

開発構想届 (変更後)

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 伊丹市荒牧南3丁目4番15号

株式会社ティ・エヌ・ケー

氏名 代表取締役 田中弘章

(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 泉町16番			
	開発事業区域の面積	1315.72 m <sup>2</sup>	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1種中高層住居専用地域	
	高度地区	第2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	宝塚市泉町宅地分譲計画			
	開発構想の目的	戸建住宅分譲(10区画)(位置指定道路)			
	予定建築物	用途	戸建住宅	住戸数	10 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 <input type="checkbox"/> 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	8年8月1日ごろ	
建築確認を受ける機関	<input type="checkbox"/> 対象外 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関	<input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事 <input checked="" type="checkbox"/> 未定	(指定確認検査機関名: 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。

変更箇所一覧

令和 8 年 3 月 23 日

開発構想届受付番号 第 7-734 号

開発構想の名称 宝塚市泉町分譲計画

変更項目	変更後 (新)	変更前 (旧)	変更の理由
宅地の戸数	10 戸	9 戸	事業計画の見直し
宅地、道路等の形状及び面積	宅地の戸数変更に伴う別紙、土地利用計画 平面図 (変更後) の通り	別紙、土地利用計画平面図 (変更前の通り)	事業計画の見直し

(第1面)  
**開発構想届 (変更前)**

令和8年 1月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 伊丹市荒牧南3丁目4番15号

株式会社 ティ・エヌ・ケー

氏名 代表取締役 田中 弘章

(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

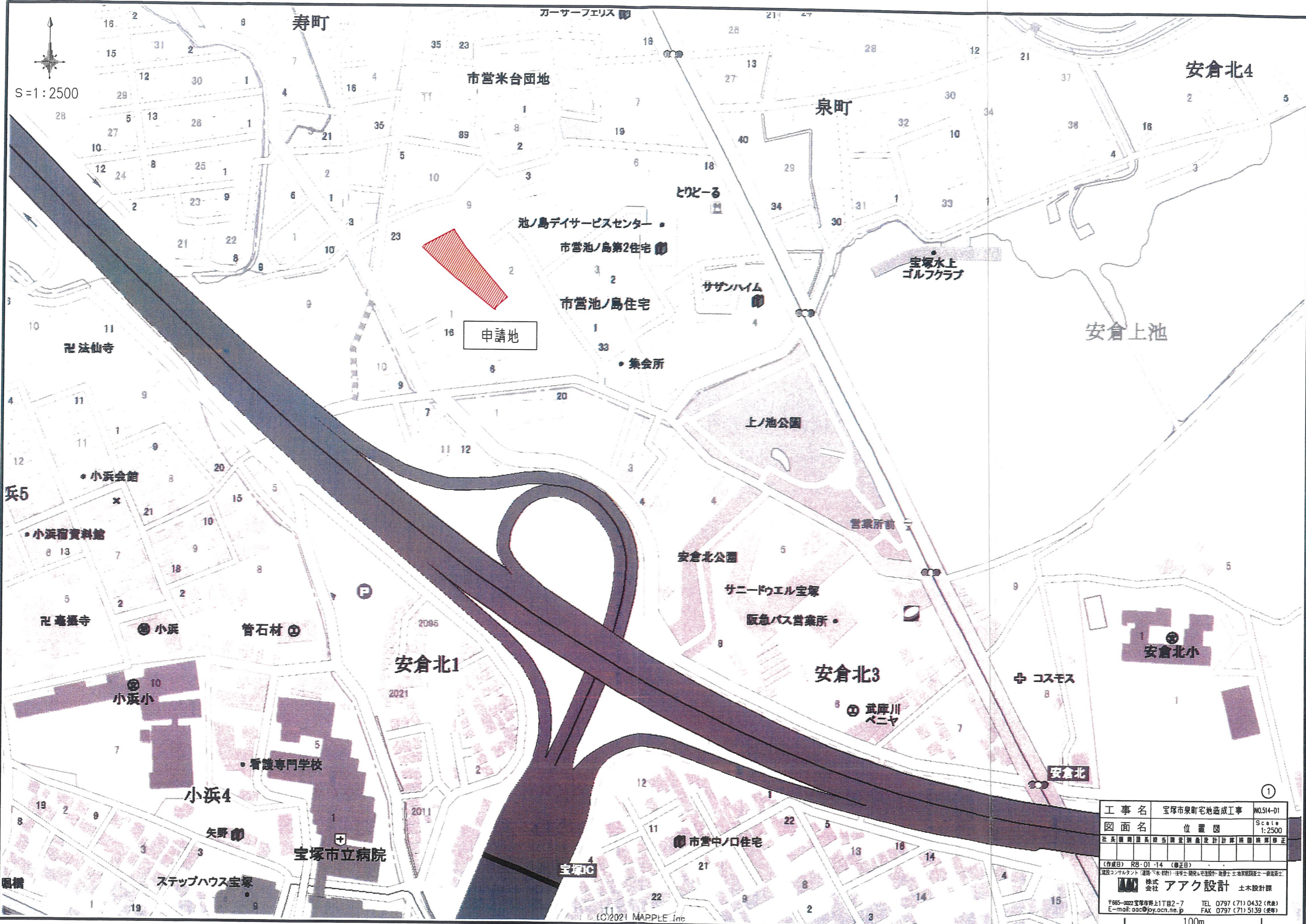
宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第9条第1項の規定により、次のとおり開発構想を届け出ます。

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 泉町16番		
	開発事業区域の面積	1315.72 m <sup>2</sup>	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1種中高層住居専用地域
	高度地区	第2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	宝塚市泉町宅地分譲計画		
	開発構想の目的	戸建住宅分譲(9区画) (任意指定道路)		
	予定建築物	用途	戸建住宅	住戸数 9 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 <input type="checkbox"/> 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	令和8年8月1日 ごろ	
建築確認を受ける機関	<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。



S=1:2500

工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-01
図面名	位置図	Scale 1:2500
社 長 関 根 隆 夫 副 社 長 関 根 隆 夫 設 計 課 長 関 根 隆 夫 監 理 関 根 隆 夫		
<small>(作成日) RB-01-14 (修正日)</small> <small>建設コンサルタント (道路・水・緑地) 建築士 関根隆夫 造園士 土田家康 建築士 一級建築士</small>		
 <b>株式会社 アアク設計</b> 土木設計課		
〒685-0022 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)

# 宝塚市泉町プロジェクト

S=1:250

土地利用計画表(全体)

種別	面積(m <sup>2</sup> )	面積率(%)	備考
宅地	1007.19	76.55	10区画
新設道路	304.17	23.12	幅員5.0m、4.5m、2箇所
雨水排水用地	2.60	0.20	2箇所
ゴミステーション	1.76	0.13	1箇所
合計	1315.72	100.00	

\* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

土地利用計画表(1期)

種別	面積(m <sup>2</sup> )	面積率(%)	備考
宅地	303.51	66.99	3区画
新設道路	146.24	32.28	幅員5.0m、4.5m
雨水排水用地	1.52	0.34	1箇所
ゴミステーション	1.76	0.39	1箇所
合計	453.03	100.00	

\* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

土地利用計画表(2期)

種別	面積(m <sup>2</sup> )	面積率(%)	備考
宅地	302.36	65.54	3区画
新設道路	157.93	34.23	幅員4.5m
雨水排水用地	1.08	0.23	1箇所
合計	461.37	100.00	

