

規則外様式第6号(条例第15条第1項関係)
(第1面)
特定開発事業計画報告書

令和7年11月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 神戸市中央区栄町通4丁目2番13号

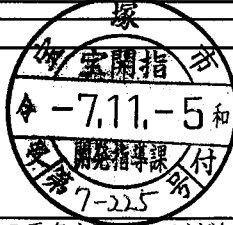
和田興産株式会社
氏名 代表取締役 溝本 俊哉
(連絡先) 郵便番号 665-0022
住所 宝塚市野上1丁目2番7号
株式会社 アイク設計
氏名 代表取締役 畑淳一(担当:橋本)
電話 0797 (71) 0432
FAX 0797 (71) 5139
e-mail aac@joy.ocn.ne.jp

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 7-225 号
開発構想の名称 宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地分譲計画
開発事業区域の位置 宝塚市 雲雀丘山手1丁目38番2、38番5
説明資料の配布 配布方法:個別に配布する。 配布日: R 7 年 10 月 17 日 ~ R 7 年 10 月 21 日
説明の方法 □説明会 (場所:) ■戸別訪問
説明の開始日 R 7 年 10 月 17 日 説明の終了日 R 7 年 10 月 21 日
説明を主に行った者 所属: 和田興産株式会社 氏名: 高橋 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 R 7 年 10 月 17 日 から R 7 年 11 月 4 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: 和田興産株式会社 氏名: 高橋 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書
- (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、造成計画図(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 雲雀丘山手1丁目38番2、38番5							
	開発事業区域の面積	810.47 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	建築基準法第22条指定区域							
	地区計画区域	☒ 内 (雲雀丘山手地区) ☐ 外							
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外							
開発事業の目的		戸建住宅用地の造成							
工事の着手予定年月日		令和 7年 12月 1日			工事の完了予定年月日		令和 8年 5月 31日		
土地利用	利用区分	宅地	道路 (拡幅)	公園等	排水施設 (排水用地)	貯水施設	公益用地	その他 (ごみ置場等)	合計
	面積	805.32 m ²	1.85 m ²	~ m ²	1.75 m ²	m ²	m ²	1.55 m ²	810.47 m ²
	区域面積に対する比率	99.36 %	0.23 %	%	0.22 %	%	%	0.19 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 291.88 m ² 切土面積 179.33 m ²							
予定建築物	敷地面積	810.47 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		4 戸		
	構 造	木造			駐 車 台 数		8 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 項	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こと。	「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こと。	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こと。	「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こと。	「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こと。	
開発構想の名称	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地分譲計画
開発構想の目的	戸建住宅用地の造成
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	4戸
階数	2階
高さ	8m
造成工事について	造成工事有り
工事の着手予定日	令和 7年 12月 1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
A	別紙	別紙	令和7年10月31日 郵送する。

A

規則外様式第3号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 株式会社アーク設計 担当 畑 お世話になります。ありがとうございます。 近隣住民としての意見・要望です。 ① 子どもの安全について 開発地は地域の公園に隣接しており、日常的に多くの子どもたちが遊んでいます。 工事期間中は、子どもの安全を最優先に十分ご配慮くださいますようお願いいたします。 ② 登下校・登園時の安全確保について 周辺道路は小・中学生の登下校ルートであり、また近所には幼稚園もあります。 朝夕は児童・園児の通行が多いため、誘導員の配置や徐行運転など、安全確保の徹底をお願い申し上げます。 ③ 無断駐車・停車の防止について 近隣の（特に前面道路沿いの西側）月極・来客用駐車場はすべて契約者が利用しており、工事関係車両の無断駐車・駐車は固くお断りいたします。 これまでもトラブルが発生しており、搬入・搬出時も含め、敷地内または指定場所での対応を徹底していただきますようお願いいたします。 搬入・搬出時の一時停車も含め、十分な注意とご配慮をお願いいたします。 ※駐車場の地図、添付 以上3点です。 地域の安全と調和を第一に、円滑な工事進捗を心より願っております。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〒665-0022

宝塚市野上1丁目2番7号

株式会社 アーク設計 担当: 畑

FAX 0797-71-5139

〈要望書の提出方法〉

郵送、FAX

開発構想の概要	開発事業者名	神戸市中央区栄町通4丁目2番13号 和田興産株式会社 代表取締役 溝本俊哉
	開発事業区域の位置	宝塚市雲雀丘山手1丁目38番2、38番5
	開発構想届受付番号	第 7 - 225 号
	説明の日	令和 7 年 月 日

(要望書提出期限: 令和 7 年 月 日)

令和7年10月31日

様

和田興産株式会社

代表取締役 溝本 俊哉

(担当: 戸建事業部・高橋)

(要望書受付担当: アーク設計・畑)

拝啓、深秋の候、貴殿におかれましては益々ご清祥のことと拝察申し上げます。

さてこの度は、貴重な御意見を賜り、誠に有難うございました。

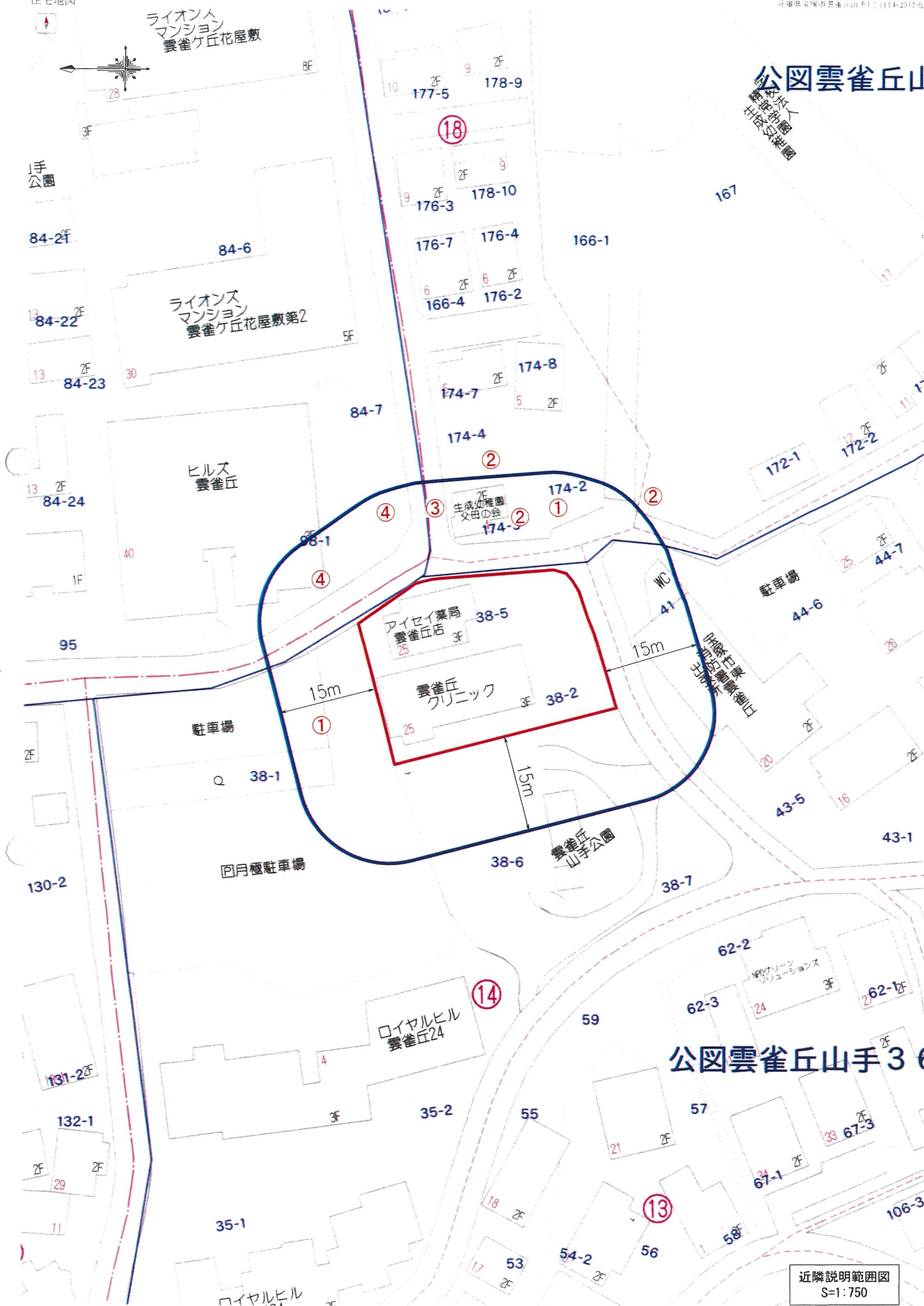
貴殿からの御要望に対して、下記に、取り急ぎ、回答を記述させて頂きましたので、御確認の程何卒宜しく御願ひ申し上げます。

