

(第1面)
開 発 構 想 届

令和8 年 3 月 24 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 0745 (55) 6868
FAX 0745 (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 小林二丁目14番,15番,16番 <i>08の部</i>			
	開発事業区域の面積	1575.67 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	<i>市街化区域</i>	
	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		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		長屋建住宅(2棟)の新築		
	予定建築物	用途	長屋建住宅	住戸数	13 戸
		階数	地上 2 階 / 地下 0 階	高さ	8.799 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8月1日ごろ	
建築確認を受ける機関		☐ 対象外 ☐ 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:)			
		☐ 宝塚市建築主事 ☒ 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。

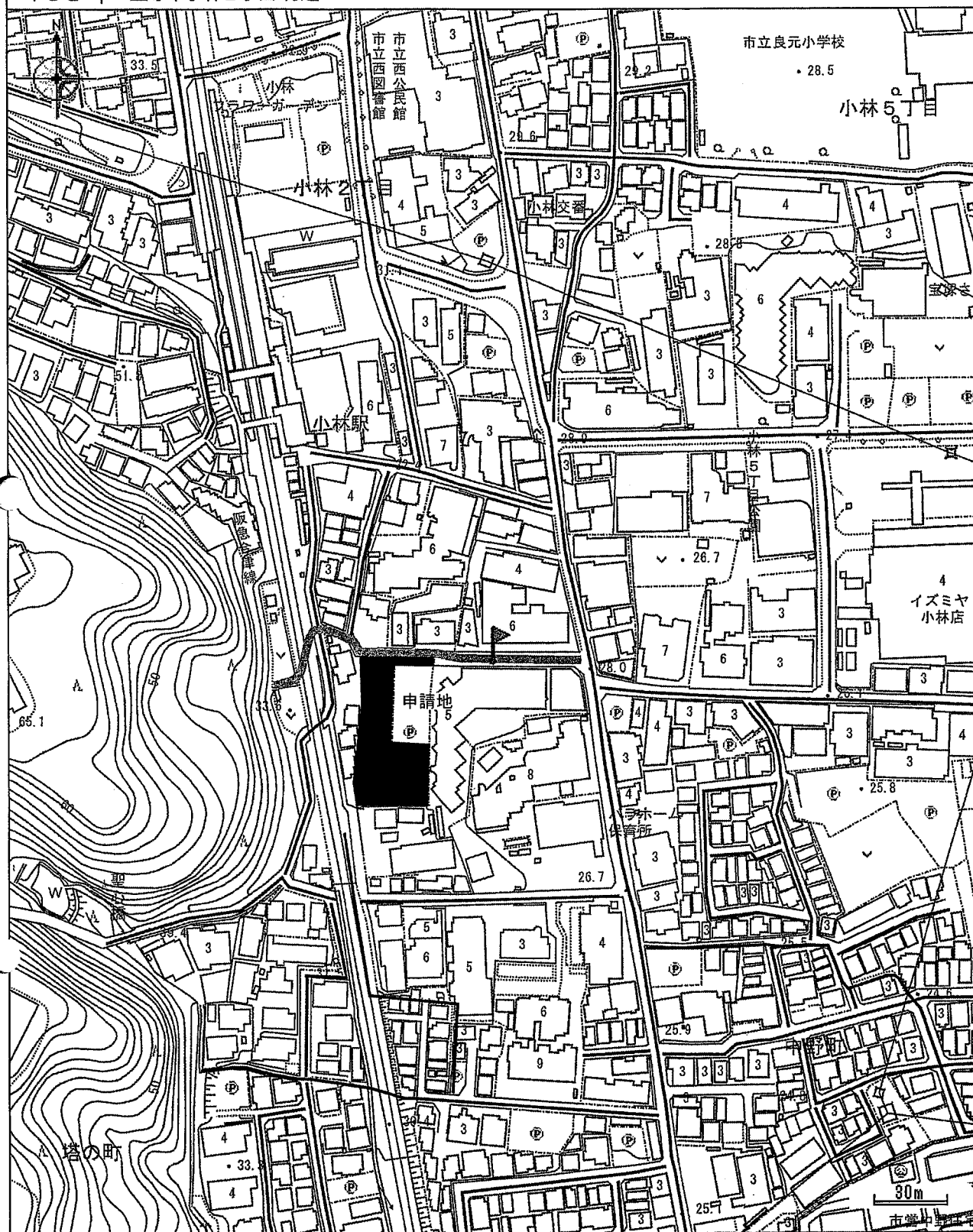
(第2面)

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。	以前に建築確認を取得した敷地を除くすべての所有地での開発事業
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。	前面道路を6.50mに拡幅し、道路管理者に移管する。 ごみ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、接道部に生垣を設ける。 周辺住民に配慮し、低層(2階建て)の長屋住宅を建築する。 近隣住民に配慮し、プライバシーの保護に努める。
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努める。 緑地については、低木を基本とし、視界を確保する。
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。	ロケーションに依り、防壁を設ける。
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。	周辺の環境に鑑み、良好な景観形成に努める。

