

### 開発協定変更申出書

令和 6年 3月 日

(あて先) 宝塚市長 様

開発事業者

住所 高槻市上田辺町1番30号

アンフィニィ・ホーム株式会社

氏名 代表取締役 百田敏男

(連絡先) 郵便番号 541-0048

住所 大阪市中央区瓦町4丁目7-4-603

氏名 ドリームワークス株式会社

代表取締役 稗田格己

電話 06 ( 4708 ) 6711


FAX 06 ( 4708 ) 6712

e-mail [info@drim-works.com](mailto:info@drim-works.com)

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22条第2項の規定により、開発協定の変更の締結を申出ます。

開発協議申出書 受付番号	第 22-584 号
開発構想の名称	雲雀丘3丁目宅地開発事業及び水路整備工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 雲雀丘3丁目173-1の一部、173-2、173-3、173-4の一部、 173-5の一部、173-7の一部、174
協定締結年月日	<del>令和6</del> 年 10 月 31 日 手24 10 31
標識の修正(予定)日	令和 6 年 3 月 11 日
変更の理由	別紙のとおり
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
別紙のとおり	別紙のとおり 別紙のとおり

#### ※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、2部提出してください。  
 (1) 変更後の開発協定(案)  
 (2) 開発協定に添付した図書のうち、変更に係る図書を添付してください。

開発協定変更申出書(令和5年8月17日提出の軽微の変更からの変更内容)

変更・追加	項目	今回の変更内容	内 訳	変更前の内容	変更理由
変更	工区分け 開発区域面積の変更	工区分け(1工区・2工区) 開発区域面積の変更	開発事業区域面積 A=24605.81㎡(都計法) (増 2448.32㎡) 全開発事業区域面積 A=24605.81㎡ (条例)(増 194.84㎡) A=24800.65㎡ 1工区 A=17779.31㎡ 2工区A=7021.34㎡	開発区域面積 22157.49㎡	事業計画の変更 完了工区を分けるため
追加	①歩道橋の設置	歩道橋(通学路)と避難路の確保のために設置	W=2.40m L=6.15m(中心) A=17.42㎡ 開発区域面積(増)A=11.74㎡	-	事業計画の変更 歩道表(通学路)と避難路の確保のため
変更	②水路敷地の変更	歩道橋(通学路)の水路敷地(減) 歩道橋(通学路)敷地(増) 緑地(増)	歩道橋部(減)A=5.68㎡ 緑地(増)4.91㎡ 歩道橋(増)A=5.68㎡	-	事業計画の変更 (歩道橋)通学路と避難路の確保のため
変更	③宅地面積の増減	西側宅地45号地～49号地の 区域の変更 西側宅地45号地～49号地の 山側擁壁変更 上記以外の宅地	西側宅地変更 45号地 214.23㎡ 46号地 215.54㎡ 47号地 214.91㎡ 48号地 211.44㎡ 49号地 211.44㎡ 計 1067.56㎡ 上記以外の宅地 7764.46㎡ 宅地面積(増) 107.47㎡ 開発区域面積(増) 107.35㎡ 擁壁 H=2.0,4.0,5.0タイプ L=60.153m (増) L=0.735m	宅地 45号地 203.47㎡ 46号地 194.19㎡ 47号地 190.38㎡ 48号地 185.12㎡ 49号地 186.93㎡ 計 960.09㎡ 上記以外の宅地 7764.58㎡ 擁壁 H=2.0,4.0,5.0タイプ L=59.418 m	事業計画の変更  施工誤差 擁壁の納まり取合いによる
変更	④造成緑地を緑地に変更	1工区造成緑地を緑地に変更	1工区造成緑地 A=1712.91㎡を 緑地2144.18㎡に変更する	1工区造成緑地 A=1712.91㎡ 2工区造成緑地 A=2333.03㎡ 計 A=4045.94㎡	事業計画の変更 造成緑地を緑地にするため
変更	⑤自然地を緑地に変更	外周の自然地を緑地に変更	自然地 1359.03㎡を緑地に変更(増)	自然地 1359.03㎡ (区域土地利用の残地)	事業計画の変更
変更	⑥1号調整池の水路形状と 面積の変更	1号調整池の水路形状と面積の一部を 緑地に変更	水路 U-800×550/1150 L=90.254m 1号調整池 A=709.89㎡に変更 緑地(増) A=196.46㎡	U-800×550/800 L=69.11m U-800×500 L=3.05m 1号調整池 A=906.35㎡ 2号調整池 A=620.32㎡	管理者との協議 管理上による 全て開水路とし、ルート変更するため
変更	⑦造成緑地を形状変更	1号調整池の水路形状変更による 2工区造成緑地形状変更(減) 緑地に形状変更(増)	2工区造成緑地 A=2333.03㎡を変更 1548.88㎡にする+緑地1958.50㎡に変更する	1工区造成緑地 A=1712.91㎡ 2工区造成緑地 A=2333.03㎡ 計 A=4045.94㎡	管理者との協議 管理上による 1号調整池の水路を形状変更のため
変更	⑧1号調整池の水路及び水路の 管理移管通路部の形状変更	1号調整池の水路及び水路の管理 移管通路の形状変更	管理移管通路をW=1.00mに変更する 移管管理通路 A=709.89㎡ 移管管理通路面積(減) A=210.55㎡ 緑地に形状変更(増) A=210.55㎡	移管管理通路 W=3.00m 移管1号調整池、移管管理通路 A=906.35㎡	管理者との協議による
変更	⑨1号調整池の水路及び水路の 自主管理通路部の形状変更	1号調整池の水路及び水路の 自主管理通路の幅員変更	自主管理通路 W=3.00m以上とする 自主管理通路 A=1091.64㎡ 自主管理通路(増) A=378.14㎡ 緑地(減) A=378.14㎡	自主管理通路 W=5.00m以上とする 自主管理通路 A=713.05㎡	管理者との協議による
変更	⑩擁壁の変更	擁壁 ブロック積→重力式に変更	宅造許可審査対象外重力式擁壁 H=0.95m L=65.60m	ブロック積擁壁 H=3.00m L=72.038m	事業計画の変更 管理通路形状変更による
追加	⑪西側残置森林(自然林)の新設	西側残置森林(自然林)の新設	残置森林 A=2299.20㎡(増) 開発区域面積(増) A=2299.20㎡	-	事業計画の変更 1工区の造成緑地を森林区域内で 残置森林(自然林)にまとめて新設する
追加	⑫西側に緑地の新設	西側に緑地の新設	緑地 A=137.38㎡(増) 開発区域面積(増)A=137.38㎡	-	事業計画の変更 森林区域外で調整池流域内を緑地にするため
追加	区域外汚水排水設備設置 (関連区域)新設	区域外の東側水路と対岸指定道路に 汚水排水設備設置(関連区域)新設	用地 A=194.84㎡(増) VPφ200 L=60.25m	-	事業計画の変更 関連区域事業計画 宅地25号地汚水計画の見直し 管理者との協議による