敬具

貴殿の御要望	当方の回答
① 子どもの安全について 開発地は地域の公園に隣接しており、日常的に多くの子どもたちが遊んでいます。 工事期間中は、子どもの安全を最優先に十分ご配慮くださいますようお願いいたします。 ② 登下校・登園時の安全確保について 周辺道路は小・中学生の登下校ルートであり、また近隣には幼稚園もあります。 朝夕は児童・園児が多いため、誘導員の配置や徐行運転など、安全確保の徹底をお願い申し上げます。 ③ 無断駐車・停車の防止について 近隣の（特に前面道路沿いの西側）月極・来客用駐車場はすべて契約者が利用しており、工事関係車両の無断停車・駐車は固くお断りいたします。 これまでもトラブルが発生しており、搬入・搬出時も含め、敷地内または指定場所での対応を徹底していただきますようお願いいたします。 搬入・搬出時の一時停車も含め、十分な注意とご配慮をお願いいたします。 地域の安全と調和を第一に、円滑な工事進行を心より願っております。	① 工事に際しましては、当然のことではございますが、子ども様をはじめ周辺住民様及び通行者様の安全確保を徹底させて頂く所存でございます。 ② 工事関係車両については、運転手に対して交通法規の遵守徹底を行い、近隣住民様、通行人様、登下校児童様等の安全確保をさせて頂く所存でございます。 当然ではございますが、通学時間帯の工事関係車両の通行は行いません。 尚、必要に応じて、交通整理員を配置致します。 また、下校時間帯の工事関係車両の通行につきましては、安全性向上のために、出来る限り削減させたいと考えております。 ③ 当然のことではございますが、他人様敷地への無断停車・駐車は行いません。 また、工事関係車両につきましては、工事区域周辺での路上駐車や待機を行わないよう徹底させて頂く所存でございます。 工事における周辺の皆様への御迷惑を出来る限り削減するように努める所存でありますので、御理解賜りたいと願う次第でございます。 将来的に、今回計画の4戸の住民様が自治会様や周辺の皆様と仲良く快適に暮らしていただけることを切望する次第であります。

