

特定開発事業計画報告書

令和8年7月16日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市口谷西2丁目10番3号

氏名 阪上 龍雄

(連絡先) 郵便番号 560-0003

住所 大阪府豊中市東豊中町一丁目22-20

高月プランニングラボ株式会社

氏名 高月 博

電話 06-6152-6704

FAX 06-6152-6705

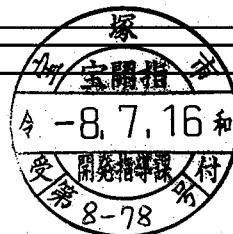
e-mail takatsuki@tpl-inc.jp

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 8-0078 号
開発構想の名称	阪上 龍雄 様 賃貸アパートⅡ期新築工事
開発事業区域の位置	宝塚市 口谷西三丁目29番9
説明資料の配布	配布方法: 戸別配布 配布日: 令和8年6月10日 ~ 令和8年7月1日
説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
説明の開始日	令和8年 6月10日
説明の終了日	令和8年 7月 1日
説明を主に行った者	所属: 東建コーポレーション(株) 西宮営業所 氏名: 新徳 修
説明の内容	第3面に記載のとおり
要望書の提出期間	令和8年 6月10日から 令和8年 7月15日まで
要望書の有無	☒ 有り (別添写しのとおり) ☐ 無し
説明を主に行った者	所属: 東建コーポレーション(株) 西宮営業所 氏名: 新徳 修
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 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。(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
 4 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)

開発事業区域の概要

(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 項	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。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した
特定開発事業計画の説明に 関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した
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の皆さんへ」を使用して説明した
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の皆さんへ」を使用して説明した
開発構想の内容に関するこ と。	
開発構想の名称	阪上 龍雄 様 賃貸アパートⅡ期新築工事
開発構想の目的	長屋の建設
予定建築物について	
用途	長屋
住宅の戸数	6戸
階数	2階建
高さ	7.594m
造成工事について	擁壁工事と盛土造成工事
着手予定日	令和8年09月24日
その他	自治会長との協議の結果、戸別訪問とした

(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。

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
A	砂、騒音に配慮の徹底及び工事時間の徹底(朝・夕方)	飛散物・騒音対策を徹底し工事時間を遵守いたします。	6月27日 ご自宅前にて説明
B	ゴミ置場の位置変更・ゴミの出し方・週1、2回の清掃の徹底	ゴミ置場を北側へ移動し間に植栽を植えて対応致します。 ゴミの出し方・清掃についても徹底致します。提案②で了承済。	6月27日 ご自宅前にて説明
C	駐車場の長時間アイドリングをやめてください。	入居者へ長時間アイドリングを行わない様指示徹底致します。	6月10日 ご自宅前にて説明
D	特になし	-	6月27日 ご自宅前にて説明
E	運搬車両の注意及び路上駐車を徹底してください。	運搬車両への注意喚起及び路上駐車禁止について徹底致します。	6月27日 ご自宅前にて説明
F	ゴミ置場の位置の近隣協議を注意して下さい。また農地転用同意等協議してください。	ゴミ置場の位置については近隣住民と協議します。 また、農地転用については協議しております	6月10日 ご自宅前にて説明
G	地元農会と協議して下さい。 また、登下校時大型車両の出入りを控えて欲しい、ガードマンの設置をお願いします。	地元農会さんと協議します。 また、登校時の大型車両の出入りの対応及び必要時のガードマン設置の対応を徹底致します。	6月10日 ご自宅前にて説明

開発構想に対する要望書

Ⓐ

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 、 砂、石の搬入 、 工場の搬入、朝と夜	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

東建コーポレーション株式会社 明石支店
〒674-0058 兵庫県明石市大久保町駅前1-16-12
TEL 078-938-0823 FAX 078-938-0845

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	阪上 龍雄
	開発事業区域の位置	宝塚市 口谷西三丁目29番9の一部
	開発構想届受付番号	第 78 号
	説明の日	令和 8 年 6 月 27日

開発構想に対する要望書

②

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 いみステーションの位置変更 いみの出入口の改善 徹底するようお願いします。 週1.2回でも清掃くる お願いします。 変更案②を了承 →花壇もいなくなってもいいです。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

