

(第1面)
開 発 構 想 届

2025年 10月 9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9条第1項の規定により、次のとおり開発構想を届け出ます。

開 発 事 業 区 域 の 概 要	開 発 事 業 区 域 の 位 置	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	☒ 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	
	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	☒ 内 (仁川高丸地区計画) ☐ 外	地 区 ま ち づ くり ル ー ル 適 用 区 域	☐ 内 () ☒ 外	
開 発 構 想	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	用 途	一戸建て住宅	住戸数	6 戸
	盛 土 切 土 工 事	階 数	地上 2 階 / 地下 - 階	高 さ	10m以下 m
建築確認を受ける機関	盛 土 切 土 工 事	☒ 盛土切土工事 有 ☐ 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	2026年 1月 30日 ごろ	
	建築確認を受ける機関	☐ 対象外 ☐ 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:)	☐ 宝塚市建築主事 ☒ 未定	支店等名:)	

※受付処理欄

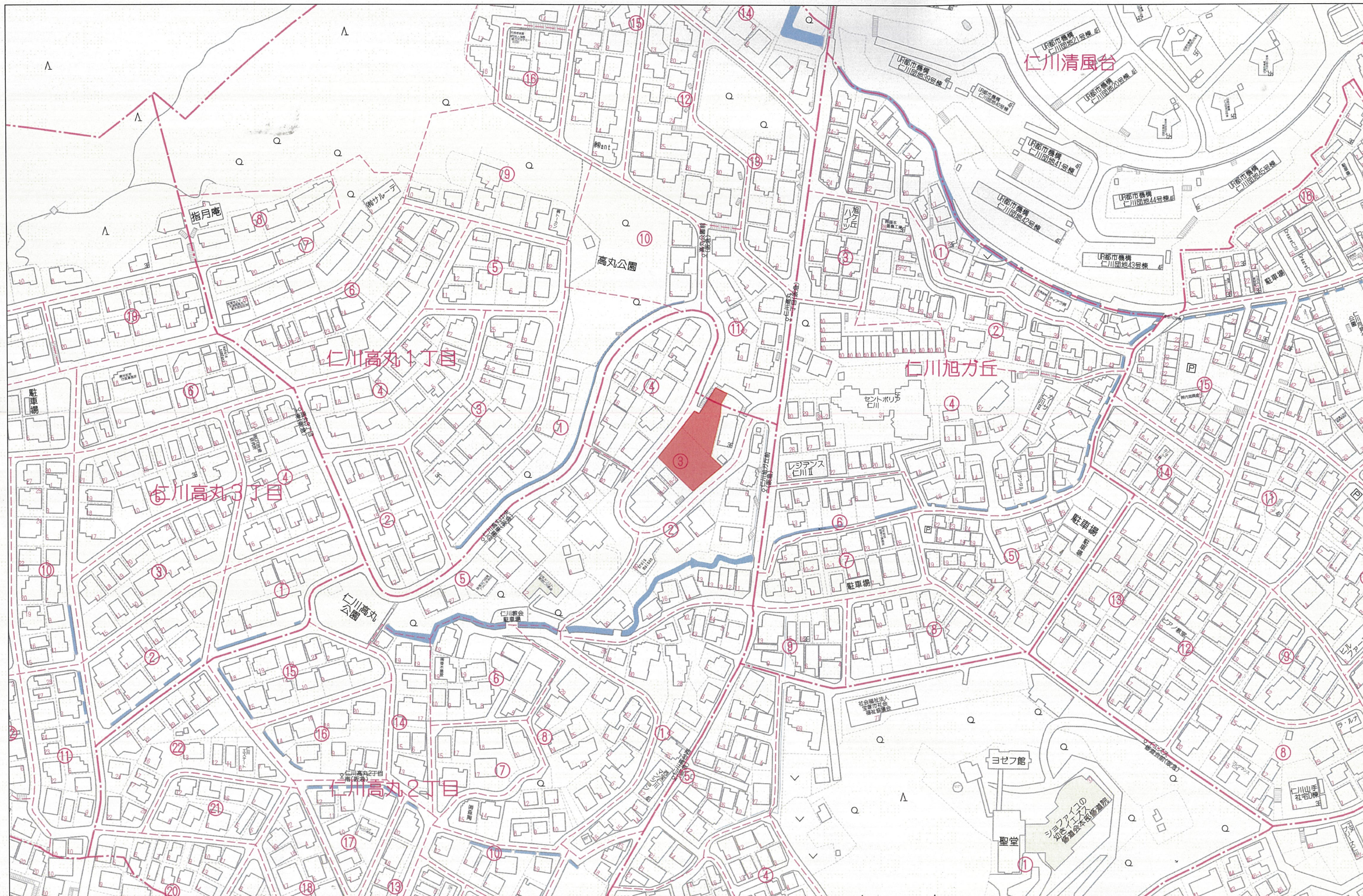
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

