

特定開発事業計画報告書

(あて先) 宝塚市長

R8年 8月 日

開発事業者

住所 大阪府高槻市南芥川町16番3号

氏名 (株)CASAプロダクト 代表取締役 徳山 大輔
(連絡先) 郵便番号

住所 神戸市中央区京町71番地 8階

氏名 (株)MRSフレイン一級建築士事務所 廣畑 公成

電話 078 (327) 1231

FAX 078 (325) 3306

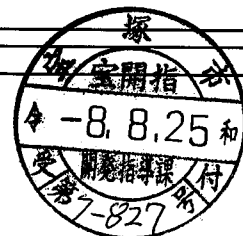
e-mail mrsbfcd@tea.ocn.ne.jp

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 7-0827 号	
開発構想の名称	theCASA宝塚市武庫山1-13-I	
開発事業区域の位置	宝塚市 武庫山一丁目173番、174番	
説明の状況による	説明資料の配布	配布方法: 資料手渡、ポスト投函 配布日: R8年 6月20日 ~ R8年 6月27日
	説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	説明の開始日	R8年 6月20日 説明の終了日 R8年 6月27日
	説明を主に行った者	所属: 株式会社 CASA プロダクト 氏名: 松井 宏樹
	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	R 8 年 6 月 2 0 日 から R 8 年 7 月 11 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: 株式会社 CASA プロダクト 氏名: 松井 宏樹
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)

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173番、174番						
	開発事業区域の面積		615.10 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種低層住居専用地域 地域						
	高度地区		第 1 種高度地区						
	その他の地域地区		宅地造成工事規制区域、22条区域、外壁後退1m、絶対高さ10m						
	地区計画区域		☒ 内（新寿楽荘・武庫山南地区地区計画） ☐ 外						
	地区まちづくりルール適用区域		☐ 内（ ） ☒ 外						
開発事業の目的			戸建て住宅3戸の建築						
工事の着手予定年月日			R8年10月 15日		工事の完了予定年月日		R9年4月 30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	615.1 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	615.1 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 420.83 m ² 切土面積 19.23 m ²							
予定建築物	敷地面積		615.10 m ²						
	建築面積		未定 m ²		建蔽率		未定 %		
	延べ面積		未定 m ²		容積率		未定 %		
	最高の高さ		10.0m以下		階数		地上2階 / 地下0階		
	用途		一戸建ての住宅		住戸数		3戸		
	構造		木造		駐車台数		各戸 2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 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	theCASA宝塚市武庫山1-13ー I
開発構想の目的	戸建て住宅3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	3戸
階数	2階
高さ	10.0m以下
造成工事について	有り
工事の着手予定日	R8年 10月 中旬
その他	自治会長と協議、戸別訪問

(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	1. 私の家の2階の部屋に面する各家庭の部屋の窓は小さくするか、ずらすなど配慮をお願いしたい。 2. 既存のゴミ箱(以前の持ち主の)は、現状とほぼ同じような場所に道路に面して設置できるようにして下さい。 3. 工事中過度な騒音・振動が外部に出ないように、又ほこりが出ないようにカバーするなど配慮をお願いしたい。	1. 建物プラン作成時には設計士へ考慮の上、プラン検討するよう伝えます。 2. ゴミ箱設置箇所につきましては、当該分譲地敷地前に現況設置頂いておりますが、ご存じの通り以前とは現地の状況も変わっております(道路沿いの擁壁撤去の為)ので、可能であれば移動のご検討をお願いしたいと思っております。 使用者皆様とご相談の上、対応検討させていただきます。 3. 造成及び建築工事期間中につきましては、近隣住民の皆様への影響を最小限に抑えられる工法・対策を検討の上、十分な管理体制のもと施工させていただきます。	令和8年7月24日 メールにて返信 ※同内容概要説明時ご自宅にて説明
B	昨年、隣接地の既存建物解体工事の際には、長期間にわたり騒音や振動が続き、子どもの勉強に大きな支障が生じました。また、粉塵が自宅敷地内まで飛散し、駐車中の自動車や屋外に置いていた子どもの自転車等が著しく汚れ、自ら清掃を行わなければならない状況となりました。 今回は建築工事とのことですが、前回と同様の事態が発生しないよう、施工会社として十分な対策を講じていただくことを強く要望いたします。 ・散水、養生シート等による粉塵飛散防止対策を徹底し、近隣住宅や車両、敷地内への粉塵・汚れの飛散を防止してください。 ・騒音・振動を最小限に抑える施工方法を採用し、近隣住民、特に学習中の子どもへの影響を十分考慮してください。 ・工事車両の出入りや資材搬入等についても、近隣への影響を最小限に抑えるよう配慮してください。 ・工事に起因して近隣住宅、車両、その他所有物に汚れや損傷等が生じた場合は、施工会社の責任において速やかに現状確認を行い、清掃、原状回復又は必要な補償を行ってください。 昨年の解体工事では実際に近隣への影響が生じていることから、本要望書の内容を関係者間で共有し、工事期間中は十分な管理体制のもとで施工してください。 本要望書の内容については、施工会社及び工事関係者全員に周知徹底していただき、万一、本要望にもかかわらず、工事に起因する汚れ、損傷その他の被害が生じた場合は、施工会社の責任において速やかに原状回復及び必要な補償を行ってください。	造成及び建築工事期間中につきましては、要望書内容を関係工事会社及び出入業者等、工事関係者全員に周知徹底し、近隣の皆様への粉塵・汚れの飛散、騒音・振動、特にお子様の学習への影響を最小限に抑えられる工法・対策を検討の上、十分な管理体制のもと施工させていただきます。 万が一、当該現場工事に起因して近隣住宅・車両その他所有物に汚れや損傷が生じた場合は速やかに現状確認を行い、清掃・原状回復又は必要な補償を、責任を持ってご対応させていただきます。	令和8年7月24日 メールにて返信 ※同内容概要説明時ご自宅にて説明

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 1. 私の家の2階の部屋に對面する各家屋の部屋の窓は小さくおかしうすなど配慮をお願いしたい。 2. 既存のゴミ箱は(以前の持ち主の[REDACTED]私等共同購入した物)は現状とほぼ同じように道路に面して設置できるようにして下さい。 (ご場所) 3. 工事中過度な騒音、振動が外部に出ないように、又ほこりが出ないようにするなど配慮をお願いしたい。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒658-0003 神戸市東灘区本山北町1丁目4番17号 ボナール岡本2階
株式会社CASAプロダクト 担当：松井宏樹 宛

〈要望書の提出方法〉

【郵 送】〒658-0003 神戸市東灘区本山北町1丁目4番17号 ボナール岡本2階
【メール】 担当：松井宏樹 h-matsui@kansaisan.co.jp
【FAX】 078-414-8076

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 武庫山1丁目173番・174番
	開発構想届受付番号	第 827 号
	説明の日	令和8年 6 月 20 日

開発構想に対する要望書への回答書

(開発構想届受付番号：第 827 号)

令和 8 年 7 月 24 日

この度はお忙しい中、弊社開発構想に対する要望書のご提出ありがとうございます。
令和 8 年 6 月 25 日付（メール）にてご提出いただきました開発構想に対する要望書の内容について、以下の通り回答申し上げます。

記

要望事項

1. 私の家の 2 階の部屋に対面する各家庭の部屋の窓は小さくするか、ずらすなど配慮をお願いしたい。

A：建物プラン作成時には設計士へ考慮の上、プラン検討するよう伝えます。

2. 既存のゴミ箱（以前の持ち主の[REDACTED]、私等共同で購入したもの）は、現状とほぼ同じような場所に道路に面して設置できるようにして下さい。

A：ゴミ箱設置箇所につきましては、当該分譲地敷地前に現況設置頂いておりますが、ご存じの通り以前とは現地の状況も変わってしまっております（道路沿いの擁壁撤去の為）ので、可能であれば移動のご検討をお願いしたいと思っております。

