

軽微な変更届

令和7年 9月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市北区芝田一丁目^{1 4}~~4番1号~~
阪急ターミナルビル内
阪急阪神不動産株式会社
氏名 代表取締役 福井 康樹
(連絡先) 郵便番号 530-0012
住所 大阪中央区本町4-8-1
氏名 株式会社 CAST-UD 小野 智
電話 06(6243)5355
FAX 06(6243)9537
e-mail s-ono@cast-ud.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 R7-0077 号	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市清荒神2丁目 戸建計画	
開発事業区域 の位置	宝塚市清荒神2丁目251番、238番の一部、251番地先水路	
協定締結年月日	年 月 日	
標識の修正(予定)日	令和 年 月 日 ※修正なし	
変更の理由	・座標求積により面積の誤差が生じたため ・下水道管理課との協議により水路計画に変更が生じたため ・造成計画の変更が生じたため ・道路管理者との協議により道路計画に変更が生じたため	
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
・ 求積図	添付参照	添付参照
・ 土地利用計画図	添付参照	添付参照
・ 排水計画平面図	添付参照	添付参照
・ 造成計画平面図	添付参照	添付参照
・ 道路構造図	添付参照	添付参照

※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) 開発協定書に添付した図書のうち、変更に係る図書

(第2面)

特定開発事業計画の概要

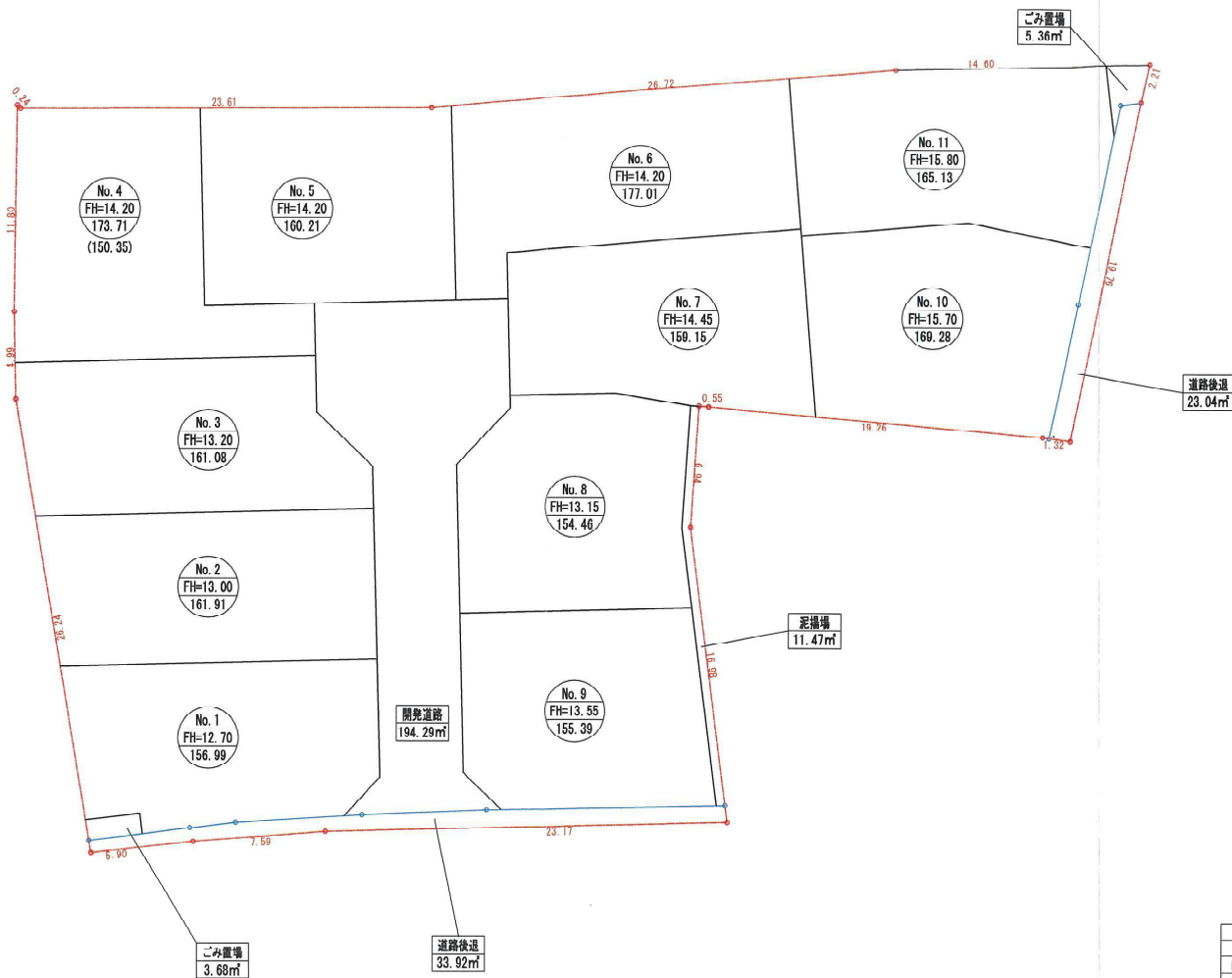
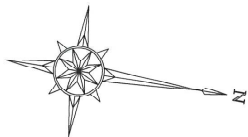
開発事業区域の概要	開発事業区域 の位置	宝塚市 清荒神2丁目251番（関連区域：238番の一部、251番地先水路）							
	開発事業区域 の面積	条例上の開発事業区域：2087.23㎡ 都市計画法第29条許可が必要な開発区域：2066.19㎡							
	土地の有関係	☒ 自己所有地 ☒ 他人地 （関連区域：238番の一部、 251番地先水路）							
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域							
	用途地域	第一種低層住居専用 地域							
	高度地区	第 1 種高度地区							
	その他の地域地区	建築基準法第22条区域、山麓部市街地地域							
	宅造成等規制法	☒ 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		分譲戸建住宅の新築							
開発事業の着工予定年月日		令和7年12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	公益用地	その他 (ごみ置場等)	合計
	面積	1802.41 ㎡	251.24 ㎡	㎡	13.17 ㎡	㎡	11.47 ㎡	9.04 ㎡	2087.23 ㎡
	区域面積に 対する比率	86.35 %	12.04 %	%	0.63 %	%	0.55 %	0.43 %	100 %
切土又は盛土面積		切土面積 1144.91 ㎡ 盛土面積 842.53 ㎡							
予定される建築物	敷地面積	条例上の開発事業区域：2087.23㎡ 都市計画法第29条許可が必要な開発区域：2066.19㎡							
	建築面積	-	㎡	建ぺい率		%			
	延べ面積	-	㎡	容積率		%			
	最高の高さ	10m以下				階数	地上 2 階 / 地下 0 階		
	用途	戸建住宅				住戸数	11 戸		
構造		木造				駐車台数	各戸1台以上		

(第2面)

特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 清荒神2丁目251番（関連区域:238番の一部、251番地先水路）								
	開発事業区域の面積	条例上の開発事業区域:2087.23㎡ 都市計画法第29条許可が必要な開発区域:2066.19㎡								
	土地の所有関係	■ 自己所有地 ■ 他人地 （関連区域:238番の一部、251番地先水路）								
	区域区分	■ 市街化区域 □ 市街化調整区域								
	用途地域	第一種低層住居専用 地域								
	高度地区	第 1 種高度地区								
	その他の地域地区	建築基準法第22条区域、山麓部市街地地域								
	地区計画区域	□ 内（								

変更前



凡 例			
名 称	記 号	摘 要	
開発区域境界線	---		
道 路 後 退 線	---		

土 地 利 用 表			
	m ²	%	備 考
区 域 面 積	2066.19	100.00	
宅地面積	1794.54	86.87	
開発道路(掃属)	194.28	9.40	
道路後退(掃属)	56.06	2.73	
ごみ置場(自主管理)	9.04	0.44	
泥播場(掃属)	11.47	0.56	

※小数点第3位以下の切捨てによる誤差面積0.10m²
※面積はCAD求積による。

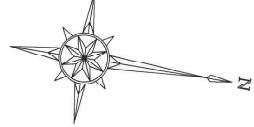
Memn

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

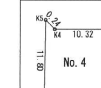
Project Title
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.08.06 Scale A3 S=1:300

Drawing Title
求積図
Designer 小 野 智

No.



