

開 発 協 定 書

宝塚市長(以下「甲」という。)と 加藤 孝子
(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 栄町3丁目177番2
2 開発事業区域面積	1183.22 m ²
3 予定建築物の用途	共同住宅

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

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。

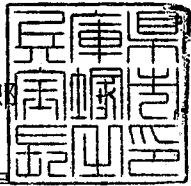
第5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 7 月22 日

(甲) 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 兵庫県神戸市東灘区本山中町2丁目9番5号

加藤 孝子

開発協定締結申出書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県神戸市東灘区本山中町2丁目9番5号

氏名 加藤 孝子

(連絡先) 郵便番号 553-0003

住所 大阪市福島区福島5丁目8番1号

生和コーポレーション株式会社

氏名 一級建築士事務所 熊澤 茂樹

電話 06 (6345) 4009

FAX 06 (6345) 2250

e-mail kotera@seiwa-stss.jp 担当:小寺

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 6-0424 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 栄町3丁目177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: ビューロー・リタスジャパン(株) 支店等名: 大阪事務所)

※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。

(第2面)
特定開発事業計画の概要

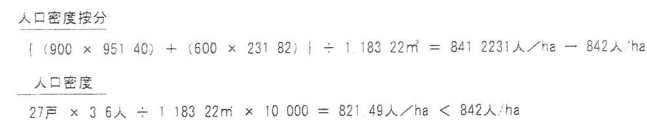
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 栄町3丁目177番2							
	開発事業区域の面積	1,183.22 m ²							
	土地の所有関係	☒ 自己所有地 ☐ 他人地							
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域							
	用途地域	商業 第2種住居 地域							
	高度地区	第 6 種高度地区							
	その他の地域地区	法22条指定区域							
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外							
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外							
開発事業の目的		共同住宅の新築							
工事の着手予定年月日		2025 年 9 月 15 日			工事の完了予定年月日		2027 年 1 月 15 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	1,183.22 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1,183.22 m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 無し m ² 切土面積 無し m ²							
予定建築物	敷地面積	1,183.22 m ²							
	建築面積	260.73 m ²			建蔽率		22.04 %		
	延べ面積	1,980.71 m ²			容積率		143.70 %		
	最高の高さ	29.12 m			階数		地上 10 階 / 地下 0 階		
	用途	共同住宅			住戸数		27 戸		
	構造	鉄筋コンクリート造			駐車台数		軽含め 26 台		



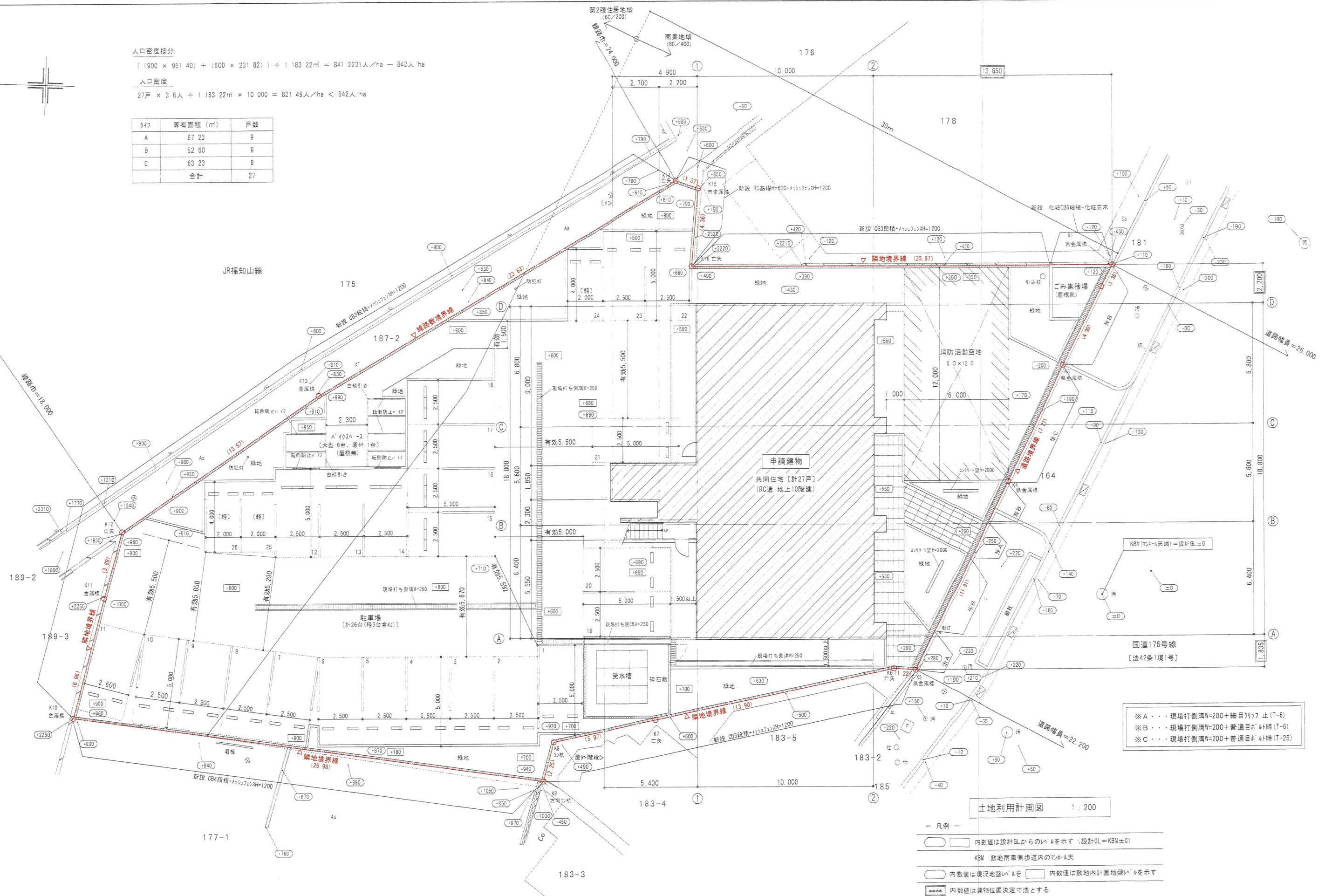
建設地：兵庫県宝塚市栄町3丁目177番2

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

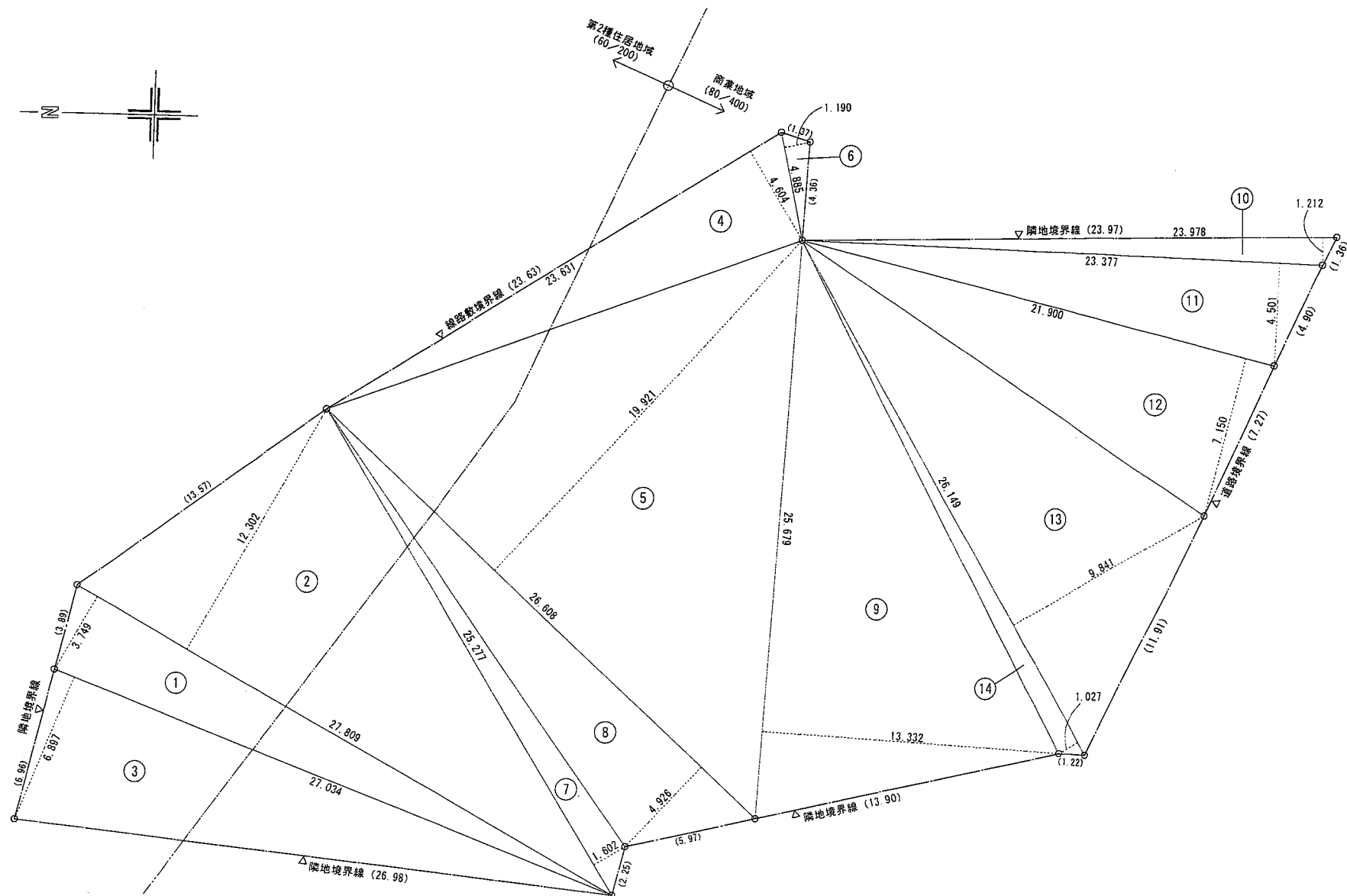
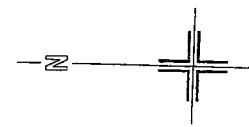
訂正	月 日		SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所		作成年月日 2025.06.10	校印	工事名称 (仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図	設計No. W2416016	図面No. A-05
					発行年月日	担当 小寺	作図 松下	図面名称 付近見取図	縮尺 1:2500



