

(第1面)  
開発構想届

令和3年7月2日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 東京都中央区日本橋掘留町二丁目5番7-804号

喜多 淳子

宝塚市清荒神四丁目13番18号

氏名 熊本 健也

(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 旭町二丁目35番1、35番2		
	開発事業区域の面積	664.26 m <sup>2</sup>	土地の所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地 <input type="checkbox"/> 他人地
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域	用途地域	第一種住居地域
	高度地区	第六種高度地区	その他の地域地区	法22条
	宅地造成等規制法	<input type="checkbox"/> 規制区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 規制区域外	地区まちづくりルール	<input type="checkbox"/> 有 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 無
開発構想	開発構想の名称	(仮称) 喜多淳子様・熊本健也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	2棟 11・12戸
	階数	地上 5階 / 地下 0階	高さ	14.10・11.635 m
造成工事	<input checked="" type="checkbox"/> 造成工事 有 <input type="checkbox"/> 造成工事 無	着手予定時期	令和3年11月15日 ごろ	
建築確認を受ける機関	<input type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事 <input checked="" type="checkbox"/> 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名: 株式会社近確機構)			

※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。

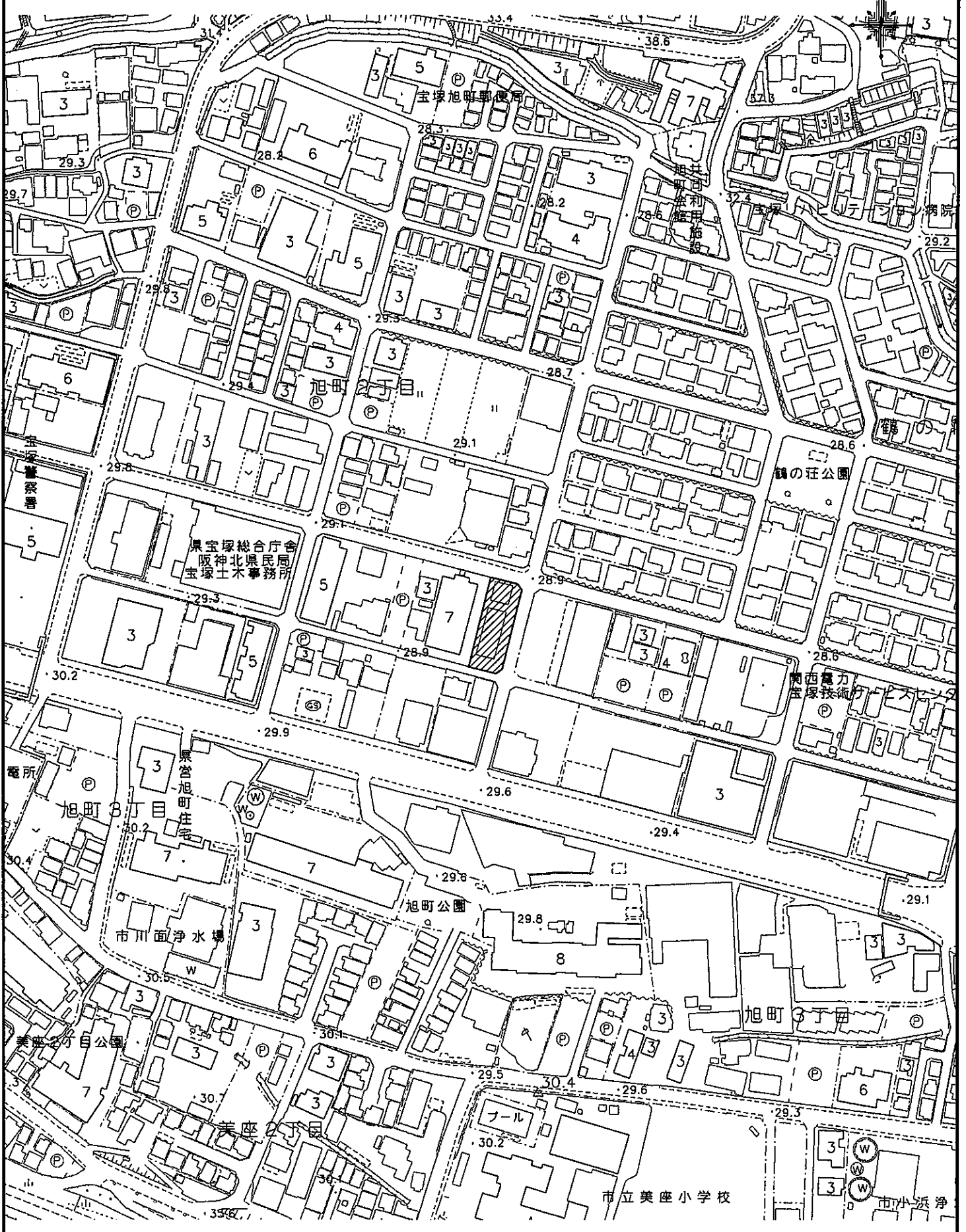
(第2面)

