

軽微な変更届

令和7年 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、 ^{251番地水路} の一部
協定締結年月日	年 月 日
標識の修正(予定)日	令和7 年 8 月 22 日
変更の理由	- 合筆により地番が変わったため - 道路管理者との協議により開発事業区域外(関連区域)の造成が必要となったため - 下水道管理者との協議により水路(関連区域)の改修が必要となったため - 造成計画の変更が生じたため
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
・ 申請地番	宝塚市清荒神2丁目251番、238番、 ^{251番地水路} の一部 宝塚市清荒神2丁目251番、252番、253番
・ 特定開発事業報告書	添付参照 添付参照
・ 土地利用計画図	添付参照 添付参照
・ 造成計画平面図	添付参照 添付参照
・ 造成計画断面図	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) 開発協定書に添付した図書のうち、変更に係る図書

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	宝塚市 清荒神2丁目 251番、252番、253番								
	開発事業区域の面積	2066.19 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	法22条区域、山麓部市街地地域								
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外								
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外								
開発事業の目的		分譲戸建住宅の新築								
工事の着手予定年月日		令和 7 年 12 月 1 日			工事の完了予定年月日		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	1794.85 m ²	250.73 m ²	m ²	m ²	m ²	11.47 m ²	9.04 m ²	2066.19 m ²	
	区域面積に対する比率	86.87 %	12.13 %	%	%	%	0.56 %	0.44 %	100.00 %	
盛土又は切土面積		盛土面積			1134.51 m ²	切土面積		842.52 m ²		
予定建築物	敷地面積	2066.19 m ²								
	建築面積	m ²			建 蔽 率		%			
	延 べ 面 積	m ²			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		11 台			

変更後

(第2面)

特定開発事業計画の概要

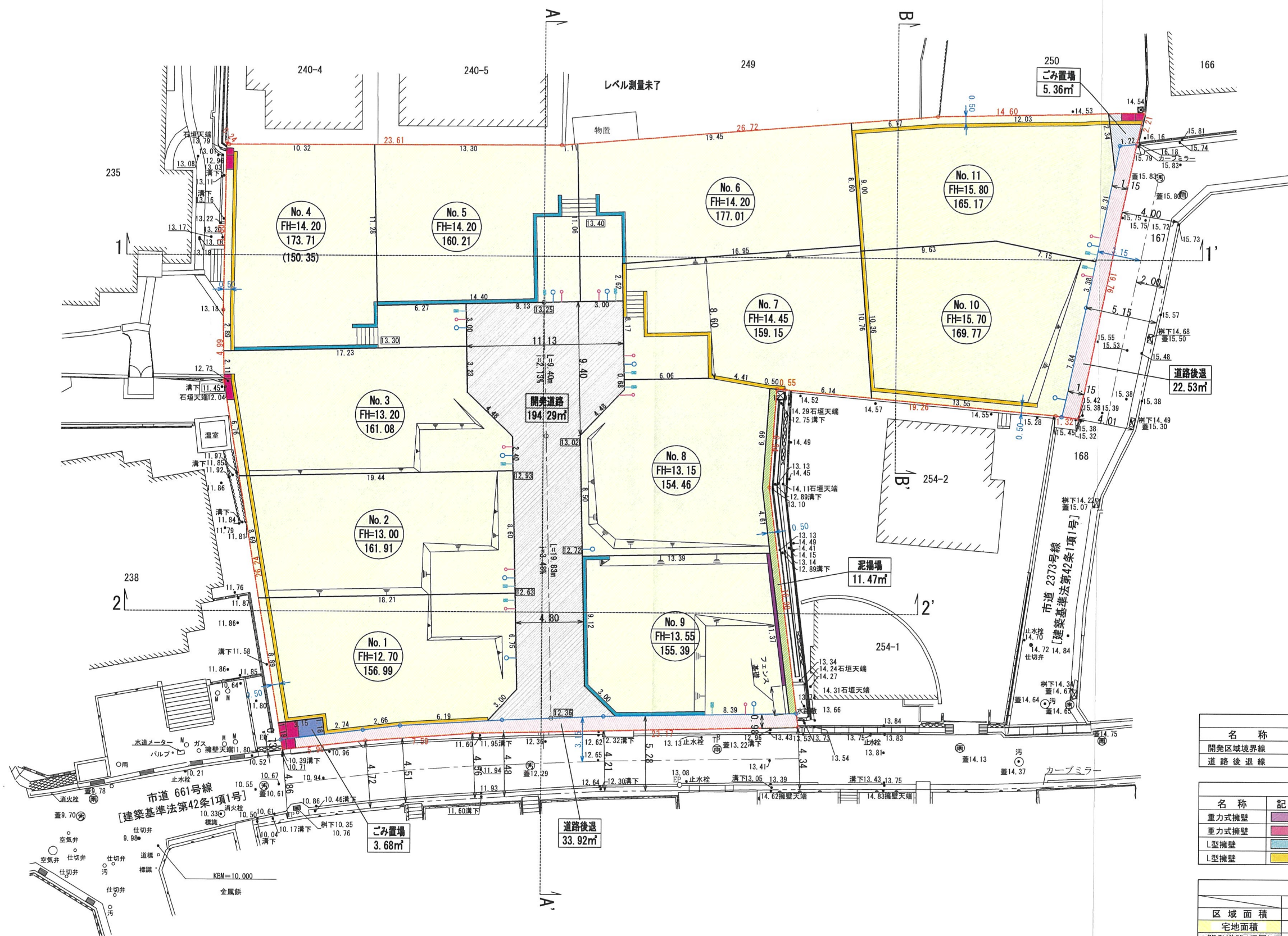
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 清荒神2丁目251番（関連区域:238番の一部、251番地先水路）								
	開発事業区域の面積	条例上の開発事業区域:2087.23㎡ 都市計画法第29条許可が必要な開発区域:2066.19㎡								
	土地の所有関係	■ 自己所有地 ■ 他人地 （関連区域:238番の一部、251番地先水路）								
	区域区分	■ 市街化区域 □ 市街化調整区域								
	用途地域	第一種低層住居専用 地域								
	高度地区	第 1 種高度地区								
	その他の地域地区	建築基準法第22条区域、山麓部市街地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

