

開 発 協 定 書

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
2 開発事業区域面積	1102.49 m ²
3 予定建築物の用途	サービス付き高齢者向け住宅(寄宿舍)

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		62.15 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。

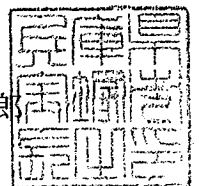
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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。

令和 7 年 9 月 22 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 宝塚市伊子志三丁目 3 番 16

株式会社 Luana 代表取締役 堀内 和美

開発協定締結申出書

令和 7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三丁目3番16

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

アイ建築設計 香山 彰吾

氏名 株式会社 アイ建設 阪上 英史

電話 072 (250) 7831

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 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

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: 支店等名:)

※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 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

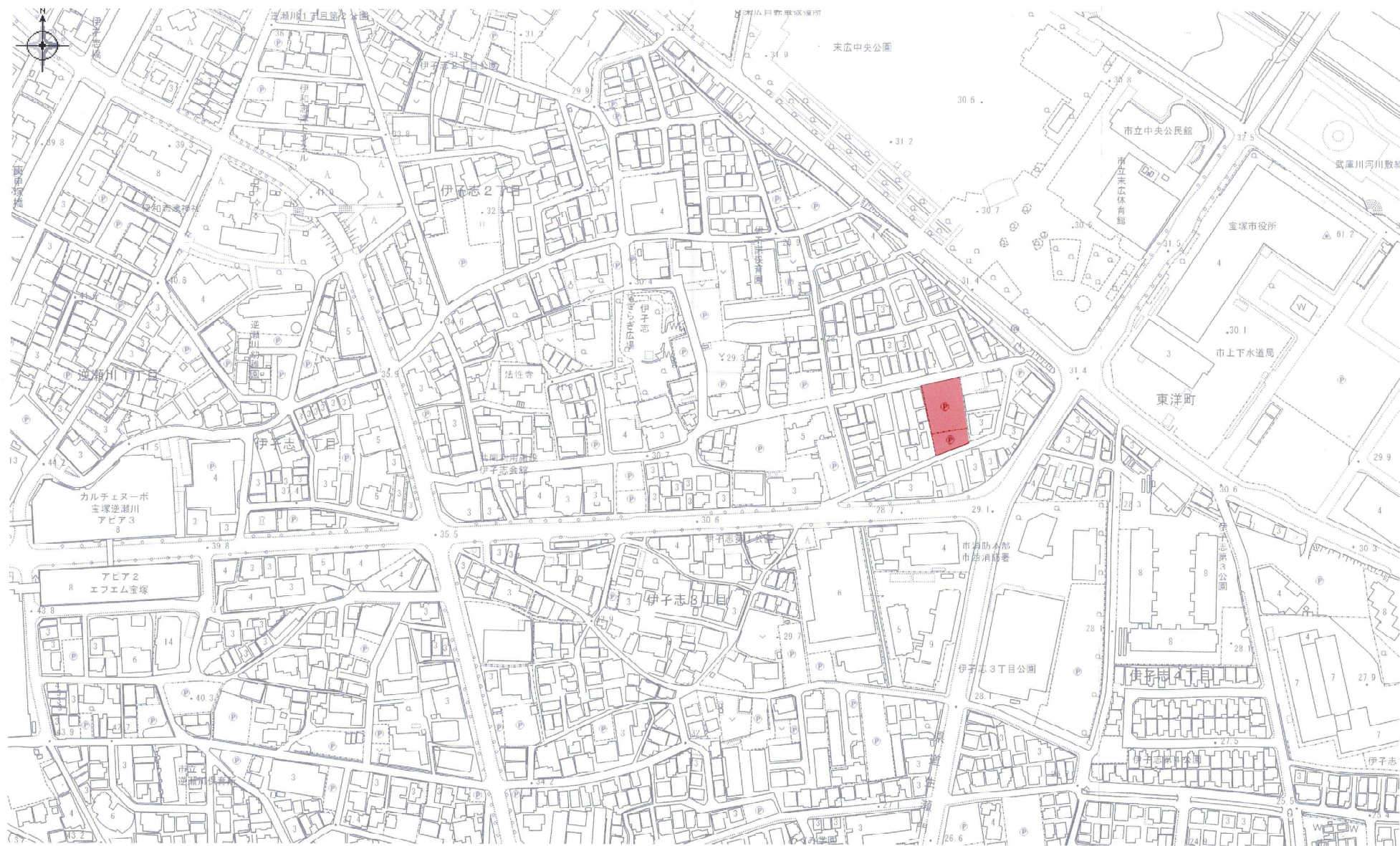
備考

- 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 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てください。