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。	従前敷地すべてでの開発事業です。 (自己所有地)
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。	ゴミステーションを設け、自主管理とします。
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。	建物周辺の空地进行緑化します。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	防犯カメラを設置します。
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。	敷地内は、歩車分離とします。
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。	建物の外壁やブロックは、原色を避けます。

(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。

# 位置図

S=1:2,500



宝塚旭町郵便局

旭町  
旭町  
旭町

旭町  
旭町

県宝塚総合庁舎  
阪神北県民局  
宝塚土木事務所

鶴の荘公園

関西電力  
宝塚技術センター

県管旭町住宅

旭町公園

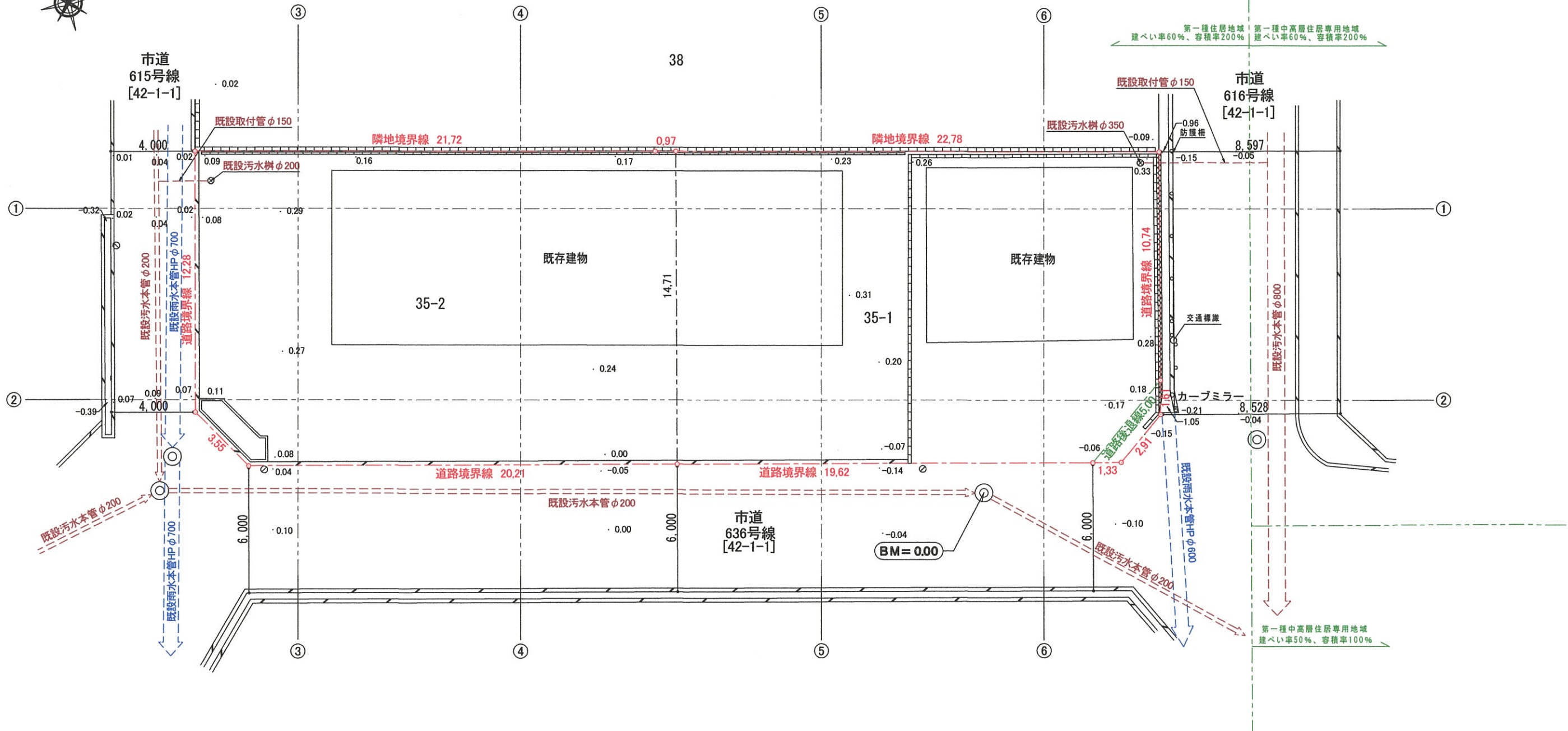
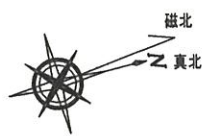
市川面浄水場

