

軽微な変更届

令和7 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者
大阪府堺市堺区宿院町西1丁1番6号
住所 IWC宿院ビル2-1号室

氏名 株式会社千輝 代表取締役李千輝
(連絡先) 郵便番号 664-0851
住所 伊丹市中央6-3-18-401

氏名 株式会社高橋建築事務所 高橋新吾
電話 072 (773) 0073
FAX 072 (773) 0083
e-mail taka-ao@oregano.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 5-610 号
開発構想の名称	宝塚市月見山1丁目計画
開発事業区域 の位置	宝塚市 月見山1丁目9番2、9番14
協定締結年月日	年 月 日
標識の修正(予定)日	2025年 7月 29日
変更の理由	道路後退部分の協議により変更 協議期間の延長
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
道路後退面積・敷地面積	変更後図面 変更前図面
着手年月日 2023年9月	令和7年9月 令和8年9月
	令和7年5月 令和8年5月

※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、法人にあっ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

(変更後)

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 月見山1丁目9番2、9番14							
	開発事業区域の面積	1411.38 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種低層住居専用 地域							
	高度地区	第 1 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条区域							
	宅地造成等規制法	☒ 規制区域 内 ☐ 規制区域 外							
	地区まちづくりルール	☐ 有（ ） ☒ 無							
開発事業の目的		住宅型有料老人ホームの建設							
開発事業の着工予定年月日		令和7年 <u>9</u> 月1日			開発事業の完了予定年月日		令和8年 <u>9</u> 月 <u>30</u> 日		
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設		その他	合計
	面積	<u>1115.61</u> m ²	<u>295.77</u> m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1411.38 m ²
	区域面積に対する比率	<u>79.04</u> %	<u>20.96</u> %	%	%	%	%	%	100.00 %
切土又は盛土面積		切土面積 276.87 m ² 盛土面積 44.33 m ²							
予定される建築物	敷地面積	<u>1115.61</u> m ²							
	建築面積	431.40 m ²			建ぺい率		<u>38.67</u> %		
	延べ面積	1224.81 m ²			容積率		<u>109.79</u> %		
	最高の高さ	9.915 m			階数		地上 3 階 / 地下 一階		
	用途	住宅型有料老人ホーム			住戸数		50 室		
	構造	鉄骨造			駐車台数		1 台		

(变更前)

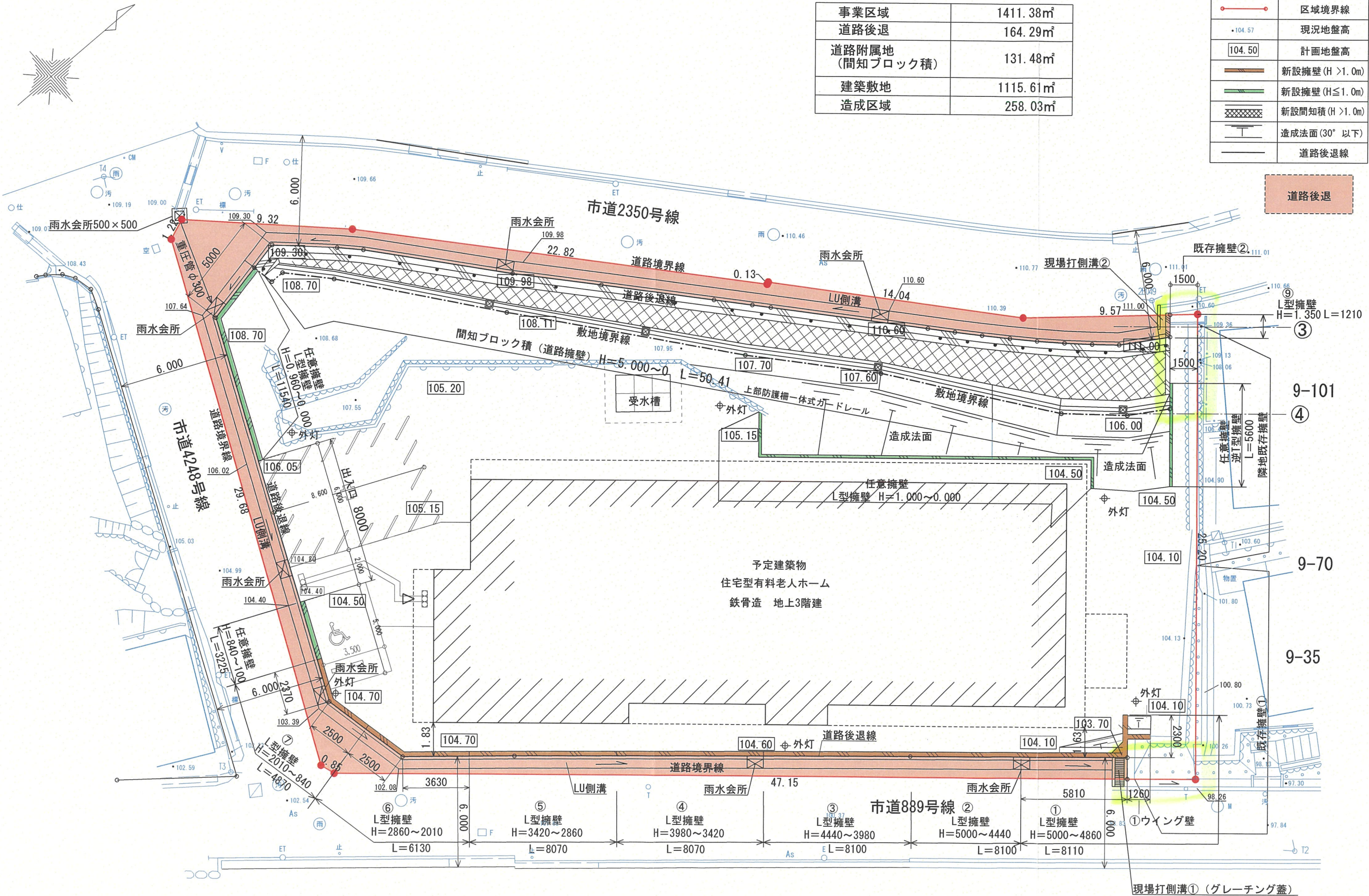
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 月見山1丁目9番2、9番14							
	開発事業区域の面積	1411.38 m ²							
	土地の所有関係	☒ 自己所有地 ☐ 他人地							
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域							
	用途地域	第1種低層住居専用 地域							
	高度地区	第 1 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条区域							
	宅地造成等規制法	☒ 規制区域 内 ☐ 規制区域 外							
	地区まちづくりル	☐ 有（ ） ☒ 無							
開発事業の目的		住宅型有料老人ホームの建設							
開発事業の着工予定年月日		令和7年5月1日			開発事業の完了予定年月日		令和8年5月31日		
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設		その他	合計
	面積	1103.72 m ²	307.64 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1411.38 m ²
	区域面積に対する比率	78.20 %	21.80 %	%	%	%	%	%	100.00 %
切土又は盛土面積		切土面積 276.87 m ² 盛土面積 44.33 m ²							
予定される建築物	敷地面積	1103.72 m ²							
	建築面積	431.40 m ²			建ぺい率		39.08 %		
	延べ面積	1224.81 m ²			容積率		110.97 %		
	最高の高さ	9.915 m			階数		地上 3 階 / 地下 一階		
	用途	住宅型有料老人ホーム			住戸数		50 室		
	構造	鉄骨造			駐車台数		1 台		

凡 例

記 号	名 称
	区域境界線
	現況地盤高
	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線

面積表

事業区域	1411.38㎡
道路後退	164.29㎡
道路附属地 (間知ブロック積)	131.48㎡
建築敷地	1115.61㎡
造成区域	258.03㎡



(変更後)

