

特定開発事業計画報告書

令和 8年 7月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 西宮市大屋町3番23号

大和ハウス工業株式会社 阪神支店

氏名 支配人 鈴木 進治

(連絡先) 郵便番号 663 - 8106

住所 西宮市大屋町3番23号

大和ハウス工業株式会社 阪神支店

氏名 山崎 真治 (担当者 辻)

電話 0798 (65) 9250

FAX 0798 (65) 9249

e-mail m00433394@daiwahouse.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 8-0009 号
開発構想の名称	宝塚市鹿塩二丁目DHPJ
開発事業区域の位置	宝塚市 宝塚市鹿塩二丁目74番1、75番2
説明 の 状 況 による	説明資料の配布 配布方法: 対面・郵送 ポスト投函 配布日: 2026年 4月 22日 ~ 2026年 7月 2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 2026年 4月 22日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 2026年 7月 2日
	説明を主に行った者 所属: 大和ハウス工業株式会社 氏名: 城戸・中村 阪神支店
	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 2026 年 4 月 23 日から 2026 年 7 月 16 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: 大和ハウス工業株式会社 氏名: 城戸・中村 阪神支店	
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、造成計画図(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 鹿塩二丁目74番1、75番2							
	開発事業区域の面積	990.54 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1種中高層住居専用 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		共同住宅建設のため							
工事の着手予定年月日		令和 8 年 9 月 1 日			工事の完了予定年月日		令和 9 年10 月15 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	984.78 m ²	5.76 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	990.54 m ²
	区域面積に対する比率	99.42 %	0.58 %	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 0.00 m ²			切土面積 0.00 m ²				
予定建築物	敷地面積	982.76 m ²							
	建築面積	380.42 m ²			建蔽率		38.71 %		
	延べ面積	1053.63 m ²			容積率		93.28 %		
	最高の高さ	9.312 m			階数		地上 3 階 / 地下 - 階		
	用途	共同住宅			住戸数		15 戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		9 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。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した。
特定開発事業計画の説明に関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した。
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した。
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	宝塚市鹿塩二丁目DHPJ
開発構想の目的	共同住宅の建設のため
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	15戸
階数	3階
高さ	9.312m
造成工事について	造成なし(切土・盛土なし) 整地のみ
工事の着手予定日	令和8年 9月 1日
その他	自治会長と協議の結果、戸別訪問で了承済。 (令和8年4月20日 協議)

(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

Confidential

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

〈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 第二営業店 担当:城戸
 FAX:0798-65-9249
 MAIL:m00393726@daiwahouse.jp

〈要望書の提出方法〉

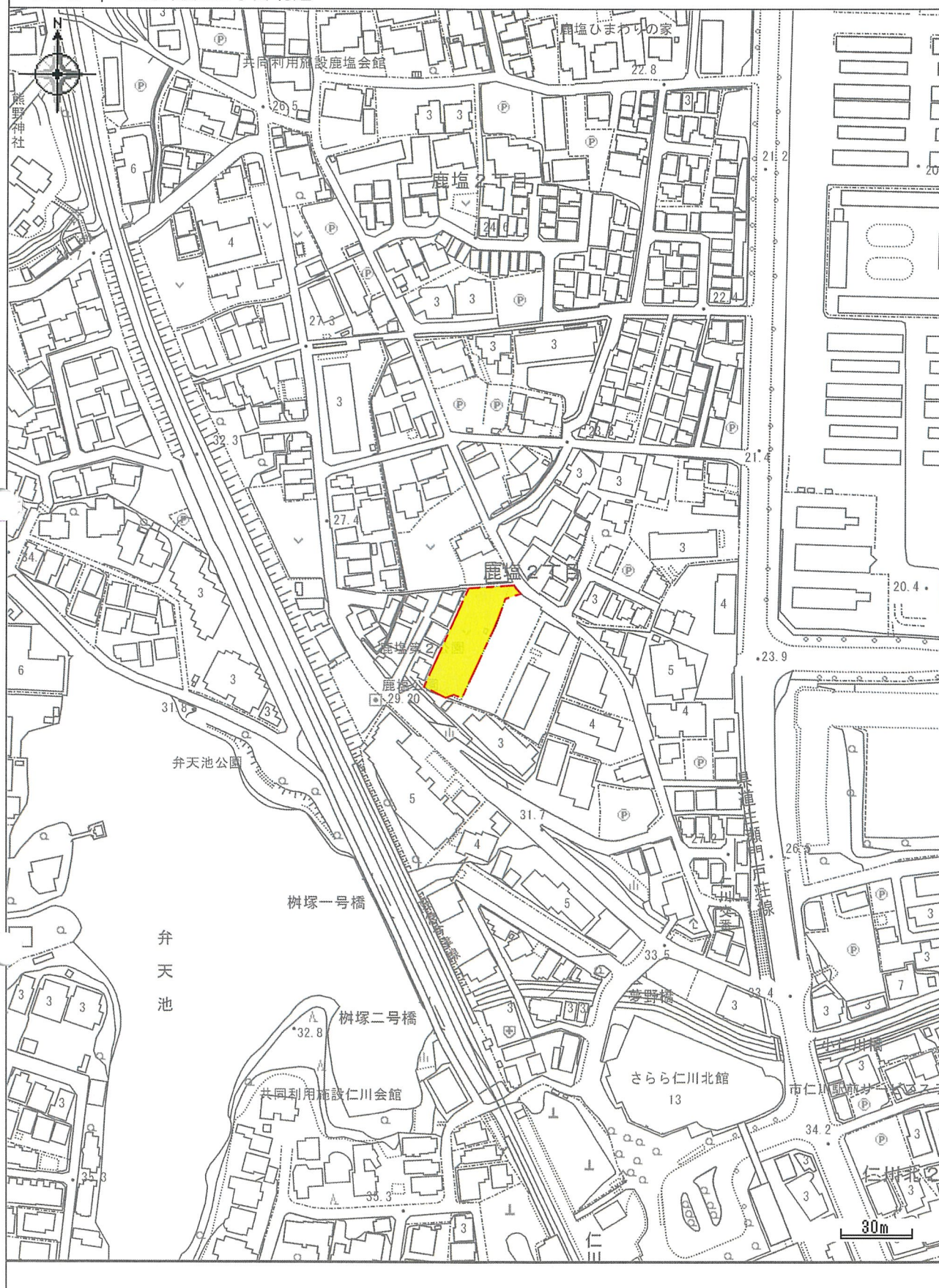
FAXもしくはスキャンデータを添付して頂いたメールでお願い致します。
 費用に関しましてはご迷惑をお掛け致しますが、ご負担頂きますようお願い申し上げます。

