

## 開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と ビークル不動産企画株式会社 代表取締役 原野 竜一 (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 安倉西四丁目 625 番、626 番、627 番、628 番 |
| 2 開発事業区域面積  | 1037.34 m <sup>2</sup>             |
| 3 予定建築物の用途  | 洗車場                                |

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。

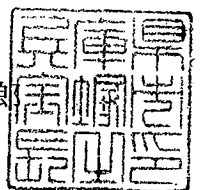
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 9 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

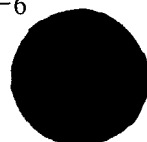
宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 兵庫県伊丹市稲野町 2 丁目 51-6

ビークル不動産企画株式会社

代表取締役 原野 竜一



## 開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長

令和7年4月30日

開発事業者

住所 兵庫県伊丹市稲野町2丁目51-6

ビートル不動産企画株式会社

氏名 代表取締役 原野 竜一

(連絡先) 郵便番号 〒533-0011

住所 大阪府大阪市東淀川区大桐4-4-77-304

氏名 株式会社モノプラン 田中 真士

電話 06-6329-3614

FAX 06-6329-3611

e-mail [mono00st@sunny.ocn.ne.jp](mailto:mono00st@sunny.ocn.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<br>受付番号 | 第 6-0652 号                                                                                                                                                                        |
| 開発構想の名称         | 宝塚洗車場 設置工事                                                                                                                                                                        |
| 開発事業区域<br>の位置   | 宝塚市 安倉西四丁目625番、626番、627番、628番                                                                                                                                                     |
| 建築確認を<br>受ける機関  | <input type="checkbox"/> 対象外 <input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事<br><input checked="" type="checkbox"/> 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> 未定<br>(指定確認検査機関名: ビューローベリタスジャパン株式会社 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。  
 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 安倉西四丁目625番、626番、627番、628番                                              |     |      |            |                 |                |          |
|            | 開発事業区域の面積      |                 | 1037.34㎡                                                                   |     |      |            |                 |                |          |
|            | 土地の所有関係        |                 | <input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" type="checkbox"/> 他人地     |     |      |            |                 |                |          |
|            | 区域区分           |                 | <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 |     |      |            |                 |                |          |
|            | 用途地域           |                 | 第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域                                                       |     |      |            |                 |                |          |
|            | 高度地区           |                 | 第 4 種高度地区                                                                  |     |      |            |                 |                |          |
|            | その他の地域地区       |                 | 22条区域内                                                                     |     |      |            |                 |                |          |
|            | 地区計画区域         |                 | <input type="checkbox"/> 内 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 外       |     |      |            |                 |                |          |
|            | 地区まちづくりルール適用区域 |                 | <input type="checkbox"/> 内 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 外       |     |      |            |                 |                |          |
| 開発事業の目的    |                |                 | 洗車場運営の為                                                                    |     |      |            |                 |                |          |
| 工事の着手予定年月日 |                |                 | 令和7 年 5 月 20 日                                                             |     |      | 工事の完了予定年月日 |                 | 令和7 年 7 月 20 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             | 1037.34㎡        | 0㎡                                                                         | 0㎡  | 0㎡   | 0㎡         | 0㎡              | 0㎡             | 1037.34㎡ |
|            | 区域面積に対する比率     | 100%            | 0%                                                                         | 0%  | 0%   | 0%         | 0%              | 0%             | 1037.34% |
| 盛土又は切土面積   |                | 盛土面積 0㎡ 切土面積 0㎡ |                                                                            |     |      |            |                 |                |          |
| 予定建築物      | 敷地面積           |                 | 1037.34㎡                                                                   |     |      |            |                 |                |          |
|            | 建築面積           |                 | 12.09㎡                                                                     |     | 建蔽率  |            | 1.17%           |                |          |
|            | 延べ面積           |                 | 12.09㎡                                                                     |     | 容積率  |            | 1.17%           |                |          |
|            | 最高の高さ          |                 | 2.595m                                                                     |     | 階数   |            | 地上 1 階 / 地下 0 階 |                |          |
|            | 用途             |                 | 洗車場                                                                        |     | 住戸数  |            | 0 戸             |                |          |
|            | 構造             |                 | 鉄骨造                                                                        |     | 駐車台数 |            | 2 台             |                |          |

