

開発構想届

令和6年11月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者 住所 神戸市中央区栄町通4丁目2番13号

和田興産株式会社

氏名 代表取締役 溝本俊哉 (担当: 高橋)

(代理者等連絡先) 郵便番号 665-0022

住所 宝塚市野上1丁目2番7号

株式会社アーク設計

氏名 代表取締役 畑 淳一 (担当 橋本)

電話 0797 (71) 0432

FAX 0797 (71) 5139

e-mail aac@joy.ocn.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届を届け出ます。

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 仁川月見ガ丘32番		
	開発事業区域の面積	592.03 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種低層住居専用地域
	高度地区	第1種高度地区	その他の地域地区	建築基準法第22条地域内
	宅地造成等規制法	☒ 規制区域内 ☐ 規制区域外	地区まちづくりルール	☒ 有 (仁川月見ガ丘地区 まちづくりルール) ☐ 無
開発構想	開発構想の名称	宝塚市仁川月見ガ丘・宅地分譲計画		
	開発構想の目的	戸建住宅用地の造成		
	予定建築物	用途	戸建住宅	住戸数 3 戸
	階数	地上 2 階 / 地下 階	高さ	8 m
建築確認を受ける機関	造成工事	☒ 造成工事 有 ☐ 造成工事 無	着手予定時期	令和 7 年 3 月 20 日ごろ
	建築確認を受ける機関	☒ 未定 ☐ 宝塚市建築主事 ☐ 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:)		

※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) 位置図

(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等)

(3) 開発事業区域が、宅地造成規制区域内にあっては、土地の断面図

4 開発構想届出書及び添付図書は、2部(特定開発事業にあつては3部)提出してください。

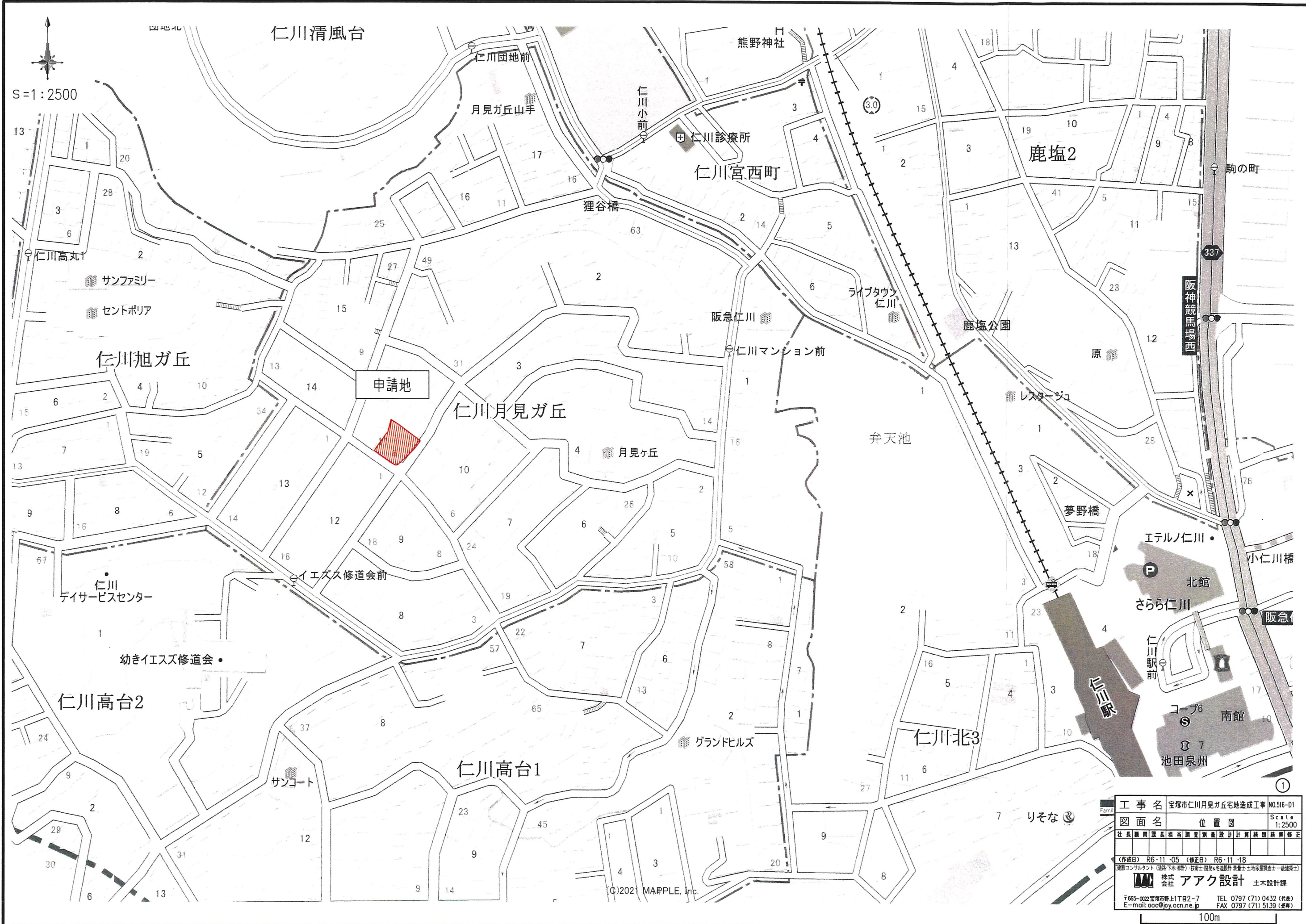
(第2面)