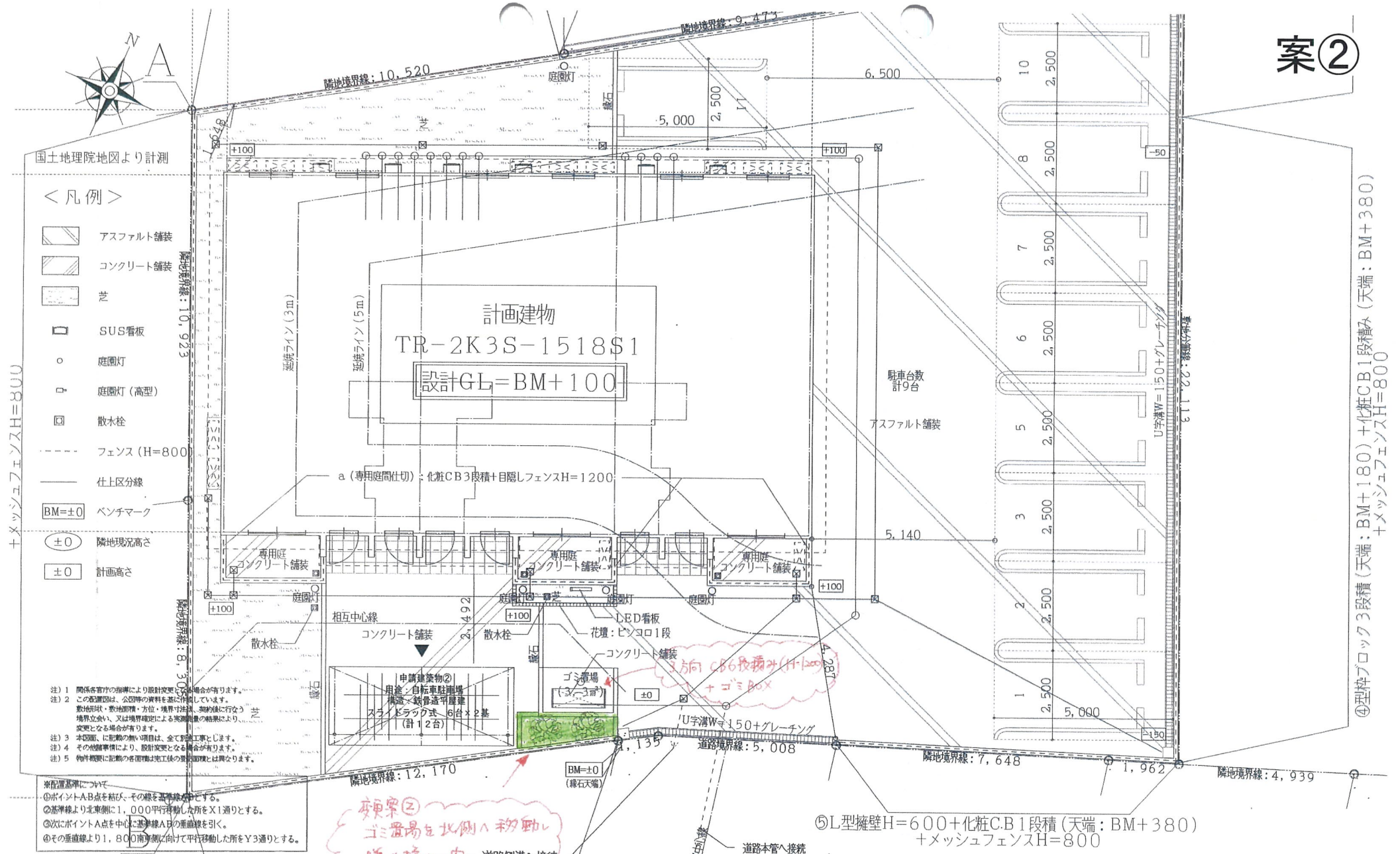
東建コーポレーション株式会社 明石支店
〒674-0058 兵庫県明石市大久保町駅前1-16-12
TEL 078-938-0823 FAX 078-938-0845

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	阪上 龍雄
	開発事業区域の位置	宝塚市 口谷西三丁目29番9の一部
	開発構想届受付番号	第 78 号
	説明の日	令和 8 年 6 月 10 日

案②



< 凡例 >

- アスファルト舗装
- コンクリート舗装
- 芝
- SUS看板
- 庭園灯
- 庭園灯 (高型)
- 散水栓
- フェンス (H=800)
- 仕上区分線
- BM=±0
- ベンチマーク
- ±0
- 隣地現況高さ
- ±0
- 計画高さ