(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。

認定道路情報

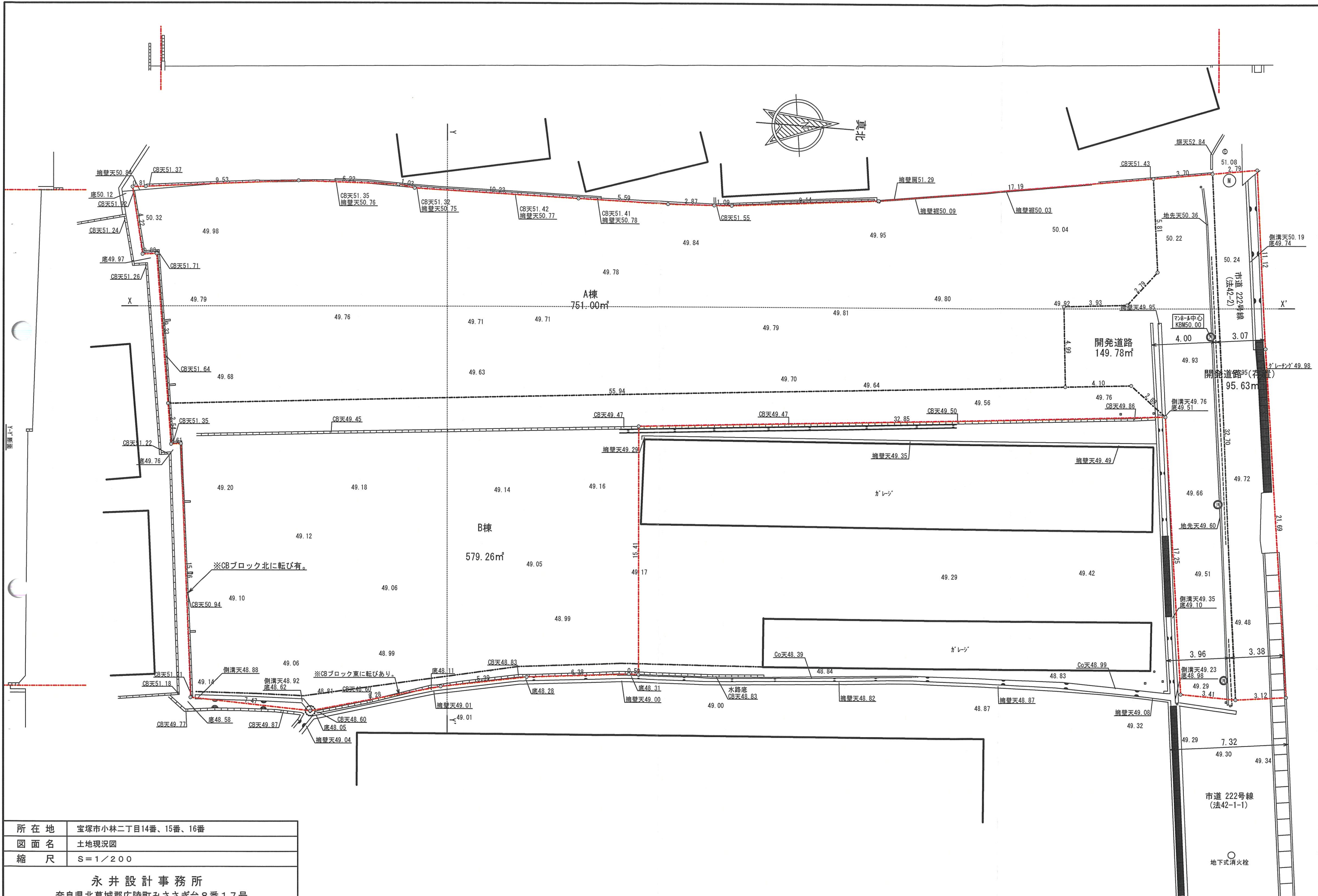
中心地 | 宝塚市小林2丁目 付近



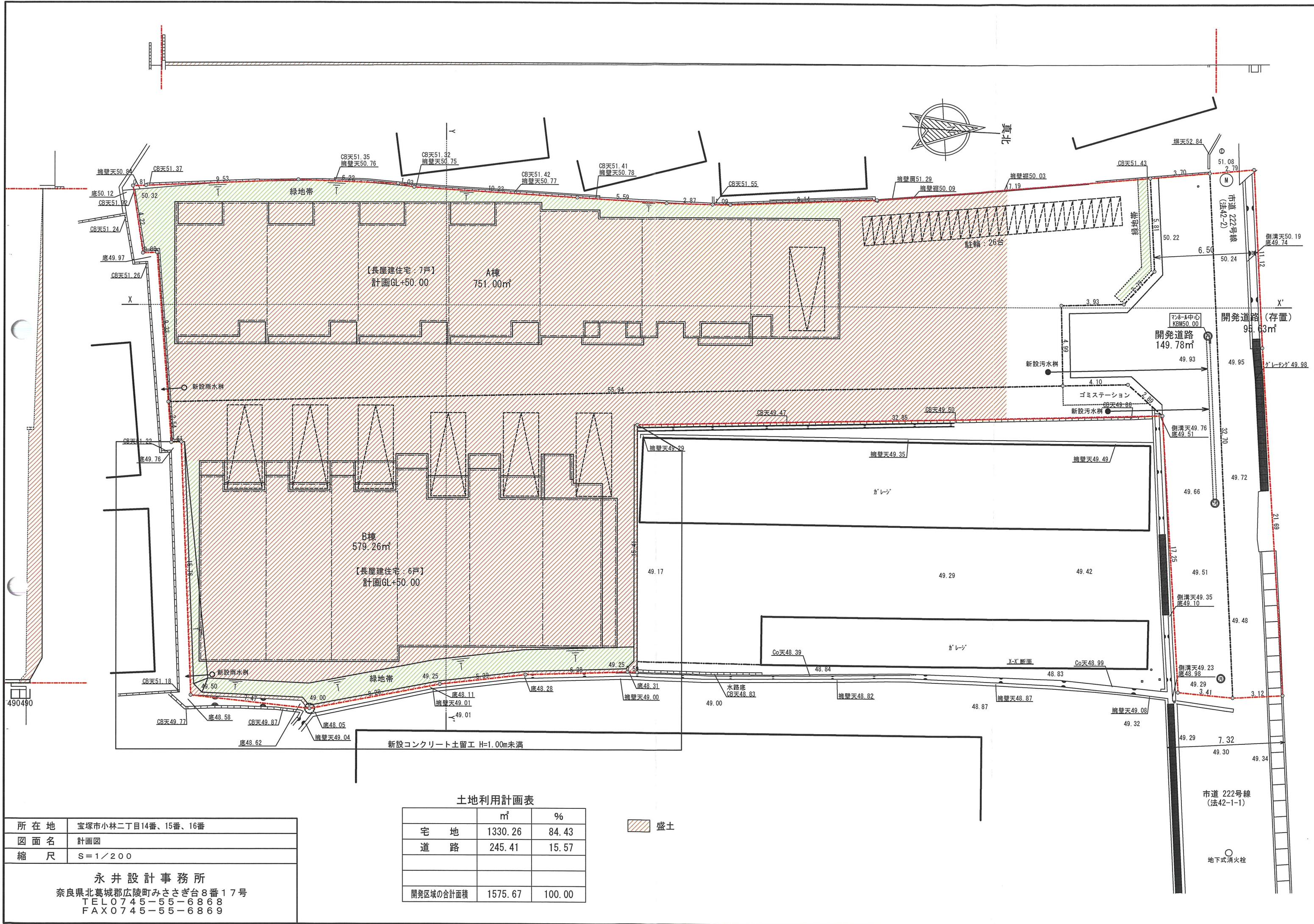
凡例

— 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ぎ台8番17号 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869	



