

## 開発構想届

令和7年 12月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府大阪市北区天満3丁目8番1号

氏名 株式会社フロントハウジング

代表取締役 安達 紘二

(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9丁目30番1、40番4の一部、40番2の一部                                                     |                |                                                                                      |      |
|            | 開発事業区域の面積                                                                                                                                                                              | 2288.39 m <sup>2</sup>                                                            | 土地の所有関係        | <input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地<br><input checked="" type="checkbox"/> 他人地 |      |
|            | 区域区分                                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域<br><input type="checkbox"/> 市街化調整区域     | 用途地域           | 第1種中高層住居専用地域<br>第2種中高層住居専用地域                                                         |      |
|            | 高度地区                                                                                                                                                                                   | 第4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                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 内( )<br><input checked="" type="checkbox"/> 外            | 地区まちづくりルール適用区域 | <input type="checkbox"/> 内( )<br><input checked="" type="checkbox"/> 外               |      |
| 開発構想       | 開発構想の名称                                                                                                                                                                                |                                                                                   | 宝塚市中筋9丁目宅地分譲計画 |                                                                                      |      |
|            | 開発構想の目的                                                                                                                                                                                |                                                                                   | 戸建住宅分譲(14区画)   |                                                                                      |      |
|            | 予定建築物                                                                                                                                                                                  | 用途                                                                                | 戸建住宅           | 住戸数                                                                                  | 14 戸 |
|            |                                                                                                                                                                                        | 階数                                                                                | 地上 2 階 / 地下 階  | 高さ                                                                                   | 8 m  |
|            | 盛土切土工事                                                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> 盛土切土工事 有<br><input type="checkbox"/> 盛土切土工事 無 | 工事着手予定時期       | 令和8年6月1日 ごろ                                                                          |      |
| 建築確認を受ける機関 | <input type="checkbox"/> 対象外<br><input type="checkbox"/> 指定確認検査機関<br>(指定確認検査機関名: )<br><input checked="" type="checkbox"/> 宝塚市建築主事<br><input checked="" type="checkbox"/> 未定<br>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)

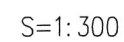
| 開発事業における配慮項目                           | 開発構想における開発事業者の見解                   |
|----------------------------------------|------------------------------------|
| 1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。               | 殊更に小規模な開発事業区域を設定しません。              |
| 2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。                | 地区まちづくりルールはありません。                  |
| 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。









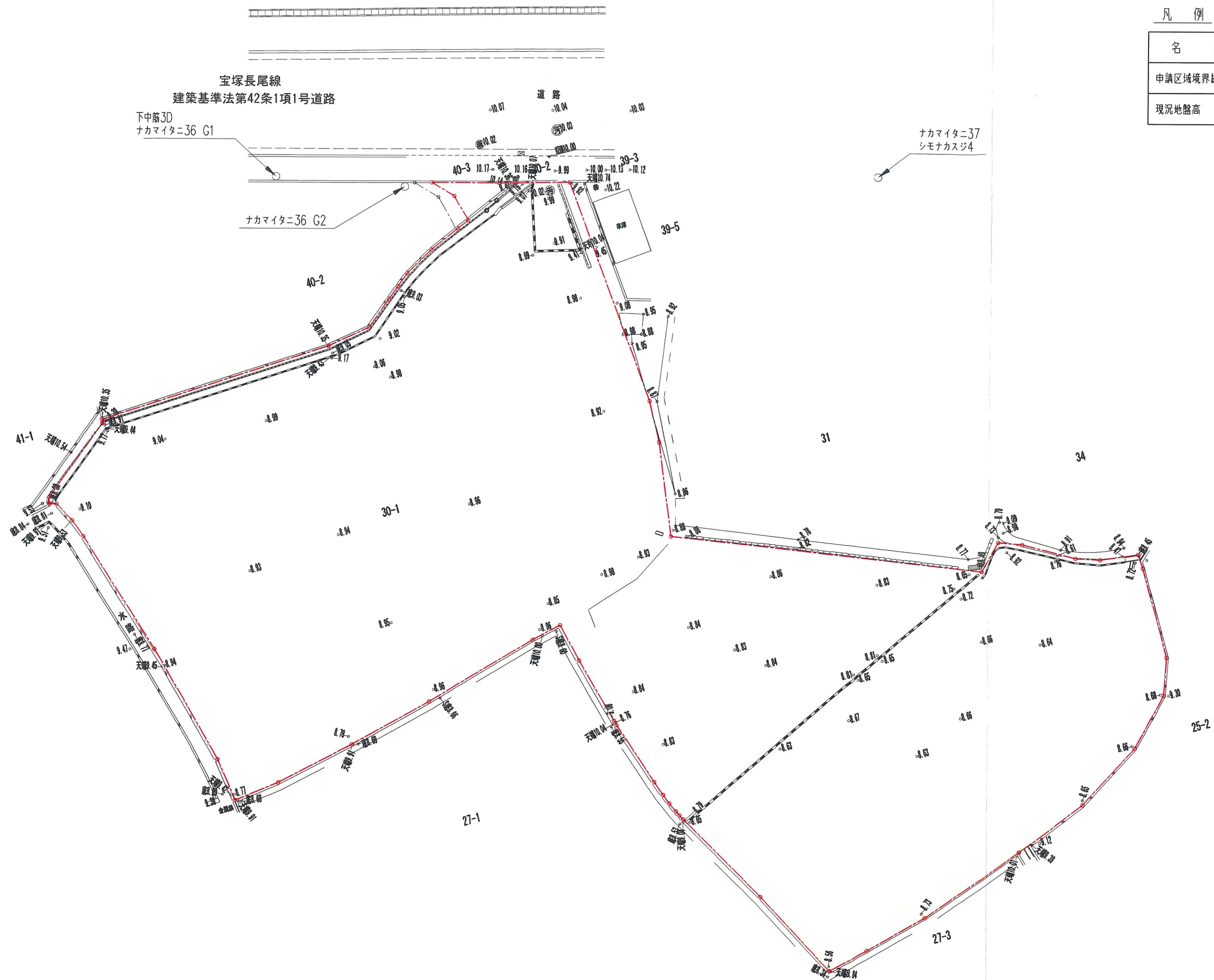
下中筋3D  
ナカマイタニ36 G1

ナカマイタニ36 G2

•

ナカマイタニ37  
シモナカスジ4

| 名 稱     | 記 号                                                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 申請區域境界線 |  |
| 現況地盤高   | ○ 8.92                                                                              |



