

開 発 構 想 届(変更)

令和 7 年 2 月 3 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県神戸市東灘区本山中町2丁目9番5号

氏名 加藤 孝子
(連絡先) 郵便番号 553-0003
住所 大阪府大阪市福島区福島5丁目8番1号
生和コーポレーション株式会社
氏名 一級建築士事務所 熊澤 茂樹
電話 06 (6345) 4009
FAX 06 (6345) 2250
e-mail 担当:小寺

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 栄町3丁目177番2		
	開発事業区域の面積	1,183.22 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	商業地域 第2種住居地域
	高度地区	第 6 種高度地区	その他の地域	法第22条指定区域
	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・加藤様マンション新築工事			
	開発構想の目的 共同住宅の新築			
	予定建築物	用途	共同住宅	住戸数 27 戸
		階数	地上 10 階 / 地下 0 階	高さ 29.60 m
	造成工事	☐ 造成工事 有 ☒ 造成工事 無	着手予定時期	2025年 9 月 15 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: ビューロベリタスジャパン(株)大阪事務所)			

※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。
(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っては、土地の断面図
4 開発構想届出書及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

委任状

私儀 大阪市生野区巽南1丁目15番11号

一級建築士事務所 LAN建築計画 松下 勝 を代理者と定め、
06-6755-1122

下記に関する権限を委任いたします。

記

(委任事項)

開発構想届出書(変更)の手続き並びにその訂正、受領に関する一切の権限

令和 7年 2月 3日

住所 大阪市福島区福島5丁目8番1号

氏名 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所 熊澤 茂樹

理 由 書

令和 7年 2 月 3 日

宝塚市長 様

開発事業者

住 所 兵庫県神戸市東灘区本山中町2丁目9番5号

氏 名 加藤 孝子

1.開発構想届受付日 令和6年(2024年)10月25日

2.開発構想届受付番号 第 6-0424 号

3.開発構想届に対する通知 宝開指第270号 令和6年(2024年)11月28日

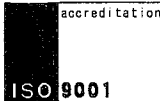
上記、届出致しました開発構想届について、変更が生じたので理由及び変更箇所は下記の通り報告します。よろしくお願い申し上げます。

変更の理由	開発事業者の要望による	
変更箇所一覧		
変更項目	新	旧
駐車台数	計26台(軽3台含む)	計25台(軽2台含む)
バイク置場	東 西 側に集約、位置変更 (台数変更なし)	北側及び西側に配置
受水槽	西側に位置変更(容量変更なし)	東側に配置
緑地位置	図面通り	図面通り



建設地：兵庫県宝塚市栄町3丁目177番2

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

訂正	月 日		SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所		作成年月日 2024.10.24	検印	工事名称 (仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図 図面名称 付近見取図	設計No. —	図面No. A—	
					発行年月日	担当 小寺		縮尺 1:2500		
						作図 松下				

○第2種住居地域の敷地面積 求積表

番号	底辺	高さ	倍面積	面積
①	28.993	5.360	155.40248	77.70124
②	28.993	4.082	118.349426	59.174713
③	23.706	2.771	65.689326	32.844663
④	27.225	3.854	104.92515	52.462575
⑤	27.225	0.484	13.1769	6.58845
合計				228.771641
○第2種住居地域 敷地面積				228.77 m ²
○全体敷地面積				1,183.22 m ²
○商業地域の敷地面積				954.45 m ²

