

## 開発構想届

令和7年5月27日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市淀川区新北野1丁目14-11

氏名 タカマツハウス関西株式会社  
代表取締役社長 八木 謙二  
(連絡先) 郵便番号 541-0044  
住所 大阪市中央区伏見町4丁目3番9号

氏名 株式会社エスアール設計 石井 勉 (担当 山原)  
電話 06 ( 6232 ) 3478  
FAX 06 ( 6232 ) 3477  
e-mail t-yamahara@sr-sekkei.co.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 仁川北3丁目156番                                                                                                                                                         |                |                                                                           |
|            | 開発事業区域の面積  | 541.32 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                  | 土地の所有関係        | <input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地<br><input type="checkbox"/> 他人地 |
|            | 区域区分       | <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域<br><input type="checkbox"/> 市街化調整区域                                                                                          | 用途地域           | 第一種低層住居専用地域                                                               |
|            | 高度地区       | 第1種高度地区                                                                                                                                                                | その他の地域地区       | 宅地造成等規制区域                                                                 |
|            | 地区計画区域     | <input type="checkbox"/> 内 ( )<br><input checked="" type="checkbox"/> 外                                                                                                | 地区まちづくりルール適用区域 | <input type="checkbox"/> 内 ( )<br><input checked="" type="checkbox"/> 外   |
| 開発構想       | 開発構想の名称    | 宝塚市仁川北3丁目 建築工事                                                                                                                                                         |                |                                                                           |
|            | 開発構想の目的    | 宅地分譲                                                                                                                                                                   |                |                                                                           |
|            | 予定建築物      | 用途                                                                                                                                                                     | 専用住宅           | 住戸数 3 戸                                                                   |
|            | 階数         | 地上 2 階 / 地下 階                                                                                                                                                          | 高さ             | 10.0m以下                                                                   |
| 建築確認を受ける機関 | 盛土切土工事     | <input checked="" type="checkbox"/> 盛土切土工事 有<br><input type="checkbox"/> 盛土切土工事 無                                                                                      | 工事着手予定時期       | 令和7年10月1日ごろ                                                               |
|            | 建築確認を受ける機関 | <input type="checkbox"/> 対象外<br><input type="checkbox"/> 指定確認検査機関<br>(指定確認検査機関名: 支店等名: )<br><input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事<br><input checked="" type="checkbox"/> 未定 |                |                                                                           |

## ※受付処理欄

|       |                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 受付年月日 |  |
| 年 月 日 |                                                                                       |
| 受付番号  |                                                                                       |
| 第 号   |                                                                                       |

