

(第1面)
開発構想届

令和6年 3月 5 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府大阪市中央区平野町1丁目8番15号

氏名 株式会社フロントハウジング代表取締役 安達紘二
(連絡先) 郵便番号 651-1313

住所 兵庫県神戸市北区有野中町1丁目5番28号

株式会社 スマイルホーム一級建築士事務所

氏名 朝日勝彦

電話 078 (981) 6866

FAX 06 (6728) 8437

e-mail k.asahi357@icom.zaq.ne.jp

携帯 090-9288-8097

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 高司一丁目 304-1、304-9、304-10		
	開発事業区域の面積	514.34 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 第1種住居地域
	高度地区	第2種高度地区 第4種高度地区	その他の地域地区	法第22条指定区域
	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 checked="" type="checkbox"/> 無
開発構想	開発構想の名称	(仮称)宝塚市高司マンション新築工事		
	開発構想の目的	賃貸用の共同住宅(单身者向け)を新築する。		
	予定建築物	用途 共同住宅(自動車車庫付き)	住戸数	26戸
	階数	地上 4階 / 地下一階	高さ	13.5 m
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	2024/6/1頃	
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 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関 (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	

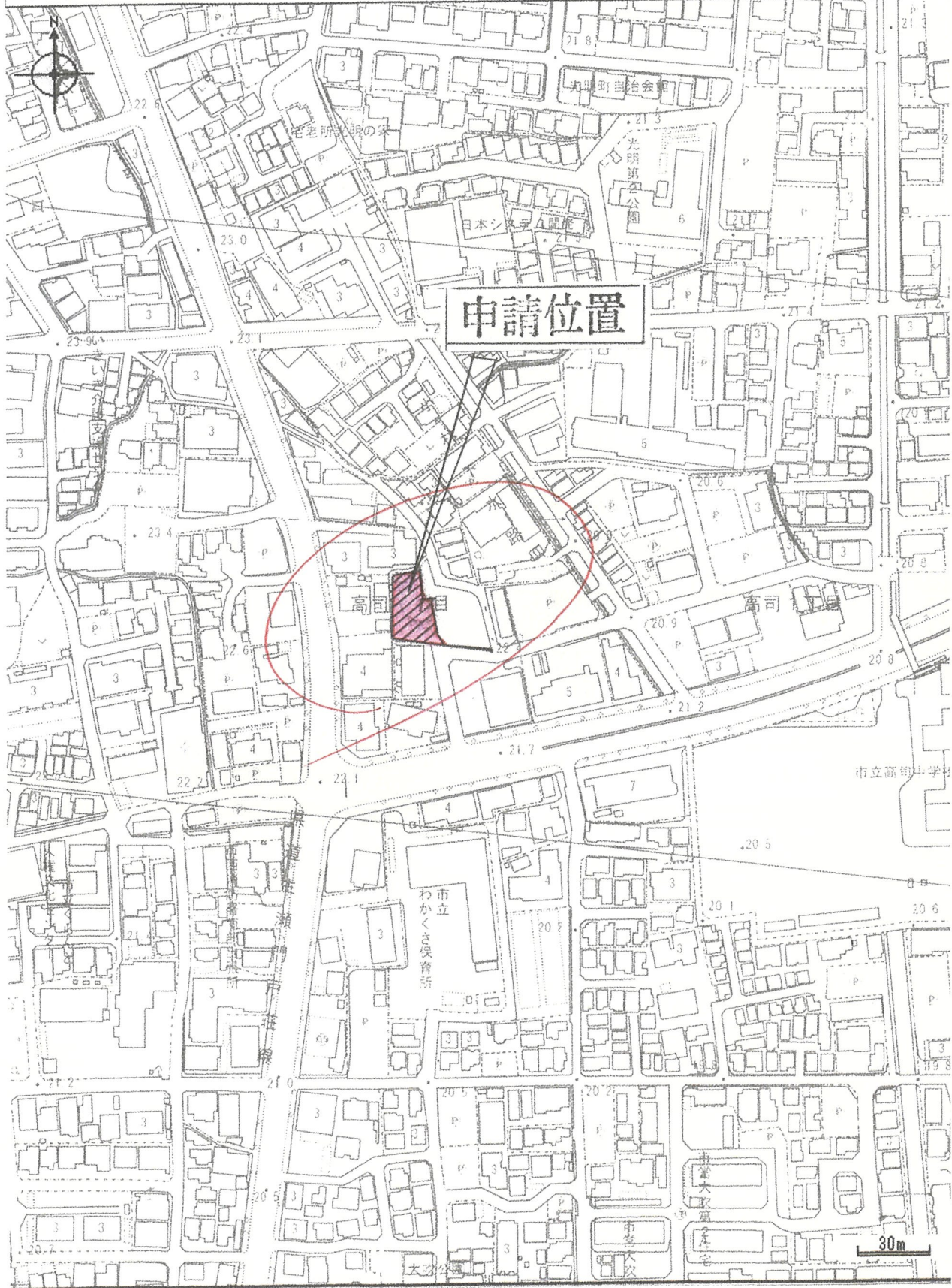
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 次の図書を添付してください。
(1) 位置図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図等)

