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 10月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市鹿塩一丁目6番14号

氏名 原 潔

(連絡先) 郵便番号

住所 西宮市大屋町3-23

氏名 大和ハウス工業㈱ 阪神支店 野本悟

電話 0798-65-9250

FAX ( )

e-mail yz26k3@gmail.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 R7-370 号			
開発構想の名称		鹿塩2丁目プロジェクトⅡ			
開発事業区域の位置		宝塚市鹿塩2丁目81-2,81-3,81-4,82-1			
説明の状況 条例第12条第1項による	説明資料の配布	配布方法:戸別訪問	配布日: 2025年 9月 24日 ～ 2025年 9月 30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	2025年 9月 24日	条例第12条第1項による説明の終了日	2025年 9月 30日	
	説明を主に行った者	所属: 大和ハウス工業(株)	氏名: 佐々木 理斎		
	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		2025 年 9月 24日から 2025 年 10月 14 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:	氏名:		
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	

宝塚市 開発指導課 受付 R7.10.28 受番 R7-370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 (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	宝塚市鹿塩2丁目81-2,81-3,81-4,82-1
	開発事業区域の面積	1,189.41 ㎡
	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種中高層住専　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		共同住宅 の新築
工事の着手予定年月日		2026 年 1 月頃日
工事の完了予定年月日		2027 年 8 月頃日

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	1159.49 ㎡	27.92 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2 ㎡	1189.41 ㎡
	区域面積に対する比率	97.48 %	2.35 %	%	%	%	%	0.17 %	100 %

盛土又は切土面積	盛土面積　1189.41 ㎡　切土面積　㎡

予定建築物				
	敷地面積	1,189.41 ㎡		
	建築面積	485.74 ㎡	建蔽率	40.84 %
	延べ面積	1363.63 ㎡	容積率	98.92 %
	最高の高さ	9.376 m	階数	地上 3 階 / 地下 - 階
	用途	共同住宅	住戸数	18 戸
	構造	鉄骨造	駐車台数	10 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。	①　「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を配布し、「要望書」の提出が可能であることを説明した。
特定開発事業計画の説明に関すること。	②　敷地面積が500㎡を超える特定開発事業となること。又、「要望書」を提出した方については、改めて説明の必要がある事を説明した。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	③　事業計画を市に報告すること。市は14日間、それを縦覧する旨のことを説明した。
意見書の提出に関すること。	④　意見のある場合は14日以内に「意見書」を提出することができることを説明した。
開発構想の内容に関すること。 開発構想の名称	⑤　概要については「開発構想に対する要望書」に記載の上、「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」と共に配布し説明。不在の方については別途用途等記載した配置図を添付し配布した。
開発構想の目的	鹿塩二丁目プロジェクトⅡ
予定建築物について	共同住宅(賃貸)の建築
用途	共同住宅
住宅の戸数	18戸
階数	3階
高さ	9.376m
造成工事について	造成あり
工事の着手予定日	2026年　1月ごろ
その他	自治会長に報告の上、戸別訪問とした

（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。

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自宅で仕事をしている為、騒音・地響きなどが発生するときは事前に連絡してほしい。	事前に連絡させていただきます。解体は別業者ですが施主に伝えておきます。解体業者にも連絡先を伝えて構わないと了承済み。造成中、杭、建て方で振動や大きい音があると思いますので防音シート等で対応します	9/29 訪問先
A	②ベランダの洗濯物に粉塵などがかからないようにお願いしたい	必要に応じて散水を行う、仮設フェンス等で防護させていただきます	〃
A	③説明当日に開発構想の説明を受ける住民の皆さんへの紙だけ届けられても困ります。	申し訳ございません。	〃
B	道をふさぐときは事前に教えて欲しい	事前に連絡させていただきます。	〃
C	目の前の道を通らずに北側の新しい道から通って欲しい	進入路については計画道路（鹿塩工区）が供用開始次第、北側から搬入します。 それまでは気を付けますが南側から自宅前を通らせていただきます。	〃
D	1期目工事時にほこり、騒音、振動が大きかった。 転居を希望する場合は引越し費用の負担等をしてもらいたい。	別添参照 転居費用の負担はできません。 騒音・粉塵[redacted]して可能な限りの対策を講じます。 振動問題[redacted]については弊社以外での解体工事のため、施主様へご要望は伝達いたします。	10/20、23 不在 10/27 投函

別添

令和7年10月27日

[redacted]

大和ハウス工業株式会社 阪神支店
担当 佐々木
0798-65-9245

特定開発事業計画に対する意見書についてのご回答

10月14日付でご提出いただきました「特定開発事業計画に対する意見書」につきまして、10月20日、23日、27日にご説明に伺いましたが、あいにくご不在でいらっしゃいましたため、誠に恐縮ではございますが、下記の通り書面にてご回答申し上げます。

【ご質問内容】

別添2枚目に記載の「特定開発事業計画に対する意見」に対して

【ご回答】

前回工事に際しましては、工事中に発生した音・埃等、ご不便をお掛けいたしましたがご協力いただきありがとうございました。今回、ご要望いただきました本工事に起因する引っ越し費用のご負担につきましては、法令に基づく許可を得た工事であり、通常発生する音であるためご負担できません。

ただし、騒音対策として防音シート等を設置し、可能な限りの対策を講じてまいります。また、粉塵対策としては、発生の恐れがある作業時に散水を行うほか、仮設フェンス等による防護措置を実施いたします。

昨年12月の振動は解体工事時期であり、弊社で請負った工事ではございません。弊社は1月23日から工事をいたしました。今回の解体工事も同様に請負っておりませんので、解体工事中の配慮について、施主様へご要望は伝達させていただきます。

工事期間中は、何かとご不便をお掛けすることと存じますが、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

敬具

A

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	[redacted]
氏　名	[redacted]
連絡先	[redacted]

要望事項　自宅で仕事をしている為、あまり大きな騒音や地響き
①などが発生する時は、~~時~~事前に連絡して頂きたいです。
現マンションの隣のマンションを壊す際もかなりの騒音及び地響きが突然あり、仕事に支障をきたした為、配慮して頂きたいです。
②ベランダの洗たく物に粉塵などが、かからない様にお願いしたいです。
③説明当日に、開発構想の説明を受ける住民の皆さんへの紙だけを届けられても困ります。

