

特定開発事業計画報告書

令和8年 2月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 明石市大久保町大窪497番1

関西住宅販売株式会社

氏名 代表取締役 横野 修三

(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

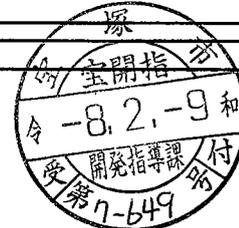
e-mail aac@joy.ocn.ne.jp

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 7-649 号
開発構想の名称	宝塚市売布3丁目宅地分譲計画
開発事業区域の位置	宝塚市 売布3丁目212番1
説明 の 状 況	条例第12条第1項による 説明資料の配布 配布方法:個別に配布する。 配布日: R8年 1月 22日 ~ R8年 1月 23日
	条例第12条第1項による 説明の方法 <input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問
	条例第12条第1項による 説明の開始日 R8年 1月 22日 条例第12条第1項による 説明の終了日 R8年 1月 23日
	説明を主に行った者 所属: 関西住宅販売株式会社 氏名: 多和 株式会社アイク設計 畑
	条例第12条第1項による 説明の内容 第3面に記載のとおり
条例第13条第1項による 要望書の提出期間 R8年 1月 22日 から R8年 2月 6日 まで	
要望書の有無 <input type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input checked="" type="checkbox"/> 無し	
条例第14条第2項による 説明を主に行った者 所属: 関西住宅販売株式会社 氏名: 多和 株式会社アイク設計 畑	
条例第14条第2項による 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。(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のある高さの場合は、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3面)
開発構想の説明状況

条例第12条第1項による説明項目	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事。	「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事。	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事。	「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事。	「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事。	
開発構想の名称	宝塚市武庫山1丁目宅地分譲計画
開発構想の目的	戸建専用住宅の造成
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	6戸
階数	2階
高さ	8m
造成工事について	造成工事無し
工事の着手予定日	令和8年 5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

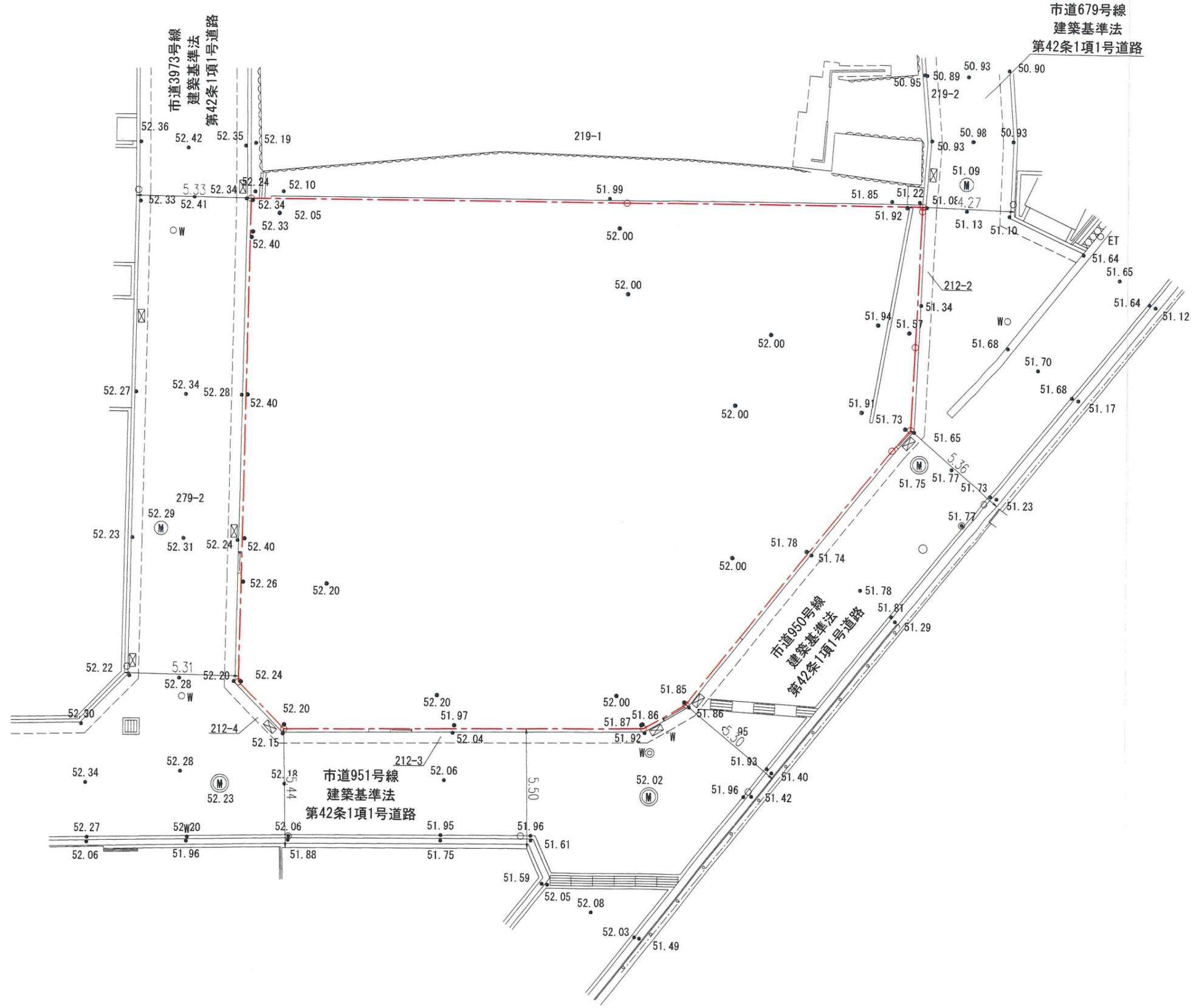
住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
	無し		

宝塚市売布3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	● 50.50

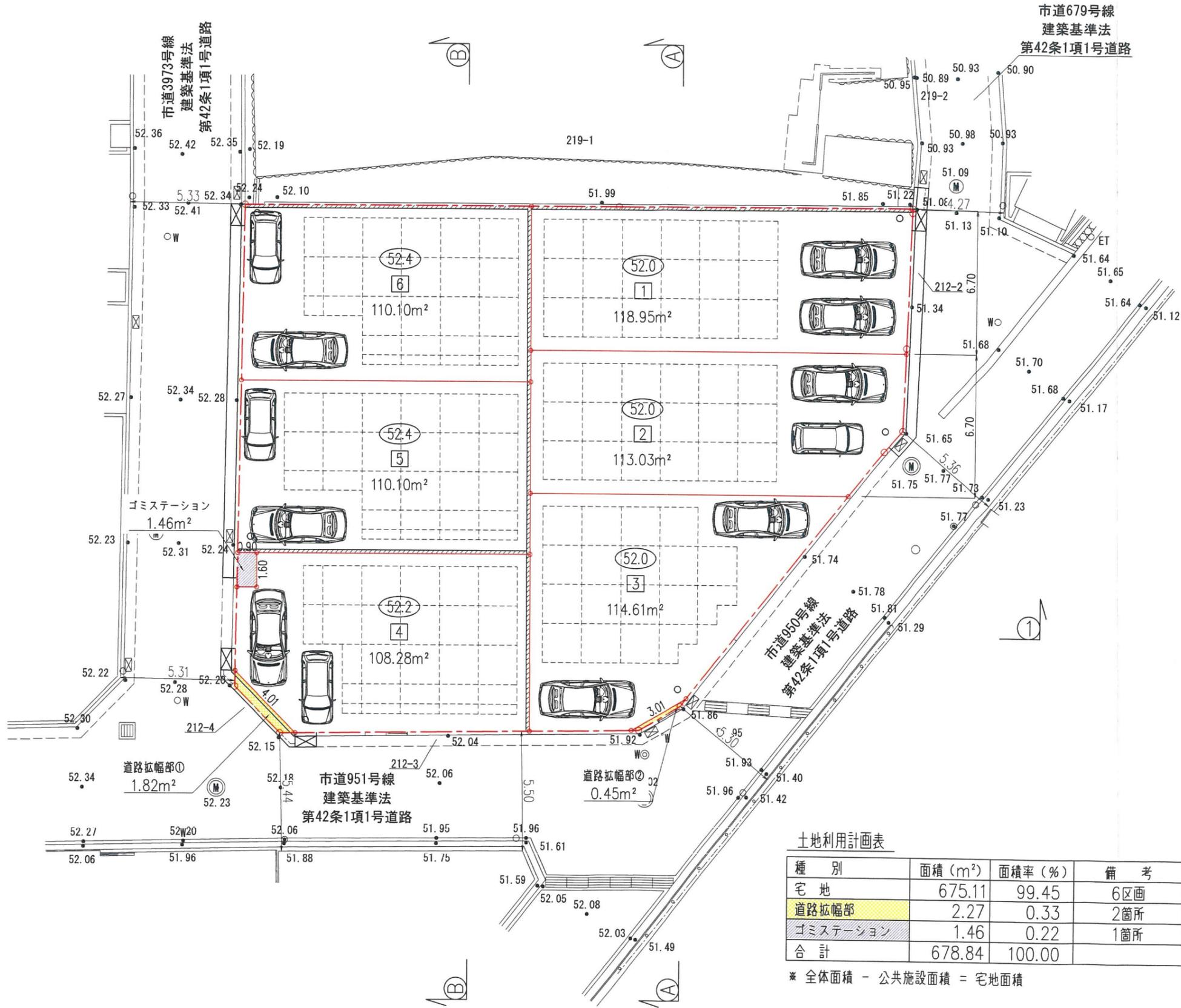


工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-D2
図面名	現況平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検閲	修正
(作成日) R7-10-29 (修正日) R7-12-23 <small>建設コンサルタント(測量・土木設計) 技術士(測量) 建築士 建築士 建築士</small>		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@jay.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