**株式会社三和建設一級建築士事務所**

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

|         |
|---------|
| PROJECT |
|---------|

中筋9丁目宅地造成工事

| TITLE |
|-------|
|-------|

現況平面図

|       |
|-------|
| SCALE |
|-------|

1 : 300

|      |
|------|
| DATE |
|------|

2025. 12. 16

**【条例】**

|  |      |
|--|------|
|  | DRAW |
|--|------|

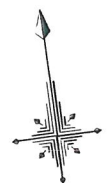
|       |
|-------|
| CHECK |
|-------|

|       |
|-------|
| CHECK |
|-------|

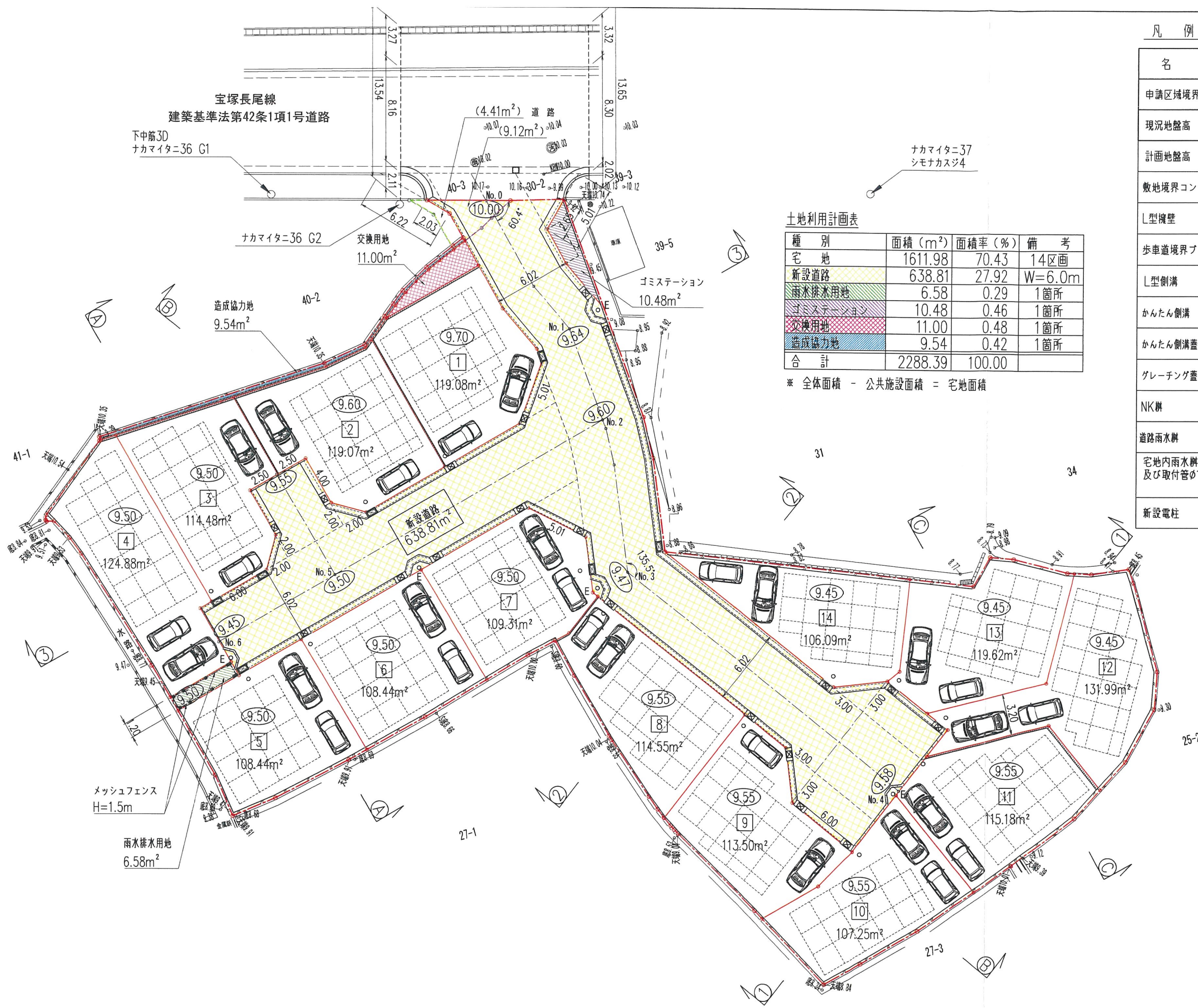
|     |  |
|-----|--|
| No. |  |
|-----|--|

2





S=1:300



土地利用計画表

| 種別       | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 面積率 (%) | 備考     |
|----------|----------------------|---------|--------|
| 宅地       | 1611.98              | 70.43   | 14区画   |
| 新設道路     | 638.81               | 27.92   | W=6.0m |
| 雨水排水用地   | 6.58                 | 0.29    | 1箇所    |
| ゴミステーション | 10.48                | 0.46    | 1箇所    |
| 交換用地     | 11.00                | 0.48    | 1箇所    |
| 造成協力地    | 9.54                 | 0.42    | 1箇所    |
| 合計       | 2288.39              | 100.00  |        |

※ 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

凡例

| 名称                      | 記号     |
|-------------------------|--------|
| 申請区域境界線                 |        |
| 現況地盤高                   | ○ 8.92 |
| 計画地盤高                   | ○ 9.50 |
| 敷地境界コンクリート              |        |
| L型擁壁                    |        |
| 歩車道境界ブロック               |        |
| L型側溝                    |        |
| かんたん側溝                  |        |
| かんたん側溝蓋                 |        |
| グレーチング蓋                 |        |
| NK柵                     |        |
| 道路雨水柵                   |        |
| 宅地内雨水柵φ300<br>及び取付管φ100 | ○      |
| 新設電柱                    | E ○    |



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT

中筋9丁目宅地造成工事

TITLE

土地利用計画平面図

SCALE

1 : 300

DATE

2025. 12. 05

【条例】

DRAW

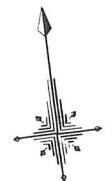
CHECK

CHECK

No.

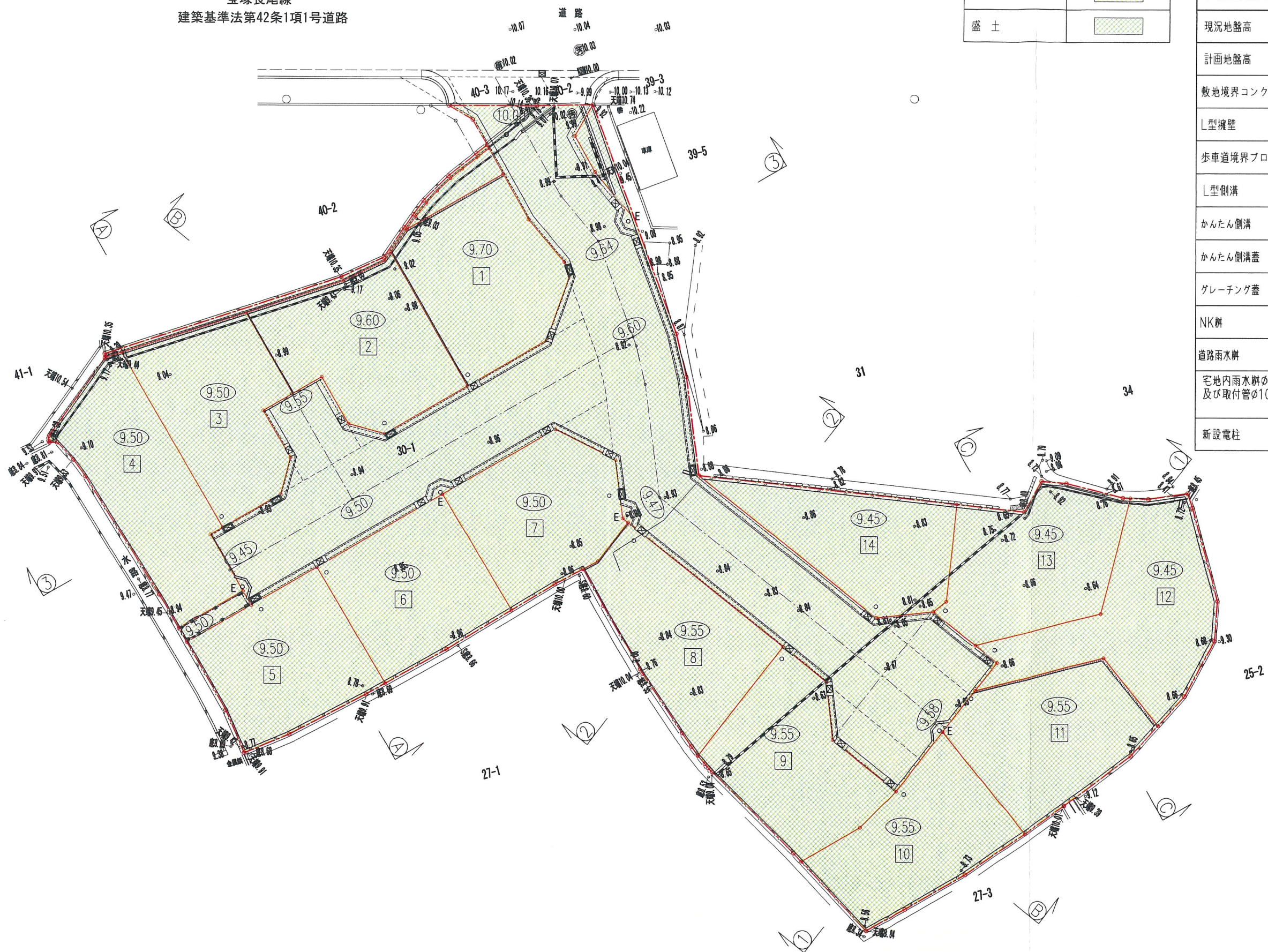
3





S=1:300

宝塚長尾線  
建築基準法第42条1項1号道路



|    |  |
|----|--|
| 切土 |  |
| 盛土 |  |

凡 例

| 名 称                     | 記 号    |
|-------------------------|--------|
| 申請区域境界線                 |        |
| 現況地盤高                   | ○ 8.92 |
| 計画地盤高                   | ○ 9.50 |
| 敷地境界コンクリート              |        |
| L型擁壁                    |        |
| 歩車道境界ブロック               |        |
| L型側溝                    |        |
| かんたん側溝                  |        |
| かんたん側溝蓋                 |        |
| グレーチング蓋                 |        |
| NK井                     |        |
| 道路雨水井                   |        |
| 宅地内雨水井φ300<br>及び取付管φ100 | ○      |
| 新設電柱                    | E ○    |



