

(第1面)
開 発 構 想 届

(あて先) 宝塚市長

27年10月29日

開発事業者

住所 兵庫県伊丹市南野4丁目9-31

氏名 中田 恵美子
(連絡先) 郵便番号 650-0034

住所 兵庫県神戸市中央区京町69番
三宮第一ビルディング9階

氏名 パナソニックホームズ㈱ 神戸一級建築士事務所 小池 秀平
電話 078 (392) 8702
FAX ()
e-mail

担当者:植村直一 090-6976-2290 uemura@okuda-arch.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 安倉中6丁目41		
	開 発 事 業 区 域 の 面 積	622.86 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1種中高層住居専用地域
	高 度 地 区	第 2 種高度地区	そ の 他 の 地 域 地 区	第2種高度地区、景観計画区域(平野部市街地地域) 安倉土地区画整理事業、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	DFS18(仮称)JA宝塚市安倉中障がい者グループホーム新築工事		
	開 発 構 想 の 目 的	障がい者の地域生活支援を目的として、共同生活援助事業所を新築し、福祉サービスの提供体制を充実させるため。		
	予 定 用 途	寄宿舎(障がい者グループホーム)	住戸数	戸
	建 築 物 階 数	地上 2 階 / 地下 0 階	高 さ	7.483 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 4月22日 ごろ
		☐ 対象外 ☒ 指定確認検査機関	☐ 宝塚市建築主事 ☐ 未定	
		(指定確認検査機関名:日本ERI(株) 支店等名:神戸支店)		

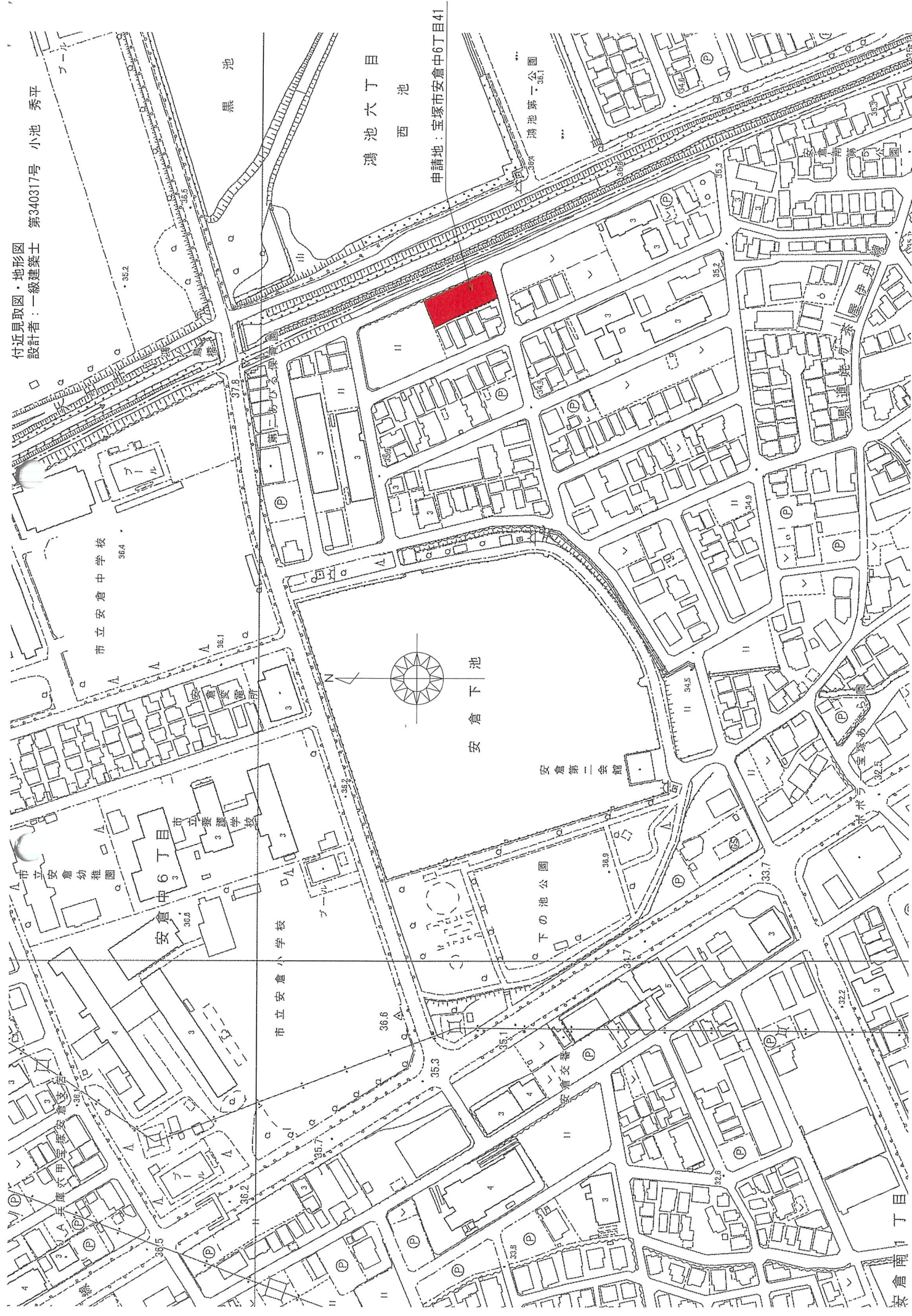
※受付処理欄	
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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。	敷地にて計画します。
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	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。	・開発事業に伴い前面の側溝に蓋掛けを行い車両の安全かつ円滑な出入りを確保する。 ・敷地内に適切な排水設備を整備し、公共下水道への接続を予定している。
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。	・周辺の住宅地との調和を図るため、建物の高さや外観に配慮し、圧迫感のない設計とする。 ・建築物周囲の空気を緑化を設ける。 ・道路境界部には植栽を施し、緑化による景観の向上と近隣住民への視線の緩和を図る。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	・夜間の安全性を高めるため、適切な位置に照明設備を設置し、死角のない明るい環境を整備する。 ・施設管理人を常駐とする。 ・敷地境界にはフェンスを設け、無断侵入の防止を図る。
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。	・開発事業に伴い、前面道路との接続部において視認性を確保し、安全な車両の出入りが可能となるよう配慮する。 ・工事期間中は、周辺道路の通行に支障が生じないよう安全管理を徹底する。
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。	・周辺が閑静な住宅地である地域特性を踏まえ、建物の外観や色彩に配慮し、周囲の景観と調和する都市環境の形成を図る。 ・地域住民との共生を意識し、施設の運営においても近隣との良好な関係を維持するよう努める。 ・敷地内には緑化スペースを設け、地域の自然環境との一体感を持たせることで、

