

軽微な変更届

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

B L株式会社

氏名 代表取締役 中村 安宏 (担当者: 佐藤)
(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)

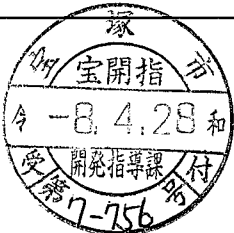
電話 06 (6232) 3478

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17条第2項の規定により、軽微な変更を届け出ます。

開発協議申出書 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
協定締結年月日	年 月 日
標識の修正(予定)日	令和 8 年 4 月 28 日
変更の理由	確定測量による敷地の形状の調整
変更箇所一覧(項目が多い場合は同様式の別紙で提出してください。)	
変更項目	新 旧
別紙参照	

※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、2部提出してください。
(1) 標識を修正したときは、その内容が分かる写真
(2) 開発協定書に添付した図書のうち、変更に係る図書

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	変更後 (新)	変更前 (旧)
開発事業区域面積	1000.21㎡	1,000.58㎡
建築敷地面積	930.55㎡	931.01㎡
辺長	図面参照	
道路後退寄付面積	69.66㎡	69.57㎡

委任状

住 所 大阪市北区堂島二丁目4番27号 JRWD堂島タワー16階

私儀 氏 名 BL株式会社一級建築士事務所 を代理人
一級建築士 石原 秀利

TEL 06-6450-8843

と定め、下記に関する権限を委任致します。

記

(委任事項)

1. 開発協議申出書の
申請・協議・訂正・受領までに關する一切の権限。
2. 復代理人選任の権限

令和 年 月 日

住 所： 大阪市北区堂島二丁目4-27

氏 名： BL株式会社 代表取締役 中村 安宏

委任状

住 所 大阪市中央区伏見町4丁目3番9号
HK淀屋橋ガーデンアベニュー

私儀 氏 名 株式会社エスアール設計 一級建築士事務所 を復代理人
一級建築士 石井 勉

TEL 06-6232-3478

と定め、下記に関する権限を委任致します。

記

(委任事項)

1. 開発協議申出書の
申請・協議・訂正・受領までに關する一切の権限。

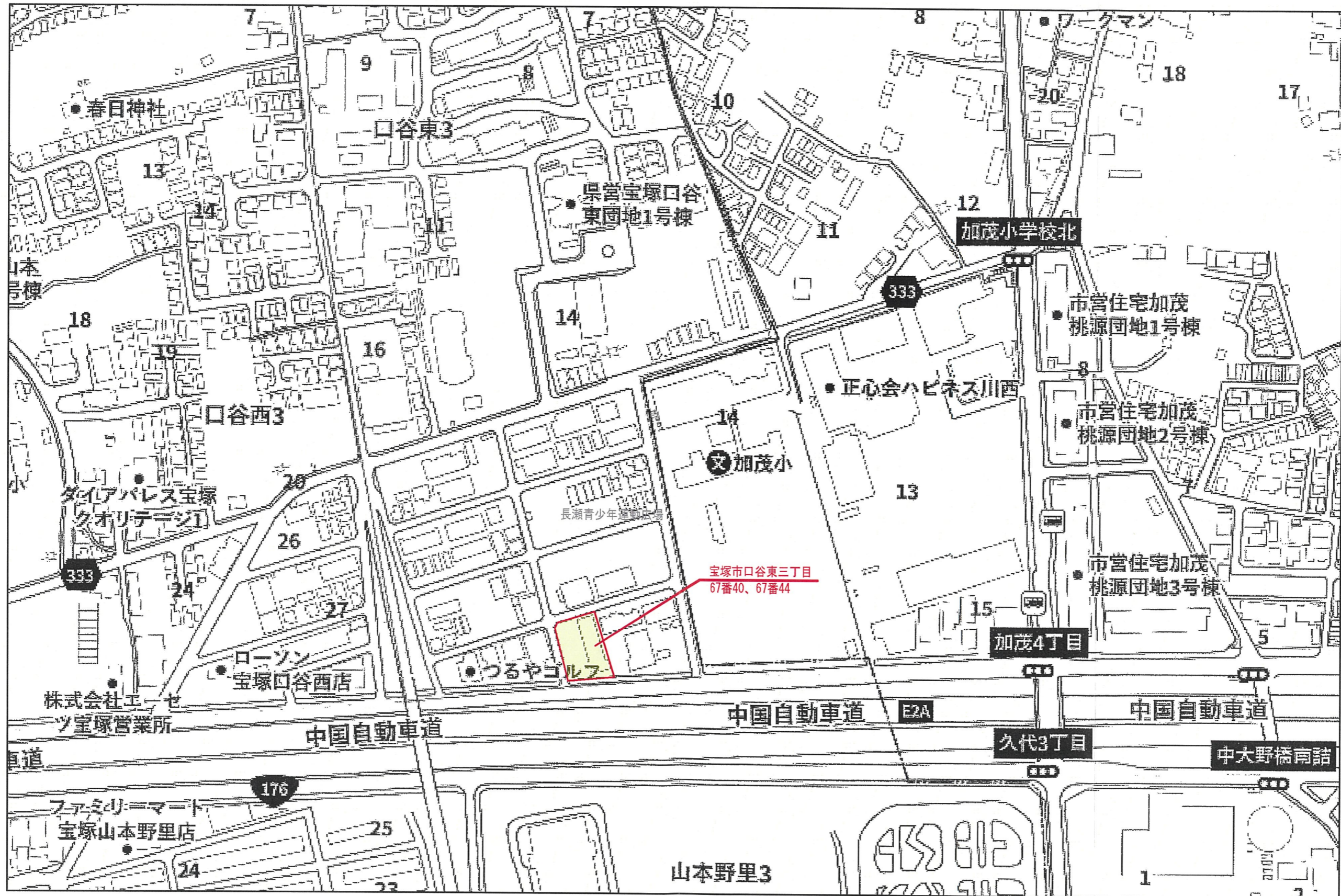
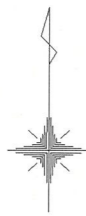
令和 年 月 日