製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設 計 製 図

SCALE

1 : 200

宝塚市月見山1丁目計画

土地利用計画図

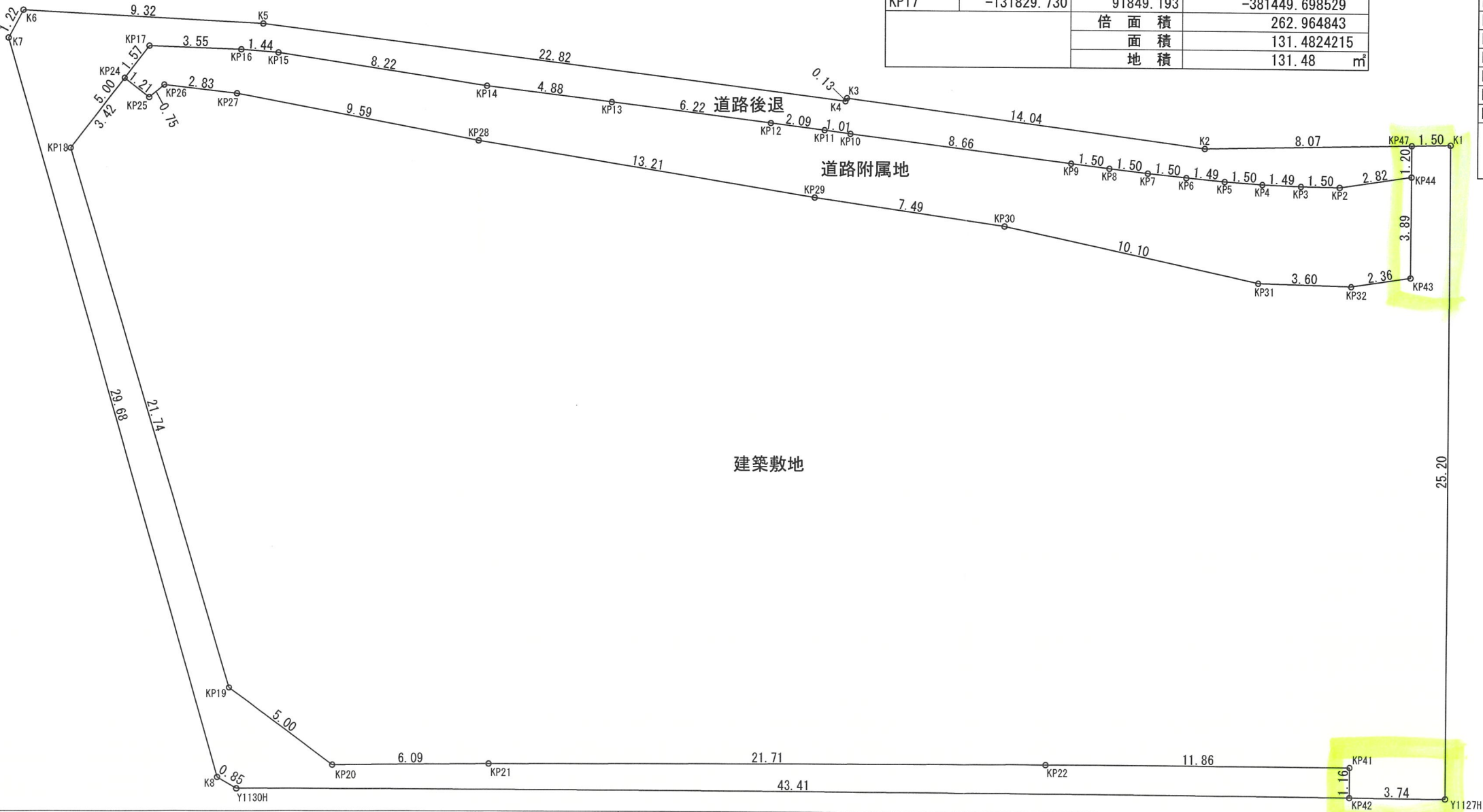
NO.

座 標 求 積 表

地 番 測 点	建築敷地 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KP41	-131812.077	91900.624	759466.756736
KP42	-131812.833	91901.509	191430.843247
Y1127H	-131809.994	91903.949	1766210.091882
K1	-131793.615	91884.792	1398118.995072
KP47	-131794.778	91883.844	-178897.844268
KP44	-131795.562	91884.761	-304689.867476
KP43	-131798.094	91887.722	-417354.033324
KP32	-131800.104	91886.482	-430488.168170
KP31	-131802.779	91884.072	-808579.833600
KP30	-131808.904	91876.038	-1016975.864622
KP29	-131813.848	91870.405	-1236024.428870
KP28	-131822.358	91860.291	-1332249.800373
KP27	-131828.351	91852.797	-727106.741052
KP26	-131830.274	91850.708	-245884.345316
KP25	-131831.028	91850.698	-91850.698000
KP24	-131831.274	91849.511	-330566.390089
KP18	-131834.627	91850.201	-1118000.646572
KP19	-131843.446	91870.073	-706664.601516
KP20	-131842.319	91874.944	532507.175424
KP21	-131837.650	91878.861	1949853.188142
KP22	-131821.097	91892.912	2349977.438576
		倍 面 積	2231.225831
		面 積	1115.6129155
		地 積	1115.61 m ²

地 番 測 点	道路附属地 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KP24	-131831.274	91849.511	-119220.665278
KP25	-131831.028	91850.698	91850.698000
KP26	-131830.274	91850.708	245884.345316
KP27	-131828.351	91852.797	727106.741052
KP28	-131822.358	91860.291	1332249.800373
KP29	-131813.848	91870.405	1236024.428870
KP30	-131808.904	91876.038	1016975.864622
KP31	-131802.779	91884.072	808579.833600
KP32	-131800.104	91886.482	430488.168170
KP43	-131798.094	91887.722	417354.033324
KP44	-131795.562	91884.761	11485.595125
KP2	-131797.969	91883.276	-324256.081004
KP3	-131799.091	91882.280	-204162.426160
KP4	-131800.191	91881.261	-199749.861414
KP5	-131801.265	91880.213	-194418.530708
KP6	-131802.307	91879.141	-191108.613280
KP7	-131803.345	91878.052	-188901.274912
KP8	-131804.363	91876.950	-186142.700700
KP9	-131805.371	91875.839	-627328.228692
KP10	-131811.191	91869.425	-597335.001350
KP11	-131811.873	91868.671	-192005.522390
KP12	-131813.281	91867.114	-513353.433032
KP13	-131817.461	91862.502	-686304.752442
KP14	-131820.752	91858.886	-793936.351698
KP15	-131826.104	91852.640	-585009.464160
KP16	-131827.121	91851.610	-333053.937860
KP17	-131829.730	91849.193	-381449.698529
		倍 面 積	262.964843
		面 積	131.4824215
		地 積	131.48 m ²

地 番 測 点	道路後退 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KP47	-131794.778	91883.844	-502604.626680
K2	-131801.032	91878.742	-1435605.343750
K3	-131810.403	91868.286	-872197.507284
K4	-131810.526	91868.340	-1417069.144500
K5	-131825.828	91851.402	-2024313.048678
K6	-131832.565	91844.948	-723187.120552
K7	-131833.702	91845.393	-1236514.525959
K8	-131846.028	91872.401	-1107154.304451
Y1130H	-131845.753	91873.207	3049731.106365
KP42	-131812.833	91901.509	3094875.217084
KP41	-131812.077	91900.624	-759466.756736
KP22	-131821.097	91892.912	-2349977.438576
KP21	-131837.650	91878.861	-1949853.188142
KP20	-131842.319	91874.944	-532507.175424
KP19	-131843.446	91870.073	706664.601516
KP18	-131834.627	91850.201	1259817.356916
KP17	-131829.730	91849.193	689420.042658
KP16	-131827.121	91851.610	333053.937860
KP15	-131826.104	91852.640	585009.464160
KP14	-131820.752	91858.886	793936.351698
KP13	-131817.461	91862.502	686304.752442
KP12	-131813.281	91867.114	513353.433032
KP11	-131811.873	91868.671	192005.522390
KP10	-131811.191	91869.425	597335.001350
KP9	-131805.371	91875.839	627328.228692
KP8	-131804.363	91876.950	186142.700700
KP7	-131803.345	91878.052	188901.274912
KP6	-131802.307	91879.141	191108.613280
KP5	-131801.265	91880.213	194418.530708
KP4	-131800.191	91881.261	199749.861414
KP3	-131799.091	91882.280	204162.426160
KP2	-131797.969	91883.276	324256.081004
KP44	-131795.562	91884.761	293204.272351
		倍 面 積	328.595960
		面 積	164.2979800
		地 積	164.29 m ²



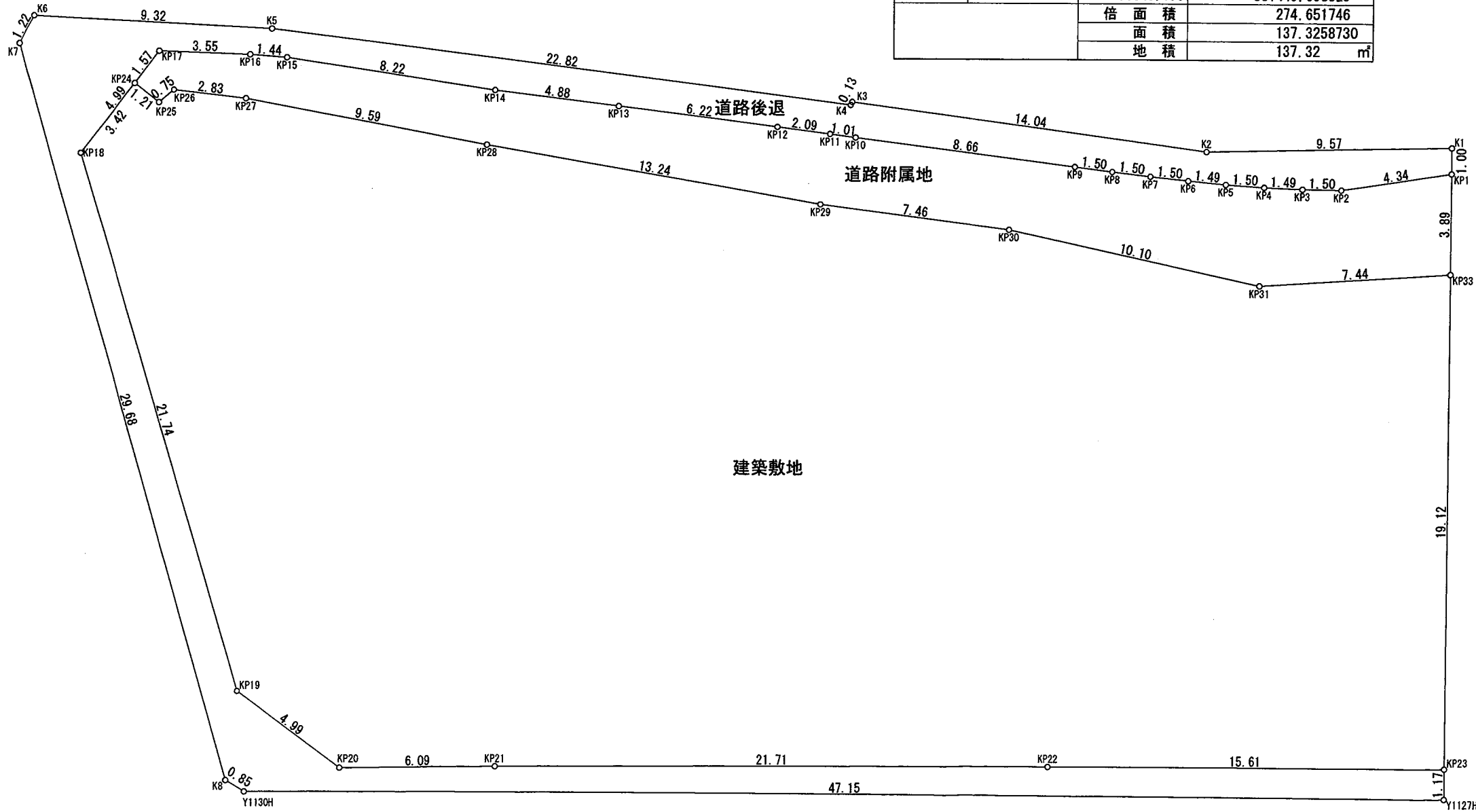
(変更後)

