

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。)と 株式会社フロントハウジング 代表取締役 安達紘二 (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 1 丁目 10 番,12 番
2 開発事業区域面積	302.20 m ²
3 予定建築物の用途	共同住宅 (店舗付)

第 2 乙は、甲との開発協議の合意に基づき、当該事業を別添函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。

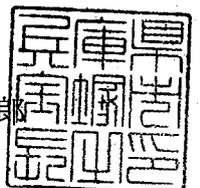
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 5 月 16 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙)

〒530-0043 大阪市北区天満3丁目8番1号
株式会社フロントハウジング
代表取締役 安 達 紘 二

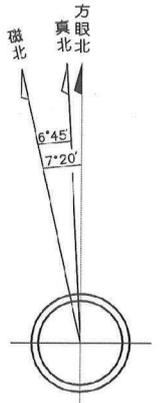
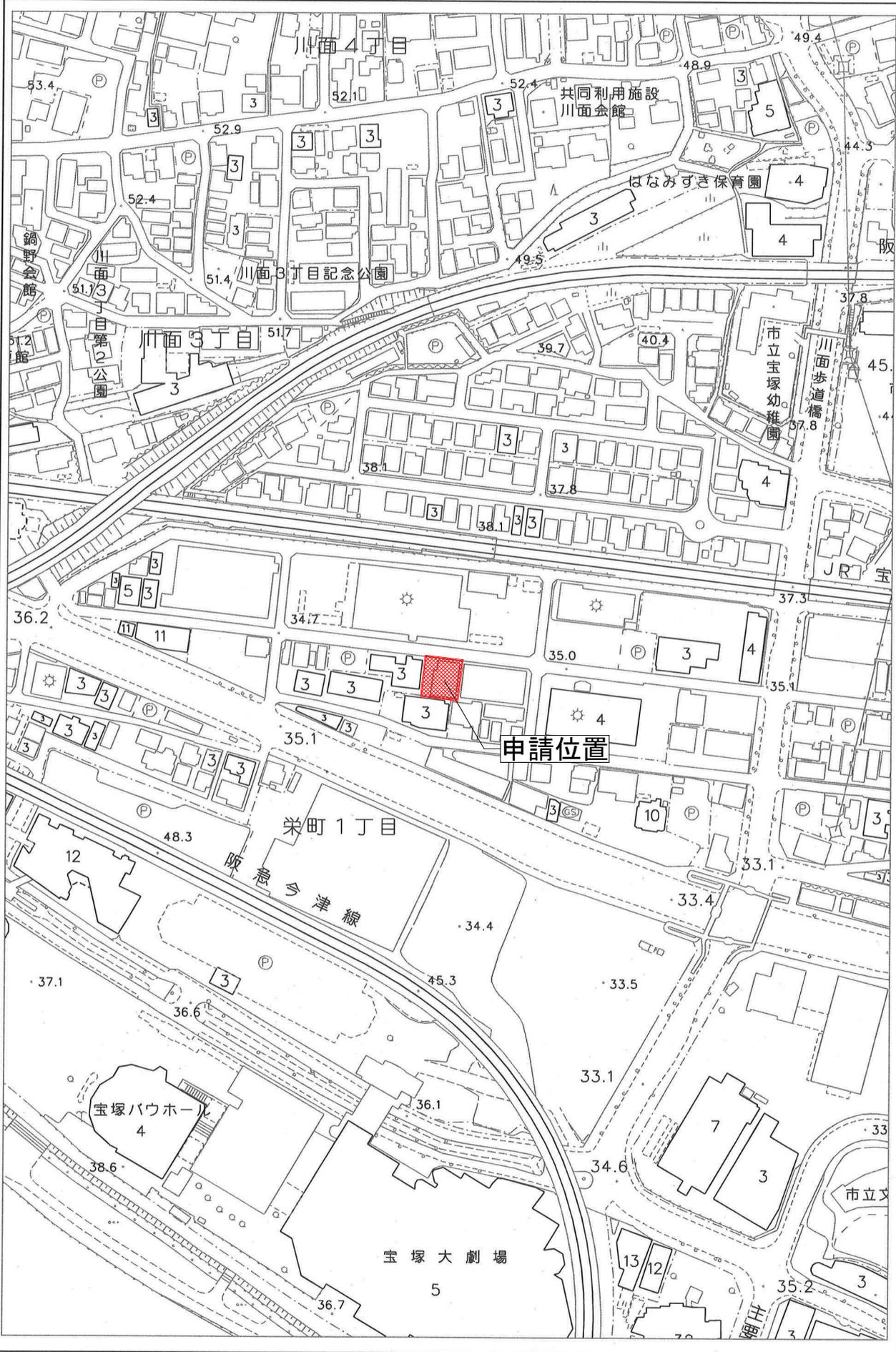


(第2面)
 特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 栄町1丁目10,12								
	開発事業区域の面積	302.2 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	近隣商業 地域								
	高度地区	高度地区外								
	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		共同住宅(店舗付)の新築								
工事の着手予定年月日		2025年6月2日	工事の完了予定年月日		2026年1月末日					
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	302.2 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	建築基準法上の敷地に含む (3) m ²	302.2 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 0 m ²		切土面積 0 m ²						
予定建築物	敷地面積	302.2 m ²								
	建築面積	170.34 m ²	建蔽率		56.37 %					
	延べ面積	617.40 m ²	容積率		173.71 %					
	最高の高さ	12.66 m	階数		地上4階 / 地下0階					
	用途	共同住宅(店舗付)		住戸数		18 戸				
	構造	鉄骨造		駐車台数		2 台				

宝塚市都市計画図 (白地図)

