

特定開発事業計画報告書

令和7年 6月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 明石市大久保町大窪497番1

関西住宅販売株式会社

氏名 代表取締役 横野 修三

(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 アイク設計

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 7-40 号		
開発構想の名称	宝塚市中筋8丁目宅地分譲計画		
開発事業区域の位置	宝塚市 中筋8丁目28番1		
説明資料の配布 第12条第1項による説明の方法 第12条第1項による説明の開始日 説明を主に行った者 第12条第1項による説明の内容	説明資料の配布	配布方法:個別に配布する。 配布日 R7年6月3日 ~ R7年6月5日	
	説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問	
	説明の開始日	R7年 6月 3日	説明の終了日 R7年 6月 5日
	説明を主に行った者	所属: 関西住宅販売株式会社 氏名: 多和 畑 株式会社アイク設計	
	説明の内容	第3面に記載のとおり	
	要望書の提出期間	R7年 6月 3日から R7年 6月 19日まで	
要望書の有無	☐ 有り (別添写しのとおり) ☒ 無し		
説明を主に行った者	所属: 関西住宅販売株式会社 氏名: 多和 畑 株式会社アイク設計		
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。(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
 (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。

(第2面)

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 中筋8丁目28番1								
	開発事業区域の面積	545.66 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2種中高層住居専用 地域								
	高度地区	第 3 種高度地区								
	その他の地域地区	建築基準法第22条指定区域								
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外								
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外								
開発事業の目的		戸建住宅地 3区画の造成								
工事の着手予定年月日		令和7年8月20日			工事の完了予定年月日		令和7年11月30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	544.14 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1.52 m ²	545.66 m ²	
	区域面積に対する比率	99.72 %	%	%	%	%	%	0.28 %	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 0 m ² 切土面積 0 m ²								
予定建築物	敷地面積	545.66 m ²								
	建築面積	m ²	建蔽率		%					
	延べ面積	m ²	容積率		%					
	最高の高さ	8 m	階数		地上 2階 / 地下 階					
	用途	戸建住宅		住戸数		5 戸				
	構造	木造		駐車台数		10 台				

(第3面)
開発構想の説明状況

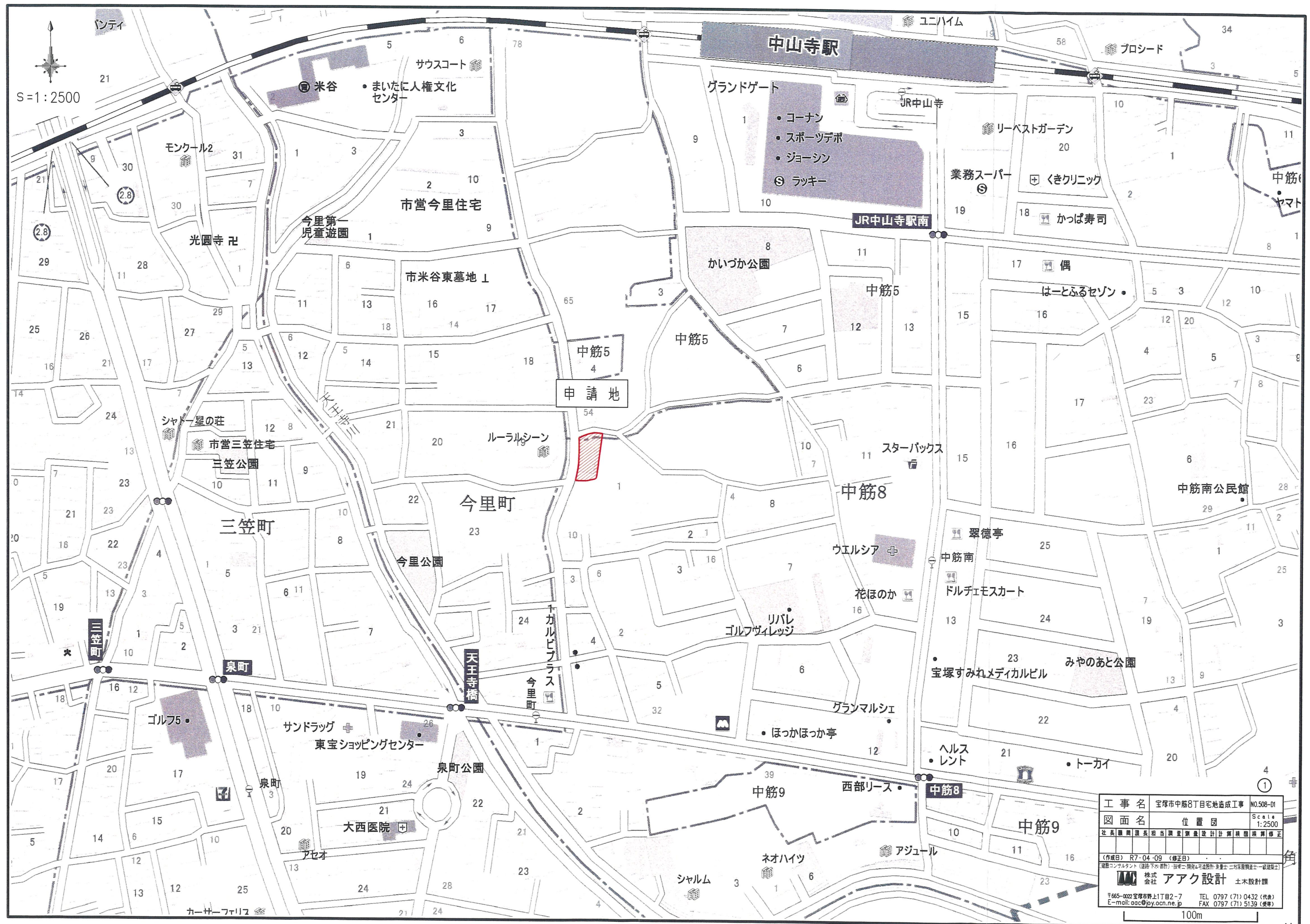
条例第12条第1項による説明 目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関する事。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」及び「開発構想に 対する要望書」を配布した。
特定開発事業計画の説明 に関する事。	土地利用計画図及び工事内容説明書を配布した。
特定開発事業計画報告書 の縦覧に関する事。	「開発構想の説明を受ける住人の皆様へ」を配布した。
意見書の提出に関する事。	「開発構想の説明を受ける住人の皆様へ」を配布した。
開発構想の内容に関する事 こと。	
開発構想の名称	宝塚市中筋8丁目宅地分譲計画
開発構想の目的	戸建専用住宅の造成
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	5戸
階数	2階
高さ	8m
造成工事について	造成工事無し
工事の着手予定日	令和 7年 8月 20日
その他	自治会長との協議により戸別説明になった。