〈要望書の提出先〉　（開発事業者記入欄）

大和ハウス工業株式会社　阪神支店　集合住宅営業所　担当：森本
FAX：0798-65-9249
MAIL：m00484093@daiwahouse.jp

〈要望書の提出方法〉

FAXもしくはスキャンデータを添付したメールにてお願い致します。
費用に関しましてはご迷惑をお掛け致しますがご負担の程、お願い致します。

開発構想の概要	開発事業者名	原　潔
	開発事業区域の位置	宝塚市鹿塩二丁目81番2、81番3、81番4、82番1
	開発構想届受付番号	令和7年度　第370号
	説明の日	2025　年　9　月　24　日

Confidential

D

特定開発事業計画に対する意見書

縦覧している特定開発事業計画に関して開発事業者にご意見がある場合は、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、この意見書の提出は、「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１６条第1項の規定により行われるものであり、この意見書は宝塚市を経由して、開発事業者に送付します。

住　所		[redacted]
氏　名		[redacted]
連絡先		
開発構想の概要	開発事業者名	原　潔
	開発事業区域の位置	宝塚市鹿塩二丁目81番2、81番3、81番4、82番1
	開発構想届受付番号	令和７年度　第３７０号
	縦覧期間	年　月　日～　年　月　日

特定開発事業計画に対する意見

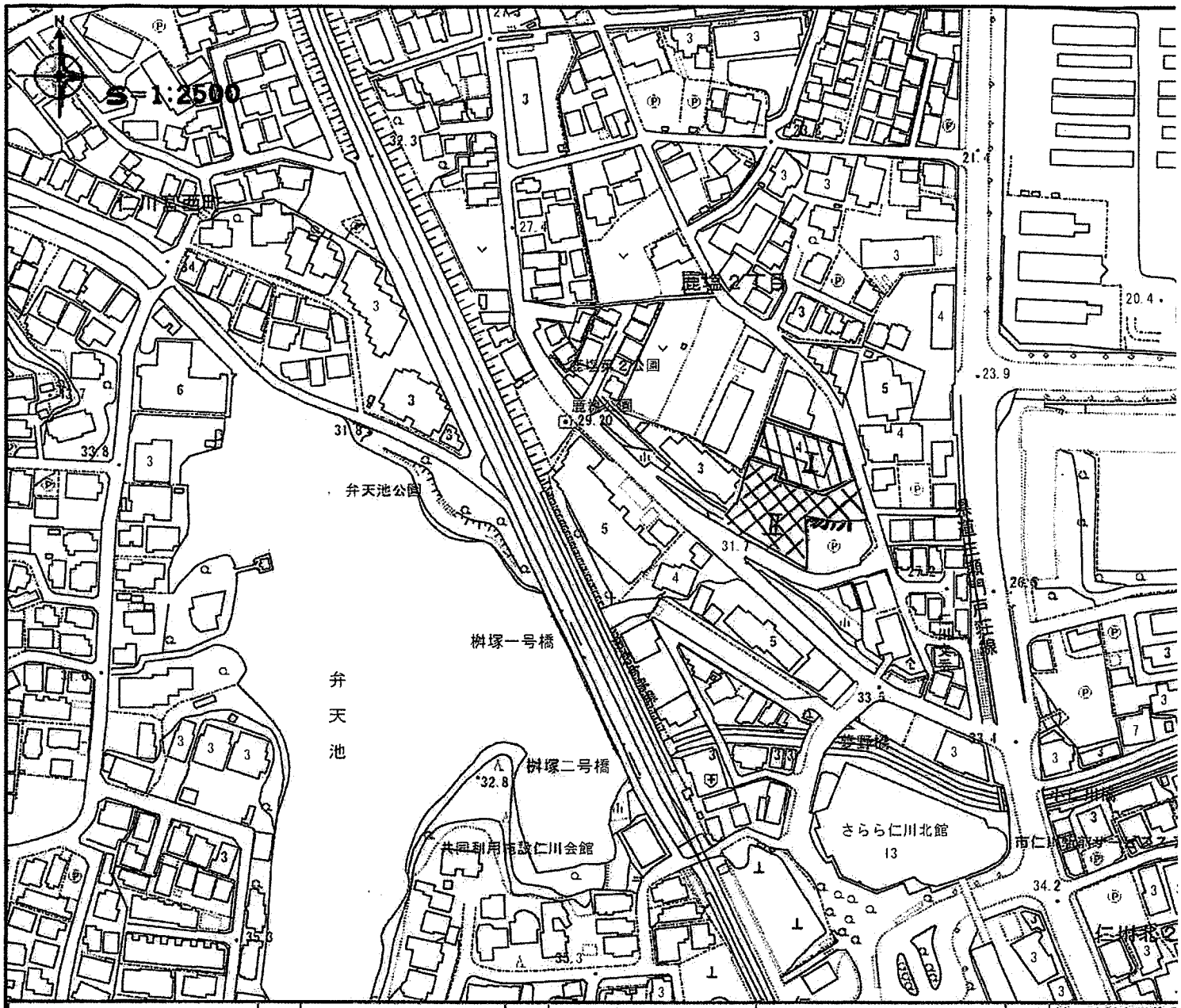
去年から今年にかけて、工事が行なわれました
やっと終わったと思えばまたです
私は夜間の勤務があるので鹿塩の家をかりています
工事中はほこりが多いし、音もうるさいので眠れません
数mの所で穴をほられたらたまりませんでした
去年12月はすわりの悪いカビンがたおれるほど
家がゆれたりします。
地しんがきたかとおちつきません
転居を考えずにはいられません
引越し費用のふたんなどは
してもらえるのでしょうか？

