

軽微な変更届

令和 8 年 4 月 13 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市川面2丁目3番5号

氏名 岡田 万紀子
(連絡先) 郵便番号 531-0076

住所 大阪市北区大淀中1丁目1番93号梅田スカイビル
積水ハウス株式会社 西日本特建支店

氏名 銅田 芽維 担当:根岸

電話 06-6440-3537

FAX 06-6440-3547

e-mail negishi010@sekisuihouse.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 498 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市宮の町PJ新築工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 宮の町209番
協定締結年月日	年 月 日
標識の修正(予定)日	令和 8 年 4 月 9 日
変更の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・管理運営上の理由(駐車台数・ゴミ置場の位置) ・行政協議のスケジュールによる(工事着手予定時期)
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
駐車台数	15 16台
ゴミ置場の位置	別添図面の通り
工事着手予定時期	令和8年10月1日ごろ 11月 令和8年10月

※受付処理欄

受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

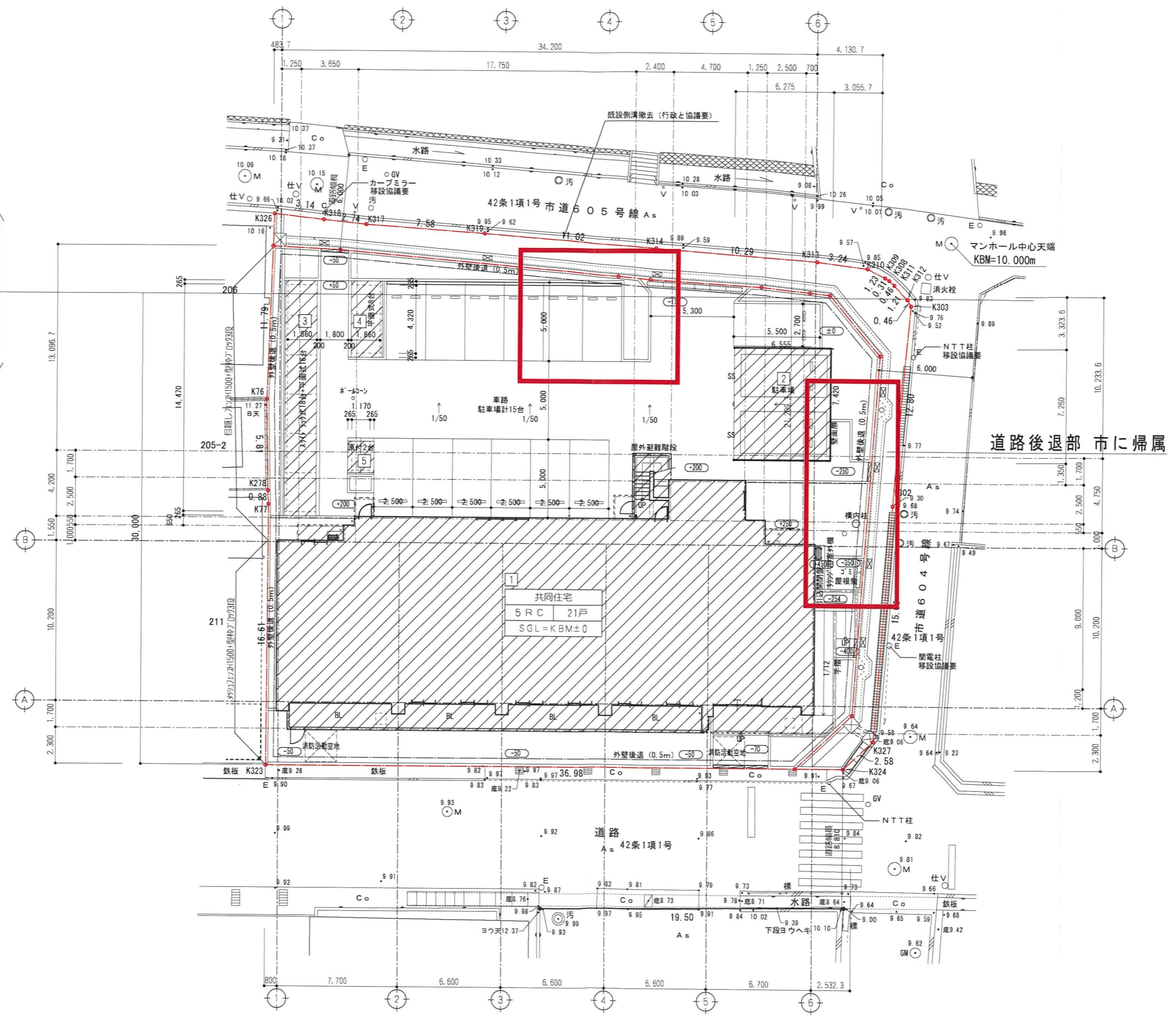
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 次の図書を添付して、2部提出してください。
 (1) 標識を修正したときは、その内容が分かる写真
 (2) 開発協定書に添付した図書のうち、変更に係る図書



