

特定開発事業計画報告書

(あて先) 宝塚市長	開発事業者	年 月 日
	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 一級建築士事務所	
	氏名 岡本 貴行(担当:福田 正)	
	電話 06(6170)4355	
	FAX 06(6170)4366	
	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 7-866 号	
開発構想の名称	宝塚市武庫山1-14-I	
開発事業区域の位置	宝塚市 武庫山一丁目414番地33、414番地34の各一部	
説明の状況	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: 令和8年4月22日 ~ 令和8年4月27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 22日
	条例第12条第1項による説明の終了日	令和 8年 4月 27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 8年 4月 23日 から 令和 8年 5月 18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: 福田 正	
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(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 武庫山一丁目414番地33、414番地34の各一部										
	開発事業区域の面積	1176.24 m <sup>2</sup>										
	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" 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	建築基準法22条指定区域										
	地区計画区域	<input checked="" type="checkbox"/> 内 ( 武庫山地区地区計画 ) <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		分譲住宅地6区画										
工事の着手予定年月日		令和8年 10 月初日			工事の完了予定年月日			令和9年 6 月末日				
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)	合計			
	面積	1154.76 m <sup>2</sup>	19.43 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2.05 m <sup>2</sup>	1176.24 m <sup>2</sup>			
	区域面積に対する比率	98.17 %	1.65 %	%	%	%	%	0.18 %	100 %			
盛土又は切土面積		盛土面積			1111.69 m <sup>2</sup>			切土面積			26.75 m <sup>2</sup>	
予定建築物	敷地面積	1176.24 m <sup>2</sup>										
	建築面積	-			m <sup>2</sup>		建蔽率		-		%	
	延べ面積	-			m <sup>2</sup>		容積率		-		%	
	最高の高さ	10			m		階数		地上 2 階 / 地下 1 階			
	用途	戸建住宅				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。	
開発構想の名称	宝塚市武庫山1-14-I
開発構想の目的	分譲住宅地6区画
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	6戸
階数	地上2階/地下1階
高さ	10m以下
造成工事について	有り
工事の着手予定日	令和8年10月初旬
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	車両通行に気を付けるように。	安全運転を徹底すると回答。	〇〇〇〇宅 (4/25)
B	自宅前の駐車は遠慮願いたい。 介護施設への送迎車を含め、車の出入りがスムーズに行えるよう配慮願いたい。	ご自宅前の駐車はおこなわない様にし、車の出入りについてはスムーズにおこなえる様に配慮すると回答。	〇〇〇〇宅に ポスト投函 (5/21)
C	工事中、車の出入りができるようにして欲しい。	車の出入りができるようにすると回答。	〇〇〇〇宅 (4/26)
D	工事中、車の出入りができるようにして欲しい。	車の出入りができるようにすると回答。	〇〇〇〇宅 (4/25)
E		南東側の河川(亥の谷川)は2級河川であり、河川保全区域がないため、特に協議の必要はなく、河川北側(地番333)の国土交通省が所有する土地は、河川の管理用通路であるため、同様に協議の必要はない。	国土交通省 (建設省) 宝塚土木事務所 管理課 (5/25)

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]
<p>要望事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 拙宅前の駐車はご遠慮下さい。</li> <li>◦ 車の出入りがスムーズに出来る様に ご配慮下さい。 (介護施設への送迎車も対象として下さい。)</li> </ul>	

〈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】 072-686-1081

開発 構 想 の 概 要	開発事業者名	株式会社CASAプロダクト 代表取締役 徳山大輔
	開発事業区域 の 位 置	宝塚市 武庫川一丁目414番地33、414番地34の各一部
	開発構想届 受 付 番 号	第 7-866 号
	説 明 の 日	年 月 日

令和8年5月19日

■■■■■■■■■■ 様

## 要望書への回答書

令和8年4月30日付でご提出いただきました要望書の内容について、以下の通り回答申し上げます。

### 記

- ・『拙宅前の駐車はご遠慮ください。』

ご自宅前の駐車はおこなわない様にいたします。

- ・『車の出入りがスムーズにできる様にご配慮ください。(介護施設への送迎車も対象としてください。)]

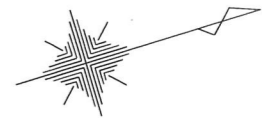
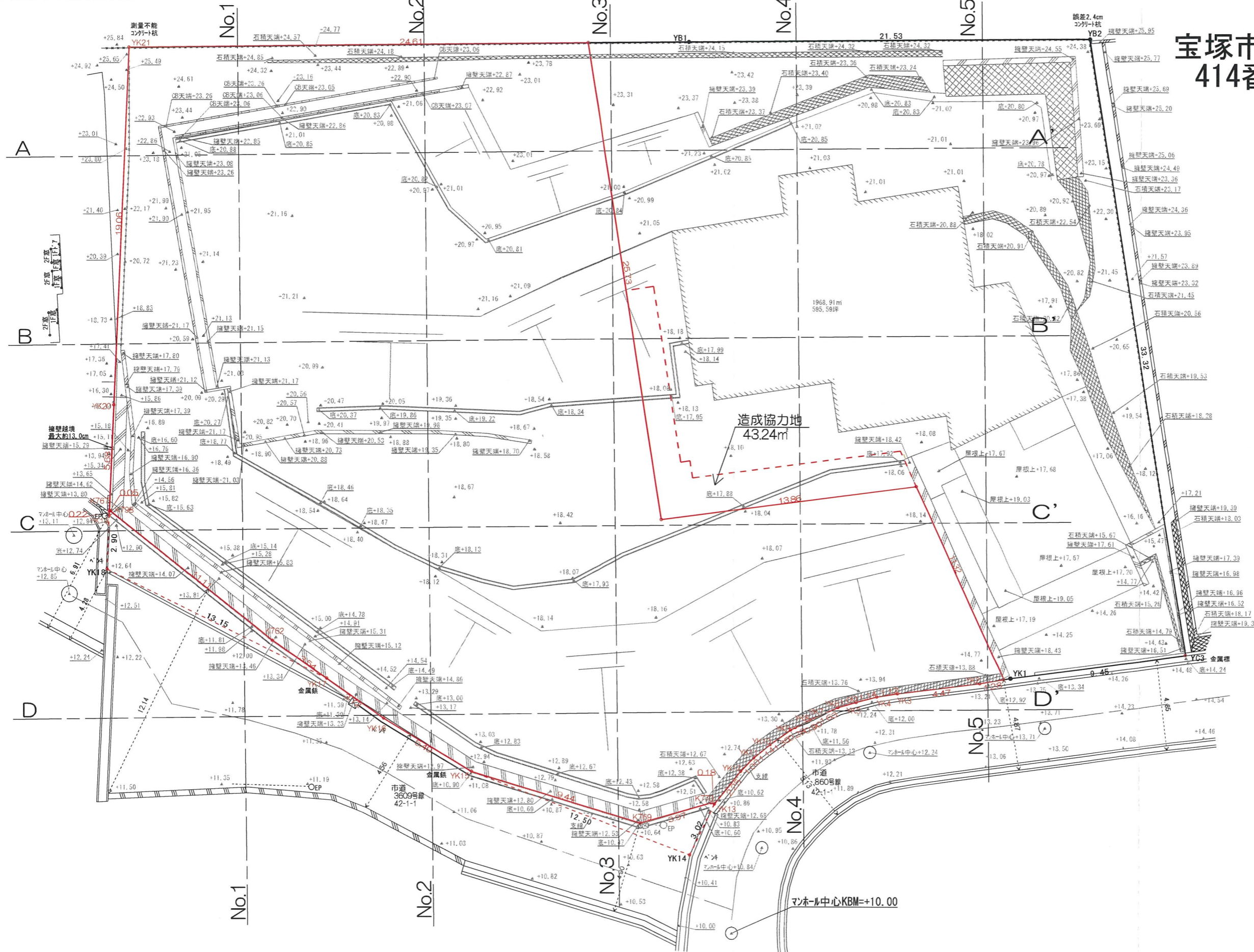
介護施設への送迎車も含め、車の出入りがスムーズにおこなえる様に配慮いたします。

