

開発構想届

令和8年 9月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 川西市寺畑1丁目14番9号

株式会社 雲雀丘ビルダー販売

氏名 代表取締役 丘田 守

(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 口谷東3丁目35番1			
	開発事業区域の面積	2263.88 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	☐ 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	宝塚市口谷東3丁目宅地分譲計画			
	開発構想の目的	戸建住宅分譲(19区画) 17			
	予定建築物	用途	戸建住宅	住戸数	17 戸
	階数	地上 2 階 / 地下 階	高さ	8 m	
	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9年3月1日 ごろ	
建築確認を受ける機関	☐ 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

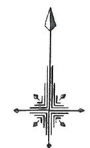
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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。



S=1:2500

橋2

春日神社

申請地

口谷西3

口谷東3

三木外科
川西なかお内科・呼吸器内

山本丸橋4

丸橋小

丸橋

丸橋

妙久寺

ローソン

加茂小

加茂

中国道

176

久代3

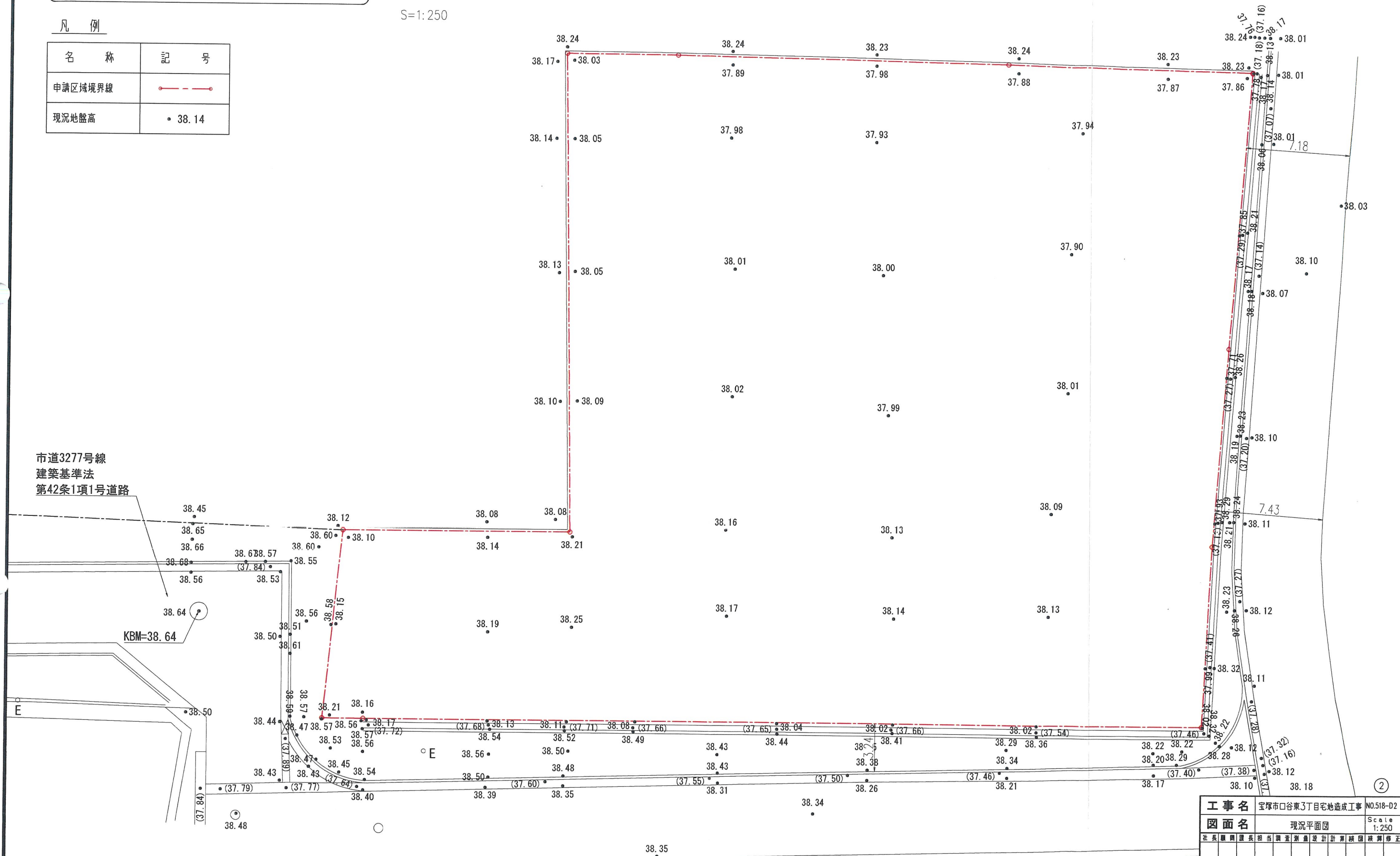
山本野里3

工 事 名	宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事	N0.518-01
図 面 名	位 置 図	Scale 1:2500
社 長 副 社 長 技 術 監 査 監 査 設 計 監 査 監 査 監 査 監 査 監 査 監 査		
(作成日) R8.05.19 (修正日)		
監 査 コンサルタント (建築・土木・設計) 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 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)		

100m

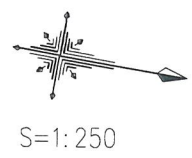
凡 例

市道3277号線
建築基準法
第42条1項1号道路



工 事 名		宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事		N0.518-D2	
図 面 名		現況平面図		Scale 1:250	
社	長	副 長	担 当	調 査	測 量
設 計	計 算	校 対	検 算	修 正	
(作成日) R8・05・20 (修正日) R8・09・04 (建設コンサルタント (道路・下水道部)・技術士 関典夫・主任技師 渡辺士土・地家理准士一級建築士)					
 株式 会社		ア ア ク 設 計 土木設計課			
〒655-0122 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@ipc.aac.ne.jp			TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5130 (事務)		

宝塚市口谷東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	● 38.14
計画地盤高	○ (38.70)
敷地境界コンクリート	——/——/——/——
L型擁壁	——/——/——/——
歩車道境界ブロック	——/——/——/——
LU型側溝	——/——/——/——
L型側溝	——/——/——/——
LU型街渠柵	——/——/——/——
NK柵	——/——/——/——
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○

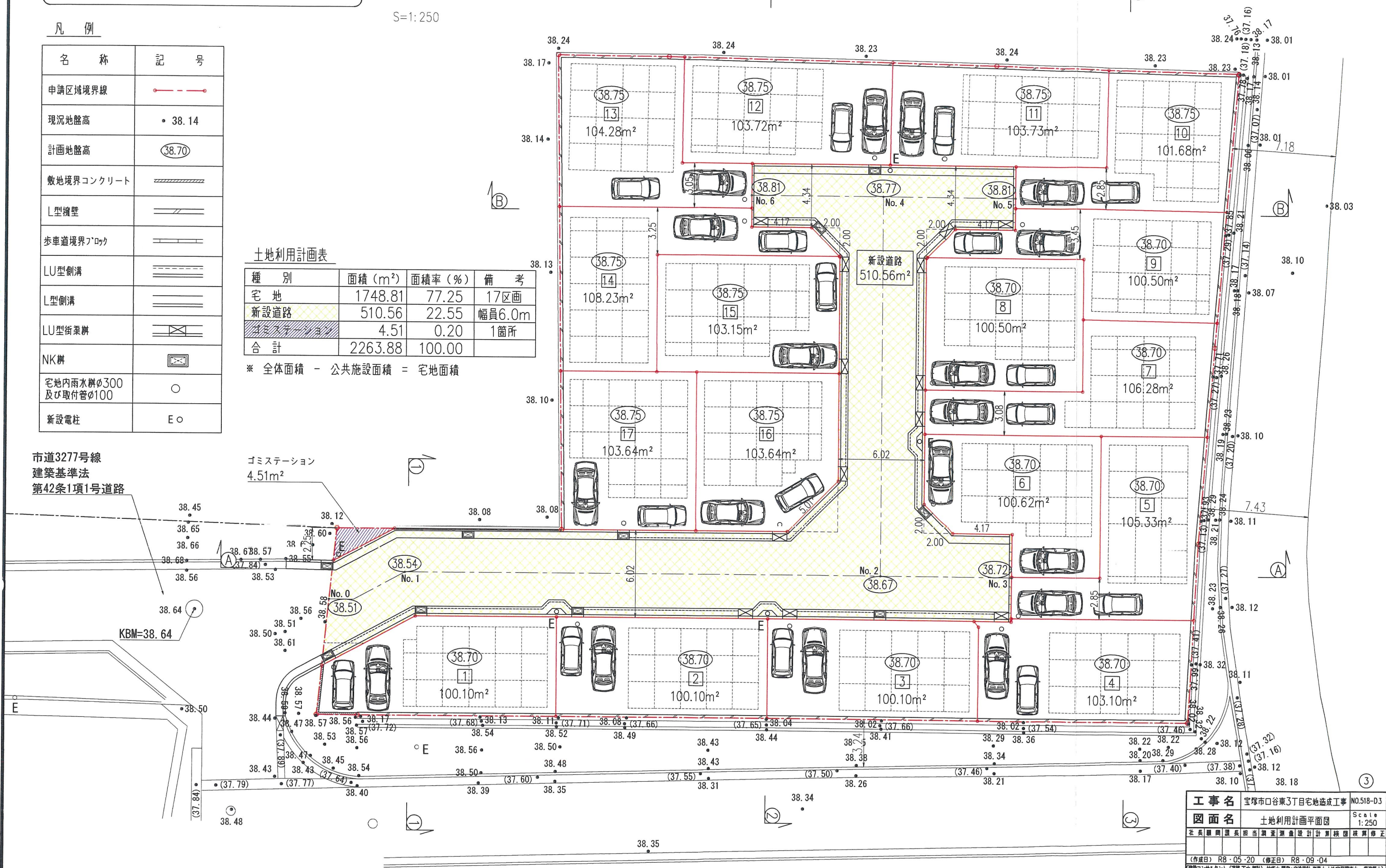
土地利用計画表

種 別	面積 (m ²)	面積率 (%)	備 考
宅 地	1748.81	77.25	17区画
新設道路	510.56	22.55	幅員6.0m
ゴミステーション	4.51	0.20	1箇所
合 計	2263.88	100.00	