- (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。	従前からの敷地形状、面積による開発事業
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。	ゴミ置き場を設置し自主的に管理を行う。
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。	隣接地は戸建住宅の為プライバシーを考慮し窓開口の位置を配慮する。 メイン道路側の接道部は緑化を図り近隣との調和を行う。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	駐車場は照明設備及び防犯カメラを設置し侵入者等を常に監視する。 又、オープン形状の計画とし死角を作らぬ様に配慮する。
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。	駐車場は照明設備及び出入り口にはカーブミラーを設置し交通安全に配慮する。
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。	駐車場、駐輪場を十分に確保する。

中心地 | 宝塚市高司1丁目付近



国土交通大臣登録243080号
一級建築士 朝日勝彦

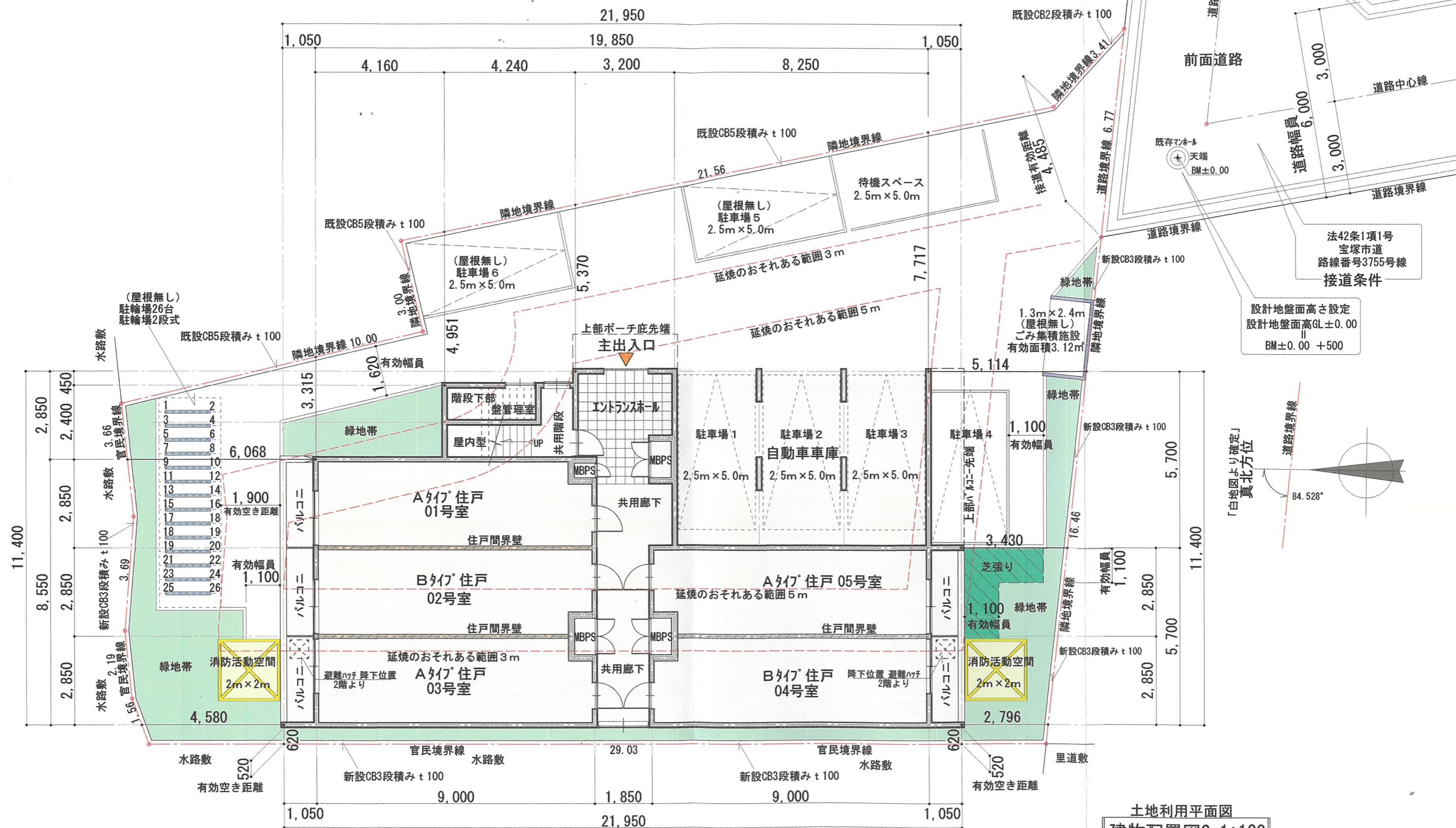
附近見取図S=1:2500

駐車場
戸数26戸 × 1/2 = 13台
敷地内6台
敷地外7台

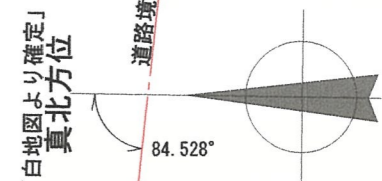
駐輪場
戸数26戸 計画台数26台

人口密度規制検討
計画戸数26戸 × 1人 ÷ 514.34㎡ × 10,000 = 505.51
^
600.00

緑地設置
敷地面積514.34㎡ × 10% = 51.44㎡
計画面積 = 53.88㎡

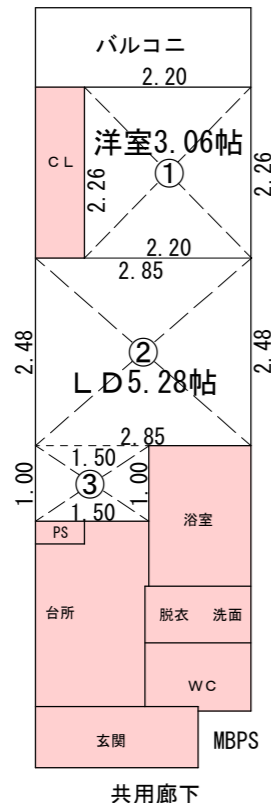


土地利用平面図
建物配置図S=1:120



法42条1項1号
