

開発構想届

令和6年10月25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	その他の地域地区	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。

(第2面)

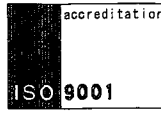
開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	・既存敷地での開発事業とする
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	・地区まちづくりルール無し
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	・宝塚市の指導に従い、適正な施設整備を行う
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	・宝塚市条例を遵守し、良好なまち並み形成に努める
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	・不特定の者が侵入しないようにセキュリティを強化する
6 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。	・工事期間中の車両の事故防止に万全を期す
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。	・宝塚市条例に基づいて計画する

(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。



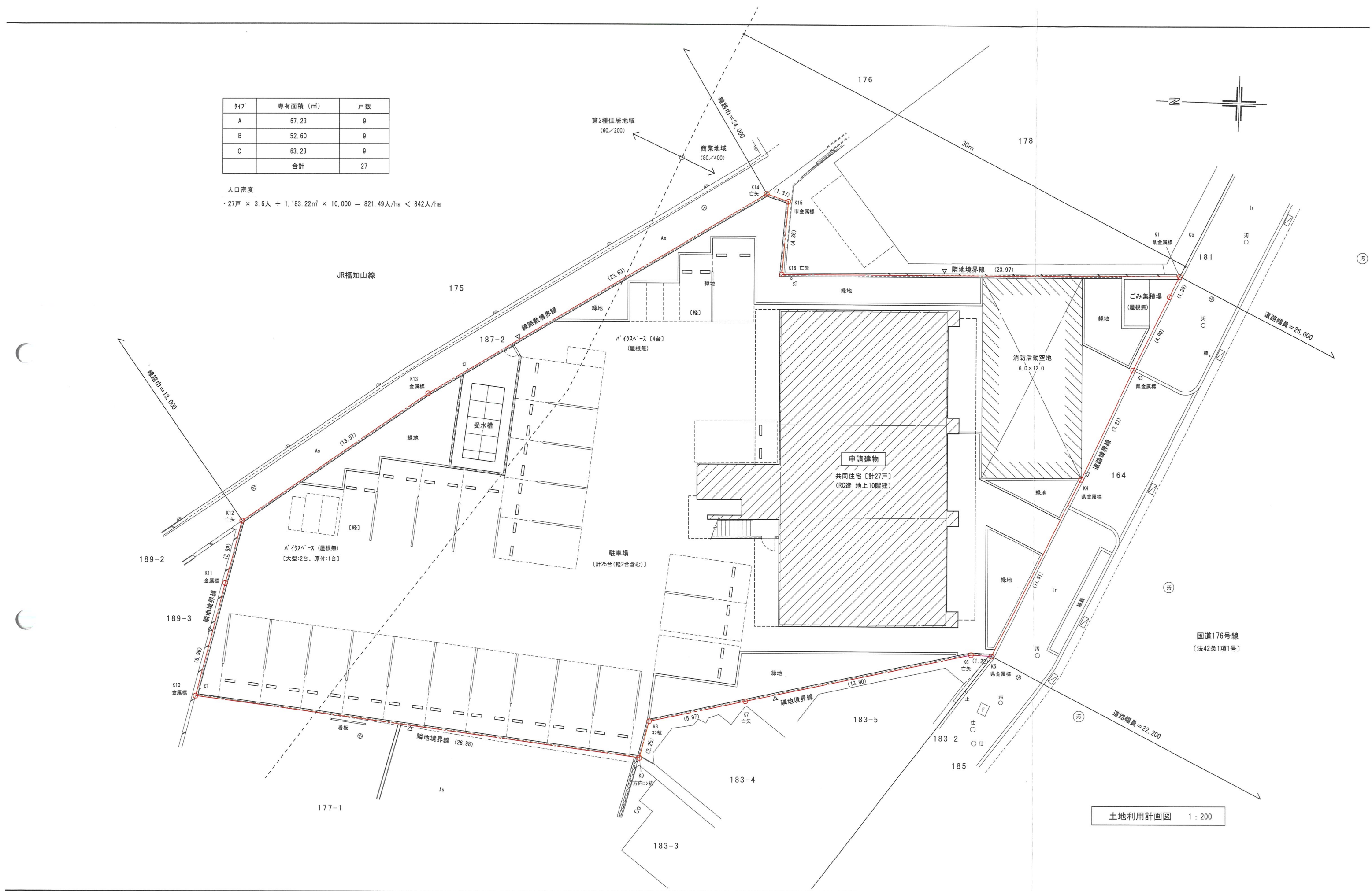
建設地：兵庫県宝塚市栄町3丁目177番2

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	検印	工事名称		設計No.	図面No. A-
						2024.10.24		(仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図		-	
						発行年月日	担当	作図	図面名称	縮尺	
							小寺	松下	付近見取図	1:2500	