変更前

真北

108° 17' 25"

HC8T J109H



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)

土 地 利 用 表			
	m ²	%	備 考
区 域 面 積	2066.19	100.00	
宅地面積	1794.85	86.87	
開発道路(掃風)	194.28	9.40	
道路後退(掃風)	56.45	2.73	
ごみ置場(掃風)	9.04	0.44	
泥揚場(掃風)	11.47	0.56	

※小数点第3位以下の切捨てによる誤差面積0.10㎡
※本計画につきましては行政との調整を行っておりません (要協議)

Memo

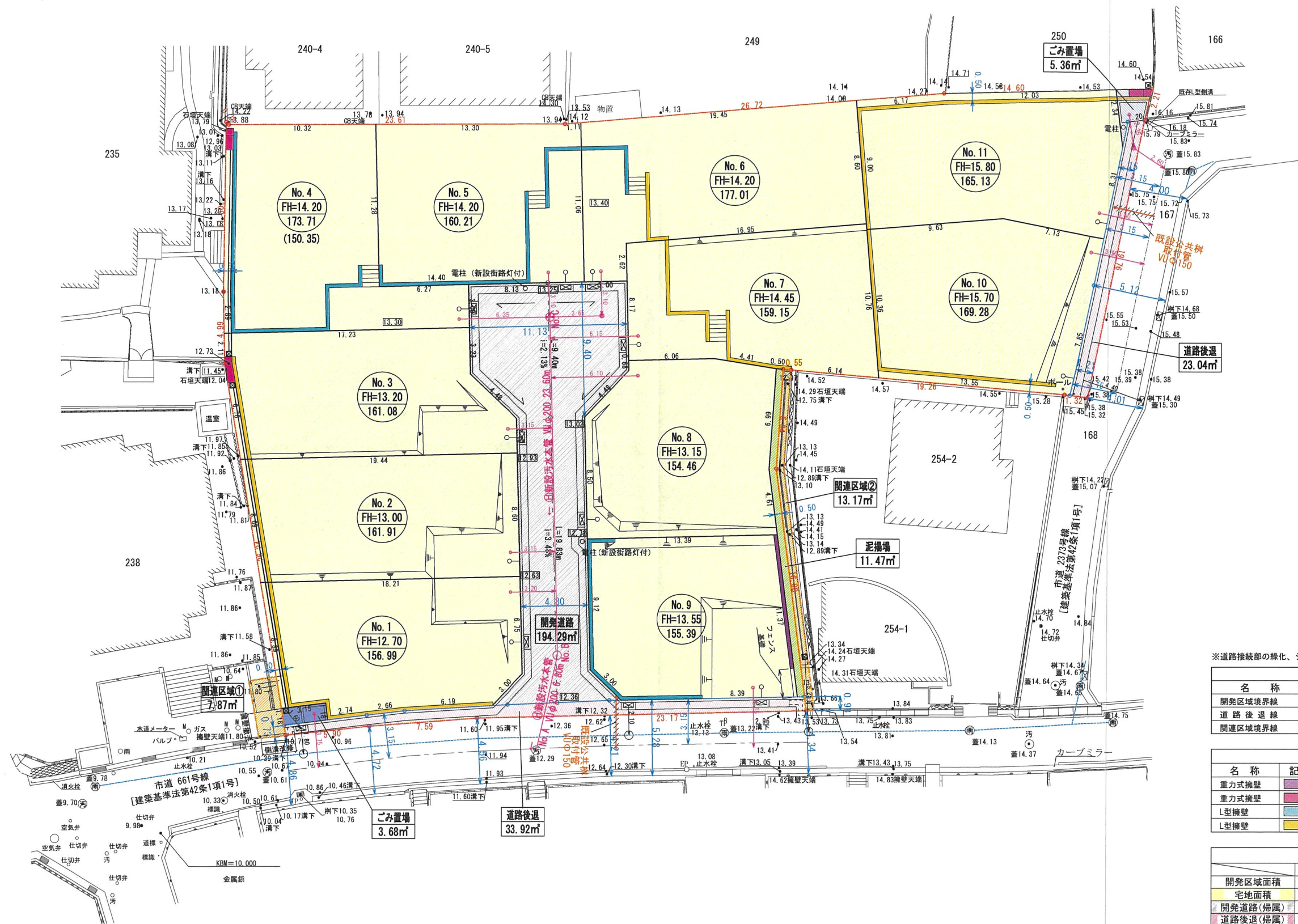
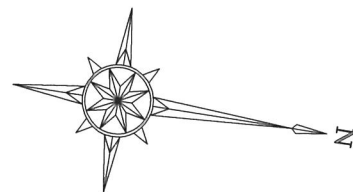
株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.05.01 Scale A3 S=1:300

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。

凡 例		
名 称	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	---	
関連区域境界線	---	

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)

土 地 利 用 表			
	m ²	%	備 考
開発区域面積	2066.19	100.00	都市計画法第29条区域
宅地面積	1794.54	86.87	
開発道路(帰属)	194.28	9.40	
道路後退(帰属)	56.96	2.73	
み置場(自管理)	9.04	0.44	
泥場(帰属)	11.47	0.56	
関連区域	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		Drawing Title 土地利用計画図		No.
承認	担当	Date 2025.08.13	Scale A3 S=1:300	
		Designer 小 野 智		

変更前

真北

108° 17' 25"

HC81 J109H



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	---	1134.51㎡
切 土	---	842.52㎡

