

特定開発事業計画報告書

令和8年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市北区堂島二丁目4-27

BL株式会社

氏名 代表取締役 中村 安宏 (担当者: 佐藤)

(近隣説明担当者 連絡先)

郵便番号 530-0003

住所 大阪市北区堂島二丁目4番27号

氏名 BL株式会社 担当: 佐藤暢人

電話 06-6450-8037

FAX 06-6450-8059

e-mail sato@bl-d.co.jp

(連絡先) 郵便番号 541-0044

住所 大阪市中央区伏見町4丁目3番9号

氏名 (株) エスアール設計 石井 勉 (担当 山原・浅香)

電話 06 (6232) 3478

FAX 06 (6232) 3477

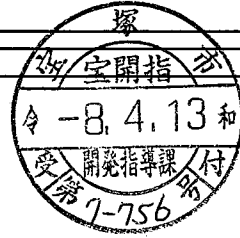
e-mail t-yamahara@sr-sekkei.co.jp

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 7-756 号
開発構想の名称	(仮称) 宝塚市口谷東計画 (池内自動車整備工場新築工事)
開発事業区域の位置	宝塚市 口谷東三丁目67番40、67番44
説明状況	説明資料の配布 配布方法: 対面、投函 配布日: 2026年 3月16日 ~ 2026年3月27日
	説明の方法 <input type="checkbox"/> 説明会 (場所:) <input checked="" type="checkbox"/> 戸別訪問
	説明の開始日 2026年 3月16日
	説明の終了日 2026年 3月27日
	説明を主に行った者 所属: BL株式会社 (株) エスアール設計 氏名: 井田、池田 浅香
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	2026年 3月16日 から 2026年 4月 10日 まで
要望書の有無	<input type="checkbox"/> 有り (別添写しのとおり) <input checked="" 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: BL株式会社 氏名: 井田、池田
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のある高さの場合は、日影図(実日影)
 (8) 盛土切土工事を伴う場合は、造成計画(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	宝塚市口谷東三丁目67番40、67番44							
	開発事業区域の面積	1,000.58 m ²							
	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" 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	準住居地域・第一種中高層住居専用地域							
	高度地区	第 $\frac{3}{4}$ 種高度地区							
	その他の地域地区	建築基準法第22条の指定区域							
	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		自動車整備工場の新築							
工事の着手予定年月日		2026年6月1日頃			工事の完了予定年月日		2026年11月30日頃		
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	931.01m ²	69.57m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1,000.58m ²
	区域面積に対する比率	93.05%	6.95%	%	%	%	%	%	100%
盛土又は切土面積		盛土面積			243.14 m ²		切土面積		104.92 m ²
予定建築物	敷地面積	931.01 m ²							
	建築面積	192.72 m ²			建蔽率		20.70%		
	延べ面積	178.62 m ²			容積率		19.18%		
	最高の高さ	5.92 m			階数		地上1階/地下階		
	用途	自動車修理工場			住戸数		- 戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		10 台		

(第3面)

開発構想の説明状況

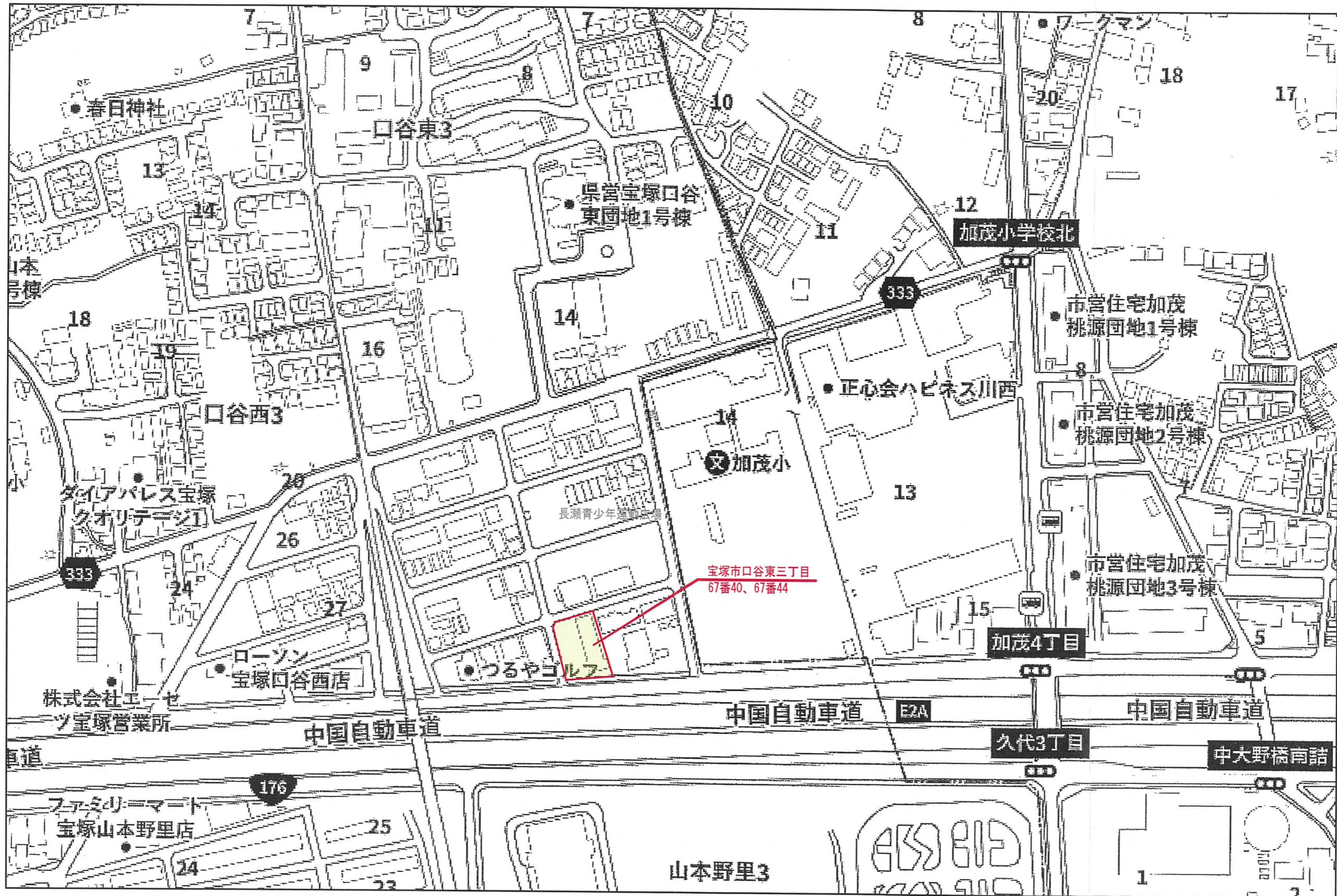
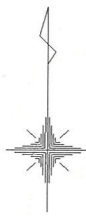
条例第12条第1項による説明項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した
特定開発事業計画の説明に関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	(仮称) 宝塚市口谷東計画 (池内自動車整備工場新築工事)
開発構想の目的	自動車整備工場の新築
予定建築物について	
用途	自動車修理工場
住宅の戸数	—
階数	1階建て
高さ	5.92m
造成工事について	一部切盛土、擁壁の新設あり
工事の着手予定日	令和8年6月1日頃予定にて説明
その他	自治会長と協議の結果、個別訪問としました。

