

## 開発協定書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と ドット・テラス株式会社 代表取締役 齋藤 素直 /  
(以下「乙」という。) は、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 (以下「条例」という。) 第 2 1 条第 2 項の規定により、次のとおり協定を締結する。

### 記

第 1 乙が行う事業は、次のとおりとする。

1 開発事業区域の位置	宝塚市中野町 10 番、13 番、15 番 1、16 番 2 /
2 開発事業区域面積	727.01 m <sup>2</sup> /
3 予定建築物の用途	事務所 (診療所付) /

第 2 乙は、甲との開発協議の合意に基づき、当該事業を別添図書により忠実に施行しなければならない。ただし、工事の施行上やむを得ず計画変更を行わなければならない場合は、条例第 2 2 条第 1 項の規定により、変更の協定を締結するものとする。

第 3 乙が当該事業によって新たに設置する公共施設については、次のとおりとする。

種類	番号	概要	管理者	帰属	適用
なし /					

2 乙は、開発事業の工事が完了したときは、条例第 2 7 条の規定に基づき速やかに甲に届け出、公共施設等の引継ぎを行わなければならない。

第 4 この協定は、締結の日から起算して三年を経過する日までに工事に着手しないときは、効力を失う。

第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

この協定の証として、本書を 2 通作成し、甲、乙記名捺印の上、各 1 通を保有するものとする。

令和 6 年 4 月 10 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 山崎 晴 恵



(乙) 宝塚市塔の町 1 番 24 号 /

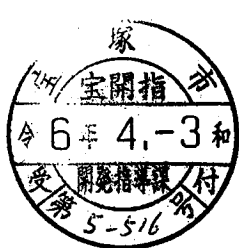
ドット・テラス株式会社  
代表取締役 齋藤 素直 /



### 開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長  開発事業者  住所..... 宝塚市塔の町1番24号  ドット・テラス株式会社 氏名..... 代表取締役 齋藤 素直  (連絡先) 郵便番号 540-0038 住所..... 大阪府中央区内淡路町1-4-8 柳金属産業株式会社 氏名..... 四方 信 電話..... 06 ( 7632 ) 9243 FAX..... 06 ( 7633 ) 0181 e-mail shinoffice919@gmail.com	年 月 日
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21条第1項の規定により、開発協定の締結を申出ます。	

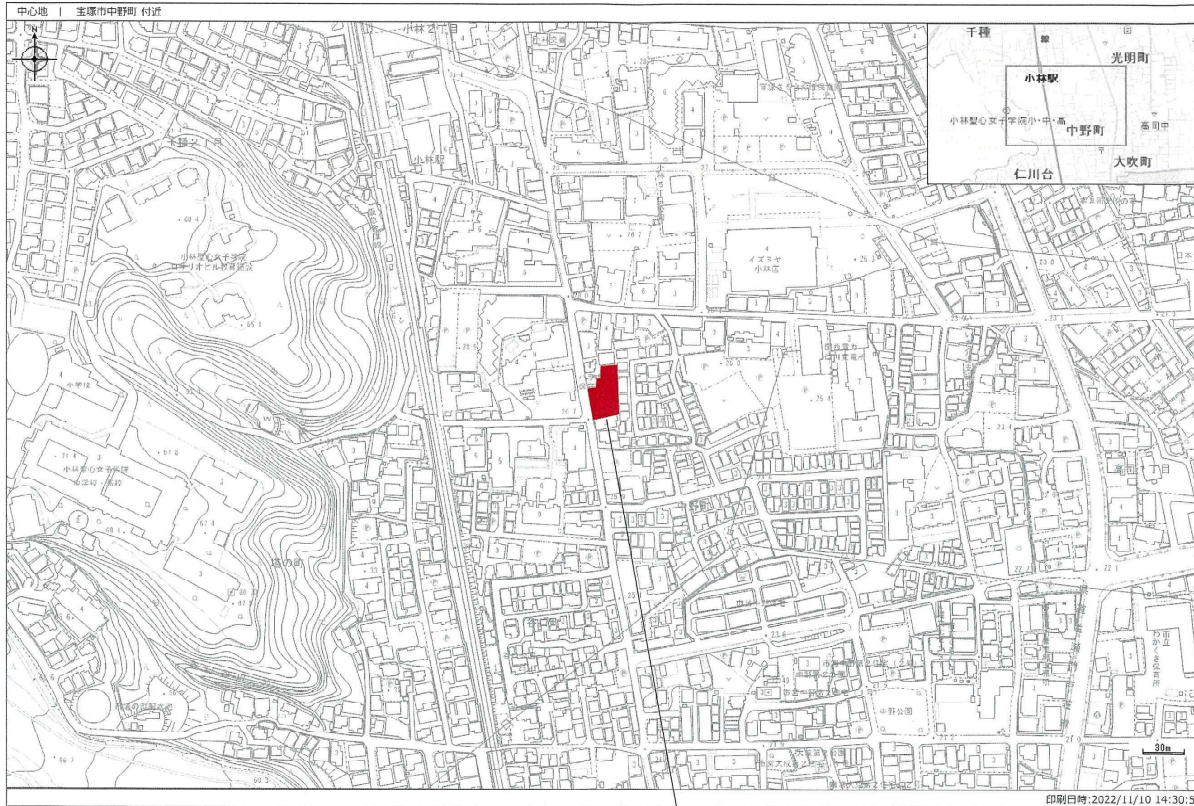
開発協議申出書 受付番号	第 5-0516 号
開発構想の名称	メディカルテラス宝塚新築工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 中野町10番、13番、15番1、16番2
建築確認を 受ける機関	<input type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事 <input checked="" type="checkbox"/> 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名: 株式会社阪確サポート )

※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 開発協定書(案)及び次の図書を添付して、2部提出してください。  
① 位置図  
② 現況図  
③ 土地利用計画図  
④ 土地の求積図  
⑤ 排水計画図  
⑥ 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図  
⑦ 公図又は字限図  
⑧ 開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し  
⑨ 市長が必要があると認めた図書
- 備考
- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
  - 2 造成工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、切土盛土の別並びにがけ及び擁壁の位置を明示した、造成計画平面図及び断面図を加えてください。
  - 3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えること

## 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 中野町10番、13番、15番1、16番2							
	開発事業区域の面積	727.01 m <sup>2</sup>							
	土地の所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地 <input type="checkbox"/> 他人地							
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 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								
	宅地造成等規制法	<input type="checkbox"/> 規制区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 規制区域外							
	地区まちづくりル	<input type="checkbox"/> 有 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 無							
開発事業の目的	事務所(診療所付)の建物								
開発事業の着工予定年月日	令和6 年 4 月 24 日				開発事業の完了予定年月日	令和6 年 11 月 30 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	727.01 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	727.01 m <sup>2</sup>
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
切土又は盛土面積		切土面積			m <sup>2</sup>		盛土面積		
予定される建築物	敷地面積	727.01 m <sup>2</sup>							
	建築面積	355.5 m <sup>2</sup>			建ぺい率	48.9 %			
	延べ面積	1355.17 m <sup>2</sup>			容積率	150.62 %			
	最高の高さ	17.73 m			階数	地上 4 階 / 地下 0 階			
	用途	事務所(診療所付)			住戸数	0 戸			
	構造	鉄骨造			駐車台数	20 台			



計画地

工事名  
メディカルテラス宝塚新築工事

図面名  
付近見取り図

縮尺



柳金廣産株式会社 一級建築士事務所 登録第01A-05153  
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

