

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。)と 北 一 彌
(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	宝塚市売布東の町 168 番 1、168 番 2、173 番 1
2 開発事業区域面積	1,077.81 m ² /
3 予定建築物の用途	長屋建住宅 /

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
なし /					

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。

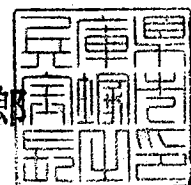
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 5 月 30 日

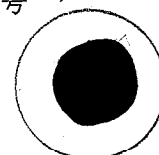
(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨太郎



(乙) 箕面市新稲五丁目 3 番 3 号

北 一 彌



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長		年 月 日	
開発事業者			
住所		箕面市新稲五丁目3番3号	
氏名		北 一 彌	
(連絡先) 郵便番号		567-0868	
住所		茨木市沢良宜西一丁目13番7号	
氏名		株式会社和光設計事務所 加藤忠男	
電話		072 (632) 3337	
FAX		072 (632) 3756	
e-mail		wakou@kdb.biglobe.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 6-0629 / 号
開発構想の名称	(仮称) 北一彌様集合住宅新築工事 /
開発事業区域 の位置	宝塚市 売布東の町168番1、168番2、173番1 /
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: 株式会社兵庫確認検査機構 支店等名: 神戸支店 /)

※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

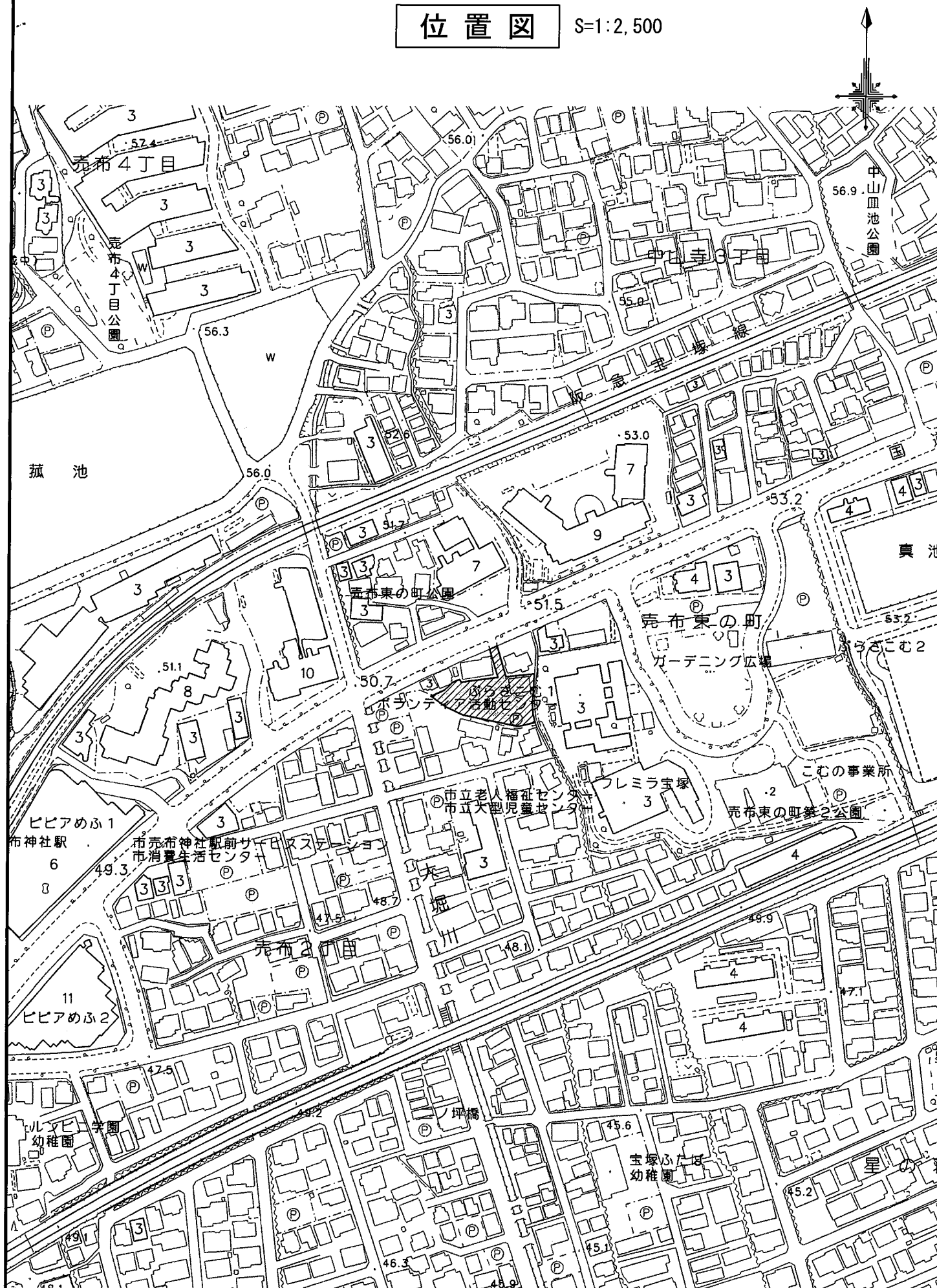
- 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
- 盛土切土工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、造成計画平面図及び断面図を加えてください。
- 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

