

開発構想届

令和7年 5 月 29 日

(あて先) 宝塚市長 様

開発事業者

住所 宝塚市口谷東二丁目7番10号

氏名 阪上 彌須彦
(連絡先) 郵便番号

住所 茨木市沢良宜西一丁目18番16号

株式会社アルファ設計事務所

氏名 小賀野徳行

電話 072 (637) 2400

FAX 072 (632) 2367

e-mail alpha-ogano@poem.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	宝塚市口谷東三丁目84番1、90番、35番1の一部、35番2の一部、35番3の一部		
	開発事業区域の面積	2,406.64 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条地域
	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 (仮称)宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事			
	開発構想の目的 物販店舗(スーパー)			
	予定用途	物販店舗(スーパー)	住戸数	戸
	建築階数	地上 1階 / 地下 一階	高さ	6.0 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 ☐ 対象外	工事着手予定時期	令和7年12月10日 ごろ
	☐ 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: 株式会社 近確機構 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。

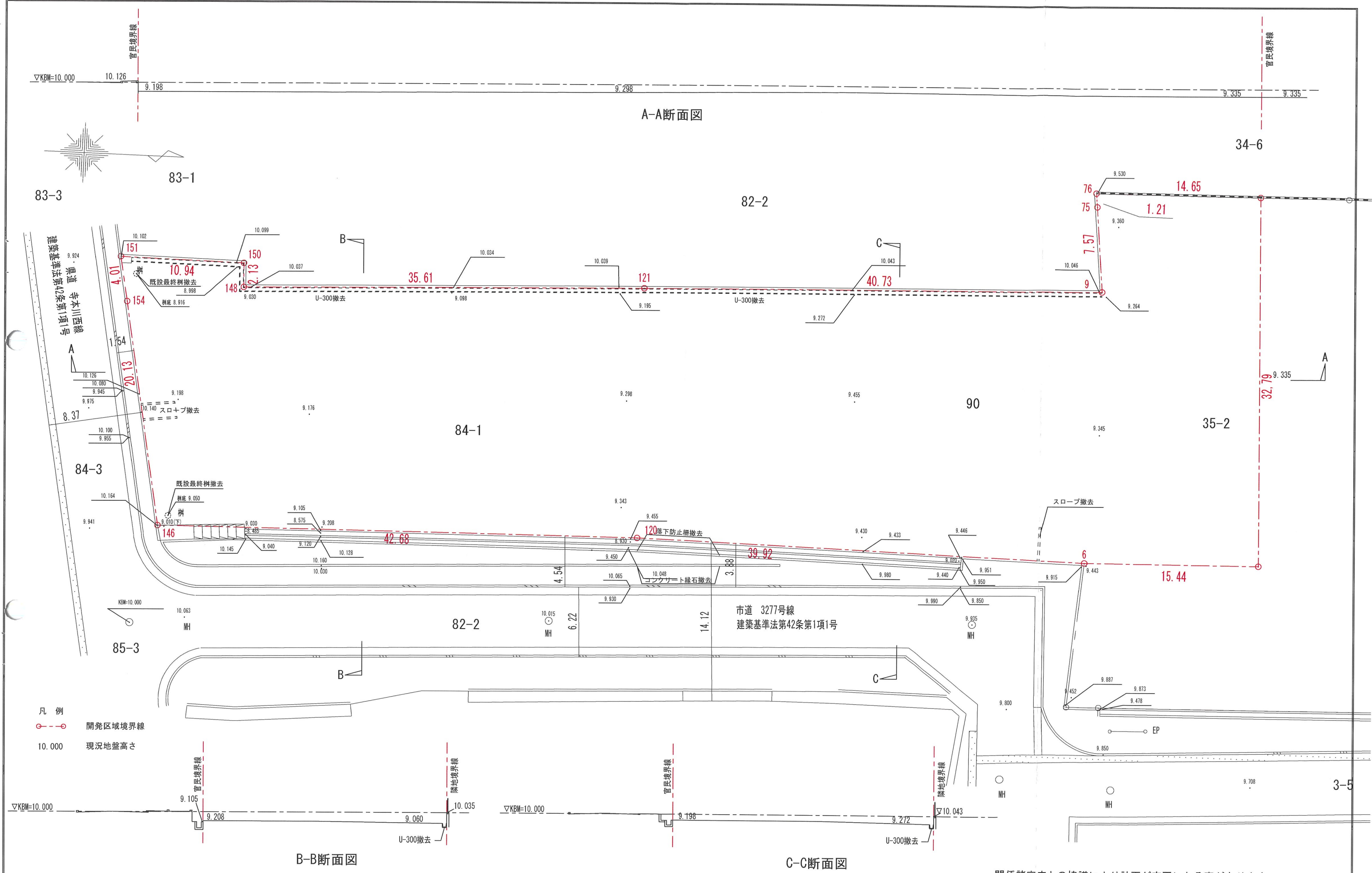
(第2面)

