

(第1面)
開 発 構 想 届

令和 7 年 6 月 25 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県揖保郡太子町鵜495-1

ヤマダストア株式会社

氏名 代表取締役 山田 和弘

(連絡先) 郵便番号 650-0032

住所 神戸市中央区伊藤町119番

株式会社新土木開発コンサルタント

氏名 代表取締役 吉光茂規 担当: 六畑方文

電話 078-392-8446、090-3359-0311

FAX 078-392-8443

e-mail roku@shindoboku.co.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 伊子志四丁目135番3		
	開 発 事 業 区 域 の 面 積	11,138.04 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	第一種住居地域
	高 度 地 区	第 6 種高度地区	そ の 他 の 地 域 地 区	第22条の指定区域 宅地造成等工事規制区域
	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	(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画		
	開 発 構 想 の 目 的	複合施設2棟の新築		
	予 定 用 途	商業系複合用途 (物販店舗・飲食店舗・診療所・フィットネス)	住戸数	0 戸
	建 築 物 階 数	地上 2 階 / 地下 1 階	高 さ	9.9 m
建 築 確 認 を 受 け る 機 関	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	2026年2月 ごろ
		☐ 対象外	☐ 宝塚市建築主事	
		☒ 指定確認検査機関	☐ 未定	
		(指定確認検査機関名: 兵庫確認検査機構 支店等名: 姫路本店)		

※受付処理欄

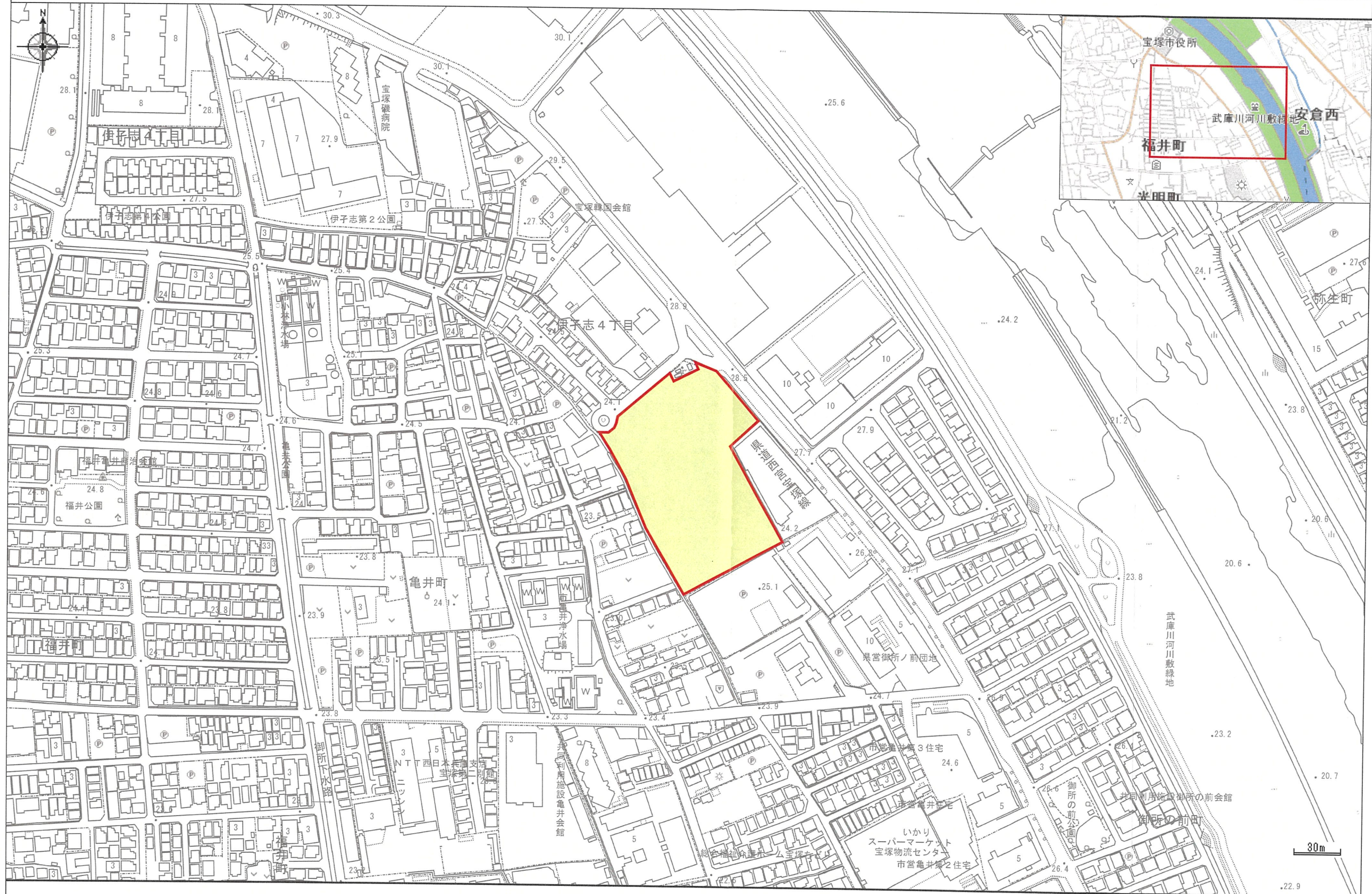
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