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

中筋9丁目宅地造成工事

TITLE

造成計画平面図

SCALE

1 : 300

DATE

2025. 12. 16

DRAW

CHECK

CHECK

No

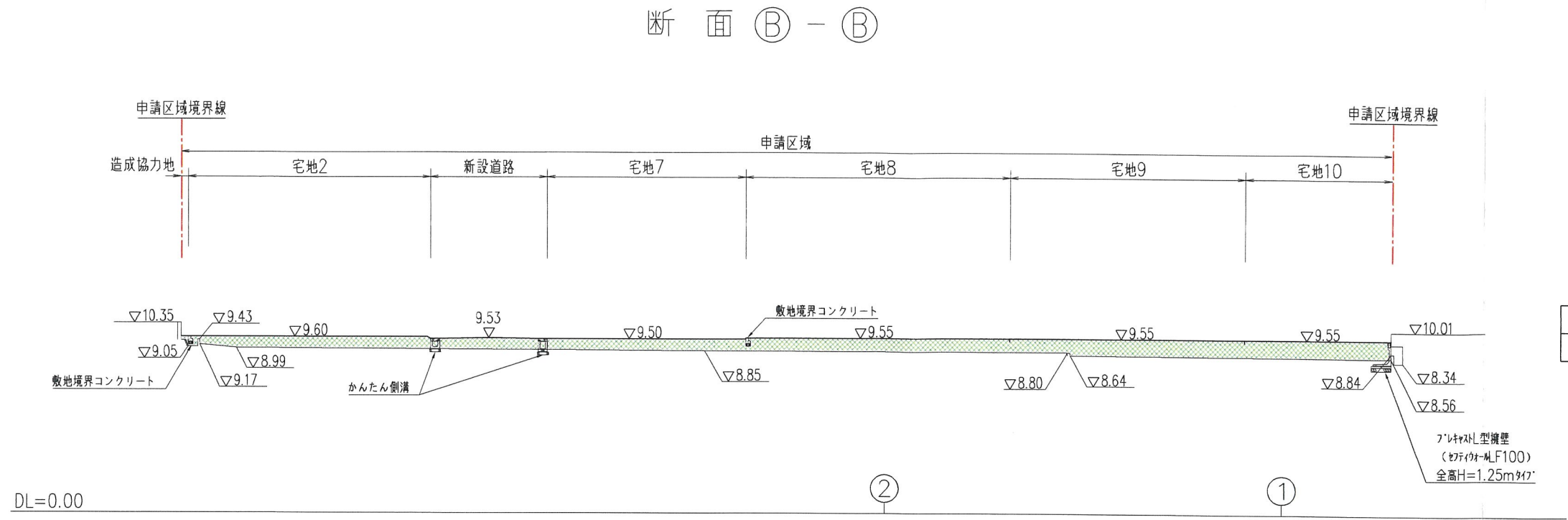
4

【条例】

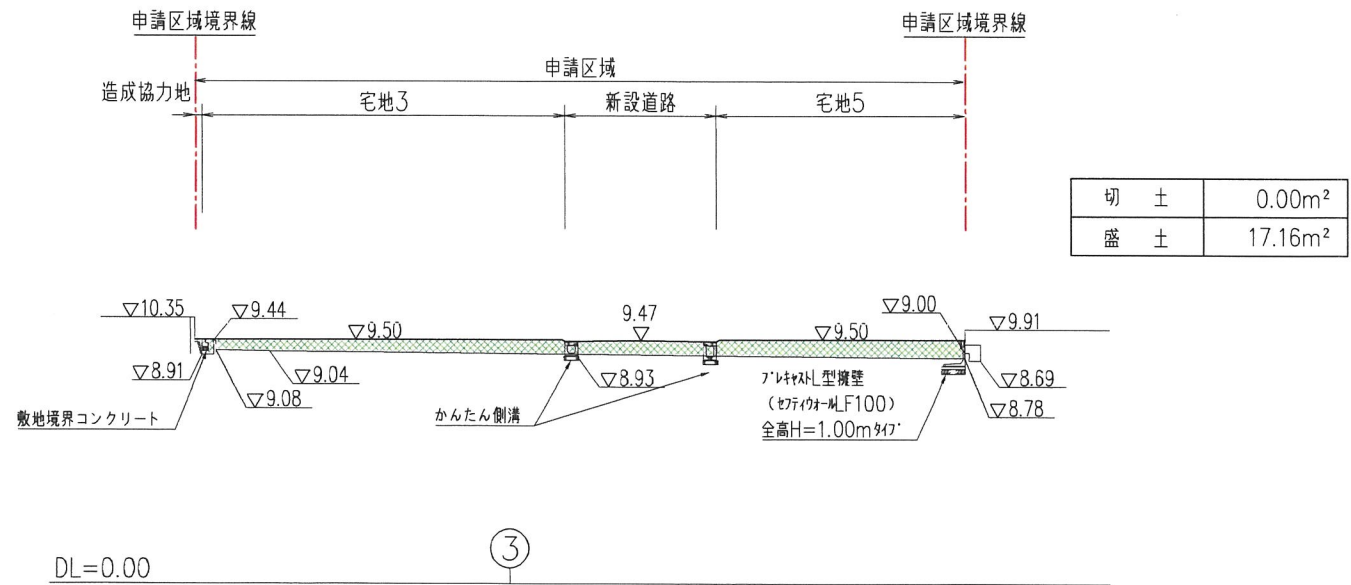


凡 例

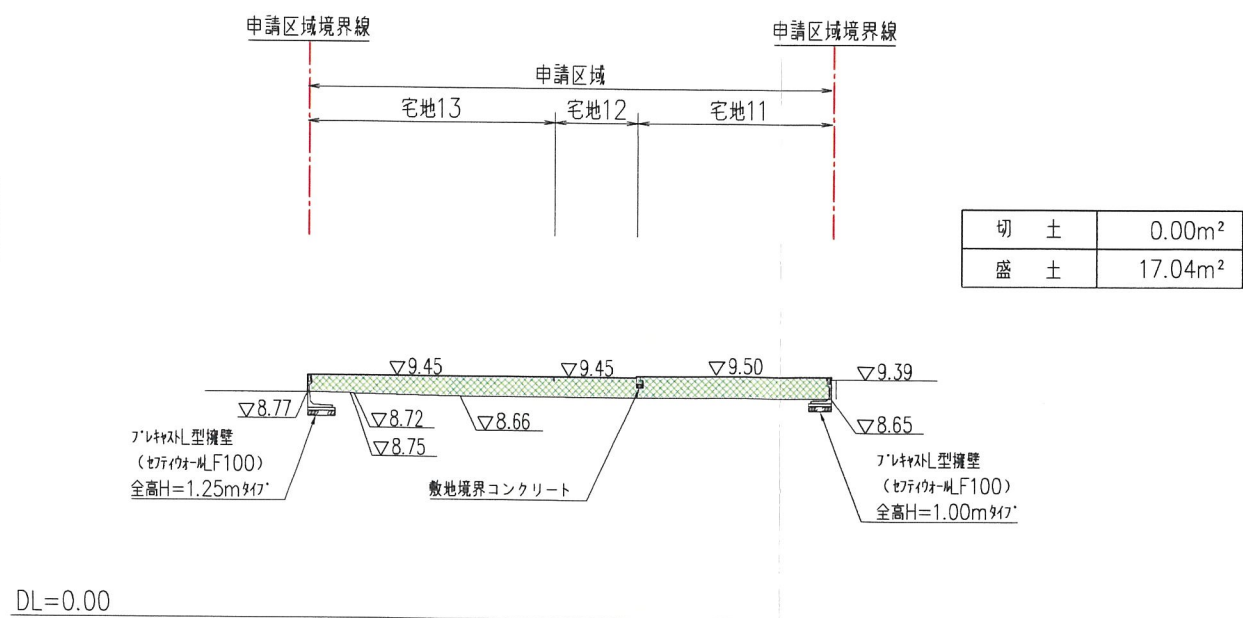
| 名 称     | 記 号   |
|---------|-------|
| 申請区域境界線 | ----- |
| 切 土     |       |
| 盛 土     |       |