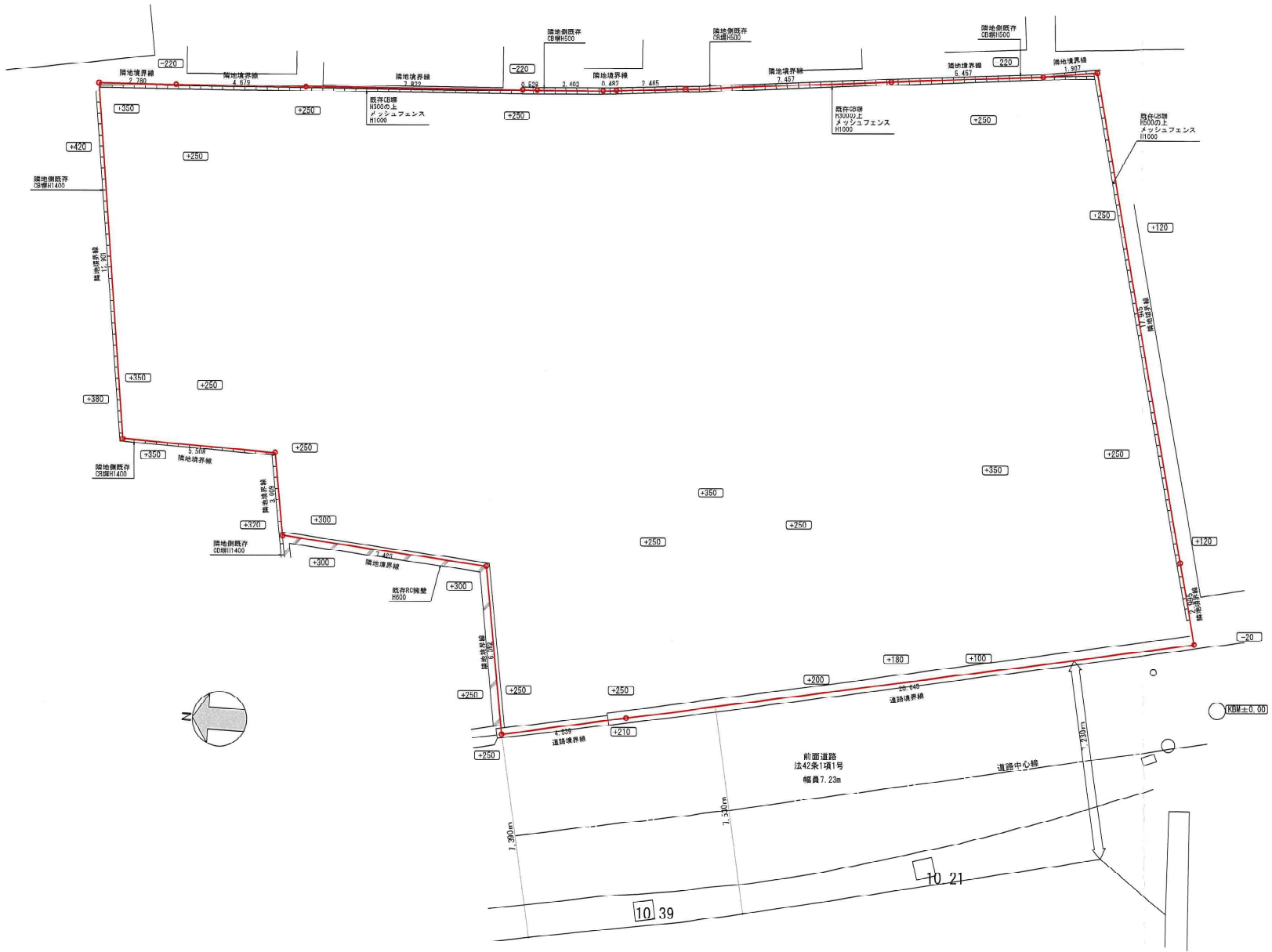
設計  
2023年 12月 13日

担当 横関 訂正 承認

四方係 一級建築士登録第501295号

No. A-06





工事名  
メディカルテラス宝塚新築工事

図面名  
現況図

縮尺  
S=1/150



柳金産業株式会社 一級建築士事務所 登録第01A-05153  
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

設計  
2024年 3月 15日

担当 検図 訂正 承認

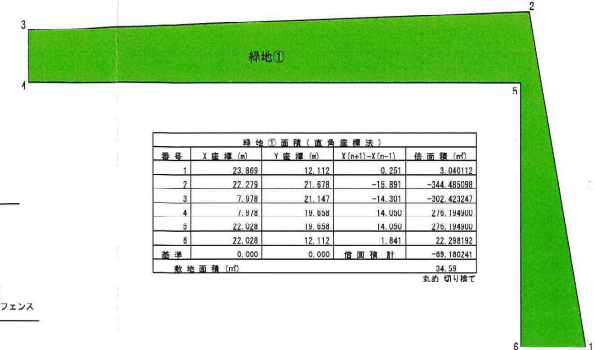
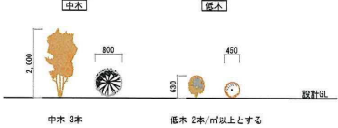
四方律 一級建築士登録第301204号

No. A-07

凡例

防犯灯を示す

緑地部分を示す



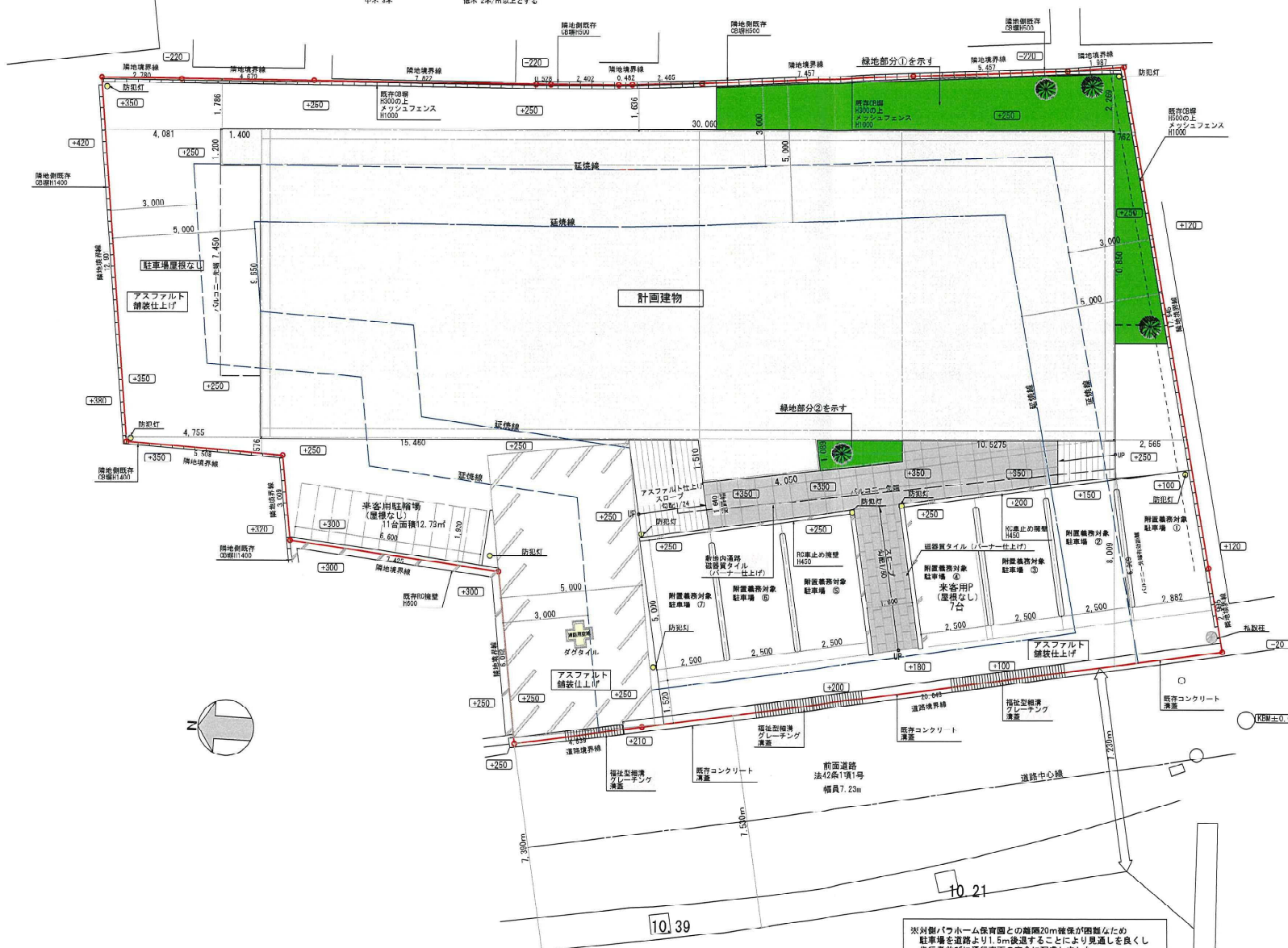
番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	X(n+1)-X(n-1)	総面積 (m²)
1	23.865	12.112	0.251	3.26112
2	22.273	21.838	-15.381	-344.48598
3	7.978	21.147	-14.301	-302.42361
4	7.978	18.838	14.050	276.18490
5	22.028	18.838	14.050	276.18490
6	22.028	12.112	1.841	22.28182
基準	0.000	0.000		2.76
敷地面積 (m²)				34.59



