

開発協定変更申出書

令和 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市伊子志3丁目3番16号

氏名 株式会社Luana 代表取締役 堀内 和美
(連絡先) 郵便番号 〒599-8107
住所 大阪府堺市東区白鷺町1丁5番1号

氏名 アイ建築設計 香山 彰吾
電話 072 (250) 7831
FAX 072 (250) 7898
e-mail info@ai-kensetsu.com

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22条第2項の規定により、開発協定の変更の締結を申し出ます。

開発協議申出書 受付番号	第 6-0262 号	
開発構想の名称	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ	
開発事業区域 の位置	宝塚市 伊子志三丁目214番1、214番2、214番3	
協定締結年月日	令和 7 年 9 月 22 日	
標識の修正(予定)日	令和 8 年 7 月 6 日	
変更の理由	建築物の用途変更の為	
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
・建築物の用途変更 ・室数の変更	有料老人ホーム 室数 44室	サービス付き高齢者向け住宅(寄宿舍) 室数 33室

※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) 変更後の開発協定書(案)
(2) 開発協定書に添付した図書のうち、変更に係る図書を添付してください。

開 発 協 定 書 (変 更) (案)

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 株式会社 Luana 代表取締役 堀内 和美
(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	宝塚市伊子志三丁目 214 番 1、214 番 2、214 番 3
2 開発事業区域面積	1102.49 m ²
3 予定建築物の用途	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
道路拡幅		62.09 m ²	宝塚市	宝塚市	都市計画法による

