

## 特定開発事業計画報告書

2026年5月13日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号

フジ住宅株式会社

氏名 代表取締役 宮脇 宣綱

(連絡先) 郵便番号 541-0053

住所 大阪府中央区本町四丁目8番1号

株式会社CAST-UD

氏名 小野 智

電話 06 ( 6243 ) 5355

FAX 06 ( 6243 ) 9537

e-mail s-ono@cast-ud.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 796 号	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市山本中1丁目 戸建計画	
開発事業区域の位置	宝塚市山本中1丁目130番1の一部、130番3の一部、 130番4の一部、130番5、131番1の一部	
説明の状況	説明資料の配布 配布方法:手渡し、投函 配布日 令和8年 4月 10日 ~令和8年 4月 17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8年4月 10日	条例第12条第1項による説明の終了日 令和8年 4月 17日
	説明を主に行った者 所属: フジ住宅株式会社 氏名: 今井 豊	
	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 8年 4月 10日 から 令和 8年 5月 8日まで		
要望書の有無 <input type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input checked="" 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: 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	



- (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  
(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。



開発構想の説明状況

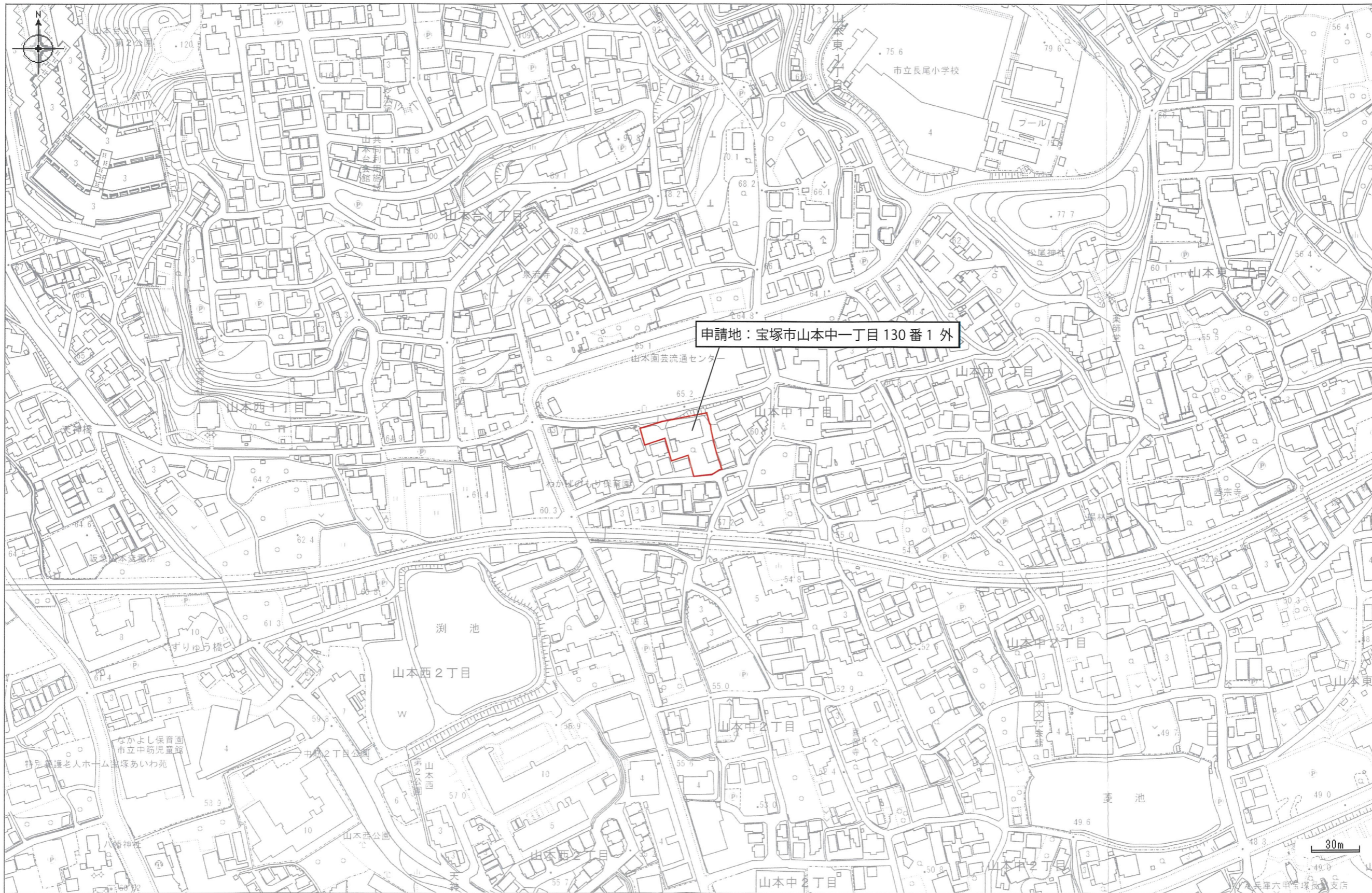
条例第12条第1項による説明項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関する事。	配布資料に基づいて、開発業者に要望書を提出できる事を説明しました。
特定開発事業計画の説明に関する事。	配布資料に基づいて、事業計画を説明しました。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関する事。	配布資料に基づいて、報告書を縦覧できることを説明した。
意見書の提出に関する事。	配布資料に基づいて、報告書の内容に対して意見書を提出できる事を説明しました。
開発構想の内容に関する事。	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市山本中1丁目 戸建計画
開発構想の目的	戸建住宅用地の開発
予定建築物について	
用途	一戸建ての住宅
住宅の戸数	6戸
階数	2階
高さ	10.00m
造成工事について	造成工事有 開発道路設置
工事の着手予定日	令和8年9月頃予定
その他	・4/10(金)山本自治会 [redacted] 会長 計画についてご理解いただきました。 戸別訪問することをご了承いただきました。

