

(第1面)
開発構想届

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県西宮市深津町6-34

氏名 株式会社エステートルナ
代表取締役 原田 宏美

(連絡先) 郵便番号 572-0017

住所 大阪府寝屋川市幸町16-17
一級建築士事務所がこいアーキテクツ

氏名 坊古居 清次

電話 072-819-1673


FAX ()

e-mail bokoi@tcn.zaq.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	宝塚市平井5丁目139番1		
	開発事業区域の面積	321.38 m ²	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1種中高層住居専用地域
	高度地区	第4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	<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 type="checkbox"/> 無
開発構想	開発構想の名称	(仮称)宝塚市平井5丁目マンション新築工事		
	開発構想の目的	共同住宅の新築		
	予定建築物	用途 共同住宅・店舗	住戸数	ワンルーム 18 戸
	階数	地上 4階 / 地下 0階	高さ	14.455 m
建築確認を受ける機関	造成工事	<input type="checkbox"/> 造成工事 有 <input checked="" type="checkbox"/> 造成工事 無	着手予定時期	令和6年9月1日 ごろ
		<input type="checkbox"/> 未定 <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)	<input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事	

※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。

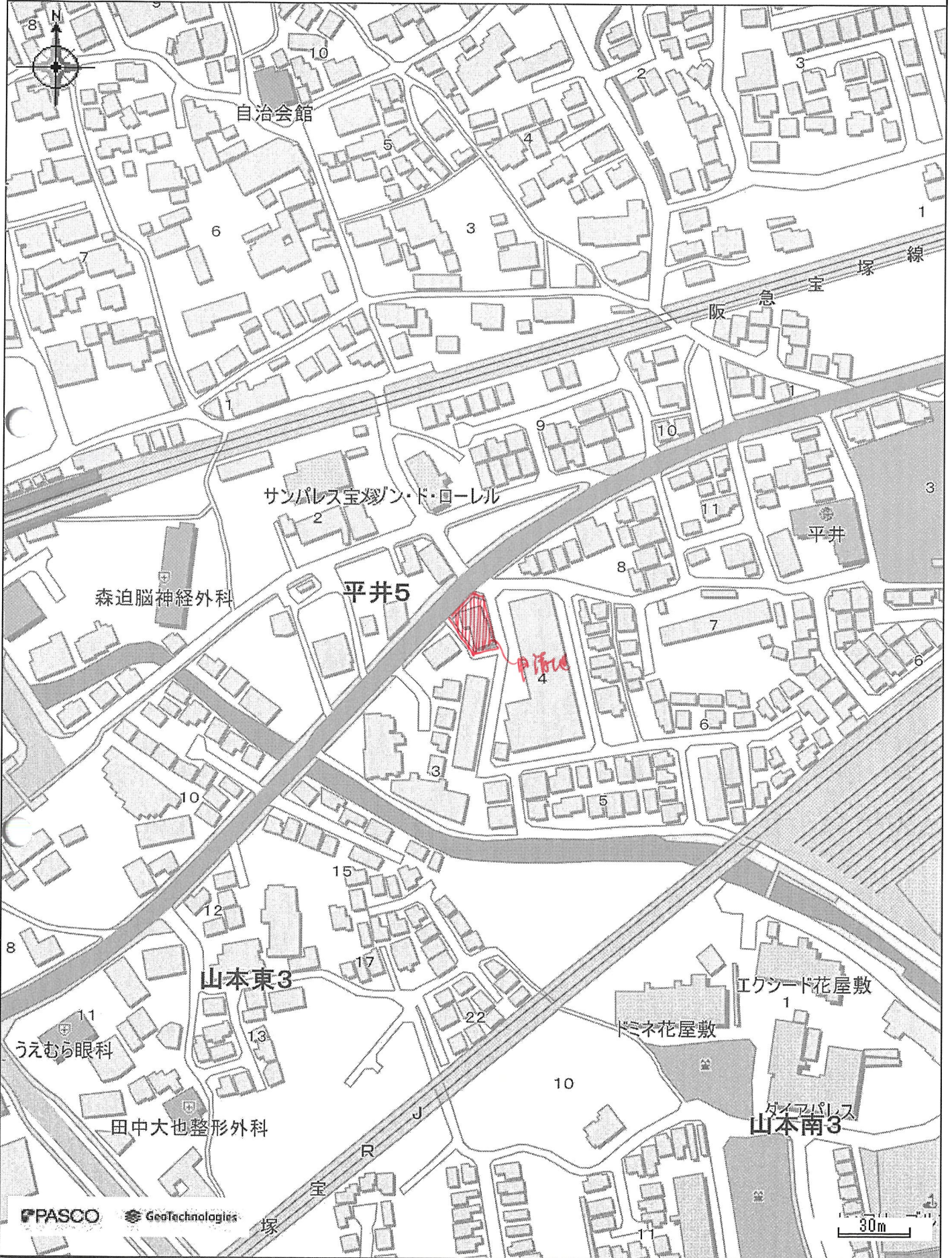
(第2面)

