

開 発 協 定 書 (変 更)

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。

22 1

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。

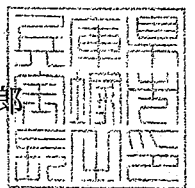
第5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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。

令和 8年 9 月14 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

開発協定締結申出書

令和 8年 9月 3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丁目5番1号

氏名 アイ建築設計 香山 彰吾

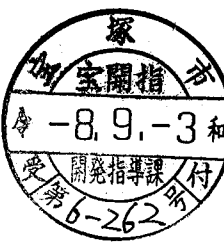
電話 072 (250) 7831

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24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, 214番3
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:株式会社近確機構 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

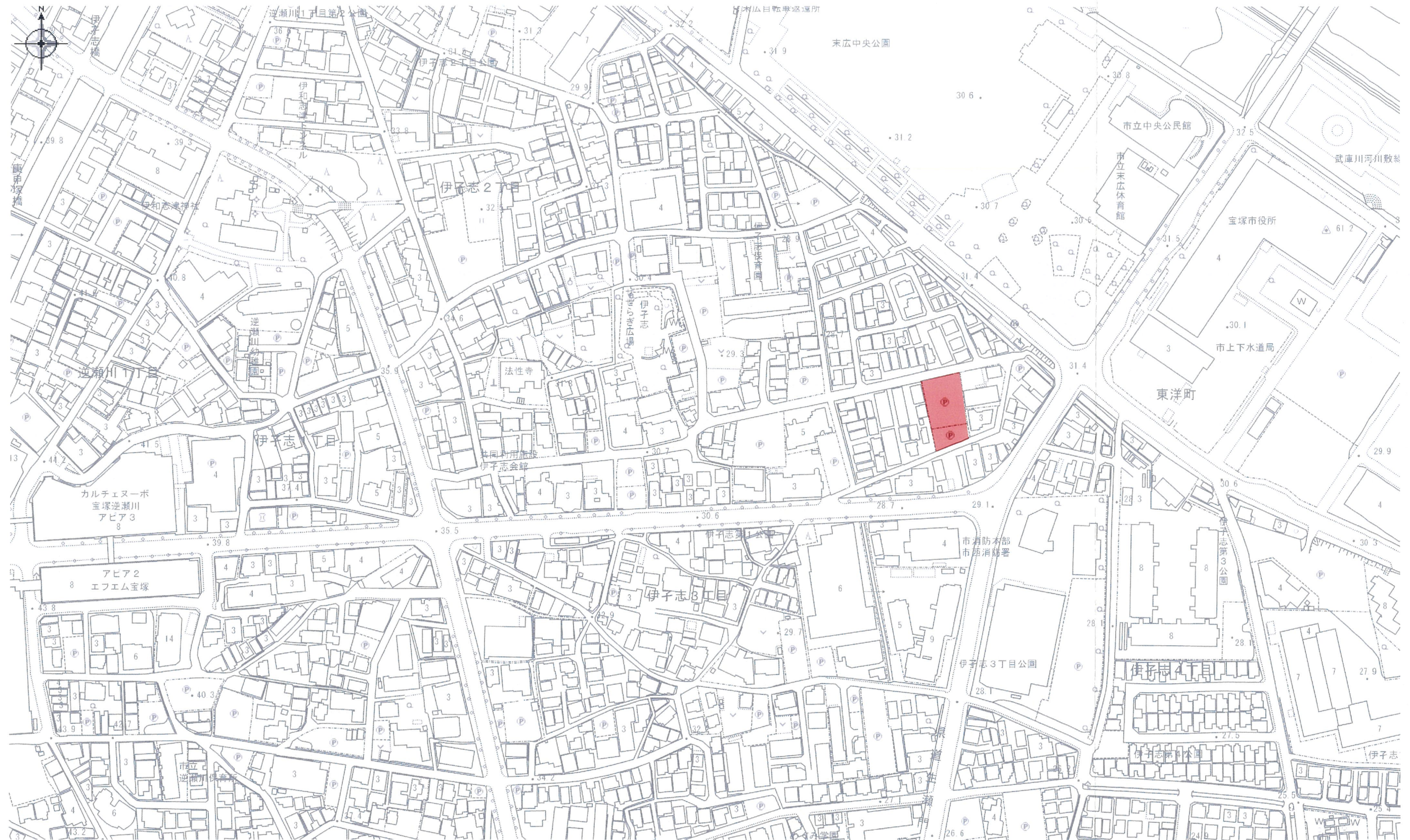
- 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
- 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る平面図及び断面図を加えてください。
- 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