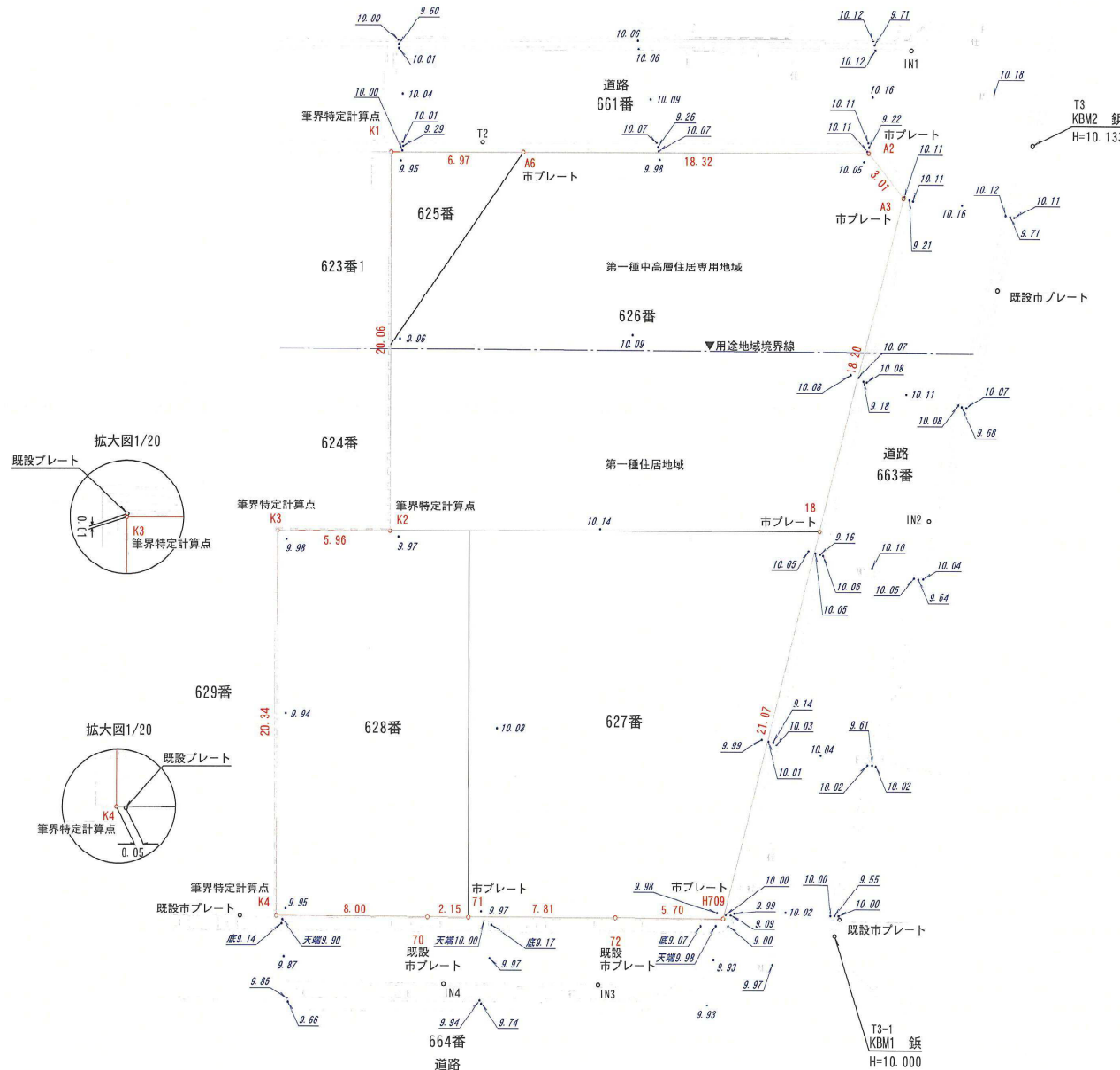


# 実測平面図

宝塚市安倉西四丁目625番・626番・627番・628番



S=1:250



求積表

| 世界測地系座標第5系 |                 |                |                                                       |         |
|------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------------------|---------|
| 地番         | 625・626・627・628 |                |                                                       |         |
| 点名         | X <sub>n</sub>  | Y <sub>n</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) | 種類      |
| K1         | -133530.062     | 95519.371      | -1760059.747222                                       | 筆界特定計算点 |
| K2         | -133540.828     | 95536.300      | -1832046.619332                                       | 筆界特定計算点 |
| K3         | -133545.853     | 95533.090      | -1862430.465938                                       | 筆界特定計算点 |
| K4         | -133556.794     | 95550.246      | -2870269.059854                                       | 筆界特定計算点 |
| T0         | -133550.070     | 95554.581      | -734258.284860                                        | 既設市プレート |
| T1         | -133548.260     | 95555.744      | -718088.994020                                        | 市プレート   |
| T2         | -133541.683     | 95559.958      | -975521.994315                                        | 既設市プレート |
| H709       | -133536.892     | 95563.049      | 1530866.929888                                        | 市プレート   |
| T8         | -133521.647     | 95548.494      | 3616166.765701                                        | 市プレート   |
| A3         | -133508.436     | 95535.966      | 2072985.405772                                        | 市プレート   |
| A2         | -133508.725     | 95532.967      | 1715186.590075                                        | 市プレート   |
| A6         | -133524.176     | 95523.119      | 1015394.696896                                        | 市プレート   |
| 合計         |                 |                | -2074.697209                                          |         |
