

開発構想届

令和7年7月25日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府吹田市江坂町1丁目13番33号9F

株式会社ローソン 近畿カンパニー

氏名 近畿エリア管理部長 江藤隆裕

(連絡先) 郵便番号 657-0818

住所 神戸市灘区高尾通2-3-10

氏名 伊東建築設計事務所 伊東 直樹

電話 078 (861) 3273

FAX 078 (861) 3274

e-mail ito-arch@kcc.zaq.ne.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届を届け出ます。

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 中筋山手1丁目82-3の一部			
	開発事業区域の面積	771.86 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	第一種低層住居専用地域	
	高度地区	第1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	
	宅地造成等規制法	☒ 規制区域内 ☐ 規制区域外	地区まちづくりルール	☐ 有 () ☒ 無	
開発構想	開発構想の名称		(仮称)ローソン宝塚中山観音駅前店新築工事		
	開発構想の目的		物販店舗の新築		
	予定建築物	用途	日用品を販売する店舗(コンビニ)	住戸数	戸
		階数	地上 1 階 / 地下 0 階	高さ	3.855 m
	造成工事	☒ 造成工事 有 ☐ 造成工事 無	着手予定時期	令和5年6月1日 ごろ	
建築確認を受ける機関	☐ 未定 ☐ 宝塚市建築主事 ☒ 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:兵庫確認検査機構)				

※受付処理欄

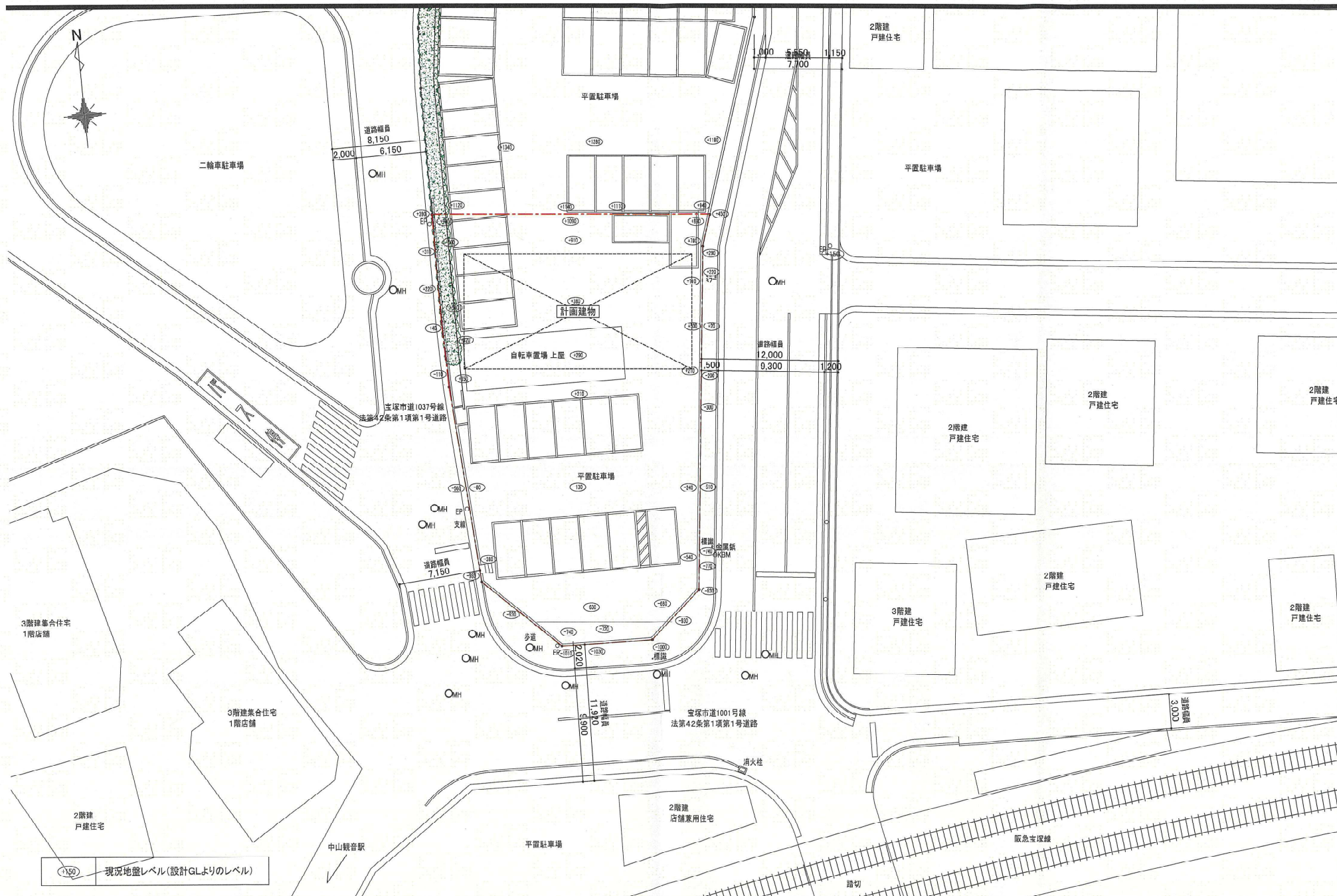
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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) 位置図
(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等)
(3) 開発事業区域が、宅地造成規制区域内にあつては、土地の断面図
4 開発構想届出書及び添付図書は、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 ✓ 残地は従前のまま駐車場として使用 ✓
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。	ゴミ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。	周辺の街並みに配慮し、建物周囲や接道部の主要な場所に植栽帯を設ける。 ✓
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。	駐車場の通路及び出入口は広く取り、また道路の視認性を良くし、安全に出入りできるようにする。 ✓
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。	店舗用駐車場を十分に確保し、路上駐車を防止する。 ✓