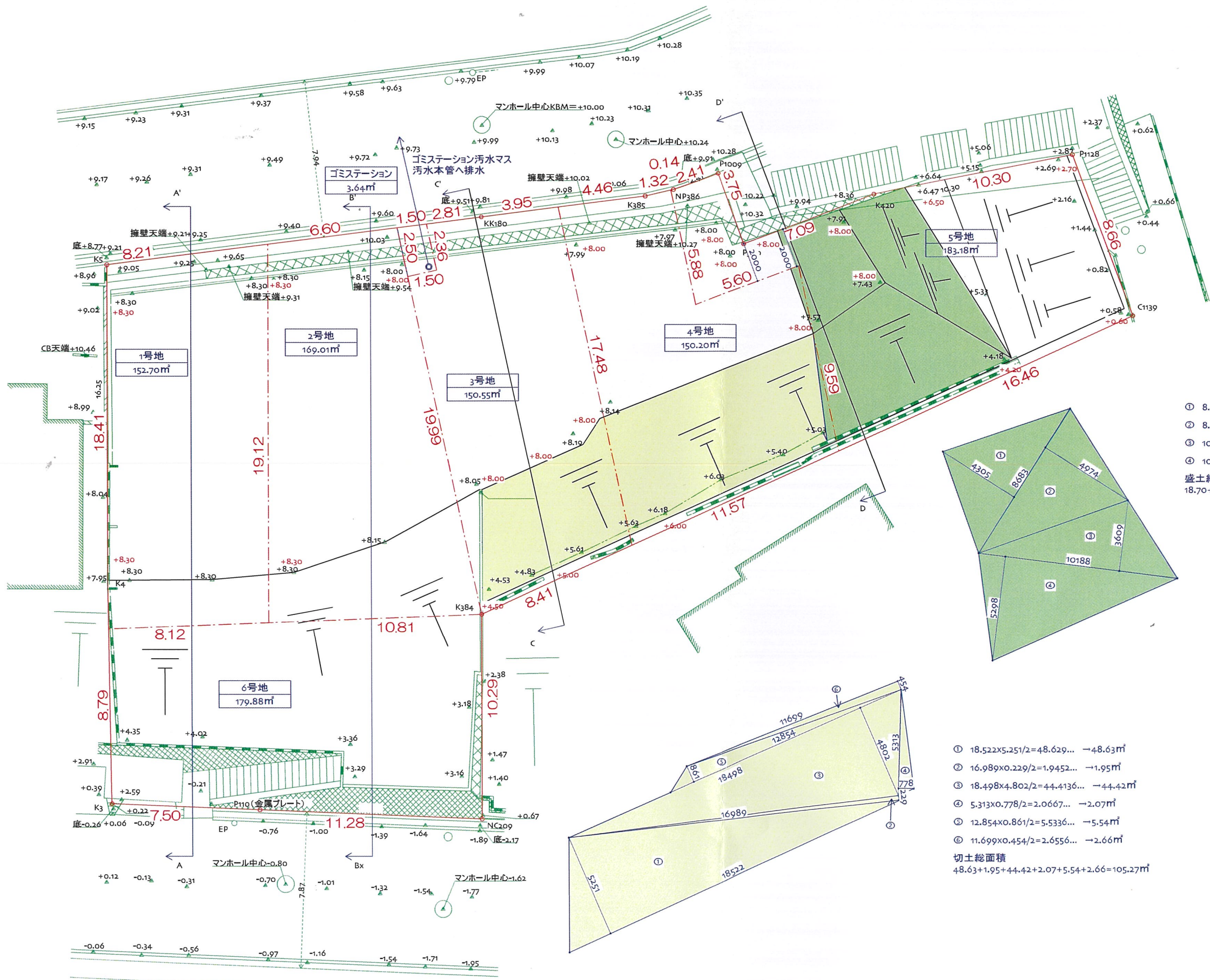
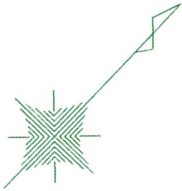
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 次の図書を添付してください。
(1) 付近見取図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

