

(第1面)  
開発構想届

2026年 4月 2日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 京都府京都市伏見区深草西出町2番

氏名 辻 宗和  
(連絡先) 郵便番号 612-8445

住所 京都府京都市伏見区竹田浄菩提院町316番地

氏名 大和ハウス工業(株) 京都支店 竹岡靖雄  
電話 075-605-4355

FAX ( )

e-mail yz26k3@bma.biglobe.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	宝塚市伊子志2丁目140番1、338番、339番			
	開発事業区域の面積	647.99 m <sup>2</sup>	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" type="checkbox"/> 他人地	
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域	用途地域	第1種中高層住専	
	高度地区	第2種高度地区	その他の地域地区	法22条	
	地区計画区域	<input type="checkbox"/> 内 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 外	地区まちづくりルール適用区域	<input type="checkbox"/> 内 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 外	
開発構想	開発構想の名称	宝塚市伊子志2丁目TM D-ROOM新築工事(RF)			
	開発構想の目的	共同住宅の新築工事			
	予定建築物	用途	共同住宅	住戸数	9 戸
		階数	地上 3階 / 地下 階	高さ	9.379 m
盛土切土工事	<input checked="" type="checkbox"/> 盛土切土工事 有 <input type="checkbox"/> 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	2026年11月13日		
建築確認を受ける機関	<input type="checkbox"/> 対象外 <input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事 <input checked="" type="checkbox"/> 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> 未定 (指定確認検査機関名: 株式会社 西日本住宅評価センター 神戸支店 )				

※受付処理欄

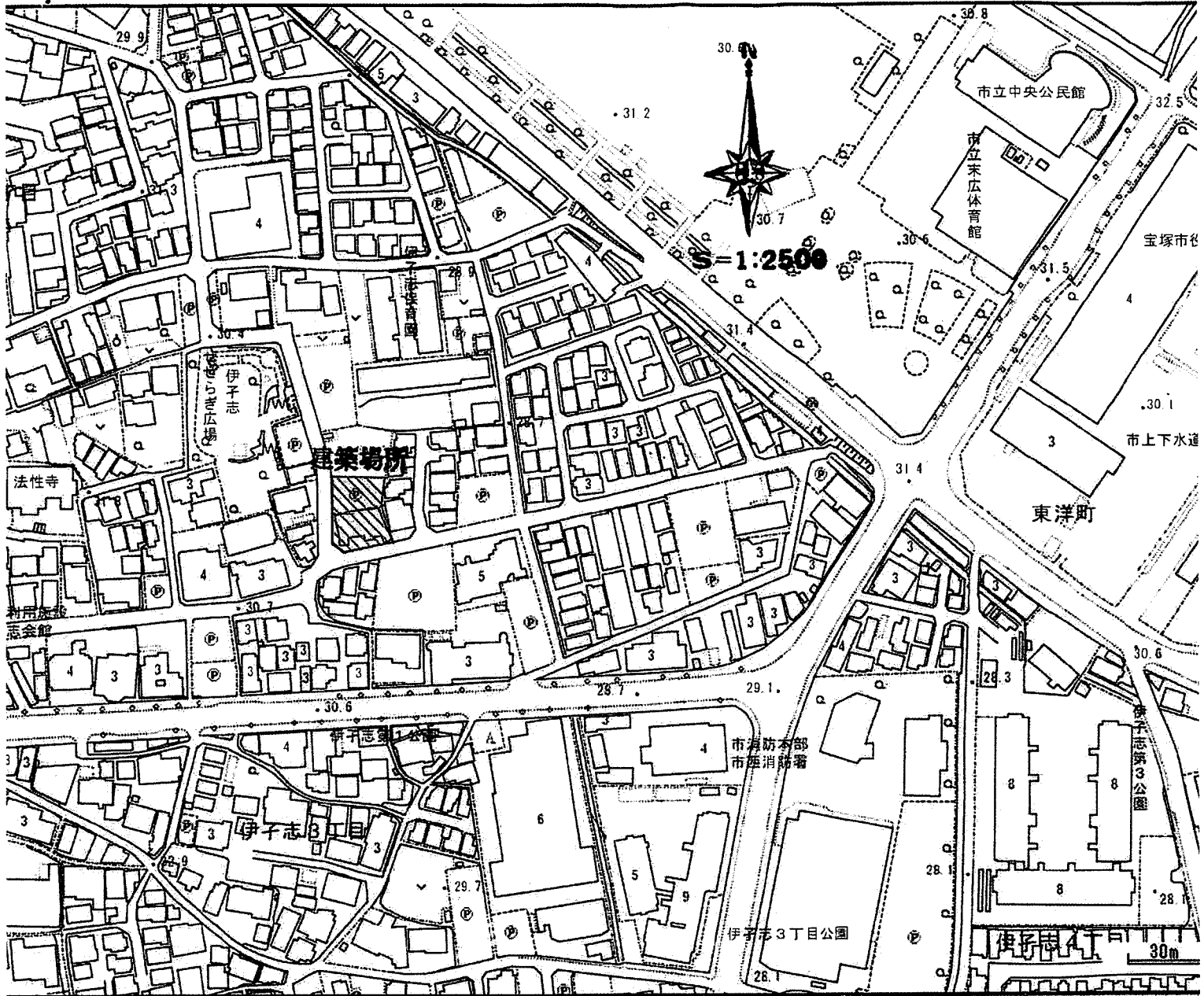
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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)