分	專有面積 (m ²)	戶數
A	67.23	9
B	52.60	9
C	63.23	9
	合計	27

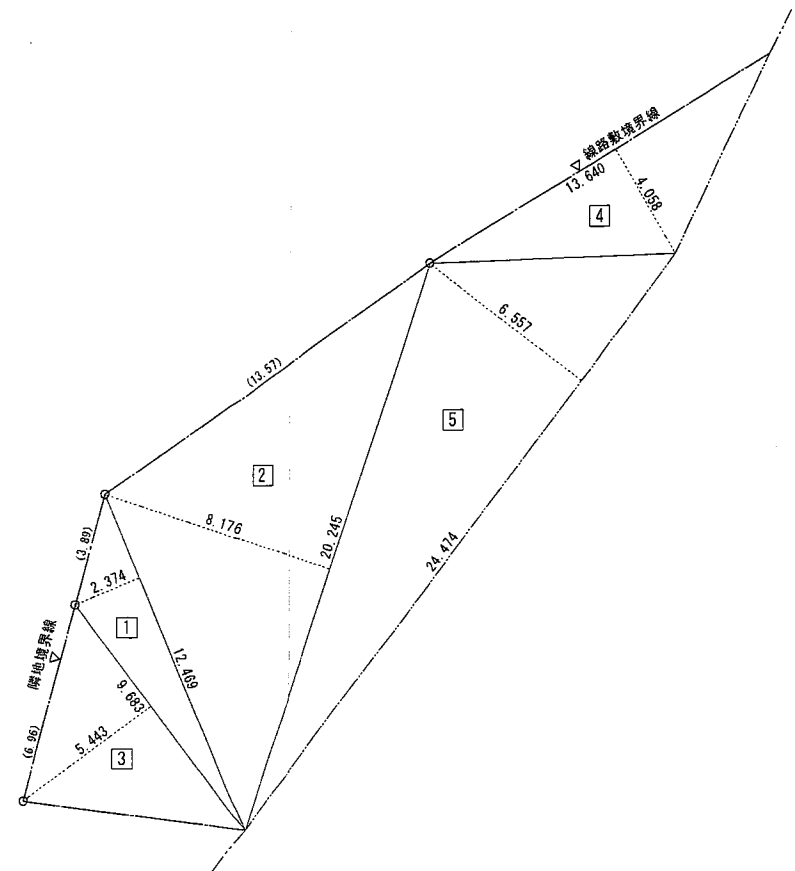


一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹



敷地求積図 (全体) 1 : 250

番号	底辺	高さ	倍面積	面積
①	27.809	3.749	104.255941	52.1279705
②	27.809	12.302	342.106318	171.0531590
③	27.034	6.897	186.453498	93.2267490
④	23.631	4.604	108.797124	54.3985620
⑤	26.608	19.921	530.057968	265.0289840
⑥	4.885	1.190	5.813150	2.9065750
⑦	25.277	1.602	40.493754	20.2468770
⑧	26.608	4.926	131.071008	65.5355040
⑨	25.679	13.332	342.352428	171.1762140
⑩	23.978	1.212	29.061336	14.5306680
⑪	23.377	4.501	105.219877	52.6099385
⑫	21.900	7.150	156.585000	78.2925000
⑬	26.149	9.841	257.332309	128.6661545
⑭	26.149	1.027	26.855023	13.4275115
合 計				1,183.227367
敷地面積 (全体)				1,183.22 m²



敷地求積図 (第2種住居地域) 1 : 250

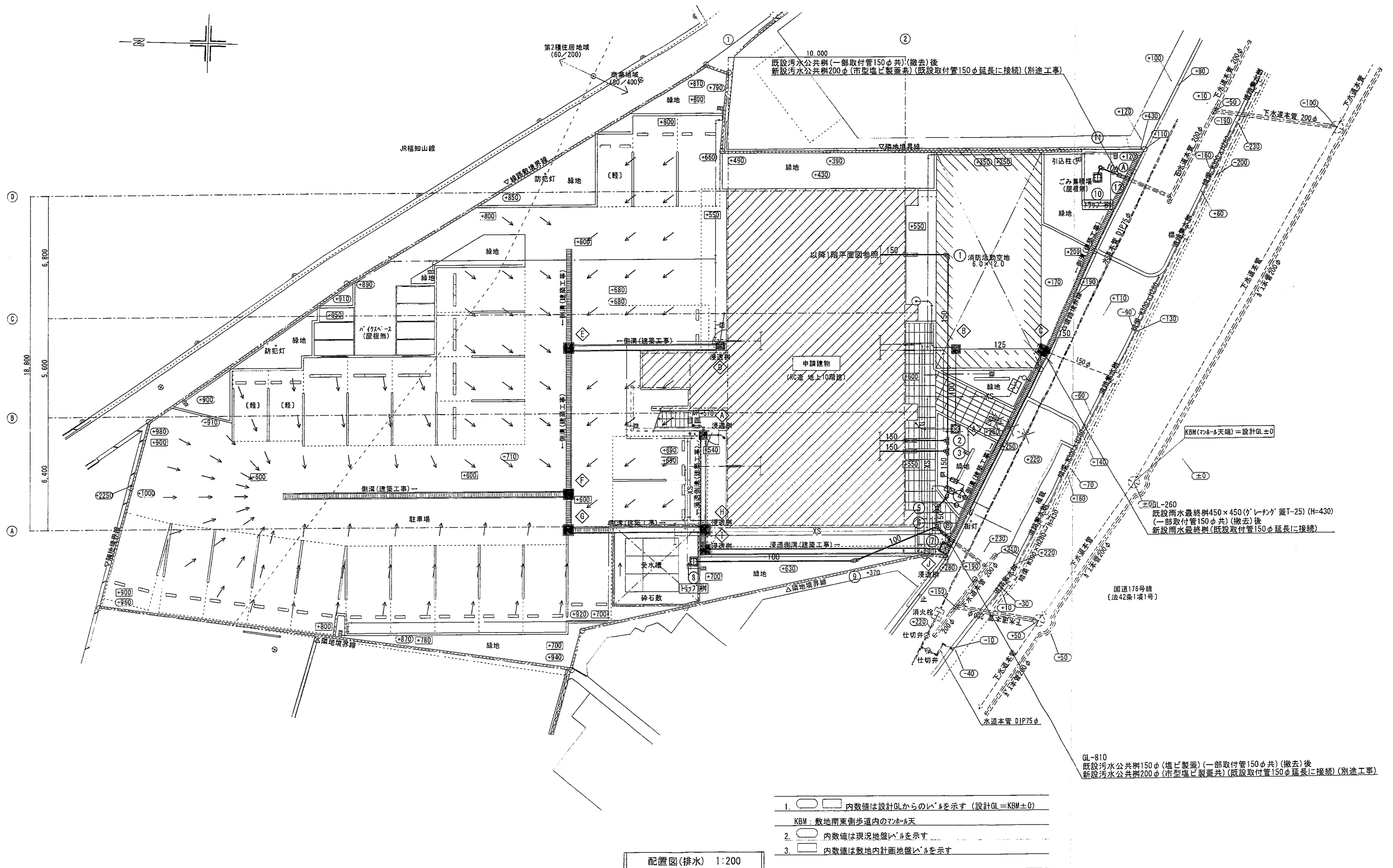
番号	底辺	高さ	倍面積	面積
①	12.469	2.374	29.601406	14.8007030
②	20.245	8.176	165.523120	82.7615600
③	9.683	5.443	52.704569	26.3522845
④	13.640	4.058	55.351120	27.6755600
⑤	24.474	6.557	160.476018	80.2380090
合 計				231.8281165
敷地面積 (第2種住居)				231.82 m²

