

特定開発事業計画報告書

令和8年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市小林1丁目11番13号

氏名 田中 紘幸

(連絡先) 郵便番号 635-0835

住所 奈良県北葛城郡広陵町
みささぎ台8番17号

氏名 永井設計事務所 永井亮祐

電話 745 (55) 6868

FAX 745 (55) 6869

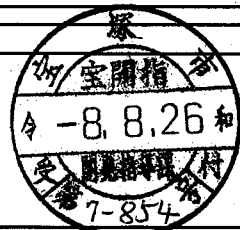
e-mail nagai.558230@gmail.com

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15条第1項の規定により、次のとおり特定開発事業計画報告書を提出します。

開発構想届受付番号	第 7-0854 号
開発構想の名称	小林二丁目長屋建住宅新築に伴う造成工事
開発事業区域の位置	宝塚市 小林二丁目14番、15番の一部、16番の一部
説明 の 状 況	説明資料の配布 配布方法:各戸配布 配布日: 令和8年6月15日 ～ 令和8年6月22日
	条例第12条第1項による 説明の方法 ☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
	条例第12条第1項による 説明の開始日 令和8年 7月 1日
	条例第12条第1項による 説明の終了日 令和8年 8月 4日
	説明を主に行った者 所属: 永井設計事務所 氏名: 永井亮祐
条例第12条第1項による 説明の内容 第3面に記載のとおり	
条例第13条第1項による 要望書の提出期間 令和8年 7月 1日 から 令和8年 8月 18日 まで	
要望書の有無 ☐ 有り (別添写しのとおり) ☒ 無し	
条例第14条第2項による 説明を主に行った者 所属: 永井設計事務所 氏名: 永井 亮祐	
条例第14条第2項による 説明の内容 第4面に記載のとおり	

※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。(図面は、A3サイズとしてください。)

(1) 付近見取図 (2) 現況図 (3) 土地利用計画図 (4) 条例第2条第1項第8号に規定する近隣住民の範囲を示す図書

(5) 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の2面以上の立面図 (6) 工事車両の運行計画図

(7) 予定建築物の高さが、建築確認申請書に日影図を添付する必要がある高さの場合は、日影図(実日影)

(8) 盛土切土工事を伴う場合は、造成計画図 (9) 道路の築造を伴う場合は、道路計画図

4 特定開発事業計画報告書は、2部提出してください。

(第2面)
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在地	宝塚市 小林二丁目14番、15番の一部、16番の一部									
	開発事業区域の面積	1575.72 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	法2号地域									
	地区計画区域	□ 内 () ■ 外									
地区まちづくりルール適用区域	□ 内 () ■ 外										
開発事業の目的		長屋建て住宅2棟(A棟:7戸 B棟:6戸)の新築									
工事の着手予定年月日		令和8 年 9 月 30 ¹ 日				工事の完了予定年月日		令和8 年 12 月 30 日			
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他 (ごみ置場等)	合計		
	面積	1328.39 m ²	247.33 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1575.72 m ²		
	区域面積に対する比率	84.3 %	15.7 %	%	%	%	%	%	100 %		
盛土又は切土面積		盛土面積 1222.46 m ²				切土面積 なし m ²					
予定建築物	敷地面積	1575.72 m ²									
	建築面積	A棟:334.13 B棟:304.94 m ²				建蔽率		A棟:44.56 B棟:52.73 %			
	延べ面積	A棟:623.79 B棟:532.05 m ²				容積率		A棟:83.18 B棟:91.99 %			
	最高の高さ	A棟:8.071 B棟:8.899 m				階数		地上 2 階 / 地下 0 階			
	用途	長屋建て住宅				住戸数		13 戸			
	構造	木造				駐車台数		7 台			

(第3面)
開発構想の説明状況

条例第12条第1項による説明 目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
特定開発事業計画の説明に 関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
意見書の提出に関すること。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
開発構想の内容に関するこ と。 開発構想の名称	小林二丁目長屋建住宅新築に伴う造成工事
開発構想の目的	長屋建て住宅2棟(A棟:7戸 B棟:6戸)の新築
予定建築物について	
用途	長屋建て住宅2戸 棟
住宅の戸数	A棟:7戸 B棟:6戸
階数	2階
高さ	A棟:8.071m B棟:8.899m
造成工事について	
工事の着手予定日	令和8年9月 ¹ 30 日から
その他	自治会(会長が入院中のため副会長)と協議の結果、 個別訪問とした。 ベルメゾン宝塚については、管理組合と協議の結果、 管理組合へ説明をした。

