規則様式第1号(規則第4条第1項関係)

(第1面)

開発構想届

令和 8 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番2号
株式会社リノウエスト
氏名 代表取締役 佐藤 慎二郎

(連絡先) 郵便番号 560 － 0023
住所 豊中市岡上の町三丁目6番28－102号
Dipper Design株式会社
氏名 代表取締役 西嶌 健志郎
電話 06-6151-3507
FAX 06-6151-3508
e-mail ken46@o-ark.com

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 口谷東三丁目 95番1、95番5			
	開発事業区域の面積	1093.38 ㎡	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	第二種中高層専用地域	
	高度地区	第 3 種高度地区	その他の地域地区	法22条地域 生産緑地地区	
	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	宝塚市口谷東三丁目造成計画			
	開発構想の目的	宅地分譲			
	予定建築物 用途	専用住宅	住戸数	9 戸	
	予定建築物 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 9 年 4 月 5 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:)			

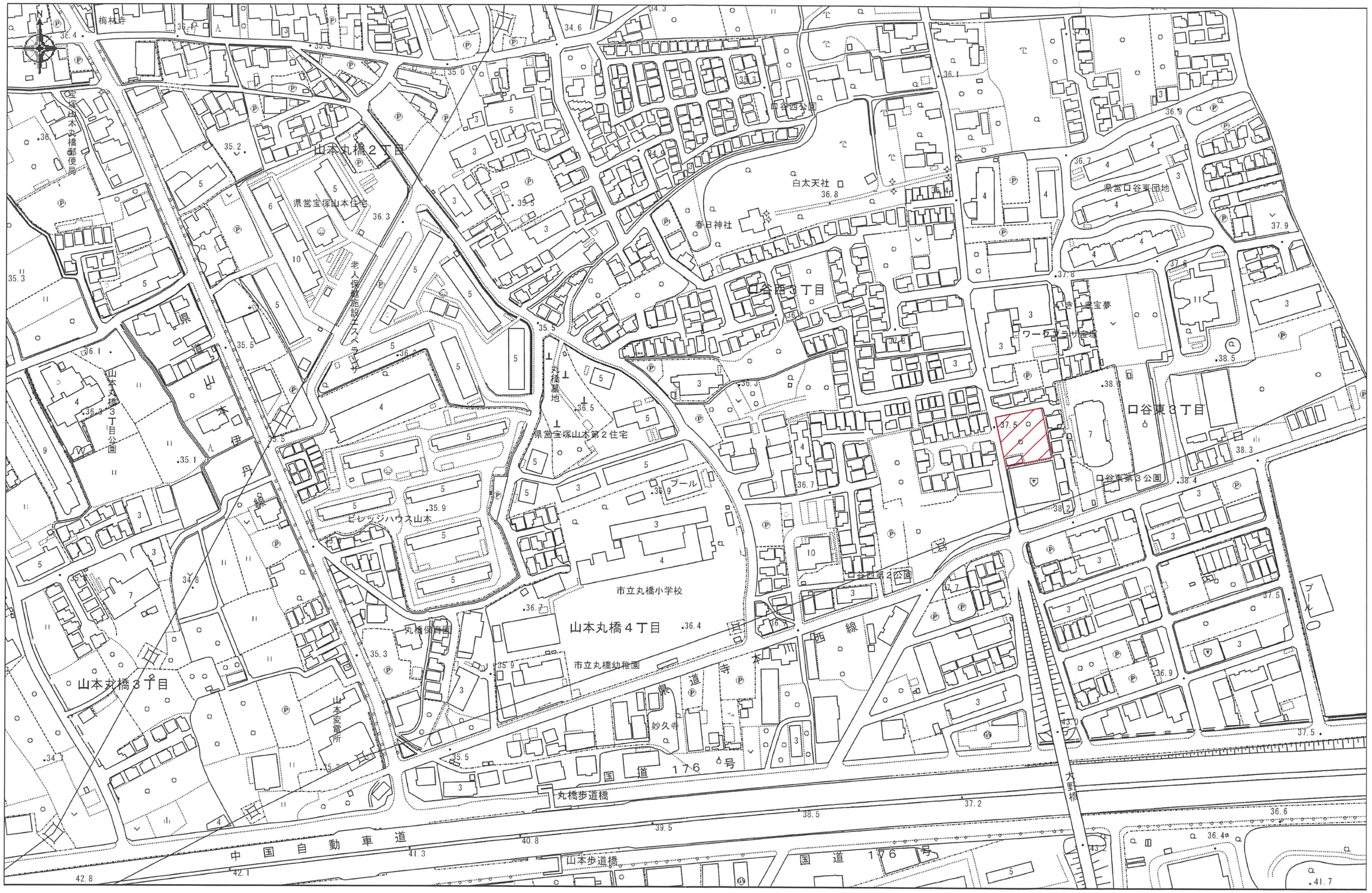
※受付処理欄

受付年月日	
年 月 日	宝塚市 開発指導課 受付 令-8.11.-9 和 第8-563号
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。

