

(第1面)
開発構想届

令和8年 3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 口谷西3丁目21番2、23番2		
	開発事業区域の面積	523.67 m ²	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" type="checkbox"/> 他人地
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	高度地区	第3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 () <input checked="" type="checkbox"/> 外	地区まちづくりルール適用区域	<input type="checkbox"/> 内 () <input checked="" type="checkbox"/> 外
開発構想	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	戸建住宅分譲(5区画)		
	予定建築物	用途	戸建住宅	住戸数 5 戸
		階数	地上 2階/地下 階	高さ 8 m
建築確認を受ける機関	盛土切土工事	<input checked="" type="checkbox"/> 盛土切土工事 有 <input type="checkbox"/> 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	令和8年7月1日 ごろ
		<input type="checkbox"/> 対象外 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:)	<input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事 <input checked="" type="checkbox"/> 未定	支店等名:)

※受付処理欄

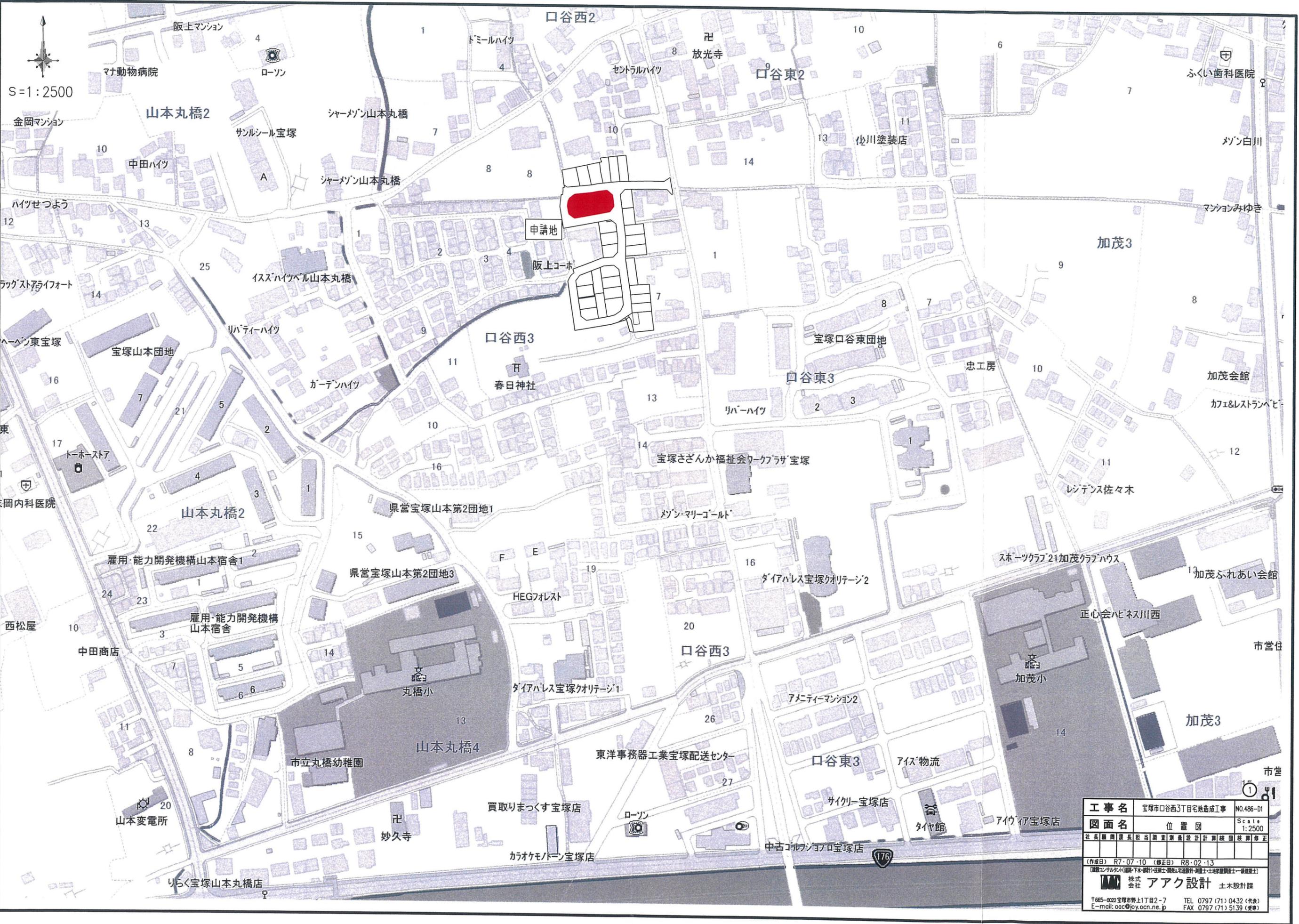
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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。
(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(特定開発事業にあつては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。



