

(第1面)  
開発構想届

令和5年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市中筋一丁目6-27

氏名 狭間 堂之

(代理人連絡先) 郵便番号 〒650-0033

住所 神戸市中央区江戸町104番地

氏名 ジオニックス株式会社

代表取締役 橋本 賢良 担当:高橋

電話 079-228-2604(姫路事務所)


FAX 079-228-2605

e-mail [site@geonicks.com](mailto:site@geonicks.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 中筋五丁目78番1   |               |   |
|            | 開発事業区域の面積   | 1212.63 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          | 第二種中高層住居専用地域  |
|            | 高度地区  | 第 3 種高度地区   | その他の地域        | 法22条区域  |
|            | 宅地造成等規制法  | <input type="checkbox"/> 規制区域内<br><input checked="" type="checkbox"/> 規制区域外   | 地区まちづくりルール    | <input type="checkbox"/> 有 ( )<br><input checked="" type="checkbox"/> 無   |
| 開発構想       | 開発構想の名称   | (仮称)SHM 宝塚市中筋五丁目・狭間様邸 新築工事  |               |   |
|            | 開発構想の目的   | 共同住宅建築のための造成工事  |               |   |
|            | 予定建築物   | 用途  | 共同住宅          | 住戸数 12 戸  |
|            |   | 階数  | 地上 3 階 / 地下 階 | 高さ 最大9.41 m   |
| 造成工事       | <input checked="" type="checkbox"/> 造成工事 有<br><input type="checkbox"/> 造成工事 無   | 着手予定時期  | 令和6年9月 / 日 ごろ |   |
| 建築確認を受ける機関 | <input checked="" type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事<br><input type="checkbox"/> 指定確認検査機関<br>(指定確認検査機関名: ) |   |               |   |

※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。

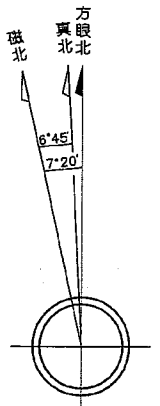
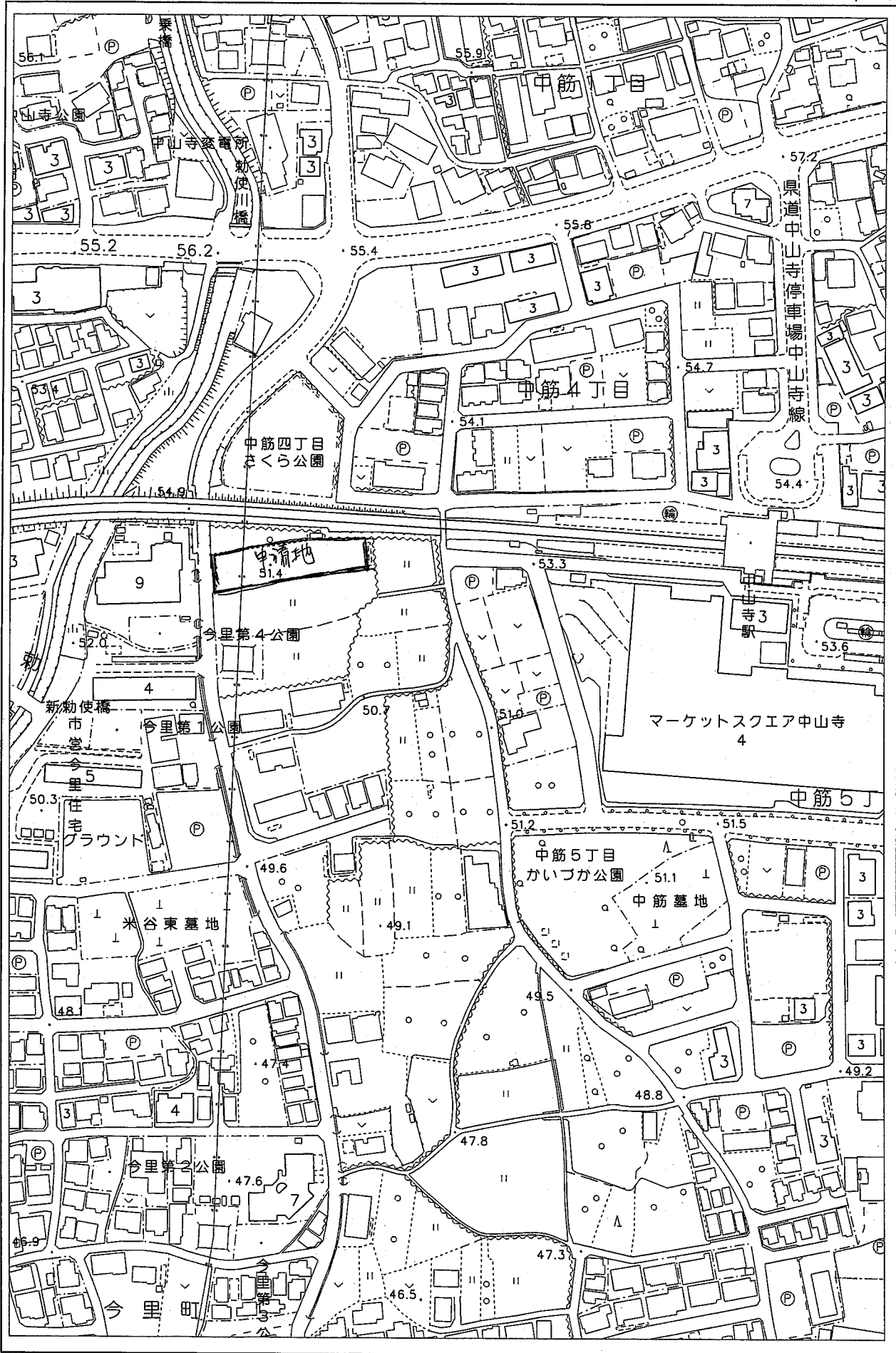
(第2面)