旭町3丁目

美座2丁目

市立美座小学校

市川面浄水場



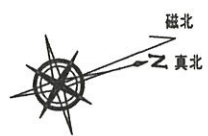
第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域  
 建ぺい率60%、容積率200% 建ぺい率60%、容積率200%

第一種中高層住居専用地域  
 建ぺい率50%、容積率100%

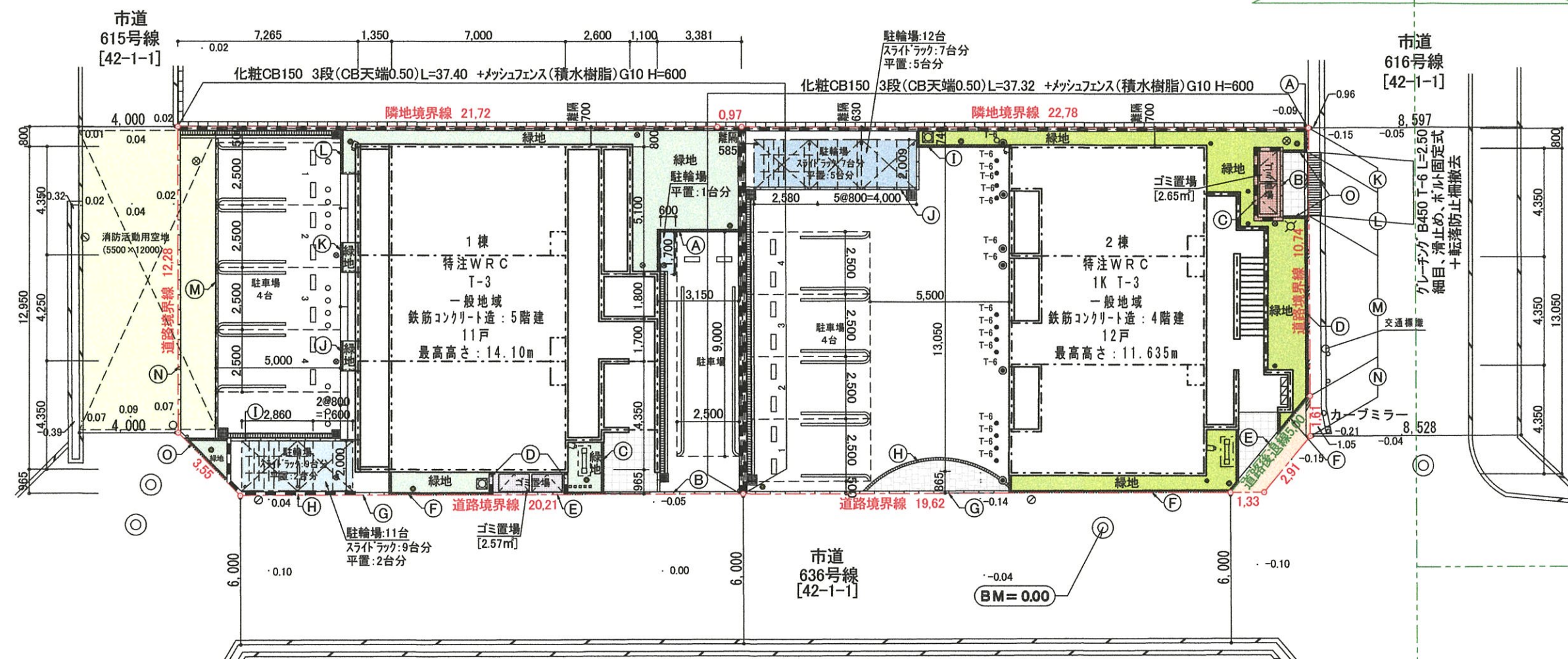
凡 例	
	開発区域境界線
	道路後退線
-0.10	現況地盤高



設計 年 月 日		大東建託 (株) 池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第270974号 菊永 秀利		工事名称 No. 02610103-01 喜多 淳子様共同住宅新築工事 No. 02604043-01 熊本 健也様共同住宅新築工事		図面番号	
				図面名称 現況平面図		縮尺 S=1/200			



第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域  
 建ぺい率60%、容積率200% 建ぺい率60%、容積率200%



- A. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=1.00
- B. 地先ブロック 100 L=2.65
- C. 化粧CB150 6段(CB天端0.85)L=5.25
- D. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=7.30
- E. 地先ブロック 100 L=2.45
- F. ピンコロW90奥行90 二丁掛 2~5段 L=15.00
