

(第1面)
開 発 構 想 届

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 山本台三丁目114番		
	開発事業区域の面積	906.91 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
開発構想	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	
	予定用途	専用住宅	住戸数	5 戸
	建築物階数	地上 2 階 / 地下 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	工事着手予定時期	令和 7 年 9 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: 支店等名:)	

※受付処理欄

受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

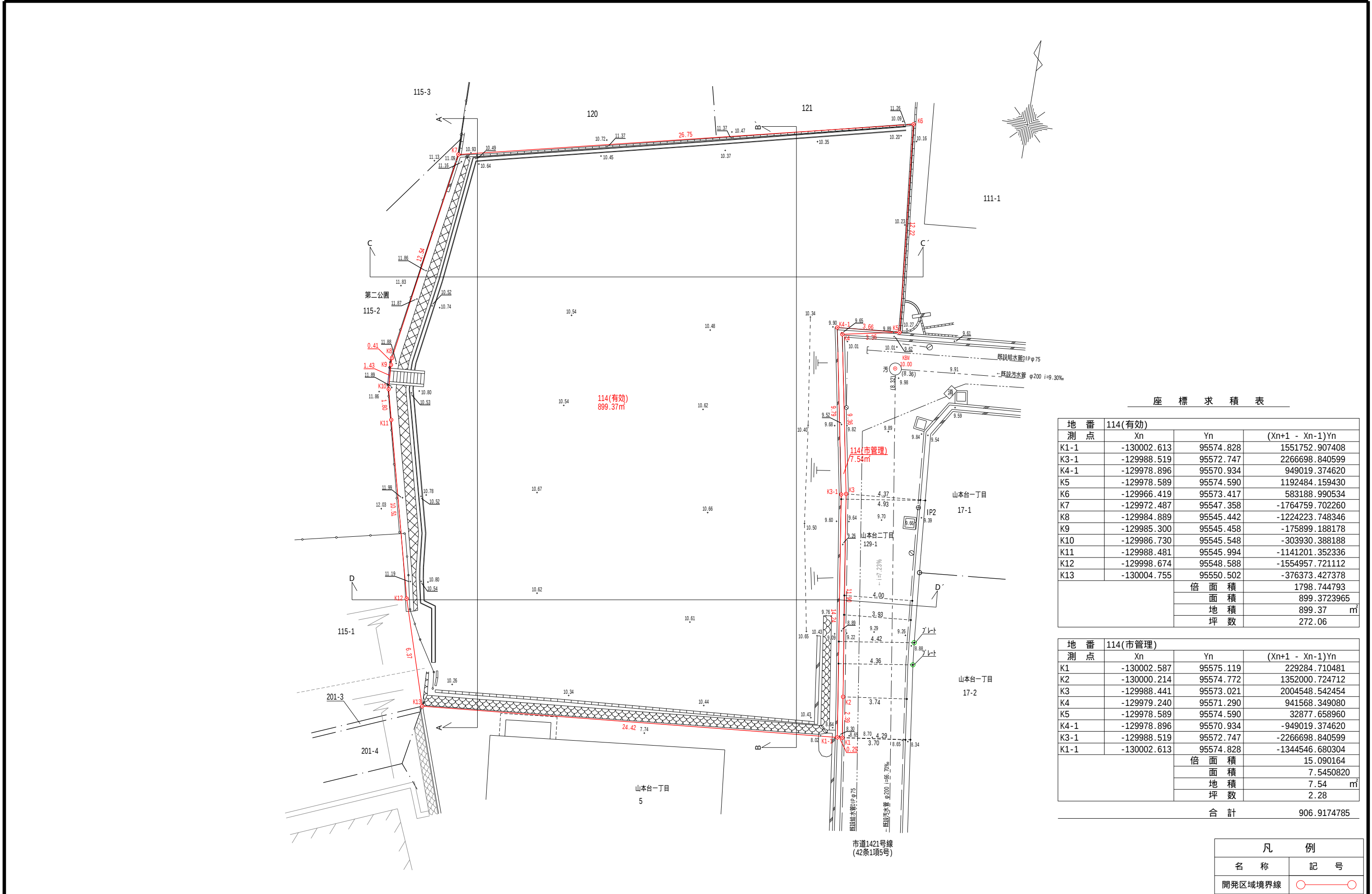
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 次の図書を添付してください。
(1) 付近見取図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあつては3部)提出してください。

