

(第1面)
開発構想届

令和5年2月2日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県西宮市両度町6番30号

積水ハウス株式会社 阪神支店
氏名 支店長 ~~森田 徹也~~ 河村 圭樹
(連絡先) 郵便番号 530-0047

住所 大阪市北区西天満一丁目7番20号

株式会社近畿日本コンサルタント

氏名 西川 剛史 若林

電話 06 (6312) 1377 080-8516-8340


FAX 06 (6312) 1388

e-mail nishikawa@kinkic.co.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 山手台西二丁目3番6			
	開発事業区域の面積	507.27 m ²	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" type="checkbox"/> 他人地	
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 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	宝塚山手台地区地区計画	
	宅地造成等規制法	<input checked="" type="checkbox"/> 規制区域内 <input type="checkbox"/> 規制区域外	地区まちづくりルール	<input type="checkbox"/> 有 () <input checked="" type="checkbox"/> 無	
開発構想	開発構想の名称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業			
	開発構想の目的	戸建て住宅2戸(分譲)			
	予定建築物	用途	戸建て住宅	住戸数	2 戸
		階数	地上 2 階 / 地下 階	高さ	10 m
造成工事	<input checked="" type="checkbox"/> 造成工事 有 <input type="checkbox"/> 造成工事 無	着手予定時期	令和5年6月1日ごろ		
建築確認を受ける機関	<input checked="" type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:)				

※受付処理欄

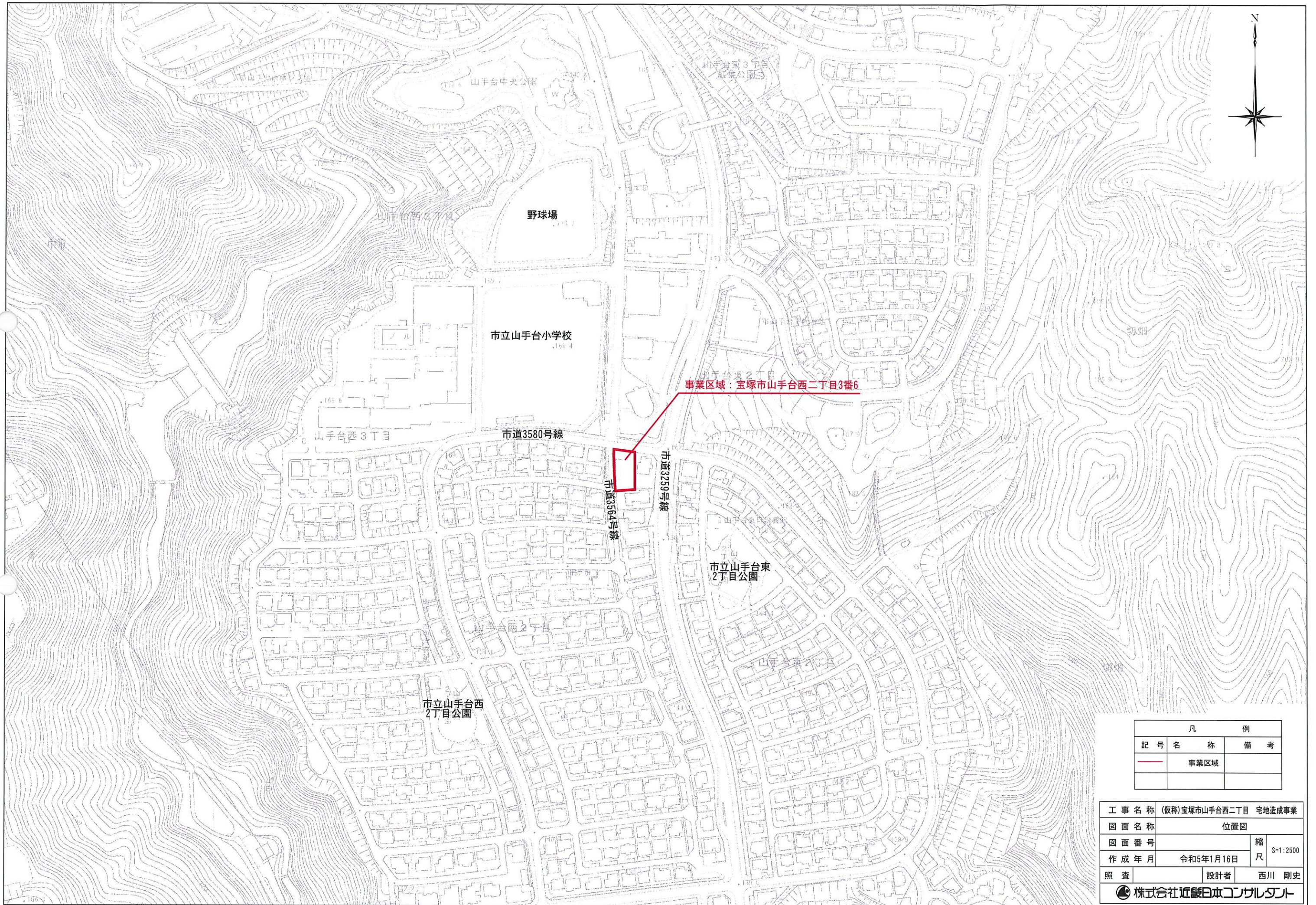
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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) 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つては、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。	・1筆すべてでの開発事業 ^ (購入予定地)
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無し
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。	・宅地内汚水樹を増設し、下水道管理者に移管する。
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。	・近隣住民に配慮してプライバシーの保護に努める。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	・照度を害さないように、街灯は移設しない計画とする。
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。	・駐車場の出入口は、見通しの良い箇所に設ける。
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。	【宝塚山手台地区地区計画】 ・緑とうるおいのある良好な居住環境の低層住宅地を形成するよう努める。

