

軽微な変更届

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者
京都府京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町
住所 670番地 京都フクトクビル4階

氏名 株式会社トーカイアセット 代表取締役 神農峰一
(連絡先) 郵便番号 604-8162
住所 京都市中京区烏丸通六角下ル七観音町638番地

氏名 株式会社東洋設計事務所 岡本・土居
電話 075-221-7078
FAX 075-221-5440
e-mail doi@toyosekkei.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 7-0534 号
開発構想の名称	(仮称)グランメゾン迎賓館宝塚売布計画
開発事業区域 の位置	宝塚市 星の荘60-1、146
協定締結年月日	年 月 日
標識の修正(予定)日	2026 年 8 月 19 日
変更の理由	計画建物の変更

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
・工事着手予定日 ・工事完了予定日 ・駐輪場の変更 ・予定建築物面積変更及び後退の発生	2026年10月上旬 2027年9月上旬 自転車10台バイク1台 別紙参照	2026年7月中旬 2027年6月中旬 自転車10台 別紙参照

※受付処理欄

受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

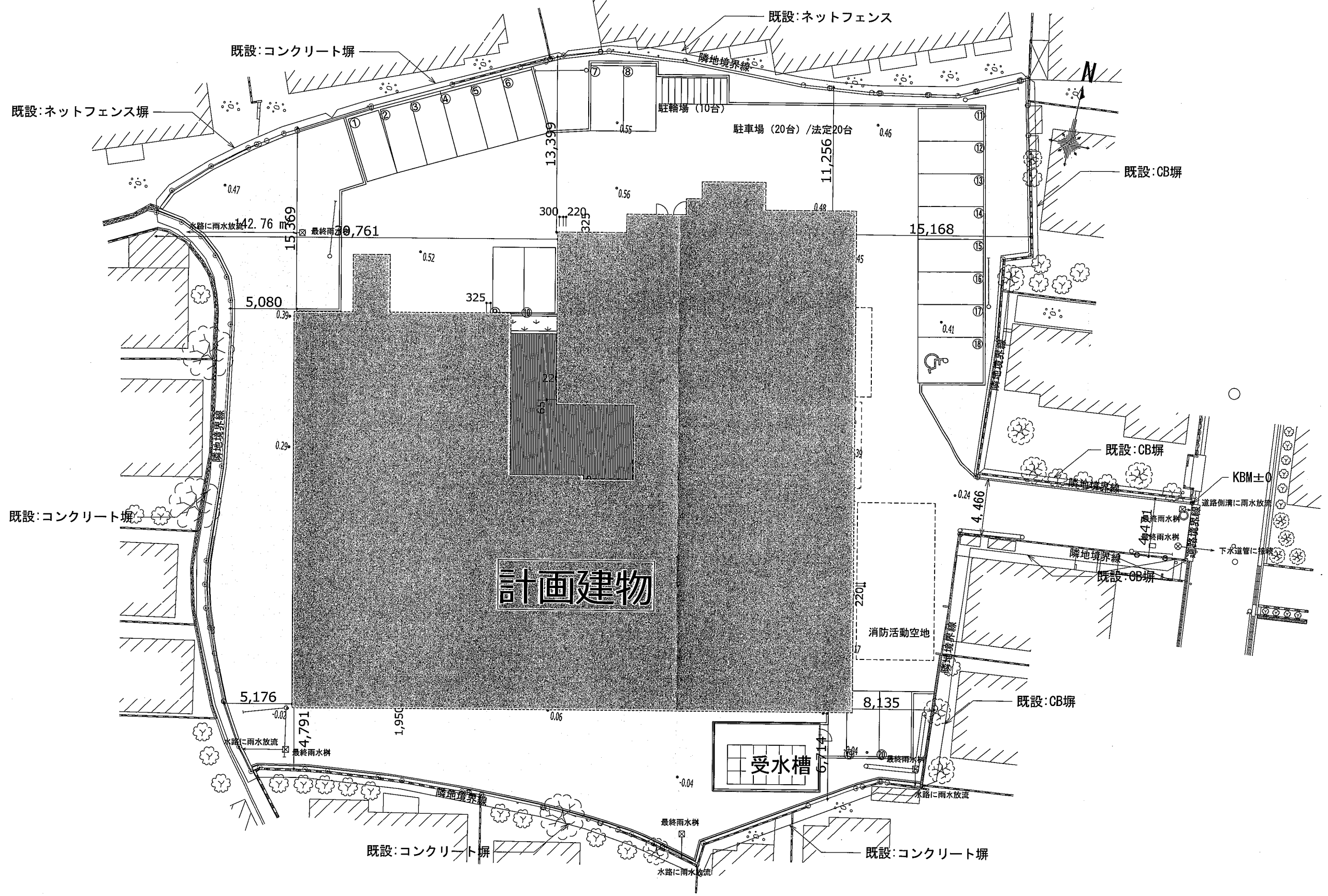
- (注意)
- 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 - 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 - 3 次の図書を添付して、2部提出してください。
(1) 標識を修正したときは、その内容が分かる写真
(2) 開発協定書に添付した図書のうち、変更に係る図書

(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 星の荘60-1、146								
	開発事業区域の面積	3268.61 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1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	平野部市街地地域								
	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		共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅)及び老人ホームの建設								
工事の着手予定年月日		2026 年 7 月 15 日			工事の完了予定年月日		2027 年 6 月 15 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	3268.61 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	3268.61 m ²	
	区域面積に対する比率	%	%	%	%	%	%	%	%	
盛土又は切土面積		盛土面積 m ²			切土面積 166.95 m ²					
予定建築物	敷地面積	3268.61 m ²								
	建築面積	1202.49 m ²			建蔽率		36.79 %			
	延べ面積	2895.85 m ²			容積率		71.13 %			
	最高の高さ	9.79 m			階数		地上 3 階 / 地下 階			
	用途	共同住宅及び老人ホーム			住戸数		60 戸			
	構造	RC造			駐車台数		20 台			