※ 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

市道3277号線
建築基準法
第42条1項1号道路

ゴミステーション
4.51m²



工 事 名 宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事 NO.518-D3

図 面 名 土地利用計画平面図 Scale 1:250

社 長 副 社 長 技 術 士 監 査 者 設 計 者 計 算 者 検 査 者 修 正 者

(作成日) R8・05・20 (修正日) R8・09・04

(建設コンサルタント (道路・下水・橋梁) 技術士 関根 宅地設計・測量士 土家 建築士 一級建築士)

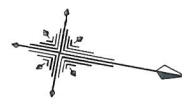
株式会社 アーク設計 土木設計課

〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)

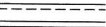
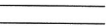
E-mail: ooc@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)

3

凡 例

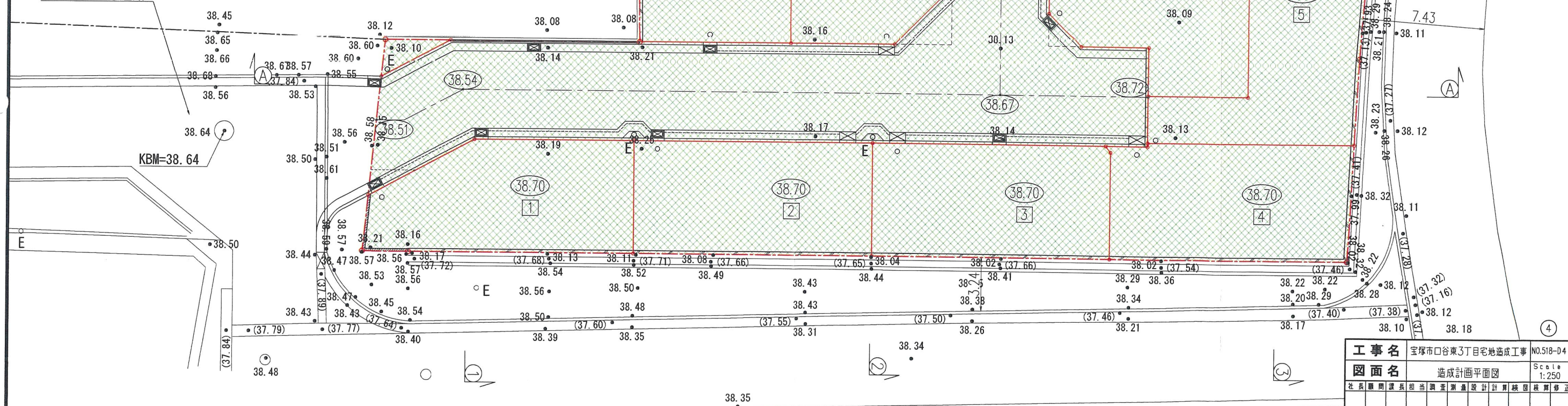


S=1:250

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 38.14
計画地盤高	(38.70)
敷地境界コンクリート	
L型擁壁	
歩車道境界アソック	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠柵	
NK柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○

切 土	
盛 土	

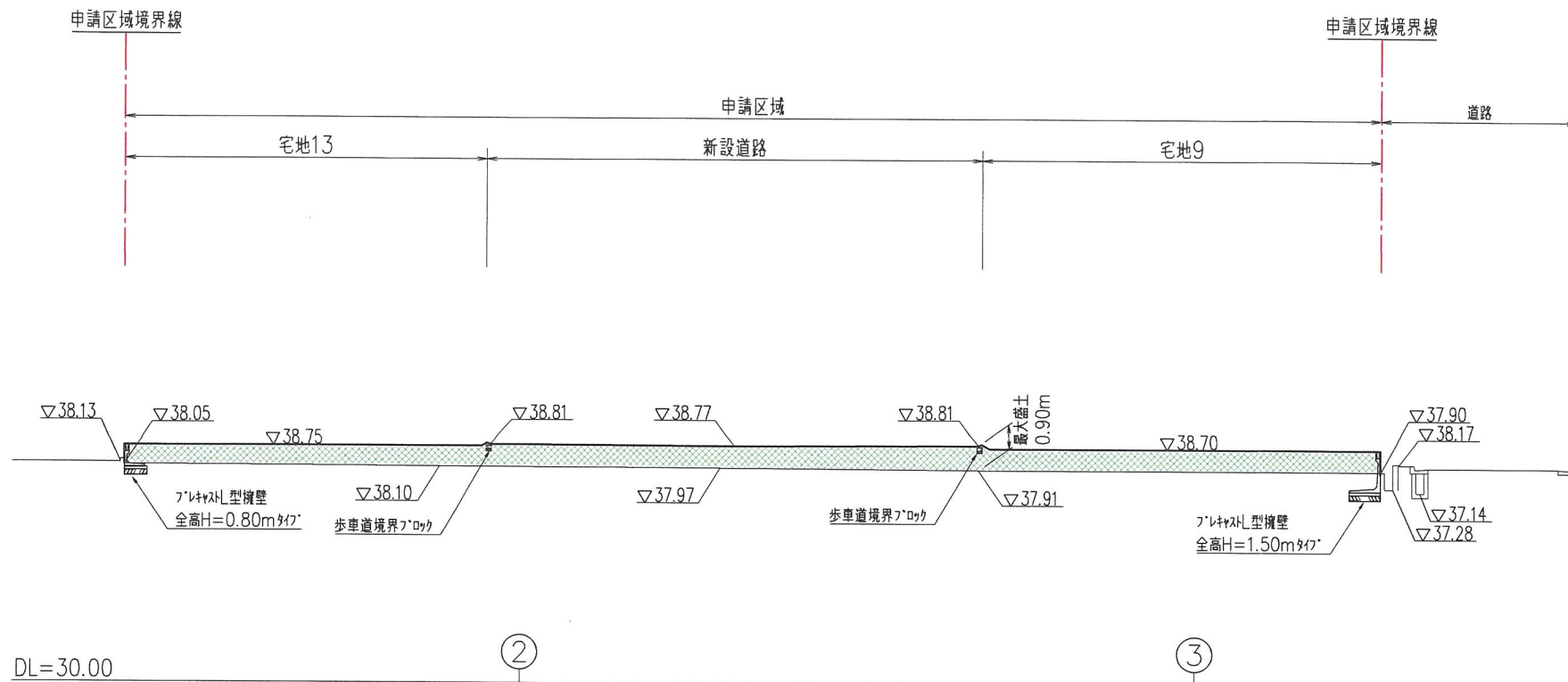
市道3277号線
建築基準法
第42条1項1号道路



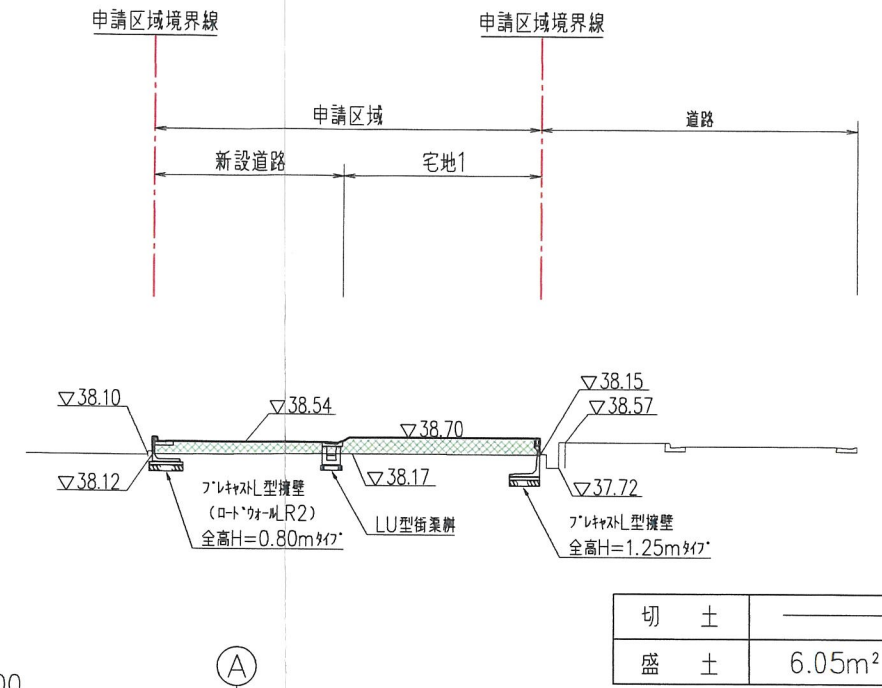
工 事 名		宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事				No.018-04	
図 面 名		造成計画平面図				Scale 1:250	
社	長	副 長	課 長	協 理	調 査	測 量	設 計
					計 算	検 査	核 算
							修 正
(作成日) R8・05・20 (修正日) R8・09・04 (建築コンサルタント) (道路下水設計) 技術士 関谷・宅造設計 関谷士 土地家屋調査士 一級建築士							
 株式 会社		アーク設計 土木設計課					
〒655-0022 宝塚市野上1丁目2-7					TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: oac@ip.ocn.ne.jp					FAX 0797 (71) 5139 (営業)		