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。	従前敷地での開発事業
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。	公共施設の整備無し
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。	敷地の道路境界沿いは緑化を行い、良好な住環境となるように配慮する。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	駐車場はできるだけオープンになるようにし、昼間・夜間共適切な照明を設置、また人感センサーについても設置検討する。
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。	駐車場の出入口は東側の道路に設置。道路境界との空き寸法を1500程度確保通行者の視認に支障がないようにする。
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。	外壁の色に関しては、原色や派手な色彩は避け、シックで落ち着いた外観となるようにデザインする。

(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。

背景地図マップ

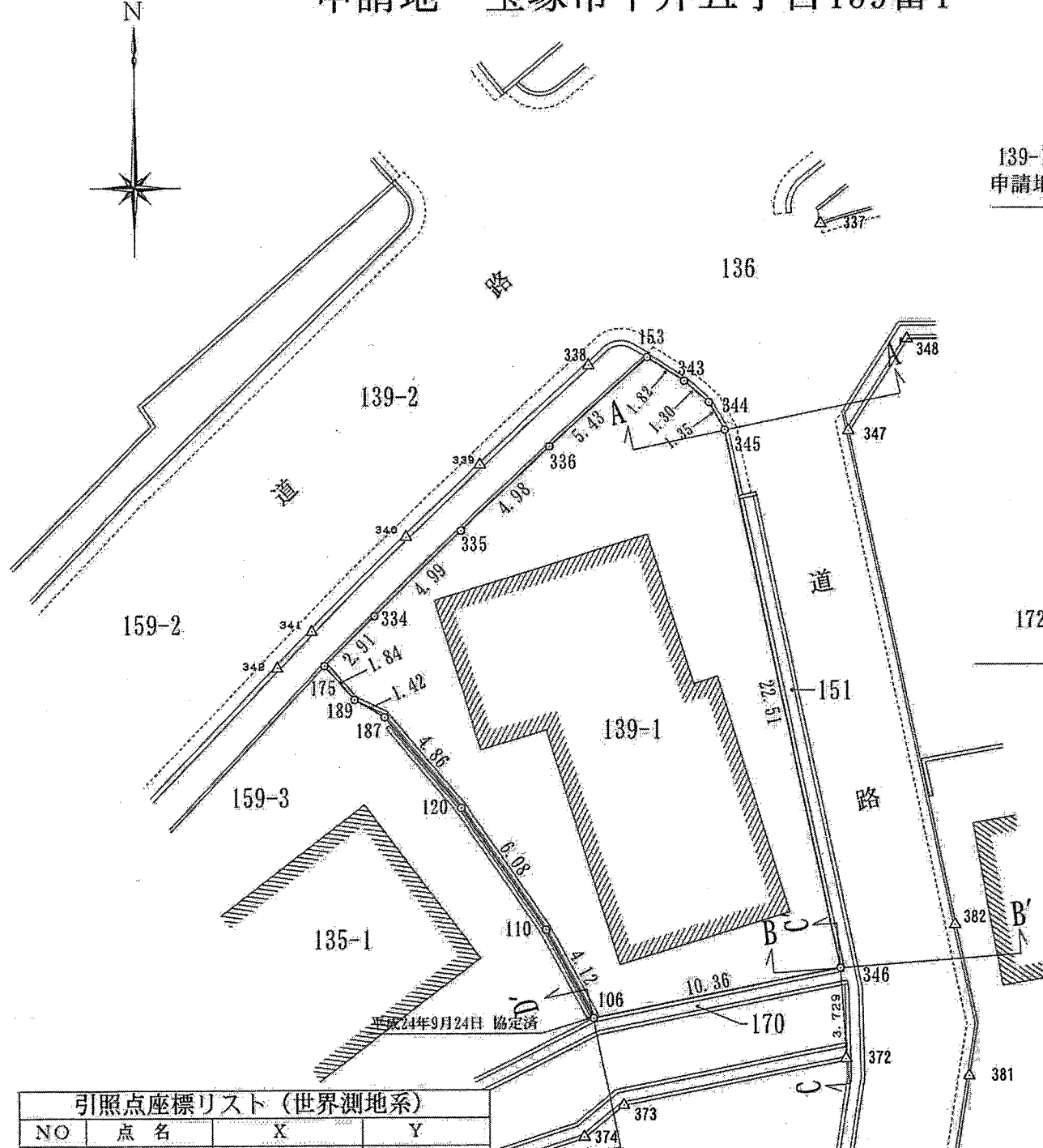
中心地 | 宝塚市平井5丁目 付近



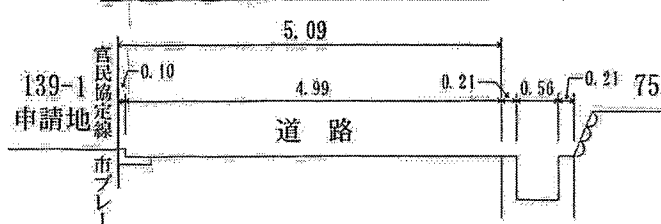
境界確定求積図面

縮尺=1:250

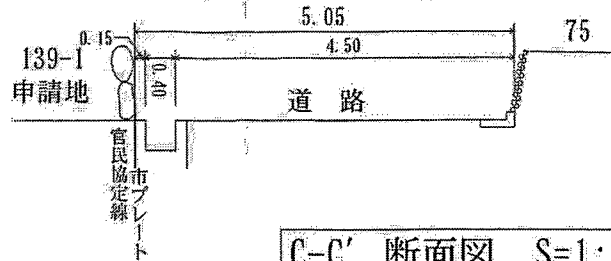
申請地 宝塚市平井五丁目139番1



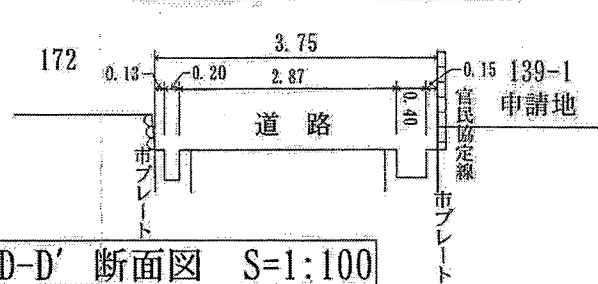
A-A' 断面図 S=1:100



