

特定開発事業計画報告書

令和8年 4月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市北区大淀中1丁目1番30号

積水ハウス不動産株式会社

氏名 支配人 吉田 憲一

(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 アアク設計

氏名 代表取締役 畑淳一(担当:橋本)

電話 0797 ( 71 ) 0432

FAX 0797 ( 71 ) 5139

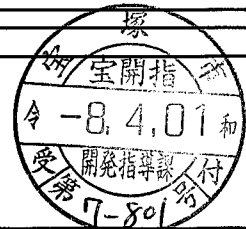
e-mail aac@joy.ocn.ne.jp

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 7-801 号		
開発構想の名称	宝塚市口谷西3丁目宅地分譲計画		
開発事業区域の位置	宝塚市 口谷西3丁目21番2、23番2		
説明状況	説明資料の配布	配布方法:個別に配布する。 配布日: R8年 3月 17日 ~ R8年 3月 17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 3月 17日	条例第12条第1項による説明の終了日 R8年 3月 17日
	説明を主に行った者	所属: 積水ハウス不動産株式会社 氏名: 下水木 畑 株式会社アアク設計	
	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 3月 17日 から R8年 3月 31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: <del>積水ハウス不動産株式会社</del> 氏名: 下水木 畑 株式会社アアク設計		
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 (株)アアク設計		

※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。



## 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	宝塚市口谷西3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	53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7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		





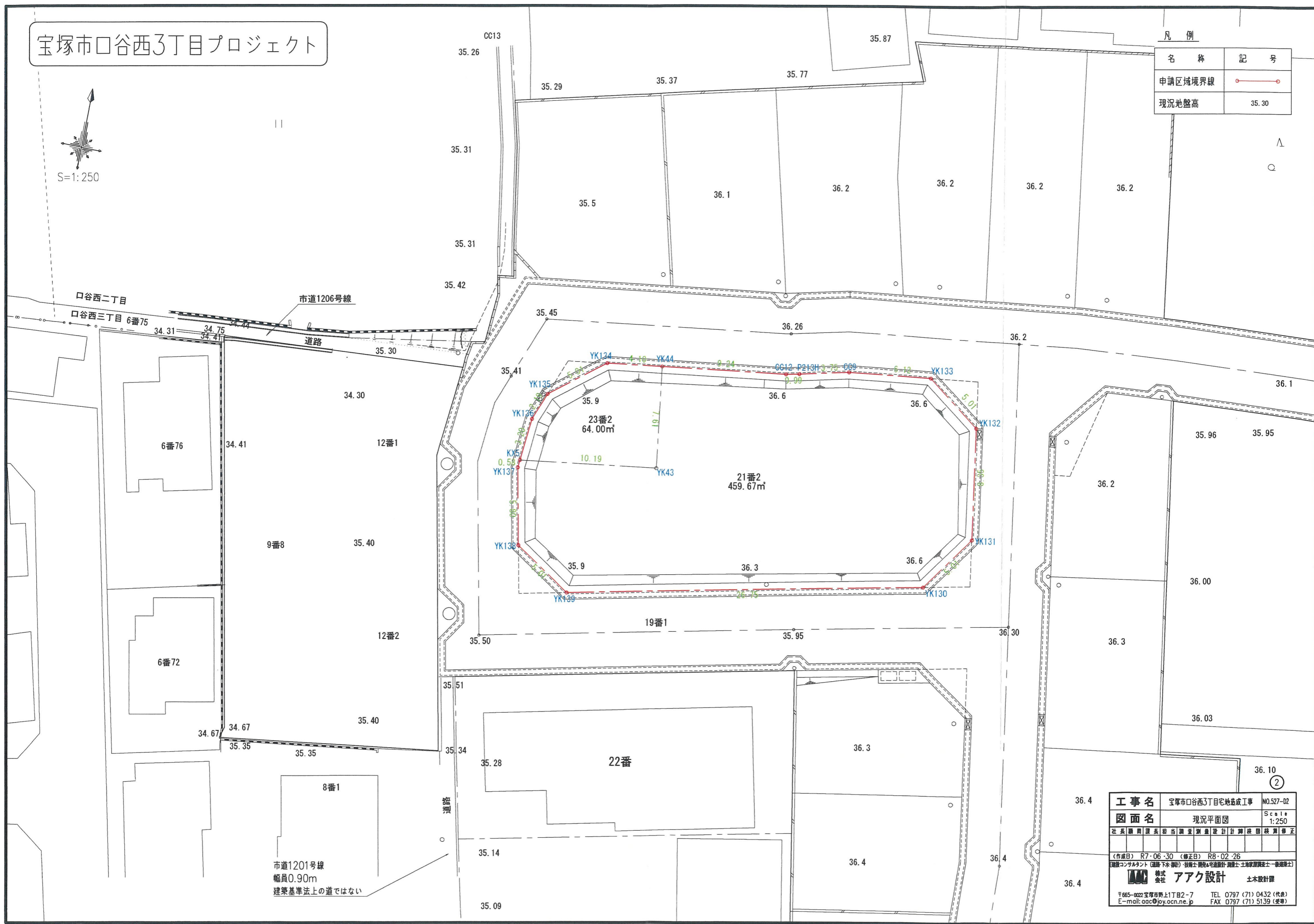
S=1:2500

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.486-01
図面名	位置図	Scale 1:2500
<small>北風 照 岡 原 長 裕 吉 岡 室 淵 廣 隆 造 計 画 研 究 所 株 式 有 限 公 司</small>		
<small>(作成日) R7-07-10 (修正日) R8-02-13</small>		
<small>（図面）コンサルタント（図面）下水・設計・技術士・建築士・造園士・造景士・土地建物調査士・設計士</small>		
 <b>株式会社 アカイ設計</b> 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7		TEL 0797 (71) 04.32 (代表)
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp		FAX 0797 (71) 51.39 (受発)

# 宝塚市口谷西3丁目プロジェクト



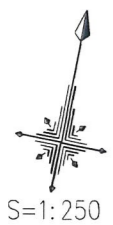
凡例	
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	35.30



