

開発構想届

令和 7年 10月 28日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号

フジ住宅株式会社

氏名 代表取締役 宮脇 宣綱

(連絡先) 郵便番号 572-0848

住所 大阪府寝屋川市秦町1番3号

濱田設計測量事務所

氏名 濱田 忠明 担当: 廣瀬

電話 090 (8216) 6906

FAX 072 (825) 1287

e-mail hirose@hamada-design.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 山本南2丁目3番の一部,4番 及び4番地先里道敷、32番4地先水路敷		
	開発事業区域の面積	1604.19 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2種中高層住居専用地域
	高度地区	第 3 種高度地区	その他の地域地区	建築基準法第22条の指定区域
	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	(仮称)宝塚市山本南2丁目宅造成工事		
	開発構想の目的	戸建分譲住宅の建築		
	予定用途	専用住宅	住戸数	11 戸
	建築物階数	地上 2 階 / 地下 階	高さ	10未満 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 5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: 未定 支店等名:)			

※受付処理欄

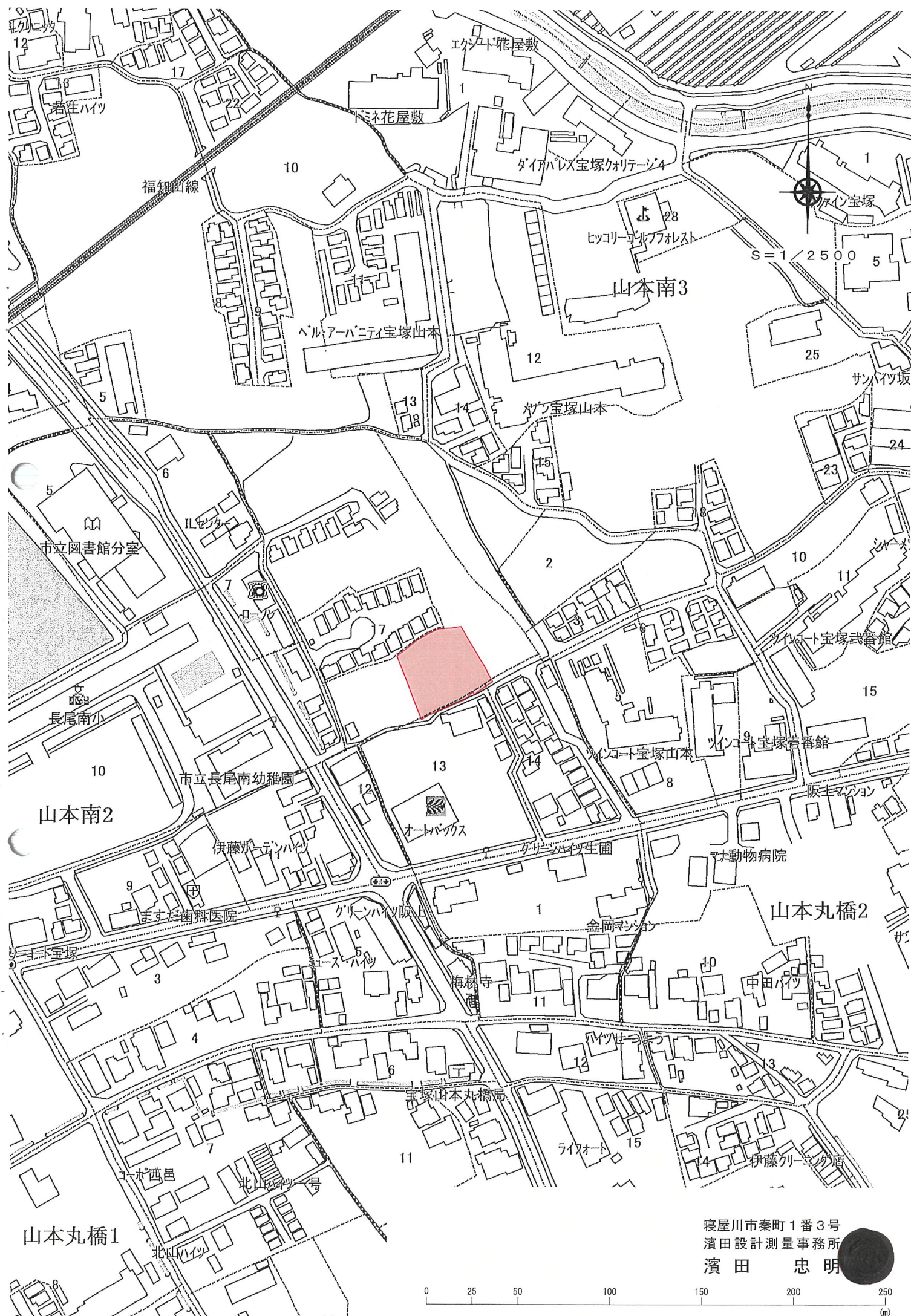
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

