

軽微な変更届

令和8 年 9 月 4 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市中州1丁目4番19号GKビル1F

株式会社 長澤建築

氏名 代表取締役 長澤正雄

(連絡先) 郵便番号 566 - 0011

住所 大阪府摂津市千里丘東5丁目13-17-705

氏名 六車建築設計 六車直美(ロクシャ ナオミ)

電話 090-5258-0195

FAX 06-4980-1559

e-mail rokushaken@jcom.zaq.ne.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 8-44 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市売布東の町 共同住宅新築工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 売布東の町106番22、369番2、385番5
協定締結年月日	令和8 年 月 日
標識の修正(予定)日	令和8 年 8 月 20 日
変更の理由	・ 工事着手予定年月日の変更 ・ 1階間仕切り壁の位置移動 ・ 延床面積、容積率の数字変更
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
・ 工事着手予定年月日	・ 令和8年9月21日
・ 1階間仕切り壁移動及び計算により延床面積 容積率 事務所面積変更	・ 延床面積 395.36㎡ ・ 容積率 199.50% ・ 事務所面積 51.81㎡
	・ 令和8年8月1日 ・ 延床面積 394.67㎡ ・ 容積率 199.68% ・ 事務所面積 51.72㎡

※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 売布東の町106番22、369番2、385番5								
	開発事業区域の面積	156.20 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	近隣商業 地域								
	高度地区	第 種高度地区								
	その他の地域地区	法22条区域								
	地区計画区域	☒ 内 (真池地区) ☐ 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(一部事務所)の新築								
工事の着手予定年月日		令和8 年 9 月 21 日			工事の完了予定年月日		令和9 年 2 月 28 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	156.20 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	156.20 m ²	
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 0 m ²			切土面積 0 m ²					
予定建築物	敷地面積	156.20 m ²								
	建築面積	102.44 m ²	建 蔽 率		65.59 %					
	延 べ 面 積	395.36 m ²	容 積 率		199.50 %					
	最高の高さ	12.50 m	階 数		地上 4 階 / 地下 0 階					
	用 途	共同住宅(一部事務所)		住 戸 数		9 戸				
	構 造	鉄骨造		駐 車 台 数		2 台				