(第2面)

開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	適正な開発事業区域の設定を行います。
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	仁川高丸地区計画に適した分譲計画をいたします。
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	関係各課と協議の上、検討、実施します。
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	区域周辺の良好な住環境の保全に努めます。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	道路からはできるかぎり見通しの良い計画とする。
6 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。	道路からはできるかぎり見通しの良い計画とする。
7 その他地域の特性に応じた都市環境の形成に関すること。	周辺建物との調和に配慮します。

(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。





① $8.683 \times 4.305 / 2 = 18.6901 \dots \rightarrow 18.70 \text{m}^2$
② $8.683 \times 4.974 / 2 = 21.5946 \dots \rightarrow 21.60 \text{m}^2$
③ $10.188 \times 3.609 / 2 = 18.3842 \dots \rightarrow 18.39 \text{m}^2$
④ $10.188 \times 5.298 / 2 = 26.988 \dots \rightarrow 26.99 \text{m}^2$
盛土総面積
 $18.70 + 21.60 + 18.39 + 26.99 = 85.68 \text{m}^2$

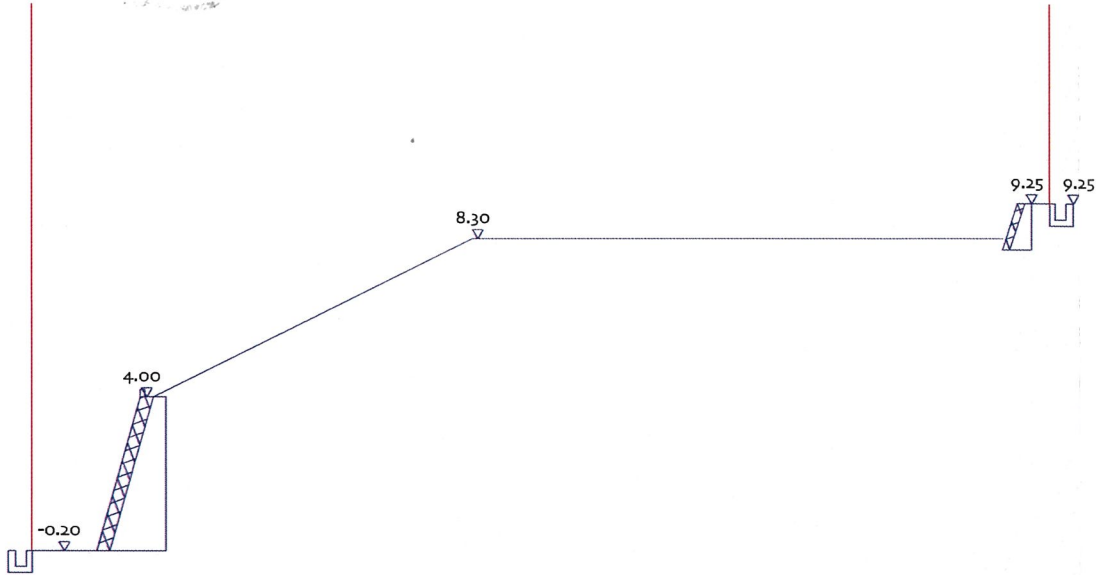
① $18.522 \times 5.251 / 2 = 48.629 \dots \rightarrow 48.63 \text{m}^2$
② $16.989 \times 0.229 / 2 = 1.9452 \dots \rightarrow 1.95 \text{m}^2$
③ $18.498 \times 4.802 / 2 = 44.4136 \dots \rightarrow 44.42 \text{m}^2$
④ $5.313 \times 0.778 / 2 = 2.0667 \dots \rightarrow 2.07 \text{m}^2$
⑤ $12.854 \times 0.861 / 2 = 5.5336 \dots \rightarrow 5.54 \text{m}^2$
⑥ $11.699 \times 0.454 / 2 = 2.6556 \dots \rightarrow 2.66 \text{m}^2$
切土総面積
 $48.63 + 1.95 + 44.42 + 2.07 + 5.54 + 2.66 = 105.27 \text{m}^2$

