

軽微な変更届

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市中山寺2丁目8-5

氏名 稲野 榮子  
 (連絡先) 郵便番号 531-0073

住所 大阪市北区本庄西3-8-12-402

氏名 フォレストアーキテツ 森脇 昌美  
 電話 06 (6374) 1517  
 FAX 06 (6374) 1518  
 e-mail

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 300 号
開発構想の名称	稲野榮子様共同住宅新築工事(仮称)
開発事業区域 の位置	宝塚市 中山寺2丁目42-1、42-2、42-3の各一部及び42-5
協定締結年月日	年 月 日
標識の修正(予定)日	令和8 年 3 月 6 日
変更の理由	着手日については協議が長引いたため 求積図については確定測量を反映したため 予定建築物の延べ面積等については錯誤

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
土地の所有者関係 工事の着手予定年月日 工事の完了予定年月日 土地利用 予定建築物	別紙 特定開発事業計画の概要のとおり	別紙 特定開発事業計画の概要のとおり

※受付処理欄

受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

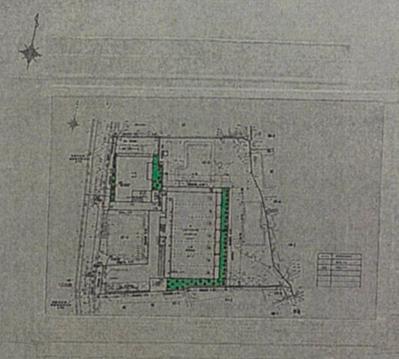
- (注意)
- 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
  - 2 ※印の欄は、記入しないでください。
  - 3 次の図書を添付して、2部提出してください。
    - (1) 標識を修正したときは、その内容が分かる写真
    - (2) 開発協定書に添付した図書のうち、変更に係る図書

(第2面)  
 特定開発事業計画の概要

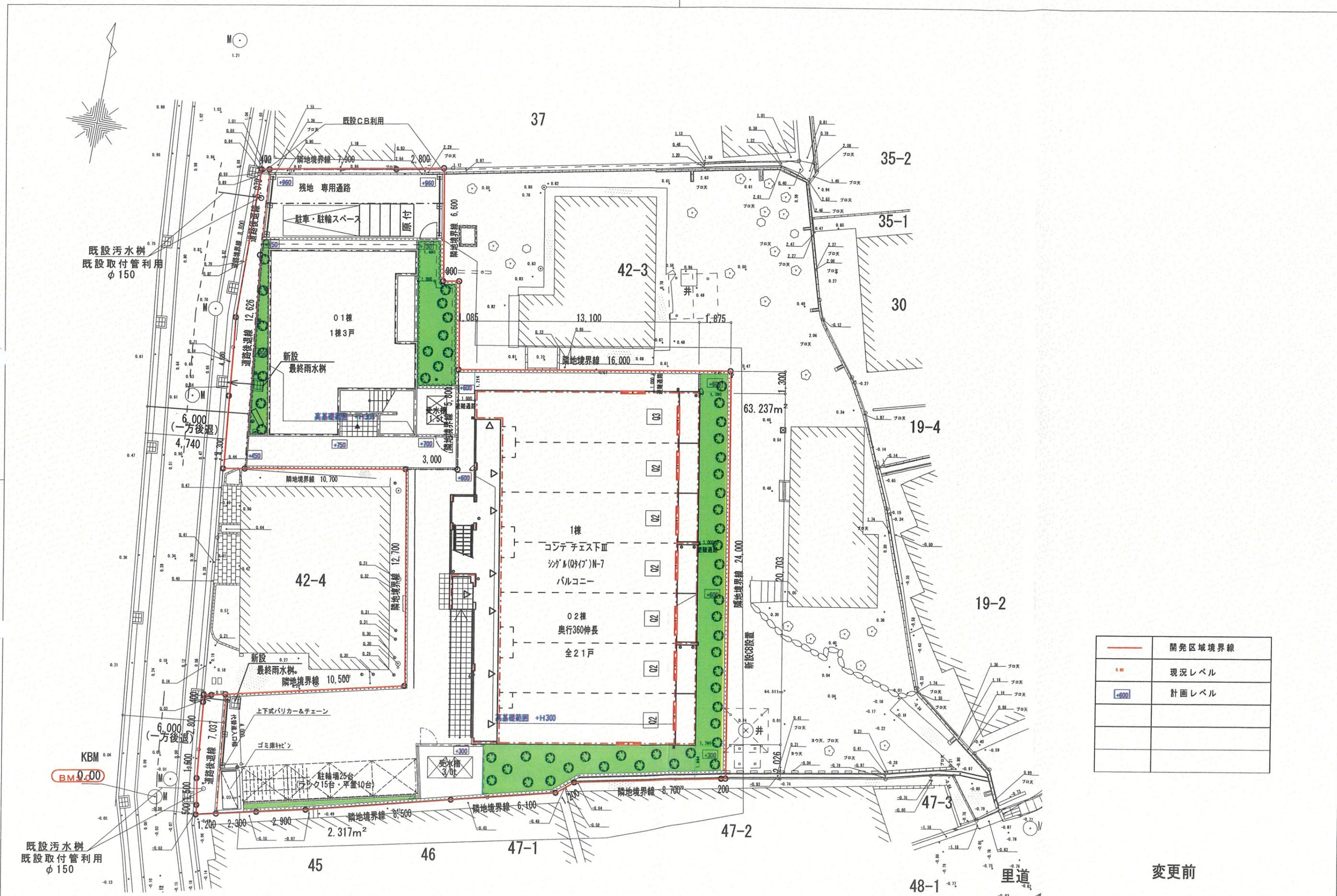
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 中山寺2丁目 <sup>42-2</sup> 42-1、42-3の各一部及び42-2、42-5							
	開発事業区域の面積	760.54㎡							
	土地の所有関係	■自己所有地		■他人地					
	区域区分	■市街化区域		□市街化調整区域					
	用途地域	近隣商業		地域					
	高度地区	第6種高度地区							
	その他の地域地区	法22条区域内							
	地区計画区域	□内( )		■外					
	地区まちづくりルール適用区域	□内( )		■外					
開発事業の目的	木造3階建て共同住宅新築工事(3戸) 木造3階建て共同住宅新築工事(21戸)								
工事の着手予定年月日	令和8年4月 日			工事の完了予定年月日	令和8年12月 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	合計
	面積	730.63㎡	26.85㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	(ごみ置き場) 3.06㎡	760.54㎡
	区域面積に対する比率	96.07%	3.53%	%	%	%	%	0.40%	100%
盛土又は切土面積		盛土面積 623.59㎡			切土面積 136.95㎡				
予定建築物	敷地面積	183.84(01棟) 528.69(02棟)		㎡					
	建築面積	93.90(01棟) 264.21(02棟)		㎡	建蔽率	51.07(01棟) 51.73(02棟)		%	
	延べ面積	229.18(01棟) 651.07(02棟)		㎡	容積率	124.66(01棟) 123.14(02棟)		%	
	最高の高さ	9.018(01棟) 9.165(02棟)		m	階数	01棟 地上3階 / 地下3階 02棟 3			
	用途	共同住宅			住戸数	01棟 3戸 02棟 21戸			
	構造	木造			駐車台数	1台			