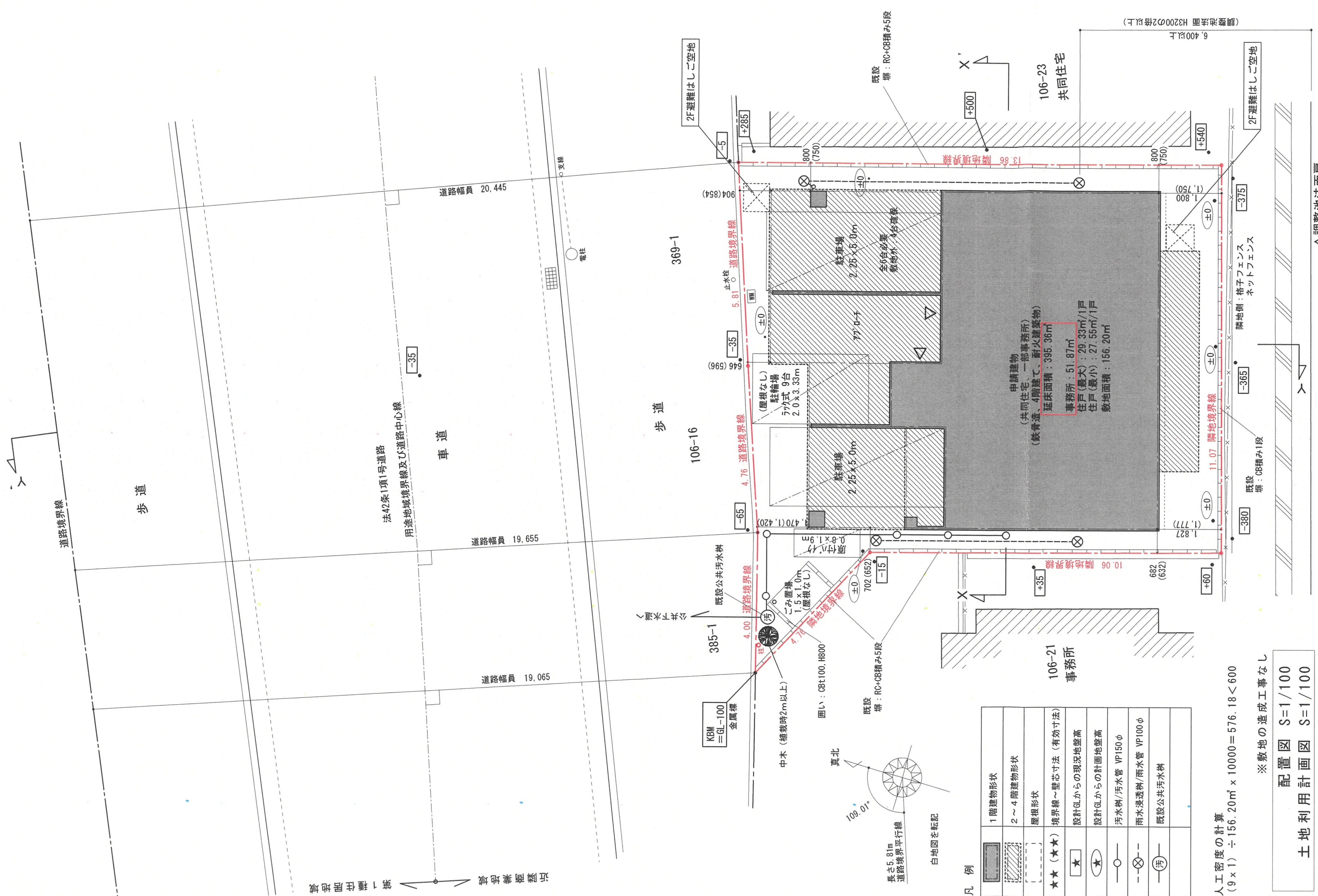
変更後

(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 売布東の町106番22、369番2、385番5								
	開発事業区域の面積	156.20 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	近隣商業 地域								
	高度地区	第 種高度地区								
	その他の地域地区	法22条区域								
	地区計画区域	☒ 内 (真池地区) ☐ 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(一部事務所)の新築								
工事の着手予定年月日		令和8 年 8 月 1 日			工事の完了予定年月日		令和9 年 2 月 28 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	156.20 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	156.20 m ²	
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 0 m ²			切土面積 0 m ²					
予定建築物	敷地面積	156.20 m ²								
	建築面積	102.44 m ²			建蔽率		65.59 %			
	延べ面積	394.67 m ² 容積対象床面積311.79 m ²			容積率		199.68 %			
	最高の高さ	12.50 m			階数		地上 4 階 / 地下 0 階			
	用途	共同住宅(一部事務所)			住戸数		9 戸			
	構造	鉄骨造			駐車台数		2 台			

変更前

変更後



凡例	1階建物形状
	2～4階建物形状
	屋根形状
★★ (★★)	境界線～壁芯寸法 (有効寸法)
★	設計GLからの現況地盤高
○	設計GLからの計画地盤高
—○—	汚水樹/汚水管 VP150φ
—⊗—	雨水浸透樹/雨水管 VP100φ
—汚—	既設公共汚水樹

人工密度の計算
(9 x 1) ÷ 156.20㎡ x 10000 = 576.18 < 600

※敷地の造成工事なし

配置図 S=1/100

土地利用計画図 S=1/100

調整池 (真池)

調整池 (真池)

調整池 (真池)

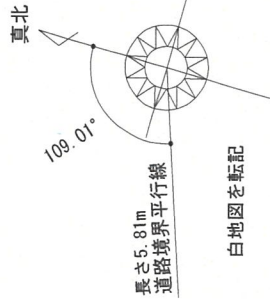
変更前

人工密度の計算
(9 x 1) ÷ 156.20㎡ x 10000 = 576.18 < 600

※敷地の造成工事なし

配置図 S=1/100
土地利用計画図 S=1/100

凡例	1階建物形状
	2～4階建物形状
	屋根形状
★★ (★★★)	境界線～壁芯寸法 (有効寸法)
★	設計GLからの現況地盤高
★	設計GLからの計画地盤高
○	汚水樹/汚水管 VP150φ
⊗	雨水浸透樹/雨水管 VP100φ
汚	既設公共汚水樹



