

特定開発事業計画報告書

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| (あて先) 宝塚市長 | 年 月 日                    |
| 開発事業者      |                          |
| 住所         | 大阪府高槻市南芥川町16 番3 号        |
| 氏名         | 株式会社CASAプロダクト            |
| (連絡先) 郵便番号 | 569-1124                 |
| 住所         | 大阪府高槻市南芥川町16 番3 号        |
| 氏名         | 代表取締役 徳山 大輔              |
| 電話         | 06(4860)6372             |
| FAX        | 06(4860)6373             |
| e-mail     | t-fukuda@kansaisan.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 6-0466 号                                                                    |                                                                              |
| 開 発 構 想 の 名 称                                                     | 山本台一丁目分譲住宅地                                                                   |                                                                              |
| 開発事業区域の位置                                                         | 宝塚市 山本台一丁目119番                                                                |                                                                              |
| 説明状況                                                              | 説明資料の配布                                                                       | 配布方法:手渡し 配布日: 令和 7年 10月 25日 ~ 令和 7年 11月 7日                                   |
|                                                                   | 説明の方法                                                                         | <input type="checkbox"/> 説明会 (場所: ) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問 |
|                                                                   | 説明の開始日                                                                        | 令和 7年 10月 25日                                                                |
|                                                                   | 説明の終了日                                                                        | 令和 7年 12月 14日                                                                |
|                                                                   | 説明を主に行った者                                                                     | 所属: 関西不動産販売株式会社 氏名: 竹口 慎也                                                    |
|                                                                   | 説明の内容                                                                         | 第3面に記載のとおり                                                                   |
|                                                                   | 要望書の提出期間                                                                      | 令和 7年 10月 28日 から 令和 7年 12月 28日 まで                                            |
| 要望書の有無                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input type="checkbox"/> 無し |                                                                              |
| 説明を主に行った者                                                         | 所属: 関西不動産販売株式会社 氏名: 竹口 慎也                                                     |                                                                              |
| 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。

(第2面)  
特定開発事業計画の概要

|                                           |                      |  |                                                                            |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------|----------------------|--|----------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| 開<br>発<br>事<br>業<br>区<br>域<br>の<br>概<br>要 | 開 発 事 業 区 域<br>の 所 在 |  | 宝塚市 山本台一丁目119番                                                             |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 開 発 事 業 区 域<br>の 面 積 |  | 649.26     m <sup>2</sup>                                                  |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 土 地 の 所 有 関 係        |  | <input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地 <input type="checkbox"/> 他人地     |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 区 域 区 分              |  | <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 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             |  |                                                                            |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 地 区 計 画 区 域          |  | <input type="checkbox"/> 内 (                                               |  |  |  |  |  |  |

(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<br>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。             | ご要望があれば、説明終了後14日以内までに添付要望書様式にて提出していただく様に説明。                      |
| 特定開発事業計画の説明に関すること。        | 今回の行為が宝塚市で定める特定開発事業に該当する為、説明を行った。                                |
| 特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。     | 今回の行為の計画を市に報告した書類を提出後2週間にわたり縦覧できる旨を説明。                           |
| 意見書の提出に関すること。             | 今後、開発事業計画報告書を令和7年11月18日以降に提出するので、提出後2週間の期間内に意見があれば申し出てもらいたい旨を説明。 |
| 開発構想の内容に関すること。<br>開発構想の名称 | 山本台一丁目分譲住宅地                                                      |
| 開発構想の目的                   | 一戸建ての住宅(4戸)                                                      |
| 予定建築物について                 |                                                                  |
| 用途                        | 一戸建ての住宅                                                          |
| 住宅の戸数                     | 4戸                                                               |
| 階数                        | 地上 2階                                                            |
| 高さ                        | 10 m以下                                                           |
| 造成工事について                  | 無し                                                               |
| 工事の着手予定日                  | 令和8年1月15日                                                        |
| その他                       | 自治会長と話し合い、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。

