

規則外様式第5号(条例第15条第1項関係)
(第1面)
特定開発事業計画報告書

令和 8年 9月 15 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1番3号.....

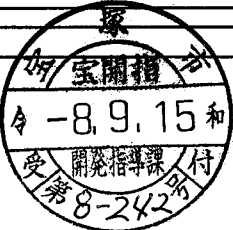
氏名 阪上 浩基
(連絡先) 郵便番号 560-0003
住所 大阪府豊中市東豊中町一丁目22-20
高月プランニングラボ株式会社
氏名 高月 博
電話 06-6152-6704
FAX 06-6152-6705
e-mail takatsuki@tpl-inc.jp

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 8-0242 号
開発構想の名称 阪上 浩基 様 賃貸アパート新築工事
開発事業区域の位置 宝塚市 口谷西二丁目73番1、74番7
説明資料の配布 配布方法:戸別配布 配布日: 令和8年8月1日 ~ 令和8年8月31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 8月 1日 説明の終了日 令和8年 8月 31日
説明を主に行った者 所属: 東建コーポレーション(株) 氏名: 新徳 修
西宮営業所
説明の内容 第3面に記載のとおり
条例第13条第1項による 要望書の提出期間 令和8年 8月 1日 から 令和8年 9月 14日 まで
要望書の有無 ☑ 有り (別添写しのとおり) □ 無し
条例第14条第2項による 説明を主に行った者 所属: 東建コーポレーション(株) 氏名: 新徳 修
西宮営業所
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。(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。

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在	宝塚市 口谷西二丁目73番1、74番7							
	開発事業区域の面積	912.41 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 0 市街化調整区域							
	用途地域	第二種中高層住居専用 地域							
	高度地区	第 4 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条区域							
	宅地造成等規制法	☒ 規制区域 内 ☐ 規制区域 外							
	地区まちづくりル	☐ 有 () ☒ 無							
開発事業の目的		長屋(自転車駐車場付)の建設							
開発事業の着工予定年月日		R8年10月26日			開発事業の完了予定年月日		R9年9月30日		
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他 (ごみ置場等)	合計
	面積	912.41 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	912.41 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
切土又は盛土面積		切土面積 459.06 m ² 盛土面積 451.25 m ²							
予定される建築物	敷地面積	912.41 m ²							
	建築面積	277.76 m ²			建ぺい率		30.45 %		
	延べ面積	540.46(523.76) m ²			容積率		57.41 %		
	最高の高さ	7.674 m			階数		地上 2 階 / 地下 0 階		
	用途	長屋(自転車駐車場付)			住戸数		10 戸		
	構造	木造			駐車台数		10 台		

(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	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 浩基 様 賃貸アパート新築工事
開発構想の目的	長屋(自転車駐車場付)の建設
予定建築物について	
用途	長屋(自転車駐車場付)
住宅の戸数	10戸
階数	2階建
高さ	7.674m
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10月26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	敷地内に安全柵を設置してください。	仮囲いを設置し対応致します。	令和8年8月1日 自宅前
B	ゴミの管理を徹底 車両の安全を徹底	所定のゴミ置場への使用を入居者に周知徹底します。 工事車両の安全走行を徹底致します。	令和8年8月1日 自宅

規則外様式第3号(条例第13条第1項関係)

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	[REDACTED]
氏 名	[REDACTED]
連絡先	[REDACTED]
要望事項 敷地に安全柵の設置。	

〈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 浩基
	開発事業区域の位置	宝塚市 口谷西二丁目73番1、74番7
	開発構想届受付番号	第 8-242 号
	説明の日	令和 8 年 8 月 1 日

規則外様式第3号(条例第13条第1項関係)

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 ・ゴミの管理 ・車の安全	

〈要望書の提出先〉

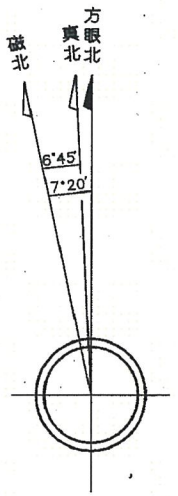
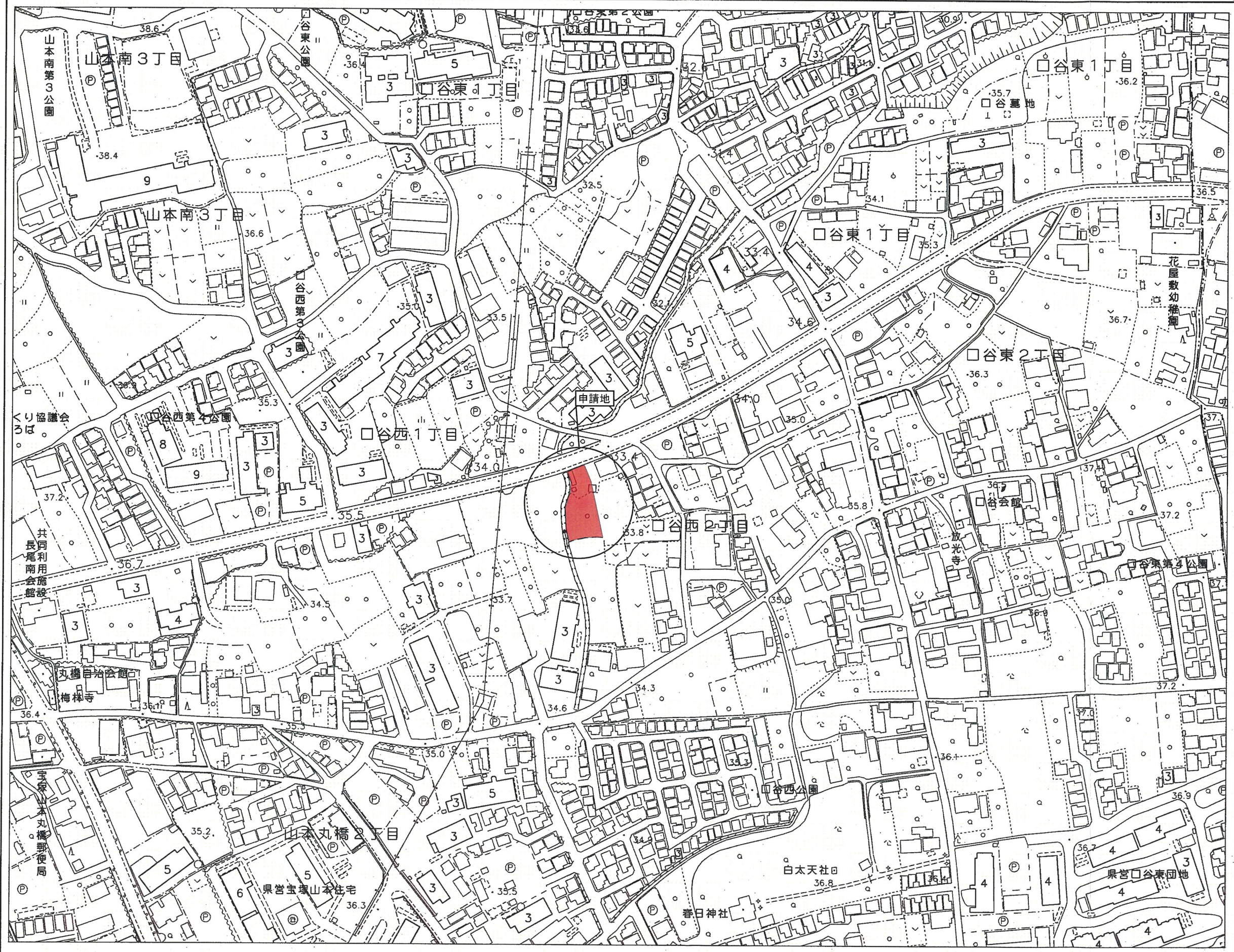
(開発事業者記入欄)