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。	従前の敷地の約半分での開発事業 残地については農地として継続利用します
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なし
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。	歩道切り下げ(南側W=8.0m(県道)、東側W=7.0m(市道)) 公共汚水枡及び取付管新設(東側市道) 公共汚水枡撤去及び取付管閉塞(南側県道2か所)
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。	建物周囲の空地及び道路に面する部分にできるだけを緑化する。 近隣住民に配慮し、プライバシーの保護に努める。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	街路灯を設ける。 駐車場はオープン化を図り、照明を設置して周辺からの死角を排除する。 緑化については低木及び地被植物とし視界を確保する。
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。	駐車場の出入りの際に安全を確認するための一時停止スペースを敷地内に設ける。
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。	店舗用駐車場を十分確保する。

(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。

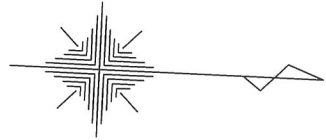
中心地 | 宝塚市口谷東3丁目 付近





備考		訂正		出力日時：令和07年05月28日		株式会社 太陽建設 株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(1)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一		設計年月日 2025_0418		工事名称 (仮称) 宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事		整理番号		図面番号	
								代表者		部長		担当		製図	
										図面名称		現況平面図、断面図		縮尺	
												1/300		計画一〇〇	

