

(第1面)
開発構想届

令和8年2月6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

(近隣説明担当者 連絡先)

氏名 代表取締役 中村 安宏 (担当者: 佐藤)

郵便番号 530-0003

(連絡先) 郵便番号 541-0044

住所 大阪市北区堂島二丁目4番27号

住所 大阪市中央区伏見町4丁目3番9号

氏名 BL 株式会社 担当: 佐藤暢人

氏名 (株) エスアール設計 石井 勉 (担当 山原)

電話 06-6450-8037

電話 06 (6232) 3478

FAX 06-6450-8059

FAX 06 (6232) 3477

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

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1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	
開発構想	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	用途	自動車整備工場	住戸数	--- 戸
		階数	地上 1 階 / 地下 --- 階	高さ	5.92 m
盛土切土工事	<input checked="" type="checkbox"/> 盛土切土工事 有 <input type="checkbox"/> 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	令和8年 6月 1日 ごろ		
建築確認を受ける機関	<input type="checkbox"/> 対象外 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関	<input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事 <input checked="" type="checkbox"/> 未定	(指定確認検査機関名: 支店等名:)		

※受付処理欄

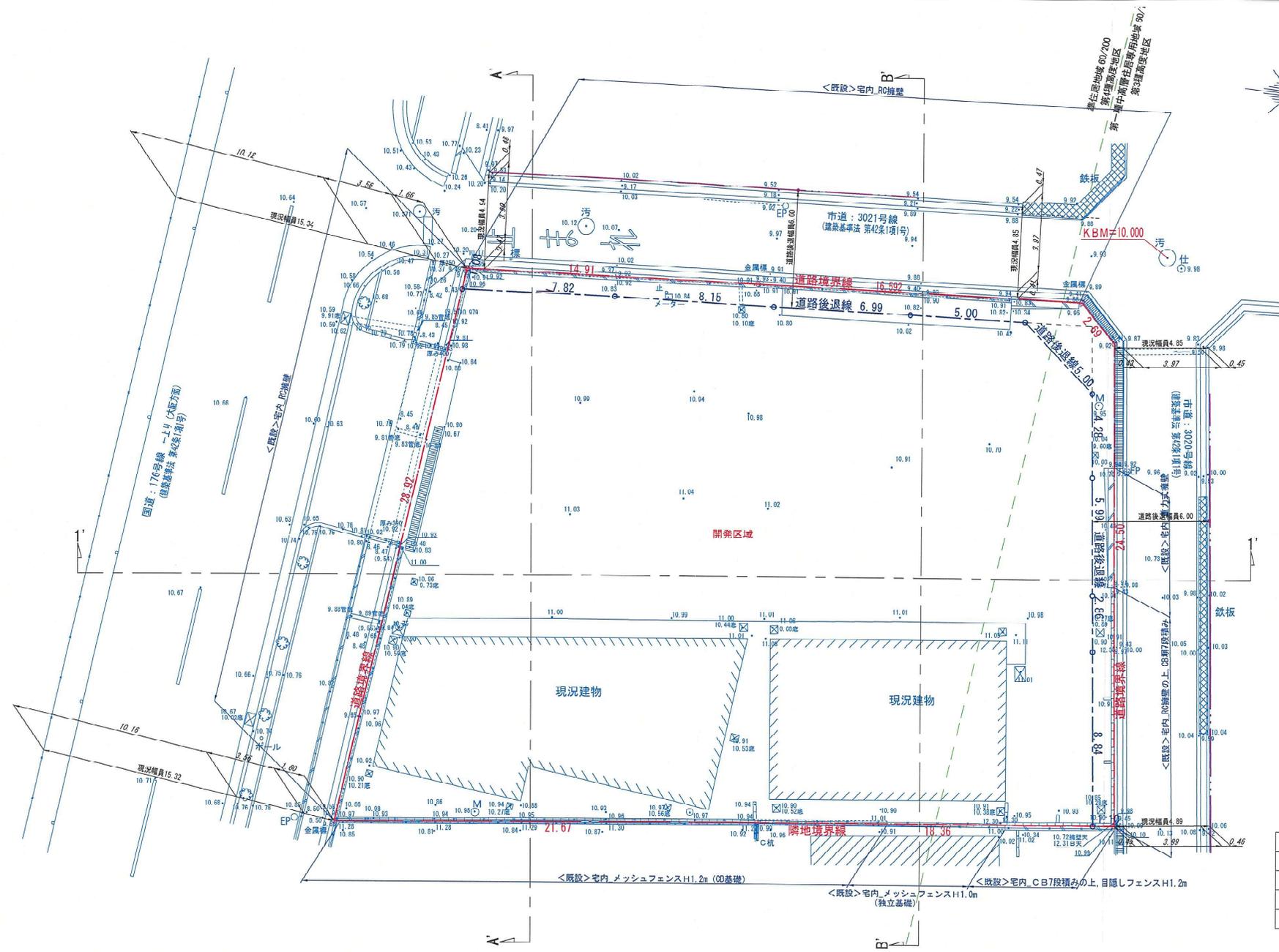
受付年月日	
年月日	
受付番号	
第 号	

- (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。
 (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(特定開発事業にあつては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。	従前敷地での開発事業
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。	道路管理課と協議により、道路拡幅整備工事を行い道路後退及び北側・西側の前面道路の交差点において5.0mの隅切りを整備し道路管理者に移管する。
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。	計画地周辺の一部には住宅地があるので、周辺に配慮し建物周囲や接道部の主要な場所には、植栽帯を設ける。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	駐車場は防犯上オープン化を計り、周辺からの死角を排除するように努める。
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。	交差点には開発ガイドラインの基準による隅切りを設ける。駐車場の出入りの際に安全を確認するために、視野を遮る物を設置しない。
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。	整備工場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。