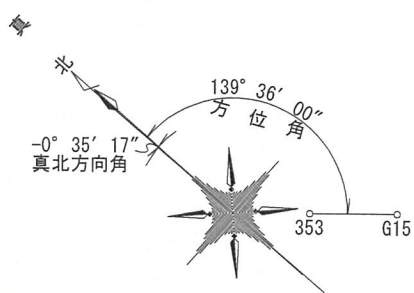
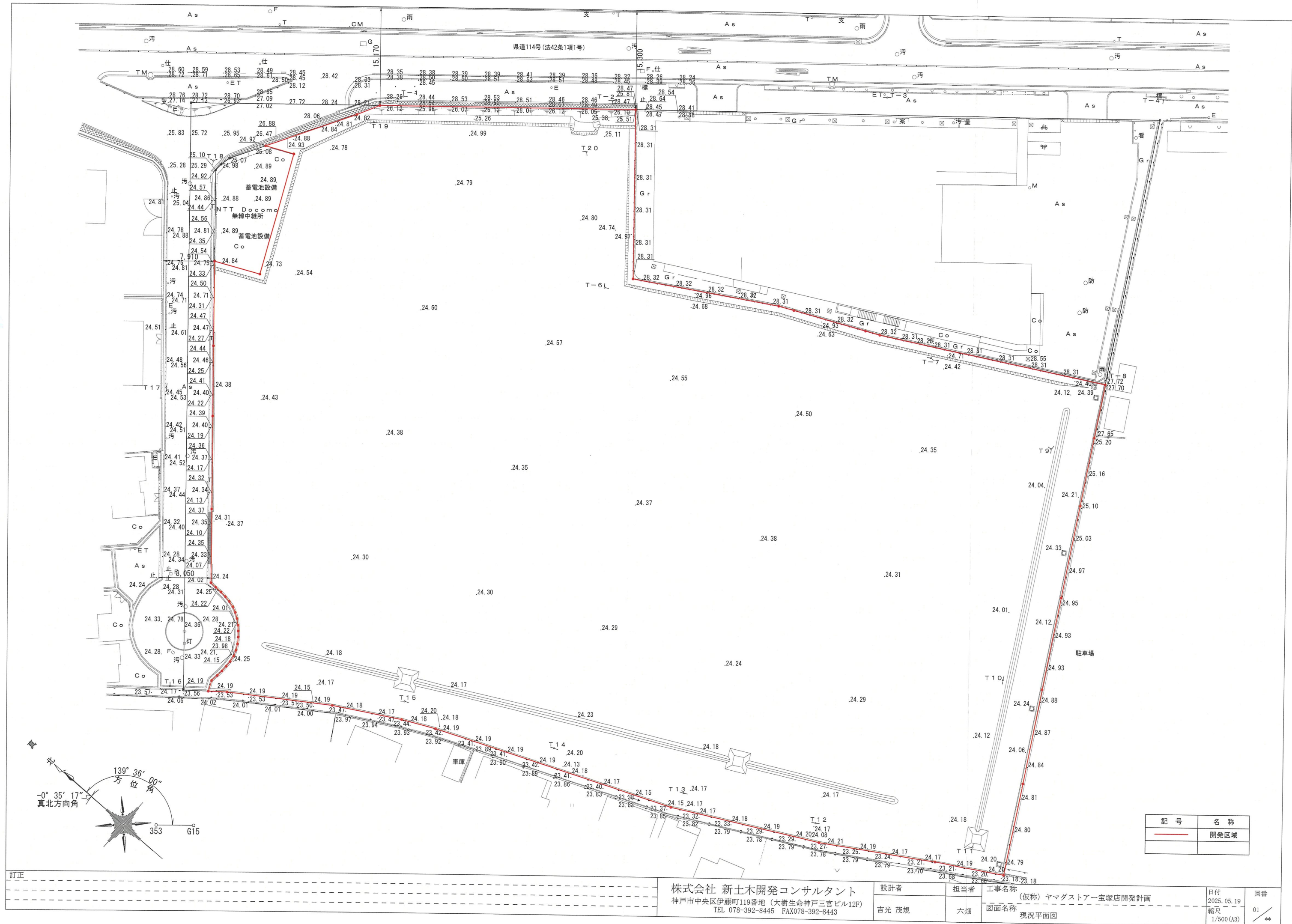
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 次の図書を添付してください。
(1) 付近見取図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

(第2面)

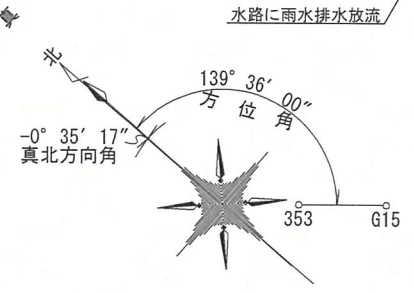
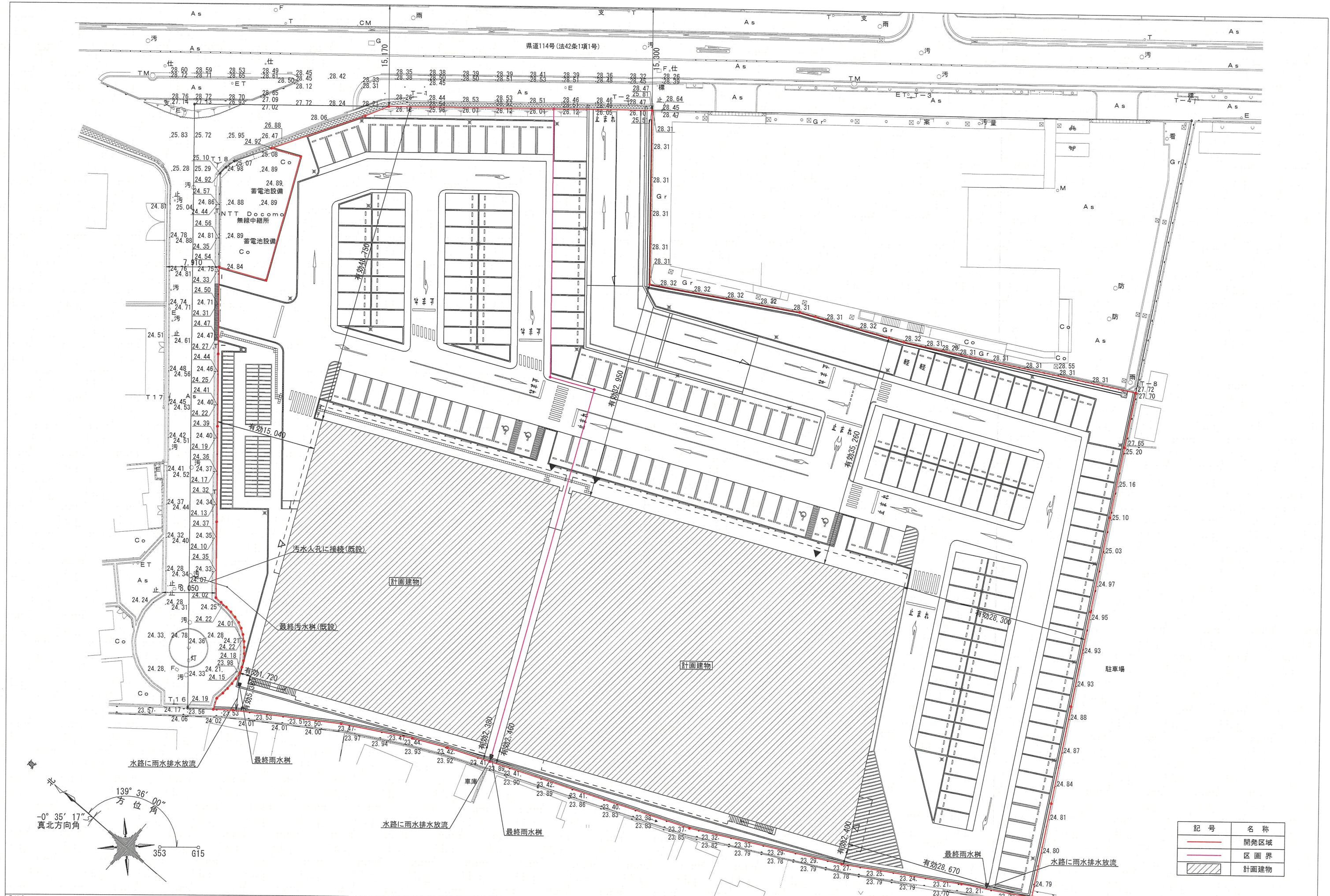
開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	借地する土地すべてを開発区域に設定しました。
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	該当なし。
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	開発ガイドラインに基づき適正な公共施設等の整備を行います。
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	地区周辺における良好な住環境の保全に努めます。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	開発事業区域における防犯対策に努めます。
6 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。	開発ガイドラインに基づき適正な公共施設等の整備を行います。
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。	その他地域の特性に応じた都市環境の形成に努めます。