所在地

宝塚市小林二丁目14番、15番、16番

図面名

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

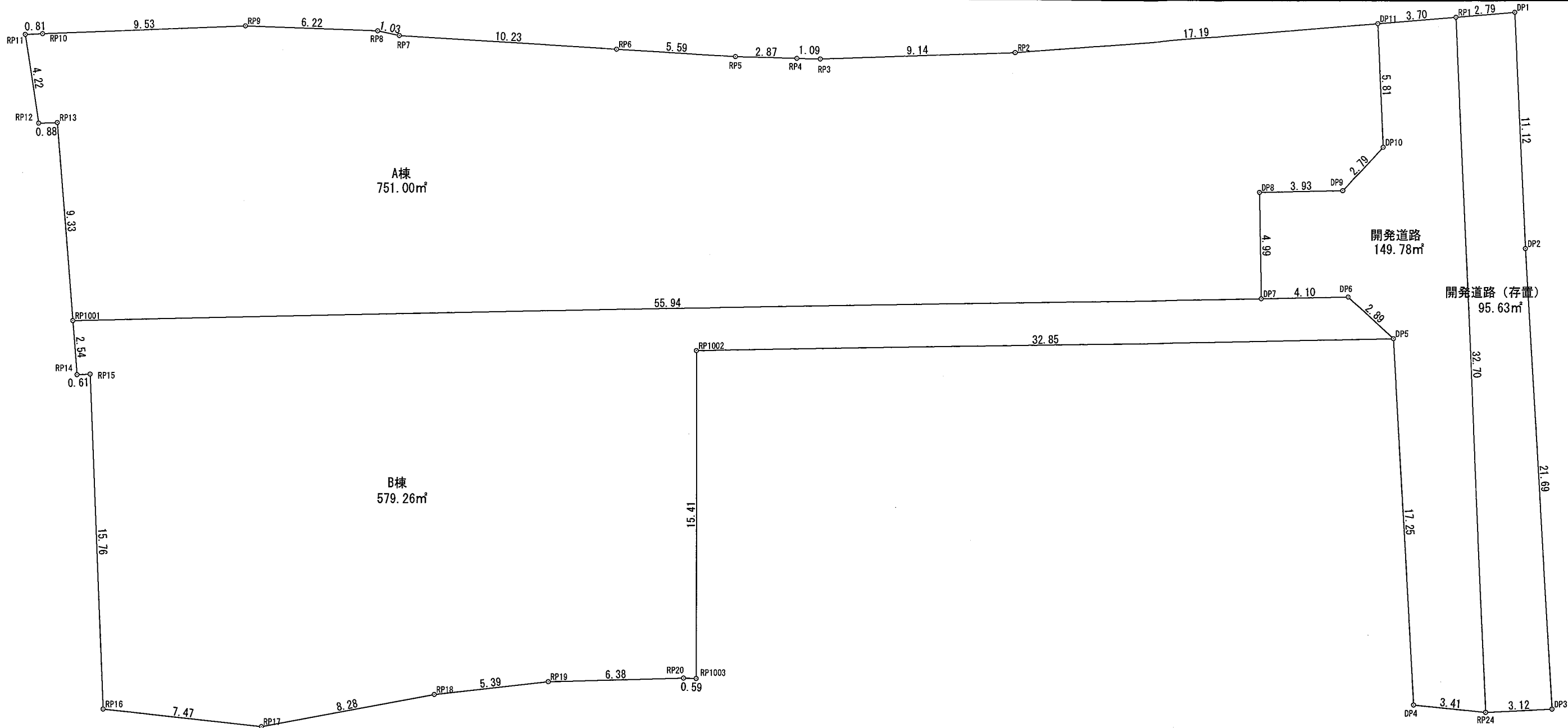
FAX 0745-55-6869

土地利用計画表		
	m ²	%
宅地	1330.26	84.43
道路	245.41	15.57
開発区域の合計面積	1575.67	100.00

盛土

市道 222号線
(法42-1-1)

地下式消火栓



地 番 A棟			
測点名	X座標	Y座標	辺長
DP11	-133973.738	93308.218	5.81
RP2	-133990.925	93308.663	17.19
RP3	-134000.068	93308.504	9.14
RP4	-134001.162	93308.423	1.09
RP5	-134004.029	93308.192	2.87
RP6	-134009.587	93307.547	5.59
RP7	-134019.749	93306.344	10.23
RP8	-134020.747	93306.063	1.03
RP9	-134026.948	93305.481	6.22
RP10	-134036.480	93305.302	9.53
RP11	-134037.299	93305.286	0.81
RP12	-134036.911	93309.492	4.22
RP13	-134036.026	93309.513	0.88
RP1001	-134035.836	93318.848	9.33
DP7	-133979.923	93320.821	55.94
DP8	-133979.746	93315.827	4.99
DP9	-133975.810	93315.966	3.93
DP10	-133973.793	93314.037	2.79
倍面積	1502.014363		
面 積	751.0071815		
地 積	751.00m²		

地 番 B棟			
測点名	X座標	Y座標	辺長
DP5	-133973.797	93323.041	32.85
DP6	-133975.818	93320.971	2.89
DP7	-133979.923	93320.821	4.10
RP1001	-134035.836	93318.848	55.94
RP14	-134035.784	93321.391	2.54
RP15	-134035.167	93321.403	0.61
RP16	-134035.453	93337.164	15.76
RP17	-134028.083	93338.412	7.47
RP18	-134019.866	93337.355	8.28
RP19	-134014.481	93337.050	5.39
RP20	-134008.099	93337.223	6.38
RP1003	-134007.503	93337.275	0.59
RP1002	-134006.632	93321.884	15.41
倍面積	1158.523397		
面 積	579.2616985		
地 積	579.26m²		

地 番 開発道路			
測点名	X座標	Y座標	辺長
RP1	-133970.031	93308.122	32.70
DP11	-133973.738	93308.218	3.70
DP10	-133973.793	93314.037	5.81
DP9	-133975.810	93315.966	2.79
DP8	-133979.746	93315.827	3.93
DP7	-133979.923	93320.821	4.99
DP6	-133975.818	93320.971	4.10
DP5	-133973.797	93323.041	2.89
DP4	-133973.789	93340.294	17.25
RP24	-133970.415	93340.828	3.41
倍面積	299.577120		
面 積	149.7885600		
地 積	149.78m²		

地 番 開発道路(存置)			
測点名	X座標	Y座標	辺長
DP1	-133967.232	93308.049	11.12
RP1	-133970.031	93308.122	2.79
RP24	-133970.415	93340.828	32.70
DP3	-133967.291	93340.865	3.12
DP2	-133967.336	93319.174	21.69
倍面積	191.278940		
面 積	95.6394700		
地 積	95.63m²		

所在地

宝塚市小林二丁目14番、15番、16番

図面名

丈量図

縮 尺

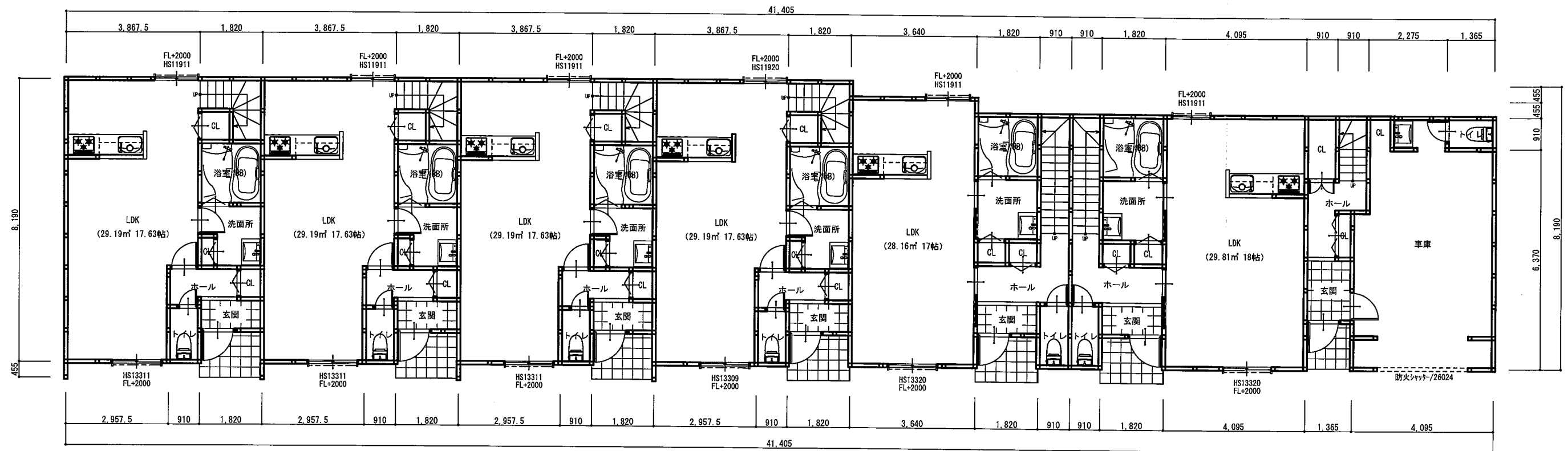
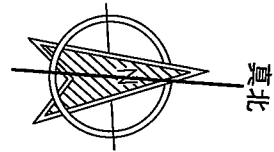
S=1/200