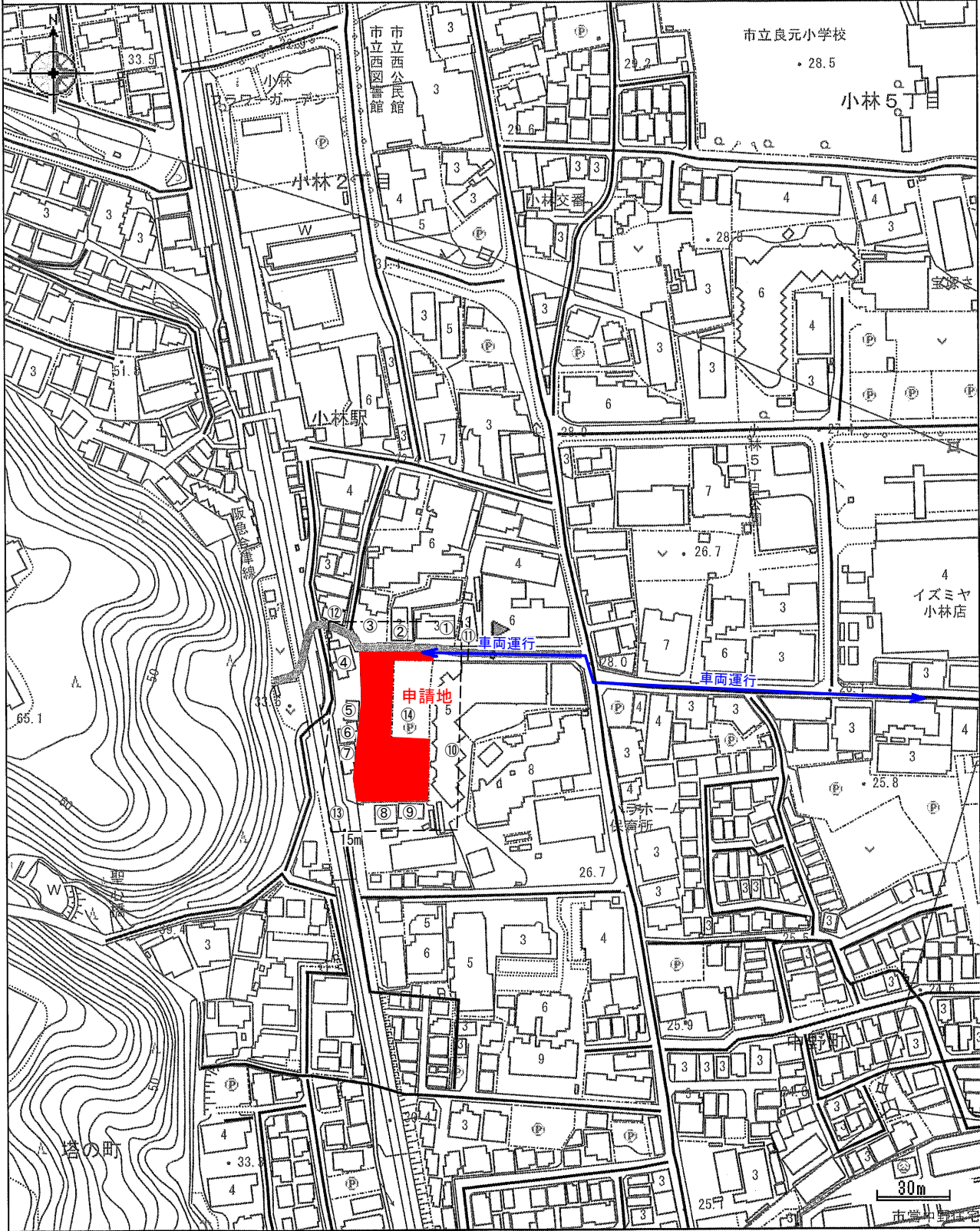
(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

(第4面)
住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望 符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による 説明の日及び場所
A	工事着手前に報告してほしい	報告します	2026/7/8 小林自治会館にて

