

開発構想届

(あて先) 宝塚市長

令和7年2月5日

開発事業者

宝塚市川面一丁目2番14号

住所 中野 信子

宝塚市川面一丁目2番14号

氏名 中野 美希子

(連絡先) 郵便番号 567-0868

住所 茨木市沢良宜西一丁目13番7号

氏名 株式会社和光設計事務所 加藤忠男

電話 072 (632) 3337

FAX 072 (632) 3756

e-mail wakou@kbd.biglobe.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 川面一丁目 207 番 1、208 番 1、209 番 1			
	開発事業区域の面積	699.45 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	第二種中高層住居専用地域	
	高度地区	第二種高度地区	その他の地域地区	法22条、阪神間都市計画	
	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) 中野信子・中野美希子様共同住宅新築工事				
	開発構想の目的 賃貸共同住宅の新築				
	予定建築物	用途	共同住宅	住戸数	4 戸
		階数	地上 2 階 / 地下 0 階	高さ	7.077 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 7月 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: 株式会社兵庫確認検査機構)			

※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。

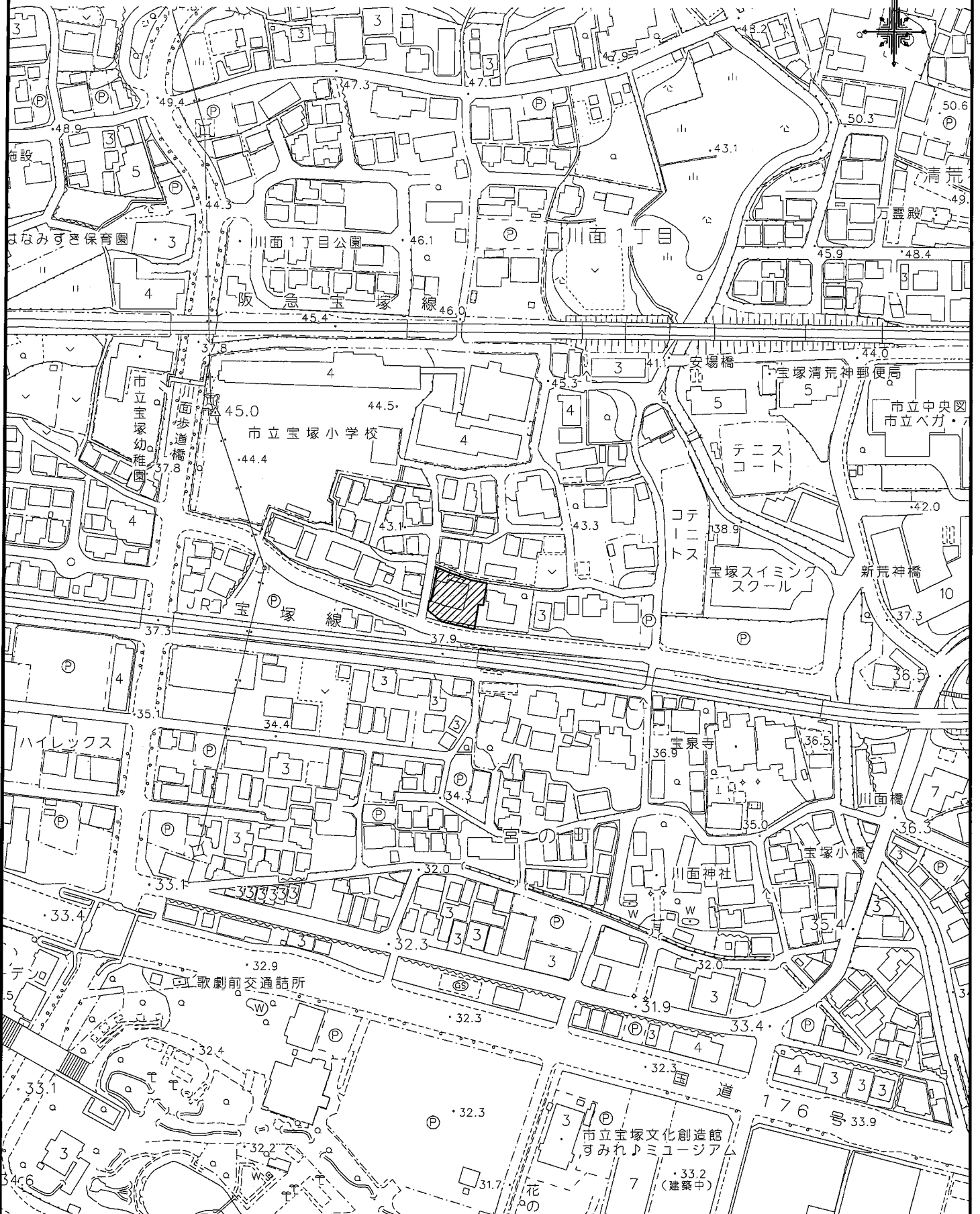
(第2面)