凡例

	開発区域線(道路・隣地)
	道路後退線
	KBM±0
	現況地盤高
	敷地断面積

JW1E			
DATE			
DATE			
DATE			

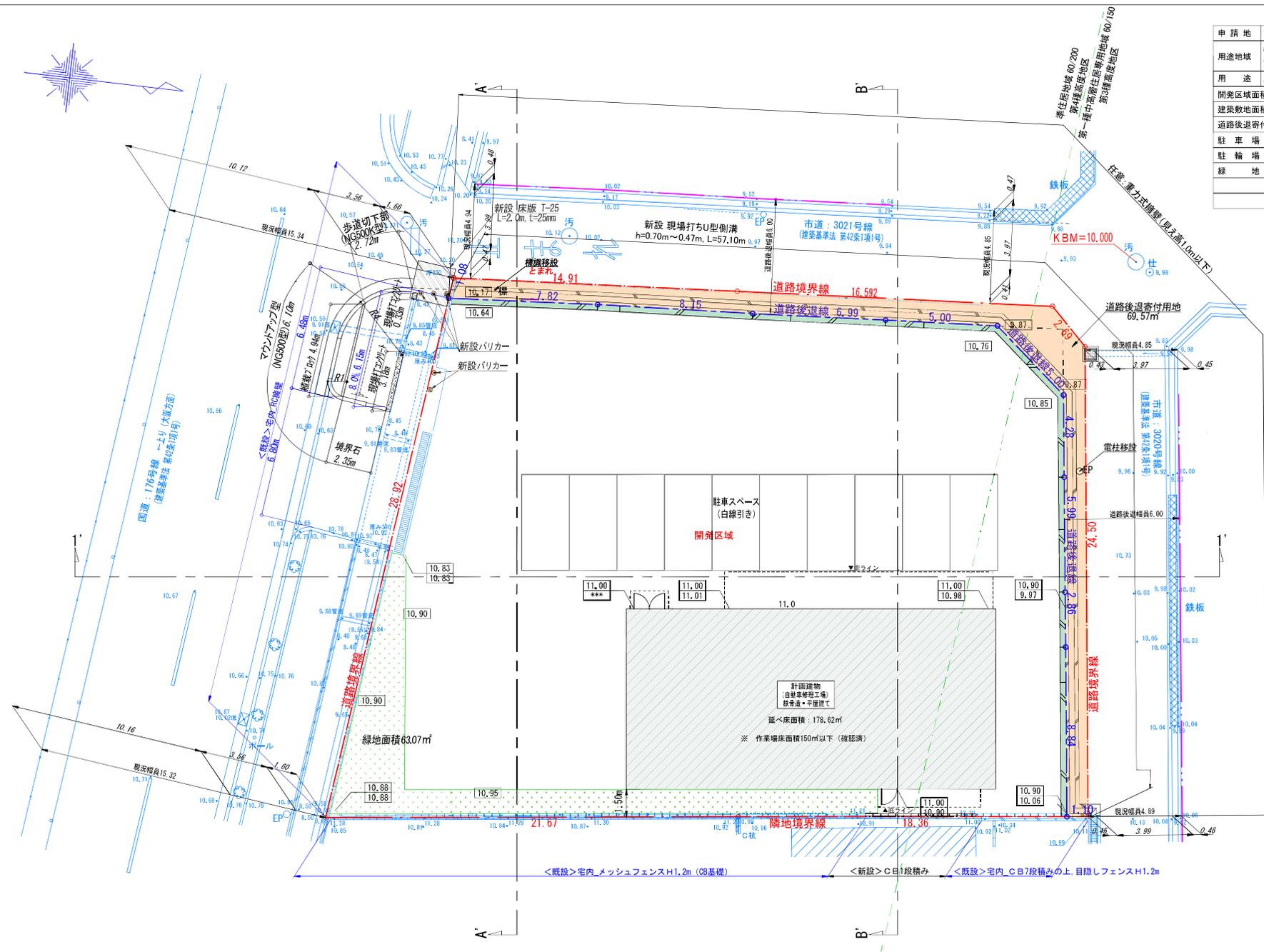
BL BL株式会社

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 現況図

NO. A-11
SCALE (A3) 1/200

