

軽微な変更届

令和6年7月23日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 高槻市上田辺町1番30号

アンフィニ・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

ドリームワークス株式会社

氏名 代表取締役 稗田格己

電話 06-(4708-)6711

FAX 06-(4708-)6712

e-mail 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3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 22-584 号
開発構想の名称	雲雀ヶ丘三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 雲雀ヶ丘三丁目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	平成24 年 10 月 31 日
標識の修正(予定)日	令和6 年 7 月 25 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) 標識を修正したときは、その内容が分かる写真
 (2) 開発協定に添付した図書のうち、変更に係る図書

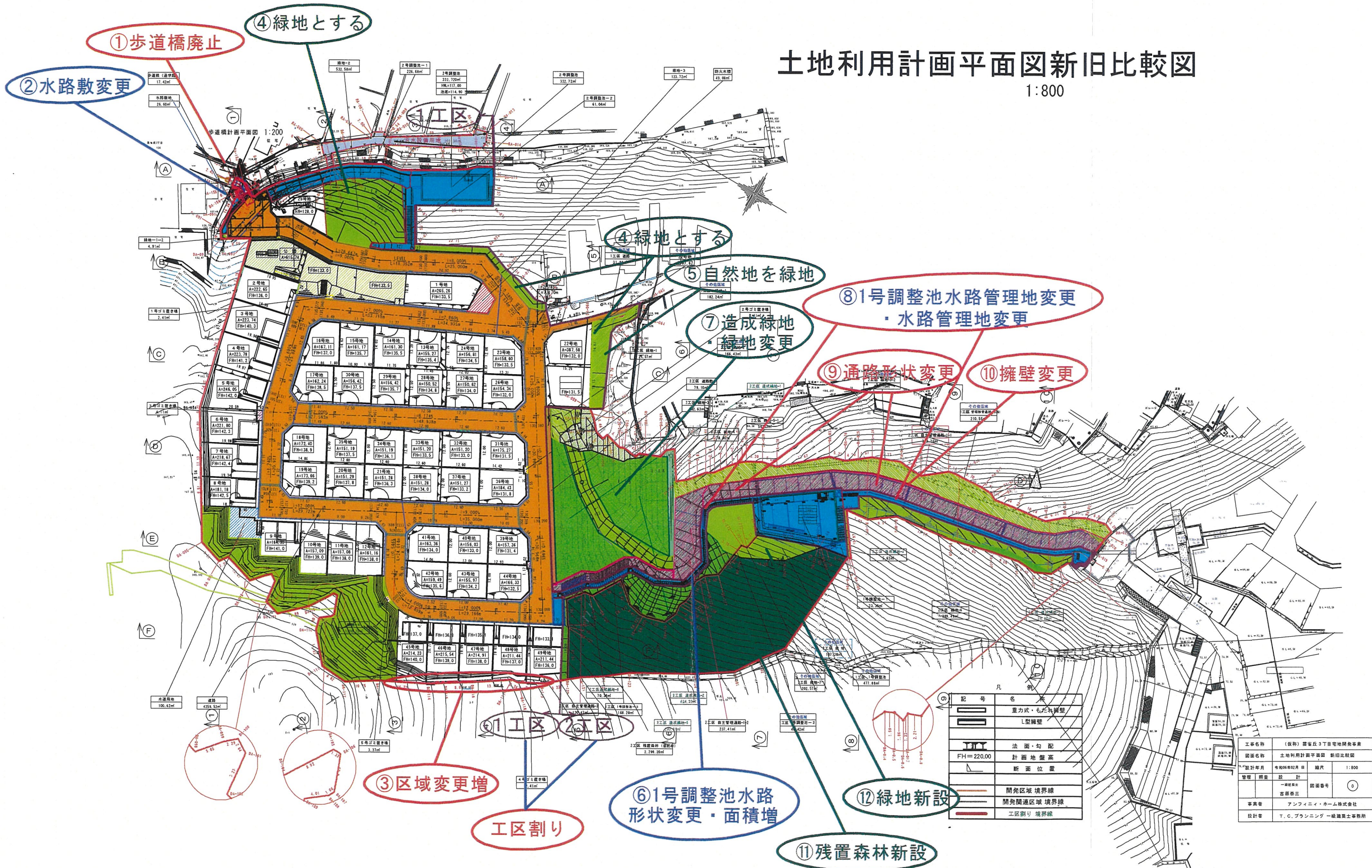
変更一覧表(令和6年3月4日提出の開発協定変更申出書からの変更内容)

