

特定開発事業計画報告書

2026年 3月 24日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府高槻市南芥川町16番3号

株式会社CASAプロダクト

氏名 代表取締役 徳山 大輔

(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

関西不動産販売株式会社

氏名 上田 大暉

電話 080 (4812) 9605

FAX 06 (4860) 6711

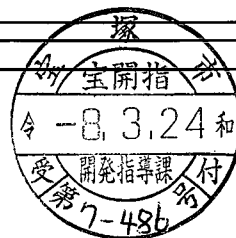
e-mail h-ueda@kansaisan.co.jp

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 7-0486 号
開発構想の名称	the CASA 仁川高丸2-11-I・II分譲計画
開発事業区域の位置	宝塚市 仁川高丸2丁目214番・215番2
説明状況	条例第12条第1項による説明資料の配布 配布方法:手渡し 配布日: 2025年 11月 8日 ~ 2026年 3月 7日
	条例第12条第1項による説明の方法 <input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問
	条例第12条第1項による説明の開始日 令和 7年 11月 8日 条例第12条第1項による説明の終了日 令和 8年 3月 7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
	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 令和 7年 11月 8日 から 令和 8年 3月 21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	
条例第14条第2項による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	
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。

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 仁川高丸2丁目214番・215番2							
	開発事業区域の面積	989.46 m ²							
	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	法22条地域							
	地区計画区域	<input checked="" type="checkbox"/> 内 (仁川高丸地区計画) <input type="checkbox"/> 外							
	地区まちづくりルール適用区域	<input type="checkbox"/> 内 () <input checked="" type="checkbox"/> 外							
開発事業の目的		戸建住宅6戸の建築							
工事の着手予定年月日		令和 8 年 5 月 18 日			工事の完了予定年月日			令和 8 年 5 月 23 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	985.12 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	4.34 m ²	989.46 m ²
	区域面積に対する比率	99.56 %	%	%	%	%	%	0.44 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積			-	m ²	切土面積		105.27 m ²
予定建築物	敷地面積	989.46 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 階		
	用 途	一戸建ての住宅			住 戸 数		6		戸
	構 造	-			駐 車 台 数		6		台