公園雲雀丘山

公園雲雀丘山手3



近隣説明範囲図
S=1:750

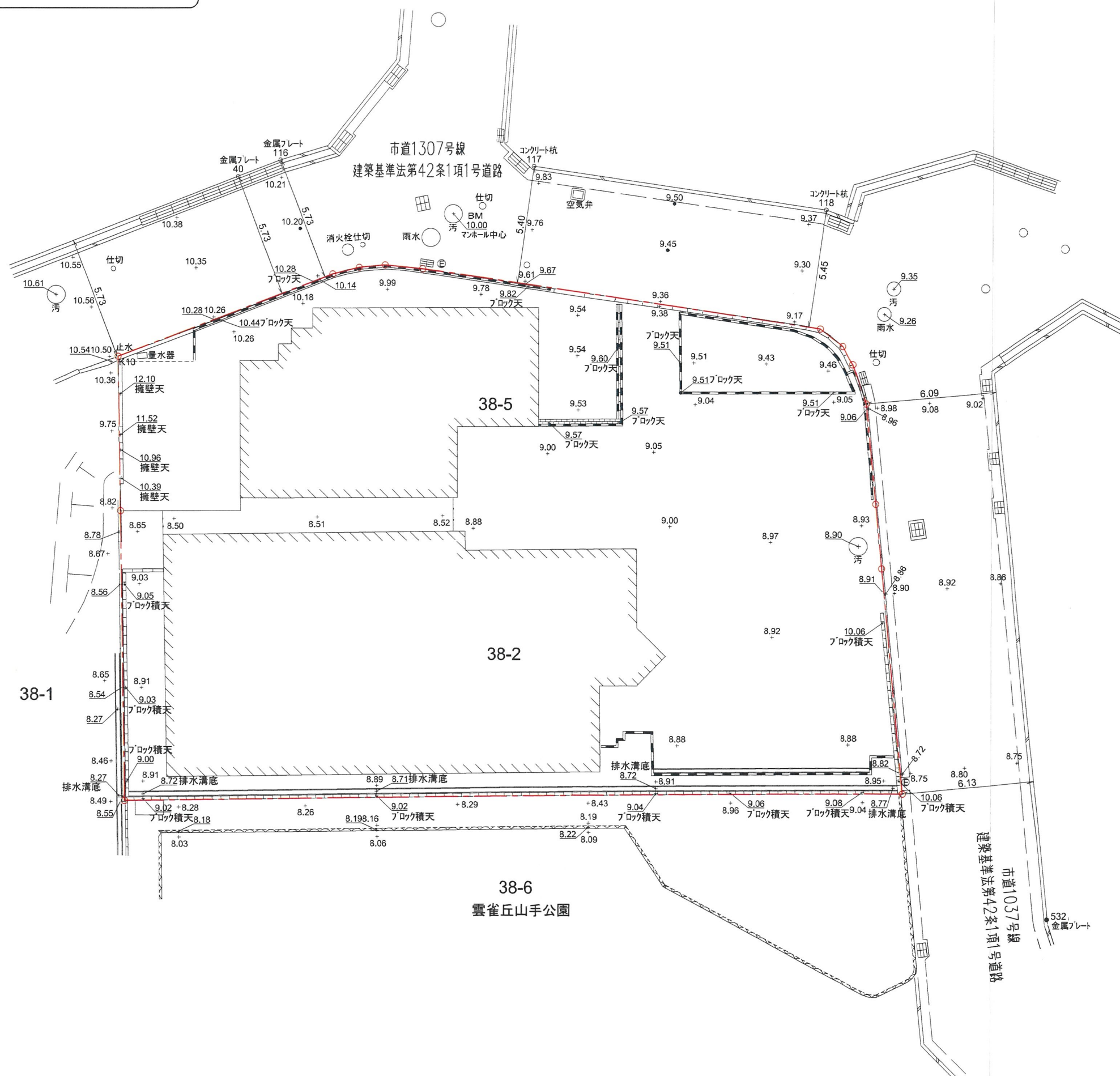
宝塚市雲雀丘山手1丁目プロジェクト



S = 1 : 200

凡 例

名 稱	記 号
申請區域境界線	
現況地盤高	+ 9.30



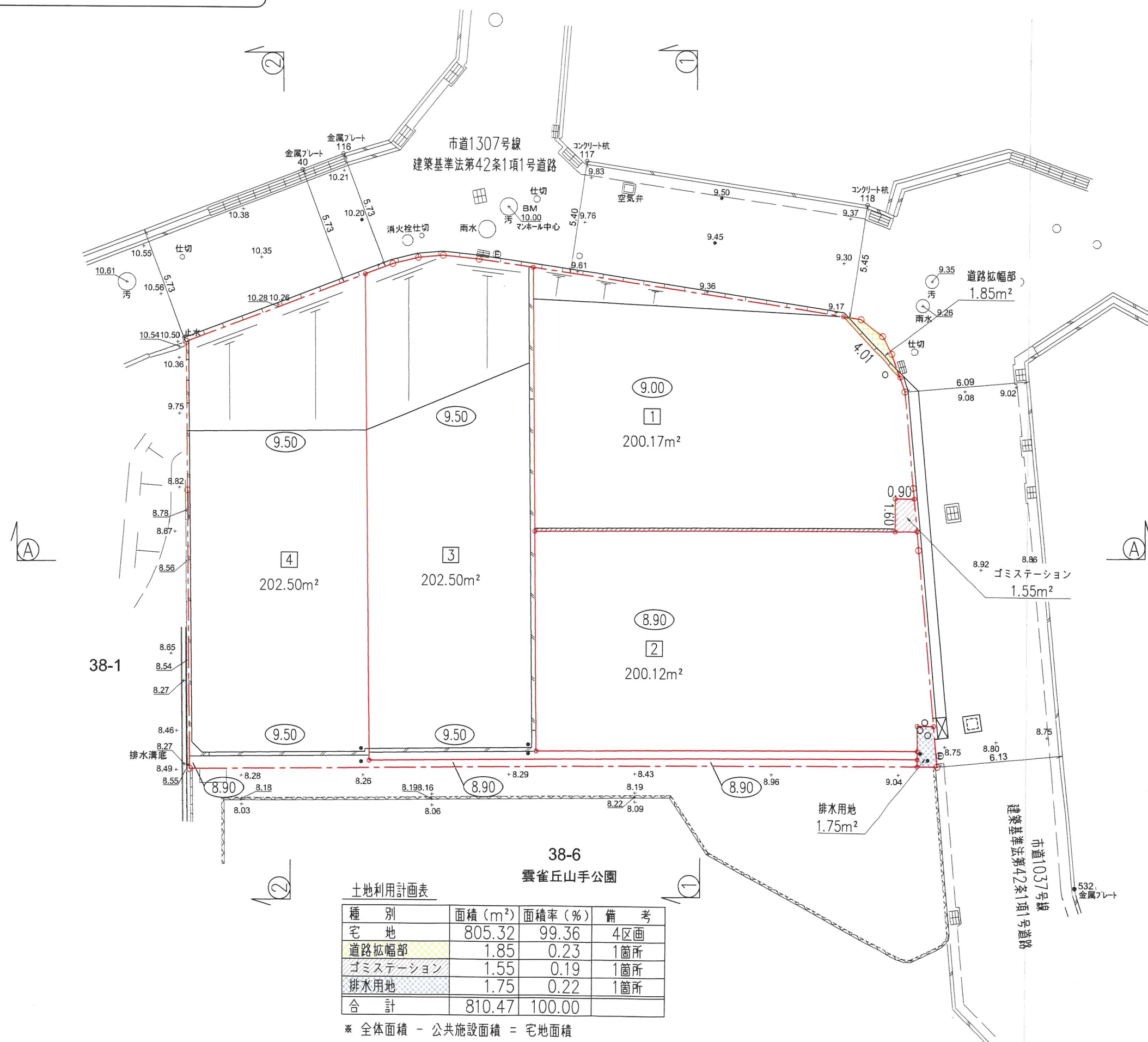
②

工 事 名	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地造成工事										NO.525-02	
図 面 名	現況平面図										Scale 1:200	
社 長	副 理	課 長	組 長	調 査	測 量	設 計	計 算	検 査	校 対	修 繕		
(作成日) R7・06・20 (修正日) R7・09・22 建設コンサルタンツ（株） 各務 下町 彦弥 安部二朗 池本浩樹 寺澤士二 池田賢治 土士一級建築士												
		株式会社		アーク設計						土木設計課		
〒965-0022 宝塚市丘山1丁目2-7 E-mail: aqac@ipc.ocn.ne.jp							TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (事務)					

宝塚市雲雀丘山手1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	+ 9.30
計画地盤高	(77.5)
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩道境界ブロック	
L型側溝	
LU型街渠柵	
宅内雨水枞φ300	○
宅地内雨水枞φ150	●
道路雨水枞500×500	□
法 面	

※ 接道部の緑化及びシンボルツリーの
植栽に努めます

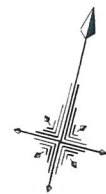
土地利用計画表

種 別	面積 (m ²)	面積率 (%)	備 考
宅 地	805.32	99.36	4区画
道路拡幅部	1.85	0.23	1箇所
ゴミステーション	1.55	0.19	1箇所
排水用地	1.75	0.22	1箇所
合 計	810.47	100.00	

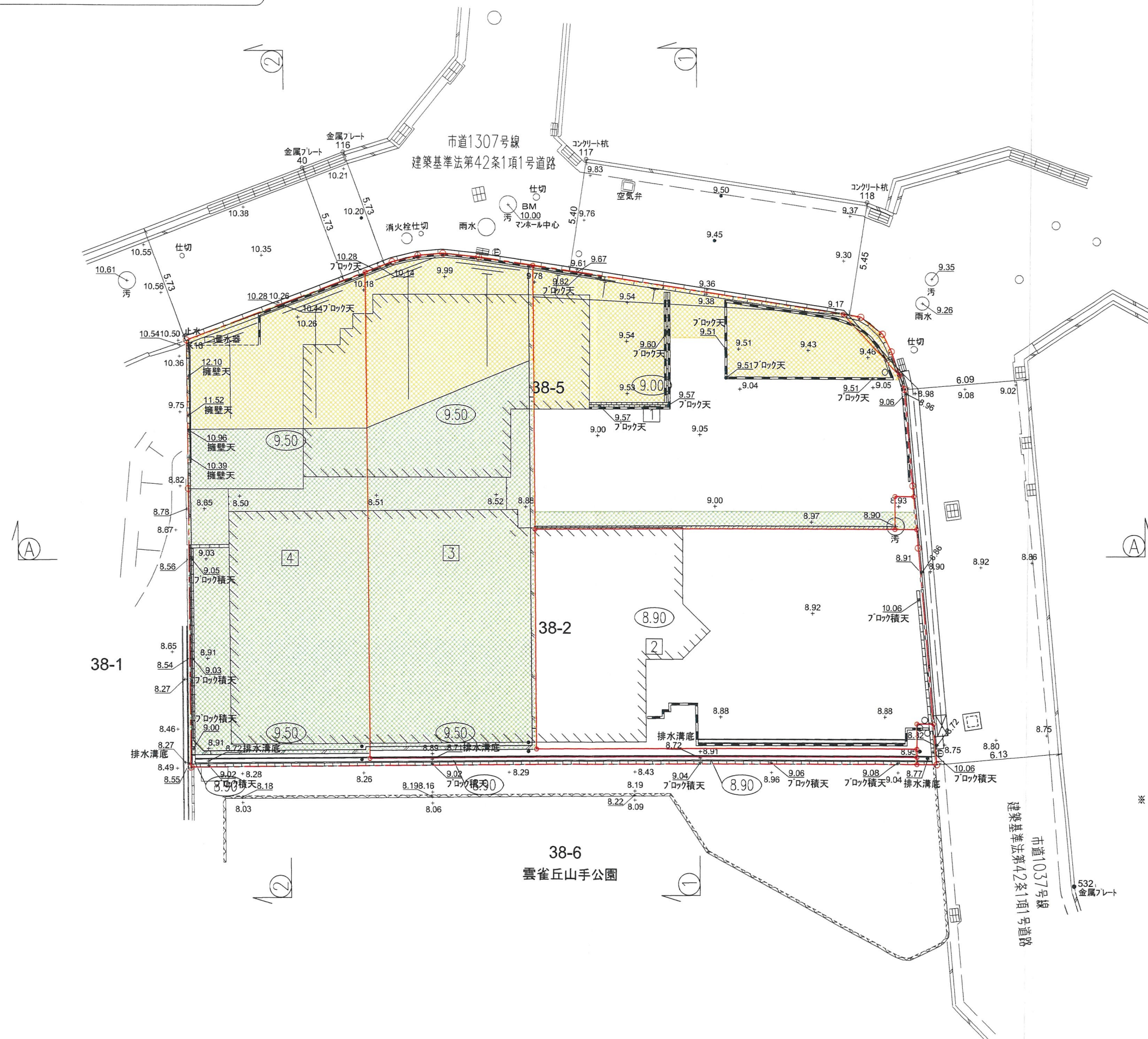
※ 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

