

開発構想届

2025年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 ~~大阪府大阪市中央区平野町1-8-15~~ ^{北区天満3丁目8-1FH天満ビル}

株式会社フロントハウジング

氏名 代表取締役 安達紘二

(連絡先) 郵便番号 665-0827

住所 宝塚市小浜3丁目11番11号

株式会社三和建設一級建築士事務所

氏名 上田 秀樹

電話 0797(84)5587

FAX 0797(84)5589

e-mail ueda.h@sanwakensetsu.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 小林1丁目 4-41 38-2			
	開発事業区域の面積	254.96 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	
	高度地区	第 - 種高度地区	その他の地域地区	景観計画区域(C:平野部市街地区域)、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)小林1丁目マンション			
	開発構想の目的	共同住宅(事務所、店舗付)の新築			
	予定建築物	用途	共同住宅・事務所・店舗	住戸数	15 戸
		階数	地上 4 階 / 地下 0 階	高さ	12.5 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 3月24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: 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

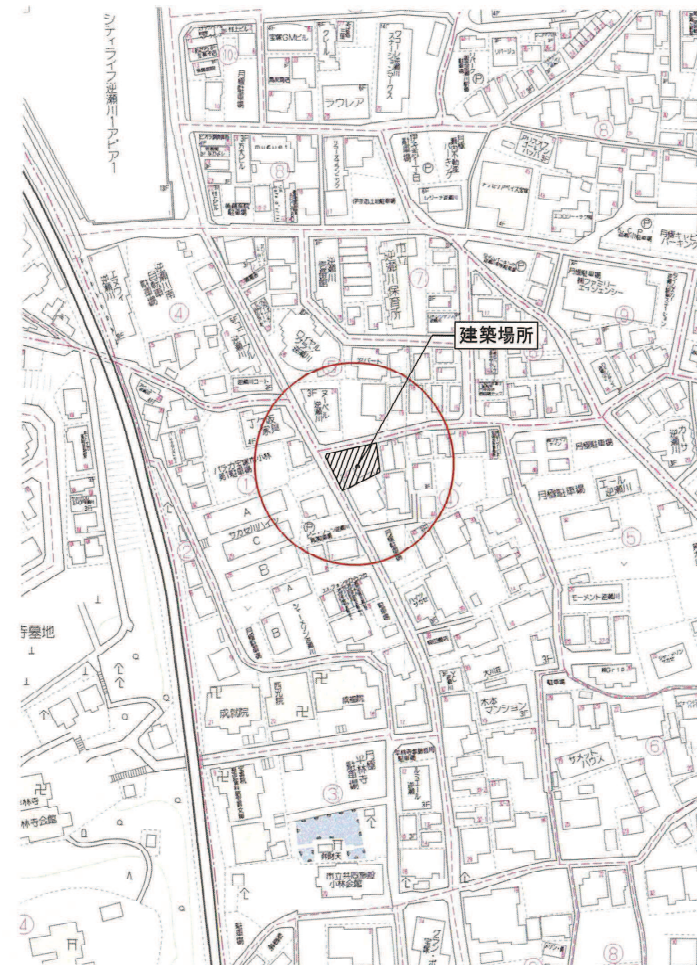
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)

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。	従前敷地での開発事業
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無し。
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。	ごみステーションを新設し、自主管理する。
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。	開発ガイドラインに沿った緑地面積を確保し、周辺における良好な住環境の保全に配慮します。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	緑化については低木を基本として視界を確保する。
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。	開発事業区域及び周辺の道路における通行の安全を図る。
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。	周辺環境への配慮に努める。

(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。



建築主	株式会社フロントハウジング 代表取締役 安達 雄二
建築場所 (地名地番)	宝塚市小林1丁目 38-2
(住居表示)	宝塚市小林1丁目4-44
都市計画区域	市街化区域内
防火地域	第22条地域

用途地域	近隣商業地域
建蔽率／容積率	80+10(法53条3項第1号イによる緩和)/200
外壁の後退距離	0.5m(宝塚市条例)
高度地区	なし
その他の区域等	景観計画区域(平野都市街地地域)