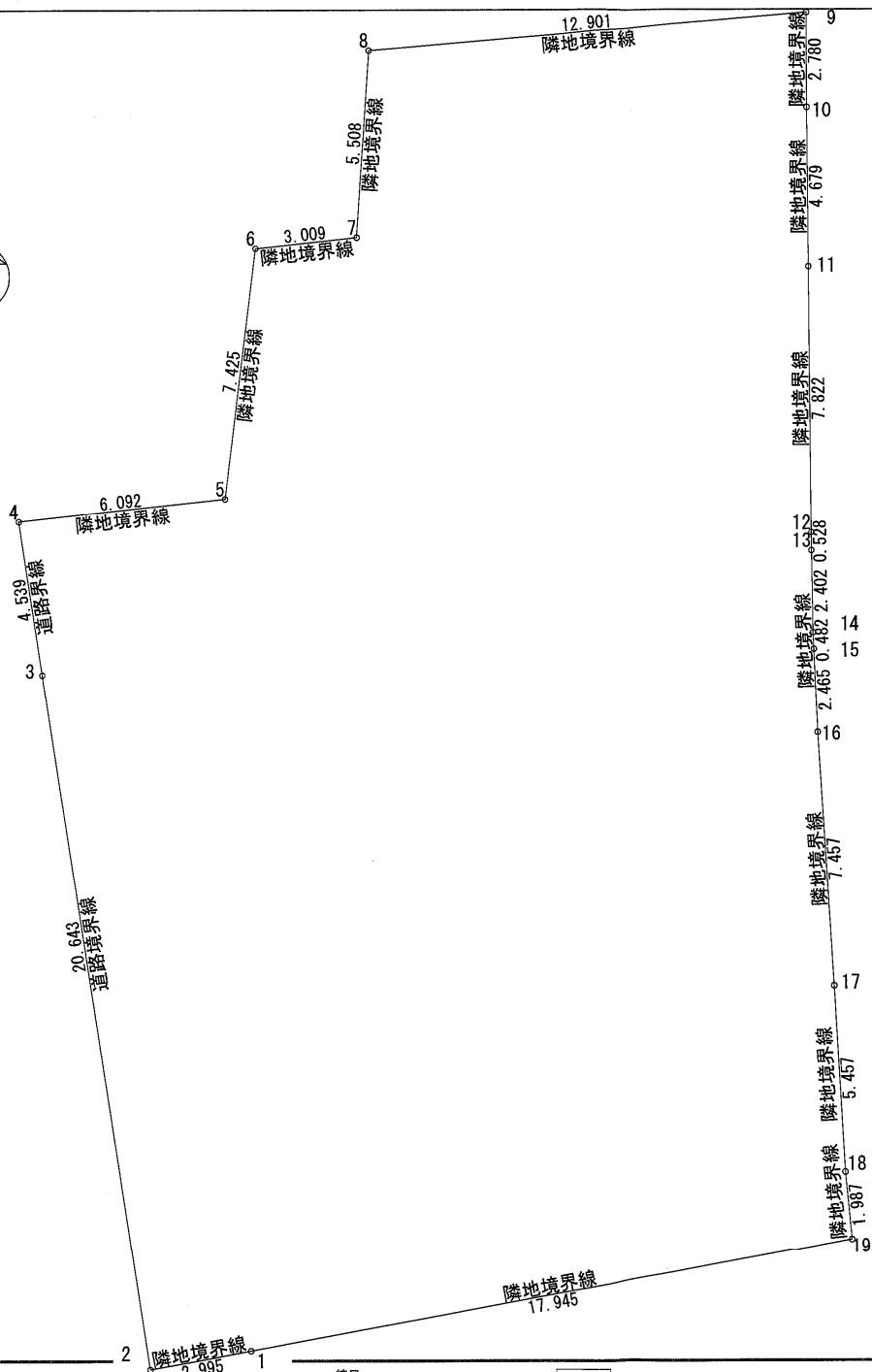
番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	X(n+1)-X(n-1)	総面積 (m²)
1	14.538	8.705	-0.032	-26.33560
2	11.506	8.708	-0.030	-26.42760
3	11.518	7.630	3.032	33.18460
4	14.538	7.634	2.920	23.18230
基準	0.000	0.000		-8.19480
敷地面積 (m²)				2.75

緑地面積計算  
 緑地① 34.59  
 緑地② +2.75  
 合計 37.34

敷地面積 727.01  
 必要緑地面積  
 727.01 x 0.05 = 36.36 m²  
 37.34 ≧ 36.36 ∴ OK



※対側バウホーム保育園との距離20m確保が困難なため  
 駐車場を道路より1.5m後退することにより見通しを良くし  
 歩行者並びに通行車両の安全に配慮しました



敷地面積 (直角座標法)				
番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	$X(n+1) - X(n-1)$	倍面積 (㎡)
1	510.858	482.474	-20.401	-9842.952074
2	507.940	481.798	-6.881	-3315.252038
3	503.977	502.058	-4.835	-2427.450430
4	503.105	506.513	5.149	2608.035437
5	509.126	507.442	6.637	3367.892554
6	509.742	514.842	3.591	1848.797622
7	512.717	515.294	3.105	1599.987870
8	512.847	520.801	12.923	6730.311323
9	525.640	522.469	12.914	6747.164666
10	525.761	519.691	0.360	187.088760
11	526.000	515.018	0.621	319.826178
12	526.382	507.205	0.407	206.432435
13	526.407	506.677	0.165	83.601705
14	526.547	504.279	0.180	90.770220
15	526.587	503.798	0.244	122.926712
16	526.791	501.341	0.959	480.786019
17	527.546	493.922	1.278	631.232316
18	528.069	488.490	0.795	388.349550
19	528.341	486.521	-17.211	-8373.512931
基準	0.000	0.000	倍面積計	1454.035894
敷地面積 (㎡)				727.01