開発構想の概要	開発事業者名	大和ハウス工業株式会社 阪神支店 鈴木 進治
	開発事業区域の位置	宝塚市
	開発構想届受付番号	第R8-9号
	説明の日	2026 年 6 月 30 日

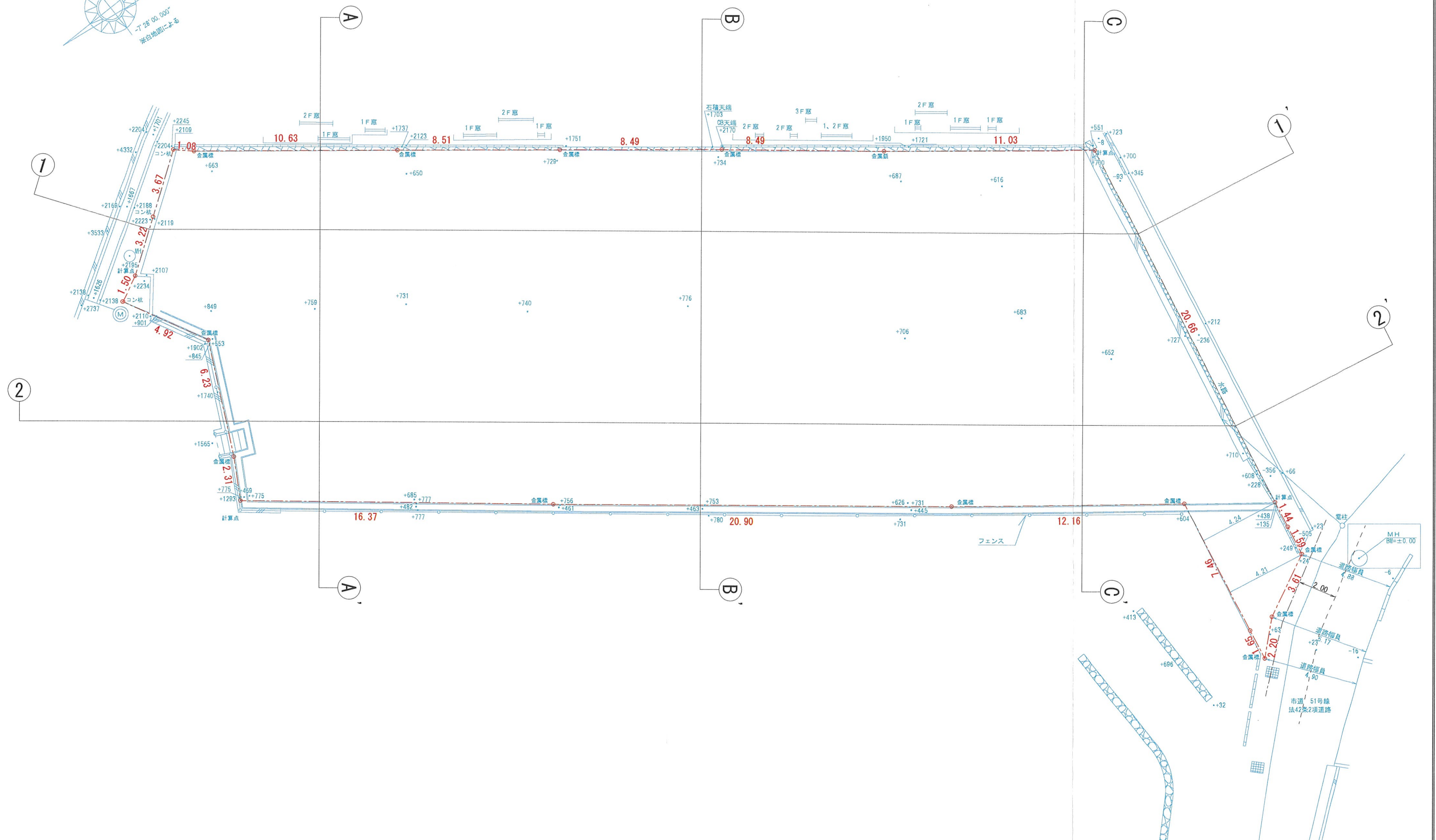
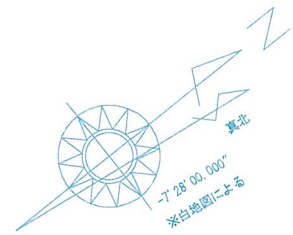
意見・要望書

- ・当該敷地南側境界沿いに階段及び門扉を利用して入居者が出入しないで欲しい。
 - A、門扉自体は宝塚市都市安全部公園河川課の所有の為、市と協議の上回答します。
協議結果により、階段及び門扉は解体せずに鍵で施錠し入居者の出入りがないようにします。鍵設置については市が対応致します。

中心地 | 宝塚市鹿塩2丁目 付近



位 置 図 S=1:2500
大和ハウス工業株式会社 阪神支店
山崎 真治



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	

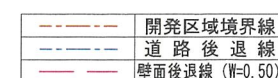
承認 管理建築士	照査	代表となる設計者
野本	野本	一級建築士 第330330号 山崎 真治 印
その他の設計者		企画製図 生産製図 L C
		社 印