使用者皆様とご相談の上、対応検討させていただきます。

3. 工事中過度な騒音・振動が外部に出ないように、又ほこりが出ないようにカバーするなど配慮をお願いしたい。

A：造成及び建築工事期間中につきましては、近隣住民の皆様への影響を最小限に抑えられる工法・対策を検討の上、十分な管理体制のもと施工させていただきます。

以上

株式会社 CASA プロダクト

担当：松井 宏樹

TEL：078-414-8075

携帯：090-8829-1144

Mail：h-matsui@kansaisan.co.jp

開発権想に対する要望書

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	
氏 名	
連絡先	

要望事項

昨年、隣接地の既存建物解体工事の際には、長期間にわたり騒音や振動が続き、子どもの勉強に大きな支障が生じました。また、粉塵が自宅敷地内まで飛散し、駐車中の自動車や屋外に置いていた子どもの自転車等が著しく汚れ、自ら清掃を行わなければならない状況となりました。

今回は建築工事とのことですが、前回と同様の事態が発生しないよう、施工会社として十分な対策を講じていただくことを強く要望いたします。

- ・ 散水、養生シート等による粉塵飛散防止対策を徹底し、近隣住宅や車両、敷地内への粉塵・汚れの飛散を防止してください。
- ・ 騒音・振動を最小限に抑える施工方法を採用し、近隣住民、特に学習中の子どもへの影響を十分考慮してください。
- ・ 工事車両の出入りや資材搬入等についても、近隣への影響を最小限に抑えるよう配慮してください。
- ・ 工事に起因して近隣住宅、車両、その他所有物に汚れや損傷等が生じた場合は、施工会社の責任において速やかに現状確認を行い、清掃、原状回復又は必要な補償を行ってください。

昨年の解体工事では実際に近隣への影響が生じていることから、本要望書の内容を関係者間で共有し、工事期間中は十分な管理体制のもとで施工してください。

本要望書の内容については、施工会社及び工事関係者全員に周知徹底していただき、万一、本要望にもかかわらず、工事に起因する汚れ、損傷その他の被害が生じた場合は、施工会社の責任において速やかに原状回復及び必要な補償を行ってください。

〈聖書の提出先〉

1992

〒658-0003 神戸市東灘区本山北町1丁目4番17号 ホール南本2階
株式会社CASA70721 担当 松村宏樹 宛

〈要望書〉の提出方法

【郵 送】〒658-0003 神戸市東灘区本山北町1丁目4番17号 ホリール阪本2階

【X-FL】担当 松井 宏樹 h-matsui@kansai-air.co.jp

[FAX] 078-414-8076

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 渡山人輔
	開発事業区域 の 位 置	宝塚市 武庫山1丁目173番・174番
	開発構想 受 付 番 号	第 827 号
	説 明 の 日	令和8 年 月 日

開発構想に対する要望書への回答書

(開発構想届受付番号：第 827 号)

令和 8 年 7 月 24 日

XXXXXXXXXX

この度はお忙しい中、弊社開発構想に対する要望書のご提出ありがとうございます。

令和 8 年 7 月 22 日付（メール）にてご提出いただきました開発構想に対する要望書の内容について、以下の通り回答申し上げます。

記

当該現場解体工事期間中におきましては、長期間に渡りご迷惑をお掛け致しました事、今更ではございますが、誠に申し訳ございませんでした。

造成及び建築工事期間中につきましては、要望書内容を関係工事会社及び出入業者等、工事関係者全員に周知徹底し、近隣の皆様への粉塵・汚れの飛散、騒音・振動、特にお子様の学習への影響を最小限に抑えられる工法・対策を検討の上、十分な管理体制のもと施工させていただきます。

万が一、当該現場工事に起因して近隣住宅・車両その他所有物に汚れや損傷が生じた場合は速やかに現状確認を行い、清掃・原状回復又は必要な補償を、責任を持ってご対応させていただきます。

