

特定開発事業計画報告書

令和 8 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県西宮市与古道町1番13号

株式会社モレス

氏名 代表取締役 高沢秀志

(連絡先) 郵便番号 550-0002

住所 大阪市西区江戸堀一丁目24番12号

氏名 T.C.プランニング 吉原 泰三

電話 06-6441-1381

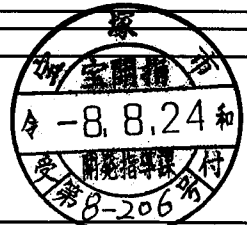
FAX 06-6441-1382

e-mail taizo@tcplanning.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 8-206 号		
開発構想の名称	(仮称)武庫山二丁目宅地分譲計画		
開発事業区域の位置	宝塚市 武庫山二丁目63番1、63番2		
説明の状況	説明資料の配布	配布方法:個別配布	配布日: R8年7月25日 ~ R8年8月27日
	説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問	
	説明の開始日	R8 年 7 月 25 日	説明の終了日 R8 年 8 月 27 日
	説明を主に行った者	所属: 株式会社モレス 氏名: 松本、岩田	
	説明の内容	第3面に記載のとおり	
	要望書の提出期間	R8 年 7 月 25 日から R8 年 8 月 27 日まで	
要望書の有無	☐ 有り () ☒ 無し		
説明を主に行った者	所属: 株式会社モレス 氏名: 松本		
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 署名することにより、氏名の記入及び押印に代えることができます。

2 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。

3 ※印の欄は、記入しないでください。

4 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) 位置図 (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) 造成工事を伴う場合は、造成計画図 (9) 道路の築造を伴う場合は、道路計画図

5 特定開発事業計画報告書は、2部提出してください。

(第2面)

特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在	宝塚市 武庫山二丁目63番1、63番2								
	開発事業区域の面積	781.66 m ²								
	土地の所有関係	☒ 自己所有地 ☒ 他人地								
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域								
	用途地域	第一種低層住居専用 地域								
	高度地区	第 1 種高度地区								
	その他の地域地区	法第22条区域								
	地区計画区域	☒ 内 (武庫山地区地区計画) ☐ 外								
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外								
開発事業の目的		一戸建ての住宅の区画割(4区画)								
工事の着手予定年月日		令和8 年 10 月 1 日			工事の完了予定年月日			令和8 年 11 月 30 日		
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他 (ごみ置場等)	合計	
	面積	781.66 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	781.66 m ²	
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 — m ² 切土面積 76.97 m ²								
予定建築物	敷地面積	781.66 m ²								
	建築面積	m ²			建 蔽 率		%			
	延 べ 面 積	m ²			容 積 率		%			
	最高の高さ	10m以下			階 数		地上 2 階 / 地下 階			
	用 途	一戸建ての住宅			住 戸 数		4 戸			
	構 造	木造			駐 車 台 数		台			

(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 目 次	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。	要望がある場合は、要望書に記入の上、御社へ提出して頂くよう説明しました。
特定開発事業計画の説明に関すること。	計画内容について個別に資料をもとに説明しました。
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民様へ」の資料を配布し、宝塚市ホームページで縦覧できることを説明しました。
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民様へ」の資料を配布し、期間内に意見書が提出できることを説明しました。
開発構想の内容に関する こと。	
開発構想の名称	(仮称)武庫山二丁目宅地分譲計画
開発構想の目的	一戸建ての住宅の区画割
予定建築物について	
用途	一戸建ての住宅
住宅の戸数	4戸
階数	2階建て
高さ	10m以下
造成工事について	あり
着手予定日	令和8年10月1日
その他	自治会と協議の結果、個別訪問での説明となりました。

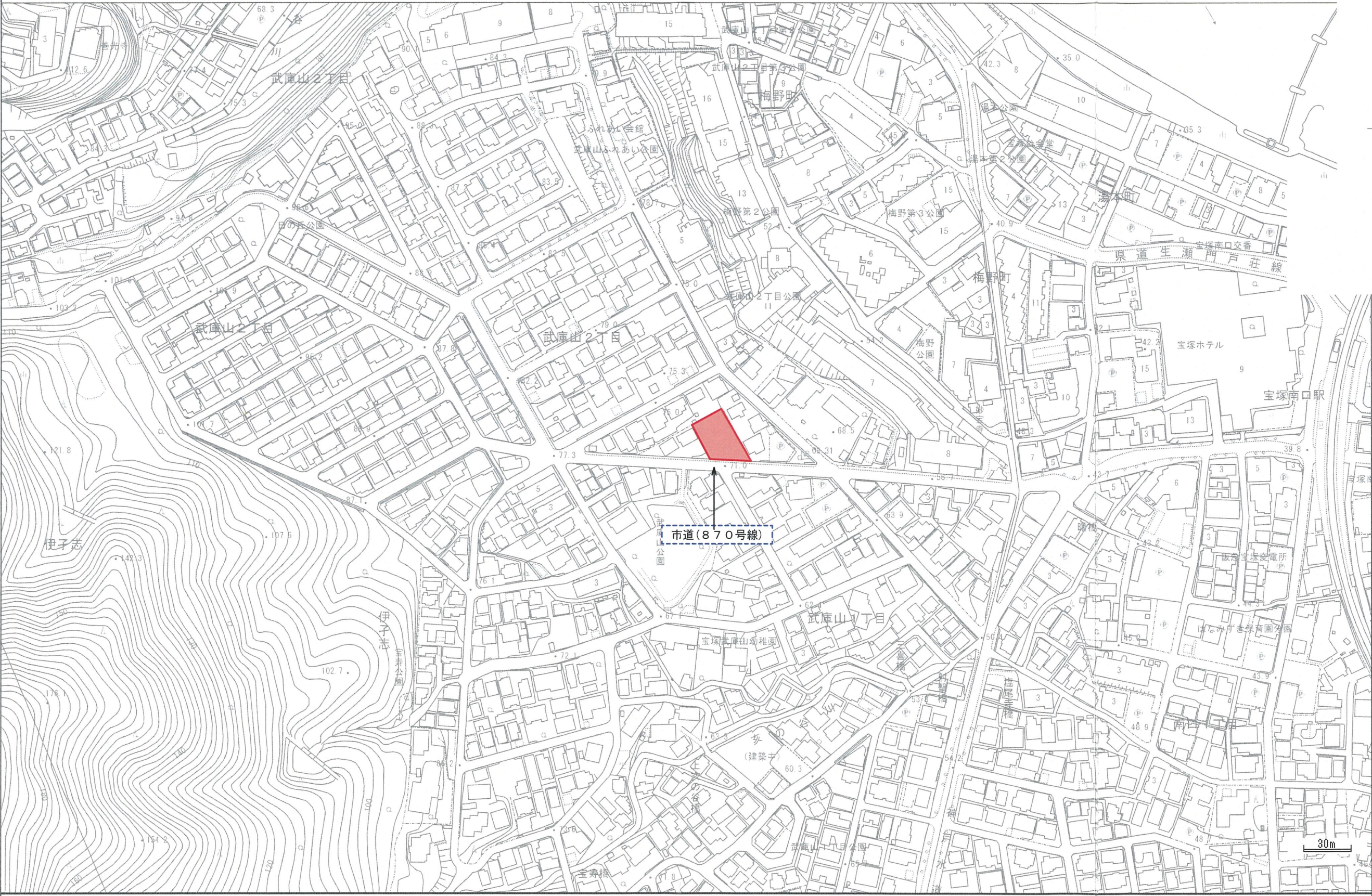
(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

