

特定開発事業計画報告書

令和 8 年 9 月 24 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県尼崎市名神町1丁目18-25

ネットヨタ神戸株式会社

氏名 代表取締役 四宮康次郎

(連絡先) 郵便番号 531-0076

住所 大阪市北区大淀中1丁目1番93号梅田スカイビル

積水ハウス株式会社 西日本特建支店

氏名 銅田 芽維 担当:角

電話 06-6440-3537

FAX 06-6440-3547

e-mail sumi013@sekisuihouse.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 8-334 号		
開発構想の名称	(仮称)宝塚プロジェクト		
開発事業区域の位置	宝塚市 旭町二丁目25番1		
説明資料の配布 状況による	説明資料の配布	配布方法:戸別訪問	配布日: 2026年8月 24日 ~ 2026年 9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	R 8 年 8 月 24 日	条例第12条第1項による説明の終了日 R 8 年 9 月 2 日
	説明を主に行った者	所属: 積水ハウス株式会社 氏名: 山下、角 西日本特建支店	
	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 8 月 24 日 から 2026 年 9 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: 積水ハウス株式会社 氏名: 山下、角 西日本特建支店		
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のある高さの場合は、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。

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在地	宝塚市旭町二丁目25番1							
	開発事業区域の面積	721.27 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	近隣商業 地域							
	高度地区	第 - 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条指定区域							
	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		既存住宅の建替え							
工事の着手予定年月日		令和9年5月6日			工事の完了予定年月日		令和10年1月28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	720.11 m ²	1.16 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	721.27 m ²
	区域面積に対する比率	99.84 %	0.16 %	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 425.90 m ² 切土面積 59.61 m ²							
予定建築物	敷地面積	720.11 m ²							
	建築面積	319.07 m ²			遮蔽率		44.31 %		
	延べ面積	796.62 m ² (容積対象507.81)			容積率		70.52 %		
	最高の高さ	10.40 m			階数		地上3階 / 地下-階		
	用途	共同住宅			住戸数		10戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		23台 (機械式17台,平面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。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」の案内に基づき説明
特定開発事業計画の説明に関すること。	「特定開発事業計画」の内容について説明
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」の案内に基づき説明
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」の案内に基づき説明
開発構想の内容に関すること。 開発構想の名称	(仮称)宝塚プロジェクト
開発構想の目的	既存住宅の建て替え
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	10戸
階数	3階建て
高さ	10.40m
造成工事について	あり
工事の着手予定日	R 9 年 5 月 6 日
その他	工事に関する方針等も説明。 自治会長に相談の上、戸別説明とした。

(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	・近隣住民には個別訪問で説明すること。 ・自治会加入は任意とする。入居時に管理会社から説明し希望者は自治会長まで連絡すること	・戸別に説明します。 ・承知しました。管理会社に申しつけます。	2026/8/24 訪問し説明(ご自宅)
B	・工事時に工程表が欲しい	・工事工程が決まり次第、提出します。	2026/8/24 訪問し説明(役所)
C	・資料をFAXしてほしい	・FAXにて資料お送りします。後日(8/27)にFAXにて送付 ・同日にて投函	2026/8/24 電話にて説明
D	・当建物の3階がバルコニーのため新築建物側から見えないような配慮をしてください。 ・当建物前に計画の駐車場が車両の出入りや視界の妨げにならないようにしてください。 ・工事期間中、車両の出入りに支障が出ないよう誘導員の配置など安全対策をお願いします。 ・工事の騒音、振動、粉塵についてできる限り軽減するようご配慮ください。	・新築建物も3階建てであり、バルコニーは前面道路から約4m下がっているため、著しくプライバシーを害しているとは考えない。目隠しパネル等の設置は行わない。 ・該当の駐車場は道路に平行配置しているため、影響は少ないと考える。新築建物の管理会社には駐車場から道路にはみ出すことがないように申し伝えます。 ・工事現場の出入りにはガードマンを配置予定です。 ・極力配慮して工事を行いますがお迷惑をおかけする可能性があります。散水等での粉塵の軽減に努めます。	2026/8/31 訪問し説明(ご自宅) 2026/9/1 ご自宅前にて要望書の内容確認。 2026/9/18 ご自宅前にて要望書の回答説明
E	・夕方にタンクローリーが計画地東側道路で展開する。	・工事中に支障がないよう、搬入搬出時に注意します。	2026/8/24 訪問して説明(店舗)



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、この用紙を複数枚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^{協働のまちづくり推進計画}」第13条第1項の規定により行われるものとします。

住 所	[Redacted]
氏 名	[Redacted]
連絡先	[Redacted]

要望事項 ①当方住宅の3階がバルコニーになっていますが、2階部分の傾斜が見えないような設計や、目隠しパネル・ルーバー等設置をご検討ください。日常生活のプライバシー確保をお願いします。②当方住宅前に計画されている馬主車場について、当方車両出入りの妨げにならないようにして下さい。馬主車場利用者の車両により視界が遮られないように、安全面の配慮をお願いします。③工事期間中、当方住宅前への工事車両馬主車について、保育園送迎のため、8:45-9:10、16:15-16:40頃は車出入りするので、支障が出ないようにして下さい。誘導員の配置など、安全対策をお願いします。④工事中の騒音、振動、粉じんについて、影響をできるだけ軽減するようにご配慮ください。当方住宅の平面図を添付しております。皆様のおかげで、バルコニーでも、何卒よろしくお願い致します。

＜要望書の提出先＞

〒531-0076
大阪市北区大淀中1丁目1番93号 梅田スカイビル
積水ハウス株式会社 西日本特建支店 角・山下
TEL 06-6440-3537 FAX06-6440-3547

＜要望書の提出方法＞

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ネットヨタ
	開発事業区域の位置	宝塚市旭町2-2
	開発構想届受付番号	8-334
	説明の日	2026年 8月 31日