以上

事業者 高槻市南芥川町16番3号  
株式会社CASA プロダクト  
代表取締役 徳山大輔

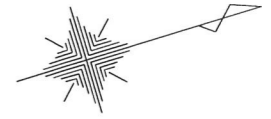
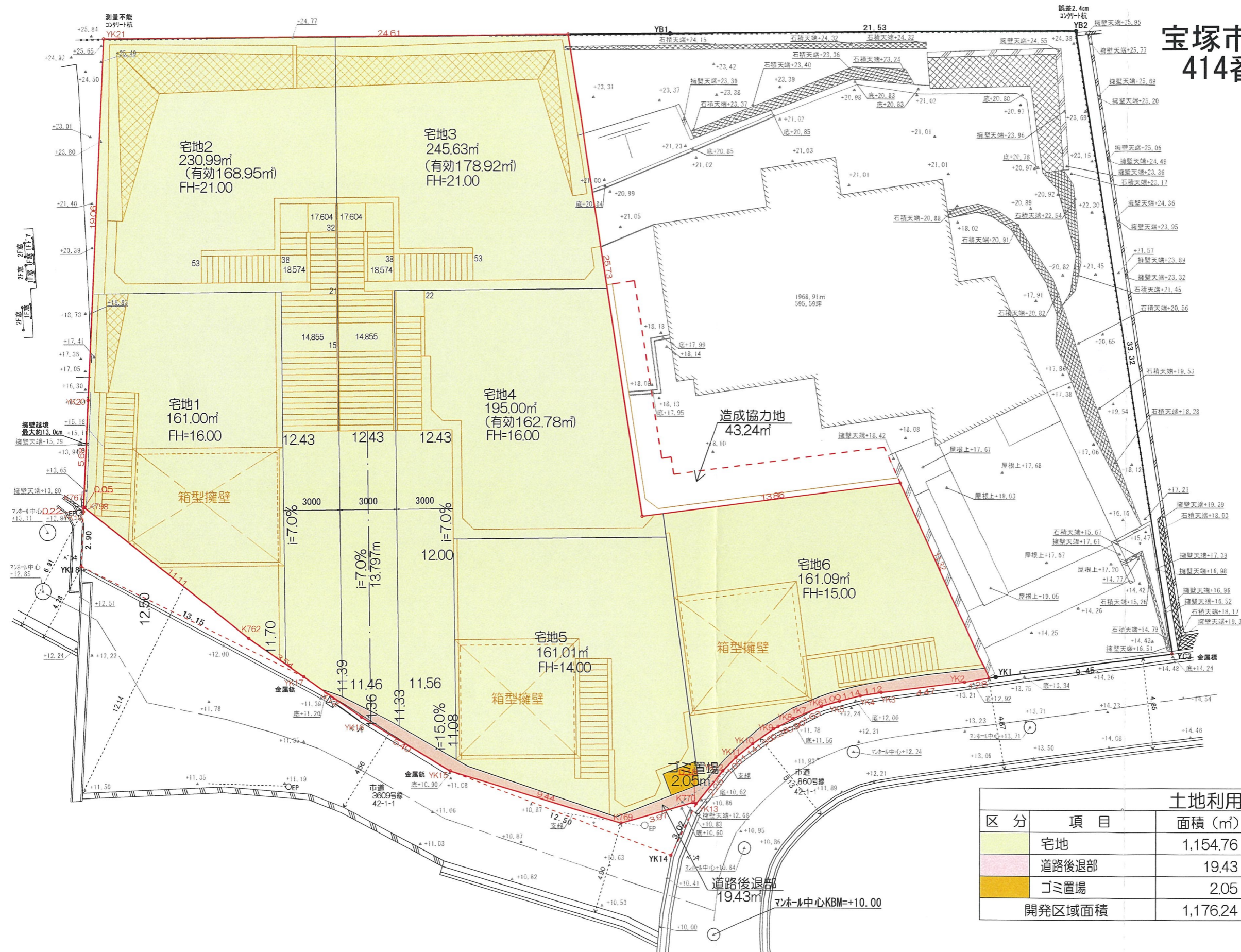


宝塚市武庫山一丁目  
414番33, 414番34



承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
	I C	申請	the CASA宝塚市武庫山1-14- I	2026/3/16
建築主	施工	構造	図面名称	縮尺
			現況平面図	1/200