(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。

(第4面)

住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

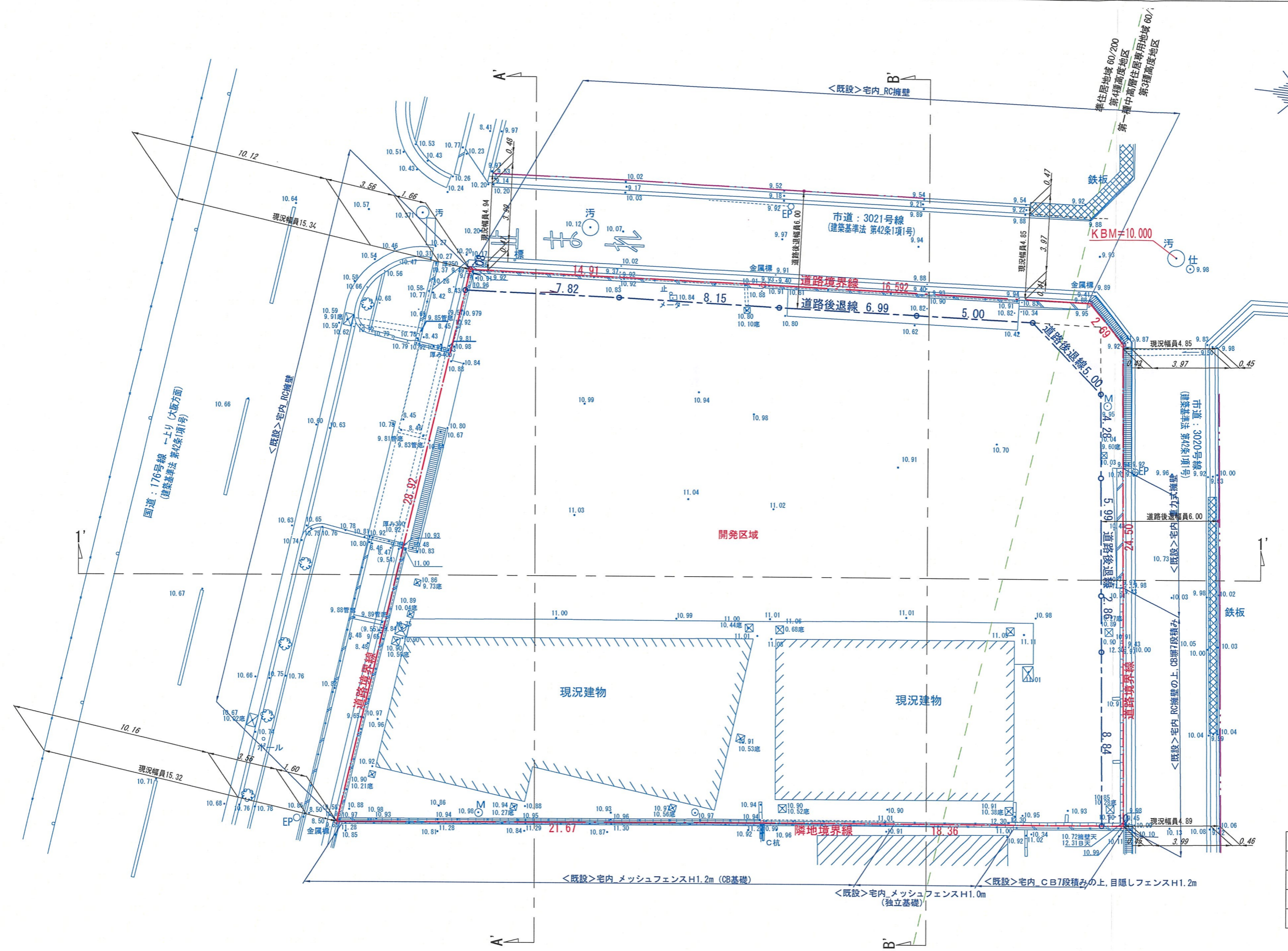
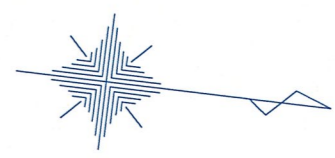
住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
		ご意見・ご要望無し	