(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<br>開発事業者の見解又は措置                                                                                                                                                     | 条例第14条第2項による<br>説明の日及び場所          |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| A      | <p>1.草木の伐採・伐根作業の際、防止ネットやミスト撒水システム等を用いて、粉塵等の飛散防止策を講じて欲しい。<br/>(前回の他業者による伐採作業の際、粉塵等の飛散物がベランダまで舞い上がり、洗濯物や家族の皮膚に付着し、全治1ヶ月の毛虫皮膚炎を発症したため。</p> <p>2.1号地・2号地の建物高さが自宅の1階部分より高くないよう考慮して欲しい。<br/>(景観や日照を損ねたくないため。21年前より住んでいて、眺めが良いという利点も含めて購入したため、現状維持に徹して欲しい。)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>1.伐採の際に防塵シートなどの措置を検討すると回答。</p> <p>2.建物計画が未決定のため、計画が決まれば相談すると回答。</p>                                                                                                        | <p>2025年11月7日<br/>[redacted]</p>  |
| B      | 北側道路側溝が老朽化しているので整備をして欲しい。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 市の所有の為、市との協議が必要と回答。                                                                                                                                                           | 2025年10月25日<br>[redacted]         |
| C      | 工事中、車両通行止めになる場合、迂回路を確保しガードマンを付けて欲しい。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 対応すると回答。                                                                                                                                                                      | 2025年10月26日<br>[redacted]         |
| D      | <p>1.工事期間中通行止めになる時は、迂回する地点に看板とガードマンを配置させること。山本西一丁目6-24付近の看板とガードマンの配置は必ずすること。</p> <p>2.工事期間中通行止めになる区間は、( [redacted] )と相談して決めること。</p> <p>3.通行止め時間は8:00～17:00迄にし、その日の工事終了～次の日の工事開始迄は通行止めを解除すること。</p> <p>4.工事期間中、工事関係の車を近隣に違法駐車させないこと。</p> <p>5.側溝等の工事中、雨水が道路に溢れて、道路を汚さないようにすること。</p> <p>6.当該地に隣接する電柱2本のうち東側の電柱付近の側溝を施工される時の拙宅ガレージからの自動車出し入れについて配慮願いたい。電柱付近は現場打ちコンクリートその他の部分は既製品の側溝の埋め込みと伺っているが、施工部分の幅員が自動車の通行より狭くなると予想される。具体的な施工計画をされる際、どこまで掘るのか日程はどうなるのかなど事前にご協議いただきたい。もしどうしても拙宅ガレージの利用不可期間が半日以上連続で見込まれるときは別駐車場賃借の費用的負担をお願いしたい。</p> | <p>1.対応すると回答。</p> <p>2.通行止めを行う場合には、自治会及び周辺住民に連絡をおこないます。</p> <p>3.検討すると回答。</p> <p>4.工事関係者の車両については違法駐車しないようにいたします。</p> <p>5.対応すると回答。</p> <p>6.側溝整備を行う場合には事前に連絡をして、配慮するようにいた</p> | <p>2025年10月28日<br/>[redacted]</p> |

(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<br>符号 | 住民の要望                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 住民の要望に対する<br>開発事業者の見解又は措置                             | 条例第14条第2項による<br>説明の日及び場所          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|            | <p>7.現場から東側(下り坂)30~40mに三叉路が有り、幅員が広いためよく近隣の作業や工事の際に駐車されています。1日限りの駐車については目くじら立てるつもりはないが、今回工事のように連続する作業が見込まれる場合、どうしても広がっている場所に駐車しがちになる。ただ、その三叉路の部分は離合困難な東側道路より後退してきたり、西側より上ってくる車との離合場所になっている。過去にも長期間の駐車で離合が出来ず大渋滞になるなどトラブルがあったため、施工業者への三叉路駐車不可の徹底をお願いしたい。これは現場付近の通行止めとは別問題と考えるため対応願いたい。</p> | <p>7.工事車両の駐車につきましては、近隣のご迷惑にならないように十分配慮するようにいたします。</p> |                                   |
| E          | <p>工事中、車両通行止めになる場合、歩行者は通れるようにして欲しい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>対応すると回答。</p>                                       | <p>2025年10月25日<br/>[redacted]</p> |
| F          | <p>北側フェンスを撤去した後、工事が終わるまでの間は危ないので、仮フェンス等を設置して欲しい。</p>                                                                                                                                                                                                                                     | <p>何等かの対応を検討すると回答。</p>                                | <p>2025年10月25日<br/>[redacted]</p> |
| G          | <p>当該地近くの道路が長尾小学校の通学路となっている為、工事車両は注意して通行するように。</p>                                                                                                                                                                                                                                       | <p>工事業者に伝えると回答。</p>                                   | <p>2025年12月14日<br/>[redacted]</p> |

