

開発構想届

2026 年 9 月 30 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 京都市右京区山ノ内荒木町7番地58

株式会社エルハウジング

氏名 代表取締役 堀越 大輔

(連絡先) 郵便番号 630 - 0243

住所 奈良県生駒市俣口町164番地20

氏名 雅設計室 河野 雅彦

電話 090 (8575) 3481

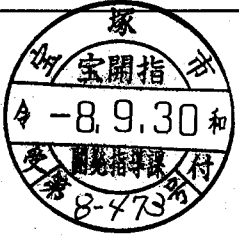
FAX 0743 (89) 0196

e-mail miyabi_arc-off@kcn.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 千種四丁目 21番2、22番1、22番2、23番2		
	開発事業区域の面積	530.91 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
	高度地区	第 1 種高度地区	その他の地域	法22条区域
	地区計画区域	☒ 内 (千種 A地区) ☐ 外	地区まちづくりルール適用区域	☒ 内 (千種地区) ☐ 外
開発構想	開発構想の名称	宝塚市千種四丁目 条例開発工事		
	開発構想の目的	一戸建ての住宅(分譲)3戸		
	予定建築物	用途 一戸建ての住宅	住戸数	3 戸
	階数	地上 2 階 / 地下 0 階	高さ	10m以下
建築確認を受ける機関	盛土切土工事	☒ 盛土切土工事 有 ☐ 盛土切土工事 無 ☐ 対象外	工事着手予定時期	2027年 1月 15日ごろ
		☐ 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。

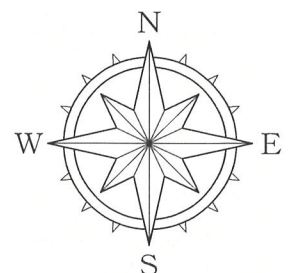
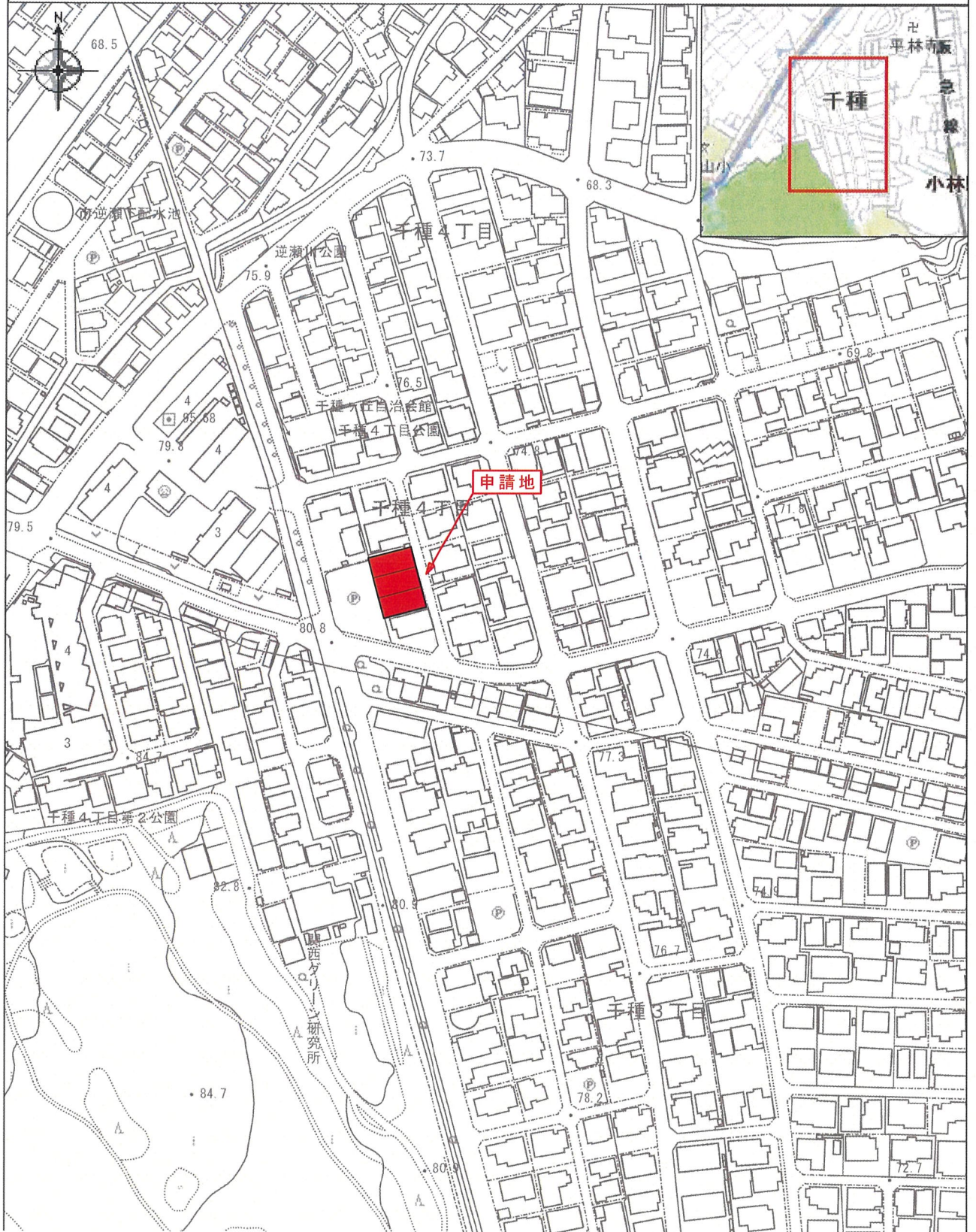
(第2面)

