

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 7-648 号
開発構想の名称	宝塚市武庫山1丁目宅地分譲計画
開発事業区域の位置	宝塚市 武庫山1丁目306番
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 2月 17日 ~ R8年 2月 24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 2月 17日 条例第12条第1項による 説明の終了日 R8年 2月 24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 畑 株式会社アイク設計
	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 2月 17日 から R8年 3月 10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 畑 株式会社アイク設計	
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。



## 開発構想の説明状況

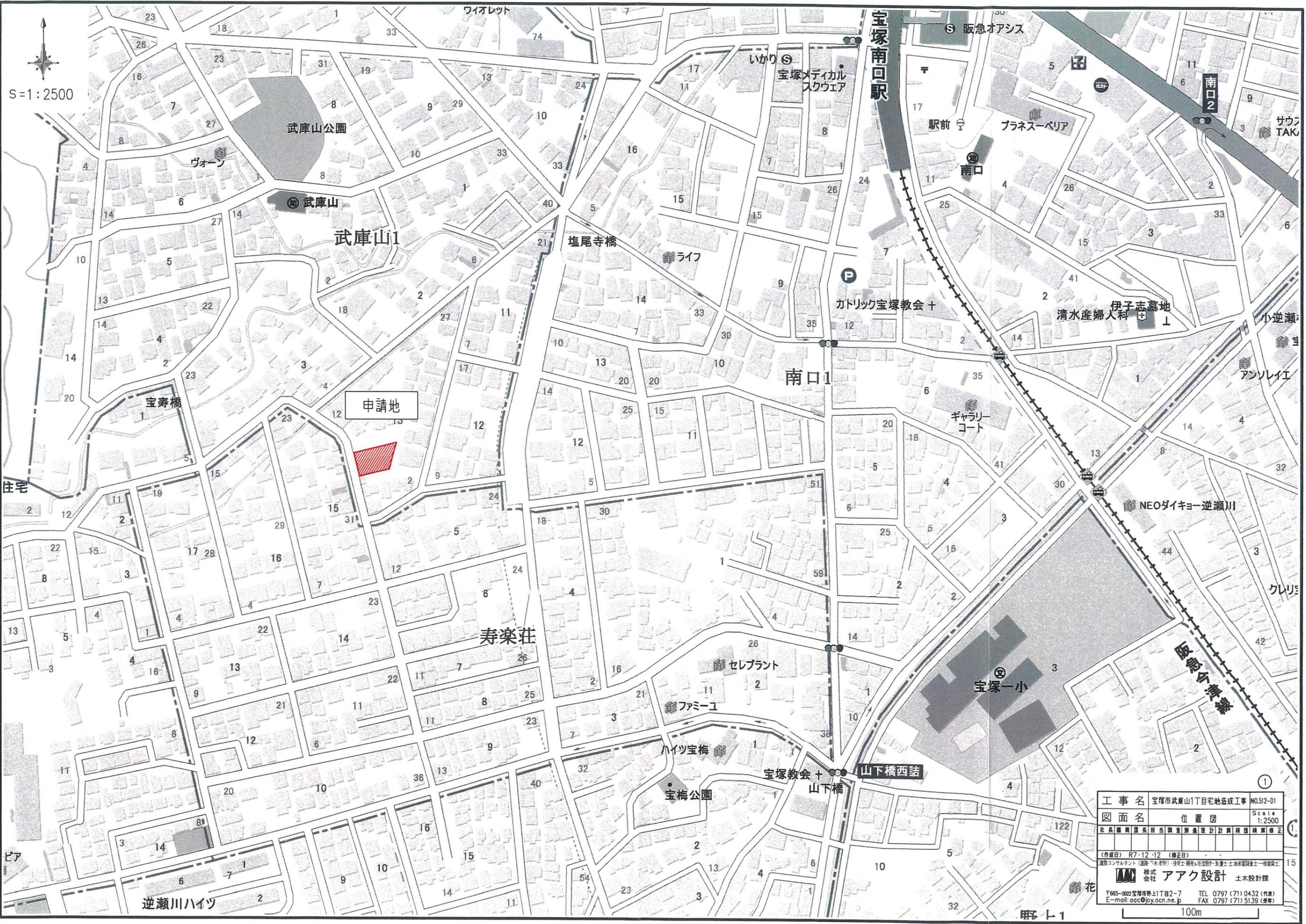
条例第12条第1項による説明項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆様へ」及び「開発構想に対する要望書」を配布した。
特定開発事業計画の説明に関すること。	土地利用計画図及び工事内容説明書を配布した。
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住人の皆様へ」を配布した。
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住人の皆様へ」を配布した。
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	宝塚市武庫山1丁目宅地分譲計画
開発構想の目的	戸建専用住宅の造成
予定建築物について	
用途	戸建住宅
住宅の戸数	3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		



S=1:2500

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事 NO.512-01						
図面名	位置図 Scale 1:2500						
社長	副社長	担当	調査	設計	計画	検核	修正
<small>(作成日) R7・12・12 (修正日)</small> <small>建築コンサルタント (道路・水・緑地) 技術士 建築士 造園士 測量士 地籍測量士 一級建築士</small>							
<b>株式会社 アーク設計</b> 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)			

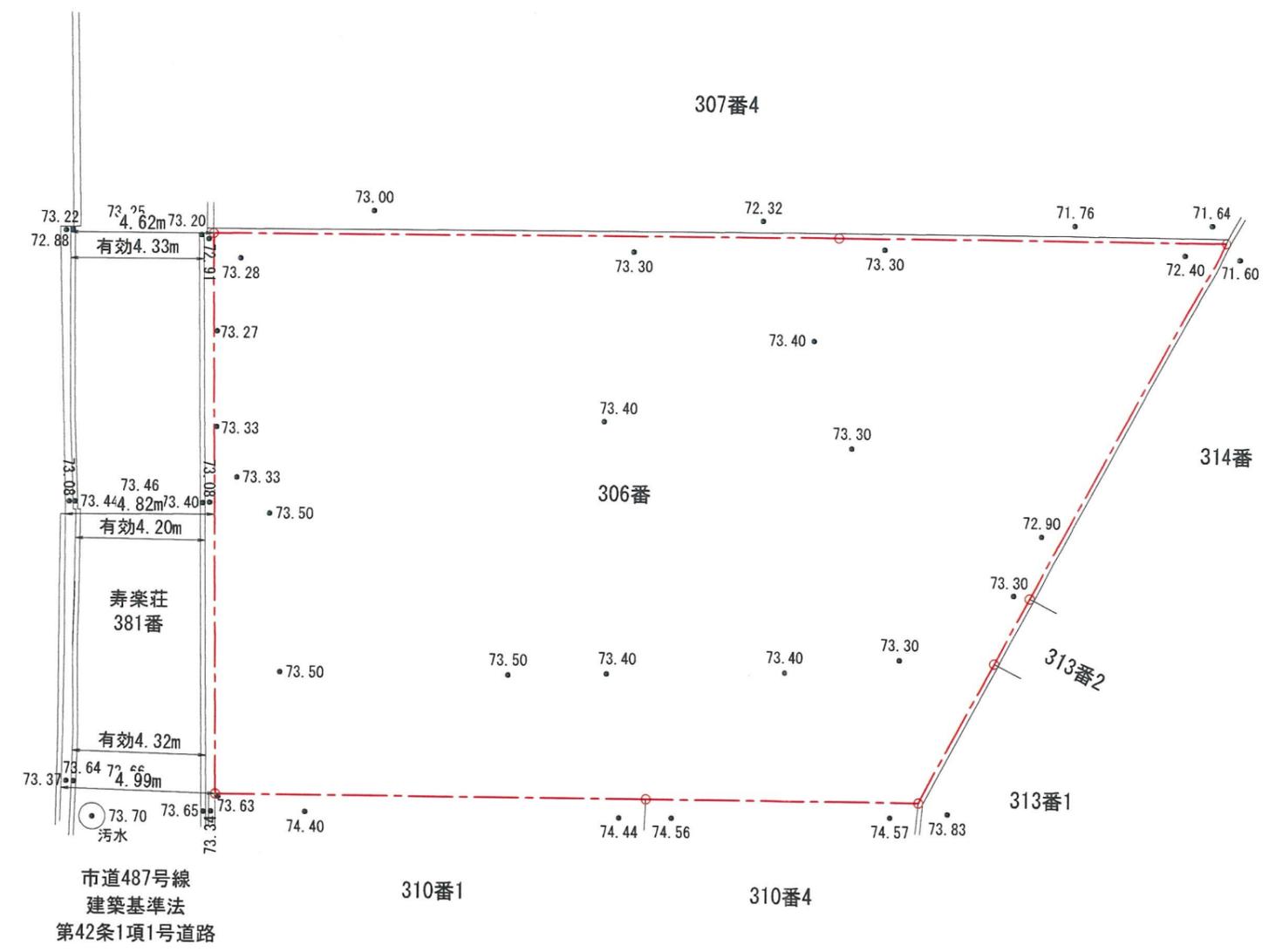
100m

# 宝塚市武庫山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	● 70.00



②

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D2
図面名	現況平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
測量	設計	計算
検図	概算	修正
(作成日) R7-11-20 (修正日) R8-01-26 建設コンサルタント (通称: 下水設計) 技術士 宝塚4号建設設計 測量士 宝塚建設士 一級建築士		
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)		