DATE	
DATE	
DATE	
DATE	

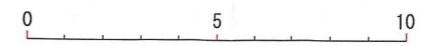
BL BL 株式会社

NO.	A --
PROJECT	(仮称)宝塚市口谷東計画 (池内自動車整備工場新築工事)
TITLE	付近見取図
SCALE	1/2500



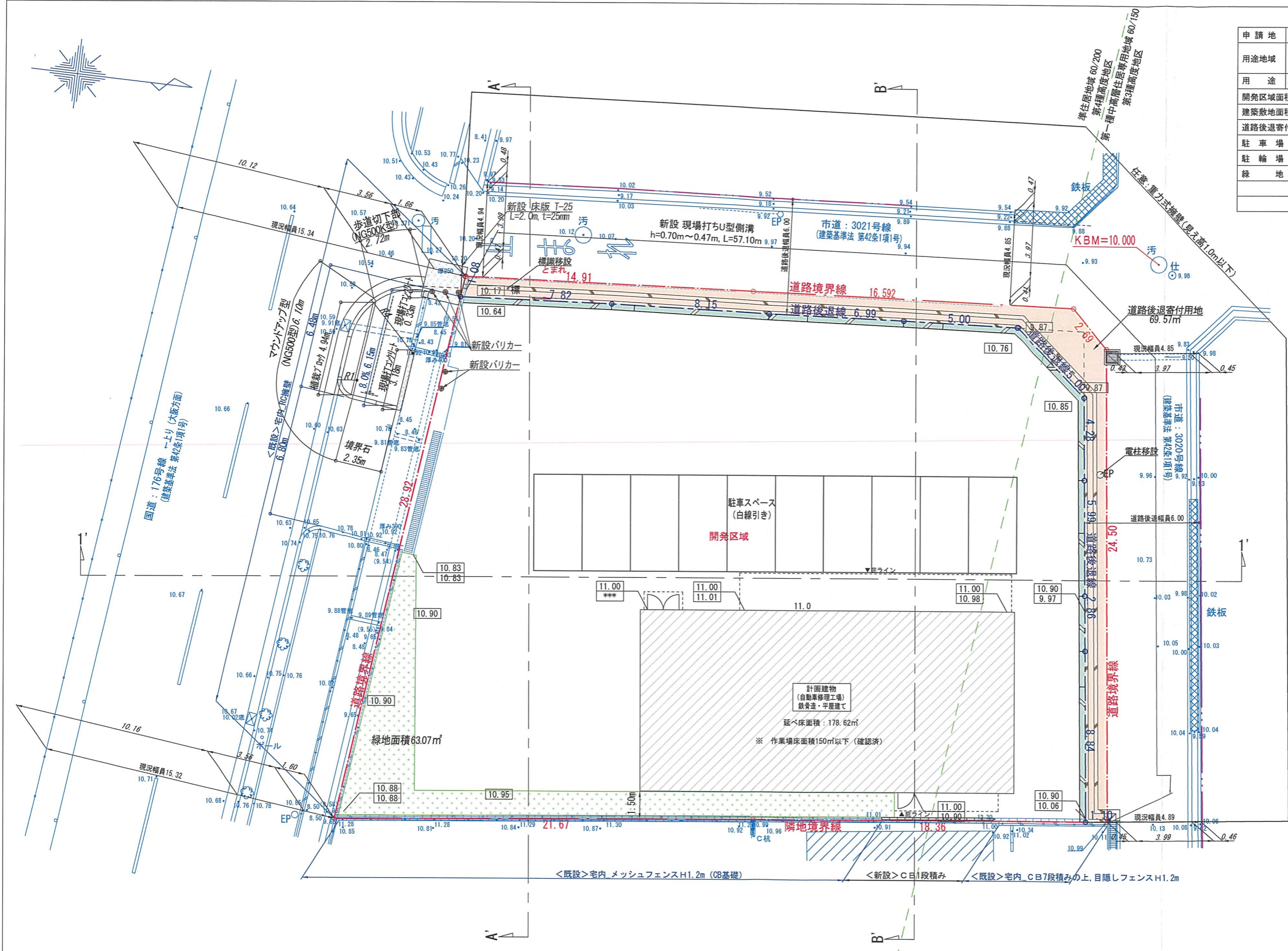
凡例

○ 0.00 ○	開発区域線 (道路・隣地)
— 0.00 —	道路後退線
● KBM±0	仮水準点
○ 0.00	現況地盤高
— —	敷地断面線



申請地	宝塚市口谷東三丁目67番40、67番44		
用途地域	準住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%) 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率150%)		
用途	工場		
開発区域面積	1,000.58㎡	(100.00%)	
建築敷地面積	931.01㎡	(93.05%)	
道路後退寄付面積	69.57㎡	(6.95%)	
駐車場	13台	≥ (付置義務無)	
駐輪場	—	≥ (付置義務無)	
緑地	63.07㎡	≥ 46.56㎡	

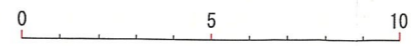
※ 緑化基準
必要植栽面積 = 建築敷地面積 x 5%
46.56㎡ = 931.01㎡ x 0.05