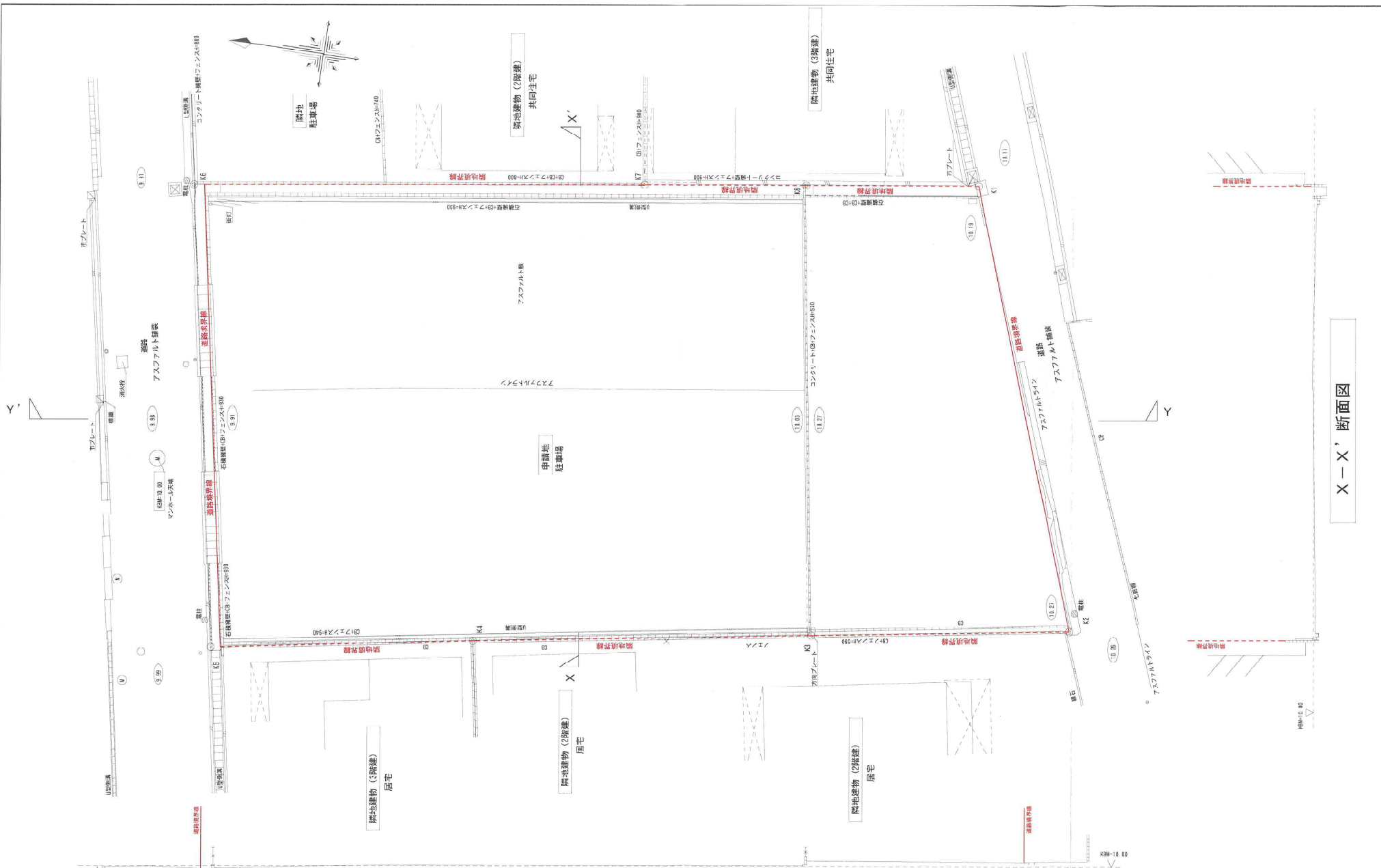
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置		宝塚市 伊子志三丁目214番1、214番2						
	開発事業区域の面積		1102.49 m ²						
	土地の所有関係		☒ 自己所有地 ☐ 他人地						
	区域区分		☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域						
	用途地域		第一種中高層住居 第一種住居 地域						
	高度地区		第二・四種高度地区						
	その他の地域地区		法22条地域						
	地区計画区域		☐ 内（ ） ☒ 外						
	地区まちづくり ルール適用区域		☐ 内（ ） ☒ 外						
開発事業の目的			サービス付き高齢者向け住宅(寄宿舍)の建設						
工事の着手予定年月日			令和 7 年 12 月 1 日			工事の完了予定年月日		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	公益用地	その他	合計
	面積	1040.34 m ²	62.15 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1102.49 m ²
	区域面積に 対する比率	82.26 %	17.74 %	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 m ² 切土面積 m ²							
予定建築物	敷地面積		1040.34 m ²						
	建築面積		621.88 m ²			建蔽率		59.78 %	
	延べ面積		1237.07 m ²			容積率		118.92 %	
	最高の高さ		9.916 m			階数		地上 3 階 / 地下 0 階	
	用途		サービス付き高齢者向け住宅 (寄宿舍)			住戸数		33 室	
	構造		木造			駐車台数		6 台	