永井設計事務所

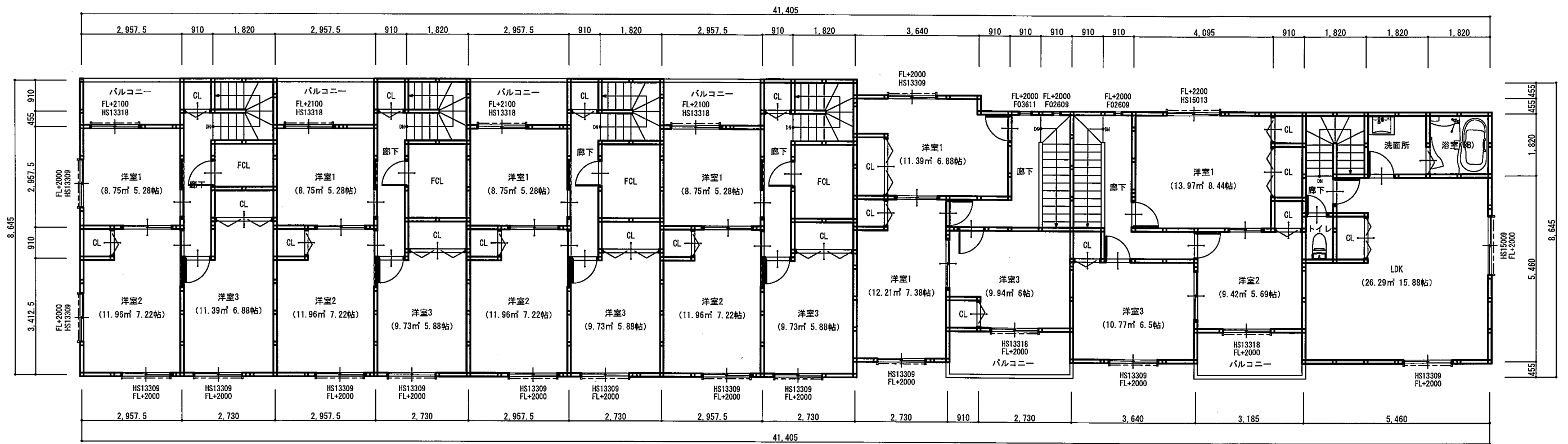
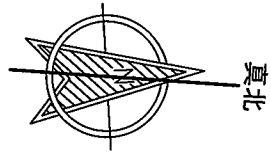
奈良県北葛城郡広陵町みささぎ台8番17号

TEL 0745-55-6868

FAX 0745-55-6869



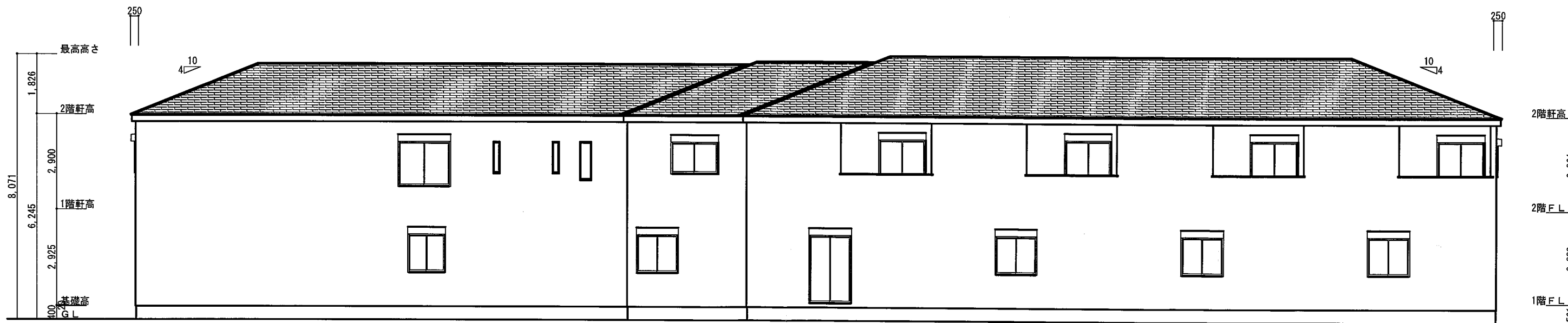
建築場所	宝塚市小林二丁目地内	区画・号地	永井設計事務所			宝塚市小林長屋住宅 (A号棟)	新築工事設計図	図	635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台8-17 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869
特記事項	『施工上の都合により図面と現場が相違する場合があります』					図名	1階平面図	縮尺	1/125
		作成日	2026.03.12	製図	永井				1級建築士 No. 102997 永井 安信



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（A号棟）			新築工事設計図	図面	〒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	2階平面図	縮尺	1/125	1級建築士 No. 102997 永井安信	
			作成日	2026.03.12	製図	永井						

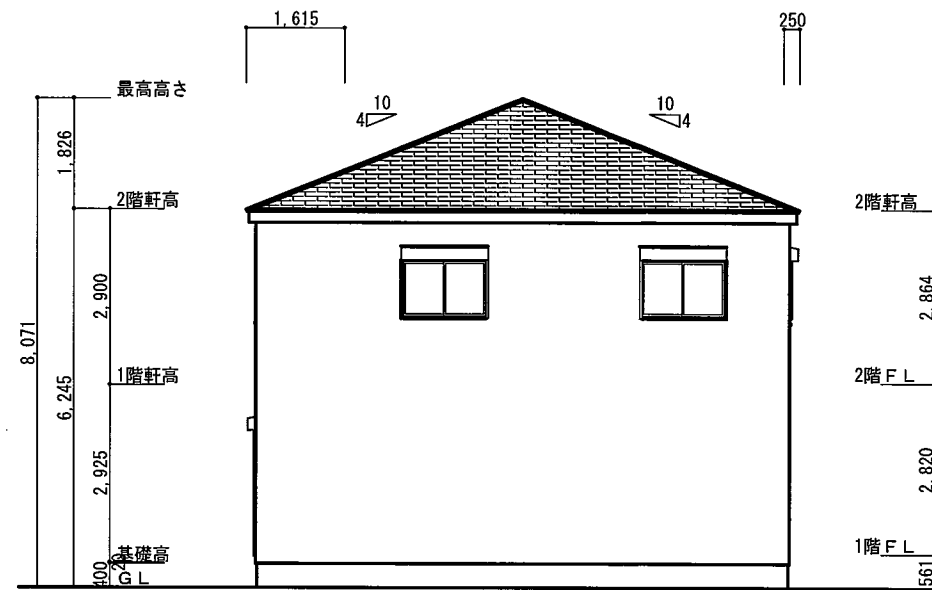


東側立面図 S=1/100

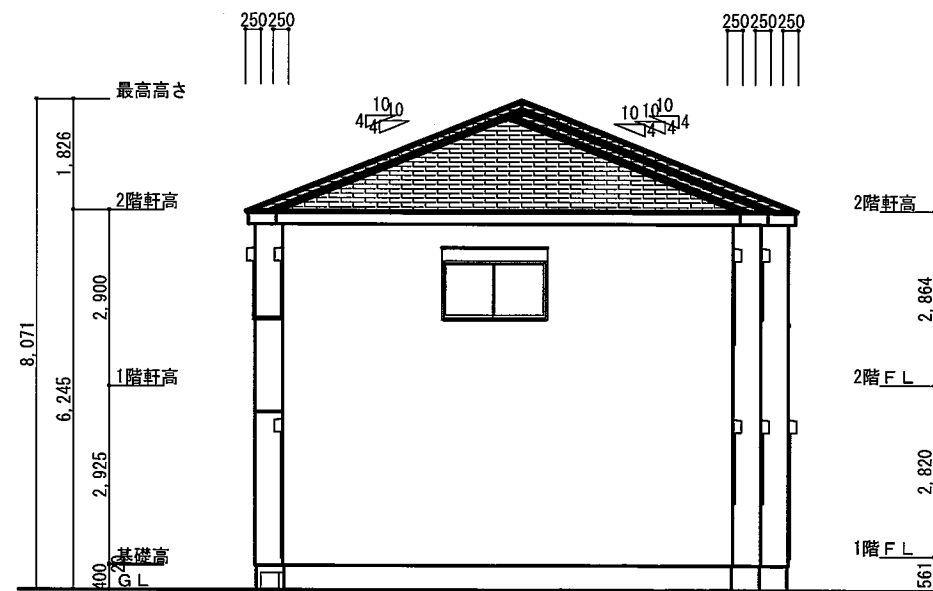


西側立面図 S=1/100

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		図章	／	〒635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台8－17	
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			TEL 0745-55-6868	
					作成日	2026.03.12	製図	永井					FAX 0745-55-6869			
													1級建築士 No. 102997 永井安信			