## 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] |
| <p><b>要望事項</b></p> <p>(1) 草木を伐採や抜根作業をする際、発生する粉塵等の防止策をとっていただきたい。(防止ネット・ミスト撒水システムの活用等)</p> <p>理由: 先日他業者が伐採作業を行った際、粉塵その他の飛散物がベランダまで舞い上がってきて、洗濯物や家族の皮膚に付着し、毛虫皮膚炎(全治1ヶ月)を発症した。</p> <p>(2) 1号、2号地の住宅建物の高さや自宅の一階部分より高くならない様 考慮していただきたい。</p> <p>理由: 21年がかりに住んできたのですが、ここからの眺めや景観が損ねるため。また日照についても損ねるため。何れこの家を購入する際、眺めの良い利点も含めての事で現状維持に徹していただきたい。</p> |            |

### 〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒569-1124 大阪府高槻市南芥川町16番3号  
株式会社CASAプロダクト

### 〈要望書の提出方法〉

【郵送】 〒569-1124 大阪府高槻市南芥川町16番3号 株式会社CASAプロダクト 宛  
【メール】 担当: 福田 t-fukuda@kansaisan.co.jp  
【FAX】 06-4860-6373

|         |           |                |   |   |
|---------|-----------|----------------|---|---|
| 開発構想の概要 | 開発事業者名    | 株式会社CASAプロダクト  |   |   |
|         | 開発事業区域の位置 | 宝塚市 山本台一丁目119番 |   |   |
|         | 開発構想届受付番号 | 6-0466         |   |   |
|         | 説明の日      | 年              | 月 | 日 |

---

山本台1丁目119番開発工事に対する要望(追加)

---

差出人 [REDACTED]

日付 2025-11-06 (木) 11:46

宛先 関西不動産販売：福田 正 <t-fukuda@kansaisan.co.jp>

株式会社CASAプロダクト 福田様

[REDACTED]と申します。([REDACTED])

先日竹口様とお打ち合わせし概ね要望は伝えさせていただきましたが  
帰宅後下記の件お願い忘れていましたのでご連絡申し上げます。

①拙宅ガレージの出し入れについて

まだ具体的な施工計画などお伺いできなかったのが杞憂にすぎるのかも  
知れませんが、当該地に隣接する電柱2本のうち東側の電柱付近の側溝を  
施工される時の拙宅ガレージからの自動車出し入れについて配慮願います。  
電柱付近は現場打ちコンクリートその他の部分は既製品の側溝の埋め込み  
と伺っていますが現場を確認いただきますと判りますが施工部分の幅員が  
自動車の通行より狭くなると予想されます。

具体的な施工計画をされる際にかまいませんが、どこまで掘るのか日程は  
どうなるのかなど事前にご協議いただければと存じます。

もしどうしても拙宅ガレージの利用不可期間が半日以上連続で見込まれる  
ときは別駐車場賃借の費用的負担をお願いしたいと存じます。

②現場東側の三叉路駐車について

現場から東側（下り坂）30~40mに三叉路が有り幅員が広いためよく近隣の  
作業や工事の際に駐車がされています。もちろん1日限りの駐車については  
目くじら立てるつもりありませんが今回工事のように連続する作業が見込ま  
れる場合、どうしても広がっている場所に駐車しがちになります。

ただその三叉路の部分は離合困難な東側道路より後退してきたり、西側より  
上ってくる車との離合場所になっています。過去にも長期間の駐車で離合が  
出来ず大渋滞になるなどトラブルがありましたので、施工業者への三叉路  
駐車不可の徹底をお願い致します。これは現場付近の通行止めとは別問題で  
すので是非ご高配のほど宜しくお願い致します。