住 所：大阪市北区堂島二丁目4番27号 JRWD堂島タワー16階

氏 名：BL株式会社一級建築士事務所
一級建築士 石原 秀利

(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 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1種中高層住居専用地域								
	高度地区	第 ₄ ³ 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 ²	69.66 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1,000.21 m ²	
	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 ²			切土面積 243.14 m ²					
予定建築物	敷地面積	930.55 m ²								
	建築面積	192.72 m ²			建蔽率		20.72 %			
	延べ面積	178.62 m ²			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			



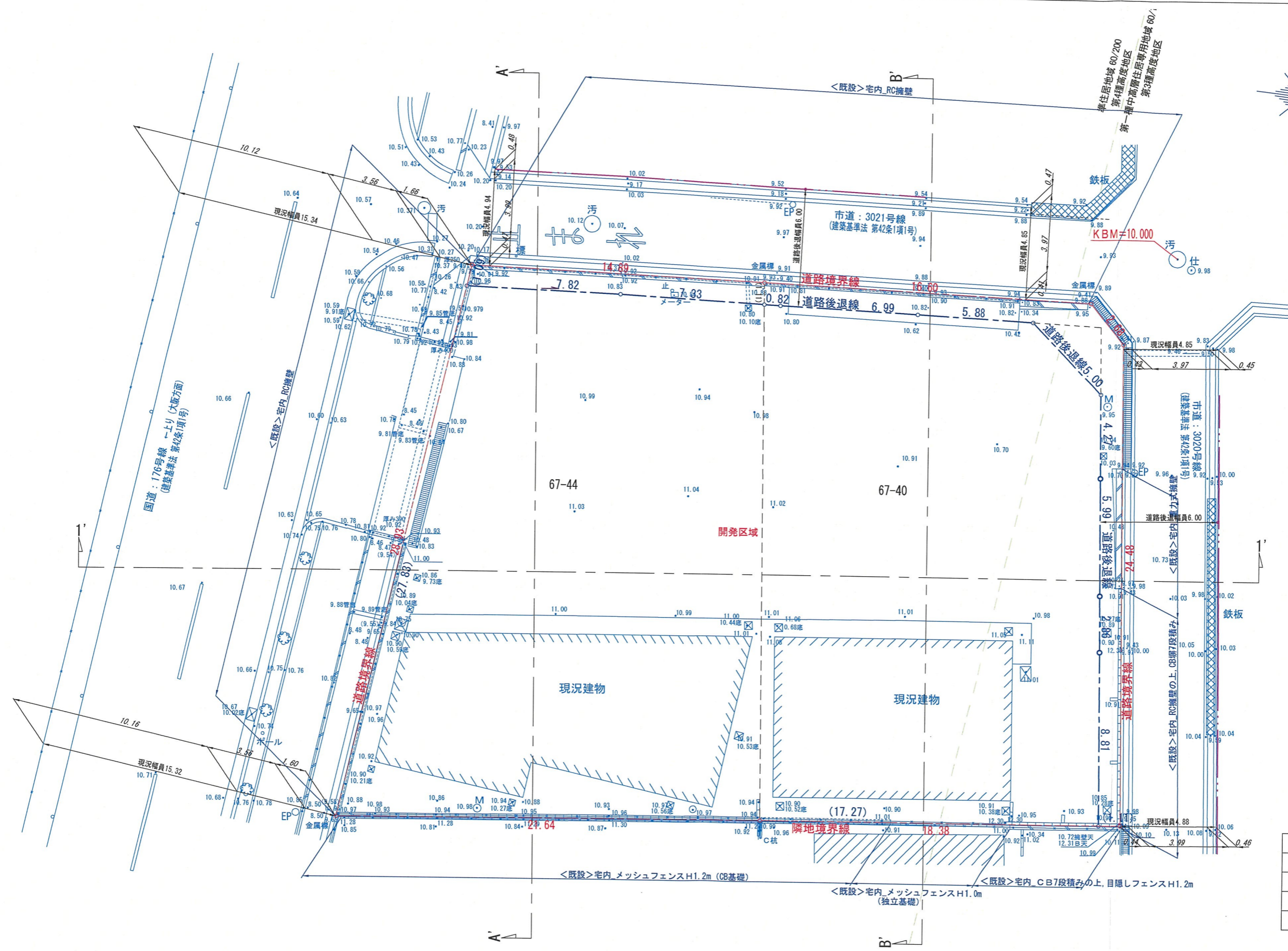
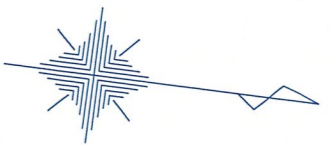
DATE	
DATE	
DATE	
DATE	