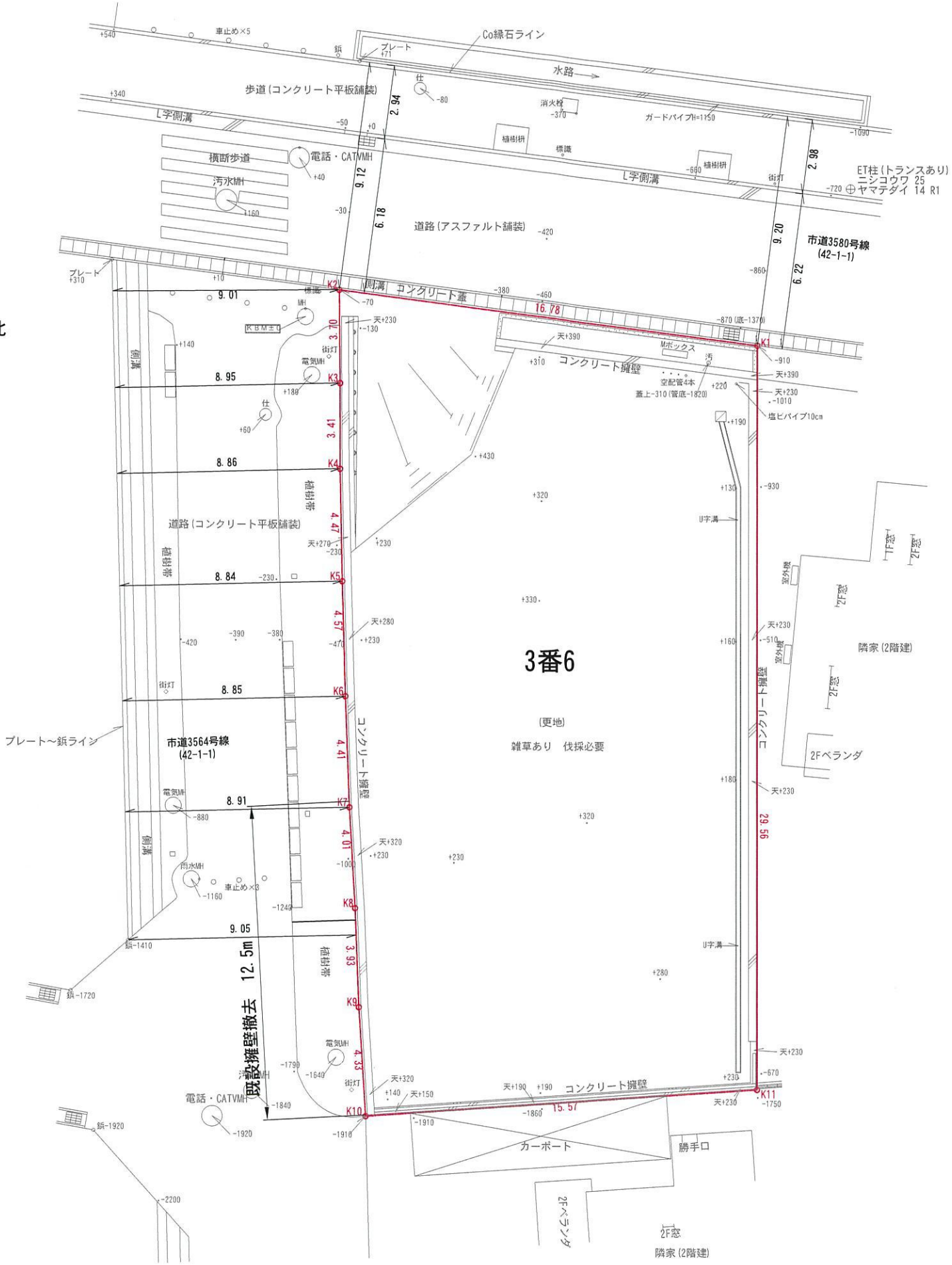
(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。