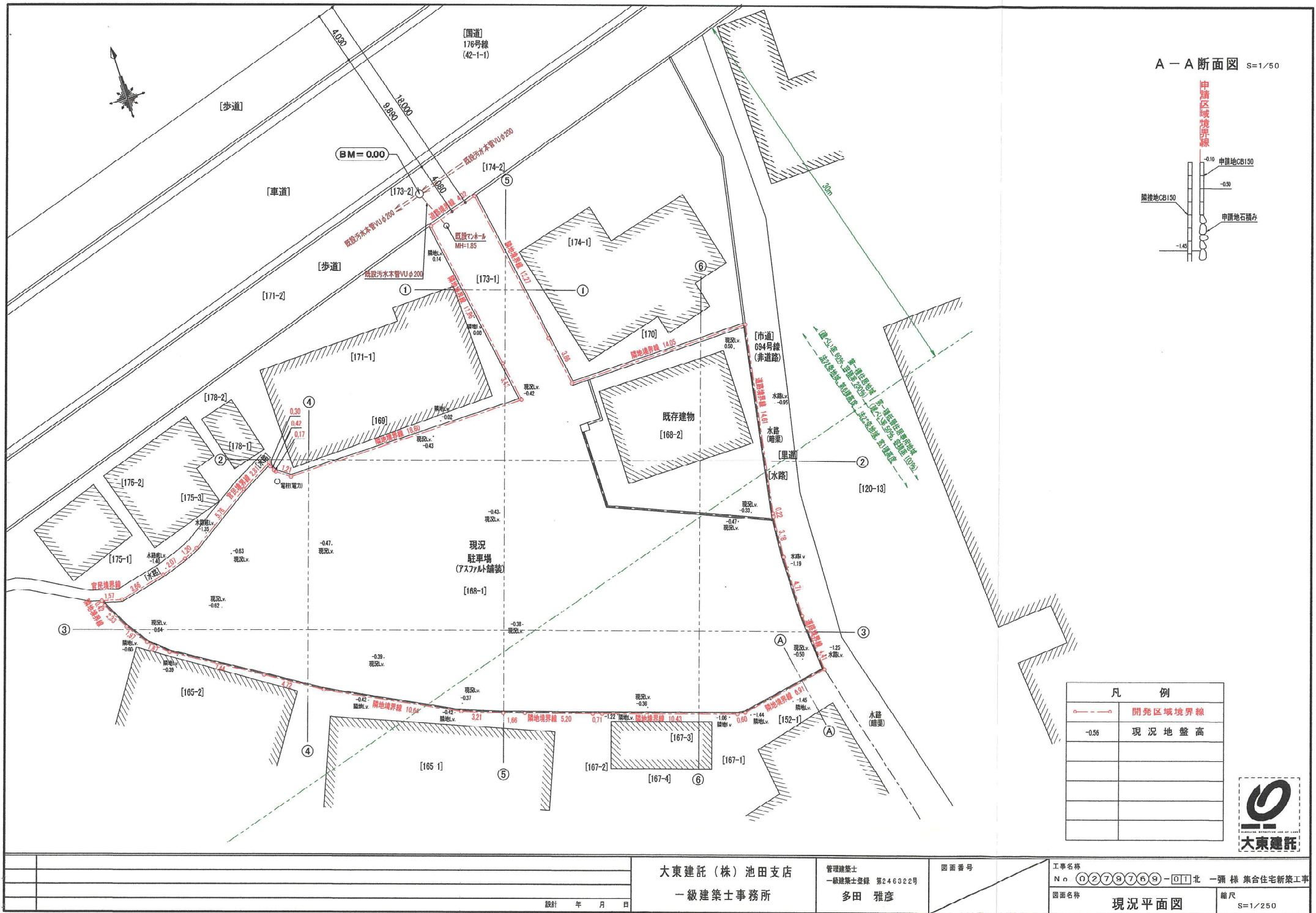
(第2面)

特定開発事業計画の概要

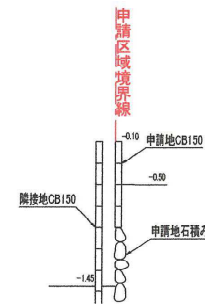
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 売布東の町 168 番 1、168 番 2、173 番 1 /							
	開発事業区域の面積	1,077.81 m ² /							
	土地の所有関係	☒ 自己所有地 / ☐ 他人地							
	区域区分	☒ 市街化区域 / ☐ 市街化調整区域							
	用途地域	第一種住居 第一種低層住居専用 / 地域							
	高度地区	第一種高度地区 /							
	その他の地域地区	法 22 条 /							
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外 /							
	地区まちづくり ルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外 /							
開発事業の目的		賃貸長屋建住宅の新築 /							
工事の着手予定年月日		2025 年 6 月 25 日 /			工事の完了予定年月日		2025 年 12 月 25 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	1,077.81 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1,077.81 m ²
	区域面積に対する比率	100.0 %	%	%	%	%	%	%	100.0 %
盛土又は切土面積		盛土面積 496 /m ² 切土面積 — m ²							
予定建築物	敷地面積	1,077.81 / m ²							
	建築面積	328.32 m ²			建蔽率		30.47 %		
	延べ面積	883.74 容積対象 (868.64) m ²			容積率		80.60 %		
	最高の高さ	9.690 m /			階数		地上3 階 / 地下 0 階		
	用途	長屋建住宅			住戸数		18 戸 /		
	構造	木造			駐車台数		10 台 /		