## 開発構想のお知らせ

<p>開発構想の名称 (仮称)稲野榮子様共同住宅新築工事</p> <p>開発事業区域の位置 宝塚市中山寺2丁目42-1の一部 外</p>	<p>土地利用構想図</p> 	<p>説明の方法 個別訪問</p>								
<p>開発事業区域の面積 760.54 m<sup>2</sup></p> <p>予定建築物</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>用途:</td> <td>共同住宅</td> </tr> <tr> <td>住戸数:</td> <td>2棟24戸</td> </tr> <tr> <td>階数:</td> <td>地上3階/地下0階</td> </tr> <tr> <td>高さ:</td> <td>9.018m・9.185m</td> </tr> </table> <p>盛土切土工事の有無 有</p> <p>工事着手予定時期 令和8年4月</p>	用途:	共同住宅	住戸数:	2棟24戸	階数:	地上3階/地下0階	高さ:	9.018m・9.185m	<p>備考</p>	
用途:	共同住宅									
住戸数:	2棟24戸									
階数:	地上3階/地下0階									
高さ:	9.018m・9.185m									
<p>標識設置届提出日 2025年8月17日</p> <p>特定開発事業計画報告書提出日 2026年1月30日</p> <p>開発協定締結日 年 月 日</p>										
<p>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。</p> <p>開発事業者: 稲野 榮子    連絡先: 大東建託株式会社 池田支店 多田 雅彦    電話: 072(752)-1222</p>										





変更前

設計 2025年 07月 25日	大東建託(株)池田支店 一級建築士事務所	設計者 一級建築士登録 第246322号 多田 雅彦	工事名称 NO. 稲野 榮子 様 共同住宅新築工事 図面名称 配置図(協議用)	図面番号 A-0-3
			縮尺 1/200	



凡例

	開発区域境界線
	現況レベル
	計画レベル
	緑地
	緑地(地被類)
	カラー舗装

大東建託(株)池田支店  
一級建築士事務所

設計者  
一級建築士登録 第246322号  
多田 雅彦

工事名称  
NO. 福野 栄子 様 共同住宅新築工事  
図面名称  
配置図(協議用)

