

開発構想届

令和 8 年 10 月 20 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市逆瀬川1-14-2

株式会社リノウエスト

氏名 代表取締役 佐藤 慎二郎

(連絡先) 郵便番号 560 - 0041

住所 豊中市清風荘1-5-1

氏名 有限会社創夢建築研究所 片山 綾

電話 06 (6845) 6280

FAX 06 (6845) 6190

e-mail katayama@somu.co.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 小林1丁目116、117、118、119			
	開発事業区域の面積	1440.49 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22条区域	
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外	
開発構想	開発構想の名称		宝塚市小林1丁目PJ		
	開発構想の目的		宅地造成		
	予定建築物	用途	一戸建ての住宅	住戸数	7戸(内既存1戸)
		階数	地上 2 階 / 地下 0 階	高さ	10m以下 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 9年 3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 ☐ 宝塚市建築主事 ☒ 未定 (指定確認検査機関名: 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。

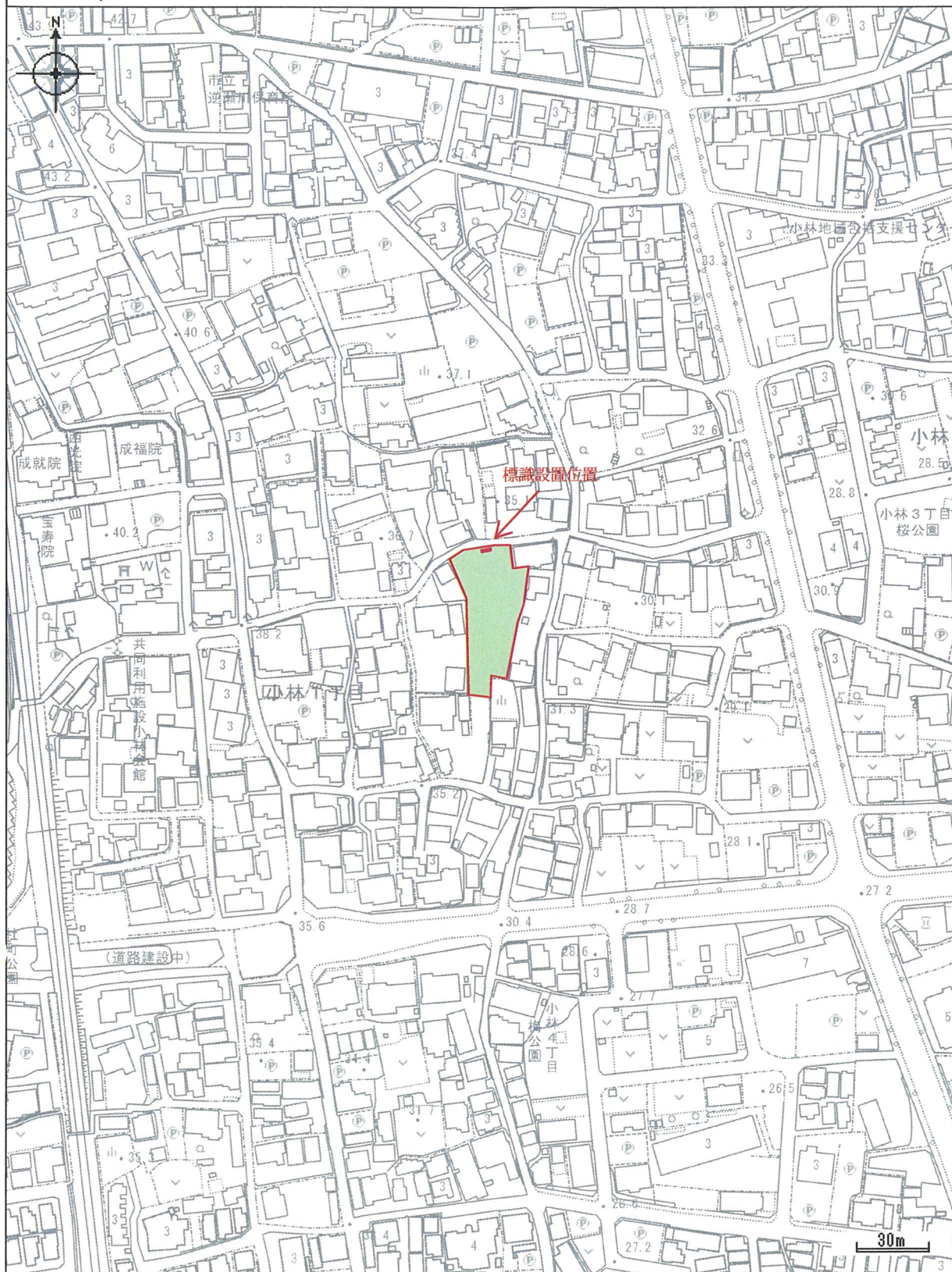
(第2面)

