

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 株式会社ナウ企画 代表取締役 吉本 忠夫
(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 今里町 112-4
2 開発事業区域面積	348.97 m ²
3 予定建築物の用途	事務所 (共同住宅併用)

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。

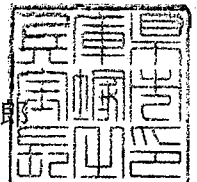
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 7 月 22 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 宝塚市山本台 3 丁目 9 番 10 号

株式会社ナウ企画
代表取締役 吉本 忠夫



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		宝塚市山本台3丁目9番10号	
氏名		株式会社ナウ企画 代表取締役 吉本 忠夫	
(連絡先) 郵便番号		540-0038	
住所		大阪府中央区内淡路町1-4-9 柳金属産業株式会社	
氏名		四方 信	
電話		06 (7632) 9243	
FAX		06 (7633) 0181	
e-mail		sasaki-kiyomi@y-metals.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	6-0721	号
開発構想の名称	今里町既存ビル改装工事		
開発事業区域 の位置	宝塚市 今里町112-4		
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)阪確サポート 支店等名:)		

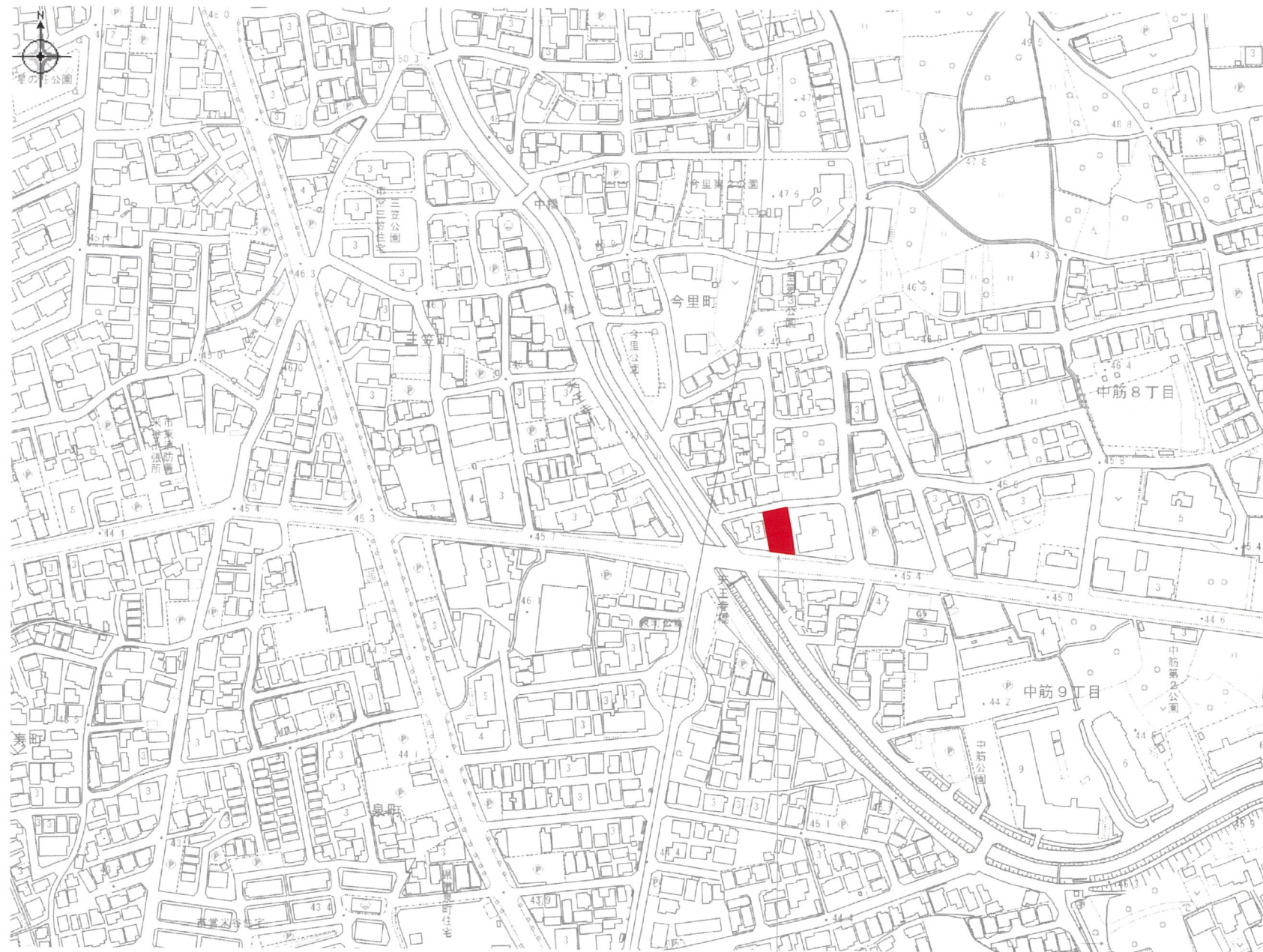
※受付処理欄	
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっ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っては、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 今里町112-4							
	開 発 事 業 区 域 の 面 積	348.97 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2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	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		事務所(共同住宅併用) 既存建物を改装し用途変更し再利用、活用するため							
工事の着手予定年月日		令和7 年 7 月 22 日			工事の完了予定年月日		令和7 年 9 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	348.97 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	348.97 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 m ² 切土面積 m ²							
予 定 建 築 物	敷 地 面 積	348.97 m ²							
	建 築 面 積	223.24 m ²			建 蔽 率		63.98 %		
	延 べ 面 積	804.98 m ²			容 積 率		182.3 %		
	最 高 の 高 さ	13.65 m			階 数		地上 4 階 / 地下 1 階		
	用 途	事務所(共同住宅併用)			住 戸 数		2 戸		
	構 造	鉄骨造			駐 車 台 数		5 台		