H紙大図 縮尺: 1/100



地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5041	-131113.441	93024.142	-0.777	-72104.219482		
K5040	-131113.936	93024.230	-12.737	-119249.817610		
K5039	-131125.179	93026.400	-10.027	-122440.030556		
K5038	-131125.993	93026.552	-7.868	-78663.719004		
K5037	-131134.044	93027.976	-4.070	-75577.765220		
K5036	-131135.053	93028.201	-7.059	-69021.470858		
K5035	-131141.106	93029.539	-4.604	-80558.553558		
K5034	-131143.667	93030.252	-5.200	-48677.315600		
K5033	-131146.305	93031.004	-5.620	-52026.245800		
K5032	-131148.287	93031.853	-2.751	-25751.227603		
K5031	-131149.096	93032.542	5.929	553147.241818		
K51	-131143.358	93030.990	13.090	1225629.659100		
K52	-131150.960	93029.252	30.193	2820949.050606		
K53	-131153.165	93025.091	22.529	2109955.124755		
面積	67.84595 m ²					
面積	31.92795 m ²					
面積	35.92 m ²					

地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K59	-131096.228	93080.720	-0.196	-18341.821120		
K5001	-131097.479	93081.655	-1.251	-11780.090955		
K5002	-131097.479	93082.871	-0.436	-40002.131758		
K5007	-131097.870	93089.358	-0.513	-48011.340654		
K5003	-131097.992	93092.644	0.204	54550.104004		
K5004	-131098.404	93090.483	0.804	75294.083332		
K58	-131097.189	93090.456	2.176	202674.580784		
面積	44.589993 m ²					
面積	23.044625 m ²					
面積	23.04 m ²					

地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K55	-131118.576	93001.874	-1.14	-10777.487068		
K5015	-131119.027	93001.918	0.122	11419.435986		
K5043	-131118.407	93008.881	1.910	170732.862710		
K5042	-131117.117	93013.209	4.471	41656.104529		
K5040	-131113.936	93024.230	3.676	344162.669480		
K5041	-131113.441	93024.142	-0.577	-372340.217354		
K54	-131117.913	93008.788	-0.085	-47681.515344		
面積	22.957011 m ²					
面積	11.4714036005 m ²					
面積	11.47 m ²					

地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5012	-131130.393	93067.536	-3.548	-389523.072728		
K5017	-131130.343	93068.075	-10.949	-1024065.321758		
K5020	-131141.341	93069.524	-7.450	-490158.624106		
K5021	-131146.802	93062.485	1.119	104794.180715		
K5023	-131140.222	93065.666	4.262	398497.348492		
K5024	-131136.540	93068.214	4.113	350210.575655		
K5029	-131128.109	93069.850	1.910	194980.853030		
K5028	-131134.565	93069.034	2.756	258014.057704		
K5029	-131133.353	93065.677	-0.498	-44652.587146		
K5026	-131135.026	93062.584	-0.682	-64584.342355		
K5007	-131134.044	93027.976	0.070	75577.765220		
K5028	-131126.932	93026.552	7.868	73663.719004		
K5039	-131125.179	93026.400	-1.602	-15507.020006		
K5044	-131128.655	93024.683	-4.114	-385171.645882		
K5045	-131130.393	93015.713	-1.163	-96106.508719		
K5046	-131131.819	93007.550	1.019	82036.309650		
K5047	-131129.273	93003.688	2.423	226801.677664		
K5013	-131129.395	93002.056	-1.119	-104751.763232		
面積	388.345096 m ²					
面積	144.285250 m ²					
面積	149.28 m ²					

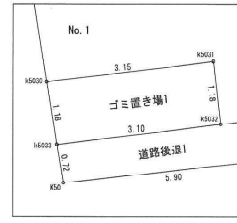
地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5011	-131144.638	93039.889	-3.356	-314291.840564		
K5000	-131148.661	93032.732	-2.609	-249864.116888		
K5003	-131148.287	93031.853	3.356	314278.408668		
K5002	-131146.305	93031.004	2.659	240864.839626		
面積	7.31592 m ²					
面積	3.697780 m ²					
面積	3.69 m ²					

地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K1	-131078.078	93078.508	-2.905	-22275.843877		
K5001	-131098.608	93078.971	-1.401	-131104.138371		
K5001	-131097.479	93087.871	1.794	114645.424104		
K5000	-131097.384	93081.655	1.251	117008.090955		
K59	-131096.228	93080.720	1.308	122216.403020		
面積	10.76618 m ²					
面積	5.394900 m ²					
面積	5.39 m ²					

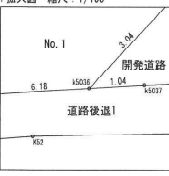
地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K53	-131113.165	93025.091	-5.291	-485170.354481		
K54	-131117.913	93008.788	-5.364	-509173.538937		
K55	-131118.576	93001.874	-0.067	-4277.226559		
K51	-131117.993	93001.833	1.101	108011.289115		
K7	-131117.993	93001.833	5.058	101855.294521		
K3	-131112.622	93024.993	4.203	392505.802647		
K52	-131113.165	93025.091				
面積	-76.354939 m ²					
面積	13.177489 m ²					
面積	13.17 m ²					

No.	高さ	面積
1	4.41	1.65
2	4.41	1.79
3	4.40	0.14
合計		16.788
1/2		7.8694
面積		7.87

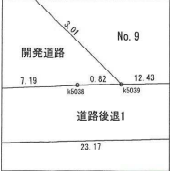
G紙大図 縮尺: 1/100



F紙大図 縮尺: 1/100



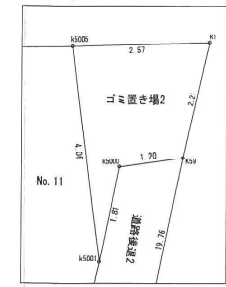
E紙大図 縮尺: 1/100



D紙大図 縮尺: 1/100



A紙大図 縮尺: 1/100



地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5016	-131135.328	93087.197	-3.083	-286657.584111		
K3	-131138.400	93087.459	-14.205	-142949.855095		
K5018	-131148.533	93089.587	-11.103	-103974.902601		
K5019	-131147.500	93090.660	8.192	766776.606720		
K5020	-131141.341	93099.534	14.166	1325930.998644		
K5017	-131133.243	93095.075	6.913	642695.224935		
面積	320.428432 m ²					
面積	160.214216 m ²					
面積	160.21 m ²					

地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5006	-131118.431	93082.595	-20.832	-165870.878540		
K5016	-131135.328	93087.197	-18.912	-1582740.970894		
K5017	-131133.243	93095.075	4.536	452000.982500		
K5012	-131130.393	93067.536	2.491	232215.408616		
K5011	-131130.802	93094.960	13.999	1491144.890787		
K5007	-131114.396	93090.951	14.431	1350611.813881		
面積	354.024853 m ²					
面積	177.012493 m ²					
面積	177.01 m ²					