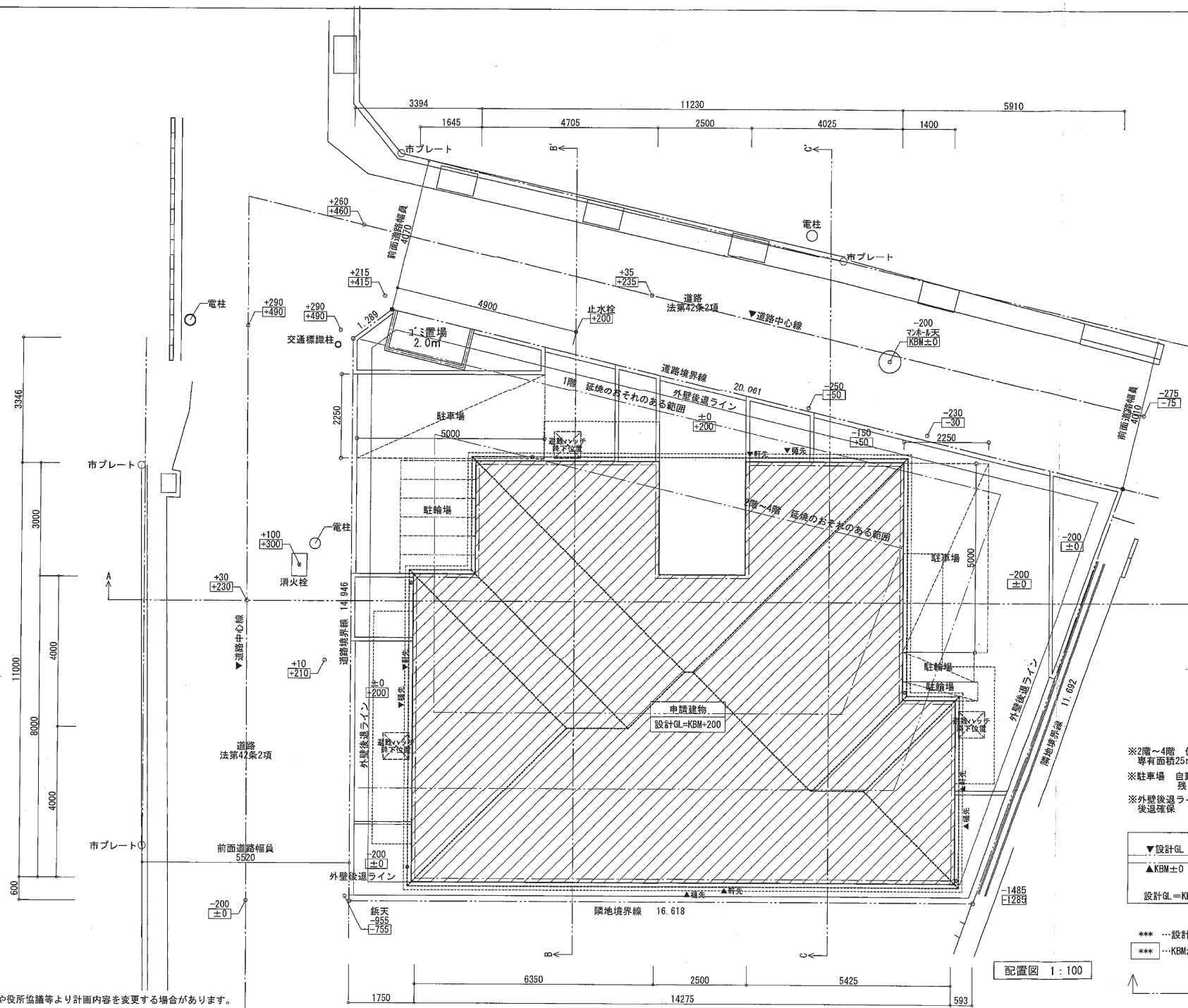
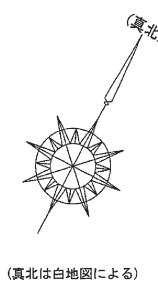
宝塚市小浜3丁目11番11号リンビル TEL:0797(84)5585, 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(1級)第01A02780号

一級建築士(大臣)登録第270964号
上田 秀樹

SCALE	1 : 2500、1 : 1500
-------	-------------------

DATE	2025. 10. 14
------	--------------

	DRAW	CHECK	CHECK	No.



