

特定開発事業計画報告書

令和 7 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県川西市寺畑二丁目3番7号  
株式会社KNiiiZ

氏名 代表取締役 池下 二郎

(連絡先) 郵便番号 560-0023

住所 豊中市岡上の町三丁目6番28-102号

Dipper Design株式会社

氏名 代表取締役 西嶋 健志郎

電話 06-6151-3507

FAX 06-6151-3508

e-mail ken46@o-ark.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 7-16 号			
開発構想の名称	宝塚市山本台三丁目造成計画			
開発事業区域の位置	宝塚市 山本台三丁目114番			
説明 の 状 況 に よ る	条例第12条第1項による 説明資料の配布	配布方法:手渡し、投函、郵送 配布日: 令和 7年 4月23日 ~ 令和 7年 4月26日		
	条例第12条第1項による 説明の方法	<input type="checkbox"/> 説明会 (場所: ) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問		
	条例第12条第1項による 説明の開始日	令和 7年 4月 23日	条例第12条第1項による 説明の終了日	令和 7年 4月 26日
	説明を主に行った者	所属: Dipper Design株式会社 氏名: 西嶋 健志郎		
	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 7年 4月 27日 から 令和 7年 5月 18日 まで		
要望書の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input type="checkbox"/> 無し			
条例第14条第2項による 説明を主に行った者	所属: Dipper Design株式会社 氏名: 西嶋 健志郎			
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、法人にあつ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(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。

## 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	宝塚市 山本台三丁目114番								
	開発事業区域の面積	906.91 m <sup>2</sup>								
	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地域 地域								
	高度地区	第 1 種高度地区								
	その他の地域地区	法22条地域								
	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		宅地分譲								
工事の着手予定年月日		令和 7 年 9 月 1 日			工事の完了予定年月日		令和 8 年 3 月 31 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	784.58 m <sup>2</sup>	120.82 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.51 m <sup>2</sup>	906.91 m <sup>2</sup>	
	区域面積に対する比率	86.51 %	13.32 %	%	%	%	%	0.17 %	100.00 %	
盛土又は切土面積		盛土面積			0	m <sup>2</sup>	切土面積		430.57	m <sup>2</sup>
予定建築物	敷地面積	m <sup>2</sup>								
	建築面積	m <sup>2</sup>			建蔽率		%			
	延べ面積	m <sup>2</sup>			容積率		%			
	最高の高さ	10m以下 m			階数		地上 2 階 / 地下 階			
	用途	専用住宅			住戸数		5 戸			
	構造	木造			駐車台数		1~2 台			

## 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。	各戸訪問、対面説明により説明。 不在宅については書面の投函により通知。 要望書については、投函書面にて案内しております。 R7.4.23～R7.4.26の期間にて不在宅へは再度訪問。
特定開発事業計画の説明に 関すること。	「土地利用計画図」を配布し説明
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	宝塚市まちづくり条例に基づき説明 「開発構想の説明を受ける皆さんへ」を配布し説明
意見書の提出に関すること。	宝塚市まちづくり条例に基づき説明 「開発構想の説明を受ける皆さんへ」を配布し説明
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	宝塚市山本台三丁目造成計画
開発構想の目的	宅地分譲
予定建築物について	
用途	専用住宅
住宅の戸数	5戸
階数	地上2階、地下0階
高さ	10m以下
造成工事について	造成工事有り
着手予定日	令和7年9月1日
その他	自治会長と相談の上、各戸訪問にて説明を実施

(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
●	工事車両は、でき得る限り敷地内に駐停車するようにしてほしい。	工事車両は敷地内に駐停車する様、施工会社に伝える事を説明しております。	R7.4.23 ご自宅前にて回答
●	やむを得ず道路に駐停車する場合は、一般の車が通れるスペースを確保してほしい。	やむを得ず道路に駐停車する場合は、一般の車が通れるスペースを確保する事を、施工会社に伝える事を説明しております。	R7.4.23 ご自宅前にて回答

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住所	
氏名	
連絡先	

要望事項

1. 工事車両は、でき得る限り敷地内に駐停車するようにしてほしい。
2. やむを得ず道路に駐停車の場合は一般の車が通れるスペースを確保するようにしてほしい。
3. 理由  
外出する際の唯一の動線であり工事車両で通行不可となると、外出できなくなる為。

〈要望書の提出先〉

〒560-0023  
大阪府豊中市岡上の町三丁目6番28-1002号  
Dipper Design株式会社 担当 西郷 健志郎  
TEL06-6151-3507 FAX06-6151-3508  
e-mail:ken@dark.com

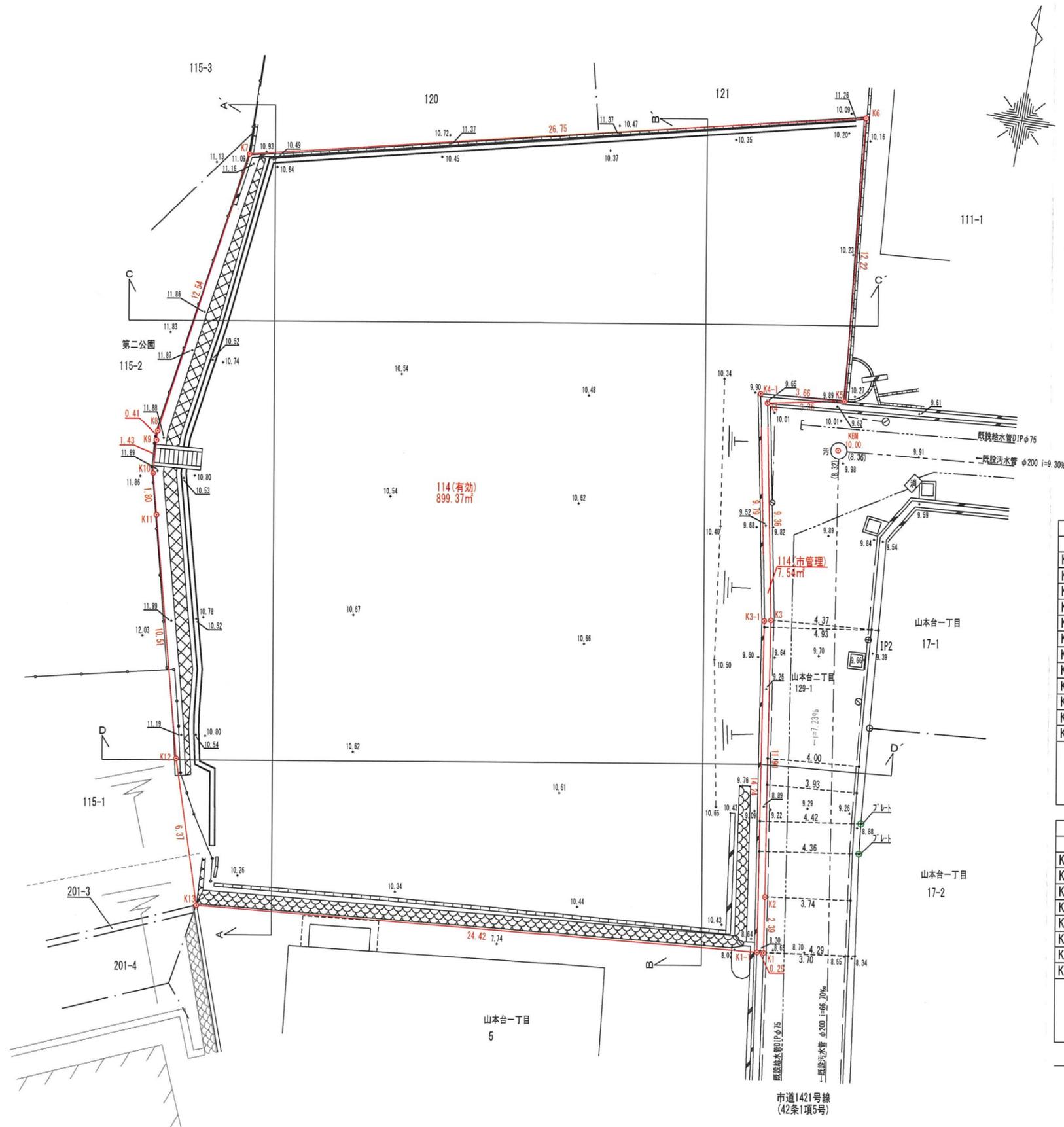
(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