(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いたしません。
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。
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・調整を行ないます。
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。	区域周辺の良好な住環境の保全に努めます。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	区域内における防犯対策を行ないます。
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。	周辺道路の通路の安全確保について配慮します。
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。	その他、地域の特性に応じた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。



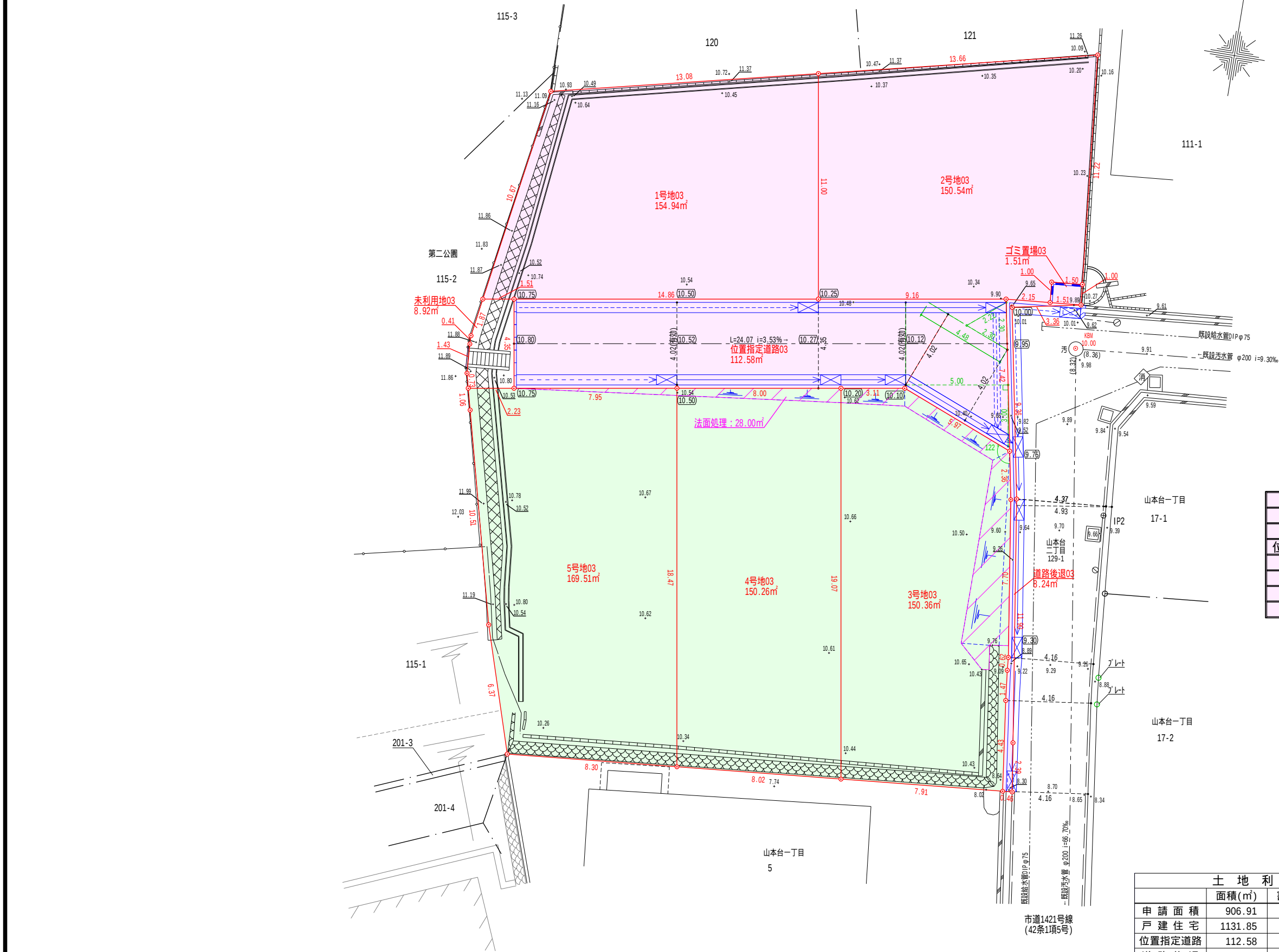


座 標 求 積 表

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 ²
	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 ²
	坪 数		2.28