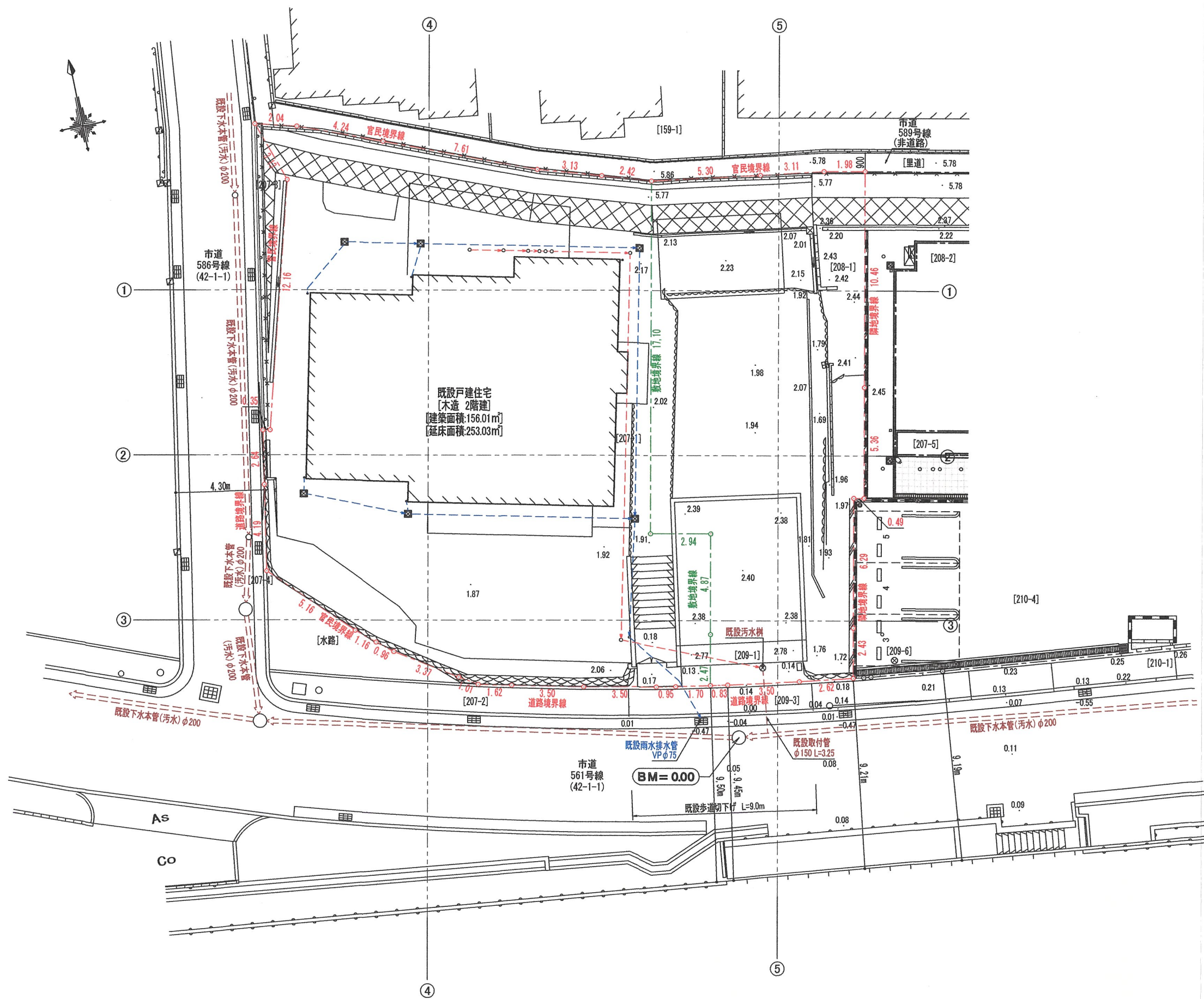
開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	事業計画は小規模にならない区域としました。
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	地区まちづくりルールは無しです。
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	新たな公共施設はありません。
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	計画建物は2階建であり、南側は道路で北側隣地も3m以上高く日影の影響は少なく、周辺の住環境に配慮した計画としました。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	建物周辺にはアプローチライト、駐輪場照明等で明るくなるように配置してカメラを設置し、防犯対策としました。
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。	車両の入り口の見通しをできるだけ良くし、安全の確保に配慮しました。
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。	周囲の環境を考え、建物周りに緑地を計画しました。