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

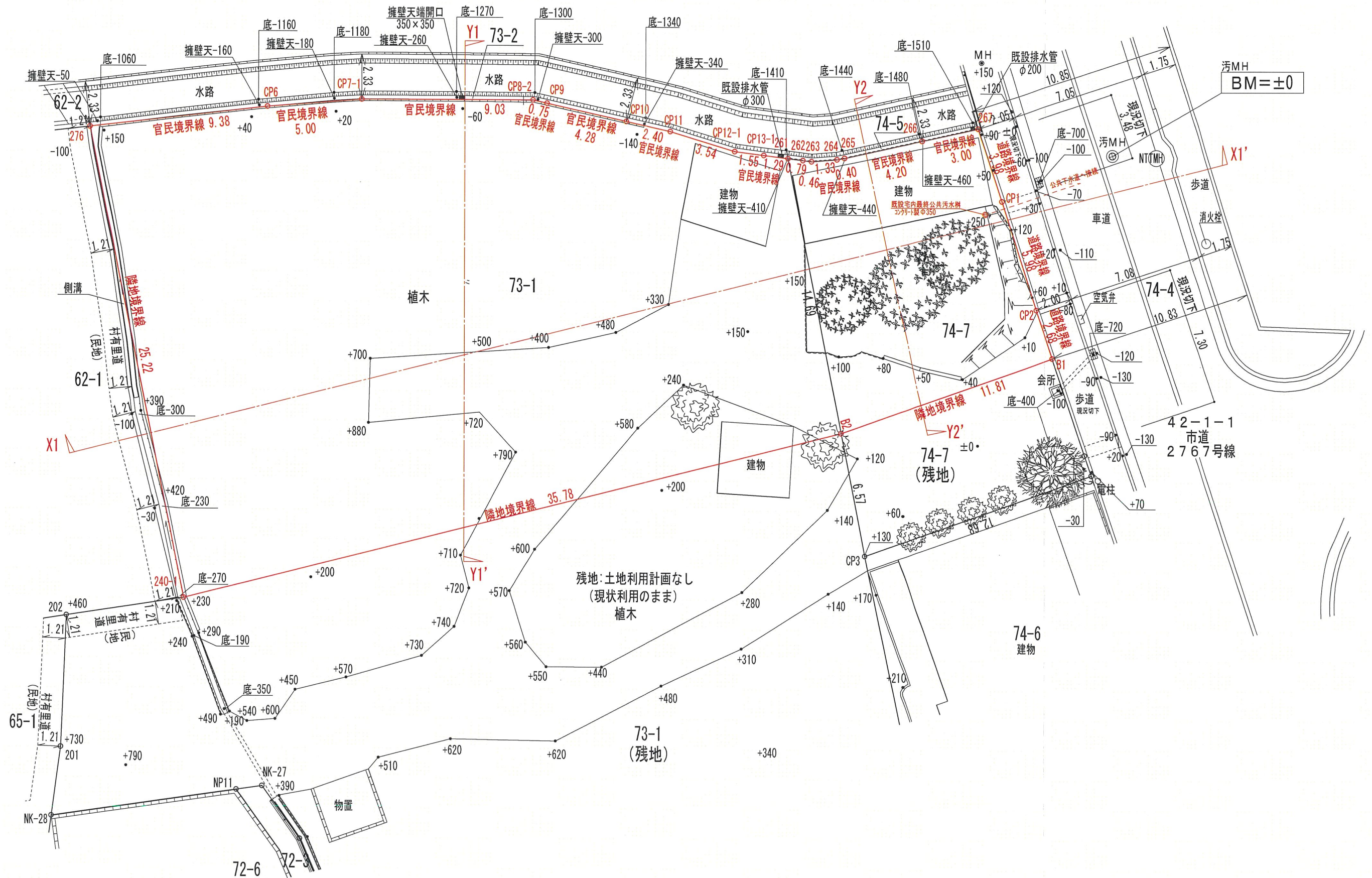
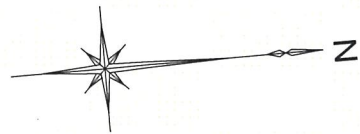
〈要望書の提出方法〉