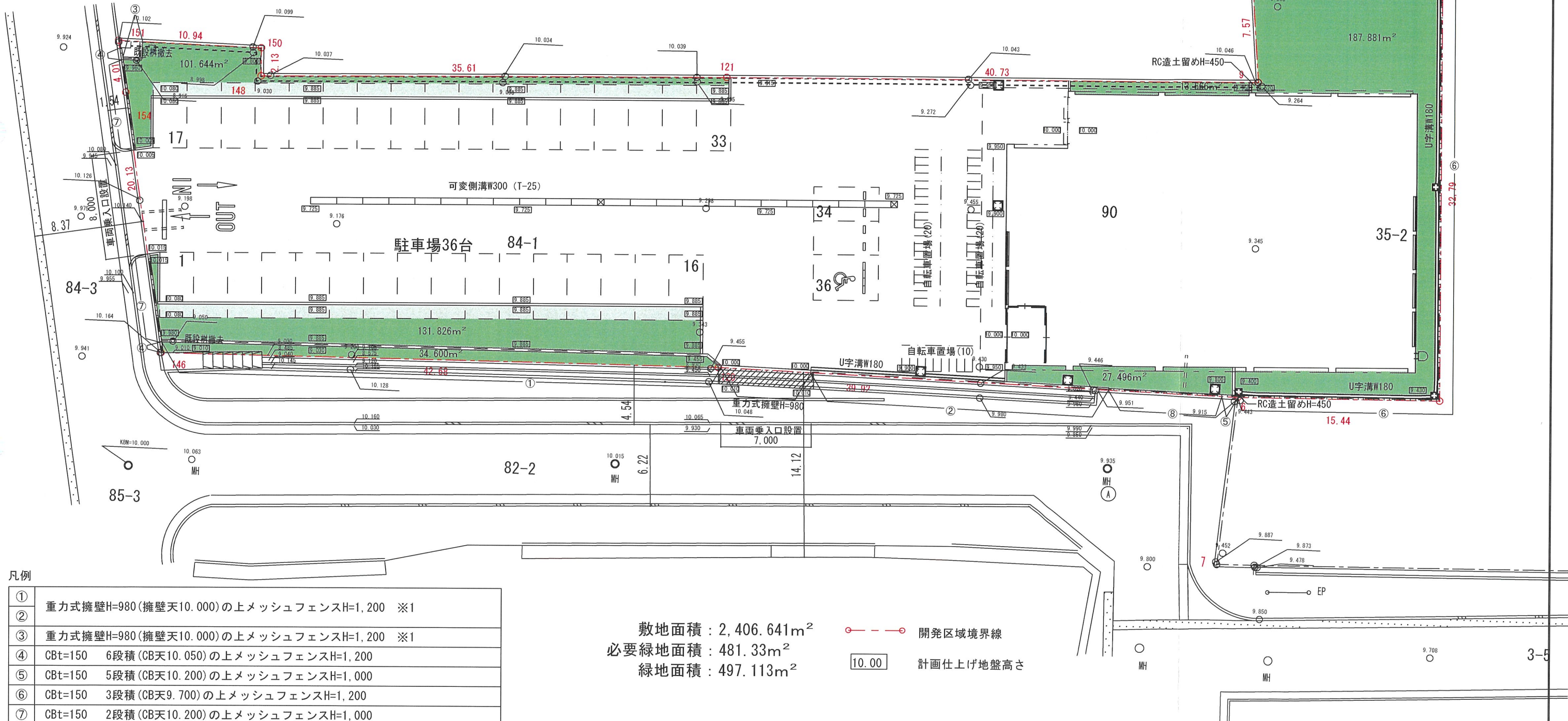
関係諸官庁との協議により計画が変更になる事があります。



83-3

83-1

82-2



凡例

①	重力式擁壁H=980(擁壁天10.000)の上メッシュフェンスH=1,200 ※1
②	重力式擁壁H=980(擁壁天10.000)の上メッシュフェンスH=1,200 ※1
③	重力式擁壁H=980(擁壁天10.000)の上メッシュフェンスH=1,200 ※1
④	CBt=150 6段積(CB天10.050)の上メッシュフェンスH=1,200
⑤	CBt=150 5段積(CB天10.200)の上メッシュフェンスH=1,000
⑥	CBt=150 3段積(CB天9.700)の上メッシュフェンスH=1,200
⑦	CBt=150 2段積(CB天10.200)の上メッシュフェンスH=1,000
⑧	CBt=150 3段積(CB天10.200)の上メッシュフェンスH=1,000