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市旭町2丁目 付近

宝塚厚生幼稚園

宝塚変電所

旭町公園

市川面浄水場

申請地: 宝塚市旭町 2-25-1

30m

印刷日時: 2026/06/11 13:21:59

付近見取図

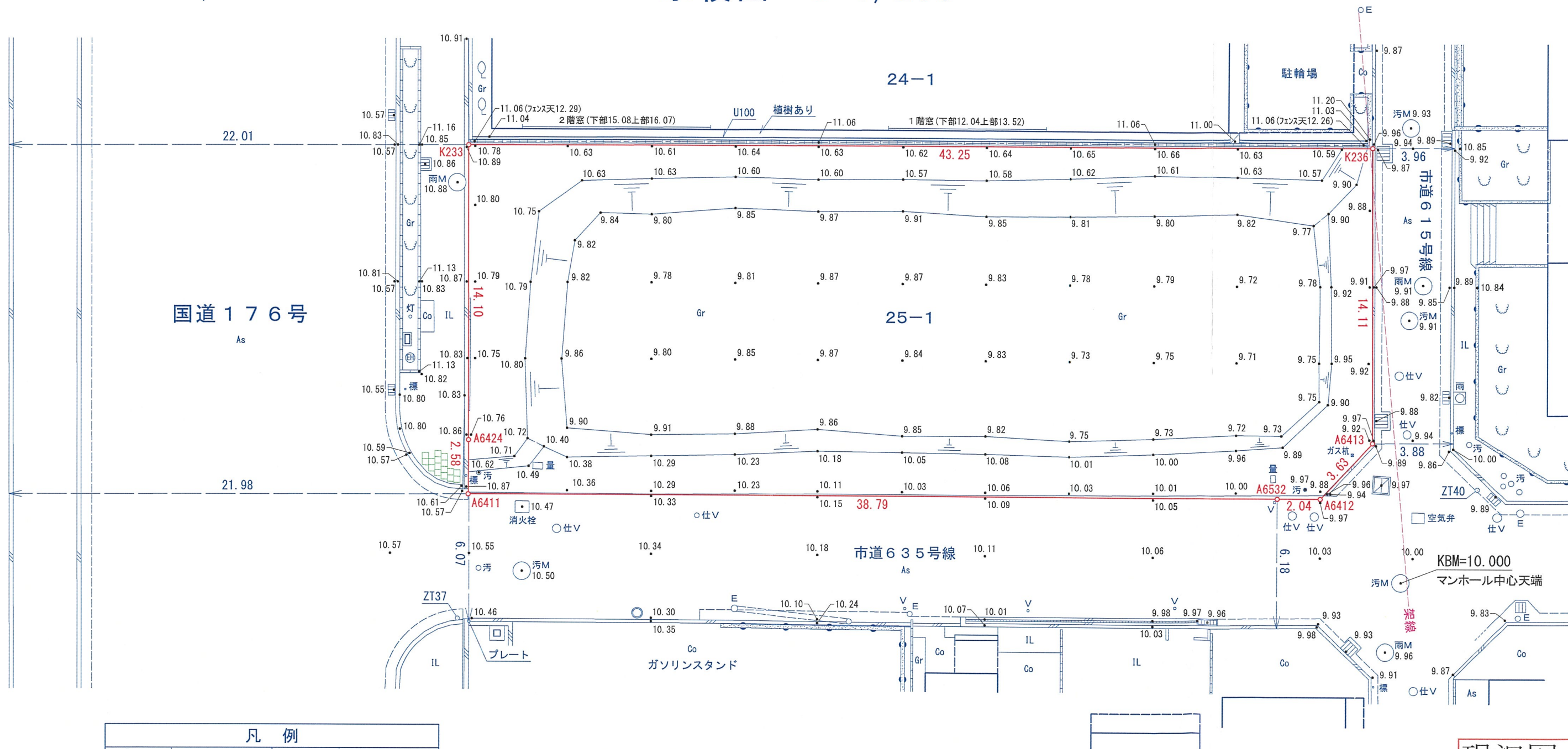


宝塚市旭町二丁目 25 番 1

求積図 S=1/200

測量基準点座標値

点名	X座標	Y座標	標識
ZT37	-131883.755	93593.243	鉄
ZT40	-131834.866	93599.400	鉄



凡 例			
○汚M	汚水マンホール		上空家屋
○雨M	雨水マンホール		塀(擁壁)
○汚	汚水樹		肩石
○雨	雨水樹		L型側溝
○EH	電気ハンドホール		ブロック塀
○仕V	仕切弁		柵・フェンス
○V	止水栓		法面
○E	電柱		独立樹
○灯	街灯		植え込み
・標	標識	As	アスファルト舗装
□量	量水器	Co	コンクリート舗装
□■	集水樹	IL	インターロッキング
	家屋	Gr	無舗装

座標求積表

地番	25-1			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
K233	兵庫県プレート	-131877.536	93571.482	14.10
A6424	地籍調査プレート	-131881.090	93585.129	2.58
A6411	地籍調査プレート	-131881.762	93587.630	38.79
A6532	宝塚市プレート	-131844.225	93597.445	2.04
A6412	地籍調査プレート	-131842.243	93597.964	3.63
A6413	地籍調査プレート	-131839.179	93596.004	14.11
K236	宝塚市プレート	-131835.661	93582.331	43.25
		倍面積	1442.552478	
		面積	721.2762390	
		地積	721.27 m ²	

現況図

真北は依頼者ご提供の測量データにより作図しています。

測量年月日	令和 8 年 6 月 4 日	ファイル番号	02426MT
作成年月日	令和 8 年 6 月 8 日	図面番号	NO.1-B-1-ON

実測

大西

検算

中谷

F U J I 測量株式会社
大阪府中央区天満橋京町 2 番 1 5 号
(岡本ビル 6 階)
TEL 06-4791-2667 FAX 06-4791-2663
測量業者登録 国土交通省第 (3) 34013号