商業地域面積

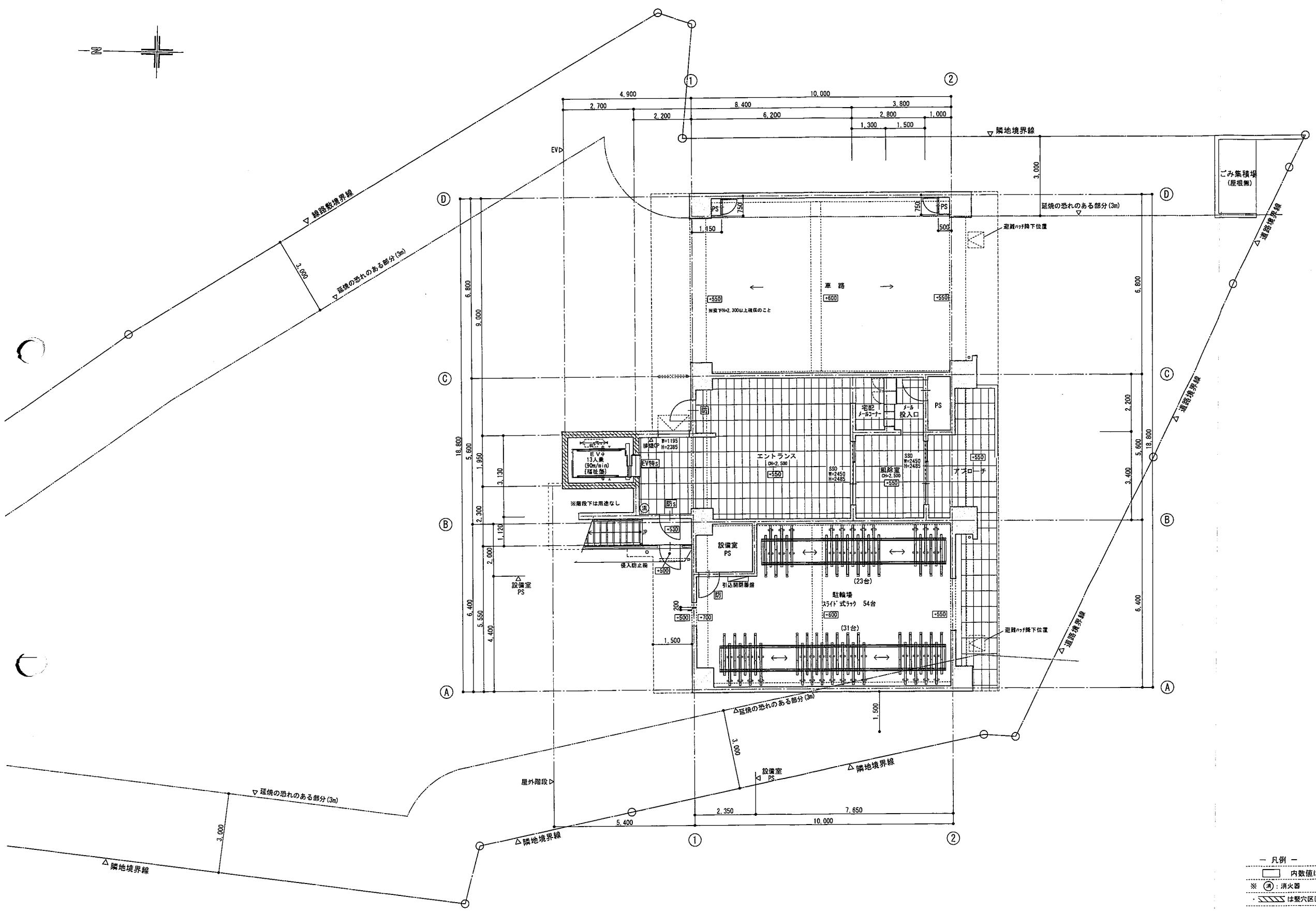
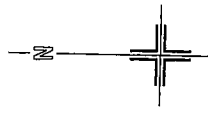
$1,183.22\text{m}^2 - 231.82\text{m}^2 = 951.40\text{m}^2$

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO9001	作成年月日 2025.06.10	検印	工事名称 (仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図		設計No. W2416004	図面No. A-07
							発行年月日	担当 小寺	作図 松下	図面名称 敷地面積求積図	縮尺 1:200	



訂正				SEIWA 生和コーポレーション株式会社				一級建築士事務所				ISO 9001			
月 日				作成年月日				検印				名称			
												(仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図			
				発行年月日				担当				図面名称			
								小寺				配置図(排水)(給排水衛生設備)			
												設計No.			
												W2416016			
												縮尺			
												1/200			
												図面No.			
												P-10			
												一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹			

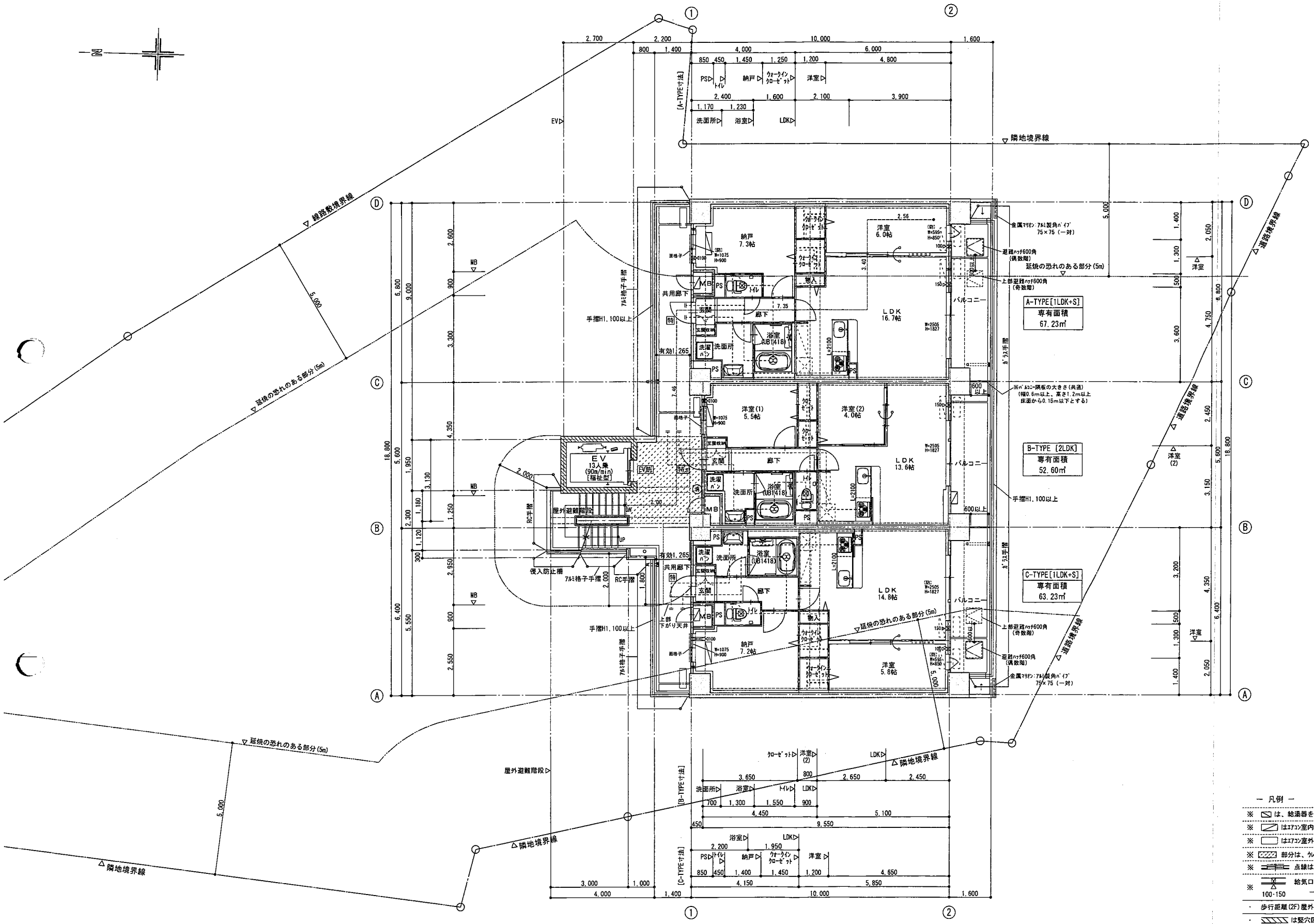


1階平面図 1:150

- 凡例 —
- 内数値は設計GLからのレベルを示す (設計GL=KBN±0)
 - ※ (A) : 消火器
 - は整穴区画の位置を示す

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

訂正	月 日		SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO9001	作成年月日 2025.06.10	校印	工事名称 (仮称) 宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図	設計No. W2416016	図面No. A-16
					発行年月日	担当 小寺		縮尺 1:150	
					作図 松下	図面名称 1階平面図			

