



# 変更箇所一覧

開発構想届受付番号 : 第7-756号

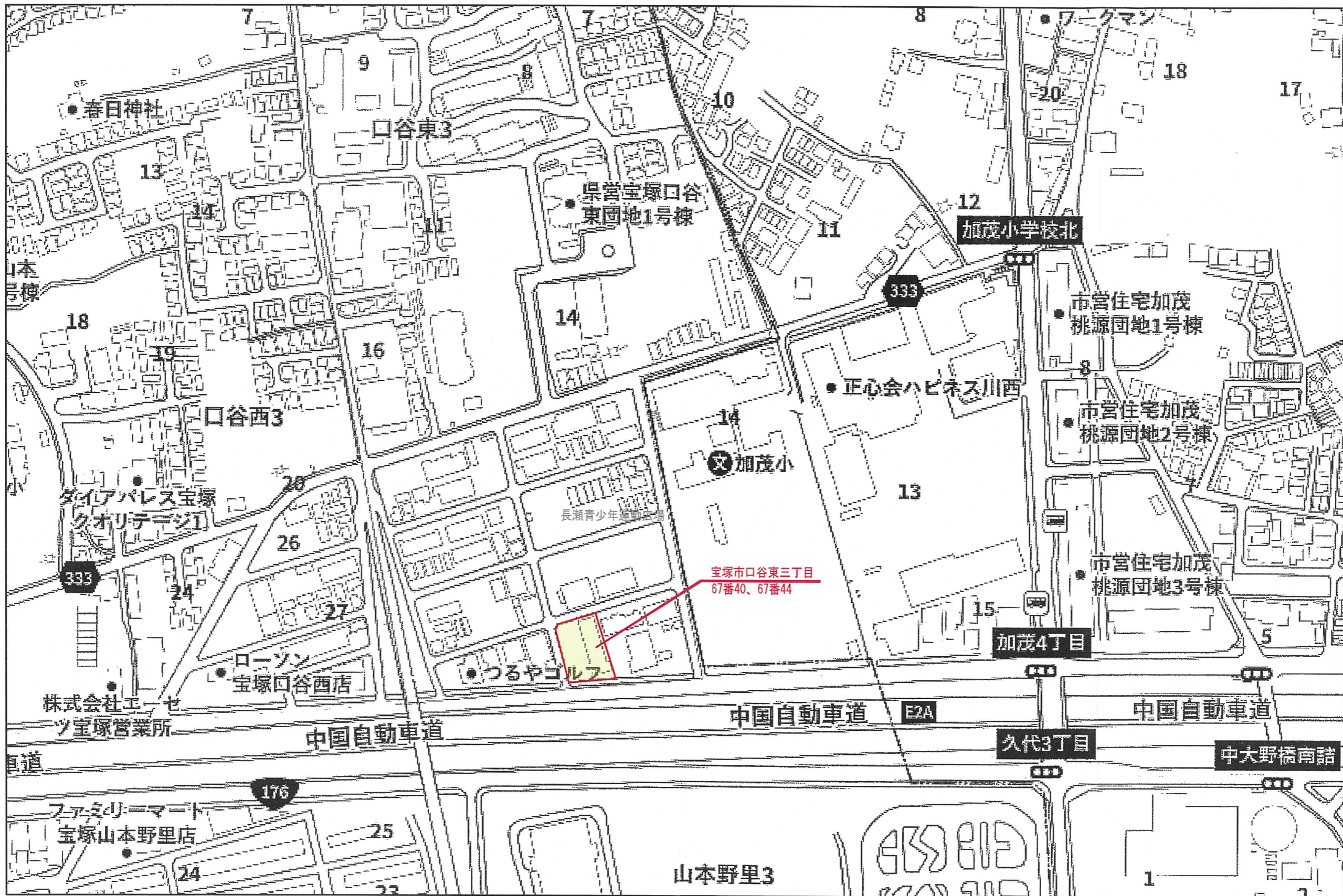
開発構想の名称 : (仮称)宝塚市口谷東計画(池内自動車整備工場新築工事)

変更項目	変更理由	変更後(新)	変更前(旧)
座標点名	区域確定面積の修正	図面参照	
開発区域面積	区域確定面積の精査	1,000.25㎡	1,000.21㎡
建築敷地面積	区域確定面積の精査	930.60㎡	930.55㎡
建蔽率	区域確定面積の精査	20.71%	20.72%
道路後退部面積	区域確定面積の精査	69.65㎡	69.66㎡
切土面積	区域確定面積の精査	243.23㎡	243.14㎡
駐車台数	平面図記載台数の誤記修正	10台	13台

(第2面)  
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 口谷東三丁目67番40、67番44								
	開発事業区域の面積	1,000.21 m <sup>2</sup>								
	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1種中高層住居専用地域								
	高度地区	第 <sub>4</sub> <sup>3</sup> 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	合計	
	面積	930.55 m <sup>2</sup>	69.66 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,000.21 m <sup>2</sup>	
	区域面積に対する比率	93.04 %	6.96 %	%	%	%	%	%	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 104.92 m <sup>2</sup>			切土面積 243.14 m <sup>2</sup>					
予定建築物	敷地面積	930.55 m <sup>2</sup>								
	建築面積	192.72 m <sup>2</sup>			建蔽率		20.72 %			
	延べ面積	178.62 m <sup>2</sup>			容積率		19.20 %			
	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			