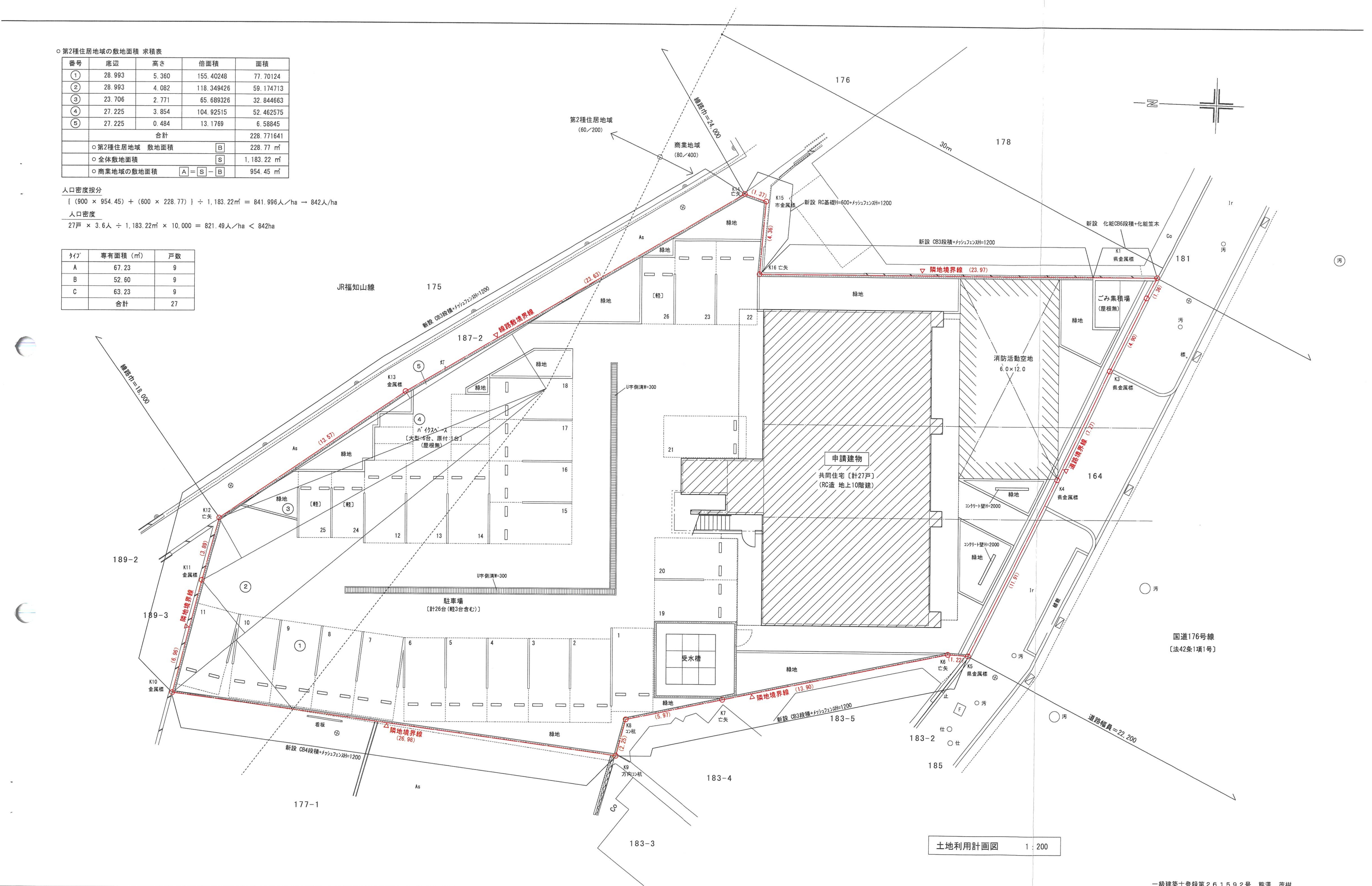
人口密度按分

[(900 × 954.45) + (600 × 228.77)] ÷ 1,183.22㎡ = 841.996人/ha → 842人/ha

人口密度

27戸 × 3.6人 ÷ 1,183.22㎡ × 10,000 = 821.49人/ha < 842ha

タイプ	専有面積 (㎡)	戸数
A	67.23	9
B	52.60	9
C	63.23	9
合計		27



一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所		作成年月日 2025. 02. 03		検印	工事名称 (仮称) 宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図	設計 No.	図面 No.	変更後
							発行年月日	担当 小寺	作図 松下	図面名称 土地利用計画図	縮尺 1 : 200		

○ 第2種住居地域の敷地面積 求積表

番号	底辺	高さ	倍面積	面積
①	28.993	5.360	155.40248	77.70124
②	28.993	4.082	118.349426	59.174713
③	23.706	2.771	65.689326	32.844663
④	27.225	3.854	104.92515	52.462575
⑤	27.225	0.484	13.1769	6.58845
合計				228.771641
	○ 第2種住居地域 敷地面積		B	228.77 m ²
	○ 全体敷地面積		S	1,183.22 m ²
	○ 商業地域の敷地面積	A = S - B		954.45 m ²