S=1:2,500





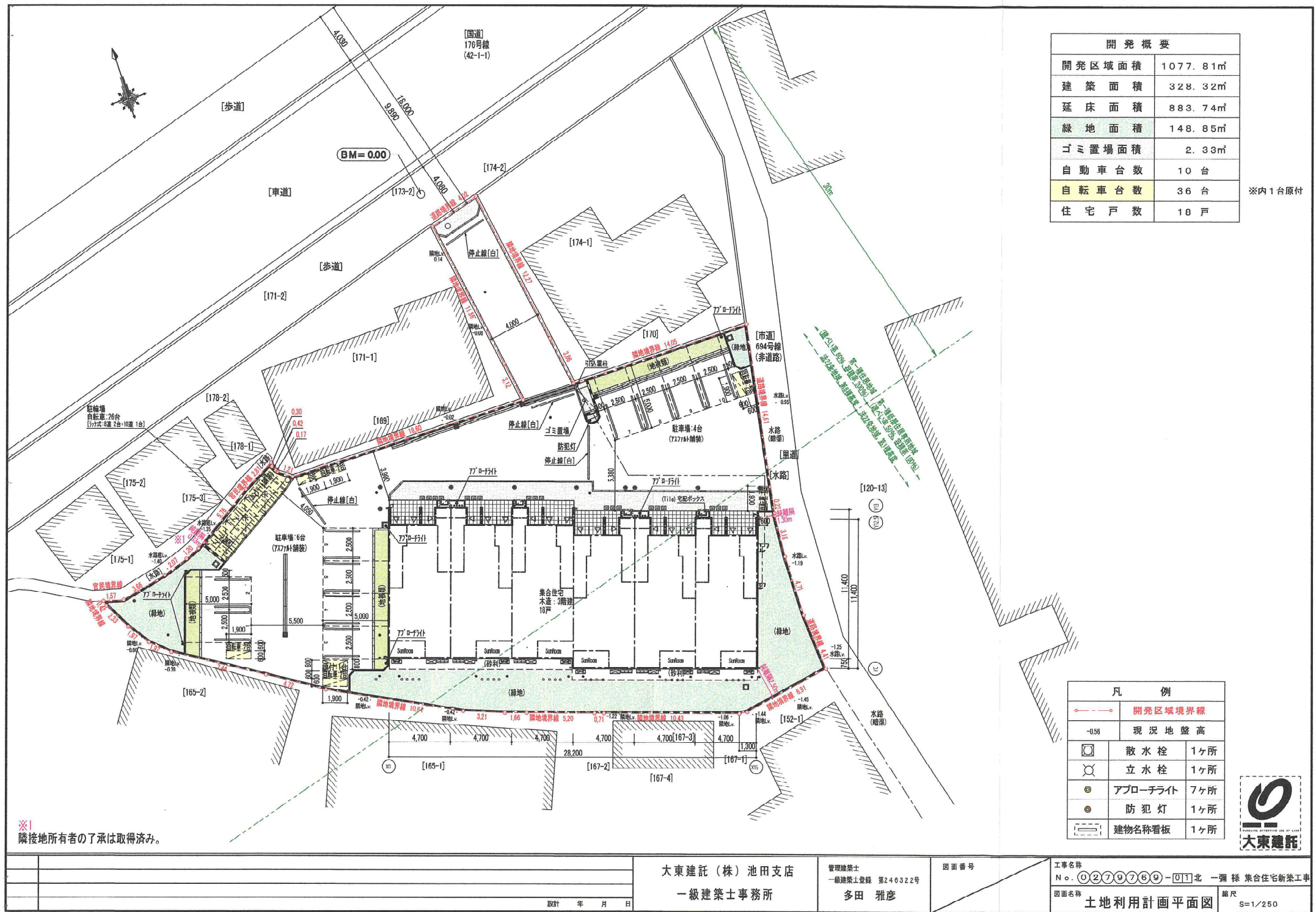
A-A断面図 S=1/50



凡 例	
	開発区域境界線
	現況地盤高



大東建託(株)池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第246322号 多田 雅彦	図面番号	工事名称 No. 02078769-011 北 一 彌 橋 集合住宅新築工事 図面名称 現況平面図	縮尺 S=1/250
設計 年 月 日					



開発概要	
開発区域面積	1077.81㎡
建築面積	328.32㎡
延床面積	883.74㎡
緑地面積	148.85㎡
ゴミ置場面積	2.33㎡
自動車台数	10台
自転車台数	36台
住宅戸数	18戸

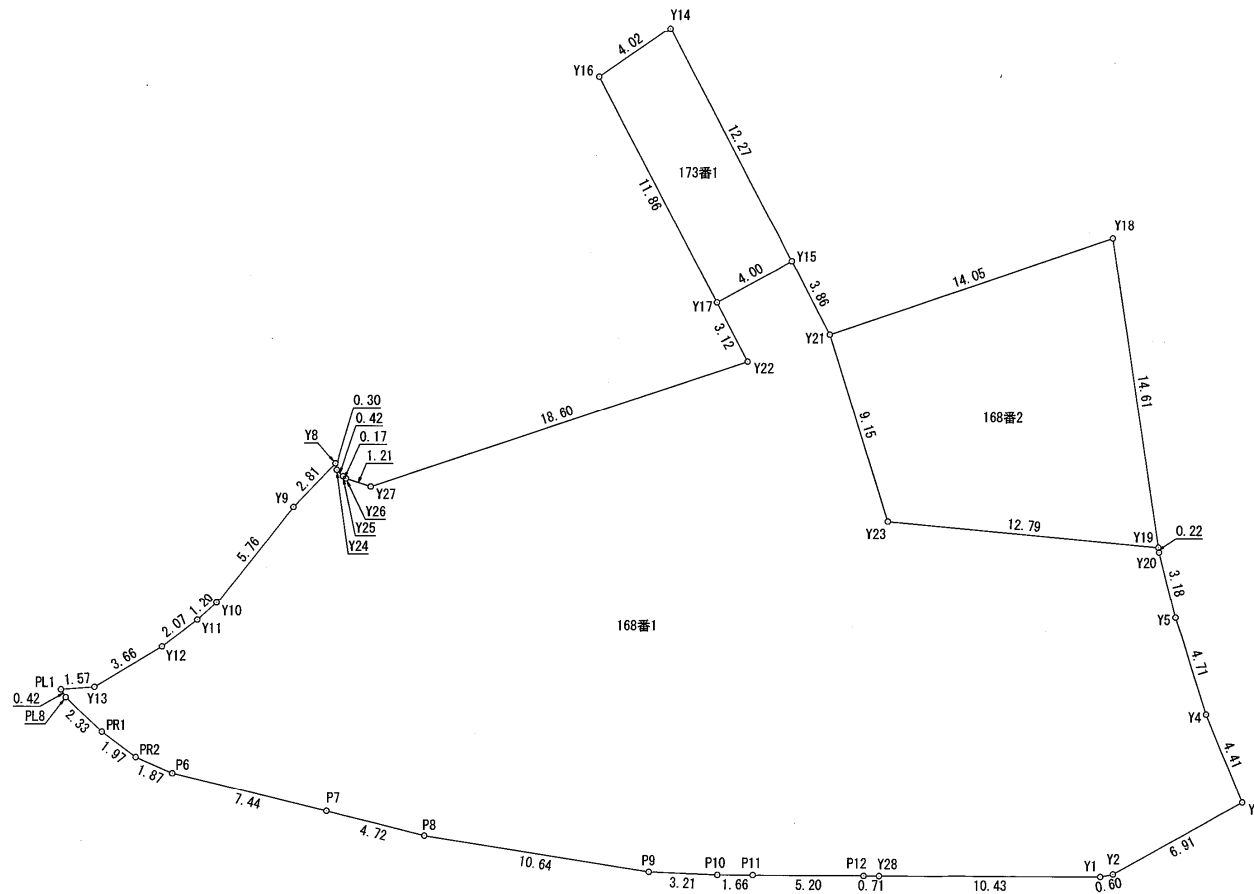
※内1台原付

凡 例	
	開発区域境界線
-0.56	現 況 地 盤 高
	散 水 栓 1ヶ所
	立 水 栓 1ヶ所
	アプローチライト 7ヶ所
	防 犯 灯 1ヶ所
	建物名称看板 1ヶ所