(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。



鴻池六丁目

西池

申請地：宝塚市安倉中6丁目41

安倉第二公園

安倉下池

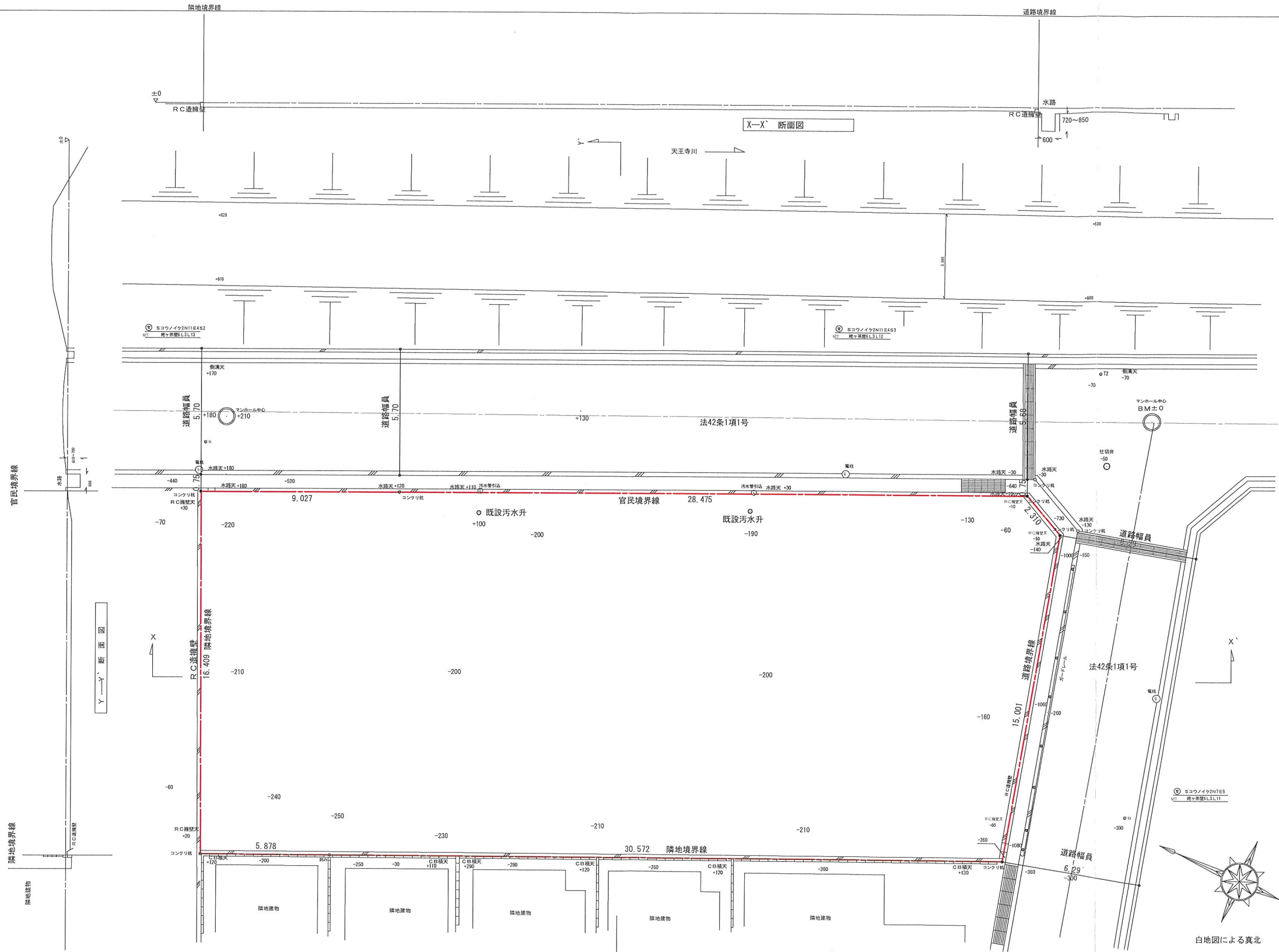
市立安倉中学校

安倉中6丁目

市立安倉小学校

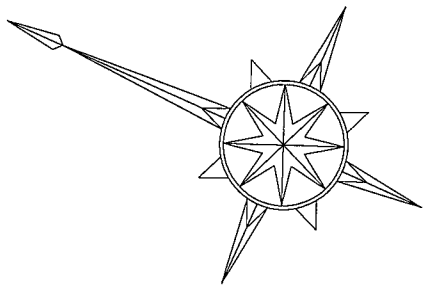
安倉交番

安倉南1丁目