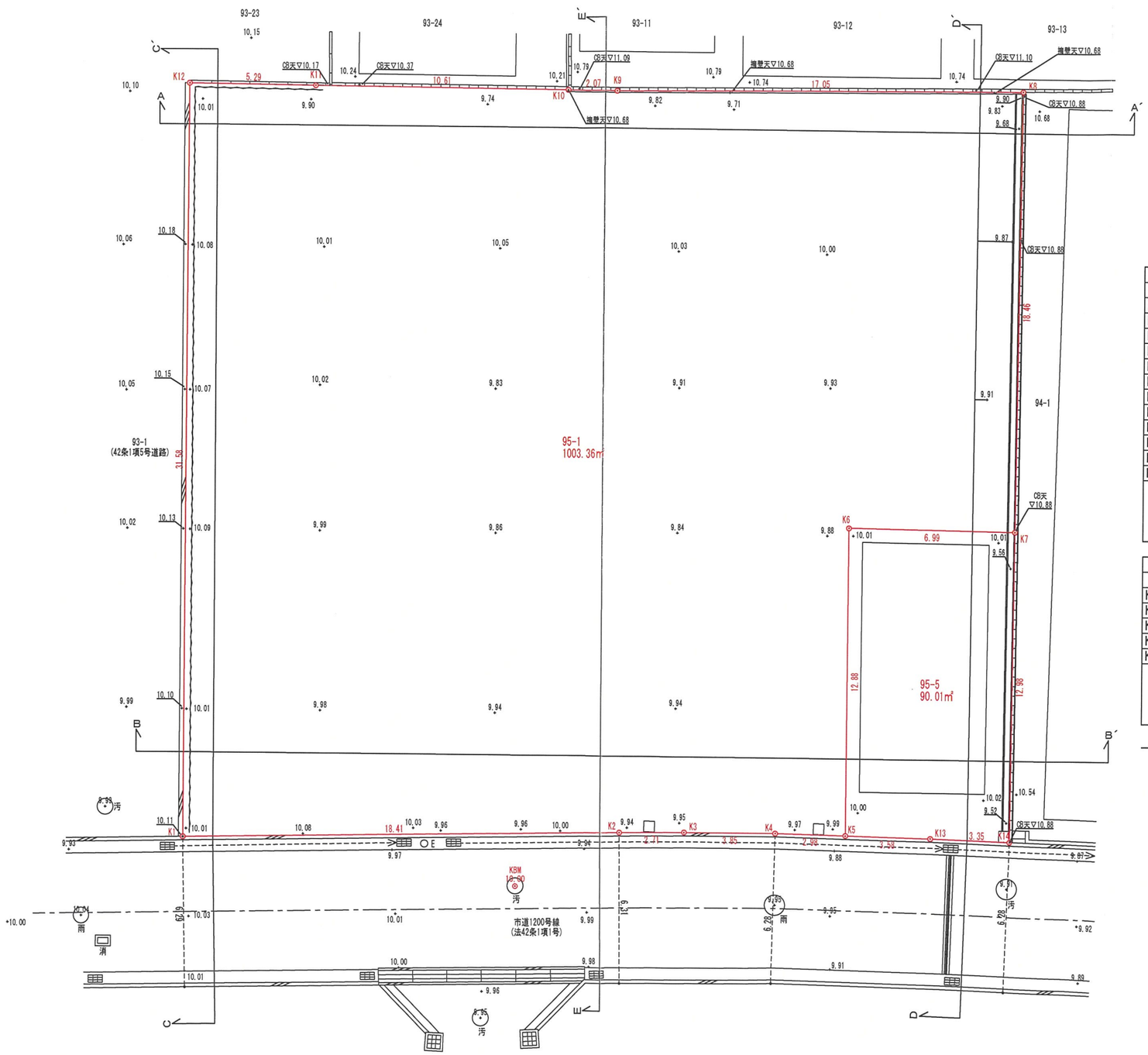
開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1　殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	小規模な開発事業区域を設定いたしません。
2　地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	地区まちづくりルールはありません。
3　開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	宝塚市関係各課と協議・調整を行ないます。
4　開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	区域周辺の良好な住環境の保全に努めます。
5　開発事業区域における防犯対策に関すること。	区域内における防犯対策を行ないます。
6　開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。	周辺道路の通路の安全確保について配慮します。
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。



Dipper Design Inc.
3−6−28−102, okakaminotyou,
Toyonaka−City, Oosaka, Japan

二級建築士　大阪府指定機関登録　第５４２８６号 西嶌　健志郎	CHECK		SCALE	1／2500	宝塚市口谷東三丁目９５番１ 他
二級建築士事務所　大阪府知事登録（い）第８７１２号			DATE	2026. 10. 26	位置図