BL BL 株式会社

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

NO. A-11
 SCALE 1/2500

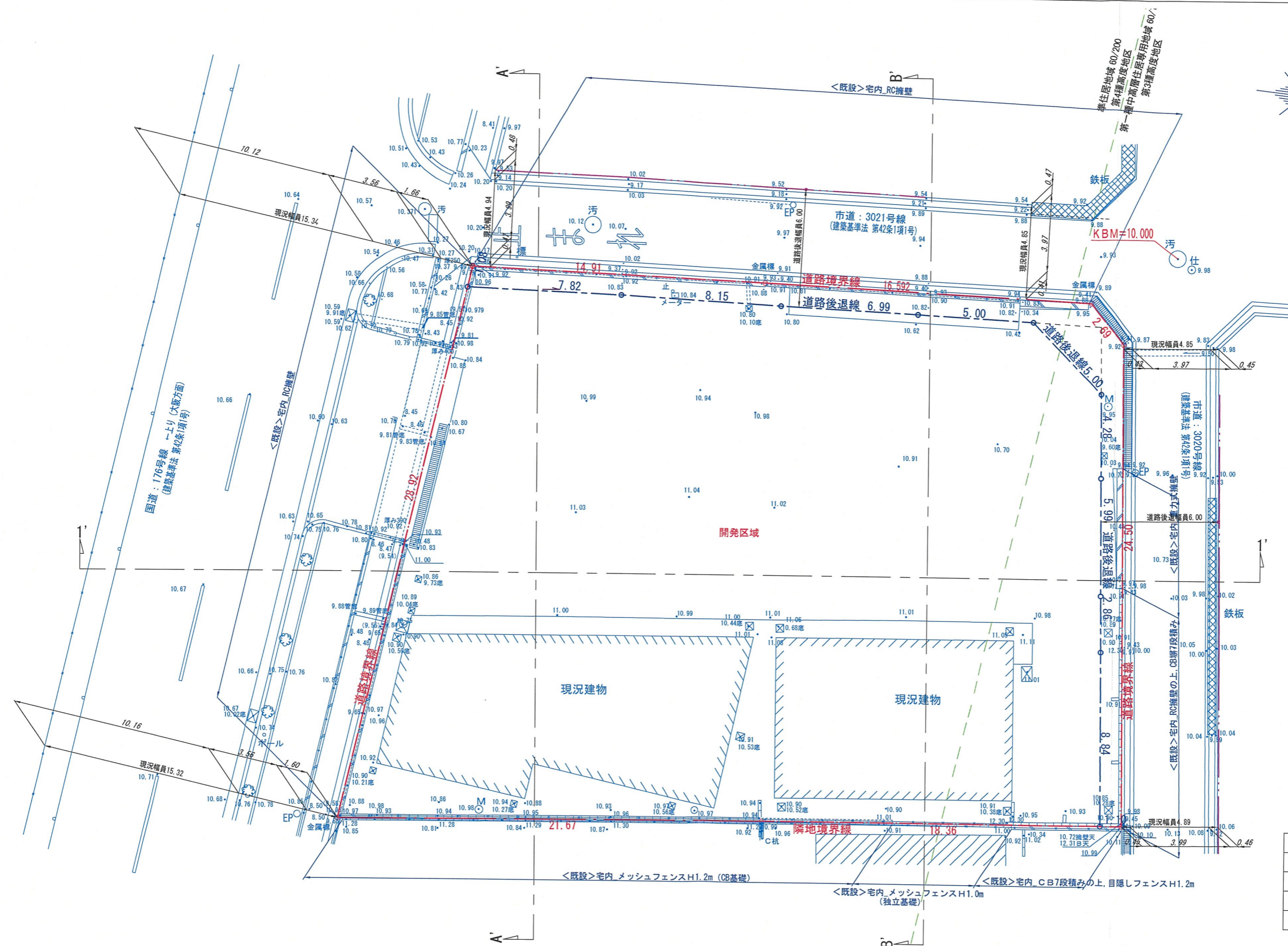
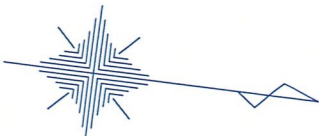
変更後