(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

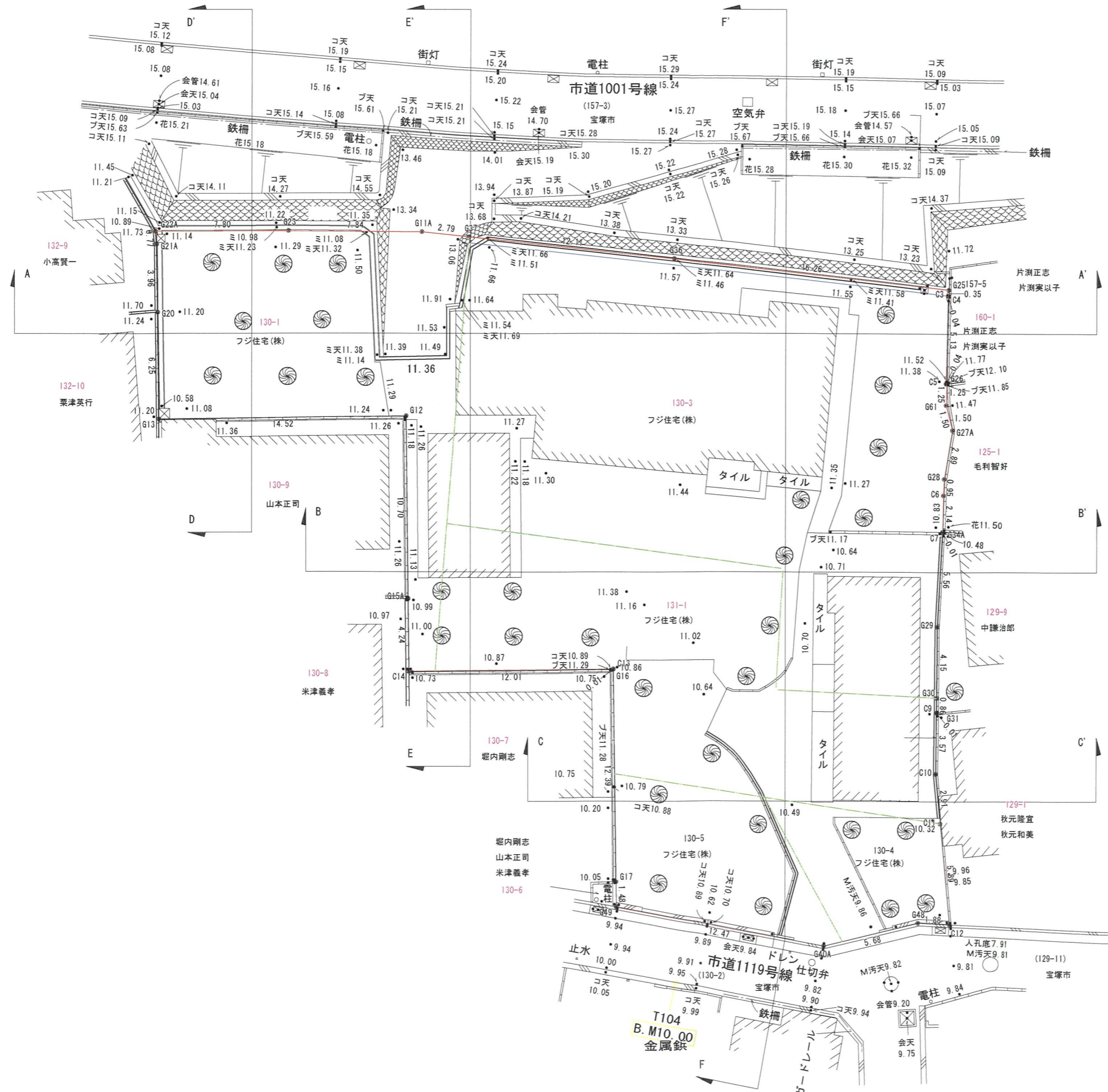
住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
	要望なし		