計画地

工事名（仮称）今里町既存ビル改装工事

図面名

付近見取り図

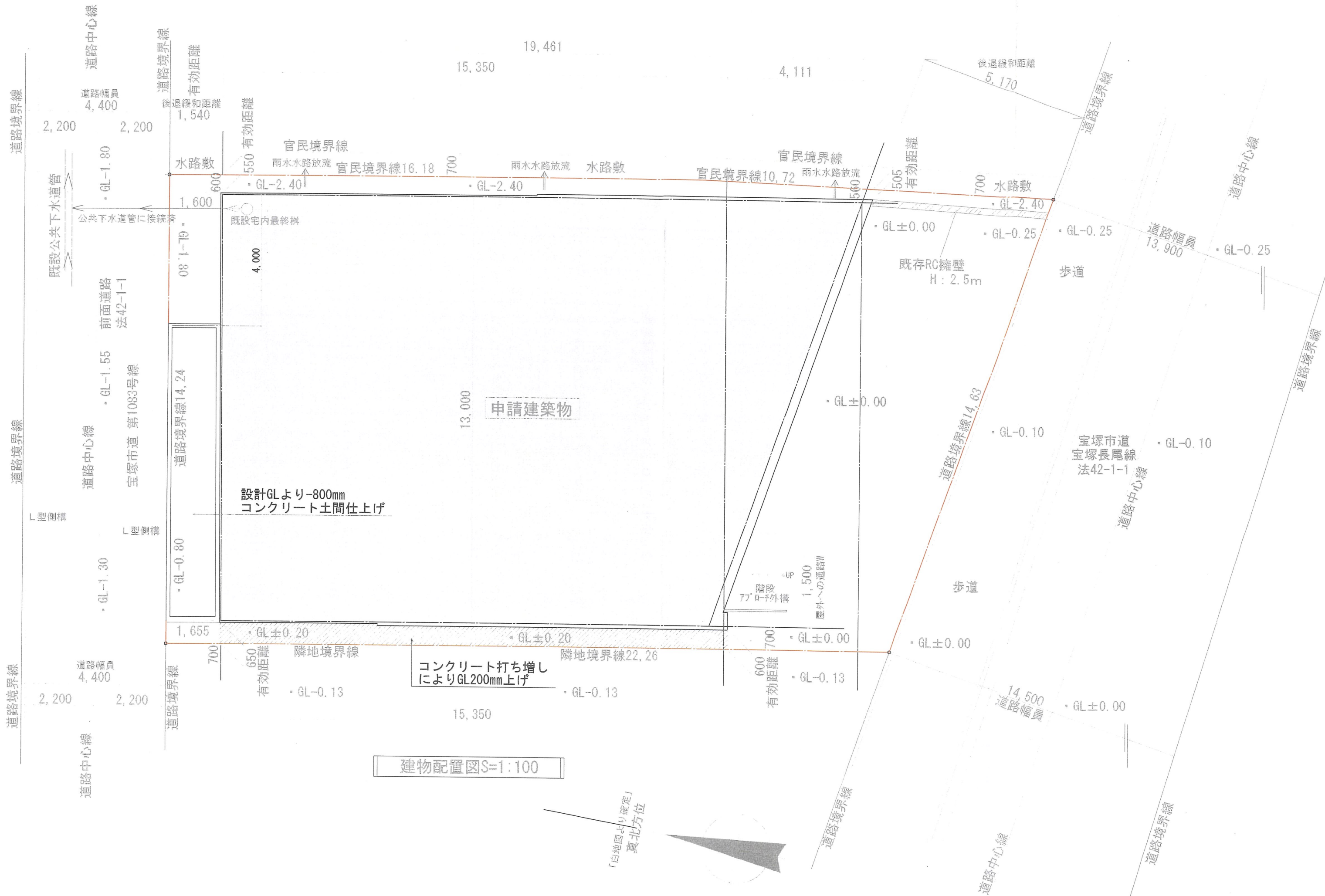
縮尺 Non



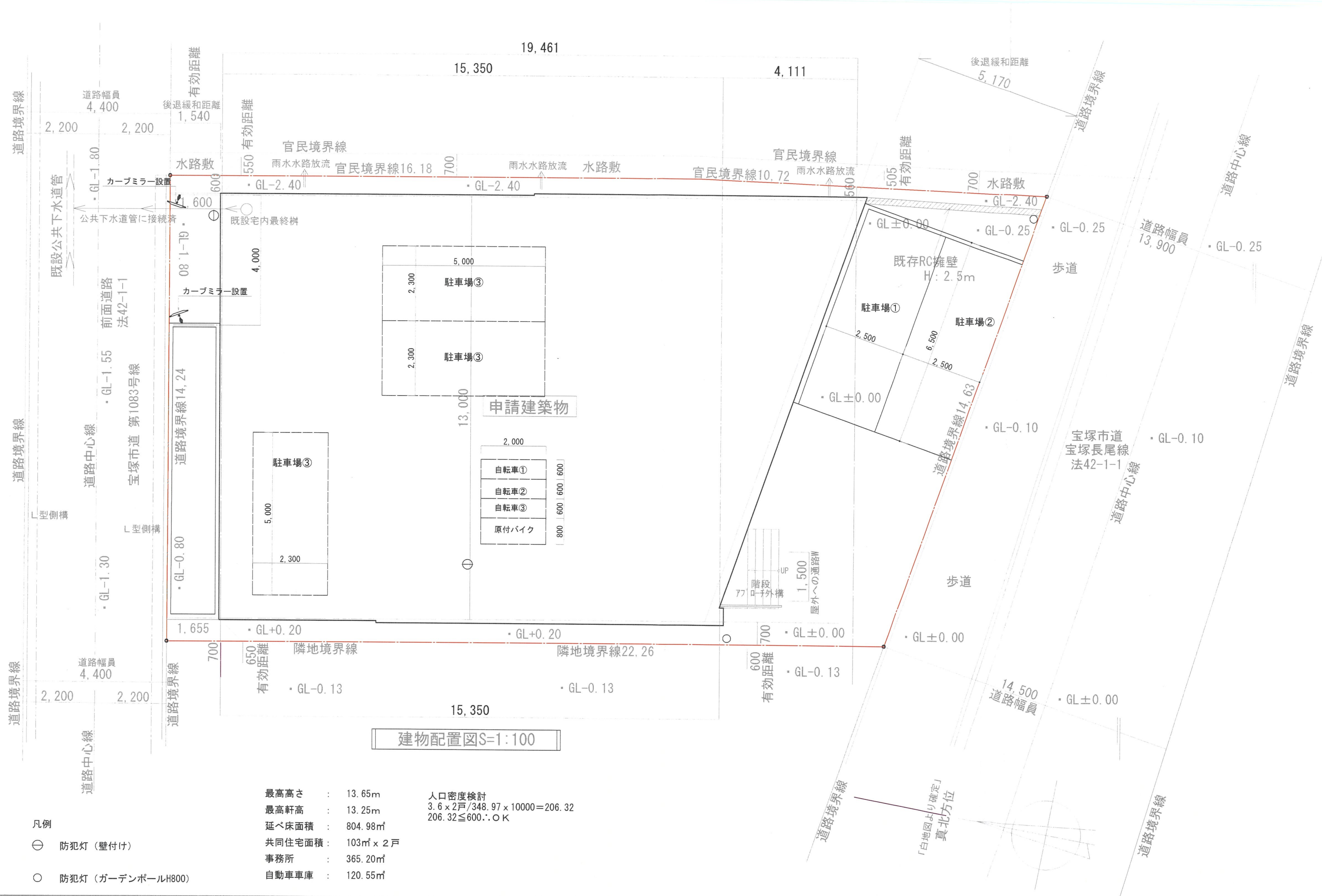
柳金属産業株式会社一級建築士事務所
登録第01A-05153
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