以上

株式会社 CASA プロダクト

担当：松井 宏樹

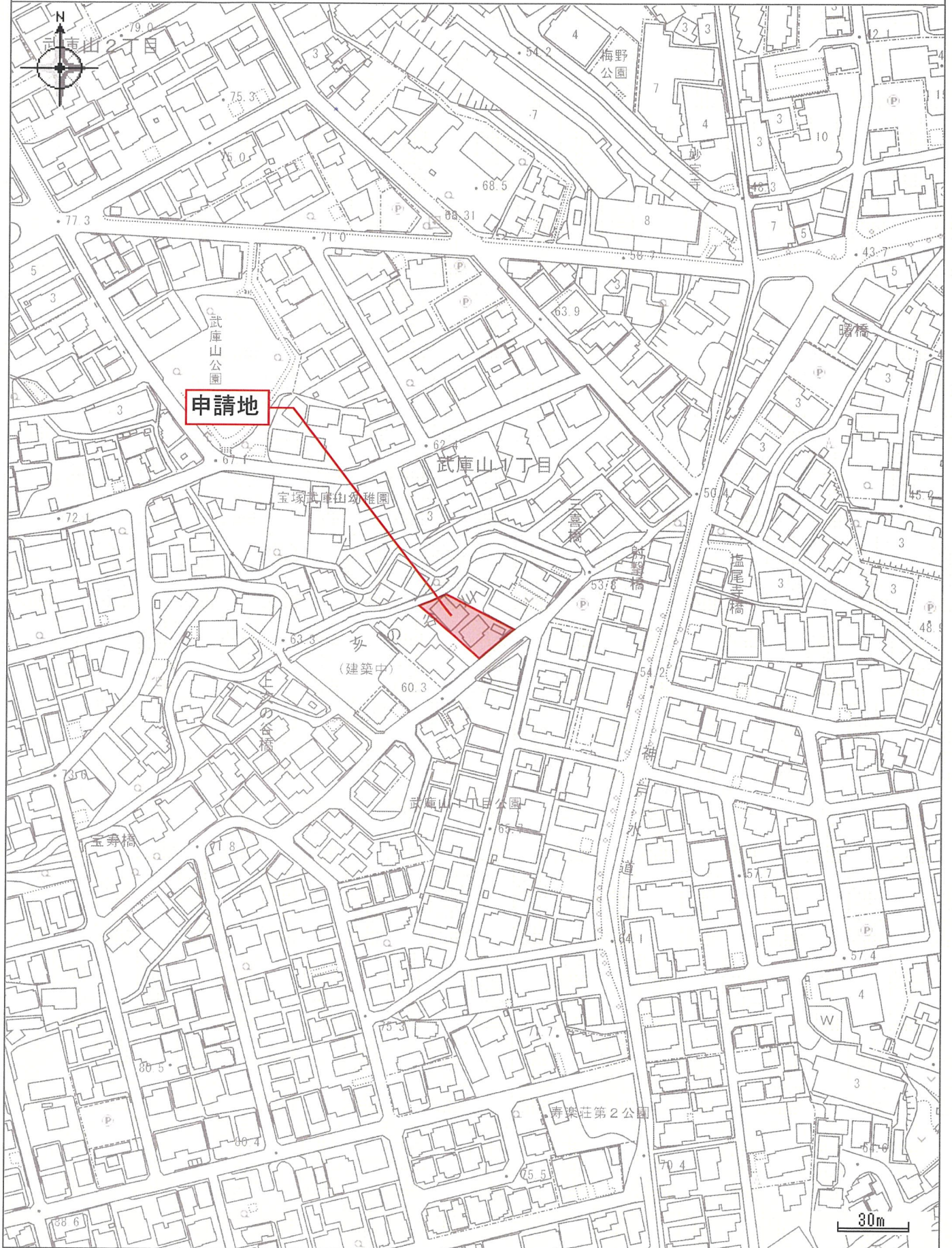
TEL：078-414-8075

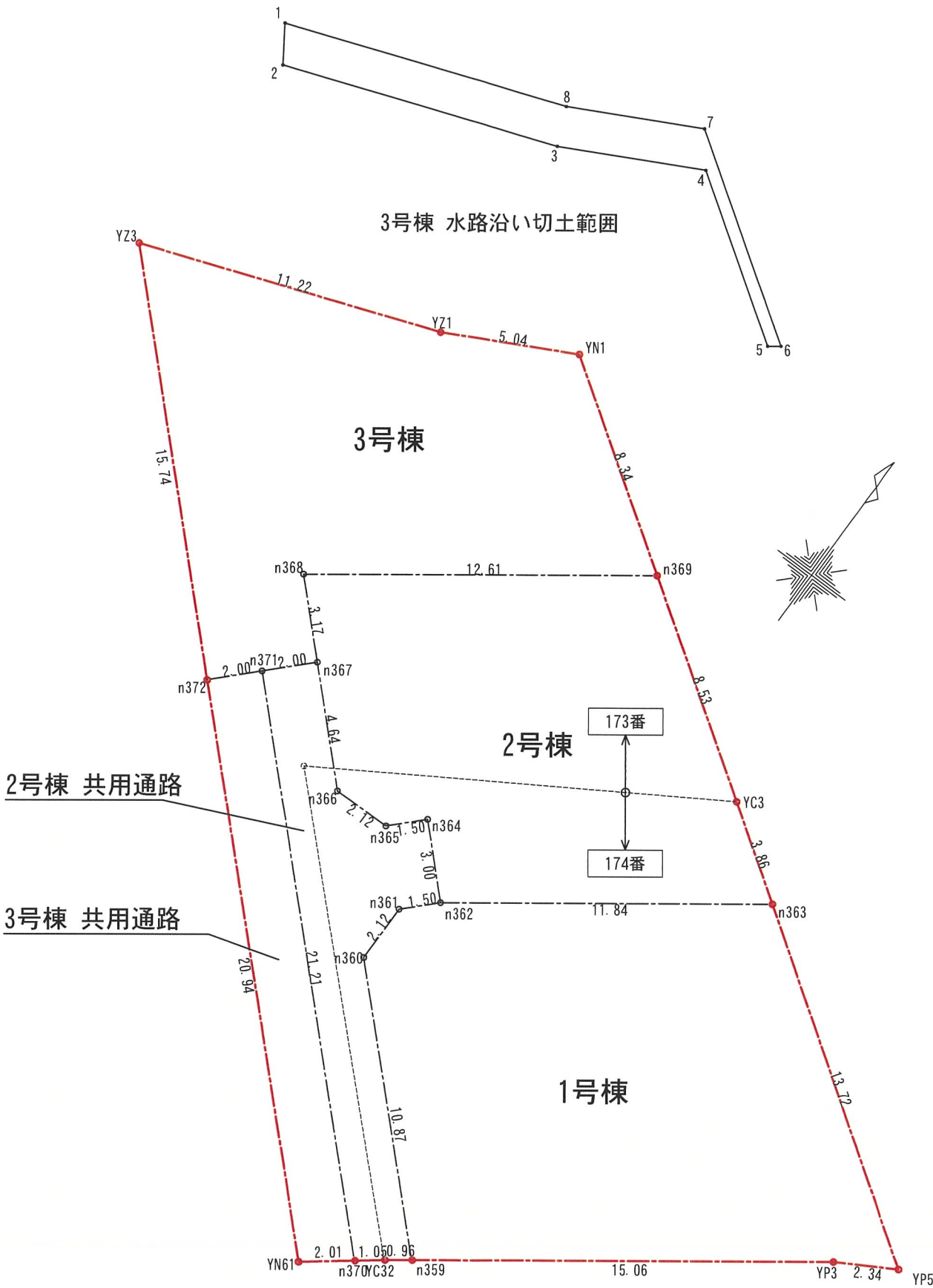
携帯：090-8829-1144

Mail：h-matsui@kansaisan.co.jp

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市武庫山1丁目 付近





座 標 求 積 表

地 番		1号棟：A		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
n362	516.920	494.218	-3992.787222	
n361	515.850	493.165	-1573.689515	
n360	513.729	493.181	-4807.035207	
n359	506.103	500.929	646.198410	
YP3	515.019	513.075	5175.387525	
YP5	516.190	515.103	4589.567730	
n363	523.929	503.767	367.749910	
		倍 面 積	405.391631	
		面 積	202.6958155	
		地 積	202.69 m ²	

地 番		2号棟：B		
測 点		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
n368		523. 418	483. 339	-4684. 038249
n367		521. 194	485. 598	-2660. 591442
n366		517. 939	488. 905	-1583. 563295
n365		517. 955	491. 026	533. 254236
n364		519. 025	492. 079	-509. 301765
n362		516. 920	494. 218	2423. 645072
n363		523. 929	503. 767	4627. 603662
YC3		526. 106	500. 578	3482. 020568
n369		530. 885	493. 511	-1326. 557568
		倍	面 積	302. 471219
			面 積	151. 2356095
			地 積	151. 23 m ²

地 番		2号棟 共用通路：C		
測 点		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
n371		519.768	484.195	-7896.736255
n370		504.885	499.313	-7109.218494
YC32		505.530	500.148	609.180264
n359		506.103	500.929	4107.116871
n360		513.729	493.181	4807.035207
n361		515.850	493.165	1573.689515
n362		516.920	494.218	1569.142150
n364		519.025	492.079	509.301765
n365		517.955	491.026	-533.254236
n366		517.939	488.905	1583.563295
n367		521.194	485.598	888.158742
		倍	面 積	107.978824
			面 積	53.9894120
			地 積	53.98 m ²

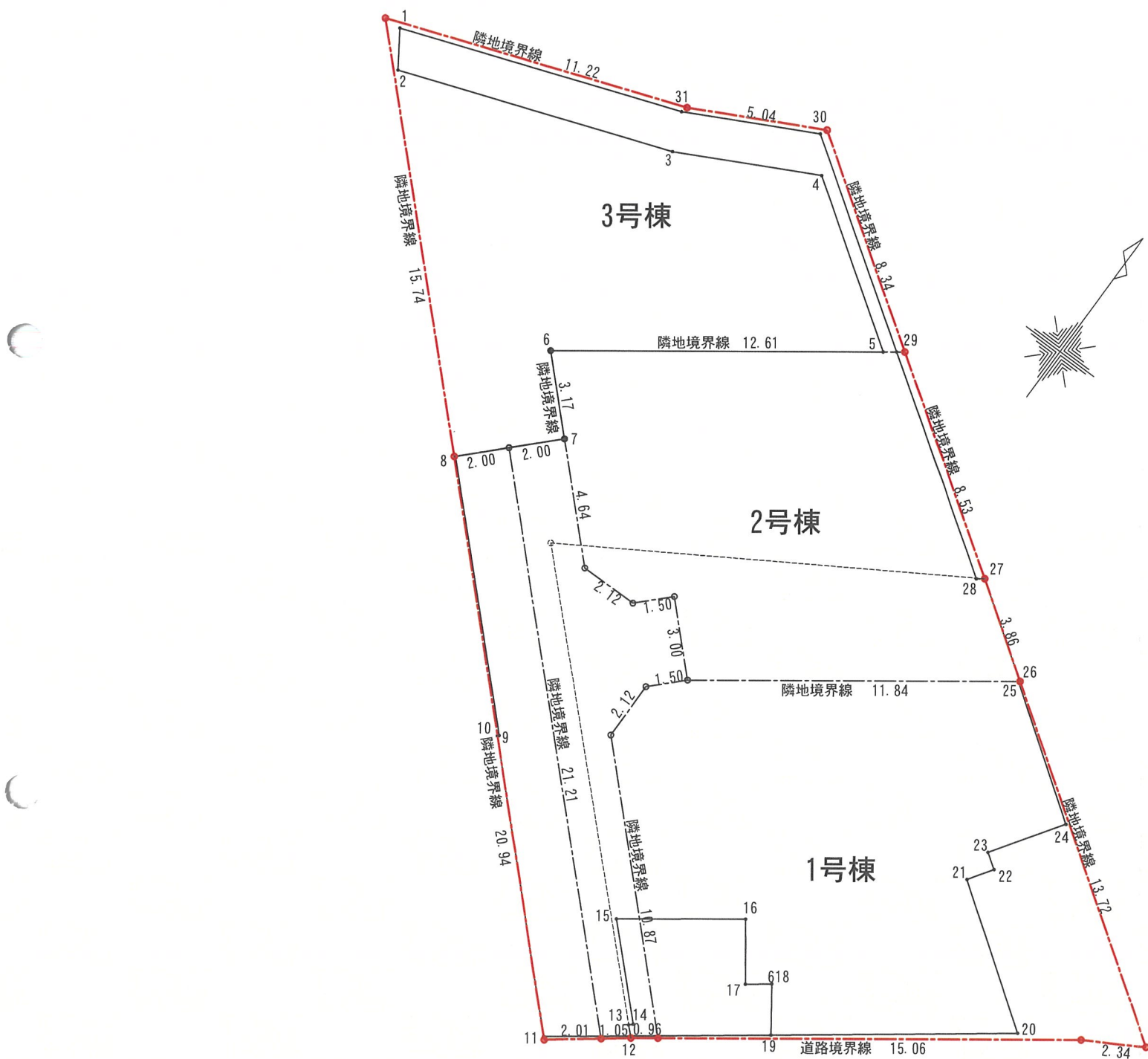
地 番		3号棟：D		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
YZ3	529.390	471.567	-7023.990465	
n372	518.342	482.791	-4645.415002	
n371	519.768	484.195	1380.924140	
n367	521.194	485.598	1772.432700	
n368	523.418	483.339	4684.038249	
n369	530.885	493.511	5992.704073	
YN1	535.561	486.595	1144.471440	
YZ1	533.237	482.116	-2975.137836	
		倍 面 積	330.027299	
		面 積	165.0136495	
		地 積	165.01 m ²	