DATE	
DATE	
DATE	
DATE	

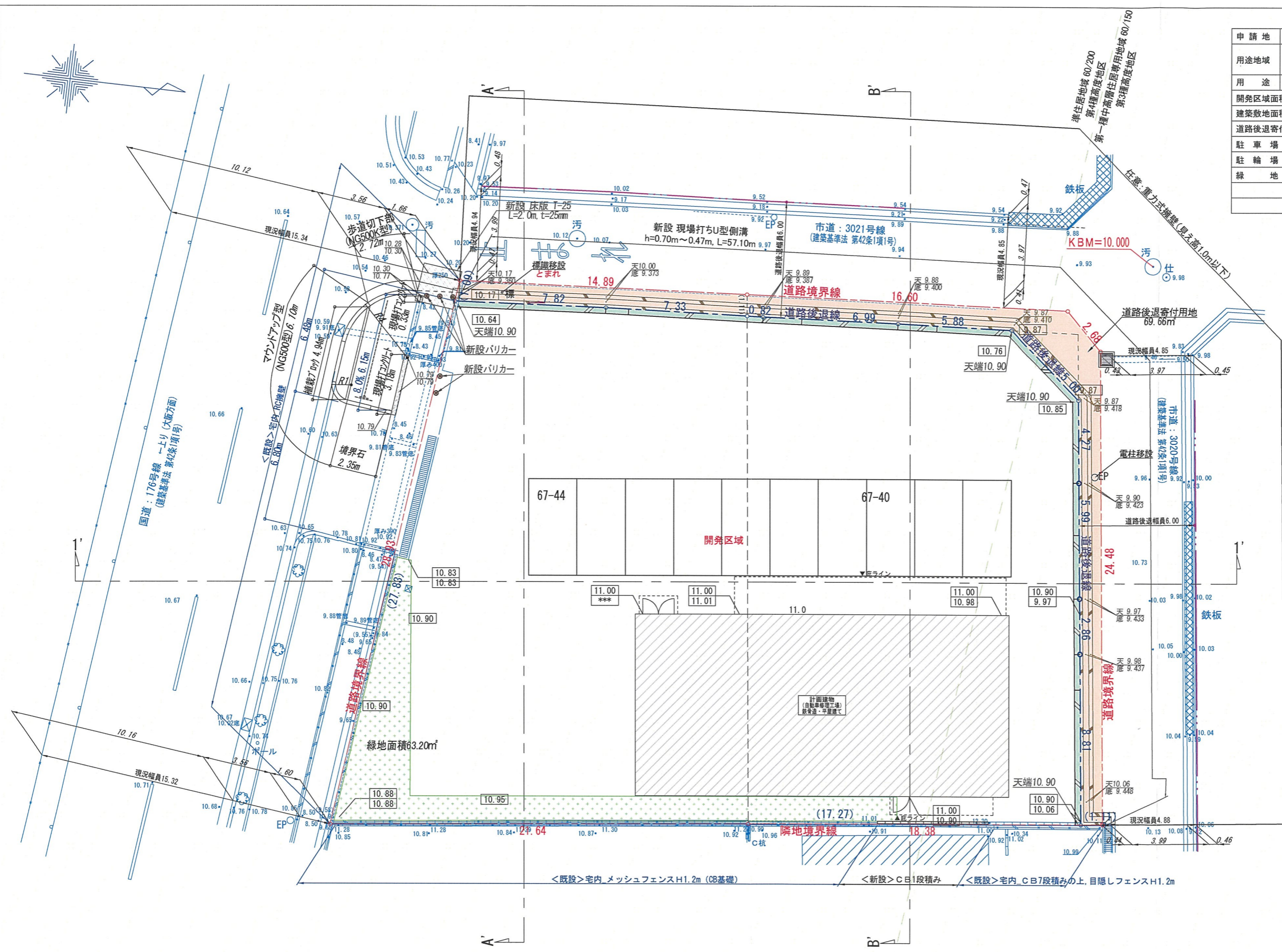
**BL** BL 株式会社

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

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	1,000.25㎡ (100.00%)
建築敷地面積	930.60㎡ (93.04%)
道路後退寄付面積	69.65㎡ (6.96%)
駐車場	10台 ≧ (付置義務無)
駐輪場	— ≧ (付置義務無)
緑地	63.20㎡ ≧ 46.53㎡

※ 緑化基準  
必要植栽面積 = 建築敷地面積 x 5%  
46.53㎡ = 930.60㎡ x 0.05

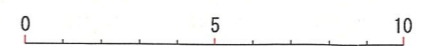
**変更後**



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

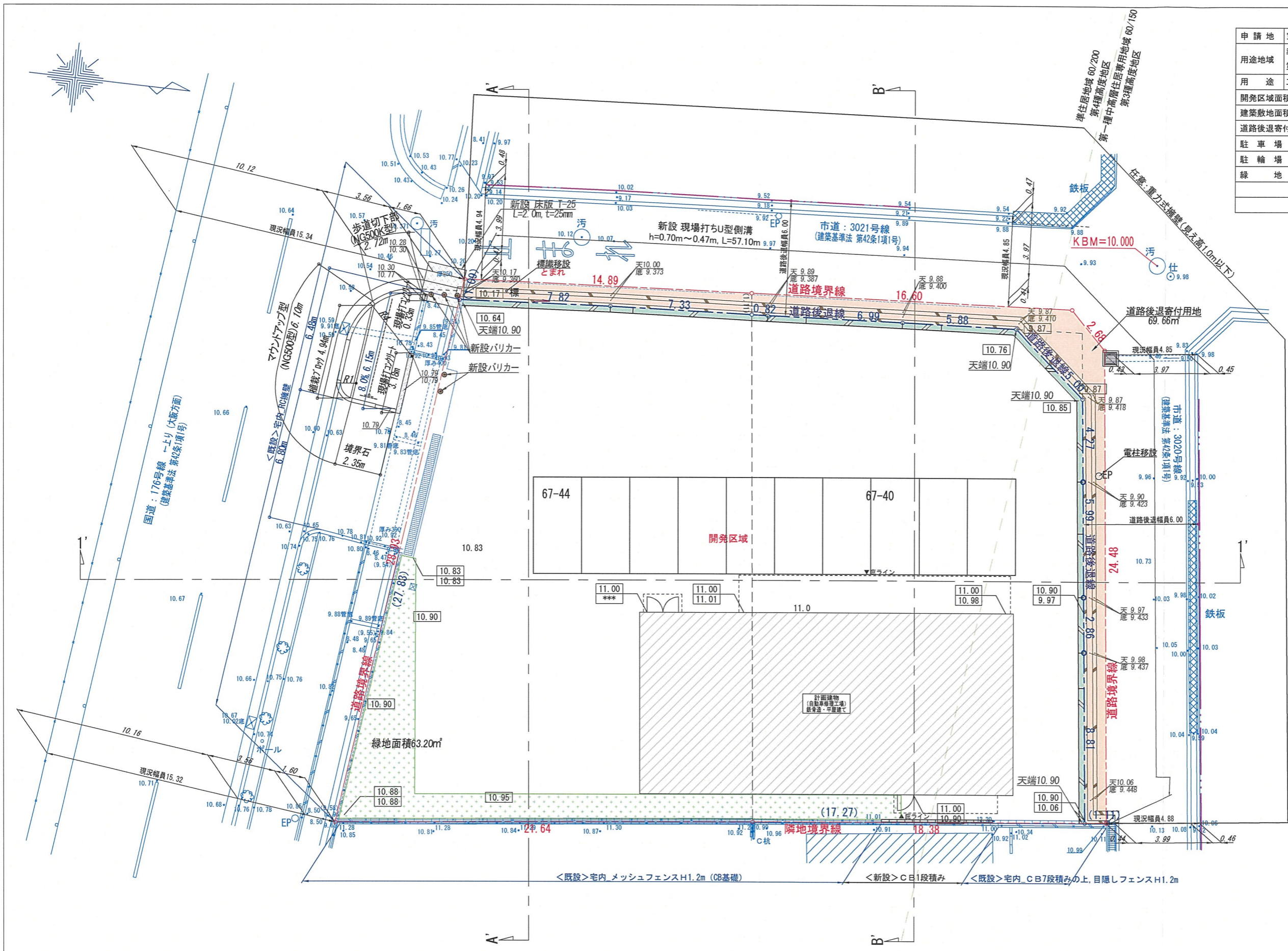
※ 切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、  
2.0mを超える切土、1.0mを超える盛土はありません。  
(現況地盤に対し±10cmの部分は不陸調整とします。)