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。

年 月 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

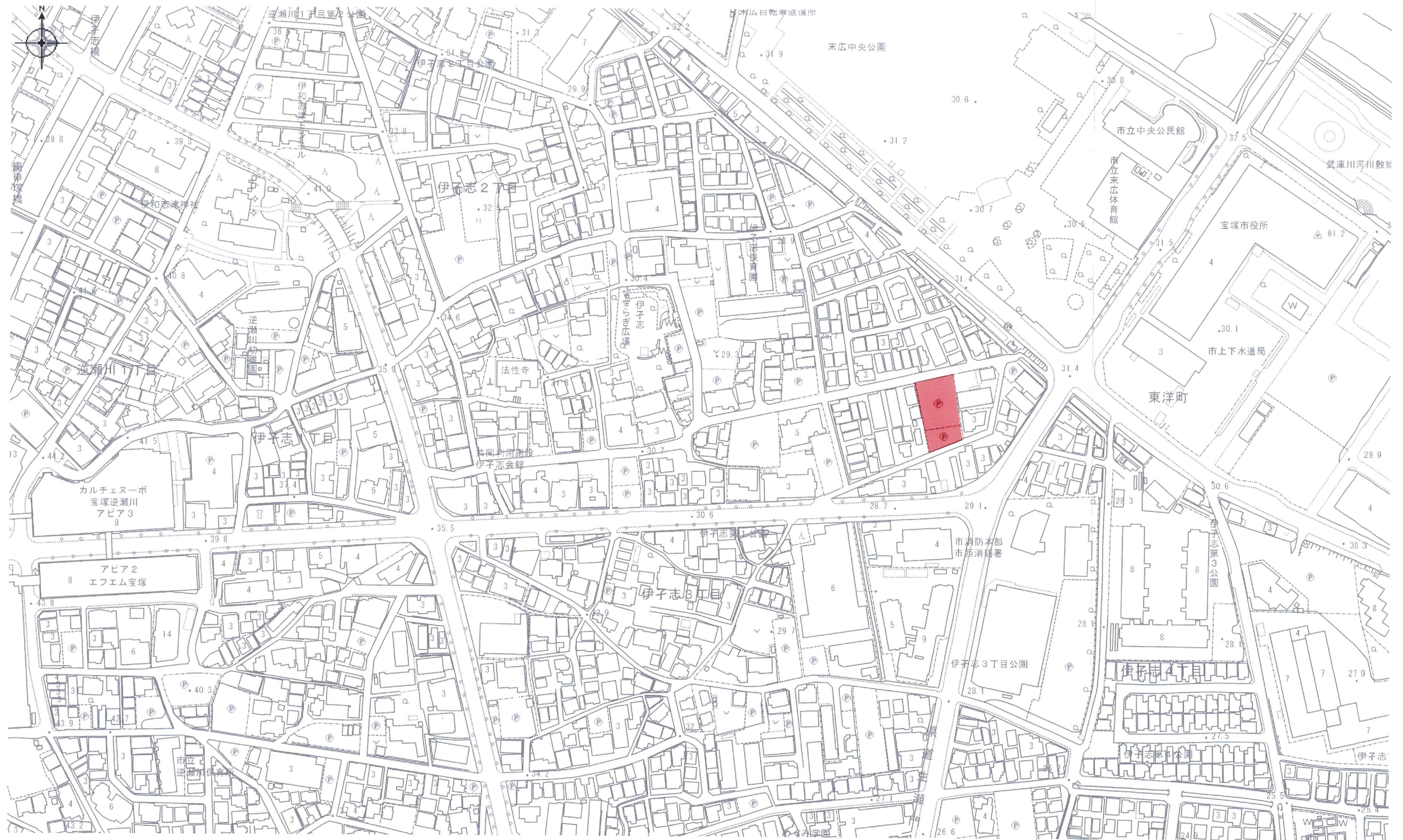
宝塚市長 森 臨 太 郎

(乙) 宝塚市伊子志 3 丁目 3 番 16 号

株式会社 Luana 代表取締役 堀内 和美

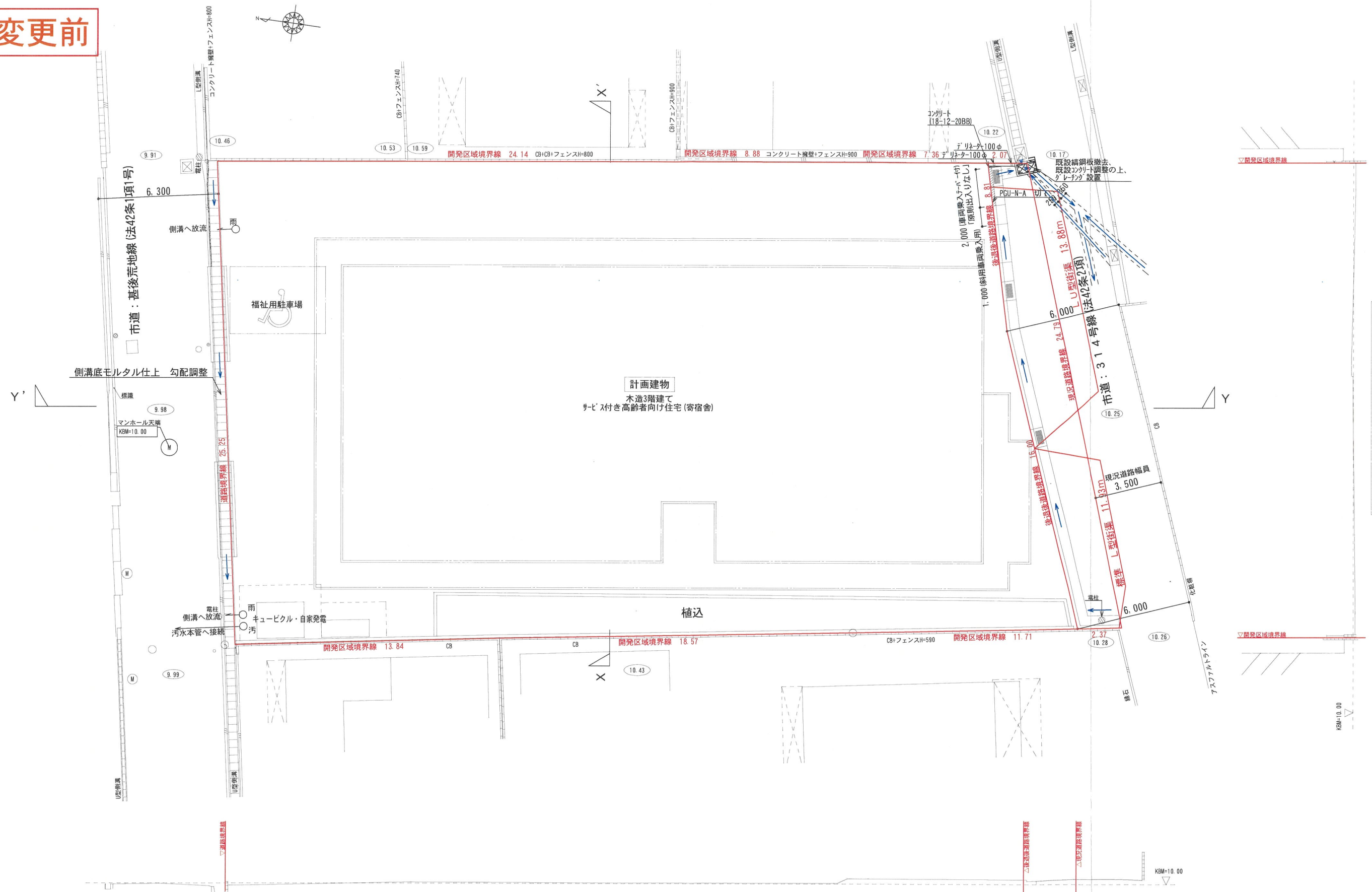
<付近見取図>

計画地番：宝塚市伊子志三丁目214番1、214番2、214番3



縮尺：1/2500

变更前

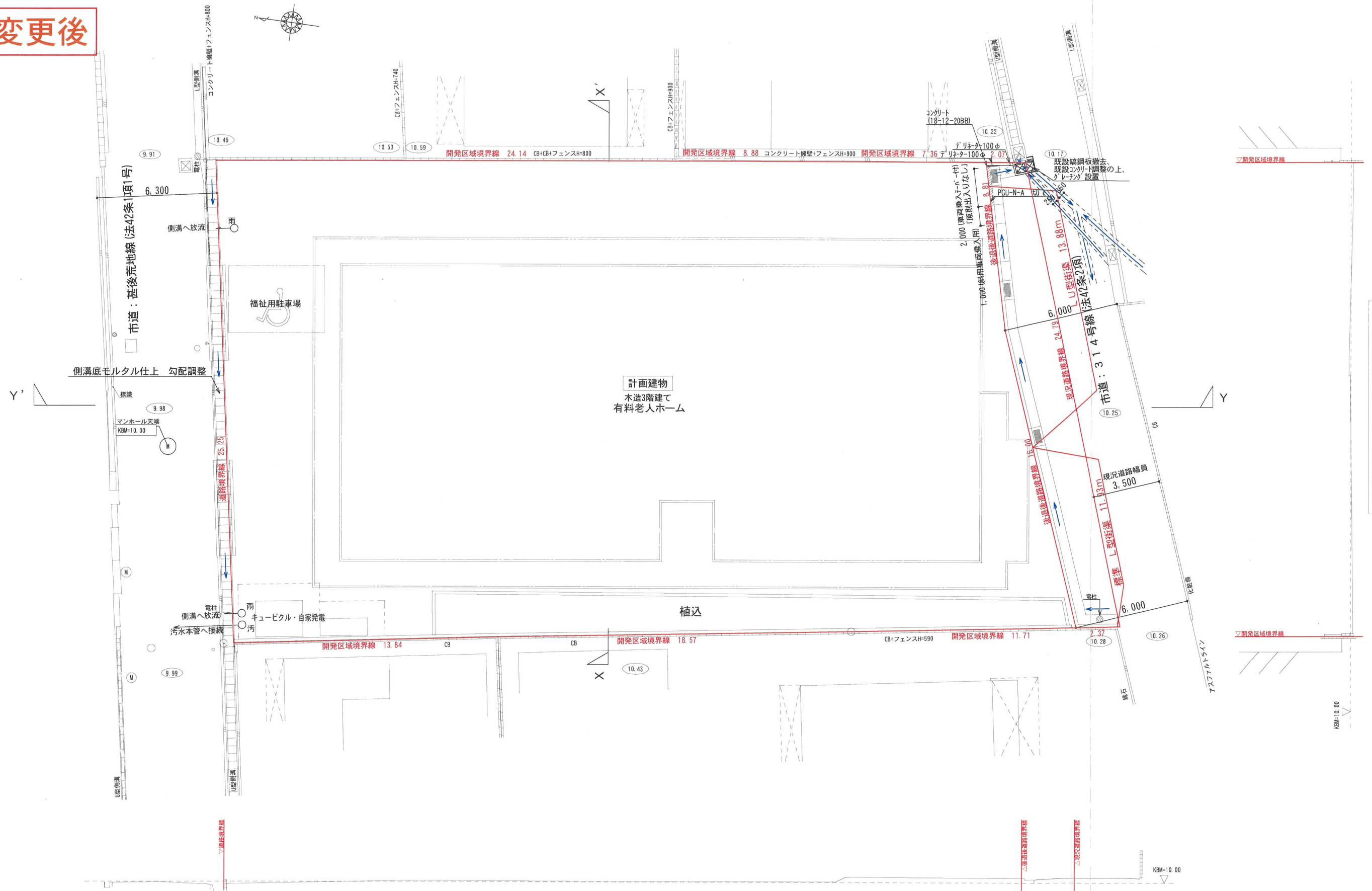


X-X 断面图

Y-Y' 断面図

 一級建築士事務所 アイ建築設計 アイビルディングデザイン	特記	検印	担当	製図	工事名称	図面名		土地利用計画図			
	・図面は参考プランですので行政庁の指導により変更となる場合があります。 ・この図面で施工する事は出来ません。		香山	林	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ	縮尺	1/200	日付	2026/03/17	図面番号	
一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男											