工事名称	宝塚市鹿塩二丁目DHPJ
図面名称	現 況 図

作成年月日	図面番号
2026. 03. 23	
縮 尺	
1/200	
工事番号	保管図面区分



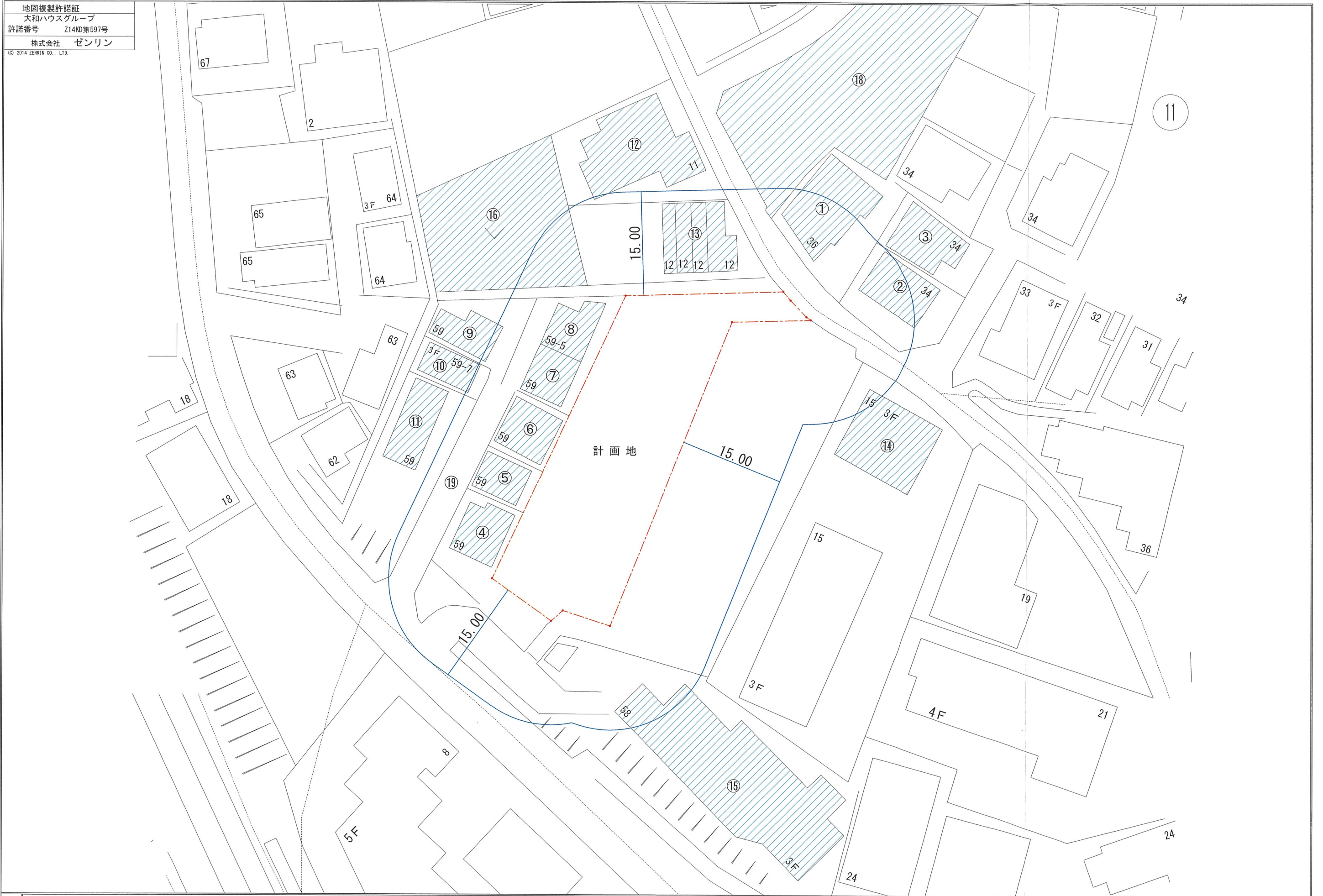
※ 開発ガイドライン (2-8) 計画人口
 $(15 \times 3.6) \div 990.54 \times 10000 = 545.16 < 600$ OK