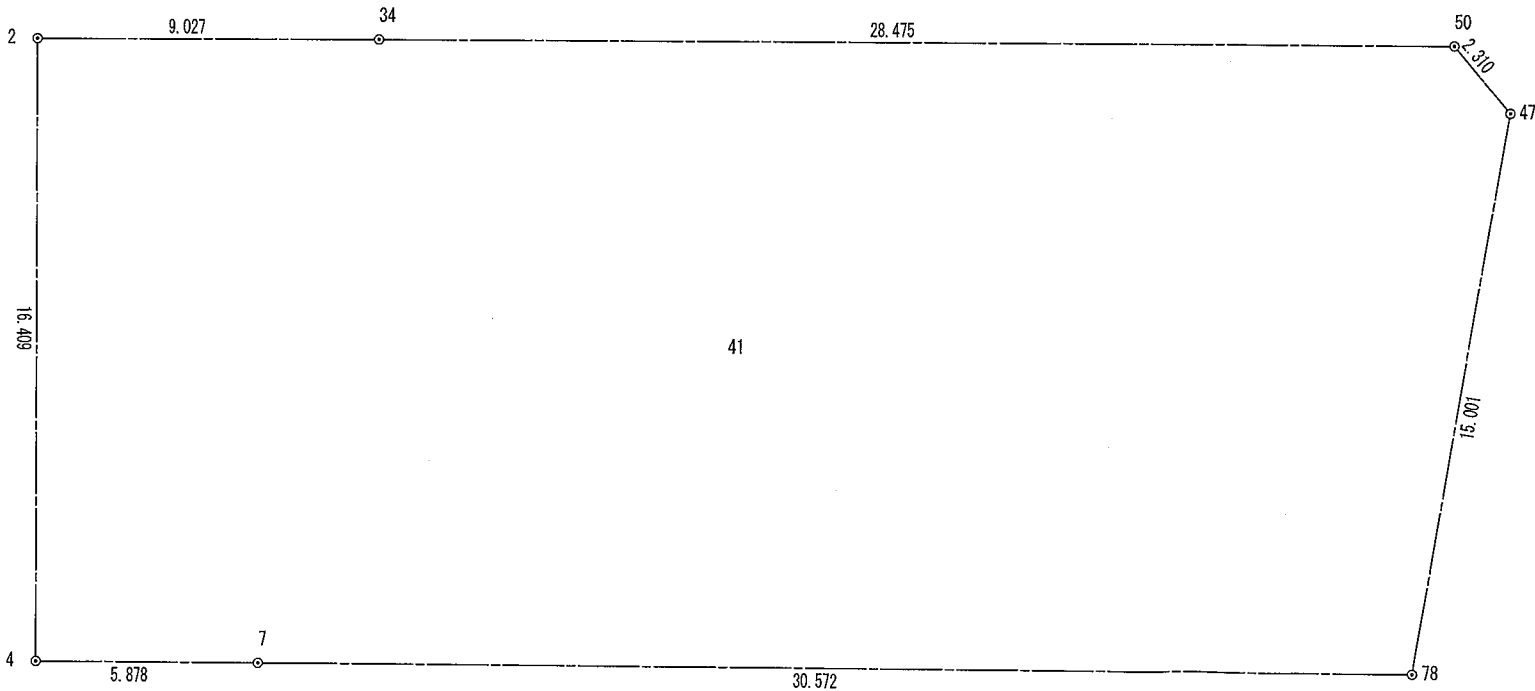


Panasonic Homes パナソニックホームズ株式会社 一級建築士 第340317号 小池 秀平	営業 杉本 翔一 設計 武藤 拓己	特記事項	作成年月日 2025年10月 4日	名称 DFS18 (仮称) J A 宝塚市安倉中障がい者グループホーム 新築工事	縮尺 1/200
			商品名 エイジフリーHS (タイル)	図名 現況図・現況断面図	