断面 ① - ①



断面 ② - ②



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL. 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

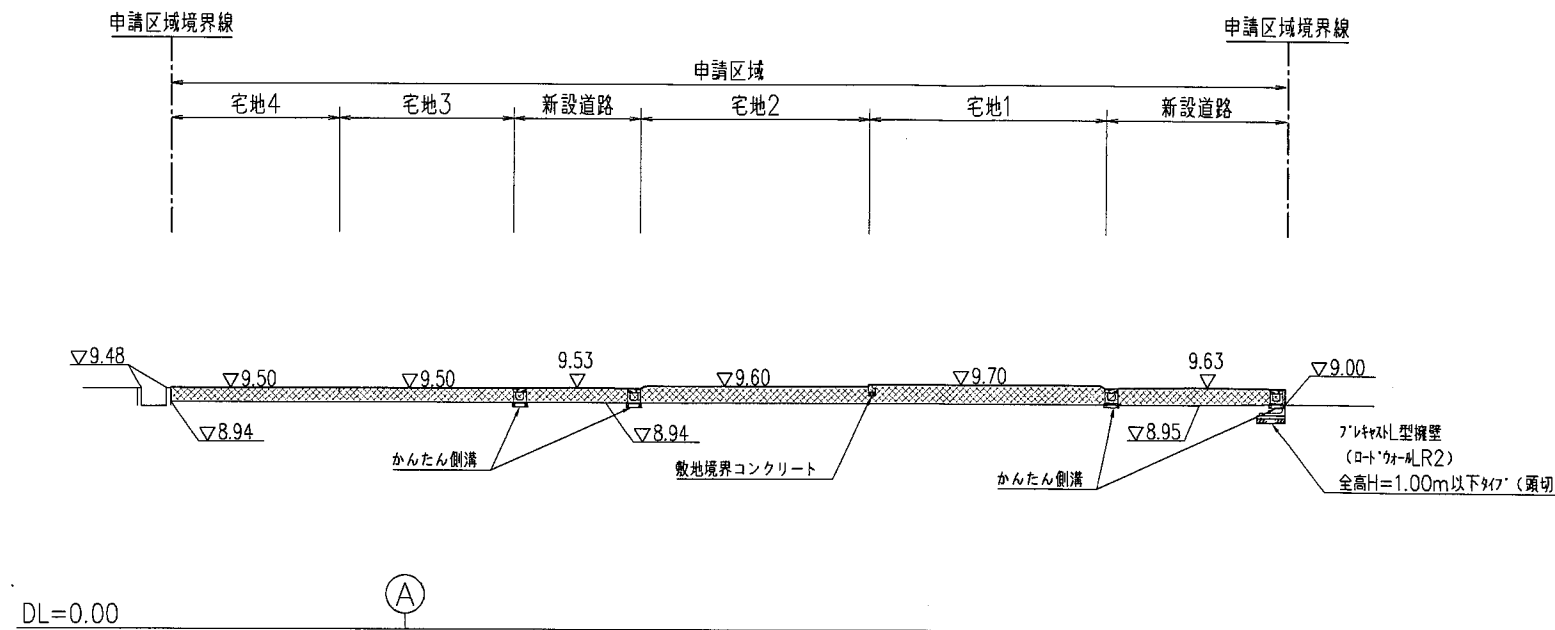
|         |             |       |            |       |       |       |         |  |      |              |
|---------|-------------|-------|------------|-------|-------|-------|---------|--|------|--------------|
| PROJECT | 中筋9丁目宅地造成工事 | TITLE | 造成計画縦横断面図① |       |       | SCALE | S=1:300 |  | DATE | 2025. 11. 21 |
|         |             | 【条例】  | DRAW       | CHECK | CHECK | No    | 5       |  |      |              |



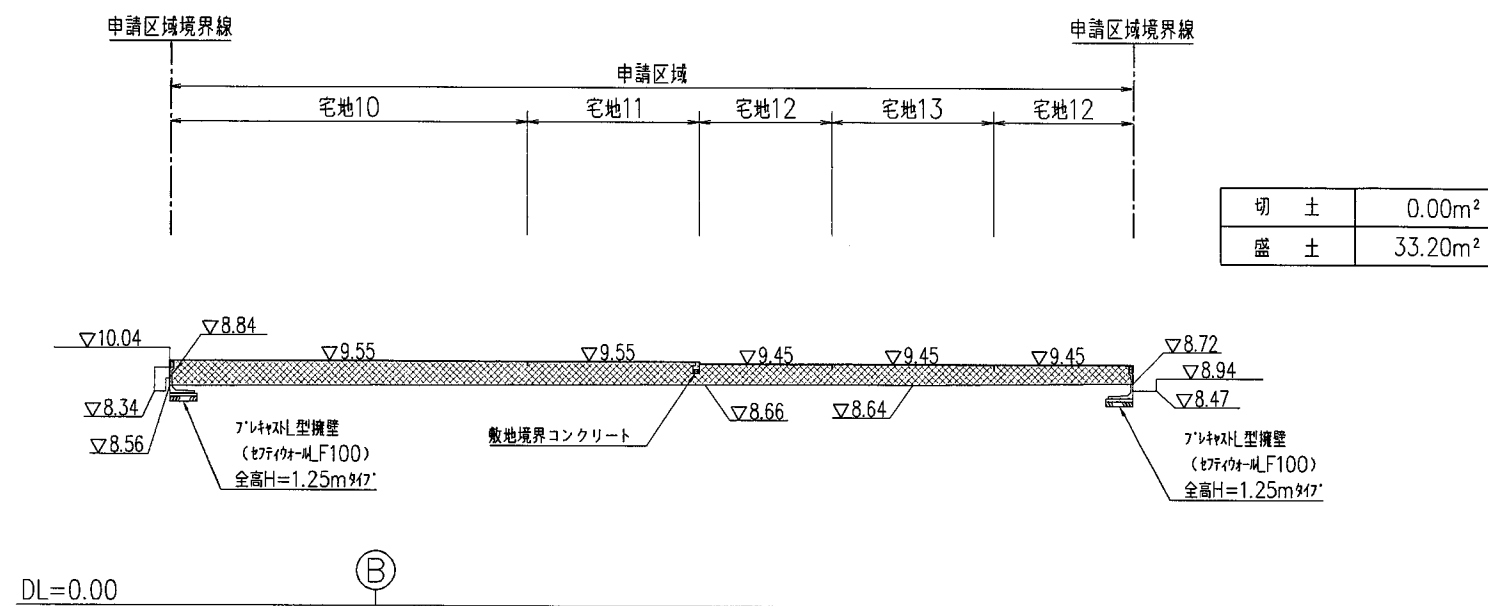
凡 例

| 名 称     | 記 号   |
|---------|-------|
| 申請区域境界線 | ----- |
| 切 土     |       |
| 盛 土     |       |

