

宝開指第151号
令和7年(2025年)9月12日

開発協定書

宝塚市長(以下「甲」という。)と株式会社千輝 代表取締役 李千輝
(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21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 月見山1丁目9番2、9番14
2 開発事業区域面積	1411.38 m ²
3 予定建築物の用途	住宅型有料老人ホーム

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22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
道路		295.77 m ²	宝塚市	宝塚市	道路24条による

2 乙は、開発事業の工事が完了したときは、条例第27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。

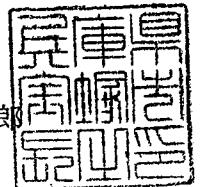
第5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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7年9月12日

(甲) 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 大阪府堺市堺区宿院町西1丁目1番6号

株式会社千輝 代表取締役 李千輝



開発協定締結申出書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

大阪府堺市堺区宿院町西1丁目1番6号

住所 IWC宿院ビル2-1号室

氏名 株式会社千輝 代表取締役 李千輝

(連絡先) 郵便番号 664-0851

住所 伊丹市中央6-3-18-401

氏名 株式会社高橋建築事務所 高橋新吾

電話 072 (773) 0073

FAX 072 (773) 0083

e-mail taka-ao@oregano.ocn.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21条第1項の規定により、開発協定の締結を申し出ます。

開発協議申出書 受付番号	第 5-610 号
開発構想の名称	宝塚市月見山1丁目計画
開発事業区域 の位置	宝塚市 月見山1丁目9番2、9番14
建築確認を 受ける機関	☐ 対象外 ☐ 宝塚市建築主事 ☒ 指定確認検査機関 ☐ 未定 (指定確認検査機関名: ミニエネット 支店等名: 尾崎本社)

※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、法人にあっ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。

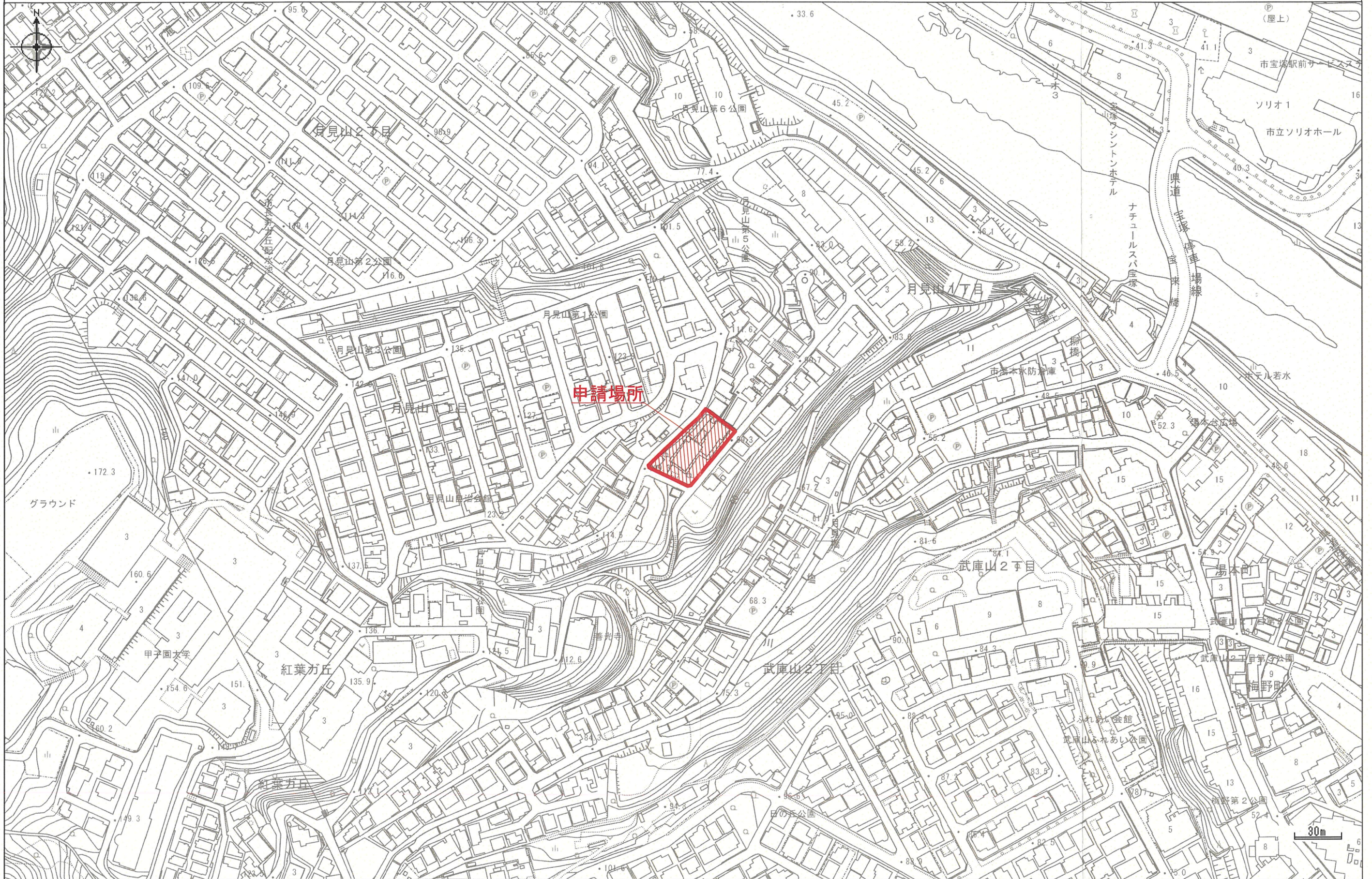
- ① 付近見取図
- ② 現況図
- ③ 土地利用計画図
- ④ 土地の求積図
- ⑤ 排水計画図
- ⑥ 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図
- ⑦ 公図又は字限図
- ⑧ 開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し
- ⑨ 市長が必要であると認めた図書

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 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る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っては、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てください。

特定開発事業計画の概要

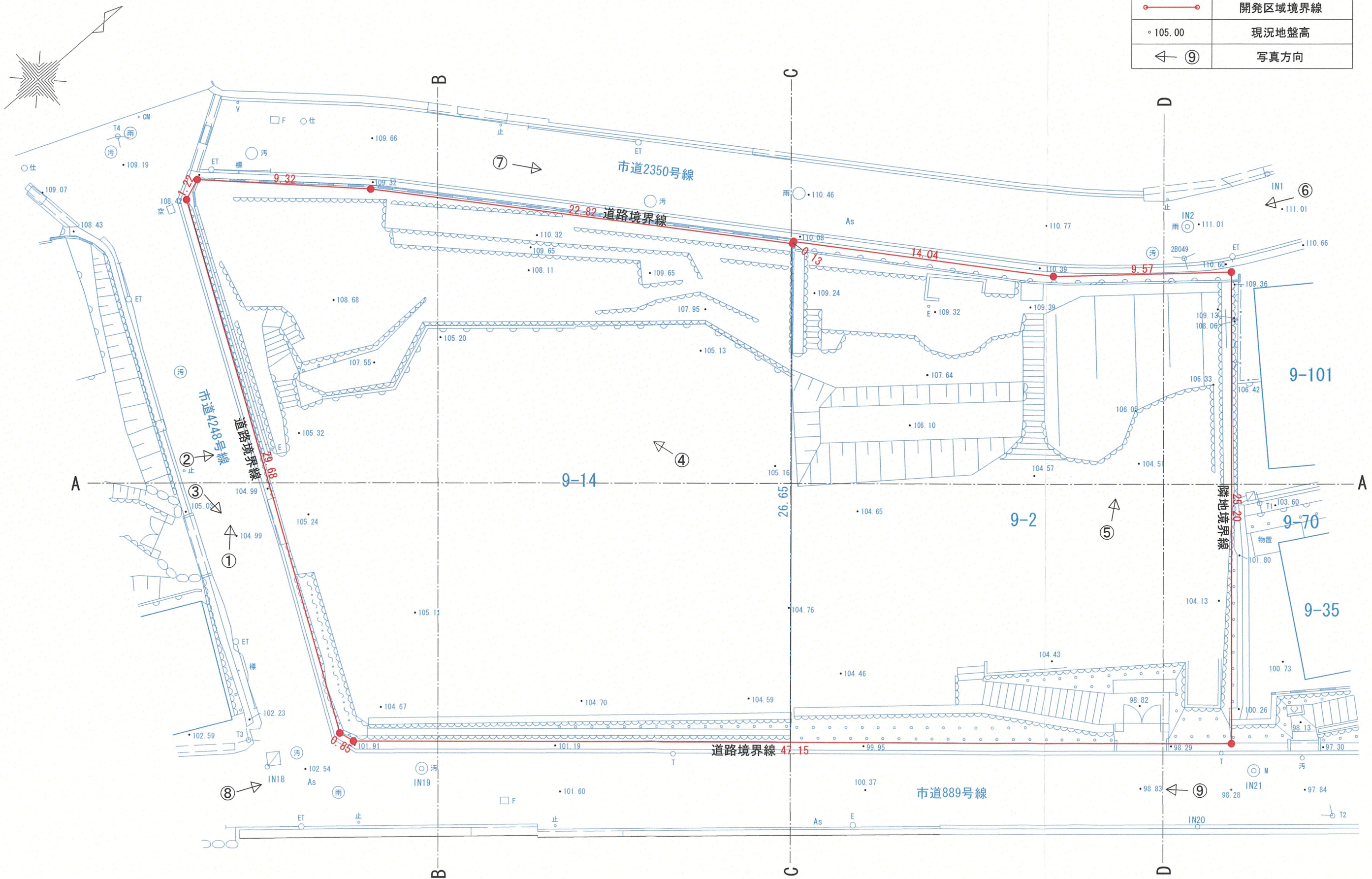
開 発 事 業 区 域 の 概 要	開 発 事 業 区 域 の 位 置		宝塚市 月見山1丁目9番2、9番14						
	開 発 事 業 区 域 の 面 積		1411.38 m ²						
	土 地 の 所 有 関 係		☒ 自己所有地 ☐ 他人地						
	区 域 区 分		☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域						
	用 途 地 域		第1種低層住居専用 地域						
	高 度 地 区		第 1 種高度地区						
	その他の地域地区		法22条区域						
	宅地造成等規制法		☒ 規制区域 内 ☐ 規制区域 外						
	地 区 ま ち つ く り ル ル		☐ 有 () ☒ 無						
開 発 事 業 の 目 的			住宅型有料老人ホームの建設						
開発事業の着工予定年月日			令和7年9月25日			開発事業の完了予定年月日		令和8年9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		その他	合計
	面積	1115.61 m ²	295.77 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1411.38 m ²
	区域面積に 対する比率	79.04 %	20.96 %	%	%	%	%	%	100.00 %
切土又は盛土面積		切土面積 276.87 m ² 盛土面積 44.33 m ²							
予 定 さ れ る 建 築 物	敷 地 面 積		1115.61 m ²						
	建 築 面 積		431.40 m ²			建 ペ い 率		38.67 %	
	延 ベ 面 積		1224.81 (容積対象938.08) m ²			容 積 率		84.09 %	
	最 高 の 高 さ		9.915 m			階 数		地上 3 階 / 地下 一階	
	用 途		住宅型有料老人ホーム			住 戸 数		50 室	
	構 造		鉄骨造			駐 車 台 数		1 台	



現況平面図 S=1/200

凡 例

記 号	名 称
	開発区域境界線
○ 105.00	現況地盤高
← ⑨	写真方向



製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設 計 製 図

SCALE

1 : 200

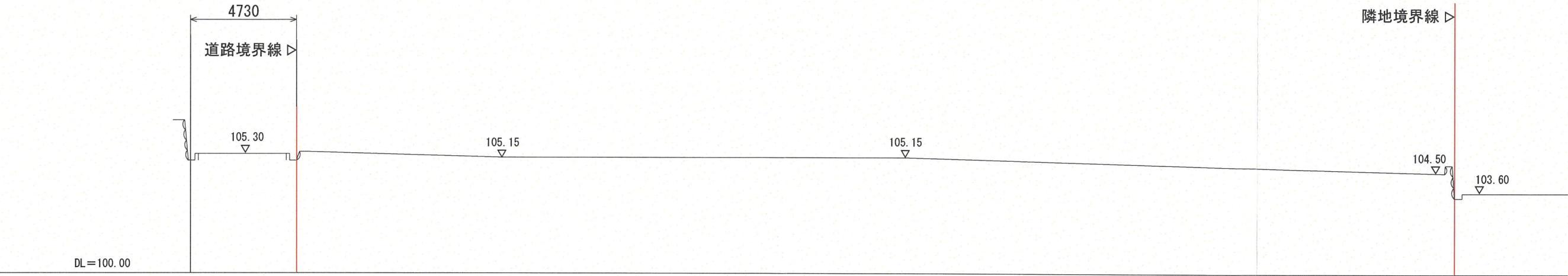
宝塚市月見山1丁目計画

現況平面図

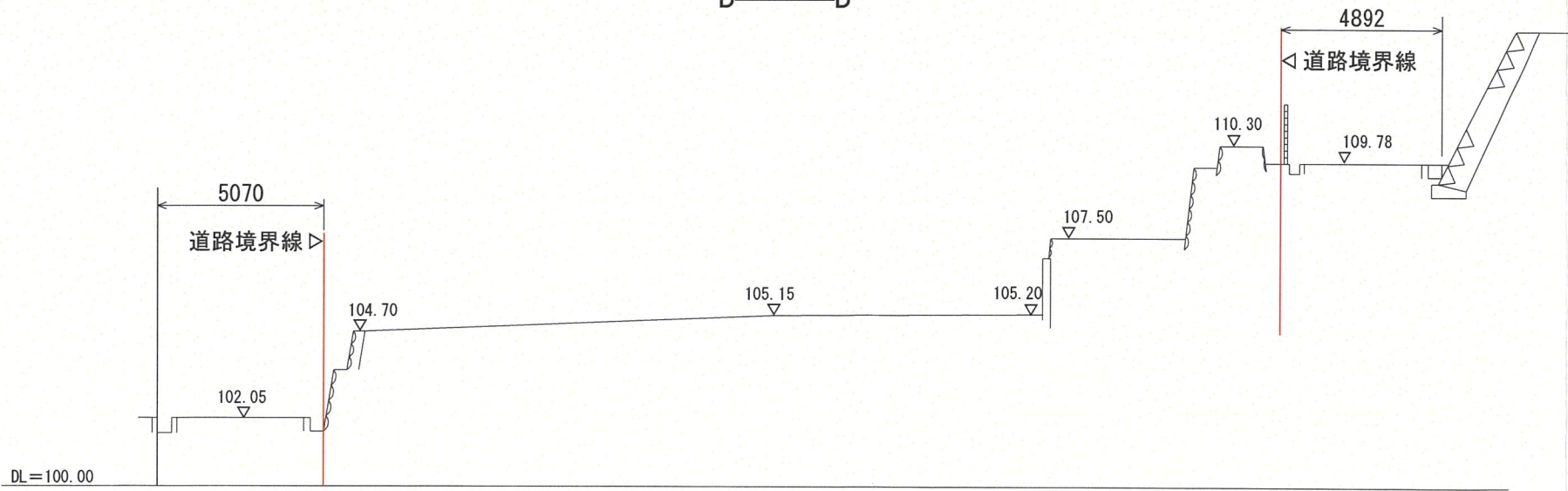
NO.

現況断面図（1） S=1/200

A——A

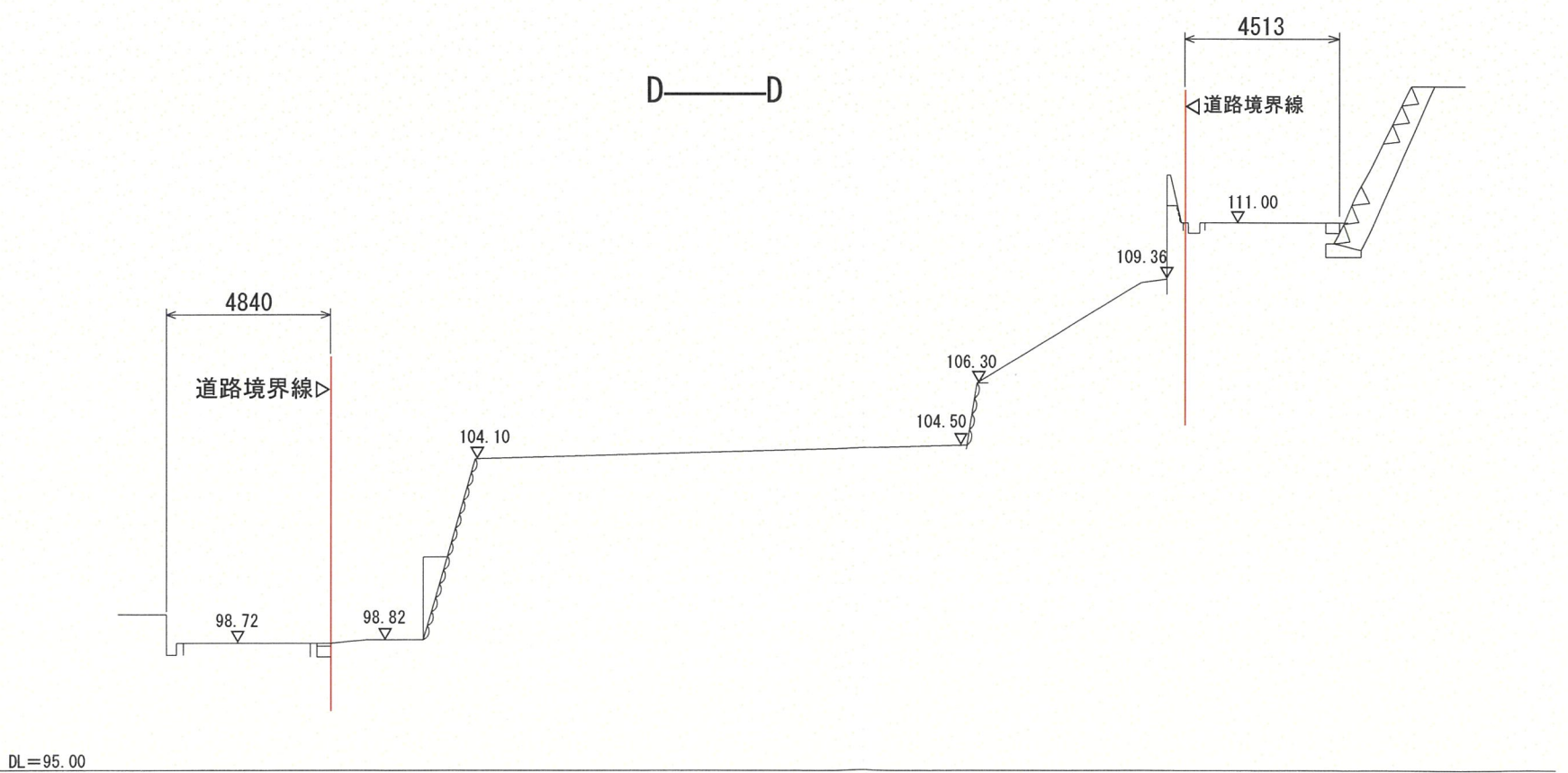
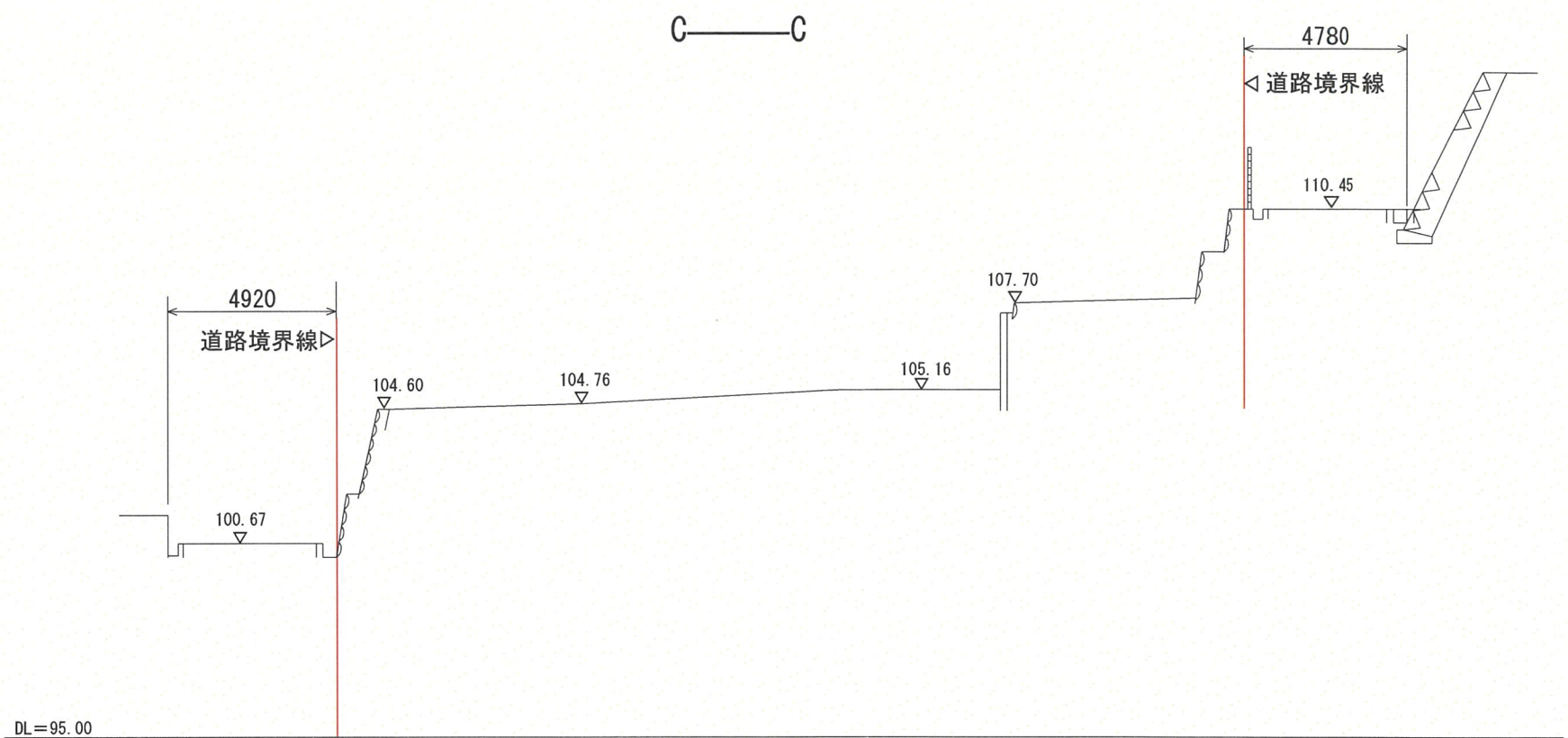