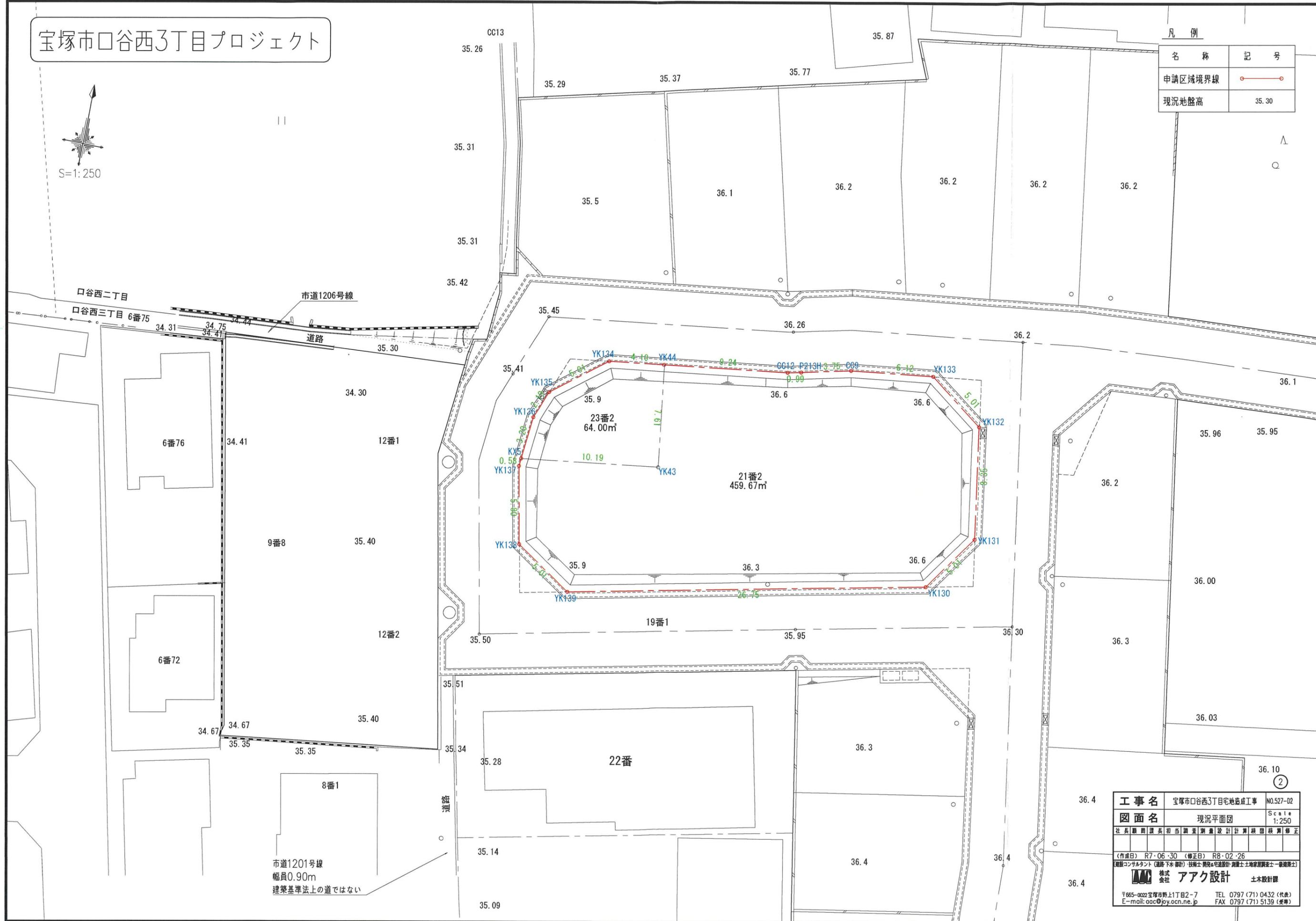
S=1:2500

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
社長	副社長	担当
監理	測量	設計
計画	検閲	修正
(作成日) R7-07-10 (修正日) R8-02-13 (国技コンサルタント(通称)下家(通称)技研士(通称)宅地設計(通称)土木建築設計士一級建築士)		
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

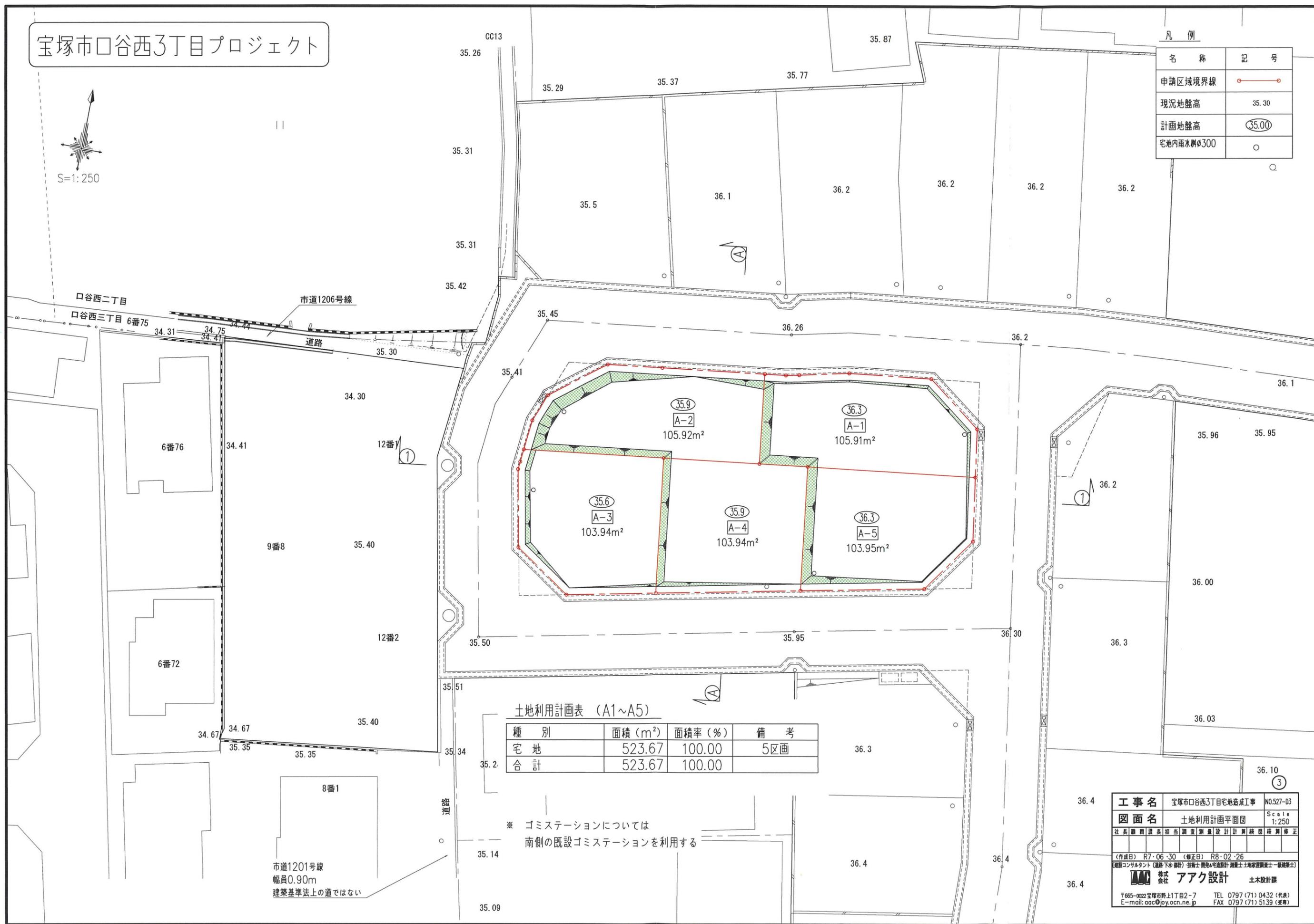
工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	N0.527-02
図面名	現況平面図	Scale 1:250
社長 副社長 部長 担当 調査 測量 設計 算出 校核 修正		
(作成日) R7・06・30 (修正日) R8・02・26 建設コンサルタント (測量・土木設計) 技術士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士		
株式会社 アーク設計 土木設計課		
〒665-0022宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