認定道路情報

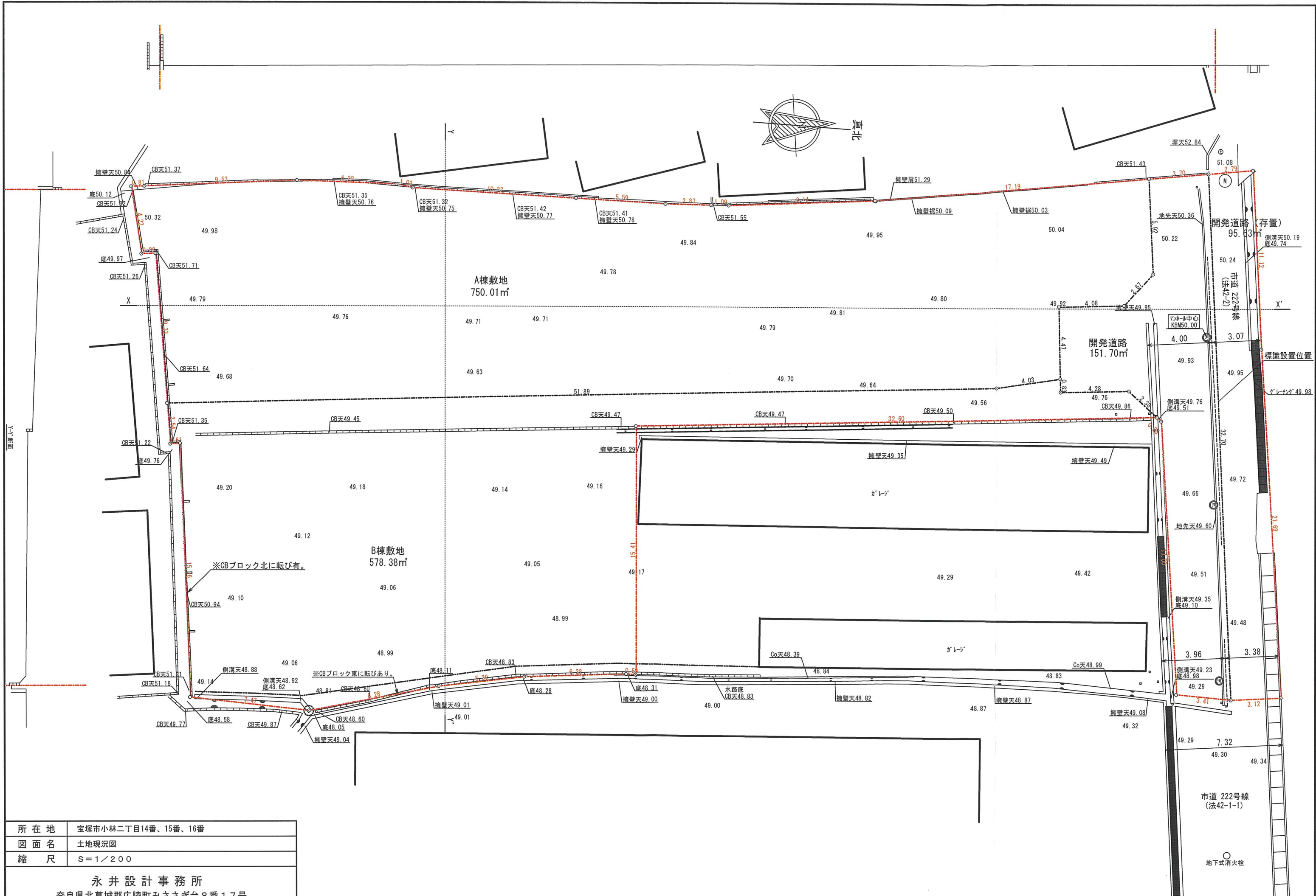
中心地 | 宝塚市小林2丁目 付近



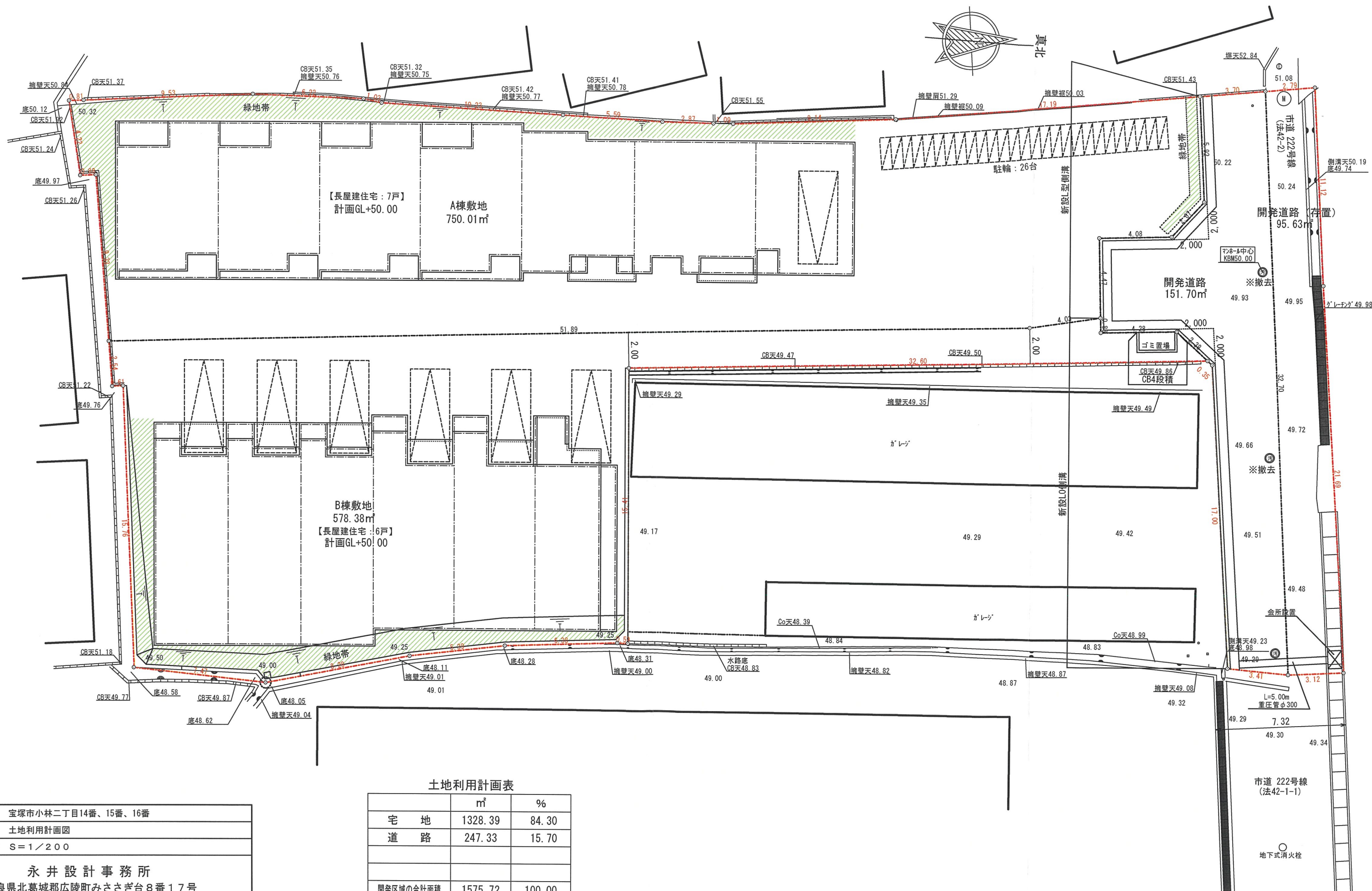
凡例

— 認定道路情報

印刷日時: 2026/03/24 10:14:00



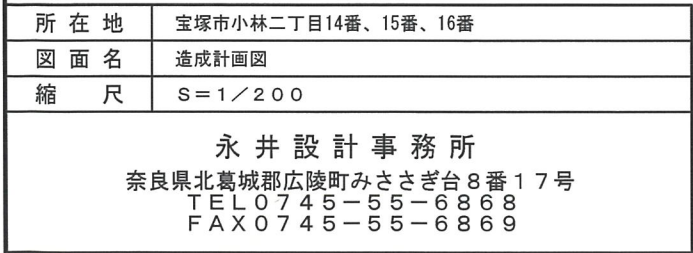
所在地	宝塚市小林二丁目14番、15番、16番
図面名	土地現況図
縮尺	S=1/200
永井設計事務所 奈良県北葛城郡広陵町みささぎ台8番17号 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869	