3号棟 共用通路：E			
地 番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測 点			
n371	519.768	484.195	6515.812115
n372	518.342	482.791	-7781.142547
YN61	503.651	497.715	-6697.750755
n370	504.885	499.313	8047.427621
		倍 面 積	84.346434
		面 積	42.1732170
		地 積	42.17 m ²

3号棟 水路沿い切土範囲：F				
番 号	X 座 標 (m)	Y 座 標 (m)	X (n+1) - X (n-1)	倍 面 積 (m ²)
1	0.000	0.000	-10.135	0.000000
2	-0.064	-1.491	9.755	-14.544705
3	9.755	-4.352	15.125	-65.824000
4	15.061	-5.179	7.537	-39.034123
5	17.292	-11.426	2.708	-30.941608
6	17.769	-11.426	-2.280	26.051280
7	15.012	-3.704	-7.698	28.513392
8	10.071	-2.934	-15.012	44.045208
基 準	46.474	22.346	倍 面 積 計	-51.734556
敷 地 面 積 (m ²)		25.867278→		25.86

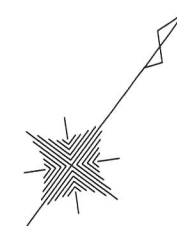
行為面積(A+B+C+E+F) 合 計 475.961332 → 475.96m² < 500m²