＜付近見取図＞

計画地番：宝塚市伊子志三丁目214番1、214番2



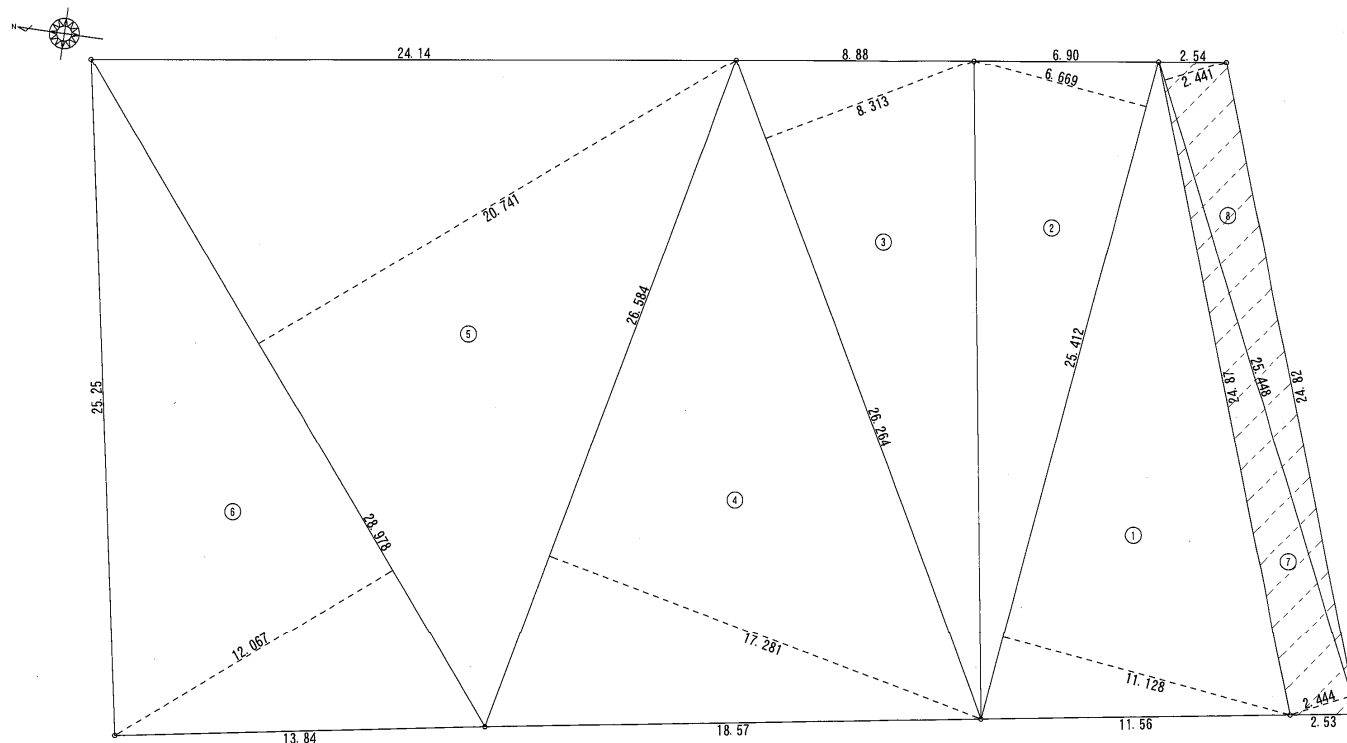
縮尺：1/2500



Y-Y' 断面図

断面図 X-X'

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 現況図・現況断面図			
						縮 尺 1/200	日 付 2025/08/18	図面番号	



敷地面積(道路後退面積)		
底辺(m)	高さ(m)	倍面積(m)
⑦	25.448	2.444
⑧	25.448	2.441
倍面積	計	124.313480
敷地面積	(m)	62.15

道路後退面積 62.15㎡

敷地面積		
底辺(m)	高さ(m)	倍面積(m)
①	25.412	11.128
②	25.412	6.669
③	26.264	8.313
④	26.584	17.281
⑤	28.978	20.741
⑥	28.978	12.067
倍面積	計	2080.698324
敷地面積	(m)	1040.34