※面積はCAD求積による

Memo

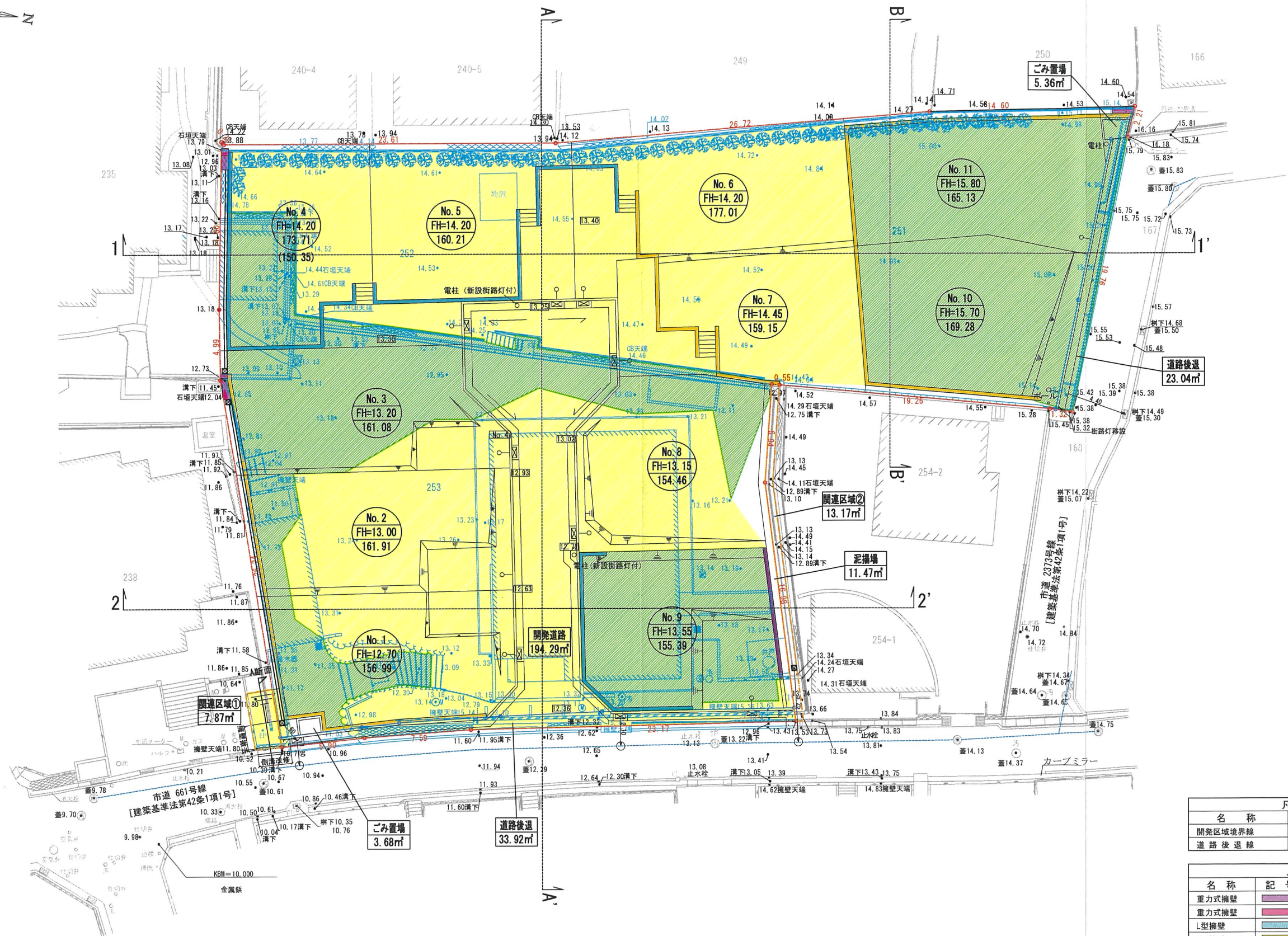
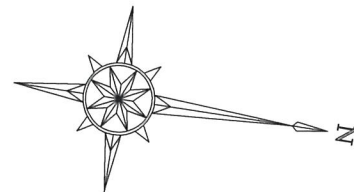
株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.05.01 Scale A3 S=1:300

