

(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 東京都千代田区丸の内2丁目7-2

株式会社 オープンハウス・デザイン・ロップメント  
代表取締役 福岡良介

(連絡先) 郵便番号 530-0054  
住所 大阪市北区南森町2丁目2-7-201

株式会社 藤建築企画近藤徹  
TEL 06-6484-9818  
FAX 06-6484-9819  
E-mail fuji.architec@orange.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 安倉南2丁目 175                                                                    |                      |                                                                           |
|                   | 開 発 事 業 区 域 の 面 積                                                                                                                                                            | 633.51 m <sup>2</sup>                                                             | 土地の所有関係              | <input type="checkbox"/> 自己所有地<br><input checked="" 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              | 準工業地域                                                                     |
|                   | 高 度 地 区                                                                                                                                                                      | 第 種高度地区                                                                           | そ の 他 の 地 域 地 区      | 法22条区域                                                                    |
|                   | 地 区 計 画 区 域                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> 内 ( )<br><input checked="" type="checkbox"/> 外           | 地 区 ま ち づ くり ルール適用区域 | <input type="checkbox"/> 内 ( )<br><input checked="" type="checkbox"/> 外   |
| 開 発 構 想           | 開 発 構 想 の 名 称                                                                                                                                                                | 宝塚市安倉南210⑥                                                                        |                      |                                                                           |
|                   | 開 発 構 想 の 目 的                                                                                                                                                                | 戸建住宅 4区画<br>6                                                                     |                      |                                                                           |
|                   | 予 定 用 途                                                                                                                                                                      | 1戸建ての住宅                                                                           | 住戸数                  | 6 戸                                                                       |
|                   | 建 築 物 階 数                                                                                                                                                                    | 地上 2 階 / 地下 階                                                                     | 高 さ                  | 8.0以下 m                                                                   |
|                   | 盛 土 切 土 工 事                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 盛土切土工事 有<br><input type="checkbox"/> 盛土切土工事 無 | 工事着手予定時期             | 年 月 日 ごろ                                                                  |
| 建築確認を受ける機関        | <input type="checkbox"/> 対象外 <input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事<br><input checked="" type="checkbox"/> 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> 未定<br>(指定確認検査機関名: 株式会社 確認サービス 支店等名: ) |                                                                                   |                      |                                                                           |