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。	小規模な開発事業区域を設定しません。 自己所有地すべての開発事業とします。
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は ありません 。 と守ります
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。	宝塚市関係各課と協議、調整を行います。
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。	良好な住環境を保全するよう配慮します。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	防犯対策に配慮します。
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。	通行の安全に配慮します。
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。	良好な都市環境の形成に配慮します。

(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。

仁川月見ガ丘地区まちづくりルールチェックシート

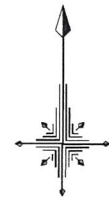
地区まちづくりルール	配慮した具体的な内容	※審査欄
第5条（緑の配置の配慮）		
開発事業者は、建築物の建築計画にあたっては、道路に接する部分にブロック等により区画された植樹柵や花壇を設けるよう努める。	敷地の道路側に植栽帯を設置します。 (建築計画時)	
第6（雨水排水対策の配慮）		
開発事業者は、開発事業計画にあたっては、降雨時の浸水災害を防止するために、透水性舗装や雨水貯留施設等を設置するなど、開発事業区域外への雨水排水量の増加を抑制するよう努める。また、道路側溝及び敷地間の排水路は、その機能を維持するように努める。	透水性舗装や雨水浸透柵の設置を行います。 (建築計画時)	
第7条（防犯対策の配慮）		
開発事業者は、開発事業計画にあたっては、道路に面して門灯を設置し、夜間の点灯に努める。	敷地の道路側に、門灯等の照明を設置します。 (建築計画時)	



S=1:2500

工事名	宝塚市仁川月見ガ丘宅地造成工事	NO.516-D1
図面名	位置図	Scale 1:2500
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	校核	校核
修正		
作成日 R6.11.05 (修正日) R6.11.18		
建設コンサルタント (道路・下水・都市計) 技術士 建築士 測量士 地籍測量士 一級建築士		
株式会社 アーク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