郵送 FAX 又は

開発構想の概要	開発事業者名	株式会社kNiiz
	開発事業区画の位置	宝塚市山本台三丁目114番
	開発構想届番号	7-16
	説明の日	2025年 6月 23日 受領



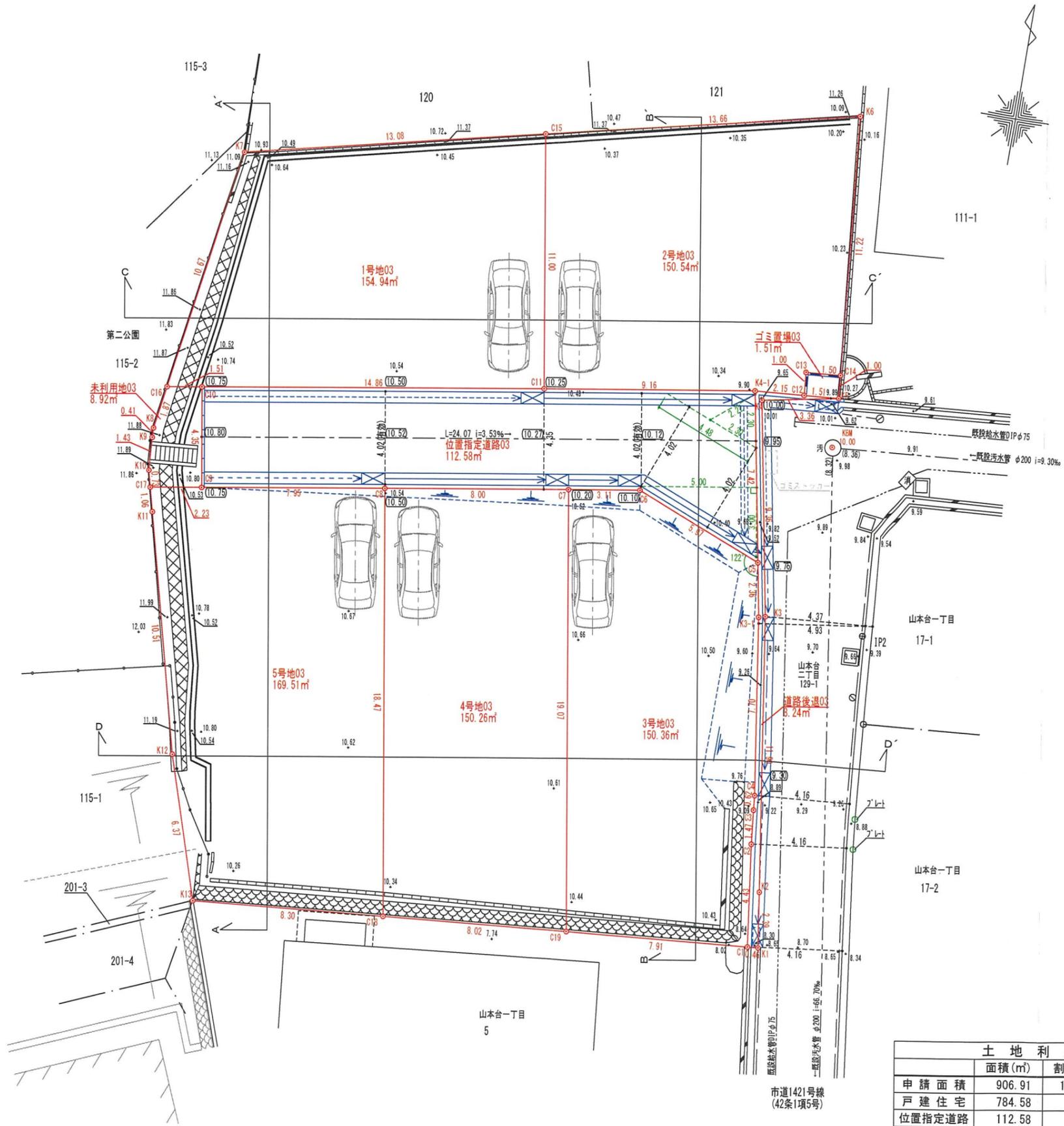


座標求積表

地番	114(有効)		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1-1	-130002.613	95574.828	1551752.907408
K3-1	-129988.519	95572.747	2266698.840599
K4-1	-129978.896	95570.934	949019.374620
K5	-129978.589	95574.590	1192484.159430
K6	-129966.419	95573.417	583188.990534
K7	-129972.487	95547.358	-1764759.702260
K8	-129984.889	95545.442	-1224223.748346
K9	-129985.300	95545.458	-175899.188178
K10	-129986.730	95545.548	-303930.388188
K11	-129988.481	95545.994	-1141201.352336
K12	-129998.674	95548.588	-1554957.721112
K13	-130004.755	95550.502	-376373.427378
		倍面積	1798.744793
		面積	899.3723965
		地積	899.37 m <sup>2</sup>
		坪数	272.06

地番	114(市管理)		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	-130002.587	95575.119	229284.710481
K2	-130000.214	95574.772	1352000.724712
K3	-129988.441	95573.021	2004548.542454
K4	-129979.240	95571.290	941568.349080
K5	-129978.589	95574.590	32877.658960
K4-1	-129978.896	95570.934	-949019.374620
K3-1	-129988.519	95572.747	-2266698.840599
K1-1	-130002.613	95574.828	-1344546.680304
		倍面積	15.090164
		面積	7.5450820
		地積	7.54 m <sup>2</sup>
		坪数	2.28
		合計	906.9174785

