

開発構想届

令和7年 4月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 伊丹市荒牧南3丁目4番15号

株式会社 ティ・エヌ・ケー

氏名 代表取締役 田中 弘章

(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-(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 中筋5丁目71、67-1、67-2、63-9の一部			
	開発事業区域の面積	1942.01 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	
開発構想	開発構想の名称		宝塚市中筋5丁目宅地分譲計画		
	開発構想の目的		戸建住宅分譲(13区画)		
	予定建築物	用途	戸建専用住宅	住戸数	13 戸
		階数	地上 2 階 / 地下 階	高さ	8 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7年11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:) ☒ 宝塚市建築主事 ☒ 未定				

※受付処理欄

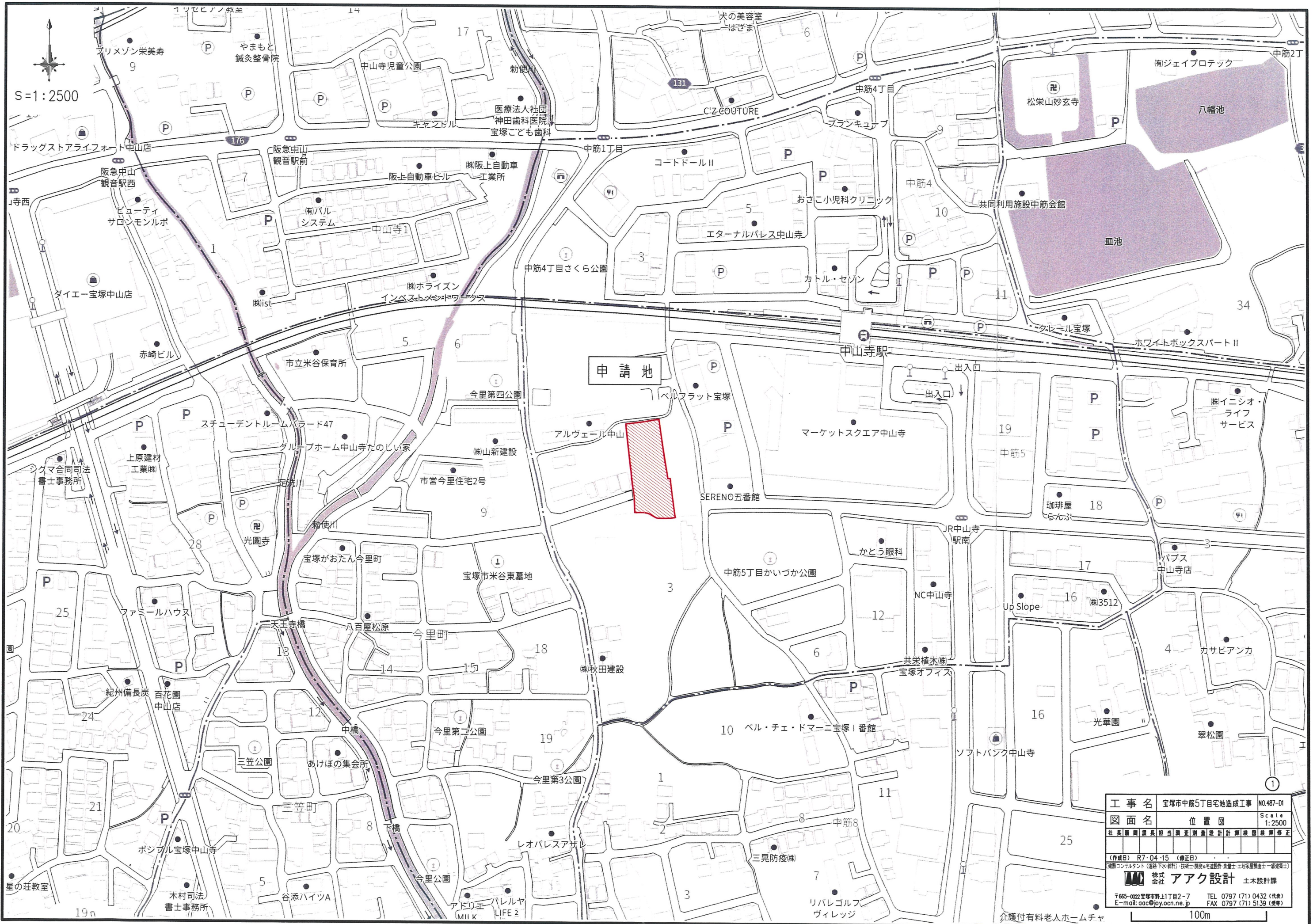
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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)

(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。	殊更に小規模な開発事業区域を設定しません。
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。	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。	開発事業区域の周辺における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。	開発事業区域における防犯対策に努めます。
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。	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努めます。
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努めます。

