

(第1面)
開発構想届(変更)

令和8年 7月 9 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市小浜3丁目11番11号
氏名 株式会社 三和建設
代表取締役 後藤 和男

(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 山本中1丁目207番1、208番、209番1、192番、193番			
	開発事業区域の面積	1288.22 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2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 () ☒ 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		宝塚市山本中1丁目宅地分譲計画		
	開発構想の目的		戸建住宅分譲(6区画)		
	予定建築物	用途	戸建住宅	住戸数	6 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	☒ 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12月1日 ごろ	
	☐ 対象外 ☐ 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:)		☐ 宝塚市建築主事 ☒ 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)

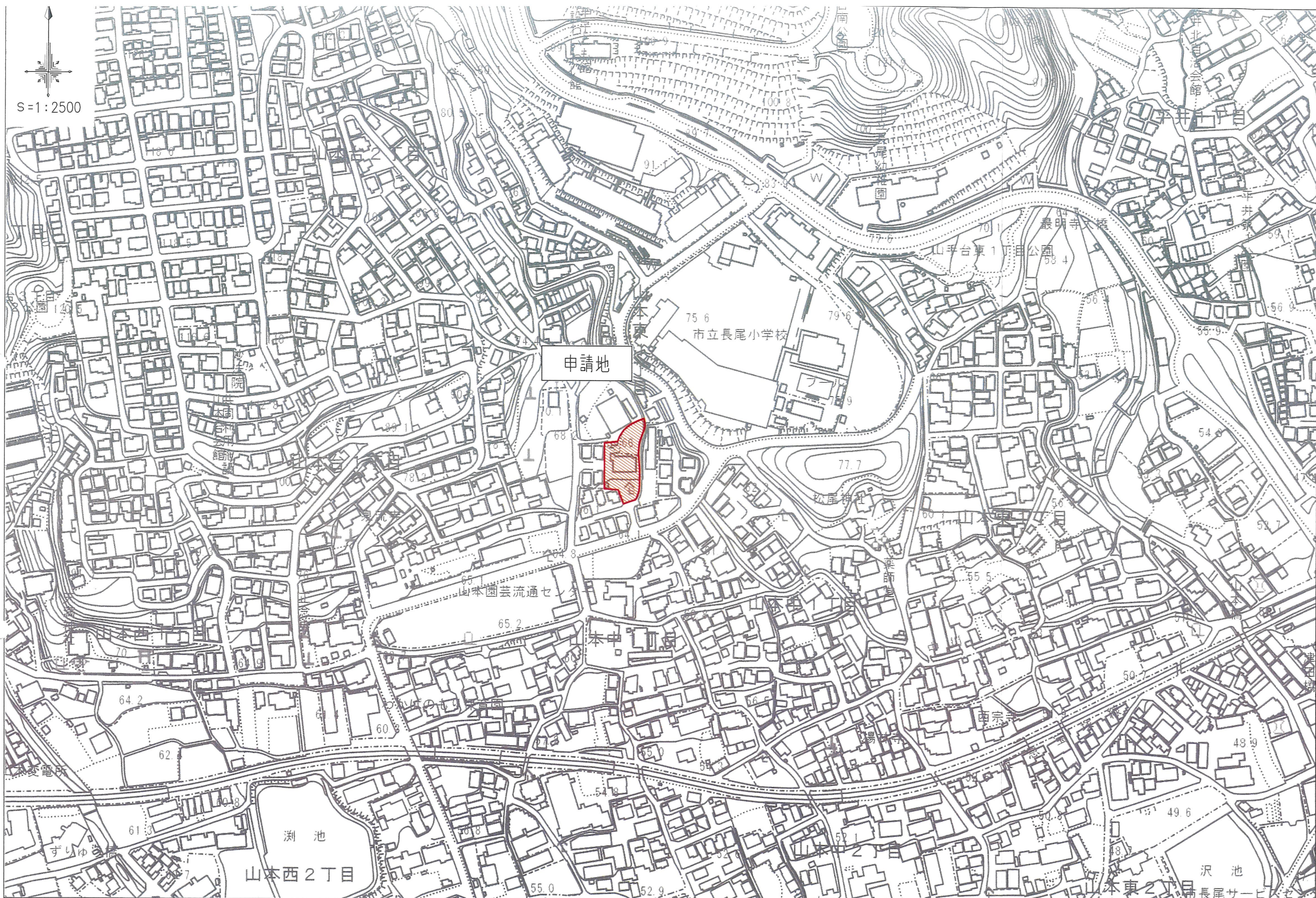
開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	殊更に小規模な開発事業区域を設定しません。
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	地区まちづくりルールはありません。
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設の整備を行います。
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	開発事業区域周辺における良好な住環境の保全に努めます。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	開発事業区域における防犯対策に努めます。
6 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。

宝塚市山本中 1 丁目・宅地分譲計画

変更箇所説明書

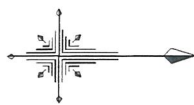
番号	項目	変更箇所
1	開発区域	変更なし（位置、面積）
2	開発構想の目的	変更なし（戸建住宅分譲・6 区画）
3	道路の種別	位置指定道路から宝塚市道へ変更（道路形状の変更）
4	歩行者専用道路	避難通路として、歩行者専用道路を追加
5	宅地の形状	上記に伴い、宅地形状の変更



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL. 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE	位置図	SCALE			DATE
				1 : 2500			2026. 06. 30
				DRAW	CHECK	CHECK	No.
							1

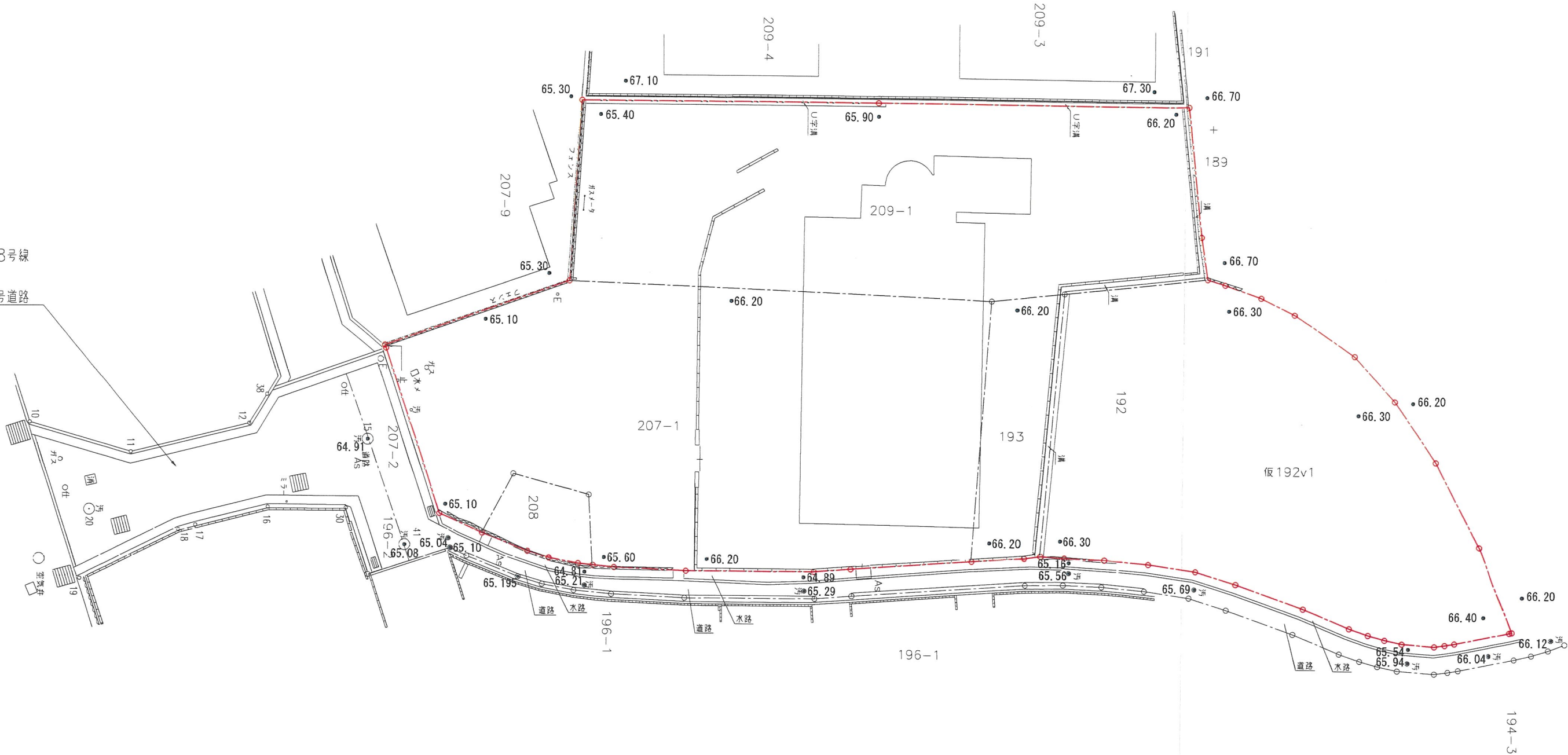


S=1:250

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 65.00

宝塚市道1123号線
建築基準法
第42条1項1号道路



変更後



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL 0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

山本中1丁目宅地造成工事

TITLE

現況平面図

SCALE

1:250

DATE

2026.06.30

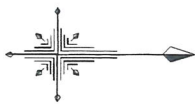
DRAW

CHECK

CHECK

No.