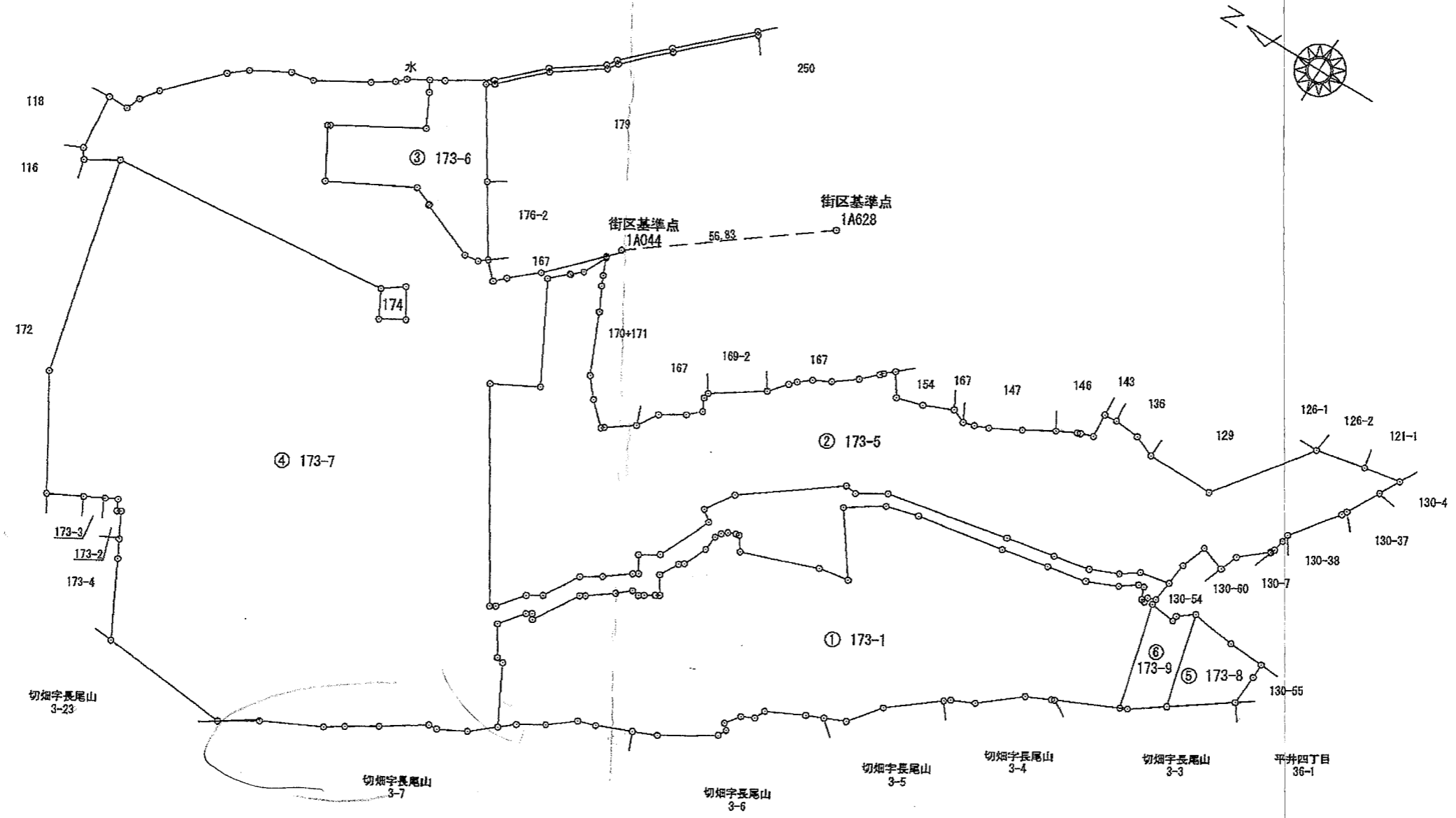
①2工区残置森林(自然林)	2,299.20	⑧1工区1号調整池	477.88
		1工区1号調整池-1	23.39
②2工区造成緑地-1	499.92	1工区1号調整池-2	40.42
2工区造成緑地-2	624.32	1工区1号調整池-3	168.20
2工区造成緑地-3	293.81	計	709.89
2工区造成緑地-4	5.63		
2工区造成緑地-5	54.82	⑨1工区2号調整池	332.72
2工区造成緑地-6	70.38	1工区2号調整池-1	226.68
計	1,548.88	1工区2号調整池-2	61.04
		計	620.44
③-1			
1工区緑地-1-2	4.91	⑩1工区防災水層	49.08
1工区緑地-1	182.24		
1工区緑地-2	532.58	⑪1工区ゴミ置場	16.71
1工区緑地-3	123.72		
1工区緑地-4	1,300.73	⑫2工区自主管理通路-1-1	723.76
1工区緑地 計	2,144.18	2工区自主管理通路-1-2	237.41
		2工区自主管理通路-2	130.47
		計	1,091.64
③-2			
2工区緑地-1	74.57	⑬1工区管理移管通路(水路)	210.55
2工区緑地-2	166.43		
2工区緑地-3	282.63	⑭2工区水路敷	26.60
2工区緑地-4	78.90		
2工区緑地-5-1	56.83	⑮2工区道路敷	79.10
2工区緑地-5-2	659.70		
2工区緑地-6	299.49	⑯2工区歩道橋-1	11.74
2工区緑地-7	202.57	2工区歩道橋-2	5.68
緑地	137.38	計	17.42
2工区緑地 計	1,958.50		
		1工区関連区域	194.84
④1工区宅地	8,832.02		
⑤1工区道路	4,258.53		
1工区道路	31.94		
計	4,290.47		
⑥1工区公園	615.74		
⑦1工区水道用地	100.62		