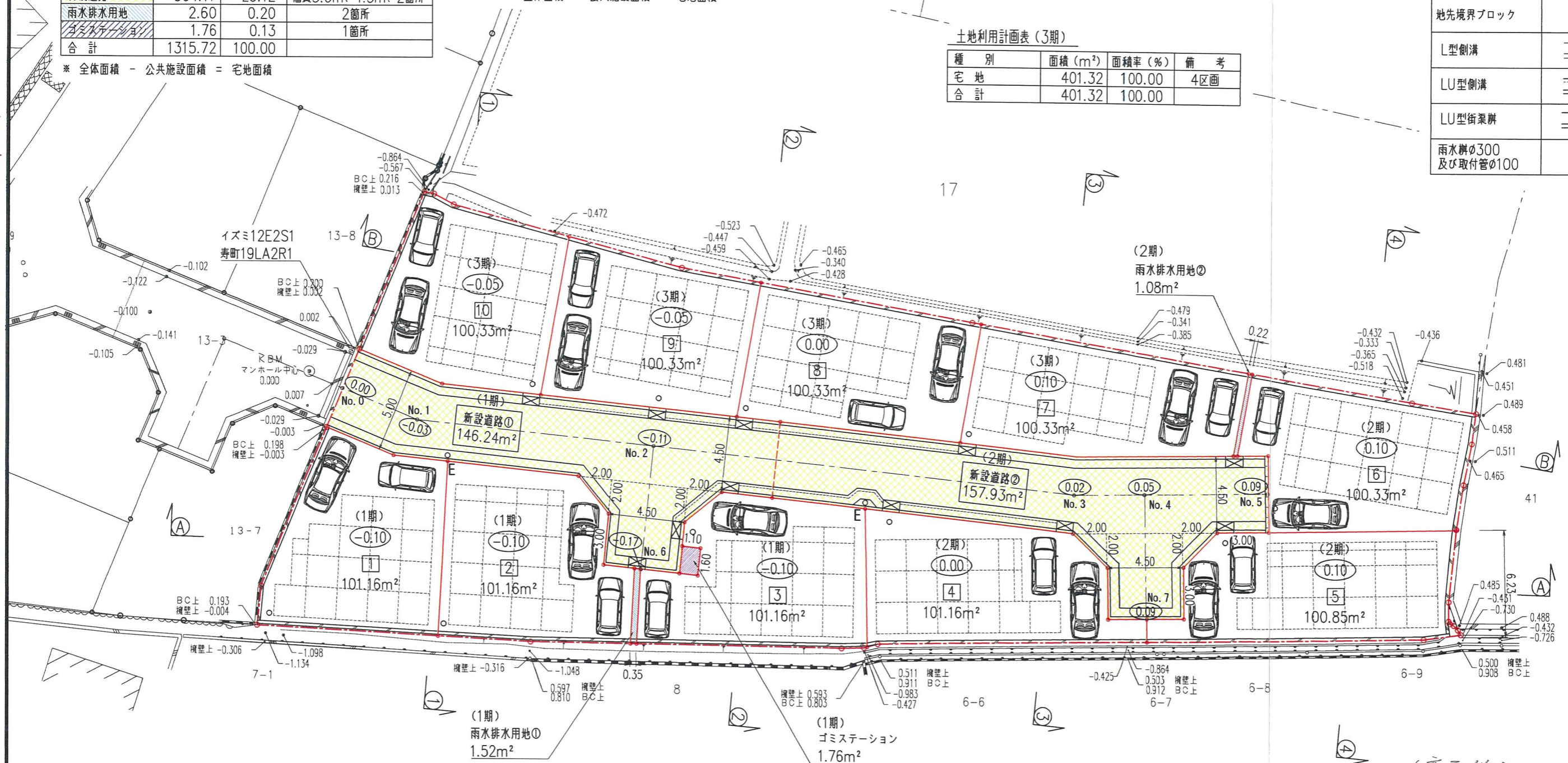
\* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

土地利用計画表(3期)

種別	面積(m <sup>2</sup> )	面積率(%)	備考
宅地	401.32	100.00	4区画
合計	401.32	100.00	

## 凡例

名称	記号
申請区域境界線	---○---
現況地盤高	• -0.600
計画地盤高	○(0.10)
L型擁壁	≡≡≡
地先境界ブロック	≡≡≡
L型側溝	≡≡≡
LU型側溝	≡≡≡
LU型街渠併	≡≡≡
雨水溝φ300 及び取付管φ100	○



(変更後) ③

工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-D3
図面名	土地利用計画平面図	Scale 1:250
社長 顧問 課長 担当 調査 測量 設計 計算 校閲 概算 修正		
(作成日) R8・01・14 (修正日) R8・03・18 建設コンサルタント(道路・下水・緑地)・建築士事務所A宅地設計・測量士土地家屋調査士一級測量士		
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(実務)		

\* 接道部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます

設計者: 畑 淳一

# 宝塚市泉町プロジェクト

S=1:250

土地利用計画表(全体)

種別	面積(m <sup>2</sup> )	面積率(%)	備考
宅地	976.13	74.19	9区画
新設道路	309.41	23.52	幅員5.0m、4.5m、2箇所
通路	23.99	1.82	2箇所
雨水排水用地	4.75	0.36	1箇所
ガスステーション	1.44	0.11	1箇所
合計	1315.72	100.00	

\* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

土地利用計画表(1期)

種別	面積(m <sup>2</sup> )	面積率(%)	備考
宅地	311.62	66.98	3区画
新設道路	127.47	27.39	幅員5.0m、4.5m
通路	20.03	4.30	1箇所
雨水排水用地	4.75	1.02	1箇所
ガスステーション	1.44	0.31	1箇所
合計	465.31	100.00	

\* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

土地利用計画表(2期)

種別	面積(m <sup>2</sup> )	面積率(%)	備考
宅地	201.71	52.04	2区画
新設道路	181.94	46.94	幅員4.5m
通路	3.96	1.02	1箇所
合計	387.61	100.00	

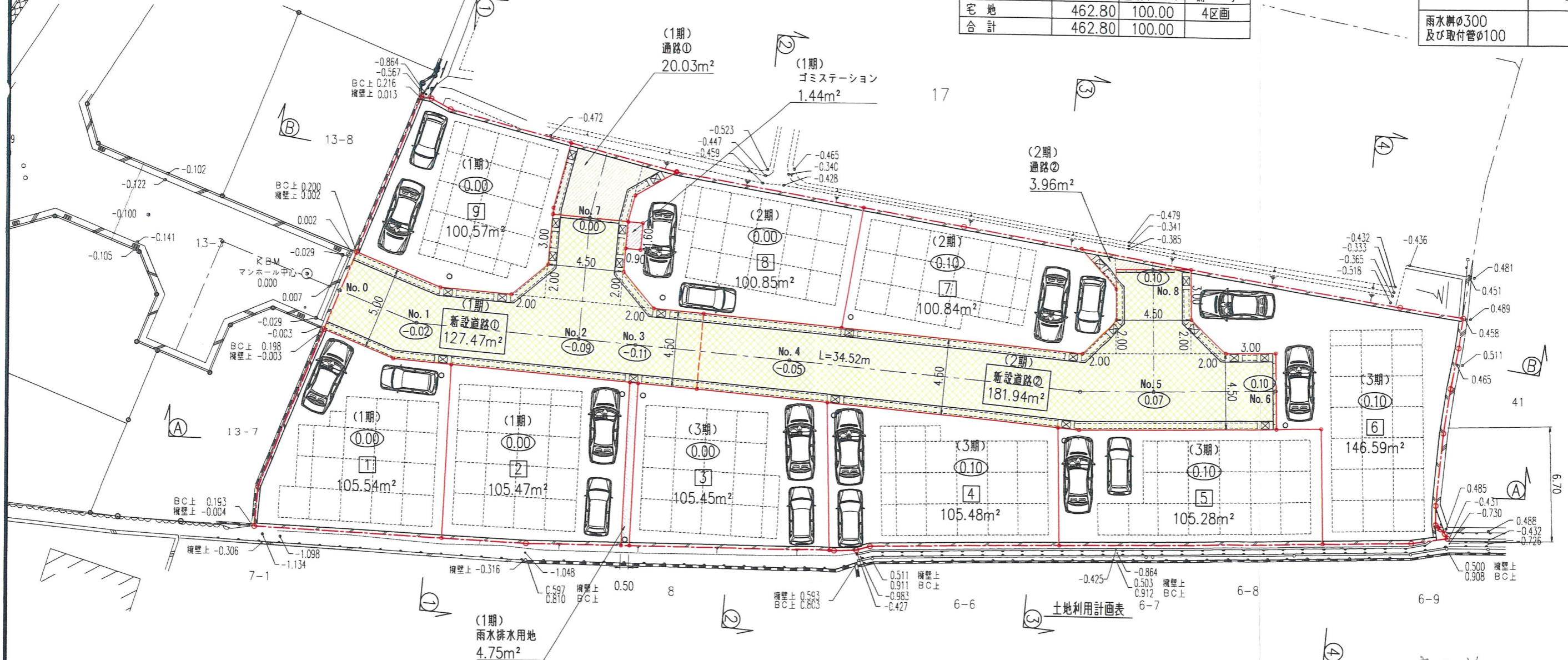
\* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