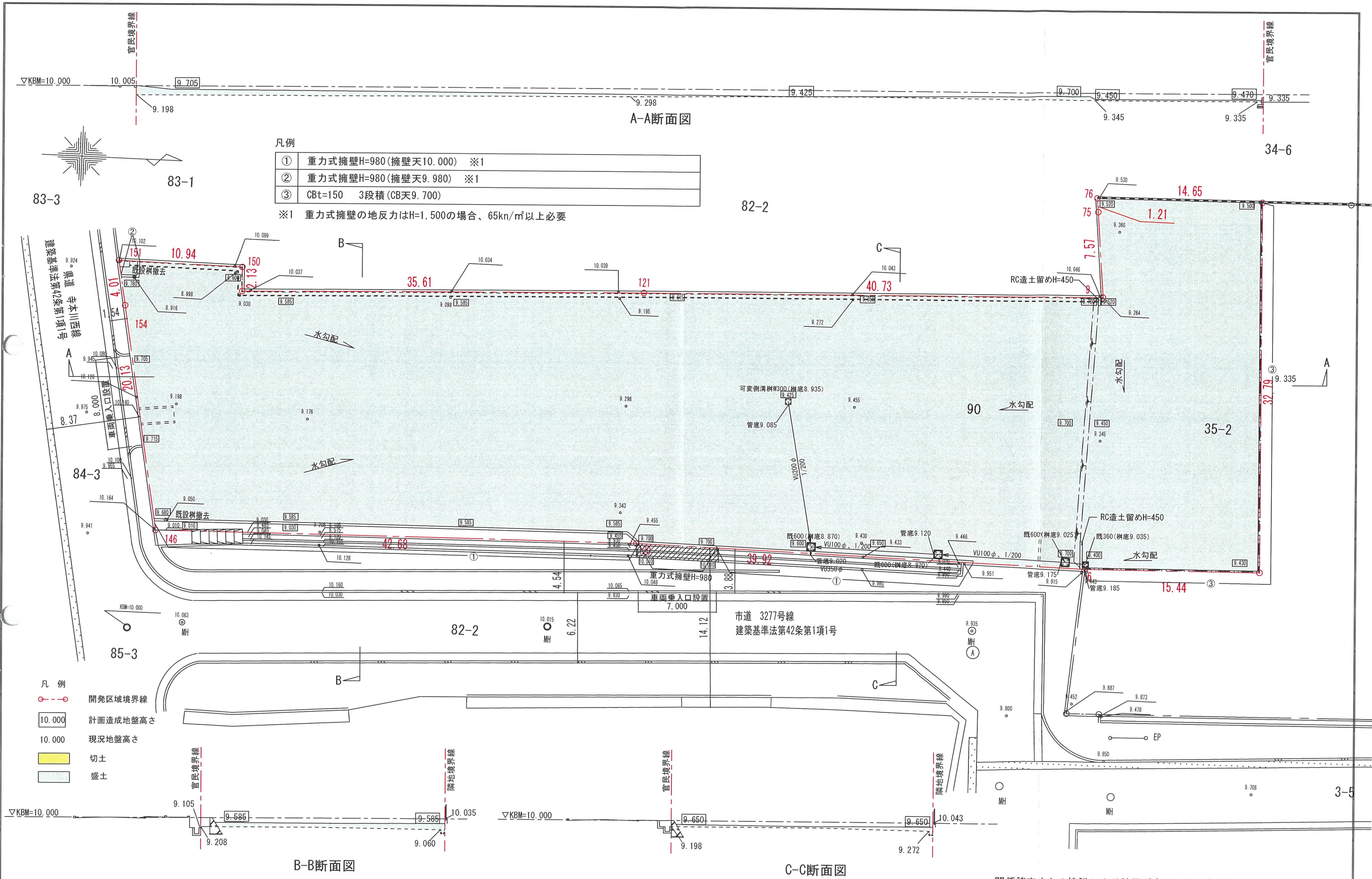
※1 重力式擁壁の地反力はH=1,500の場合、65kn/m²以上必要

敷地面積 : 2,406.641m²
必要緑地面積 : 481.33m²
緑地面積 : 497.113m²

開発区域境界線
計画仕上げ地盤高さ
10.00

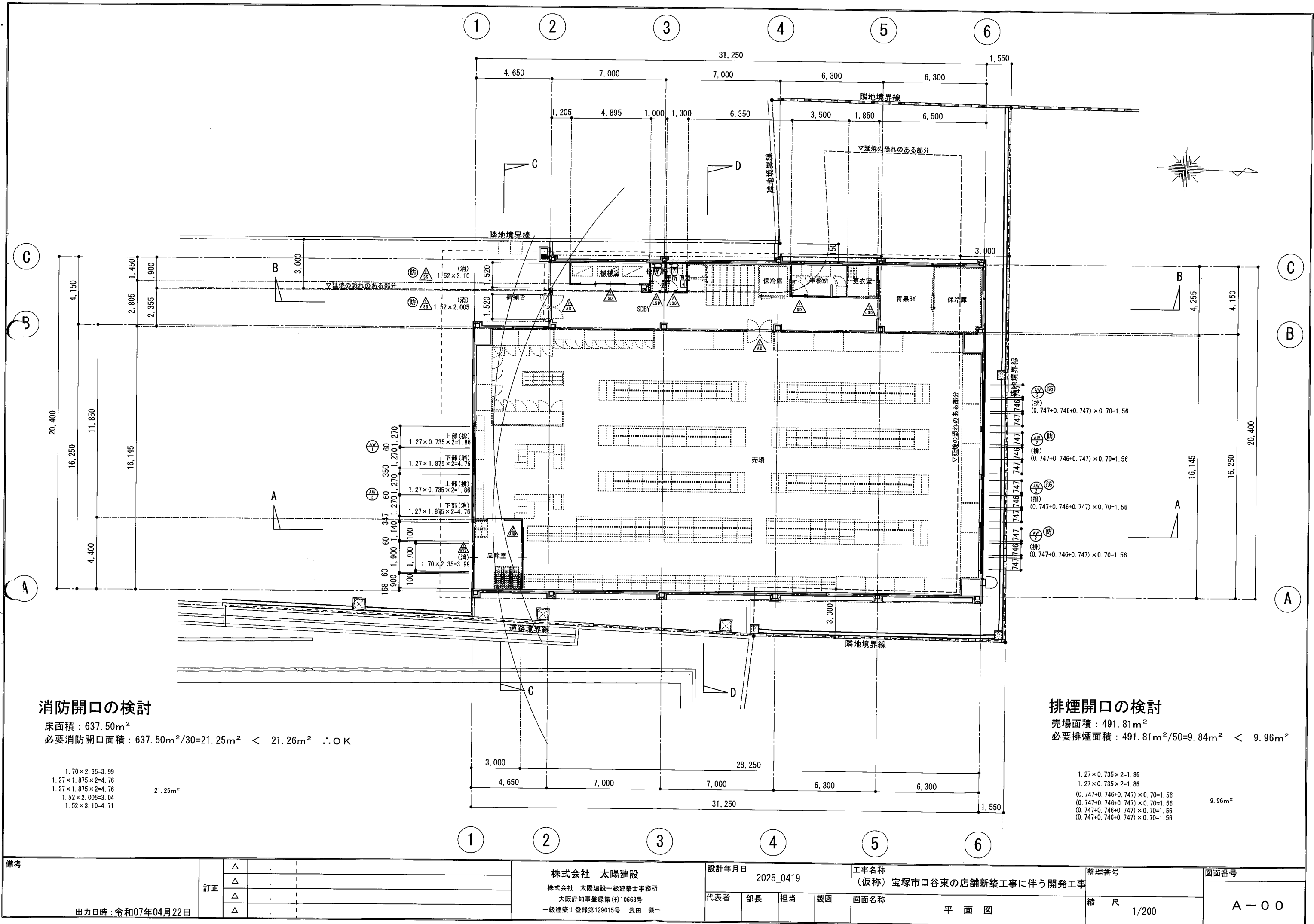
関係諸官庁との協議により計画が変更になる事があります。

備考	訂正	△	.		株式会社 太陽建設 株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(ウ)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一	設計年月日 2025_0507				工事名称 (仮称) 宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事		整理番号	図面番号
		△	.			代表者	部長	担当	製図	図面名称 土地利用計画図	縮 尺 1/300	計画 - 〇 〇	
		△	.										
		△	.										
		△	.										
出力日時 : 令和07年05月28日													



