

軽微な変更届

令和 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県揖保郡太子町鵜495-1

ヤマダストア株式会社

氏名 代表取締役 山田 和弘

(連絡先) 郵便番号 650-0032

住所 神戸市中央区伊藤町119番

株式会社新土木開発コンサルタント

氏名 代表取締役 吉光茂規 担当:六畑方文

電話 078-392-8446、090-3359-0311

FAX 078-392-8443

e-mail roku@shindoboku.co.jp

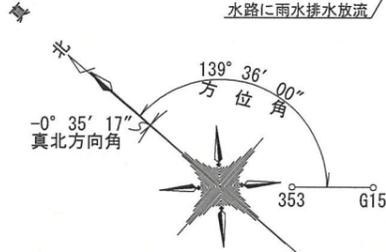
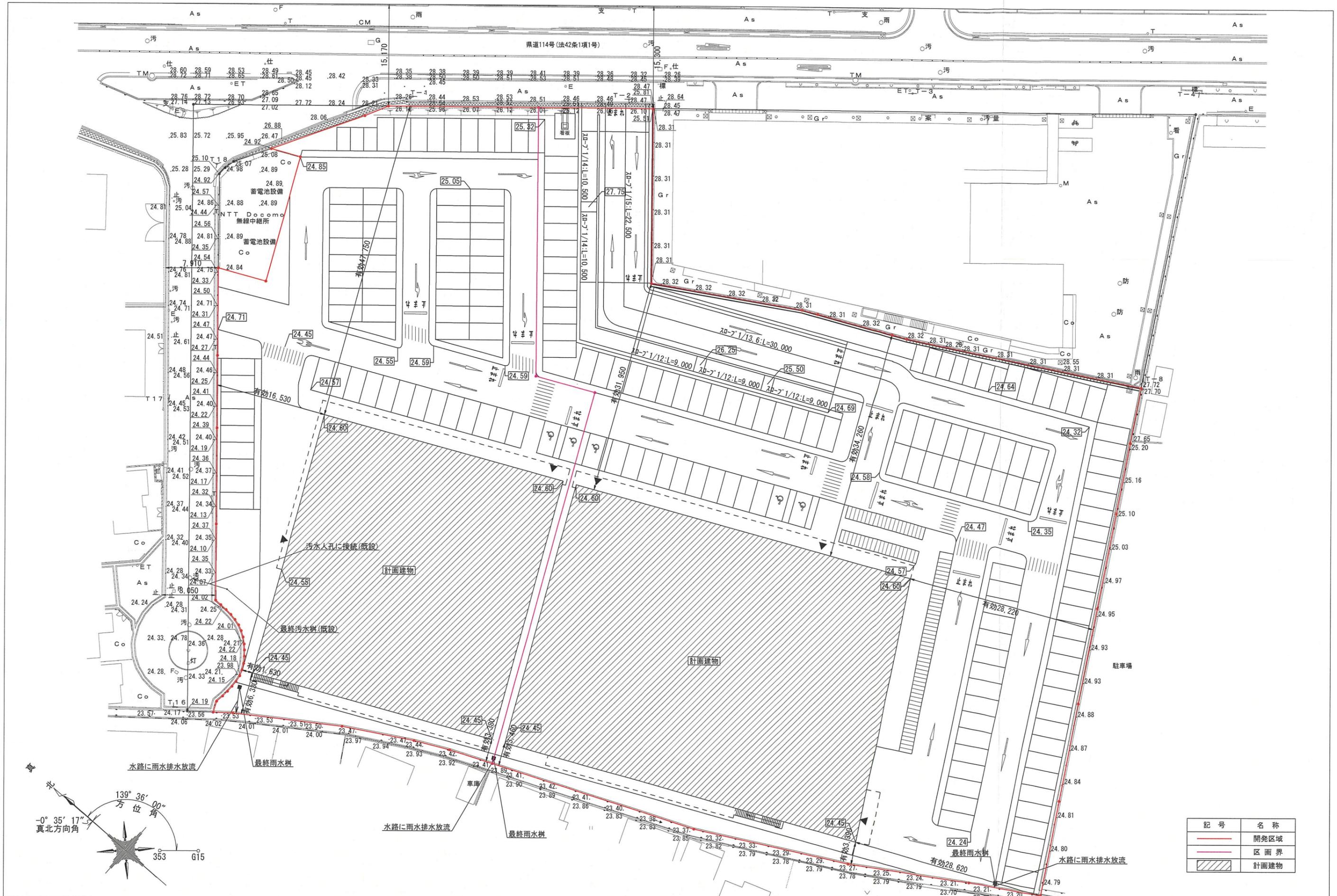
宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第17条第2項の規定により、軽微な変更を届け出ます。

開発協議申出書 受付番号	第 211 号	
開発構想の名称	(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画	
開発事業区域 の位置	宝塚市 伊子志四丁目135番3	
協定締結年月日	令和 年 月 日	
標識の修正(予定)日	令和 8 年 1 月 17 日	
変更の理由	近隣住民からの要望に配慮した為。	
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	
スロープ部 計画建物位置 駐車場 駐輪場 工事着手予定時期	歩道あり 東側へ1m移動 187台 図面のとおり 99台 A棟北側、東側 2026年5月ごろ	歩道なし 図面のとおり 192台 図面のとおり 90台 B棟北側 2026年2月ごろ