(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。

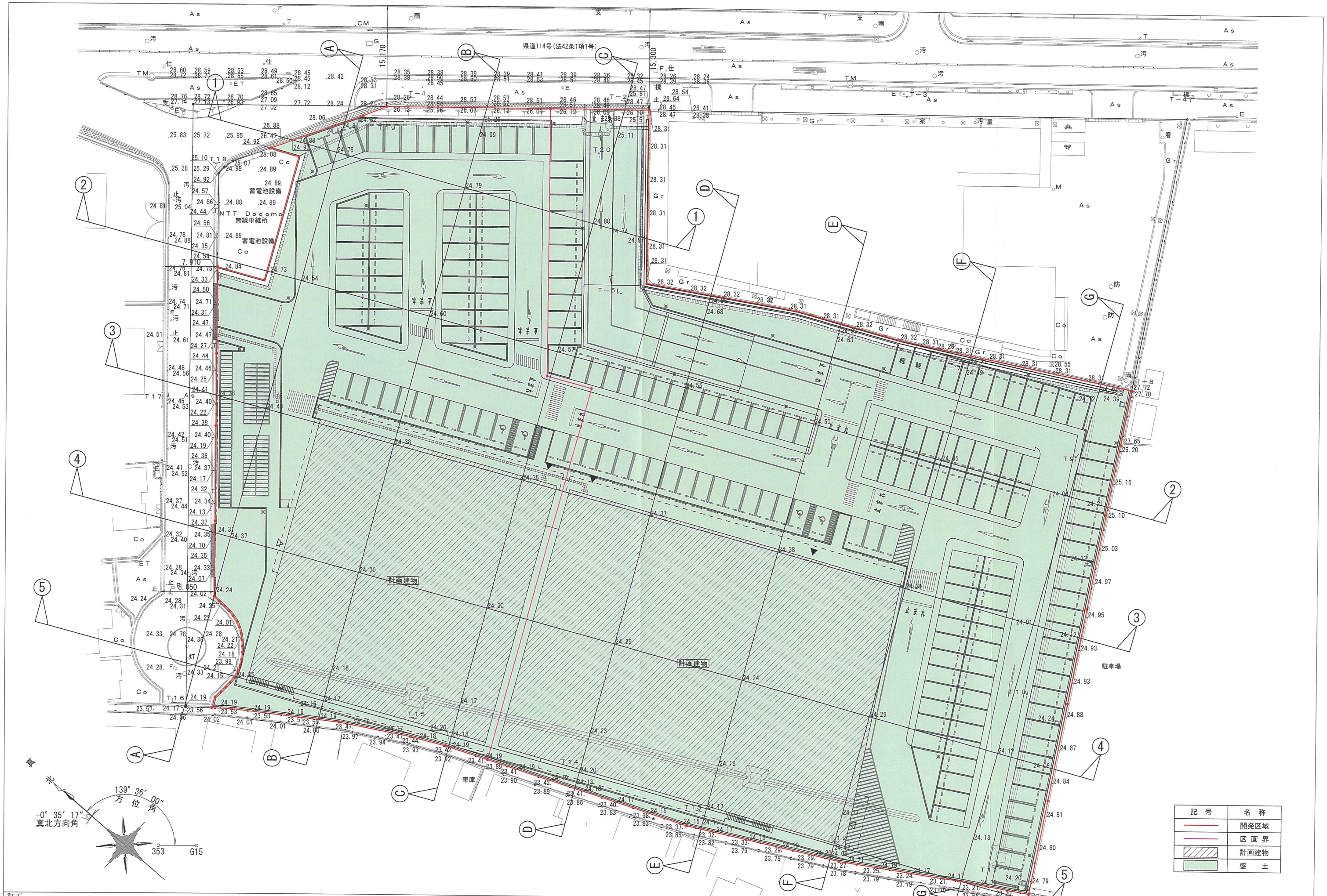




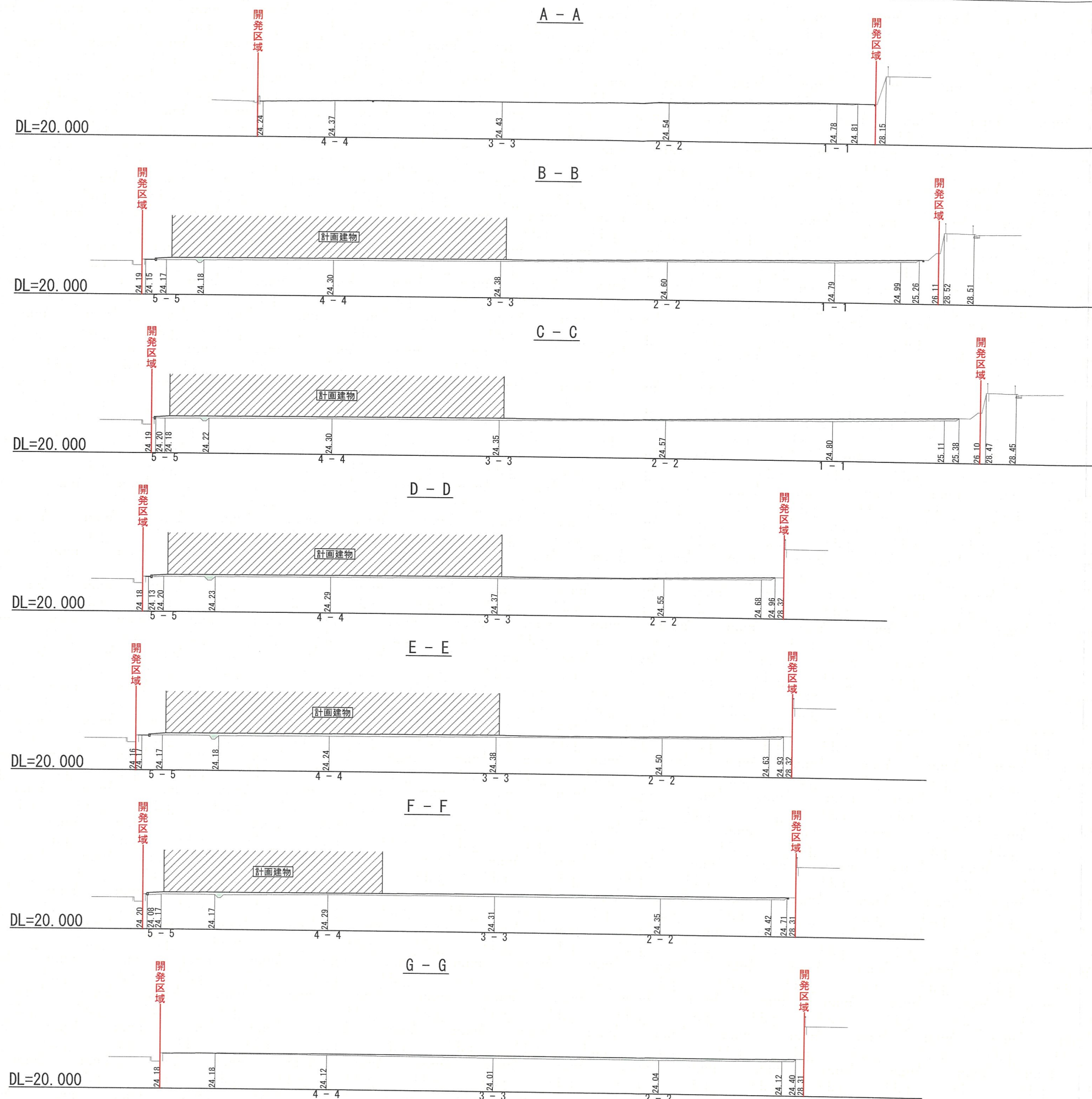
記号	名称
—	開発区域



記号	名称
(Red line)	開発区域
(Pink line)	区画界
(Hatched area)	計画建物



記号	名称
	開発区域
	区画界
	計画建物
	盛土



訂正

株式会社 新土木開発コンサルタント
神戸市中央区伊藤町119番地（大樹生命神戸三宮ビル12F）
TEL 078-392-8445 FAX078-392-8443

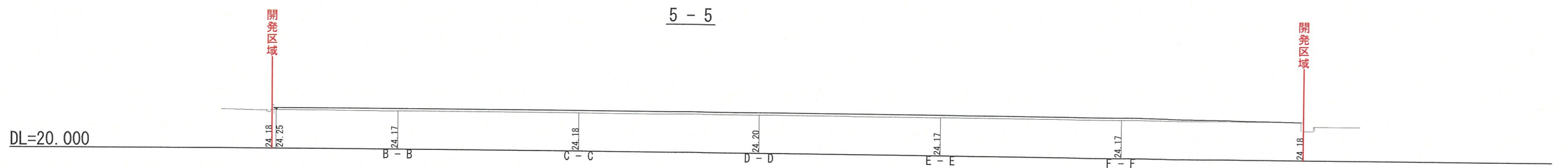
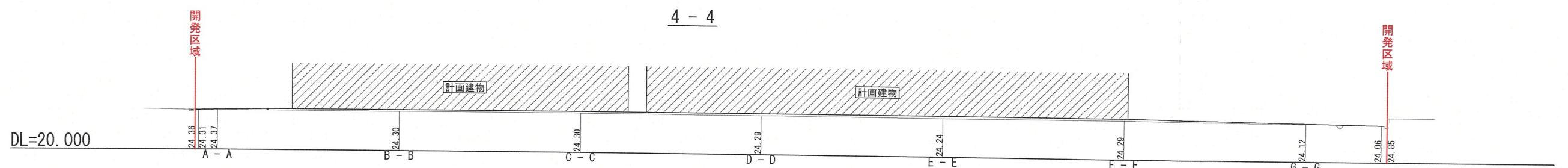
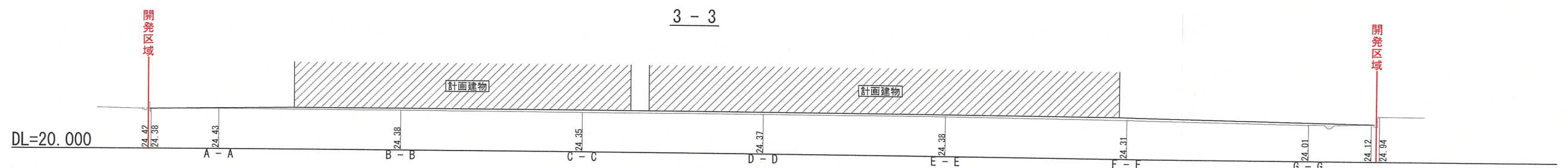
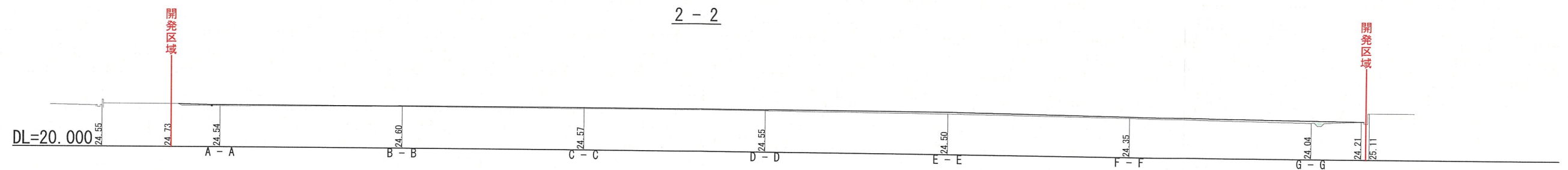
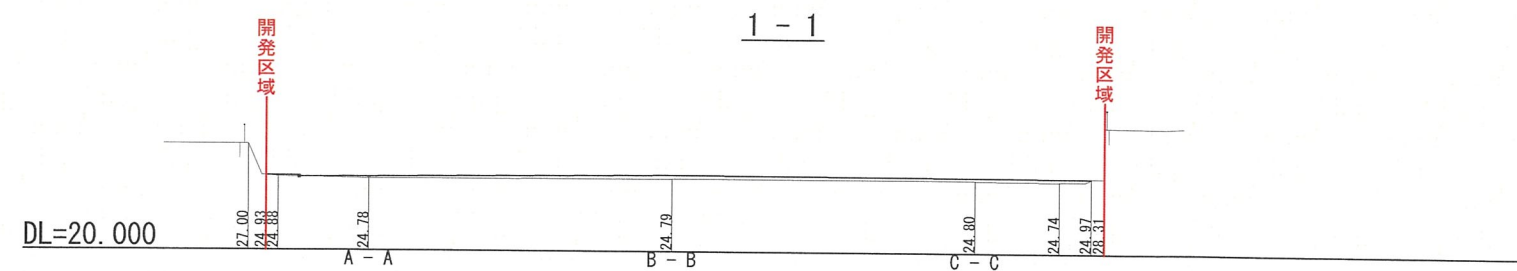
設計者
吉光 茂規

担当者
六畑

工事名称
(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画
図面名称
造成計画断面図(1)

日付
2025.06.30
縮尺
1/500(A3)

図番
**
**



訂正

株式会社 新土木開発コンサルタント