太陽による方位角観測
 測定日時
 令和7年 1月14日
 9時09分02秒観測
 9時11分23秒観測
 9時13分48秒観測
 9時16分55秒観測
 使用機器名 ソキアIX-603
 器械番号 NO.XR001811

第1種住居地域
 200/60、第5種高度
 日影規制4h-2.5h (H=4.0)
 60.00㎡

近隣商業地域
 200/80、高度無
 日影規制5h-3h (H=4.0)
 1,136.79㎡



凡例	記号	名称	備考
	—○—	道路境界線 隣地境界線	
	[Hatched Box]	計画建物 RC5階建 H=16.15	共同住宅 住戸21戸 SGL=KBM±0
	● 10.00	現況高さ	現地測量値 KBMを±0とした高さ
	○ 200	完成高さ	SGLからの高さ
	[Diagonal Lines]	コンクリート舗装	コンクリートt=150 ワイヤーメッシュ 6φ 砕石 t=100
	[Diagonal Lines]	アスファルト舗装	t=50 路盤 t=150
	[Dotted Pattern]	インターロッキングブロック敷	
	[Dotted Pattern]	磁器質タイル貼	コンクリートt=150 ワイヤーメッシュ 6φ 砕石 t=100
	[Dotted Pattern]	縁石 (見切)	100×150×600
	[Mesh Pattern]	メッシュフェンス 型枠CB3段積	H=1500 基礎共
	[Mesh Pattern]	目隠しフェンス 型枠CB3段積	H=1500 基礎共
	[Dotted Pattern]	カラー鋼溝 W=200	グレーチング (排水) 鋼目 T-14 スチール製
	[Diagonal Lines]	ウトラフ W=150	タイル貼用 T-6
		相互建物外壁間中心線 延焼の恐れのある範囲 (3m・5m)	
		配置基準	