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	1,000.21㎡ (100.00%)
建築敷地面積	930.55㎡ (93.04%)
道路後退寄付面積	69.66㎡ (6.96%)
駐車場	13台 ≧ (付置義務無)
駐輪場	— ≧ (付置義務無)
緑地	63.20㎡ ≧ 46.53㎡

※ 緑化基準  
必要植栽面積 = 建築敷地面積 × 5%  
46.53㎡ = 930.55㎡ × 0.05

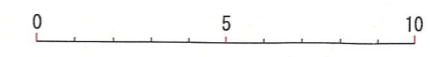
変更前



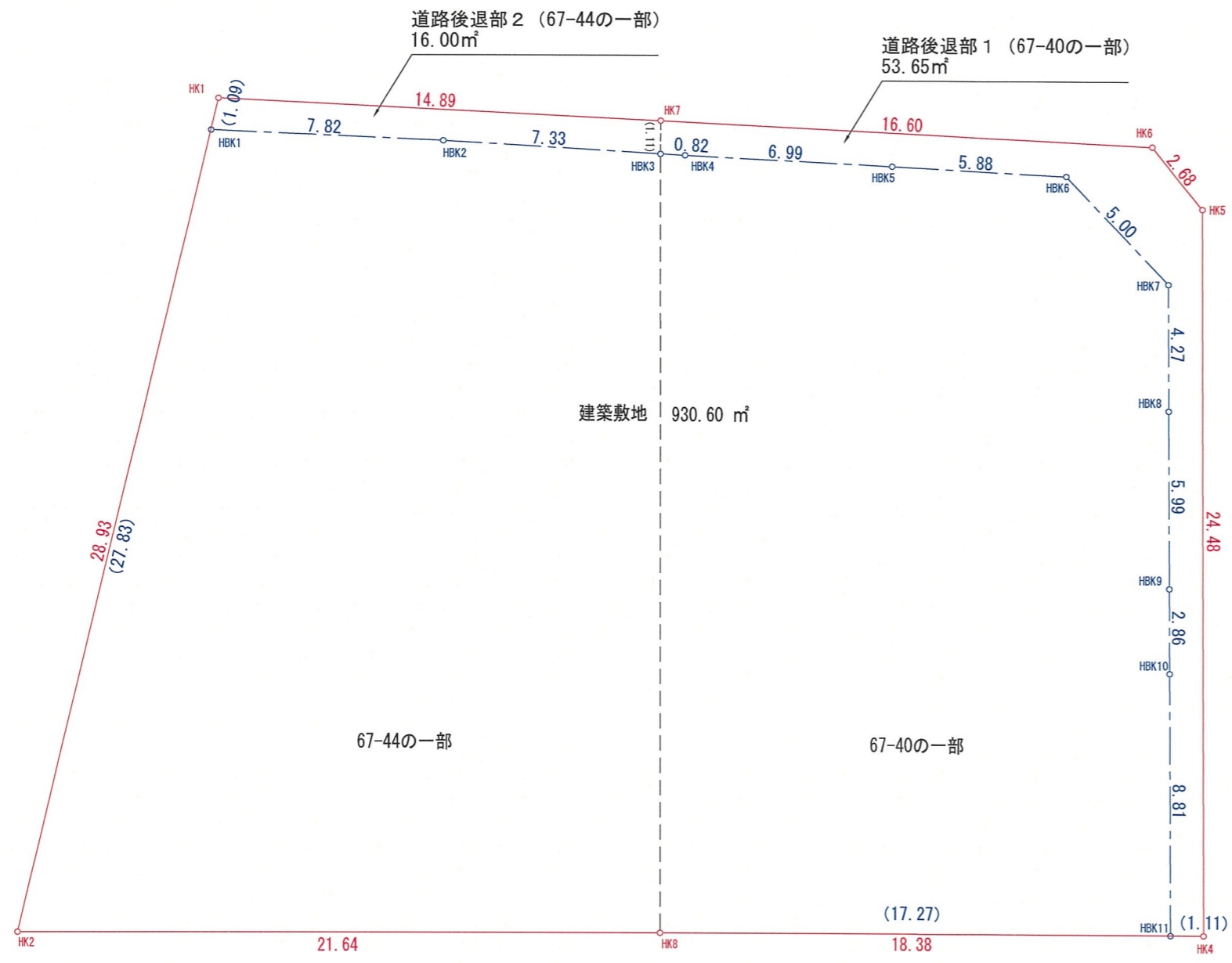
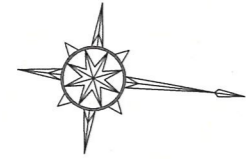
凡例