地番 173-1、173-5ないし173-8

# 土地所在図

土地の所在 宝塚市雲雀丘三丁目

1/11



作成者 兵庫県加西市嶋町29番地  
 土地家屋調査士 立花 義房  
 (令和 4年 12月 22日作成)

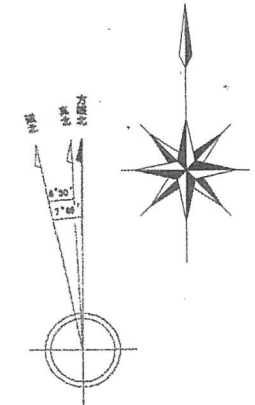
申請人 三和土木株式会社  
 代表取締役 昌元 令子

縮尺 1/1500



# 宝塚市都市計画図 (白地図)

1:2,500



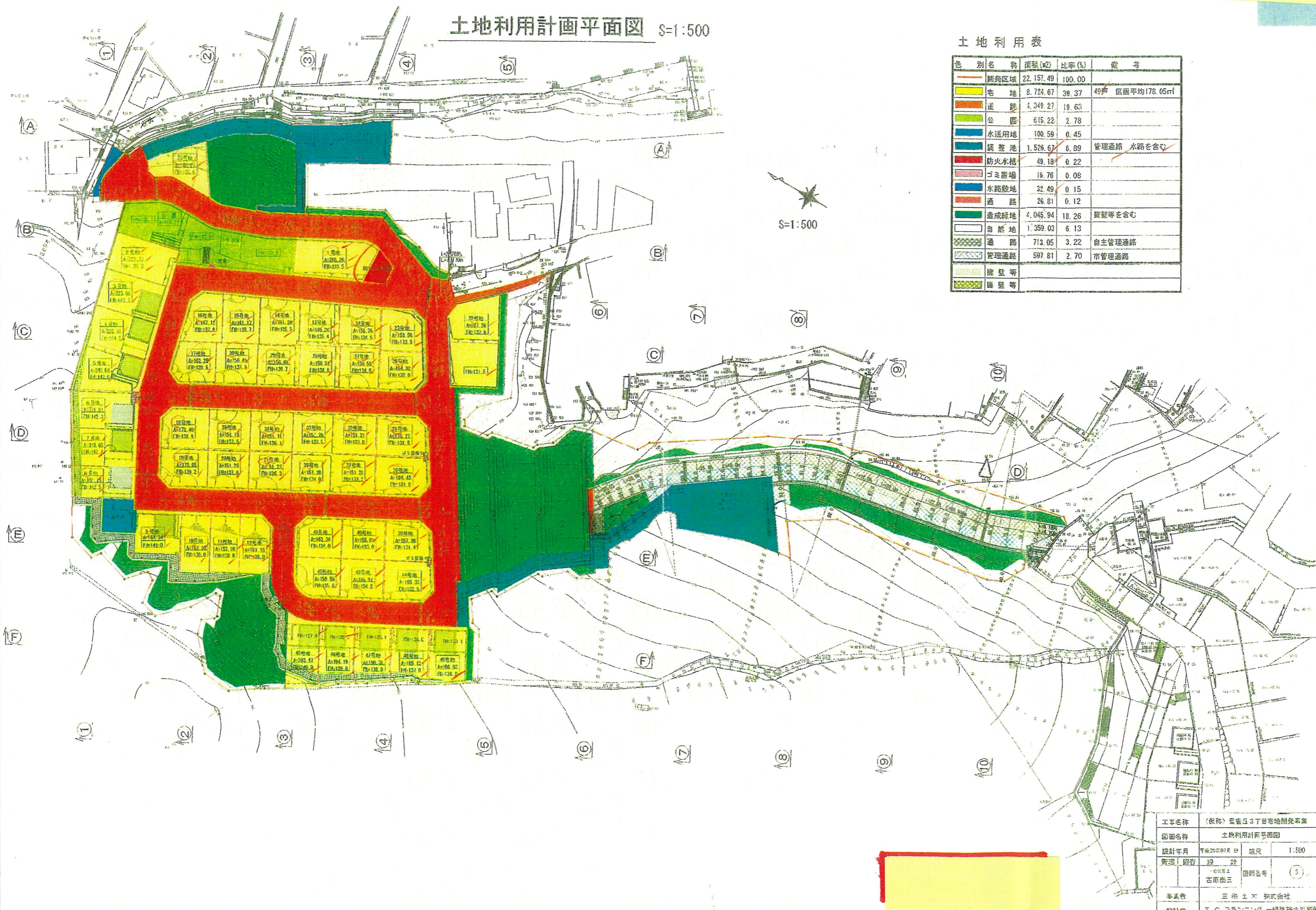
上図は単に方眼北、真北、磁北相互の関係を  
表わし角度の数値とは必ずしも一致しない。  
又この値は国土地理院(2000年度)の資料に  
よるものである。



工事名称	(仮称) 雲雀丘3丁目宅地開発事業		
図面名称	位置図		
設計年月	縮尺	1:2500	
部長	課長	副査	設計
		図面番号 1	
事業者	アンフィニィ・ホーム株式会社		
設計者	T.C.プランニング 一級建築士		



土地利用計画平面図 S=1:500



土地利用表

色別名称	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	備考
開発区域	22,157.49	100.00	
宅地	8,724.67	39.37	49戸 区画平均178.05㎡
道路	4,349.27	19.63	
公園	615.22	2.78	
水道用地	100.59	0.45	
調整池	1,528.67	6.89	管理通路 水路を含む
防火水槽	49.18	0.22	
ゴミ置場	16.76	0.08	
水路敷地	32.49	0.15	
遊歩	26.81	0.12	
造成緑地	4,045.94	18.26	擁壁等を含む
自然緑地	1,359.03	6.13	
通路	713.05	3.22	自主管理通路
管理通路	597.81	2.70	市管理通路
擁壁等			
擁壁等			

工事名称	(仮称) 豊後区3丁目宅地開発事業		
図面名称	土地利用計画平面図		