(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。

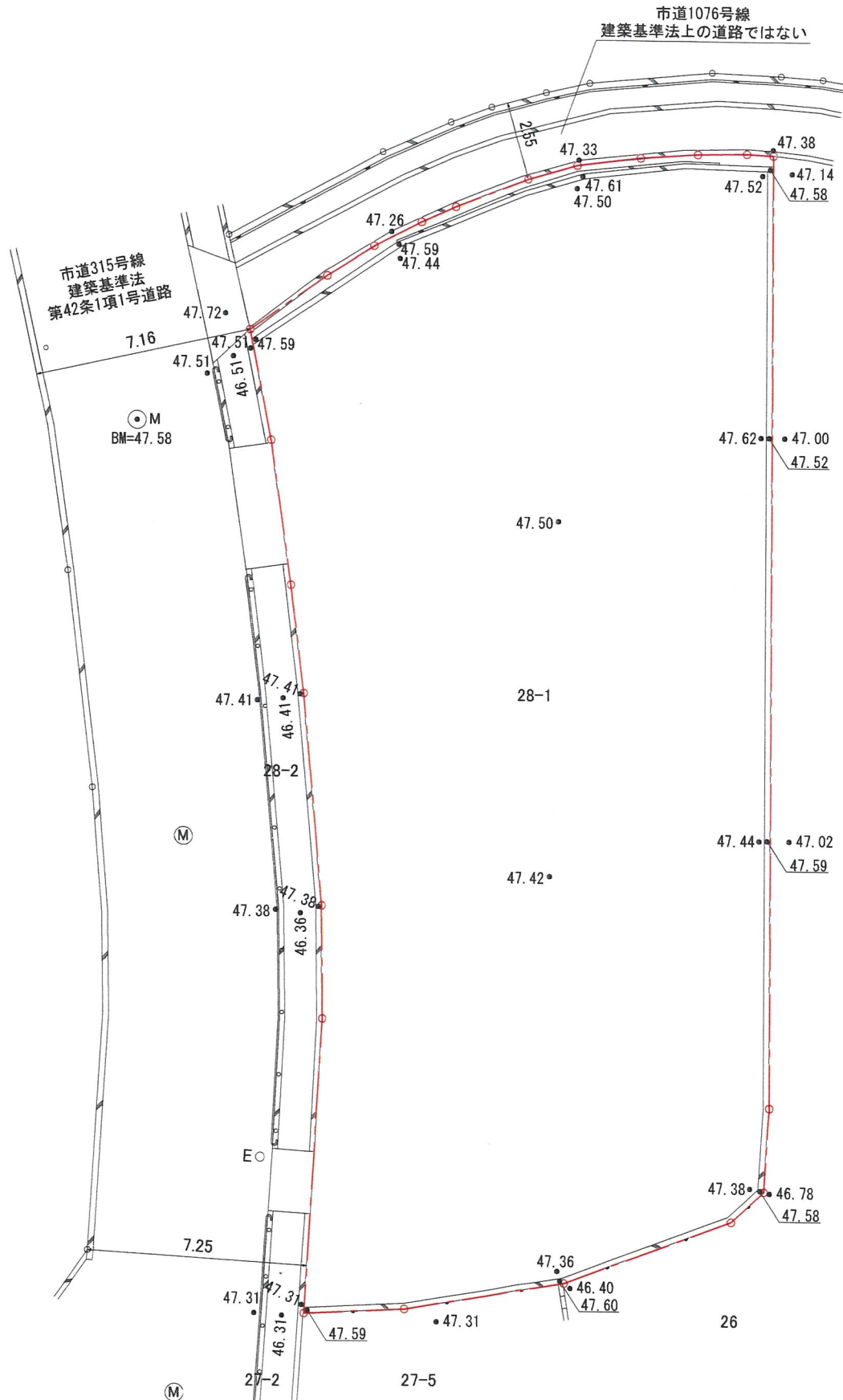
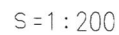
(第4面)

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
	無し		



宝塚市中筋8丁目プロジェクト



凡 例

名 稱	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 47.00

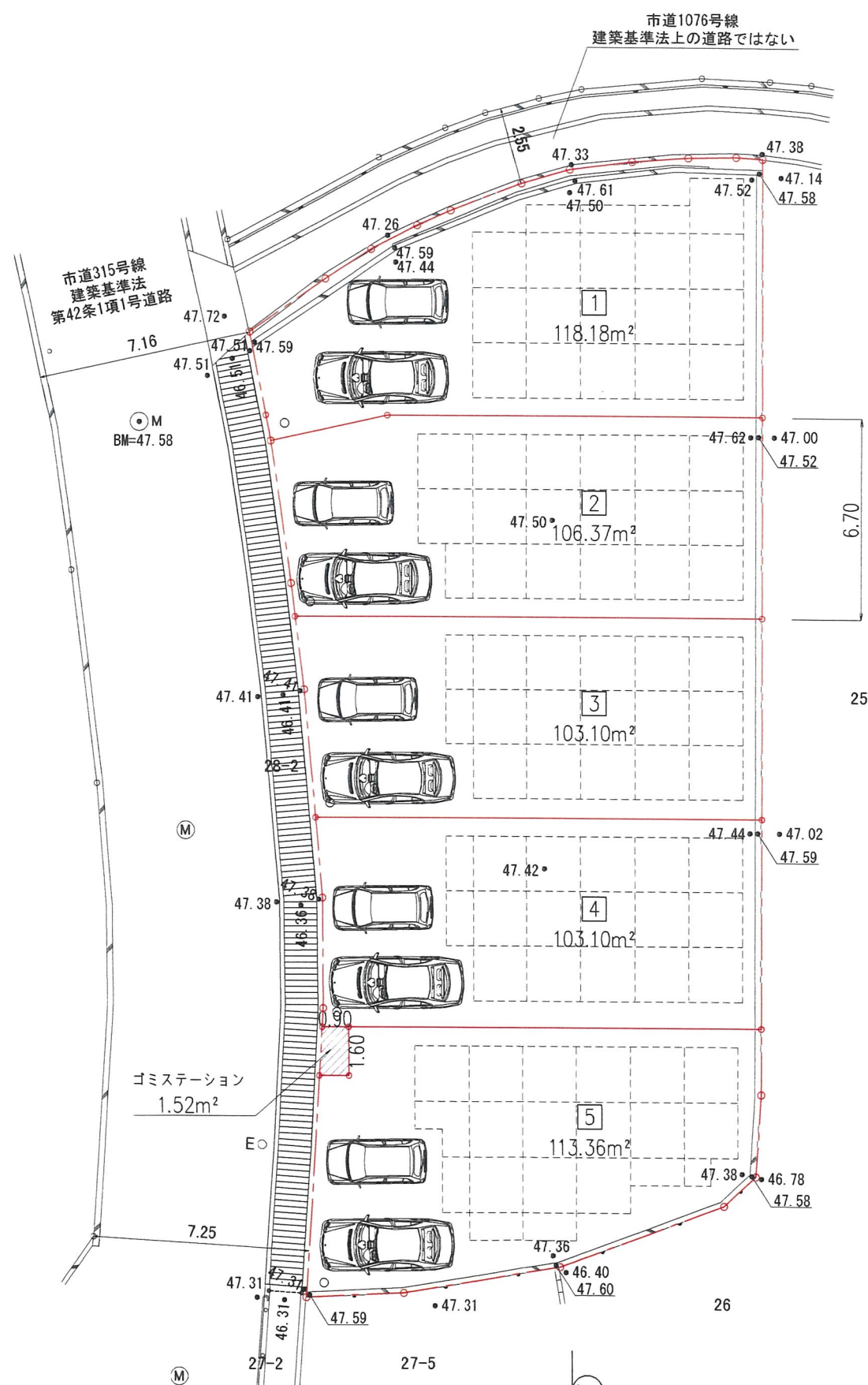
工 事 名		宝塚市中筋8丁目宅地造成工事		N0.508-D2	
図 面 名				現況平面図	
				Scale 1:200	
社 長	副 理	課 長	担 当	調 査	測 量
				設 計	計 算
				校 核	校 算
				修 正	
(作成日) R7-04-11 (修正日) R7-05-09					
(賛助コンサルタント 橋下 浩二 水計)・(発注者 岡島ビル設計所 代表者 土堂士家 岡島謙一 一級建築士)					
		アーク設計		土本設計課	
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp				TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (代表)	

宝塚市中筋8丁目プロジェクト



S=1:200

①



土地利用計画表

種 別	面積 (m ²)	面積率 (%)	備 考
宅 地	544.14	99.72	5区画
ゴミステーション	1.52	0.28	1箇所
合 計	545.66	100.00	