B——B



			製図 R05年 12月 19日	株 式 会 社 高 橋 建 築 事 務 所 伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083 FAX (072) 773-0073	設 計 製 図	SCALE 1 : 200	宝塚市月見山 1 丁目計画		NO.
							現況断面図 (1)		

現況断面図 (2) $s=1/200$



製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設計製図

SCALE
1 : 200

宝塚市月見山 1 丁目計画
現況断面図 (2)

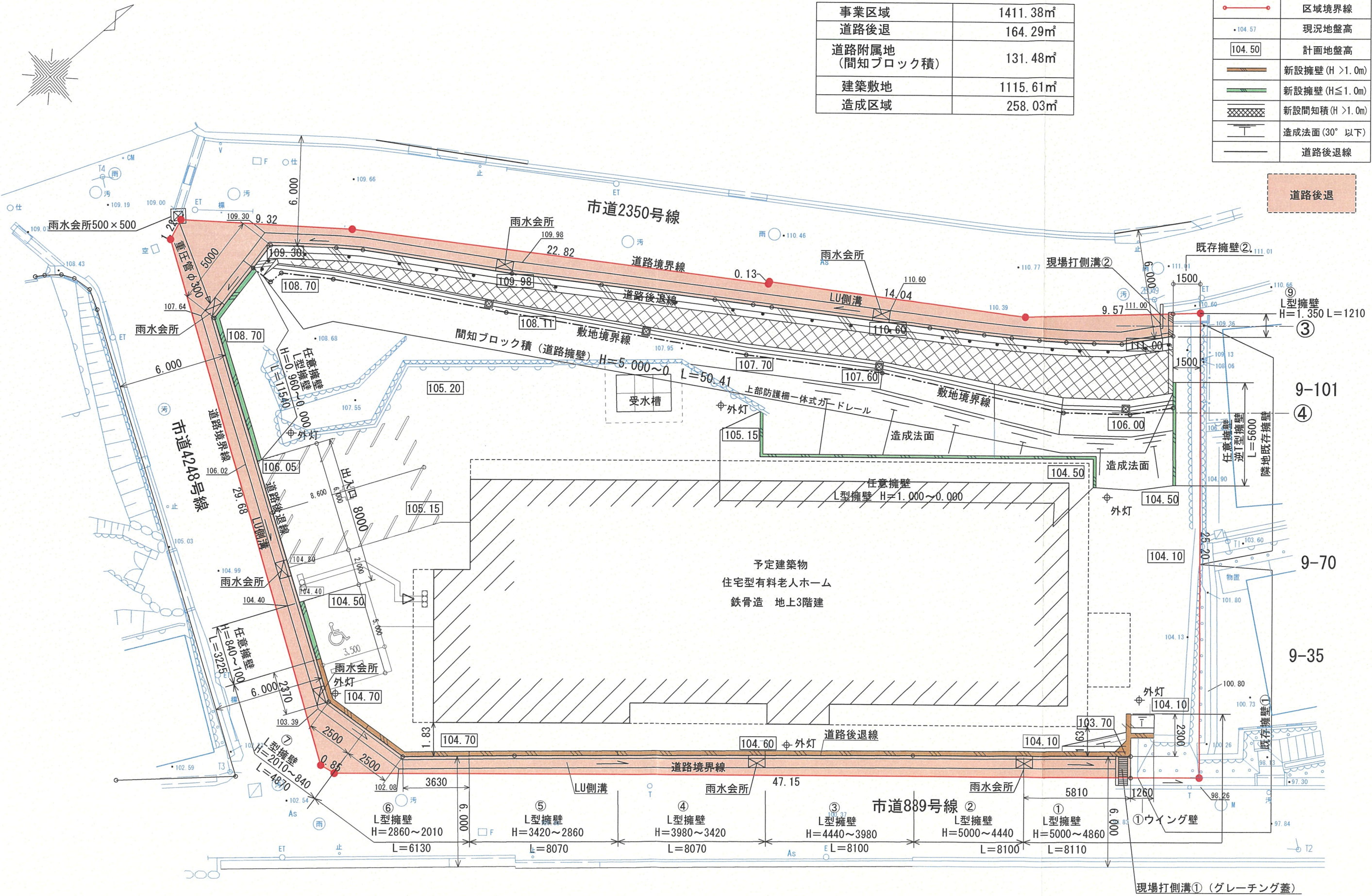
NO.

凡 例

記 号	名 称
	区域境界線
• 104.57	現況地盤高
[104.50]	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線

面積表

事業区域	1411.38㎡
道路後退	164.29㎡
道路附属地 (間知ブロック積)	131.48㎡
建築敷地	1115.61㎡
造成区域	258.03㎡



(変更後)

製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設 計 製 図

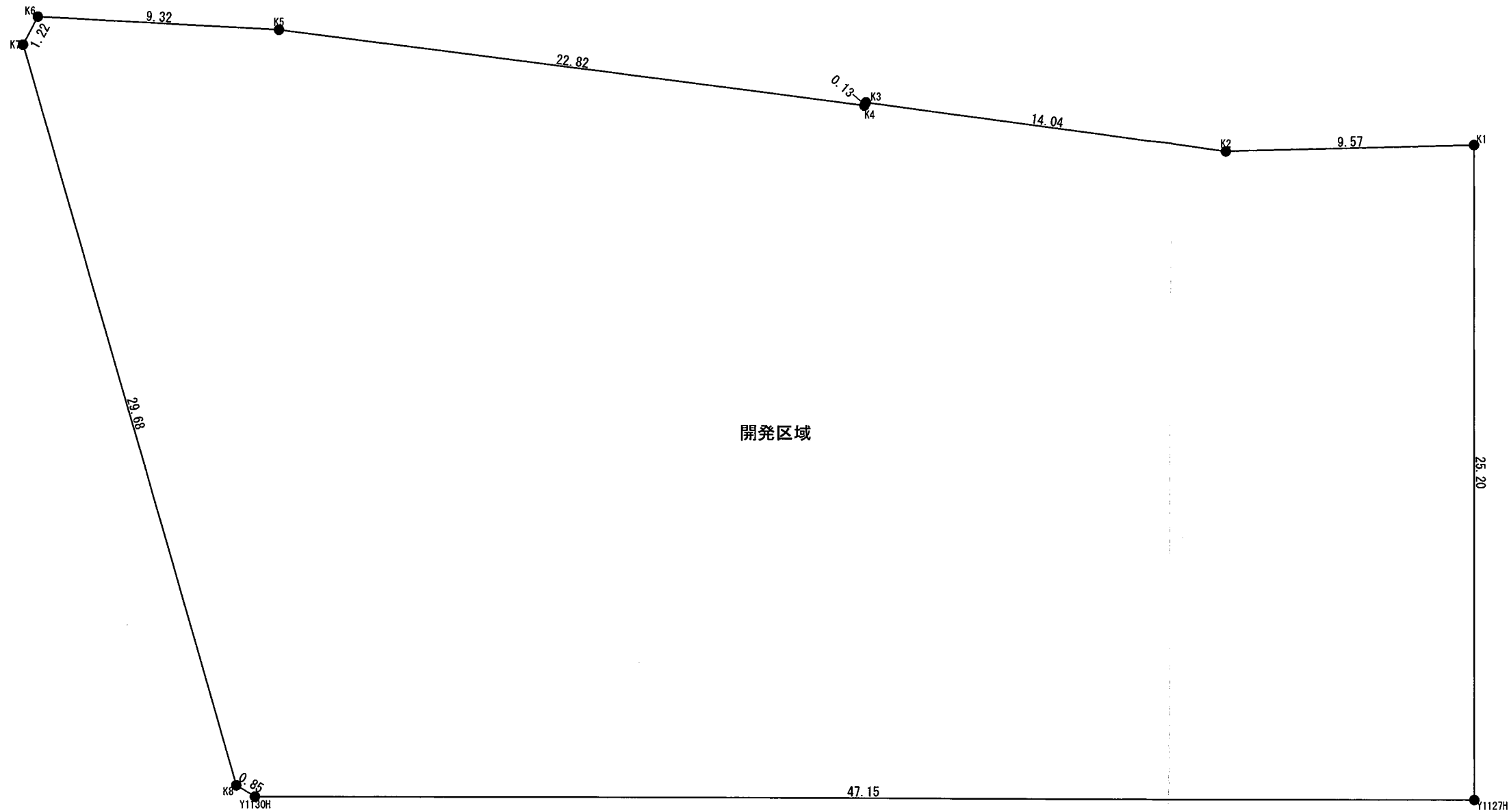
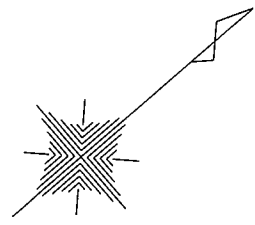
SCALE

1 : 200

宝塚市月見山 1 丁目計画

土地利用計画図

NO.



座 標 求 積 表

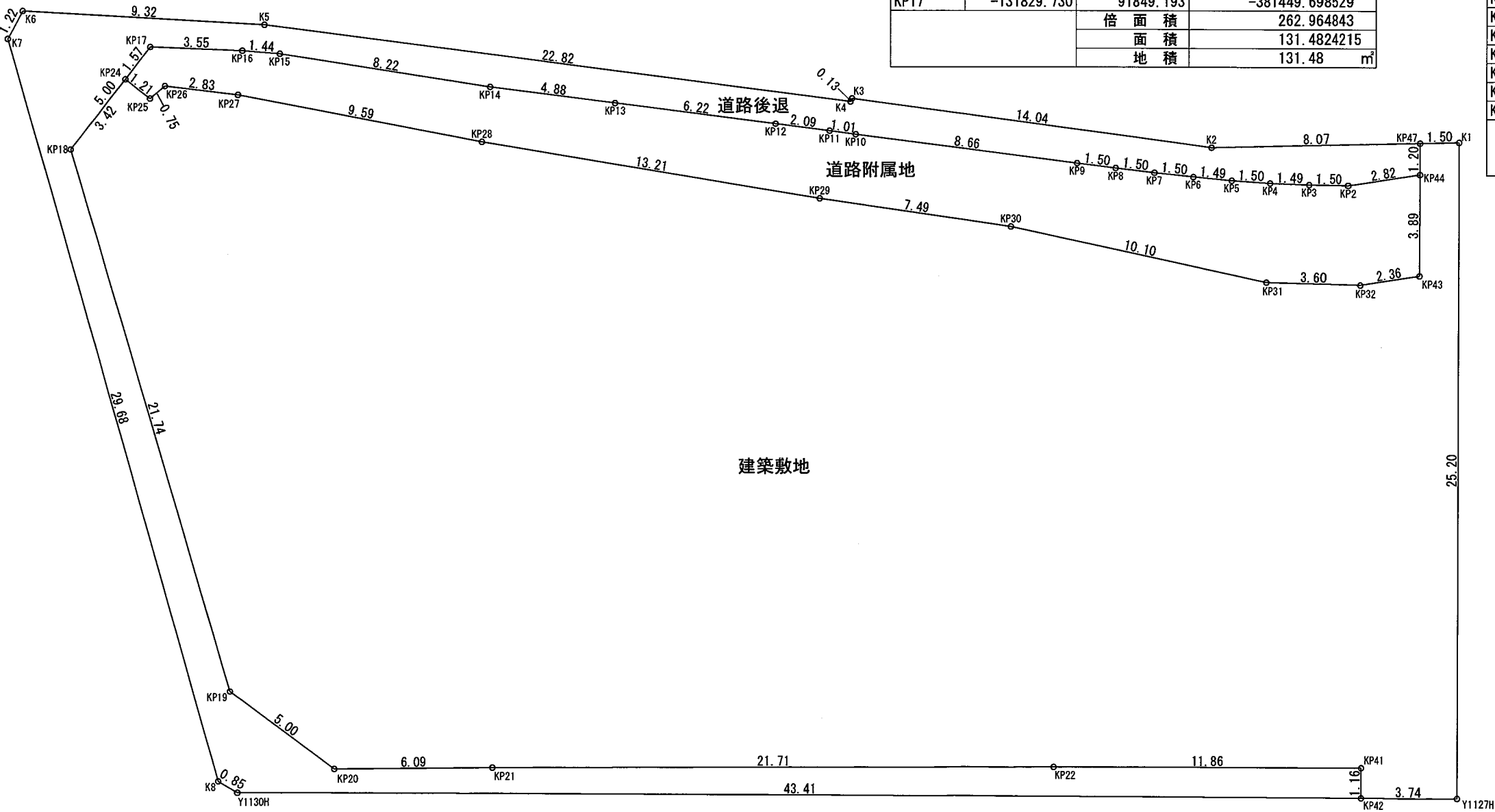
地 番	開発区域		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	-131793.615	91884.792	823471.505904
K2	-131801.032	91878.742	-1542460.320696
K3	-131810.403	91868.286	-872197.507284
K4	-131810.526	91868.340	-1417069.144500
K5	-131825.828	91851.402	-2024313.048678
K6	-131832.565	91844.948	-723187.120552
K7	-131833.702	91845.393	-1236514.525959
K8	-131846.028	91872.401	-1107154.304451
Y1130H	-131845.753	91873.207	3310559.141038
Y1127H	-131809.994	91903.949	4791688.092962
倍 面 積			2822.767784
面 積			1411.3838920
地 積			1411.38 m ²

座 標 求 積 表

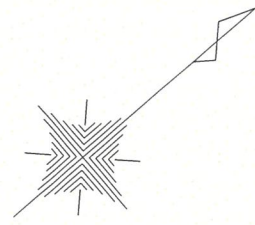
地 番	建築敷地		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KP41	-131812.077	91900.624	759466.756736
KP42	-131812.833	91901.509	191430.843247
Y1127H	-131809.994	91903.949	1766210.091882
K1	-131793.615	91884.792	1398118.995072
KP47	-131794.778	91883.844	-178897.844268
KP44	-131795.562	91884.761	-304689.867476
KP43	-131798.094	91887.722	-417354.033324
KP32	-131800.104	91886.482	-430488.168170
KP31	-131802.779	91884.072	-808579.833600
KP30	-131808.904	91876.038	-1016975.864622
KP29	-131813.848	91870.405	-1236024.428870
KP28	-131822.358	91860.291	-1332249.800373
KP27	-131828.351	91852.797	-727106.741052
KP26	-131830.274	91850.708	-245884.345316
KP25	-131831.028	91850.698	-91850.698000
KP24	-131831.274	91849.511	-330566.390089
KP18	-131834.627	91850.201	-1118000.646572
KP19	-131843.446	91870.073	-706664.601516
KP20	-131842.319	91874.944	532507.175424
KP21	-131837.650	91878.861	1949853.188142
KP22	-131821.097	91892.912	2349977.438576
		倍 面 積	2231.225831
		面 積	1115.6129155
		地 積	1115.61 m ²

地 番	道路附属地		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KP24	-131831.274	91849.511	-119220.665278
KP25	-131831.028	91850.698	91850.698000
KP26	-131830.274	91850.708	245884.345316
KP27	-131828.351	91852.797	727106.741052
KP28	-131822.358	91860.291	1332249.800373
KP29	-131813.848	91870.405	1236024.428870
KP30	-131808.904	91876.038	1016975.864622
KP31	-131802.779	91884.072	808579.833600
KP32	-131800.104	91886.482	430488.168170
KP43	-131798.094	91887.722	417354.033324
KP44	-131795.562	91884.761	11485.595125
KP2	-131797.969	91883.276	-324256.081004
KP3	-131799.091	91882.280	-204162.426160
KP4	-131800.191	91881.261	-199749.861414
KP5	-131801.265	91880.213	-194418.530708
KP6	-131802.307	91879.141	-191108.613280
KP7	-131803.345	91878.052	-188901.274912
KP8	-131804.363	91876.950	-186142.700700
KP9	-131805.371	91875.839	-627328.228692
KP10	-131811.191	91869.425	-597335.001350
KP11	-131811.873	91868.671	-192005.522390
KP12	-131813.281	91867.114	-513353.433032
KP13	-131817.461	91862.502	-686304.752442
KP14	-131820.752	91858.886	-793936.351698
KP15	-131826.104	91852.640	-585009.464160
KP16	-131827.121	91851.610	-333053.937860
KP17	-131829.730	91849.193	-381449.698529
		倍 面 積	262.964843
		面 積	131.4824215
		地 積	131.48 m ²