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。	適正な開発事業区域の設定を行います。
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	地区まちづくりルール無し。
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。	関係各課と協議の上、検討、実施いたします。
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。	一戸建ての専用住宅とし、建物の色彩等も周辺と馴染むよう配慮する。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	道路からはできるかぎり見通しの良い計画とする。
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。	同上
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。	周辺建物との調和に配慮します。

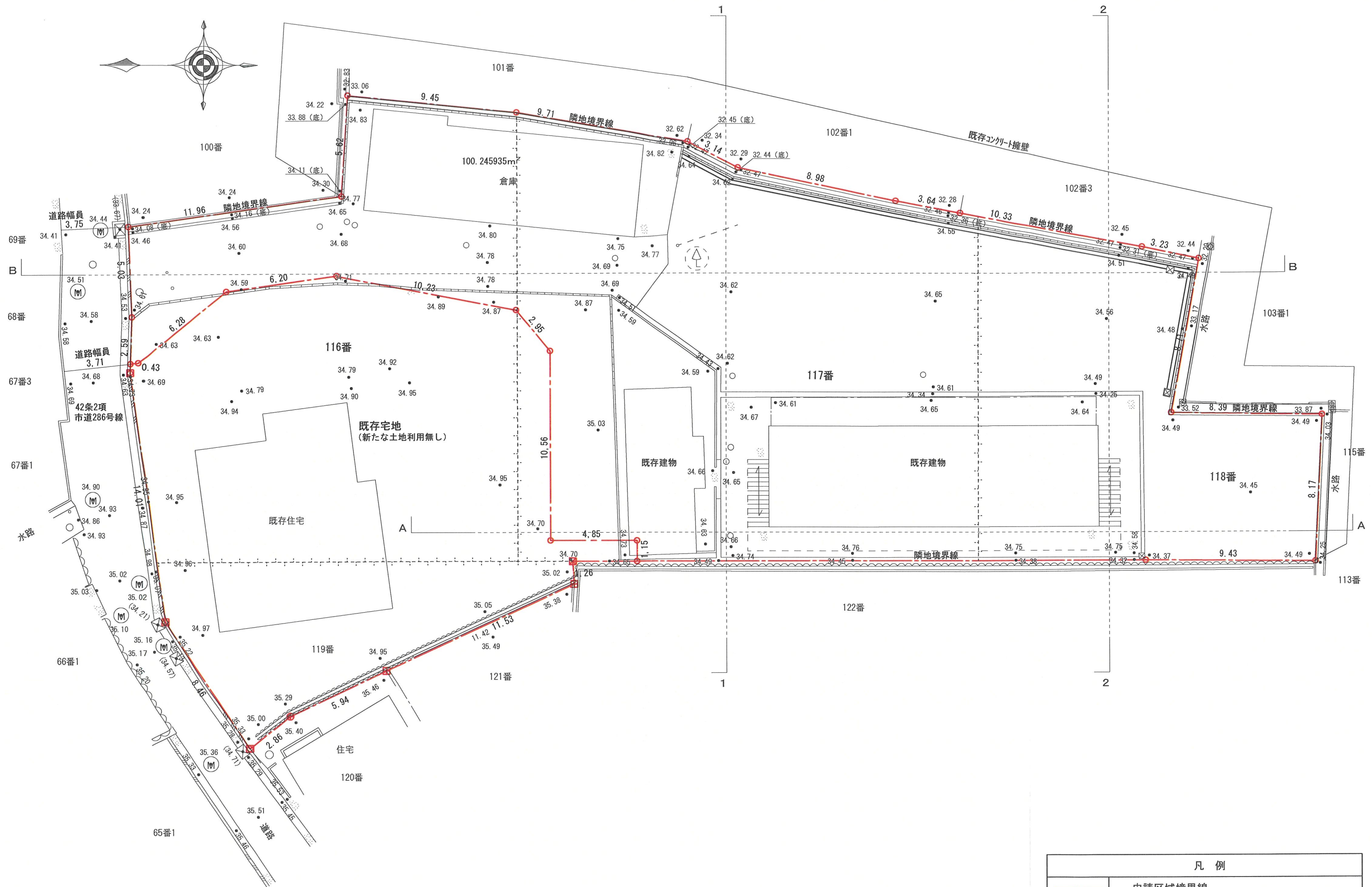
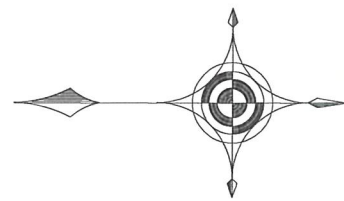
(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。