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
宅地内雨水井φ300	



土地利用計画表 (A1~A5)

種別	面積 (m ²)	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

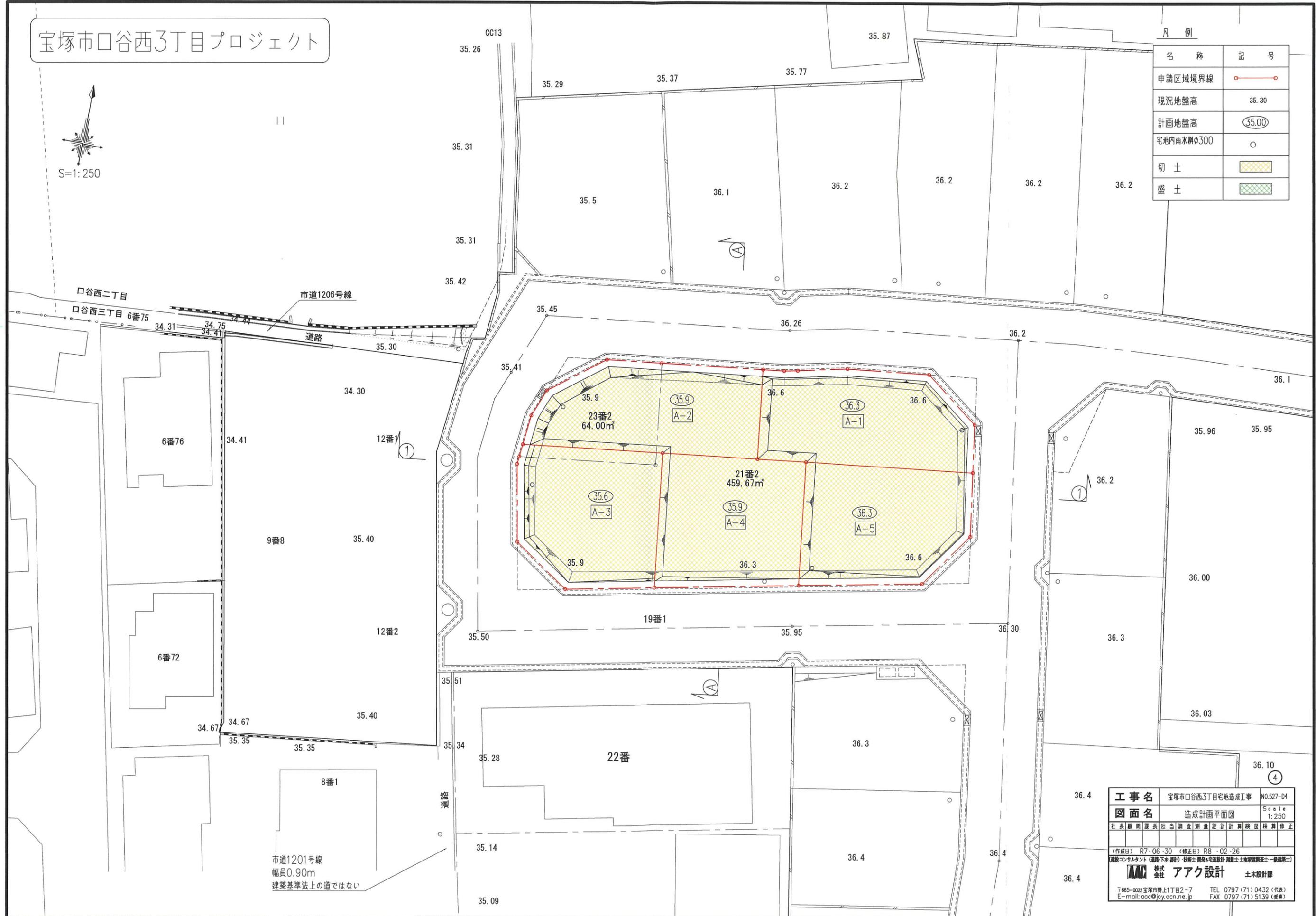
市道1201号線
幅員0.90m
建築基準法上の道ではない

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-03
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 計画 検算 校算 修正		
<small>(作成日) R7・06・30 (修正日) R8・02・26</small> <small>【建設コンサルタント (道路・下水・都市) 技術士 構造・電気・機械・土木・建築・測量士 土地家屋調査士 一級建築士】</small>		
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 (受専)		