特定開発事業計画の概要

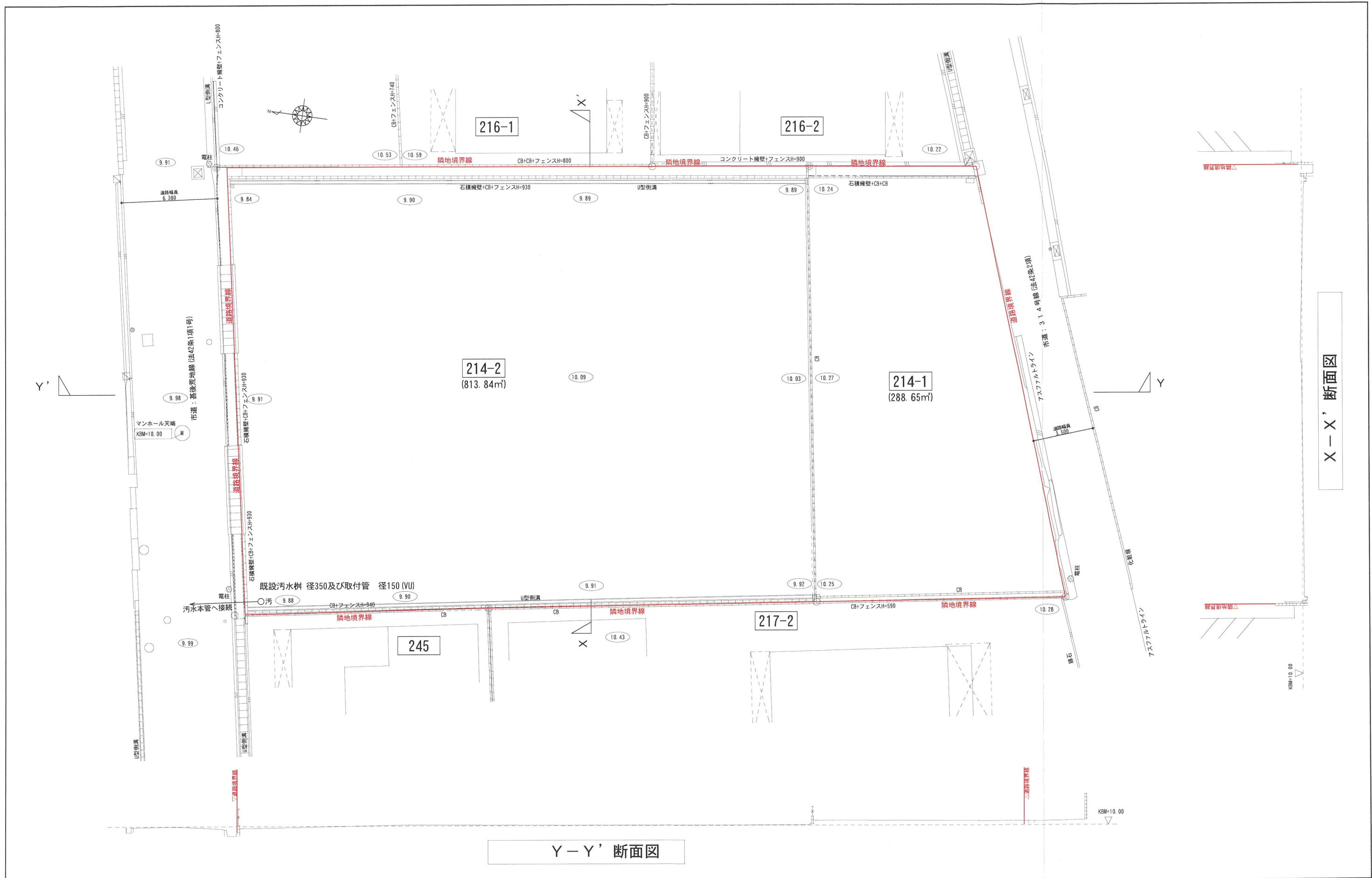
開 発 事 業 区 域 の 概 要	開 発 事 業 区 域 の 位 置		宝塚市 伊子志三丁目214番1, 214番2, 214番3						
	開 発 事 業 区 域 の 面 積		1102.49 m ²						
	土 地 の 所 有 関 係		■ 自己所有地 ■ 他人地						
	区 域 区 分		■ 市街化区域 □ 市街化調整区域						
	用 途 地 域		第1種中高層住居地域/第1種住居地域						
	高 度 地 区		第 2種/4種 高度地区						
	その他の地域地区		法22条区域						
	地 区 計 画 区 域		□ 内 () ■ 外						
地 区 ま ち づ く り ル ー ル 適 用 区 域		□ 内 () ■ 外							
開 発 事 業 の 目 的			有料老人ホームの建設						
工事の着手予定年月日			令和 7年 12月 1日(当初) 令和 8年 10月 30日(計画変更)			工事の完了予定年月日		令和 8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	1040.40 m ²	62.09 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	94.37 %	5.63 %	%	%	%	%	%	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		1040.40 m ²						
	建 築 面 積		608.99 m ²			建 蔽 率		58.54 %	
	延 べ 面 積		1578.56 m ²			容 積 率		148.62 %	
	最 高 の 高 さ		9.916 m			階 数		地上 3 階 / 地下 0 階	
	用 途		有料老人ホーム			住 戸 数		44 戸	
	構 造		木造3階建て			駐 車 台 数		3 台	