切 土	——
盛 土	36.77m ²

断面 ③ - ③



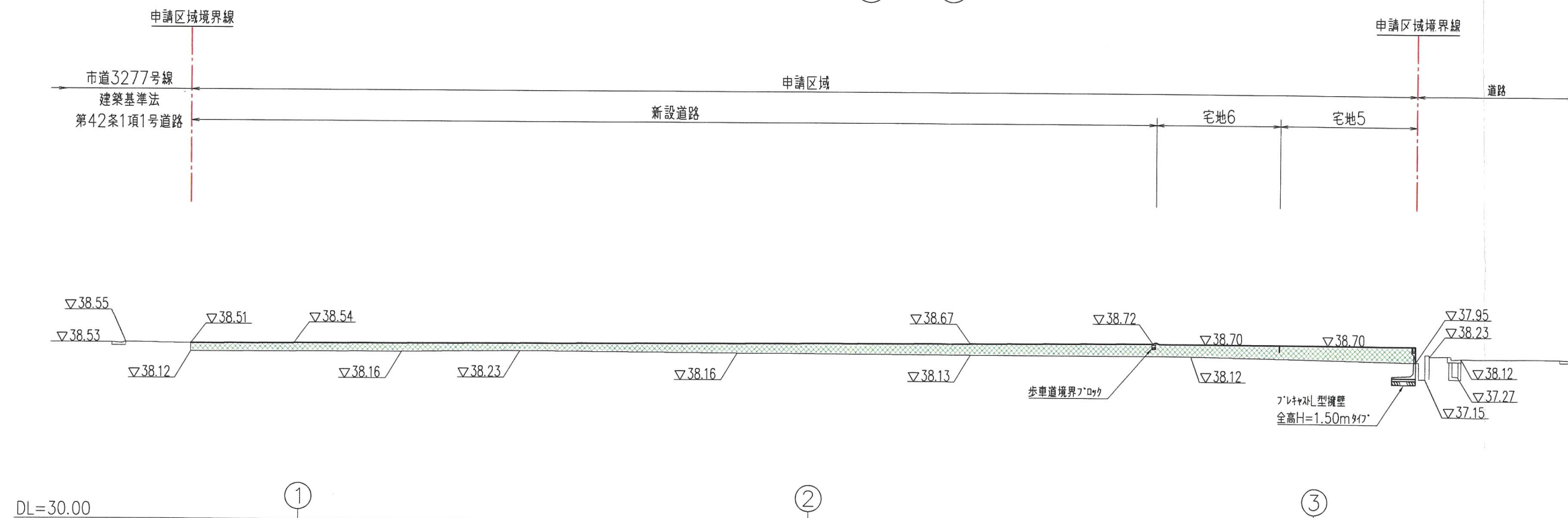
断面 ① - ①



名 称	記 号
申請区域境界線	---
切 土	■
盛 土	■

切 土	——
盛 土	6.05m ²

断面 ① - ①



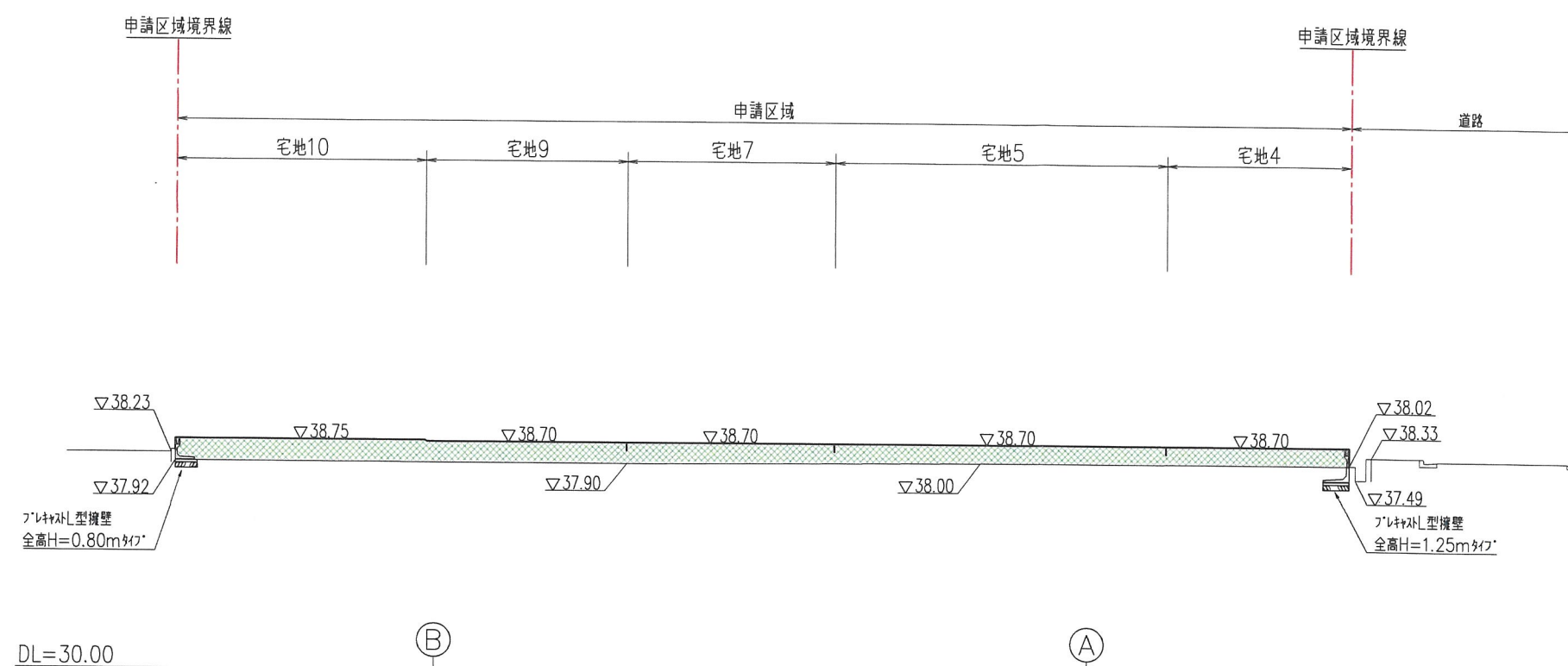
切 土	——
盛 土	30.04m ²

工 事 名	宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事	NO.518-D5
図 面 名	造成計画縦横断面図①	Scale 1:250
社 長	藤 岡 謙 郎	技 術 課 長
監 理 者	田 中 浩 二	技 術 課 長
設 計 者	佐 藤 浩 二	技 術 課 長
検 査 者	佐 藤 浩 二	技 術 課 長
修 正 者	佐 藤 浩 二	技 術 課 長
(作成日)	R8-06-03 (修正日)	R8-09-04
[印] 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)		

凡 例

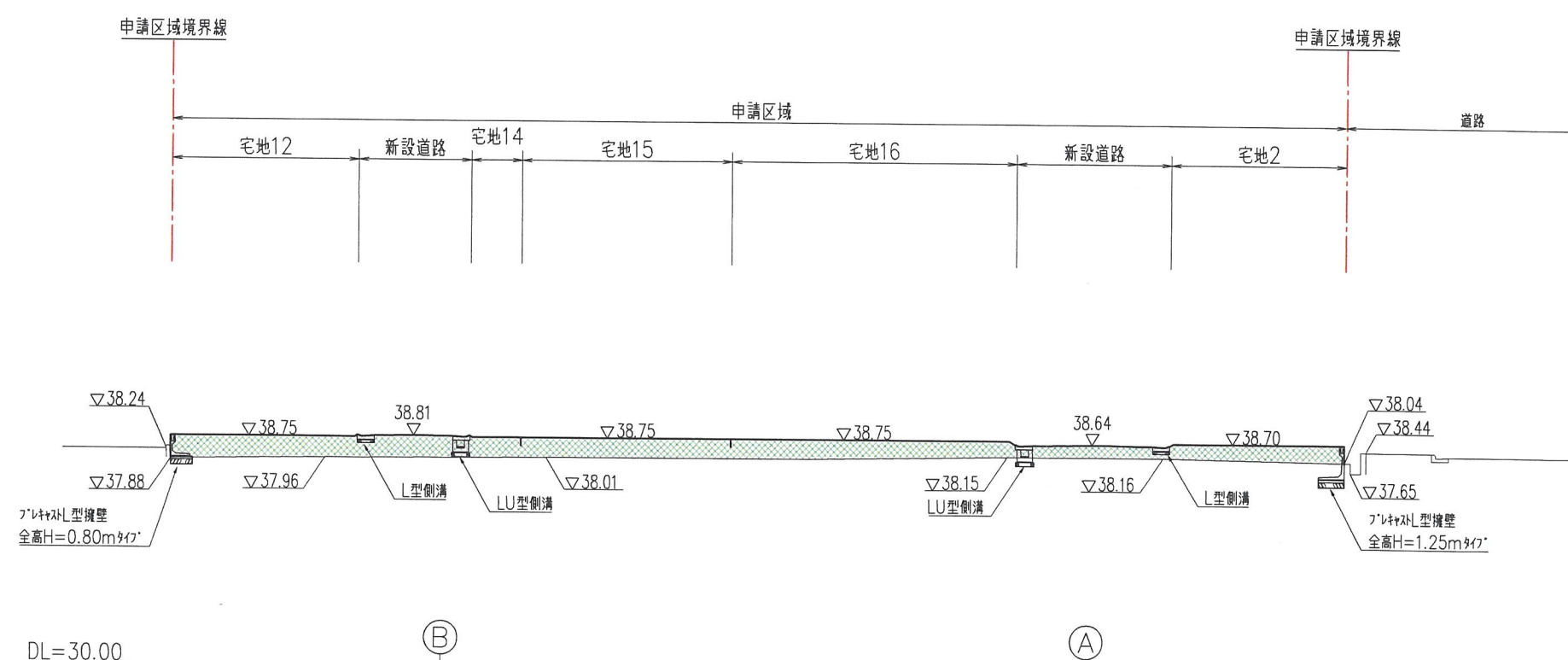
名 称	記 号
申請区域境界線	---
切 土	
盛 土	

断面 ③ - ③



切 土	---
盛 土	34.00m ²

断面 ② - ②

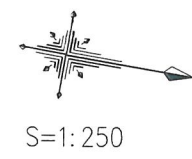


切 土	---
盛 土	31.30m ²

⑥

工事名	宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事	N0.518-06
図面名	造成計画縦横断面図②	Scale 1:250
社 長	専 門 課 長	担 当 課 長
計 画	測 量	設 計
校 対	校 核	修 正
(作成日) R8.06.03	(修正日) R8.09.04	
(監理コンサルタント(建築・土木・測量)・技術士事務所・測量士・測量士補・測量士一級測量士)		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒565-0022 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)		