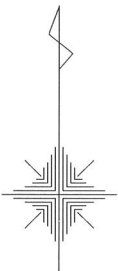
開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	敷地全体を開発事業区域で設定します 条例で定める最低敷地面積(150㎡)以上を確保します
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	千種地区まちづくり 用途は住宅、各敷地面積150㎡以上、壁面後退1.5m 予定建築物の規模、高さは未定であるが、軒高7m以下で計画とする 道路に面する擁壁の築造なし 浸水災害を防止するため、全ての雨水枡は浸透枡とし、雨水排水量の増加を抑制するよう努めます
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	新設道路及び道路後退なし 下水道公共枡及び取付管の新設
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。	戸建て住宅の建築目的とした事業の為、現住環境の形成・保全に影響はないと思慮します
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	既存防犯灯(街灯)あり 防犯対策を考慮します
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。	登校時間帯(AM8:30)以降に資材運搬車両の通行とし、必要に応じ適時適所に工事車両誘導員を配置します
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。	戸建て住宅の建築目的とした事業の為、現都市環境の形成・保全に影響はないと思慮します

(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。

宅地造成等工事規制区域情報

中心地 | 宝塚市千種4丁目 付近





※電柱等の移設については別途協議をすること

※各区画の建物配置箇所は、FH-0.15程度の仕上げ高さとする

※申請地外に土砂の流出はしないこと。
※切土または盛土をする面積は500㎡未満とする。
※盛土高は2.0m以下とする。
※盛土により生じる崖は1.0m以下とする。
※切土により生じる崖は2.0m以下とする。
※盛土と切土を同時に行うことにより生じる崖は2.0m以下とする。

凡 例	
	区画番号または地番を示す
	用途を示す
	区画面積を示す
	計画高 (FH) を示す
	開発区域境界線を示す
	区画線を示す
	法面を示す (勾配1 : 1.8以下)
	既設道路側溝、排水溝を示す
	新設切土留を示す (H≤2.0m) (RC造)
	新設見切りを示す (H≤0.5m) (CB積orCP積)
	新設アプローチ階段土留を示す (RC造)
	想定する77°の階段を示す

構 造 物 凡 例	
①	U型道路側溝 既設利用
②	既設境界工 (CB積、排水溝等) 撤去
③	排水溝 (境界工) 既設利用
④	隣地擁壁、隣地CB積 既設利用
⑤	新設化粧CB積 (境界工)
⑥	【L-1】L型土留 Type1.20 (H=0.85) 新設 設計荷重0kN/㎡
⑦	【U-1】現場打U型階段土留 Type1.60 (H=1.20) 新設 設計荷重0kN/㎡
○	
註記	新設境界工は敷地境界線から1cm~2cm程度控えて築造する。