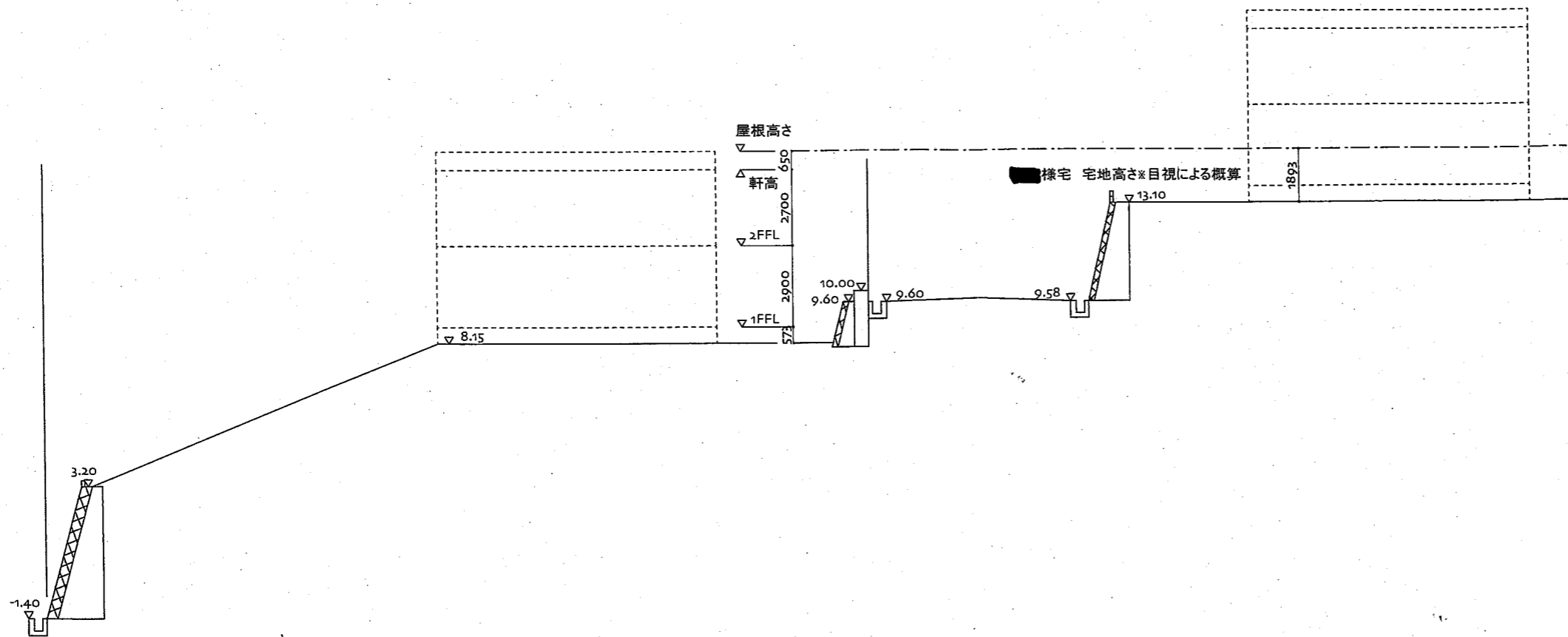
(第3面)
開発構想の説明状況

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。	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ように説明
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8年3月21日以降に提出するので、提出後2週間の期限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。 開発構想の名称	the CASA 仁川高丸2-11-I・II分譲計画
開発構想の目的	戸建住宅6戸の建築
予定建築物について	
用途	一戸建ての住宅
住宅の戸数	6戸
階数	地上 2階
高さ	10m以下
造成工事について	切土工事有り
工事の着手予定日	令和8年5月18日予定
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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地の境にある壁(塀)が老朽化しているため開発又は住宅建設の際に修繕してほしい ・土地の整備(土地を入れるなど)をする際に下(堀内様宅)に流れることのないよう注意してほしい ・次の段階(住宅建設)かもしれないが、ゴミステーションを新設してほしい。住宅が増えるため。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本特定開発事業の際には修繕の予定はしておりませんが、住宅建築工事時に行政と協議の上、修繕を予定いたします。 切土・盛土等の工事の際には堀内様宅へ土の流入がないよう工事をいたします。 本物件北側接道に面する位置にゴミステーションを新設する計画としております。 	
B	<ul style="list-style-type: none"> ・我が家からの添付画像の景観を確保する(以前は2軒の家の中にスペースがあり我が家からも見えて) ・2階建て以上の建屋を建設しない ・プライバシー確保の為我が家に向いての開放的な窓の設置は避ける ・警備員を置き安全を確保する事。特に車の往来については作業車両等で1車線を占有すると離合できませんので注意が必要 ・作業時間は平日9時～17時。土日の作業は行わない。 ・入出庫ができなくなるので我が家の車庫の前の2号地付近の道路に作業車両を駐車しない。必要な場合は仕方ないが、車庫から車を出す必要がある際は移動させてください。 ・作業員の喫煙、ゴミ処理について 	<ul style="list-style-type: none"> ・各種法令、条例に反することなく計画いたします。景観に関しては建築計画が未定のため確定次第、あらためてご説明いたします。 ・建築計画が未定ではありますが2階建てを超える建築計画は現在予定しておりません。 ・本開発事業区域の宅地高さにおいて目線の被る開放的な窓の設置は可能な限り控えます。宅地における高さの参考として、敷地断面図(様宅高さは概算)をお送りいたします。 ・必要に応じて警備員を配置いたします。車の往来など本物件接面の車道において支障が無いよう工事をを行います。 ・可能な限り作業時間においては配慮いたします。 様宅における出入庫に可能な限り支障が無いよういたします。支障が出てしまう場合には、車両の移動をいたします。 ・工事期間における作業マナーを遵守いたします 	



	区域境界線
	切土
	盛土
+0.00	現況地盤
+0.00	計画地盤

仮測量図に基づく敷地につき、最終確定面積等が変更になる場合があります。 行政指導等によりプラン変更となる場合があります。	フラット35SE	有	無	可能	不可	屋根材	カラー鋼板	スレート	高低差	承認年月日	営業	設計者	工事名称	設計年月日
	近接承諾	有(南・西)		無		軒 (樋先まで)	軒有り ()	軒無し (220)	0.5m未満 0.5m~1.0m未満 1.0m~1.5m未満 1.5m~2.0m未満 2.0m以上	建築主	竹口	上田	the CASA 宝塚市仁川高丸2-11-1・II	2025/9/12
	PS	有		無		石膏ボード厚	壁:石膏ボード 15mm 天井:強化石膏ボード 15mm		間取り広さ	LDK	IC 未定	設計チェック者	図面名称	縮尺
												施工 未定	未定	敷地断面図