宝塚市口谷東3丁目プロジェクト

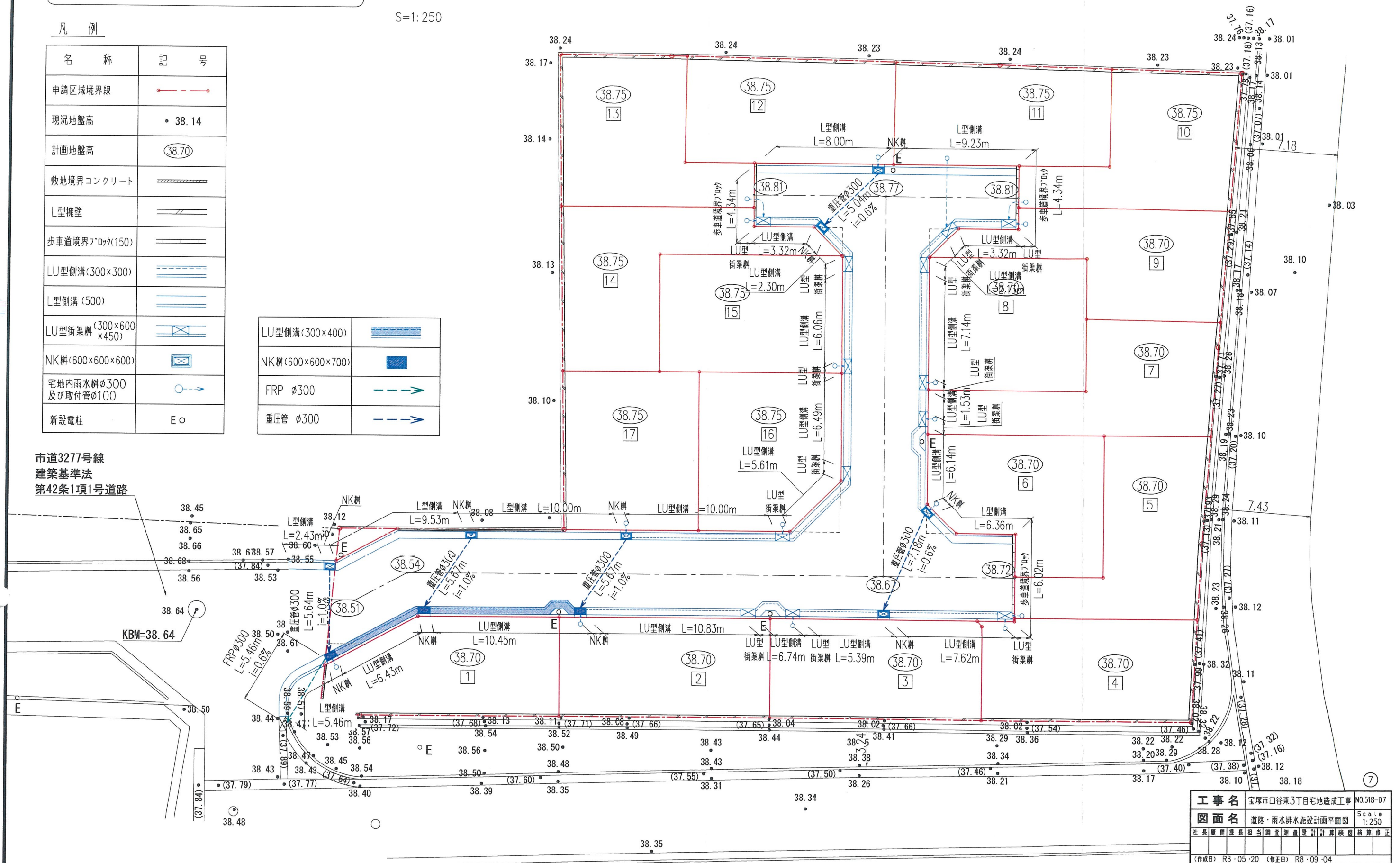


凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	— — — — —
現況地盤高	● 38.14
計画地盤高	(38.70)
敷地境界コンクリート	=====
L型擁壁	=====
歩車道境界7'ロック(150)	=====
LU型側溝(300×300)	=====
L型側溝 (500)	=====
LU型街渠柵 (300×600×450)	=====
NK柵(600×600×600)	=====
宅地内雨水柵φ300及び取付管φ100	○ — — — — —
新設電柱	E ○

LU型側溝(300×400)	=====
NK柵(600×600×700)	=====
FRP φ300	— — — — —
重圧管 φ300	— — — — —

市道3277号線
建築基準法
第42条1項1号道路



工事名	宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事	N0.518-07					
図面名	道路・雨水排水施設計画平面図	Scale 1:250					
社 長	岡 田 謙 二	技 術 課 長	岡 田 謙 二	技 術 課 長	岡 田 謙 二	技 術 課 長	岡 田 謙 二
(作成日) R8・05・20 (修正日) R8・09・04							
設計者 株式会社 アーク設計 土木設計課							
〒665-0022 宝塚市上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=1:250

S=1:250

既設汚水本管φ250	
新設第1号人孔 φ900	
新設汚水本管 φ200	
新設汚水継φ200 及び取付管φ150	
新設汚水継φ150 及び取付管φ150	

既設汚水管φ250
 $i=0.63\%$

KBM=38.64

No.0

No.1

No.2

L=25.00m

L=24.00m

L=22.68m

新設汚水管φ200 L=71.68m
汚水第1号人孔φ900 P=3ヶ所
汚水幹線φ200及び取付管φ150（防護ハット）P=17ヶ所
汚水幹線φ150及び取付管φ150（みかげ蓋）
P=1ヶ所（ゴミステーション）

工事名	宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事	N0.518-D8
図面名	汚水排水施設計画平面図	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・05・20	(修正日) R8・09・04

工 事 名		宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事		No.018-D8	
図 面 名		汚水排水施設設計画面図		Scale 1:250	
社長	副社長	担当	調査	測量	設計
計算	検査	校算	修正		

(作成日) R8・05・20 (修正日) R8・09・04

(建設コンサルタント (建設下水・都市) 技術士 関谷大造設計 責任士 土地区画整理士 一般建設士)



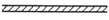
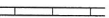
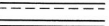
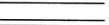
**株式
会社**

アーク設計

土木設計課

〒655-0022 宝塚市野上1丁目2-7
E-mail: acc@joc.ocn.ne.jp TEL 0797 (71) 0432 (代表)
FAX 0797 (71) 5139 (受発)