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)
宅地内雨水貯φ300	○
切土	
盛土	

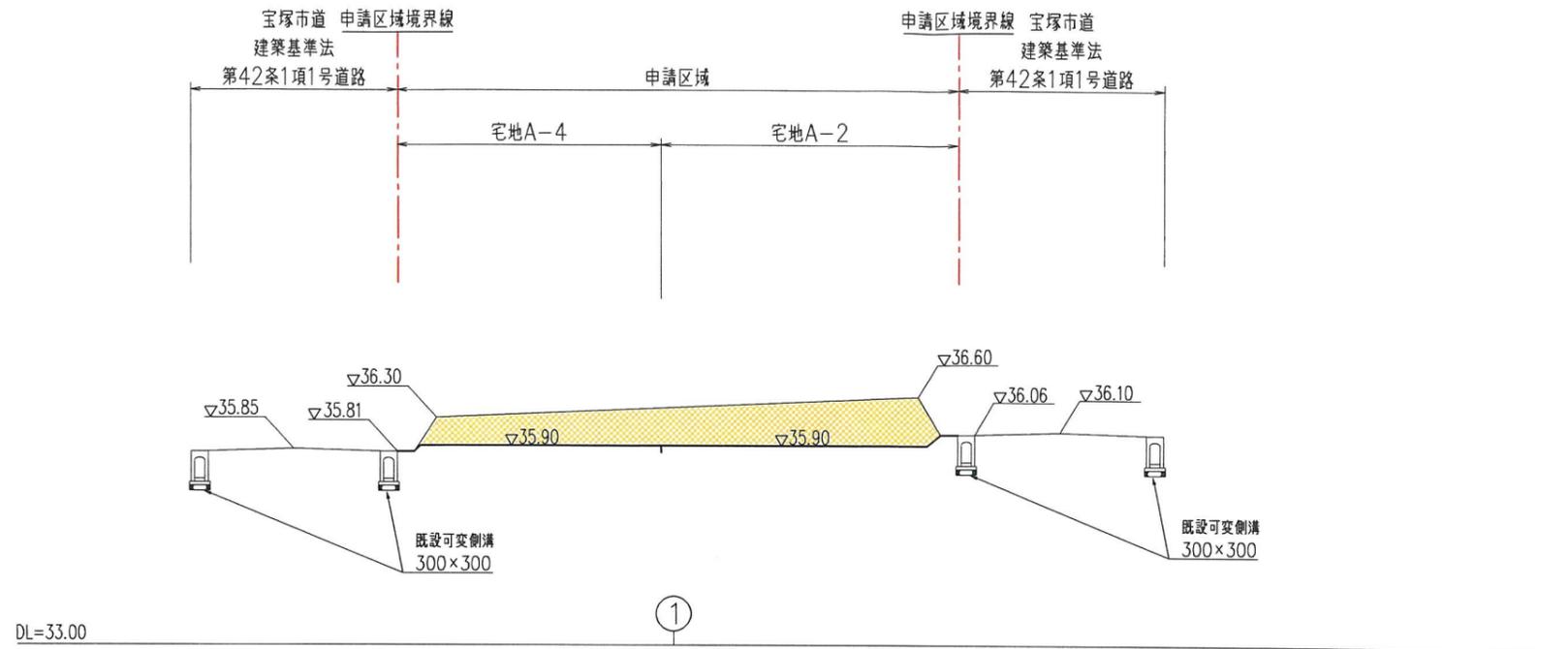


市道1201号線
幅員0.90m
建築基準法上の道ではない

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-04
図面名	造成計画平面図	Scale 1:250
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検校	核對
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・橋脚) 技術士 建築A宅造設計 測量士 地家理師 第一級建築士		
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@jy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

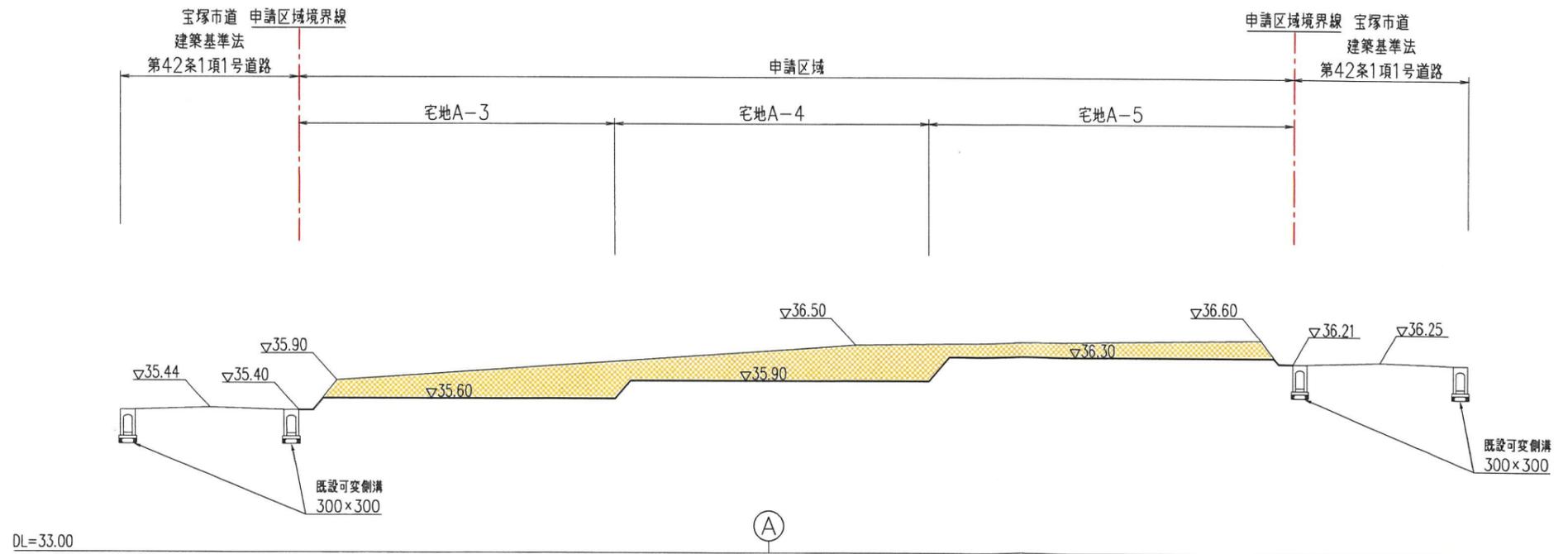
SH=1:200
SV=1:100

断面 A - A



切土	8.07m ²
盛土	0.00m ²

断面 ① - ①



切土	13.04m ²
盛土	0.00m ²

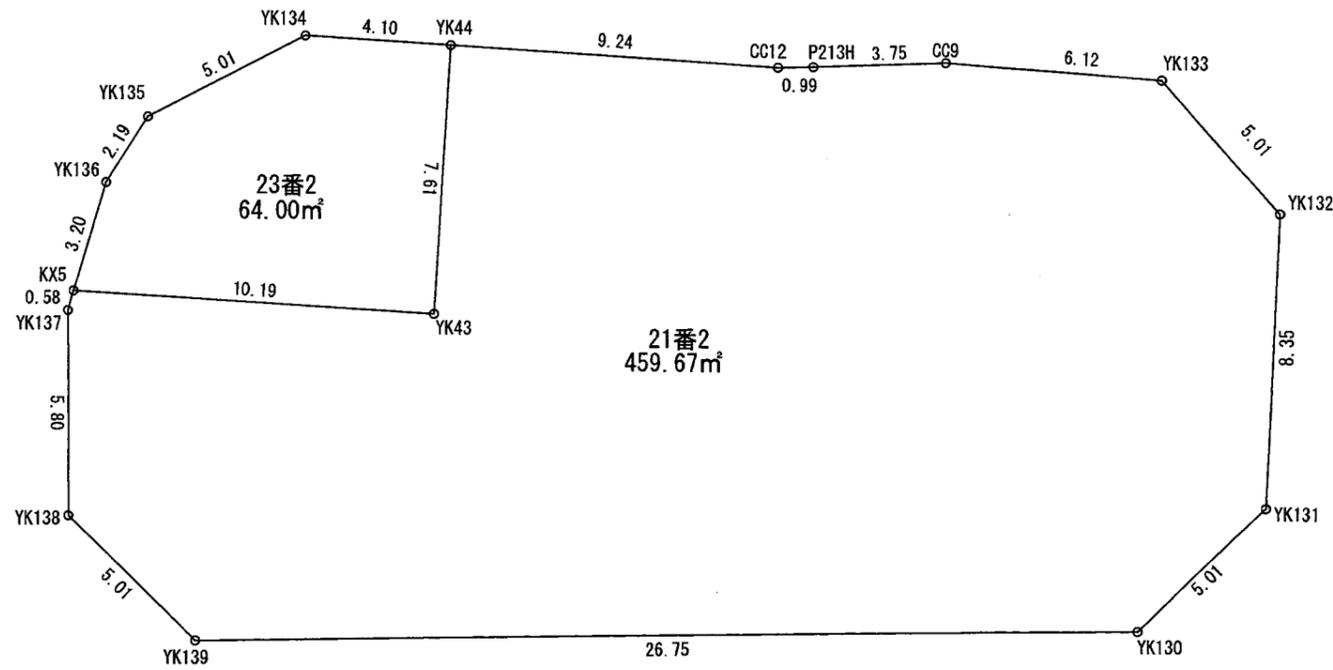
凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	■
盛土	■