丸め 切り捨て

工事名 メディカルテラス宝塚新築工事

図面名 敷地図

縮尺 S=1/150



柳金属産業株式会社 一級建築士事務所 登録第01A-05153  
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

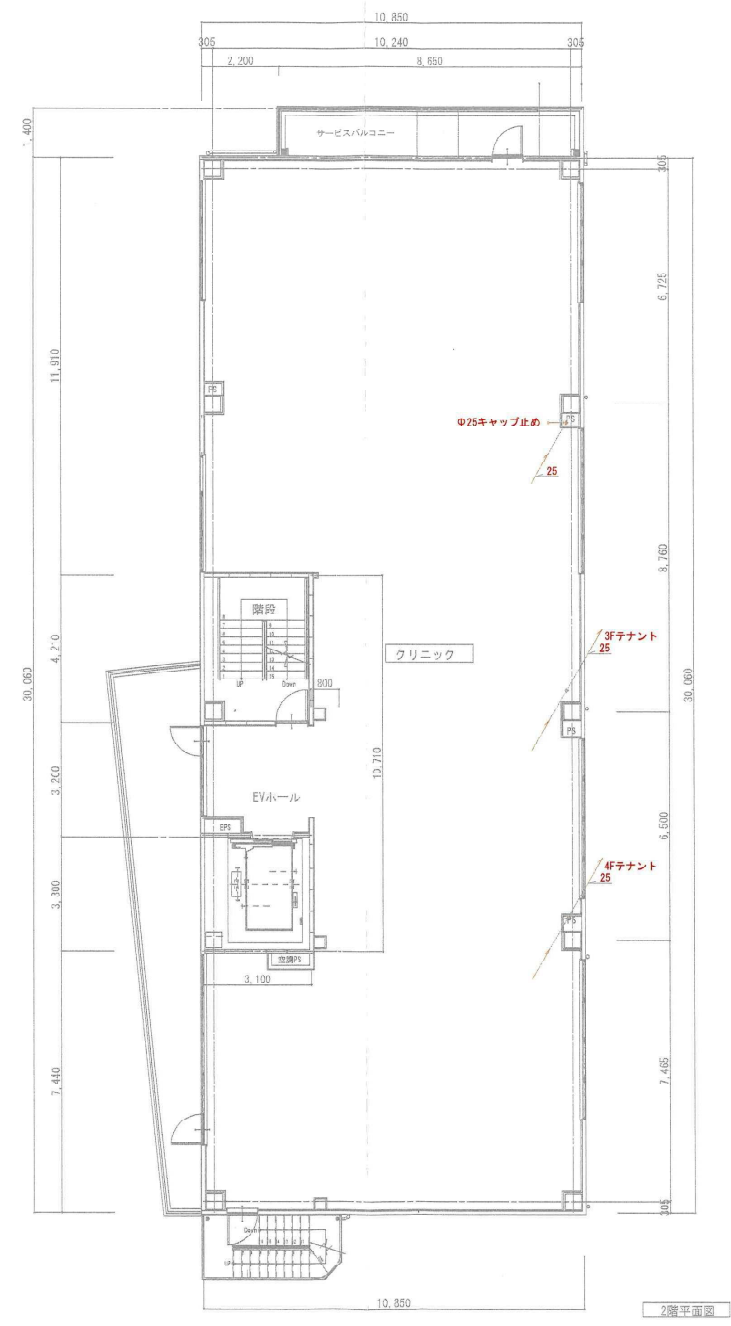
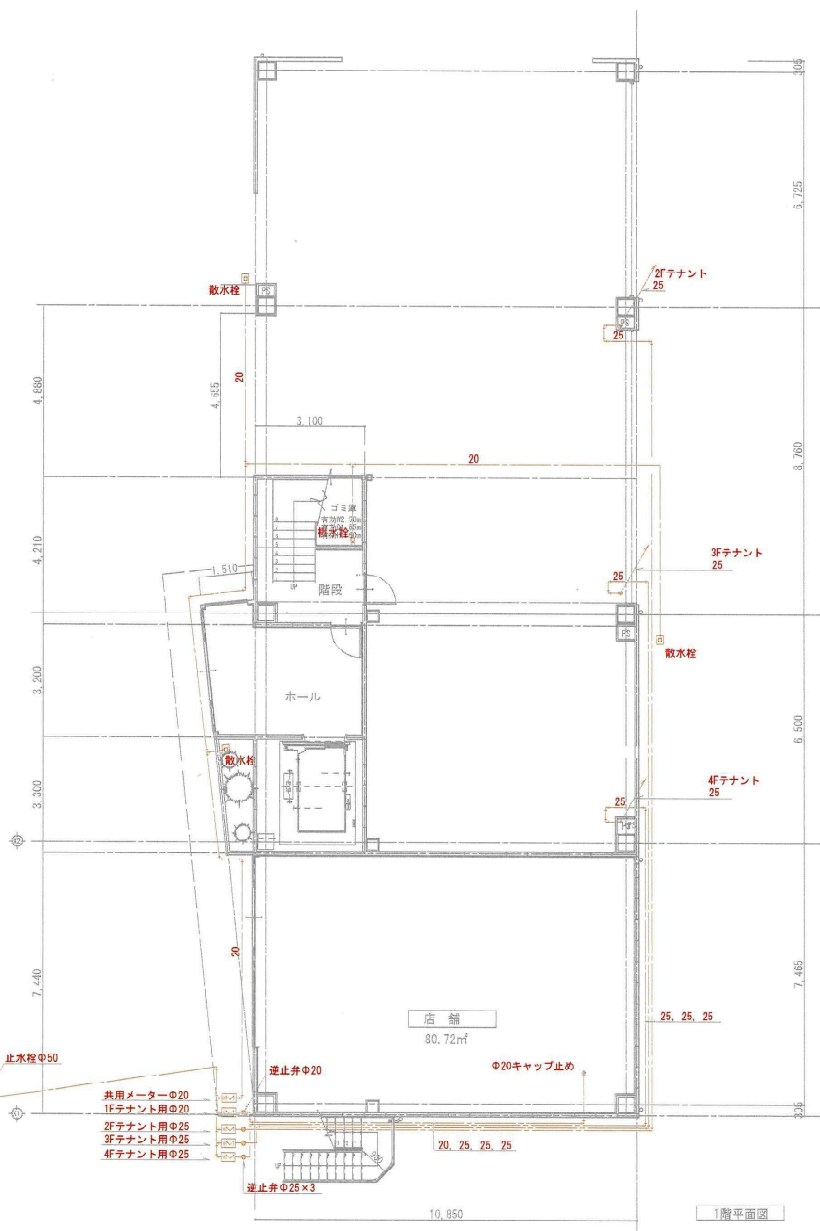
特記

設計 2024年 3月 15日

担当 検図 訂正 承認

四方様 一級建築士登録第301266号

No. A-07



工事名 メディカルテラス宝塚新築工事

図面名 1-2階平面図  
給水設備

縮尺



柳金属産業株式会社一級建築士事務所 登録第01A-05153  
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