# 宝塚市武庫山1丁目プロジェクト



S=1:200

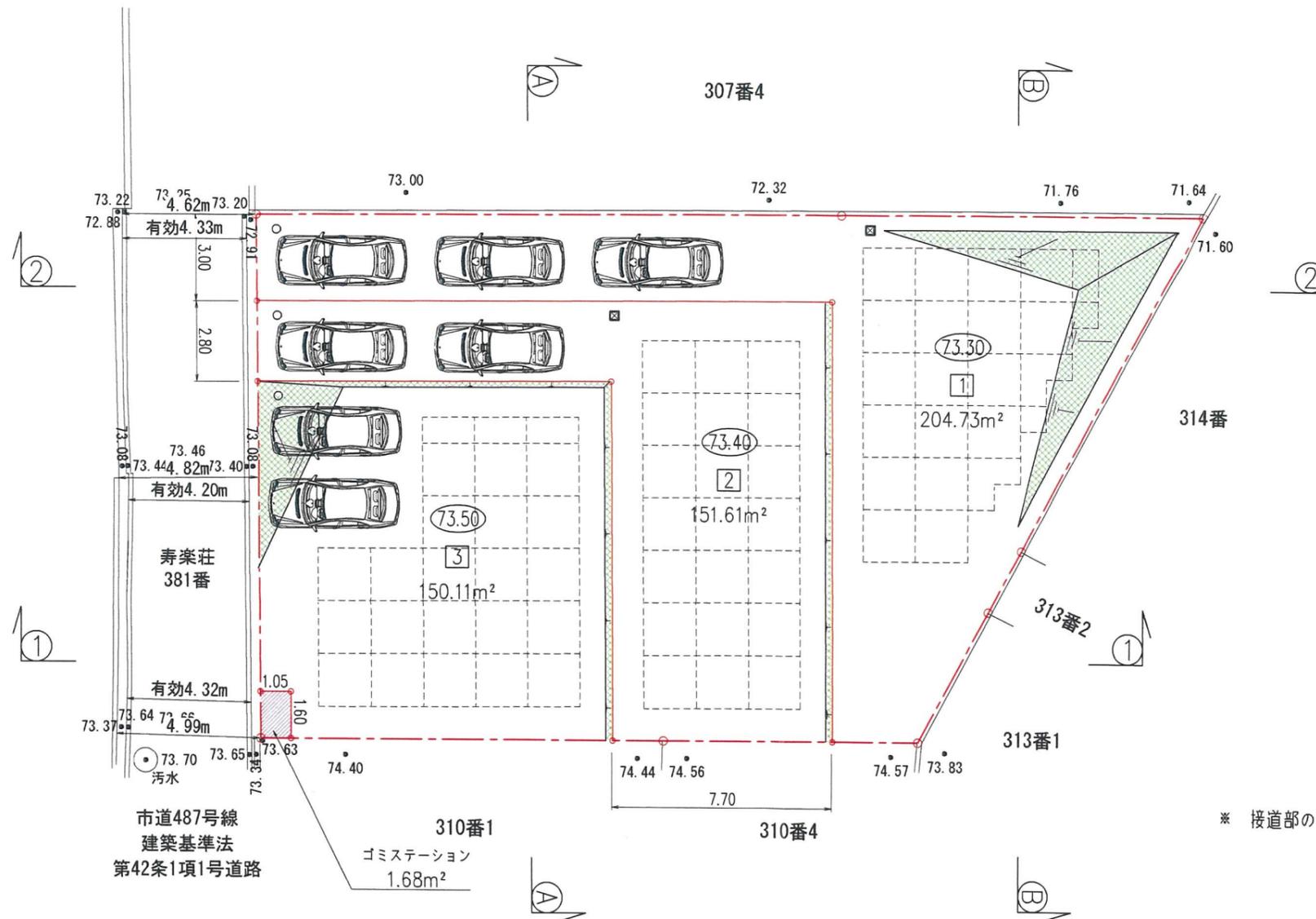
土地利用計画表

種別	面積 (m <sup>2</sup> )	面積率 (%)	備考
宅地	506.47	99.67	3区画
ゴミステーション	1.68	0.33	1箇所
合計	508.15	100.00	

\* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

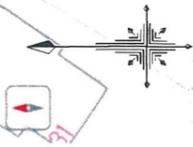
## 凡例

名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 70.00
計画地盤高	○ 73.30
宅地内雨水溝φ300	○
宅地内雨水溝 240×240	☒
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

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-03
図面名	土地利用計画平面図	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・11・20 (修正日) R8・02・19 建築コンサルタント(建築・下水・調剤) 技術士(建築・宅地) 測量士 土地家屋調査士(測量)		
株式会社 <b>アーク設計</b> 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)		



備だてよこ

玄の谷川

紫雲亭

ECCコンピュータ  
武庫山教室

Mukoyama  
Garden

キッズ  
ポロニック

R-PLAY  
OFFICE

大塚  
建設

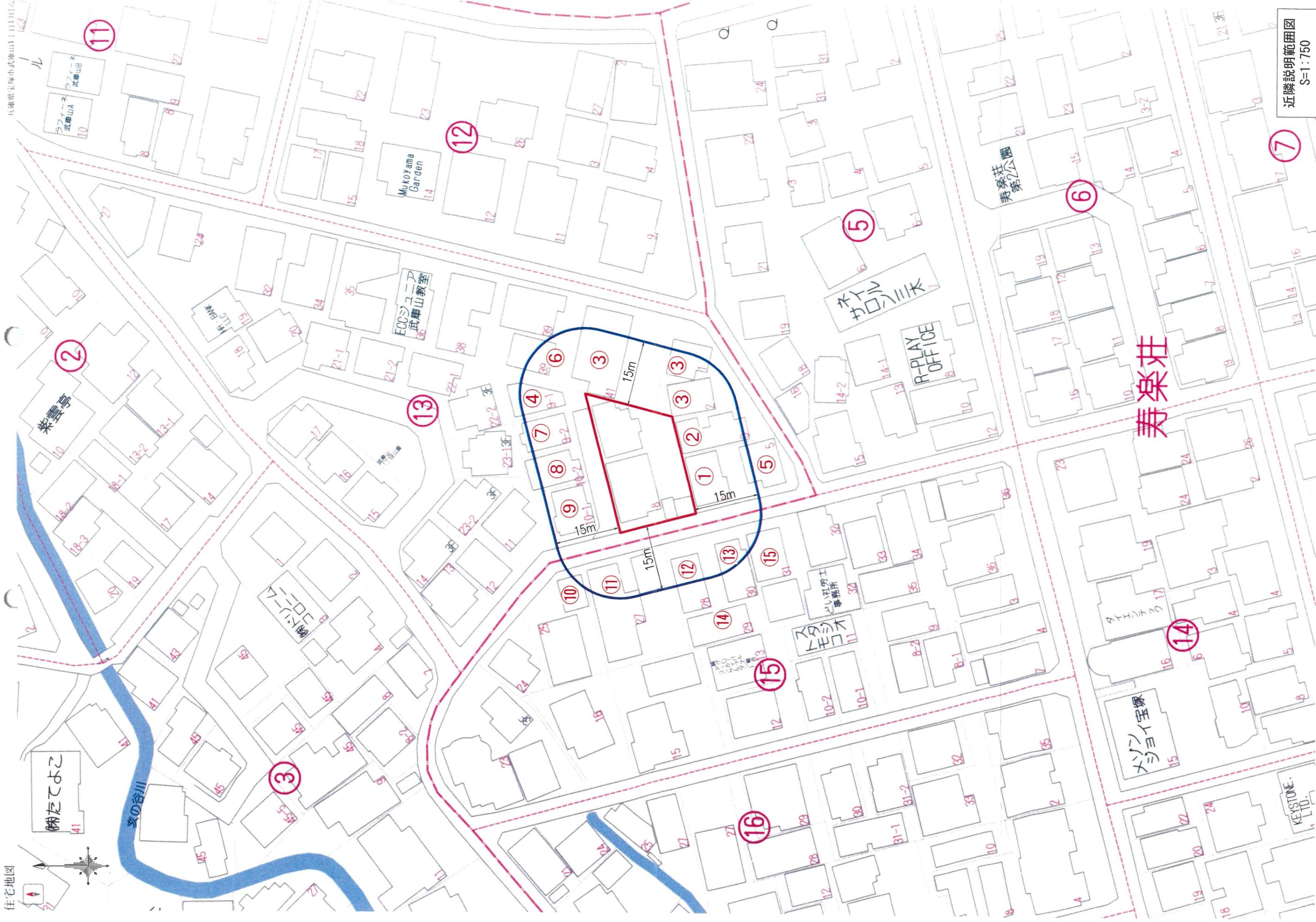
たいざい  
工事  
事務所

マンション  
宝塚

寿楽荘

寿楽荘  
第2公園

KEYSTONE  
LTD.