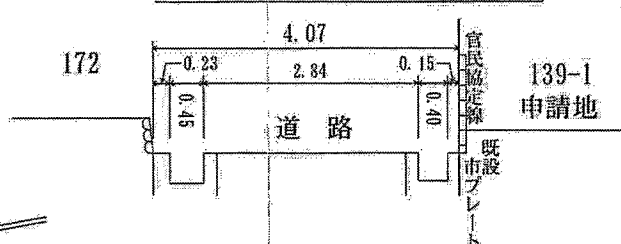
B-B' 断面図 S=1:100



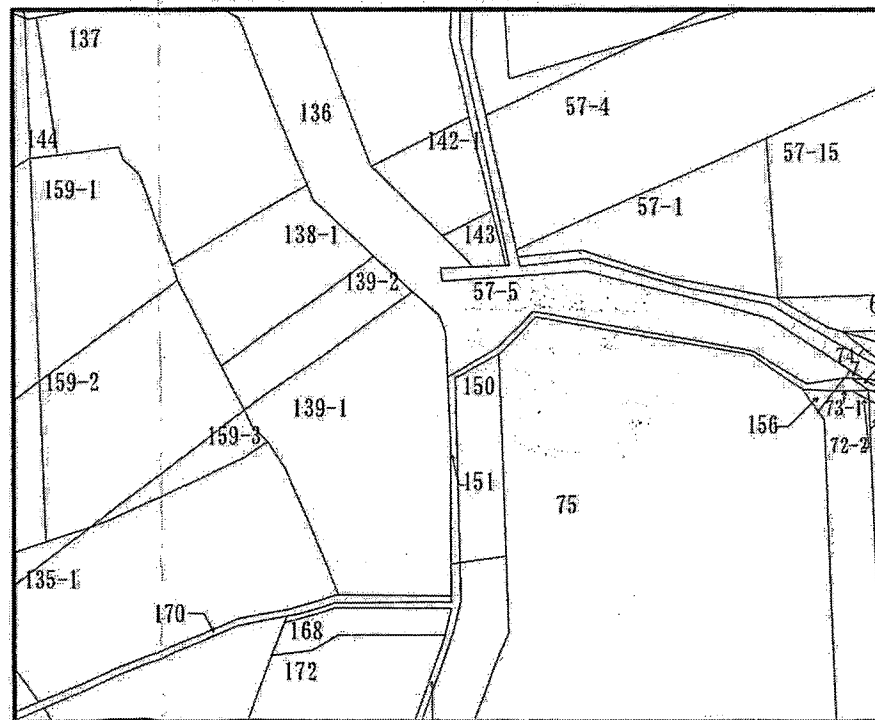
C-C' 断面図 S=1:100



D-D' 断面図 S=1:100



神戸地方法務局伊丹支局備付公図の転写・合成図

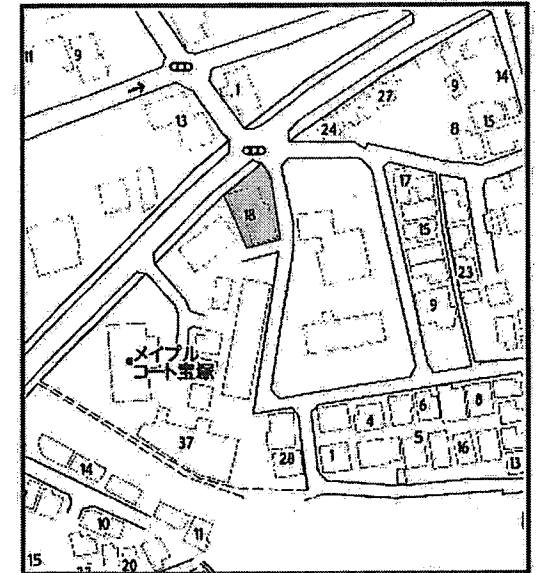


平成30年4月3日転写 坂東 末紀

地番		139-1 (確定)		地目
所有者				
NO	X	Y	辺長	
175	-130206.494	96757.502		
189	-130207.882	96758.721	1.84	
187	-130208.598	96759.957	1.42	
120	-130212.324	96763.088	4.86	
110	-130217.350	96766.521	6.08	
106	-130220.979	96768.485	4.12	
346	-130218.935	96778.644	10.36	
345	-130196.903	96773.990	22.51	
344	-130195.730	96773.312	1.35	
343	-130194.862	96772.339	1.30	
153	-130193.881	96770.802	1.82	
336	-130197.517	96766.758	5.43	
335	-130200.938	96763.127	4.98	
334	-130204.409	96759.541	4.99	
175	-130206.494	96757.502	2.91	
面積				321.3836605
地積				321.38 m ²
坪数				97.2185 坪

登記地積 318m²75 (96坪42)
 実測地積 321m²38 (97坪21)

付近見取り図



NO	点名	X	Y