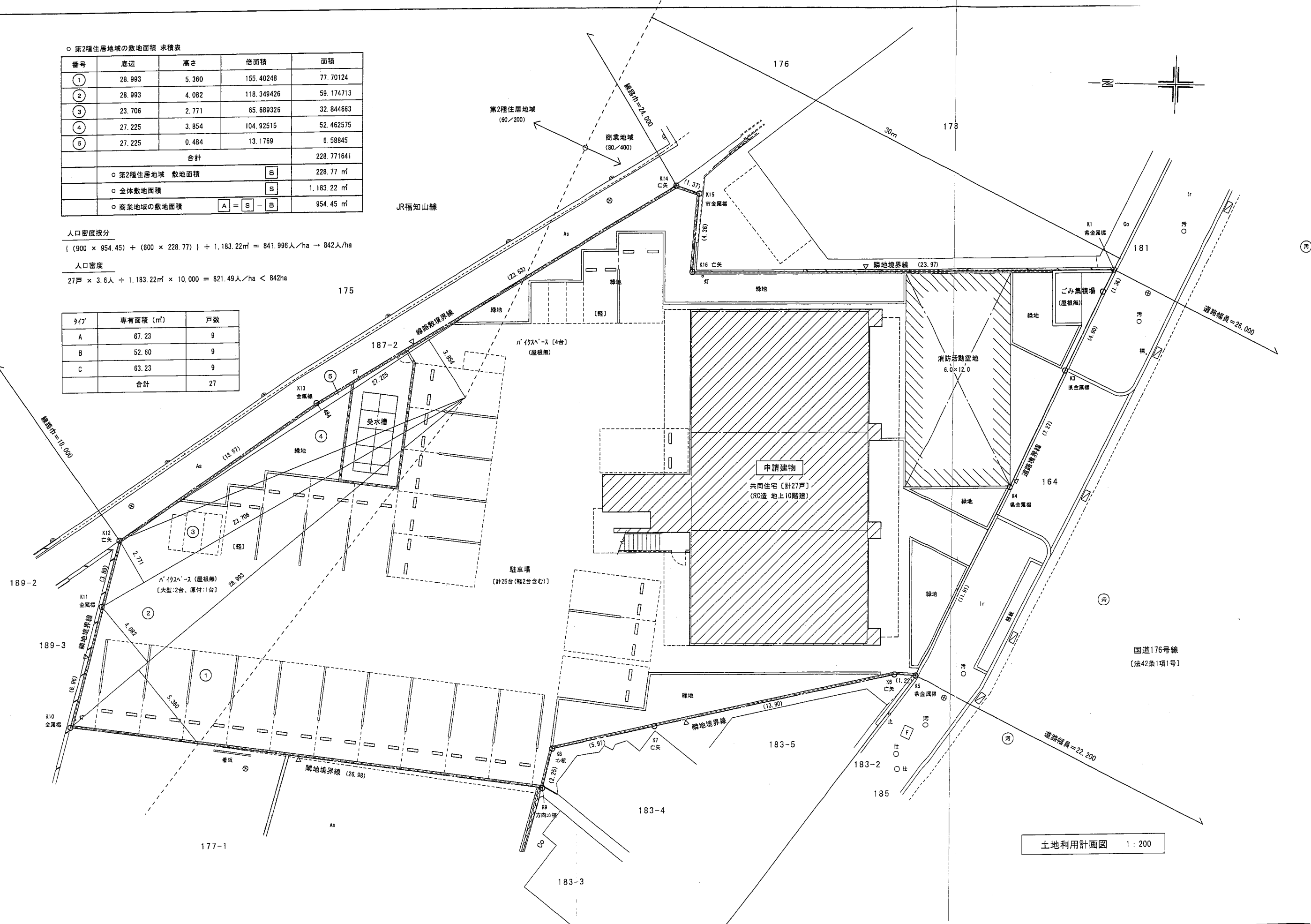
人口密度按分

$$\{ (900 \times 954.45) + (600 \times 228.77) \} \div 1,183.22 \text{ m}^2 = 841.996 \text{ 人/ha} \rightarrow 842 \text{ 人/ha}$$

人口密度

$$27\text{戸} \times 3.6\text{人} \div 1,183.22\text{m}^2 \times 10,000 = 821.49\text{人/ha} < 842\text{ha}$$

タイプ	専有面積 (㎡)	戸数
A	67.23	9
B	52.60	9
C	63.23	9
	合計	27



訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所		作成年月日		竣工		工事名称 (仮称) 宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図		設計No.	図面No.	変更前
										発行年月日	担当 小寺	作図 松下	図面名称 土地利用計画図 (人口密度按分)		