(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。

位置図

S=1:2,500

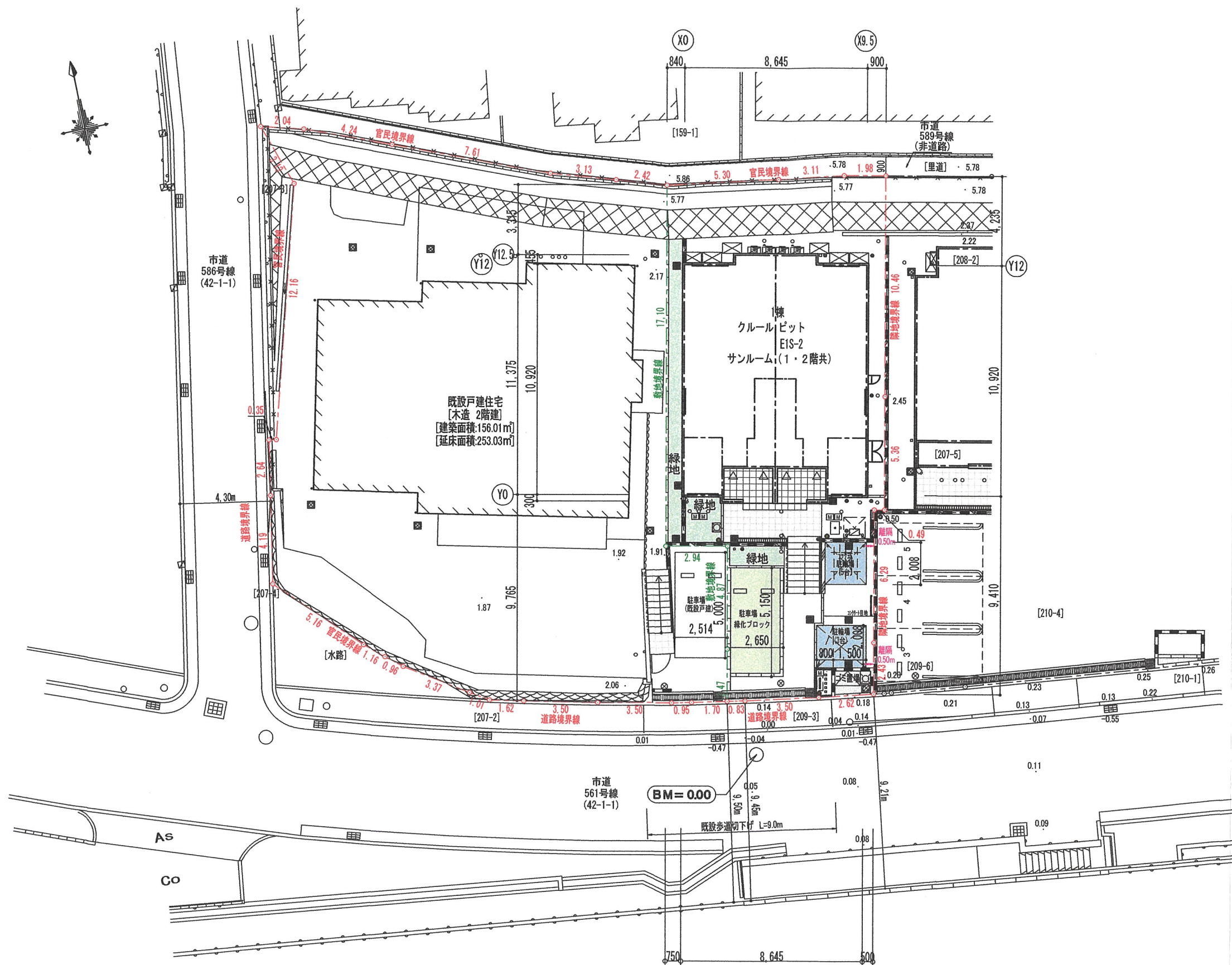




凡 例	
---	開発区域境界線
---	敷地境界線
0.36	現況地盤高



設計 年 月 日		大東建託 (株) 芦屋支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第373172号 北川 貴之	図面番号	工事名称 No. 0281935-01 中野 信子様 中野美希子様共同住宅新築工事
図面名称 現況平面図						縮尺 S=1/200