神戸市中央区伊藤町119番地 (大樹生命神戸三宮ビル12F)
TEL 078-392-8445 FAX078-392-8443

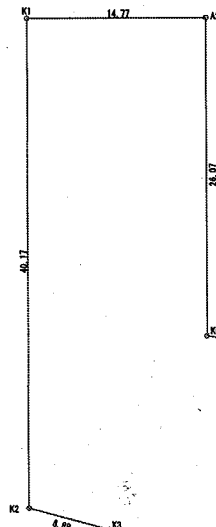
設計者
吉光 茂規

担当者
六畑

工事名称	(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画
図面名称	造成計画断面図(2)

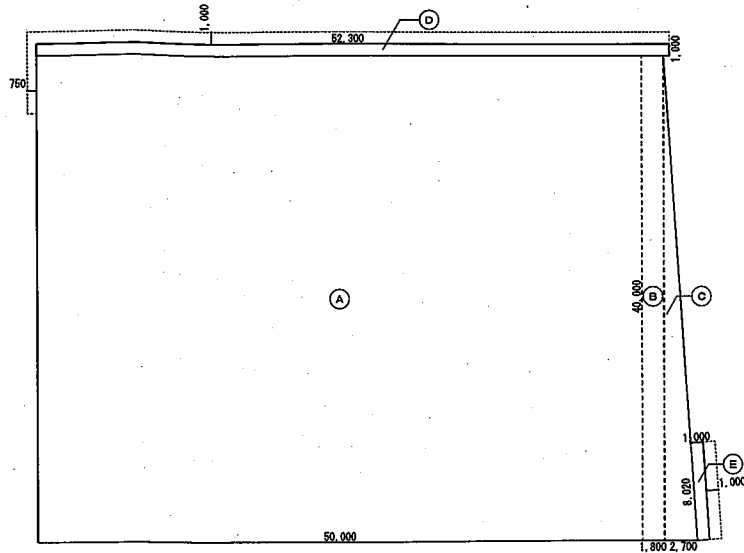
日付	
025.06.30	
縮尺	
1/500(A3)	

番
/



建築面積求積表				
N0	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K1	-133120.059	94326.554	-40.040	5330127.162360
K2	-133146.397	94296.215	-27.320	3637559.566040
K3	-133152.596	94299.234	-49.039	6529869.664854
K4	-133177.977	94247.176	-39.311	5235359.453847
P5	-133206.988	94259.923	24.229	-3227472.063794
P6	-133227.671	94271.405	21.370	-2847075.329270
P7	-133242.998	94281.293	15.482	-2062868.095038
189	-133252.203	94286.887	17.975	-2395208.348925
507	-133244.934	94289.288	25.129	-3348311.946486
508	-133237.450	94312.016	25.203	-3357983.452350
505	-133230.151	94324.471	24.900	-3317430.759900
504	-133222.666	94336.918	21.695	-2890270.077870
221	-133217.456	94346.185	16.460	-2195423.674980
K0508	-133213.218	94353.396	-10.472	1395008.818896
D506	-133182.240	94335.094	-18.704	2491040.616960
D505	-133180.201	94334.092	-6.073	808803.980673
D504	-133169.921	94328.621	-6.143	818062.824703
D503	-133167.745	94328.549	-13.051	1737972.239995
K0501	-133148.315	94316.570	7.706	-1026040.915390
A2	-133131.208	94336.255	9.984	-1329181.980672
合計			-13662.936245	
合計面積			6831.461225	
地積			6831.46	