凡例

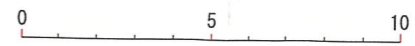
	0.00	開発区域線(道路・隣地)
	0.00	道路後退線
	KBM±0	仮水準点
	0.00	現況地盤高
		敷地断面線

変更前



凡例

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

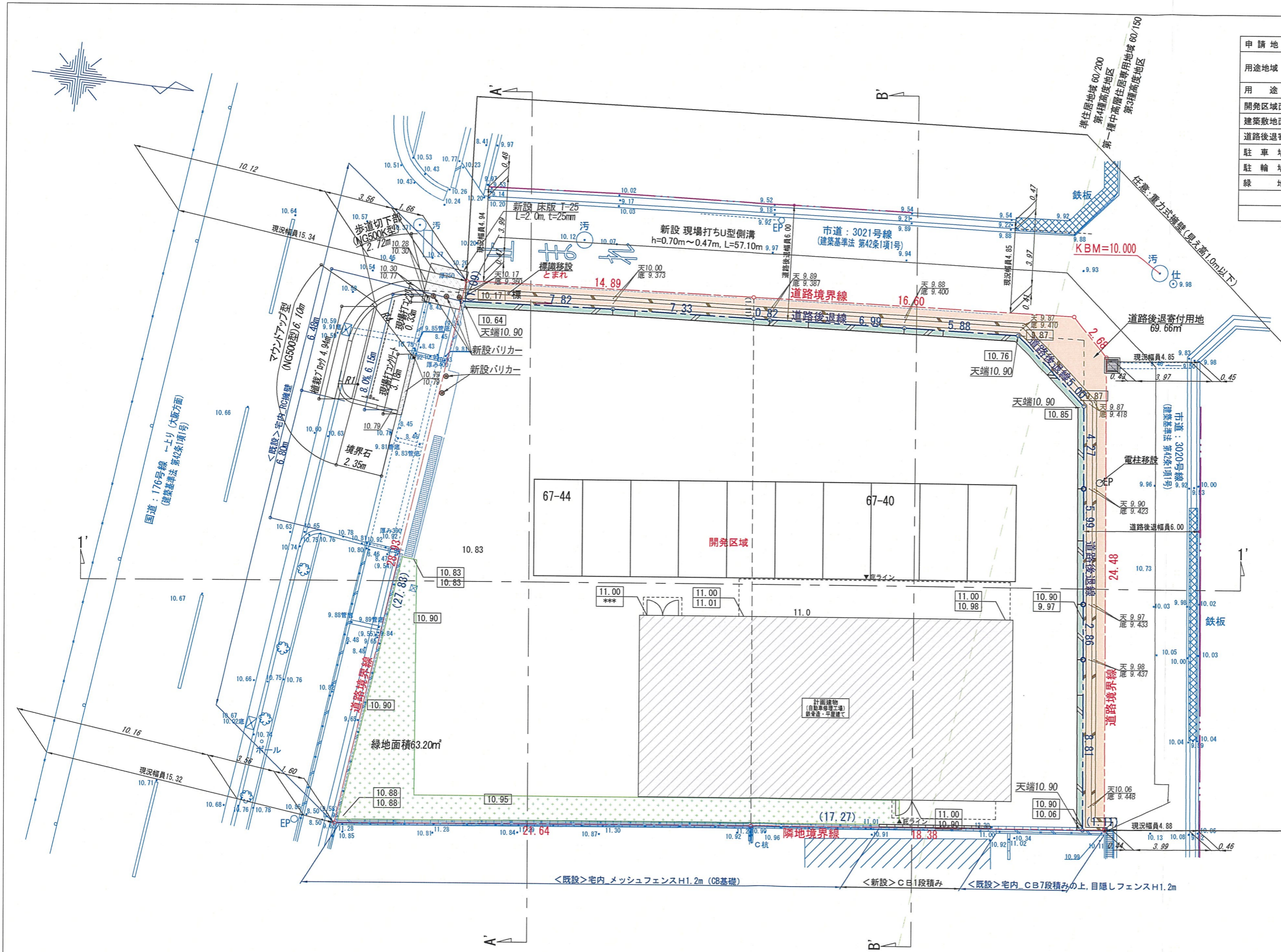


変更前

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 x 5%
46.53㎡ = 930.55㎡ x 0.05