- 注) 1 関係各官庁の指導により設計変更となる場合があります。
注) 2 この配置図は、公図等の資料を基に作成しています。
敷地形状・敷地面積・方位・境界寸法・築設線に於ける
境界立会い、又は境界確定による実測結果の結果により
変更となる場合があります。
注) 3 本図面、に記載の無い項目は、全て別紙工事とします。
注) 4 その他諸事項により、設計変更となる場合があります。
注) 5 物件概要に記載の各面積は施工後の実測面積とは異なります。
- ※配置基準について
①ポイントA,B点を結び、その線を基準線とする。
②基準線より北東側に1,000mm平行移動した所をX1通りとする。
③次にポイントA点を中心に基準線A,Bの垂直線を引き、
④その垂直線より1,800mm南側に平行移動した所をY3通りとする。

変更案②
ゴミ置場を北側に移動し
隣地線とA内側に道路側溝へ接続
花壇(植栽)を設ける。

⑤L型擁壁H=600+化粧C.B1段積み(天端:BM+380)
+メッシュフェンスH=800

④型枠ブロック3段積み(天端:BM+180)+化粧C.B1段積み(天端:BM+380)
+メッシュフェンスH=800

 1級建築設計事務所 東名建築設計室 TOMEI ARCHITECTURAL DESIGN ROOM	物件名称/Title (仮称) 仮E00化粧C.B1段積み(天端:BM+380) +メッシュフェンスH=800		図面番号/Drawing 配置外構図 R06403.24 S-B:100 R08.03.17改		全画・設計者/Plan & Designer 東建コーポレーション 株式会社 一級建築士事務所 東名建築設計室 一級建築士 竹内 甲太 第319562号		機 関 扶 野 福 田		備 考/Remarks column 神戸支店 TR1518S1 Ver. 2.8.0		図面種別番号/No. A13301-2【境界確定後】 図面番号/No. CAD FILE No. 50Y0135	
											A2→A3へ縮小(70.7%)	

開発構想に対する要望書

③

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 阪上 龍雄のアイディアを長崎県	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

東建コーポレーション株式会社 明石支店
 〒674-0058 兵庫県明石市大久保町駅前1-16-12
 TEL 078-938-0823 FAX 078-938-0845

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	阪上 龍雄
	開発事業区域の位置	宝塚市 口谷西三丁目29番9の一部
	開発構想届受付番号	第 78 号
	説明の日	令和 8 年 6 月 10 日

開発構想に対する要望書

④

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 、特になし	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

東建コーポレーション株式会社 明石支店
 〒674-0058 兵庫県明石市大久保町駅前1-16-12
 TEL 078-938-0823 FAX 078-938-0845

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	阪上 龍雄
	開発事業区域の位置	宝塚市 口谷西三丁目29番9の一部
	開発構想届受付番号	第 78 号
	説明の日	令和 8 年 6 月 27 日

開発構想に対する要望書

⑤

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ・ 運搬車両の3台 ・ 路駐の撤去（丸橋基セシ山本団地間）	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

東建コーポレーション株式会社 明石支店
 〒674-0058 兵庫県明石市大久保町駅前1-16-12
 TEL 078-938-0823 FAX 078-938-0845

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	阪上 龍雄
	開発事業区域の位置	宝塚市口谷西三丁目29番9の一部
	開発構想届受付番号	第 78 号
	説明の日	令和8年6月27日

開発構想に対する要望書

F

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ・ ごみの件、お願いします。 ・ 差取、転用同意先に	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

東建コーポレーション株式会社 明石支店
〒674-0058 兵庫県明石市大久保町駅前1-16-12
TEL 078-938-0823 FAX 078-938-0845

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開発構想の概要	開発事業者名	阪上 龍雄
	開発事業区域の位置	宝塚市 口谷西三丁目29番9の一部
	開発構想届受付番号	第 78 号
	説明の日	令和 8 年 6 月 10 日

開発構想に対する要望書

⑨

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この要望書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ・ 農会に話を聞いた方がいい ・ 丸船小学校	