(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。

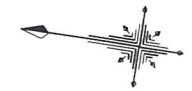


工 事 名	宝塚市中筋5丁目宅地造成工事 NO.487-01		
図 面 名	位 置 図	Scale 1:2500	
社 長	課 長	当 部 課 長	計 画 課 長
土 木 設 計	土 木 設 計	土 木 設 計	土 木 設 計
(作成日) R7・04・15 (修正日)			
建設コンサルタント(道路・土木設計)・技術・開発・宅地設計・測量・土壌調査・測量士・測量士補・測量士			
 株式会社 アーク設計		土木設計課	
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7		TEL 0797 (71) 0432 (代表)	
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp		FAX 0797 (71) 5139 (受発)	

介護付有料老人ホームチャ

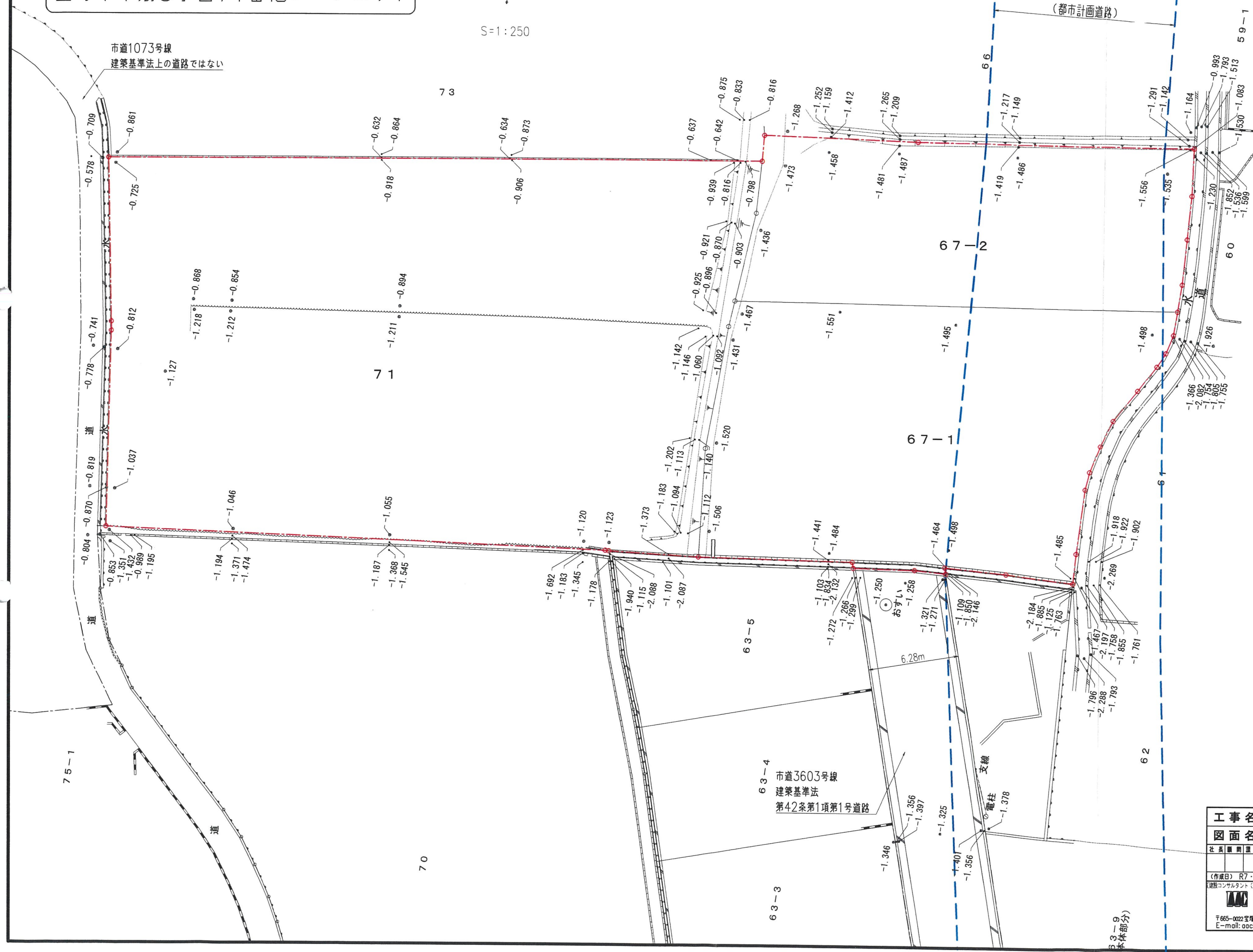
100m

宝塚市中筋5丁目71番他プロジェクト



S=1:250

凡 例	
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 0.60



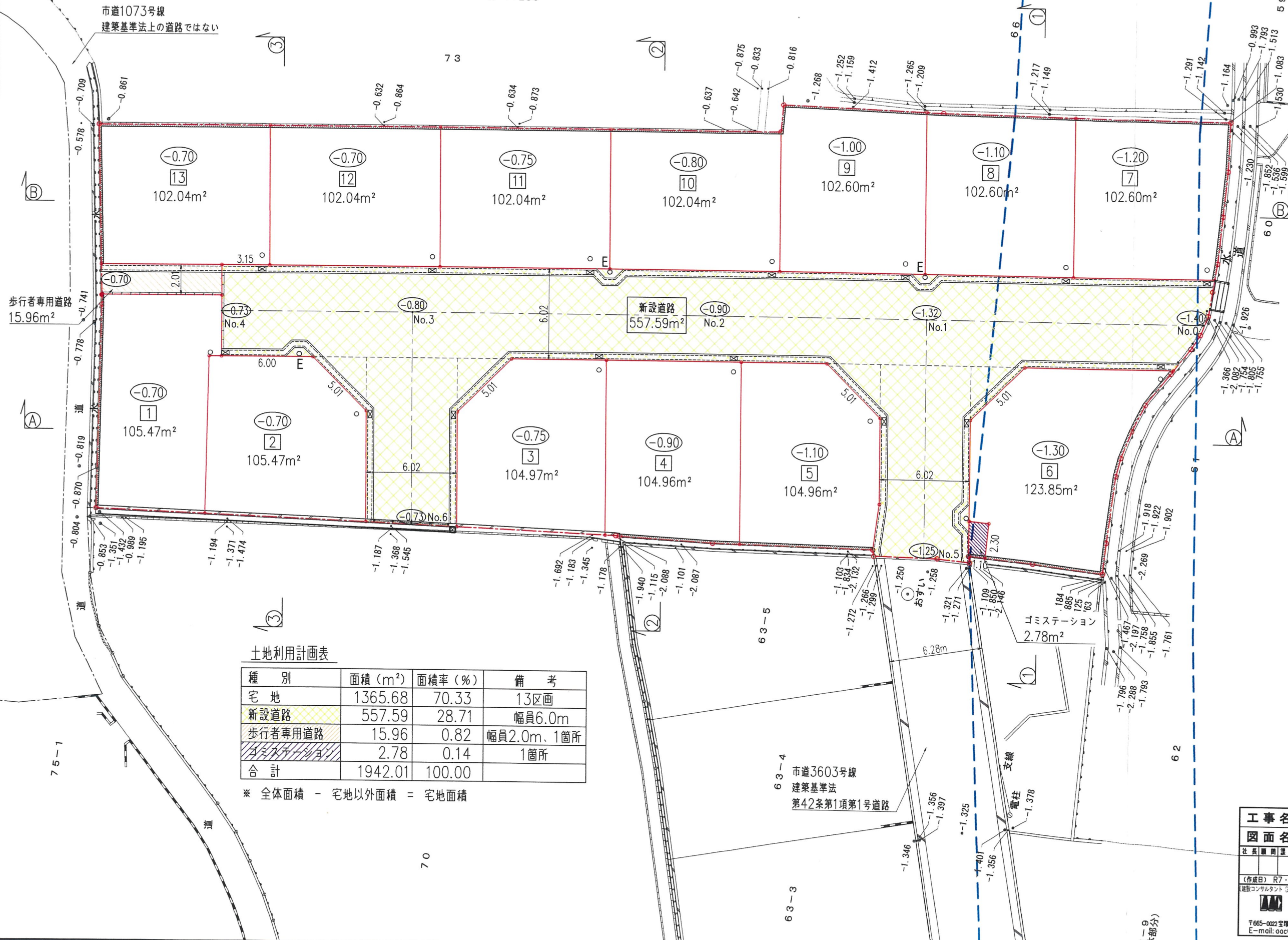
工 事 名	宝塚市中筋5丁目宅地造成工事	NO.487-D2
図 面 名	現況平面図	Scale 1:250
社 長 副 社 長 技 術 課 長 監 査 課 長 設 計 課 長 計 算 課 長 検 査 課 長 修 正 課 長		
《作成日》 R7・04・15 《修正日》 R7・04・25		