市道1201号線  
幅員0.90m  
建築基準法上の道ではない

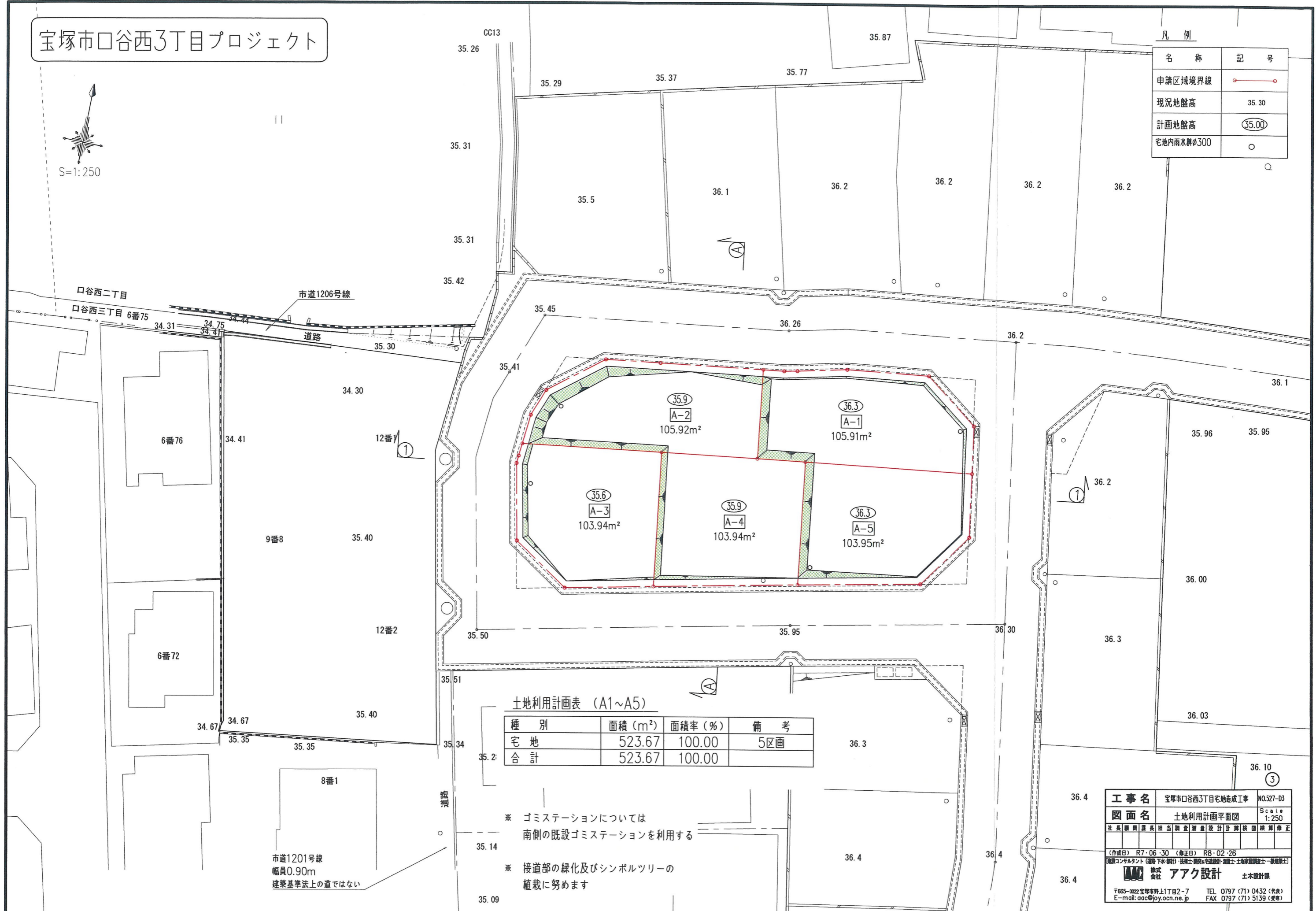
<b>工事名</b>	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-02
<b>図面名</b>	現況平面図	Scale 1:250
社長 副社長 担当 調査 測量 設計 計測 検閲 検算 修正		
(作成日) R7・06・30 (修正日) R8・02・26 建築コンサルタント(建築・下水・設計) 技術士 建築士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士		
<b>株式会社 アーク設計</b> 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

# 宝塚市口谷西3丁目プロジェクト



凡例

名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	35.30
計画地盤高	35.00
宅地内雨水排水径φ300	



土地利用計画表 (A1~A5)

種別	面積 (m <sup>2</sup> )	面積率 (%)	備考
宅地	523.67	100.00	5区画
合計	523.67	100.00	

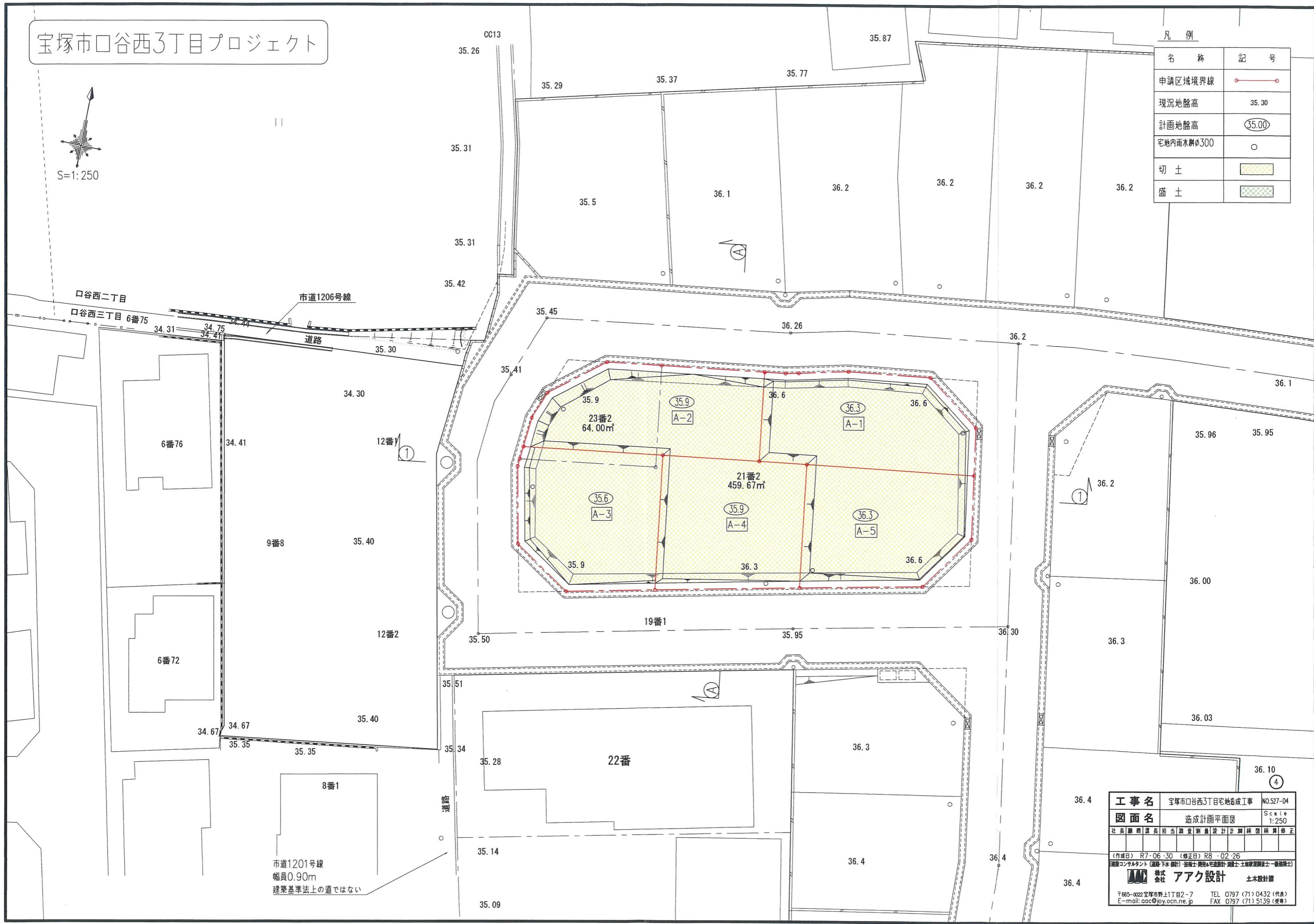
- ※ ゴミステーションについては  
南側の既設ゴミステーションを利用する
- ※ 接道部の緑化及びシンボルツリーの  
植栽に努めます

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-03
図面名	土地利用計画平面図	Scale 1:250
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	校核	図面修正
(作成日) R7.06.30 (修正日) R8.02.26 監理コンサルタント (建築・土木・測量) 株式会社 宝塚市 宝塚市 宝塚市 宝塚市 宝塚市 株式会社 アーク設計 土木設計課 〒665-0222宝塚市上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@joy.acn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

# 宝塚市口谷西3丁目プロジェクト



凡例	
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	35.30
計画地盤高	35.00
宅内雨水排水φ300	
切土	
盛土	