＜付近見取図＞

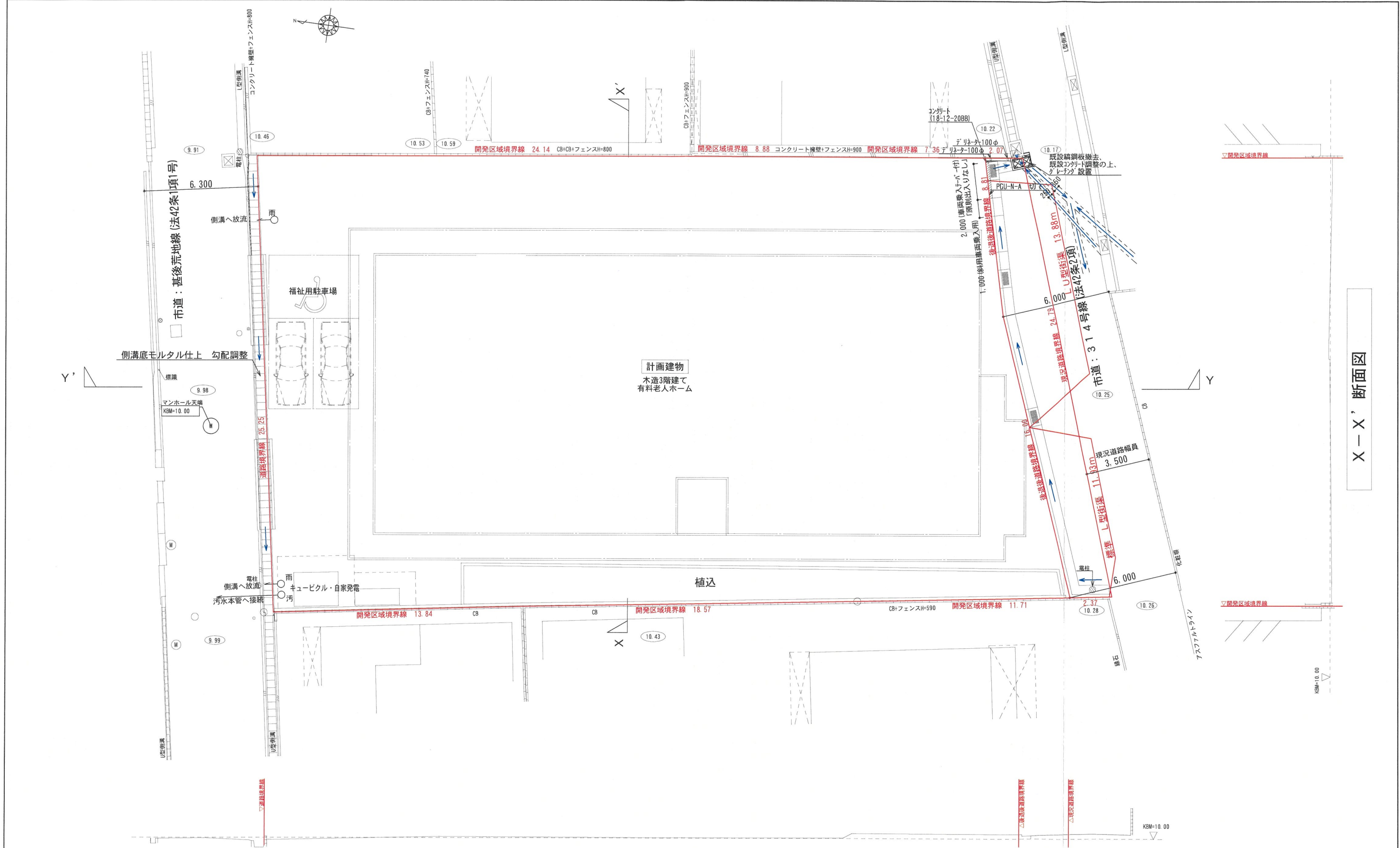
計画地番：宝塚市伊子志三丁目214番1、214番2、214番3



縮尺：1/2500



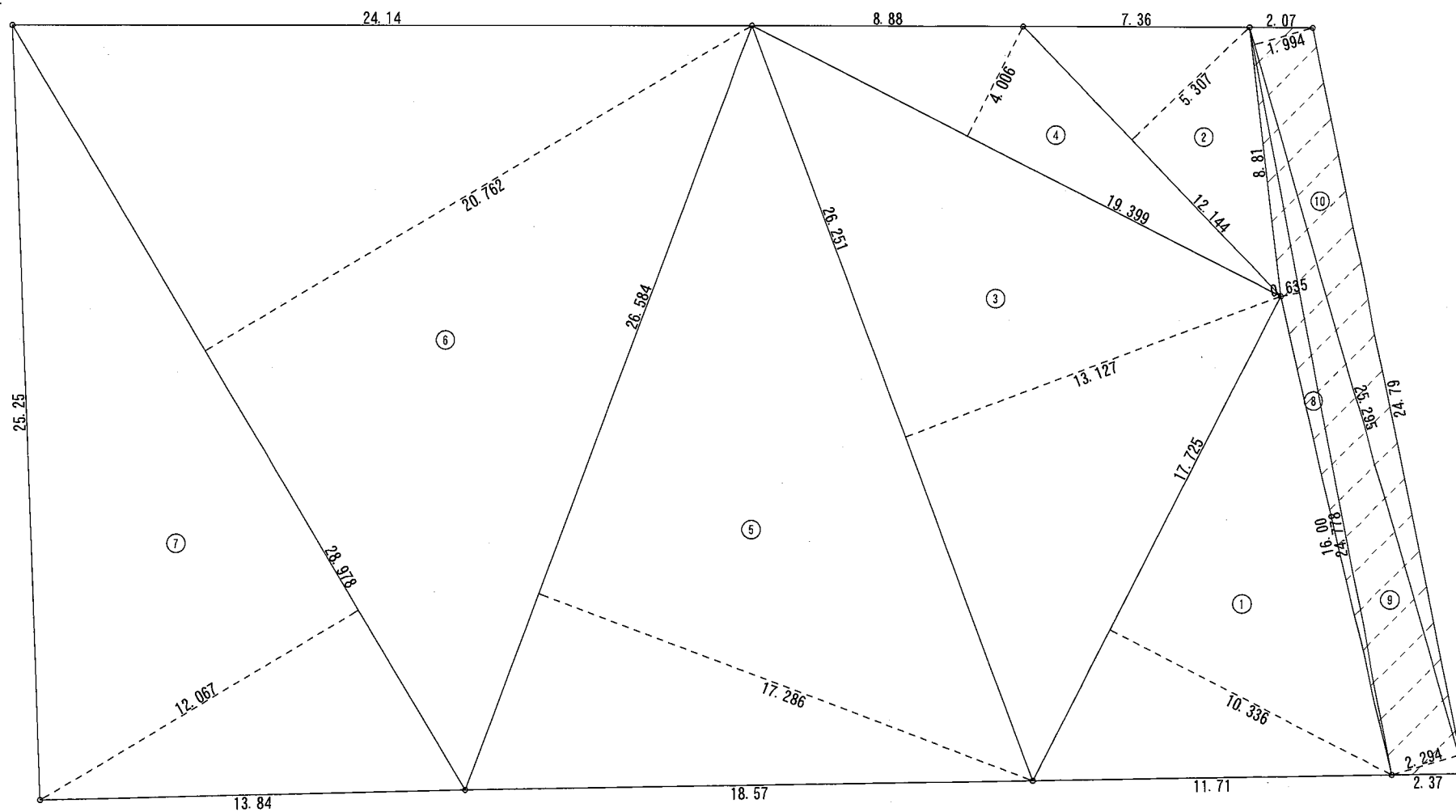
一級建築士事務所 アイ建築設計 一級建築士登録番号 第229411号 中辻 正男	検印			担当	製図	工事名称	図面名		現況図・現況断面図			
				香山	林		縮尺	1/200	日付	2026/08/22	図面番号	



Y-Y' 断面図

X-X' 断面図

 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	土地利用計画図			
						図面名	縮尺 1/200	日付 2026/08/08	図面番号



敷地面積		
底辺 (m)	高さ (m)	倍面積 (㎡)
⑧	24.778	0.635
⑨	25.295	2.294
⑩	25.295	1.994
倍面積 計		124.198990
敷地面積 (㎡)		62.09

道路後退面積 62.09㎡

敷地面積		
底辺 (m)	高さ (m)	倍面積 (㎡)
①	17.725	10.336
②	12.144	5.307
③	26.251	13.127
④	19.399	4.006
⑤	26.584	17.286
⑥	28.978	20.762
⑦	28.978	12.067
倍面積 計		2080.812865
敷地面積 (㎡)		1040.40