道路後退後敷地面積 1040.34㎡

開発区域面積 1102.49㎡



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

敷地面積求積図

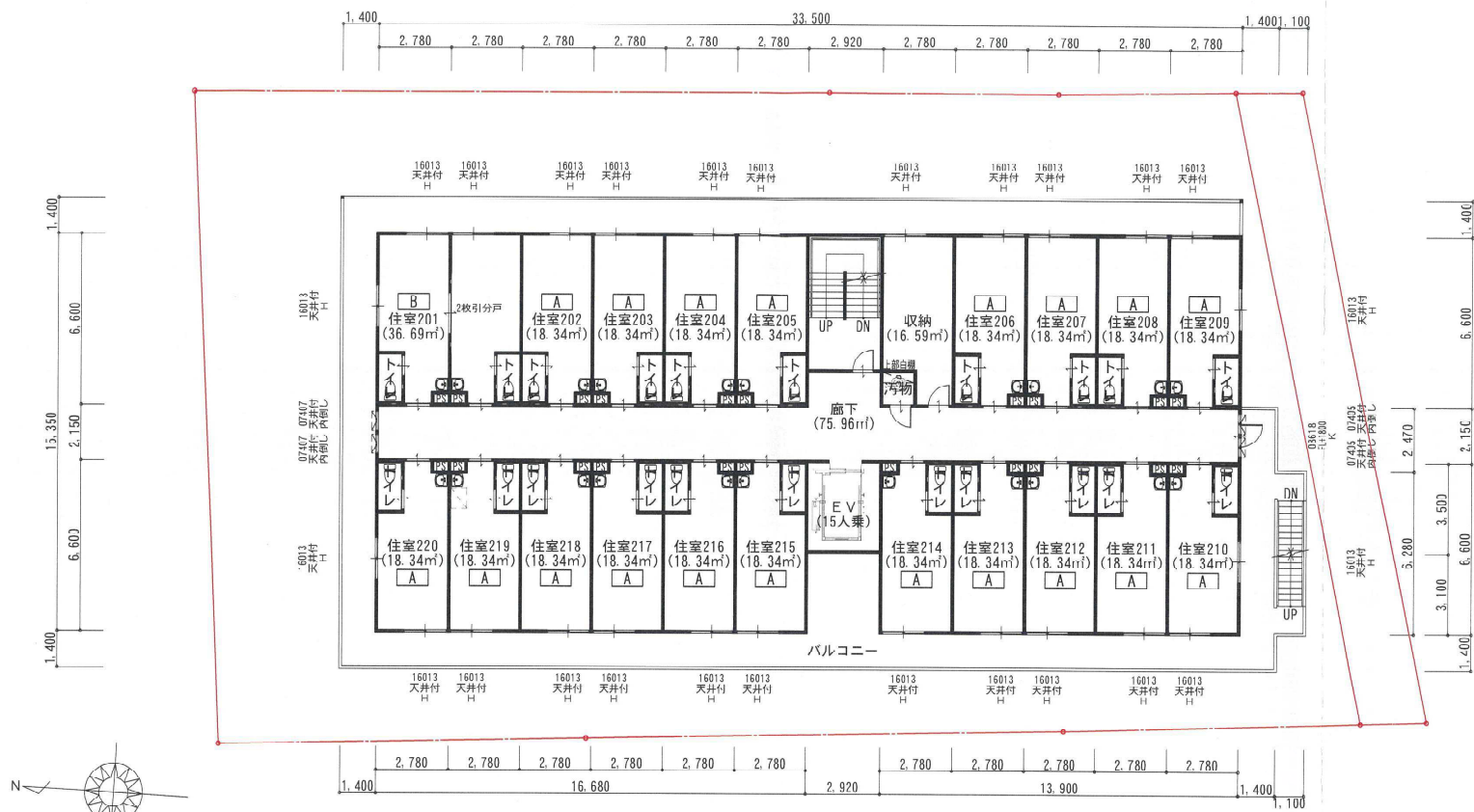
縮尺

1/200

日付

2025/08/18

図面番号



2階平面図

サッシ仕様

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・透) 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
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。
・この図面が施工する事は出来ません。