1/2500



上図は単に方眼北、真北、磁北相互の関係を表わし角度の数値とは必ずしも一致しない。又この値は国土地理院(2015年度)の資料によるものである。

0 100m



株式会社三和建设一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

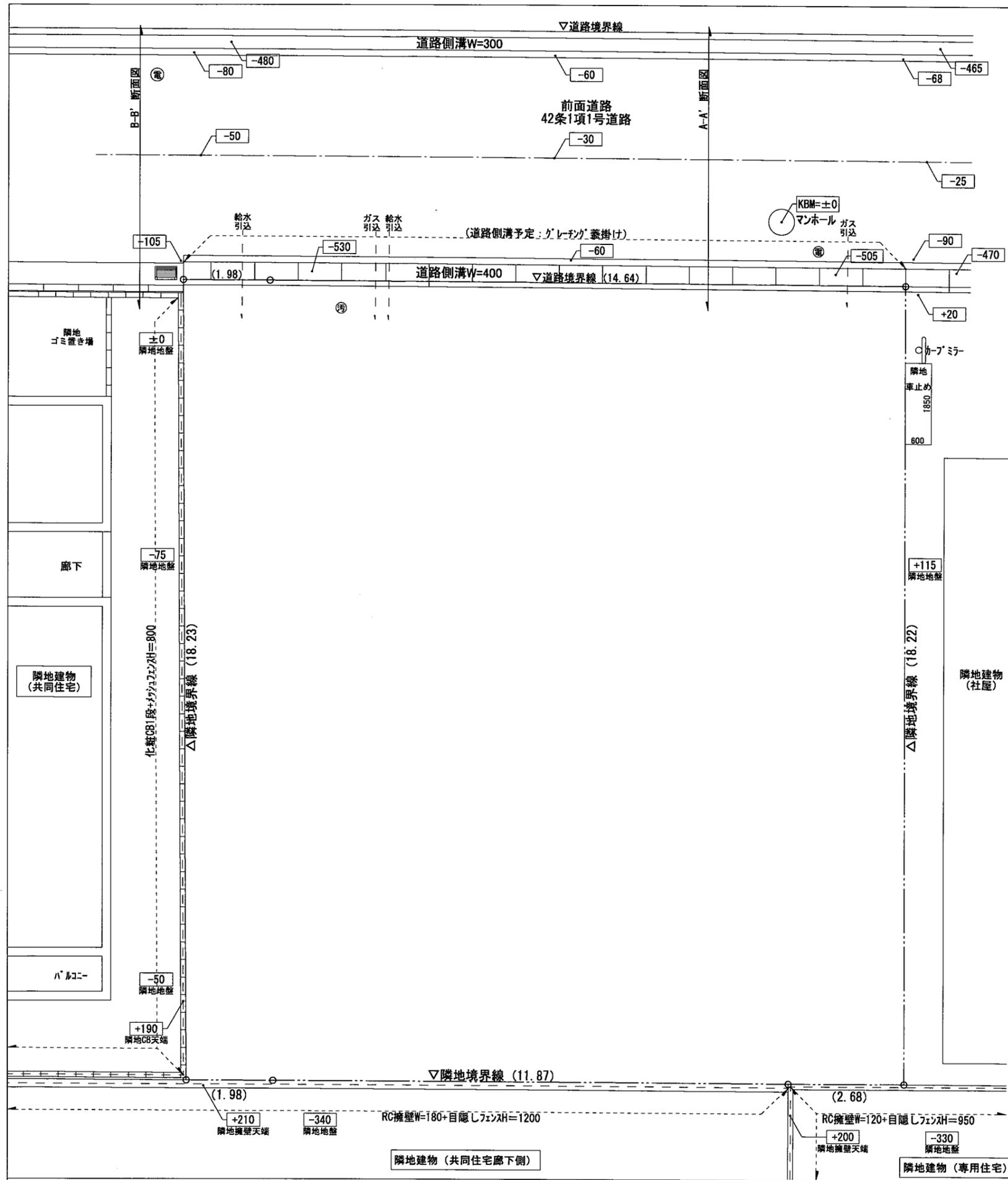
PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

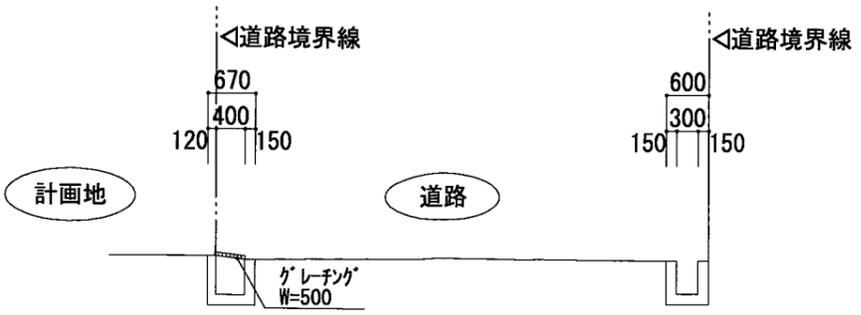
DATE

位置図

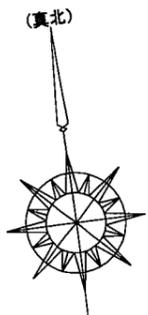
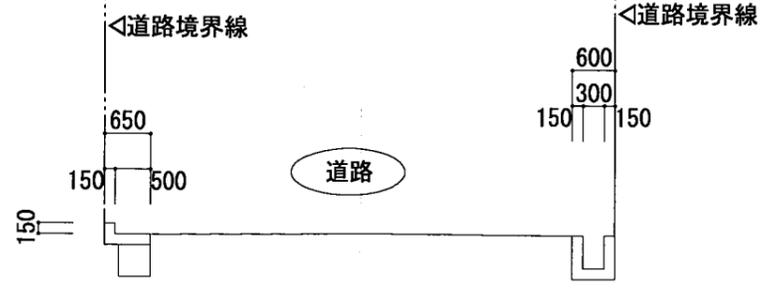
No.