土地利用計画表(3期)

種別	面積(m <sup>2</sup> )	面積率(%)	備考
宅地	462.80	100.00	4区画
合計	462.80	100.00	

## 凡例

名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	• -0.600
計画地盤高	○ 0.10
L型擁壁	
地先境界ブロック	
かんたん側溝	
グレーチング蓋	
雨水溝φ300 及び取付管φ100	○



(変更前) ③

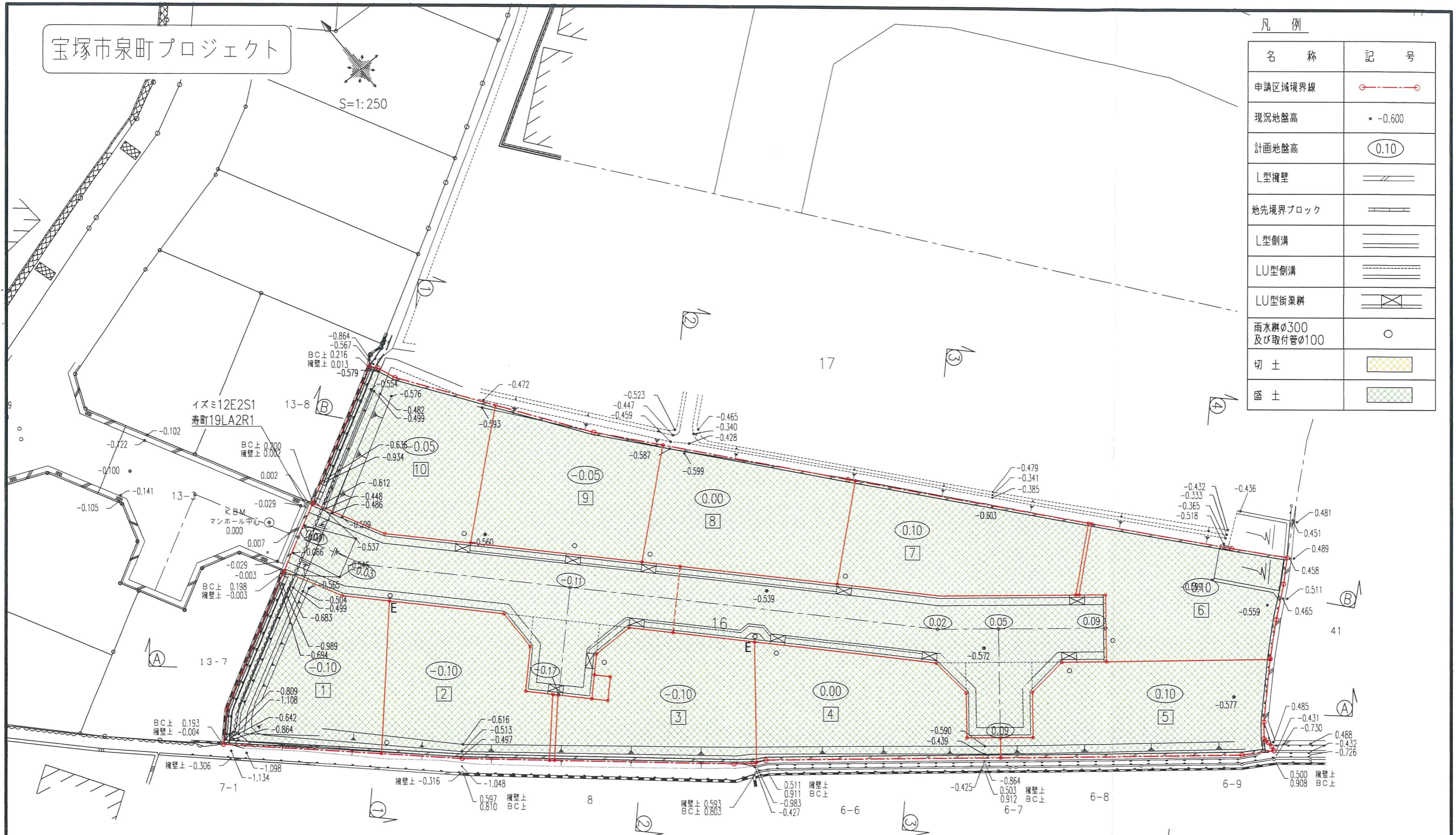
工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-D3
図面名	土地利用計画平面図	Scale 1:250
社長 藤原 康 部長 岡田 隆 副部長 山崎 隆 設計 藤原 康 監理 藤原 康 修正		
〈作成日〉 R8・01・14 〈修正日〉 R8・01・28		
建設コンサルタント(道路/土木/設計): 株式会社 宝塚市建設事務所 宝塚市 宝塚市建設事務所 宝塚市建設事務所		
株式会社 <b>アーク設計</b> 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797(71)0432(代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797(71)5139(接専)		

宝塚市泉町プロジェクト

S=1:250

凡例

名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	• -0.600
計画地盤高	○ 0.10
L型擁壁	
地先境界ブロック	
L型側溝	
LU型側溝	
LU型街渠柵	
雨水溝φ300 及び取付管φ100	○
切土	
盛土	



(変更後)

④

工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-D4
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	検算	修正
(作成日) R8・01・14 (修正日) R8・03・18 (建築コンサルタント (建築士事務所) 技師宅地造成設計士建築士建築士一級建築士)		
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) 0432 (代表) E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