(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
	特になし		

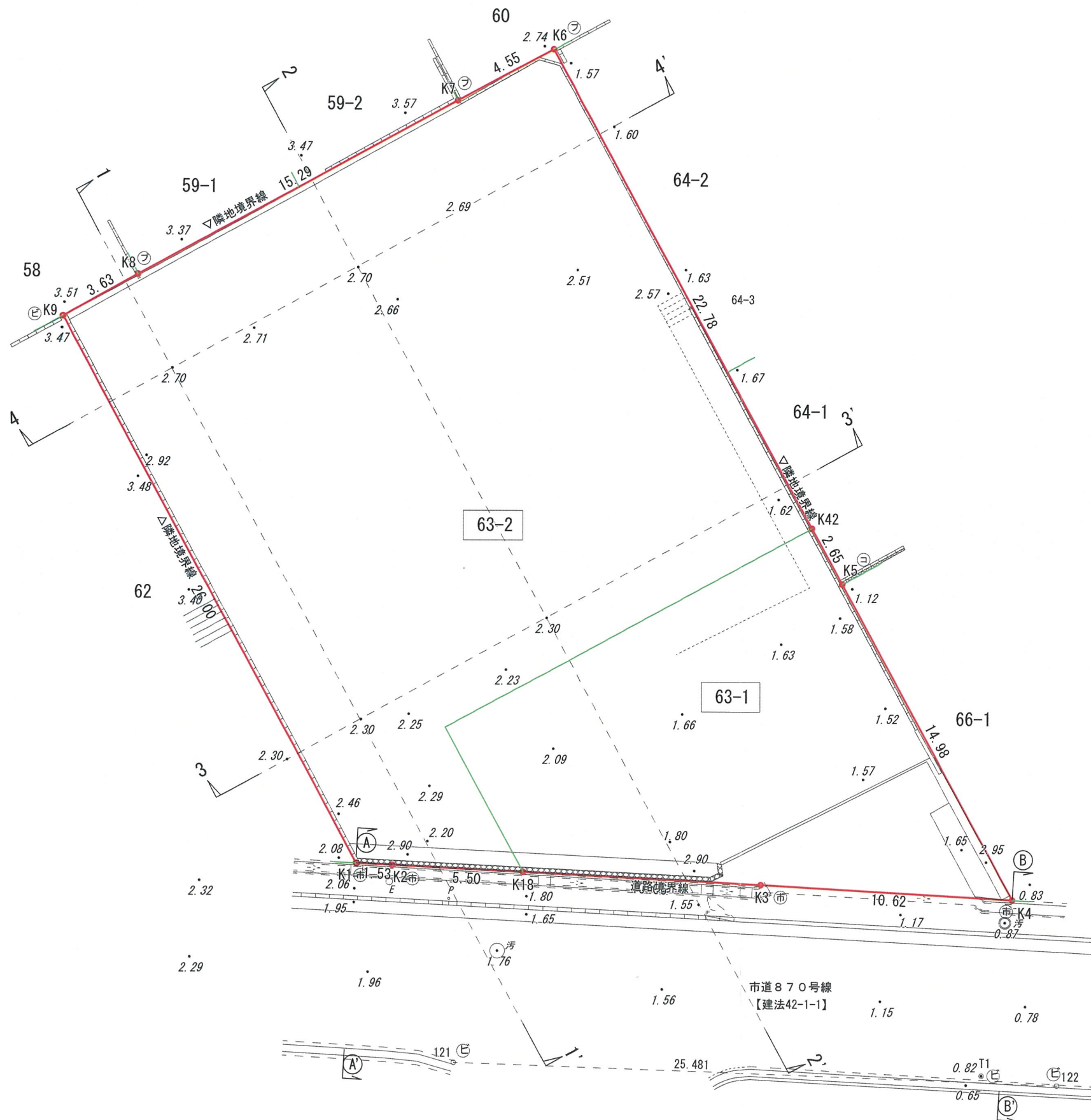
中心地 | 宝塚市武庫山2丁目 付近



<https://www2.wagmap.jp/takarazuka/PrintImage?mid=90&umid=&fid=&ufid=&mpx=&mpy=&attrNum=0&kukeiKennsaku=false&fids=>

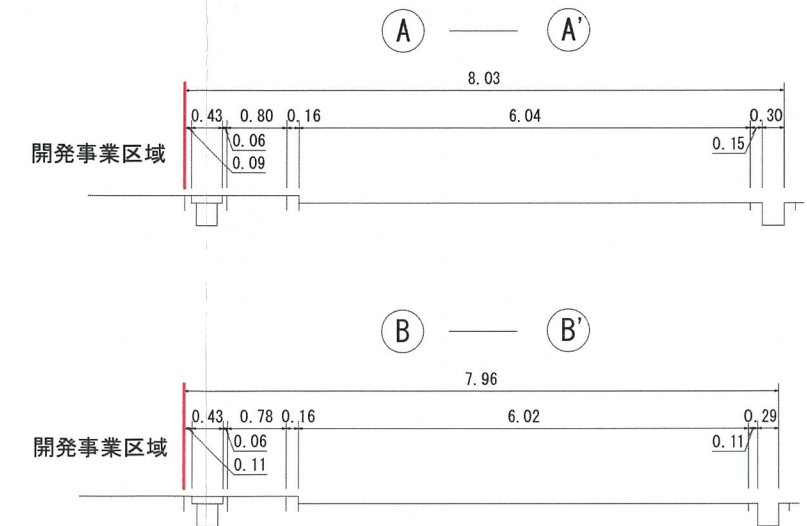
— 開発事業区域

名 称	(仮称) 武庫山二丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 6 3 番 1、6 3 番 2		
図面名称	位 置 図	縮 尺	S=1:2,500
作 成 日	令和 8 年 6 月 20 日	plan. NO	
備 考	住居表示：宝塚市武庫山二丁目 1 番街区		
 T . C . プ ラ ン ニ ン グ 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録(市)第21193号 一級建築士登録/第316664号 吉原 泰三			



凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発事業区域	
—	地 番 界	

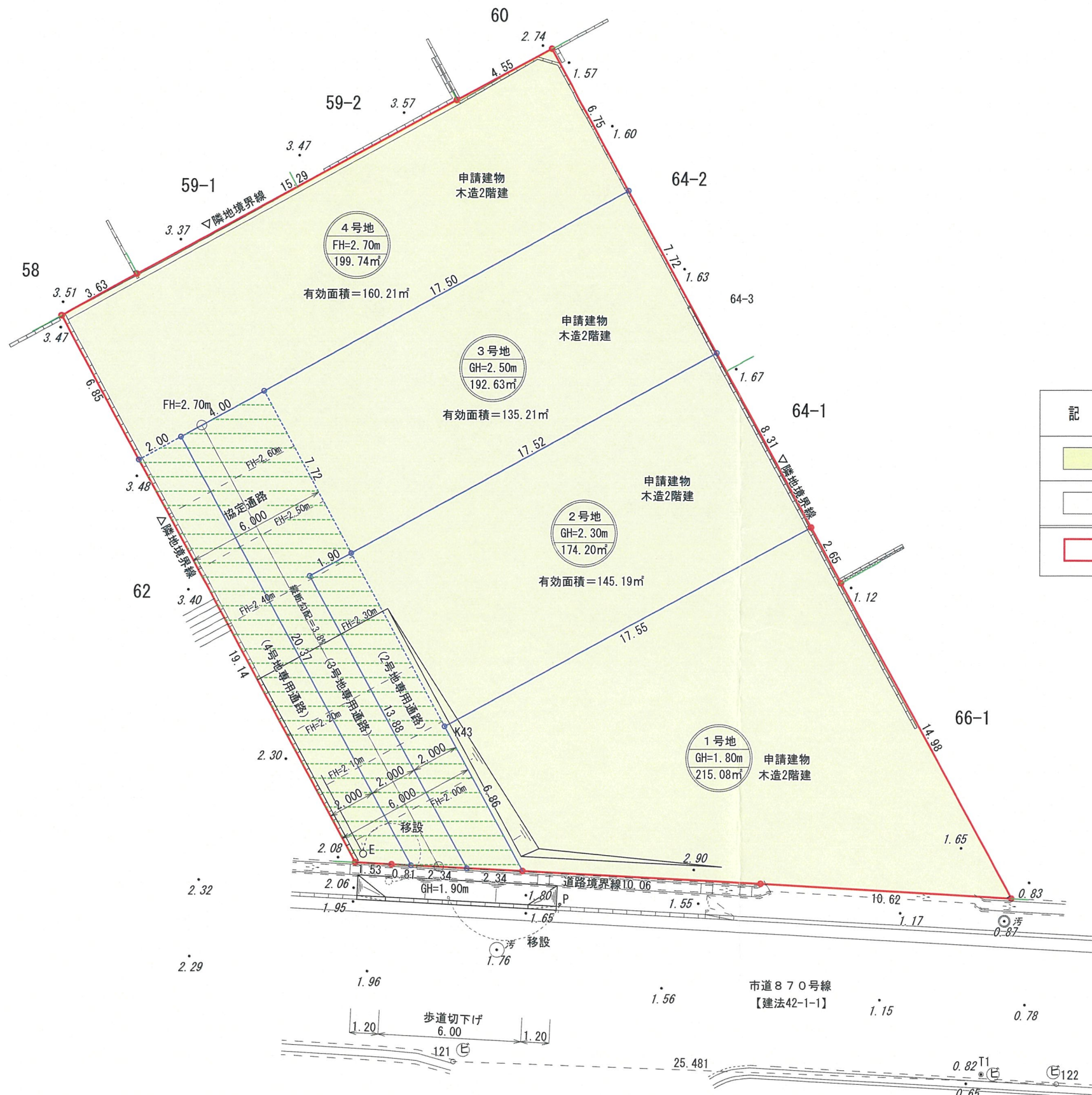
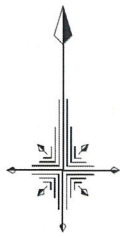
道路横断面図 S=1:100



【地区地域】

第一種低層住居専用地域 (100/50)、外壁後退1m
第一種高度地区 (5m+ (1:0.6))
宅造規制区域内、砂防指定地内
地区計画 (武庫山地区)

名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2		
図面名称	現況平面図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8 年 6 月 20 日	plan. NO	
備 考			



凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発事業区域	
—	地 番 界	
—	区画界線	

土 地 利 用 別 面 積 表

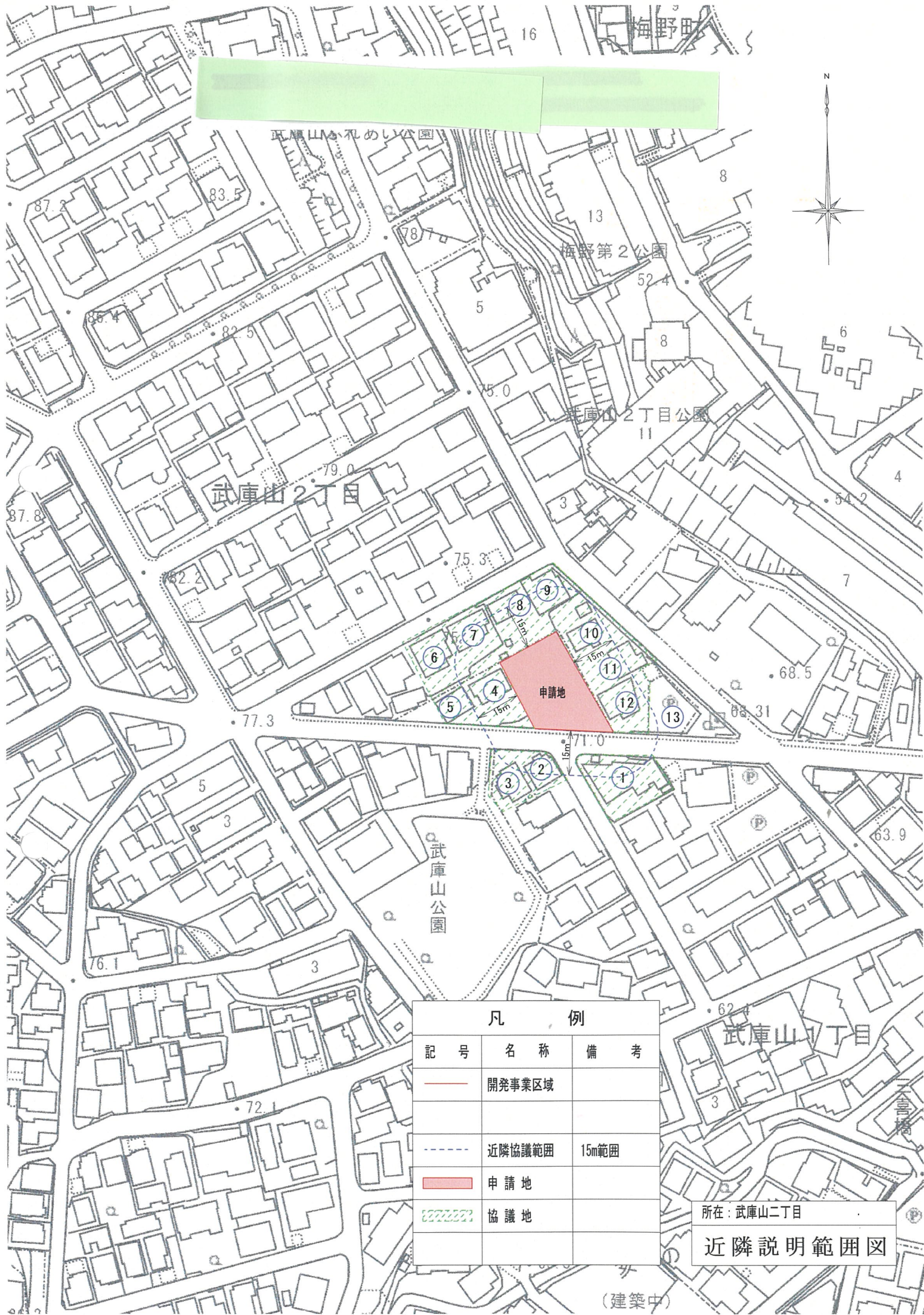
記 号	名 称	面 積 (㎡)	比 率 (%)	備 考
 	住宅用宅地	781 66	100 00	4 区画
 				
 	開発事業区域	781 66	100 00	

※ 住宅用宅地の各号地面積は少数3桁切捨てにて表示していますので、各号地表示面積の和と、上記面積表の表示面積とで誤差が生じます。

市道870号線
【建法42-1-1】

景観の配慮：道路接道部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。

名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2		
図面名称	土地利用計画図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8 年 7 月 10 日	plan. NO	
備 考			

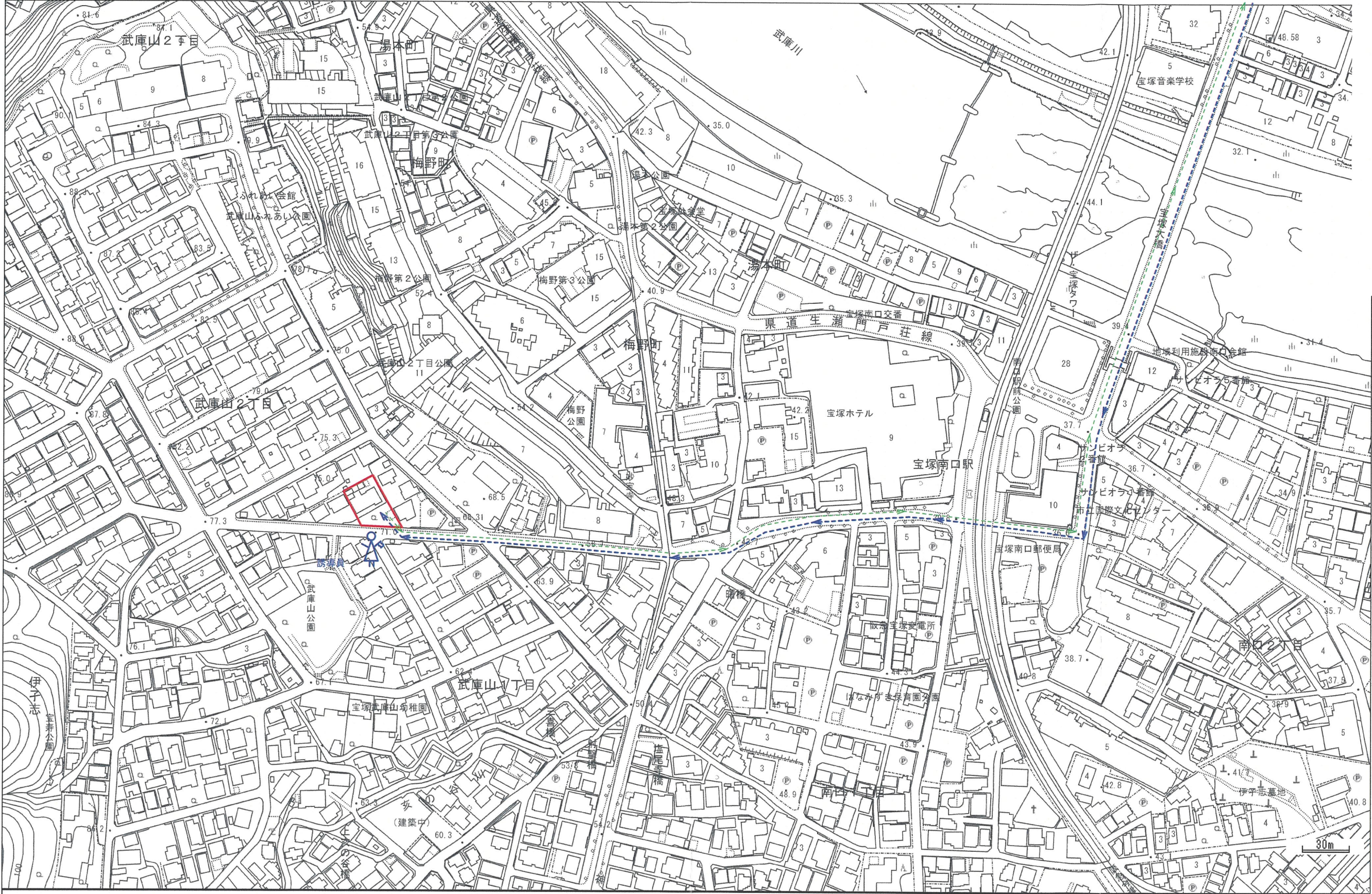


凡 例		
記 号	名 称	備 考
	開発事業区域	
	近隣協議範囲	15m範囲
	申 請 地	
	協 議 地	

所在：武庫山2丁目

近隣説明範囲図

(建築中)