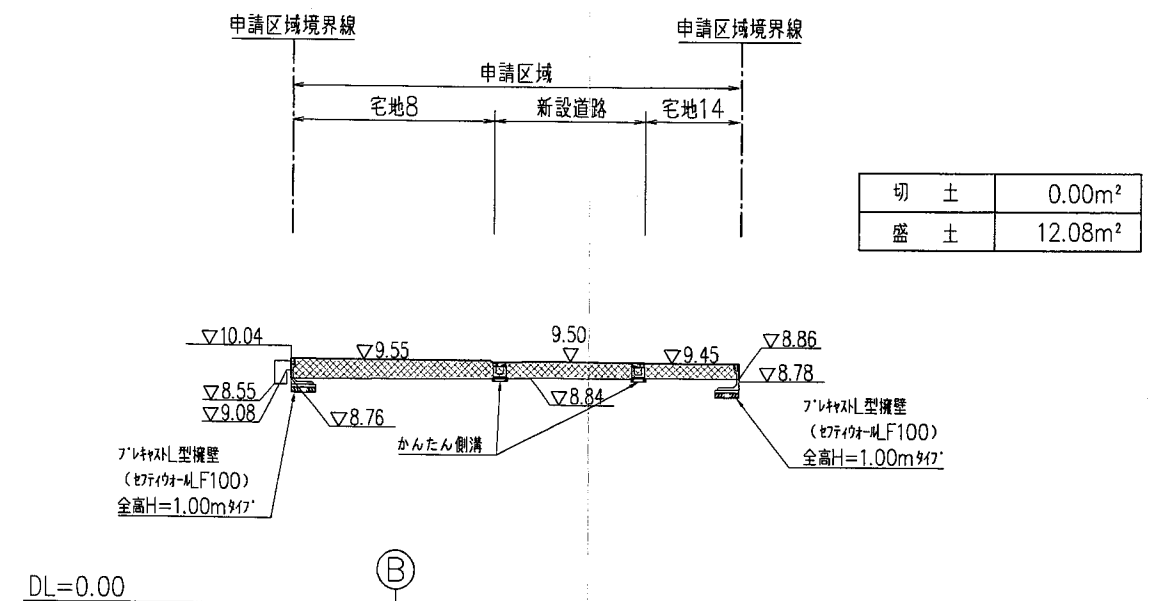
断 面 ③ - ③



断 面 ① - ①



断 面 ② - ②

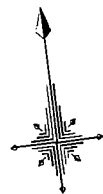


株式会社三和建設一級建築士事務所

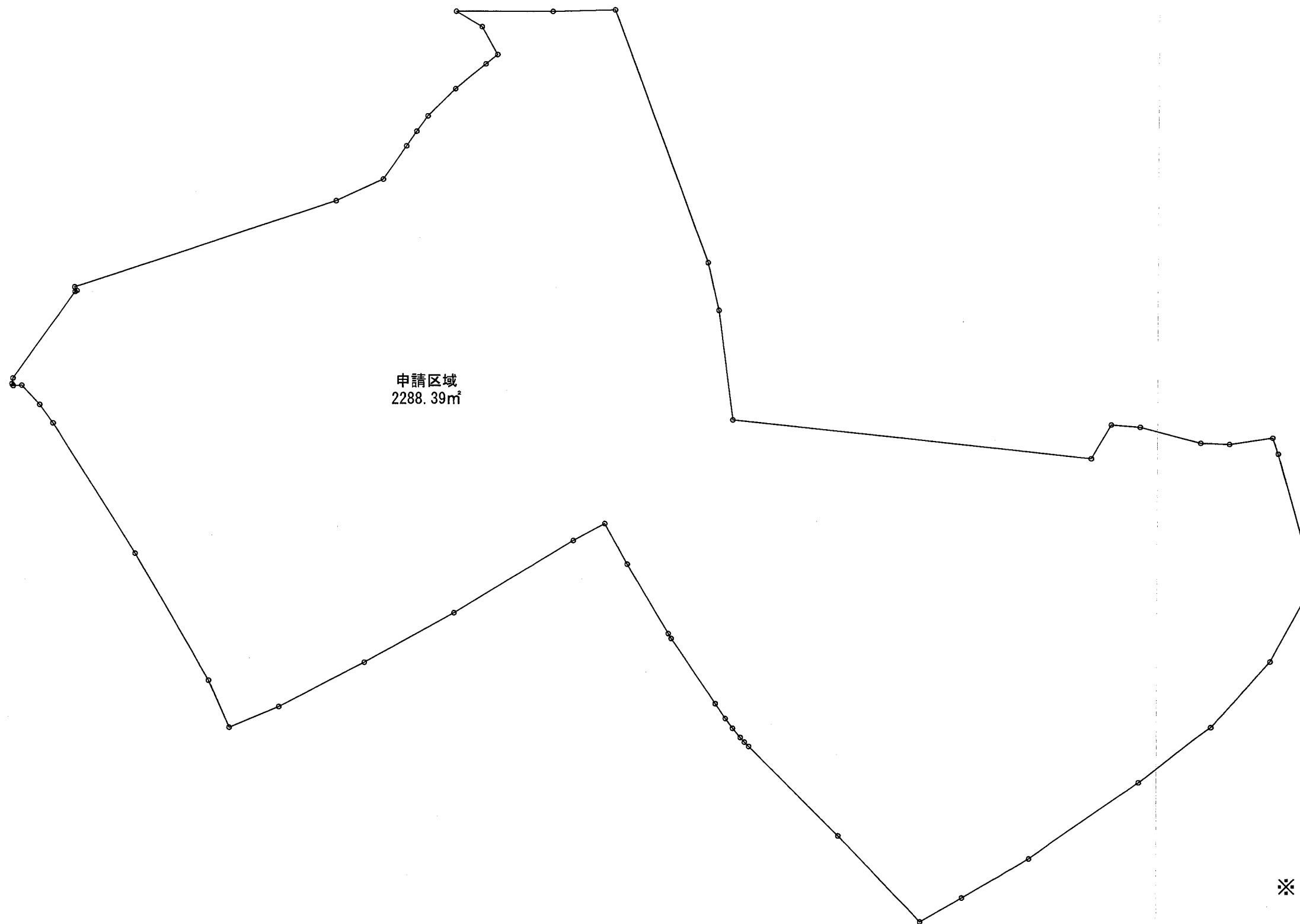
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 6587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

|         |             |       |            |       |         |       |              |
|---------|-------------|-------|------------|-------|---------|-------|--------------|
| PROJECT | 中筋9丁目宅地造成工事 | TITLE | 造成計画縦横断面図② | SCALE | S=1:300 | DATE  | 2025. 11. 21 |
|         |             |       | 【条例】       | DRAW  | CHECK   | CHECK | No. 6        |