背景地図マップ

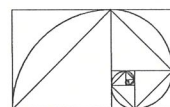
中心地 | 宝塚市小林1丁目 付近

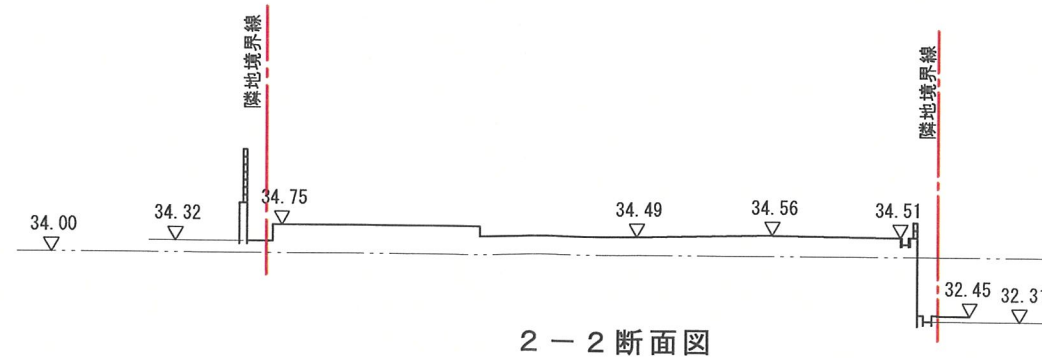
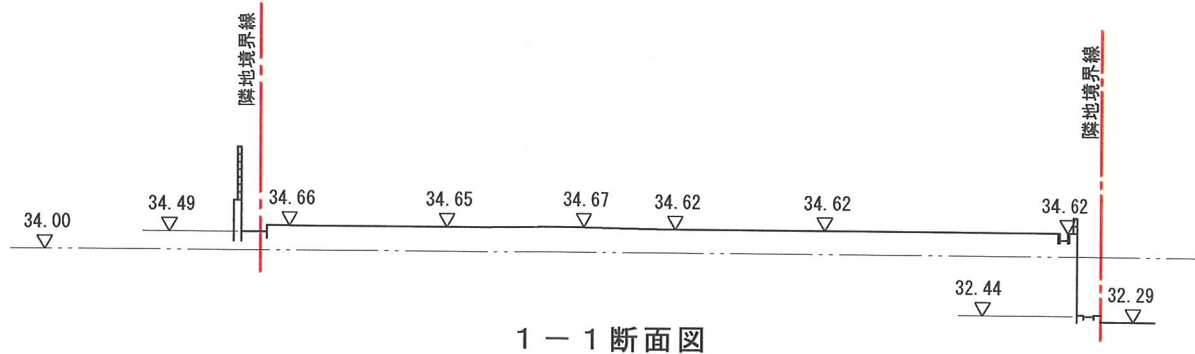
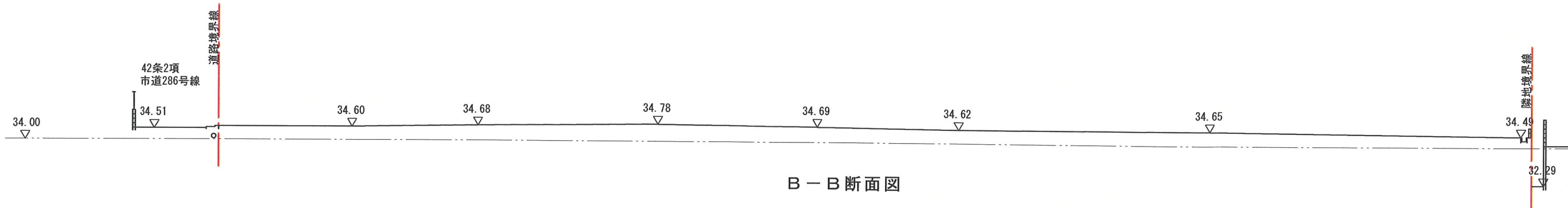
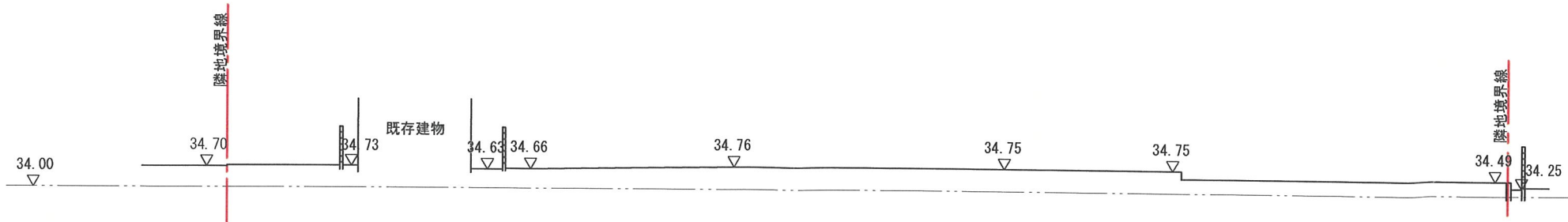


