

(第1面)
開発構想届

令和7年7月7日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 西宮市深津町3番7号 西宮

フラワーハイツ306

株式会社 芝利 代表取締役 島川 健太郎

氏名

(連絡先) 郵便番号 573-0071

住所 枚方市茄子作1丁目42-31

氏名 エヌオール土地企画 山本紀夫

電話 090 (5256) 2950

FAX 072 (860) 0779

e-mail tochikikaku@forest.ocn.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 高司5丁目164番の一部		
	開発事業区域の面積	1077.84 m ²	土地の所有関係	☒ 自己所有地 ☐ 他人地
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域	用途地域	工業地域
	高度地区	第 種高度地区	その他の地域地区	法22条区域・未成町・高司美幸町地区特別工業地区
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外	地区まちづくりルール適用区域	☒ 内 () ☐ 外
開発構想	開発構想の名称	高司5丁目 住宅建設		
	開発構想の目的	住宅建設に伴う道路整備		
	予定用途	戸建て賃貸住宅	住戸数	7 戸
	建築物階数	地上 2 階 / 地下 0 階	高さ	未定10m以下 m
	盛土切土工事	☒ 盛土切土工事 有 ☐ 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	R7年12月15日 ごろ
建築確認を受ける機関	☐ 対象外 ☐ 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:) ☒ 宝塚市建築主事 未定 支店等名:)			

※受付処理欄

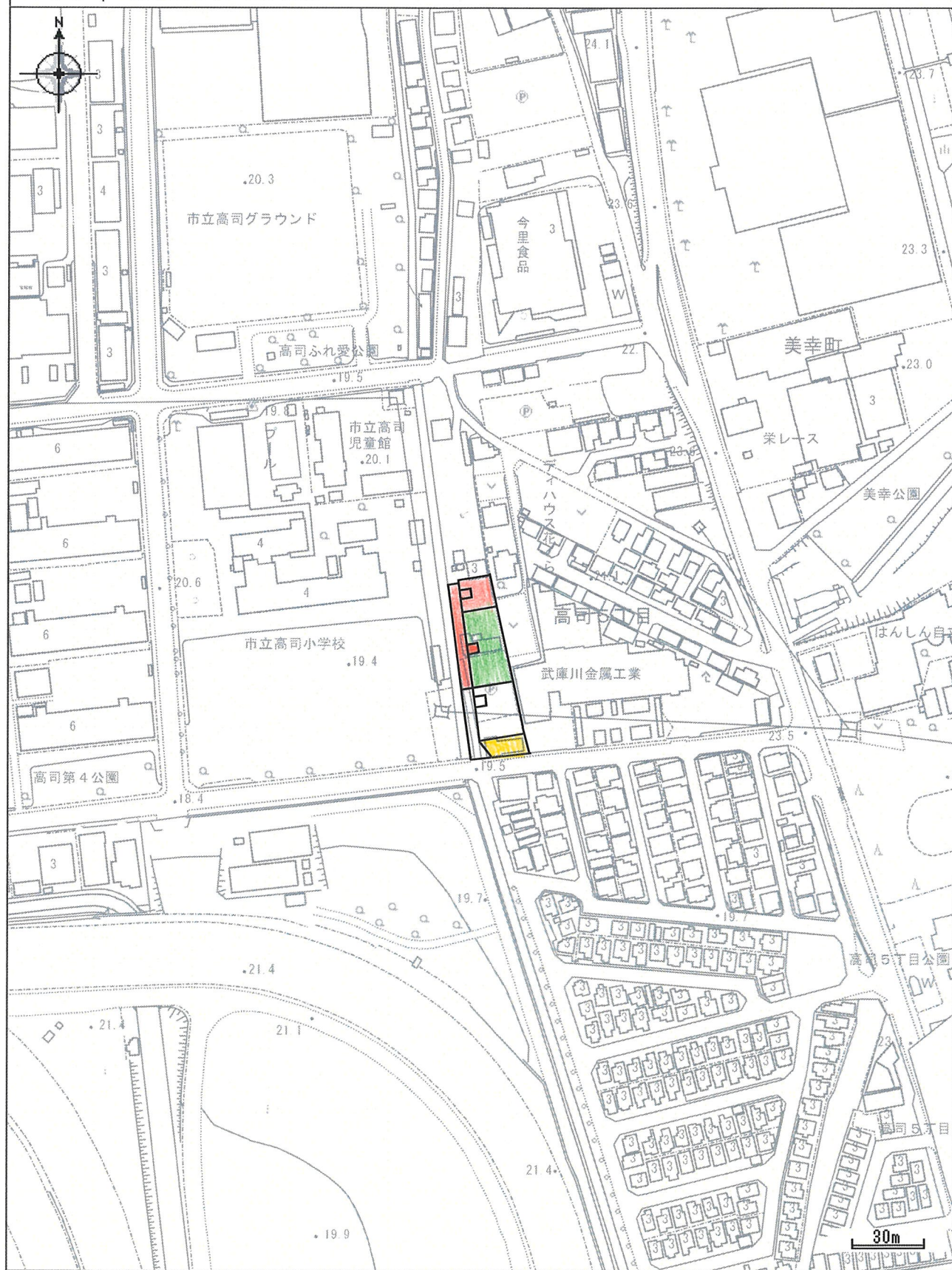
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