郵送 又は FAX

開 発 構 想 の 概 要	開発事業者名	阪上 浩基
	開発事業区域 の 位 置	宝塚市 口谷西二丁目73番1、74番7
	開発構想届 受 付 番 号	第 8-242 号
	説 明 の 日	令和 8 年 8 月 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。



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 浩基 様 賃貸アパート新築工事

図面種別 / Drawing

現況平面図

縮尺 / Scale

S=1:200

日付 / Date

R08.06.26

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

検 図

設 計

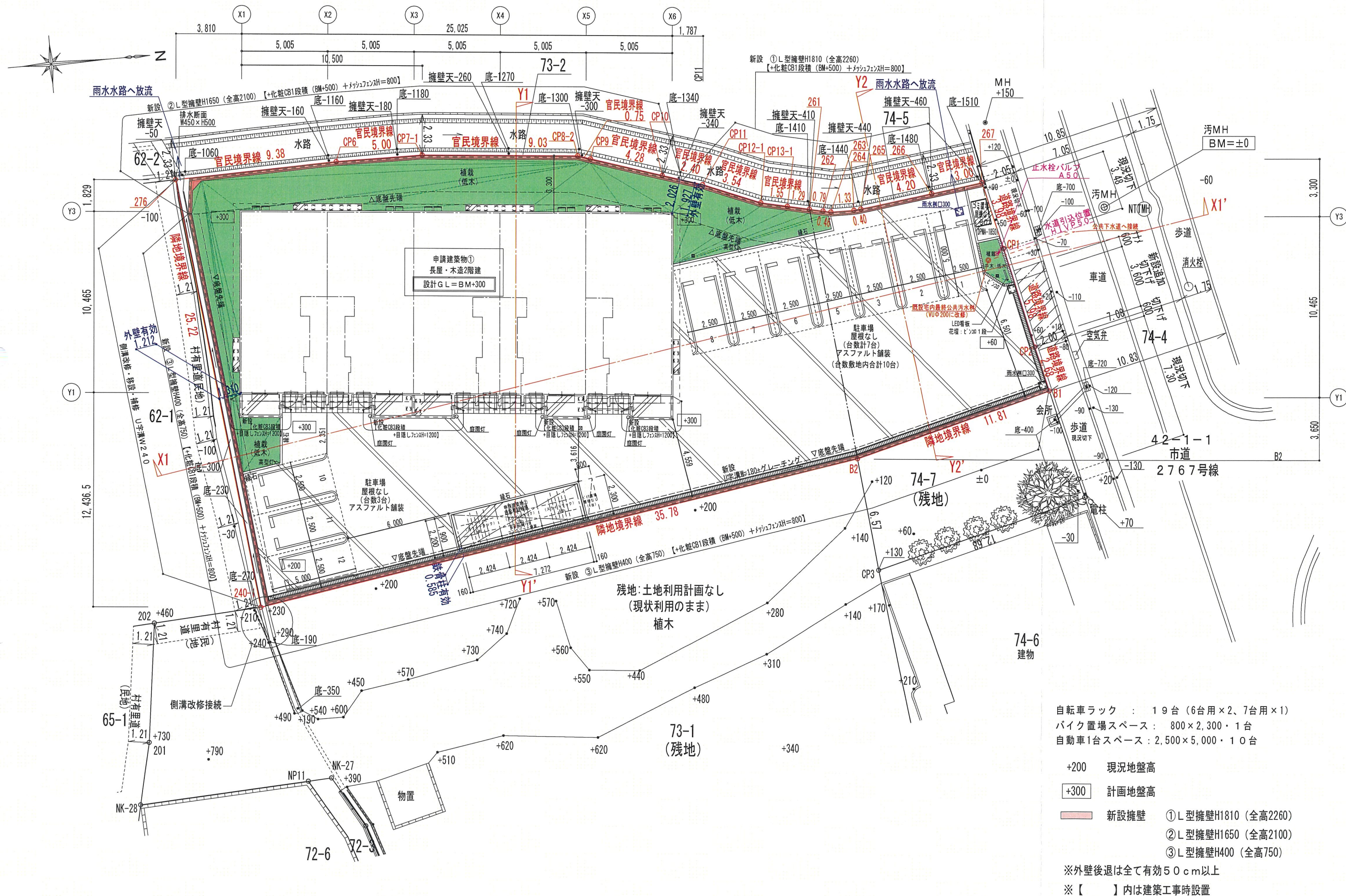
備考 / Remarks

column
神戸支店

図面種別番号 / No

図面番号 / No

CAD FILE No



自転車ラック : 19台 (6台用×2、7台用×1)
バイク置場スペース : 800×2,300・1台
自動車1台スペース : 2,500×5,000・10台

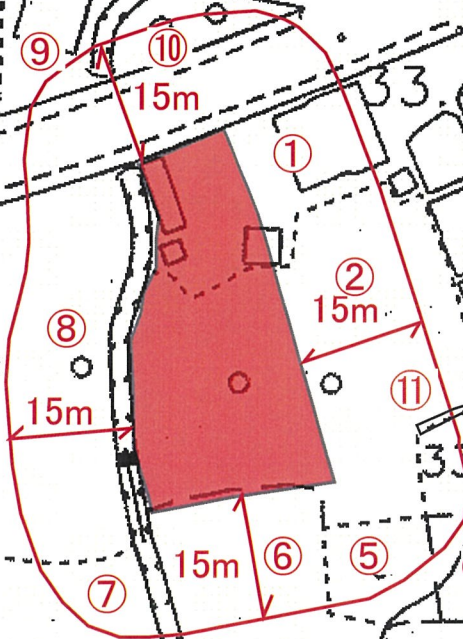
+200 現況地盤高
+300 計画地盤高

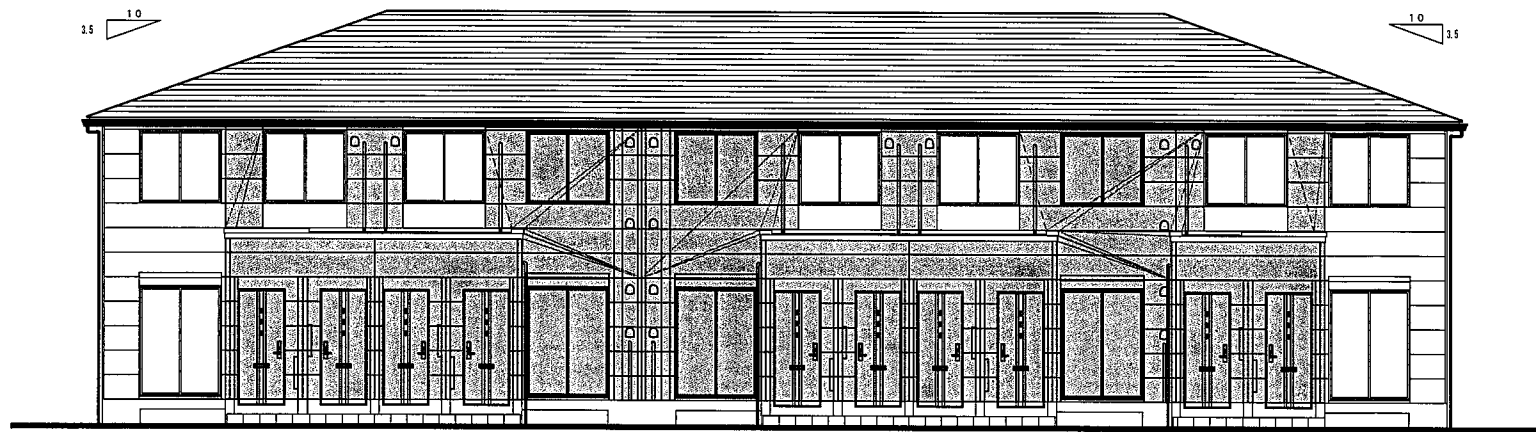
新設擁壁 ①L型擁壁H1810 (全高2260)
②L型擁壁H1650 (全高2100)
③L型擁壁H400 (全高750)