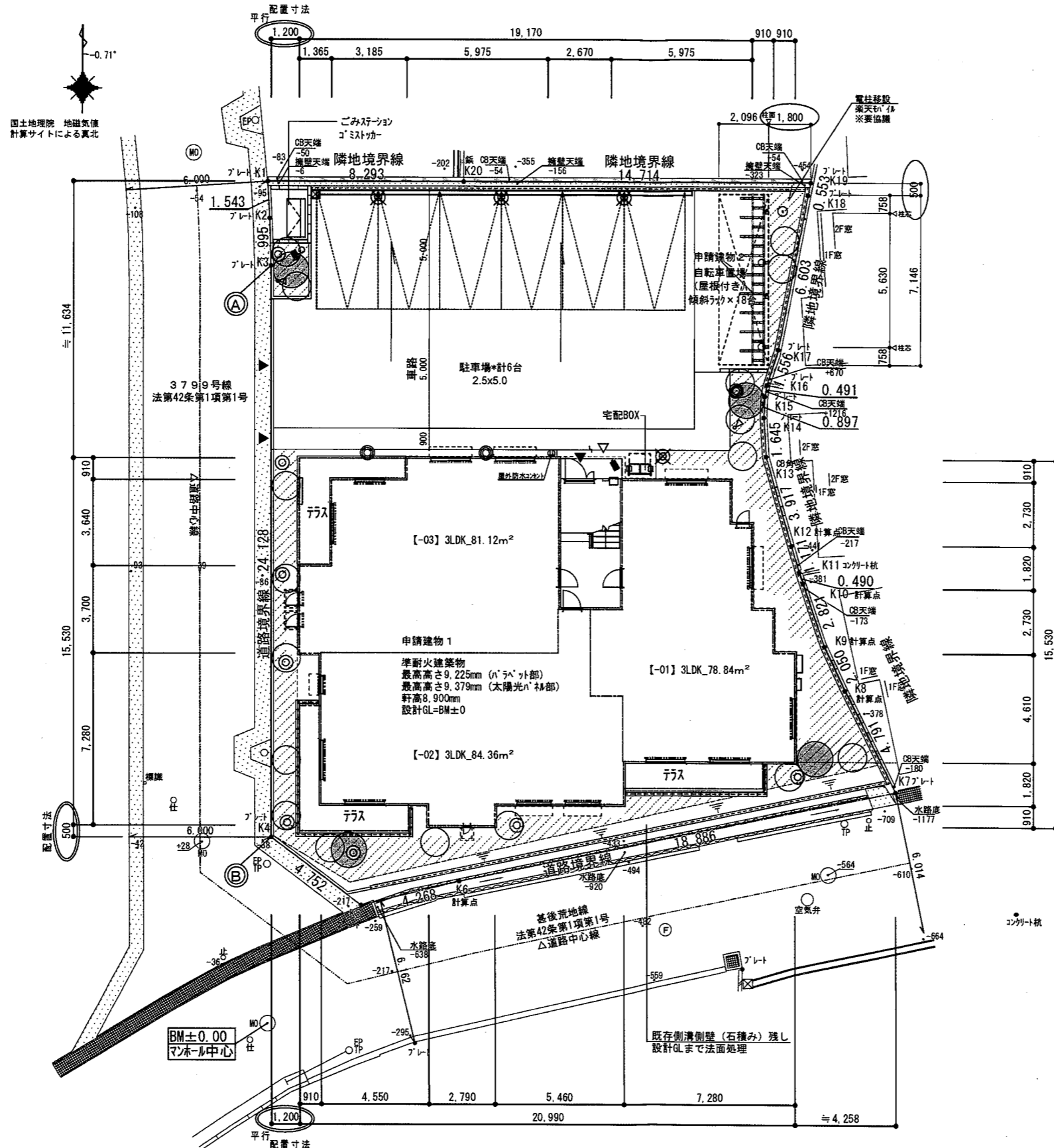
開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	駐車場敷地に共同住宅の建築
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	なし
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	「開発ガイドライン」に基づき整備を行う
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	開発事業区域周辺の住環境との調和を計る
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	開発事業区域における防犯対策に務める
6 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。	開発事業区域内、及び周辺の通行の安全対策に務める
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。	周辺の環境への配慮に務める

