

(第1面)
開発構想届

2025年11月11日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府東大阪市横小路町3丁目2番14号

細川住研株式会社

氏名 代表取締役 細川安一

(連絡先) 郵便番号 530-0041

住所 大阪市北区天神橋2-4-17

千代田第一ビル5階1号

氏名 西建築設計事務所 西 孝司

電話 06-6314-6252

FAX 06-6314-6253

e-mail nishi.arch55@gmail.com

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 山手台西3丁目7-933の一部			
	開発事業区域の面積	1827.87 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	
	高度地区	第 6 種高度地区	その他の地域地区	法22条地域、宅造規制区域、都市景観形成地域	
	地区計画区域	☒ 内 (宝塚山手台地区) ☐ 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 宝塚山手台西3丁目老人ホーム計画			
	開発構想の目的	有料老人ホームの建設			
	予定建築物	用途	住宅型有料老人ホーム	住戸数	52 室
	階数	地上 2 階 / 地下 0 階	高さ	8.55 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	2026年 4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: 日本ERI株式会社 支店等名: 大阪支店)				

※受付処理欄

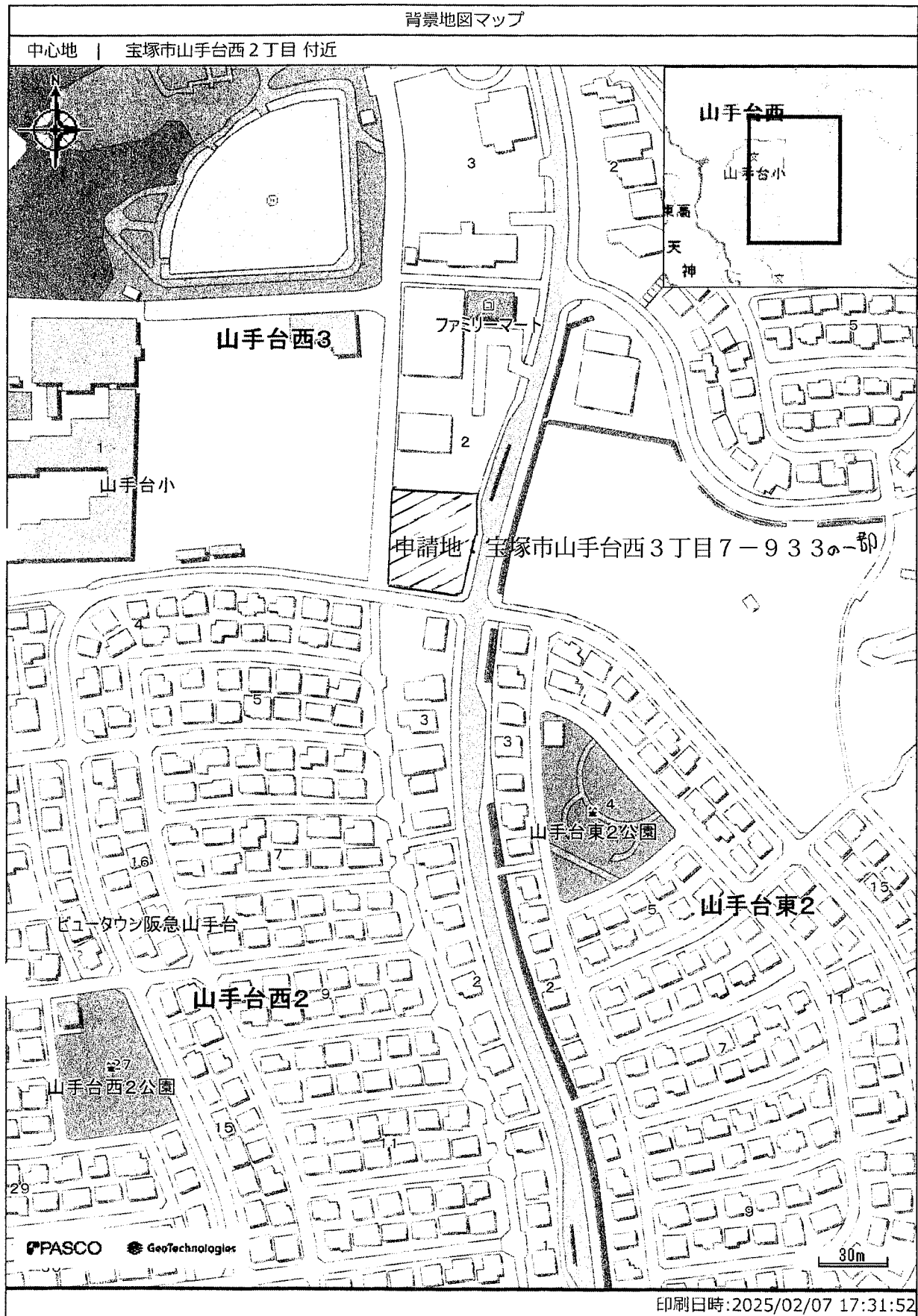
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