2



S=1:250

土地利用計画表（全体）

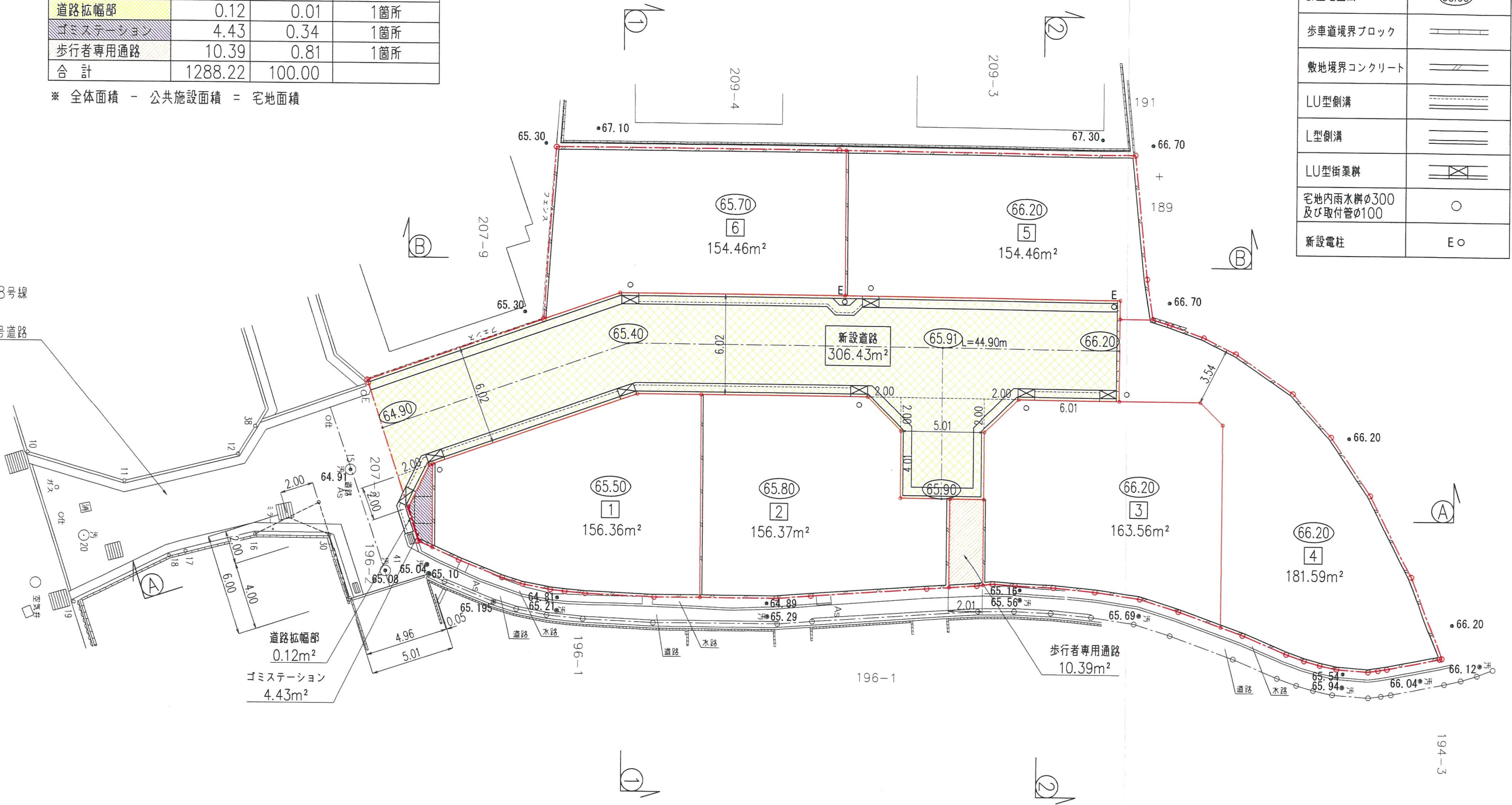
種 別	面積（㎡）	面積率（％）	備 考
宅 地	966.85	75.05	6区画
新設道路	306.43	23.79	幅員6.0m
道路拡幅部	0.12	0.01	1箇所
ゴミステーション	4.43	0.34	1箇所
歩行者専用通路	10.39	0.81	1箇所
合 計	1288.22	100.00	

※ 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 65.00
計画地盤高	○ (65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠柵	
宅地内雨水井φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○

宝塚市道1128号線
建築基準法
第42条1項1号道路



変更後



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL.0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事（一級）第01A02780号

PROJECT

山本中1丁目宅地造成工事

TITLE

土地利用計画平面図

SCALE

1:250

DATE

2026.07.08

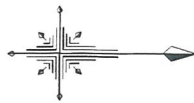
DRAW

CHECK

CHECK

No.

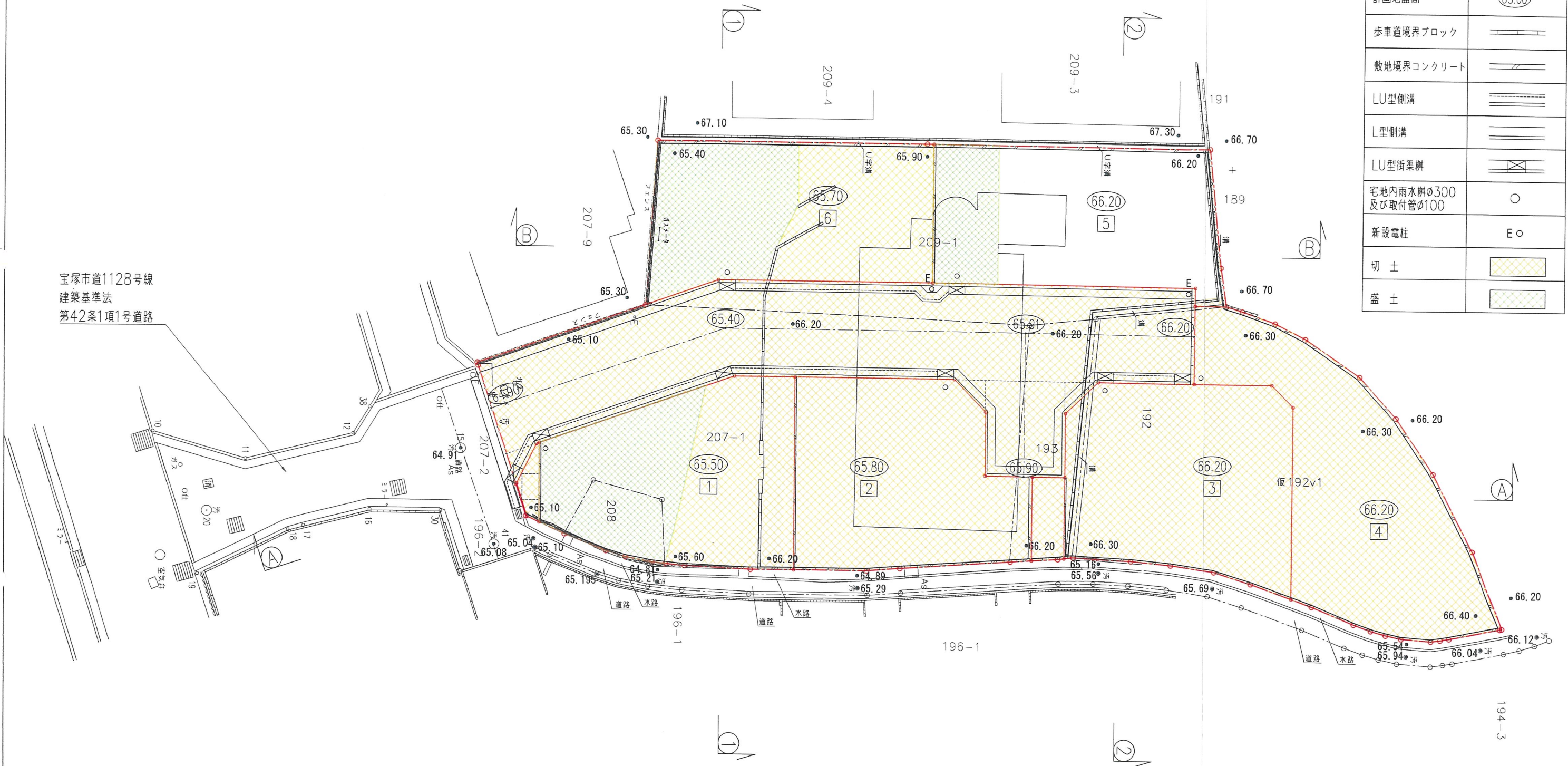
3



S=1:250

凡 例	
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 65.00
計画地盤高	(65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○
切 土	
盛 土	

宝塚市道1128号線
建築基準法
第42条1項1号道路



変更後

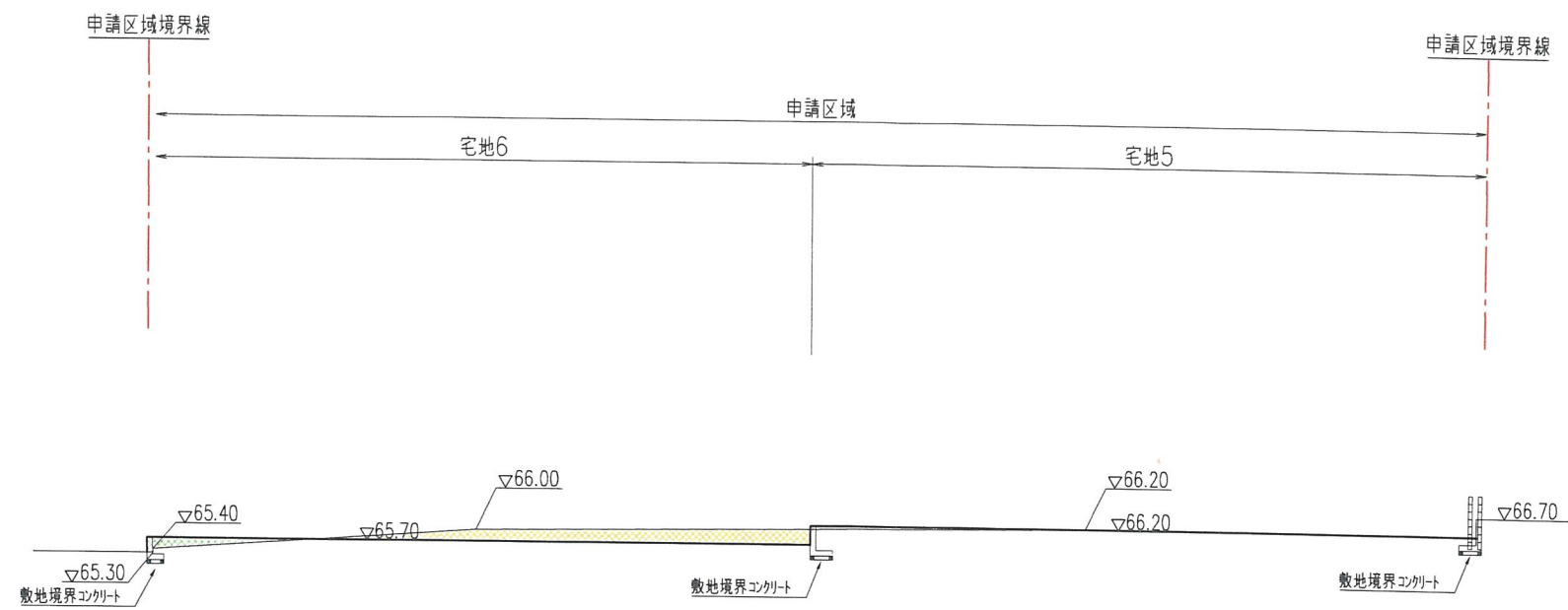


株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL 0797 (84) 5537
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE	造成計画平面図	SCALE	1:250	DATE	2026.07.09
				DRAW	CHECK	CHECK	No.
							4

断面 ③ - ③



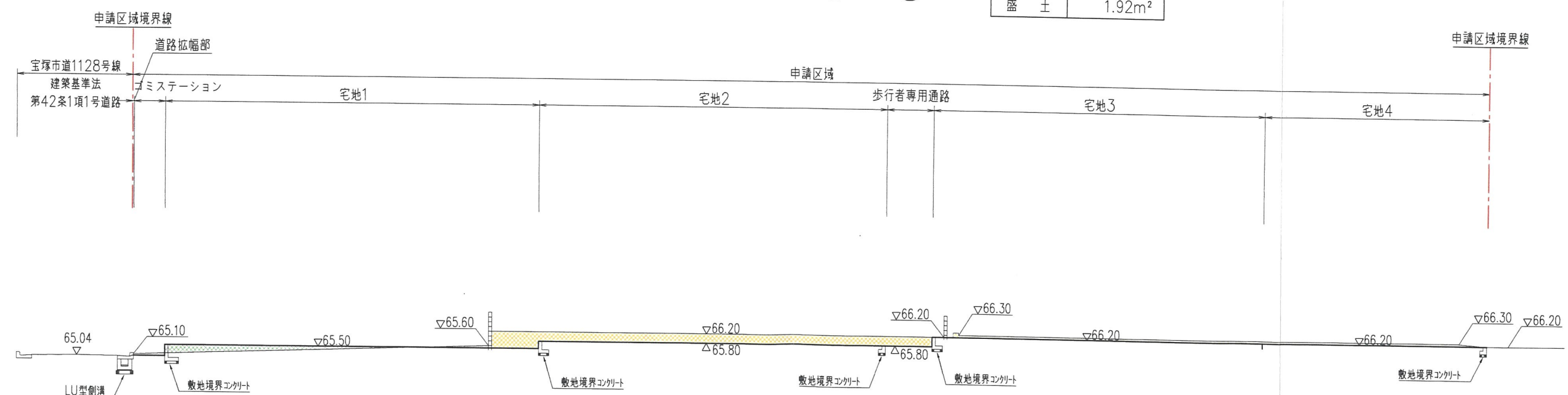
凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	---
切 土	黄点
盛 土	緑点