宝塚市売布3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	● 50.50
計画地盤高	○ 52.0
敷地境界コンクリート	
宅内雨水溝φ300	○
L型側溝	
LU型側溝	
LU型街渠	

土地利用計画表

種別	面積 (m ²)	面積率 (%)	備考
宅地	675.11	99.45	6区画
道路拡幅部	2.27	0.33	2箇所
ゴミステーション	1.46	0.22	1箇所
合計	678.84	100.00	

* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

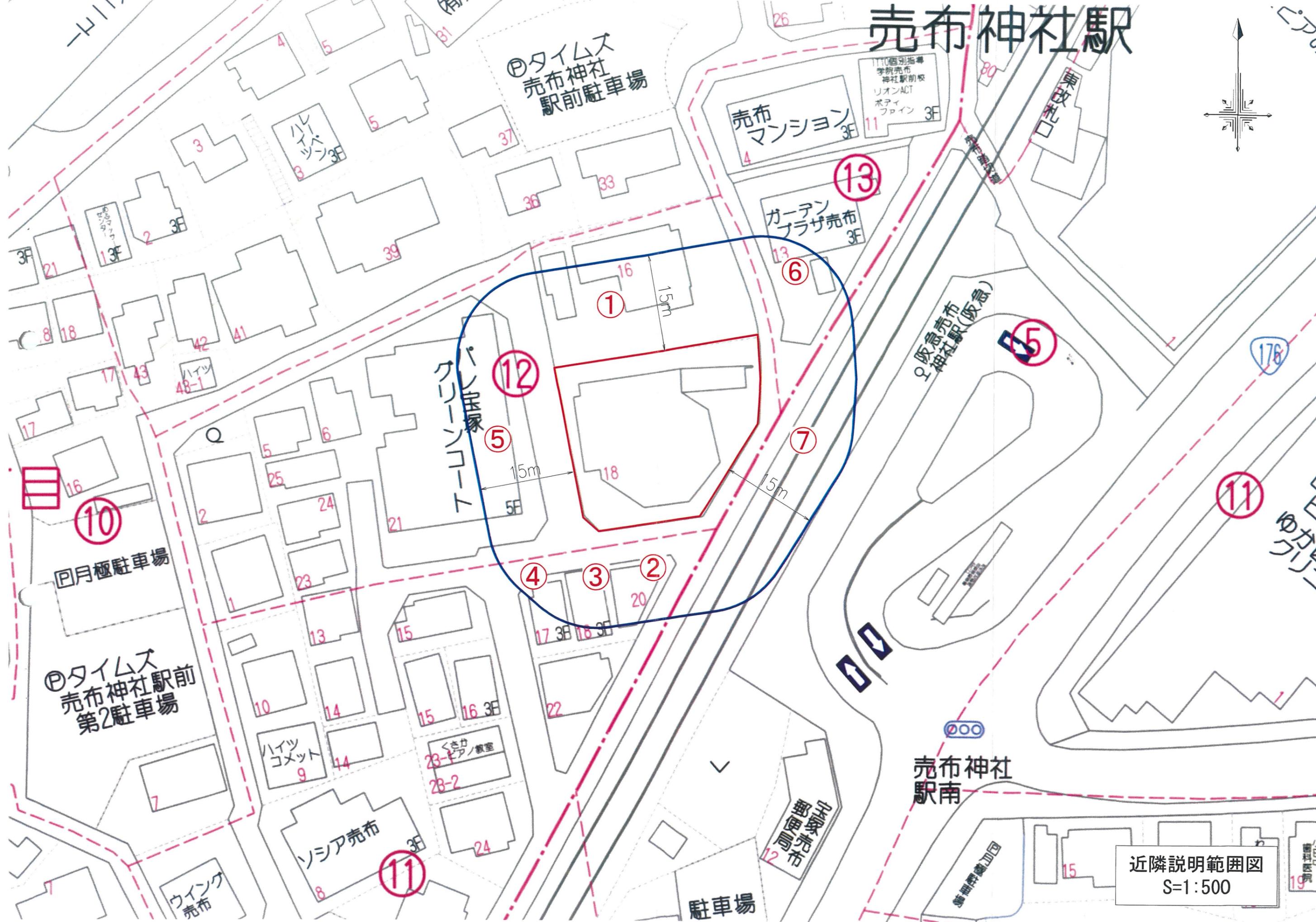
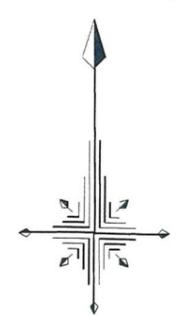
* 接道部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます

③

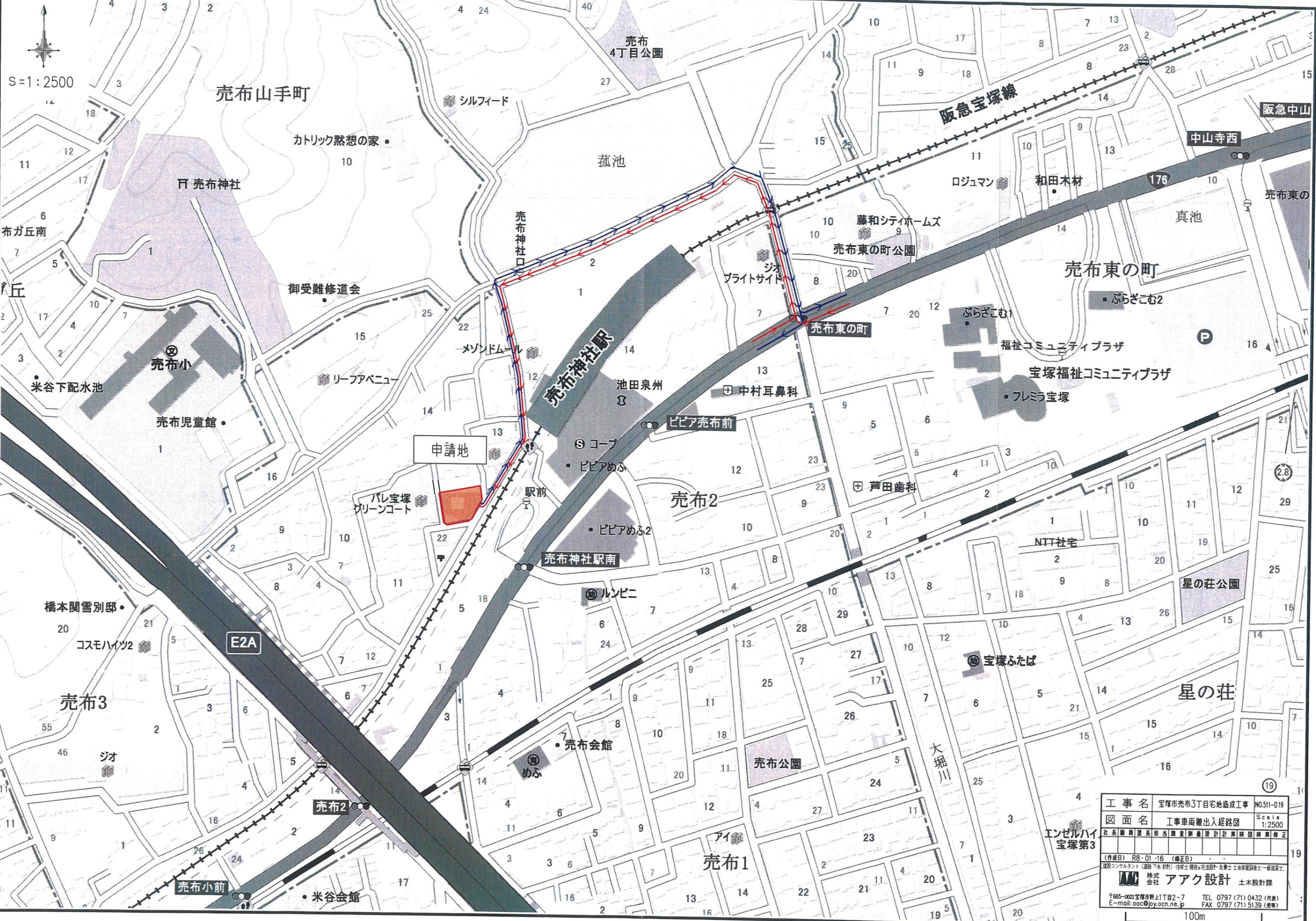
工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-03
図面名	土地利用計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
監理	測量	測量
設計	設計	設計
校核	校核	校核
修正	修正	修正

(作成日) R7.10.29 (修正日) R8.02.05
 建設コンサルタント (建設) 下(設計) 技術士 専攻(宅地) 宝塚市
 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@ay.ccn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (代表)