※ 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

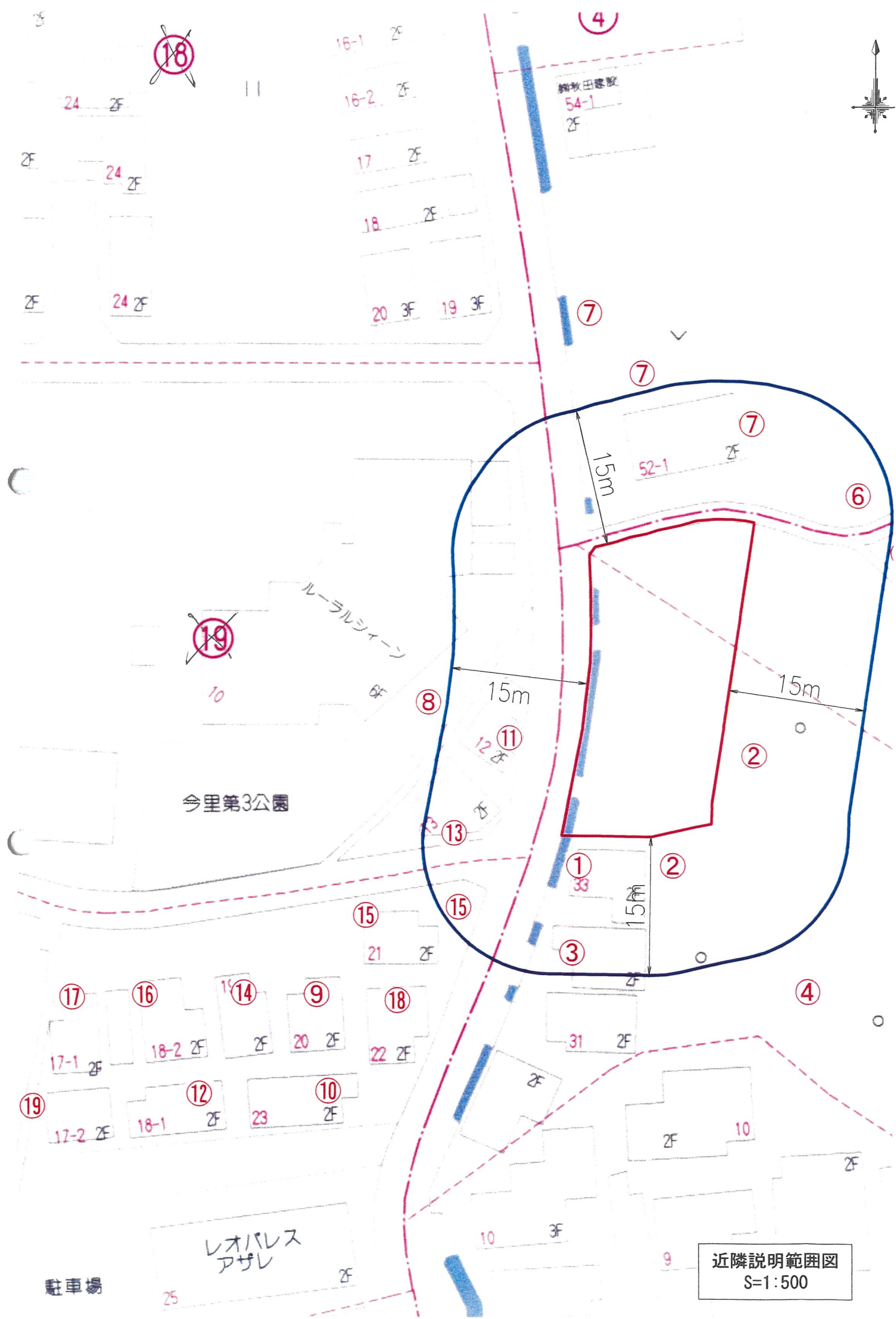
※ 戸建住宅及びゴミステーション前の
グレーチングは個人占有物です。

※ 接道部の緑化、及びシンボルツリーの
植栽に努めます。

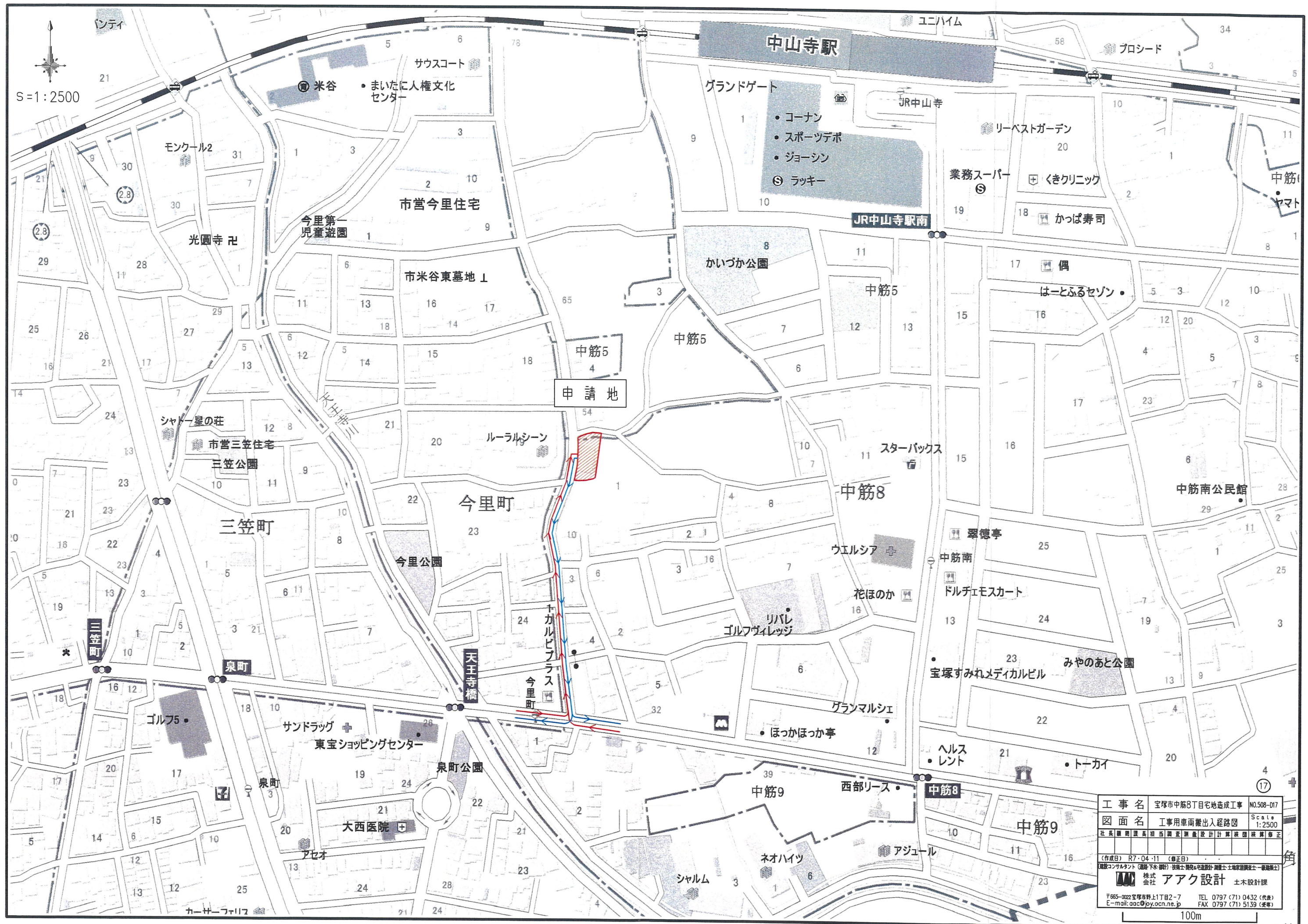
凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	—○—○—○—
現況地盤高	● 47.00
宅内雨水排水300	○
グレーチング蓋	
転落防止柵	○-----○

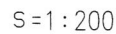
工 事 名	宝塚市中筋8丁目宅地造成工事	NO.508-D3
図 面 名	土地利用計画平面図	Scale 1:200
社 長 監 理 長 担 当 調 査 測 量 設 計 計 算 校 閲 校 算 修 正		
(作成日) R7・04・11 (修正日) R7・06・17		
建設コンサルタント (国営 下水 設計) 技術士 建築士 測量士 土地家屋調査士 (一級建築士)		
株式会社 アーク設計	土木設計課	
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp	TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (受発)	