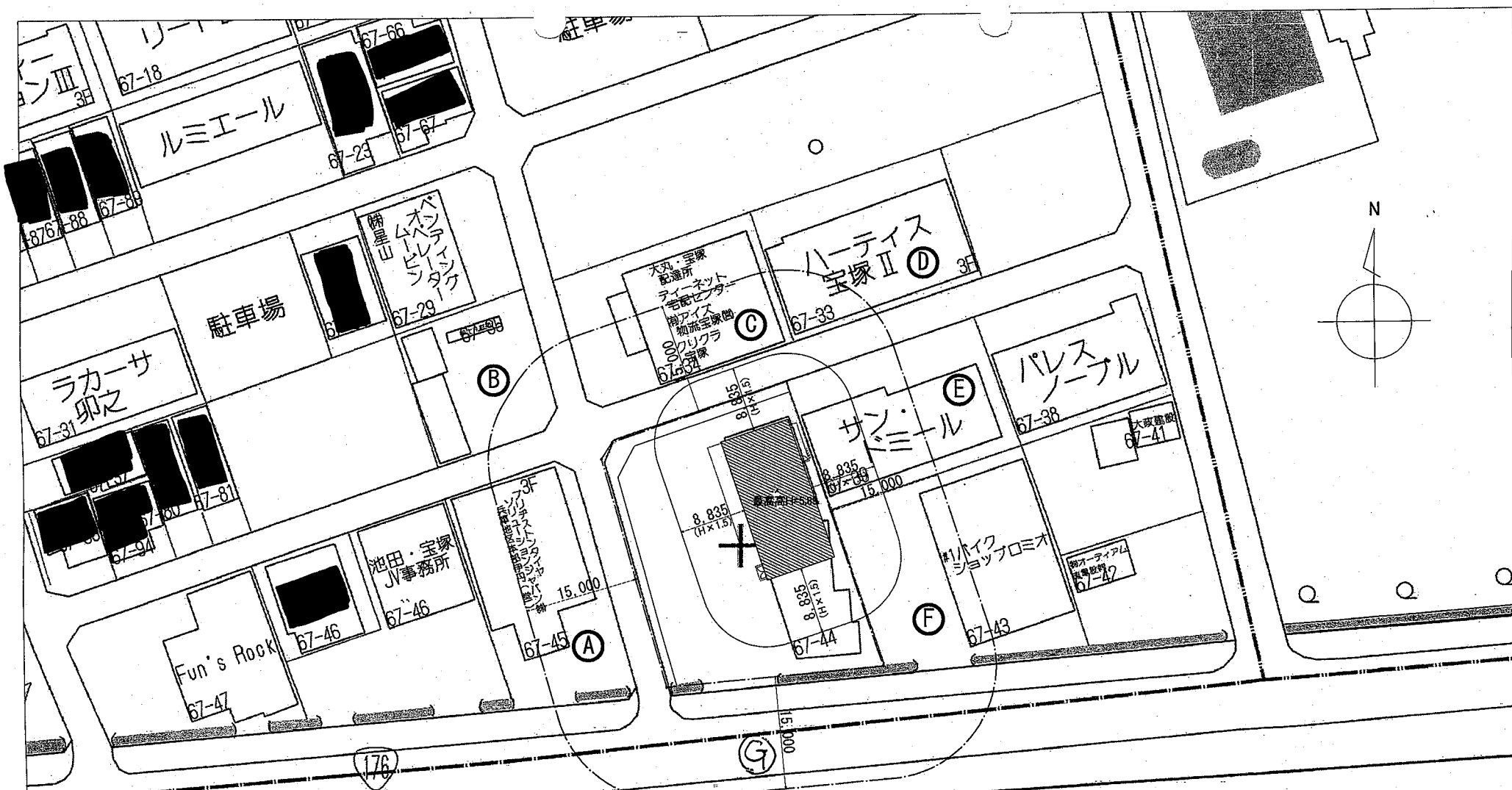


凡例

	開発区域線
	道路後退線
	用途地域境界線
	道路後退 (寄付)
	仮水準点
	計画地盤高
	現況地盤高
	重力式擁壁 (任意)
	CBブロック (1段)
	緑地

※ 切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、2.0mを超える切土、1.0mを超える盛土はありません。(現況地盤に対し±10cmの部分は不陸調整とします。)