凡 例

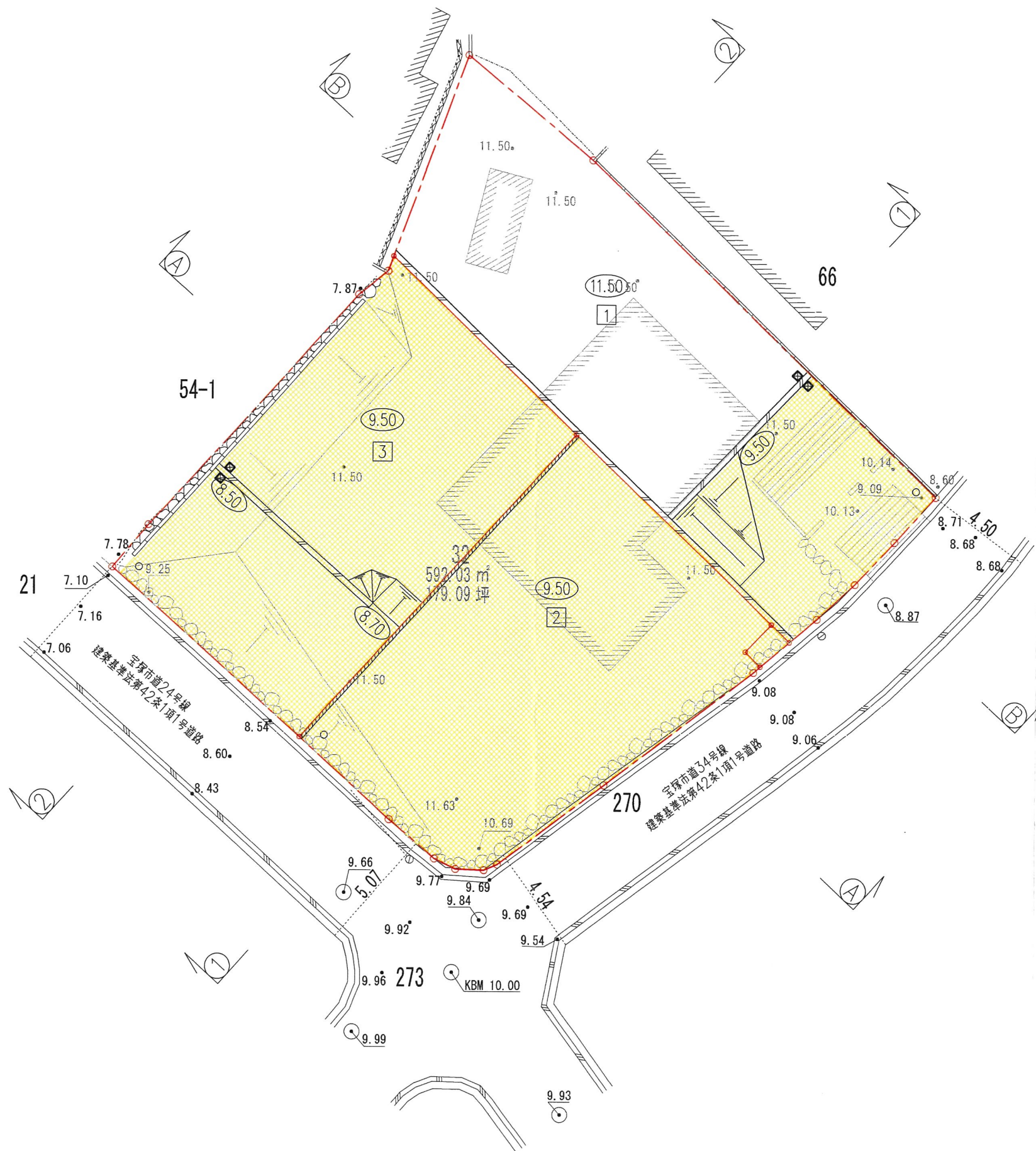


名 稱	記 号
申請區域境界線	
現況地盤高	● 10.00

工 事 名		宝塚市仁川月見ガ丘宅地造成工事				No.516-D2	
図 面 名		現況平面図				Scale 1:200	
社長	専任課長	担当課長	調査課長	設計	計算	校閲	図面修正
(作成日)		R6 - 09 - 30		(修正日)		R6 - 11 - 18	
(選抜コンサルタント) (道路・下水・都市)・(構土・開発・宅地設計)・(農林士・土地開発調査士・一般建築士)							
 株式会社 アアク設計						土木設計課	
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@iyo.aac.ne.jp				TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (専線)			

工 事 名	宝塚市仁川月見が丘宅地造成工事	No.516-D3								
図 面 名	土地利用計画平面図	Scale 1:200								
社 長	副 理	課 長	担 当	調 査	測 量	設 計	計 算	校 閲	機 算	修 正
(作成日) R6・09・30 (修正日) R6・11・18										
(連絡コンサルタント) (通称「水」) 技術士「男」・宅造設計「男」土・地家屋調査士「一般建築士」										
 株式 会社		A2K設計						土木設計課		
〒655-0022 宝塚市野上1丁目2-17 E-mail: ak@jv.ocn.ne.jp						TEL 0797 (771) 0432 (代表) FAX 0797 (771) 5139 (経理)				

S=1: 200

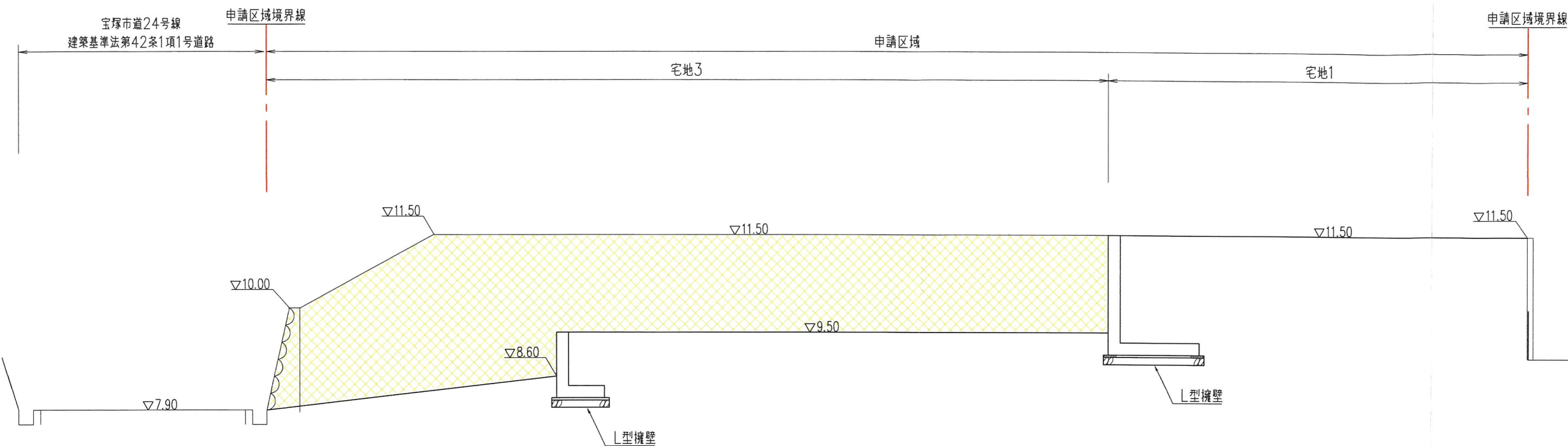


凡 例	
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 10.00
計画地盤高	
L型擁壁	
敷地境界コンクリト	
宅地内雨水井 240×240	
宅内雨水井VUφ300	○
法 面	
切 土	
盛 土	