切 土	3.83m ²
盛 土	1.04m ²

DL=60.00

断面 ① - ①



切 土	10.69m ²
盛 土	1.92m ²

DL=60.00

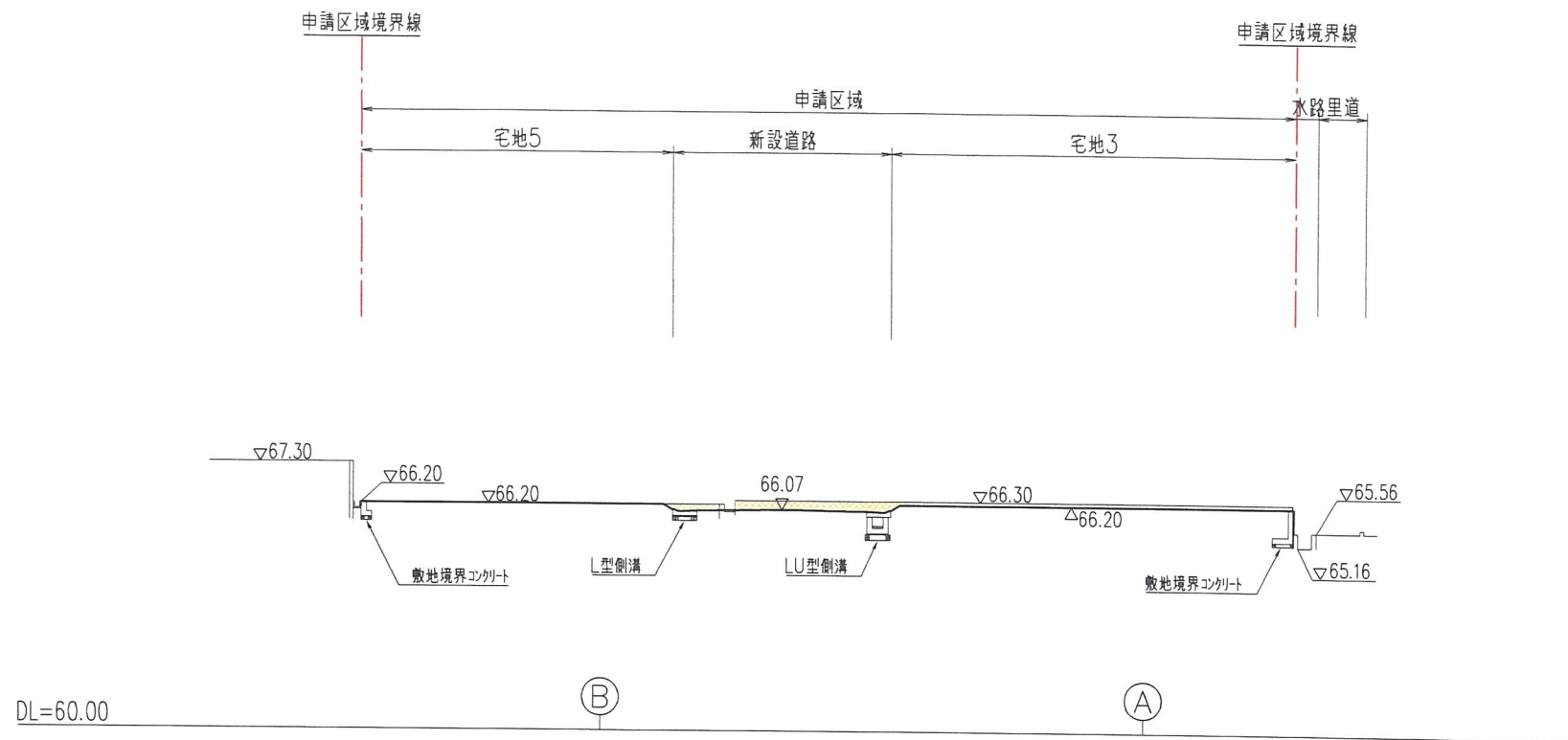
変更後



株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL 0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE	造成計画縦横断面図①	SCALE	1 : 200	DATE	2026.07.08
				DRAW	CHECK	CHECK	No. 5

断面②-②

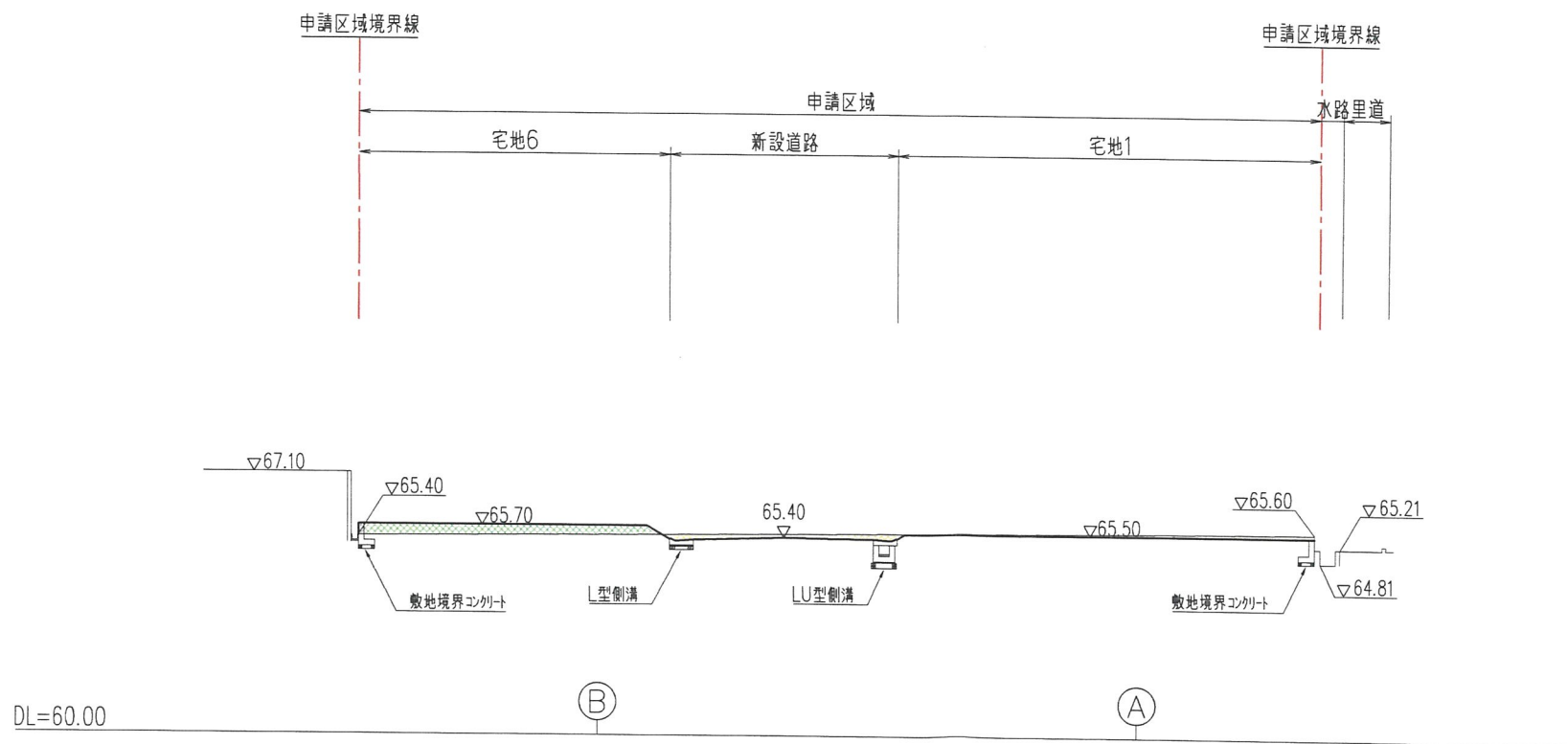


凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	
盛土	

切土	2.45m ²
盛土	0.00m ²

断面①-①



切土	1.46m ²
盛土	2.20m ²

変更後



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

山本中1丁目宅地造成工事

TITLE

造成計画縦横断面図②

SCALE

1 : 200

DATE

2026. 07. 08

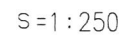
DRAW

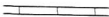
CHECK

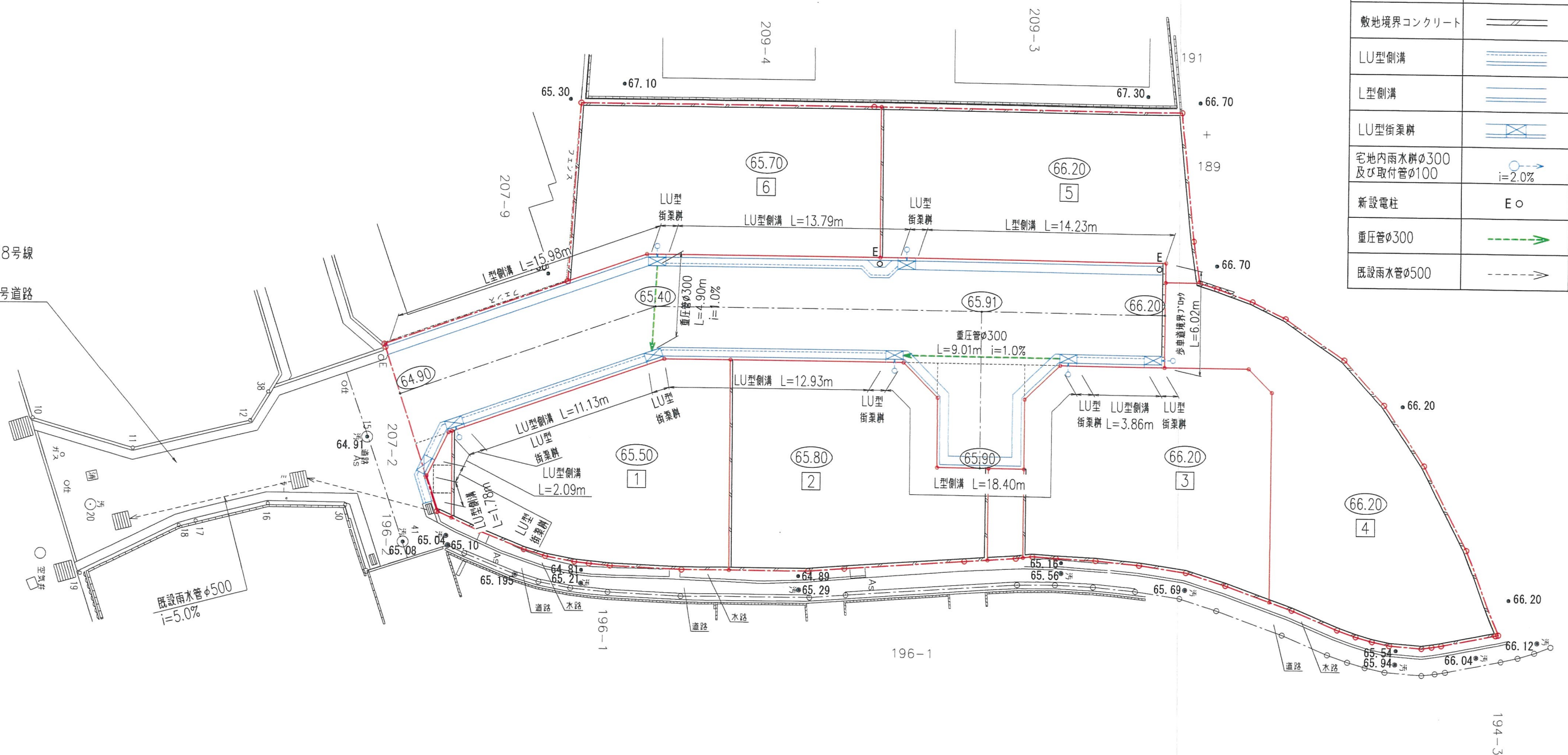
CHECK

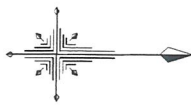
No.