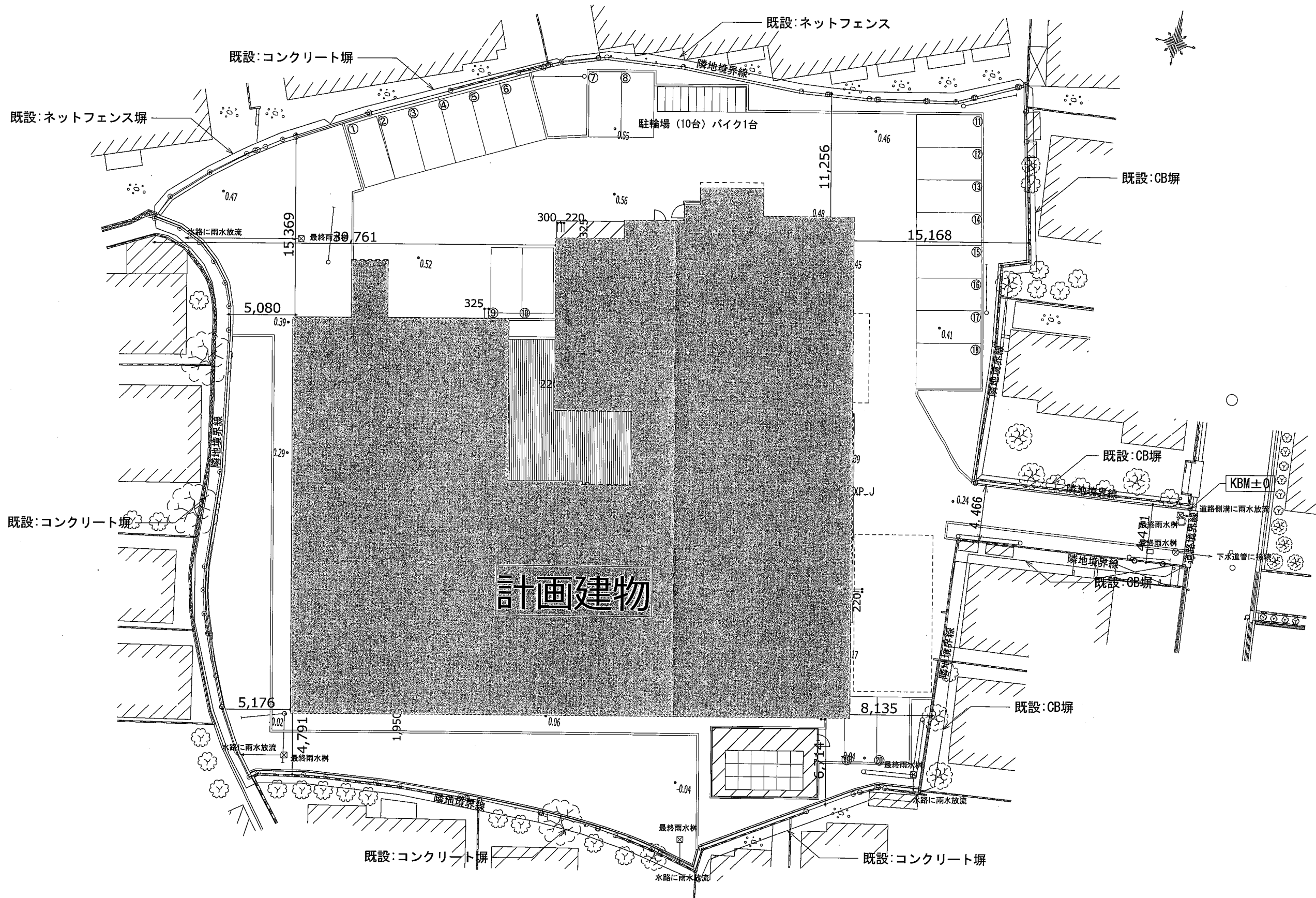
(第2面)
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 星の荘60-1、146							
	開発事業区域の面積	3268.61 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1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	平野部市街地地域							
	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		共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅)及び 老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅)の建設							
工事の着手予定年月日		2026 年 10 月 1 日			工事の完了予定年月日		2027 年 9 月 1 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	3268.48 m ²	0.13 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	3268.61 m ²
	区域面積に対する比率	99.996 %	0.004 %	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 m ² 切土面積 166.95 m ²							
予定建築物	敷地面積	3268.48 m ²							
	建築面積	1208.07 m ²			建 蔽 率		36.97 %		
	延 べ 面 積	2977.76 m ²			容 積 率		71.61 %		
	最高の高さ	9.79 m			階 数		地上 3 階 / 地下 - 階		
	用 途	共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅)及び 老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅)			住 戸 数		60 戸		
	構 造	鉄筋コンクリート造			駐 車 台 数		20 台		



変更前

日付 2026/04/16	工事名称 (仮称) ココファン宝塚売布計画	縮尺 A1 1:150 A3 1:300	図面名称 配置図
一級建築士事務所 株式会社 東洋設計事務所 TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE	一級建築士登録 第332821号 白井 大輔	図面NO. 7.1.1	