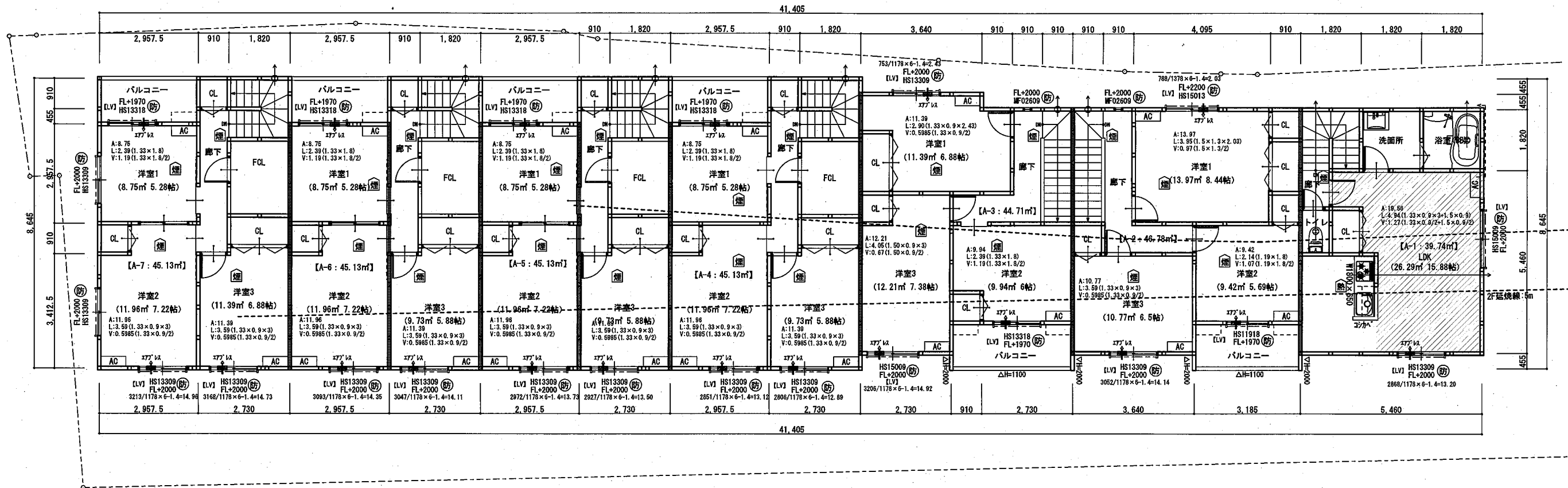
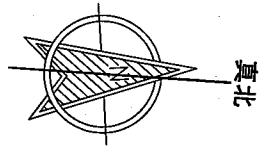


土地利用計画表

	㎡	%
宅地	1328.39	84.30
道路	247.33	15.70
開発区域の合計面積	1575.72	100.00

所在地	宝塚市小林二丁目14番、15番、16番
図面名	土地利用計画図
縮尺	S=1/200
永井設計事務所 奈良県北葛城郡広陵町みささぎ台8番17号 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869	





※建築材料の品質は法37条に適合するものとする
※水道法16条・下水道法10条・電気事業法を遵守する

※台所（火気使用室）換気計算
令20条の3-2項による
FAN150φ
V=40KQ
=40×0.93m³/kwh×10.6kw
=394.32m³/h<430m³/h 故にOK

注）火災警報機取付位置

天井面取付：壁面より煙60cm以上、熱45cm以上離す
換気扇、エアコンの吹出し口より
1.5m以上離す
壁面取付：天井面より15～50cmの範囲
換気扇、エアコンの吹出し口より
1.5m以上離す

キッチン熱源とする

※AW標準取り付け高さ=FL+2000

※使用建築材料は全て告示規制対象外及びF☆☆☆☆とする。

内装制限に係る全室の内装仕上げ	
壁	不燃PB（ア）15（H12建告第1400号-15）ビニールクロス貼（QM-9410）
天井	不燃PB（ア）15（H12建告第1400号-15）ビニールクロス貼（QM-9410）
内装仕上	室内-F☆☆☆☆ 天井裏-F☆☆☆☆
ガスコンロからフード下端までの高さは1m以下とする	

・令120条に規定される歩行距離については、申請建物形状等により明らかに適合している。

※ 界壁（小屋裏または天井まで達せしめる）（防火区画）
※ 上下階は界床設置

※界壁に貫通部がある場合の仕様

※配管貫通部：隙間はモルタル等の不燃材で埋め、貫通部の前後1m以内の管は不燃材とする。

※風道貫通部：貫通部（もしくは近接する部分）に熱ヒューズ式防火ダンパー（漏煙試験に合格しているもの）を設置

凡 例	
□	管柱 105×105
キッチン熱源：ガスコンロ	
⬮	自動火災報知機（煙感）検定品
⬮	自動火災報知機（熱感）検定品
⬮	法2条第9号の2の（ロ）に定める防火設備
界壁（壁勝ち）両側Pb=12.5mm×2枚貼/タテ割A24Kt=50mm	

建築場所	宝塚市小林二丁目地内	区画・号地	永井設計事務所		宝塚市小林長屋住宅（A号棟）			新築工事設計図	図	〒635-0835 北葛城郡広陵町みさぎ台8-17 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869
特記事項	『施工上の都合により図面と現場が相違する場合があります』				2階平面図（基準法）		縮尺	1/125		
			作成日	2026.07.11	図名					1級建築士 No. 102997 永井安信