変更後

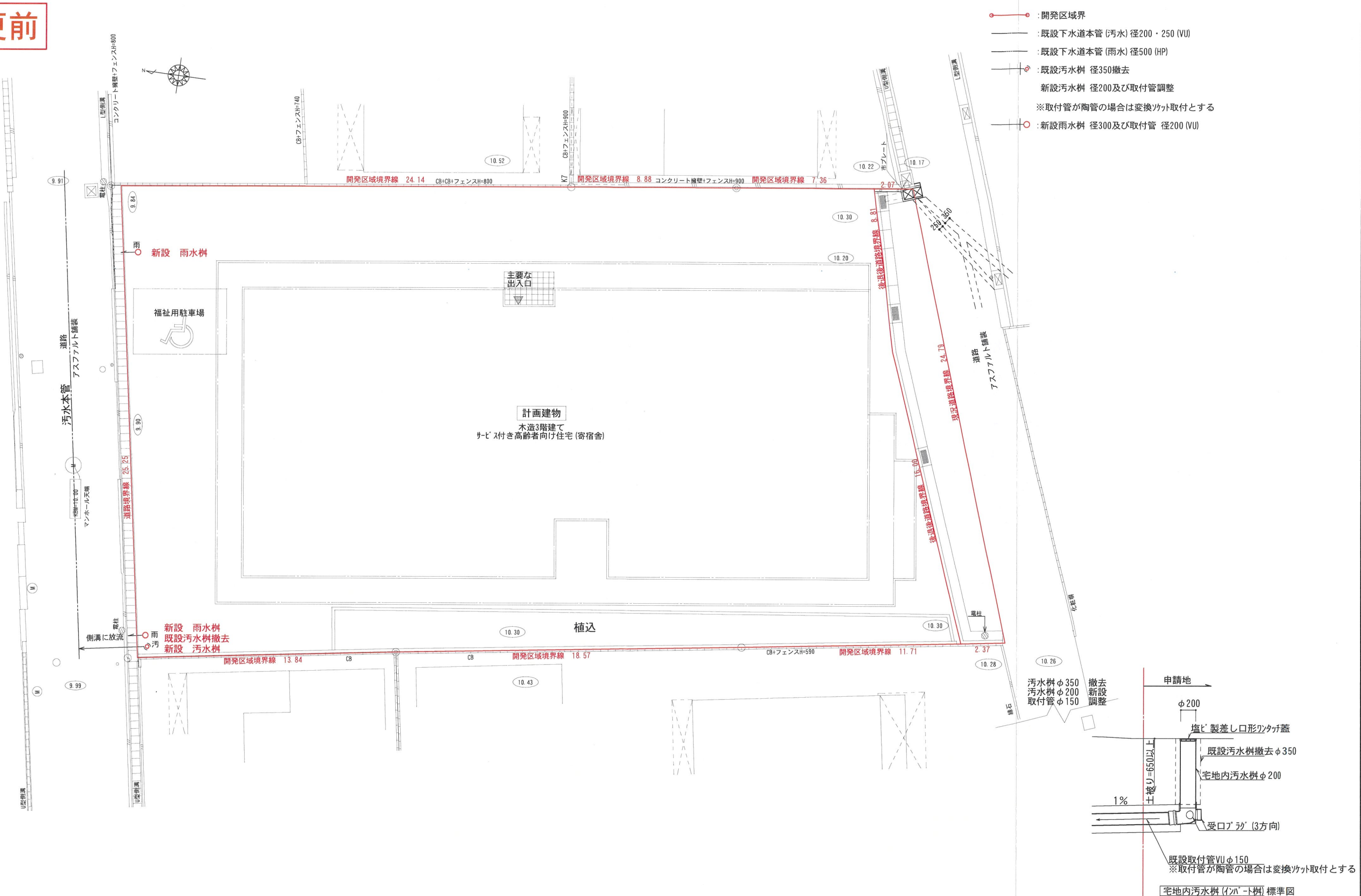


Y-Y' 断面図

X-X' 断面図

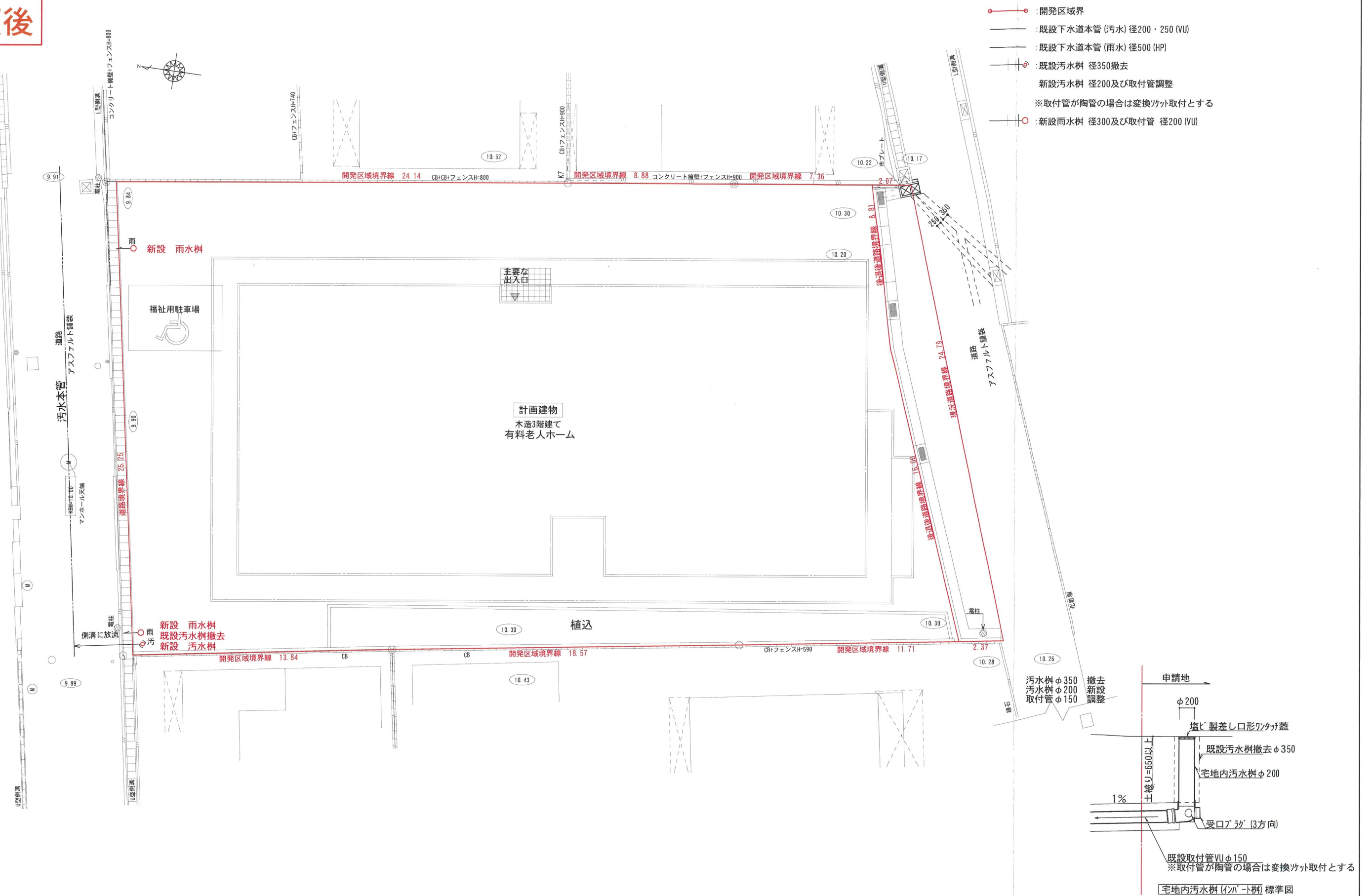
AI7 ARCHITECTS ESTD. 一級建築士事務所 アイ建築設計 一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男	特 記 ・図面は参考プランですので行政庁の指導 により変更となる場合があります。 ・この図面で施工する事は出来ません。	検 印	担 当	製 図	工 事 名 称	図 面 名		土 地 利 用 計 画 図				
		香山	林	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ		縮 尺	1/200	日 付	2026/03/17	図面番号		

変更前



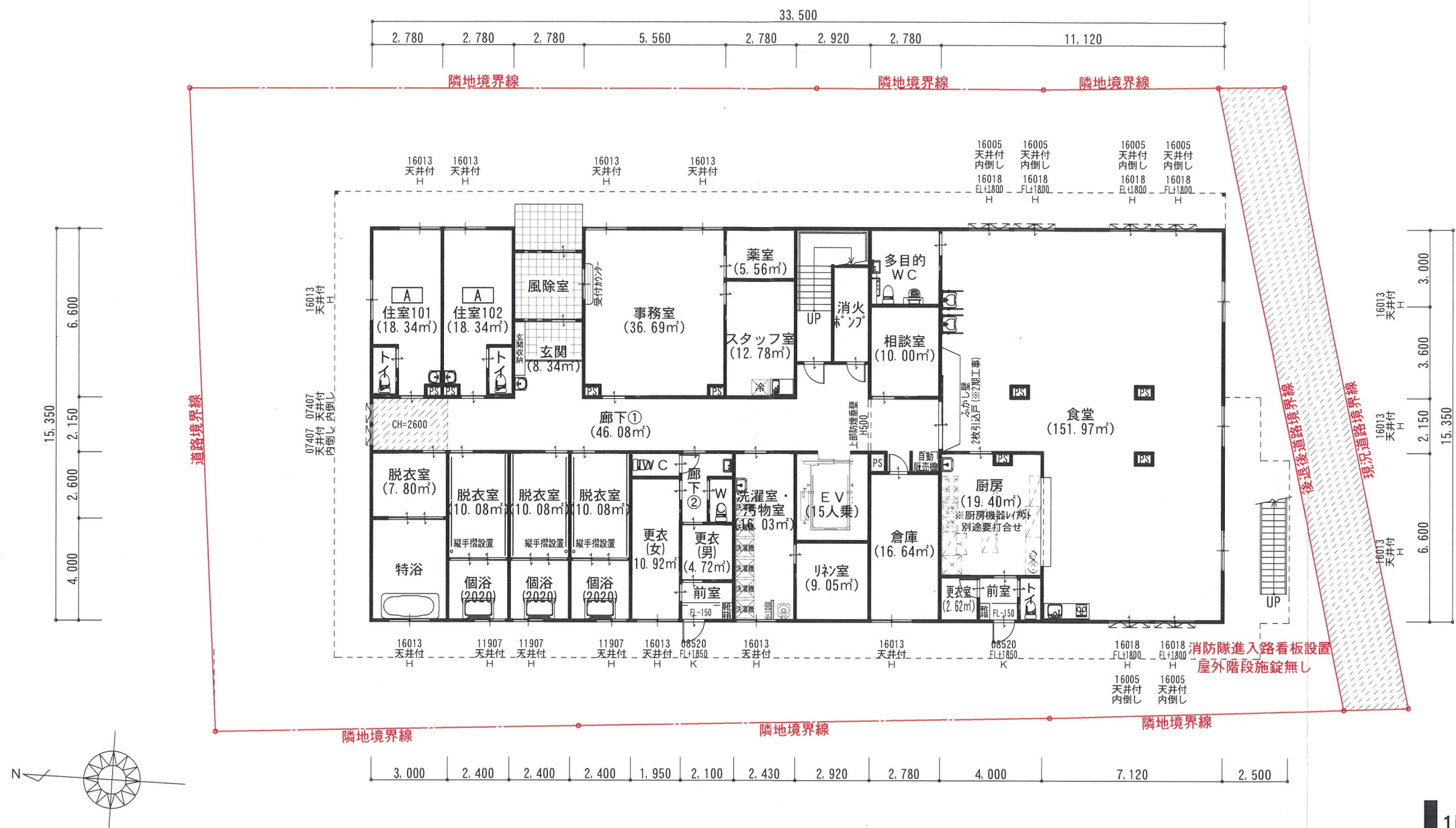
一級建築士事務所 アイ建築設計 一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男	特記 ・図面は参考プランですので行政庁の指導により変更となる場合があります。 ・この図面で施工する事は出来ません。	検印	担当 香山	製図 林	工事名称 (仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ	図面名 排水施設計画平面図・構造図				
						縮尺	1/200	日付	2026/03/17	図面番号

変更後



 一級建築士事務所 アイ建築設計 アイビルディングデザイン	特記	検印	担当	製図	工事名称	図面名		排水施設計画平面図・構造図			
	・図面は参考プランですので行政庁の指導により変更となる場合があります。 ・この図面で施工する事は出来ません。		香山	林	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ	縮尺	1/200	日付	2026/03/17	図面番号	

变更前



1階平面図

サッシ凡例

サッシ種別		ガラス種別	
H	引違い	(型)	型板ガラス
F	はめ殺し	(透)	透明ガラス
U	片上げ下げ	(網・型)	網入り型板ガラス
T	縦滑り出し	(網・透)	網入り透明ガラス
K	片開き		
TU	突出し		
Y	横滑り出し		

室タイプ概要			
室タイプ	面積 (㎡)	室数	収容人数
A	18.34	22	22
B	36.69	11	22
計		33	44

計画概要

地名地番：	兵庫県宝塚市伊子志3丁目214番1、214番2
用途地域：	第一種中高層住居地域 ・ 第1種住居地域
建ぺい率：	60.00% ・ 60.00%
容 積 率：	200.00% ・ 200.00%
防火地域：	なし ・ なし
高度地区：	第二種高度地区 ・ 第四高度地区
その他：	

サ・ヒ ス付き高齢者向け住宅 木造3階 33室

面 積 概 要				
敷 地 面 積	1, 040. 34㎡ 道路後退面積62. 15㎡			
建 築 面 積	621. 88㎡			
	住宅部分	容積対象外部分 (廊下・階段等)	合計	施工床面積
1 階 床 面 積	429. 77㎡	81. 95㎡	511. 72㎡	529. 92㎡
2 階 床 面 積	403. 65㎡	101. 52㎡	505. 17㎡	654. 55㎡
3 階 床 面 積	403. 65㎡	101. 52㎡	505. 17㎡	654. 55㎡
延 床 面 積	1, 237. 07㎡ (容積率算定床面積)	284. 99㎡	1, 522. 06㎡	1, 839. 02㎡
建べい率		59. 78%	容積率	118. 92%