※造成行為無し
 ※道路後退部は協議中により、道路後退図参照。

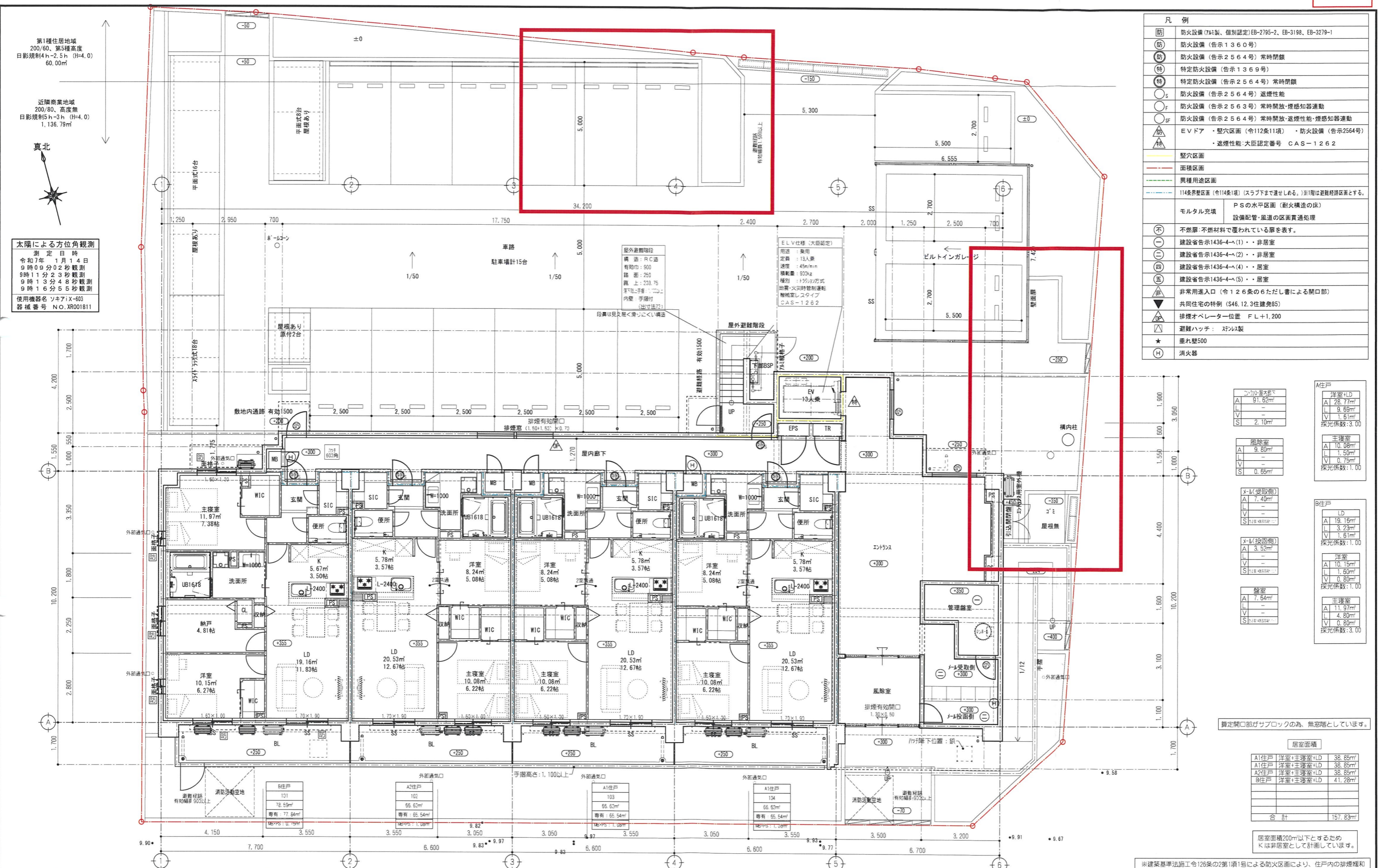
※諸官庁協議によりプランを変更する可能性があります。

記
 事

積水ハウス株式会社
 SEKISUI HOUSE
 西日本特建支店 一級建築士事務所
 登録第352678号 一級建築士 銅田 芽稚

承認	検図	設計	製図	型式	図名	土地利用計画図 配置図	縮尺	A3:1/282 A2:1/200	単位	mm	営業	杉森・長沼
		根岸	角 (SU)	5RC	図面番号	240800006					工事名	(仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事