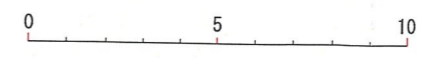
変更後



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。)

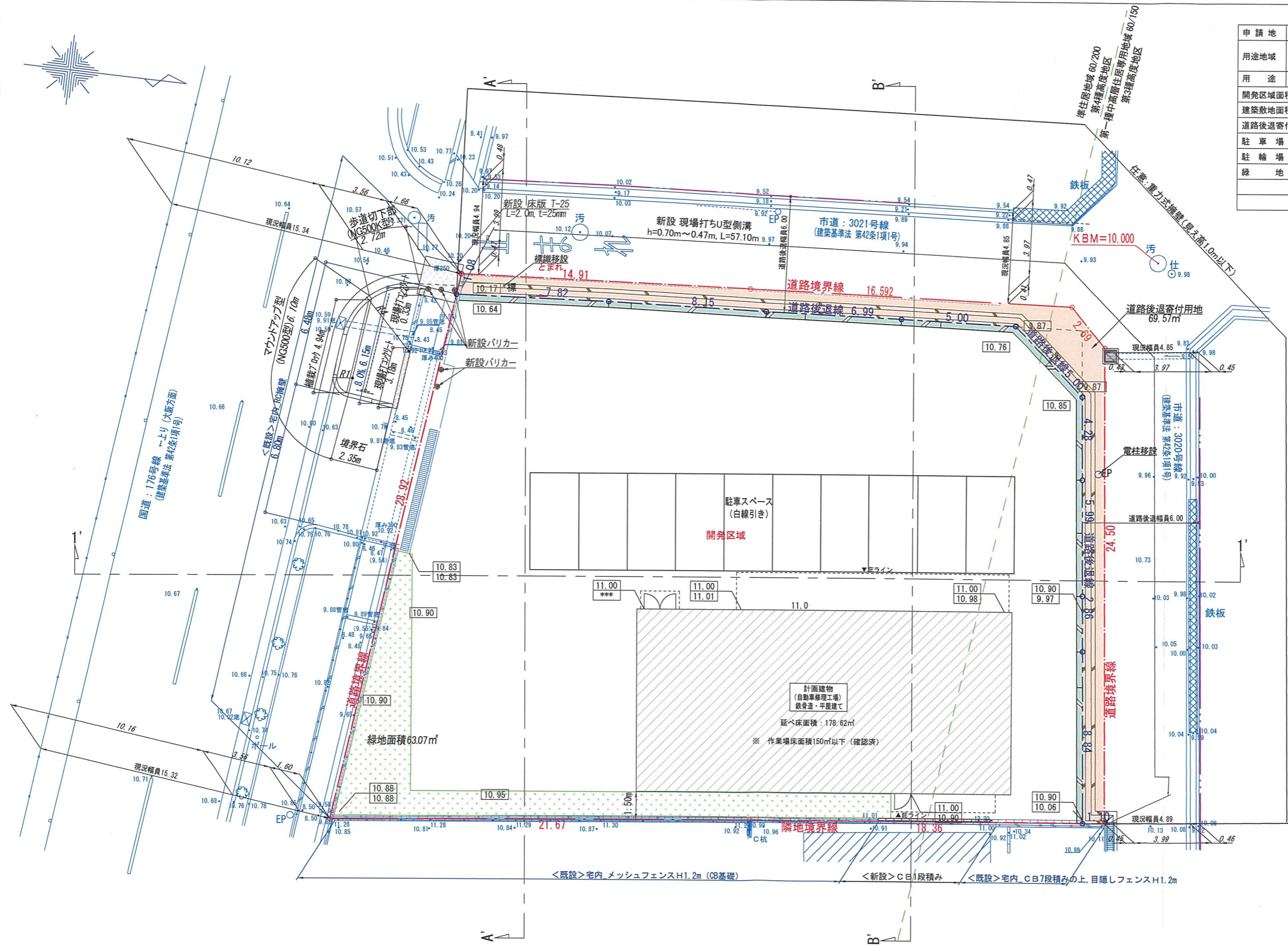




申請地	宝塚市口谷東三丁目67番40、67番44
用途地域	準住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%) 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)
用途	工場
開発区域面積	1,000.58㎡ (100.00%)
建築敷地面積	931.01㎡ (93.05%)
道路後退寄付面積	69.57㎡ (6.95%)
駐車場	13台 ≧ (付置義務無)
駐輪場	— ≧ (付置義務無)
緑地	63.07㎡ ≧ 46.56㎡

