

開発構想届

令和 8 年 6 月 22 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 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 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	建築基準法第22条指定区域	
	地区計画区域	☒ 内 (武庫山地区) ☐ 外	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外	
開発構想	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	用途	一戸建ての住宅	住戸数	4 戸
		階数	地上 2 階 / 地下 階	高さ	10m以下
	盛土切土工事	☒ 盛土切土工事 有 ☐ 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	令和8年 10月 1日ごろ	
建築確認を受ける機関	☒ 対象外 ☐ 宝塚市建築主事 ☐ 指定確認検査機関 ☐ 未定 (指定確認検査機関名: 支店等名:)				

※受付処理欄

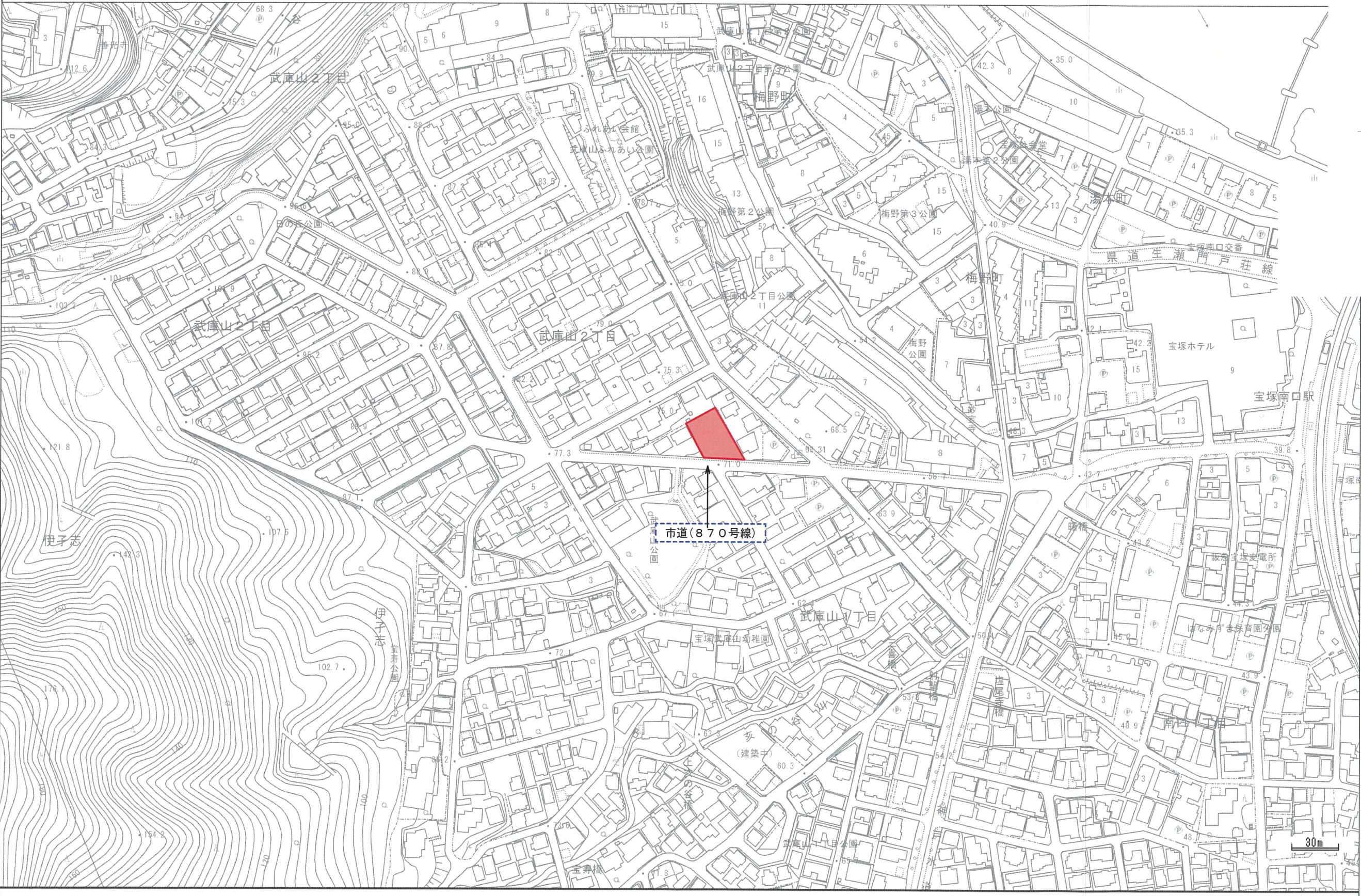
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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。	従前敷地での開発事業
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なし
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。	ごみステーションを新設し、自主管理する。
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。	戸建住宅地区であることに配慮し、戸建て住宅を行う。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	開発事業区域周辺の良好な住環境を保全するよう努めます。
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、その周辺道路における通行の安全対策に努めます。
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。	地域の特性に応じた都市環境の形成に配慮します。