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
C	<p>傾斜地最下部の市道との境界(現況)をみればブロック塀による土留めとなっている。今回の開発計画では、第5号地が急傾斜地であることを勘案し、土圧に耐える擁壁構造に改修すべきである。これは今回の造成計画を進める上で基本的な前提条件である。</p> <p>現時点で第5号地における住宅建設については未定とのことであるが、宅地としてこの土地が利用される場合、現行の安全面に係わる全ての法規制及び条例が遵守されるよう、技術的な制約事項を明確に示したうえで、建物の建築/土地の販売をしていただきたい。</p> <p>可能であれば、第5号地の大部分は急な斜面地であることを考慮し、宅地としての利用計画を変更していただきたい。</p>	<p>傾斜地となる箇所30°を超える傾斜となる箇所においては、本特定開発事業の中で、切土工事を行い、ブロック塀の土圧を解消いたします。</p> <p>5号地に限らず建築予定物においては、各種法令、条例を遵守し、建築計画をいたします。建築物の計画が定まりましたらあらためてご説明をいたします。</p> <p>5号地については30°を超える傾斜となることのないよう、計画をし、建築計画を予定しております。宅地の利用計画については安全性を十分に勘案し、計画いたします。</p>	

B

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 <p style="text-align: center;">別紙参照</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: 上田 h-ueda@kansaisan.co.jp

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	第7-486号
	説明の日	年 月 日

B

開発構想に対する要望書 別紙

当方 2018 年に現地購入、2019 年 2 月に転居しております。

子供ができたので広い庭と見晴らしを重要視し本物件を探した経緯があり、条件が整ったこの地を選んでいます。当時我が家の前は建設予定地 1～3 号地程度が一部 2 階はあってもほぼ平屋、4、5 号地も端の屋根付き車庫が 1 階建てであり見晴らしが確保されておりました。その為新たな家が 5 軒も建設され景観が悪化するのには耐え難いです。

今回 2 階建ての建設を予定されていると聞きますが

■我が家からの添付画像の景観を確保する

(以前は 2 軒の家の間にスペースがあり我が家からも見えていた)

■ 2 階建て以上の建屋を建設しない

■ プライバシー確保の為我が家に向いての開放的な窓の設置は避ける

以上 3 点を希望致します。

また基礎を含めた建築工事に際しましては

■警備員を置き安全を確保する事。

特に車の往来については作業車両等で 1 車線を専用すると離合できませんので注意が必要です。子供や老人の歩行も多いです。

■作業時間は平日 9 時～17 時。土日の作業は行わない。

■入出庫ができなくなるので我が家の車庫の前 2 号地付近の道路に作業車両を駐車しない。

必要な場合は仕方ありませんが、車庫から車を出す必要がある際は移動させてください。

■作業員の喫煙、ごみ処理について当たり前のマナーを守らせる事。

以上 4 点を希望致します。

勝手申し上げますがご賢察賜りますようお願い致します。

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>要望事項</p> <p>提示された図面から判断すると、第5号地の斜面傾斜角は明らかに30度を超えており、また落差も5m以上あり当該土地は急傾斜地に該当する。このため以下、<u>第5号地部分に関連し</u>、下記の項目を要望する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 傾斜地最下部の市道との境界（現況）をみればブロック塀による土留めとなっている。今回の開発計画では、第5号地が急傾斜地であることを勘案し、土圧に耐える擁壁構造に改修すべきである。これは今回の造成計画を進める上で基本的な前提条件である。 現時点で第5号地における住宅建設については未定とのことであるが、宅地としてこの土地が利用される場合、現行の安全面に係る全ての法規制及び条例が遵守されるよう、技術的な制約事項を明確に示した上で、建物の建築/土地の販売をしていただきたい。 可能であれば、第5号地の大部分は急な斜面地であることを考慮し、宅地としての利用計画を変更していただきたい。 <p style="text-align: right;">以上</p>	