白地図を転記

KBM
=GL-100
金属標

中木 (植栽時2m以上)

囲い: OBt100, H800

既設
塀: RC+OB積み5段

106-21
事務所

申請建物
(共同住宅、一部事務所)
(鉄骨造、4階建て、耐火建築物)
延床面積: 394.67㎡

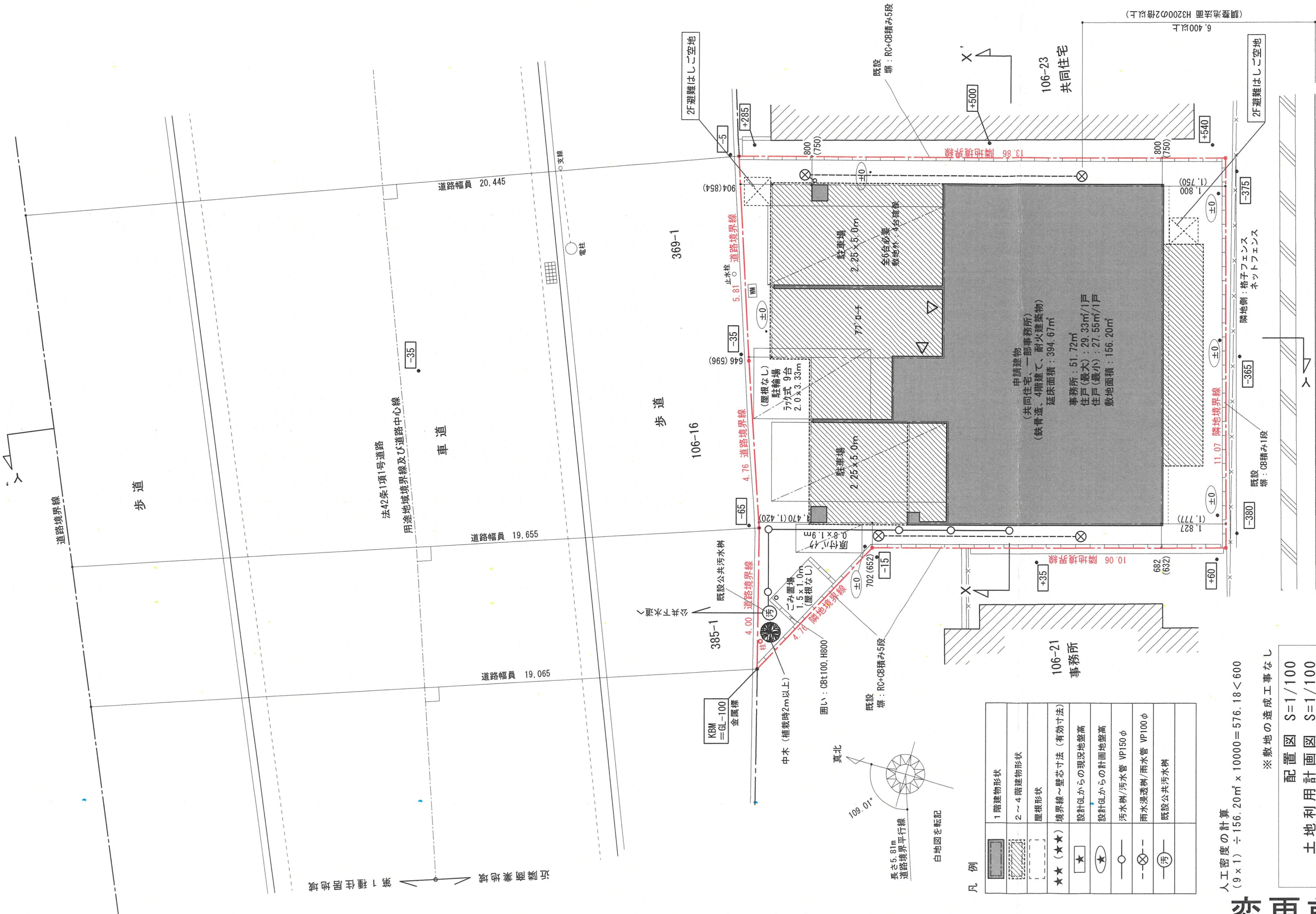
事務所: 51.72㎡
住戸 (最大): 29.33㎡/1戸
住戸 (最小): 27.55㎡/1戸
敷地面積: 156.20㎡

