

(第1面)
開 発 構 想 届

令和 7 年 7 月 17 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 伊丹市昆陽東3丁目4番9号

株式会社 ニチメイ不動産販売

氏名 代表取締役 梅脇 健一

(連絡先) 郵便番号 664-0898

住所 伊丹市千僧1丁目19-101

三木一級建築設計事務所

氏名 三木 貴史

電話 072 (767) 1824

FAX 072 (767) 1825

e-mail precious@wonder.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 小浜4丁目21番、22番			
	開 発 事 業 区 域 の 面 積	675.39 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1種中高層住専、 準住居地域	
	高 度 地 区	第 2, 6 種高度地区	そ の 他 の 地 域 地 区	法22条区域、 宅地造成工事規制区域	
	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		NH小浜4丁目造成計画		
	開発構想の目的		宅地分譲		
	予 定 建 築 物	用 途	一戸建ての住宅	住戸数	5 戸
		階 数	地上 2 階 / 地下 0 階	高 さ	10m以下
	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10月1日 ごろ
建築確認を受ける機関		☒ 対象外 ☐ 宝塚市建築主事 ☐ 指定確認検査機関 ☐ 未定 (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	

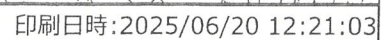
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 次の図書を添付してください。
(1) 付近見取図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

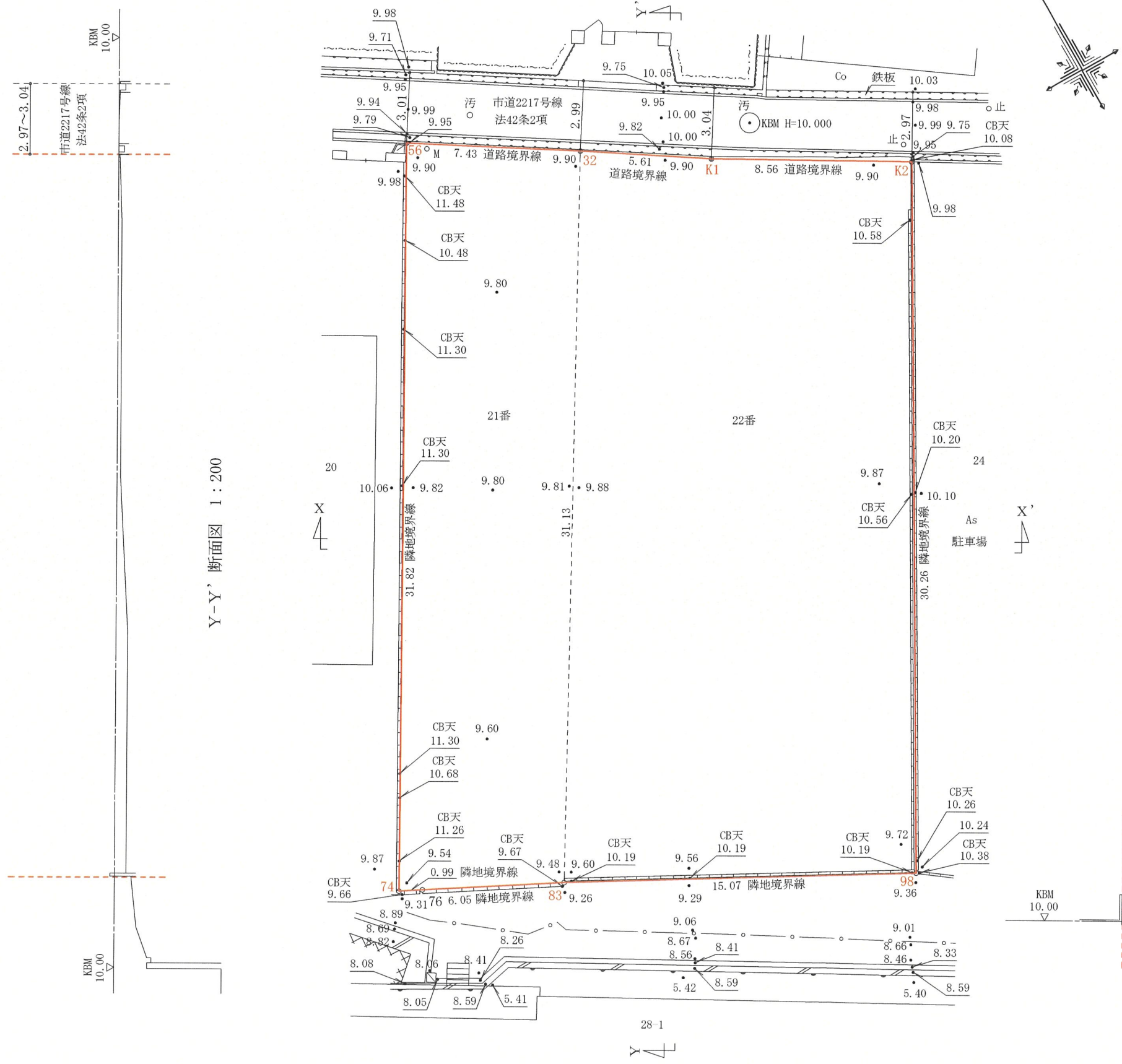
(第2面)