申請地: 宝塚市山本中一丁目 130番1外

【凡例】  
 — 開発区域境界線

位置図  
 S=1:2500



凡 例

	開発区域境界線
	地番界
207	地番
・10.05	現況地盤高

Nemo

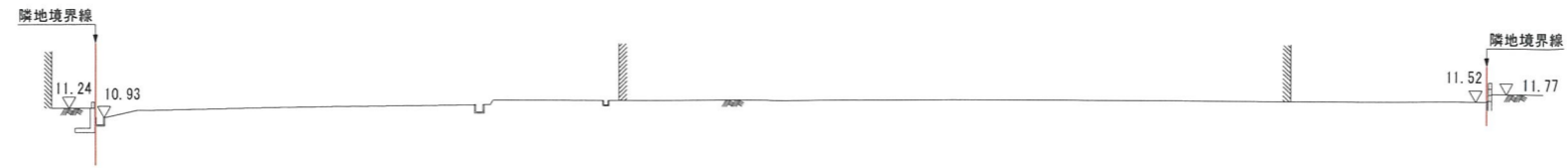
**株式会社 CAST-UD**  
一級建築士事務所

Project Title (仮称) 宝塚市山本中1丁目戸建計画  
Date 2026.02.25  
Scale A3 S=1:250

Drawing Title 現況平面図  
Designer 小野 智

No. A-02

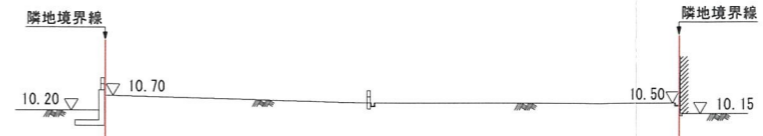