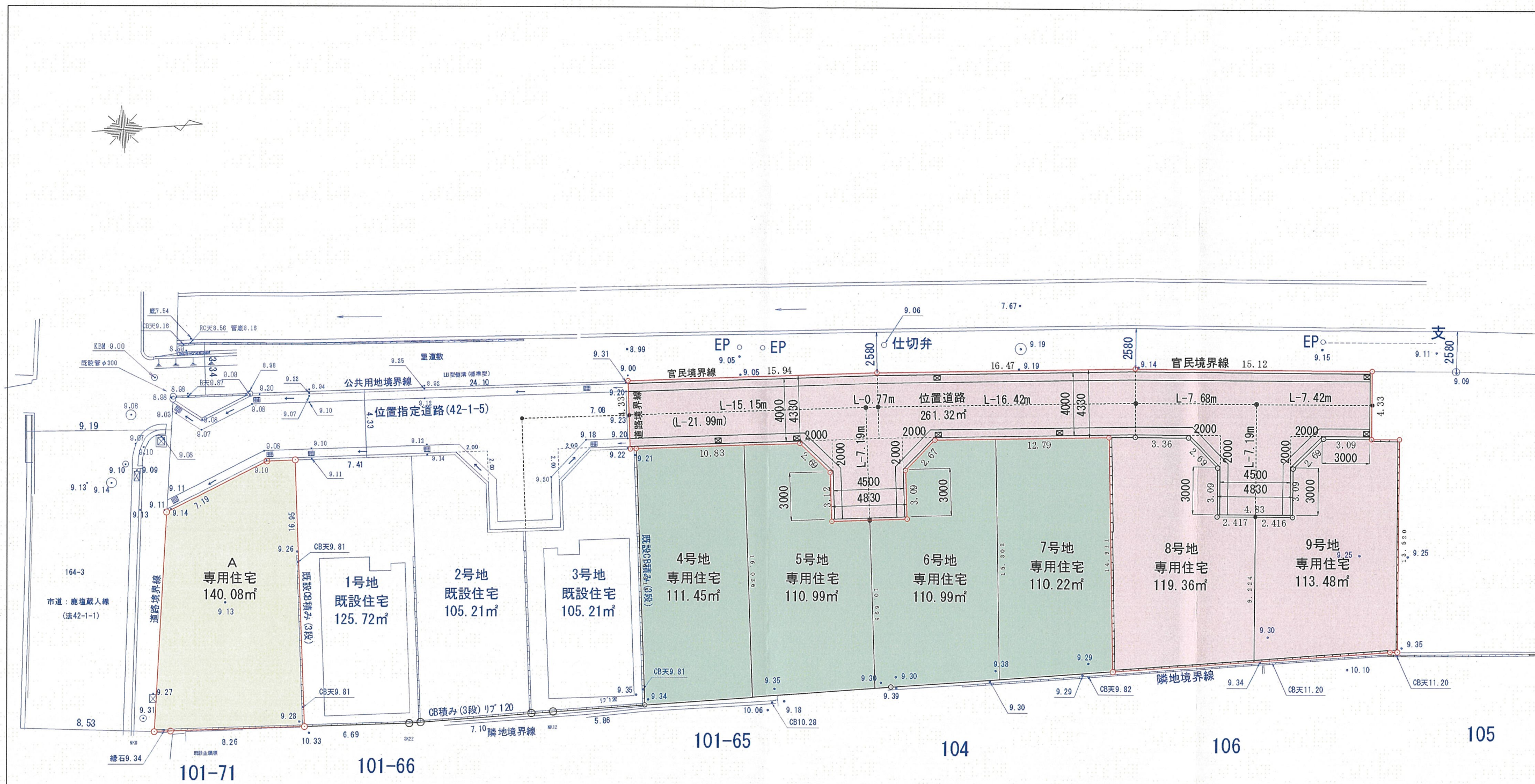
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 次の図書を添付してください。
(1) 付近見取図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