凡例	
名称	記号
開発区域境界線	○—○



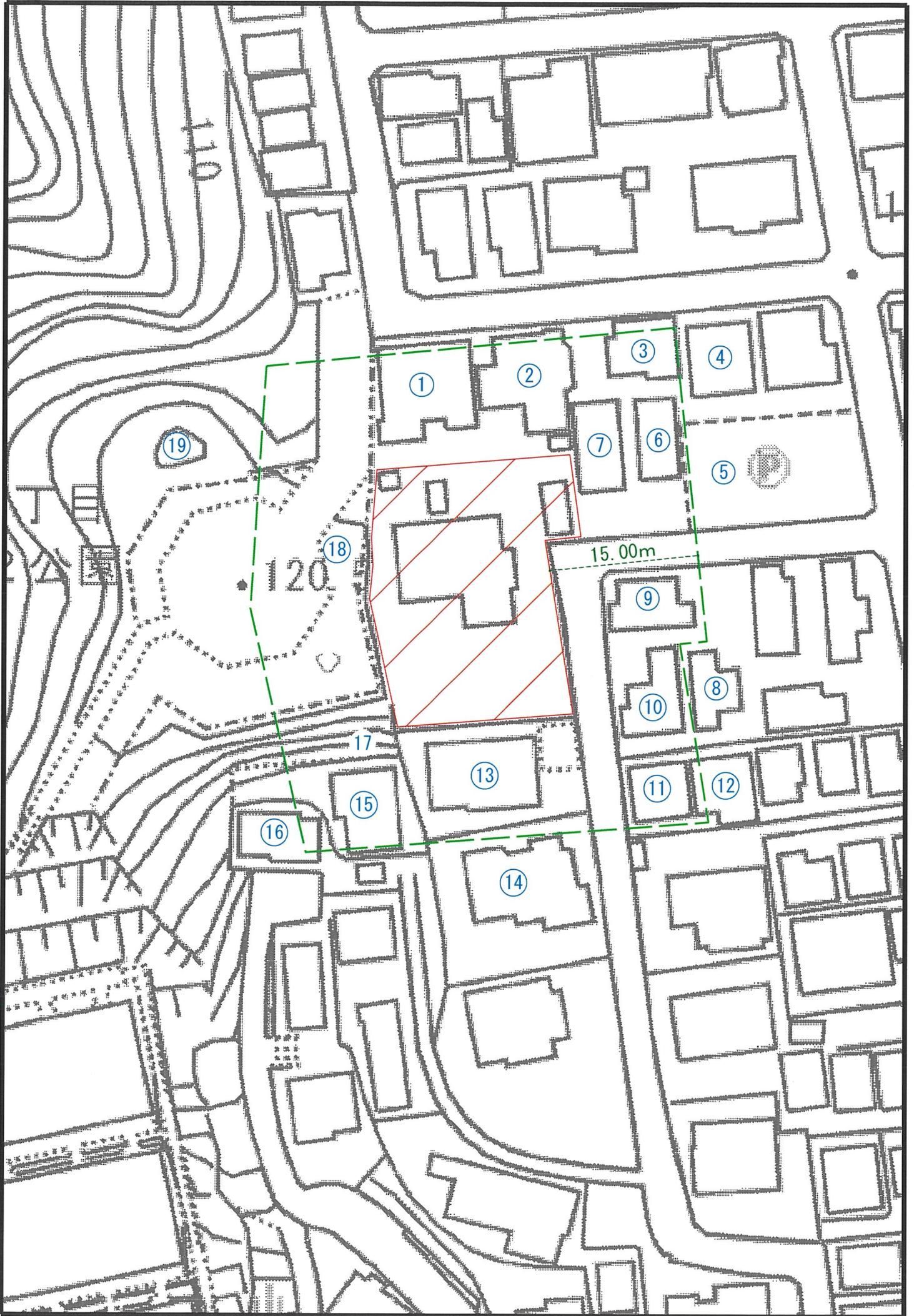
※法面は30°以下とする。  
 ※埋め戻しについては入念に転圧を行う事。  
 ※耕作土については撤去し良質土にて埋戻し転圧、又はセメント系改良材により改良。  
 ※擁壁背面の埋め戻し土については、砂質土で埋め戻し。

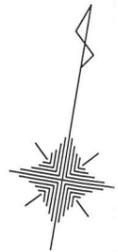
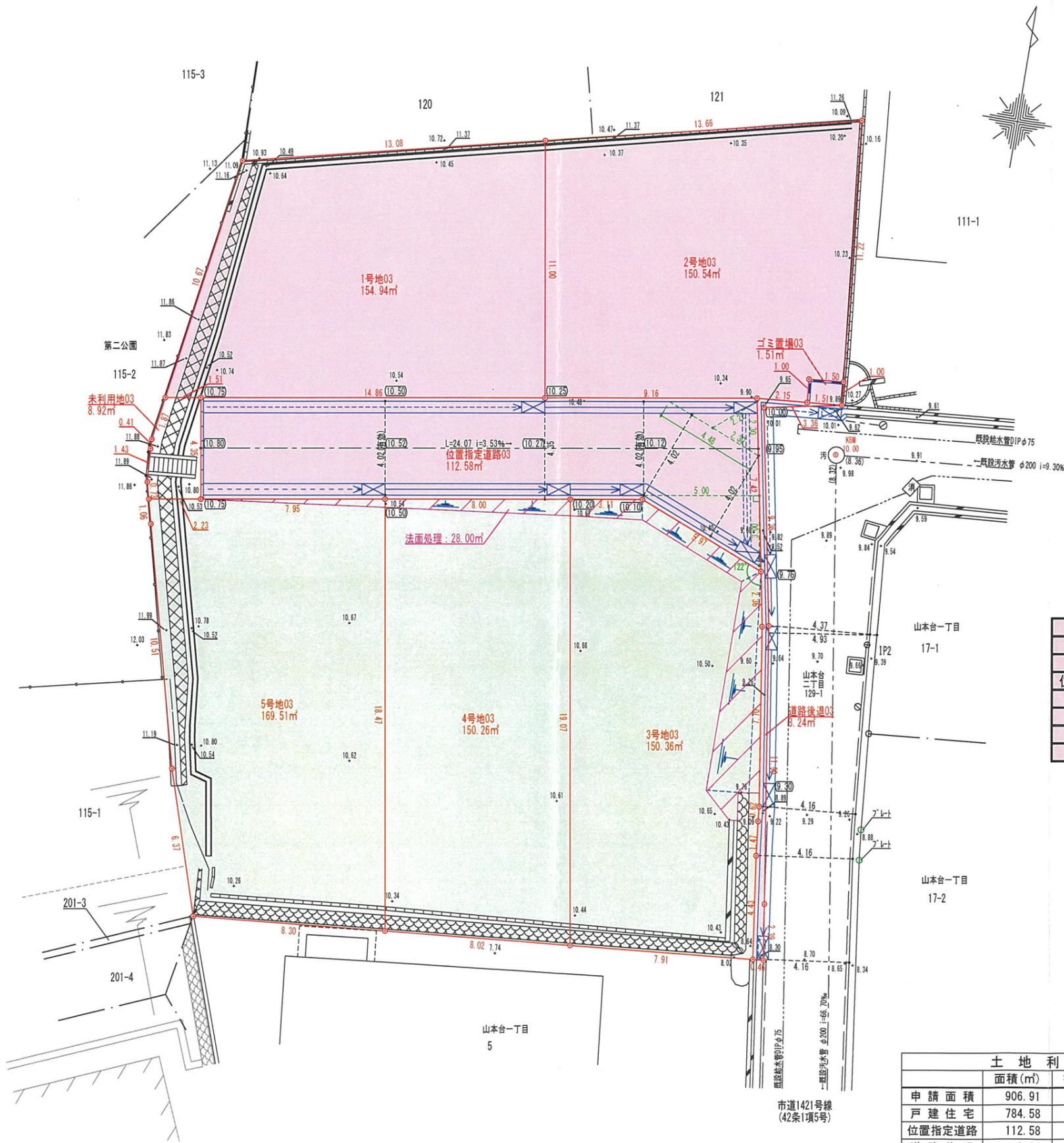
北方向：磁北

凡 例	
名 称	記 号
開発区域境界線	○—○
現況地盤高	+10.00
計画地盤高	(10.00)
コンクリート擁壁	▬
L型側溝	▬
LU型側溝	▬
LO型側溝	▬
街渠集水柵	⊠
新設電柱	●

道路接道部の緑化及び、シンボルツリーの植栽に努めます。

土地 利 用 計 画 表				
	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	色 別	備 考
申請面積	906.91	100.00		
戸建住宅	784.58	86.51		
位置指定道路	112.58	12.41		
道路後退	8.24	0.91		宝塚市寄附
ゴミ置場	1.51	0.17		





**I 期工区面積表**

敷地	面積 (m <sup>2</sup> )
1号地	154.94
2号地	150.54
位置指定道路	112.58
道路後退	8.24
ゴミ置場	1.51
法面処理	28.00
合計	455.81