印刷日時: 2026/10/15 13:19:04

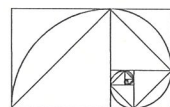


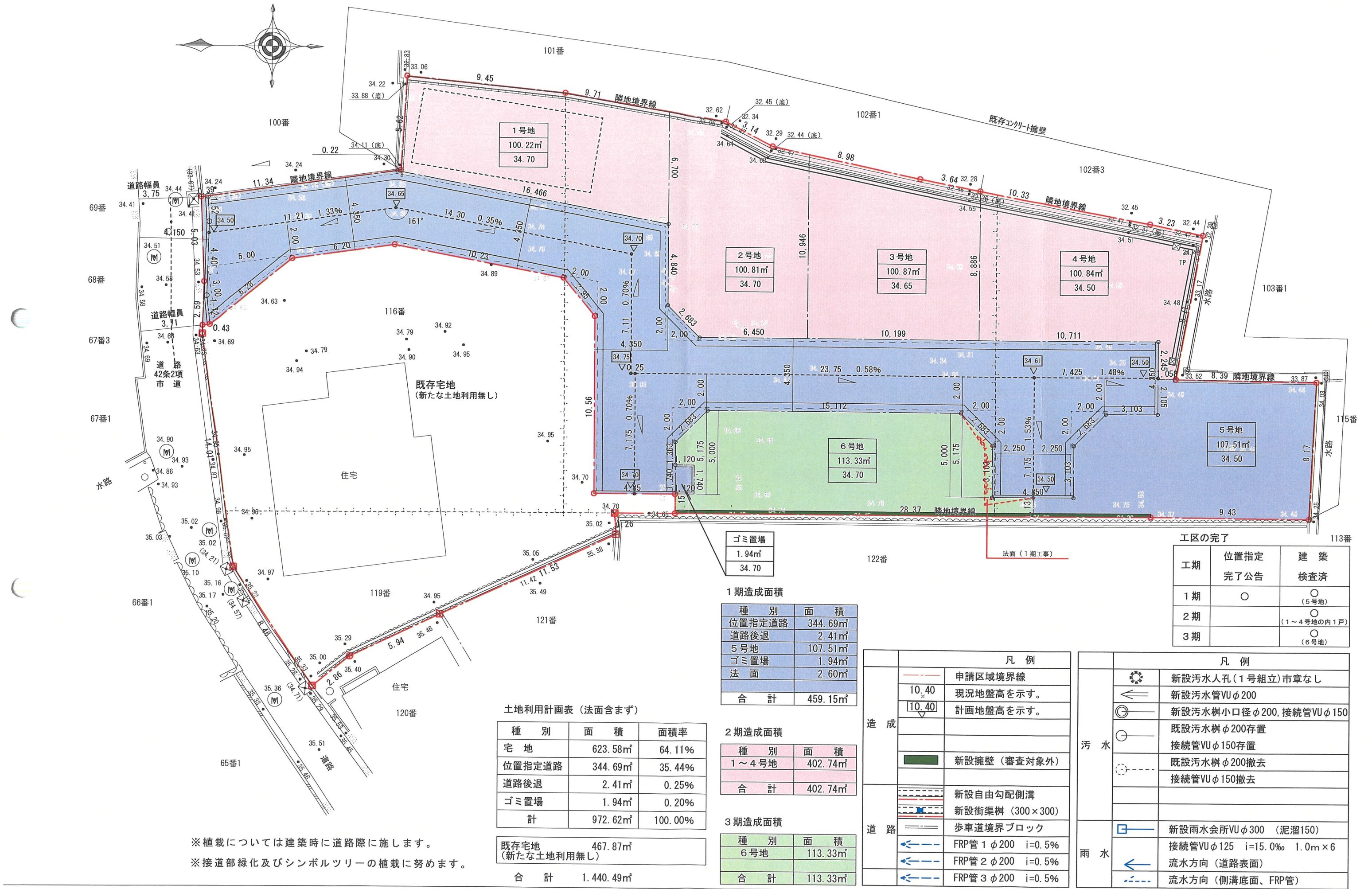
凡 例	
	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。