※外壁後退は全て有効50cm以上
※【 】内は建築工事時設置

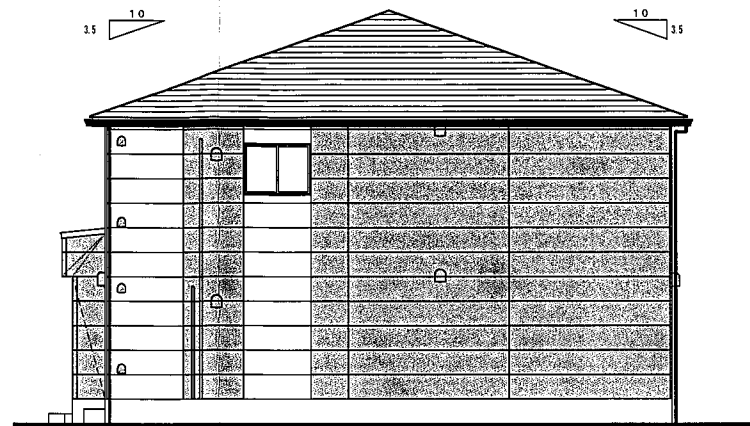
近隣説明範囲図

谷西1丁目

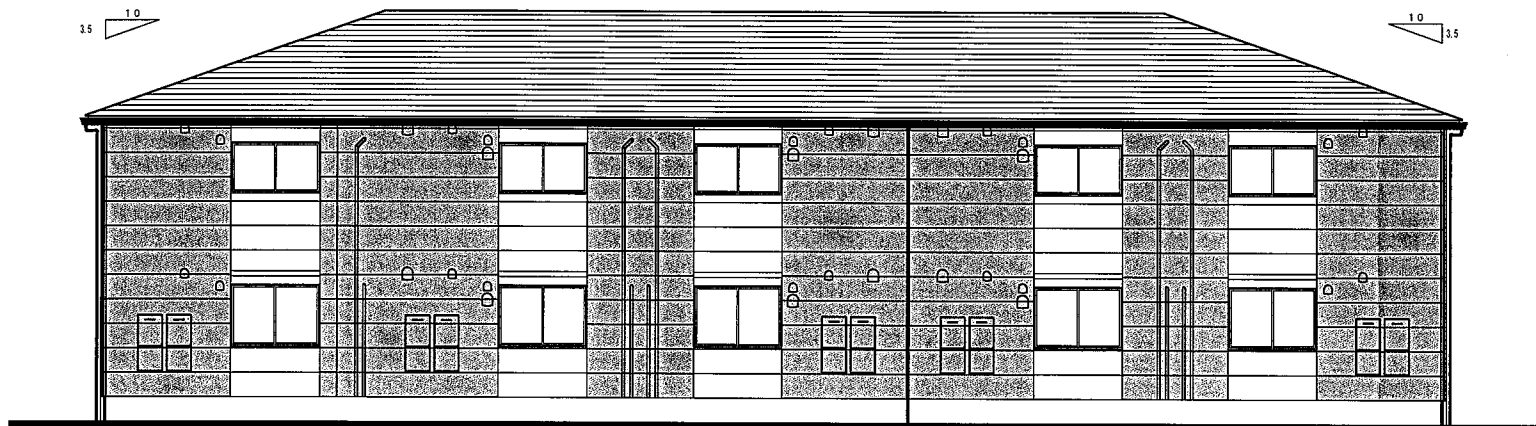




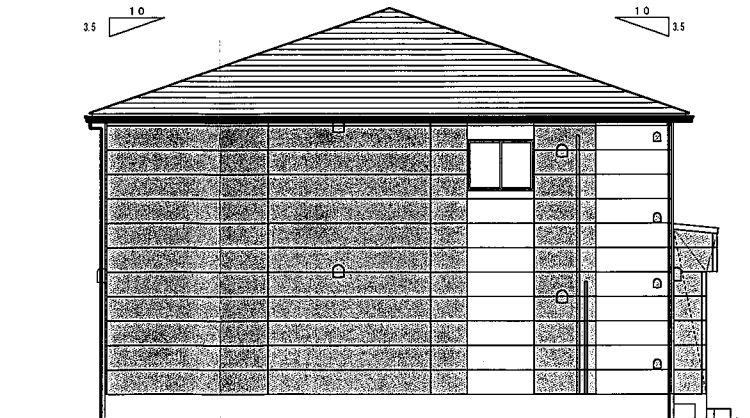
東 立面図 S=1:100



北 立面図 S=1:100



西 立面図 S=1:100



南 立面図 S=1:100

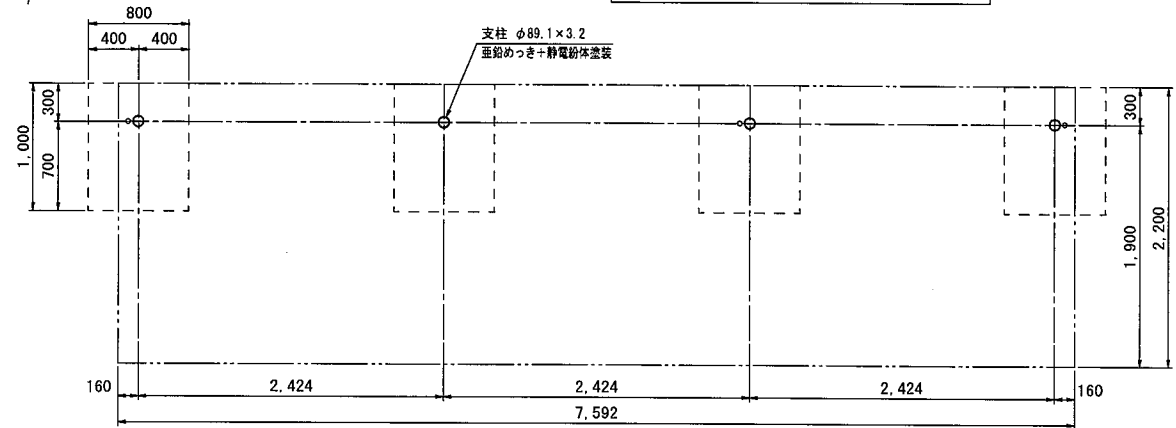
※ウェザータイト施工部位はバルコニー手摺の天端と、雨がかりとなるダクト・給気口・クーラースリーブの廻りとする。(傾斜タイプのスリーブ採用箇所は除く)
※サイディングの割付は実際と異なる場合があります。
※背面縦ラインは立面図の割付優先。

 1級建築設計事務所 東名建築設計室 TOMEI ARCHITECTURAL DESIGNROOM	物件作品名 /Title (仮称) 阪上 浩基 様 賃貸アパート新築工事	図面種別 /Drawing (スターテラスⅡ) 立面図		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	校 図 古 呂	設 計	備考 /Remarks column 神戸支店 TR1417S1 Ver. 2.8.0	図面種別番号 /No. A14201-1 図面番号 /No. CAD FILE No. 50Y0139
		縮尺 /Scale S=1:100	日付 /Date R07.12.26					

申請建築物②

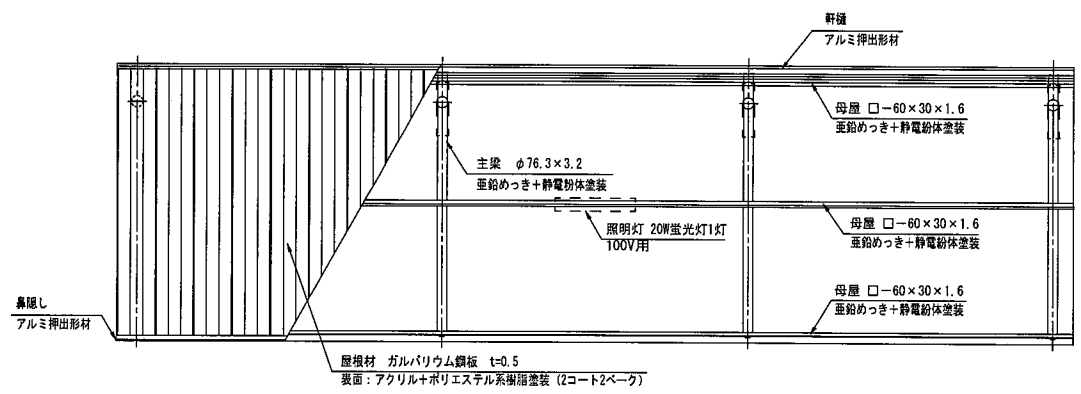


基礎伏図 (S=1:60)

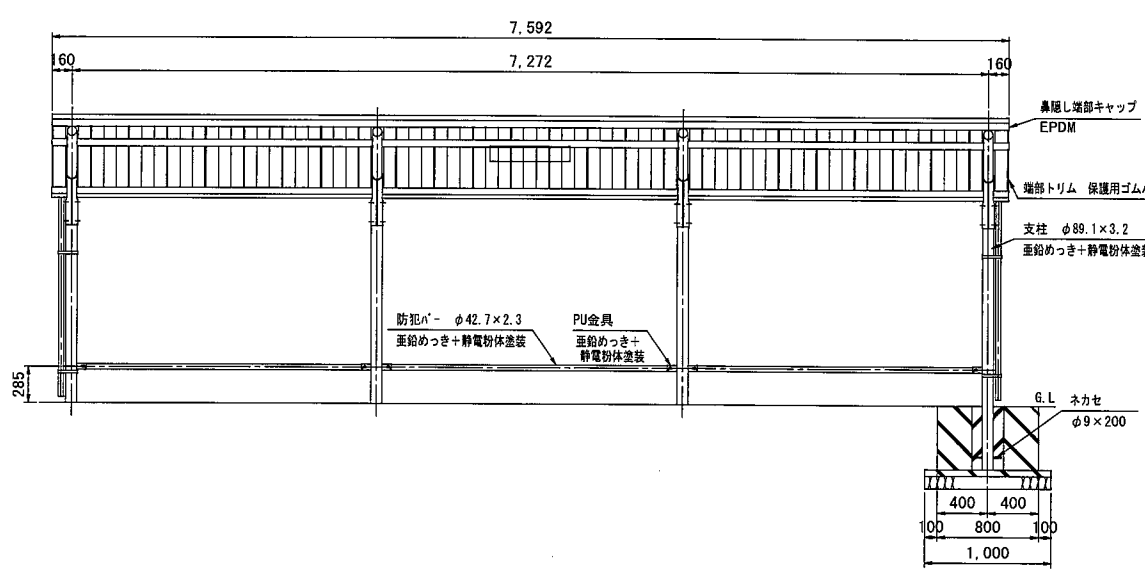


床面積算定
 $7.592 \times 2.20 = 16.7024 \text{ m}^2 \Rightarrow 16.70 \text{ m}^2$
建築面積算定
 $7.272 \times 0.9 = 6.5448 \text{ m}^2 \Rightarrow 6.54 \text{ m}^2$