S=1:300



※ CADによる求積

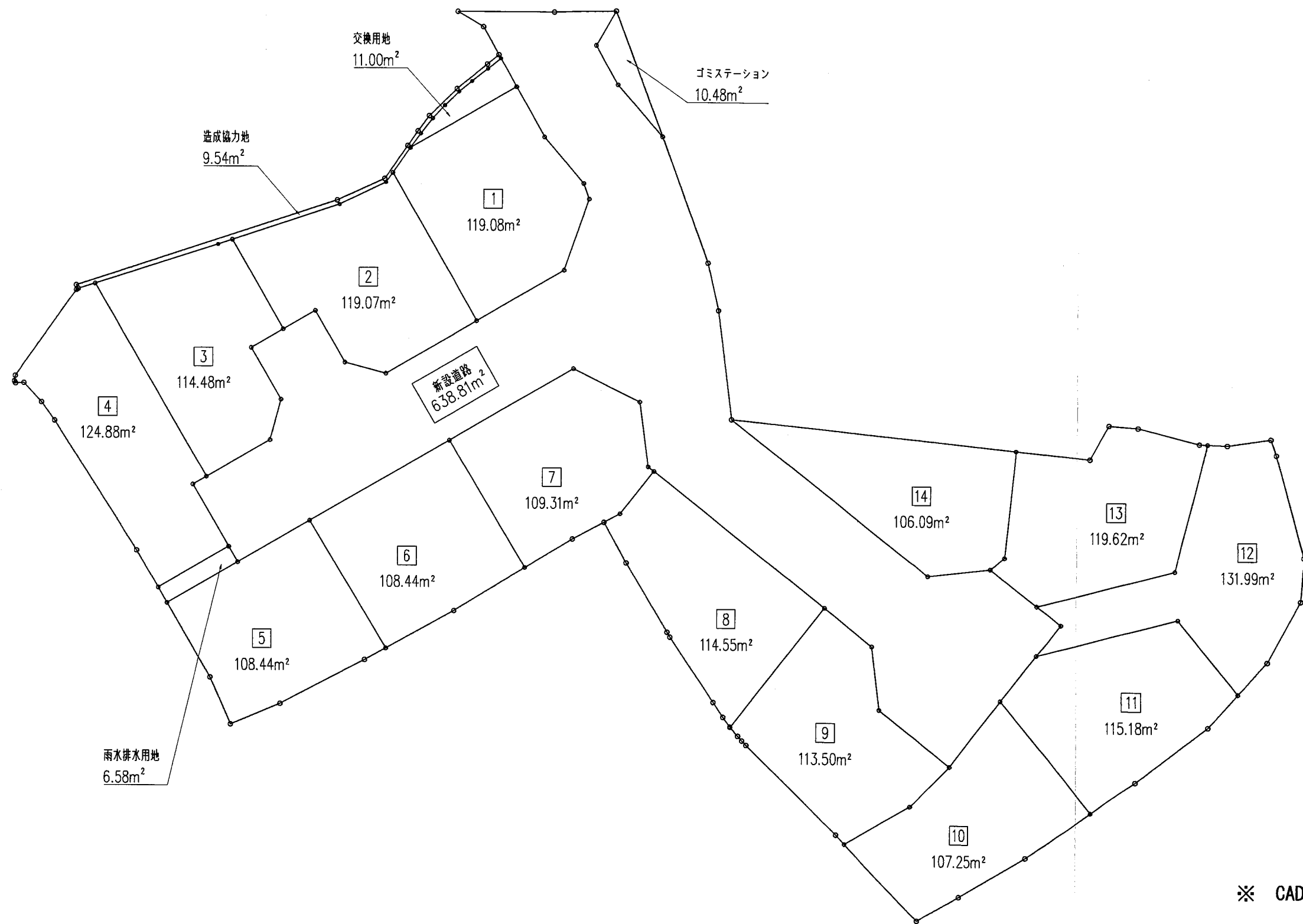


株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

| PROJECT     |  | TITLE      | SCALE   |       |       | DATE         |
|-------------|--|------------|---------|-------|-------|--------------|
| 中筋9丁目宅地造成工事 |  | 求積図①(申請区域) | S=1:300 |       |       | 2025. 11. 06 |
|             |  | 【条例】       | DRAW    | CHECK | CHECK | No. 7        |





※ CADによる求積



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

中筋9丁目宅地造成工事

TITLE

求積図③(土地利用別2)

SCALE

S=1:300

DATE

2025. 11. 11

【条例】

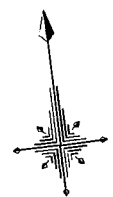
DRAW

CHECK

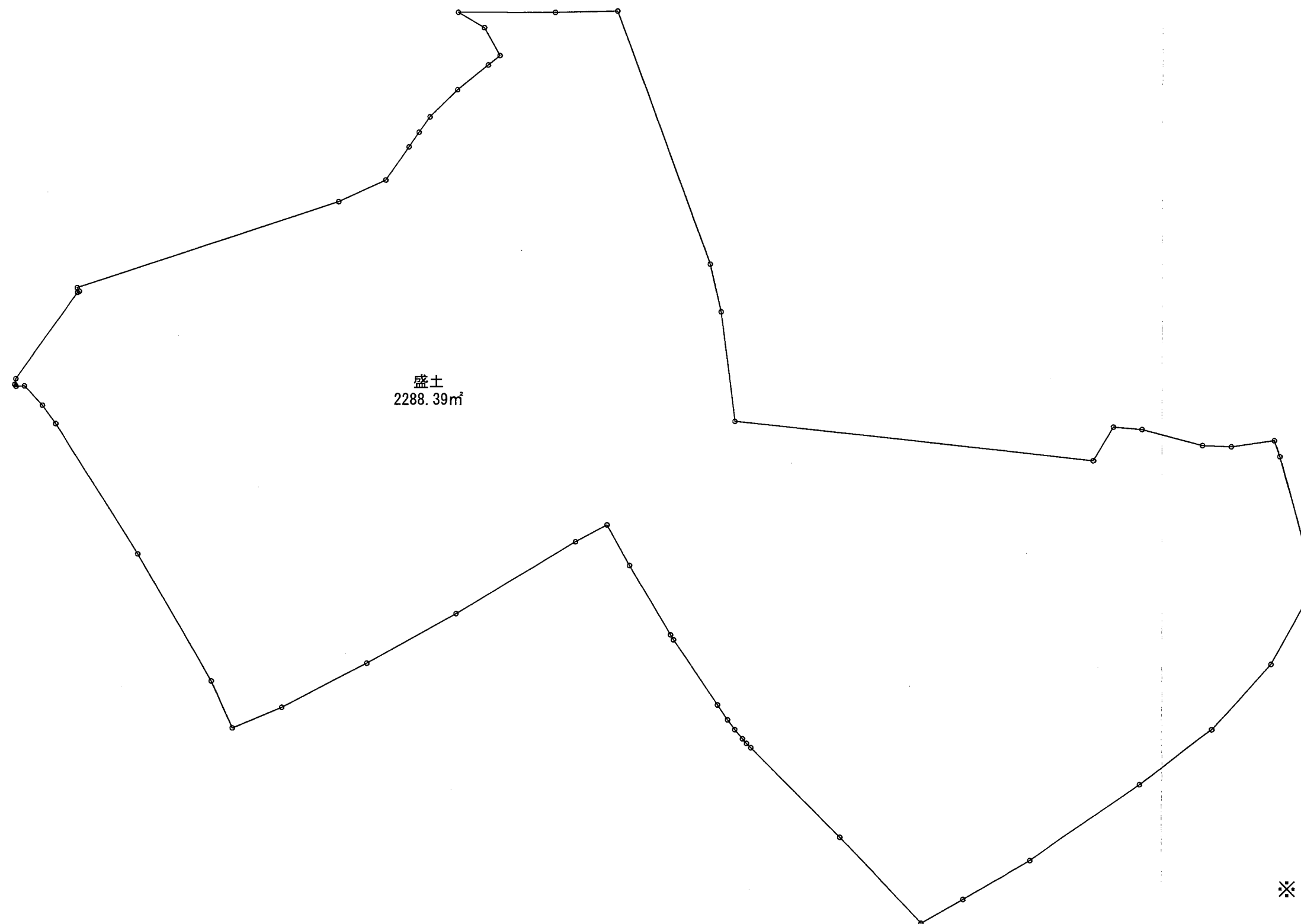
CHECK

No.

9



S=1:300



※ CADによる求積

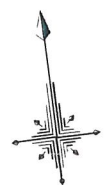


株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL:0797(84)5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

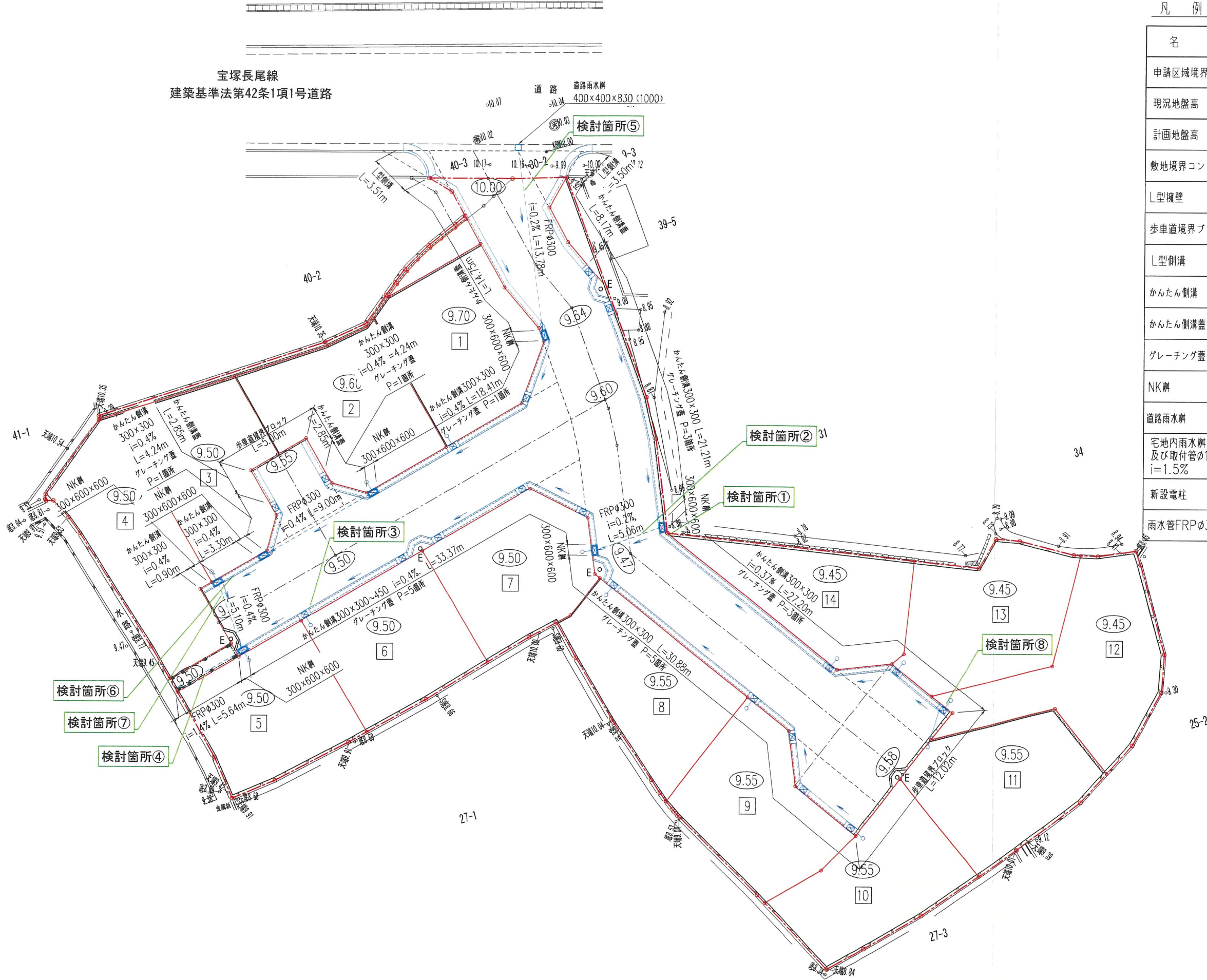
|         |             |       |             |       |         |       |            |
|---------|-------------|-------|-------------|-------|---------|-------|------------|
| PROJECT | 中筋9丁目宅地造成工事 | TITLE | 求積図④(切土・盛土) | SCALE | S=1:300 | DATE  | 2025.11.06 |
|         |             |       | 【条例】        | DRAW  | CHECK   | CHECK | No. 10     |