敷地面積求積図



建築面積求積図

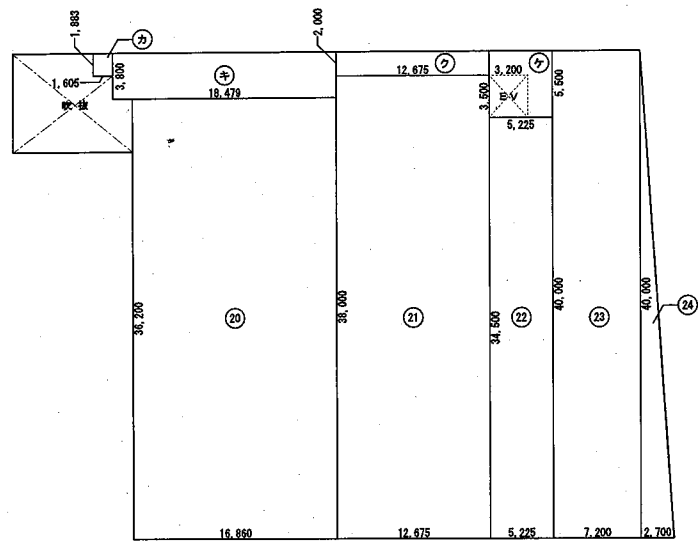
建築面積求積表		
①	50.000 × 40.000	2,000.0000
②	1.800 × 40.000	72.0000
③	2.700 × 40.000 / 2	54.0000
④	52.300 × 1.000	52.3000
⑤	1.000 × 8.020	8.0200
合計		2,186.3200
改メ		2,186.32 m²

階別床面積求積表		
1 階床面積		
⑦	9.840 × 7.820	76.9488
⑧	3.715 × 3.800	14.1170
⑨	16.800 × 5.500	92.4000
⑩	0.371 × 5.500 / 2	1.0203
⑪	9.840 × 32.180	316.6512
⑫	3.715 × 36.200	134.4830
⑬	21.445 × 40.000	857.8000
⑭	17.171 × 34.500	592.3995
⑮	2.329 × 34.500 / 2	40.1752
合計		2,125.9951
改メ		2,126.00 m²

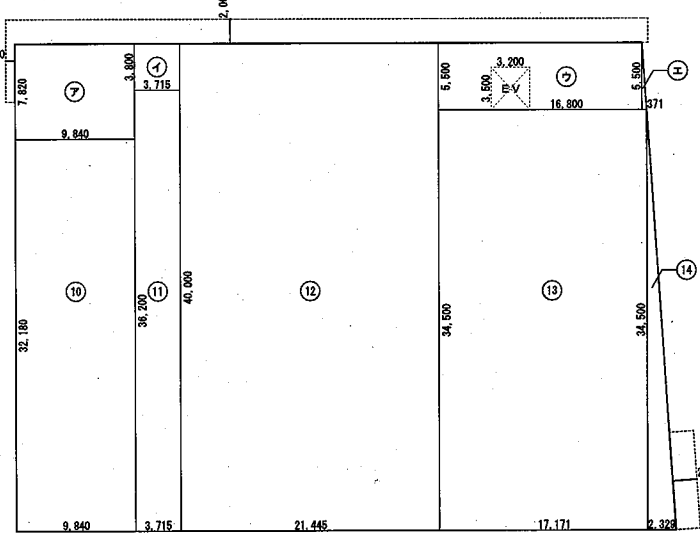
階別床面積求積表		
2 階床面積		
⑯	1.605 × 1.883	3.0222
⑰	18.479 × 3.800	70.2202
⑱	12.675 × 2.000	25.3500
⑲	5.225 × 5.500	28.7375
⑳	16.860 × 36.200	610.3320
㉑	12.675 × 38.000	481.6500
㉒	5.225 × 34.500	180.2625
㉓	7.200 × 40.000	288.0000
㉔	2.700 × 40.000 / 2	54.0000
合計		1,741.5744
改メ		1,741.57 m²

容積率対象外面積求積表		
1 階 E.V.昇降路		
3.200 × 3.500	11.2000	
小計	11.2000	
改メ		11.20 m²
2 階 E.V.昇降路		
3.200 × 3.500	11.2000	
小計	11.2000	
改メ		11.20 m²
合計		22.40 m²

集計表				
敷地面積				6,831.46 m²
建築面積	棟名	申請部分	申請以外の部分	合計
	A棟	2,186.32	—	2,186.32
	合計	2,186.32	—	2,186.32 m²
延床面積	A棟	1階	2,126.00	2,126.00
		2階	1,741.57	1,741.57
	合計	3,867.57	—	3,867.57 m²
容積率対象外面積		3,867.57	22.40	3,845.17 m²
建築率				32.00 %
容積率				56.29 %



2 階延床面積求積図



1 階延床面積求積図

用途別床面積求積表		
テナントA1 床面積		
⑩	9.840 × 32.180	316.6512
⑪	3.715 × 36.200	134.4830
⑫	21.445 × 40.000	857.8000
⑬	17.171 × 34.500	592.3995
⑭	2.329 × 34.500 / 2	40.1752
小計		1,941.5089
改メ		1,941.51 m²
テナントA2 床面積		
⑲	16.860 × 36.200	610.3320
㉑	12.675 × 38.000	481.6500
㉒	5.225 × 34.500	180.2625
㉓	7.200 × 40.000	288.0000
㉔	2.700 × 40.000 / 2	54.0000
小計		1,614.2445
改メ		1,614.24 m²
合計		3,555.75 m²