6



名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 65.00
計画地盤高	(65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	 i=2.0%
新設電柱	E○
重圧管φ300	
既設雨水管φ500	





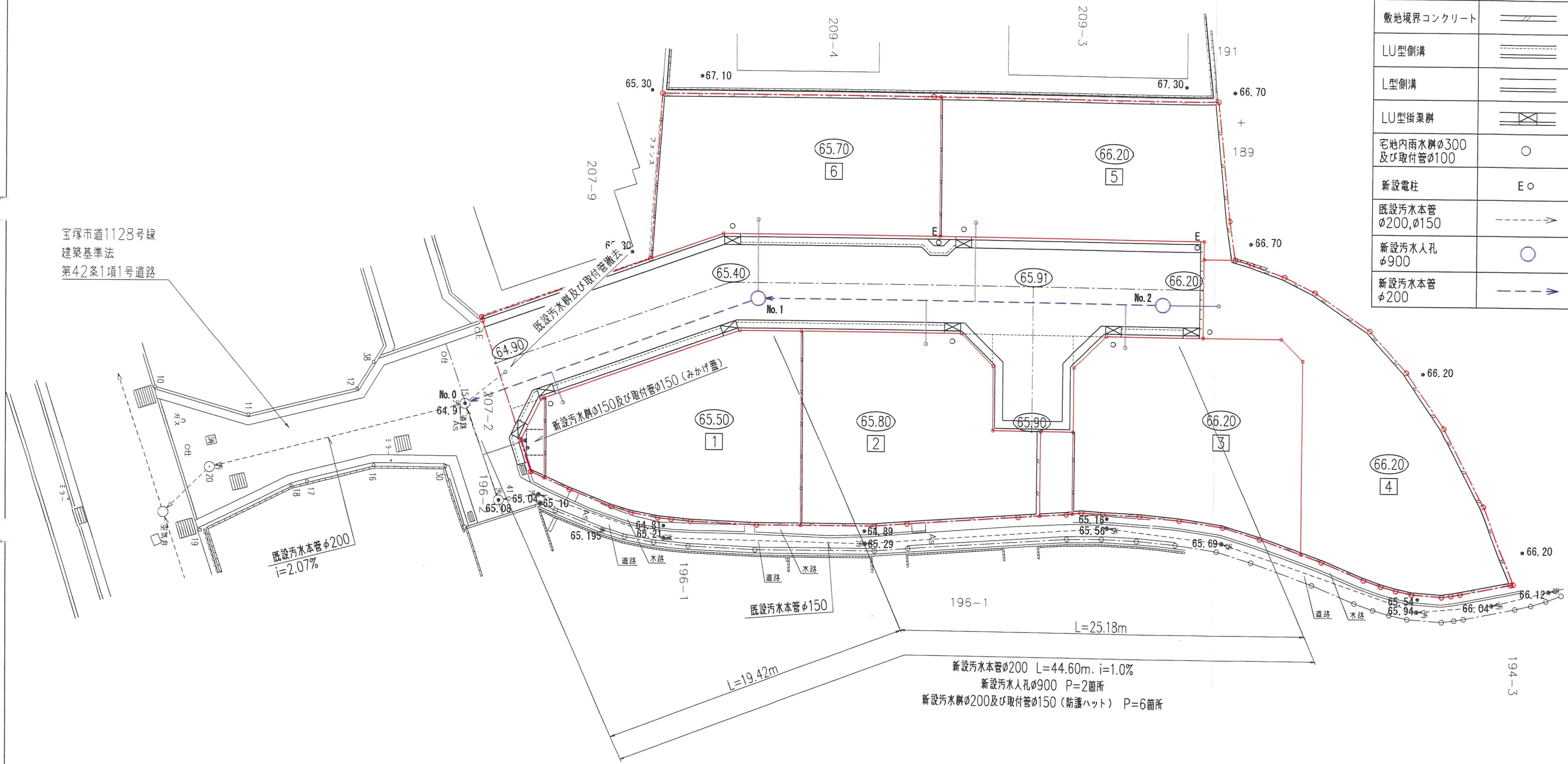
S=1:250

宝塚市道1128号線
建築基準法
第42条1項1号道路

既設汚水本管φ200
i=2.07%

新設汚水弁φ200 及び取付管φ150	
新設汚水弁φ300 及び取付管φ200	
新設汚水弁φ150 及び取付管φ150	
既設汚水弁 及び取付管撤去	

凡 例	
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 65.00
計画地盤高	(65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠弁	
宅地内雨水弁φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○
既設汚水本管 φ200,φ150	
新設汚水人孔 φ900	○
新設汚水本管 φ200	



新設汚水本管φ200 L=44.60m. i=1.0%
新設汚水人孔φ900 P=2箇所
新設汚水弁φ200及び取付管φ150 (防護ハット) P=6箇所

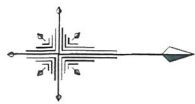
変更後



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL 0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE	汚水排水施設計画平面図	SCALE	1:250	DATE	2026.07.09
		DRAW		CHECK		CHECK	No. 8



S=1:250

宝塚市道1128号線
建築基準法
第42条1項1号道路

既設水道本管φ75
既設ガス本管φ50

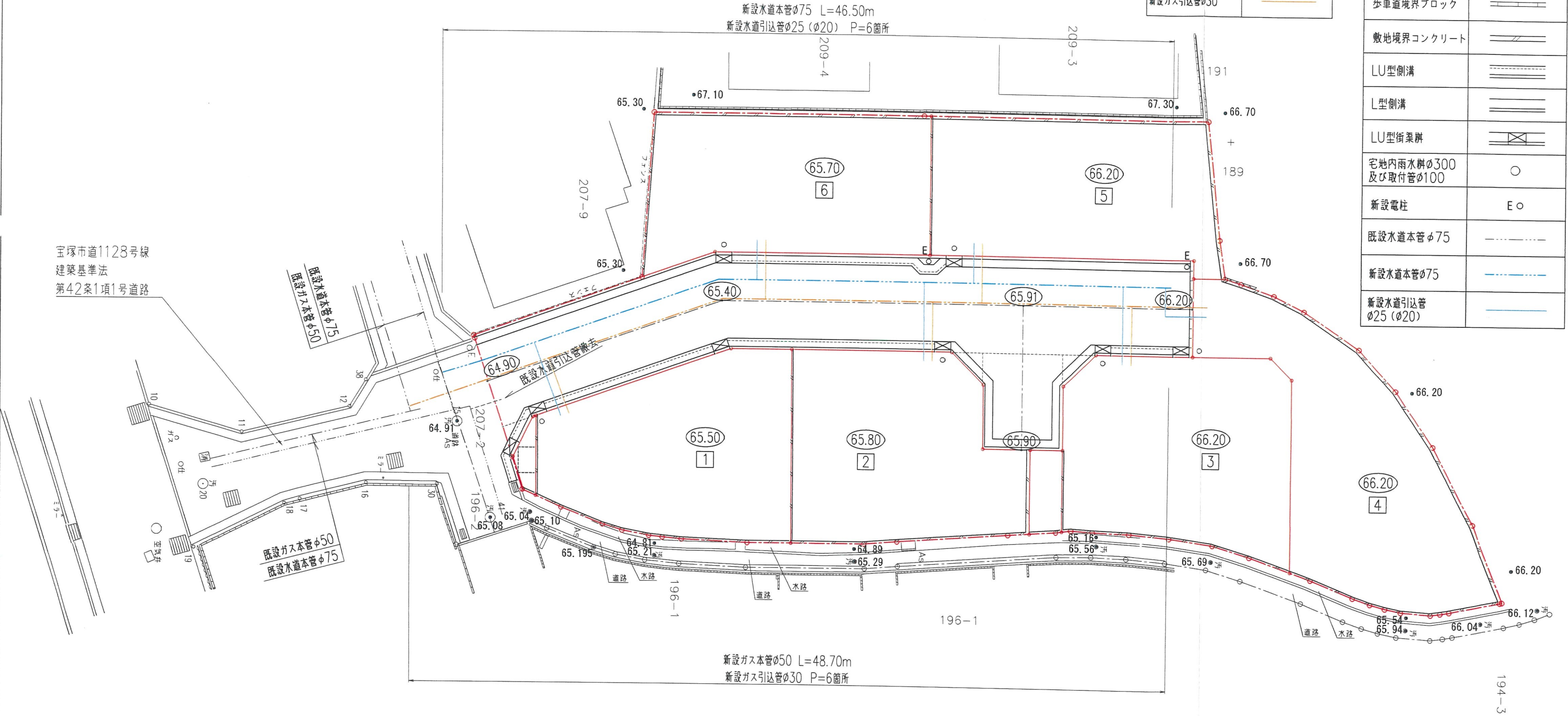
既設ガス本管φ50
既設水道本管φ75

新設水道本管φ75 L=46.50m
新設水道引込管φ25 (φ20) P=6箇所

新設ガス本管φ50 L=48.70m
新設ガス引込管φ30 P=6箇所

既設水道引込管φ20撤去	-----
既設ガス本管φ50	-----
新設ガス本管φ80	-----
新設ガス引込管φ30	-----

凡 例	
名 称	記 号
申請区域境界線	-----
現況地盤高	● 65.00
計画地盤高	○ (65.00)
歩車道境界ブロック	=====
敷地境界コンクリート	=====
LU型側溝	=====
L型側溝	=====
LU型街渠柵	=====
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E ○
既設水道本管φ75	-----
新設水道本管φ75	-----
新設水道引込管 φ25 (φ20)	-----