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。

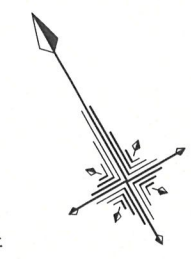
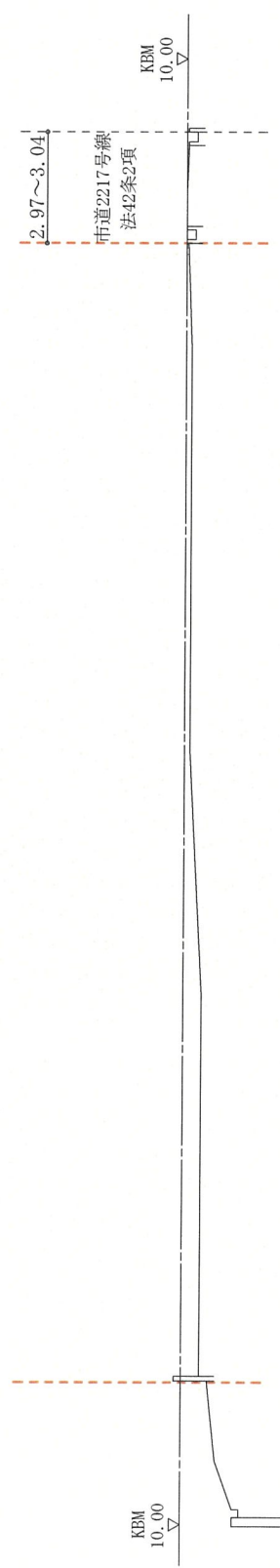
(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。