設計	2024年4月10日
担当	検図 訂正 承認
四方信	一級建築士登録第301296号 No. A-01

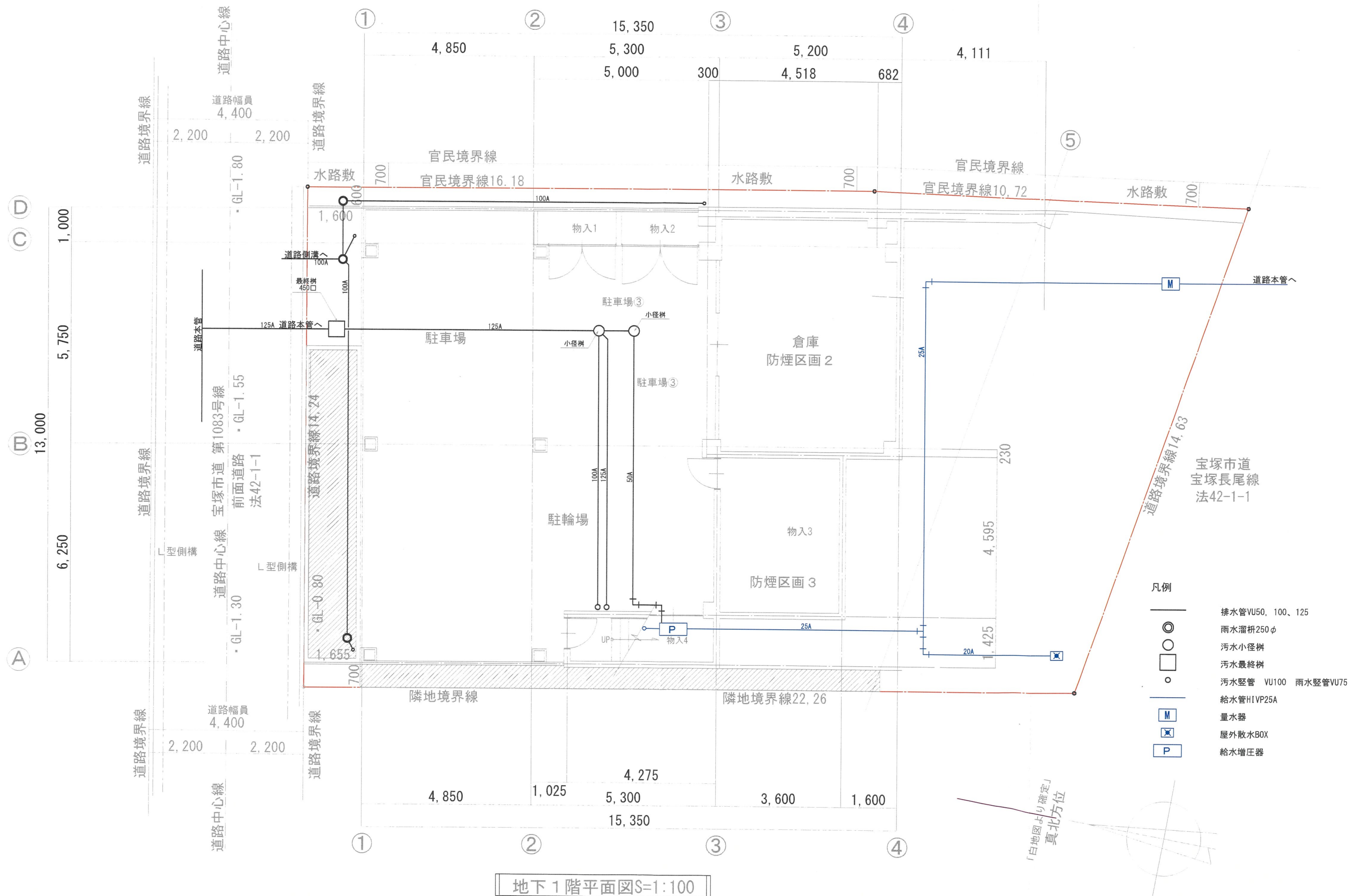


建物配置図S=1:100



凡例	○	防犯灯（壁付け）	最高高さ	13.65m	人口密度検計 3.6 x 2戸 / 348.97 x 10000 = 206.32 206.32 ≦ 600. ∴ OK
	○	防犯灯（ガーデンポールH800）	最高軒高	13.25m	
			延べ床面積	804.98㎡	
			共同住宅面積	103㎡ x 2戸	
			事務所	365.20㎡	
			自動車庫	120.55㎡	

縮尺 $\frac{1}{250}$



地下1階平面図S=1:100

工事名 (仮称) 今里町既存ビル改装工事

図面名

給排水配置図

縮尺 1/100



柳金属産業株式会社一級建築士事務所
登録第01A-05153
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

設計

2025年6月13日

担当

検図

訂正

承認

四方信

一級建築士登録第301296号

No.

駐車場 面積計算
 $(4.85+5.30) \times 13.00 - 5.30 \times 1.00 +$
 $= 126.65\text{m}^2$

有効開口面積計算
 $8.635 \times 1.175 + 2.515 \times 2.20$
 $= 15.67\text{m}^2 \geq 12.67$

※駐車場内既定の照度のある照明を設置する

地下1階平面図S=1:100

居室以外の排煙検討は告示1436号第4へ(2)による

宝塚市道 第1083号線
前面道路法42-1-1

13,000

A

事務所 1 面積計算
 $4.85 \times 13.0 + 5.30 \times 10.05 +$
 $5.805 \times 10.05 + 3.506 \times 10.05 / 2$
 $= 192.27 \text{ m}^2$

換気計算
必要換気量 $V = 20 \text{ Af} / \text{N}$
 $20 \times 192.27 / 5 = 769.08$
換気設備 FY-32SK7 $\times 4$ 台
別紙風量計算による
 $209 \times 4 = 836 \geq 769.08 \therefore \text{OK}$