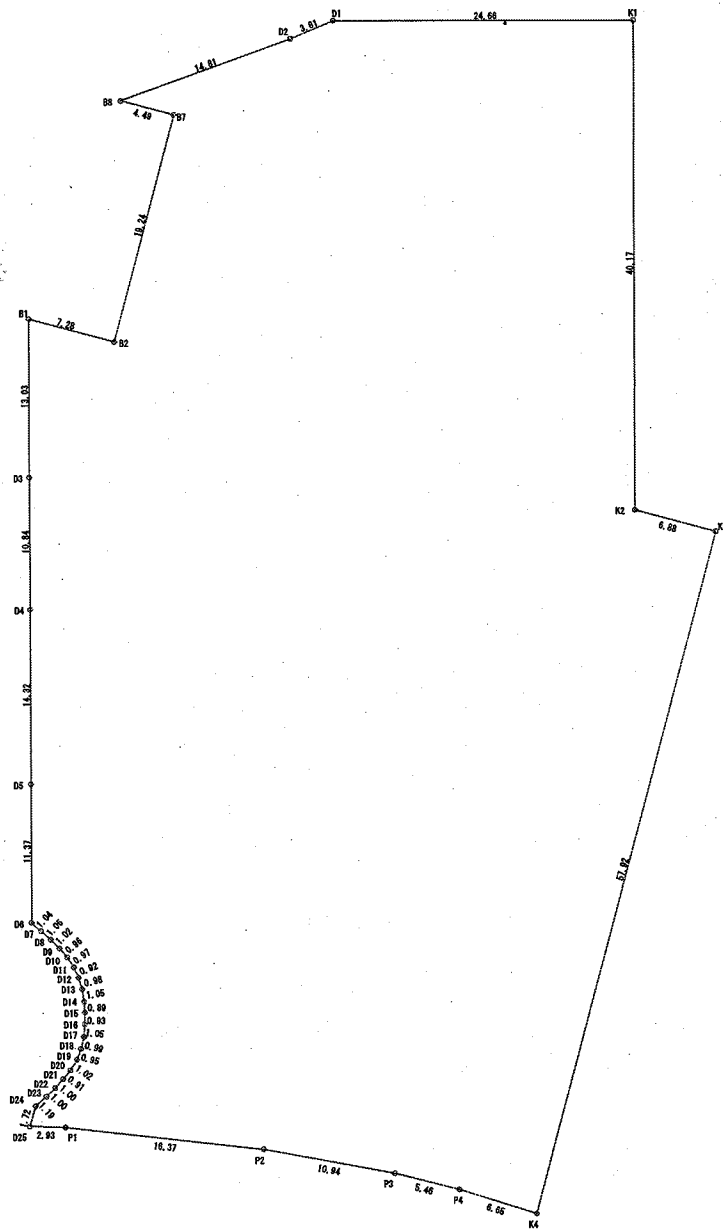
用途別床面積求積表		
1 階共用部床面積		
⑦	9.840 × 7.820	76.9488
⑧	3.715 × 3.800	14.1170
⑨	16.800 × 5.500	92.4000
⑩	0.371 × 5.500 / 2	1.0203
小計		184.4861
改メ		184.49 m²
2 階共用部床面積		
⑯	1.605 × 1.883	3.0222
⑰	18.479 × 3.800	70.2202
⑱	12.675 × 2.000	25.3500
⑲	5.225 × 5.500	28.7375
合計		127.3299
改メ		127.33 m²
合計		311.82 m²

用途別集計表			
延床面積	テナントA1	床	1,941.51
	(物販店舗)	共用部	170.26
	計		2,111.77 m²
テナントA2	床	1,614.24	1,614.24
	(クリニックモジュール)	共用部	141.56
	計		1,755.80 m²

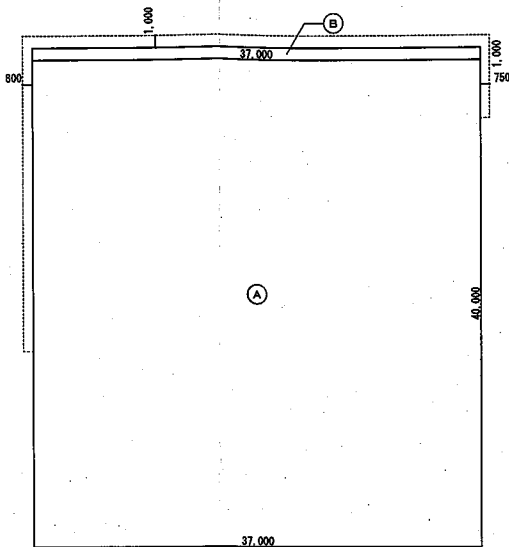
附記事項

株式会社 小野設計

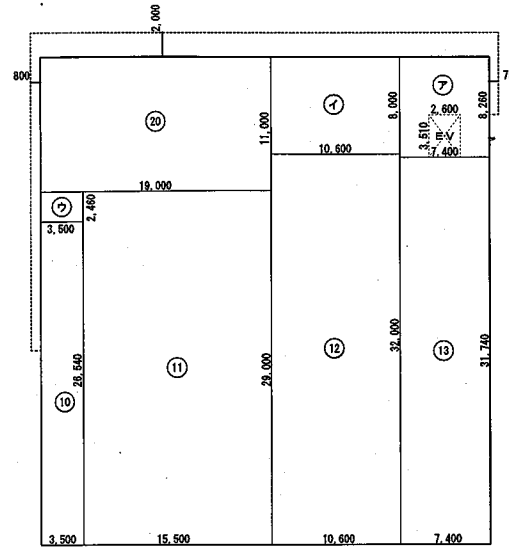
工事名称 ヤマダストア宝塚店
図面名称 【A様】敷地・建物求積図
縮尺 A1- S1:300
A3- S1:600
日付 2025.08.20
図面番号 AA-4
作成者 野崎正樹
1級建築士登録第230011号