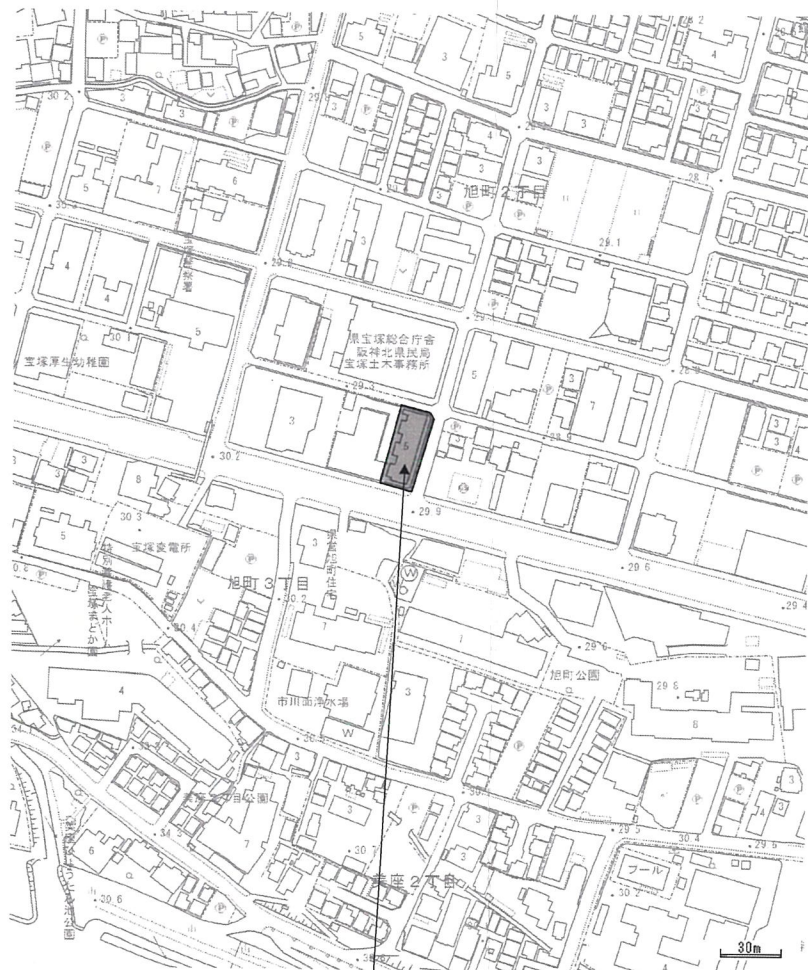
工事名称	(仮称)宝塚プロジェクト						
建築用途	主用途	共同住宅		従用途			
	特記事項						
建築地	宝塚市旭町2-25-1						
用途地域	近隣商業地域						
建ぺい率・容積率	建ぺい率	80.00%	(80%)	容積率	200.00%	(200%)	
防火地域	法22条指定区域						
その他の区域 地域 (該当 ☒ 印)	☐ 市街化調整区域 ☐ 宅地道成規制区域 ☐ 土地区画整理地帯区域						
	☐ 高度地区 種) ☐ 風致地区(第 - 種) ☐ 改良地区						
	☐ 文教地区(第 - 種) ☐ 高度利用地区 ☐ 多雪地区						
	☒ その他 (美観地区:平野都市街地)						
敷地	敷地面積	720.11 m ²					
	敷地高低差	道路との差	☐ 有 (- m)	☒	無		
		敷地内	☐ 有 (- m)	☒	無		
	既存建物	☐ 有 ()	☒	無			
	その他	()					
道路	道路幅員	東面 6.18 m	舗装 ☒ 有 ☐ 無	歩道 ☐ 有(- m)	☒	無	
		西面 - m	舗装 ☐ 有 ☐ 無	歩道 ☐ 有(- m)	☐	無	
		北面 4.00 m	舗装 ☒ 有 ☐ 無	歩道 ☐ 有(- m)	☒	無	
		南面 22.01 m	舗装 ☒ 有 ☐ 無	歩道 ☒ 有(3.0 m)	☐	無	
	都計道路	☐ 有 m線名	☐ 計画決定	☐ 事業決定			
	☒ 無						
	側溝	☒ 有 ☐ 無 ()					
	街路樹	☐ 有 ☒ 無 ()					
	電柱等	☐ 有 ☒ 無 ()					

構造種別	☐ SRC ☐ RC ☒ S ☐ その他()		
構造形式	☒ ラーメン ☐ 壁 ☐ その他()		
地業	☐ RC杭 ☐ PC杭 ☐ 鋼管杭 ☐ べた基礎 ☐ その他()		
階数	地下 一 階 ・ 地上 3 階 ・ 塔屋 - 階		
増築予定	☐ 有 ☒ 無		
最高高さ	平均地盤面 (GL)	+	10.40 m
建物高さ	平均地盤面 (GL)	+	10.40 m
軒高	平均地盤面 (GL)	+	10.00 m
平均地盤面	設計地盤面 (GL)	+	0.000 m

	申請部分	申請以外の部分	合計	建ぺい率・容積率
建築面積	319.07 ㎡	0.00 ㎡	319.07 ㎡	44.31 %
延床面積	796.56 ㎡	0.00 ㎡	796.56 ㎡	
容積対象面積	507.81 ㎡	0.00 ㎡	507.81 ㎡	70.52 %
消防法による延床面積	779.82 ㎡	0.00 ㎡	779.82 ㎡	
その他の面積	(バルコニー (外部階段、廊下 (ルーフバルコニー (その他 機械式駐車場		84.29 ㎡ 0.00 ㎡ 0.00 ㎡ 255.00 ㎡	合計 339.29 ㎡
施工床面積			1,135.91 ㎡	343.61 坪

[illegible]

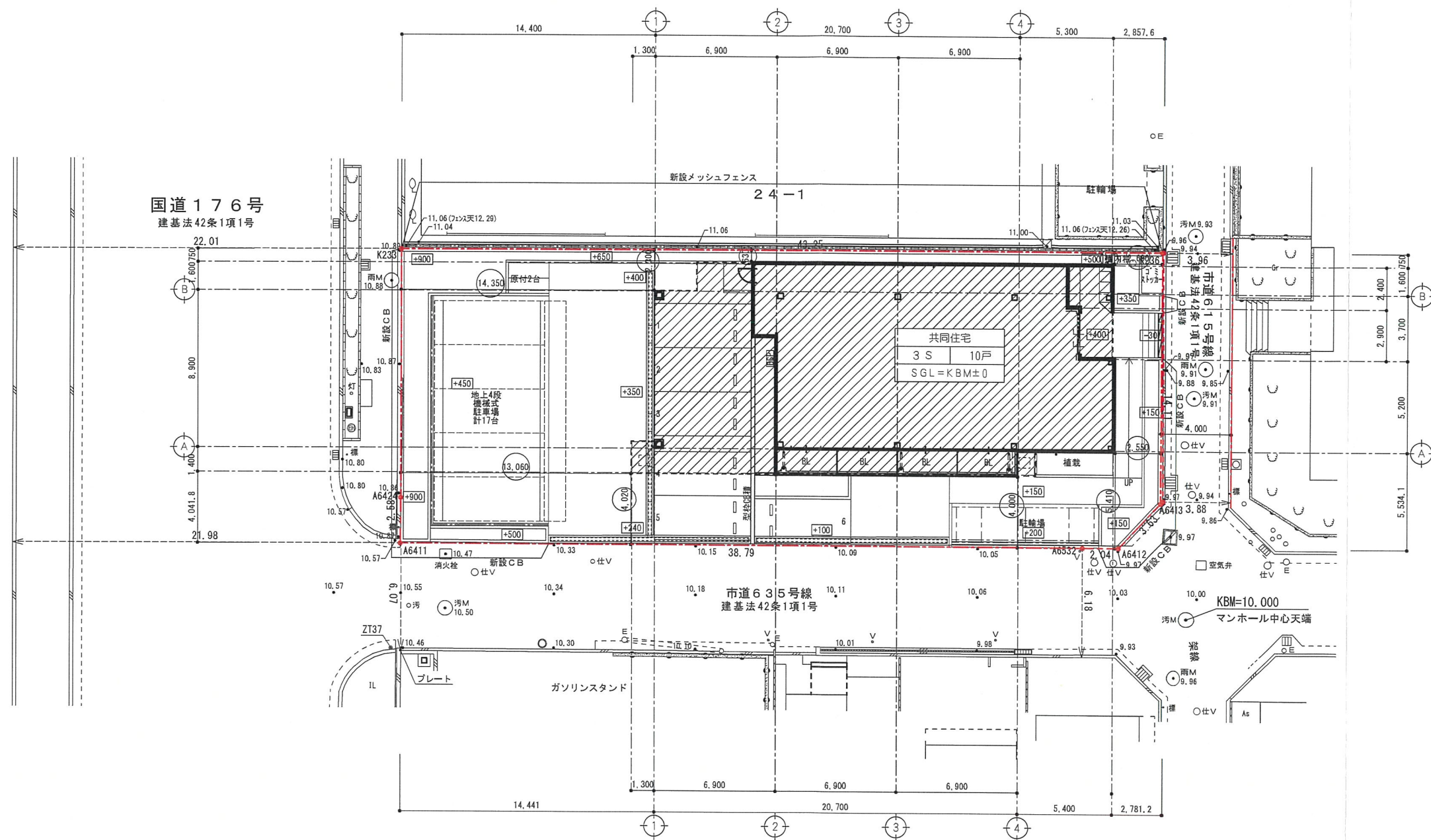
A circle with a shaded sector and an unshaded triangle. The sector is shaded gray, and the triangle is white. The angle at the top vertex of the triangle is labeled 'N'.