A - A' 断面



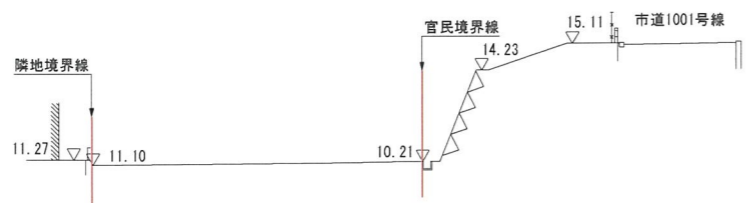
B - B' 断面



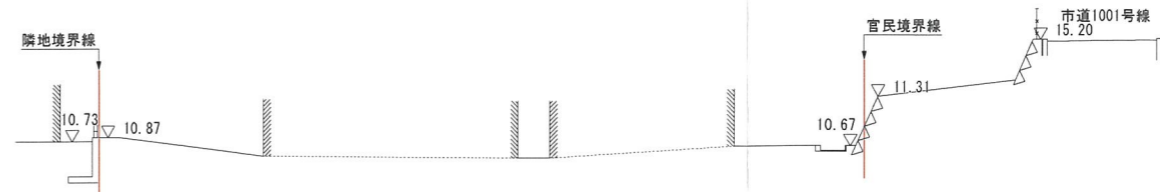
C - C' 断面



D - D' 断面



E - E' 断面



F - F' 断面

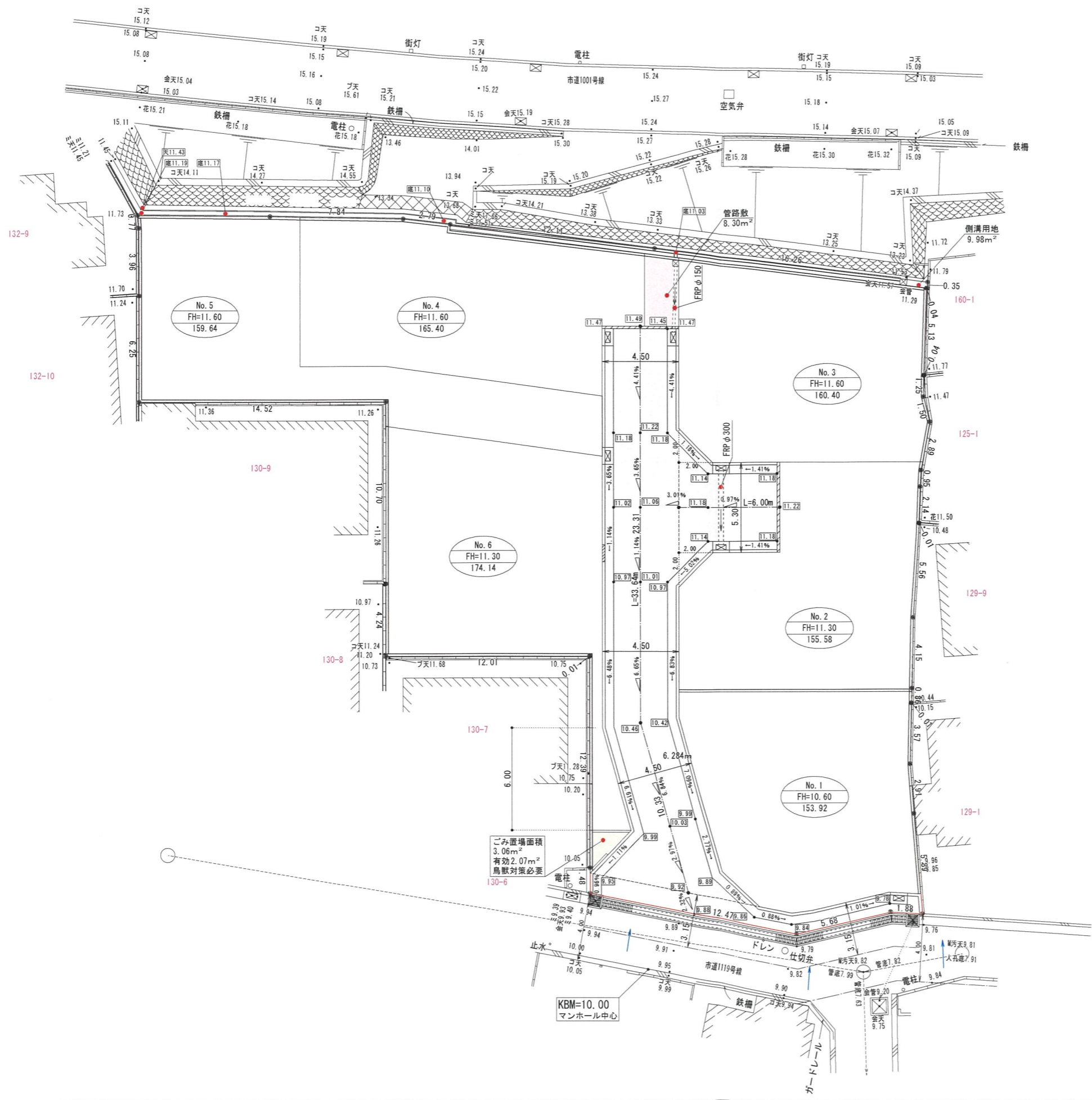


Memo

株式会社 CAST-UD  
一級建築士事務所

Project Title (仮称) 宝塚市山本中1丁目戸建計画			
承認	担当	Date 2026.02.25	Scale A3 S=1:250

Drawing Title 現況断面図	