道路後退後敷地面積 1040.40㎡

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

検印

担当

製図

工事名称

図面名

敷地面積求積図

香山

林

(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

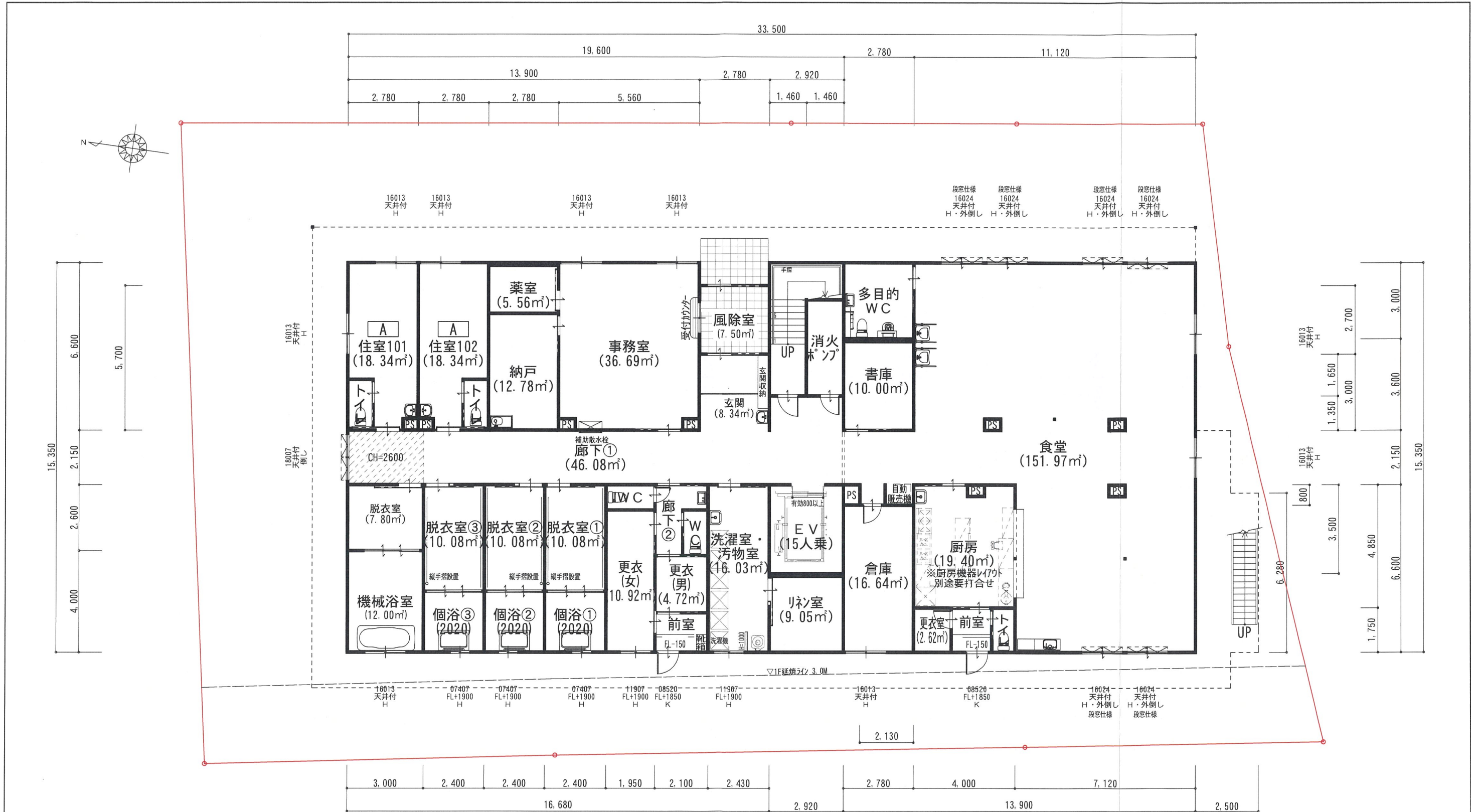
縮尺

1/200

日付

2026/04/11

図面番号



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