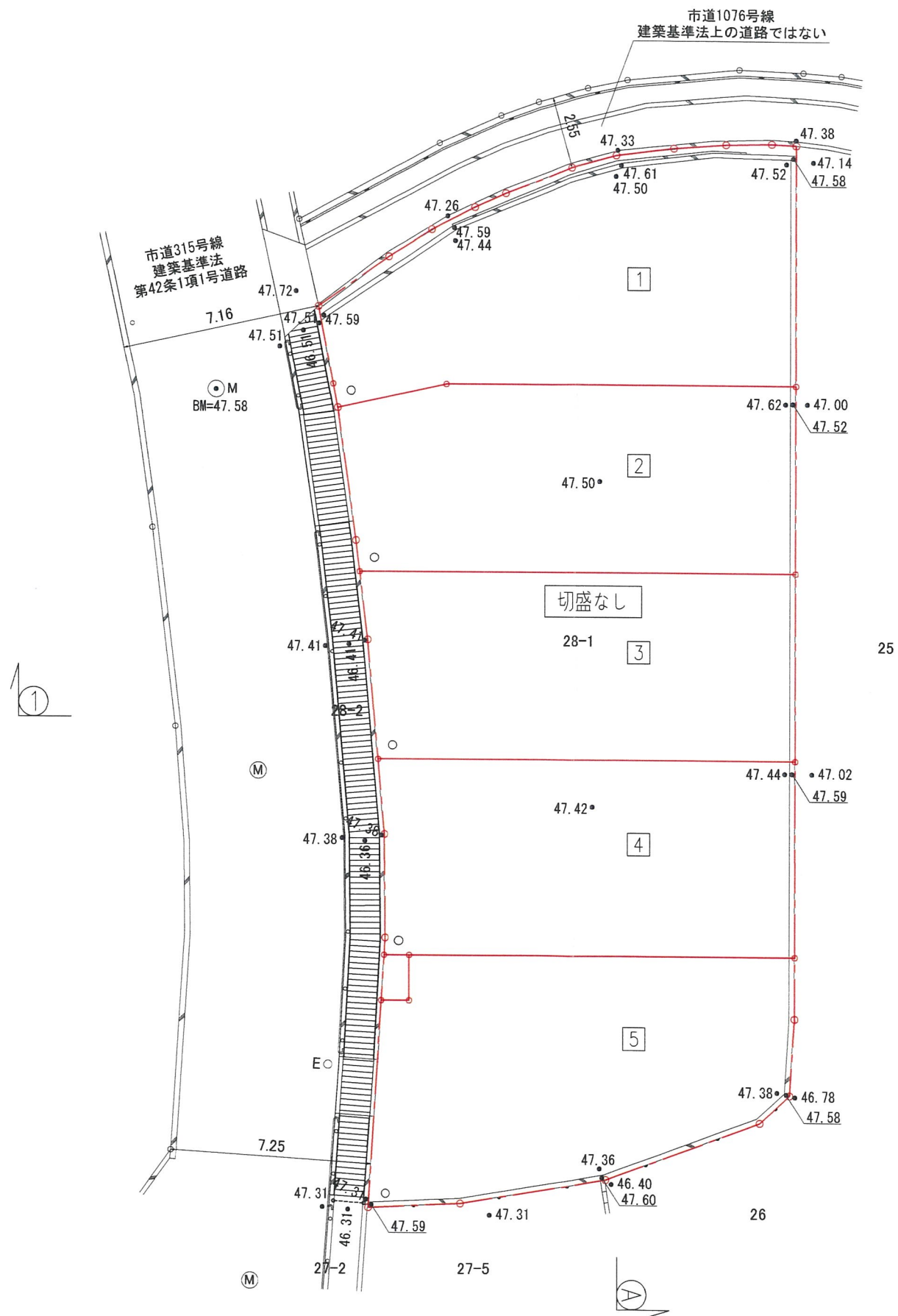
近隣説明範囲図
S=1:500



宝塚市中筋8丁目プロジェクト



S = 1 : 200



凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 47.00
宅内雨水溝φ300	○
グレーチング蓋	
転落防止柵	
切 土	
盛 土	

工 事 名	宝塚市筋8丁目宅地造成工事	No.508-D4
図 面 名	造成計画平面図	Scale 1:200
主 長	藤 明 課 長	相 当 調 査
主 長	相 当 調 査	測 量 設 計
主 長	計 算 校 査	校 算 修
(作成日) R7・04・11 (修正日) R7・05・09 建築コンサラント (通称「水・木・村村」) 主幹 岡本 宅地設計 新幹士 土本 建築調査士 一般造園		
	株式 会社	アアク設計
		土木設計課
〒656-0022 宝塚市市野上1丁目2-7 E-mail: aac@joy.on.ne.jp		FAX 0797 (711) 0432 (代表) TEL 0797 (711) 5139 (受発)

断面 A—A

市道1076号線

建築基準法上の道路ではない

水路

申請区域境界線

申請区域

宅地1

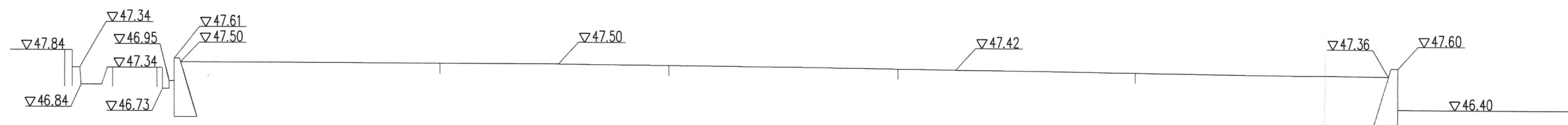
宅地2

宅地3

宅地4

宅地5

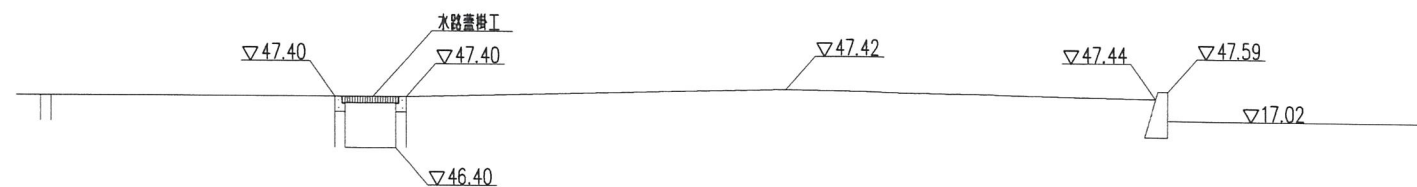
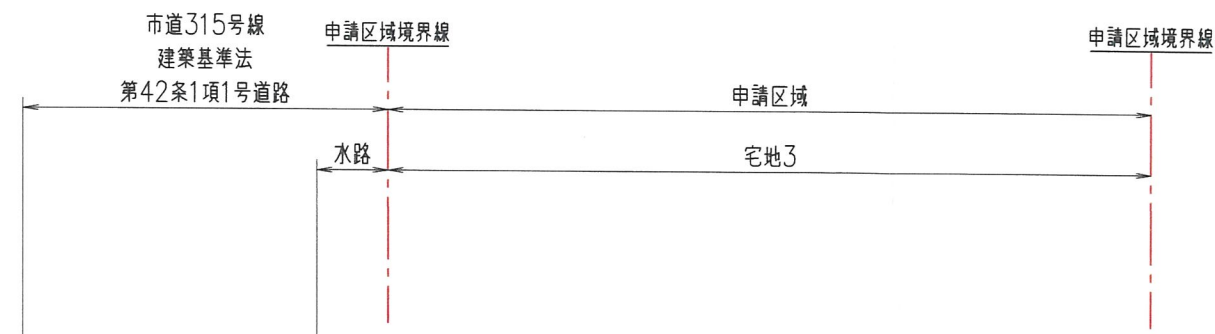
申請区域境界線