関係諸官庁との協議により計画が変更になる事が有ります。

備考	訂正	△	.	株式会社 太陽建設 株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(フ)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一	設計年月日 2025_0430				工事名称 (仮称) 宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事		整理番号	図面番号
		△	.		代表者	部長	担当	製図	図面名称 造成計画平面図、断面図	縮 尺 1/300	計 画 一 〇 〇	
		△	.									
		△	.									
出力日時：令和7年05月28日												



消防開口の検討

床面積：637.50m²
必要消防開口面積：637.50m²/30=21.25m² < 21.26m² ∴OK

1.70×2.35=3.99
1.27×1.875×2=4.76
1.27×1.875×2=4.76
1.52×2.005=3.04
1.52×3.10=4.71

21.26m²

排煙開口の検討

売場面積：491.81m²
必要排煙面積：491.81m²/50=9.84m² < 9.96m²

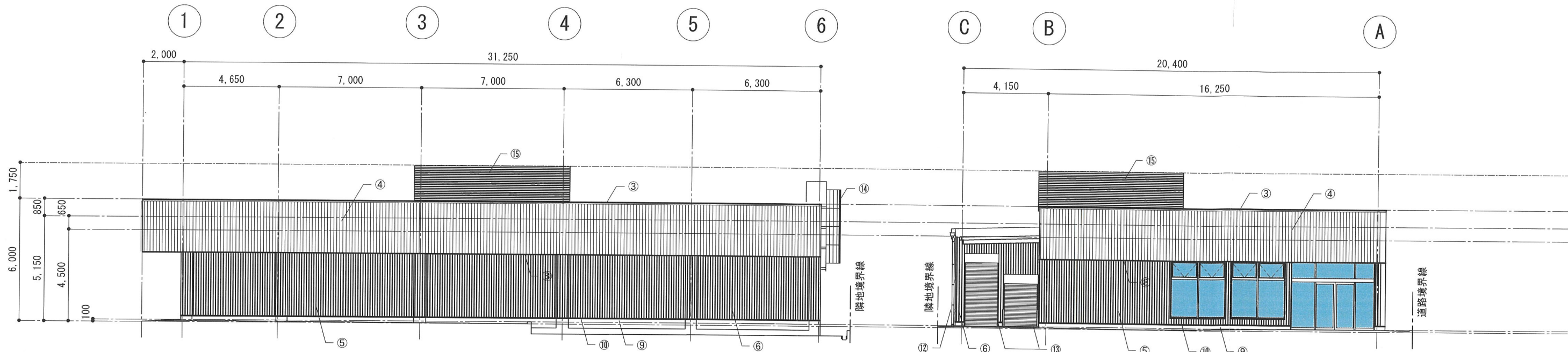
1.27×0.735×2=1.86
1.27×0.735×2=1.86
(0.747+0.746+0.747)×0.70=1.56
(0.747+0.746+0.747)×0.70=1.56
(0.747+0.746+0.747)×0.70=1.56
(0.747+0.746+0.747)×0.70=1.56

9.96m²

備考	訂正	△		株式会社 太陽建設 株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(特)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一	設計年月日 2025_0419				工事名称 (仮称)宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事		整理番号	図面番号
		△			代表者	部長	担当	製図	図面名称 平 面 図	縮 尺 1/200	A - 0 0	
		△										
		△										
		△										
出力日時：令和07年04月22日												