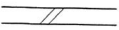
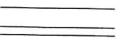
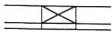
工 事 名	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地造成工事	NO.525-03
図 面 名	土地利用計画平面図	Scale 1:200
社 長	重 用	課 長
技 術 士	調 査	測 量
設 計	監 理	検 査
修 正		
(作成日)	R7-06-20	(修正日) R7-09-22
建設コンサルタント (道路・下水・都市計画)	技術士 調 査	測量士 測量
建築士 建築士 建築士 建築士 建築士 建築士 建築士 建築士 建築士 建築士		
株式会社	アーク設計	土木設計課
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7	TEL 0797 (71) 0432 (代表)	
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp	FAX 0797 (71) 5139 (受導)	

宝塚市雲雀丘山手1丁目プロジェクト



S = 1 : 200



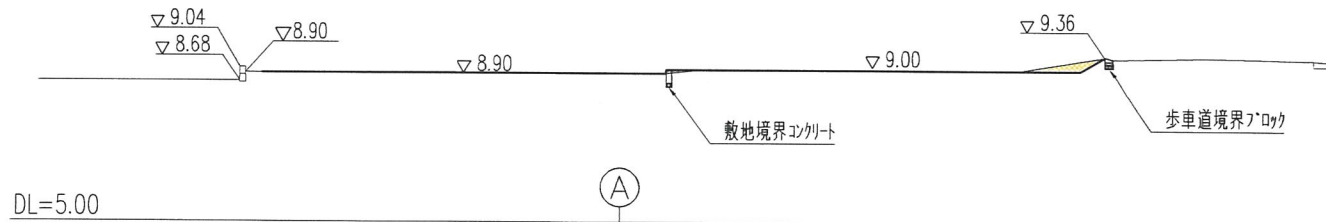
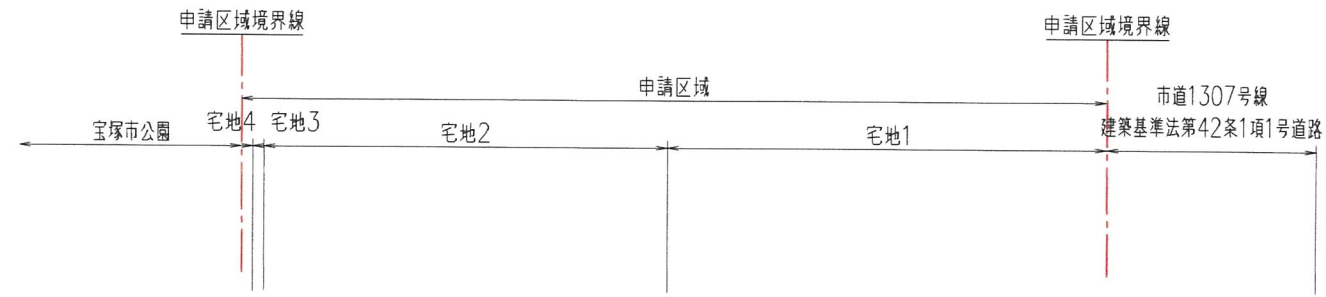
凡 例	
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	+ 9.30
計画地盤高	
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩車道境界ブロック	
L型側溝	
LU型街菜棚	
宅内雨水枳 ϕ 300	
宅地内雨水枳 ϕ 150	
道路雨水枳500×500	
法 面	
切 土	
盛 土	

切 土	179.33m ²
盛 土	291.88m ²
合 計	471.21m ²

※ 盛土高1m以下、切土高2m以下である

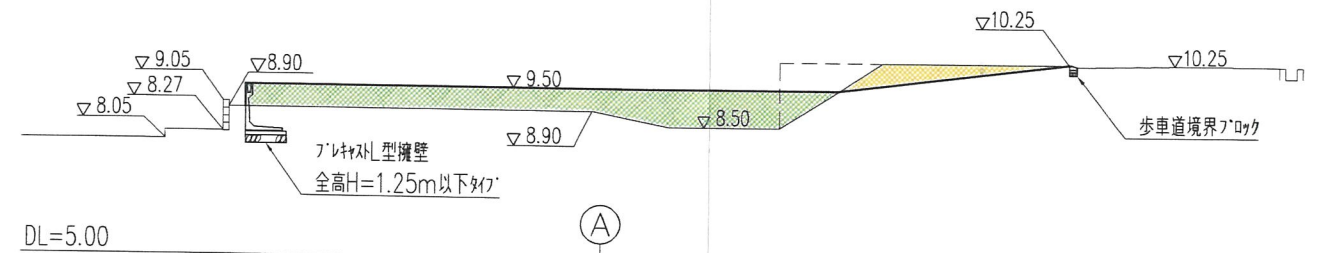
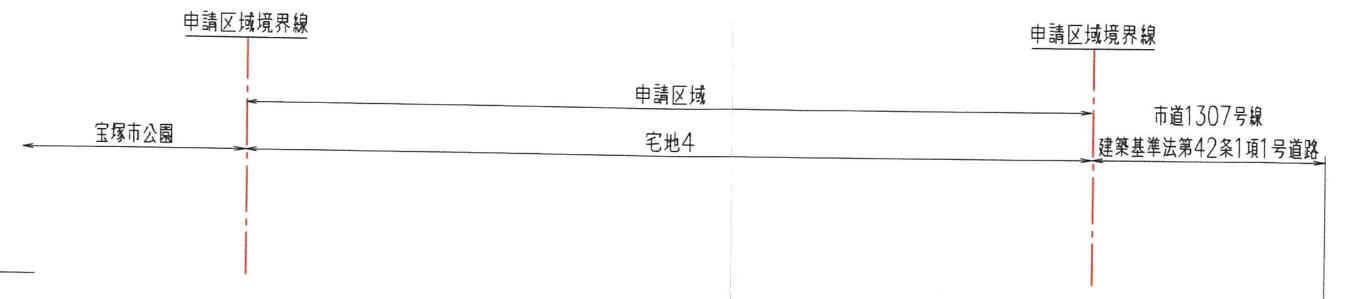
工 事 名	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地造成工事			NO.525-04	
図 面 名	造成計画平面図			Scale 1:200	
社 長	副 理	課 長	担 当	調 査	測 量
				設 計	計 算
				核 対	検 算
					修 正
(作成日) R7-06-20 (修正日) R7-09-22					
建設コンサルタント(道路・下水・飲料)・技術士(電気・水道設計)・測量士・地家環境調査士一級建設士					
		アアク設計		土木設計課	
株式会社					
〒665-0022 宝塚市山手1丁目2-7		TEL 0797 (71) 0432 (代表)			
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp		FAX 0797 (71) 5139 (受発)			