既設
塀: OB積み1段

隣地側: 格子フェンス
ネットフェンス

調整池 (真池)

△調整池法面肩

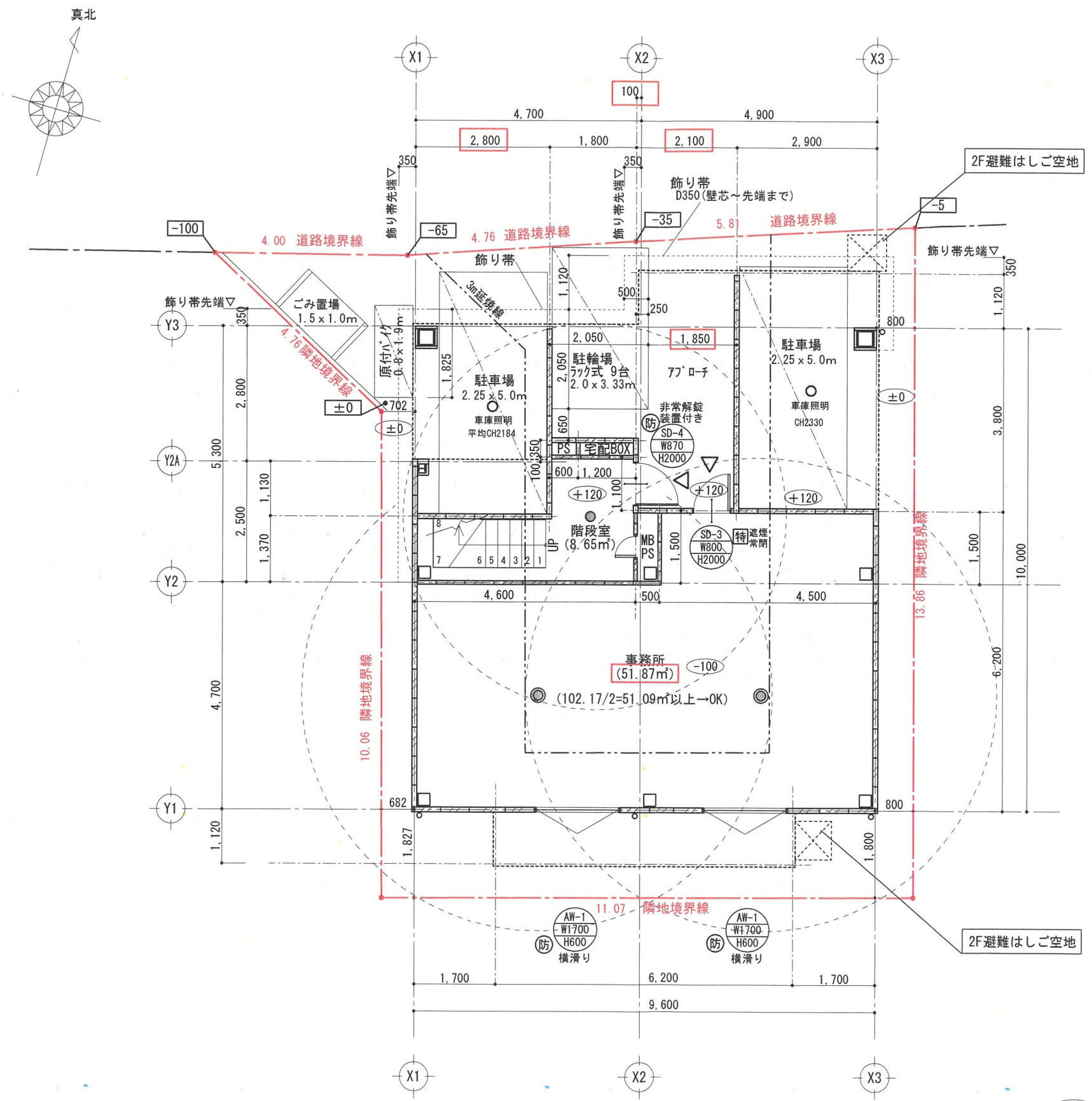


法42条1項1号道路
用途地域境界線及び道路中心線

車道

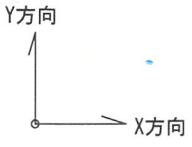
歩道

道路境界線