建築場所 : 宝塚市旭町2-25-1

階	用途	申請部分(㎡)	申請以外の部分(㎡)	合計(㎡)	消防法による 床面積(㎡)	施工床面積(㎡)	階高(m)	天井高(m)	区画
3	共同住宅	251.60	0.00	251.60	251.66	284.25	3.100	2.410	3
2	共同住宅	251.66	0.00	251.66	251.66	284.25	3.150	2.410	3
1	エントランス・共同住宅他	293.30	0.00	293.30	276.50	567.41	3.200	2.410	4
合計		796.56	0.00	796.56	779.82	1,135.91			10

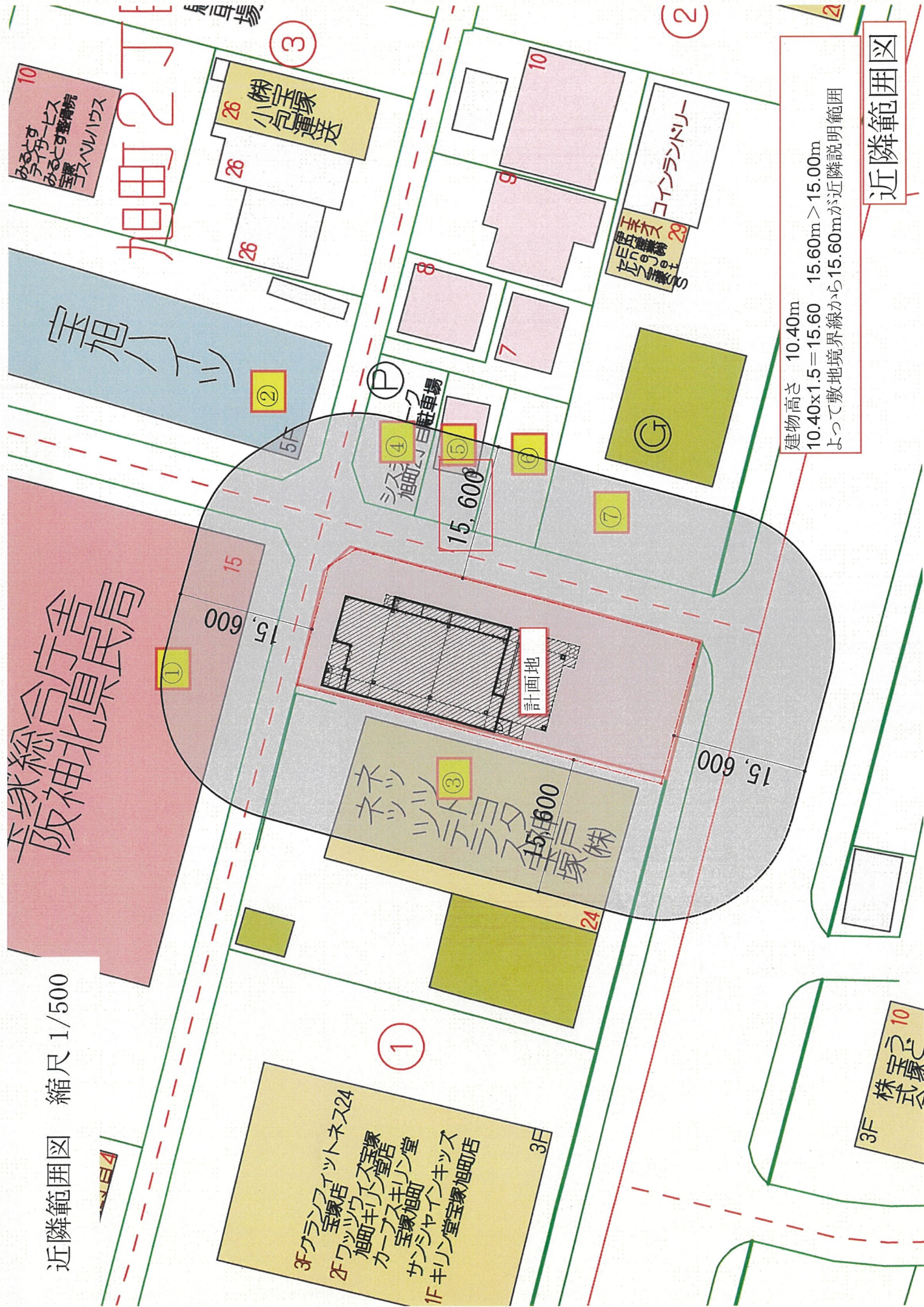
記 事		積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所			承認	検 査	設 計	製 図	形式	図名	縮尺	単位	
								3S	建築概要書・附近見取図	1/2500	—		
								図面番号	工事名				
								(仮称)土塚プロジェクト					