凡 例		
記号	名称	備考
	事業区域	

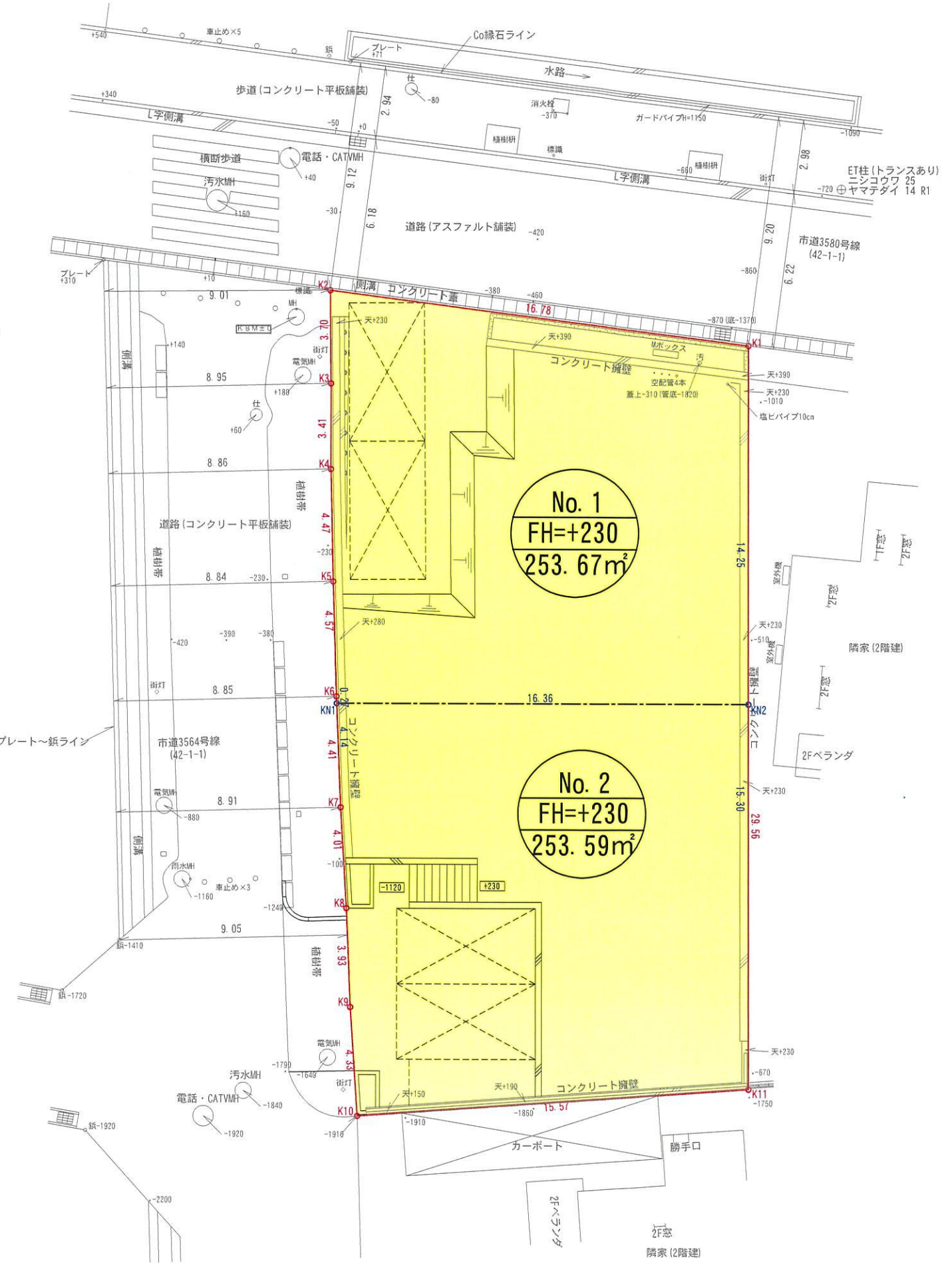
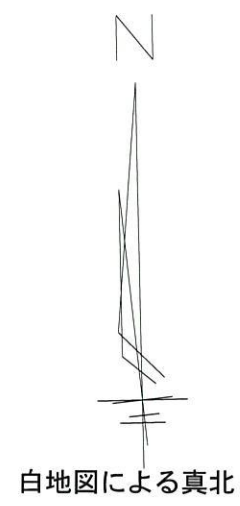
工事名称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業		
図面名称	位置図		
図面番号		縮尺	S=1:2500
作成年月	令和5年1月16日		
照査	設計者	西川 剛史	

白地図による真北



凡例		
種別	名称	備考
---	事業区域	

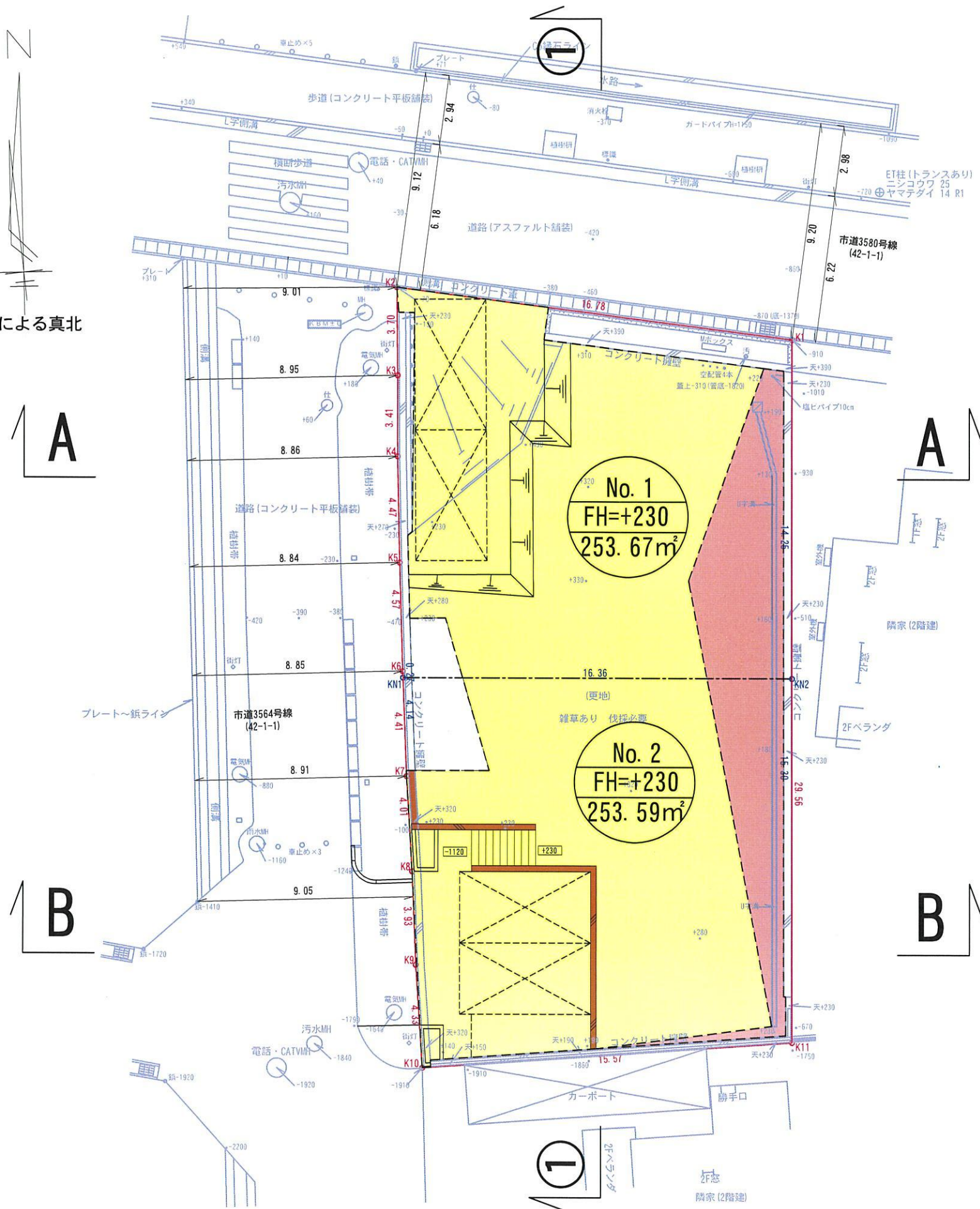
工事名称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業		
図面名称	現況図		
図面番号		縮尺	S=1:200
作成年月	令和5年1月30日		
照査	設計者	西川 剛史	
株式会社近畿日本コンサルタント			



