

特定開発事業計画報告書

令和7年11月27日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市北区梅田三丁目3-10

ENEOS株式会社

氏名 関西支店長 名和 克洋

(連絡先) 郵便番号 〒533-0011

住所 大阪府大阪市東淀川区大桐4-4-77-304

氏名 株式会社モノプラン 田中 正臣

電話 06-6329-3614

FAX 06-6329-3611

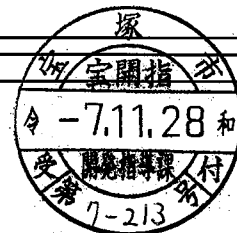
e-mail mono74mt@helen.ocn.ne.jp

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	7	第	213	号
開発構想の名称	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事			
開発事業区域の位置	宝塚市 小林4丁目35、38			
説明資料の配布 状況による	説明資料の配布	配布方法: 手渡し若しくは投函 配布日: 令和7年9月12日 ~ 令和7年10月30日		
	条例第12条第1項による説明の方法	<input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問		
	条例第12条第1項による説明の開始日	令和7年9月12	条例第12条第1項による説明の終了日	令和7年10月30日
	説明を主に行った者	所属: 株式会社モノプラン 氏名: 田中正臣・田中真士		
	条例第12条第1項による説明の内容	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7年9月12日 から 令和7年11月13日 まで			
要望書の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input type="checkbox"/> 無し			
条例第14条第2項による説明を主に行った者	所属: 株式会社モノプラン 氏名: 田中正臣・田中真士			
条例第14条第2項による説明の内容	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) 付近見取図 (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、建築確認申請書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) 盛土切土工事を伴う場合は、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)

特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在地	宝塚市 小林4丁目35、38							
	開発事業区域の面積	1306.97 m ²							
	土地の所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地 <input type="checkbox"/> 他人地							
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域							
	用途地域	第1種中高層住居専用地域・第1種住居地域(過半)							
	高度地区	第4種高度地区							
	その他の地域地区	法22条区域内							
	地区計画区域	<input type="checkbox"/> 内 () <input checked="" type="checkbox"/> 外							
	地区まちづくりルール適用区域	<input type="checkbox"/> 内 () <input checked="" type="checkbox"/> 外							
開発事業の目的		老朽化対策工事の為、地下タンクの入替・監視室棟の建替え工事							
工事の着手予定年月日		令和8年1月5日			工事の完了予定年月日		令和8年5月15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	1306.97 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1306.97 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 0 m ²			切土面積 0 m ²				
予定建築物	敷地面積	1306.97 m ²							
	建築面積	89.58(申請外209.25) m ²			建ぺい率		22.87 %		
	延べ面積	117.1(申請外271.25) m ²			容積率		29.72 %		
	最高の高さ	4.12 m			階数		地上1階 / 地下0階		
	用途	給油取扱所(ガソリスタント)			住戸数		0 戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		# 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事。	『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 縦覧に関する事。	『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事。	『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事。 開発構想の名称	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事
開発構想の目的	老朽化対策の為、地下タンクの入替・監視室棟の建替え工事
予定建築物について 用途	給油取扱所の監視室棟・拭上場棟
住宅の戸数	0戸
階数	1階
高さ	4.12m
造成工事について	なし
工事の着手予定日	2026年1月5日
その他	説明方法については自治会長に戸別訪問にてご了承いただきました

(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
ア	タンクローリーの荷卸し時の臭いがきつい。	荷卸し時に臭いが発生しないようにベーパー回収装置をとりつけます。また荷卸し時間を早朝に指定します。	R7.11.25 ご自宅にて説明
ア	コンプレッサーの音がうるさい。	コンプレッサーを静音タイプのものに変更します。またコンプレッサー位置をマンションから離します。	R7.11.25 ご自宅にて説明
ア	工事後の照明・看板の位置を配慮してほしい。	照明の位置については配慮します。看板の位置は現状のままとなります。	R7.11.25 ご自宅にて説明
ア	工事後、建物撤去後、騒音視界の対策として新しく作る壁の高さを1m程高くしてほしい。	騒音対策とし、洗車機を静音タイプに変更します。塀の高さは既存塀を残置する為、一部のみ高くする予定はありませんが検討をさせていただく。可能であればお願いしますとのこと。	R7.11.25 ご自宅にて説明
ア	洗車機の案内アナウンスの音を出来るだけ小さくしてほしい。	洗車機の案内アナウンスの音は可能な限り小さくします。	R7.11.25 ご自宅にて説明
イ	AM9時～12時/PM16時～19時に騒音を出さないこと	建物解体・土間解体の際はどうしても音が発生します。なるべく騒音が発生しないように土間舗装はカッター切にてブロック状に切断した後に撤去をする工法を採用します。	R7.11.25 ご自宅にて説明
イ	駐車場に入る道を塞がないこと	駐車場に入る道を塞がないように周知徹底します。ガードマンを常駐させます。	R7.11.25 ご自宅にて説明
イ	歩道を塞がない事。	歩道を塞がないように周知徹底します。ガードマンを常駐させます。	R7.11.25 ご自宅にて説明
	工事期間中はガードマンを配置すること。	工事期間中はガードマンを常駐させます。	市役所窓口 要望提出者匿名

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、下記の提出先へ提出してください。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	
<p>要望事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ タンクローリーの給油中の臭い(きつい) ◦ コンプレッサーの音(うるさい) ◦ 工事後の照明、看板の位置を配慮してほしい ◦ 工事後、建物撤去後、騒音、視界の対策として <p style="text-align: center;">現状より</p> <p>新しく作る壁の高さを1m程高くしてほしい</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 洗車機、案内アナウンスの音とできるだけ小さくしてほしい 	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

〈要望書の提出方法〉

開発構想の概要	開発事業者名	ENEOS株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 小林4丁目 35.38
	開発構想届受付番号	
	説明の日	2025年 9 月 15 日

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、下記の提出先へ提出してください。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。

