

(第1面)

特定開発事業計画報告書

R7年 12月 18日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市川面2丁目3番5号

氏名 岡田 万紀子

(連絡先) 郵便番号 531-0076

住所 大阪市北区大淀中1丁目1番93号

梅田スカイビル

氏名 積水ハウス株式会社 西日本特建支店

銅田 芽維 (担当:根岸・角)

電話 06-(6440)-3537

FAX 06-(6440)-3547

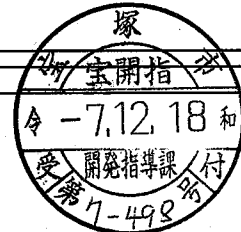
e-mail negishi010@sekisuihouse.co.jp

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15条第1項の規定により、次のとおり特定開発事業計画報告書を提出します。

開発構想届受付番号	7	第	498	号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事			
開発事業区域の位置	宝塚市 宮の町209			
説明 第12 条第1 項に よる 状況	説明資料の配布	配布方法:戸別訪問 配布日: 2025年 11月 5日 ~ 2025年 11月 14日		
	説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問		
	説明の開始日	2025年 11月 5日	説明の終了日	2025年 11月 14日
	説明を主に行った者	所属: 積水ハウス株式会社 氏名: 長沼・根岸 西日本特建支店		
	説明の内容	第3面に記載のとおり		
条例第13条第1項による 要望書の提出期間	2025年 11月 5日から 2025年 11月 28日まで			
要望書の有無	☒ 有り (別添写しのとおり) ☐ 無し			
条例第14条第2項による 説明を主に行った者	所属: 積水ハウス株式会社 氏名: 長沼・根岸 西日本特建支店			
条例第14条第2項による 説明の内容	第4面に記載のとおり			

※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。(図面は、A3サイズとしてください。)
 (1) 付近見取図 (2) 現況図 (3) 土地利用計画図 (4) 条例第2条第1項第8号に規定する近隣住民の範囲を示す図書
 (5) 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の2面以上の立面図 (6) 工事車両の運行計画図
 (7) 予定建築物の高さが、建築確認申請書に日影図を添付する必要がある高さの場合は、日影図(実日影)
 (8) 盛土切土工事を伴う場合は、造成計画図(9) 道路の築造を伴う場合は、道路計画図
 4 特定開発事業計画報告書は、2部提出してください。

(第2面)
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在		宝塚市 宮の町209						
	開発事業区域の面積		1329.37 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		近隣商業地域・第一種住居地域						
	高度地区		第 5 種高度地区						
	その他の地域地区		法22条地域						
	地区計画区域		☐ 内 () ☒ 外						
	地区まちづくりルール適用区域		☐ 内 () ☒ 外						
開発事業の目的			既存住宅の建て替え						
工事の着手予定年月日			R8年10月1日		工事の完了予定年月日		R 9 年 1 0 月 1 5 日		
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他 (ごみ置場等)	合計
	面積	1196.82 m ²	132.55 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	区域面積に対する比率	90.03 %	9.97 %	%	%	%	%	%	%
盛土又は切土面積		盛土面積		0 m ²		切土面積		0 m ²	
予定建築物	敷地面積		1196.82 m ²						
	建築面積		562.32 m ²		建蔽率		46.99 %		
	延べ面積		1950.83 m ²		容積率		131.4 %		
	最高の高さ		16.15 m		階数		地上 5 階 / 地下 階		
	用途		共同住宅		住戸数		2 1 戸		
	構造		鉄筋コンクリート造		駐車台数		1 6 台		

(第3面)
開発構想の説明状況

条例第12条第1項による説明 目 項	条 例 第 12 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 内 容
要望書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」の案内に基づき説明
特定開発事業計画の説明に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」の案内に基づき説明
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」の案内に基づき説明
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」の案内に基づき説明
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事
開発構想の目的	既存住宅の建て替え
予定建築物について	
用途	共同住宅
住宅の戸数	21戸
階数	5階建て
高さ	16.15m
造成工事について	なし
工事の着手予定日	R 8 年 10 月 1 日
その他	・ 工事に関する方針等も説明。 ・ 自治会長に相談の上、戸別説明とした。

(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

(第4面)

住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
A	- 自治会からの要望書があるのでサインしてほしい。 - 工事車両の駐車位置やガードマンを付けるなど安全面で配慮してほしい。 - 自治会での回覧用に近隣配布資料を25部持参してほしい。 10月中旬頃に秋祭りでだんじりが出る敷き鉄板などではだんじりが走行不可能なので道路工事のタイミングは考慮してほしい。 - 直近の住民は戸別訪問で良い。	- 後日資料により内容を確認させていただきます。 - 必要に応じてガードマン等で対応します。 - 後日お持ちします。 - 道路工事は再来年の話なので工事担当に申し伝え、祭りの日程等共有して秋祭りに影響ないよう検討致します。 - 戸別に説明します。	2025/11/5 ご自宅前にて説明
B	- 市道605号線の道路幅は現状から変化があるか？ - 冬至の日影図が添付されているが年間を通じて何時間の日照時間の減少が見込まれるのか当該住所の位置で計算してほしい。 - 春夏秋冬の日影図を出してほしい。	- 計画地が狭くなる方向で6mの道路幅に広がります。 - 冬至の道路レベルで8時～9時半頃に日影になる想定です。春秋分・夏至は全く日影にはなりません。(説明の上、ご納得頂き、計算は不要として良いとのこと) - 道路レベルでの冬至・春秋分・夏至の日影図を提出、説明しご納得いただく。	2025/12/6 ご自宅前にて説明
C	- 日影が気になる。 - 今日資料を受け取ると2週間以内に要望書を送るのが厳しいので受け取りたくない。周囲の人にどう要望を出すか相談してからにしたい。 - 日影が気になる。	- 日影図(道路レベル・冬至)提示の上説明。 - 市の方針で3回訪問で3回とも不在としても資料投函し説明を完了できます。本日が2回目の訪問です。 - 次回11/14に再訪し資料を渡すことで合意。 - 日影図(道路レベル:冬至・春秋分・夏至)をお渡しし説明、特に要望なし。	2025/11/11 ご自宅前にて説明 2025/11/14 ご自宅前にて説明
D	電波障害の説明に対し、テレビはアンテナ受信だがテレビを見ないので気にしないで良い。アンテナ移設などの工事也不要。竣工後でないと分からないと思うので、それからで良い。日影の説明も要らないので資料ポスト投函でOK。		2025/11/12 ショートメールにて説明 2025/11/14 資料投函
E	- 屋根に太陽光発電を載せているので新築建物の影で発電しなくなる。現状ですら午前中しか発電していない。 2週間以内に意見書を記入するのは厳しいので本日は資料を受け取りたくない。来週木曜か金曜の17時以降なら在宅予定。 - 屋根に太陽光発電を載せているので新築建物の影で発電しなくなる。現状ですら午前中しか発電していない。 - 電波障害はあるか？ - 計画地との境界線沿いが駐輪場になっているが、屋根をつけると防犯的に心配。1階の下屋がありにベランダに上られる懸念がある。	- 現状どの程度発電されているのか不明です。当該建築物の日影による発電量の低下に関しては補償などに対応できません。計画を変更する予定もありません。 - 次回11/14に再訪し資料を渡すことで合意。 - 日影図(道路レベル:冬至・春秋分・夏至、道路+6.5mレベル:冬至・春秋分・夏至)をお渡しし説明。計画変更の予定も補償等の予定もありません。 - 机上検討資料提示の上、当該建物はケーブル受信でテレビを視聴しているので新築建物による障害はありません。 - 位置関係を確認し一旦検討します。	2025/11/5 ご自宅前にて説明 2025/11/14 ご自宅前にて説明