一級建築士事務所

アイ建築設計

一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男

特 記 ・図面は参考プランですので行政庁の
指導により変更となる場合があります。
・この図面で施工する事は出来ません。

檢 印

相当

制 图

工 事 名 称

(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

图 面 名	图 号	图 例	备 注
1. 总图	1.1		
2. 平面图	2.1		
3. 立面图	3.1		
4. 剖面图	4.1		
5. 详图	5.1		
6. 节点图	6.1		
7. 大样图	7.1		
8. 构造图	8.1		
9. 材料表	9.1		
10. 工程说明	10.1		
11. 设计说明	11.1		
12. 计算书	12.1		
13. 施工图	13.1		
14. 竣工图	14.1		
15. 变更图	15.1		
16. 会审图	16.1		
17. 交底图	17.1		
18. 验收图	18.1		
19. 竣工图	19.1		
20. 竣工图	20.1		

1階平面図

縮尺

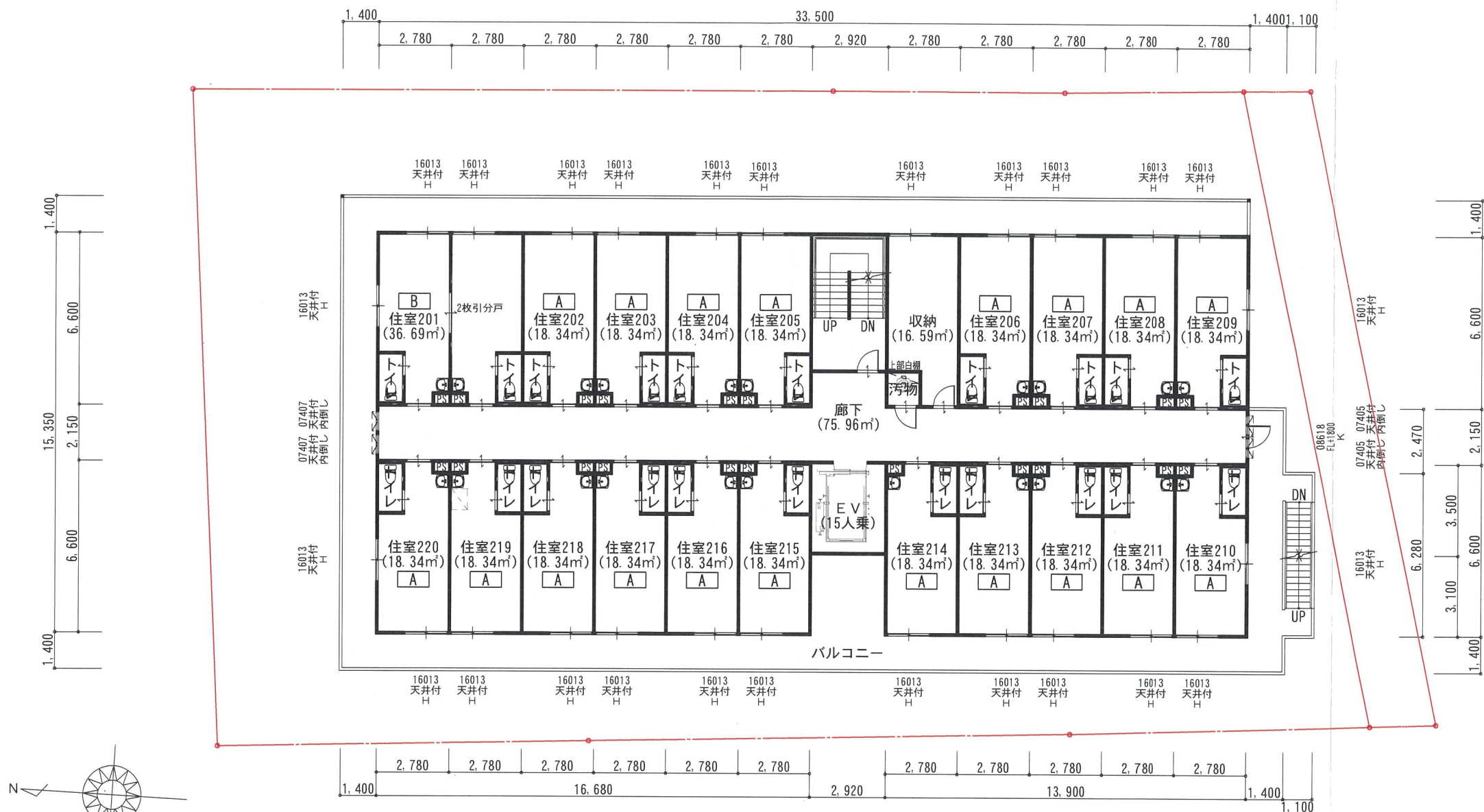
1/200

目付

2025/08/18

図面番号

変更前



2階平面図

サッシ凡例

サッシ種別		ガラス種別	
H	引違い	(型)	型板ガラス
F	はめ殺し	(透)	透明ガラス
U	片上げ下げ	(網・型)	網入り型板ガラス
T	縦滑り出し	(網・透)	網入り透明ガラス
K	片開き		
TU	突出し		
Y	横滑り出し		

計画概要

地名地番：兵庫県宝塚市伊子志3丁目214-1、214-2
用途地域：第一種中高層住居地域 ・ 第1種住居地域
建ぺい率：60.00% ・ 60.00%
容積率：200.00% ・ 200.00%
防火地域：なし ・ なし
高度地区：第二種高度地区 ・ 第四高度地区
その他：

室タイプ概要

室タイプ	面積(m ²)	室数	収容人数
A	18.34	22	22
B	36.69	11	22
計		33	44



一級建築士事務所

アイ建築設計

一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男

特記

・図面は参考プランですので行政庁の
指導により変更となる場合があります。
・この図面で施工する事は出来ません。

検印

担当

製図

香山

林

工事名称

(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

図面名

2階平面図

縮尺

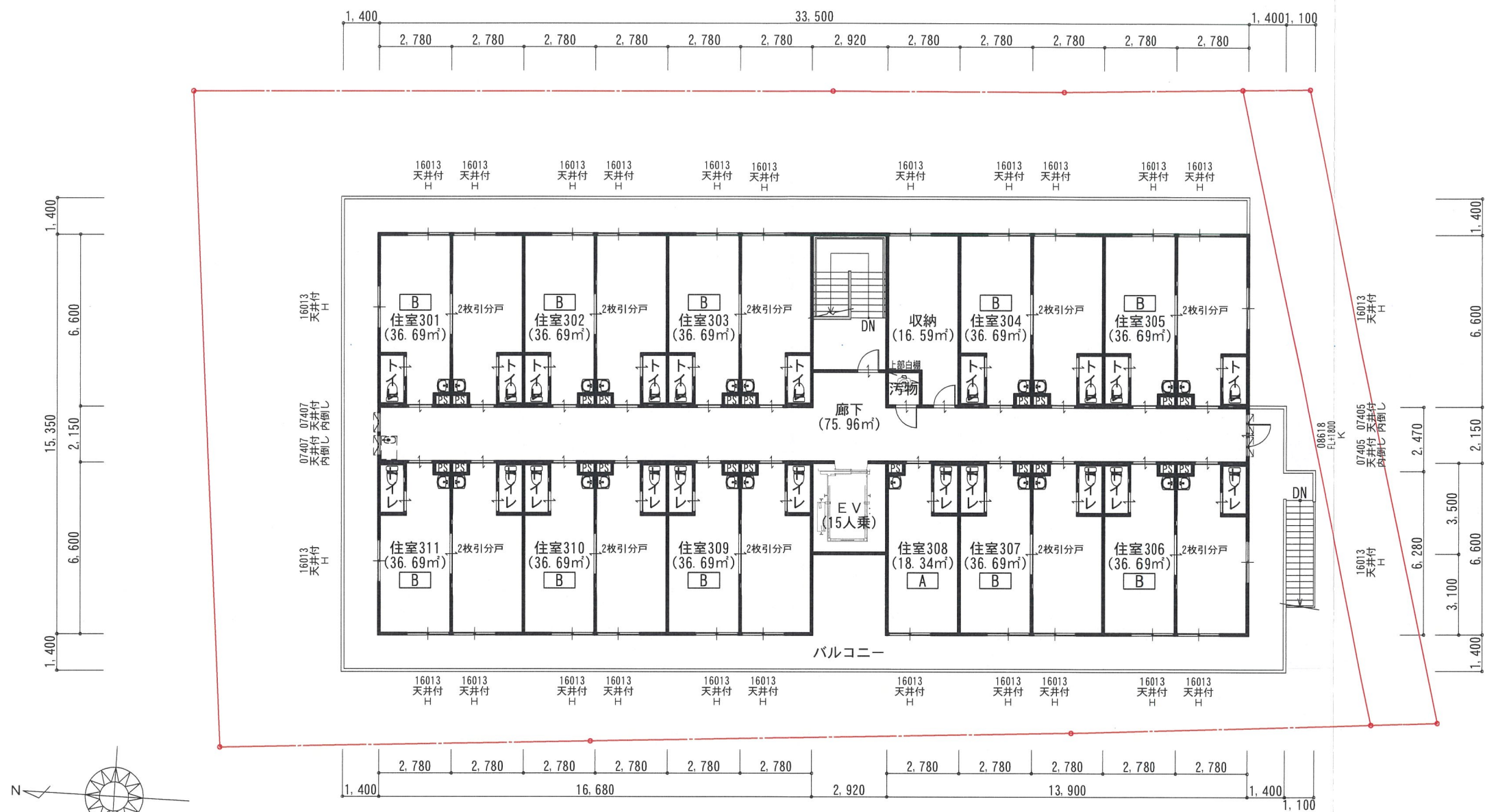
1/200

日付

2025/08/18

図面番号

変更前



3階平面図

サッシ凡例

サッシ種別		ガラス種別	
H	引違い	(型)	型板ガラス
F	はめ殺し	(透)	透明ガラス
U	片上げ下げ	(網・型)	網入り型板ガラス
T	縦滑り出し	(網・透)	網入り透明ガラス
K	片開き		
TU	突出し		
Y	横滑り出し		