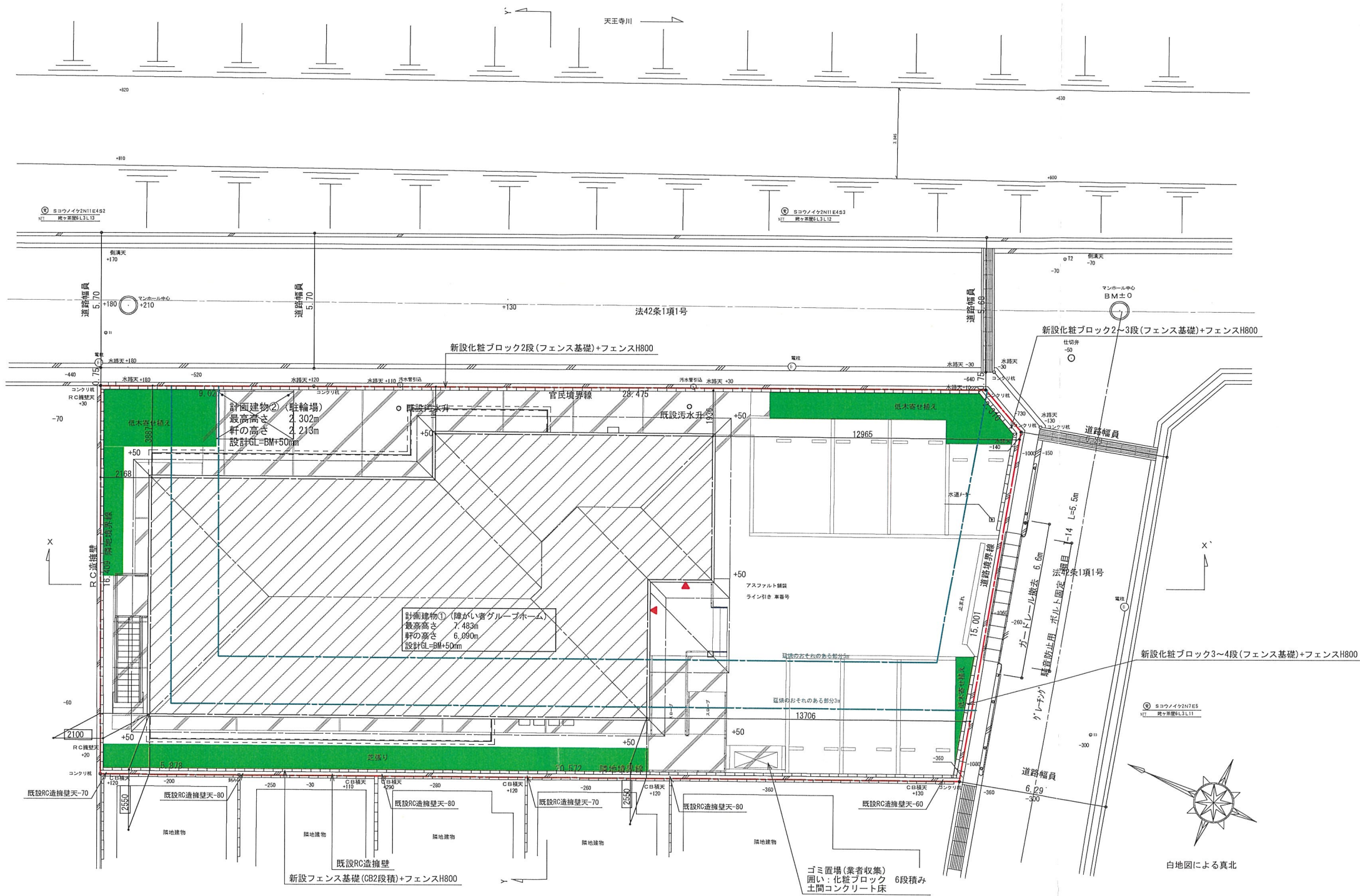
名称は、個人情報保護のため、お客様 コード+お客様 苗字にて表記しています。



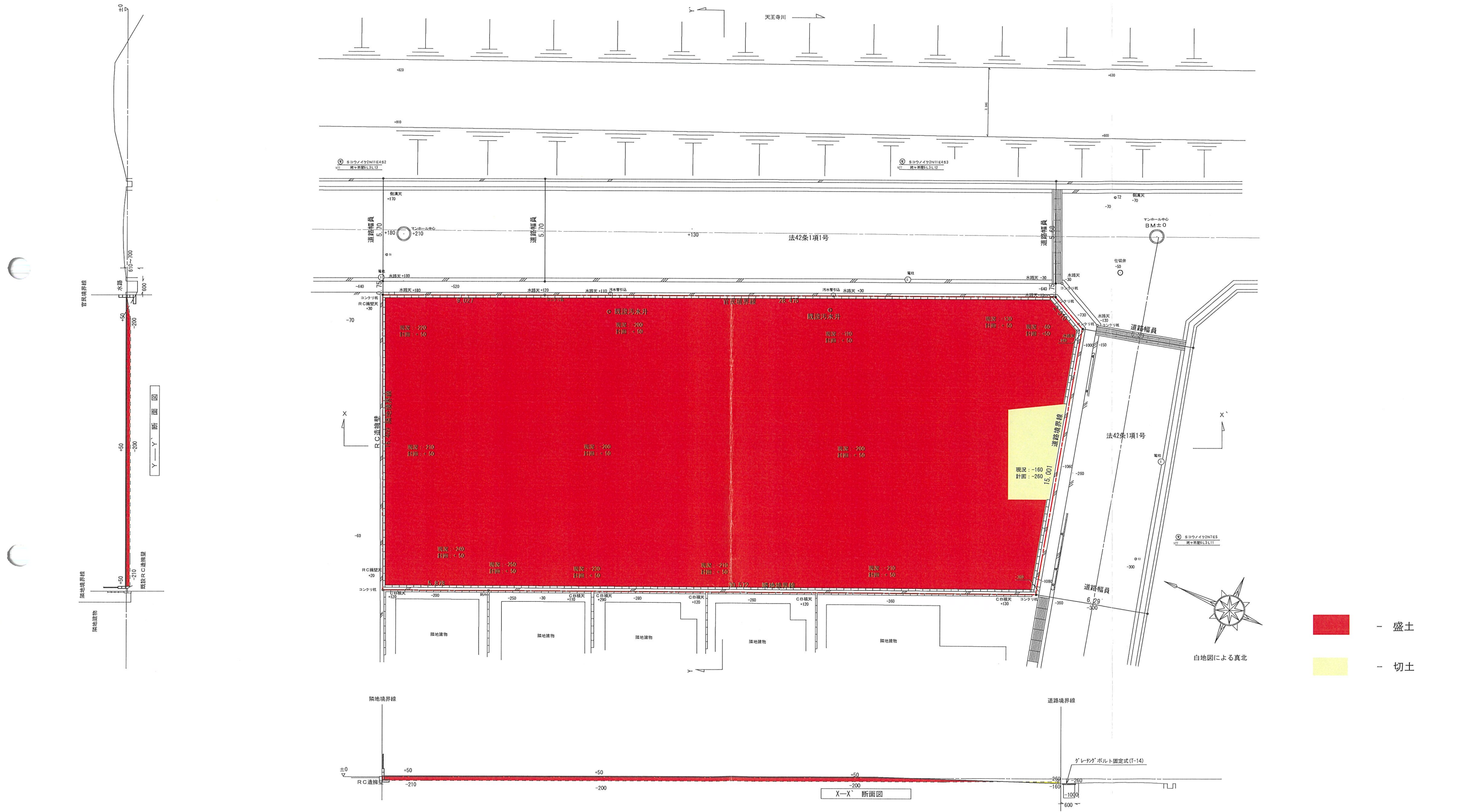
白地図による真北