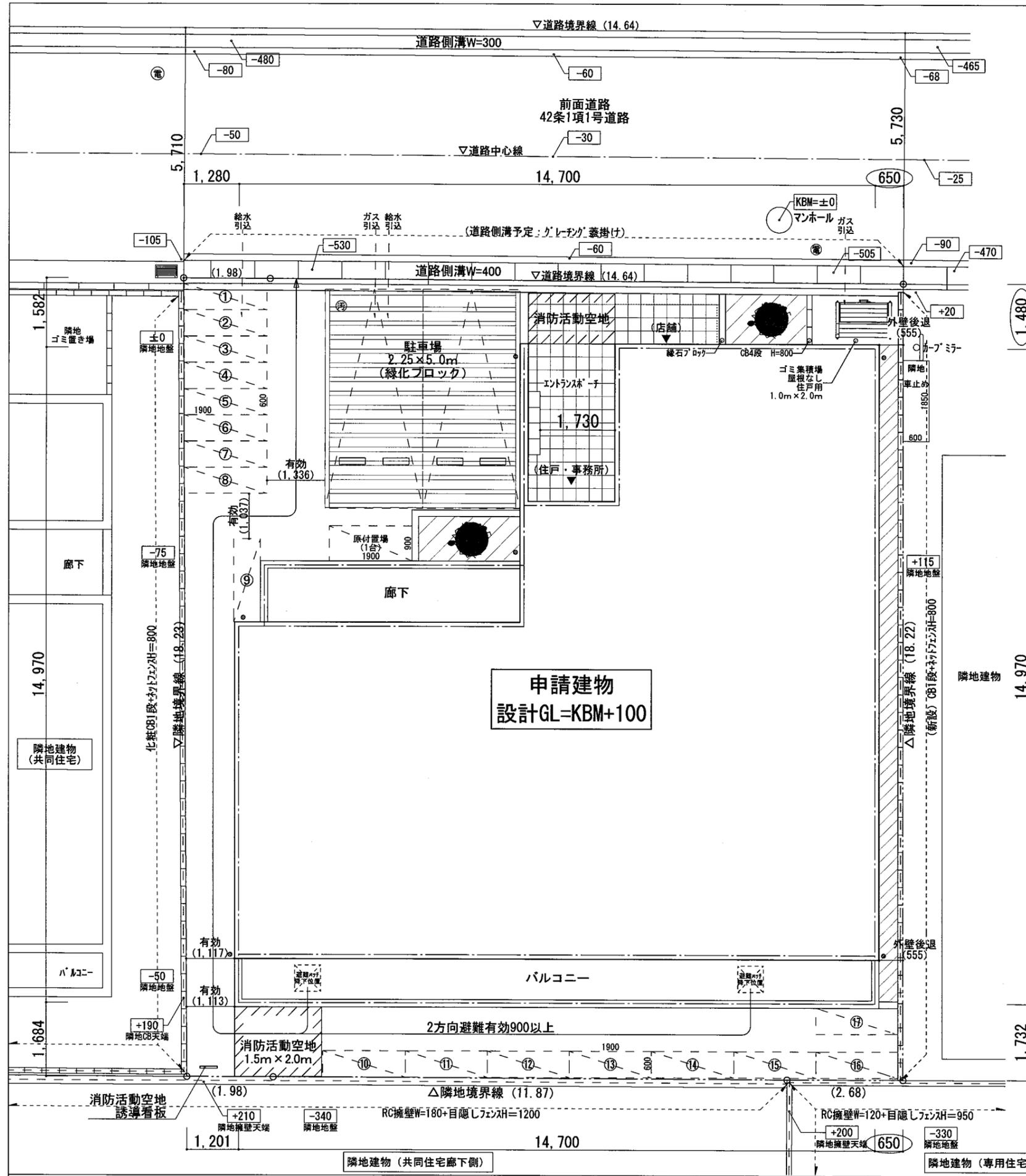
□計画地前道路 (A-A' 断面)



□隣地側溝 (B-B' 断面図)



PROJECT	(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事	TITLE	現況図	SCALE	1 : 100	DATE	
	一級建築士(大臣)登録第270964号 上田 秀樹	DRAW	CHECK	CHECK	No.		



□人口密度
 $(18戸 \times 1.0) \div 302.20 \times 10,000$
 $= 595.63$ (その他の地域600)

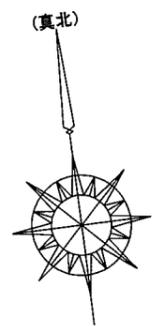
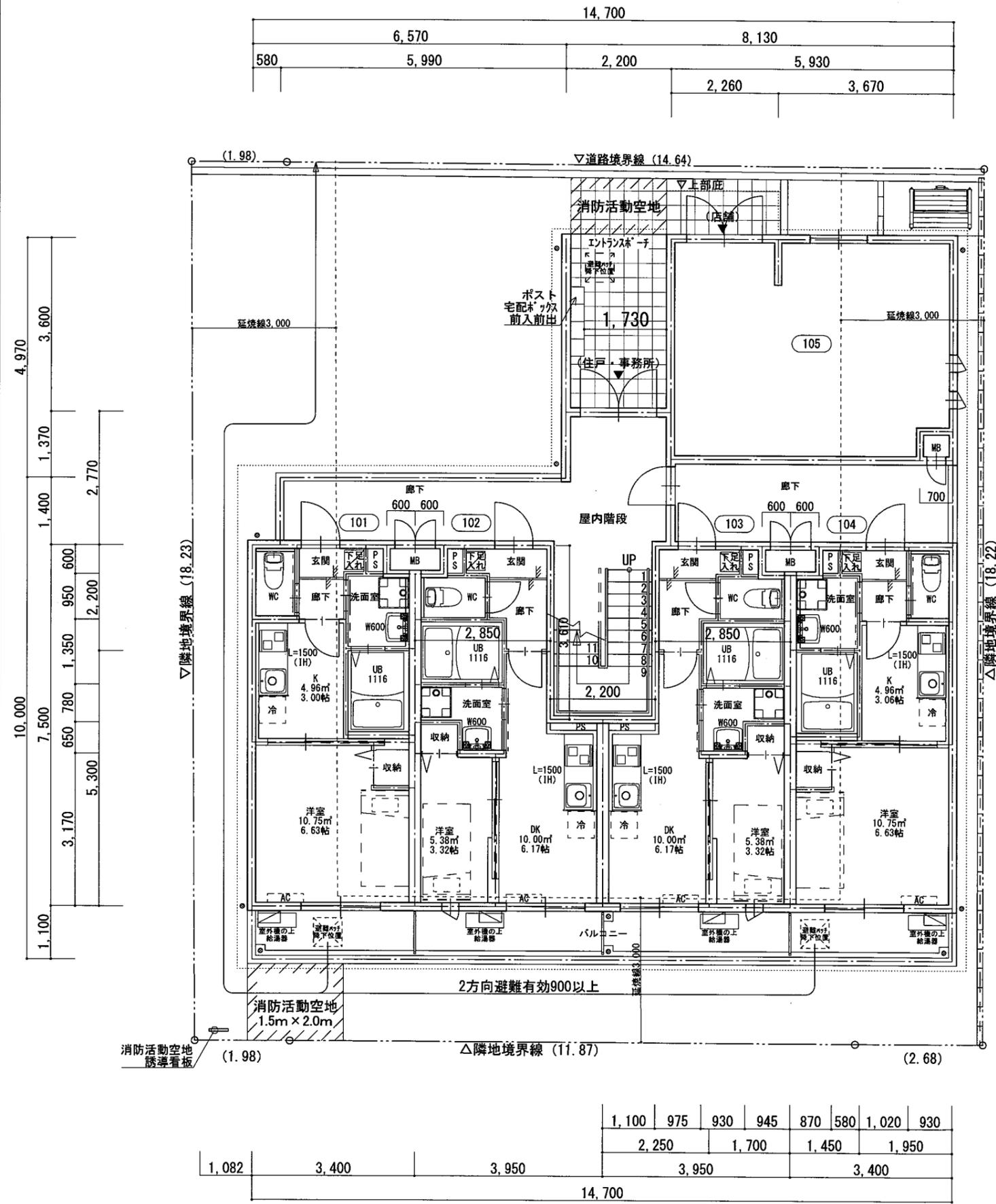
部屋タイプ	専有面積 (㎡)	部屋数
A住戸	25.14㎡	8戸
B住戸	25.29㎡	8戸
C住戸	27.79㎡	2戸