※朱書きは、変更箇所を示す。

変更・追加	項 目	今回の変更内容	変更後の内容(今回)	変更前の内容(R6.3.4)	変更理由(今回)	施工状況(R6.7.10時点)
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) 面積の変更	開発事業区域面積 A=24594.07㎡(都計法) (減11.74㎡) 全開発事業区域面積 A=24594.07㎡ (条例)(減 11.74㎡) A=24788.91㎡ 1工区 A=17643.67㎡ 2工区A=7036.23㎡	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㎡	道路宅地内の擁壁を1工区と2工区で 重複させたため (1工区17643.67㎡の内、85.83㎡重複 2工区7036.23㎡の内、85.83㎡重複)	—
廃止	①歩道橋の設置	歩道橋の廃止	—	W=2.40m L=6.15m(中心) A=17.42㎡ 開発区域面積(増)A=11.74㎡	事業の見直し	—
廃止	②水路敷地の変更	上記廃止に伴い、変更あり	水路 32.28㎡ 歩道橋分(増)A=5.68㎡	歩道橋部(減)A=5.68㎡ 緑地(増)4.91㎡ 歩道橋(増)A=5.68㎡	事業の見直し	—
変更	③宅地面積の増減	変更なし	—	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	—	施工完了(写真①参照)
変更	④造成緑地を緑地に変更	面積の変更	1工区造成緑地 A=1712.91㎡を 緑地2144.24㎡に変更する	1工区造成緑地 A=1712.91㎡を 緑地2144.18㎡に変更する	工事出来高のよる	施工完了(写真②参照)
変更	⑤自然地を緑地に変更	変更なし	—	自然地 1359.03㎡を緑地に変更(増)	—	施工完了(写真③参照)
変更	⑥1号調整池の水路形状と 面積の変更	面積の変更	水路 U-800×550/1150 L=90.254m 1号調整池 A=709.90㎡に変更 緑地(増) A=196.45㎡	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㎡	工事出来高のよる	施工完了(写真④参照)
変更	⑦造成緑地を形状変更	面積の変更	2工区造成緑地 A=2333.03㎡ 1412.54㎡にする+緑地2114.81㎡に変更する	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	造成緑地を見直したため	
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	面積の変更	管理移管通路をW=1.00mに変更する 1号調整池 A=709.90㎡ 移管管理通路面積 A=210.55㎡ 緑地に形状変更 A=210.55㎡	管理移管通路をW=1.00mに変更する 1号調整池 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㎡	工事出来高のよる	
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	面積の変更	自主管理通路 W=3.00m以上とする 自主管理通路 A=1091.56㎡ 自主管理通路 A=378.51㎡ 緑地 A=378.51㎡	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㎡	工事出来高のよる	
変更	⑩擁壁の変更	変更なし	—	宅造許可審査対象外重力式擁壁 H=0.95m L=65.60m	—	施工完了(写真⑤参照)
追加	⑪西側残置森林(自然林)の新設	面積の変更	残置森林 A=2299.21㎡ 開発区域面積 A=2299.21㎡	残置森林 A=2299.20㎡(増) 開発区域面積(増) A=2299.20㎡	工事出来高のよる	現況のまま(写真⑥参照)
追加	⑫西側に緑地の新設	変更なし	—	緑地 A=137.38㎡(増) 開発区域面積(増)A=137.38㎡	—	施工完了(写真⑥参照)
変更	道路の面積	面積の変更	道路 A=4258.54㎡	道路 A=4290.48㎡	—	—
追加	区域外污水排水設備設置 (区域外整備)新設	変更なし	—	用地 A=194.84㎡(増) VP φ200 L=60.25m	—	施工完了(写真⑦参照)