事務室 1	
A	192.27
L	49.27
V	機械式換気
S	3.94

階段1	
幅員	800
蹴上	200
踏面	250
手摺	壁面より80ミリ

階段2	
幅員	1,440
蹴上	200
踏面	250
手摺	壁面より80ミリ

階段3	
幅員	1,000
蹴上	200
踏面	250
手摺	有

1 階平面図 S=1:100

工事名 (仮称) 今里町既存ビル改装工事

図面名

1 階平面図

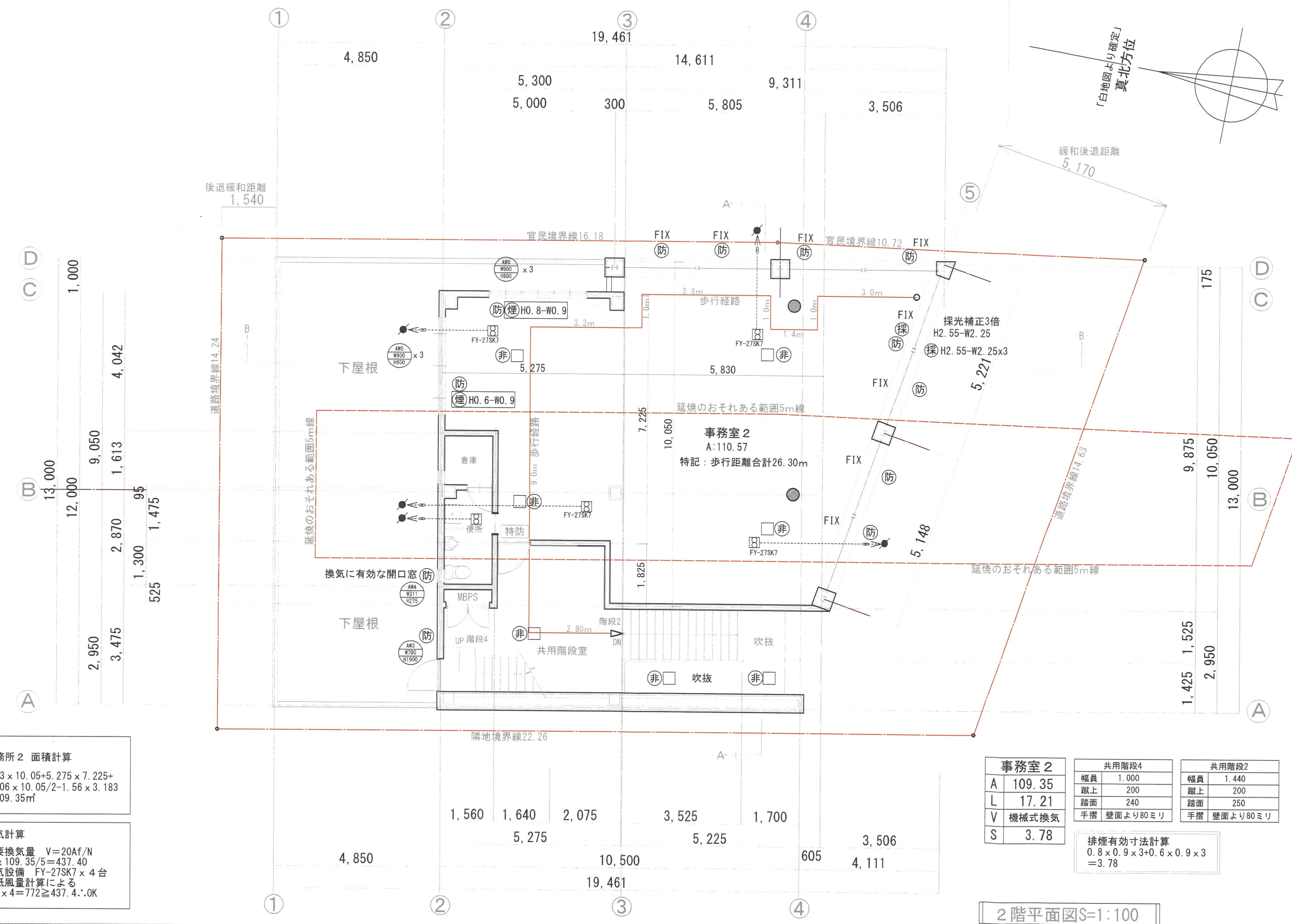
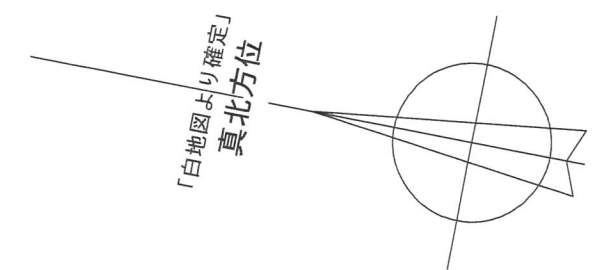
縮尺 1/100



柳金属産業株式会社 一級建築士事務所
登録第01A-05153
〒664-0842 兵庫県伊丹市森本8丁目74-2

特記

設計 2025年6月13日
担当 検図 訂正 承認
四方信 一級建築士登録第301296号 No. A-07



事務室 2 面積計算
 $5.83 \times 10.05 + 5.275 \times 7.225 + 3.506 \times 10.05 / 2 - 1.56 \times 3.183 = 109.35\text{m}^2$

換気計算
必要換気量 $V=20Af/N$
 $20 \times 109.35 / 5 = 437.40$
換気設備 FY-27SK7 x 4 台
別紙風量計算による
 $193 \times 4 = 772 \geq 437.4 \therefore \text{OK}$