337	金属錐	-130188.418	96777.987
338	金属錐	-130194.211	96768.396
348	市プレート	-130193.151	96781.481
347	市プレート	-130196.917	96779.066
382	金属錐	-130217.180	96783.366
381	金属錐	-130223.376	96783.912
372	市プレート	-130222.658	96778.860
373	市プレート	-130224.537	96769.706
374	市プレート	-130225.835	96768.083

NO	点名	X	Y
153	県プレート	-130193.881	96770.802
343	市プレート	-130194.862	96772.339
344	市プレート	-130195.730	96773.312
345	市プレート	-130196.903	96773.990
346	市プレート	-130218.935	96778.644
106	既設市プレート	-130220.979	96768.485

座標系 = V 縮尺係数 = 1.000015

図名	境界確定求積図面		
測量箇所	宝塚市平井五丁目139番1		
測量年月日	平成30年4月23日	縮尺	1/250
作成者	坂東 登記測量合同事務所 大阪市住吉区苅田二丁目16番10号 土地家屋調査士 坂東 末紀 登録番号第2421号 電話(06)6692-4066 作成日 平成30年5月22日		

敷地概要	
敷地所在地	宝塚市平井5丁目139番1
敷地面積	321.38 m ² (測量図)
用途地域	第1種中高層住居地域
その他地域地区	法2条区域 第4種高度地区
指定建ぺい率	60% (角地緩和 70%)
指定容積率	200%
日影規制	10m超 4h/2.5h
前面道路	
駐車場	7台 (基準では10台要)
自転車置場	18台
バイク置場	
ゴミ置き場	
その他	電波障害調査・近隣説明