中心地 | 宝塚市小浜4丁目 付近





Y-Y' 断面図 1:200



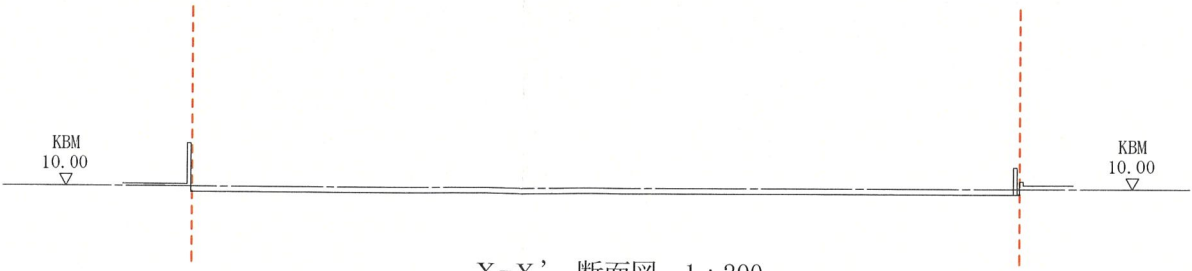
求積表

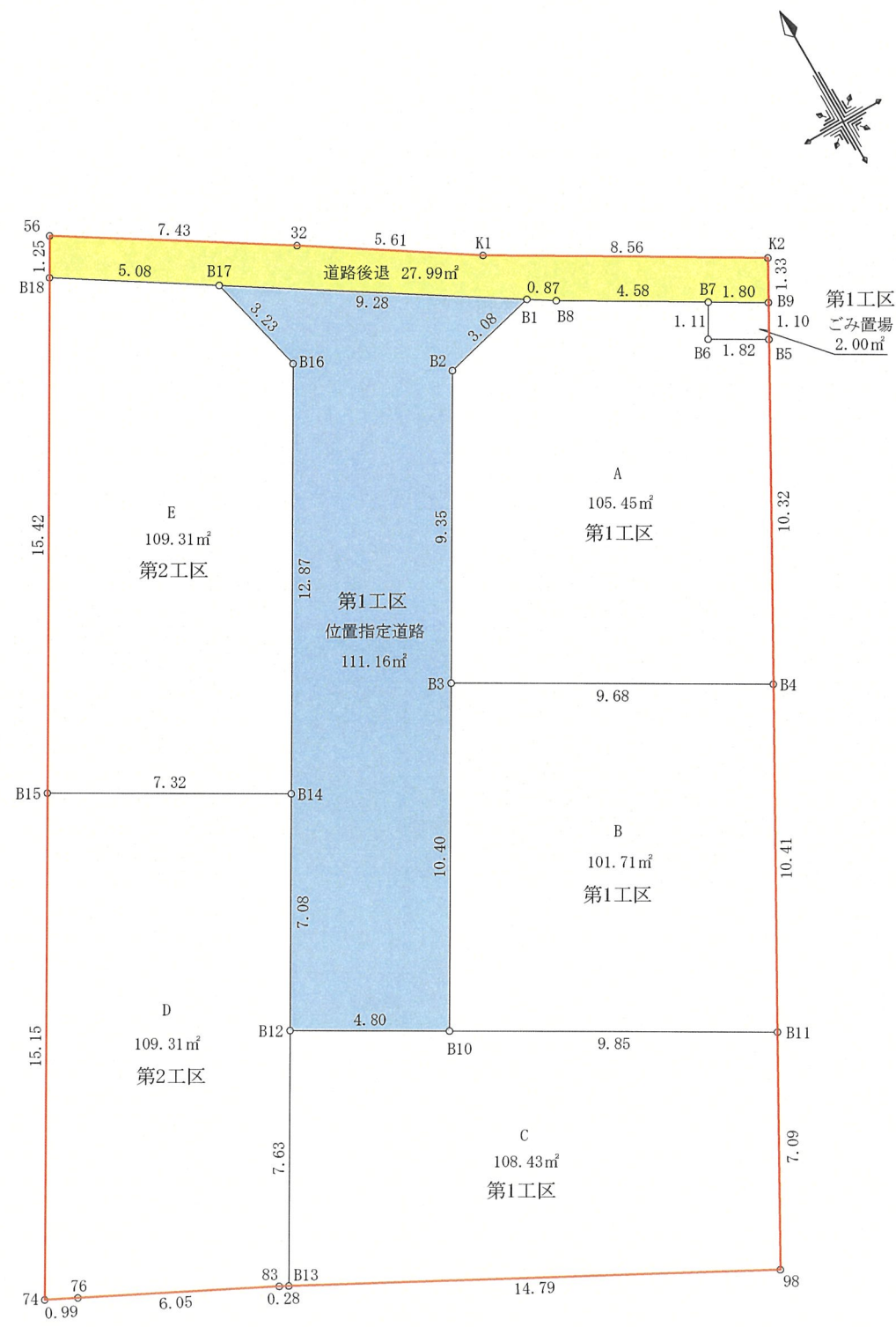
世界測地系座標第5系			
地番	21番		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
56	-132075.924	94384.607	2945557.257048
74	-132103.428	94368.587	1998592.762212
76	-132103.873	94369.478	-831461.776662
83	-132106.604	94374.881	-2828534.498244
32	-132079.899	94390.889	-1284609.097674
合計			-455.353320
合計面積			227.6766600
地積			227.67 m ²