図面番号  
A-0-3

設計 2025年 07月 25日

縮尺  
1/200

# 現況平面図 S=1:200

所在：宝塚市中山寺二丁目42番1、42番2、42番3、42番5

座標求積表

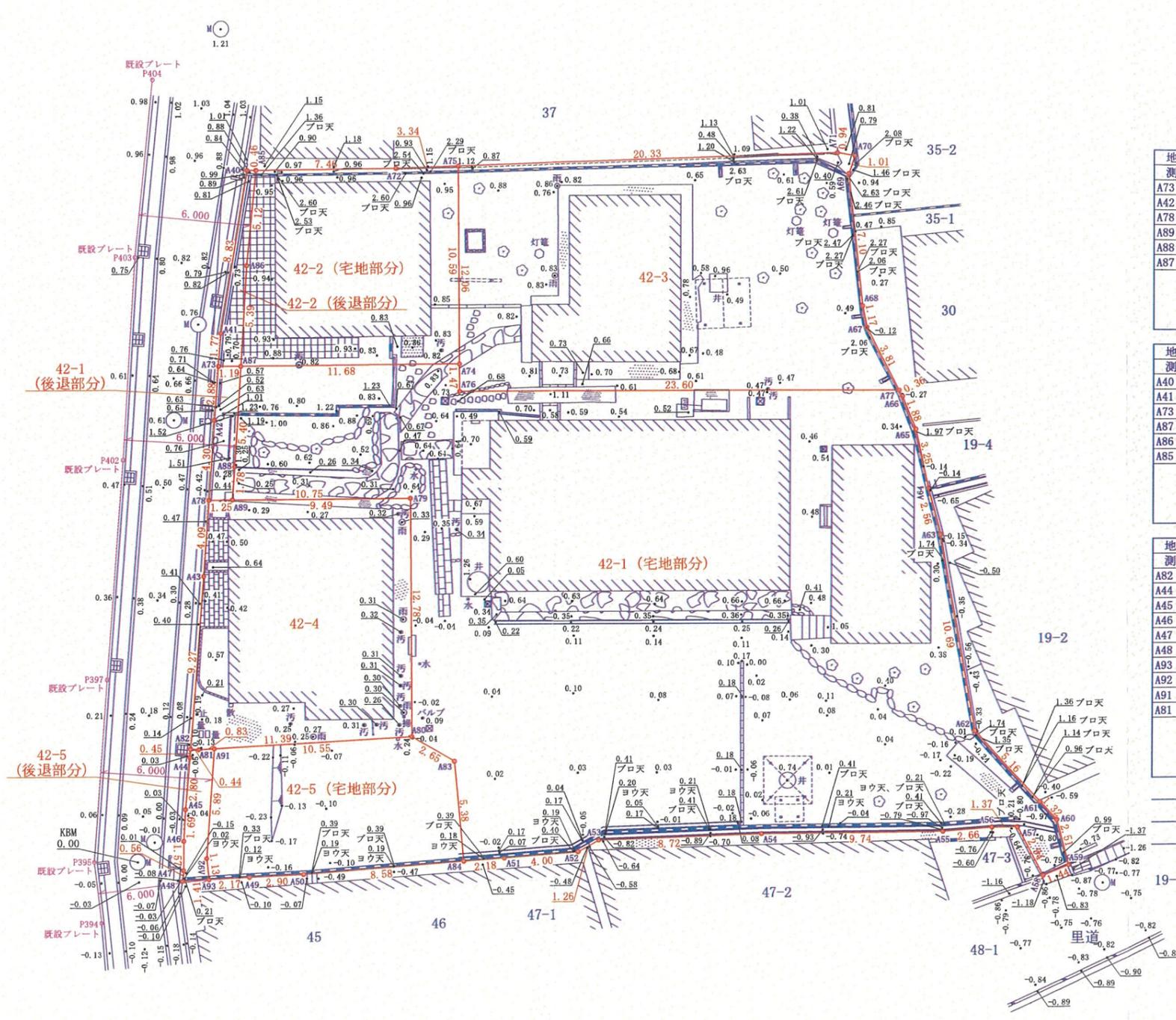
地番	42-1 (宅地部分)			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A87	-130409.539	94728.584	-702128.264608	5.40
A88	-130414.907	94729.186	-676366.388040	1.78
A89	-130416.679	94729.362	-11841.170250	9.49
A79	-130415.032	94738.710	-1035873.055140	12.78
A80	-130427.613	94740.990	-1278340.178070	2.65
A83	-130428.525	94743.480	-578408.945400	5.38
A84	-130433.718	94744.919	-441416.577621	2.18
A51	-130433.184	94747.042	143162.780462	4.00
A52	-130432.207	94750.921	168751.390301	1.26
A53	-130431.403	94751.896	245028.403056	8.72
A54	-130429.621	94760.438	335357.190082	9.74
A55	-130427.864	94770.027	231049.325826	2.66
A56	-130427.183	94772.606	88328.068792	1.37
A57	-130426.932	94773.957	-198077.570130	2.94
A58	-130429.273	94775.737	-148892.682827	1.44
A59	-130428.503	94776.961	290775.716348	2.51
A60	-130426.205	94775.936	293994.953472	1.32
A61	-130425.401	94774.888	373507.833608	5.16
A62	-130422.264	94770.782	1250026.614580	10.69
A63	-130412.211	94767.135	1174638.638325	2.56
A64	-130409.869	94766.077	505956.085103	3.25
A65	-130406.872	94764.801	438192.439824	1.88
A66	-130405.245	94763.841	181851.810879	0.36
A77	-130404.953	94763.618	-350435.859364	23.60
A76	-130408.943	94740.351	-240829.972242	1.47
A74	-130407.495	94740.093	-56465.095428	11.68
倍面積				1545.491538
面積				772.7457690
地積				772.74 m <sup>2</sup>
坪数				233.75