Designer 小野 智	No. A-03



土地利用	用途面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
開発区域面積	1,207.48	100.00
道路面積	217.00	17.97
側溝除面積	9.98	0.83
管路敷面積	8.30	0.69
宅地面積	969.14	80.26
ごみ置場	3.06	0.25

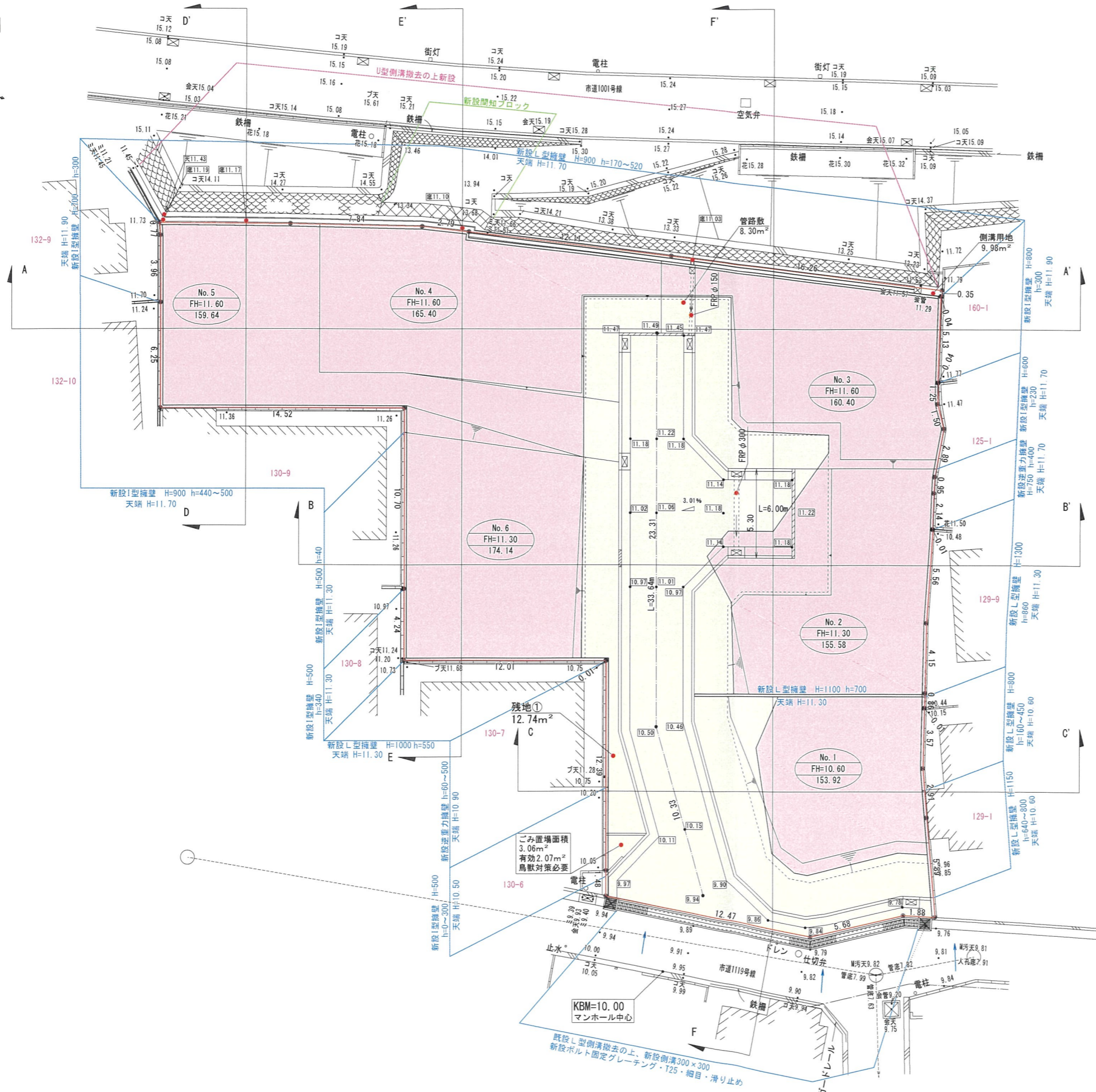
	開発区域境界線
	地番
	現況地盤高
	計画高
	勾配
	新設L型側溝
	新設L型街渠樹
	地先境界ブロックt150
	新設街渠樹
	新設RC擁壁
	道路
	ごみ置場
	管路敷
	側溝用地
	残地