**II 期工区面積表**

敷地	面積 (m <sup>2</sup> )
3号地	150.36
4号地	150.26
5号地	169.51
合計	470.13

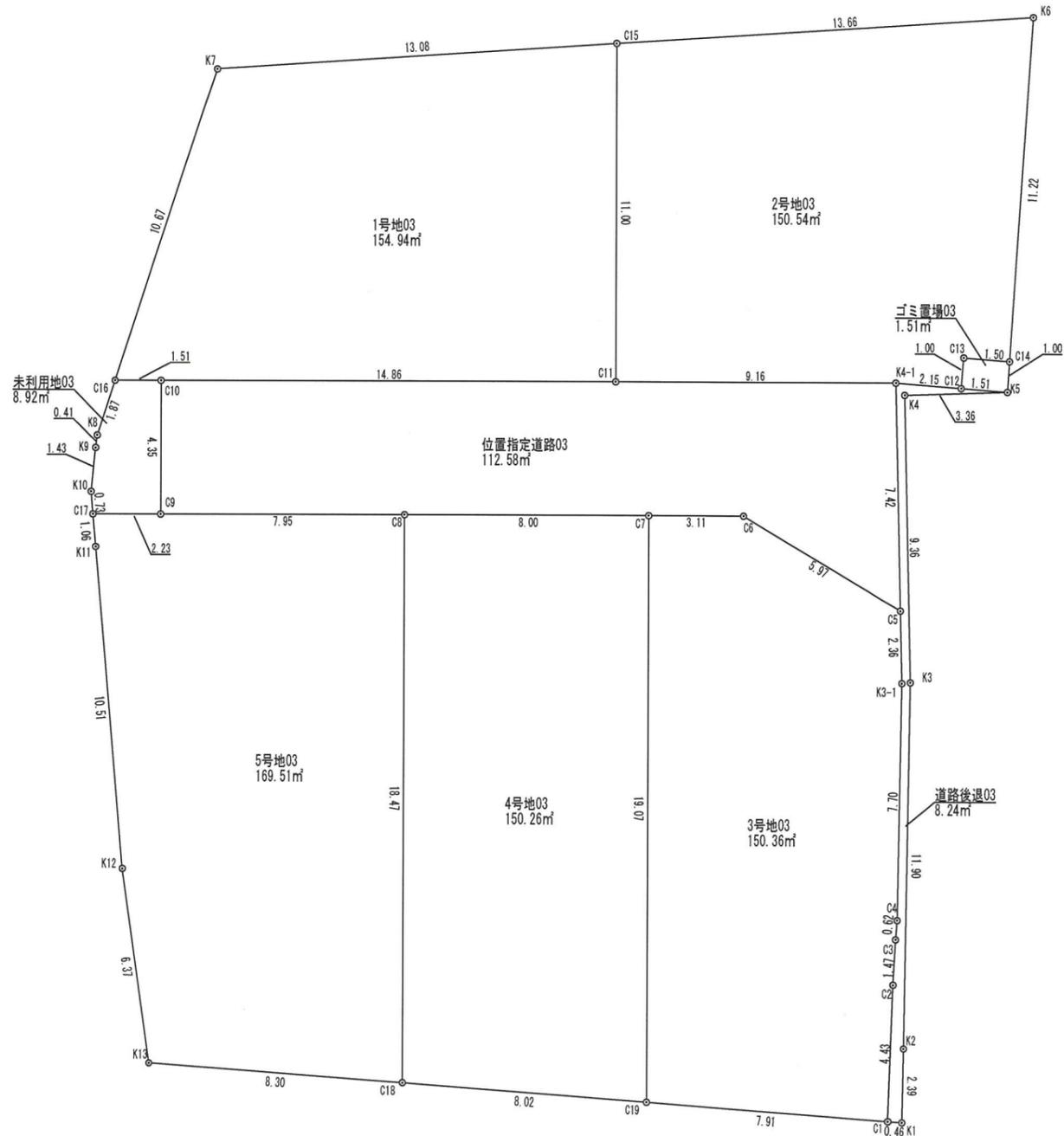
※法面は30°以下とする。  
 ※埋め戻しについては入念に転圧を行う事。  
 ※耕作土については撤去し良質土にて埋戻し転圧、又はセメント系改良材により改良。  
 ※擁壁背面の埋め戻し土については、砂質土で埋め戻し。

凡例

名称	記号
開発区域境界線	○—○
現況地盤高	+10.00
計画地盤高	(10.00)
コンクリート擁壁	▬
L型側溝	▬
LU型側溝	▬
LO型側溝	▬
街渠集水柵	⊠
新設電柱	●

**土地利用計画表**

	面積 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)	色別	備考
申請面積	906.91	100.00		
戸建住宅	784.58	86.51		
位置指定道路	112.58	12.41		
道路後退	8.24	0.91		宝塚市寄附
ゴミ置場	1.51	0.17		



座標求積表

地番	1号地03		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C10	-129982.788	95547.226	253582.337804
C11	-129980.380	95561.890	1268106.280300
C15	-129969.518	95560.106	754255.916658
K7	-129972.487	95547.358	-1291418.090728
C16	-129983.034	95545.728	-984216.544128
			倍面積 309.899906
			面積 154.9499530
			地積 154.94 m²
			坪数 46.87

地番	2号地03		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C11	-129980.380	95561.890	-896179.404420
K4-1	-129978.896	95570.934	159125.605110
C12	-129978.715	95573.080	112680.661320
C13	-129977.717	95572.997	107424.048628
C14	-129977.591	95574.493	1079800.621914
K6	-129966.419	95573.417	771564.195441
C15	-129969.518	95560.106	-1334114.639866
			倍面積 301.088127
			面積 150.5440635
			地積 150.54 m²
			坪数 45.53

地番	3号地03		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C1	-130002.627	95574.660	486570.594060
C2	-129998.231	95574.085	560350.860355
C3	-129996.764	95573.925	200036.225025
C4	-129996.138	95573.871	788006.566395
K3-1	-129988.519	95572.747	950184.250674
C5	-129986.196	95572.309	432464.698225
C6	-129983.994	95566.757	162176.786629
C7	-129984.499	95563.681	-1847054.826368
C19	-130003.322	95566.771	-1732434.424688
			倍面積 300.730307
			面積 150.3651535
			地積 150.36 m²
			坪数 45.48

地番	4号地03		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C7	-129984.499	95563.681	1674944.636887
C8	-129985.795	95555.783	-1865917.774641
C18	-130004.026	95558.776	-1674858.666952
C19	-130003.322	95566.771	1866132.337317
			倍面積 300.532611
			面積 150.2663055
			地積 150.26 m²
			坪数 45.45