〈要望書の提出先〉

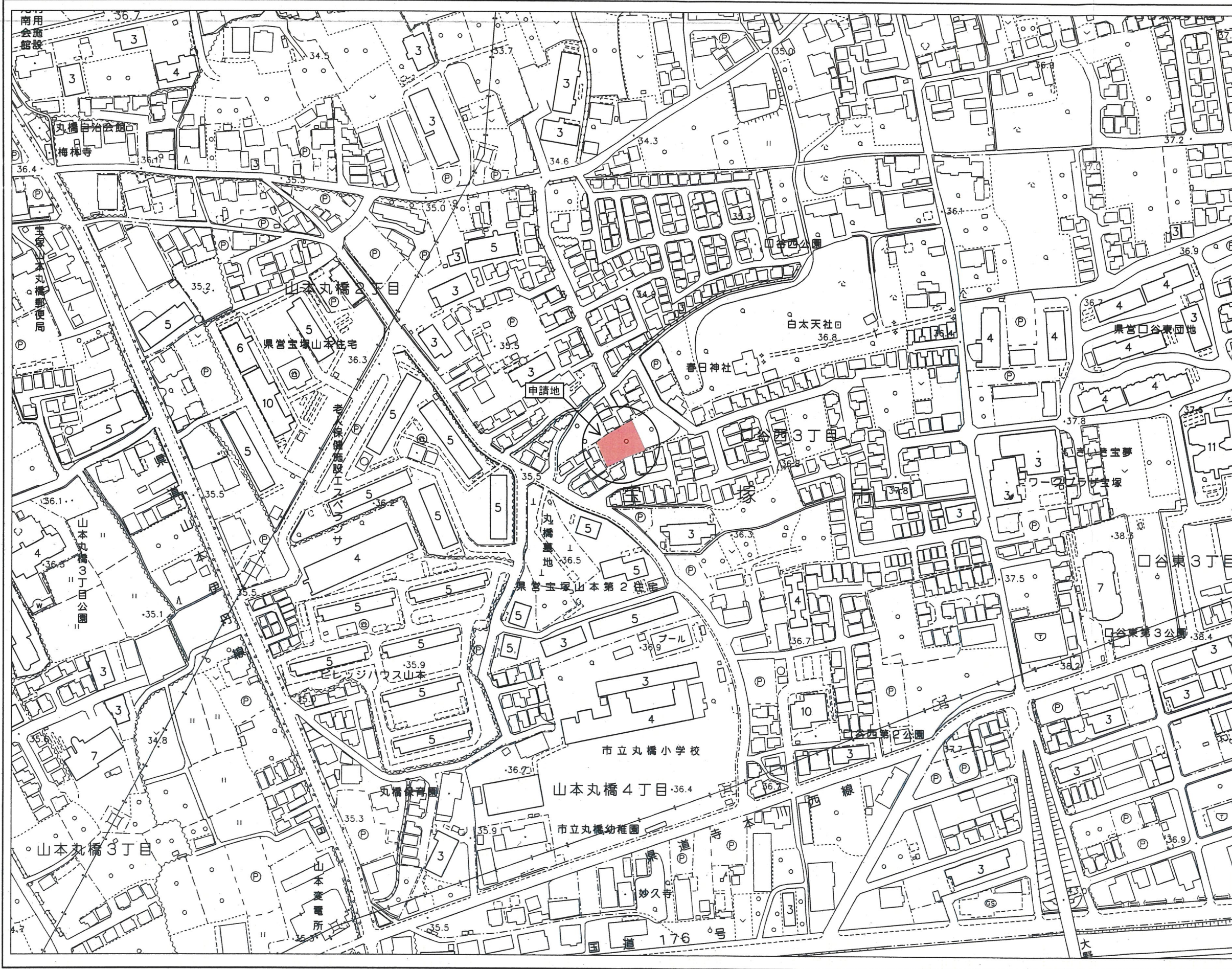
(開発事業者記入欄)

東建コーポレーション株式会社 明石支店
 〒674-0058 兵庫県明石市大久保町駅前1-16-12
 TEL 078-938-0823 FAX 078-938-0845

〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

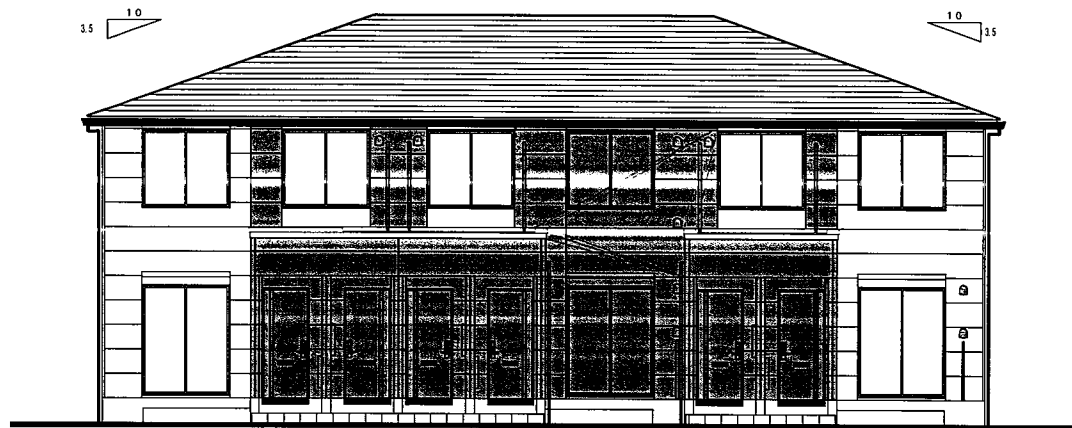
開発構想の概要	開発事業者名	阪上 龍雄
	開発事業区域の位置	宝塚市 口谷西三丁目29番9の一部
	開発構想届受付番号	第 78 号
	説明の日	令和 8 年 6 月 10 日