Memo  
※協議によりL型側溝の乗り入れ部を明確にする場合があります。

株式会社 CAST-UD  
一級建築士事務所

Project Title  
(仮称) 宝塚市山本中1丁目戸建計画  
承認 担当 Date 2026.02.25 Scale A3 S=1:250

Drawing Title  
土地利用計画図  
Designer 小野 智  
No. A-06



残地①  
12.74m<sup>2</sup>

ごみ置場面積  
3.06m<sup>2</sup>  
有効2.07m<sup>2</sup>  
鳥獣対策必要

KBM=10.00  
マンホール中心

既設L型側溝撤去の上、新設側溝300×300  
新設ボルト固定グレーティング・T25・細目・滑り止め

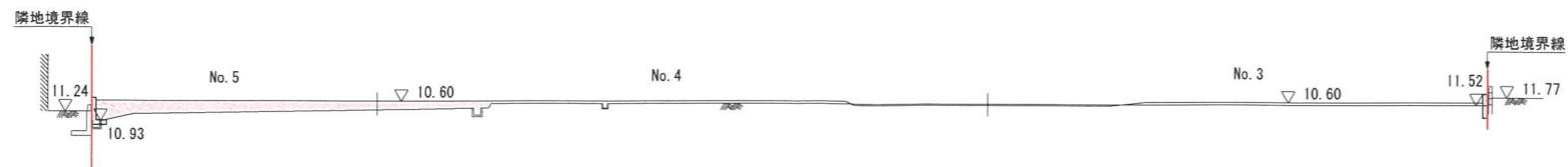
凡 例	
	開発区域境界線
3-44	地 番
0.00	現況地盤高
10.00	計 画 高
	勾 配
	新設L型側溝
	新設L型街渠樹
	地先境界ブロックt150
	新設街渠樹
	新設RC擁壁
	盛 土
	切 土

Memo	

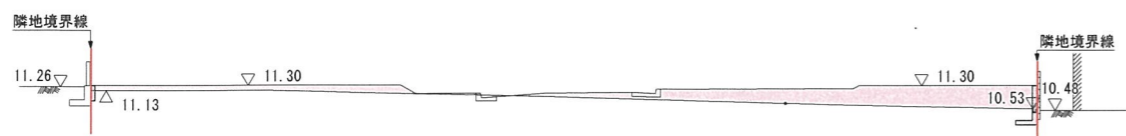
**株式会社 CAST-UD**  
一級建築士事務所

Project Title	(仮称) 宝塚市山本中1丁目戸建計画		Drawing Title	造成計画平面図	No.	B-01
承認	担当	Date	Scale	Designer		
		2026.02.25	A3 S=1:250	小野 智		