※1
隣接地所有者の了承は取得済み。

大東建託(株)池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第240322号 多田 雅彦	図面番号	工事名称 No. 020707060-011北 一廻 様 集合住宅新築工事 図面名称 土地利用計画平面図	縮尺 S=1/250
設計 年 月 日					



求積表

地番	168番1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
PL1	-130829.649	94265.133	-1.413	184862.294037
PL8	-130830.048	94265.282	1.522	-189123.333056
PR1	-130831.931	94266.655	2.710	-354554.533010
PR2	-130833.383	94267.992	2.887	-377715.976721
P6	-130834.438	94269.542	8.334	-1090374.206292
P7	-130837.505	94276.326	11.078	-1449417.880390
P8	-130839.477	94280.620	14.321	-1873752.150117
P9	-130843.050	94280.647	13.159	-1721763.694950
P10	-130843.775	94293.779	4.767	-623732.275425
P11	-130844.089	94295.414	6.742	-882150.848038
P12	-130845.082	94300.521	5.812	-760471.616584
Y28	-130845.219	94301.226	10.950	-1432755.148050
Y1	-130847.175	94311.471	10.854	-1420215.237450
Y2	-130847.169	94312.080	7.177	-939090.131913
Y3	-130845.006	94318.648	5.645	-738620.058670
Y4	-130840.891	94317.725	-1.508	187438.502719
Y5	-130836.009	94317.139	-0.779	101921.251011
Y20	-130832.829	94316.946	-0.186	24334.906184
Y19	-130832.602	94316.953	-12.292	1608194.343784
Y23	-130829.075	94304.654	-13.360	1747876.442000
Y21	-130819.984	94303.593	-2.180	285187.565120
Y15	-130816.284	94302.474	-4.932	645185.912688
Y17	-130817.522	94298.661	-2.905	380024.901410
Y22	-130820.512	94299.569	-17.533	2283676.03896
Y27	-130823.011	94281.128	-19.509	2552226.121599
Y26	-130822.423	94280.060	-1.187	155286.216101
Y25	-130822.299	94279.941	-0.356	46572.738444
Y24	-130821.952	94279.704	-0.245	32051.738240
Y8	-130821.643	94279.696	-2.298	300628.135614
Y9	-130823.279	94277.406	-6.664	871806.331256
Y10	-130827.030	94273.032	-5.403	706858.443090
Y11	-130827.653	94272.003	-2.892	378353.572476
Y12	-130828.567	94270.140	-5.308	694438.033636
Y13	-130829.829	94266.695	-5.007	655064.953803
			合計	-1748.910748
			合計面積	874.4553740
			地積	874.45 m ²

地番	168番2			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
Y21	-130819.984	94303.593	-12.850	1681036.794400
Y23	-130829.075	94304.654	13.360	-1747876.442000
Y19	-130832.602	94316.953	12.850	-1681198.935700
Y18	-130818.002	94317.504	-13.360	1747728.506720
			合計	-310.076580
			合計面積	155.0382900
			地積	155.03 m ²

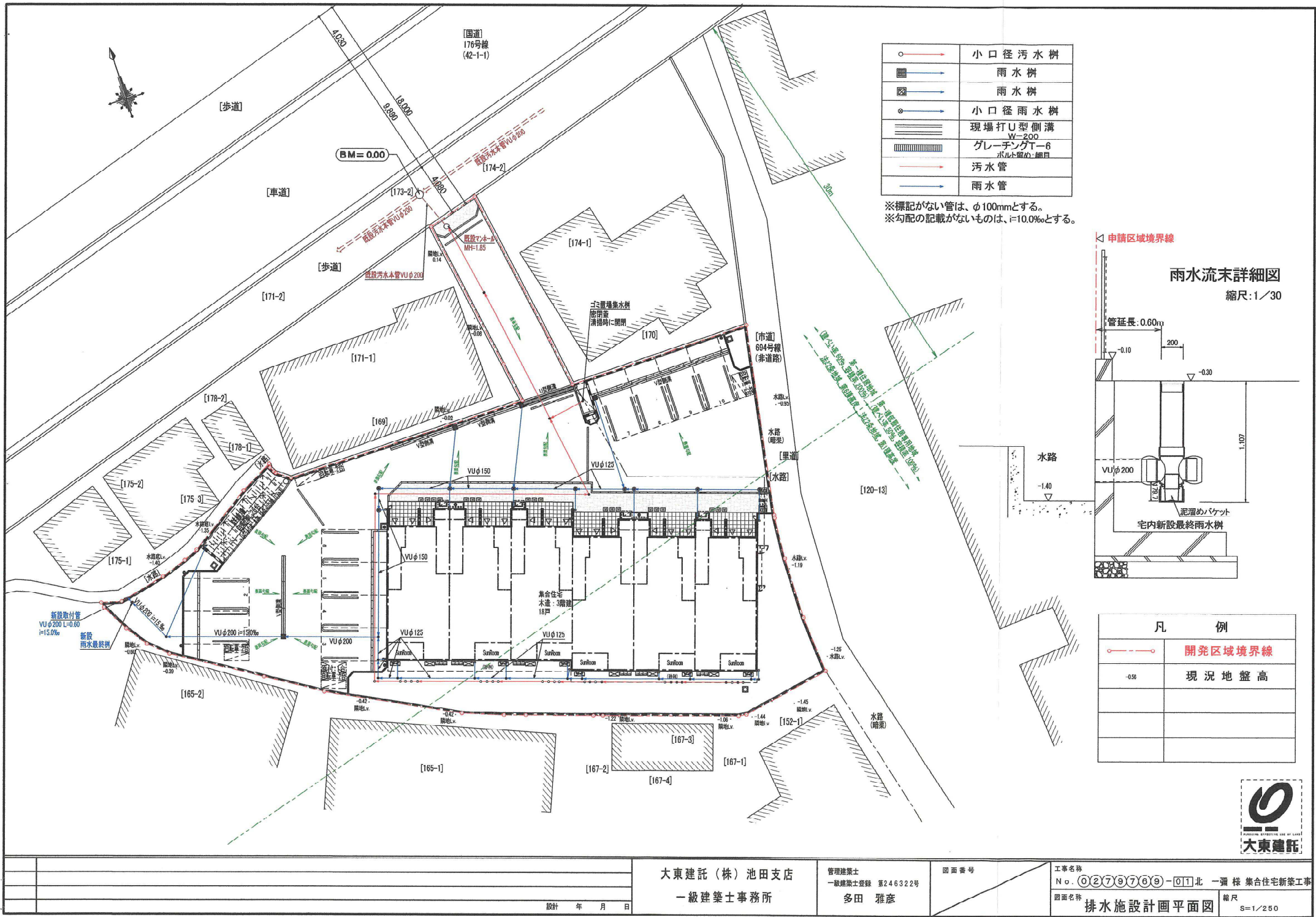
地番	173番1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
Y14	-130804.653	94298.869	-7.292	953826.800476
Y16	-130806.179	94295.182	-0.208	27207.685232
Y17	-130817.522	94298.661	7.292	-953921.370424
Y15	-130816.284	94302.474	0.208	-27209.787072
			合計	-96.671788
			合計面積	48.3358940
			地積	48.33 m ²