(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。



一 市街化区域外	用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
外壁の後退距離1m	道路又は河川等の中心線による地域・地区境界線	上によらない場合の地域・地区境界線	高度地区	第1種高度地区
第4種高度地区	第5種高度地区	第6種高度地区	道路又は河川等の中心線による地域・地区境界線	上によらない場合の地域・地区境界線
起点	終点	自転車駐車場	都市計画公園	都市計画緑地
防砂の施設	地区計画区域	地区計画区域	市街地再開発事業	市街地再開発事業
防火地域	特別用途地区	特別緑地保全地区	生産緑地地区	

複製・転用することを禁じます。



計画建物  
 TORISIA[トリシア]  
 フラット屋根  
 3階建共同住宅  
 3LDK-9世帯  
 合計9世帯

建築場所	兵庫県宝塚市伊子志
建物用途	共同住宅
用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火指定	法22条
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第2種高度地区(5.0m+1.25D)
景観指定	景観計画区域(C:平野部市街地地域)
埋蔵文化財 都市再生 特別措置法	非該当 居住誘導区域(内)
地域荷重	垂直積雪量:30cm 基準風速:34m/s
その他	宝塚市開発まちづくり条例 宝塚市自動車駐車場附置条例 宝塚市都市景観条例(一定規模以上の行為)
計画面積	
開発面積	647.99 m <sup>2</sup>
後退面積	0.00 m <sup>2</sup>
敷地面積	647.99 m <sup>2</sup>
建築面積	265.92 m <sup>2</sup> (建築物) 273.75 m <sup>2</sup> (建築物+付属棟) 42.25% < 60%
延床面積	781.61 m <sup>2</sup> (建築物) 796.58 m <sup>2</sup> (建築物+付属棟)
容積面積	732.96 m <sup>2</sup> 113.12% < 200%
施工床面積	860.43 m <sup>2</sup>