21



第1種住居地域
200/60、第3種高度
日影規制4h-2.5h (H=4.0)
60.00㎡

近隣商業地域
200/80、高度無
日影規制5h-3h (H=4.0)
1.136.79㎡

真北

太陽による方位角観測
測定日時
令和7年 1月14日
9時0分02秒観測
9時11分23秒観測
9時13分48秒観測
9時16分55秒観測

使用機器名 ソネアIX-603
器械番号 NO.XR001811

凡例

防	防火設備 (7号製、個別認定) EB-2795-2、EB-3198、EB-3279-1
防	防火設備 (告示1360号)
防	防火設備 (告示2564号) 常時閉鎖
特	特定防火設備 (告示1369号)
特	特定防火設備 (告示2564号) 常時閉鎖
S	防火設備 (告示2564号) 遮煙性能
F	防火設備 (告示2563号) 常時開放・煙感知器連動
SF	防火設備 (告示2564号) 常時開放・遮煙性能・煙感知器連動
△	EVDア・堅穴区画 (令112条11項) ・防火設備 (告示2564号) ・遮煙性能・大目認定番号 CAS-1262
■	堅穴区画
---	面積区画
---	異種用途区画
---	114条異種区画 (令114条1項) (スラブ下まで連せしめる。) ※1階は避難経路区画とする。
■	モルタル充填 PSの水平区画 (耐火構造の床) 設備配管・風道の区画貫通処理
不	不燃層・不燃材料で覆われている層を表す。
○	建設省告示1436-4-(1)・非居室
○	建設省告示1436-4-(2)・非居室
○	建設省告示1436-4-(4)・居室
○	建設省告示1436-4-(5)・居室
△	非常用出入口 (令126条の6ただし書による開口部)
▽	共同住宅の特例 (S46.12.3住建発85)
△	避難オペレーター位置 FL+1.200
△	避難ハッチ: スリム製
★	垂れ壁500
H	消火器

洋室+LD	A 28.77㎡
L	L 9.69㎡
V	V 1.61㎡
S	S 2.10㎡
採光係数:	3.00

主寝室	A 10.08㎡
L	L 1.50㎡
V	V 0.79㎡
S	S 0.65㎡
採光係数:	1.00

LD	A 19.16㎡
L	L 3.23㎡
V	V 1.61㎡
S	S 1.61㎡
採光係数:	1.00

洋室	A 10.15㎡
L	L 1.60㎡
V	V 0.80㎡
S	S 0.80㎡
採光係数:	1.00

主寝室	A 11.97㎡
L	L 4.80㎡
V	V 0.80㎡
S	S 0.80㎡
採光係数:	3.00

居室面積

A1住戸	洋室+主寝室+LD	38.85㎡
A1住戸	洋室+主寝室+LD	38.85㎡
A2住戸	洋室+主寝室+LD	38.85㎡
B住戸	洋室+主寝室+LD	41.28㎡
合計		157.83㎡