1階店舗 (未定)	26.68㎡	1区画
2階事務所	31.82㎡	1区画

□駐車場必要台数10台
 敷地内 2台
 敷地外 8台

□計画緑化面積 (敷地面積の10%以上)
 $33.27\text{㎡} > 30.20\text{㎡}$

- 緑地 (芝)
- 緑地 (低木以上)
- 中木H=2.0m
- ...配置基準寸法を示す。
- ...境界線からの外壁までの距離を示す。



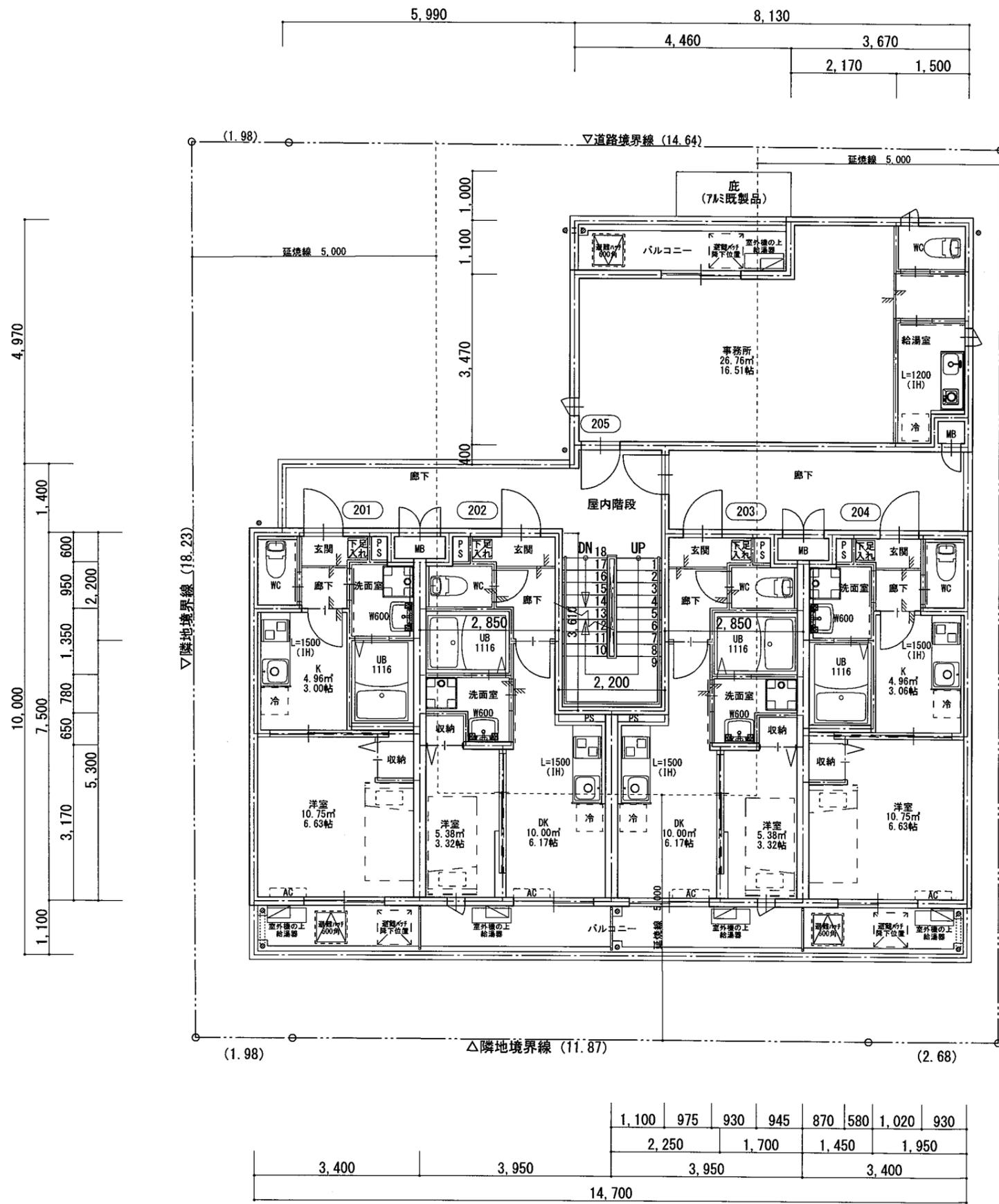
屋内階段 (1F→2F)	
蹴上げ	187.5 mm
踏み面	250 mm
有効幅	930 mm

101, 104 1K
 25.50㎡ (7.71坪)
 MBを除く専有面積
 25.14㎡ (7.60坪)

102, 103 1DK
 25.65㎡ (6.75坪)
 MBを除く専有面積
 25.29㎡ (7.65坪)

105 店舗 (未定)
 27.10㎡ (8.19坪)
 MBを除く専有面積
 26.68㎡ (8.07坪)

1,082	3,400	3,950	1,100	975	930	945	870	580	1,020	930	
			2,250		1,700		1,450		1,950		
			3,950				3,400				
			14,700								



屋内階段 (2F→3F)	
蹴上げ	181.25 mm
踏み面	250 mm
有効幅	930 mm

201.204 1K
25.50㎡ (7.71坪)
MBを除く専有面積
25.14㎡ (7.60坪)

202.203 1DK
25.65㎡ (7.75坪)
MBを除く専有面積
25.29㎡ (7.65坪)