※敷地内通路・避難経路には通行・避難の妨げになる  
 工作物・植栽等は設置しないこと。

人口密度 (9 x 3.6) / 647.99 x 10000 = 500 < 600

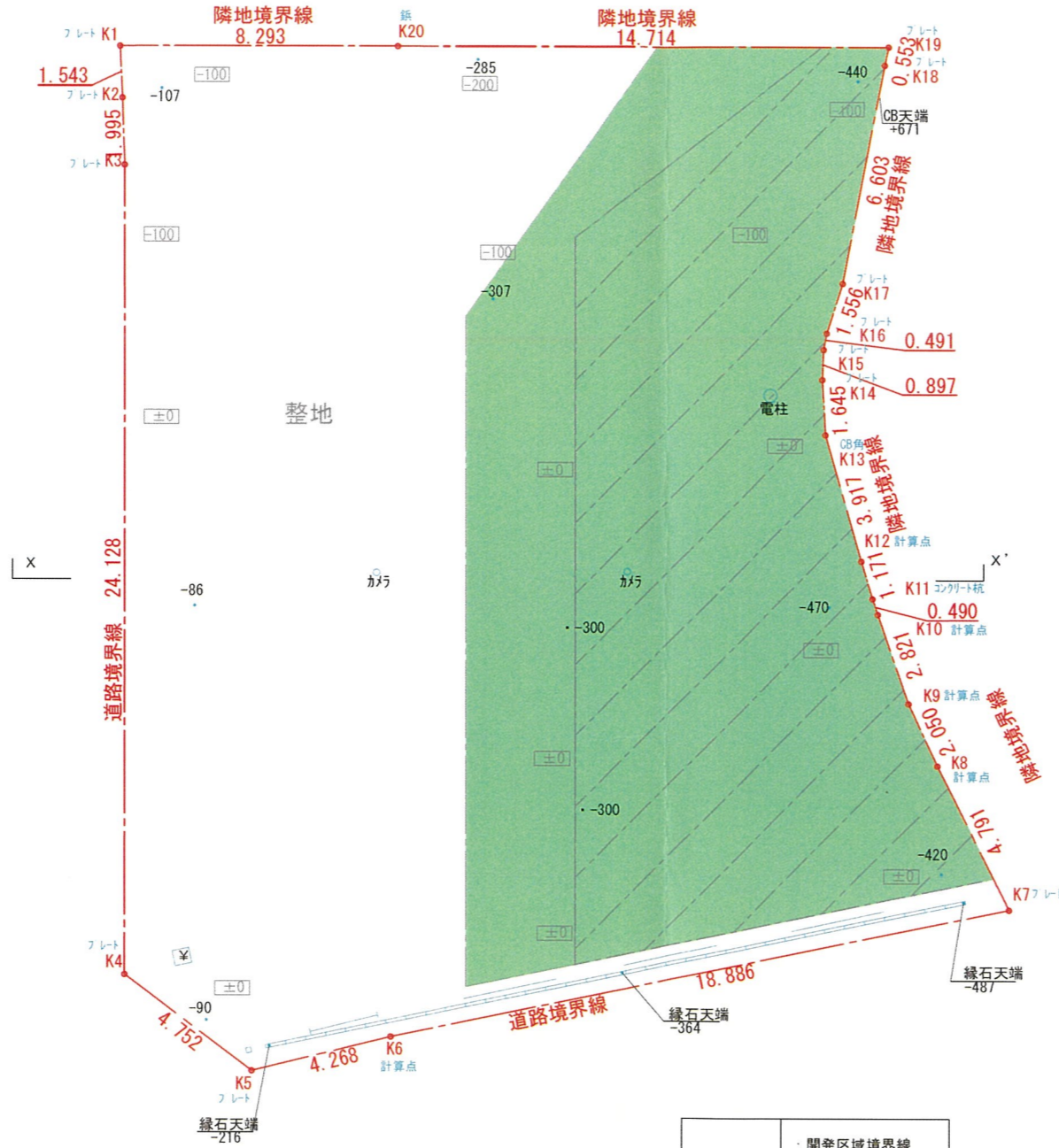
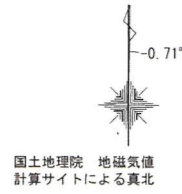
⊕○○ BMからの仕上げレベルを示す

※30cm以上の切盛りが500㎡未満により  
 区画形状の変更には非該当として計画しています。  
 ※行政指導により計画変更が必要な場合があります。  
 ※本図は現地測量図を基に計画しております。  
 敷地境界の明確化に伴い計画変更が必要な場合があります。  
 ※隣地境界線までの距離が1.0m未満の場合、隣地への目隠しが必要となる場合があります。