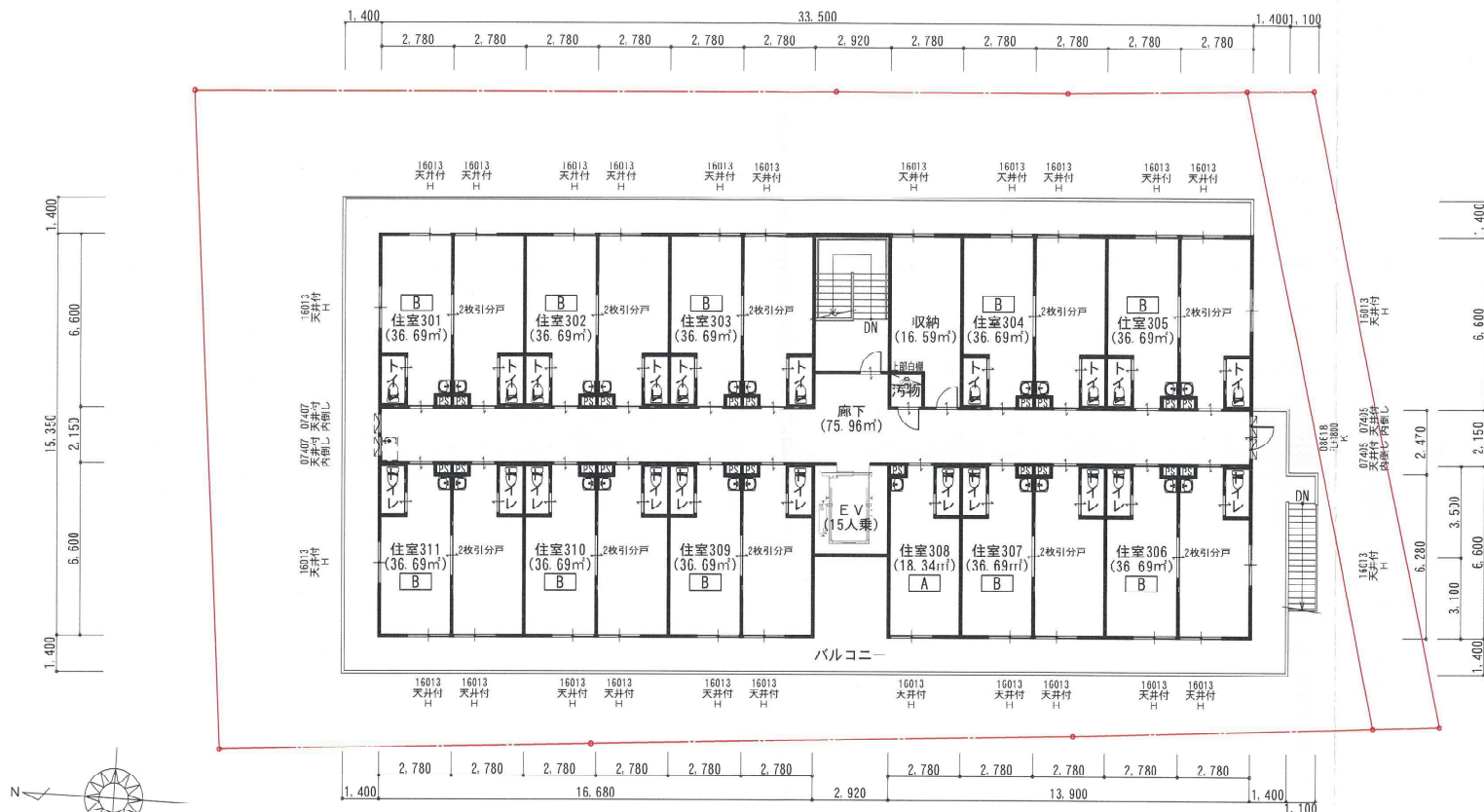
検印 担当 製図

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



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	(通) 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・通) 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