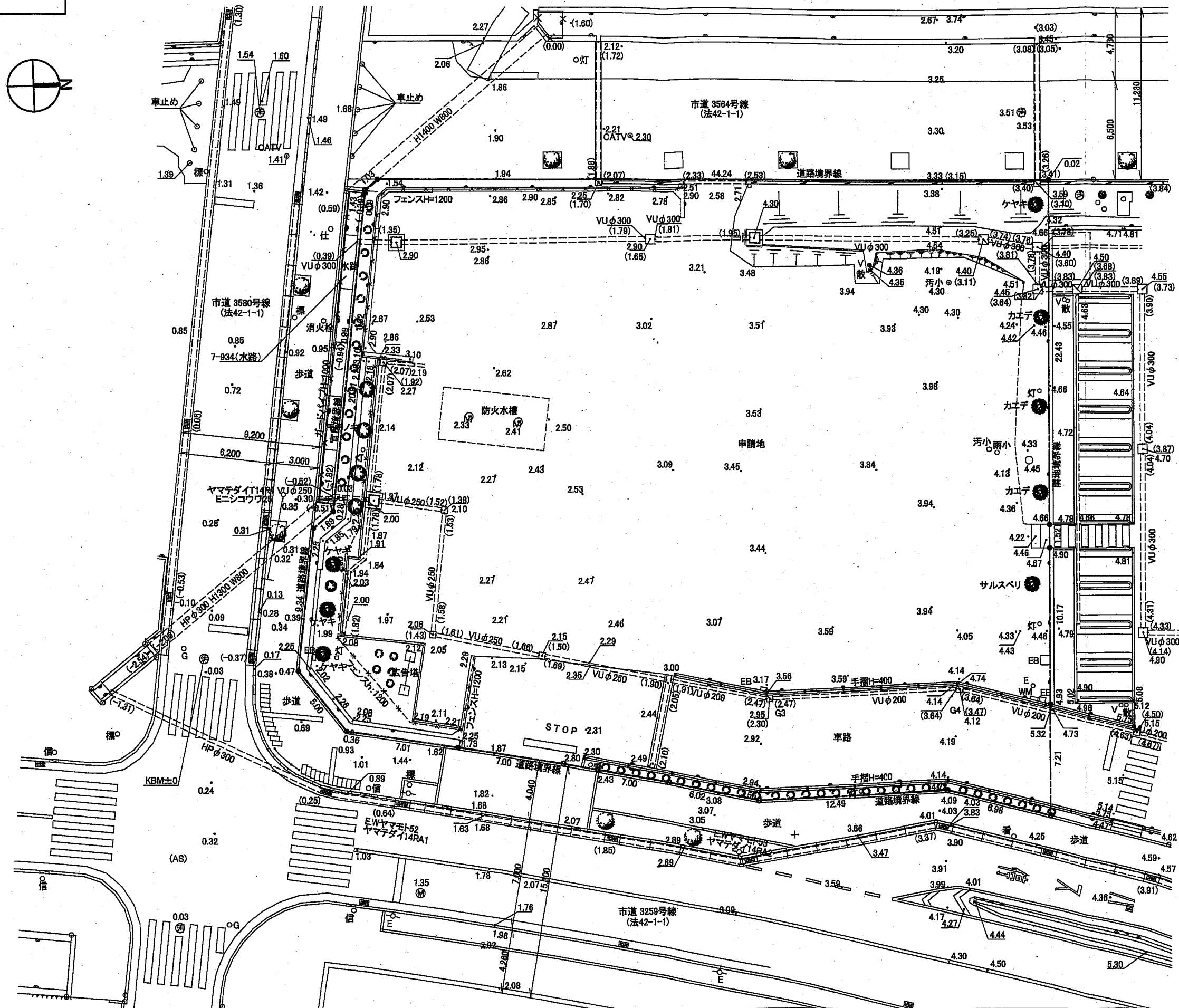
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 次の図書を添付してください。
 (1) 付近見取図
 (2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
 4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

