

特定開発事業計画報告書

(あて先) 宝塚市長

令和7年4月1日

開発事業者

住所 兵庫県伊丹市稲野町2丁目51-6

ビークル不動産企画株式会社

氏名 代表取締役 原野 竜一

(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 真士

電話 06-6329-3614

FAX 06-6329-3611

e-mail mono00st@sunny.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	6	第	0652	号
開発構想の名称	宝塚洗車場 設置工事			
開発事業区域の位置	宝塚市 安倉西四丁目625番、626番、627番、628番			
説明資料の配布 状況による	説明資料の配布	配布方法: 投函 配布日: 令和7年 3月 5日 ~ 令和7年 3月 5日		
	説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問		
	説明の開始日	令和7年 3月 12日	説明の終了日	令和7年 3月 16日
	説明を主に行った者	所属: ビークル不動産企画株式会社 氏名: 高嶋 菜穂子		
	説明の内容	第3面に記載のとおり		
	要望書の提出期間	令和7年 年 3 月 12 日から 令和7 年 3 月 30 日まで		
要望書の有無	☒ 有り (別添写しのとおり) ☐ 無し			
説明を主に行った者	所属: ビークル不動産企画株式会社 氏名: 高嶋 菜穂子			
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) 位置図 (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) 造成工事を伴う場合は、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 安倉西四丁目625番、626番、627番、628番						
	開発事業区域の面積		1037.34 m ²						
	土地の所有関係		☐ 自己所有地 ☒ 他人地						
	区域区分		☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域						
	用途地域		第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域						
	高度地区		第 4 種高度地区						
	その他の地域地区		22条区域内						
	宅地造成等規制法		☐ 規制区域 内 ☒ 規制区域 外						
	地区まちづくりル		☐ 有 () ☒ 無						
開発事業の目的			洗車場運営の為						
開発事業の着工予定年月日			R7 年 4 月 20 日			開発事業の完了予定年月日		R7 年 7 月 20 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	1037.34 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1037.34 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
切土又は盛土面積		切土面積 0 m ² 盛土面積 0 m ²							
予定される建築物	敷地面積		1037.34 m ²						
	建築面積		12.09 m ²		建ぺい率		1.17 %		
	延べ面積		12.09 m ²		容積率		1.17 %		
	最高の高さ		2.595 m		階数		地上 1 階 / 地下 0 階		
	用途		洗車場		住戸数		0 戸		
	構造		鉄骨造		駐車台数		2 台		