地 番	道路後退		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KP47	-131794.778	91883.844	-502604.626680
K2	-131801.032	91878.742	-1435605.343750
K3	-131810.403	91868.286	-872197.507284
K4	-131810.526	91868.340	-1417069.144500
K5	-131825.828	91851.402	-2024313.048678
K6	-131832.565	91844.948	-723187.120552
K7	-131833.702	91845.393	-1236514.525959
K8	-131846.028	91872.401	-1107154.304451
Y1130H	-131845.753	91873.207	3049731.106365
KP42	-131812.833	91901.509	3094875.217084
KP41	-131812.077	91900.624	-759466.756736
KP22	-131821.097	91892.912	-2349977.438576
KP21	-131837.650	91878.861	-1949853.188142
KP20	-131842.319	91874.944	-532507.175424
KP19	-131843.446	91870.073	706664.601516
KP18	-131834.627	91850.201	1259817.356916
KP17	-131829.730	91849.193	689420.042658
KP16	-131827.121	91851.610	333053.937860
KP15	-131826.104	91852.640	585009.464160
KP14	-131820.752	91858.886	793936.351698
KP13	-131817.461	91862.502	686304.752442
KP12	-131813.281	91867.114	513353.433032
KP11	-131811.873	91868.671	192005.522390
KP10	-131811.191	91869.425	597335.001350
KP9	-131805.371	91875.839	627328.228692
KP8	-131804.363	91876.950	186142.700700
KP7	-131803.345	91878.052	188901.274912
KP6	-131802.307	91879.141	191108.613280
KP5	-131801.265	91880.213	194418.530708
KP4	-131800.191	91881.261	199749.861414
KP3	-131799.091	91882.280	204162.426160
KP2	-131797.969	91883.276	324256.081004
KP44	-131795.562	91884.761	293204.272351
		倍 面 積	328.595960
		面 積	164.2979800
		地 積	164.29 m ²



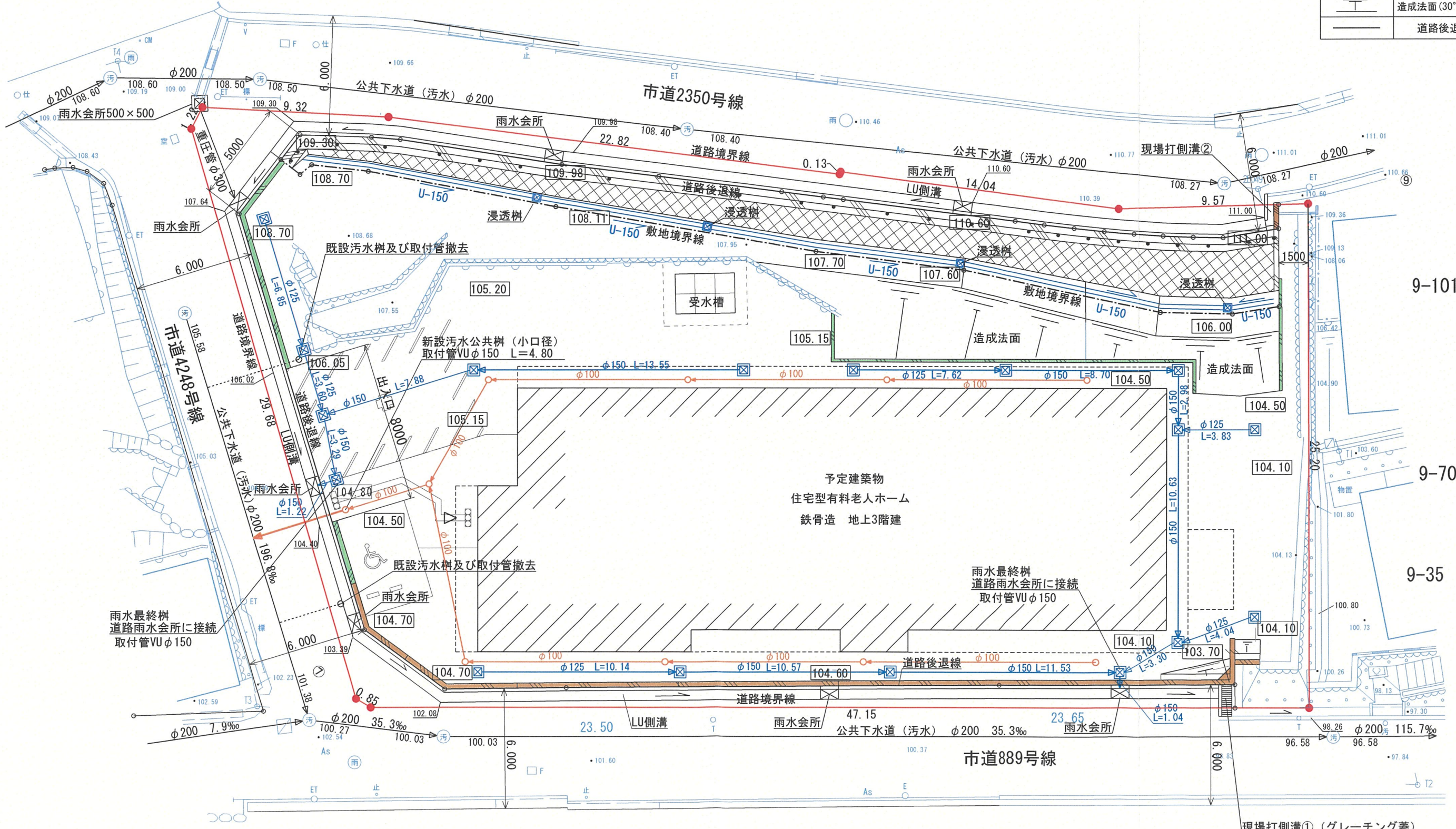
(変更後)



凡 例		凡 例	
記 号	名 称	記 号	名 称
	雨水樹及び雨水管		区域境界線
	汚水樹及び汚水管		現況地盤高
	雨水側溝		計画地盤高
	集水方向		新設擁壁 (H > 1.0m)
			新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
			新設間知積 (H > 1.0m)
			造成法面 (30° 以下)
			道路後退線

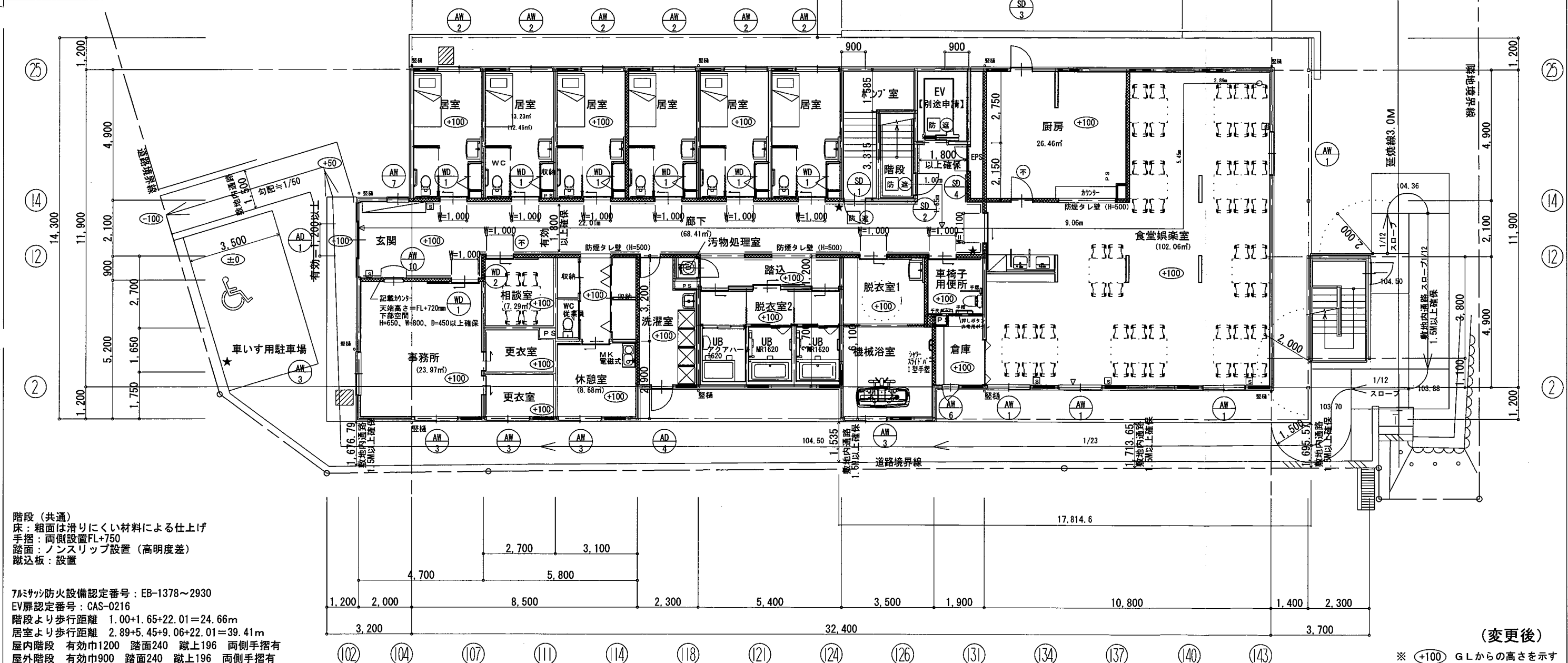
VU φ 150 L = 74.69m
VU φ 125 L = 36.08m

U-150 L = 49.50m



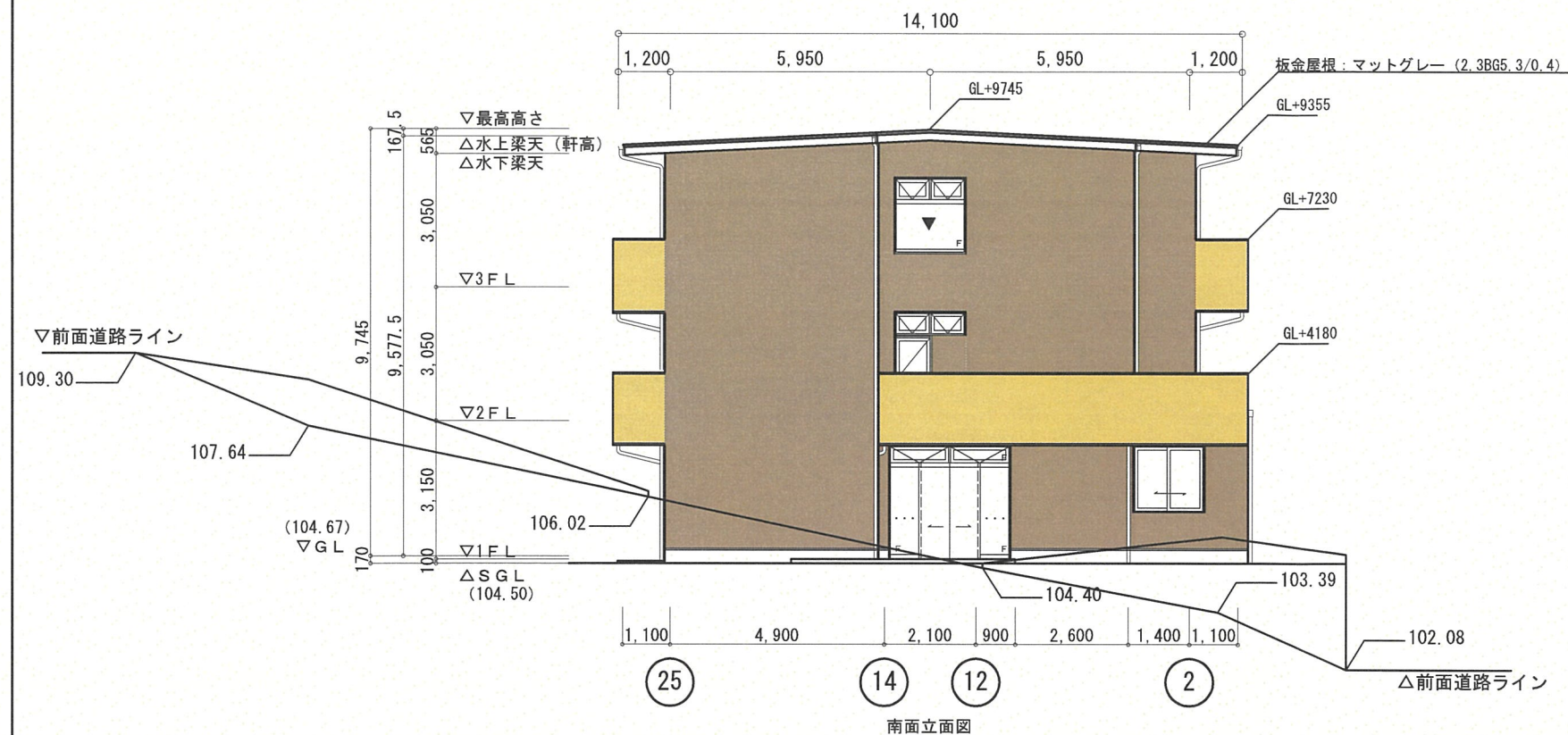
凡例 (各階共通)	
防	防火設備 S48年建告2563号 (常閉) (H12建告1360号)
遮	遮煙戸 S48年建告2564号
防	防火設備 法第2条9号の2D (7Mサッシ個別認定品)
不	不燃面材扉 (常閉) NM-3797
—	補助手摺 H=F L+800程度
◎	消防有無窓検討建具
▽	非常用進入口に替わる開口部 (3F/ミ) W750×H1200以上
—	壁穴区画壁 (建具上部の壁も同等、耐火リストによる) 令114条防火上主要な間仕切壁 (建具上部の壁も同等、耐火リストによる)
—	天井裏令114条防火上主要な間仕切壁
—	防煙垂壁天井面よりH500
S	排煙窓手動開放装置の位置
★	標識 (日本産業規格Z8210に適合)

- ・屋内の床面には段差なし。
- ・道から利用居室、便所、浴室、脱衣室、廊下の床仕上材は滑りにくい材質とする。
- ・アプローチの床タイルはノンスリップ仕様とする。
- ・各トイレの水栓は自動水栓、洗浄方式は押ボタン。
- ・トイレの水平部分の手すり高さは、65cm程度とする。
- ・洗面手洗いの手すり高さは85cm程度 (カウンターより10cm) とする。
- ・浴槽の縁の高さは洗い場床面より40～45cmとする。
- ・エントランス段差は2cm以下とし、つまづかないように滑らかに面取仕上とする。
- ・階段室、EVシャワをそれぞれ独立した防煙区画とし、滑りにくい材質とする。
- ・階段 床：粗面 手摺：両手摺 F L+750 路面：ノンスリップ (高明度差) 蹴込板設置



階段 (共通)
床：粗面は滑りにくい材料による仕上げ
手摺：両側設置FL+750
路面：ノンスリップ設置 (高明度差)
蹴込板：設置

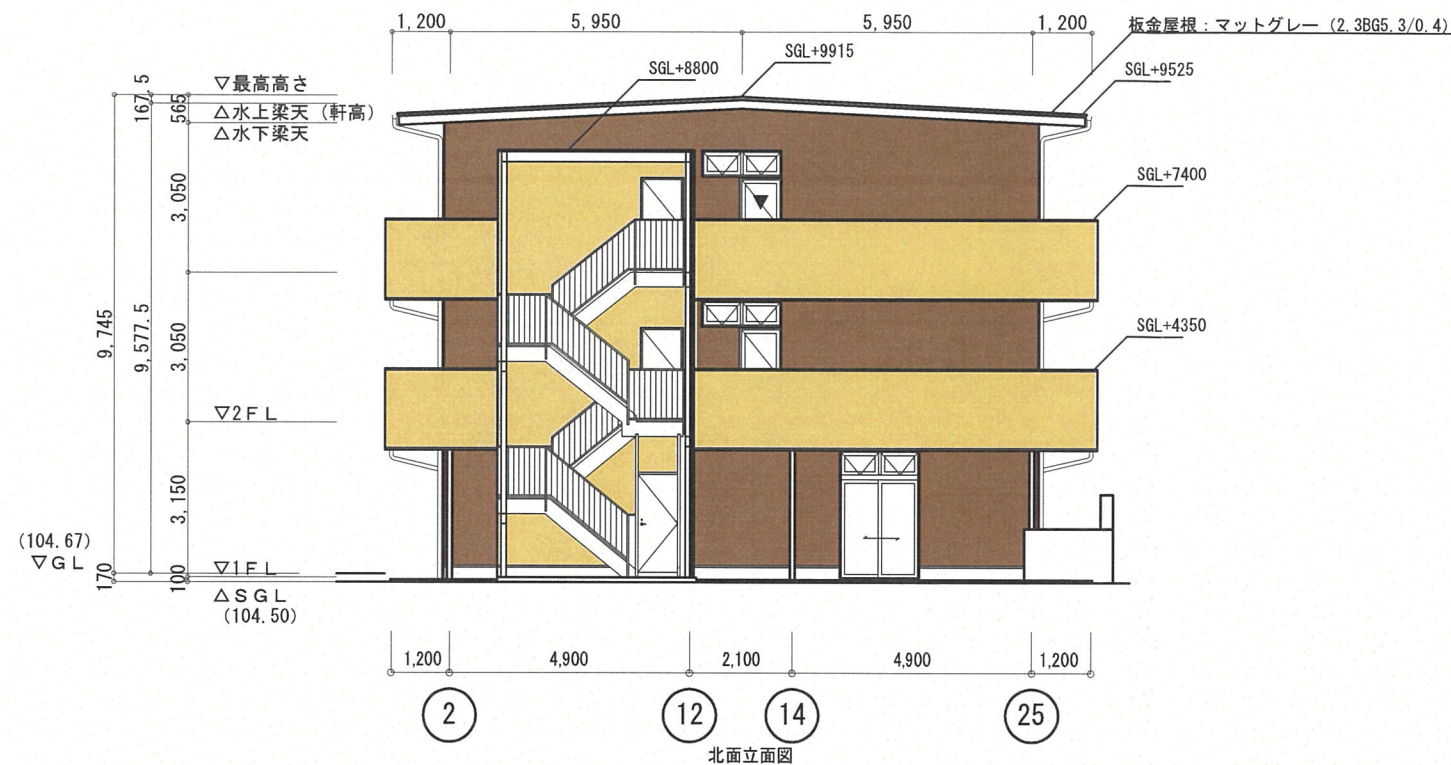
7Mサッシ防火設備認定番号：EB-1378～2930
EV扉認定番号：CAS-0216
階段より歩行距離 1.00+1.65+22.01=24.66m
居室より歩行距離 2.89+5.45+9.06+22.01=39.41m
屋内階段 有効巾1200 踏面240 蹴上196 両側手摺有
屋外階段 有効巾900 踏面240 蹴上196 両側手摺有