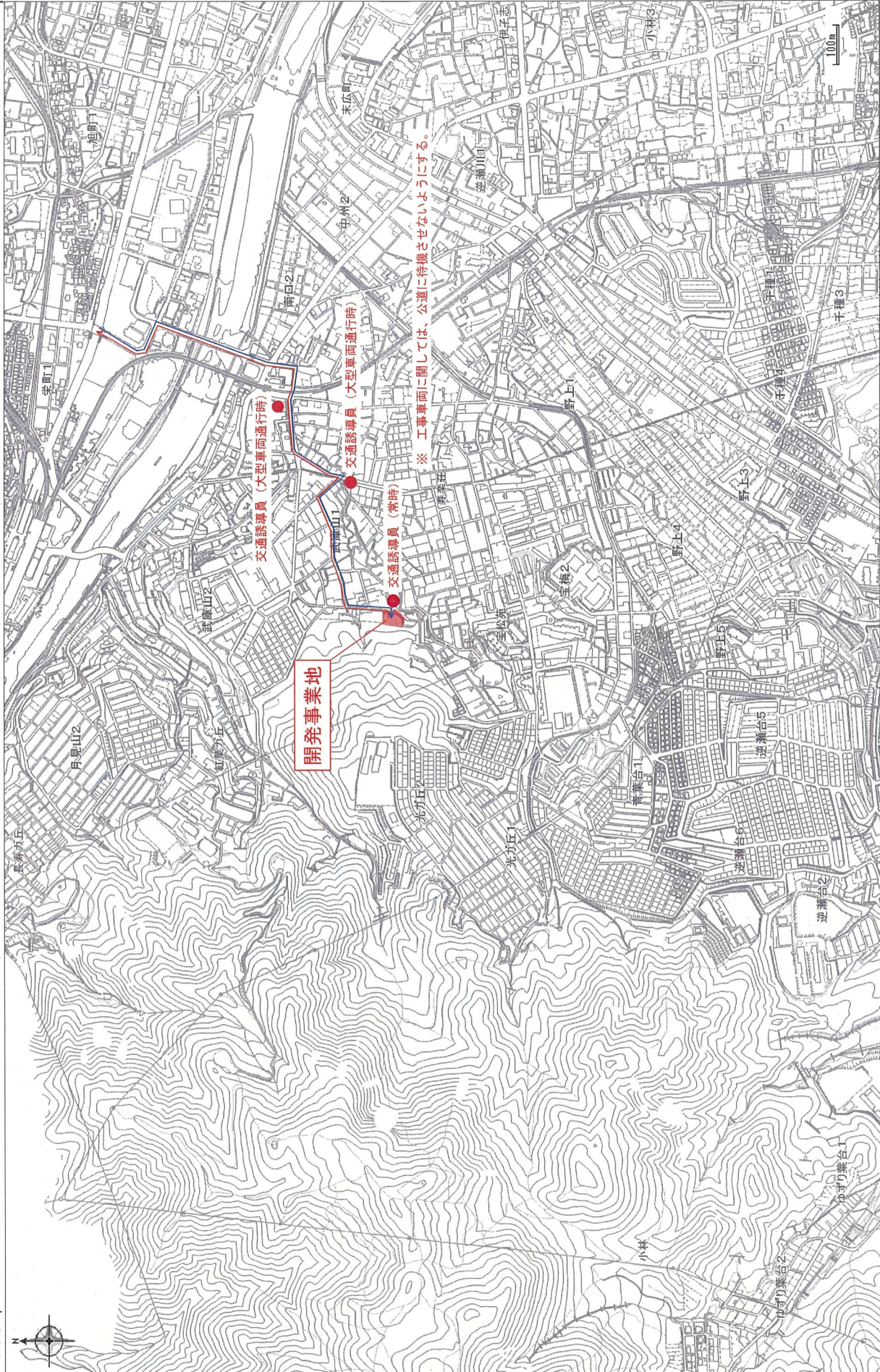
宝塚市武庫山一丁目  
414番33, 414番34



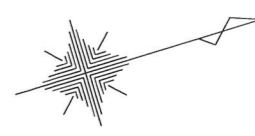
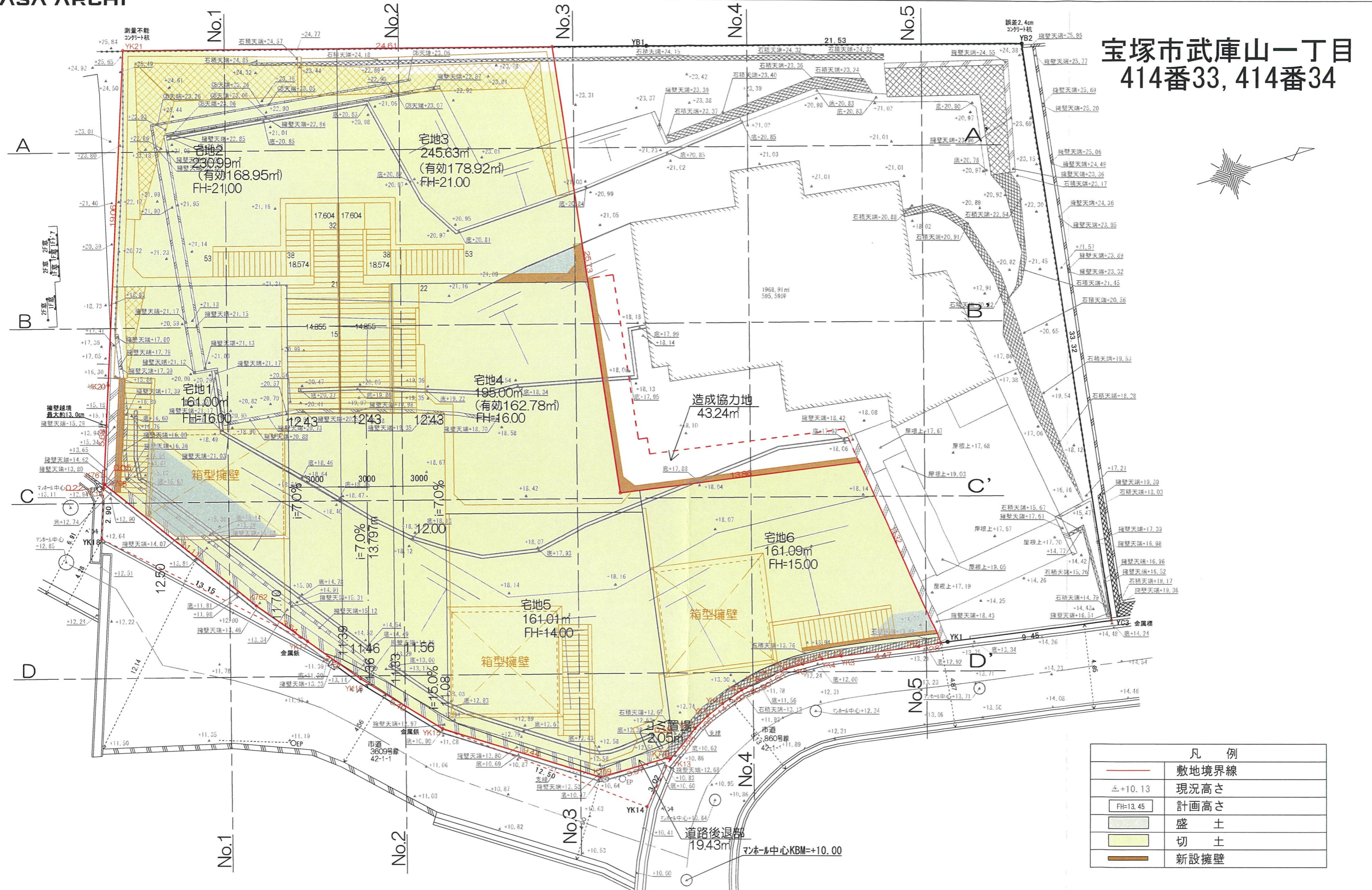
区分	項目	面積 (m²)	割合 (%)	備考
	宅地	1,154.76	98.17	6戸
	道路後退部	19.43	1.65	中心線よりW=3m
	ゴミ置場	2.05	0.17	
開発区域面積		1,176.24	100.00	