地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5007	-131114.396	93090.951	-16.581	-154989.720511		
K5012	-131130.393	93067.536	1.467	137307.585312		
K5013	-131128.395	93062.896	6.857	851186.943172		
K5014	-131123.435	93061.808	10.360	970464.582144		
K5015	-131119.027	93011.918	4.506	459211.009708		
K55	-131118.576	93001.874	1.047	49001.620778		
K56	-131117.993	93001.833	6.679	625156.542907		
K5010	-131111.850	93011.405	3.679	344359.588995		
K5009	-131114.391	93011.340	-2.546	-238383.551640		
面積	318.22795 m ²					
面積	159.161925 m ²					
面積	159.16 m ²					

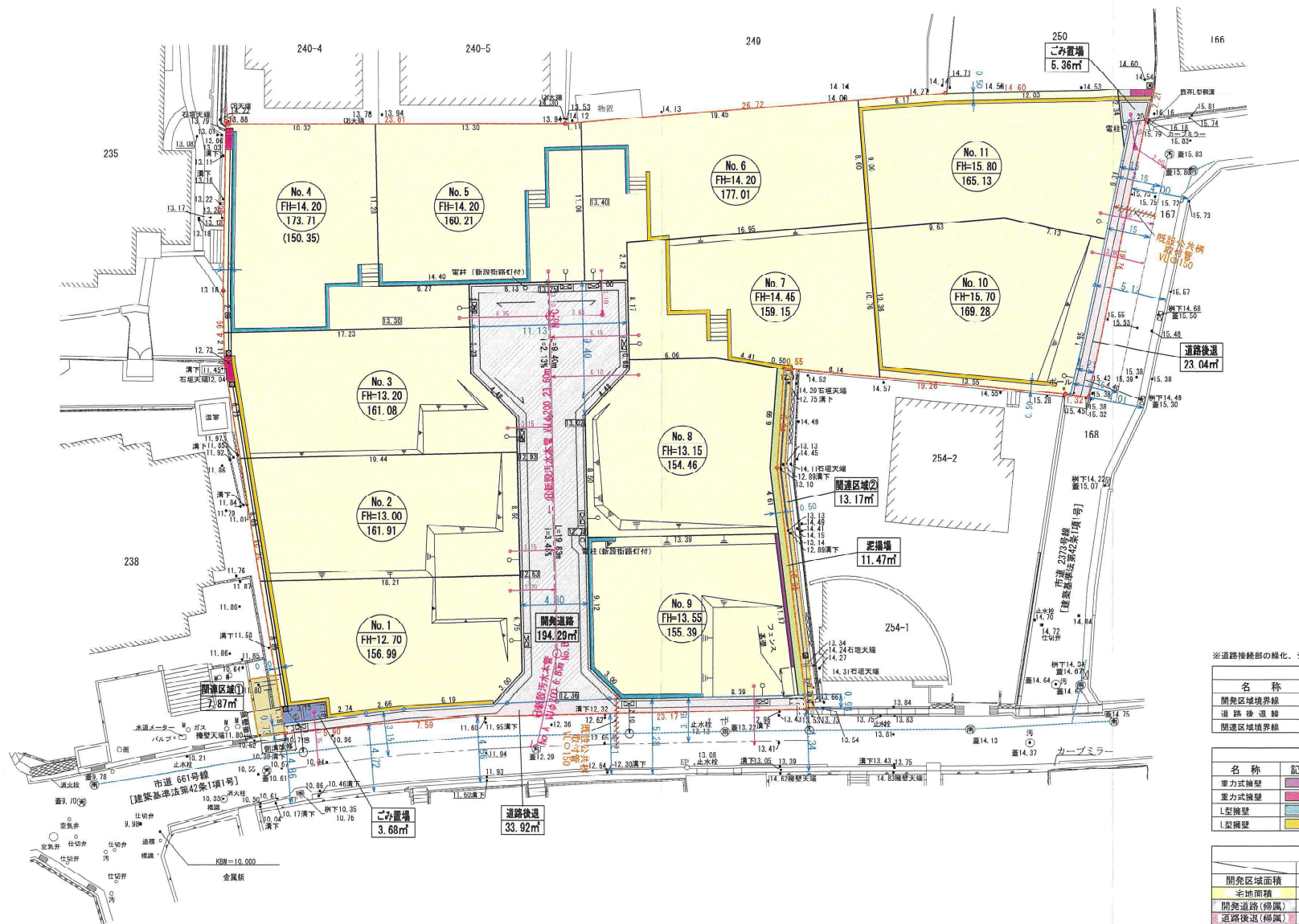
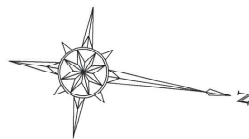
地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5015	-131119.027	93001.918	-5.628	-470830.443794		
K5014	-131123.435	93001.908	-10.368	-470844.521144		
K5013	-131128.395	93002.896	-5.808	-546454.390648		
K5047	-131129.273	93063.688	-2.423	-226801.677664		
K5046	-131131.819	93067.550	-1.019	-82036.309650		
K5045	-131130.393	93015.713	14.701	1376244.596913		
K5042	-131117.117	93013.209	11.855	117554.17465		
K5043	-131118.407	93008.881	-1.610	-179292.862710		
面積	308.917858 m ²					
面積	154.468290 m ²					
面積	154.46 m ²					

地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5042	-131117.117	93013.209	-16.356	-153119.282004		
K5043	-131120.292	93015.713	-11.538	-108018.269594		
K5044	-131128.655	93014.683	4.114	385171.645882		
K5039	-131126.932	93026.552	4.719	137607.099352		
K5040	-131113.936	93024.230	9.891	845276.148010		
面積	216.814646 m ²					
面積	155.407220 m ²					
面積	155.40 m ²					

地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5002	-131097.870	93089.358	-6.955	-650913.948490		
K5000	-131104.847	93089.681	-16.481	-154944.102002		
K5008	-131114.391	93091.340	-6.903	-440661.020020		
K5010	-131111.850	93011.405	13.543	1454845.637915		
K57	-131088.758	93090.490	12.446	125852.188640		
K5004	-131098.404	93090.483	0.766	7167.989778		
K5001	-131097.479	93087.871	0.584	54659.740506		
面積	238.574429 m ²					
面積	168.287395 m ²					
面積	168.28 m ²					

地名	座標	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
K5008	-131098.608	93078.971	-12.961	-127207.043313		
K2	-131110.440	93081.136	-17.833	-168796.588929		

変更前



※道路後退部の緑化、シンボルツリーの植栽に努めます。

名称	凡例	記号	摘要
開発区域境界線			都市計画法第29条区域
道路後退線			
開発区域境界線			

名称	凡例	記号	摘要
重方式擁壁			1m以下 (任意擁壁)
重方式擁壁			1m超え (義務擁壁)
L型擁壁			1m以下 (任意擁壁)
L型擁壁			1m超え (義務擁壁)

土地利 用 表			
m ²	%		備考
開発区域面積	2066.10	100.00	都市計画法第29条区域
本地面積	1794.54	86.87	
開発道路(附属)	194.29	9.40	
道路後退(附属)	56.06	2.72	
ごみ置場(自主管理)	9.04	0.44	
死蔵場(附属)	11.47	0.56	
開発区域	21.04		
開発事業区域面積	2087.23		条例に基づく開発事業区域