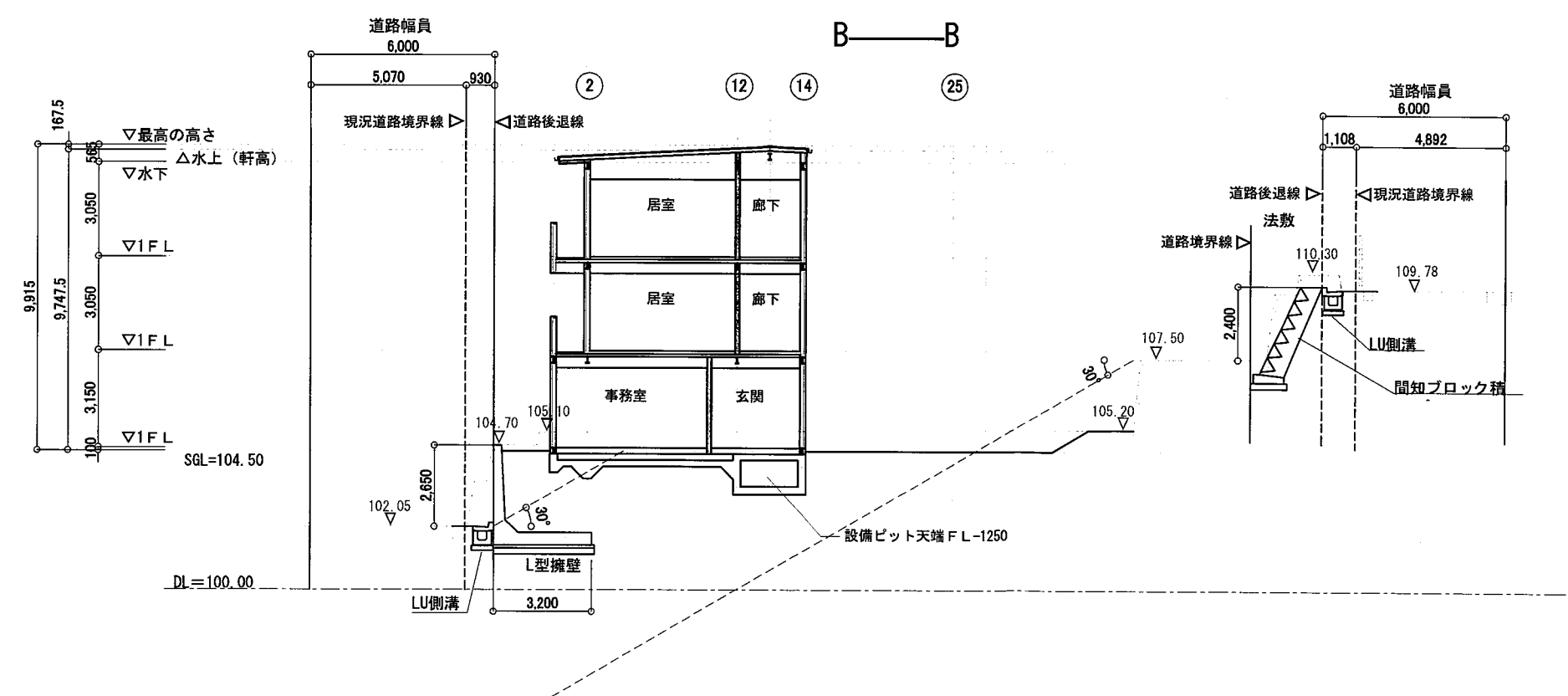
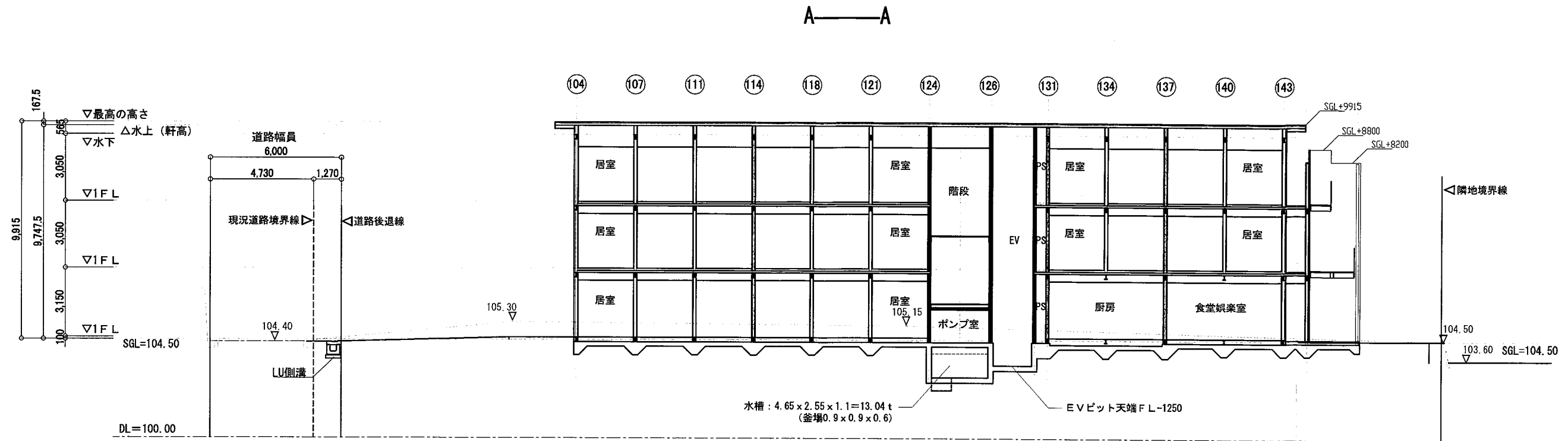


凡例	
	外壁① リッジウェーブFT フレスコグレー 1.6Y6.3/1
	外壁② ニュースリムストーンFT ラスティブラウン 7YR3.4/0.8



製図 R07年 5月 1日			株式会社 高橋建築事務所 伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083 FAX (072) 773-0073 一級建築士 第247945号 大石晋市	設計製図	SCALE 1 : 150	宝塚市月見山1丁目計画		NO. A-15
						立面図 (1)		





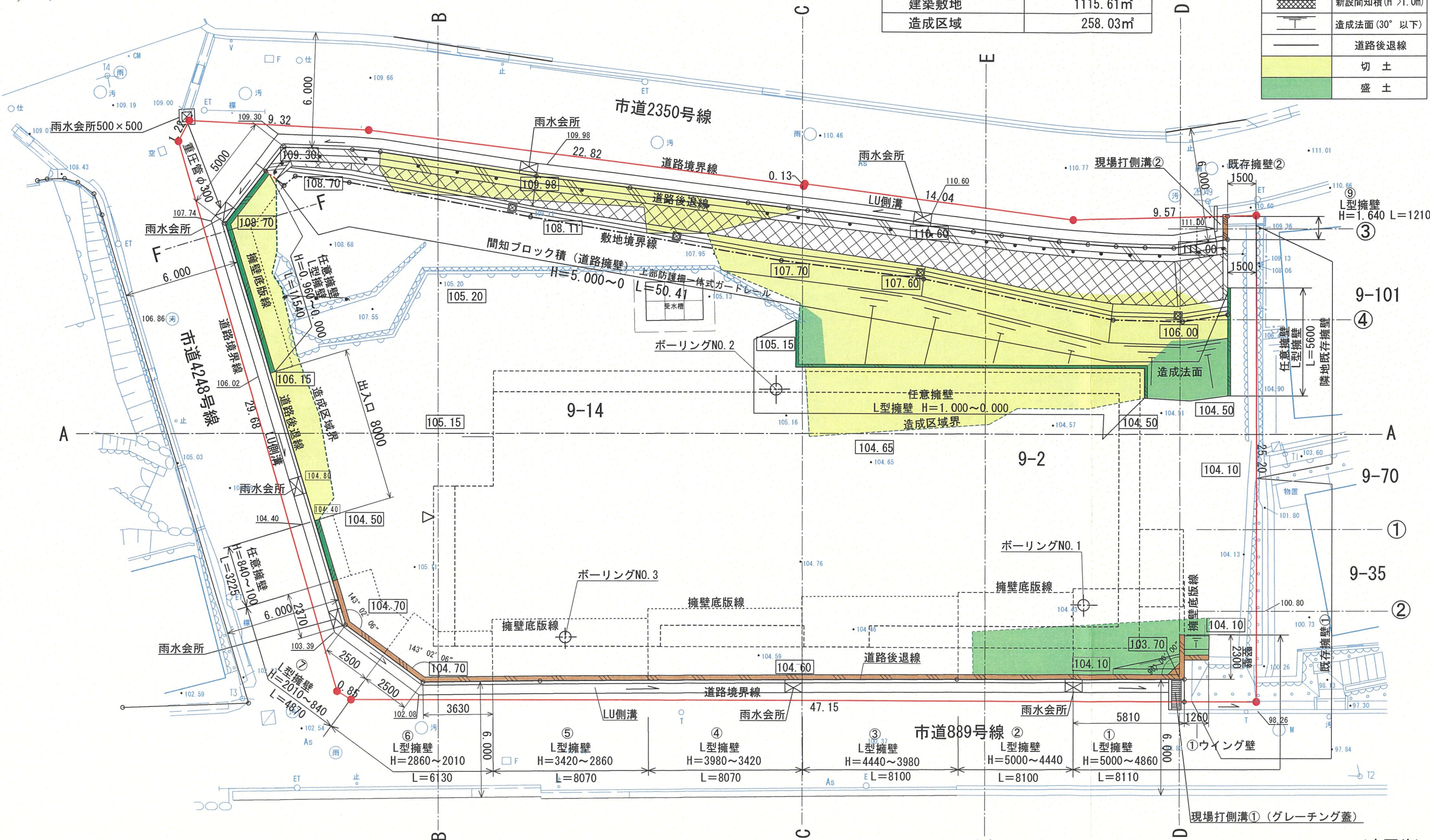
	縦穴区画壁 (建具上部の壁も同等、耐火リットによる)
	令114条防火上主要な間仕切壁 (建具上部の壁も同等、耐火リットによる)
	現況ラインを示す

造成計画平面図 S=1/200

面積表

事業区域	1411.38㎡
道路後退	164.29㎡
道路附属地 (間知ブロック積)	131.48㎡
建築敷地	1115.61㎡
造成区域	258.03㎡

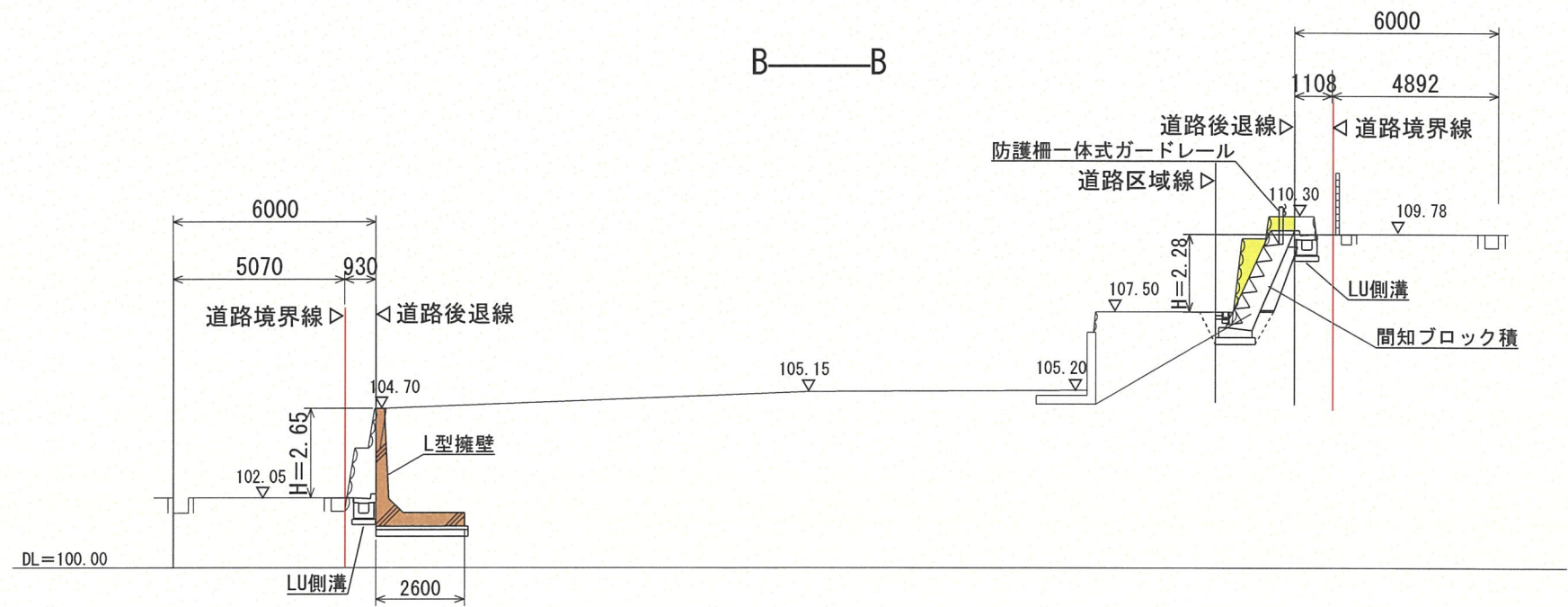
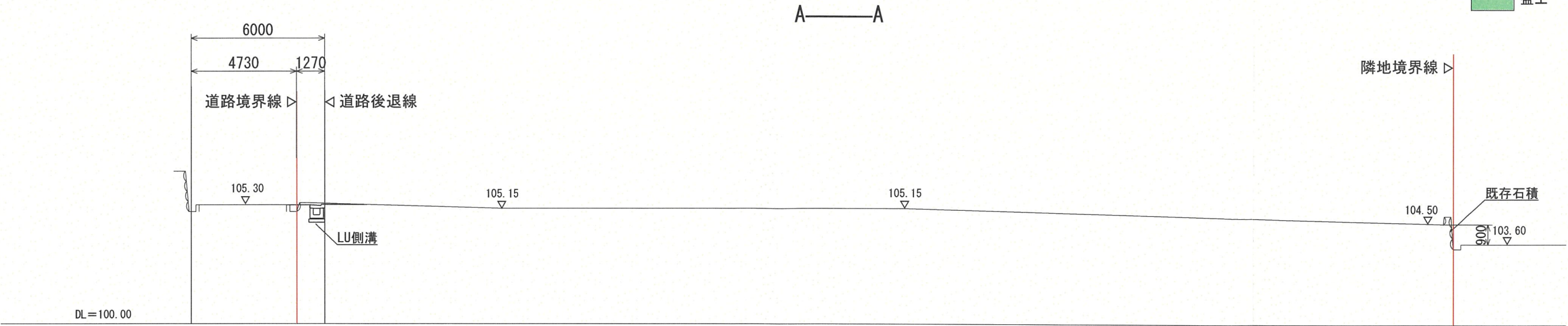
凡 例	
記号	名称
	区域境界線
•104.57	現況地盤高
[104.50]	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線
	切 土
	盛 土



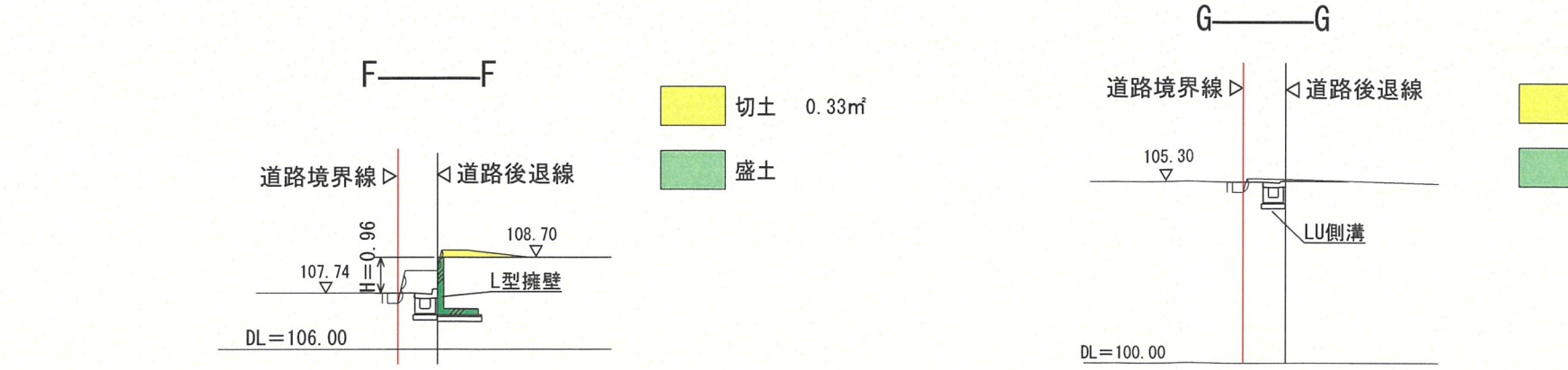
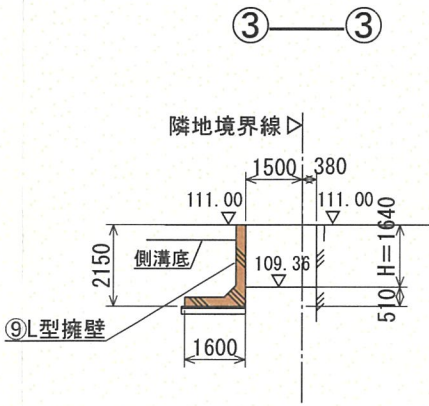
(変更後)