総合計面積 1,077.81 m²大東建設(株)池田支店
一級建築士事務所管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

図面番号

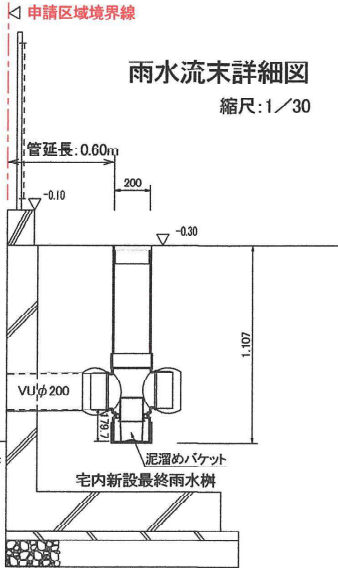
工事名称
No. 0279769-011北 一画棟集合住宅新築工事
図面名称
申請区域求積図
縮尺
S=1/250

設計 年 月 日



	小口径汚水管
	雨水管
	雨水管
	小口径雨水管
	現場打U型側溝
	グレーチング-6
	ボルト留め-6
	汚水管
	雨水管

※標記がない管は、φ 100mmとする。
※勾配の記載がないものは、i=10.0%とする。



凡 例	
	開発区域境界線
	現 況 地 盤 高



大東建設 (株) 池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一般建築士登録 第246322号 多田 雅彦		図面番号	工事名称 No. (0)2(7)9(7)6(9)-[0]1 北 一瀬 様 集合住宅新築工事 図面名称 排水施設計画平面図
設計 年 月 日		縮尺 S=1/250			



凡 例	
	非常サイレン (緊急警報)
	換気扇、パイプファン、浴室乾燥機サイラス
	割取込口サイラス
	排水ドレインサイラス
	中継ドレインサイラス
	壁埋40角サイラス
	給湯器サイラス
	中継、洗濯及びハンガーパイプサイラス
	階段下点検口サイラス 600×600
	床下点検口サイラス 600×600 450×450
	天井点検口サイラス
	冷蔵庫スペースサイラス
	床下収納サイラス 600×600
	エアコンサイラス
	エアコンベースサイラス
	エアコン室外機サイラス
	エアコン室外機スペースサイラス
	下駄箱 トールタイプ (壁付仕様) 壁ノ位置ハ建図面参照
	タラップサイラス

防火設備サイラス。

150φ・・・監視室内はFD付給排気口(150φ)サイラス。
FD付
100φ・・・不燃ペンダキャップ付給排気口(100φ)サイラス。
不燃付

※ 約新築時ハ、下部アンダーカット10mm以上。
U形溝付付付付付。

照明器具ハ、下部アンダーカット10mm以上。
採光1/10に採光通明

1 階 平 面 図 S=1/150

※1階住戸面積
4,700×(11,400-1,315)
-(1,320×1,570+1,005×3,215) <2F玄関など>
-(1,005×3,550) <3F玄関など>
=38,528... → 38.52㎡



大東建託(株)池田支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第246322号
多田 雅彦

図面番号

工事名称
No. 0279769-011 北一強様 集合住宅新築工事

図面名称
1階平面図

縮尺
S=1/150

設計 年 月 日



凡 例	
	防火扉 (高温耐火型)
	防火窓、ハイバラン、浴室乾燥機ラゲス
	耐火扉ラゲス
	排水ドレンラゲス
	中継ドレンラゲス
	壁面40角ラゲス
	給湯器ラゲス
	中継、柱梁及ビシガールハイバラン
	階段下直結口ラゲス 600×600
	床下直結口ラゲス 600×600 450×450
	天井直結口ラゲス
	冷蔵庫ベースラゲス
	床下収納ラゲス 600×600
	エアコンラゲス
	エアコンベースラゲス
	エアコン室外機ラゲス
	エアコン室外機ベースラゲス
	下駄箱 トールタイプ (壁付仕様) 壁ノ位置ハ壁間距ラゲス
	タラップラゲス
	避難ハッチラゲス 600角ラゲス
	消火器ラゲス (ABC10型)

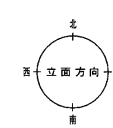
◆・・・防火設備ラゲス。
150φ・・・延焼防止F0付給排水口 (150φ) ラゲス。
F0付
100φ・・・不燃ベンドキャップ付給排水口 (100φ) ラゲス。
不燃VC
※ 内部機器ハ、下部アンダーカット10mm以上、
U目蓋ガリ付トスル。

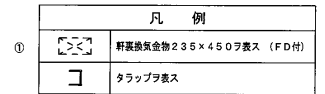
照明器具で601×以上の照度の確保により、
採光1/10に緩和適用

▽は代替進入口を示す
W=750以上
H=1200以上

3 階 平 面 図 S=1/150

※3階住戸面積
4,700×11,400
-(1,960×1,110+2,740×1,265)×1.265など
+(1,005×3,550)×1Fの玄関など
+(1,960×3,755)×2Fの階段など
=58,865... → 58,86㎡