設計

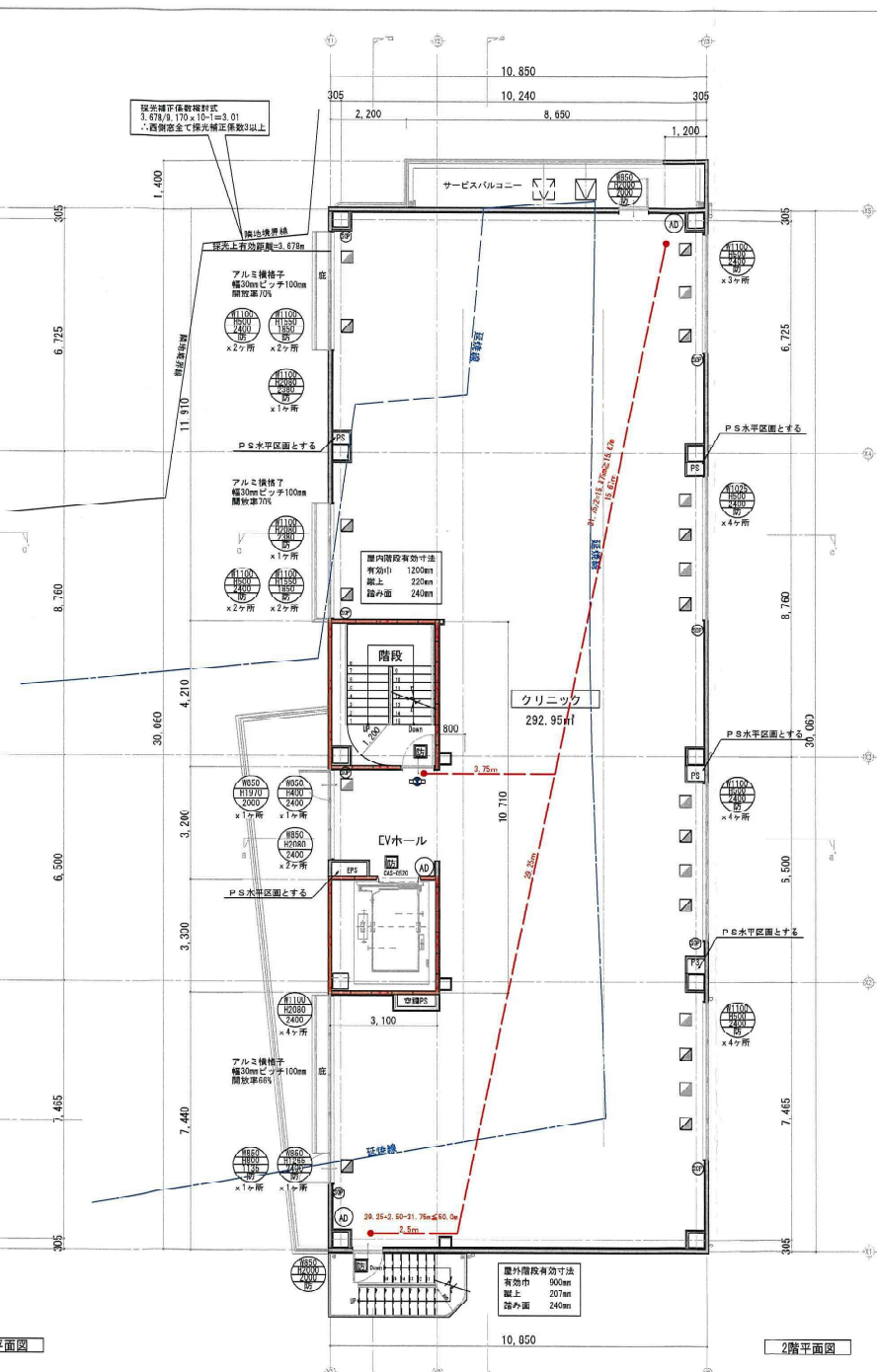
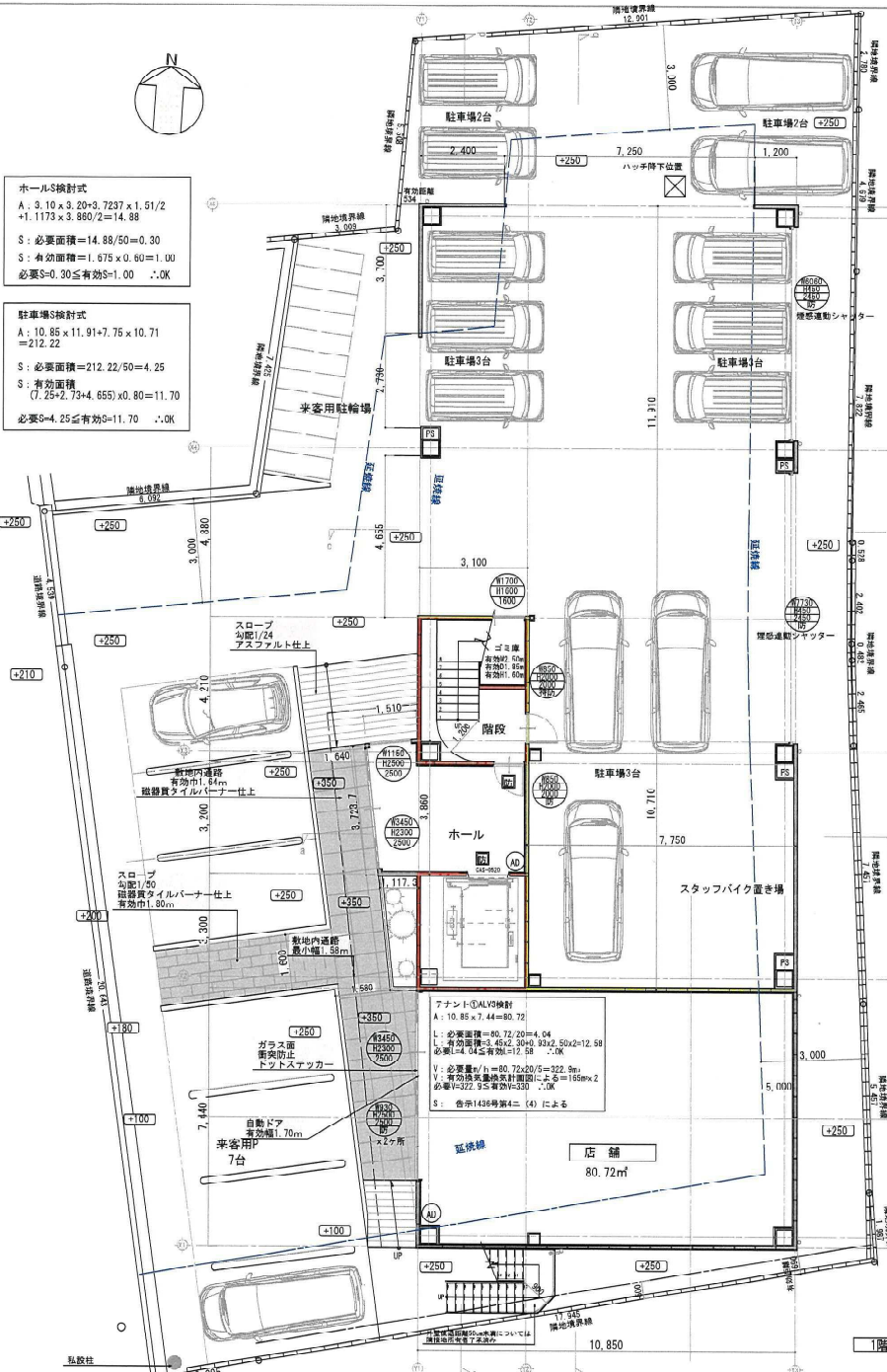
2024.03.30