(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。

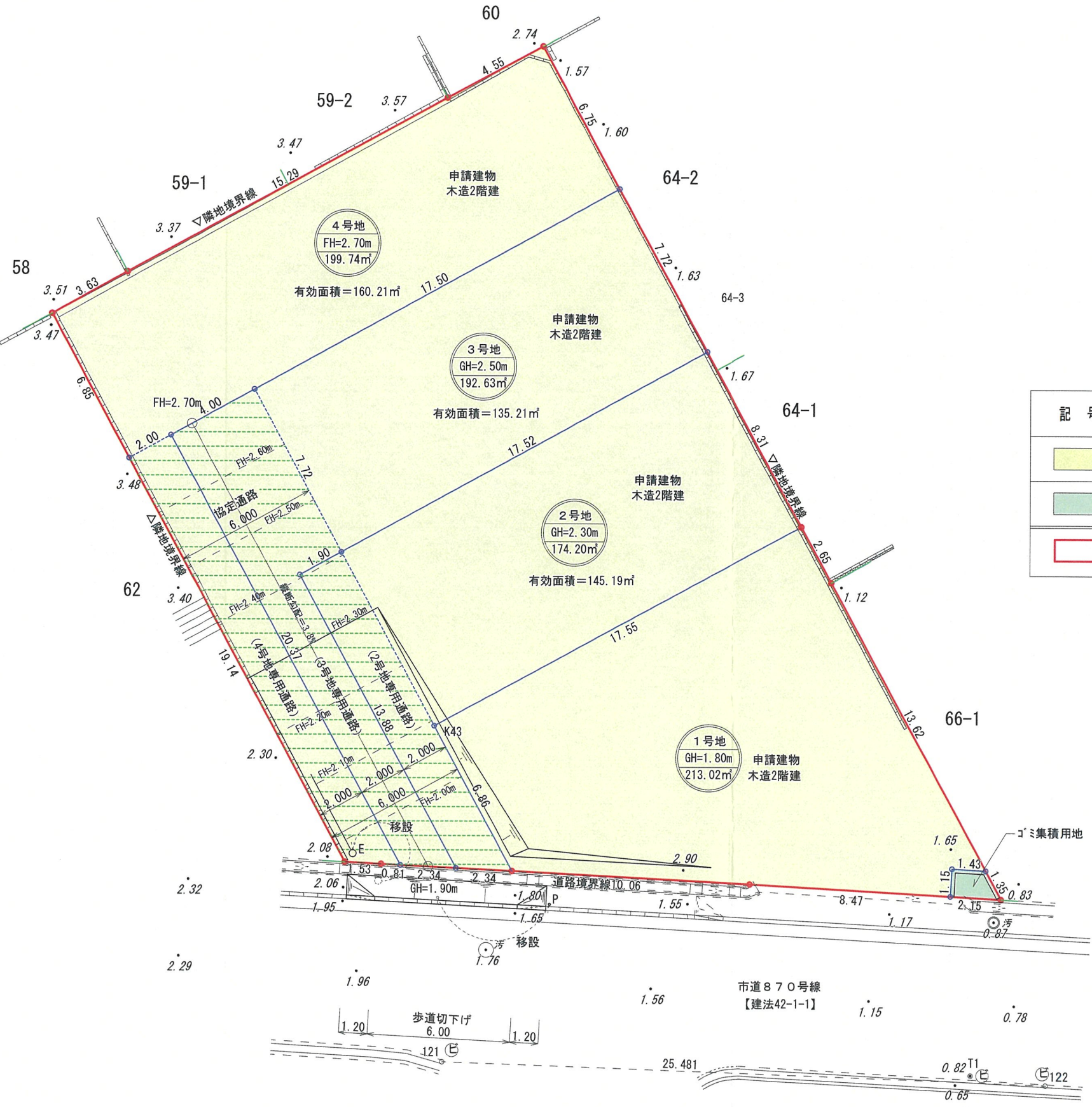


<https://www2.wagmap.jp/takarazuka/PrintImage?mid=90&umid=&fid=&ufid=&mpx=&mpy=&attrNum=0&kukeiKennsaku=false&fids=>