種別	名称	面積 (m ²)	比率 (%)	備考
	宅地	507.27 m ²	100.00	2戸
	事業区域			
	合計	507.27 m ²	100.00	

工事名称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業		
図面名称	土地利用計画平面図		
図面番号		縮尺	S=1:200
作成年月	令和5年1月24日		
照査	設計者	西川 剛史	
株式会社近畿日本コンサルタント			

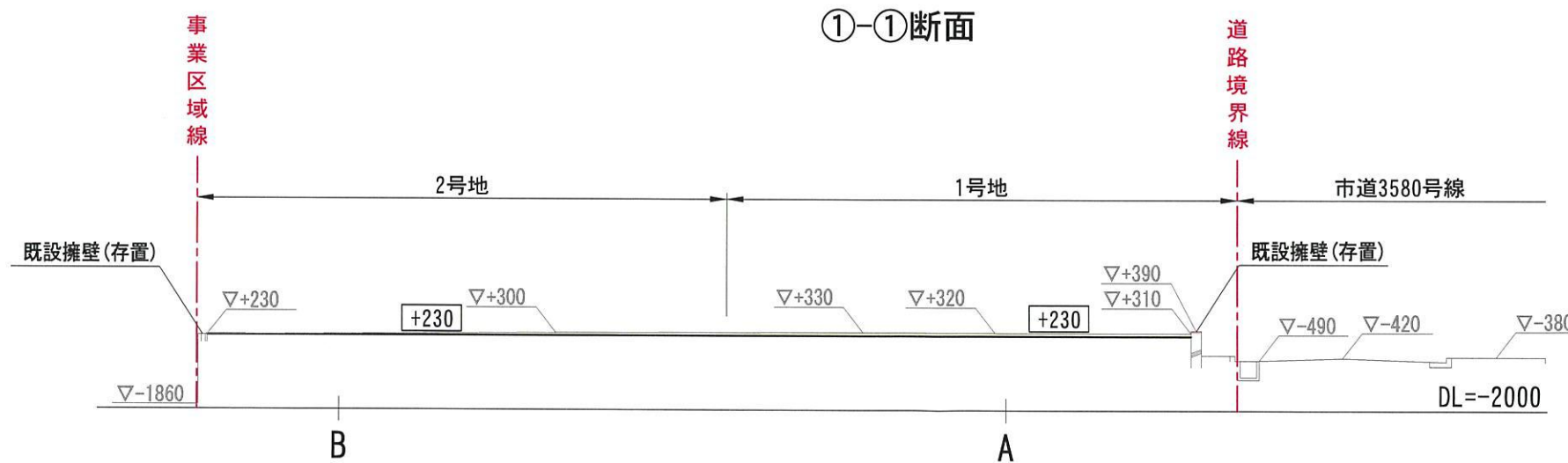
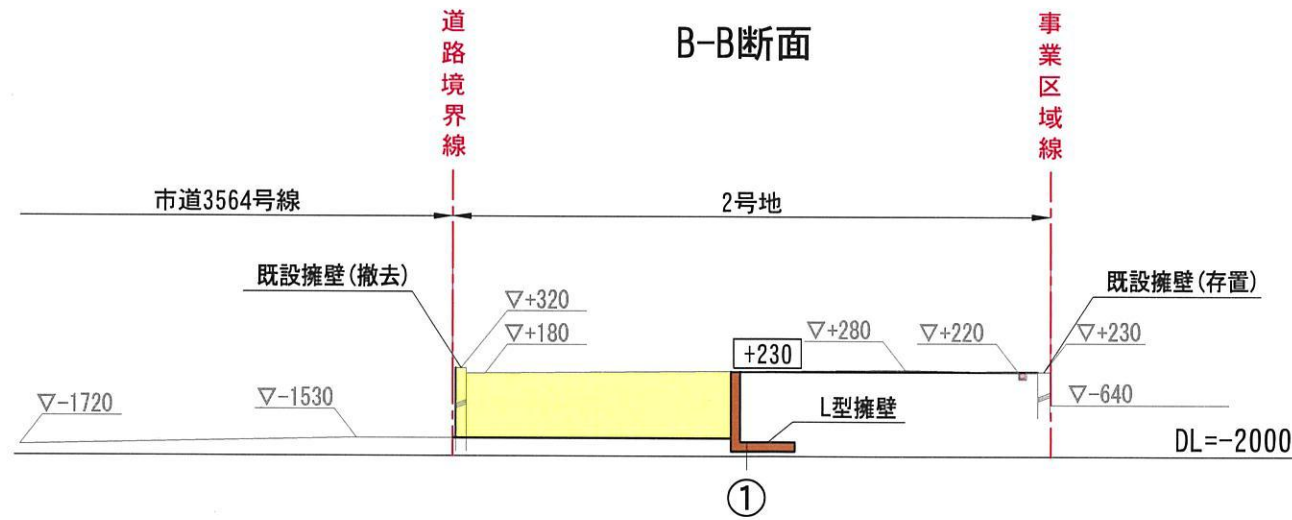
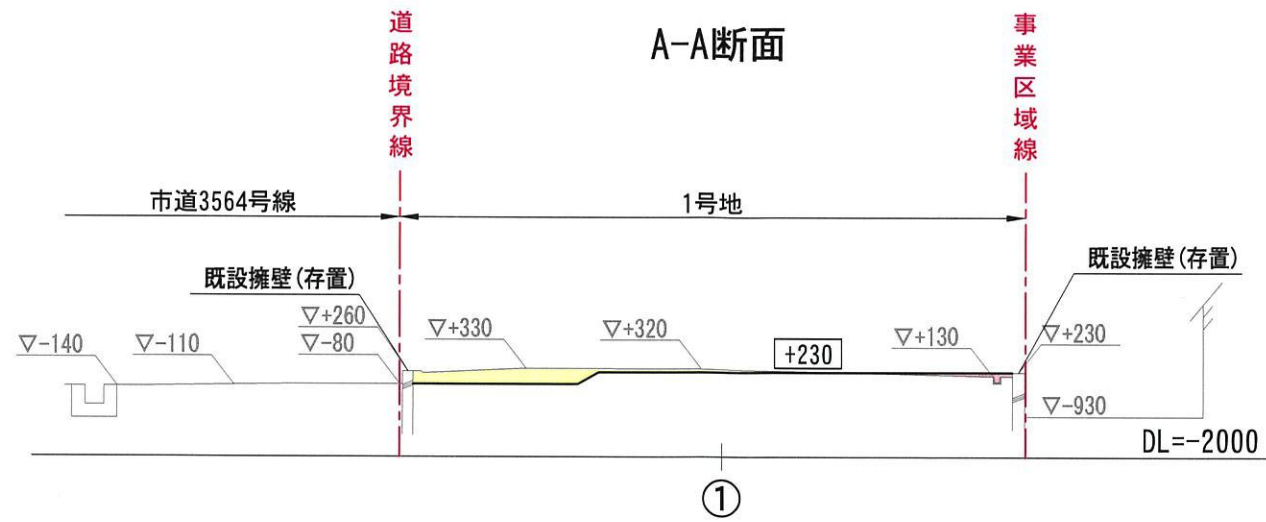
白地図による真北



