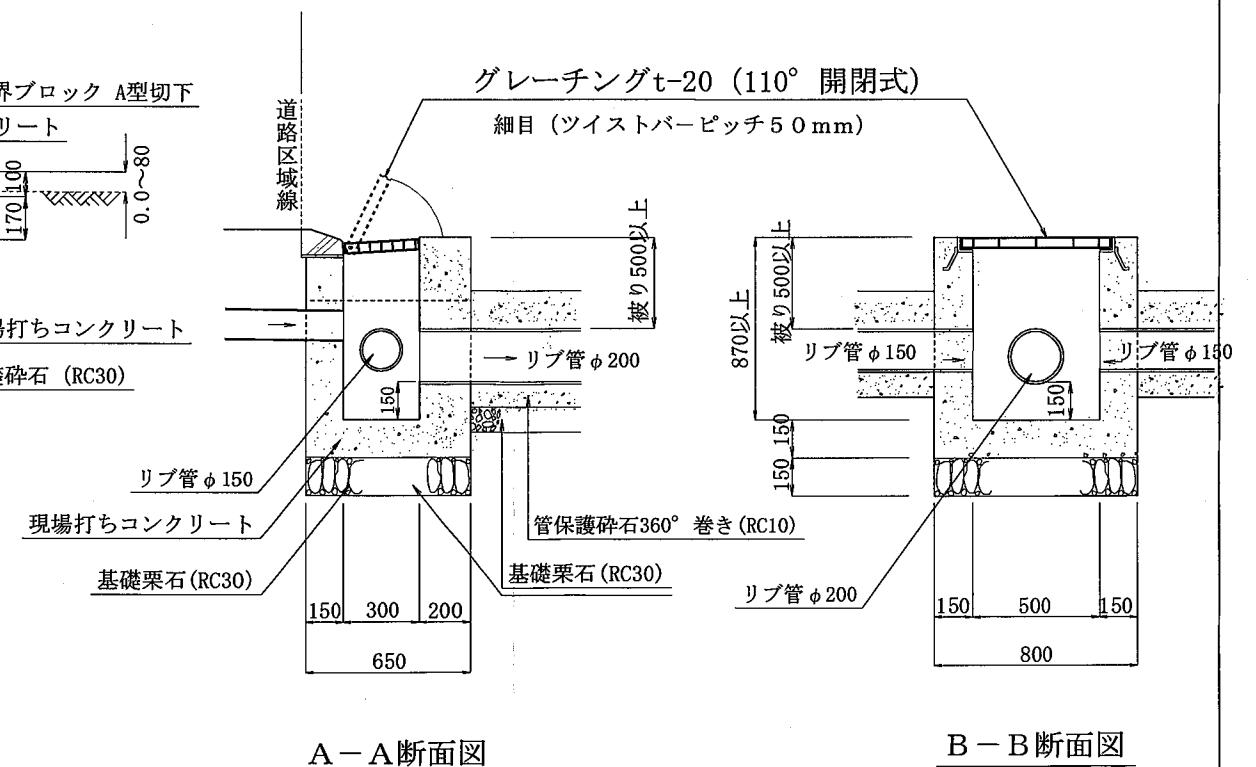
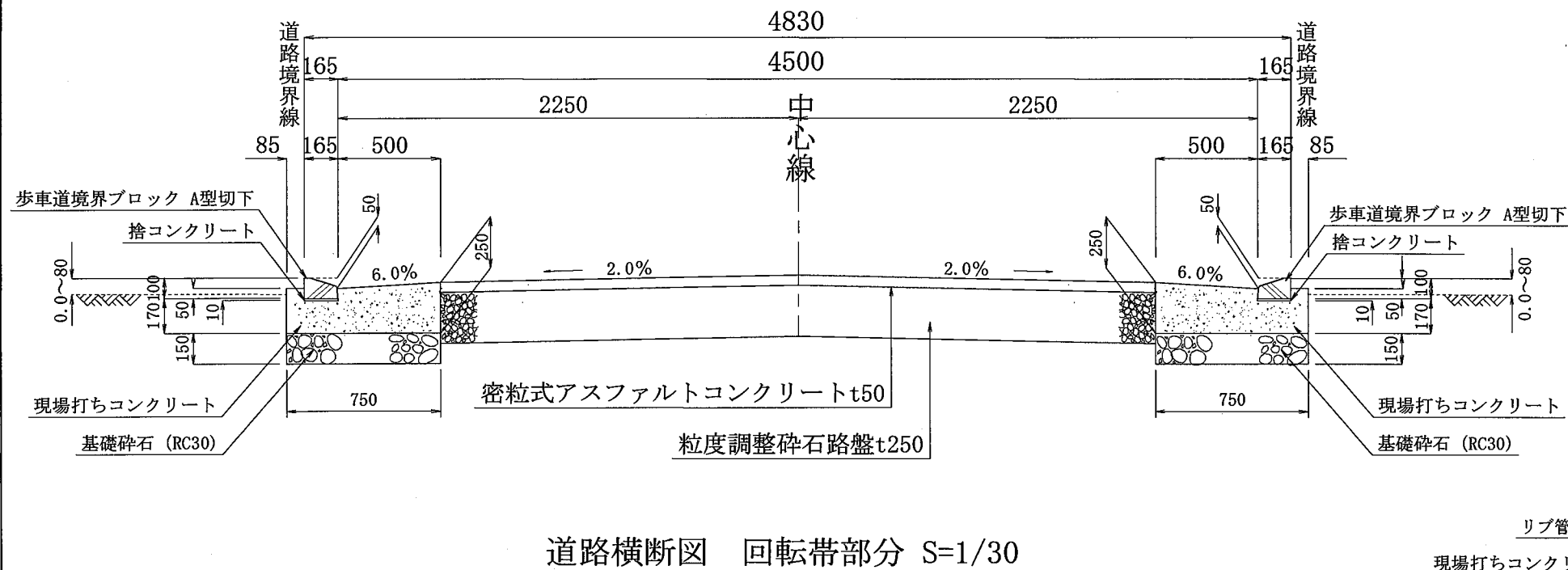