DL=43.00

①

断面 ① — ①

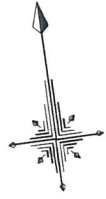


DL=43.00

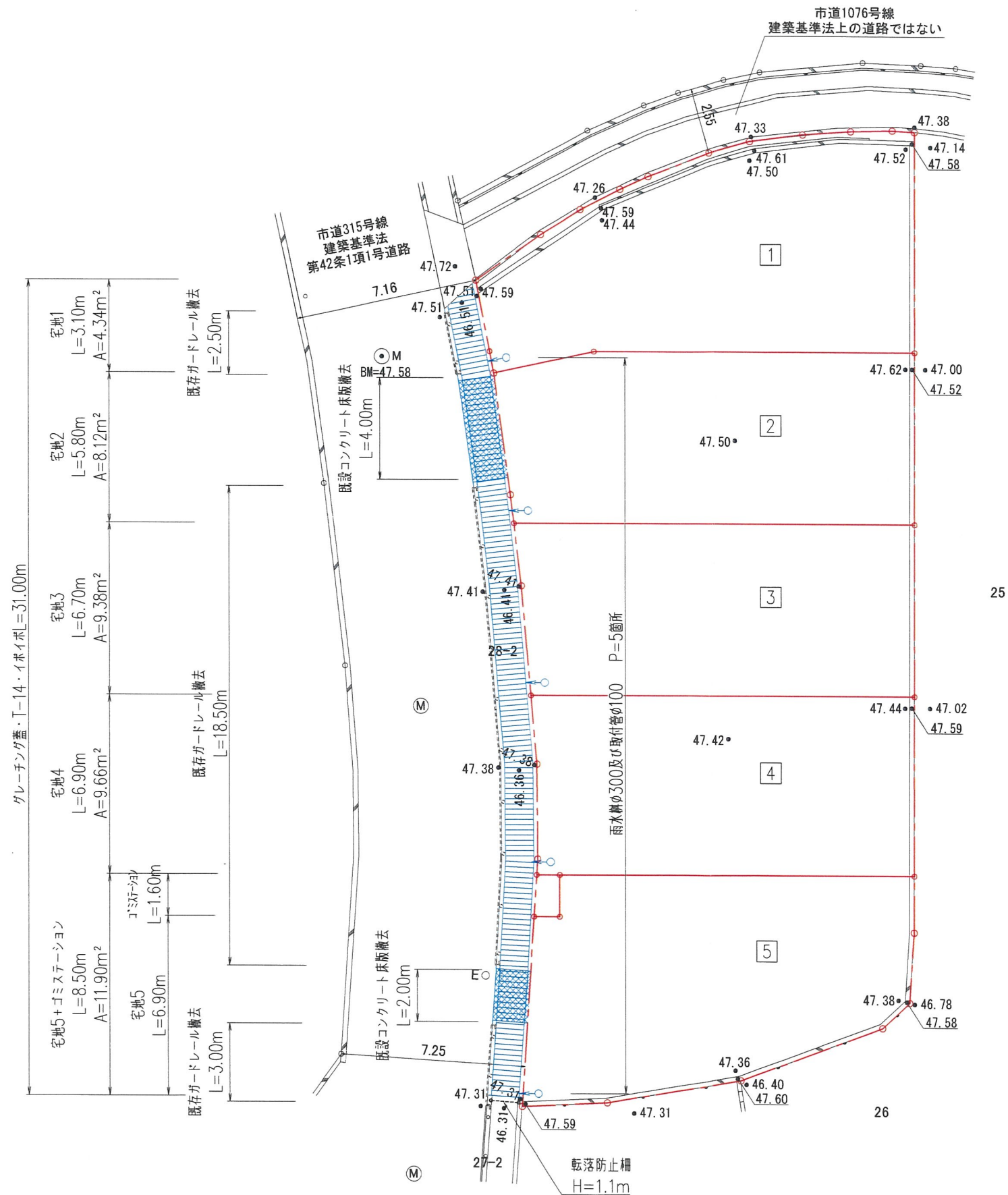
(A)

工 事 名		宝塚市巾着8丁目宅地造成工事				NO.508-D5	
図 面 名		造成計画縦横断面図				Scale 1:150	
社 長	専 門	課 長	担当	調 査	測 量	設 計	計 算
						校 核	検 査
							修 正
(作成日)		R7・04・11		(修正日)			
(建築コンサルタント(通称「水・緑地」)技術士(地盤)地盤設計・測量士・土地環境調査士一級建築士)							
		株式 会社		アアク設計		土木設計課	
〒655-0022 宝塚市野上1-2-7 E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp				TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (専業)			

宝塚市中筋8丁目プロジェクト



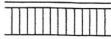
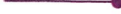
S = 1 : 200



凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 47.00
宅内雨水溝φ300 及び取付管φ100	
グレーチング蓋	
転落防止柵	

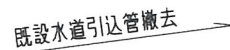
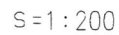
工事名	宝塚市中筋8丁目宅地造成工事		NO.508-09					
図面名	道路・雨水排水施設計画画面図		Scale 1:200					
社 長	副 社 長	担 当	調 査	測 量	計 算	検 閲	検 算	修 正
(作成日) R7・04・11 (修正日) R7・05・09								
建設コンサルタント (道路・水・排水)・技術士(機械)と建設設計・計費士・土地家屋調査士一級建築士								
		株式会社 アイク設計		土木設計課				
〒665-0022宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp				TEL 0797 (771) 0432 (代表) FAX 0797 (771) 5139 (代発)				

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 47.00
宅内雨水溝φ300	
グレーチング蓋	
転落防止柵	
既設污水本管φ250	
新設污水本管φ200 及び取付管φ150	
既設污水本管φ200 改築	
新設污水本管φ150 及び取付管φ150 (ゴミステーション)	

○150 (H=0.8) 4.50 21.00
 ↑ ↑ ↑ ↑
 取付管 汚水樹 取付管 上流側人
 形状 深さ 延長 から 距

工 事 名	宝塚市新第8丁目宅地造成工事	N0.508-01							
図 面 名	汚水排水施設設計面平面図	Scale 1:200							
社 長	副 社 長	担 当	調 査	測 量	設 計	計 算	校 査	校 核	修 繕
(作成日) R7・04・11 (修正日) R7・05・09 建設コンサルタント (通称「土木・測計」) 技術士(環境土木)設計士・測量士 土木系監理士 一般建設士									
		株式 会社		アーク設計				土木設計課	
〒665-0022 宝塚市新第1丁目2-7 E-mail: acc@iyo.co.jp						TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (代表)			

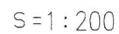
宝塚市中筋8丁目プロジェクト



名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 47.00
宅内雨水排水管φ300	
グレーチング蓋	
転落防止柵	
既設水道本管 φ150	
新設水道引込管 φ25 (φ20)	
既設水道引込管撤去	
既設ガス本管φ200	
新設ガス引込管φ30	
既設ガス引込管撤去	