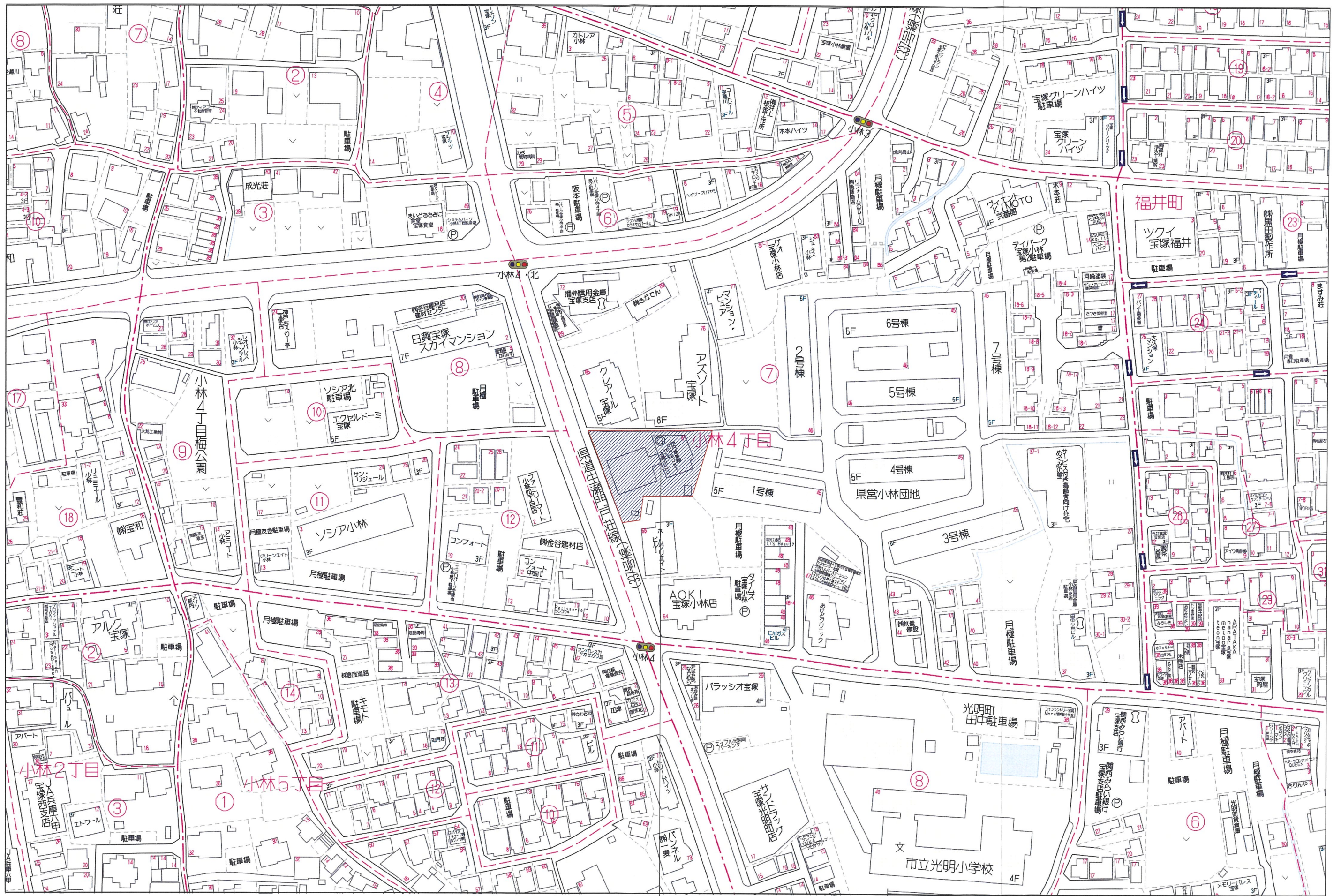
住 所	
氏 名	
連絡先	
<p>要望事項</p> <p>AM 9時～12時. PM 16時～19時に 騒音を 出さないこと。</p> <p>駐車場に入る道を塞がないこと。</p> <p>歩道を塞がないこと。</p>	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

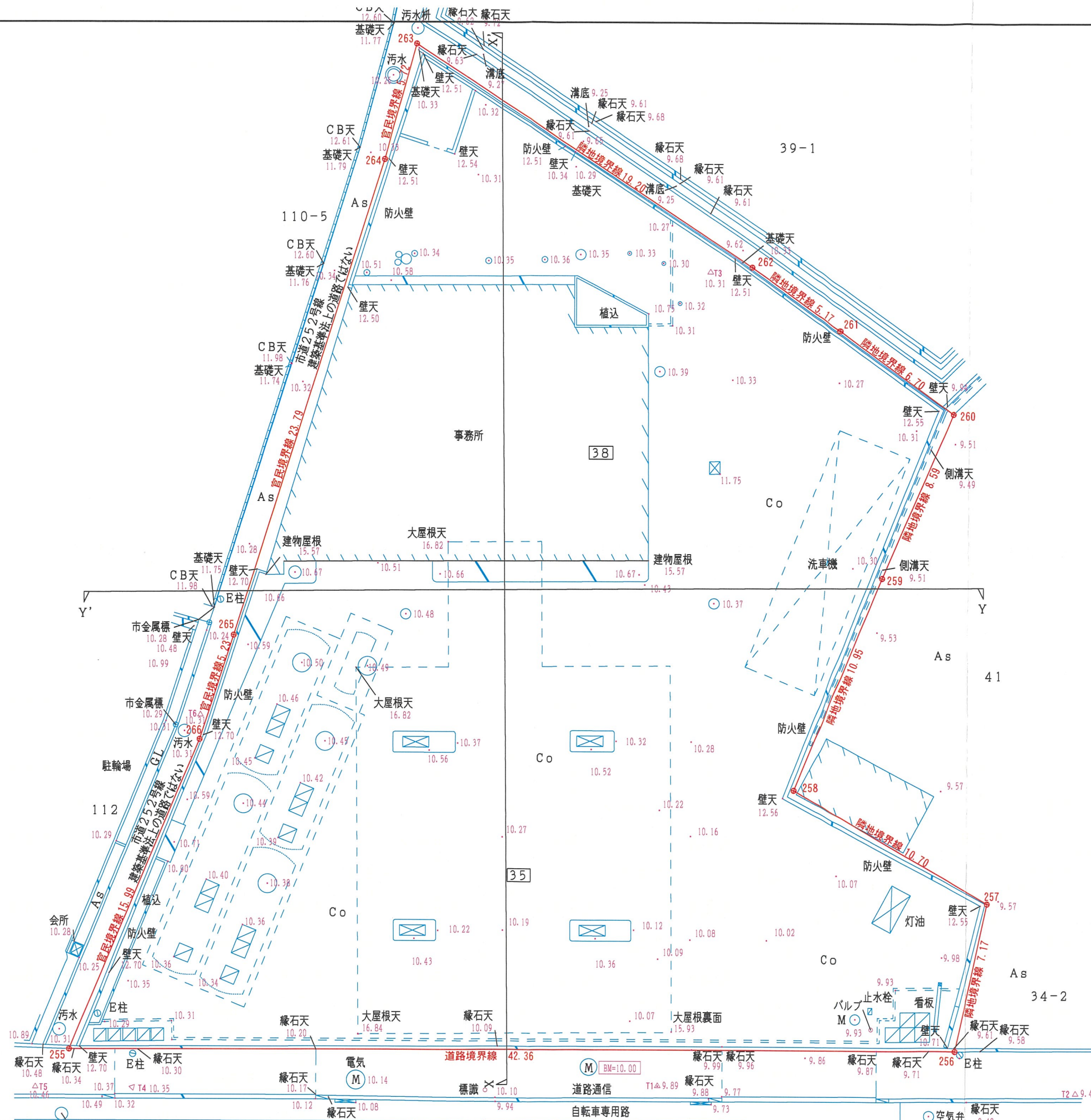
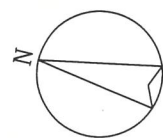
〈要望書の提出方法〉

開発構想の概要	開発事業者名	
	開発事業区域の位置	宝塚市
	開発構想届受付番号	
	説明の日	年 月 日



工事場所：兵庫県宝塚市小林4丁目35、38（住居表示：小林4丁目7-61）

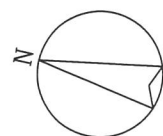
REVIEWS	④	SCALE. 1:1500	DR. MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSTレーディング株式会社 関西支店SSエンジニアリングチーム				TITLE. セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事	DWG. NO.	A 05
	③		CH.		統括MG	担当者	監理者	施工者		—	
	②	DATE. 2025. 10. 15	JOB.	ENG.					附近見取図	ENEOS株式会社	
	①										



県道337号線
(42-1-1)
道路幅員16.0m

変更前

REVISIONS	④	消火栓	SCALE.	1:200	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSトレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	DWG. NO.	A
	③				CH.			統括MG 担当者 監理者 施工者				—	06	
	②													
	①				JOB.									
				2025.10.15				雨水	安全地帯	現況平面図				ENEOS株式会社