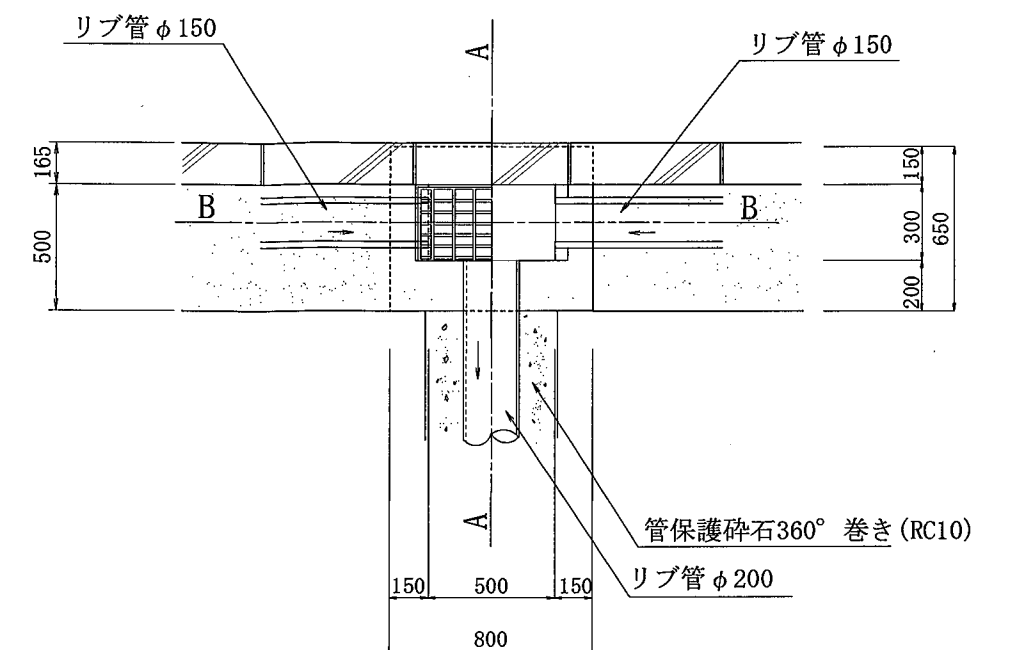
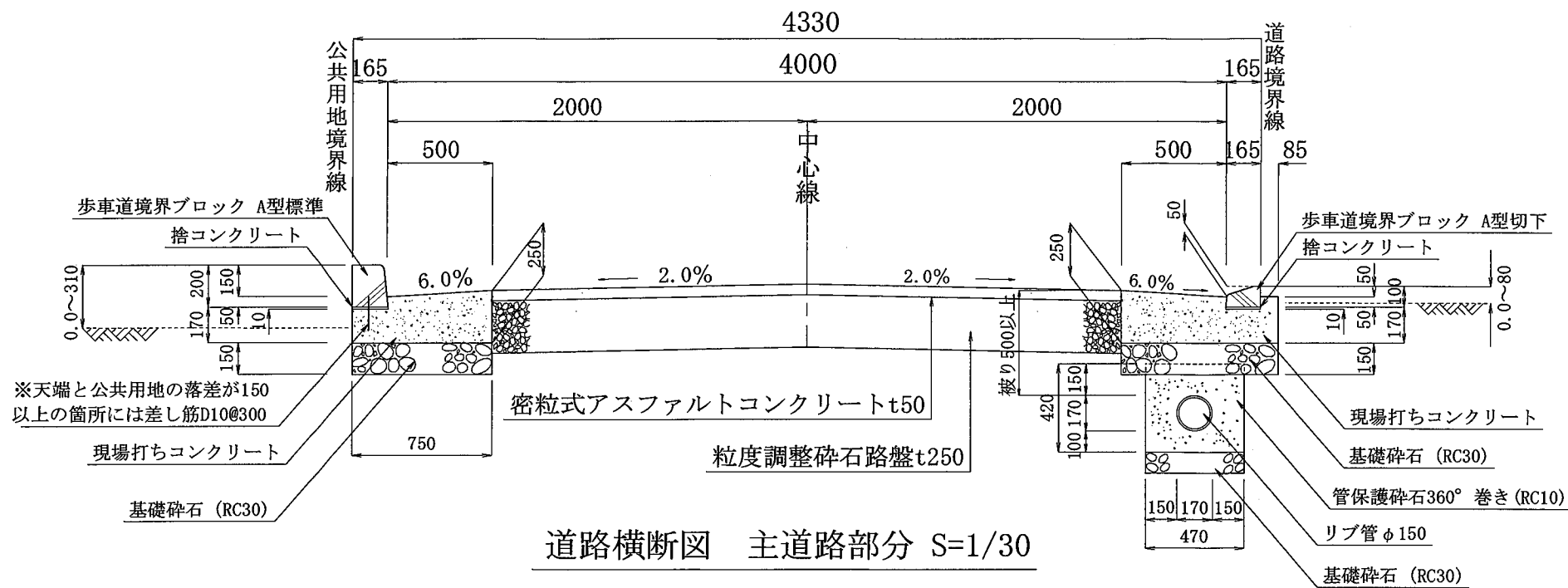
位置図 S=1/2500
エヌオール土地企画