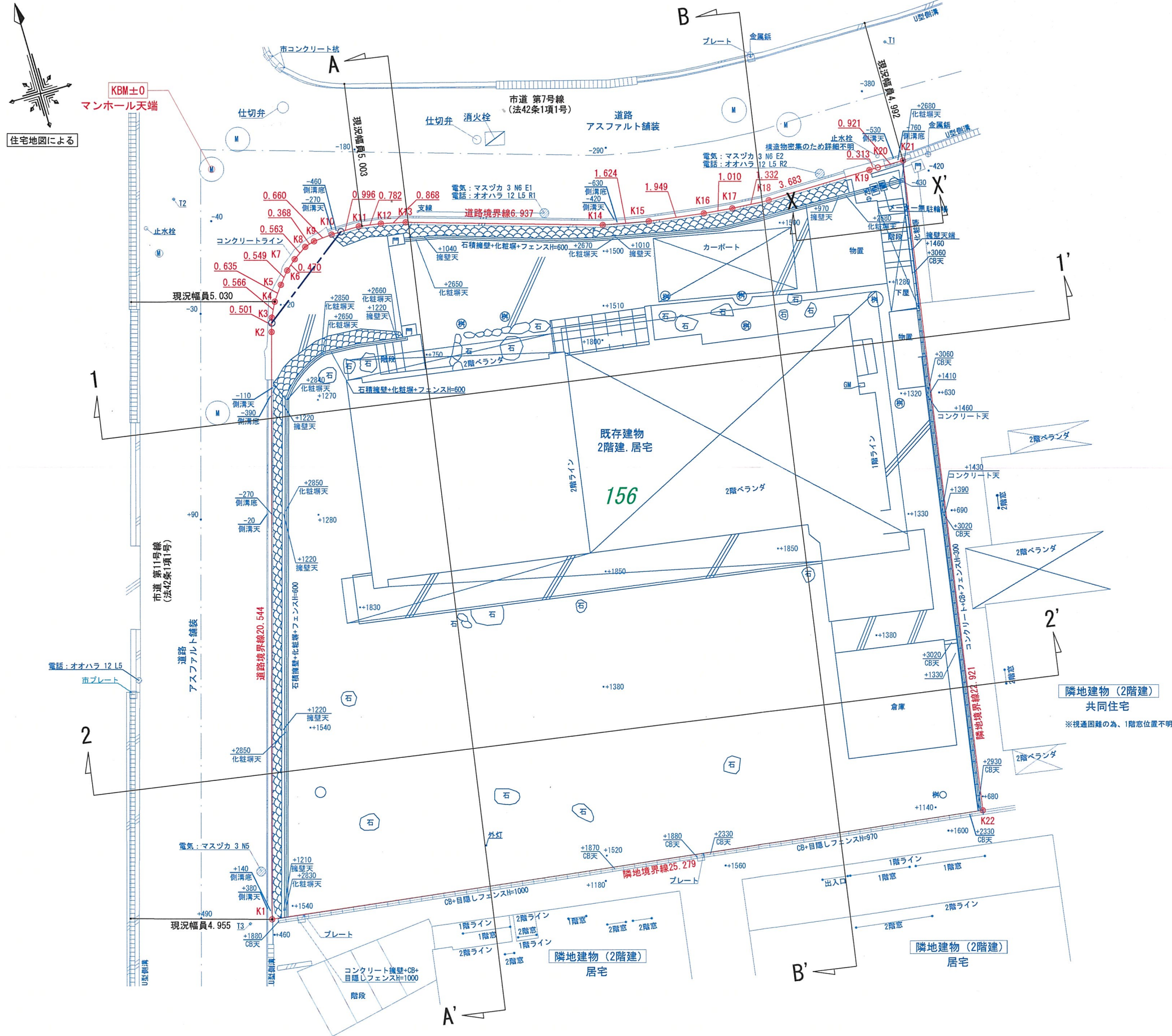
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。  
2 ※印の欄は、記入しないでください。  
3 次の図書を添付してください。  
(1) 付近見取図  
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)  
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

## (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。               | 所有地すべてでの戸建住宅分譲の開発事業                                                |
| 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なし」                                                     |
| 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。 | <p>前面道路の交差点において4.0mの隅きりを整備し道路管理者に移管する。</p> <p>ゴミ置場を新設し、自主管理する。</p> |
| 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。        | <p>戸建住宅地区であることに配慮し、戸建住宅の分譲を行う。</p> <p>近隣住民に配慮し、プライバシーの保護に務める。</p>  |
| 5 開発事業区域における防犯対策に関すること。                | <p>駐車場は防犯上オープン化を図り周辺からの死角を排除するように努める。</p>                          |
| 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。   | <p>交差点には開発ガイドラインの基準による隅きりを設ける。</p>                                 |
| 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。           | <p>住居専用地域で路上駐車を防ぐため、一家に2台駐車場を確保する。</p>                             |