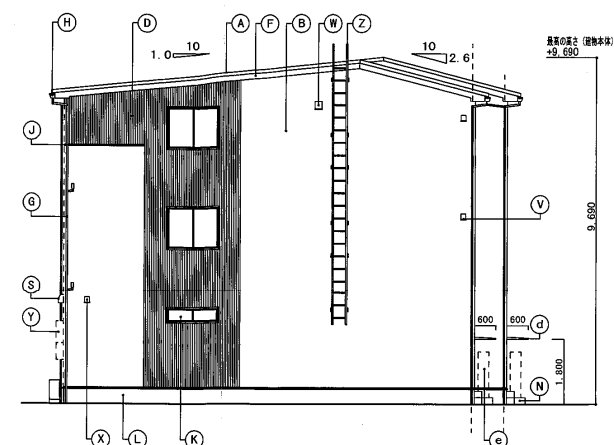


小屋家換気量 及び 有効換気量	
小屋裏部分天井裏面	$= 2.74 \times 1.11 \times 1.70 \times 9.025 = 1.96 \times 1.265$ $= 47.9383$
必要換気量 (軒高換排換)	$= 47.94 \times 1/250$ $A = 0.19176$
有効換気量 (換気栓①)	$= 0.03 \times 7 \times \theta$ $B = 0.21$
判定	$\frac{B}{A} \geq 1$ $0.21 \geq 0.19176$

∴OK



				大東建託（株）池田支店		管理建築士 一級建築士登録 第246322号		図面番号		工事名称 N o. ②②79769-①1 北 一画 様 集合住宅新築工事	
				一級建築士事務所		多田 雅彦				図面名称 屋根伏図	
設計 年 月 日										縮尺 S=1/150.	



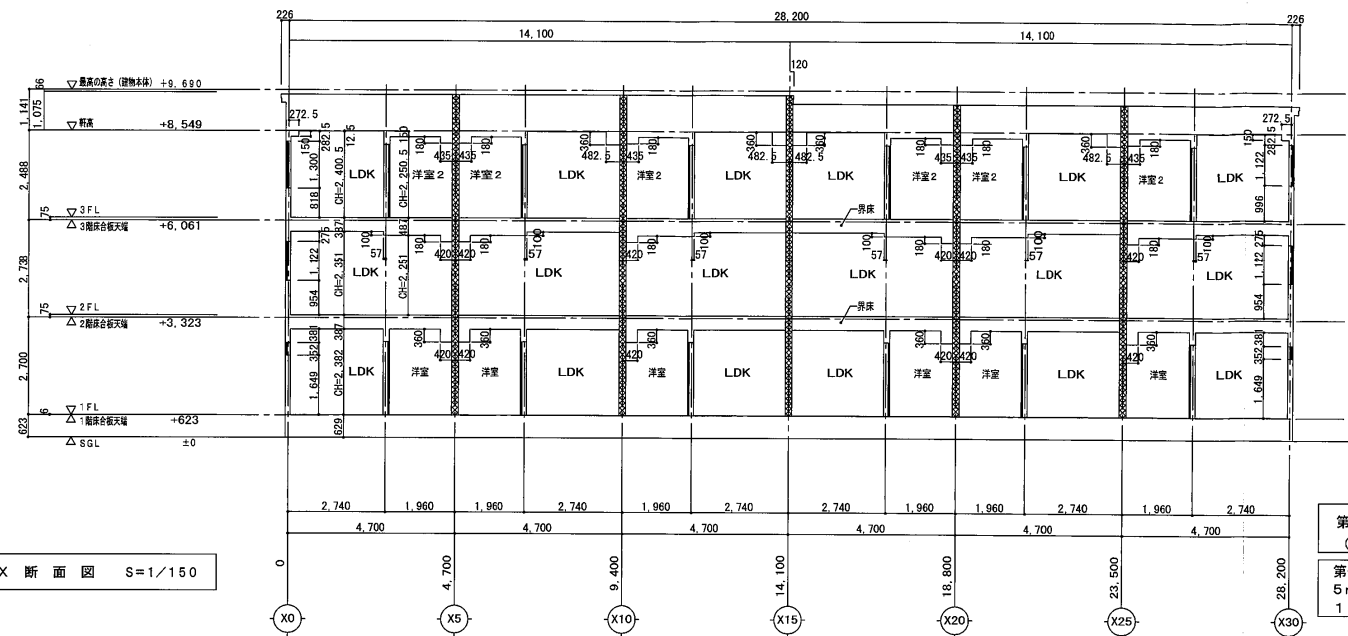
車立面圖

Architectural elevation drawing of a building facade. The drawing shows a long, symmetrical structure with multiple windows and doors. Callouts include: (A) through (Z) for various architectural elements, (R) for roof elements, (T) for ground-level elements, and (b) for a specific section. A height dimension of 9,600 is indicated on the right side.

西立面图

凡 例	A	屋根	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0. 厚 短尺立平葺	K	窓	アルミ樹脂複合サッシ	U	キッチン給気口	ステンレス製 バイブフード 150φ (防音フード)	a	アルミ装飾材	アルミ製 (W=90又ハ100)
	B	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	L	基礎巾木	コンクリート打放ノ上化粧仕上	V	24時間換気給気口	ステンレス製 バイブフード 100φ (防音フード)	b	外部装飾モール	樹脂製<PMA-200M>
	C	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	M	玄関ドア	化粧鋼板製	W	レンジフード排気口	ステンレス製 バイブフード 150φ	c	エアコン配管化粧カバー	樹脂製
	D	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	N	ポーチ床	300角タイル張	X	換気扇排気口	ステンレス製 バイブフード 100φ	d	付 庇	アルミ製 D=600
	E	鼻隠	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0. 35	O	エアコンスリーブ	樹脂製75φ	Y	給湯器	(設備工事)	e	宅配BOX	外構設置
	F	破風	窯業系防火サイディング ㊦16	P	笠木	アルミ製	Z	タラップ	アルミ製	備 考		 大東建託
	G	縦樋	硬質塩ビ樹脂製 40角	Q	手摺	アルミ製ルーバー						
	H	軒樋	硬質塩ビ樹脂製 角型	R	オーバーフロー管	40φ (カバー付)						
	I	オーバーハング水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0. 35	S	シャッター雨戸	カラー鋼板製 <サッシ一体型>						
	J	中間水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0. 35	T	ポーチ隔板	樹脂製						