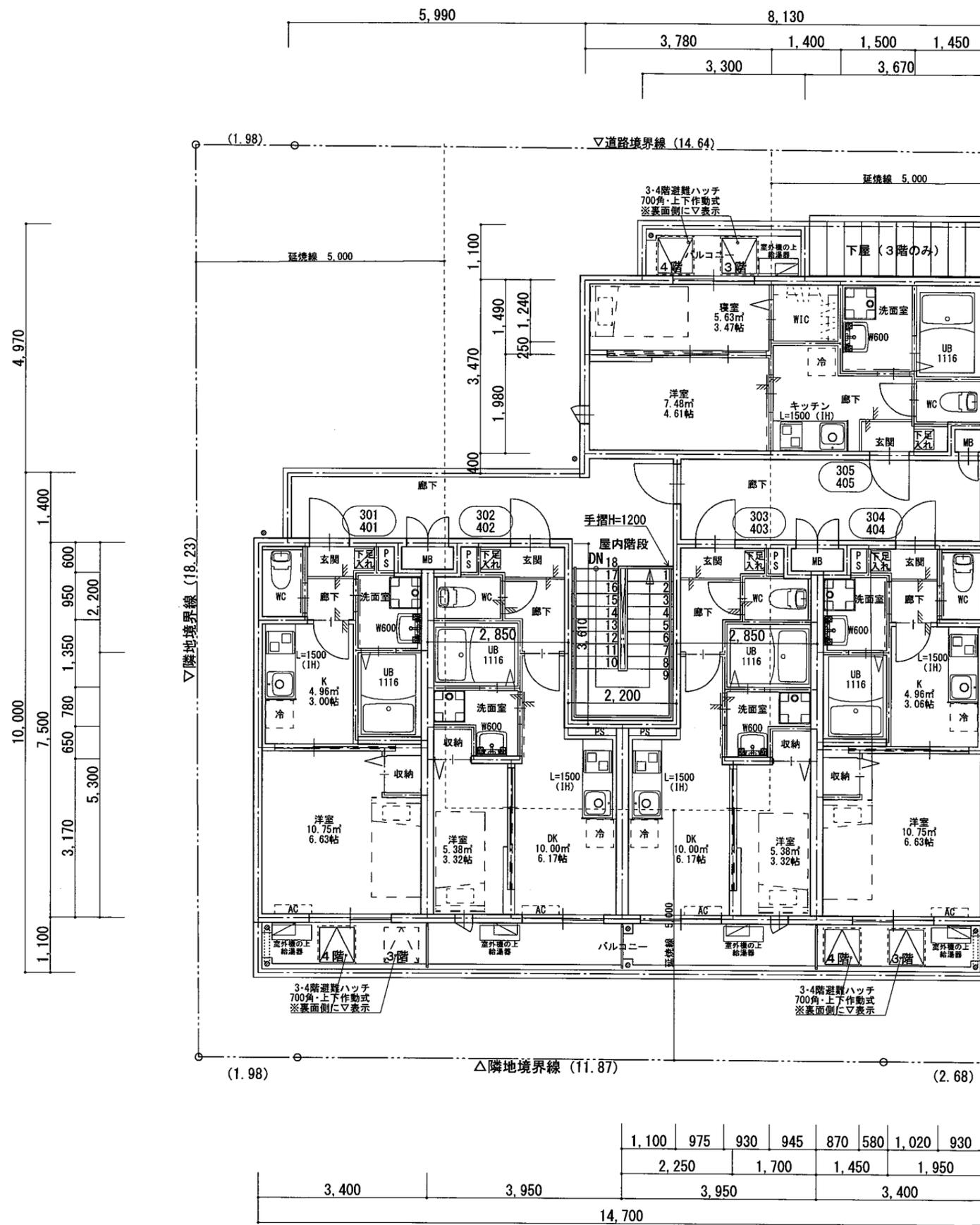
205 事務所
32.24㎡ (9.75坪)
MBを除く専有面積
31.82㎡ (9.62坪)

1,100	975	930	945	870	580	1,020	930
2,250	1,700	1,450	1,950				
3,400	3,950	3,950	3,400				
14,700							



株式会社三和建设一級建築士事務所
 宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
 一級建築士事務所登録 兵庫県知事 (一級) 第01A02780号

PROJECT	(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事	TITLE	2階平面図	SCALE	1:100	DATE	
	一級建築士(大臣)登録第270964号 上田 秀樹	DRAW	CHECK	CHECK	No.		



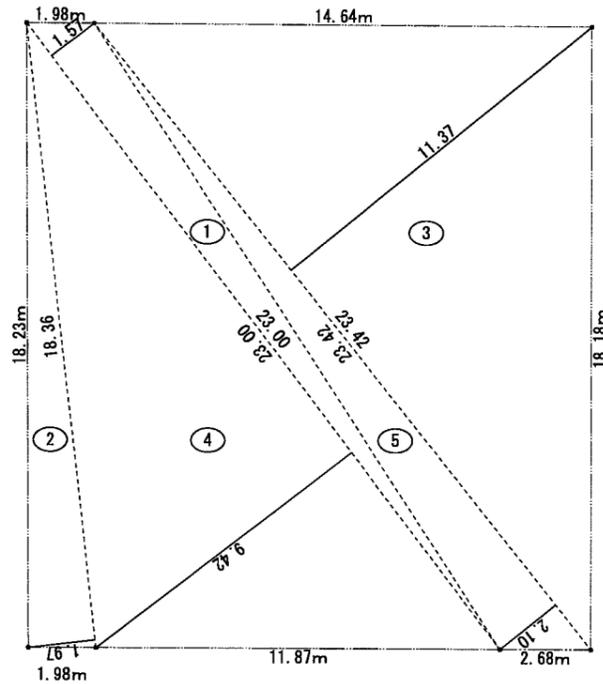
屋内階段 (3F→4F)	
蹴上げ	181.25 mm
踏み面	250 mm
有効幅	930 mm

301・304 1K
401・404 1K
25.50㎡ (7.71坪)
MBを除く専有面積
25.14㎡ (7.60坪)

302・303 1DK
402・403 1DK
25.65㎡ (7.75坪)
MBを除く専有面積
25.29㎡ (7.65坪)

305・405 2K
28.21㎡ (8.53坪)
MBを除く専有面積
27.79㎡ (8.40坪)

1,100	975	930	945	870	580	1,020	930
3,400		3,950		3,950		3,400	
14,700							



番号	底辺	高さ	倍面積	面積
1	23.00	1.57	36.1100	18.05500
2	18.36	1.97	36.1692	18.08460
3	23.42	11.37	266.2854	133.14270
4	23.00	9.42	216.6600	108.33000
5	23.42	2.10	49.1820	24.59100
合計				302.20330
敷地面積				302.20 m ²

面積表

敷地面積	302.20 m ²	91.41 坪	建築面積	170.71 m ²	
建蔽率	80.00 %	> 56.49 %	1階床面積	154.56 m ²	
容積率	200.00 %	> 173.94 %	2階床面積	157.58 m ²	
共用部面積	93.59 m ²		3階床面積	153.54 m ²	
容積対象面積	525.63 m ²		4階床面積	153.54 m ²	
施工床面積	709.80 m ²	214.71 坪	延べ床面積	619.22 m ²	187.31 坪
バルコニー	90.58 m ²				

用途別床面積及び共用部の按分

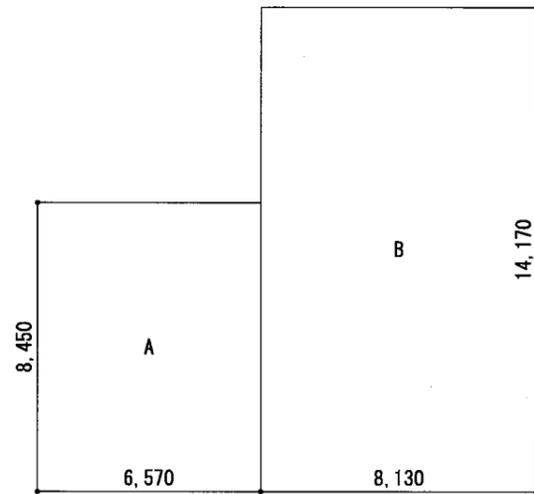
	共同住宅	共用(住専)	事務所	共用(住・事)	店舗	延べ面積
面積(m ²)	465.6542	68.8120	31.8281	26.2580	26.6801	619.22
面積比	16.7922		1			
共用部按分(m ²)	24.7821		1.4758			
合計面積(m ²)	559.2483		33.3039			
面積/延べ面積	0.9031					