変更後

日付 2026/08/03

工事名称 (仮称) コファン宝塚売布計画

縮尺 A1 1:150
A3 1:300

図面名称 配置図

変更前

2501013

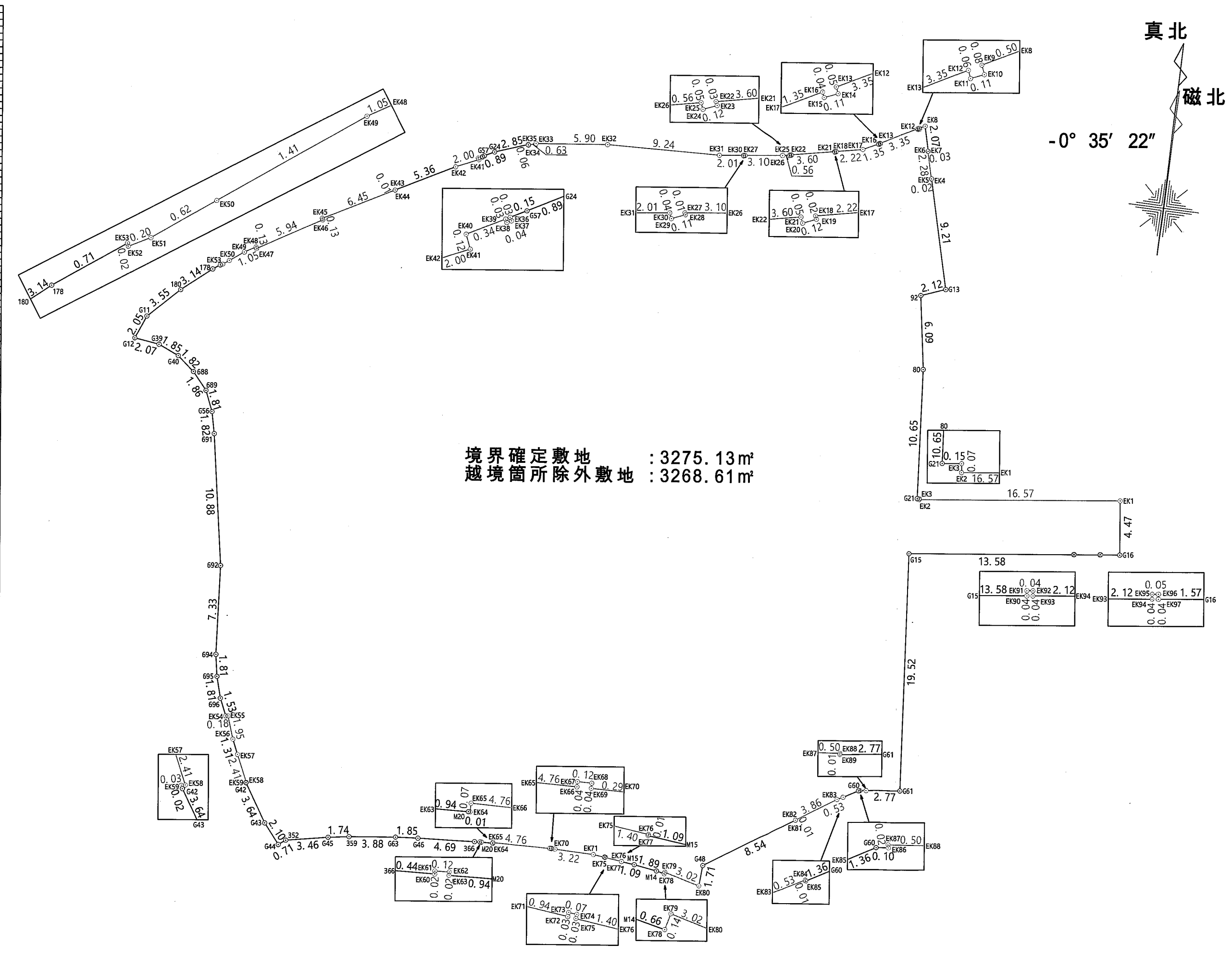
一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第332821号 白井 大輔

図面
NO. 9.3.1

座標求積表

座標	座標	座標
点	Xn	Yn
EK1	-130978.634	94468.121
EK2	-130980.730	94451.884
EK3	-130980.586	94451.874
EK4	-130980.679	94451.517
EK5	-130970.088	94450.543
EK6	-130984.082	94448.820
EK7	-130983.291	94451.497
EK8	-130984.094	94448.094
EK9	-130984.405	94448.072
EK10	-130982.201	94448.488
EK11	-130982.182	94448.488
EK12	-130980.190	94447.957
EK13	-130980.430	94447.509
EK14	-130980.604	94447.541
EK15	-130980.551	94447.431
EK16	-130980.487	94447.403
EK17	-130982.072	94444.448
EK18	-130982.125	94444.471
EK19	-130982.172	94444.381
EK20	-130982.129	94444.342
EK21	-130982.772	94443.144
EK22	-130983.243	94440.973
EK23	-130983.289	94440.985
EK24	-130983.318	94440.874
EK25	-130983.289	94440.854
EK26	-130984.033	94437.330
EK27	-130984.063	94437.344
EK28	-130984.111	94437.233
EK29	-130984.069	94437.211
EK30	-130984.179	94436.658
EK31	-130984.593	94433.581
EK32	-130984.808	94433.587
EK33	-130984.855	94433.477
EK34	-130984.810	94433.458
EK35	-130984.878	94431.485
EK36	-130985.270	94422.231
EK37	-130985.981	94416.370
EK38	-130985.208	94416.772
EK39	-130985.151	94415.748
EK40	-130987.128	94412.088
EK41	-130987.581	94412.281
EK42	-130987.633	94412.159
EK43	-130987.680	94412.174
EK44	-130987.679	94412.138
EK45	-130987.652	94412.124
EK46	-130987.619	94411.819
EK47	-130987.937	94411.889
EK48	-130988.779	94410.852
EK49	-130981.342	94408.342
EK50	-130981.350	94408.348
EK51	-130984.464	94398.889
EK52	-130984.599	94398.744
EK53	-130987.671	94394.658
EK54	-130987.543	94394.602
EK55	-130988.091	94393.701
EK56	-130988.844	94392.587
EK57	-130988.320	94392.087
EK58	-130988.418	94391.880
EK59	-130988.391	94391.881
EK60	-130988.817	94391.310
EK61	-130971.867	94388.913
EK62	-130974.388	94388.411
EK63	-130976.302	94385.889
EK64	-130976.554	94387.722