11

宝塚市中筋8丁目プロジェクト



既設舗装撤去復旧範囲
S=147.0m²

凡 例

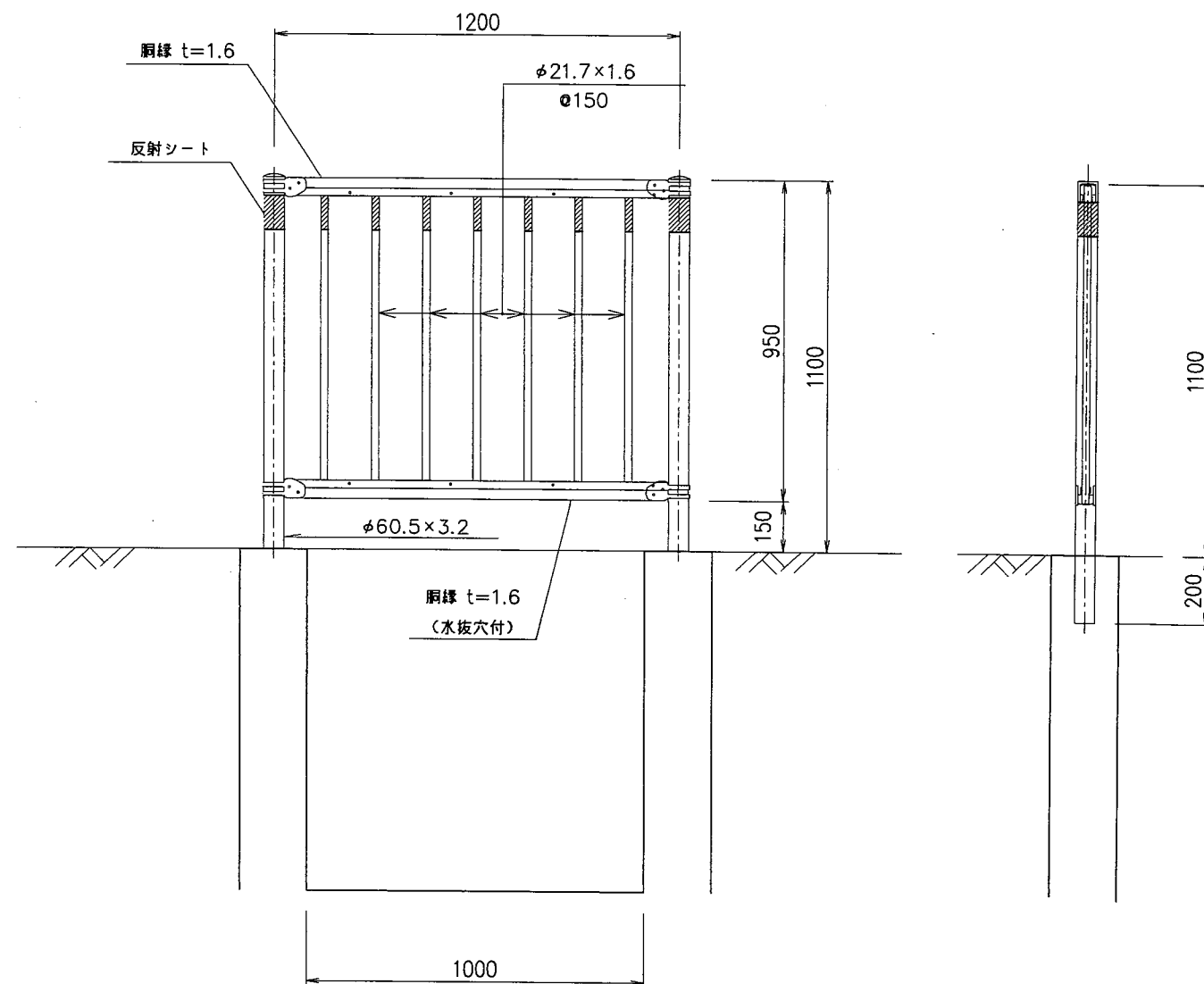
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 47.00
宅内雨水溝φ300	
グレーチング蓋	
転落防止柵	
既設汚水本管φ250	
新設汚水溝φ200 及び取付管φ150	
新設汚水溝φ200 改築	
新設汚水溝φ150 及び取付管φ150 (ゴミステーション)	
既設水道本管 φ150	
新設水道引込管 φ25 (φ20)	
既設水道引込管撤去	
既設ガス本管φ200	
新設ガス引込管φ30	
既設ガス引込管撤去	

※ アスファルト舗装の撤去復旧範囲については
宝塚市道路管理課との立会により決定する

工事名		宝塚市中筋8丁目宅地造成工事		N0.500-012	
図面名		舗装工計画平面図		Scale 1:200	
社長	副社長	専任	担当	調査	測量
設計	計算	校閲	校訂	修正	
(作成日) R7-04-11 (修正日) R7-05-09					
建設コンサルタント (調査・水・地質) 株式会社 堀尾・島田・佐藤・斎藤 土木事業調査士一級建築士一級造園士					
		株式会社 アーク設計		土木設計課	
〒665-0022 宝塚市北1丁目2-7 E-mail: aac@joy.co.ne.jp			TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

転落防止柵 ($H=1.1\text{m}$)

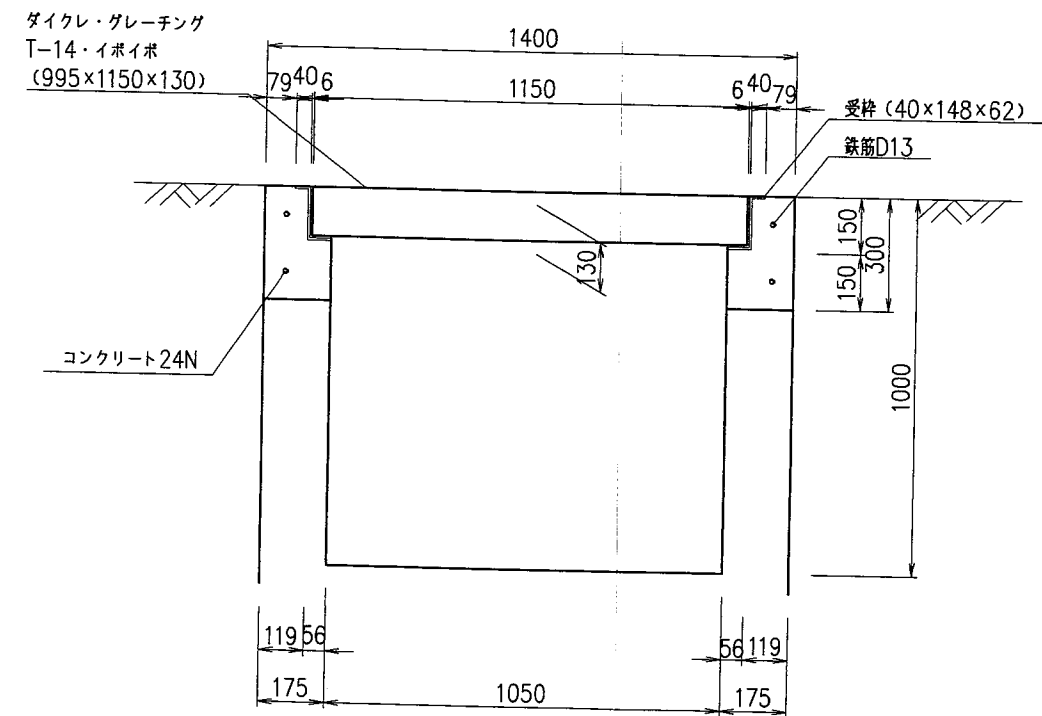
S=1:20



(朝日スチール工業 PZ-K1100 同等品)

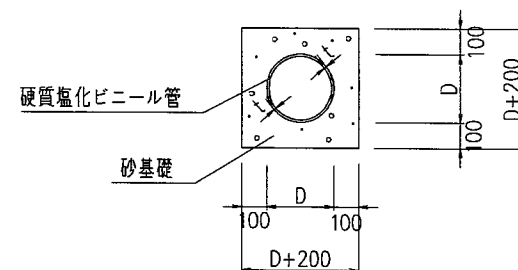
水路蓋掛構造図

S=1:20



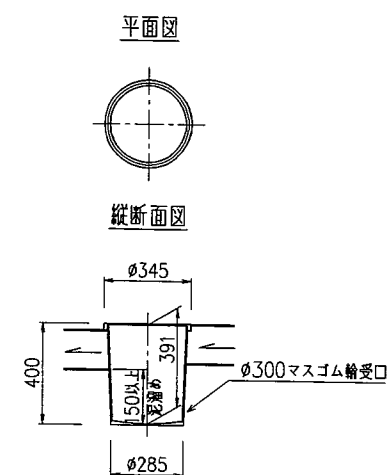
工事名	宝塚市中筋8丁目宅地造成工事							NO.508-D13	
図面名	水路蓋柵施設構造図							Scale 1:20	
社長	副社長	担当	調査	測量	設計	計算	校核	核算	修正
(作成日)		R7-04-11		(修正日)		R7-06-05			
(監理コンサルタント) (監理-水保) 佐藤 正樹 (監理-土木) 藤田 浩士 (監理-土木) 藤田 浩士 (監理-土木) 藤田 浩士									
株式会社 アーク設計							土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@ip.ocn.ne.jp							TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (代表)		

管渠工 (VU ϕ 100)