開発事業区域の面積(A+B+C+D+E) 合 計 615.1076 → 615.10m²

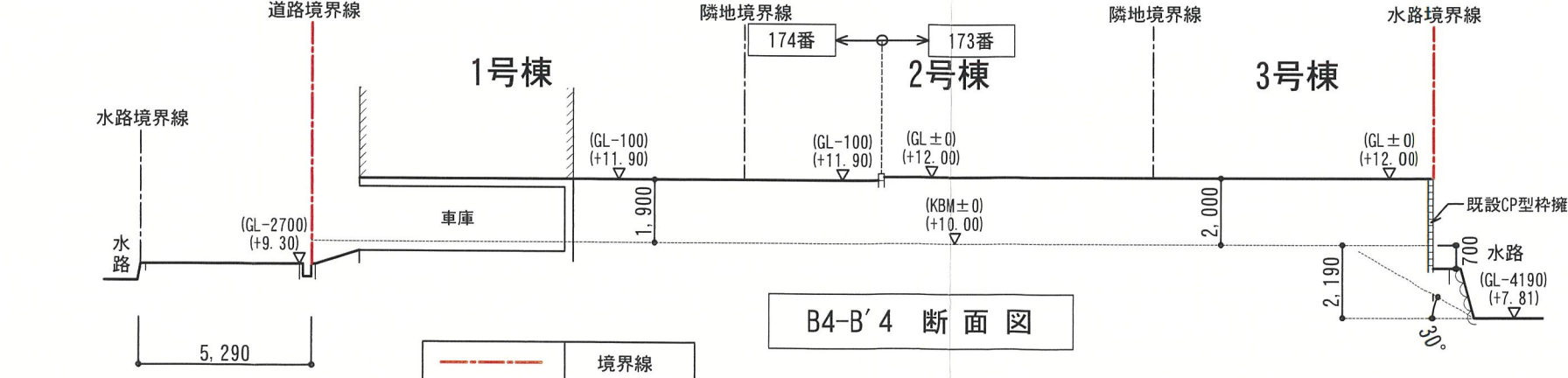
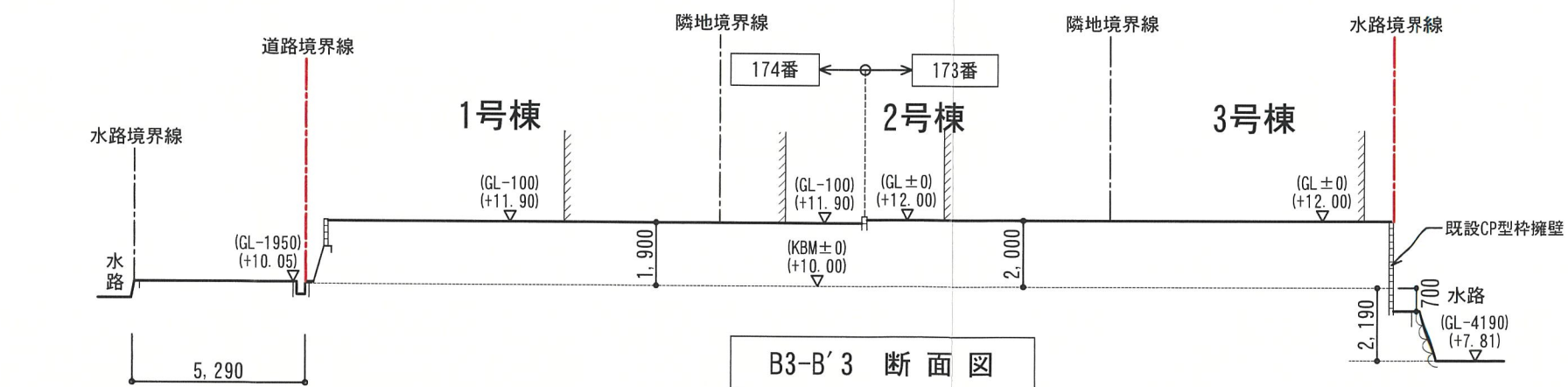
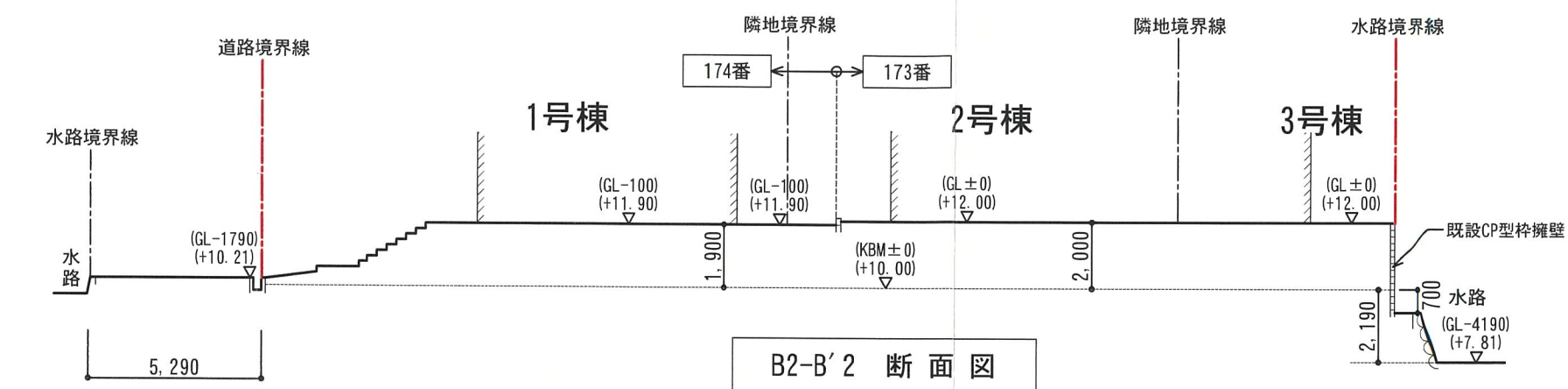
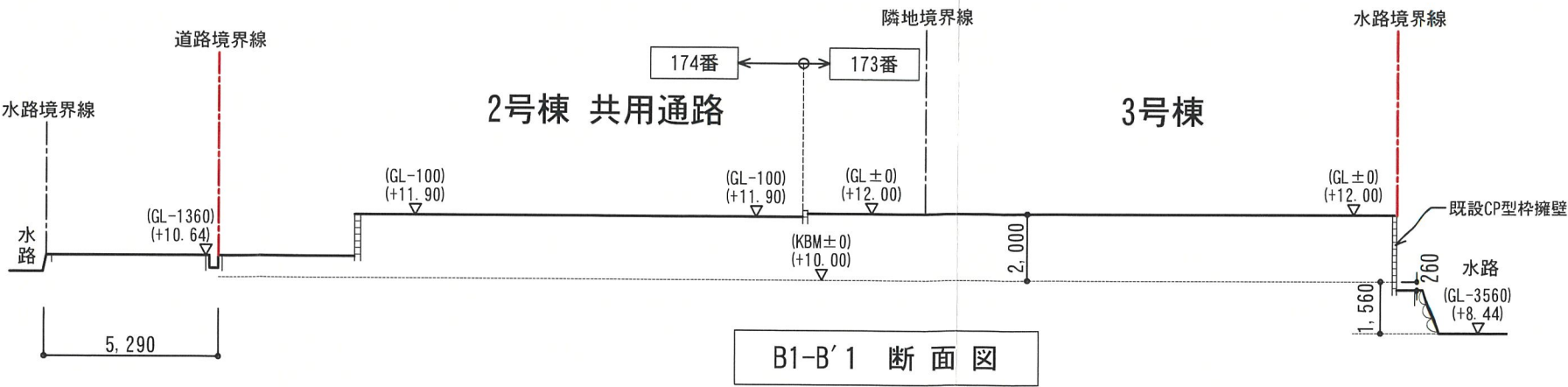
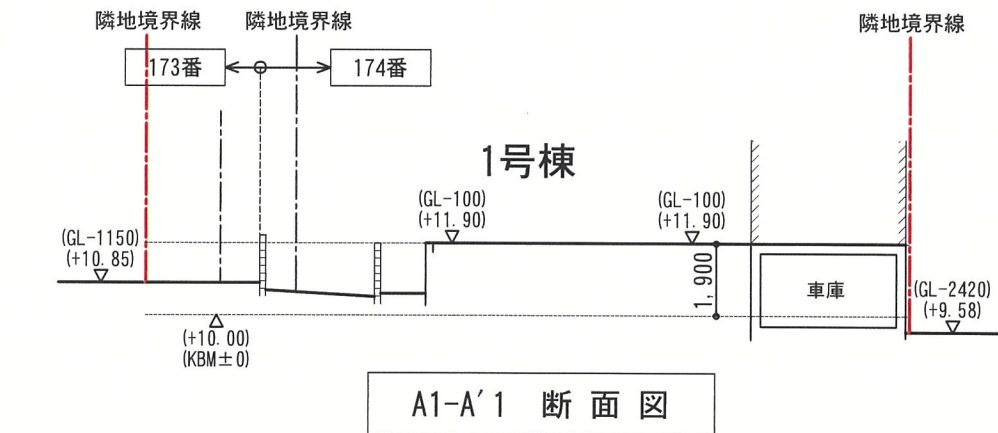
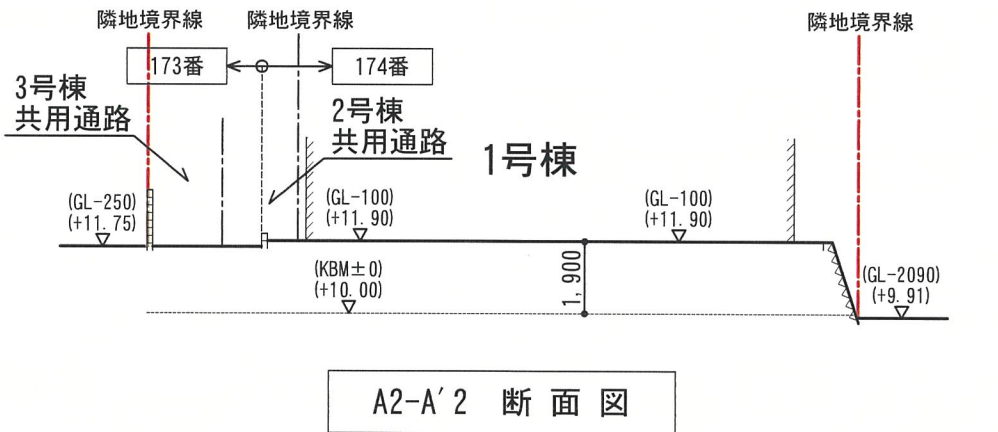
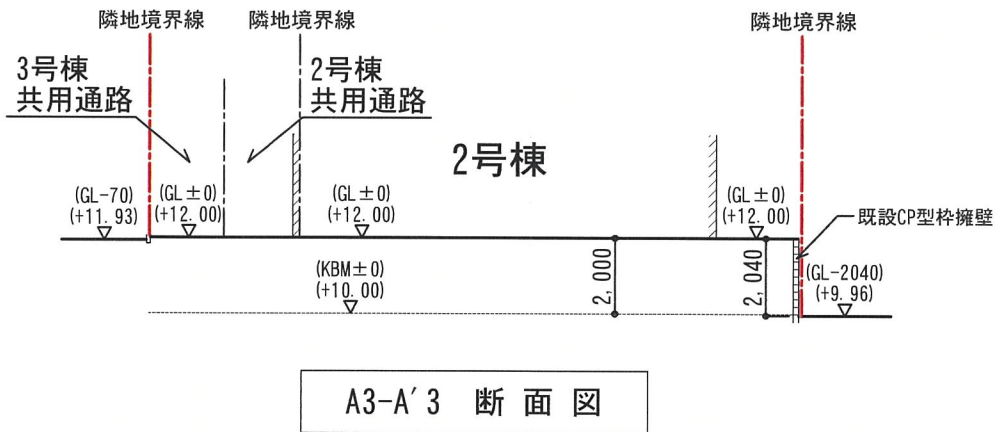
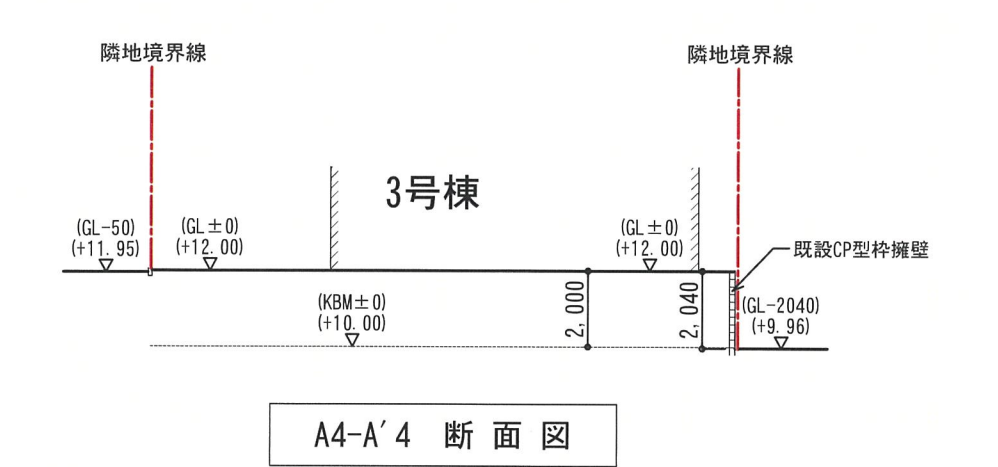