上記の計算により、延べ床面積における共同住宅の部分の割合が9割以上であること、その他の用途の面積が300m²未満であることを確認した。

※共用(住専)：共同住宅のみで利用する共用の廊下等の部分
 ※共用(住・事)：共同住宅と事務所で兼用する共用の廊下等の部分

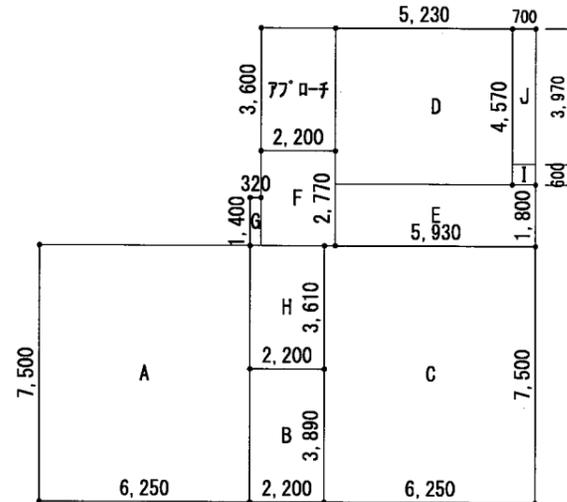
共同住宅の共用の廊下等の部分(m ²)	68.812+24.7821=	93.5941
---------------------------------	-----------------	---------

1F	共同住宅	事務所	店舗	2F	共同住宅	事務所	3F	共同住宅
A	46.875	0	0	A	46.875	0	A	46.875
B	8.558	0	0	B	8.558	0	B	8.558
C	46.875	0	0	C	46.875	0	C	46.875
D	0	0	23.9011	D	0	15.4762	D	28.2111
E	10.674	0	0	E	0	13.5729	E	7.942
F	5.7514	0.3425	0	F	11.25	0	F	14.634
G	0.4228	0.0251	0	G	3.1938	0.1901	G	0.448
H	7.4956	0.4463	0	H	0.4228	0.0251	計	153.5431
I	0.42	0	0	I	7.4956	0.4463		
J	0	0	2.779	J	0.42	0		
計	127.0718	0.8139	26.6801	K	0	2.779		
				計	125.0902	32.4896		



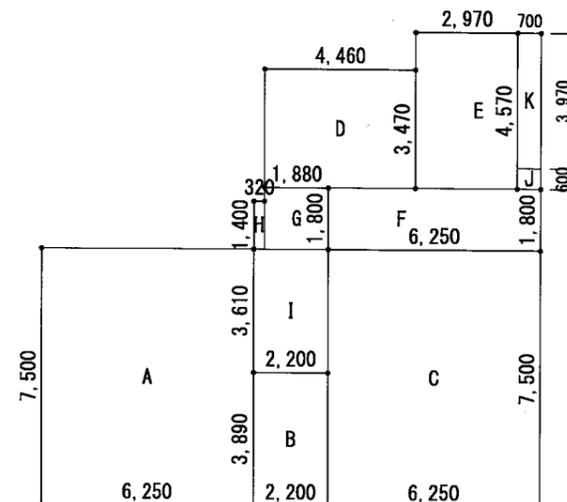
建築面積

用途	番号	計算式	面積	合計
共同住宅	A	6.57 × 8.45	55.5165	170.7186
共同住宅	B	8.13 × 14.17	115.2021	



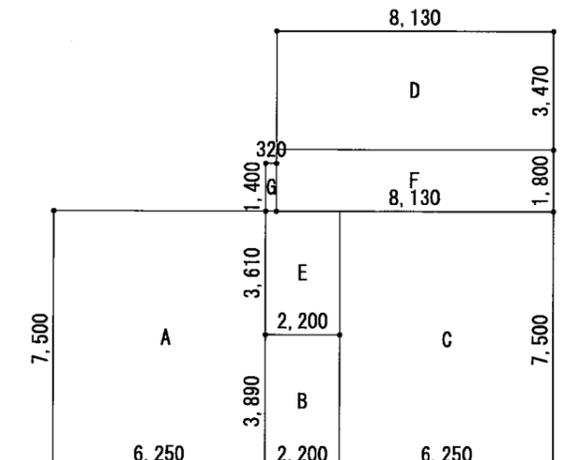
1階床面積

用途	番号	計算式	面積	合計
共同住宅	A	6.25 × 7.5	46.8750	154.5661
共同住宅	B	2.2 × 3.89	8.5580	
共同住宅	C	6.25 × 7.5	46.8750	
店舗	D	5.23 × 4.57	23.9011	
共用(住専)	E	5.93 × 1.8	10.6740	
共用(住・事)	F	2.2 × 2.77	6.0940	
共用(住・事)	G	0.32 × 1.4	0.4480	
共用(住・事)	H	2.2 × 3.61	7.9420	
共用(住専)	I	0.7 × 0.6	0.4200	
店舗	J	0.7 × 3.97	2.7790	
				154.56



2階床面積

用途	番号	計算式	面積	合計
共同住宅	A	6.25 × 7.5	46.8750	157.5801
共同住宅	B	2.2 × 3.89	8.5580	
共同住宅	C	6.25 × 7.5	46.8750	
事務所	D	4.46 × 3.47	15.4762	
事務所	E	2.97 × 4.57	13.5729	
共用(住専)	F	6.25 × 1.8	11.2500	
共用(住・事)	G	1.88 × 1.8	3.3840	
共用(住・事)	H	0.32 × 1.4	0.4480	
共用(住・事)	I	2.2 × 3.61	7.9420	
共用(住専)	J	0.7 × 0.6	0.4200	
事務所	K	0.7 × 3.97	2.7790	
				157.58



3・4階床面積

用途	番号	計算式	面積	合計
共同住宅	A	6.25 × 7.5	46.8750	153.5431
共同住宅	B	2.2 × 3.89	8.5580	
共同住宅	C	6.25 × 7.5	46.8750	
共同住宅	D	8.13 × 3.47	28.2111	
共用(住専)	E	2.2 × 3.61	7.9420	
共用(住専)	F	8.13 × 1.8	14.6340	
共用(住専)	G	0.32 × 1.4	0.4480	
				153.54



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797(84)5587
 一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

一級建築士(大臣)登録第270964号
 上田 秀樹

TITLE

求積図

SCALE

1 : 200

DATE

DRAW

CHECK

CHECK

No.