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

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



土地利用計画図 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

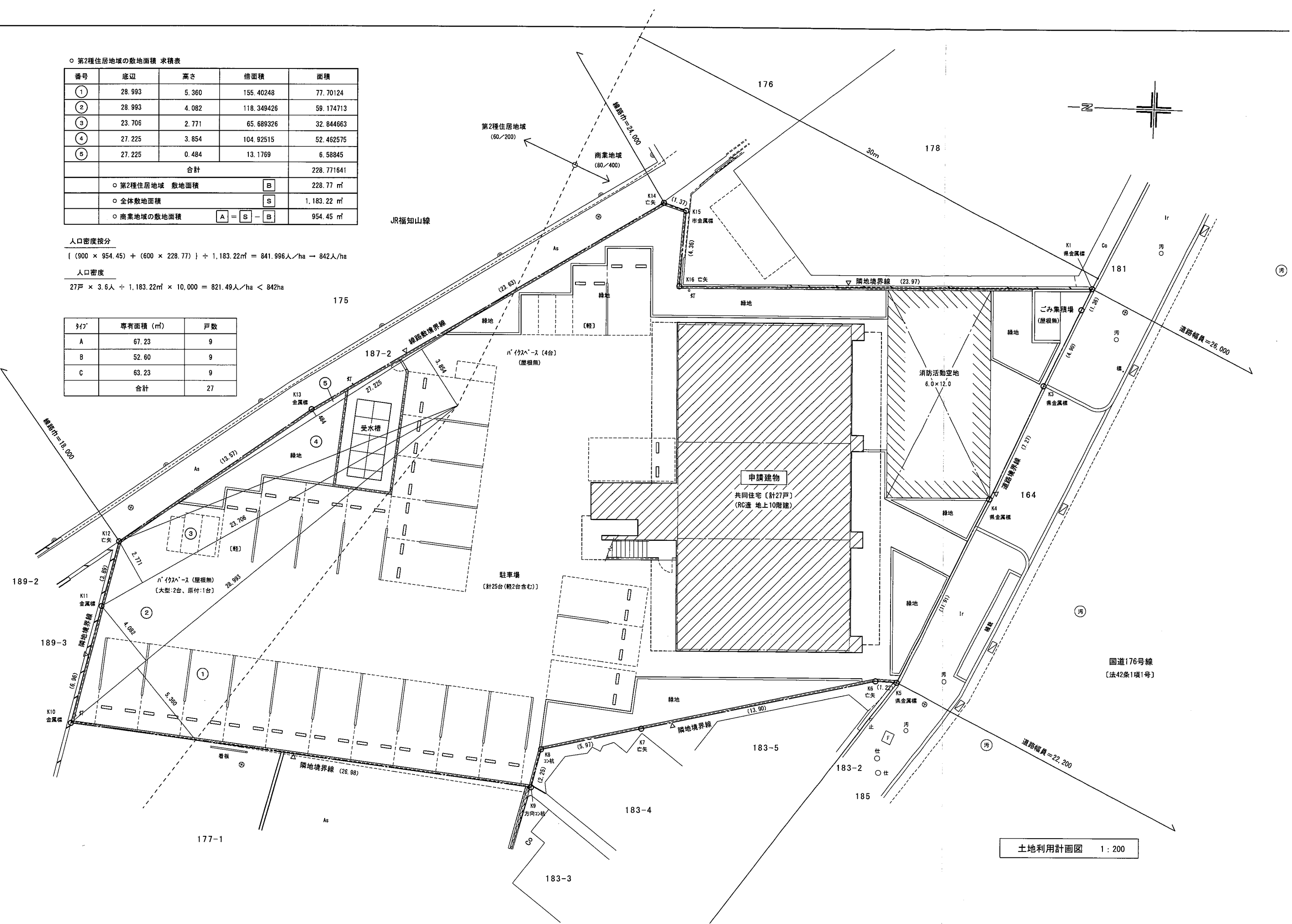
人口密度按分

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

人口密度

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

区分	専有面積 (m ²)	戸数
A	67.23	9
B	52.60	9
C	63.23	9
合計		27



土地利用計画図 1: 200