売布神社駅



近隣説明範囲図
S=1:500



S=1:2500

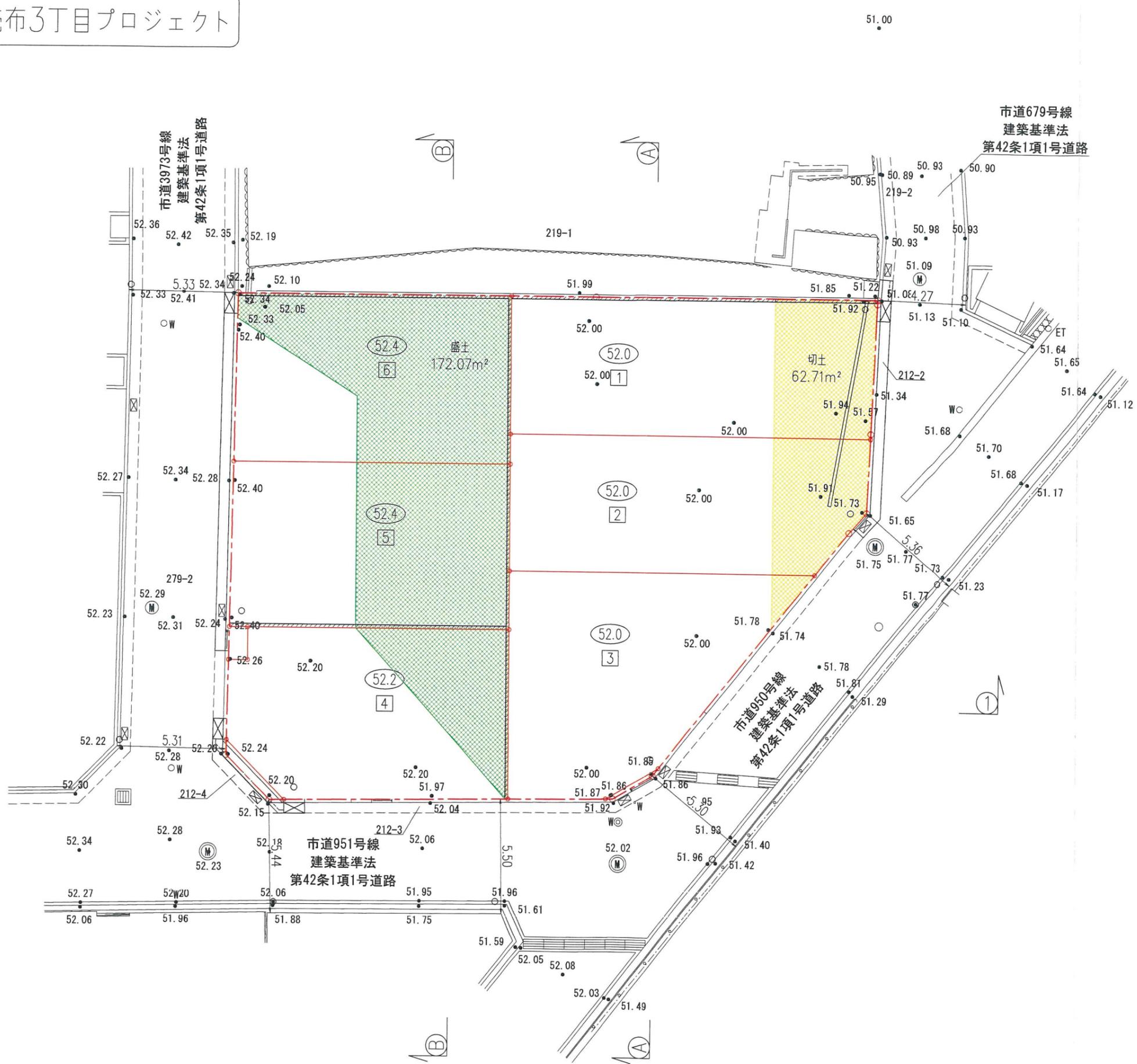
工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-019
図面名	工事車両搬出入経路図	Scale 1:2500
<small>社長 関根 部長 相田 室長 岡田 設計 計原 統司 検査 藤正</small>		
<small>(作成日) R8・01・16 (修正日)</small>		
<small>建設コンサルタント (道路・水・電) 技術士 関根 宅地設計 土家 建築士 土家 建築士 土家 建築士</small>		
アーク設計 土木設計課		
<small>〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)</small> <small>E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)</small>		

100m

宝塚市売布3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	● 50.50
計画地盤高	○ 52.0
敷地境界コンクリート	
宅内雨水井φ300	○
L型側溝	
LU型側溝	
LU型街渠柵	
切土	
盛土	

切土	62.71m ²
盛土	172.07m ²
合計	234.78m ²

②

②

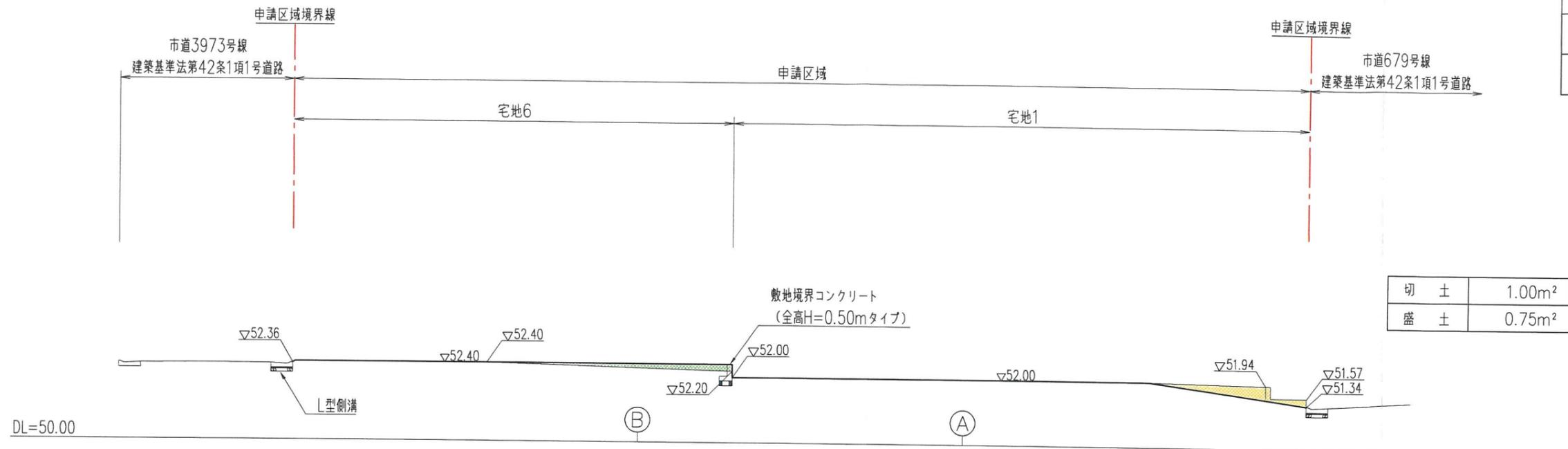
①

①

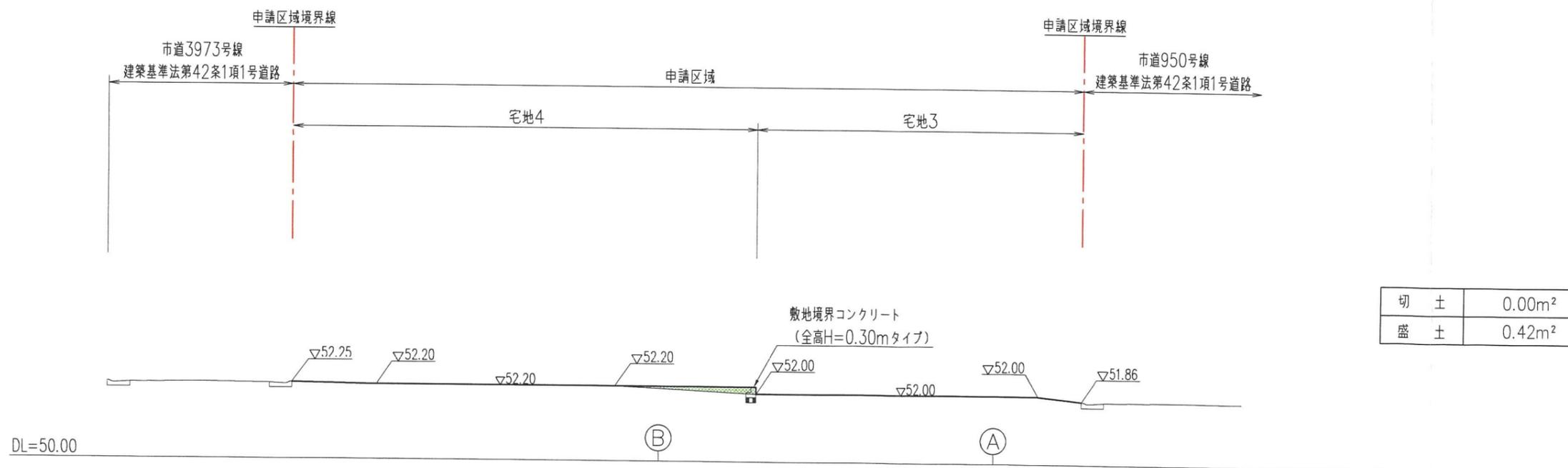
④

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-D4
図面名	造成計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検印	検査
修正		
(作成日) R7.10.29 (修正日) R8.02.05 建設コンサルタント (道路・土木) 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 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)		