凡 例	
名 称	記 号
開発区域境界線	



期工区面積表	
敷 地	面積(㎡)
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

期工区面積表	
敷 地	面積(㎡)
3号地	150.36
4号地	150.26
5号地	169.51
合 計	470.13

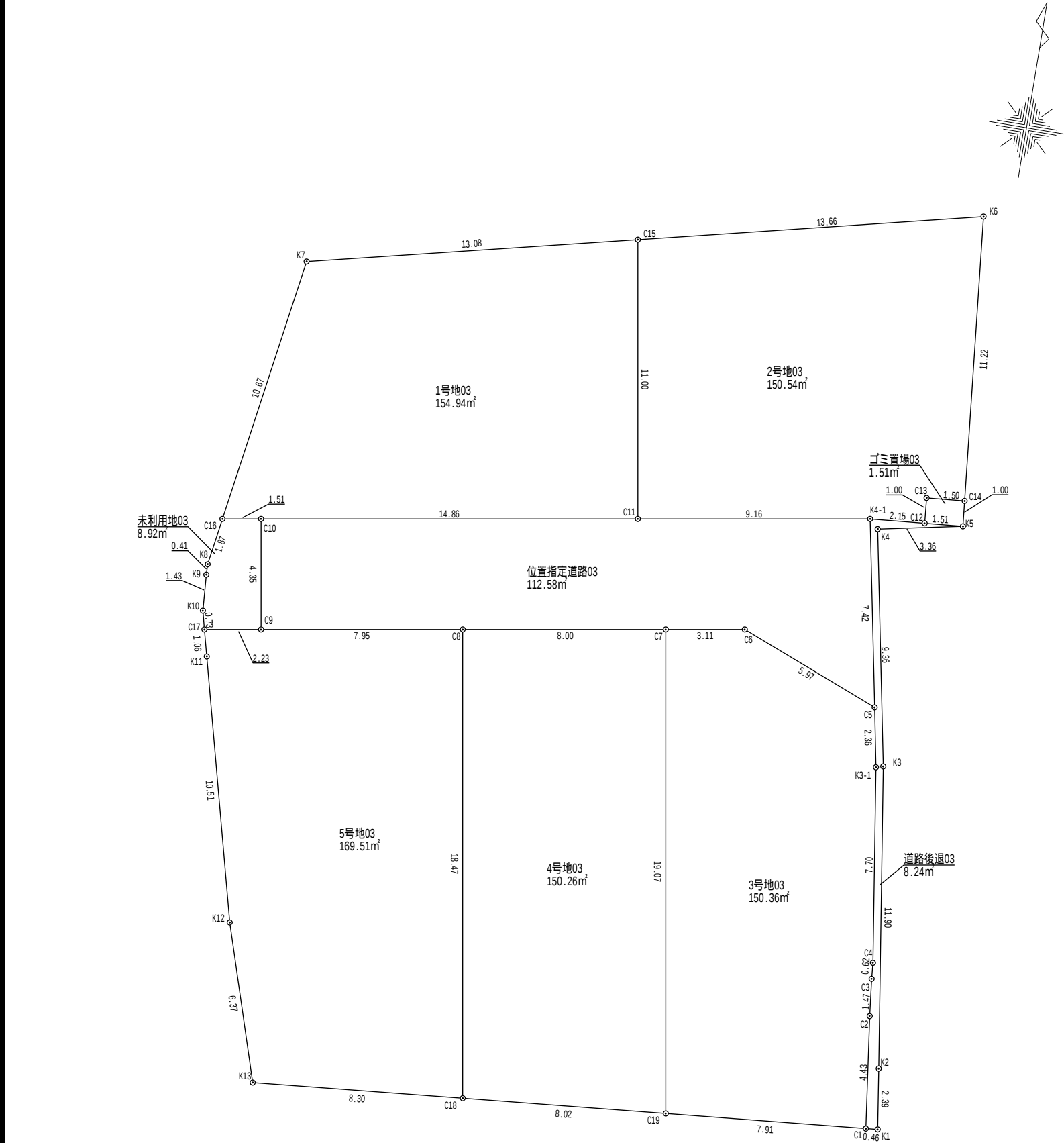
法面は30°以下とする。
埋め戻しについては入念に転圧を行う事。
耕作土については撤去し良質土にて埋戻し転圧、
又はセメント系改良材により改良。
擁壁背面の埋め戻し土については、
砂質土で埋め戻し。