＜意見書の提出先及び提出方法＞

この意見書は、宝塚市 都市整備部 開発指導課まで、郵送又は電子メール又はご持参ください。

〒６６５－８６６５（住所不要）　電話０７９７－７７－２０８１

e-mail：m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp



共通		—	市域界	—	市街化区域外	**用途地域**		■	**第一種低層住居専用地域**
■	第二種中高層住居専用地域	□	第一種住居地域	□	第二種住居地域	■	準住居地域	■	**近隣商業地域**
■	工業地域	---	**容積界**	-----	外壁の後退距離1m	—·—	**道路又は河川等の中心線による地域・地区境界線**	-+-	上によらない地域・地区境界線
▨	第2種高度地区	□	**第3種高度地区**	□	第4種高度地区	▦	第5種高度地区	▤	第6種高度地区
都市施設		□	**都市計画道路**	●	起点	➡	**終点**	▦	自転車駐車場
▤	火葬場	▥	その他の都市計画施設	□	防砂の施設	**地区計画区域**		▨	**地区計画区域**
その他地域地区等		□	**高度利用地区**	▨	防火地域	▨	特別用途地区	□	特別緑地保全地

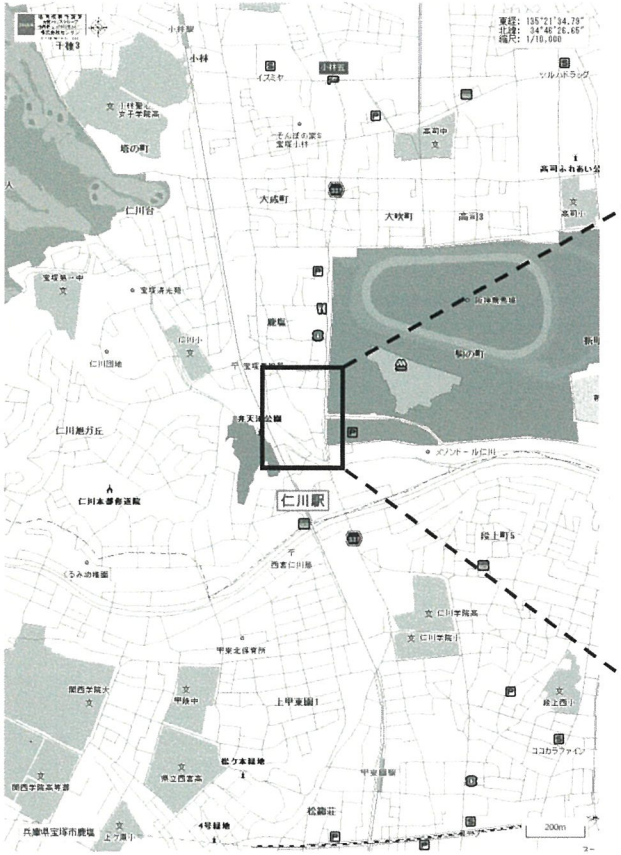
著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。

一級建築士 第340510号

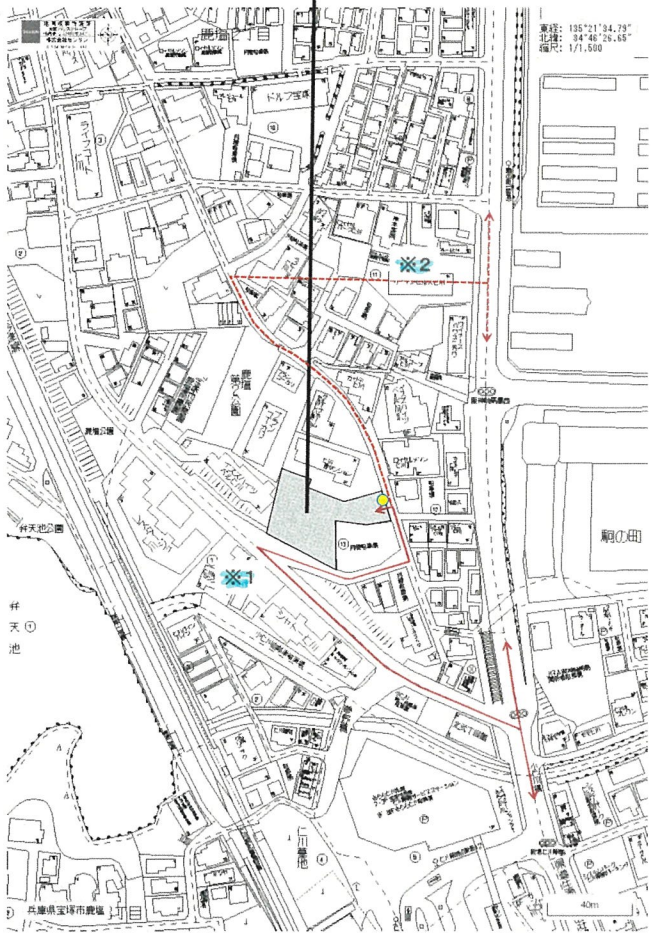
野本 悟

ループホーム
しい家仁川
⑫
5F
②
104-1
3F
15,000
③
駐車場
106-4
①
81-1
81-5
④
106-1
⑪
3F
78-1
77
⑩
3F
計画地
108-4
3F
⑤
3F
⑦
83-1
月極駐車場
⑥
109-6
3-3
⑨
3F
⑧
3-4
4F
⑬
83-3
月極駐車場
15m範囲図
1/500

かしおにちょうめ
鹿塩2丁目プロジェクトⅡ



申請地



資材搬入時間：8時20分～18時
作　業　時　間：7時～18時（前後30分は準備・片付け作業を行います。）
現場休工予定日：日曜・祝日（現場休工予定日に作業を行う際は前日までにご連絡いたします。）