地番	22番		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
32	-132079.899	94390.889	2735770.947987
83	-132106.604	94374.881	358669.429860
98	-132113.719	94388.174	-3710810.139272
K2	-132087.317	94402.969	-980087.892140
K1	-132082.965	94395.594	1595562.217200
合計			-895.436365
合計面積			447.7181825
地積			447.71 m ²

総合計面積	675.39m ²
-------	----------------------

X-X' 断面図 1:200





地番	A		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B1	-132084.763	94396.074	494393.267909
B2	-132085.487	94393.071	1018511.190257
B3	-132093.570	94388.363	-483726.653340
B4	-132098.445	94396.733	-1772100.639675
B5	-132089.442	94401.778	-458614.542624
B6	-132088.526	94400.205	133937.765364
B7	-132087.566	94400.764	447908.936306
B8	-132085.237	94396.814	619479.761530
合計			-210.914273
合計面積			105.451365
地積			105.45 m²

地番	B		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B3	-132093.570	94388.363	1797529.300560
B10	-132102.564	94383.125	-433428.512484
B11	-132107.526	94391.644	-1797719.213808
B4	-132098.445	94396.733	433414.998045
合計			-203.427687
合計面積			101.7138435
地積			101.71 m²

地番	C		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B12	-132100.146	94378.973	1055744.366832
B13	-132106.739	94375.133	-1215514.105539
98	-132113.719	94388.174	-2181329.614409
B11	-132107.526	94391.644	667010.898774
B10	-132102.564	94383.125	1673871.588444
合計			-216.865898
合計面積			108.4329490
地積			108.43 m²

地番	D		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B14	-132094.023	94382.540	364711.597503
B15	-132090.337	94376.212	1843056.472161
74	-132103.428	94368.587	889584.484152
76	-132103.873	94369.478	-831461.776662
83	-132106.604	94374.881	-747062.845620
B13	-132106.739	94375.133	-540580.775988
B12	-132100.146	94378.973	-978465.781422
合計			-218.625876
合計面積			109.3129380
地積			109.31 m²