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 図示
社長	副社長	部長
副部長	調査	測量
設計	計算	検算
修正		
(作成日) R7・07・14 (修正日) R7・09・16 <small>【建設コンサルタント(建築・土木)】・【設計士】・【測量士】・【測量士補】・【測量士】・【測量士補】・【測量士】</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



求積表

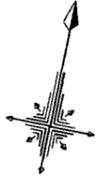
地番 21番2		
測点名	X座標	Y座標
YK130	-130889.090	97425.414
YK139	-130894.730	97399.263
YK138	-130891.981	97395.063
YK137	-130886.289	97393.914
KX5	-130885.710	97393.967
YK43	-130884.341	97404.067
YK44	-130876.799	97403.044
CC12	-130875.558	97412.203
P213H	-130875.344	97413.171
CC9	-130874.471	97416.828
YK133	-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 ²

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 ²

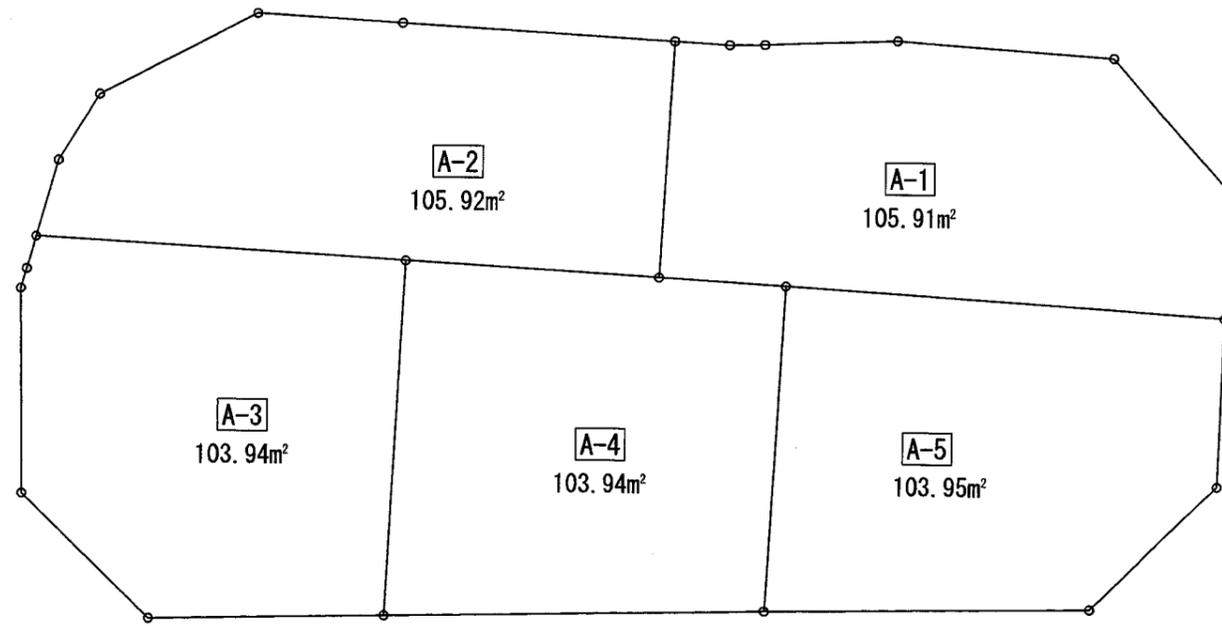
合計 523.67 m²

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
社名	代表 監理 担当 調査 測量 設計 計算 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(測量) 技術士(建築) 測量士 測量士(測量) 測量士(測量)		
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)		