開発概要	
開発区域面積	699.45㎡
既設戸建敷地面積	469.74㎡
敷地面積	229.71㎡
建築面積	99.30㎡
延床面積	195.11㎡
緑地面積	27.14㎡
ゴミ置場面積	1.96㎡
自動車台数	1台
自転車台数	8台
住宅戸数	4戸

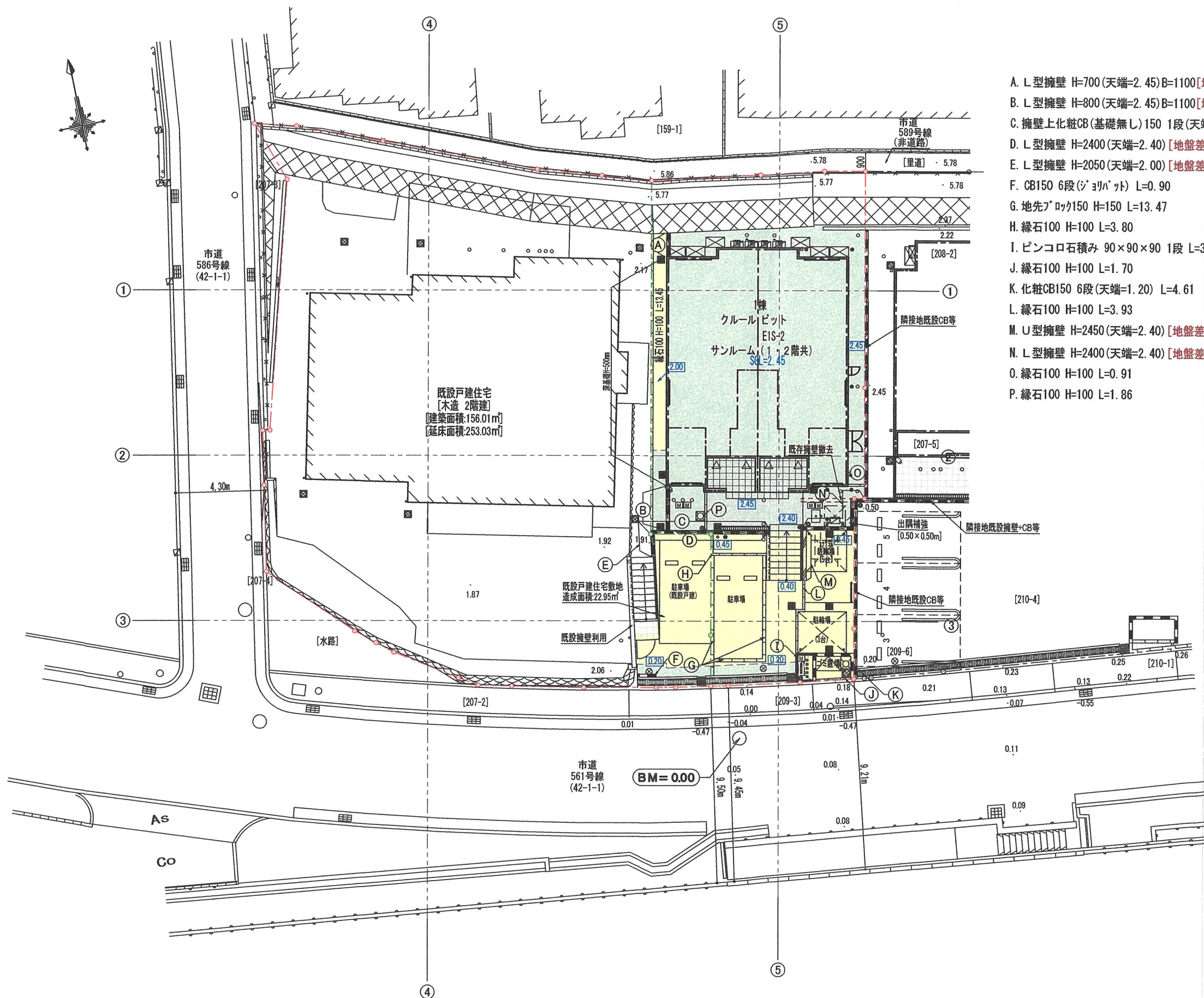
住戸面積
1階:40.06㎡×2戸
2階:51.50㎡×2戸

※内1台原付

凡 例		
	開発区域境界線	
	敷地境界線	
0.36	現況地盤高	
	散水栓	1ヶ所
	立水栓	1ヶ所
	アプローチライト	2ヶ所
	スポットライト	1ヶ所
	建物名称看板	1ヶ所
	掲示板	1ヶ所
	e-カメラ	1ヶ所