- G. 地先ブロック 100 L=10.55
- H. ピンコロ石 L=6.20
- I. ピンコロW90奥行90 二丁掛 1段 L=4.35
- J. 地先ブロック 100 L=8.70
- K. L型擁壁 H=1700 L=1.00 (擁壁天端0.25)
- L. L型擁壁 H=1300 L=2.50 (擁壁天端-0.15)
- M. L型擁壁 H=1750 L=7.25 (擁壁天端0.25)
- N. L型擁壁 H=1350 L=1.60 (擁壁天端-0.15)
- O. ピンコロW90奥行90 二丁掛 5段 L=1.70

人口密度検討  
 $(8戸 \times 1.0人 + 3戸 \times 3.6人) \div 332.13 \times 10000$   
 $= 567人 < 600人$

開発概要【1棟：喜多淳子様】	
建物敷地面積	332.13㎡
建築面積	158.14㎡
延床面積	537.17㎡
緑地面積	33.55㎡
ゴミ置場面積	2.57㎡
自動車台数	5台
自転車台数	12台
住宅戸数	11戸

※住戸面積  
 Aタイプ: 29.88㎡×5戸、Bタイプ: 29.18㎡×3戸  
 Cタイプ: 44.83㎡×2戸、Dタイプ: 103.51㎡×1戸

凡 例		
	散水栓	1ヶ所
	アプローチライト	5ヶ所
	建物名称看板	1ヶ所
	防犯カメラ	2ヶ所

人口密度検討  
 $(12戸 \times 1.0人) \div 328.06 \times 10000$   
 $= 366人 < 600人$

開発概要【2棟：熊本健也様】	
建物敷地面積	328.06㎡
建築面積	136.92㎡
延床面積	438.17㎡
緑地面積	30.36㎡
ゴミ置場面積	2.65㎡
自動車台数	4台
自転車台数	12台
住宅戸数	12戸