承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
	IC	申請	the CASA宝塚市武庫山1-14- I	2026/3/16
建築主	施工	構造	図面名称	縮尺
			土地利用計画図	1/200





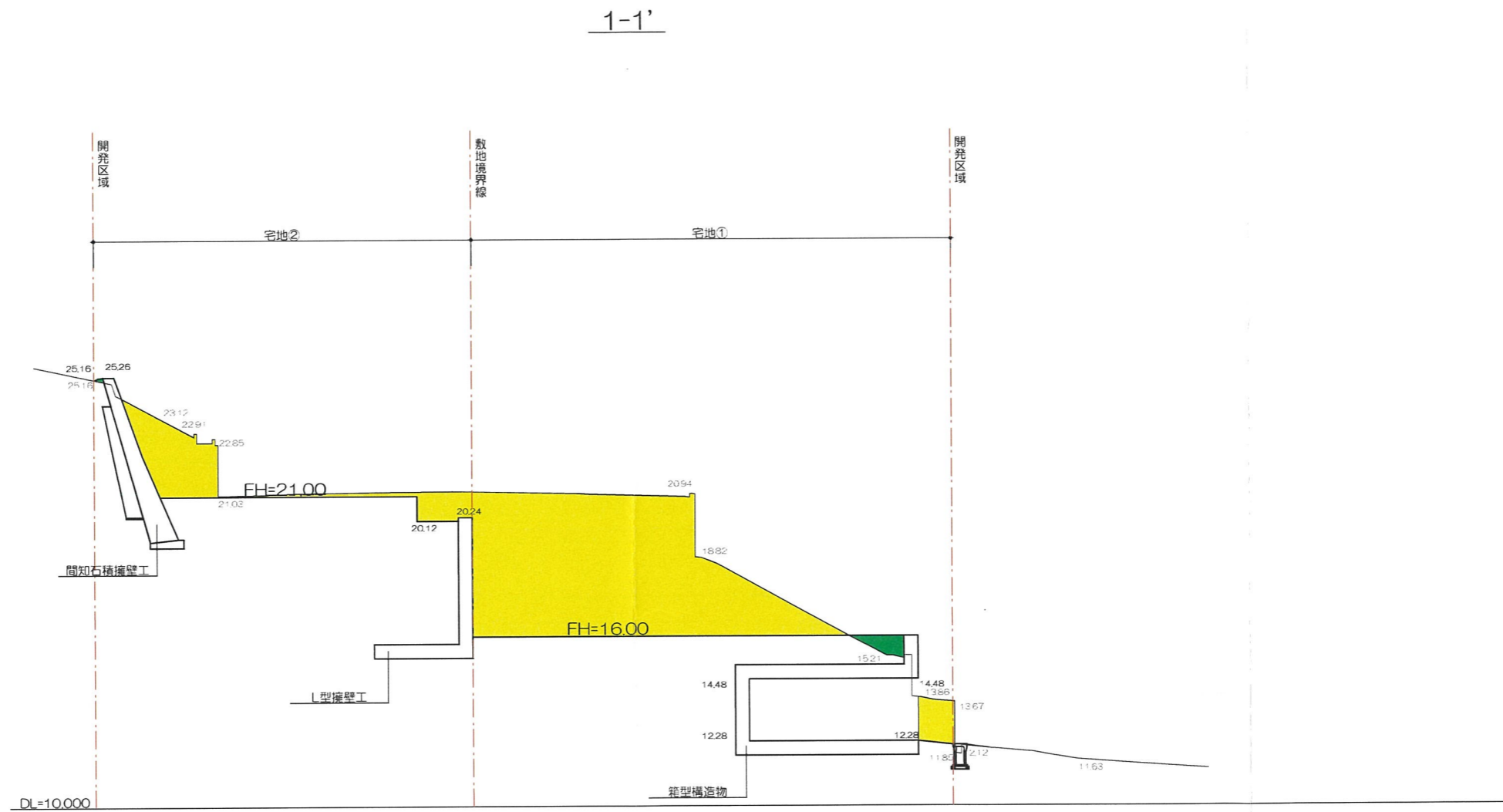
宝塚市武庫山一丁目  
414番33, 414番34



凡 例	
	敷地境界線
	現況高さ
	計画高さ
	盛 土
	切 土
	新設擁壁

承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
	IC	申請	the CASA宝塚市武庫山1-14- I	2026/3/16
建築主	施工	構造	図面名称	縮尺
			切盛計画平面図	1/200