建物概要	
建物名称	(仮称)宝塚市平井5丁目計画案
主要用途	共同住宅
構造	鉄骨造
階数	4
建築面積	220.52 m ²
建ぺい率	68.62%
容積率	187.58%
消防設備	消火器・自動火災報知機・誘導灯
上水道	未協議
下水道	未協議
緑地	未協議

建物面積表				
階	法定床面積	容積対象床面積	施工面積	
			住戸・店舗	廊下・ベランダ・階段等
				合計
4	206.06 m ²	175.17 m ²		m ²
3	206.06 m ²	175.17 m ²		m ²
2	206.06 m ²	175.17 m ²		m ²
1	217.25 m ²	77.31 m ²		m ²
合計	835.43 m ²	602.82 m ²		m ²

住戸面積表				
TYPE	専有面積 (MB除く)	ベランダ	合計	戸数
①	29.72 m ²			3
②	28.46 m ²			3
③	28.46 m ²			3
④	28.46 m ²			3
⑤	28.71 m ²			3
⑥	27.57 m ²			3
			合計	18

人口密度

$18(戸) \times 1(ウ) \div 3 = 321.38 = 560.08(人)$
(m^2)

周囲CBt=100 H1000
2.10nf (片取石)

1.84
2.100
1.000
2.91

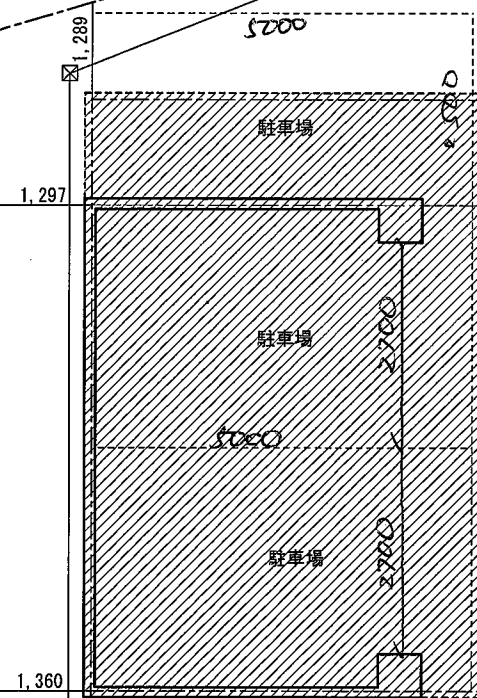
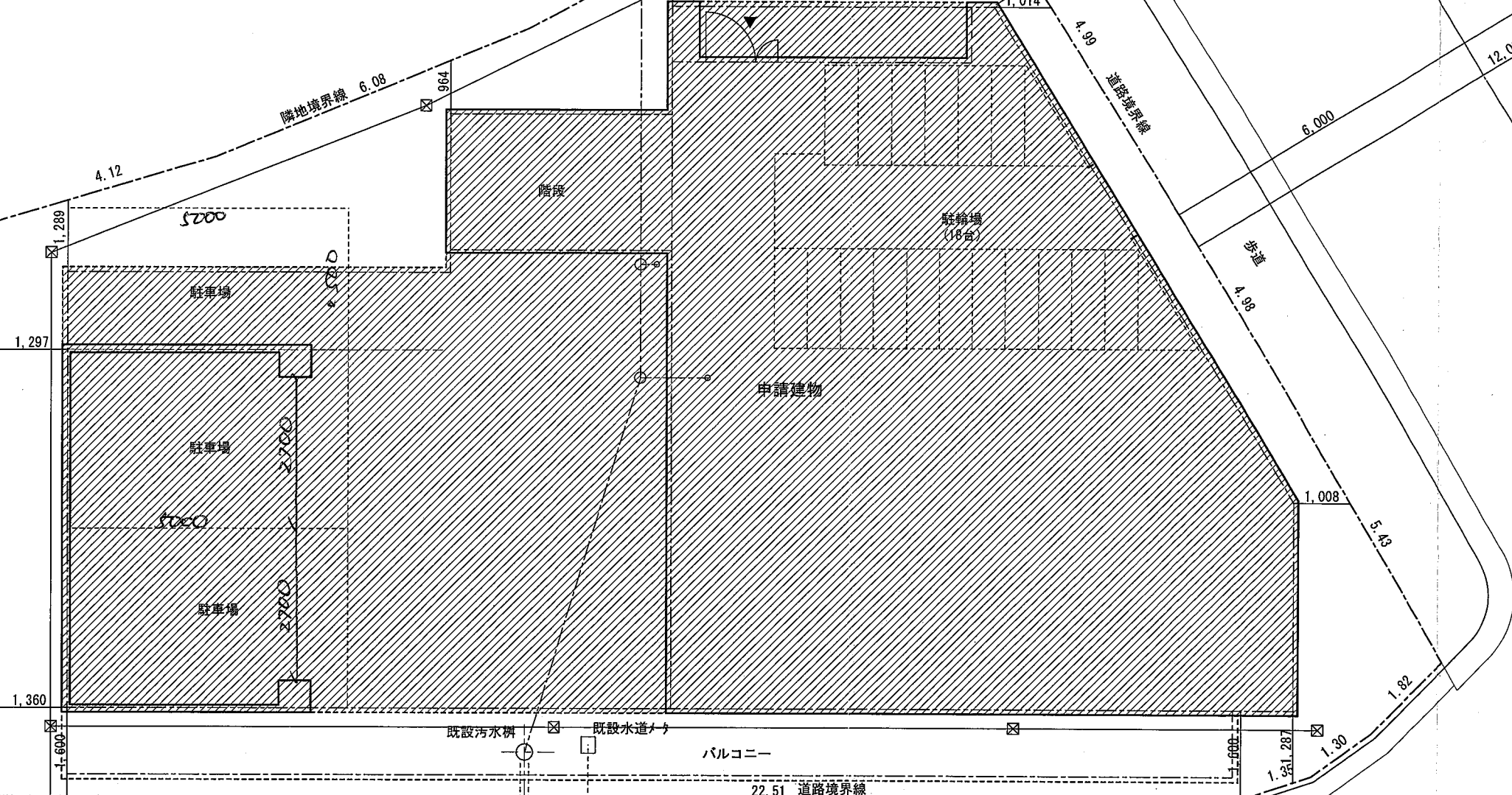
アプローチ