(第3面)
開発構想の説明状況

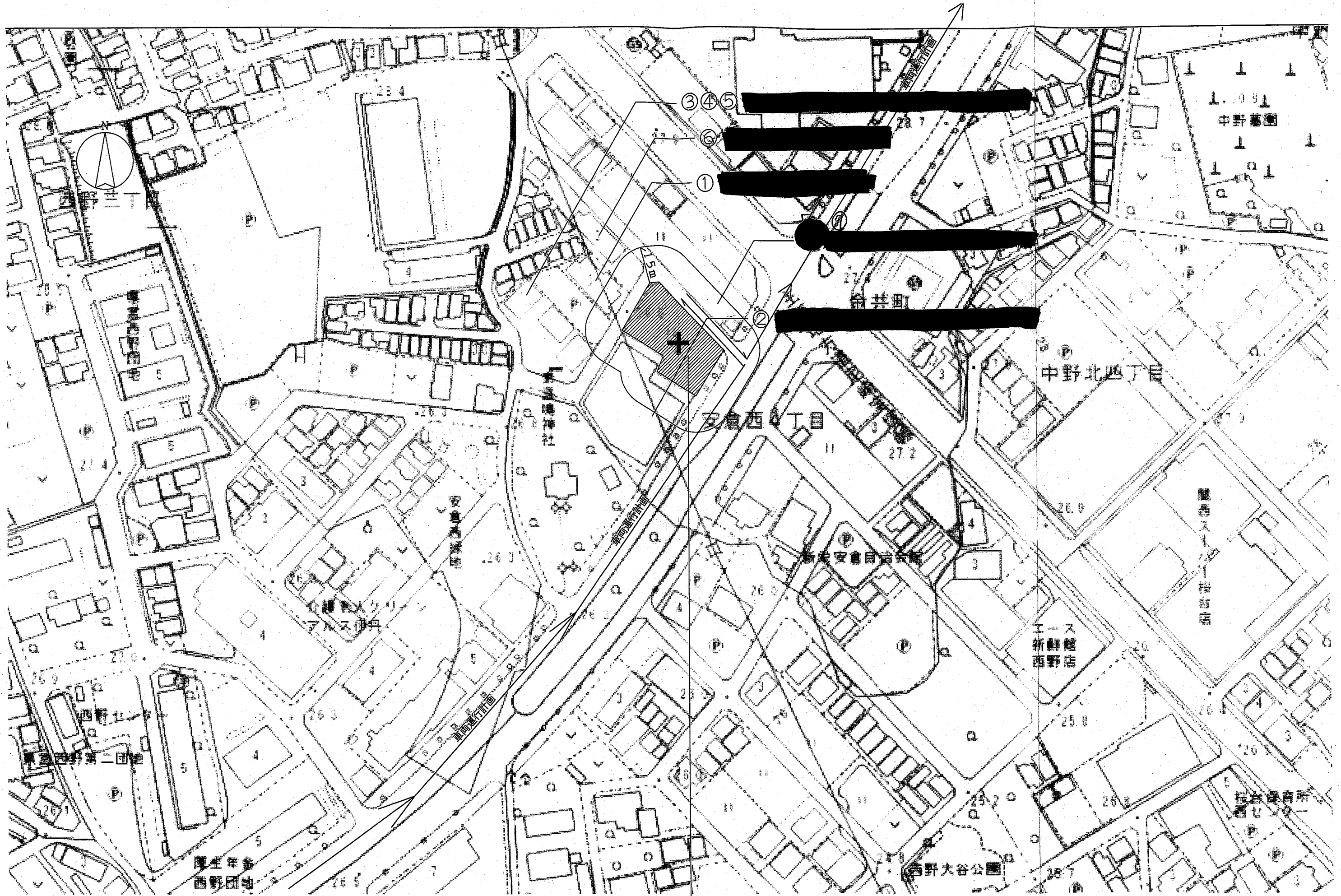
条例第12条第1項による説明 項目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関すること。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
特定開発事業計画の説明に 関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関すること。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
意見書の提出に関すること。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
開発構想の内容に関するこ と。 開発構想の名称	宝塚洗車場 設置工事
開発構想の目的	洗車場の運営のため
予定建築物について	
用途	洗車場
住宅の戸数	0戸
階数	1階
高さ	2.595m
造成工事について	なし
着手予定日	2025年5月20日
その他	

(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
●	自宅正面に光が入るようにしてほしい。	既存フェンスを利用し、採光を確保する。	3/12 [REDACTED] 1階事務所にて
●	夜の営業時間帯について洗車機の音や、笑い声や騒ぎ声は迷惑なため対策を講じてほしい。	洗車機は消音モデルであり、消音機を設置して対策する。 防犯カメラの設置、マナーよく利用いただけるよう掲示物等で注意喚起する。 22時に閉店となるが、洗車場のライトも消灯するようにする。	3/12 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1階事務所にて