宝塚市道
路線番号3755号線
接道条件

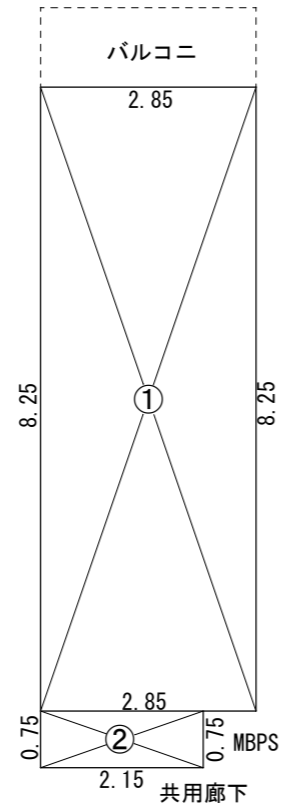
設計地盤面高さ設定
設計地盤面高GL±0.00
||
BM±0.00 +500



共用廊下
Aタイプ住戸
Bタイプ住戸は反転

居室床面積求積図S=1:100

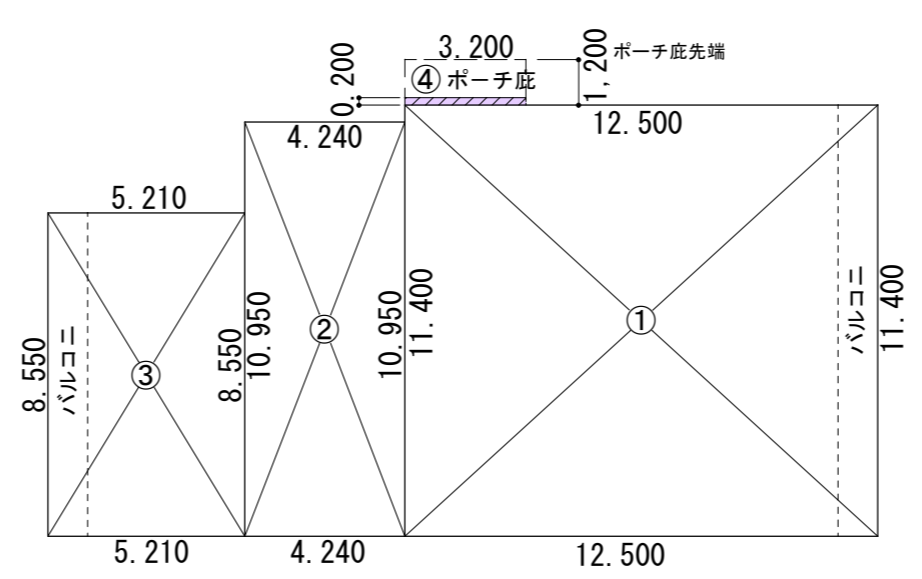
居室面積求積計算式 m ²	
①	2.26 × 2.20 = 4.972
②	2.48 × 2.85 = 7.068
③	1.00 × 1.50 = 1.50
小計=13.54	
居室床面積合計=13.54	



Aタイプ住戸
Bタイプ住戸は反転

住戸専有床面積求積図S=1:100

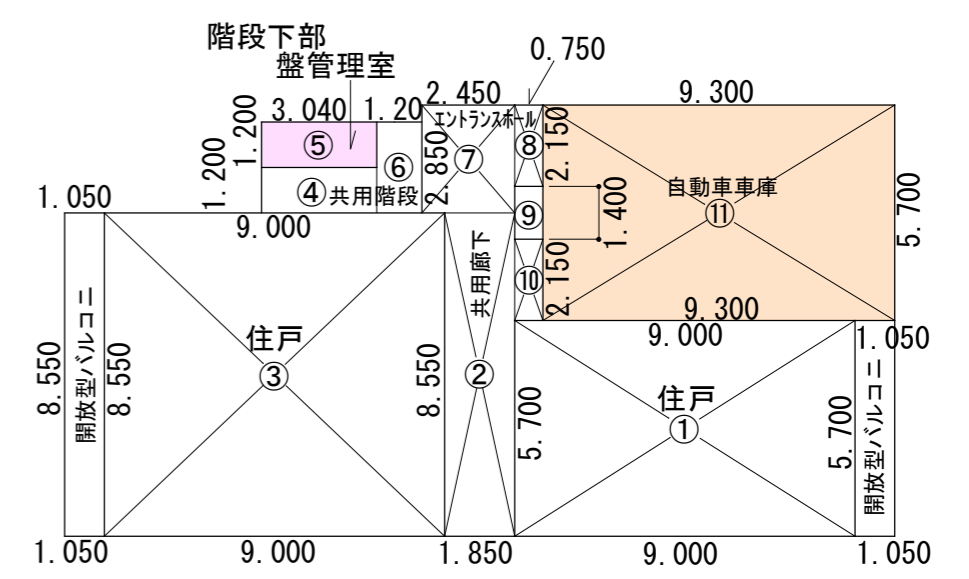
専有面積求積計算式 m ²	
①	8.25 × 2.85 = 23.5125
②	0.75 × 2.15 = 1.6125
小計=25.125	
専有床面積合計=25.12	