○ 21.67 ○	開発区域線
○ 21.67 ○	道路後退線
---	用途地域境界線
□	道路後退 (寄付)
○ KBM±0	仮水準点
+0.00	計画地盤高
・ 10.05	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。)



座標求積表



道路後退部 1 (67-40の一部)				
地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
HBK11	-131309.176	97680.396	3.885	379488.338460
HK4	-131308.117	97680.046	-6.776	-661879.991696
HK5	-131315.952	97656.844	-10.098	-986138.810712
HK6	-131318.215	97655.392	-18.257	-1782894.491744
HK7	-131334.209	97659.839	-15.644	-1527790.521316
HBK3	-131333.859	97660.895	1.147	112017.046565
HBK4	-131333.062	97660.682	7.535	735873.238870
HBK5	-131326.324	97658.816	12.415	1212434.200640
HBK6	-131320.647	97657.263	10.096	985947.727248
HBK7	-131316.228	97659.608	5.794	565839.768752
HBK8	-131314.853	97663.654	3.302	322485.385508
HBK9	-131312.926	97669.331	2.851	278455.262681
HBK10	-131312.002	97672.042	3.750	366270.157500
倍面積				107.310756
面積				53.655378
地積				53.65 m²

道路後退部 2 (67-44の一部)				
地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
HBK3	-131333.859	97660.895	6.732	657453.145140
HK7	-131334.209	97659.839	-14.705	-1436087.932495
HK1	-131348.564	97663.829	-14.262	-1392881.529198
HBK1	-131348.471	97664.921	7.623	744499.692783
HBK2	-131340.941	97662.787	14.612	1427048.643644
倍面積				32.019874
面積				16.009937
地積				16.00 m²

道路後退部面積 69.65 m²

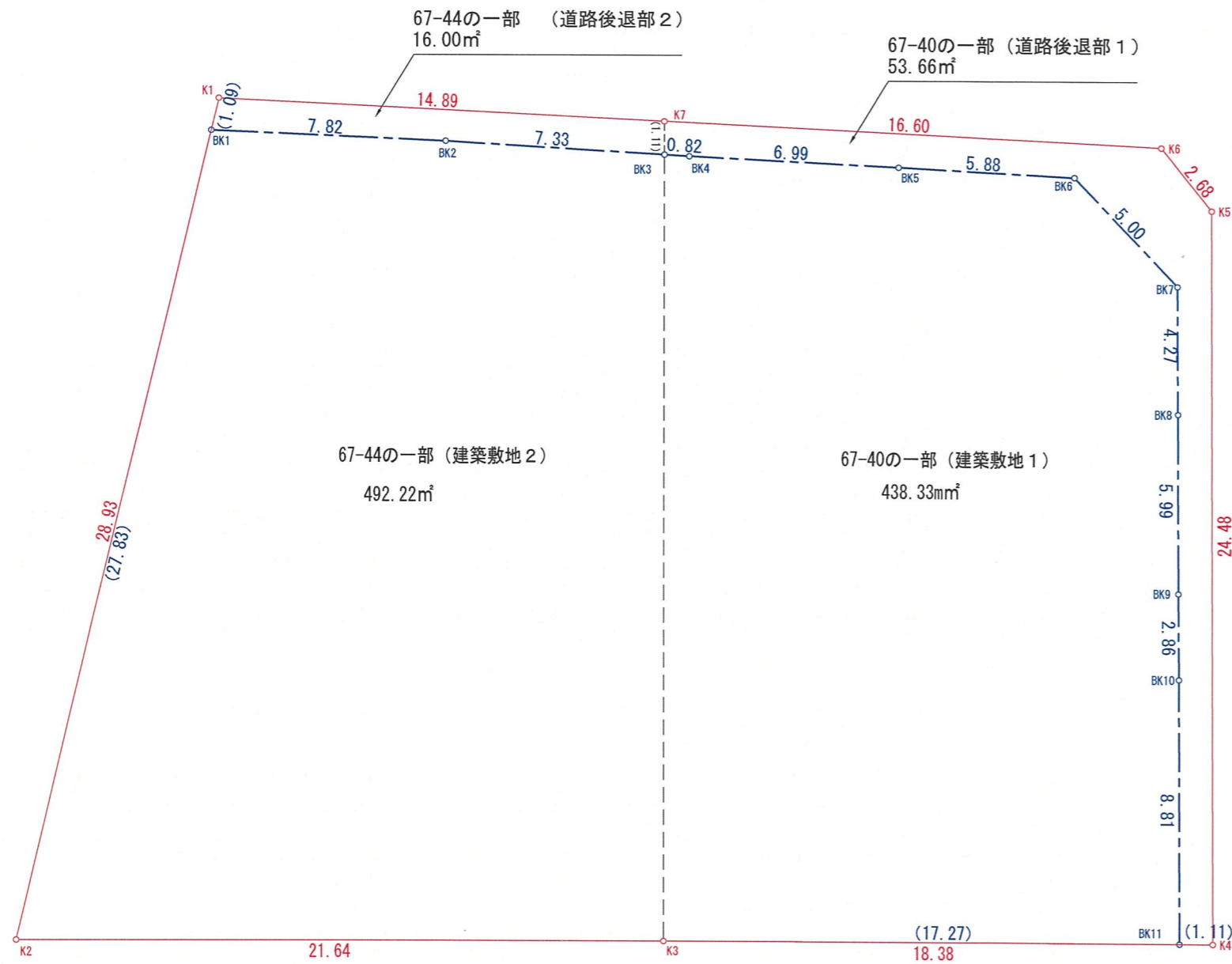
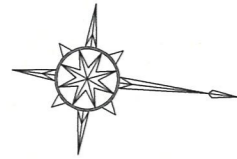
建築敷地 (67-44、67-40の各一部)				
地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
HBK11	-131309.176	97680.396	13.570	1325522.973720
HBK10	-131312.002	97672.042	-3.750	-366270.157500
HBK9	-131312.926	97669.331	-2.851	-278455.262681
HBK8	-131314.853	97663.654	-3.302	-322485.385508
HBK7	-131316.228	97659.608	-5.794	-565839.768752
HBK6	-131320.647	97657.263	-10.096	-985947.727248
HBK5	-131326.324	97658.816	-12.415	-1212434.200640
HBK4	-131333.062	97660.682	-7.535	-735873.238870
HBK3	-131333.859	97660.895	-7.879	-769470.191705
HBK2	-131340.941	97662.787	-14.612	-1427048.643644
HBK1	-131348.471	97664.921	-5.176	-505513.631096
HK2	-131346.117	97692.657	22.899	2237064.152643
HK8	-131325.572	97685.831	36.941	3608612.282971
倍面積				1861.201690
面積				930.600845
地積				930.60 m²