※ 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

変更前

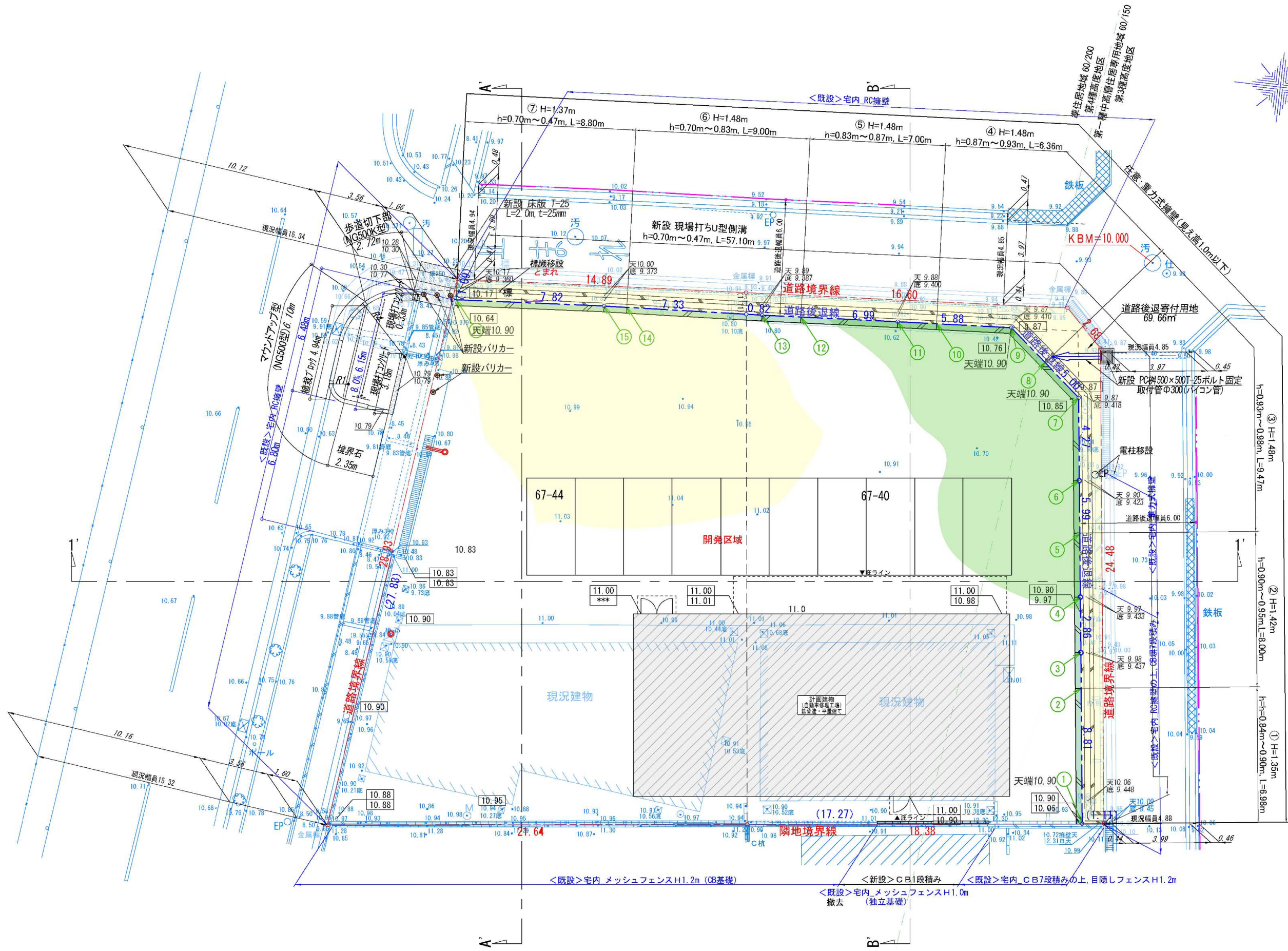
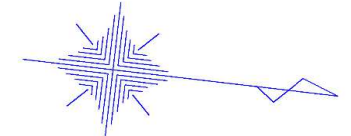


凡例

	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。)