S=1: 300

宝塚長尾線  
建築基準法第42条1項1号道路



凡 例

| 名 称                                | 記 号    |
|------------------------------------|--------|
| 申請区域境界線                            |        |
| 現況地盤高                              | ○ 8.92 |
| 計画地盤高                              | ○ 9.50 |
| 敷地境界コンクリート                         |        |
| L型擁壁                               |        |
| 歩車道境界ブロック                          |        |
| L型側溝                               |        |
| かんたん側溝                             |        |
| かんたん側溝蓋                            |        |
| グレーチング蓋                            |        |
| NK井                                |        |
| 道路雨水排水                             |        |
| 宅地内雨水排水φ300<br>及び取付管φ100<br>i=1.5% |        |
| 新設電柱                               | E ○    |
| 雨水管FRPφ300                         |        |



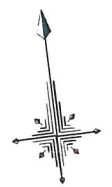
株式会社三和建設一級建築士事務所  
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

|         |             |       |                |       |         |       |              |
|---------|-------------|-------|----------------|-------|---------|-------|--------------|
| PROJECT | 中筋9丁目宅地造成工事 | TITLE | 道路・雨水排水施設計画平面図 | SCALE | 1 : 300 | DATE  | 2025. 11. 11 |
|         |             |       | 【条例】           | DRAW  | CHECK   | CHECK | No. 11       |









S=1:300

宝塚長尾線  
建築基準法第42条1項1号道路

既設汚水本管 φ250  
i=0.6%

既設汚水本管φ200  
及び取付管φ150撤去  
道路

No.0  
既設汚水入孔

L=11.77m

新設汚水本管φ200 L=58.03m  
新設汚水本管φ200及び取付管φ150 P=7箇所  
汚水本管φ150及び取付管φ150 P=1箇所 (ゴミステーション)  
L=11.12m

No.2  
既設汚水入孔

L=12.64m

No.3  
既設汚水入孔

L=22.50m

No.4  
既設汚水入孔

No.5  
既設汚水入孔

No.6  
既設汚水入孔

No.7  
既設汚水入孔

No.8  
既設汚水入孔

No.9  
既設汚水入孔

No.10  
既設汚水入孔

No.11  
既設汚水入孔

No.12  
既設汚水入孔

No.13  
既設汚水入孔

No.14  
既設汚水入孔

No.15  
既設汚水入孔

No.16  
既設汚水入孔

No.17  
既設汚水入孔

No.18  
既設汚水入孔

No.19  
既設汚水入孔

No.20  
既設汚水入孔

No.21  
既設汚水入孔

No.22  
既設汚水入孔

No.23  
既設汚水入孔

No.24  
既設汚水入孔

No.25  
既設汚水入孔

No.26  
既設汚水入孔

No.27  
既設汚水入孔

No.28  
既設汚水入孔

No.29  
既設汚水入孔

No.30  
既設汚水入孔

No.31  
既設汚水入孔

No.32  
既設汚水入孔

No.33  
既設汚水入孔

No.34  
既設汚水入孔

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 既設汚水本管φ250                            | --- |
| 新設汚水1号入孔φ900                          | ○   |
| 新設汚水本管φ200                            | --- |
| 新設汚水本管φ200<br>及び取付管φ150               | --- |
| 既設汚水本管φ200<br>及び取付管φ150撤去             | --- |
| 新設汚水本管φ150<br>及び取付管φ150<br>(ゴミステーション) | --- |

凡 例

| 名 称                     | 記 号    |
|-------------------------|--------|
| 申請区域境界線                 | ---    |
| 現況地盤高                   | ○ 8.92 |
| 計画地盤高                   | ○ 9.50 |
| 敷地境界コンクリート              | ---    |
| L型擁壁                    | ---    |
| 歩車道境界ブロック               | ---    |
| L型側溝                    | ---    |
| かんたん側溝                  | ---    |
| かんたん側溝蓋                 | ---    |
| グレーチング蓋                 | ---    |
| NK井                     | ---    |
| 道路雨水井                   | ---    |
| 宅地内雨水井φ300<br>及び取付管φ100 | ○      |
| 新設電柱                    | E ○    |

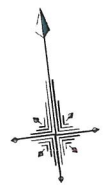


株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL:0797(84)5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

|         |             |       |             |       |       |       |            |
|---------|-------------|-------|-------------|-------|-------|-------|------------|
| PROJECT | 中筋9丁目宅地造成工事 | TITLE | 汚水排水施設計画平面図 | SCALE | 1:300 | DATE  | 2025.11.11 |
|         |             |       | 【条例】        | DRAW  | CHECK | CHECK | No. 13     |