申請建物1
＜監視室棟＞ 27.69㎡
道路斜線・隣地斜線について
計画建物最高高さ4.12mの為、適合する。

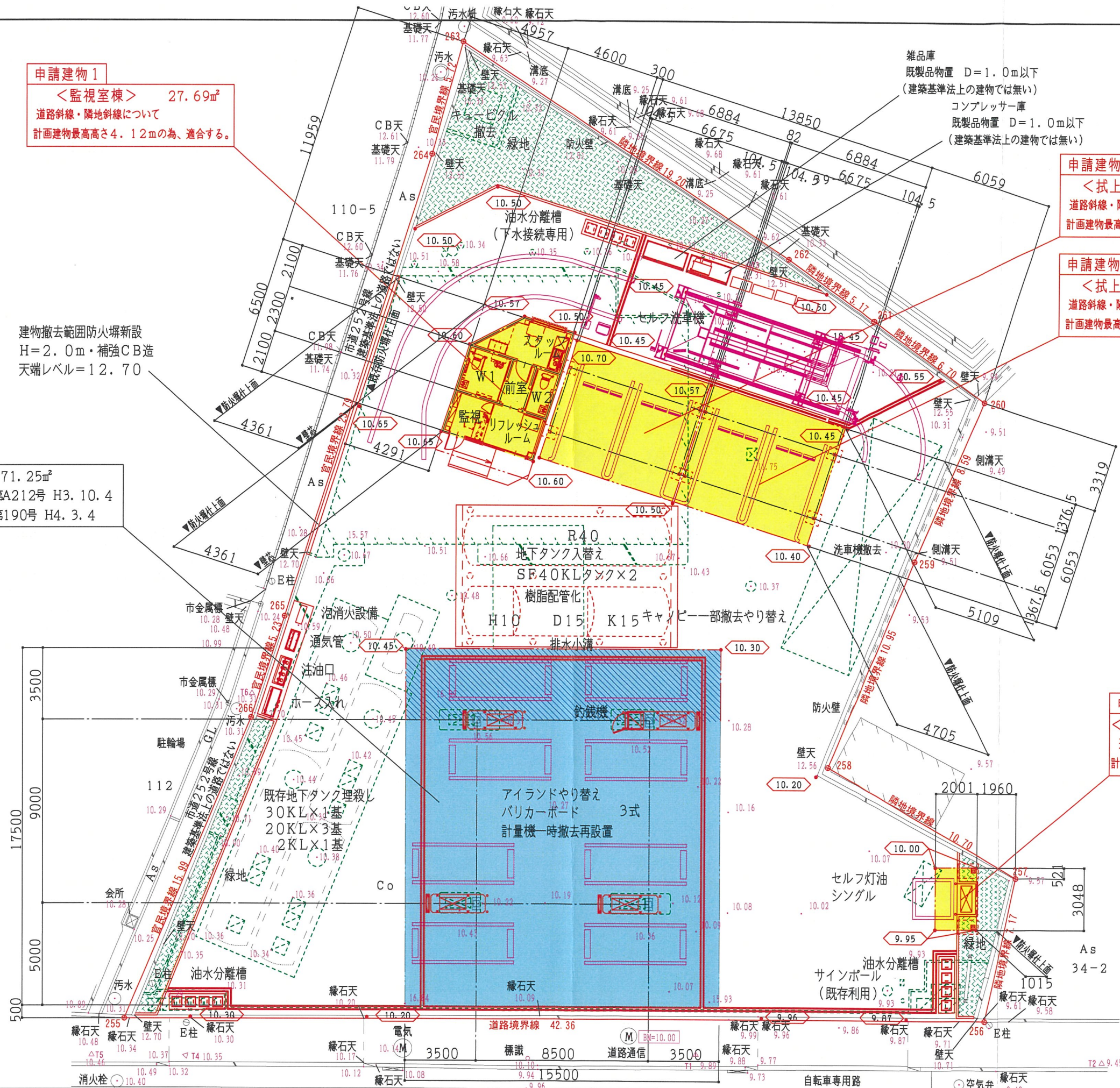
申請建物2
＜拭上場棟1＞ 41.66㎡
道路斜線・隣地斜線について
計画建物最高高さ3.50mの為、適合する。

申請建物3
＜拭上場棟2＞ 41.66㎡
道路斜線・隣地斜線について
計画建物最高高さ3.50mの為、適合する。

申請建物4
＜灯油キャノピー棟＞ 6.09㎡
道路斜線・隣地斜線について
計画建物最高高さ2.285mの為、適合する。
10㎡以下の為、申請棟数には含まず

既存建物
＜キャノピー棟＞ 271.25㎡
既存建物確認済証 第A212号 H3.10.4
上記完了検査済証 第190号 H4.3.4

建物撤去範囲防火塀新設
H=2.0m・補強CB造
天端レベル=12.70



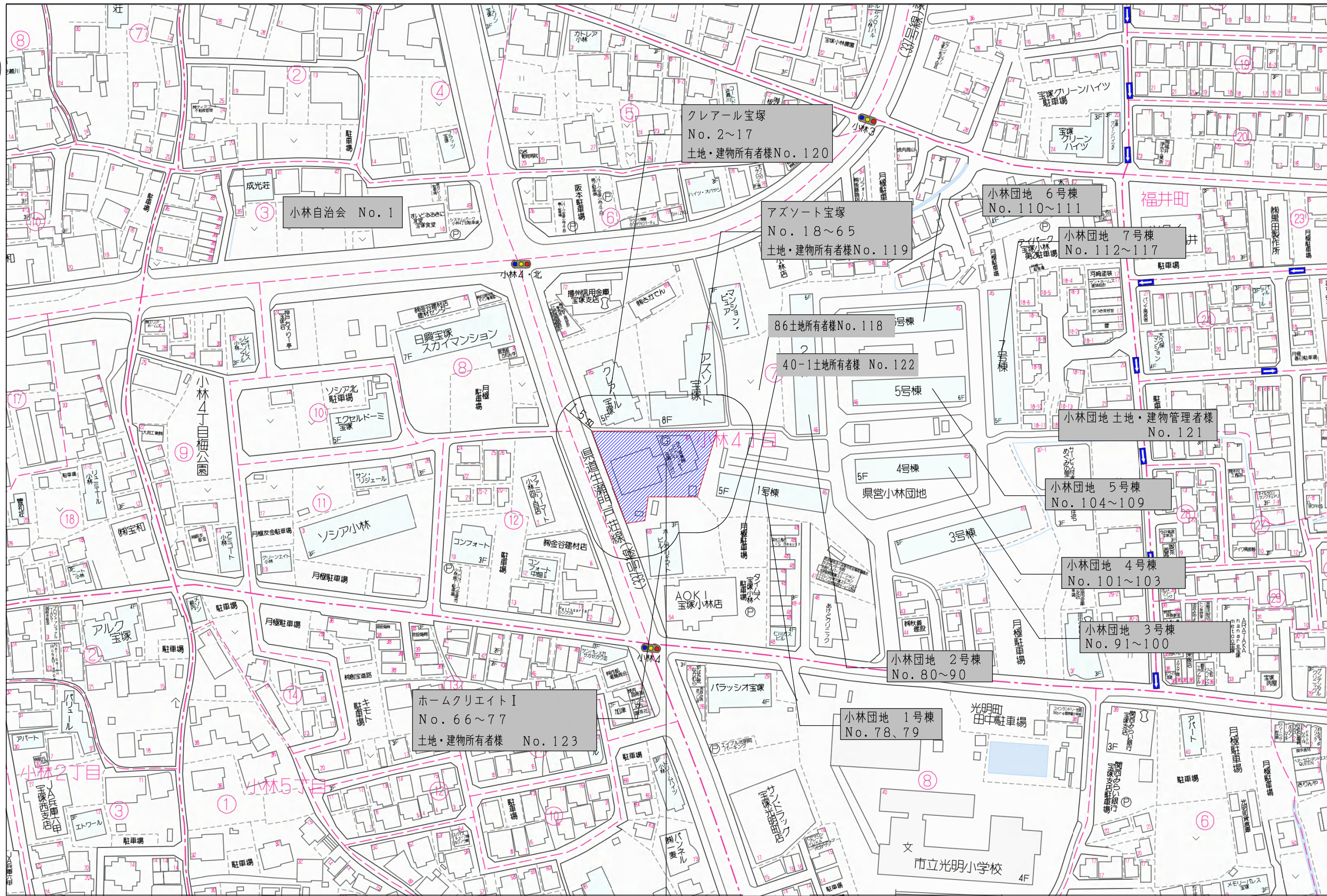
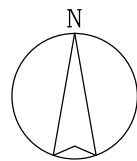
- 既存建物 (Blue box)
- 増築建物 (Yellow box)
- 変更部分 (Red line)
- ライン表示 (Pink line)
- 撤去物 (Dashed green line)
- 凡例
- 現況レベル (Black dot) 10.00
- 計画レベル (Red dot) 10.00