居室面積200㎡以下とするため
Kは非居室として計画しています。

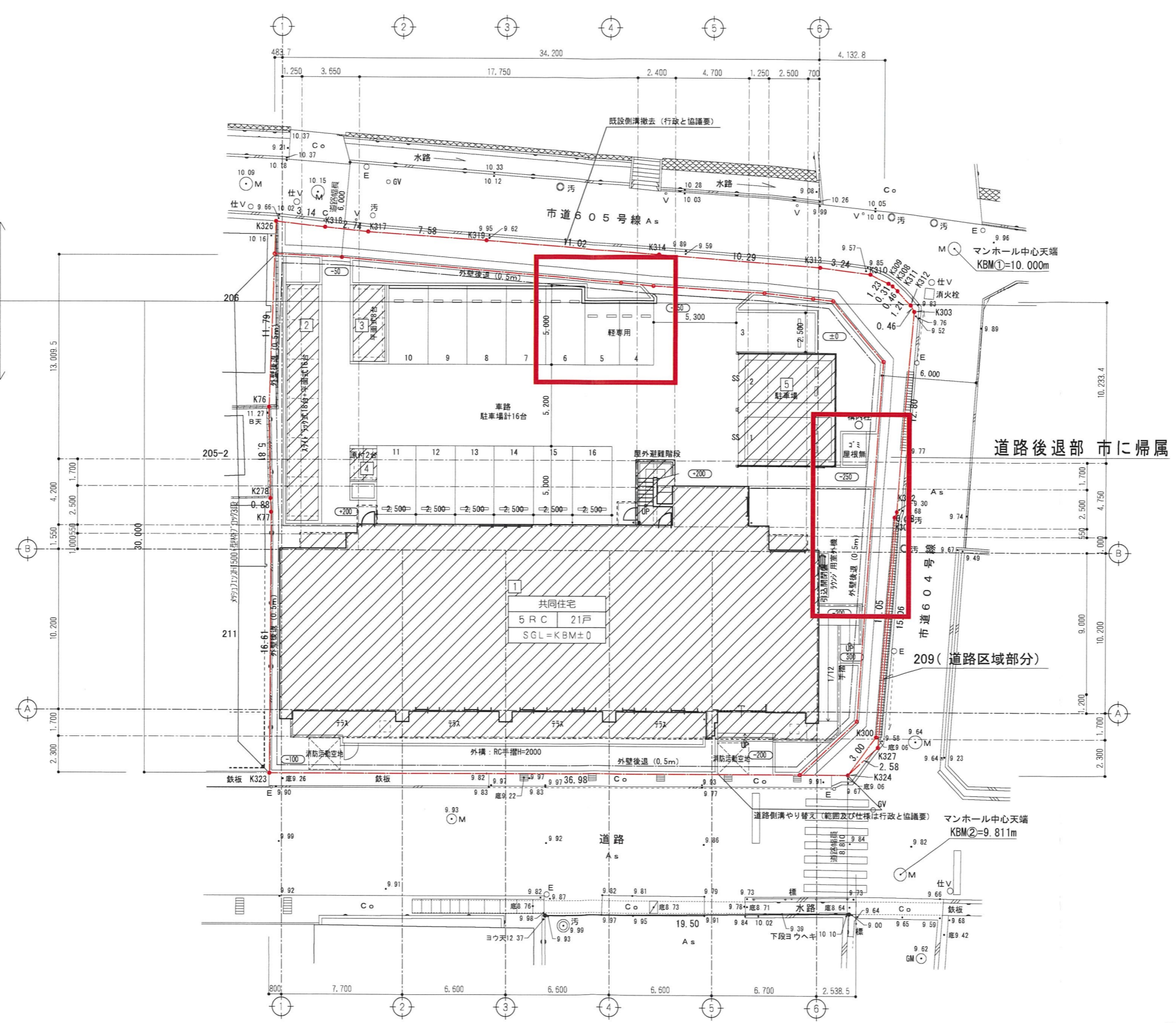
※建築基準法施工令126条の2第1号による防火区画により、住戸内の排煙機和



太陽による方位角観測
 測定日時
 令和7年 1月 14日
 9時09分02秒観測
 9時11分23秒観測
 9時13分48秒観測
 9時16分55秒観測
 使用機器名 ソニー X-603
 器械番号 NO.XR001811

第1種住居地域
 200/60、第5種高度
 日影規制4h-2.5h (H=4.0)
 57.72㎡

近隣商業地域
 200/80、高度無
 日影規制5h-3h (H=4.0)
 1,134.49㎡



凡例	記号	名称	備考
	—○—	道路境界線 隣地境界線	
	[Hatched Box]	計画建物 RC5階建 H=16.15	共同住宅 住戸21戸 SGL=KBM±0
	● 16.09	現況高さ	現地測量値 KBMを±0とした高さ
	(-200)	完成高さ	SGLからの高さ
	[Diagonal Lines]	コンクリート舗装	コンクリート=150 ワイヤーメッシュ 6φ 砕石=100
	A/s	アスファルト舗装	t=50 路盤 t=150
	In	インターロッキングブロック敷	
	[Tiled Pattern]	磁器質タイル貼	コンクリート=150 ワイヤーメッシュ 6φ 砕石=100
	E	縁石 (見切)	100×150×600
	M1	メッシュフェンス 型枠CB3段積	H=1500 基礎共
	M2	目隠しフェンス 型枠CB3段積	H=1500 基礎共
	[Curb Profile]	コガート舗装 W=200	グレード (保水管め) 節目 T-14 スチール製
	[Trench Profile]	Uトラフ W=150	タイル貼用 T-6
		配置基準	