※受付処理欄

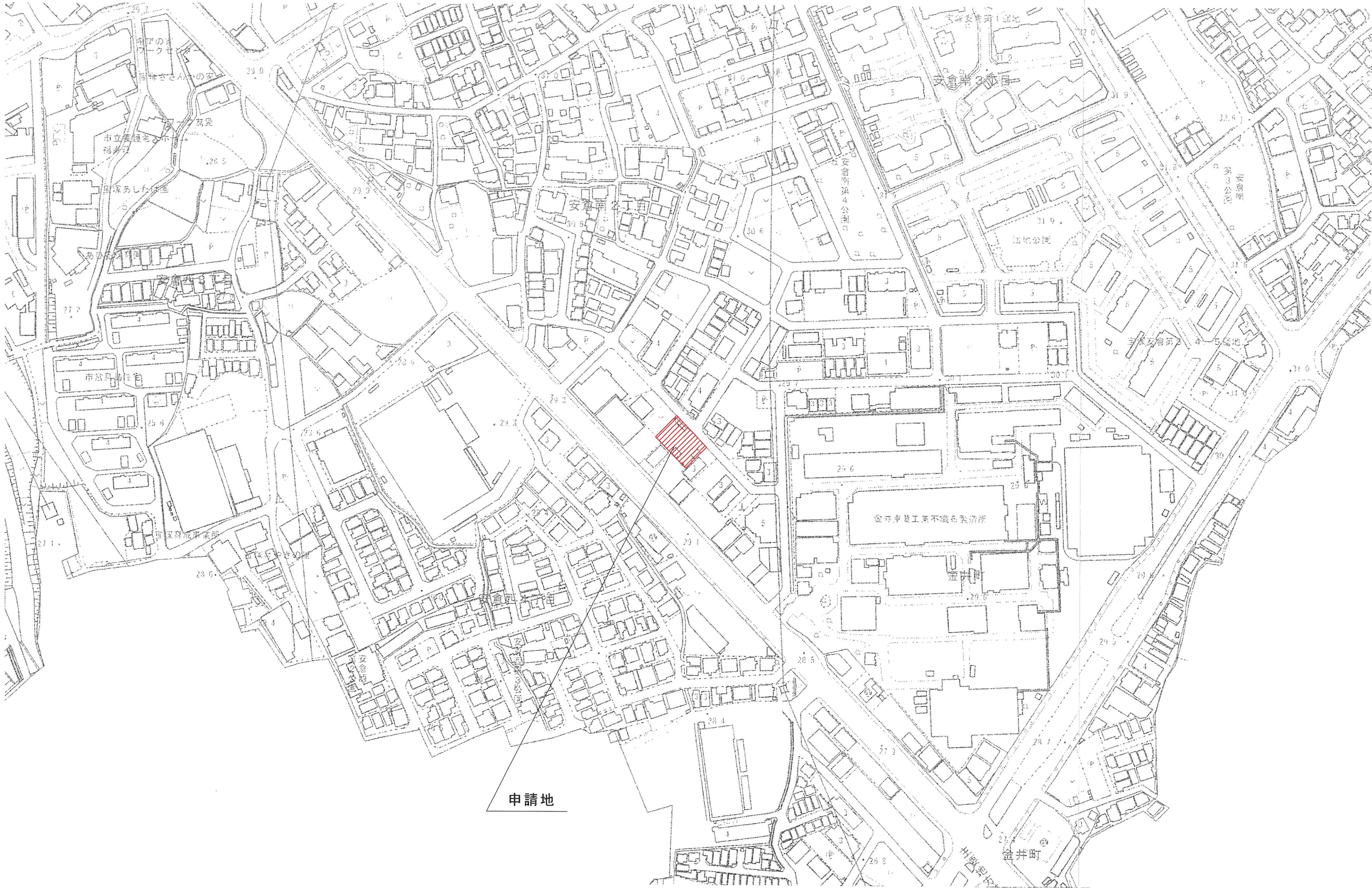
|       |                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 受付年月日 |  |
| 年 月 日 |                                                                                       |
| 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) 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。