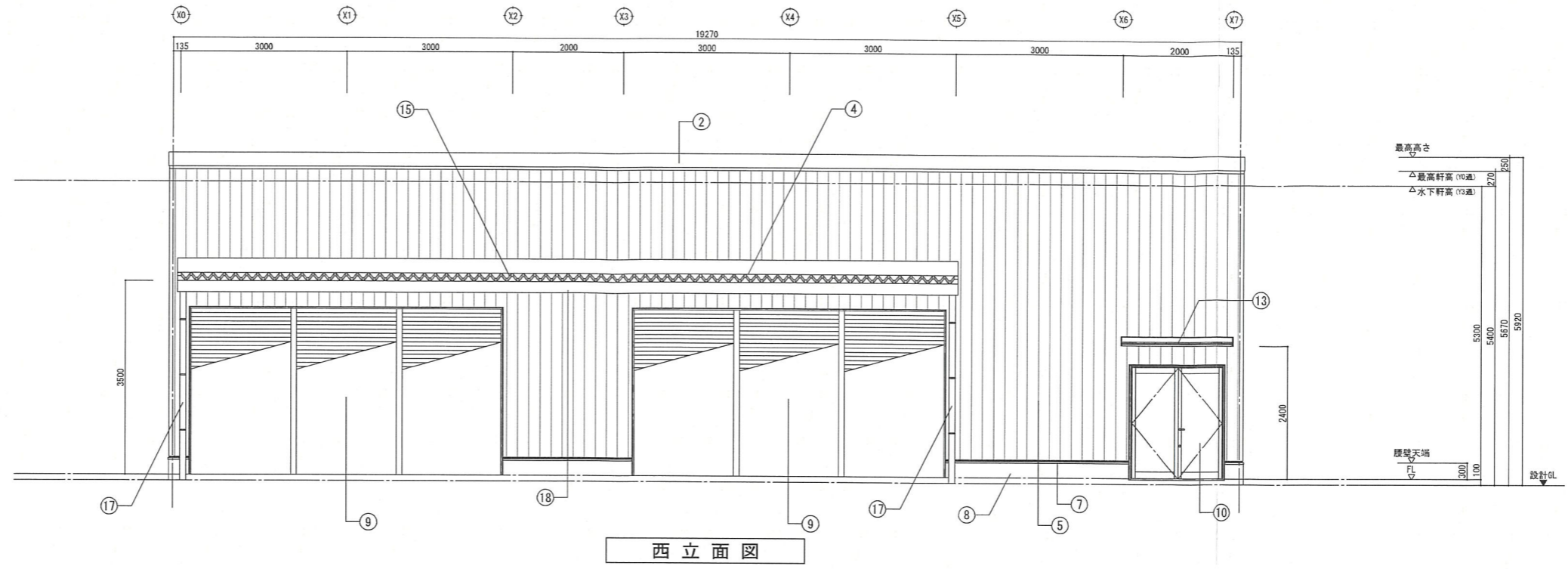


説明を必要とする近隣住民等について

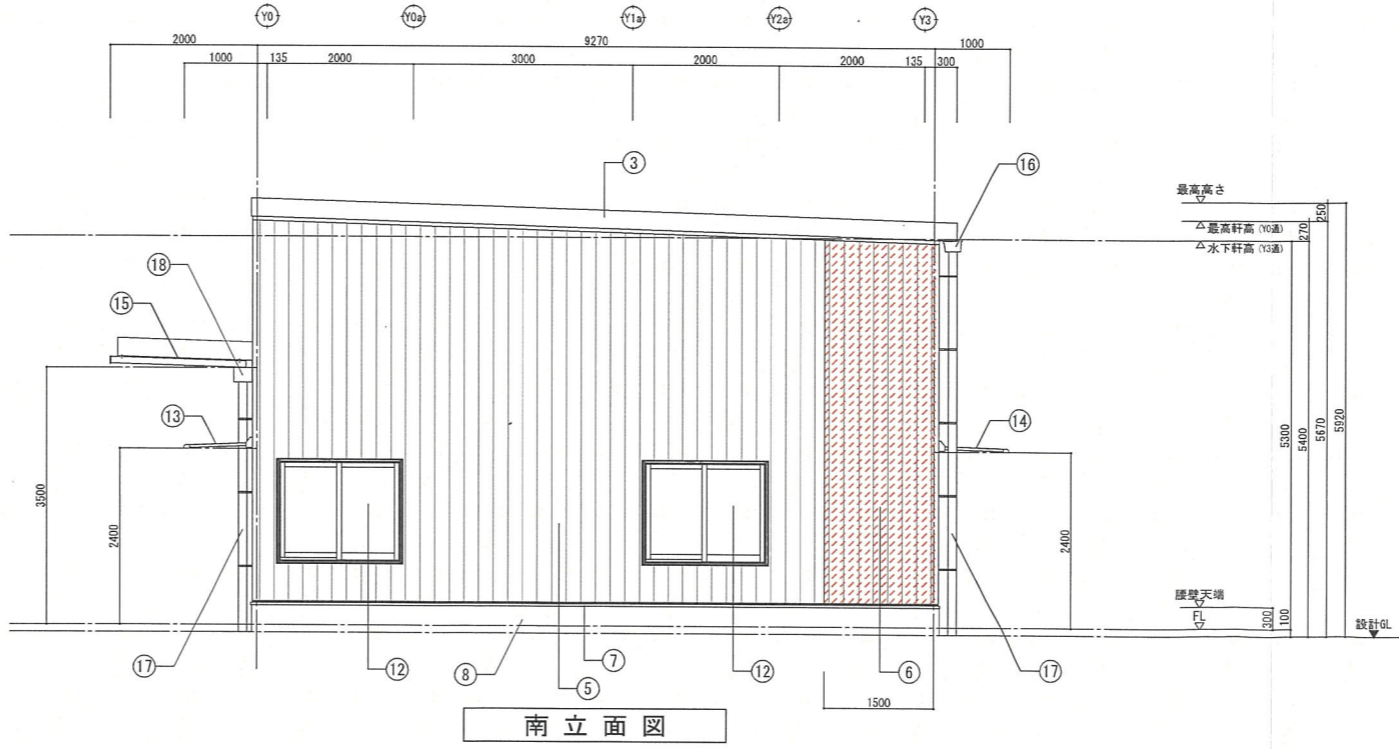
開発構想について説明が必要な近隣住民等は次のとおりです。

- 近隣住民（開発事業区域の境界線から15メートル又は予定建築物の高さの1.5倍の距離（当該距離が50メートルを超える場合は50メートル）の範囲内の土地所有者、建物所有者、建物占有者
- 開発事業区域が属する自治会及び隣接する自治会の代表者
- 開発事業区域が属する地区の条例により認定を受けているまちづくり活動団体の代表者
- 二車線車が通行する道路沿道の自治会の代表者
- 開発事業者の調査により電波障害の恐れのある住民