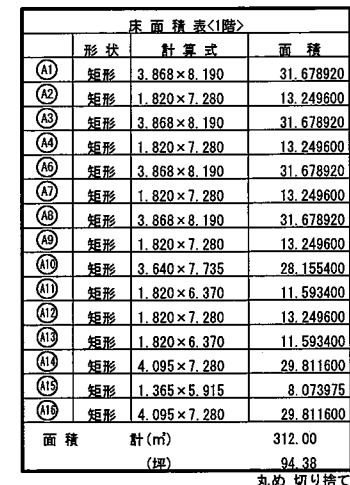
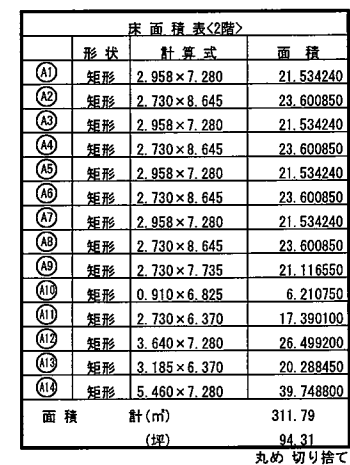
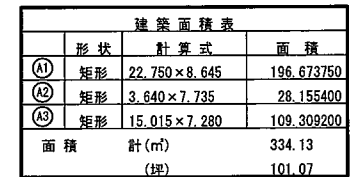


南側立面図 S=1/100

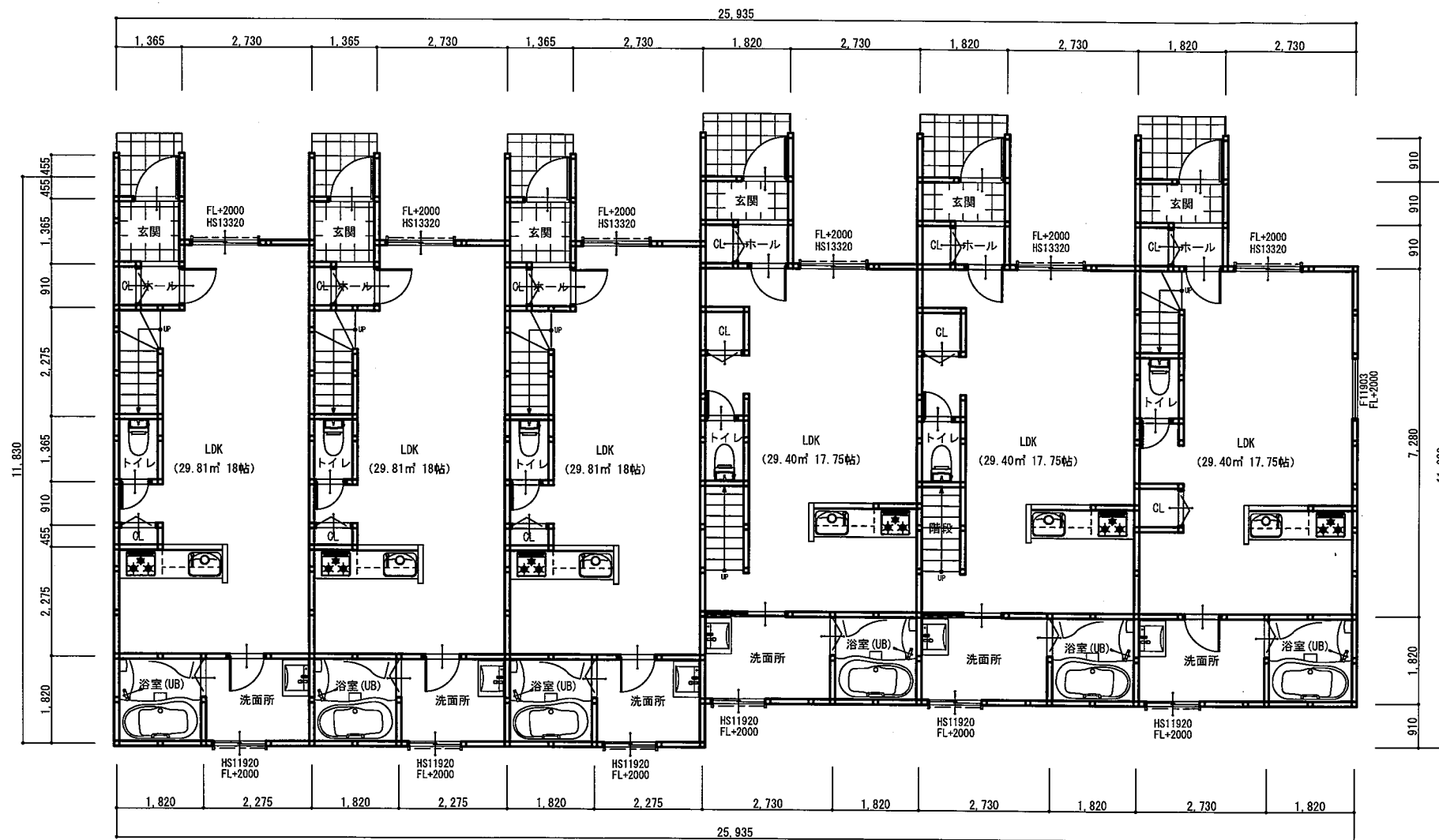
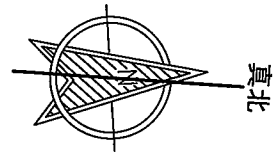


