

(第1面)
開 発 構 想 届

令和7年 2月27日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 京都市中京区河原町二条西南角 河原町二条ビル3F

株式会社ゼロ・コーポレーション

氏名 代表取締役社長 菊本雅幸

(連絡先) 郵便番号 〒550-0005住所 大阪市西区西本町1丁目15-24

株式会社アーキノルド

氏名 代表取締役 山本隆之 (担当:山田)

電話 06-6531-0455 、 090-8445-9083FAX 06-6531-0456e-mail yamada@a-nold.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 高司二丁目253番、255番		
	開発事業区域の面積	855.55 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	第一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)宝塚市高司二丁目 老人ホーム計画	
	開発構想の目的		有料老人ホームの建設	
	予定用途	住宅型有料老人ホーム	住戸数	60 室
	建築物階数	地上 2 階 / 地下 階	高さ	9.9 m
建築確認を受ける機関	造成工事	☐ 造成工事 有 ☒ 造成工事 無	着手予定時期	令和7年 8月 1日 ごろ
	☐ 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: 株式会社日本確認検査センター)			

※受付処理欄

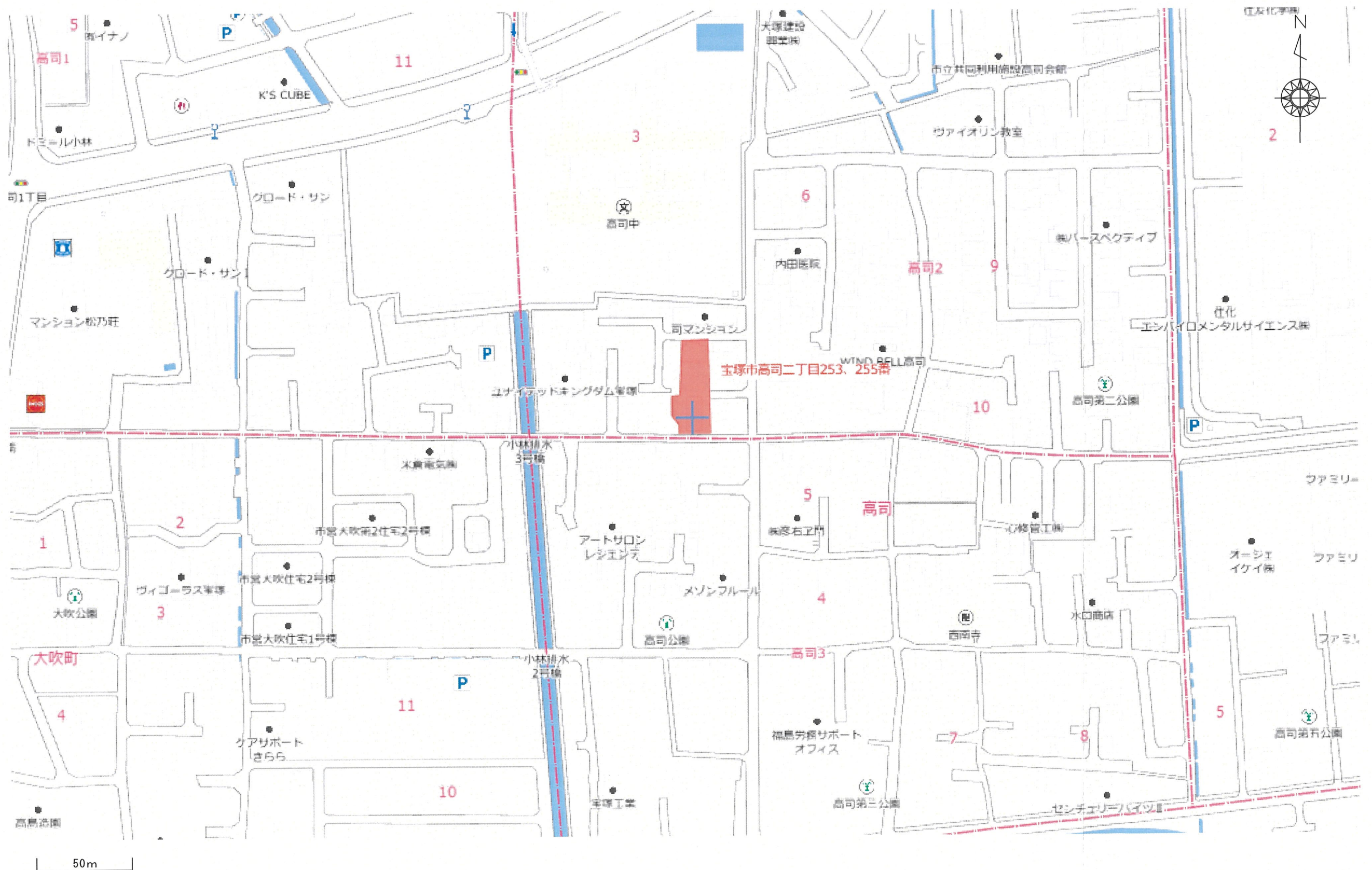
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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。	・所在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。	・照明等を適切に配置し夜間の防犯対策に努めます。
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。