(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。



○150 現況地盤レベル(設計GLよりのレベル)



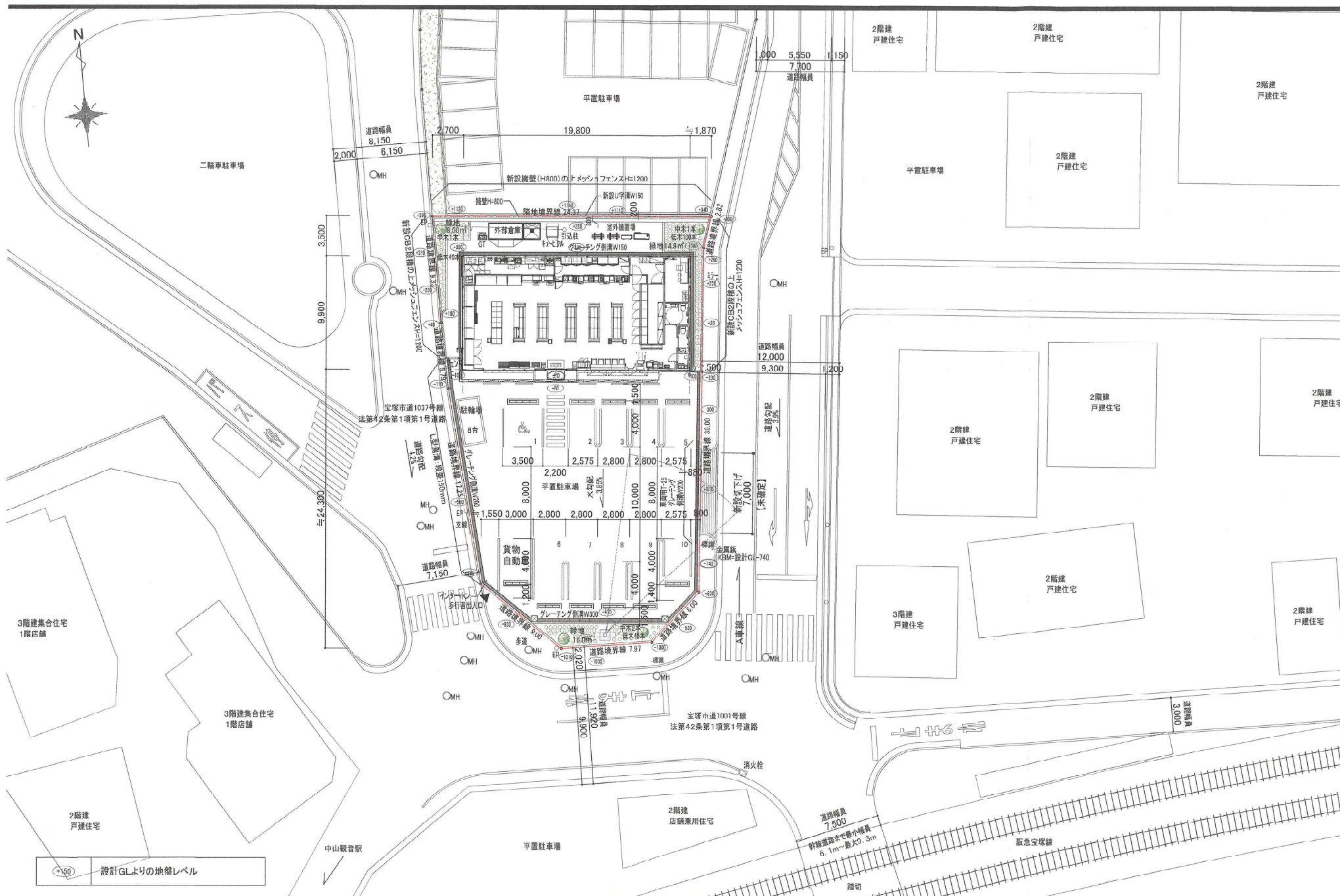
伊東建築設計事務所
一級建築士 第277700号 伊東直樹

一級建築士 登録第277700号
伊東直樹

年月日 2025.03.21
縮尺 1:300 (A3)