※小数点第3位以下の切捨てによる誤差面積0.10m²

Memo

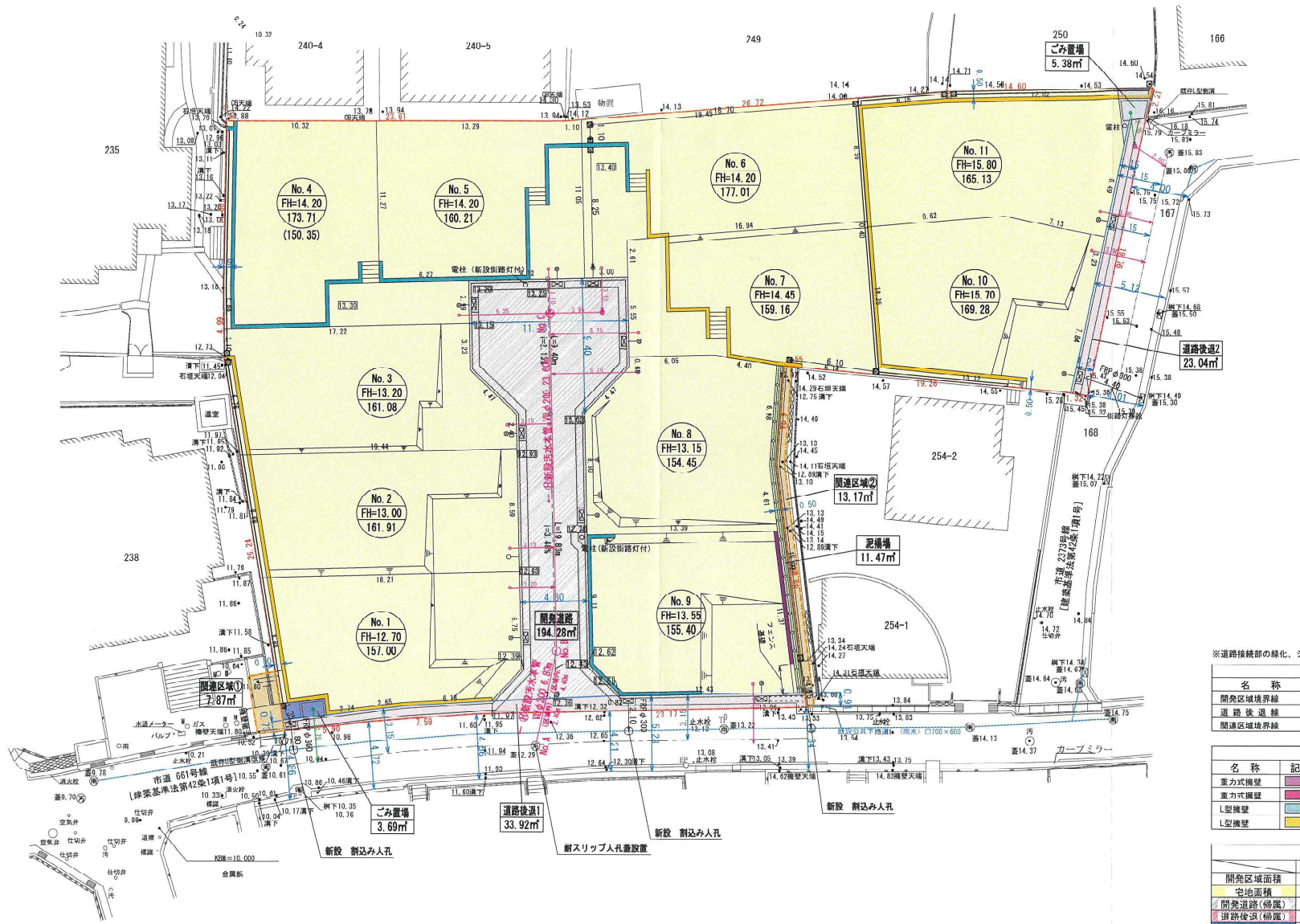
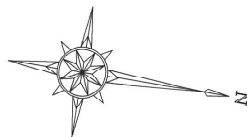
株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 2025.08.13 A3 S=1:300
Scale

Drawing Title
土地利用計画図
Designer
小 野 智

No.

変更後



※道路接続部の緑化、シンボルツリーの植栽に努めます。

名称	凡例	記号	摘要
開発区域境界線			都市計画第29条区域
道路後退線			
開通区域境界線			

名称	凡例	記号	摘要
重力式擁壁			1m以下(任意擁壁)
重力式擁壁			1m超え(義務擁壁)
L型擁壁			1m以下(任意擁壁)
L型擁壁			1m超え(義務擁壁)

土地利用表				備考
	m ²	%		
開発区域面積	2066.10	100.00	都市計画第29条区域	※損失面積0.07m ² 算入
空地面積	1794.34	86.84		
開発道路(幅員)	194.28	9.40		
道路後退(幅員)	50.30	2.76		
みま置場(自主管理)	9.07	0.44		
泥場(幅員)	11.47	0.56		
開通区域	21.04			
開発事業区域面積	2087.23		※例に基づき開発事業区域	

※小数点第3位以下の切捨てによる誤差面積0.07m²

Memo

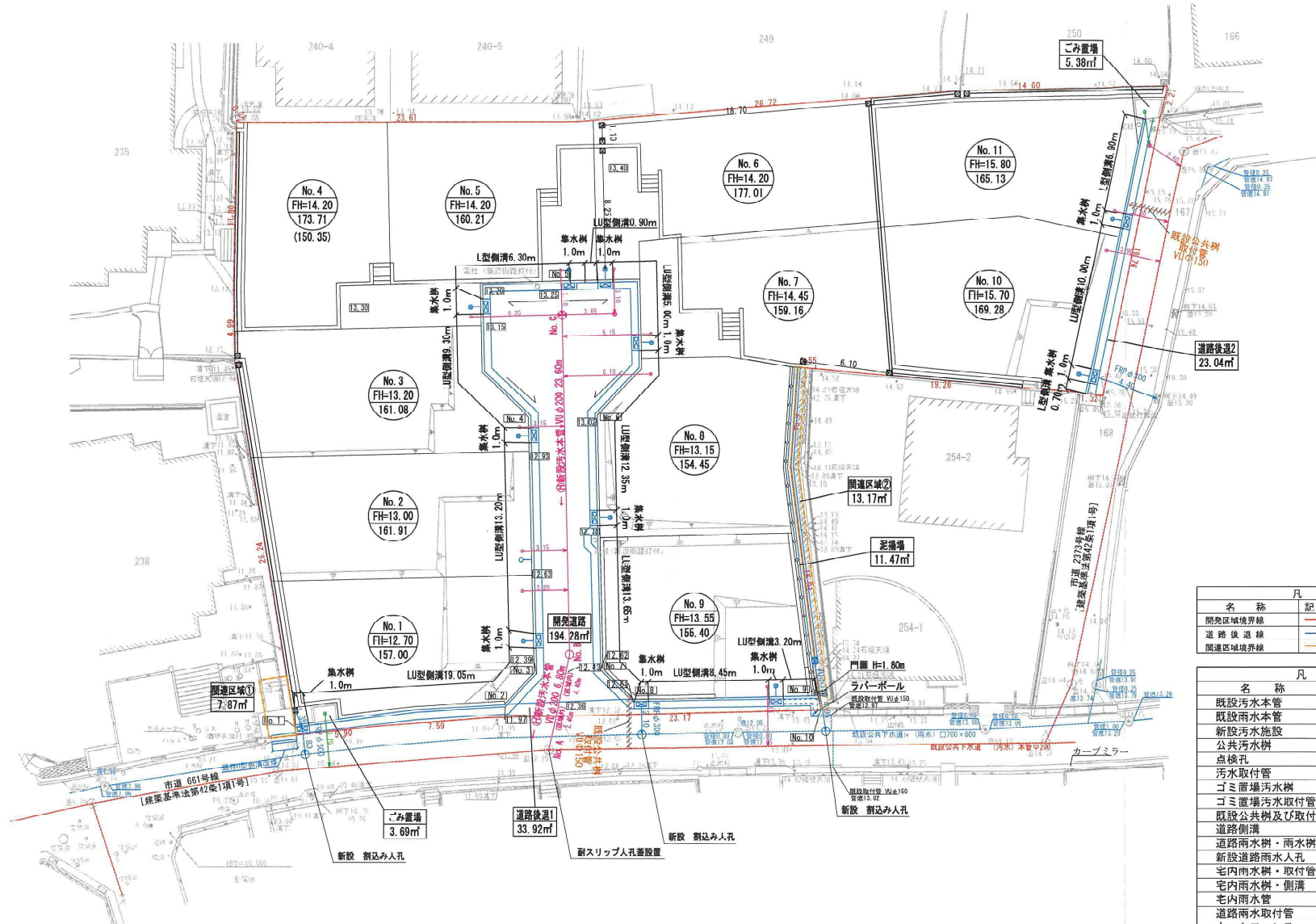
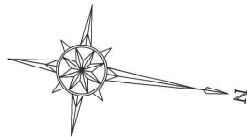
株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.09.01 Scale A3 S=1:300

Drawing Title 土地利用計画図
Designer 小野 智

No.