| 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。               | 所有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。                | 該当なし                                      |
| 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。 | 関係各課と協議の上、検討・実施します                        |
| 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。        | 良好な住環境を保全するよう配慮します                        |
| 5 開発事業区域における防犯対策に関すること。                | 周辺からの見通しを良くすることで防犯性を高める計画とします             |
| 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。   | 道路と接する部分の見直しを良くすることで歩行者及び車両の安全に配慮した計画とします |
| 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。           | 良好な都市環境の形成に配慮します                          |

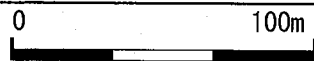
(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。

# 宝塚市都市計画図 (白地図)

1/2500



上図は単に方眼北、真北、磁北相互の関係を表し角度の数値とは必ずしも一致しない。又この値は国土地理院(2015年度)の資料によるものである。

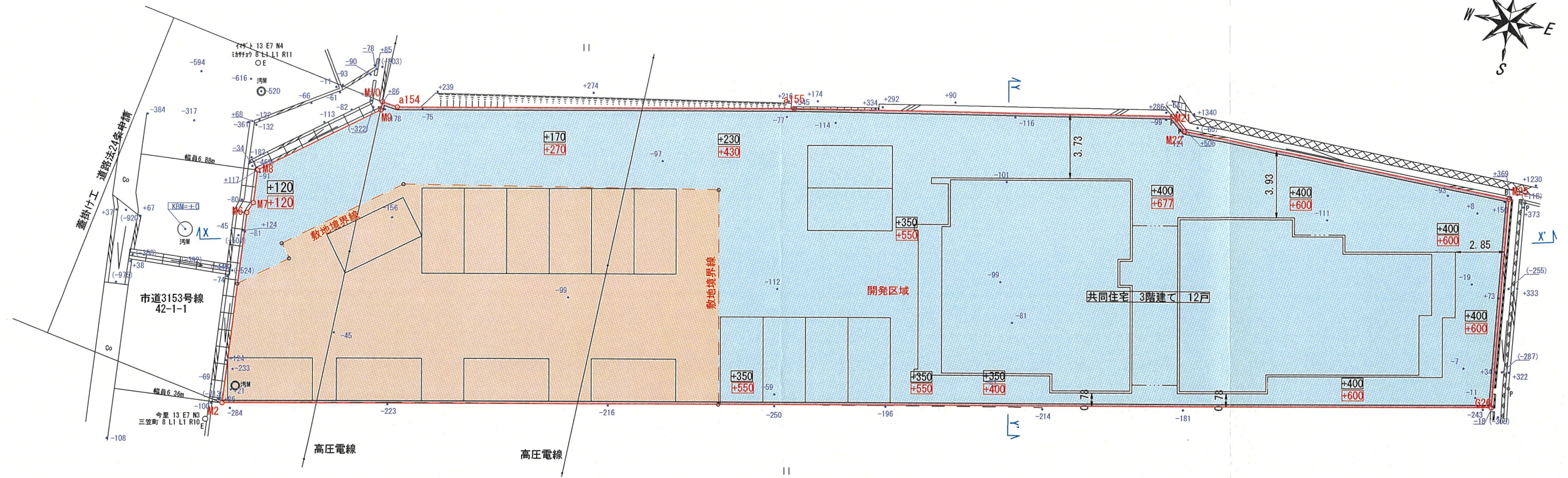


行政区画は、確定測量したのではなく、権利関係の確認はできません。



計画平面図

S=1/250



人口密度算出

算出式： (12戸 × 3.6人) ÷ 1212.63m<sup>2</sup> × 10,000 = 356.25 ≦ 600  
計画戸数 計画人口 開発面積 その他の地域