凡 例	
	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。





※植栽については建築時に道路際に施します。
※接道部緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。

土地利用計画表（法面含まず）			
種 別	面 積	面積率	
宅 地	623.58㎡	64.11%	
位置指定道路	344.69㎡	35.44%	
道路後退	2.41㎡	0.25%	
ゴミ置場	1.94㎡	0.20%	
計	972.62㎡	100.00%	

既存宅地	467.87㎡
（新たな土地利用無し）	
合 計	1,440.49㎡

ゴミ置場
1.94㎡
34.70

1期造成面積	
種 別	面 積
位置指定道路	344.69㎡
道路後退	2.41㎡
5号地	107.51㎡
ゴミ置場	1.94㎡
法 面	2.60㎡
合 計	459.15㎡

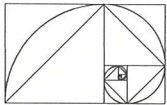
2期造成面積	
種 別	面 積
1～4号地	402.74㎡
合 計	402.74㎡

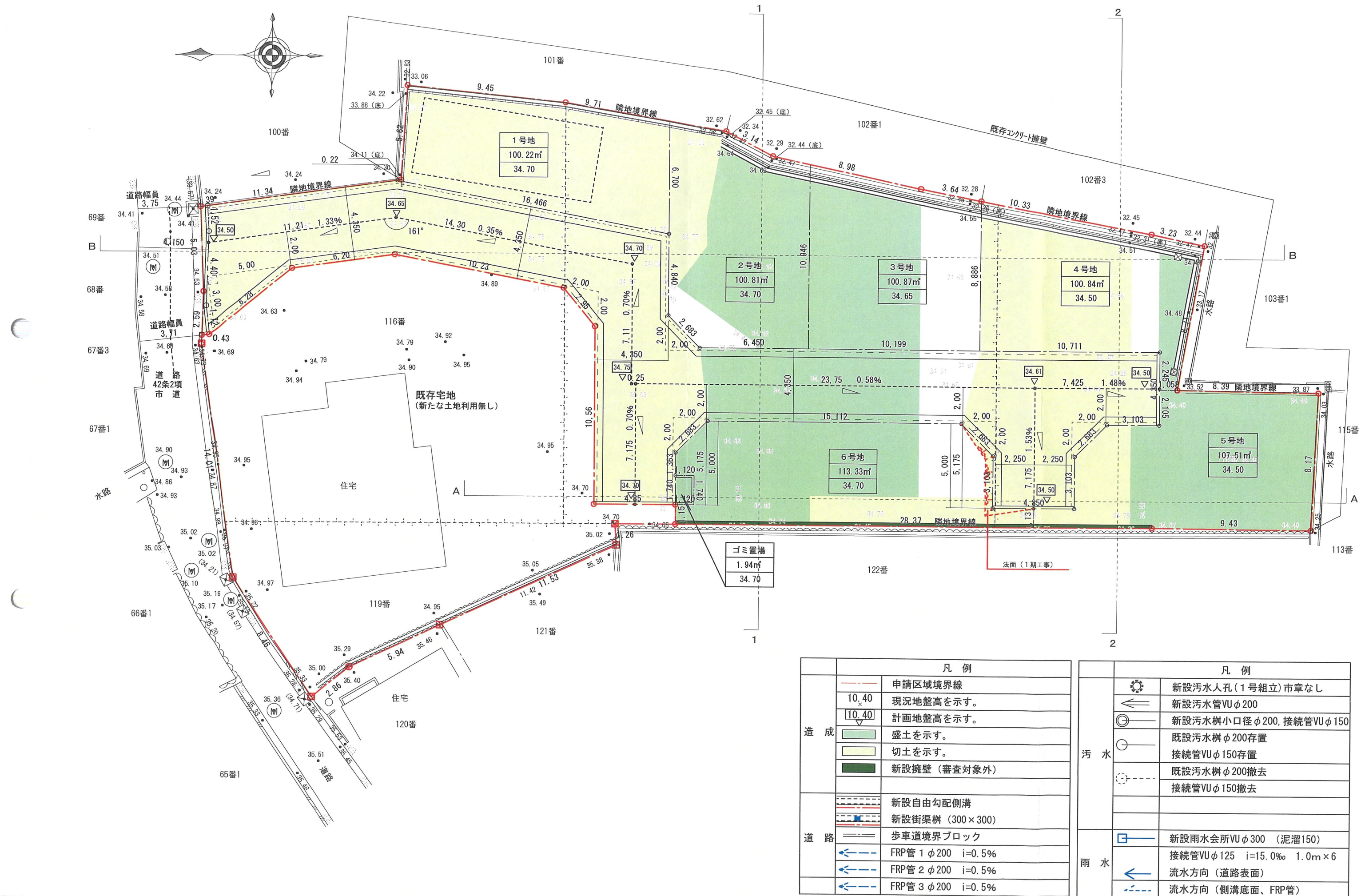
3期造成面積	
種 別	面 積
6号地	113.33㎡
合 計	113.33㎡

工区の完了		
工期	位置指定 完了公告	建 築 検査済
1期	○	○ （5号地）
2期		○ （1～4号地の内1戸）
3期		○ （6号地）

凡 例		
造 成		申請区域境界線