EK65	-130977.289	94389.435
EK66	-130978.404	94390.859
EK67	-130979.804	94392.085
EK68	-130981.473	94392.807
EK69	-130983.259	94393.234
EK70	-130983.911	94396.189
EK71	-131001.278	94395.778
EK72	-131003.060	94398.103
EK73	-131004.799	94398.610
EK74	-131008.193	94397.252
EK75	-131008.165	94397.429
EK76	-131008.002	94398.079
EK77	-131008.198	94398.024
EK78	-131011.376	94399.655
EK79	-131011.383	94399.623
EK80	-131011.409	94399.635
EK81	-131014.475	94401.600
EK82	-131018.085	94402.933
EK83	-131018.650	94403.525
EK84	-131014.944	94406.920
EK85	-131014.668	94406.648
EK86	-131014.175	94412.497
EK87	-131014.008	94414.348
EK88	-131013.588	94419.030
EK89	-131013.844	94419.470
EK90	-131013.618	94419.468
EK91	-131013.610	94418.588
EK92	-131013.638	94419.580
EK93	-131013.690	94420.529
EK94	-131013.690	94420.544
EK95	-131013.519	94420.541
EK96	-131013.371	94425.308
EK97	-131013.327	94425.304
EK98	-131013.324	94425.424
EK99	-131013.387	94425.426
EK100	-131013.388	94425.723
EK101	-131013.365	94428.947
EK102	-131013.482	94429.884
EK103	-131013.427	94429.887
EK104	-131013.433	94429.957
EK105	-131013.489	94429.954
EK106	-131013.614	94431.358
EK107	-131013.824	94431.355
EK108	-131013.728	94432.448
EK109	-131013.985	94434.319
EK110	-131014.125	94434.974
EK111	-131013.989	94435.009
EK112	-131014.729	94437.840
EK113	-131013.021	94439.047
EK114	-131008.288	94445.152
EK115	-131008.258	94445.146
EK116	-131008.095	94448.353
EK117	-131005.834	94448.821
EK118	-131005.843	94448.828
EK119	-131005.155	94450.077
EK120	-131005.141	94450.108
EK121	-131005.117	94450.100
EK122	-131005.084	94450.600
EK123	-131005.073	94450.601
EK124	-131004.990	94453.347
EK125	-130995.282	94451.448
EK126	-130983.548	94454.828
EK127	-130983.605	94454.921
EK128	-130983.499	94454.970
EK129	-130983.642	94454.976
EK130	-130983.274	94457.083
EK131	-130983.233	94457.078
EK132	-130983.226	94457.129
EK133	-130983.267	94457.134
EK134	-130983.069	94458.695
平均	6537.236613	
面積	3268.8183065	
地積	3268.81	m ²