造成計画断面図 (1) S=1/200

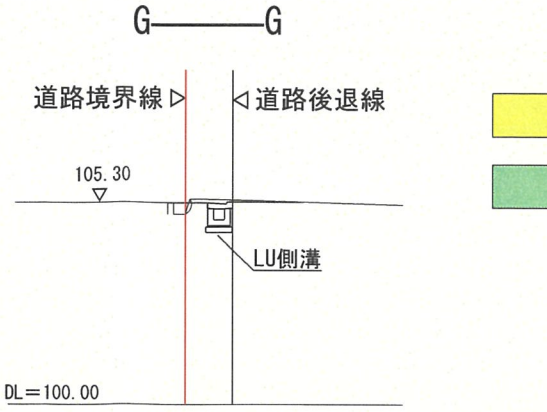
切土
盛土



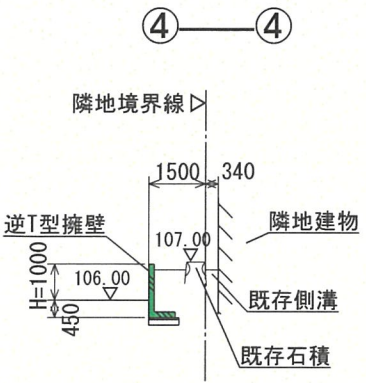
切土 1.10㎡
盛土



切土 0.33㎡
盛土



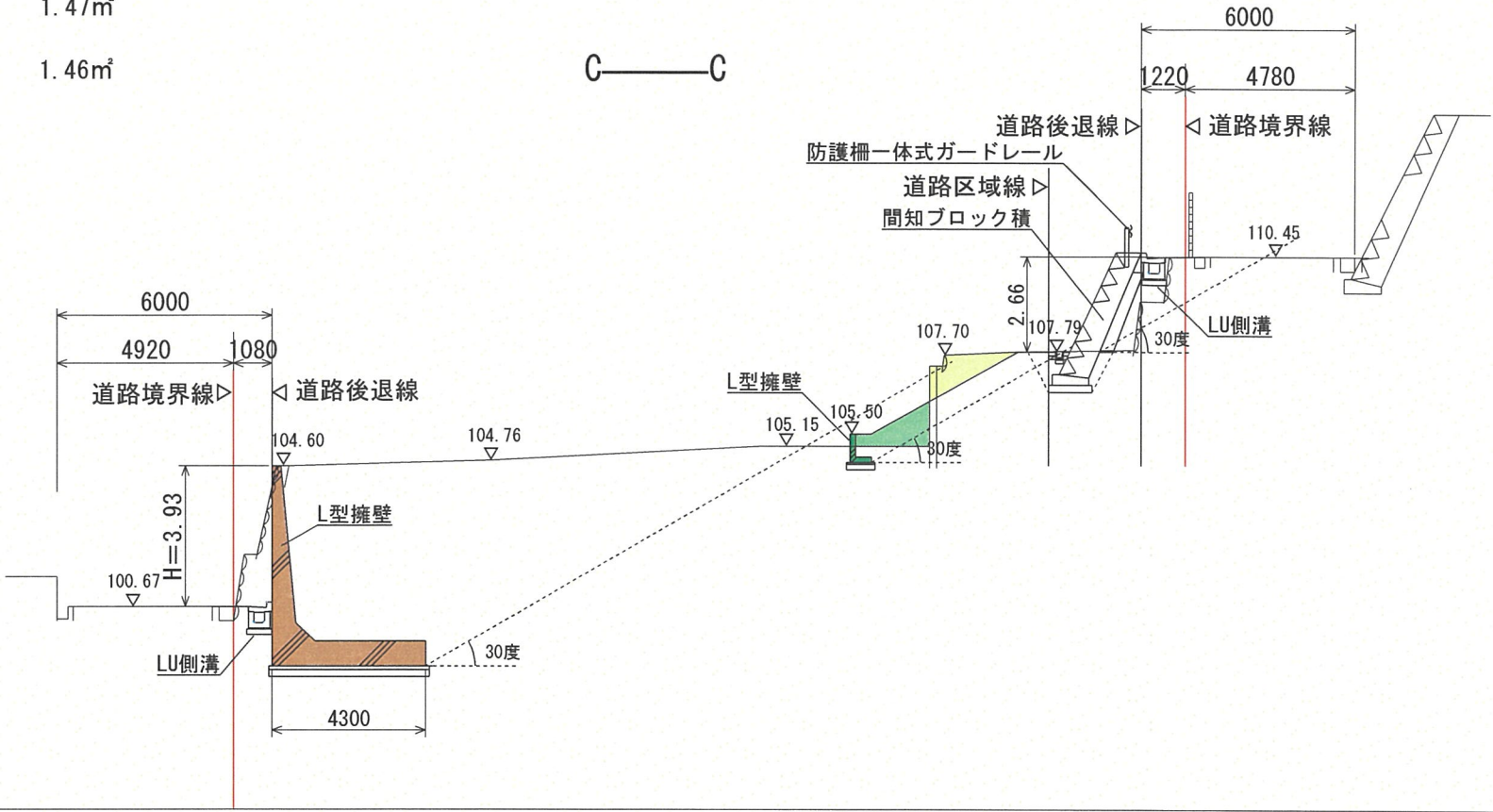
切土 0.05㎡
盛土



造成計画断面図 (2) S=1/200

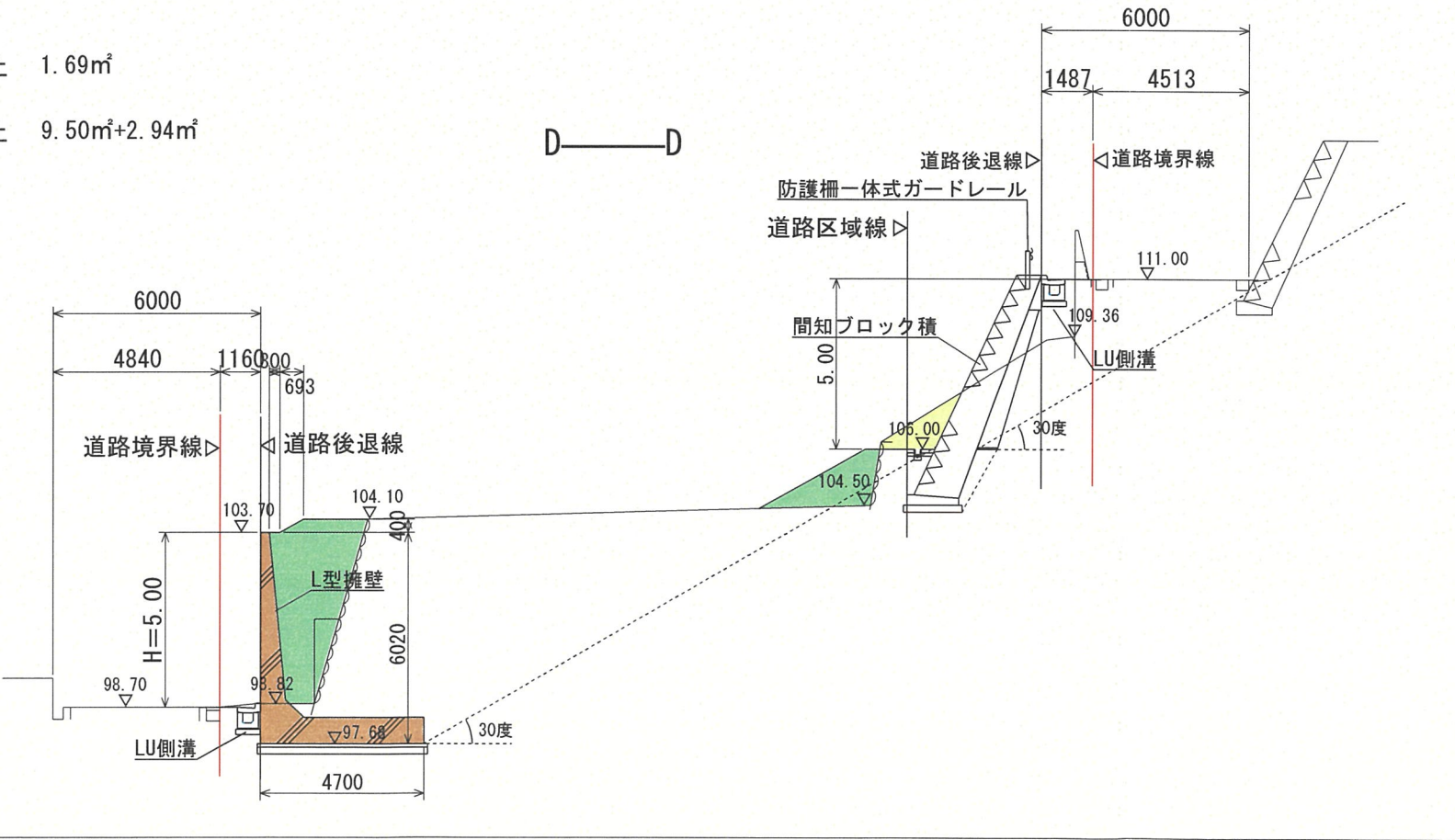
切土 1.47m²
盛土 1.46m²

C—C



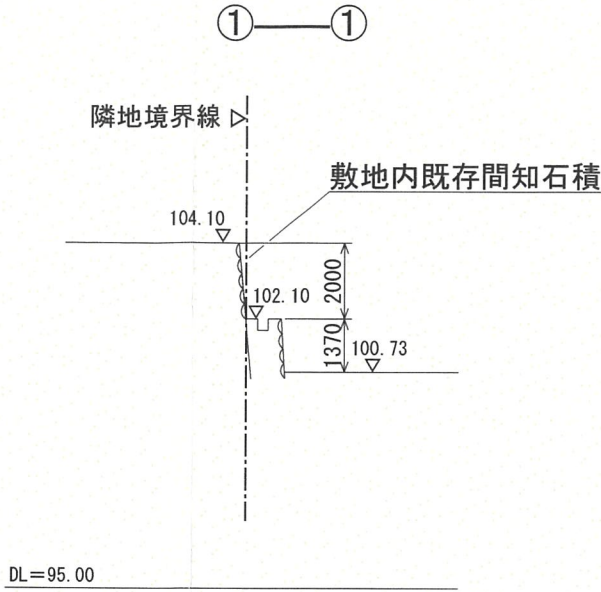
切土 1.69m²
盛土 9.50m²+2.94m²

D—D

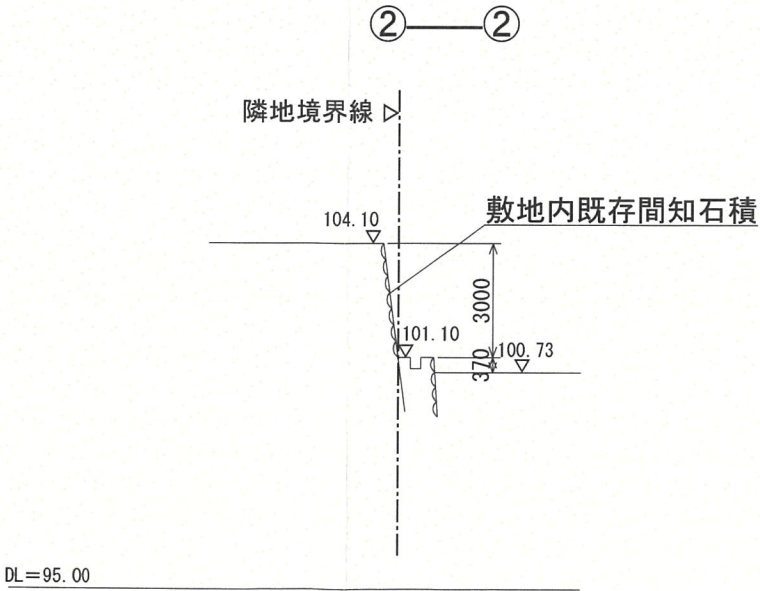


DL=95.00

①—①



②—②



DL=95.00

製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設計製図

SCALE

1 : 200

宝塚市月見山1丁目計画

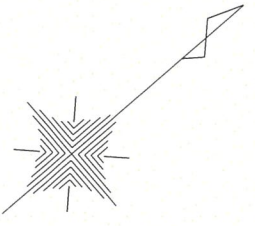
造成計画断面図 (2)

NO.

 盛土 1.46m²

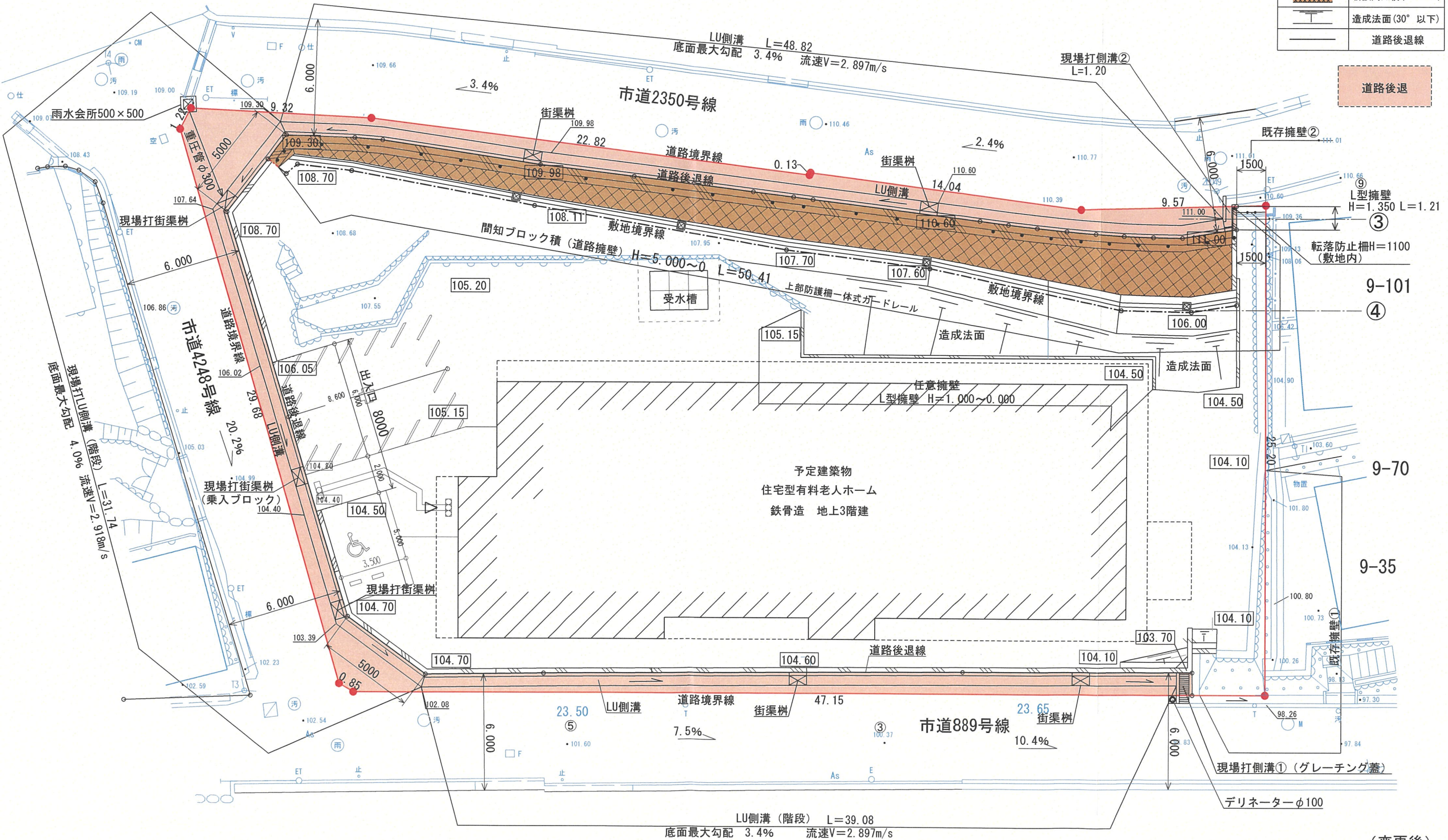
$$E-E$$


				1 : 200	宝塚市月見山 1 丁目計画	
					造成計画断面図 (3)	



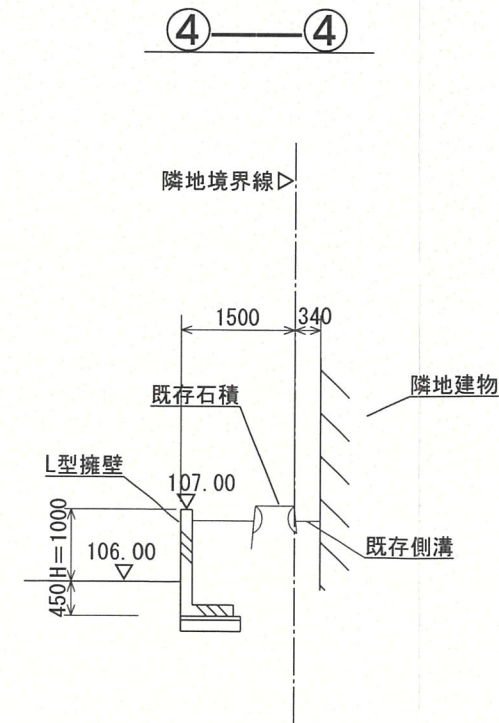
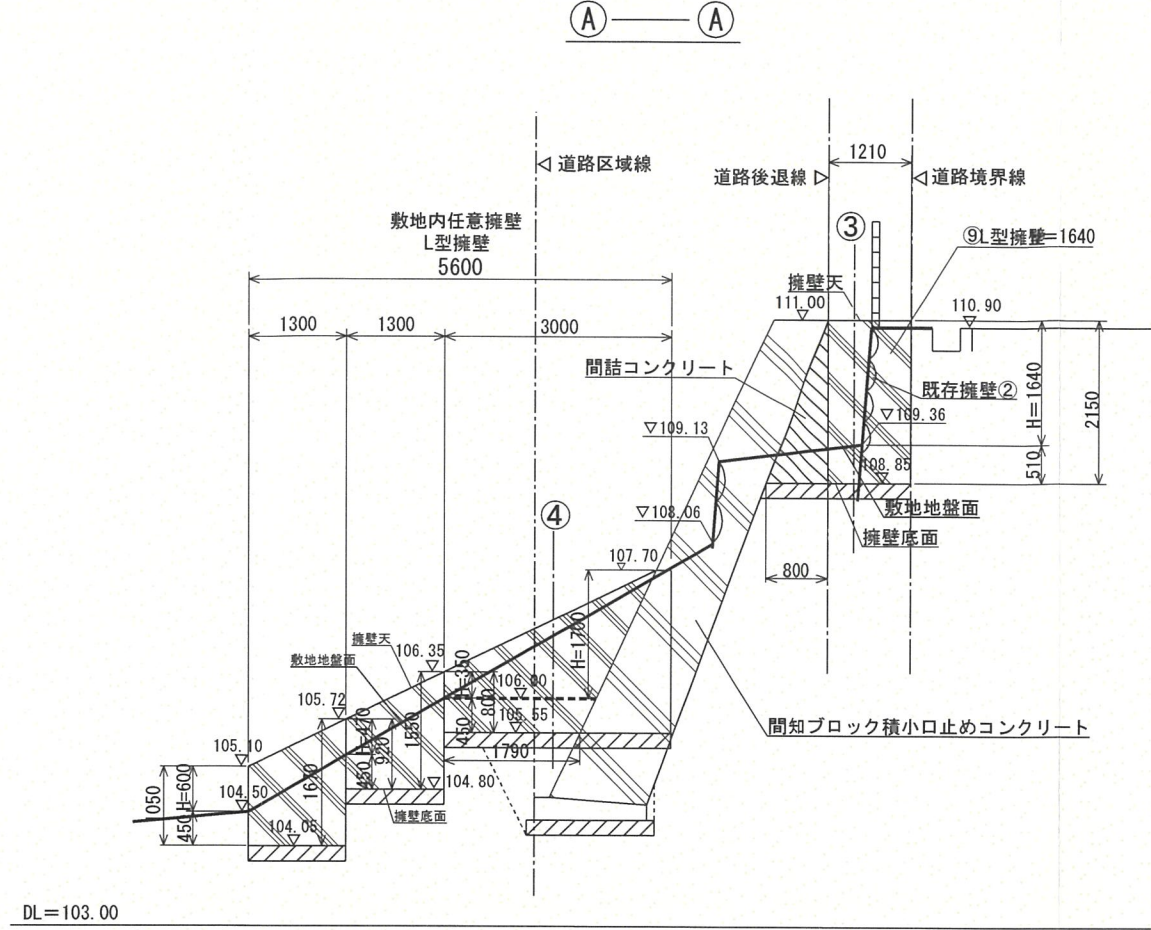
面積表	
事業区域	1411.38㎡
道路後退	164.29㎡
道路附属地 (間知ブロック積)	131.48㎡
建築敷地	1115.61㎡