室タイプ概要

室タイプ	面積 (㎡)	室数	収容人数
A	18.34	22	22
B	36.69	11	22
計		33	44

計画概要

地名地番：兵庫県宝塚市伊子志3丁目214-1、214-2
用途地域：第一種中高層住居地域・第1種住居地域
建ぺい率：60.00%・60.00%
容積率：200.00%・200.00%
防火地域：なし・なし
高度地区：第二種高度地区・第四高度地区
その他：



一級建築士事務所

アイ建築設計

一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男

特記
・図面は参考プランですので行政庁の
指導により変更となる場合があります。
・この図面で施工する事は出来ません。

検印

担当

製図

工事名称

図面名

3階平面図

縮尺

1/200

日付

2025/08/18

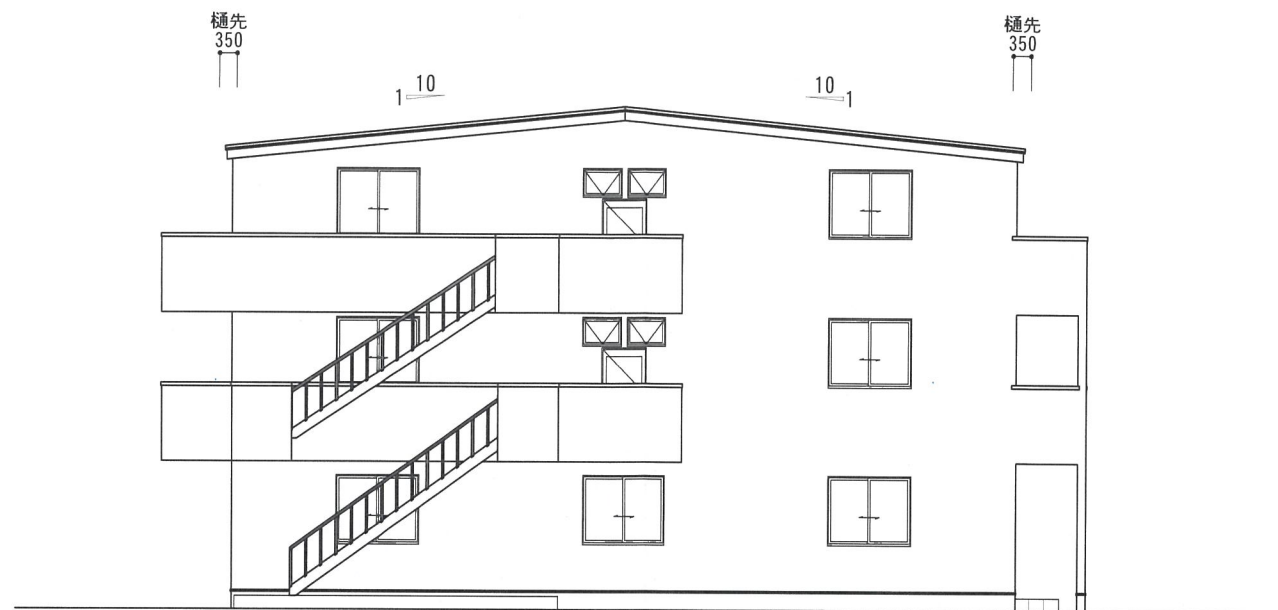
図面番号

香山

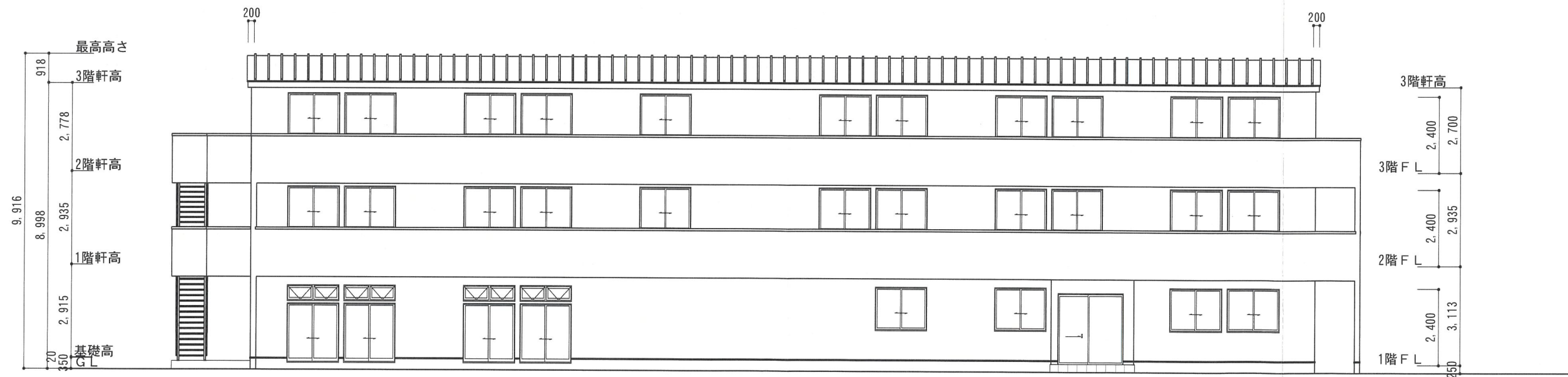
林

(仮称) 宝塚市伊子志三丁目PJ

変更前



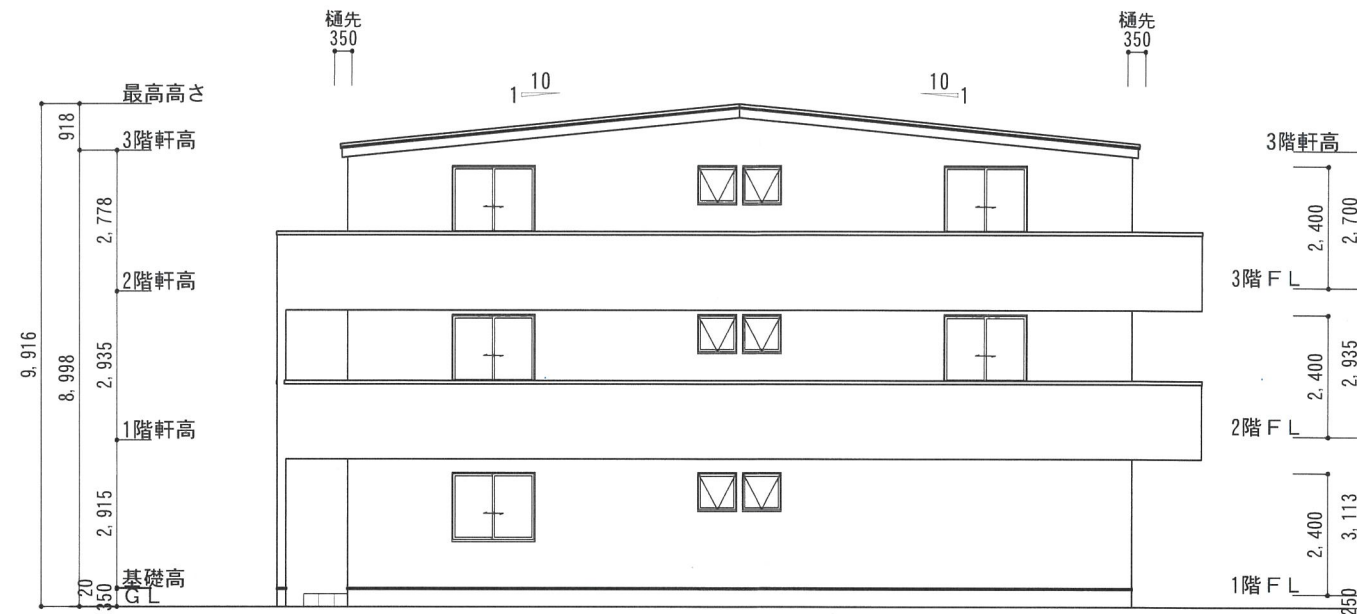
南側 立面図 S:1/150



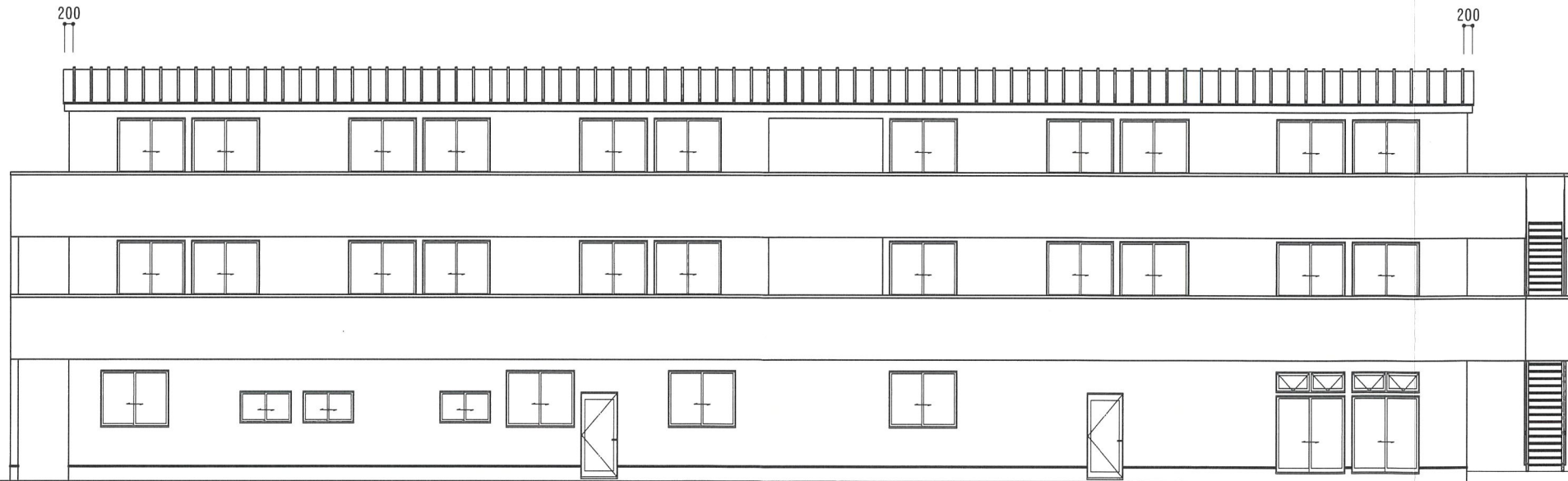
東側 立面図 S:1/150

 一級建築士事務所 アイ建築設計 一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男	特記	検印	担当	製図	工 事 名 称	図 面 名					