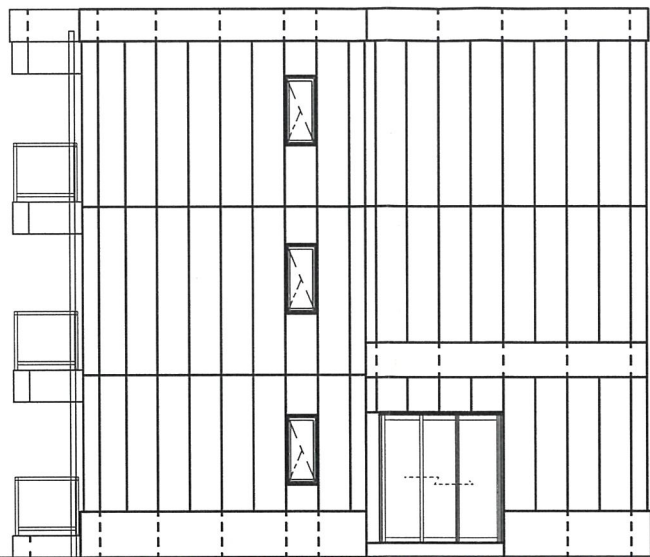


土地利用計画図2

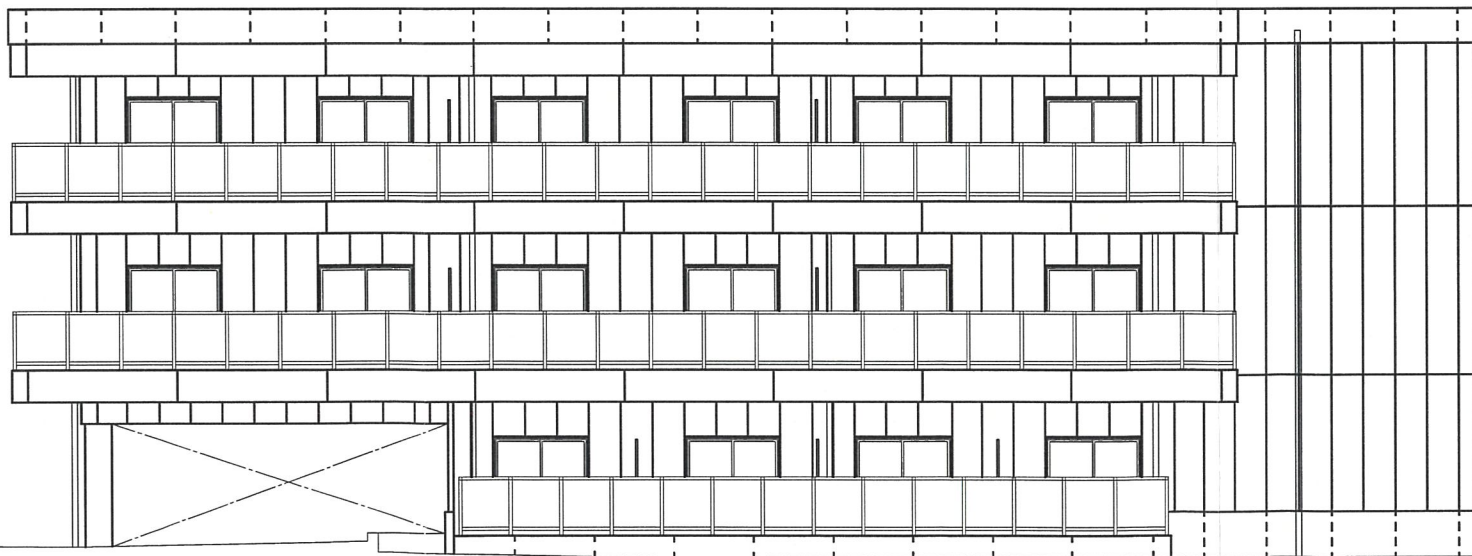
記事		 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所 登録第352678号 1級建築士 銅田 芽雄			承認	検図	設計	製図	型式	図面番号	図名	縮尺	単位
									3 S		配置図	A4:1/400 A2:1/200	
											工事名		
											(仮称)宝塚プロジェクト		