変更後



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	—	都市計画第29号区域
道路後退線	—	
開発区域境界線	—	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
既設汚水本管	—	
既設雨水本管	—	
新設汚水施設	○	VUφ200、1号人孔
公共汚水樹	○	樹: VUφ200
点検孔	⊗	樹: VUφ200
汚水取付管	→	VUφ150 10.00%
ゴミ置場汚水樹	○	樹: VUφ200
ゴミ置場汚水取付管	→	VUφ150 10.00%
既設公共樹及び取付管	○/→	VUφ150 (撤去)
道路側溝	—	L型、LU型
道路雨水樹・雨水樹	⊗	300×700
新設道路雨水人孔	○	Y号人孔
宅内雨水樹・取付管	⊗	VUφ300、VUφ150 10.00%
宅内雨水樹・側溝	⊗	PC□240、U150
宅内雨水管	→	VUφ100・150 10.00%
道路雨水取付管	→	FRPφ300 10.00%
ネットフェンス	—	H=1.80m
コンクリート舗装	—	

※雨水樹蓋は六開きタイプとする。

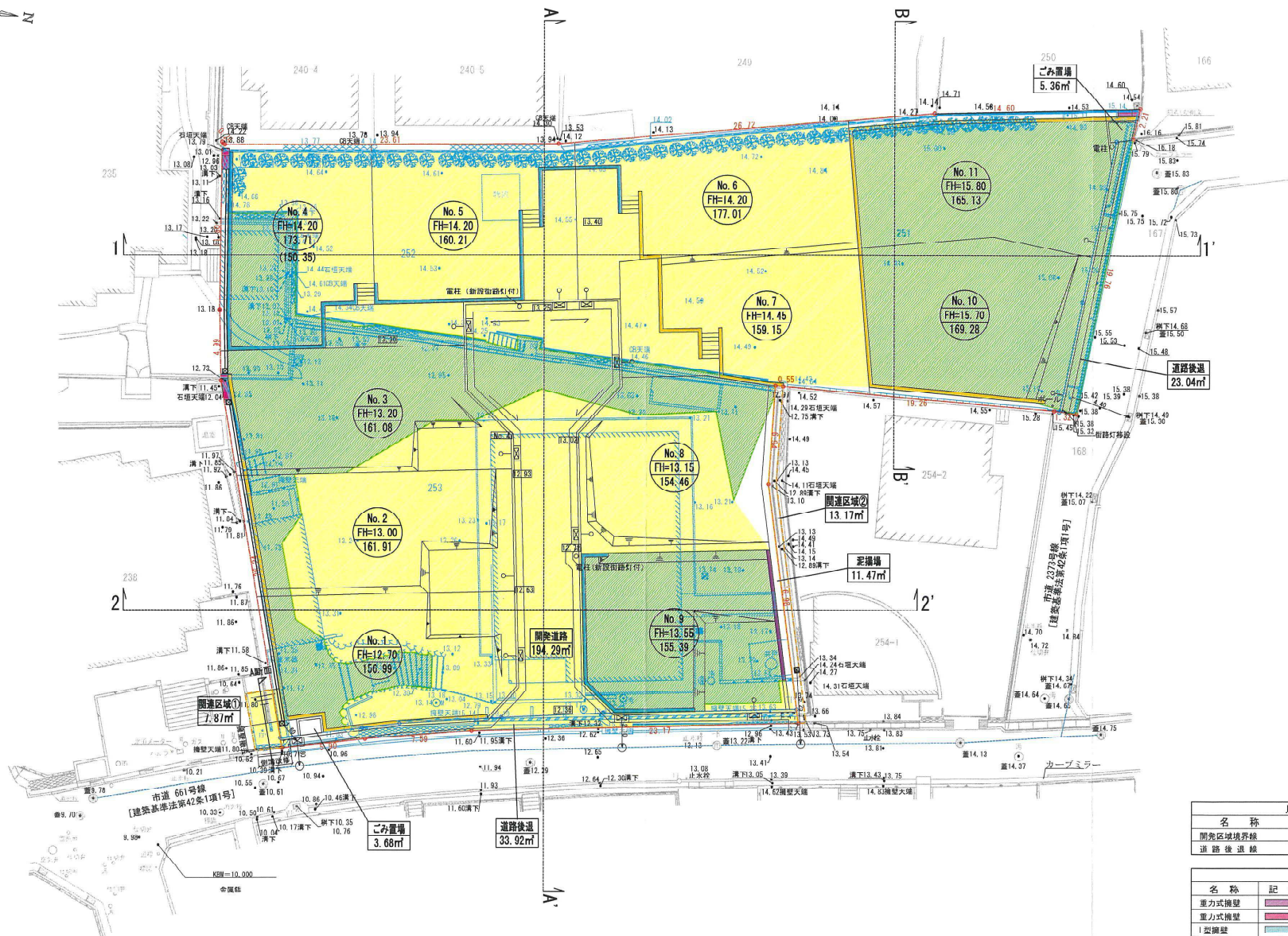
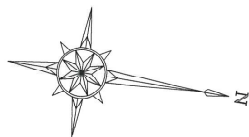
Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title (仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
家型 担当 2025.09.03 Scale A3 S=1:300

Drawing Title 排水計画平面図
Designer 小 野 智

No.