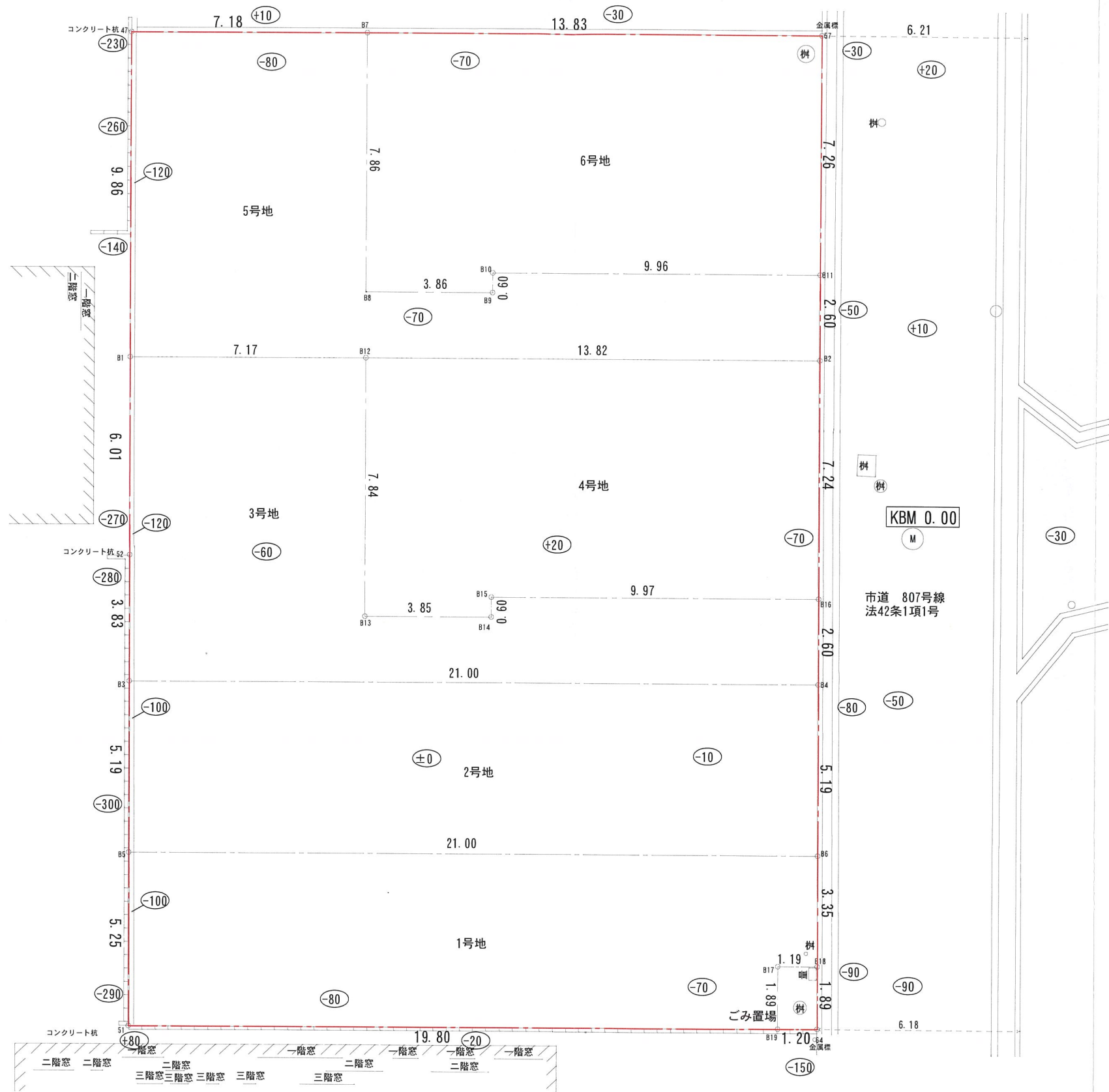
(第2面)

| 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。               | 殊更に小規模な開発区域は設定しない。             |
| 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。 | 開発事業に伴い、関係各課との協議、決定により実施する。    |
| 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。        | 開発事業区域周辺の良好な住環境の保全に努める。        |
| 5 開発事業区域における防犯対策に関すること。                | 前面道路からの死角になるような工作物を設置しないよう努める。 |
| 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。   | 前面道路からの見通しの良い計画とし、通行の安全に努める。   |
| 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。           | 低層戸建住宅（木造2階建て）を計画。             |

(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。



|      |           |      |         |                                  |           |                         |      |        |        |
|------|-----------|------|---------|----------------------------------|-----------|-------------------------|------|--------|--------|
| 申請場所 | 宝塚市安倉南2丁目 |      |         | 株式会社 藤建築企画<br>二級建築士 第51636号 近藤 徹 | 設計年月日     | 株式会社 オープンハウ・ステイバ・ロップメント | 工事名称 | 宝塚市安倉南 |        |
| 用途地域 | 準工業地域     | 高度指定 | 第2種高度地区 |                                  |           |                         | 図面名  | 付近見取図  | 縮尺     |
| 防火指定 |           | 用途   | 一戸建ての住宅 |                                  | 2025/9/20 |                         |      |        | 1/2500 |
| 工事種別 | 新築工事      | 構造   | 木造      |                                  |           |                         |      |        |        |