近隣範圍圖 縮尺 1/500





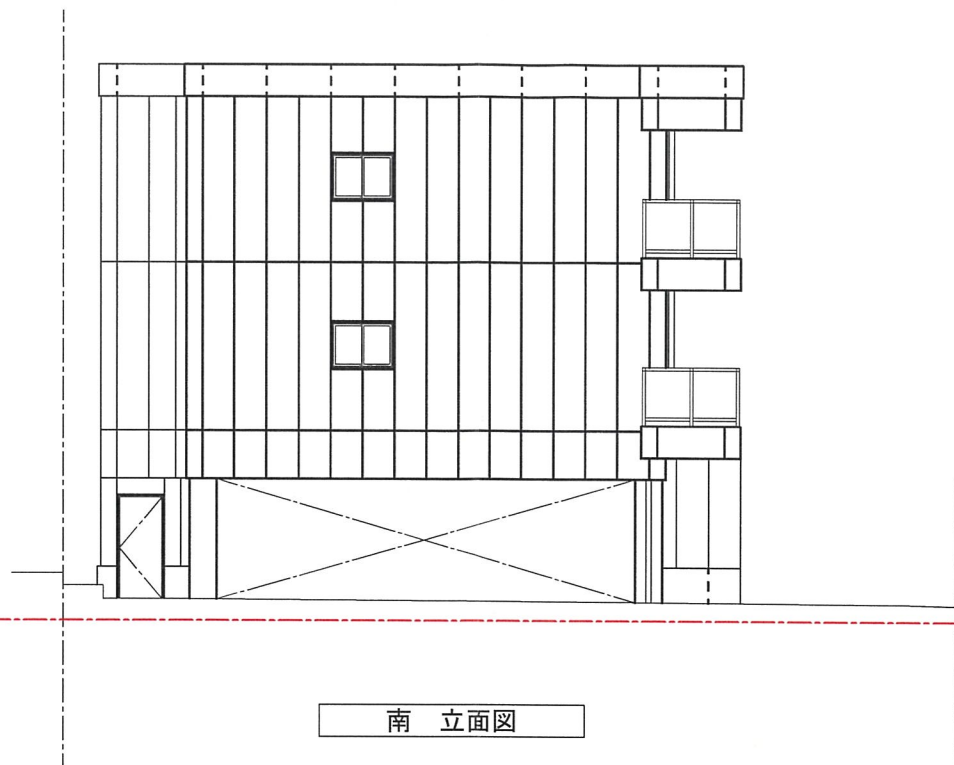
北 立面図



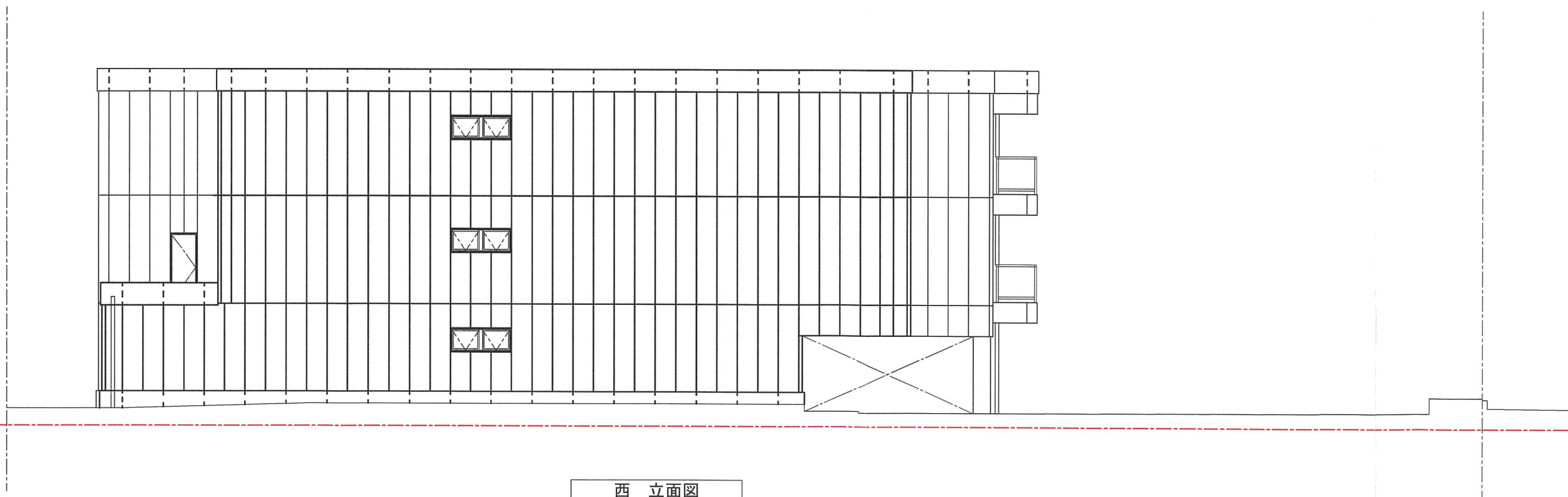
東 立面図

立面図1

記事		 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所			承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺	単位	
									3 S 図面番号	立面図 (1) 工事名 (仮称) 宝塚プロジェクト	A4:1/200 A2:1/100	mm	