<要望書の提出先>

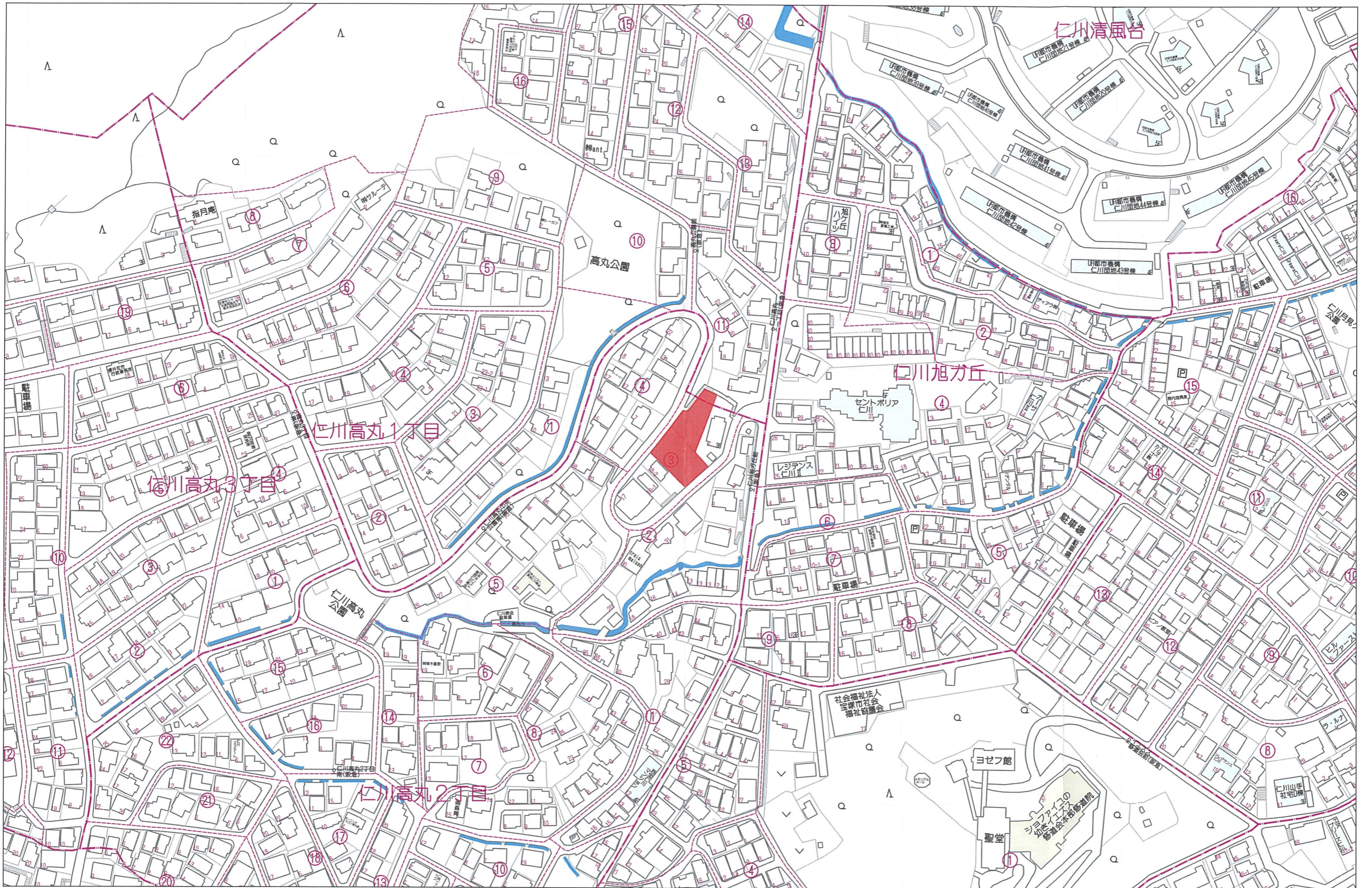
(開発事業者記入欄)