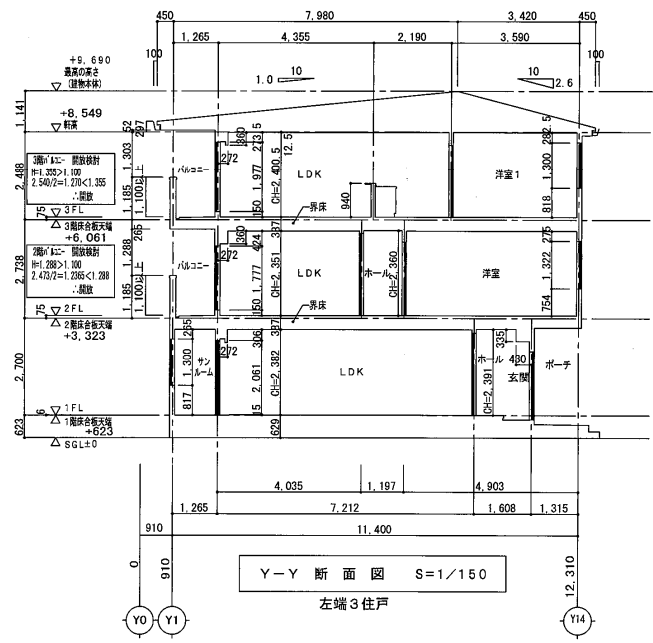
凡 例	
	界壁ヲ表ス



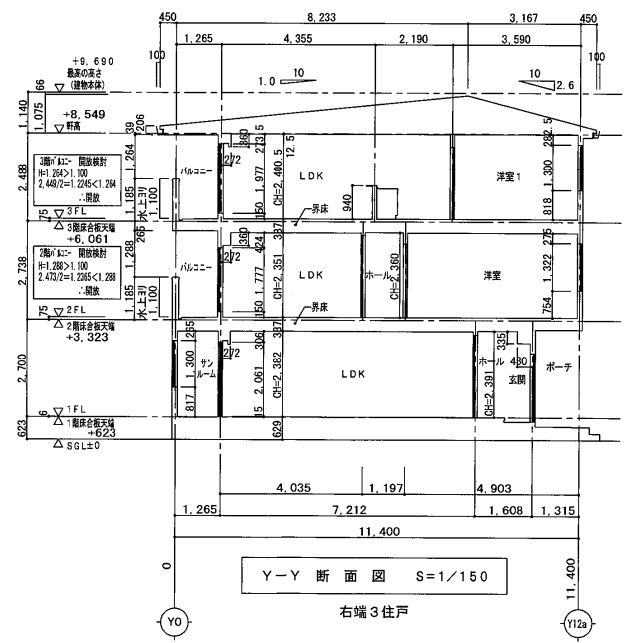
X-X 断面図 S=1/150

第六種高度斜線の検討は建物高さが10m以下の為省略
(10m+1:1.25)

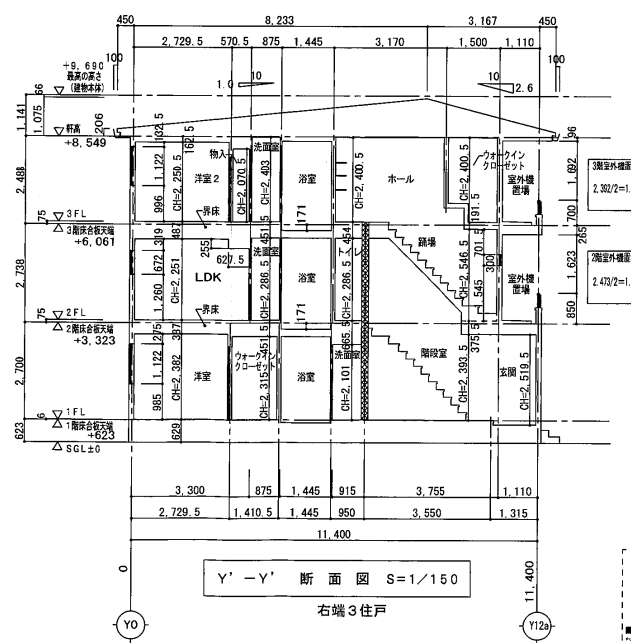
第一種高度斜線の検討 (5m+1:0.6)
5m+14.724×0.6=13.8344
13.8344 > 9.690 ∴OK



Y-Y 断面図 S=1/150
左端3住戸



Y-Y 断面図 S=1/150
右端3住戸

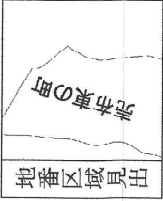
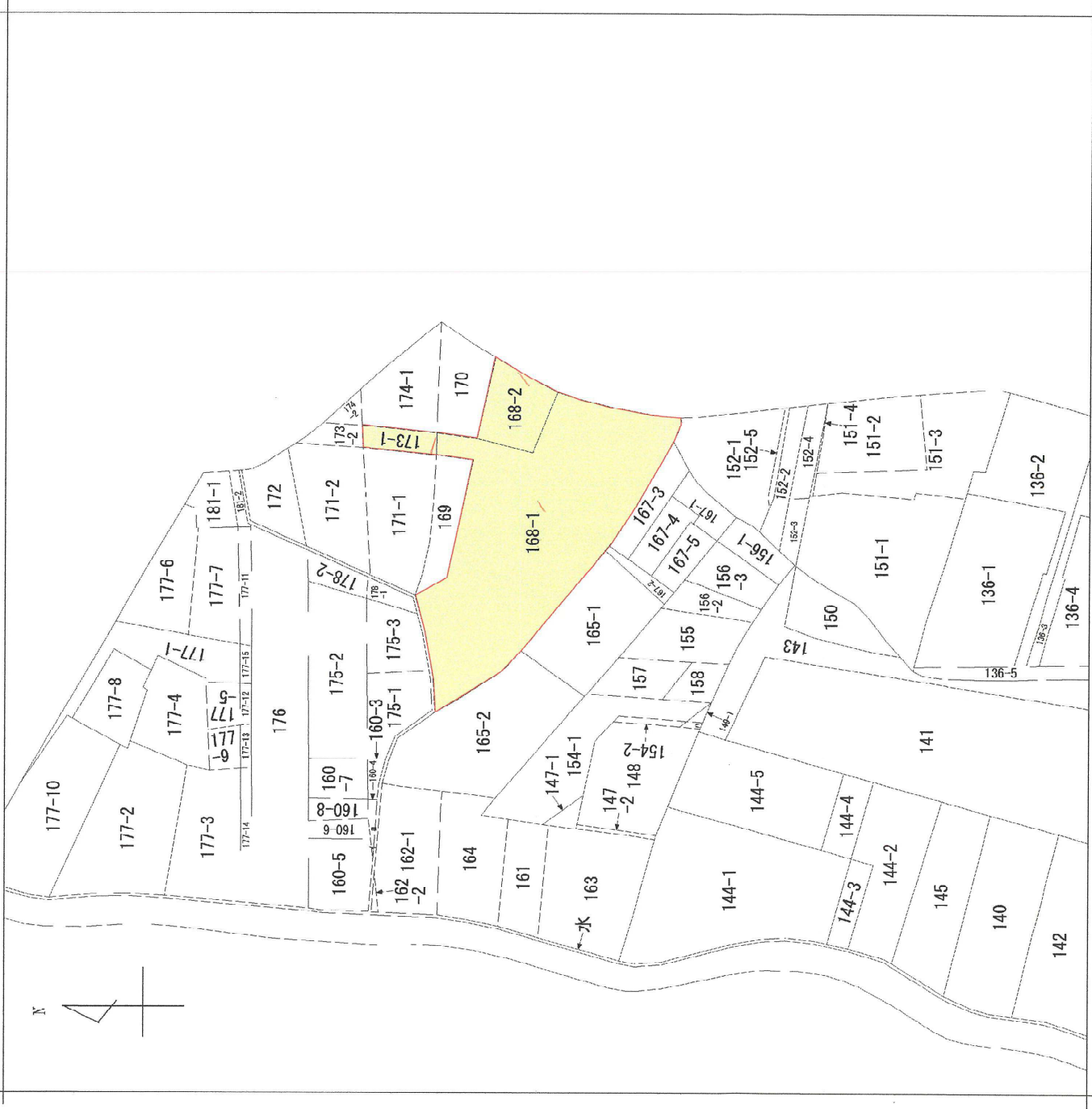