建設コンサルタント（道路・土木・設計） 法人士 関谷 宅地設計・測量士 土地家屋調査士 一級建築士		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@jy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受番)		

宝塚市中筋5丁目71番他プロジェクト

S=1:250

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	○
現況地盤高	● 0.60
計画地盤高	○ 0.50
L型擁壁	〰〰〰
敷地境界コンクリート	〰〰〰
歩車道境界ブロック	〰〰〰
かんたん側溝	〰〰〰
U型側溝 (区域外)	〰〰〰
グレーチング蓋	⊠
雨水井300×300 (区域外)	⊠
宅地内雨水井φ300 及び取付管φ100	○
電 柱	○ E



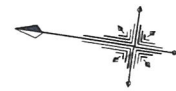
土地利用計画表

種 別	面積 (m ²)	面積率 (%)	備 考
宅 地	1365.68	70.33	13区画
新設道路	557.59	28.71	幅員6.0m
歩行者専用道路	15.96	0.82	幅員2.0m、1箇所
コミステーション	2.78	0.14	1箇所
合 計	1942.01	100.00	

※ 全体面積 - 宅地以外面積 = 宅地面積

工事名	宝塚市中筋5丁目宅地造成工事	NO.487-03
図面名	土地利用計画平面図	Scale 1:250
社長 関 理 長 担 当 課 長 測 量 設 計 計 算 検 査 図 検 算 修 正		
(作成日) R7・04・15 (修正日) R7・04・28		
監理コンサルタント (通称: 下水・都市) 技術士 関 理 長 担 当 課 長 測 量 設 計 計 算 検 査 図 検 算 修 正		
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: oac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