設計年月	平成25年07月	縮尺	1:500
管理 図番	図番	図番	3
事業者	三和土木株式会社		
設計者	T. C. フランニング 一般建築士事務所		



# 土地利用構想図

①汚水管布設

②歩道橋の新設

土地利用計画平面図 1:500

土地利用計画表

用途	計画	計画区域		1工区		2工区		備考
		面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	
緑地(公園)		2298.20	8.2%			2298.20	8.2%	
緑地(農地)		1548.89	5.3%			1548.89	5.3%	
緑地		4027.44	13.5%	2128.94	12.0%	1898.50	17.8%	
宅地		8699.02	30.9%	9892.02	49.9%			49.9%
商業		4283.40	17.3%	4283.40	24.1%			
工業		815.74	2.8%	815.74	3.8%			
水産用地		193.82	0.7%	193.82	0.7%			
1種農用地		308.89	1.1%	308.89	1.1%			
2種農用地		505.84	1.8%	505.84	1.8%			
跡地(水田)		49.28	0.2%	49.28	0.2%			
跡地(畑)		16.71	0.1%	16.71	0.1%			
跡地(雑草)		1381.34	4.8%			1381.34	15.5%	
跡地(雑草)2区画		210.55	0.8%	210.55	1.1%			
水産用地		38.90	0.1%			38.90	0.4%	
商業用地		38.10	0.2%			38.10	0.4%	
工業用地(中)		17.40	0.1%			17.40	0.2%	
跡地(雑草)		2495.01	86.2%	17388.47	100.0%	7221.34	100.0%	
跡地(雑草)2区画		194.84	0.7%	194.84	1.1%			
跡地(雑草)2区画		2480.05	100.0%	17779.31	100.0%	7221.34		