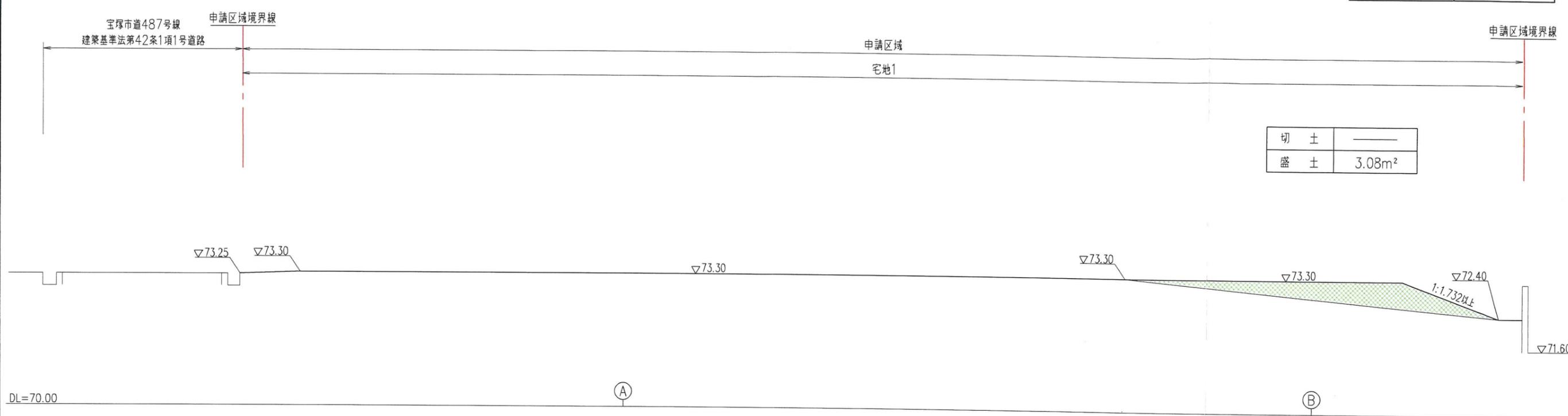
近隣説明範囲図  
S=1:750



凡例

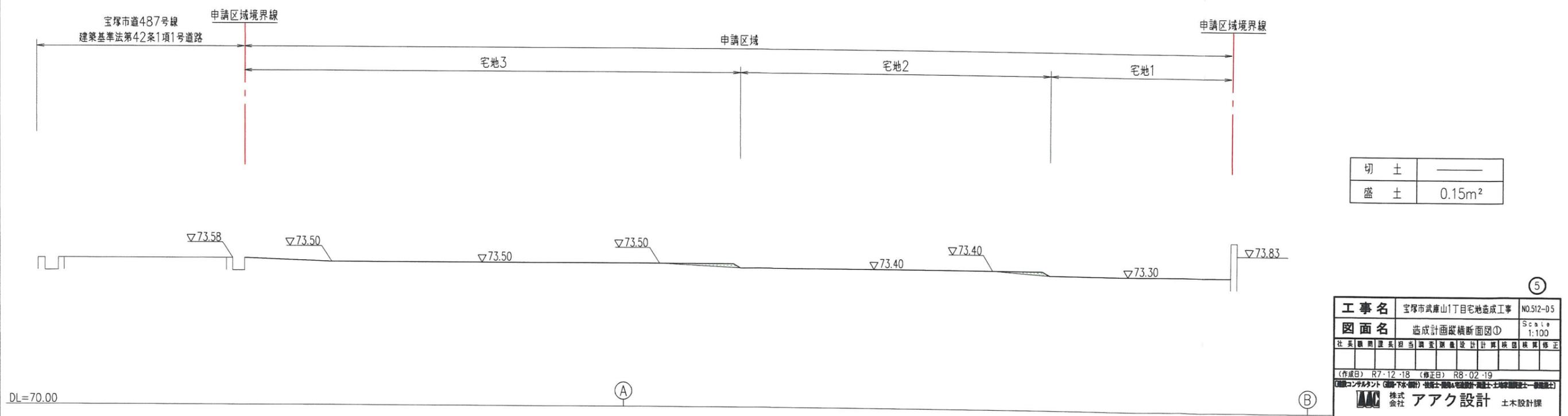
名称	記号
申請区域境界線	---
切土	■
盛土	■

断面②-②



切土	---
盛土	3.08m <sup>2</sup>

断面①-①



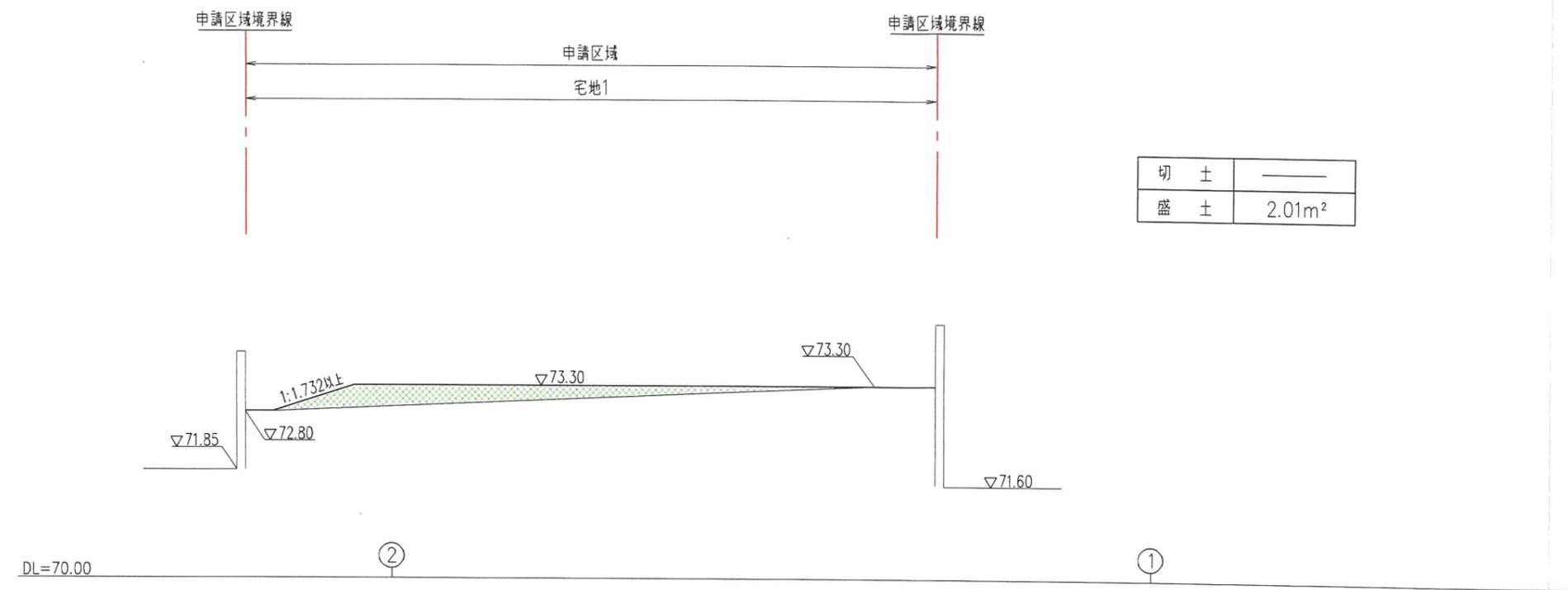
切土	---
盛土	0.15m <sup>2</sup>

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	N0.512-D5
図面名	造成計画縦横断面図①	Scale 1:100
社名	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)	

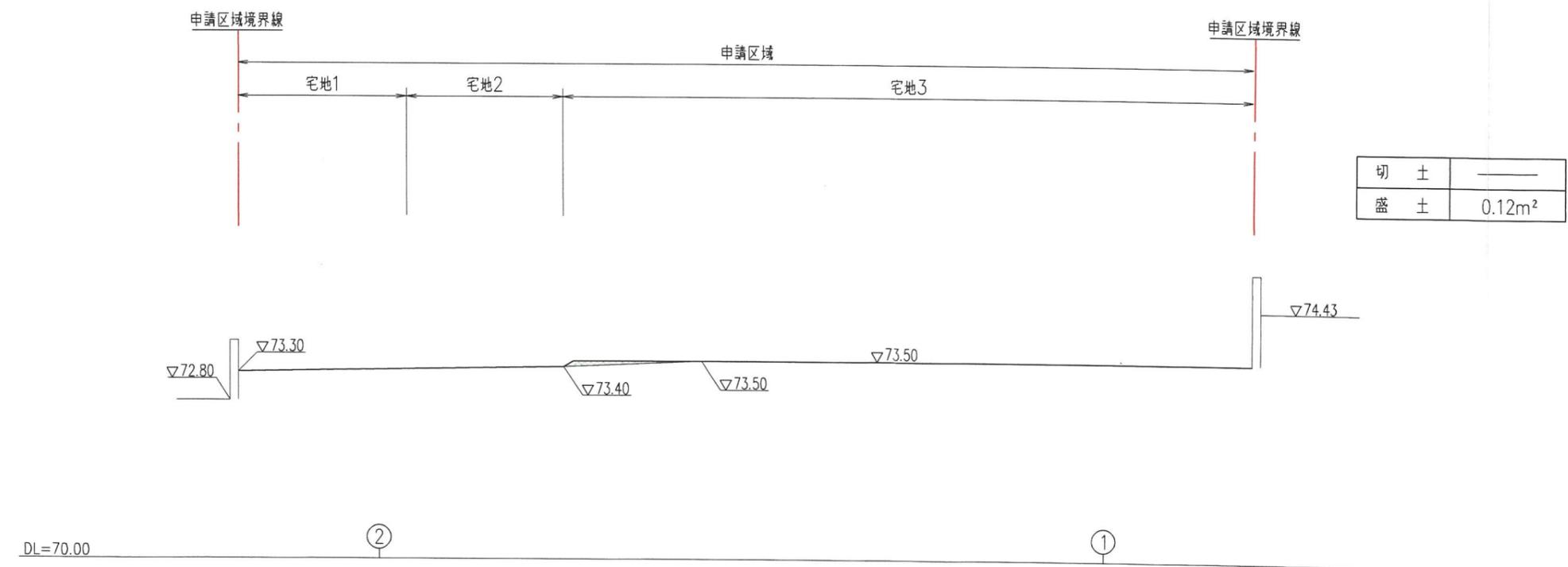
凡例

名称	記号
申請区域境界線	— · — · —
切土	
盛土	

断面 B - B



断面 A - A

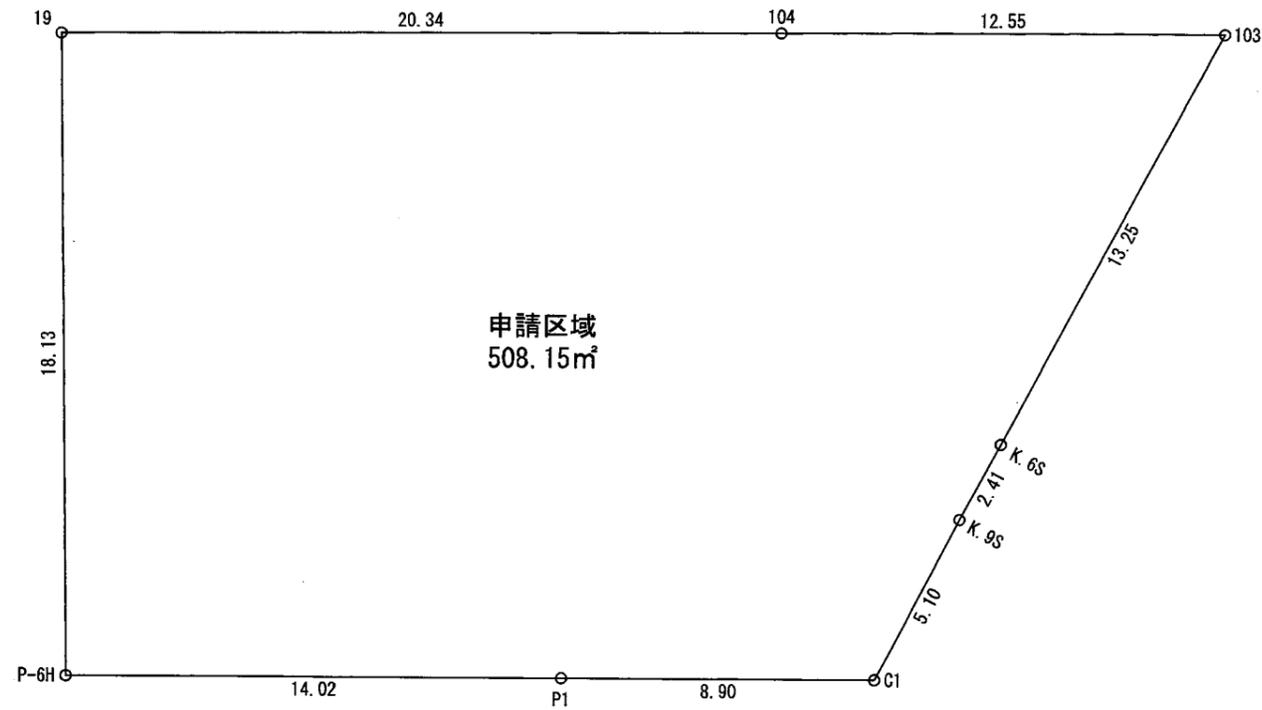


⑥

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	N0.512-06
図面名	造成計画縦横断面図⑥	Scale 1:100
社長	副社長	課長
担当	調査	測量
設計	計算	検算
修正		
(作成日) R7.12.18 (修正日) R8.02.19		
株式会社 アアク設計 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)		