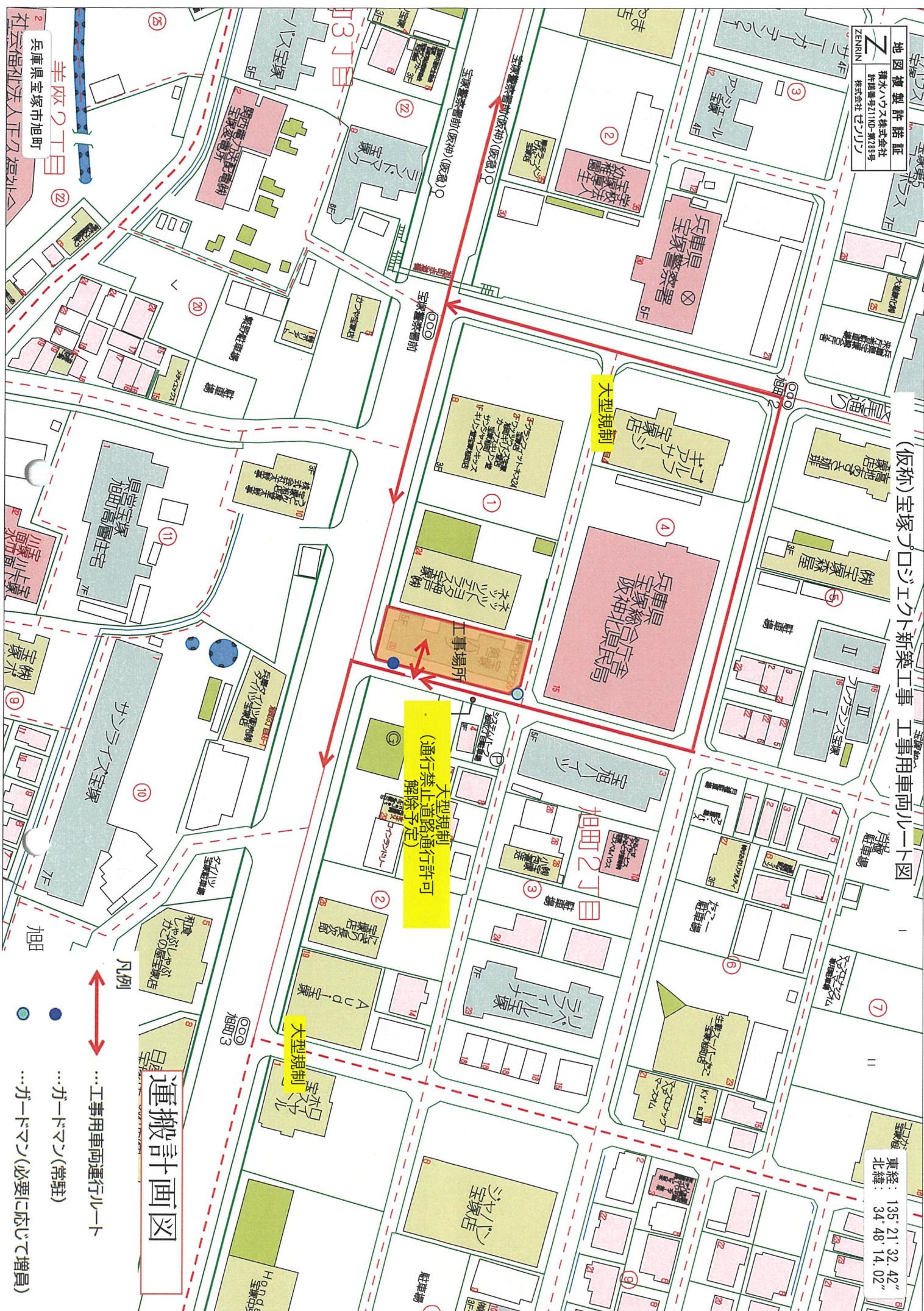
南 立面図

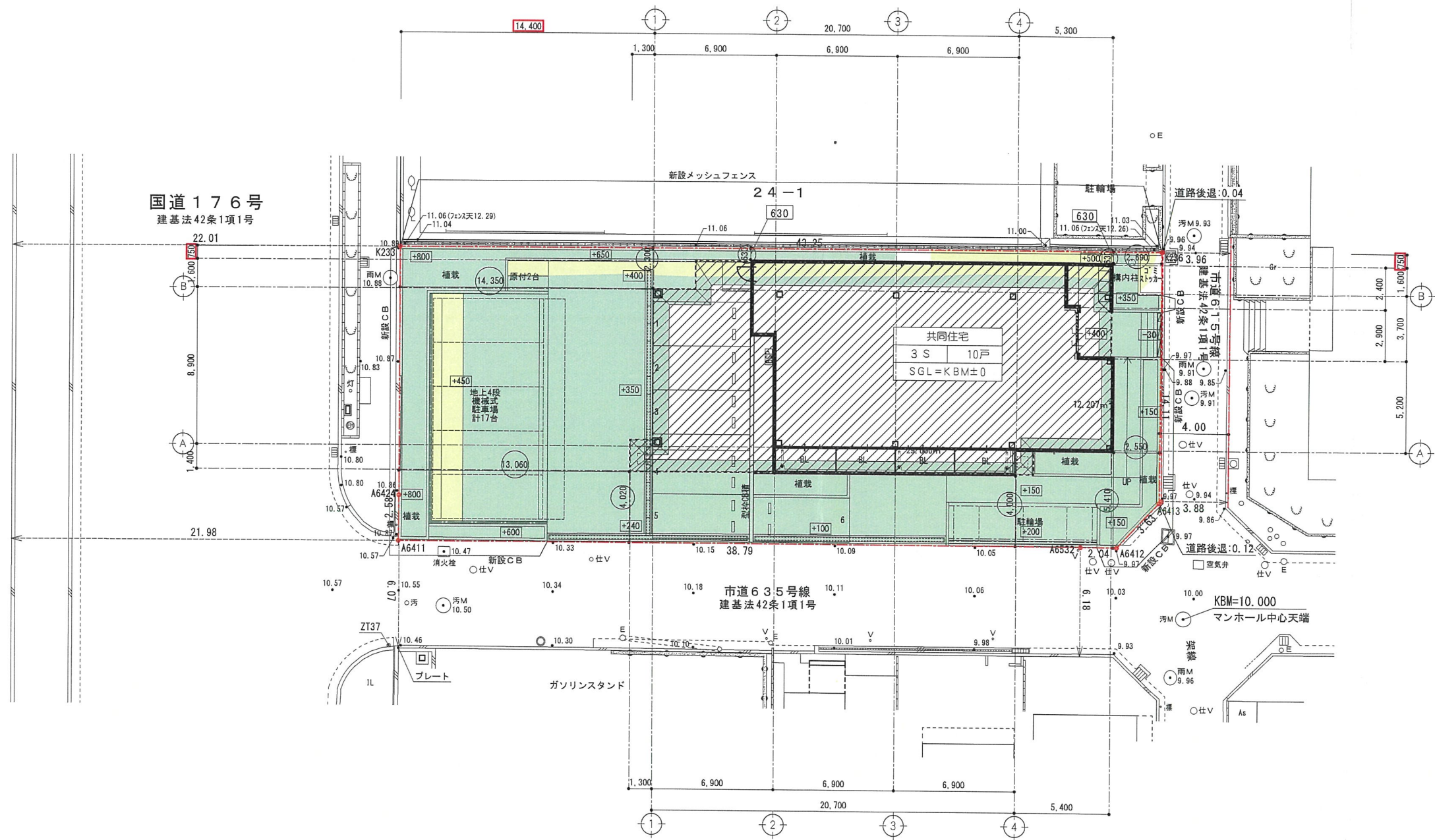


西 立面図

立面図2

記事		 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所			承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺	A4:1/200	単位	
									3 S	立面図(2)	A2:1/100	mm		
									図面番号	工事名				
										(仮称)宝塚プロジェクト				





凡例		
記号	名称	備考
	道路境界線 隣地境界線	
	計画建物 S3階建 H=10.40	共同住宅 住戸10戸 SGL=KBM±0
	現況高さ	現地測量値 KBMを±0とした高さ
	完成高さ	SGLからの高さ
	盛土	小計: 425.90㎡
	切土	小計: 59.61㎡
	配置基準	

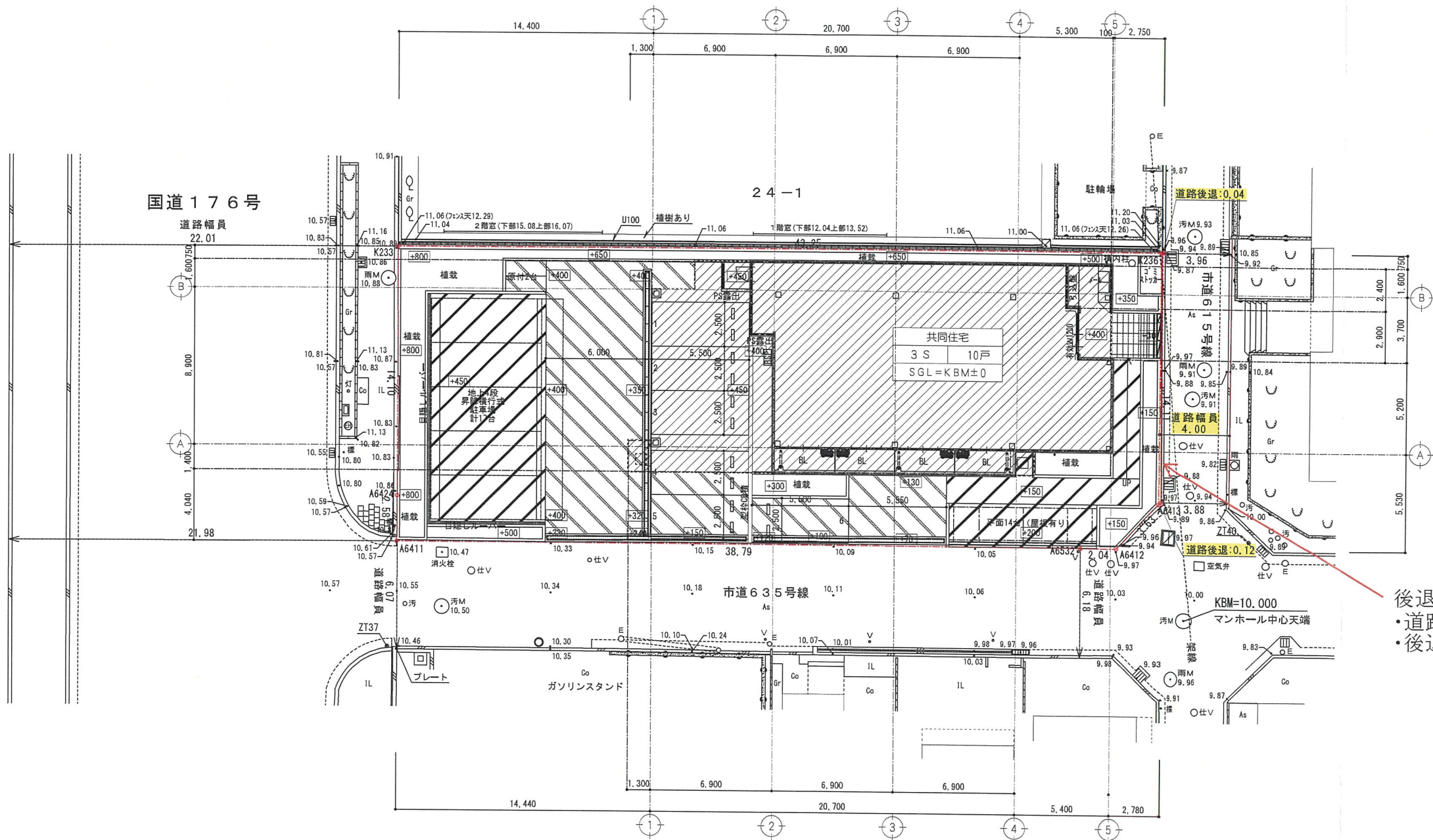
※425.90+59.61=485.52㎡<500㎡超える造成行為無し

住戸タイプ	専有面積	戸数	計画人口
A住戸	30.34㎡	2	3.6人
B住戸	29.45㎡	2	1.0人
C住戸	60.60㎡	4	3.6人
D住戸	60.60㎡	2	3.6人