断面 ② - ②



断面 ① - ①



凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	■
盛土	■

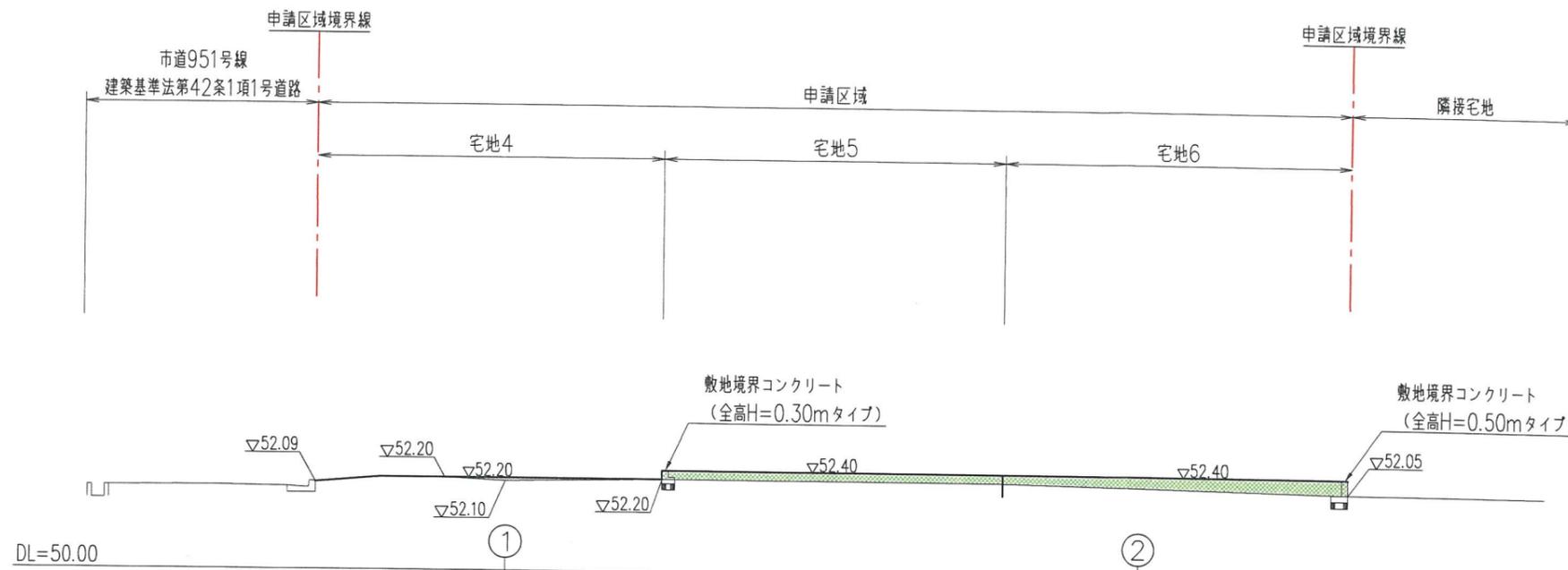
⑤

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-D5
図面名	造成計画縦横断面図①	Scale 1:150
社長	副社長	担当
副担当	測量	測量
設計	計算	校閲
校閲	修正	
(作成日) R7.12.01 (修正日)		
(建設コンサルタント (道路・下水・緑地)・技術士・測量士・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		
〒665-0002 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

