

(第1面)
開 発 構 想 届

令和 7年10月21 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市川面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 大阪府北区大淀中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
氏名 銅田 芽維 担当:根岸、角
電話 06-6440-3537
FAX 06-6440-3547
e-mail negishi010@sekisuihouse.co.jp
sumi013@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 宮の町209番		
	開発事業区域の面積	1,329.37 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1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
開発構想	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	既存住宅の建替え		
	予定用途	共同住宅	住戸数	21 戸
	建築階数	地上 5 階 / 地下 0 階	高さ	16.15 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	令和8年10月1日 ごろ
建築確認を受ける機関	☐ 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: 建築検査機構(株) 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。

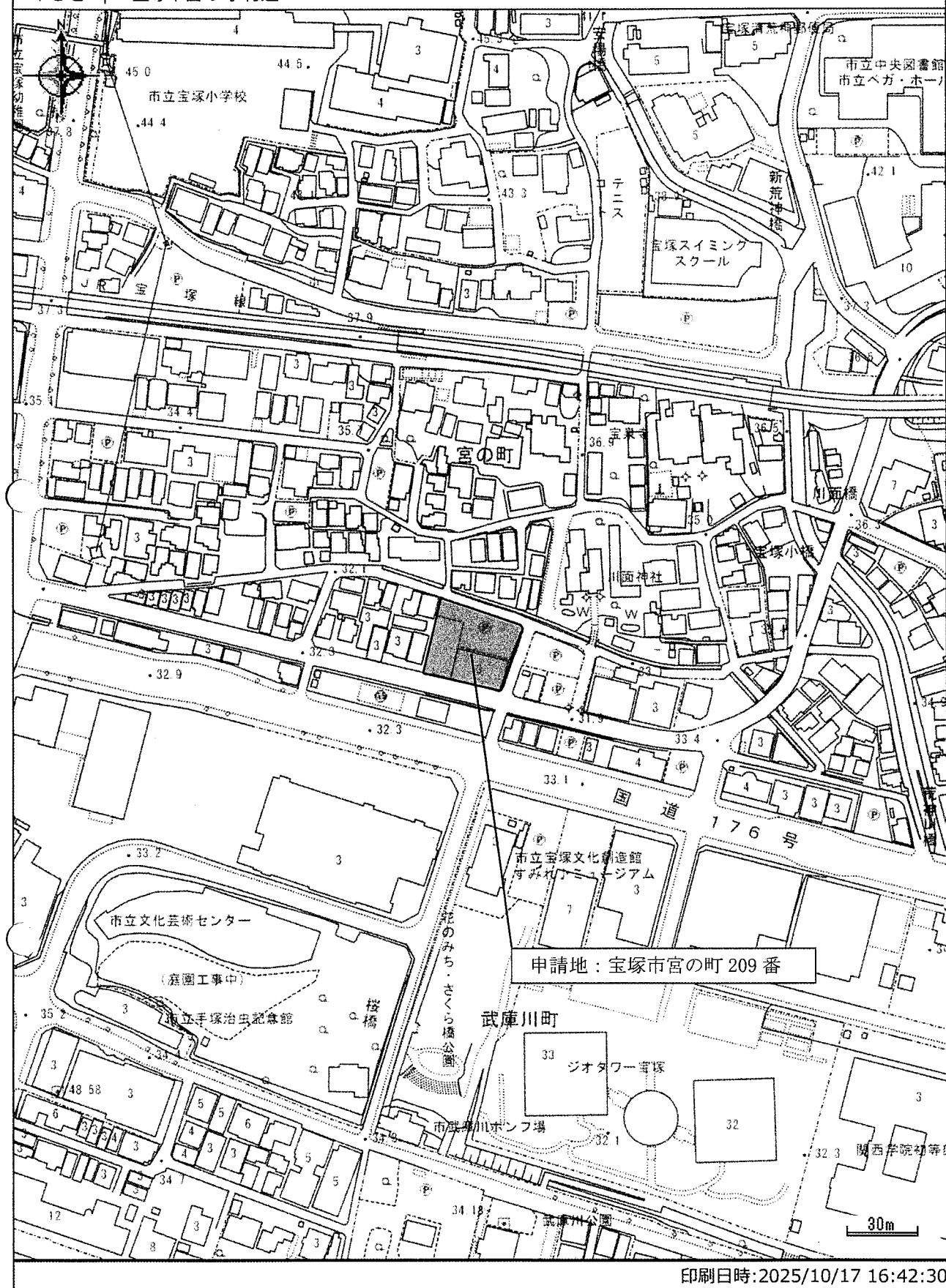
(第2面)

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。	従前敷地を拡大しての開発事業です。
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はありません。
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、適切な公共整備を行います。
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。	隣地境界線から本体建物までの距離をできるだけ後退させることにより近隣住民の方への良好な住環境の保全に努めました。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	オートロックを設けて部外者の侵入を防ぎます。 敷地周辺は出来る限りフェンスや街灯を設けて開発区域への不審者の侵入を抑制します。
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。	駐車場の出入り口には良好な視界が得られるように建築物や工作物を設けません。
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。	敷際を可能な限り緑化に努めることで周辺地域への景観に配慮します