地番	42-2 (宅地部分)			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A85	-130399.062	94727.612	-609666.910832	5.12
A86	-130404.174	94727.982	-992465.067414	5.39
A87	-130409.539	94728.584	-314593.627464	11.68
A74	-130407.495	94740.093	1181598.439896	10.59
A75	-130397.067	94738.237	924360.978409	3.34
A72	-130397.738	94734.958	-188996.241210	7.46
倍面積				237.571385
面積				118.7856925
地積				118.78 m <sup>2</sup>
坪数				35.93

地番	42-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A75	-130397.067	94738.237	-1511264.356624	12.06
A76	-130408.943	94740.351	-747122.407986	23.60
A77	-130404.953	94763.618	665809.180068	3.81
A67	-130401.917	94761.306	391269.432474	1.17
A68	-130400.824	94760.884	750790.483932	7.10
A69	-130393.994	94758.944	742436.326240	1.01
A70	-130392.989	94759.104	95043.381312	0.94
A71	-130392.991	94758.162	-386423.784636	20.33
倍面積				538.254780
面積				269.1273900
地積				269.12 m <sup>2</sup>
坪数				81.41

地番	42-5 (宅地部分)			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A91	-130429.977	94730.702	-779254.754652	5.89
A92	-130435.839	94731.311	-658666.805383	1.13
A93	-130436.930	94731.640	-57975.763680	2.17
A49	-130436.451	94733.763	105817.613271	2.90
A50	-130435.813	94736.592	258915.105936	8.58
A84	-130433.718	94744.919	690500.969672	5.38
A83	-130428.525	94743.480	578408.945400	2.65
A80	-130427.613	94740.990	-137563.917480	10.55
倍面積				181.393084
面積				90.6965420
地積				90.69 m <sup>2</sup>
坪数				27.43

宅地部分合計 1251.3553935



座標求積表

地番	42-1 (後退部分)			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A73	-130409.748	94727.409	-291476.237493	2.88
A42	-130412.616	94727.680	-677208.184320	4.30
A78	-130416.897	94728.122	-384880.359686	1.25
A89	-130416.679	94729.362	188511.430380	1.78
A88	-130414.907	94729.186	676366.388040	5.40
A87	-130409.539	94728.584	488704.764856	1.19
倍面積				17.801777
面積				8.9008885
地積				8.90 m <sup>2</sup>
坪数				2.69

地番	42-2 (後退部分)			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A40	-130399.146	94727.150	-844966.178000	8.83
A41	-130407.982	94727.241	-1004298.209082	1.77
A73	-130409.748	94727.409	-147490.575813	1.19
A87	-130409.539	94728.584	528017.127216	5.39
A86	-130404.174	94727.982	992465.067414	5.12
A85	-130399.062	94727.612	476290.433136	0.46
倍面積				17.664871
面積				8.8324355
地積				8.83 m <sup>2</sup>
坪数				2.67

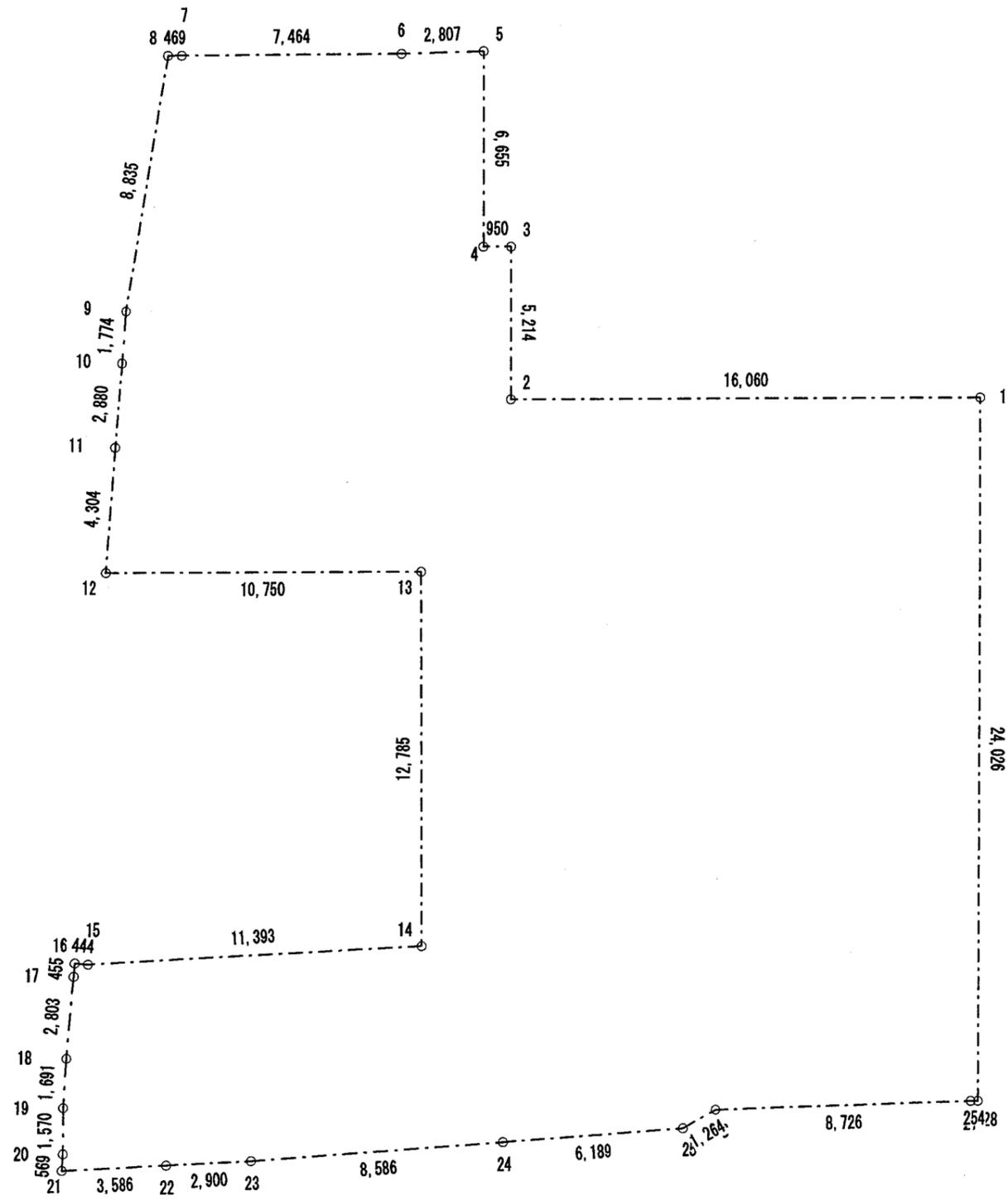
地番	42-5 (後退部分)			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A82	-130430.201	94729.442	-46512.156022	0.45
A44	-130430.655	94729.487	-307491.914802	2.80
A45	-130433.447	94729.742	-423631.406224	1.69
A46	-130435.127	94729.933	-305693.493791	1.57
A47	-130436.674	94730.202	-200164.916826	0.56
A48	-130437.240	94730.264	-24250.947584	1.41
A93	-130436.930	94731.640	132719.027640	1.13
A92	-130435.839	94731.311	658666.805383	5.89
A91	-130429.977	94730.702	537596.733850	0.83
A81	-130430.164	94729.885	-21219.494240	0.44
倍面積				18.237384
面積				9.1186920
地積				9.11 m <sup>2</sup>
坪数				2.75