●　・・・誘導員（搬入時等）

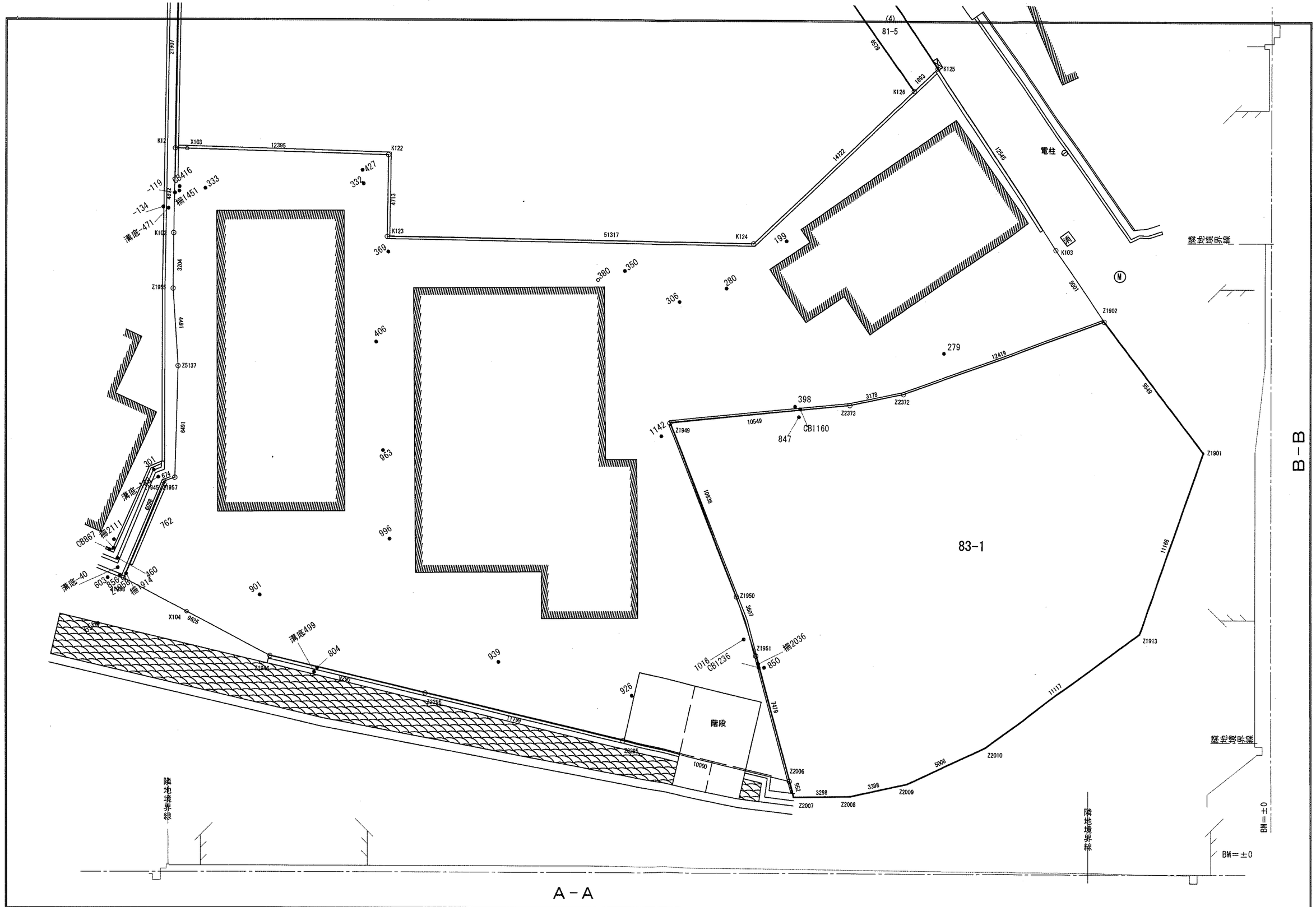
※1 ←→
※2 ←-→　・・・車両運行経路（2tロングトラック・4tダンプ予定）
都市計画道路開通までは（※1）を、開通後は（※2）を通行いたします。
車両場内待機