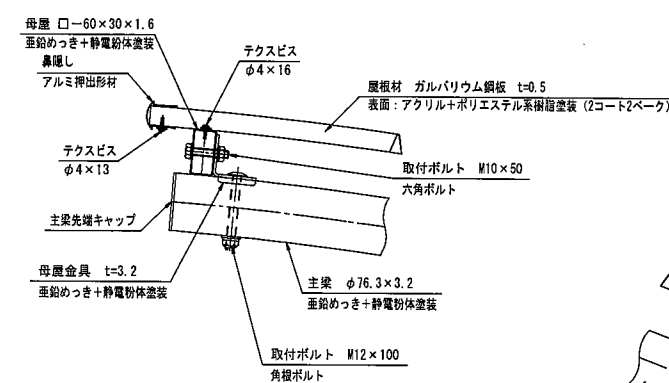
平面図 (S=1:60) (▼印: 縦断線とし位置)



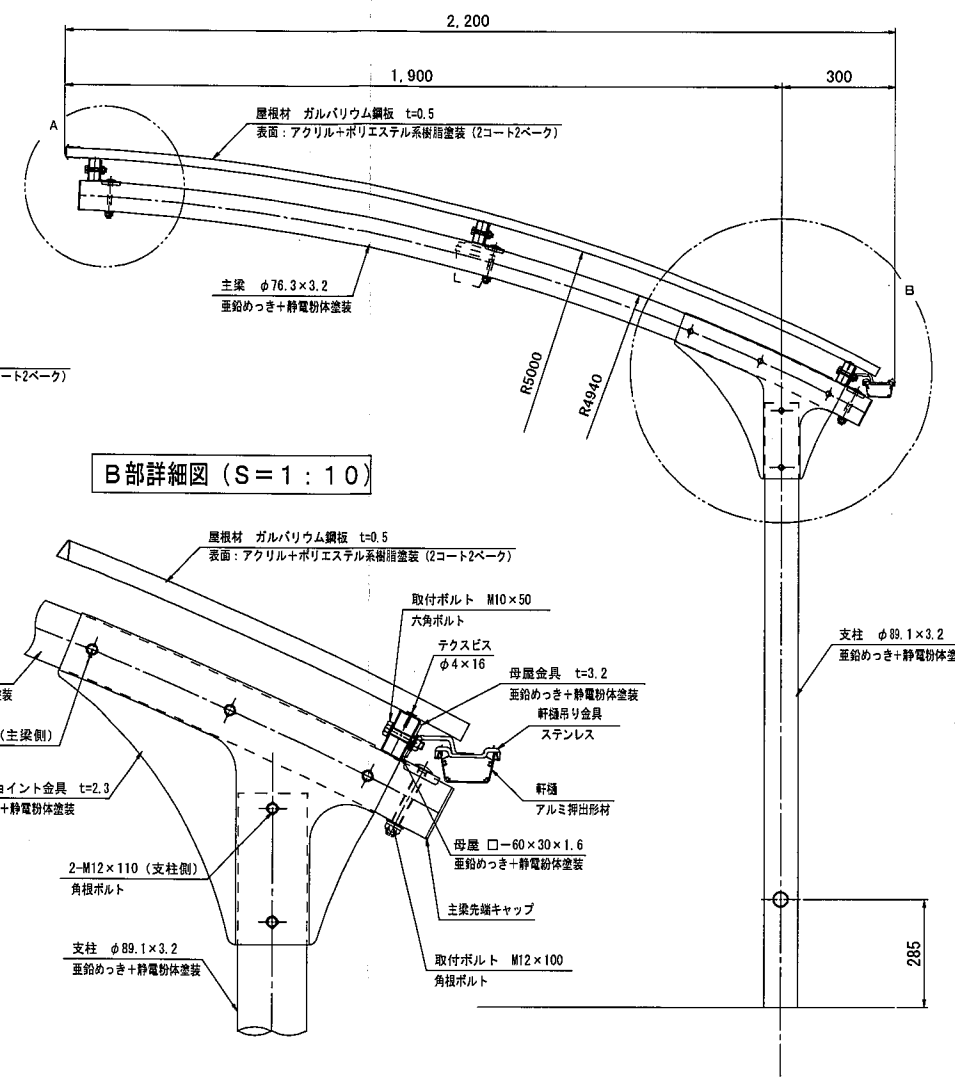
正面図 (S=1:60)