切土、盛土等造成行為なし

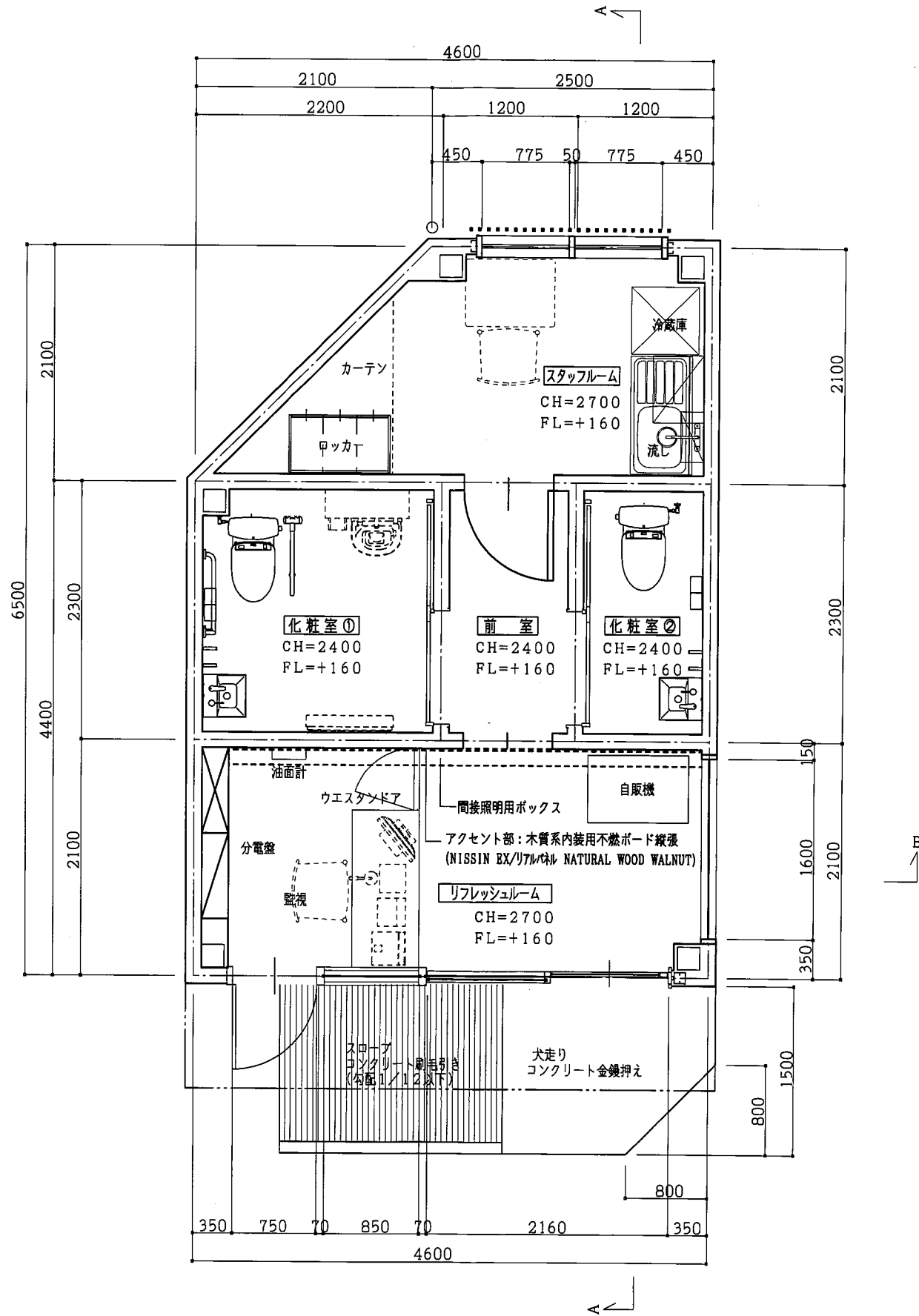
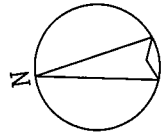
変更後