住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
E (続き)	・ソーラーによる発電量の低下により電気代の高騰 ・昼間で陽があたらぬ事で湿度による家の劣化の懸念。 ・ベランダに陽が当たらない為洗濯物が乾かない ・陽当たりが悪くなることで照明を午前中からつけなくならなくなる為に電気代の高騰 ・樹木の育成の懸念 ・駐輪場に屋根がつけられた場合私有地への進入しやすくなる可能性と防犯上の心配 ・電波の遮蔽によりスマホ等の電波を受信しにくくなる ・建物から室内の覗きの恐れ(プライバシーの侵害) ・上記の事で物件価値の低下(財産価値)	・新築建物による影響がどの程度あるのか証明が難しいため、計画変更の予定も補償等の予定もありません。 ・同上 ・同上 ・同上 ・当該建物と隣地境界線は1.6m程度離れており、隣地境界線と駐輪場の屋根は1m弱離れています。境界線上にフェンスを構築する予定で、フェンス上部に忍び返しを設置します。 ・NTTドコモに問合せたところ、建物内での電波状況は建物の開口部によるとのこと。密集市街地でも携帯電話は通信可能であることから、新築建物が建つことによる影響はほとんど考慮しないということです。 ・立面図提示の上、西端の住戸の窓がある位置を説明。これらのガラスは型板ガラスとします。北にある共用廊下は屋内で窓もないため、外部を覗くことはできません。 ・新築建物による影響がどの程度あるのか証明が難しいため、計画変更の予定も補償等の予定もありません。	2025/12/6 ご自宅前にて説明
F	・ガードマンは立つか？	・工事車両の台数等に伴い必要に応じて誘導します。	2025/11/11 店先にて説明
G	・北面に窓はないか？ ・粉塵が飛散する時期はあるか？	・立面図を提示の上、屋内共用廊下なのでほとんど窓はありません。角住戸のみ北向きに洋室の窓があります。 ・土を触る工事の際は粉塵でご迷惑をおかけする可能性が高いです。散水するなどして粉塵の低減に努めます。	2025/11/14 ご自宅前にて説明
H	・近隣範囲は？ ・資料を郵送してほしい。	・敷地境界から15m程度です。 ・郵送します。	2025/11/14 電話にて説明 同日資料郵送
I	・21戸に対し駐車場数16とした理由を教えてください。周辺道路に路駐の懸念があるので駐車場数・広さに余裕のある数量にしてほしい。	・宝塚市の指導は共同住宅では戸数の50%の駐車台数を義務付けています。本計画は賃貸住宅で、昨今自家用車を所有しない家庭も多いため100%の台数は確保していません。今回はファミリータイプなので、敷地内で可能な限りの駐車台数を計画し、16台(76%)としています。万が一16台を超えて入居者から駐車場の要望があった際には、管理会社より近隣の月極駐車場を案内します。	2025/12/16 ご自宅前にて説明

(第4面)

住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
I (続き)	・来客用の駐車場はないのか。 ・階数を5階にした理由を教えてください。 少なからず日当たりが著しく悪化する箇所がある。近隣住宅は3階建てであり景観も著しく悪化すると予想される。階数は3階が妥当ではないか。	・来客用駐車場は計画していません。 ・敷地の大半が近隣商業地域であり、必ずしも3階しか建たないような地域ではありません。ただ周辺には戸建て住宅も多い地域柄である事から、5階でも東西の一部は4階までとし近隣配慮をしています。計画を変更する予定はありません。	2025/12/16 ご自宅前にて説明

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	

要望事項

①市道605号線の道路幅は現状から変化点はどこにあるか？ご教示下か。

②影図(1/1000)が添付してあるか、年間を通して何時間の日照時間の(冬期)減少が見込まれるのか？(A)4月～6月(B)7月～9月(C)10月～12月(D)1月～3月
4Q (A)(B)(C)(D)のそれぞれについて日照時間の全減少時間を計算したとき
ご提出のほどおねがいします。 (宮の町7-14の住所のポイントで計算)

③②に関連した点として春夏秋冬の各季節ごとの影図の時間刻の(冬期だけ) (1/1000)
影図の提出をおねがいいたします。

お急がしいこと恐縮ですが
ご対応のほどおねがいいたします。

開発構想のみの看板に
『道路後退部』との記載がなかったため
『市道605号線』の意味を問う。

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒531-0076

大阪市北区大淀中1丁目1番93号 梅田スカイビル
積水ハウス株式会社 西日本特建支店 根岸・角 宛

TEL 06-6440-3537 FAX06-6440-3547

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	岡田 万紀子
	開発事業区域の位置	宝塚市宮の町209番
	開発構想届受付番号	7-498
	説明の日	2025 年 11 月 14 日

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ・ソーラによる発電量の低下により電気代の高騰 ・風で雨がめたら、雨で湿度による家の劣化の懸念。 ・ヘランタに雨がめたら、洗い物が乾かない ・糸陽あたりで雨で照明を午前中からつけなくてはならなくなる為、電気代の高騰 ・樹木の生育の懸念 ・駐車場に屋根がつかない場合、私有地への進入しやすくなる可能性と防火の心配 ・電波の遮蔽によりスマホ等の電波を受信しにくくなる ・更替から室内の覗き見の恐れ（プライバシーの侵害） ・上記の事で物件価値の低下（財産価値）	

〈要望書の提出先〉

〒531-0076

大阪市北区大淀中1丁目1番93号 梅田スカイビル
積水ハウス株式会社 西日本特建支店 根岸・角 宛

TEL 06-6440-3537 FAX06-6440-3547

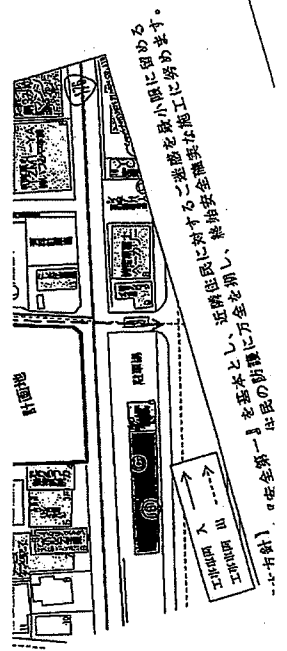
(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	岡田 万紀子
	開発事業区域の位置	宝塚市宮の町209番
	開発構想届受付番号	7-498
	説明の日	2025 年 11 月 14 日

TEL 06-6440-3537
TEL 06-6440-3547
住所：大阪市北区大淀中1丁目1番93号
営業：根岸、角



規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 別紙(10.2)をご参照下さい。	

〈要望書の提出先〉

〒531-0076

大阪市北区大淀中1丁目1番93号 梅田スカイビル
積水ハウス株式会社 西日本特建支店 根岸・角 宛

TEL 06-6440-3537 FAX06-6440-3547

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	岡田 万紀子
	開発事業区域の位置	宝塚市宮の町209番
	開発構想届受付番号	7-498
	説明の日	2025 年 11 月 14 日

意見・要望書

・駐車場数について

21戸に対し、駐車場数が16とした理由をお聞かせください。

周囲の道路は生活道路であり、かつ道幅の狭い箇所となっています。車が頻繁に通るにも関わらず、対向車に対し配慮する事が強いられます。現計画を考えますと周囲道路に「チョイ停め」の様な停め方される事が増えると予想されます。この観点から駐車場数・広さについて余裕のある数量にして頂きたいと思います。