S=1:200



求積表

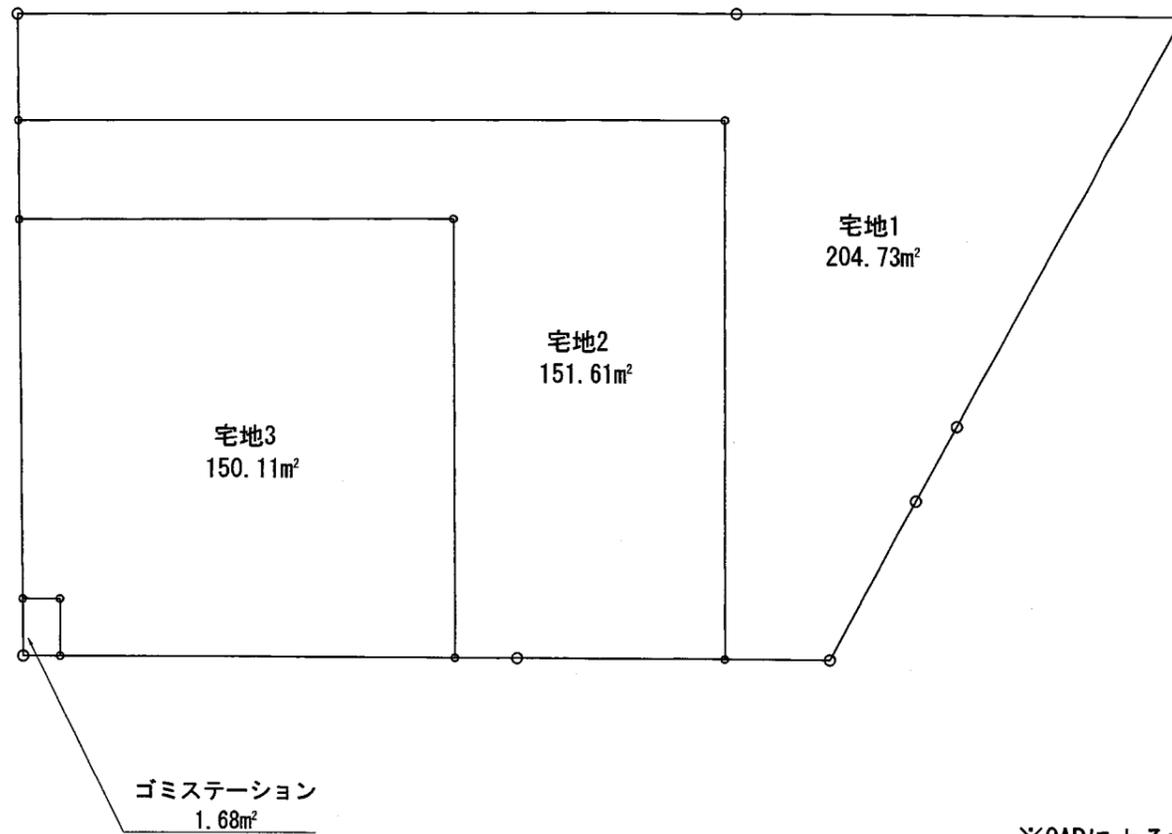
地番	申請区域		
点名	X	Y	距離
19	-132538.434	92247.934	20.34
P-6H	-132555.992	92252.474	18.13
P1	-132552.607	92266.082	14.02
C1	-132550.447	92274.724	8.90
K.9S	-132545.497	92275.976	5.10
K.6S	-132543.159	92276.568	2.41
103	-132530.308	92279.819	13.25
104	-132533.421	92267.654	12.55
倍面積		1016.305472	
面積		508.152736	
地積		508.15 m <sup>2</sup>	

⑦

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D7
図面名	求積図①(申請区域)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	校核	修正
(作成日) R8-01-23 (修正日)		
[建設コンサルタント(道路・下水・橋脚)・建築士・測量士・造園士・造景士・造園士・造園士]		
株式会社 <b>アアク設計</b> 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)



S=1:200

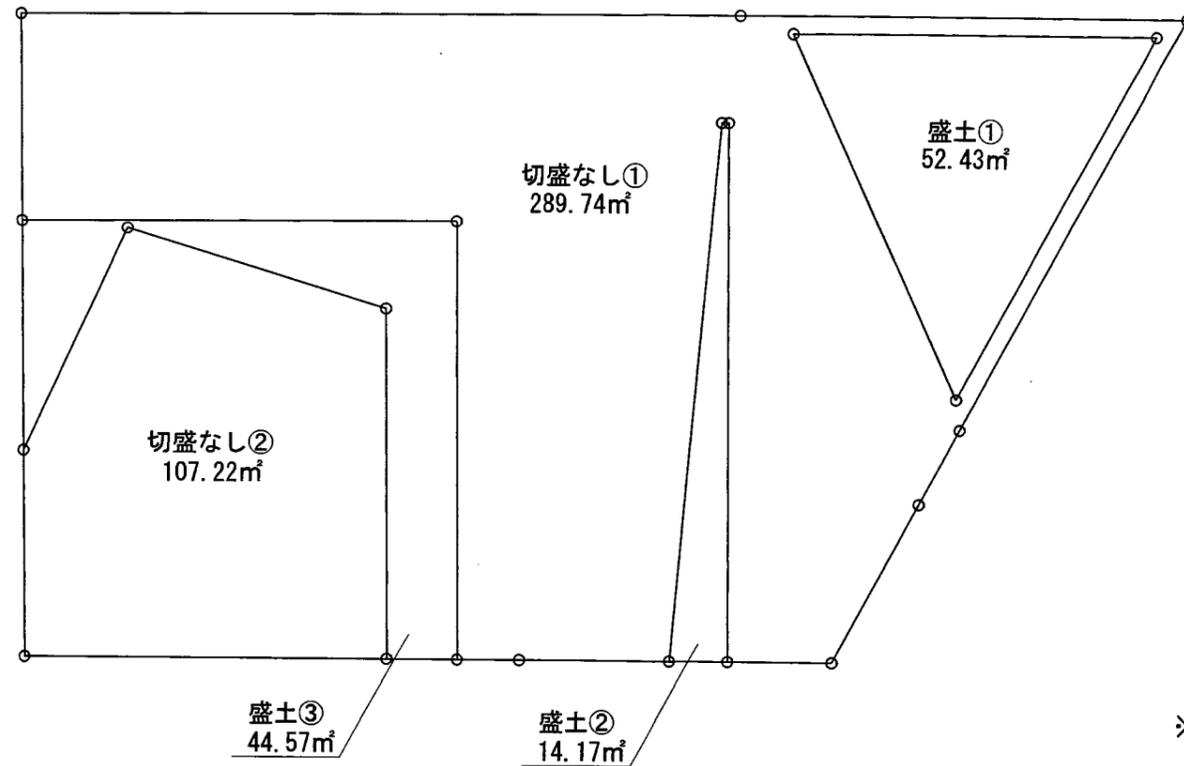


※CADによる求積

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D8
図面名	求積図(土地利用別)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
部長	副部長	設計
主任	副主任	図面
監理	副監理	検算
修正		
(作成日) R8-01-23 (修正日) R8-02-19		
 株式会社 <b>アアク設計</b> 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 (代表)



S=1:200



※CADによる求積

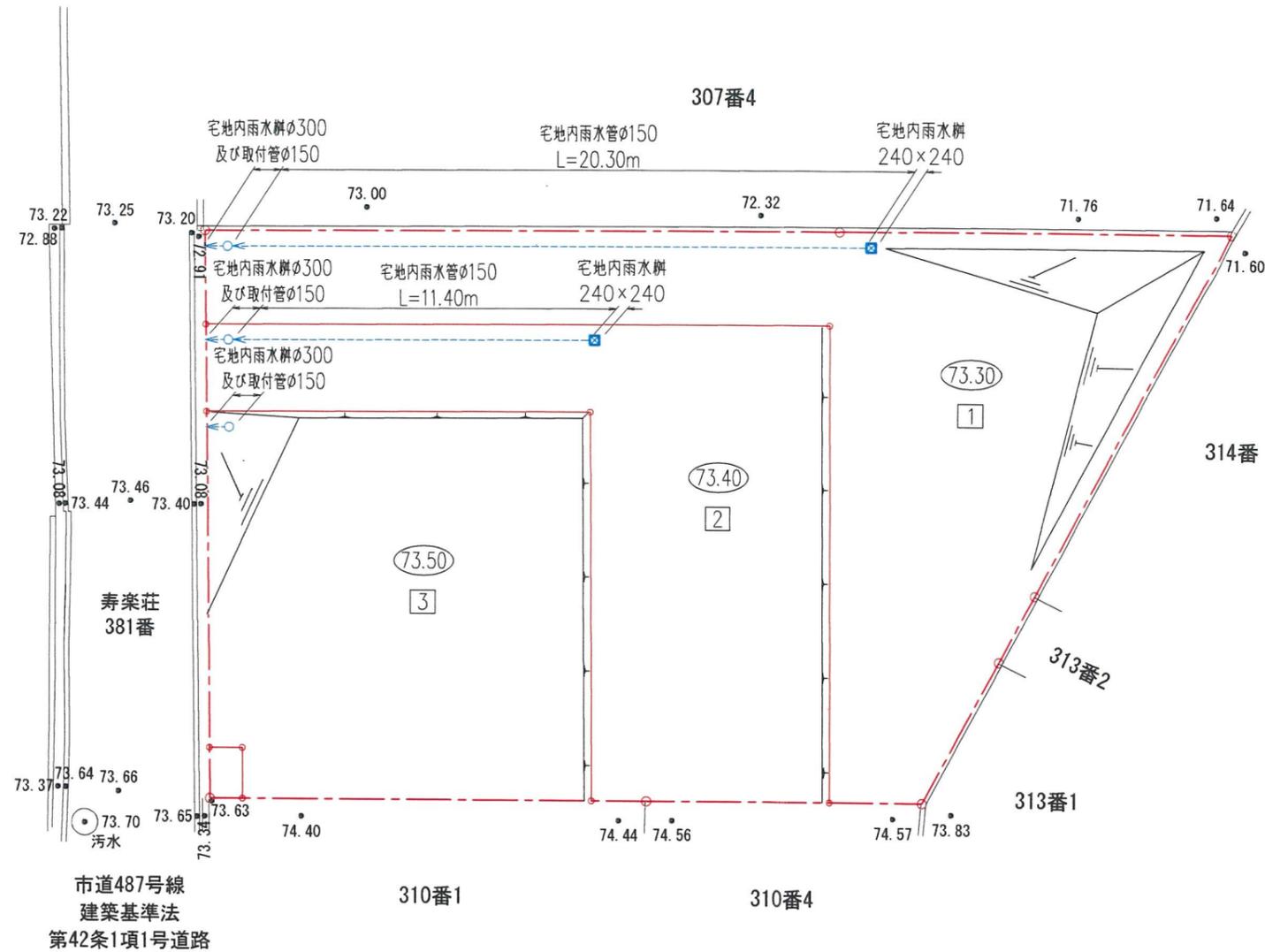
盛土① (52.43) + 盛土② (14.17) + 盛土③ (44.57) = 111.17m<sup>2</sup>