工事名称
(仮称) ローソン宝塚中筋山手一丁目店新築工事
図面名 現況図

図面番号
Ar - 003



伊東建築設計事務所
一級建築士 第277700号 伊東直樹

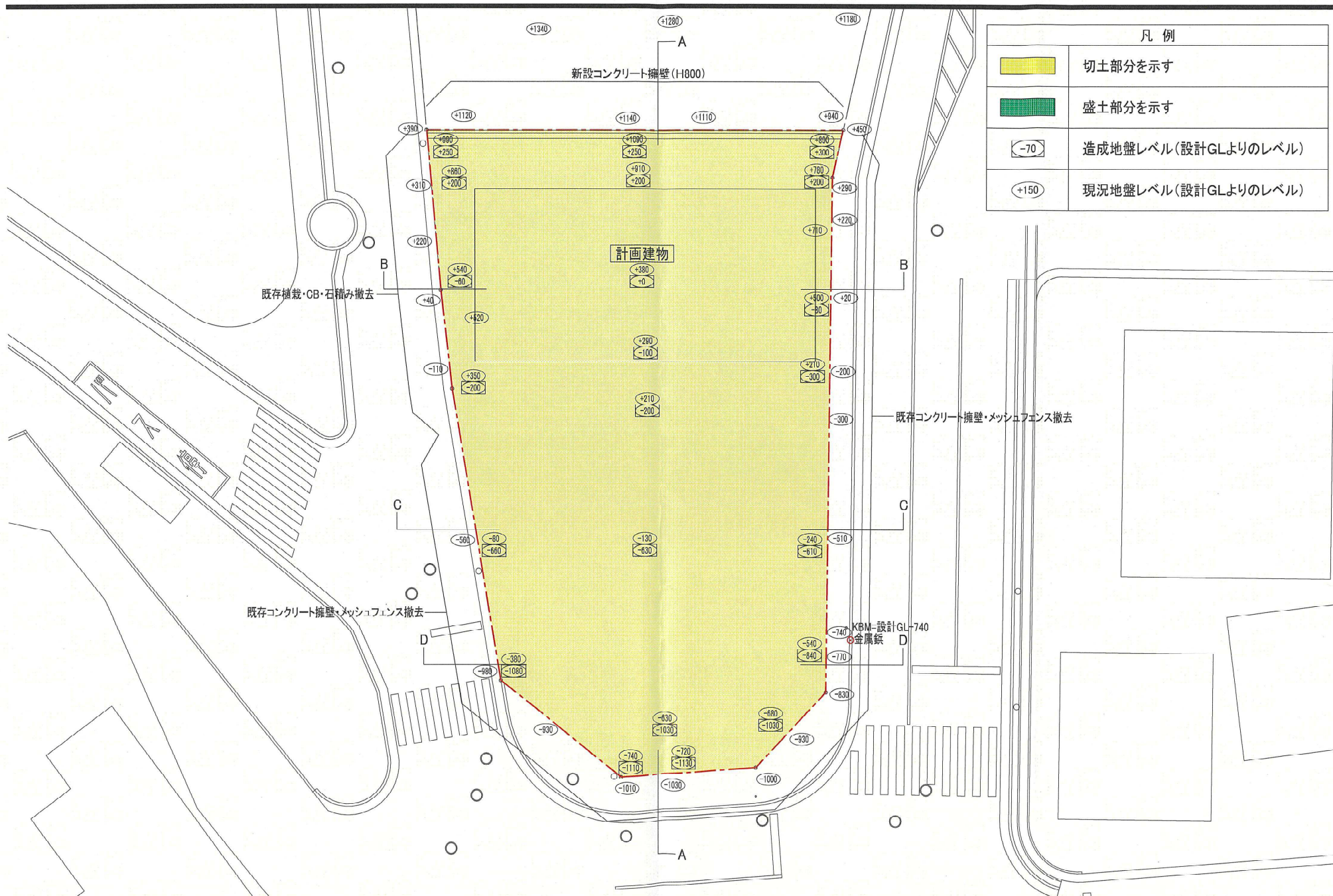
一級建築士 登録第277700号
伊東直樹

年月日 2025.07.31

縮尺 1:300 (A3)

工事名称 (仮称) ローソン宝塚中山観音駅前店新築工事
図面名 配置図

図面番号
Ar - 001



凡 例	
	切土部分を示す
	盛土部分を示す
	造成地盤レベル(設計GLよりのレベル)
	現況地盤レベル(設計GLよりのレベル)