座	標	求	積	表
---	---	---	---	---

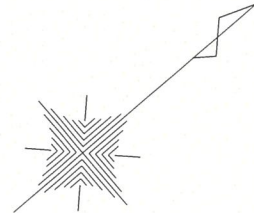
地 番	建築敷地		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
KP23	-131809.232	91903.057	2232784.769815
KP33	-131796.802	91888.519	592956.613107
KP31	-131802.779	91884.072	-1111981.039344
KP30	-131808.904	91876.038	-1023682.815396
KP29	-131813.921	91870.506	-1236025.787724
KP28	-131822.358	91860.291	-1325543.999130
KP27	-131828.351	91852.797	-727106.741052
KP26	-131830.274	91850.708	-245884.345316
KP25	-131831.028	91850.698	-91850.698000
KP24	-131831.274	91849.511	-330566.390089
KP18	-131834.627	91850.201	-1118000.646572
KP19	-131843.446	91870.073	-706664.601516
KP20	-131842.319	91874.944	532507.175424
KP21	-131837.650	91878.861	1949853.188142
KP22	-131821.097	91892.912	2611412.773216
		倍 面 積	2207.455565
		面 積	1103.7277825
		地 積	1103.72 m ²

地 番	道路附属地		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KP24	-131831.274	91849.511	-119220.665278
KP25	-131831.028	91850.698	91850.698000
KP26	-131830.274	91850.708	245884.345316
KP27	-131828.351	91852.797	727106.741052
KP28	-131822.358	91860.291	1325543.999130
KP29	-131813.921	91870.506	1236025.787724
KP30	-131808.904	91876.038	1023682.815396
KP31	-131802.779	91884.072	1111981.039344
KP33	-131796.802	91888.519	781879.408171
KP1	-131794.270	91885.558	-107230.446186
KP2	-131797.969	91883.276	-442969.273596
KP3	-131799.091	91882.280	-204162.426160
KP4	-131800.191	91881.261	-199749.861414
KP5	-131801.265	91880.213	-194418.530708
KP6	-131802.307	91879.141	-191108.613280
KP7	-131803.345	91878.052	-188901.274912
KP8	-131804.363	91876.950	-186142.700700
KP9	-131805.371	91875.839	-627328.228692
KP10	-131811.191	91869.425	-597335.001350
KP11	-131811.873	91868.671	-192005.522390
KP12	-131813.281	91867.114	-513353.433032
KP13	-131817.461	91862.502	-686304.752442
KP14	-131820.752	91858.886	-793936.351698
KP15	-131826.104	91852.640	-585009.464160
KP16	-131827.121	91851.610	-333053.937860
KP17	-131829.730	91849.193	-381449.698529
		倍 面 積	274.651746
		面 積	137.3258730
		地 積	137.32 m ²

地 番	道路後退		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	-131793. 615	91884. 792	-621324. 963504
K2	-131801. 032	91878. 742	-1542460. 320696
K3	-131810. 403	91868. 286	-872197. 507284
K4	-131810. 526	91868. 340	-1417069. 144500
K5	-131825. 828	91851. 402	-2024313. 048678
K6	-131832. 565	91844. 948	-723187. 120552
K7	-131833. 702	91845. 393	-1236514. 525959
K8	-131846. 028	91872. 401	-1107154. 304451
Y1130H	-131845. 753	91873. 207	3310559. 141038
Y1127H	-131809. 994	91903. 949	3356424. 121429
KP23	-131809. 232	91903. 057	-1020399. 641871
KP22	-131821. 097	91892. 912	-2611412. 773216
KP21	-131837. 650	91878. 861	-1949853. 188142
KP20	-131842. 319	91874. 944	-532507. 175424
KP19	-131843. 446	91870. 073	706664. 601516
KP18	-131834. 627	91850. 201	1259817. 356916
KP17	-131829. 730	91849. 193	689420. 042658
KP16	-131827. 121	91851. 610	333053. 937860
KP15	-131826. 104	91852. 640	585009. 464160
KP14	-131820. 752	91858. 886	793936. 351698
KP13	-131817. 461	91862. 502	686304. 752442
KP12	-131813. 281	91867. 114	513353. 433032
KP11	-131811. 873	91868. 671	192005. 522390
KP10	-131811. 191	91869. 425	597335. 001350
KP9	-131805. 371	91875. 839	627328. 228692
KP8	-131804. 363	91876. 950	186142. 700700
KP7	-131803. 345	91878. 052	188901. 274912
KP6	-131802. 307	91879. 141	191108. 613280
KP5	-131801. 265	91880. 213	194418. 530708
KP4	-131800. 191	91881. 261	199749. 861414
KP3	-131799. 091	91882. 280	204162. 426160
KP2	-131797. 969	91883. 276	442969. 273596
KP1	-131794. 270	91885. 558	400069. 719532
		倍 面 積	340. 641206
		面 積	170. 3206030
		地 積	170. 32 m ²



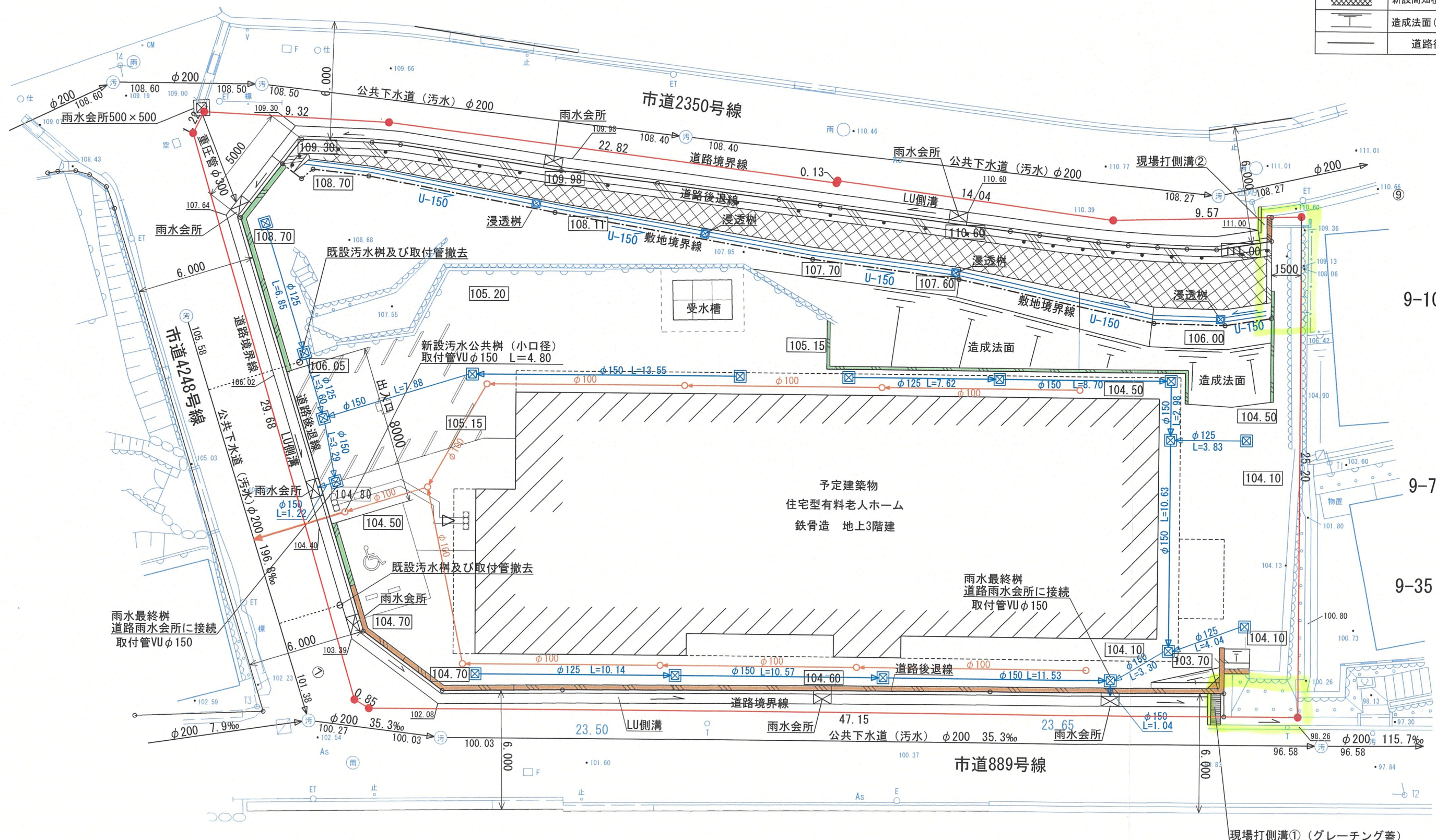
(变更前)