S=1:200



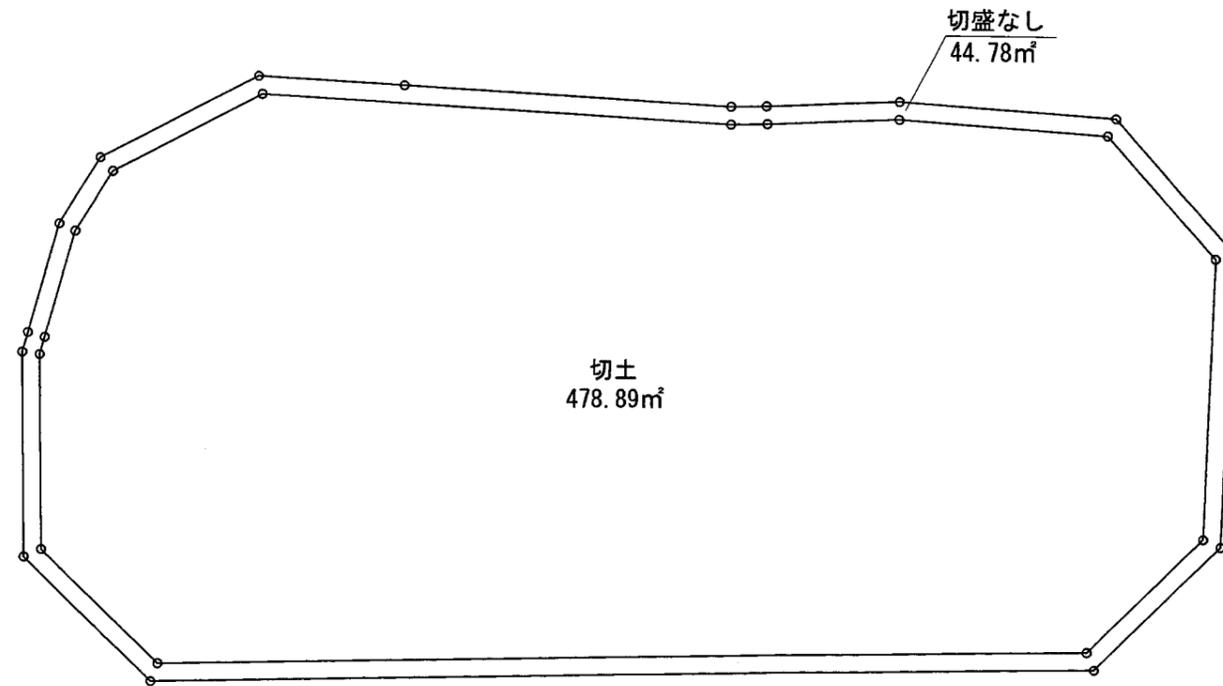
※CADによる求積

⑦

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-07
図面名	求積図⑦(土地利用別)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
測量	設計	計算
図検	図録	修正
〔作成日〕 R7-07-15 (修正日)		
【建設コンサルタント(道路・下水・橋脚)・技術士(測量)・宅地建物取引士(測量)・土地家屋調査士(測量)】		
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)		



S=1:200



※CADによる求積

⑧

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅造成工事	NO.527-08
図面名	求積図⑧(切土・盛土)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
測量	測量	設計
計算	校核	修正
(作成日) R7.07.15 (修正日)		
 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 (受発)

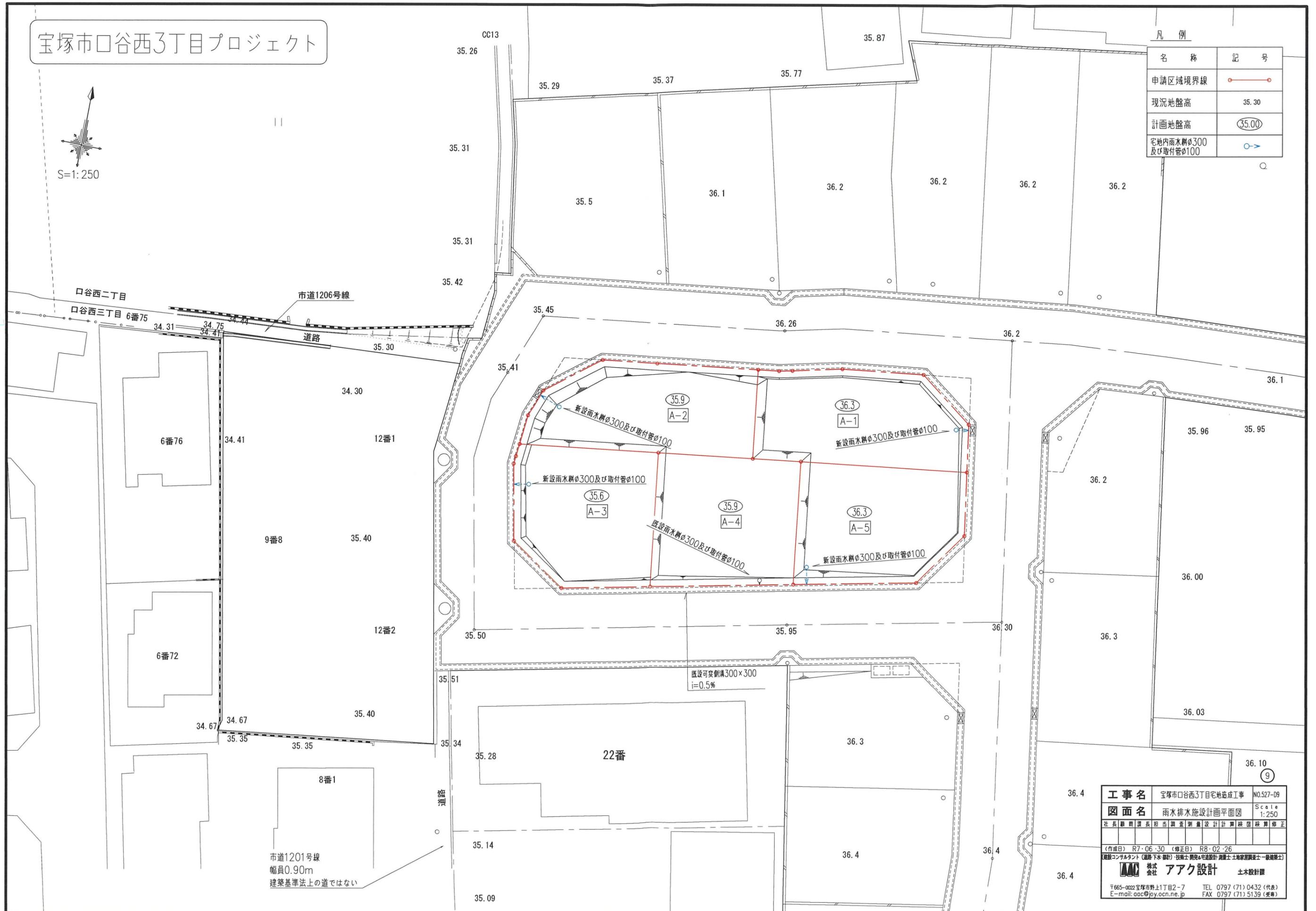
宝塚市口谷西3丁目プロジェクト



S=1:250

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)
宅地内雨水溝φ300及び取付管φ100	



口谷西二丁目
口谷西三丁目 6番75
市道1206号線
道路

6番76
12番1
34.41
34.30

6番72
12番2
34.67
34.41

8番1
市道1201号線
幅員0.90m
建築基準法上の道ではない

既設可変側溝300×300
i=0.5%

工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-D9
図面名	雨水排水施設設計平面図	Scale 1:250
社長	副社長	部長
担当	調査	測量
設計	計算	検算
修正	修正	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・土木・設計) 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)		