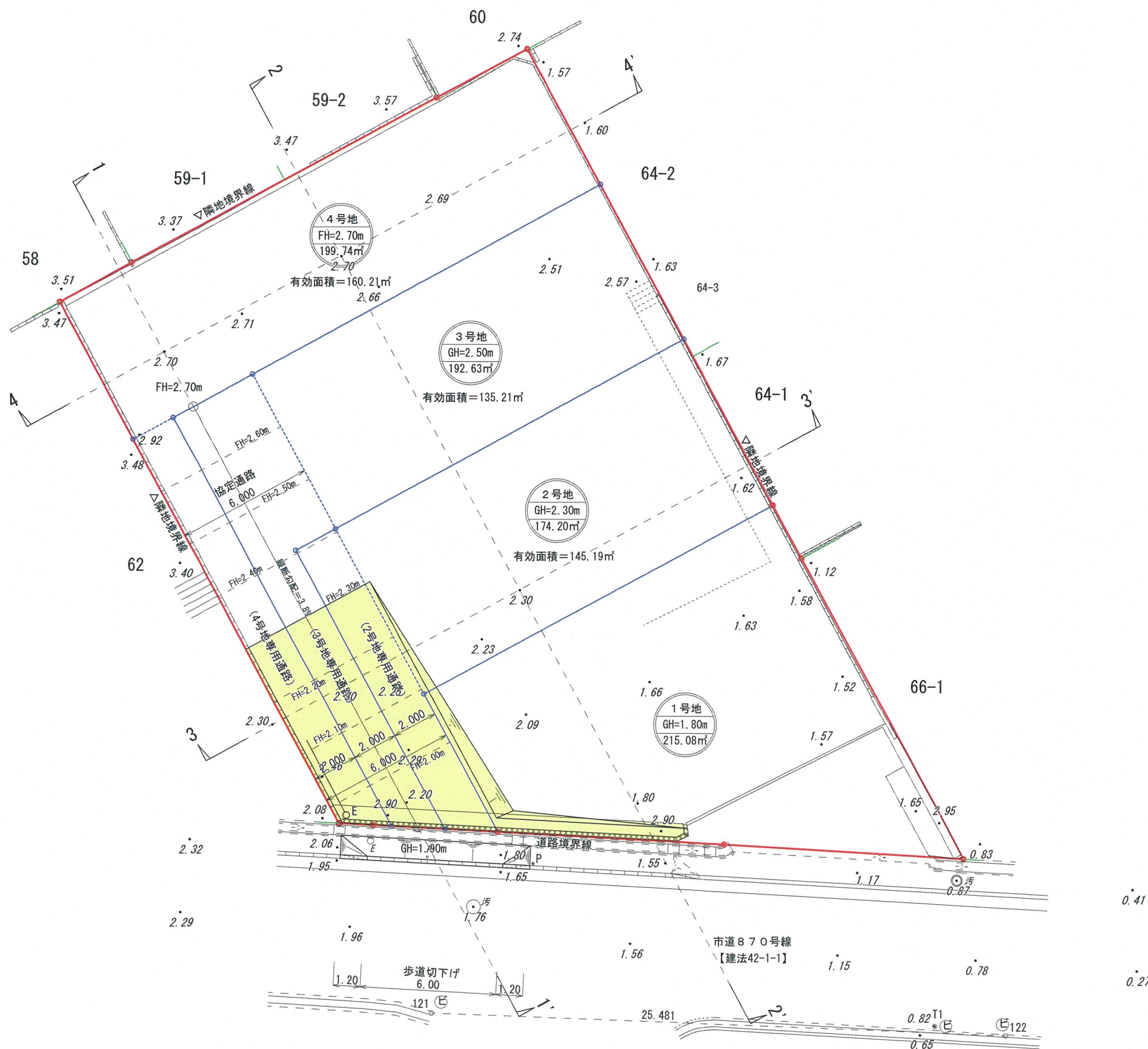
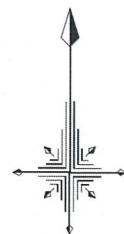


----- = 工事車両通行ルートを示す。(進入路)
----- = 工事車両通行ルートを示す。(退出路)

----- = 開発事業区域

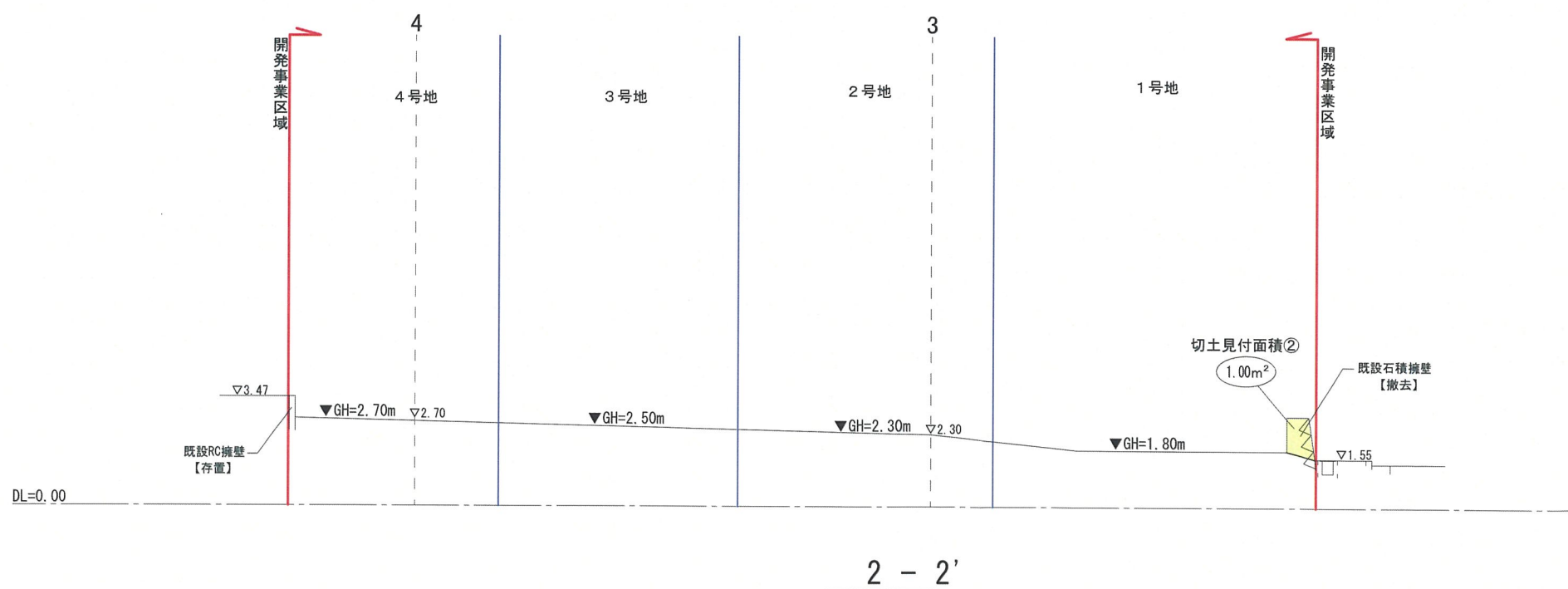
<https://www2.wagmap.jp/takarazuka/PrintImage?mid=90&umid=&fid=&ufid=&mpx=&mpy=&attrNum=0&kukeiKennsaku=false&fids=>