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	管理費 宝塚市 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㎡

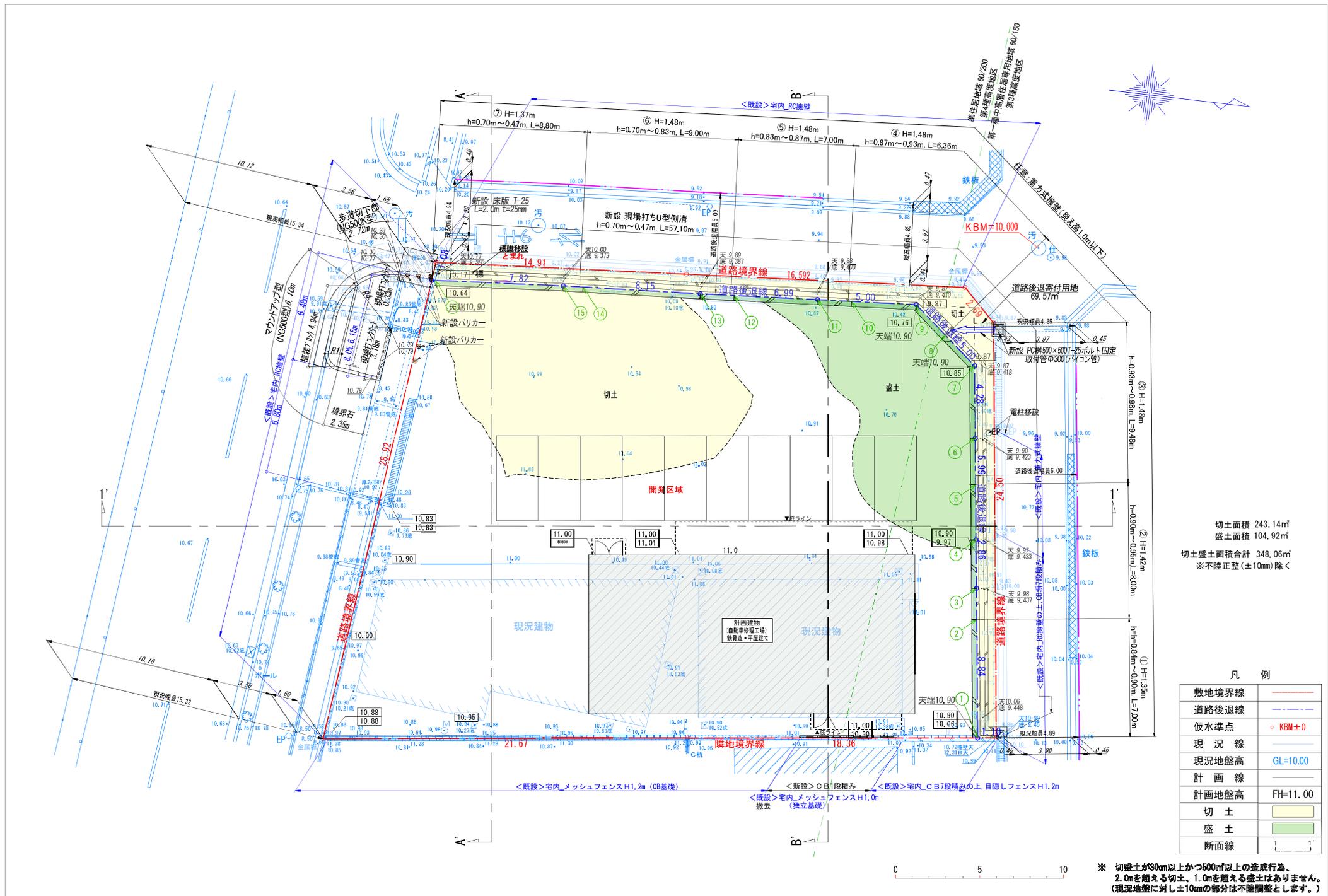
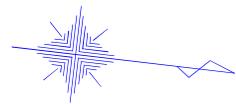
※ 緑化基準
必要植栽面積 = 建築敷地面積 x 5%
46.56㎡ = 931.01㎡ x 0.05