(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。	当該地は1筆の土地であり3000㎡を越えているが北側には資材会社南側には住宅地3区画(借地)として使用している。本計画区域は約1077㎡となるが、過去数十年以来、隣接所有者と境界の確定について協議がなされているが未だ確定に至っておらず開発許可が取得出来ないという事情があるため工区分けを行い位置指定道路を築造し賃貸住居を新築する予定であります。
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。	・A住宅については南側道路の市道・鹿塩蔵人線(42-1-1)西側道路の位置指定道路(42-1-5)私有地 ・8号地,9号地については南側道路より位置指定道路(42-1-5)私有地より位置指定道路を築造する。 ・ごみステーションについては南側ごみ集積場所(私有地)に持出す。
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。	・周辺の街並に配慮し接道部には緑化に努めます。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	・各戸の門灯を設置することで防犯灯の代替えとします。 ・駐車場はオープン化を図り、周辺からの死角を排除するように努める。
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。	・既設道路と並行に道路を築造しますが、一体利用しないよう構造物を設けるなどし、通行上支障がない計画とします。
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。	・工業地域であるので住宅建設を行う。 ・主として工業の利便を増進するため定める地域と認識しています。

(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。





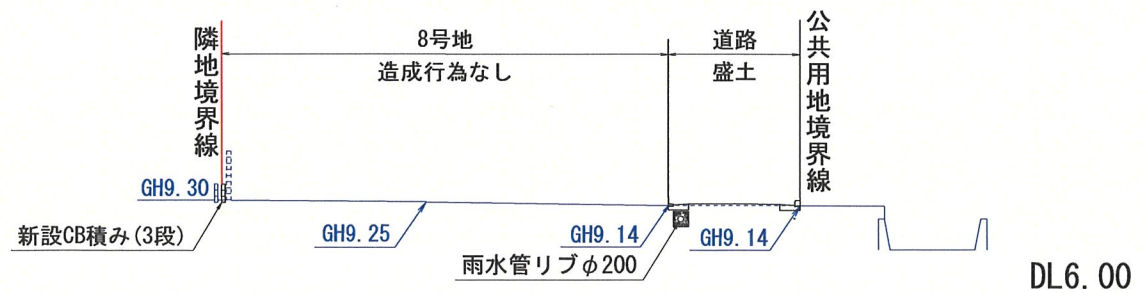
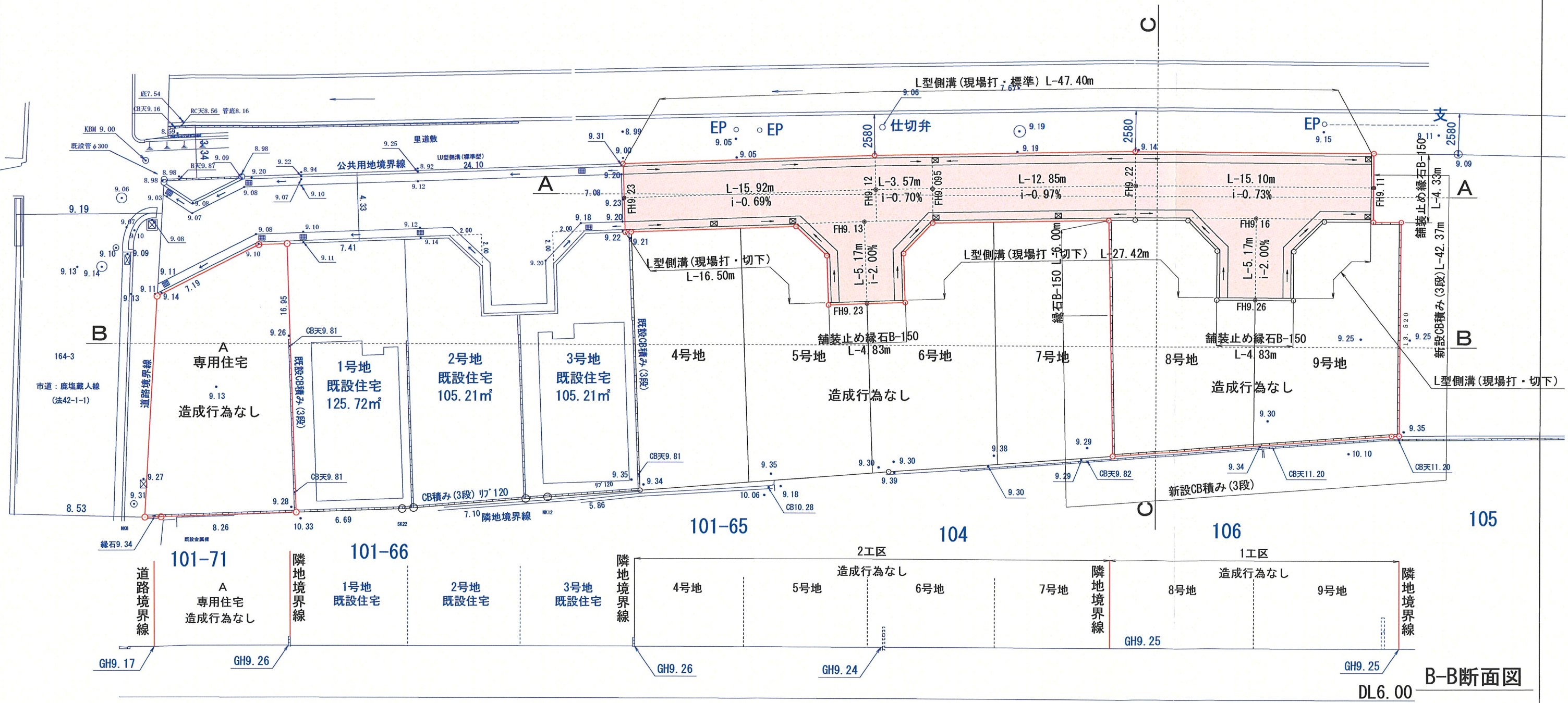
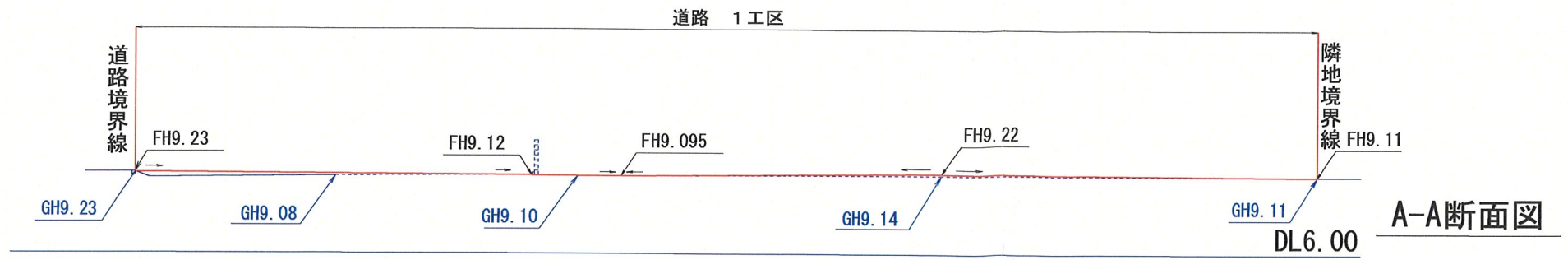
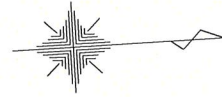
面積一覧表

完了	1号地 建築済	
	2号地 建築済	
	3号地 建築済	
	既設位置指定道路	
2工区	ゴミ置場	
	29条対象外土地	
	4号地	
	5号地	
1工区	6号地	
	7号地	
	8号地	
	9号地	
	新設位置指定道路	
	合計	