県道337号線
(42-1-1)
道路幅員16.0m

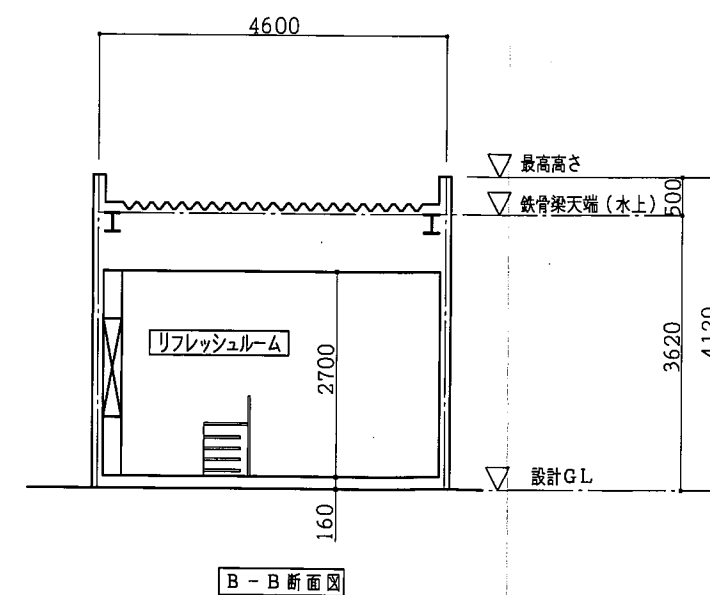
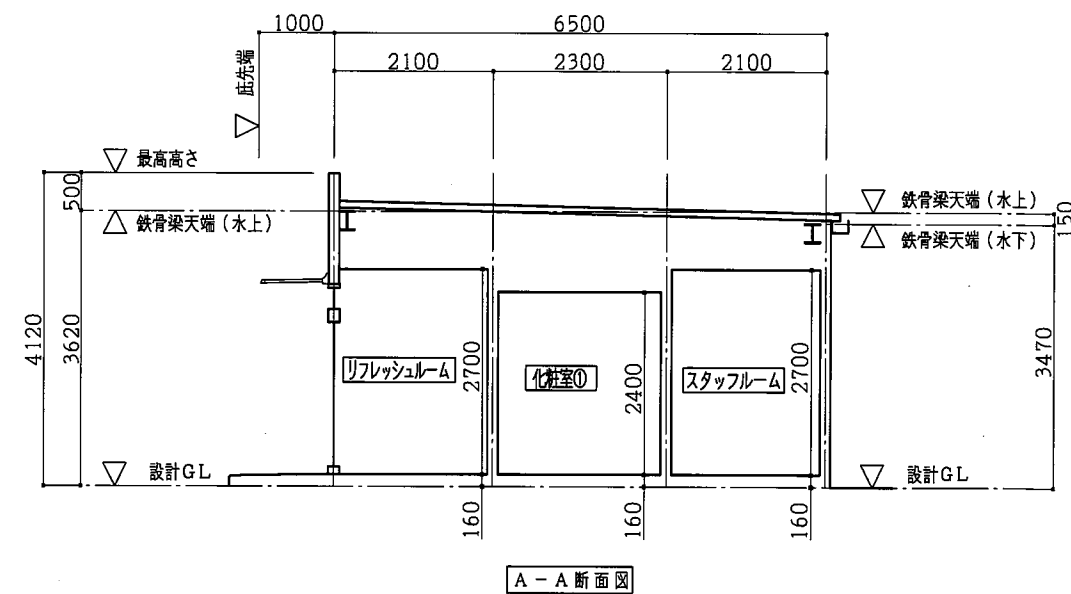
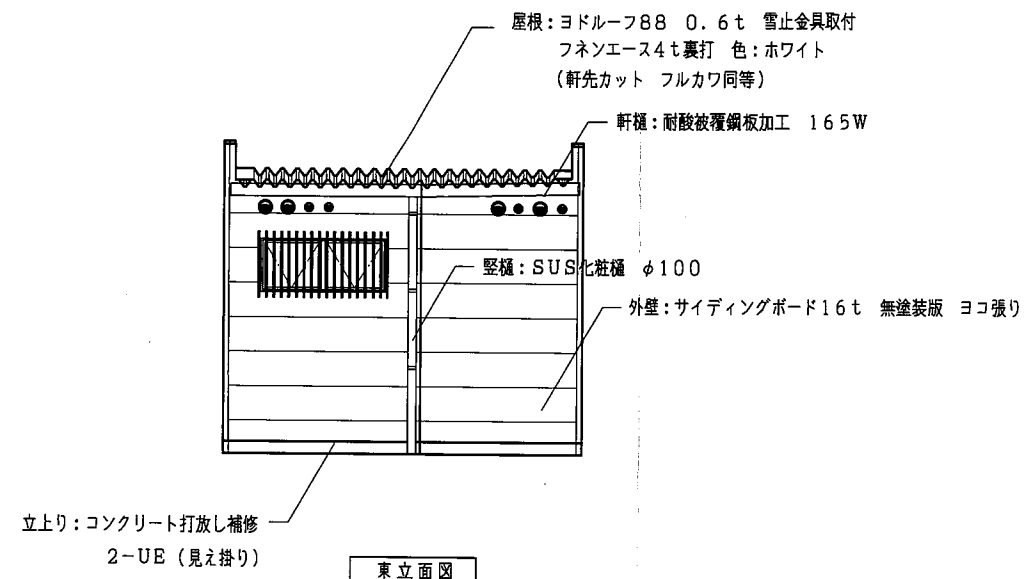
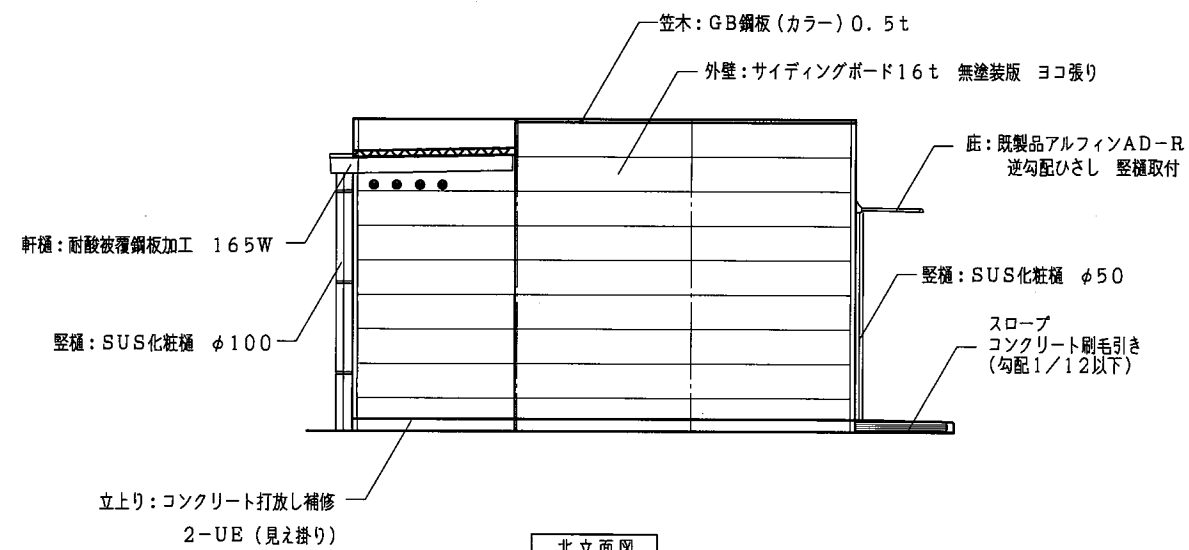
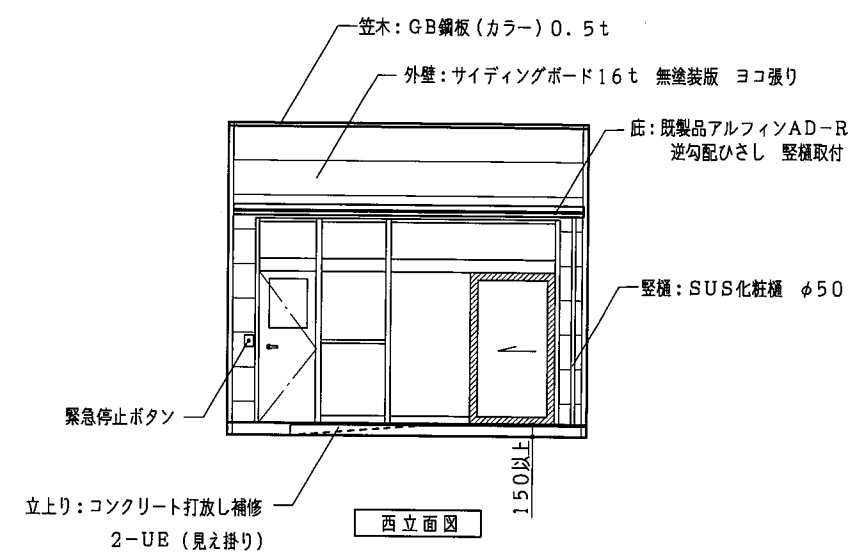
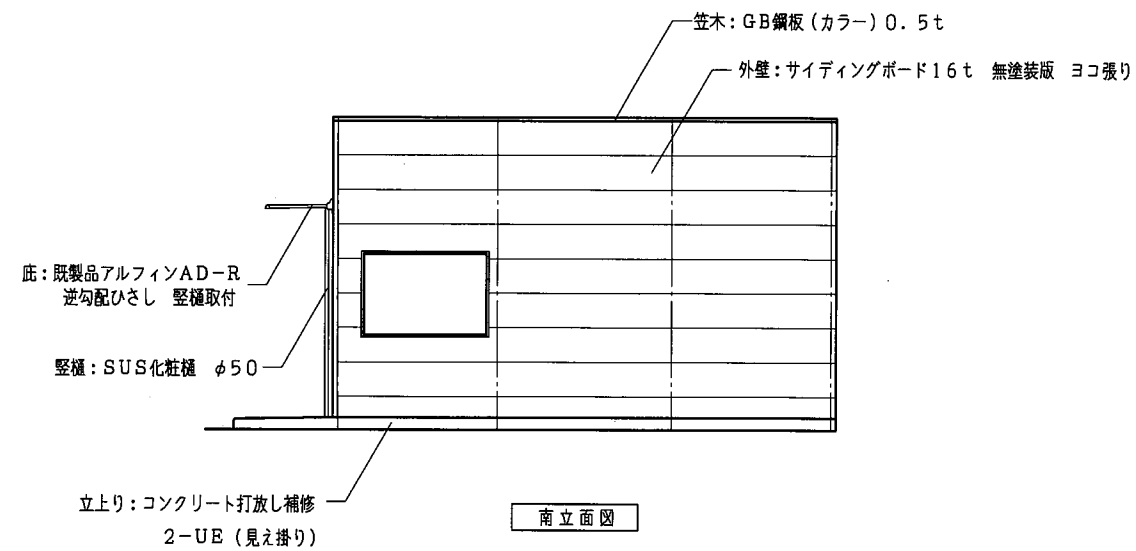
REVISIONS	④	SCALE.	1:200	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSTレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事		DWG. NO.	A
	③			CH.			統指MG 担当者 監理者 施工者							08	
	②	DATE.	2025.10.15	JOB.		ENG.									
	①						雨水 安全地帯					土地利用計画図	ENEOS株式会社		