	・図面は参考プランですので行政庁の指導により変更となる場合があります。 ・この図面で施工する事は出来ません。		香山	林	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ	立面図（1）					
						縮 尺	1/150	日 付	2025/08/18	図面番号	

变更前



北側 立面図 S:1/150



西側 立面図 S:1/150



一級建築士事務所

アイ建築設計

一級建築士登録番号 第229411号 中 辻 正 男

特 記 ・図面は参考プランですので行政庁の
指導により変更となる場合があります。
・この図面で施工する事は出来ません。

檢 印

担当

製 図

工 事 名 称

(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

図	面	名
1	1	正面
2	2	背面
3	3	左側面
4	4	右側面
5	5	上面
6	6	下面

立面图 (2)

縮 尺

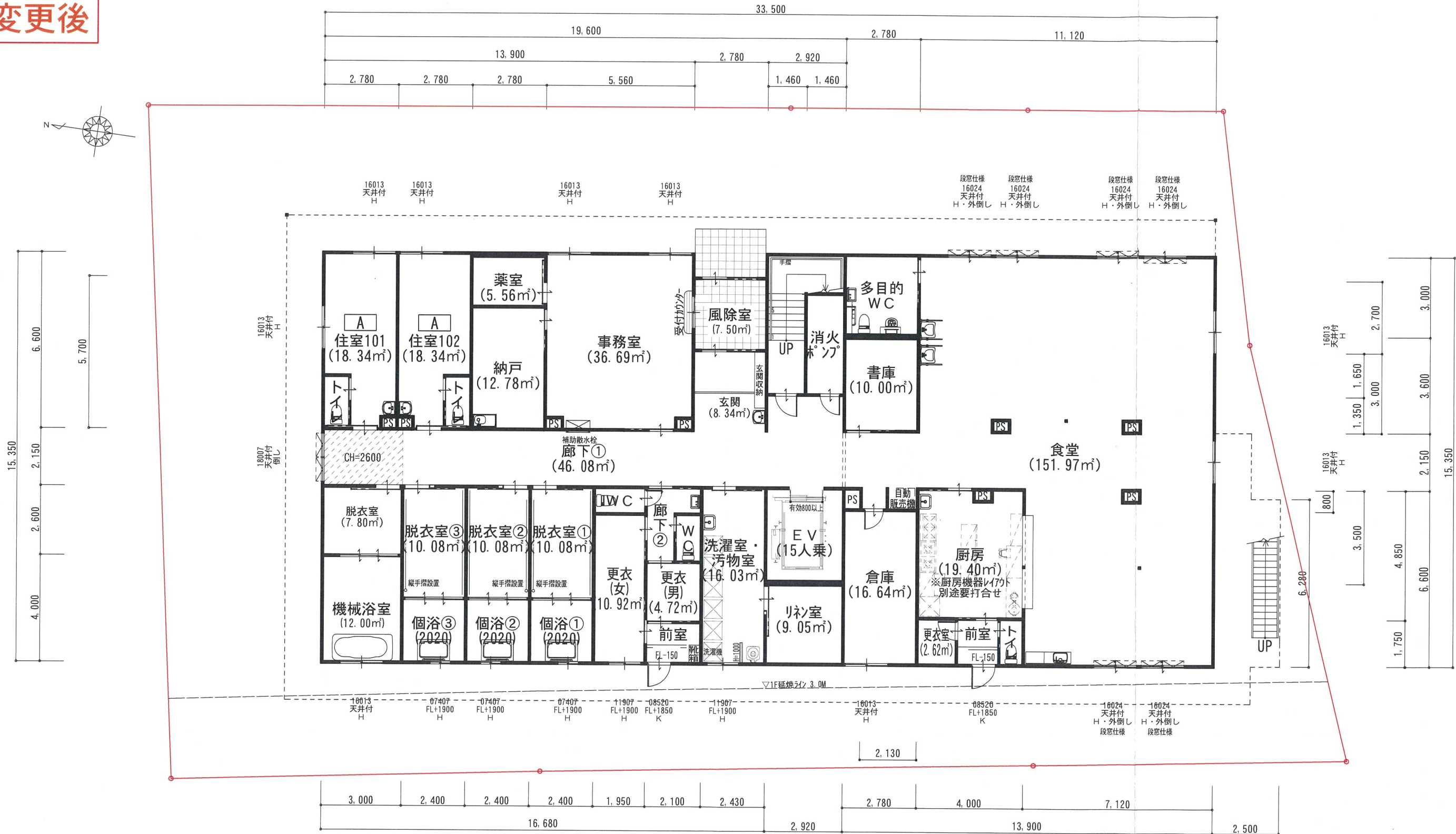
1/150

日 付

2025/08/18

図面番号

変更後



計画概要

地名地番：兵庫県宝塚市伊子志3丁目214番1、214番2
用途地域：第一種中高層住居地域 ・ 第1種住居地域
建ぺい率：60.00% ・ 60.00%
容積率：200.00% ・ 200.00%
防火地域：なし ・ なし
高度地区：第二種高度地区 ・ 第四高度地区
その他：

サッシ凡例

サッシ種別	ガラス種別
H 引違い	(型) 型板ガラス
F はめ殺し	(透) 透明ガラス
U 片上げ下げ	(網・型) 網入り型板ガラス
T 縦滑り出し	(網・透) 網入り透明ガラス
K 片開き	
TU 突出し	
Y 横滑り出し	