①工区分け

③残置森林の位置変更

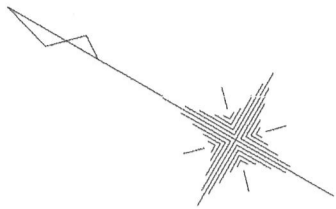
記号	名称
(Symbol)	敷地境界線
(Symbol)	1区画境界線
(Symbol)	2区画境界線
(Symbol)	道路境界線
(Symbol)	敷地境界線(敷地)
(Symbol)	2区画境界線(敷地)

項目	内容
作成者	設計・監理の1/1000
作成日	2023年10月
縮尺	1:500
備考	この図面は、設計・監理の1/1000で作成されたものである。




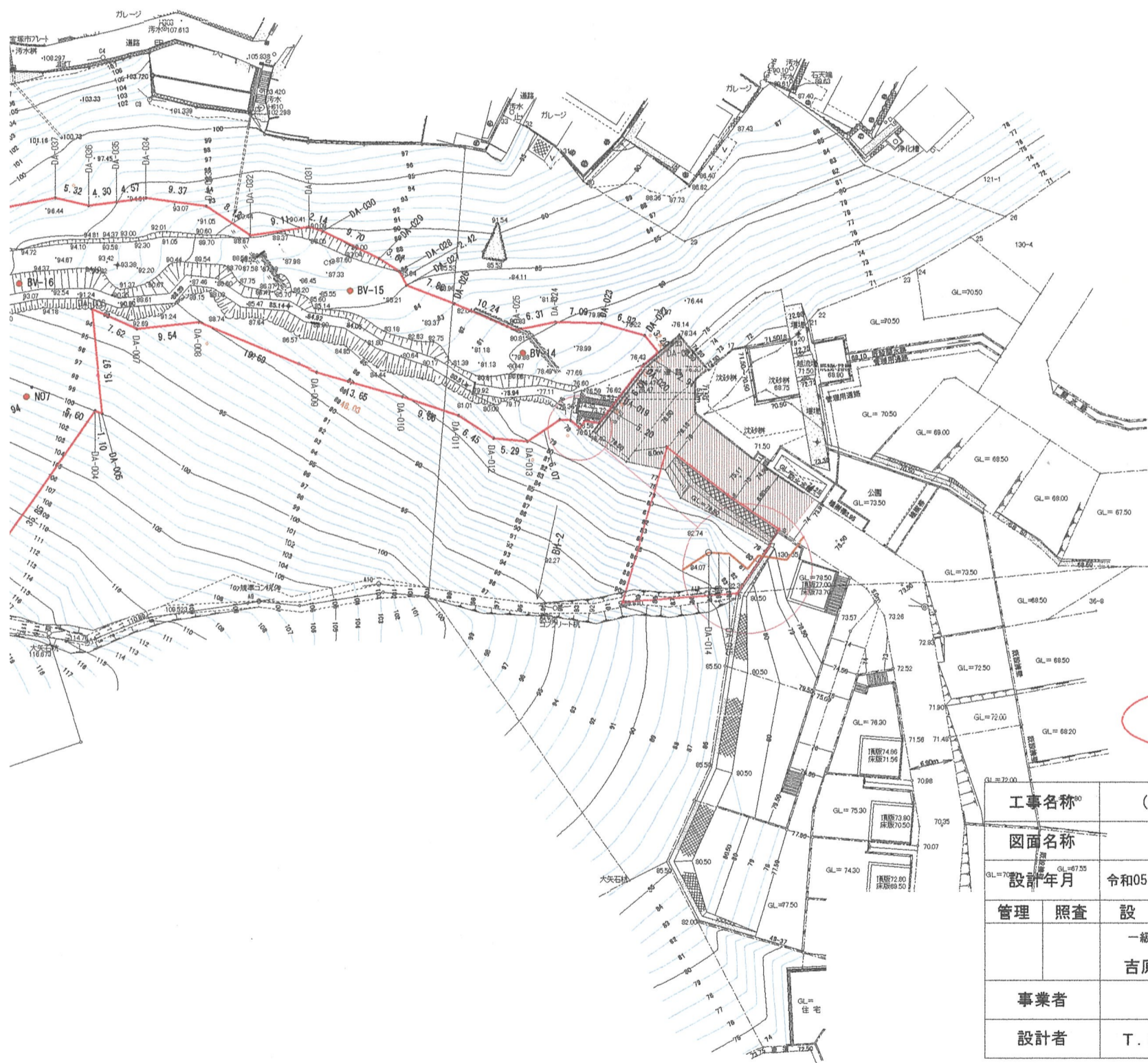