建築敷地面積 930.60 m²

道路後退部面積 69.65 m²

建築敷地面積 930.60 m²

開発区域面積 1000.25 m²



座標求積表

変更前

67-40の一部 (道路後退部 1)				
地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
BK11	235.687	228.455	2.200	502.601000
K4	236.795	228.324	-1.911	-436.327164
K5	233.776	204.022	-4.944	-1008.684768
K6	231.851	202.145	-18.487	-3737.054615
K7	215.289	203.291	-16.430	-3340.071130
BK3	215.421	204.396	0.955	195.198180
BK4	216.244	204.347	7.798	1593.497906
BK5	223.219	203.872	12.849	2619.551328
BK6	229.093	203.490	9.732	1980.364680
BK7	232.951	206.674	4.393	907.918882
BK8	233.486	210.914	1.283	270.602662
BK9	234.234	216.862	1.109	240.499958
BK10	234.595	219.703	1.453	319.228459
倍面積				107.325378
面積				53.662689
地積				53.66 m²

67-44の一部 (道路後退部 2)				
地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
BK3	215.421	204.396	7.186	1468.789656
K7	215.289	203.291	-14.995	-3048.348545
K1	200.426	204.319	-14.991	-3062.946129
BK1	200.298	205.407	7.677	1576.909539
BK2	208.103	204.828	15.123	3097.613844
倍面積				32.018365
面積				16.0091825
地積				16.00 m²

道路後退部面積 69.66 m²

67-40の一部 (建築敷地 1)				
地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
BK11	235.687	228.455	16.062	3669.444210
BK10	234.595	219.703	-1.453	-319.228459
BK9	234.234	216.862	-1.109	-240.499958
BK8	233.486	210.914	-1.283	-270.602662
BK7	232.951	206.674	-4.393	-907.918882
BK6	229.093	203.490	-9.732	-1980.364680
BK5	223.219	203.872	-12.849	-2619.551328
BK4	216.244	204.347	-7.798	-1593.497906
BK3	215.421	204.396	2.289	467.862444
K3	218.533	230.486	20.266	4671.029276
倍面積				876.672055
面積				438.3360275
地積				438.33 m²

67-44の一部 (建築敷地 2)				
地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
K3	218.533	230.486	18.384	4237.254624
BK3	215.421	204.396	-10.430	-2131.850280
BK2	208.103	204.828	-15.123	-3097.613844
BK1	200.298	205.407	-11.066	-2273.033862
K2	197.037	233.051	18.235	4249.684985
倍面積				984.441623
面積				492.2208115
地積				492.22 m²

建築敷地面積 930.55 m²

道路後退部面積 69.66 m²

建築敷地面積 930.55 m²

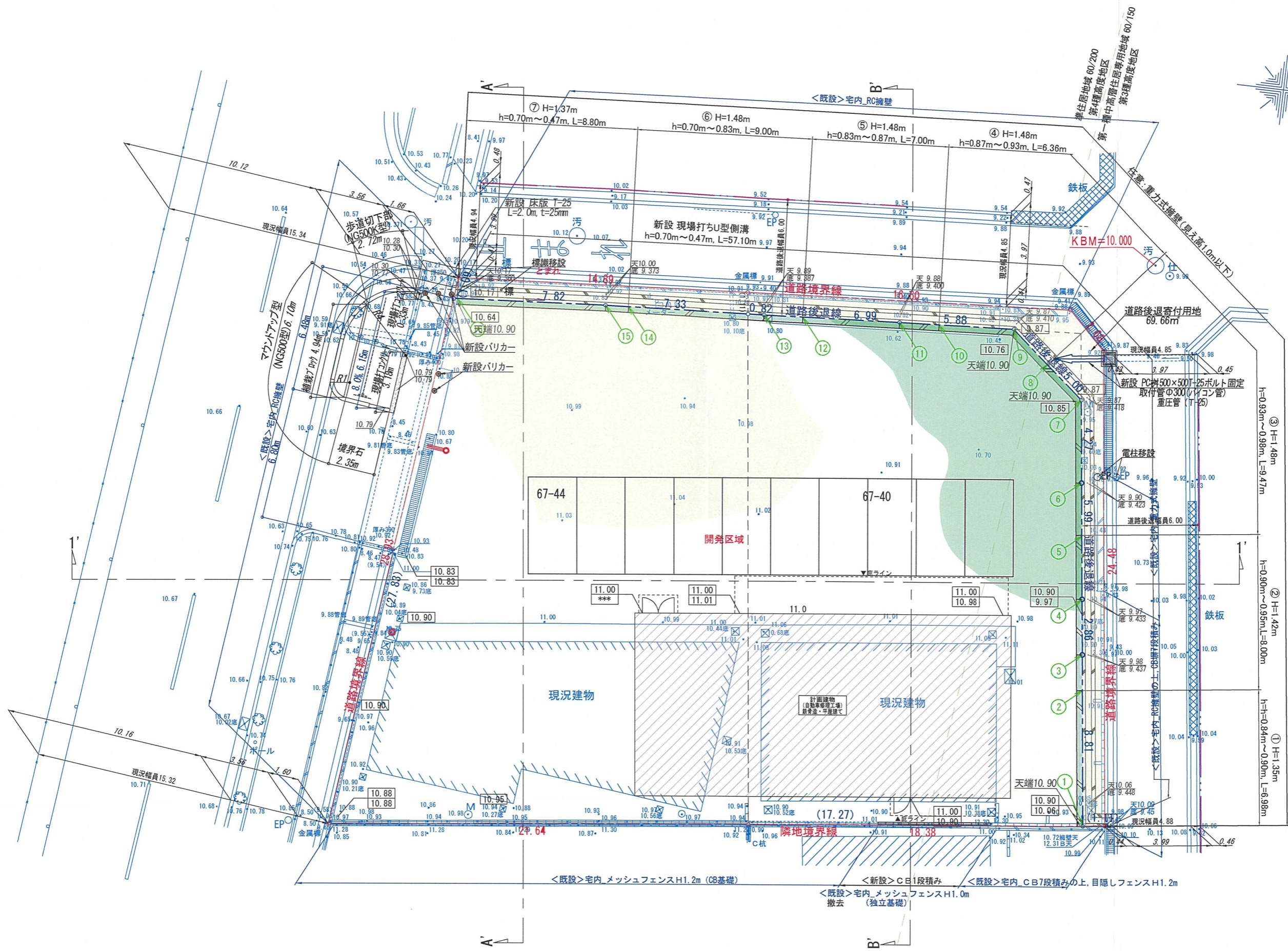
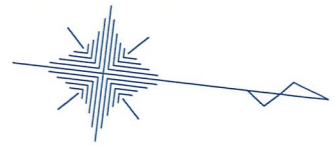
開発区域面積 1000.21 m²