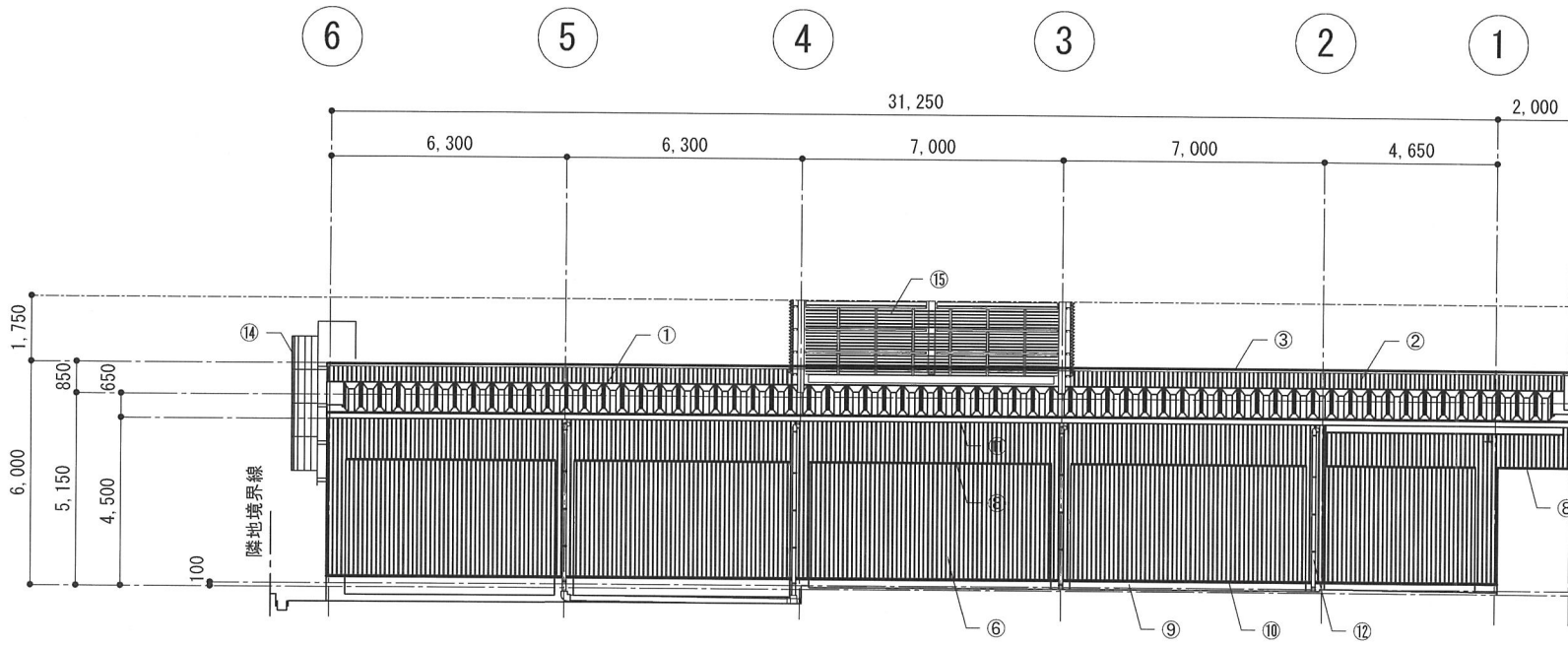


備考	訂正	△		株式会社 太陽建設 株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(特)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 雅一	設計年月日 2025_0419				工事名称 (仮称) 宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事		整理番号	図面番号
		△			代表者	部長	担当	製図	図面名称 屋 根 伏 図	縮 尺 1/200	A - 0 0	
		△										
		△										
		△										
出力日時: 令和07年04月22日												