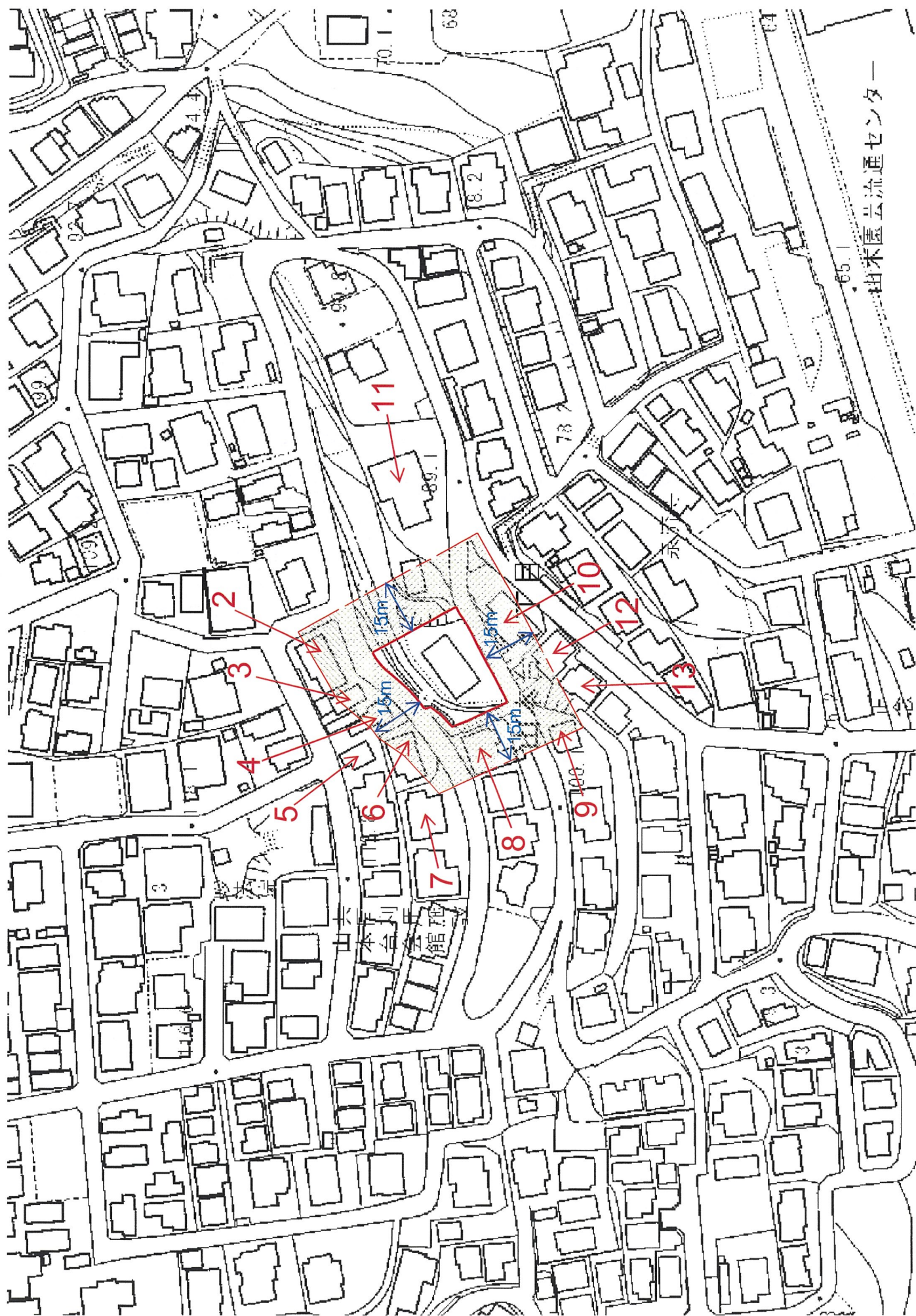
以上 よろしく願い申し上げます。

宝塚市 [REDACTED] [REDACTED]

## 経緯書

宝塚市山本台一丁目 119 番先の特定開発事業における近隣住民の説明について、工事車両搬出入経路上の山本自治会への説明を令和 7 年 12 月 14 日におこないませんでした。