名 称	(仮称) 武庫山二丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 6 3 番		
図面名称	工事車両運行計画図	縮 尺	S=1:2,500
作 成 日	令和 8年 5月12日	plan.NO	
備 考	住居表示：宝塚市武庫山二丁目 1 番街区		
 T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録(中) 第21193号 一級建築士登録/第316064号 吉原 幸三			



凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発事業区域	
—	地 番 界	
—	区画界線	
■	切 土	
■	盛 土	

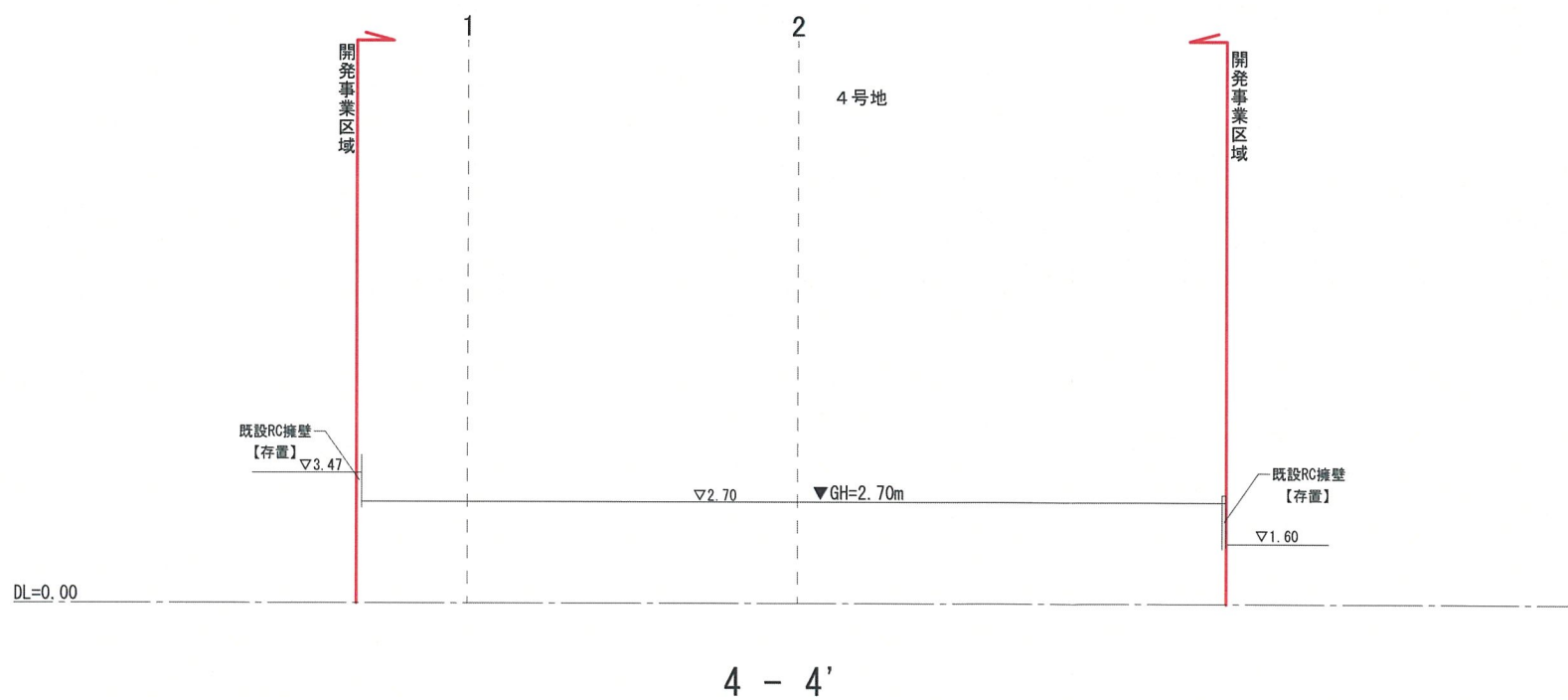
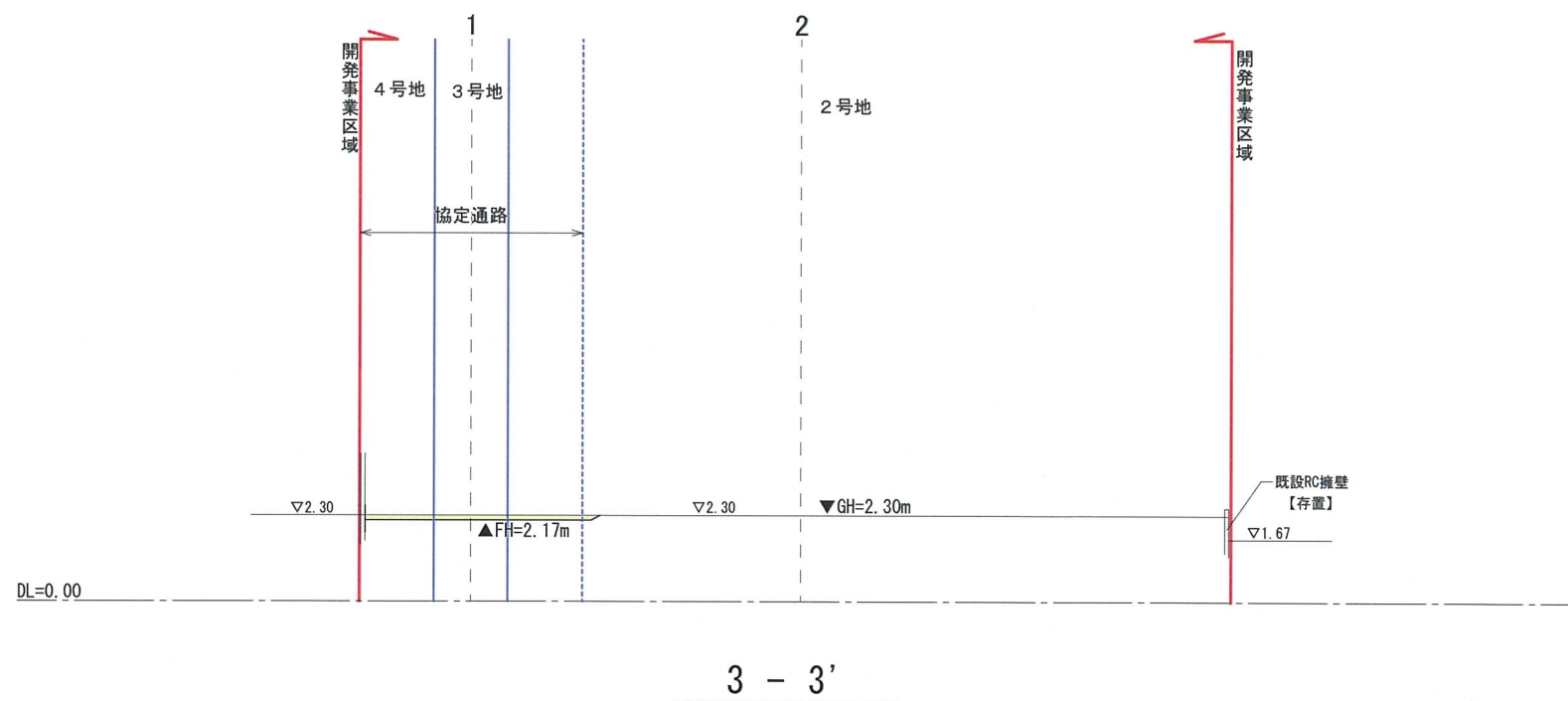
名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2		
図面名称	造成計画平面図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8年 7月10日	plan. NO	
備 考			