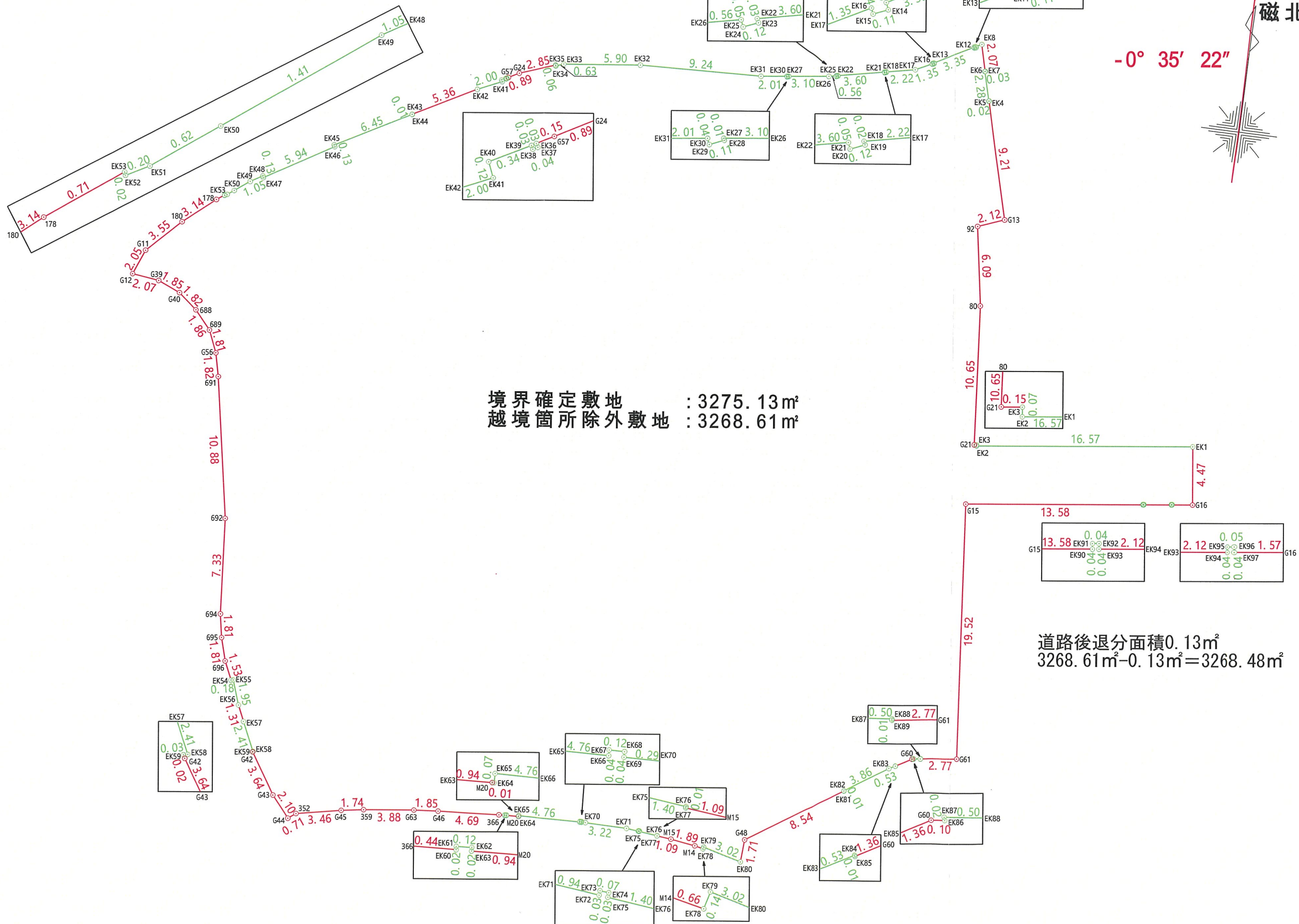


境界確定敷地 : 3275.13m²
越境箇所除外敷地 : 3268.61m²

変更前

座標求積表

地番	座標	座標	座標
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
EK1	-130978.634	94468.121	220960.935019
EK2	-130980.730	94451.684	-190981.305048
EK3	-130980.656	94451.674	5100.390396
G21	-130980.676	94451.517	1000052.661996
G0	-130970.068	94450.543	1569201.321402
G2	-130964.062	94449.520	640084.397040
G13	-130963.291	94451.497	912684.815511
EK4	-130954.399	94440.094	839274.99284
EK5	-130954.405	94449.072	207590.00256
EK6	-130952.201	94448.468	209014.459684
EK7	-130952.192	94448.498	189935.929478
EK8	-130950.190	94447.957	166417.300234
EK9	-130950.430	94447.509	-29656.517826
EK10	-130950.504	94447.541	-11428.152481
EK11	-130950.551	94447.431	-1005.606327
EK12	-130950.487	94447.403	-143654.499983
EK13	-130952.072	94444.449	-154700.007482
EK14	-130952.125	94444.471	-9444.447100
EK15	-130952.172	94444.361	-377.777444
EK16	-130952.129	94444.342	-56666.605200
EK17	-130952.712	94443.144	-105209.662416
EK18	-130953.243	94440.973	-48937.153581
EK19	-130953.269	94440.985	-6894.191905
EK20	-130953.316	94440.874	94.440874
EK21	-130953.268	94440.854	-67714.092318
EK22	-130954.033	94437.330	-75077.677350
EK23	-130954.063	94437.344	-7386.128322
EK24	-130954.111	94437.233	377.748932
EK25	-130954.059	94437.211	-6421.730348
EK26	-130954.179	94436.658	-50429.175372
EK27	-130954.593	94433.581	-40512.006249
EK28	-130954.608	94433.587	-5854.882394
EK29	-130954.655	94433.477	-188.866954
EK30	-130954.610	94433.456	-21058.661134
EK31	-130954.878	94431.465	-62324.766900
EK32	-130955.270	94422.231	-104147.720793
EK33	-130955.981	94416.370	-88373.722320
EK34	-130956.208	94415.772	-18050.681240
EK35	-130956.151	94415.740	-86768.072412
G24	-130957.125	94413.088	-133122.425880
G57	-130957.561	94412.291	-47961.443828
EK36	-130957.633	94412.159	-9346.803741
EK37	-130957.660	94412.174	-4342.960004
EK38	-130957.679	94412.138	755.297104
EK39	-130957.652	94412.124	-13217.697350
EK40	-130957.819	94411.818	-28907.368130
EK41	-130957.937	94411.869	-90635.394240
EK42	-130958.779	94410.052	-321466.227060
EK43	-130961.342	94405.342	-242716.134282
EK44	-130961.350	94405.348	-294733.496456
EK45	-130964.464	94399.689	-305654.992360
EK46	-130964.590	94399.744	-302739.979088
EK47	-130967.671	94394.658	-278747.425074
EK48	-130967.543	94394.602	-39645.732840
EK49	-130968.091	94393.701	-132245.575101
EK50	-130968.944	94392.567	-116008.464843
EK51	-130969.320	94392.087	-44553.055624
EK52	-130969.418	94391.890	-6701.824180
EK53	-130969.391	94391.881	-37851.144281
178	-130969.817	94391.310	-232768.970460
180	-130971.857	94388.913	-431451.721323
G11	-130974.388	94386.411	-419547.596895
G12	-130976.302	94385.659	-204439.337394
G39	-130976.554	94387.722	-91272.927174
G40	-130977.269	94389.435	-174620.454750