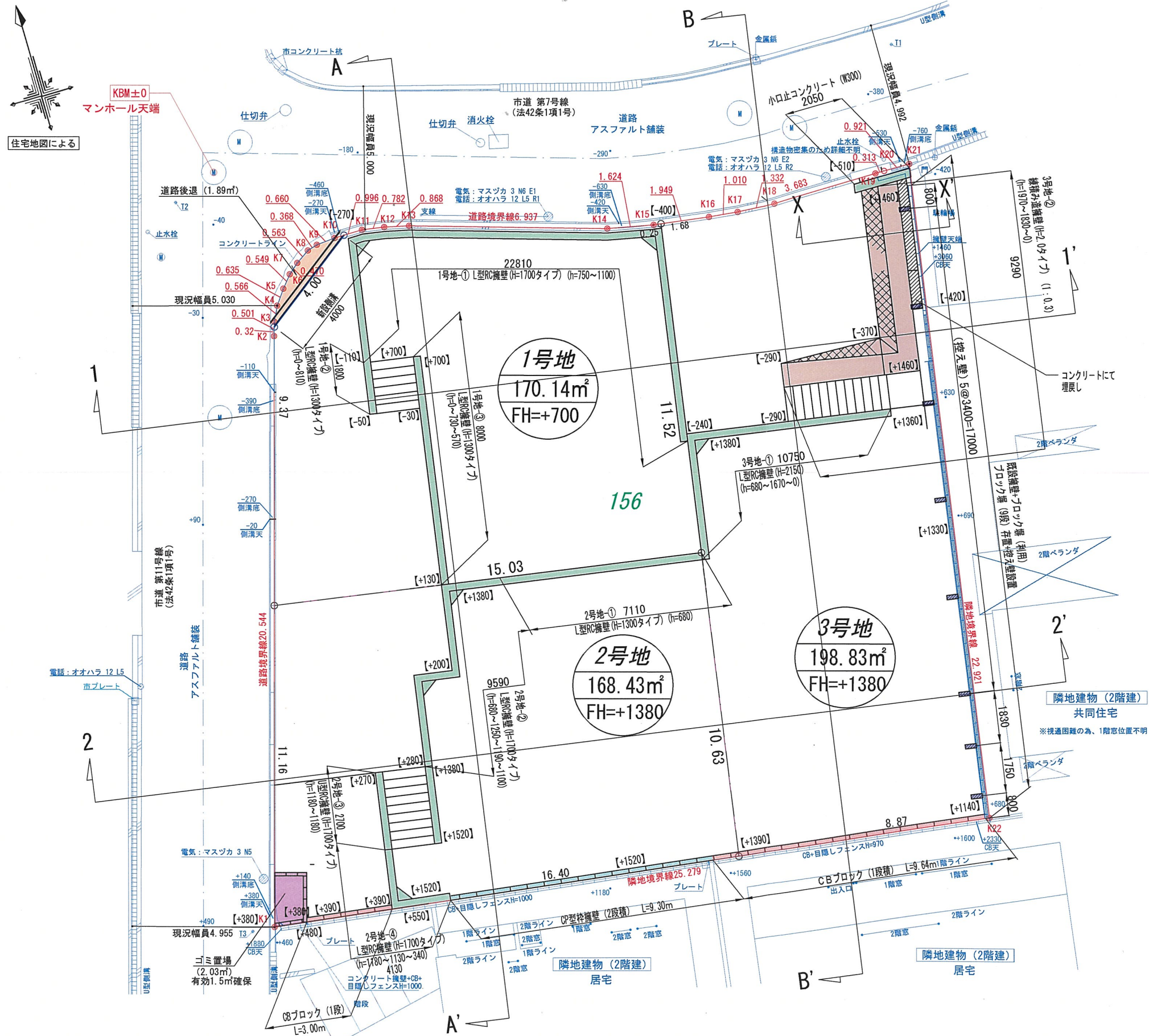
(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。





|            |                     |
|------------|---------------------|
| 開発区域線      |                     |
| 道路後退線      |                     |
| 仮水準点       | ・BM±0               |
| 地盤高        | 現況 . +1850 計画 +1300 |
| 既設 練石積     |                     |
| 既設建物       |                     |
| 既設コンクリートCB |                     |
| 既設側溝       |                     |
| 既設汚水人孔     |                     |
| 既設電柱       |                     |
| 既設電柱支線     |                     |
| 敷地断面線      |                     |
| 地番         | 156                 |