〒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：上田 h-ueda@kansaisan.co.jp

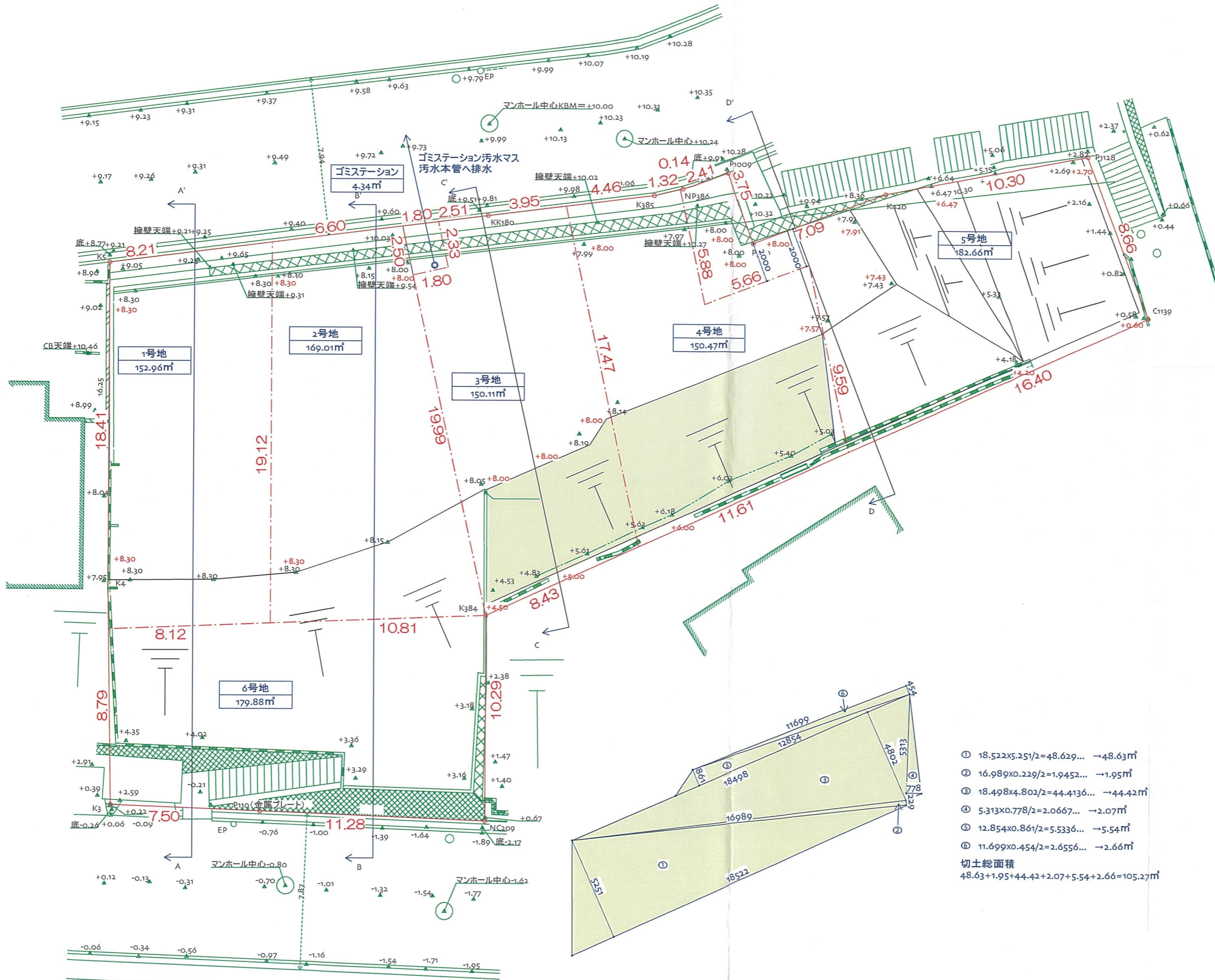
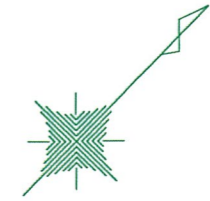
開発構想の概要	開発事業者名	株式会社CASAプロダクト
	開発事業区域の位置	宝塚市山本台一丁目119番
	開発構想届受付番号	第7-486号
	説明の日	年 月 日