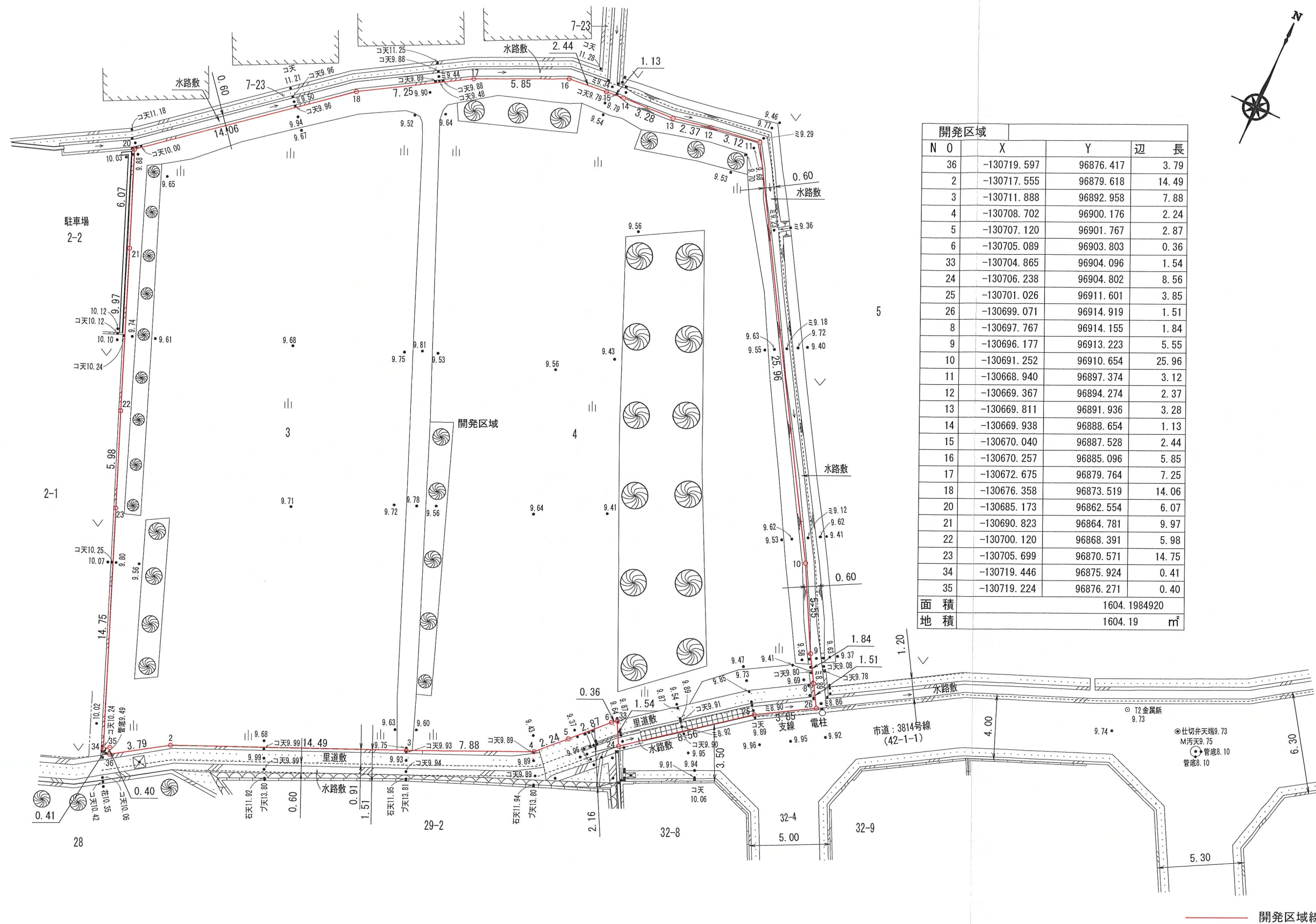
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 次の図書を添付してください。
 (1) 付近見取図
 (2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
 4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

(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。	・現状、農地利用している土地に戸建て住宅(11戸)を計画し、敷地中央に開発道路を築造する計画としています。 将来計画も含めて敷地内に築造する開発道路については、西側農地まで延伸するように設定しています。
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。	・前面道路の中心線から3.15m後退し、道路管理者に移管します。 ・拡幅整備した前面道路から、幅員6mの開発道路を築造し、終端部付近に転回路を設けるよう整備し、道路管理者に移管します。 ・ごみ置場を新設し、自主管理します。
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。	・戸建て住宅地区であることに配慮し、戸建て住宅の分譲を行います。 ・近隣住民に配慮し、プライバシーの保護に努めます。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	・駐車場はオープン化を図り、照明を設置して周辺からの死角を排除するように努めます。
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。	・里道敷の通行が多いようなので、工事中は、ガードマンを配置するなどし、苦情及び事故等が無いよう努めます。 ・新設する開発道路の終端部に転落防止柵を設け、歩行者や自動車の安全に配慮した計画とします。
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。	・周辺にまだ農地がある、閑静な住宅街なので、工事中は騒音、振動、粉塵等の対策に努め、苦情等無いようにします。