座　標　求　積　表

地　番	95-1		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
K1	−131137.280	97524.426	−2374232.150970
K2	−131155.229	97528.541	−2008990.416059
K3	−131157.879	97529.128	−626332.060016
K4	−131161.651	97529.922	−653645.537244
K5	−131164.581	97530.468	−32087.523972
K6	−131161.980	97543.091	−415338.481478
K7	−131168.839	97544.443	−312825.028701
K8	−131165.187	97562.548	1981885.600072
K9	−131148.525	97558.889	1824156.106522
K10	−131146.489	97558.483	1213920.203969
K11	−131136.082	97556.382	1522367.341110
K12	−131130.884	97555.354	−116871.314092
		倍　面　積	2006.739141
		面　積	1003.3695705
		地　積	1003.36 ㎡
		坪　数	303.51

地　番	95-5		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
K5	−131164.581	97530.468	596788.933692
K6	−131161.980	97543.091	−415338.481478
K7	−131168.839	97544.443	−919453.919718
K14	−131171.406	97531.714	72173.468360
K13	−131168.099	97531.132	665649.975900
		倍　面　積	−180.023244
		面　積	90.0116220
		地　積	90.01 ㎡
		坪　数	27.22
		合　計	1093.3811925

Dipper Design Inc.
3−6−28−102, okakaminotyou,
Toyonaka−City, Oosaka, Japan
DIPPER DESIGN Inc.