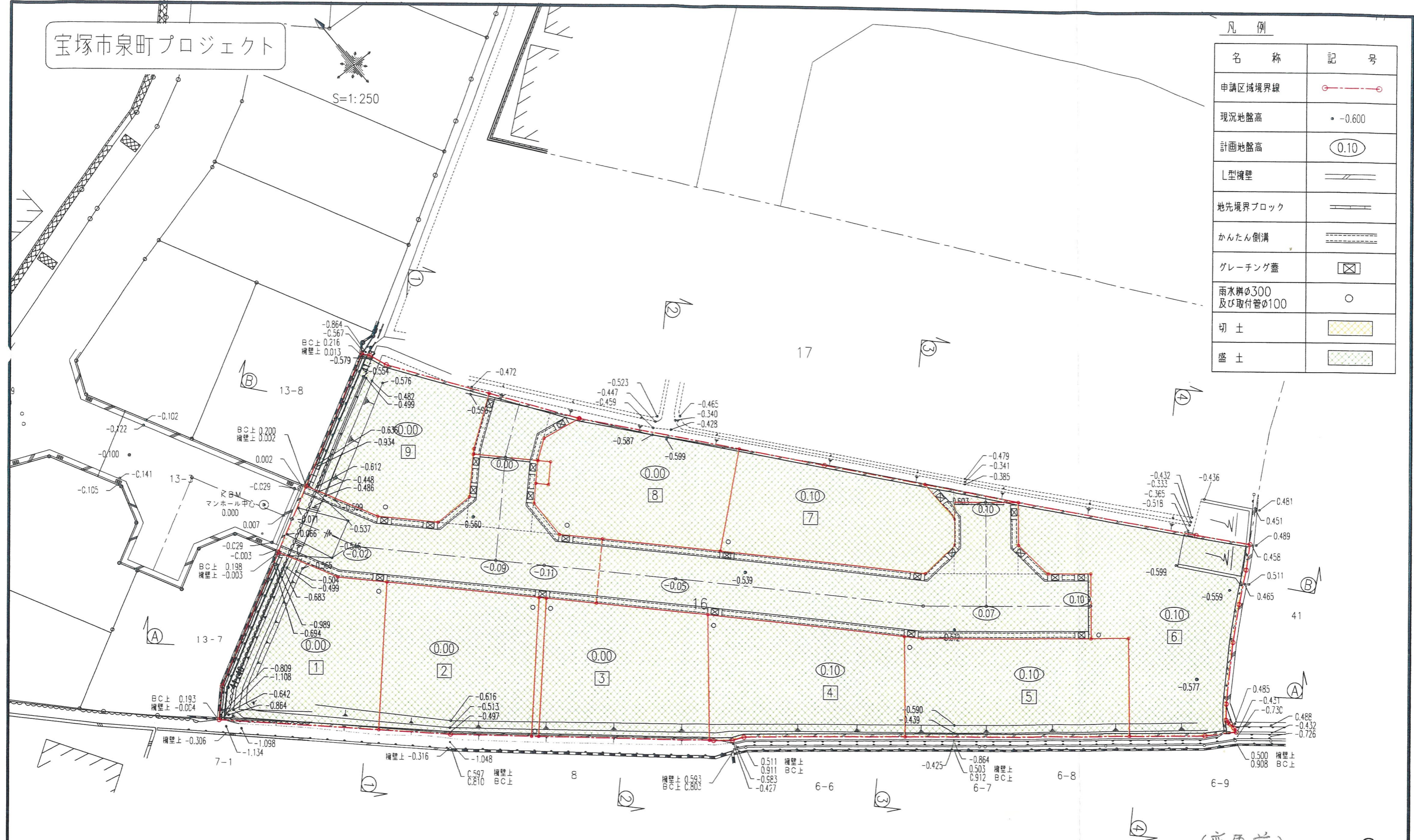
設計者: 畑 淳一

宝塚市泉町プロジェクト

S=1:250

凡例

名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	• -0.600
計画地盤高	○ 0.10
L型擁壁	
地先境界ブロック	
かんたん側溝	
グレーチング蓋	
雨水枳の300 及び取付管の100	○
切土	
盛土	



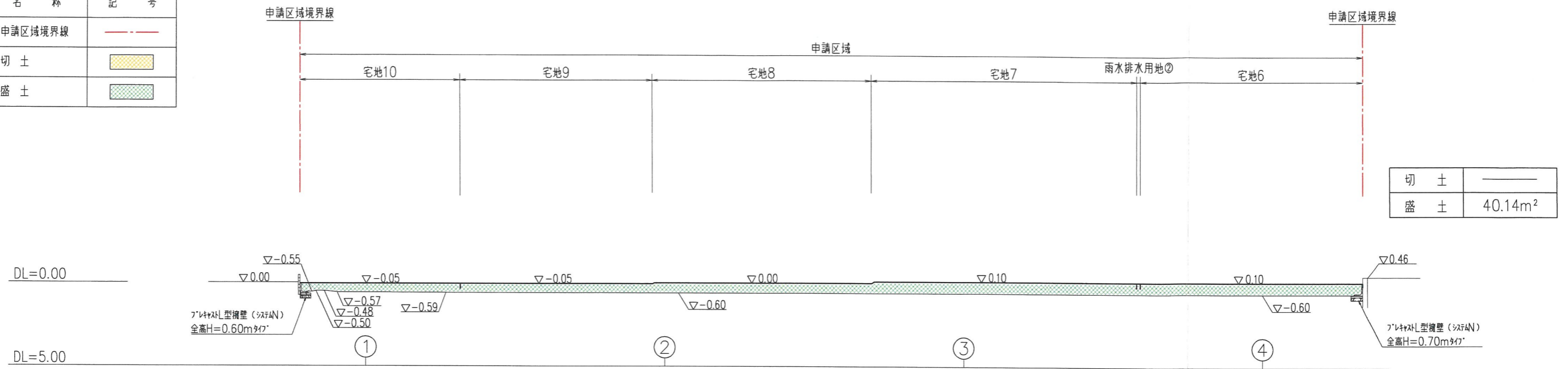
(変更前) ④

工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-04
図面名	造成計画平面図	Scale 1:250
社長	副社長	担当
副担当	設計	監理
校核	図検	修正
(作成日) R8・01・14 (修正日) R8・01・28 建設コンサルタント(建築) 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)		

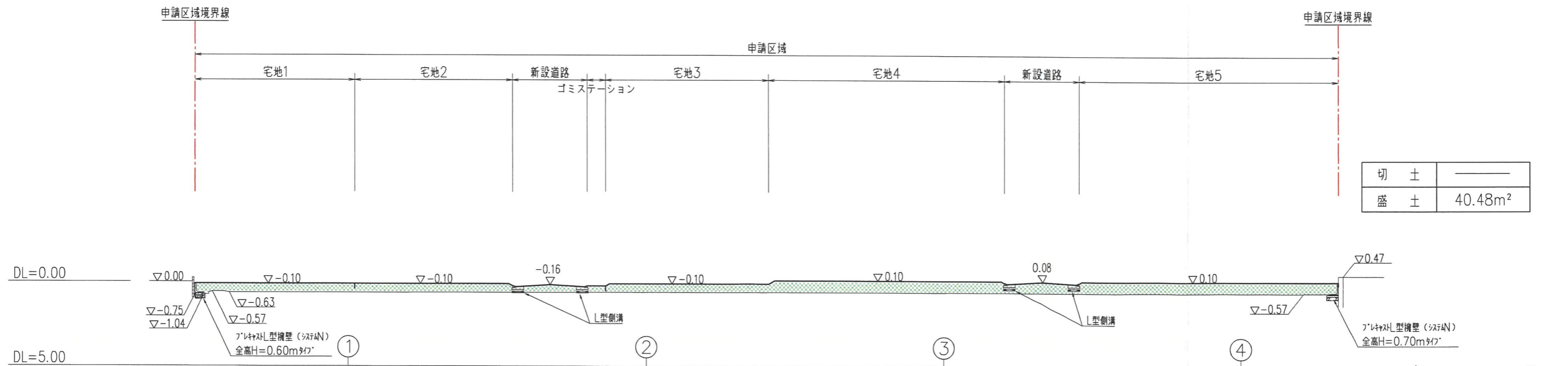
凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	■
盛土	■

断面 ③ - ③



断面 ① - ①



(変更後) ⑤

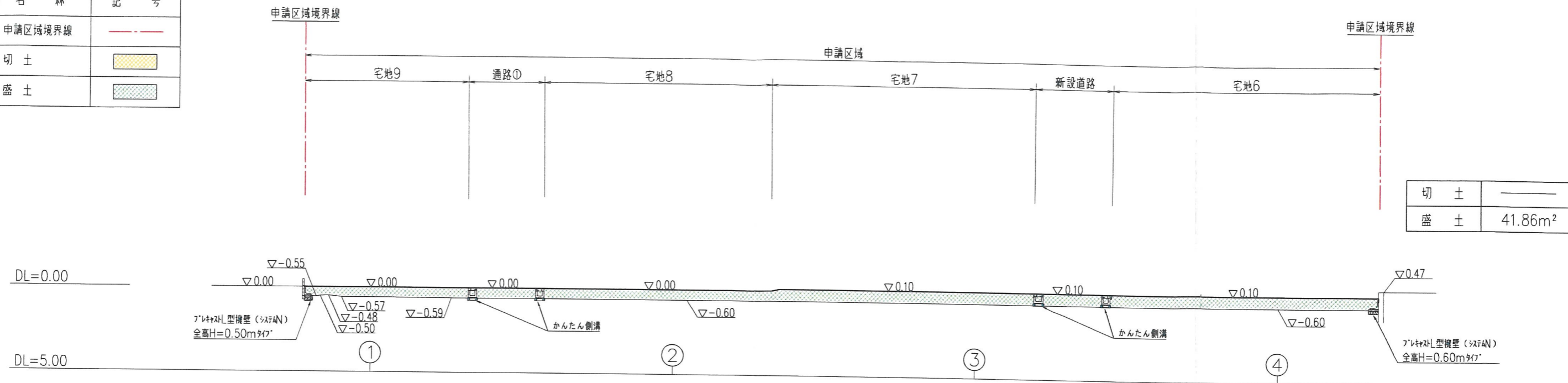
工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-05
図面名	造成計画縦横断面図①	Scale 1:250
社系	顧問	担当
調査	測量	設計
計算	検算	校核
修正		
(作成日) R8.01.15 (修正日) R8.03.18		
〇〇コンサルタント (建築、土木、測量) (建設士、測量士、造園士、造景士、造園士、造園士)		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (事務)		