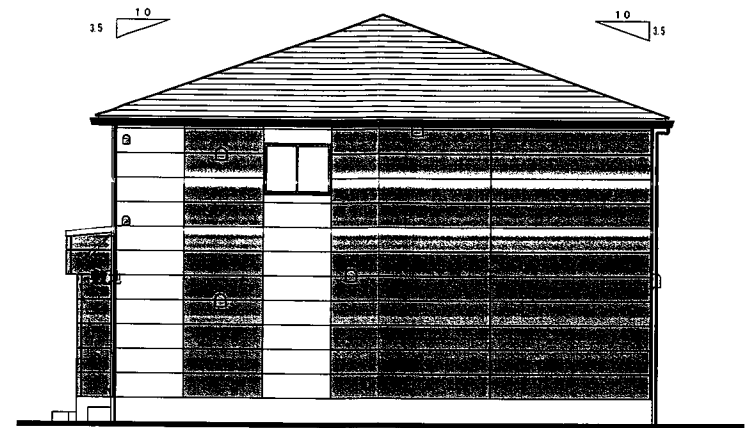
上図は単に方眼北、真北、磁北相互の
関係を表わし角度の数値とは必ずしも
一致しない。
又この値は国土地理院（2015年度）の
資料によるものである。

近隣説明範囲図





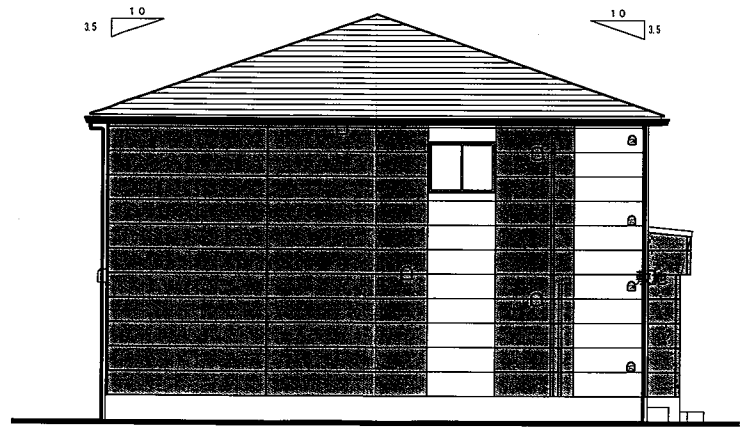
南 立面図 S=1:100



東 立面図 S=1:100



北 立面図 S=1:100



西 立面図 S=1:100

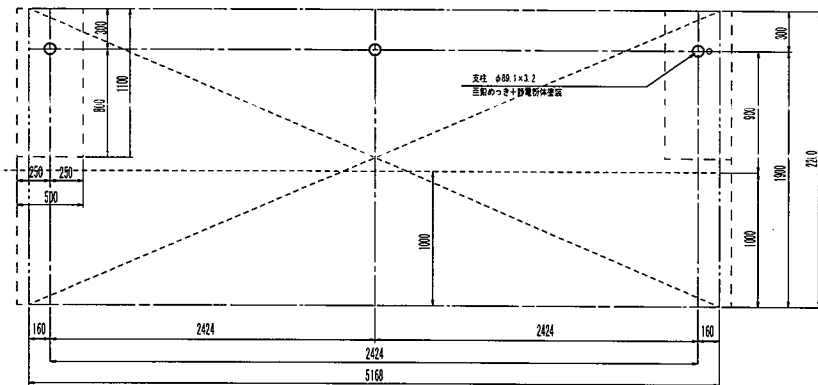
※ウェザータイト施工部位はバルコニー手摺の天端と、雨がかりとなるダクト・給気口・クーラースリーブの廻りとする。(傾斜タイプのスリーブ採用箇所は除く)
※サイディングの割付は実際と異なる場合があります。
※背面縦ラインは立面図の割付優先。