近隣説明範囲図 S = 1:500



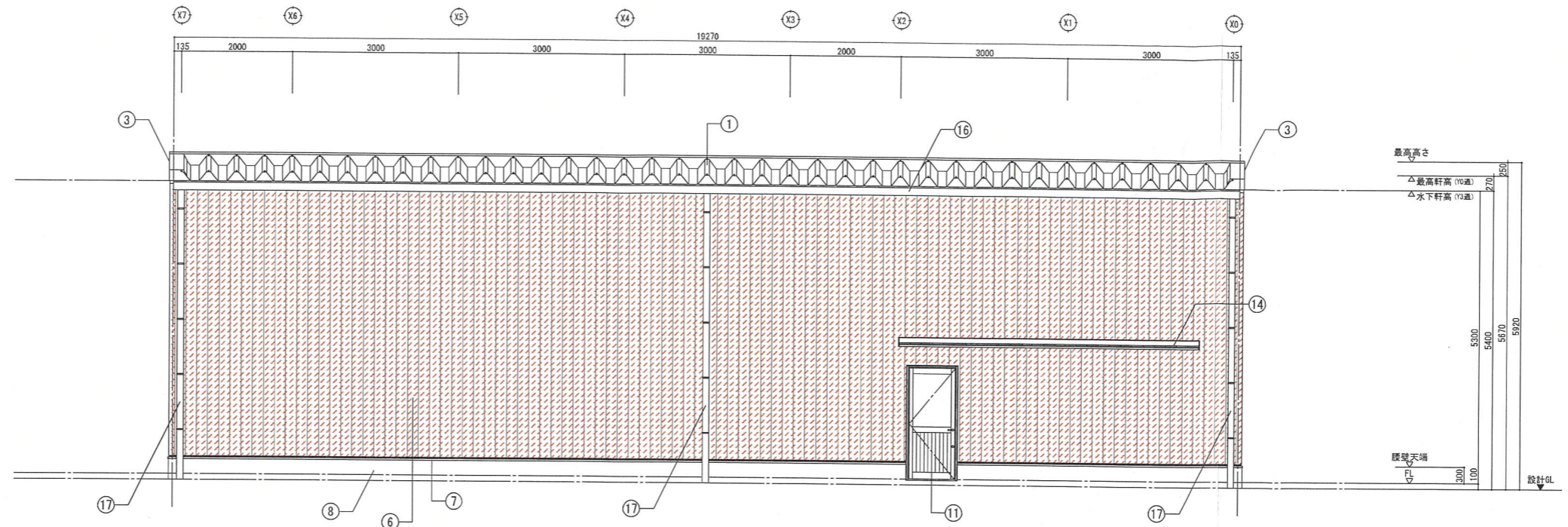
西立面図



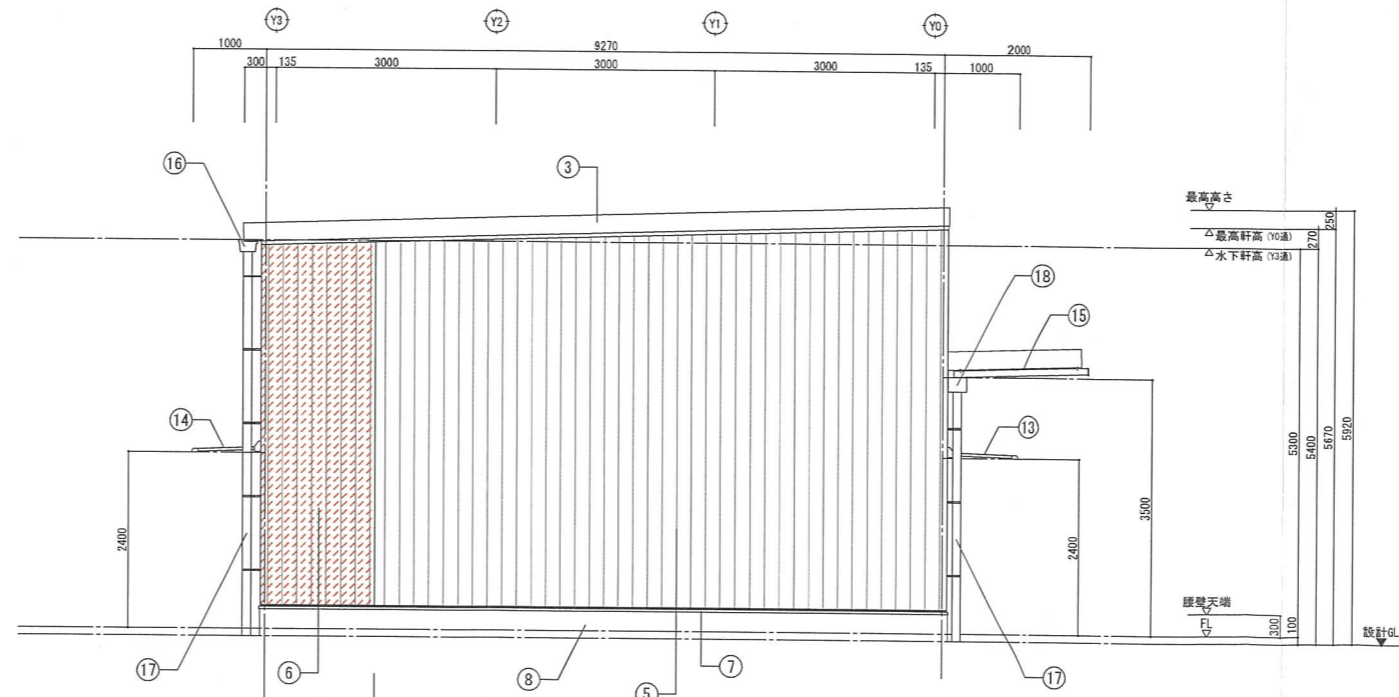
南立面図

外部仕上

符号	仕上	※メーカー・品番は参考(同等品以上)とする。
①	屋根	カラーガルバリウム鋼板 t=0.8 ハゼ式折板 H=166 タイトラム留め、鋼製下地 裏貼材: スパ-フェルトII t=4 (不燃) 【FP030RF-0504】 又はフオニス t=4 (不燃) 【FP030RF-0605】
②	棟包	カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 曲加工 (外壁同色)
③	ケラパ包	カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 曲加工 (外壁同色)
④	壁取合水切	カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 曲加工 (外壁同色)
⑤	外壁 (延焼線外)	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 角波サイディング (縦張)、透湿防水シート (開口部廻りのみ) 鋼製胴縁
⑥	外壁 (延焼線内)	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 角波サイディング (縦張)、透湿防水シート 石膏ボード t=12.5+9.5 (屋外側二重張)、鋼製胴縁 【PC030NE-0088-1】
⑦	腰水切	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 曲加工 (外壁同色)
⑧	腰壁	コンクリート打ち放し補修 (誘発目地@3000)
⑨	シャッター	スチール製軽量手動シャッター
⑩	扉	アルミ製両開き扉 W1600 x H2000
⑪	扉	アルミ製片開き扉 W 800 x H2000 延焼線内: 防火設備 【EB-9107】
⑫	窓	アルミ製引違い窓 W1600 x H1300
⑬	庇 1	アルミ製 既製品 W2000 x D1000 (アルフィンAD1 同等品)
⑭	庇 2	アルミ製 既製品 W5400 x D1000 (アルフィンAD1 同等品)
⑮	庇 3	カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 ボルト式折板 H=88 吊工法、鉄骨下地 鉄部: 溶融亜鉛メッキ仕上 (ブレース・二次部材共)
⑯	軒樋	塩ビ製カラー 前高タイプ150
⑰	縦樋	塩ビ製カラー VU100 φ
⑱	谷樋	耐酸被覆鋼板 t=0.5 W250 樋受金物 FB-4.5x50@500 (防錆塗装)、オーバーフロー管 VP40x1カ所



東立面図



北立面図

外部仕上

符号	仕上	※メーカー・品番は参考(同等品以上)とする。
①	屋根	カラーガルバリウム鋼板 t=0.8 ハゼ式折板 H=166 タイトレム留め、鋼製下地 裏貼材: スーパーフェルトII t=4 (不燃) 【FP03ORF-0504】 又はワニス t=4 (不燃) 【FP03ORF-0605】
②	棟包	カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 曲加工(外壁同色)
③	ケラバ包	カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 曲加工(外壁同色)
④	壁取合水切	カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 曲加工(外壁同色)
⑤	外壁(延焼線外)	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 角波サイディング(縦張)、透湿防水シート(開口部廻りのみ) 鋼製鋼縁
⑥	外壁(延焼線内)	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 角波サイディング(縦張)、透湿防水シート 石膏ボード t=12.5+9.5 (屋外側二重張)、鋼製鋼縁 【PC03ONE-0088-1】
⑦	腰水切	カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 曲加工(外壁同色)
⑧	腰壁	コンクリート打ち放し補修(誘発目地@3000)
⑨	シャッター	スチール製軽量手動シャッター
⑩	扉	アルミ製両開き扉 W1600 x H2000
⑪	扉	アルミ製片開き扉 W800 x H2000 延焼線内: 防火設備【EB-9107】
⑫	窓	アルミ製引違い窓 W1600 x H1300
⑬	庇1	アルミ製 既製品 W2000 x D1000(アルフィンAD1 同等品)
⑭	庇2	アルミ製 既製品 W5400 x D1000(アルフィンAD1 同等品)
⑮	庇3	カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 ボルト式折板 H=88 吊工法、鉄骨下地 鉄部: 溶融亜鉛メッキ仕上(ブレース・二次部材共)
⑯	軒種	塩ビ製カラー 前高タイプ150
⑰	壁種	塩ビ製カラー VU100φ
⑱	谷種	耐酸被覆鋼板 t=0.5 W250 樋受金物 FB-4.5x50@500(防錆塗装)、オーバーフロー管 VP40x1カ所