建築面積求積図S=1:200

建築面積求積計算式 m ²	
①	11.40 × 12.50 = 142.500
②	10.95 × 4.24 = 46.428
③	8.55 × 5.21 = 44.5455
④	0.20 × 3.20 = 0.6400
小計=234.1135	
建築面積合計=234.11-(イ)	

敷地面積 = 514.34m²-(ロ)
建蔽率算定計算式 (イ)/(ロ) = 45.52%



1階床面積求積図S=1:200

1階自動車車庫床面積求積計算式 m ²	
⑪	自動車車庫床面積 = 53.01

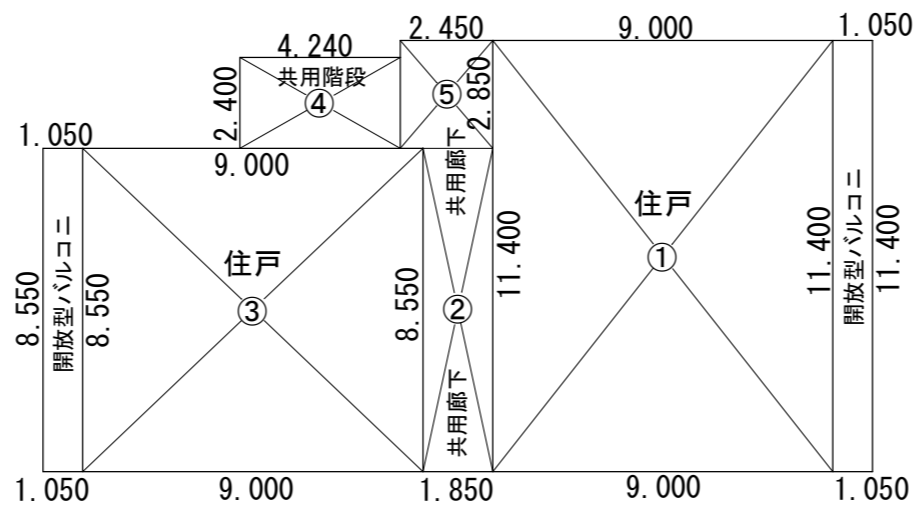
1階容積緩和床面積求積計算式 m ²	
②+③+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪ = 86.613	
小計 = 86.61 - B	

1階容積対象床面積求積計算式 m ²	
A - B = 131.90	
小計 = 131.90 - C	

1階共用廊下等の床面積算定式 m ²	
B - ⑪ = 33.60	
小計 = 33.60 - O	

1階床面積求積計算式 m ²	
①	5.70 × 9.00 = 51.30 住戸
②	8.55 × 1.85 = 15.8175
③	8.55 × 9.00 = 76.95 住戸
④	1.20 × 3.04 = 3.648
⑤	1.20 × 3.04 = 3.648 盤管理室
⑥	2.40 × 1.20 = 2.88
⑦	2.85 × 2.45 = 6.9825
⑧	2.15 × 0.75 = 1.6125
⑨	1.40 × 0.75 = 1.05
⑩	2.15 × 0.75 = 1.6125
⑪	5.70 × 9.30 = 53.01 自動車車庫
小計 = 218.511	
1階床面積合計 = 218.51 - A	

各階居室床面積求積計算式 m ²			
階数	居室A/戸	室数	居室A合計
4階	13.54	× 7戸	94.78
3階	13.54	× 7戸	94.78
2階	13.54	× 7戸	94.78
1階	13.54	× 5戸	67.70



2階床面積求積図S=1:200

特記事項: 3階及び4階は2階に同じ(共通)

特記事項: 自動車車庫容積緩和 = N/5 = 171.21m² > ⑪ ∴ 全面積緩和OK

延べ床面積計算式	
A + D + G + J = 856.07m ² - N	

容積対象延べ床面積計算式	
C + F + I + L = 670.55m ² - M	

敷地面積 = 514.34m ² -(ロ)	
容積率算定計算式 = M/(ロ) = 130.38%	

共用廊下等の床面積算定式 (建物全体)	
O + E + H + K = 132.51m ²	