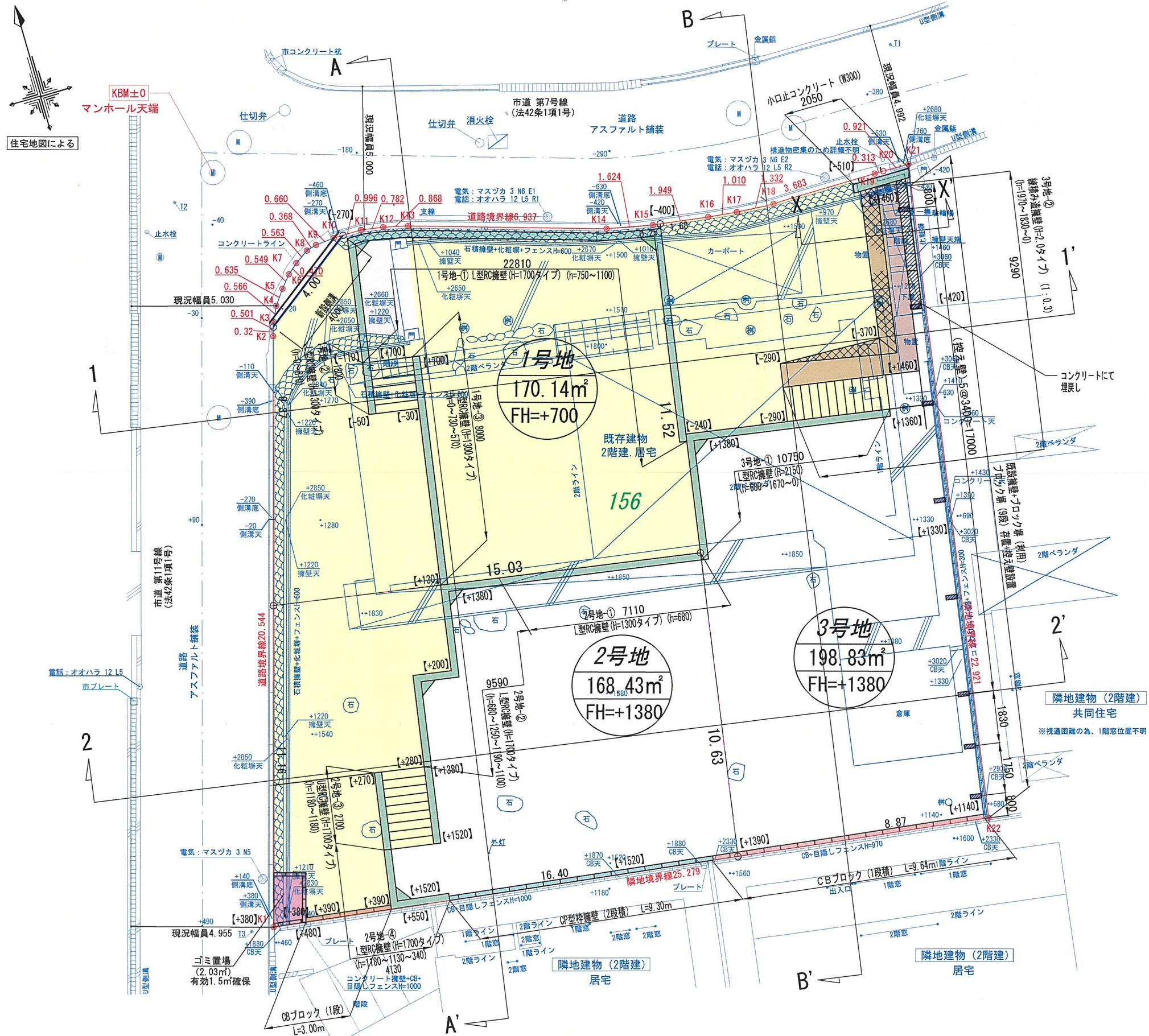
|                |     |      |     |     |        |             |     |                  |
|----------------|-----|------|-----|-----|--------|-------------|-----|------------------|
| タカマツハウス関西 株式会社 | 設計者 | 営業担当 | 検 図 | 製 図 | 作成日    | 令和6年12月20日  | 工事名 | 宝塚市仁川北3丁目 新築工事   |
|                |     |      |     |     | 変更・訂正日 | 令和7年 2月 7日  |     |                  |
|                |     |      |     |     | 変更・訂正日 | 令和7年 3月 31日 |     |                  |
|                |     |      |     |     | 変更・訂正日 |             |     |                  |
|                |     |      |     |     | 変更・訂正日 |             |     |                  |
|                |     |      |     |     |        |             | 図 名 | 現況平面図 A3 S=1:150 |



|               |               |           |
|---------------|---------------|-----------|
| 申請地           | 宝塚市仁川北3丁目156番 |           |
| 用途地域          | 第一種低層住居専用地域   |           |
| 用途            | 専用住宅 3戸       |           |
| 敷地面積          | 541.32㎡       | (100.00%) |
| 宅地面積 (1~3)    | 537.40㎡       | (99.27%)  |
| 道路後退面積 (寄付)   | 1.89㎡         | (0.35%)   |
| ゴミ置場面積 (自主管理) | 2.03㎡         | (0.38%)   |

| 凡 例 |                   |
|-----|-------------------|
|     | 開発区域線             |
|     | 道路後退線             |
|     | 宅地境界線             |
|     | 道路後退 (寄付)         |
|     | 計画地盤高             |
|     | 現況地盤高             |
|     | ゴミ置場              |
|     | RCL型擁壁            |
|     | 既設CBブロック+ (新設控え壁) |
|     | CP型擁壁 (2段)        |
|     | CBブロック (1段)       |
|     | 練積み造擁壁            |