道路中心線

(42条1項1号)

1.950
2.859
7.850
基準法上の道路ではない

隣地境界線



既設汚水渠

既設水道

バルコニー

22.51 道路境界線

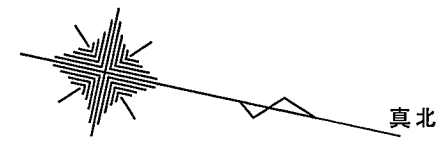
U型側溝

22.100

道路中心線

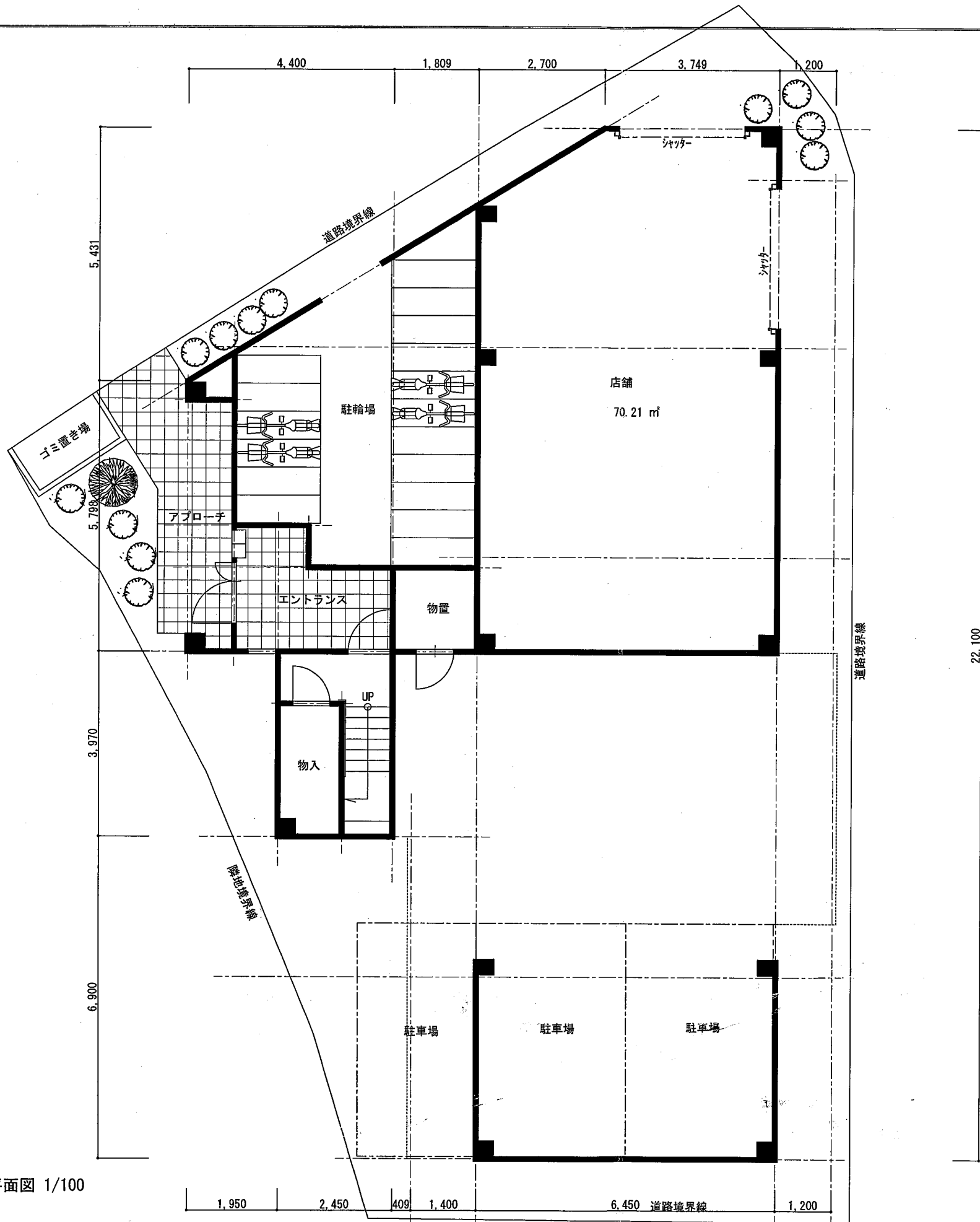
市道2422号線
(42条1項1号)