断面 ① — ①



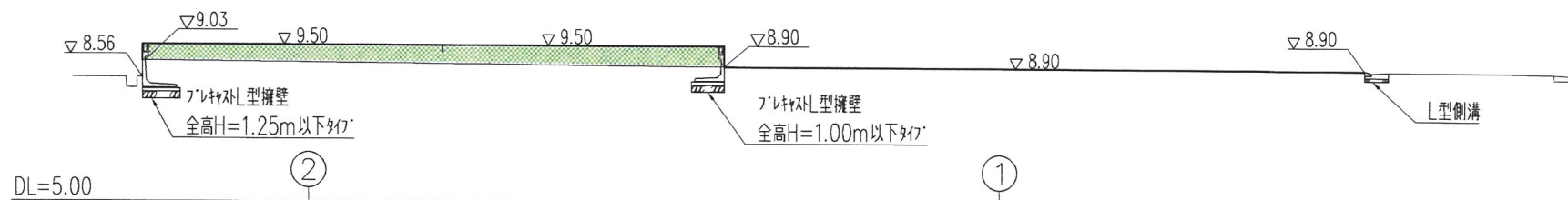
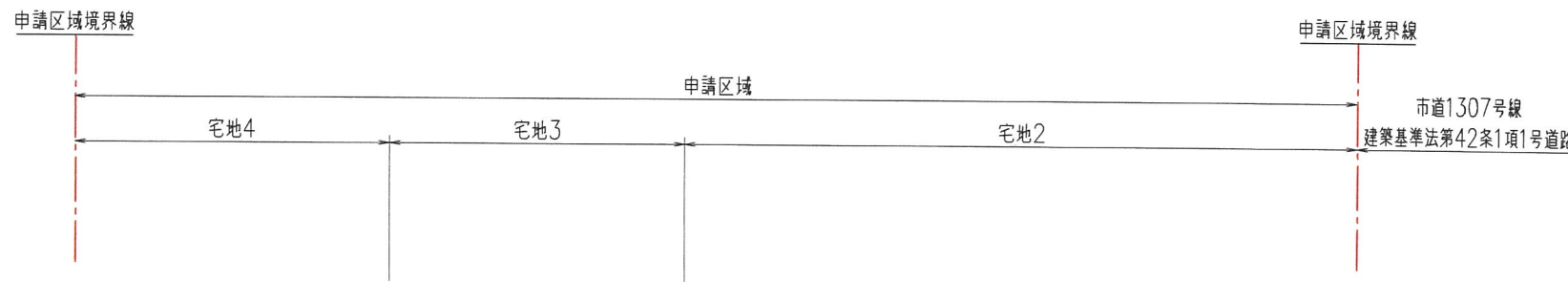
切 土	0.29m ²
盛 土	0.05m ²

断面 ② - ②



切 土	1.84m ²
盛 土	10.87m ²

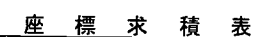
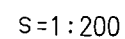
断面 (A) — (A)



切 土	0.00m ²
盛 土	9.00m ²

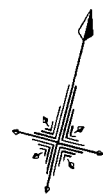
※ 盛土高1m以下、切土高2m以下である

工 事 名	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地造成工事	N0.52-05							
図 面 名	造成計画縦横断面図	Scale 1:200							
社 長	副 理	課 長	担 当	調 査	測 量	設 計	算 検 固	検 算	修 正
(作成日) R7・06・23 (修正日) R7・09・25									
国産コシガタシート (国産・水密シート)・国産土・国産土・国産土・国産土・国産土・国産土・国産土・国産土・国産土									
		株式 会社 アーク設計 土木設計課							
〒685-0022 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) 5138 (事務)				

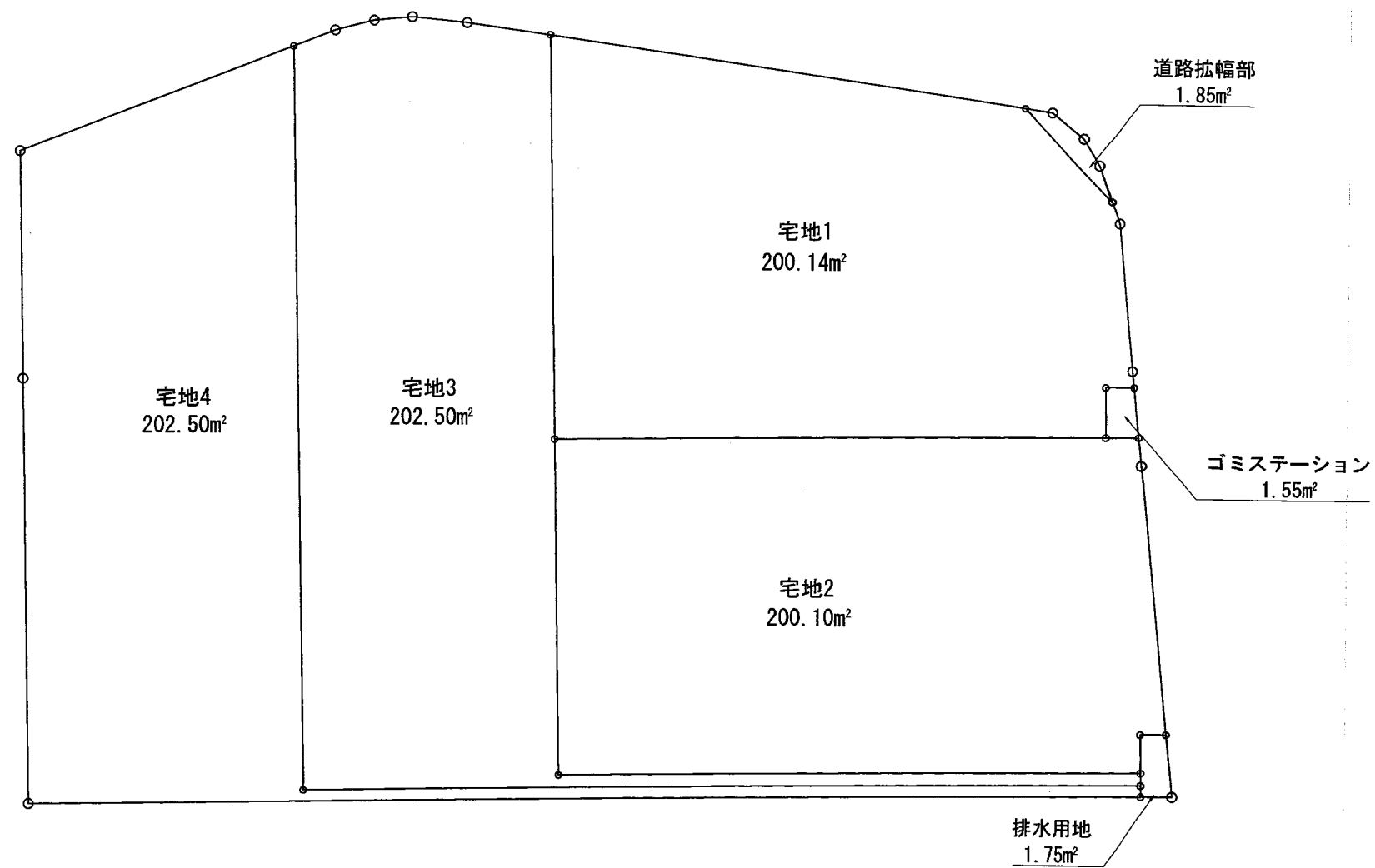


地 番	38-5			
測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距 離
S13	-129054.341	97806.238	196003.700952	35.21
K14	-129045.381	97840.293	1308613.918875	4.68
K3	-129040.966	97838.717	588989.076340	1.91
S4	-129039.361	97837.674	225026.650200	0.97
S5	-129038.666	97836.997	119654.647331	1.29
K6	-129038.138	97835.812	-133252.375944	18.70
K7	-129040.028	97817.207	-209622.274601	1.75
K8	-129040.281	97815.473	-63873.503869	1.21
K9	-129040.681	97814.331	-97423.073676	1.28
K10	-129041.277	97813.195	-655739.659280	10.69
K11	-129047.385	97804.416	-1277716.890624	7.19
		倍 面 積	660.215704	
		面 積	330.1078520	
		地 積	330.10	m ²