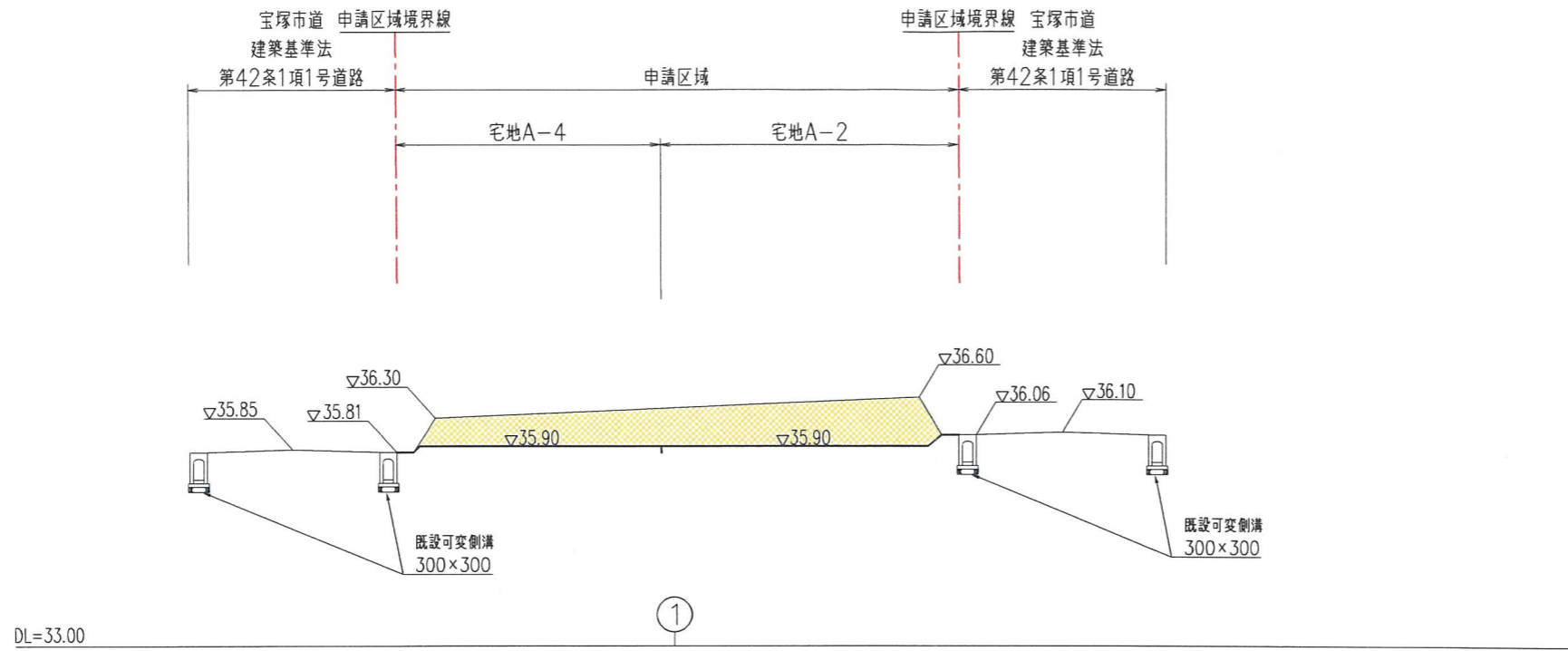


市道1201号線  
幅員0.90m  
建築基準法上の道ではない

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-D4
図面名	造成計画平面図	Scale 1:250
社長 顧問 部長 担当 調査 測量 設計 計測 検校 検算 修正		
(作成日) R7・06・30 (修正日) R8・02・26		
建設コンサルタント(道路・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)

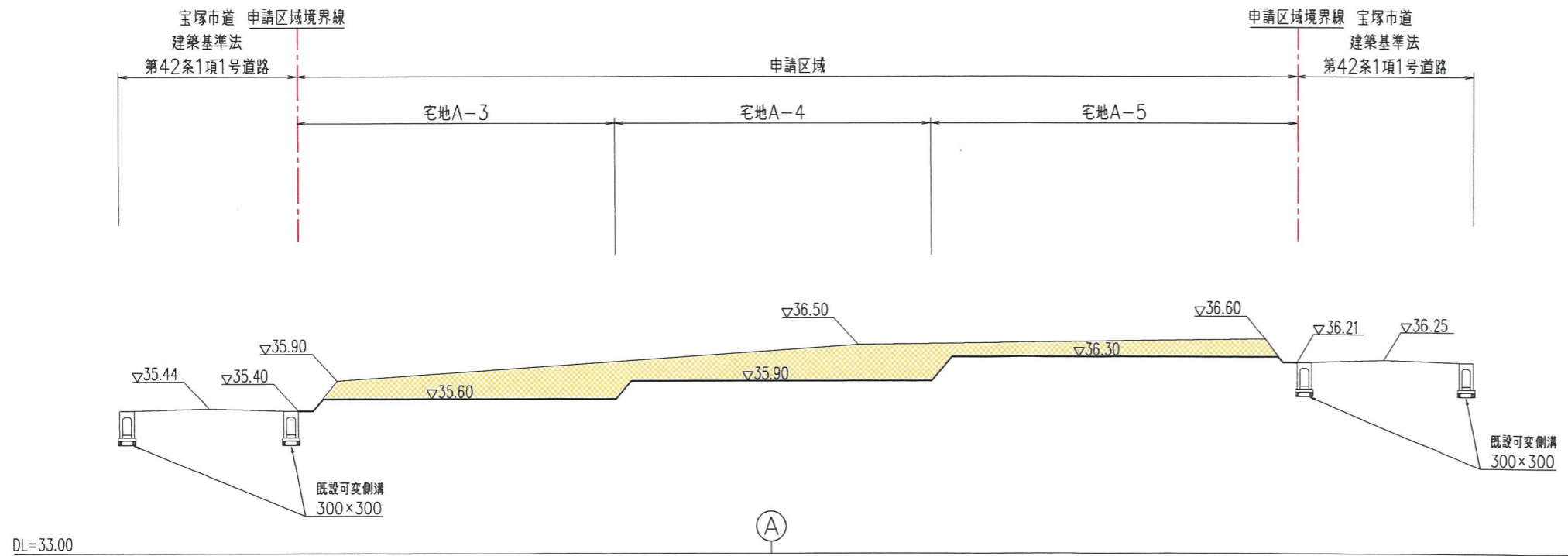
SH=1:200  
SV=1:100

断面 (A) - (A)



切土	8.07m <sup>2</sup>
盛土	0.00m <sup>2</sup>

断面 (1) - (1)