公共下水



配置図 1/100

PROJECT TITLE	(仮称) 宝塚市平井5丁目マンション新築工事	NO	DATE
DRAWING TITLE	配置図	SCALE	1:100



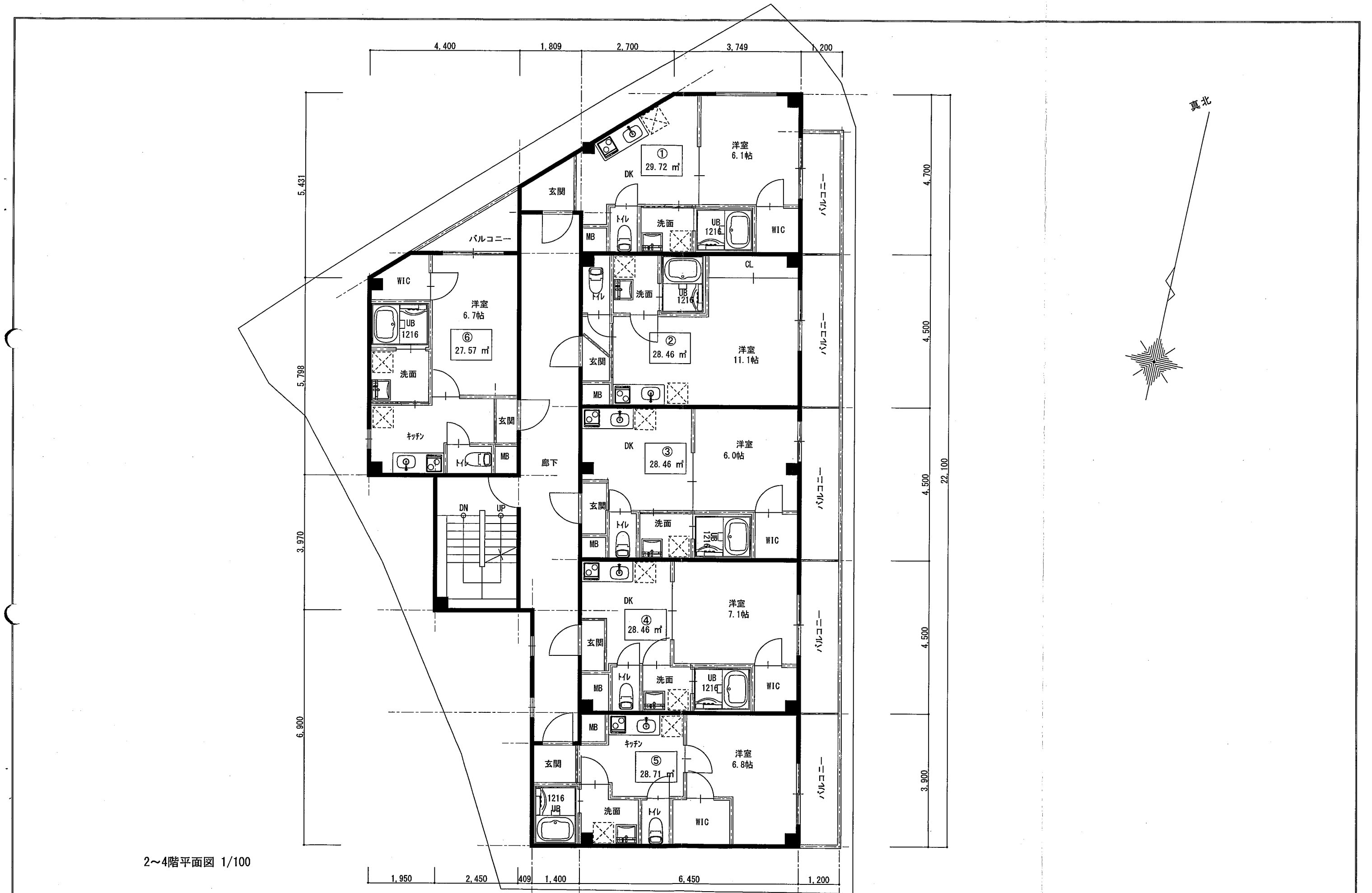
1階平面図 1/100

※駐車台数については市協議により増設が必要で、店舗面積の変更が必要

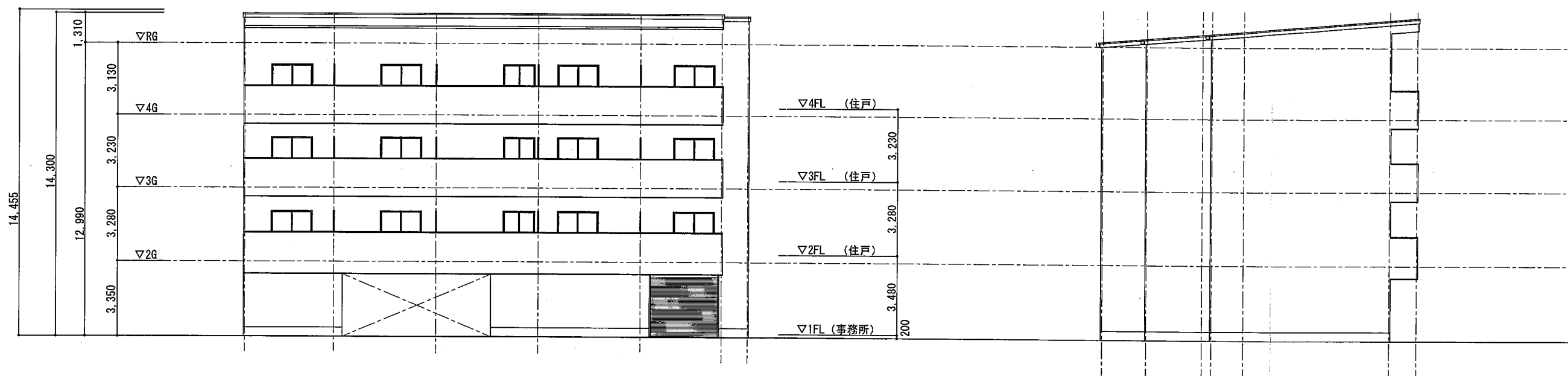
一級建築士事務所
大阪府知事登録 第二-22178号

BOKOI ARCHITECTS

PROJECT TITLE	(仮称) 宝塚市平井5丁目マンション新築工事	NO	DATE
DRAWING TITLE	平面図	SCALE	1:100



PROJECT TITLE	(仮称) 宝塚市平井5丁目マンション新築工事	NO	DATE
DRAWING TITLE	平面図	SCALE	1:100



東面立面図 1/100

南面立面図 1/100