 1級建築設計事務所 東名建築設計室 TOMEI ARCHITECTURAL DESIGN ROOM	物件作品名 /Title (仮称) 阪上 龍雄 様 賃貸アパートⅡ期新築工事	図面種別 /Drawing 立面図 (スターテラスⅡ)		企画・設計者 /Plan & Designer 東建コーポレーション 株式会社 一級建築士事務所 東名建築設計室 一級建築士 佐藤 浩一 第327973号	換 図 吉田	設 計 方	備考 /Remarks column 神戸支店 TR1518S1 Ver. 2.8.0	図面種別番号 /No. A14201-2 図面番号 /No. CAD FILE No. 50Y0135					
		縮尺 /Scale S=1:100	日付 /Date R07.12.24 R08.03.06改										

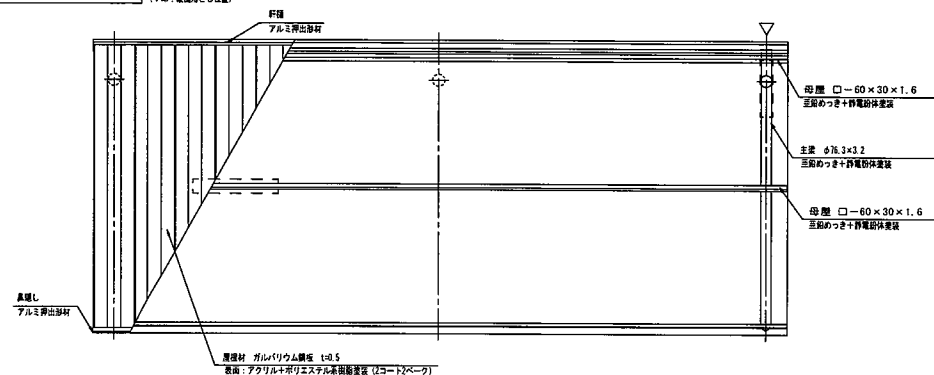
申請建築物②

床面積算定
5.168 × 2.20 ≒ 11.36㎡
建築面積算定
4.848 × 0.9 ≒ 4.36㎡

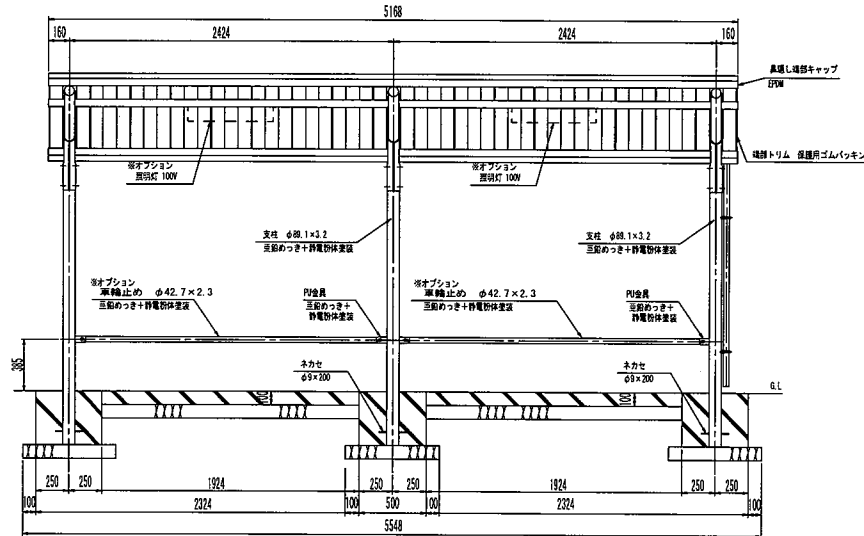
基礎伏図 (S=1:40)



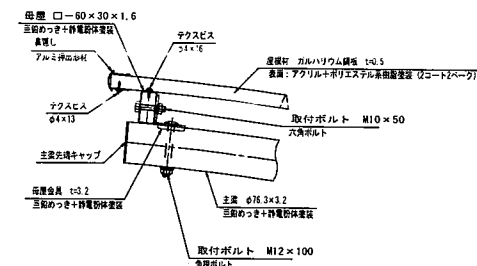
平面図 (S=1:40)



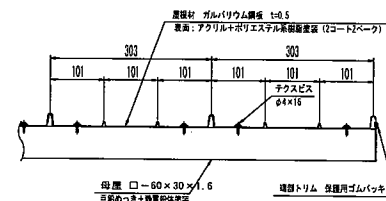
正面図 (S=1:40)