設計 年 月 日	大東建託(株) 芦屋支店 一級建築士事務所	管理建築士 一級建築士登録 第373172号 北川 貴之	図面番号	工事名称 No. 0281935-01 中野 信子様 図面名称 土地利用計画平面図	縮尺 S=1/200
----------	--------------------------	------------------------------------	------	--	---------------



- A. L型擁壁 H=700(天端=2.45)B=1100[地盤差:0.45m] +化粧CB150 2段(天端=2.85)L=1.14 +メッシュフェンス H=800
B. L型擁壁 H=800(天端=2.45)B=1100[地盤差:0.40~0.45m] +化粧CB150 2段(天端=2.85)L=2.16 +メッシュフェンス H=800
C. 擁壁上化粧CB(基礎無し)150 1段(天端=2.60)L=5.80 +メッシュフェンス H=1200
D. L型擁壁 H=2400(天端=2.40)[地盤差:1.95m] L=5.63
E. L型擁壁 H=2050(天端=2.00)[地盤差:1.46~1.50m] +化粧CB150 2段(天端=2.60)L=1.10 +メッシュフェンス H=1200
F. CB150 6段(ジョイント) L=0.90
G. 地先ブロック150 H=150 L=13.47
H. 緑石100 H=100 L=3.80
I. ピンコロ石積み 90×90×90 1段 L=3.08
J. 緑石100 H=100 L=1.70
K. 化粧CB150 6段(天端=1.20) L=4.61
L. 緑石100 H=100 L=3.93
M. U型擁壁 H=2450(天端=2.40)[地盤差:0.20~1.55m] L=2.43
N. L型擁壁 H=2400(天端=2.40)[地盤差:1.90~1.95m] +化粧CB150 1段(天端=2.60) L=4.36
O. 緑石100 H=100 L=0.91
P. 緑石100 H=100 L=1.86