—— = 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316064号 吉原 泰三			

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

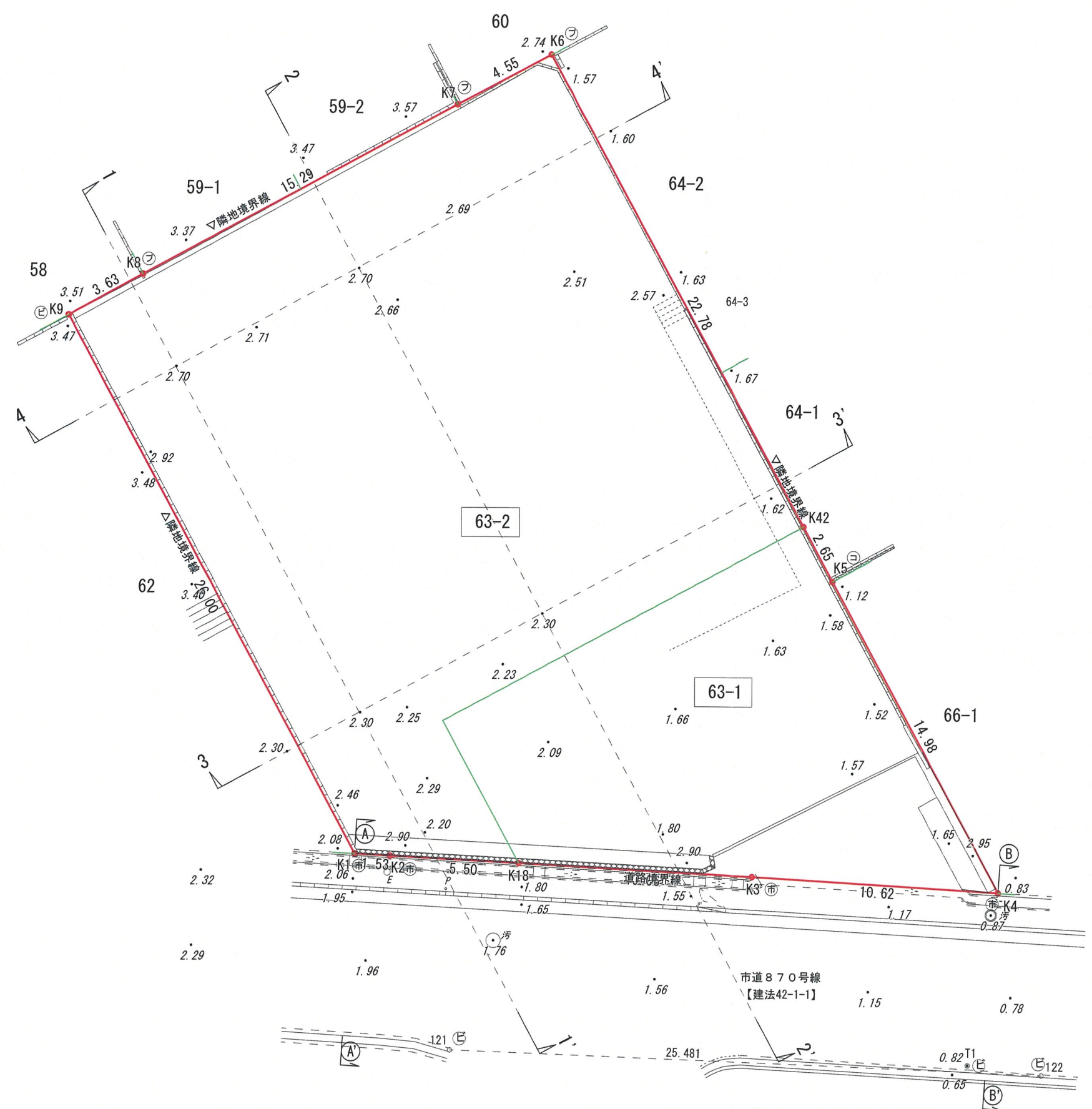
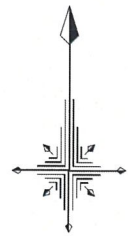