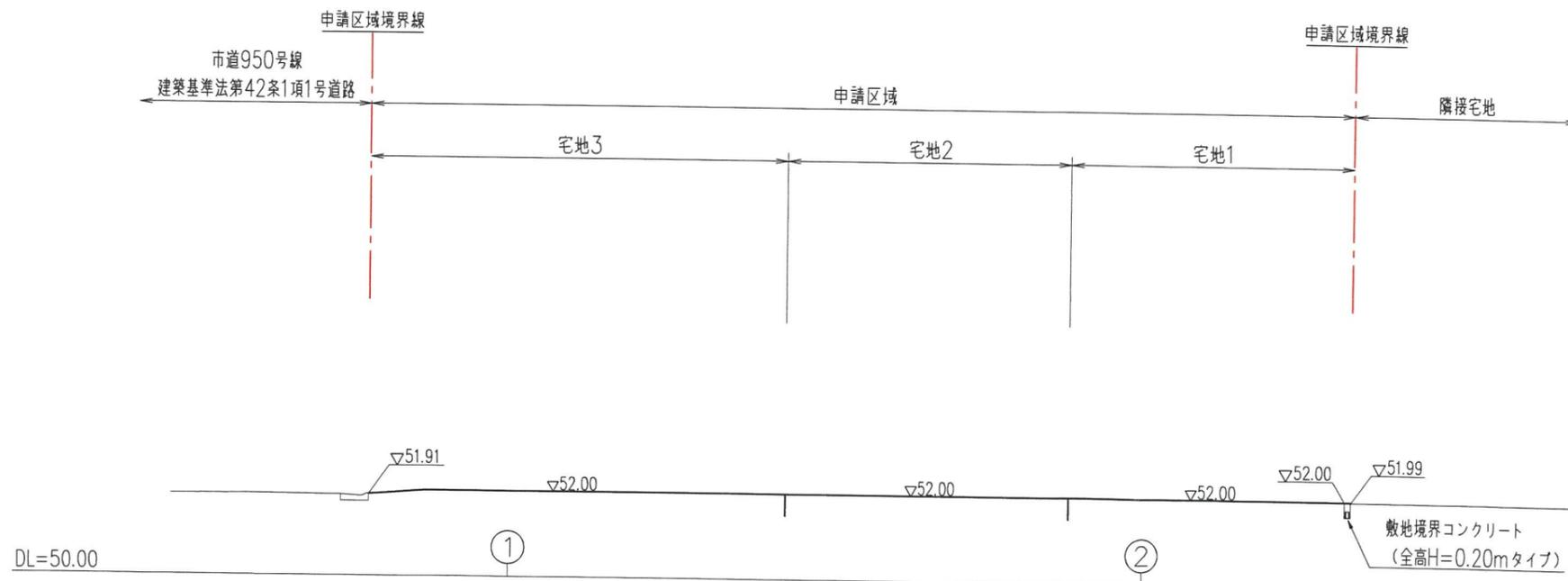
名称	記号
申請区域境界線	---
切土	
盛土	

断面 ㉑ - ㉑



切土	0.00m ²
盛土	4.05m ²

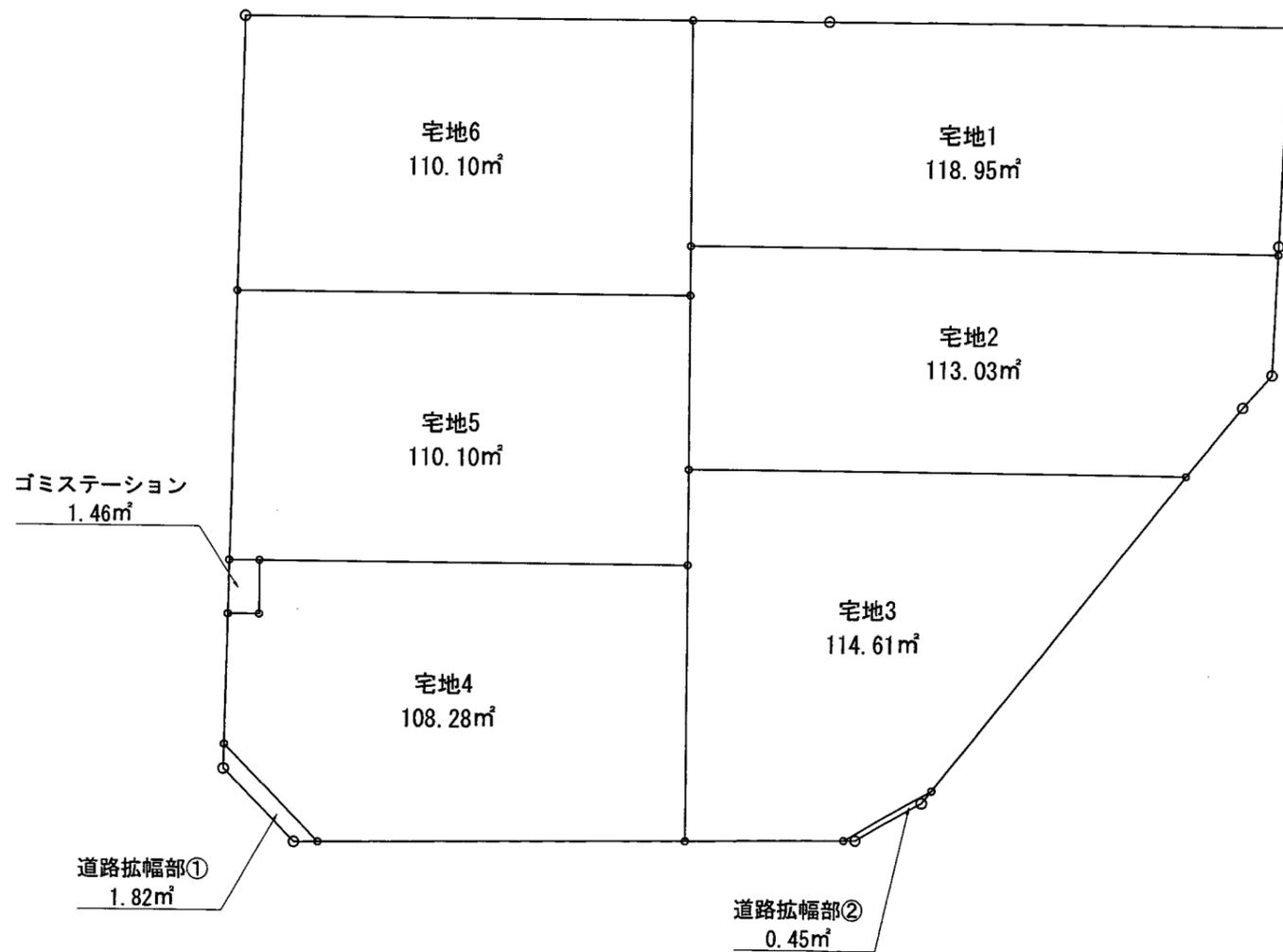
断面 ㉒ - ㉒



切土	0.00m ²
盛土	0.00m ²

⑥

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-06
図面名	造成計画縦横断面図㉑	Scale 1:150
社長	顧問	課長
担当	調査	測量
設計	計算	検図
検算	修正	
(作成日) R7.12.01 (修正日)		
[建設コンサルタント(道路・下水・都市)・技師士・建築士・測量士・地家理師(一級)・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)		

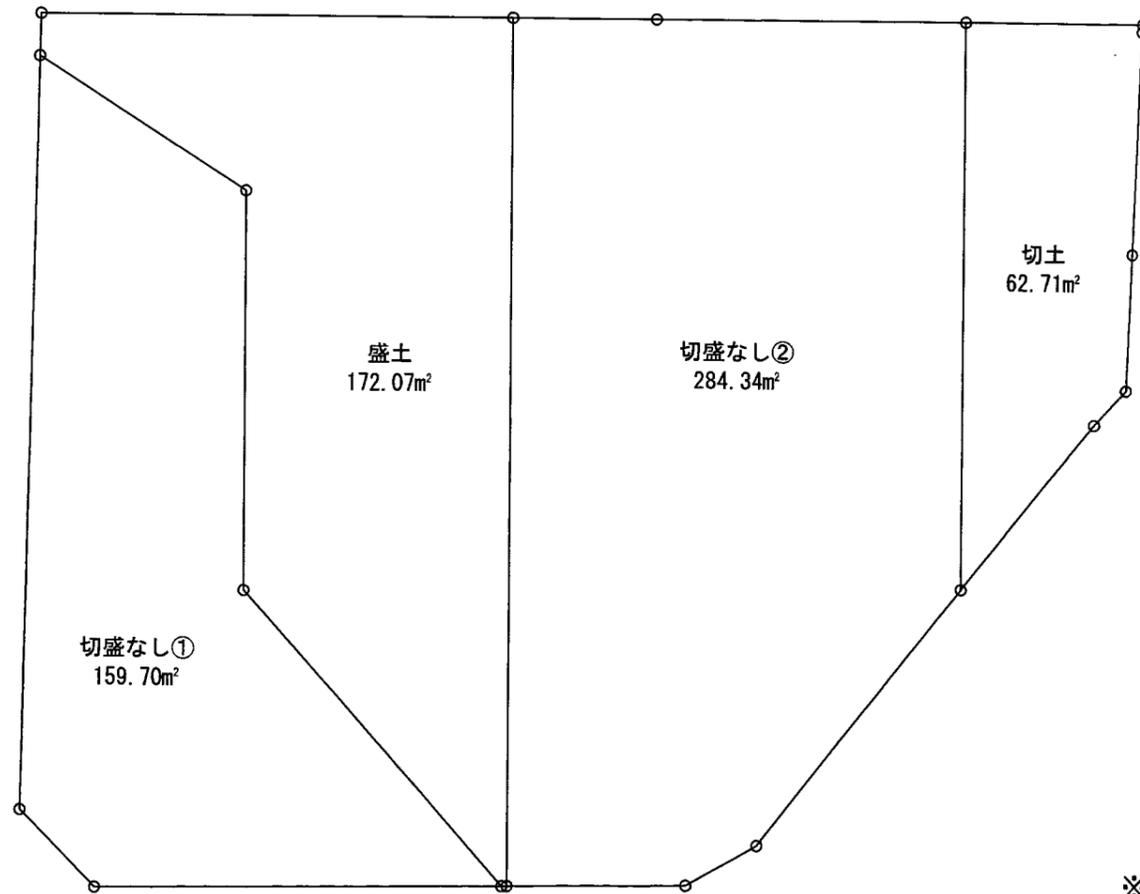


※CADによる求積

工事名	宝塚市赤布3丁目宅地造成工事	NO.511-08
図面名	求積図④(土地利用別)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	校閲	修正
<small>(作成日) R7・12・26 (修正日) R8・01・19</small> <small>(監理コンサルタント(道路・下水・都市計画)・技術士事務所・宅地設計・測量士・土地家屋調査士一級建築士)</small>		
 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 (受発)



S=1:200



※CADによる求積

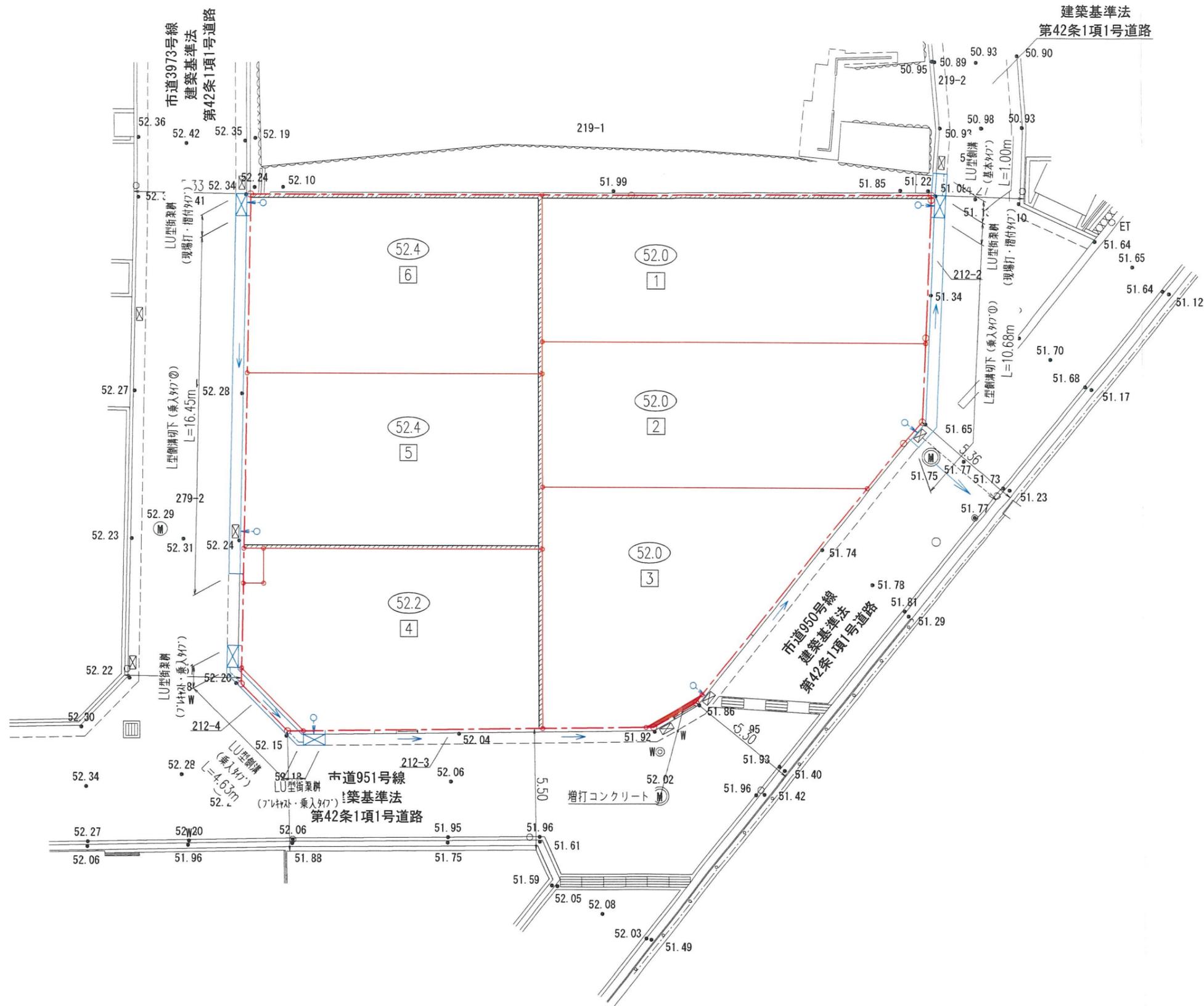
9

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-09
図面名	求積図④(切土・盛土)	Scale 1:200
社長	副社長	部長
担当	測量	設計
計算	検閲	修正
<small>(作成日) R7.12.26 (修正日)</small> <small>(図説) コンサルタント (図説) 下水・測計 / 技術士・測量士・宅地設計・測量士・土地家屋調査士・一級建築士</small>		
 株式会社 アイク設計 土木設計課		
<small>〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL. 0797 (71) 0432 (代表)</small> <small>E-mail: aac@jy.acn.ne.jp FAX. 0797 (71) 5139 (受発)</small>		