DATE			
DATE			
DATE			
DATE			

BL

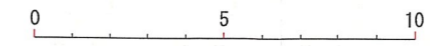
BL株式会社

原案	PROJECT	(仮称)宝塚市口谷東計画 (池内自動車整備工場新築工事)	NO.	A - **
作図	TITLE	求積図 (開発区域・道路後退部)	SCALE	(A3) 1 / 200

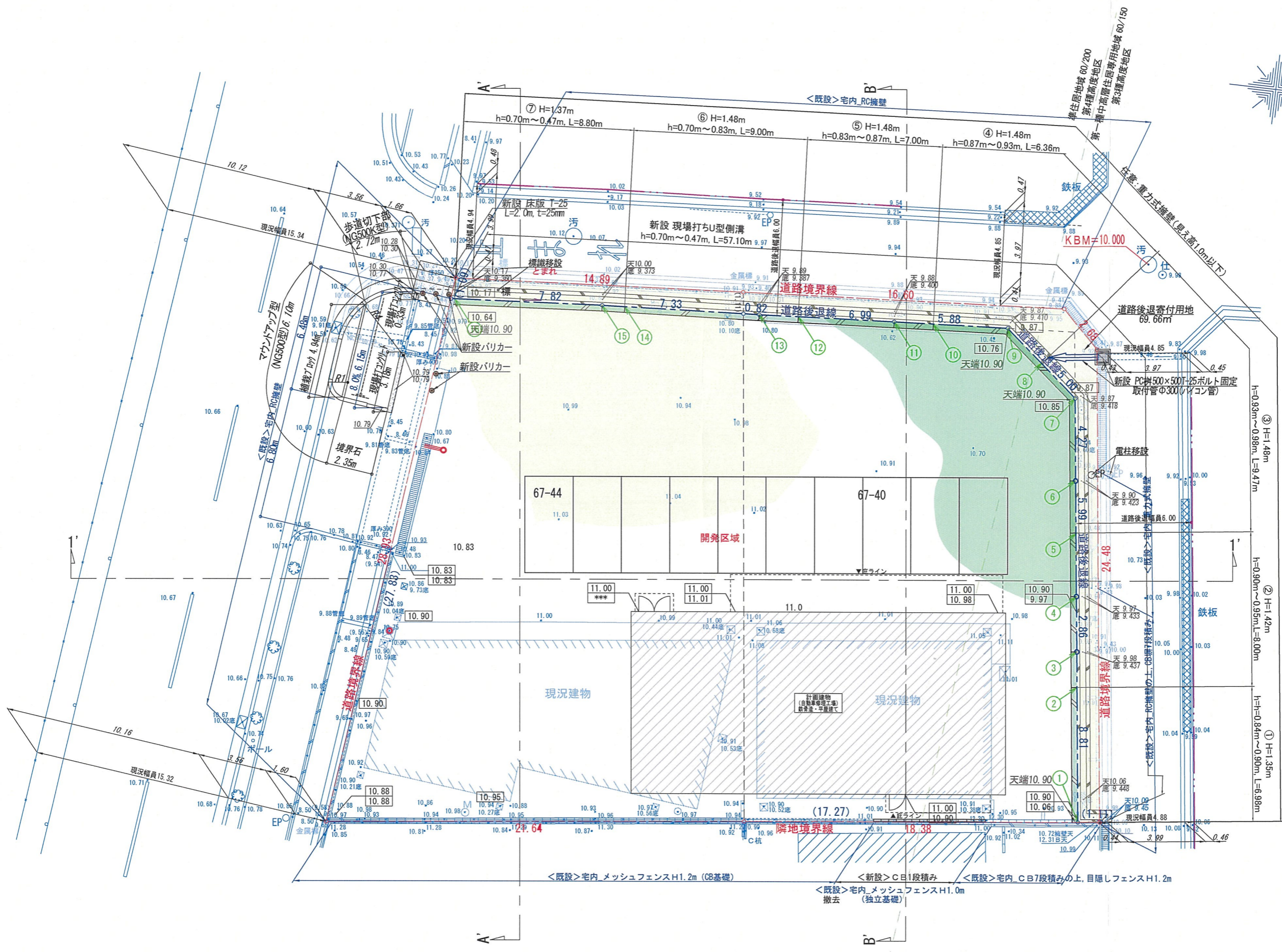
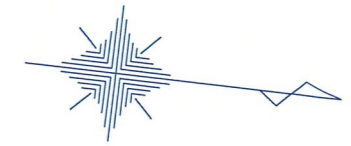


切土面積 243.23㎡  
 盛土面積 104.92㎡  
 切土盛土面積合計 348.15㎡  
 ※不陸正整(±10mm)除く

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	□
盛土	■
断面線	———



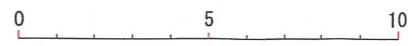
※ 切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、  
 2.0mを超える切土、1.0mを超える盛土はありません。  
 (現況地盤に対し±10cmの部分は不陸調整とします。)