二級建築士　大阪府指定機関登録　第54286号
西嶌　健志郎
二級建築士事務所 大阪府知事登録（い）第8712号

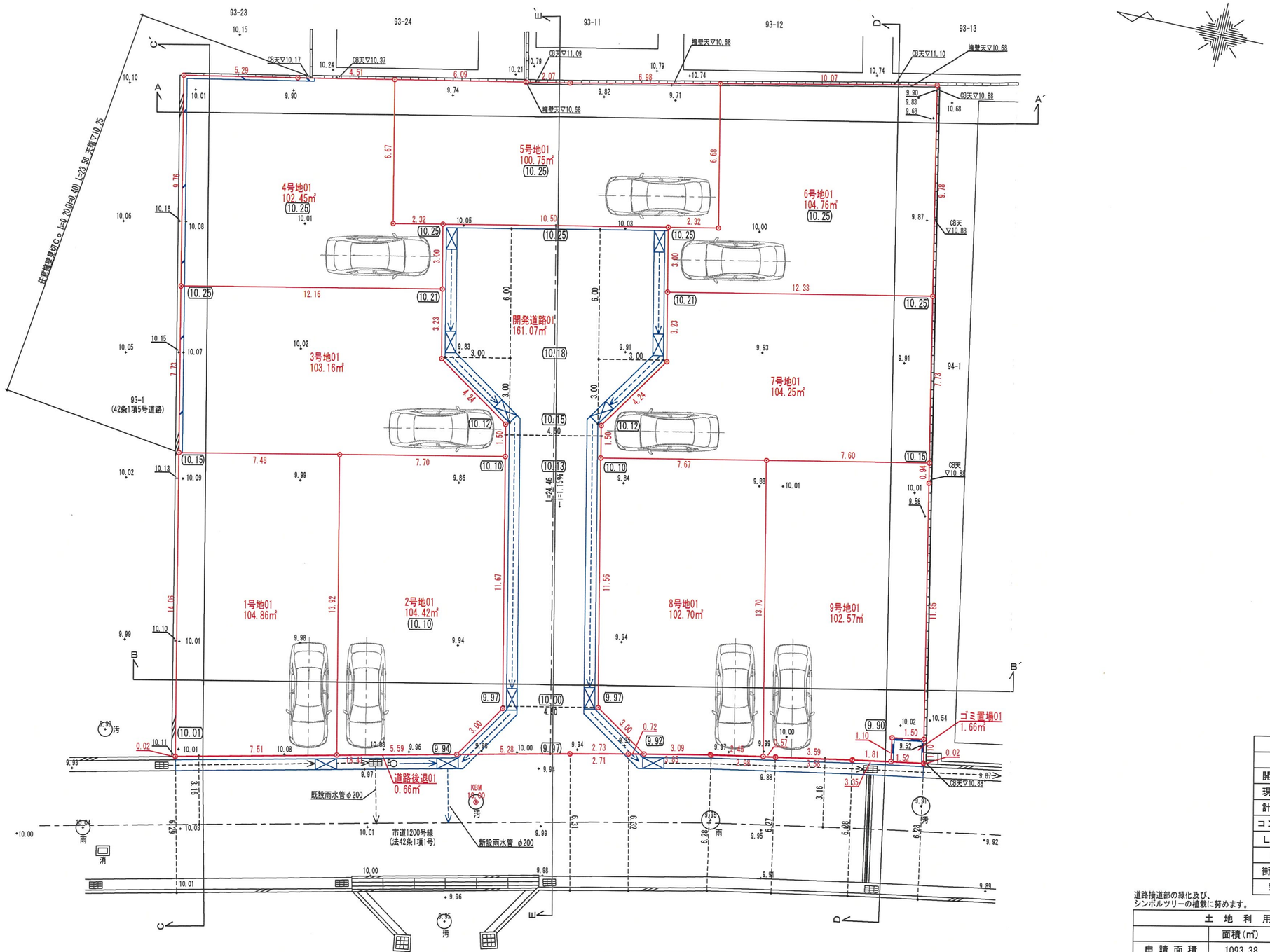
CHECK

SCALE 1／200

DATE 2026. 10. 26

PROJECT 宝塚市口谷東三丁目９５番１ 他

TITLE 現況平面図・求積図



北方向：磁 北

凡　例	
名　称	記　号
開発区域境界線	
現況地盤高	＋10.00
計画地盤高	(10.00)
コンクリート擁壁	
ＬＵ型側溝	
Ｌ型側溝	
街渠集水桝	
新設電柱	

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。

土地利用計画表			