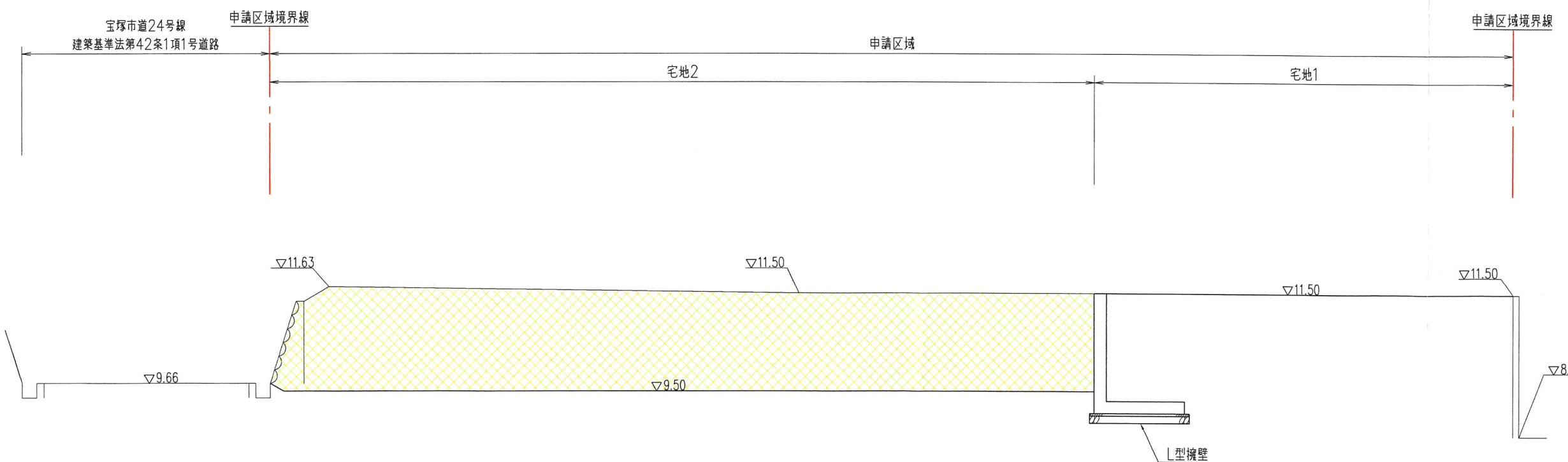
切 土	430.39m ²
盛 土	0.00m ²

工 事 名	宝塚市仁川月見丘宅地造成工事	N0.516-D4						
図 面 名	造成計画平面図	Scale 1:200						
社 長	副 社 長	担 当	調 査	測 量	設 計	検 査	校 算	修 正
(作成日)		R6・09・30	(修正日)		R6・11・18			
(建設コンサルタント (道路・下水・河川) 技師 土 塚 晃 夫 宅地造成・測量士 土地家屋調査士 一級建築士)								
		株式 会社		アーク設計			土木設計課	
〒685-0822 宝塚市野上1丁目2-7				TEL 0797 (71) 0432 (代表)				
E-mail: aac@joy.com.ne.jp				FAX 0797 (71) 5139 (受発)				