Drawing Title
造成計画平面図
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	---	

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	■	842.53m²
切 土	■	1144.91m²

※面積はCAD求積による

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

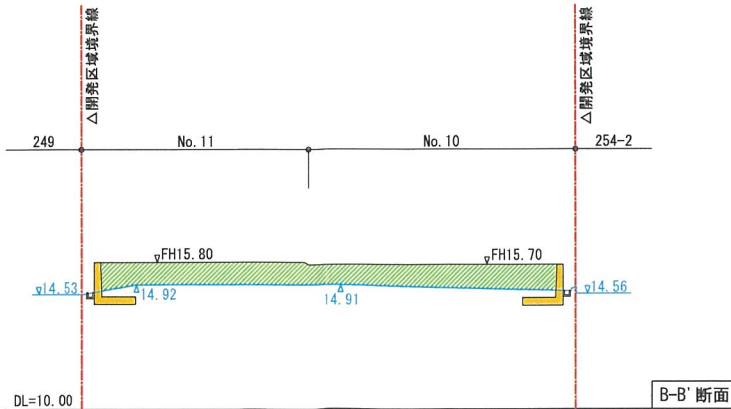
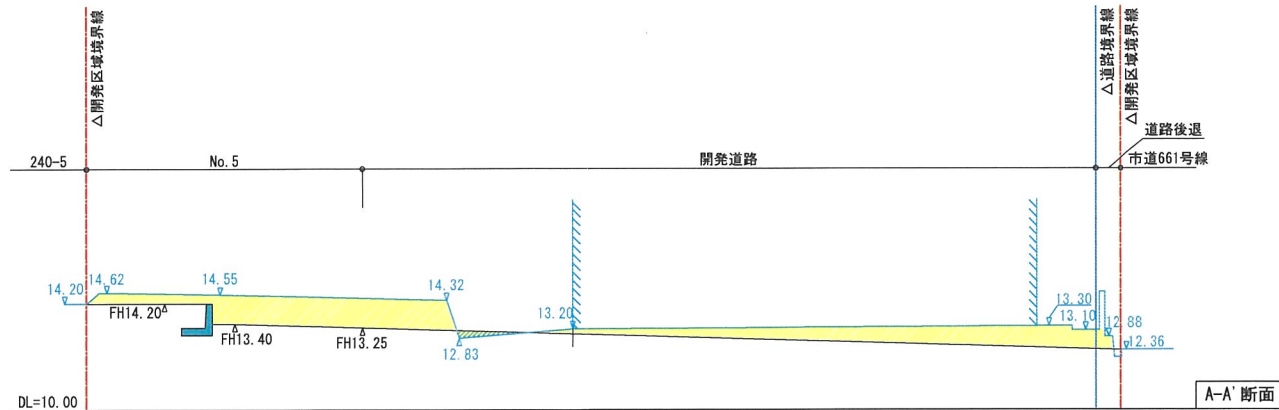
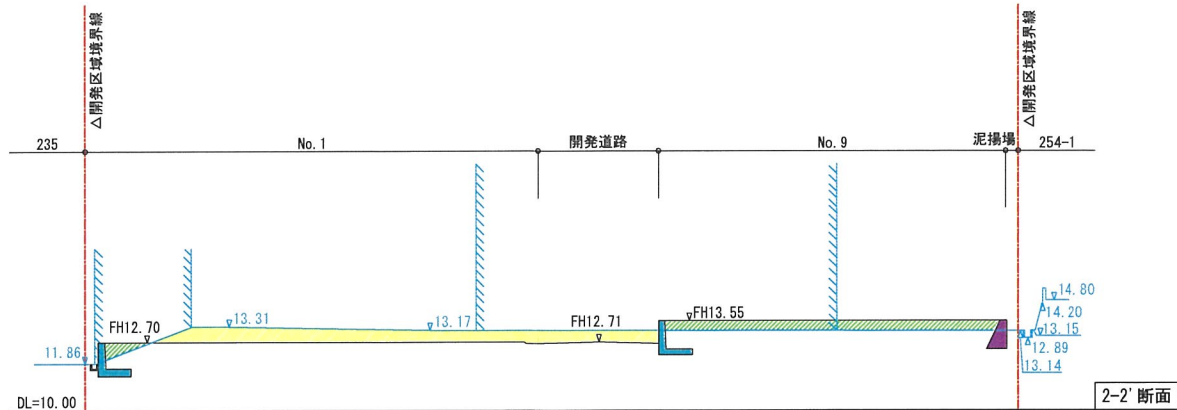
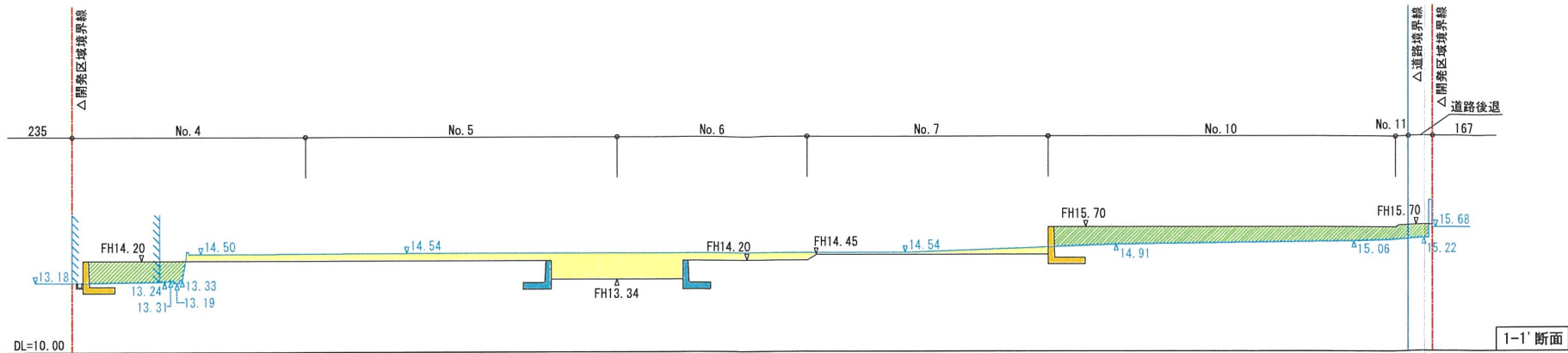
承認 担当 Date 2025.08.13 Scale A3 S=1:300