| 座標求積表 |            |           |                  |                  |
|-------|------------|-----------|------------------|------------------|
| 地番    | 1号地        | 2号地       | 3号地              | 4号地              |
| 測点    | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1) Yn | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| B5    | 133223.694 | 95396.345 | -1745276.131775  |                  |
| B1    | 133227.498 | 95399.973 | 941025.333672    |                  |
| B19   | 133243.830 | 95414.305 | 1234840.318590   |                  |
| B18   | 133242.460 | 95412.999 | 209717.771802    |                  |
| B6    | 133239.203 | 95413.550 | -1150834.111008  |                  |
| 倍面積   |            |           | 218.0705040      |                  |
| 地積    |            |           | 108.07           |                  |
| 坪数    |            |           | 32.69            |                  |

| 地番  | 2号地        | 3号地       | 4号地              | 5号地              |
|-----|------------|-----------|------------------|------------------|
| 測点  | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1) Yn | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| B3  | 133249.936 | 95392.760 | -1740917.870000  |                  |
| B5  | 133253.694 | 95396.345 | 1023888.970885   |                  |
| B6  | 133239.203 | 95411.550 | 1741260.787500   |                  |
| B4  | 133235.444 | 95407.965 | -1024013.688345  |                  |
| 倍面積 |            |           | 218.200040       |                  |
| 地積  |            |           | 109.1000200      |                  |
| 坪数  |            |           | 109.10           |                  |

| 地番  | 3号地        | 4号地       | 5号地              | 6号地              |
|-----|------------|-----------|------------------|------------------|
| 測点  | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1) Yn | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| B1  | 133227.498 | 95385.962 | -887184.832562   |                  |
| B2  | 133229.936 | 95389.173 | -619368.384786   |                  |
| B3  | 133249.936 | 95392.760 | 1117716.368780   |                  |
| B4  | 133235.444 | 95407.965 | 1562302.368750   |                  |
| B16 | 133233.561 | 95406.168 | -476744.251196   |                  |
| B15 | 133240.441 | 95398.950 | -697843.319250   |                  |
| B14 | 133240.876 | 95399.364 | -295451.830308   |                  |
| B13 | 133243.538 | 95396.571 | 287716.058136    |                  |
| B12 | 133237.860 | 95391.159 | -69063.199116    |                  |
| 倍面積 |            |           | 208.664645       |                  |
| 地積  |            |           | 104.3323225      |                  |
| 坪数  |            |           | 104.33           |                  |

| 地番  | 4号地        | 5号地       | 6号地              | 7号地              |
|-----|------------|-----------|------------------|------------------|
| 測点  | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1) Yn | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| B12 | 133237.860 | 95391.159 | -1451662.657662  |                  |
| B13 | 133243.538 | 95396.571 | 287716.058136    |                  |
| B14 | 133240.876 | 95399.364 | -295451.830308   |                  |
| B15 | 133240.441 | 95398.950 | -697843.319250   |                  |
| B16 | 133233.561 | 95406.168 | -476744.251196   |                  |
| B2  | 133229.936 | 95389.173 | -619368.384786   |                  |
| 倍面積 |            |           | 204.970557       |                  |
| 地積  |            |           | 102.4852785      |                  |
| 坪数  |            |           | 102.48           |                  |

| 地番  | 5号地        | 6号地       | 7号地              | 8号地              |
|-----|------------|-----------|------------------|------------------|
| 測点  | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1) Yn | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| B7  | 133235.680 | 95379.149 | -1153133.911410  |                  |
| B1  | 133242.814 | 95385.962 | 702040.680320    |                  |
| B2  | 133228.320 | 95401.169 | 1562480.345882   |                  |
| B11 | 133226.436 | 95399.372 | -476329.064396   |                  |
| B10 | 133233.313 | 95392.157 | -697507.451984   |                  |
| B9  | 133233.748 | 95392.572 | -296003.150916   |                  |
| B8  | 133236.416 | 95389.772 | 288458.670528    |                  |
| B7  | 133230.724 | 95384.347 | 70202.879392     |                  |
| 倍面積 |            |           | 208.997416       |                  |
| 地積  |            |           | 104.4987080      |                  |
| 坪数  |            |           | 104.49           |                  |