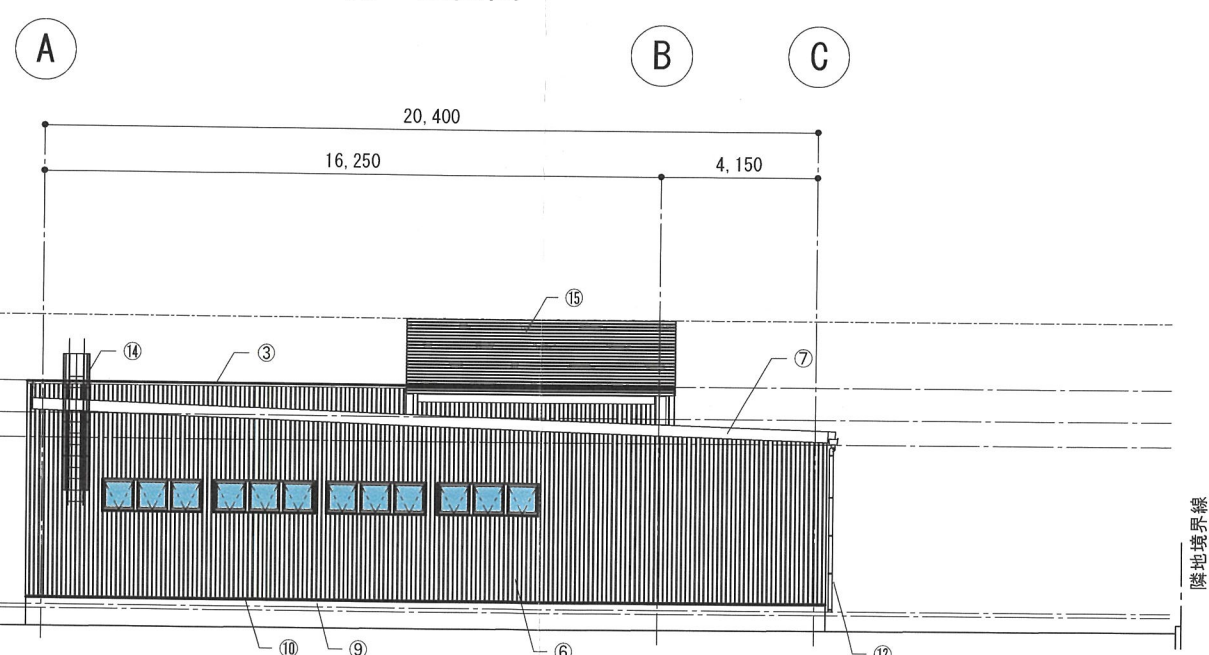


東 立面図

南 立面図



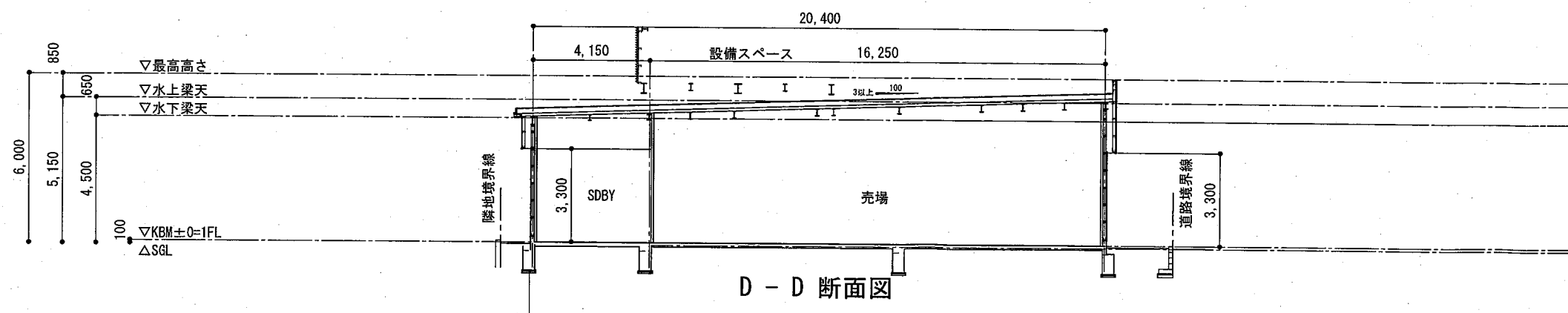
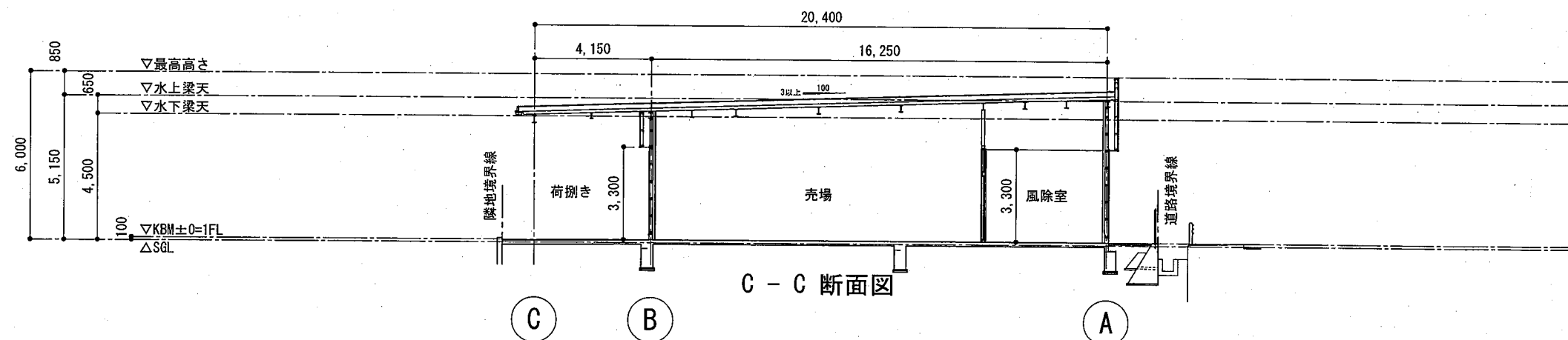
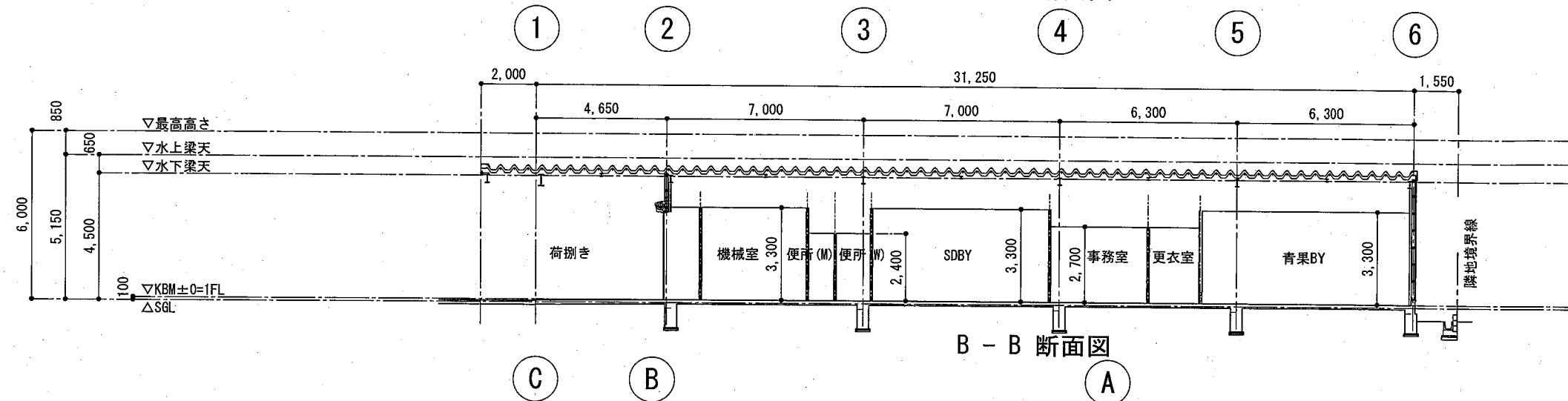
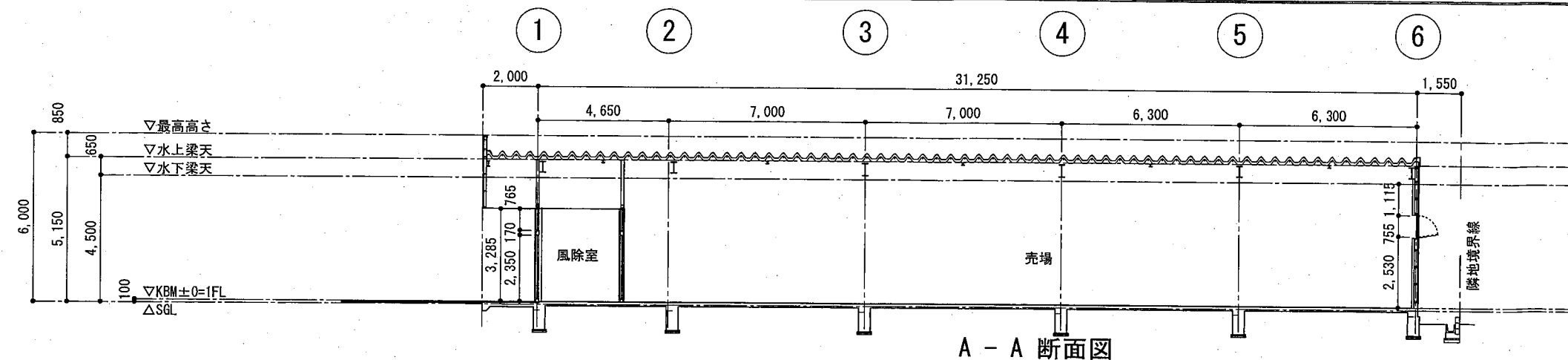
西 立面図