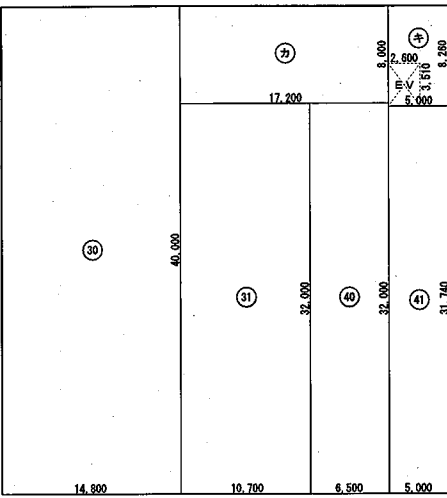
敷地面積求積図



建築面積求積図



1階延床面積求積図



2階延床面積求積図

建築面積求積表				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn+1-Yn-1
D1	-133101.448	94310.360	-19.611	2810252.516339
D2	-133099.747	94306.943	-16.355	2176846.362185
B8	-133092.523	94294.005	-10.980	1461355.902540
B7	-133096.573	94295.963	-15.333	2040769.753809
B2	-133105.030	94278.672	-20.478	2725724.804340
B1	-133098.474	94275.485	-13.034	1734805.510118
D3	-133107.008	94265.638	-18.005	2396591.679040
D4	-133114.147	94257.480	-18.961	2523977.341287
D5	-133123.556	94246.677	-19.394	2581798.245064
D6	-133131.009	94238.086	-8.612	1146524.249508
D7	-133132.050	94238.065	-0.030	3993.981500
D8	-133133.115	94238.056	-0.077	10251.249855
D9	-133134.137	94237.988	-0.212	28224.437044
D10	-133135.094	94237.844	-0.397	62864.632318
D11	-133136.032	94237.591	-0.642	85473.332544
D12	-133136.874	94237.202	-0.911	121287.692214
D13	-133137.707	94236.680	-1.199	159632.110693
D14	-133138.518	94236.003	-1.313	174810.874134
D15	-133139.142	94235.387	-1.342	178672.728564
D16	-133139.759	94234.661	-1.564	208230.583078
D17	-133140.373	94233.803	-1.738	231397.986274
D18	-133140.839	94232.923	-1.773	236068.707547
D19	-133141.169	94232.030	-1.911	254432.773959
D20	-133141.314	94231.012	-1.930	256962.736020
D21	-133141.347	94230.100	-1.921	256784.527587
D22	-133141.330	94229.091	-2.013	268013.497290
D23	-133141.249	94228.087	-2.190	291579.335310
D24	-133141.086	94226.901	-2.760	366137.986500
D25	-133141.806	94225.337	0.296	-39409.974280
P1	-133144.074	94227.197	11.137	-1482825.552138
P2	-133157.572	94238.474	14.629	-1974593.835188
P3	-133167.007	94242.026	8.023	-1068398.897161
P4	-133171.882	94244.497	5.150	-685835.192300
K4	-133177.977	94247.176	54.737	-7289762.927049
K3	-133152.586	94299.234	49.039	-652969.664854
K2	-133146.397	94298.215	27.320	-363759.566040
K1	-133120.059	94326.554	14.145	-1882983.234555
合計				-5813.144928
合計面積				4306.5724640
地積				4306.57 m ²

建築面積求積表	
①	37.000 × 40.000 1,480.0000
②	37.000 × 1.000 37.0000
合計	
改メ 1,517.00 m ²	

容積率対象外面積求積表	
1階 E/V昇降路	
2.600 × 3.510	9.1260
小計	
改メ 9.13 m ²	
2階 E/V昇降路	
2.600 × 3.510	9.1260
小計	
改メ 9.13 m ²	
合計	
改メ 18.26 m ²	

階別床面積求積表	
1階床面積	
⑦	7.400 × 8.260 61.1240
⑧	10.600 × 8.000 84.8000
⑨	3.500 × 2.460 8.6100
⑩	3.500 × 26.540 92.8900
⑪	15.500 × 29.000 449.5000
⑫	10.600 × 32.000 339.2000
⑬	7.400 × 31.740 234.8760
⑭	19.000 × 11.000 209.0000
合計	
改メ 1,480.0000 m ²	
2階床面積	
⑮	17.200 × 8.000 137.6000
⑯	5.000 × 8.260 41.3000
⑰	14.800 × 40.000 592.0000
⑱	10.700 × 32.000 342.4000
⑲	6.500 × 32.000 208.0000
⑳	5.000 × 31.740 158.7000
合計	
改メ 1,480.0000 m ²	

用途別床面積求積表	
テナントB1 床面積	
⑩	3.500 × 26.540 92.8900
⑪	15.500 × 29.000 449.5000
⑫	10.600 × 32.000 339.2000
⑬	7.400 × 31.740 234.8760
小計	
改メ 1,116.4660 m ²	
テナントB2 床面積	
⑭	19.000 × 11.000 209.0000
小計	
改メ 209.0000 m ²	
テナントB3 床面積	
⑰	14.800 × 40.000 592.0000
⑱	10.700 × 32.000 342.4000
小計	
改メ 934.4000 m ²	
テナントB4 床面積	
⑲	6.500 × 32.000 208.0000
⑳	5.000 × 31.740 158.7000
小計	
改メ 366.7000 m ²	
合計	
改メ 2,626.57 m ²	

用途別床面積求積表	
1階共用部床面積	
⑦	7.400 × 8.260 61.1240
⑧	10.600 × 8.000 84.8000
⑨	3.500 × 2.460 8.6100
小計	
改メ 154.5340 m ²	
2階共用部床面積	
⑮	17.200 × 8.000 137.6000
⑯	5.000 × 8.260 41.3000
小計	
改メ 178.9000 m ²	
合計	
改メ 333.43 m ²	

集計表			
敷地面積			4,306.57 m ²
建築面積	種名	申請部分	申請以外の部分
	日積	1,517.00	—
	合計	1,517.00	—
延床面積	日積	1階 1,480.00	—
		2階 1,480.00	—
	合計	2,960.00	—
容積率対象面積		2,960.00	—
容積率		—	68.31 %

用途別集計表			
延床面積	テナントB1・B3 (物販店舗)	床 1,116.47 + 934.40	2,050.87
	共用部	2,050.87 ÷ 2,626.57 × 333.43	260.35
	計		2,311.22 m ²
テナントB2 (飲食店)	床		209.00
	共用部	209.00 ÷ 2,626.57 × 333.43	26.53
	計		235.53 m ²
テナントB4 (フィットネスジム)	床		366.70
	共用部	366.70 ÷ 2,626.57 × 333.43	46.55
	計		413.25 m ²