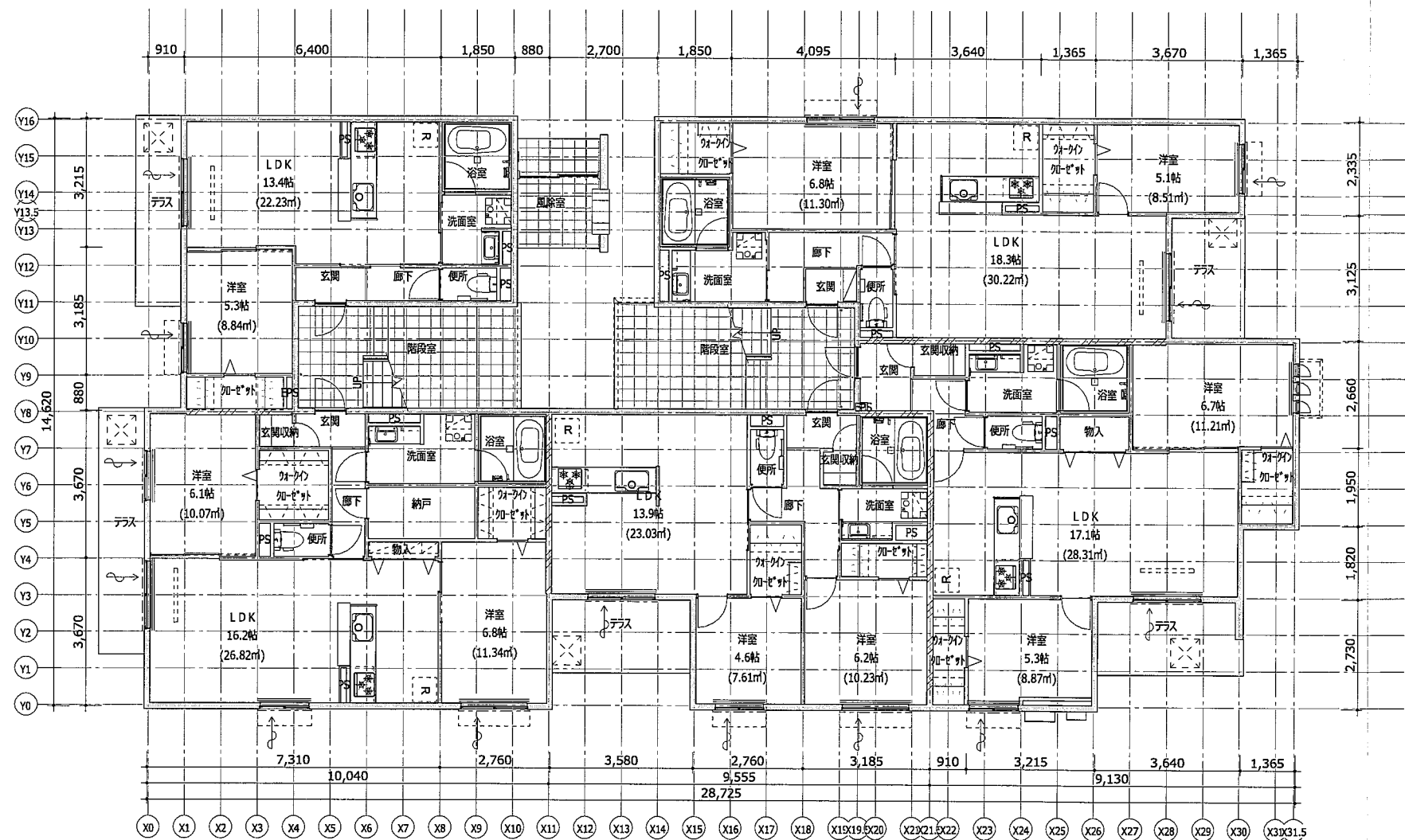


記事

阪神支店 集合住宅一級建築士事務所

保管図面区分	
--------	--

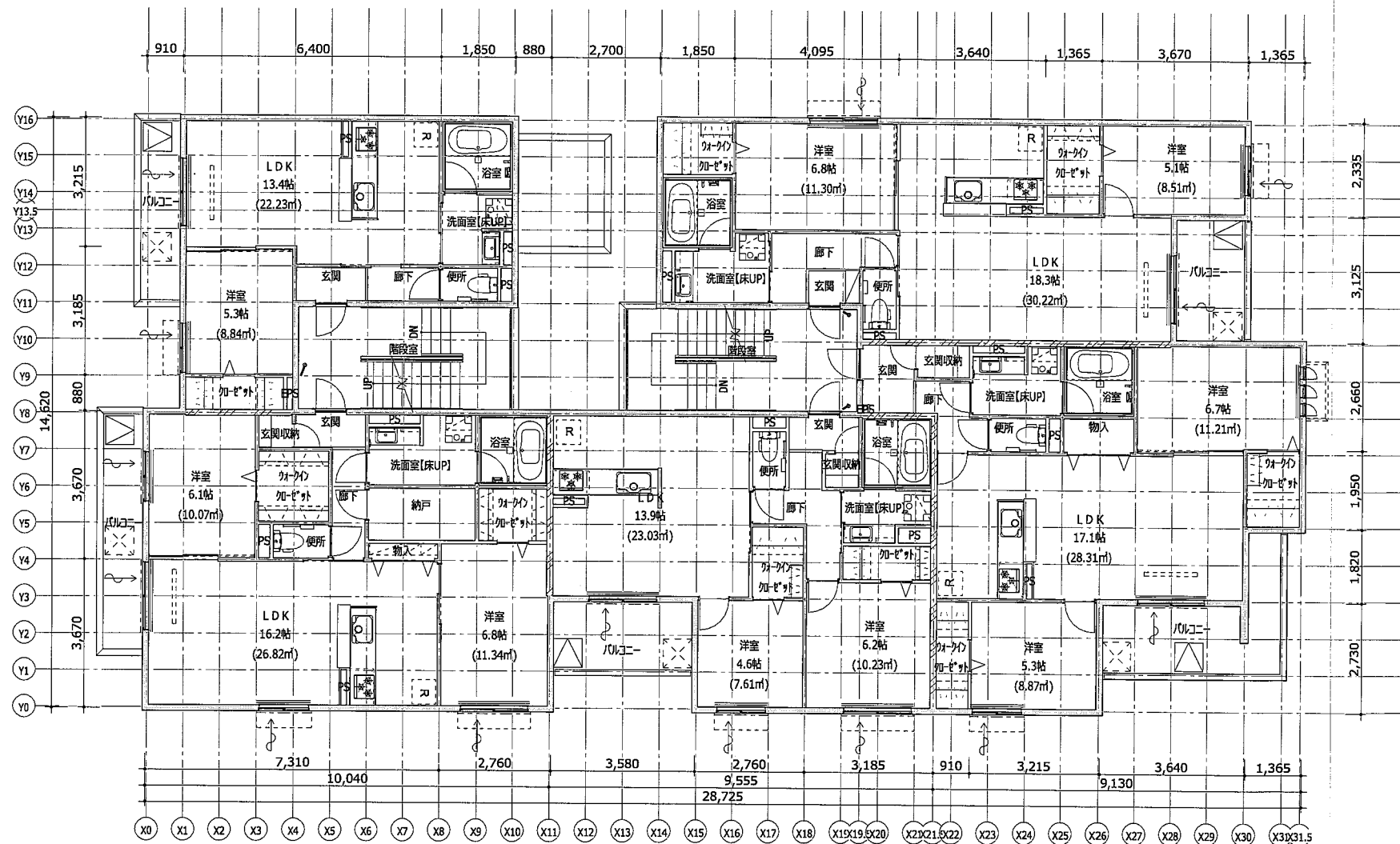




1階平面図 1:100

※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。

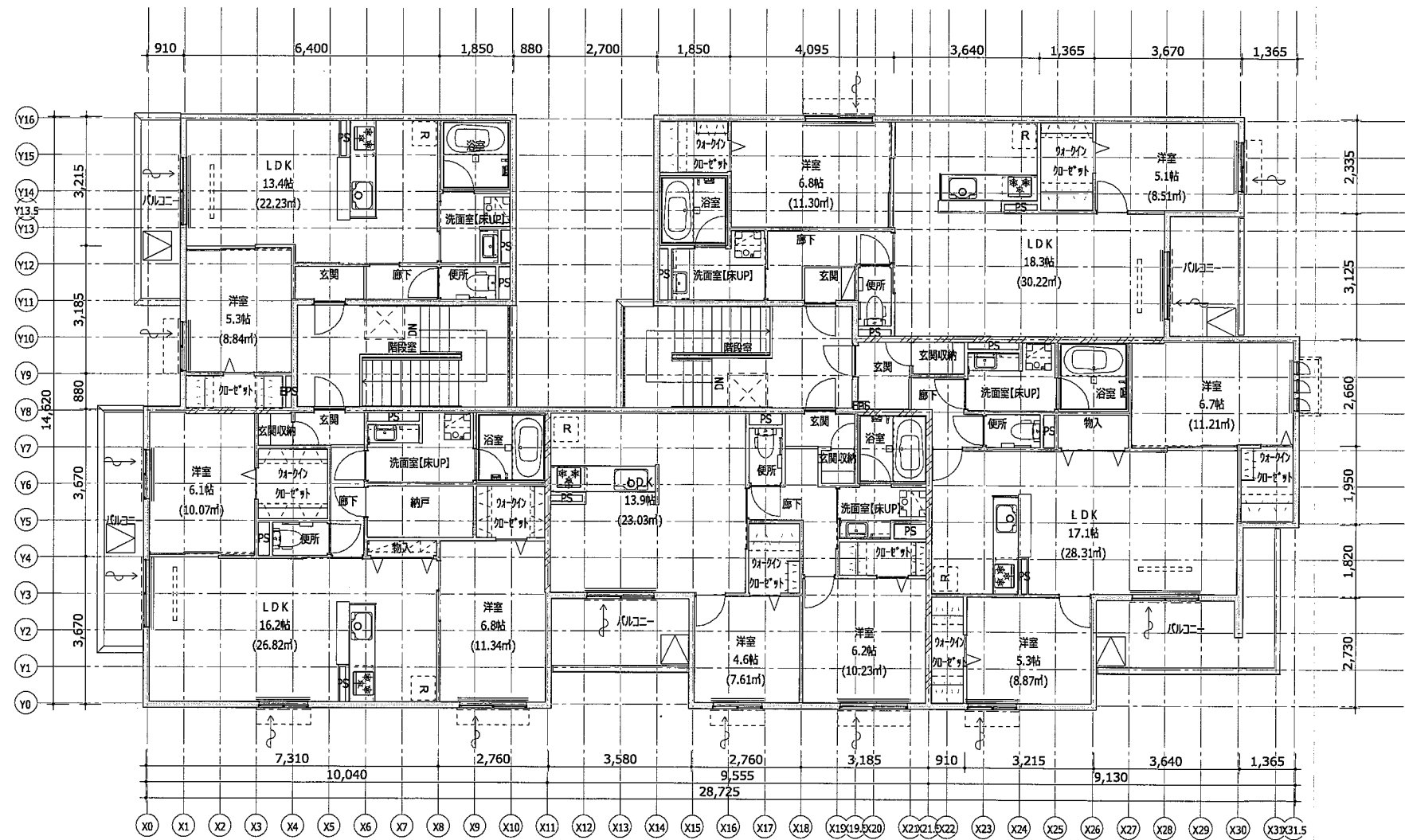
記事	大和ハウス工業株式会社				承認	照査	代表となる設計者		工事名称	宝塚市鹿塩二丁目DHPJ	作成年月日	2026/06/16	図面番号		
					野本	野本	一級建築士 山崎 真治	330330		縮 尺					