80m
Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

1:2000

禁無断複写複製
関西不動産販売株式会社 不動産挑戦部(兵庫県)
Z1812196-20260323102424



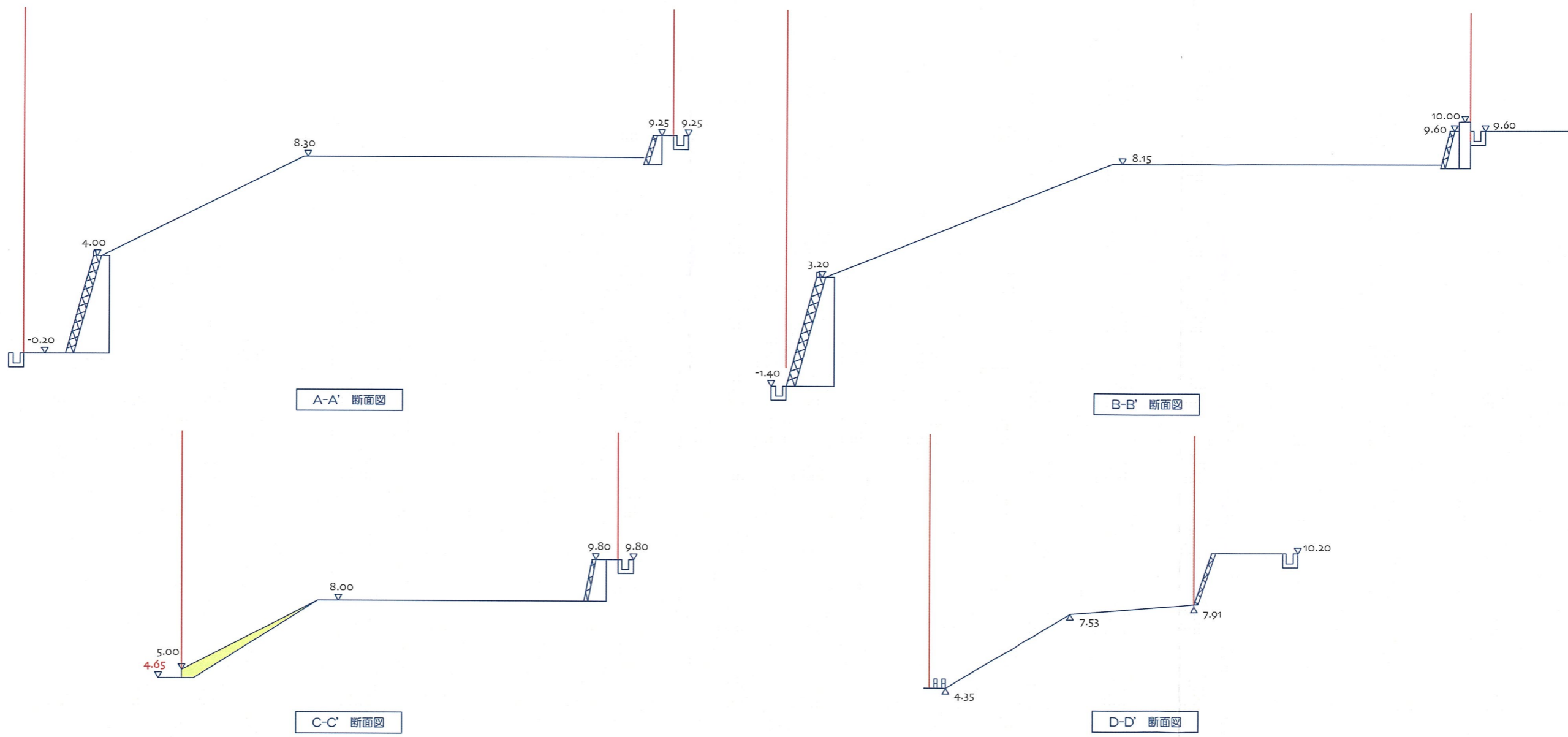
- ① 18.52x5.25/2=48.629... →48.63㎡
 - ② 16.98x0.229/2=1.9452... →1.95㎡
 - ③ 18.498x4.802/2=44.4136... →44.42㎡
 - ④ 5.313x0.778/2=2.0667... →2.07㎡
 - ⑤ 12.854x0.861/2=5.5336... →5.54㎡
 - ⑥ 11.699x0.454/2=2.6556... →2.66㎡
- 切土総面積
48.63+1.95+44.42+2.07+5.54+2.66=105.27㎡