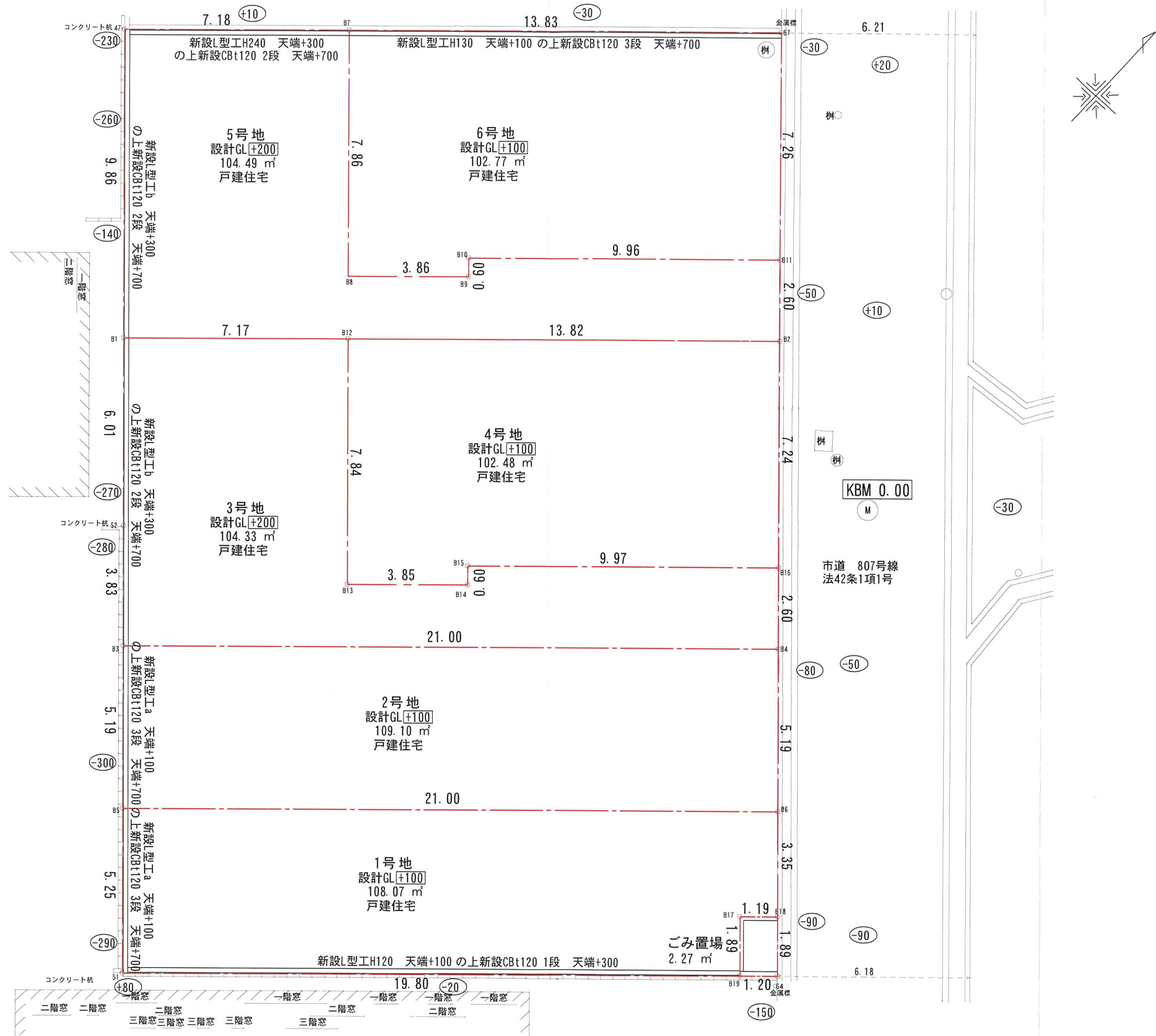
| 地番  | 6号地        | 7号地       | 8号地              | 9号地              |
|-----|------------|-----------|------------------|------------------|
| 測点  | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1) Yn | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| B7  | 133230.724 | 95384.347 | -1453085.142198  |                  |
| B8  | 133236.416 | 95389.772 | 288458.670528    |                  |
| B9  | 133233.748 | 95392.572 | -296003.150916   |                  |
| B10 | 133233.313 | 95392.157 | -697507.451984   |                  |
| B11 | 133226.436 | 95399.372 | 1157289.781732   |                  |
| B12 | 133228.320 | 95401.169 | 1562480.345882   |                  |
| 倍面積 |            |           | 205.556226       |                  |
| 地積  |            |           | 102.7781130      |                  |
| 坪数  |            |           | 102.77           |                  |