後退部分合計 26.8520160

実測値合計 1278.20m<sup>2</sup>

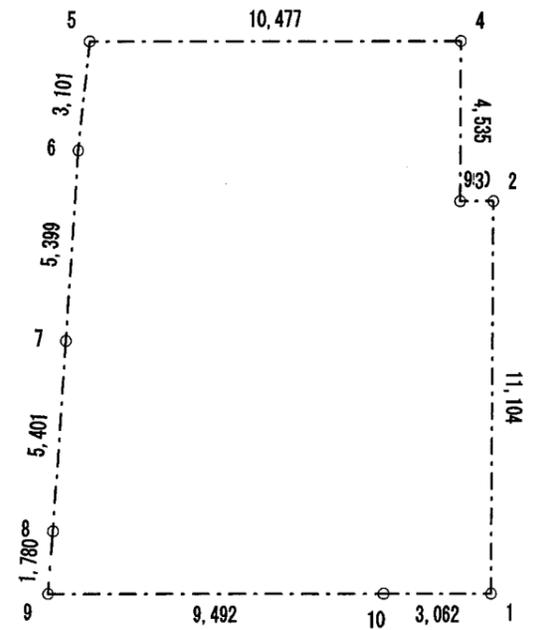
公簿面積合計 1175.43m<sup>2</sup>

図名	現況平面図	縮尺	1/200
所在地	宝塚市中山寺二丁目42番1、外3筆		
作成者	大阪府池田市城南1丁目1番29号 サンライズ池田ビル4F 土地家屋調査士法人 Legal Home 社員 安藤雅輝 登録番号 3251号		
測量日	令和7年7月9日		
作成日	令和8年3月3日		