凡 例	
記 号	名 称
	雨水樹及び雨水管
	污水樹及び污水管
	雨水側溝
	集水方向

VUφ150 L=74.69m
VUφ125 L=36.08m
U-150 L=49.50m

凡 例	
記 号	名 称
	区域境界線
	現況地盤高
	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線



9-101

9-70

9-35

B

C

製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設 計 製 図

SCALE

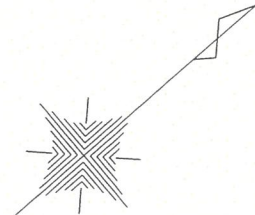
1 : 200

宝塚市月見山1丁目計画

排水計画平面図

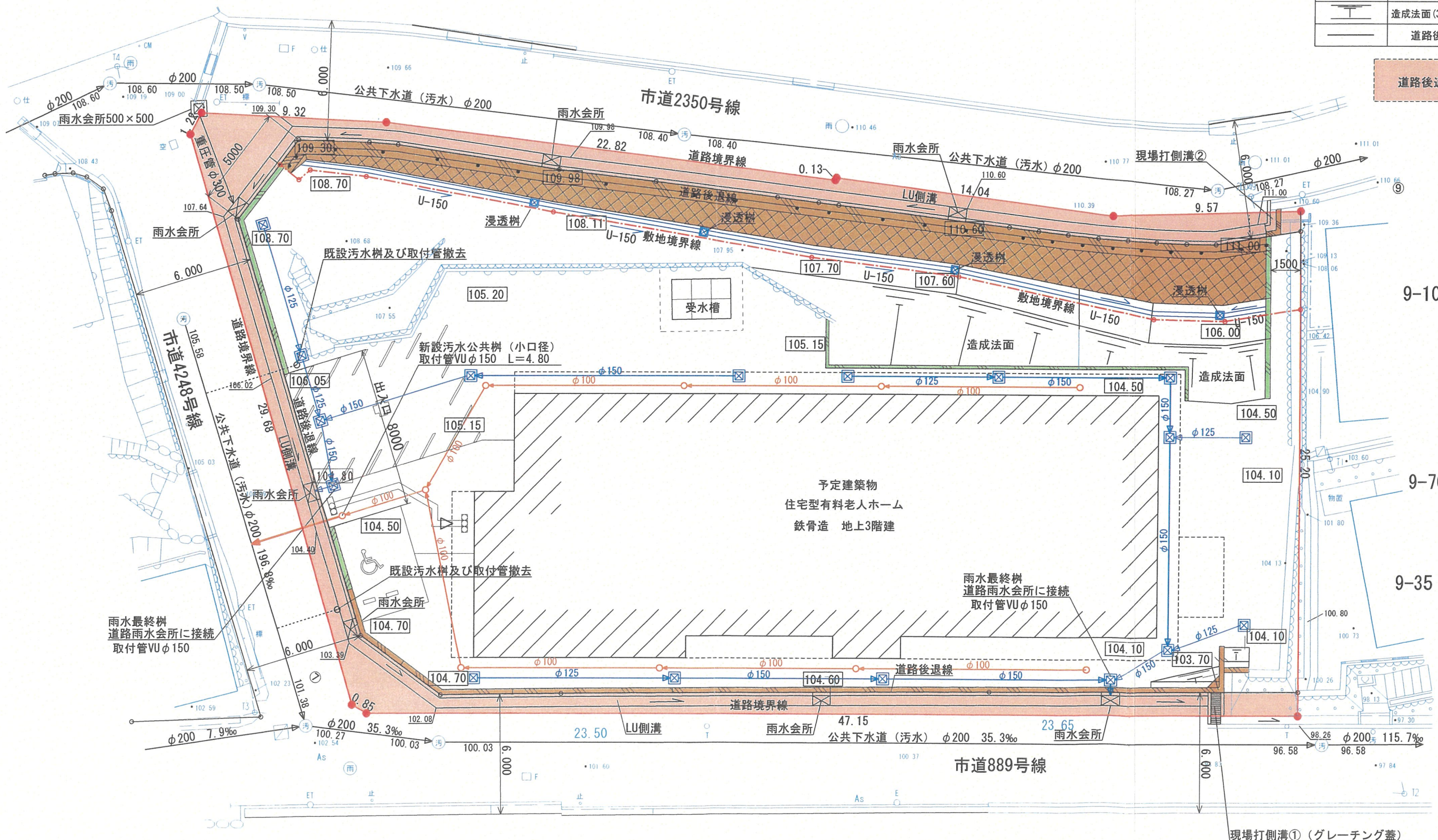
(変更後)

NO.



凡 例	
記 号	名 称
	雨水樹及び雨水管
	污水樹及び污水管
	雨水側溝
	集水方向

凡 例	
記 号	名 称
	区域境界線
	現況地盤高
	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線



道路後退

9-101

9-70

9-35

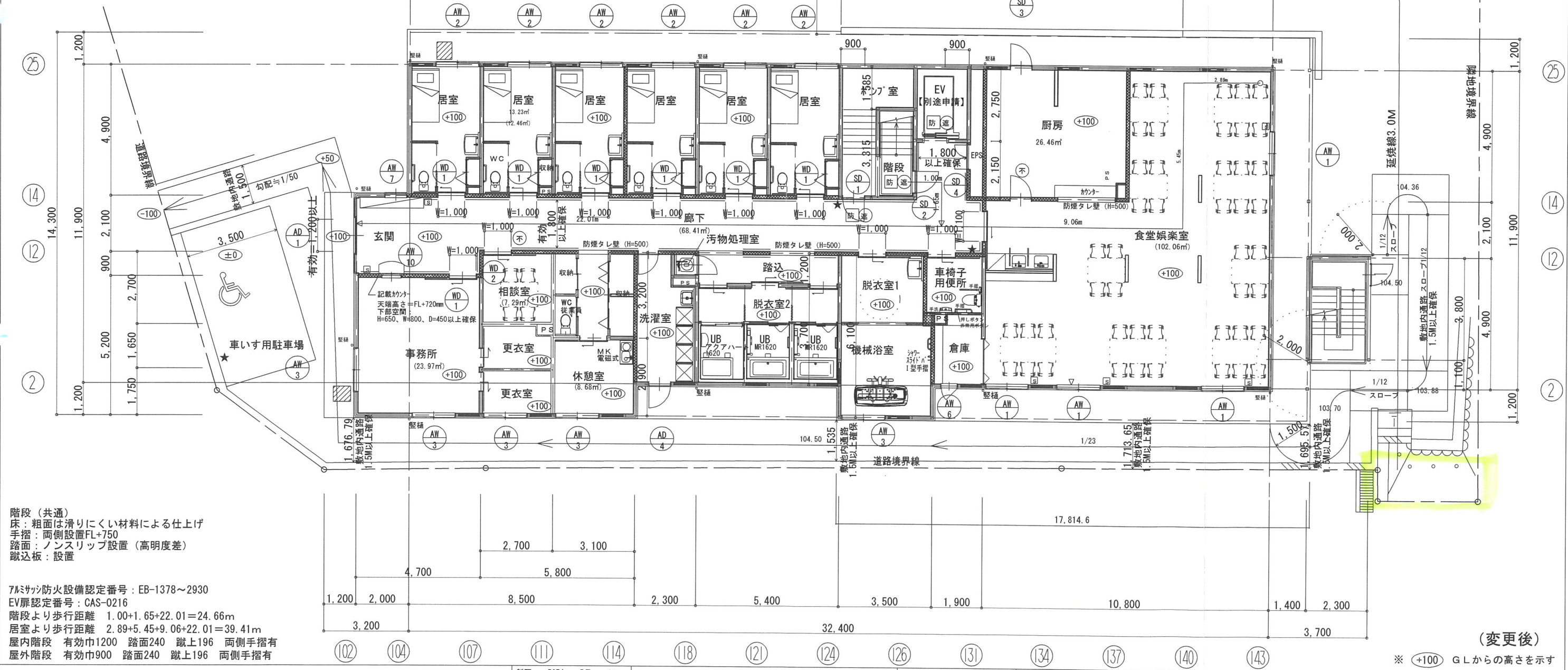
B

C

(変更前)