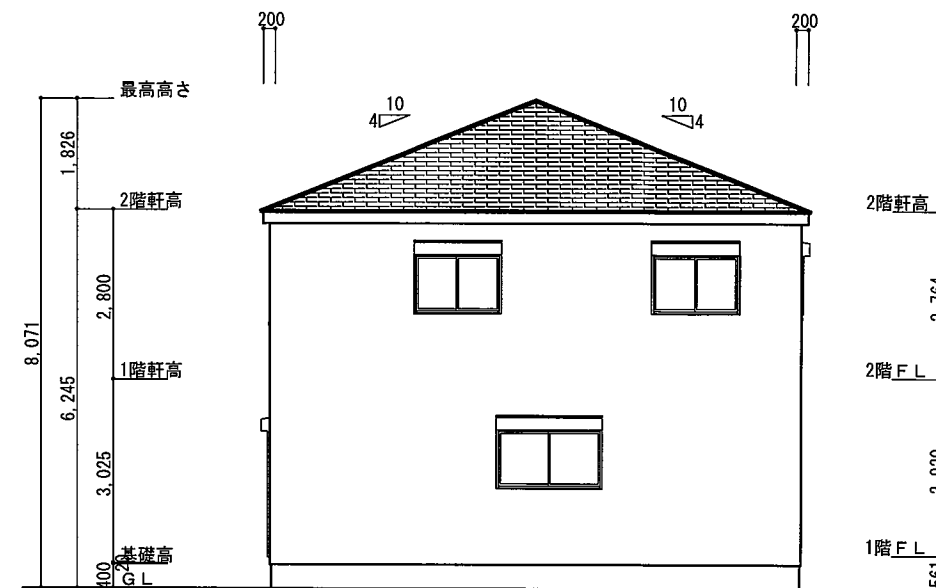


東側立面図 S=1/100

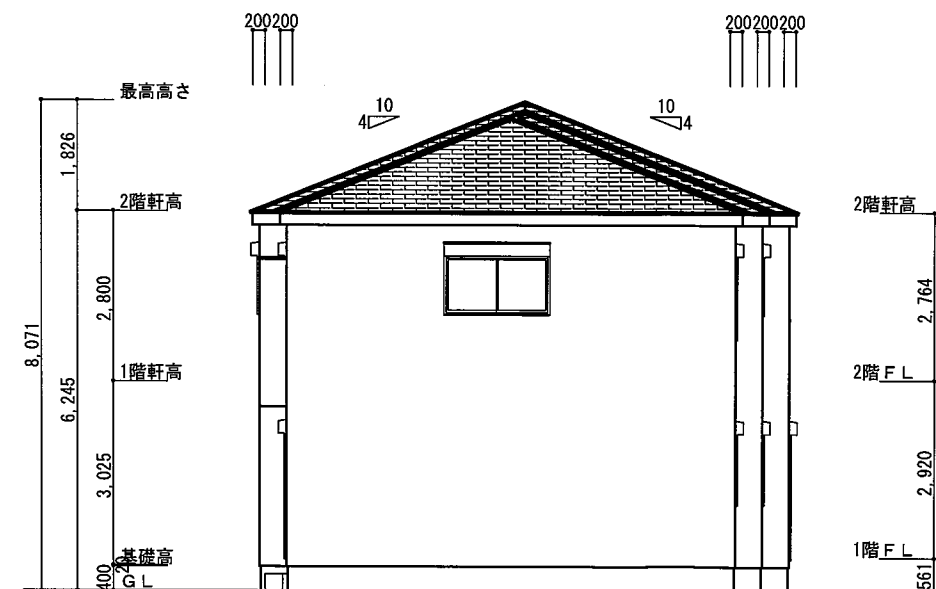


西側立面図 S=1/100

建築場所	宝塚市小林二丁目地内	区画・号地	永井設計事務所		宝塚市小林長屋住宅（A号棟）	新築工事設計図	図	635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台8-17 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869
特記事項	『施工上の都合により図面と現場が相違する場合があります』		作成日	2026.07.11	図名	立面図①	縮尺	
							1/125	1級建築士 No. 102997 永井安信