造成計画縦断面図1



凡例

	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

	承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
	建築主	I C	申請	宝塚市武庫山1-14- I	2026/03/25
		施工	構造 福田	図面名称	縮尺
				造成計画縦断面図1	1/200

造成計画縦断面図2

2-2'



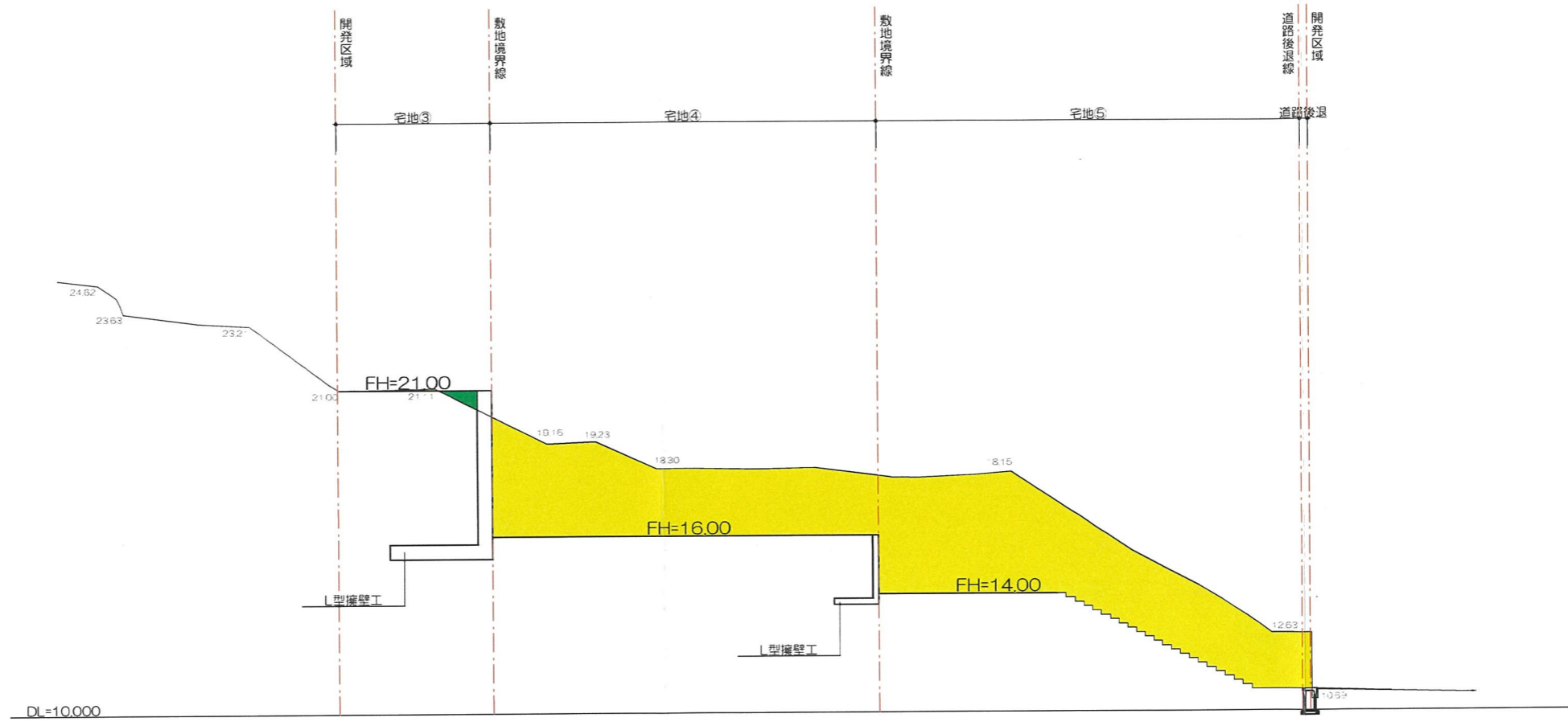
凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

	承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/03/25
	建築主	IC	申請		図面名称 造成計画縦断面図2
		施工	構造 福田		

造成計画縦断面図3

3-3'



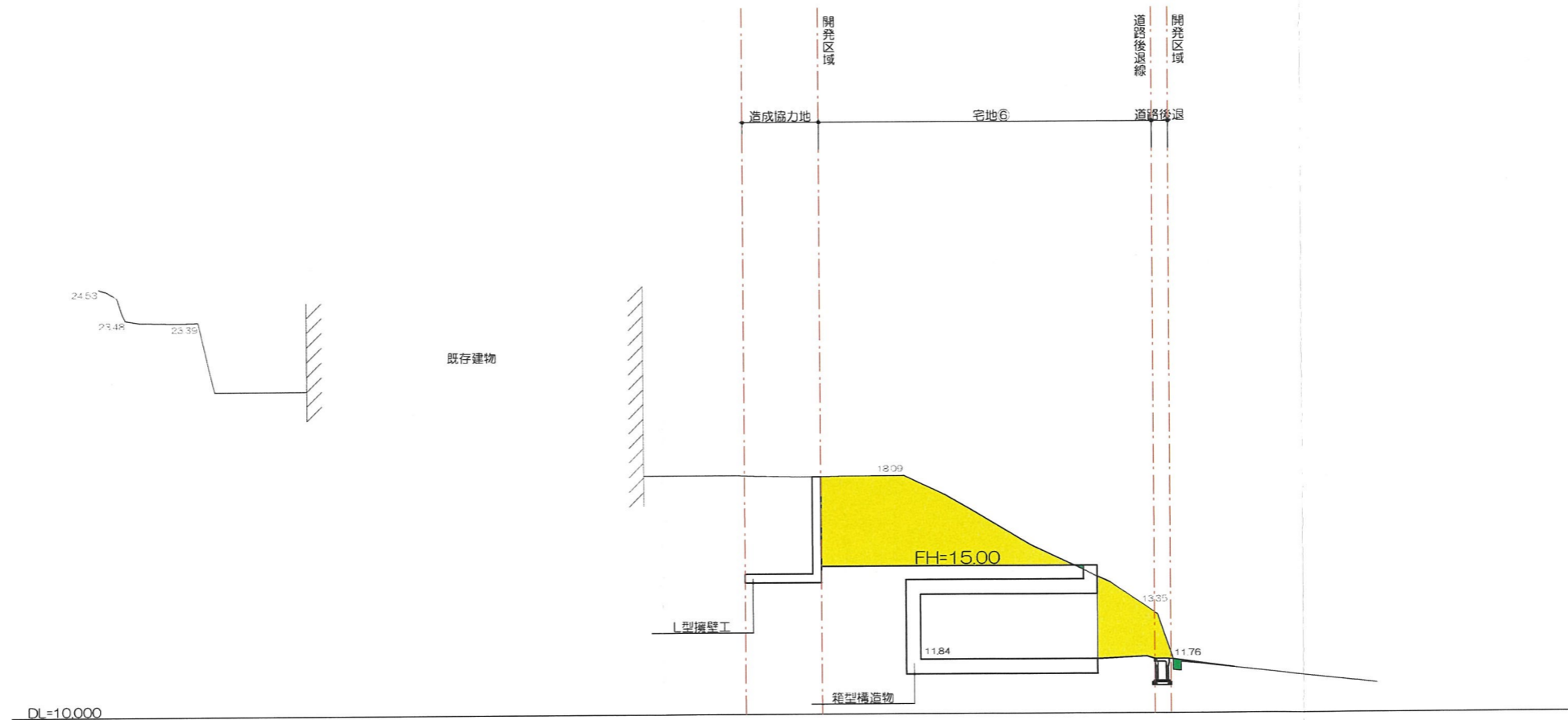
凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/03/25
	I C	申請		縮尺 1/200
建築主	施工	構造 福田	図面名称 造成計画縦断面図3	