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-09
図面名	求積図④(切土・盛土)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
測量	測量	設計
計算	校閲	修正
(作成日) R8.01.23 (修正日) R8.02.19 (監理コンサルタント(地下等)) (監理土木) (監理土木) (監理土木) (監理土木) (監理土木)		
 株式会社 <b>アアク設計</b> 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 (代表)		

# 宝塚市武庫山1丁目プロジェクト



S=1:200



## 凡例

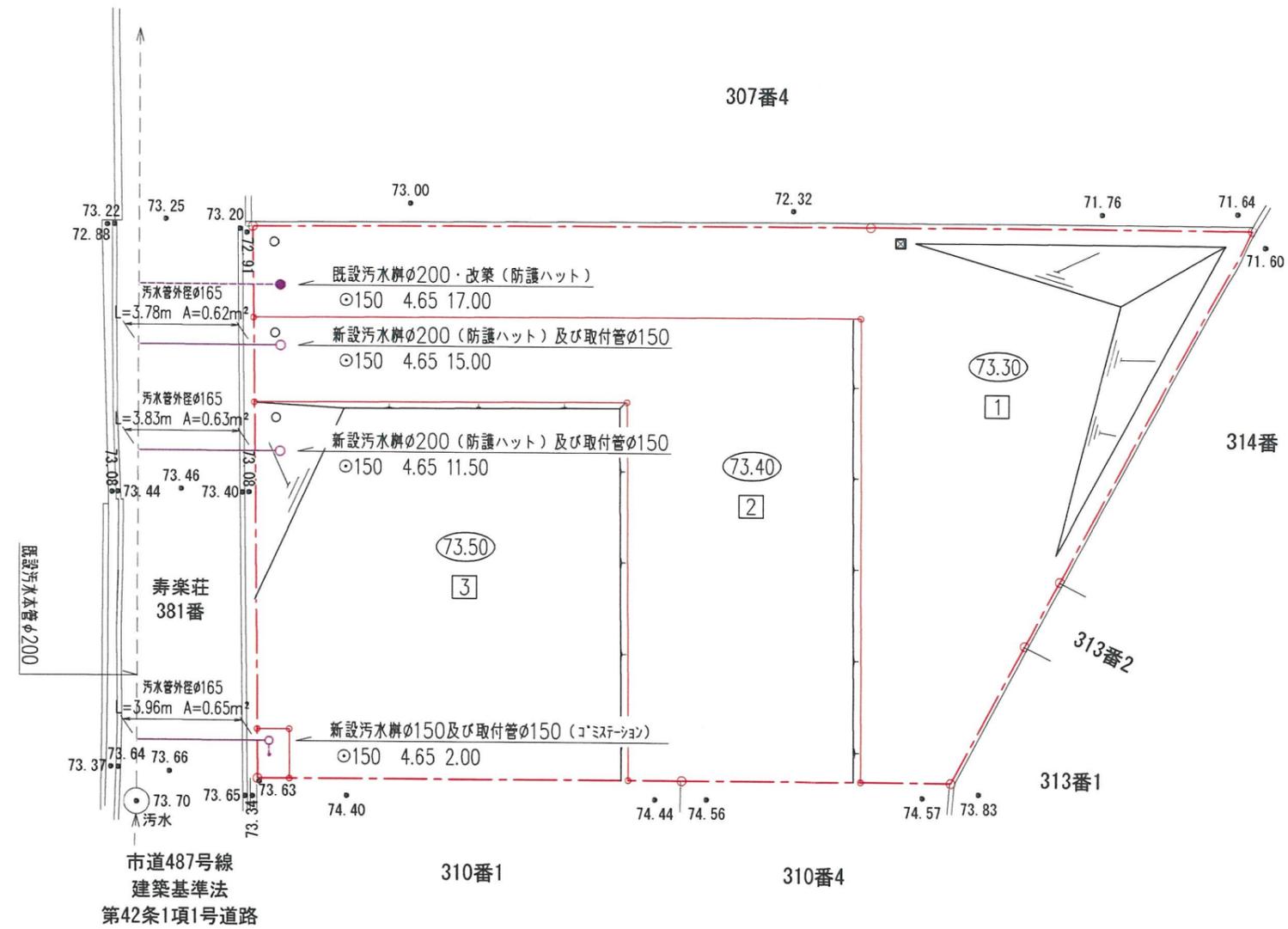
名称	記号
申請区域境界線	○---○
現況地盤高	● 70.00
計画地盤高	○ 73.30
宅地内雨水井φ300 (取付管φ150)	○→
宅地内雨水井 240×240	⊠
法面	└
宅地内雨水管φ150	---→

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-010
図面名	雨水排水施設計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
監理	監査	設計
計画	検印	修正
(作成日) R7.11.20 (修正日) R8.02.19		
【建設コンサルタント (道路・下水・鋼材) 技師士 建築士 電気技師 測量士 土地家屋調査士 測量士】		
株式会社 <b>アーク設計</b> 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (接専)		

# 宝塚市武庫山1丁目プロジェクト



S=1:200



名称	記号
申請区域境界線	○- - - ○
現況地盤高	● 70.00
計画地盤高	○(73.30)
宅地内雨水井φ300	○
宅地内雨水井 240×240	⊠
法面	└
新設汚水本管φ200及び 取付管φ150	—○
既設汚水本管φ200・改築 取付管φ150	- - ●
新設汚水本管φ150及び 取付管φ150（コミステーション）	—○
既設汚水本管φ200	- - ->



(11)

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-011
図面名	汚水排水施設計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
監理	調査	測量
設計	計算	校核
修正		

（作成日） R7・11・20 （修正日） R8・02・19  
 建設コンサルタント（道路下水関係）：技士 岡本 隆雄 技士 岡本 隆雄 技士 岡本 隆雄 技士 岡本 隆雄 技士 岡本 隆雄

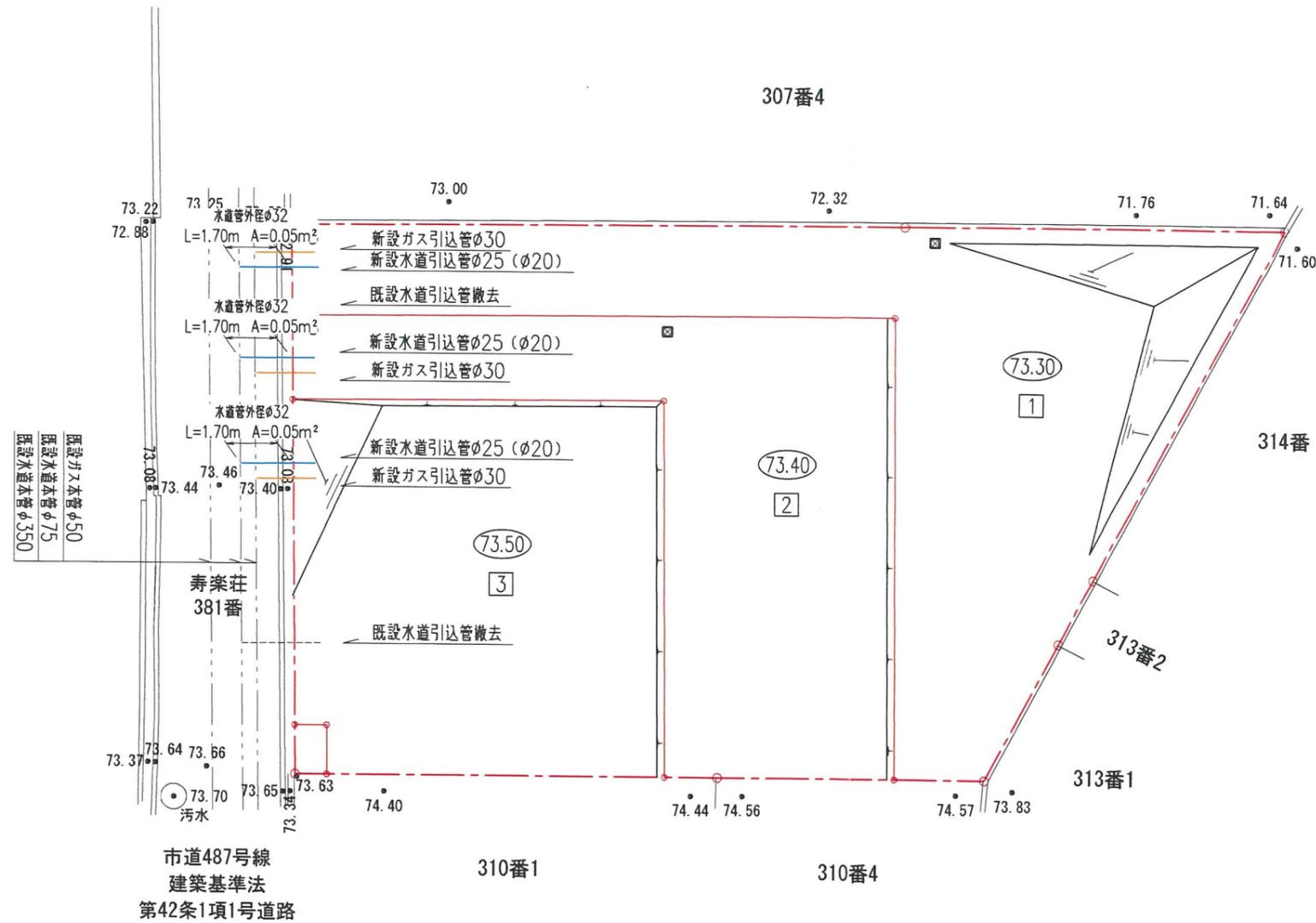
**株式会社 アイク設計** 土木設計課

F 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)

# 宝塚市武庫山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	● 70.00
計画地盤高	○ (73.30)
宅地内雨水枞φ300	○
宅地内雨水枞 240×240	⊠
法面	└
ガス引込管φ30	—
既設ガス本管φ50	---
新設水道引込管φ25 (φ20)	—
既設水道本管 φ75、φ350	---
既設水道引込管撤去	-----