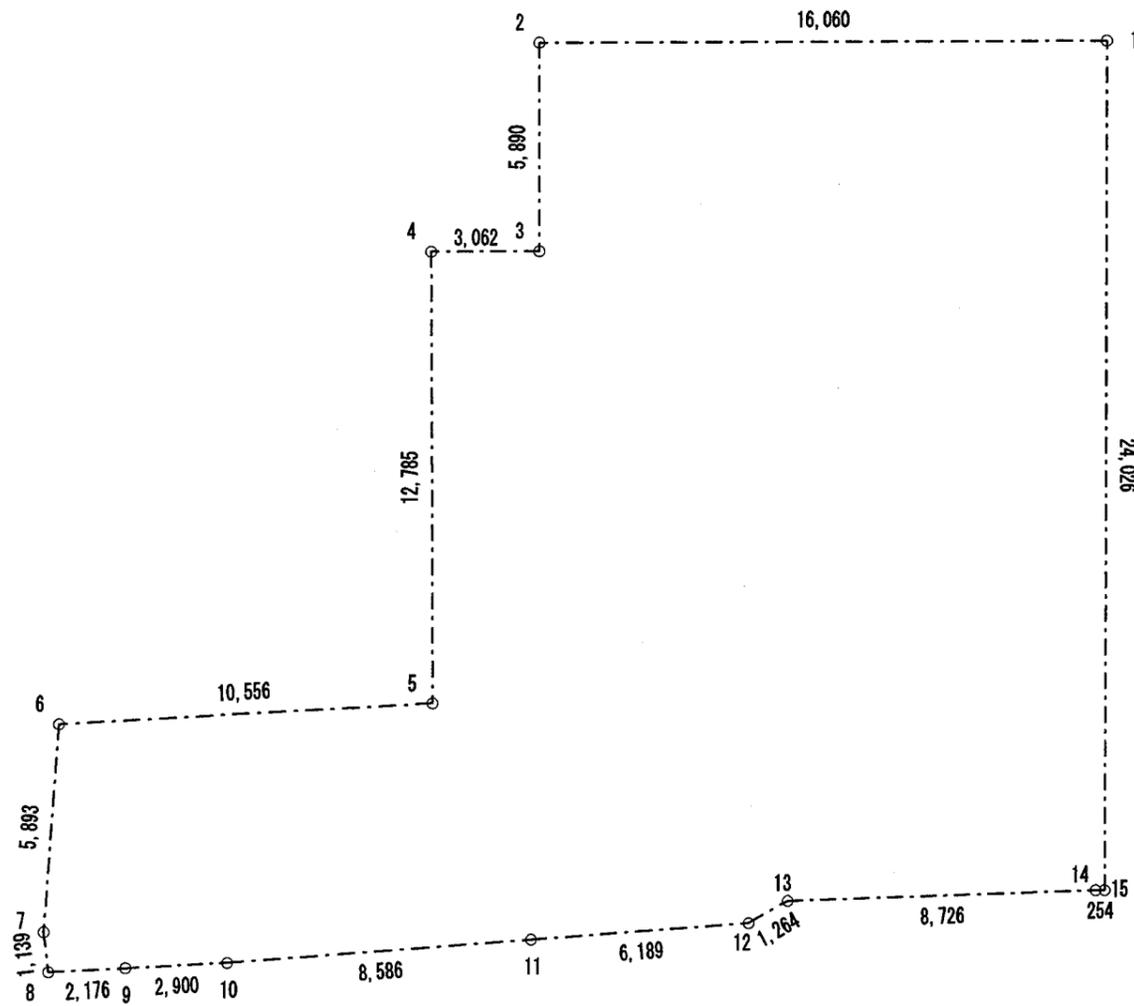


No	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn * (Xn+1 - Xn-1)
1	4.194	12.385	24.025	297.549625
2	4.194	-3.674	5.214	-19.156236
3	9.408	-3.674	5.214	-19.156236
4	9.408	-4.625	6.655	-30.779375
5	16.063	-4.625	6.578	-30.423250
6	15.986	-7.431	-0.106	0.787686
7	15.957	-14.895	-0.032	0.476640
8	15.954	-15.365	-8.720	133.982800
9	7.237	-16.808	-10.485	176.231880
10	5.469	-16.950	-4.640	78.648000
11	2.597	-17.180	-7.164	123.077520
12	-1.695	-17.487	-4.292	75.054204
13	-1.695	-6.736	-12.786	86.126496
14	-14.481	-6.674	-13.372	89.244728
15	-15.067	-18.053	-0.546	9.856938
16	-15.027	-18.496	-0.414	7.657344
17	-15.481	-18.531	-3.248	60.188688
18	-18.275	-18.764	-4.482	84.180248
19	-19.963	-18.867	-3.258	61.468686
20	-21.533	-18.871	-2.138	40.346198
21	-22.101	-18.908	-0.398	7.525384
22	-21.931	-15.325	0.307	-4.704775
23	-21.794	-12.428	0.756	-9.395568
24	-21.175	-3.864	1.065	-4.115160
25	-20.729	2.308	1.070	2.469560
26	-20.105	3.408	0.896	3.053568
27	-19.833	12.130	0.274	3.323620
28	-19.831	12.385	24.027	297.574395
合計(倍面積)				1,521.093608
面積				760.546804
敷地面積(m <sup>2</sup> )				760.54

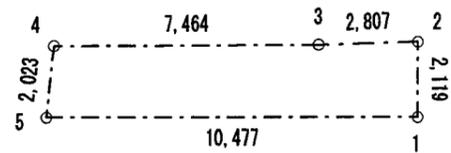
		大東建託(株)池田支店 一級建築士事務所	設計者 一級建築士登録 第246322号 多田 雅彦	工事名称 NO. 0284083-01 稲野 榮子 様 共同住宅新築工事	図面番号 縮尺 1/200
				図面名称 敷地求積図-全体	
	設計 2026年 03月 04日				



No	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub> · (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> )
1	-0.329	-6.142	11.104	-68.200768
2	10.775	-6.142	11.104	-68.200768
3	10.775	-7.092	4.535	-32.162220
4	15.310	-7.092	4.535	-32.162220
5	15.310	-17.569	-3.085	54.200365
6	12.225	-17.885	-8.473	151.539605
7	6.837	-18.224	-10.779	196.436496
8	1.446	-18.562	-7.166	133.055292
9	-0.329	-18.696	-1.775	33.185400
10	-0.329	-9.204	0.000	0.000000
合計(倍面積)				367.691182
面積				183.845591
敷地面積(m <sup>2</sup> )				183.84