呼び径	D (外径)	t
100	114	7.0

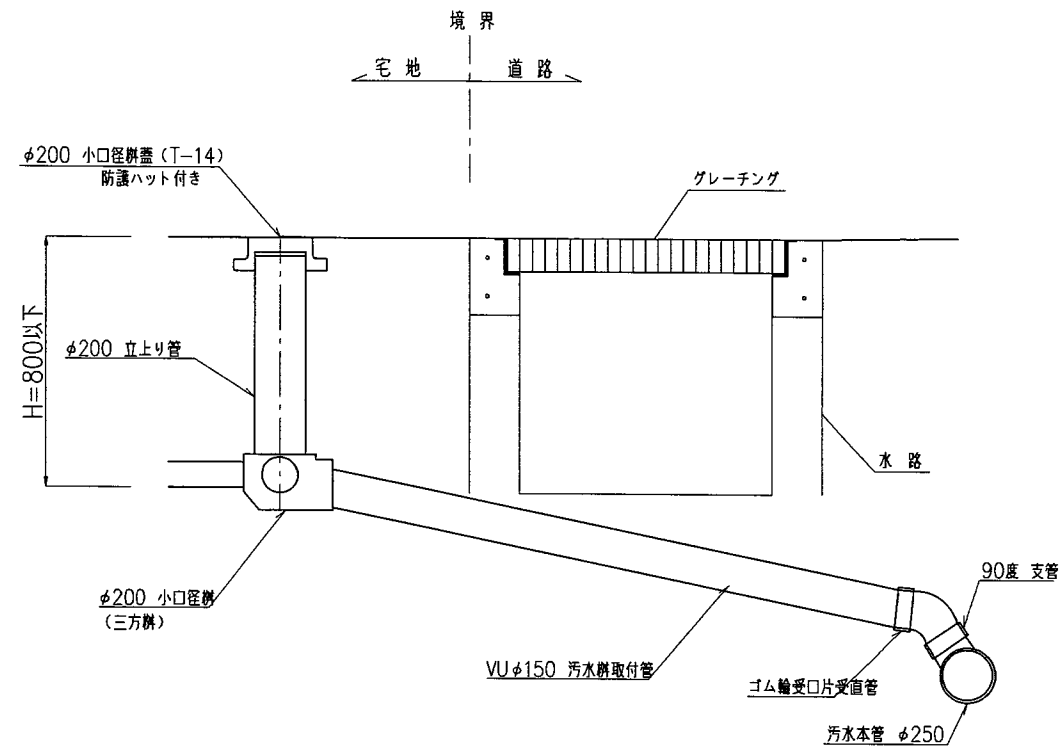
宅地内雨水樹 (φ300)



※ 有孔蓋とする

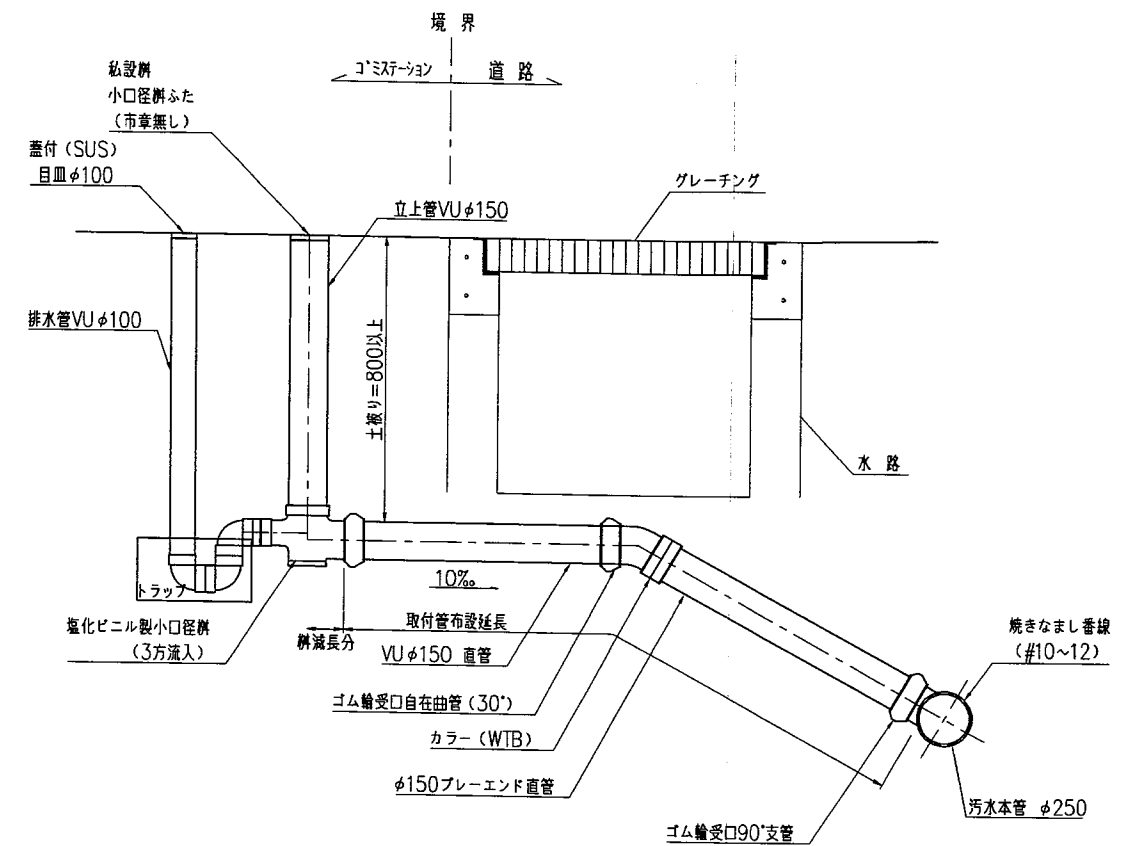
工事名	宝塚市中筋8丁目地造成工事	NO.508-014
図面名	雨水排水施設構造図	Scale 1:30
社名	明理建設株式会社	調査測量設計計算図検算修正
作成日	R7・04・11 (修正日)	
設計者	株式会社 アイク設計	土木設計課
〒685-0022宝塚市野上1丁目2-7	TEL 0797 (71) 0432 (代表)	
E-mail: aac@py.ocn.ne.jp	FAX 0797 (71) 5139 (受発)	