G88	-130978.404	94390.859	-239280.827565
G89	-130979.804	94392.085	-289689.308665
G56	-130981.473	94392.807	-325277.612922
G91	-130983.250	94393.234	-1178782.708182
G92	-130993.961	94395.186	-1701473.227650
G94	-131001.275	94395.778	-858907.184022
G95	-131003.060	94396.103	-332651.866972
G96	-131004.799	94396.616	-295744.597928
EK54	-131008.193	94397.252	-128002.673712
EK55	-131008.155	94397.429	-170764.949081
EK56	-131008.002	94398.079	-287064.558239
EK57	-131009.196	94398.624	-318500.957376
EK58	-131011.376	94399.655	-206452.045485
EK59	-131011.383	94399.623	-3115.187559
G42	-131011.409	94399.635	-291883.671420
G43	-131014.475	94401.600	-441421.881600
G44	-131016.085	94402.953	-110923.489775
352	-131015.650	94403.525	107714.422025
G45	-131014.944	94406.920	92896.409280
359	-131014.666	94408.646	72600.248774
G63	-131014.175	94412.497	62123.423026
G46	-131014.008	94414.346	48056.902114
358	-131013.666	94419.030	34368.528920
EK60	-131013.644	94419.470	4532.134560
EK61	-131013.618	94419.468	3210.261912
EK62	-131013.610	94419.588	-1888.391760
EK63	-131013.638	94419.590	1888.391800
M20	-131013.590	94420.529	4532.185392
EK64	-131013.590	94420.544	67033.858624
EK65	-131013.519	94420.541	20678.095479
EK66	-131013.371	94425.306	18129.658752
EK67	-131013.327	94425.304	4437.989288
EK68	-131013.324	94425.424	-3777.016960
EK69	-131013.367	94425.426	-3210.464484
EK70	-131013.358	94425.723	188.851446
EK71	-131013.365	94428.947	-9820.610488
EK72	-131013.462	94429.884	-5854.652808
EK73	-131013.427	94429.887	2738.466723
EK74	-131013.433	94429.957	-3966.058194
EK75	-131013.469	94429.954	-17091.821674
EK76	-131013.614	94431.356	-14636.860180
EK77	-131013.624	94431.355	-10576.311760
M15	-131013.726	94432.446	-34090.113006
M14	-131013.985	94434.319	-37679.293281
EK78	-131014.125	94434.974	-377.739896
EK79	-131013.989	94435.009	-57038.745436
EK80	-131014.729	94437.940	91415.925920
G48	-131013.021	94439.047	610353.997761
EK81	-131008.266	94445.152	449842.258978
EK82	-131008.258	94445.146	205040.411966
EK83	-131006.095	94446.353	228942.807672
EK84	-131005.834	94448.821	23801.102892
EK85	-131005.843	94448.826	64130.752854
G60	-131005.156	94450.007	66303.904914
EK86	-131005.141	94450.108	3589.104104
EK87	-131005.117	94450.100	7272.657700
EK88	-131005.064	94450.600	4155.828400
EK89	-131005.073	94450.601	34757.821168
G61	-131004.696	94453.347	1871215.257417
G15	-130985.262	94451.446	1997458.180000
EK90	-130983.548	94464.926	185974.874982
EK91	-130983.505	94464.921	4628.781129
EK92	-130983.499	94464.970	-3495.203890
EK93	-130983.542	94464.976	21254.619600
EK94	-130983.274	94467.083	29190.326847
EK95	-130983.233	94467.078	44534.419744
EK96	-130983.226	94467.129	-3211.882386
EK97	-130983.267	94467.134	14831.340038
G16	-130983.069	94468.695	437673.463935
	倍面積	6537.236613	
	面積	3268.6183065	
	地積	3268.61	㎡