					阪神支店集合住宅一級建築士事務所				その他の設計者						
							社		図面名称	平面図(1)	工事番号		保管図面区分 平面図		



2階平面図 1 : 100

※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。

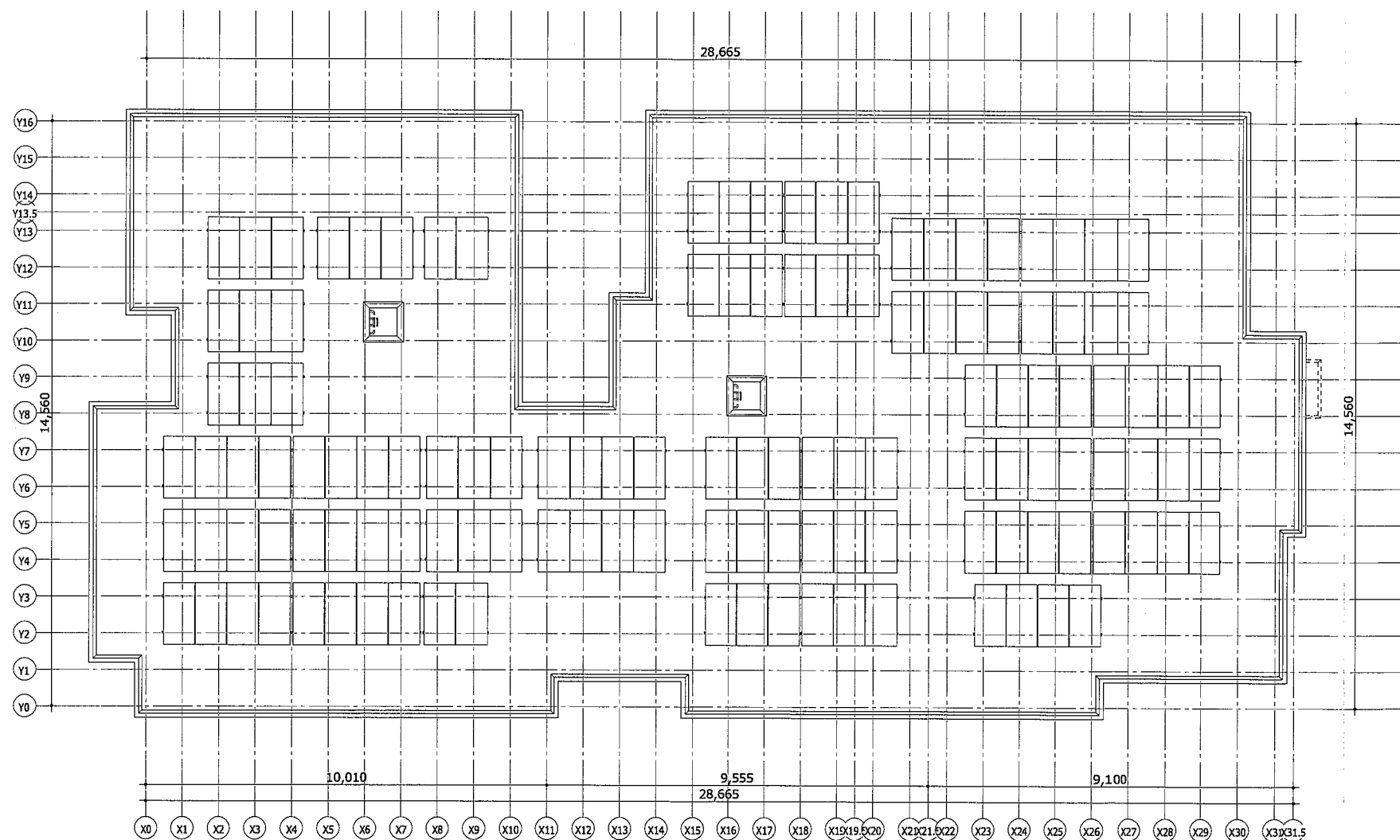
記事		大和ハウス工業株式会社	承認 野本	照査 野本	代表となる設計者 一般建築士 330330 山崎 真治	工事名称 宝塚市鹿塩二丁目DHPJ	作成年月日 2026/06/16	図面番号
							縮尺	
		阪神支店集合住宅一級建築士事務所	その他の設計者		社	図面名称 平面図(2)	工事番号	保管図面区分 平面図