凡例

配色	名称	備考
	開発区域 境界線	
	開発関連区域 境界線	
	水路敷	
	道路敷	



変更後

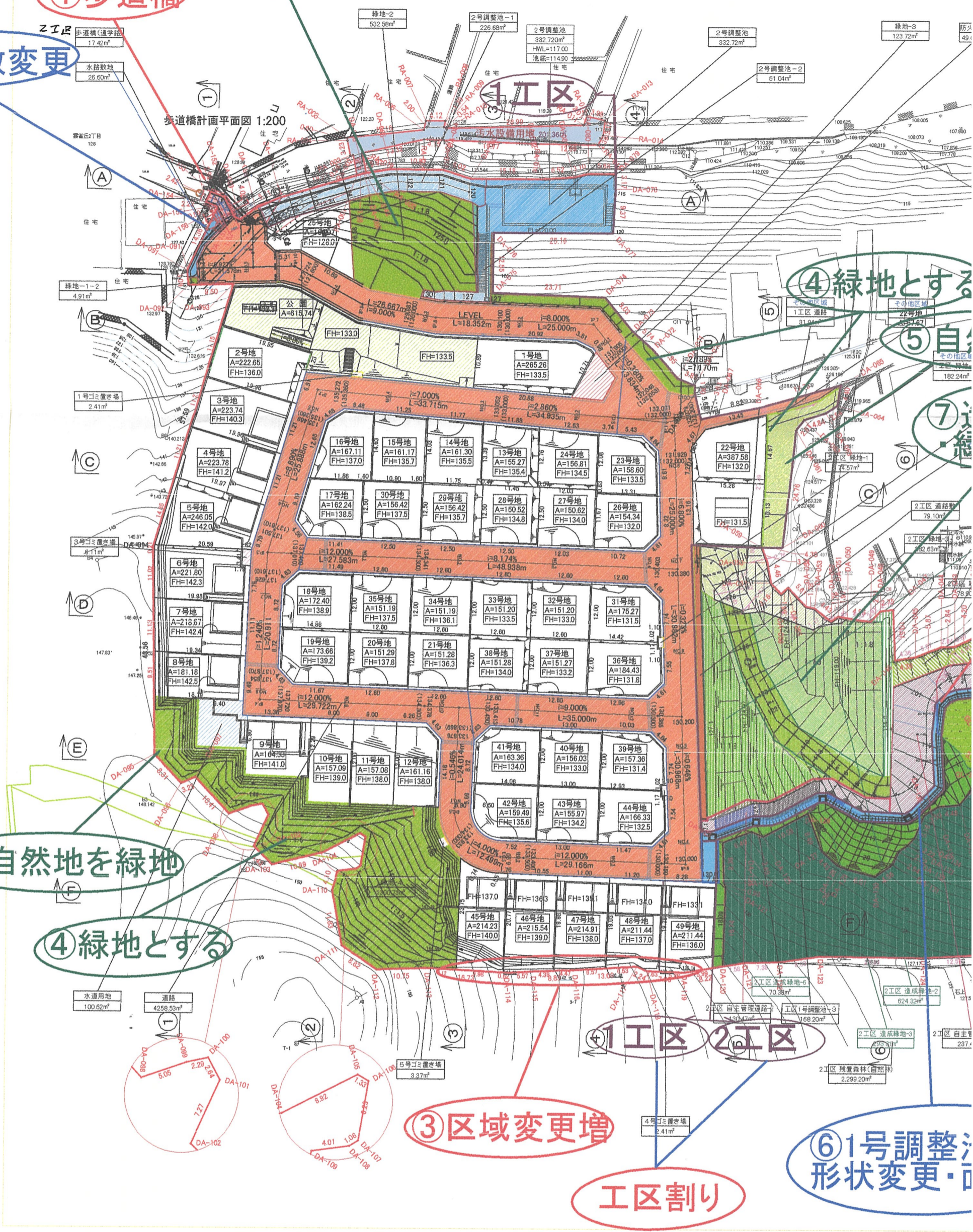
工事名称 <sup>00</sup>	(仮称) 雲雀丘3丁目宅地開発事業		
図面名称	現況図		
設計年月	令和05年04月 日	縮尺	1:800
管理 照査 設計	一級建築士 吉原泰三	図面番号	①
事業者	アンフィニィ・ホーム株式会社		
設計者	T. C. プランニング 一級建築士事務所		