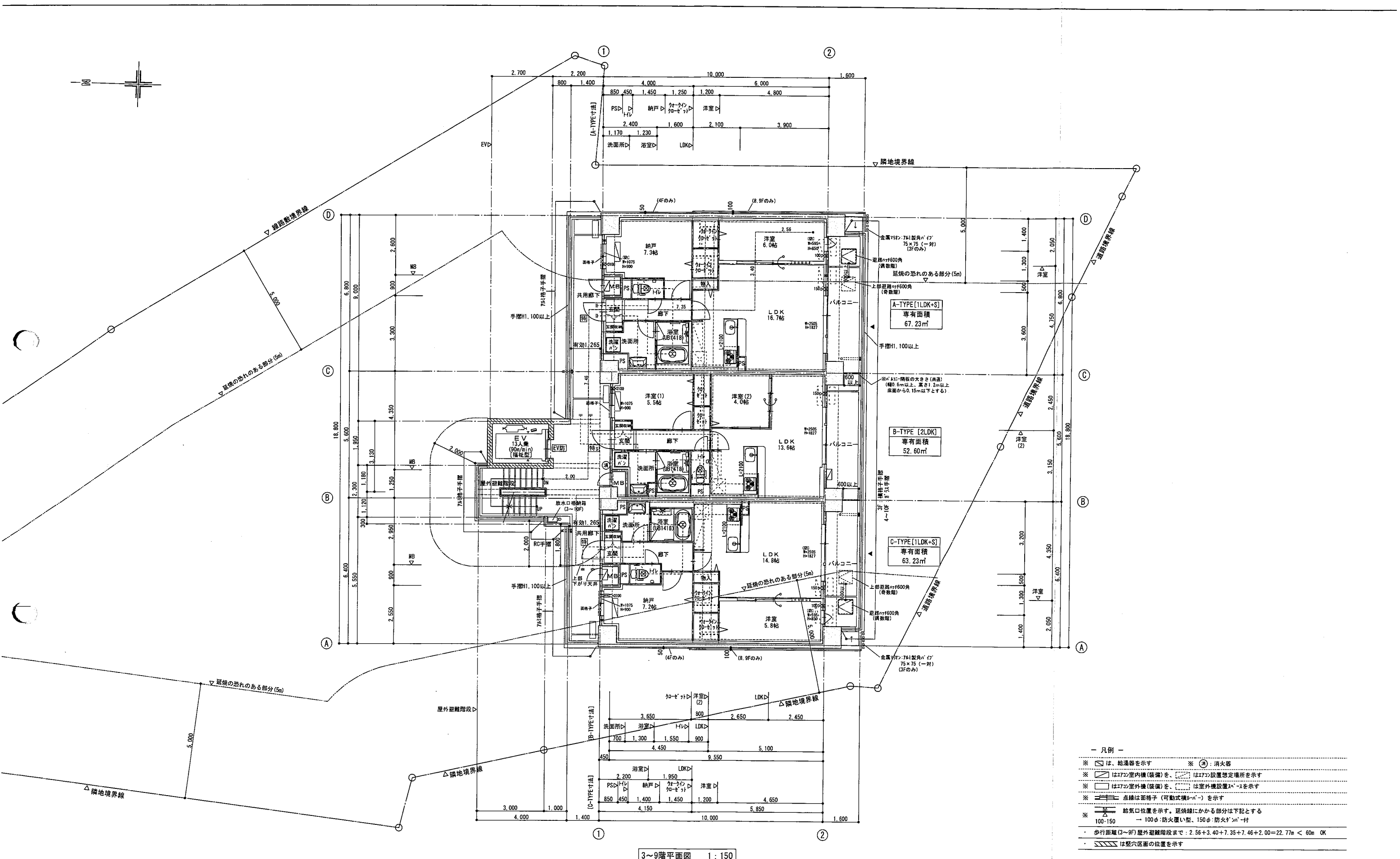


2階平面図 1:150

- 凡例 —
- ※ [Symbol] は、給湯器を示す
 - ※ [Symbol] は、消火器
 - ※ [Symbol] は、エアコン内機(設備)を、[Symbol] は、エアコン設置想定場所を示す
 - ※ [Symbol] は、エアコン室外機(設備)を、[Symbol] は、室外機設置想定場所を示す
 - ※ [Symbol] 部分は、バルコニー防水 施工範囲を示す
 - ※ [Symbol] 点線は面格子(可動式横バー)を示す
 - ※ [Symbol] 給気口位置を示す。延焼線にかかる部分は下記とする
→ 100φ:防火型、150φ:防火型付
 - ・ 歩行距離(2F)屋外遊歩道段まで: 2.56+3.40+7.35+7.46+2.00=22.77m < 60m OK
 - ・ [Symbol] は、堅穴区画の位置を示す

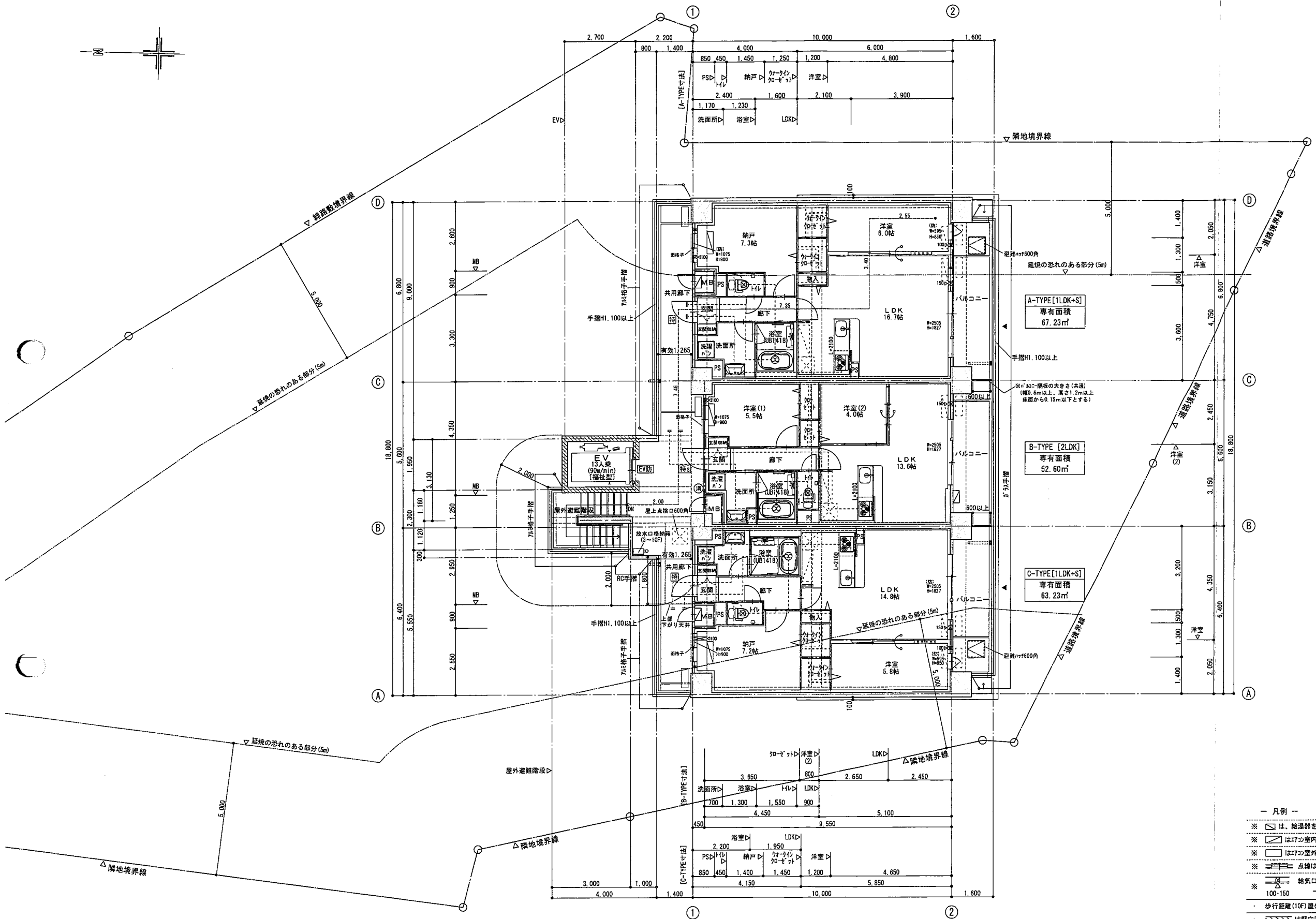
訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	ISO 9001 accreditation	作成年月日 2025.06.10	捺印	工事名称 (仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図	設計No. W2416016	図面No. A-17
							発行年月日	担当 小寺		縮尺 1:150	
								作図 松下	図面名称 2階平面図		