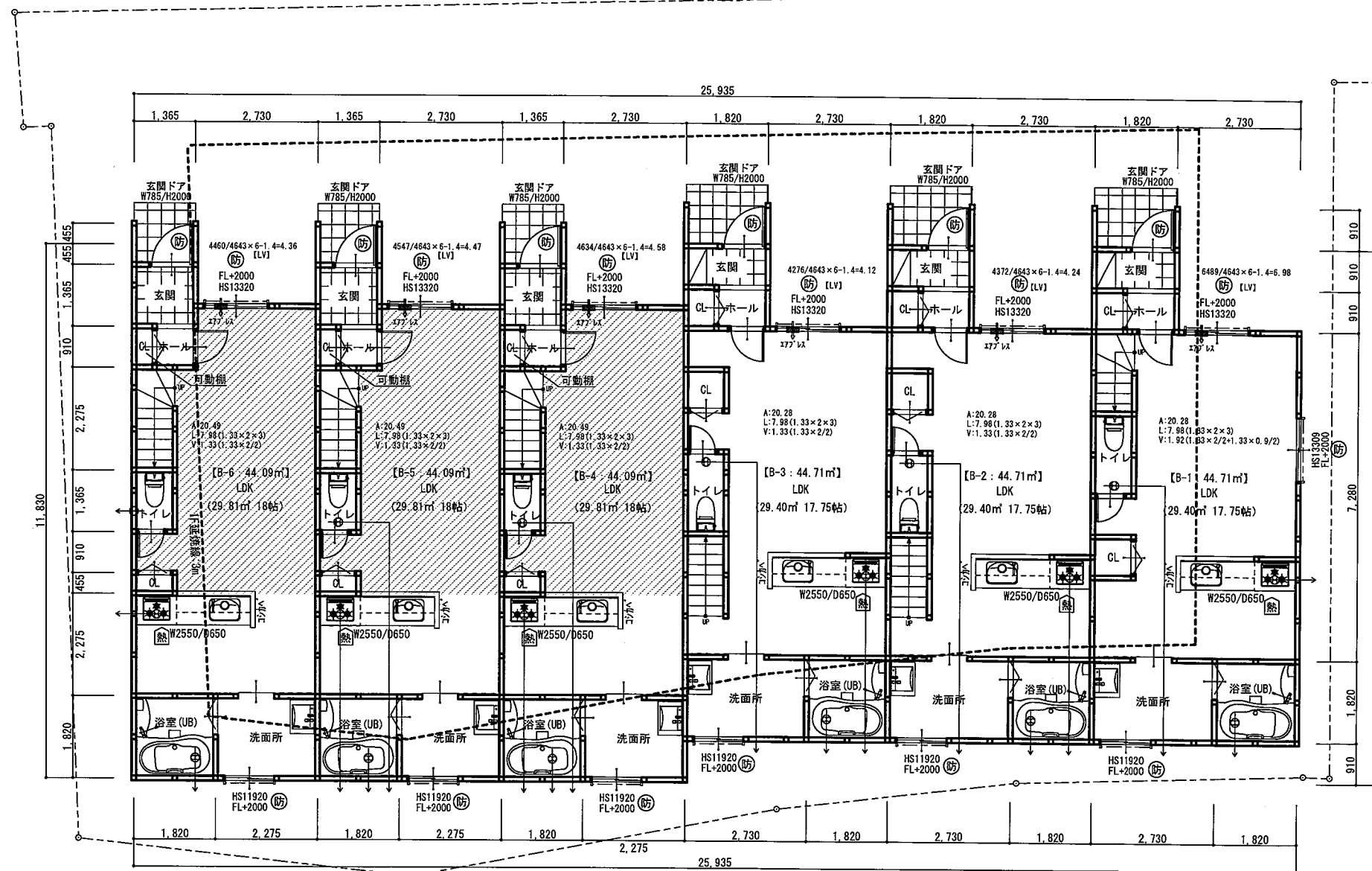


南側立面図 S=1/100

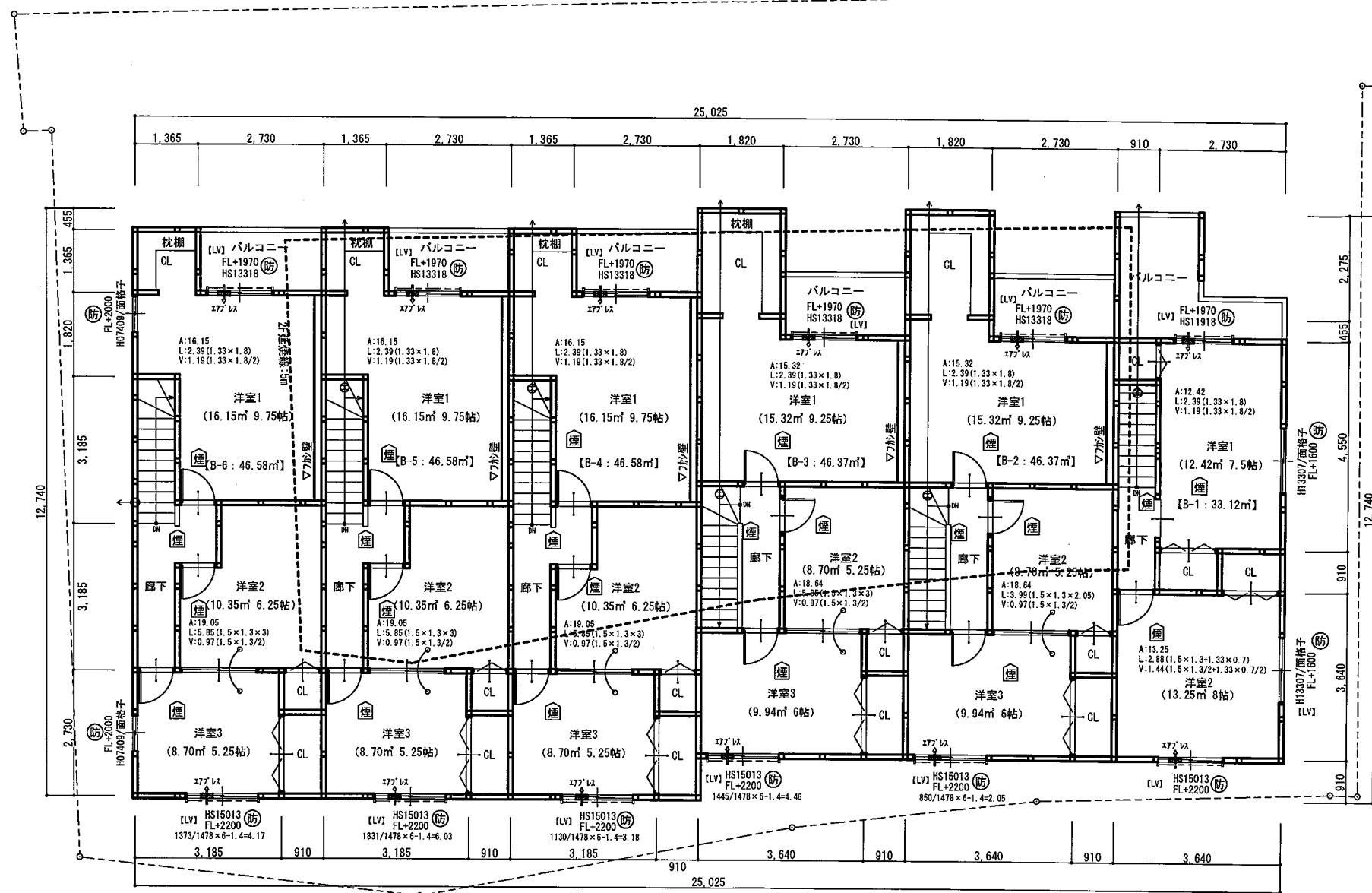


北側立面圖 S=1/100

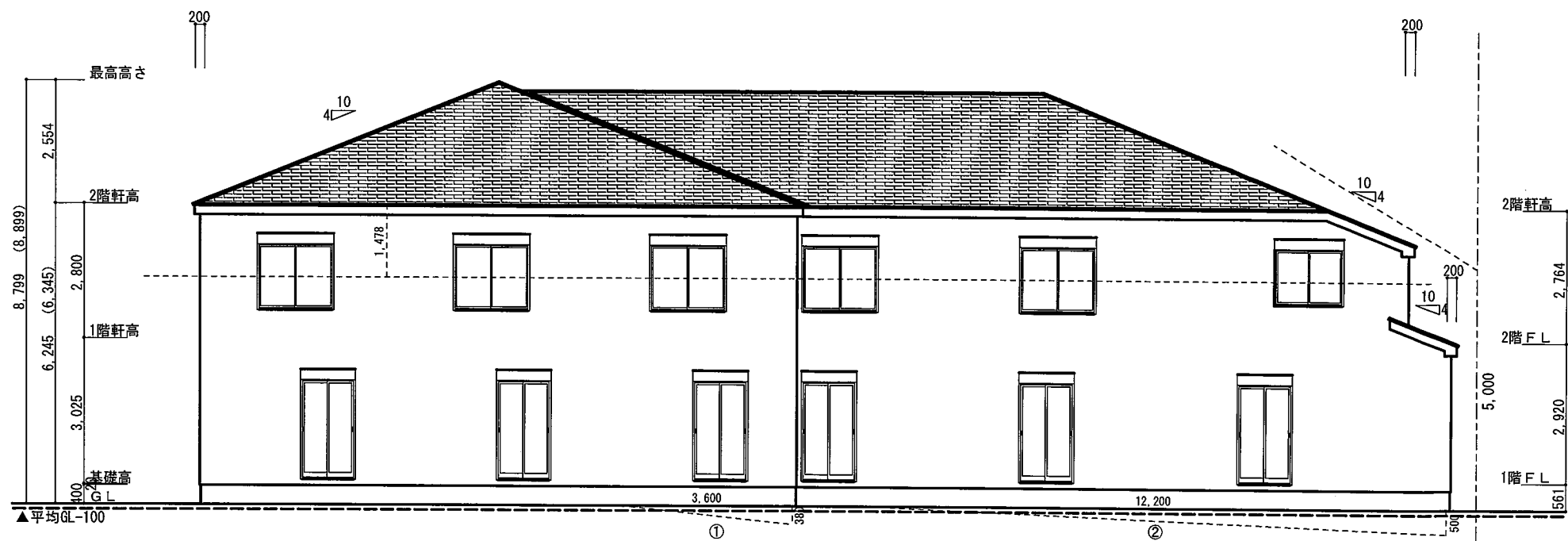
建築場所	宝塚市小林二丁目地内	区画・号地	永井設計事務所		宝塚市小林長屋住宅（A号棟）			新築工事設計図	図番	／	〒635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台 8-17 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869	
特記事項	『施工上の都合により図面と現場が相違する場合があります』				作成日	2026.07.11	図名	立面図②	縮尺	1/125	1級建築士 No. 102997 永井安信	



建 築 場 所	宝塚市小林二丁目地内	区画・号地	永井設計事務所		宝塚市小林長屋住宅（B号棟）			新築工事設計図	図章	〒635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台8-17 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869
特記事項	『施工上の都合により図面と現場が相違する場合があります』				図名	1階平面図（基準法）	縮尺	1/125	1級建築士 No. 102997 永井安信	
			作成日	2026.07.11						



建築場所	宝塚市小林二丁目地内	区画・号地	永井設計事務所		宝塚市小林長屋住宅（B号棟）			新築工事設計図	図 聯	〒635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台8-17 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869
特記事項	『施工上の都合により図面と現場が相違する場合があります』									
				作成日	2026.07.11	図名	2階平面図（基準法）	縮尺	1/125	1級建築士 No. 102997 永井安信