(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。

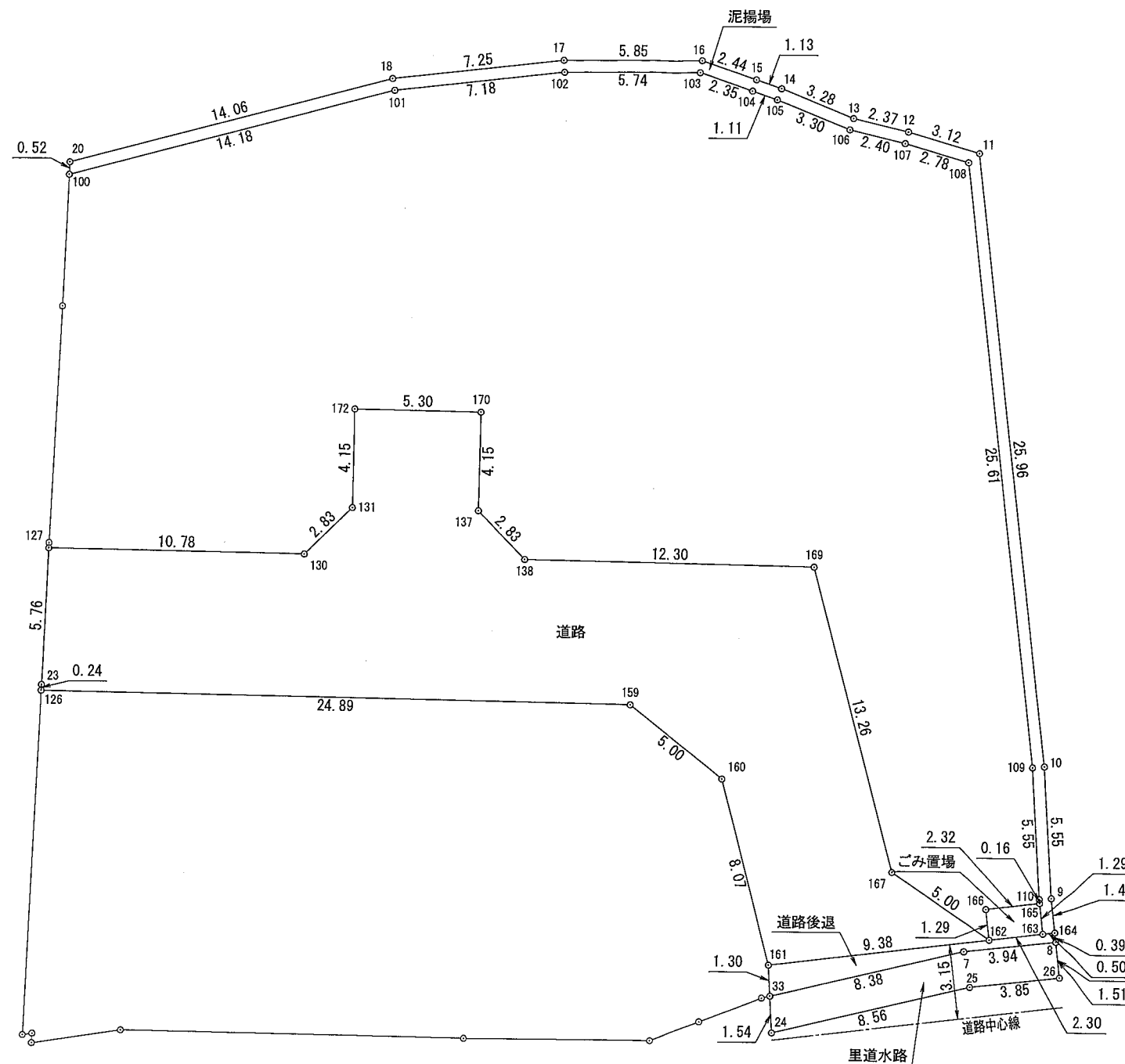




開発区域				
N	0	X	Y	辺長
36		-130719.597	96876.417	3.79
2		-130717.555	96879.618	14.49
3		-130711.888	96892.958	7.88
4		-130708.702	96900.176	2.24
5		-130707.120	96901.767	2.87
6		-130705.089	96903.803	0.36
33		-130704.865	96904.096	1.54
24		-130706.238	96904.802	8.56
25		-130701.026	96911.601	3.85
26		-130699.071	96914.919	1.51
8		-130697.767	96914.155	1.84
9		-130696.177	96913.223	5.55
10		-130691.252	96910.654	25.96
11		-130668.940	96897.374	3.12
12		-130669.367	96894.274	2.37
13		-130669.811	96891.936	3.28
14		-130669.938	96888.654	1.13
15		-130670.040	96887.528	2.44
16		-130670.257	96885.096	5.85
17		-130672.675	96879.764	7.25
18		-130676.358	96873.519	14.06
20		-130685.173	96862.554	6.07
21		-130690.823	96864.781	9.97
22		-130700.120	96868.391	5.98
23		-130705.699	96870.571	14.75
34		-130719.446	96875.924	0.41
35		-130719.224	96876.271	0.40
面積			1604.1984920	
地積			1604.19	m ²

図面名称 現況平面図 開発区域求積図		工事設計図		現況平面図 開発区域求積図	
番号		縮尺 S = 1 / 250		検印	主任 担当
		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号 株式会社 濱田設計測量事務所 二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935		作成 年 月 日	

ごみ置場			
N O	X	Y	辺 長
163	-130697.683	96913.524	1.29
165	-130696.563	96912.867	2.32
166	-130697.759	96910.876	1.29
162	-130698.872	96911.544	2.30
面 積			3.0068420
地 積			3.00 m ²



道路後退			
N O	X	Y	辺 長
164	-130697.425	96913.954	0.50
163	-130697.683	96913.524	2.30
162	-130698.872	96911.544	9.38
161	-130703.703	96903.498	1.30
33	-130704.865	96904.096	8.38
7	-130699.770	96910.753	3.94
8	-130697.767	96914.155	0.39
面積	8.3861755		
地 積	8.38 m ²		

図面名称 公共施設求積図		工事設計図		公共施設求積図	
		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号 株式会社 濱田設計測量事務所 二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935		検印 主任 担当  作成 年 月 日	
番号	縮尺 S=1/250				

専用住宅①				
N O	X	Y	辺	長
110	-130696.420	96912.784	5.55	
109	-130691.497	96910.215	9.39	
168	-130683.427	96905.412	8.28	
169	-130687.662	96898.296	13.26	
167	-130697.995	96906.617	5.00	
162	-130698.872	96911.544	1.29	
166	-130697.759	96910.876	2.32	
165	-130696.563	96912.867	0.16	
面積			106.9777710	
地積			106.97	
			m ²	

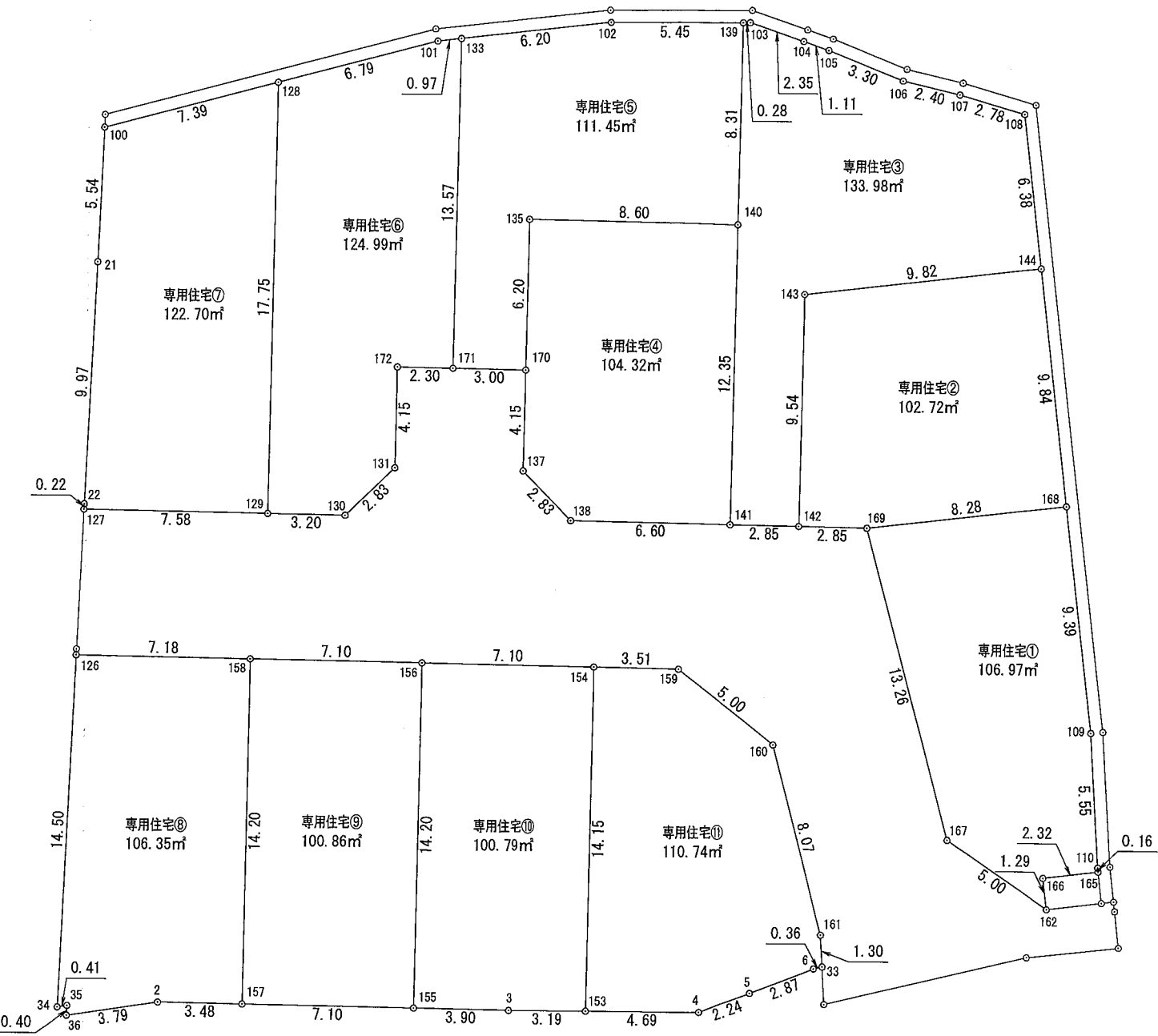
専用住宅②				
N O	X	Y	辺	長
168	-130683.427	96905.412	9.84	
144	-130674.966	96900.377	9.82	
143	-130679.989	96891.938	9.54	
142	-130688.777	96895.671	2.85	
169	-130687.662	96898.296	8.28	
面積			102.7255885	
地積			102.72	
			m ²	