車両運行計画地図

Confidential

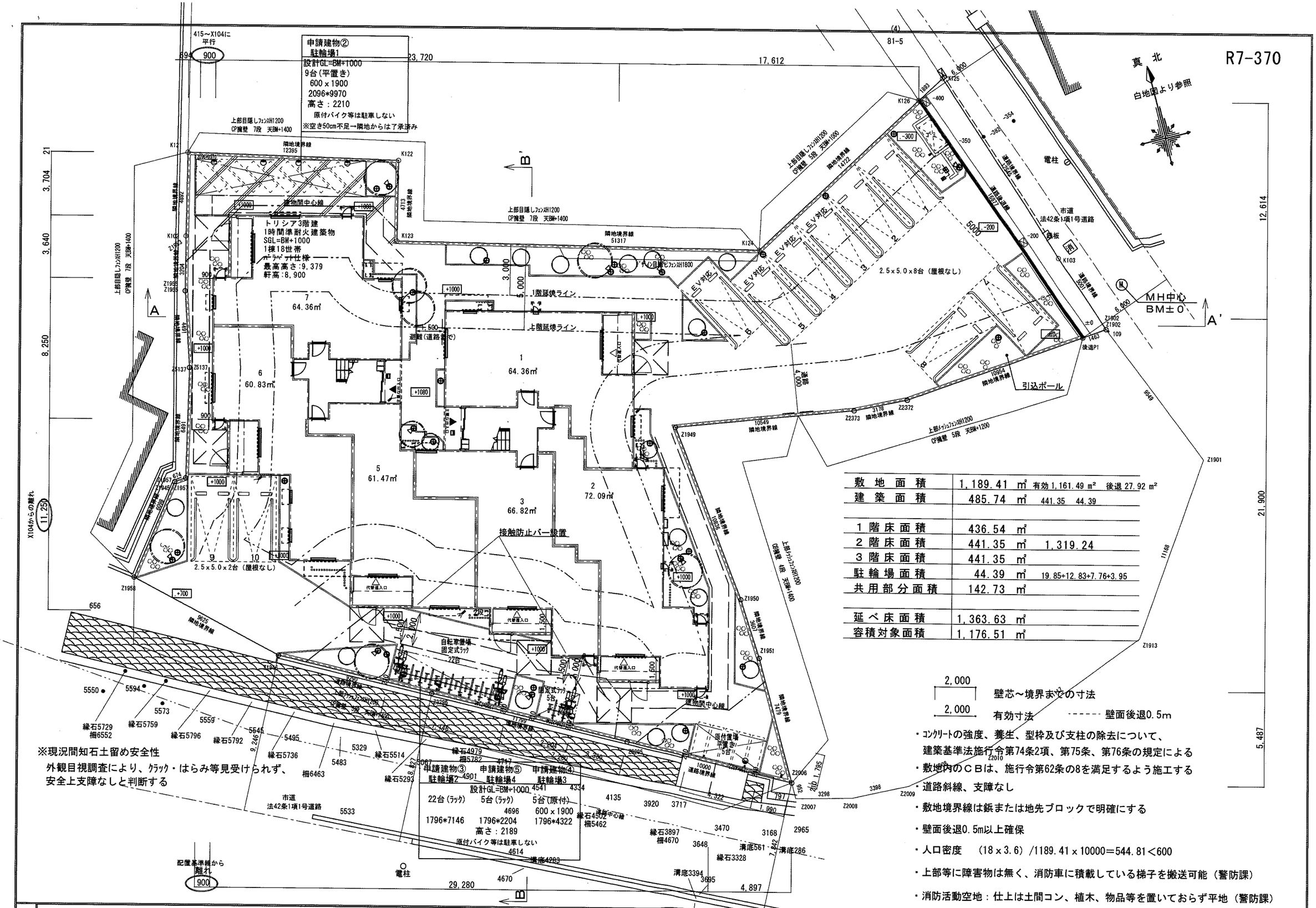
鹿塩２丁目プロジェクトⅡ

		2026年1月			2026年2月			2026年3月			2026年4月			2026年5月			2026年6月			2026年7月			2026年8月			2026年9月			1日平均	合計
通行車両の種類	積載内容	10		20	10		20	10		20	10		20	10		20	10		20	10		20	10		20	10		20	延べ台数	延べ台数
ダンプ（4t）	木質系ガラ			2	2																		2	2	2				2 台/日	10 台
ダンプ（4t）	コンクリートガラ				5																		2	2	2				3 台/日	11 台
ダンプ（4t）	アスファルトガラ				10																				10				3 台/日	20 台
ダンプ（4t）	混合廃棄物			1	2																		2	2	2				1 台/日	9 台
ダンプ（4t）	土砂				20	20	20	20			10																		10 台/日	90 台
アジテータ（7.8t）	生コン					5	5	5	5	20		20										5	5		5				10 台/日	75 台
ダンプ（4t）	アスファルト																							5	10				6 台/日	15 台
トラック（2t）	資材																	15	15	15	15	4							10 台/日	64 台
トラック（4t）	仮設材																				4	4	2		1				2 台/日	11 台



記事		大和ハウス工業株式会社 阪神支店集合住宅一級建築士事務所	承認 管理建築士 野本 / 調査 野本 / 代表となる設計者 一級建築士 第340510号 野本 悟 / その他の設計者 / 企画製図 宇梶 / 生産製図 / L C / 印	工事名称	鹿塩２丁目プロジェクトⅡ	作成年月日 2025.09.01 / 縮尺 1/200	図面番号
				図面名称	現況図	工事番号	保管図面区分

R7-370



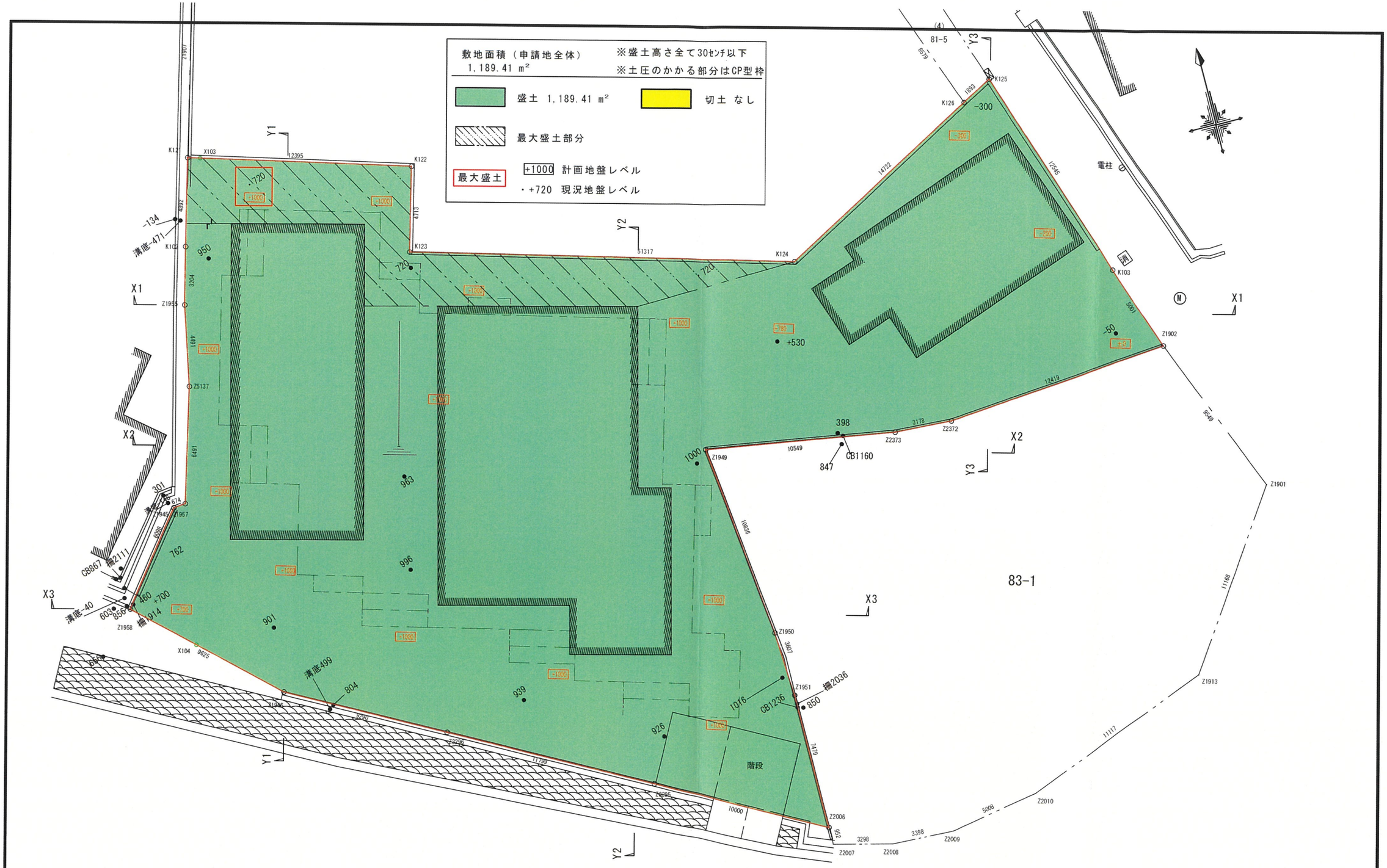
敷地面積	1,189.41 ㎡ 有効 1,161.49 ㎡ 後退 27.92 ㎡
建築面積	485.74 ㎡ 441.35 44.39
1階床面積	436.54 ㎡
2階床面積	441.35 ㎡ 1,319.24
3階床面積	441.35 ㎡
駐輪場面積	44.39 ㎡ 19.85+12.83+7.76+3.95
共用部分面積	142.73 ㎡
延べ床面積	1,363.63 ㎡
容積対象面積	1,176.51 ㎡