変更後

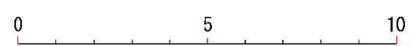


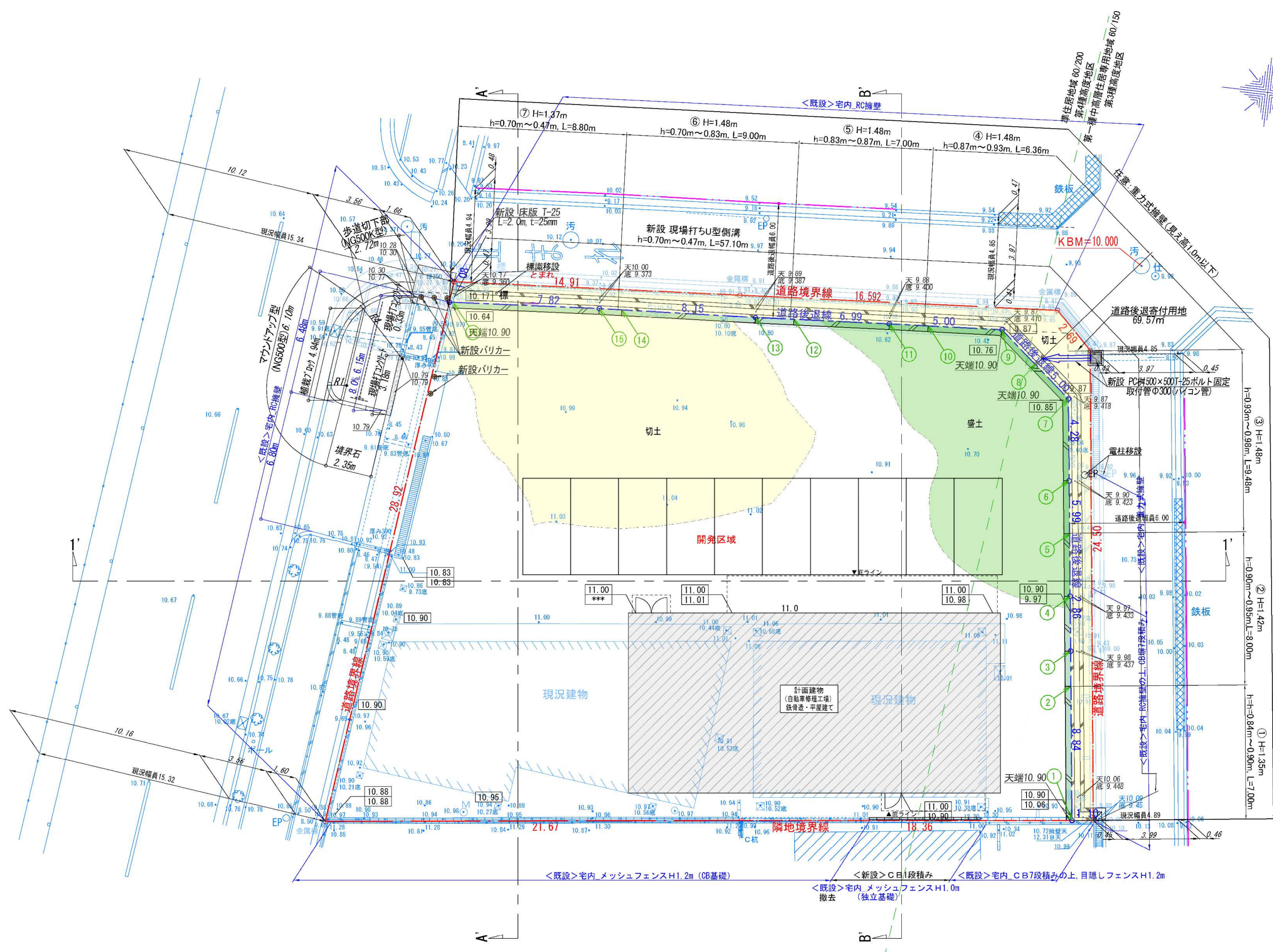
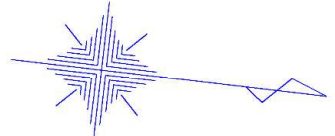
切土面積 243.14㎡
 盛土面積 104.92㎡
 切土盛土面積合計 348.15㎡
 ※不陸正整(±10mm)除く

凡例

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

※ 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。)