専用住宅③				
N O	X	Y	辺	長
142	-130688.777	96895.671	9.54	
143	-130679.989	96891.938	9.82	
144	-130674.966	96900.377	6.38	
108	-130669.483	96897.113	2.78	
107	-130669.863	96894.355	2.40	
106	-130670.311	96891.993	3.30	
105	-130670.439	96888.686	1.11	
104	-130670.540	96887.573	2.35	
103	-130670.749	96885.226	0.28	
139	-130670.868	96884.964	8.31	
140	-130678.518	96888.214	12.35	
141	-130689.893	96893.046	2.85	
面積			133.9846815	
地積			133.98	
			m ²	

専用住宅④				
N O	X	Y	辺	長
141	-130689.893	96893.046	12.35	
140	-130678.518	96888.214	8.60	
135	-130681.882	96880.295	6.20	
170	-130687.592	96882.721	4.15	
137	-130691.414	96884.344	2.83	
138	-130692.474	96886.970	6.60	
面積			104.3264450	
地積			104.32	
			m ²	

専用住宅⑤				
N O	X	Y	辺	長
171	-130688.766	96879.956	3.00	
170	-130687.592	96882.721	6.20	
135	-130681.882	96880.295	8.60	
140	-130678.518	96888.214	8.31	
139	-130670.868	96884.964	5.45	
102	-130673.121	96879.996	6.20	
133	-130676.274	96874.649	13.57	
面積			111.4519545	
地積			111.45	
			m ²	

専用住宅⑥				
N O	X	Y	辺	長
171	-130688.766	96879.956	13.57	
133	-130676.274	96874.649	0.97	
101	-130676.772	96873.805	6.79	
128	-130681.028	96868.511	17.75	
129	-130697.367	96875.452	3.20	
130	-130696.115	96878.399	2.83	
131	-130693.489	96879.459	4.15	
172	-130689.667	96877.835	2.30	
面積			124.9955670	
地積			124.99	
			m ²	



専用住宅⑦				
N O	X	Y	辺	長
129	-130697.367	96875.452	17.75	
128	-130681.028	96868.511	7.39	
100	-130685.662	96862.747	5.54	
21	-130690.823	96864.781	9.97	
22	-130700.120	96868.391	0.22	
127	-130700.331	96868.474	7.58	
面積			122.7039710	
地積			122.70	
			m ²	

専用住宅⑧				
N O	X	Y	辺	長
126	-130705.930	96870.661	14.50	
34	-130719.446	96875.924	0.41	
35	-130719.224	96876.271	0.40	
36	-130719.597	96876.417	3.79	
2	-130717.555	96879.618	3.48	
157	-130716.193	96882.825	14.20	
158	-130703.121	96877.272	7.10	
面積			106.3534145	
地積			106.35	
			m ²	