設計者：畑 淳一

凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	■
盛土	■

断面 B - B



切土	—
盛土	41.86m <sup>2</sup>

断面 A - A



切土	—
盛土	45.24m <sup>2</sup>

(変更前) ⑤

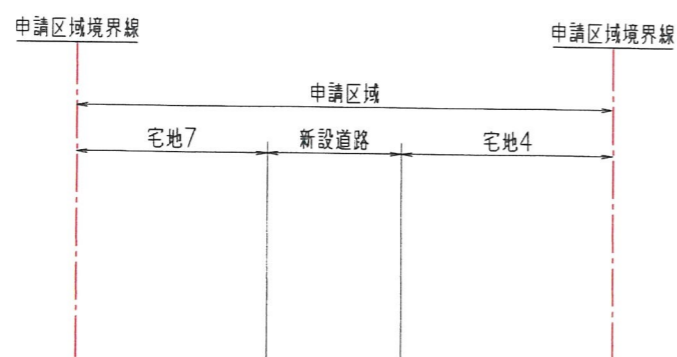
工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-05
図面名	造成計画縦横断面図①	Scale 1:250
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
概算	概算	概算
校核	校核	校核
修正	修正	修正
(作成日) R8・01・15 (修正日) R8・01・28 (監理) コンサルタント (設計) 株式会社 アイク設計 (監理) 株式会社 アイク設計 (監理) 株式会社 アイク設計		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		



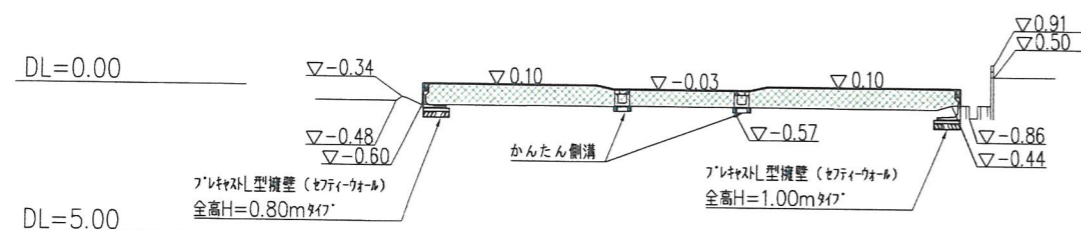
凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	■
盛土	■

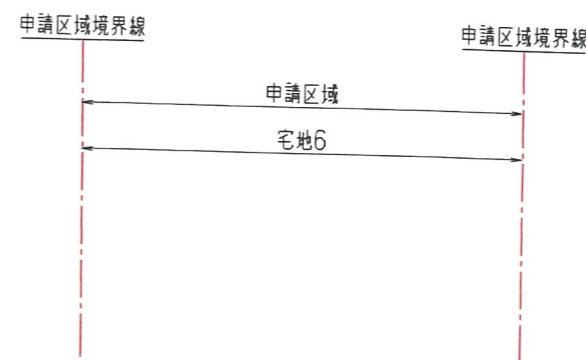
断面③-③



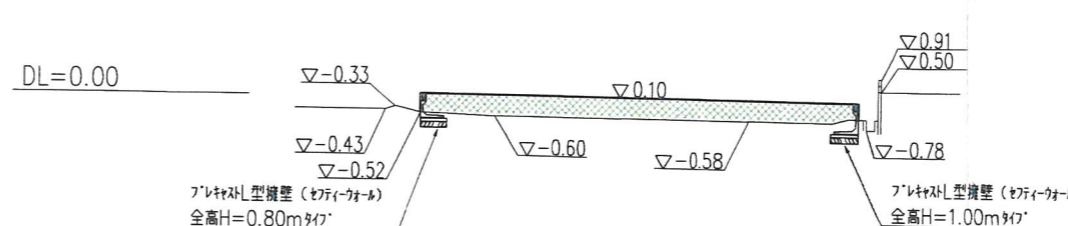
切土	—
盛土	11.41m <sup>2</sup>



断面④-④



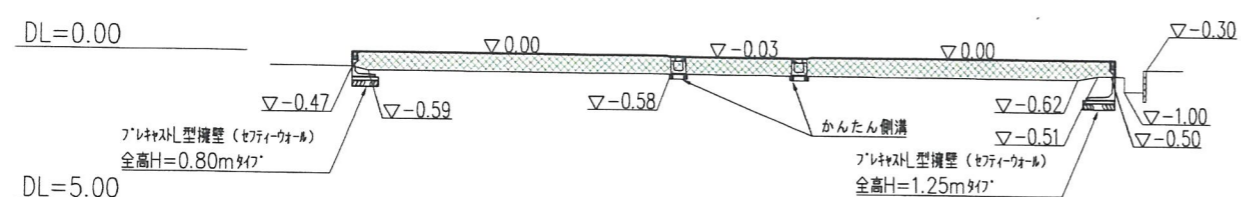
切土	—
盛土	9.72m <sup>2</sup>



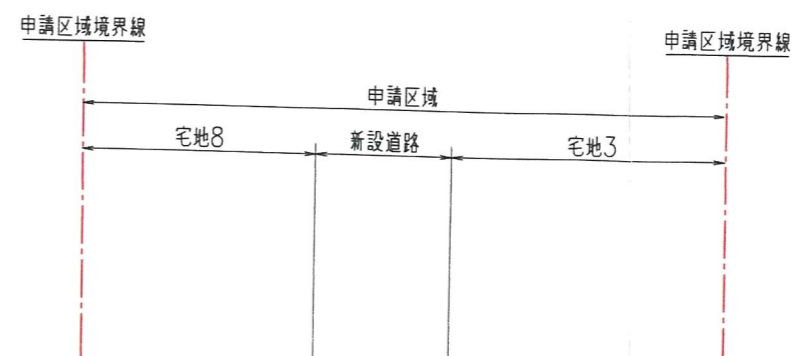
断面①-①



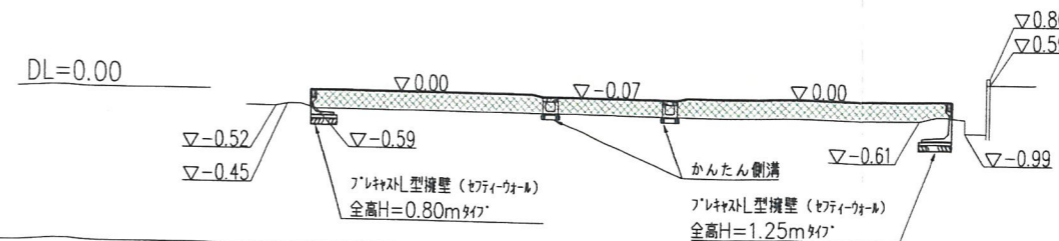
切土	—
盛土	14.67m <sup>2</sup>



断面②-②



切土	—
盛土	12.25m <sup>2</sup>



(変更前)

工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-D6
図面名	造成計画縦横断面図⑥	Scale 1:250
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	校核	修正
(作成日) R8-01-15 (修正日) R8-01-28 (監理) コンサルタント (監理) 下水(設計) 住居士 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 <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)		