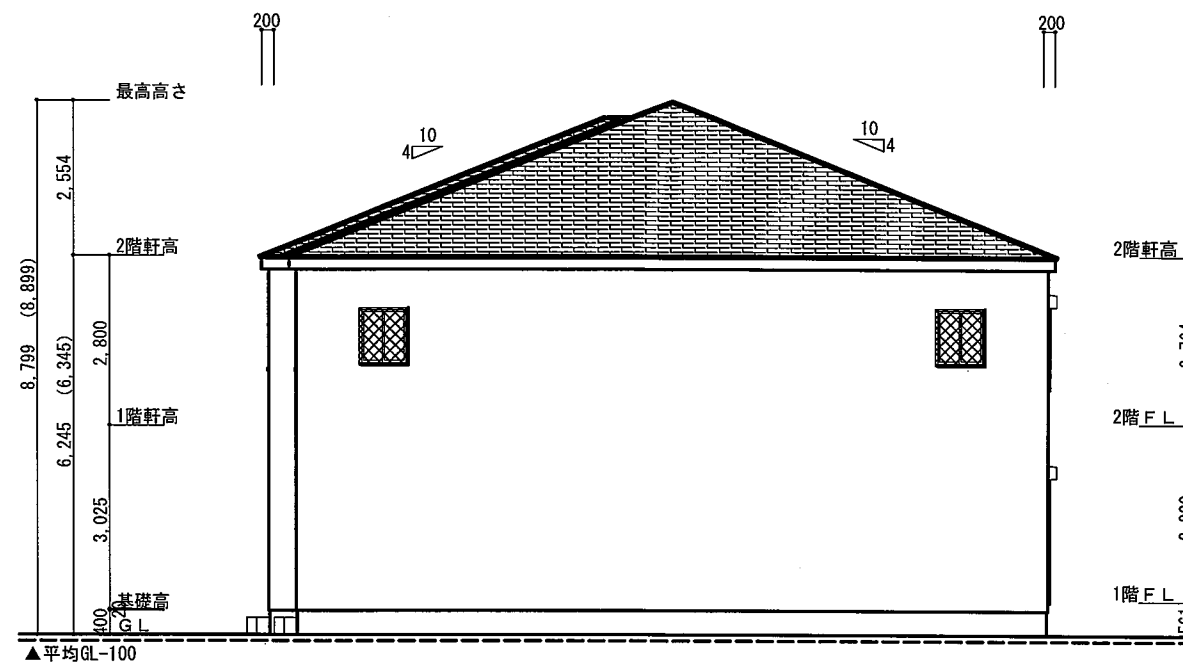


東側立面図 S=1/100



西側立面図 S=1/100

建築場所	宝塚市小林二丁目地内	区画・号地	永井設計事務所		宝塚市小林長屋住宅（B号棟）			新築工事設計図	図	／	〒635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台8-17 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869		
特記事項	『施工上の都合により図面と現場が相違する場合があります』						図名	立面図①	縮尺		1/125	1級建築士 No. 102997 永井安信	
				作成日	2026.07.11								



南側立面図 S=1/100

平均地盤算定式

① $0.38 \times 3.60 \times 1/2 = 0.684 \text{ m}^2$

② $0.50 \times 12.20 \times 1/2 = 3.05 \text{ m}^2$

③ $0.38 \times 0.67 \times 1/2 = 0.1273 \text{ m}^2$

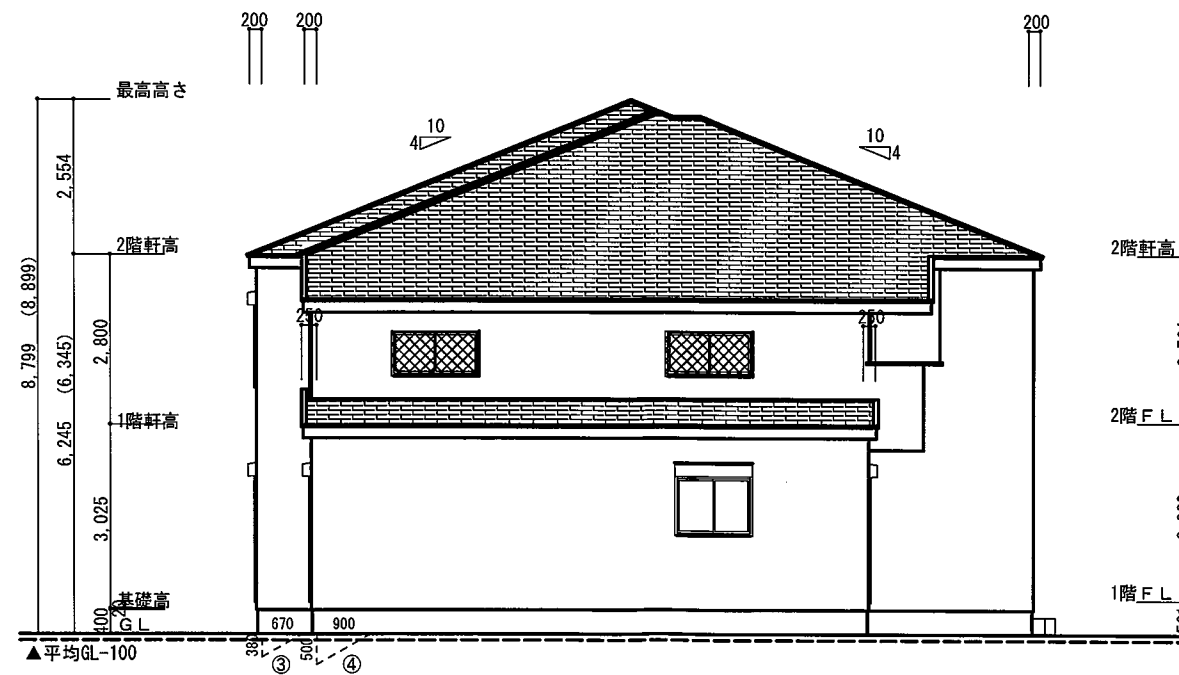
④ $0.50 \times 0.90 \times 1/2 = 0.225 \text{ m}^2$

①～④合計 = 4.0863 m^2

建物周長 = 76.44 m

$4.0863 \div 76.44 = 0.0547 \text{ m}$

設計GLより 0.100 m 下がり



北側立面図 S=1/100

建築場所	宝塚市小林二丁目地内	区画・号地	永井設計事務所	宝塚市小林長屋住宅 (B号棟)	新築工事設計図	図名	1/125	〒635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台8-17 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869
特記事項	『施工上の都合により図面と現場が相違する場合があります』		作成日	2026.07.11	図名	立面図②	縮尺	1級建築士 No. 102997 永井安信