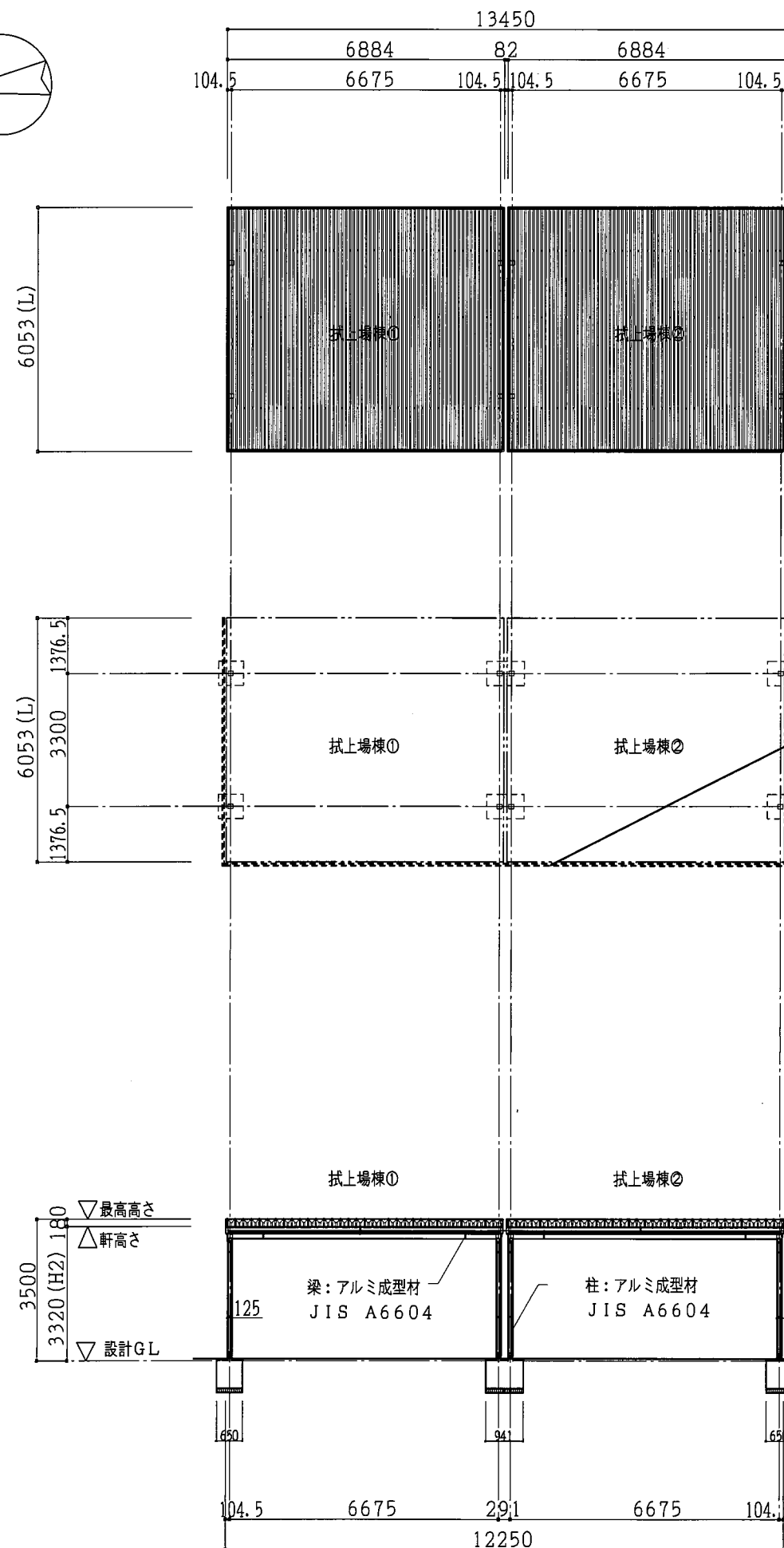
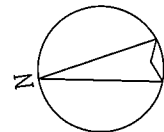
工事場所：兵庫県宝塚市小林4丁目35、38（住居表示：小林4丁目7-61）



REVISIONS	◆	SCALE.	1:50	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSTレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事	DWG. NO.	B 04	
	◆	CH.		ENG.	統括MG		担当者	監理者	施工者						
	◆	DATE.	2025. 10. 15		JOB.					監視室棟 平面図					
	◆														
														ENEOS株式会社	



REVISIONS	④	SCALE.	1:100	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSTレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	DWG. NO.	B 05
	③			CH.			統括MG 担当者 監理者 施工者				セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事		
	②	DATE.	2025. 10. 15		JOB.	ENG.					監視室棟 立面図・断面図		
	①												
ENEOS株式会社													



屋根材：鋼板製折板88t0.6
天井面焼付カラー（ホワイト）逆成型（別手配）

屋根伏図
1:150

平面図
1:150

3方 折板鼻隠しH=450
（既製品）取付

カーポートSW 900タイプ 3台用 角柱
積雪50cm（ロング柱30採用）

柱間寸法調整

屋根、梁を1000カット

桁行	L	L1	L2	L3	H1	H2
55	5453	5467	5400	1049	2421	2610
60	6053	6057	6000	1349	2410	2620