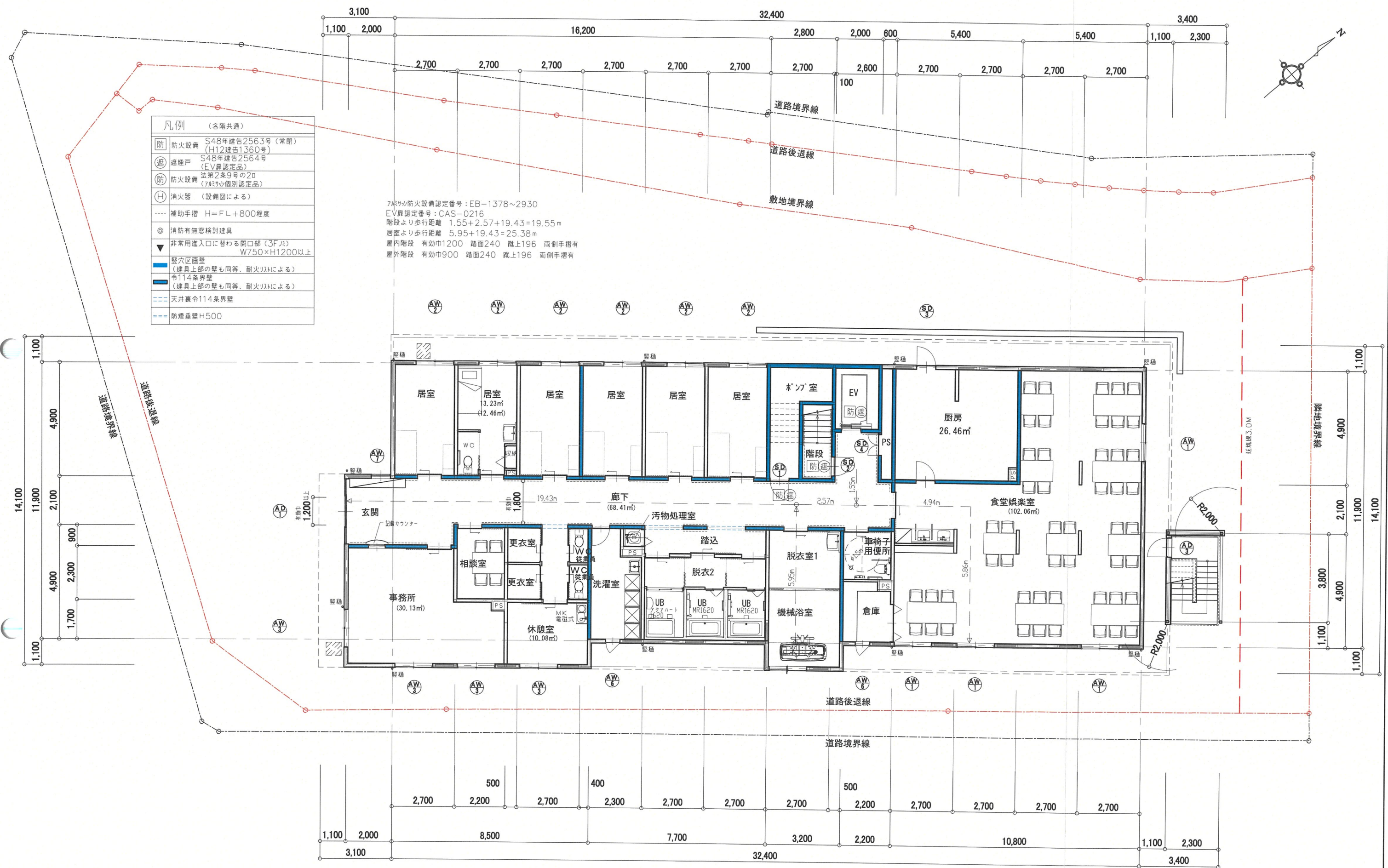
凡例		(各階共通)
防	防火設備	S48年建告2563号(常閉) (H12建告1360号)
遮	遮煙戸	S48年建告2564号
防	防火設備	法第2条9号の2ロ (7㍑ミサツ個別認定品)
不	不燃面材扉(常閉)	NM-3797
—	補助手摺	H=F L+800程度
◎	消防有無窓検討建具	
▽	非常用進入口に替わる開口部(3F/ミ)	W750×H1200以上
□	堅穴区画壁 (建具上部の壁も同等、耐火リストによる)	
▨	令114条防火上主要な間仕切壁 (建具上部の壁も同等、耐火リストによる)	
—	天井裏令114条防火上主要な間仕切壁	
—	防煙垂壁天井面よりH500	
S	排煙窓手動開放装置の位置	
★	標識(日本産業規格Z8210に適合)	

- ・屋内の床面には段差なし。
- ・道から利用居室、便所、浴室、脱衣室、廊下の床仕上材は滑りにくい材質とする。
- ・アプローチの床タイルはノンスリップ仕様とする。
- ・各トイレの水栓は自動水栓、洗浄方式は押ボタン。
- ・トイレの水平部分の手すり高さは、65cm程度とする。
- ・洗面手洗いの手すり高さは85cm程度(カンテより10cm)とする。
- ・浴槽の縁の高さは洗い場床面より40～45cmとする。
- ・エントランス段差は2cm以下とし、つまづかないように滑らかに面取仕上とする。
- ・階段室、EVｼｬｯﾄをそれぞれ独立した防煙区画とし、滑りにくい材質とする。
- ・階段 床：粗面 手摺：両手摺 F L+750 路面：ノンスリップ(高光度差) 蹴込板設置



凡例 (各階共通)	
防	防火設備 S48年建告2563号(常閉) (H12建告1360号)
進	避難戸 S48年建告2564号 (EV扉認定品)
防	防火設備 法第2条9号の2口 (7分3秒個別認定品)
H	消火器 (設備図による)
----	補助手摺 H=FL+800程度
◎	消防有無確認建具
▼	非常用進入口に替わる開口部(3F) W750×H1200以上
■	壁穴区画壁 (建具上部の壁も同等、耐火30分による)
■	令114条界壁 (建具上部の壁も同等、耐火30分による)
---	天井裏令114条界壁
---	防煙垂壁H500

7分3秒防火設備認定番号: EB-1378~2930
EV扉認定番号: CAS-0216
階段より歩行距離 1.55+2.57+19.43=19.55m
居室より歩行距離 5.95+19.43=25.38m
屋内階段 有効巾1200 踏面240 蹴上196 両側手摺有
屋外階段 有効巾900 踏面240 蹴上196 両側手摺有



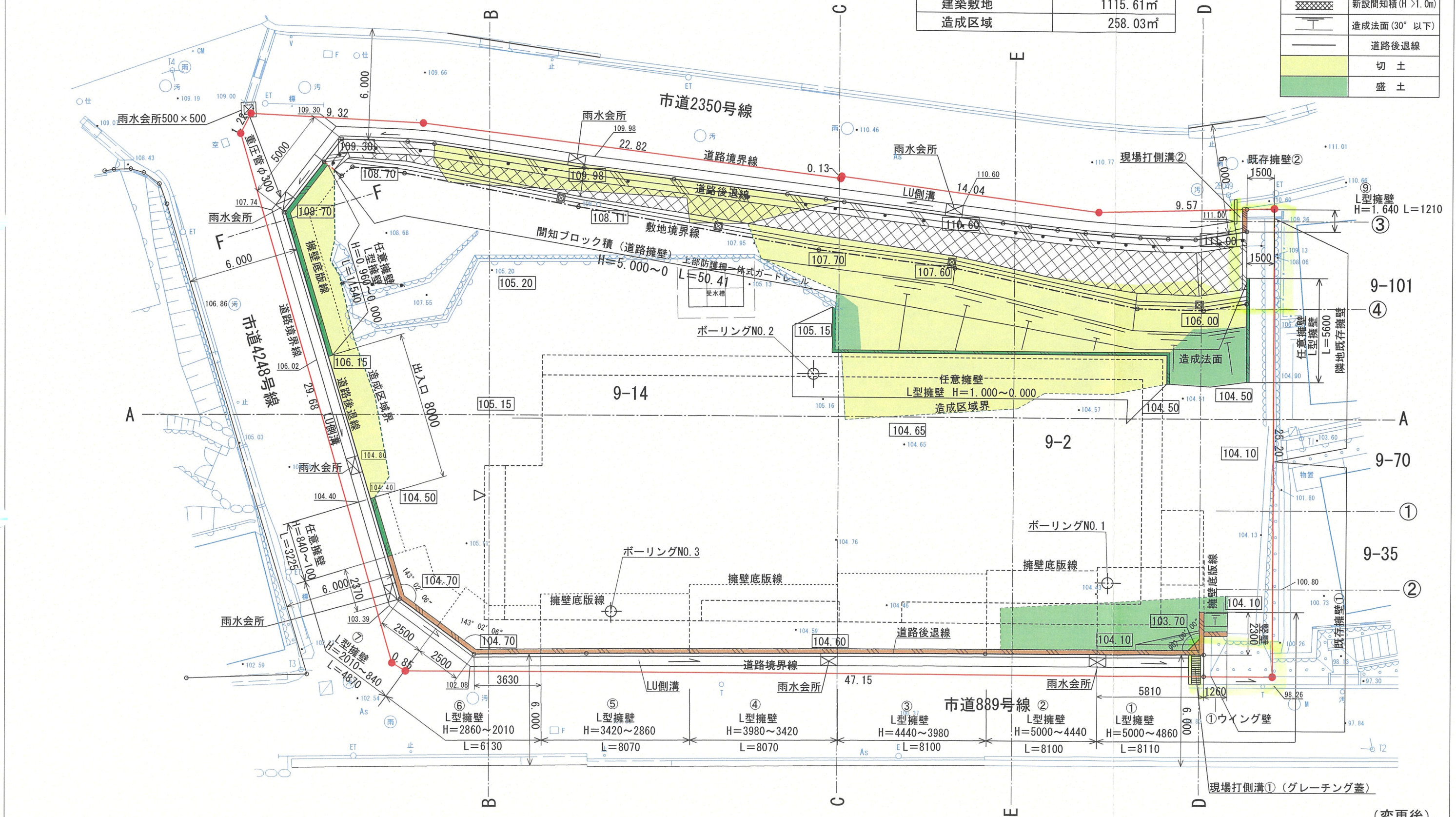
(変更前)