※ 切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、2m以上の切土、1m以上の盛土がありません。



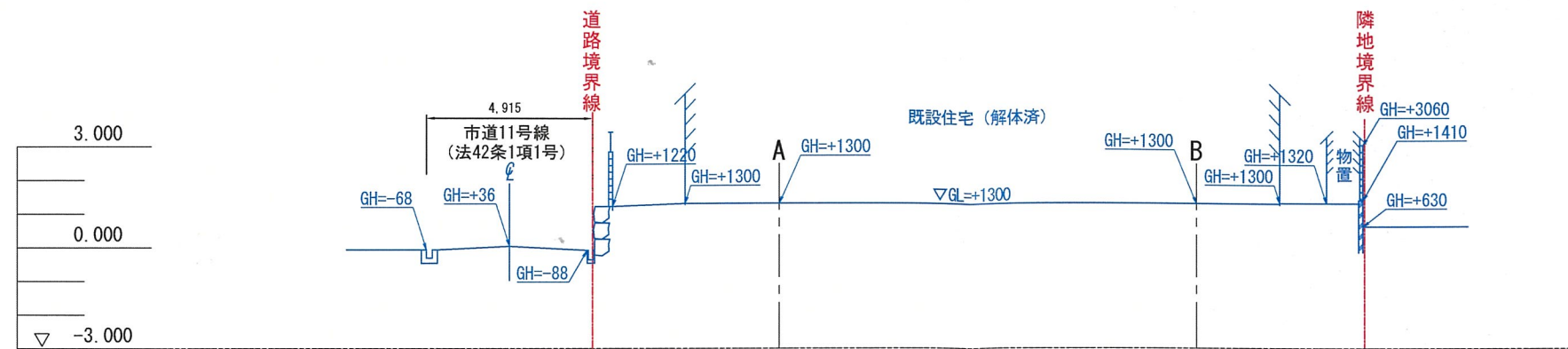
| 凡 例           |                        |
|---------------|------------------------|
| 開発区域線         | ○ --- ○                |
| 道路後退線         | ○ --- ○                |
| 宅地境界線         | ○ --- ○                |
| 仮水準点          | ・ KBM±0                |
| 地盤高           | 現況 . +690 計画 . [+1350] |
| 新設RCL型擁壁      | ■                      |
| 既設ブロック塀・新設控え壁 | ■                      |
| 新設CP型枠擁壁      | ■                      |
| 新設土留 (CBブロック) | ■                      |
| 法 面           | 1:1.8                  |
| 敷地断面線         | X X                    |
| 切 土           | ■                      |
| 盛 土           | ■                      |

※ 切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、2m以上の切土、1m以上の盛土がありません。

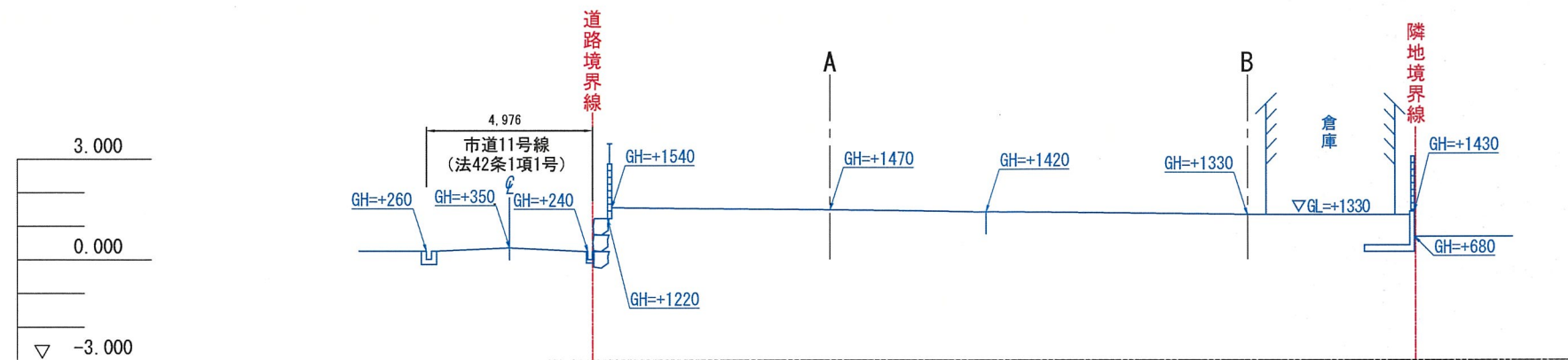
※ 盛土のまき出し厚さは30cm以下に設定し、その層の土を盛るごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めること。

|                |     |      |     |     |        |             |     |                    |
|----------------|-----|------|-----|-----|--------|-------------|-----|--------------------|
| タカマツハウス関西 株式会社 | 設計者 | 営業担当 | 検 図 | 製 図 | 作成日    | 令和6年12月20日  | 工事名 | 宝塚市仁川北3丁目 新築工事     |
|                |     |      |     |     | 変更・訂正日 | 令和7年 2月 7日  |     |                    |
|                |     |      |     |     | 変更・訂正日 | 令和7年 3月 31日 |     |                    |
|                |     |      |     |     | 変更・訂正日 |             |     |                    |
|                |     |      |     |     | 変更・訂正日 |             |     |                    |
|                |     |      |     |     |        |             | 図 名 | 造成計画平面図 A3 S=1:150 |