凡 例		
種 別	名 称	面 積
 	切 土	A=388.67㎡
 	盛 土	A= 65.41㎡
 	新設擁壁	
 	現 況 線	
 	計 画 線	
68.59	現 況 高	
FH=+0.23	計 画 高	
 	切 盛 界	
 	事 業 区 域	

※面積はCAD求積による

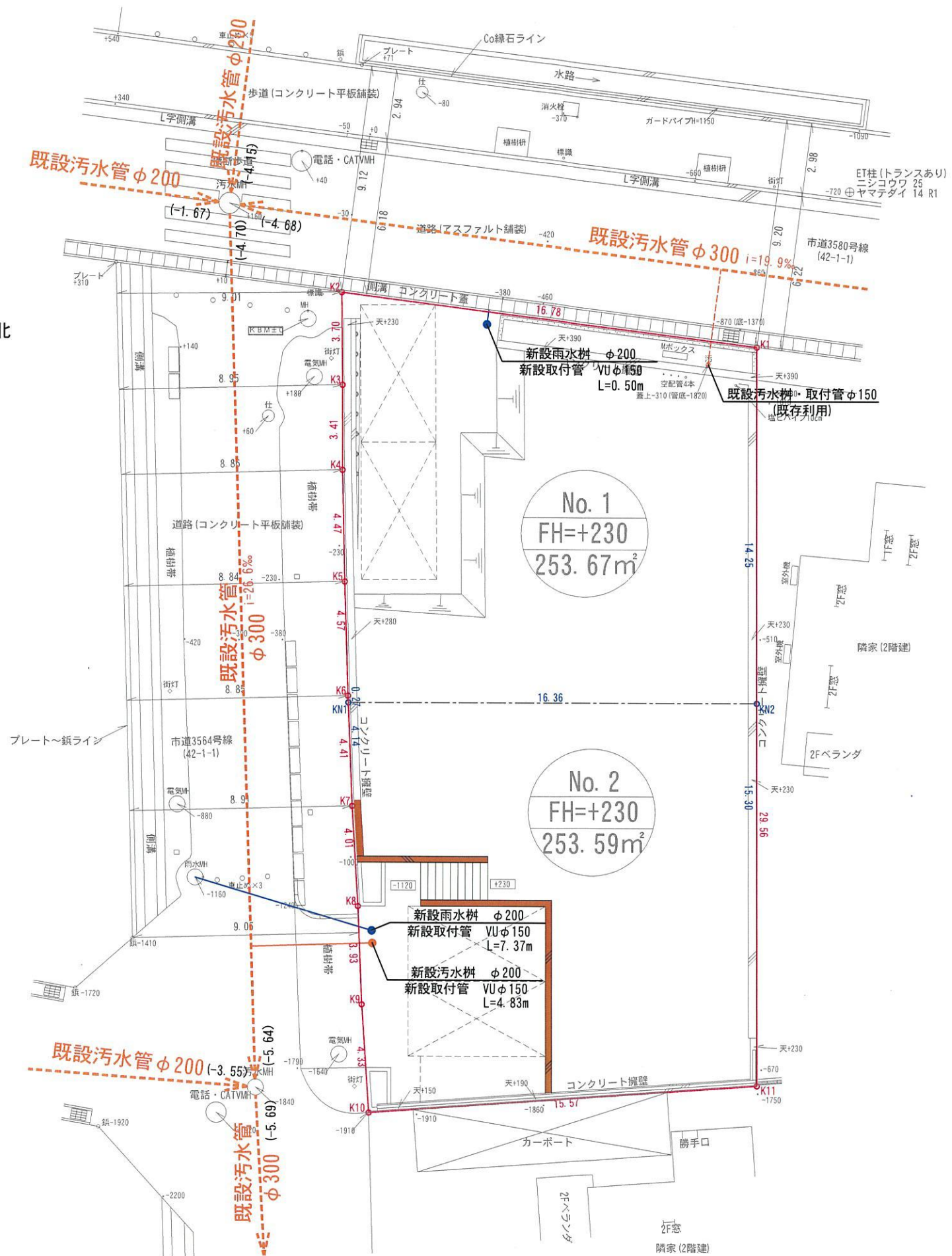
工事名称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業		
図面名称	造成計画平面図		
図面番号		縮尺	S=1:200
作成年月	令和5年1月17日		
照査	設計者	西川 剛史	
株式会社近畿日本コンサルタンツ			