開発区域面積内訳表

| 用地     | 面積                     | 比率       | 摘要 |
|--------|------------------------|----------|----|
| 敷地1    | 873.16 m <sup>2</sup>  | 72.00 %  |    |
| 敷地2    | 339.47 m <sup>2</sup>  | 28.00 %  |    |
| 開発区域面積 | 1212.63 m <sup>2</sup> | 100.00 % |    |

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| 都市計画区域  | 都市計画区域                           |
| 区域区分    | 市街化区域                            |
| 用途地域    | 第二種高層住居専用地域<br>建ぺい率 60% 容積率 150% |
| 高度地区    | 第三種高度地区                          |
| 他法令区域区分 |                                  |

レベル表示凡例

|      |              |
|------|--------------|
| +100 | 現況レベル        |
| +400 | 造成レベル (開発工事) |
| +600 | 計画レベル (建築工事) |

|       |               |       |  |
|-------|---------------|-------|--|
| 作成年月日 | 令和 5年 11月 24日 | NO. 3 | 土地利用計画平面図  |
| 所在    | 宝塚市中筋五丁目78番1  | 作成者   | 神戸市中央区江戸町104<br>測量業者登録 国土交通大臣登録第 (2) 33837号<br>ジオニックス株式会社<br>測量士 橋本 賢良 登録番号H17-3704号 |
| 縮尺    | 1/250         |       |  |



計画平面図

S=1/250



Y-Y' 断面図

X-X' 断面図

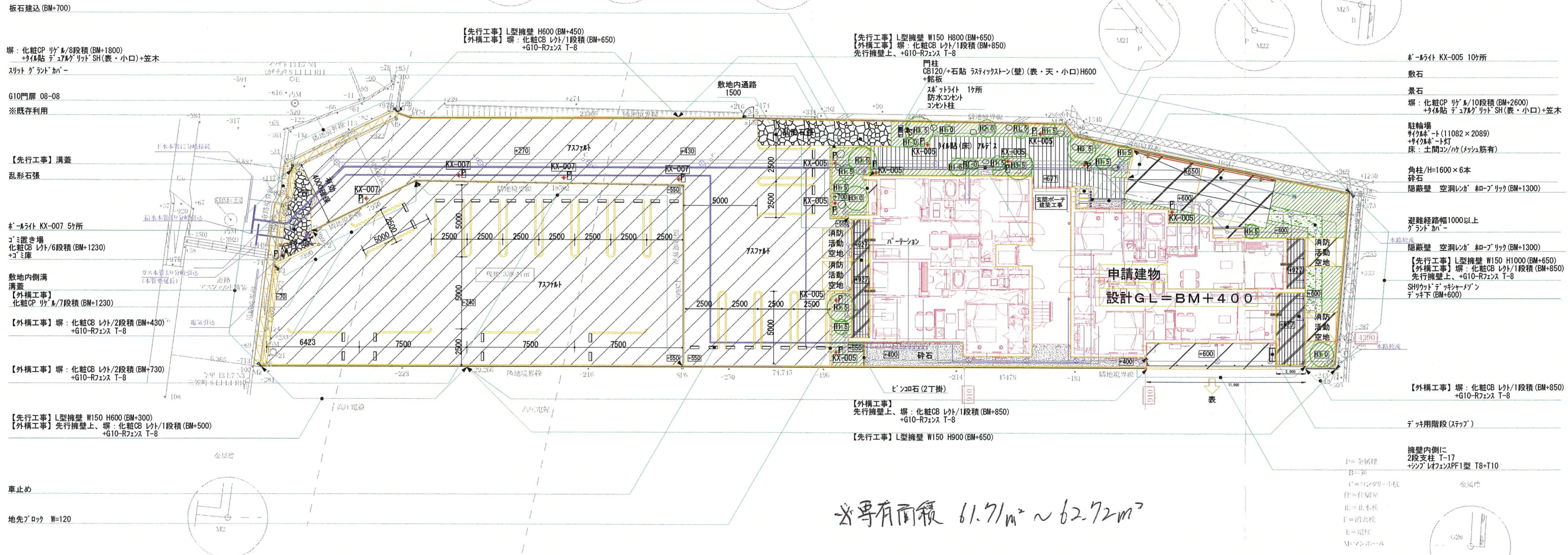
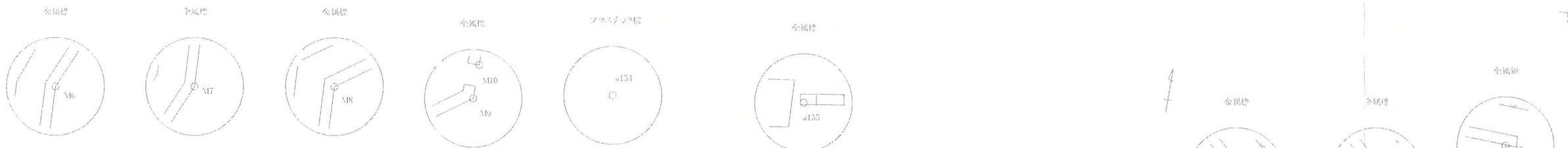