断面 ②-②

DL=5.00

断面 ①—①

 $DL=7.00$

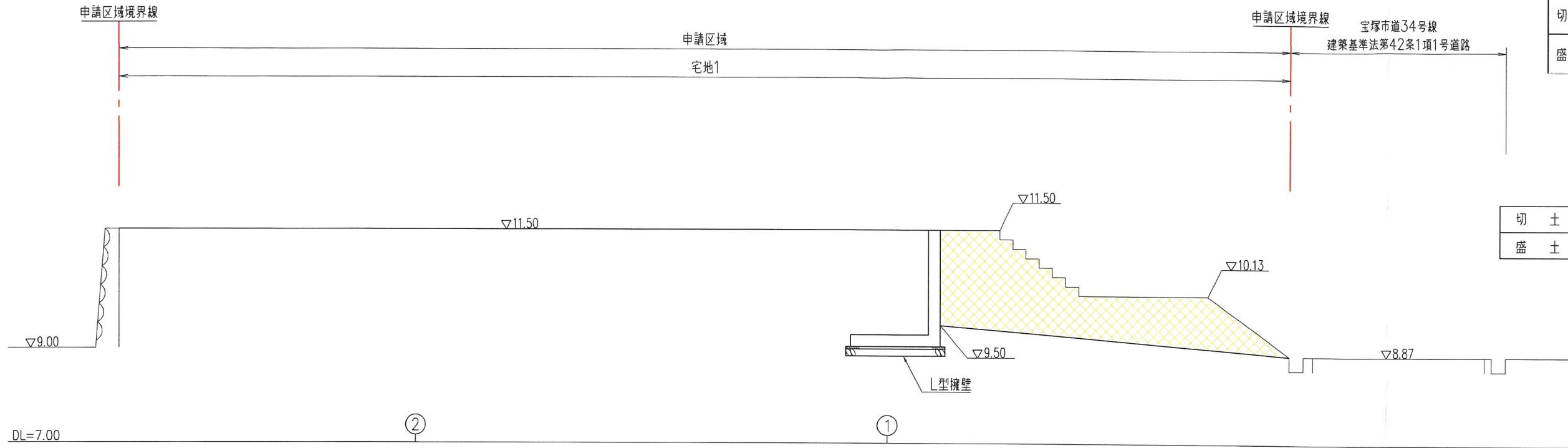
名 称	記 号
申請区域境界線	
切 土	
盛 土	

切 土	38.78m ²
盛 土	————

切 土	34.28m ²
盛 土	—

工 事 名	宝塚市仁川月見ガ丘宅地造成工事										NO.516-D5	
図 面 名	造成計画縦横断面図①										Scale 1:100	
社 長	副 社 長	課 長	担 当	調 査	測 量	設 計	計 算	校 対	校 対	修 正		
(作成日) R6-11-05 (修正日) R6-11-18 (図説コンサルタント (図説下-本事件) 技術士 関根 光雄設計・調査士 土家 隆典調査士 一級造園士)												
		株式 会社		アカ設計						土木設計課		
〒665-0022 宝塚市上1丁目2-7				TEL 0797 (71) 0432 (代表)				FAX 0797 (71) 5139 (常務)				
E-mail: aac@iovac.ne.jp												

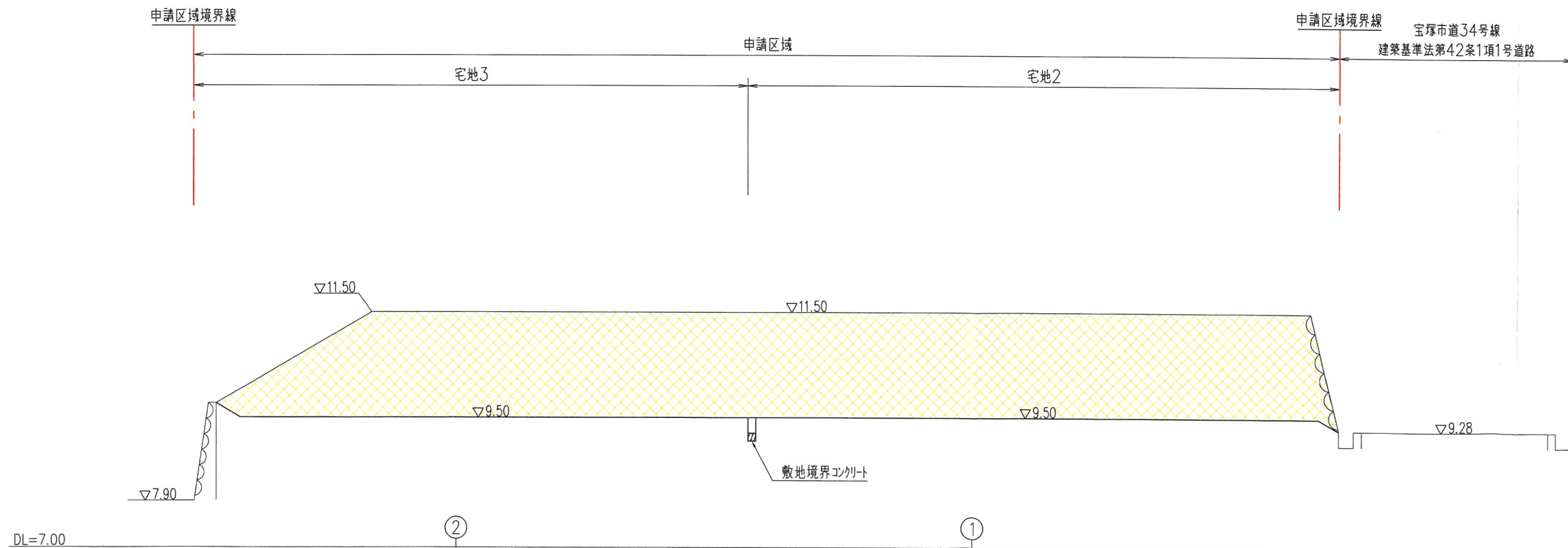
断面 ⑤ — ⑤



名 称	記 号
申請区域境界線	— — —
切 土	
盛 土	

切 土	8.79m ²
盛 土	————

断面 (A) — (A)