北側立面図 S=1/100

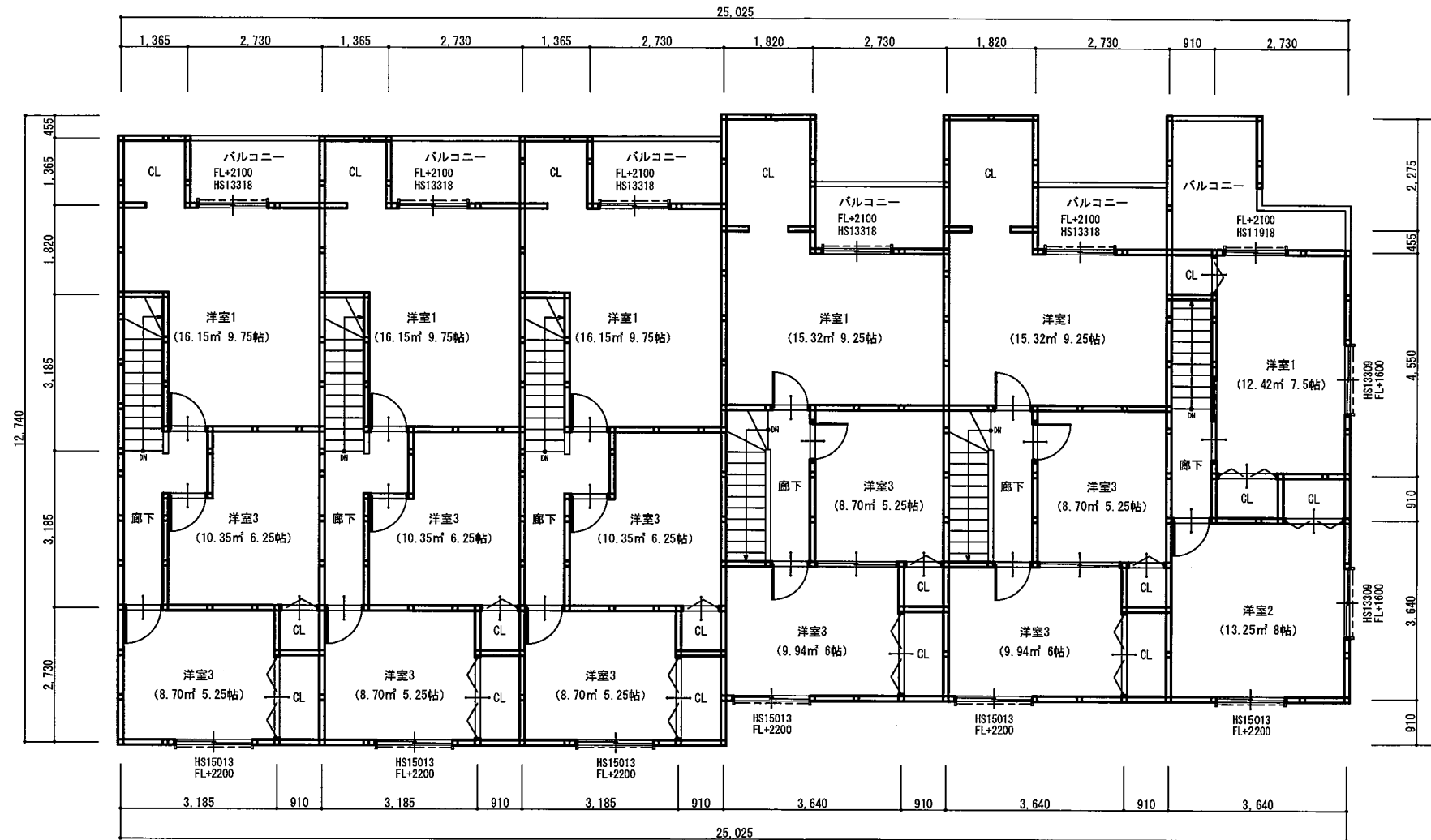
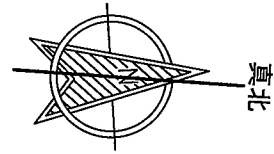
建築場所	宝塚市小林二丁目地内		区画・号地		永井設計事務所			宝塚市小林長屋住宅（A号棟）		新築工事設計図		図章	／	〒635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台8-17 TEL 0745-55-6868 FAX 0745-55-6869	
特記事項	『施工上の都合により図面と現場が相違する場合があります』							図名	立面図②	縮尺	1/125			1級建築士 No. 102997 永井安信	
					作成日	2026.03.12	製図					永井			



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	求積図	縮尺	1/125	
			作成日	2026.03.12	製図	永井					



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	階	〒635-0835 北葛城郡広陵町みささぎ台 8-17	
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』														TEL 0745-55-6868	
															FAX 0745-55-6869	
															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』		作成日 2026.03.12 製図 永井	図名 2階平面図	縮尺	1/125	1級建築士 No. 102997 永井安信