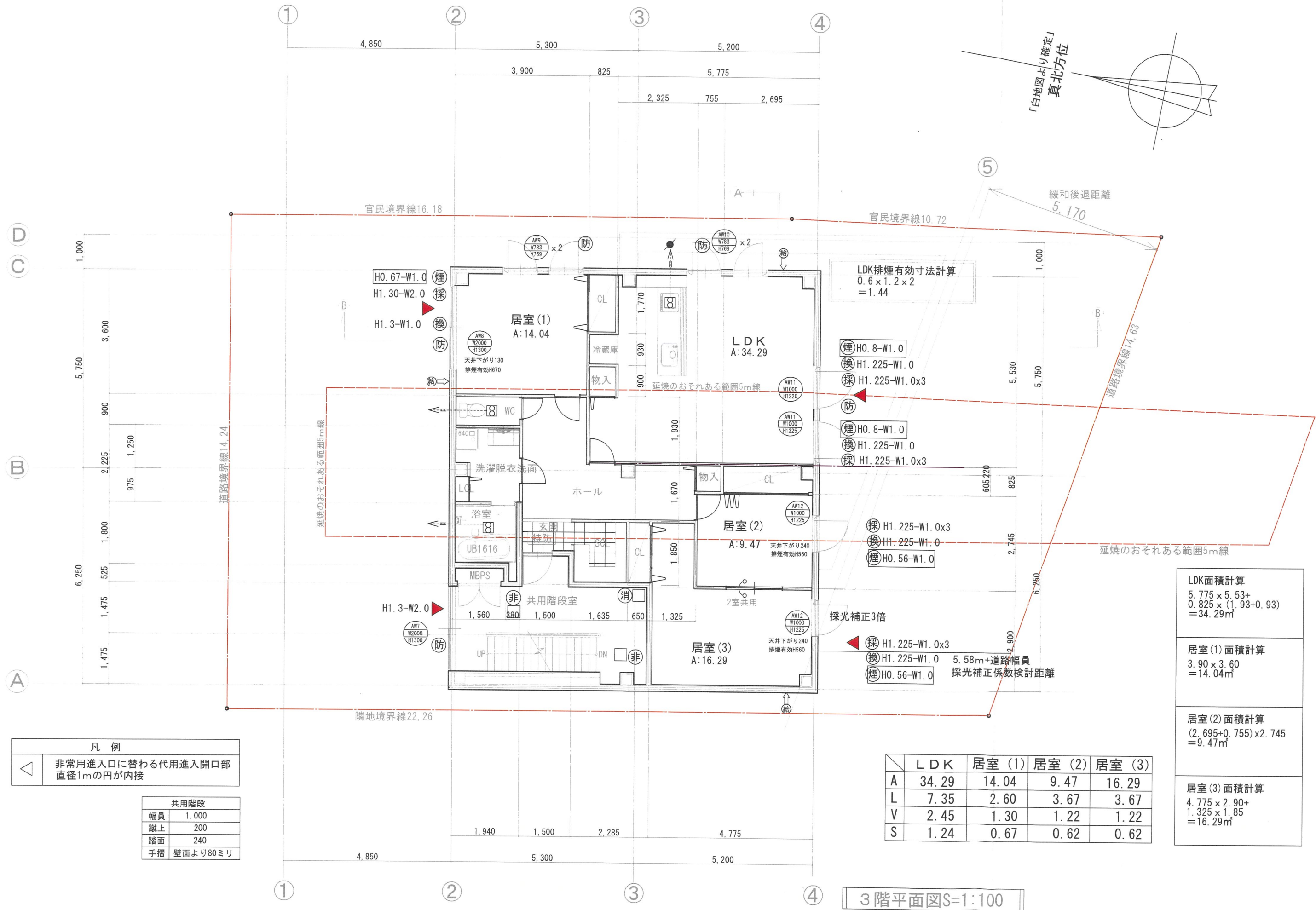
事務室 2	
A	109.35
L	17.21
V	機械式換気
S	3.78

共用階段4	
幅員	1.000
蹴上	200
踏面	240
手摺	壁面より80ミリ

共用階段2	
幅員	1.440
蹴上	200
踏面	250
手摺	壁面より80ミリ

排煙有効寸法計算
 $0.8 \times 0.9 \times 3 + 0.6 \times 0.9 \times 3 = 3.78$

2階平面図S=1:100

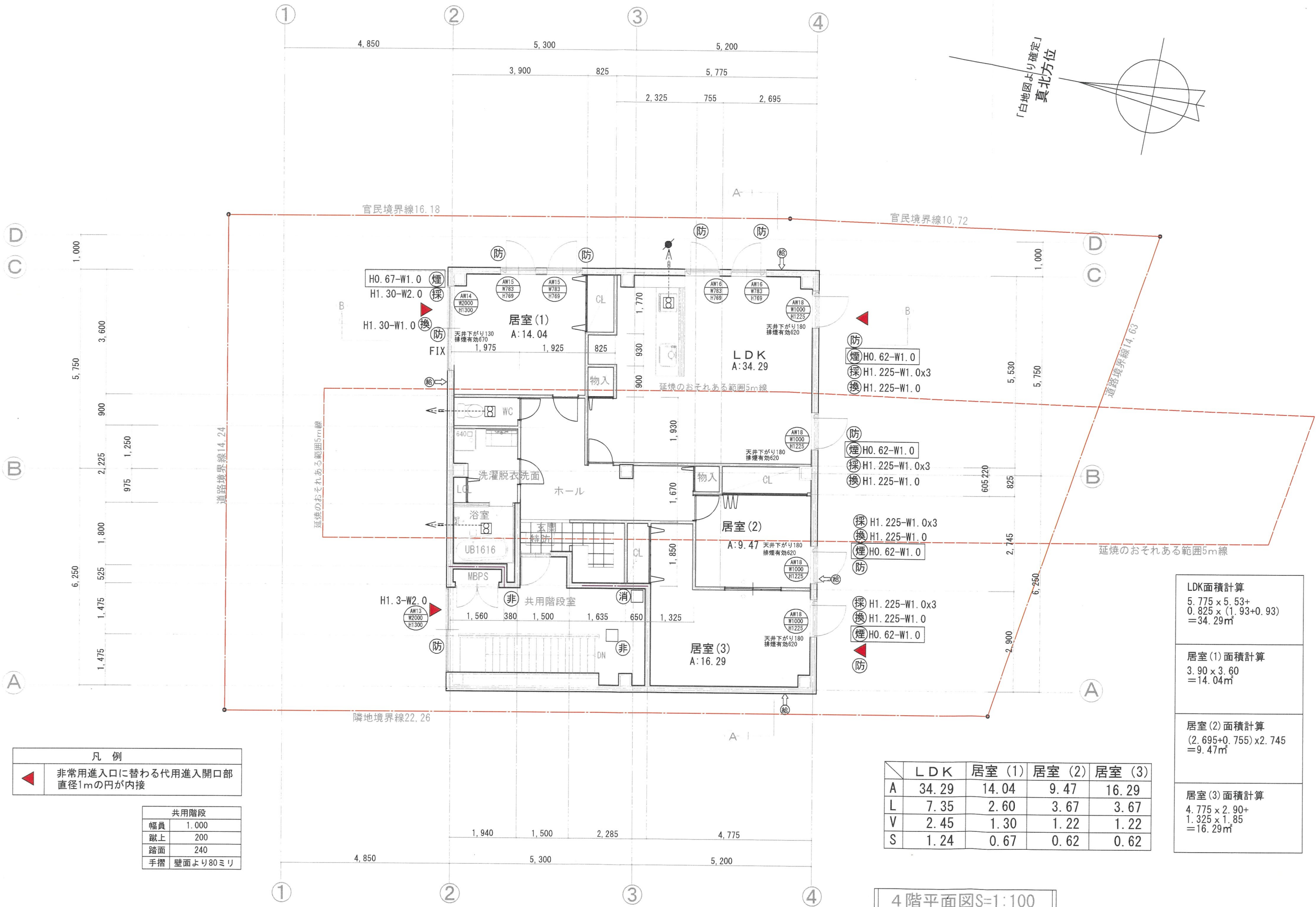


凡 例	
◁	非常用進入口に替わる代用進入口部 直径1mの円が内接
共用階段	
幅員	1.000
蹴上	200
踏面	240
手摺	壁面より80ミリ

	LDK	居室(1)	居室(2)	居室(3)
A	34.29	14.04	9.47	16.29
L	7.35	2.60	3.67	3.67
V	2.45	1.30	1.22	1.22
S	1.24	0.67	0.62	0.62

LDK面積計算 $5.775 \times 5.53 + 0.825 \times (1.93 + 0.93)$ = 34.29㎡
居室(1)面積計算 3.90×3.60 = 14.04㎡
居室(2)面積計算 $(2.695 + 0.755) \times 2.745$ = 9.47㎡
居室(3)面積計算 $4.775 \times 2.90 + 1.325 \times 1.85$ = 16.29㎡

3階平面図S=1:100



凡 例	
	非常用進入口に替わる代用進入口部 直径1mの円が内接

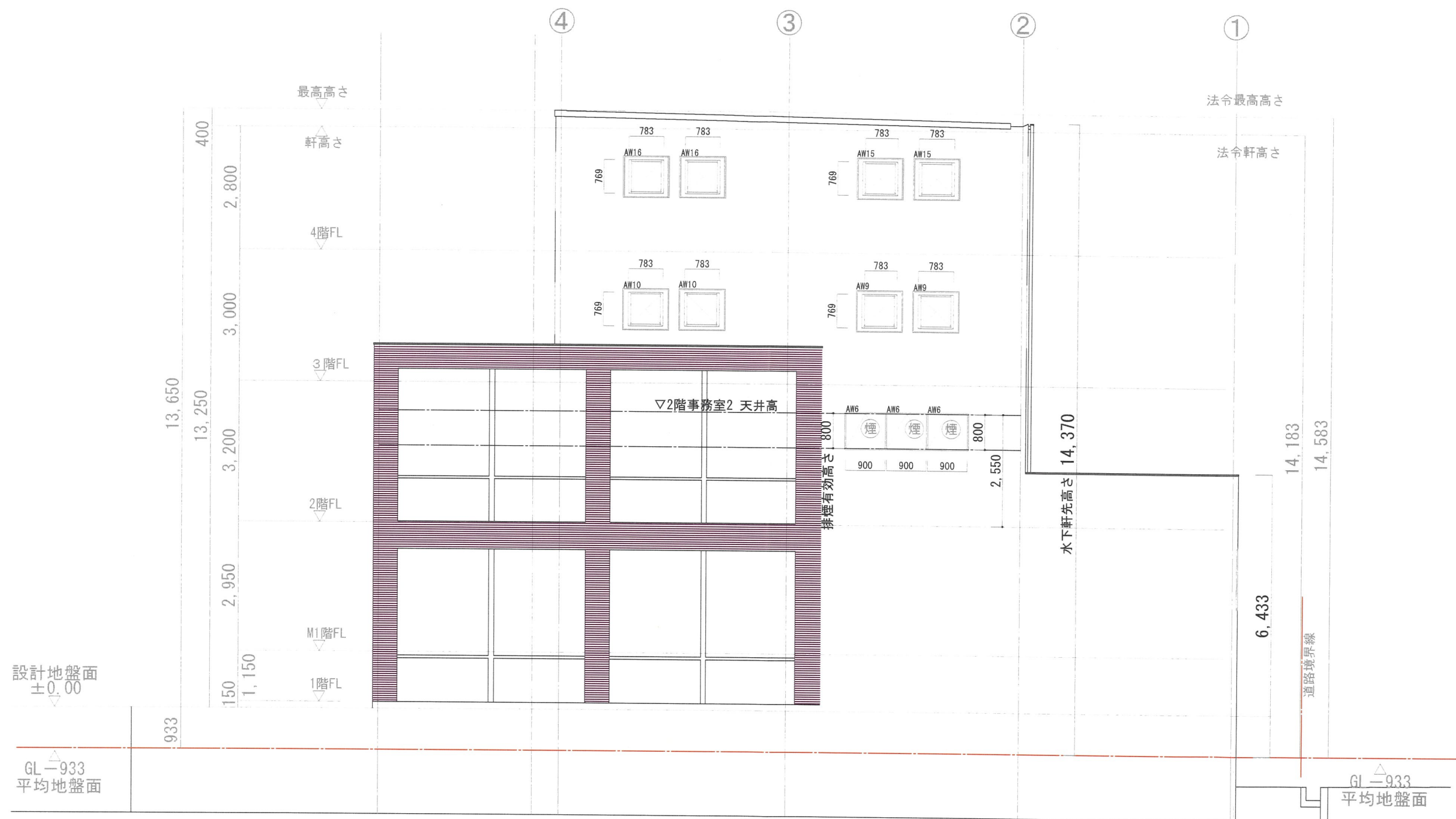
共用階段	
幅員	1.000
蹴上	200
踏面	240
手摺	壁面より80ミリ