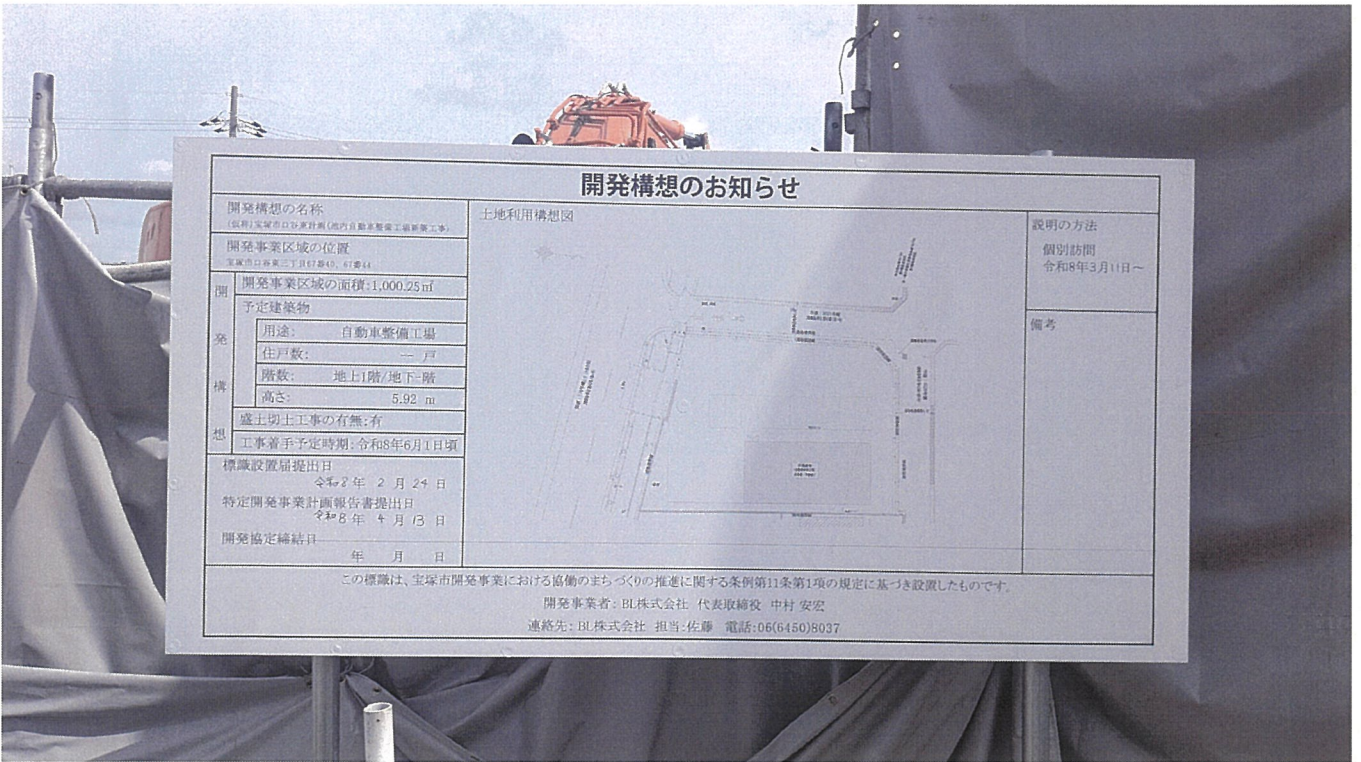


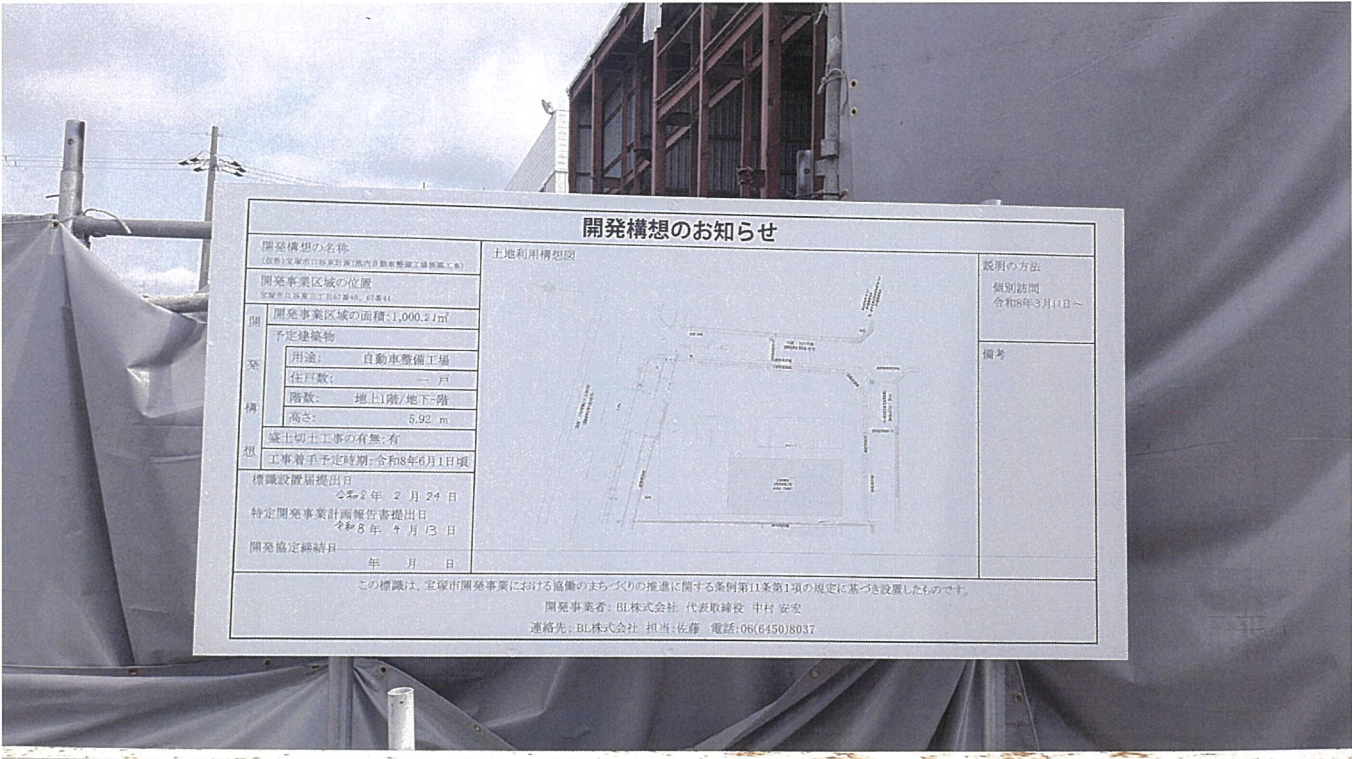
切土面積 243.14㎡  
 盛土面積 104.92㎡  
 切土盛土面積合計 348.15㎡  
 ※不陸正整(±10mm)除く