造成計画縦断面図4

4-4'



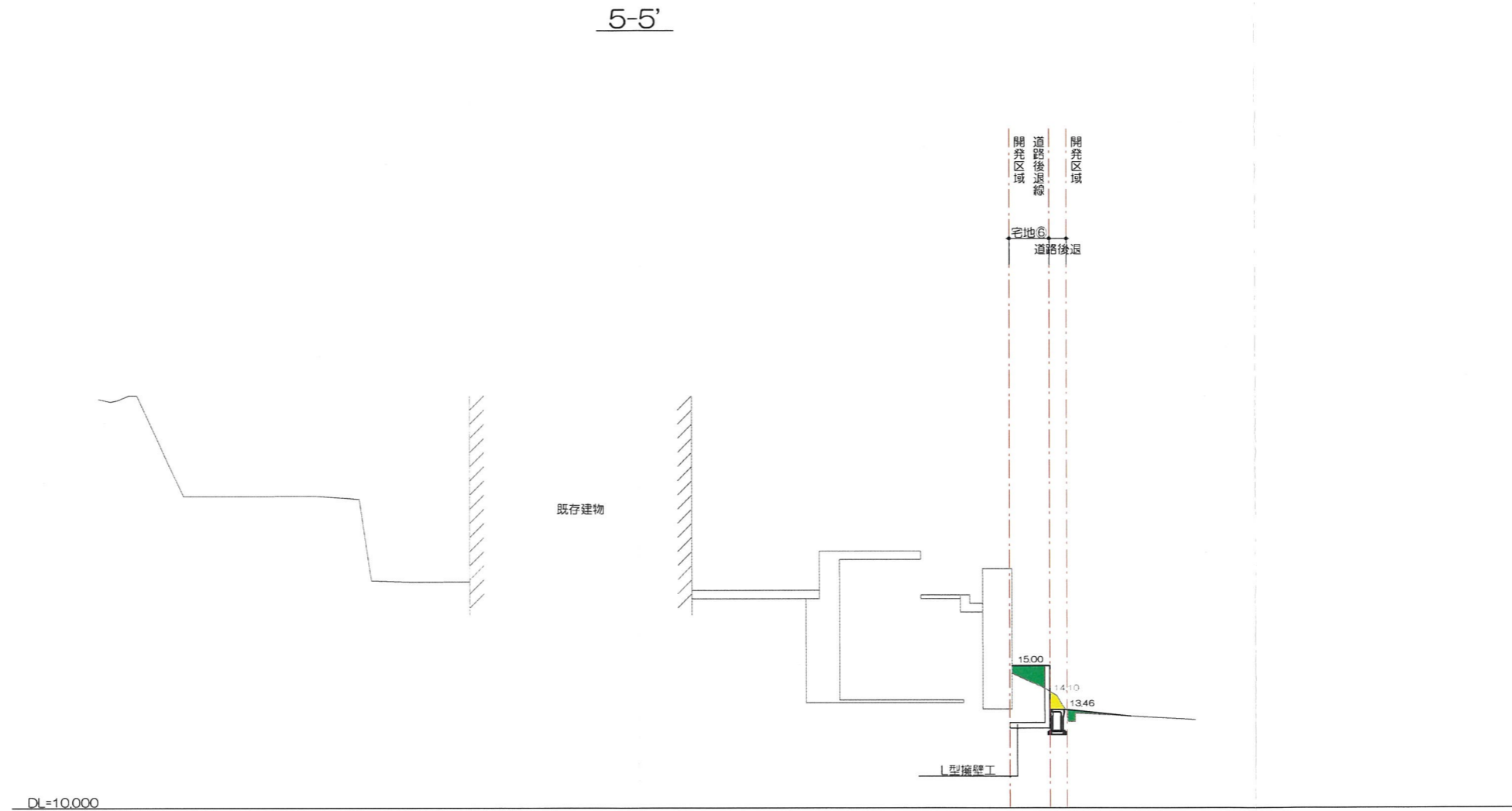
凡例

	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14-I	設計年月日 2026/03/25
	IC	申請		縮尺 1/200
建築主	施工	構造 福田	図面名称 造成計画縦断面図4	