凡 例	
	開発区域境界線
	敷地境界線
0.36	現況地盤高
[2.45]	計画地盤高
	盛土
	切土



大東建託(株) 芦屋支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第373172号
北川 貴之

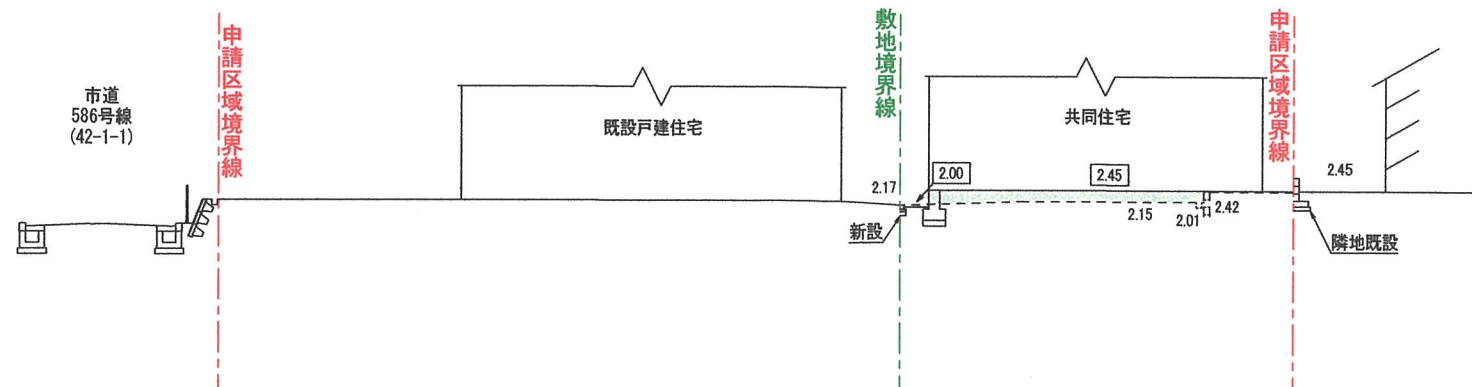
図面番号

工事名称
No. 0281935-01 中野 信子様
中野美希子様共同住宅新築工事

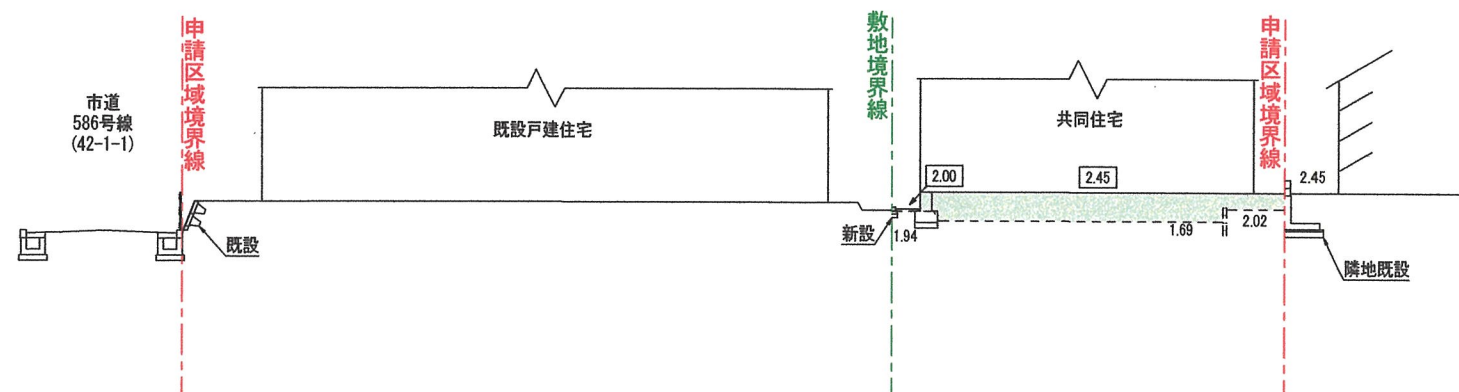
図面名称
造成計画平面図

縮尺
S=1/200