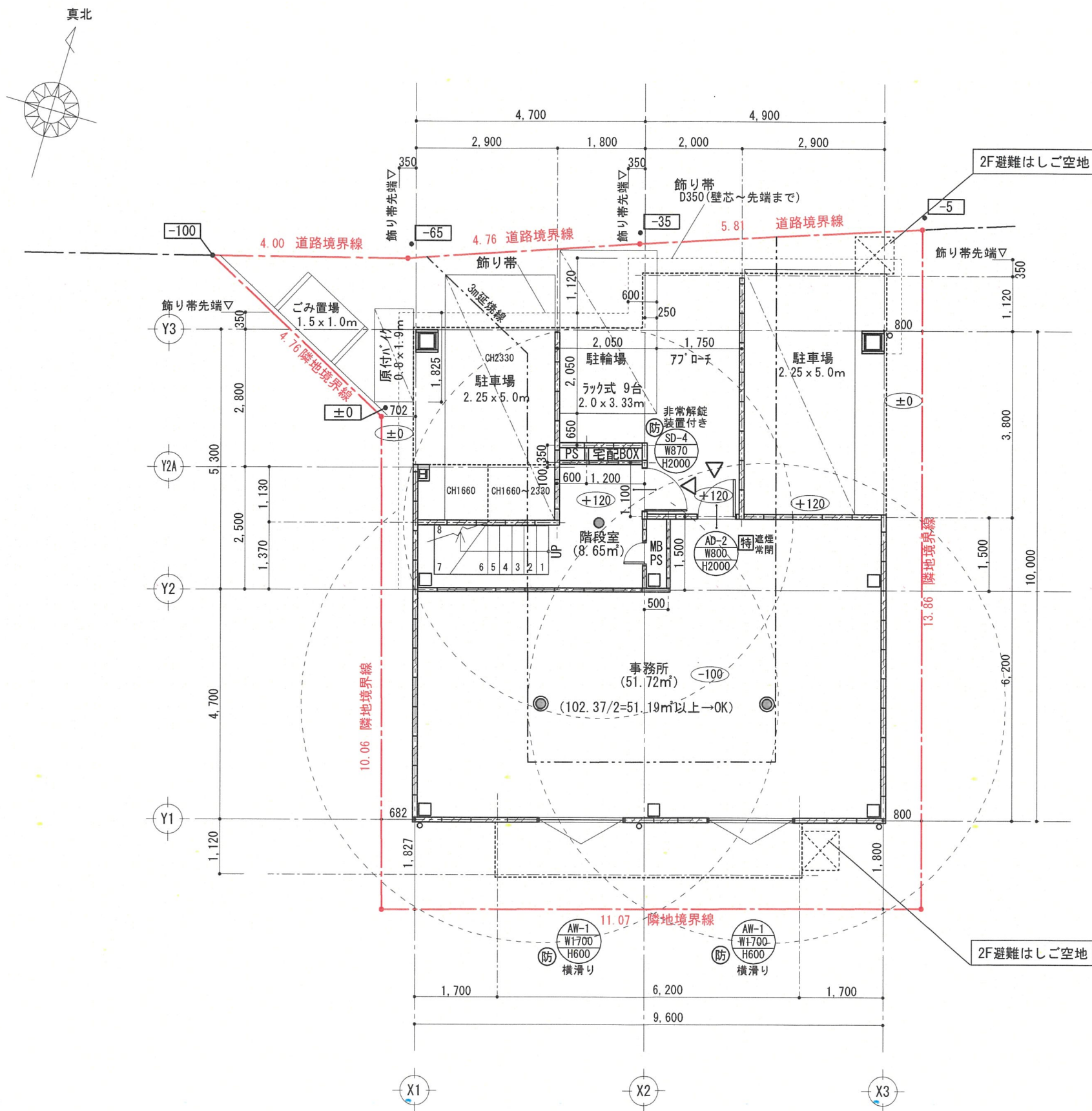


駐輪場		計	10 台
自転車 (ラック式)	ワンルーム用	8	
	事務所用	1	
原付きバイク		ワンルーム用	1

1階 平面図 S=1/100

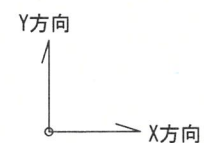


変更後

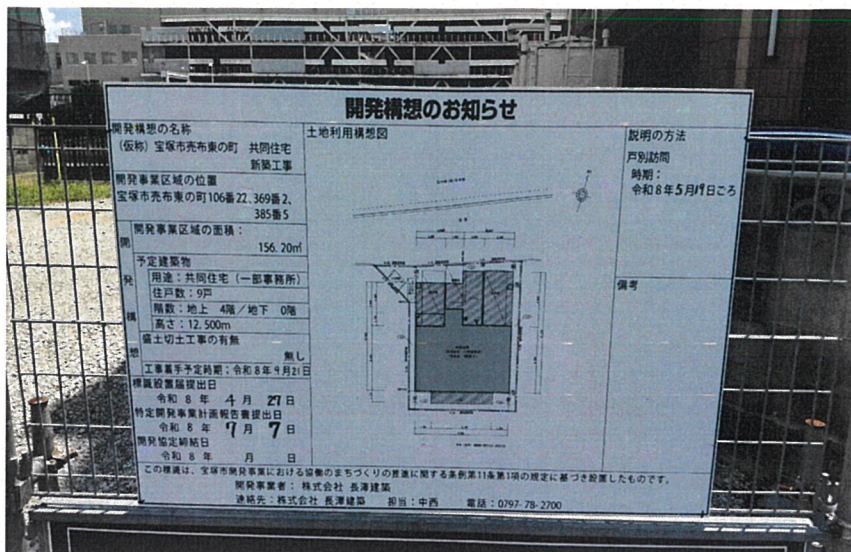