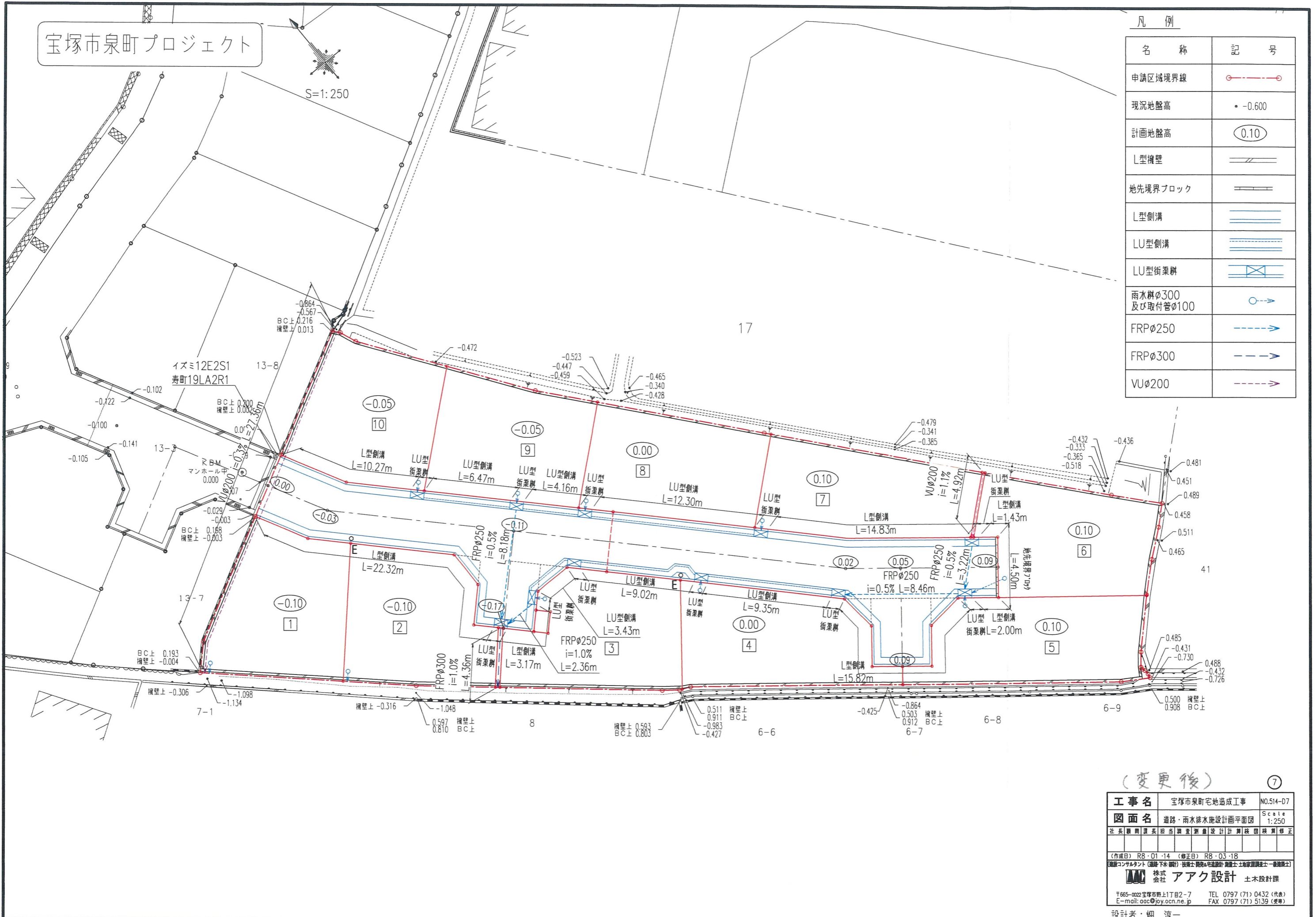
⑥

宝塚市泉町プロジェクト

S=1:250

凡例

名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	• -0.600
計画地盤高	○ 0.10
L型擁壁	
地先境界ブロック	
L型側溝	
LU型側溝	
LU型街渠柵	
雨水柵φ300 及び取付管φ100	
FRPφ250	
FRPφ300	
VUφ200	



(変更後)

⑦

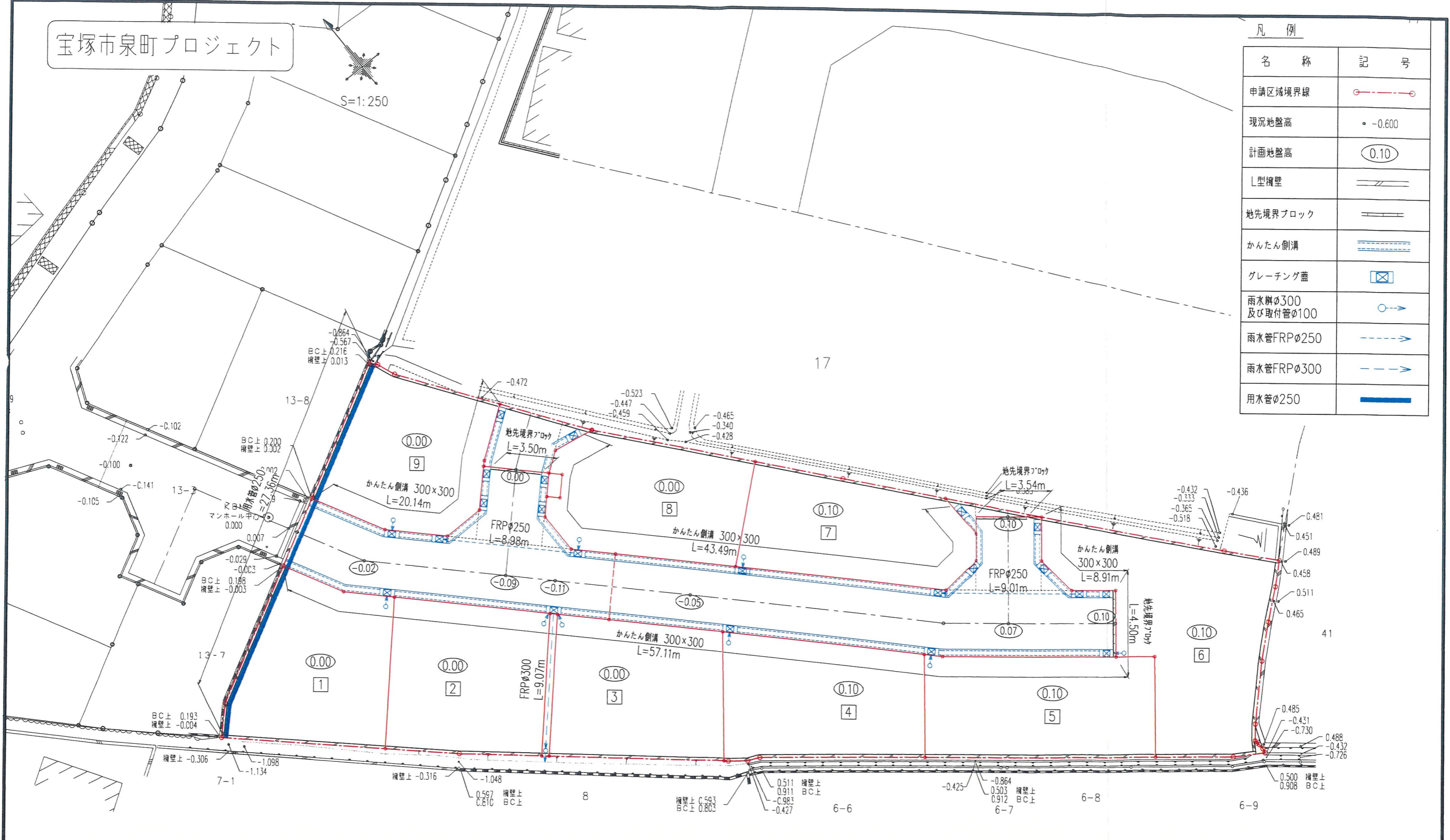
工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-D7
図面名	道路・雨水排水施設計画平面図	Scale 1:250
社長 副社長 部長 担当 調査 測量 設計 計画 概算 概算 概算		
(作成日) R8.01.14 (修正日) R8.03.18		
設計コンサルタント (道路・下水・調剤) 技術士 建築士 建築士 建築士 建築士 建築士 建築士 建築士		
株式会社 <b>アーク設計</b> 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: ooc@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