切土面積（直角座標法）				
番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	X(n+1)-X(n-1)	倍面積 (㎡)
1	0.000	0.000	-10.135	0.000000
2	-0.064	-1.491	9.755	-14.544705
3	9.755	-4.352	15.125	-65.824000
4	15.061	-5.179	7.537	-39.034123
5	17.292	-11.426	-9.623	109.952398
6	5.438	-11.426	-11.349	129.673674
7	5.943	-14.556	-3.391	49.359396
8	2.047	-15.192	-2.281	34.652952
9	3.662	-25.091	1.545	-38.765595
10	3.592	-25.103	1.649	-41.394847
11	5.311	-35.749	4.799	-171.559451
12	8.391	-35.719	3.007	-107.407033
13	8.318	-35.328	0.095	-3.356160
14	8.486	-35.300	-0.448	15.814400
15	7.870	-31.576	3.964	-125.167264
16	12.450	-31.564	4.586	-144.752504
17	12.456	-33.870	0.937	-31.736190
18	13.387	-33.853	0.905	-30.636965
19	13.361	-35.664	8.794	-313.629216
20	22.181	-35.563	6.983	-248.336429
21	20.344	-30.130	-0.872	26.273360
22	21.309	-29.774	0.744	-22.151856
23	21.088	-29.165	2.557	-74.574905
24	23.866	-28.160	1.067	-30.046720
25	22.155	-23.102	-1.658	38.303116
26	22.208	-23.102	-1.233	28.484766
27	20.922	-19.460	-1.568	30.513280
28	20.640	-19.462	-3.153	61.363686
29	17.769	-11.426	-5.628	64.305528
30	15.012	-3.704	-7.698	28.513392
31	10.071	-2.934	-15.012	44.045208
基準	-29.510	37.114	倍面積計	-841.662807
切土面積 (㎡)				420.83

盛土面積（直角座標法）				
番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	X(n+1)-X(n-1)	倍面積 (㎡)
15	0.000	0.000	-3.963	0.000000
14	0.616	-3.724	0.447	-1.664628
13	0.447	-3.751	-0.096	0.360096
12	0.520	-4.143	5.044	-20.897292
19	5.491	-4.088	4.996	-20.423648
18	5.516	-2.277	-0.906	2.062962
17	4.585	-2.293	-0.937	2.148541
16	4.579	0.011	-4.585	-0.050435
基準	-21.640	5.538	倍面積計	-38.464404
盛土面積 (㎡)				19.23



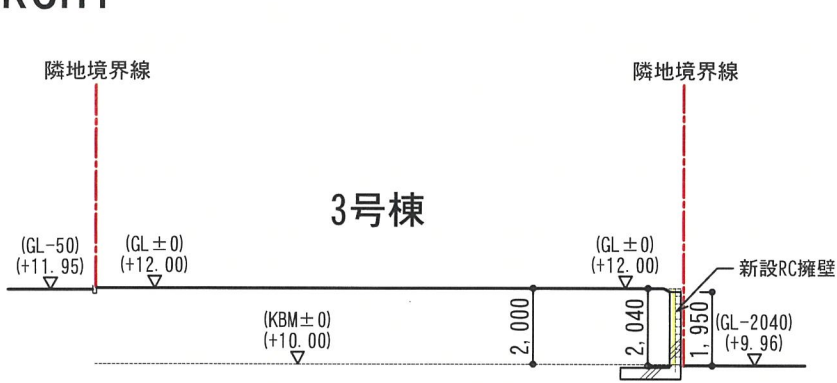
承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
建築主	I C	申請	宝塚市武庫山1-13-1	2026/07/30
	施工	構造	図面名称 現況平面図	縮尺 1/200



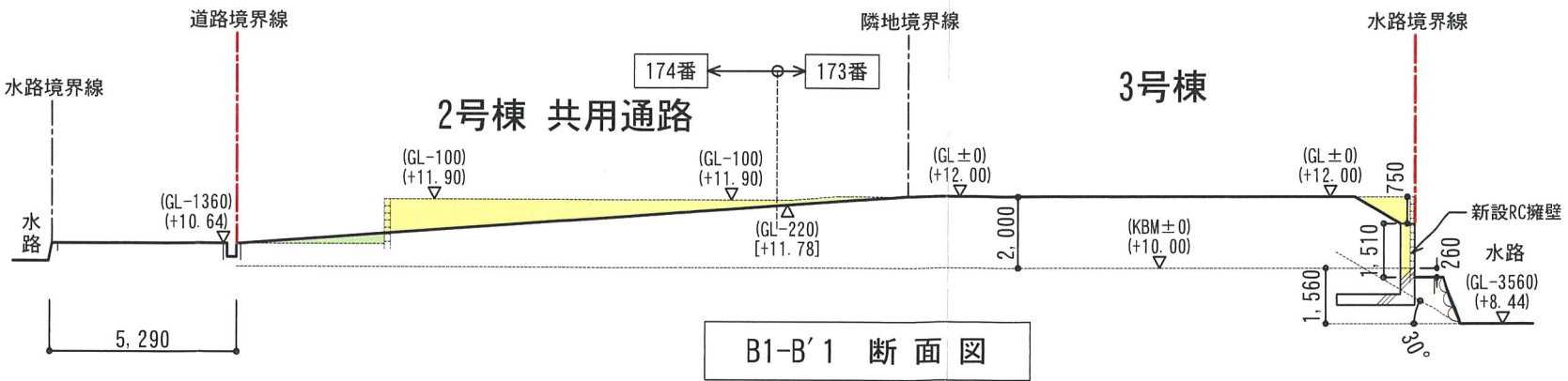
境界線



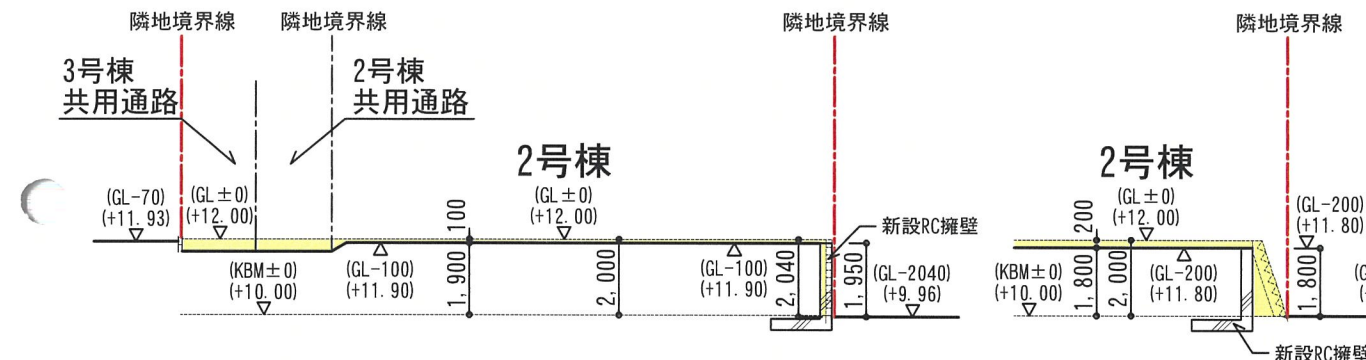
3号棟：設計GL±0=KBM+2.00 (12.00) とする
2号棟：設計GL-100=KBM+1.90 (11.90) とする
1号棟：設計GL-500=KBM+1.50 (11.50) とする