計 画 概 要		
所 在	完了時申請時	宝塚市千種四丁目21番2、22番1、22番2、23番2
用途地域 他		■市街化区域 □市街化調整区域 ■第一種低層住居専用 (50/100) ■第一種高度地区 ■宅地造成等規制区域 ■地区計画 (千種地区) ■壁面後退 1.0m ■最低敷地面積 150㎡ □埋蔵文化財包蔵地 (遺跡) □特定都市河川流域 (流域)
防火・準防火		□防火地域 □準防火地域 ■法22条区域
申請面積		530.91 ㎡ (実測)
道路面積		***. ** ㎡
道路後退面積		***. ** ㎡
ゴミ置場面積		** . ** ㎡
宅地面積		530.91 ㎡
予定建築物・規模		専用住宅・木造2階建て

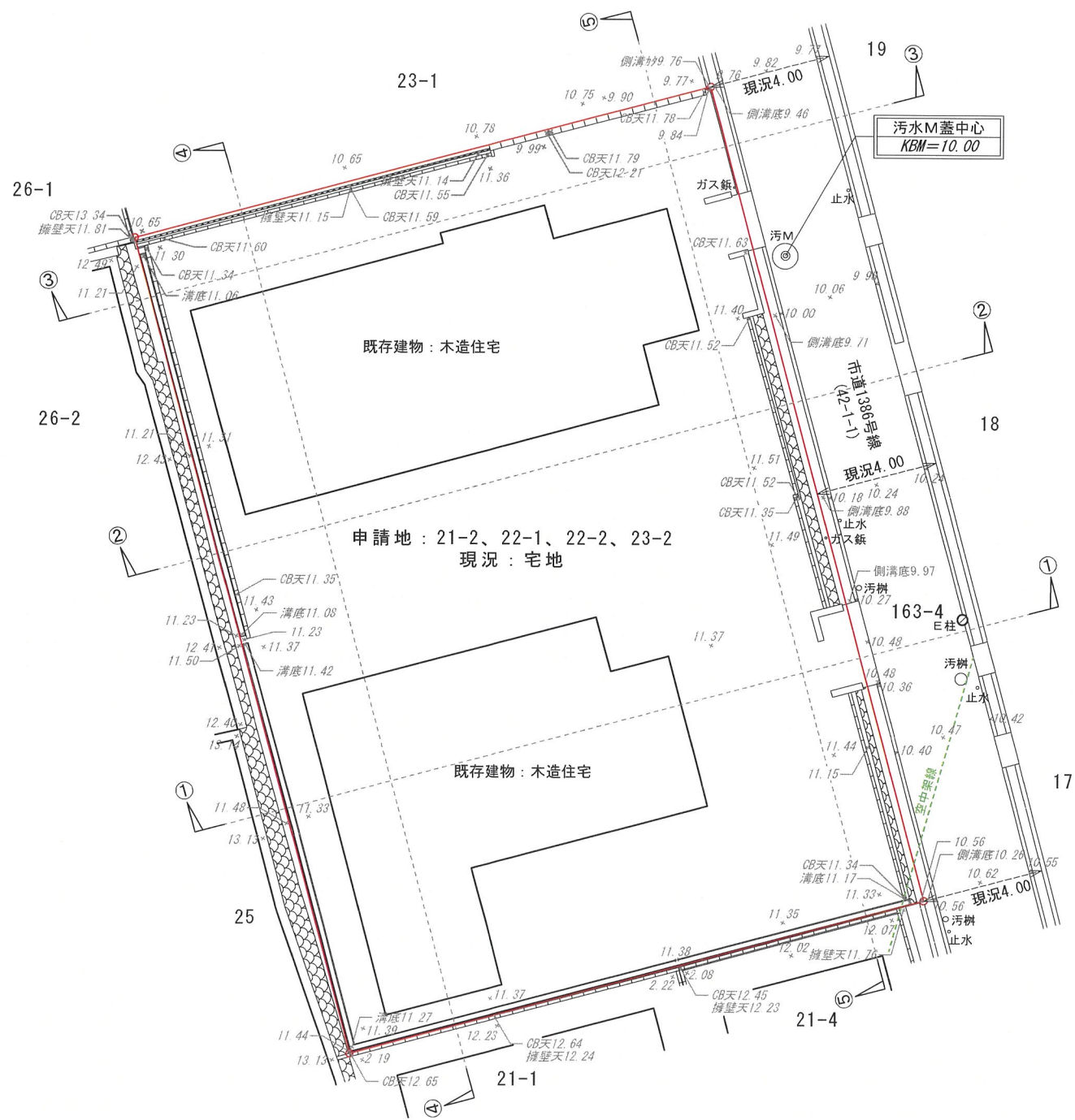
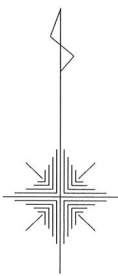
記事	月 日	
	.	
	.	