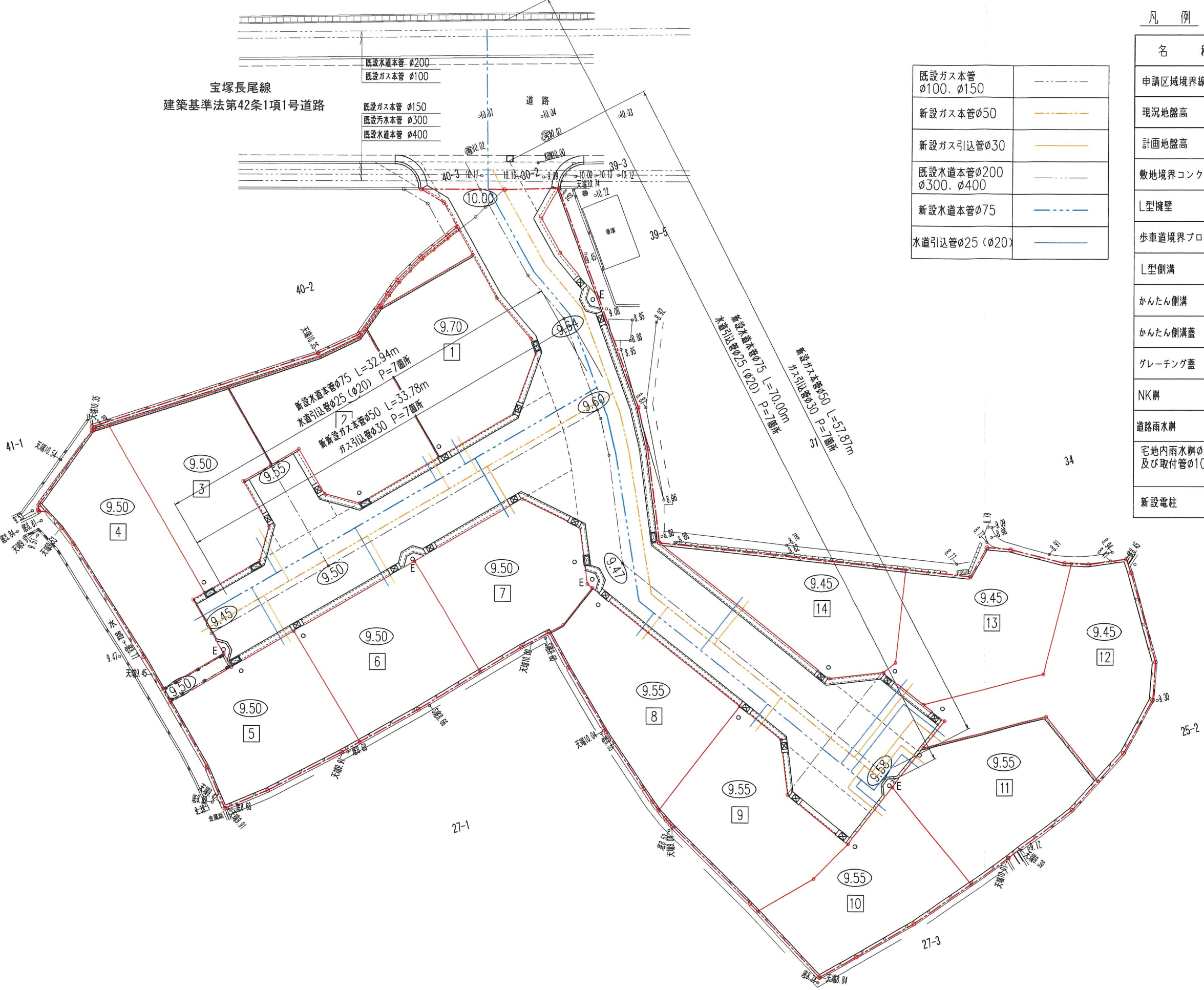
S=1: 300

宝塚長尾線  
建築基準法第42条1項1号道路

既設水道本管 φ200  
既設ガス本管 φ100

既設ガス本管 φ150  
既設汚水本管 φ300  
既設水道本管 φ400

道路



|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 既設ガス本管<br>φ100、φ150     | ----- |
| 新設ガス本管φ50               | ----- |
| 新設ガス引込管φ30              | ----- |
| 既設水道本管φ200<br>φ300、φ400 | ----- |
| 新設水道本管φ75               | ----- |
| 水道引込管φ25 (φ20)          | ----- |

凡 例

| 名 称                     | 記 号    |
|-------------------------|--------|
| 申請区域境界線                 | -----  |
| 現況地盤高                   | ○ 8.92 |
| 計画地盤高                   | ○ 9.50 |
| 敷地境界コンクリート              | =====  |
| L型擁壁                    | =====  |
| 歩車道境界ブロック               | =====  |
| L型側溝                    | =====  |
| かんたん側溝                  | =====  |
| かんたん側溝蓋                 | =====  |
| グレーチング蓋                 | ⊠      |
| NK井                     | ⊠      |
| 道路雨水井                   | ⊠      |
| 宅地内雨水井φ300<br>及び取付管φ100 | ○      |
| 新設電柱                    | E ○    |

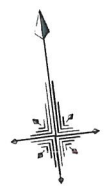


株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL:0797(84)5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

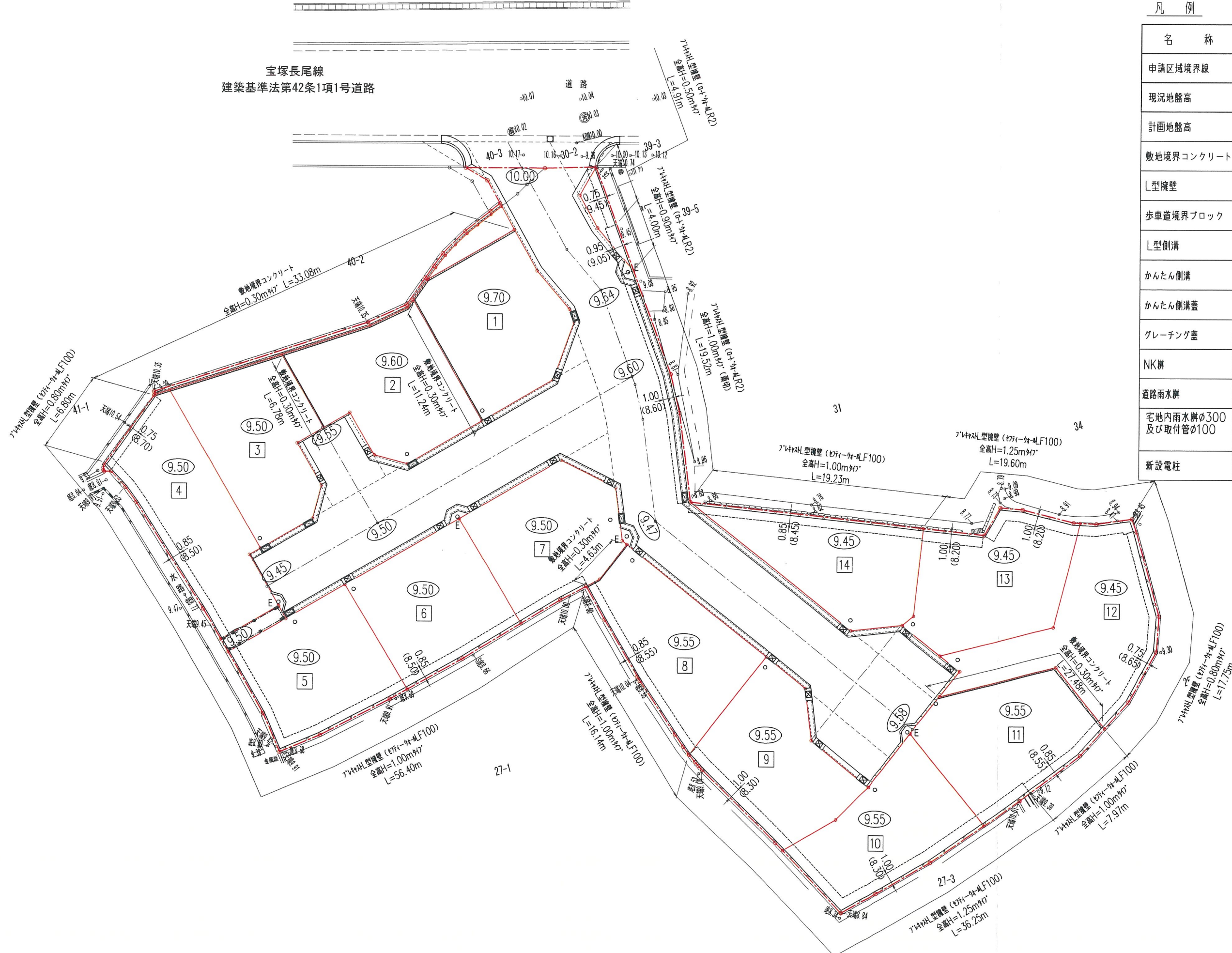
|         |             |       |              |       |         |       |              |
|---------|-------------|-------|--------------|-------|---------|-------|--------------|
| PROJECT | 中筋9丁目宅地造成工事 | TITLE | 水道・ガス施設計画平面図 | SCALE | 1 : 300 | DATE  | 2025. 11. 11 |
|         |             |       | 【条例】         | DRAW  | CHECK   | CHECK | No. 14       |





S=1:300

宝塚長尾線  
建築基準法第42条1項1号道路



| 凡 例                     |        |
|-------------------------|--------|
| 名 称                     | 記 号    |
| 申請区域境界線                 |        |
| 現況地盤高                   | ○ 8.92 |
| 計画地盤高                   | ○ 9.50 |
| 敷地境界コンクリート              |        |
| L型擁壁                    |        |
| 歩車道境界ブロック               |        |
| L型側溝                    |        |
| かんたん側溝                  |        |
| かんたん側溝蓋                 |        |
| グレーチング蓋                 |        |
| NK井                     |        |
| 道路雨水井                   |        |
| 宅地内雨水井φ300<br>及び取付管φ100 | ○      |
| 新設電柱                    | E ○    |



株式会社三和建設一級建築士事務所  
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587  
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

|         |             |       |         |       |         |       |              |
|---------|-------------|-------|---------|-------|---------|-------|--------------|
| PROJECT | 中筋9丁目宅地造成工事 | TITLE | 擁壁計画平面図 | SCALE | 1 : 300 | DATE  | 2025. 11. 11 |
|         |             |       | 【条例】    | DRAW  | CHECK   | CHECK | No.          |
|         |             |       |         |       |         |       | 15           |