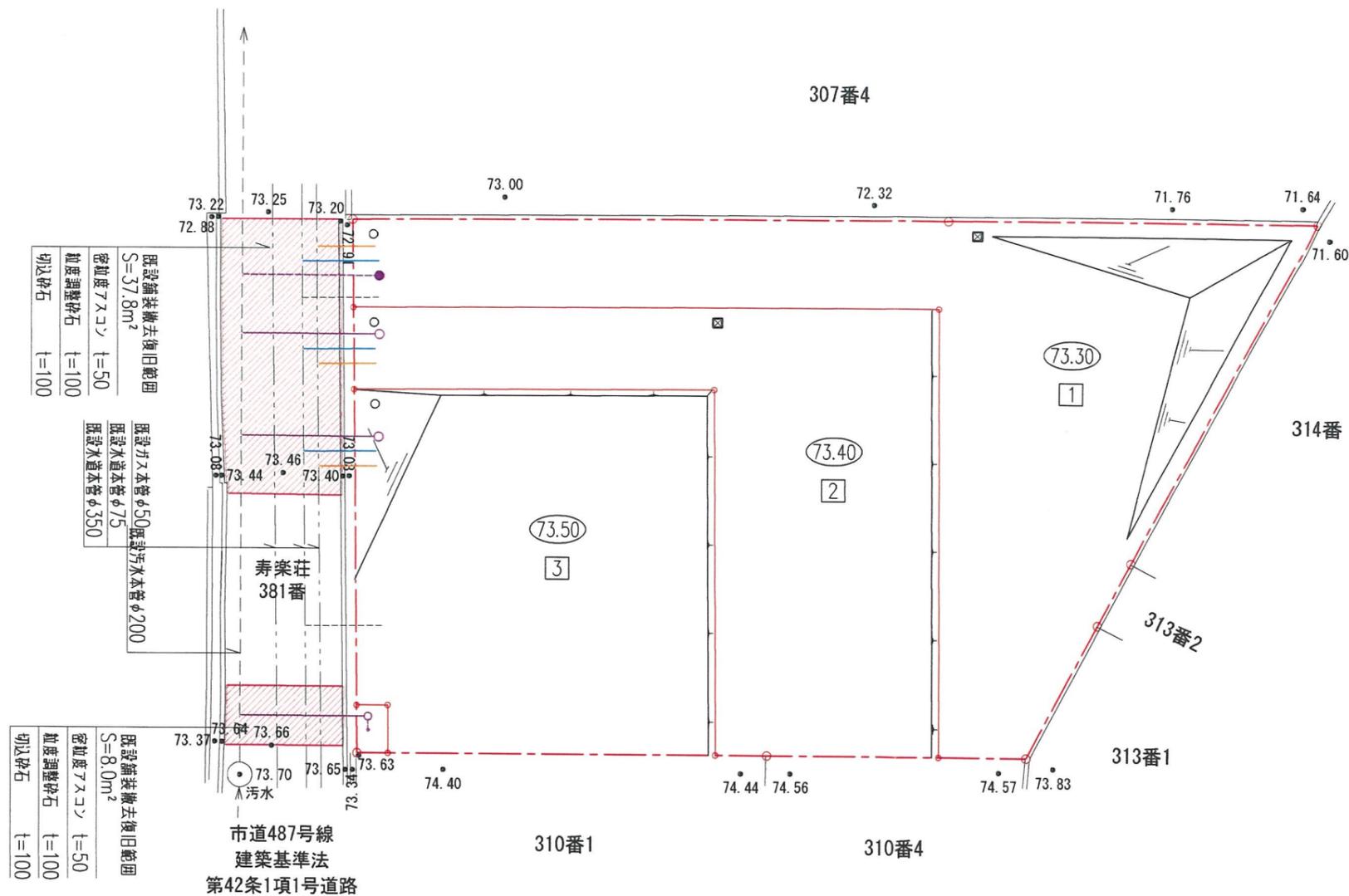
12

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D12
図面名	水道・ガス施設計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
監理	調査	測量
設計	計算	図面
検算	修正	
(作成日) R7・11・20 (修正日) R8・02・19 建築コンサルタント (建築 下水 設計) 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@py.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

# 宝塚市武庫山1丁目プロジェクト



S=1:200



## 凡例

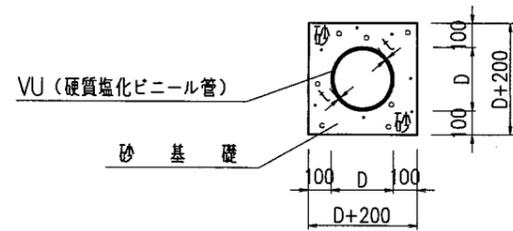
名称	記号
申請区域境界線	○-----○
現況地盤高	● 70.00
計画地盤高	○ (73.30)
宅地内雨水井φ300	○
宅地内雨水井 240×240	☒
法面	└
新設汚水井φ200及び 取付管φ150	—○
既設汚水井φ200・改築 取付管φ150	---●
新設汚水井φ150及び 取付管φ150 (ノーマルタイプ)	—○
既設汚水本管φ200	--->
ガス引込管φ30	—
既設ガス本管φ50	---
新設水道引込管φ25 (φ20)	—
既設水道本管 φ75、φ350	---
既設水道引込管撤去	----

※ アスファルト舗装の撤去復旧範囲については  
宝塚市道路管理課と立会の上で決定する

14

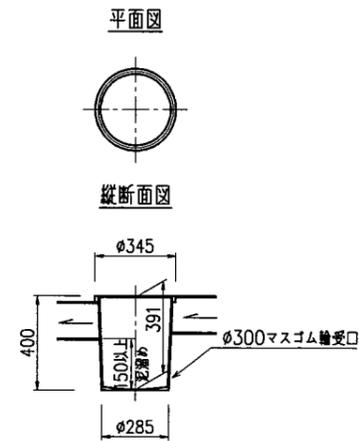
工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事 NO.512-014								
図面名	舗装工計画平面図 Scale 1:200								
社長	副社長	担当	調査	測量	設計	計算	検算	修正	
(作成日)	R7.11.20	(修正日)	R8.02.19						
株式会社 アーク設計 土木設計課 〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@py.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)									

雨水管  
(VU $\phi$ 150)



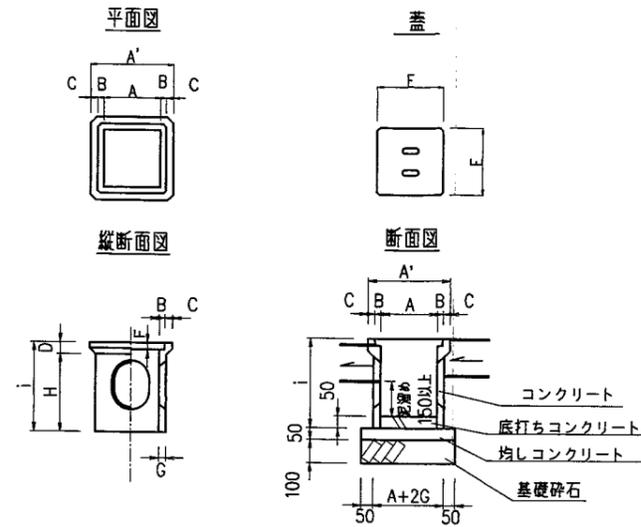
種別	呼び径	D (外径)	t
VU	150	165	7.5

宅地内雨水枡 ( $\phi$ 300)



\* 有孔蓋とする

宅地内雨水枡 (240 $\times$ 240)

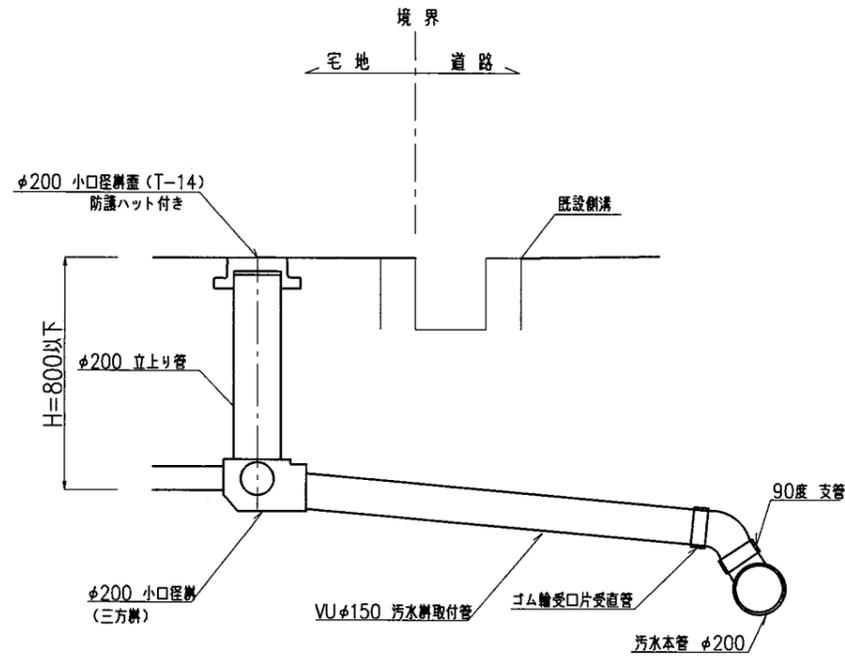


	寸法表									
	A	A'	B	C	D	E	F	G	H	i
240	240	335	27.5	20	65	295	32	28	292	357

\* 泥溜深さは150以上確保する。

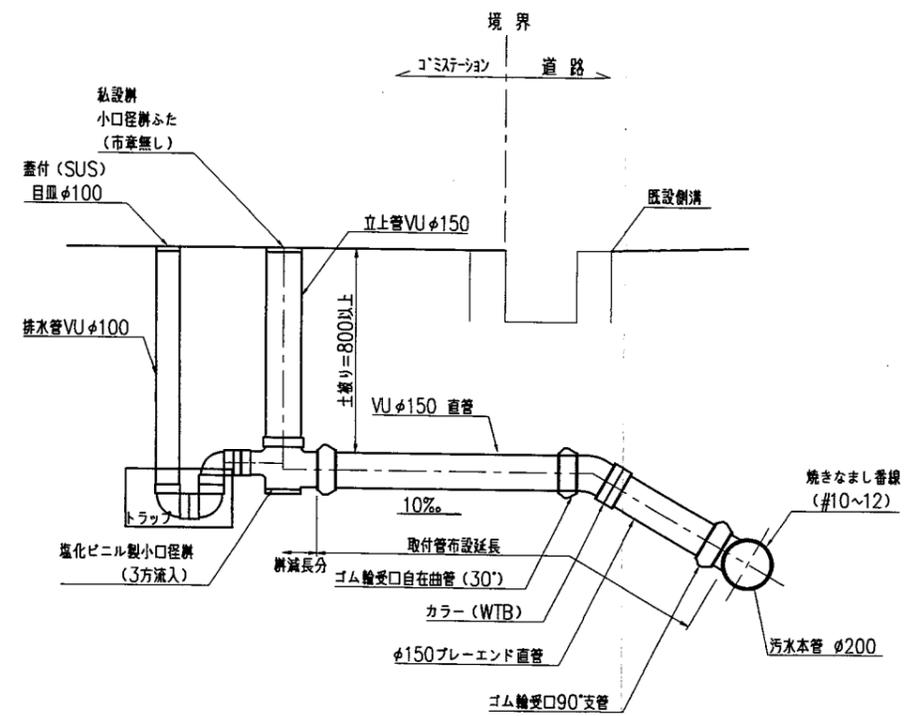
工事名	宝塚市武庫山1丁目宅造成工事	NO.512-D15
図面名	雨水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	確認	修正
(作成日) R8-01-23 (修正日)		
株式会社 アイク設計 土木設計課 〒665-0222 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代後) E-mail: aac@py.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