1階平面図

香山

林

(仮称)宝塚市伊子志三丁目PJ

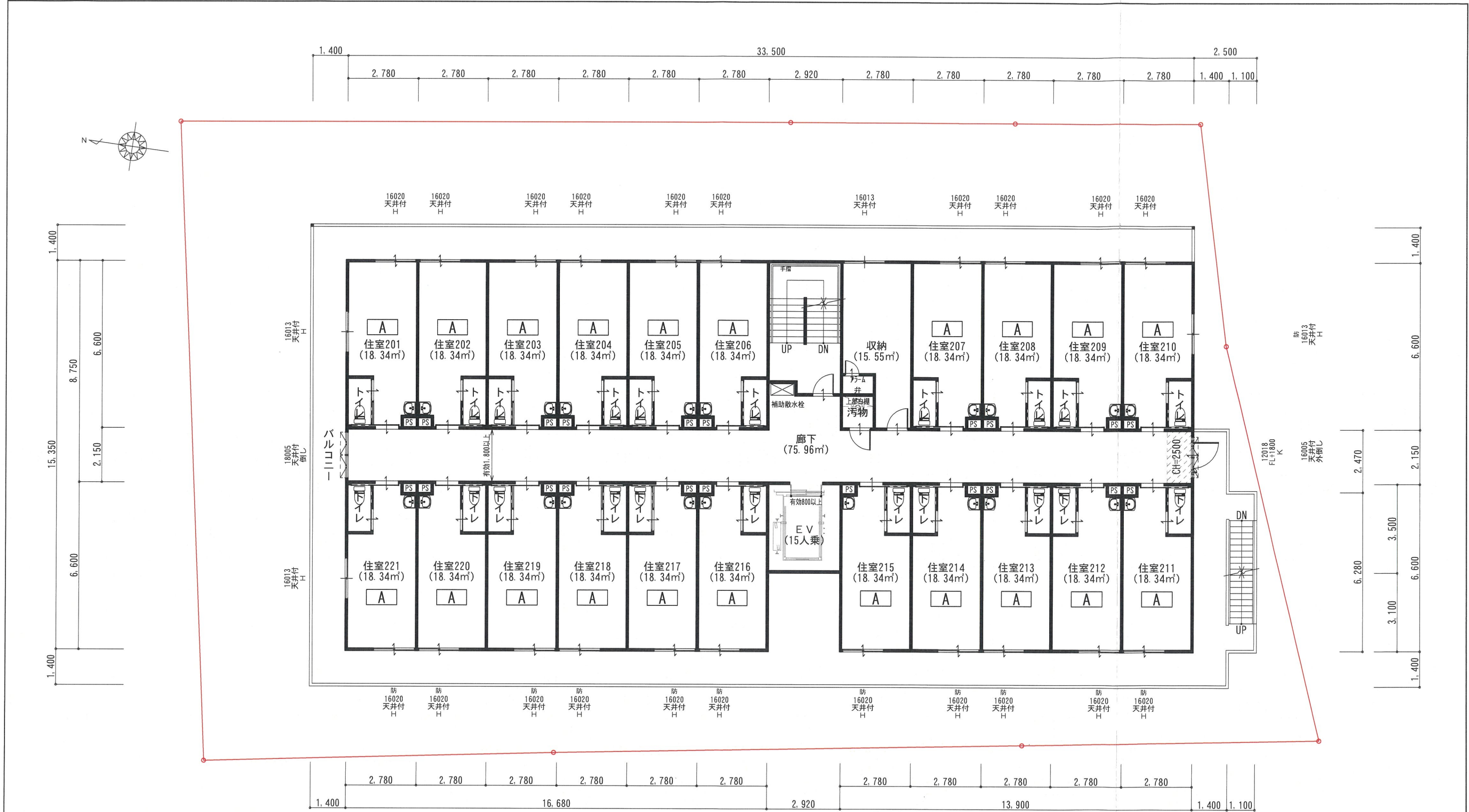
縮尺

1/150

日付

2026/07/02

図面番号



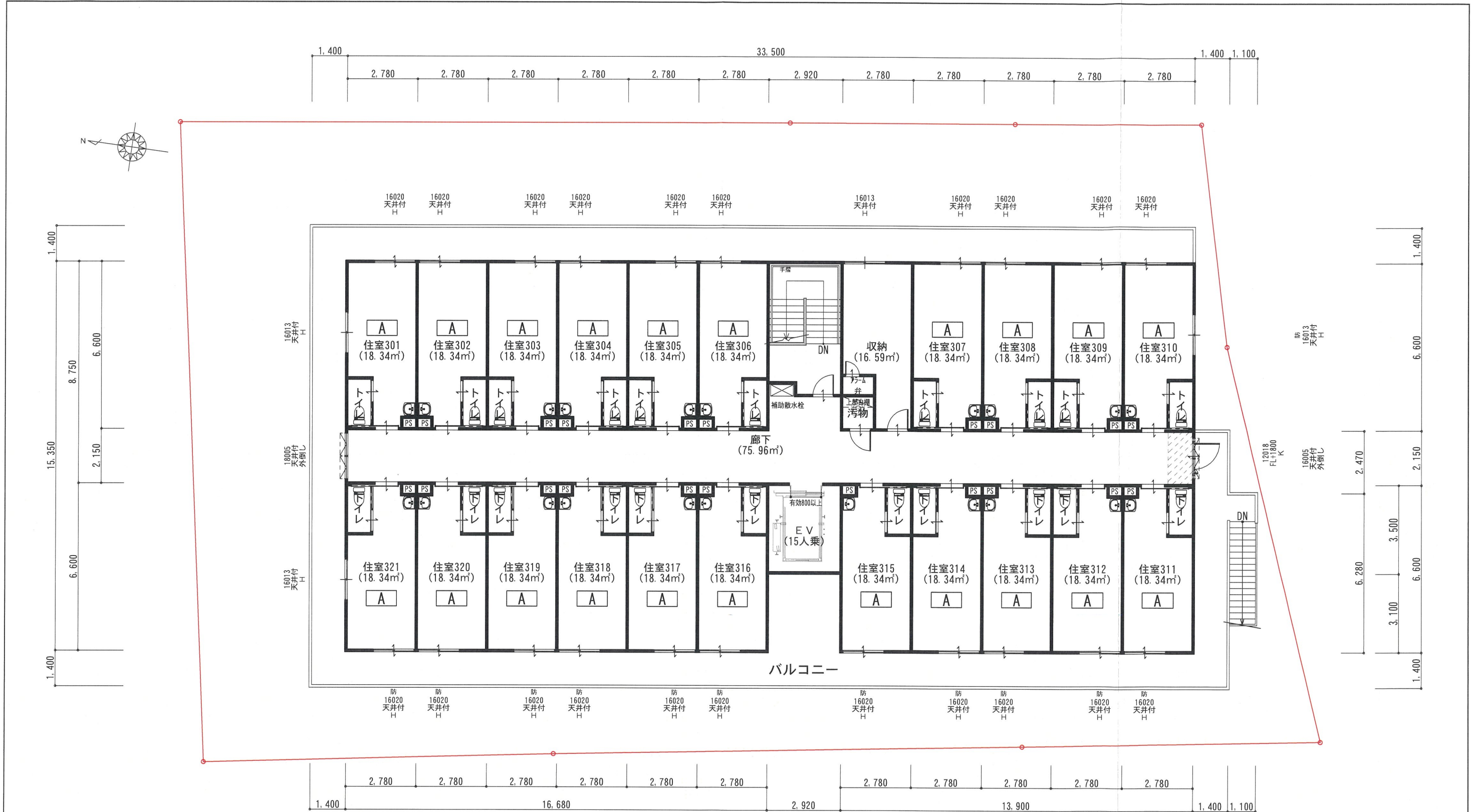
計画概要

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



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：