	面積(㎡)	割合(%)	備　考
申請面積	1093.38	100.00	
一戸建住宅	929.99	85.06	
開発道路	161.07	14.73	宝塚市帰属
道路後退	0.66	0.06	宝塚市帰属
ゴミ置場	1.66	0.15	

※本図にの取扱いにつきまして、下記の事項にご注意下さい。

関係官公庁との協議は未了につき、確定図面ではありません。
道路後退線・道路幅員等につき、変更が生じる場合が御座います。

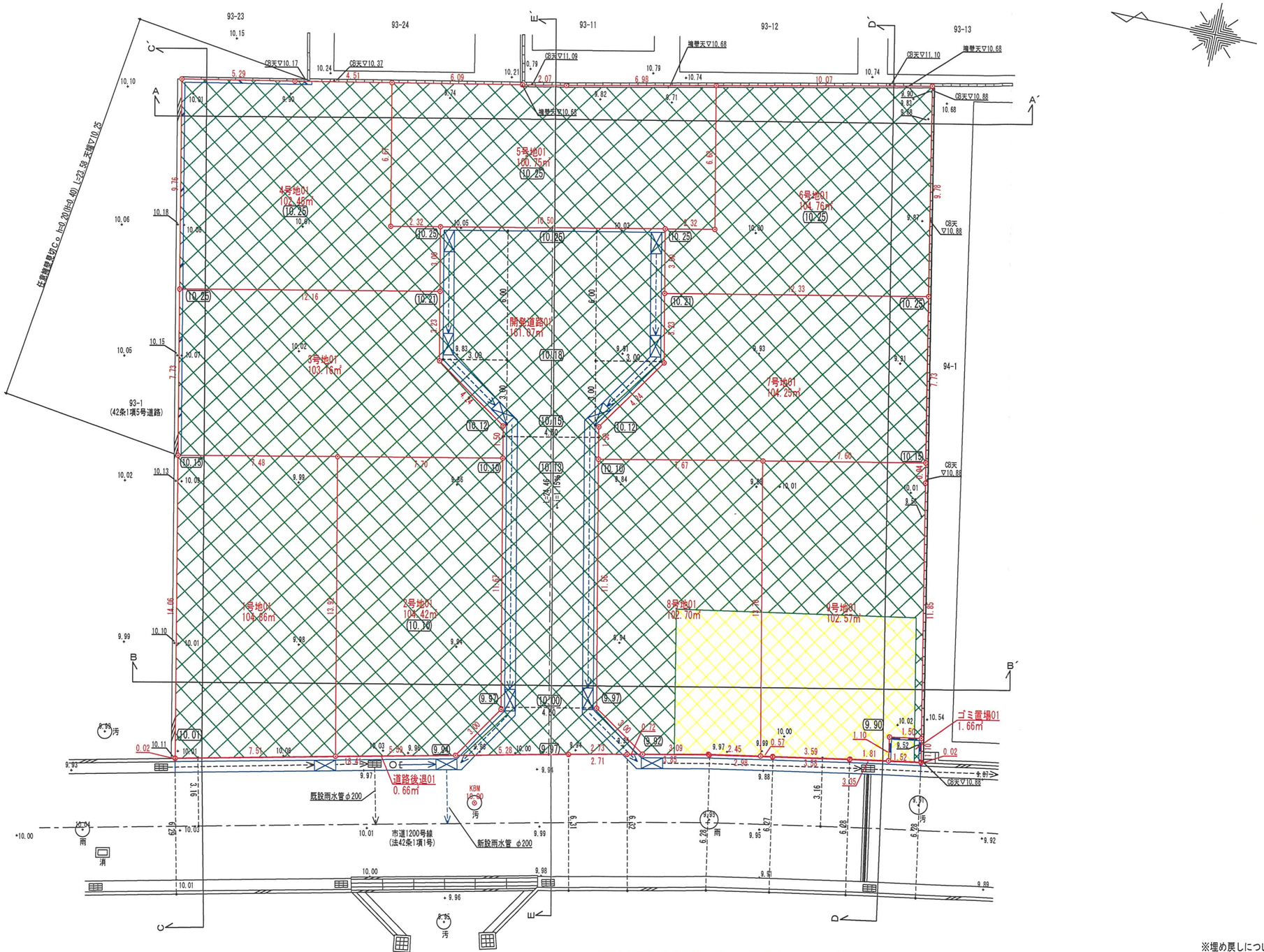
Dipper Design Inc.
3-6-28-102, okakaminotyou,
Toyonaka-City, Oosaka, Japan
DIPPER DESIGN Inc.