宅地内汚水枡取付標準図

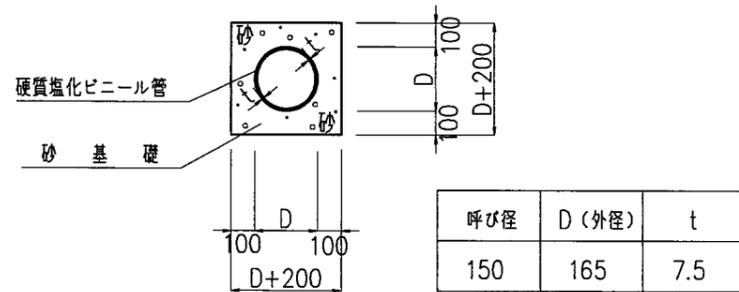


- \* 低勾配 (0°~15°) の場合は、V型自在継手を使用する。
- \* 車両乗入部は保護蓋設置の事。

ゴミステーション内汚水枡取付標準図

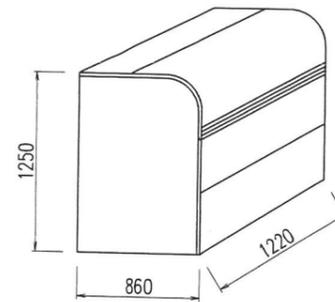
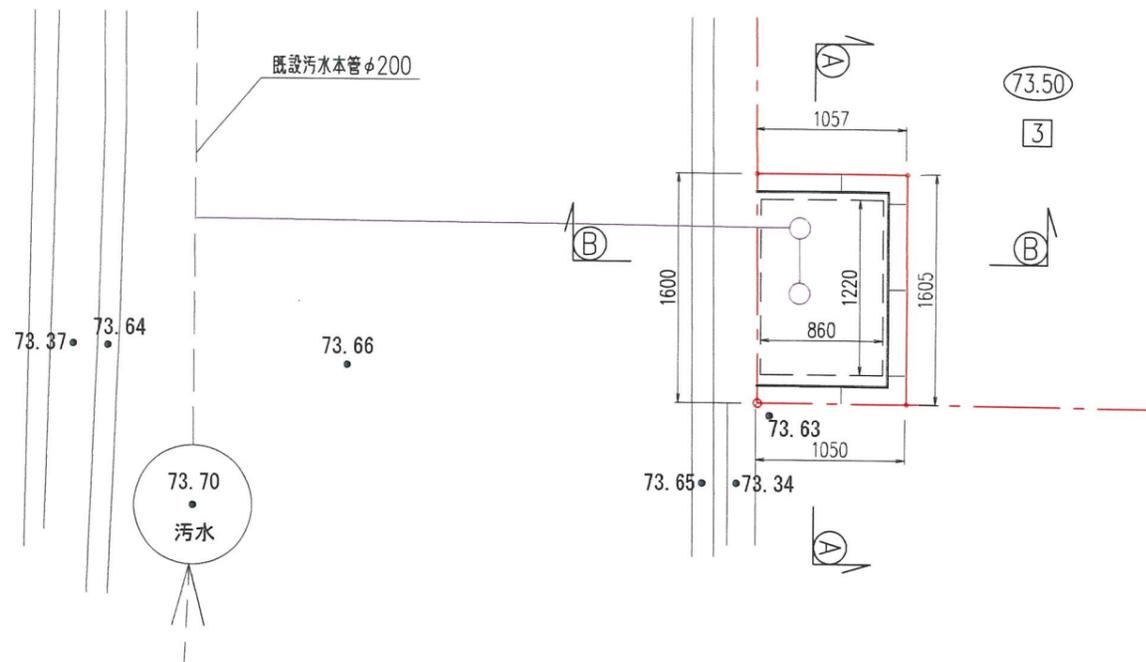


汚水管 VUφ150



工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-016
図面名	汚水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	副社長	部長
担当	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) R8.01.23 (修正日)		
[建設コンサルタント (道路・下水・都市)・技術士 (建築・土木)・測量士・測量士補・測量士・測量士補・測量士・測量士補]		
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: aoc@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

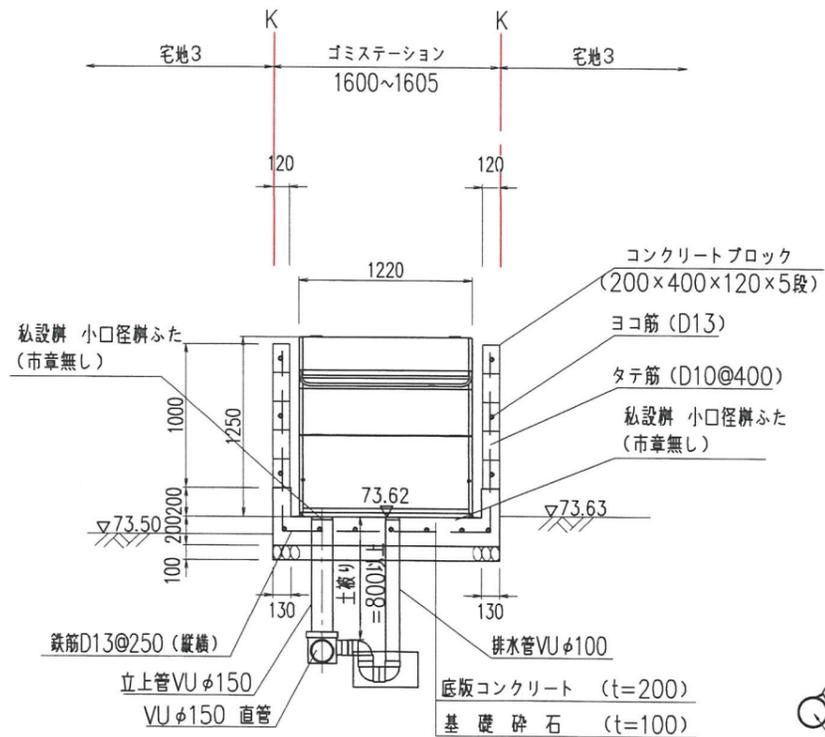
平面図  
S=1:50



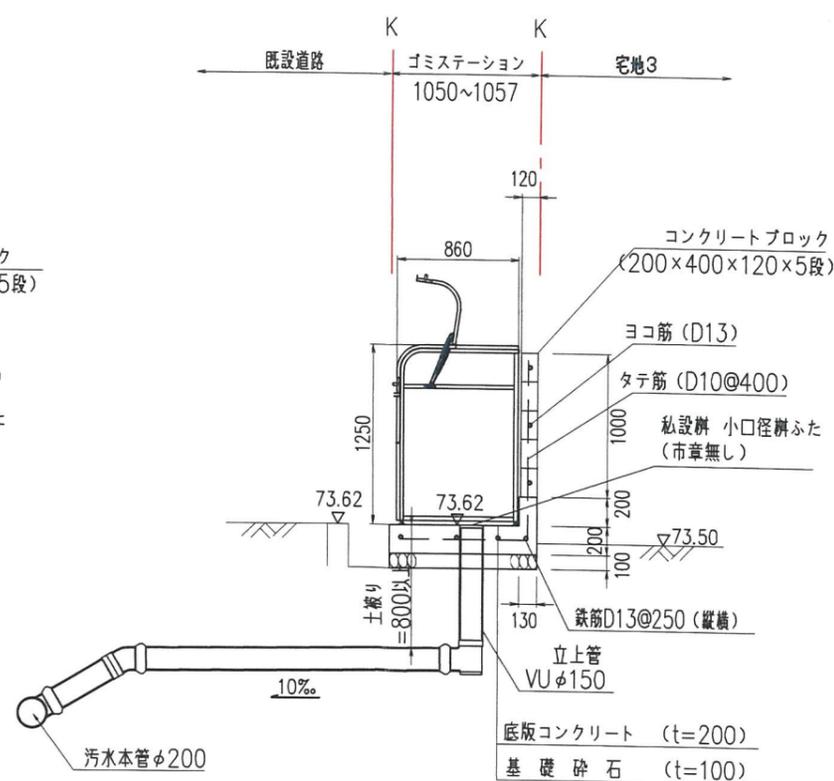
ヨドコウ DPO-1200 相当品  
寸法: W1220、B860、H1250  
重量: 65kg  
容量: 1200L (45Lゴミ袋26ヶ相当)  
材料: ガリバリウムカラー鋼板・亜鉛めっき降板・鋼管・粉体塗装仕上げ  
備考: 据置式(組立式)ノ一般地・積雪地共用