2,000 壁芯～境界までの寸法

2,000 有効寸法　------ 壁面後退0.5m

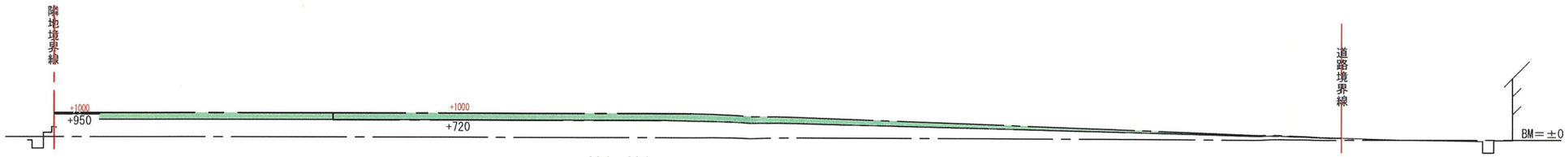
- コンクリートの強度、養生、型枠及び支柱の除去について、建築基準法施行令第74条2項、第75条、第76条の規定による
- 敷地内のCBは、施行令第62条の8を満足するよう施工する
- 道路斜線、支障なし
- 敷地境界線は鋲または地先ブロックで明確にする
- 壁面後退0.5m以上確保
- 人口密度　(18×3.6)/1189.41×10000=544.81<600
- 上部等に障害物は無く、消防車に積載している梯子を搬送可能（警防課）
- 消防活動空地：仕上は土間コン、植木、物品等を置いておらず平地（警防課）

記事					
大和ハウス工業株式会社 阪神支店集合住宅一級建築士事務所	承認 管理建築士 概定 野本 野本	代表となる設計者 一級建築士 第340510号 野本 悟	工事名称	鹿塩２丁目プロジェクトⅡ	作成年月日 2025.10.06
	その他の設計者 印	企画製図 宇梶 / 生産製図 LC	図面名称	配置図	縮尺 1/200
					工事番号 0242512450000
					図面番号 / 保管図面区分

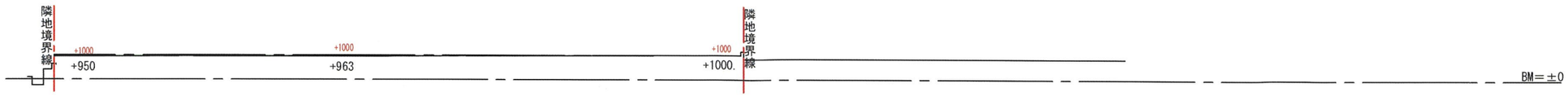


記事		大和ハウス工業株式会社 阪神支店集合住宅一級建築士事務所	承認 管理建築士 野本 / 照査 野本 その他の設計者 / 印	代表となる設計者 一級建築士 第340510号 野本 悟 企画製図 宇梶 / 生産製図 / L C	工事名称	鹿塩２丁目プロジェクトⅡ
					図面名称	造成計画図

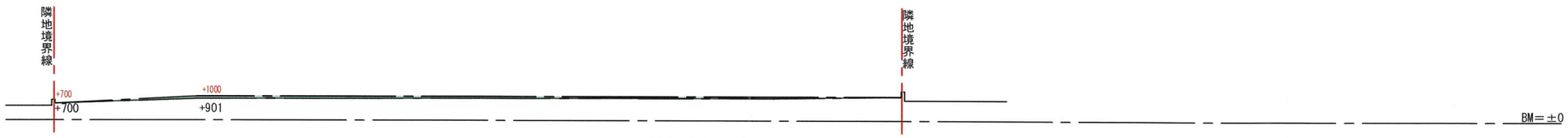
作成年月日	2025.09.01
縮尺	1/200
工事番号	
図面番号	
保管図面区分	