二級建築士　大阪府指定機関登録　第５４２８６号
西嶌　健志郎
二級建築士事務所 大阪府知事登録（い）第８７１２号

CHECK

SCALE　1／200
DATE　2026. 10. 26

PROJECT　宝塚市口谷東三丁目９５番１ 他
TITLE　土地利用計画図



※本図にの取扱いにつきまして、下記の事項にご注意下さい。

関係官公庁との協議は未了につき、確定図面ではありません。
道路後退線・道路幅員等につき、変更が生じる場合が御座います。

※埋め戻しについては入念に転圧を行う事。
※耕作土については撤去し良質土にて埋戻し転圧、又はセメント系改良材により改良。

盛土面積	1018.97 ㎡
切土面積	74.41 ㎡

盛土
切土

Dipper Design Inc.
3−6−28−102, okakaminotyou,
Toyonaka−City, Oosaka, Japan
DIPPER DESIGN Inc.

二級建築士 大阪府指定機関登録 第５４２８６号
西嶌 健志郎
二級建築士事務所 大阪府知事登録 (い)第８７１２号

CHECK

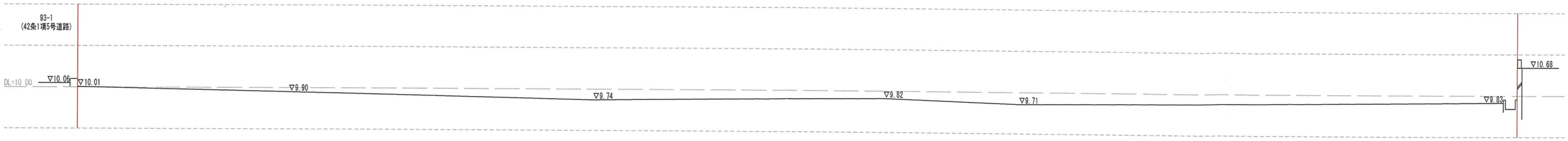
SCALE 1／200

DATE 2026. 10. 26

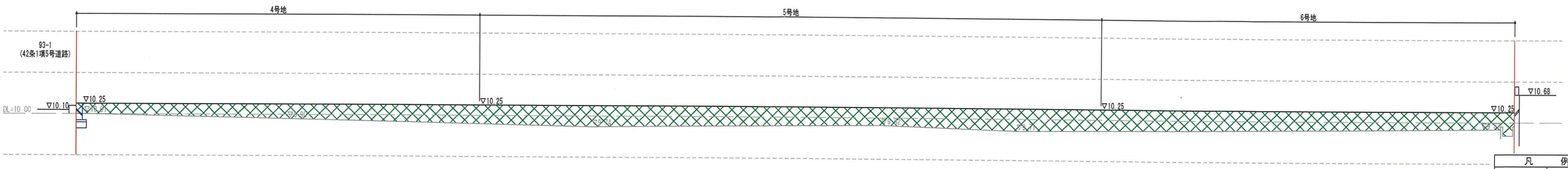
PROJECT 宝塚市口谷東三丁目９５番１ 他

TITLE 造成計画平面図

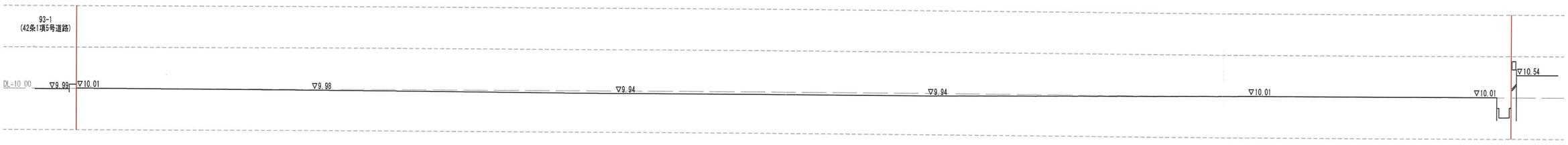
Ａ－Ａ´現況断面図　S=1:100



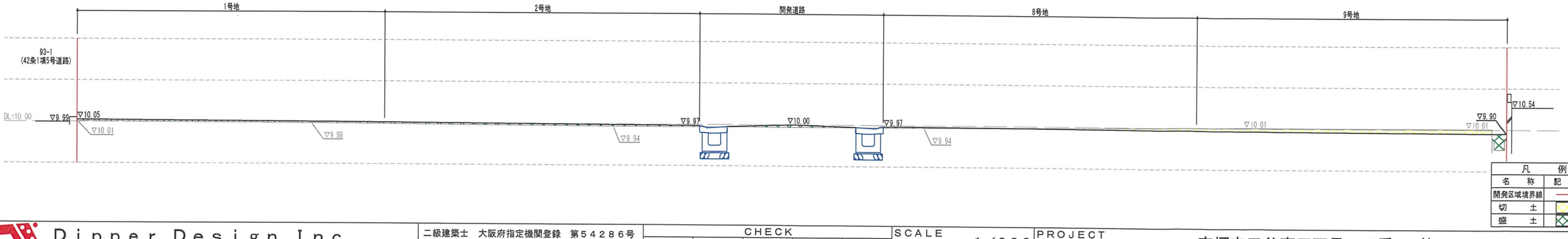
Ａ－Ａ´計画断面図　S=1:100



Ｂ－Ｂ´現況断面図　S=1:100



Ｂ－Ｂ´計画断面図　S=1:100



Dipper Design Inc.
3－6－28－102, okakaminotyou,
Toyonaka－City, Oosaka, Japan
DIPPER DESIGN Inc.