室タイプ概要

室タイプ	面積 (㎡)	室数	収容人数
A	18.34	44	44
計		44	44



一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男

検印

担当

製図

工事名称

図面名

1階平面図

縮尺

1/150

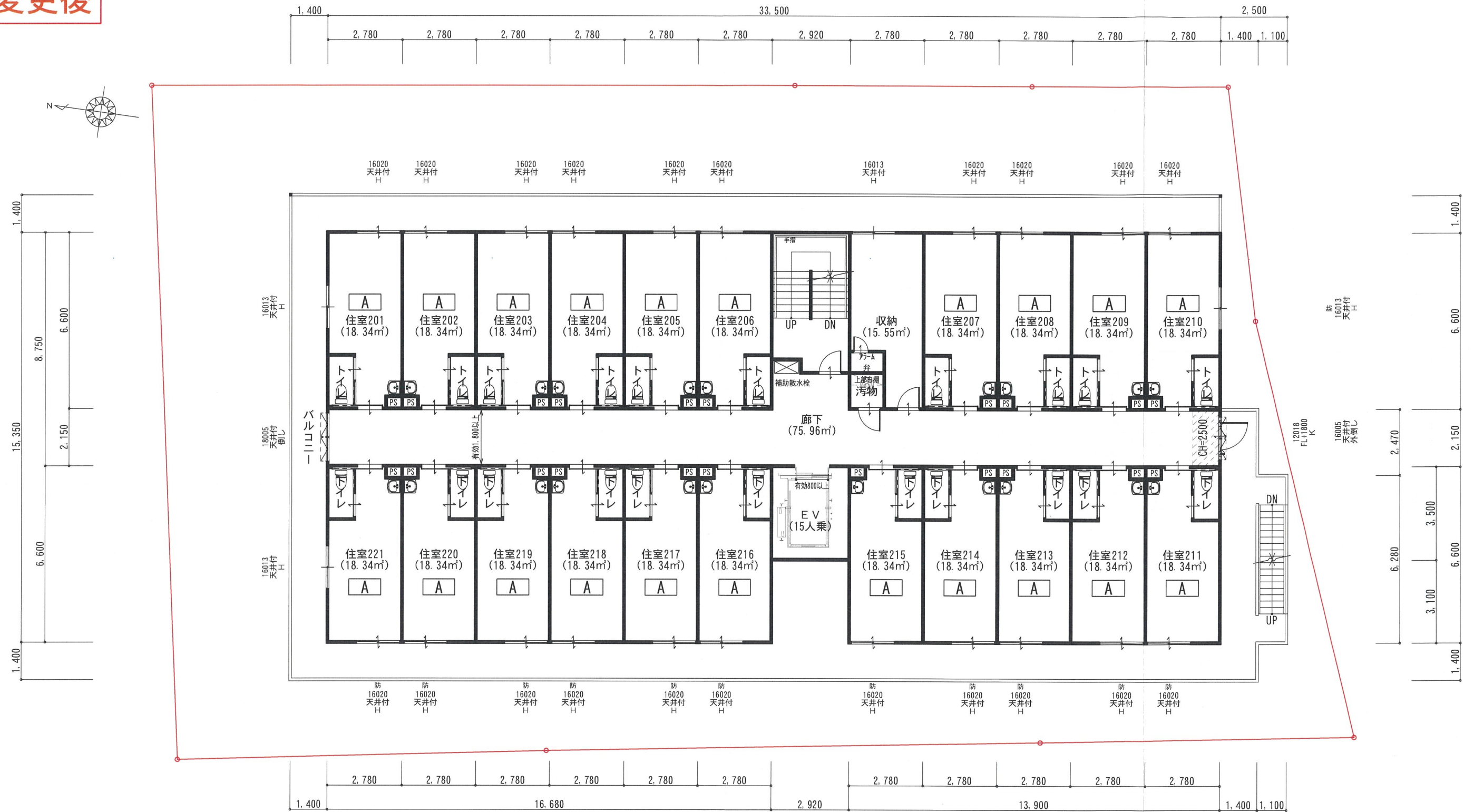
日付

2026/07/02

図面番号

(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

変更後



計画概要

地名地番：兵庫県宝塚市伊子志3丁目214番1、214番2
用途地域：第一種中高層住居地域 ・ 第1種住居地域
建ぺい率：60.00% ・ 60.00%
容積率：200.00% ・ 200.00%
防火地域：なし ・ なし
高度地区：第二種高度地区 ・ 第四高度地区
その他：

サッシ凡例

サッシ種別		ガラス種別	
H	引き違い	(型)	型板ガラス
F	はめ殺し	(透)	透明ガラス
U	片上げ下げ	(網・型)	網入り型板ガラス
T	縦滑り出し	(網・透)	網入り透明ガラス
K	片開き		
TU	突出し		
Y	横滑り出し		

室タイプ概要

室タイプ	面積 (㎡)	室数	収容人数
A	18.34	44	44
計		44	44



一級建築士事務所

アイ建築設計

一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男

検印

担当

製図

工事名称

図面名

2階平面図

香山

香山

(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

縮尺

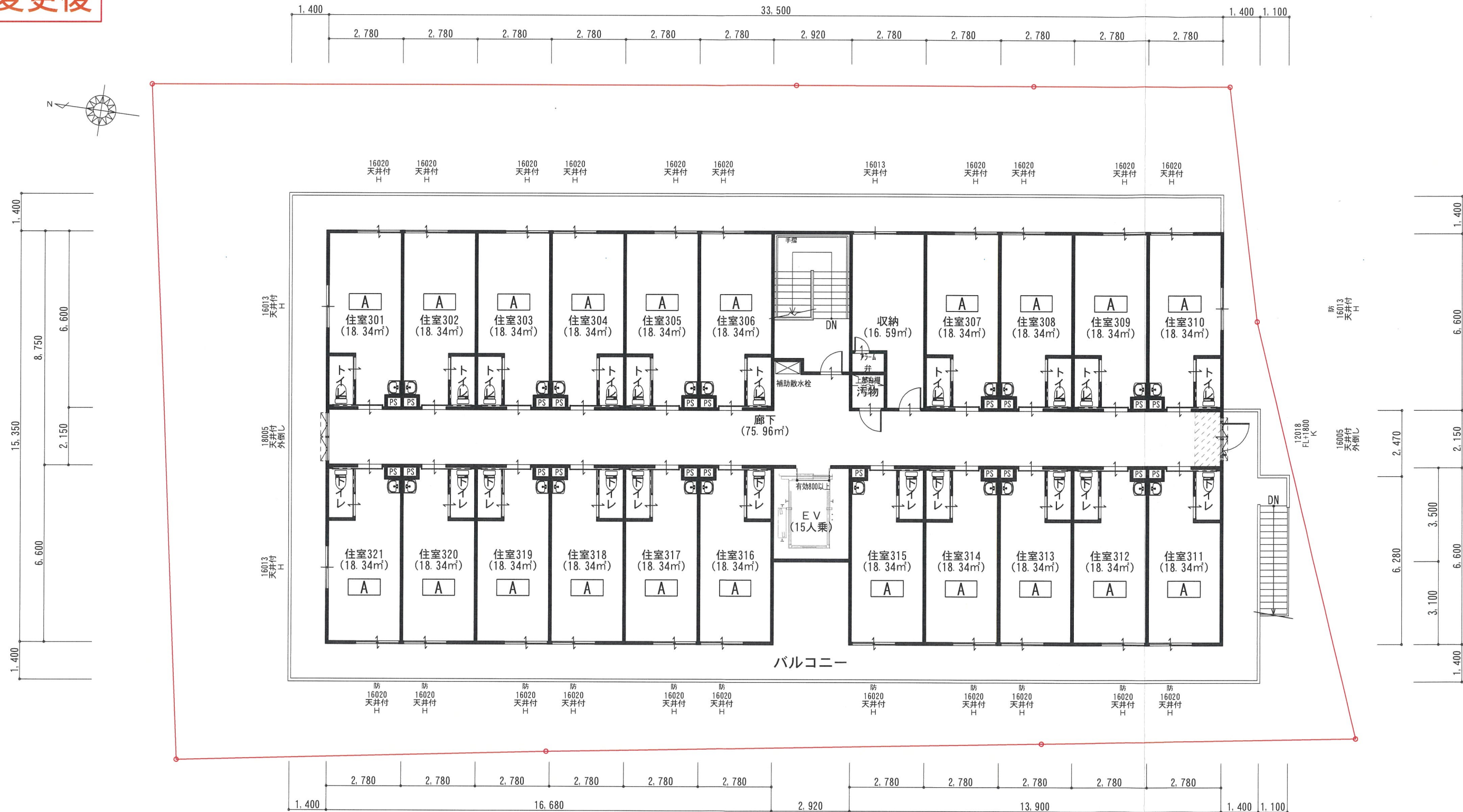
1/150

日付

2026/07/02

図面番号

変更後



計画概要

地名地番：兵庫県宝塚市伊子志3丁目214番1、214番2
用途地域：第一種中高層住居地域 ・ 第1種住居地域
建ぺい率：60.00% ・ 60.00%
容積率：200.00% ・ 200.00%
防火地域：なし ・ なし
高度地区：第二種高度地区 ・ 第四高度地区
その他：

サッシ凡例

サッシ種別	ガラス種別
H 引違い	(型) 型板ガラス
F はめ殺し	(透) 透明ガラス
U 片上げ下げ	(網・型) 網入り型板ガラス
T 縦滑り出し	(網・透) 網入り透明ガラス
K 片開き	
TU 突出し	
Y 横滑り出し	