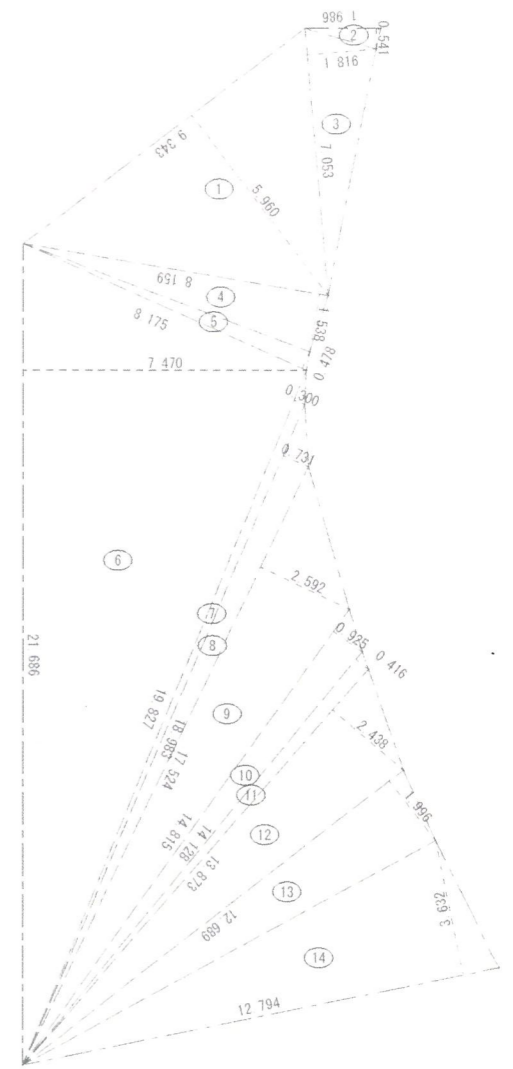
※本図面の縮尺はA2サイズを標準としています。A3サイズの場合は約71%寸法が縮小されます。

記 事	委託者	大和ハウス工業株式会社 京都支店集合住宅一級建築士事務所	代表となる設計者	竹岡 靖雄 一級建築士 第353795号	工事名称	宝塚市伊子志2丁目TM D-ROOM新築工事 (RF)	作成年月日	2026/03/24	図面番号	P11-1
	設計者	大和ハウス工業株式会社 京都支店集合住宅一級建築士事務所	その他の設計者	企画製図 生産製図 L C 土山	図面名称	配置図	縮尺	1/150	保管図面区分	【配置図】
					依頼番号	87-20860	工事番号	0302520890000		





	: 開発区域境界線
±***	: 現況レベル
±***	: 計画レベル
	: 盛土範囲
	: 盛土30cm以上範囲



30cm以上盛土範囲

番号	底辺	高さ	倍面積	面積
1	9.343	5.960	55.684280	27.8421400
2	1.986	0.541	1.074426	0.5372130
3	7.053	1.816	12.808248	6.4041240
4	8.159	1.538	12.548542	6.2742710
5	8.175	0.478	3.907650	1.9538250
6	21.686	7.470	161.994420	80.9972100
7	19.827	0.300	5.948100	2.9740500
8	18.983	0.731	13.876573	6.9382865
9	17.524	2.592	45.422208	22.7111040
10	14.815	0.925	13.703875	6.8519375
11	14.128	0.416	5.877248	2.9386240
12	13.873	2.438	33.822374	16.9111870
13	12.689	1.996	25.327244	12.6636220
14	12.794	3.632	46.467808	23.2339040
合計				219.2314980
敷地面積				219.23 m <sup>2</sup>

依頼番号 07-20860

記  
事

大和ハウス工業株式会社  
京都支店集合住宅一級建築士事務所

承認 管理建築士 竹岡  
代表となる設計者 一級建築士 第353795号 竹岡 靖雄  
その他の設計者 企画製図 生産製図 L C 土山

工事名称 宝塚市伊子志2丁目TM  
D-ROOM新築工事 (RF)  
図面名称 造成計画平面図

作成年月日 2026/03/24  
縮尺 1/200  
図面番号  
保管図面区分  
工事番号 0302520890000