二級建築士　大阪府指定機関登録　第５４２８６号
西嶌　健志郎
二級建築士事務所 大阪府知事登録（い）第８７１２号

CHECK

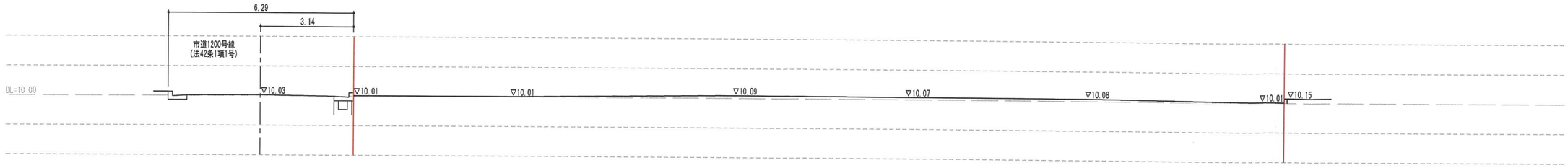
SCALE　1／２００

DATE　２０２６．１０．２６

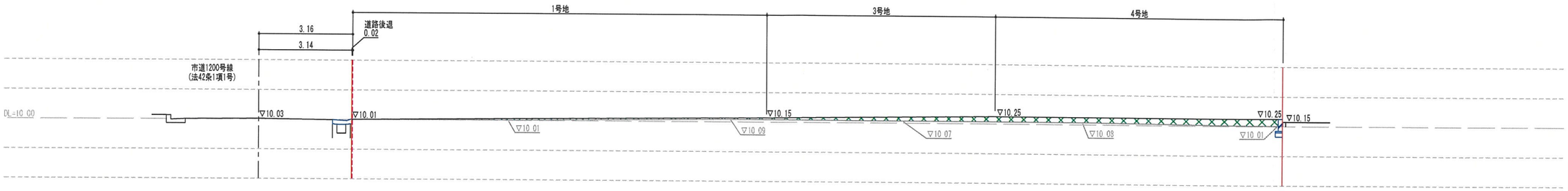
PROJECT　宝塚市口谷東三丁目９５番１ 他

TITLE　造成計画断面図１

Ｃ－Ｃ´現況断面図　S=1:150

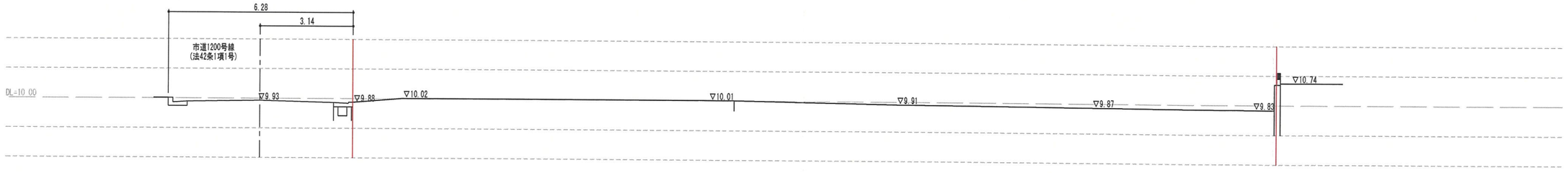


Ｃ－Ｃ´計画断面図　S=1:150

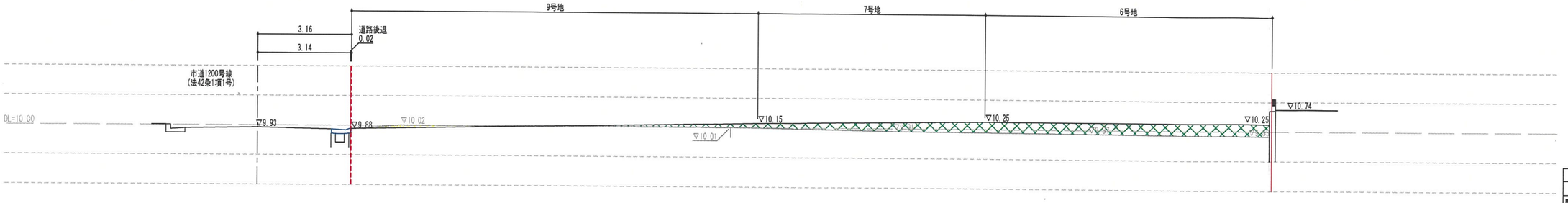


凡　例	
名　称	記　号
開発区域境界線	
切　土	
盛　土	

Ｄ－Ｄ´現況断面図　S=1:150



Ｄ－Ｄ´計画断面図　S=1:150



凡　例	
名　称	記　号
開発区域境界線	
切　土	
盛　土	

Dipper Design Inc.
3－6－28－102, okakaminotyou,
Toyonaka－City, Oosaka, Japan
DIPPER DESIGN Inc.