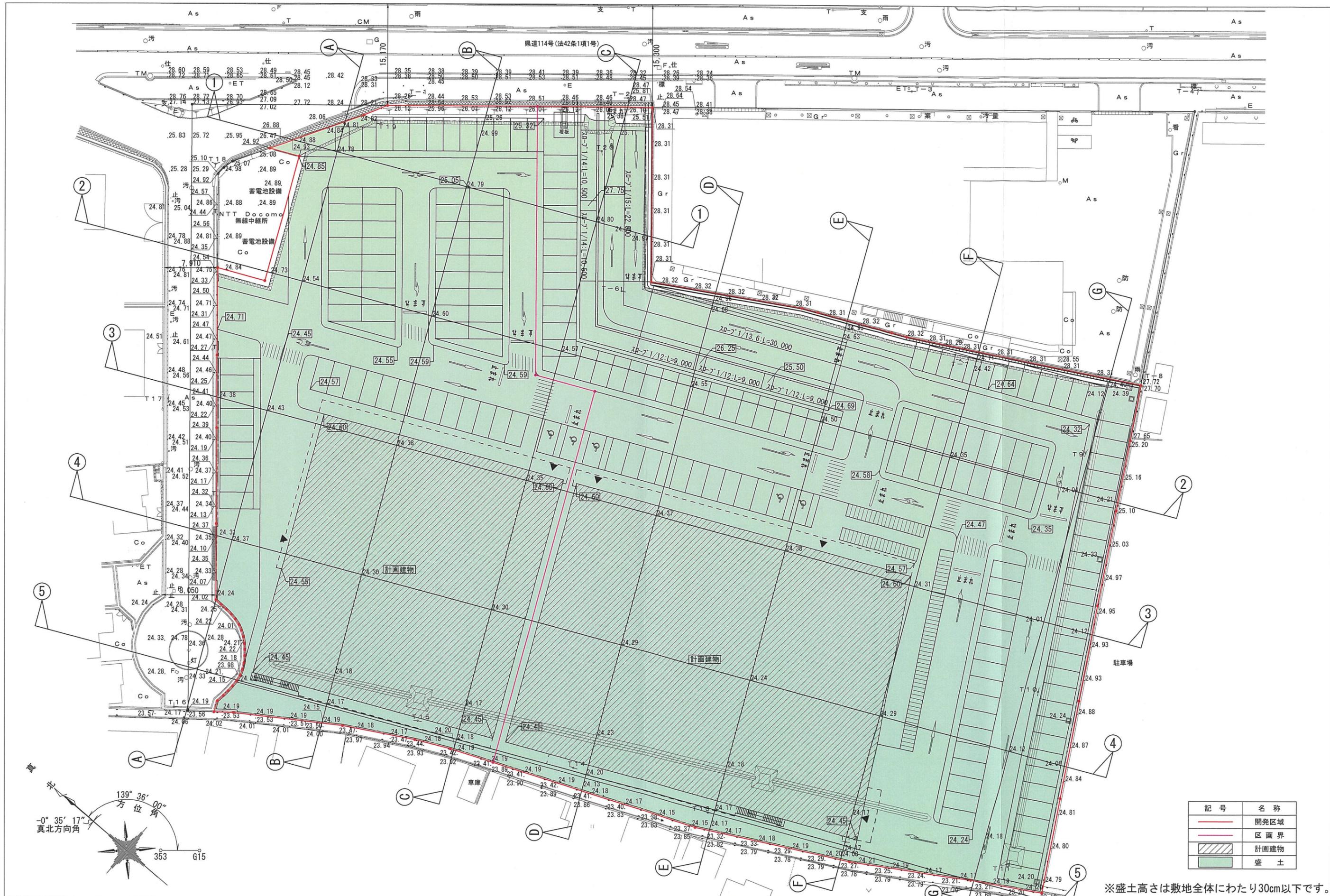
※受付処理欄

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

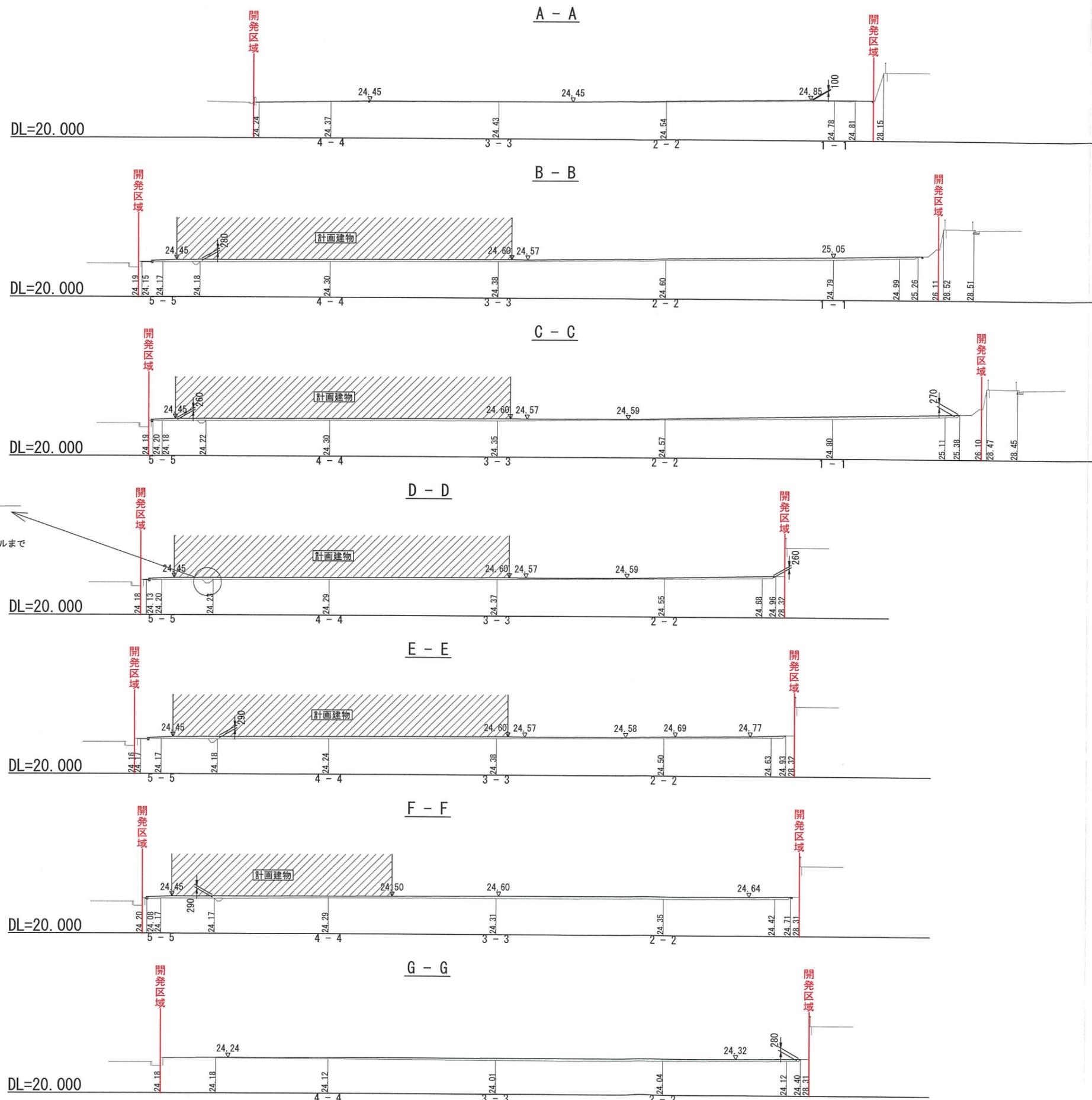


記号	名称
	開発区域
	区界
	計画建物



記号	名称
— (Red line)	開発区域
- - - (Dashed line)	区画界
▨ (Hatched)	計画建物
■ (Green)	盛土

※盛土高さは敷地全体にわたり30cm以下です。



※素掘側溝は周辺地盤レベルまで埋め戻します。

訂正

株式会社 新土木開発コンサルタント
 神戸市中央区伊藤町119番地 (大樹生命神戸三宮ビル12F)
 TEL 078-392-8445 FAX078-392-8443

設計者
吉光 茂規

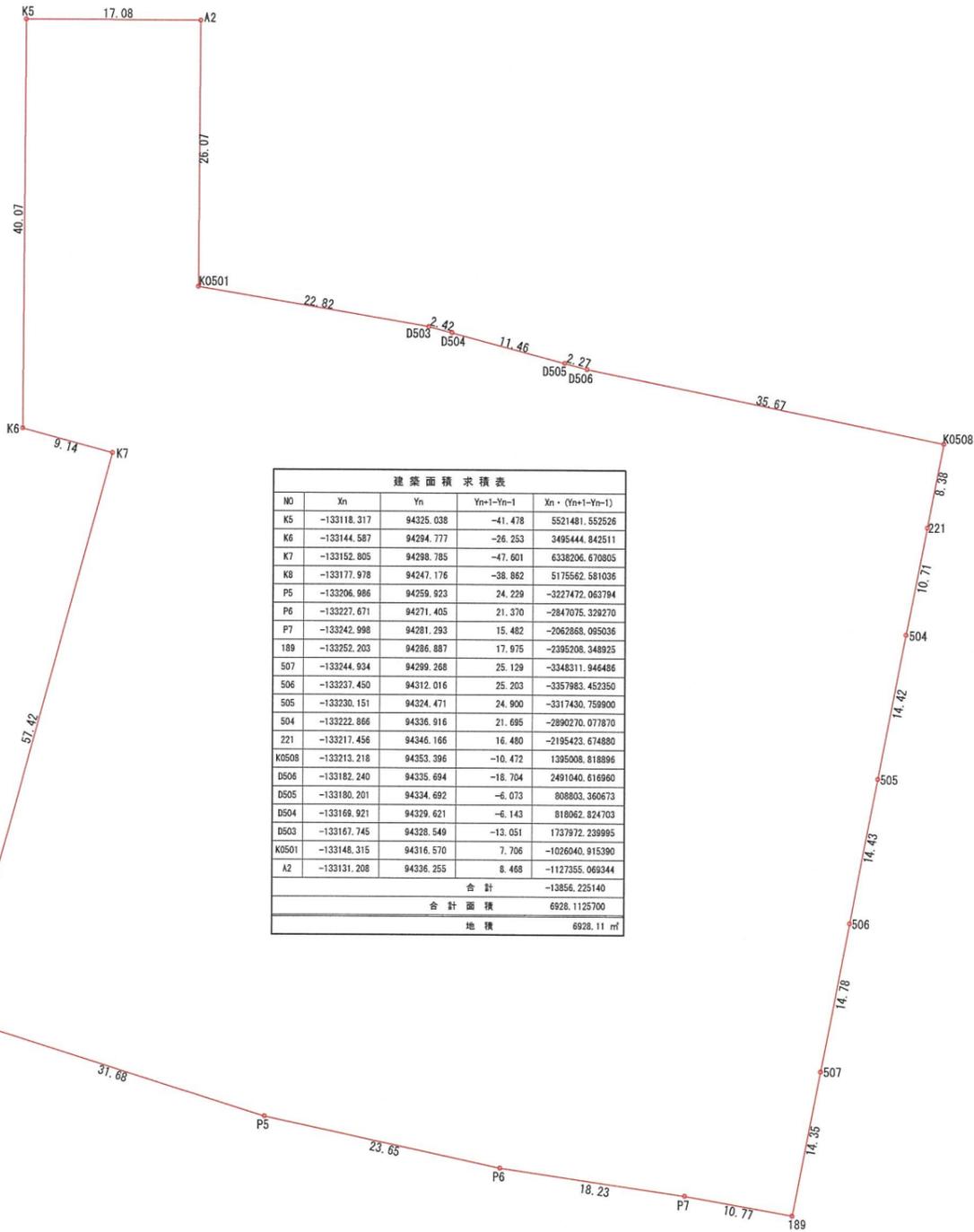
担当者
六畑

工事名称
(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画
 図面名称
造成計画断面図(1)