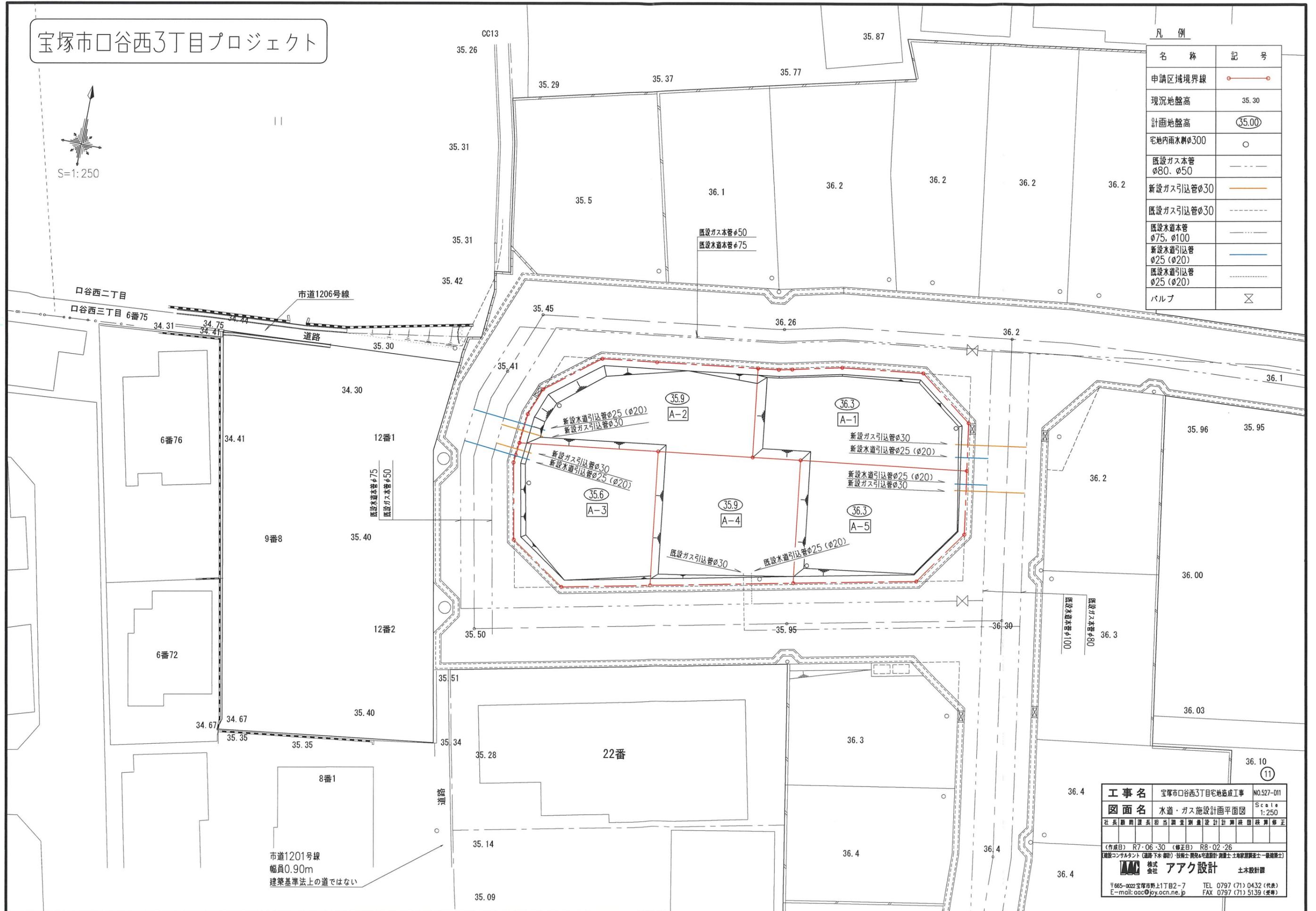
宝塚市口谷西3丁目プロジェクト



S=1:250

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)
宅地内雨水井φ300	○
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

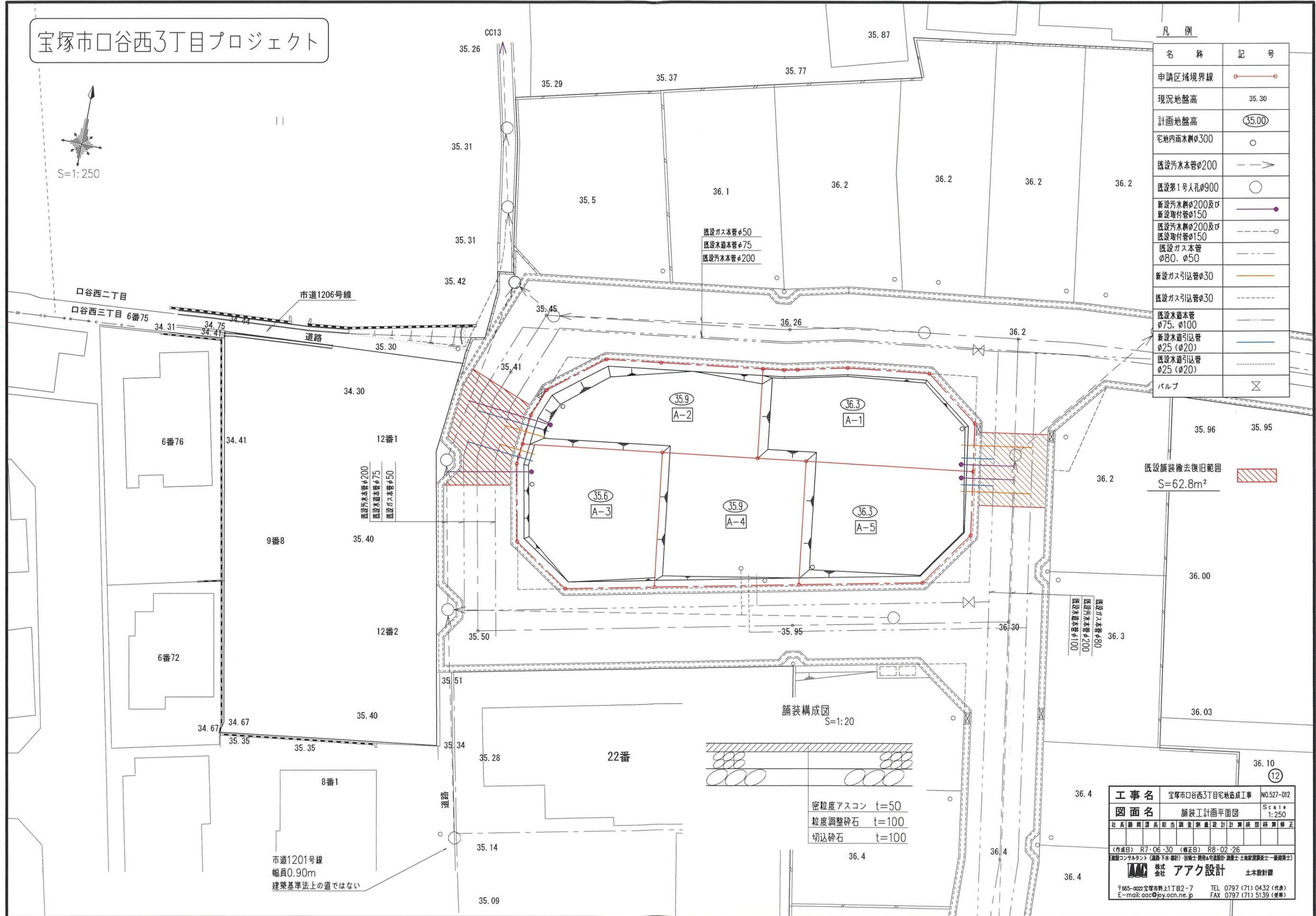
工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	NO.527-011
図面名	水道・ガス施設計画平面図	Scale 1:250
社長 藤岡 康夫 担当 藤岡 康夫 測量 設計 計測 株式会社 アーク設計 土木設計課		
(作成日) R7.06.30 (修正日) R8.02.26 建築コンサルタント(道路・下水・設計) 技術士 藤岡 康夫 宅地設計・測量士 土地家屋調査士 一級建築士		
株式会社 アーク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受専)		