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹



- 凡例 —
- ※ [] は、給湯器を示す
 - ※ [] は、エアコン室内機(設備)を、[] は、エアコン設置想定場所を示す
 - ※ [] は、エアコン室外機(設備)を、[] は、エアコン設置想定場所を示す
 - ※ [] は、点検口位置を示す(可動式横ハッチ)を示す
 - ※ [] は、給気口位置を示す。延焼線にかかるとは下記とする
100-150 → 100φ:防火型、150φ:防火型付
 - ・ 歩行距離(3～9F)屋外避難階段まで: 2.56+3.40+7.35+7.46+2.00=22.77m < 60m OK
 - ・ [] は、整穴区画の位置を示す

訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO 9001	作成年月日 2025.06.10	検印	工事名称 (仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図	設計No. W2416016	図面No. A-18
							発行年月日	担当 小寺	作図 松下	図面名称 3～9階平面図	縮尺 1:150

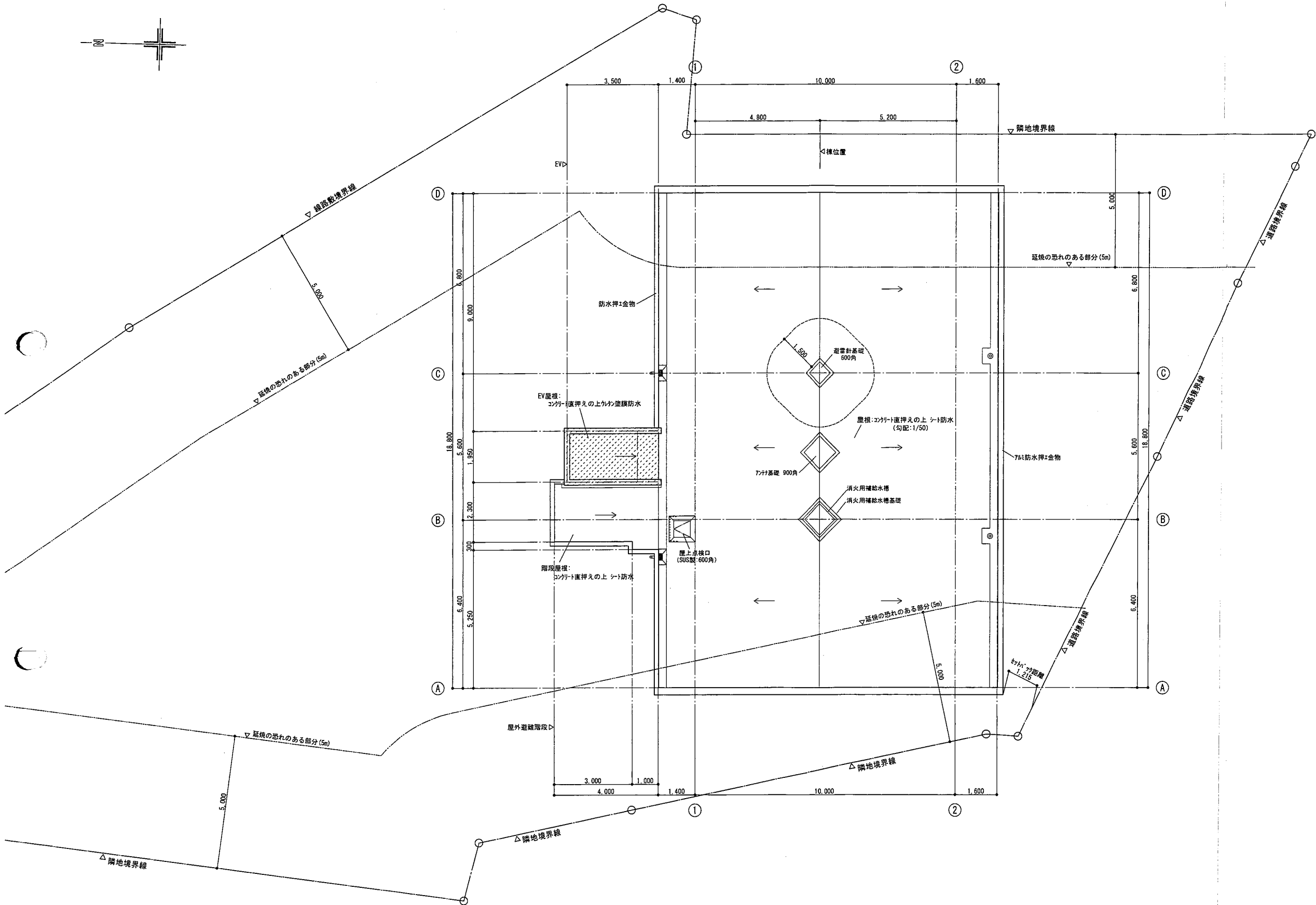


10階平面図 1:150

- 凡例 —
- ※ [] は、給湯器を示す
 - ※ [] は、給湯器を示す
 - ※ [] は、17mm室内機(設備)を、[] は、17mm設置想定場所を示す
 - ※ [] は、17mm室外機(設備)を、[] は、17mm設置想定場所を示す
 - ※ [] は、点検口位置を示す(可動式機は「-」を示す)
 - ※ [] は、給気口位置を示す。延焼線にかかる部分は下記とする
 - ※ [] は、100φ:防火覆い型、150φ:防火ダクト型付
 - ・ 歩行距離(10F)屋外避難階段まで: 2.56+3.40+7.35+7.46+2.00=22.77m < 60m OK
 - ・ [] は、壁穴位置を示す

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

訂正	月 日		SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO 9001	作成年月日 2025.06.10	検印	工事名称 (仮称) 宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図	設計No. W2416016	図面No. A-19	
					発行年月日	担当 小寺		縮尺 1:150		
						作図 松下	図面名称 10階平面図			



屋根伏図 1:150

— 凡例 —

※ [hatched box] 部分は、カパ塗膜防水 施工範囲を示す

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

訂正	月 日		SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO 9001	作成年月日 2025.06.10	校印	工事名称 (仮称) 宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図	設計No. W2416016	図面No. A-20	
					発行年月日	担当 小寺		縮尺 1:150		
						作図 松下		図面名称 屋根伏図		