		10.40 現況地盤高を示す。
		10.40 計画地盤高を示す。
道 路		新設擁壁（審査対象外）
		新設自由勾配側溝
		新設街渠樹（300×300）
		歩車道境界ブロック
		FRP管 1φ200 i=0.5%
		FRP管 2φ200 i=0.5%
		FRP管 3φ200 i=0.5%

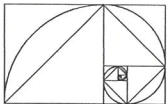
凡 例		
汚 水		新設汚水人孔（1号組立）市章なし
		新設汚水管VUφ200
		新設汚水樹小口径φ200、接続管VUφ150
		既設汚水樹φ200存置 接続管VUφ150存置
		既設汚水樹φ200撤去 接続管VUφ150撤去
雨 水		新設雨水会所VUφ300（泥溜150）
		接続管VUφ125 i=15.0% 1.0m×6
		流水方向（道路表面）
		流水方向（側溝底面、FRP管）

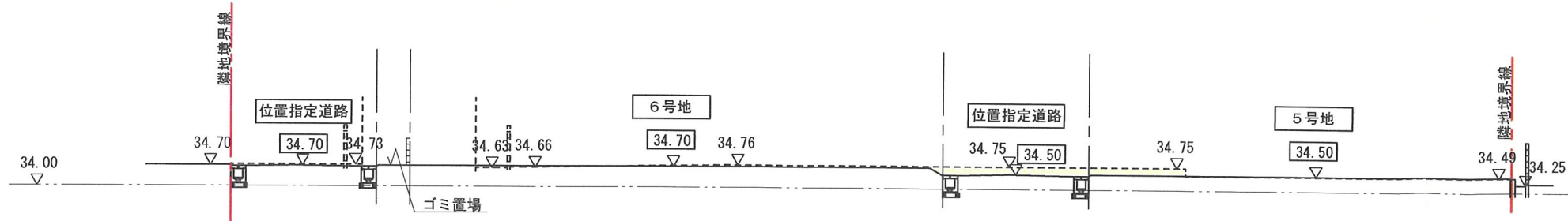




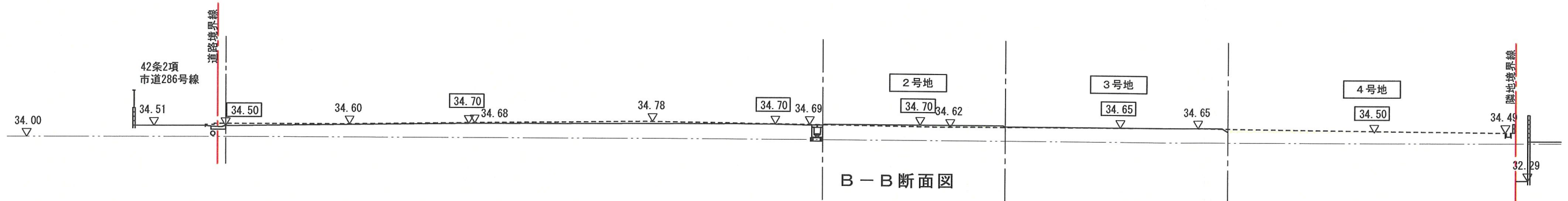
凡 例	
造 成	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。
	10.40 計画地盤高を示す。
	盛土を示す。
	切土を示す。
	新設擁壁（審査対象外）
道 路	新設自由勾配側溝
	新設街渠樹（300×300）
	歩車道境界ブロック
	FRP管 1 φ200 i=0.5%
	FRP管 2 φ200 i=0.5%
	FRP管 3 φ200 i=0.5%