コンクリート強度: 21N/mm<sup>2</sup>  
鉄筋: 縦横 250ピッチ以下  
SD295A  
D13

A-A 断面図  
S=1:50

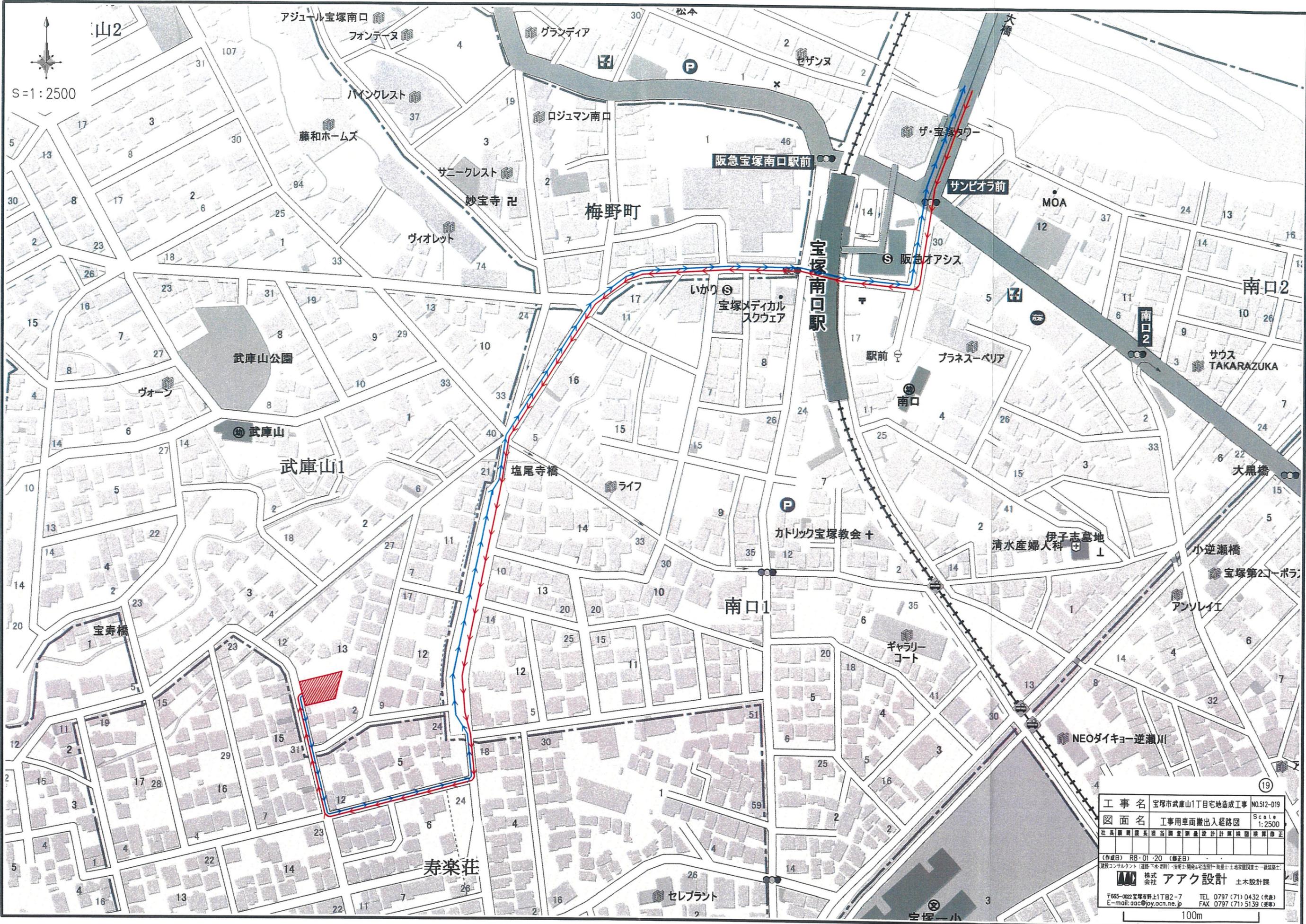


B-B 断面図  
S=1:50



コンクリート強度: 21N/mm<sup>2</sup>  
鉄筋: 縦横 250ピッチ以下  
SD295A  
D13

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D18
図面名	ゴミステーション構造図	Scale 1:50
社長	副社長	担当
監理	測量	調査
設計	計算	校核
修正		
(作成日) R8-01-26 (修正日) R8-02-19		
建設コンサルタント (通称: 下水設計) 技術士 建築士 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)		



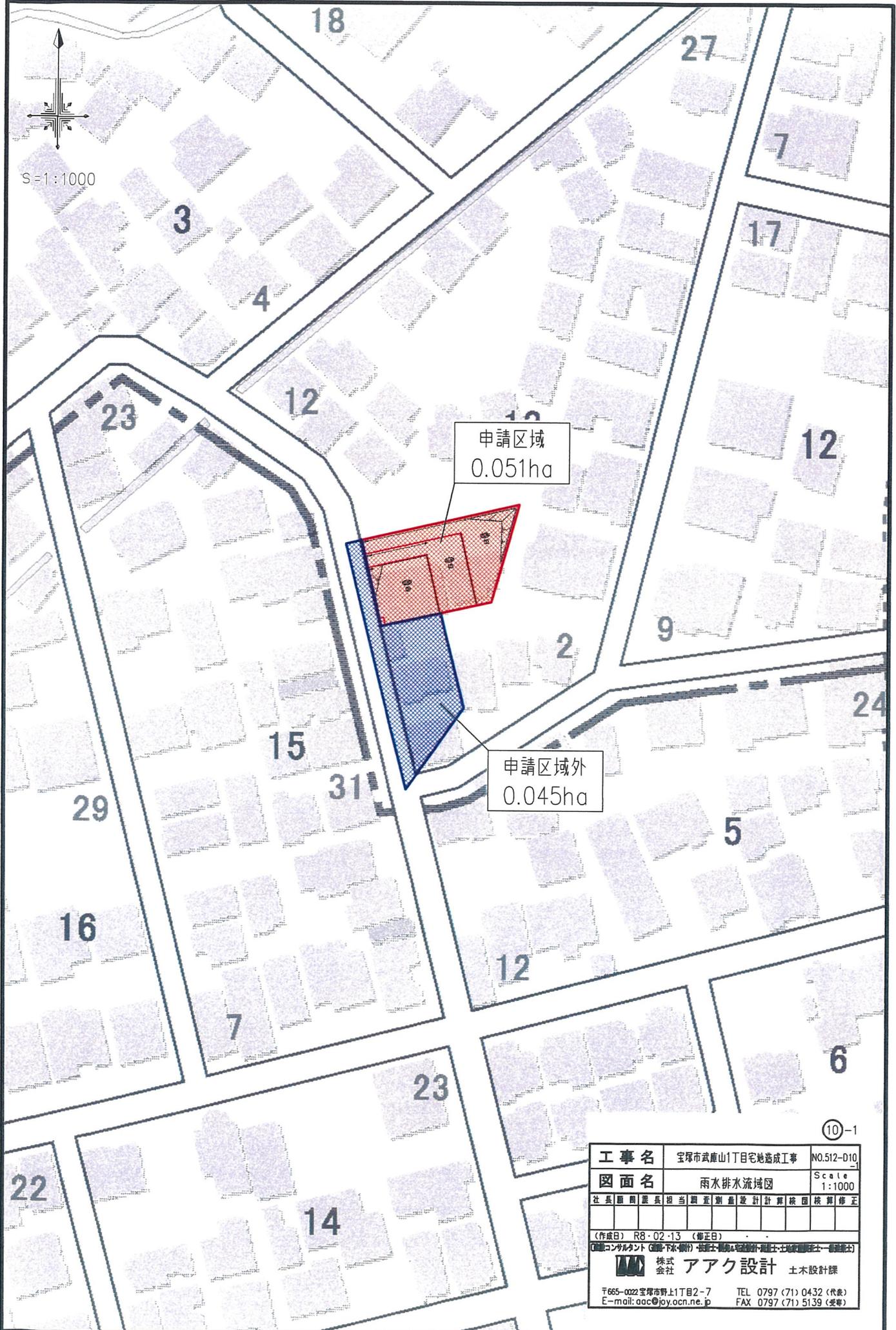
山2  
S=1:2500

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事 NO.512-019
図面名	工事用単面搬出入経路図 Scale 1:2500
社名	株式会社 アイク設計 土木設計課
TEL	0797 (71) 0432 (代表)
FAX	0797 (71) 5139 (受発)
E-mail	aac@jy.ocn.ne.jp

100m



S=1:1000



申請区域  
0.051ha

申請区域外  
0.045ha

⑩-1

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅造成工事	NO.512-D10
図面名	雨水排水流域図	Scale 1:1000
社長 監理 部長 担当 調査 測量 設計 計算 図検 概算 修正		
(作成日) R8-02-13 (修正日)		
 <b>株式会社 アーク設計</b> 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)

# 雨水流量検討書

## 1. 雨水排水流域表 (ha)

申請区域全体	区域外	最大宅地
0.051	0.045	0.021

## 2. 雨水排水流出量

合理式 :  $Q1 = 1/360 \times C \times I \times A \times \alpha$        $Q1$  : 雨水排水流出量 (m<sup>3</sup>/sec)  
 $C$  : 流出係数 (開発区域 1.0、区域外 0.6)       $I$  : 降雨強度 (120mm/h)  
 $A$  : 流域面積 (ha)       $\alpha$  : 余裕率 (開発区域 1.25、区域外 1.11)  
 (区域外流域 A・B)  
 流下速度 :  $v = 1.5\text{m/s}$ 、流達時間 :  $t = (30\text{m} \div (60\text{s} \times 1.5\text{m/s})) + 7\text{分} = 7.33\text{分}$   
 区域外降雨強度 :  $360 / ((\sqrt{7.33}) - 0.06) = 137\text{mm/h}$

流域	計算式	雨水排水流出量 (m <sup>3</sup> /sec)
申請区域全体	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.051 \times 1.25$	0.022
区域外	$1/360 \times 0.60 \times 137 \times 0.045 \times 1.11$	0.012
申請区域全体+区域外	$0.022 + 0.012$	0.034
最大宅地	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.021 \times 1.25$	0.009

## 3. 流下能力の検討方針

矩形渠・マンニング式 :  $V = (1/n) \times (R^{2/3}) \times (I^{1/2})$   
 円形管・クッター式 :  $V = (2.3 + 1/n + 0.00155/I) \times \sqrt{RI} / (1 + (2.3 + 0.00155/I) \times n / (\sqrt{R}))$   
 $V$  : 流速 (m/sec)     $n$  : 粗度係数 (塩ビ・FRP=0.010、プラスチック製品=0.015、現場打水路=0.015)  
 $I$  : 勾配     $R$  : 径深 (m) = 断面積 A / 潤辺長 P (管渠=満管、水路=9割水深、暗渠=9割水深)  
 流下能力式 :  $Q2 = A \times V$  ……  $Q2 > Q1$  なら OK

## 4. 雨水排水施設集計表

流域	種別	規格	粗度係数 n	流下断面積 (m <sup>2</sup> ) A	潤辺長 (m) P	径深 (m) R	勾配 I
申請区域+区域外	①既設U型側溝	300×300	0.015	0.081	0.840	0.096	0.023
最大宅地	②VU管	φ150	0.010	0.018	0.471	0.037	0.010

## 5. 検討結果

検討箇所	流域	種別	規格 (実際)	R** 2/3	I** 1/2	流速 (m/sec)	流下能力 Q2 (m <sup>3</sup> /s)	流出量 Q1 (m <sup>3</sup> /s)	判定
①	申請区域+区域外	①U型側溝	300×270	0.209	0.151	2.103	0.170	0.034	OK
②	最大宅地	②VU管	φ150			1.108	0.020	0.009	OK

## 汚水流量検討書(既設本管)

### 1. 計画汚水量

- (1) 計画宅地数 3戸
- (2) 一戸当り人数 3.6人とする
- (3) 1人当り汚水量  $0.657\text{m}^3/\text{人}/\text{日}$
- (4) 計画時間最大汚水量

$$0.657\text{m}^3/\text{人}/\text{日} \times 3\text{戸} \times 3.6\text{人}/\text{戸} = 7.1\text{m}^3/\text{日}$$

$$1\text{日} = 24\text{時間} \times 60\text{分} \times 60\text{秒} = 86400\text{秒}$$

$$7.1\text{m}^3/\text{日} \div 86400\text{秒}/\text{日} = 0.00008\text{m}^3/\text{s}$$

### 2. 流下能力の検討

- (1) 管種管径 塩ビ管 VU  $\phi 200\text{mm}$
- (2) 管勾配  $41.9\text{‰}$
- (3) 流速  $V=2.79\text{m}/\text{s}$
- (4) 流量  $Q=0.089\text{m}^3/\text{s}$

$$(>0.00024=0.00008 \times 3)$$