担当 換図 訂正 承認

四方 一級建築士登録第311296号

No. M-4





特記  
 代替出入口有効開口W750、H1200以上とする  
 屋外フード 100φは防火覆い付 150φFD付とする  
 令112条19項2号による防火設備は常開遮煙とする  
 階段手摺優先よりH760、出幅100以下とする

EVホールS換気式  
 A: 3.10 x 3.20 = 9.92  
 S: 必要面積 = 9.92/50 = 0.20  
 S: 有効面積 = 0.85 x 0.40 + 0.85 x 0.27 = 0.56  
 必要S = 0.20 ≤ 有効S = 0.56 .OK

クリニックALV換気  
 A: 10.85 x 30.06 - 3.10 x 10.71 = 292.95  
 クリニック面積 = 292.95m<sup>2</sup>  
 L: 必要面積 = 292.95/7 = 41.86  
 L: 有効面積 (1.10 x 1.55 + 4.10 x 0.50 + 4.10 x 2.08 + 6.70 + 0.85 x 1.265 + 0.85 x 0.80) = 17.67 x 3 (採光補正係数) = 53.01  
 必要L = 41.86 ≤ 有効L = 53.01 .OK  
 V: 必要面積 = 292.95/20 = 14.65  
 V: 有効面積 1.10 x 0.50 x 15 + 1.025 x 0.50 x 4 + 0.85 x 1.265 + 0.85 x 2.00 x 2 = 14.77  
 必要V = 14.65 ≤ 有効V = 14.77 .OK  
 S: 必要面積 = 292.95/50 = 5.86  
 S: 有効面積 1.10 x 0.50 x 11 + 1.025 x 0.50 x 4 + 1.10 x 0.50 x 7 x 4 + 0.85 x 0.70 = 10.23  
 必要S = 5.86 ≤ 有効S = 10.23 .OK

- 凡例
- 有効巾 有効高さ 有効面積 (FLより) 法2条9号のロによる防火設備
  - 令第112条第19項第2号による防火設備
  - 特定防火設備 常開 遮煙
  - 整区画を示す
  - 異種用途区画を示す
  - 代替出入口 (W750H1200以上)
  - 排煙室を示す
  - 排煙室「レイトラット」(H1500)
  - 扇形示 避難ハッチ000角
  - AD 粉末消火器10型(表示板付き)
  - K250 K250=設計GL

工事名 **メディカルアラス宝塚新築工事**

図面名 **1-2階平面図**

縮尺



柳金産業株式会社一級建築士事務所 登録第01A-05153  
 〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

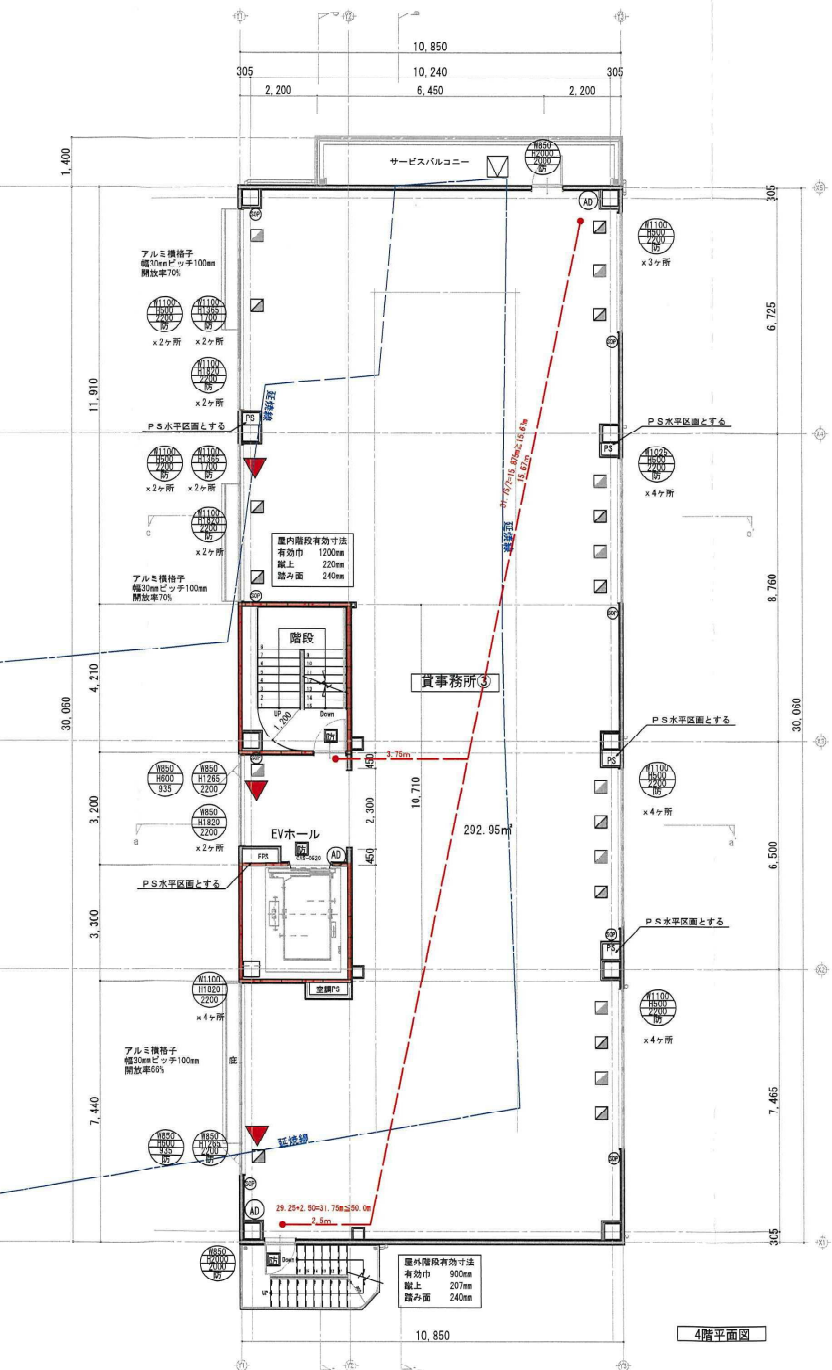
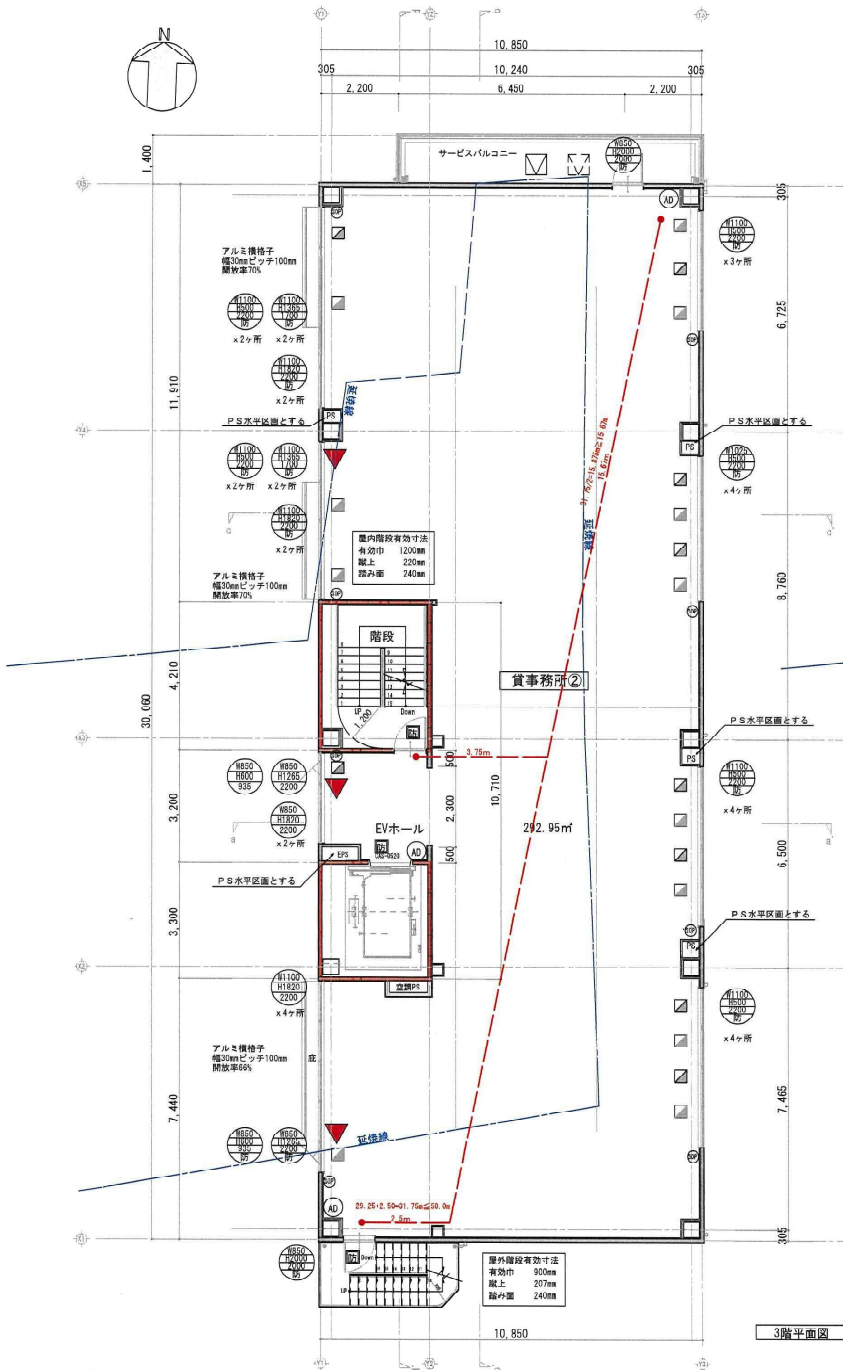
特記