| 合計面積       |                 |                | 1037.3406045                                          |         |
| 地積         |                 |                | 1037.34 m <sup>2</sup>                                |         |

座標リスト

| 世界測地系座標第5系 |             |           |     |
|------------|-------------|-----------|-----|
| 点名         | X座標         | Y座標       | 種類  |
| T1         | -133557.313 | 95498.030 | 鉄   |
| T2         | -133526.724 | 95521.521 | 鉄   |
| T3         | -133501.204 | 95537.246 | 鉄   |
| T3-1       | -133532.361 | 95566.981 | 鉄   |
| IN1        | -133503.913 | 95529.564 | 引照鉄 |
| IN2        | -133516.406 | 95551.120 | 引照鉄 |
| IN3        | -133544.364 | 95562.451 | 引照鉄 |
| IN4        | 133551.253  | 95558.016 | 引照鉄 |

$$105.0 + 14 \times 3.8 = 105.0 + 53.2 = 158.2$$
$$\triangleright 1037.34 \times 0.3 \div 2 = 155.601$$

10154

目隠しフェンス

低木・中木 (H=1 m以上)



クリナー 手洗場 リナー

拭上場

|       |        |                                                                                     |  |
|-------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 10-14 | (盛候燕し) |  |  |
|-------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|

500 2230

1

スタッフ  
ルーム

19 癸巳

2.425 目録

10.11. 車両乗入口

14.07  
64

宝塚洗車場 設置工

3475号線  
42条1項1号道路  
幅員：6m

— ゴムボ—  
(白田)

| Year | Percentage of Population Aged 65 and Over |
|------|-------------------------------------------|
| 1950 | 7%                                        |
| 1960 | 8%                                        |
| 1970 | 9%                                        |
| 1980 | 10%                                       |
| 1990 | 11%                                       |
| 2000 | 12%                                       |
| 2010 | 13%                                       |
| 2020 | 14%                                       |
| 2030 | 15%                                       |
| 2040 | 16%                                       |
| 2050 | 18%                                       |