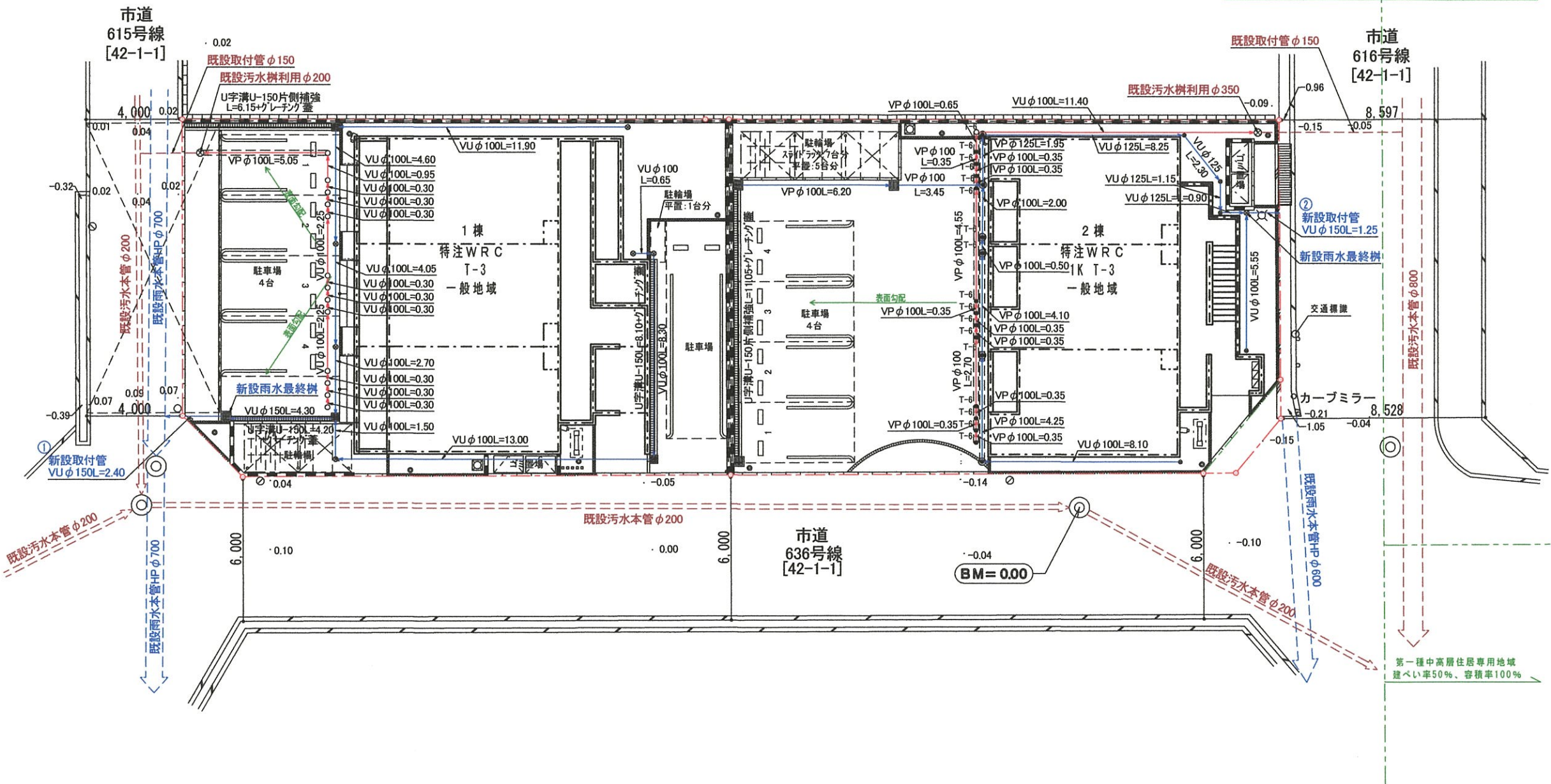
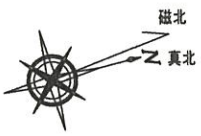
※住戸面積  
 29.94㎡×12戸

