

開発構想届(変更届)

令和6年8月28日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市伊子志3丁目13-12

氏名 堀内 和美

(連絡先) 郵便番号 〒599-8107

住所 大阪府堺市東区白鷺町1丁5番1号

氏名 アイ建築設計 香山 彰吾

電話 072 (250) 7831

FAX 072 (250) 7898

e-mail info @ ai-kensetsu.com

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9条第1項の規定により、次のとおり開発構想届を届け出ます。

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志三丁目214番1、214番2		
	開発事業区域の面積	1109.97 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 第1種住居地域
	高度地区	第 ² / ₄ 種高度地区	その他の地域	
	宅地造成等規制法	☐ 規制区域内 ☒ 規制区域外	地区まちづくり ルール	☐ 有 () ☒ 無
開発構想	開発構想の名称	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ		
	開発構想の目的	サービス付き高齢者向け住宅の建設		
	予定建築物	用途	サービス付き高齢者向け住宅	住戸数 44 戸
		階数	地上 3 階 / 地下 - 階	高さ 9.99 m
	造成工事	☐ 造成工事 有 ☒ 造成工事 無	着手予定時期	令和7年2月1日 ごろ
建築確認を受ける機関	☒ 未定 ☐ 宝塚市建築主事 ☐ 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:)			

※受付処理欄

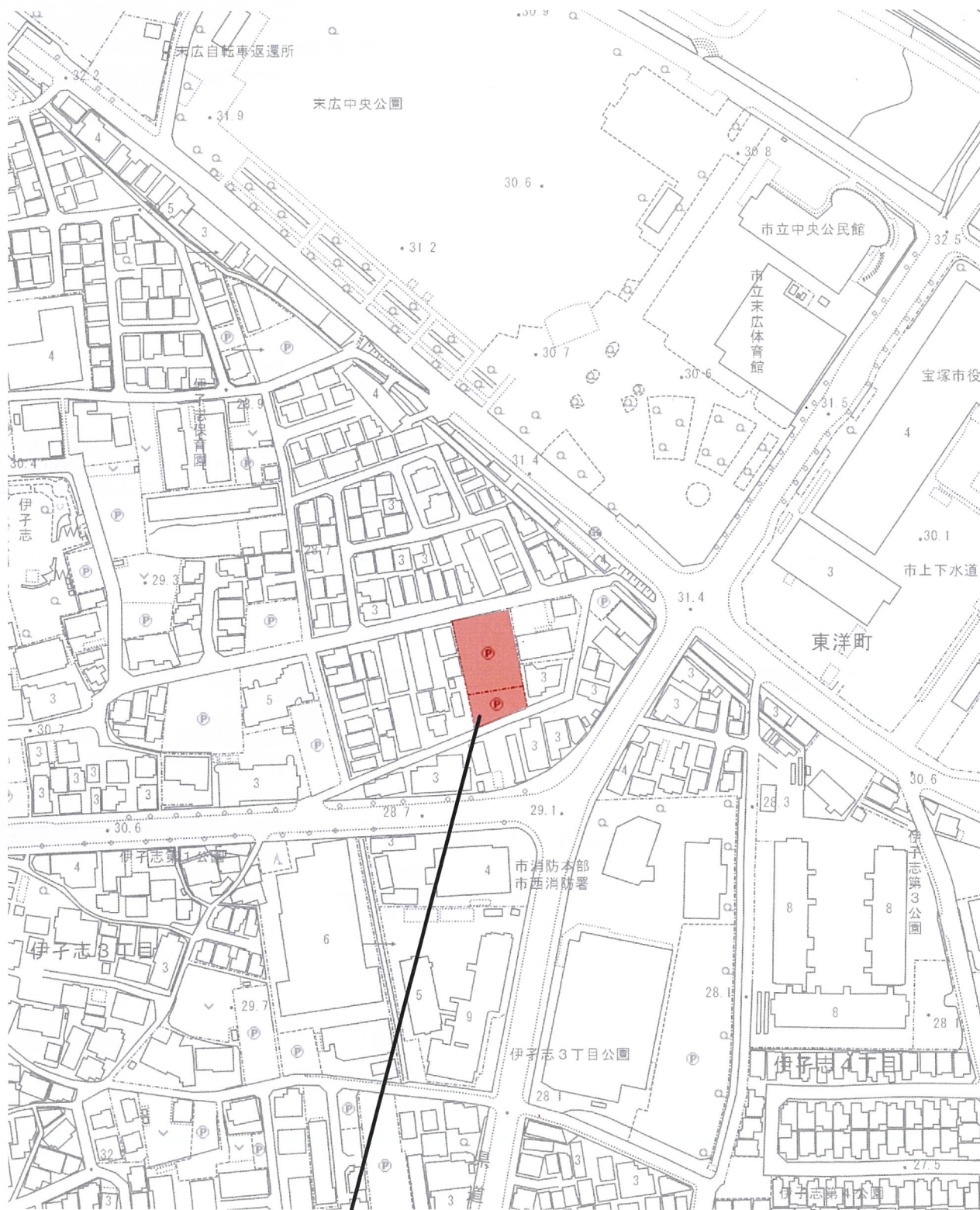
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつ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。
(1) 位置図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図等)
(3) 開発事業区域が、宅地造成規制区域内にあつては、土地の断面図
4 開発構想届出書及び添付図書は、2部(特定開発事業にあつては3部)提出してください。