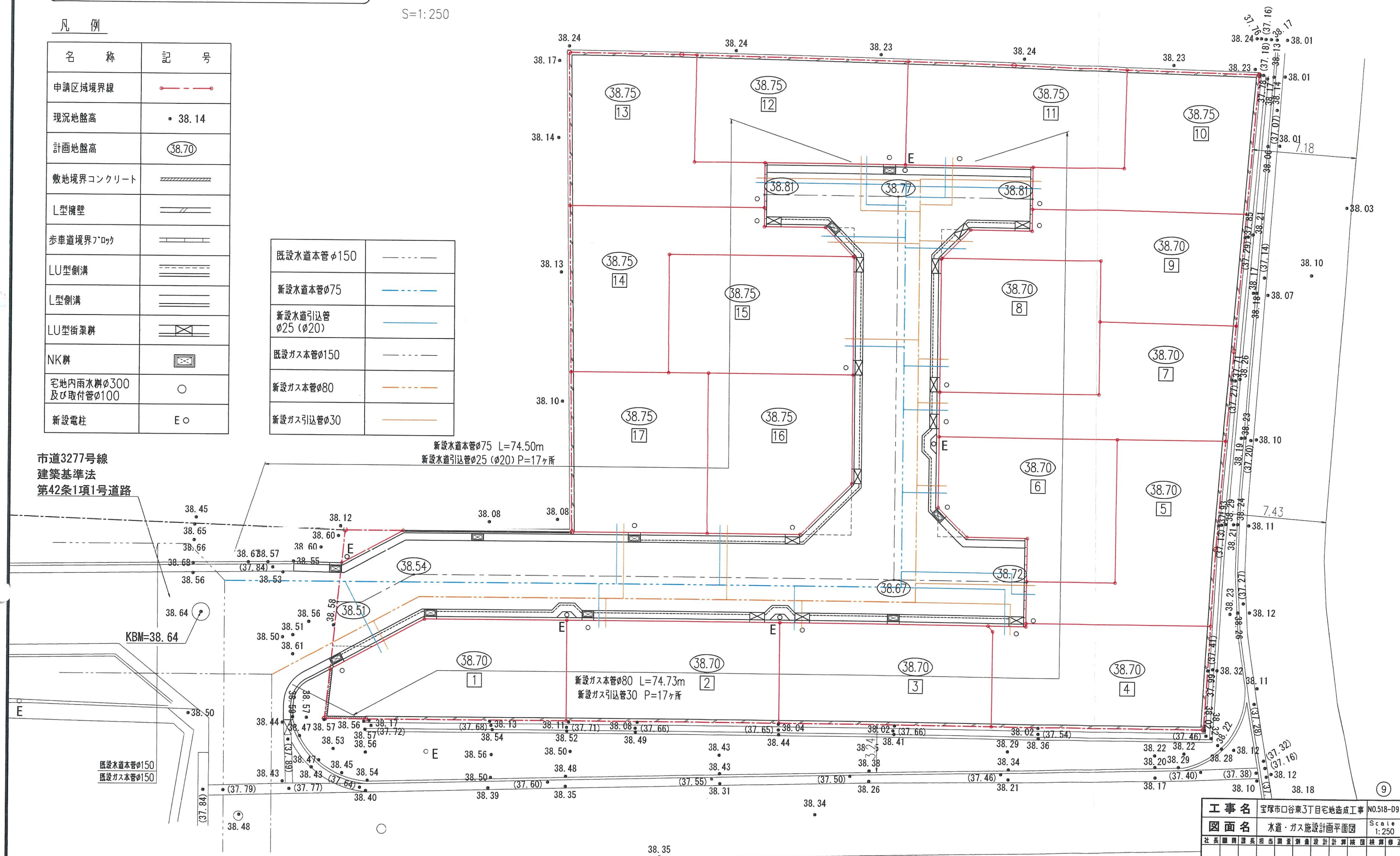
凡 例

名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 38.14
計画地盤高	(38.70)
敷地境界コンクリート	
L型擁壁	
歩車道境界ブロック	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街菜耕	
NK耕	
宅地内雨水耕φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○

既設水道本管φ150	— — — — —
新設水道本管φ75	— — — — —
新設水道引込管 φ25 (φ20)	— — — — —
既設ガス本管φ150	— — — — —
新設ガス本管φ80	— — — — —
新設ガス引込管φ30	— — — — —

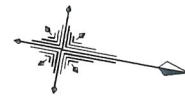
新設水道本管 $\phi 75$ L=74.50m
新設水道引込管 $\phi 25$ ($\phi 20$) P=17ヶ所

新設ガス本管φ80 L=74.73m
新設ガス引込管30 P=17ヶ所



工事名		宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事		NO.518-D9	
図面名		水道・ガス施設計画平面図		Scale 1:250	
社長	副社長	専任	担当	調査	測量
				設計	計算
				校訂	修正
(作成日) R8・05・20 (修正日) R8・09・04					
(建設コンサルタント (道路・下水道) 技術士 関西・名古屋計・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			
〒655-0022 宝塚市野上1丁目2-7		TEL 0797 (71) 0432 (代表)		FAX 0797 (71) 5139 (代電)	
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp					

宝塚市口谷東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	● 38.14
計画地盤高	(38.70)
敷地境界コンクリート	=====
L型擁壁	=====
歩車道境界ブロック	=====
LU型側溝	=====
L型側溝	=====
LU型街渠柵	=====
NK柵	=====
宅地内雨水溝φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○

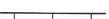
市道3277号線
建築基準法
第42条1項1号道路



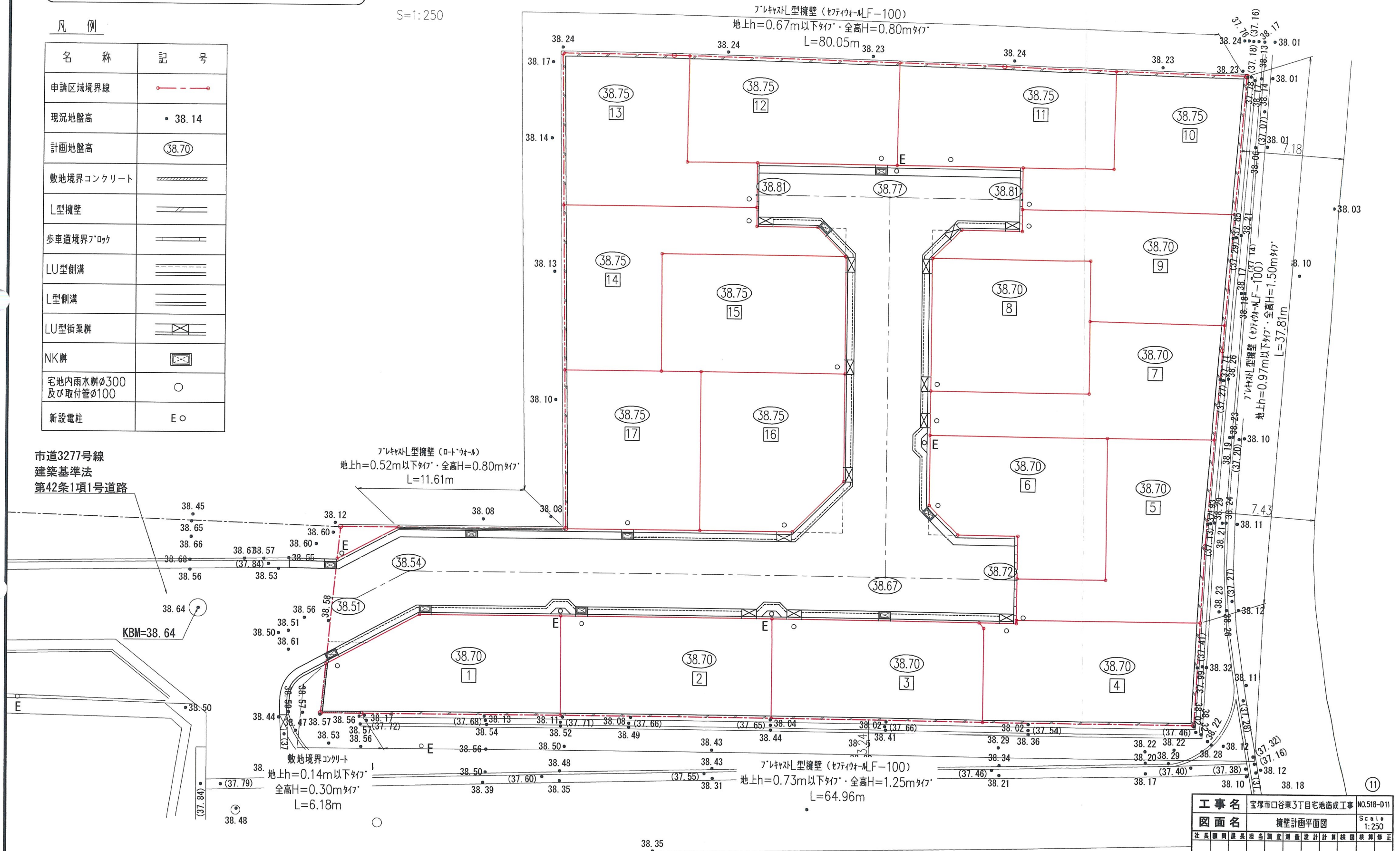
工事名	宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事	NO.518-010
図面名	電柱計画図	Scale 1:250
社長	田中 隆夫	専任
技士	田中 隆夫	専任
設計	田中 隆夫	専任
校核	田中 隆夫	専任
修正	田中 隆夫	専任
作成日	R8-05-20	(修正日) R8-09-04
設計者	株式会社 アーク設計	土木設計課
〒655-0022 宝塚市野上1丁目2-7	TEL 0797 (71) 0432 (代表)	
E-mail: cdc@joy.ocn.ne.jp	FAX 0797 (71) 5139 (受取)	

S=1:250

凡 例

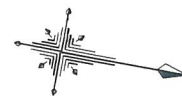
名 称	記 号
申請区域境界線	
現況地盤高	• 38.14
計画地盤高	(38.70)
敷地境界コンクリート	
L型擁壁	
歩車道境界アロウ	
LU型側溝	
L型側溝	
LU型街渠柵	
NK柵	
宅地内雨水柵φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○

市道3277号線
建築基準法
第42条1項1号道路



工 事 名		宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事		NO.518-011	
図 面 名		擁壁計西平面図		Scale 1:250	
社長	副社長	担当	調査	測量	設計
校核	概算	修正			
(作成日) R8・05・20 (修正日) R8・09・04 (建設コンサルタント (道路・下水道) 技術士 関谷三雄) (建設コンサルタント 測量士 土岐求昌) (測量士 一級建築士)					
 株式 会社		アーク設計 土木設計課			
〒655-0022 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp		TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (営業)			

宝塚市口谷東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	● 38.14
計画地盤高	(38.70)
敷地境界コンクリート	=====
L型擁壁	=====
歩車道境界ブロック	=====
LU型側溝	=====
L型側溝	=====
LU型街渠井	=====
NK井	=====
宅地内雨水井φ300 及び取付管φ100	○
新設電柱	E○

既設水道本管φ150	-----
新設水道本管φ75	-----
新設水道引込管 φ25 (φ20)	-----
既設ガス本管φ150	-----
新設ガス本管φ80	-----
新設ガス引込管φ30	-----
既設汚水本管φ250	----->
新設第1号人孔 φ900	○
新設汚水本管 φ200	----->
新設汚水井φ200 及び取付管φ150	○-----
新設汚水井φ150 及び取付管φ150	●-----