日付
2026.01.08
縮尺
1/500 (A3)

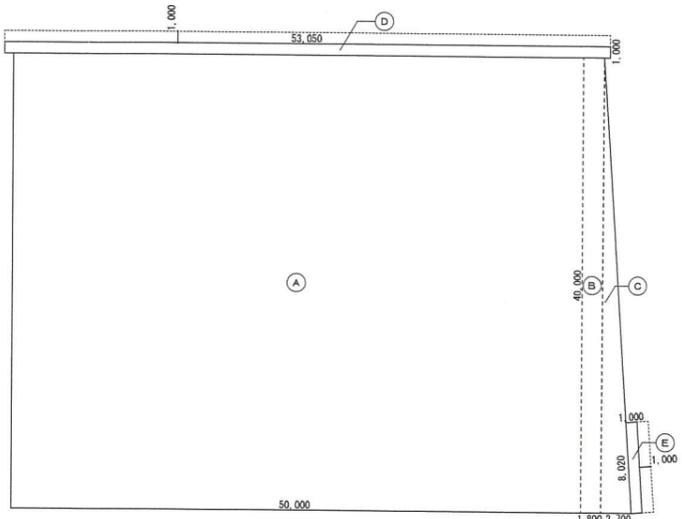
図番
**

変更後



NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K5	-133118.317	94325.038	-41.478	5521481.552528
K6	-133144.587	94294.777	-26.253	3495444.842511
K7	-133152.805	94298.785	-47.601	6338206.670805
K8	-133177.978	94247.176	-38.882	5175562.581036
P5	-133206.986	94259.923	24.229	-3227472.063794
P6	-133227.671	94271.405	21.370	-2847075.328270
P7	-133242.998	94281.293	15.482	-2062868.095036
R9	-133252.203	94286.887	17.975	-2395208.348925
S07	-133244.934	94299.268	25.129	-3345311.946486
S06	-133237.450	94312.016	25.203	-3357983.452350
S05	-133230.151	94324.471	24.900	-3317430.759900
S04	-133222.866	94336.916	21.695	-2890270.077870
Z21	-133217.456	94346.166	16.480	-2195423.674880
K0508	-133213.218	94353.396	-10.472	1395008.818896
D506	-133182.240	94335.694	-18.704	2491040.616960
D505	-133180.201	94334.692	-6.073	808803.360673
D504	-133169.921	94329.621	-6.143	818062.824703
D503	-133167.745	94328.549	-13.051	1737872.238995
K0501	-133148.315	94316.570	7.706	-1026040.915390
A2	-133131.208	94336.255	8.468	-1127355.069344
合計				-13856.225140
合計面積				6928.1125700
地積				6928.11

敷地面積求積図



建築面積求積図

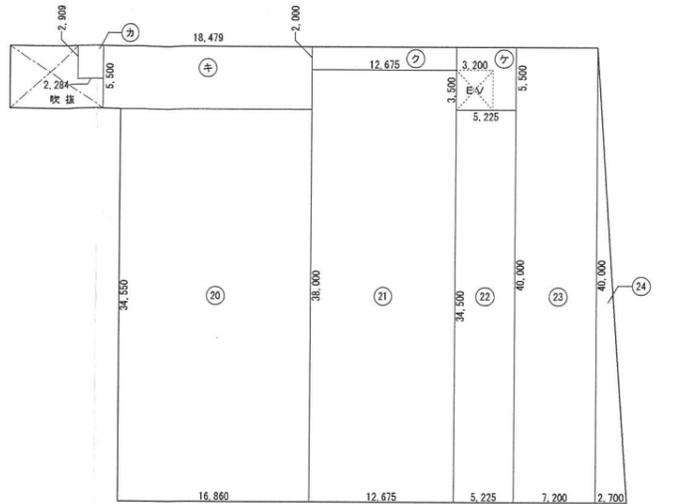
Ⓐ	50.000 × 40.000	2,000.0000
Ⓑ	1.800 × 40.000	72.0000
Ⓒ	2.700 × 40.000 / 2	54.0000
Ⓓ	53.050 × 1.000	53.0500
Ⓔ	1.000 × 8.020	8.0200
合計		2,187.0700
改メ		2,187.07

1階床面積		合計
Ⓐ	13.555 × 5.500	74.5525
Ⓑ	16.800 × 5.500	92.4000
Ⓒ	0.371 × 5.500 / 2	1.0203
Ⓓ	13.555 × 34.500	467.6475
Ⓔ	21.445 × 40.000	857.8000
Ⓕ	17.171 × 34.500	592.3995
Ⓖ	2.329 × 34.500 / 2	40.1753
合計		2,125.9851
改メ		2,126.00

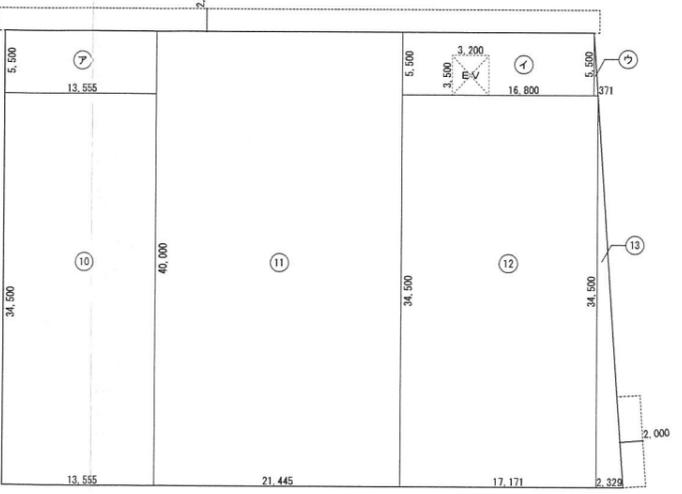
2階床面積		合計
カ	2.284 × 2.909	6.6441
キ	18.479 × 5.500	101.6345
ク	12.675 × 2.000	25.3500
ケ	5.225 × 5.500	28.7375
コ	16.860 × 34.500	581.6700
カ	12.675 × 38.000	481.6500
キ	5.225 × 34.500	180.2625
ク	7.200 × 40.000	288.0000
ケ	2.700 × 40.000 / 2	54.0000
合計		1,747.9486
改メ		1,747.95

1階 E.V.昇降路		合計
3.200 × 3.500	11.2000	11.2000
小計		11.2000
改メ		11.20
2階 E.V.昇降路		合計
3.200 × 3.500	11.2000	11.2000
小計		11.2000
改メ		11.20
合計		22.40

敷地面積		建築面積		延床面積		容積率対象外面積		建築率	容積率
敷地面積		6,928.11		6,928.11		3,873.95		31.57%	55.59%
種名	申請部分	申請以外の部分	合計	種名	申請部分	申請以外の部分	合計		
A棟	2,187.07	-	2,187.07	A棟	1階	2,126.00	-		
合計	2,187.07	-	2,187.07		2階	1,747.95	-		
				計		3,873.95	-		
				合計		3,873.95	-		
				容積率対象外面積	3,873.95	-	22.40	=	3,851.55
				建築率					31.57%
				容積率					55.59%



2階延床面積求積図



1階延床面積求積図

テナントA1 床面積		合計
Ⓐ	13.555 × 34.500	467.6475
Ⓑ	21.445 × 40.000	857.8000
Ⓒ	17.171 × 34.500	592.3995
Ⓓ	2.329 × 34.500 / 2	40.1753
小計		1,958.0223
改メ		1,958.02

1階 共用部床面積		合計
Ⓐ	13.555 × 5.500	74.5525
Ⓑ	16.800 × 5.500	92.4000
Ⓒ	0.371 × 5.500 / 2	1.0202
Ⓓ	167.9727	167.9727
改メ		167.97