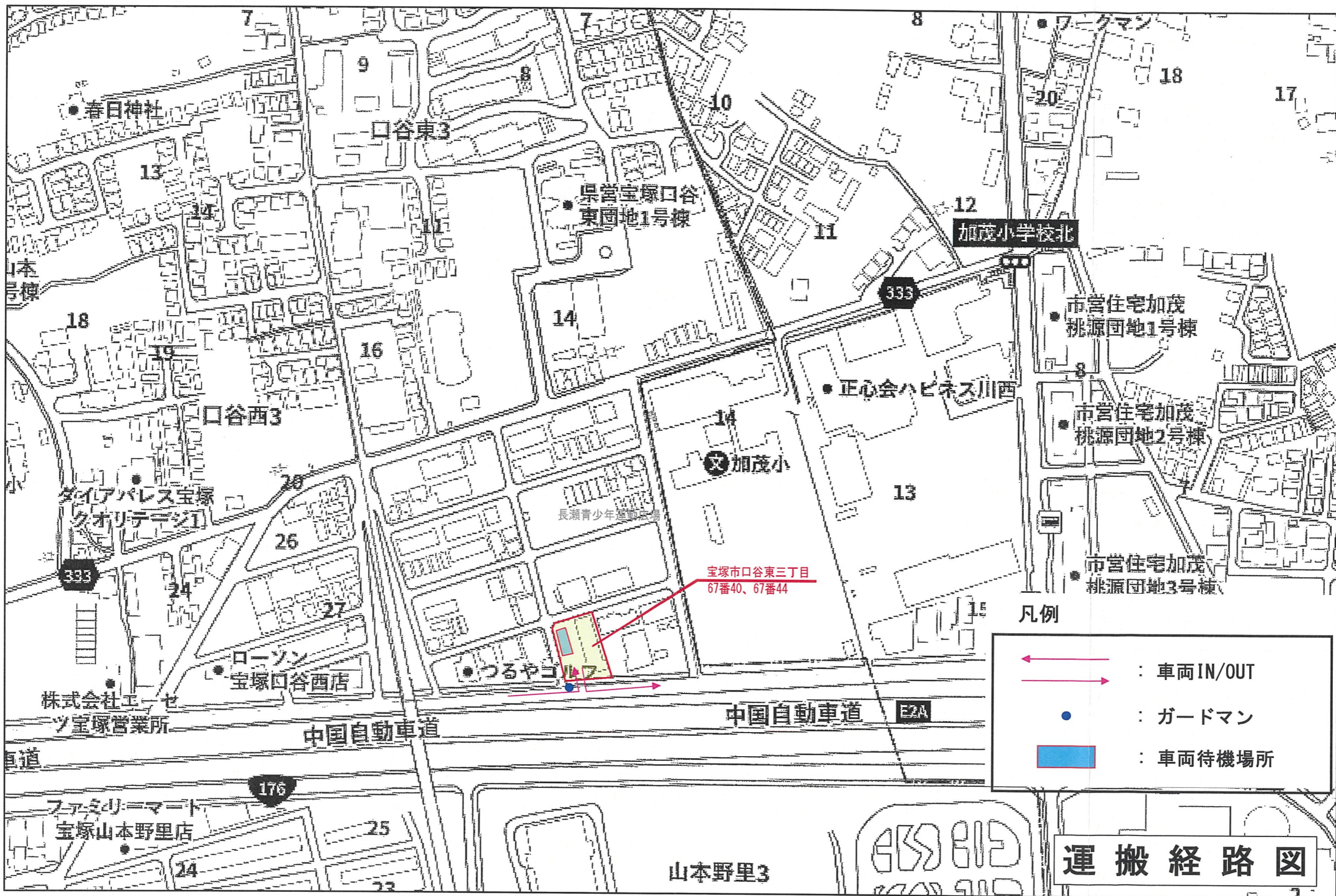
DATE	
DATE	
DATE	
DATE	

BL

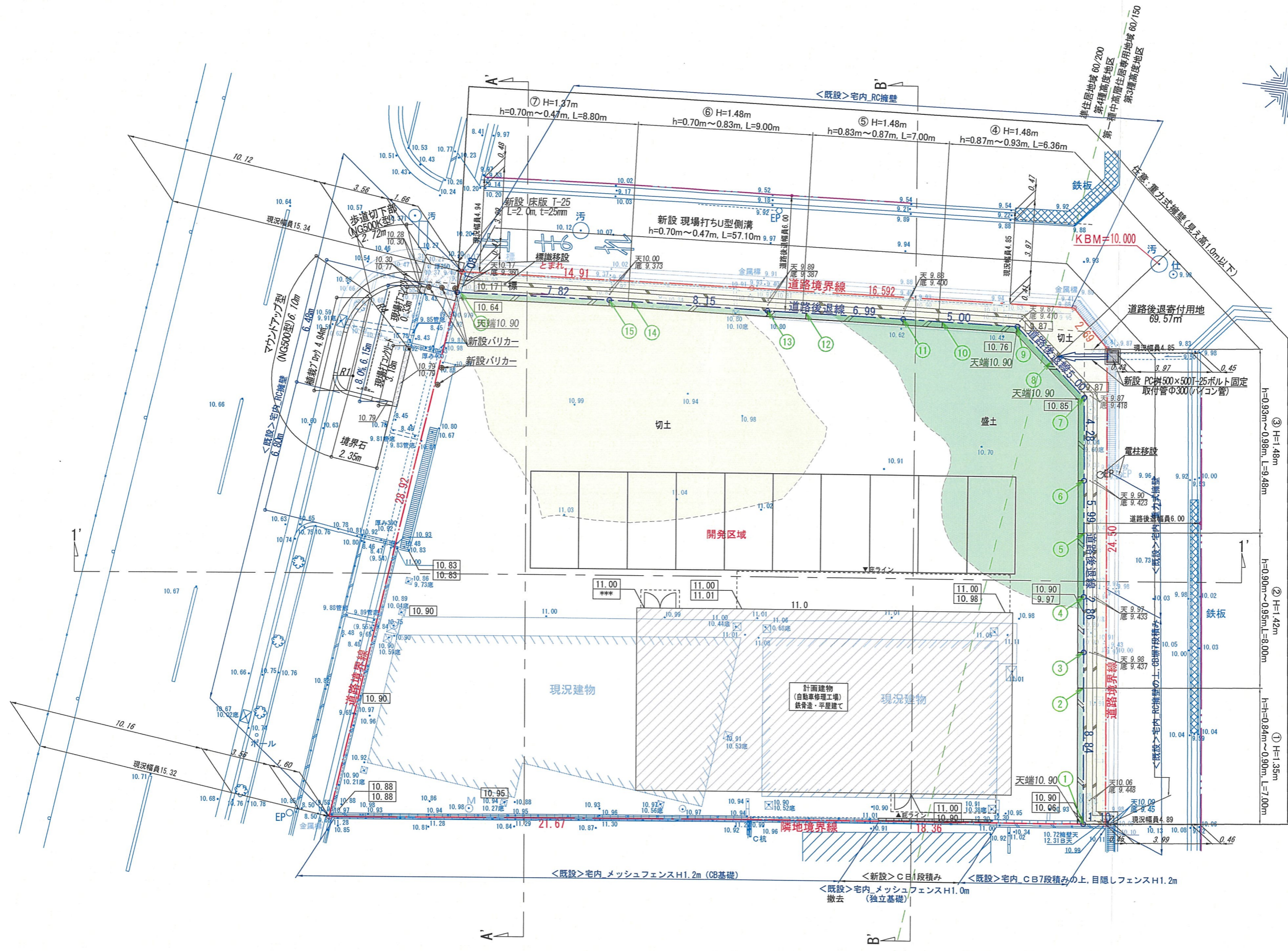
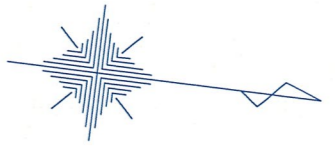
BL株式会社
一級建築士 大臣登録304628号 石原 秀利