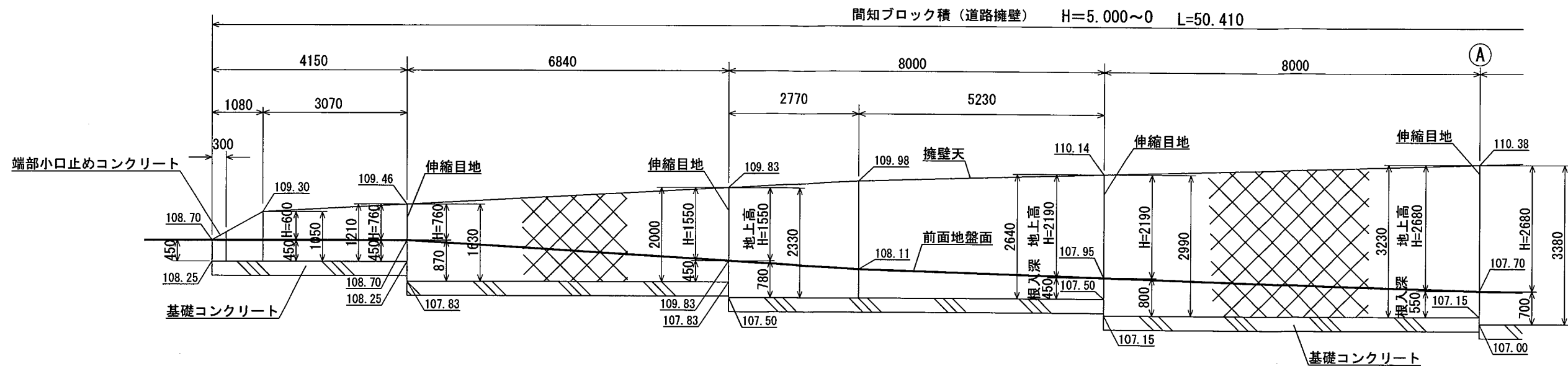
凡 例	
記 号	名 称
	区域境界線
	現況地盤高
	計画地盤高
	新設擁壁 (H > 1.0m)
	新設擁壁 (H ≤ 1.0m)
	新設間知積 (H > 1.0m)
	造成法面 (30° 以下)
	道路後退線



(変更後)

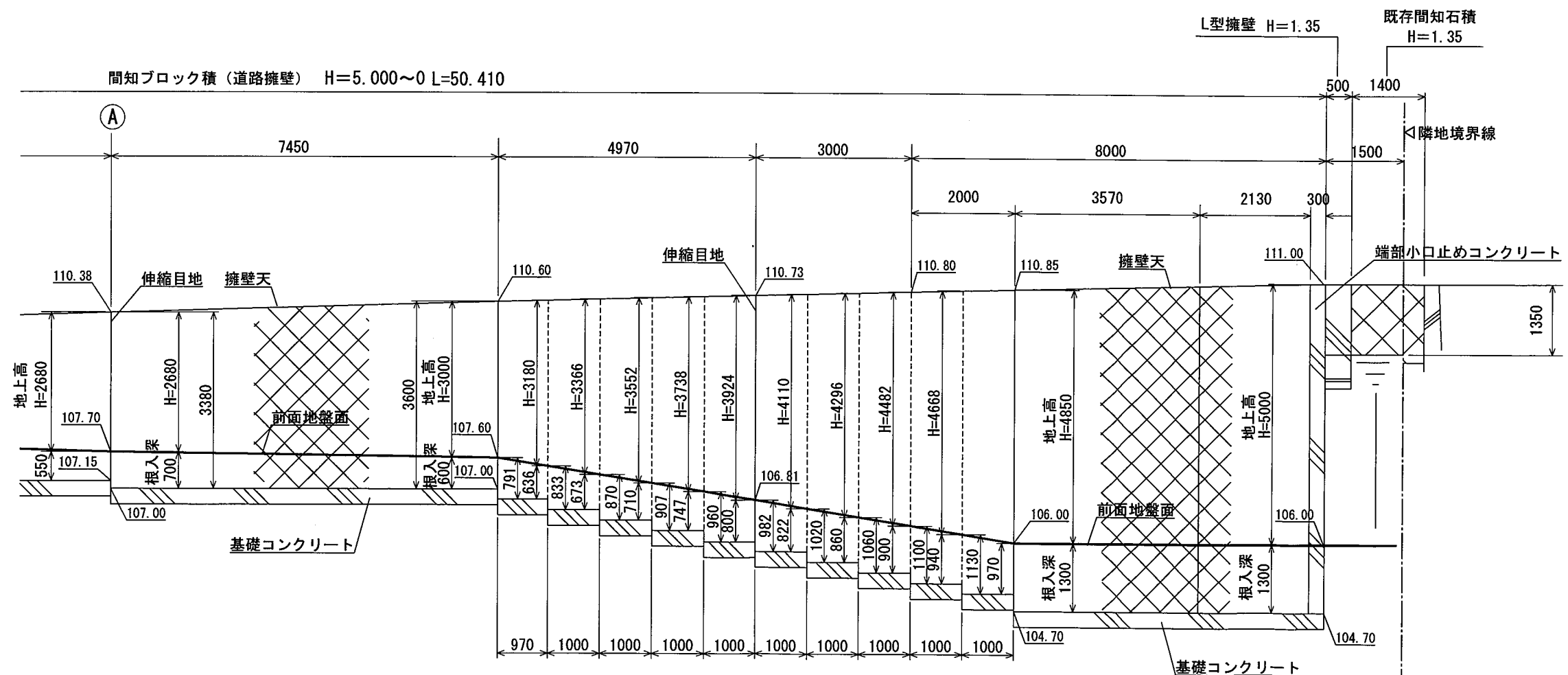
断面図





DL=105.00

※水抜きパイプVPφ75 1本以上/3㎡

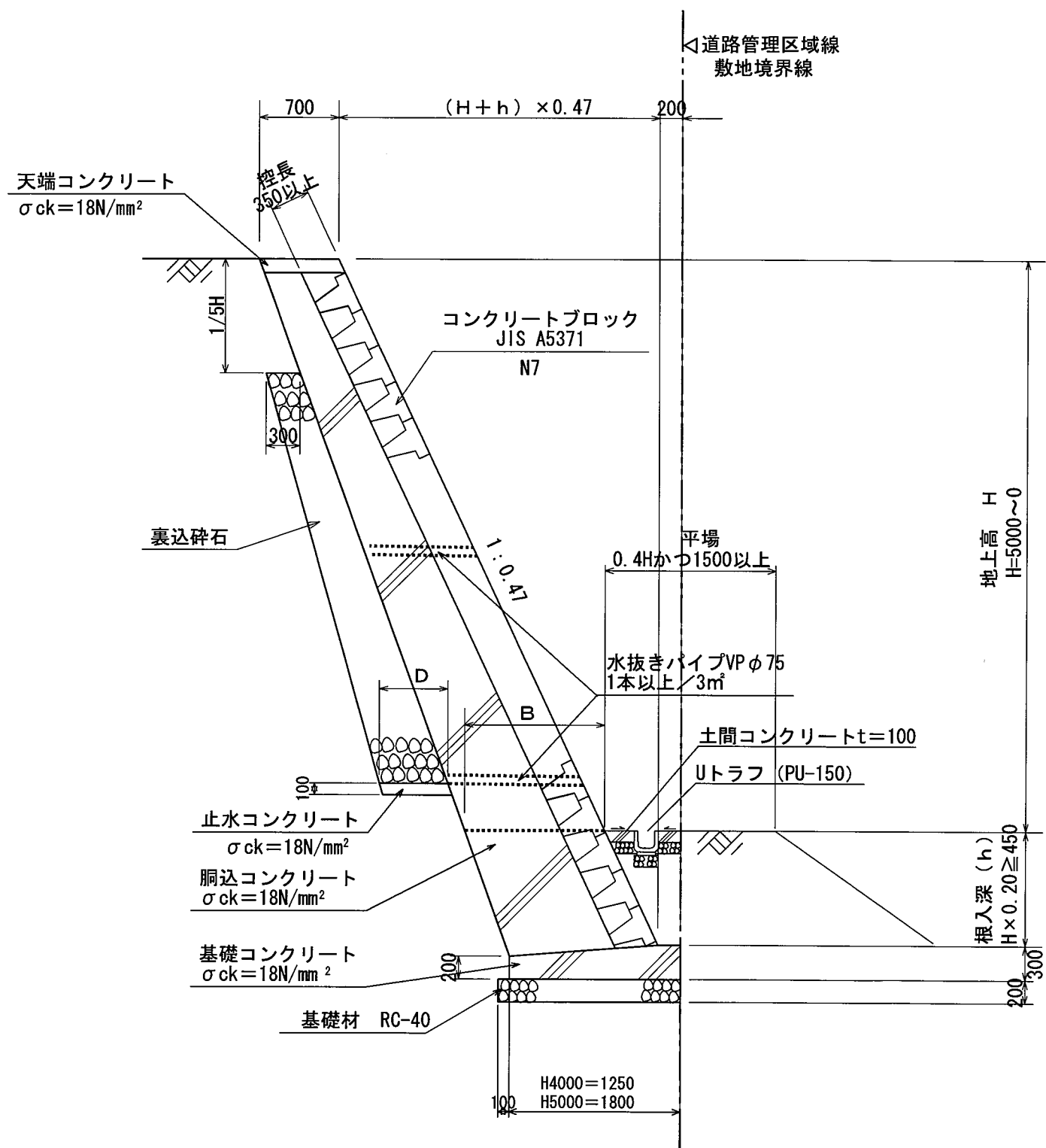


DL=103.00

※水抜きパイプVPφ75 1本以上/3㎡

製図 R05年 12月 19日	株式会社 高橋建築事務所 伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083 FAX (072) 773-0073	設計製図 SCALE 1:100	宝塚市月見山1丁目計画 間知ブロック積展開図	NO.
------------------------	---	---------------------------------	-----------------------------------	------------

断面図 S=1/50



寸法表

地上高 (H)	擁壁厚 (B)	透水層下端厚 (D)
H=2.000以下	B=700以上	D=400以上
H=2.000 ~3.000	B=800以上	D=400以上
H=3.000 ~4.000	B=1030以上	D=500以上
H=4.000 ~5.000	B=1440以上	D=600以上

※施工時に設計地盤支持力を確認すること。

製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設計製図

SCALE

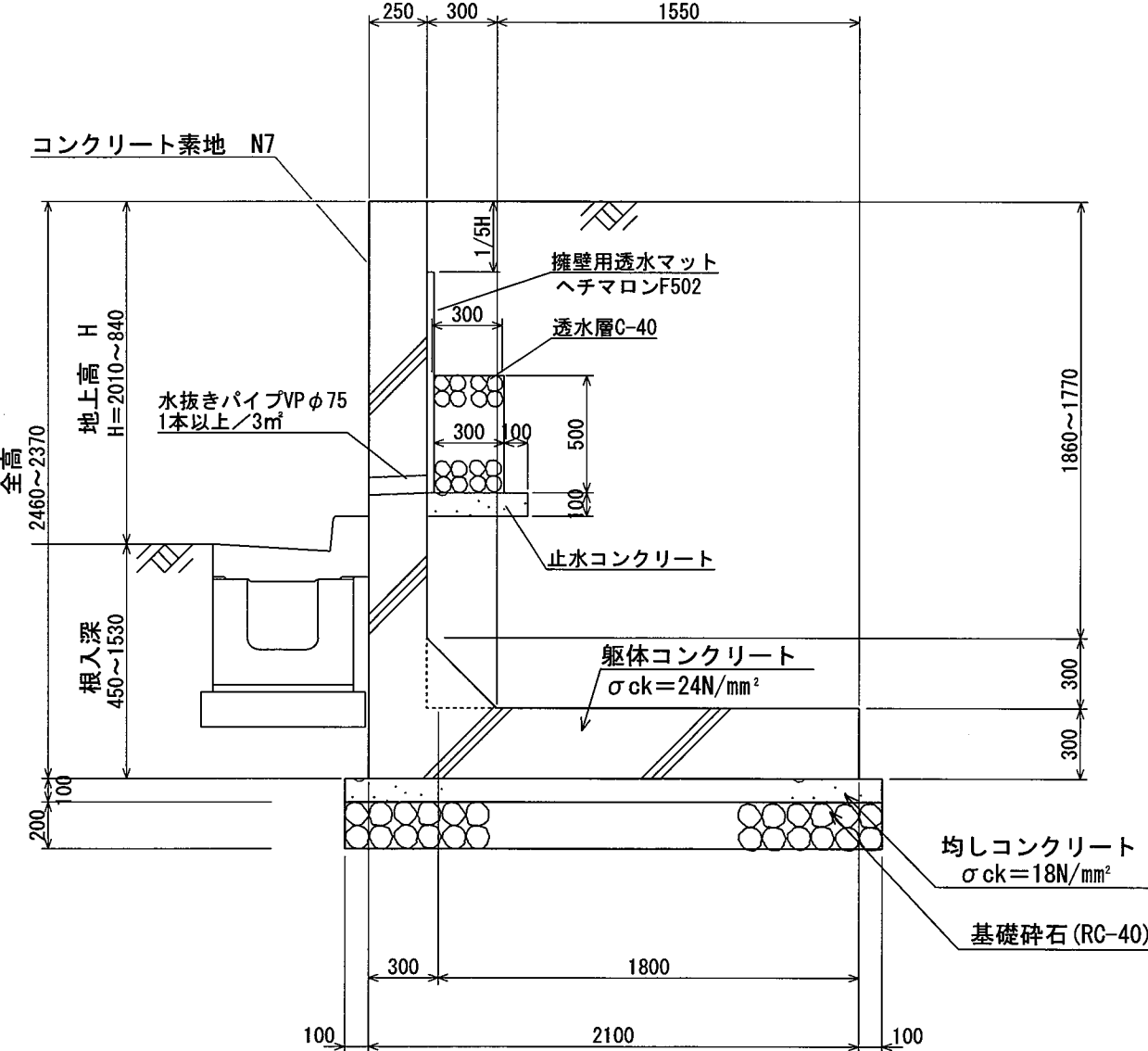
1 : 50

宝塚市月見山1丁目計画

間知ブロック積構造図

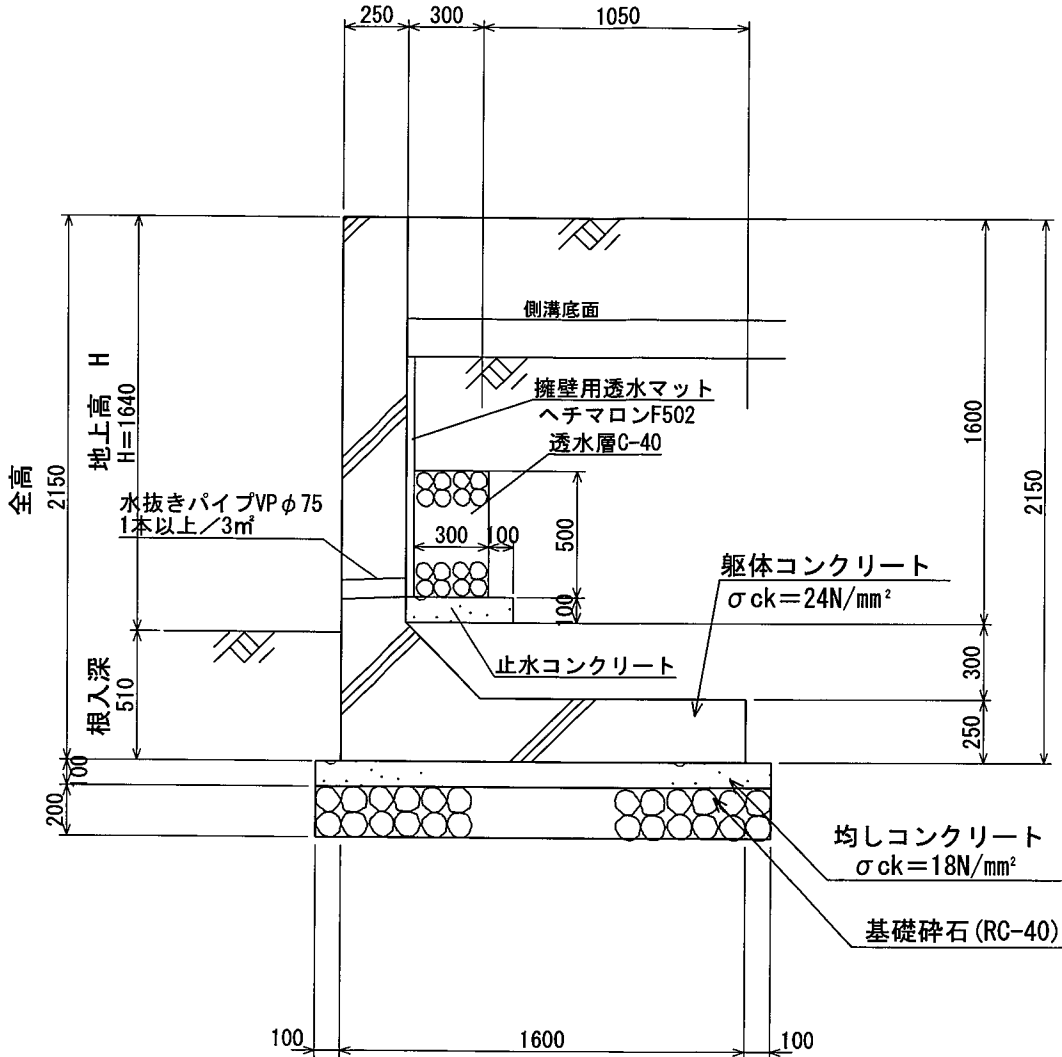
NO.