宝塚市売布3丁目プロジェクト



S=1:200



凡例

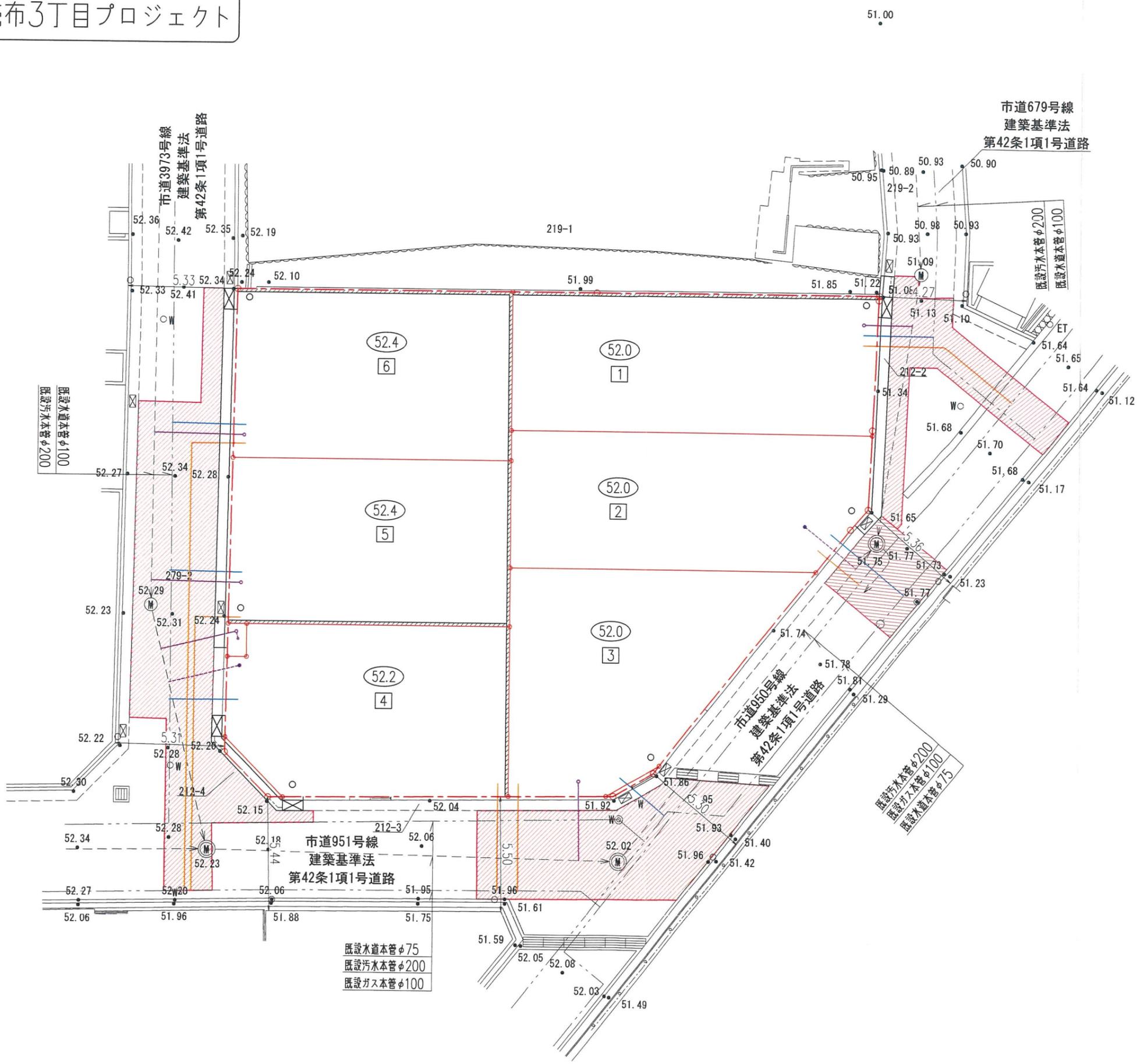
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 50.50
計画地盤高	○ 52.0
敷地境界コンクリート	
宅内雨水排水φ300 (取付管φ100)	
L型側溝	
LU型側溝	
LU型街渠排水	

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-010
図面名	道路・雨水排水施設設計平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検算	修正
(作成日) R7・10・29 (修正日) R8・02・05		
建設コンサルタント (道路・下水・調剤) 技術士 建築士 測量士 建築士 建築士 建築士 建築士		
株式会社 アアケ設計 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)		

宝塚市売布3丁目プロジェクト



S=1:200



凡例

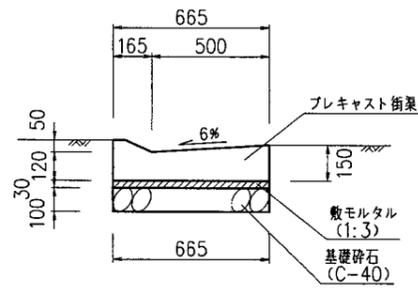
名称	記号
申請区域境界線	---○---
現況地盤高	● 50.50
計画地盤高	○ 52.0
敷地境界コンクリート	////
宅内雨水管φ300	○
L型側溝	====
LU型側溝	-----
LU型街渠	====X====
新設汚水管φ200及び取付管φ150	—○—
既設汚水管φ200・改築取付管φ150	---●---
新設汚水管φ150及び取付管φ150 (コシメツジョ)	—○—
既設汚水本管φ200	--->---
新設水道引込管φ25 (φ20)	—
既設水道本管φ75、φ100	--- ---
ガス引込管φ30	—
既設ガス本管φ100	--- ---

既設舗装撤去復旧範囲
S=200.7m²

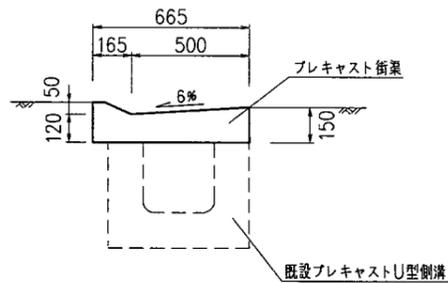
既設水道本管φ75
既設汚水本管φ200
既設ガス本管φ100

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-014
図面名	舗装工計画平面図	Scale 1:200
社長 副社長 担当 調査 測量 設計 計算 統括 検算 修正		
〔作成日〕 R7・10・29 (修正日) R8・02・05		
建設コンサルタント (運送 下水 舗装) 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@jy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

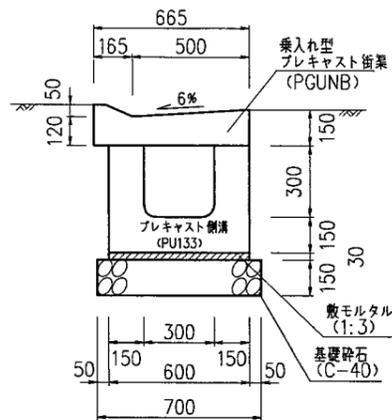
L型側溝 (乗入タイプ①) S=1:30



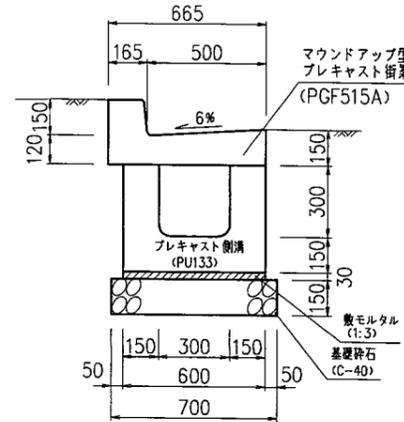
L型側溝 (乗入タイプ②) S=1:30



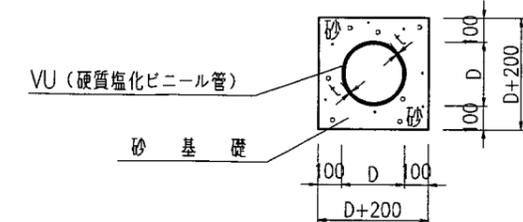
LU型側溝 (乗入タイプ) S=1:30



LU型側溝 (基本タイプ) S=1:30



雨水管 (VUφ100)



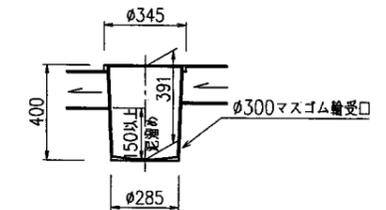
種別	呼び径	D (外径)	t
VU	100	114	7.0

宅地内雨水枡 (φ300)