二級建築士　大阪府指定機関登録　第５４２８６号
西嶌　健志郎
二級建築士事務所 大阪府知事登録（い）第８７１２号

CHECK

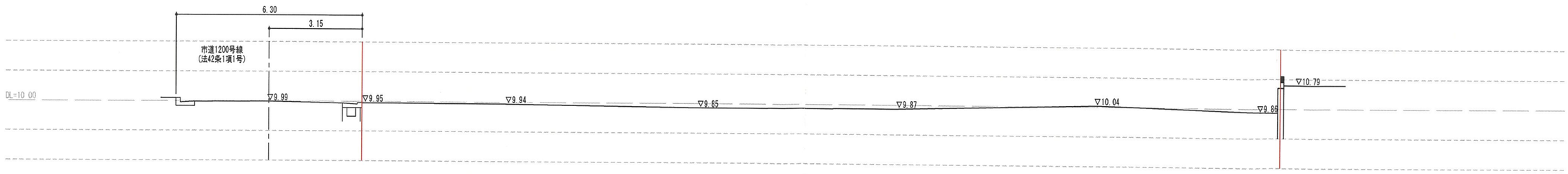
SCALE　1／200

DATE　2026. 10. 26

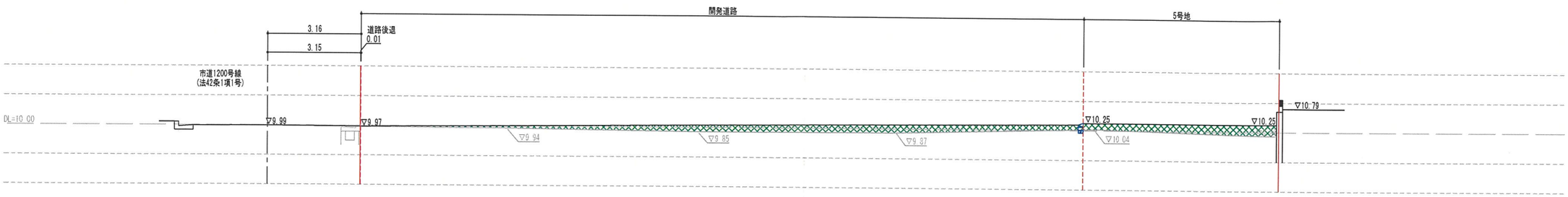
PROJECT　宝塚市口谷東三丁目９５番１ 他

TITLE　造成計画断面図２

Ｅ－Ｅ´現況断面図　S=1:150



Ｅ－Ｅ´計画断面図（道路縦断図）　S=1:150

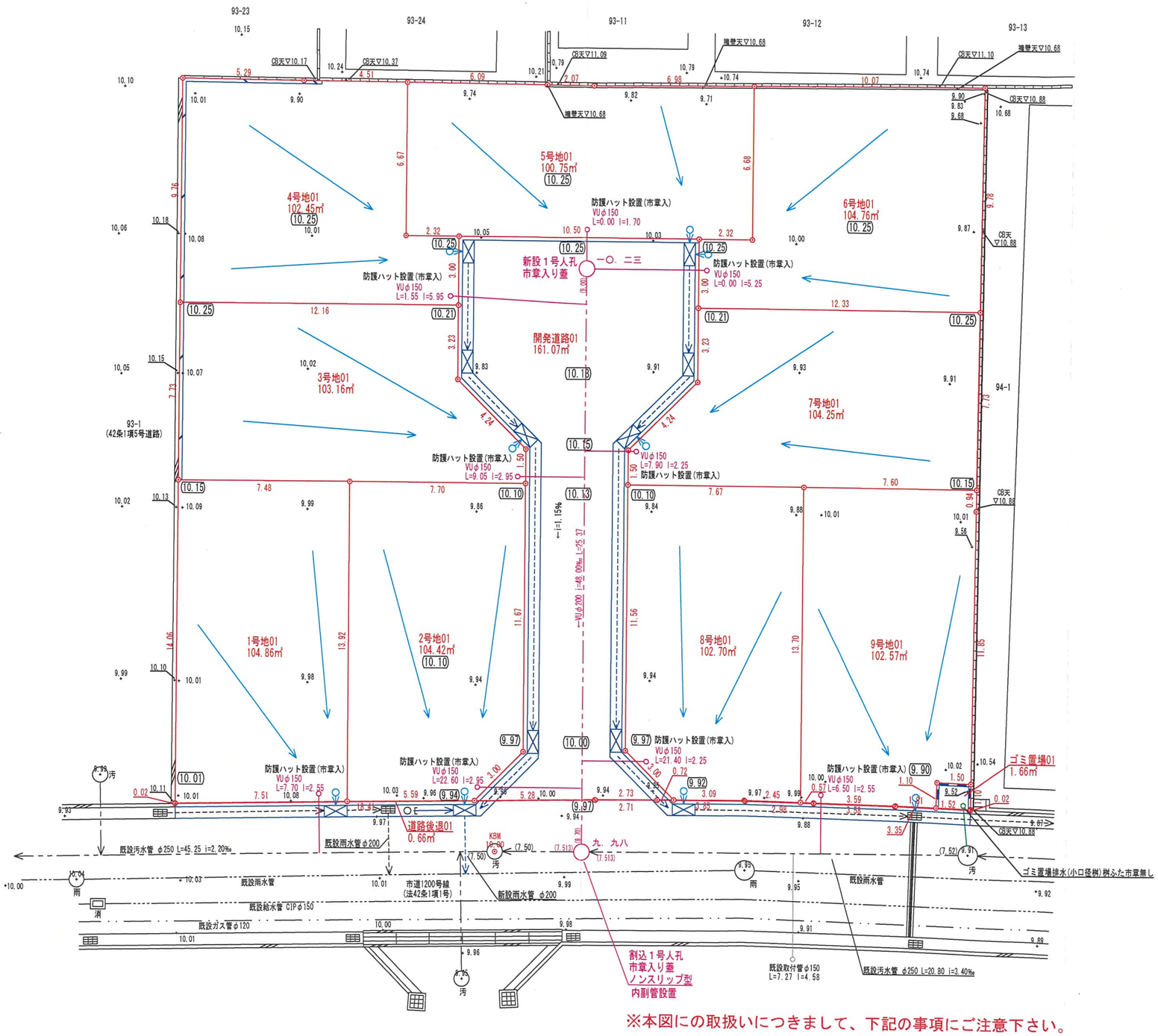


凡　例	
名　称	記　号
開発区域境界線	
切　土	
盛　土	

Dipper Design Inc.
3－6－28－102, okakaminotyou,
Toyonaka－City, Oosaka, Japan
DIPPER DESIGN Inc.

二級建築士　大阪府指定機関登録　第５４２８６号
西嶌　健志郎
二級建築士事務所 大阪府知事登録（い）第８７１２号

CHECK	SCALE	PROJECT
	1／200	宝塚市口谷東三丁目９５番１　他
	DATE 2026. 10. 26	TITLE 造成計画断面図３



北方向：磁 北

凡 例

名 称	記 号	名 称	記 号
開発区域境界線	○——○	新設1号人孔	○
現況地盤高	+10.00	新設汚水本管	———
計画地盤高	(10.00)	φ200汚水桝(防護型) φ150取付管(VU) i=1.00‰	———
コンクリート擁壁		L：上流人孔から汚水取付管までの距離 I：汚水取付管延長	
L U 型 側 溝			
L 型 側 溝		φ150小口径桝(市章無し) φ150取付管(VU) i=1.00‰	———
街 渠 集 水 桝		宅内雨水桝 φ300 取付管VUφ150	———
新 設 電 柱			

※本図にの取扱いにつきまして、下記の事項にご注意下さい。

関係官公庁との協議は未了につき、確定図面ではありません。
道路後退線・道路幅員等につき、変更が生じる場合が御座います。

Dipper Design Inc.
3−6−28−102, okakaminotyou,
Toyonaka−City, Oosaka, Japan
DIPPER DESIGN Inc.

二級建築士 大阪府指定機関登録 第54286号
西嶌 健志郎
二級建築士事務所 大阪府知事登録 (い)第8712号

CHECK

SCALE 1／200

DATE 2026. 10. 26

PROJECT 宝塚市口谷東三丁目95番1 他

TITLE 排水計画平面図