(仮称)宝塚市口谷東計画(池内自動車整備工場新築工事)
立面図(2)

NO. A-14
SCALE (A3) 1/100



運搬経路図

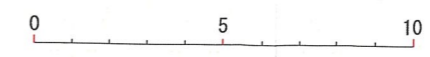


切土面積 243.14㎡
 盛土面積 104.92㎡
 切土盛土面積合計 348.06㎡
 ※不陸正整(±10mm)除く

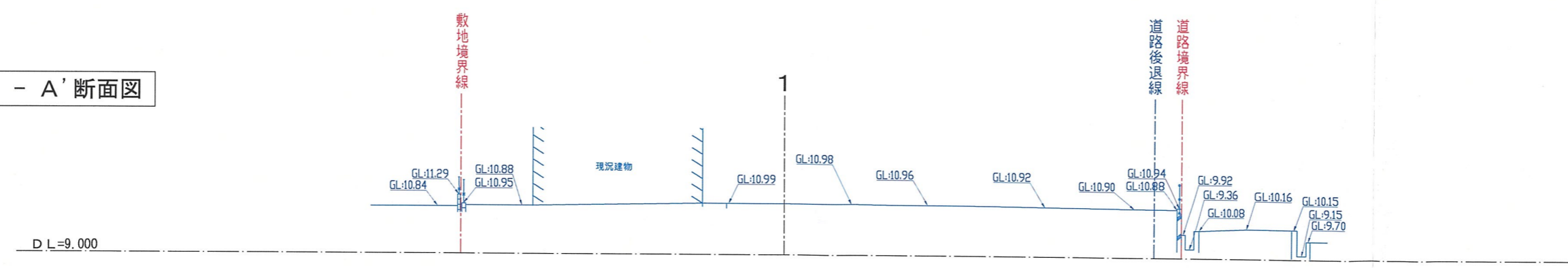
凡例

敷地境界線	——
道路後退線	---
仮水準点	○ KBM±0
現況線	——
現況地盤高	GL=10.00
計画線	——
計画地盤高	FH=11.00
切土	□ (Yellow)
盛土	□ (Green)
断面線	1' 1'

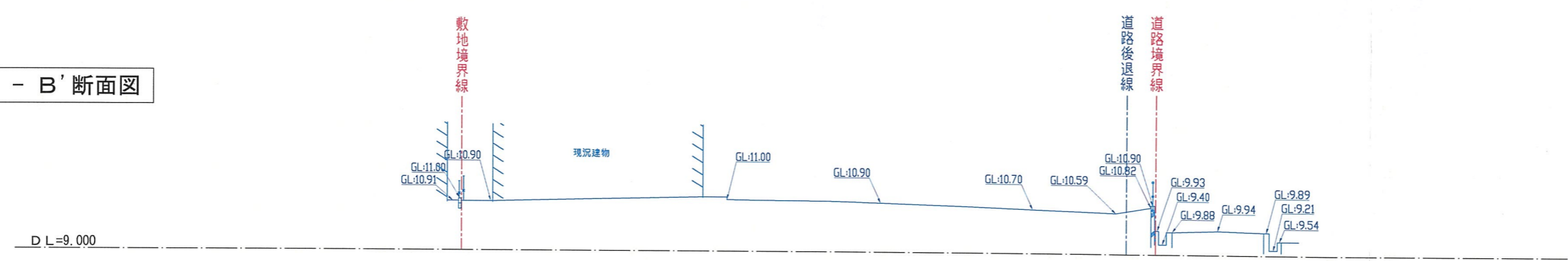
※ 切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、
 2.0mを超える切土、1.0mを超える盛土はありません。
 (現況地盤に対し±10cmの部分は不陸調整とします。)



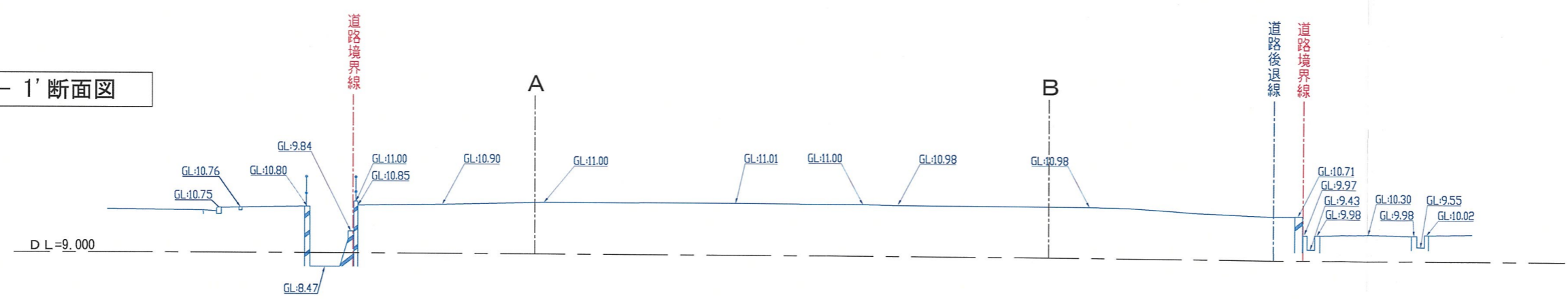
A - A' 断面图



B - B' 断面图



1 - 1' 断面图



凡例

	開発区域線(道路・隣地)
	道路後退線
	現況地盤高
	敷地断面線