平面図

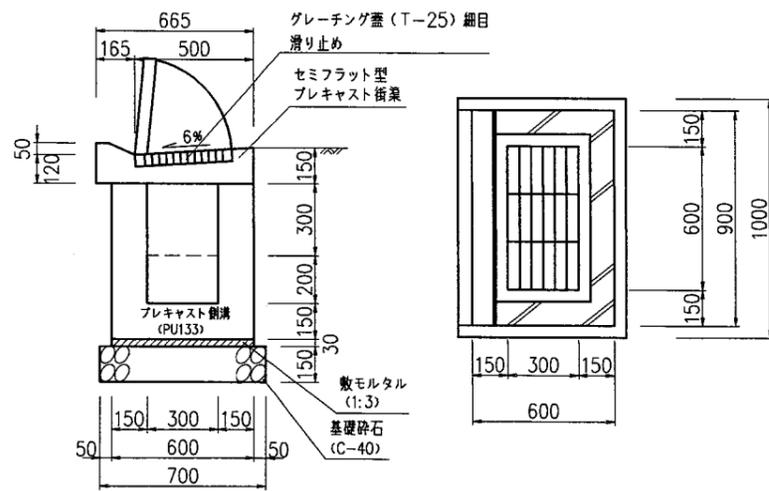


縦断面図

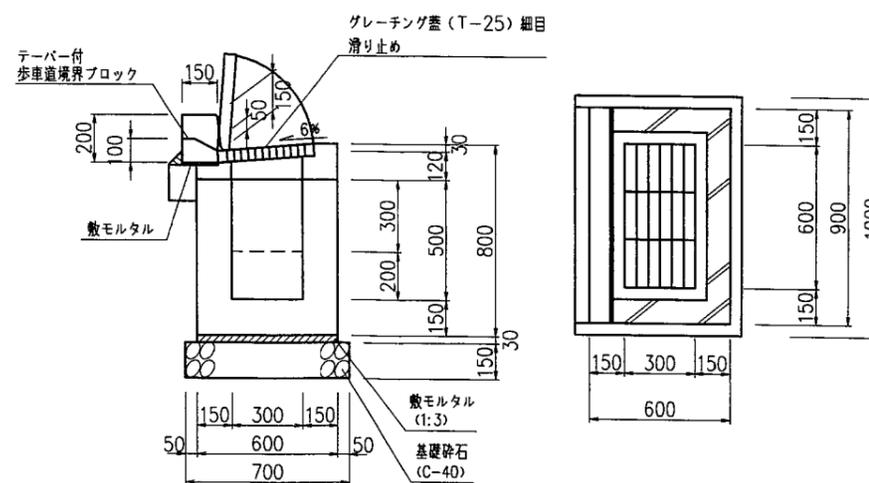


* 有孔蓋とする

LU型街渠枡 (プレキャスト) (乗入タイプ) S=1:30



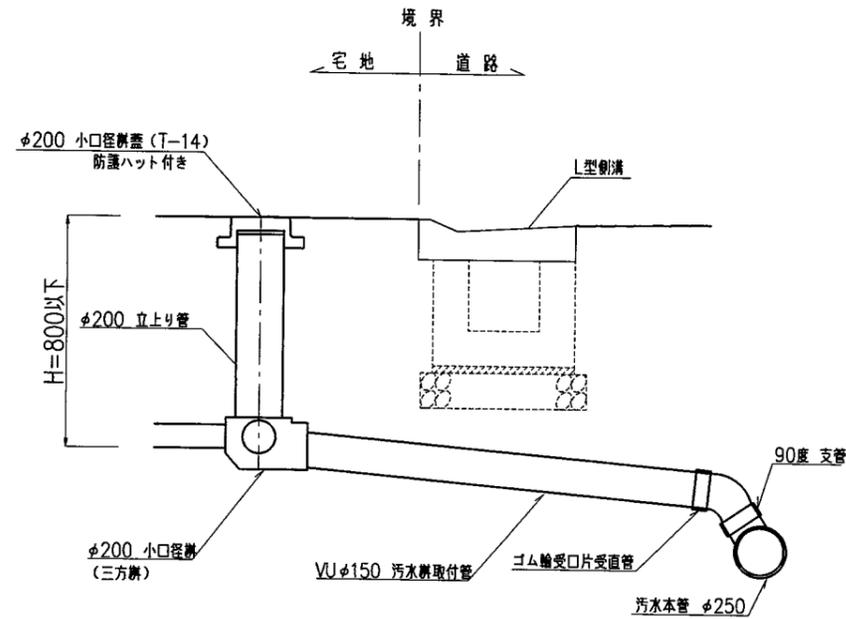
LU型街渠枡 (現場打) (摺付タイプ) S=1:30



(15)

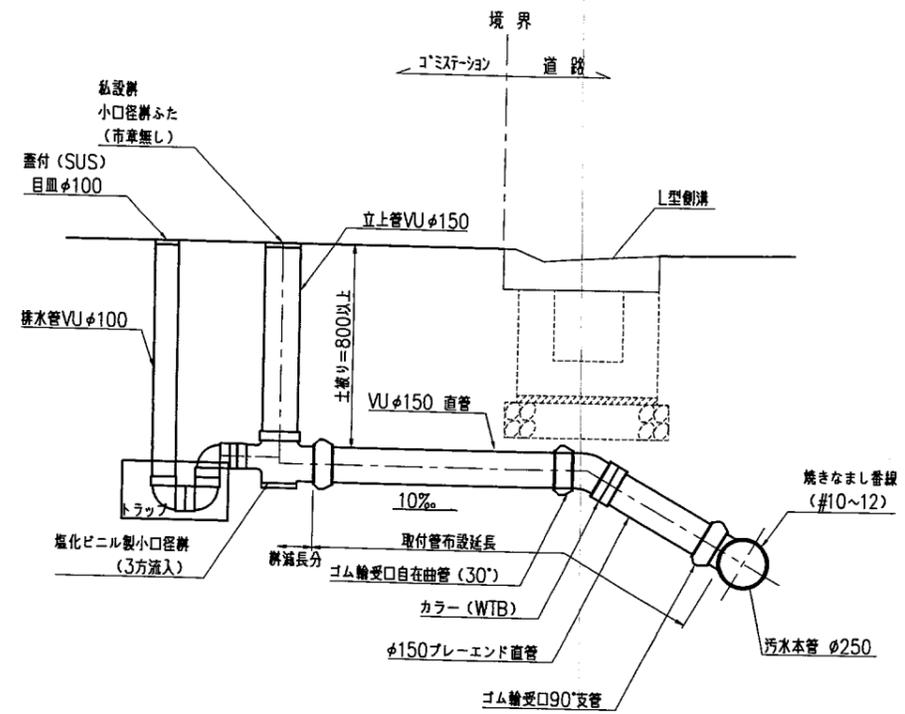
工事名	宝塚市赤布3丁目宅地造成工事	NO.511-D15
図面名	道路・雨水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	副社長	担当
監理	監査	設計
計算	校核	修正
(作成日) R8-01-16 (修正日) R8-02-06 株式会社 アイク設計 土木設計課 〒665-0022宝塚市赤布1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (営業)		

宅地内汚水枘取付標準図

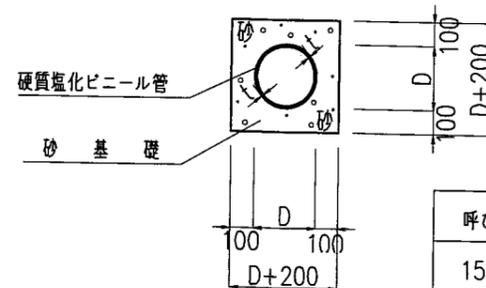


- * 低勾配 (0°~15°) の場合は、V型自在継手を使用する。
- * 車両乗入部は保護蓋設置の事。

ゴミステーション内汚水枘取付標準図



汚水管VUφ150



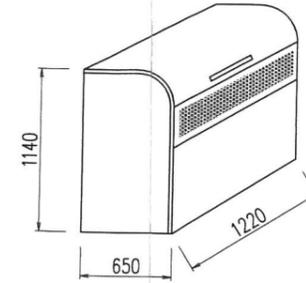
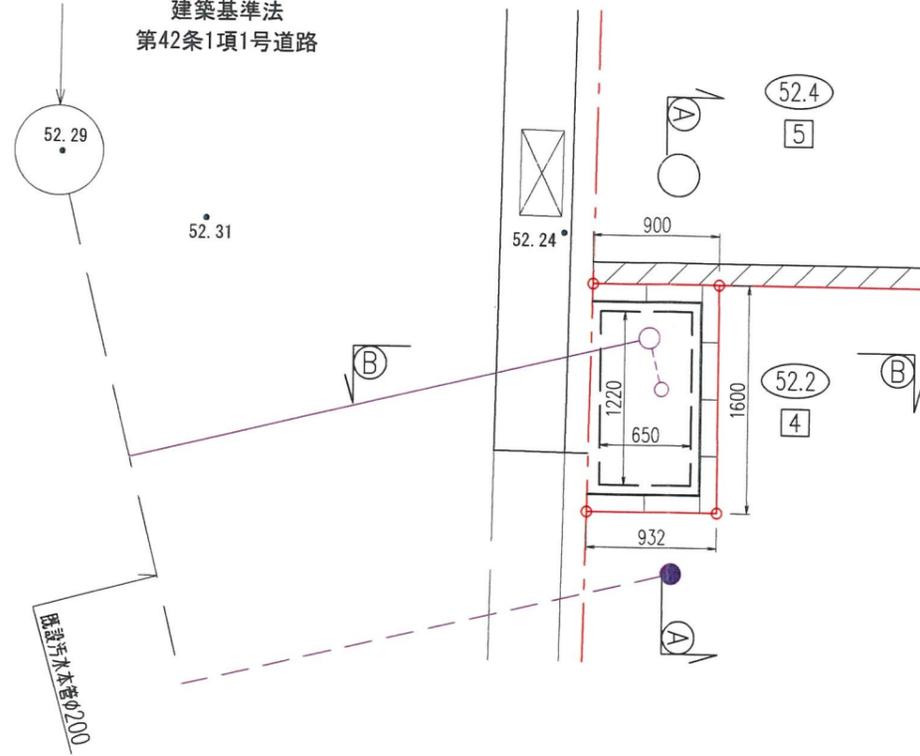
呼び径	D (外径)	t
150	165	7.5