(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。	・従前敷地での開発事業 地番933-1の一部利用、残りは隣地建物の駐車場
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	・宝塚山手台地区のまちづくりルール(センター地区) 建築物の用途制限内にて計画する。
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公共施設の整備を行う。
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。	・照明灯を適切に配置し夜間の防犯対策に努めます。
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。	・開発事業区域内及び周辺道路における安全確保に十分配慮します。
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。	・地域の特性に応じた都市環境との調和に配慮します。

(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。

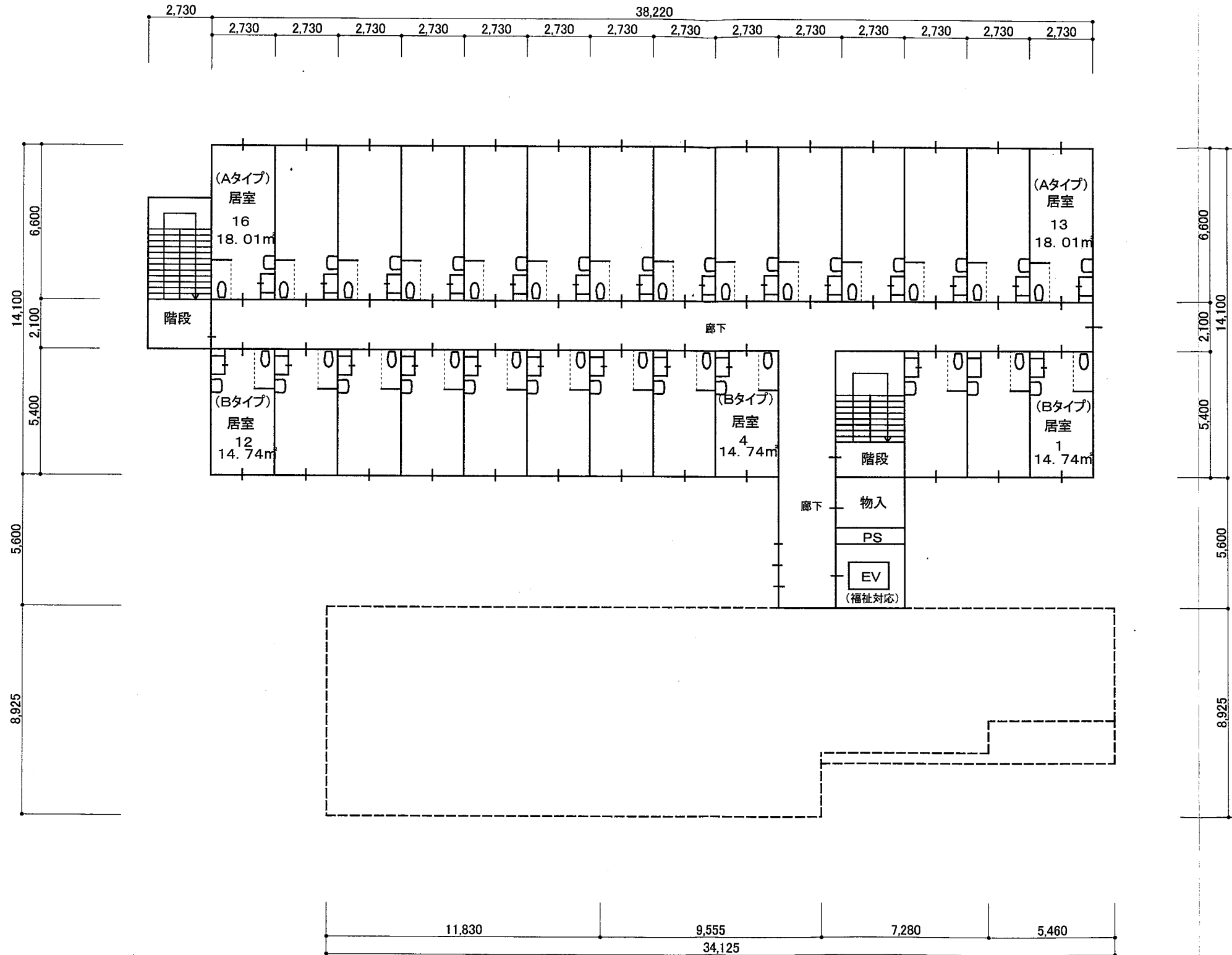
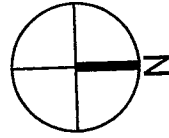