設計室
Miyabi Architect's office
e-mail : miyabi_arc-off@kc.n.jp

奈良県生駒市俣口町164-20
TEL&FAX : 0743-89-0196

二級建築士 奈良県知事登録
第5799号 河野 雅彦

担 当	名 称	宝塚市千種四丁目 条例開発工事	作成年月日	202609**	図面 No.	**
	図名称	土地利用計画平面図	縮 尺	A4 (67%縮小) : 1/** A3 : 1/200		



凡 例	
10.00	現況レベルを示す
○—○	開発区域境界線を示す

記事	月 日	特エルハウジング様より現況測量図取得
	08・24	
	.	

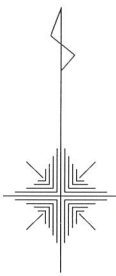


設計室
Miyabi Architect's office
e-mail : miyabi_arc-off@kcnc.jp

奈良県生駒市俵口町164-20
TEL&FAX : 0743-89-0196

二級建築士 奈良県知事登録
第5799号 河野 雅彦

担当	名称	宝塚市千種四丁目 条例開発工事	作成年月日	202609**	図面 No.
	図名称	現況平面図	縮 尺	A4(67%縮小) : 1/** A3 : 1/200	



凡 例	
	区画番号または地番を示す
	用途を示す
	区画面積を示す
	盛土を示す
	切土を示す
	現況高を示す
	計画高 (FH) を示す
	開発区域境界線を示す
	区画線を示す
	対側道路既明示線を示す
	法面を示す (勾配1 : 1.8以下)
	既設道路側溝、排水溝を示す
	新設切土留を示す (H≦2.0m) (RC造)
	新設見切りを示す (H≦0.5m) (CB積orCP積)
	新設アプローチ階段土留を示す (RC造)
	想定する77°-階段を示す

構 造 物 凡 例	
①	U型道路側溝 既設利用 ※既設蓋掛撤去、破損箇所補修、側溝に不要な開口がある場合は閉塞 使用材料：無収縮モルタル、カチオン系樹脂モルタル等
②	既設境界工 (CB積、排水溝等) 撤去
③	排水溝 (境界工) 既設利用
④	隣地擁壁、隣地CB積 既設利用
⑤	新設化粧CB積 (境界工)
⑥	【L-1】L型土留 Type1.20 (H=0.85) 新設 設計荷重0kN/m ²
⑦	【U-1】現場打U型階段土留 Type1.60 (H=1.20) 新設 設計荷重0kN/m ²
○	
註記	新設境界工は敷地境界線から1cm~2cm程度控えて築造する。

※電柱等の移設については別途協議をすること

※各区画の建物配置箇所は、FH-0.15程度の仕上げ高さとする

※申請地外に土砂の流出はしないこと。
※切土または盛土をする面積は500㎡未満とする。
※盛土高は2.0m以下とする。
※盛土により生じる崖は1.0m以下とする。
※切土により生じる崖は2.0m以下とする。
※盛土と切土を同時に行うことにより生じる崖は2.0m以下とする。

記事	月	日
	.	.
	.	.