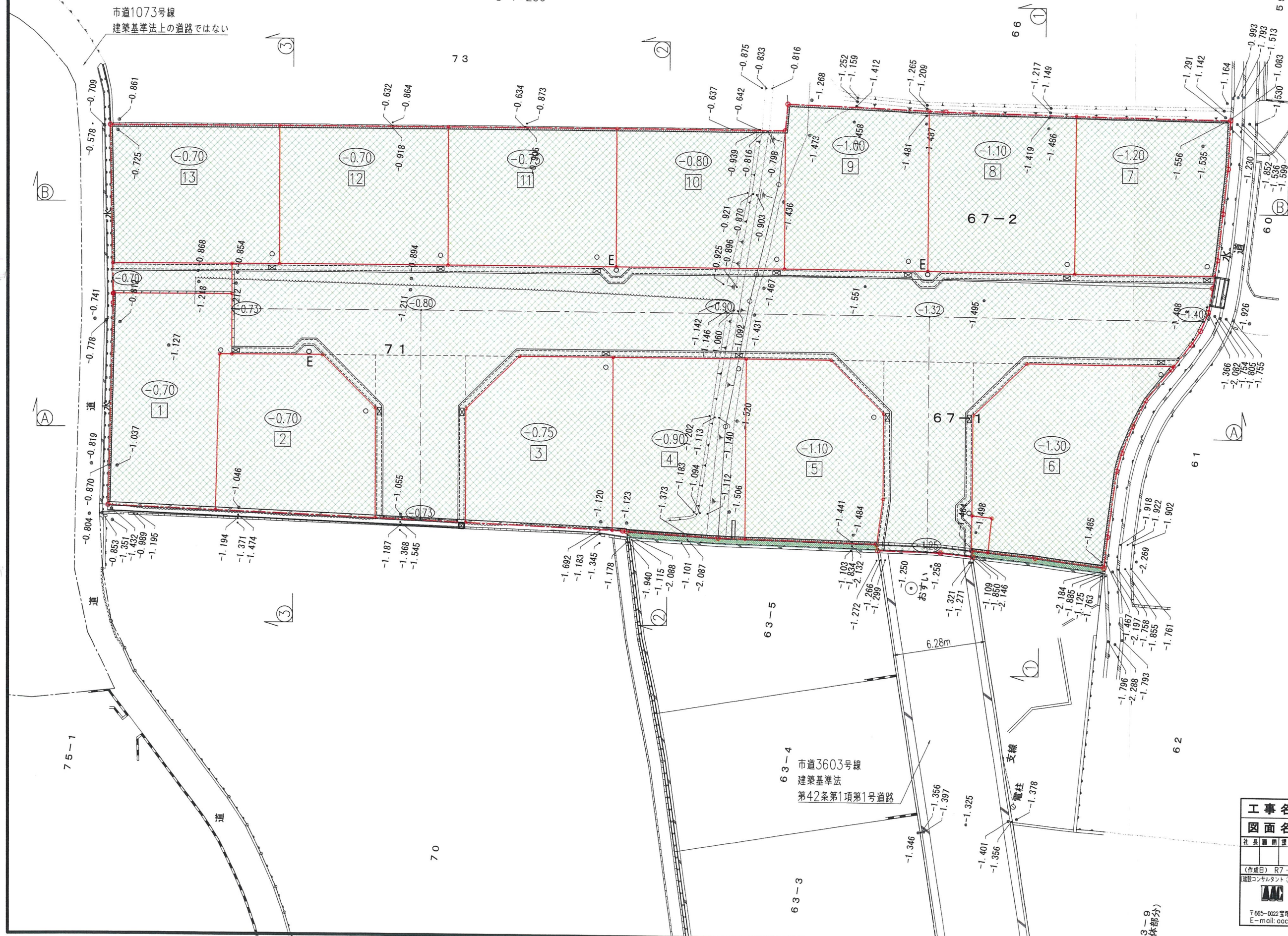
宝塚市中筋5丁目71番他プロジェクト



S=1:250

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 0.60
計画地盤高	○ 0.50
型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩車道境界ブロック	
かんたん側溝	
U型側溝 (区域外)	
グレーチング蓋	
雨水枳300×300 (区域外)	
宅地内雨水枳φ300 及び取付管φ100	○
電 柱	○ E
切 土	
盛 土	
区域外盛土	