設計 **2024年 3月 15日**  
 担当 **換図 訂正 承認**

四方 一級建築士登録第301296号

No. **A-10**





**特記**  
 代替進入口有効開口W750, H1200以上とする  
 屋外フード 100φは防火覆い付 150φFD付とする  
 令112条19項2号による防火設備は常閉型とする  
 階段手摺鼻光よりH700、出幅100以下とする

**EVホール設計式**  
 A: 3.10 x 3.20 = 9.92  
 S: 必要面積 = 9.92 / 50 = 0.20  
 S: 有効面積 = 0.85 x 0.50 = 0.40  
 必要S = 0.20 ≤ 有効S = 0.40 ∴ OK

**テナント② ③ALUS設計**  
 A: 10.85 x 30.06 - 3.10 x 10.71 = 292.95  
 テナント② ③面積 = 797.95㎡  
 L: 必要面積 = 292.95 / 20 = 14.65  
 L: 有効面積 (1.10 x 1.365 x 4 + 1.10 x 0.50 x 4 + 1.10 x 1.82 x 2) x 0.70 + 1.10 x 1.82 x 3 + 1.10 x 1.82 x 0.70 + 0.85 x 1.265 + 0.85 x 0.60 = 26.33  
 必要L = 14.65 ≤ 有効L = 26.33 ∴ OK  
 V: 必要面積 = 292.95 / 20 = 14.65  
 V: 有効面積 1.10 x 0.50 x 1 + 1.025 x 0.50 x 4 + 0.85 x 1.265 + 0.85 x 0.60 x 2 = 14.77  
 必要V = 14.65 ≤ 有効V = 14.77 ∴ OK  
 S: 必要面積 = 292.95 / 50 = 5.86  
 S: 有効面積 1.10 x 0.50 x 1 + 1.025 x 0.50 x 4 + 1.10 x 0.50 x 0.7 x 4 + 0.85 x 0.70 = 10.23  
 必要S = 5.86 ≤ 有効S = 10.23 ∴ OK



工事名 **メディカルテラス宝塚新築工事**

図面名 **3-4階平面図**

縮尺



柳金産業株式会社一級建築士事務所 登録第01A-05153  
 〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

設計 **2024年 3月 15日**

担当 **校園 訂正 承認**

同方係 一級建築士登録第201206号



特記

代替出入口有効開口W750, H1200以上とする  
 屋外フード 100φは防火覆い付 150φFD付とする

令112条19項2号による防火設備は常閉遮煙とする  
 階段手摺鼻先よりH760、出幅100以下とする

EVホール3輪付式  
 A: 3.10 x 3.30 = 10.23  
 S: 必要面積 = 10.23/50 = 0.21  
 S: 有効面積 = 0.85 x 0.65 = 0.55  
 必要S = 0.21 < 0.55 = 0.0K



PH階平面図

R階平面図

工事名 メディカルテラス宝塚新築工事

図面名 PH、R階平面図

縮尺



柳金屬産業株式会社一級建築士事務所 登録第01A-05153  
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

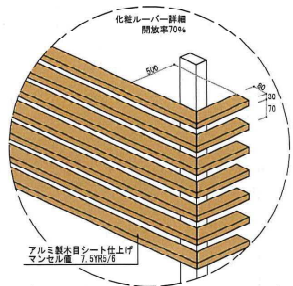
特記

設計 2024年 3月 15日

担当 換図 訂正 承認

四方博 一級建築士登録第301236号

No. A-12



北面立面図

西面立面図

外壁見付面積計算式  
 $10.85 \times 14.18 = 153.85$   
 $1.51 \times 2.50 = 3.77$   
 $3.10 \times (3.88 - 0.13) = 11.00$   
 $2.81 \times 1.20 = 3.37$   
 $153.85 + 3.77 + 11.00 + 3.37 = 171.99$   
 北面外壁見付面積=171.99㎡

マンセル巻 10YR8/2 (タイル面) 面積  
 $(0.155 \times 0.19) \times 2.50 = 0.78$   
 タイル面面積=0.78㎡

外壁見付面積計算式  
 $30.80 \times (14.18 - 2.50) = 251.10$   
 $(10.71 \times 7.44) \times 2.50 = 45.37$   
 $(0.57 \times 0.97) \times 2.50 = 0.89$   
 $10.71 \times (7.88 - 0.13) = 81.02$   
 $(3.85 \times 1.20 \times 0.85) \times 1.40 = 7.70$   
 $331.10 + 45.37 + 0.89 + 81.02 + 7.70 = 466.08$   
 西面外壁見付面積=466.08㎡

マンセル巻 10YR8/2 (タイル面) 面積  
 $(0.10 \times 0.20 \times 2.00) \times 2.50 = 10.40$   
 タイル面面積=10.40㎡

マンセル巻 7.5Y8.5/6 (アルミ製ルーバー) 面積  
 $135.46 \times 0.30 = 40.64$   
 アルミ製ルーバー面積=40.64㎡  
 $466.04 / 4 = 116.51 \geq 80.64 : OK$