延床面積	テナントA1 (物販店舗)	床	1,958.02
	共用部	※1 + (※2 + ※3 + ※4) × ※3	88.75
計			2,046.77
テナントA2 (クリニックモール)	床	1,585.58	
	共用部	(※2 + ※4) + (※1 + ※2 + ※4) × ※3	79.22
計			1,664.80

①



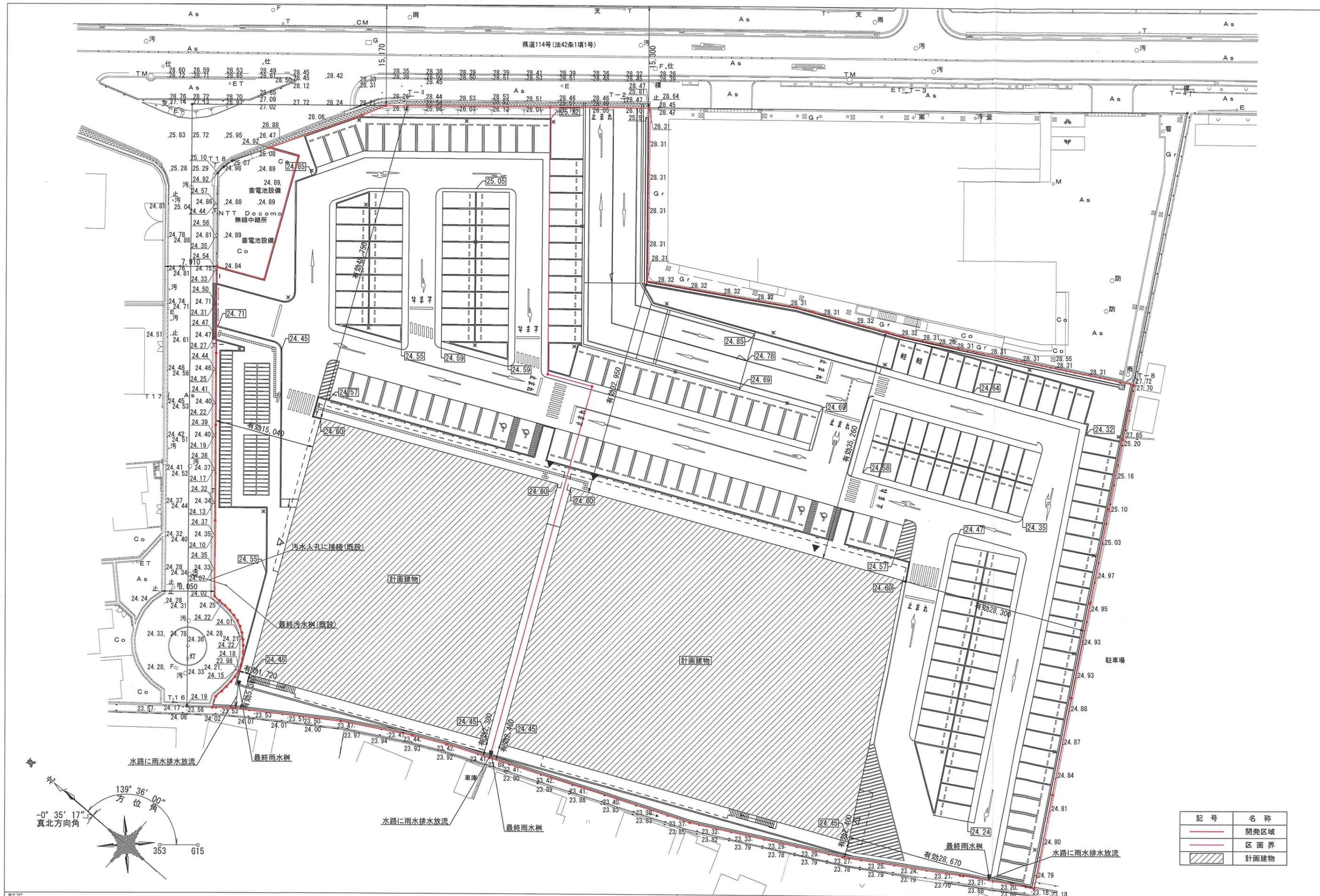
変更後

②

開発構想のお知らせ		
開発構想の名称 (仮称)ヤマダストアー宝塚店開発計画	土地利用構想図	説明の方法
開発事業区域の位置 宝塚市伊子志四丁目135番3		説明会及び戸別訪問
開発事業区域の面積: 11,138.04㎡		備考
予定建築物		
用途: 商業系複合用途		
住戸数: 0戸		
階数: 地上2階/地下-階		
高さ: 9.9m		
盛土切土工事の有無 有		
想 工事着手予定時期: 2026年5月ごろ		
標識設置届提出日 令和7年8月8日		
特定開発事業計画報告書提出日 令和7年12月1日		
開発協定締結日 年 月 日		
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: ヤマダストアー株式会社 代表取締役 山田和弘 連絡先: 株式会社L.B.C総合事務所 坂野 嘉彦 電話: 06-6562-5777		



変更後



訂正

株式会社 新土木開発コンサルタント
 神戸市中央区伊藤町119番地 (大樹生命神戸三宮ビル12F)
 TEL 078-392-8445 FAX078-392-8443

設計者
吉光 茂規

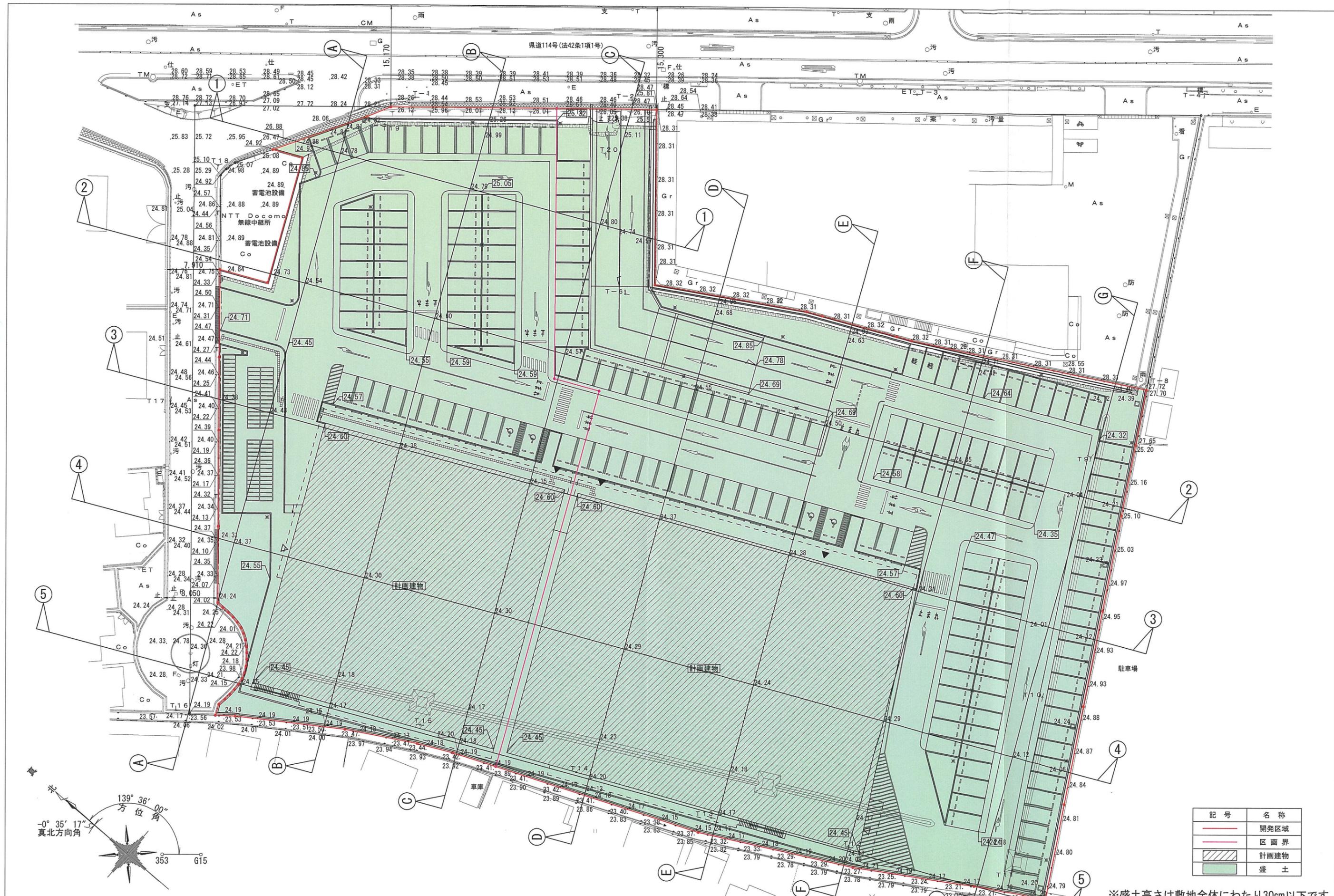
担当者
六畑

工事名称
(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画
 図面名称
土地利用計画平面図

日付
2025.06.30
縮尺
1/500(A3)