凡 例			
種 別	名 称	備 考	
	切 土		
	盛 土		
	新 設 擁 壁		
	現 況 線		
	計 画 線		
$\nabla+0.23$	現 況 高		
$+0.23$	計 画 高		
	事 業 区 域		

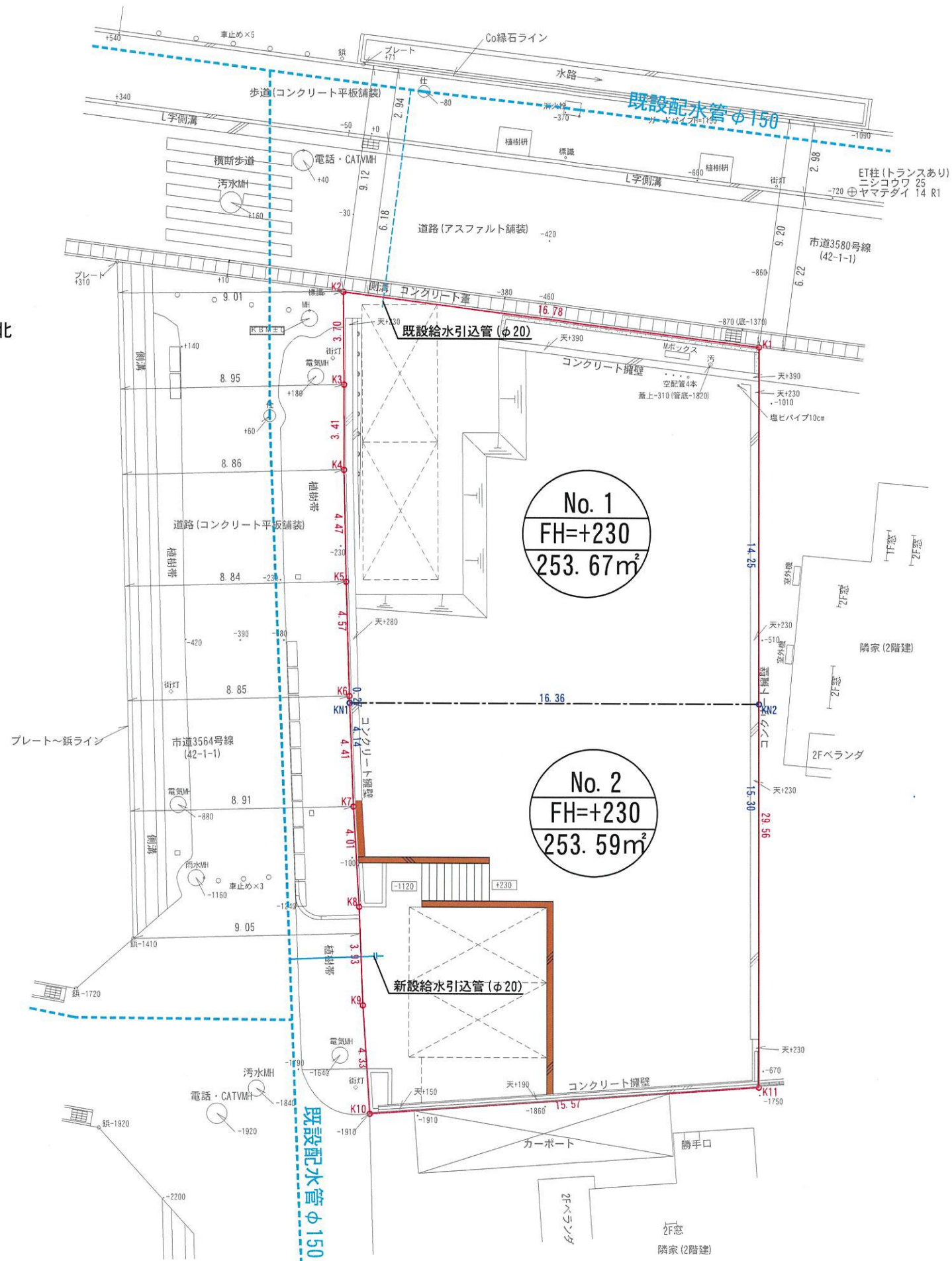
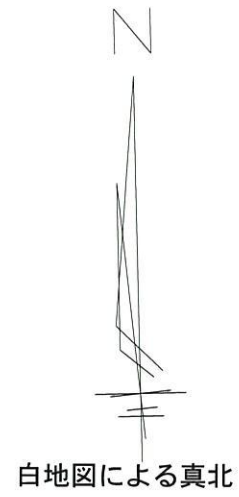
工 事 名 称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業		
図 面 名 称	造成計画断面図		
図 面 番 号		縮 尺	S=1:200
作 成 年 月	令和5年1月17日		
照 査	設計者	西川 剛史	