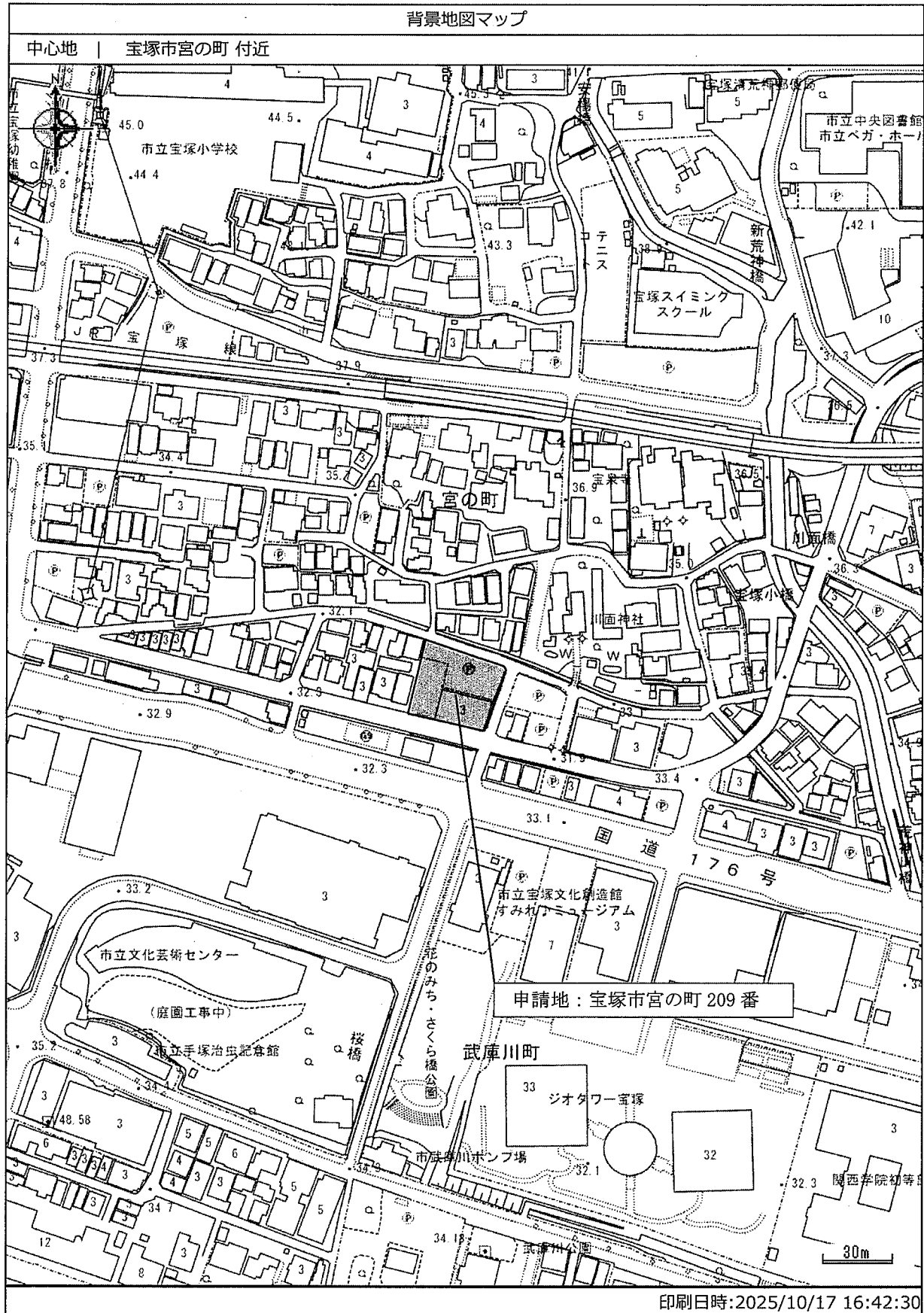
・階層数について

階層数を5階とした理由についてお聞かせください。

日照についての計画案も出されておりますが、現計画において、少なからず日当たりが著しく悪化する箇所が見られます。加えて近隣の住宅は3階建てであり、景観も著しく悪化すると予想されます。この為、階層数は3階が妥当ではないかと考えます。

以上、地域社会に配慮した計画とは思えず、見直しをお願いします。

加えて、現地調査において不法に住居区画に侵入した形跡も見られます。宝塚警察署が警戒を強化されたとの事です。この件に関わるかは憶測に過ぎませんが、地域住民が過敏に反応しない為にも節度ある検討を望みます。



縮尺: 1/2500

登録第 352678 号

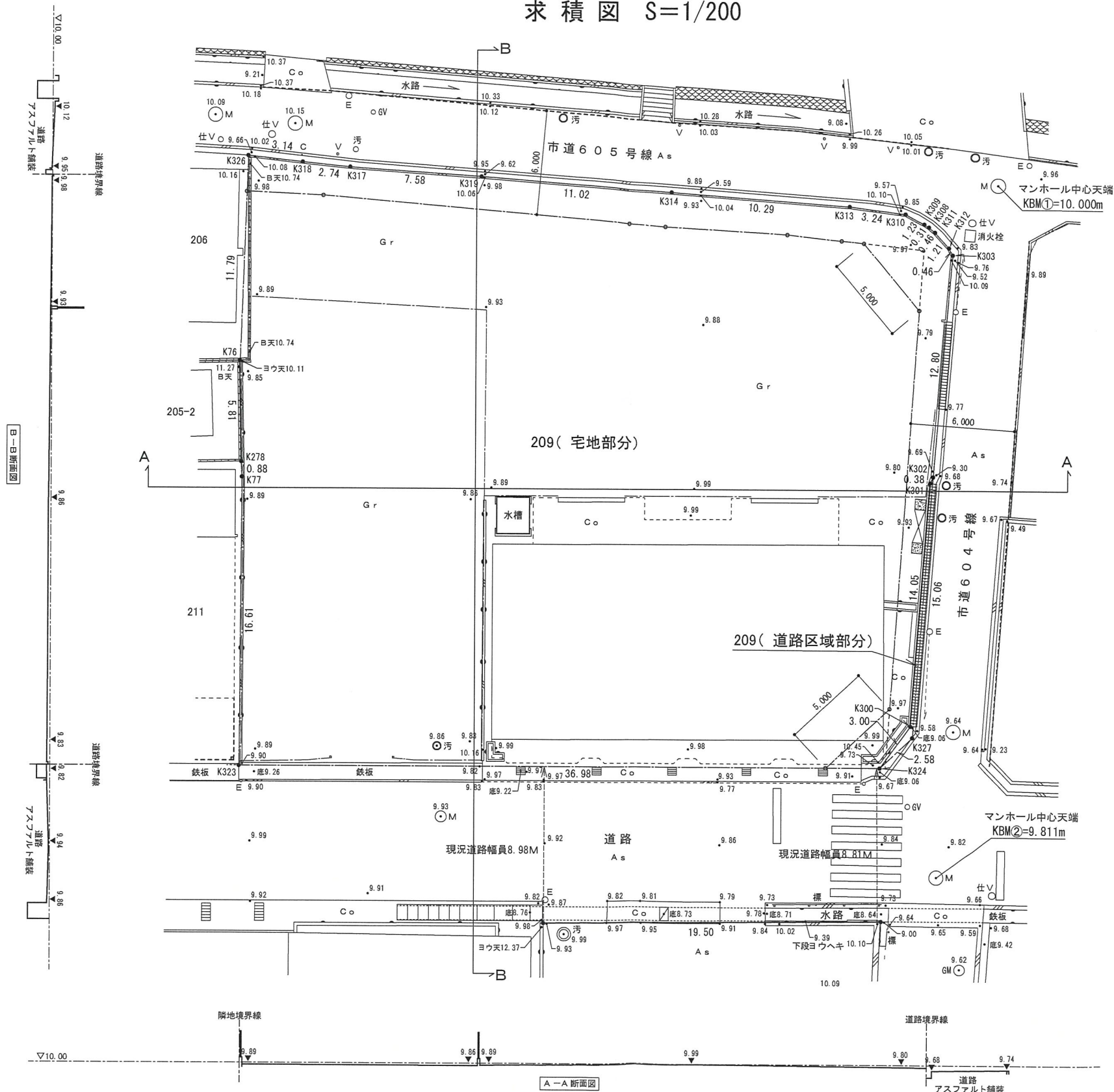
1級建築士 銅田芽維

宝塚市宮の町209番
求積図 S=1/200



太陽による方位角観測
測定日時
令和7年 1月14日
9時09分02秒観測
9時11分23秒観測
9時13分48秒観測
9時16分55秒観測
使用機器名 ソキアIX-603
器械番号 NO. XR001811

凡 例	
○ M	下水マンホール
○ 汚	汚水溝
○ GM	ガスマンホール
○ GV	ガスバルブ
○ V	水道バルブ
○ 仕V	仕切り弁
○ E	電柱
・ 標	標識
・ C	カーブミラー
■	築水溝
■	家屋
■	無壁家屋
■	石垣
■	擁壁
■	腐石
■	ブロック塀
■	ガードレール
■	柵・フェンス
As	アスファルト舗装
Co	コンクリート舗装
Gr	無舗装
B天	ブロック塀天端高
ヨウ天	ヨウヘキ天端高



座標求積表 任意座標

地番	209 (宅地部分)			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
K324	鉄	-131716.095	93035.290	3.00
K300	鉄	-131714.177	93037.597	14.05
K301	鉄	-131700.830	93041.999	0.38
K302	鉄	-131700.526	93042.237	12.80
K303	鉄	-131688.392	93046.328	0.46
K312	鉄	-131687.939	93046.213	1.21
K311	鉄	-131686.871	93045.628	0.46
K308	鉄	-131686.498	93045.357	0.31
K309	鉄	-131686.271	93045.136	1.23
K310	鉄	-131685.454	93044.211	3.24
K313	鉄	-131684.285	93041.185	10.29
K314	鉄	-131681.065	93031.402	11.02
K319	鉄	-131677.591	93020.938	7.58
K317	鉄	-131675.267	93013.714	2.74
K318	鉄	-131674.338	93011.134	3.14
K326	市プレート	-131673.240	93008.184	11.79
K76	鉄	-131684.584	93004.937	5.81
K278	鉄	-131690.257	93003.642	0.88
K77	鉄	-131691.124	93003.472	16.61
K323	鉄	-131707.231	92999.388	36.98
倍面積		2652.984095		
面積		1326.4920475		
地積		1326.49㎡		