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線		
道路後退線		

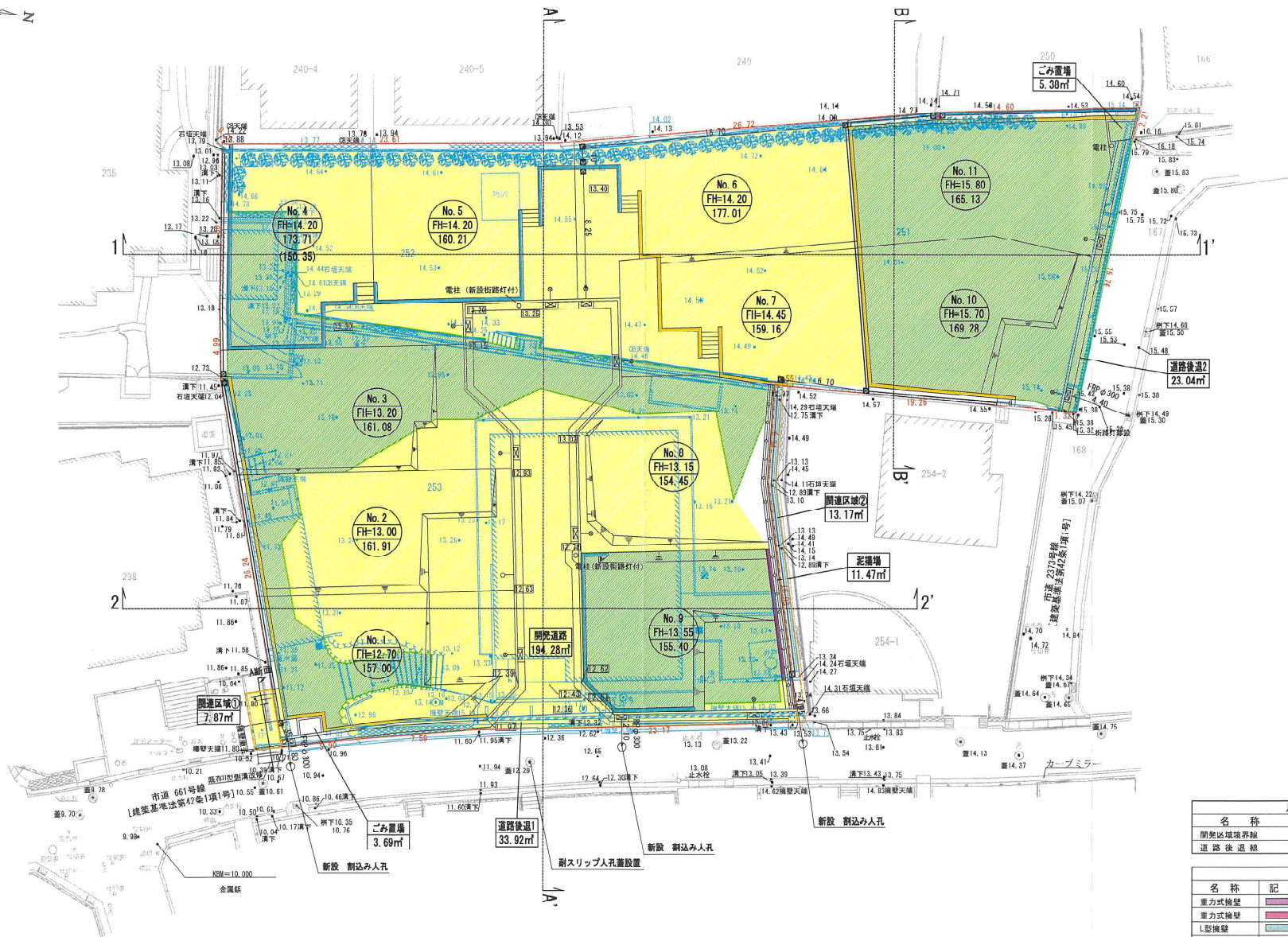
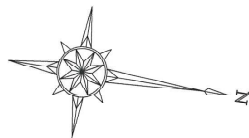
凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力的擁壁		1m以下 (任意擁壁)
重力的擁壁		1m超え (義務擁壁)
I型擁壁		1m以下 (任意擁壁)
I型擁壁		1m超え (義務擁壁)
盛 土		842.53㎡
切 土		1144.91㎡

※面積はCAD求積による

Memo

No.

変更後

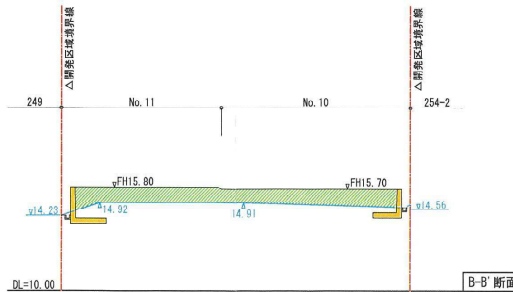
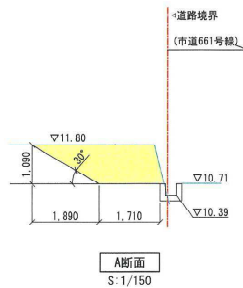
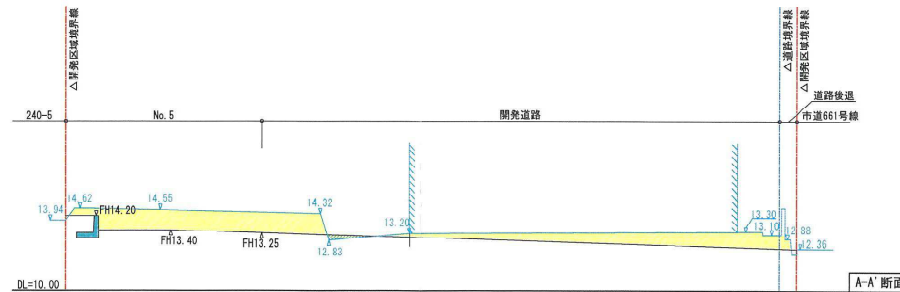
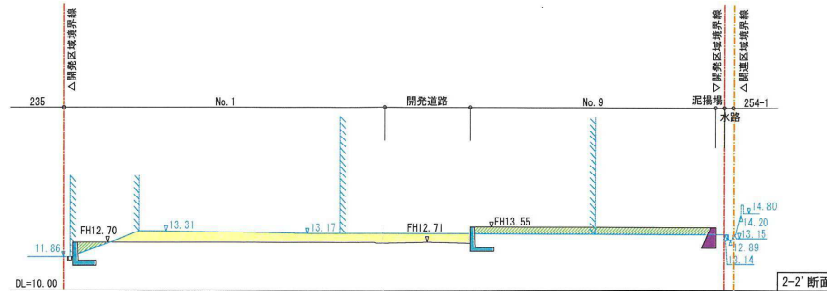
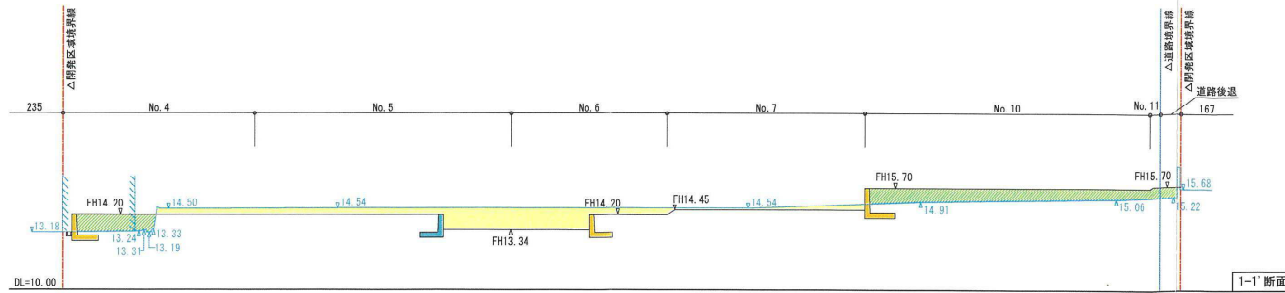


凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	---	
道路後退線	---	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力式擁壁	1m以下 (任意擁壁)	
重力式擁壁	1m超え (義務擁壁)	
L型擁壁	1m以下 (任意擁壁)	
L型擁壁	1m超え (義務擁壁)	
盛 土	842.53m ²	
切 土	1144.91m ²	

※面積はCAD承擔による

変更前



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	—	
道路後退線	—	
開発区域境界線	—	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
提案線・現況レベル	▽10.00	
計画線・計画レベル	▽10.00	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力式擁壁	—	1m以下 (任意擁壁)
重力式擁壁	—	1m超え (義務擁壁)
L型擁壁	—	1m以下 (任意擁壁)
L型擁壁	—	1m超え (義務擁壁)
盛 土	—	
切 土	—	