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	≡≡≡➤
L U 型 側 溝	≡≡≡➤
L O 型 側 溝	≡≡≡➤
街 渠 集 水 樹	⊠
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(㎡)	割合(%)	色 別	備 考
申 請 面 積	906.91	100.00		
戸 建 住 宅	1131.85	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	

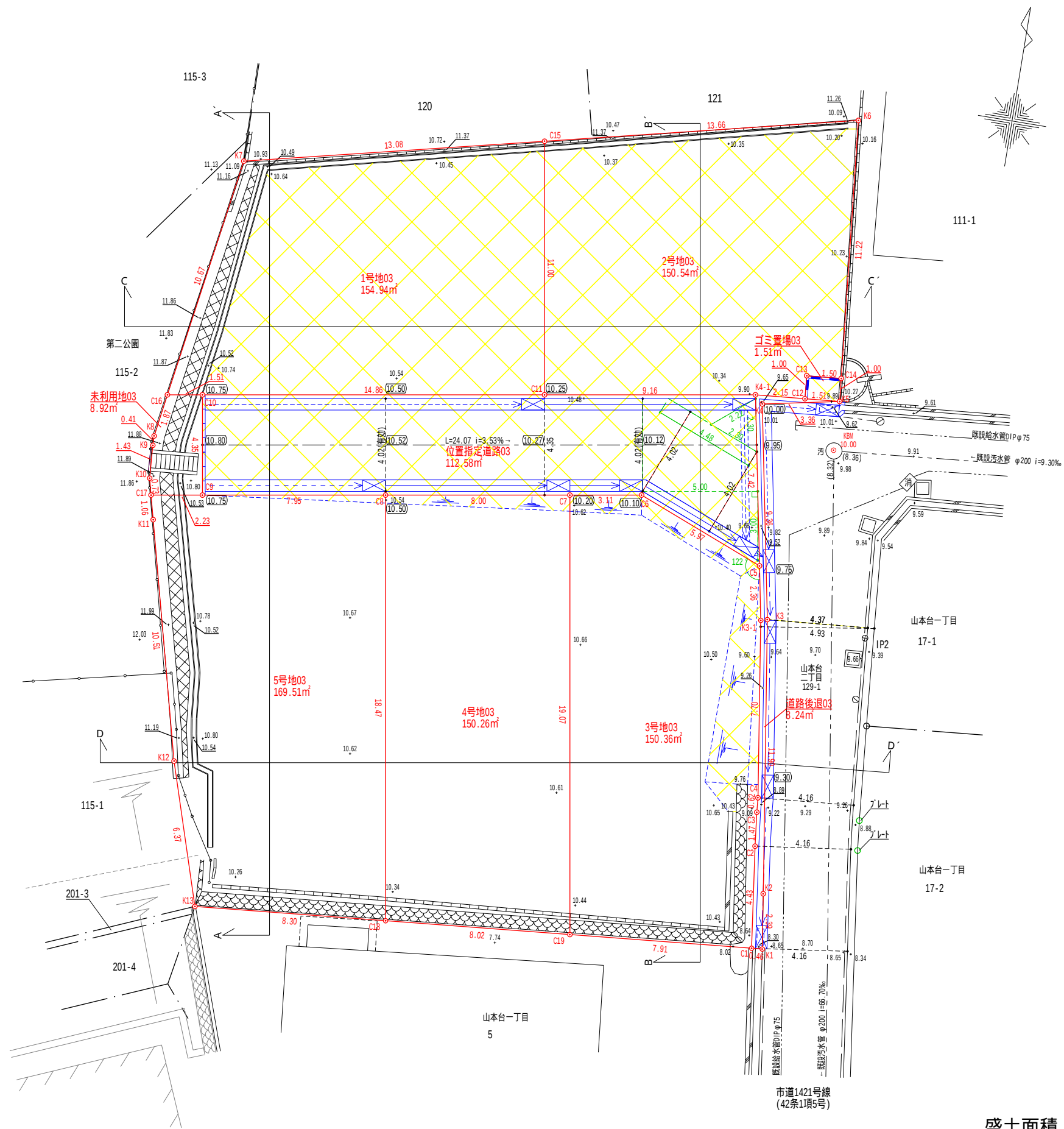
地 番	5号地03		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C8	-129985.795	95555.783	1618906.075586
C9	-129987.084	95547.931	-157749.634081
C17	-129987.446	95545.730	-133477.384810
K11	-129988.481	95545.994	-1072790.420632
K12	-129998.674	95548.588	-1554957.721112
K13	-130004.755	95550.502	-511386.286704
C18	-130004.026	95558.776	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	≡→
L U 型 側 溝	≡→
L O 型 側 溝	≡→
街 渠 集 水 樹	⊠
新 設 電 柱	●