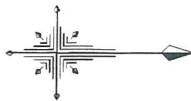
変更後



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

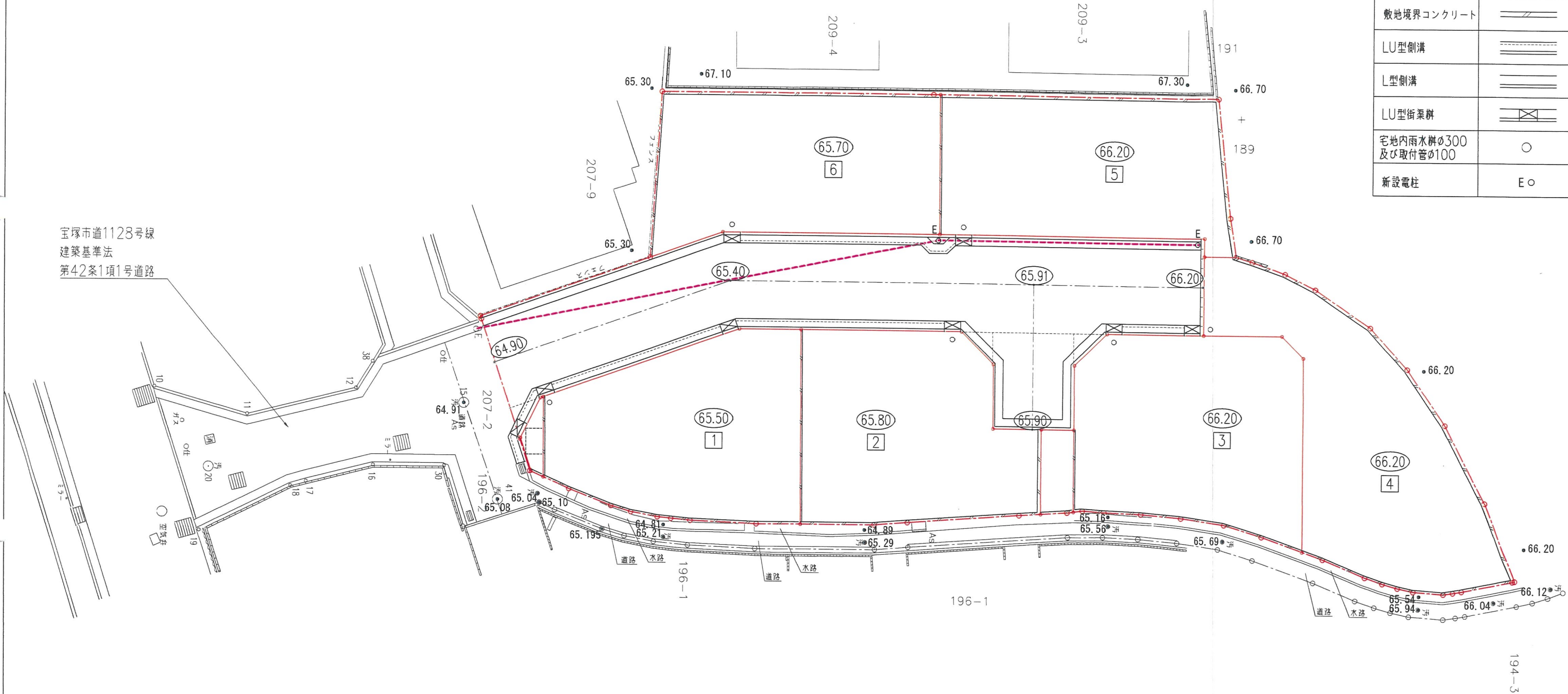
PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE	水道・ガス施設計画平面図	SCALE	1:250	DATE	2026.07.09
				DRAW	CHECK	CHECK	No.
							9



S=1:250

凡 例	
名称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 65.00
計画地盤高	(65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○

宝塚市道1128号線
建築基準法
第42条1項1号道路



変更後



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE	電柱計画平面図	SCALE	1:250	DATE	2026.07.10
				DRAW	CHECK	CHECK	No.
							10



名 稱	記 号
申請區域境界線	
現況地盤高	• 65.00



宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

山本中1丁目宅地造成工事

現況平面図

1 : 200

DATE	2026.06.30
------	------------

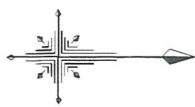
	CHECK
--	-------

	CHECK
--	-------

	CHE CH
--	--------

	Yes	No
--	-----	----

2



S=1:200

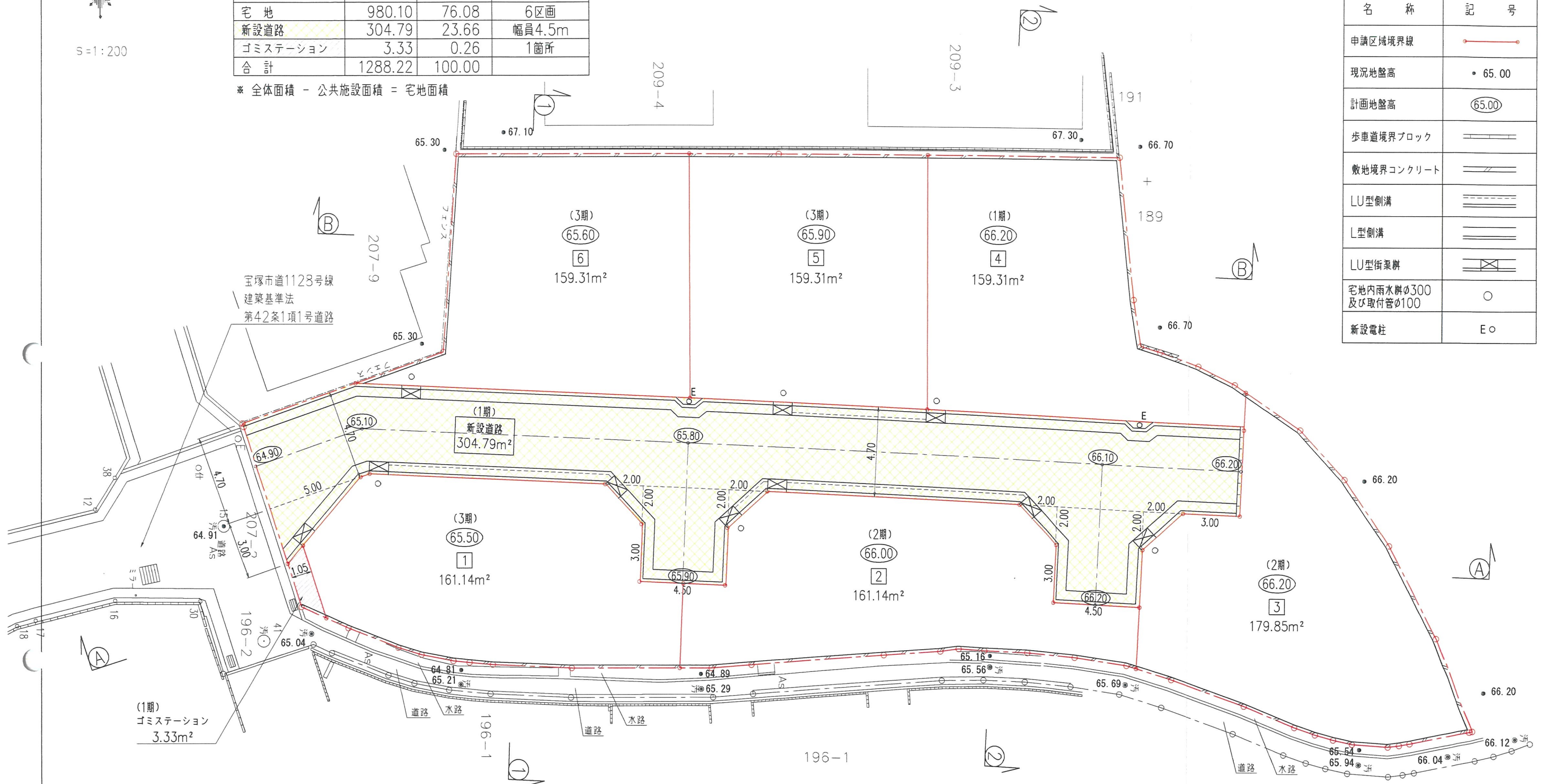
土地利用計画表（全体）

種 別	面積（㎡）	面積率（％）	備 考
宅 地	980.10	76.08	6区画
新設道路	304.79	23.66	幅員4.5m
ゴミステーション	3.33	0.26	1箇所
合 計	1288.22	100.00	

※ 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 65.00
計画地盤高	○ (65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠排水	
宅地内雨水排水300及び取付管100	○
新設電柱	E ○



（令和8年12月～令和9年9月）
土地利用計画表（1期） 4号地の建物の検査済（完了）

種 別	面積（㎡）	面積率（％）	備 考
宅 地	159.35	34.09	1区画
新設道路	304.79	65.20	幅員4.5m
ゴミステーション	3.33	0.71	1箇所
合 計	467.47	100.00	

※ 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

（令和9年10月～令和10年3月）
土地利用計画表（2期） 2、3号地の内1戸の建物の検査済（完了）

種 別	面積（㎡）	面積率（％）	備 考
宅 地	340.99	100.00	2区画
合 計	340.99	100.00	

土地利用計画表（3期） （令和10年4月～令和10年11月）

種 別	面積（㎡）	面積率（％）	備 考
宅 地	479.76	100.00	3区画
合 計	479.76	100.00	

変更前



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL.0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事（一級）第01A02780号

PROJECT

山本中1丁目宅地造成工事

TITLE

土地利用計画平面図

SCALE

1 : 200

DATE

2026.07.03

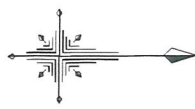
DRAW

CHECK

CHECK

No.