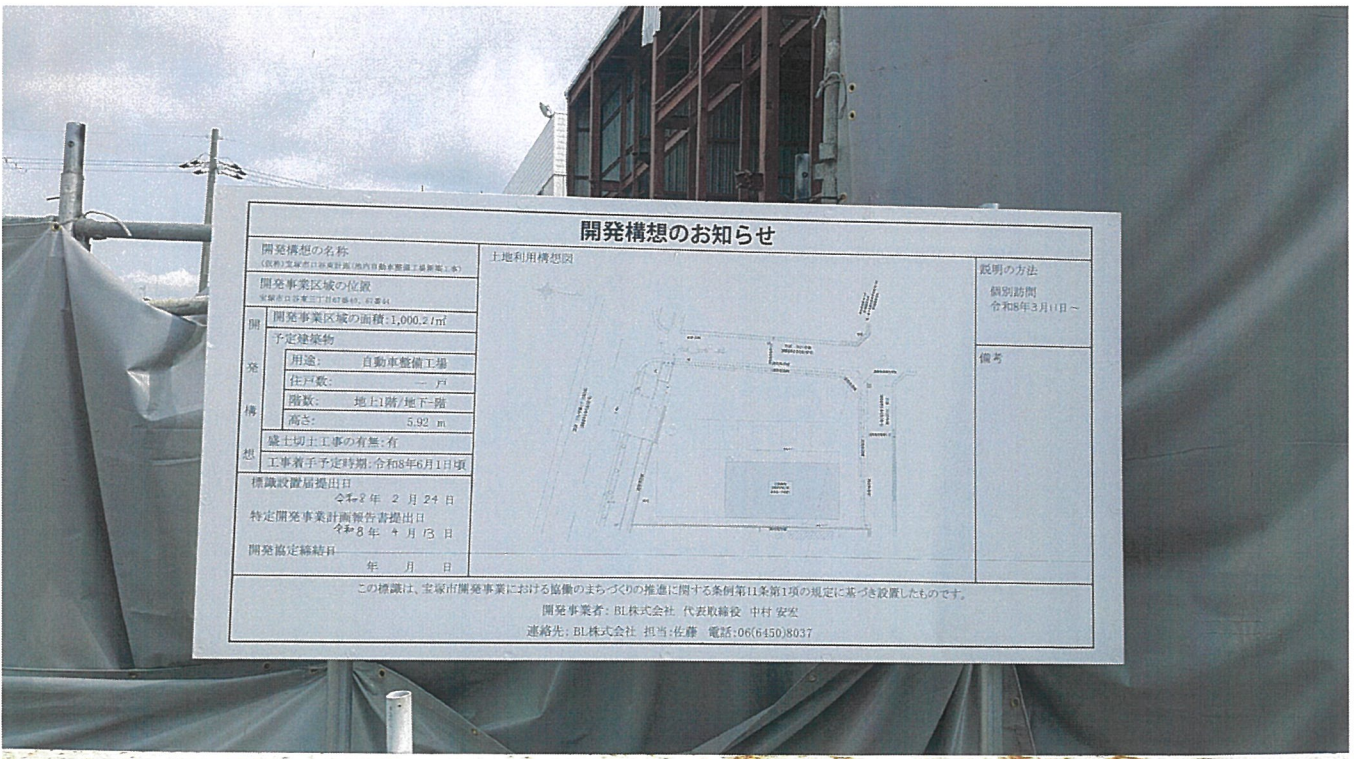


切土面積 243.14㎡
 盛土面積 104.92㎡
 切土盛土面積合計 348.06㎡
 ※不陸正整(±10m)除く

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。)







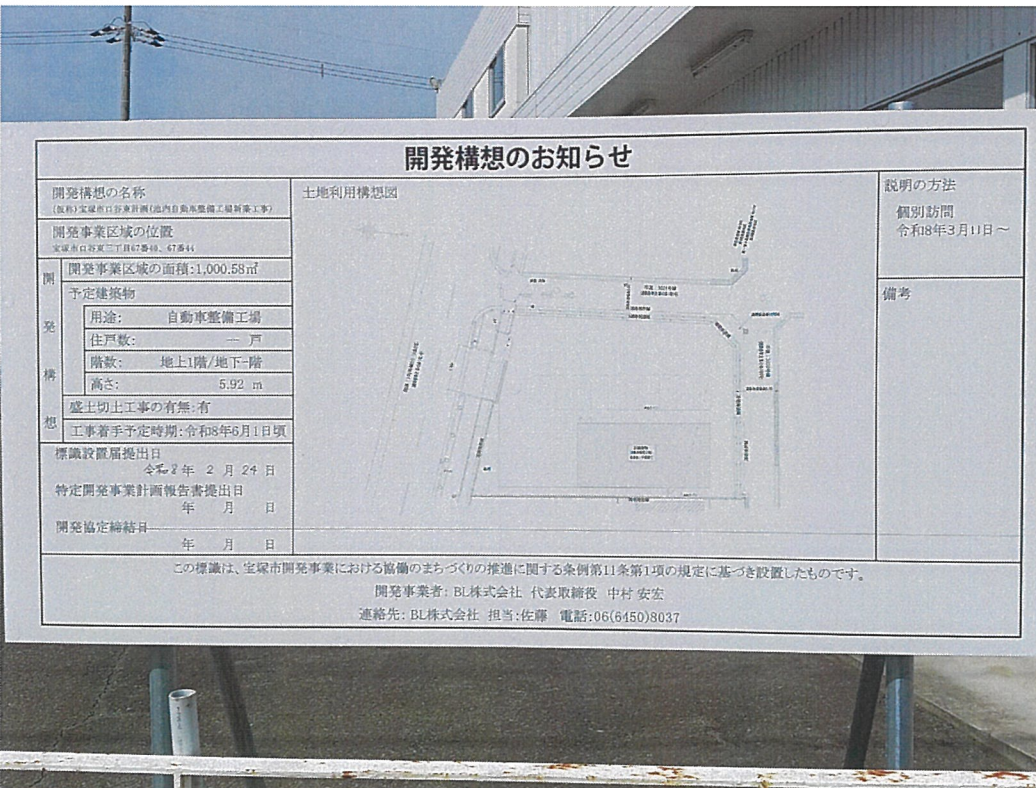
①

遠景



①

近景



②

遠景



②

近景