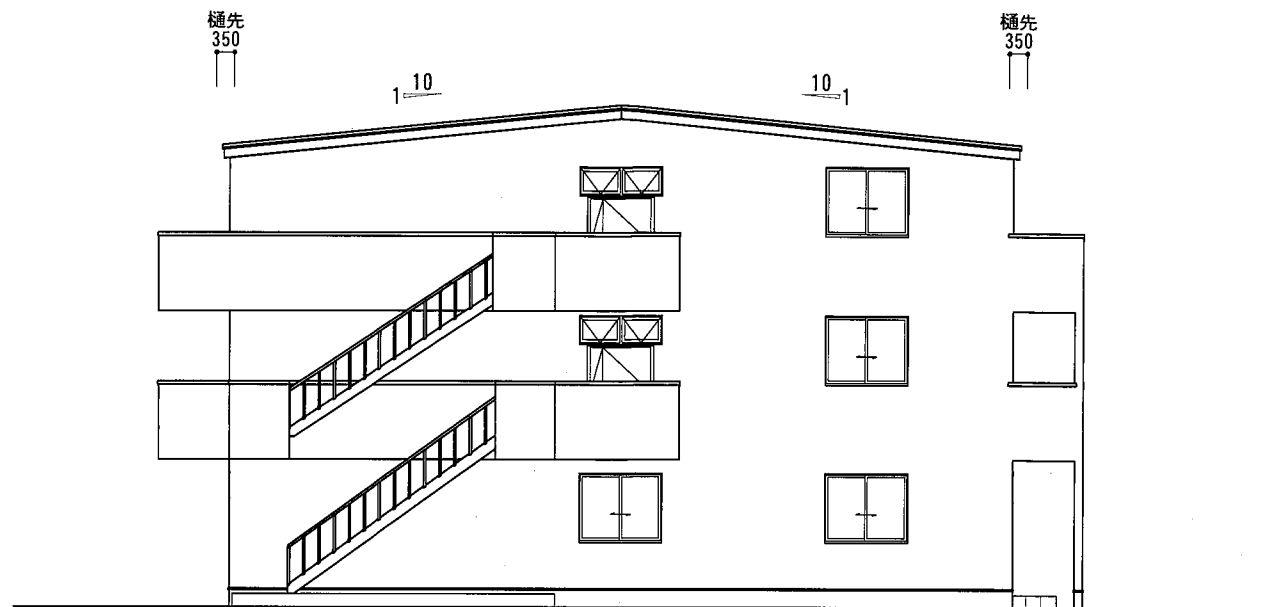
サッシ凡例

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		

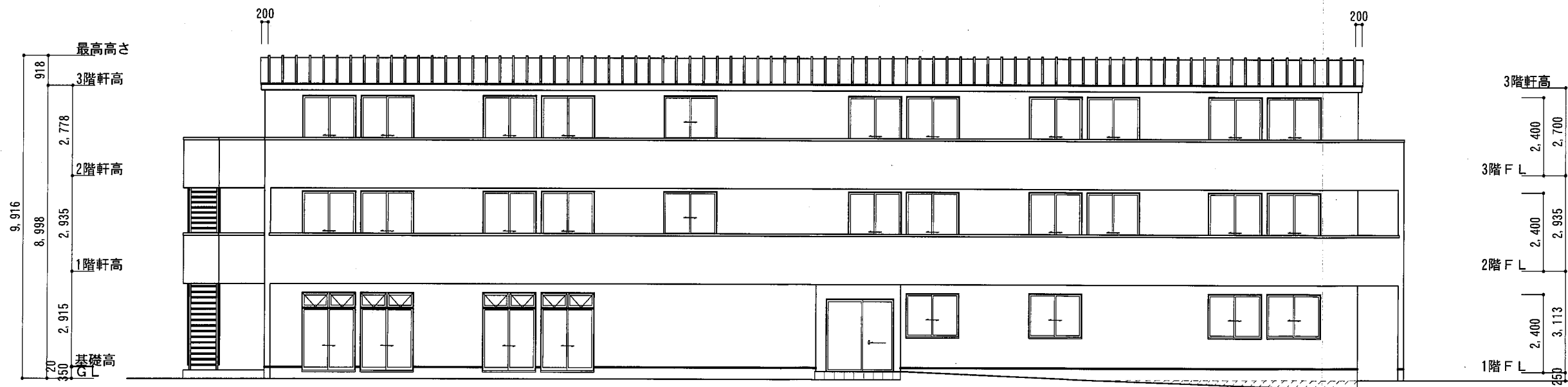
室タイプ概要

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 (仮 称) 宝 塚 市 伊 子 志 三 丁 目 P J	図 面 名		3 階 平 面 図			
			香山	香山		縮 尺	1/150	日 付	2026/07/02	図面番号	