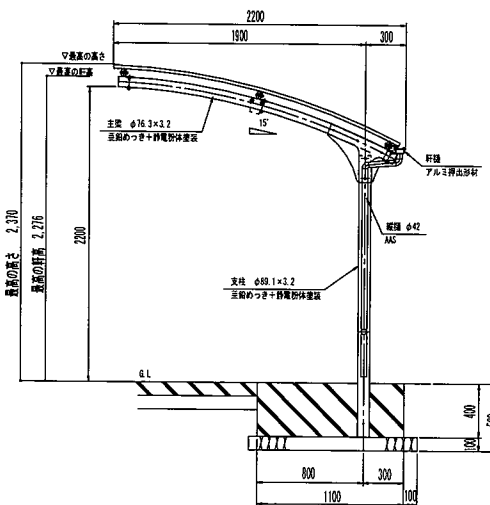
A部詳細図 (S=1:10)



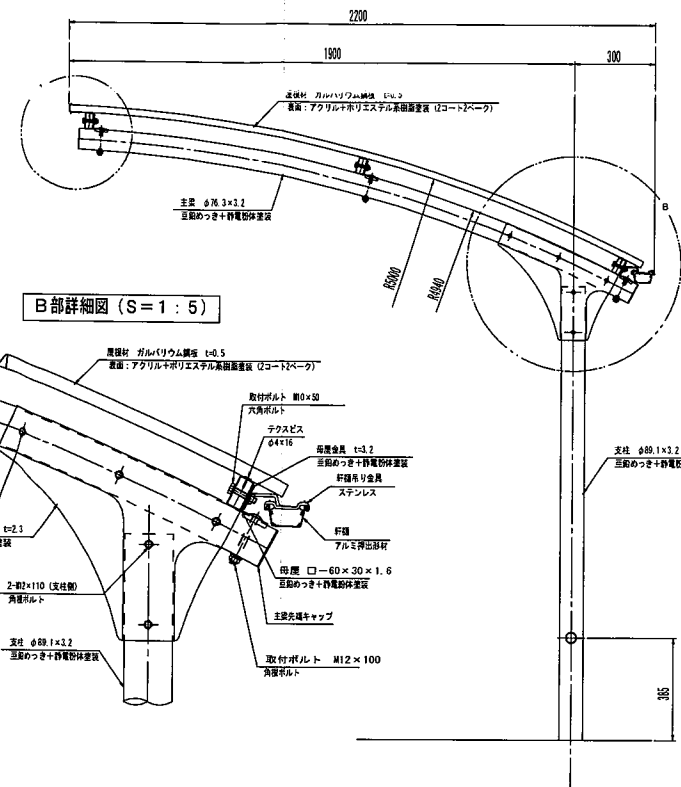
屋根材取付詳細図 (S=1:10)



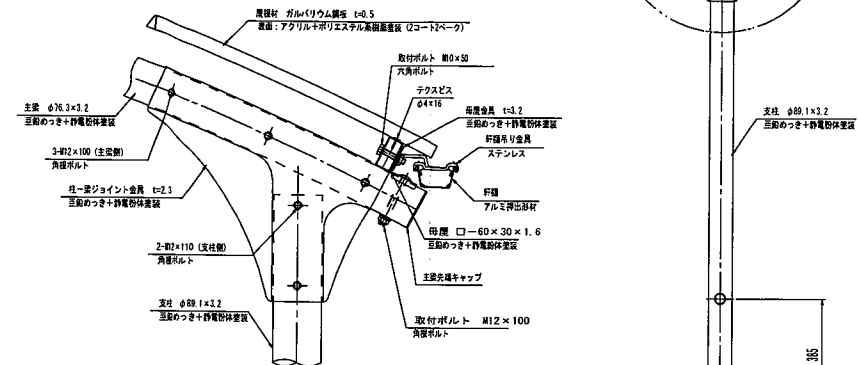
側面図 (S=1:40)



断面図 (S=1:20)



B部詳細図 (S=1:5)