白地図による真北



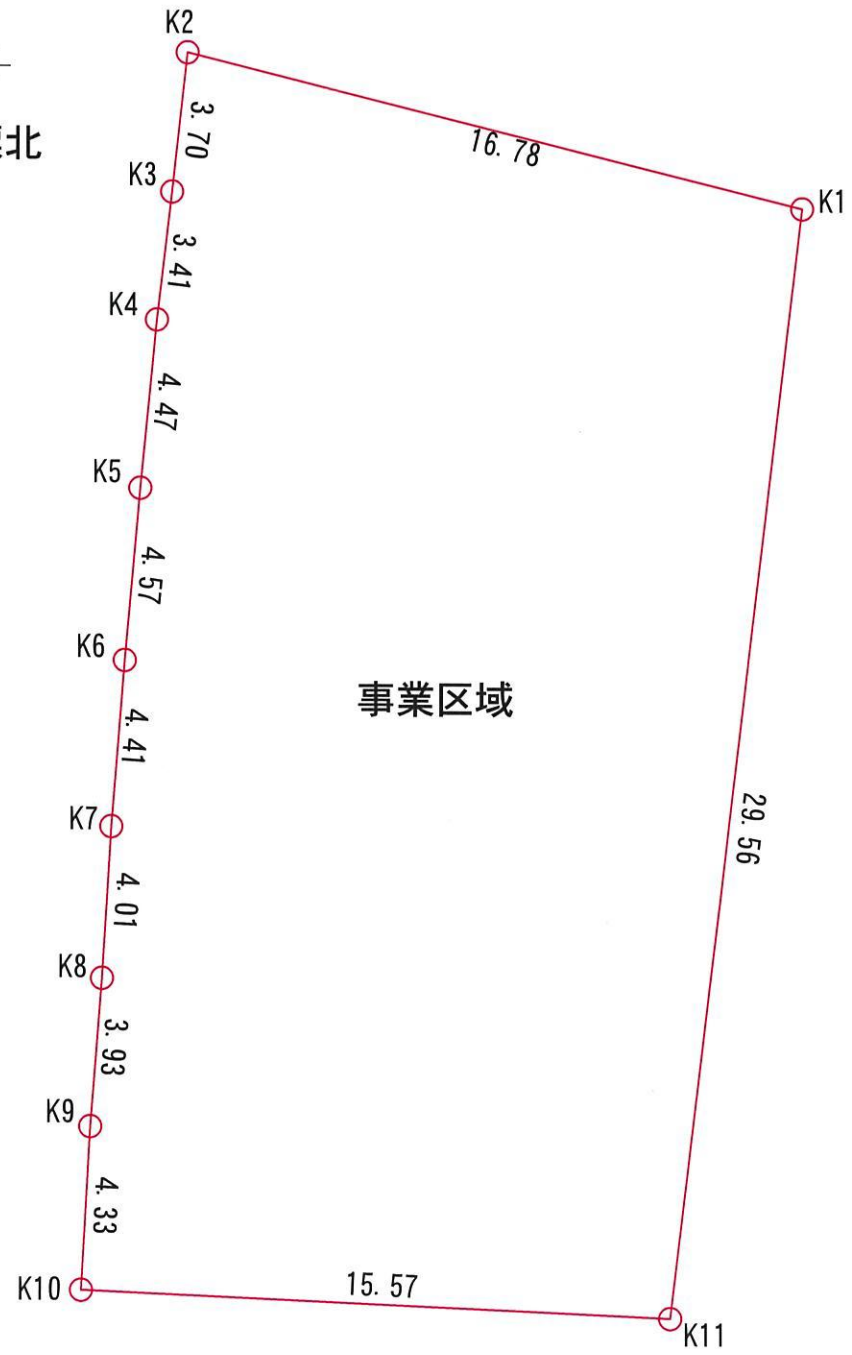
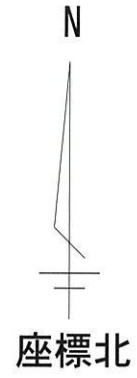
凡例		
種別	名称	備考
	既設汚水本管	
	新設雨水樹	VU $\phi 150$ 樹 $\phi 200$
	新設合流最終樹	VU $\phi 150$ 樹 $\phi 200$
	新設擁壁	
	事業区域	

工事名称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業		
図面名称	排水計画平面図		
図面番号		縮尺	S=1:200
作成年月	令和5年1月18日		
照査	設計者	西川 剛史	