凡例  
 代替進口を示す

工事名  
 メディカルテラス宝塚新築工事

図面名  
 立面図①

縮尺



柳金風産業株式会社一級建築士事務所 登録第01A-05153  
 〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

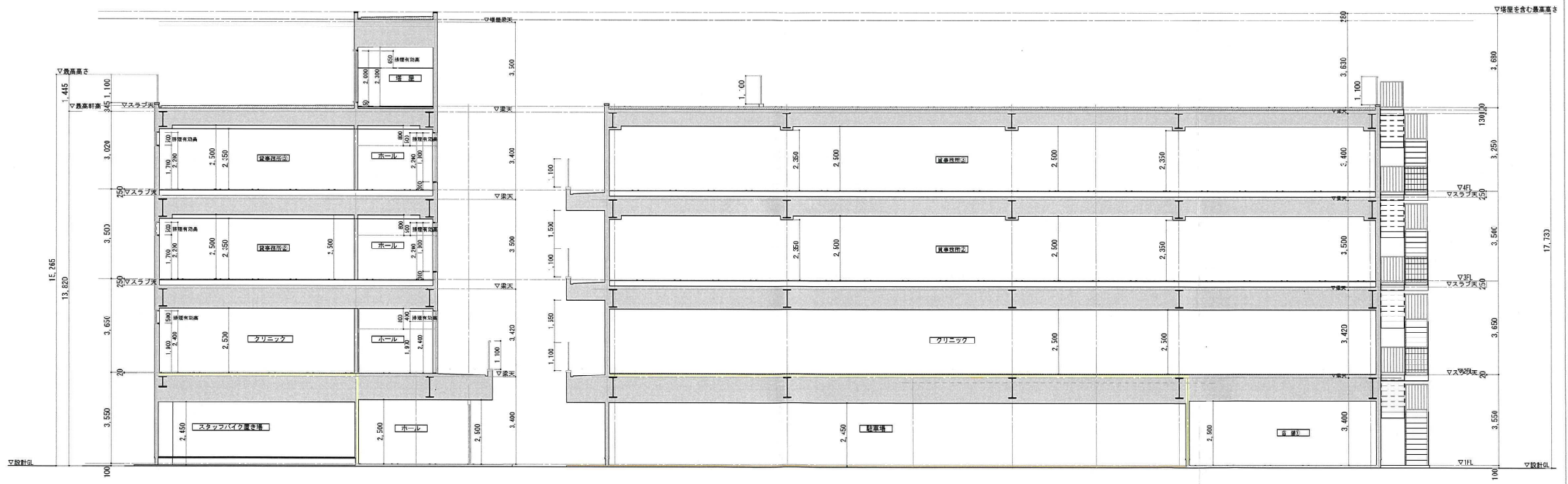
設計  
 2024年 3月 15日

担当 校閲 訂正 承認

〒方准 一級建築士登録第301296号

No. A-13





a-a' 断面図

h-h' 断面図

- 凡例
- 天井区画を示す
  - 異種用途区画を示す
  - 代替出入口を示す

工事名  
メディカルテラス宝塚新築工事

図面名  
断面図①

縮尺



柳金産業株式会社一級建築士事務所 登録第01A 05153  
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

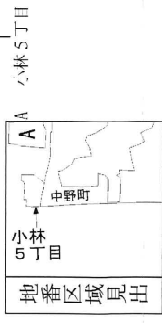
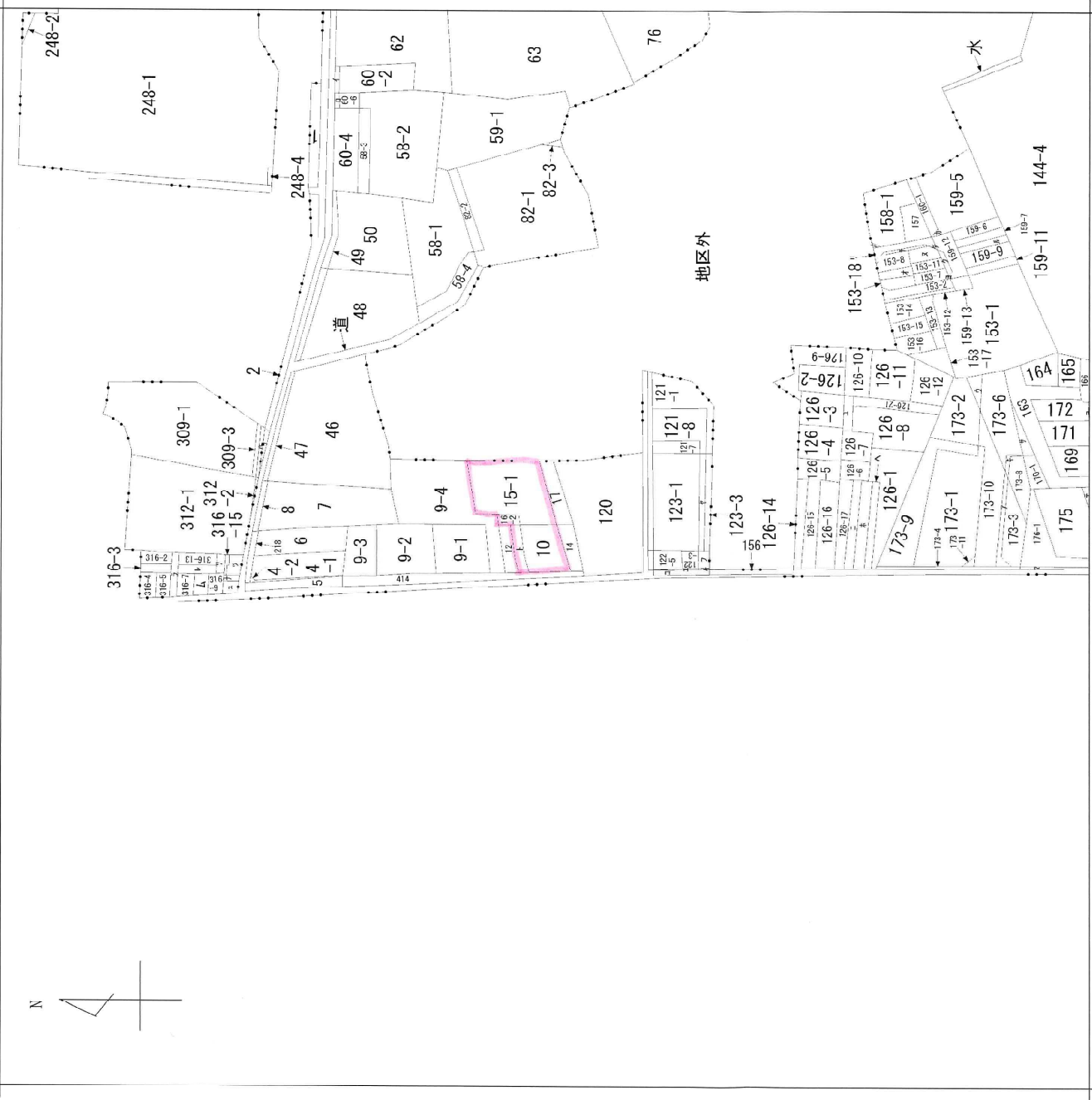
特記

設計  
2024年 3月 15日

担当 検図 訂正 承認

四方標 一級建築士登録第301264号

イ 60-5 309-2 126-19 13 153-6 159-8  
 ロ 60-7 126-18 126-20 14 153-9 159-9  
 153-5



請求 部分	所在	宝塚市中野町		地番	10番
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	基準系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日	年月日 (原図)	補記 事項		種類	旧土地台帳附属地図