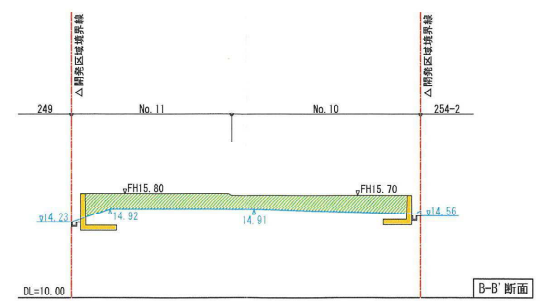
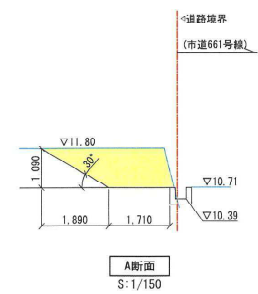
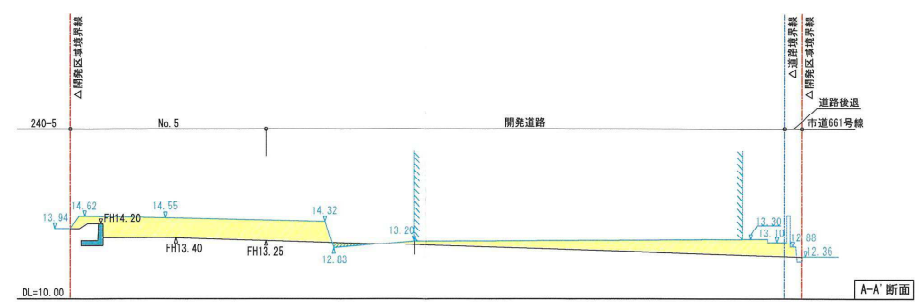
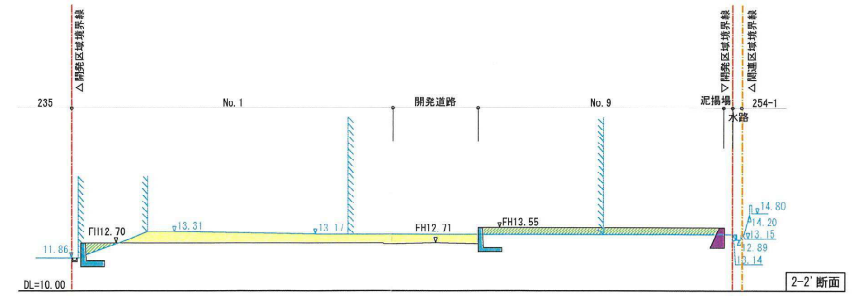
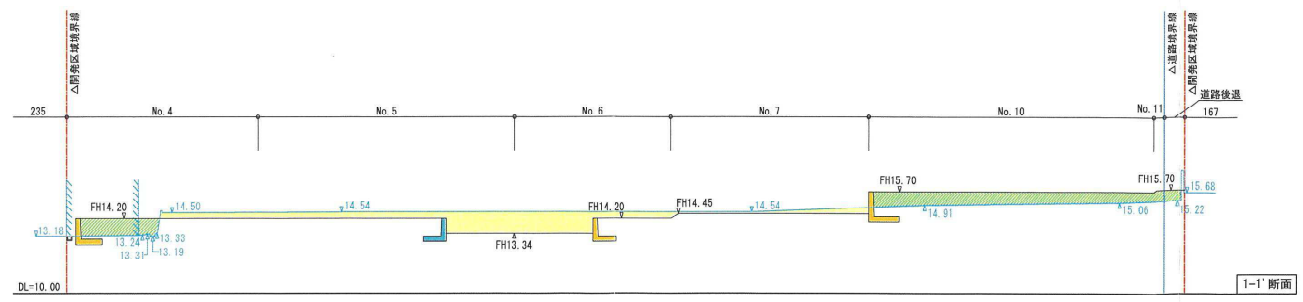
Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title (仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.08.13 Scale A3 S=1:300

Drawing Title 造成計画断面図
Designer 小 野 智 No.

変更後



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	—	
道路後退線	—	
開発区域境界線	—	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
現況線・現況レベル	▽10.00	
計画線・計画レベル	▽10.00	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力式擁壁	1m以下 (任意擁壁)	
重力式擁壁	1m超え (義務擁壁)	
L型擁壁	1m以下 (任意擁壁)	
L型擁壁	1m超え (義務擁壁)	
盛 土		
切 土		

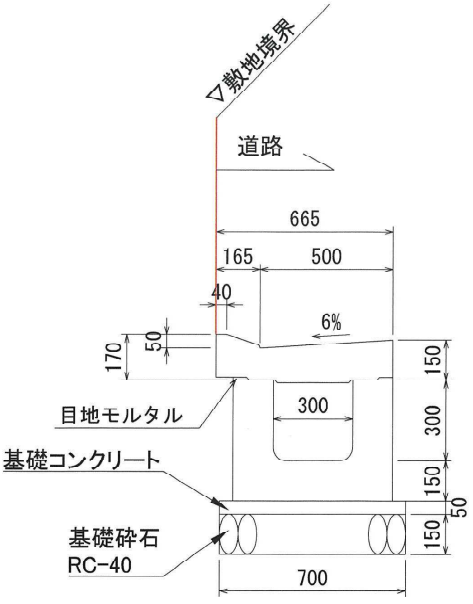
Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title	宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認	担当
Date	2025.09.03
Scale	A3 S=1:300