地番	209 (道路区域部分)			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
K324	鉄	-131716.095	93035.290	2.58
K327	鉄	-131714.847	93037.551	15.06
K302	鉄	-131700.526	93042.237	0.38
K301	鉄	-131700.830	93041.999	14.05
K300	鉄	-131714.177	93037.597	3.00
倍面積			5.776694	
面積			2.8883470	
地積			2.88 m ²	

地積測量図と官民有地境界協定図兼道路区域確認図の境界座標値を基に求積したものです。

測量年月日	令和 7年 1月14日	ファイル番号	05724MT
作成年月日	令和 7年10月 3日	図面番号	NQ 3-B-3-MT
実測	松岡	F U J I 測量株式会社	
検算	大西	大阪市中央区天満橋京町2番15号 (岡本ビル6階) TEL 06-4791-2667 FAX 06-4791-2663 測量業者登録 国土交通省第(3)34013号	

記 事	積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所 登録第352678号 1級建築士 銅田 芽桂	承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺	単位	営業
				根岸	根岸 (SU)	5RC	現況図	A3:1/282 A2:1/200	mm	杉森・長沼
		図面番号 240800006				工事名 (仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事		A 15		

工事名称	(仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事				
建築用途	主用途	共同住宅	従用途		
	特記事項				
建築地	宝塚市宮の町209				
用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域				
建ぺい率・容積率	建ぺい率	78.99%	80・60%	容積率	200.00% (200%)
防火地域	法22条指定区域				
その他の区域 地域 (該当 ☒ 印)	☐ 市街化調整区域 ☐ 宅地造成規制区域 ☐ 土地区画整理地域区域 ☐ 高度地区 (種) ☐ 風致地区 (第 - 種) ☐ 改良地区 ☐ 文教地区 (第 - 種) ☐ 高度利用地区 ☐ 多雪地区 ☒ その他 (下水道処理区域内)				
敷地	敷地面積	1,196.79 m ²			
	敷地高低差	道路との差	☐ 有 (- m)	☒ 無	
		敷地内	☒ 有 (0～0.4 m)	☐ 無	
	既存建物	☐ 有 ()	☒ 無		
	その他	()			
道路	道路幅員	東面 6.00 m 舗装 ☒ 有 ☐ 無	歩道 ☐ 有 (- m)	☒ 無	
		西面 - m 舗装 ☐ 有 ☐ 無	歩道 ☐ 有 (- m)	☐ 無	
		北面 6.00 m 舗装 ☒ 有 ☐ 無	歩道 ☐ 有 (- m)	☒ 無	
		南面 8.81 m 舗装 ☒ 有 ☐ 無	歩道 ☐ 有 (- m)	☒ 無	
	都計道路	☐ 有 m線名	☐ 計画決定	☐ 事業決定	
		☒ 無			
	側溝	☒ 有 ☐ 無 ()			
	街路樹	☐ 有 ☒ 無 ()			
	電柱等	☒ 有 ☐ 無 ()			

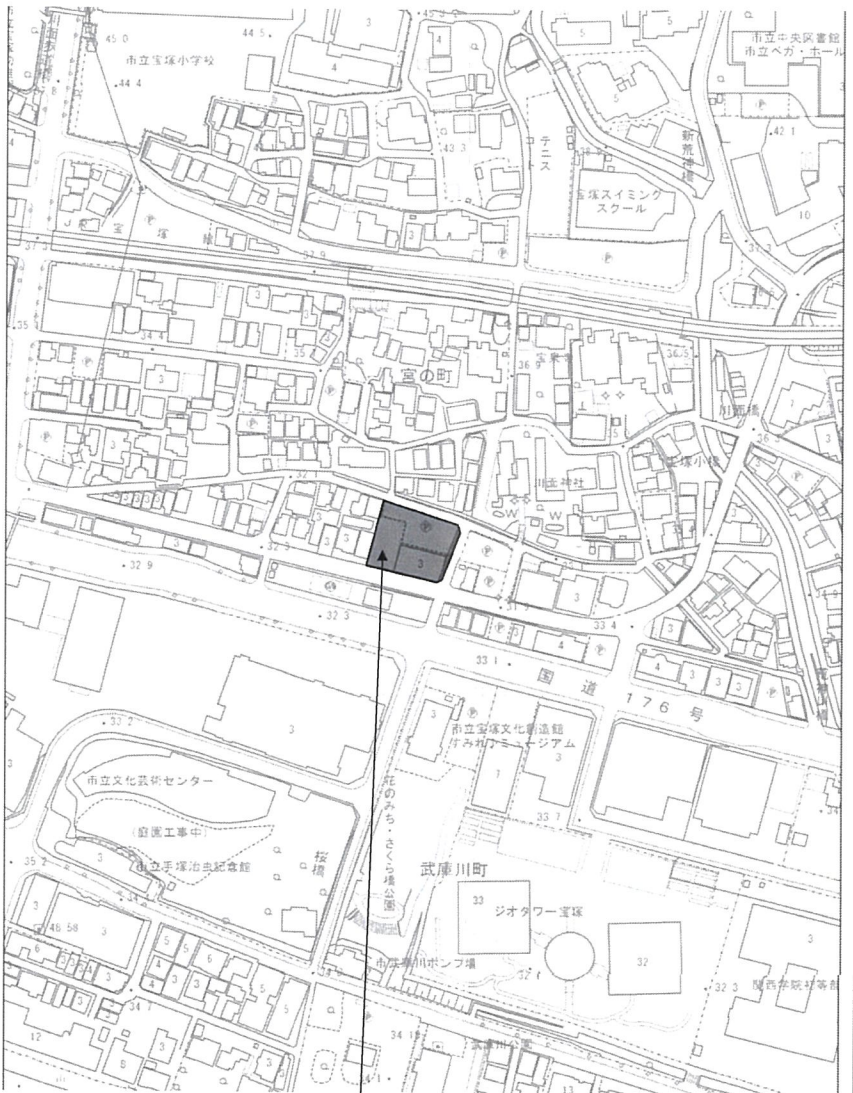
階	用途	申請部分(㎡)	申請以外の部分(㎡)	合計(㎡)	消防法による 床面積(㎡)	施工床面積(㎡)	階高(m)	天井高(m)	区画
5	共同住宅	248.13	0.00	248.13	248.13	323.83	3.360	2.410	2
4	共同住宅	402.46	0.00	402.46	402.46	473.22	2.960	2.410	5
3	共同住宅	402.46	0.00	402.46	402.46	473.22	2.960	2.410	5
2	共同住宅	402.46	0.00	402.46	402.46	473.22	2.960	2.410	5
1	エントランス・共同住宅格	497.30	0.00	497.30	448.66	549.56	3.280	2.410	4
合計		1,952.81	0.00	1,952.81	1,904.17	2,293.05			21

構造種別	☐ SRG ☒ RC ☐ S ☐ その他()		
構造形式	☒ ラーメン ☐ 壁 ☐ その他()		
地業	☐ RC杭 ☐ PC杭 ☐ 鋼管杭 ☐ べた基礎 ☒ その他(直接基礎+地盤改良)		
階数	地下 - 階・地上 5 階・塔屋 - 階		
増築予定	☐ 有 ☒ 無		
最高高さ	平均地盤面 (GL)	+	16.65 m
建物高さ	平均地盤面 (GL)	+	16.15 m
軒高	平均地盤面 (GL)	+	15.98 m
平均地盤面	設計地盤面 (GL)	+	0.000 m

	申請部分	申請以外の部分	合計	建ぺい率・容積率
建築面積	568.07 ㎡	0.00 ㎡	568.07 ㎡	47.47 %
延床面積	1,952.81 ㎡	0.00 ㎡	1,952.81 ㎡	
容積対象面積	1,561.39 ㎡	0.00 ㎡	1,561.39 ㎡	130.47 %
消防法による延床面積	1,904.17 ㎡	0.00 ㎡	1,904.17 ㎡	
その他の面積	(バルコニー 293.31 ㎡) (外部階段、廊下 46.93 ㎡) (ルーフバルコニー ㎡) (その他 0.00 ㎡)			合計 340.24 ㎡
施工床面積			2,293.05 ㎡	693.65 坪

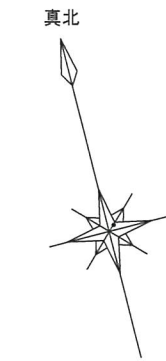
[illegible]

A circle with a shaded sector and a white triangle. The sector is labeled 'N'.