既設舗装撤去復旧範囲
S=92.0m²



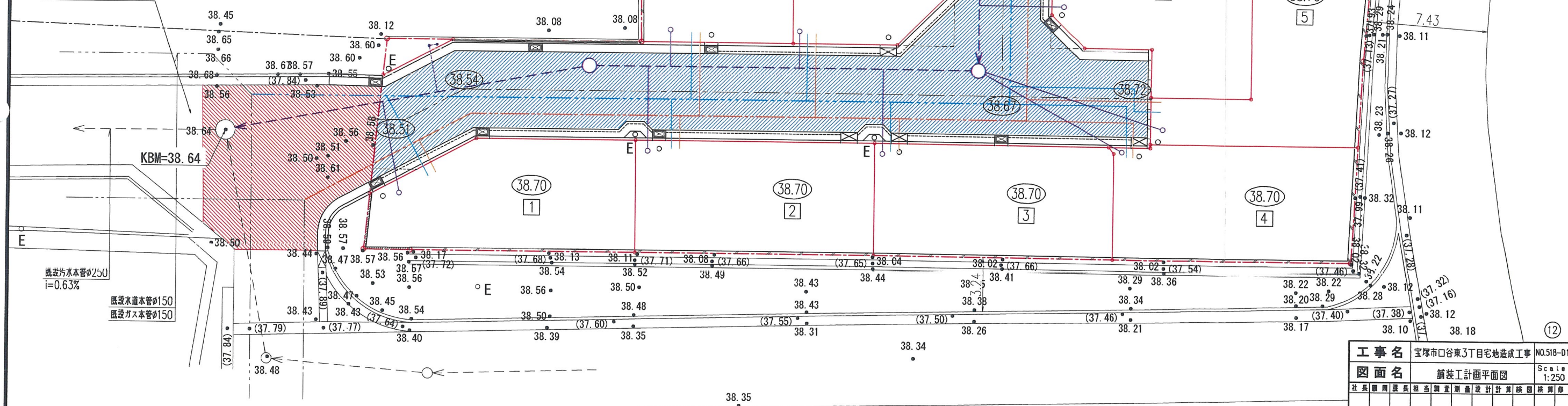
新設舗装範囲
S=398.0m²

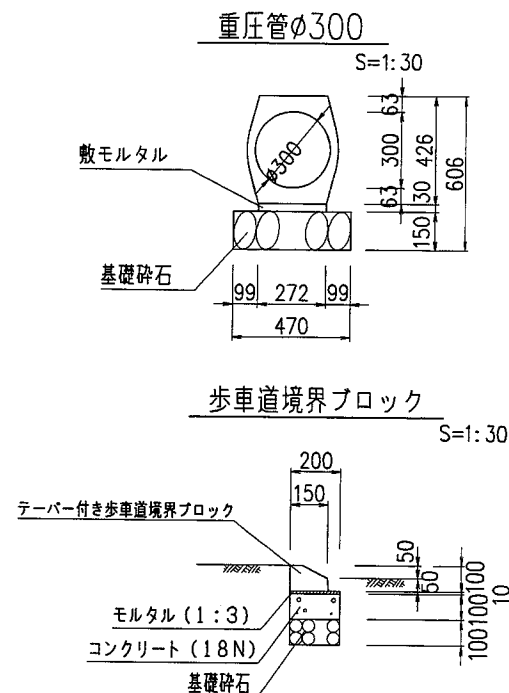
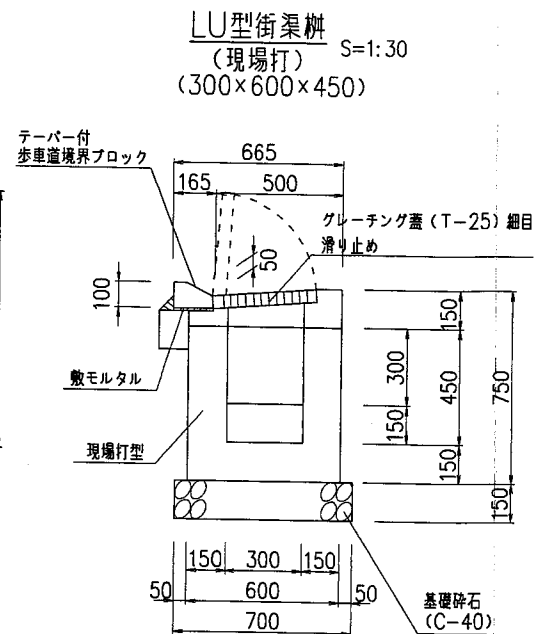
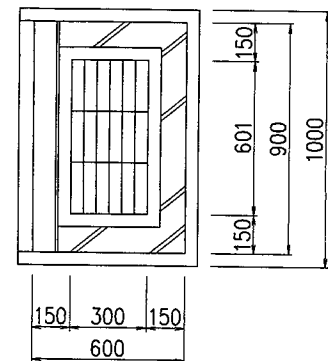
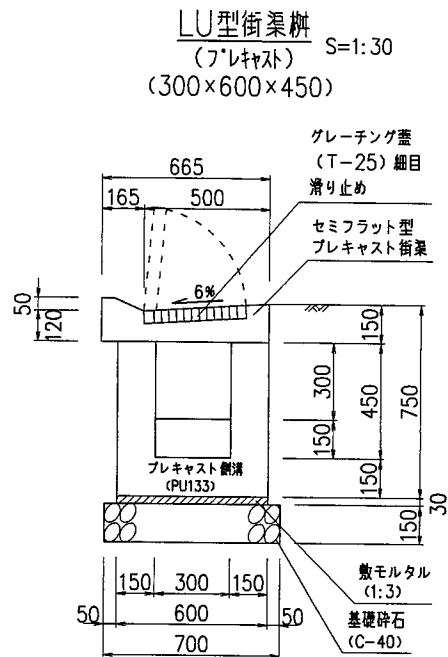
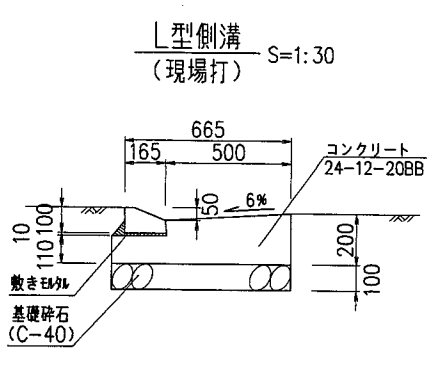
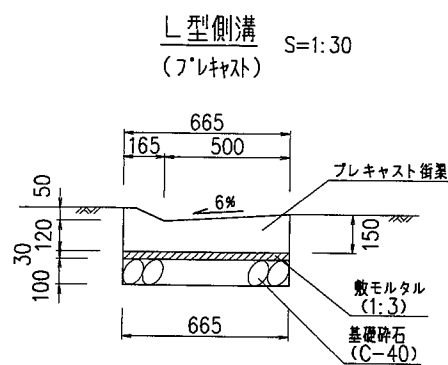


※ アスファルト舗装の撤去復旧範囲については
宝塚市道路管理課と立会の上で決定する

※ 既設アスファルト舗装の舗装構成については
現地舗装構成に準ずる事

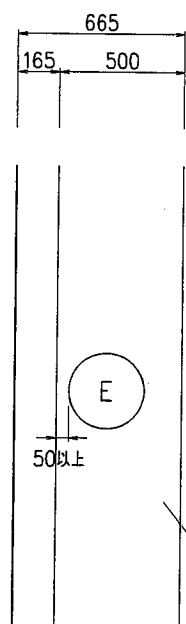
市道3277号線
建築基準法
第42条1項1号道路



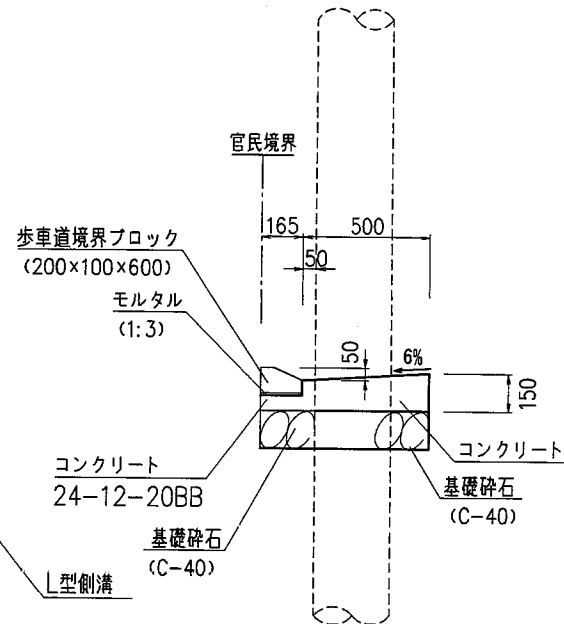


電柱設置部詳細図1 (L型側溝部) S=1:30

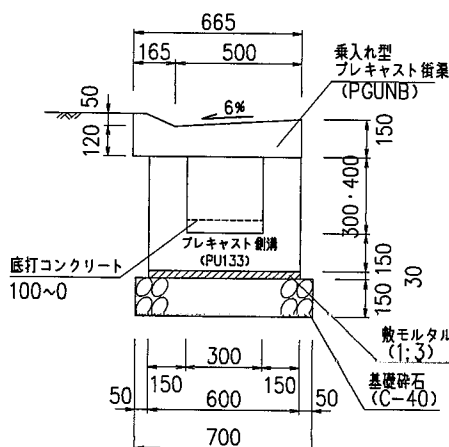
(平面図)



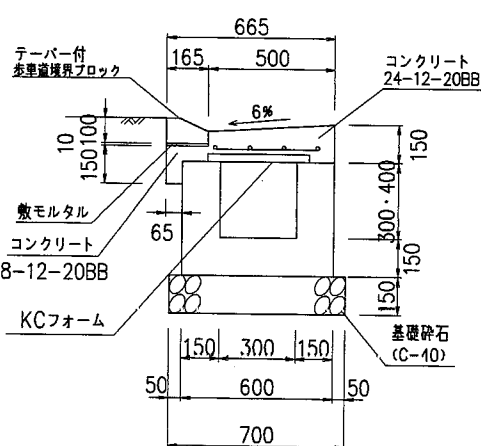
(断面図)