駐輪場		計	10 台
自転車 (ラック式)	ワンルーム用	8	
	事務所用	1	
原付きバイク	ワンルーム用	1	

1階 平面図 S=1/100



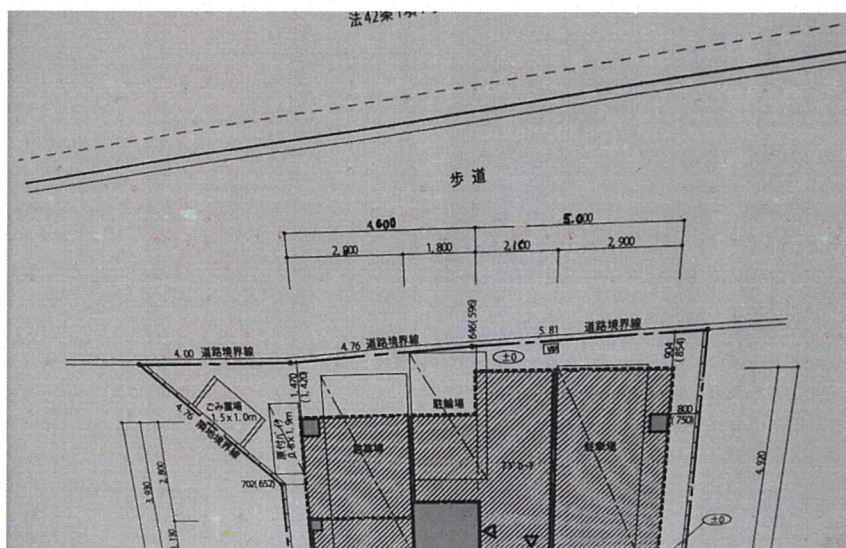
変更前



標識写真（変更後）

①工事着手予定時期

②北側寸法



標識写真（変更後）

北側寸法拡大

余 白