| 地番  | ごみ置場       | 7号地       | 8号地              | 9号地              |
|-----|------------|-----------|------------------|------------------|
| 測点  | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1) Yn | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
| B7  | 133242.460 | 95412.999 | -209717.771802   |                  |
| B19 | 133243.830 | 95414.305 | 51714.253310     |                  |
| B4  | 133243.002 | 95415.174 | 209722.352452    |                  |
| B18 | 133241.632 | 95413.867 | 51714.313914     |                  |
| 倍面積 |            |           | 2716270          |                  |
| 地積  |            |           | 0.27             |                  |
| 坪数  |            |           | 0.68             |                  |

開発区域面積 633.51 m<sup>2</sup>

現況レベル

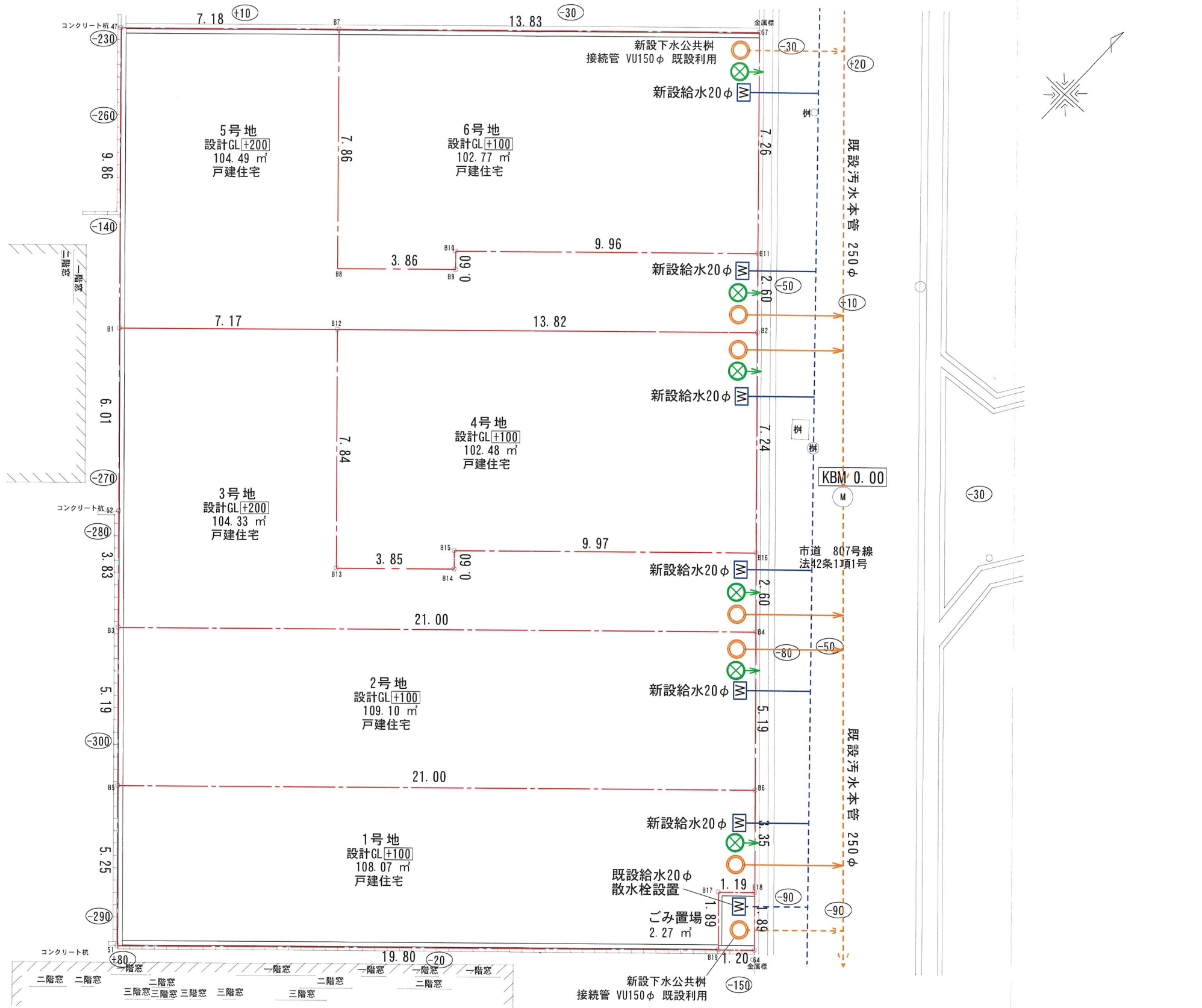
|      |           |      |         |                                  |           |                         |           |  |        |
|------|-----------|------|---------|----------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|--|--------|
| 申請場所 | 宝塚市安倉南2丁目 |      |         | 株式会社 藤建築企画<br>二級建築士 第51636号 近藤 徹 | 設計年月日     | 株式会社 オープンハウ・ステイバ・ロップメント | 工事名称      |  | 宝塚市安倉南 |
| 用途地域 | 準工業地域     | 高度指定 |         |                                  | 2025/9/20 |                         | 図面名       |  |        |
| 防火指定 |           | 用途   | 一戸建ての住宅 |                                  |           |                         | 現況図・敷地求積図 |  | 縮尺     |
| 工事種別 | 新築工事      | 構造   | 木造      |                                  |           |                         |           |  |        |