3階平面図 1 : 100

※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。

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 野本	照査 野本	代表となる設計者 一級建築士 330330 山崎 真治	工事名称 宝塚市鹿塩二丁目DHPJ	作成年月日 2026/06/16	図面番号
			その他の設計者		社	図面名称 平面図(3)	縮 尺	
							工事番号	保管図面区分 平面図



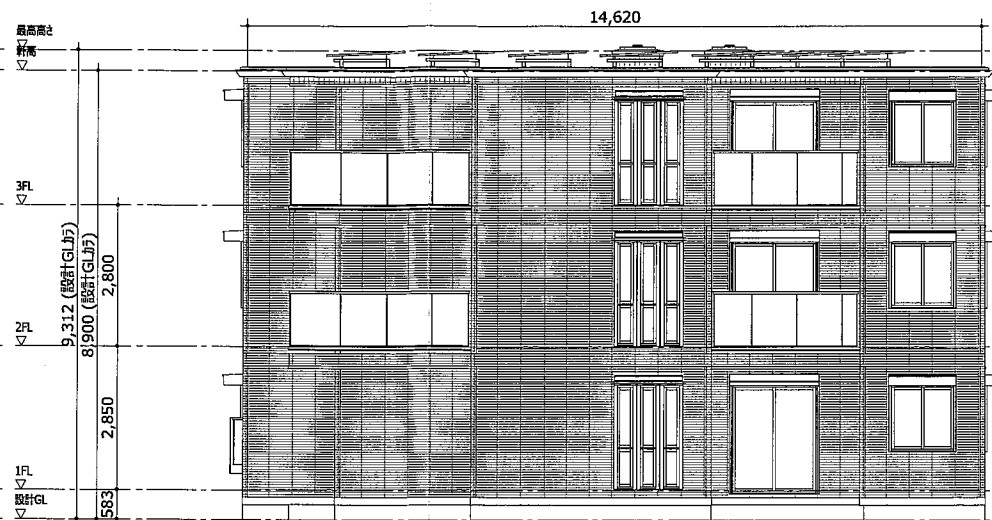
R階平面図 1 : 100

※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。

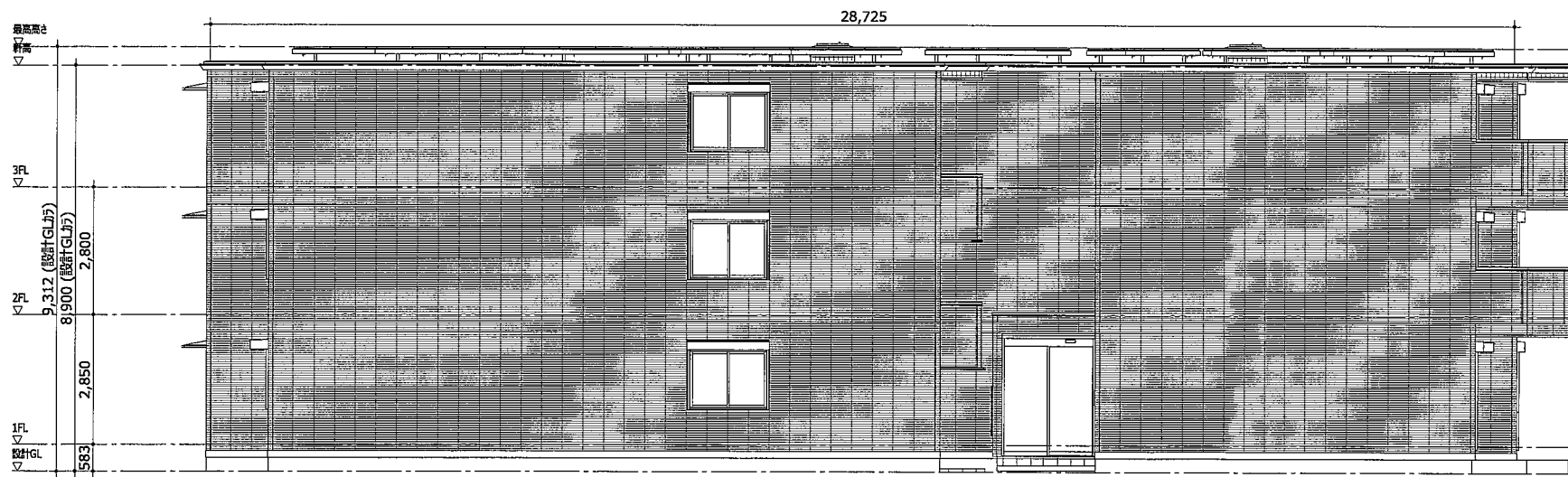
記 事		大和ハウス工業株式会社	承認	照査	代表となる設計者	工事名称	宝塚市鹿塩二丁目DHPJ	作成年月日	2026/06/16	図面番号
	野本		野本	一級建築士 330330 山崎 真治			縮 尺			
			その他の設計者		社	図面名称	平面図(4)	工事番号	保管図面区分 平面図	
			阪神支店集合住宅一級建築士事務所							