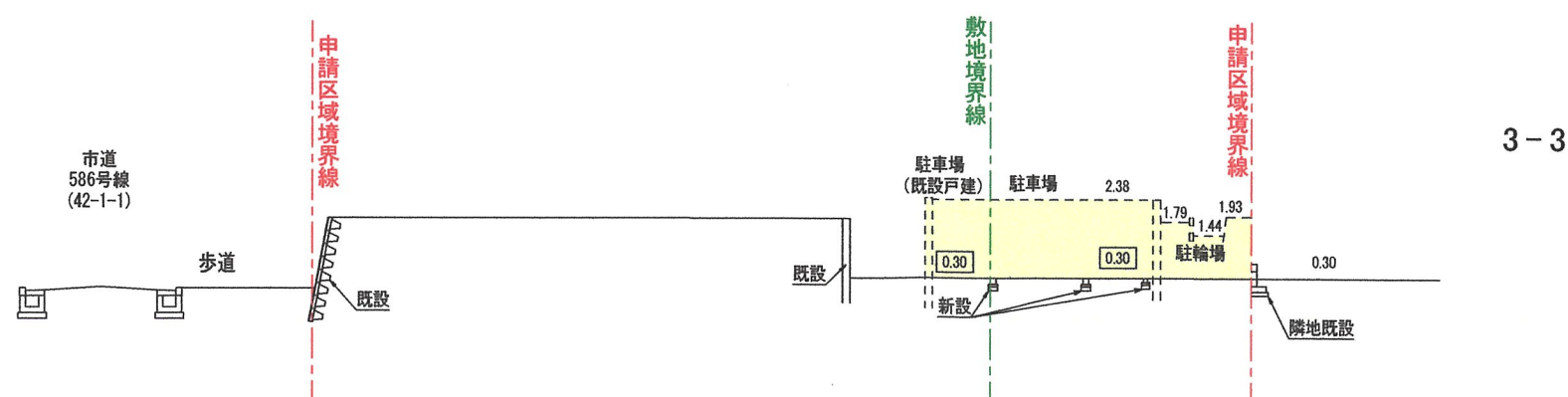
設計 年 月 日



1-1



2-2



3-3

0.36 現況地盤高 盛土
2.45 計画地盤高 切土



大東建託（株）芦屋支店
一級建築士事務所

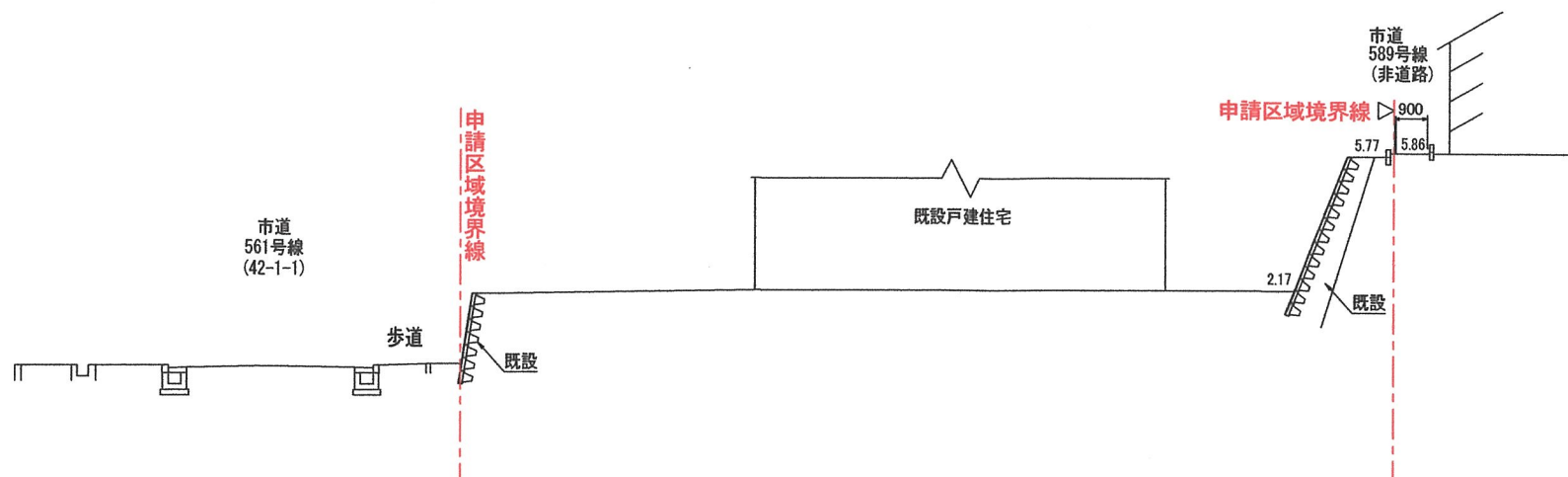
管理建築士
一級建築士登録 第373172号
北川 貴之

図面番号

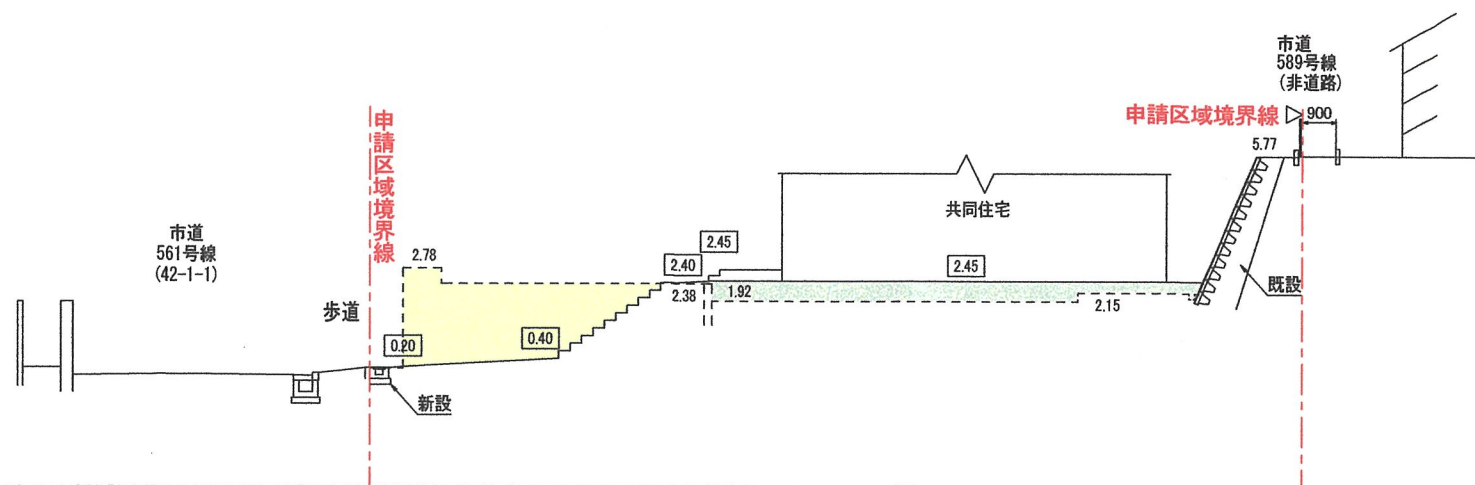
工事名称 中野 信子様
No. 0281935-01 中野美希子様共同住宅新築工事