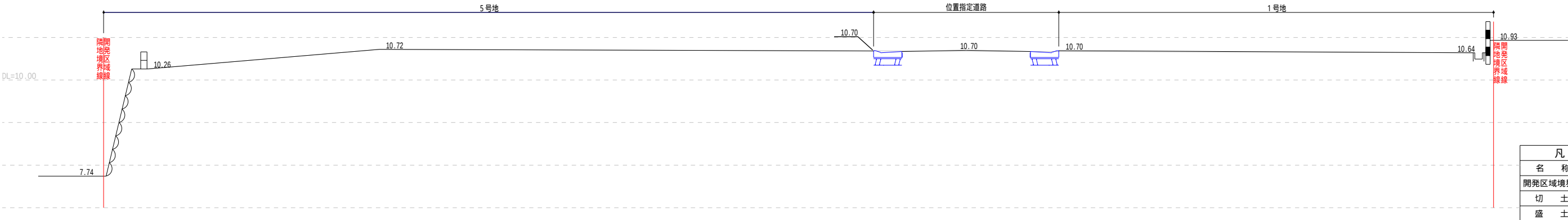
盛土面積： 0.00㎡
切土面積： 430.57㎡

盛土
切土

A - A ´ 断面図 S = 1 / 1 0 0

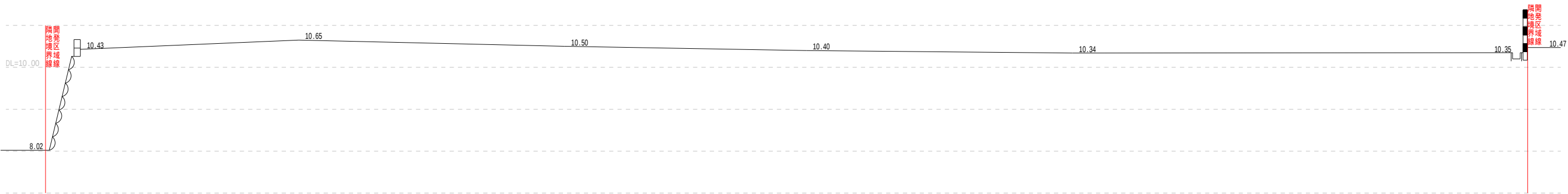


A - A ´ 計画断面図 S = 1 / 1 0 0

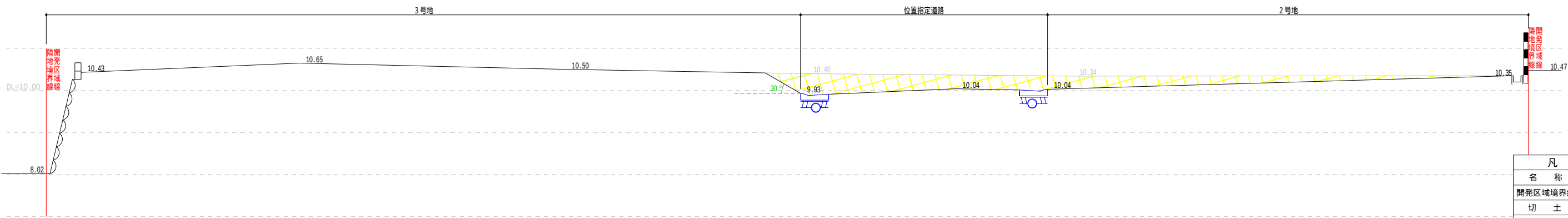


凡	例
名 称	記 号
開発区域境界線	—
切 土	▨
盛 土	▩