⑦L型擁壁



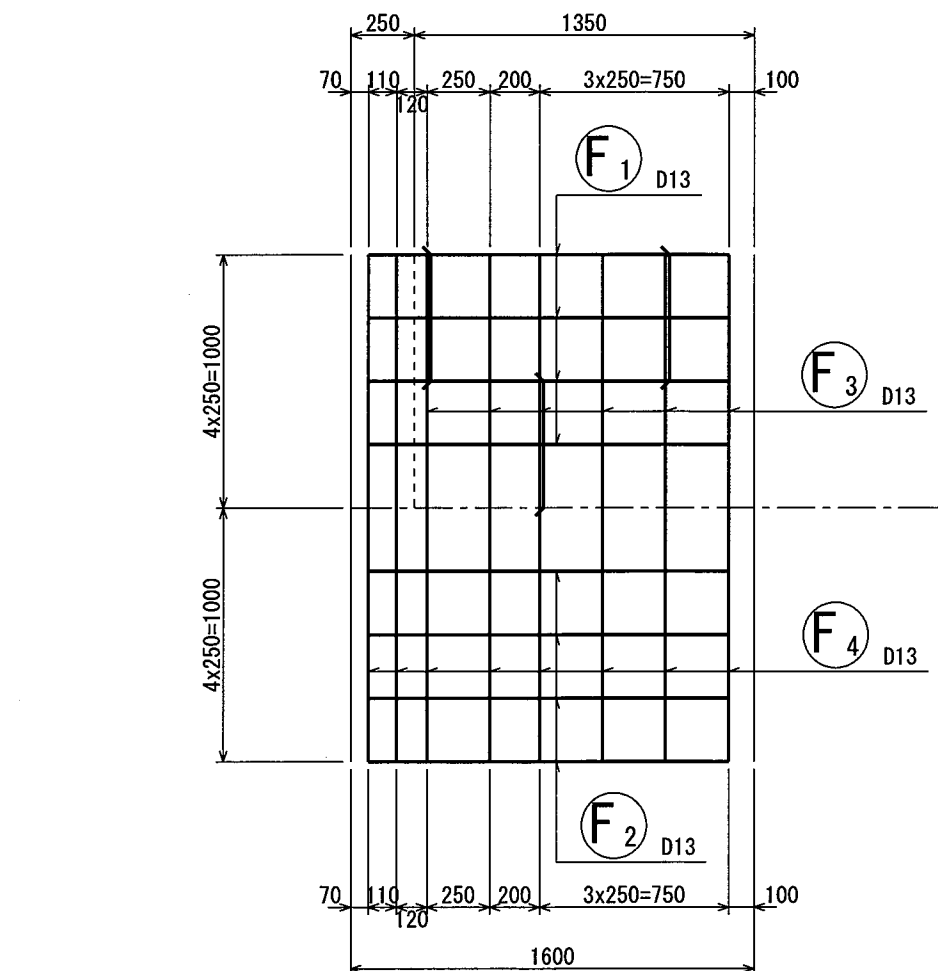
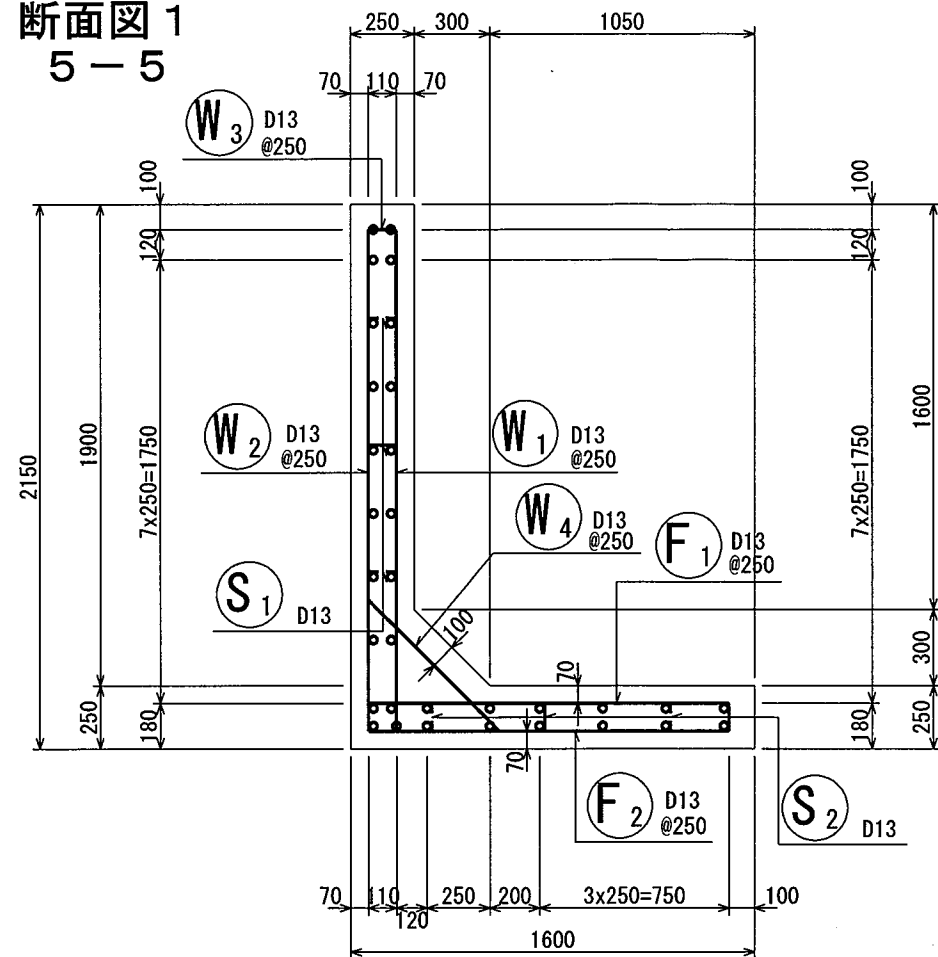
※埋戻しについては30cm毎に転圧機械等で転圧すること。

⑨L型擁壁



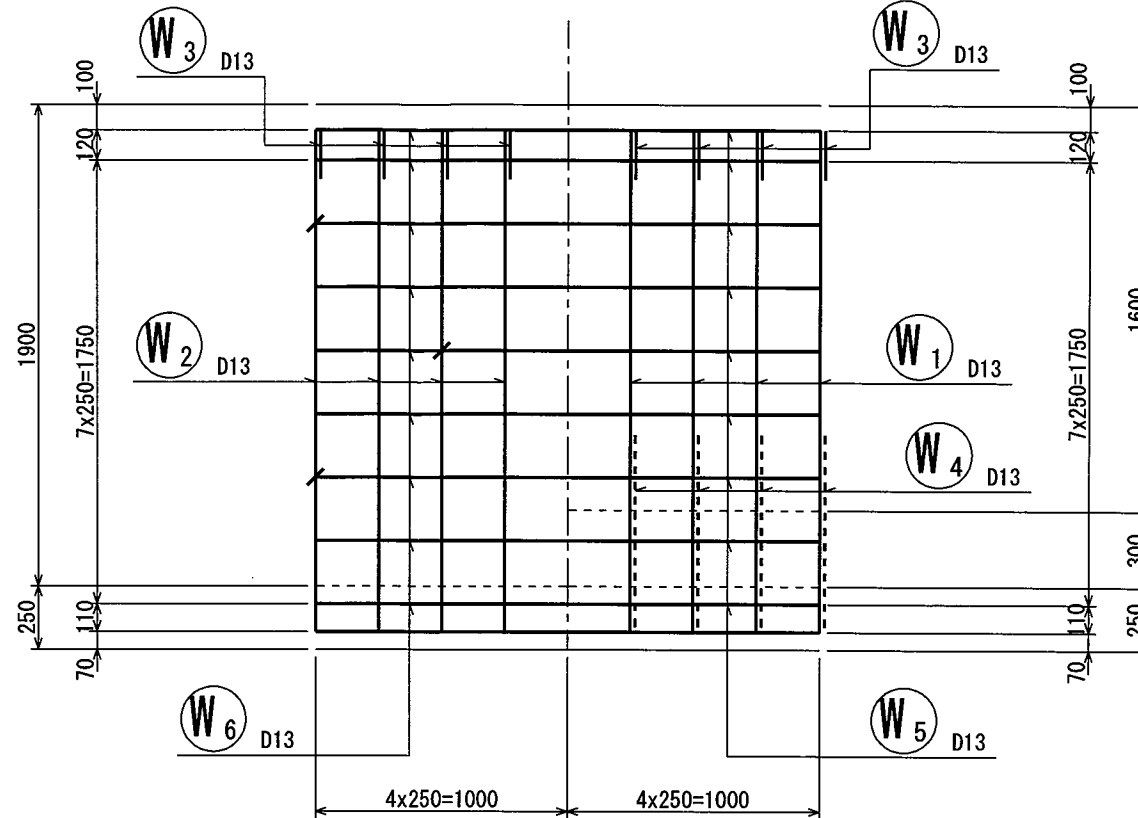
※埋戻しについては30cm毎に転圧機械等で転圧すること。

断面図 1
5-5

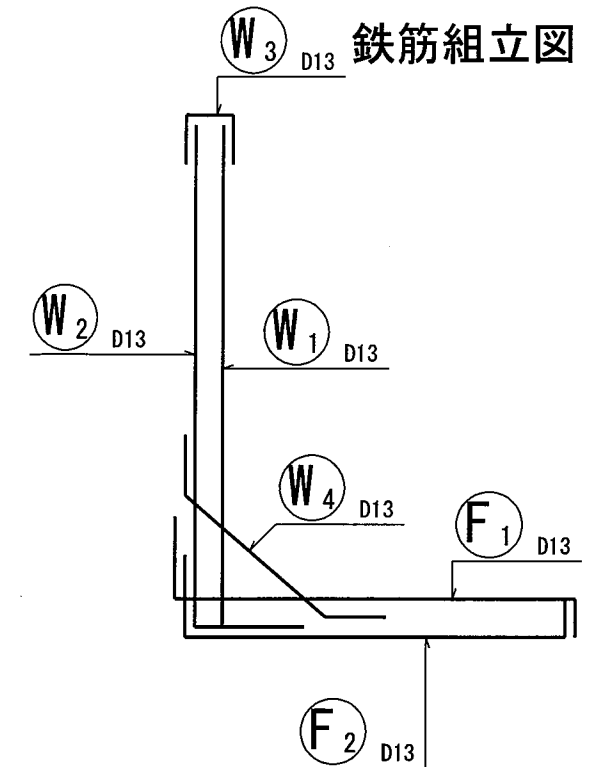


底版上面図 / 下面図
3-3 / 4-4

前面図
1-1

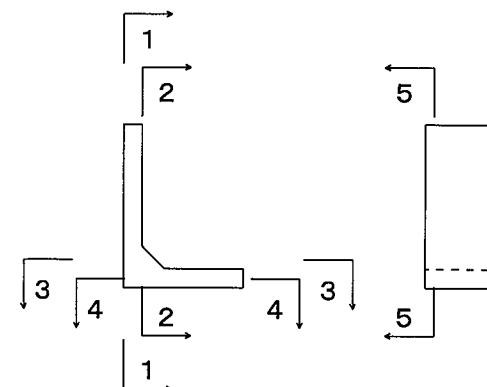


背面図
2-2



鉄筋組立図

位置図



- 特記事項
- ・使用鉄筋 SD345
 - ・コンクリート 24-15-25 (20)
 - ・継手長、定着長は40D
 - ・かぶりは純かぶり60mm以上

製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設計製図

SCALE

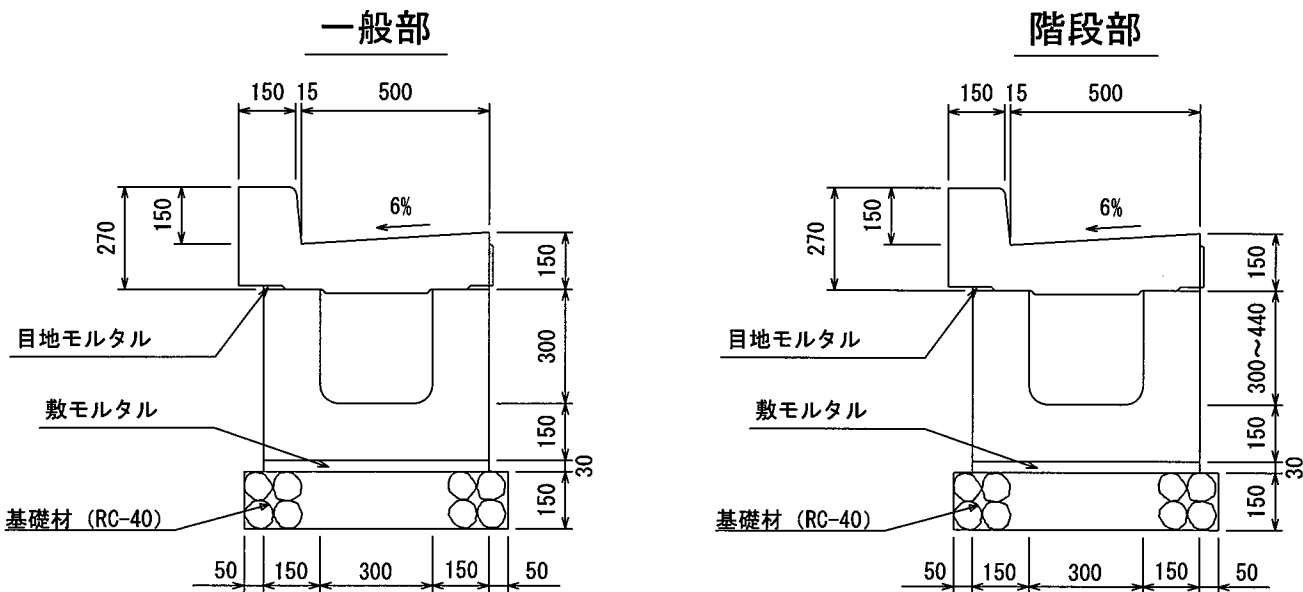
1 : 30

宝塚市月見山1丁目計画

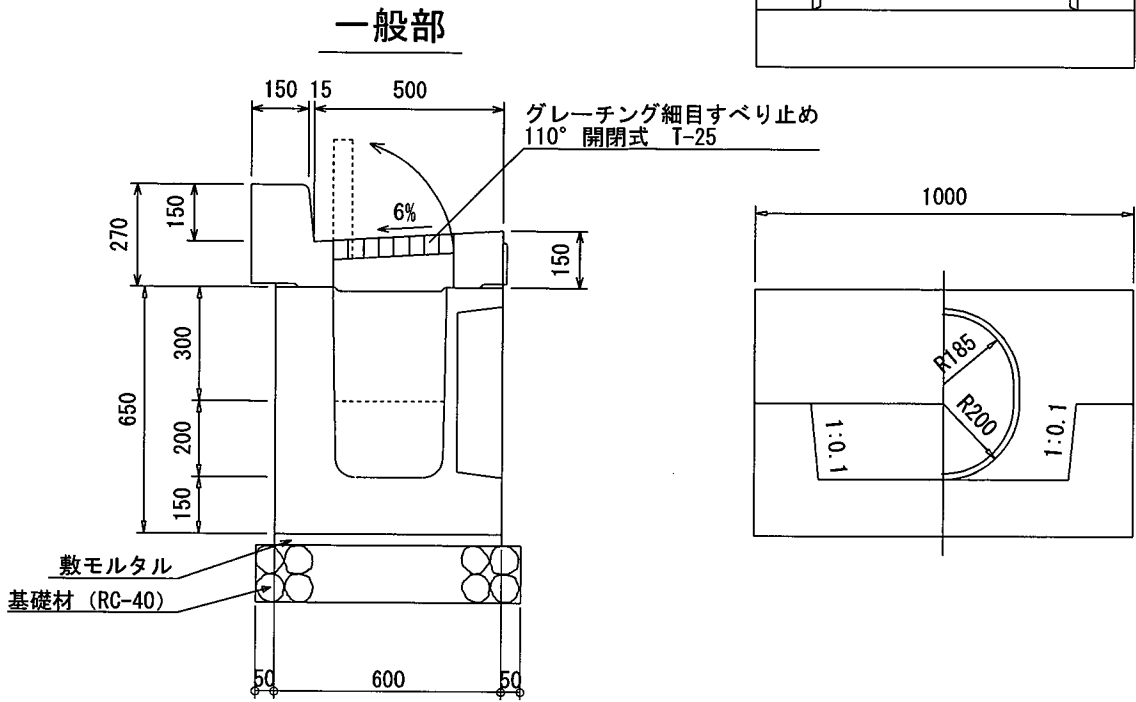
⑨L型擁壁配筋図

NO.

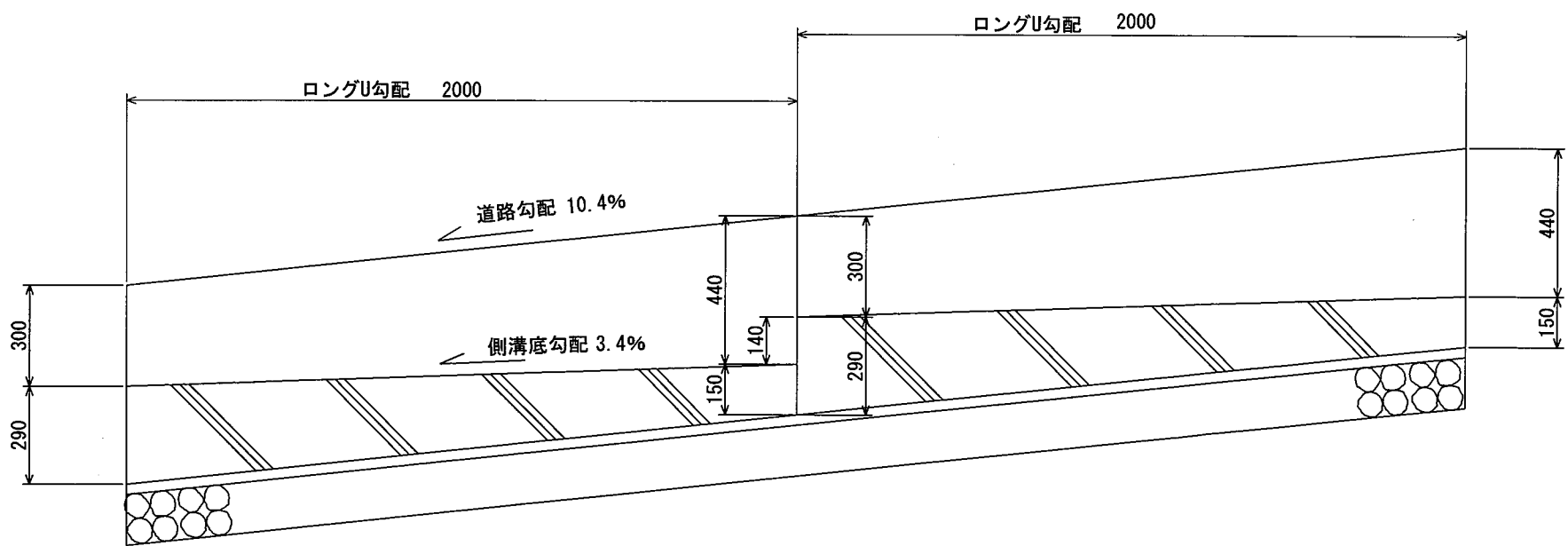
LU側溝



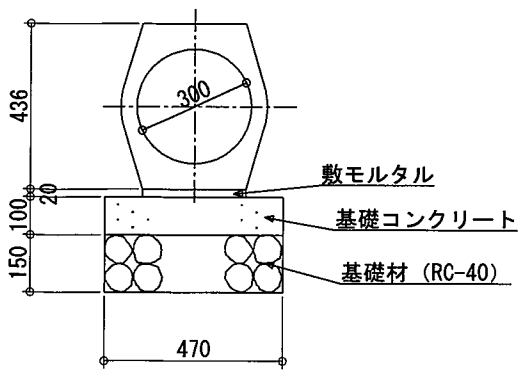
街渠樹



LU側溝 (階段)