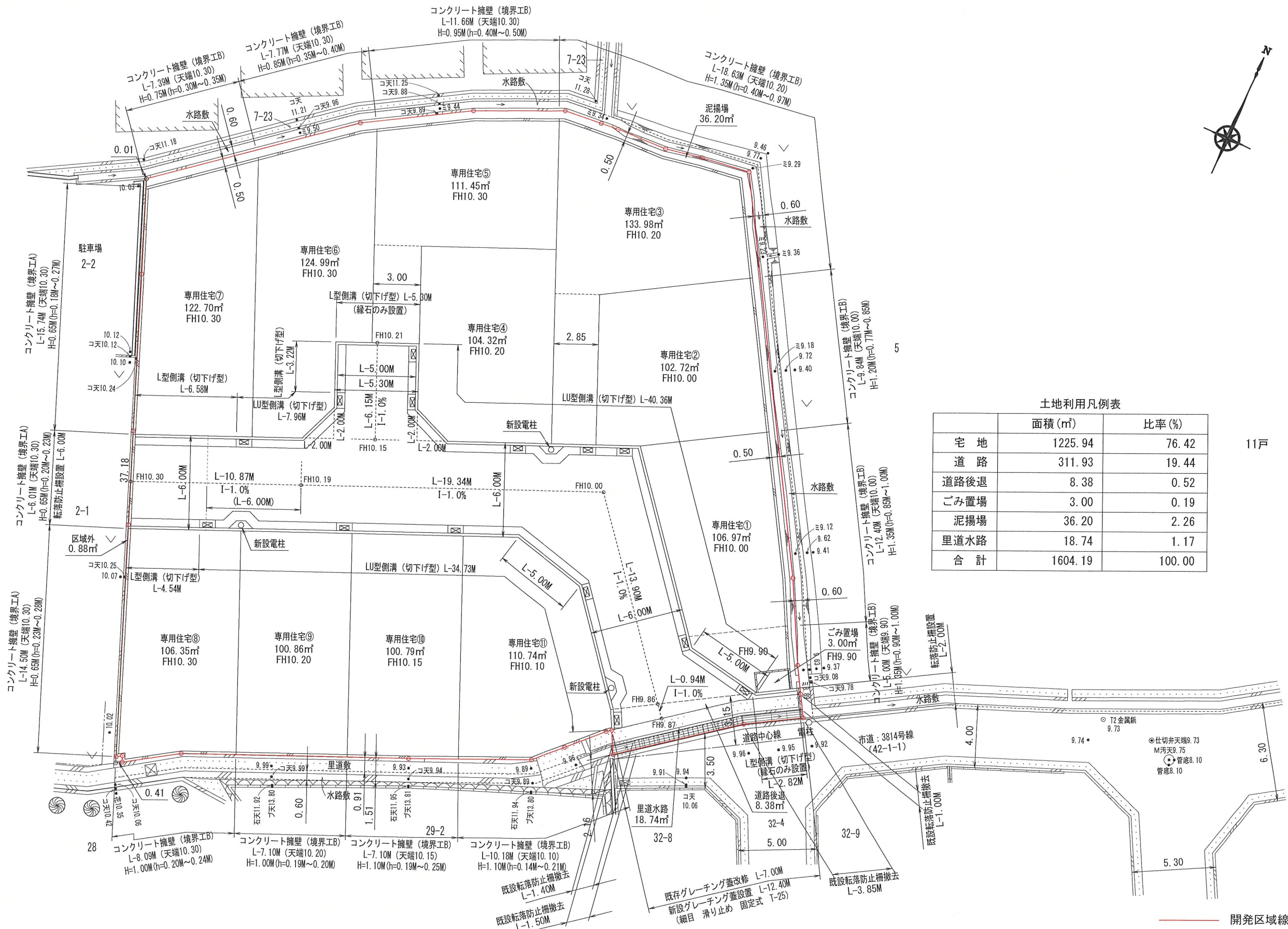
専用住宅⑨				
N O	X	Y	辺	長
158	-130703.121	96877.272	14.20	
157	-130716.193	96882.825	7.10	
155	-130713.416	96889.361	14.20	
156	-130700.344	96883.809	7.10	
面積			100.8644205	
地積			100.86	
			m ²	

専用住宅⑩				
N O	X	Y	辺	長
156	-130700.344	96883.809	14.20	
155	-130713.416	96889.361	3.90	
3	-130711.888	96892.958	3.19	
153	-130710.598	96895.881	14.15	
154	-130697.568	96890.345	7.10	
面積			100.7903890	
地積			100.79	
			m ²	

専用住宅⑪				
N O	X	Y	辺	長
154	-130697.568	96890.345	14.15	
153	-130710.598	96895.881	4.69	
4	-130708.702	96900.176	2.24	
5	-130707.120	96901.767	2.87	
6	-130705.089	96903.803	0.36	
33	-130704.865	96904.096	1.30	
161	-130703.703	96903.498	8.07	
160	-130697.411	96898.432	5.00	
159	-130696.194	96893.577	3.51	
面積			110.7445385	
地積			110.74	
			m ²	



図面名称		工事設計図		各戸求積図	
各戸求積図		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号		検印	
番号		株式会社 濱田設計測量事務所		主任	
縮尺		S=1/250		担当	
		二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935		作成	
				年月日	



土地利用凡例表		
	面積 (㎡)	比率 (%)
宅 地	1225.94	76.42
道 路	311.93	19.44
道路後退	8.38	0.52
ごみ置場	3.00	0.19
泥揚場	36.20	2.26
里道水路	18.74	1.17
合 計	1604.19	100.00

11戸

図 面 名 称		工 事 設 計 図		土 地 利 用 計 画 図	
土地利用率計画図		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号		検 印 主 任 担 当	
番 号		株式 濱田設計測量事務所		作成 年 月 日	
縮 尺		二級建築士登録 (大阪) 第17430号 濱田 忠明 TEL 072 (823) 7935			
S = 1 / 250					