凡 例		
種 別	名 称	備 考
	既設配水本管	
	新設給水引込管	
	新 設 擁 壁	
	事業区域	

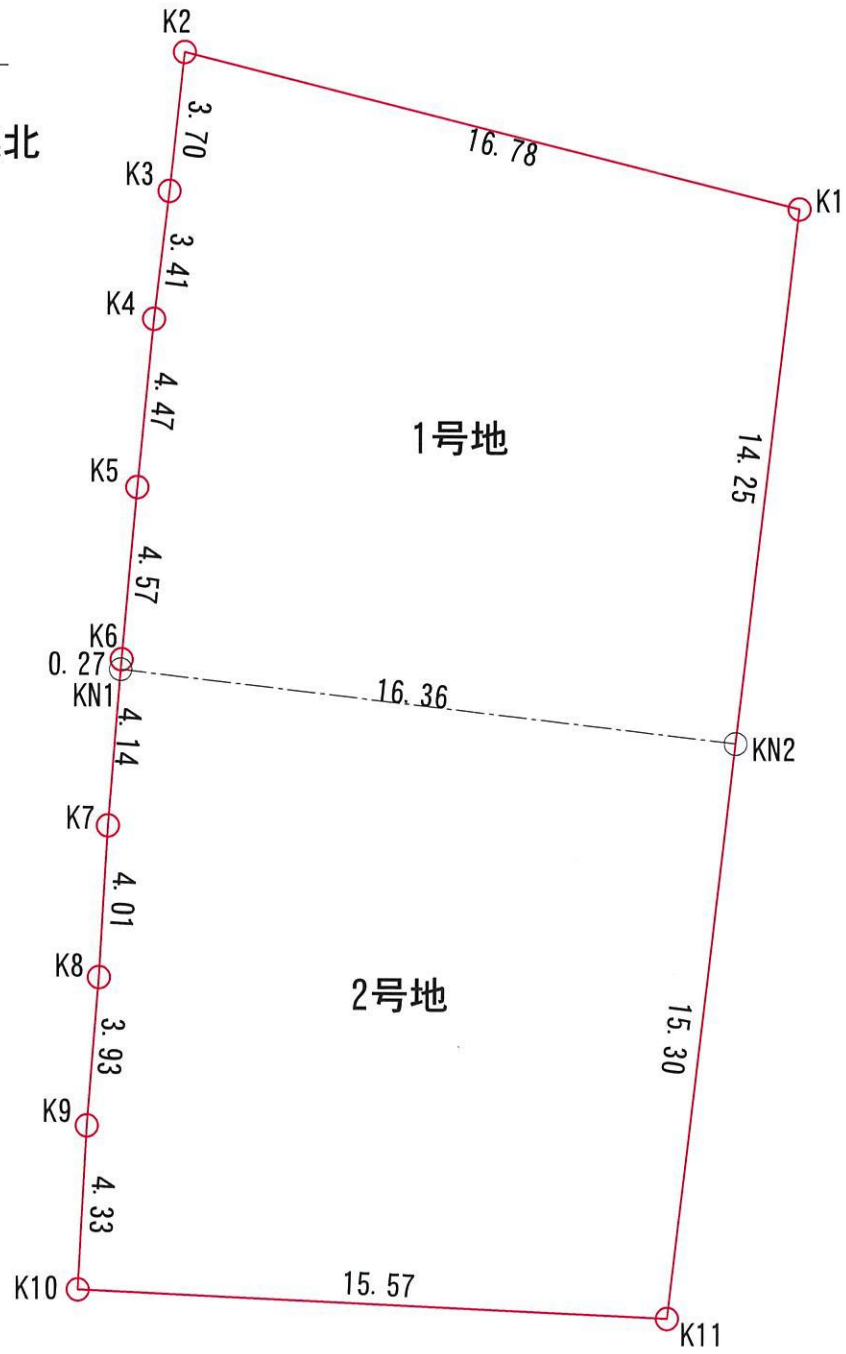
工事名称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業		
図面名称	給水計画平面図		
図面番号		縮	S=1:200
作成年月	令和5年1月30日		
照 査	設計者	西川 剛史	
株式会社近畿日本コンサルタンツ			



求積表

地番	事業区域			
NO	Xn	Yn	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K1	-13.178	18.164	169.218698	16.78
K2	-9.088	1.886	151.515136	3.70
K3	-12.771	1.492	10.012464	3.41
K4	-16.158	1.102	13.168770	4.47
K5	-20.608	0.677	17.001600	4.57
K6	-25.161	0.277	18.795267	4.41
K7	-29.562	-0.070	17.086836	4.01
K8	-33.570	-0.301	17.792100	3.93
K9	-37.494	-0.600	19.721844	4.33
K10	-41.825	-0.827	-641.051775	15.57
K11	-42.537	14.727	-807.820167	29.56
合計			-1014.559227	
合計面積			507.2796135	
地積			507.27	m ²

工事名称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業		
図面名称	事業区域求積図		
図面番号		縮尺	S=1:200
作成年月	令和5年1月30日		
照査	設計者	西川 剛史	
株式会社近畿日本コンサルタント			



求積表

地番	1号地			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K1	-13.178	18.164	-14.620	192.662360
K2	-9.088	1.886	-16.672	151.515136
K3	-12.771	1.492	-0.784	10.012464
K4	-16.158	1.102	-0.815	13.168770
K5	-20.608	0.677	-0.825	17.001600
K6	-25.161	0.277	-0.421	10.592781
KN1	-25.433	0.256	16.229	-412.752157
KN2	-27.337	16.506	17.908	-489.550996
合計				-507.350042
合計面積				253.6750210
地積				253.67 m ²

地番	2号地			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
KN2	-27.337	16.506	-14.471	395.593727
KN1	-25.433	0.256	-16.576	421.577408
K7	-29.562	-0.070	-0.557	16.466034
K8	-33.570	-0.301	-0.530	17.792100
K9	-37.494	-0.600	-0.526	19.721844
K10	-41.825	-0.827	15.327	-641.051775
K11	-42.537	14.727	17.333	-737.293821
合計				-507.194483
合計面積				253.5972415
地積				253.59 m ²

工事名称	(仮称)宝塚市山手台西二丁目 宅地造成事業		
図面名称	区画割求積図		
図面番号		縮尺	S=1:200
作成年月	令和5年1月30日		
照査	設計者	西川 剛史	
株式会社近畿日本コンサルタント			