注記）→ロング柱25は標準柱+200mm。
・ロング柱30は標準柱+700mm。採用 3110 3320

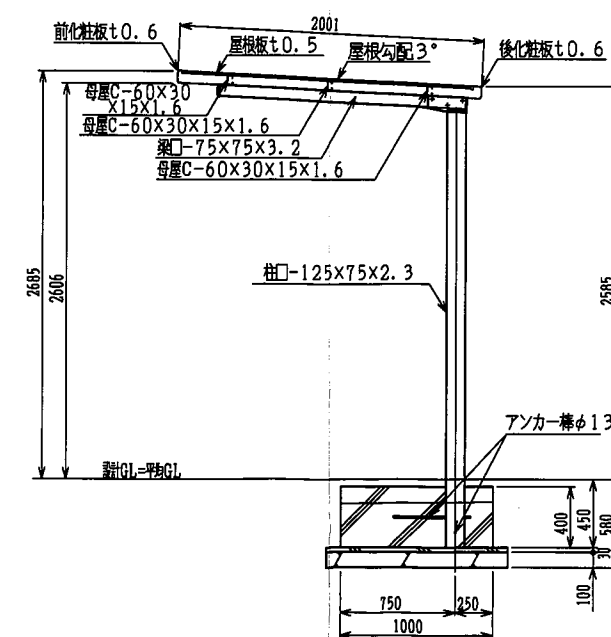
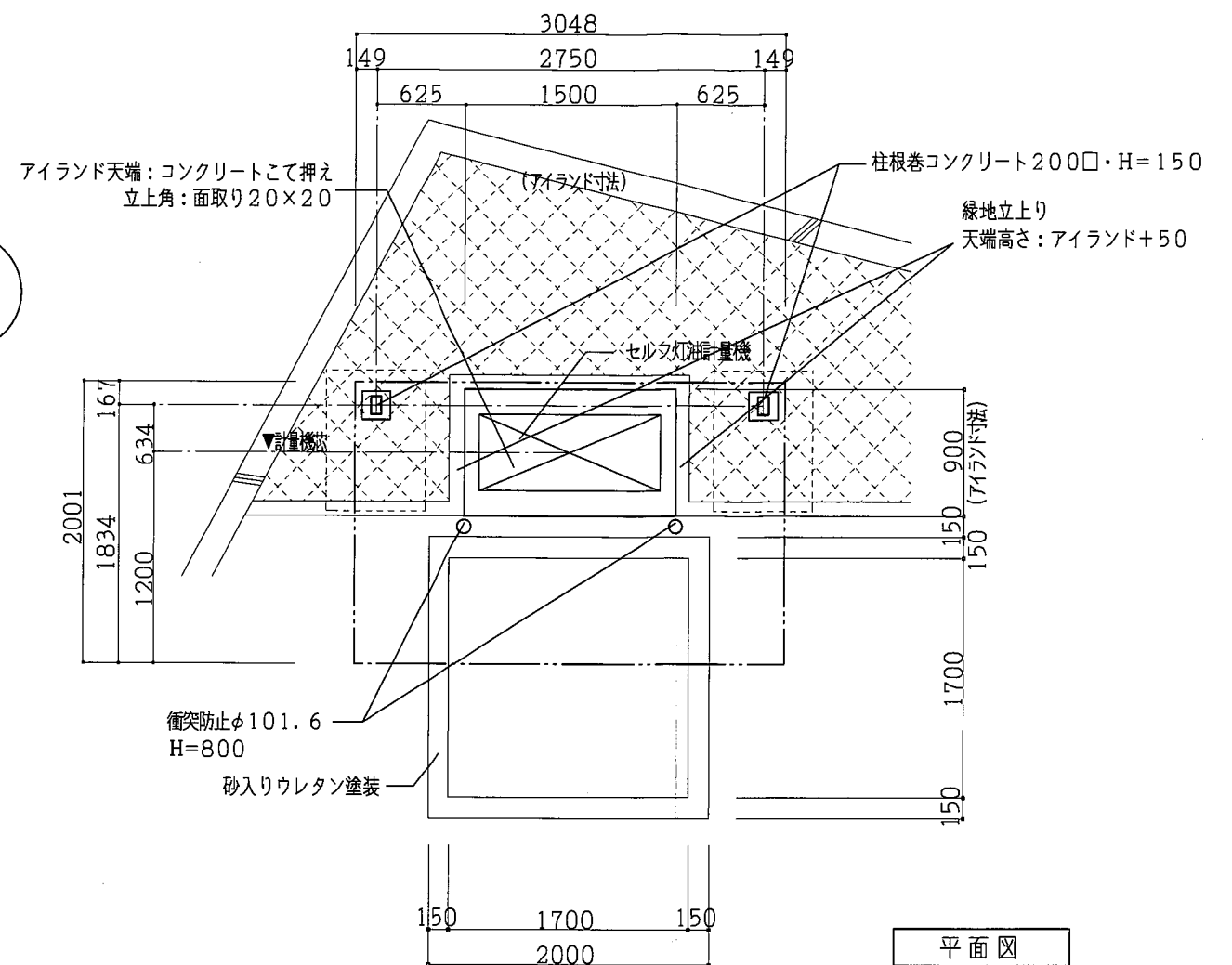
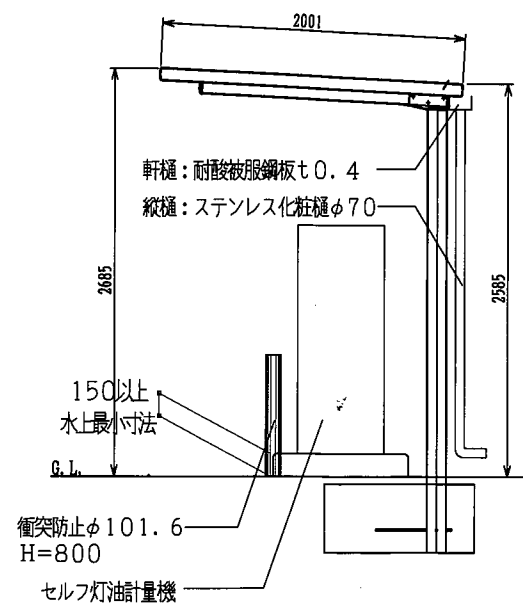
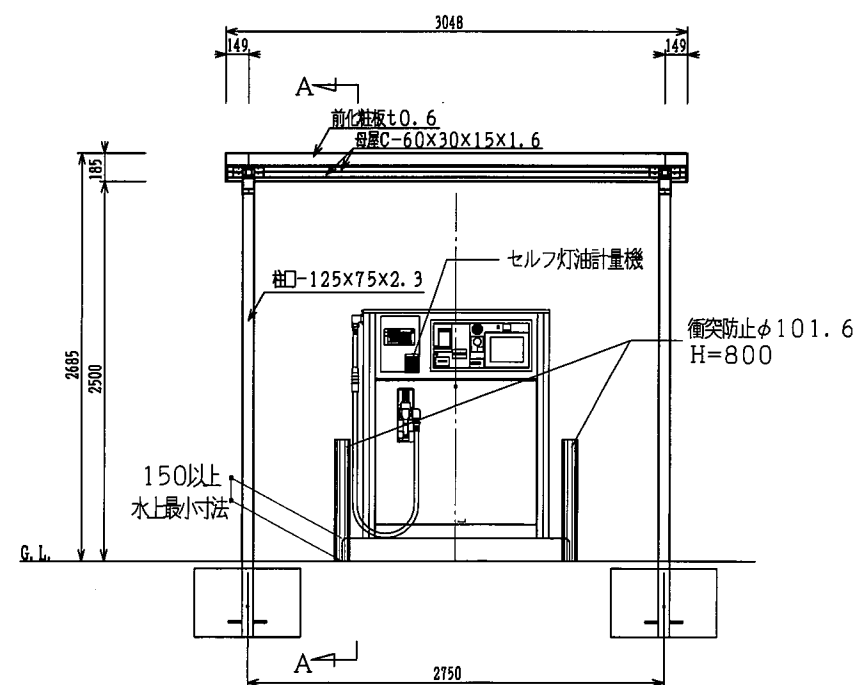
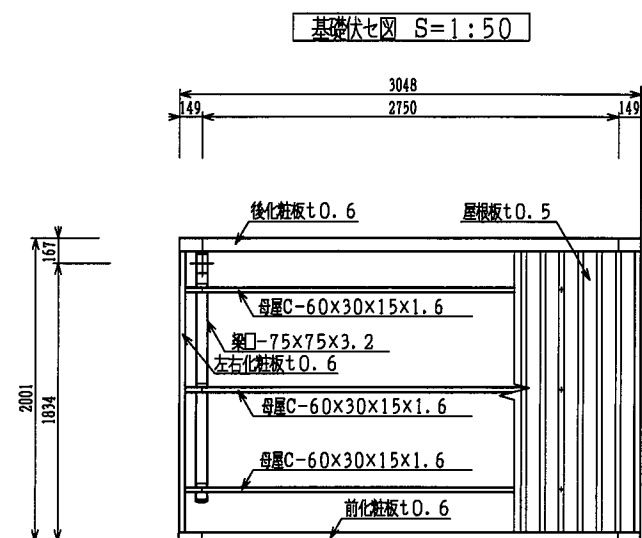
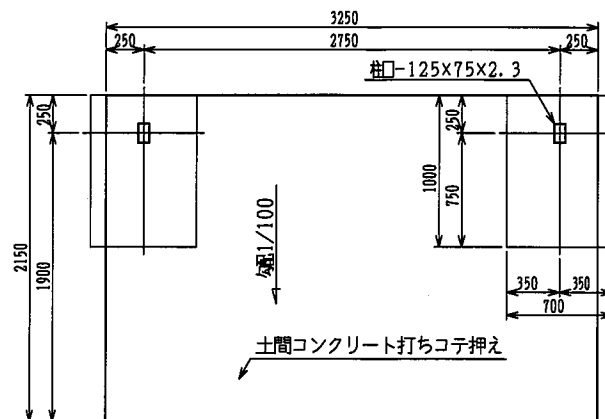
2棟