※照明灯、盗難防止バーはオプションです。

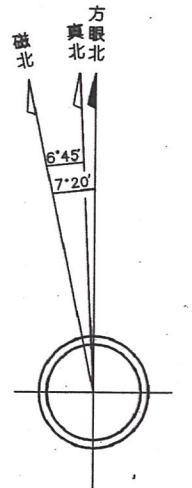
製品名: J型L347 基本仕通常地用

※基礎サイズは1210専用とする。

(A111109) AAA 110291A

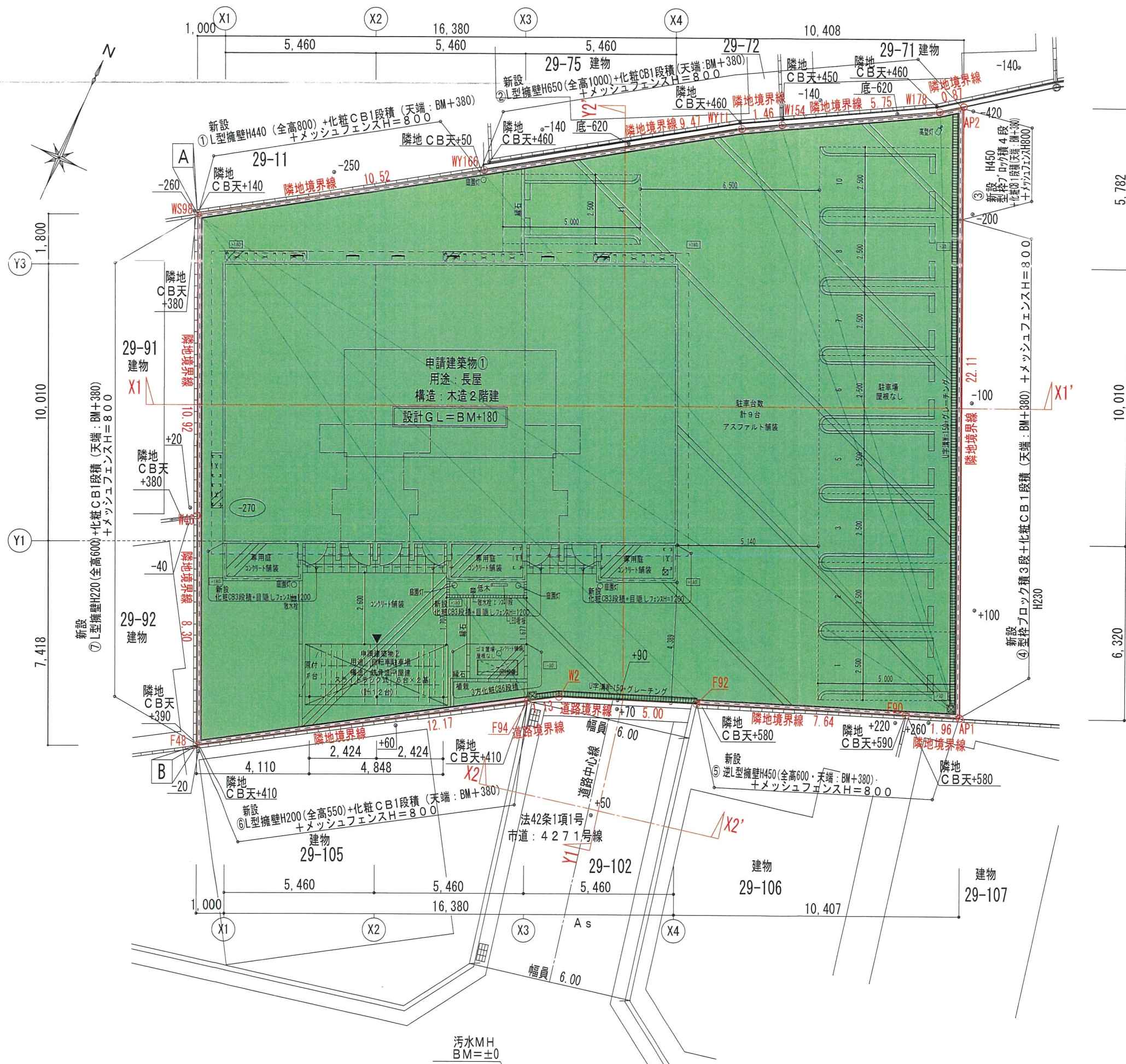
柱 亜鉛めっき+静電粉体塗装、マンセル値NOO

屋根材 ガルバリウム鋼板 t=0.5、マンセル値NOO



上図は単に方眼北、真北、磁北相互の
関係を表わし角度の数値とは必ずしも
一致しない。
又この値は国土地理院(2015年度)の
資料によるものである。

- 幹線道路
- 工事車両の運行経路
- 交通整理員の配置位置



自転車ラック : 12台 (6台用×2)

自動車1台スペース : 2,500×5,000・9台

- +70

現況地盤高
- +180

計画地盤高
- 新設擁壁
 - ①L型擁壁H440 (全高800)
 - ②L型擁壁H650 (全高1000)
 - ③型枠ブロック積3段H450
 - ④型枠ブロック積3段H230
 - ⑤L型擁壁H250 (全高600)
 - ⑥L型擁壁H200 (全高550)
 - ⑦L型擁壁H220 (全高550)
- 盛土
- 切土 (計画なし)