※法面はすべて30°以下とする

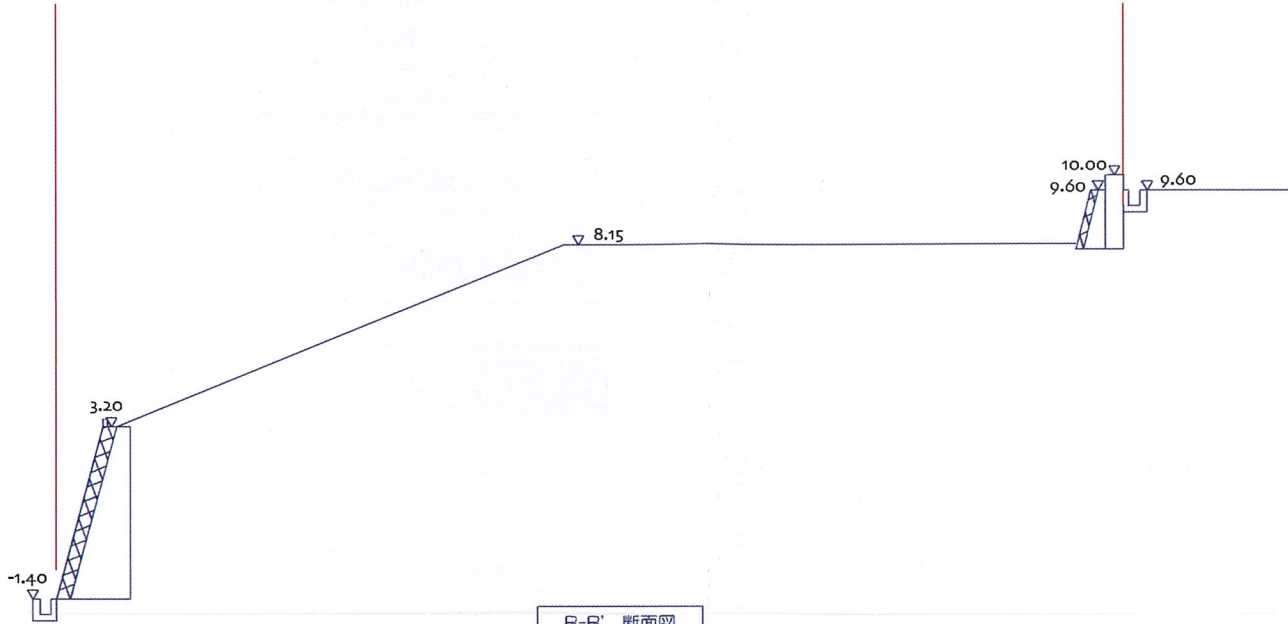
凡例	
	区域境界線
	区画境界線
	法面30°以下
	切土
	盛土
	境界長さ
	現況地盤
	計画地盤