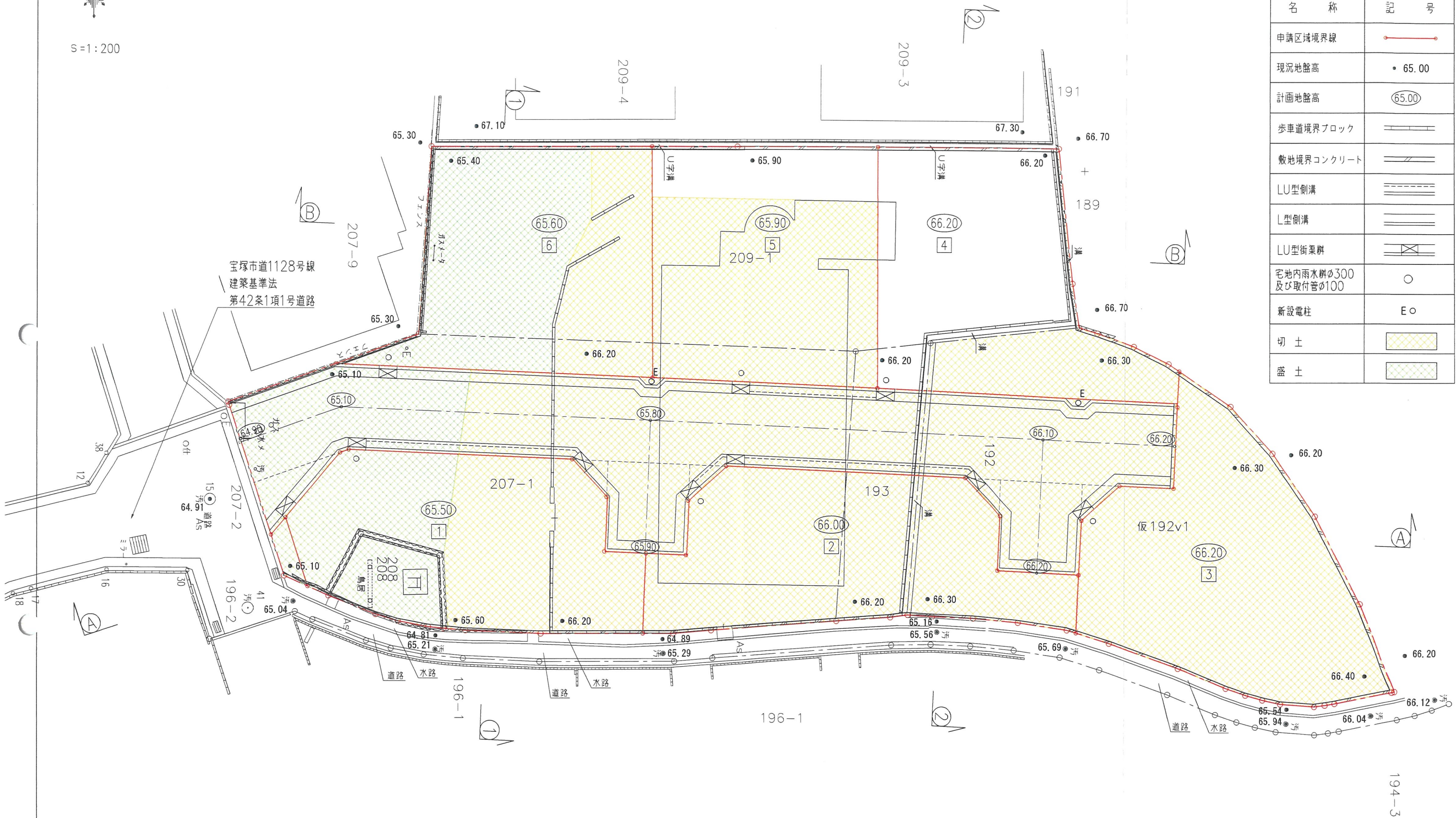
3



S=1:200

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 65.00
計画地盤高	(65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○
切 土	
盛 土	



変更前

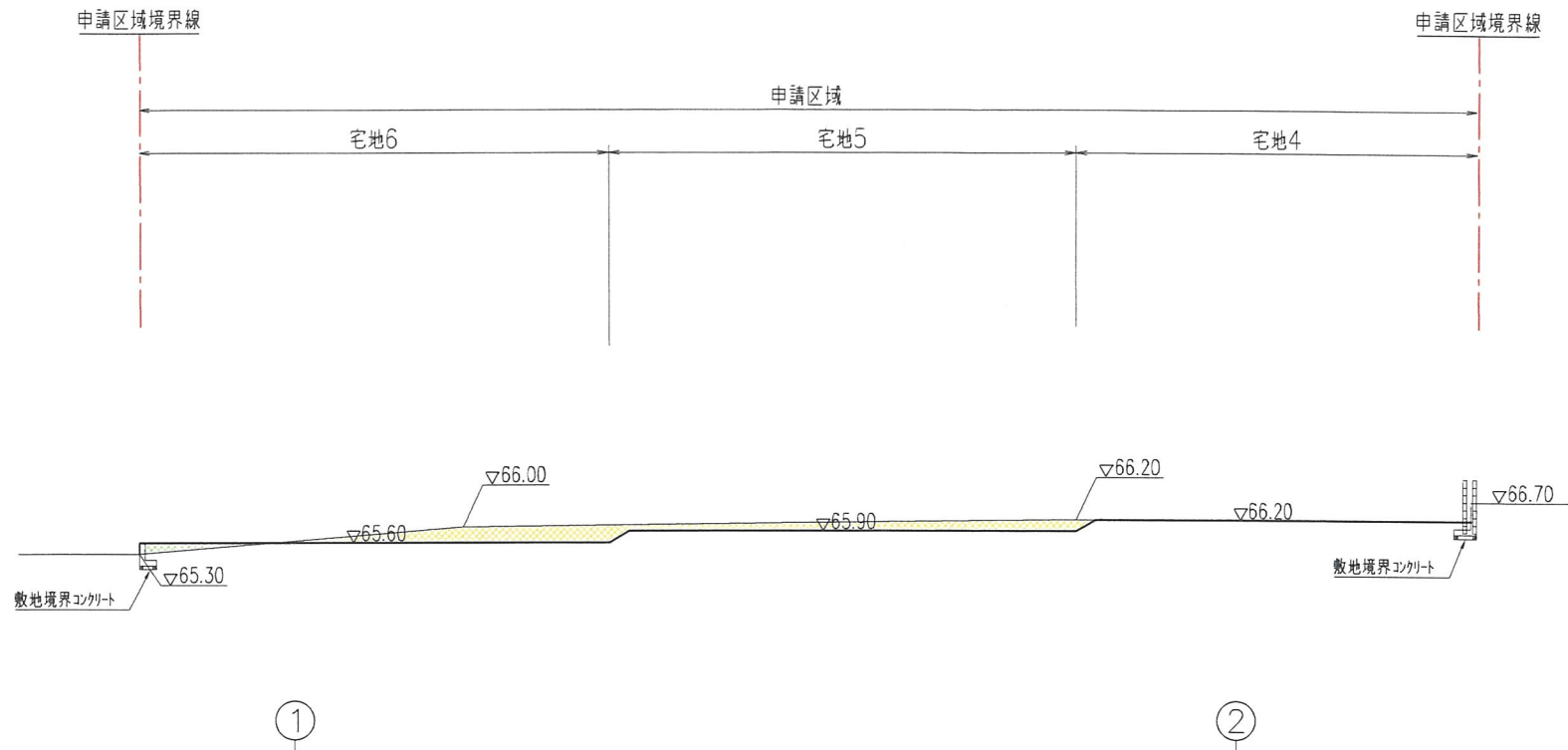


株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL.0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE	造成計画平面図	SCALE	1:200	DATE	2026.06.30
				DRAW	CHECK	CHECK	No. 4

断面 ③ - ③

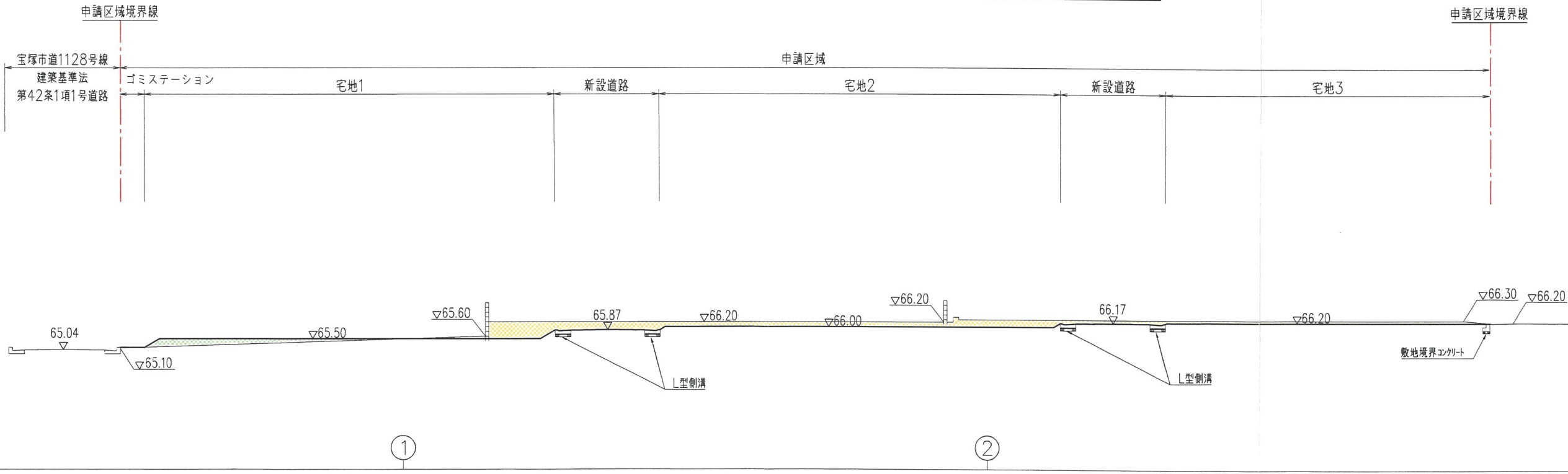


凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	---
切 土	■
盛 土	■

切 土	5.58m ²
盛 土	0.55m ²

断面 ① - ①



切 土	9.51m ²
盛 土	1.98m ²

変更前

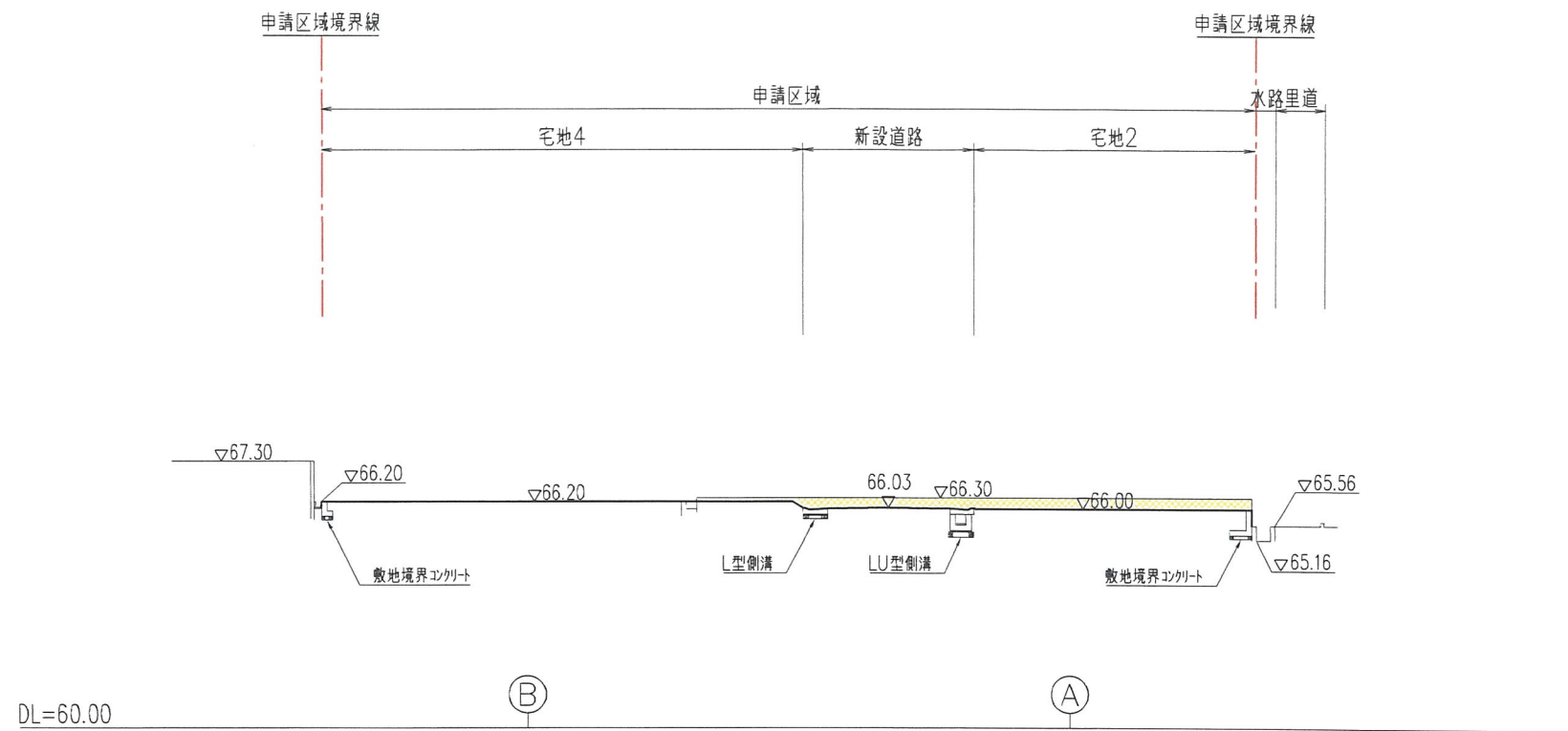


株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797-(84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE	造成計画縦横断面図①	SCALE	1 : 200	DATE	2026. 07. 01
				DRAW	CHECK	CHECK	No. 5