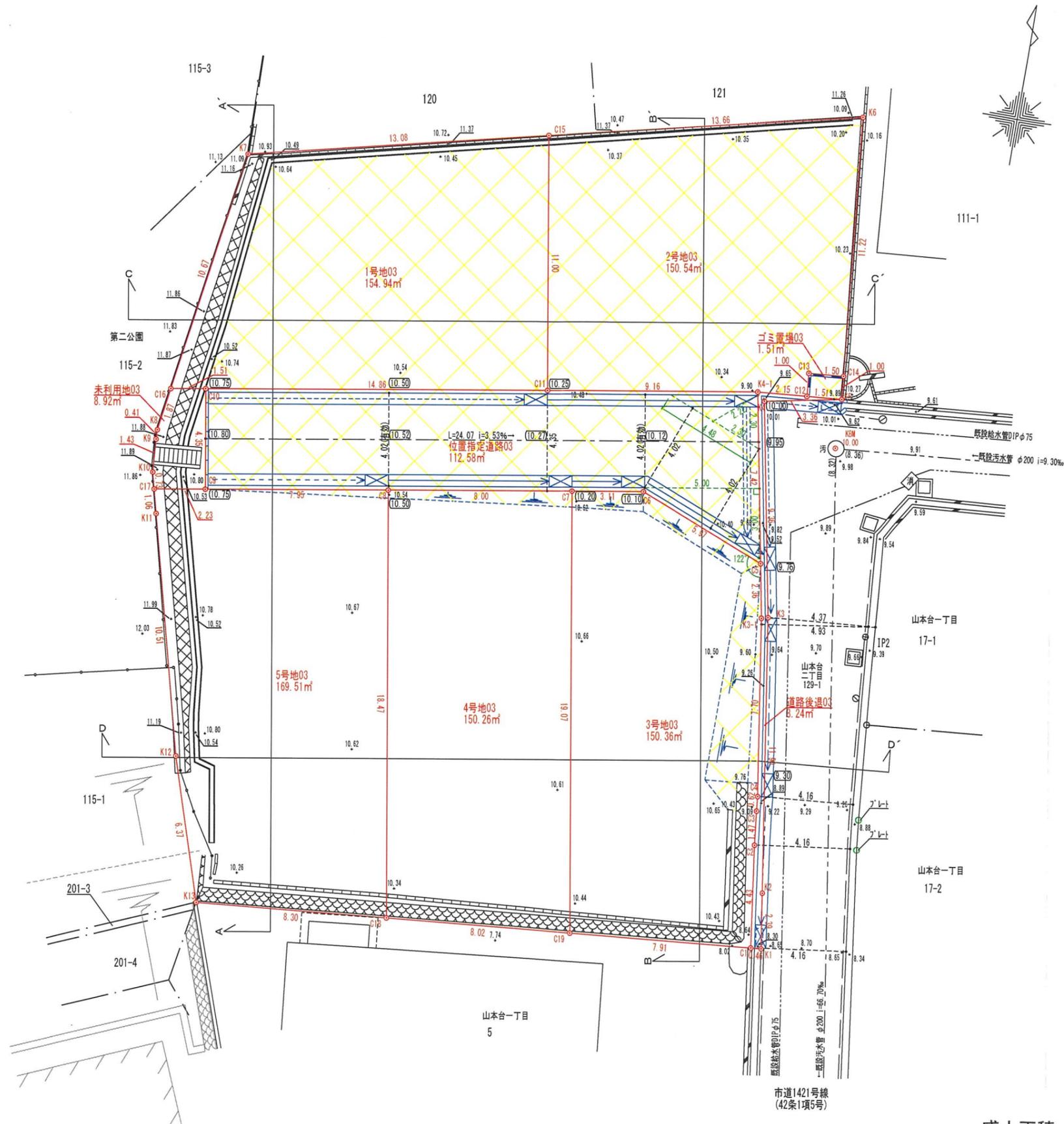
地番	5号地03		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C8	-129985.795	95555.783	1618906.075586
C9	-129987.084	95547.931	-157749.634081
C17	-129987.446	95545.730	-133477.384810
K11	-129988.481	95545.994	-1072790.420632
K12	-129998.674	95548.588	-1554957.721112
K13	-130004.755	95550.502	-511386.286704
C18	-130004.026	95558.776	1811794.392960
			倍面積 339.021207
			面積 169.5106035
			地積 169.51 m²
			坪数 51.27

地番	位置指定道路03		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K4-1	-129978.896	95570.934	555840.552144
C11	-129980.380	95561.890	-371926.875880
C10	-129982.788	95547.226	-640548.603104
C9	-129987.084	95547.931	-287312.628517
C8	-129985.795	95555.783	247011.699055
C7	-129984.499	95563.681	172110.189481
C6	-129983.994	95566.757	-162176.786629
C5	-129986.196	95572.309	487227.631282
			倍面積 225.177832
			面積 112.5889160
			地積 112.58 m²
			坪数 34.05

地番	道路後退03		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K2	-130000.214	95574.772	1352000.724712
K3	-129988.441	95573.021	2004548.542454
K4	-129979.240	95571.290	941568.349080
K5	-129978.589	95574.590	50176.659750
C12	-129978.715	95573.080	-29340.935560
K4-1	-129978.896	95570.934	-714966.157254
C5	-129986.196	95572.309	-919692.329507
K3-1	-129988.519	95572.747	-950184.250674
C4	-129996.138	95573.871	-788006.566395
C3	-129996.764	95573.925	-200036.225025
C2	-129998.231	95574.085	-560350.860355
C1	-130002.627	95574.660	-416323.218960
K1	-130002.587	95575.119	230622.762147
			倍面積 16.494413
			面積 8.2472065
			地積 8.24 m²
			坪数 2.49

地番	ゴミ置場03		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K5	-129978.589	95574.590	107425.839160
C14	-129977.591	95574.493	83340.957896
C13	-129977.717	95572.997	-107424.048628
C12	-129978.715	95573.080	-83339.725760
			倍面積 3.022668
			面積 1.5113340
			地積 1.51 m²
			坪数 0.45

地番	未利用地03		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
C9	-129987.084	95547.931	445062.262598
C10	-129982.788	95547.226	386966.265300
C16	-129983.034	95545.728	-200741.574528
K8	-129984.889	95545.442	-216505.971572
K9	-129985.300	95545.458	-175899.188178
K10	-129986.730	95545.548	-205040.746008
C17	-129987.446	95545.730	-33823.188420
			倍面積 17.859192
			面積 8.9295960
			地積 8.92 m²
			坪数 2.70



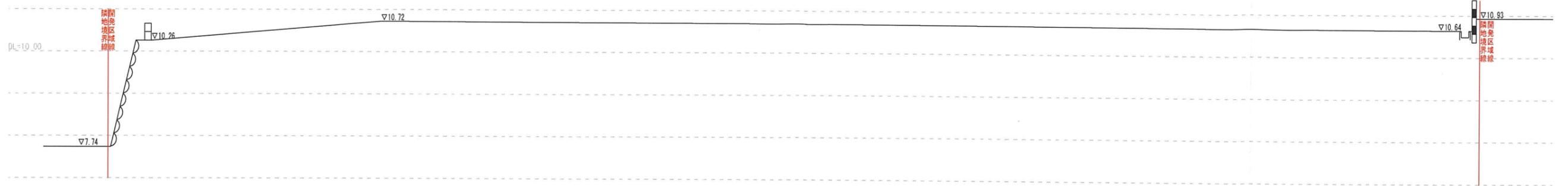
※法面は30°以下とする。  
 ※埋め戻しについては入念に転圧を行う事。  
 ※耕作土については撤去し良質土にて埋戻し転圧、又はセメント系改良材により改良。  
 ※擁壁背面の埋め戻し土については、砂質土で埋め戻し。

北方向：磁北

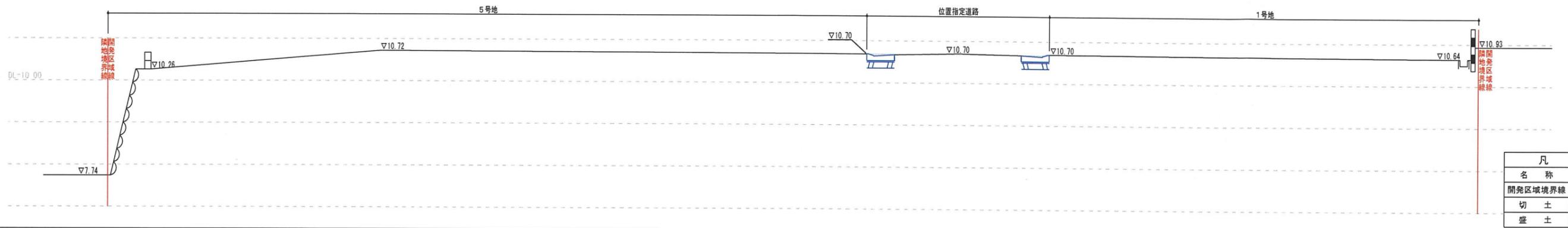
凡例	
名称	記号
開発区域境界線	○—○
現況地盤高	+10.00
計画地盤高	(10.00)
コンクリート擁壁	▬▬▬▬
L型側溝	▬▬▬▬▬▬
U型側溝	▬▬▬▬▬▬
LO型側溝	▬▬▬▬▬▬
街渠集水桝	⊠
新設電柱	●