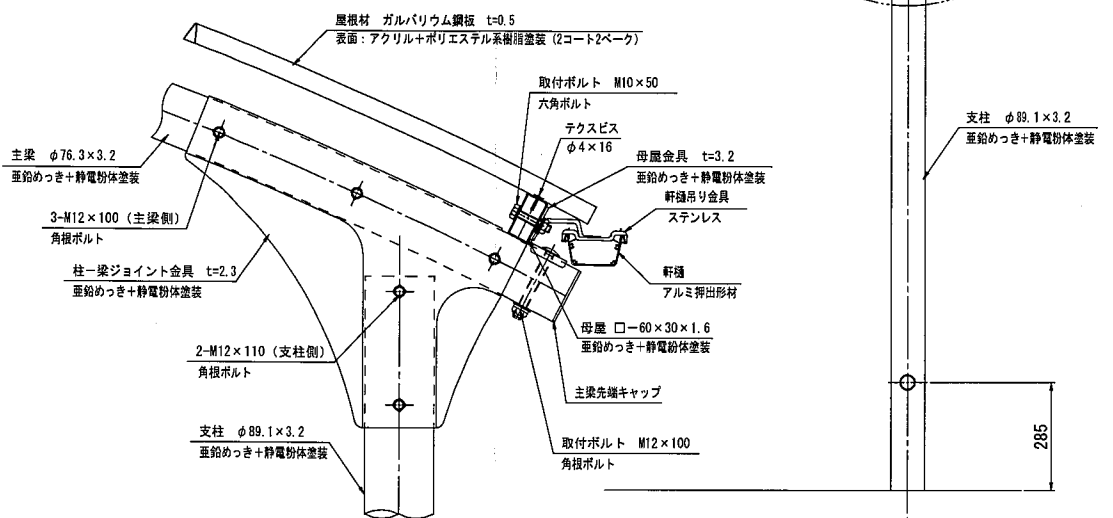
A部詳細図 (S=1:10)



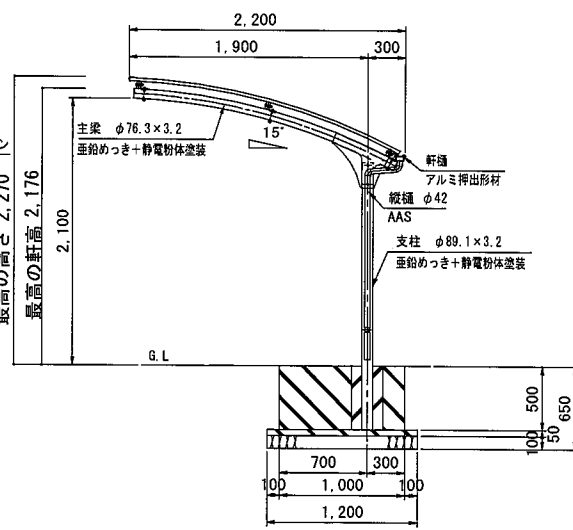
断面図 (S=1:20)



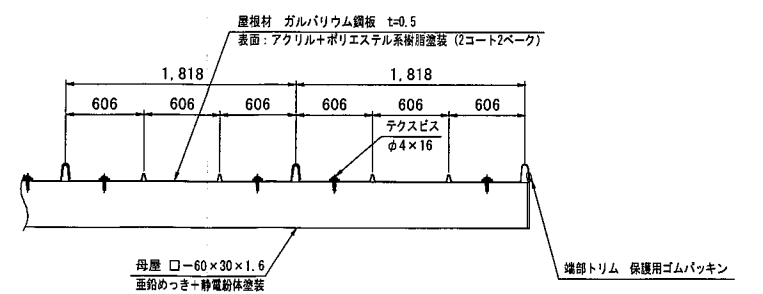
B部詳細図 (S=1:10)

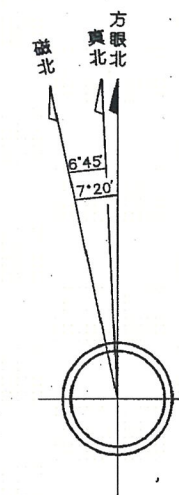
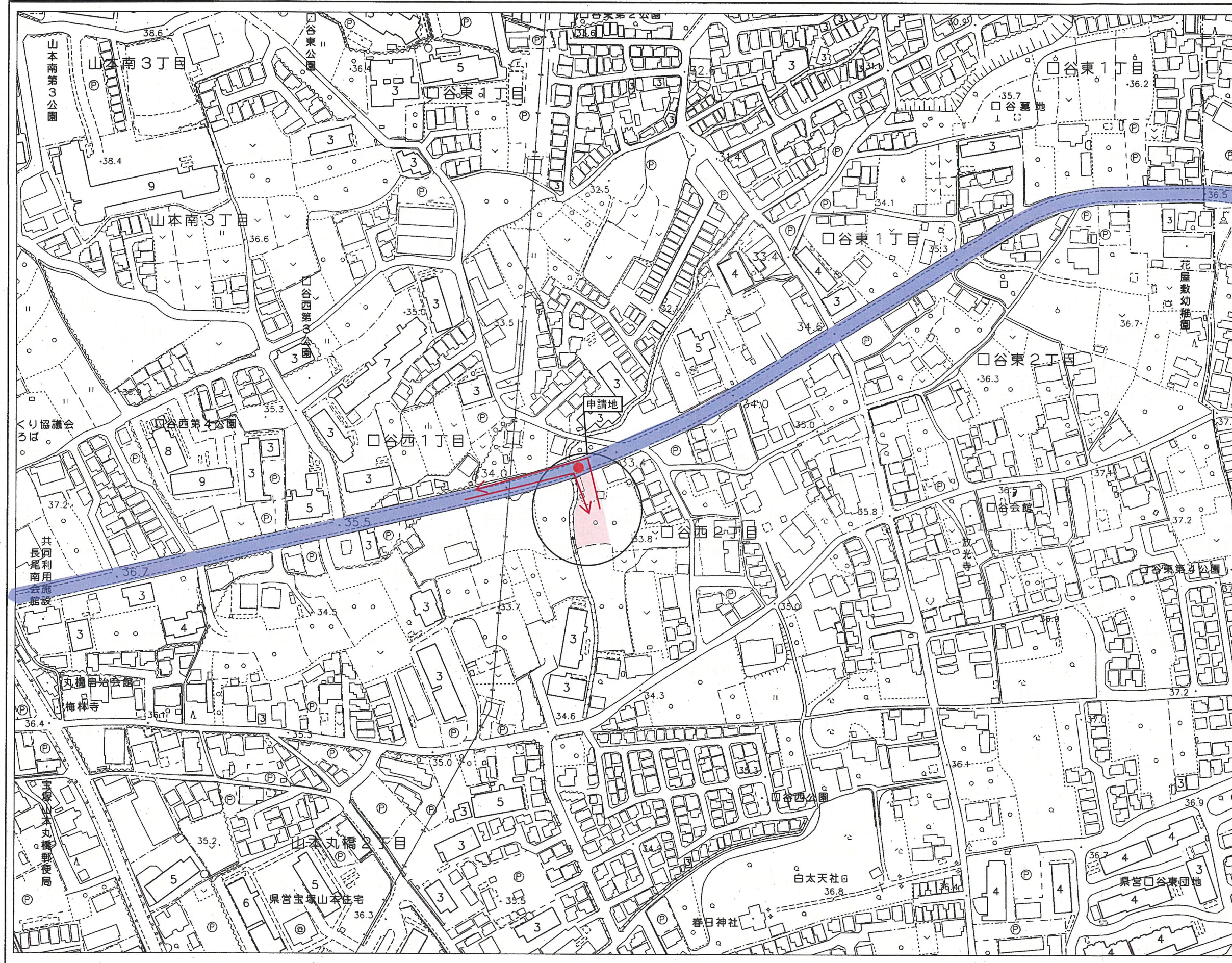