切土	13.04m <sup>2</sup>
盛土	0.00m <sup>2</sup>

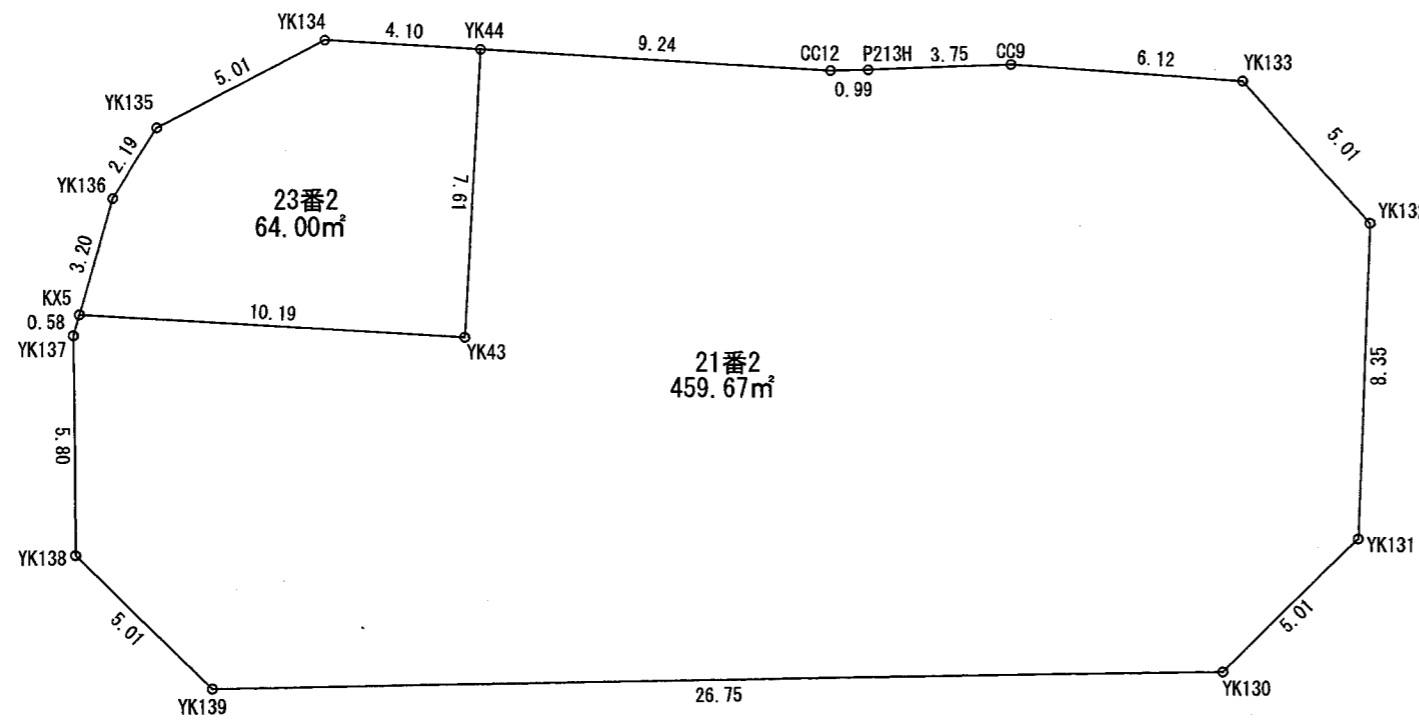
凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	[Yellow hatched pattern]
盛土	[Green hatched pattern]

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-05
図面名	造成計画縦横断面図	Scale 目 示
社長	顧問	技師
担当	調査	測量
設計	計算	図 様
検 査	図 録	修 正
<small>(作成日) R7.07.14 (修正日) R7.09.16</small> <small>国策コンサルタント(建築・土木・測量) 技師事務所 建築士事務所 国土建設士事務所</small>		
 <b>株式会社 アーク設計</b> 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>		



S=1:200



求積表

地番		21番2	
測点名	X座標	Y座標	
YK130	-130889.090	97425.414	
YK139	-130894.730	97399.263	
YK138	-130891.981	97395.063	
YK137	-130886.289	97393.914	
KX5	-130885.710	97393.967	
YK43	-130884.341	97404.067	
YK44	-130876.799	97403.044	
CC12	-130875.558	97412.203	
P213H	-130875.344	97413.171	
CC9	-130874.471	97416.828	
YK133	-130873.689	97422.903	
YK132	-130876.694	97426.924	
YK131	-130884.946	97428.247	
倍面積		-919.358294	
面積		459.679147	
地積		459.67 m <sup>2</sup>	

地番		23番2	
測点名	X座標	Y座標	
YK134	-130877.351	97398.975	
YK44	-130876.799	97403.044	
YK43	-130884.341	97404.067	
KX5	-130885.710	97393.967	
YK136	-130882.522	97394.256	
YK135	-130880.469	97395.041	
倍面積		-128.001667	
面積		64.000833	
地積		64.00 m <sup>2</sup>	

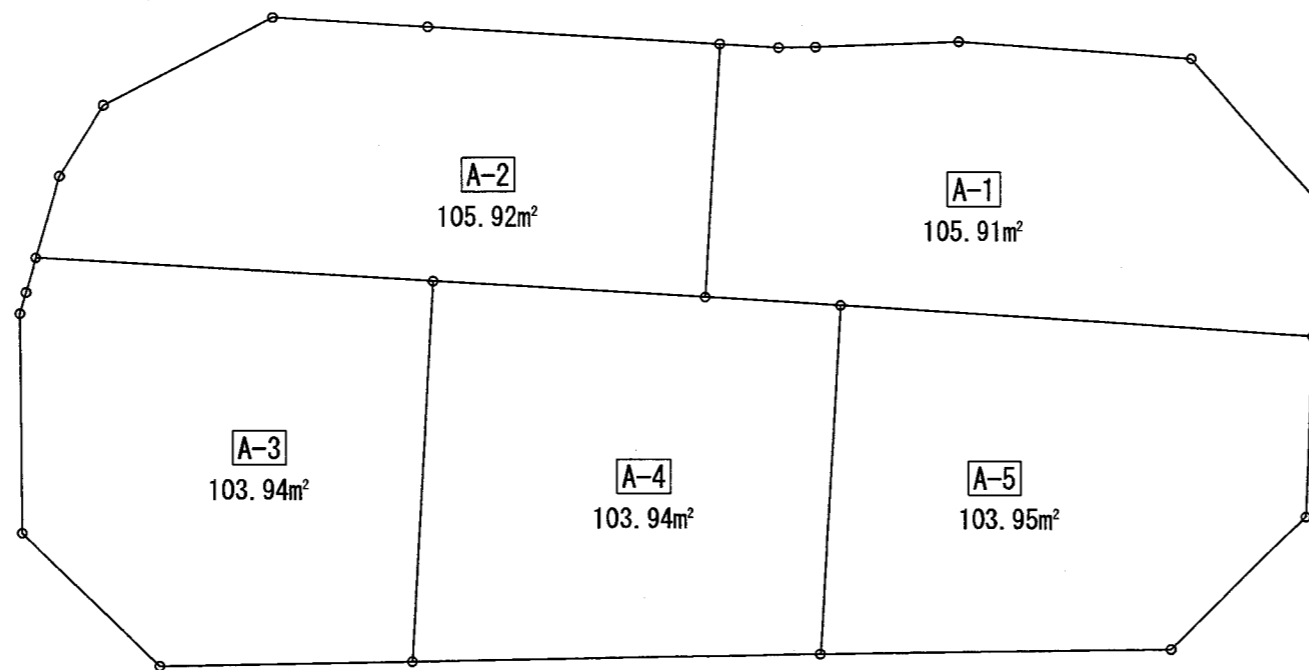
合計 523.67 m<sup>2</sup>

⑥

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-06
図面名	求積図①(申請区域)	Scale 1:200
社長	副社長	部長
担当	調査	測量
設計	計算	図検
修正		
(作成日) R7.07.15 (修正日)		
<b>株式会社 アイク設計</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)