土地利用計画平面図新旧比較図

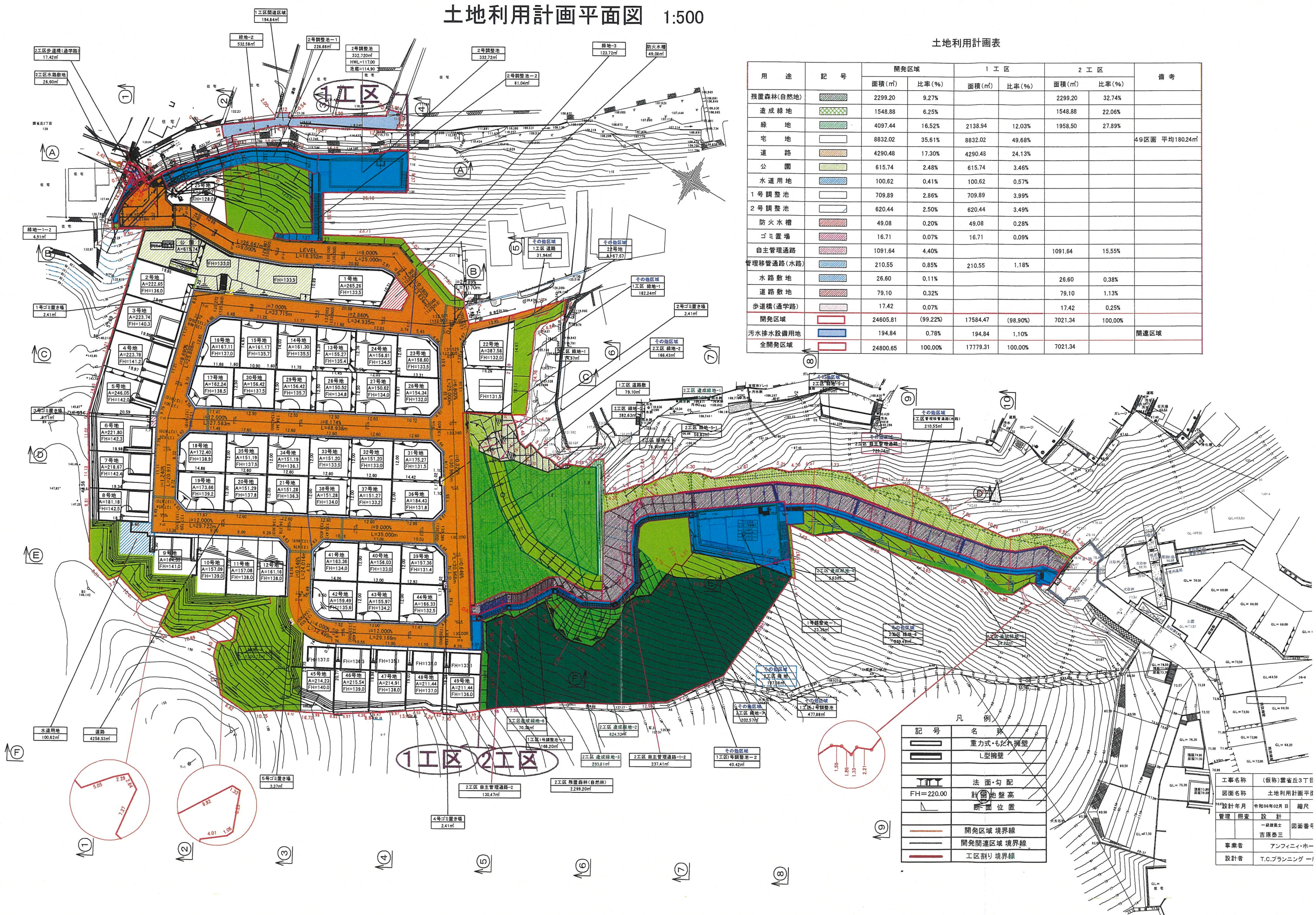
1:800



土地利用計画平面図 1:500

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 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	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%	49区画 平均180.24㎡
宅 地		8832.02	35.61%	8832.02	49.68%			
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%	
汚水排水設備用地		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		



記号	名称
	重力式・もたれ擁壁
	L型擁壁
	法面・勾配
	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