境界確定敷地 : 3275.13㎡
越境箇所除外敷地 : 3268.61㎡

道路後退分面積0.13㎡
3268.61㎡-0.13㎡=3268.48㎡

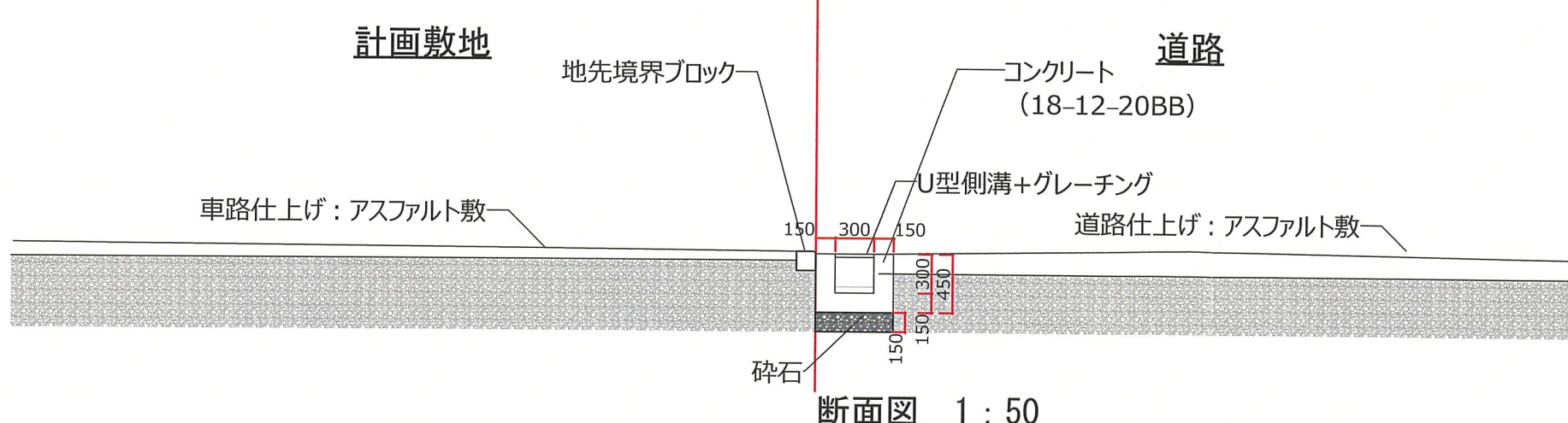
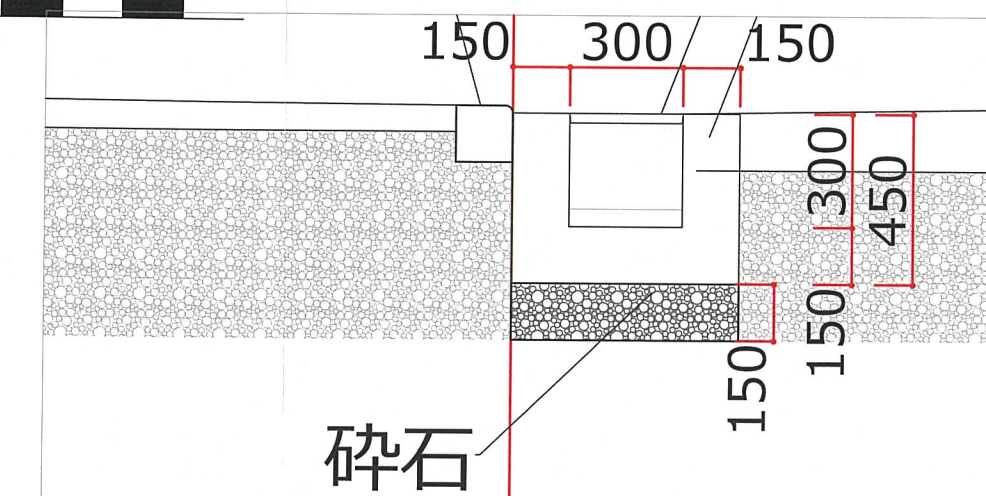
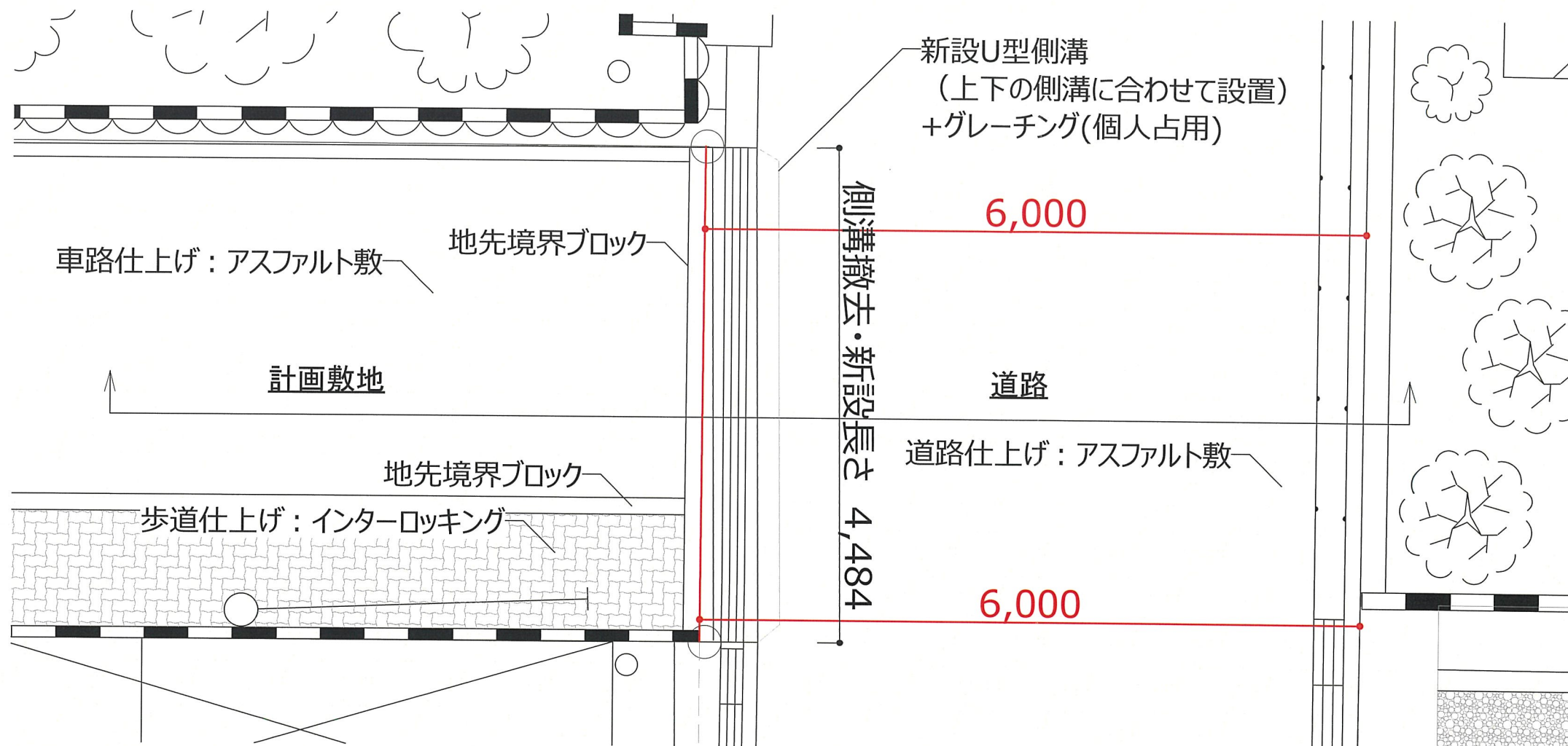
日付 2026/08/03