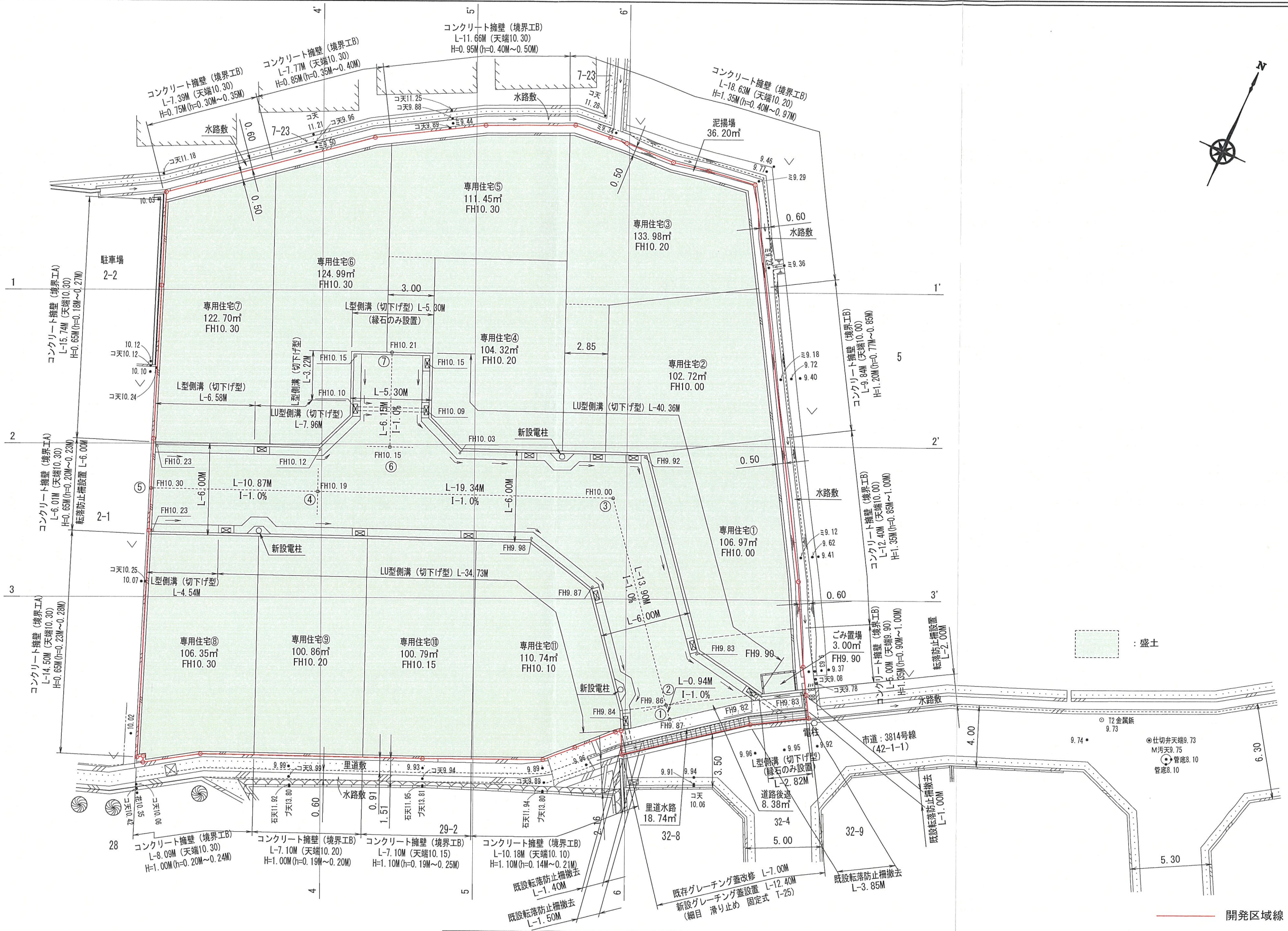
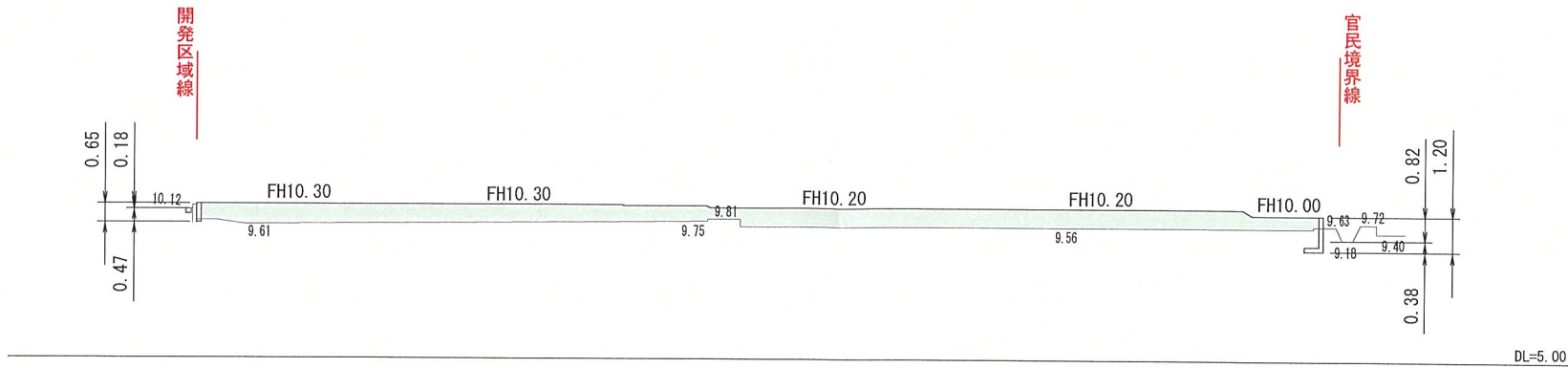
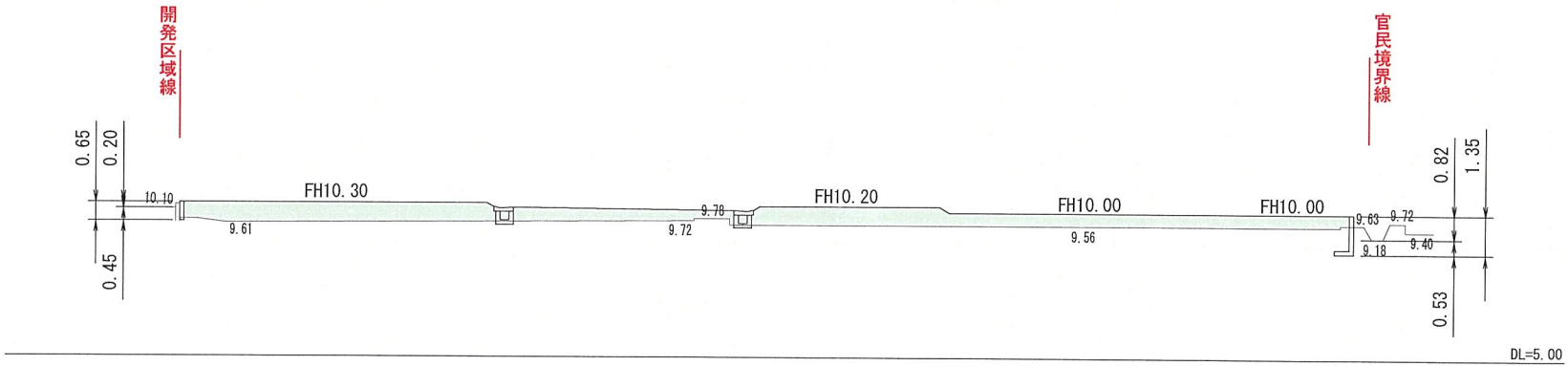