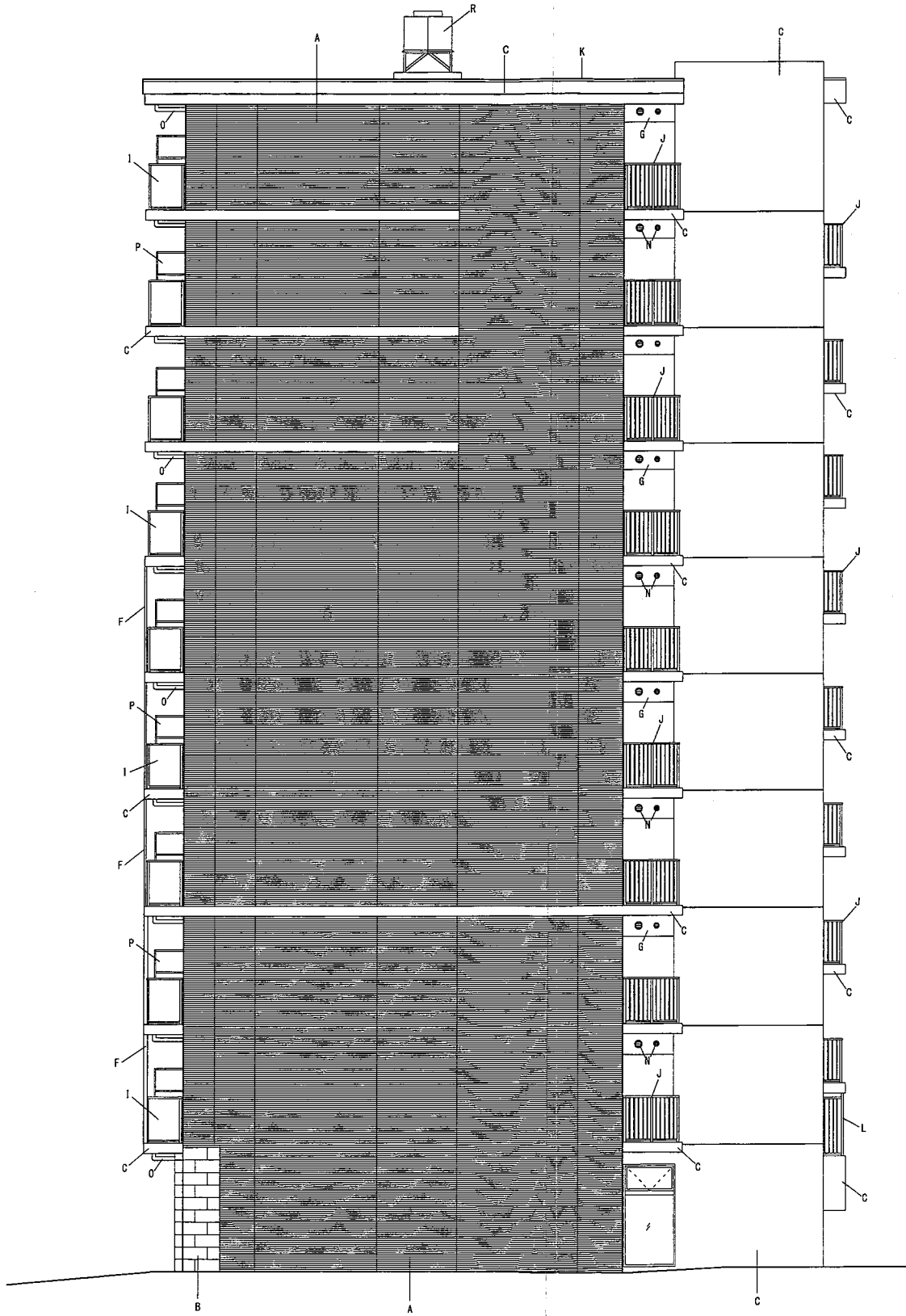
■外部仕上表

記号	仕上	記号	仕上	記号	仕上	記号	仕上	記号	仕上
A	45二丁磁器質タイル貼	E	コンクリート打放補修の上 7mm系リシン吹付	I	8'3a手摺・芯納まり型(透明3mm)レフタIL+乳白7(L3mm)	M	面格子	Q	クーラースリーブ
B	300×600タイル貼	F	金属リボン：7mm型角n'イ 75×75 (一対)	J	7mm格子手摺	N	ペントキャップ (100φ、150φ) 給気口、排気口	R	消火用補給水槽 (梁台：溶融亜鉛メッキ)
C	コンクリート打放補修の上 吹付塗装	G	タイ酸カルシウム板t=5.0の上 7mm系リシン吹付	K	7mm笠木	O	壁強：ガラ-VU	S	タイ酸カルシウム板t=5.0の上
D	ALC版の上 吹付塗装	H	7mm型横バー手摺：格子部/20×40	L	侵入防止柵：7mm型 (97格子)	P	隔て板：タイ酸カルシウム板t=5.0 VP (枠：7mm型) H=2000		

▼ は非常用の進入口に代わる開口部を示す



北側立面図 1:150



東側立面図 1:150

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所		作成年月日 2025.06.10		検印		工事名称 (仮称) 宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図	設計No. W2416016	図面No. A-21	
							発行年月日	担当 小寺	作図 松下	図面名称 立面図 (1)		縮尺 1 : 150		

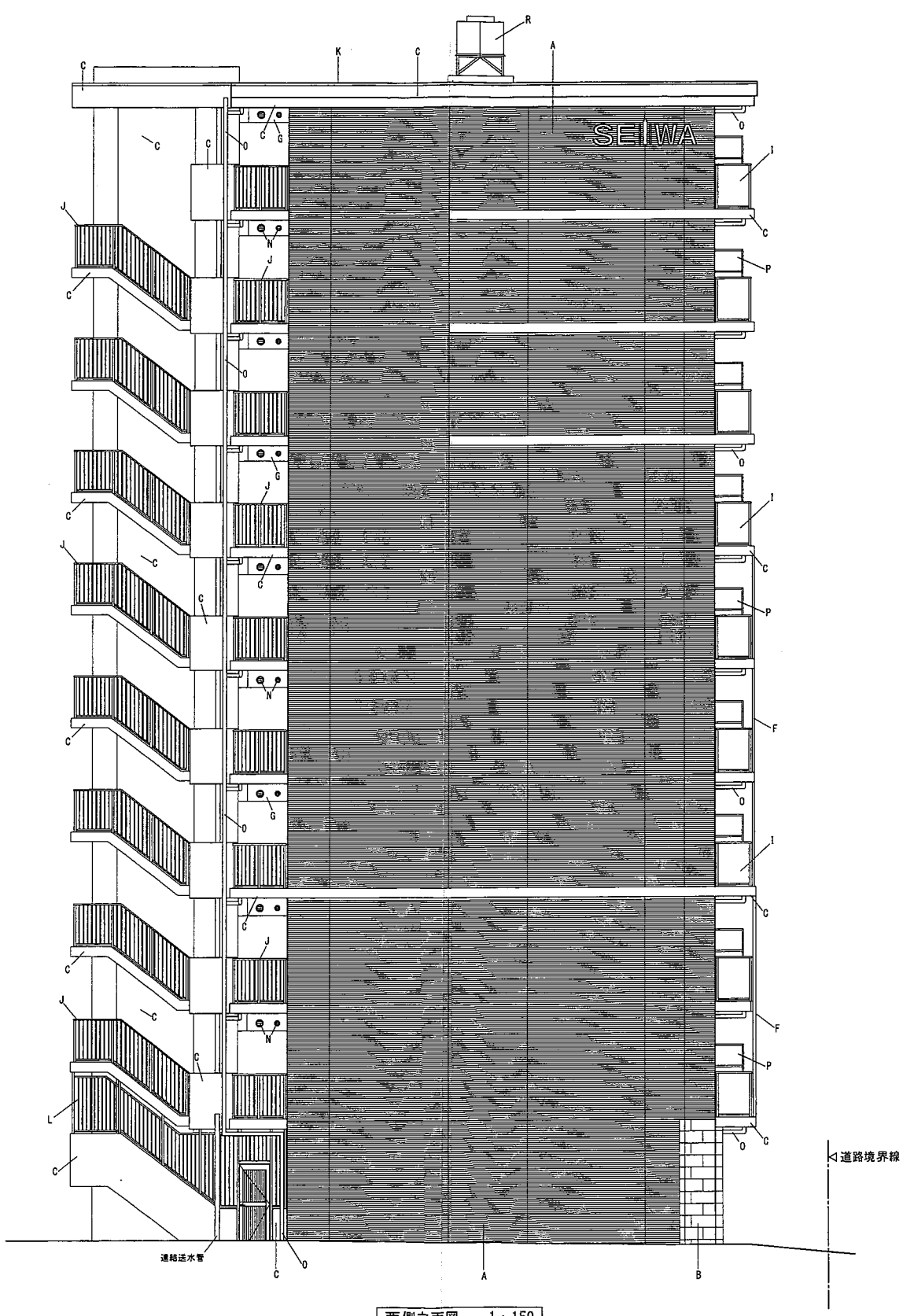
■外部仕上表

記号	仕上	記号	仕上	記号	仕上	記号	仕上
A	45二丁磁器質タイル貼	E	コンクリート打放補修の上 7%系系シン吹付	I	ガラス手摺・芯納まり型(透明3mm)レール(黒+乳白7x4.5mm)	M	面格子
B	300×600タイル貼	F	金属タイル: 7%系角パイプ 75×75 (一対)	J	7%系格子手摺	N	ペントキャップ (100φ、150φ) 給気口、排気口
C	コンクリート打放補修の上 吹付塗装	G	ケイ酸カルシウム板t=5.0の上 7%系系シン吹付	K	7%系笠木	O	壁紙: 紙-VU
D	ALC版の上 吹付塗装	H	7%系製構ルバー手摺: 格子部/20×40	L	侵入防止柵: 7%系製 (タタ子)	P	隔て板: ケイ酸カルシウム板t=5.0 VP (枠: 7%系製) H=2000