Y'-Y' 断面図 S=1/150
右端3住戸



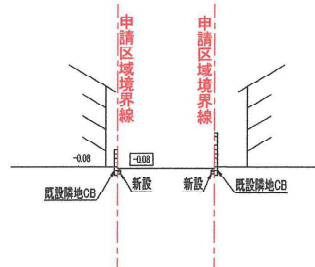
イ 160-1
ロ 160-2

ハ 149-2

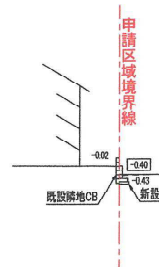


請求部分	所在	宝塚市売布東の町		地番	168番1	
出力縮	力尺縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日	備付年月日 (原図)		補記事項		旧土地台帳附属地図	

監写
転写年月日：令和7年4月28日
転写者：株式会社和光設計事務所 加藤忠男

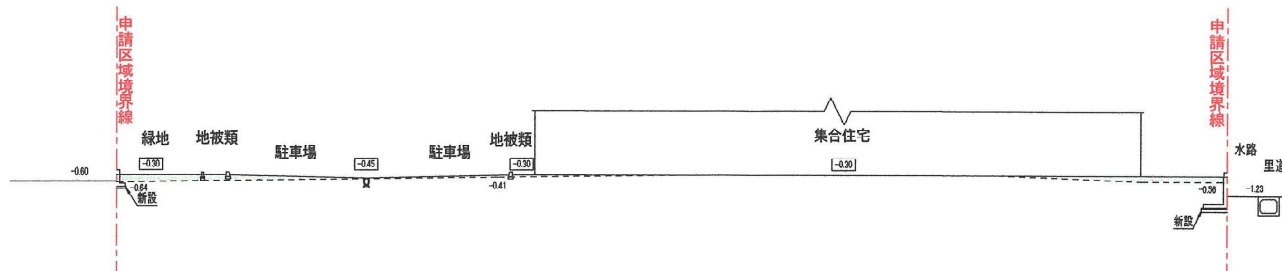


1-1



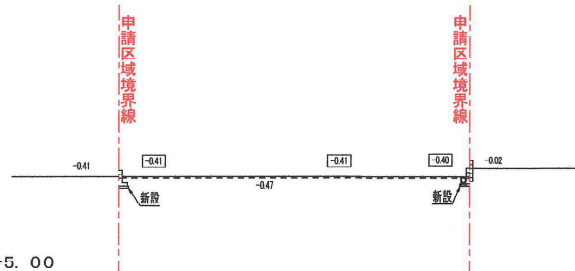
2-2

DL=-5.00



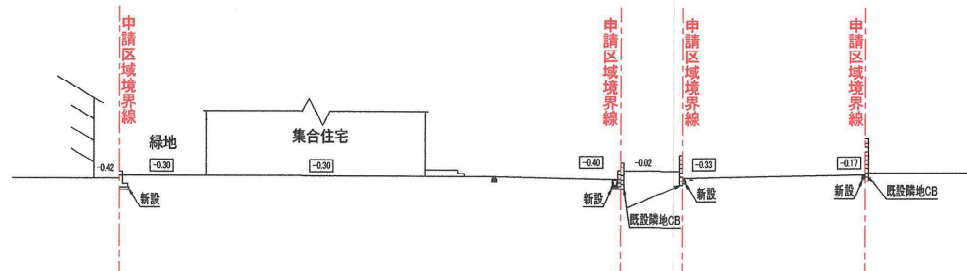
3-3

DL=-5.00

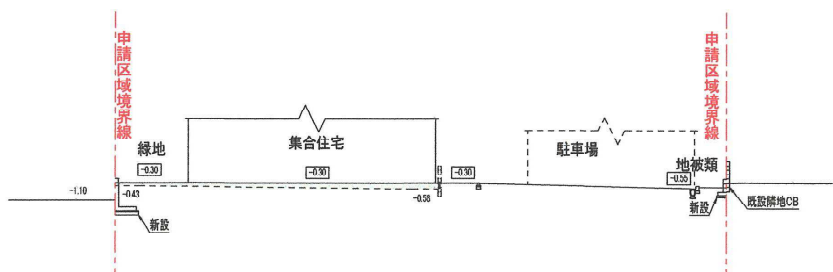


4-4

DL=-5.00



5-5



6-6

DL=5.00

-0.56 現況地盤高 盛土
-0.30 計画地盤高 切土



大東建託(株)池田支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第240322号
多田 雅彦

図面番号

工事名称
No. 020709769-01 北一彌様 集合住宅新築工事
図面名称
造成計画断面図
縮尺
S=1/250

設計 年 月 日