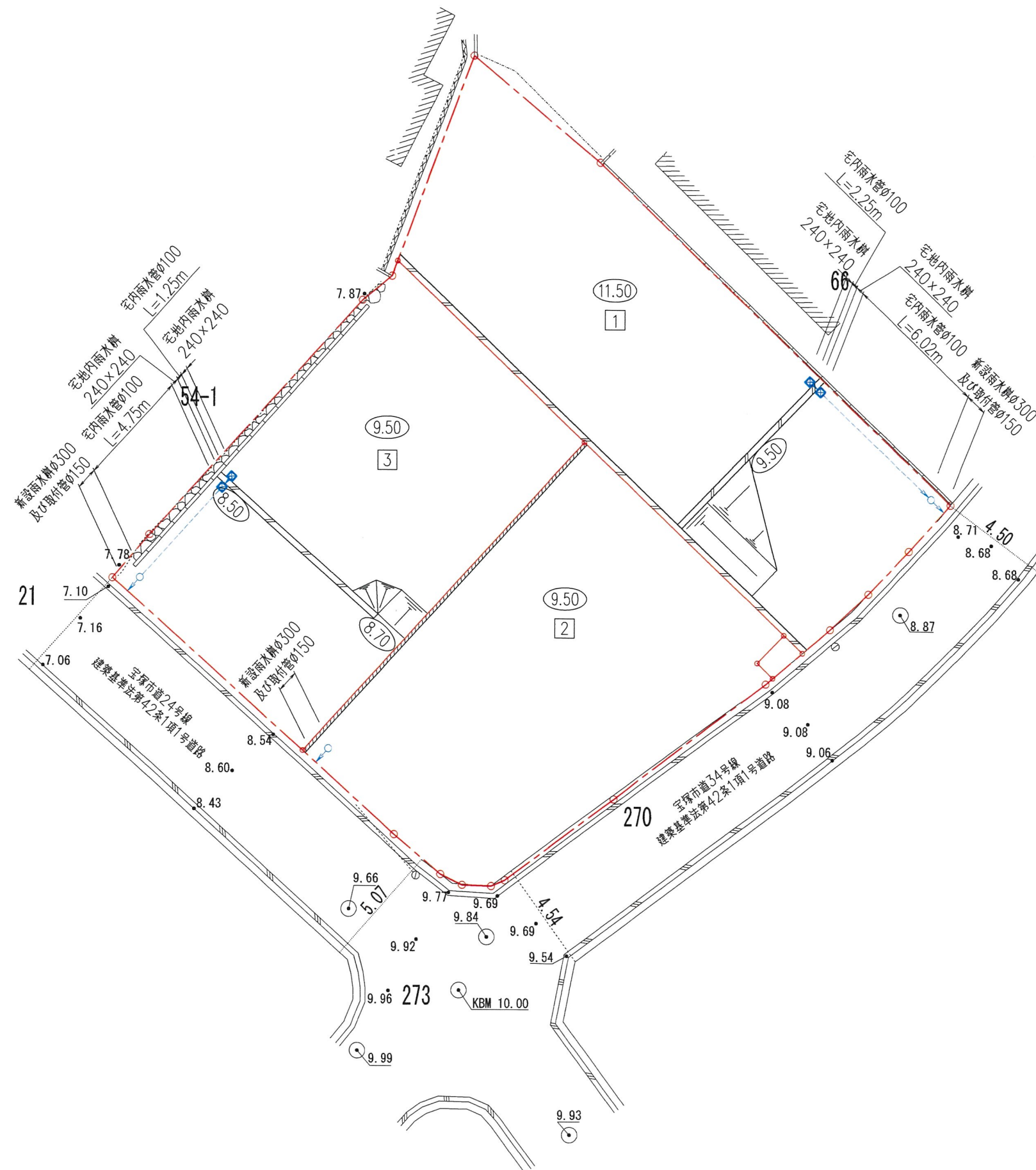
切 土	40.25m ²
盛 土	————

工 事 名	宝塚市仁川月見ガ丘宅地造成工事	N0.516-D6								
図 面 名	造成計画縦断面図②	Scale 1:100								
社 長	副 社 長	課 長	担 当	調 査	測 量	設 計	計 算	検 査	校 算	修 正
(作成日) R6・11・05 (修正日) R6・11・08 (建設コンサルタント) (通称「水」関係) 佐藤・土橋・北山・佐藤・河津土・土地区画調整士一級建築士)										
		株 式 会 社		ア ア ク 設 計				土 木 設 計 課		
〒655-0022 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp				TEL 0797 (771) 0432 (代表) FAX 0797 (771) 5139 (受発)						