LDK面積計算 $5.775 \times 5.53 + 0.825 \times (1.93 + 0.93)$ = 34.29㎡
居室(1)面積計算 3.90×3.60 = 14.04㎡
居室(2)面積計算 $(2.695 + 0.755) \times 2.745$ = 9.47㎡
居室(3)面積計算 $4.775 \times 2.90 + 1.325 \times 1.85$ = 16.29㎡

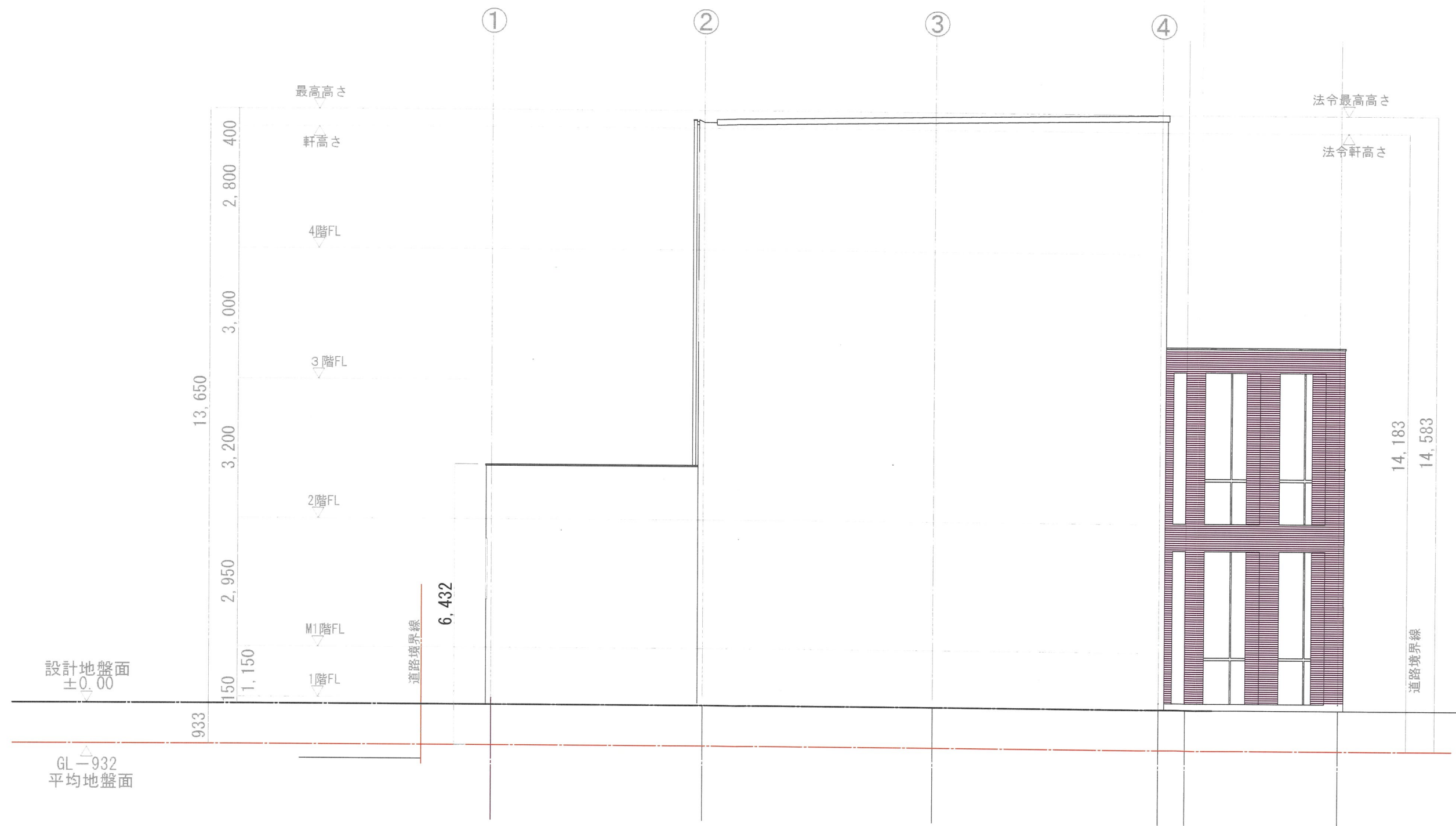
	LDK	居室(1)	居室(2)	居室(3)
A	34.29	14.04	9.47	16.29
L	7.35	2.60	3.67	3.67
V	2.45	1.30	1.22	1.22
S	1.24	0.67	0.62	0.62