北 立面図

番号	部位	仕様	番号	部位	仕様
①	屋根	長尺ガルバリウム鋼板 t=0.8 折版葺 ハレ H=166 (インシュレーション工法)	⑩	腰水切	ガルバリウム鋼板 t=0.5
②	バレーツ裏	角波ガルバリウム鋼板 t=0.5 縦張	⑪	軒樋	硬質塩ビ製 前高165 ミルクカット
③	笠木	ガルバリウム鋼板 t=0.5 (木勾配下地, 防水テープ施工)	⑫	縦樋	VU管 100φ ミルクカット
④	外壁	カラーsteelパントレール t=0.5 目地無 縦張	⑬	ガードパイプ	スチール 76.3φ H=850, 埋込タイプ
⑤	外壁	角波ガルバリウム鋼板 t=0.5 縦張	⑭	クランプ	屋上点検用 スチール製壁付 溶融亜鉛めっき仕上げ
⑥	外壁	角波ガルバリウム鋼板 t=0.5 縦張, 石膏ボード t=12.5 (室内壁石膏ボード t=9.5を小屋裏まで立上)	⑮	設備目隠し壁	アルミルーバー H=2,000 開口率52% (日本メタル製造㈱ NB45-86同等品)
⑦	ケラバ包み	ガルバリウム鋼板 t=0.5			
⑧	軒見切	ガルバリウム鋼板 t=0.5			
⑨	根廻	モルタル刷毛引, 誘発目地 @3000			

備考	訂正	△	.	株式会社 太陽建設 株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(特)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一	設計年月日 2025_0416		工事名称 (仮称) 宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事		整理番号	図面番号	
		△	.		代表者	部長	担当	製図	図面名称 立 面 図	縮 尺 1/200	A - 0 0
		△	.								
		△	.								
		△	.								
出力日時: 令和07年05月28日											



備考	訂正	△		株式会社 太陽建設 株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(特)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一	設計年月日 2025_0417				工事名称 (仮称) 宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事		整理番号	図面番号
		△			代表者	部長	担当	製図	図面名称 断 面 図	縮 尺 1/200	A - 0 0	
		△										
		△										
		△										
出力日時：令和07年04月22日												