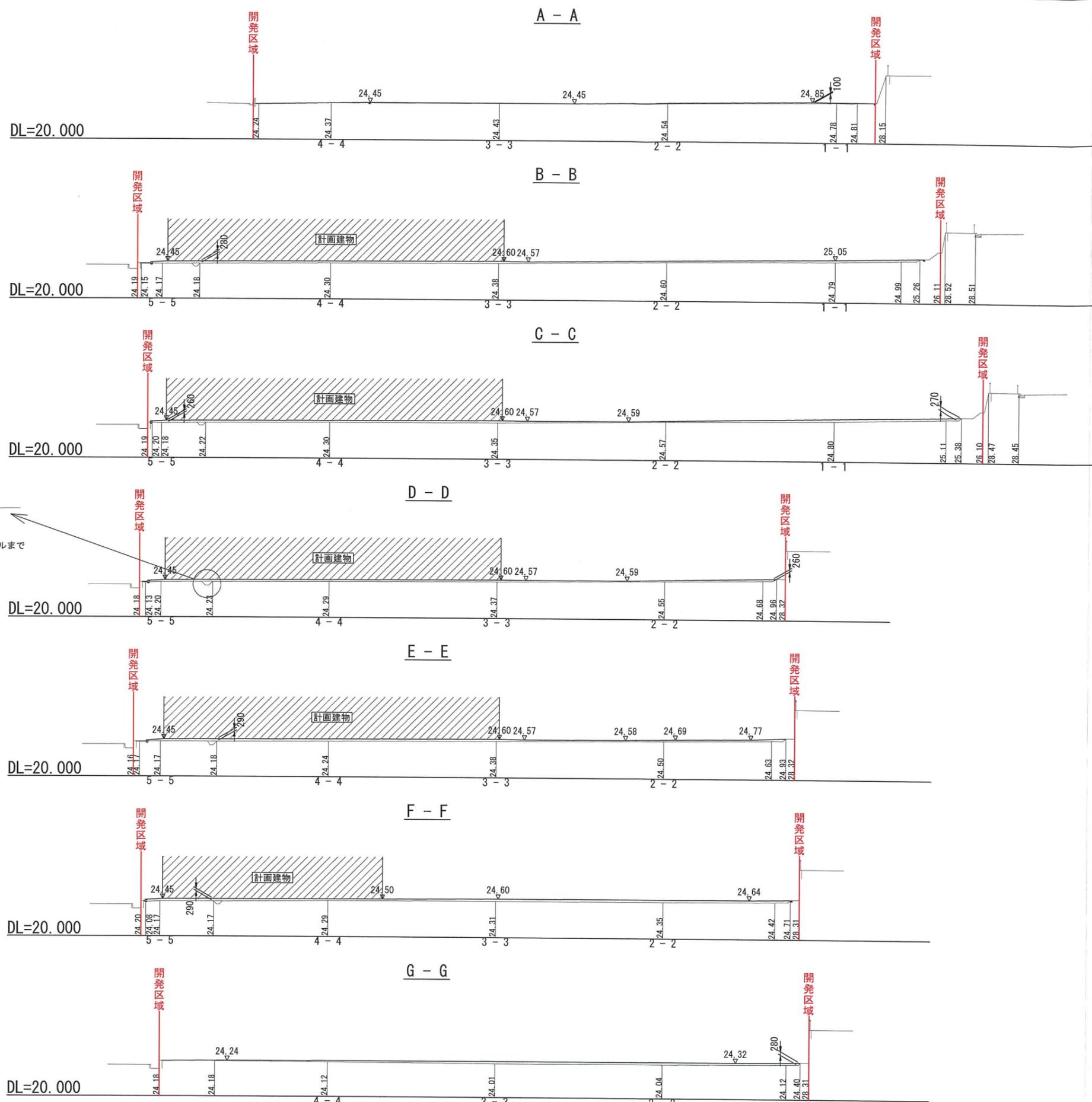
図番
03
**

変更前



記号	名称
	開発区域
	区界
	計画建物
	盛土

※盛土高さは敷地全体にわたり30cm以下です。



※素掘側溝は周辺地盤レベルまで埋め戻します。

訂正

株式会社 新土木開発コンサルタント
 神戸市中央区伊藤町119番地 (大樹生命神戸三宮ビル12F)
 TEL 078-392-8445 FAX078-392-8443

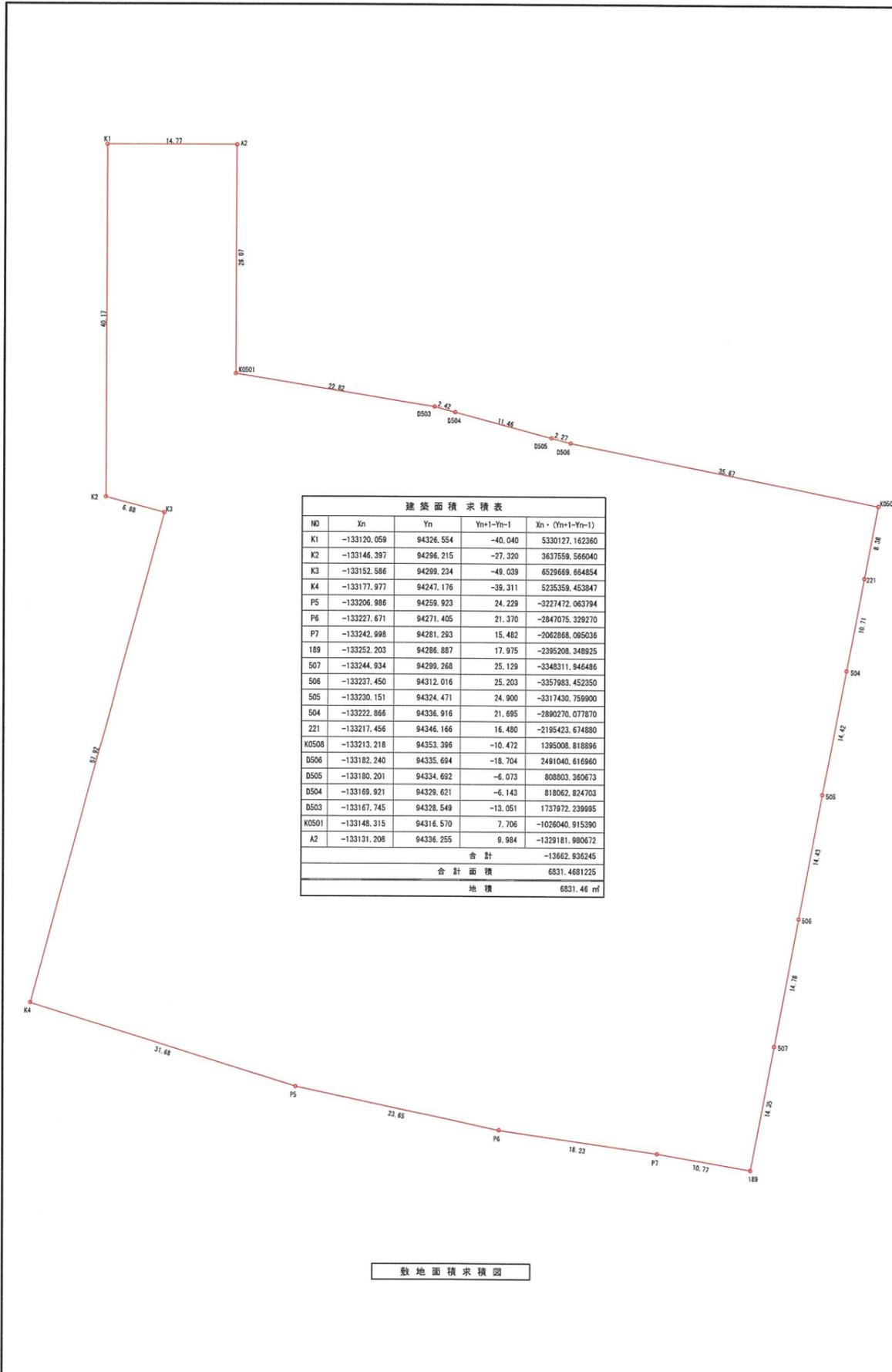
設計者 吉光 茂規

担当者 六畑

工事名称 (仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画
 図面名称 造成計画断面図(1)