宝塚市仁川月見ガ丘プロジェクト



S=1:200

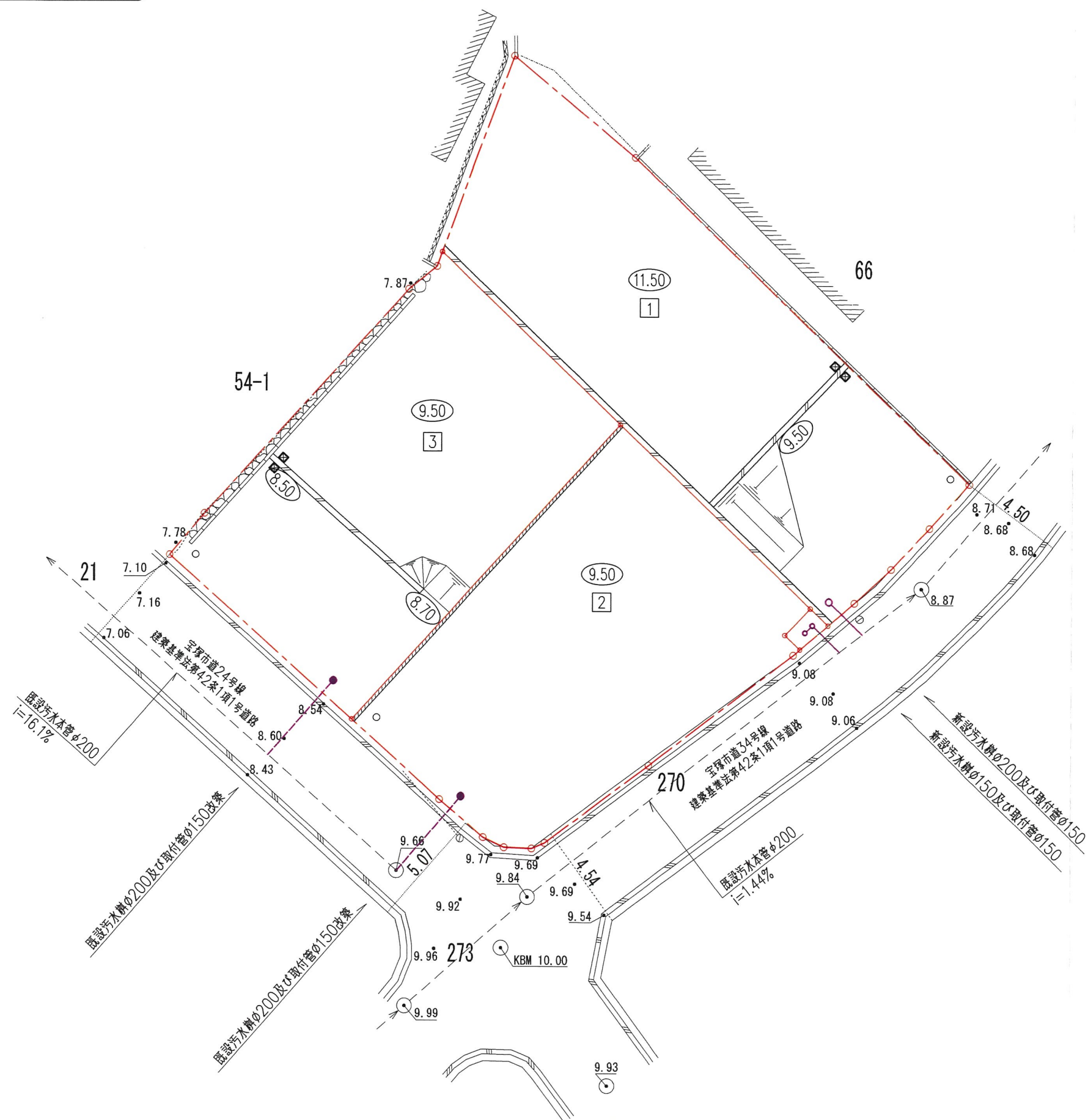


凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	—○—
現況地盤高	● 10.00
計画地盤高	○ 9.00
L型擁壁	—//—
敷地境界コンクリート	—///—
宅内雨水管 240×240	□
宅内雨水管VUφ300 取付管VUφ150	○
法 面	—T—
宅内雨水管φ100	—→—

工 事 名	宝塚市仁川月見ガ丘宅地造成工事					N0.516-D7	
図 面 名	雨水排水施設設計画平面図					Scale 1:200	
社 長	副 社 長	技 術 課 長	監 査 課 長	設 計 課 長	校 査 課 長	修 正 課 長	
(作成日) R6・09・30		(修正日) R6・11・18					
建設コンサルタント(道路・水・都市) 技術士(建築・土木) 測量士 土地家屋調査士(一級建築士)							
		株式会社 アーク設計			土木設計課		
〒665-0022宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp				TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (受発)			