LU型側溝 (プレキャスト) S=1:30 (300×300×400)

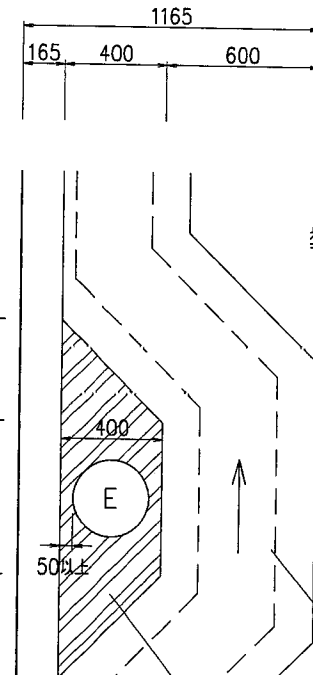


LU型側溝 (現場打) S=1:30 (300×300×400)

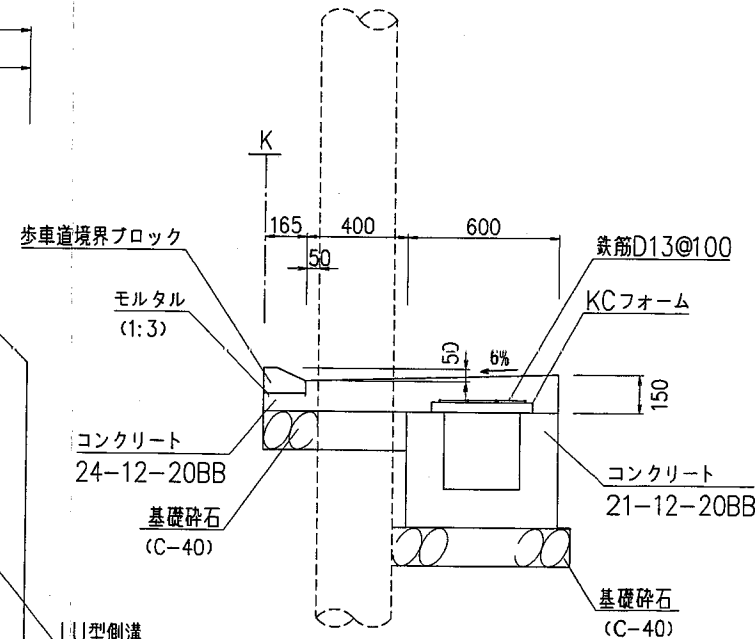


電柱設置部詳細図2 (LU型側溝部) S=1:30

(平面図)

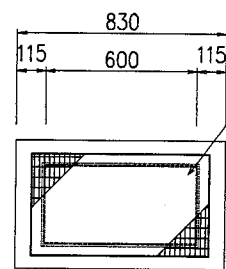


(断面図)

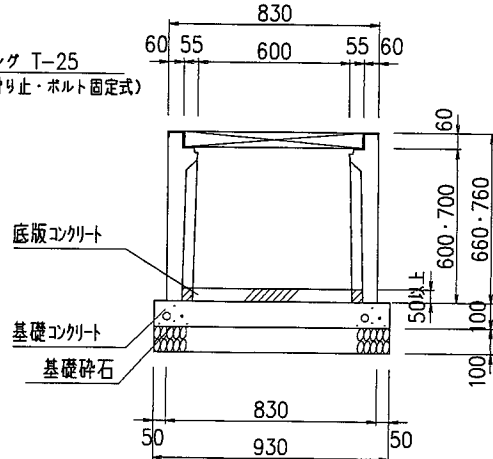


NKマス S=1:30 (300×600×600×700)

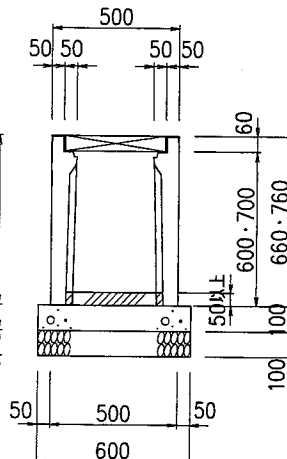
(平面図)



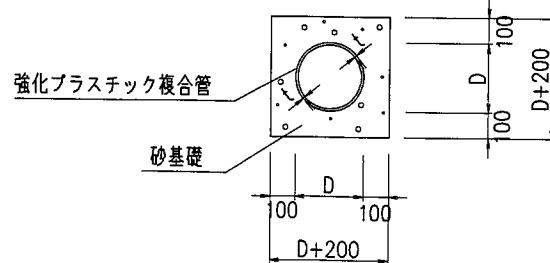
(断面図)



(断面図)

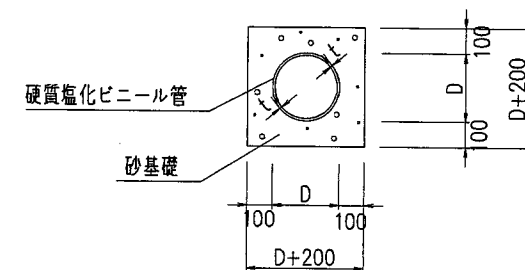


管渠工 (FRPφ300)



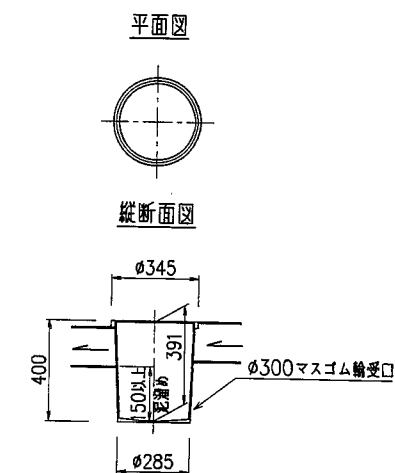
種別	呼び径	D (外径)	t
FRP	300	316	8.0

管渠工 (VU ϕ 100)



呼び径	D (外径)	t
100	114	7.0

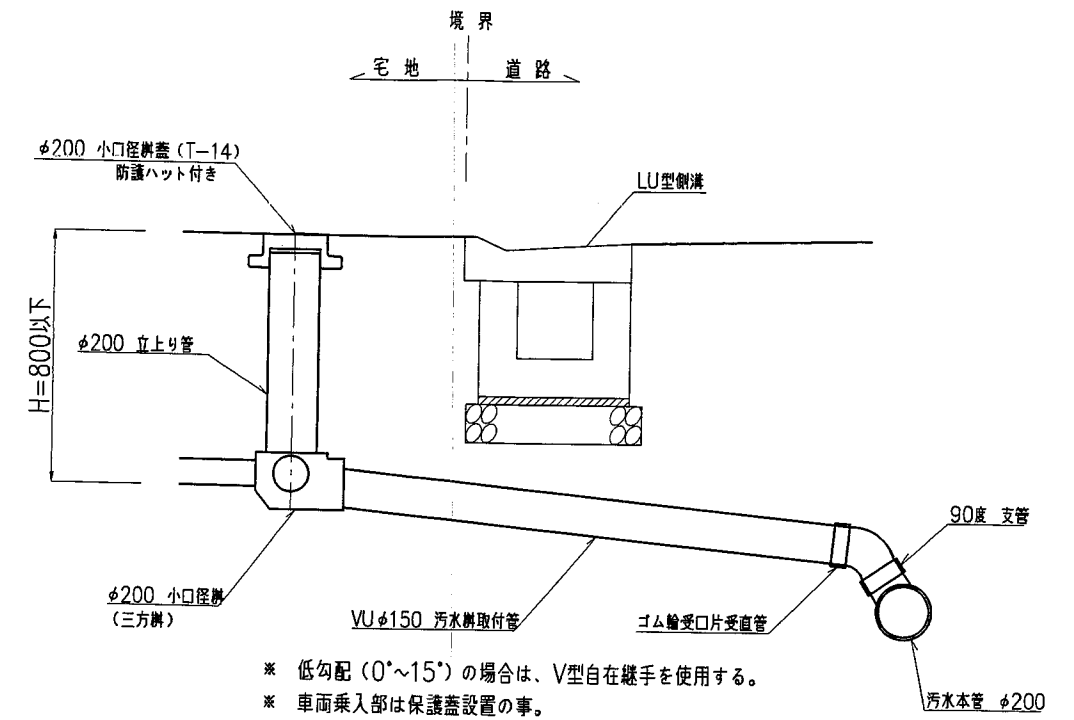
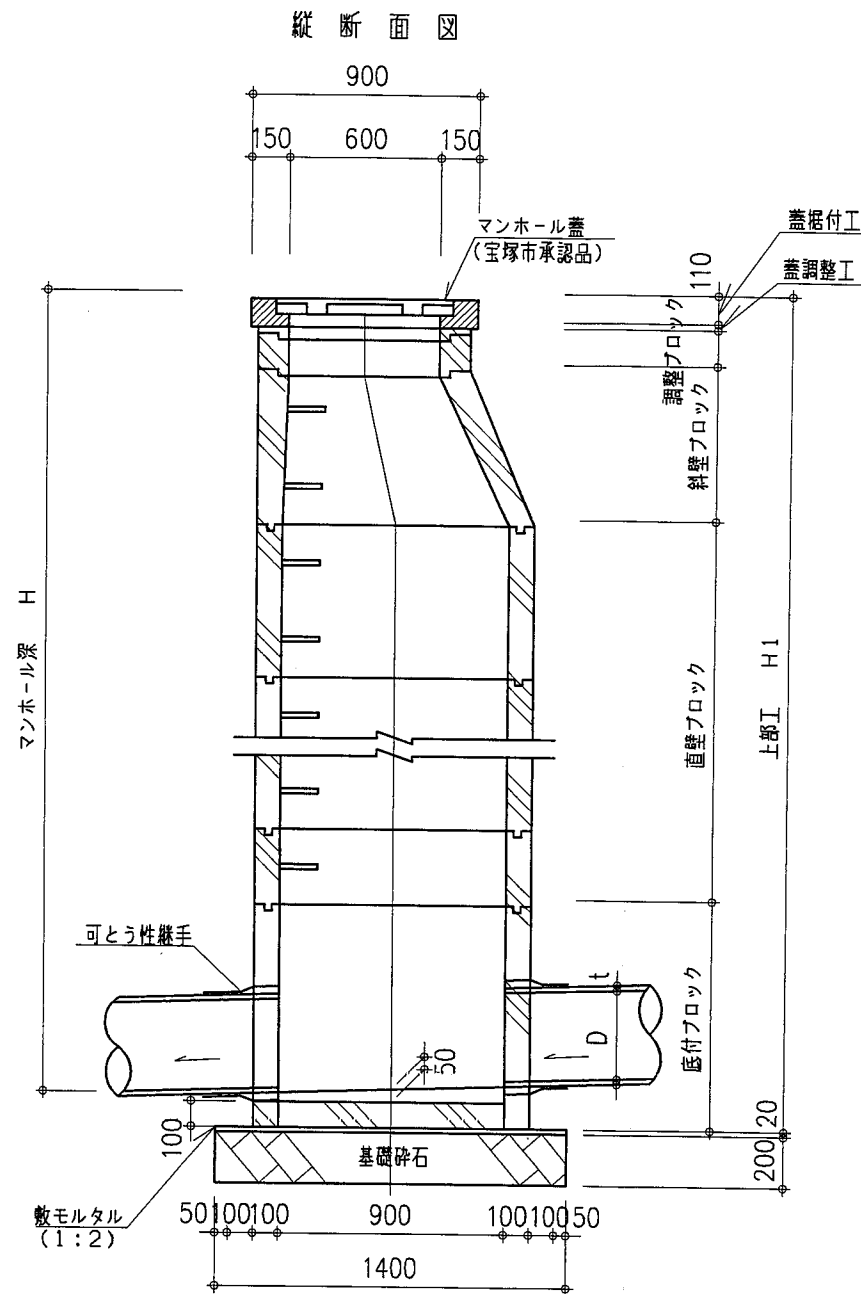
宅地内雨水枳 (ϕ 300)