※造成行為無し

※諸官庁協議によりプランを変更する可能性があります。

記	
事	

積水ハウス株式会社
 SEKISUI HOUSE
 西日本特建支店 一級建築士事務所
 登録第352678号 一級建築士 鍋田 芽穂

承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺	単位	営業
		根岸	根岸 (SU)	5RC	配置図	A3:1/282 A2:1/200	mm	杉森・長沼
				図面番号	工事名			
				240800006	(仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事			A/7

真北

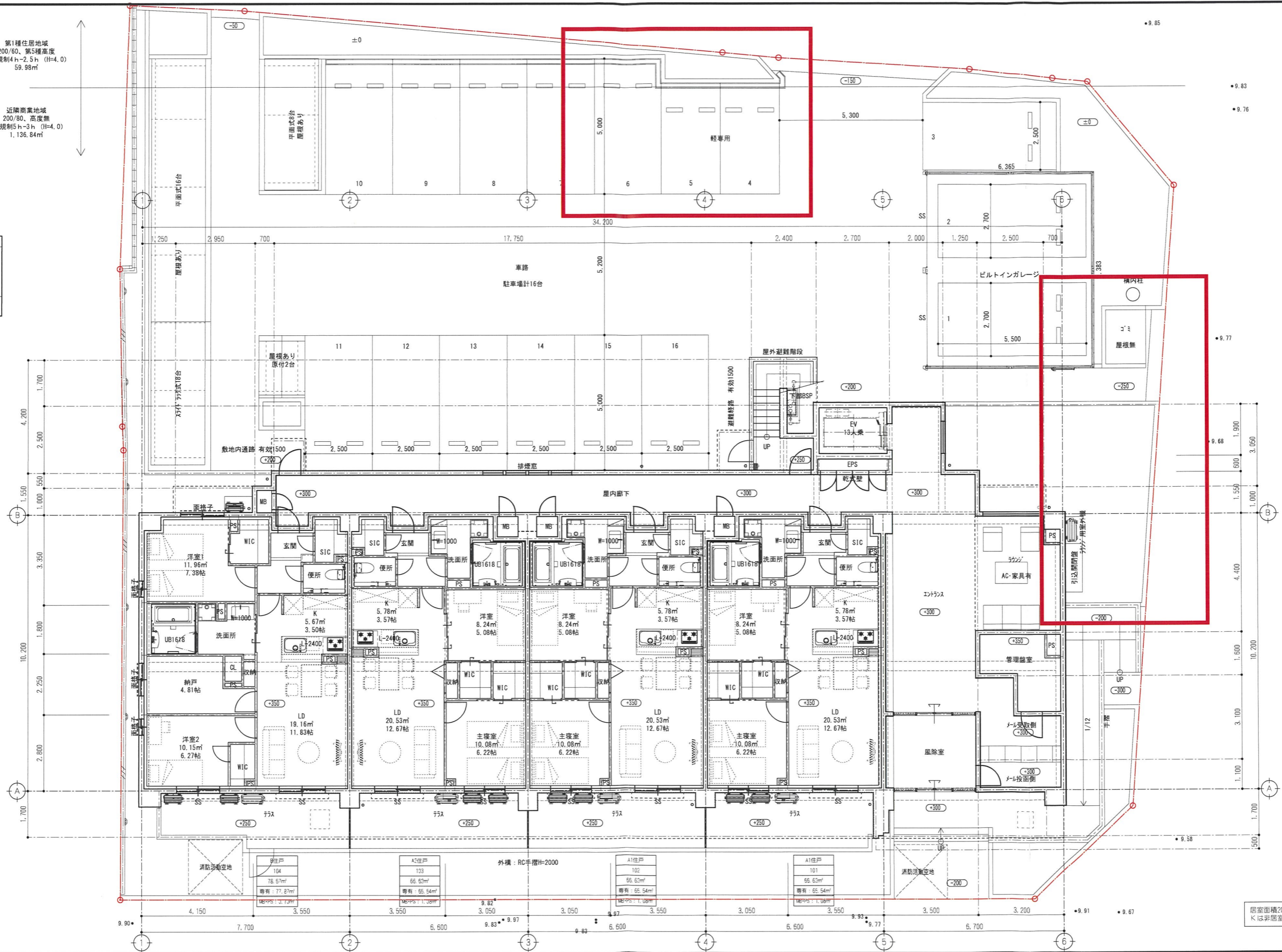


第1種住居地域
200/60、第5種高度
日影規制4h-2.5h (H=4.0)
59.98㎡

近隣商業地域
200/60、高度無
日影規制5h-3h (H=4.0)
1,136.84㎡

太陽による方位角観測

測定日時	令和7年 1月 14日
9時09分02秒観測	
9時11分23秒観測	
9時13分48秒観測	
9時16分55秒観測	
使用機器名	ソキア X-603
器械番号	NO.XR001811



居室面積200㎡以下とするため
Kは非居室として計画しています。

記	
事	



積水ハウス株式会社
 SEKISUI HOUSE
 西日本特建支店 一級建築士事務所
 登録第352678号 一級建築士 鍋田 芽穂

承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺	営業
				5RC	1階平面図	A3:1/141 A2:1/100	杉森・長沼
		根岸	根岸 (SU)	図面番号	工事名	単位	
				240800006	(仮称) 宝塚市宮の町PJ 新築工事	mm	A 8

北側遠景



北側近景

開発構想のお知らせ		
開発構想の名称 (仮称)宝塚市宮の町PJ新築工事	土地利用構想図	説明の方法 戸別訪問 (令和7年11月5日～)
開発事業区域の位置 宝塚市宮の町209番		備考 令和8年4月9日 駐車台数の変更 ゴミ置場位置変更 工事着手予定時期変更