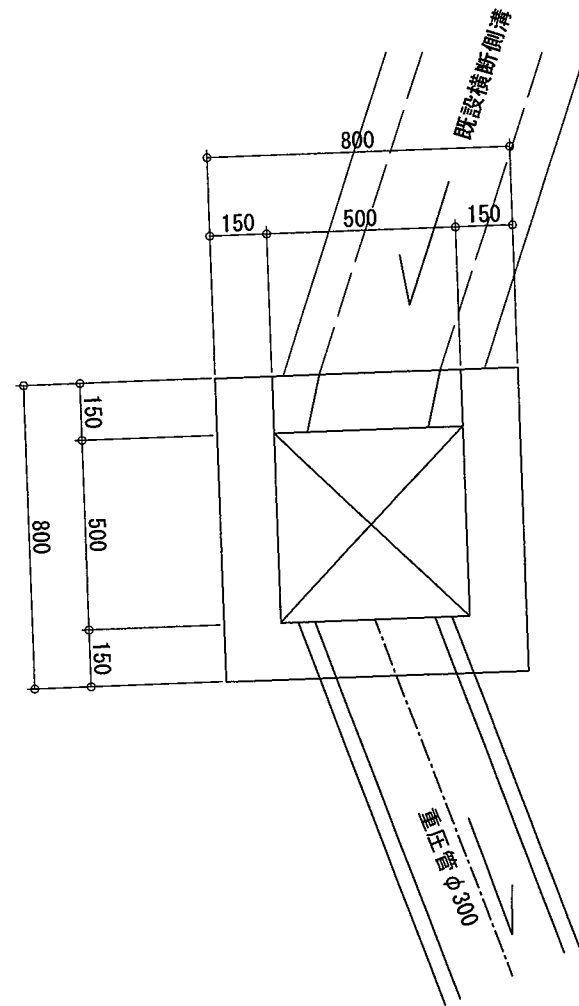


重圧管 φ300

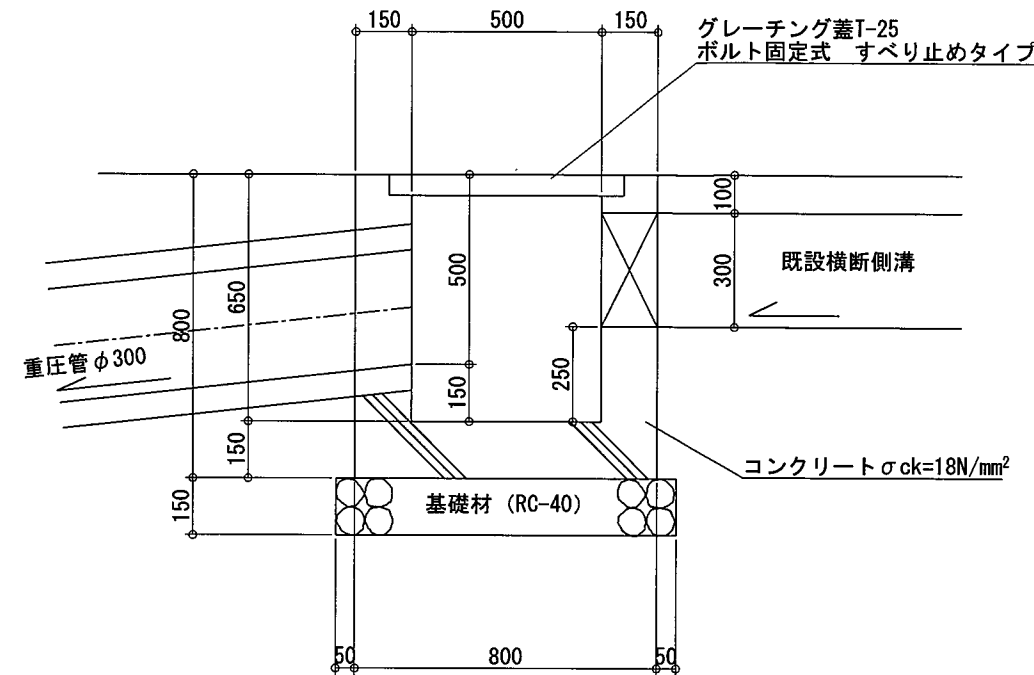


現場打会所柵

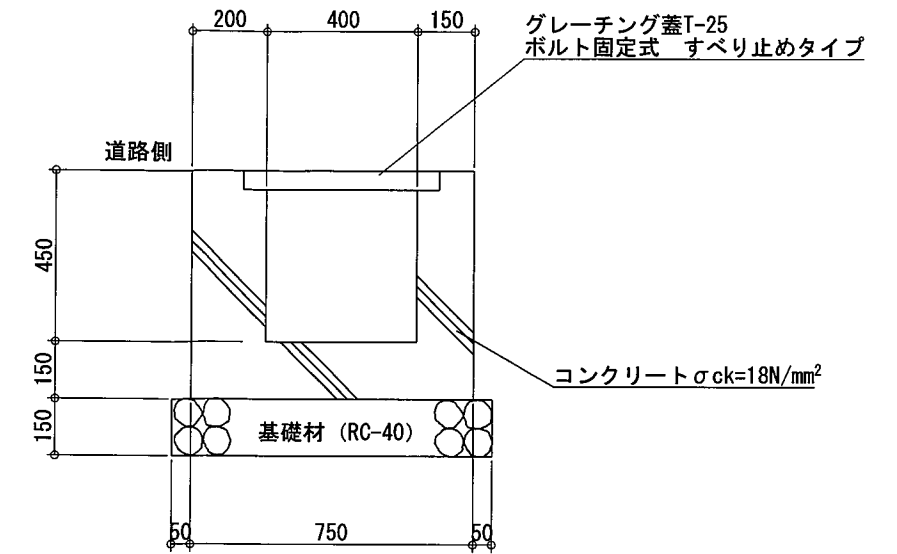
平面図



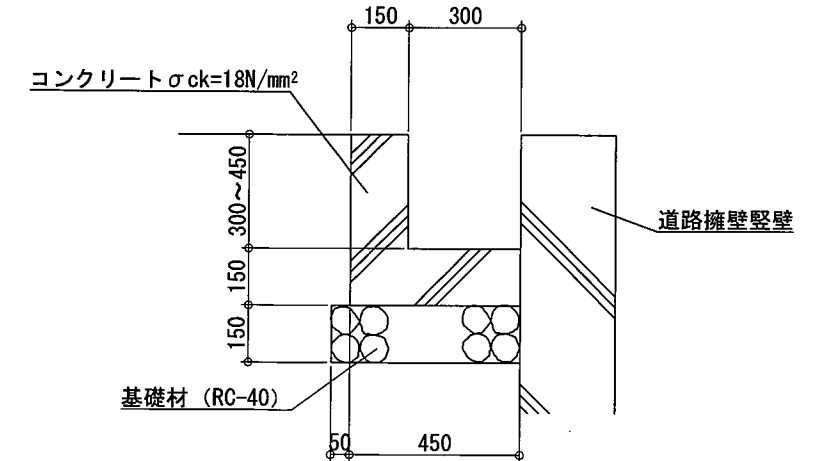
断面図



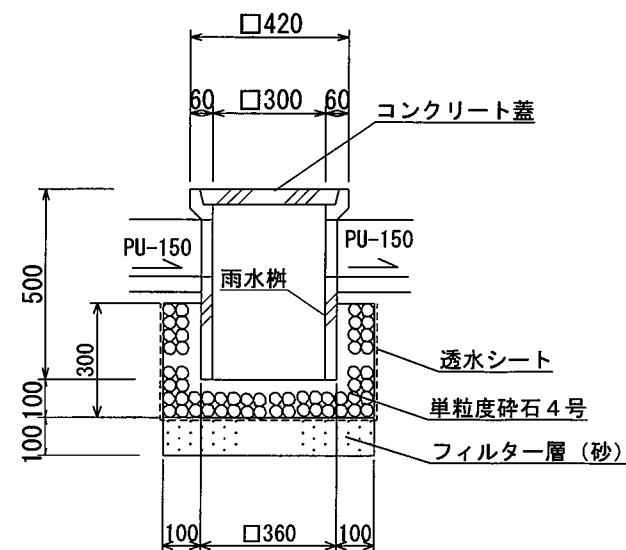
現場打側溝①



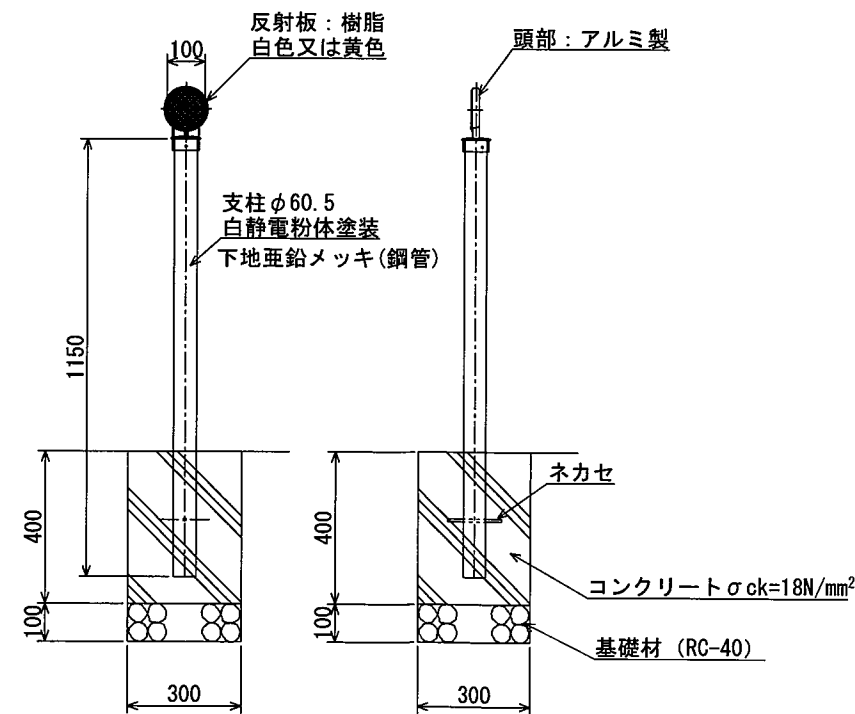
現場打側溝②



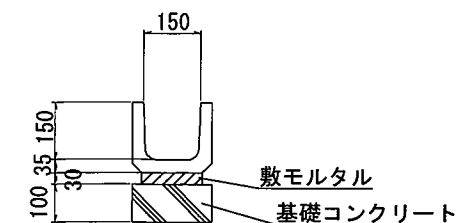
雨水浸透柵



デリネーター



U型側溝 (PU-150)



製図 R05年 12月 19日

株式会社 高橋建築事務所
伊丹市中央6-3-18-401 TEL (072) 773-0083
FAX (072) 773-0073

設計製図

SCALE

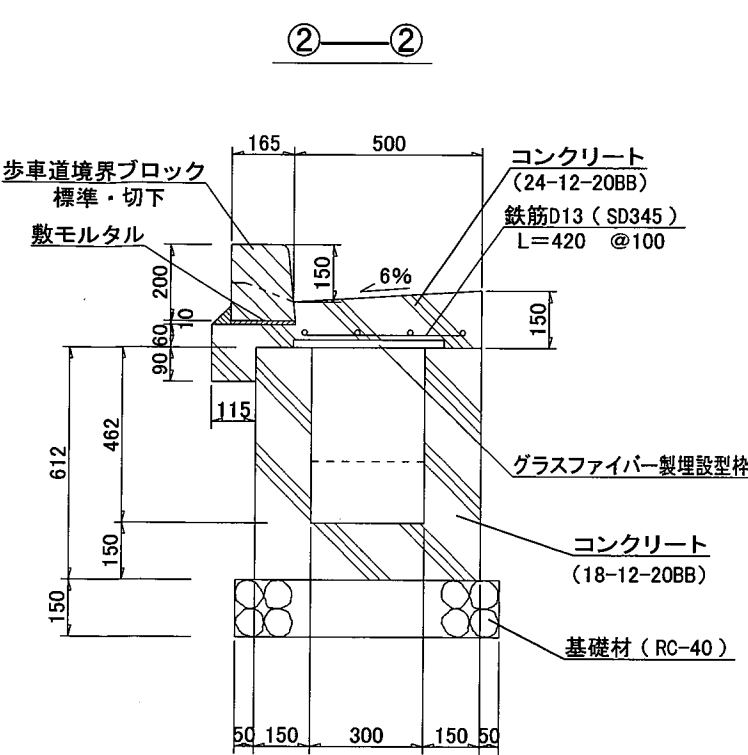
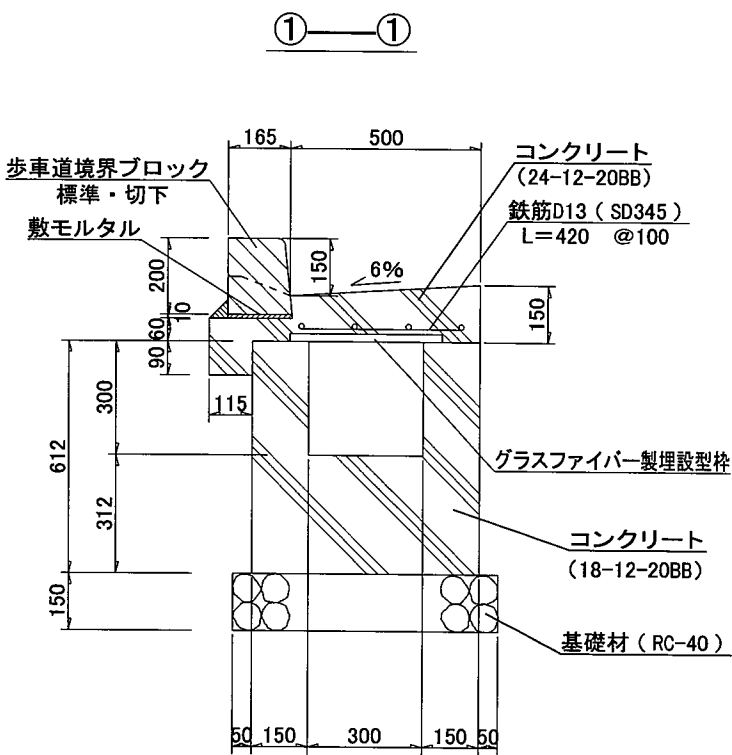
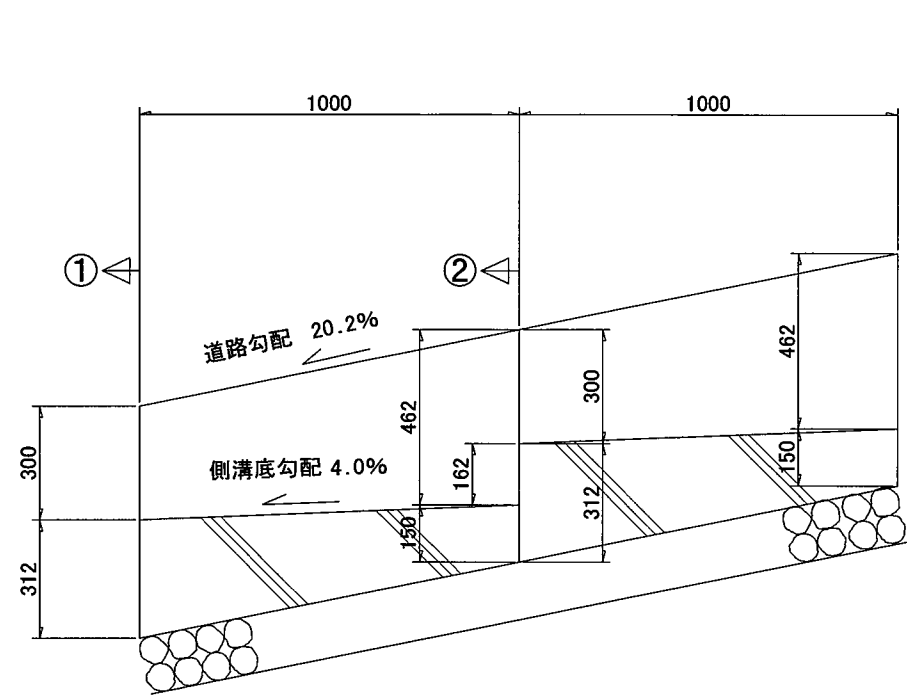
1 : 20

宝塚市月見山1丁目計画

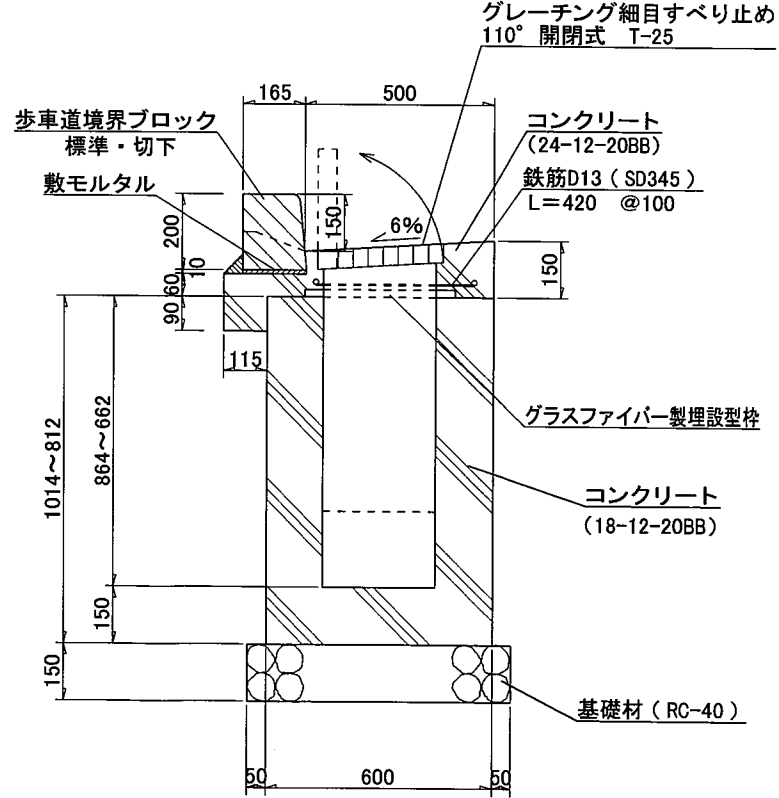
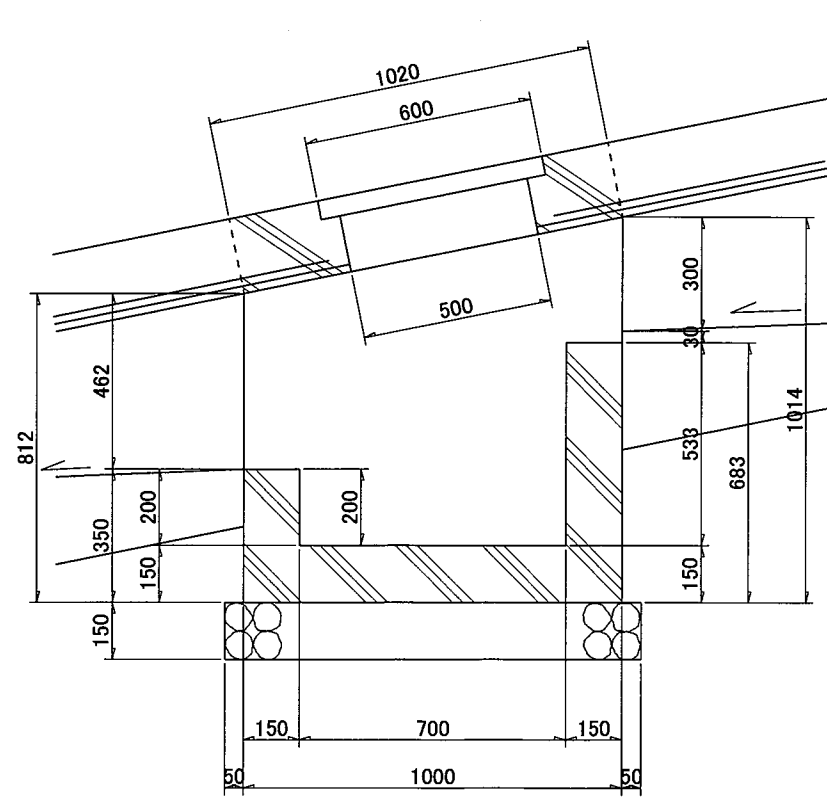
道路施設構造物 (2)

NO.

LU側溝現場打コンクリート（階段）

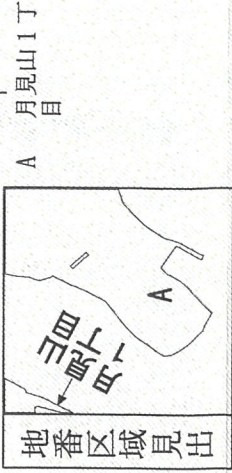


LU街渠柵現場打コンクリート





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が[※]備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられていた図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部		所在		宝塚市月見山一丁目			地番		9番2						
出力縮尺		縮尺不明		精度区分		座標系番号又は記号		分類		地図に準ずる図面		種類		旧土地台帳附属地図	
作成年月日								付 備年月日 (原図)				記 補事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

請求番号：28-1
(1/2)



尾崎道夫
登記官

令和7年2月25日
神戸地方方法務局伊丹支局

9-82
9-86
9-88
9-89
9-94
9-99
9-62
9-155
9-118

フ
カ
ヨ
タ
レ
ソ
ツ
ネ