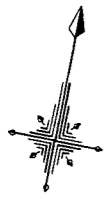
S=1:200



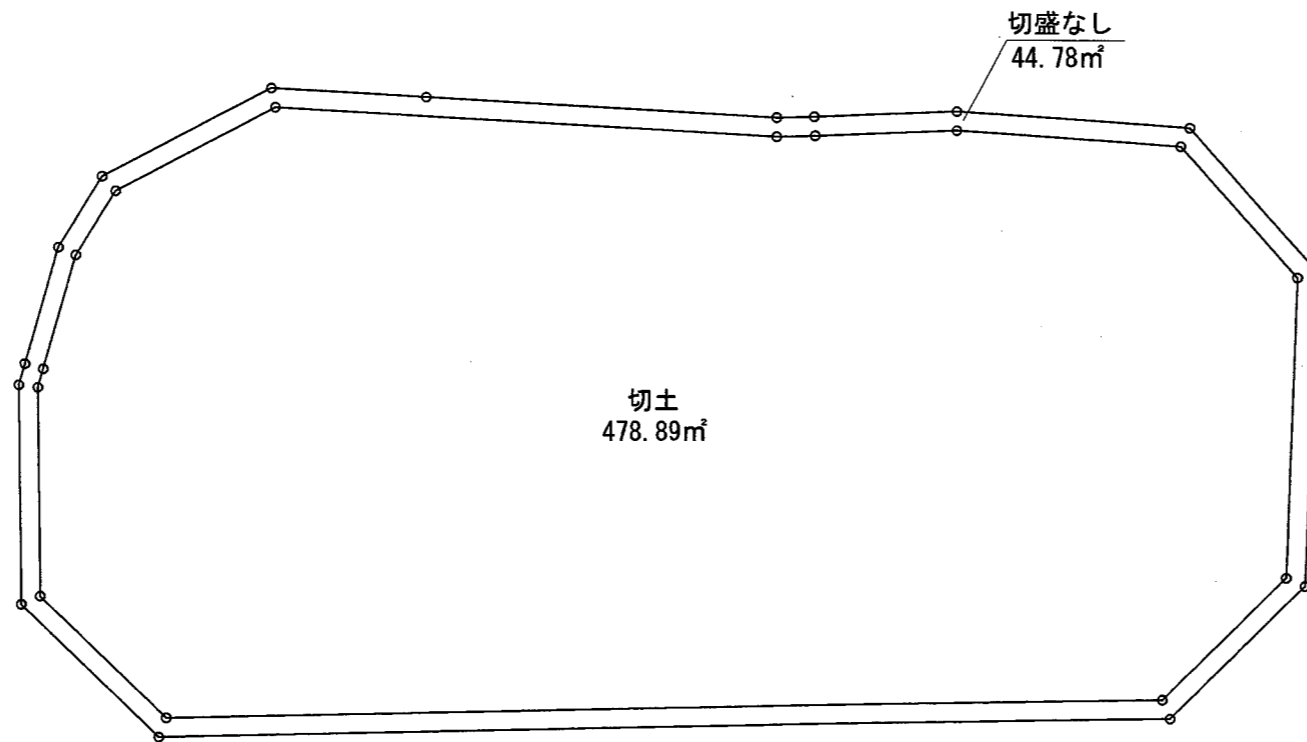
※CADによる求積

⑦

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅造成工事	NO.527-07
図面名	求積図(土地利用別)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
測量	設計	計算
図取	図検	修正
作成日 R7.07.15 (修正日)		
[建設コンサルタント(道路・下水・都市)・技術士(建築・宅地建物・測量士)・地籍測量士・測量士]		
株式会社 アアク設計 土木設計課		
〒665-0222宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797(71)0432(代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797(71)5139(受付)		




S=1:200



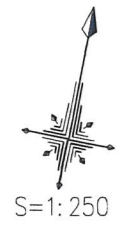
※CADによる求積

8

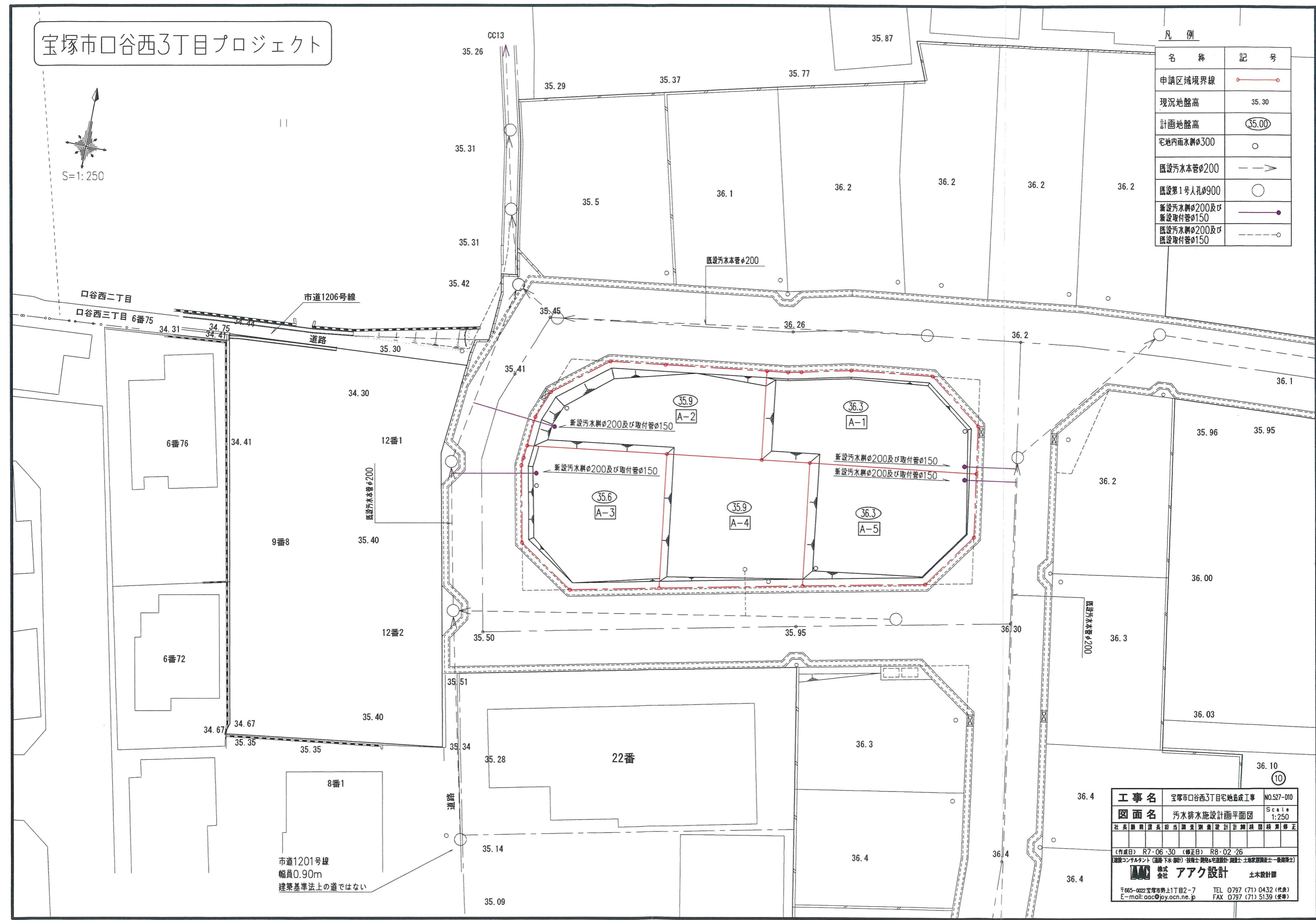
工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-08
図面名	求積図⑧(切土・盛土)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検算	修正
(作成日) R7.07.15 (修正日)		
<small>(建設コンサルタント(測量・土木・設計)・技術士(測量)・測量士(測量)・測量士(測量)・測量士(測量))</small>  株式会社 <b>アアク設計</b> 土木設計課		
〒665-0222宝塚市野上1丁目2-7		TEL 0797(71)0432(代表)
E-mail: aac@jay.ocn.ne.jp		FAX 0797(71)5139(受付)