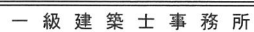
(第2面)

開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	・所有地全てでの開発事業
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	・「地区まちづくりルール無し」
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	・開発ガイドラインに基づき公共施設の整備を行う
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	・開発ガイドラインに沿った緑地面積を確保し、周辺における良好な住環境の保全に配慮します
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	・管理人を常駐します
6 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。	・開発事業区域内及び、周辺道路における安全確保に十分配慮します
7 その他地域の特性に応じた都市環境の形成に関すること。	・地域の特性に応じた都市環境との調和に配慮します

(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。



宝塚市伊子志三丁目214番1、214番2



(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

2024/08/02

<変更点>

前回開発構想届

開発構想の目的：有料老人ホームの建設

予定建築物の用途：住宅型有料老人ホーム

予定建築物の高さ：9.991m

今回開発構想届（変更届）

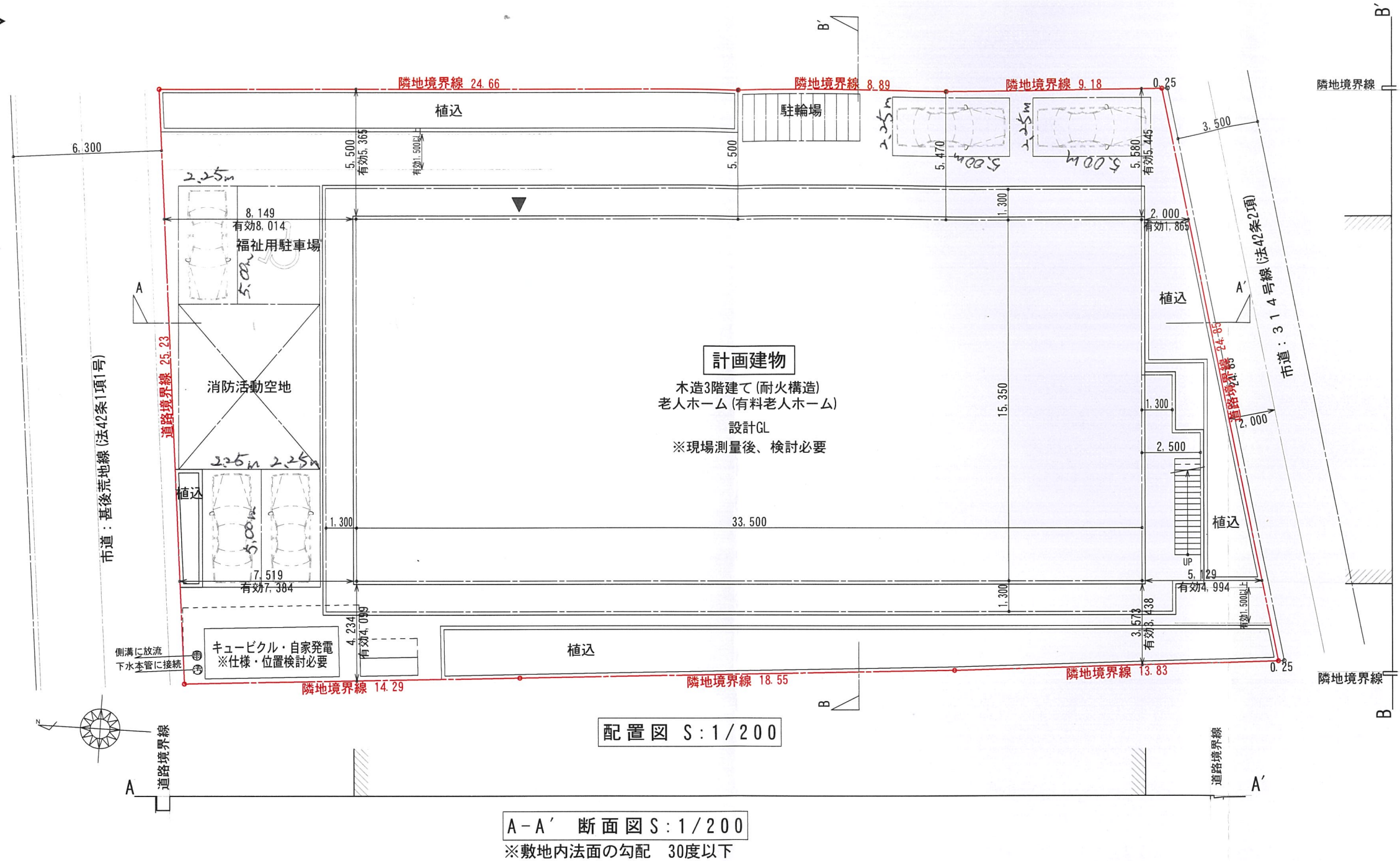
開発構想の目的：サービス付き高齢者向け住宅の建設

予定建築物の用途：サービス付き高齢者向け住宅

予定建築物の高さ：9.99m

配置図：南側道路車出入り無し計画
植栽・駐車場配置、駐車台数変更

<変更前>



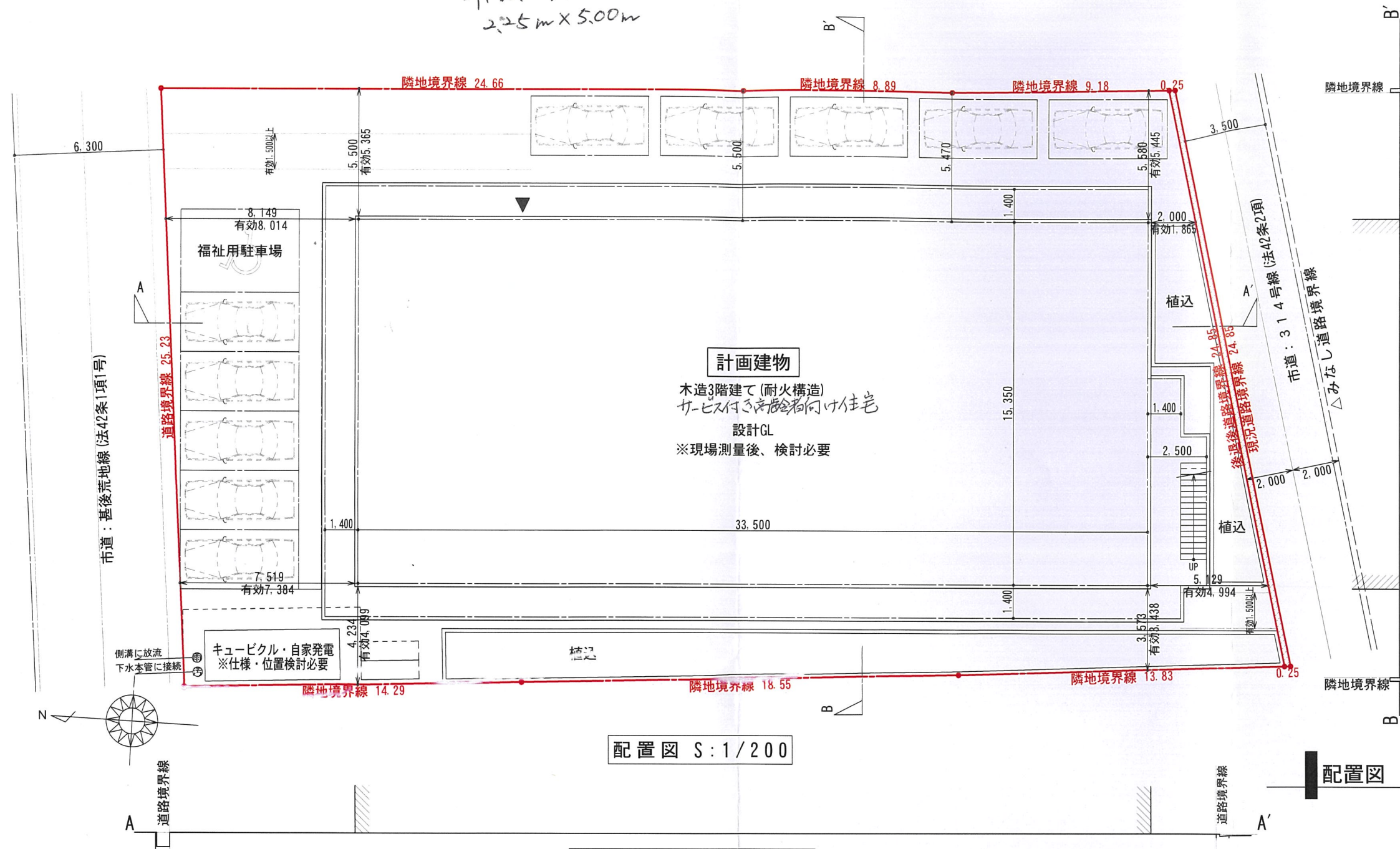
配置図 S:1/200

A-A' 断面図 S:1/200
※敷地内法面の勾配 30度以下

B-B' 断面図 S:1/200
※敷地内法面の勾配 30度以下

<変更後>

車台の大きさ
2.25m x 5.00m



配置図 S:1/200

配置図

A-A' 断面図 S:1/200
※敷地内法面の勾配 30度以下

敷地内駐車場 11台
" 外 " 11台

計画概要

地名地番: 兵庫県宝塚市伊子志3丁目214-1、214-2
用途地域: 第一種中高層住居地域 ・ 第1種住居地域
建ぺい率: 60.00% ・ 60.00%
容積率: 200.00% ・ 200.00%
防火地域: なし ・ なし
高度地区: 第二種高度地区 ・ 第四高度地区
その他:

B M ベンチマーク		設計概要	
凡例	GL 設計GL	特記事項	1.
	計画地盤高		2.
	敷地境界線		3.
	建物配置基準		4.
例		特記事項	5.
			6.
			7.
			8.