土量算定表	
※切土量算定根拠	
1-1'断面の切土見付面積①×延長(造成平面参照)	
$2.00\text{m}^2 \times 10.50\text{m} = 21.00\text{m}^3$	
2-2断面の切土見付面積②×延長(造成平面参照)	
$1.00\text{m}^2 \times 8.00\text{m} = 8.00\text{m}^3$	
切土量 =	29.00m^3
盛土量 =	---m^3

凡		例	
記 号	名 称	備 考	
	開発区域		
	区画界線		
	切 土		
	盛 土		

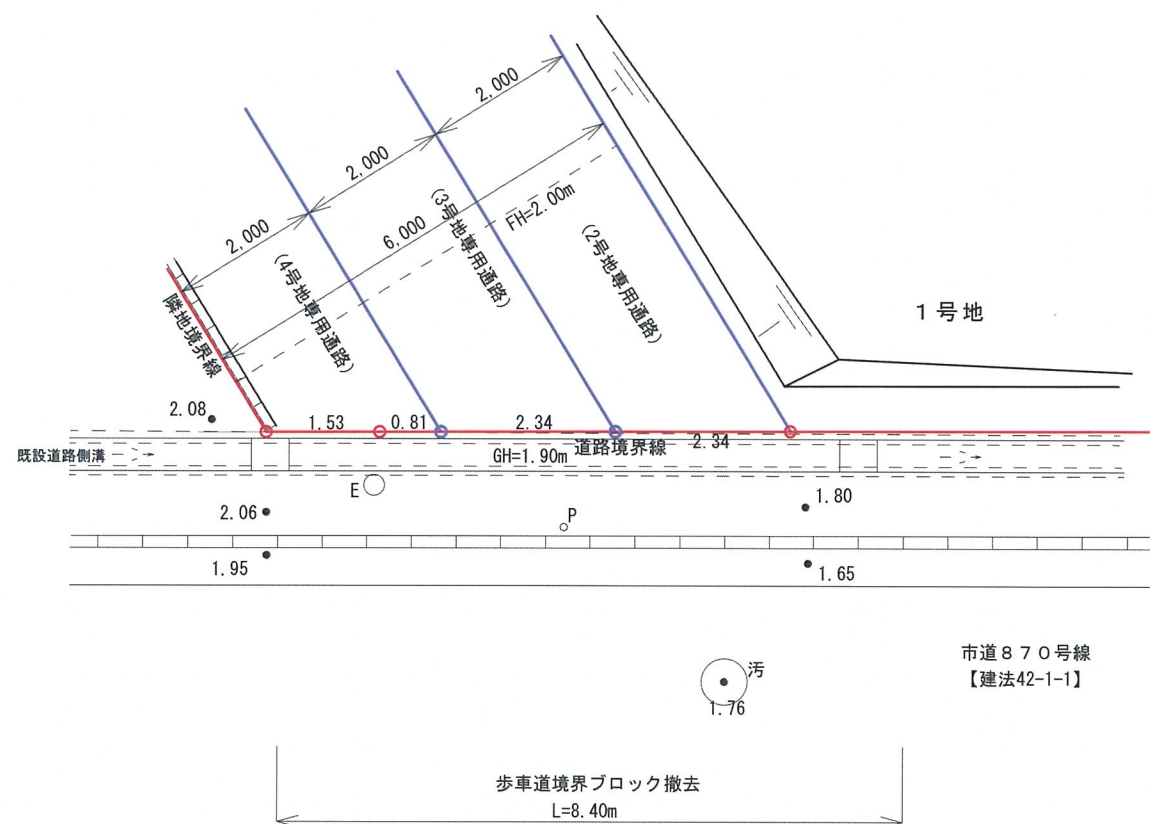
名 称	(仮称) 武庫山二丁目目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2		
図面名称	造成計画断面図(1)	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8 年 6 月 20 日	plan.NO	
備 考			
 T . C . プ ラ ン ニ ン グ 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録 (市) 第21193号 一級建築士登録/第316064号 吉原 泰三			



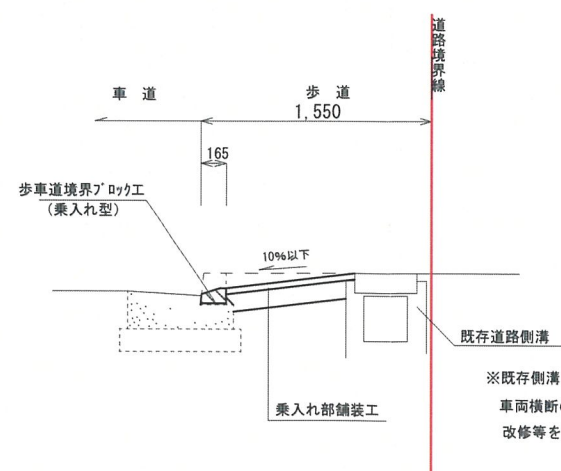
凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発区域	
—	区画界線	