# 宝塚市口谷西3丁目プロジェクト



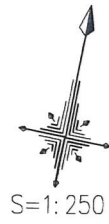
凡例	
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	35.30
計画地盤高	35.00
宅地内雨水管φ300	
既設汚水本管φ200	
既設第1号人孔φ900	
新設汚水本管φ200及び 新設取付管φ150	
既設汚水本管φ200及び 既設取付管φ150	



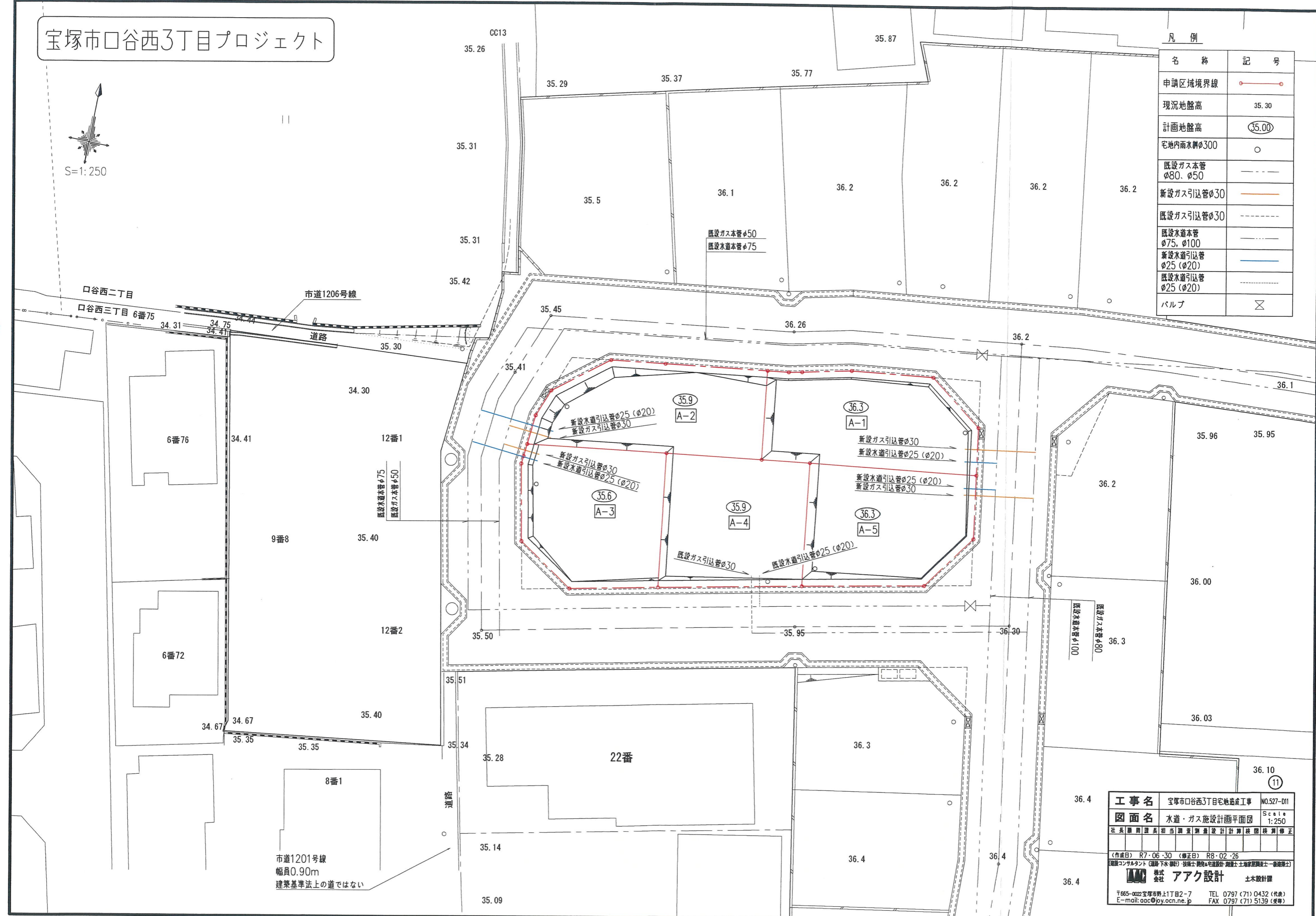
市道1201号線  
幅員0.90m  
建築基準法上の道ではない

<b>工事名</b>	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-D10
<b>図面名</b>	汚水排水施設計画平面図	Scale 1:250
社長 副社長 担当 調査 測量 設計 計測 検閲 検算 修正		
(作成日) R7-06-30 (修正日) R8-02-26		
建設コンサルタント(建築・土木) 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)		

# 宝塚市口谷西3丁目プロジェクト



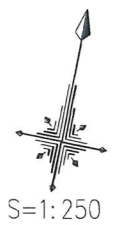
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	35.30
計画地盤高	35.00
宅地内雨水貯300	
既設ガス本管 φ80、φ50	
新設ガス引込管φ30	
既設ガス引込管φ30	
既設水道本管 φ75、φ100	
新設水道引込管 φ25 (φ20)	
既設水道引込管 φ25 (φ20)	
バルブ	



市道1201号線  
幅員0.90m  
建築基準法上の道ではない

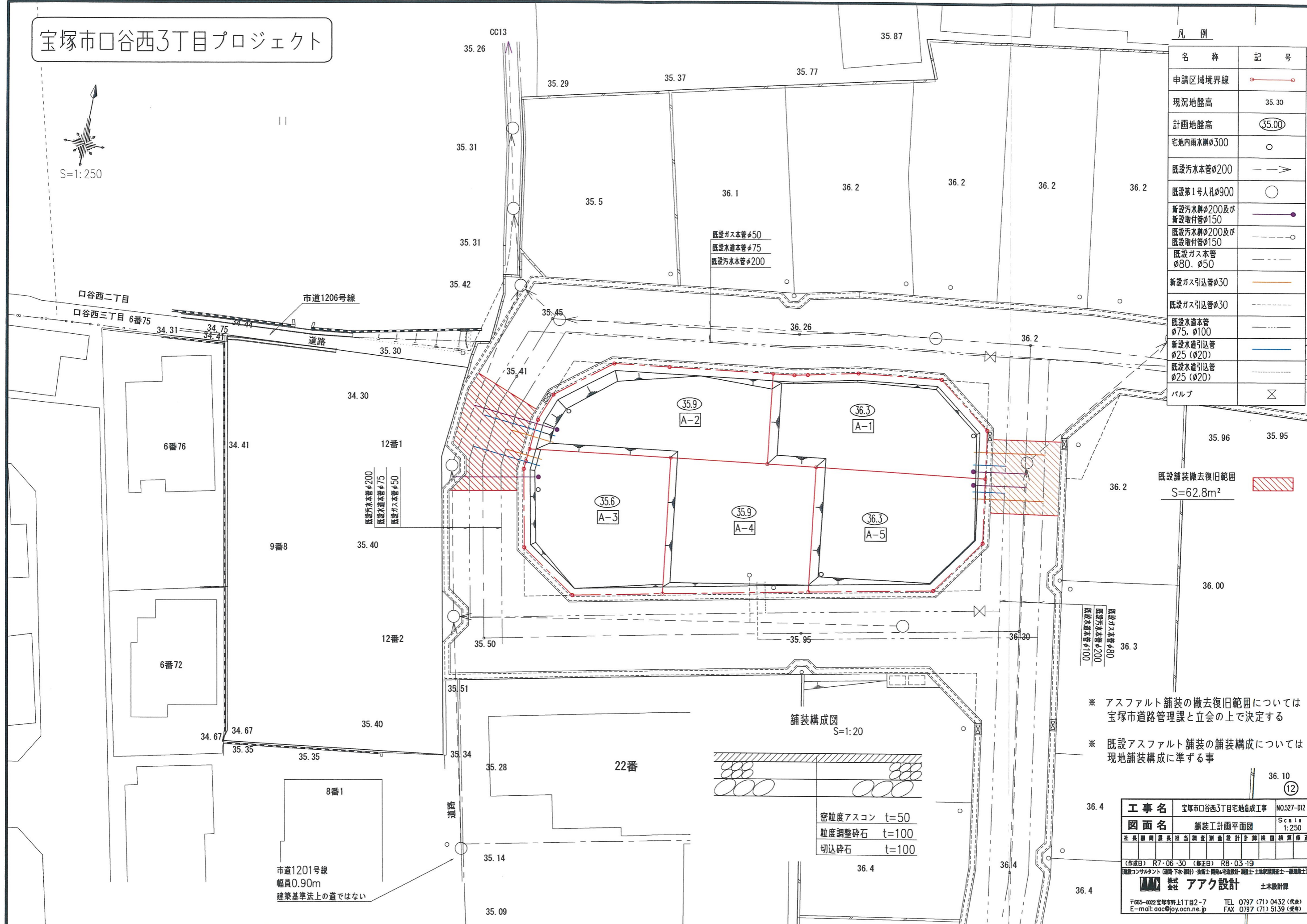
工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-D11
図面名	水道・ガス施設計画平面図	Scale 1:250
社長 副社長 担当 調査 測量 設計 計測 図検 概算 修正		
(作成日) R7-06-30 (修正日) R8-02-26		
建設コンサルタント (道路・下水・設計) 技術士 建築士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士		
株式会社 アイク設計		土木設計課
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7		TEL 0797 (71) 0432 (代表)
E-mail: aac@py.ocn.ne.jp		FAX 0797 (71) 5139 (代表)