17. 300

• 10.1

---

---

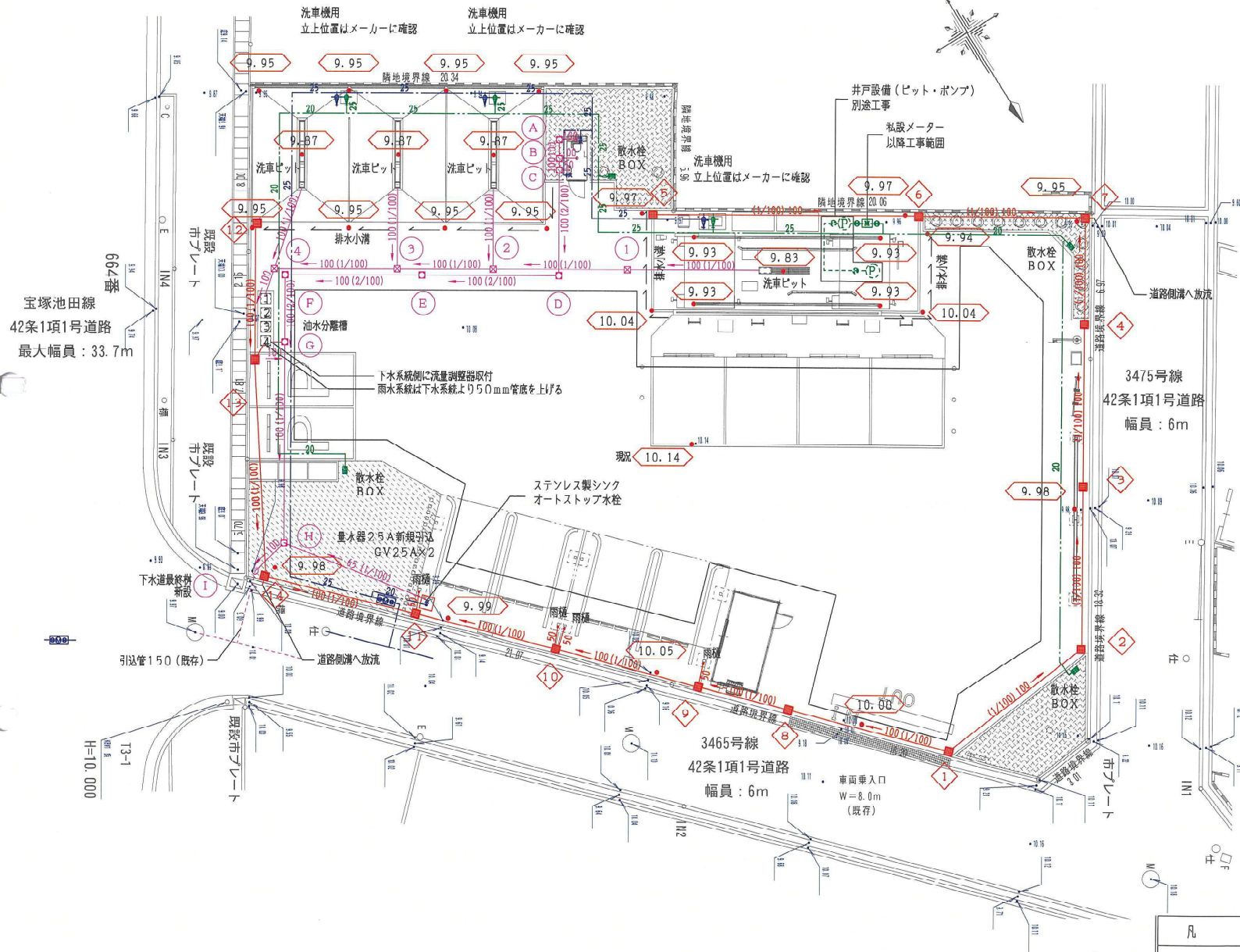
---

配置図

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1:200 |
|----|-------|

250313

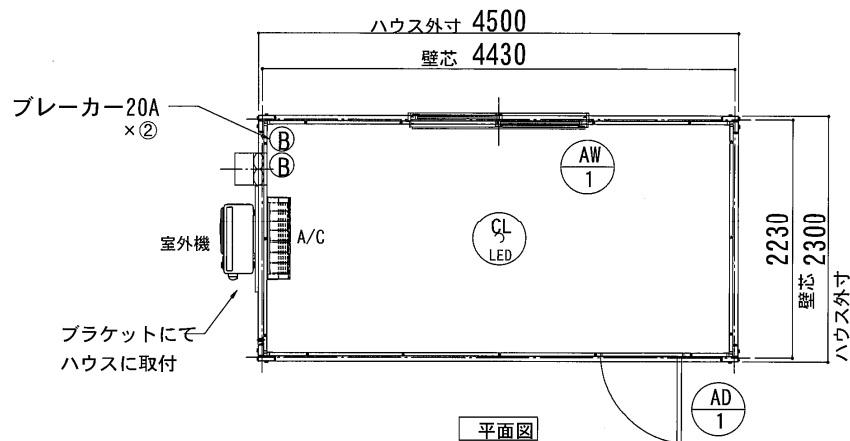
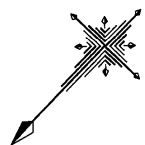
A-03