凡 例		
	散水栓	1ヶ所
	立水栓	1ヶ所
	アプローチライト	4ヶ所
	建物名称看板	1ヶ所
	防犯カメラ	2ヶ所

開発概要【全体】	
申請区域面積	664.26㎡
道路後退面積	4.07㎡
1棟建物敷地面積	332.13㎡
2棟建物敷地面積	328.06㎡

凡 例	
	開発区域境界線
	道路後退線
-0.10	現況地盤高

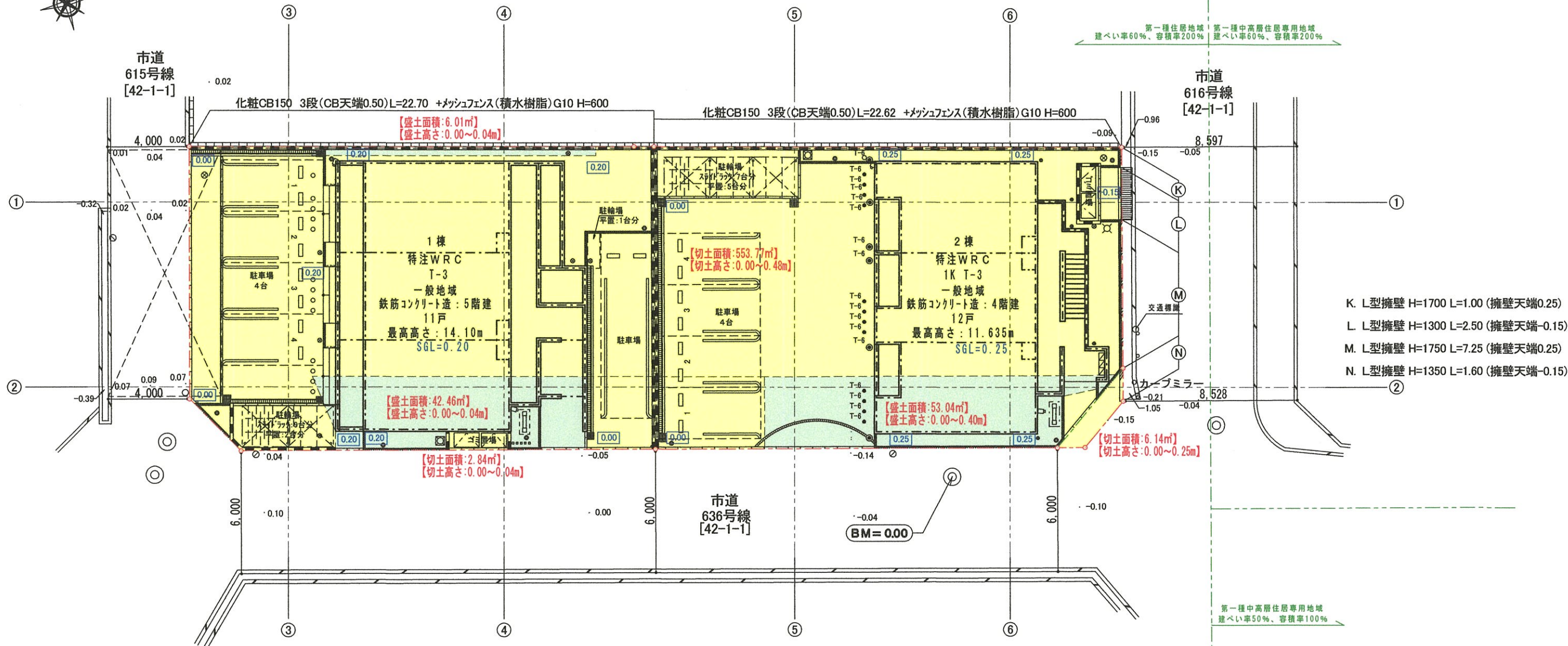
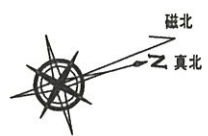




⊗	既設汚水樹
○	小口径汚水樹
T-6	小口径汚水樹
■	雨水樹
○	小口径雨水樹
T-6	小口径雨水樹
══	U字溝 U-150
══	U字溝U-150片側補強有り
▨	グレーチング蓋
→	汚水管
→	雨水管