造成計画平面図 S=1/200

面積表

事業区域	1411.38㎡
道路後退	164.29㎡
道路附属地 (間知ブロック積)	131.48㎡
建築敷地	1115.61㎡
造成区域	258.03㎡

凡 例	
記 号	名 称
	区域境界線
• 104.57	現況地盤高
104.50	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線
	切 土
	盛 土



(変更後)

造成計画平面図 S=1/200

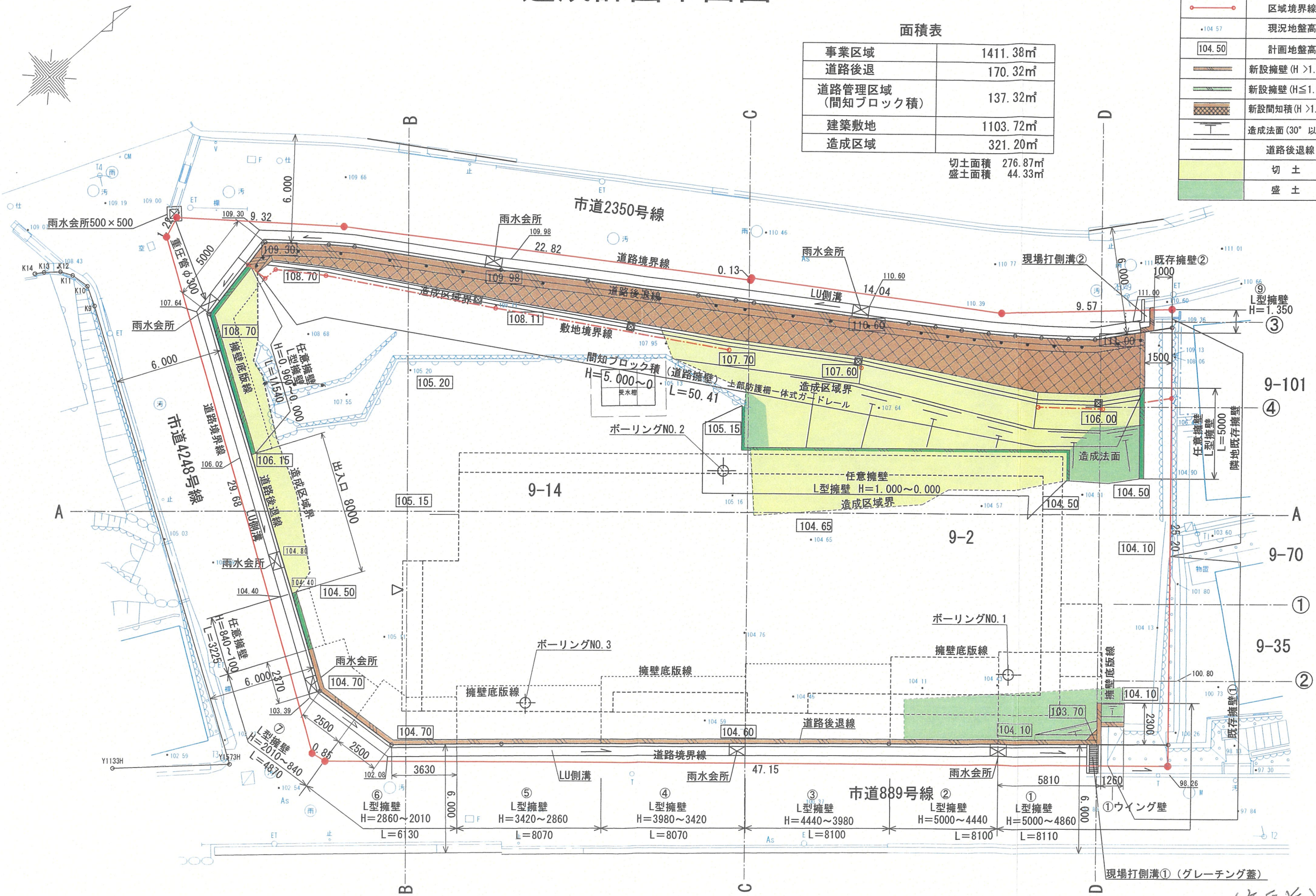
面積表

事業区域	1411.38㎡
道路後退	170.32㎡
道路管理区域 (間知ブロック積)	137.32㎡
建築敷地	1103.72㎡
造成区域	321.20㎡

切土面積 276.87㎡
盛土面積 44.33㎡

凡 例

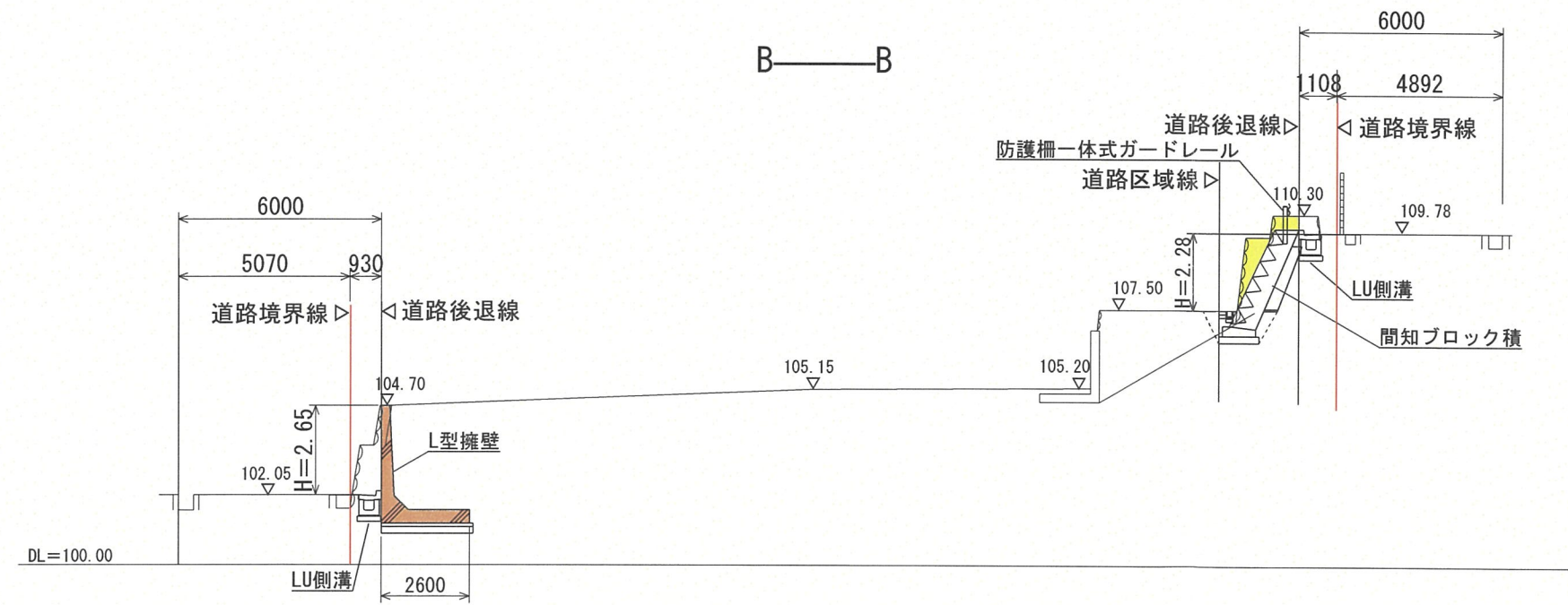
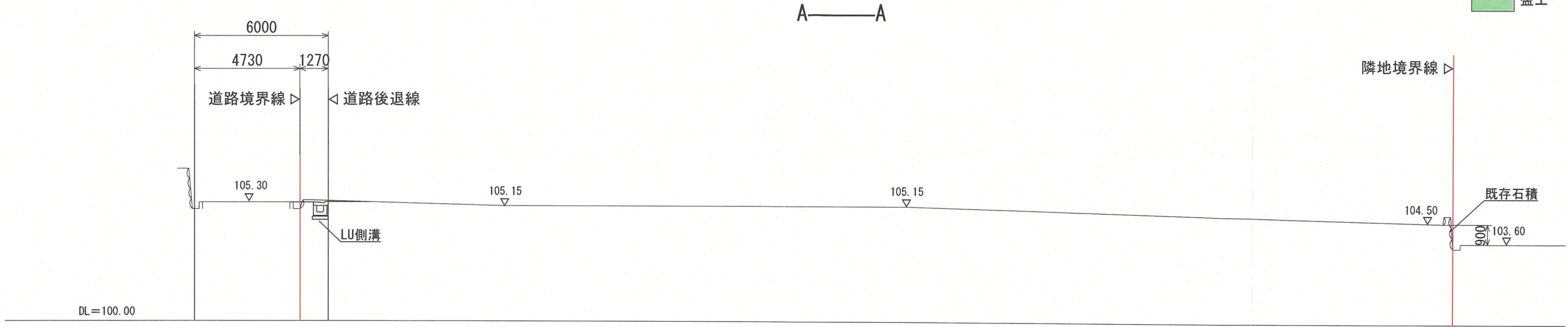
記 号	名 称
	区域境界線
	現況地盤高
	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線
	切 土
	盛 土