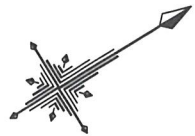


100m

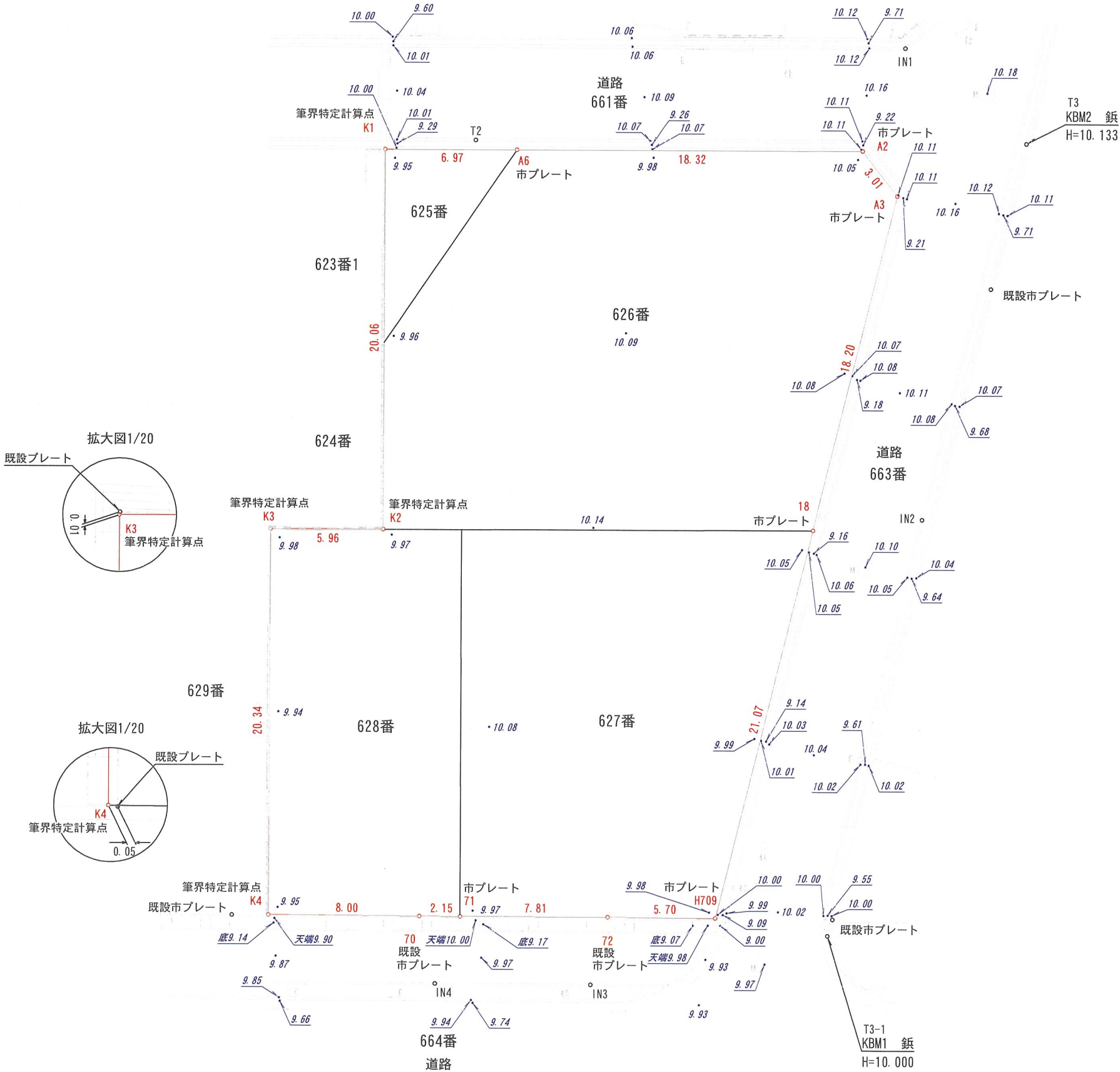
工事場所：兵庫県宝塚市安倉西四丁目625番、626番、627番、628番

実測平面図

宝塚市安倉西四丁目625番・626番・627番・628番



S=1:250



求積表

世界測地系座標第5系

地番	625・626・627・628			
点名	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	種類
K1	-133530.062	95519.371	-1760059.747222	筆界特定計算点
K2	-133540.828	95536.300	-1832046.619332	筆界特定計算点
K3	-133545.853	95533.090	-1862430.465938	筆界特定計算点
K4	-133556.794	95550.246	-2870269.059854	筆界特定計算点
70	-133550.070	95554.581	-734258.284860	既設市プレート
71	-133548.260	95555.744	-718088.994020	市プレート
72	-133541.683	95559.958	-975521.994315	既設市プレート
H709	-133536.892	95563.049	1530866.929888	市プレート
18	-133521.647	95548.494	3616166.765701	市プレート
A3	-133508.436	95535.966	2072985.485772	市プレート
A2	-133508.725	95532.967	1715186.590075	市プレート
A6	-133524.176	95523.119	1815394.696896	市プレート
合計			-2074.697209	
合計面積			1037.3486045	
地積			1037.34 m ²	

座標リスト

世界測地系座標第5系

点名	X座標	Y座標	種類
T1	-133557.313	95498.030	鉦