設計者: 畑 淳一

宝塚市泉町プロジェクト

S=1:250

凡例	
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	• -0.600
計画地盤高	○ 0.10
L型擁壁	
地先境界ブロック	
かんたん側溝	
グレーチング蓋	
雨水枳みφ300 及び取付管φ100	
雨水管FRPφ250	
雨水管FRPφ300	
用水管φ250	



(変更前) ⑦

工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-D7
図面名	道路・雨水排水施設設計面平面図	Scale 1:250
社長	副社長	部長
主任	設計	校核
作成日	R8・01・14 (修正日) R8・01・28	
建設コンサルタント(道路・下水設計) 技術二級建築士 国土建設士 二級建築士 一級建築士		
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 (代表)		

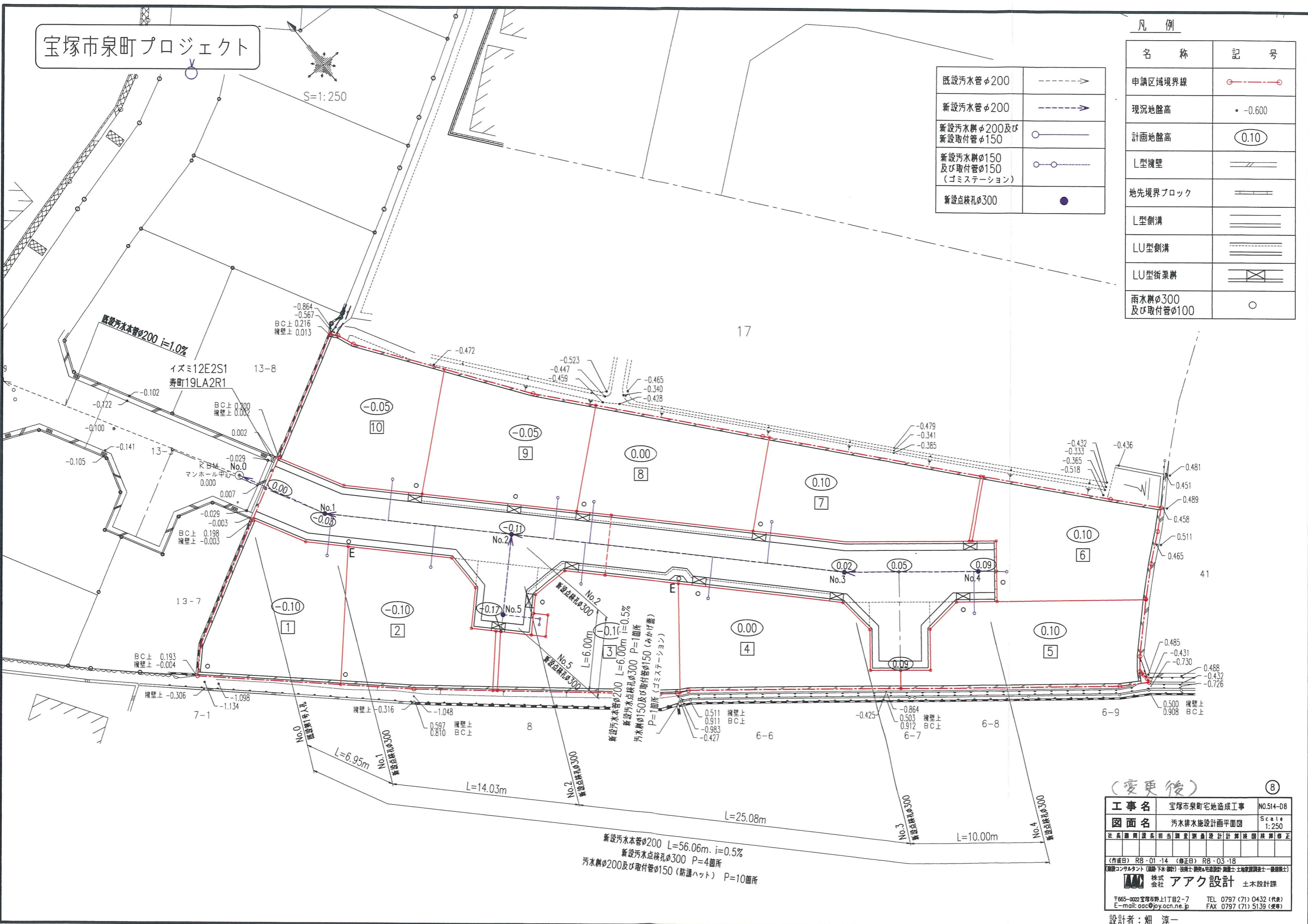
# 宝塚市泉町プロジェクト

S=1:250

## 凡例

既設污水管φ200	--->
新設污水管φ200	--->
新設污水管φ200及び 新設取付管φ150	○--->
新設污水管φ150 及び取付管φ150 (ゴミステーション)	○---○
新設点検孔φ300	●

名称	記号
申請区域境界線	○---○
現況地盤高	● -0.600
計画地盤高	○ 0.10
L型擁壁	≡≡≡
地先境界ブロック	≡≡≡
L型側溝	≡≡≡
LU型側溝	≡≡≡
LU型街渠溝	≡≡≡
雨水管φ300 及び取付管φ100	○



新設污水本管φ200 L=56.06m, i=0.5%  
 新設污水点検孔φ300 P=4箇所  
 污水管φ200及び取付管φ150 (防護ハット) P=10箇所

(変更後) ⑧

工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-08
図面名	污水排水施設設計平面図	Scale 1:250
社長 副社長 担当 調査 測量 設計 計算 校閲 検算 修正		
(作成日) R8-01-14 (修正日) R8-03-18		
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: oac@py.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (変専)		