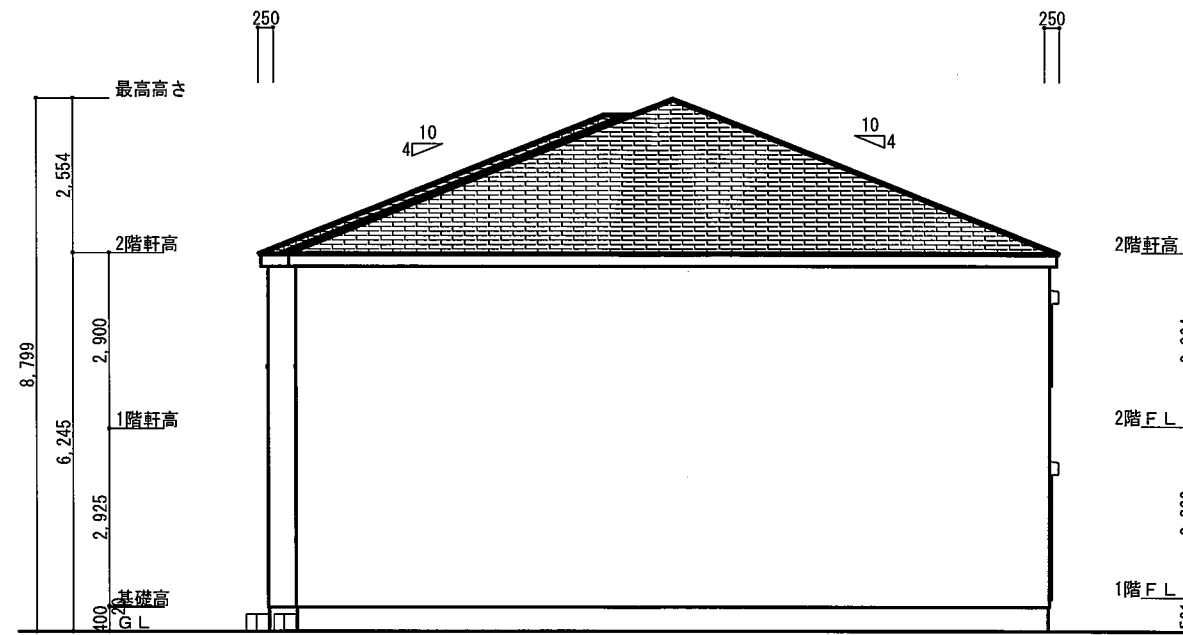


東側立面図 S=1/100

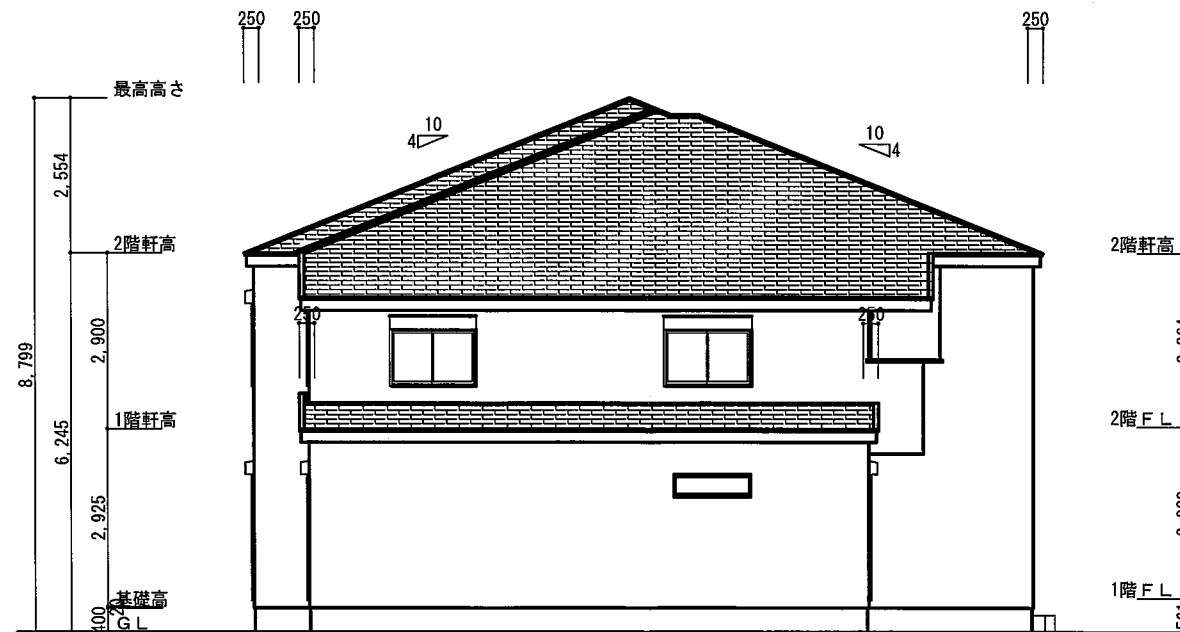


西側立面図 S=1/100

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	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	2026.03.12	製図	永井	図名	立面図①		1級建築士 No. 102997 永井安信