北立面図 S=1:100

→ 堅樋を示す。

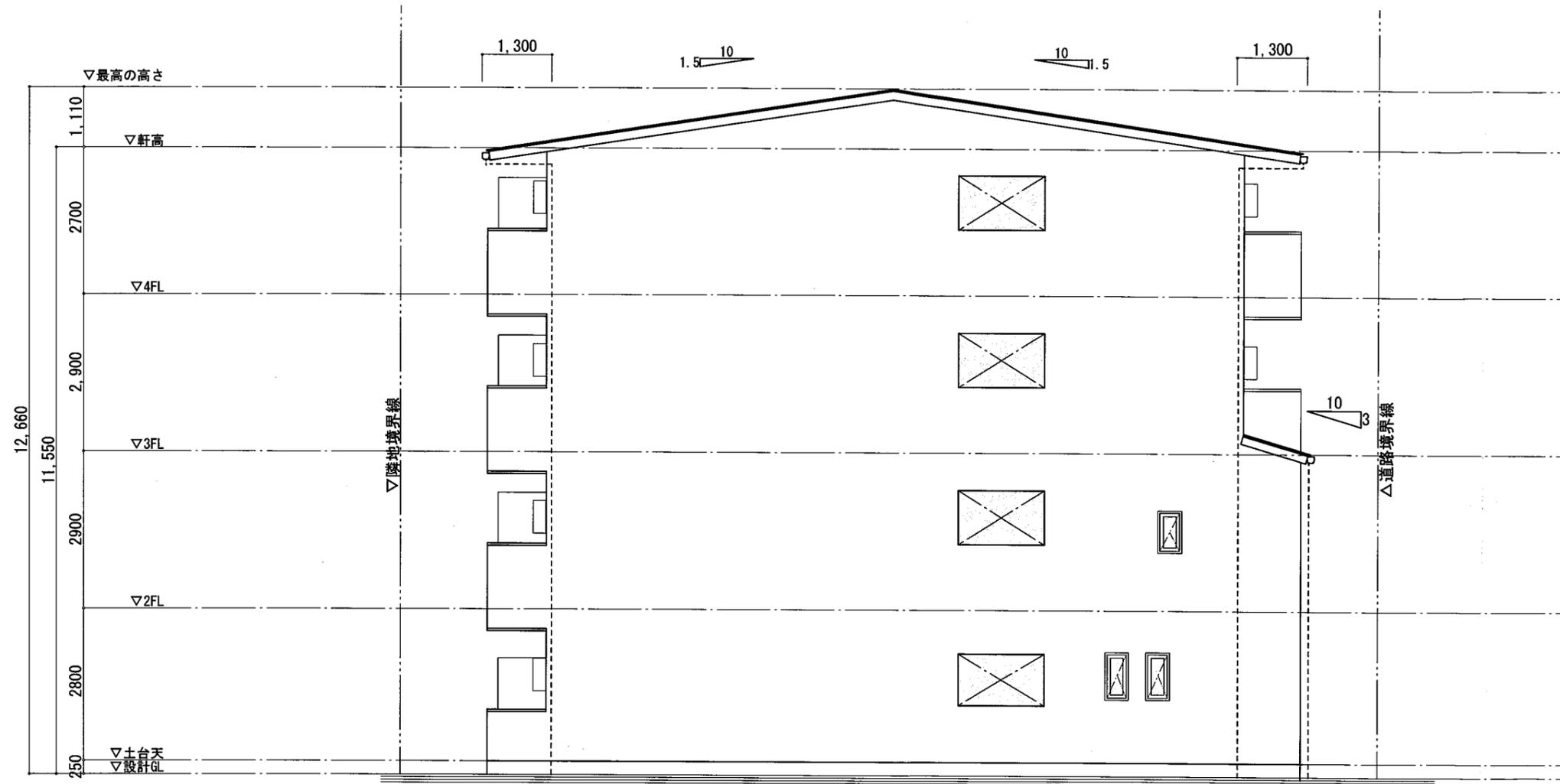



株式会社三和建設一級建築士事務所
 宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
 一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT (仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事
 一級建築士(大臣)登録第270964号
 上田 秀樹

TITLE 立面図-1
 SCALE 1:100
 DRAW CHECK CHECK No.

DATE



東立面図 S=1:100

→ 堅樋を示す。



株式会社三和建设一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL:0797(84)5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