B - B ´ 断面図 S = 1 / 1 0 0

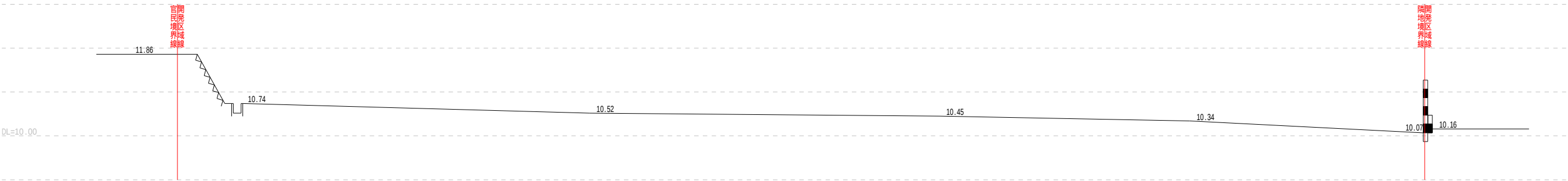


B - B ´ 計画断面図 S = 1 / 1 0 0

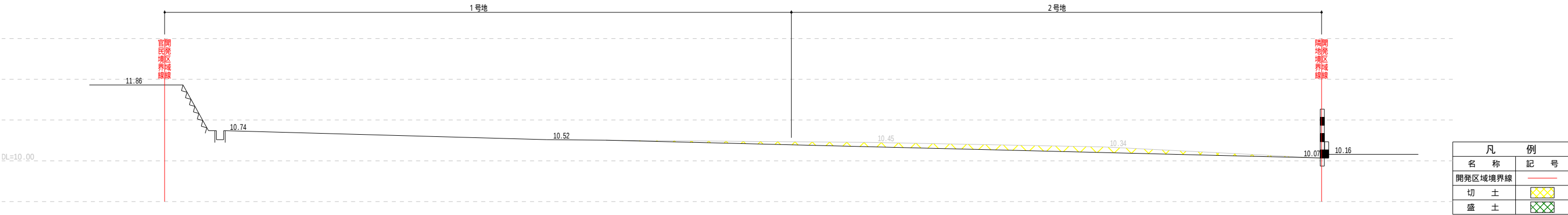


凡	例
名 称	記 号
開発区域境界線	—
切 土	▨
盛 土	▩

C - C ´ 断面図 S = 1 / 1 0 0



C - C ´ 計画断面図 S = 1 / 1 0 0

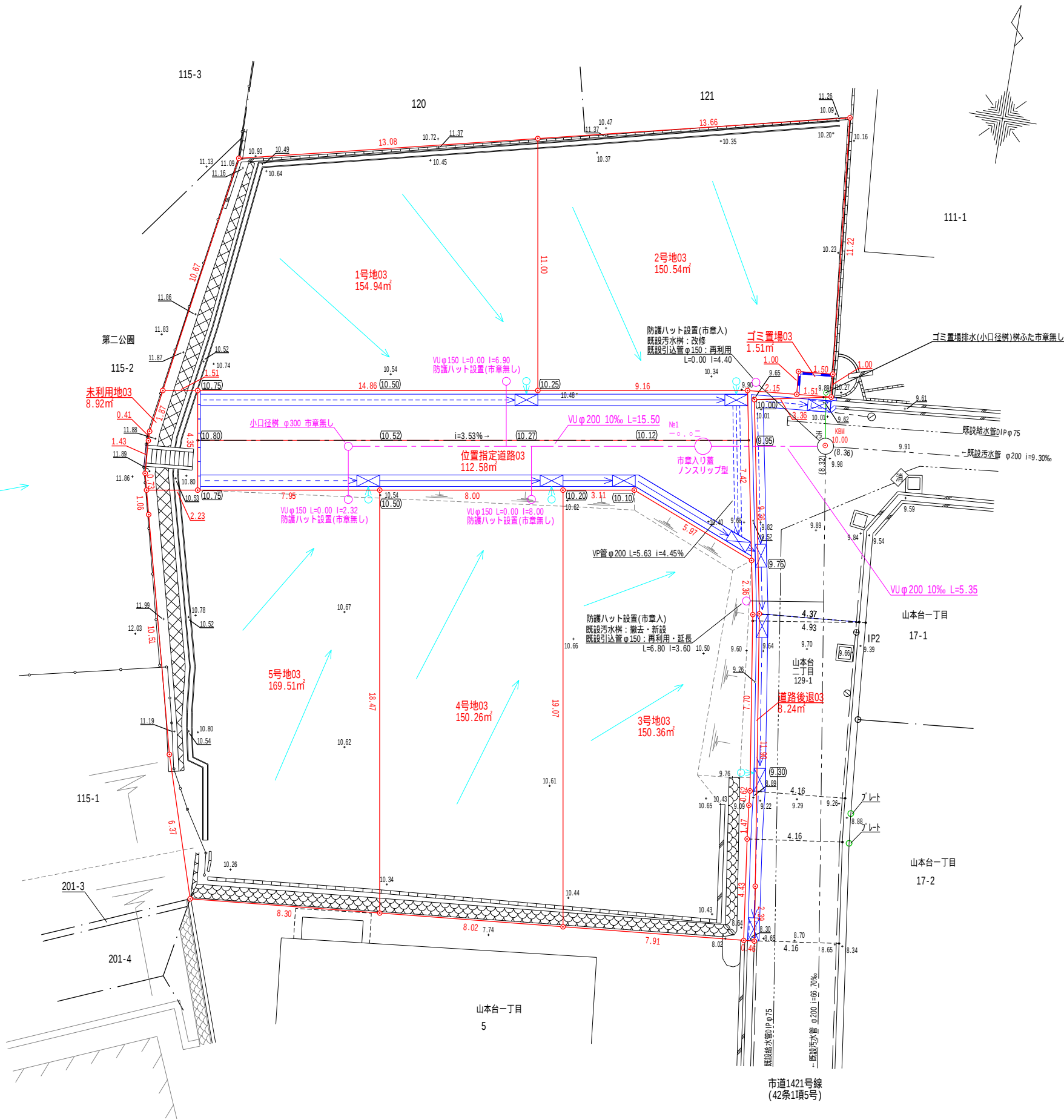


D - D ´ 断面図 S = 1 / 1 0 0



D - D ´ 計画断面図 S = 1 / 1 0 0





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	≡→
L U 型 側 溝	≡→
L O 型 側 溝	≡→
街 渠 集 水 樹	⊠
新 設 電 柱	●
新 設 1 号 人 孔	○
新 設 汚 水 本 管	---
φ 200 汚 水 樹	○—
φ 150 取 付 管	○—
宅 内 雨 水 樹 φ 300	○—→
取 付 管 VU φ 150	○—→