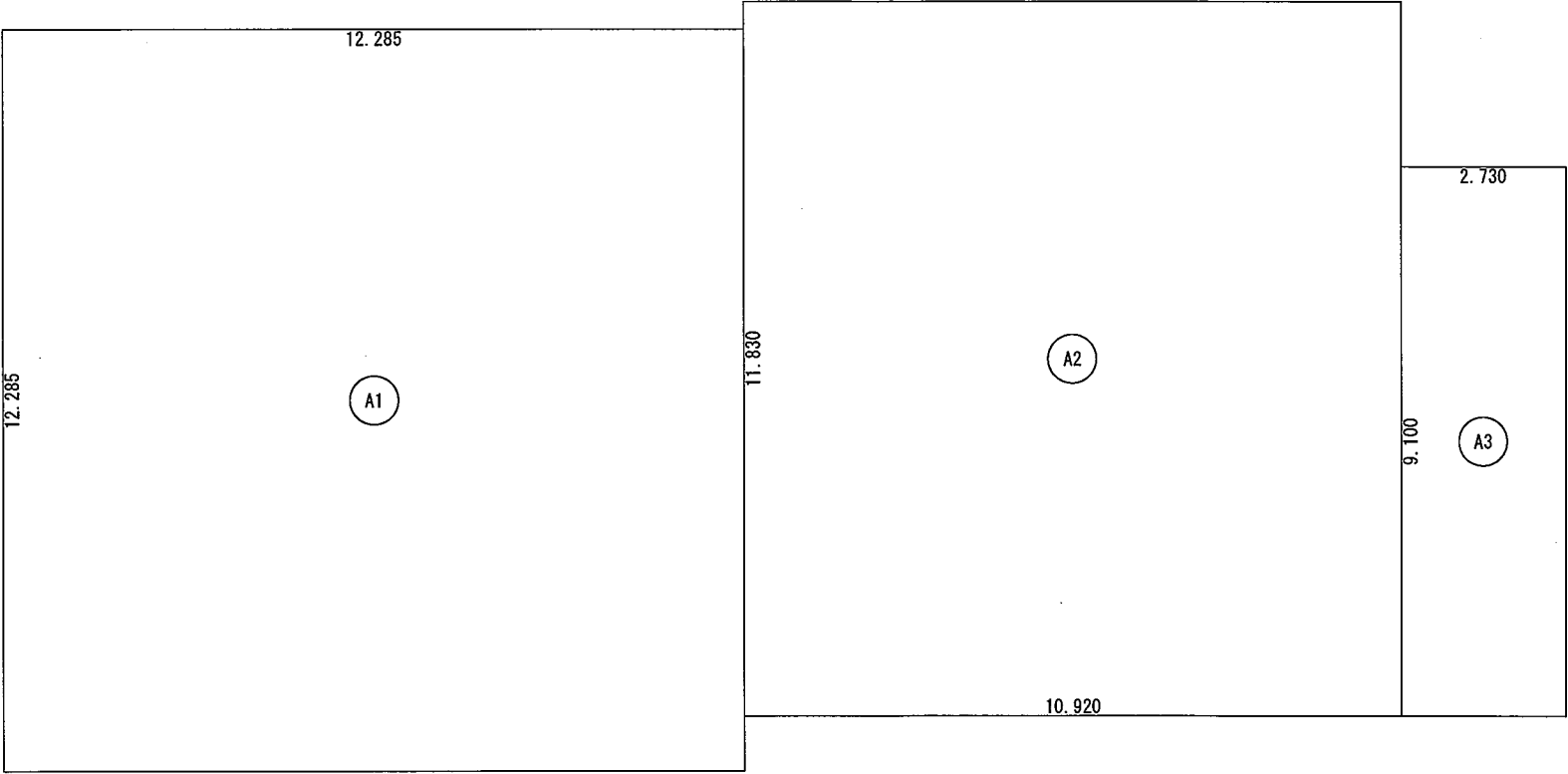


南側立面図 S=1/100



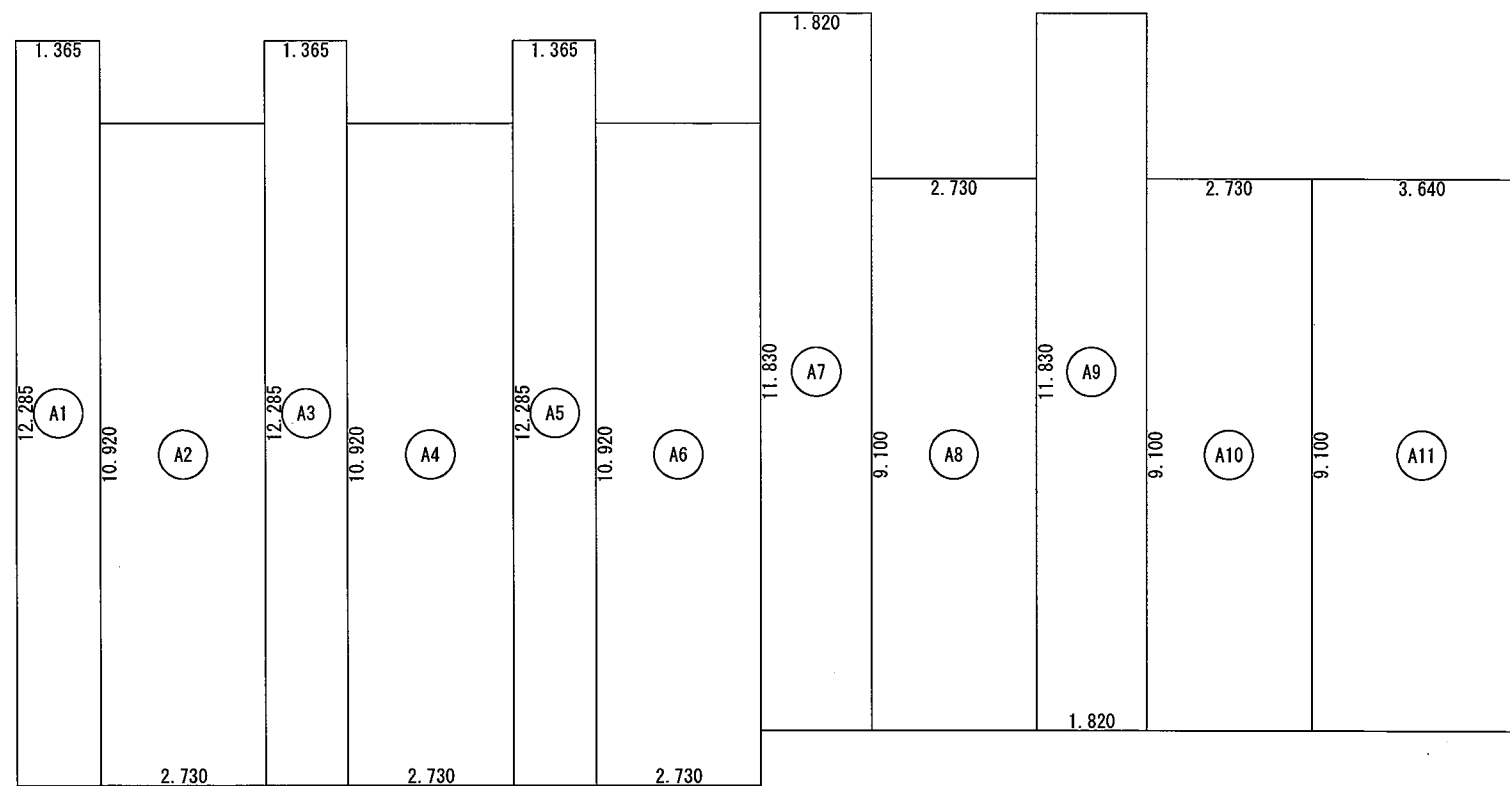
北側立面図 S=1/100

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	／	〒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②		縮尺	1/125			1級建築士 No. 102997 永井安信		
									作成日	2026.03.12	製図	永井						

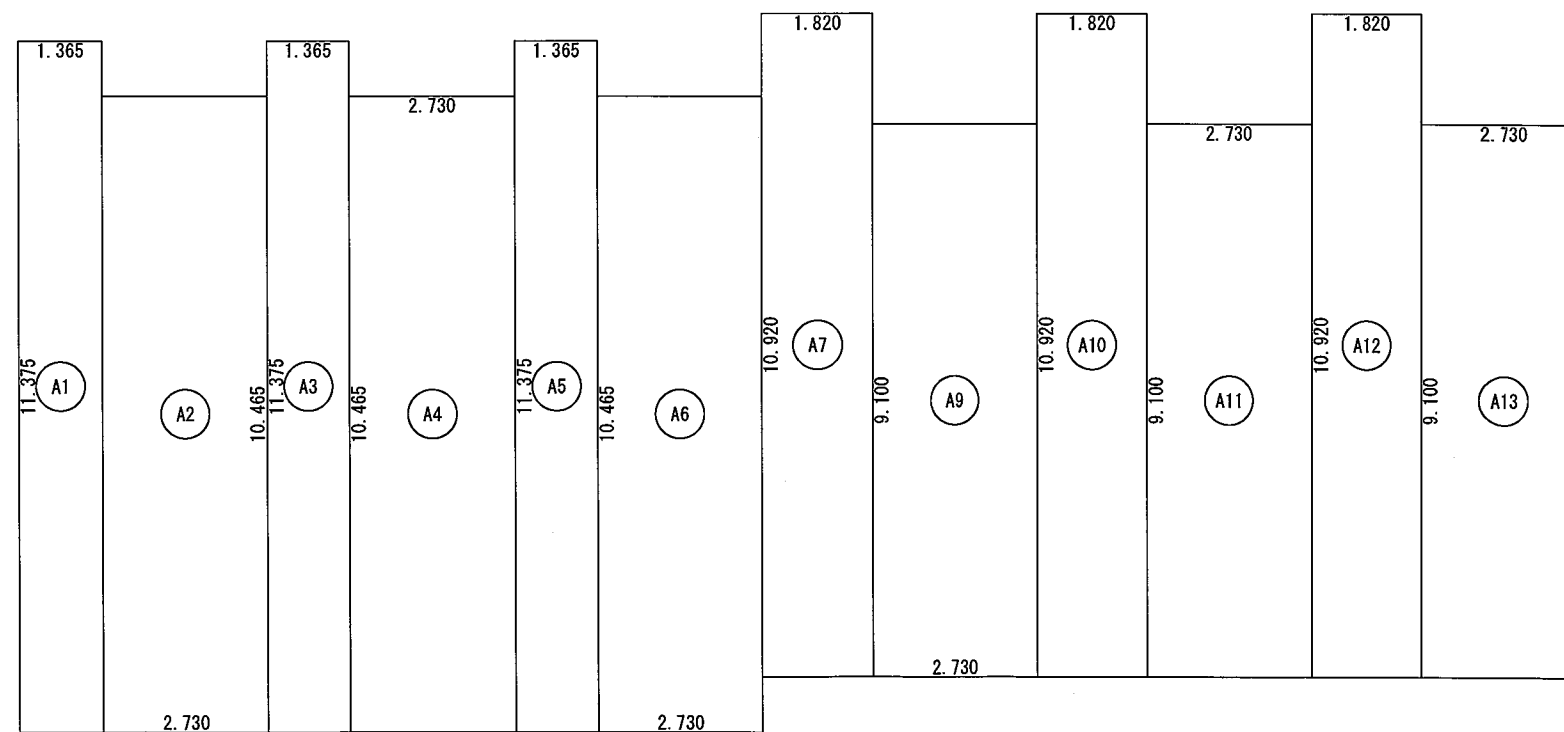


建築面積表			
	形状	計算式	面積
①	矩形	12.285×12.285	150.921225
②	矩形	10.920×11.830	129.183600
③	矩形	2.730×9.100	24.843000
面積計(m ²)			304.94
		(坪)	92.24

丸め 切り捨て



床 面 積 表 <2>層			
	形 状	計 算 式	面 積
(A1)	矩形	1.365×12.285	16.769025
(A2)	矩形	2.730×10.920	29.811600
(A3)	矩形	1.365×12.285	16.769025
(A4)	矩形	2.730×10.920	29.811600
(A5)	矩形	1.365×12.285	16.769025
(A6)	矩形	2.730×10.920	29.811600
(A7)	矩形	1.820×11.830	21.530600
(A8)	矩形	2.730×9.100	24.843000
(A9)	矩形	1.820×11.830	21.530600
(A10)	矩形	2.730×9.100	24.843000
(A11)	矩形	3.640×9.100	33.124000
面 積		計 (㎡)	265.61
		(坪)	80.34



床面積表<1階>			
	形状	計算式	面積
A1)	矩形	1.365×11.375	15.526875
A2)	矩形	2.730×10.465	28.569450
A3)	矩形	1.365×11.375	15.526875
A4)	矩形	2.730×10.465	28.569450
A5)	矩形	1.365×11.375	15.526875
A6)	矩形	2.730×10.465	28.569450
A7)	矩形	1.820×10.920	19.874400
A8)	矩形	2.730×9.100	24.843000
A10)	矩形	1.820×10.920	19.874400
A11)	矩形	2.730×9.100	24.843000
A12)	矩形	1.820×10.920	19.874400
A13)	矩形	2.730×9.100	24.843000
面積		計(m ²)	266.44
		(坪)	80.59