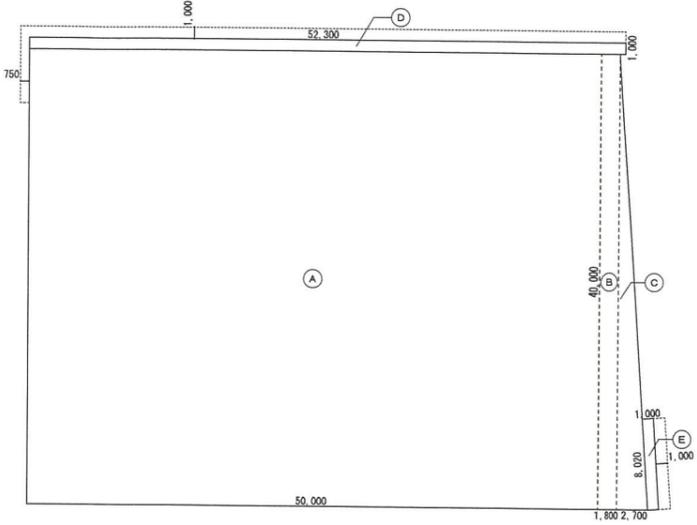
日付 2025.06.30
 縮尺 1/500 (A3)
 図番 **

変更前



敷地面積求積図

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn * (Yn+1-Yn-1)
K1	-133120.059	94326.554	-40.040	5330127.162360
K2	-133146.397	94296.215	-27.320	3637559.566040
K3	-133152.586	94299.234	-49.039	6529669.664854
K4	-133177.977	94247.176	-39.311	5235359.453847
P5	-133206.986	94259.923	24.229	-3227472.063794
P6	-133227.671	94271.405	21.370	-2847075.329270
P7	-133242.998	94281.293	15.482	-2062868.095036
P8	-133252.203	94286.887	17.975	-2395208.348925
P9	-133244.934	94299.268	25.129	-3348311.946486
P10	-133237.450	94312.016	25.203	-3357983.452350
P11	-133230.151	94324.471	24.900	-3317430.759900
P12	-133222.866	94336.916	21.695	-2890270.077870
P13	-133217.456	94346.166	16.480	-2195423.674880
P14	-133213.218	94353.396	-10.472	1395008.818896
P15	-133182.240	94335.694	-18.704	2481040.616960
P16	-133180.201	94334.692	-6.073	808803.360673
P17	-133169.921	94329.621	-6.143	818062.824703
P18	-133167.745	94328.549	-13.051	1737972.239995
P19	-133148.315	94316.570	7.706	-1028040.915390
P20	-133131.208	94336.255	9.984	-1329181.980672
合計				-13662.936245
合計面積				6831.4681225
地積				6831.46



建築面積求積図

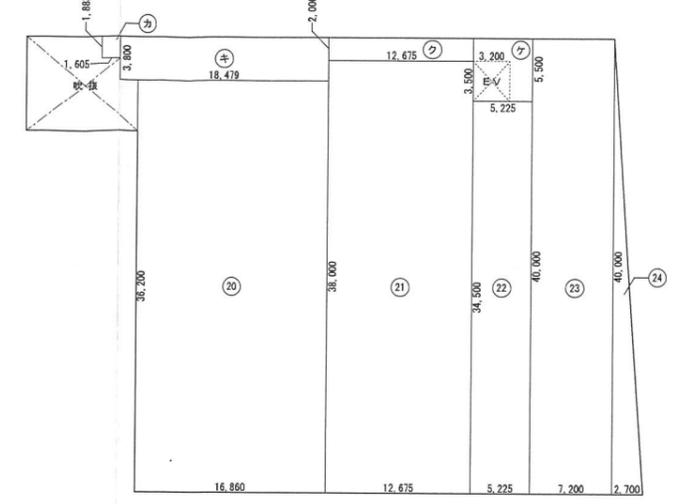
Ⓐ	50,000 × 40,000	2,000,000.00
Ⓑ	1,800 × 40,000	72,000.00
Ⓒ	2,700 × 40,000 / 2	54,000.00
Ⓓ	52,300 × 1,000	52,300.00
Ⓔ	1,000 × 8,020	8,020.00
合計		2,186,320.00
改メ		2,186.32

1階床面積		
Ⓐ	9,840 × 7,820	76,948.80
Ⓑ	3,715 × 3,800	14,117.00
Ⓒ	16,800 × 5,500	92,400.00
Ⓓ	0,371 × 5,500 / 2	1,020.25
Ⓔ	9,840 × 32,180	316,651.20
Ⓕ	3,715 × 36,200	134,483.00
Ⓖ	21,445 × 40,000	857,800.00
Ⓗ	17,171 × 34,500	592,399.50
Ⓙ	2,329 × 34,500 / 2	40,175.25
合計		2,125,995.75
改メ		2,126.00

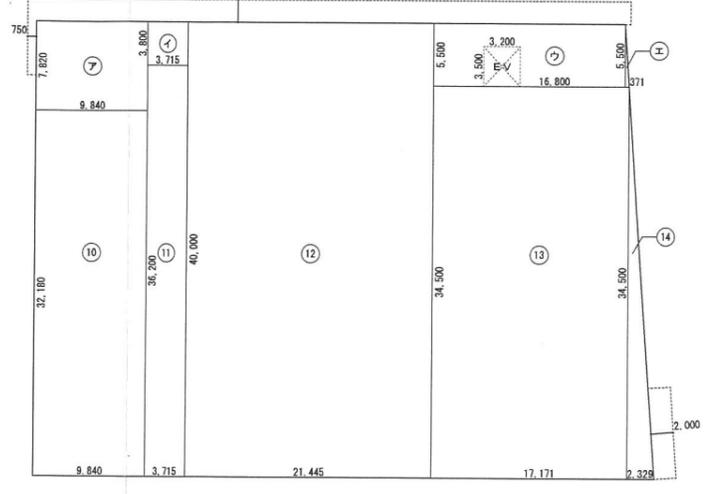
Ⓚ	1,605 × 1,883	3,022.22
Ⓛ	18,479 × 3,800	70,220.20
Ⓜ	12,675 × 2,000	25,350.00
Ⓨ	5,225 × 5,500	28,737.50
ⓐ	16,860 × 36,200	610,330.00
ⓑ	12,675 × 38,000	481,650.00
ⓓ	5,225 × 34,500	180,262.50
ⓔ	7,200 × 40,000	288,000.00
ⓖ	2,700 × 40,000 / 2	54,000.00
合計		1,741,574.40
改メ		1,741.57

1階 E.V昇降路		
3,200 × 3,500		11,200.00
小計		11,200.00
改メ		11.20
2階 E.V昇降路		
3,200 × 3,500		11,200.00
小計		11,200.00
改メ		11.20
合計		22.40

敷地面積				
敷地面積				6,831.46
建築面積				
棟名	申請部分	申請以外の部分	合計	
A棟	2,186.32	-	2,186.32	
合計	2,186.32	-	2,186.32	
延床面積				
棟名	1階	2階	合計	
A棟	2,126.00	-	2,126.00	
	1,741.57	-	1,741.57	
合計	3,867.57	-	3,867.57	
容積率対象面積	3,867.57	-	3,845.17	
建築率			32.00%	
容積率			56.29%	