合計	810.4712170 m ²
----	----------------------------



S=1:200



※CADによる求積

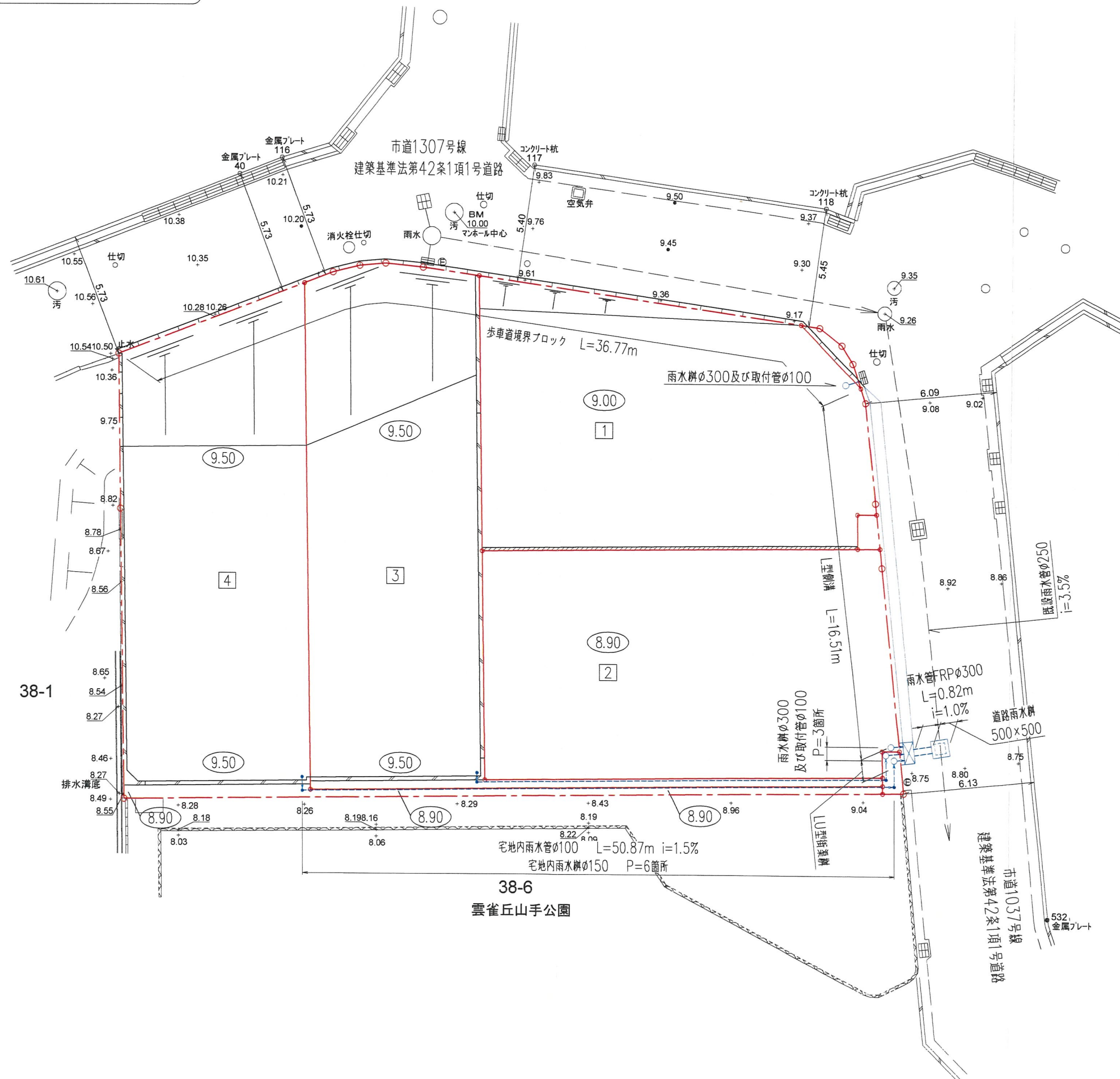
⑦

工事名	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地造成工事	NO.525-07
図面名	求積図⑦(土地利用別)	Scale 1:200
社長	顧問	課長
担当	調査	測量
設計	計算	図面
検算	修正	
作成日 R7・07・28 (修正日) R7・09・22		
【建設コンサルタント(道路・下水・緑地)・技術士(測量・建築士・建築士・建築士・建築士・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)		

宝塚市雲雀丘山手1丁目プロジェクト



S=1:200

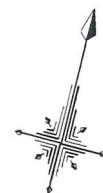


凡 例

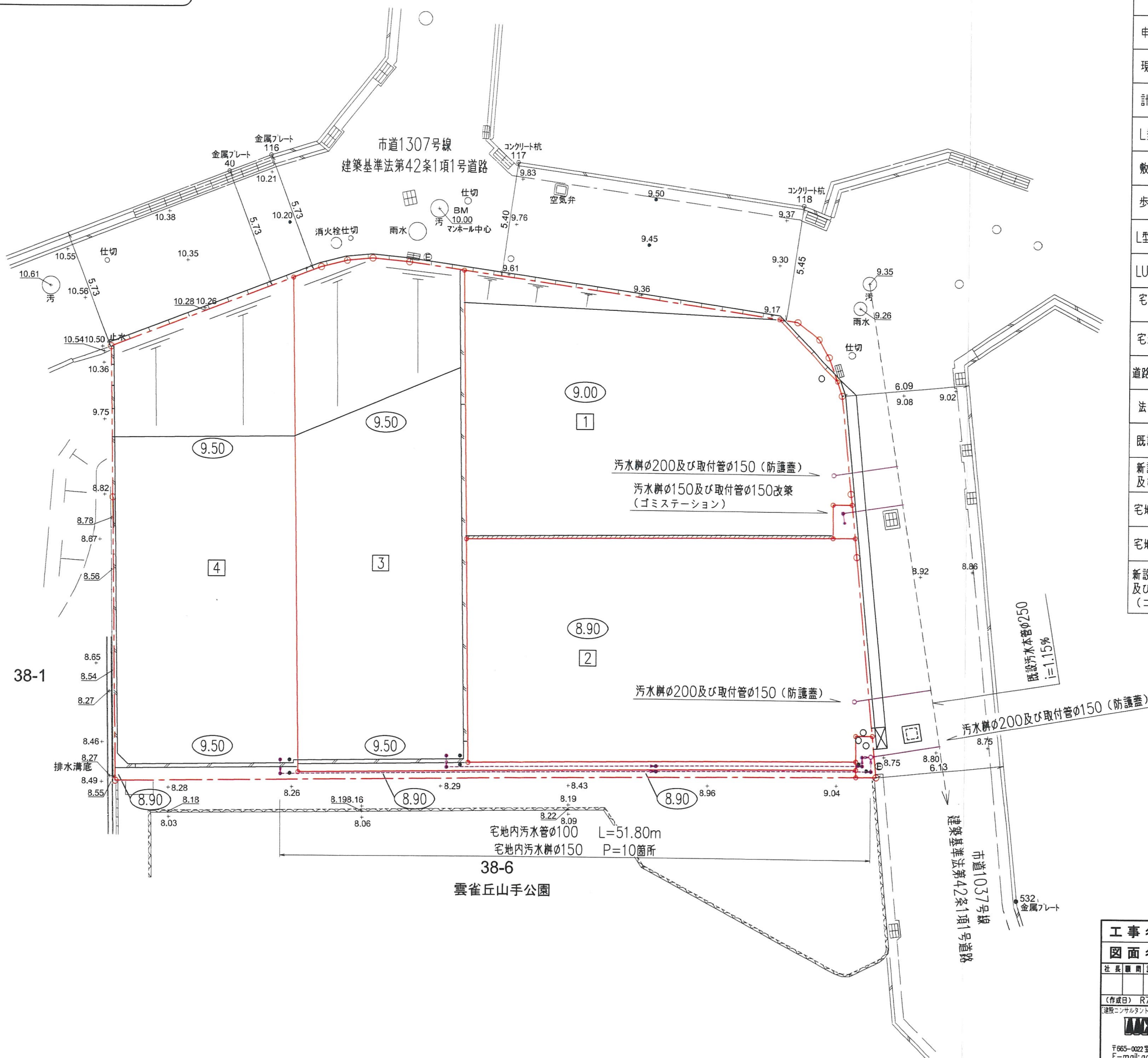
名 称	記 号
申請区域境界線	---○---
現況地盤高	+ 9.30
計画地盤高	(77.5)
L型擁壁	///
敷地境界コンクリート	////
歩車道境界ブロック	---
L型側溝	---
LU型街渠溝	---
宅内雨水管φ300 (取付管φ100)	○→
宅地内雨水管φ150	●
道路雨水管500×500	□
法 面	T
宅地内雨水管φ100	---→
雨水管FRPφ300	---