T2	-133525.724	95521.521	鉦
T3	-133501.204	95537.246	鉦
T3-1	-133532.361	95566.981	鉦
IN1	-133503.913	95529.564	引照鉦
IN2	-133516.406	95551.120	引照鉦
IN3	-133544.364	95562.451	引照鉦
IN4	-133551.253	95558.016	引照鉦

必要緑地（宝塚市条例）

$1037.34 \times 0.1 = 103.734$

必要緑地（兵庫県条例）

$1037.34 \times 0.4 \div 2 = 207.468$

$1037.34 \times 0.3 \div 2 = 155.601$

緑地面積 + 樹高1m以上の中木の本数 $\times 3.8$
 $105.0 + 14 \times 3.8 = 105.0 + 53.2 = 158.2$

低木緑地 54.4
芝張り 50.6
緑地合計 105.0
10154

物置 (H=9.12・D=9.00) $\times 2$ (奥行きが1m以内の小規模な倉庫であるため建築物ではない)
コンプレッサー (国土交通省の定める低騒音型3.7kw) を洗濯機の前動機として使用します。
物置以外の原動機の設置はありません。

目隠しフェンス
H=2.0m

低木・中木 (H=1m以上)
10.0

隣地境界線 20.06

スプレー洗車場
3台分
(屋根無し)

洗濯機
(建築物ではない)

クリーナー 手洗場

拭上場
4台分
(屋根無し)

ゴムボール
(白黒)

ゴムボール
(白黒)

3475号線

42条1項1号道路

幅員: 6m

目隠しフェンス
H=2.0m

3465号線
42条1項1号道路
幅員: 6m

車両乗入口
W=8.0m IN看板
(既存)

配置図

縮尺 1:200

日付 250313

図面番号 A-03

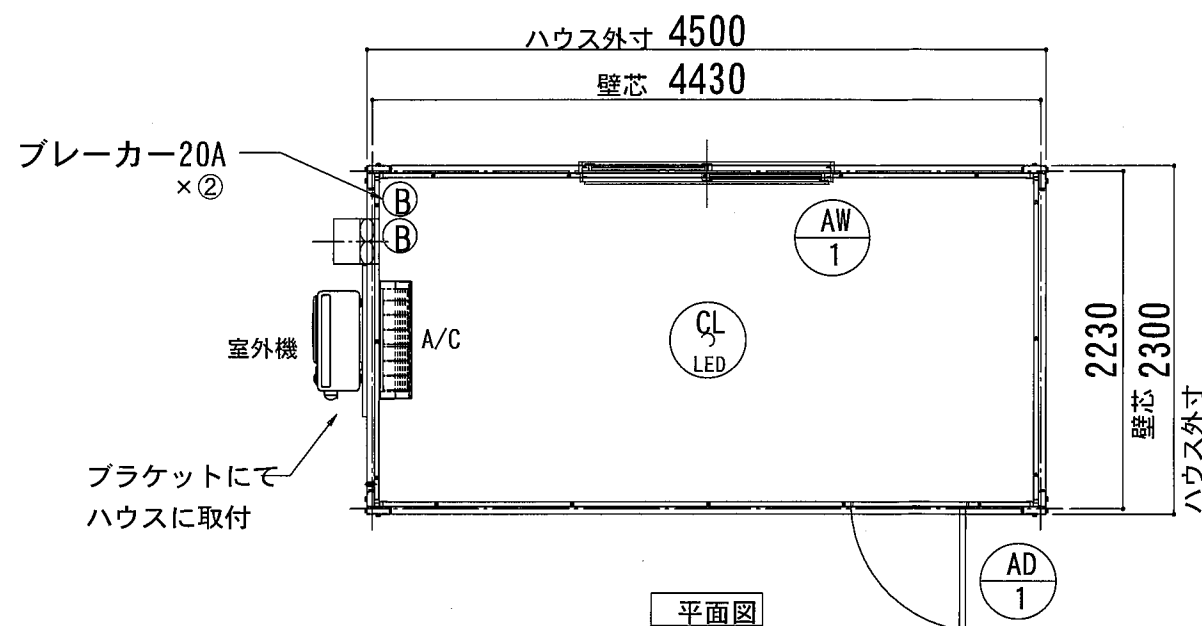
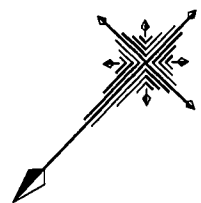
一級建築士事務所 MONO 株式会社 モノプラン