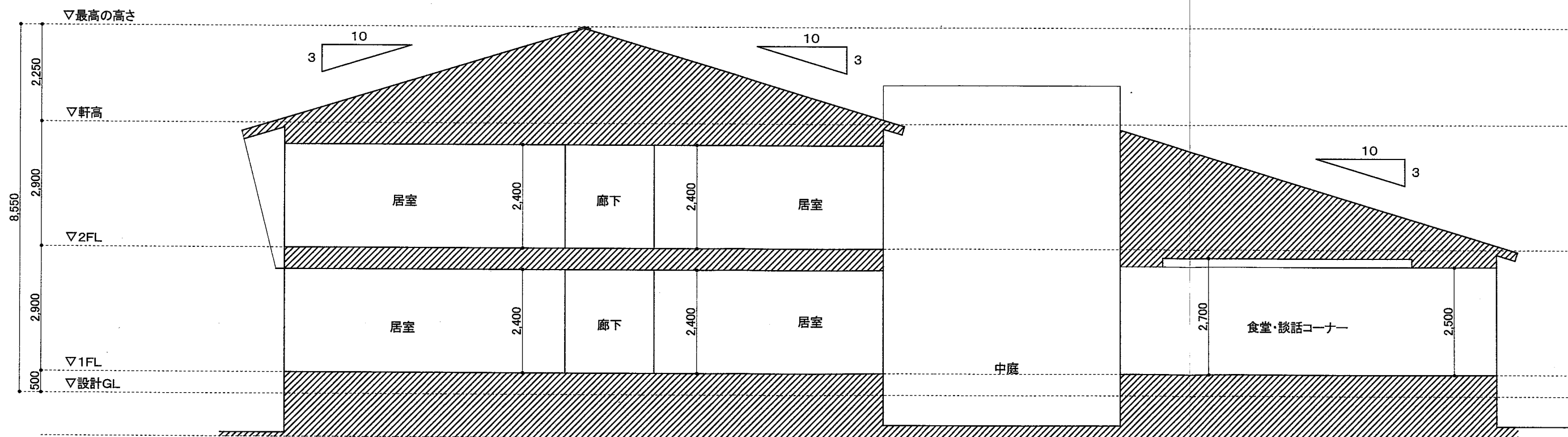
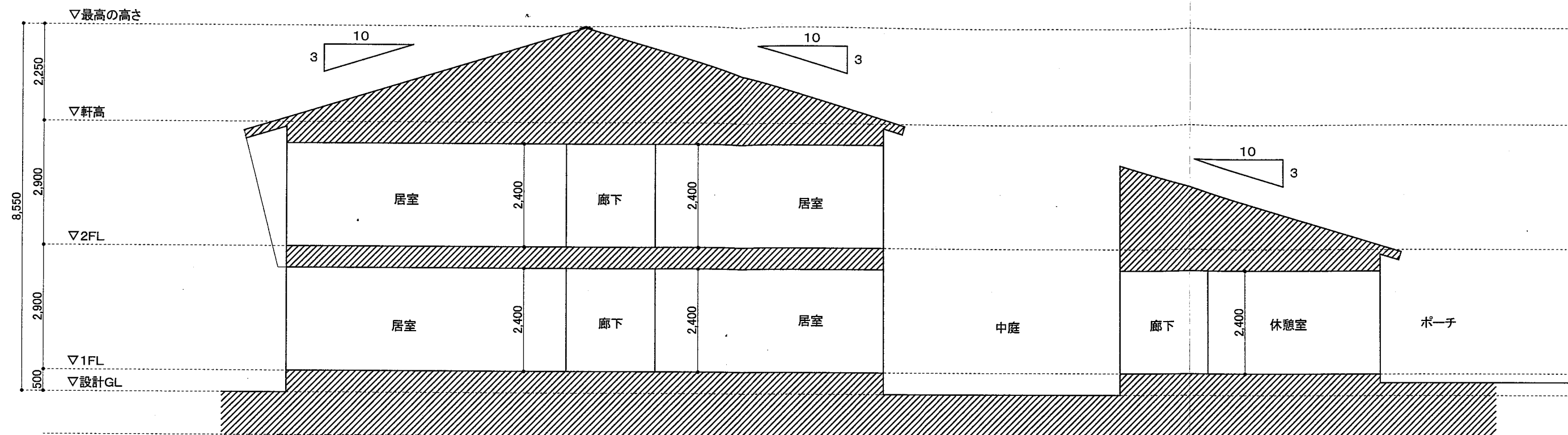
訂正	280112					工事名称	図面名称	縮尺	作成	発行	図面番号
						仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム 計画	現況図	A4 S 1:352 A3 S 1:250	280112	280116	
									西 建築設計事務所		