計画レベル  
現況レベル

|      |           |      |         |                                  |           |                         |             |       |  |
|------|-----------|------|---------|----------------------------------|-----------|-------------------------|-------------|-------|--|
| 申請場所 | 宝塚市安倉南2丁目 |      |         | 株式会社 藤建築企画<br>二級建築士 第51636号 近藤 徹 | 設計年月日     | 株式会社 オープンハウ・ステイバ・ロップメント | 工事名称 宝塚市安倉南 |       |  |
| 用途地域 | 準工業地域     | 高度指定 |         |                                  | 2025/9/20 |                         | 図面名         | 縮尺    |  |
| 防火指定 |           | 用途   | 一戸建ての住宅 |                                  |           |                         | 土地利用計画図     | 1/150 |  |
| 工事種別 | 新築工事      | 構造   | 木造      |                                  |           |                         |             |       |  |





- 新設下水公共樹  
(宝塚市仕様 防護蓋)  
接続管 VU150φ
- 新設雨水最終樹300φ  
(泥溜 150 側溝放流)  
接続管 VU100φ 勾配20%。

計画レベル  
現況レベル

|      |           |      |         |                                  |       |                        |      |         |  |  |
|------|-----------|------|---------|----------------------------------|-------|------------------------|------|---------|--|--|
| 申請場所 | 宝塚市安倉南2丁目 |      |         | 株式会社 藤建築企画<br>二級建築士 第51636号 近藤 徹 | 設計年月日 | 株式会社 オフ・ソウ・スティ・ロップ・メント | 工事名称 | 宝塚市安倉南  |  |  |
| 用途地域 | 準工業地域     | 高度指定 |         |                                  |       |                        | 図面名  | 給・排水計画図 |  |  |
| 防火指定 |           | 用途   | 一戸建ての住宅 |                                  |       |                        |      |         |  |  |
| 工事種別 | 新築工事      | 構造   | 木造      |                                  |       |                        |      |         |  |  |