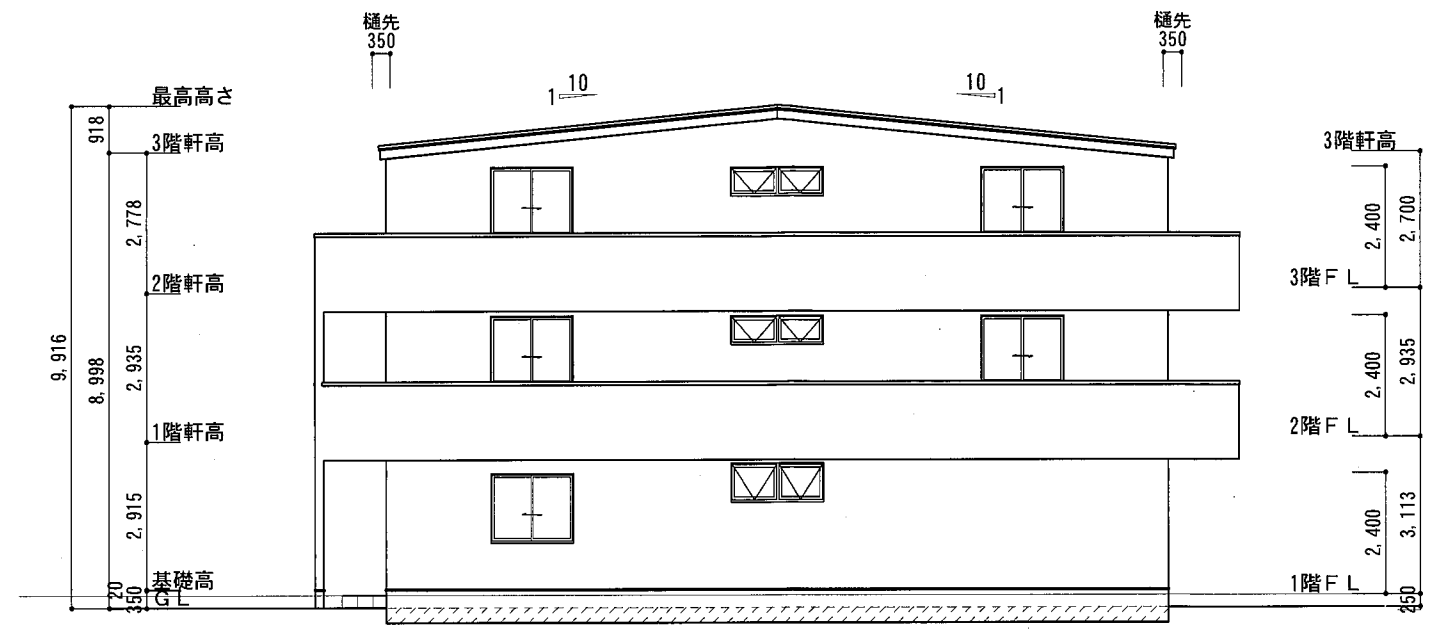


南側 立面図 S:1/150

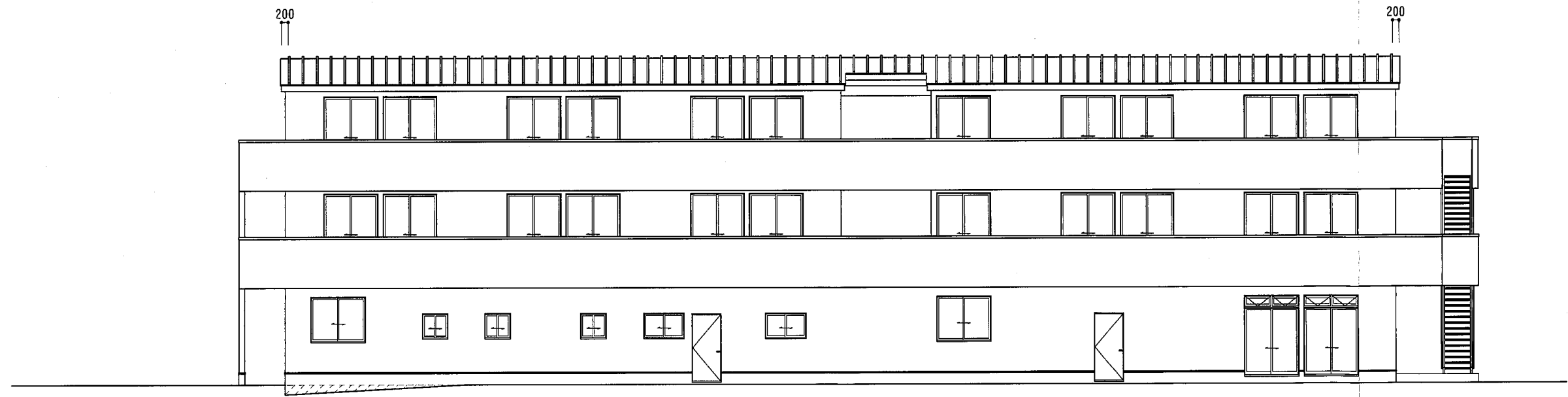


東側 立面図 S:1/150

 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		検印	担当	製図	工事名称	図面名		立面図 (1)		
						縮尺	1/150	日付	2026/07/02	図面番号
			香山	香山	(仮称)宝塚市伊子志三丁目P J					



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)		
						縮尺	1/150	日付	2026/07/02	図面番号

E 伊予志3丁目

59
道
215-7
221-2
221-29
221-16
269
268
1-15
217-1
1-3
1-60
1-29
1-30
1-84
1-61
1-87
1-14
1-85
247
218-4
218-2
218-3
203-2
249-4
249-15
42-7
288-2
288-1
289
42-18
42-17
42-1
202-1
202-6
202-4
220-5
237-2
249-5
266-2
249-2
244
247-9
247-10
249-17
249-19
263-1
236-21
257-1
251-2
214-1
214-3

249-8
256-20
256-4
256-8
256-9
305
306
307
308
309
316
245-11
266-5
222
234-1
245-6
246-10
246-13
246-14
246-3
247-2
247-3
247-4
247-6
249-10
249-6
249-9
250-1
250-2
251-3
256-10
256-11
256-12
256-13
256-14
256-15
256-16
256-17
256-3
263-2
263-3
274
277
279
281
282
284
286
291
292
294
297
299
310
312
314
194-4
194-6
194-7
194-8
196-3
197-3
197-8
201-3
205-4
207-6
209-3
210-2
210-3
212-11
212-14
212-15
212-16
212-17
212-18
212-19
212-20
212-21
212-22
212-23
212-24
212-6
212-8
216-3
216-5
220-4
221-10
221-14
221-21
221-23
221-26
222-2
223-4
224-5
224-6
224-7
224-8
228-6
228-7
228-8
233-2
道
1-11
1-13