(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。

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市宮の町 付近



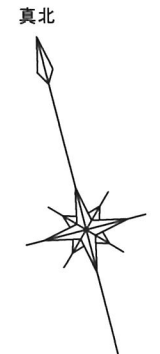
印刷日時: 2025/10/17 16:42:30

縮尺: 1/2500

登録第 352678 号

1級建築士 銅田芽維

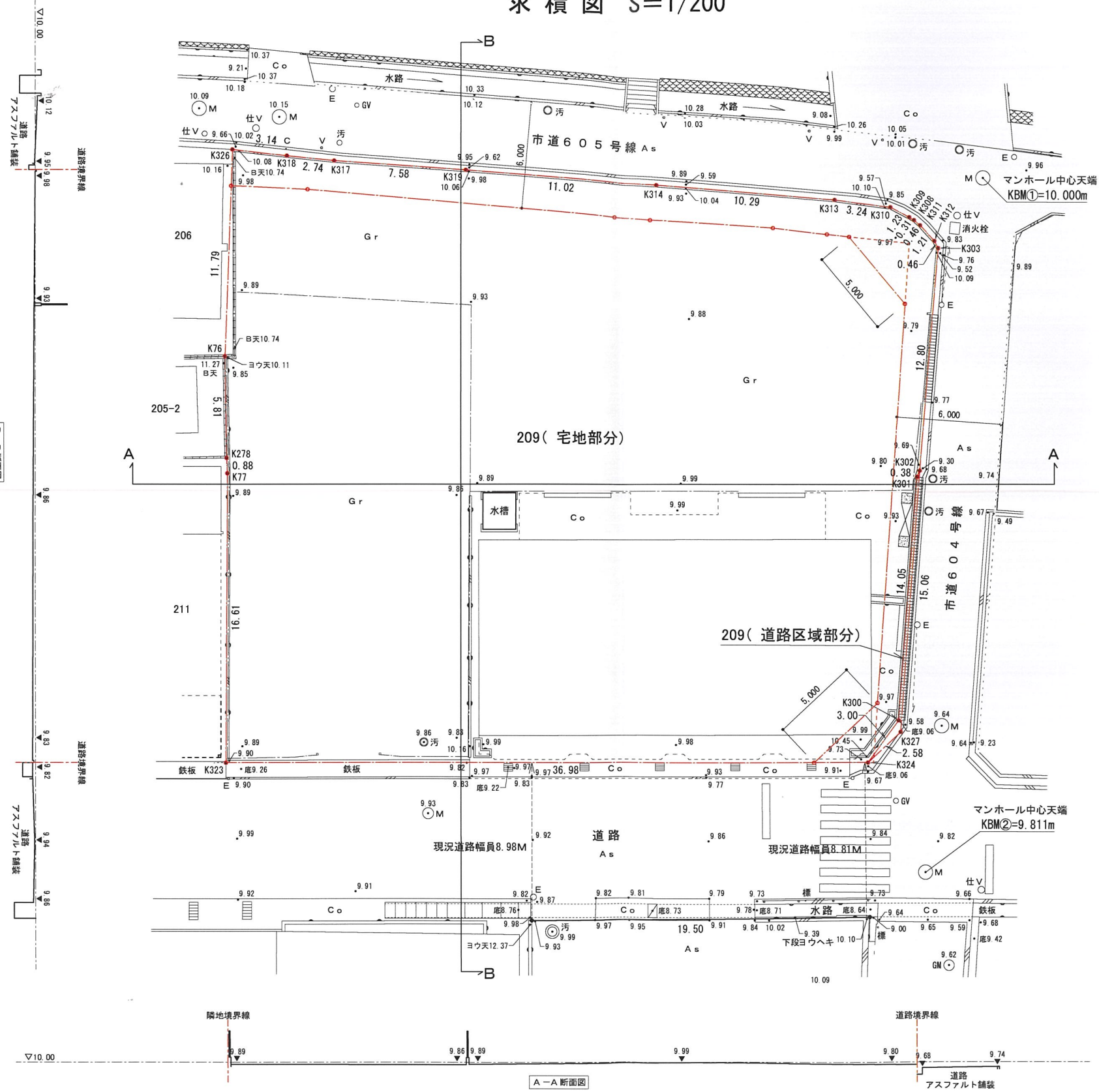
宝塚市宮の町209番
求積図 S=1/200



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
使用機名 ソキア X-603
器械番号 NO. XR001811

凡 例

○ M	下水マンホール
○ 汚	汚水樹
○ 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
■	集水樹
■	家屋
■	無壁家屋
■	石垣
■	擁壁
■	厩石
■	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 m ²		

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界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	NO. 3-B-3-M
実測	F U J I 測量株式会社		
松岡	大阪市中央区天満橋京町2番15号		
松岡	(岡本ビル6階)		
松岡	TEL 06-4791-2667 FAX 06-4791-2663		
松岡	測量業者登録 国土交通省第(3)34013号		

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 鍋田 芽穂

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

図名	現況図	縮尺	A3:1/282 A2:1/200	単位	mm	営業	杉森・長沼
工事名							A 15
(仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事							