※交通誘導員は適宜に配置します。

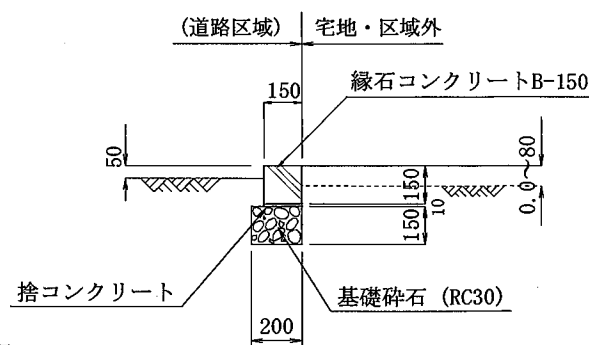
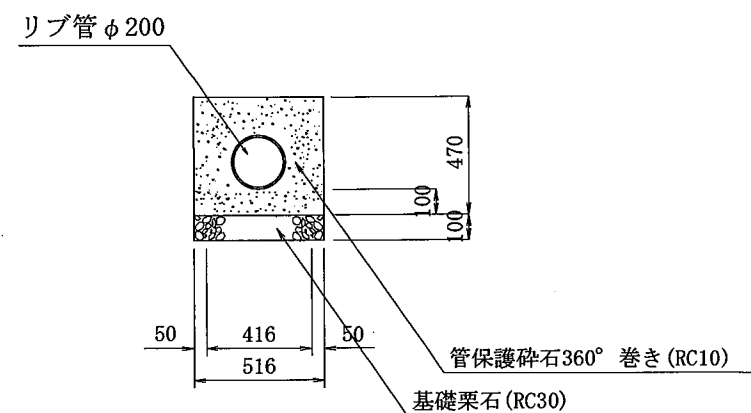
※工事車輛・関係車輛は場内に駐車し路上駐車はしません。



エヌオール土地企画		山本	紀夫
図	面	名	番 号
造成計画平面図・断面図			
縮 尺		作 成 日	
S=1/250		R 7. 7. 14	



集水桝300×500構造図 S=1/30



※側溝コンクリート及び街渠部コンクリートには、15メートルごとに伸縮目地を設けるものとする。また、目地材は、杉板乾燥材又は歴青系目地材厚1センチメートル程度を使用するものとする。

エヌオール土地企画 山本 紀夫	
図面名称	番号
道路関係構造図	
縮尺	作成日
図示	R7.7.16

住宅建設に伴う道路工事について

関係各位様へ

令和7年 7月 日

拝啓、皆様方におかれましては益々ご清勝のこととお慶び申し上げます。

この度、宝塚市高司5丁目164番1の一部におきまして、別図の要領にて住宅建設に伴う道路工事を計画しておりますのでご案内申し上げます。

つきましては、何かと御迷惑をお掛けする事とは存じますが、皆様方のご理解とご協力を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

計画概要

所在地	宝塚市高司5丁目164番1の一部
敷地面積	区域面積(1077.84㎡)
予定建築物用途	戸建住宅 7戸・2階建(10m以下)
区画面積	100㎡程度
新設道路	4.33m ※回転帯4.83m
汚水処理	公共下水道

工事日時 日曜・祝日をの除く AM 8.30～PM 5:30 予定

工事着手 令和7年12月15日予定

※道路工事についてはR8年3月末頃に完了予定

連絡先 大阪府枚方市茄子作1丁目42番31号
エヌオール土地企画
担当者 山本 紀夫
TEL 090-5256-2950