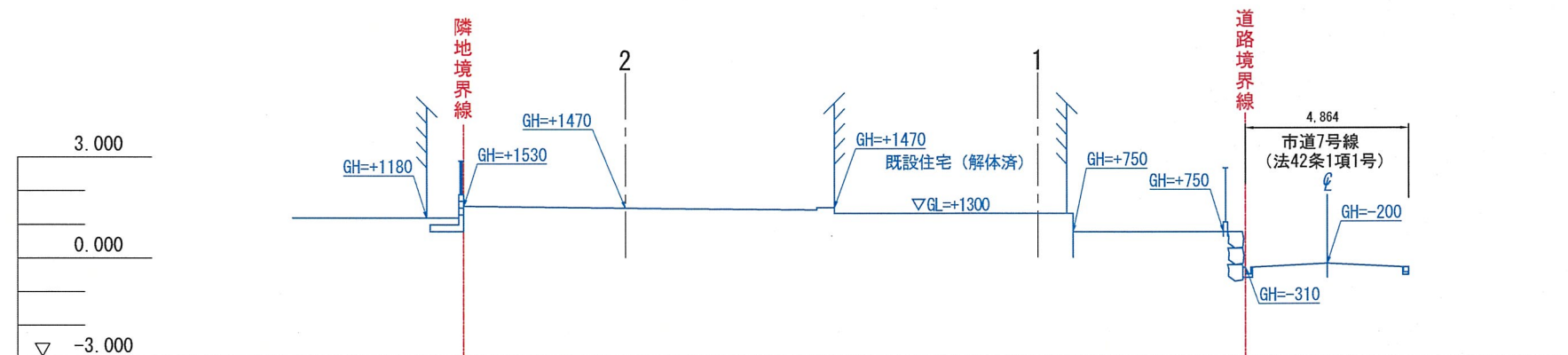
1 - 1 断面图



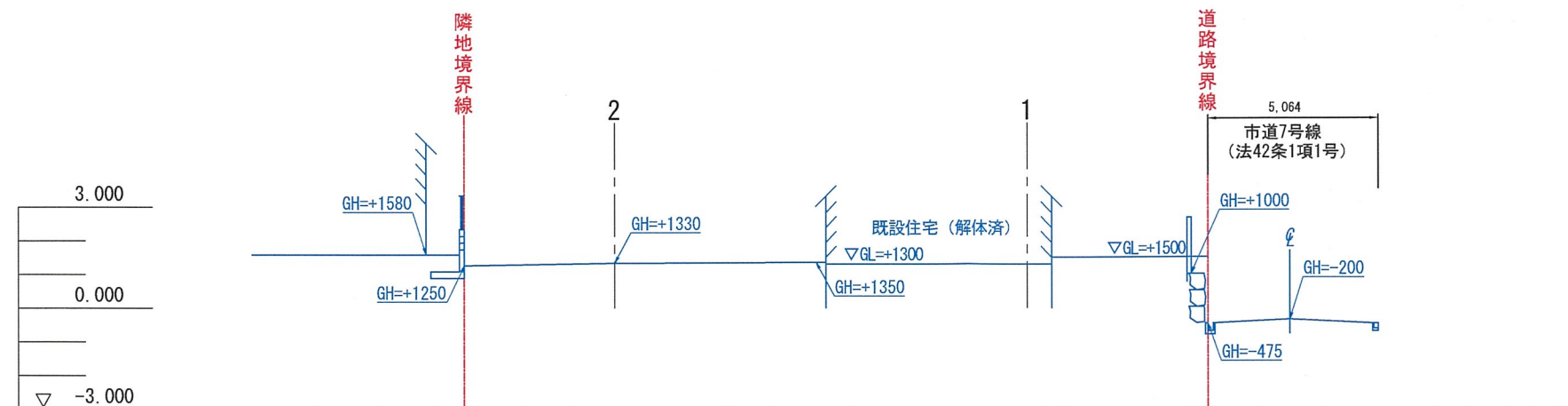
2-2 断面图



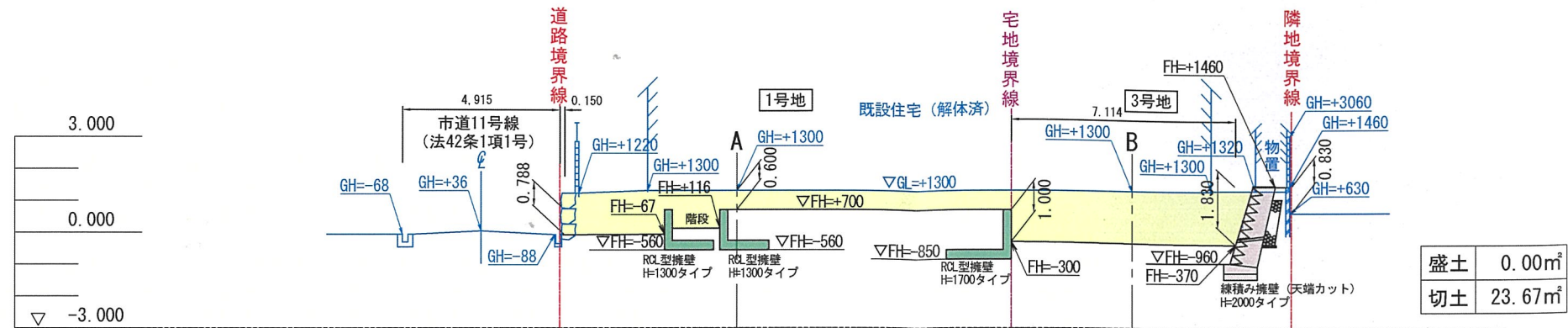
A — A 断面图



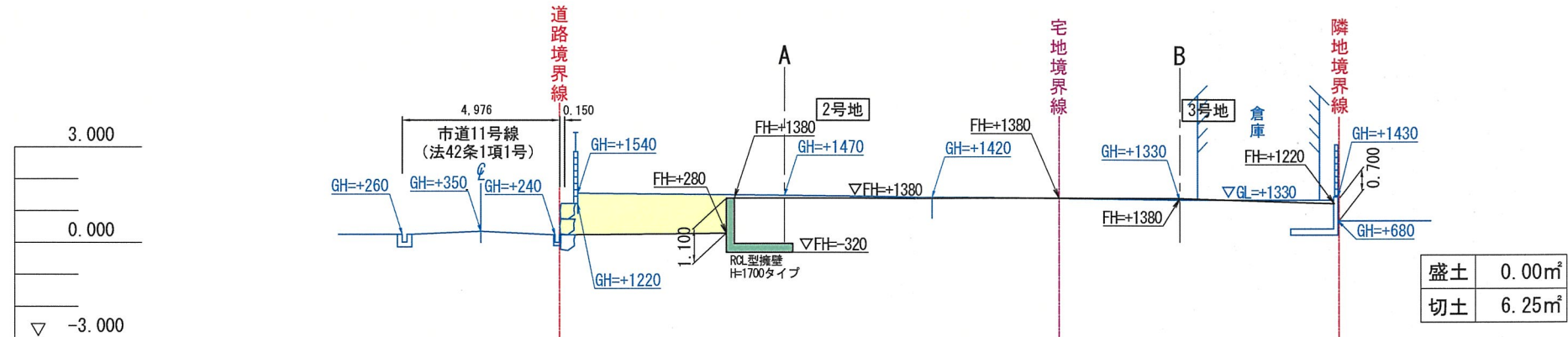
B — B 断面图



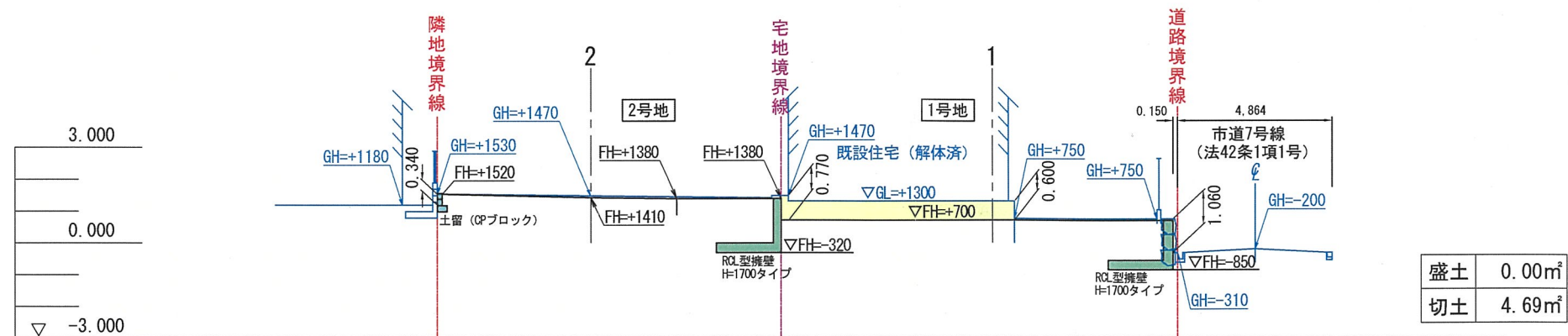