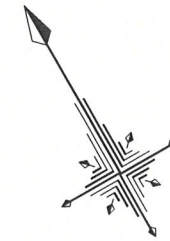
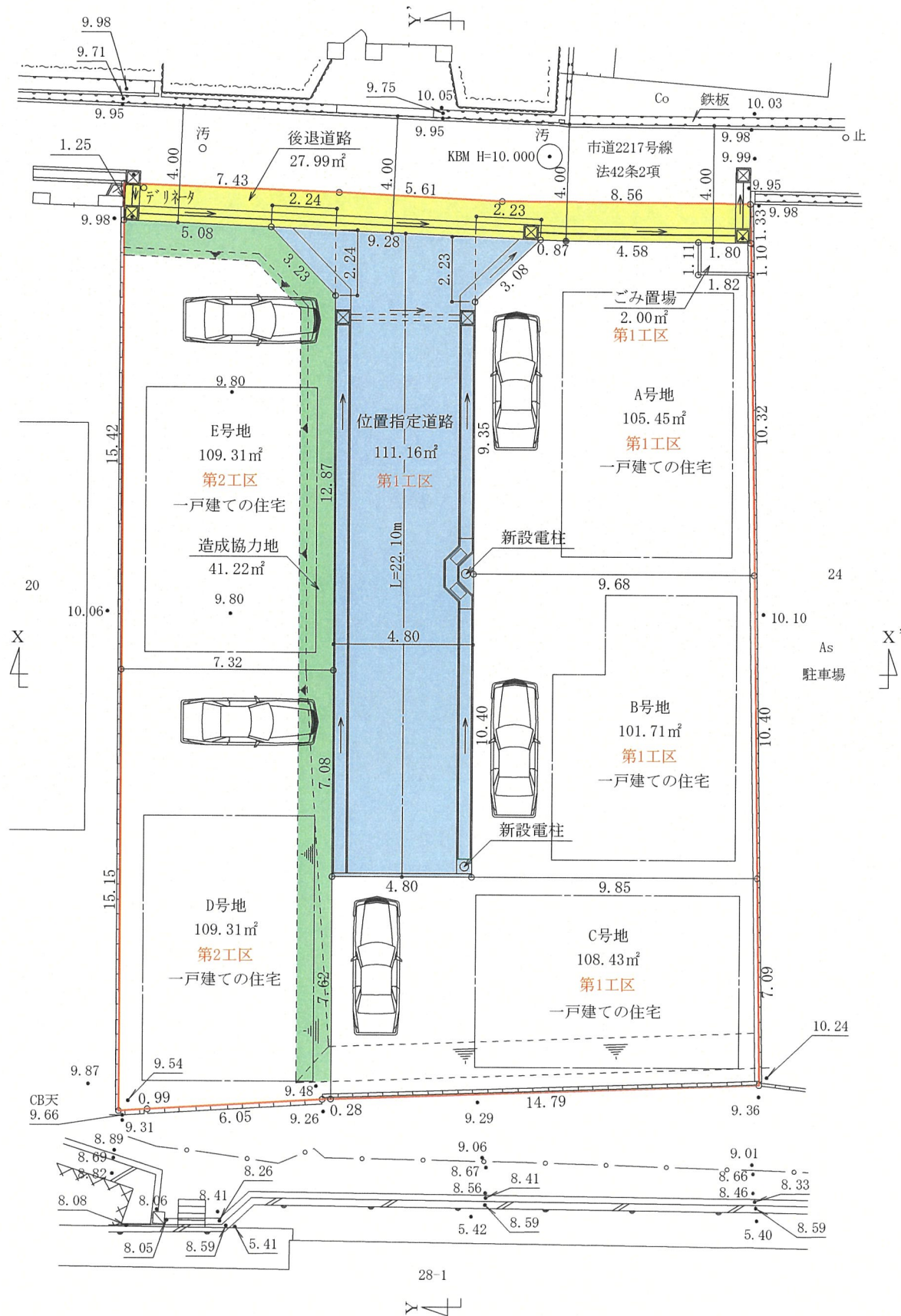
総合計面積	675.39 m²
-------	-----------

地番	E		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B17	-132079.752	94388.259	665946.109584
B18	-132077.007	94383.976	1591131.703329
B15	-132090.337	94376.212	189681.723932
B14	-132094.023	94382.540	-1691596.058538
B16	-132082.900	94389.018	-755382.105100
合計			-218.626793
合計面積			109.3133965
地積			109.31 m²

地番	位置指定道路		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B17	-132079.752	94388.259	931954.730112
B16	-132082.900	94389.018	755382.105100
B14	-132094.023	94382.540	1326884.461035
B12	-132100.146	94378.973	-77278.585410
B10	-132102.564	94383.125	-1240443.075960
B3	-132093.570	94388.363	-1313802.647220
B2	-132085.487	94393.071	-1018511.190257
B1	-132084.763	94396.074	635591.879556
合計			-222.323044
合計面積			111.1615220
地積			111.16 m²