宝塚洗車場 設置工事

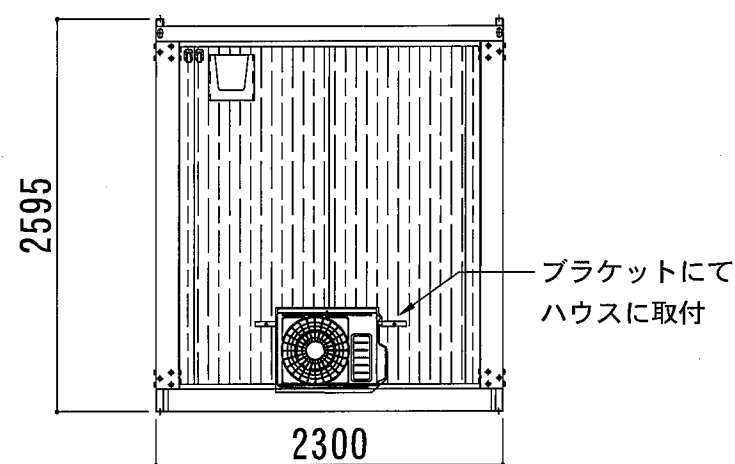
図面名称

工事名称

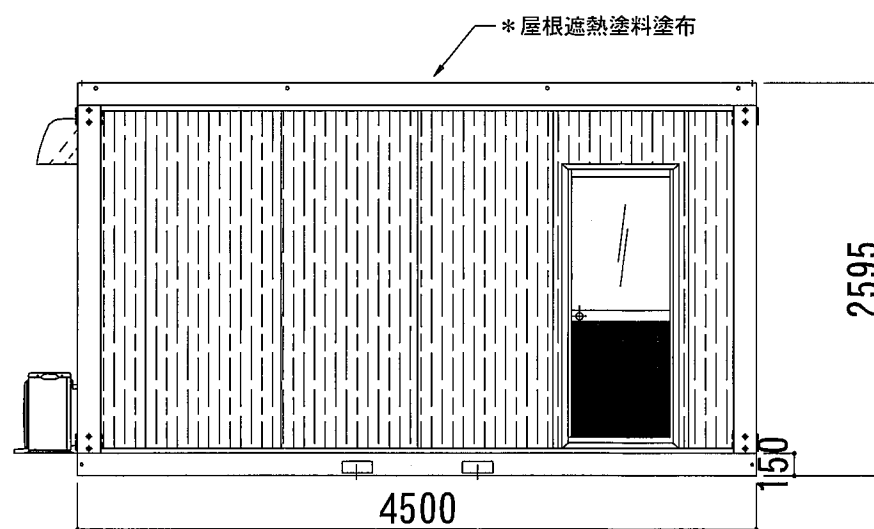
特記事項



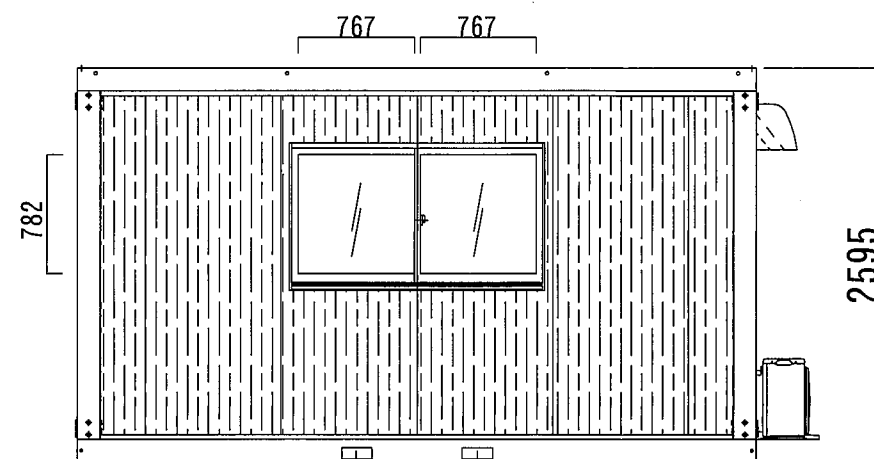
平面図



左側面図



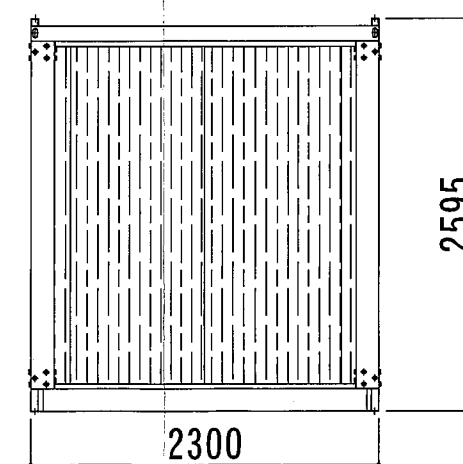
正面図



背面図

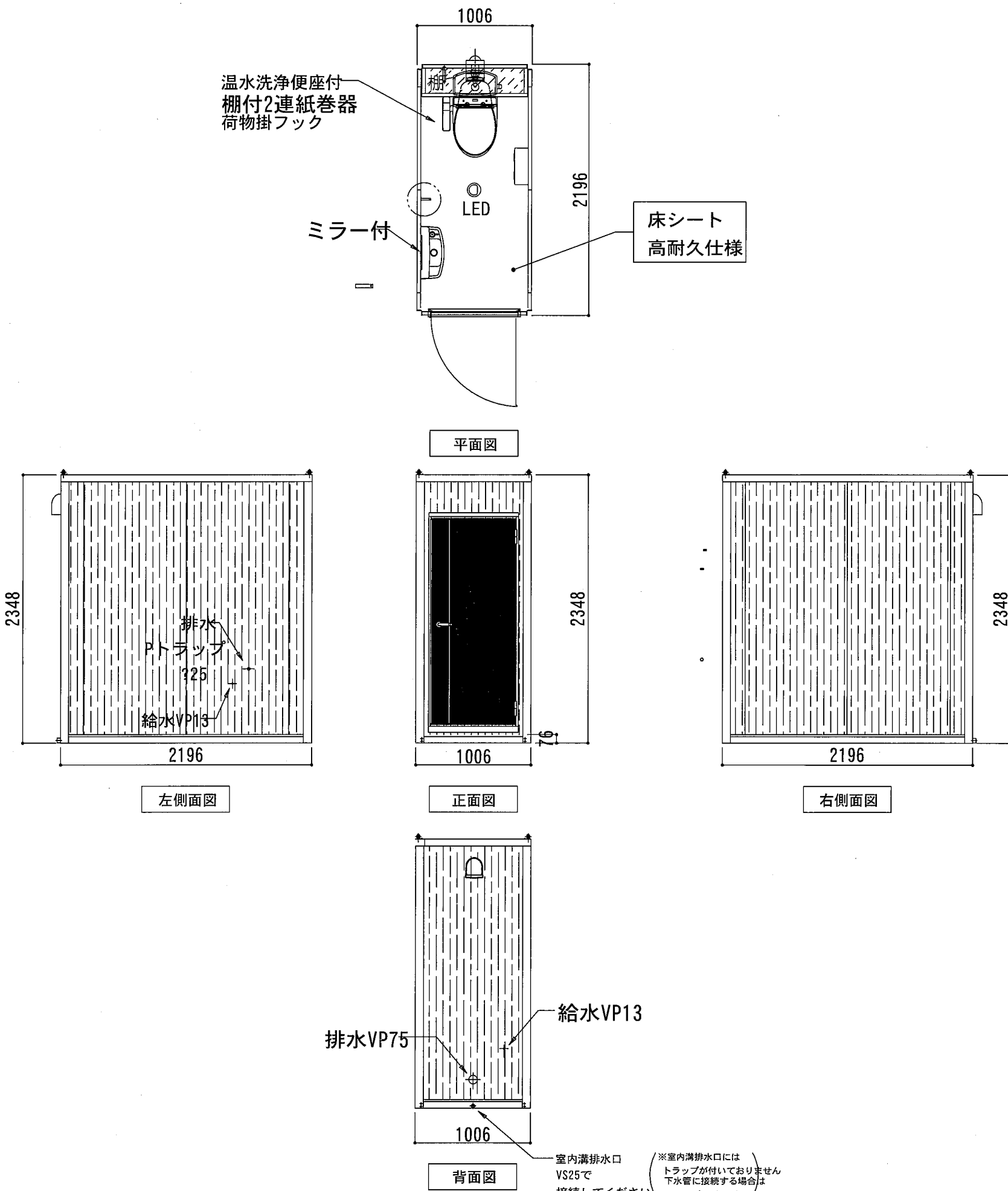
名 称	仕 様
骨組構造	軽量形鋼・ノックダウン構造
屋 根	鋼板
天 井	両面鋼板サンドイッチウレタンパネル