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
	計地地盤高
	現況地盤高
	重力式擁壁 (任意)
	CBブロック (1段)
	緑地

※ 切盛りが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の部分は不図面とします。)

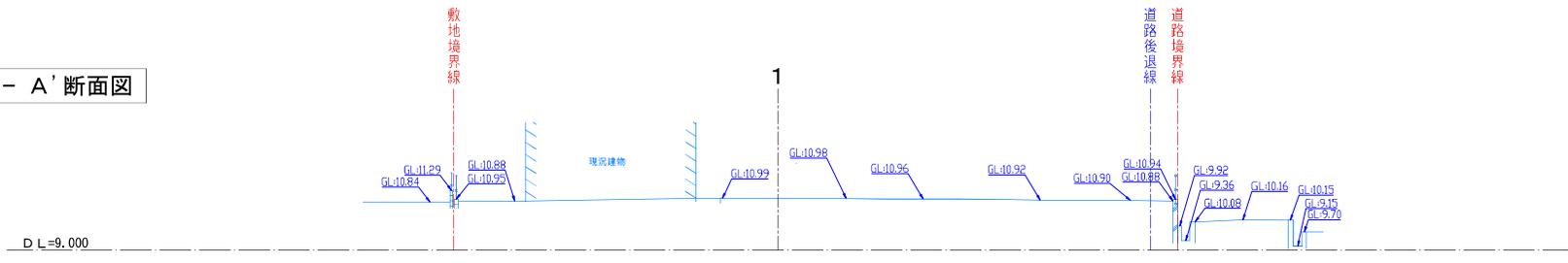


切土面積 243.14㎡
 盛土面積 104.92㎡
 切土盛土面積合計 348.06㎡
 ※不陸正整(±10mm)除く

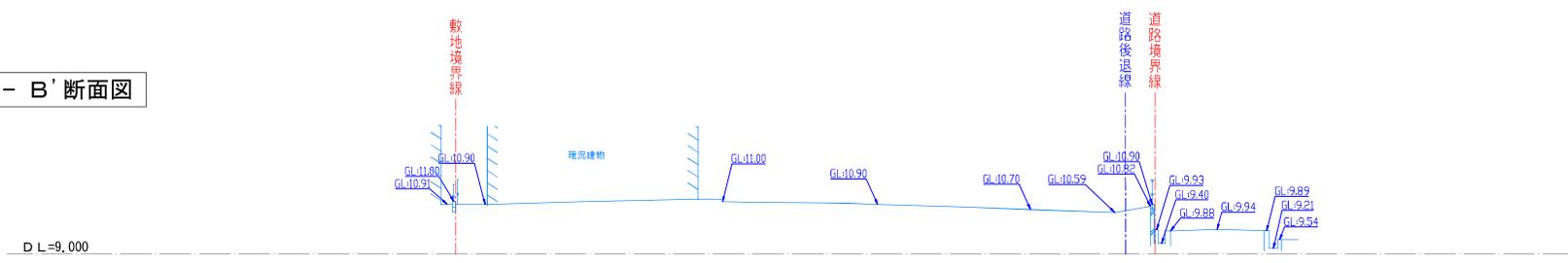
凡例	
敷地境界線	—
道路後退線	—
仮水準点	○ KBM±0
現況線	—
現況地盤高	GL=10.00
計画線	—
計画地盤高	FH=11.00
切土	■
盛土	■
断面線	—

※ 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±10mmの部分は不陸調整とします。)