構造特記事項

コンクリート $F_c=21\text{N/mm}^2$ （設計基準強度）
設計地耐力： $f_{el}=20\text{kN/m}^2$ （長期）
注）平板載荷試験により確認を行う事とする。

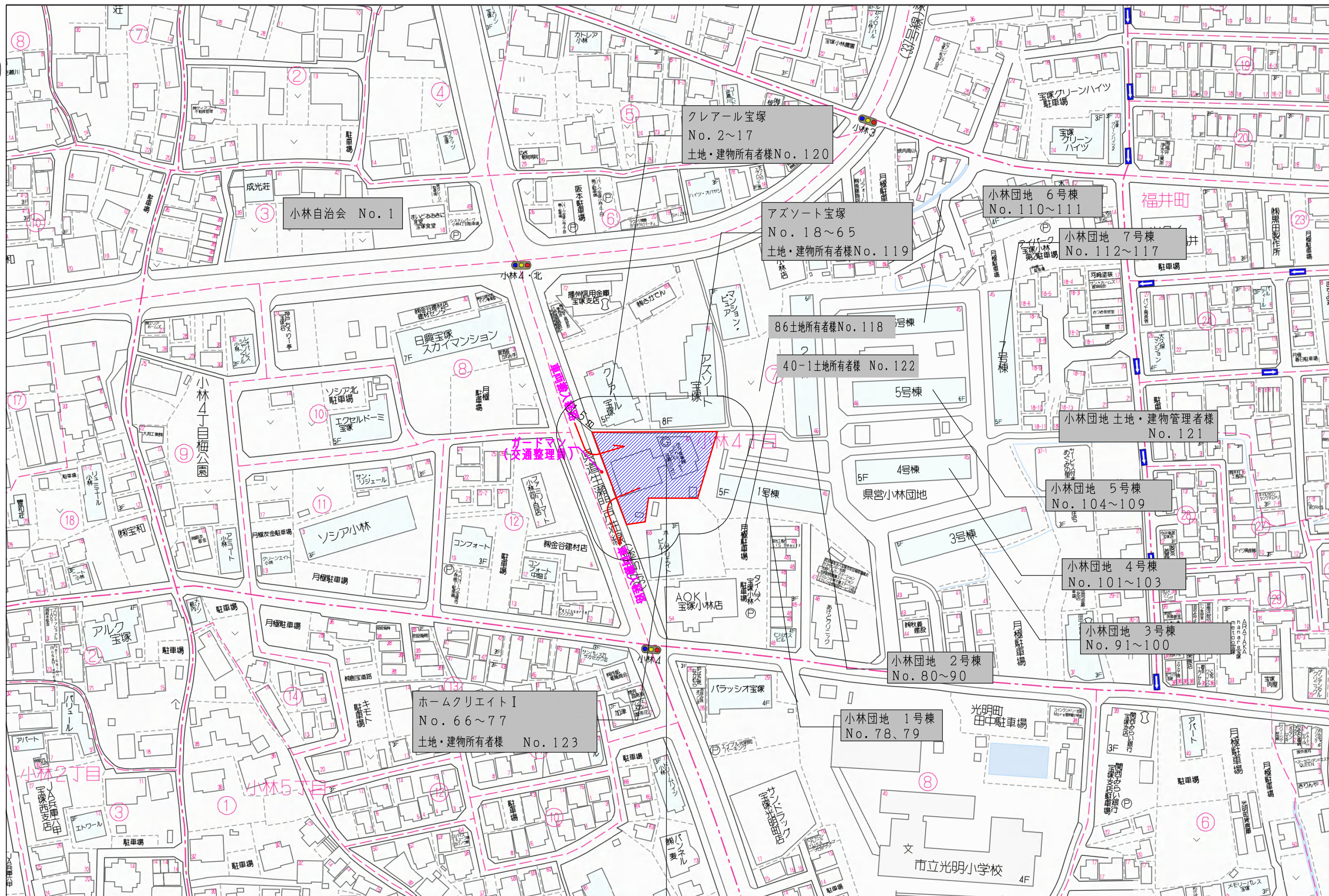
立面図兼断面図
1:150

REV I S I O N S	④	SCALE.	1:150	DR.	MONOPLAN	OPR' G.				ENEOS株式会社 代理人 ENEOSTレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	DWG. NO.		B 10
	③			CH.						セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事							
	②		DATE.	2025. 10. 15			ENG.								ENEOS株式会社		
	①		JOB.							拭上場棟 詳細図							



名 称	タコボ自転車置場 SP103CH-01 仕様図 (スパン2750mm、一般型)
株式会社 田窪工業所	

REVISIONS	④	SCALE.	1:50	DR.	MONOPLAN				OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSトレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	DWG. NO.		B 11
	③			CH.						統括MG 担当者 監理者 施工者				セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事			
	②		DATE.	2025. 10. 15	JOB.					ENG.					灯油キャノピー棟 詳細図		
	①														ENEOS株式会社		



工事期間中はガードマンを常駐させます。
工事車両は申請敷地内に駐車します。