盛土面積： 0.00㎡  盛土  
 切土面積： 430.57㎡  切土

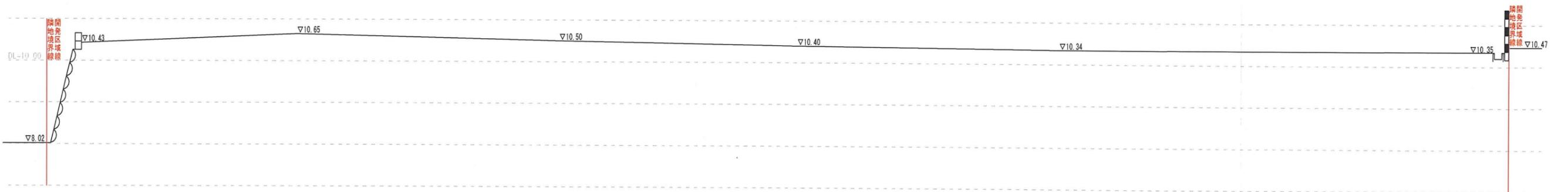
A-A' 断面図 S=1/100



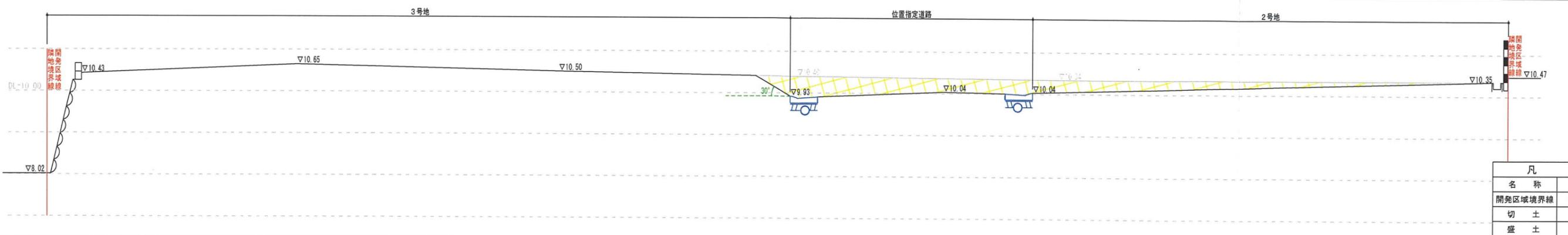
A-A' 計画断面図 S=1/100



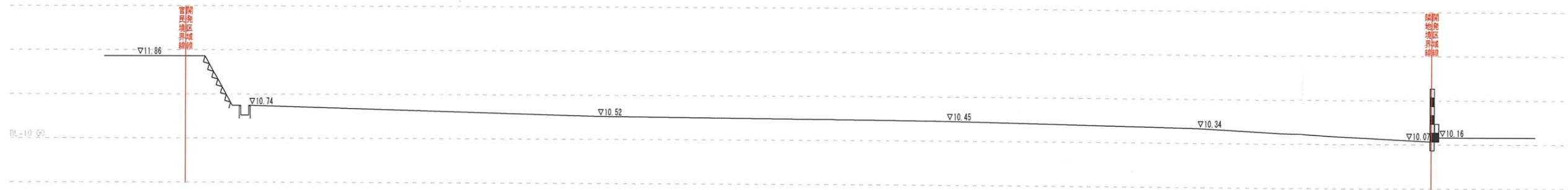
B-B' 断面図 S=1/100



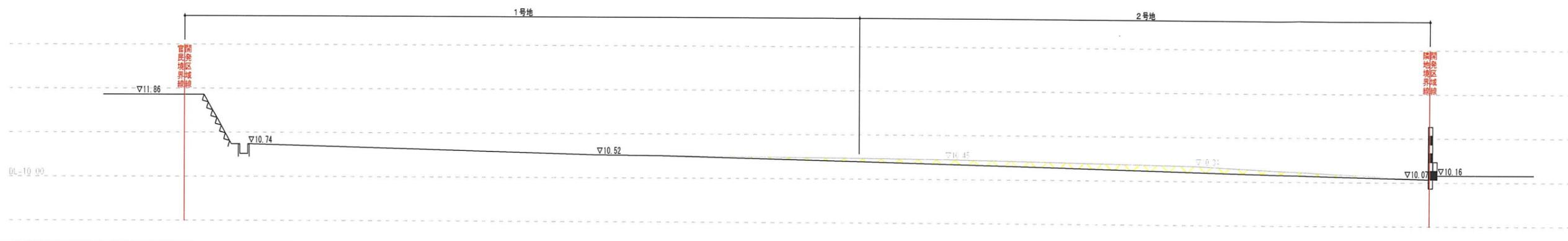
B-B' 計画断面図 S=1/100



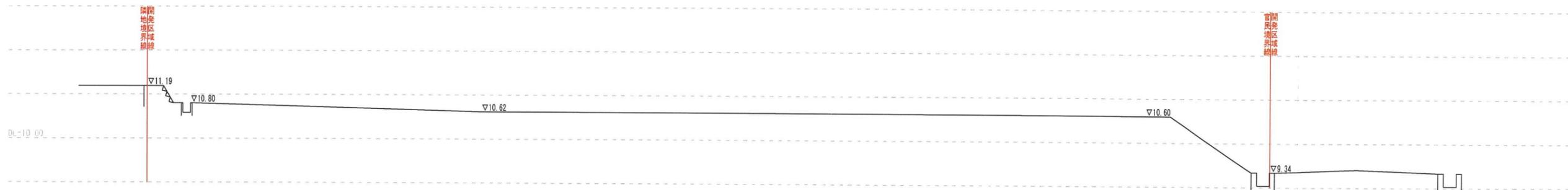
C-C' 断面図 S=1/100



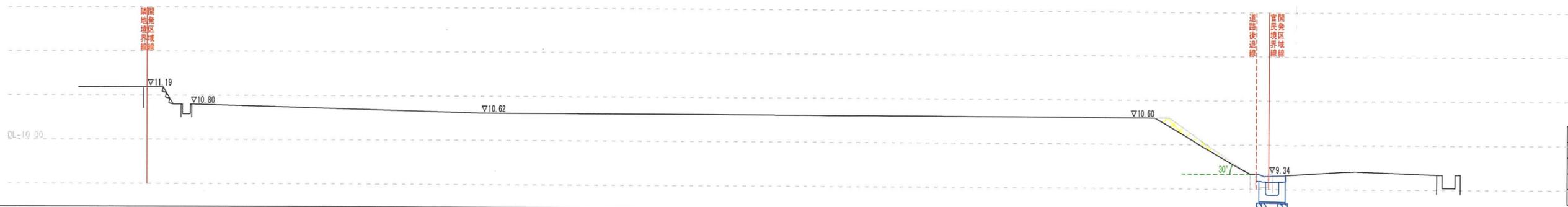
C-C' 計画断面図 S=1/100



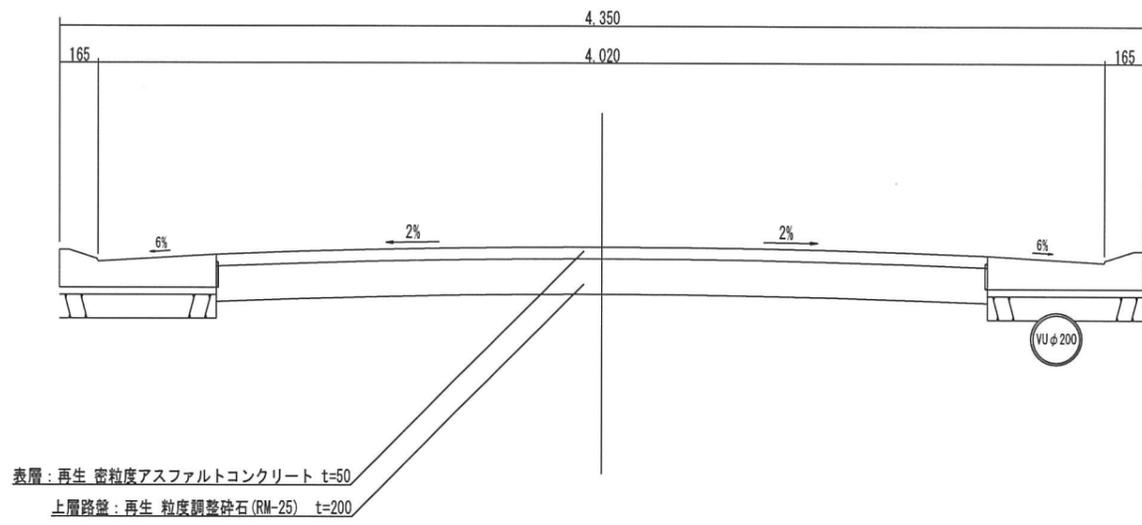
D-D' 断面図 S=1/100



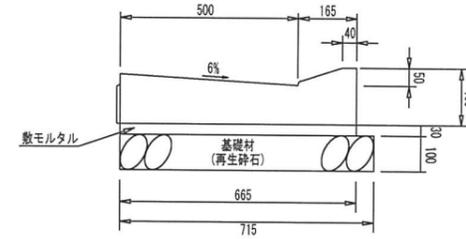
D-D' 計画断面図 S=1/100



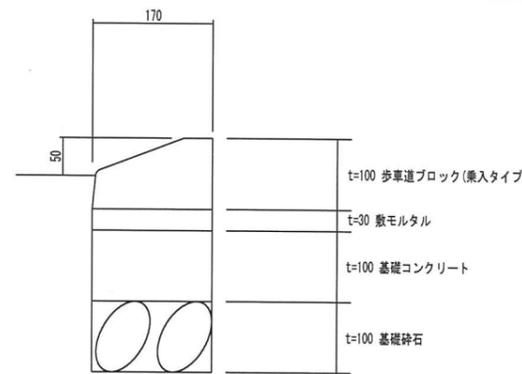
道路標準横断面 S=1:30



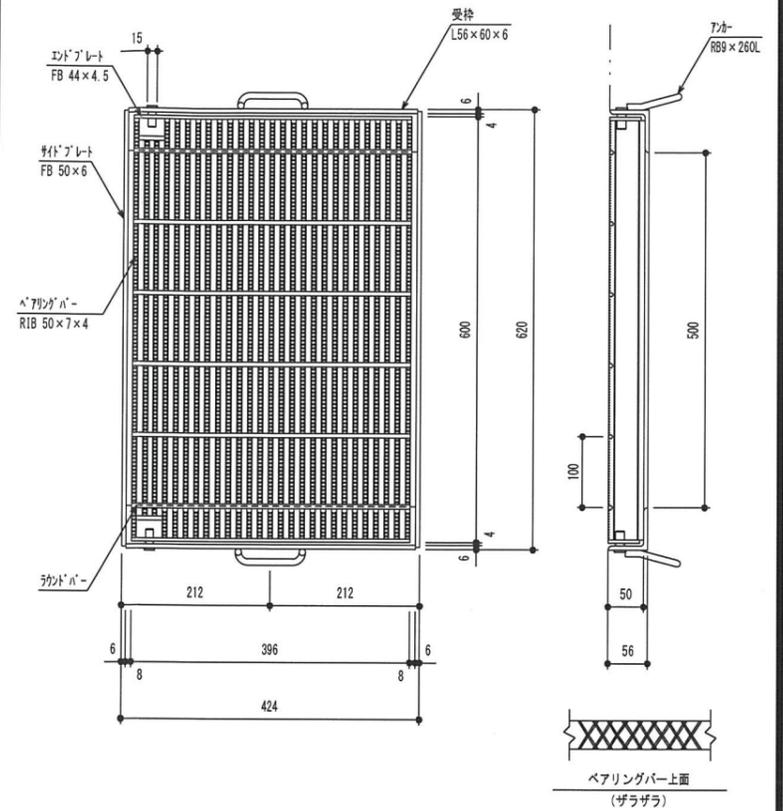