土 地 利 用 別 面 積 表				
記 号	名 称	面 積 (㎡)	比 率 (%)	備 考
 	住宅用宅地	779 60	99 74	4 区 画
 	コ`ミ集積用地	2 06	0 26	自主管理
 	開発事業区域	781 66	100 00	

※ 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。

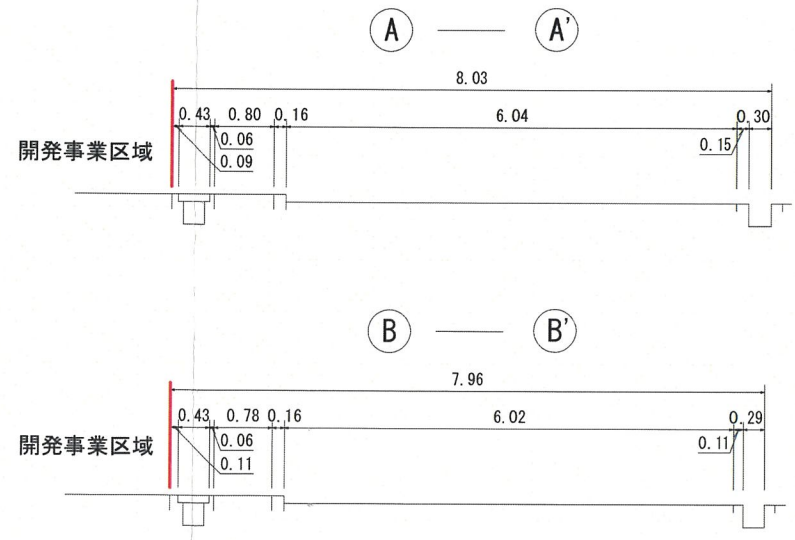
名 称	(仮称) 武庫山二丁目目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 63番1、63番2		
図面名称	土地利用計画図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8年 6月20日	plan. NO	
備 考			

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。



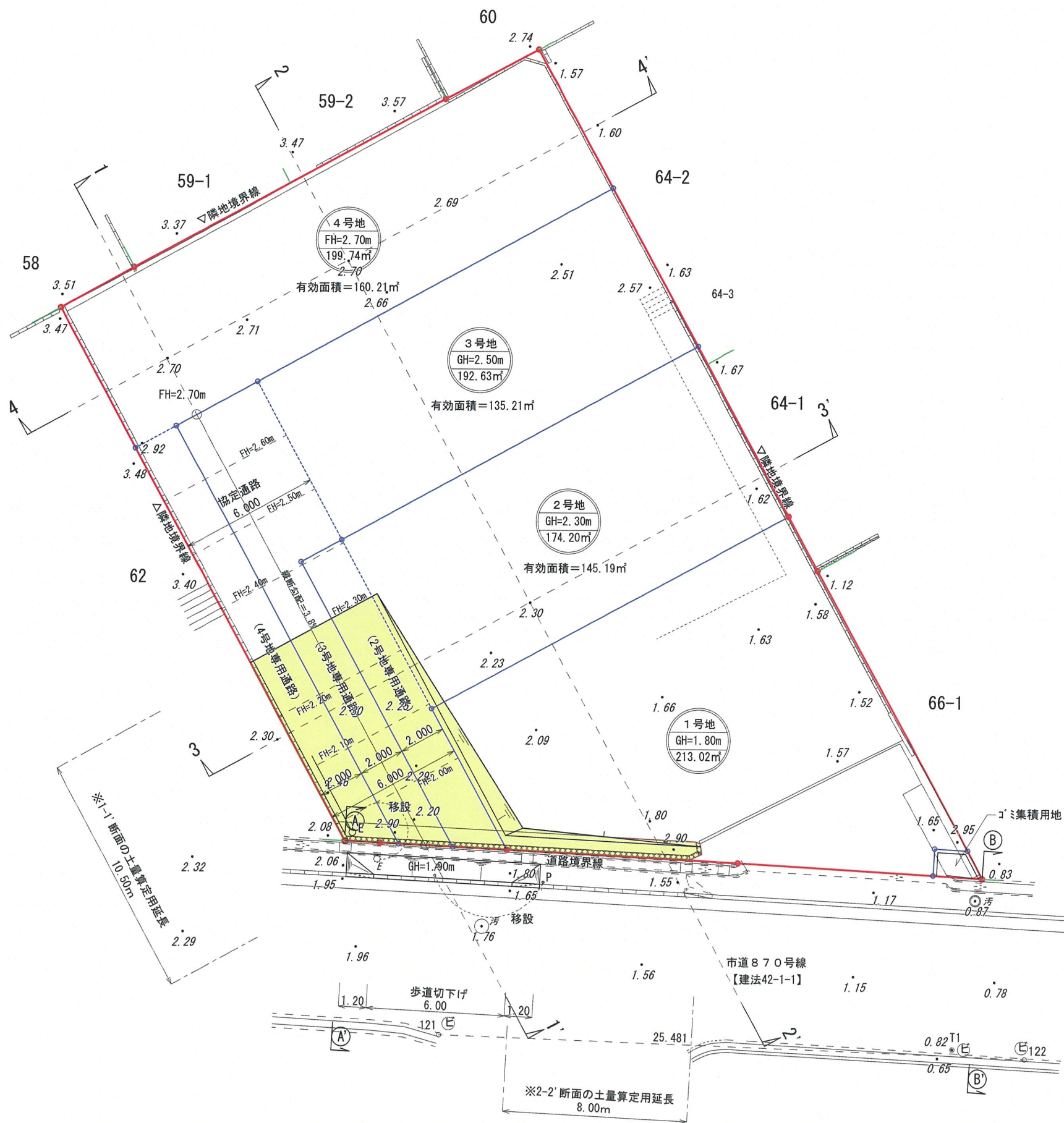
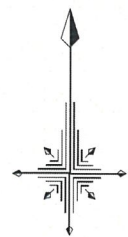
凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発事業区域	
—	地 番 界	