4階平面図S=1:100

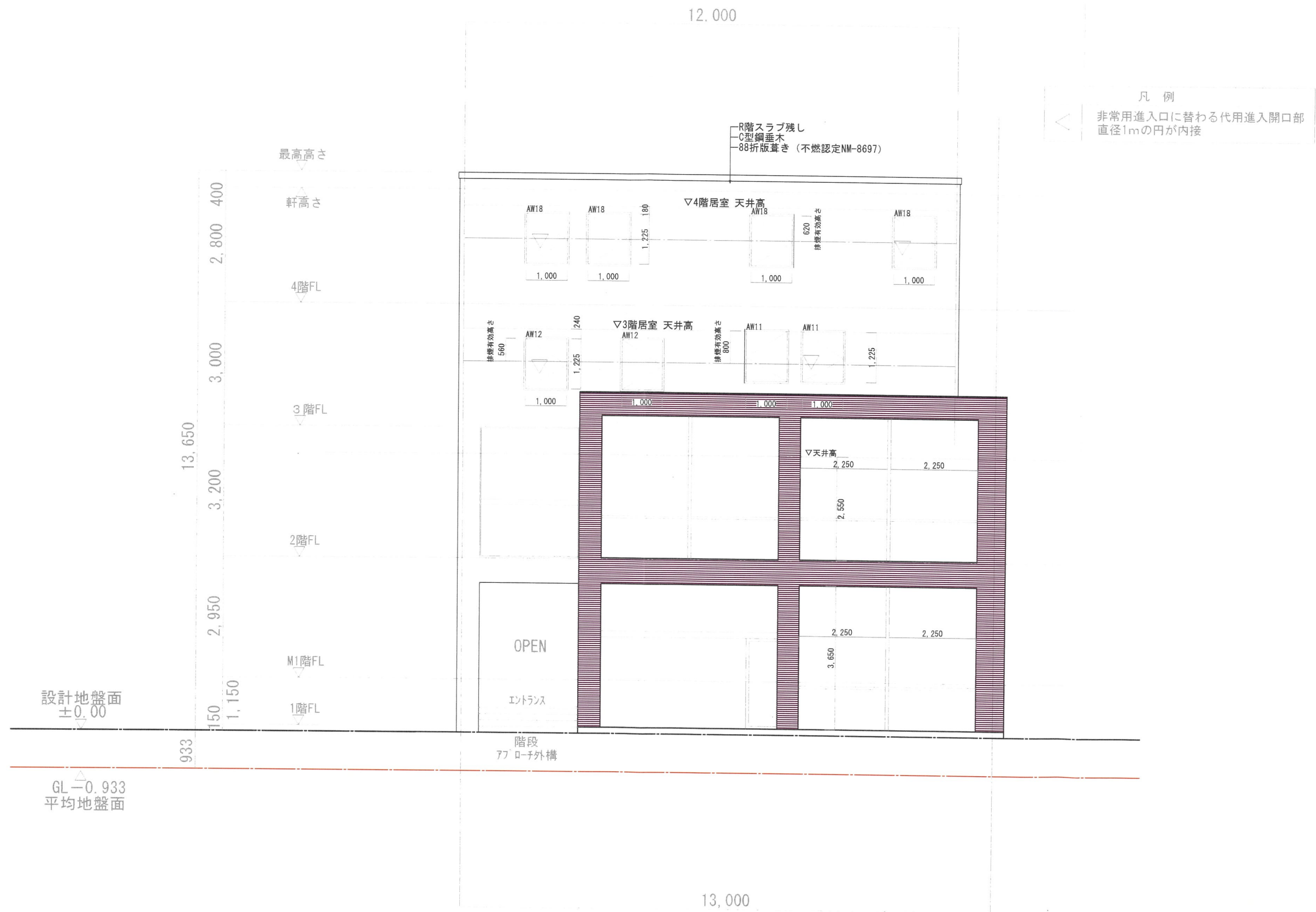




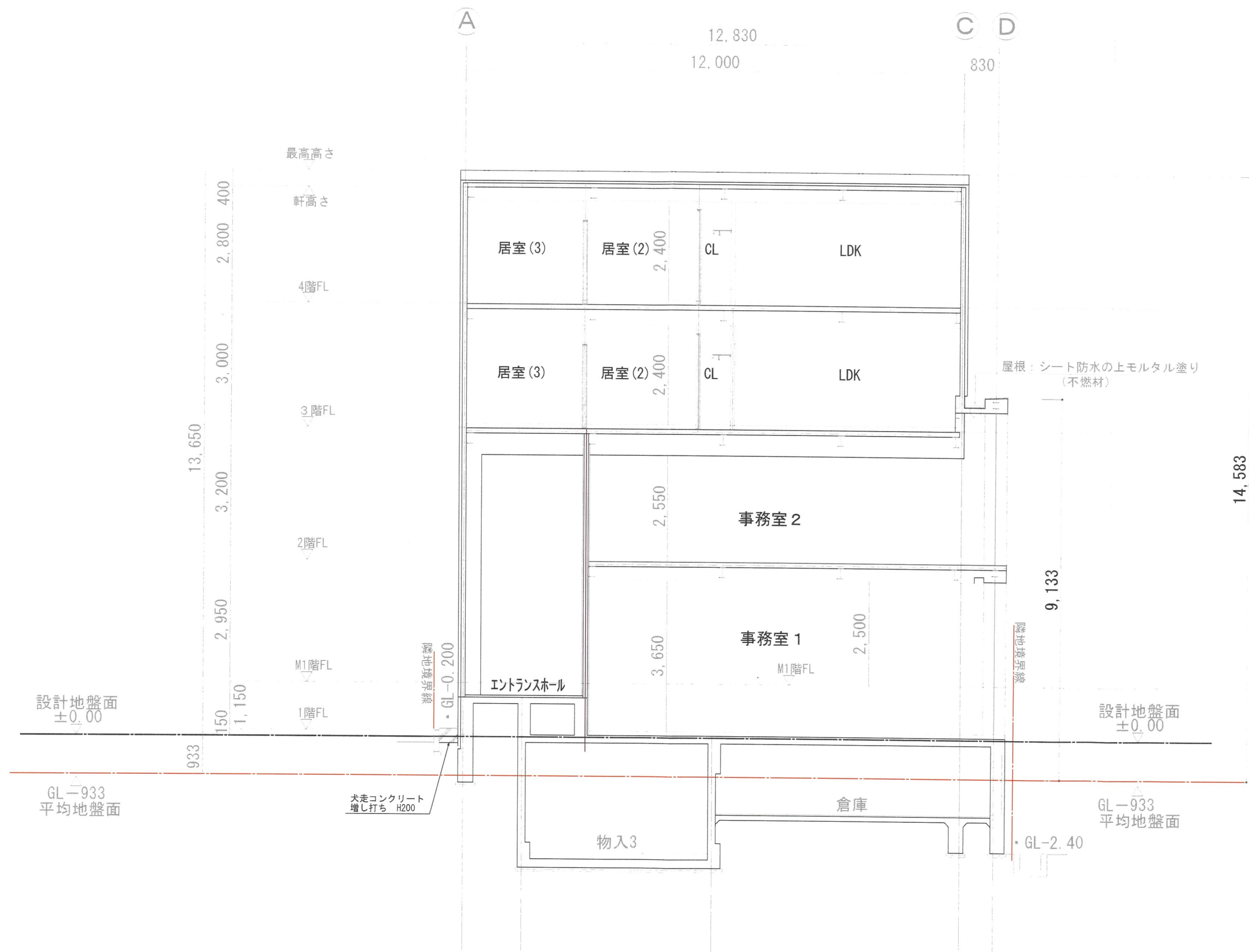
東側立面図S=1:100



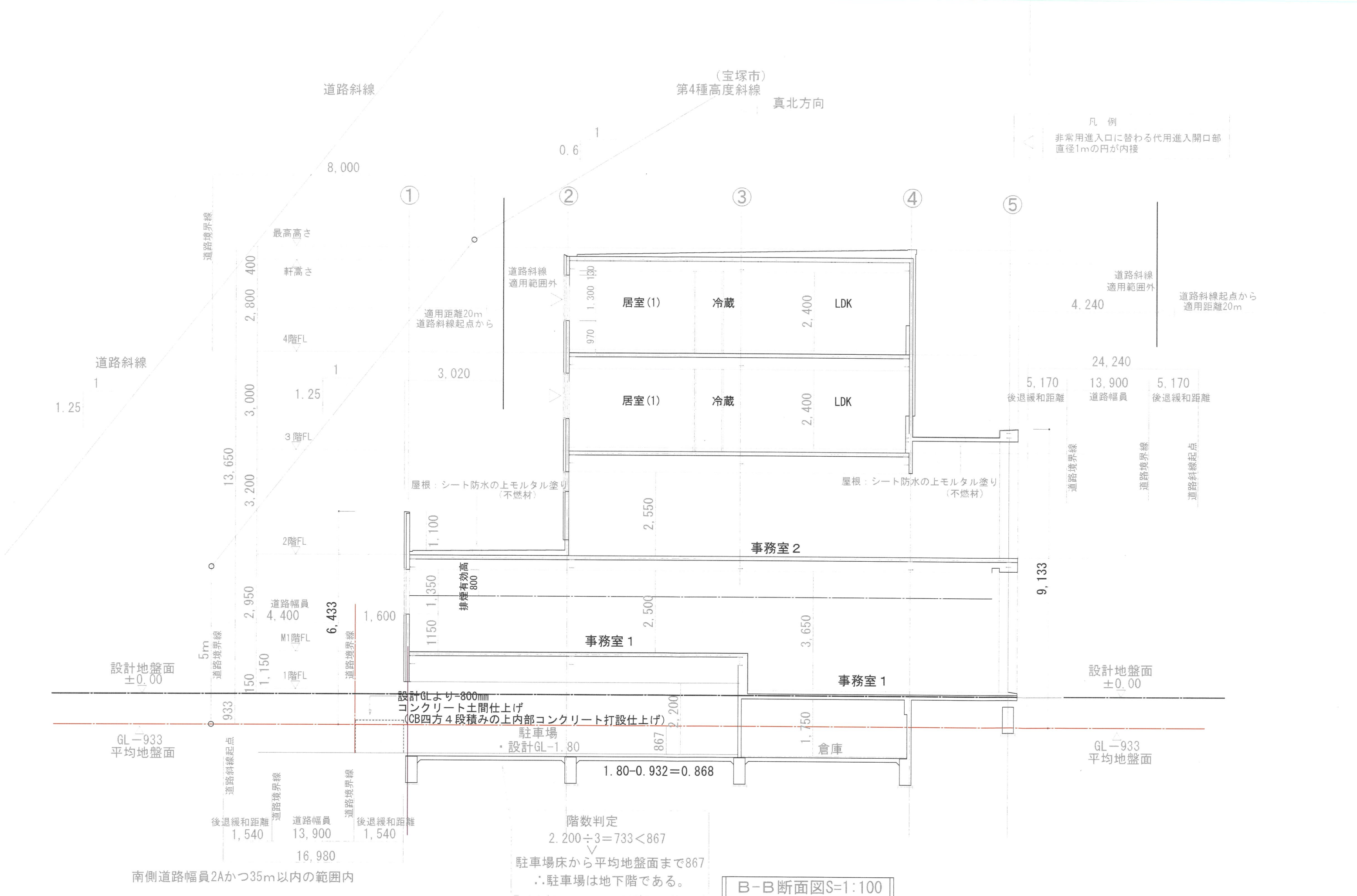
西側立面図S=1:100

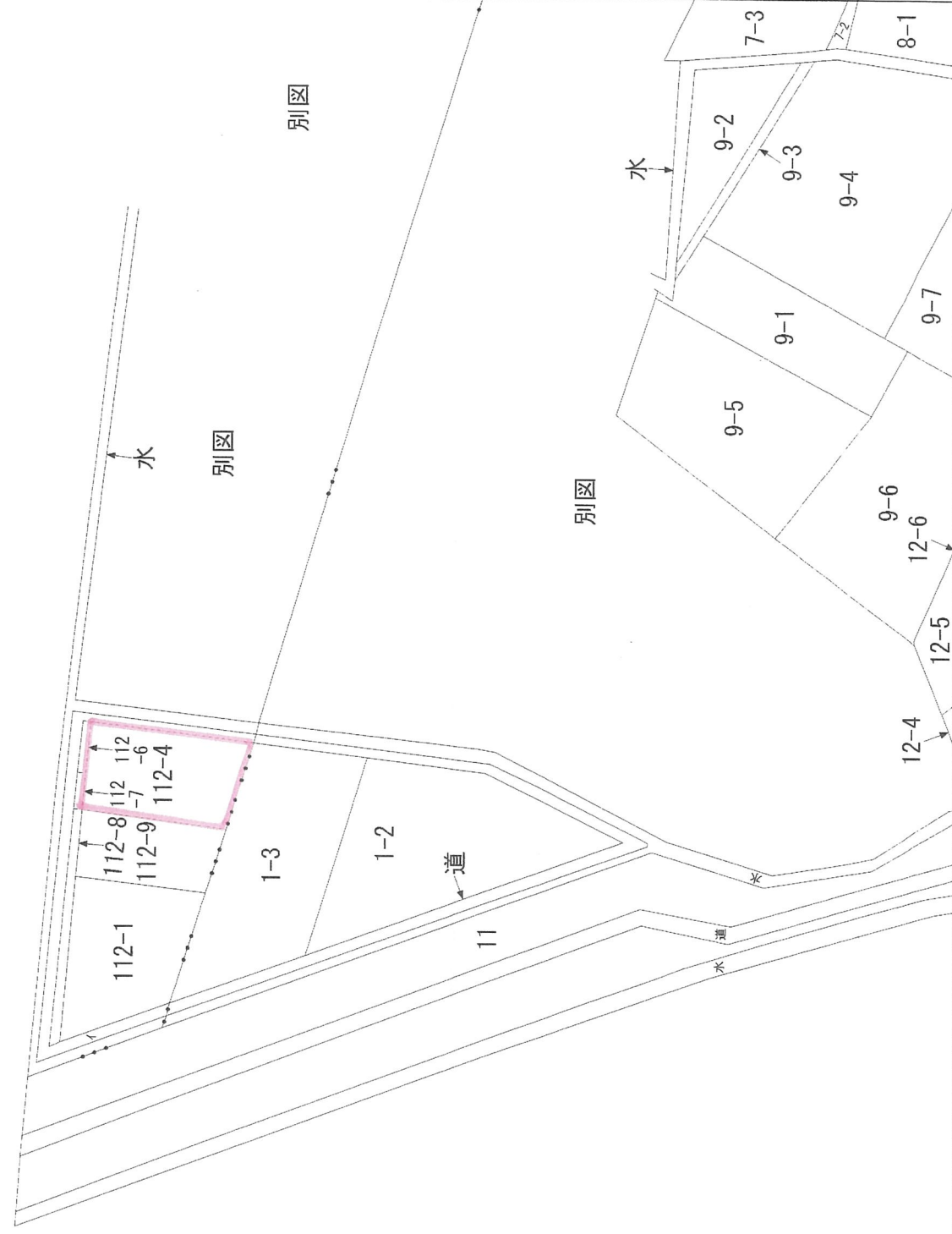
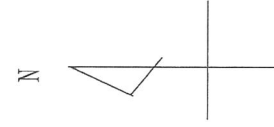


南側立面図S=1:100



A-A 断面図 S=1:100





中筋9丁目
今里町

A B

中筋8丁目

中筋9丁目

A

6

地番区域見出

請求部	所在	宝塚市今里町				地番		112番4		
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				付年月日 (原図)				補記事項		