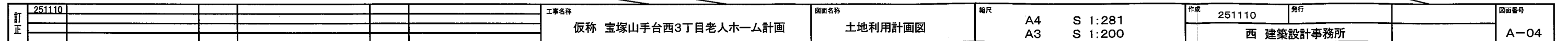
図面 正	251110					工事名称 仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム計画	図面名称 配置図・1階平面図	縮尺 A4 S 1:281 A3 S 1:200	作成	251110	発行	図面番号 A-01
											西 建築設計事務所	

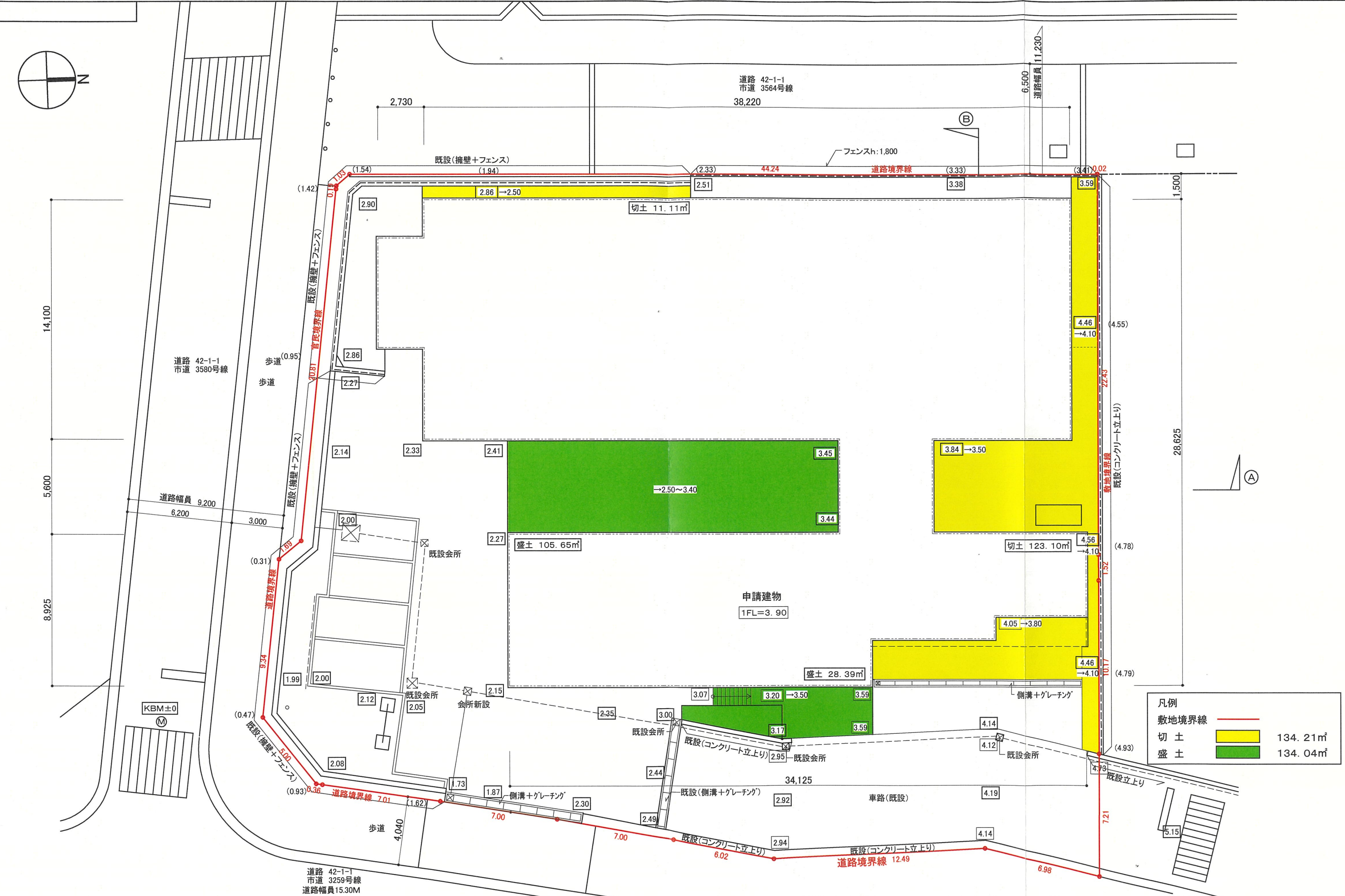


訂正	250716					工事名称	仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム計画	図面名称	2階平面図	縮尺	A4 S 1:281 A3 S 1:200	作成	251106	発行	西 建築設計事務所	図面番号	A-02
	251031																

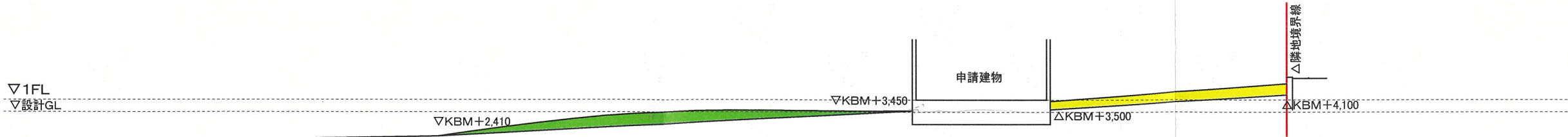