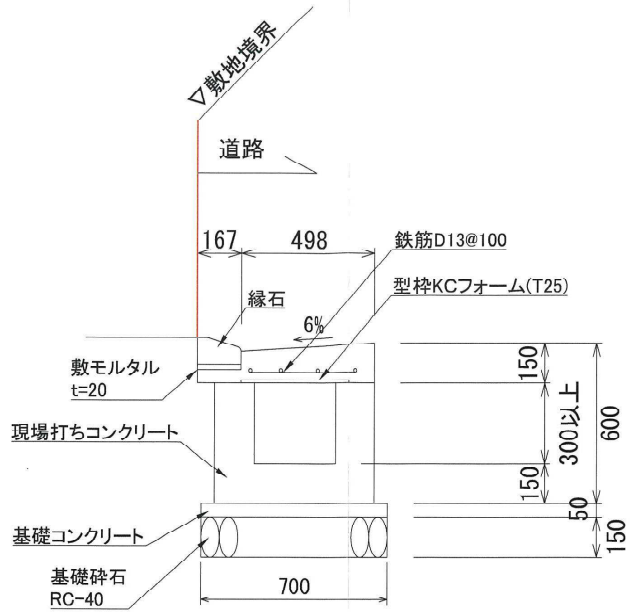
Drawing Title	造成計画断面図
Designer	小 野 智

LU型側溝 (PC) S=1/20

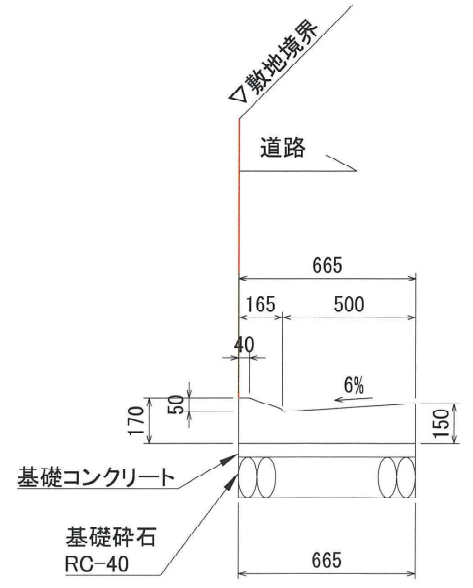


L型側溝 (現場打ち) S=1/20

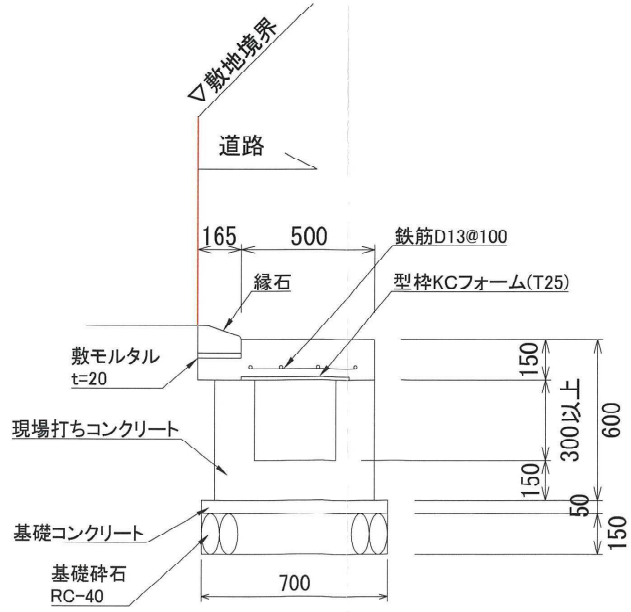
変更前



L型側溝 S=1/20



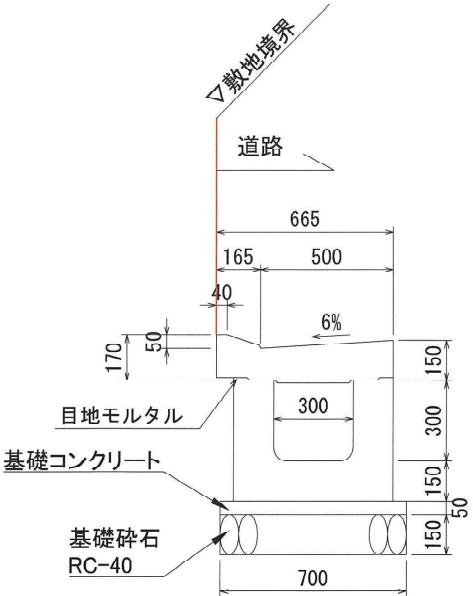
蓋掛溝 S=1/20



Memo

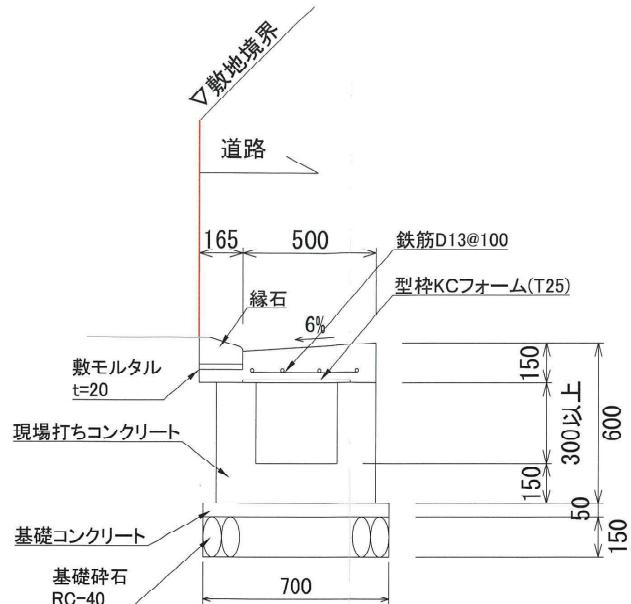
Project Title (仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画			Drawing Title 道路構造図 (1)		No.
承認	担当	Date 2025.08.04	Scale A3 S=1/20	Designer 小野 智	

LU型側溝 (PC) S=1/20

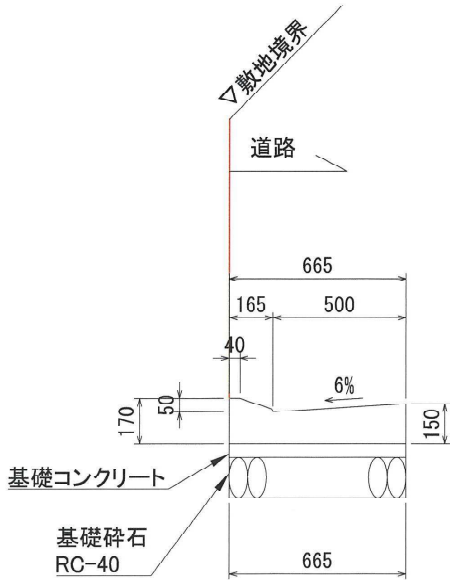


LU型側溝 (現場打ち) S=1/20

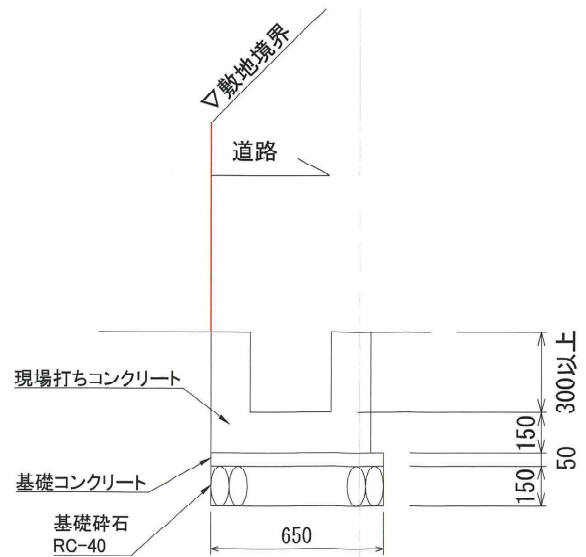
変更後



L型側溝 S=1/20



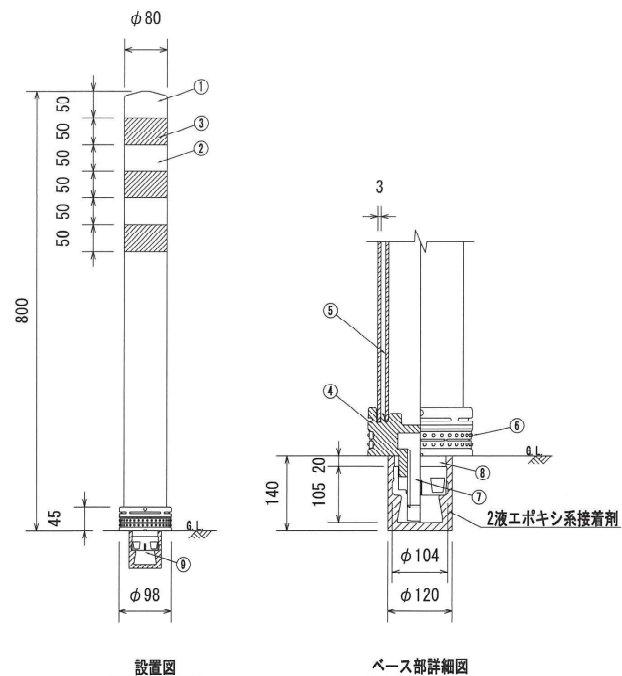
既存U型側溝改修 S=1/20



Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title (仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画				Drawing Title 道路構造図 (1)		No. /
業種	担当	Date 2025.08.22	Scale A3 S=1:20	Designer 小 野 智		



品 番	品 名	数 量	材 質	備 考
1	キャップ	1	特殊ウレタン樹脂	赤 色
2	本 体	1	特殊ウレタン樹脂	赤 色
3	反 射 材	3	フレキシブルプリズム反射シート	白 色
4	ベース部	1	特殊ウレタン樹脂	赤 色
5	補強ボール	1	特殊ウレタン樹脂	—
6	反 射 体	—	ガラスビーズ	白 色
7	取付ボルト	1	ステンレス (M24×55)	—
8	スペーサー	1	合成ゴム	—
9	埋込アンカー	1	アルミニウム合金	—

※積水樹脂株式会社
ジスロン ポールコーン
PC-80NSRW-DS
同等品