|      |              |
|------|--------------|
| +100 | 現況レベル        |
| +400 | 造成レベル (開発工事) |
| +600 | 計画レベル (建築工事) |

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | 開発区域線                        |
|  | 敷地境界線                        |
|  | 新設擁壁                         |
|  | 盛土<br>1212.63 m <sup>2</sup> |

|       |               |       |   |
|-------|---------------|-------|---|
| 作成年月日 | 令和 5年 11月 24日 | NO. 4 | 造成計画平面図   |
| 所在    | 宝塚市中筋五丁目78番1  | 作成者   | 神戸市中央区江戸町104<br>測量業者登録 国土交通大臣登録第 (2) 33837号<br>ジオニクス株式会社<br>測量士 橋本 賢良 登録番号H17-3704号 |
| 縮尺    | 1/250         |       |   |





※専有面積 61.71㎡ ~ 62.72㎡

緑化面積  
敷地面積×10%

平面図 S: 1/200

自動灌水設備有

本図は完成予想図であり実際とは多少の誤差が生じます。  
 会所・ガスメーター・水道の位置は現地状況により変更される場合があります。  
 実働工期  
 先行 (有)・無 外構 (有)・無  
 約 日 約 日

※特記事項  
 CAD入力の関係上、図面上の商品姿図と見積商品が異なる場合があります。予め御了承ください。  
 解体が有る場合は、基本別途工事とさせていただきます。

積水ハウス株式会社 兵庫シャーマン支店  
 SEKISUI HOUSE 一級建築士 大臣 第293461号 近藤 裕介

|      |      |      |       |      |      |             |             |             |    |    |
|------|------|------|-------|------|------|-------------|-------------|-------------|----|----|
| 営業   | 設計   | 積算   | インテリア | 契約検図 | 最終検図 | 最終決定図<br>設計 | 最終決定図<br>営業 | 最終決定図<br>建築 | 出荷 | 発注 |
| 小林裕司 | 藤原佳奈 | 西川康伸 | 住本尚子  |      |      |             |             |             |    |    |

|                                  |                |     |
|----------------------------------|----------------|-----|
| 工事名<br>(仮称)SHM宝塚市中筋5丁目・狭間様邸 新築工事 | 商品名<br>ベレオC3   | 番目  |
|                                  | 図面名称<br>外構計画図  |     |
|                                  | 図面番号<br>072179 | 枚の内 |
|                                  | 単位<br>mm       |     |

元図はA2 1/100で作成されています。 22.08.05変更A / 22.08.23変更A / 22.08.27変更A / 23.10.16変更A / 23.11.06変更A

51DL2208003-A2-04