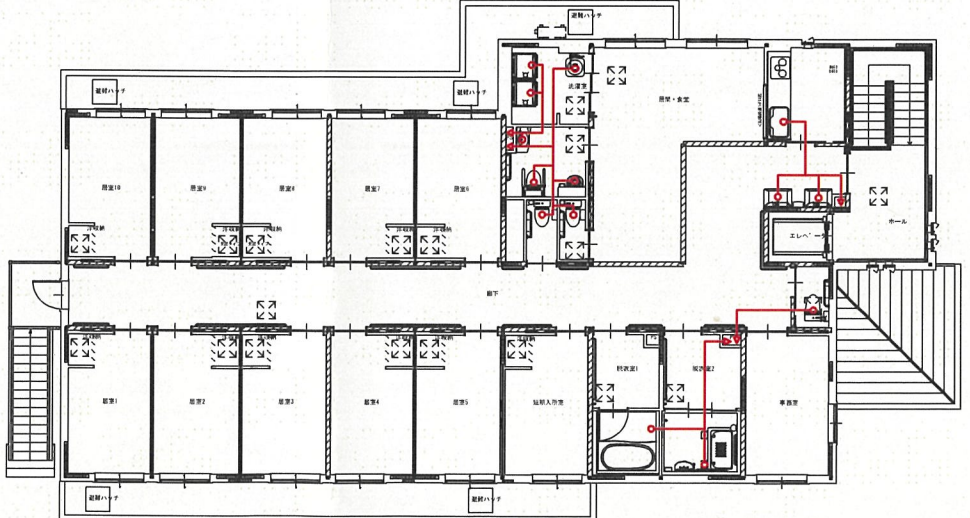
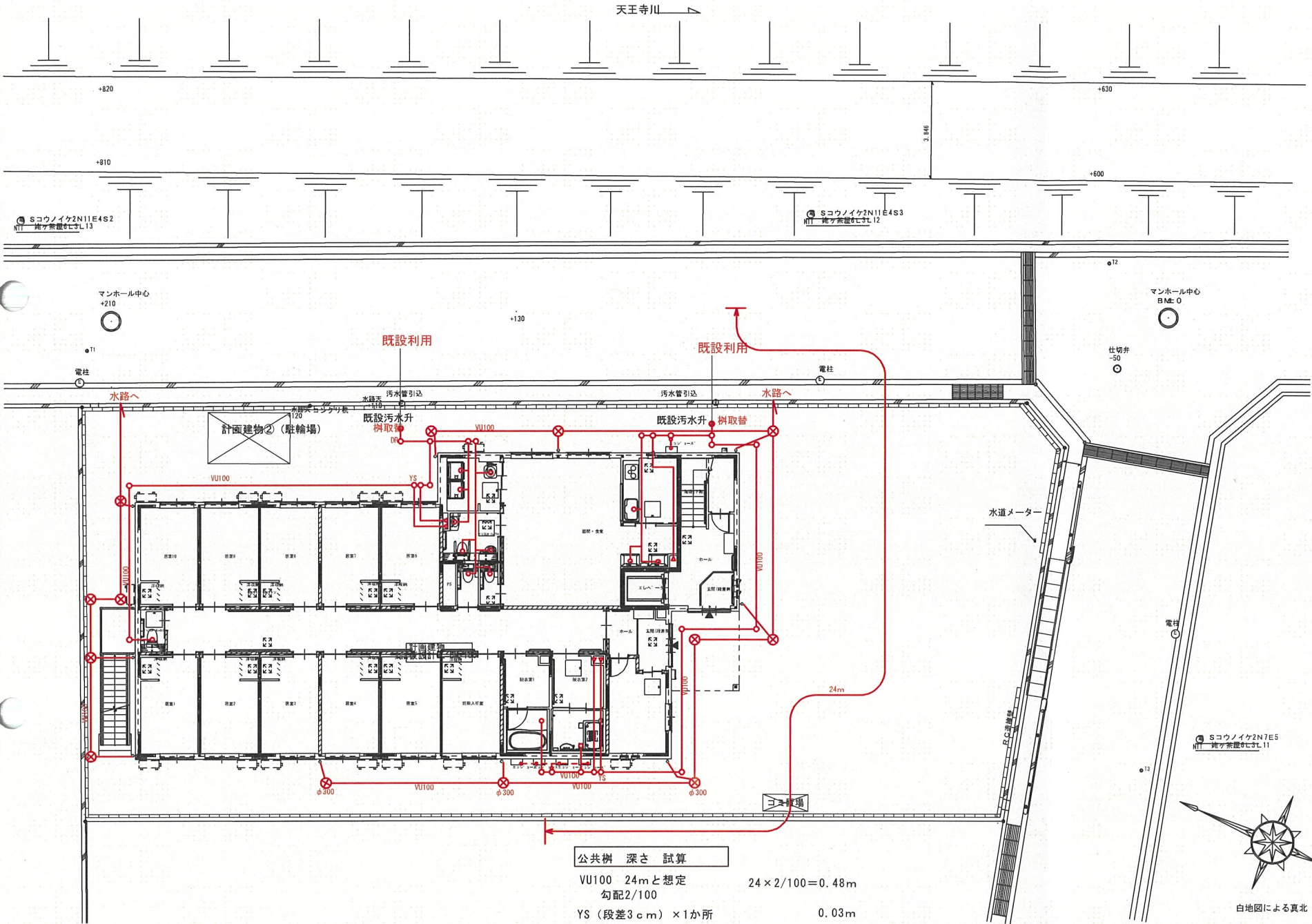
地番	41	
測点	X	Y
4	-4.013	-18.209
7	-9.748	-16.920
78	-39.571	-10.196
47	-38.689	4.779
50	-36.845	6.171
34	-9.093	-0.204
2	-0.296	-2.227
倍面積	1245.730578	
面積	622.865289	
地積	622.86 m ²	
坪	188.41	