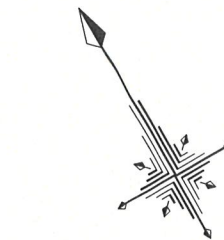
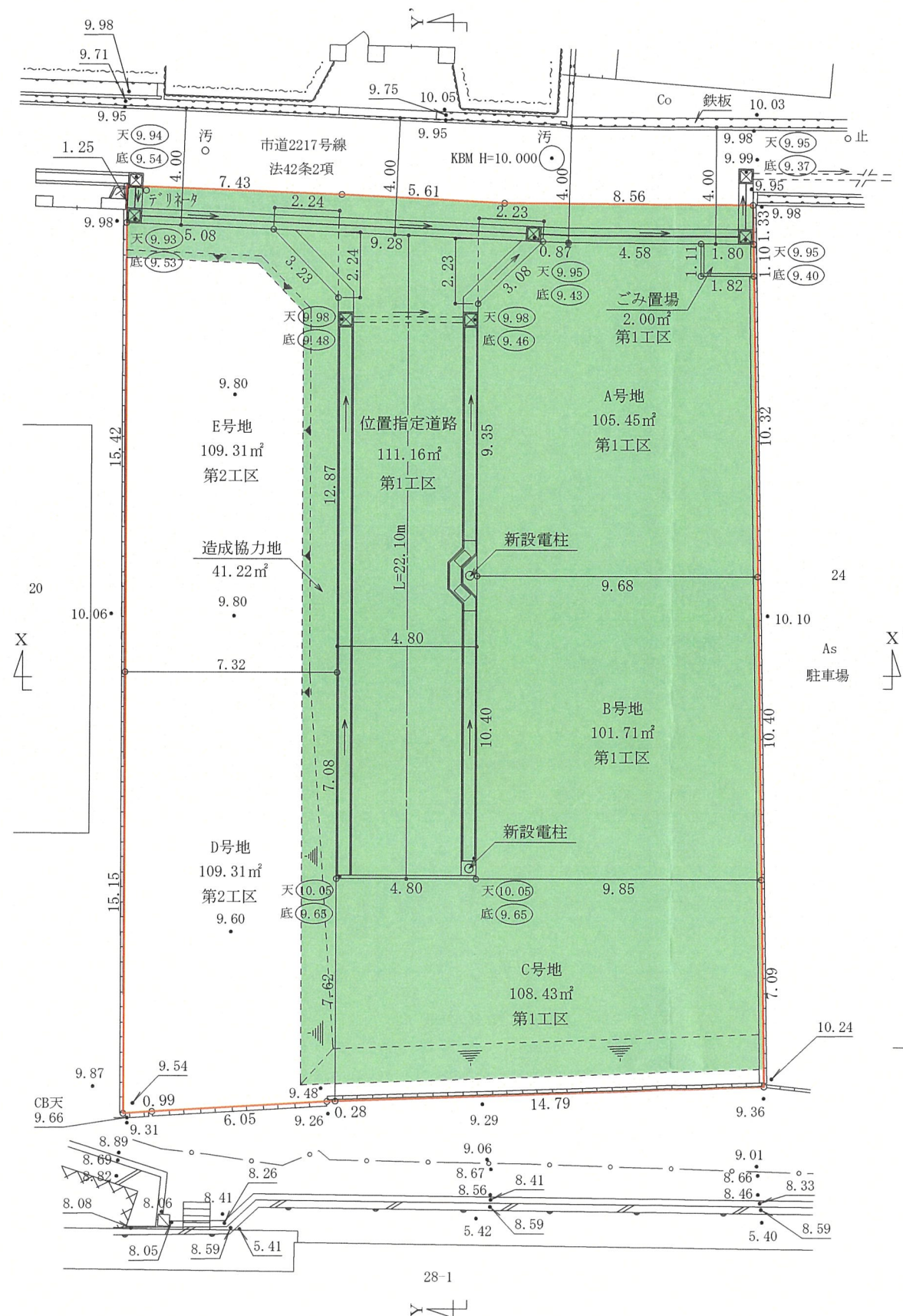
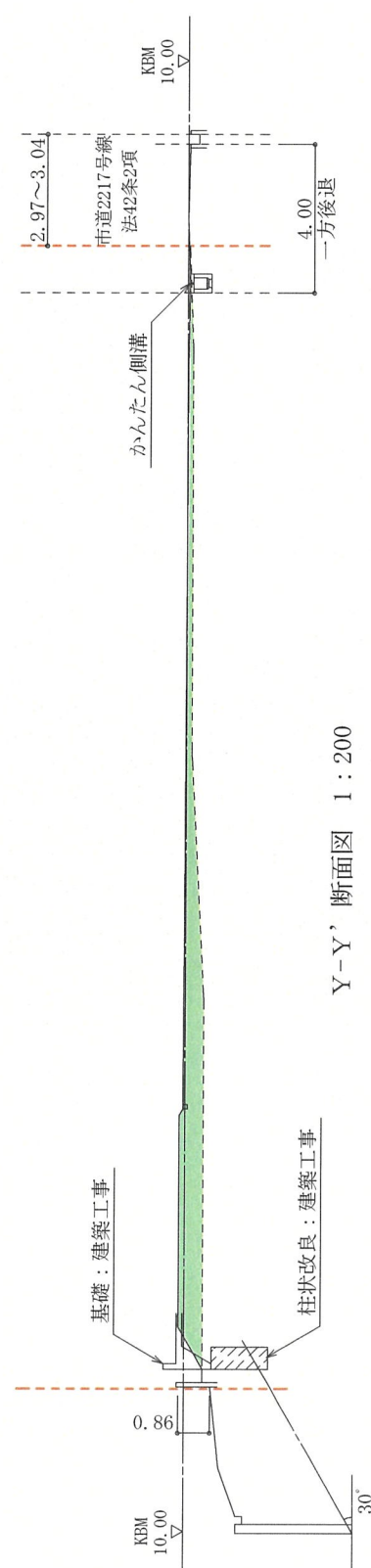
地番	ごみ置場		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B7	-132087.566	94400.764	278968.939392
B6	-132088.526	94400.205	-133937.765364
B5	-132089.442	94401.778	-278972.901504
B9	-132088.481	94402.317	133937.719734
合計			-4.007742
合計面積			2.0038710
地積			2.00 m²