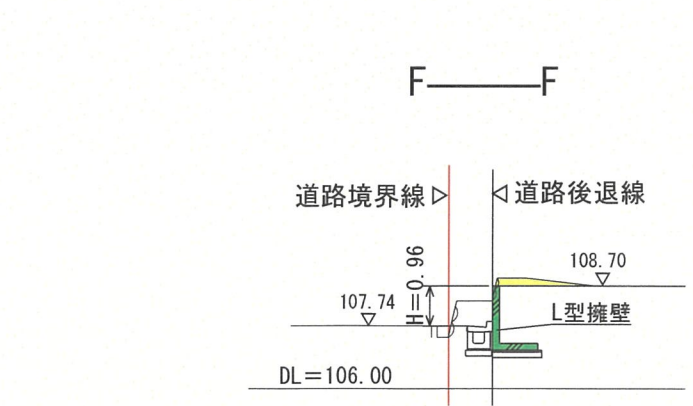
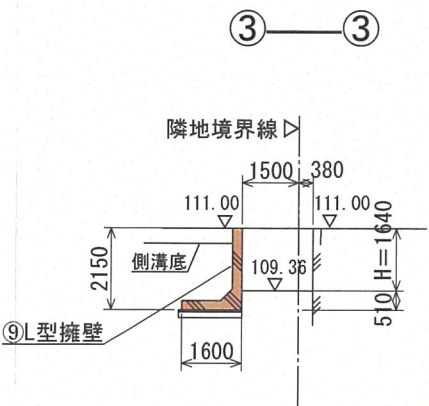
(変更前)