X1-X1

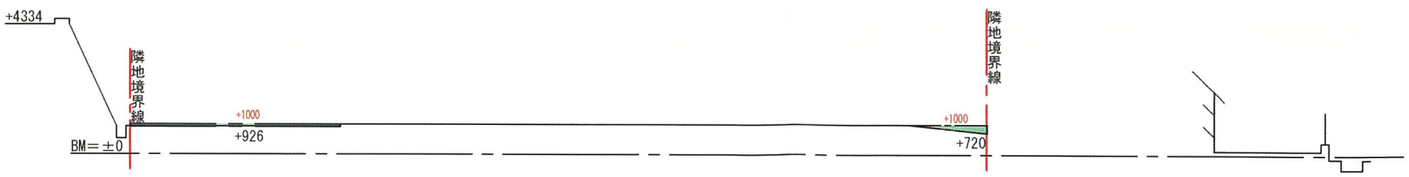


X2-X2

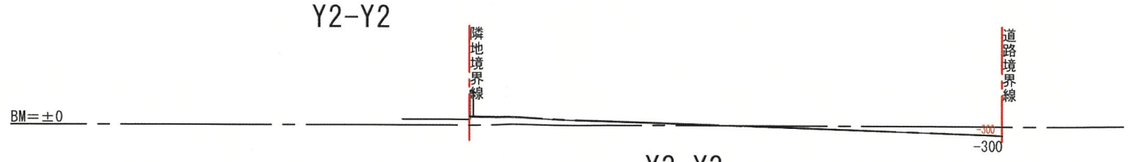


X3-X3

Y1-Y1

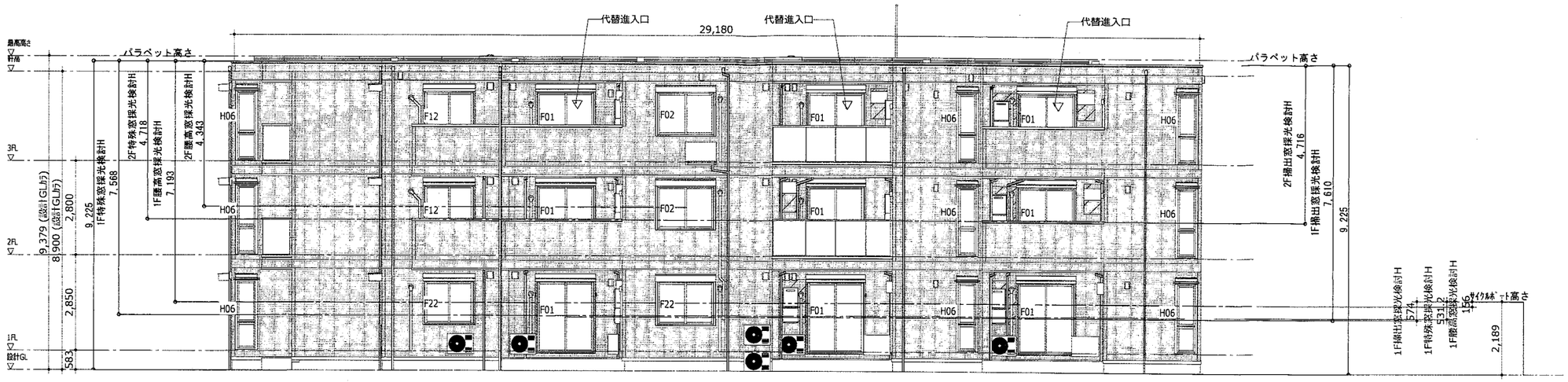


Y2-Y2

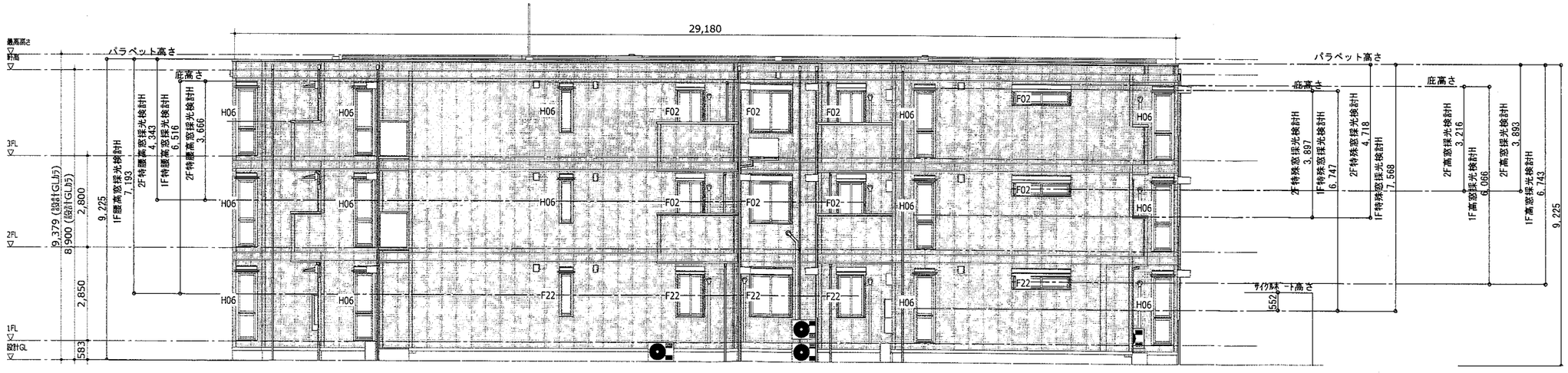


Y3-Y3

記事		大和ハウス工業株式会社 阪神支店集合住宅一級建築士事務所	承認 管理建築士 野本 / 照査 野本 / その他の設計者 印	代表となる設計者 一級建築士 第340510号 野本 悟 / 企画製図 宇槻 / 生産製図 / L C	工事名称	鹿塩２丁目プロジェクトⅡ	作成年月日 2025.09.01 / 縮尺 1/200 / 図面番号
					図面名称	造成計画断面図	工事番号 / 保管図面区分