その際に要望事項の確認をおこない、通常であれば説明後 14 日以内の要望を提出する期限を設けているが、説明後の要望をもってその期間を終了させていただくことについて説明させていただき了承を得ております。



工事車両運行経路

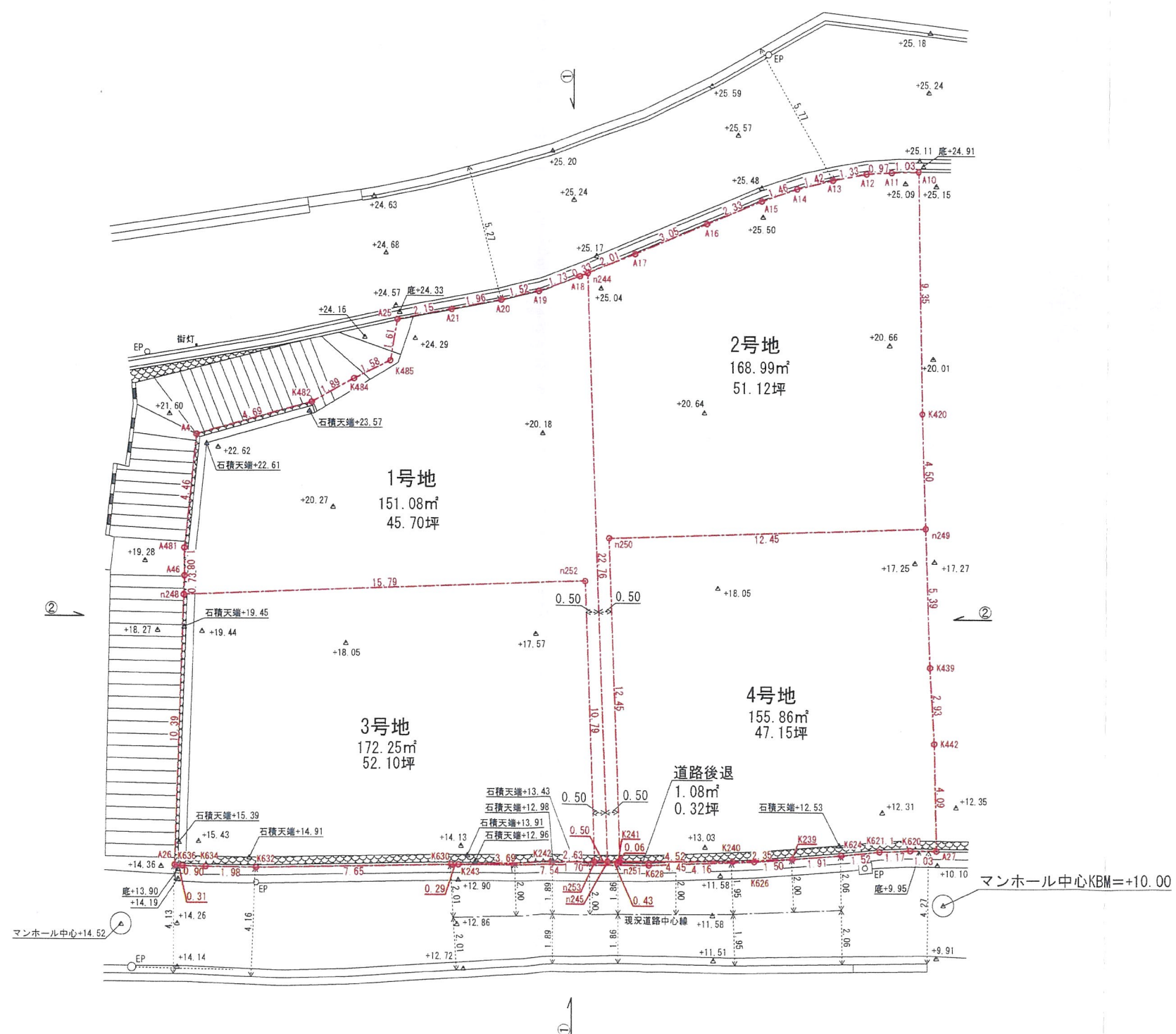


S=1:5000

宝塚市山本台一丁目119番



1 : 200



# 断面図

宝塚市山本台一丁目119番

1 : 200