# 宝塚市口谷西3丁目プロジェクト



## 凡例

名称	記号
申請区域境界線	○—○
現況地盤高	35.30
計画地盤高	35.00
宅地内雨水排水φ300	○
既設汚水管φ200	—>
既設第1号人孔φ900	○
新設汚水管φ200及び 新設取付管φ150	—●
既設汚水管φ200及び 既設取付管φ150	—○
既設ガス本管 φ80、φ50	---
新設ガス引込管φ30	—
既設ガス引込管φ30	---
既設水道本管 φ75、φ100	---
新設水道引込管 φ25 (φ20)	—
既設水道引込管 φ25 (φ20)	---
バルブ	⊗



既設汚水管φ200  
既設水道本管φ75  
既設ガス本管φ50

既設ガス本管φ50  
既設水道本管φ75  
既設汚水管φ200

既設ガス本管φ80  
既設汚水管φ200  
既設水道本管φ100

既設舗装撤去復旧範囲  
S=62.8m<sup>2</sup>

舗装構成図  
S=1:20

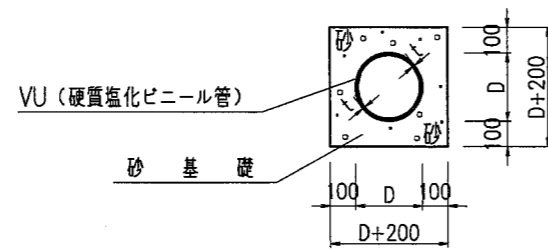
密粒度アスコン t=50  
粒度調整碎石 t=100  
切込碎石 t=100

- ※ 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
- ※ 既設アスファルト舗装の舗装構成については現地舗装構成に準ずる事

市道1201号線  
幅員0.90m  
建築基準法上の道ではない

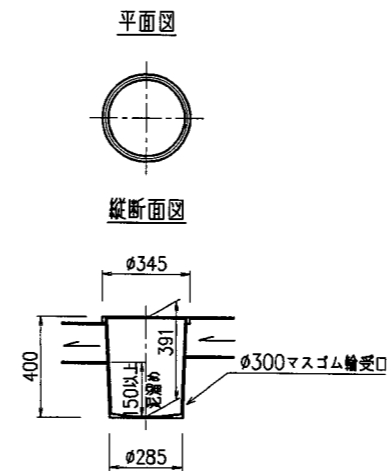
工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-D12
図面名	舗装工計画平面図	Scale 1:250
社長 副社長 担当 調査 測量 設計 計測 採図 検算 修正		
〔作成日〕 R7・06・30 (修正日) R8・03・19		
建設コンサルタント (建築・下水・舗装) 技術士 関谷 住宅設計 測量士 土家 建築士 一級建築士		
株式会社 アーク設計		土木設計課
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7		TEL 0797 (71) 04.32 (代表)
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp		FAX 0797 (71) 51.39 (受電)

雨水管  
(VU $\phi$ 100)



種別	呼び径	D (外径)	t
VU	100	114	7.0

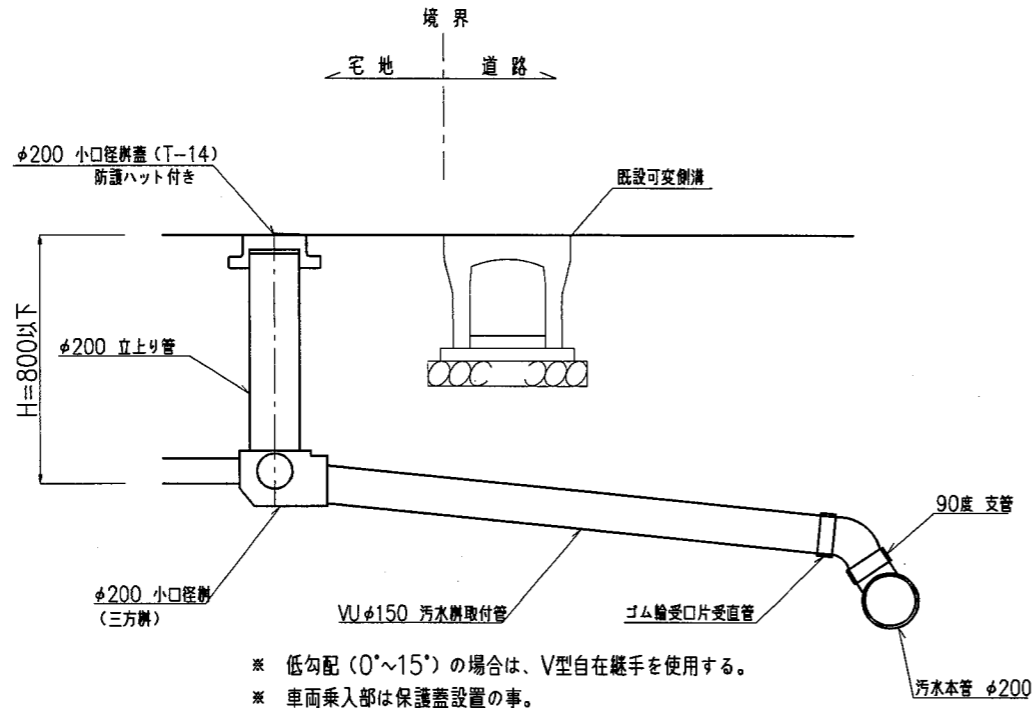
宅地内雨水枡 ( $\phi$ 300)