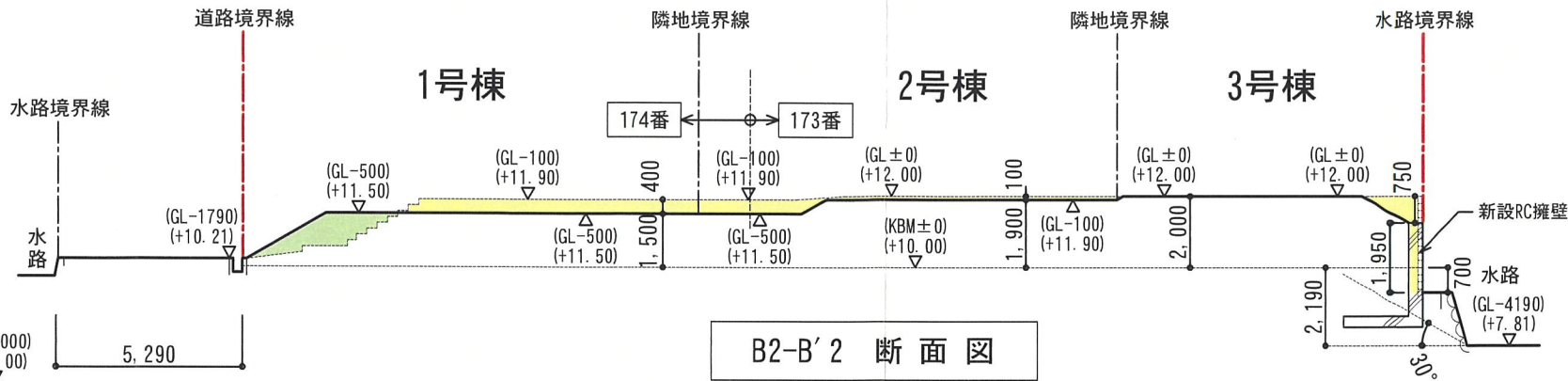
A4-A'4 断面図



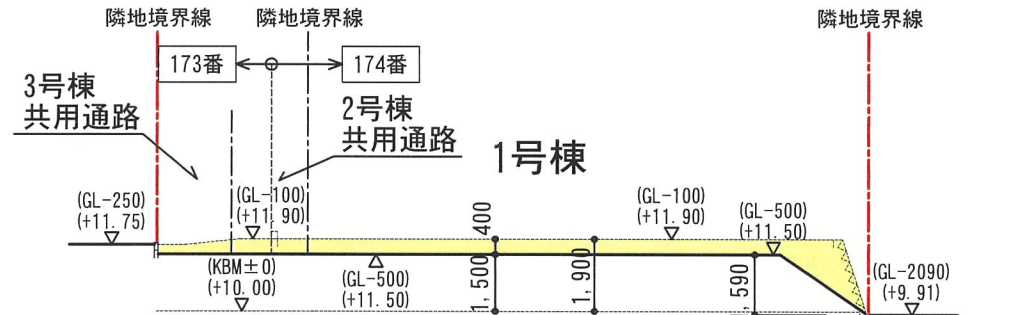
B1-B'1 断面図



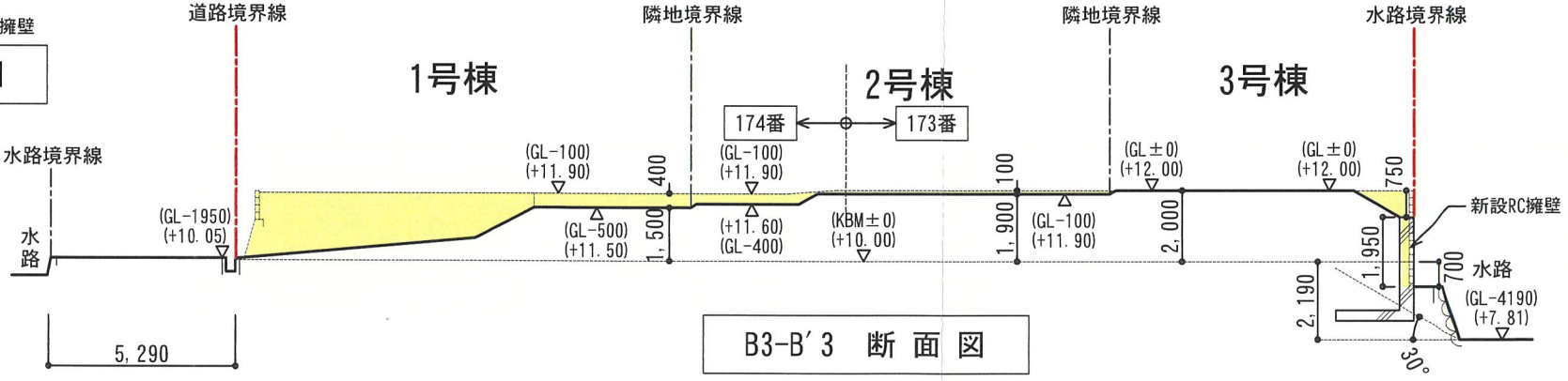
A3-A'3 断面図



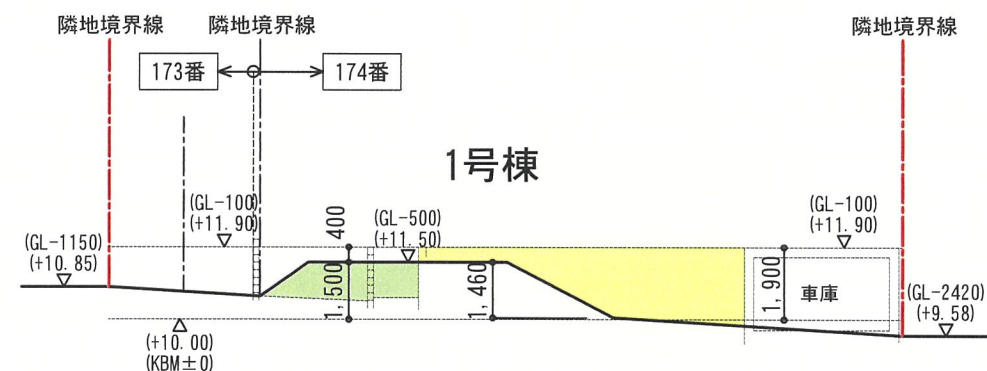
B2-B'2 断面図



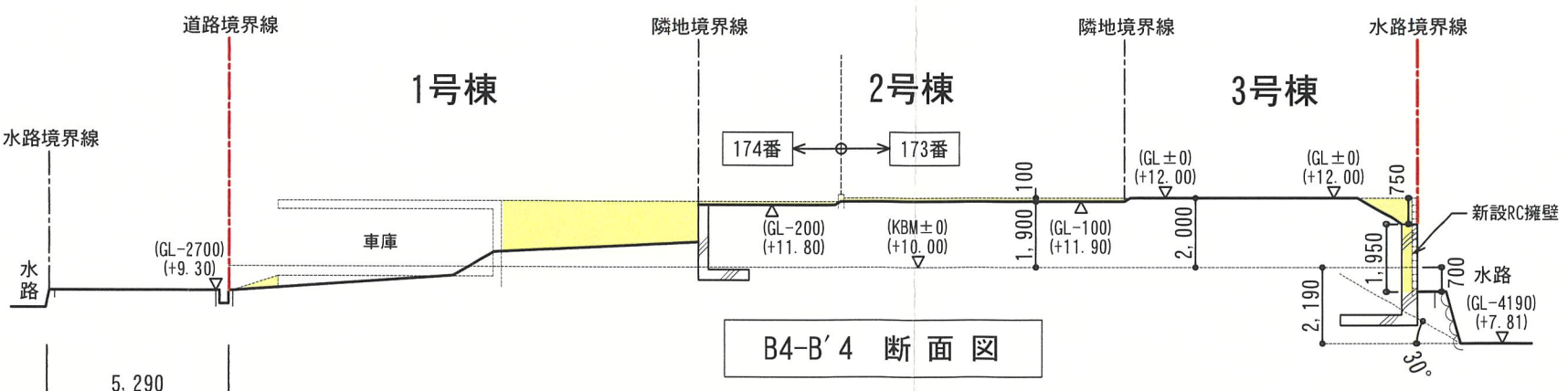
A2-A'2 断面図



B3-B'3 断面図



A1-A'1 断面図

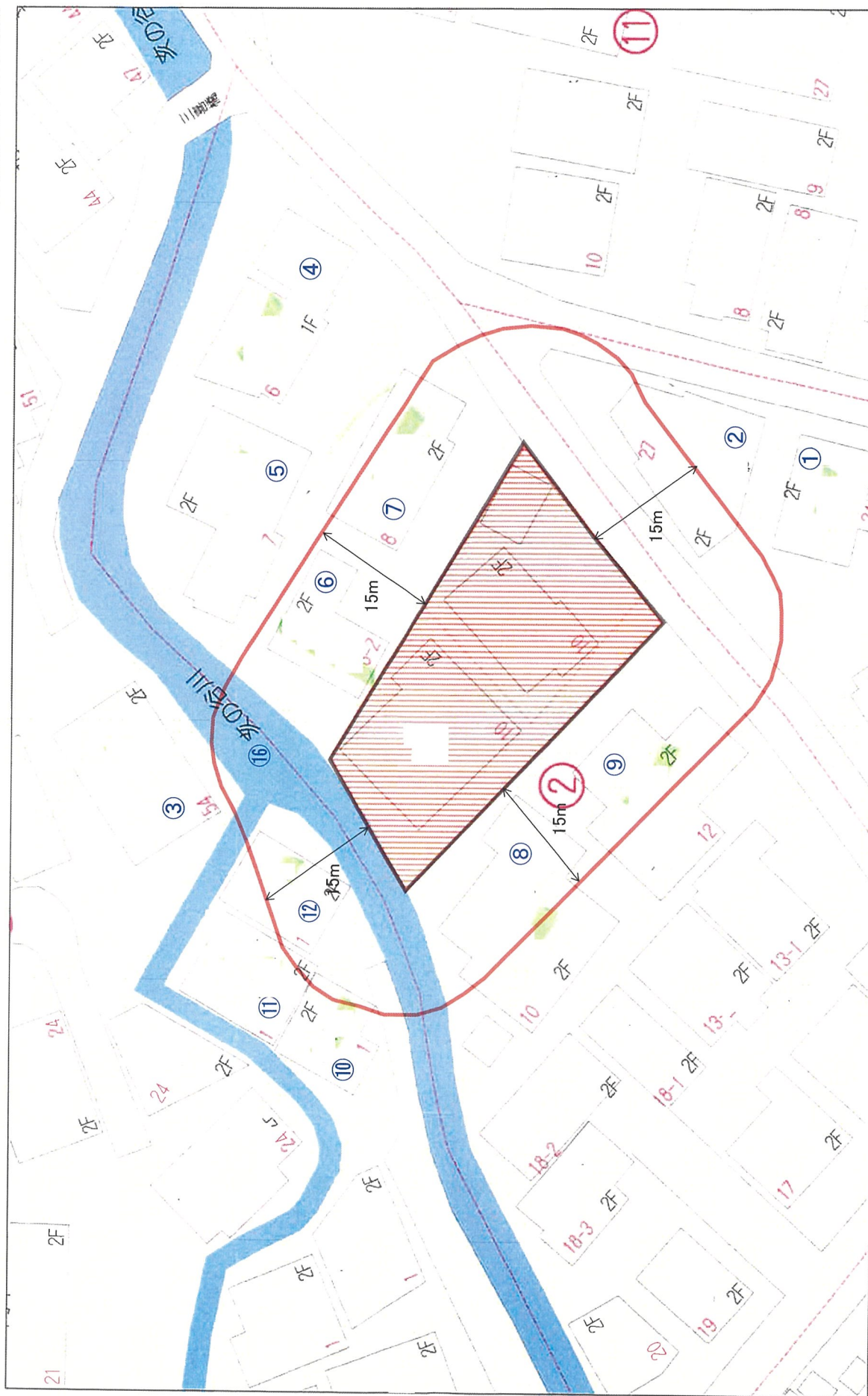