※法面はすべて30°以下とする

凡例	
	区域境界線
	区画境界線
	法面30°以下
	切土
	盛土
	境界長さ
	現況地盤
	計画地盤

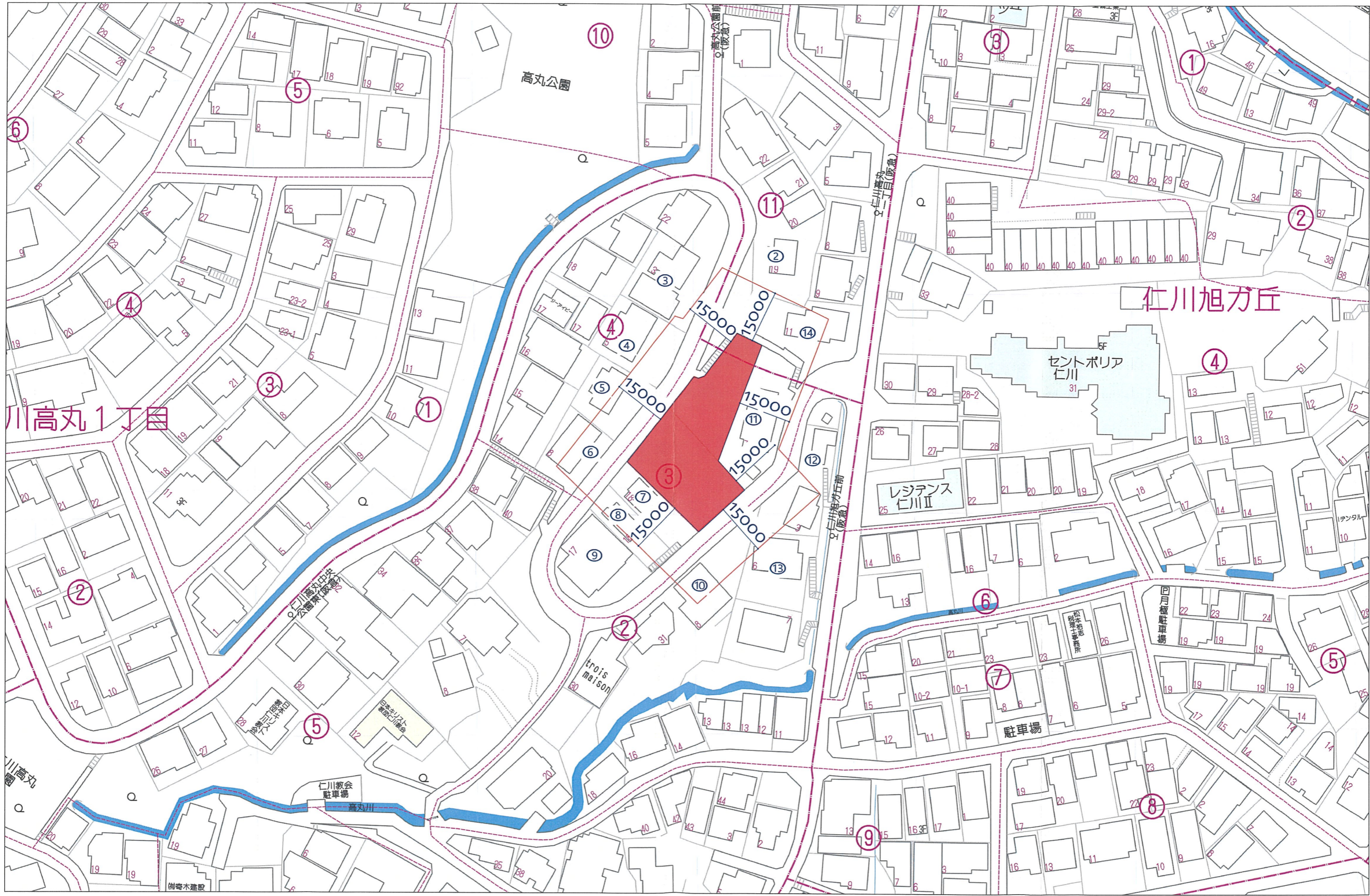
フラット35SB	有	無	可能	不可	屋根材	カラー銅板	スレート	高低差	0.5m未満	承認年月日	営業	竹口	設計者	上田	工事名称	the CASA 宝塚市仁川高丸2-11-1・II	設計年月日	2026/3/22
近接承諾	有(南・西)		無		軒(樋先まで)	軒有り	軒無し(220)	0.5m~1.0m未満		建築主	IC	未定	設計チェック者	未定	図面名称	土地利用計画図兼切土・盛土計画図	縮尺	1/200
PS	有		無		石膏ボード厚	壁：石膏ボード 15mm	天井：強化石膏ボード 15mm	1.0m~1.5m未満		間取り広さ	LDK	施工	未定					