側面図 (S=1:60)



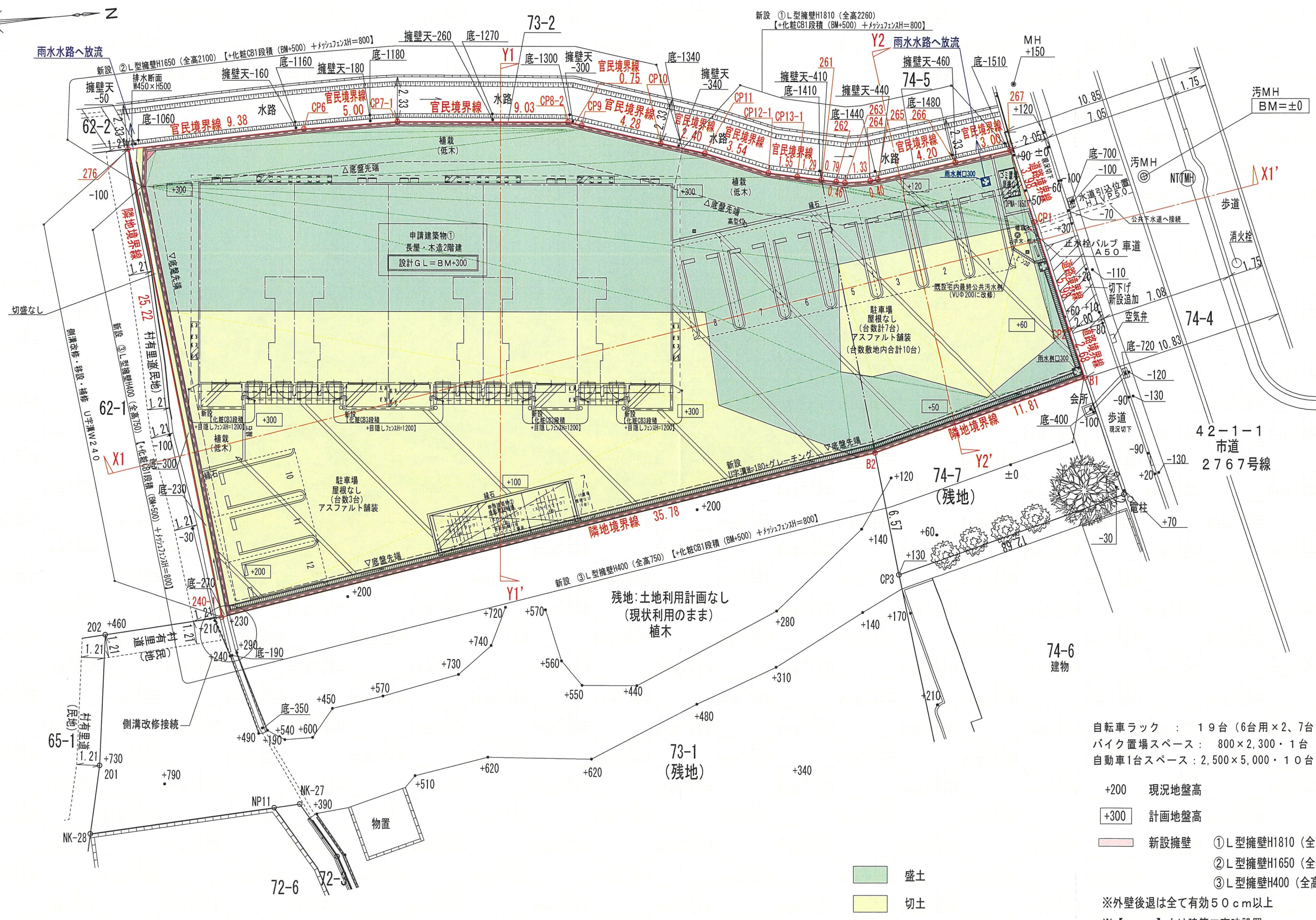
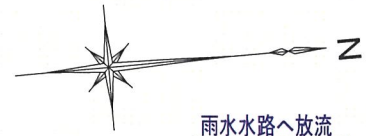
屋根材取付詳細図 (S=1:10)





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 : 19台 (6台用×2、7台用×1)
バイク置場スペース : 800×2,300・1台
自動車1台スペース : 2,500×5,000・10台
- +200 現況地盤高
+300 計画地盤高
- 新設擁壁 ①L型擁壁H1810 (全高2260)
②L型擁壁H1650 (全高2100)
③L型擁壁H400 (全高750)
- ※外壁後退は全て有効50cm以上
※【 】内は建築工事時設置

1級建築設計事務所 東名建築設計室 TOMEI ARCHITECTURAL DESIGNROOM	物件作品名 /Title (仮称) 阪上 浩基 様 賃貸アパート新築工事		図面種別 /Drawing 造成計画平面図		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		検 図	設 計	備考 /Remarks column 神戸支店	図面種別番号 /No. 図面番号 /No. CAD FILE No.	
			縮尺 /Scale S=1:200	日付 /Date R08.09.01							