B4-B'4 断面図

敷地内の法面は30度以内
[+**. **] 計画地盤レベル

境界線
切土
盛土

3号棟：設計GL±0=KBM+2.00 (12.00) とする
2号棟：設計GL-100=KBM+1.90 (11.90) とする
1号棟：設計GL-500=KBM+1.50 (11.50) とする

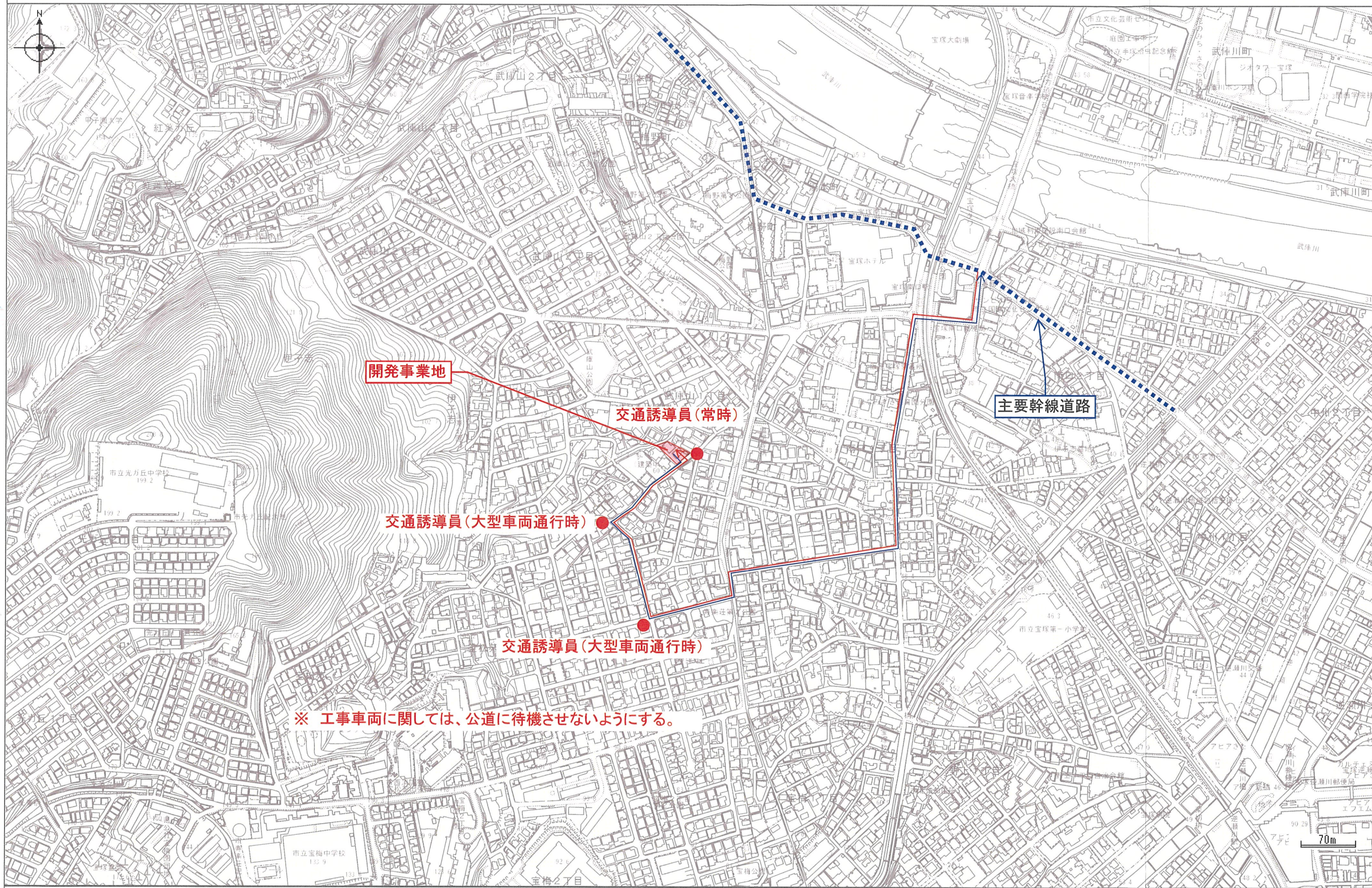


20m

1:500

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市武庫山1丁目 付近



印刷日時:2026/08/17 10:42:22