南側立面図 1 : 100



東側立面図 1 : 100



北側立面図 1 : 100

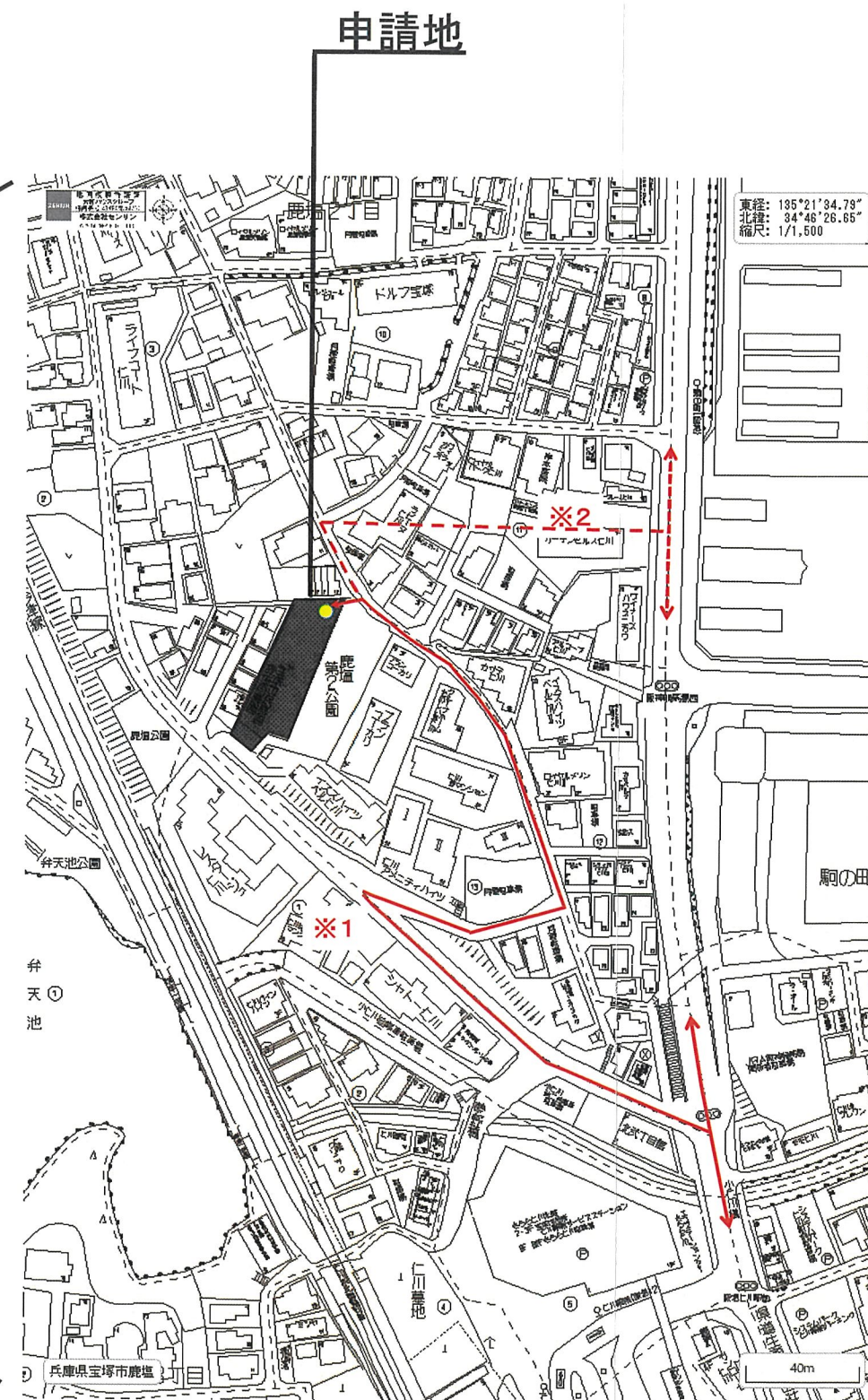
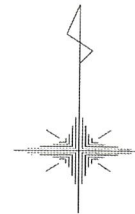


西側立面図 1 : 100

※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。

記 事	承認		照査		代表となる設計者		工事名称	宝塚市鹿塩二丁目DHPJ	作成年月日	2026/06/16	図面番号	
	野本		野本		一級建築士 330330 山崎 真治				縮 尺			
	阪神支店集合住宅一級建築士事務所						その他の設計者					保管図面区分 立面図
							社		図面名称	立面図		