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）

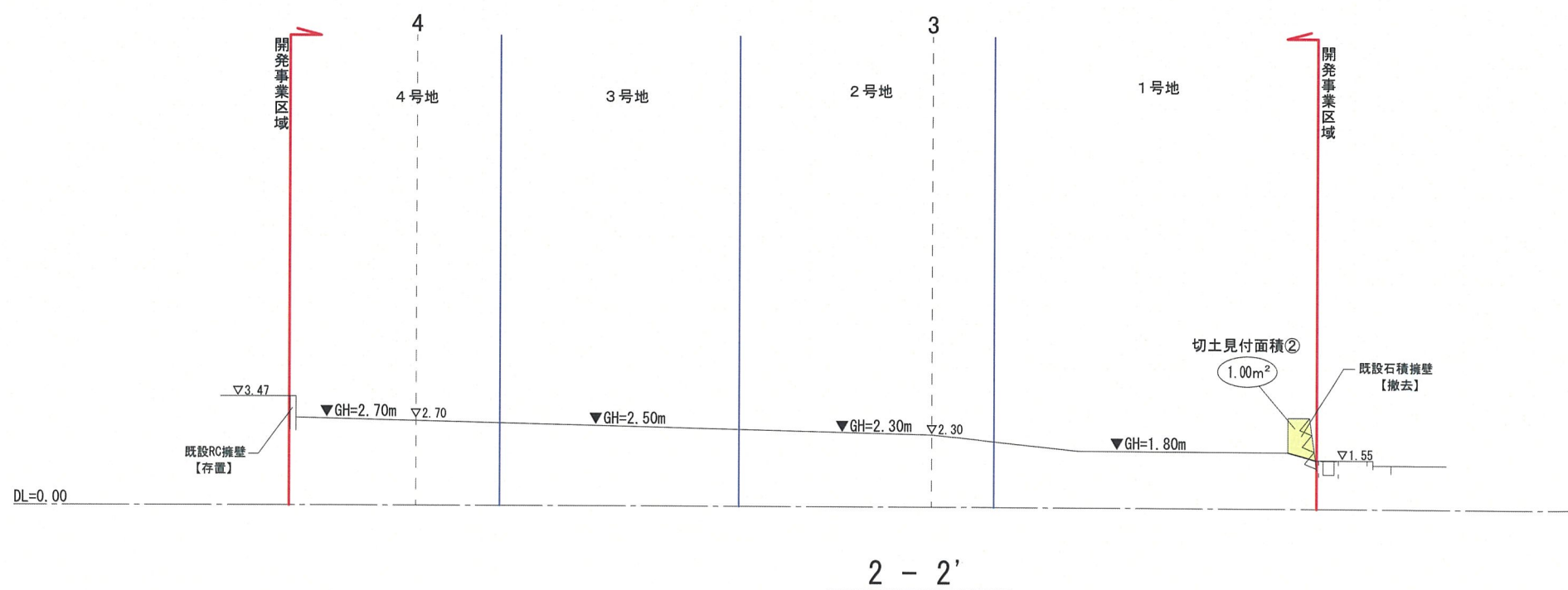
名 称	（仮称）武庫山二丁目目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 6 3 番 1、6 3 番 2		
図面名称	現況平面図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8 年 6 月 20 日	plan. NO	
備 考			
 T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録（市）第21193号 一級建築士登録／第316064号 吉原 泰三			