凡 例	
汚 水	新設汚水人孔（1号組立）市章なし
	新設汚水管VUφ200
	新設汚水樹小口径φ200、接続管VUφ150
	既設汚水樹φ200存置
	接続管VUφ150存置
	既設汚水樹φ200撤去
雨 水	接続管VUφ150撤去
	新設雨水会所VUφ300（泥溜150）
	接続管VUφ125 i=15.0‰ 1.0m×6
	流水方向（道路表面）
流水方向（側溝底面、FRP管）	

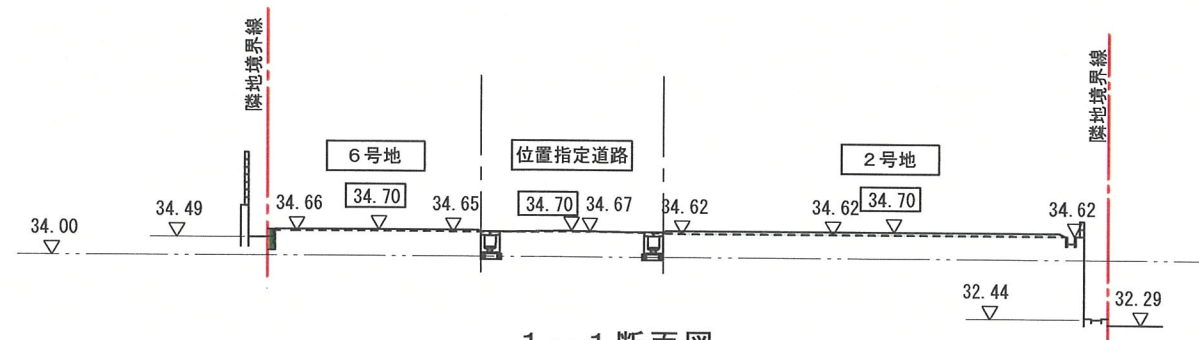




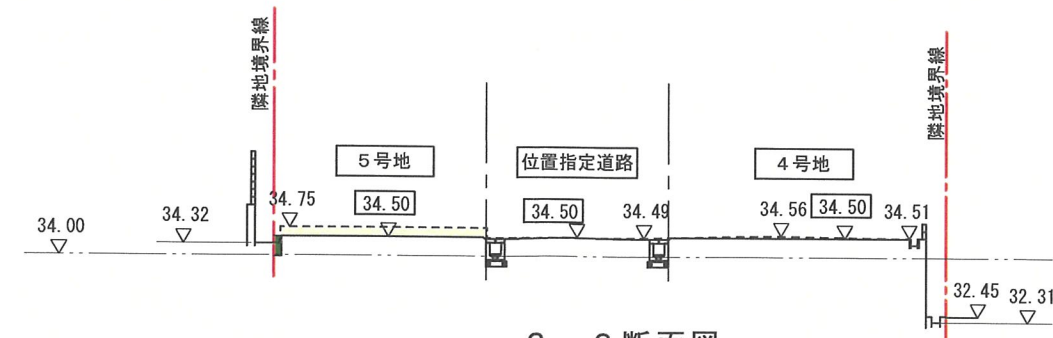
A - A 断面図



B - B 断面図

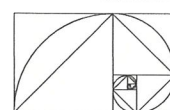


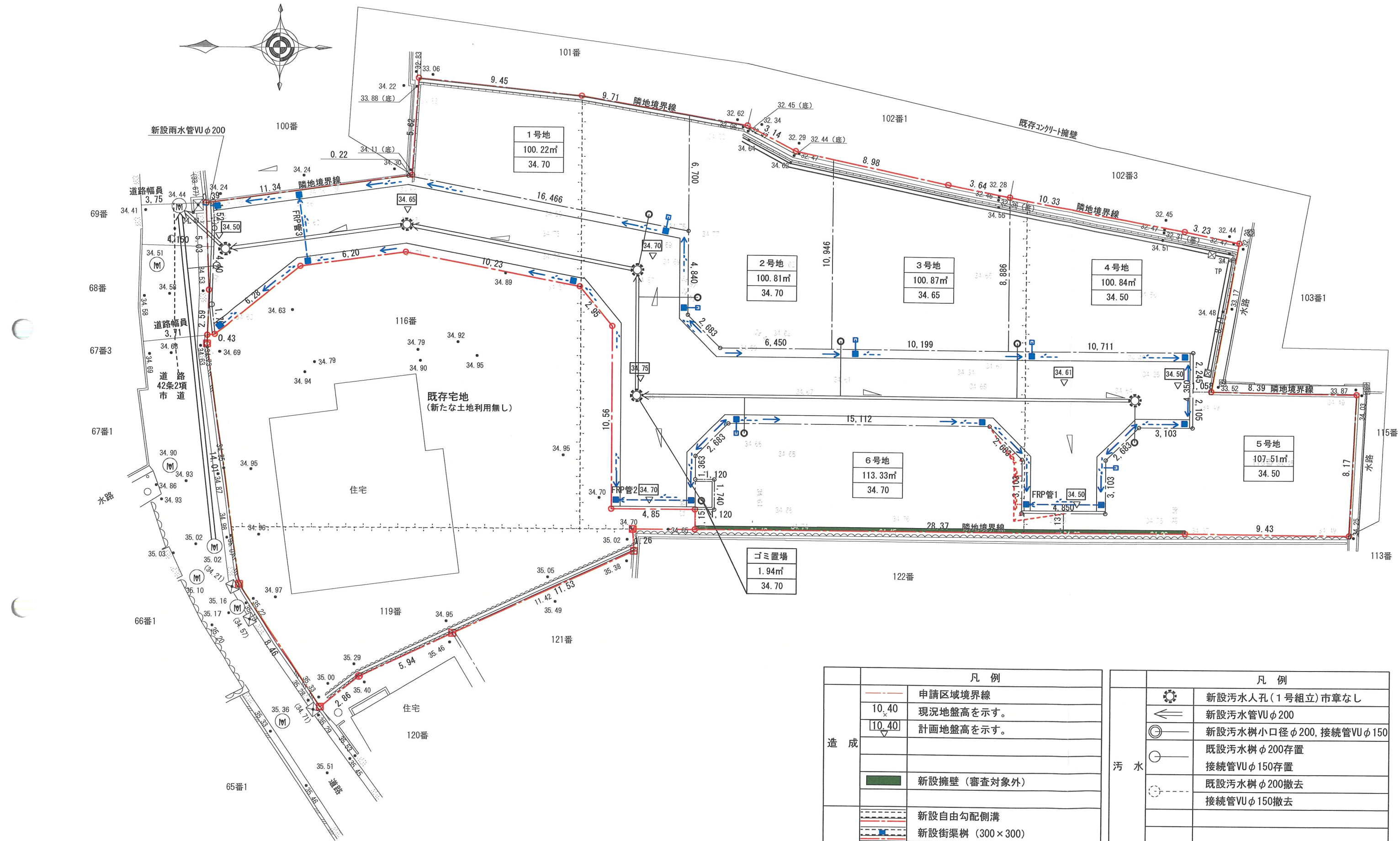
1 - 1 断面図



2 - 2 断面図

凡 例	
---	申請区域境界線
▽ 10.40	現況地盤高を示す。
▽ 10.40	計画地盤高を示す。
	盛土を示す。
	切土を示す。
	新設擁壁（審査対象外）





凡 例	
造 成	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。
	10.40 計画地盤高を示す。
道 路	新設擁壁（審査対象外）
	新設自由勾配側溝
	新設街渠柵（300×300）
	歩車道境界ブロック
	FRP管 1 φ200 i=0.5%
	FRP管 2 φ200 i=0.5%
	FRP管 3 φ200 i=0.5%

凡 例	
汚 水	新設汚水人孔（1号組立）市章なし
	新設汚水管VUφ200
	新設汚水柵小口径φ200, 接続管VUφ150
	既設汚水柵φ200存置
	接続管VUφ150存置
	既設汚水柵φ200撤去
雨 水	接続管VUφ150撤去
	新設雨水会所VUφ300（泥溜150）
	接続管VUφ125 i=15.0‰ 1.0m×6
	流水方向（道路表面）
	流水方向（側溝底面、FRP管）