凡 例	
---	開発区域境界線
---	道路後退線
-0.10	現況地盤高





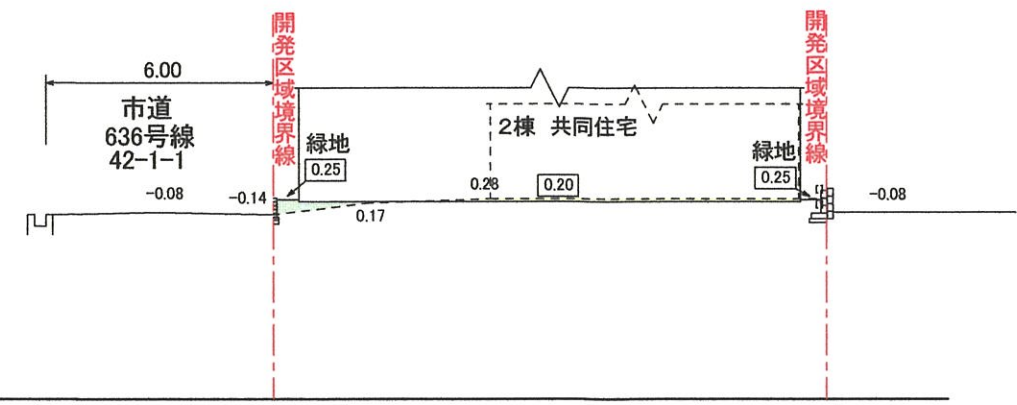
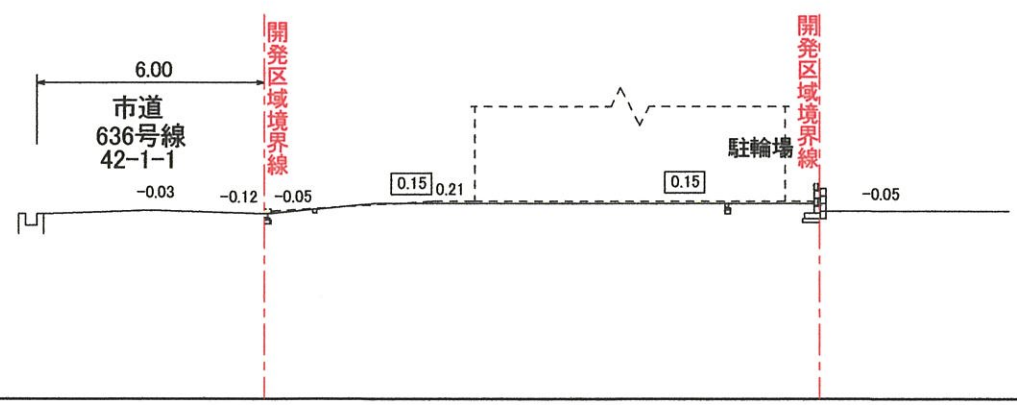
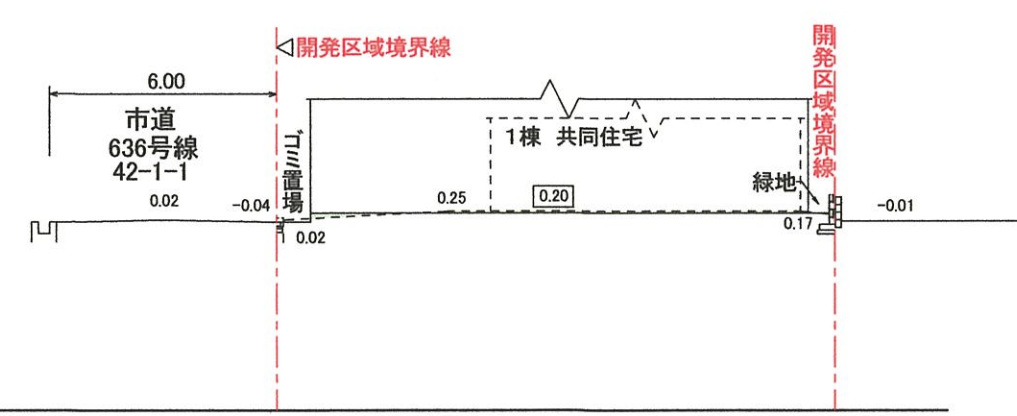
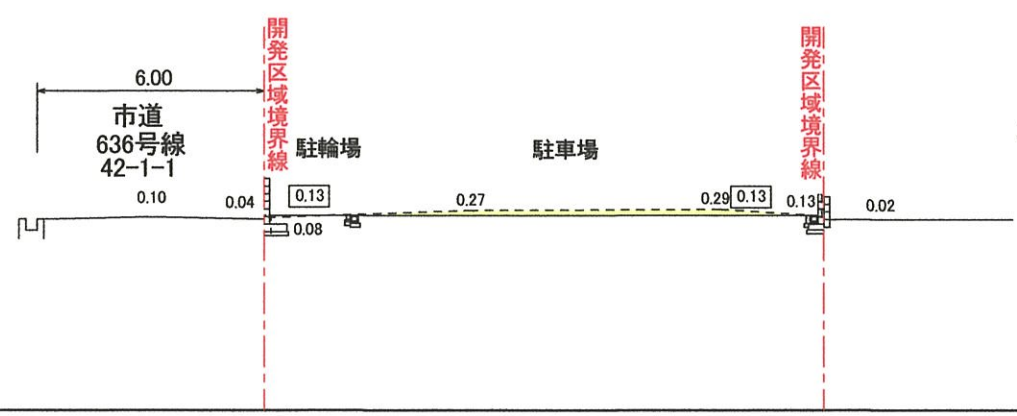
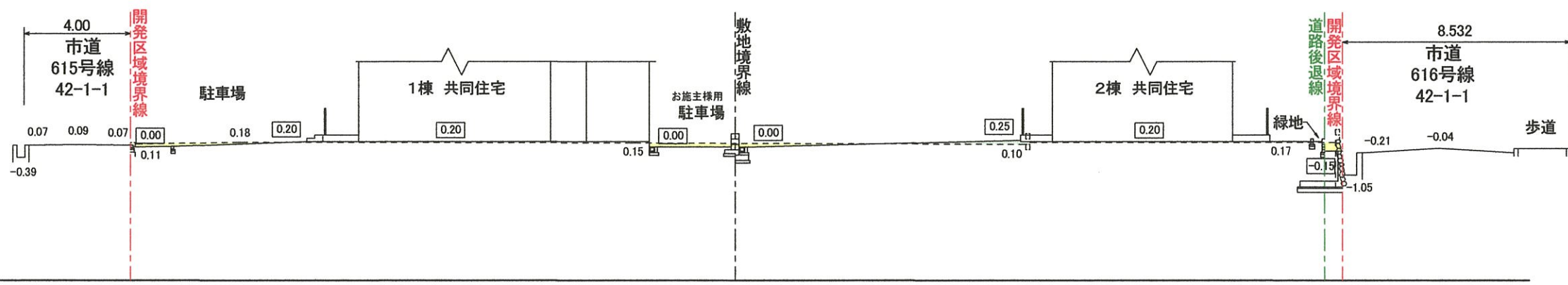
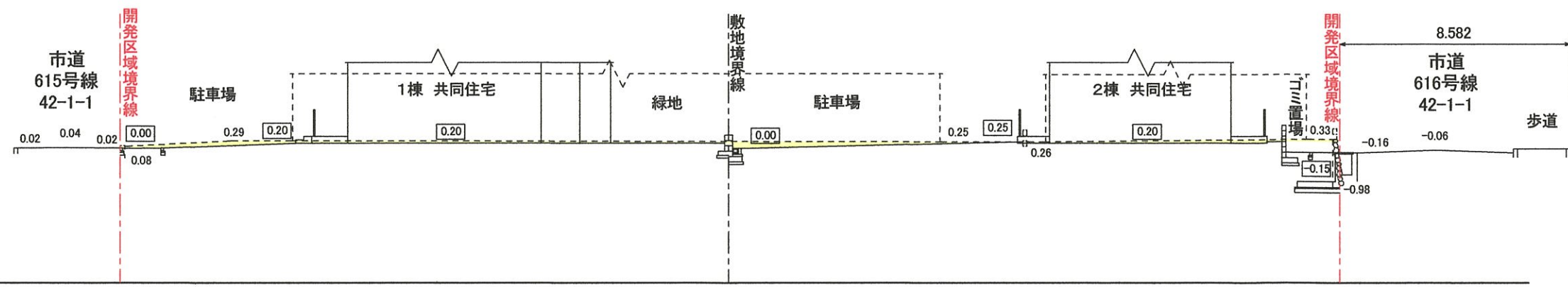
第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域  
 建ぺい率60%、容積率200% 建ぺい率60%、容積率200%

第一種中高層住居専用地域  
 建ぺい率50%、容積率100%

- K. L型擁壁 H=1700 L=1.00 (擁壁天端0.25)
- L. L型擁壁 H=1300 L=2.50 (擁壁天端-0.15)
- M. L型擁壁 H=1750 L=7.25 (擁壁天端0.25)
- N. L型擁壁 H=1350 L=1.60 (擁壁天端-0.15)

凡 例	
	開発区域境界線
	道路後退線
-0.10	現況地盤高
0.20	計画地盤高
	盛土
	切土





-0.10 現況地盤高 盛土  
 0.20 計画地盤高 切土



大東建託 (株) 池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第270974号 菊永 秀利	工事名称 No. 026101013-01 喜多 淳子様共同住宅新築工事 No. 0260403-01 熊本 健也様共同住宅新築工事 図面名称 造成計画断面図	図面番号 縮尺 S=1/200
設計 年 月 日				