香山

林

工事名称

(仮称) 宝塚市伊子志三丁目PJ

図面名

3階平面図

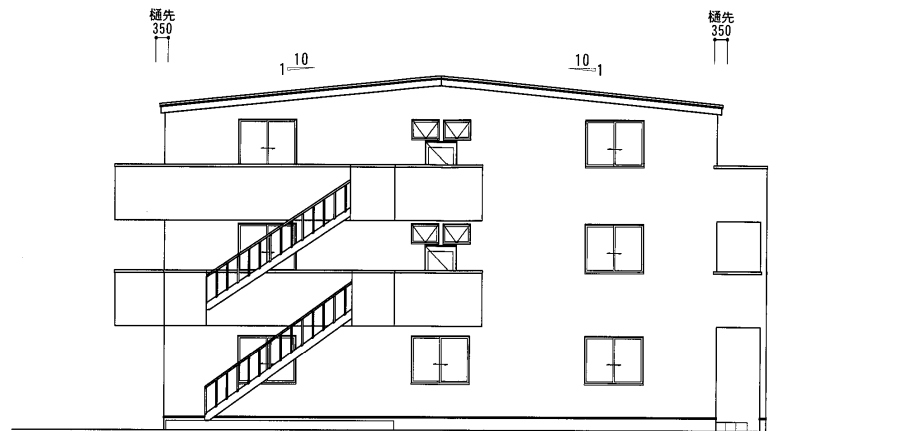
縮尺

1/200

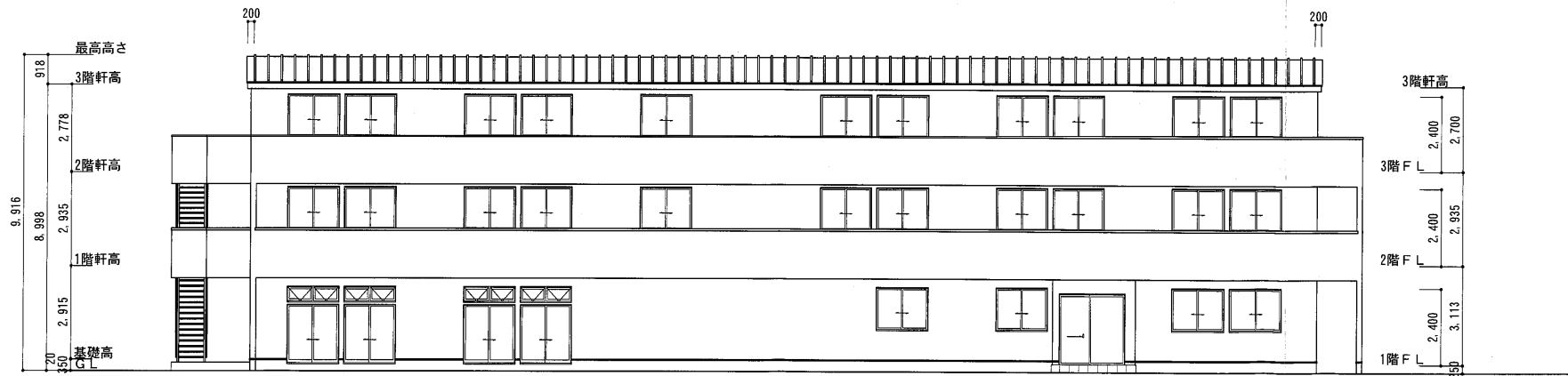
日付

2025/08/18

図面番号



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

・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

立面図(1)