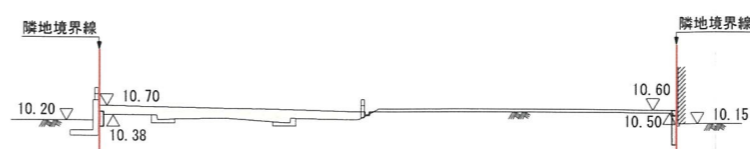
A - A' 断面



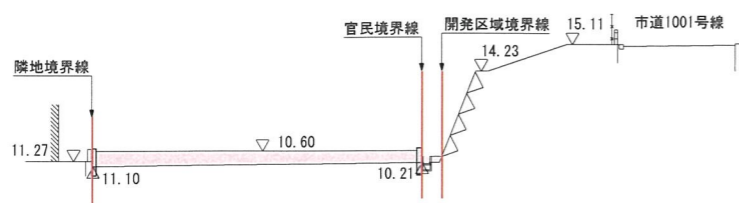
B - B' 断面



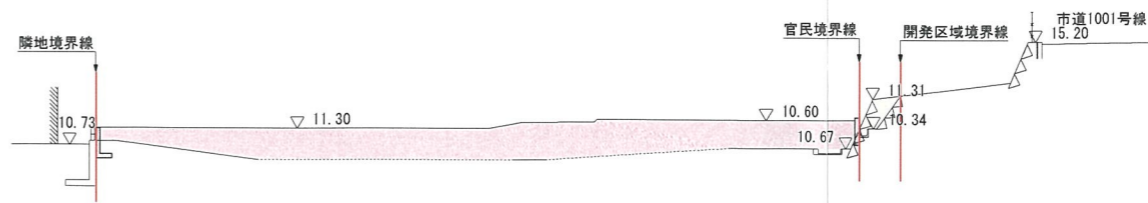
C - C' 断面



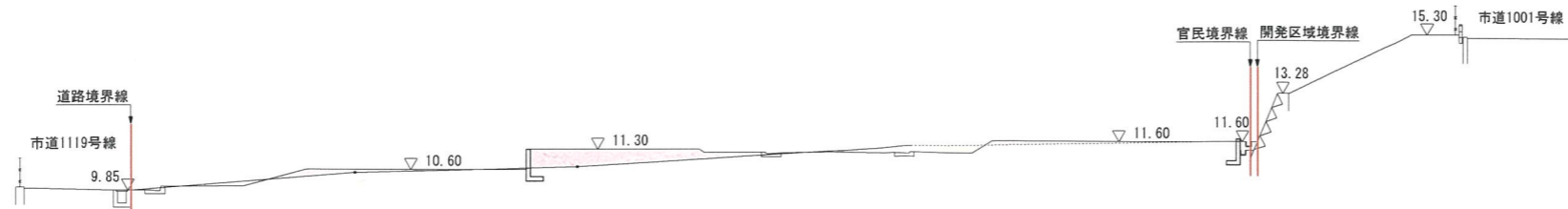
D - D' 断面



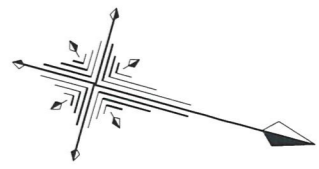
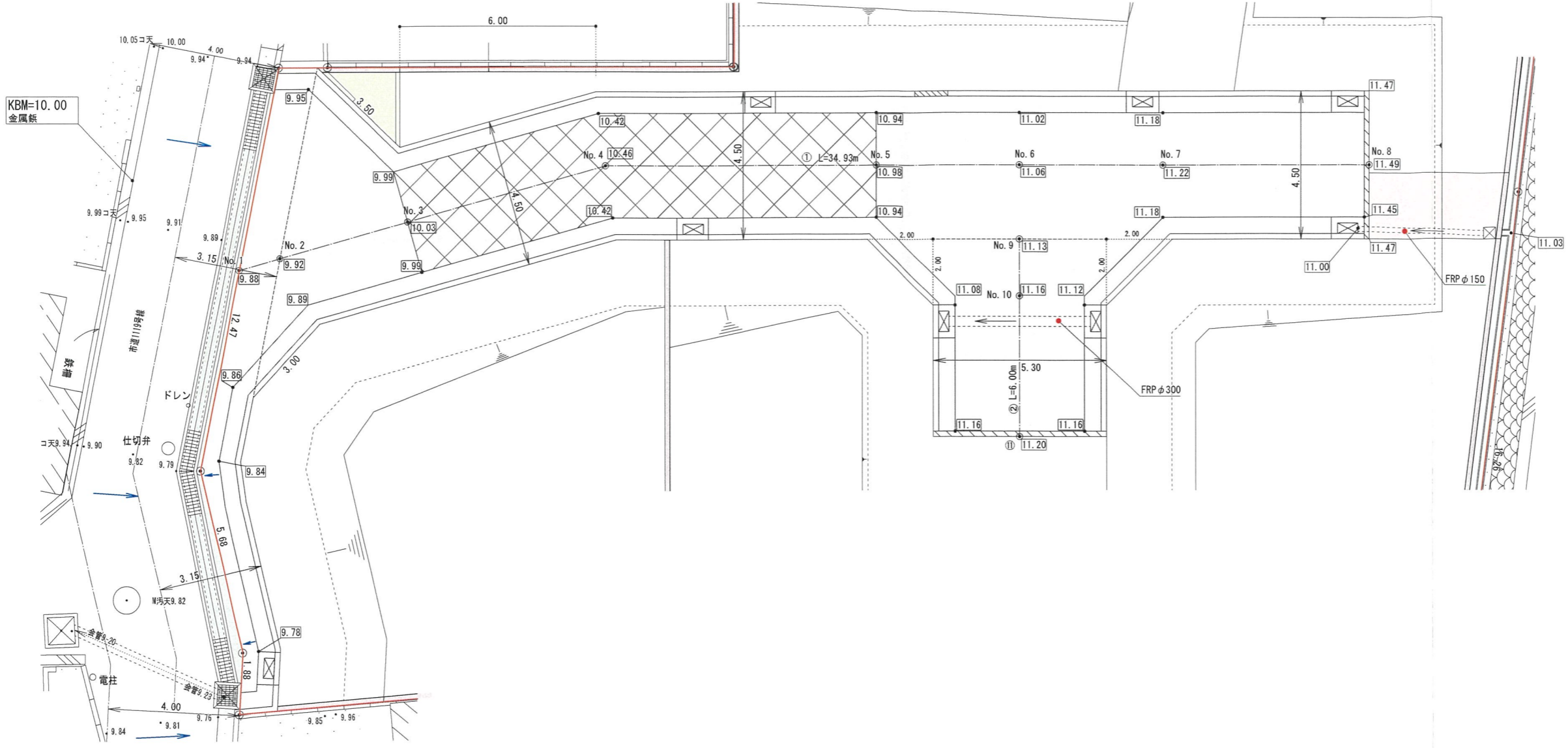
E - E' 断面



F - F' 断面



凡 例	
	開発区域境界線
	盛 土
	切 土
	新設 R C 擁壁



凡 例	
	開発区域境界線
3-44	地 番
0.00	現況地盤高
10.00	計画高
	勾 配
	新設L型側溝
	新設L型街渠樹
	地先境界ブロックt150
	新設街渠樹
	新設RC擁壁
	道 路
	ごみ置場
	管 路 敷
	側溝用地
	側溝改修
	すべり止アスコン

	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6	No.7	No.8	No.9	No.10	No.11
勾 配	3.08%	2.72%	6.85%	6.29%	1.83%	3.65%	4.31%		1.73%	0.94%	
計 画 高	9.88	9.92	10.03	10.46	10.98	11.06	11.22	11.49	11.13	11.16	11.20
地 盤 高	9.88	10.52	10.65	10.81	11.00	11.17	11.27	11.52	11.15	11.15	11.01
追加距離	0.00	1.30	5.35	11.63	19.90	24.28	28.66	34.93	0.00	1.73	6.00
単 距 離	0.00	1.30	4.05	6.28	8.27	4.38	4.38	6.27	0.00	1.73	4.27
番 号	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6	No.7	No.8	No.9	No.10	No.11

Memo  
 ※協議によりL型側溝の乗り入れ部を明確にする必要がある場合があります。

株式会社 CAST-UD  
 一級建築士事務所

Project Title (仮称) 宝塚市山本中1丁目戸建計画		Drawing Title 道路計画平面図・縦断面		No. C-01
承認	担当	Date 2026.03.11	Scale A3 S=1:150	
			Designer 小野 智	

山本園芸流通センター

3

18

15m

椿樹園

NPO法人がなで  
芝楽 7

梅花園

近隣周知範囲図

S=1:500