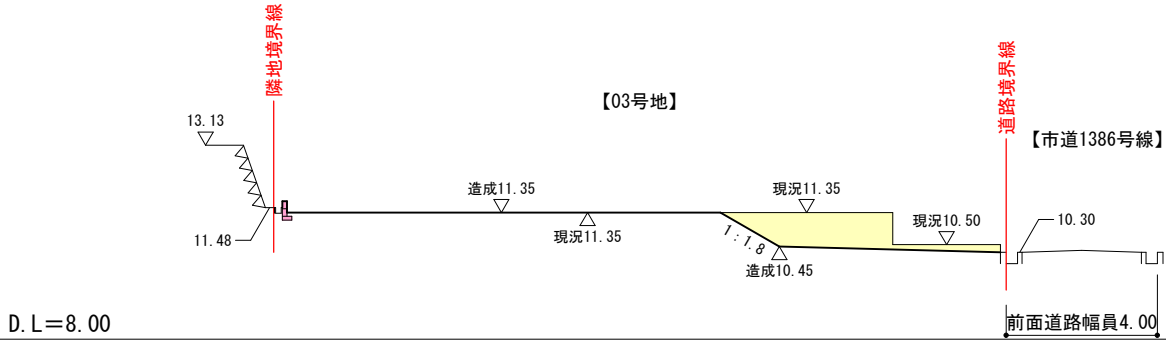
設計室
Miyabi Architect's office
e-mail : miyabi_arc-off@kcn.jp

奈良県生駒市堺口町164-20
TEL&FAX : 0743-89-0196

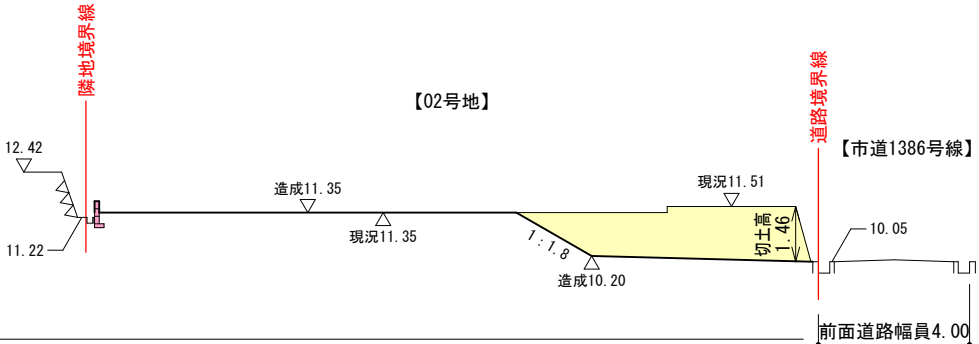
二級建築士 奈良県知事登録
第5799号 河野 雅彦

担 当	名 称	宝塚市千種四丁目 条例開発工事	作成年月日	202609**	図面 No.	**
	図名称	土地利用計画平面図	縮 尺	A4 (67%縮小) : 1/** A3 : 1/200		