2階延床面積求積図



1階延床面積求積図

テナントA1 床面積		
Ⓐ	9,840 × 32,180	316,651.20
Ⓑ	3,715 × 36,200	134,483.00
Ⓒ	16,800 × 40,000	672,000.00
Ⓓ	17,171 × 34,500	592,399.50
Ⓔ	2,329 × 34,500 / 2	40,175.25
合計		1,941,509.75
改メ		1,941.51

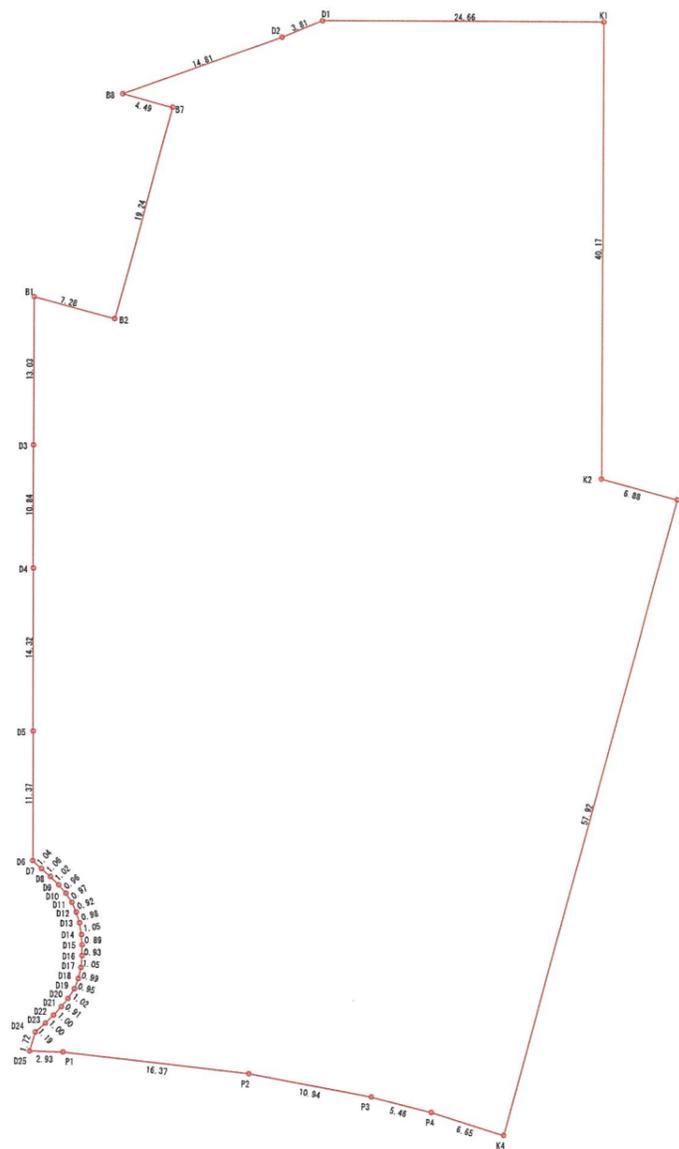
ⓐ	16,860 × 36,200	610,330.00
ⓑ	12,675 × 38,000	481,650.00
ⓓ	5,225 × 34,500	180,262.50
ⓔ	7,200 × 40,000	288,000.00
ⓖ	2,700 × 40,000 / 2	54,000.00
合計		1,614,244.50
改メ		1,614.24
合計		3,555.75

1階 共用部床面積		
Ⓐ	9,840 × 7,820	76,948.80
Ⓑ	3,715 × 3,800	14,117.00
Ⓒ	16,800 × 5,500	92,400.00
Ⓓ	0,371 × 5,500 / 2	1,020.25
合計		184,486.05
改メ		184.49

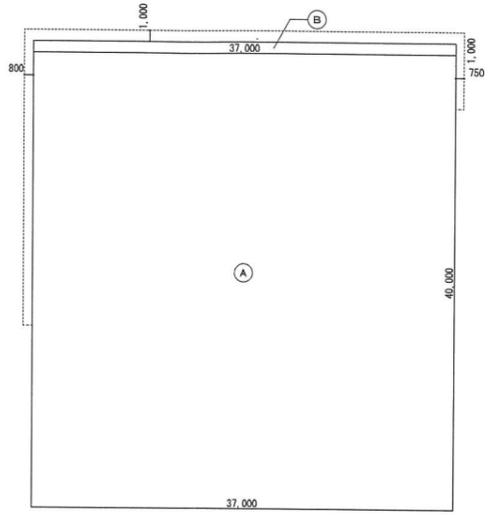
Ⓚ	1,605 × 1,883	3,022.22
Ⓛ	18,479 × 3,800	70,220.20
Ⓜ	12,675 × 2,000	25,350.00
Ⓨ	5,225 × 5,500	28,737.50
合計		127,329.92
改メ		127.33
合計		311.82

延床面積	テナントA1 (物販店舗)		計
	床	1,941.51	
共用部	1,941.51 ÷ 3,555.75 × 311.82		170.26
計			2,111.77
テナントA2 (クリニックモール)	テナントA2		計
	床	1,614.24	
共用部	1,614.24 ÷ 3,555.75 × 311.82		141.56
計			1,755.80

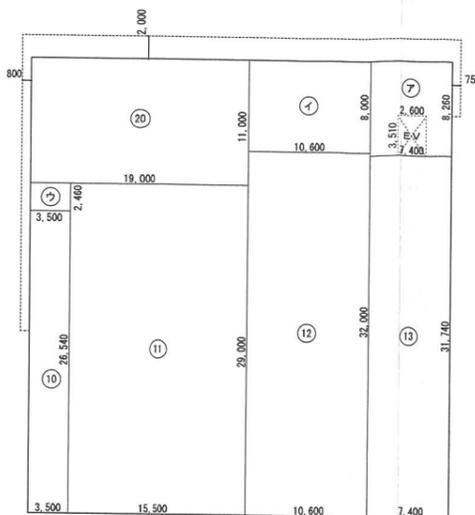
変更前



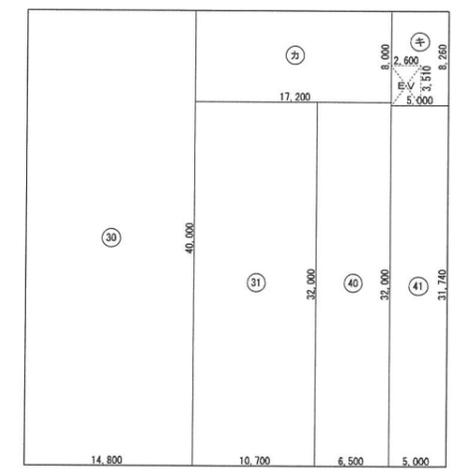
敷地面積求積図



建築面積求積図



1階延床面積求積図



2階延床面積求積図

建築面積求積表				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
D1	-133101.449	94310.360	-19.611	2610252.516339
D2	-133099.747	94306.943	-16.355	2176846.362185
B8	-133092.523	94294.005	-10.980	1461355.902540
B7	-133096.573	94295.963	-15.333	2040769.753909
B2	-133105.030	94278.672	-20.478	2725724.804340
B1	-133098.474	94275.485	-13.034	1734805.510116
D3	-133107.008	94265.638	-18.005	2395591.679040
D4	-133114.147	94257.480	-18.961	2523977.341267
D5	-133123.556	94246.677	-19.394	2581798.245064
D6	-133131.009	94238.086	-8.612	1146524.249508
D7	-133132.050	94238.065	-0.030	3993.961500
D8	-133133.115	94238.056	-0.077	10251.249855
D9	-133134.137	94237.988	-0.212	28224.437044
D10	-133135.094	94237.844	-0.397	52854.632318
D11	-133136.032	94237.591	-0.642	85473.332544
D12	-133136.874	94237.202	-0.911	121287.692214
D13	-133137.707	94236.680	-1.199	159632.110693
D14	-133138.518	94236.003	-1.313	174810.874134
D15	-133139.142	94235.367	-1.342	178672.728564
D16	-133139.759	94234.661	-1.564	208230.583076
D17	-133140.373	94233.803	-1.738	231397.968274
D18	-133140.839	94232.923	-1.773	236058.707547
D19	-133141.169	94232.030	-1.911	254432.773959
D20	-133141.314	94231.012	-1.930	256962.736020
D21	-133141.347	94230.100	-1.921	255764.527587
D22	-133141.330	94229.091	-2.013	268013.497290
D23	-133141.249	94228.087	-2.190	291579.335310
D24	-133141.086	94226.901	-2.750	366137.986500
D25	-133141.805	94225.337	0.296	-39409.974280
P1	-133144.074	94227.197	11.137	-1482825.552138
P2	-133157.572	94236.474	14.829	-1974593.635188
P3	-133167.007	94242.026	8.023	-1068398.897161
P4	-133171.882	94244.497	5.150	-685835.192300
K4	-133177.877	94247.176	54.737	-7289762.927049
K3	-133152.586	94299.234	49.039	-6529669.664854
K2	-133146.397	94296.215	27.320	-3637559.566040
K1	-133120.059	94326.554	14.145	-1882983.234555
合計				-8613.144928
合計面積				4306.5724640
地積				4306.57