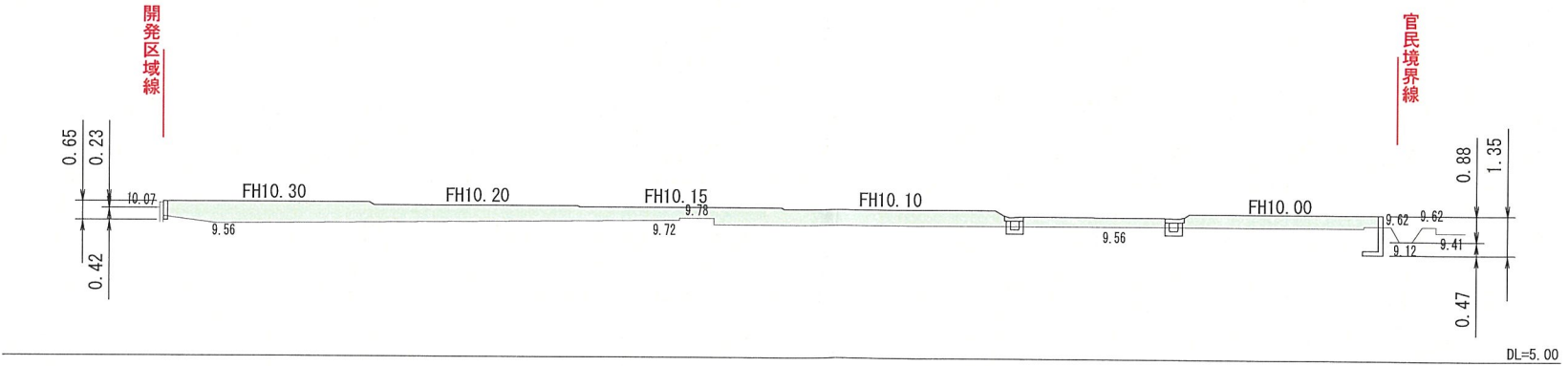
図 面 名 称				工 事 設 計 図		造成平面図	
造成平面図		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号		検 印		主 任 担 当	
番 号		縮 尺		株式会社 濱田設計測量事務所			
		S = 1 / 250		二級建築士登録（大阪）第17430号 濱田 忠明 TEL 072（823）7935		作 成 年 月 日	