室タイプ概要

室タイプ	面積 (㎡)	室数	収容人数
A	18.34	44	44
計		44	44



一級建築士事務所

アイ建築設計

一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男

検印

担当

製図

工事名称

図面名

3階平面図

香山

香山

(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

縮尺

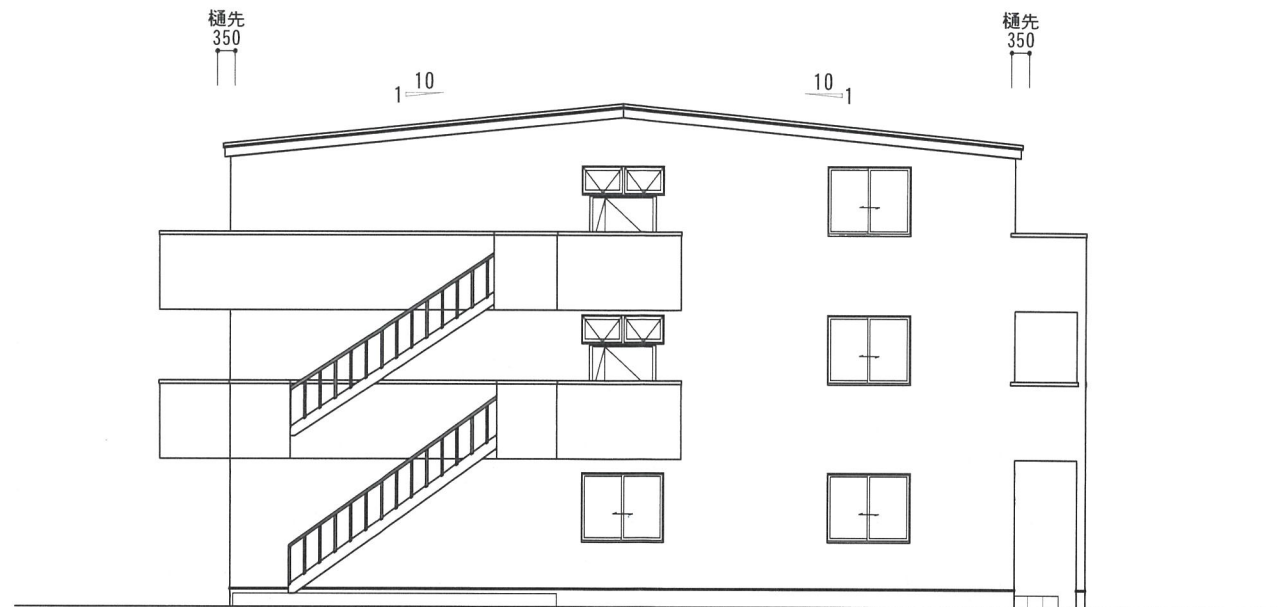
1/150

日付

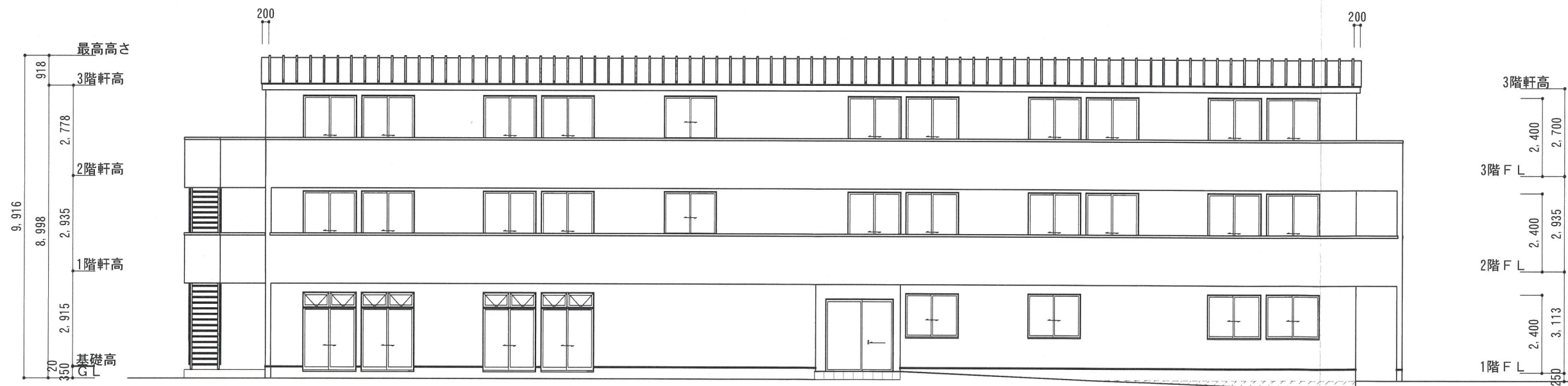
2026/07/02

図面番号

変更後



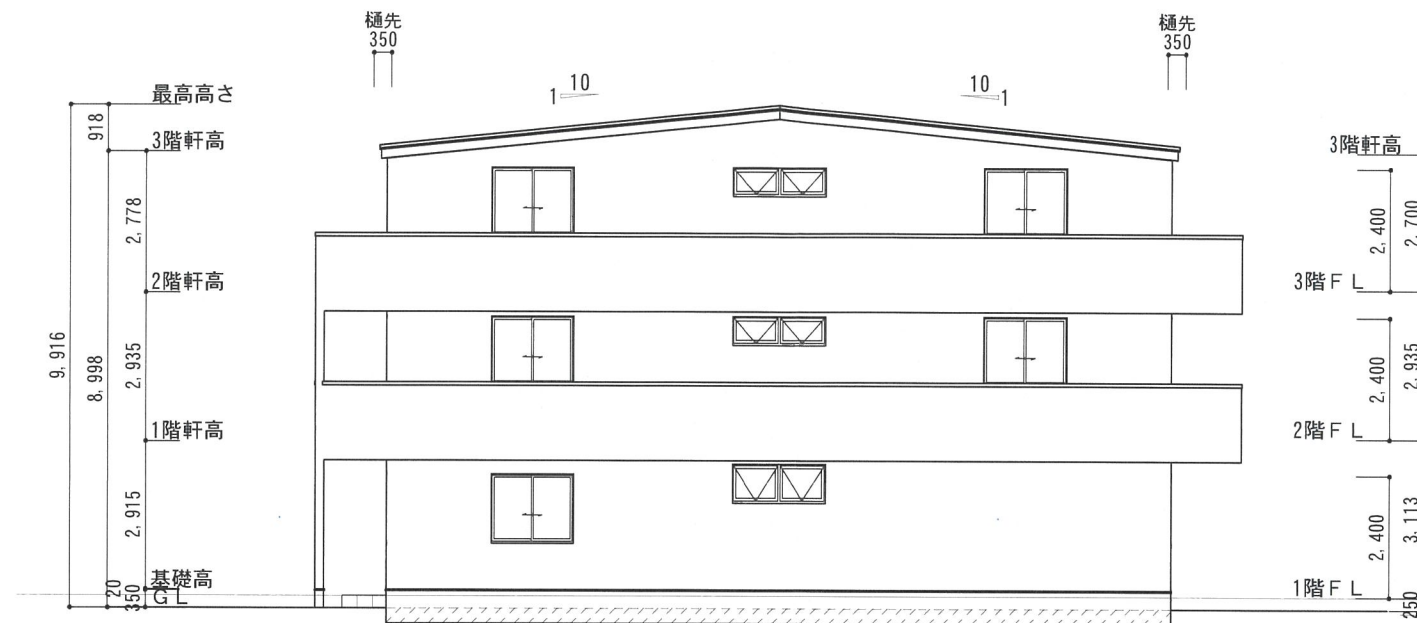
南側 立面図 S:1/150



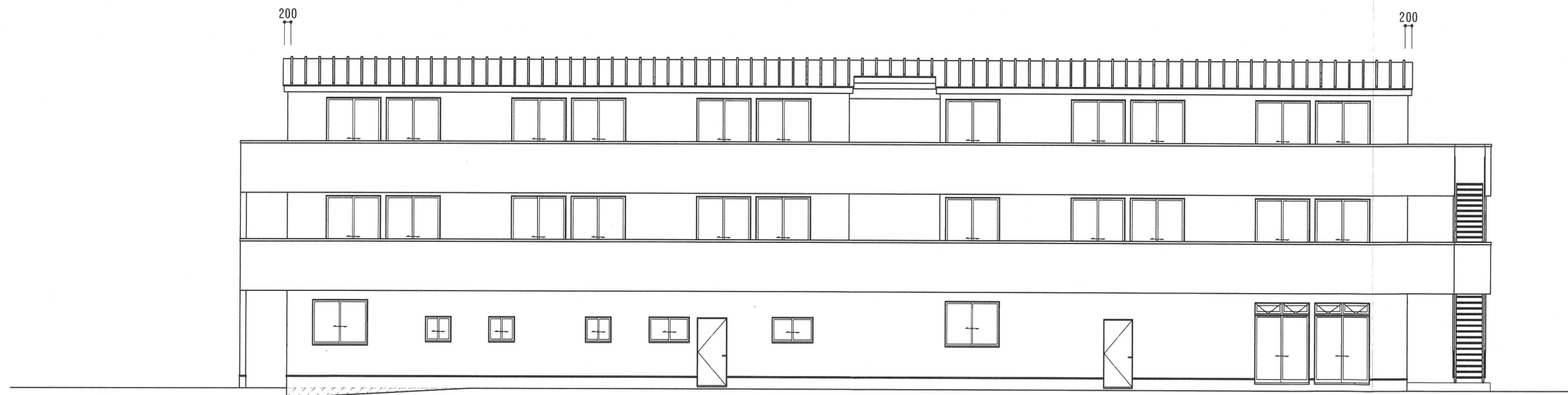
東側 立面図 S:1/150

 アイ建築設計 一級建築士登録番号 第229411号 中辻正男	一級建築士事務所			検印	担当	製図	工事名称	図面名		立面図 (1)			
					香山	香山	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ	縮尺	1/150	日付	2026/07/02	図面番号	

変更後



北側 立面図 S:1/150



西側 立面図 S:1/150

 一級建築士事務所 アイ建築設計 一級建築士登録番号 第229411号 中辻正男		検印	担当	製図	工事名称	図面名		立面図（2）			
			香山	香山	（仮称）宝塚市伊子志三丁目PJ	縮尺	1/150	日付	2026/07/02	図面番号	