▼ は非常用の進入口に代わる開口部を示す



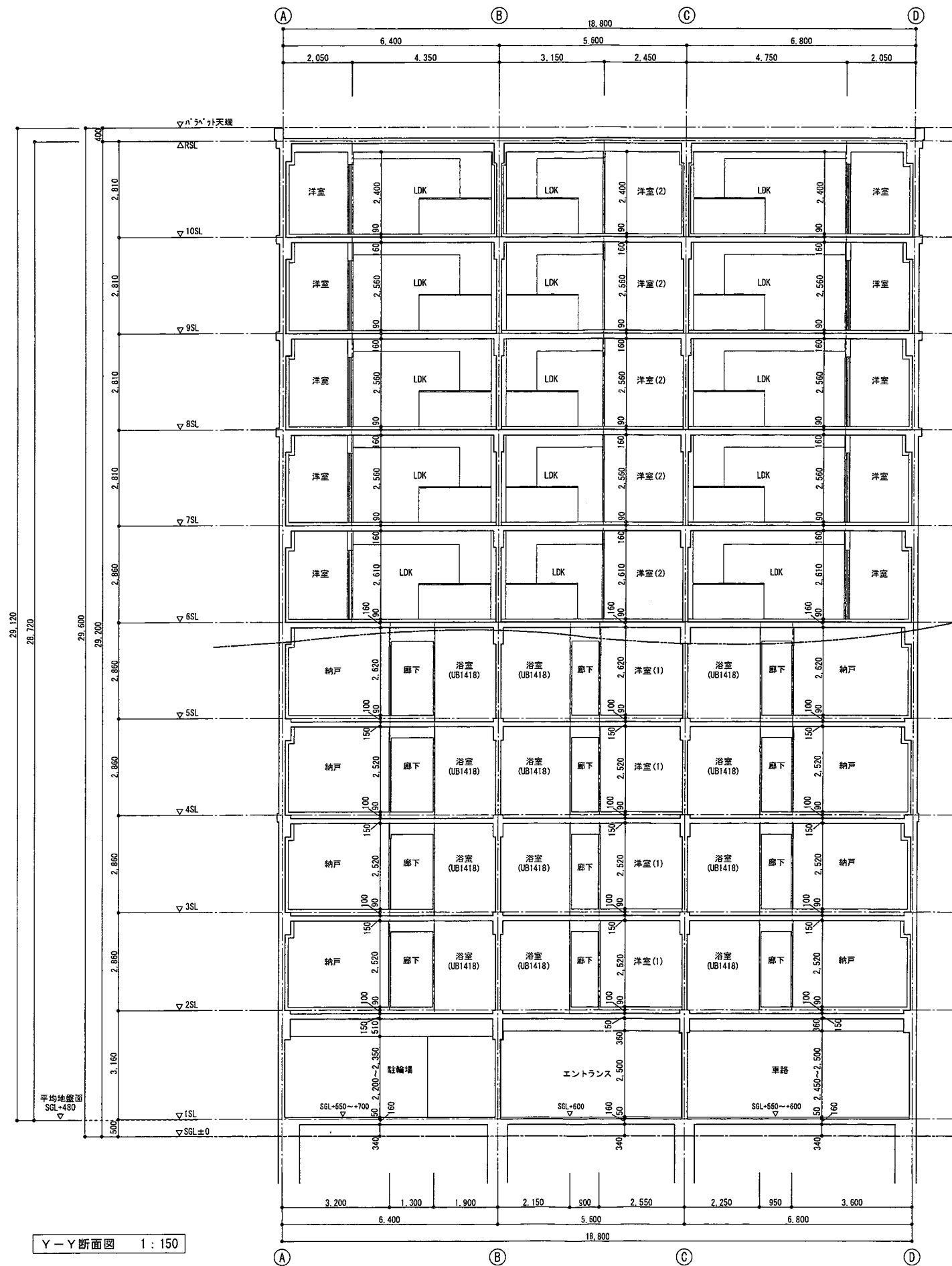
南側立面図 1:150



西側立面図 1:150

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

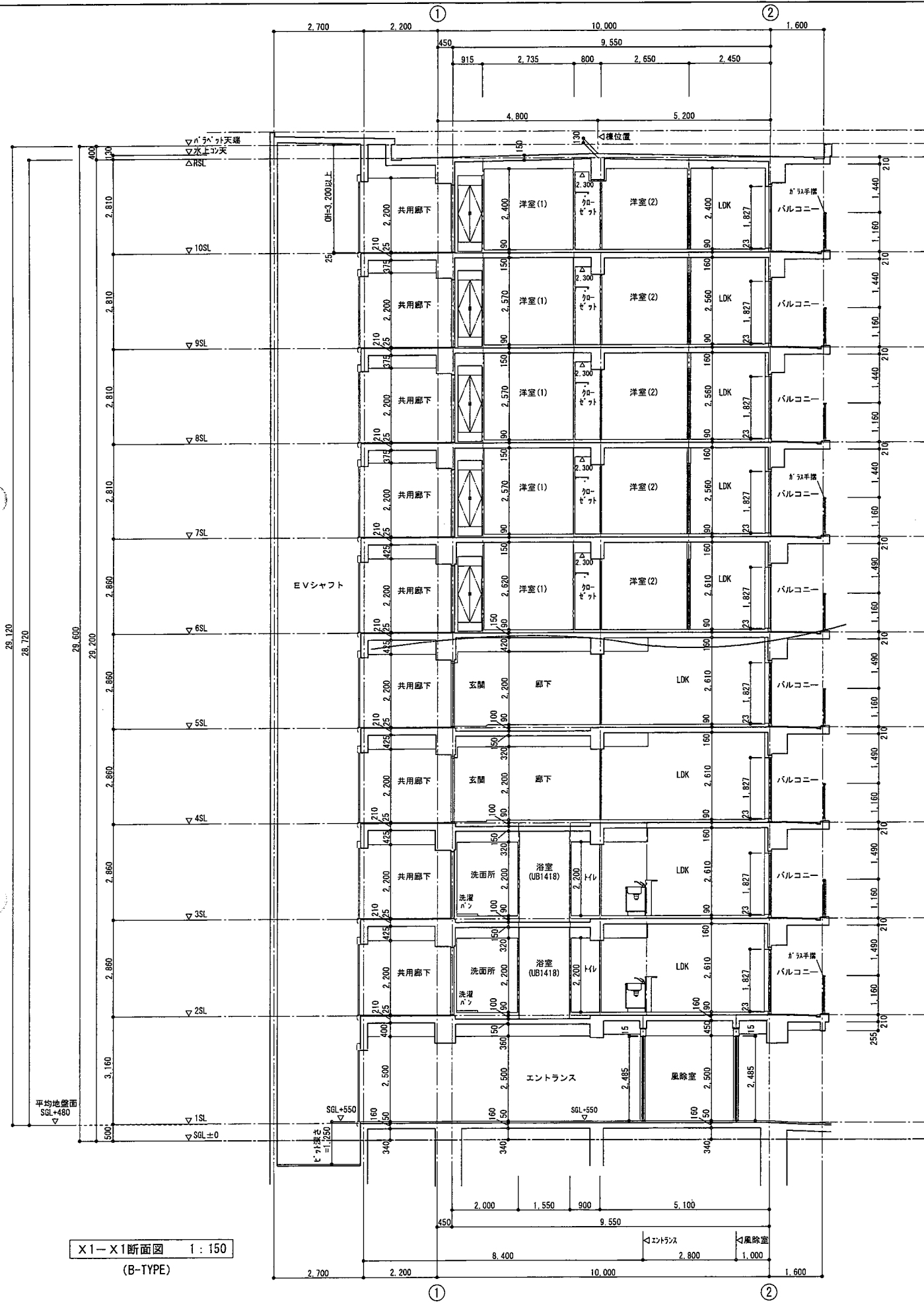
訂正	月 日		SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO 9001	作成年月日 2025.06.10	検印	工事名称 (仮称) 宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図 図面名称 立面図 (2)	設計No. W2416016	図面No. A-22
					発行年月日	担当 小寺		縮尺 1:150	
						作図 松下			