造成計画縦断面図5



凡例

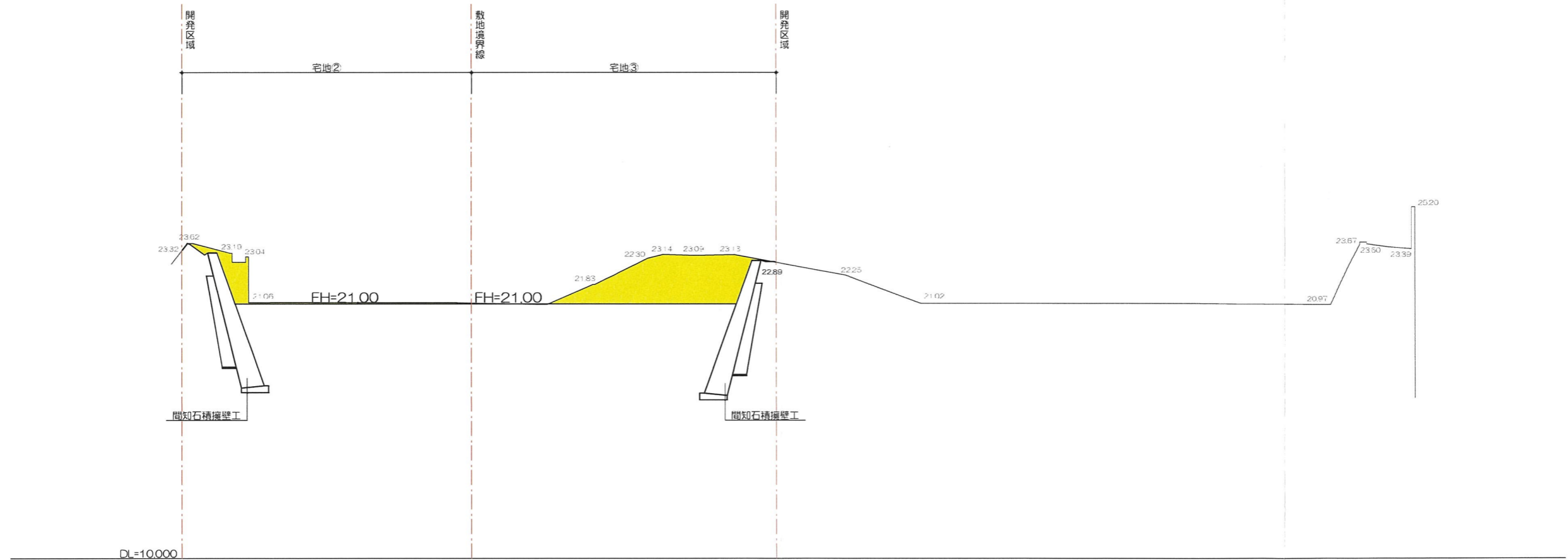
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

	承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/03/25
	建築主	I C	申請		図面名称 造成計画縦断面図5
		施工	構造 福田		

造成計画横断面図1

A-A'



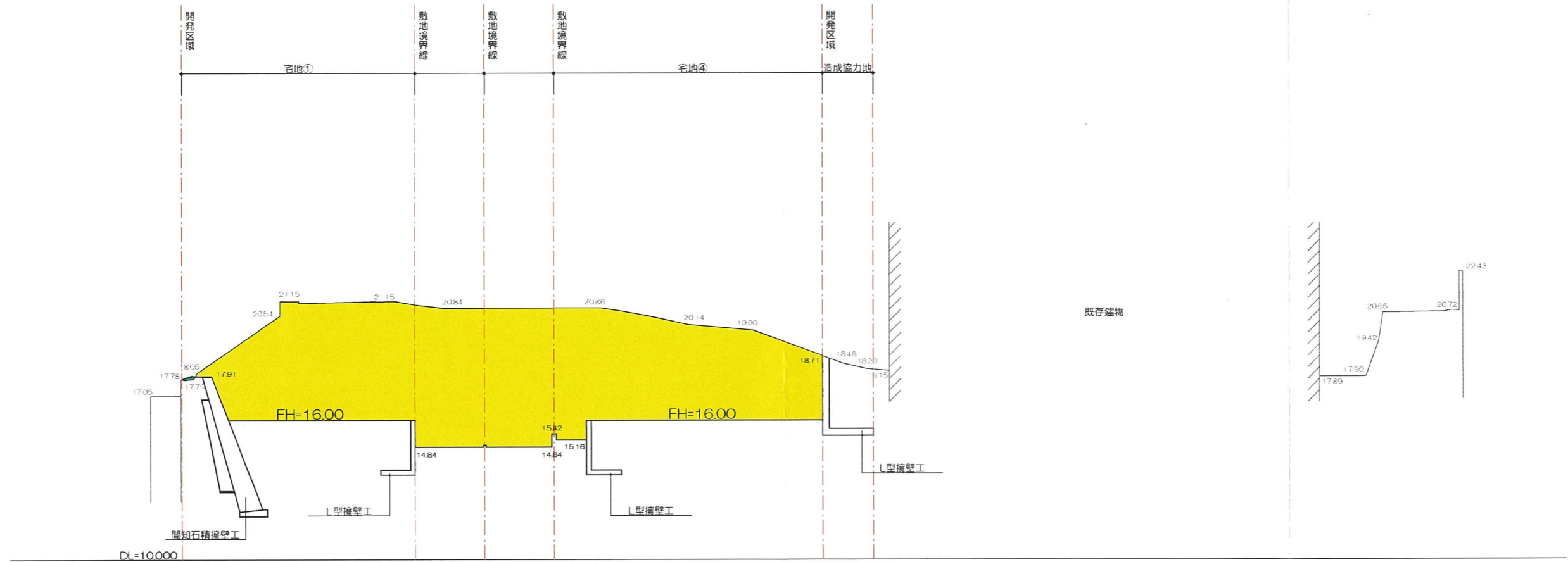
凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/03/25
	I C	申請		縮尺 1/200
建築主	施工	構造 福田	図面名称 造成計画横断面図1	

造成計画横断面図2

B-B'