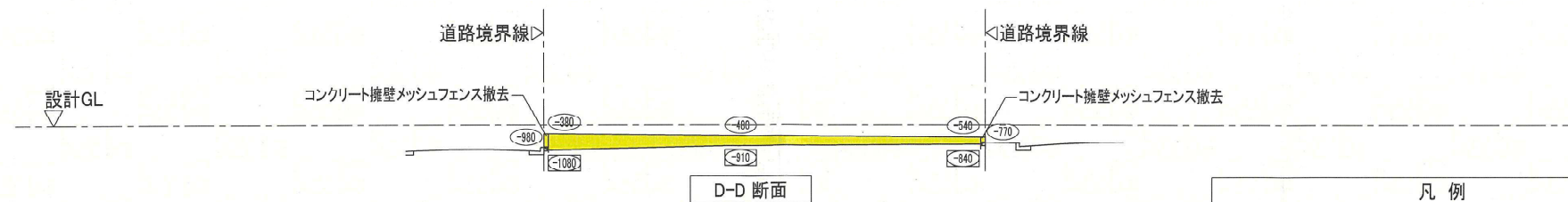
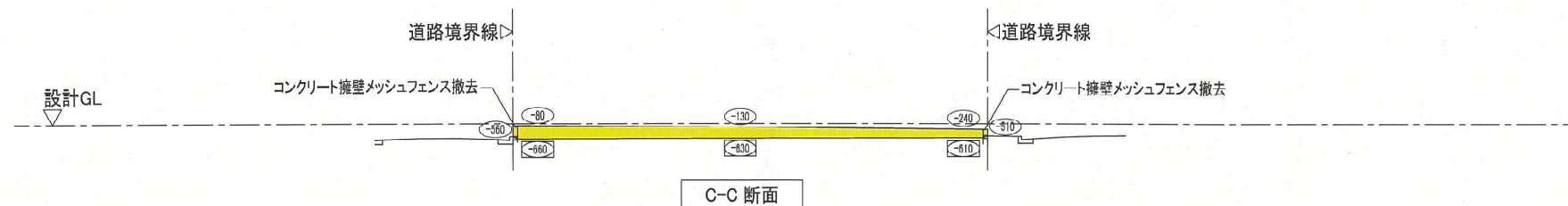
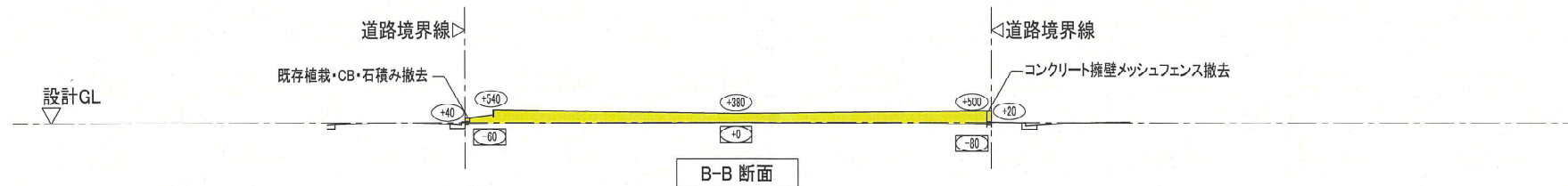
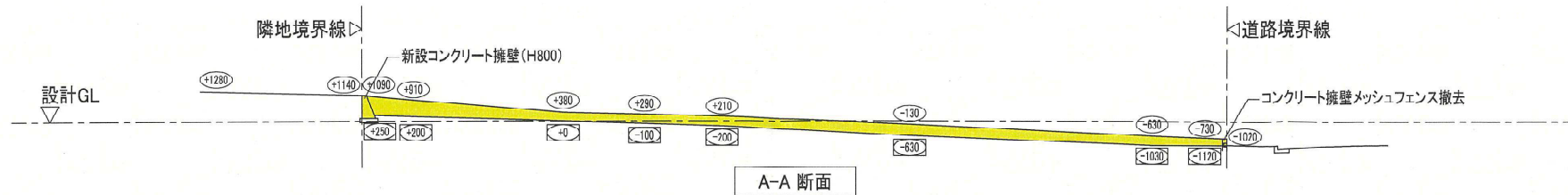
伊東建築設計事務所
一級建築士 第277700号 伊東直樹

一級建築士 登録第277700号
伊東直樹

年月日 2025.03.21
縮尺 1:200 (A3)

工事名称
(仮称) ローソン宝塚中筋山手一丁目店新築工事
図面名 敷地造成計画平面図

図面番号
Ar - 005



凡 例	
	切土部分を示す
	盛土部分を示す
	造成地盤レベル(設計GLよりのレベル)
	現況地盤レベル(設計GLよりのレベル)



伊東建築設計事務所
一級建築士 第277700号 伊東直樹

一級建築士 登録第277700号
伊東直樹

年月日 2025.03.21
縮尺 1:200 (A3)

工事名称 (版称) ローソン宝塚中筋山手一丁目店新築工事
図面名 敷地造成計画断面図

図面番号
Ar - 006