①歩道橋

④緑地とする

②水路敷変更



④緑地とする

⑤自

⑦緑地

⑤自然地を緑地

④緑地とする

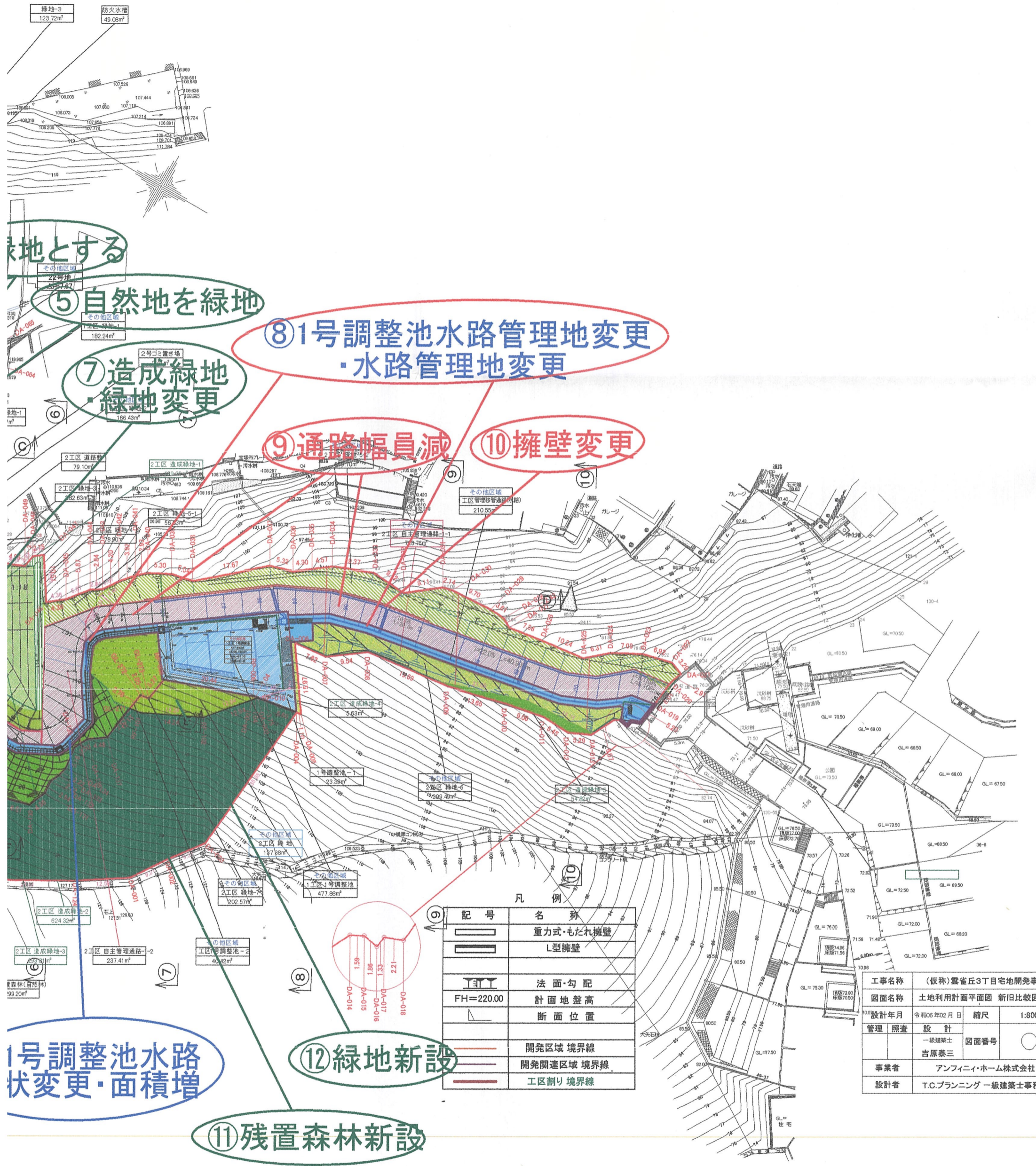
③区域変更増

1工区 2工区

工区割り

⑥1号調整形状変更





緑地-3  
123.72㎡  
防火水槽  
49.08㎡

⑤ 自然地を緑地

⑦ 造成緑地  
緑地変更

⑧ 1号調整池水路管理地変更  
・水路管理地変更

⑨ 通路幅員減

⑩ 擁壁変更

⑪ 1号調整池水路  
状変更・面積増

⑫ 緑地新設

⑬ 残置森林新設

凡例

記号	名称
	重力式・もたれ擁壁
	L型擁壁
	法面・勾配
	FH=220.00 計画地盤高
	断面位置
	開発区域 境界線
	開発関連区域 境界線
	工区割り 境界線

工事名称	(仮称)雲雀丘3丁目宅地開発事業		
図面名称	土地利用計画平面図 新旧比較図		
設計年月	令和6年02月	縮尺	1:800
管理 照査	設計	図面番号	○
事業者	アンフィニィ・ホーム株式会社		
設計者	T.C.プランニング 一級建築士事務所		