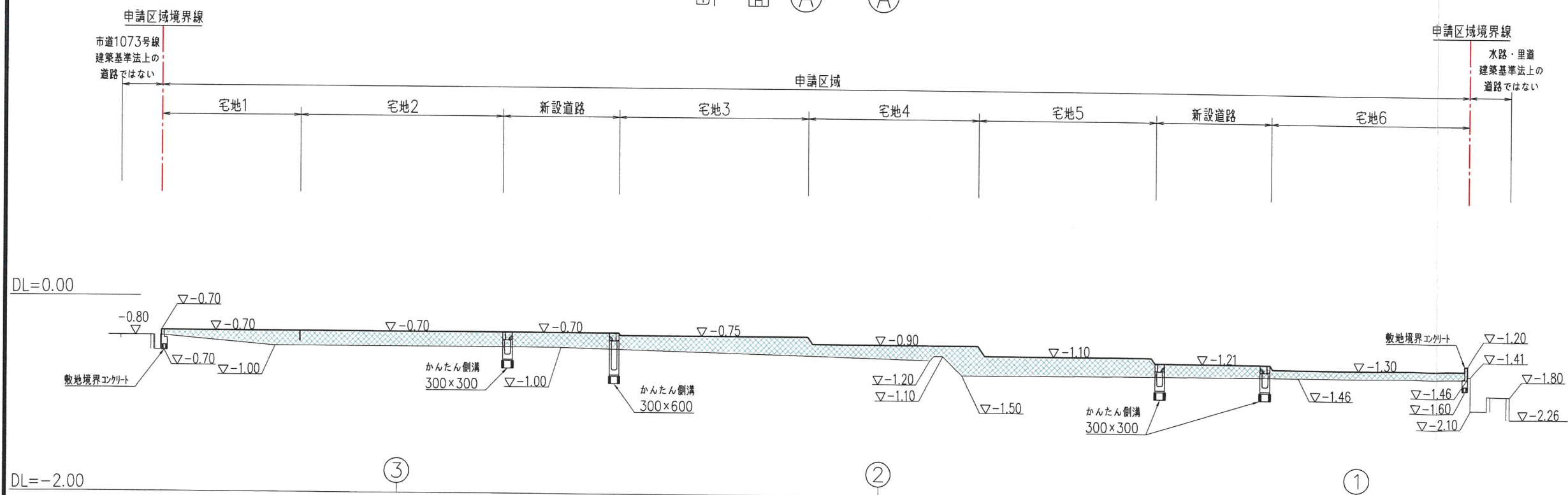


工 事 名		宝塚市中筋5丁目宅造成工事				NO.487-04		
図 面 名		造成計画平面図				Scale 1:250		
社 長	副 社 長	技 術 課 長	測 量 課 長	設 計 課 長	計 算 課 長	図 庫 課 長	機 械 課 長	修 正
(作成日) R7・04・15 (修正日) R7・04・28								
建設コンサルタント (道路・下水・都市計画) 技術士 建築士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士								
		株式 会社			アーク設計		土木設計課	
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)								
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)								

断面 ① — ②

名 称	記 号
申請区域境界線	
切 土	
盛 土	
区域外盛土	

切 土	————
盛 土	17.16m ²
区域外盛土	————



切 土	——
盛 土	19.43m ²
区域外盛土	——

工 事 名	宝塚市中筋5丁目宅地造成工事					NO.487-1	
図 面 名	造成計画縦断面図①					Scale 図式	
社 長	副 理	課 長	相 当	調 査	測 量	設 計	計 算 検 閲
							採 算 修 繕

(作成日) R7・04・16 (修正日)