開発事業区域の面積 1,329.37㎡		
予定建築物 用途：共同住宅 住戸数：21戸 階数：地上5階/地下0階 高さ：16.15m		
盛土切土工事の有無 無し		
工事着手予定時期 ：令和8年11月		
標識設置届提出日 令和7年10月21日		
特定開発事業計画報告書提出日 令和7年12月18日		
開発協定締結日 令和 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：岡田 万紀子 連絡先：大阪市北区大淀中1丁目1番93号梅田スカイビル 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 (担当：長沼、根岸、角) 電話：06-6440-3537		

南側遠景



南側近景

開発構想のお知らせ

<p>開発構想の名称 (仮称)宝塚市宮の町PJ新築工事</p> <p>開発事業区域の位置 宝塚市宮の町209番</p> <p>開発事業区域の面積： 1,329.37㎡</p> <p>開 発 構 想</p> <p>予定建築物</p> <p>用途：共同住宅 住戸数：21戸 階数：地上5階/地下0階 高さ：16.15m</p> <p>盛土切土工事の有無 無し</p> <p>工事着手予定時期：令和8年11月</p> <p>標識設置届提出日 令和7年10月21日</p> <p>特定開発事業計画報告書提出日 令和7年12月18日</p> <p>開発協定締結日 令和 年 月 日</p>	<p>土地利用構想図</p>	<p>説明の方法</p> <p>戸別訪問 (令和7年11月5日～)</p> <p>備考 令和8年4月9日 駐車台数の変更 ゴミ置場位置変更 工事着手予定時期変更</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。
 開発事業者：岡田 万紀子
 連絡先：大阪市北区大淀中1丁目1番93号梅田スカイビル 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 (担当：長沼、根岸、角) 電話：06-6440-3537