建築場所 : 宝塚市宮の町209

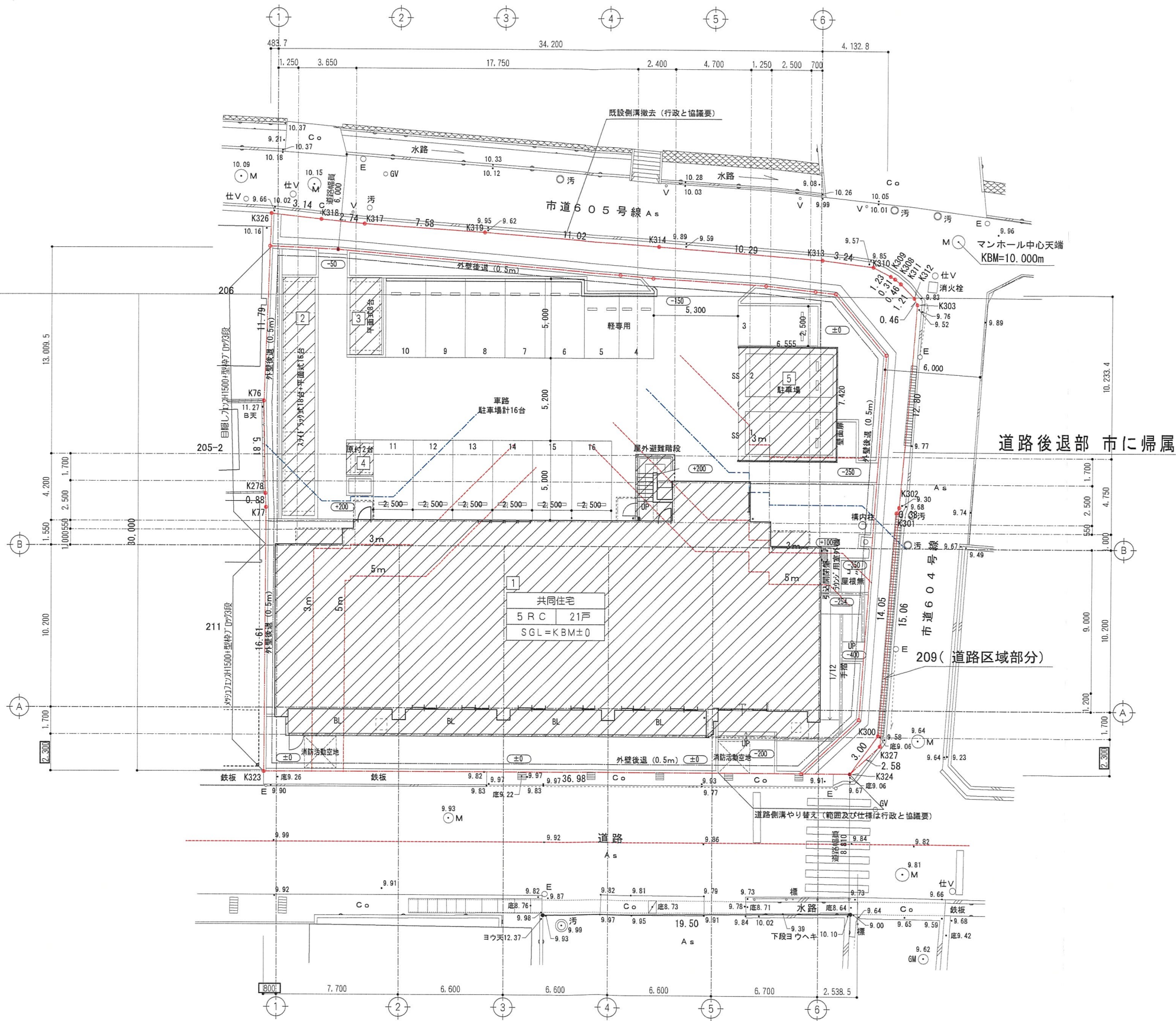
記 事		 積水ハウス株式会社 SEKISUI HOUSE 西日本特建支店 一級建築士事務所 登録第352678号 一級建築士 銅田 芽佳			承認	検図	設計	製図	形式	図名	縮尺	単位	営業
									5RC	建築概要書・附近見取図	1/2500	—	杉森・長沼
									図面番号	工事名			A
									240800006	(仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事			10



太陽による方位角観測
測定日時
令和7年 1月14日
9時09分02秒観測
9時11分23秒観測
9時13分48秒観測
9時16分55秒観測
使用機器名 ソキアIX-603
器械番号 NO. XRD01811

第1種住居地域
200/60、第5種高度
日影規制4h-2.5h (H=4.0)
59.98㎡

近隣商業地域
200/80、高度無
日影規制5h-3h (H=4.0)
1,136.81㎡



凡例		
記号	名称	備考
—○—	道路境界線 隣地境界線	
	計画建物 RC5階建 H=16.15	共同住宅 住戸21戸 SGL=KBM±0
● 10.08	現況高さ	現地測量値 KBWを±0とした高さ
○200	完成高さ	SGLからの高さ
〃	コンクリート舗装	コンクリートt=150 ワイヤーメッシュ 6φ 砕石t=100
〃	アスファルト舗装	t=50 路盤 t=150
In	インターロッキング	ブロック敷
T	磁器質タイル貼	コンクリートt=150 ワイヤーメッシュ 6φ 砕石t=100
E	縁石 (見切)	100×150×600
M1	メッシュフェンス 型枠CB3段積	H=1500 基礎共
M2	目隠しフェンス 型枠CB3段積	H=1500 基礎共
	コケリ+側溝 W=200	グレーチング (斜め) 細目 T-14 スチール製
	Uトラフ W=150	タイル貼用 T-6
	配置基準	