断面②-②

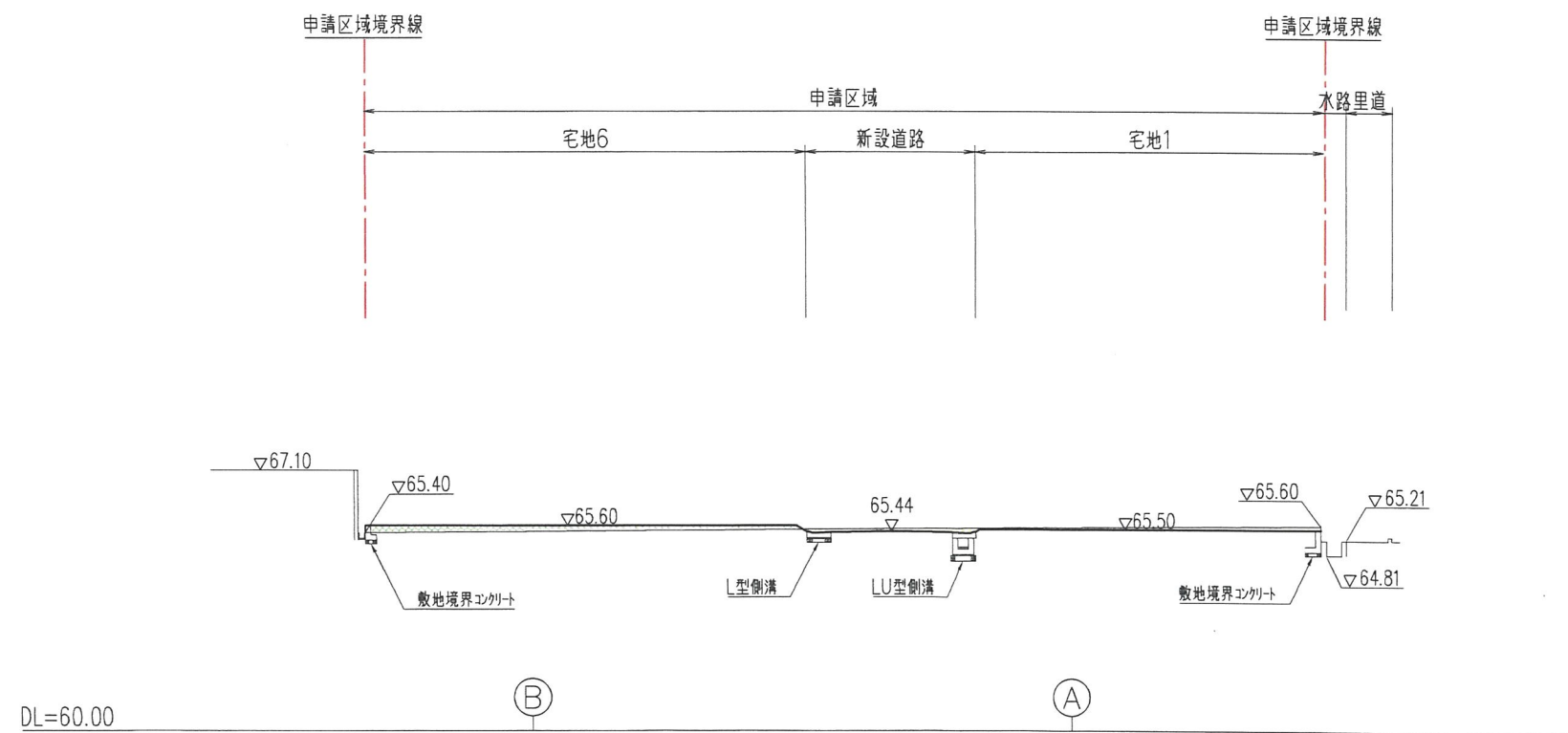


凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	
盛土	

切土	3.98m ²
盛土	0.00m ²

断面①-①



切土	1.03m ²
盛土	1.86m ²

変更前



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL 0797-(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

山本中1丁目宅地造成工事

TITLE

造成計画縦横断面図②

SCALE

1 : 200

DATE

2026. 07. 01

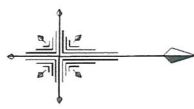
DRAW

CHECK

CHECK

No.

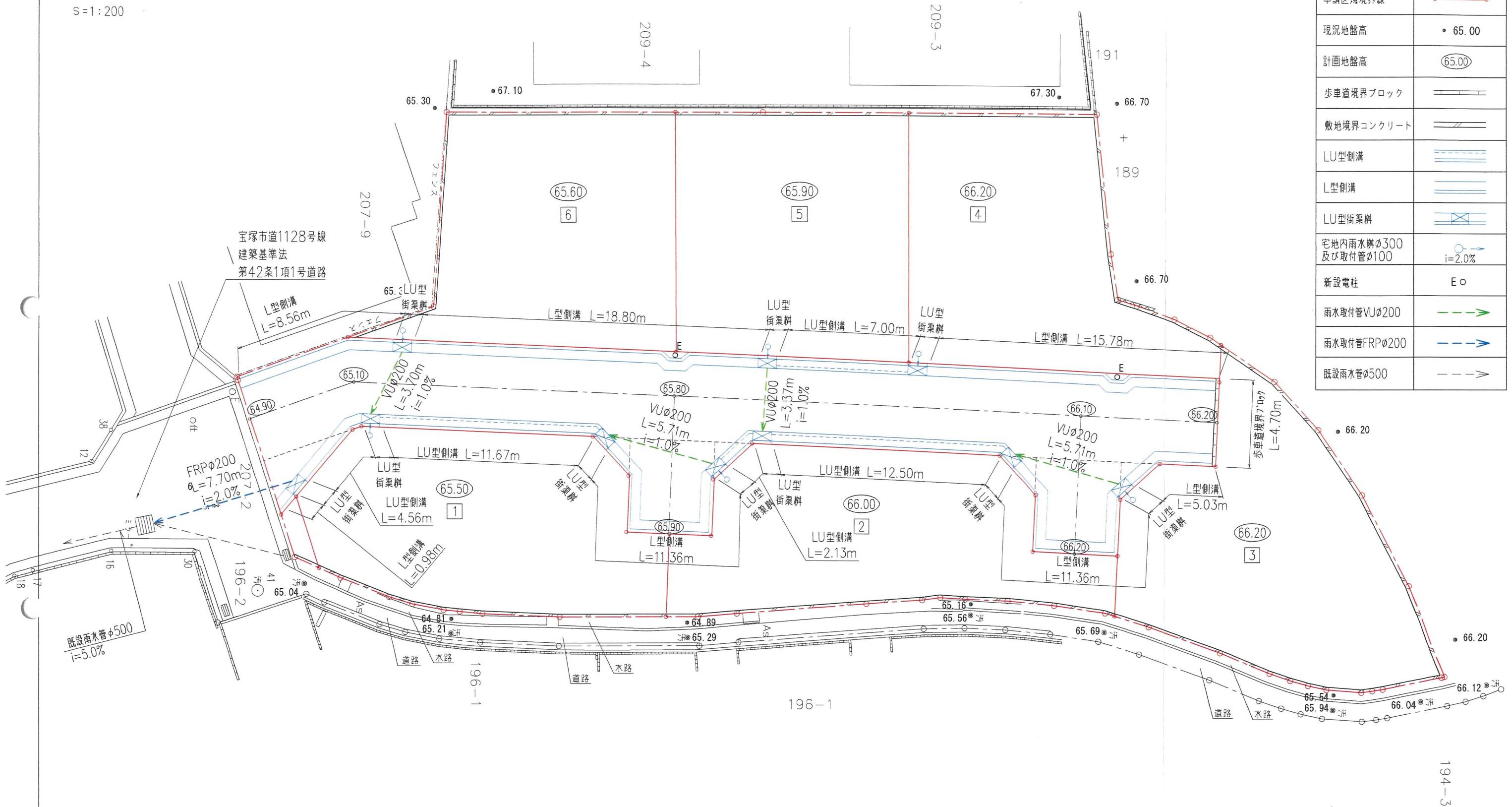
6



S=1:200

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 65.00
計画地盤高	(65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	i=2.0%
新設電柱	E ○
雨水取付管VUφ200	
雨水取付管FRPφ200	
既設雨水管φ500	



変更前



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL.0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