南側立面図　1：100



北側立面図　1：100

［注意］ 竪樋色は外壁色に合わせること
・外壁色オーダリィダーク部：竪樋色ブラック
・外壁色オーダリィホワイト部：竪樋色ホワイト

スリムダクト色は外壁色に合わせること
・外壁色オーダリィダーク部：スリムダクト色ブラック
・外壁色オーダリィホワイト部：スリムダクト色ホワイト

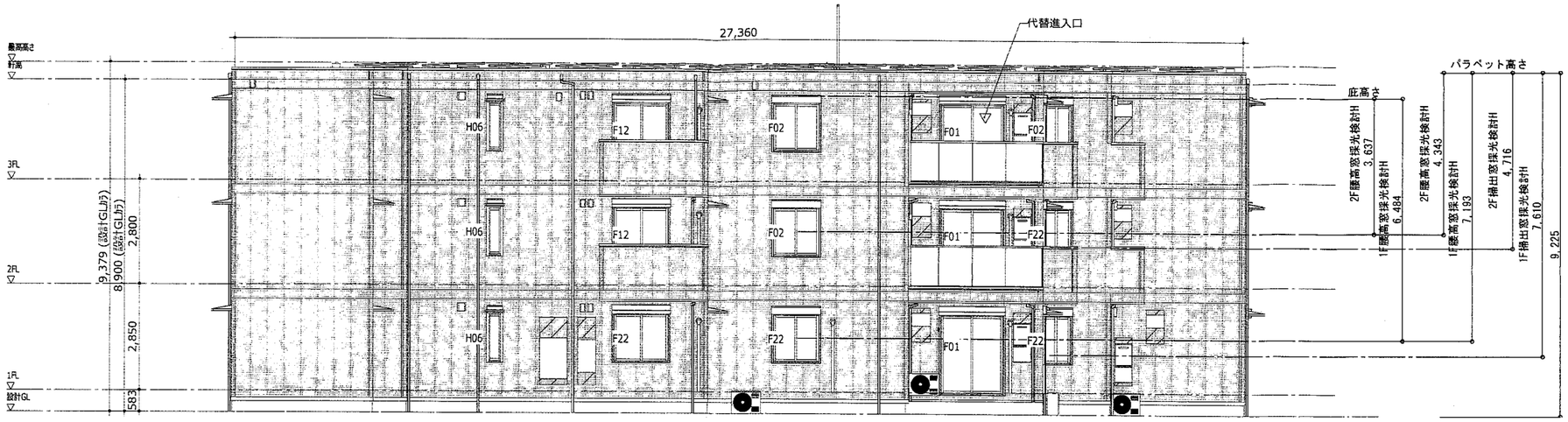
※防火庇の出は400mm以上とする。
（準防火地域内にある木三共の外壁開口部において、
2・3階住戸間の開口部離隔距離900mm未満で、防火設備を不要とする場合は500mm以上突出させる、
もしくは2・3階住戸間で900mm以上の離隔を確保する）

※本図面の縮尺はA2サイズを標準としています。A3サイズに印刷の場合は約71%に寸法が縮小されます。

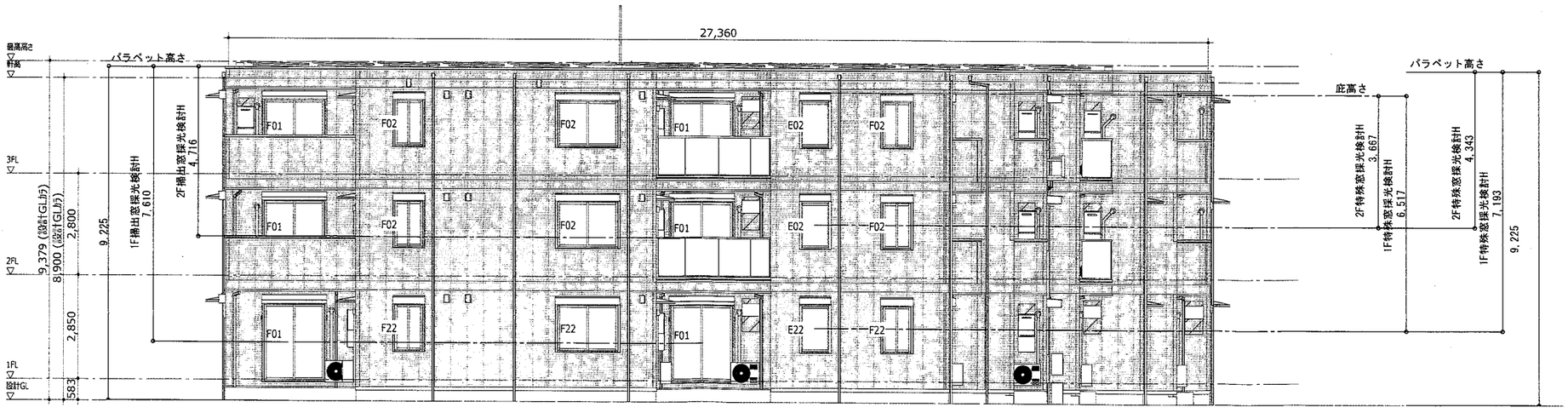
024-86-20850-31-00

記事	大和ハウス工業株式会社 阪神支店集合住宅一級建築士事務所	承認 / 照査 / その他の設計者	代表となる設計者 一級建築士　第340510号 野本　悟	工事名称	鹿塩２丁目プロジェクトⅡ	作成年月日 2025/10/06 縮　尺	図面番号 P-10-1
			企画製図 IC 生産製図 宇梶	図面名称	立面図(1)	工事番号 0242512450000	保管図面区分 立面図

C投入_25



東側立面図　1：100



西側立面図　1：100

［注意］ 竪樋色は外壁色に合わせること
・外壁色オーダリィダーク部：竪樋色ブラック
・外壁色オーダリィホワイト部：竪樋色ホワイト

スリムダクト色は外壁色に合わせること
・外壁色オーダリィダーク部：スリムダクト色ブラック
・外壁色オーダリィホワイト部：スリムダクト色ホワイト

※防火庇の出は400mm以上とする。
(準防火地域内にある木三共の外壁開口部において、
2･3階住戸間の開口部離隔距離900mm未満で、防火設備を不要とする場合は500mm以上突出させる、
もしくは2･3階住戸間で900mm以上の離隔を確保する)

※本図面の縮尺はA2サイズを標準としています。A3サイズに印刷の場合は約71%に寸法が縮小されます。

024-86-20850-31-00

記事	大和ハウス工業株式会社 阪神支店集合住宅一級建築士事務所	承認	照査	代表となる設計者 一級建築士 第340510号 野本 悟	工事名称	鹿塩２丁目プロジェクトⅡ	作成年月日 2025/10/06 縮尺	図面番号 P-10-2
		その他の設計者		企画製図 宇梶 / IC / 生産製図	図面名称	立面図(2)	工事番号 0242512450000	保管図面区分 立面図

C投入_26