\* 有孔蓋とする

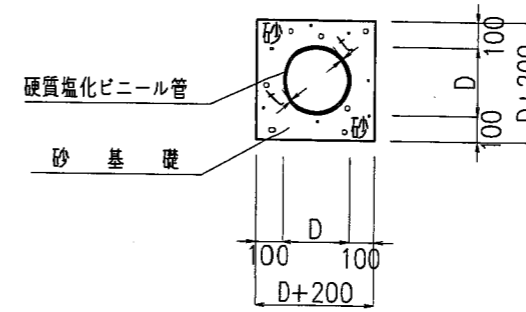
工事名	宝塚市口谷3丁目宅地造成工事	NO.527-014
図面名	雨水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	校核	検印
換算	修正	
(作成日) R7・07・15 (修正日)		
(顧問コンサルタント (建築・下水・地盤)・技術士・税務士・宅地建物取引士・測量士・建築士・電気工事士・設備工事士)		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0222 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (接電)		

宅地内汚水枡取付標準図



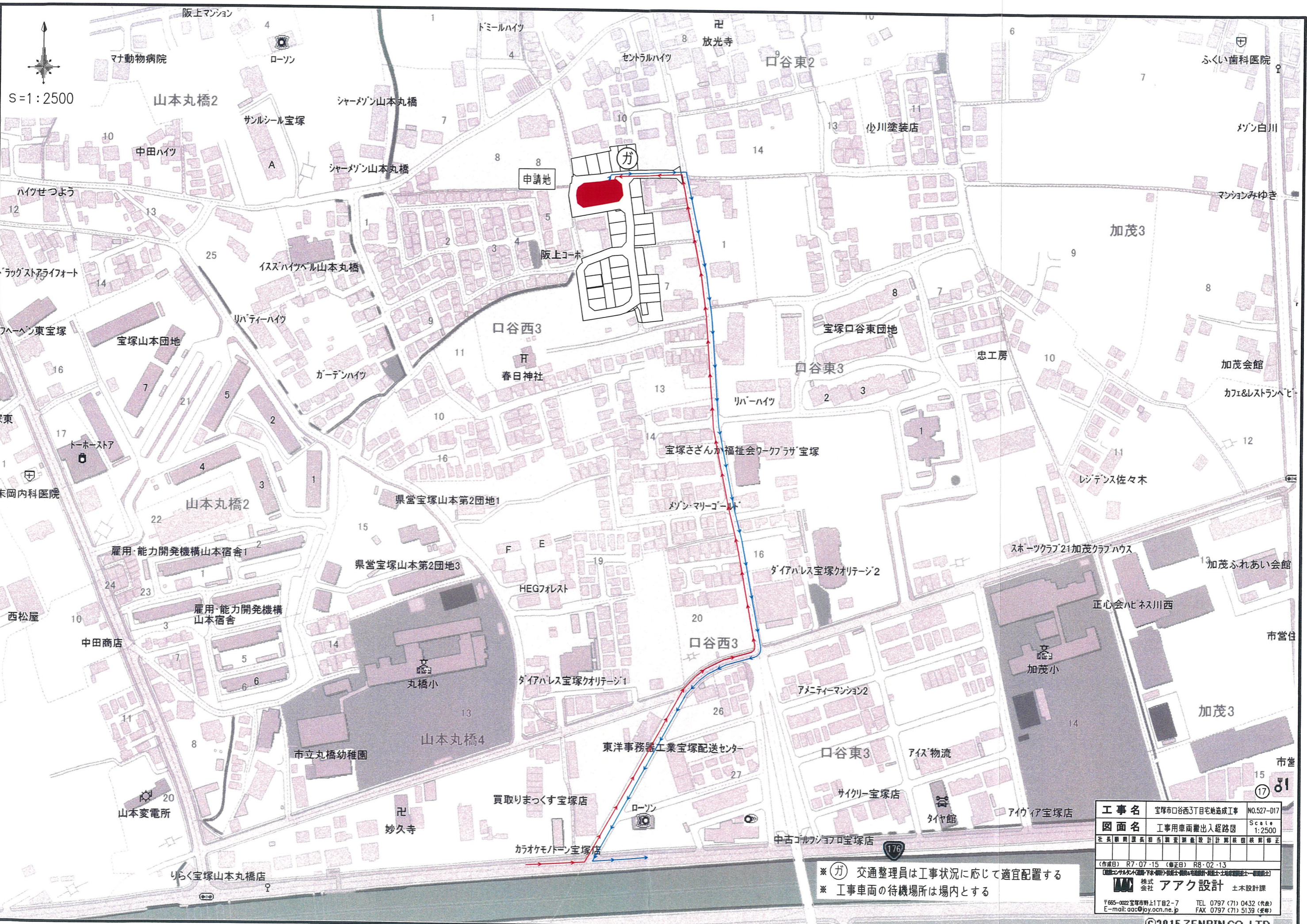
※ 低勾配 (0°~15°) の場合は、V型自在継手を使用する。  
 ※ 車両乗入部は保護蓋設置の事。

污水管VUφ150



呼び径	D (外径)	t
150	165	7.5

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-D15
図面名	污水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	副社長	担当
副担当	調査	測量
設計	計算	校核
修正		
(作成日) R7・07・15 (修正日) (建設コンサルタント (道路・下水・都市)・建築士・測量士・宅地設計)・測量士・土地家屋調査士・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: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (代表)		



S=1:2500

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-017
図面名	工事用車両搬出入経路図	Scale 1:2500
社長 副社長 部長 担当 調査 測量 設計 計算 図面 概算 修正		
(作成日) R7-07-15 (修正日) R8-02-13		
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@jcy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受取)		

※ (カ) 交通整理員は工事状況に応じて適宜配置する  
 ※ 工事車両の待機場所は場内とする

雨水流量検討書

1. 雨水排水流域表 (ha)

申請区域	最大宅地
0.053	0.011

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)      α : 余裕率 (開発区域 1.25、区域外 1.11)

流域	計算式	雨水排水流出量 (m <sup>3</sup> /sec)
申請区域	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.053 \times 1.25$	0.023
最大宅地	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.011 \times 1.25$	0.005

3. 流下能力の検討方針

矩形渠・マンシング式 :  $V = (1/n) \times (R^{2/3}) \times (I^{1/2})$   
 円形管・クッター式 :  $V = (23 + 1/n + 0.00155/I) \times \sqrt{RI} / (1 + (23 + 0.00155/I) \times n / \sqrt{R})$   
 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=8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	可変側溝	300×300	0.015	0.081	0.840	0.096	0.005
最大宅地	VU管	φ100	0.010	0.007	0.314	0.025	0.010

5. 検討結果

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
申請区域	可変側溝	300×270	0.209	0.070	0.975	0.078	0.023	OK
最大宅地	VU管	φ100			0.833	0.007	0.005	OK

設計者 : 畑淳一

汚水流量検討書

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 0.657m<sup>3</sup>/人/日
- (4) 計画時間最大汚水量

$0.657 \text{ m}^3/\text{人/日} \times 3 \text{ 戸} \times 3.6 \text{ 人/戸} = 7.1 \text{ m}^3/\text{日}$   
 1日=24時間×60分×60秒=86400秒  
 $7.1 \text{ m}^3/\text{日} \div 86400 \text{ 秒/日} = 0.00008 \text{ m}^3/\text{s}$

2. 流下能力の検討

- (1) 管種管径 塩ビ管 VU φ200mm
- (2) 管勾配 3.4‰
- (3) 流速  $V = 1/0.01 \times 0.05 \times 0.0034 = 0.79 \text{ m/s}$
- (4) 流量  $Q = 0.100 \rho \times \pi \times 0.79 = 0.025 \text{ m}^3/\text{s}$   
 (>0.00024=0.00008×3)