訂正	250716						工事名称	図面名称	縮尺	A4 S 1:141	作成	251106	発行	図面番号
							仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム計画	断面図	A3 S 1:100		西 建築設計事務所		A-03	

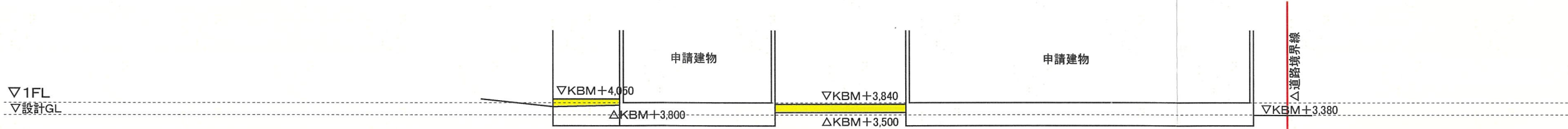




250716						工事名称 仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム計画	図面名称 造成計画平面図	縮尺 A4 S 1:281 A3 S 1:200	作成 251110	発行	図面番号 A-04
									西 建築設計事務所		



(A) - (A) 断面図



(B) - (B) 断面図

訂正							工事名称	図面名称	縮尺	作成	発行	図面番号
							仮称 宝塚山手台西3丁目老人ホーム計画	造成計画断面図	A4 S 1:281 A3 S 1:200	251110	西 建築設計事務所	A-06