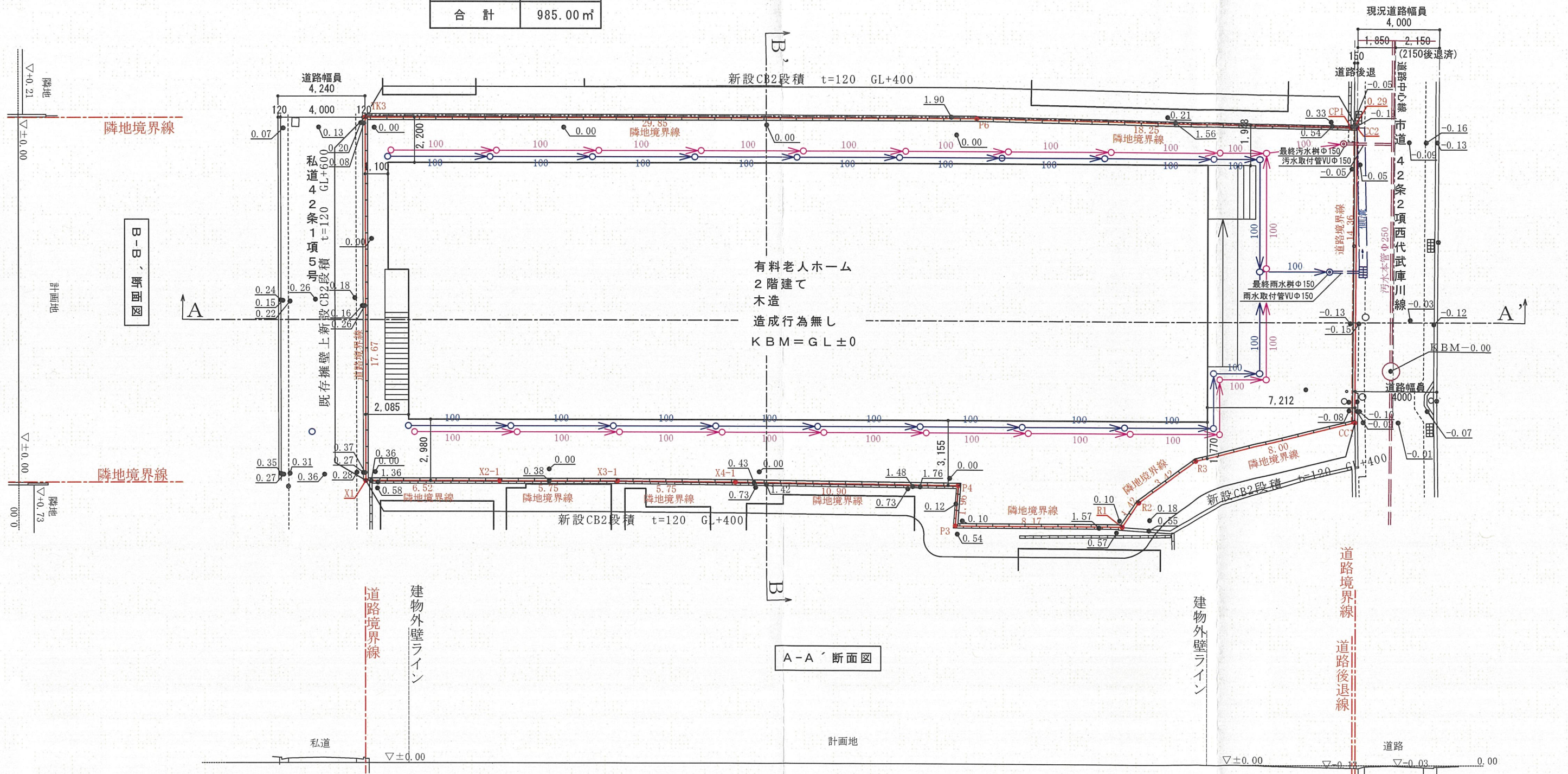
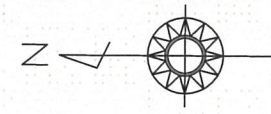


株式会社 アーキノルド 一級建築士事務所
1級建築士 第283505号 山本 隆之

承認	担当	建築主	設計	工事名	縮尺	図番
	印			(仮称) 宝塚市高司二丁目 老人ホーム計画	1/2000	
	日付			図面名称	日付	
				付近見取図		

申請地	宝塚市高司二丁目253番、255番
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽/容積	60/200
防火制限	法22条区域
高度地区	第二種高度地区
その他	

敷地面積	855.55㎡
建築面積	501.46㎡
建ぺい率	58.61%
容積率	115.13%
階数	延床面積
2階床面積	492.70㎡
1階床面積	492.70㎡
合計	985.00㎡



株式会社 アーキノルド一級建築士事務所
1級建築士 第283505号 山本 隆之

担当	建築主	設計	工事名	縮尺	図番
印			(仮称) 宝塚市高司二丁目 老人ホーム計画	1/200	
日付			図面名称	目付	