名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2		
図面名称	造成計画断面図(2)	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8年 6月20日	plan. NO	
備 考			
 T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録(市) 第21193号 一級建築士登録/第316064号 吉原 泰三			

S=1 : 100

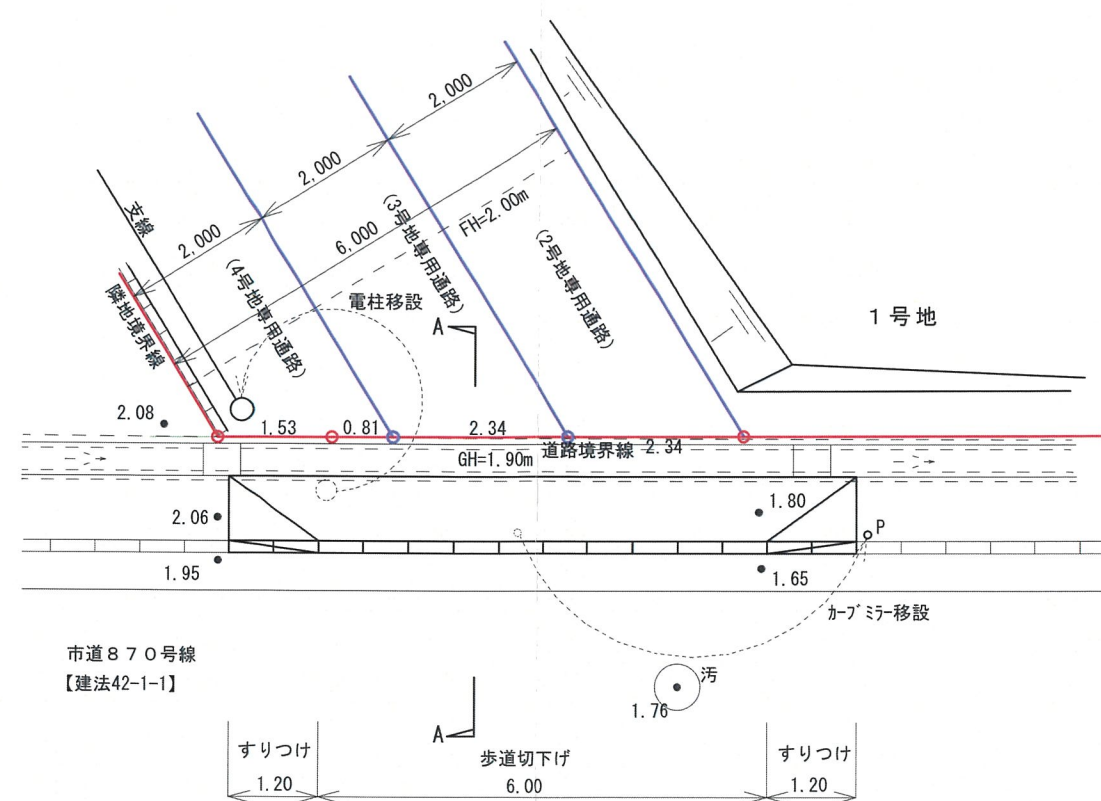


S=1:50

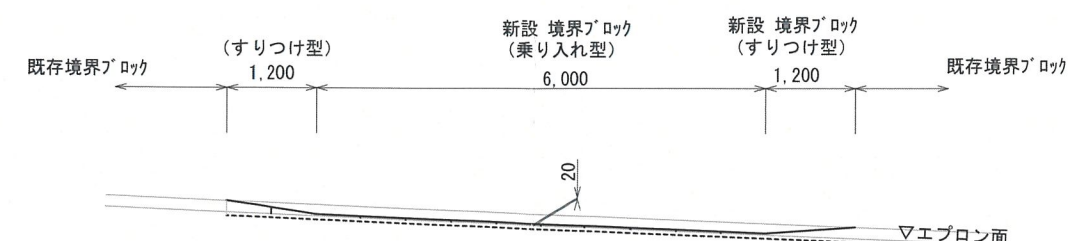


※既存側溝について、道路施工前に鉄筋の有無等を調査し、
車両横断の耐圧に該当しない場合は、再度宝塚市と協議し
改修等を行うこと。

S=1 : 100



$S=1 : 100$



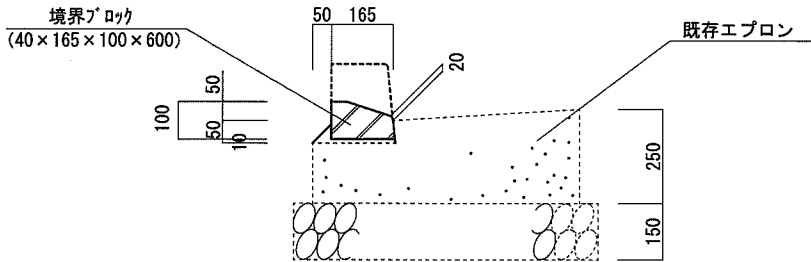
名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 6 3 番 1、6 3 番 2		
図面名称	道路改築計画図 (1)	縮 尺	図 示
作 成 日	令和 8 年 7 月 10 日	plan. NO	
備 考			


T. C. プランニング
一級建築士事務所

一級建築士事務所登録 (市) 第21193号
一級建築士登録/第310064号
吉原 泰三

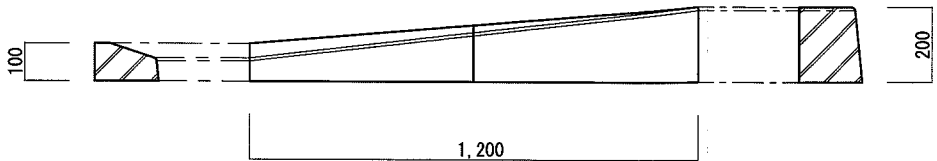
歩車道境界ブロック工
(乗入れ型)

S=1:20



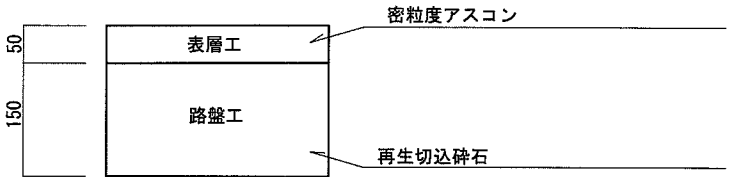
歩車道境界ブロック工
(すりつけ型)

S=1:20



乗入れ部舗装工

S=1:10



名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 6 3 番 1、6 3 番 2		
図面名称	道路改築計画図 (2)	縮 尺	図 示
作 成 日	令和 8 年 7 月 10 日	plan. NO	
備 考			
T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録 (市) 第21193号 一級建築士登録 / 第316064号 吉原 泰三			