No	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
1	4.194	12.385	24.025	297.549625
2	4.194	-3.674	-5.889	21.636186
3	-1.695	-3.674	-5.889	21.636186
4	-1.695	-6.736	-12.786	86.126496
5	-14.481	-6.674	-13.329	88.957746
6	-15.024	-17.217	-6.422	110.567574
7	-20.903	-17.634	-7.010	123.614340
8	-22.034	-17.499	-1.028	17.988972
9	-21.931	-15.325	0.240	-3.678000
10	-21.794	-12.428	0.756	-9.395568
11	-21.175	-3.864	1.065	-4.115160
12	-20.729	2.308	1.070	2.469560
13	-20.105	3.408	0.896	3.133568
14	-19.833	12.130	0.274	3.323620
15	-19.831	12.385	24.027	297.574395
合計(倍面積)				1,057.389540
面積				528.694770
敷地面積(m <sup>2</sup> )				528.69



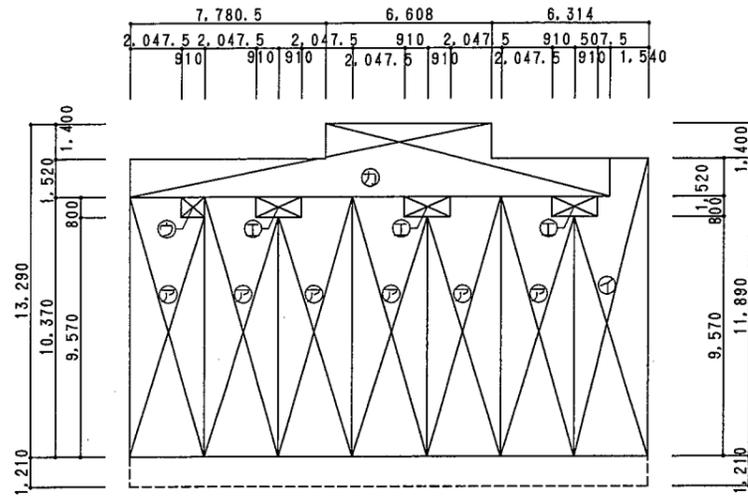
No	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
1	15.310	-7.092	2.120	-15.035040
2	17.430	-7.092	2.043	-14.488956
3	17.353	-9.899	-0.107	1.059193
4	17.323	-17.363	-2.043	35.452609
5	15.310	-17.569	-2.013	35.366397
合計(倍面積)				42.354203
面積				21.177101
敷地面積(m <sup>2</sup> )				21.17

設計者 一級建築士登録 第246322号 多田 雅彦	工事名称 NO. 0284094-01 稲野 榮子 様 共同住宅新築工事	図面番号
	図面名称 敷地求積図	
設計 2026年 03月 05日	大東建託(株) 池田支店 一級建築士事務所	