L型側溝標準図 S=1:20



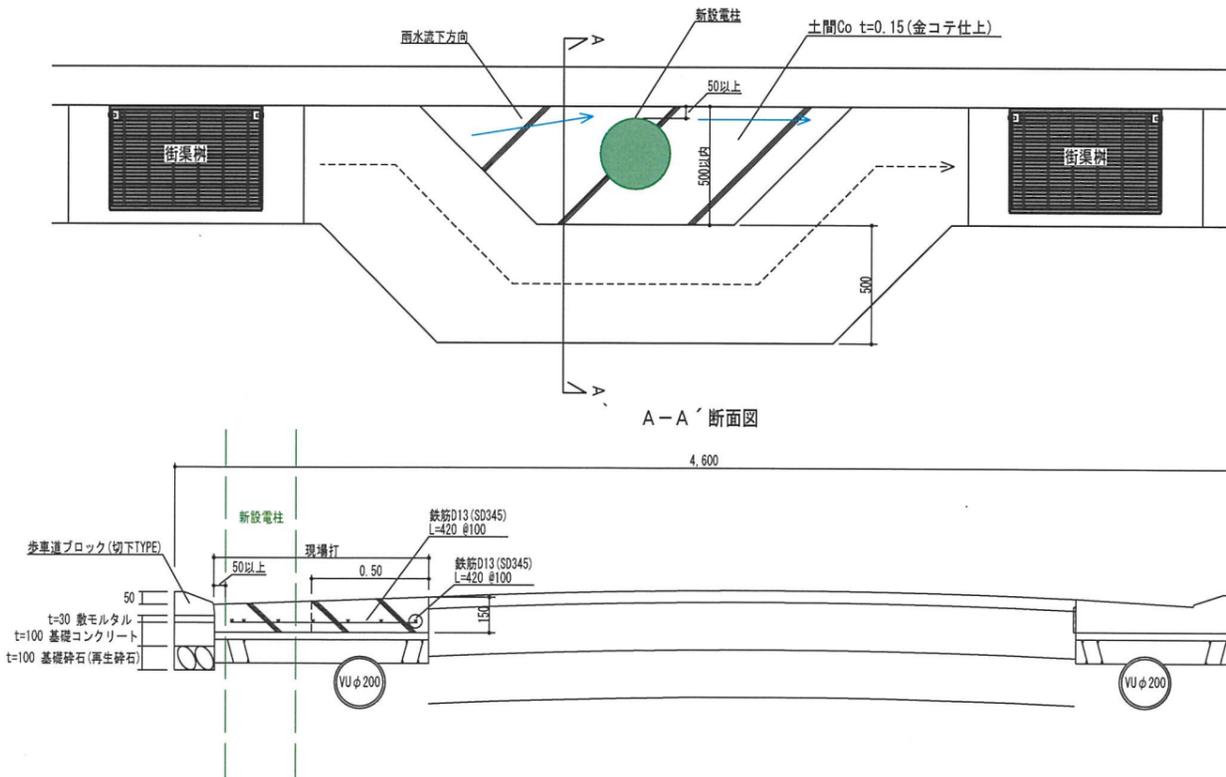
縁石標準図 S=1:10



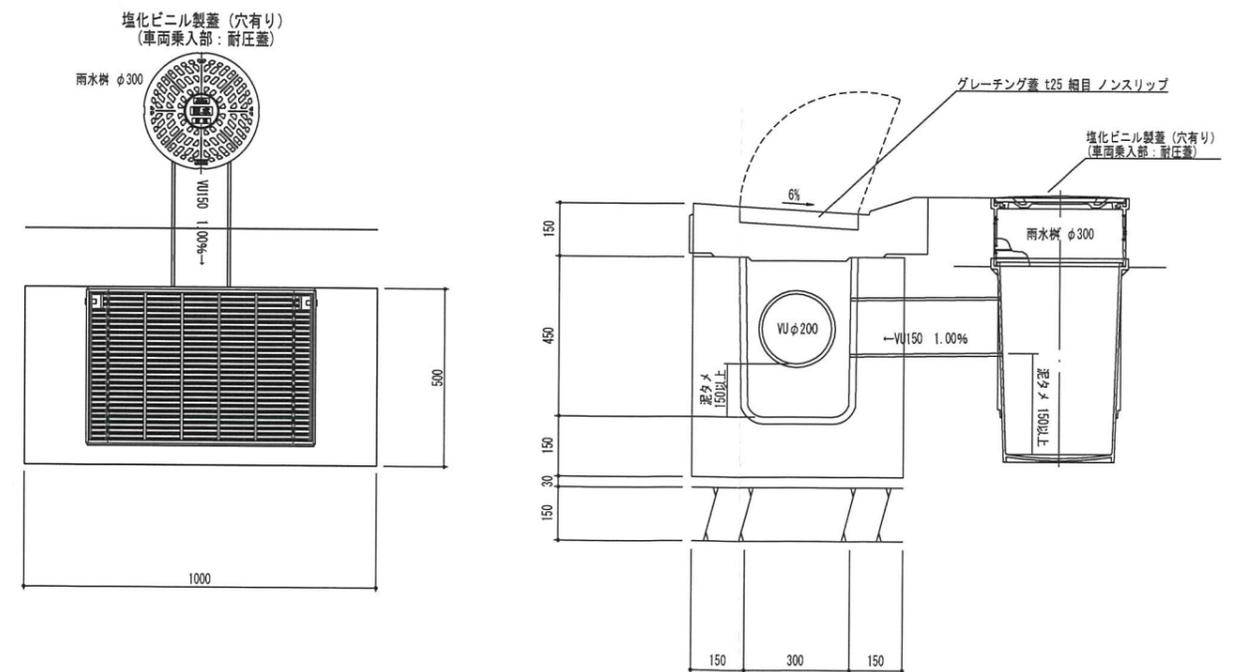
グレーチング蓋(t25 細目 ノンスリップ) S=1:10



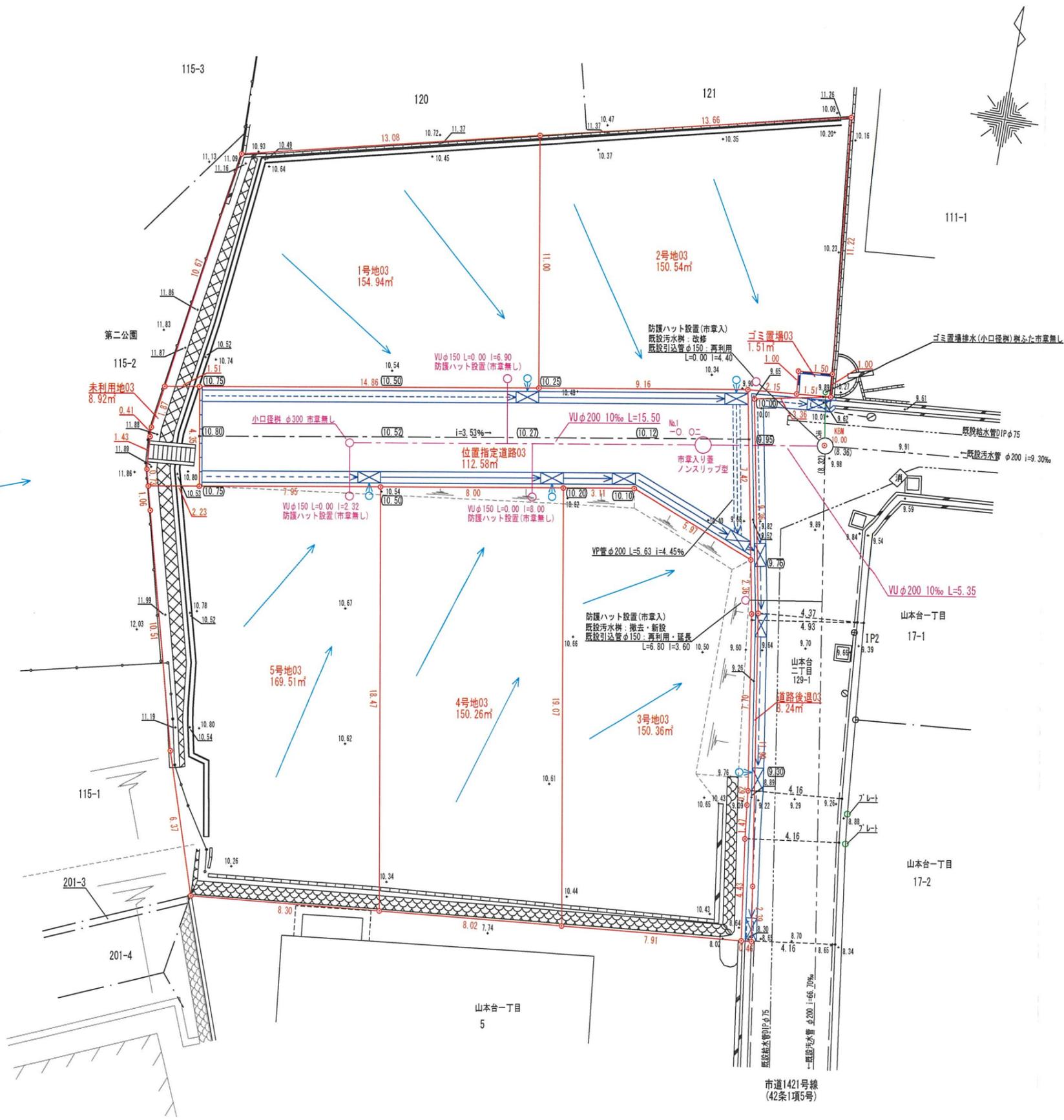
LO型側溝 電柱迂回 S=1:30



街渠柵標準図 S=1:20





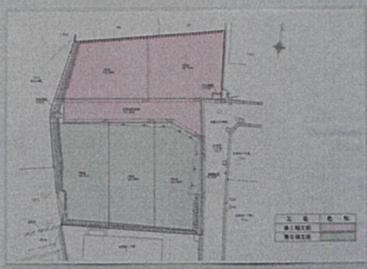


※法面は30°以下とする。  
 ※埋め戻しについては入念に転圧を行う事。  
 ※耕作土については撤去し良質土にて埋戻し転圧、又はセメント系改良材により改良。  
 ※擁壁背面の埋め戻し土については、砂質土で埋め戻し。

北方向：磁北

凡 例	
名 称	記 号
開発区域境界線	○—○
現 況 地 盤 高	+10.00
計 画 地 盤 高	(10.00)
コンクリート擁壁	▬▬▬▬
L 型 側 溝	▬▬▬▬▬▬
LU 型 側 溝	▬▬▬▬▬▬▬▬
LO 型 側 溝	▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬
街 渠 集 水 樹	⊠
新 設 電 柱	●
新 設 1 号 人 孔	○
新 設 汚 水 本 管	— — — — —
φ200汚水樹 φ150取付管	○—
宅内雨水樹φ300 取付管VUφ150	○—

## 開発構想のお知らせ

<p>開発構想の名称 宝塚市山本台三丁目造成計画</p> <p>開発事業区域の位置 宝塚市山本台三丁目114番</p> <p>開発事業区域の面積 906.91㎡</p> <p>予定される建築物</p> <p>用途: 専用住宅</p> <p>住戸数: 5戸</p> <p>階数: 地上2階/地下階</p> <p>高さ: 10m以下</p> <p>造成工事の有無: 有り</p> <p>着手予定時期: 令和7年9月/日</p> <p>標識設置届提出日: 令和7年4月8日</p> <p>特定開発事業計画報告書提出日: 令和7年5月19日</p> <p>開発協定締結日: 令和 年 月 日</p>	<p>土地利用構想図</p> 	<p>説明の方法 各戸訪問</p> <p>時期: 令和7年4月23日 -</p> <p>備考</p>
<p>この標識は、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11条第1項の規定に基づき設置したものです。</p> <p>開発事業者: 株式会社KNiiiZ      連絡先: Dipper Design株式会社 担当 西嶋 健志郎      電話 06-6151-3507</p>		