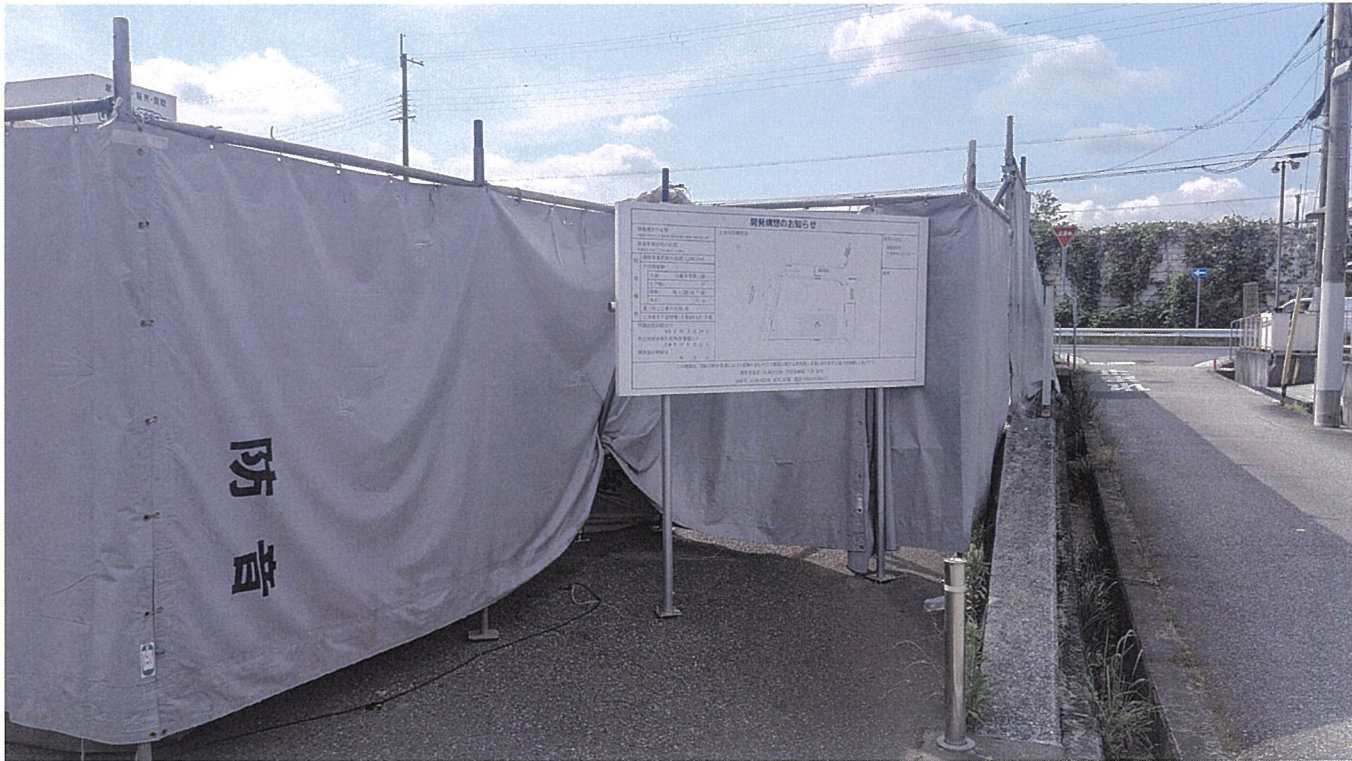
凡例	
敷地境界線	——
道路後退線	---
仮水準点	○ KBM±0
現況線	——
現況地盤高	GL=10.00
計画線	——
計画地盤高	FH=11.00
切土	■
盛土	■
断面線	——

※ 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。)









### 開発構想のお知らせ

<p><b>開発構想の名称</b> (仮称)宝塚市口谷東計画(池内自動車整備工場新築工事)</p> <p><b>開発事業区域の位置</b> 宝塚市口谷東三丁目67番40、67番44</p> <p><b>開発事業区域の面積</b>: 1,000.25㎡</p> <p><b>予定建築物</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">用途:</td> <td>自動車整備工場</td> </tr> <tr> <td>住戸数:</td> <td>-- 戸</td> </tr> <tr> <td>階数:</td> <td>地上1階/地下-1階</td> </tr> <tr> <td>高さ:</td> <td>5.92 m</td> </tr> </table> <p>盛土切土工事の有無: 有</p> <p>工事着手予定時期: 令和8年6月1日頃</p> <p>標識設置届提出日 令和8年2月24日</p> <p>特定開発事業計画報告書提出日 令和8年4月13日</p> <p>開発協定締結日 年 月 日</p>	用途:	自動車整備工場	住戸数:	-- 戸	階数:	地上1階/地下-1階	高さ:	5.92 m	<p><b>土地利用構想図</b></p>	<p><b>説明の方法</b> 個別訪問 令和8年3月11日～</p> <p><b>備考</b></p>
用途:	自動車整備工場									
住戸数:	-- 戸									
階数:	地上1階/地下-1階									
高さ:	5.92 m									
<p>この標識は、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第11条第1項の規定に基づき設置したものです。</p> <p>開発事業者: BL株式会社 代表取締役 中村 安宏</p> <p>連絡先: BL株式会社 担当: 佐藤 電話: 06(6450)8037</p>										