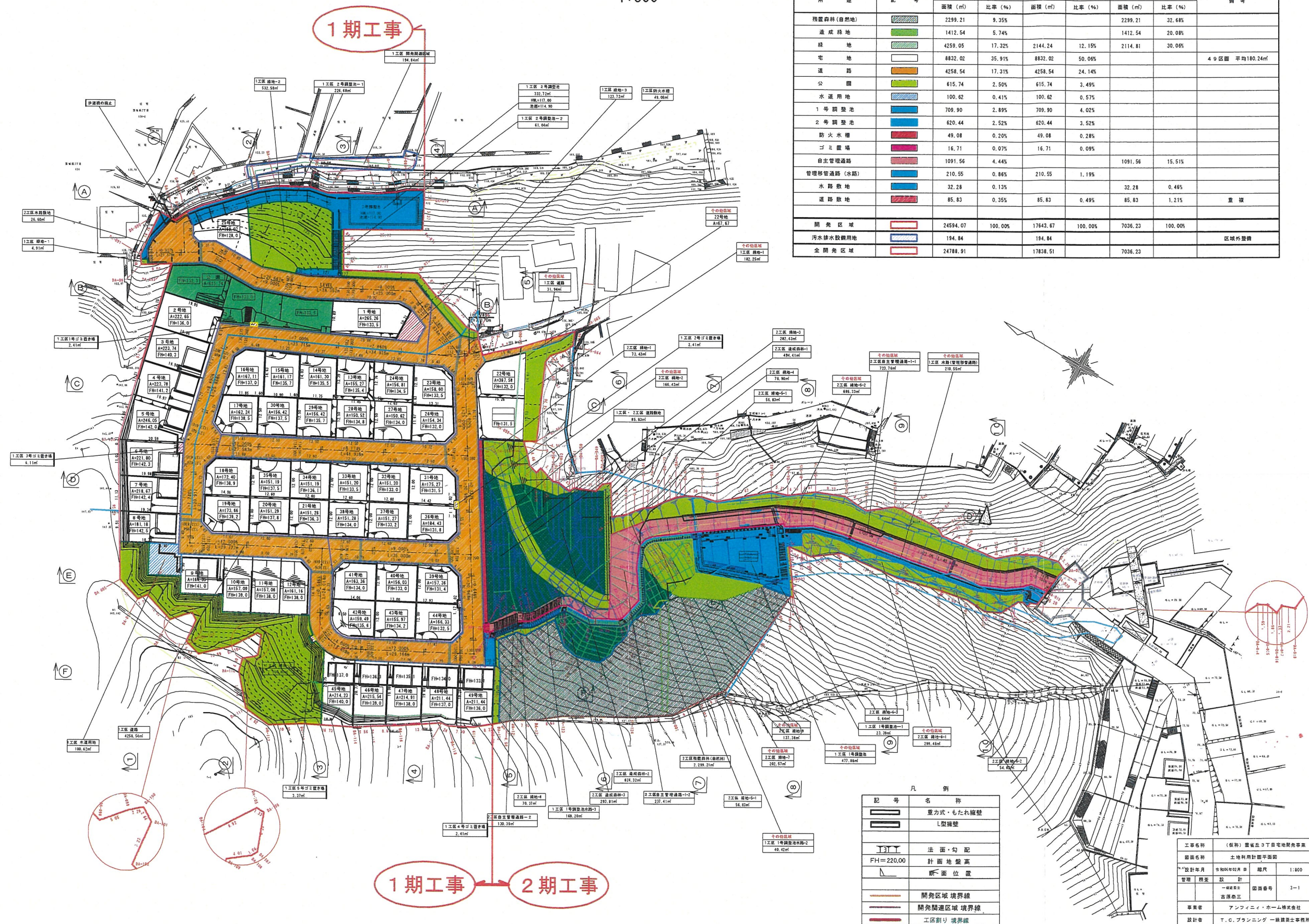
変更前

土地利用計画平面図

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 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)	
預備森林(自然)		2299.21	9.35%			2299.21	32.68%	
造成地		1412.54	5.74%			1412.54	20.08%	
緑地		4259.05	17.32%	2144.24	12.15%	2114.81	30.06%	
宅地		8832.02	35.91%	8832.02	50.06%			49区画 平均180.24㎡
道路		4258.54	17.31%	4258.54	24.14%			
公園		615.74	2.50%	615.74	3.49%			
水道用地		100.62	0.41%	100.62	0.57%			
1号調整池		709.90	2.89%	709.90	4.02%			
2号調整池		620.44	2.52%	620.44	3.52%			
防火水槽		49.08	0.20%	49.08	0.28%			
ゴミ置場		16.71	0.07%	16.71	0.09%			
自主管理道路		1091.56	4.44%			1091.56	15.51%	
管理移住道路(水路)		210.55	0.86%	210.55	1.19%			
水路敷地		32.28	0.13%			32.28	0.46%	
道路敷地		85.83	0.35%	85.83	0.49%	85.83	1.21%	重複
開発区域		24594.07	100.00%	17643.67	100.00%	7036.23	100.00%	