※2階～4階 住宅部分
等有効面積25㎡以上確保
※駐車場 自動車10台必要
残り8台敷地外に設置
※外壁後退ライン
後退確保

▼設計GL
▲KBM±0
設計GL=KBM+200

*** ...設計GLからの高さ
*** ...KBMからの高さ

---断面切断位置

配置図 1: 100

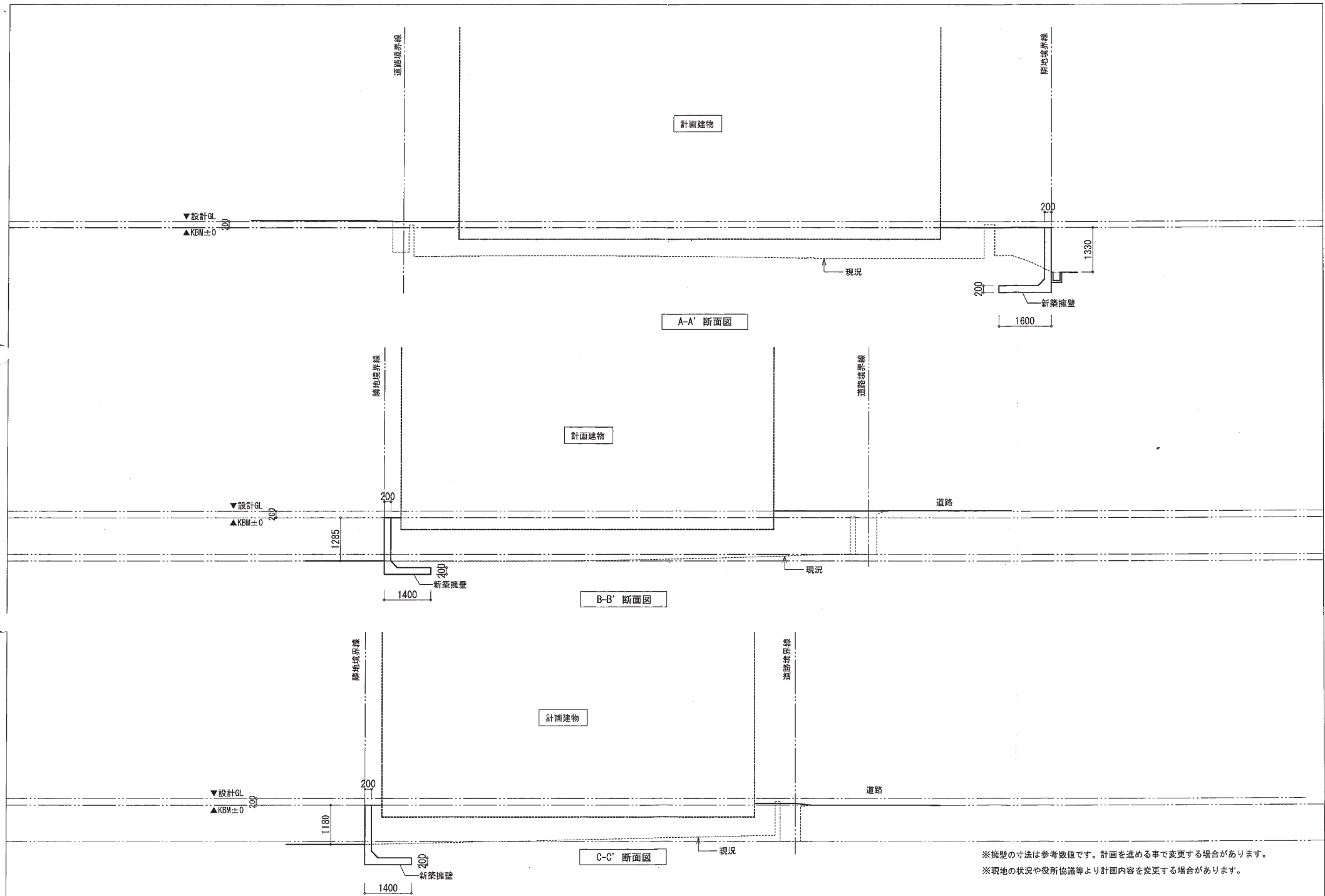
※現地の状況や役所協議等より計画内容を変更する場合があります。



株式会社三利建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL. 0797 (84) 0087
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT (仮称) 小林1丁目マンション 新築工事	TITLE 配置図	SCALE 1: 100	DATE 25. 10. 23
一級建築士(大臣)登録第270964号 上田 秀樹	土地利用計画図	DRAW CHECK CHECK	NO.



※擁壁の寸法は参考数値です。計画を進める事で変更する場合があります。
※現地の状況や役所協議等より計画内容を変更する場合があります。



株式会社三和建設一級建築士事務所

宜野市小浜3丁目11番11号 YFI-0707 (R4) N447
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT		TITLE	SCALE	DATE
(仮称) 小林1丁目マンション 新築工事		計画断面図	1 : 100	25.08.29
一級建築士(主任) 登録第270964号 上田 秀樹		DRAR	CHECK	CHECK No.