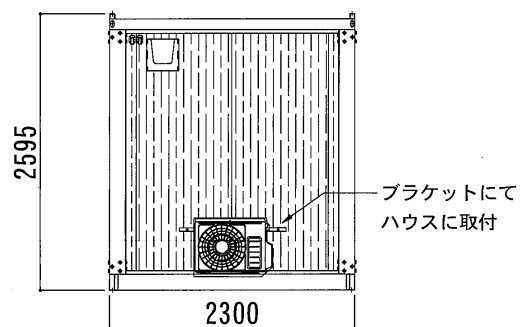
凡例

|       |       |
|-------|-------|
| 現況レベル | 10.00 |
| 計画レベル | 10.00 |

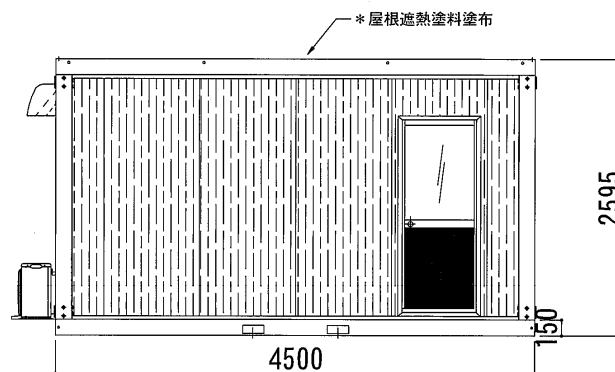
| 凡 例 |        |                 |            |
|-----|--------|-----------------|------------|
| 記号  | 名称     | 備考              | 規格番号       |
|     | 給水管 上水 | 耐衝撃性塩化ビニール管H1VP | JIS K 6742 |
|     | 給水管 井水 | 耐衝撃性塩化ビニール管H1VP | JIS K 6742 |
|     | 排水管 雨水 | 耐衝撃性塩化ビニール管H1VP | JIS K 6742 |
|     | 排水管 下水 | 耐衝撃性塩化ビニール管H1VP | JIS K 6742 |



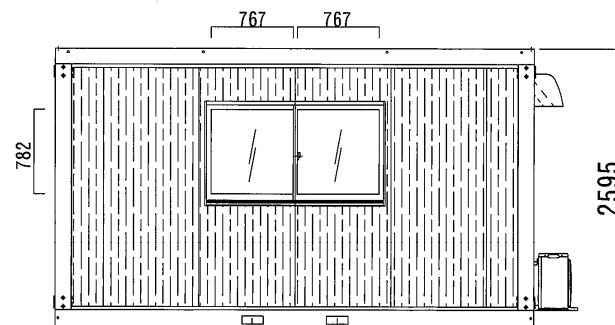
平面図



左側面図



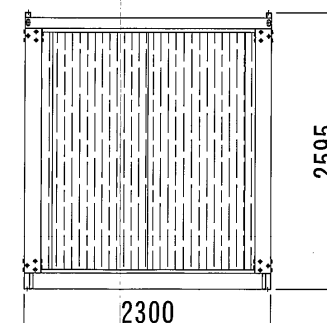
正面図



背面図

| 名 称   | 仕 様                               |
|-------|-----------------------------------|
| 骨組構造  | 軽量形鋼・ノックダウン構造                     |
| 屋 根   | 鋼板                                |
| 天 井   | 両面鋼板サンドイッチウレタンパネル                 |
| 壁面パネル | 両面カラー鋼板@0.3 発泡ウレタン注入@30           |
| 出入口   | アルミサッシ框ドア<br>(上部:透明ガラス 下部:アルミ複合板) |
| 窓     | アルミサッシ引違窓 (透明ガラス)                 |
| 床     | 合板@15 PVCシート張り                    |
| 照明    | LEDシーリングライト36w                    |
| ブレーカー | (100V/20A) × ②                    |
| 外線引込口 | 樹脂製 × ②                           |
| コンセント | 1口用または2口用                         |
| 換気扇   | 引きひもスイッチ連動式シャッター<br>200φウェザーカバー付  |
| エアコン  | 100v 12畳用                         |