汚水排水設備用地		194.84		194.84				区域外整備
全開発区域		24788.91		17838.51		7036.23		



変更後



開発構想のお知らせ

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事業

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

開発事業区域の面積:

24,788.91 m²

予定される建築物

用途: 戸建住宅

住戸数 49戸

階数: 地上2階/地下階

高さ: 10 m 以下

造成工事の有無

有り

着工予定時期 平成25年1月7日

標識設置届修正日

令和6年7月25日

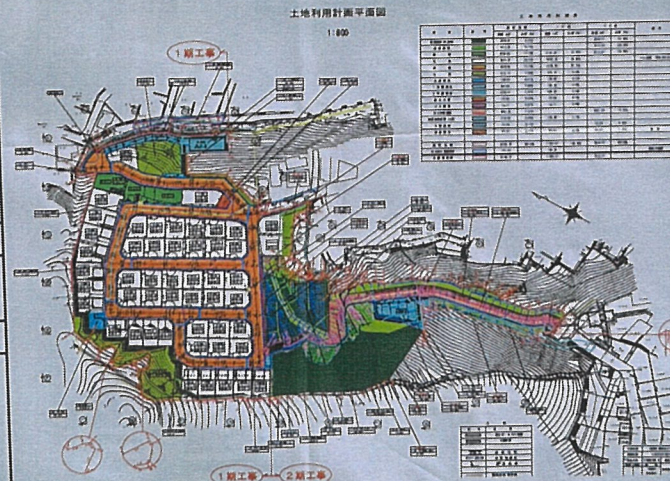
特定開発事業計画報告書提出日

年 月 日

開発協定締結日

年 月 日

土地利用構想図



説明の方法

備考

令和6年3月4日
開発協定変更申請書提出

令和6年7月23日

開発協定変更申請に対する
軽微な変更届の提出

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。

開発事業者 アンフィニィ・ホーム株式会社

連絡先

ドリムワークス(株) 森田格 電話 06 (4708) 6711



開発構想のお知らせ

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事業

開発事業区域の位置

雲雀丘3丁目173-1の一部、173-2、173-3、173-4の一部
宝塚市
173-5の一部、173-7の一部、174

開発事業区域の面積:

24,788.91 m²

予定される建築物

用途: 戸建住宅

住戸数 49戸

階数: 地上2 階/地下 階

高さ: 10 m 以下

造成工事の有無

有り

着工予定時期 平成25年1月7日

標識設置届修正日

令和6年7月25日

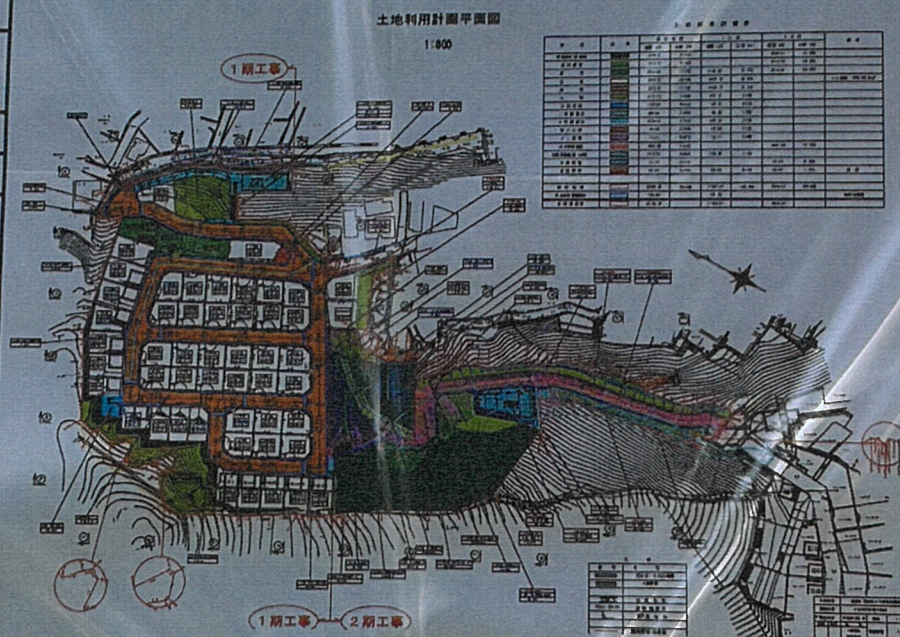
特定開発事業計画報告書提出日

年 月 日

開発協定締結日

年 月 日

土地利用構想図



説明の方法

備考

令和6年3月4日

開発協定変更申請書提出

令和6年7月23日

開発協定変更申請に対する
軽微な変更届の提出

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。

開発事業者 アンフィニ・ホーム株式会社

連絡先

ドリムワークス(株) 電話 06 (4708) 6711



国史遺跡のお知らせ

この地区には、国史遺跡「**八幡宮跡**」があります。この遺跡は、平安時代中期に建立された八幡宮の跡地と推定されています。現在は、石垣や礎石などの遺構が確認されています。

この遺跡は、国の史跡として指定されています。この地区の歴史や文化を学ぶことができます。

この地区の歴史や文化を学ぶことができます。

地蔵尊の位置

この地区には、地蔵尊の位置が示されています。地蔵尊は、仏教の守護神であり、この地区の歴史や文化を学ぶことができます。

この地区の歴史や文化を学ぶことができます。

開発構想のお知らせ

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事業
開発事業区域の位置
雲雀丘3丁目173-1の一部、173-2、173-3、173-4の一部
宝塚市 173-5の一部、173-7の一部、174

開発事業区域の面積：
24,788.91 m²
予定される建築物
用途：戸建住宅
住戸数 49戸
階数：地上2階／地下階
高さ：10 m 以下
造成工事の有無 有り

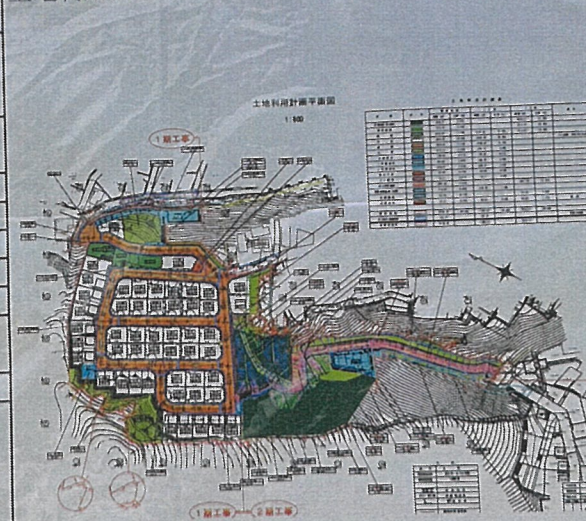
着想工予定時期 平成25年1月7日

標識設置届修正日

令和6年7月25日
特定開発事業計画報告書提出日
年 月 日

開発協定締結日
年 月 日

土地利用構想図



説明の方法

備考

令和6年3月4日
開発協定変更申請書提出

令和6年7月23日
開発協定変更申請に対する
軽微な変更届の提出

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。

開発事業者 アンフィニィ・ホーム株式会社
連絡先

ドリムワークス 梅田

電話 06 (4708) 6711