人口密度

計画人口: 3.6人×8+1.0人×2=30.8人
人口密度: 30.8人÷721.27㎡×10000=427.02
427.02<600 ∴OK

造成計画図



凡例		
記号	名称	備考
— ① —	道路境界線 隣地境界線	
	計画建物 S3階建 H=10.40	共同住宅 住戸10戸 SGL=KBM±0
● 10.08	現況高さ	現地測量値 KBMを±0とした高さ
②00	完成高さ	SGLからの高さ
	コンクリート舗装	コンクリートt=150 ワイヤーメッシュ 6φ 砕石t=100
	アスファルト舗装	t=50 路盤 t=150
	インターロッキングブロック敷	
	磁器質タイル貼 300×600	コンクリートt=150 ワイヤーメッシュ 6φ 砕石t=100
	緑石	100×150×600
	メッシュフェンス 型枠CB3段積	H=1500 基礎共
	コンクリート側溝 W=150	グレーダ付(斜置め)細目 T-14 スチール製
	Uトラフ W=150	タイル貼用 T-6
	配置基準	

※500㎡を超える造成行為無し

後退部面積 1.16㎡
・道路境界プレートの新設
・後退部は土間コン仕上げとする

道路計画図

記事		 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所	承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺 A3:1/282 単位 A2:1/200 mm	工事名
							3 S			
							図面番号	配置図		(仮称) 宝塚プロジェクト

テレビ受信障害予測地域図

建造物名 (仮称) 宝塚プロジェクト 新築工事

宝塚市宮前
北東民局
阪神北東民局
国土整備局宝塚
土木事務所

ゴルフギア
サージ宝塚店

キリン堂
宝塚旭町店
ワッツウイズ
宝塚旭町
キリン堂店

ネットヨタ
ネットヨタ宝塚
ネットヨタ宝塚
ネットヨタ宝塚

ネットヨタ
ネットヨタ宝塚
ネットヨタ宝塚
ネットヨタ宝塚

神戸市
山手区
山手区
山手区

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚ハイアツ
3 5F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

宝塚
ゴスペルハウス
10 2F

国道176号線

国道176号線

国道176号線

兵庫ワイル

株式会社
太田屋

株式会社
太田屋

調査対象建造物
テレビ電波障害の発生が予測される地域
デジタル 13. 14. 15. 16. 17. 18ch 陰
デジタル 22. 26ch 陰

例
テレビ電波の到来方向

既設共聴範囲

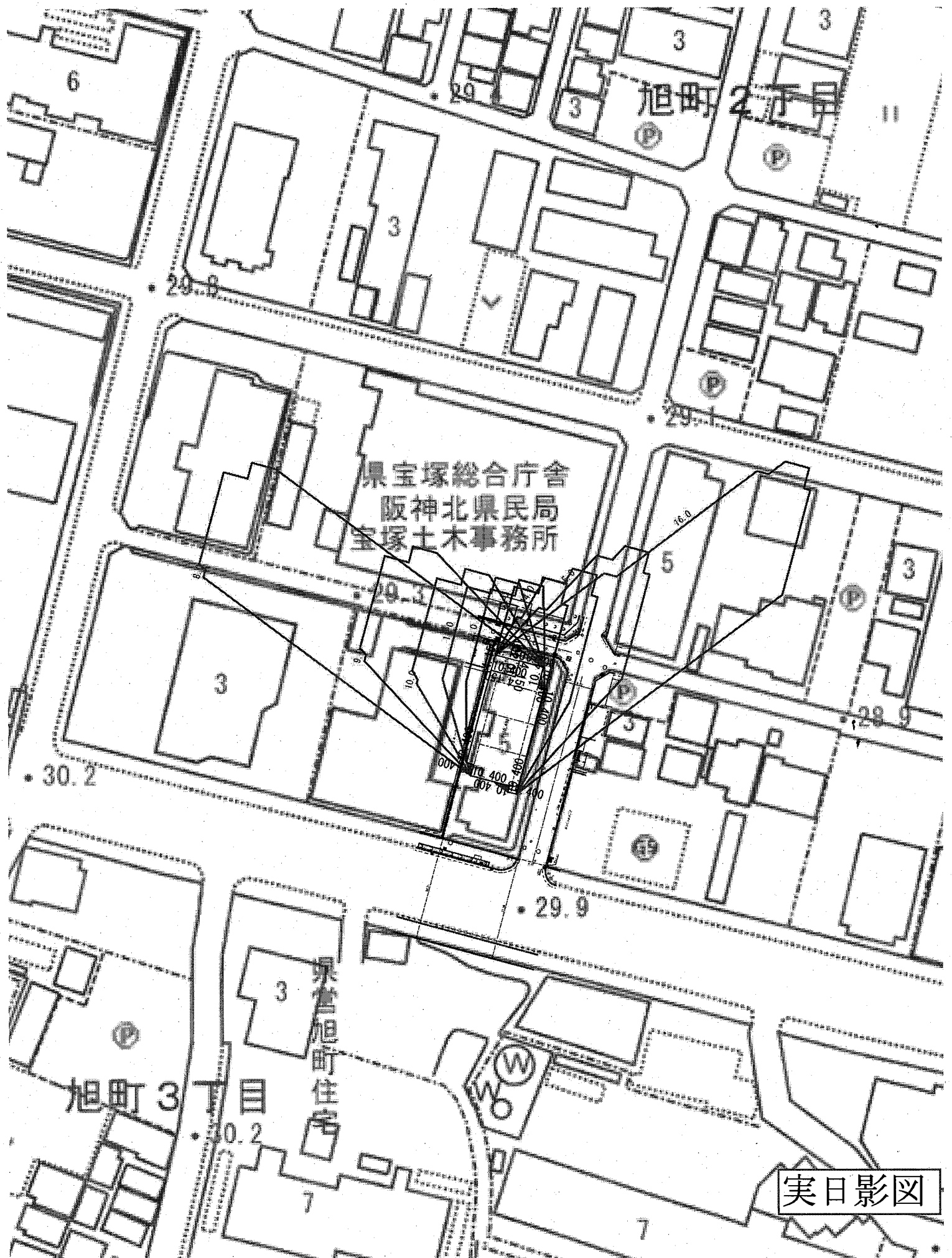
東洋電気通信工業株式会社

(176)



日影図 (縮尺 A4:1/1000)

冬至・測定高さ：北側前面道路高さ±0mm 8時～16時



実日影図