※造成行為無し
※道路後退部は協議中により、道路後退図参照。

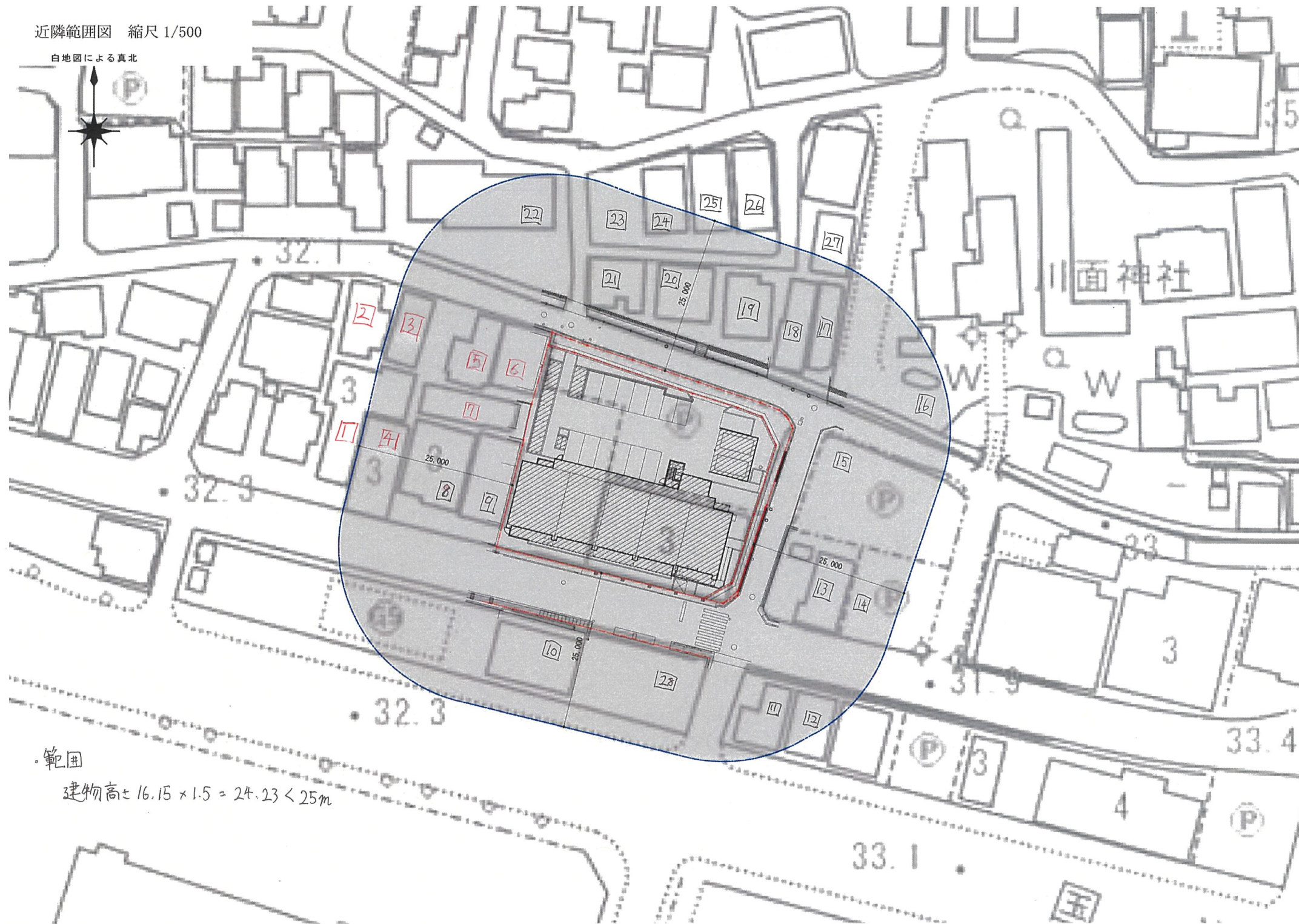
※諸官庁協議によりプランを変更する可能性があります。

記事		 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所 登録第352678号 一級建築士 鍋田 芽維	承認	検図	設計 根岸	製図 角 (SU)	型式 5RC	図名 配置図	縮尺 A3:1/282 A2:1/200	単位 mm	営業 杉森・長沼
							図面番号 240800006	工事名 (仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事			

土地利用計画図2

近隣範囲図 縮尺 1/500

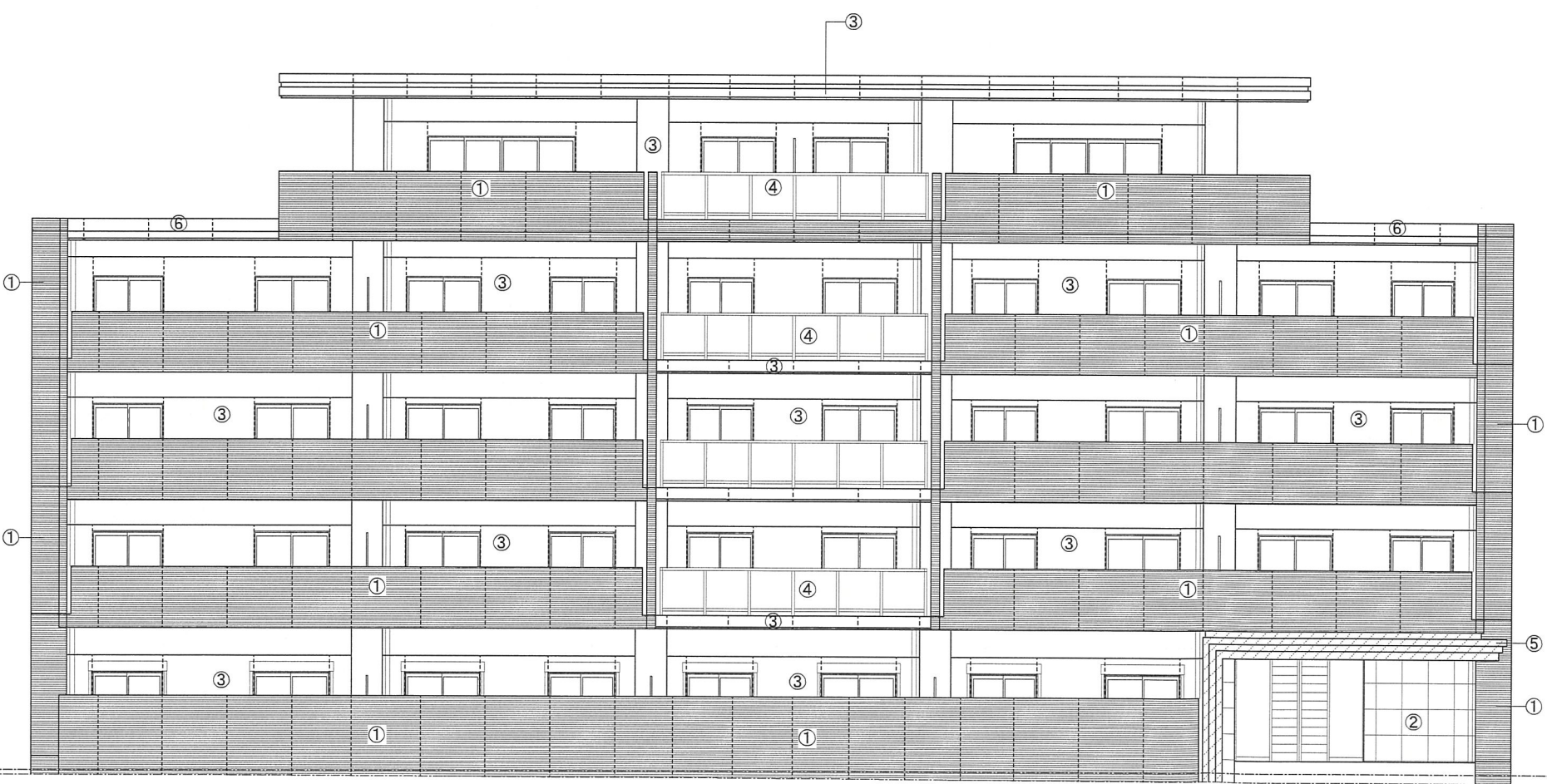
白地図による真北



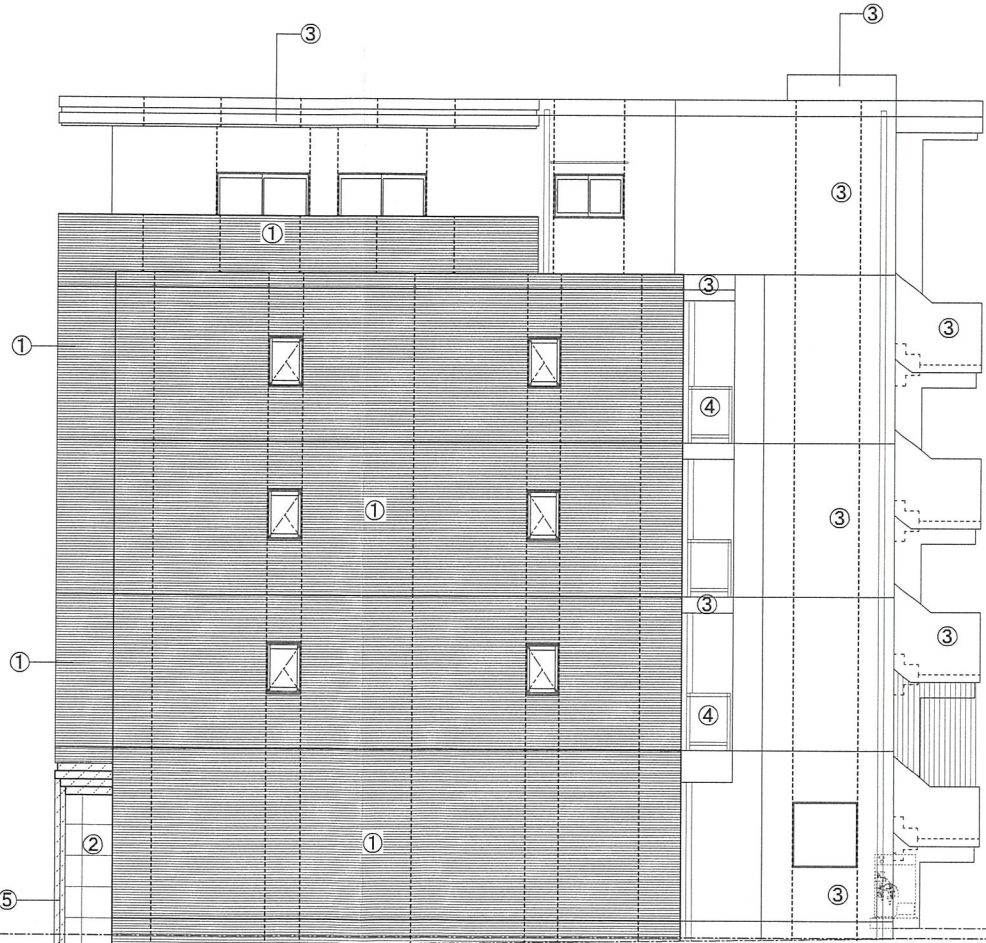
範囲

建物高さ $16.15 \times 1.5 = 24.23 < 25m$

凡 例	
番号	仕上材
①	磁器質50ニ丁タイル
②	磁器質大判タイル600×600
③	吹付タイルA コンクリート打放補修下地
④	アルミ枠ガラス手摺 電解二次着色 乳白色フィッシュスケール
⑤	右状吹付 コンクリート打放補修下地
⑥	吹付タイルB コンクリート打放補修下地
-----	誘発目地