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)
宅地内雨水溝φ300	
既設汚水本管φ200	
既設第1号人孔φ900	
新設汚水溝φ200及び新設取付管φ150	
既設汚水溝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	



既設汚水本管φ200
既設水道本管φ75
既設ガス本管φ50

既設汚水本管φ200
既設水道本管φ100
既設ガス本管φ50

舗装構成図
S=1:20

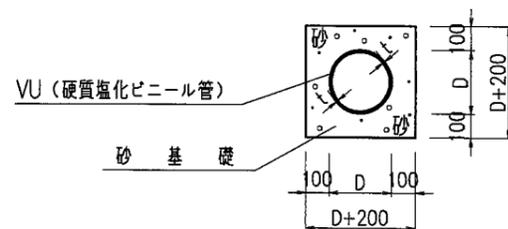
密度度アスコン t=50
粒度調整碎石 t=100
切込碎石 t=100

既設舗装撤去復旧範囲
S=62.8m²

市道1201号線
幅員0.90m
建築基準法上の道ではない

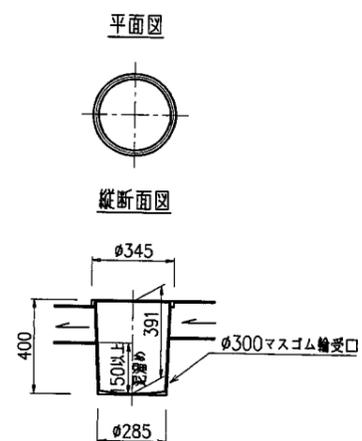
工事名	宝塚市口谷西3丁目宅地造成工事	N0.527-D12
図面名	舗装工計画平面図	Scale 1:250
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検算	校算
修正		
(作成日) R7-06-30 (修正日) R8-02-26 建設コンサルタント (道路・下水・都市) 技術士 建築・宅地設計 測量士 土地家屋調査士 一般職(技士)		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受専)		

雨水管
(VU ϕ 100)



種別	呼び径	D (外径)	t
VU	100	114	7.0

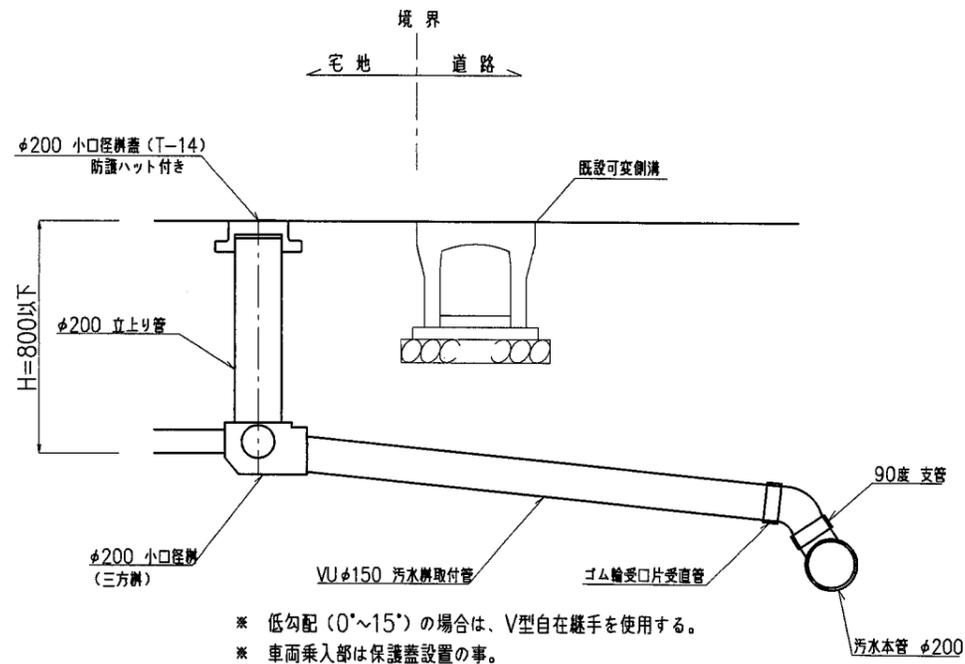
宅地内雨水枡 (ϕ 300)



※ 有孔蓋とする

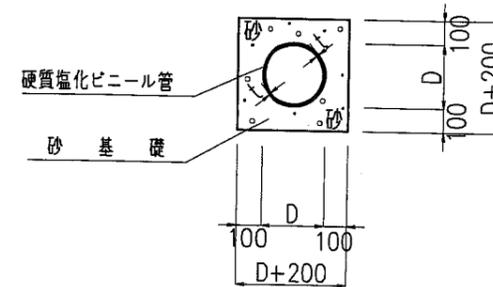
工事名	宝塚市口谷3丁目宅地造成工事	NO.527-D14
図面名	雨水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検図	換算
修正		
(作成日) R7-07-15 (修正日)		
 株式会社 アアク設計 土木設計課 〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@joy.acn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

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。

汚水管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	汚水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	図面	検算
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 建設A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 (代表)		