Drawing Title
造成計画平面図

Designer 小 野 智

No.

変更前



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
現況線・現況レベル	▽10.00	
計画線・計画レベル	▽FH10.00	

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

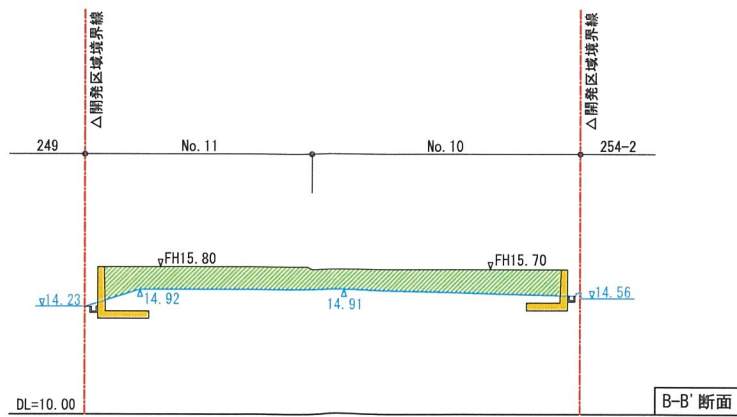
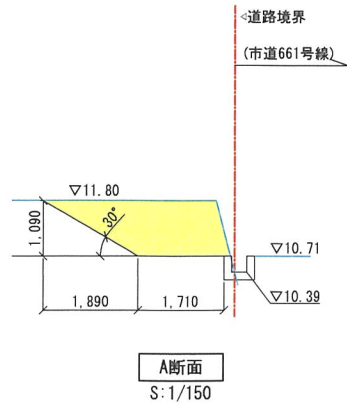
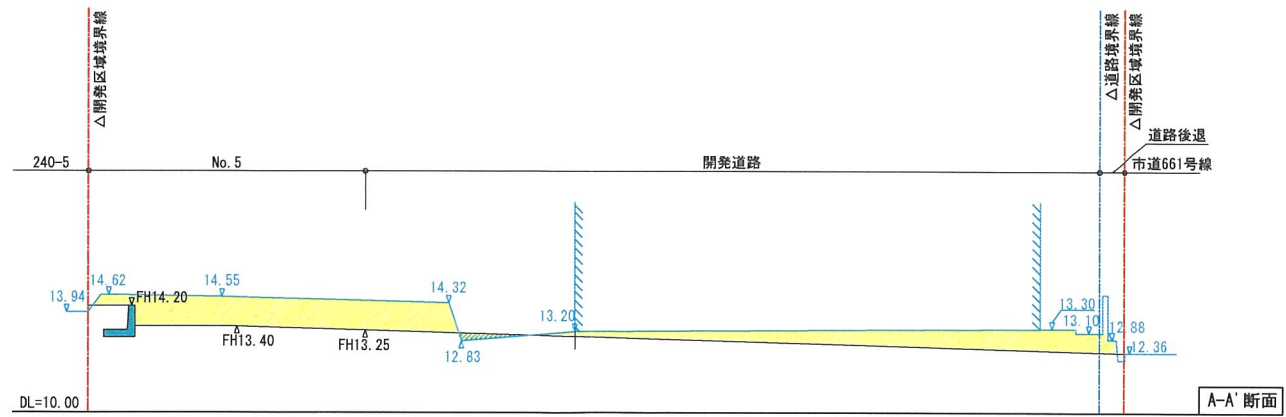