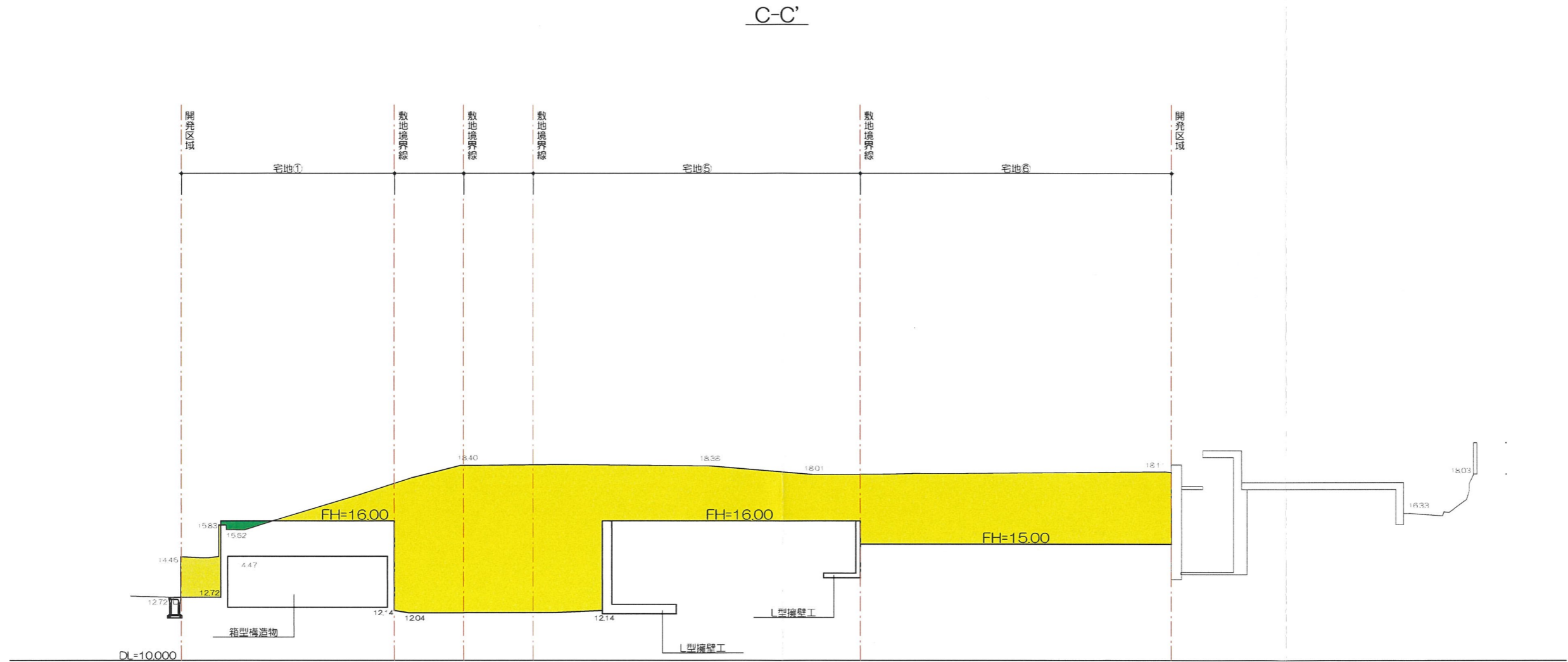
凡例

	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

	承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/03/25
	建築主	I C	申請		縮尺 1/200
		施工	構造 福田	図面名称 造成計画横断面図2	

造成計画横断面図3



凡例

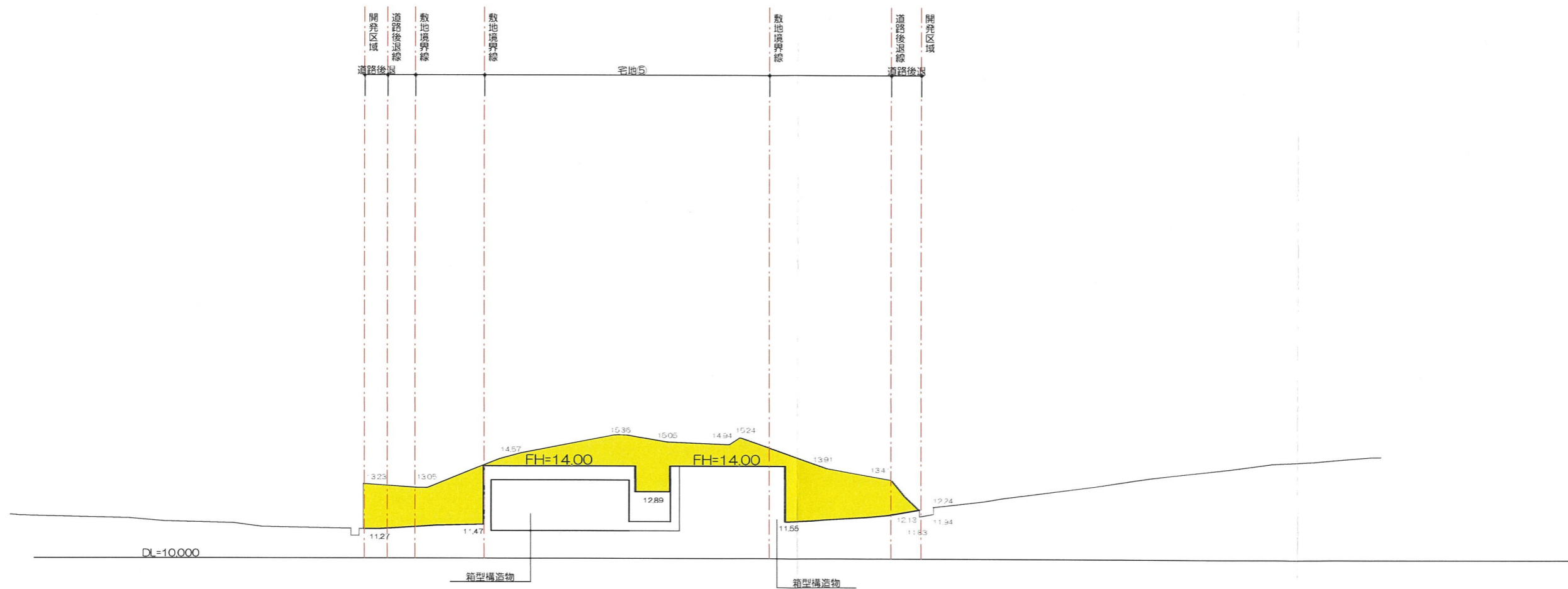
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14-I	設計年月日 2026/03/25
	I C	申請		縮尺 1/200
建築主	施工	構造 福田	図面名称 造成計画横断面図3	

造成計画横断面図4

D-D'



凡例

	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/03/25
	I C	申請		
建築主	施工	構造 福田	図面名称 造成計画横断面図4	縮尺 1/200