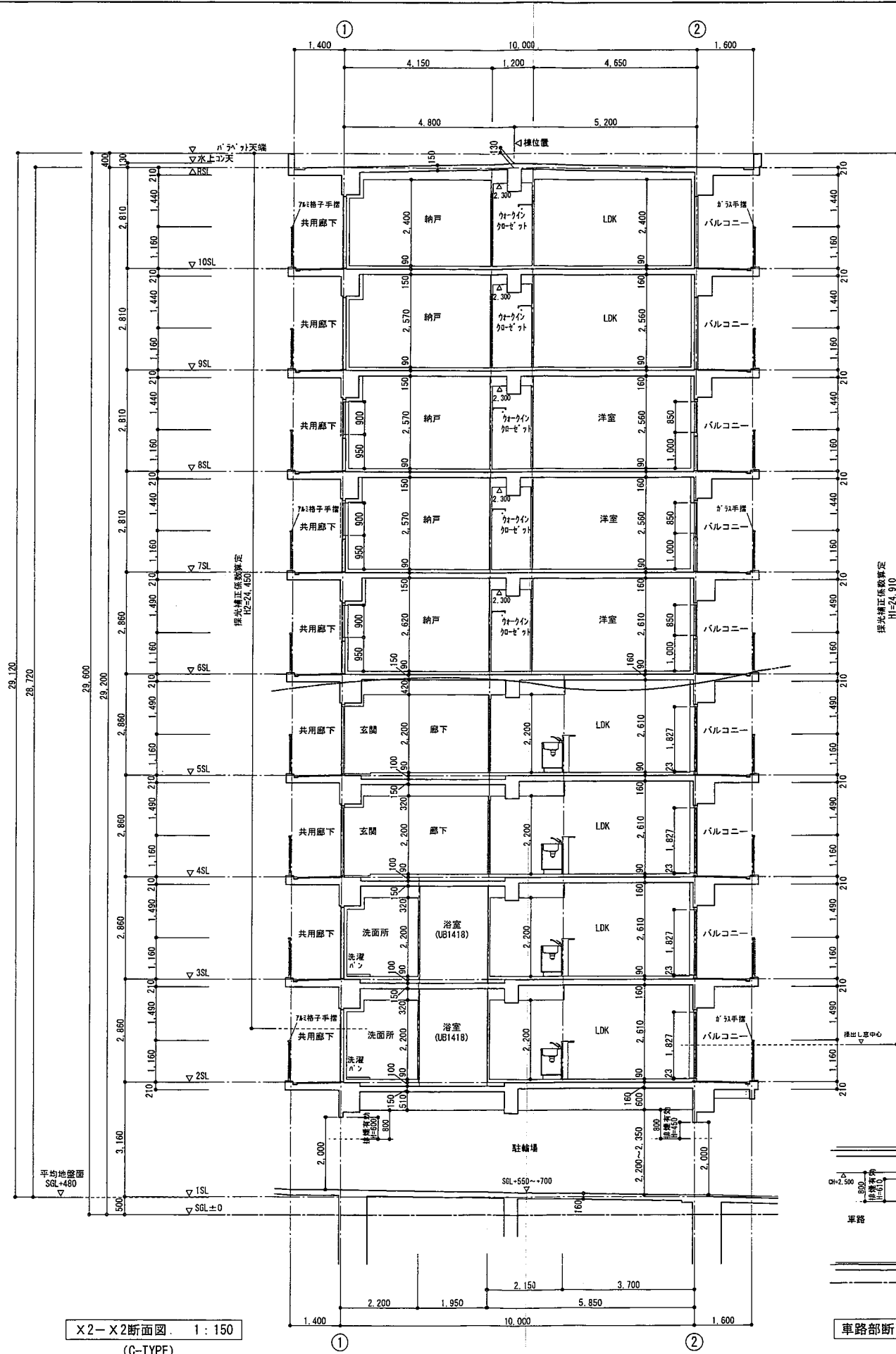
Y-Y断面図 1:150

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

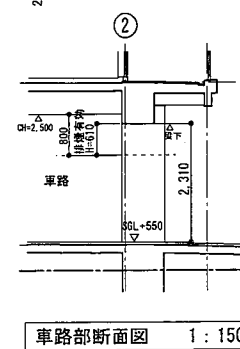
訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO 9001	作成年月日 2025.06.10	検印	工事名称 (仮称)宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図		設計No. W2416016	図面No. A-23
							発行年月日	担当 小寺	作図 松下	図面名称 断面図(1)	縮尺 1:150	



X1-X1断面図 1:150
(B-TYPE)



X2-X2断面図 1:150
(C-TYPE)



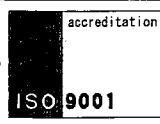
車路断面図 1:150

一級建築士登録第261592号 熊澤 茂樹

訂正

月	日

SEIWA 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所



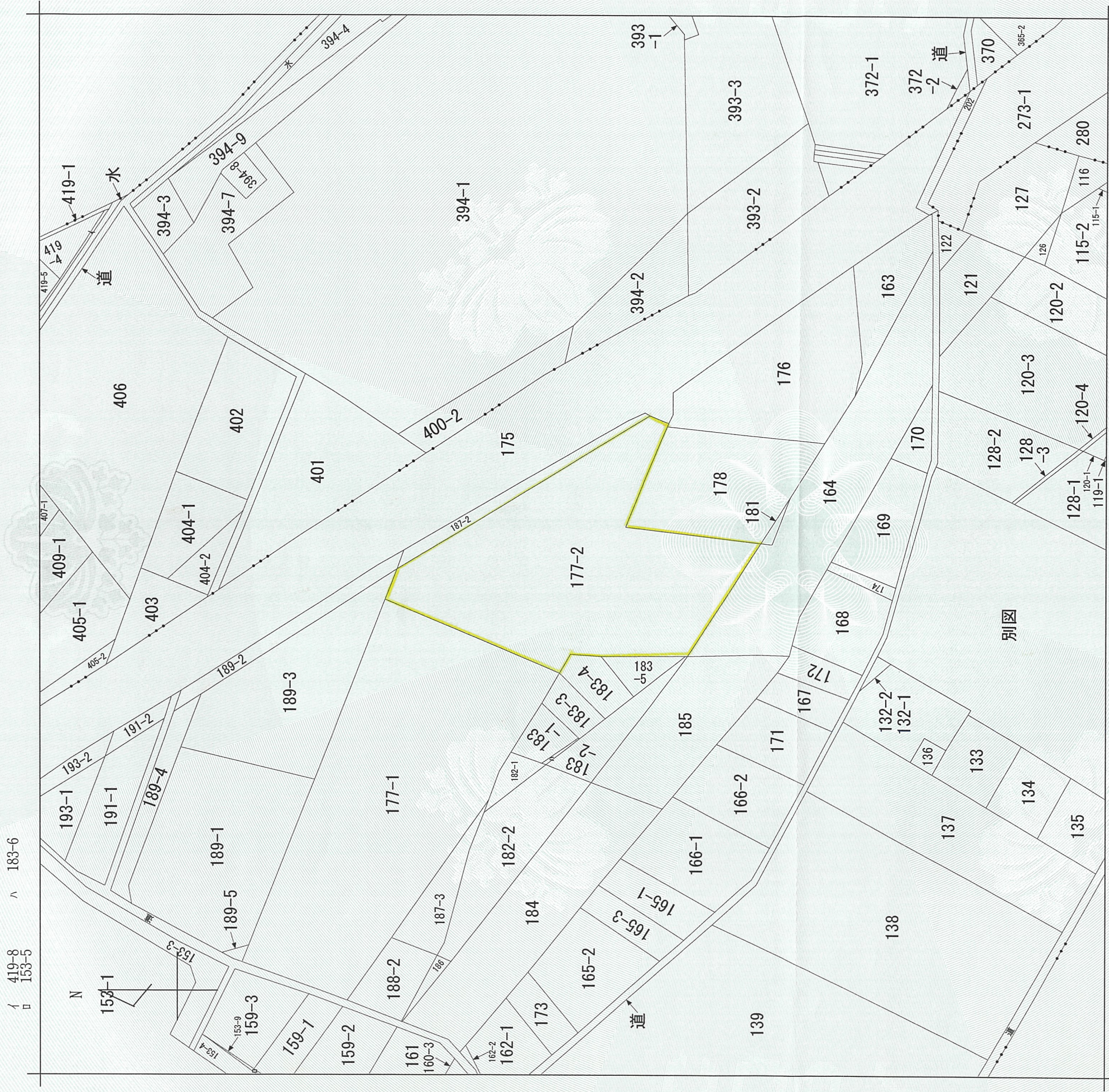
作成年月日 2025.06.10
発行年月日

検印
担当 小寺
作図 松下

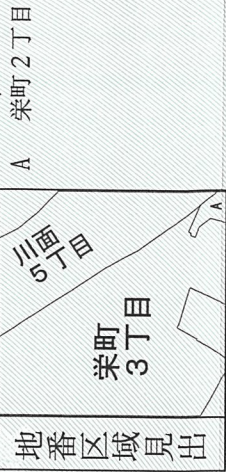
工事名称 (仮称) 宝塚市・加藤様マンション新築工事 設計図
図面名称 断面図 (2)

設計No. W2416016
縮尺 1:150

図面No. A-24



(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。



請求部分	所在	宝塚市栄町三丁目		地番	177番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日			備考年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。
(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

請求番号：13-1
(1/1)



澤崎謙次