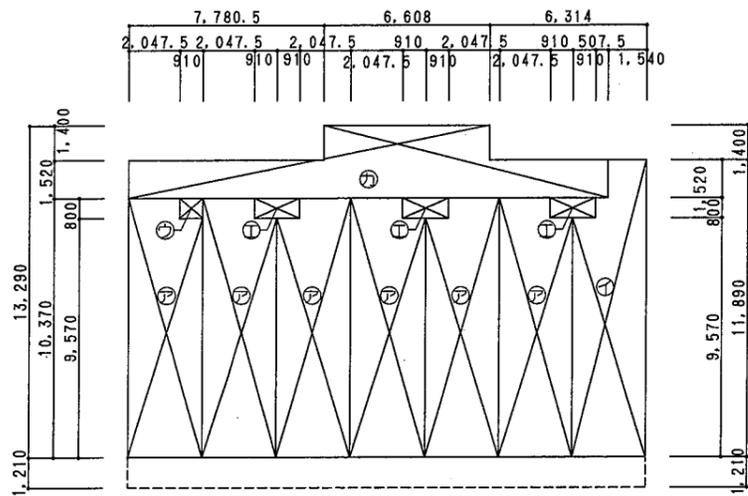
延べ面積・建築面積 求積図

延べ面積・建築面積 計算式



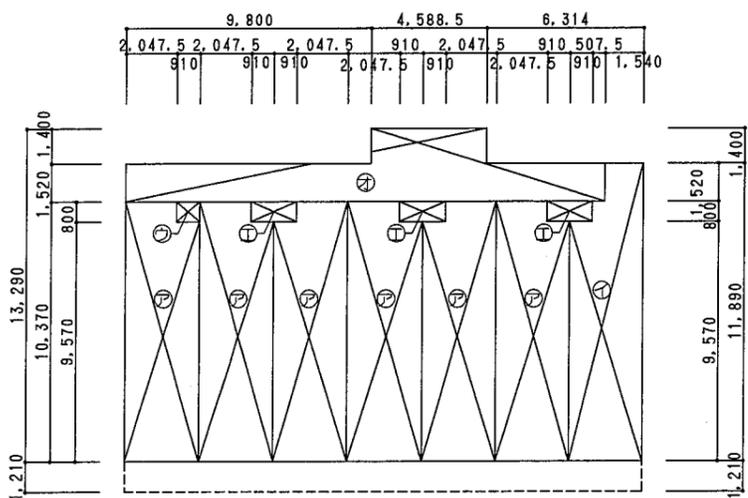
3階床面積

2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5



2階床面積

2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5

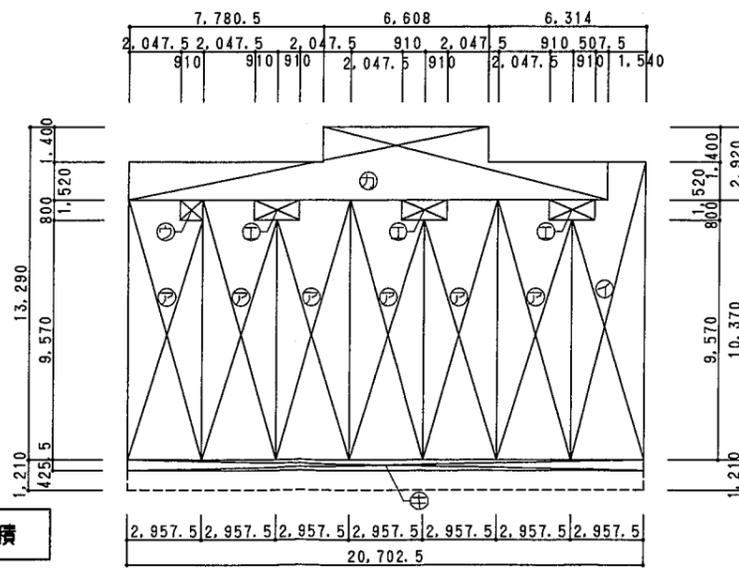


1階床面積

2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5 | 2,957.5

㉗  $2.0475 \times 10.370 + 0.910 \times 9.570 = 29.9412$   
 ㉘  $0.910 \times 9.570 + 0.5075 \times 10.370 + 1.540 \times 11.890 = 32.2820$   
 ㉙  $0.910 \times 0.800 = 0.7280$   
 ㉚  $1.820 \times 0.800 = 1.4560$   
 ㉛  $19.1625 \times 1.520 + 4.5885 \times 1.400 = 35.5509$   
 ㉜  $19.1625 \times 1.520 + 6.608 \times 1.400 = 38.3782$   
 ㉝  $20.7025 \times 0.4255 = 8.8089$

建築面積



(A) 各部の面積

① 1・2・3階住戸部分 : ㉗ X 6 + ㉘ X 1 = 211.9292  
 ② 1・2・3階メーターボックス(各階共通) : ㉙ X 1 + ㉚ X 3 = 5.096  
 ③ 1階共用廊下・共用階段 : ㉛ X 1 = 35.5509  
 ④ 2・3階共用廊下・共用階段 : ㉜ X 1 = 38.3782  
 ⑤ 建築面積算入部分 : ㉝ X 1 = 8.8089

(B) 床面積

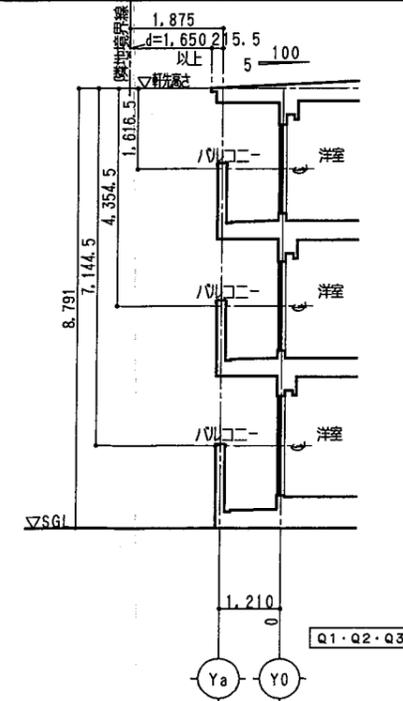
1) 1階床面積 : ㉘ + ㉙ + ㉚ = 252.5761 → 252.57  
 2) 2階床面積 : ㉘ + ㉙ + ㉜ = 255.4034 → 255.40  
 3) 3階床面積 : ㉘ + ㉙ + ㉜ = 255.4034 → 255.40  
 4) 合計(建築物全体) : 1) + 2) + 3) = 763.37

(C) 共用の廊下等の部分 : ㉛ X 1 + ㉜ X 2 = 112.3073 → 112.30  
 (D) 延べ面積(容積率対象面積) : (B)の4) - (C) = 651.07  
 (E) 建築面積 : ㉘ + ㉙ + ㉜ + ㉝ = 264.2123 → 264.21

その他

階 段	1階~2階		2階~3階
	有効巾	900	
踏 面	240		≧ 210
蹴 上	205.5 <small>(1階目/≧204)</small>	195.5 <small>(1階目/≧199)</small>	≧ 220

斜線チェック図 S=1/100



大東建託(株)池田支店  
一級建築士事務所

図者  
一級建築士 第246322号  
多田 雅彦

工事名称  
NO. 0284093-01 稲野 榮子 様 共同住宅新築工事  
図面名称 CONTE costoⅡ Qタイプ/北/7階  
法令チェック図1  
縮尺 1/100, 200

図面番号  
A-2-1