工事名称 (仮称) ココファン宝塚布希計画
一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE
2501013

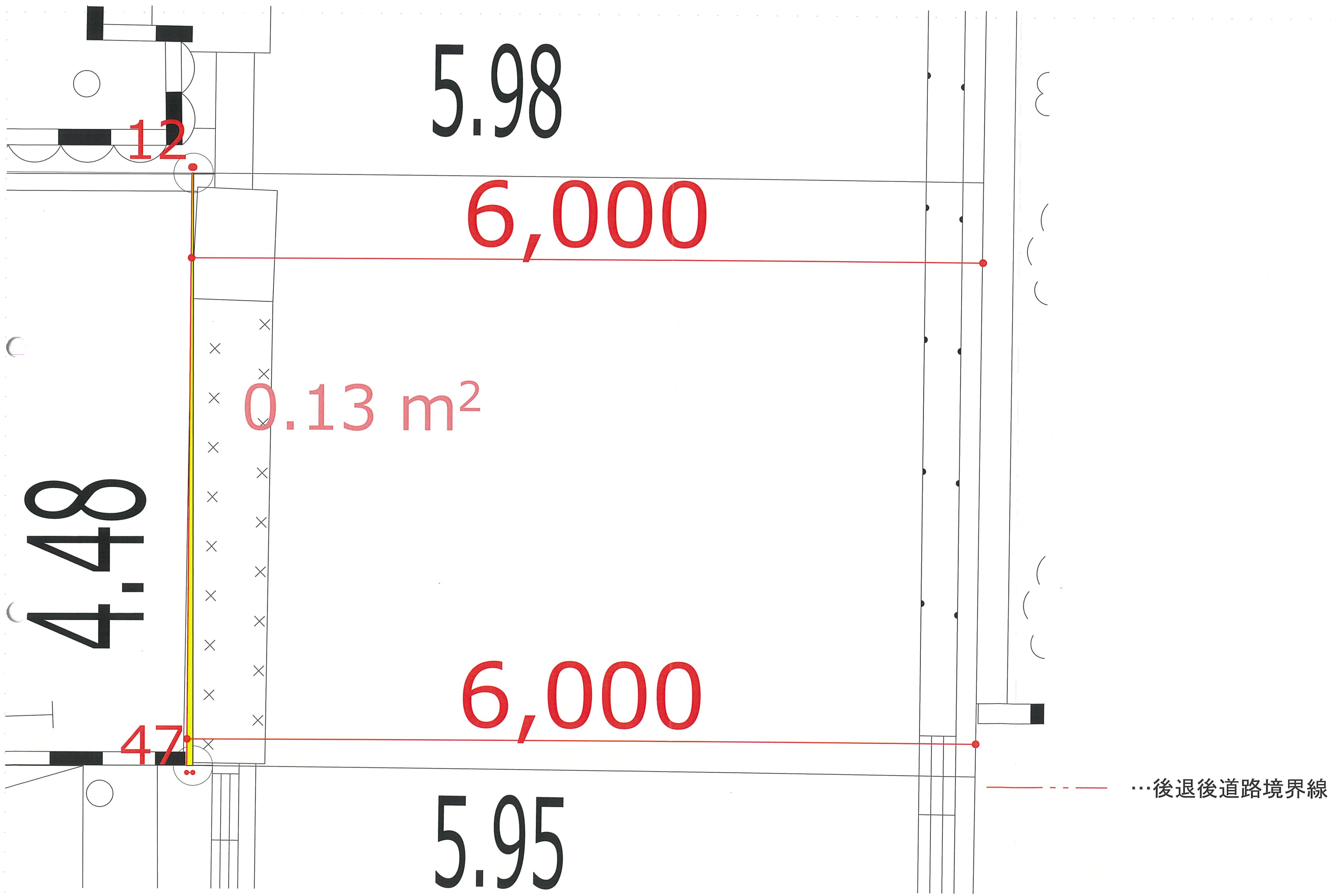
縮尺 A1 1:150 図面名称 敷地求積図
A3 1:300

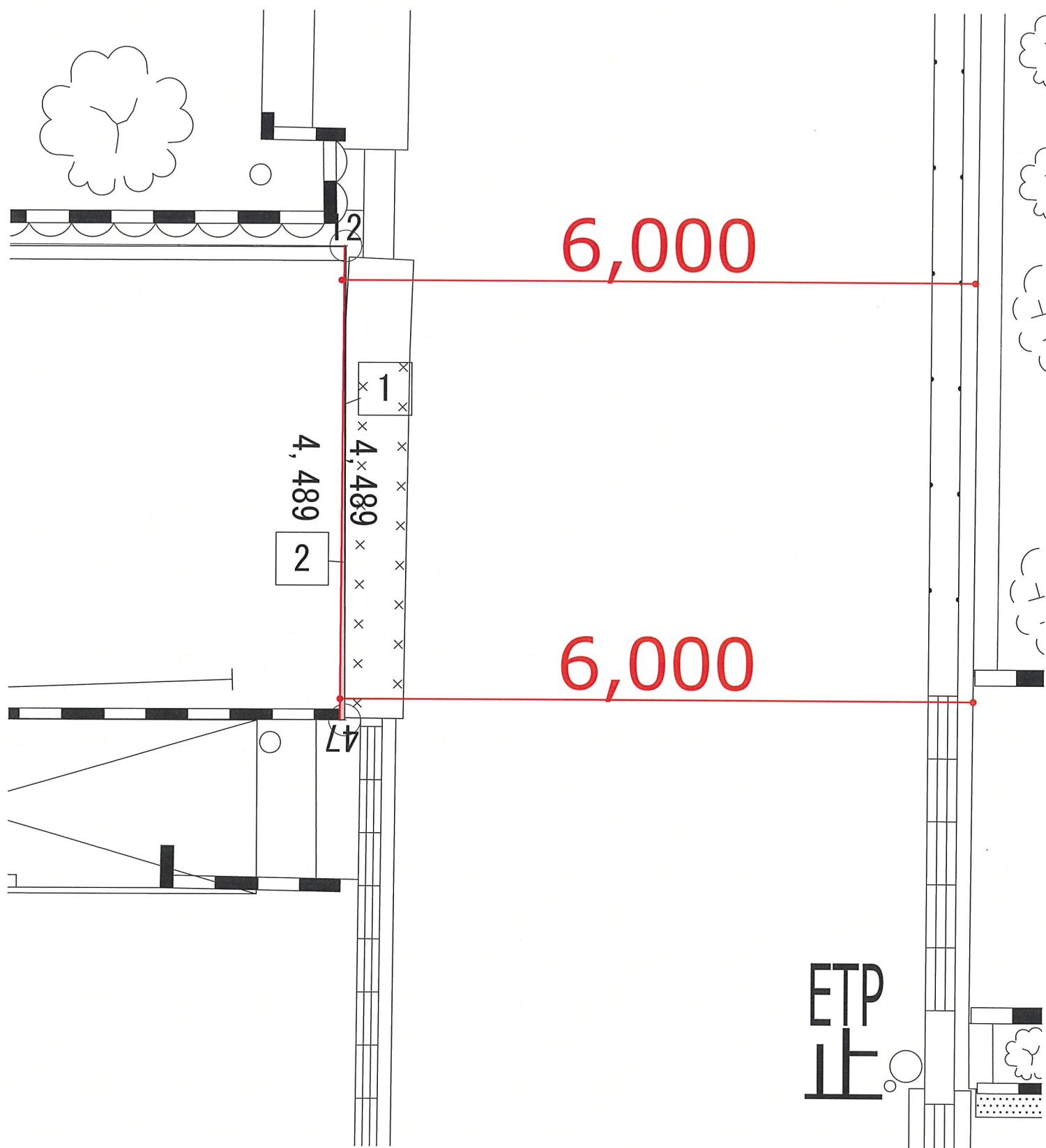
図面NO. A-05

変更後



- ※舗装のやり替えの必要がある場合
 - ・舗装構成は既設舗装に準拠すること
 - ・舗装復旧範囲については市担当者
と立ち合いの上決定する。
- ※高齢者の出入りする施設であるため、
道路との段差を解消する為にU字溝を
新設する。
- ※隣地側の既設側溝高さに合わせて
U字溝を設置する。
隣地側の既設側溝は現状のままとする。





建築面積		
記号	計算式	面積
1	$4.489 \times 0.012 / 2$	0.0269
2	$4.489 \times 0.047 / 2$	0.1055
		0.1324
合計面積 (㎡)		0.13