香山

林

(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

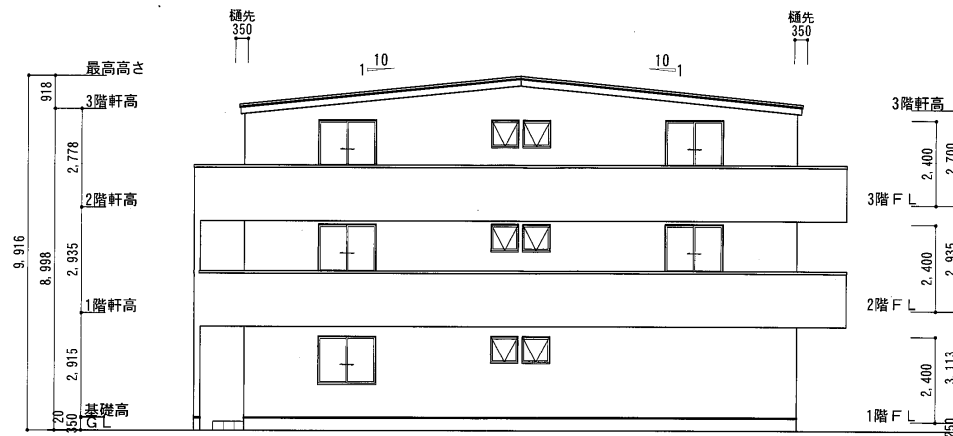
縮尺

1/150

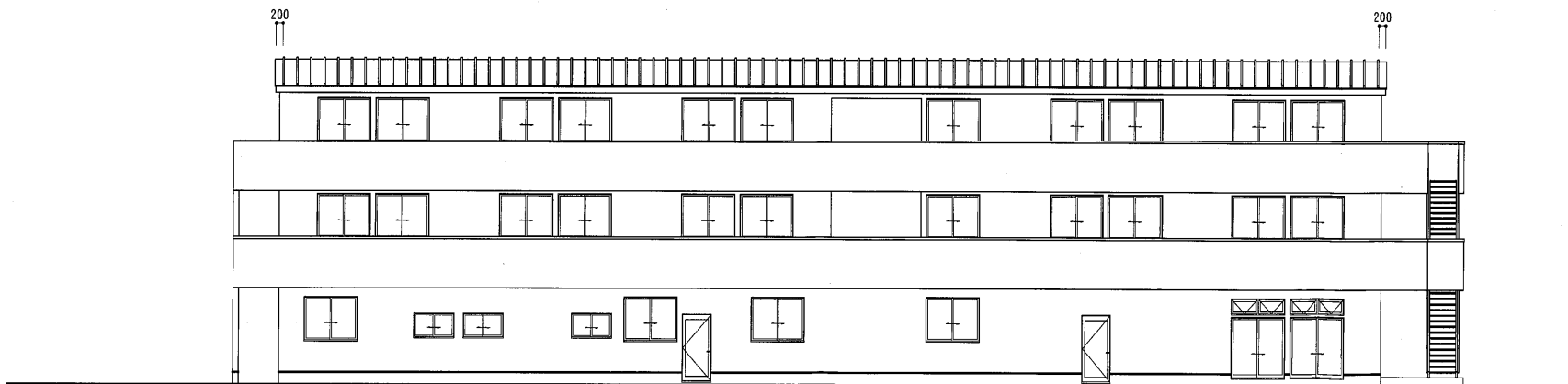
日付

2025/08/18

図面番号

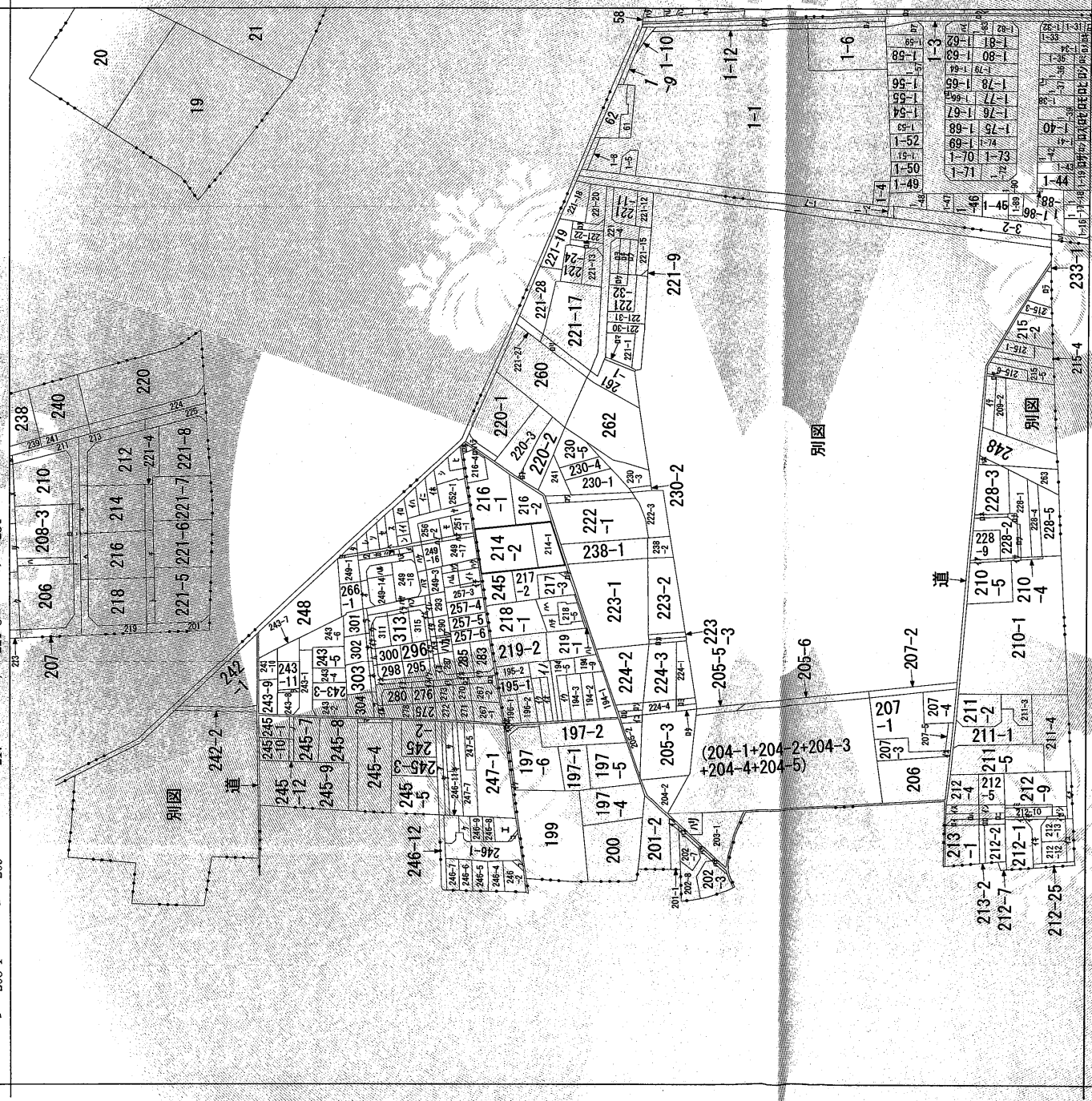


北側 立面図 S:1/150

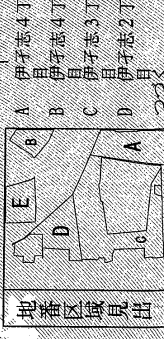


西側 立面図 S:1/150

 アイ建築設計 一級建築士事務所	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	立面図(2)			
			香山	林	(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ	縮尺	1/150	日付	2025/08/18	図面番号



(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る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	宝塚市伊予志三丁目		地番 214番1	
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
作成年月日			備考 年月日 (原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図
				方位不明	

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。