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

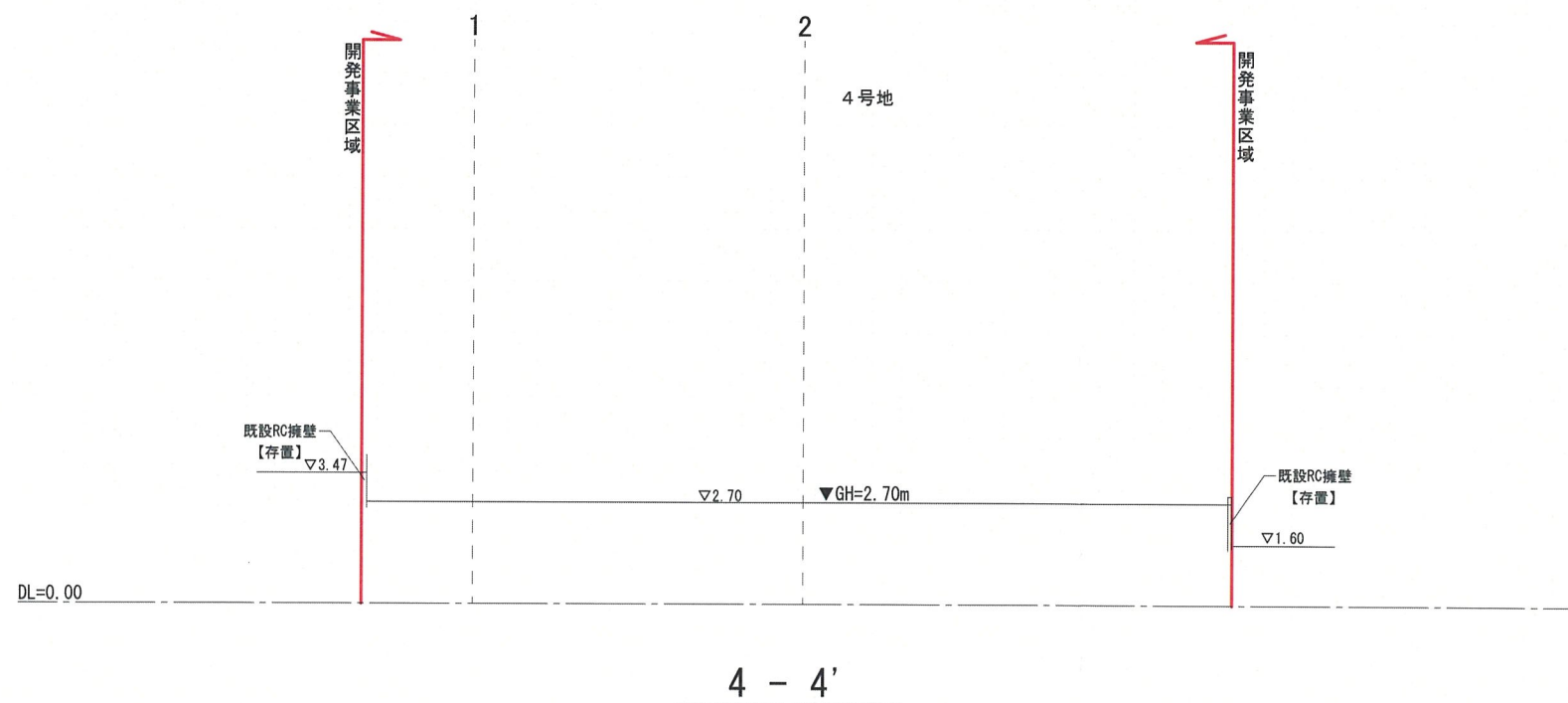
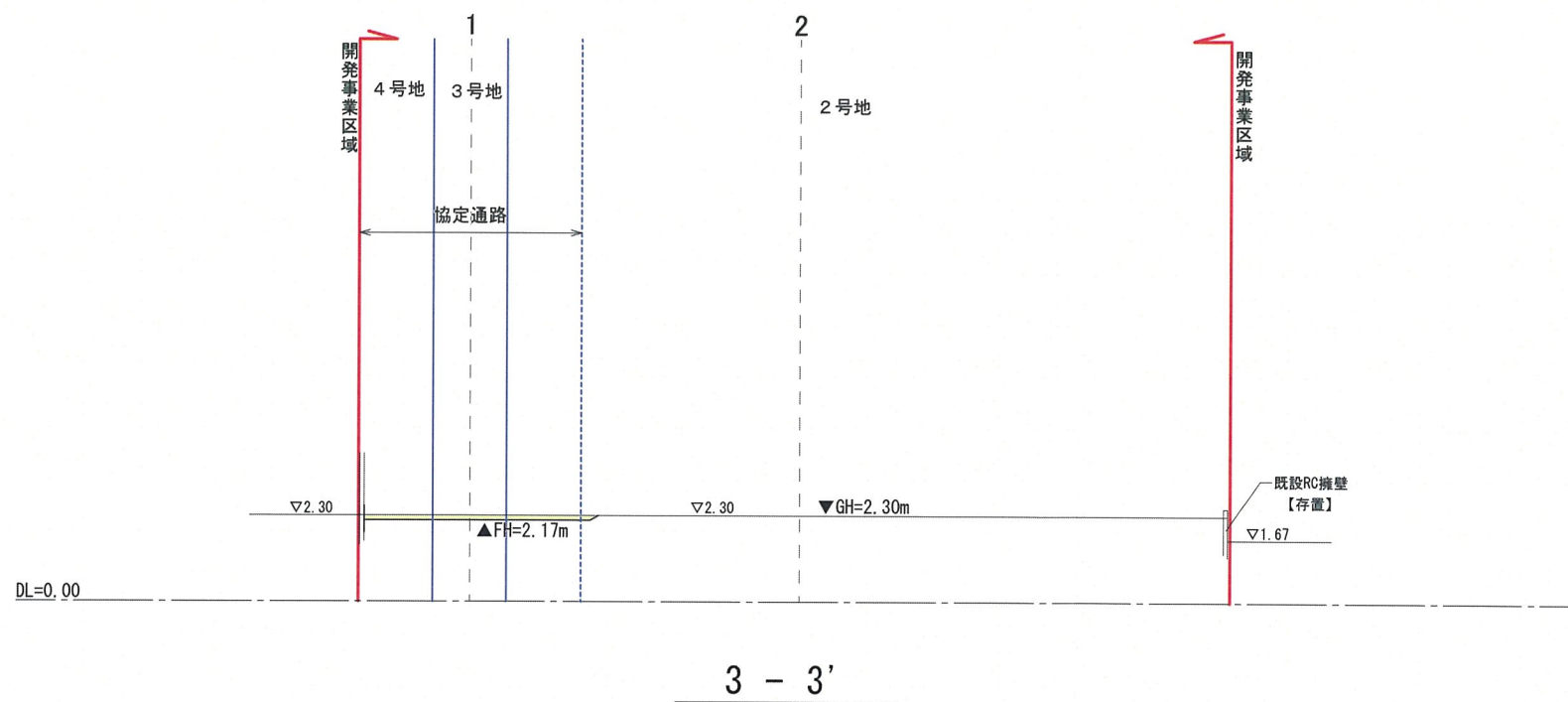
0.41
0.27
KBM=0.000

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 6 3 番 1、6 3 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 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310064号 官原 泰三			