1 - 1 断面図



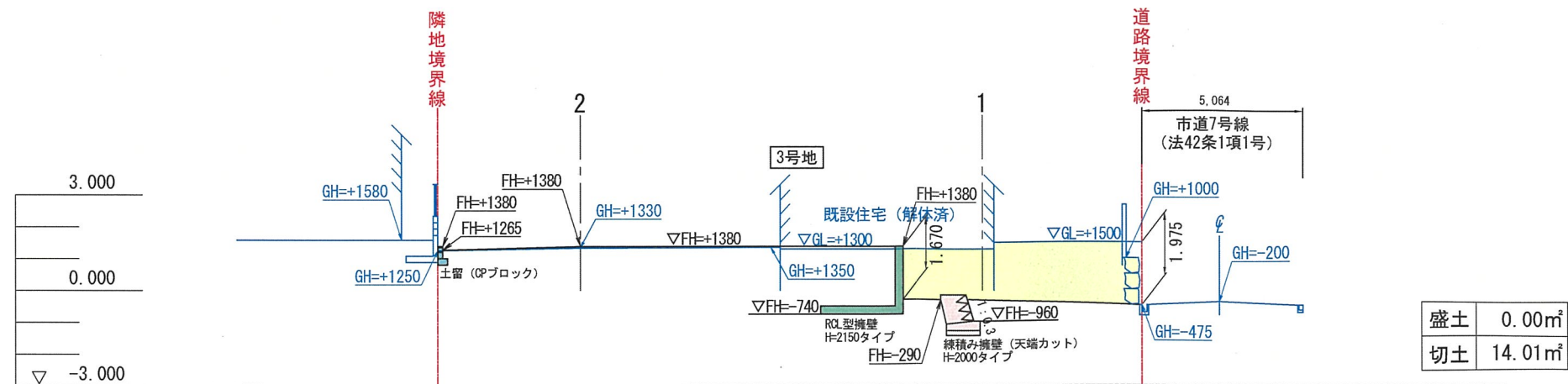
2 - 2 断面図



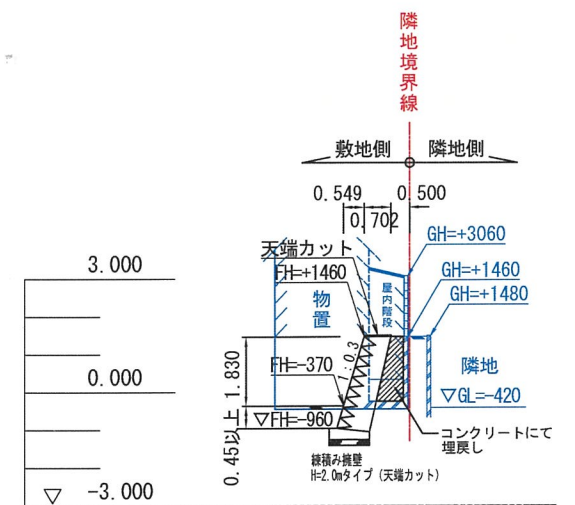
A - A 断面図



B - B 断面図



X - X' 断面図



| 凡 例     |                  |
|---------|------------------|
| ○ 0.00  | 開発区域線 (隣地・道路・水路) |
| GH=+310 | 現況地盤高            |
| FH=+700 | 計画地盤高            |
| C       | 切 土              |
| B       | 盛 土              |

- ※ 切盛土が30cm以上かつ500m<sup>2</sup>以上の造成行為、2m以上の切土、1m以上の盛土がありません。
- ※ 盛土のまき出し厚さは30cm以下に設定し、その層の土を盛るごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めること。