1-1' 断面



2-2' 断面

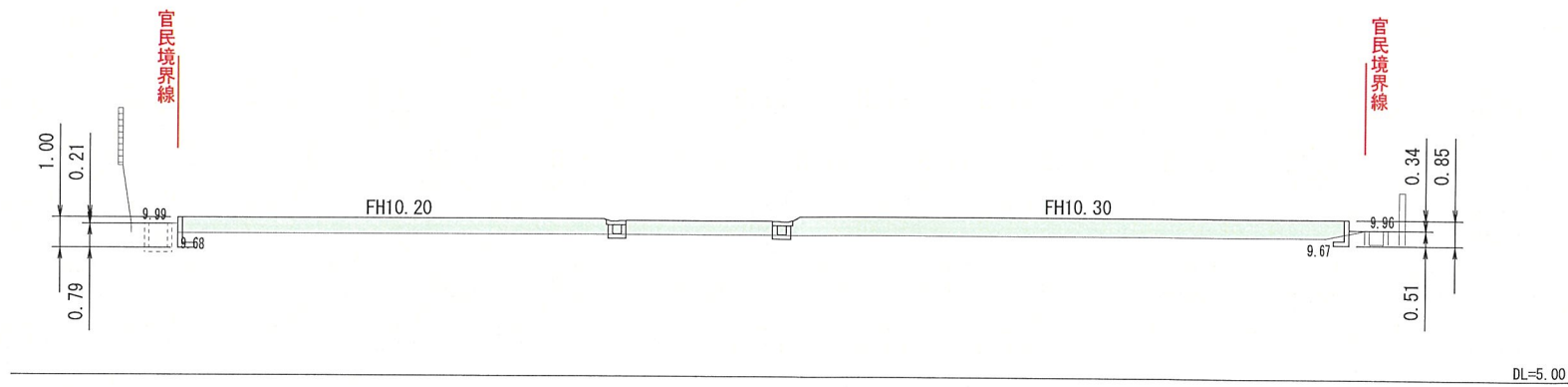


3-3' 断面

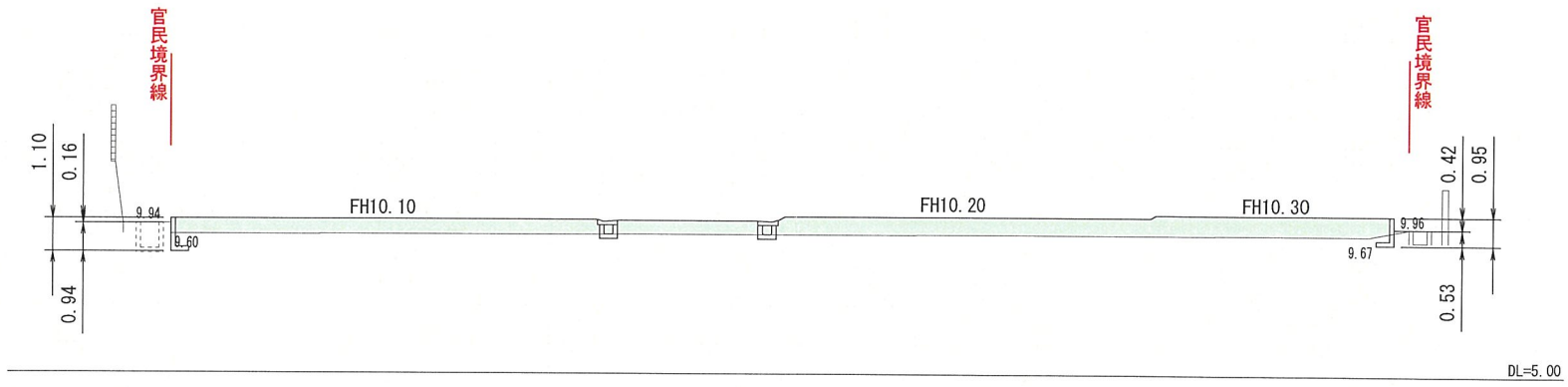
盛土

開発区域線

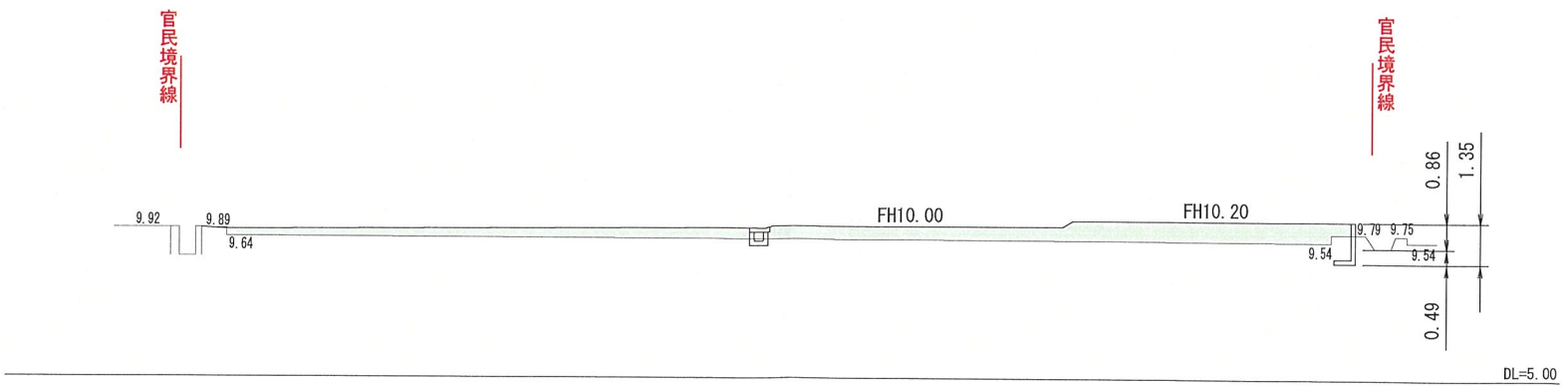
図面名称 造成断面図 1		工事設計図		造成断面図 1		
番号		縮尺 S = 1 / 250		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号 株式会社 濱田設計測量事務所 二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935	検印	主任
						担当
					作成	年月日



4-4' 断面



5-5' 断面



6-6' 断面

盛土
開発区域線

図面名称 造成断面図2		工事設計図		造成断面図2	
番号	縮尺 S=1/250	一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号 株式会社 濱田設計測量事務所 二級建築士登録(大阪)第17430号 濱田 忠明 TEL 072(823)7935		検印	主任 担当
				作成	年月日

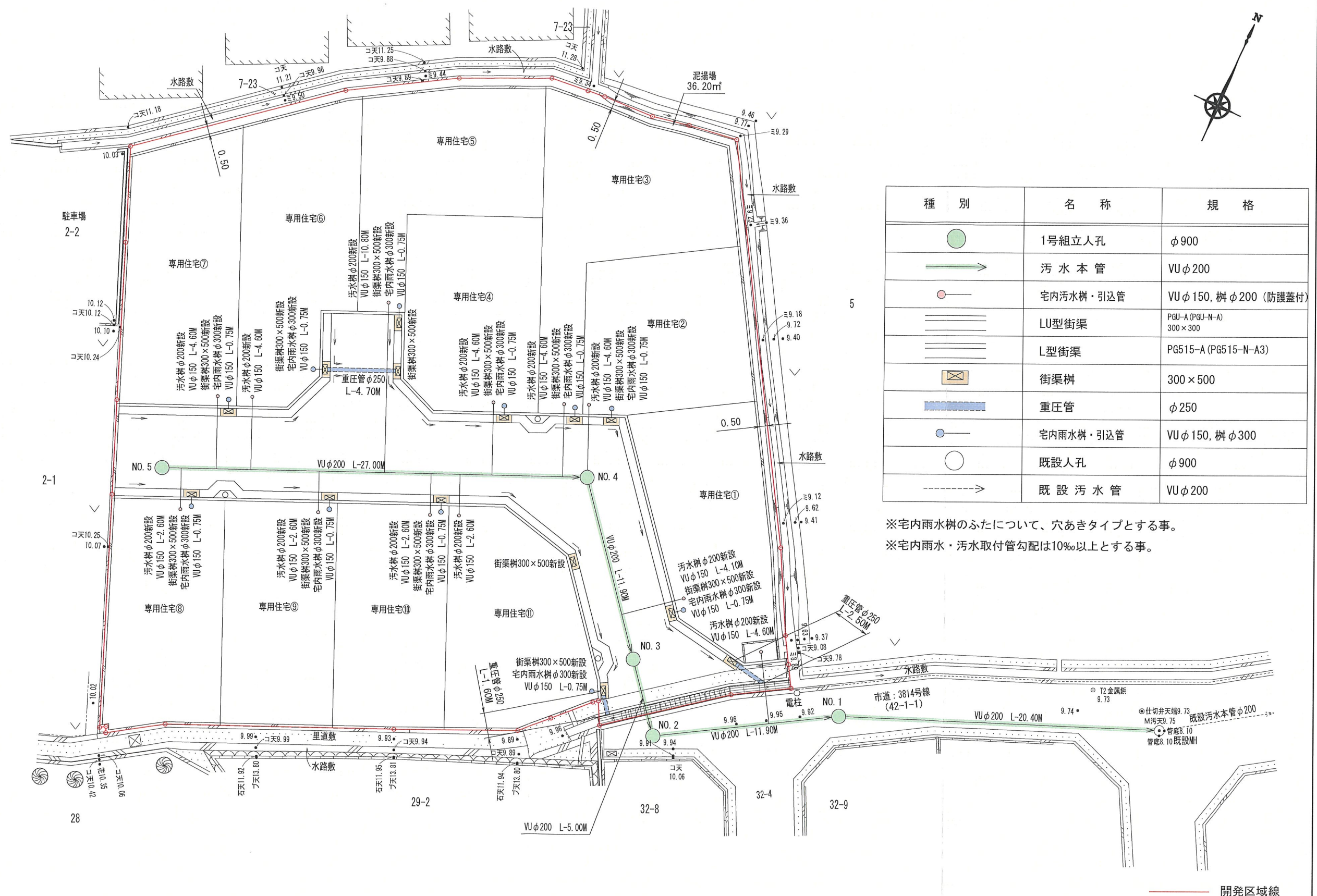


図 面 名 称		工 事 設 計 図		排 水 平 面 図	
排水平面図		一級建築士事務所 〒572-0848 大阪府寝屋川市秦町1番3号		検 印 主 任 担 当	
番 号		株式 会社 濱 田 設 計 測 量 事 務 所			
縮 尺		二級建築士登録(大阪)第17430号 濱 田 忠 明 TEL 072(823)7935		作 成 年 月 日	
S = 1 / 250					



凡 例	
	既設給水管DIP φ100
	新設給水管 φ100
	給水引込管φ25 (止水栓止メの上、メータボックス設置)

図 面 名 称 給水平面図		一 級 建 築 士 事 務 所 〒 5 7 2 - 0 8 4 8 大 阪 府 寝 屋 川 市 秦 町 1 番 3 号 株式会社 濱 田 設 計 測 量 事 務 所 二級建築士登録（大阪）第17430号 濱 田 忠 明 TEL 072（823）7935	工 事 設 計 図		給水平面図		
			検 印	主 任	担 当		
番 号	縮 尺 S = 1 / 2 5 0				作 成 年 月 日		