仮測図に基づき敷地につき、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。

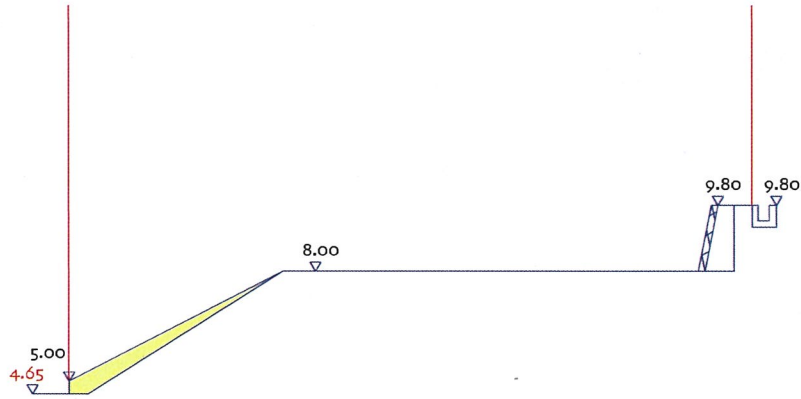
フラット35SB	有	無	可能	不可	屋根材	カラー鋼板	スレート	高低差	承認年月日	営業	竹口	設計者	工事名称	設計年月日
近接承諾	有(南・西)		無		軒(橋先まで)	軒有り	軒無し(220)	0.5m未満	建築主	IC	未定	上田	the CASA 宝塚市仁川高丸2-11-I・II	2025/10/9
PS	有		無		石膏ボード厚	壁:石膏ボード 15mm	天井:強化石膏ボード 15mm	0.5m~1.0m未満		施工	未定	設計チェック者	土地利用計画図兼切土・盛土計画図	縮尺
								1.0m~1.5m未満				未定		1/200
								1.5m~2.0m未満						
								2.0m以上						
								間取り広さ	LDK					



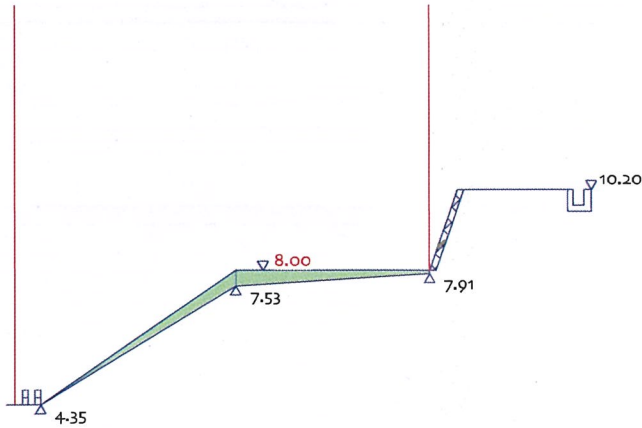
A-A' 断面図



B-B' 断面図



C-C' 断面図



D-D' 断面図

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	カラー銅板	スレート	高低差	承諾年月日	営業	竹口	設計者	工事名称	設計年月日
	近接承諾	有(南・西)	無	無	軒 (優先まで)	軒有り ()	軒無し (220)	0.5m未満	建築主	I C	未定	設計チェック者	the CASA 宝塚市仁川高丸2-11-I・II	2025/9/12	
								0.5m～1.0m未満							
								1.0m～1.5m未満							
								1.5m～2.0m未満							
	PS	有	無	石葺ボード厚	壁：石膏ボード 15mm 天井：強化石膏ボード 15mm	2.0m以上	間取り広さ	LDK	施工	未定	敷地断面図	縮尺			