地番	道路後退：寄付		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K2	-132087.317	94402.969	888023.032191
K1	-132082.965	94395.594	1595562.217200
32	-132079.899	94390.889	1451161.850313
56	-132075.924	94384.607	913040.862612
B18	-132077.007	94383.976	-482345.229564
B17	-132079.752	94388.259	-1597900.839696
B1	-132084.763	94396.074	-1129985.147465
B8	-132085.237	94396.814	-619479.761530
B7	-132087.566	94400.764	-726877.875698
B9	-132088.481	94402.317	-291255.100605
合計			-55.992242
合計面積			27.9961210
地積			27.99 m²

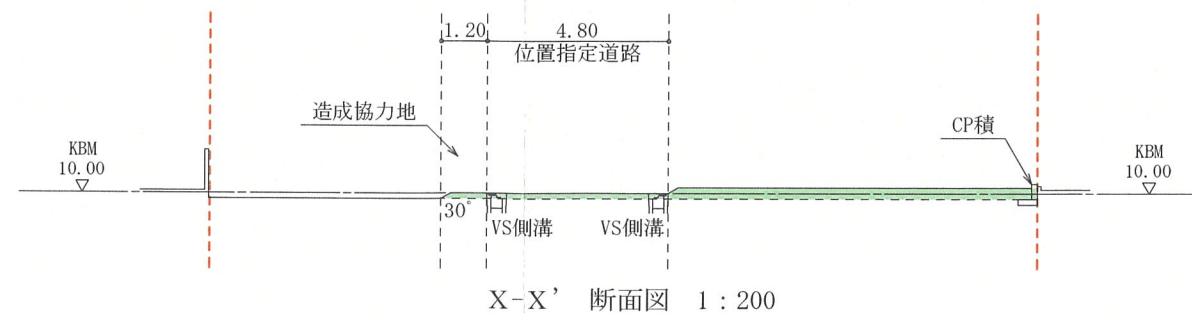


土地利用計画面積 第1工区	
宅地A	105.45㎡
宅地B	101.71㎡
宅地C	108.43㎡
位置指定道路	111.16㎡
後退道路	27.99㎡
ごみ置場	2.00㎡
造成協力地	41.22㎡
合 計	497.96㎡

土地利用計画面積 第2工区	
宅地D	109.31㎡
宅地E	109.31㎡
合 計	218.62㎡



— 盛土 (489.12m³)
※法面は30°以下とする。



工事名

NH小浜4丁目



三木一級建築設計事務所

一級建築士 第328119号 三木 貴史

伊丹市千僧1丁目19番地千伊第一ビル101号

TEL072-767-1824 FAX072-767-1825

図面名

造成計画平面図・断面図

縮尺

1/200

No.

2025/07/17