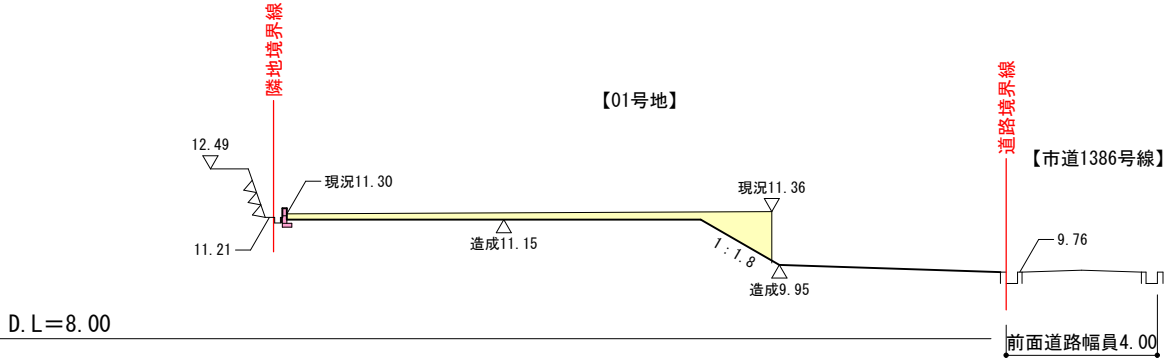
①－① 断面図



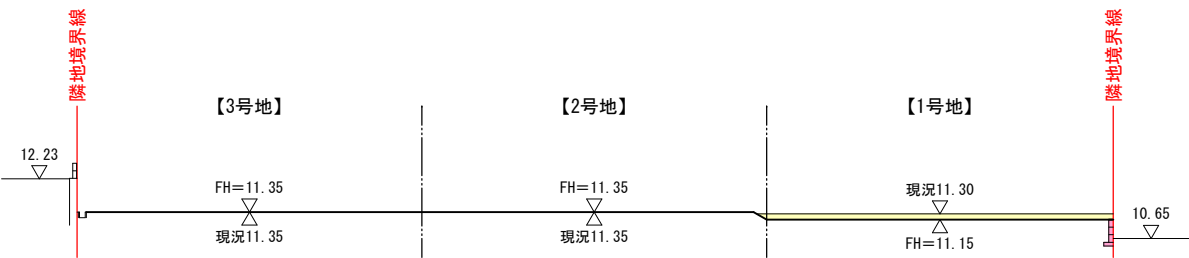
②－② 断面図



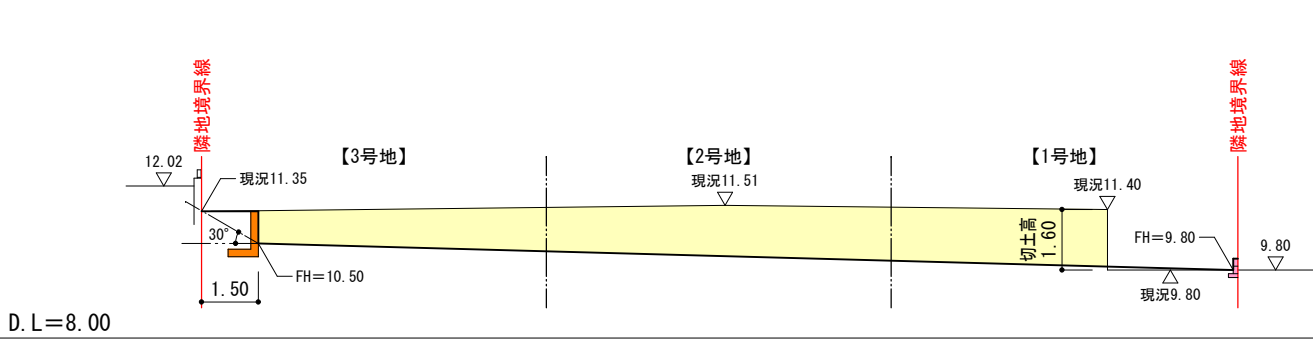
③－③ 断面図



④－④ 断面図



⑤－⑤ 断面図



凡 例			
	盛土を示す	FH=10.00	計画高を示す
	切土を示す		開発区域境界線を示す
	新設切土土留を示す (H≤2.0m)		区画線を示す
	新設境界工を示す (H≤0.50m)		計画地盤面を示す
10.00	現況高を示す		現況地盤面を示す

記事	月	日
	.	.
	.	.

設計室
Miyabi Architect's office
e-mail : miyabi_arc-off@kcn.jp

奈良県生駒市俵口町164-20
TEL&FAX : 0743-89-0196

二級建築士 奈良県知事登録
第5799号 河野 雅彦

担当	名称	宝塚市千種四丁目 条例開発工事	作成年月日	202609**	図面 No.
	図名称	造成計画断面図	縮尺 A4(67%縮小) : 1/** A3 : 1/200	**	