工 事 名	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地造成工事	N0.525-D9
図 面 名	道路・雨水排水施設計画平面図	Scale 1:200
作 成 日	R7-06-20	(修正日) R7-10-14
監 理 者	土木設計課	
設計者	株式会社 アイク設計	
〒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)	

宝塚市雲雀丘山手1丁目プロジェクト



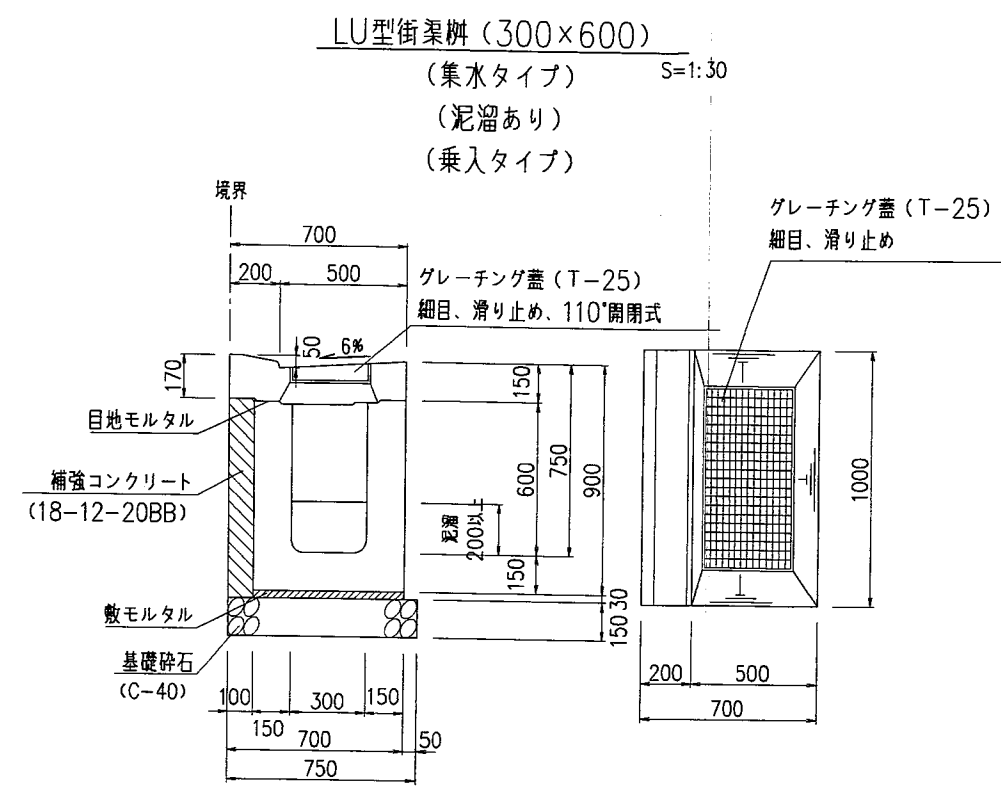
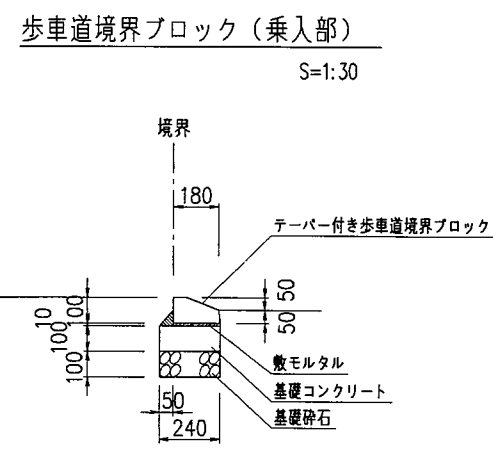
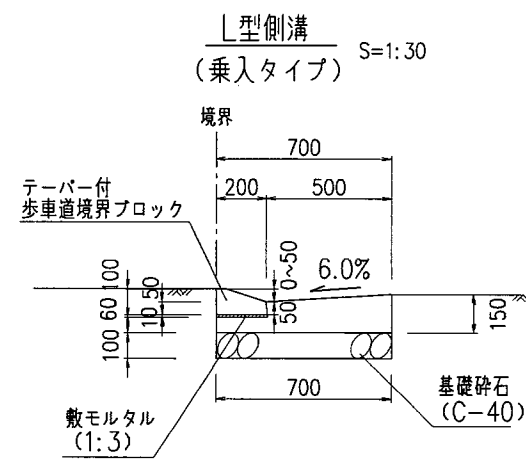
S=1:200



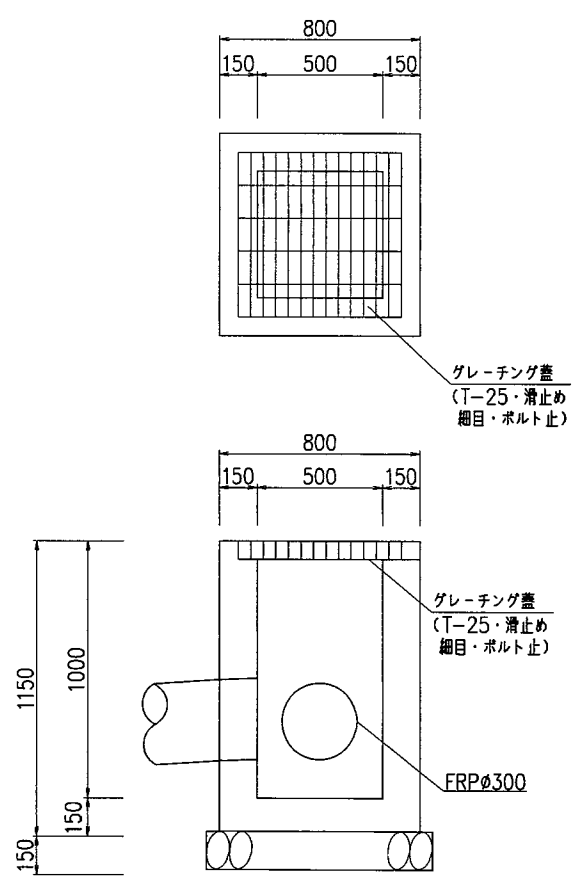
凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	---○---
現況地盤高	+ 9.30
計画地盤高	(77.5)
L型擁壁	///
敷地境界コンクリート	////
歩車道境界ブロック	==
L型側溝	==
LU型街渠柵	==X==
宅内雨水溝φ300	○
宅地内雨水溝φ150	●
道路雨水溝500×500	□
法 面	└
既設汚水管φ250	--->
新設汚水溝φ200 及び取付管φ150	—○—
宅地内汚水管φ100	--->
宅地内汚水溝φ150	●
新設汚水溝φ150 及び取付管φ150改築 (ゴミステーション)	—●—