図面名称 造成計画断面図 1 縮尺 S=1/200

設計 年 月 日



4-4

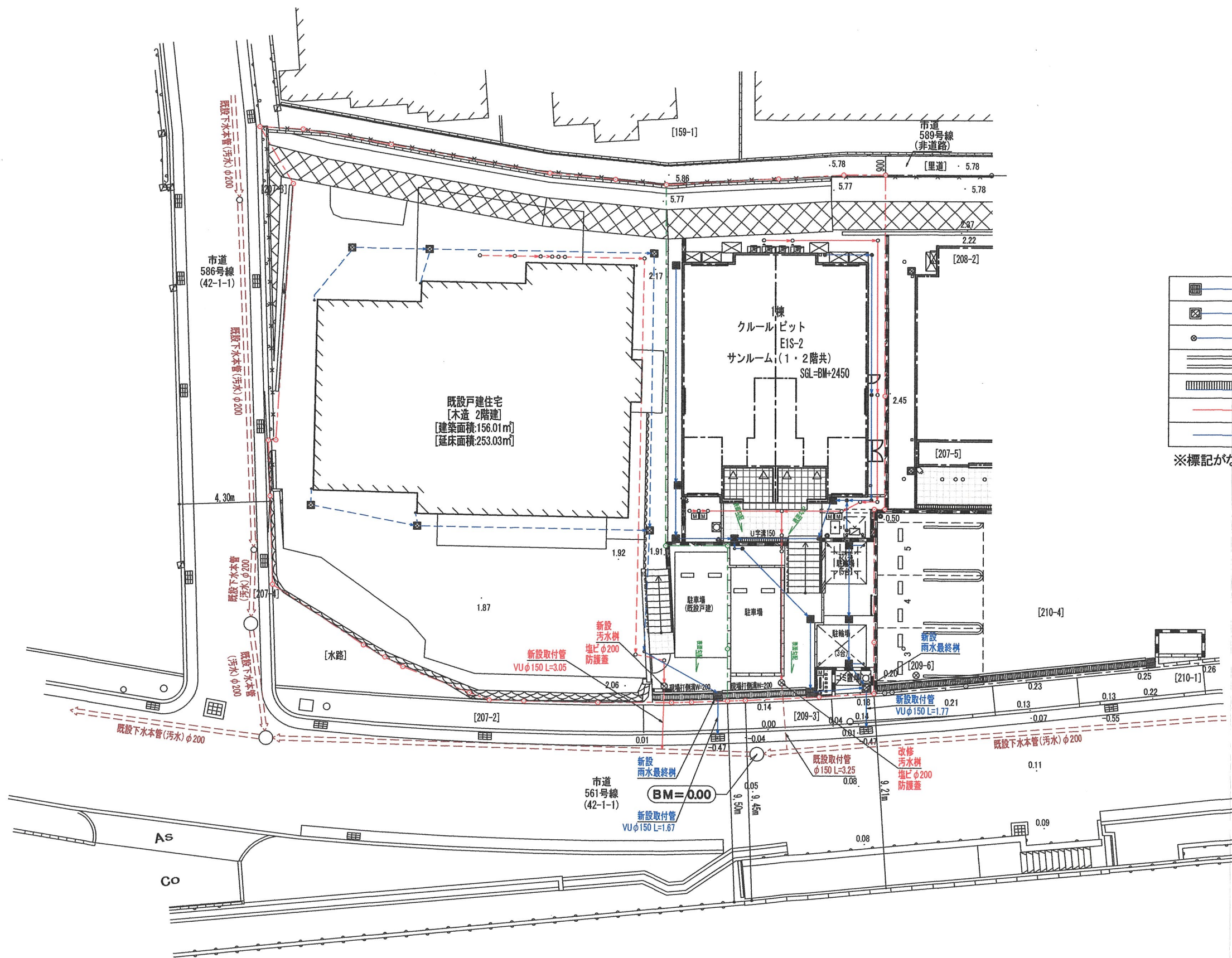


5-5

- 0.36 現況地盤高
- 2.45 計画地盤高
- 盛土
- 切土



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



	雨水樹
	雨水樹
	小口径雨水樹
	現場打U型側溝 W=200
	グレーチングT-6 ボルト留め:細目
	污水管
	雨水管

※標記がない管は、φ100mmとする。

凡 例	
	開発区域境界線
	敷地境界線
0.36	現況地盤高