Panasonic Homes		営業 杉本 翔一 設計 武藤 拓己	特記事項	作図年月日 2025年10月 4日	名称 DFS18 (仮称) J A宝塚市安倉中障がい者グループホーム 新築工事	1/200
パナソニックホームズ株式会社 一級建築士 第340317号 小池 秀平				商品名 エイジフリーHS (タイル)	図名 配置図 土地利用計画図	

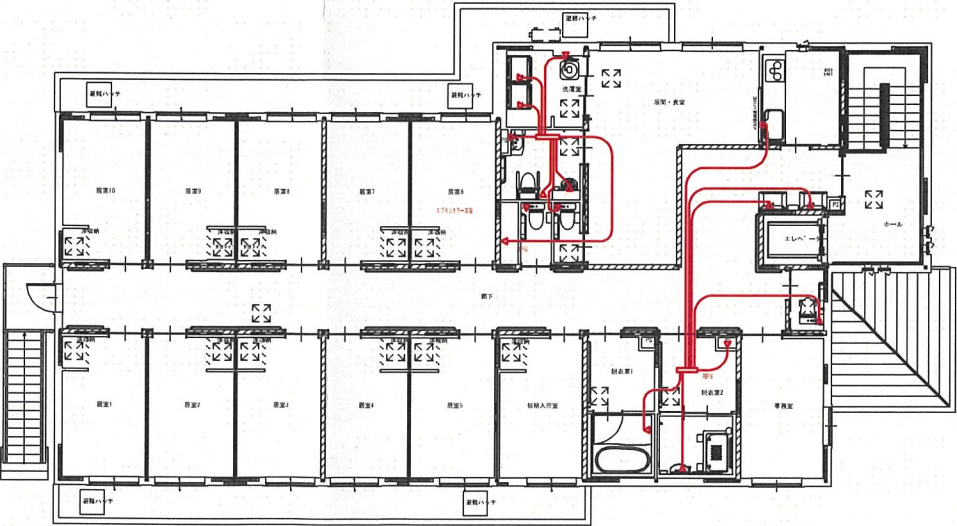
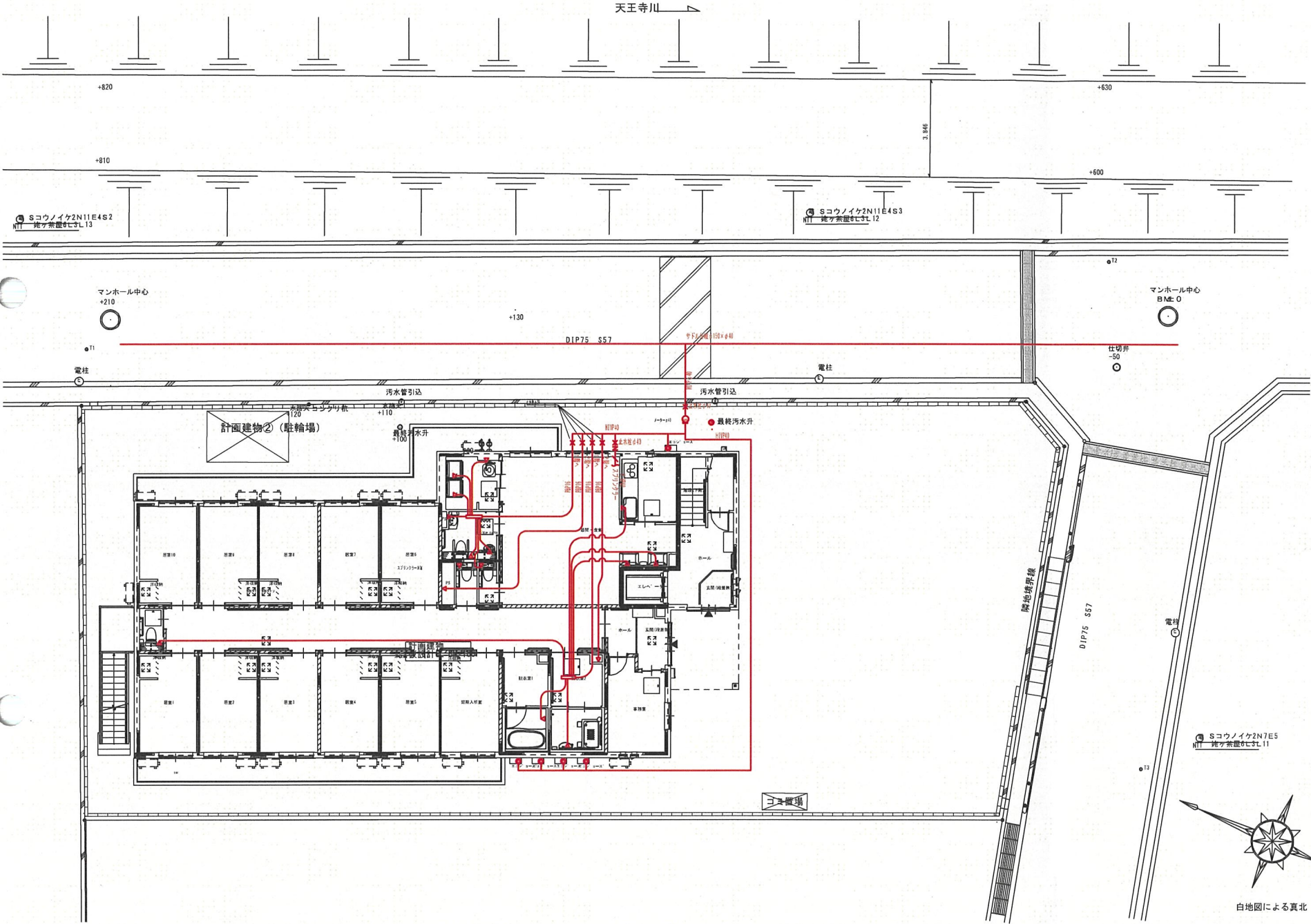


Panasonic Homes パナソニックホームズ株式会社 近畿支社・神戸支店 一級建築士 第340317号 小池 秀平			営業 杉本 翔一 設計 武藤 拓己		特記事項		作図年月日 2025年10月 4日 商品名 エイジフリーHS (タイル)		名称 DFS18 (仮称) J A 宝塚市安倉中障がい者グループホーム 新築工事 図名 造成計画平面図・断面図 縮尺 1/200	
--	--	--	---	--	-----------------	--	--	--	--	--



公共樹 深さ 試算	
VU100 24mと想定 勾配2/100	$24 \times 2/100 = 0.48m$
YS (段差3cm) × 1か所	0.03m
管径	0.10m
土被り	0.20m
	$0.81m \approx 0.9m$ OK





Panasonic Homes パナソニックホームズ株式会社 一級建築士	営業 杉本 翔一 設計 武藤 拓己	特記事項	作成年月日 2025年10月 4日	名称 DFS18 (仮称) J A 宝塚市安倉中障がい者グループホーム 新築工事	縮尺 1/200
			商品名 エッジフリーHS (タイル)	図名 給水計画図	