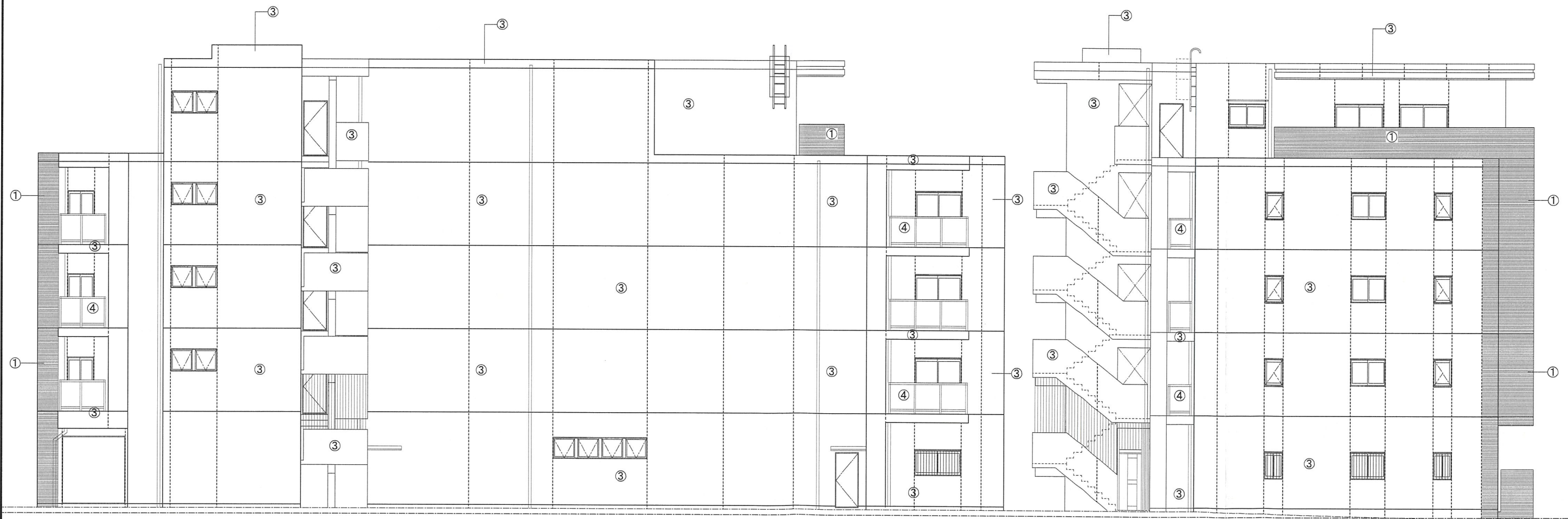


南 立面図



東 立面図

凡 例	
番号	仕上げ材
①	磁器質50ニ丁タイル
②	磁器質大判タイル600×600
③	吹付タイルA コンクリート打放補修下地
④	アルミ枠ガラス手摺 電解二次着色 乳白色2/4組合わせガラス
⑤	右状吹付 コンクリート打放補修下地
⑥	吹付タイルB コンクリート打放補修下地
-----	露発目地



北 立面図

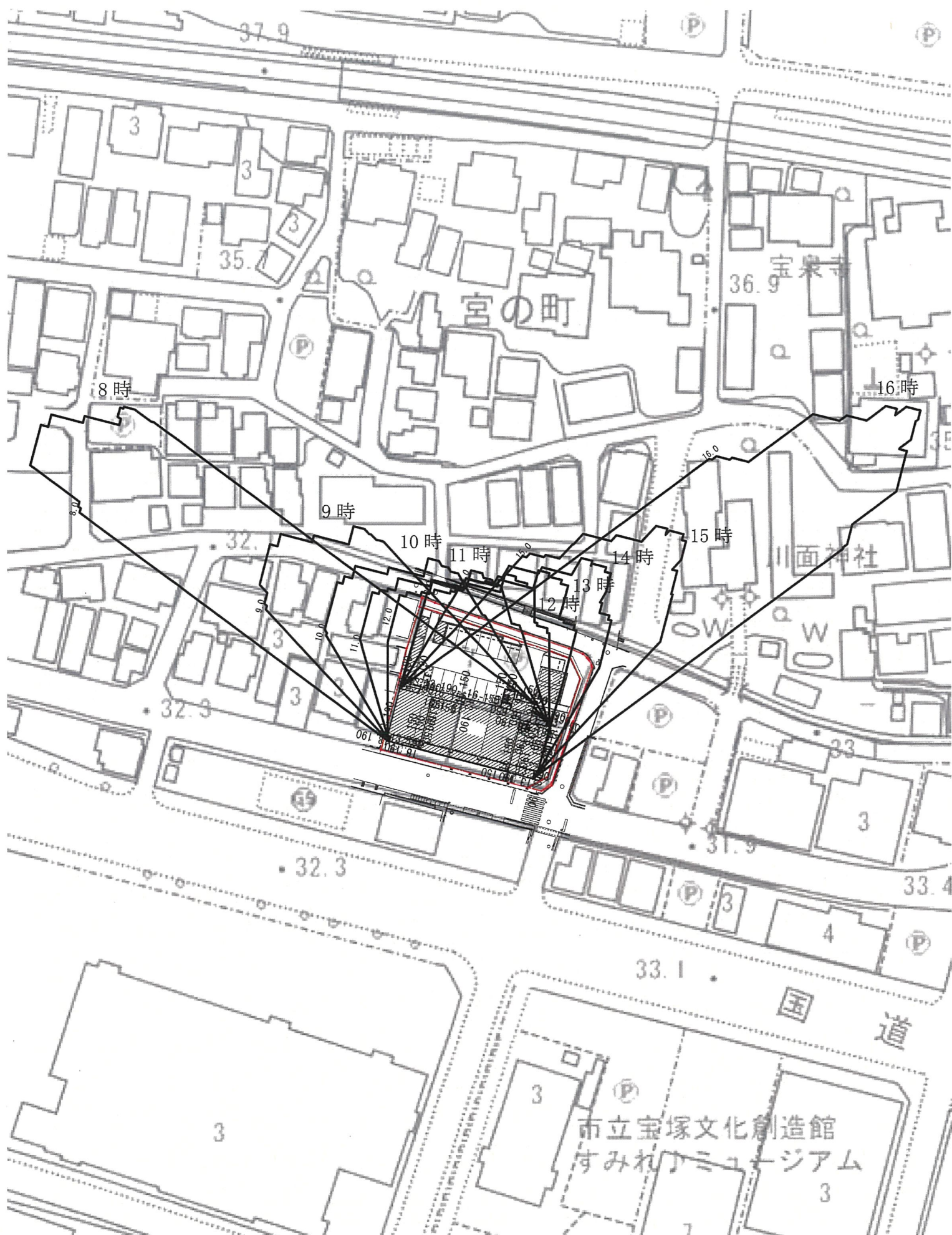
西 立面図

[illegible]

…工事用車両運行ルート

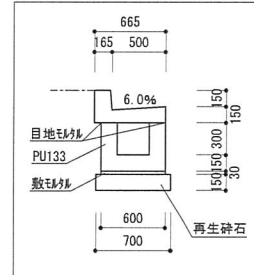
日影図 (1/1000)

道路地盤高さ (GL-400=9.60) による等時間図

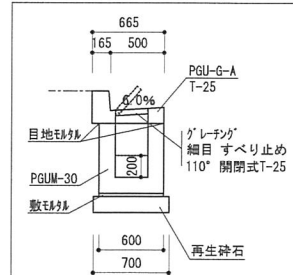




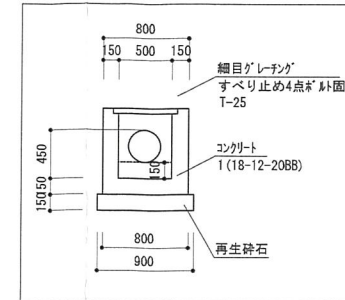
L U型街渠 (1/50)