(図説)コンタクト文 (通達)下水・排水計・技術士・建築士4名監理・測量士・土地家屋調査士一級測量士



ア・ア・ク設計

株式
会社

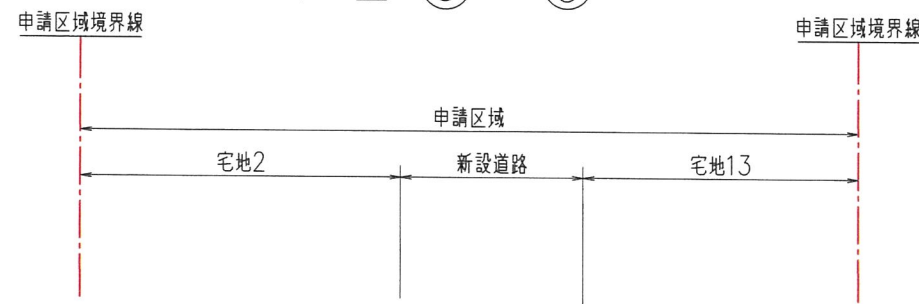
土木設計課

T 665-0022 宝塚市上1丁目2-7
E-mail: aac@jv.ocn.ne.jp

FAX 0797 (71) 0439 (代表)
TEL 0797 (71) 5132

SH=1:250
SV=1:100

断面 ③ - ③

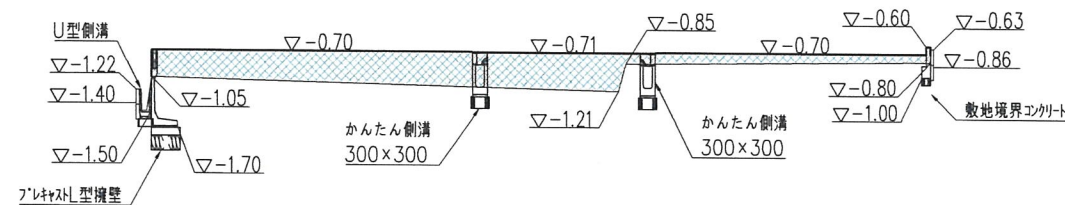


切土	—
盛土	7.93m ²
区域外盛土	—

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	— — —
切 土	■
盛 土	■
区域外盛土	■

DL=0.00



DL=-2.00

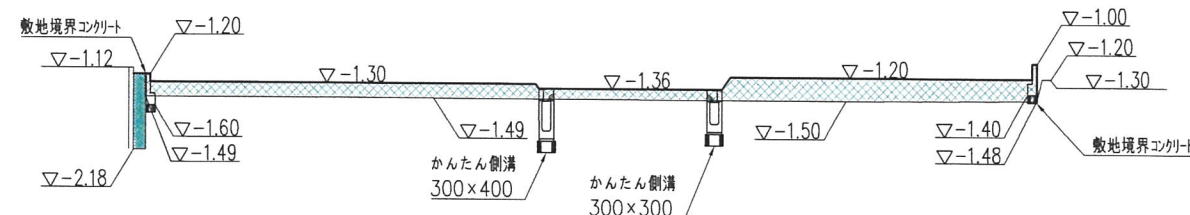
Ⓐ

Ⓑ

断面 ① - ①



DL=0.00



DL=-2.00

Ⓐ

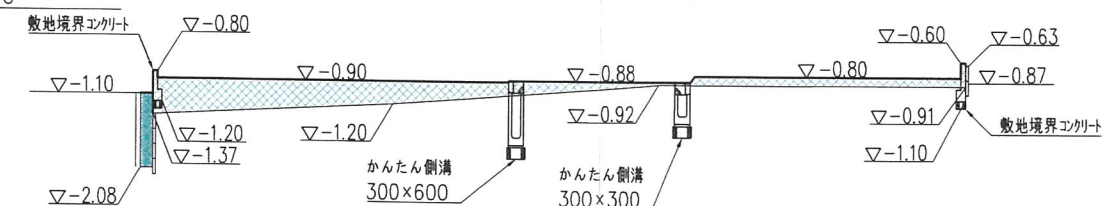
Ⓑ

切土	—
盛土	6.36m ²
区域外盛土	0.39m ²

断面 ② - ②



DL=0.00



DL=-2.00

Ⓐ

Ⓑ

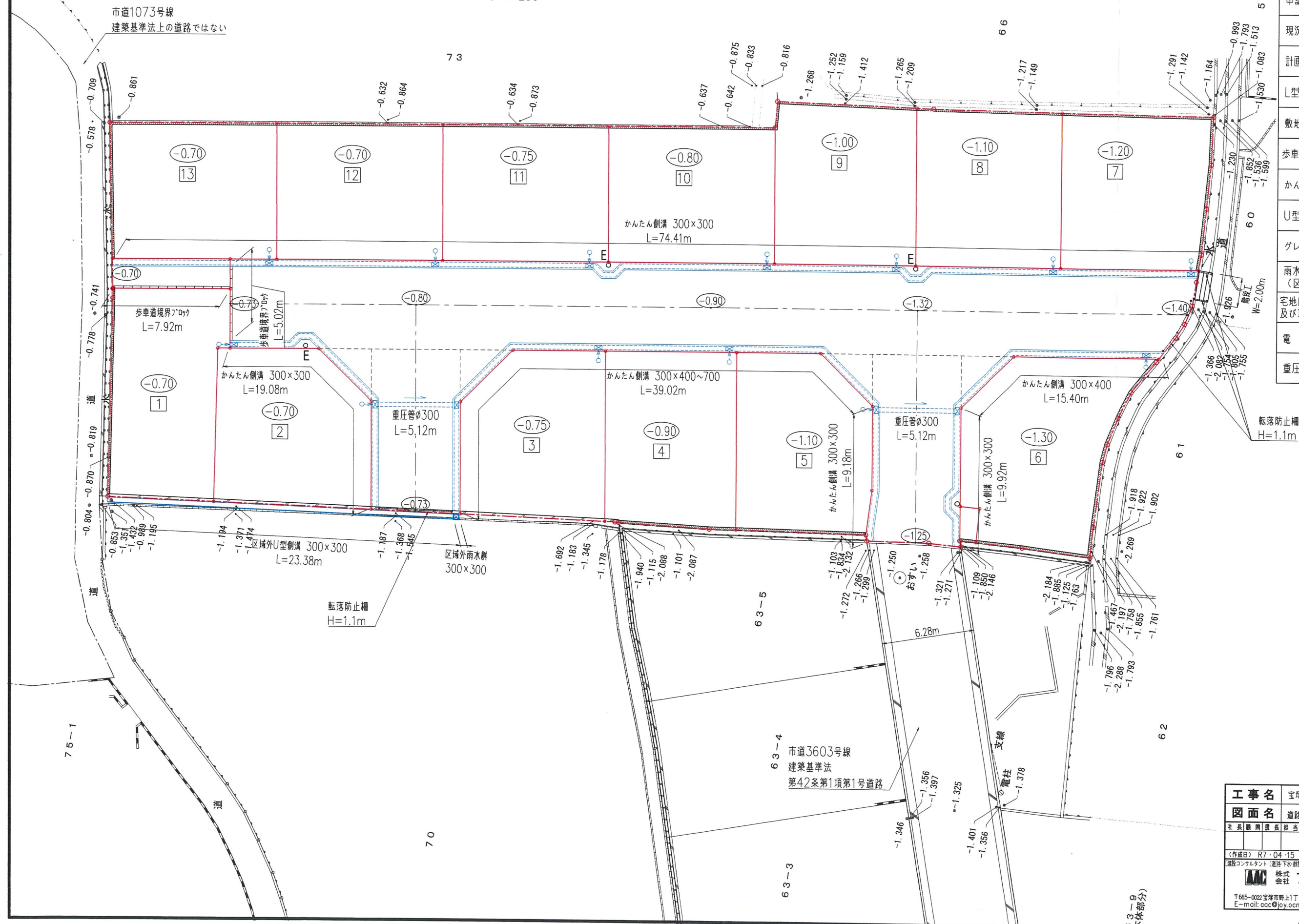
切土	—
盛土	5.70m ²
区域外盛土	0.40m ²

⑥

工事名	宝塚市中筋5丁目宅地造成工事	NO.487-D6
図面名	造成計画縦横断面図②	Scale 図示
社長	副社長	担当
測量	設計	計算
検算	校核	修正
(作成日) R7・04・16 (修正日)		
(建設コンサルタント (道路・下水・都市計画)・技術士・建築士・国土形成計画士・土地家屋調査士・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)		

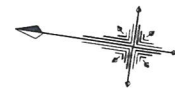
凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 0.60
計画地盤高	○ 0.50
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩道境界ブロック	
かんたん側溝	
U型側溝（区域外）	
グレーチング蓋	
雨水溝300×300 （区域外）	
宅地内雨水溝φ300 及び取付管φ100	
電 柱	○ E
重圧管φ300	



工事名	宝塚市中筋5丁目宅地造成工事										NO.487-011						
図面名	道路・雨水排水施設設計平面図										Scale 1:250						
社	長	副	課	長	相	当	調	査	測	量	設	計	算	核	算	修	正
(作成日) R7・04・15 (修正日) R7・04・28 建設コンサルタント(道路下地・都市) 技術2 関谷 和彦設計 専事士 二地家 康彦土主一級建築士																	
		株式 会社 アーク設計										土木設計課					
〒656-0022 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: oac@joy.co.jp TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (事務)																	