一級建築士(大臣)登録第270964号
上田 秀樹

TITLE

立面図-2

SCALE

1:100

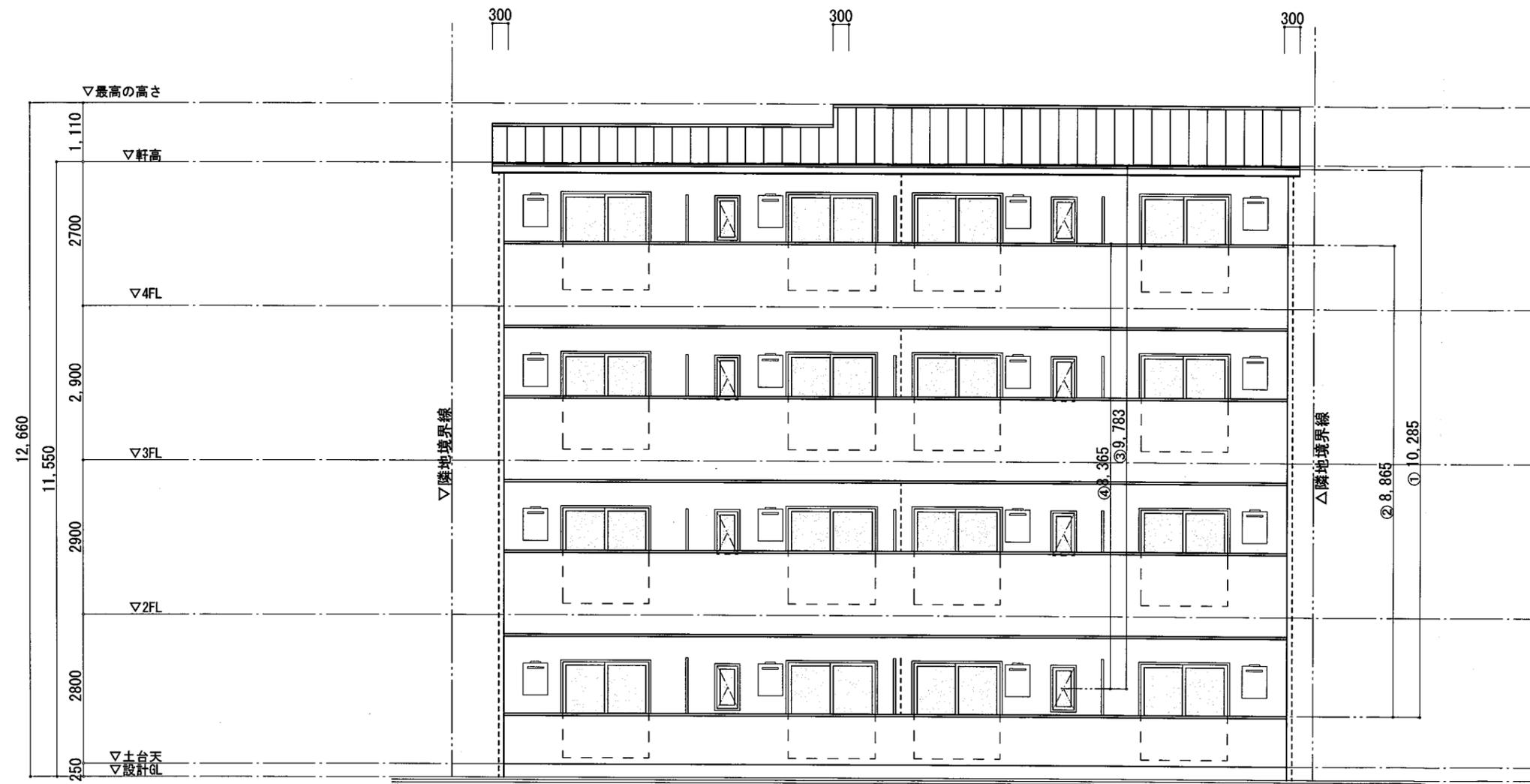
DATE

DRAW

CHECK

CHECK

No.



南立面図 S=1:100

→ 堅樋を示す。



株式会社三和建设一級建築士事務所

宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL: 0797 (84) 5587
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT

(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事

一級建築士(大臣)登録第270964号
上田 秀樹

TITLE

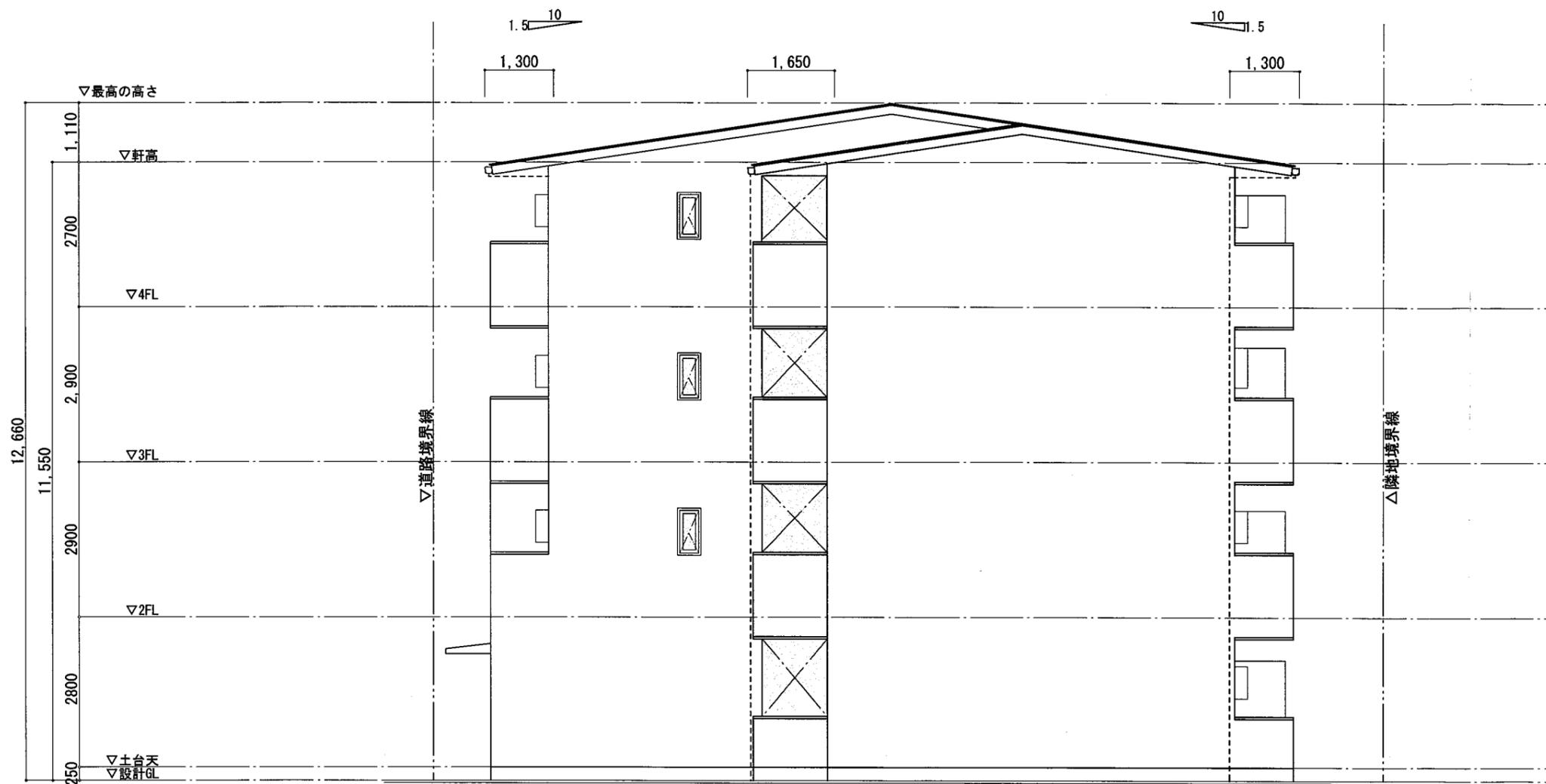
立面図-3

SCALE

1:100

DATE

DRAN	CHECK	CHECK	No.
------	-------	-------	-----



西立面図 S=1:100

→ 堅樋を示す。

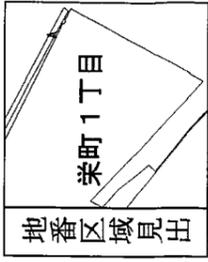



株式会社三和建設一級建築士事務所
 宝塚市小浜3丁目11番11号 TEL:0797(84)5587
 一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第01A02780号

PROJECT (仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事
 一級建築士(大臣)登録第270964号
 上田 秀樹

TITLE 立面図-4
 SCALE 1:100

DATE	SCALE	TITLE	PROJECT
	1:100	立面図-4	(仮称) 栄町1丁目店舗付共同住宅新築工事
No.	CHECK	CHECK	DATE



栄町1丁目

請求部分	所在	宝塚市栄町一丁目		地番	10番	種類	旧土地台帳附属地図
出力縮尺	縮尺不明	精度分		分類	地図に準ずる図面	備付年月日(原図)	記項補事
作成年月日		座標系又は番号は記号					