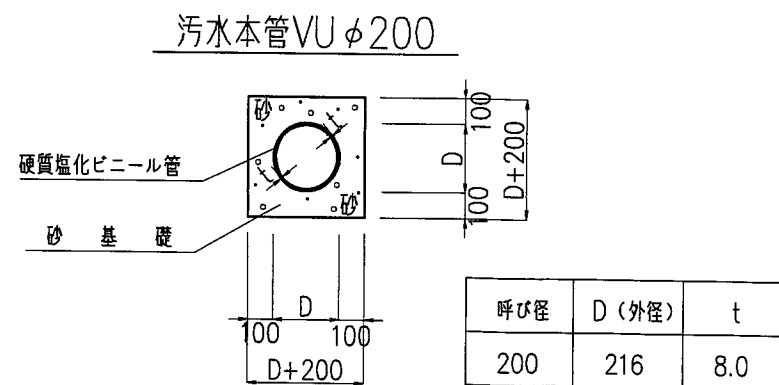
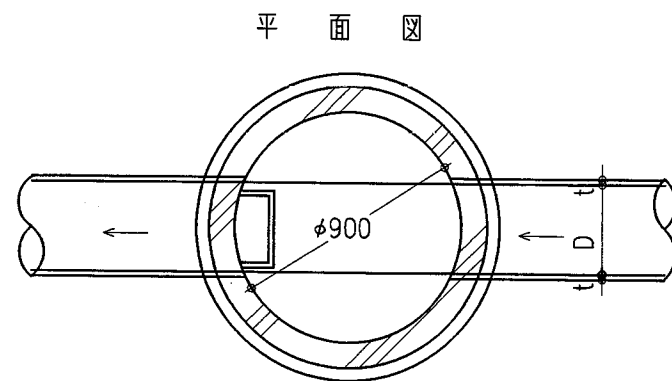
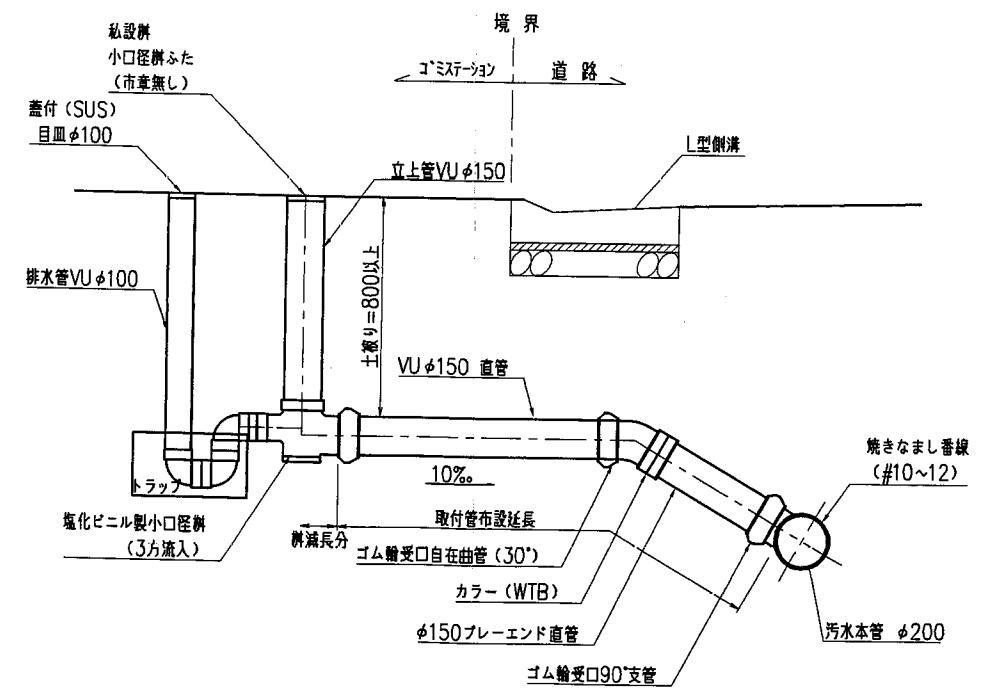
※ 有孔蓋とする

工事名		宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事	NO.518-014
図面名		雨水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	専務	部長	担当
調査	測量	設計	計算
校閲	検閲	修正	
(作成日) R8.05.22 (修正日)			
(監理コンサルタント (建築・土木・機械)) 監理士・建築士・機械士・測量士・土地家屋調査士・一級建築士			
株式会社		アア設計 土木設計課	
〒565-0022 宝塚市野上1丁目2-7		TEL 0797 (71) 0432 (代表)	
E-mail: aac@jy.acn.ne.jp		FAX 0797 (71) 5139 (受発)	

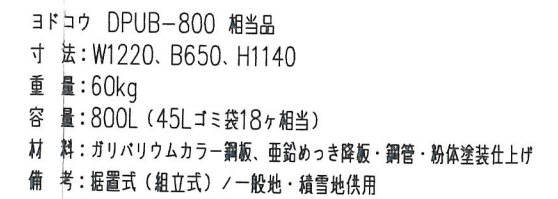
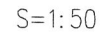
宅地内汚水掘取付標準図



ゴミステーション内汚水枳取付標準図



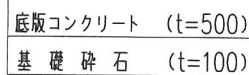
呼び径	D (外径)	t
200	216	8.0



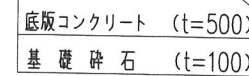
コンクリート強度: 21N/mm^2

鉄筋：縦横 250ピッチ以下
SD295A
D13

S=1:50



S=1:50



工 事 名		宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事				NO.518-D16	
図 面 名		ゴミステーション構造図				Scale 1:50	
社長	顧問	課長	担当	調査	測量	設計	計算
						林 國	松 野 修 正
(作成日) R8-06-02 (修正日) R8-09-04							
建設コンサルタント(道路・水路部)・技術士(環境・土木設計)・測量士・土地家屋調査士(一級建築士)							
		株式 会社 アაკ設計				土木設計課	
〒656-0022 宝塚市野上1丁目2-7 E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp				TEL 0797 (71) 0432 (代表) FAX 0797 (71) 5139 (呼出)			



S=1:2500

1橋2

春日神社

口谷西3

申請地

口谷東3

三木外科
川西なかお内科・呼吸器内

山本丸橋4

丸橋小

丸橋

丸橋

妙久寺

ローソン

加茂小

加茂

中国道

176

久代3

26

- ※ 工事状況に応じてガードマンは適宜配置する
- ※ 工事車両は場内で待機する

工 事 名	宝塚市口谷東3丁目宅地造成工事	NO.518-026
図 面 名	工事車両搬出入経路図	Scale 1:2500
社長 副社長 部長 担当 調査 測量 設計 監理 検算 修正		
(作成日) R8.05.22 (修正日)		
建設コンサルタント(道路・土木・建築)・技術士(建築・造園・測量)・建築士(建築・造園・測量)・建築士(建築・造園・測量)		
株式会社 アーク設計 土木設計課		
〒565-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797(71)0432(代表)		
E-mail: aac@py.ocn.ne.jp FAX 0797(71)5139(受発)		

100m