たからづかしおにちょうめ
宝塚市鹿塩二丁目DHPJ



資材搬入時間：8時～17時

作業時間：8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）

⇄・・・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。

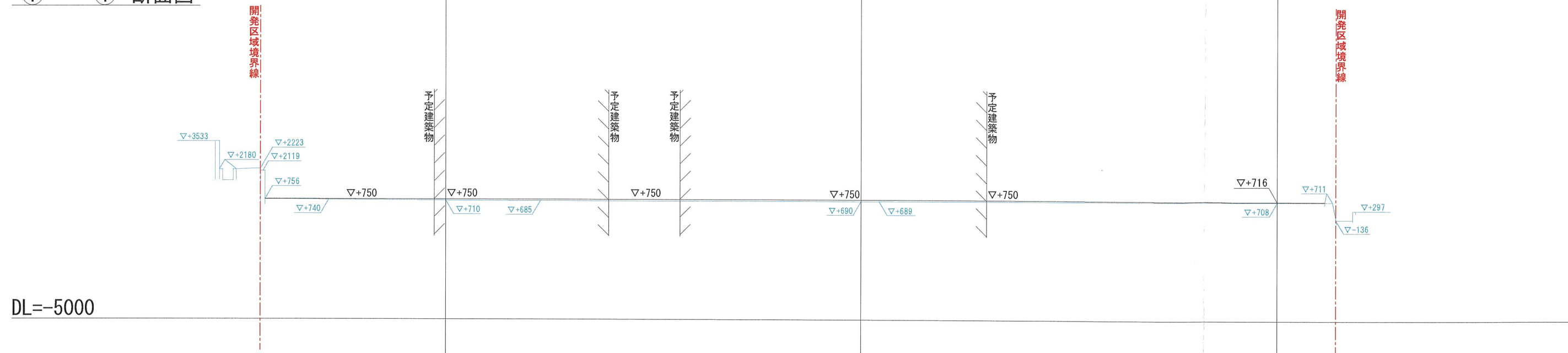
車両場内待機

車両運行計画地図

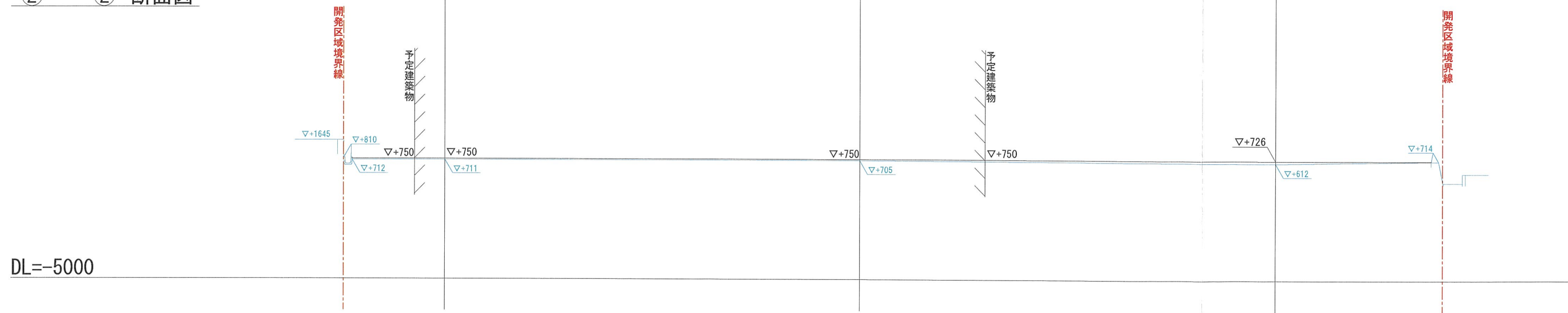
宝塚市鹿塩二丁目DHPJ

[illegible]

① — ①' 断面図



② — ②' 断面図



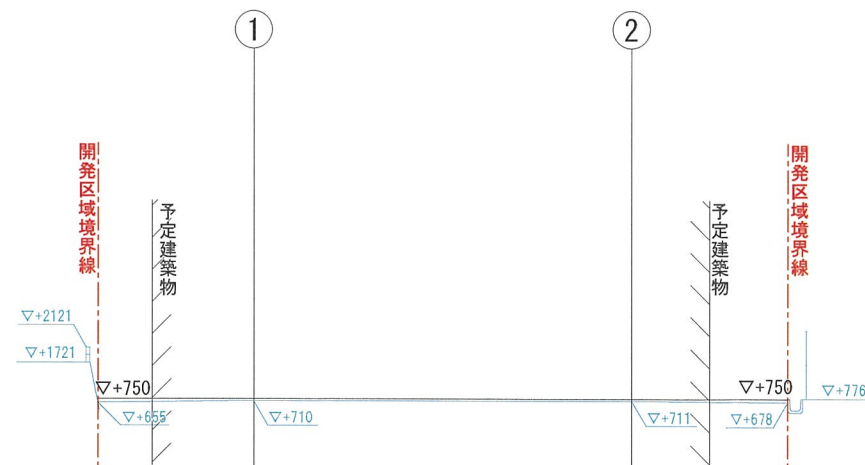
造成なし
(切土・盛土なし)
整地のみ

変更後

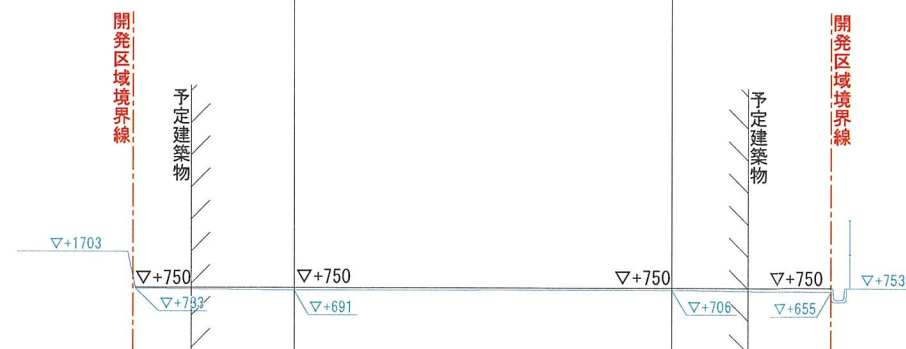
--- 開発区域境界線	開発区域境界線
--- 道路後退線	道路後退線

記事				大和ハウス工業株式会社		承認 管理建築士 無蓋	代表となる設計者	工事名称	宝塚市鹿塩二丁目DHPJ	作成年月日 2026.06.22	図面番号
				阪神支店 集合住宅一級建築士事務所		野本	野本				
						その他の設計者	一級建築士 第330330号 山崎 真治				
						企業製図	生産製図	図面名称	造成計画断面図No.1	縮 尺 1/200	保管図面区分

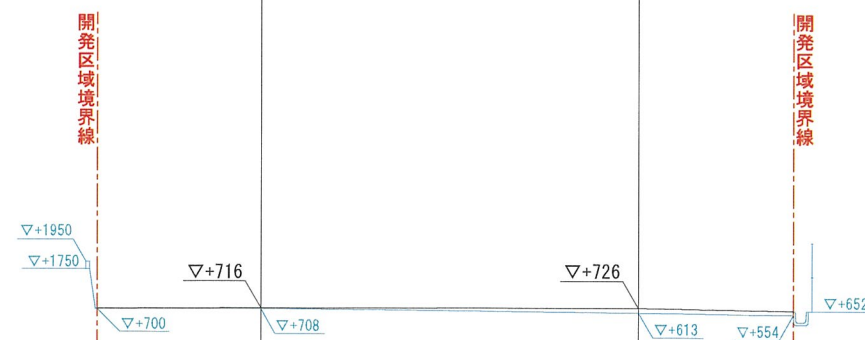
① — ①' 断面图


$$\underline{DL = -5000}$$

③ ——— ③' 断面図


$$\underline{DL = -5000}$$

③ ——— ③' 断面図


$$\underline{DL = -5000}$$

造成なし
(切土・盛土なし)
整地のみ

變更後

— — — — —	開発区域境界線
— — — — —	道路後退線

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	照査	代表となる設計者	工事名称	宝塚市鹿塩2丁目プロジェクト	作成年月日 2026.06.22	図面番号	
				野本	野本	一級建築士 第330330号 山崎 真治 印					
				その他の設計者		企画製図					生産製図
					印	辻	図面名称	造成計画断面図No.2	縮尺 1/200	工事番号	図面区分