壁面パネル	両面カラー鋼板0.3 発泡ウレタン注入パネル0.30
出入口	アルミサッシ框ドア (上部:透明ガラス 下部:アルミ複合板)
窓	アルミサッシ引違窓 (透明ガラス)
床	合板015 PVCシート張り
照明	LEDシーリングライト36w
ブレーカー	(100V/20A) × ②
外線引込口	樹脂製 × ②
コンセント	1口用または2口用
換気扇	引きひもスイッチ連動式シャッター 200φウェザーカバー付
エアコン	100v 12畳用

※上記の内容は予告なく変更する場合がありますので
ご了承ください



右側面図

株式会社オーディーテック
ALB-45型 単棟 *外壁白木目調パネル仕様



名 称	仕 様
本体骨材料	軽量形鋼&亜鉛曲鋼板
本体骨組構造	ノックダウン構造
屋根パネル	両面鋼板サンドイッチウレタンパネル
壁パネル	両面カラー鋼板@0.3 発泡ウレタン注入パネル@30
床	合板@床シート高耐久仕様 溝排水構造（ドレーン付）
換気扇	パイプ用ファン・U型フード付
ドアパネル	アパート用玄関ドア
ブレーカー	100V/20A
外線引込口	樹脂製
照明器具	LED小型シーリングライト7.5w
コンセント	1口用または2口用
大便器	陶器製
ペーパーホルダー	棚付2連式
室内棚	スチール製
荷掛けフック	ステンレス製 シングル
手洗器	陶器製
化粧鏡	角形 300×450

BB型 白木目調パネル仕様
株式会社オーディーテック

※給排水位置は、多少ズレル場合があります。
必ず、原物合わせで配管をして下さい。