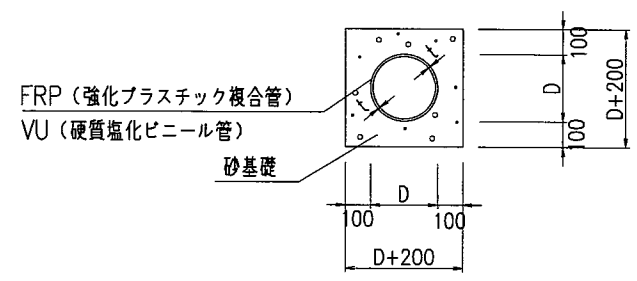
工 事 名	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地造成工事 NO.525-D10
図 面 名	汚水排水施設計画平面図 Scale 1:200
社 長	藤 岡 謙 二
専 任 技 士	田 中 浩 二
技 術 監 査	山 本 浩 二
設 計	山 本 浩 二
計 算	山 本 浩 二
検 査	山 本 浩 二
修 正	山 本 浩 二
(作成日)	R7・06・20 (修正日) R7・09・22
建設コンサルタント (道路・下水・都市計画・建築士・測量士・測量技士・測量技士・測量技士・測量技士)	
株式会社	アーク設計 土木設計課
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7	TEL 0797 (71) 0432 (代表)
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp	FAX 0797 (71) 5139 (接専)



道路雨水枳 (500×500) S=1:30

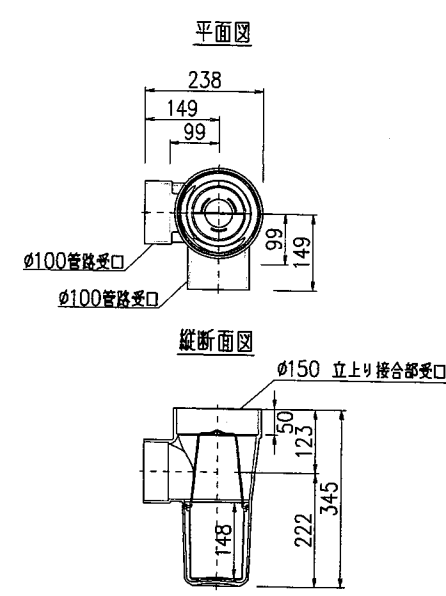


管渠工 (FRPφ300, VUφ100)

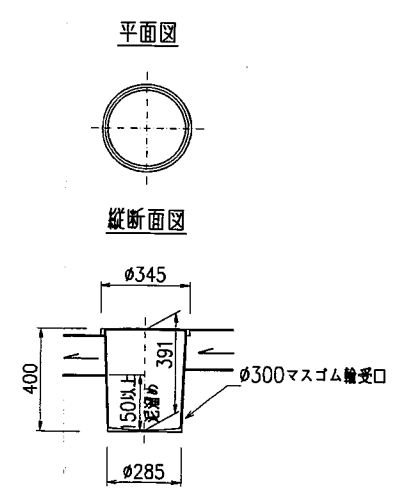


種別	呼び径	D (外径)	t
FRP	300	316	8.0
VU	100	114	7.0

宅地内雨水枳 (φ150) S=1:15



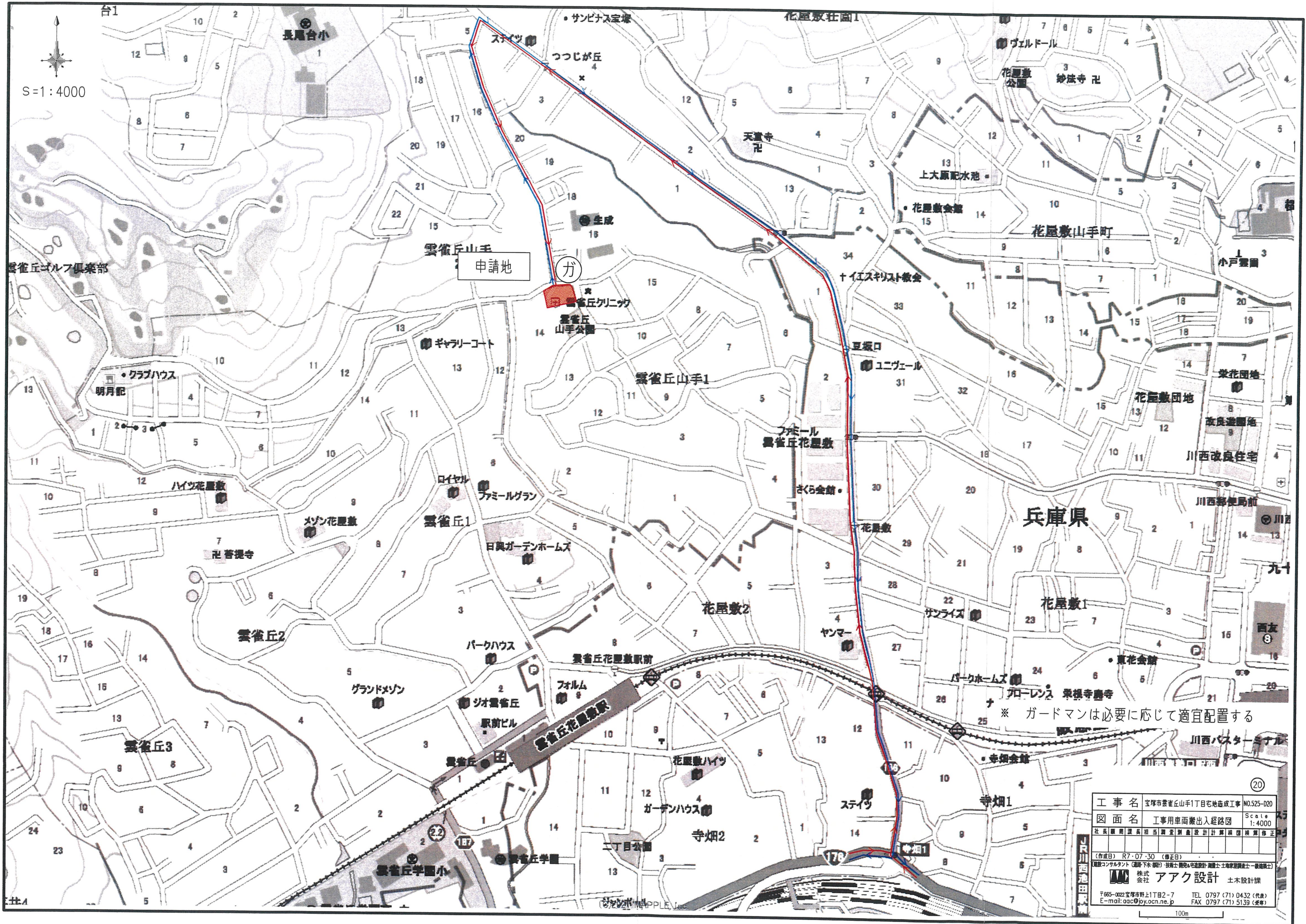
宅地内雨水枳 (φ300) S=1:30



※ 有孔蓋とする

14

工事名	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地造成工事	NO.525-D14
図面名	道路・雨水排水施設構造図	Scale 図示
社名	アーク設計	土木設計課
〒655-0022 宝塚市野上1丁目2-7	TEL 0797 (71) 0432 (代表)	
E-mail: aac@jpy.ocn.ne.jp	FAX 0797 (71) 5139 (受発)	



S=1:4000

兵庫県

※ ガードマンは必要に応じて適宜配置する

工 事 名	宝塚市雲雀丘山手1丁目宅地造成工事				NO.525-020	
図 面 名	工事用車両搬出入経路図				Scale 1:4000	
社 長	岡 田 隆 雄	相 当	調 査	測 量	設 計	計 算
技 士	岡 田 隆 雄	技 士	岡 田 隆 雄	技 士	岡 田 隆 雄	技 士
校 核	岡 田 隆 雄	校 核	岡 田 隆 雄	校 核	岡 田 隆 雄	校 核
修 正	岡 田 隆 雄	修 正	岡 田 隆 雄	修 正	岡 田 隆 雄	修 正
(作成日) R7・07・30 (修正日)						
建設コンサルタント(道路下・設計) 技術士(建築)・宅地設計 測量士 土地家屋調査士(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				TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp				FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

100m