A - A' 断面図



B - B' 断面図

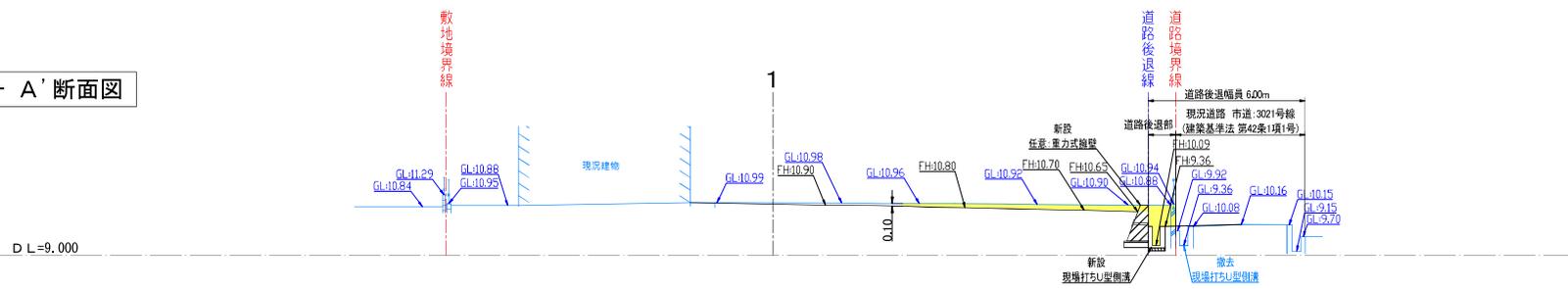


1 - 1' 断面図



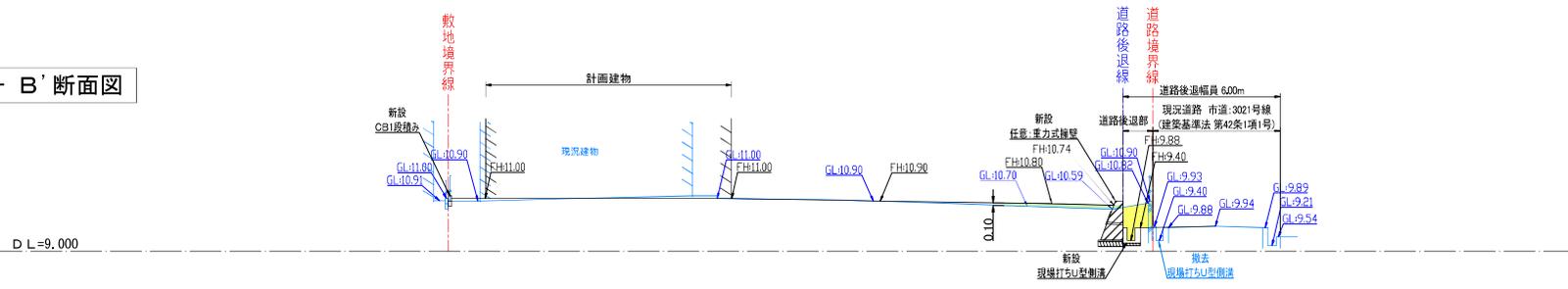
凡 例	
	開発区域線(道路・隣地)
	道路後退線
	現況地盤高
	敷地断面線

A - A' 断面図



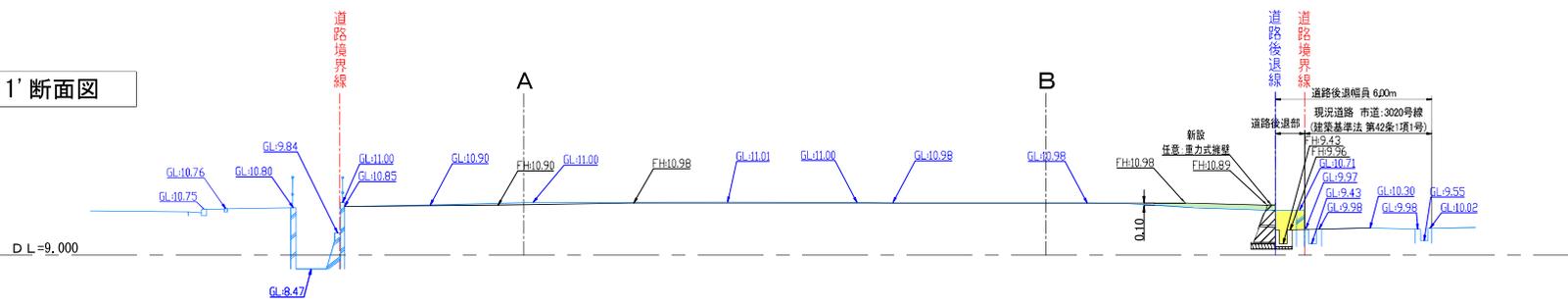
D L=9.000

B - B' 断面図



D L=9.000

1 - 1' 断面図



D L=9.000

凡 例

敷地境界線	— (Red dashed line)
道路後退線	— (Blue dashed line)
現況線	— (Blue solid line)
現況地盤高	GL=10.00
計画線	— (Blue solid line)
計画地盤高	FH=11.00
切土	■ (Yellow)
盛土	■ (Green)
断面線	— (Black solid line)

※ 切土量が30cm以上かつ600㎡以上の蓋成行為、
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の部分は不図調整とします。)