山本中1丁目宅地造成工事

TITLE

道路・雨水排水施設計画断面図

SCALE

1:200

DATE

2026.07.03

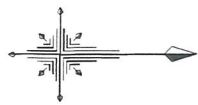
DRAW

CHECK

CHECK

No

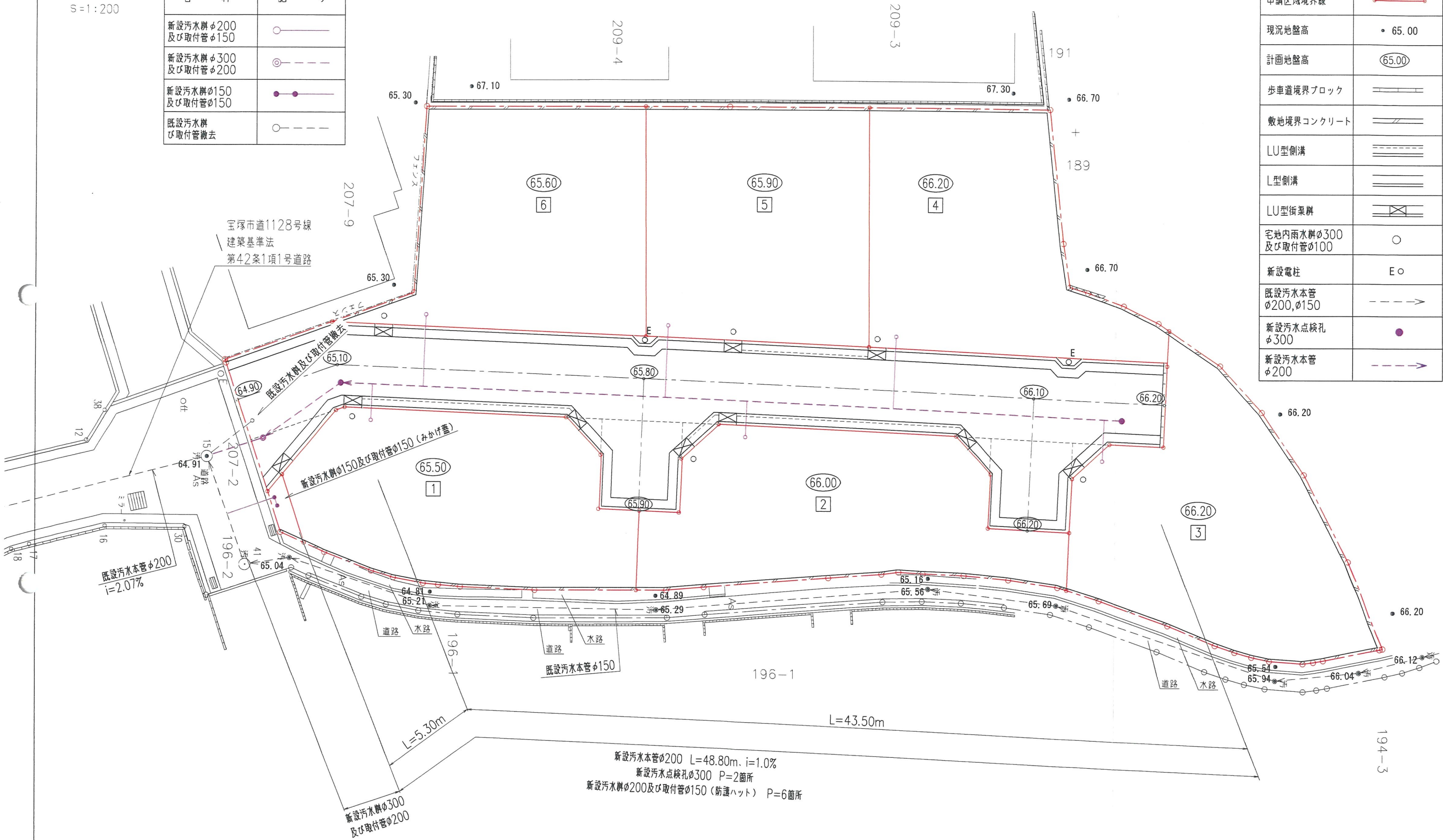
7



S=1:200

名 称	記 号
新設汚水枦φ200 及び取付管φ150	
新設汚水枦φ300 及び取付管φ200	
新設汚水枦φ150 及び取付管φ150	
既設汚水枦 び取付管撤去	

凡 例	
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 65.00
計画地盤高	○ (65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠枦	
宅地内雨水枦φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○
既設汚水本管 φ200,φ150	- - - - ->
新設汚水点検孔 φ300	●
新設汚水本管 φ200	- - - - ->



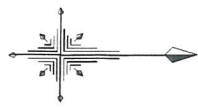
変更前



株式会社三和建設一級建築士事務所

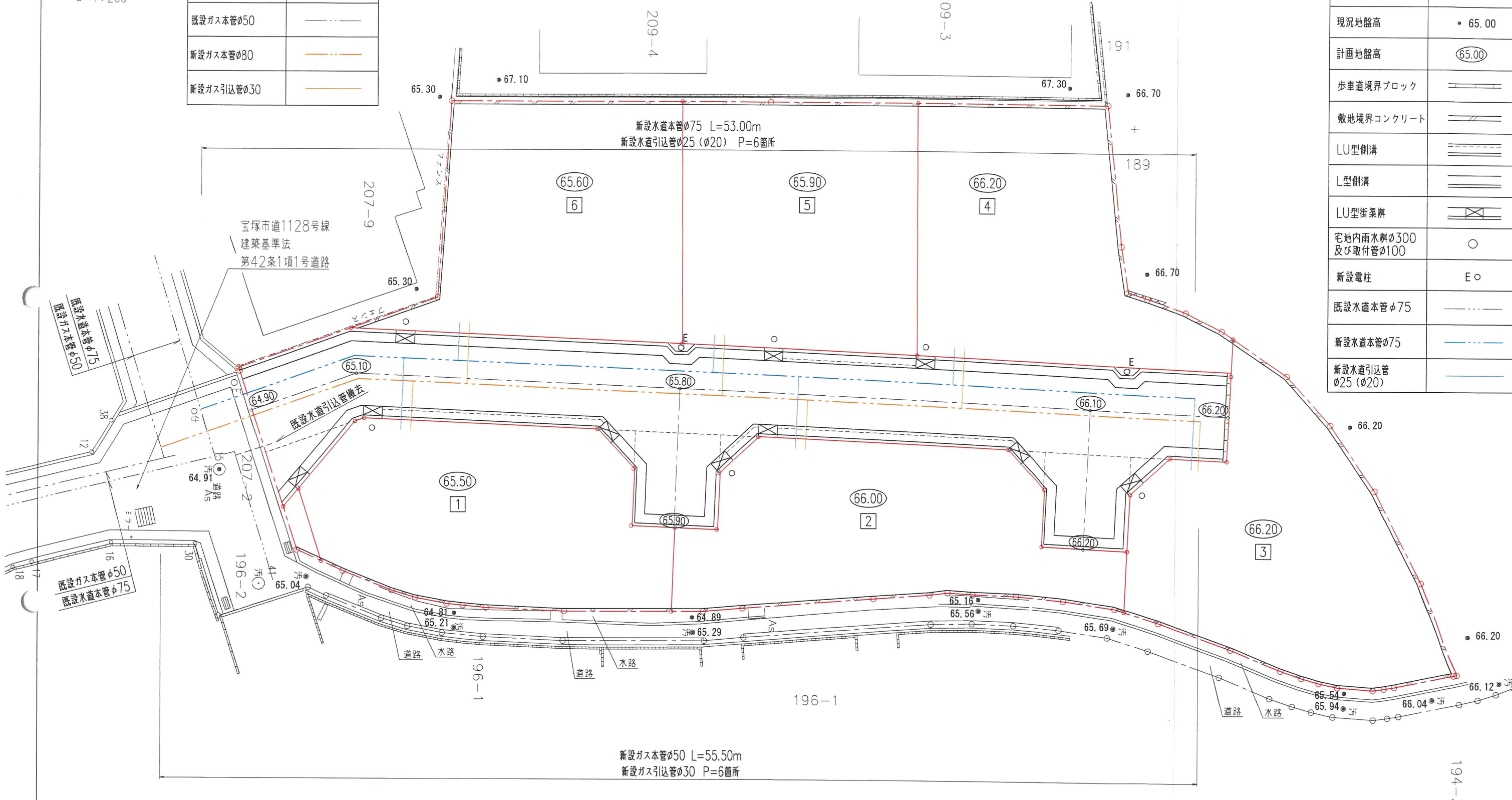
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL. 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE	污水排水施設計画平面図	SCALE	1 : 200	DATE	2026. 06. 30
		DRAW	CHECK	CHECK	No.	8	



S=1:200

既設水道引込管φ20撤去	----
既設ガス本管φ50	----
新設ガス本管φ80	----
新設ガス引込管φ30	----



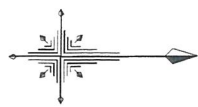
凡 例	
名 称	記 号
申請区域境界線	----
現況地盤高	● 65.00
計画地盤高	○ (65.00)
歩車道境界ブロック	----
敷地境界コンクリート	----
LU型側溝	----
L型側溝	----
LU型街渠柵	----
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○
既設水道本管φ75	----
新設水道本管φ75	----
新設水道引込管 φ25 (φ20)	----

変更前



株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL. 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

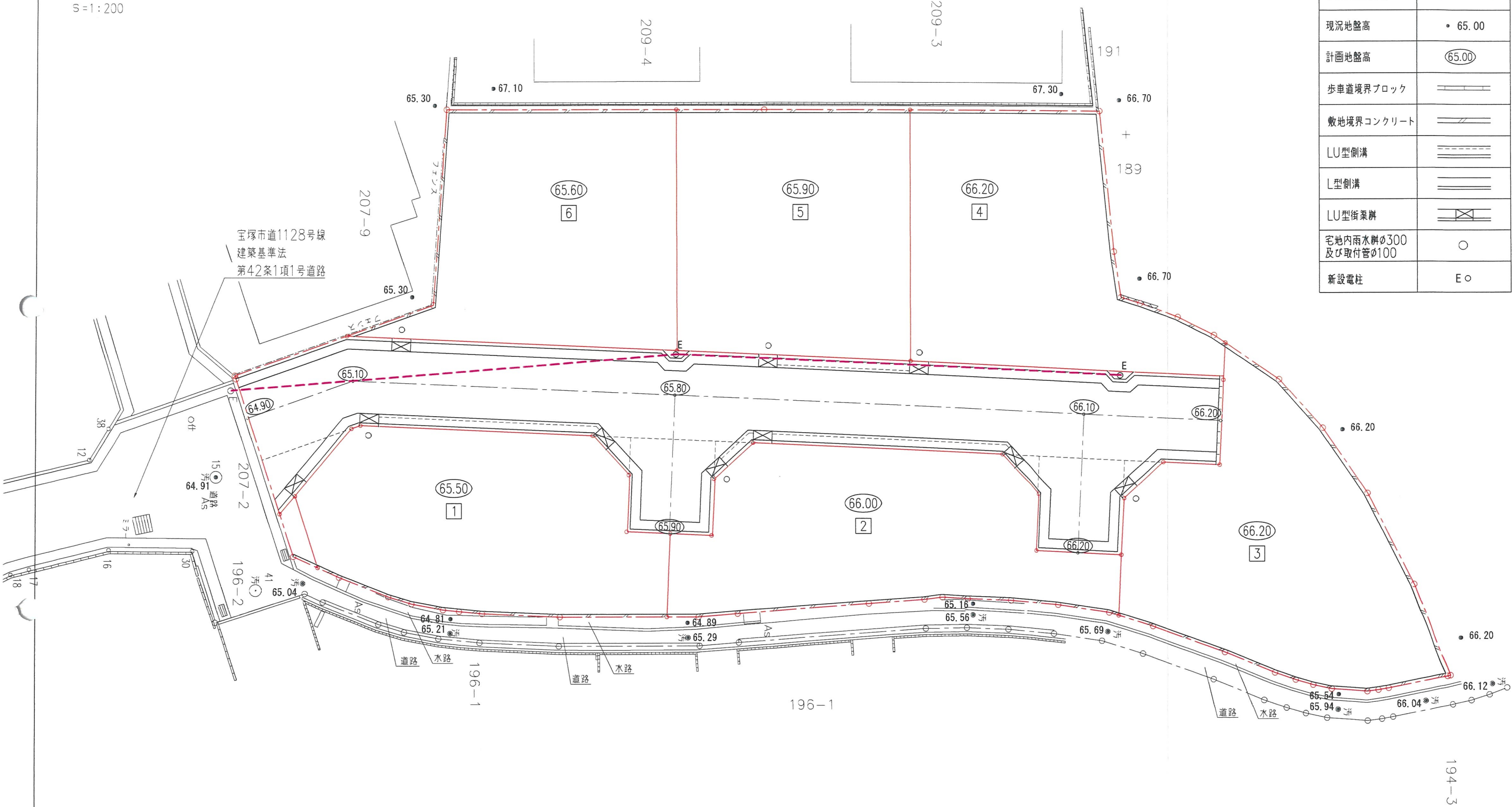
PROJECT	山本中1丁目宅地造成工事	TITLE 水道・ガス施設計画平面図	SCALE 1 : 200			DATE 2026. 06. 30
			DRAW	CHECK	CHECK	No. 9



S=1:200

凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 65.00
計画地盤高	○ (65.00)
歩車道境界ブロック	
敷地境界コンクリート	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E ○



変更前



株式会社三和建设一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

山本中1丁目宅地造成工事

TITLE

電柱計画平面図

SCALE

1:200

DATE

2026.06.30

DRAW

CHECK

CHECK

No.

10