宅地内汚水枳取付標準図

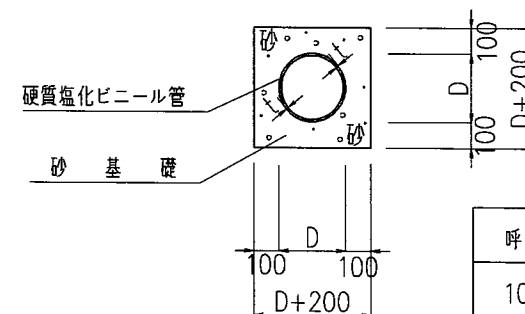


- ※ 低勾配 (0°~15°) の場合は、V型自在継手を使用する。
- ※ 車両乗入部は保護蓋設置の事。

ゴミステーション内汚水枳取付標準図

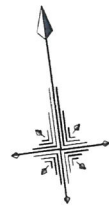


汚水管 VUφ100, VUφ150



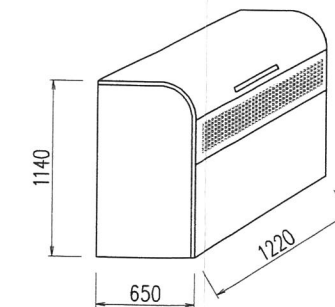
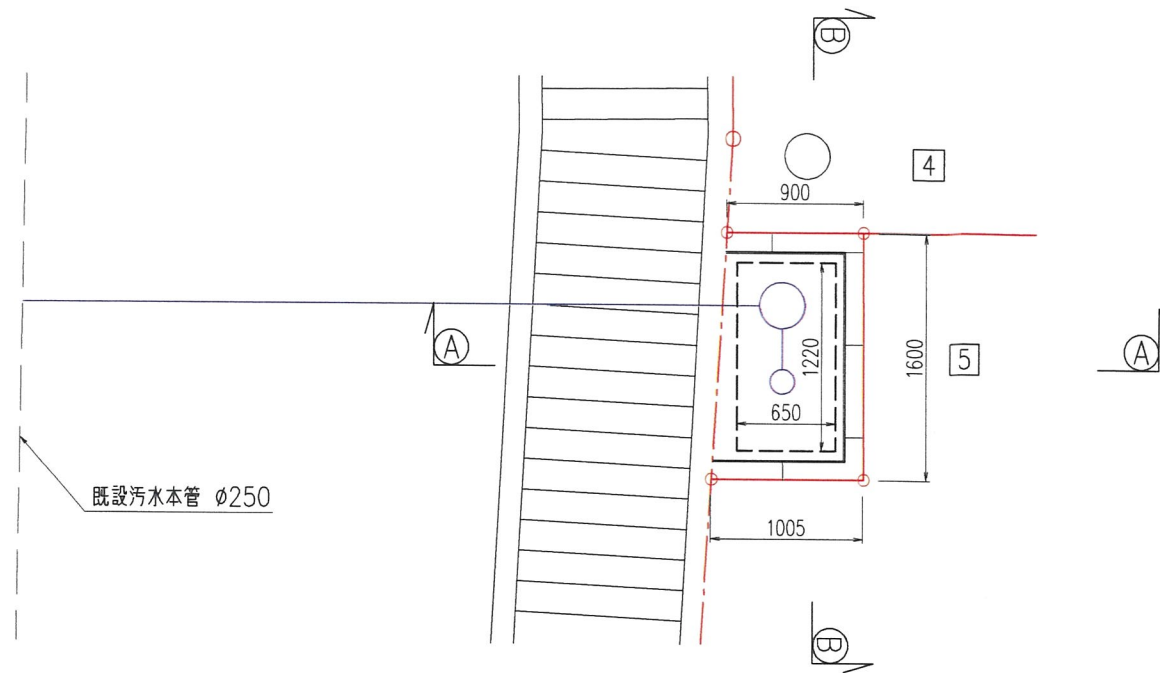
呼び径	D (外径)	t
100	114	7.0
150	165	7.5

工 事 名		宝塚市中筋8丁目宅地造成工事		NO.508-D15	
図 面 名		汚水排水施設構造図		Scale 1:30	
社 長	副 社 長	課 長	担 当	調 査	測 量
設 計	計 算	校 閲	校 閲	修 正	
(作成日) R7・04・11 (修正日)					
(監理コンサルタント (通称下水管理) 代表土木課長毛野野上 剛士・土木課副課長・土木課設計士)					
 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@py.ocn.ne.jp			FAX 0797 (71) 5139 (受発)		



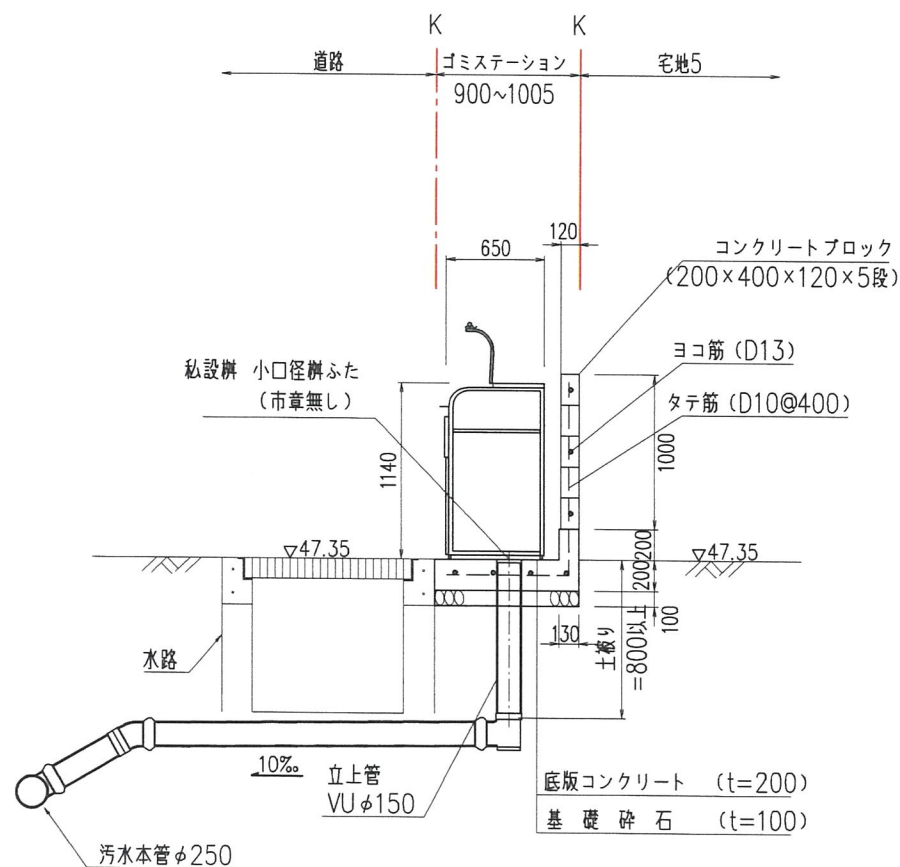
S=1:50

平面図
S=1:50

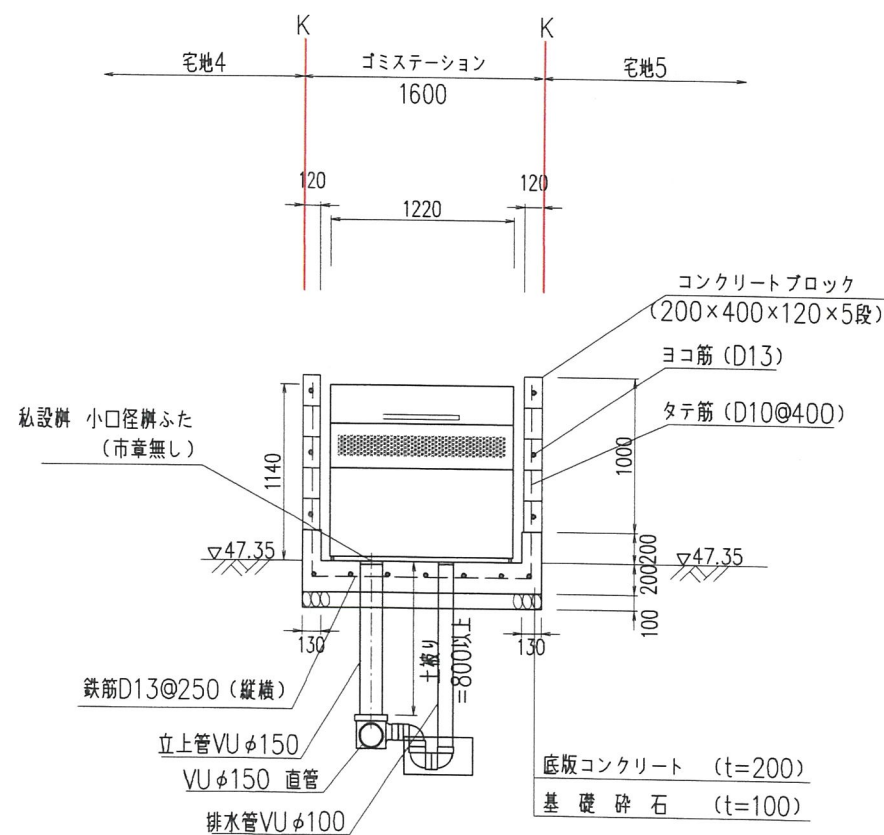


ヨドコウ DPUB-800 相当品
寸法: W1220、B650、H1140
重量: 60kg
容量: 800L (45Lゴミ袋18ヶ相当)
材料: ガリバリウムカラー鋼板、亜鉛めっき降板・鋼管・粉体塗装仕上げ
備考: 据置式(組立式) / 一般地・積雪地併用

A-A 断面図
S=1:50



B-B 断面図
S=1:50



コンクリート強度: 21N/mm²

鉄筋: 縦横 250ピッチ以下
SD295A
D13

工事名	宝塚市中筋8丁目宅地造成工事	N0.508-D16
図面名	ゴミステーション構造図	Scale 1:50
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	図面	検査
修正		
(作成日) R7.04.11 (修正日)		
建設コンサルタント (道路下水設計) 技術士 建築士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士		
株式会社 アイク設計 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)		