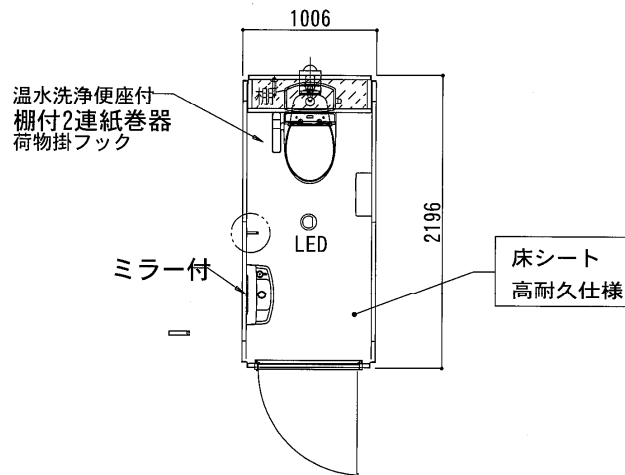
※上記の内容は予告なく変更する場合がありますので  
ご了承ください



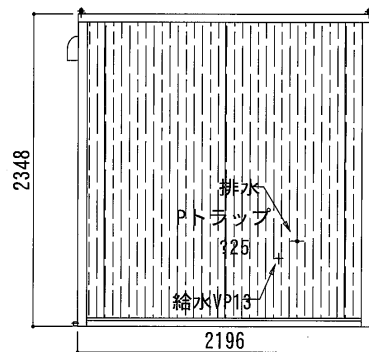
右側面図

株式会社オーディーテック

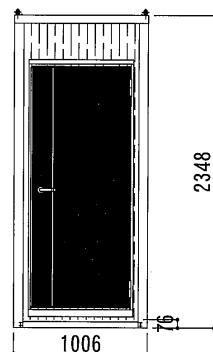
ALB-45型 単棟 \*外壁白木目調パネル仕様



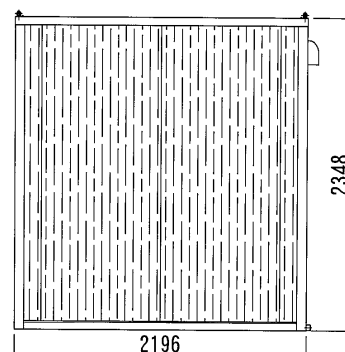
平面図



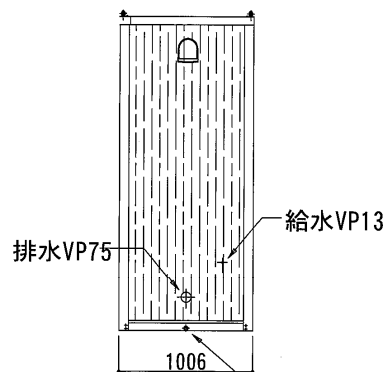
左側面図



正面図



右側面図



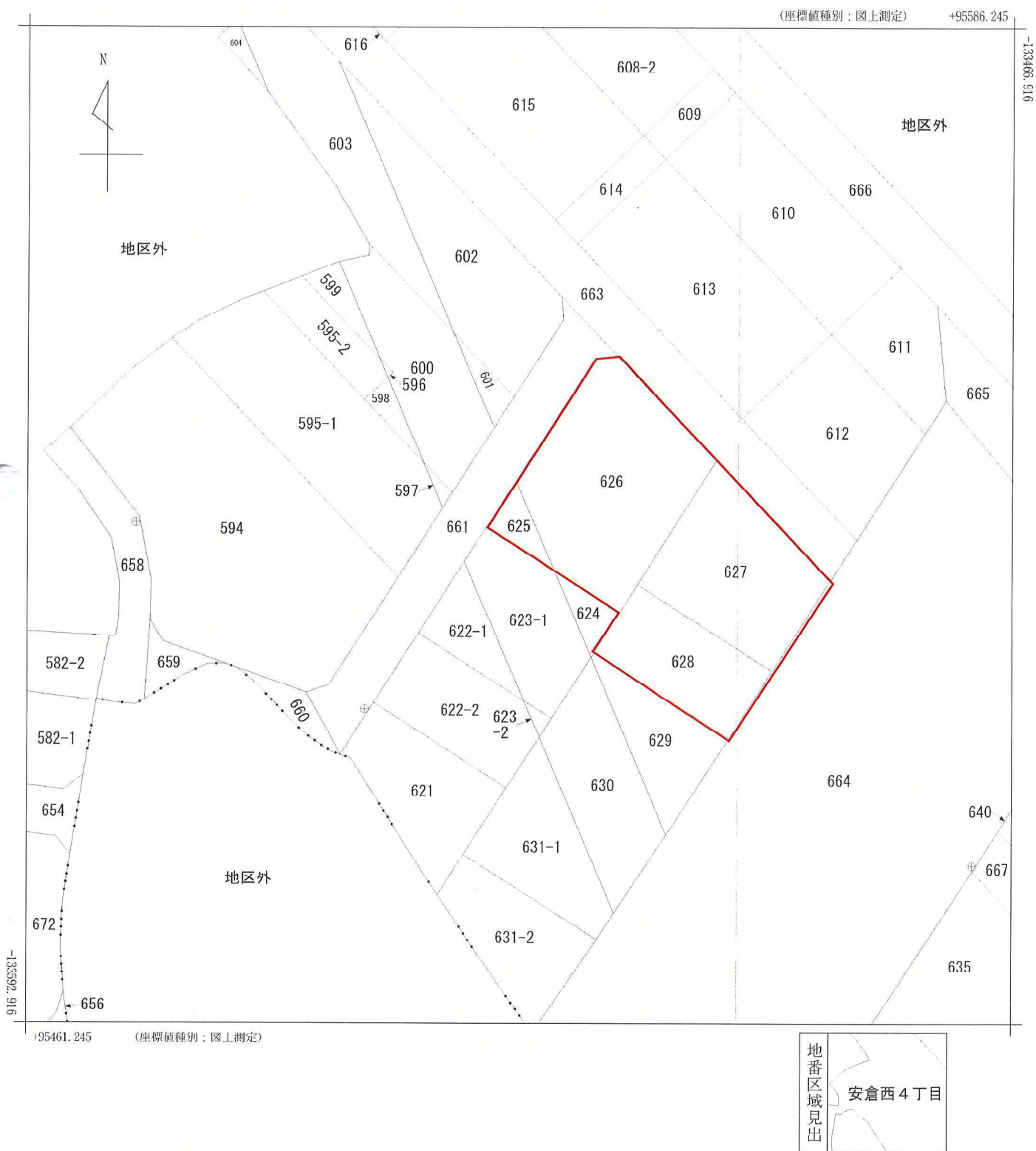
背面図

室内満排水口  
VS25で  
接続してください  
(※室内満排水口には  
トラップが付いておりません  
下水管に接続する場合は  
トラップ 取付が必要です)

| 名称       | 仕様                            |
|----------|-------------------------------|
| 本体骨材料    | 軽量形鋼&亜鉛曲鋼板                    |
| 本体骨組構造   | ノックダウン構造                      |
| 屋根パネル    | 両面鋼板サンドイッチウレタンパネル             |
| 壁パネル     | 両面カラー鋼板@0.3<br>発泡ウレタン注入パネル@30 |
| 床        | 合板@床シート高耐久仕様<br>溝排水構造(ドレーン付)  |
| 換気扇      | パイプ用ファン・U型フード付                |
| ドアパネル    | アパート用玄関ドア                     |
| ブレーカー    | 100V/20A                      |
| 外線引込口    | 樹脂製                           |
| 照明器具     | LED小型シーリングライト7.5W             |
| コンセント    | 1口用または2口用                     |
| 大便器      | 陶器製                           |
| ペーパーホルダー | 棚付2連式                         |
| 室内棚      | スチール製                         |
| 荷掛けフック   | ステンレス製 シングル                   |
| 手洗器      | 陶器製                           |
| 化粧鏡      | 角形 300×450                    |

BB型 白木目調パネル仕様  
株式会社オーディーテック

※給排水位置は、多少ズレル場合があります。  
必ず、原物合わせて配管をして下さい。



|           |           |           |    |               |                |           |                   |         |     |            |
|-----------|-----------|-----------|----|---------------|----------------|-----------|-------------------|---------|-----|------------|
| 請 求 部 分   | 所 在       | 宝塚市安倉西四丁目 |    |               |                |           | 地 番               | 625番    |     |            |
| 出 力 縮 尺   | 1/500     | 精 度 区 分   | 甲二 | 座 標 系 又 は 記 号 | V              | 分 類       | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |         | 種 類 | 土地地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成5年1月27日 |           |    |               | 備 付 年 月 日 (原図) | 平成5年3月30日 |                   | 補 事 記 項 |     |            |