建築面積求積表	
①	37,000 × 40,000 = 1,480,000
②	37,000 × 1,000 = 37,000
合計	1,517,000
改メ	1,517.00 m ²

容積率対象外面積求積表	
1階 E/V昇降路	
2,600 × 3,510	9,1260
小計	9,1260
改メ	9.13 m ²
2階 E/V昇降路	
2,600 × 3,510	9,1260
小計	9,1260
改メ	9.13 m ²
合計	18.26 m ²

階別床面積求積表	
1階床面積	
⑦	7,400 × 8,260 = 61,1240
⑧	10,600 × 8,000 = 84,8000
⑨	3,500 × 2,460 = 8,6100
⑩	3,500 × 26,540 = 92,8900
⑪	15,500 × 29,000 = 449,5000
⑫	10,600 × 32,000 = 339,2000
⑬	7,400 × 31,740 = 234,8760
⑭	19,000 × 11,000 = 209,0000
合計	1,480,0000
改メ	1,480.00 m ²
2階床面積	
⑮	17,200 × 8,000 = 137,6000
⑯	5,000 × 8,260 = 41,3000
⑰	14,800 × 40,000 = 592,0000
⑱	10,700 × 32,000 = 342,4000
⑲	6,500 × 32,000 = 208,0000
⑳	5,000 × 31,740 = 158,7000
合計	1,480,0000
改メ	1,480.00 m ²

用途別床面積求積表	
テナントB1 床面積	
⑩	3,500 × 26,540 = 92,8900
⑪	15,500 × 29,000 = 449,5000
⑫	10,600 × 32,000 = 339,2000
⑬	7,400 × 31,740 = 234,8760
小計	1,116,4660
改メ	1,116.47 m ²
テナントB2 床面積	
⑳	18,000 × 11,000 = 209,0000
小計	209,0000
改メ	209.00 m ²
テナントB3 床面積	
⑳	14,800 × 40,000 = 592,0000
㉑	10,700 × 32,000 = 342,4000
小計	934,4000
改メ	934.40 m ²
テナントB4 床面積	
㉒	6,500 × 32,000 = 208,0000
㉓	5,000 × 31,740 = 158,7000
小計	366,7000
改メ	366.70 m ²
合計	2,626.57 m ²

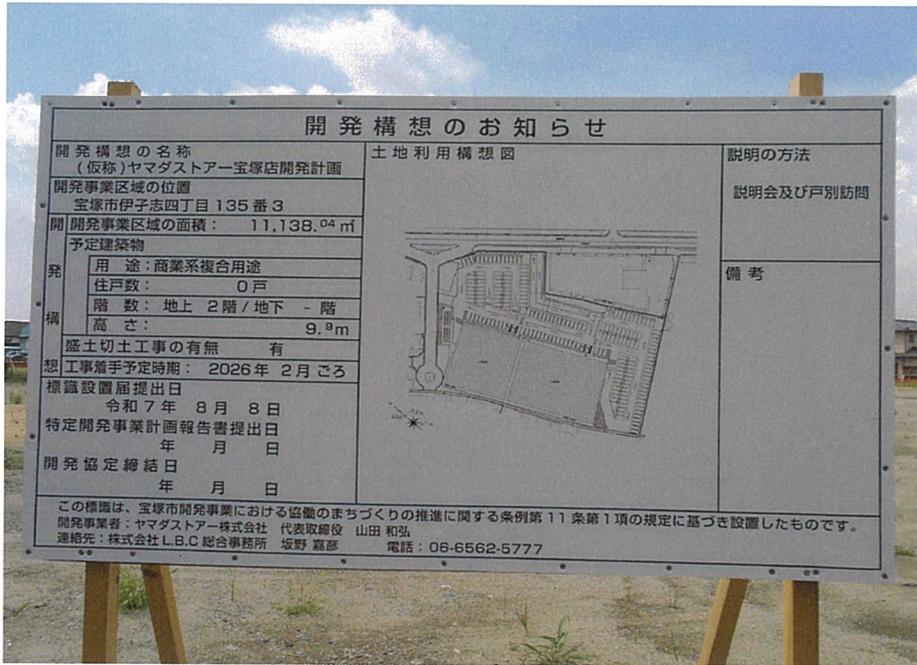
用途別床面積求積表	
1階共用部床面積	
⑦	7,400 × 8,260 = 61,1240
⑧	10,600 × 8,000 = 84,8000
⑨	3,500 × 2,460 = 8,6100
小計	154,5340
改メ	154.53 m ²
2階共用部床面積	
㉒	17,200 × 8,000 = 137,6000
㉓	5,000 × 8,260 = 41,3000
小計	178,9000
改メ	178.90 m ²
合計	333.43 m ²

集計表			
敷地面積			4,306.57 m ²
建築面積	棟名	申請部分	申請以外の部分
	日棟	1,517.00	—
	合計	1,517.00	—
延床面積	日棟	1階 1,480.00	—
		2階 1,480.00	—
	合計	2,960.00	—
容積率対象面積	2,960.00	—	18.26 = 2,941.74 m ²
建築率			35.23 %
容積率			68.31 %

用途別集計表		
延床面積	テナントB1・B3 (物販店舗)	床 1,116.47 + 934.40 = 2,050.87
	共用部	2,050.87 ÷ 2,626.57 × 333.43 = 260.35
計		2,311.22 m ²
テナントB2 (飲食店)	床	209.00
	共用部	209.00 ÷ 2,626.57 × 333.43 = 26.53
計		235.53 m ²
テナントB4 (フィットネスジム)	床	366.70
	共用部	366.70 ÷ 2,626.57 × 333.43 = 46.55
計		413.25 m ²

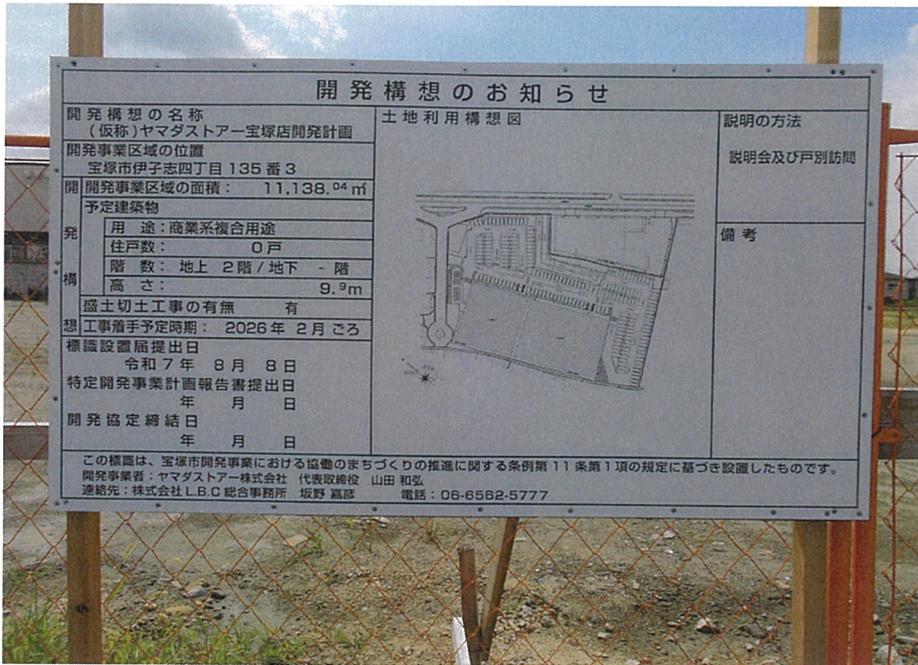
変更前

①



変更前

②



変更前