L U型街渠樹 (1/50)

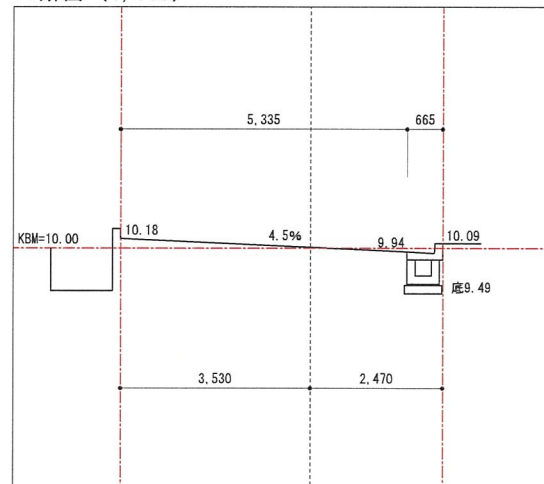


集水樹 (1/50)

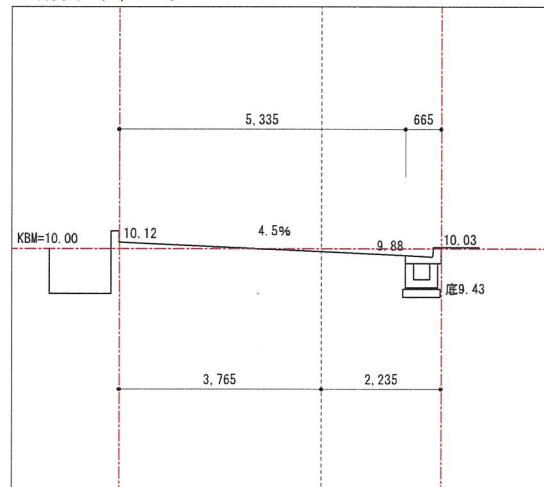


凡例	
	現打ち側溝 (開渠)
	L U型街渠
	L U型街渠 (樹)
	集水樹 800×800
	L U型街渠 (切り下げ部)
	道路復旧範囲

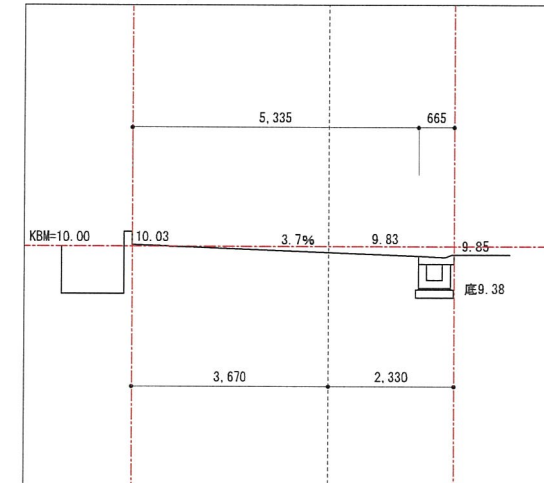
A断面 (1/100)



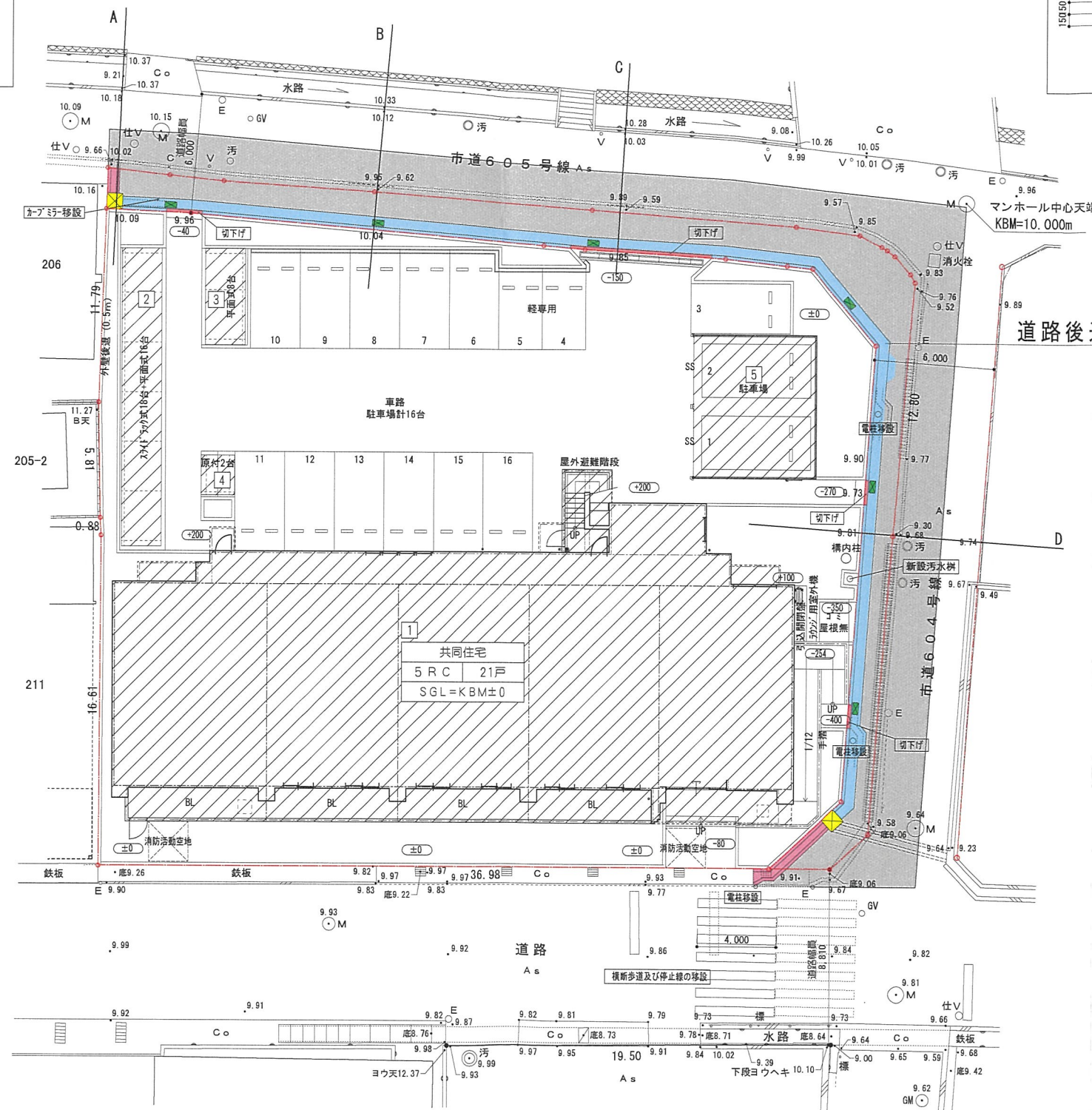
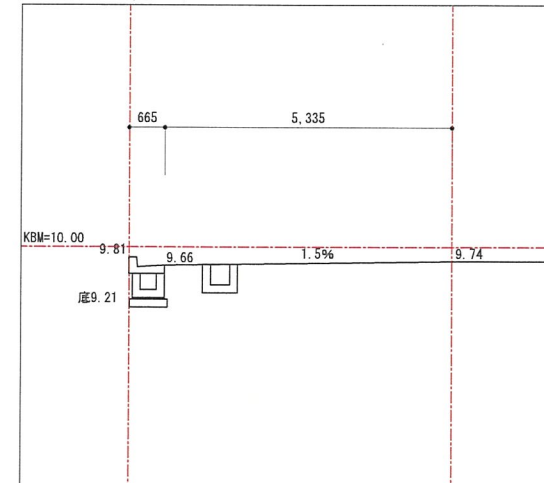
B断面 (1/100)



C断面 (1/100)



D断面 (1/100)



記	
事	



積水ハウス株式会社

西日本特建支店 一級建築士事務所

登録第352678号 一級建築士 銅田 芽雄

承認	検図	設計	製図	型式
		根岸	角 (SU)	5 R C
				図面番号 240800006

図名	縮尺 A3:1/282 道路後退図 A2:1/200	単位 mm	営業 杉森・長沼
工事名 (仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事			A 68