造成計画断面図 (1) S=1/200

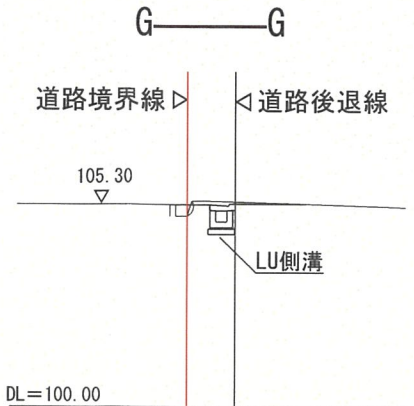
切土
盛土



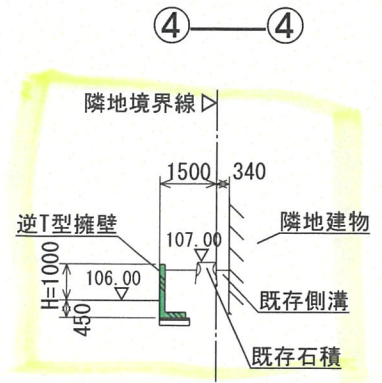
切土 1.10㎡
盛土



切土 0.33㎡
盛土



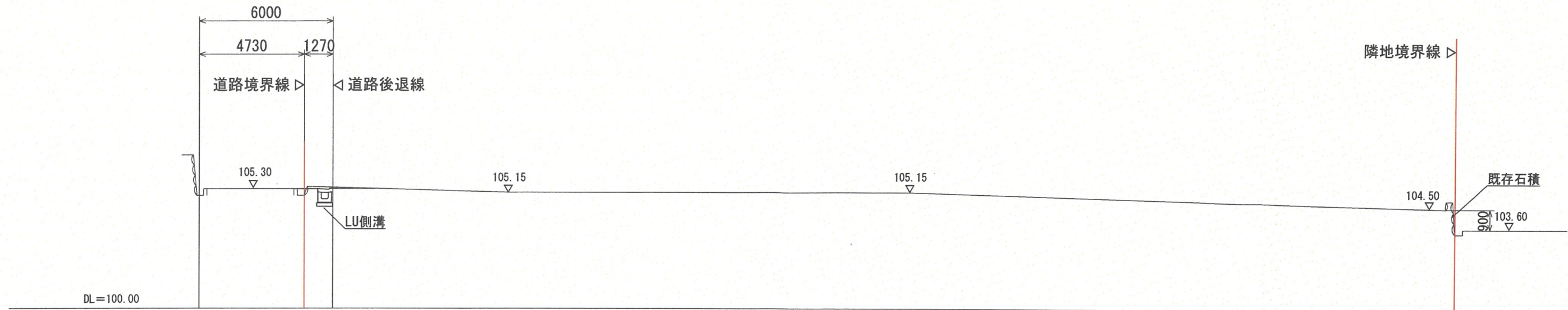
切土 0.05㎡
盛土



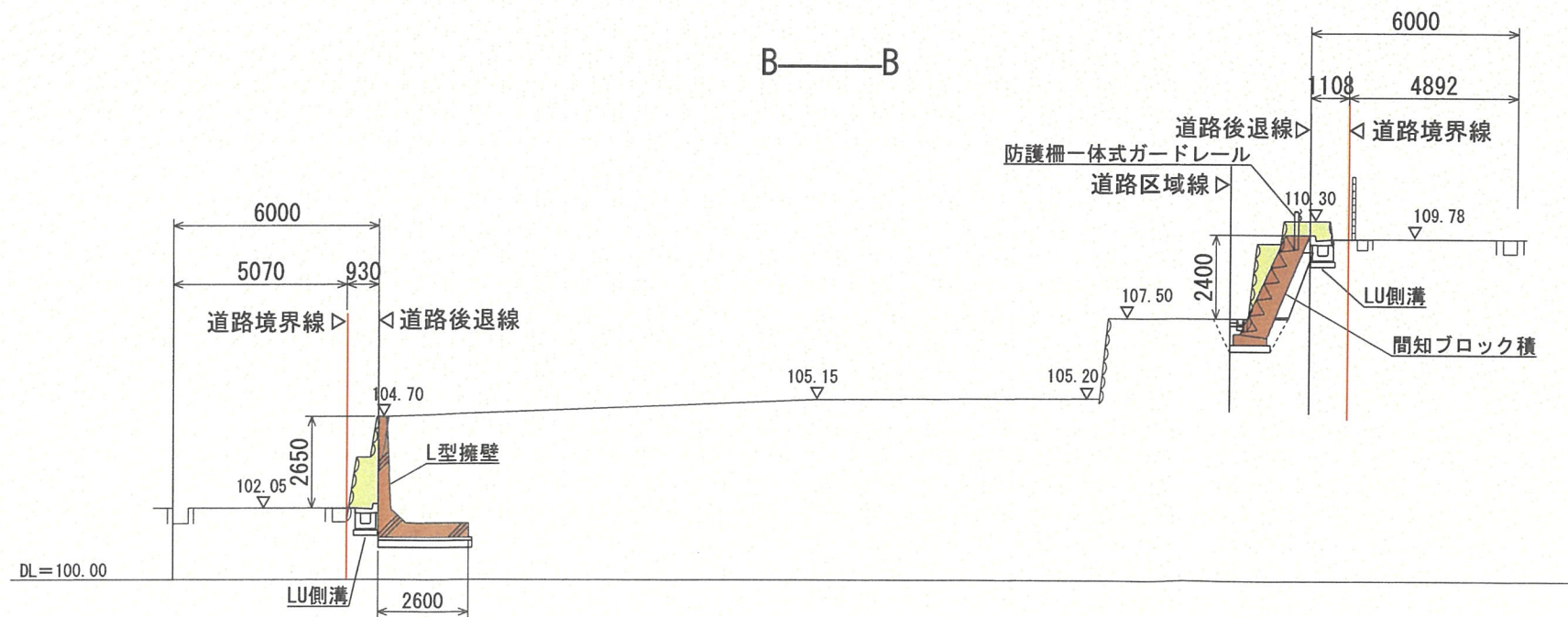
造成計画断面図 (1) S=1/200

切土
盛土

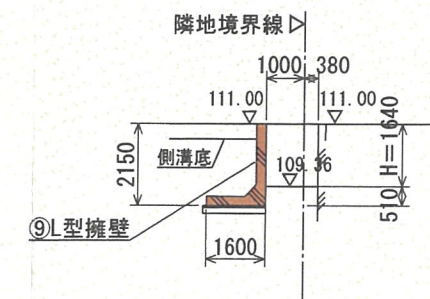
A—A



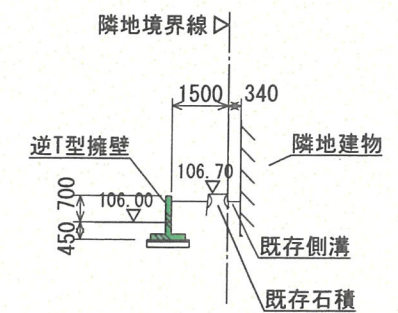
B—B



③—③



④—④



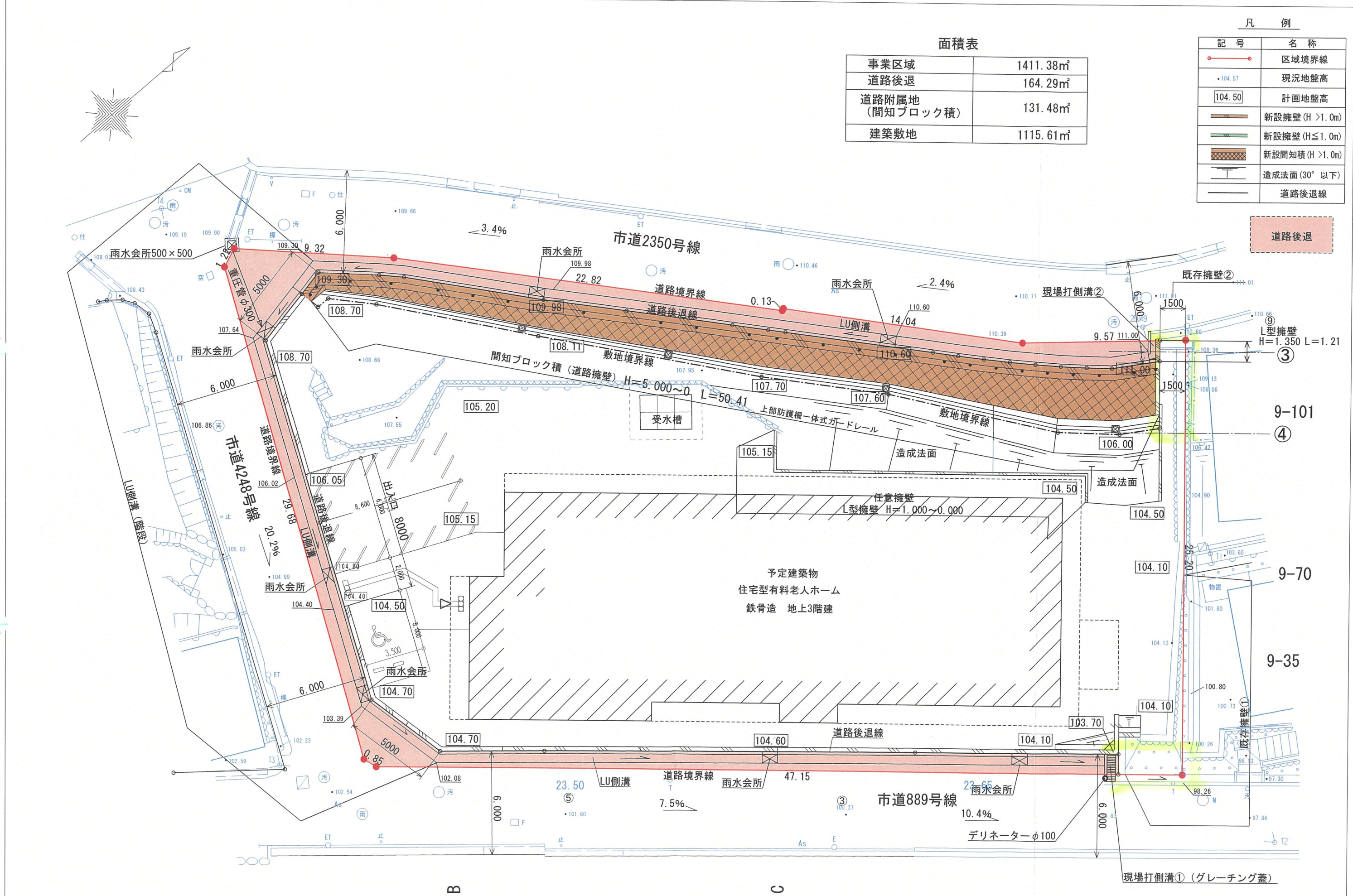
(変更前)

					宝塚市月見山1丁目計画
				1:200	造成計画断面図(1)

凡 例

記 号	名 称
	区域境界線
	現況地盤高
	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線

面積表	
事業区域	1411.38㎡
道路後退	164.29㎡
道路附属地 (間知ブロック積)	131.48㎡
建築敷地	1115.61㎡



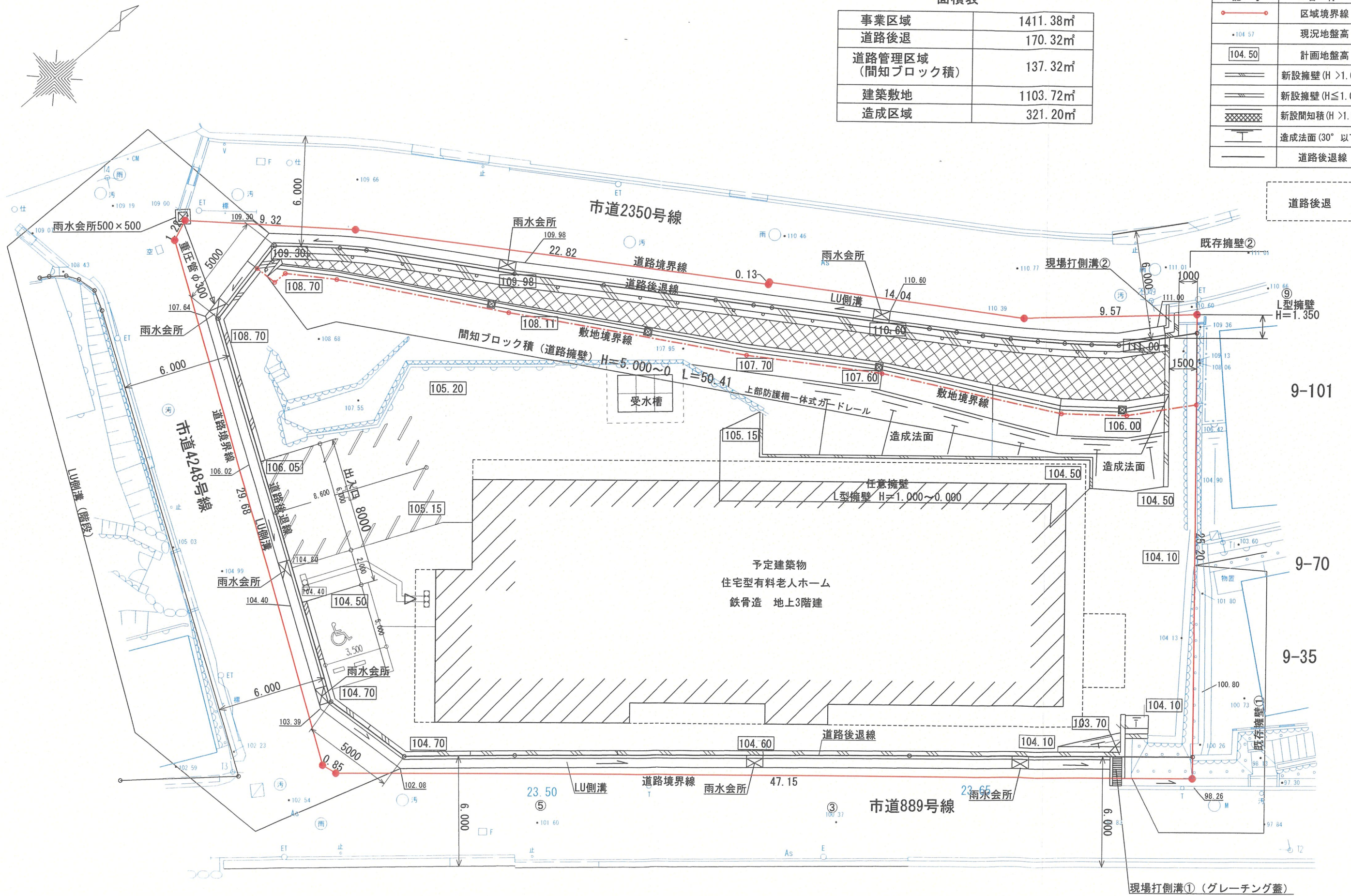
(変更後)

凡 例

記 号	名 称
	区域境界線
• 104.57	現況地盤高
104.50	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線

面積表

事業区域	1411.38㎡
道路後退	170.32㎡
道路管理区域 (間知ブロック積)	137.32㎡
建築敷地	1103.72㎡
造成区域	321.20㎡



9-101

9-70

9-35

(変更前)

B

C

製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設計製図

SCALE

1 : 200

宝塚市月見山1丁目計画

道路計画平面図

NO.



開発構想のお知らせ

開発構想の名称 宝塚市月見山丁目計画 開発事業区域の位置 宝塚市月見山1丁目9番2,9番14 開発事業区域の面積：1411.38㎡ 予定される建築物 用途：住宅用有料老人ホーム 戸数：50室 階数：地上3階/地下1階 高さ：9.915m 造成工事の有無：有 着工予定時期：令和7年9月 協議及説明会日程 令和6年11月18日 特定開発事業計画審議会出席日 令和7年2月10日 開発協定締結日 年 月 日	土地利用構想図	説明の方法 説明会 令和6年11月18日 延期 備考 説明会：令和6年6月28日(金) 18:00～ 資料1 307会議室
---	----------------	---

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：株式会社千輝 代表取締役 李千輝
 連絡先：株式会社 高橋建築事務所 代表取締役 高橋 新喜 電話：072-773-0083



開発構想の名称
宝塚市月見山1丁目計画

開発事業区域の位置
宝塚市月見山1丁目9番2、9番14

開発事業区域の面積：1411.38㎡

予定される建築物

用途：住宅型有料老人ホーム

住戸数：50室

階数：地上3階／地下1階

高さ：9.915m

造成工事の有無：有

着工予定時期：令和7年9月

標識設置届提出日
令和6年4月15日

特定開発事業計画報告書提出日
令和7年2月10日

開発協定締結日
年 月 日

土地利用構想図

説明の方法
説明会
令和6年5月10日
第1回説明会 令和6年5月10日

備考

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：株式会社 千輝 代表取締役 李 千輝

連絡先：株式会社 高橋建築事務所 代表取締役 高橋 新吾 ● 電話：072-773-0083