# 土地利用計画平面図 1:800



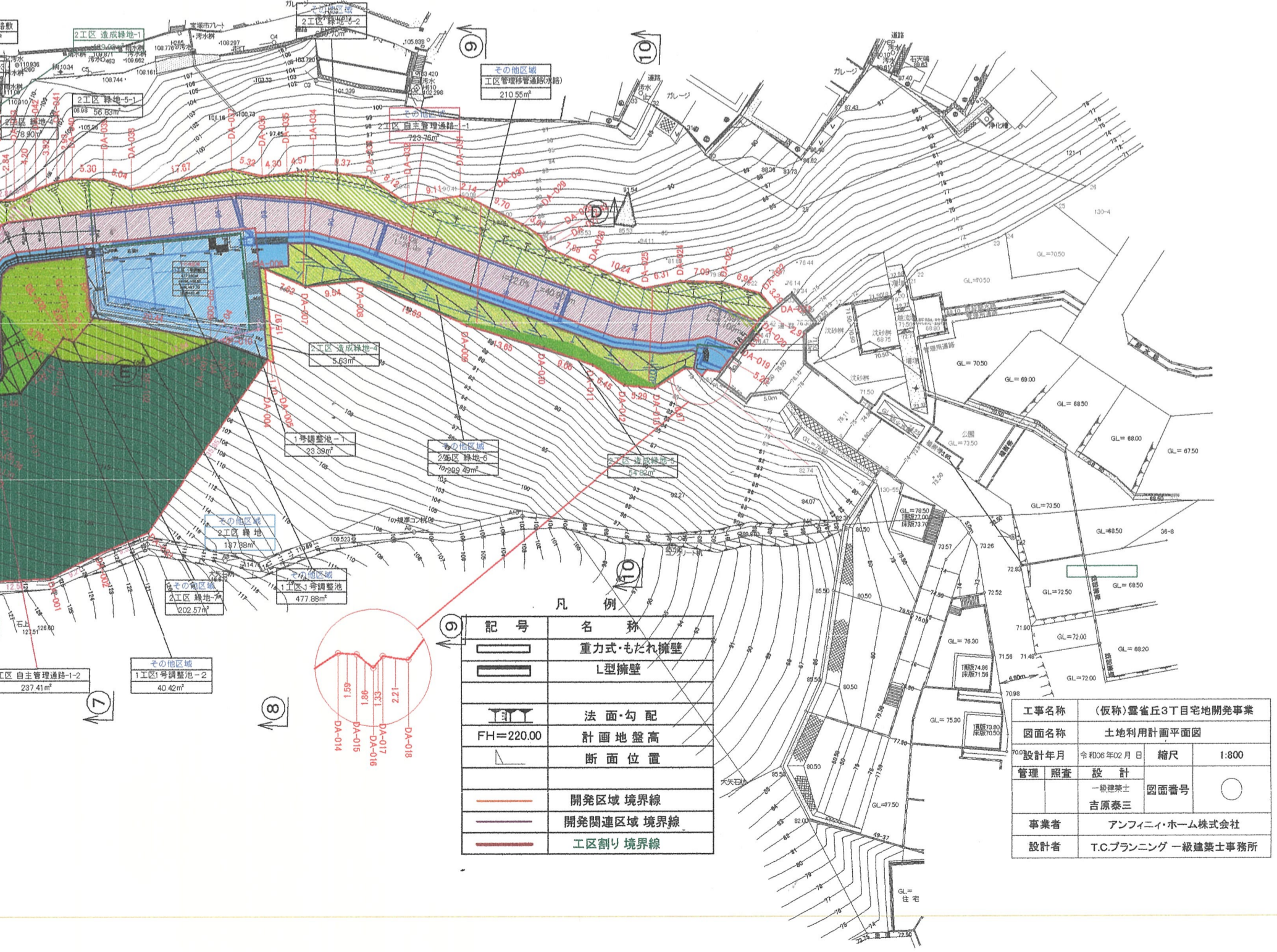
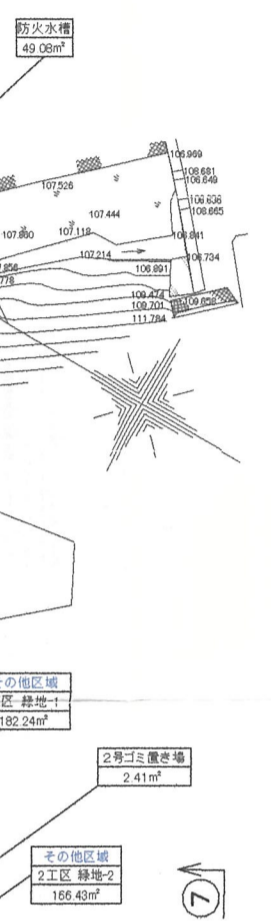
- 用
- 残置森林
  - 造成緑
  - 住宅
  - 公道
  - 水道
  - 1号調
  - 2号調
  - 防火
  - ゴミ
  - 自主管理
  - 管理移管
  - 水路
  - 道路
  - 歩道橋
  - 開発
  - 汚水排水
  - 全開



1:800

土地利用計画表

用途	記号	開発区域		1工区		2工区		備考
		面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	
残置森林(自然地)		2299.20	9.27%			2299.20	32.74%	
造成緑地		1548.88	6.25%			1548.88	22.06%	
緑地		4097.44	16.52%	2138.94	12.03%	1958.50	27.89%	
宅地		8832.02	35.61%	8832.02	49.68%			49区画 平均180.24m <sup>2</sup>
道路		4290.48	17.30%	4290.48	24.13%			
公園		615.74	2.48%	615.74	3.46%			
水道用地		100.62	0.41%	100.62	0.57%			
1号調整池		709.89	2.86%	709.89	3.99%			
2号調整池		620.44	2.50%	620.44	3.49%			
防火水槽		49.08	0.20%	49.08	0.28%			
ゴミ置場		16.71	0.07%	16.71	0.09%			
自主管理通路		1091.64	4.40%			1091.64	15.55%	
管理移管通路(水路)		210.55	0.85%	210.55	1.18%			
水路敷地		26.60	0.11%			26.60	0.38%	
道路敷地		79.10	0.32%			79.10	1.13%	
歩道橋(通学路)		17.42	0.07%			17.42	0.25%	
開発区域		24605.81	(99.22%)	17584.47	(98.90%)	7021.34	100.00%	
污水排水設備用地		194.84	0.78%	194.84	1.10%			関連区域
全開発区域		24800.65	100.00%	17779.31	100.00%	7021.34		



工事名称	(仮称)雲雀丘3丁目宅地開発事業		
図面名称	土地利用計画平面図		
設計年月	令和06年02月日	縮尺	1:800
管理 照査	設計	図面番号	○
事業者	アンフィニィホーム株式会社		
設計者	T.C.プランニング 一級建築士事務所		