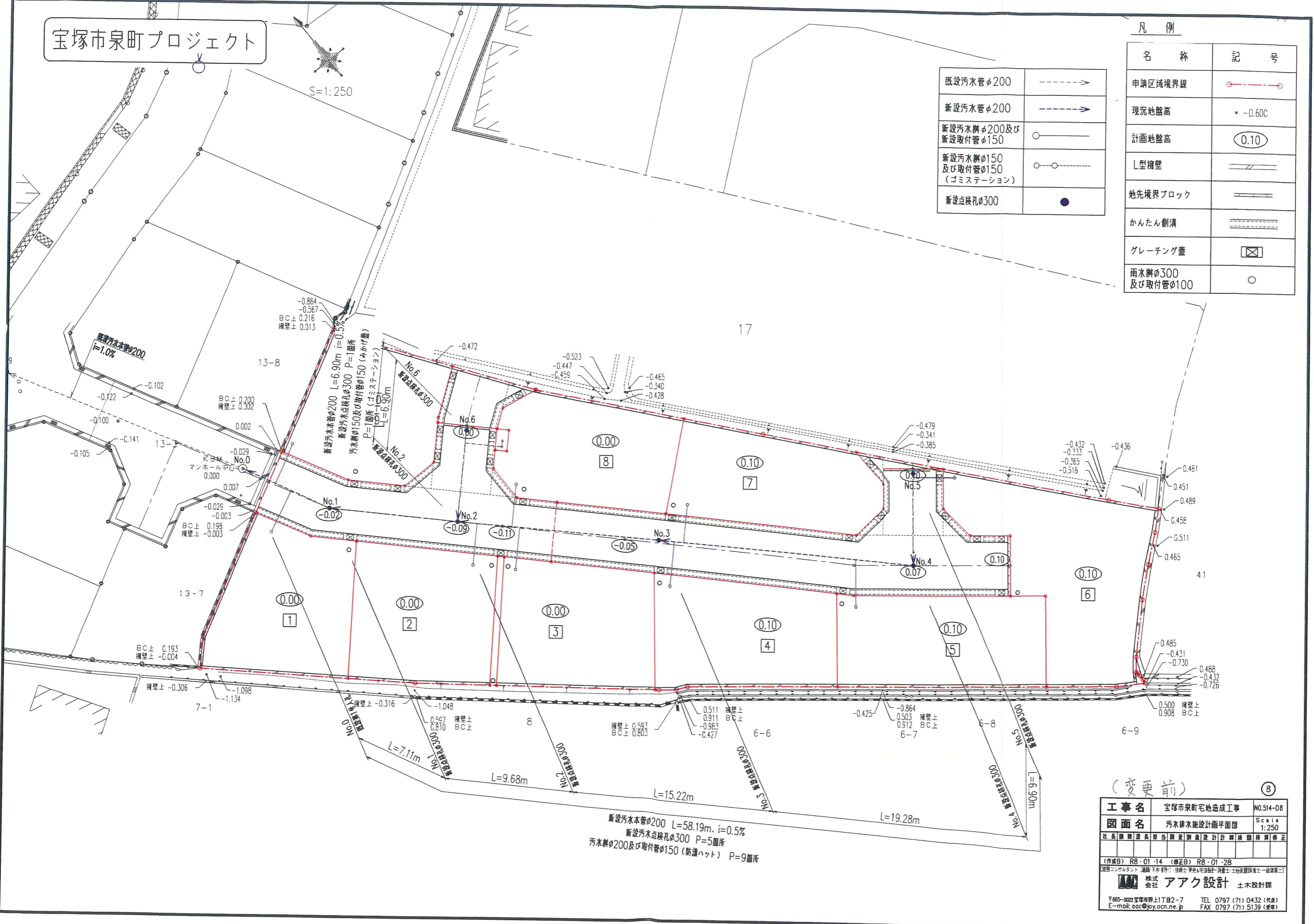
設計者: 畑 淳一

# 宝塚市泉町プロジェクト

S=1:250

凡例	
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	• -0.60C
計画地盤高	(0.10)
L型機壁	
地先境界ブロック	
かんたん側溝	
グレーチング蓋	
雨水枘φ300 及び取付管φ100	○

既設污水管φ200	
新設污水管φ200	
新設污水枘φ200及び 新設取付管φ150	
新設污水枘φ150 及び取付管φ150 (ゴミステーション)	
新設点検孔φ300	●



(変更前) ⑧

工事名	宝塚市泉町宅造成工事	NO.514-D8
図面名	污水排水施設設計平面図	Scale 1:250
社長 副社長 部長 担当 副担当 設計 計算 校核 採算 修正		
(作成日) R8・01・14 (修正日) R8・01・28		
建設コンサルタント 道路 下水 排水 汚水 衛生 住宅設備 測量 土木 建築 調査 一級建築士		
株式会社 アーク設計 土木設計課		
〒685-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@jpy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		



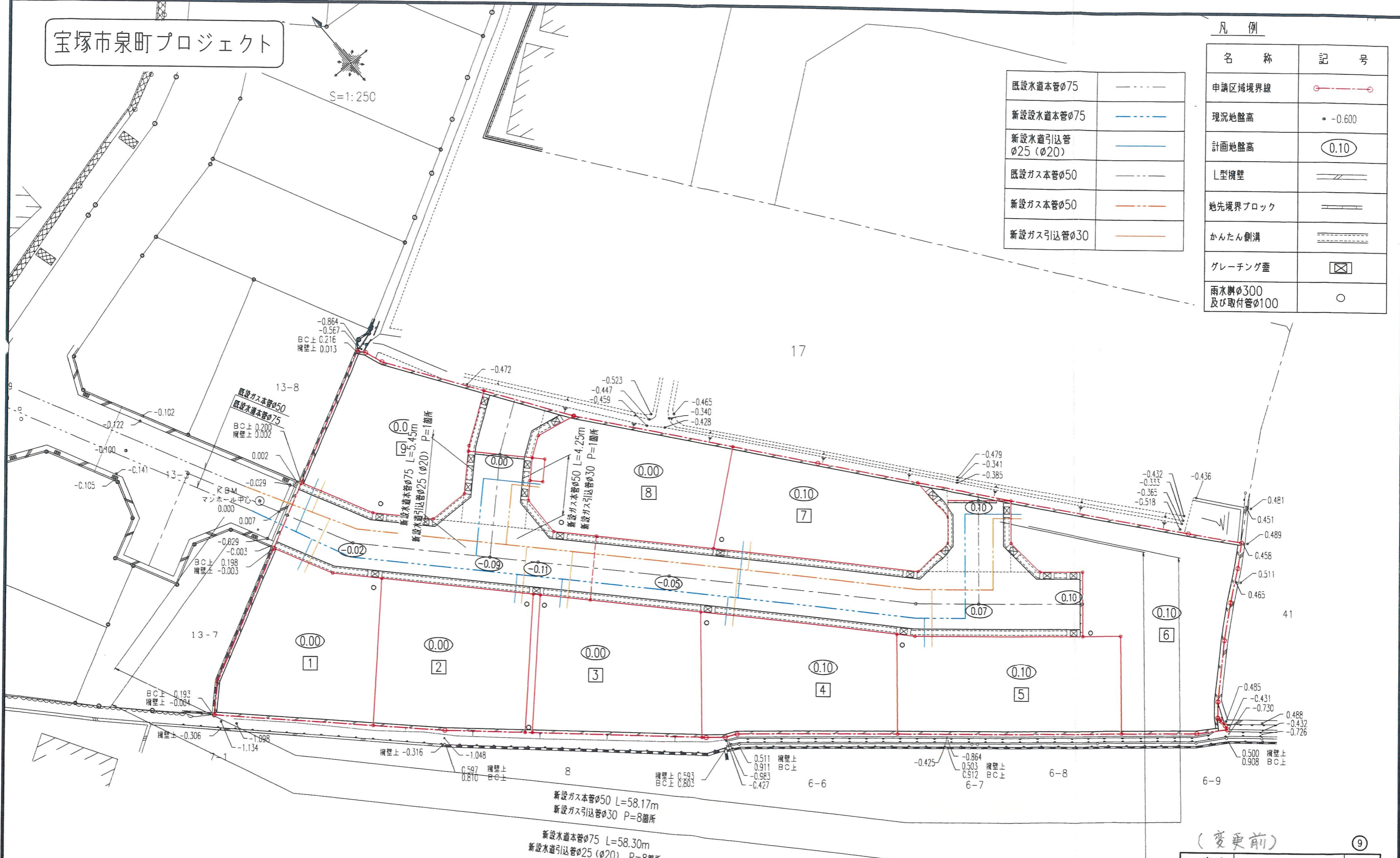
# 宝塚市泉町プロジェクト

S=1:250

## 凡例

既設水道本管φ75	---
新設水道本管φ75	---
新設水道引込管φ25 (φ20)	---
既設ガス本管φ50	---
新設ガス本管φ50	---
新設ガス引込管φ30	---

名称	記号
申請区域境界線	○-----○
現況地盤高	• -0.600
計画地盤高	○0.10
L型擁壁	////
地先境界ブロック	====
かんたん側溝	====
グレーチング蓋	⊠
雨水井φ300 及び取付管φ100	○



新設ガス本管φ50 L=58.17m  
新設ガス引込管φ30 P=8箇所

新設水道本管φ75 L=58.30m  
新設水道引込管φ25 (φ20) P=8箇所

(変更前) ⑨

工事名	宝塚市泉町宅地造成工事	NO.514-D9
図面名	水道・ガス施設計画平面図	Scale 1:250
社長 藤原 康夫 担当 藤原 康夫 設計 藤原 康夫 監査 藤原 康夫 修正 藤原 康夫		
(作成日) R8・01・14 (修正日) R8・01・28		
建設コンサルタント (道路・水・排水) 法人 株式会社 宝塚市泉町宅地造成工事 土木建築設計士 一級建築士		
株式会社 <b>アーク設計</b> 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市泉町上目2-7 TEL. 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		