- ・ 工区① 494.16㎡
- ・ 工区② 443.65㎡
- ・ 29条対象外土地 140.08㎡

※造成行為なし(整地程度)
※接道部は緑化に努めます。
※各戸の門灯を設置することで防犯灯の代替とします。

エヌオール土地企画 山本 紀夫	
図 面 名 称	番 号
土地利用計画図	
縮 尺	作 成 日
S=1/250	R 7. 7. 4

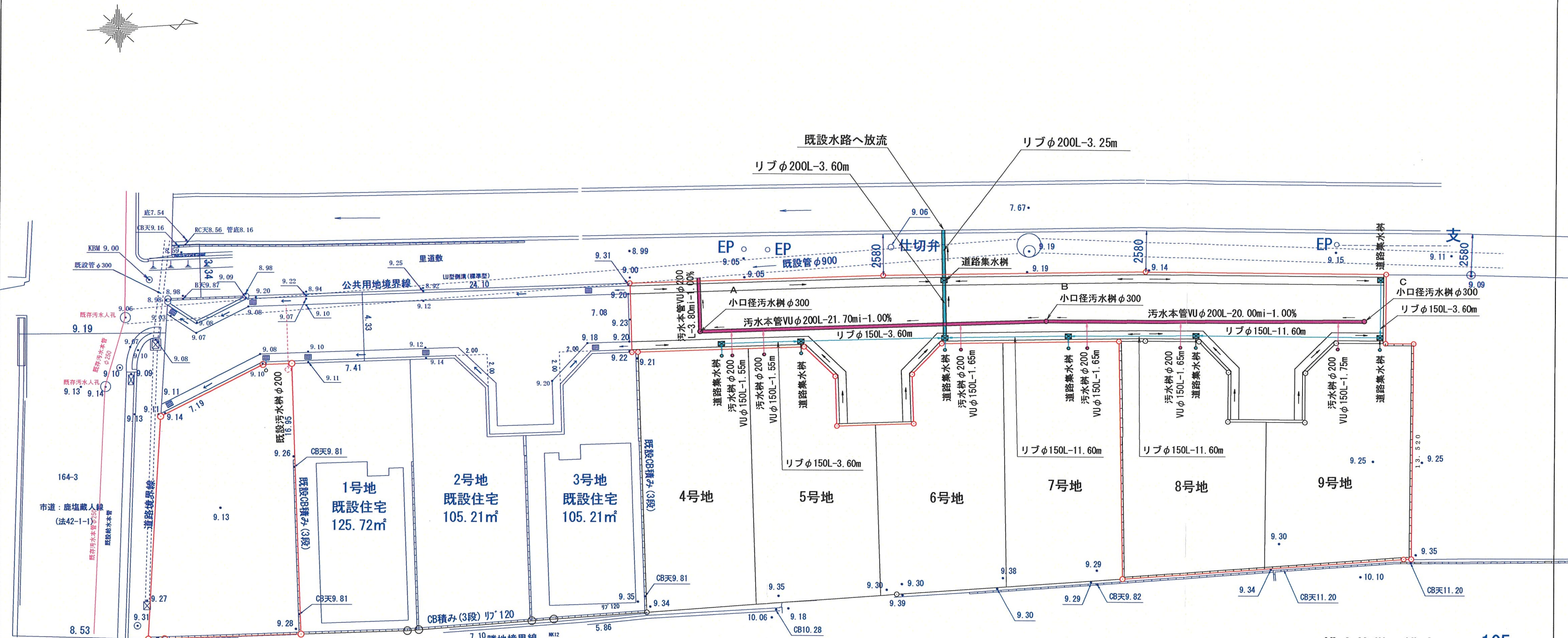


C-C断面図

盛土

※盛土高0.00~0.23m

エヌオール土地企画 山本 紀夫	
図面名称	番号
造成計画平面図・断面図	
縮尺	作成日
S=1/250	R7.7.4



排水施設一覧表

	汚水本管VUφ200 宝塚市	L- 41.70m
	汚水枝管VUφ150 宝塚市	L- 9.80m
	雨水管リブφ200	L- 6.85m
	雨水管リブφ150	L- 6.85m
	汚水樹φ200 (小口径樹) 宝塚市	6 基
	道路集水樹 300X500	8 基
	L型側溝 (標準・切下)	L- 99.90m

● 宅内取付管φ100 6箇所

エヌオール土地企画 山本 紀夫	
図 面 名 称	番 号
排水計画平面図	
縮 尺	作 成 日
S=1/250	R 7. 7. 4