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-D16
図面名	汚水排水施設構造図	Scale 図示
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検算	修正
(作成日) R7-12-15 (修正日) . . . (監理コンサルタント (建築・土木・電気) 在籍士) 監理 (測量設計) 測量士 (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 (受専)		

平面図
S=1:50

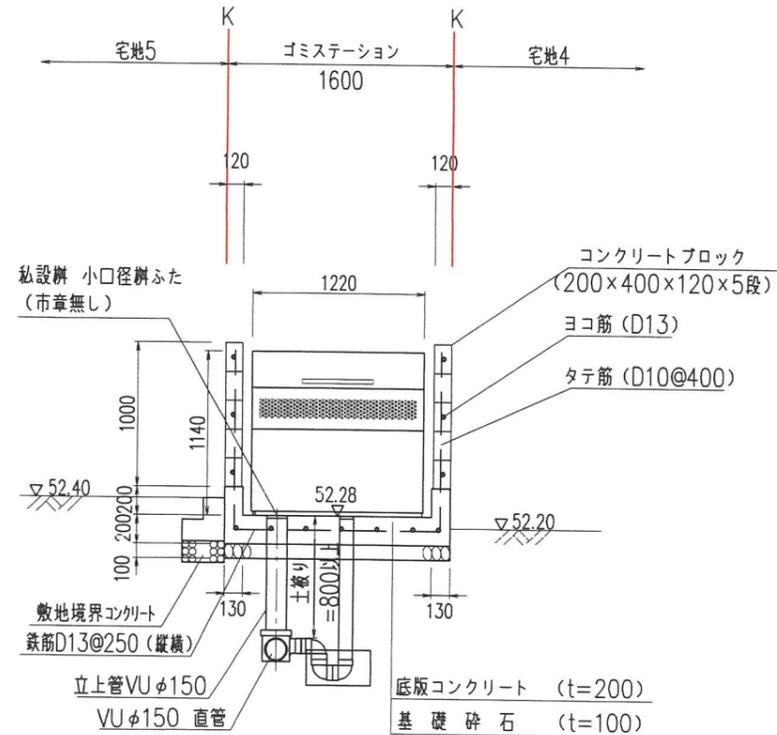


市道3973号線
建築基準法
第42条1項1号道路

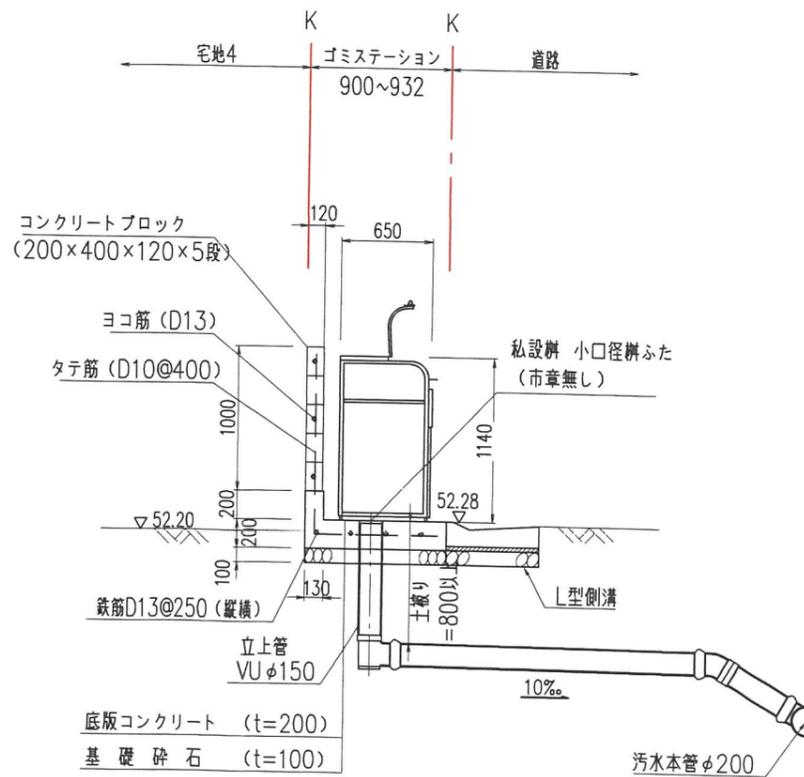


ヨドコク DPUB-800 相当品
寸法: W1220, B650, H1140
重量: 60kg
容量: 800L (45Lゴミ袋18ヶ相当)
材料: ガリバリウムカラー鋼板、亜鉛めっき降板・鋼管・粉体塗装仕上げ
備考: 据置式(組立式)ノ一般地・積雪地供用

A-A 断面図
S=1:50



B-B 断面図
S=1:50

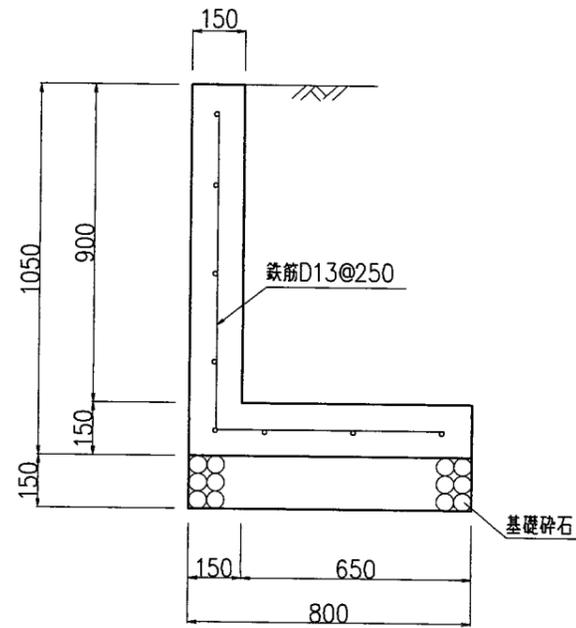


コンクリート強度: 21N/mm²

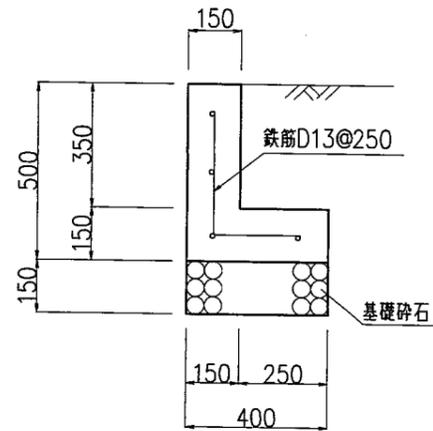
鉄筋: 縦横 250ピッチ以下
SD295A
D13

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-D17
図面名	ゴミステーション構造図	Scale 1:50
社長	副社長	担当
測量	調査	測量
設計	計算	検算
校核	修正	
(作成日) R8.01.16 (修正日) . . . 建設コンサルタント (道路・下水道計) 技術士 建築・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@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

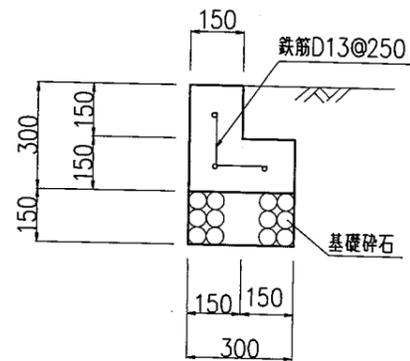
敷地境界コンクリート
全高H=1.05m以下タイプ
必要地耐力 56 (kN/m²)



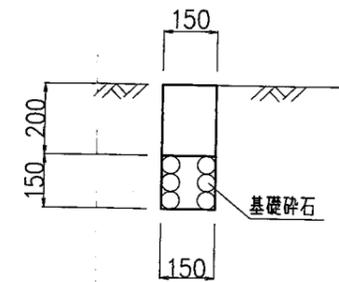
敷地境界コンクリート
全高H=0.50m以下タイプ
必要地耐力 33 (kN/m²)



敷地境界コンクリート
全高H=0.30m以下タイプ
必要地耐力 18 (kN/m²)



敷地境界コンクリート
全高H=0.20m以下タイプ



工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-018
図面名	擁壁構造図(一般図)	Scale 1:20
社長	副社長	部長
担当	調査	測量
設計	計算	図検
校正		
<small>(作成日) R8-01-16 (修正日)</small> <small>(監理コンサルタント (道路・下水・舗装)・技術士・税務・宅地設計・測量士・土地家屋調査士・建築士)</small>		
 株式会社 アーク設計 土木設計課		
<small>〒665-0022宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)</small> <small>E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)</small>		