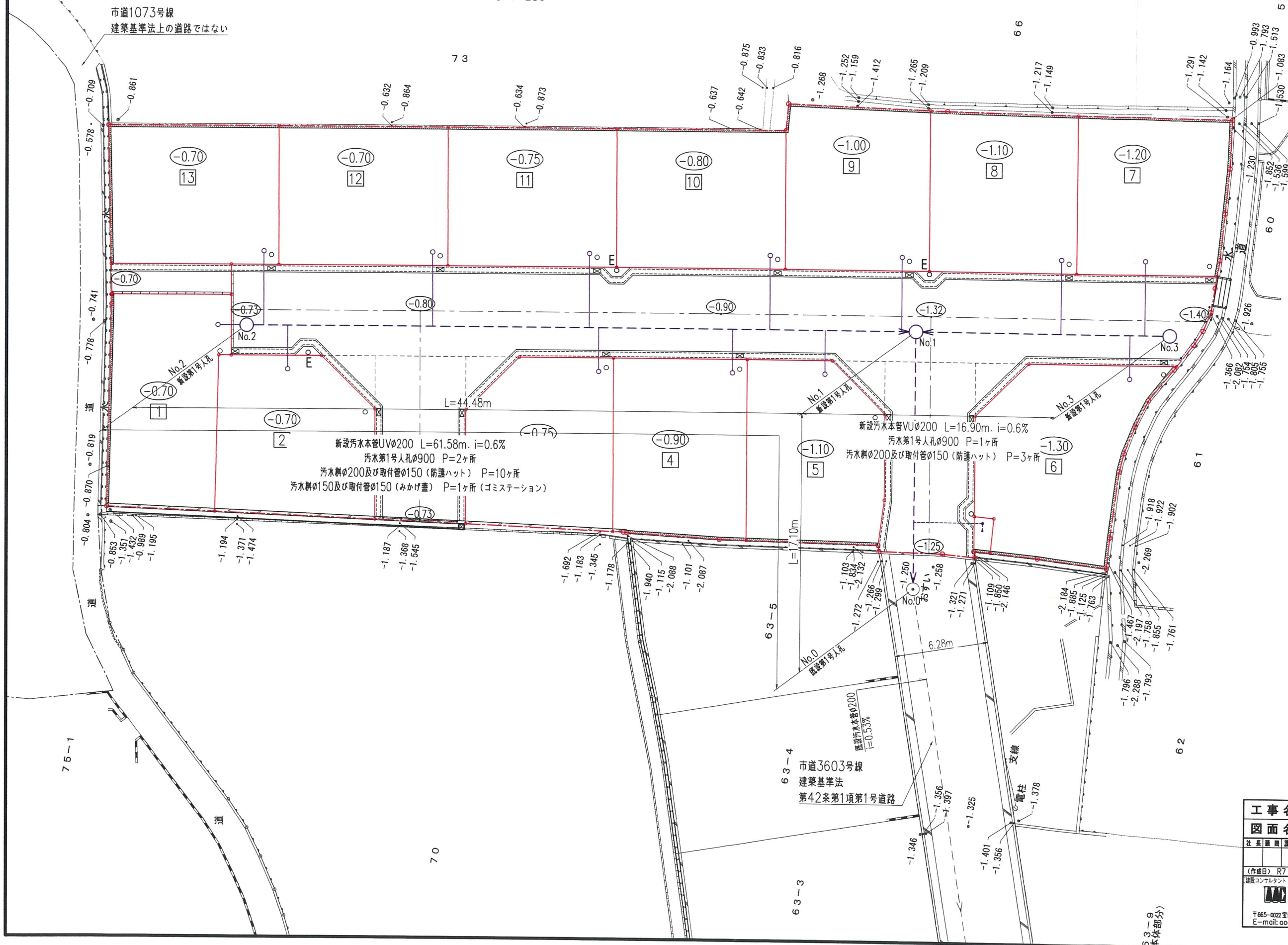
宝塚市中筋5丁目71番他プロジェクト



S=1:250

凡 例

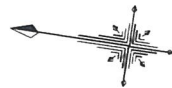
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 0.60
計画地盤高	(0.50)
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩車道境界ブロック	
かんたん側溝	
U型側溝 (区域外)	
グレーチング蓋	
雨水井300×300 (区域外)	
宅地内雨水井φ300 及び取付管φ100	
電 柱	○ E
既設污水管φ200	
新設第1号人孔 φ900	
新設污水本管 φ200	
新設污水井φ200 及び取付管φ150	
新設汚水井φ150 及び取付管φ150 (ゴミステーション)	



13

工事名	宝塚市中筋5丁目宅地造成工事	NO.487-D13
図面名	汚水排水施設計画平面図	Scale 1:250
社長 副社長 部長 次長 調査 測量 設計 計算 校閲 検算 修正		
〈作成日〉 R7・04・15 〈修正日〉 R7・04・28		
建設コンサルタント (道路・土木・設計) 技術・開発・宅地設計・建築士・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 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aic@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

宝塚市中筋5丁目71番他プロジェクト



S=1:250

市道1073号線
建築基準法上の道路ではない

73

66

59-1

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 0.60
計画地盤高	○ 0.50
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩車道境界ブロック	
かんたん側溝	
U型側溝（区域外）	
グレーチング蓋	
雨水溝300×300（区域外）	
宅地内雨水溝φ300及び取付管φ100	○
電 柱	○ E
既設水道本管φ75	---
新設水道本管φ75	---
新設水道引込管φ25（φ20）	---
既設ガス本管φ80	---
新設ガス本管φ80、φ50	---
新設ガス引込管φ30	---

(-0.70)
13

(-0.70)
12

(-0.75)
11

(-0.80)
10

(-1.00)
9

(-1.10)
8

(-1.20)
7

新設ガス本管φ50 L=46.33m
新設ガス引込管φ30 P=10箇所

新設水道本管φ75 L=18.50m
新設水道引込管φ25（φ20） P=3箇所

(-0.70)
1

(-0.70)
2

(-0.75)
3

(-0.90)
4

(-1.10)
5

新設水道本管φ75 L=60.60m
新設水道引込管φ25（φ20） P=10箇所

新設ガス本管φ80 L=35.00m
新設ガス引込管φ30 P=3箇所

63-5

61

62

63-4

市道3603号線
建築基準法
第42条第1項第1号道路

63-3

工事名	宝塚市中筋5丁目宅地造成工事	NO.487-D14
図面名	水道・ガス施設計画平面図	Scale 1:250
社長	副社長	担当
監理	測量	設計
計算	校核	図面修正
(作成日) R7・04・15 (修正日) R7・04・28		
建設コンサルタント (道路・下水・都市計画) 株式会社 宝塚土木設計・測量・土地家屋調査士・建設業士		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市界上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

S=1 : 250

73

敷地境界コンクリート
L=95.67m

66

59-17

敷地境界コンクリート

 $L = 13.93\text{m}$

75-1

07

5
1
3
6

63-4

3
/
3
(6

市道3603号線
建築基準法
第42条第1項第1号道路

6.28m

電柱	1.378
----	-------

(3-9 本体部分)

工事名	宝塚市中筋5丁目宅地造成工事										NO.487-D1
図面名	機壁計画平面図										Scale 1:250
社長	顧問	監理	担当	調査	測量	設計	計算	校核	核算	修正	
(作成日) R7・04・15 (修正日) R7・04・28 選取コンサルタント (通津下水 顧問)・技術士 野島 和彦設計・建設士 土岐宗廣監理・一般建築士											
 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: ooc@jyo.ocn.ne.jp							TEL 0797 (71) 0432 (代番) FAX 0797 (71) 5139 (事務)				