盛土量 = — m³

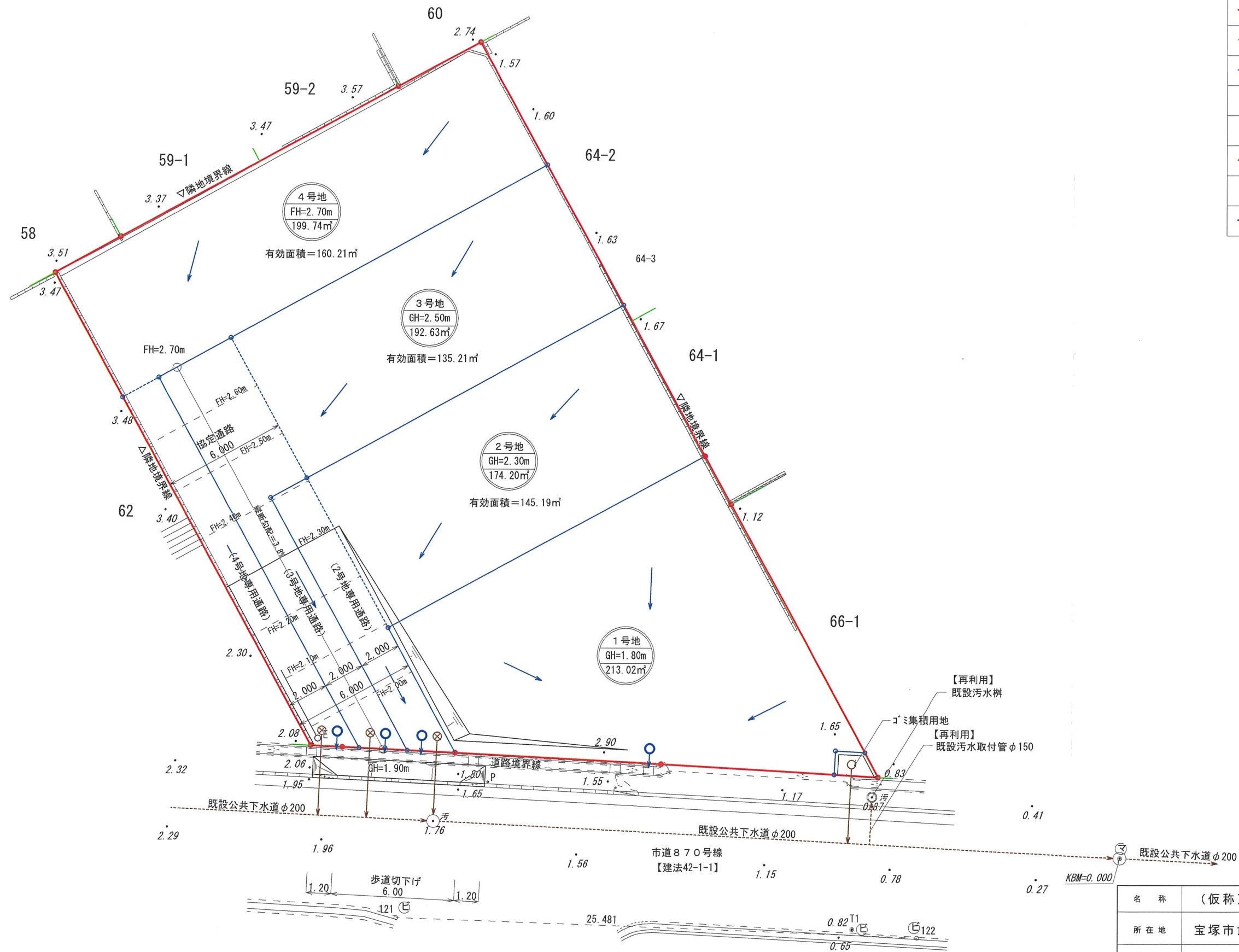
凡		例	
記 号	名 称	備 考	
	開発区域		
	区画界線		
	切 土		
	盛 土		

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 6 3 番 1 、 6 3 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316004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310064号 吉原 泰三			



凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発事業区域	
—	地 番 界	
—	区画界線	
⊗	汚水小口径樹	φ200 (新設)
○	汚水小口径樹(私設)	φ150 (新設)
←	汚水取付管	VUφ150 (新設)
⊙	雨水浸透樹	φ300 (新設)
←	雨水取付管	VUφ100 (新設)

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	排水計画平面図	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			