S=1:200



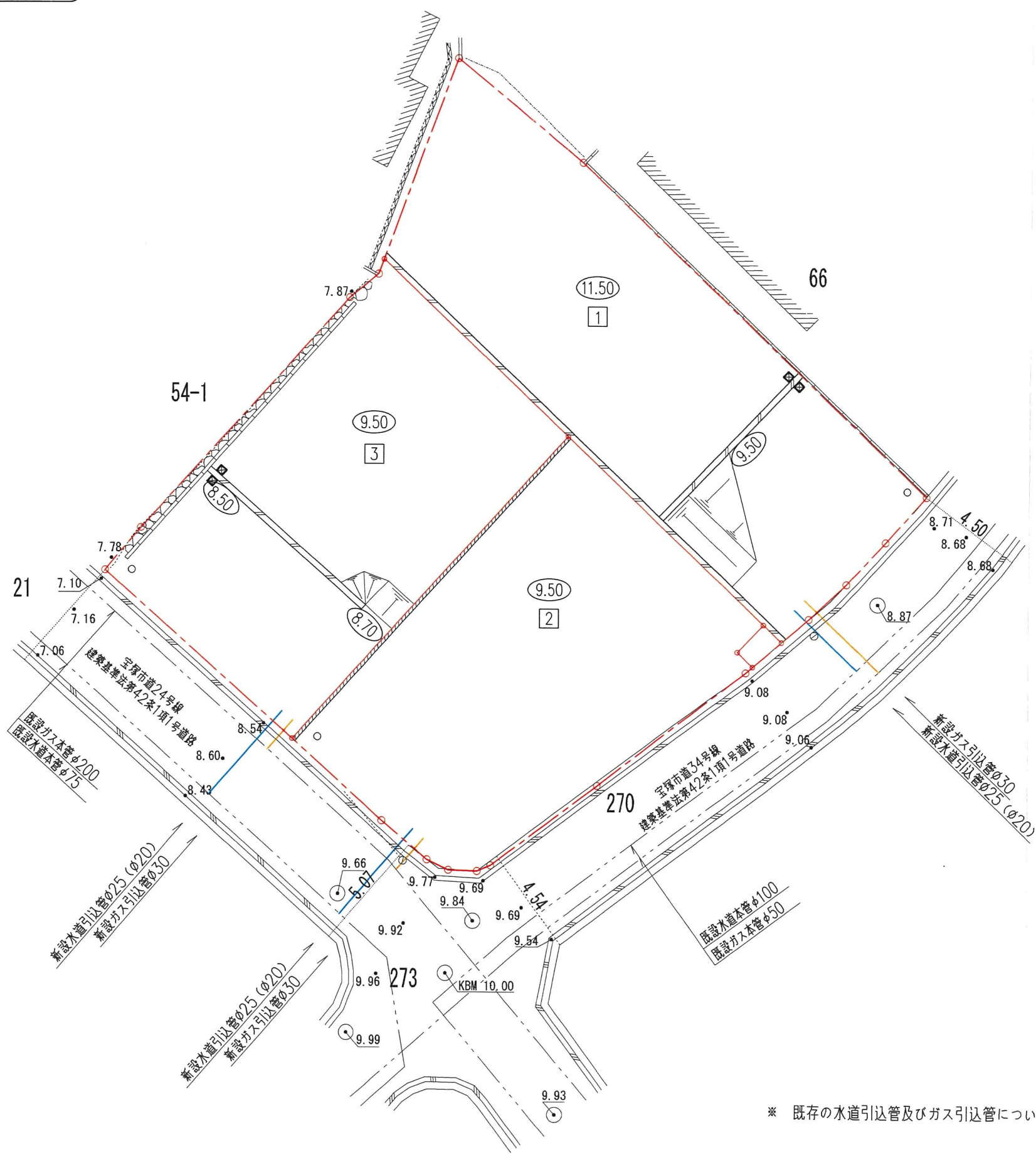
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 10.00
計画地盤高	
Ｌ型擁壁	
敷地境界コンクリート	
宅地内雨水溝 240×240	
宅内雨水溝VUφ300	○
法 面	
既設汚水本管φ200	
既設汚水溝φ200及び 取付管VUφ150改築	
新設汚水溝φ200及び 取付管VUφ150	
新設汚水溝φ150及び 取付管VUφ150（ゴミステーション）	

C

工 事 名	宝塚市仁川月見丘宅地造成工事	N0.516-08
図 面 名	汚水排水施設計画面図	Scale 1:200
社長	専任	専任
部長	担当	調査
調査	測量	施設設計
計算	校核	校核
修正		
(作成日) R6・09・30 (修正日) R6・11・18 建設コンサルタント(通称「下水道設計」)技術士(関係なし)建設設計者(土木)建築士(一般建築士)		
	株式 会社	アーク設計 土木設計課
〒655-0822 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@jyop.ocn.ne.jp		TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (営業)

宝塚市仁川月見ガ丘プロジェクト

S=1:200



※ 既存の水道引込管及びガス引込管については撤去する

凡 例	
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 10.00
計画地盤高	○ 9.00
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
宅地内雨水井 240×240	
宅内雨水井VUφ300	○
法 面	
水道引込管φ25 (φ20)	
宅地内水道管VPφ20	
既設水道本管 φ75,φ100	
ガス引込管φ30	
宅地内ガス管φ30	
既設ガス本管 φ50,φ200	

9

工 事 名	宝塚市仁川月見ガ丘宅地造成工事	NO.516-09
図 面 名	水道・ガス施設計画平面図	Scale 1:200
社 長	関 理 長	当 課 長
設 計	計 算	検 査
修 正		
〔作成日〕 R6-09-30 〔修正日〕 R6-11-18		
建設コンサルタント (建築・土木・設計) 技術士 関理長 建築士 関理長 建築士 関理長 建築士 関理長		
株式会社 アーク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: oac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		