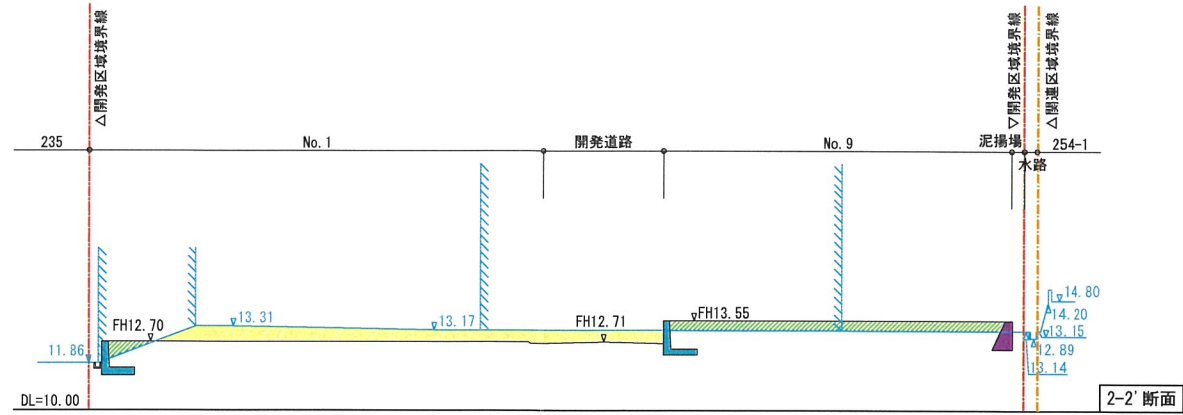
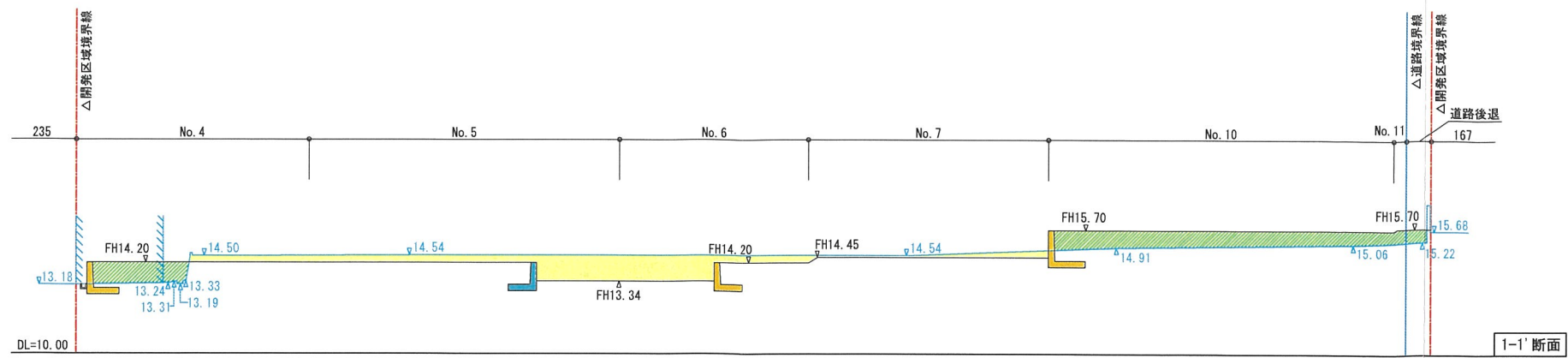
株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.05.01 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	— — —	
閉鎖区域境界線	— — —	

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	▽FH10.00	

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.