仮測量図に基づく敷地につき、最終確定面積等が変更になる場合があります。行政指導等によりプラン変更となる場合があります。



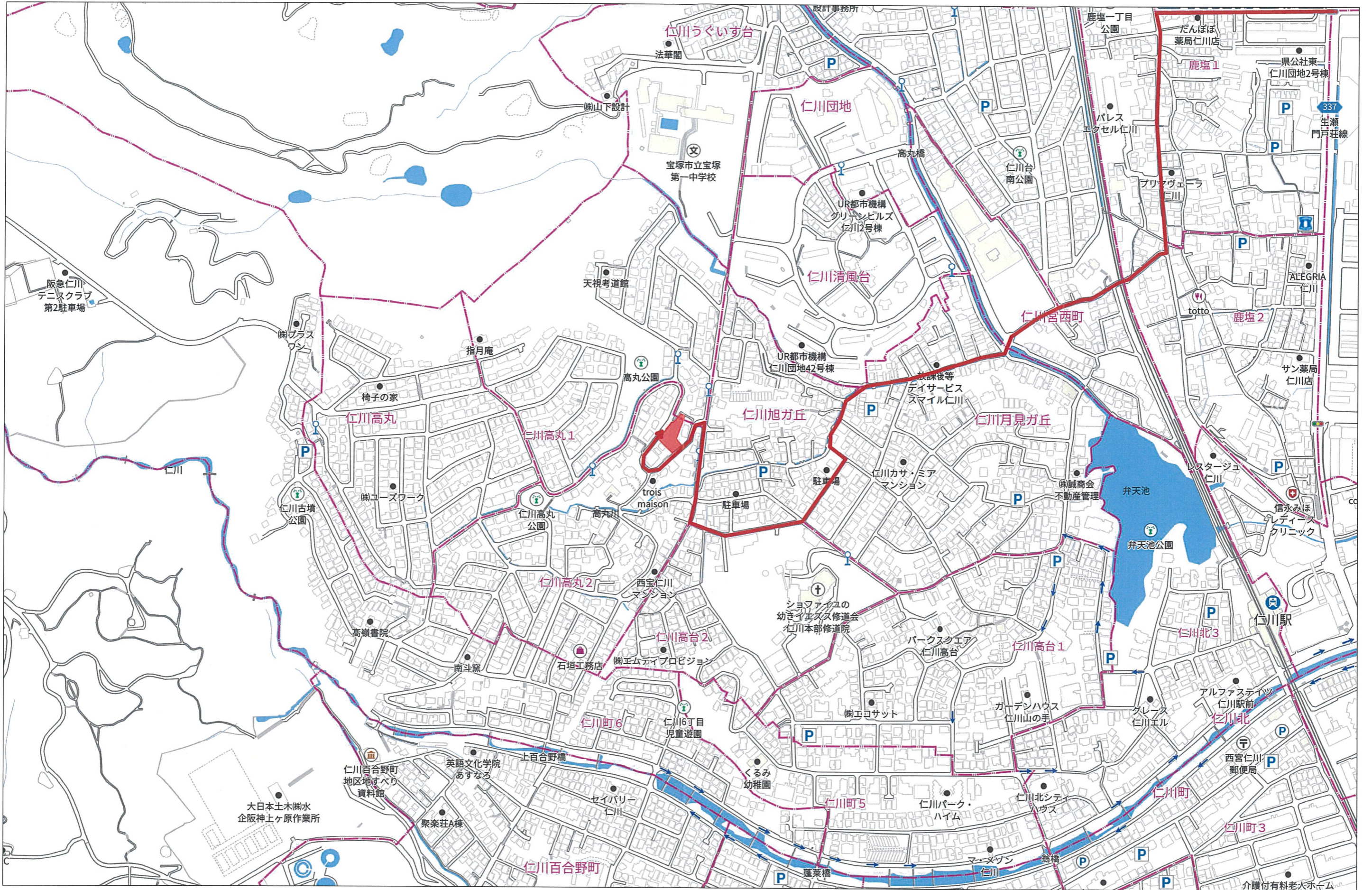
凡例	
	区域境界線
	切土
	盛土
+0.00	現況地盤
+0.00	計画地盤

仮測量図に基づく敷地につき、最終確定面積等が変更になる場合があります。 行政指導等によりプラン変更となる場合があります。	フラット35SB	有	無	可能	不可	屋根材	カラー鋼板	スレート	高低差	承認年月日	営業	設計者	工事名称	設計年月日
	近接承諾	有(南・西)		無		軒 (優先まで)	軒有り ()	軒無し (220)	0.5m未満 0.5m~1.0m未満 1.0m~1.5m未満 1.5m~2.0m未満 2.0m以上		竹口	上田	the CASA 宝塚市仁川高丸2-11-1・II	2026/3/23
	PS	有		無		石膏ボード厚	壁：石膏ボード 15mm 天井：強化石膏ボード 15mm	間取り広さ	LDK	建築主	IC 未定 施工 未定	設計チェック者 未定	敷地断面図	縮尺 1/200



40m

1:1000



280m

1:5000

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁断複製
関西不動産販売株式会社 不動産情報部(兵庫県)
Z1812196-20260227114554