

## 開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。)と 株式会社ユタカファーマシー 代表取締役 浅井 家康 /  
(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 | 宝塚市長尾町 61 番 1、61 番 2、61 番 3、61 番 4、63 番 1 / |
| 2 開発事業区域面積  | 2,058.94 / m <sup>2</sup>                   |
| 3 予定建築物の用途  | 物品販売店舗・診療所 /                                |

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。

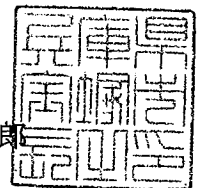
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 9 月 8 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



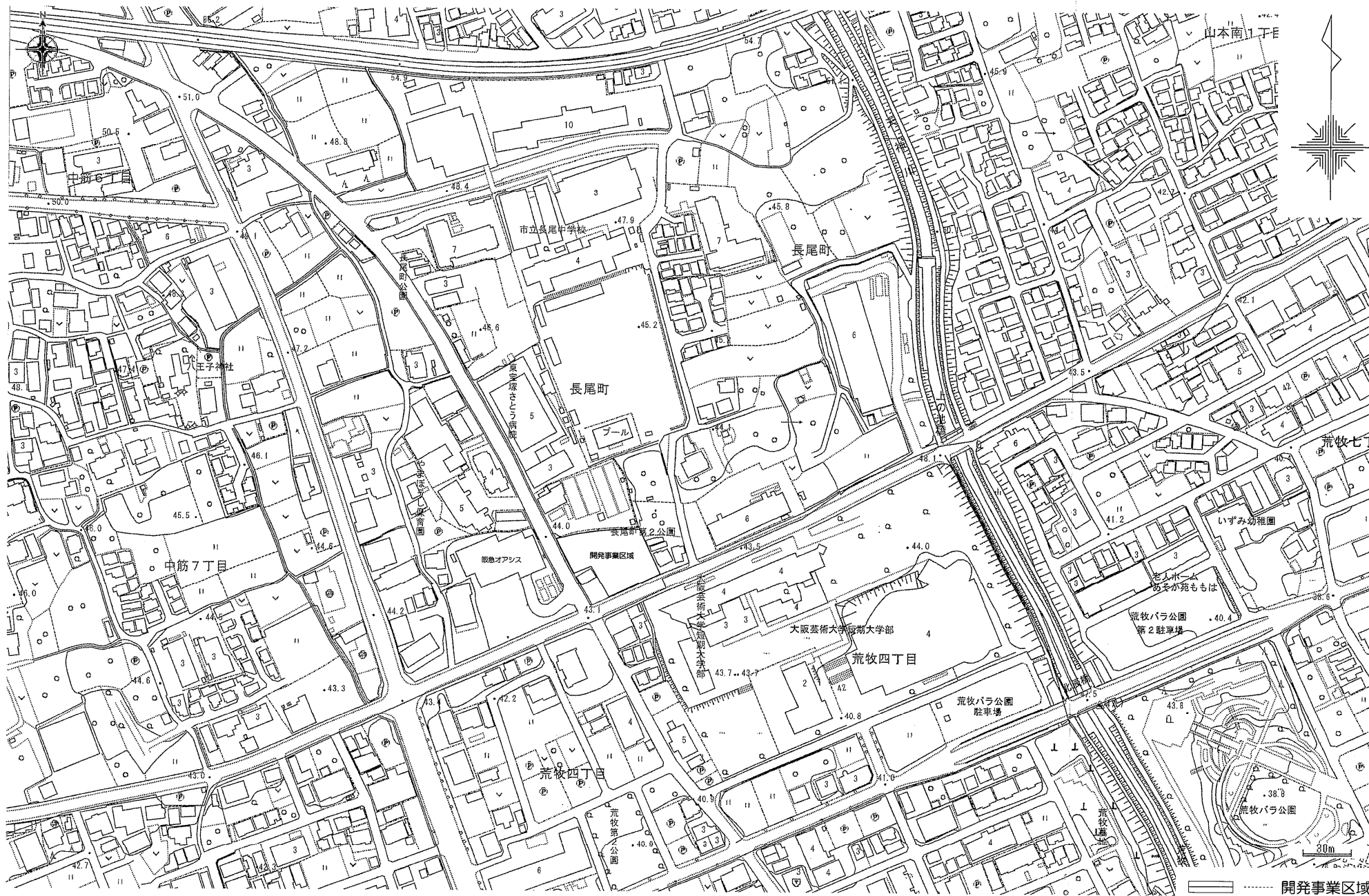
(乙) 岐阜県大垣市林町十丁目 1339 番地 1

株式会社ユタカファーマシー  
代表取締役 浅井 家康 /

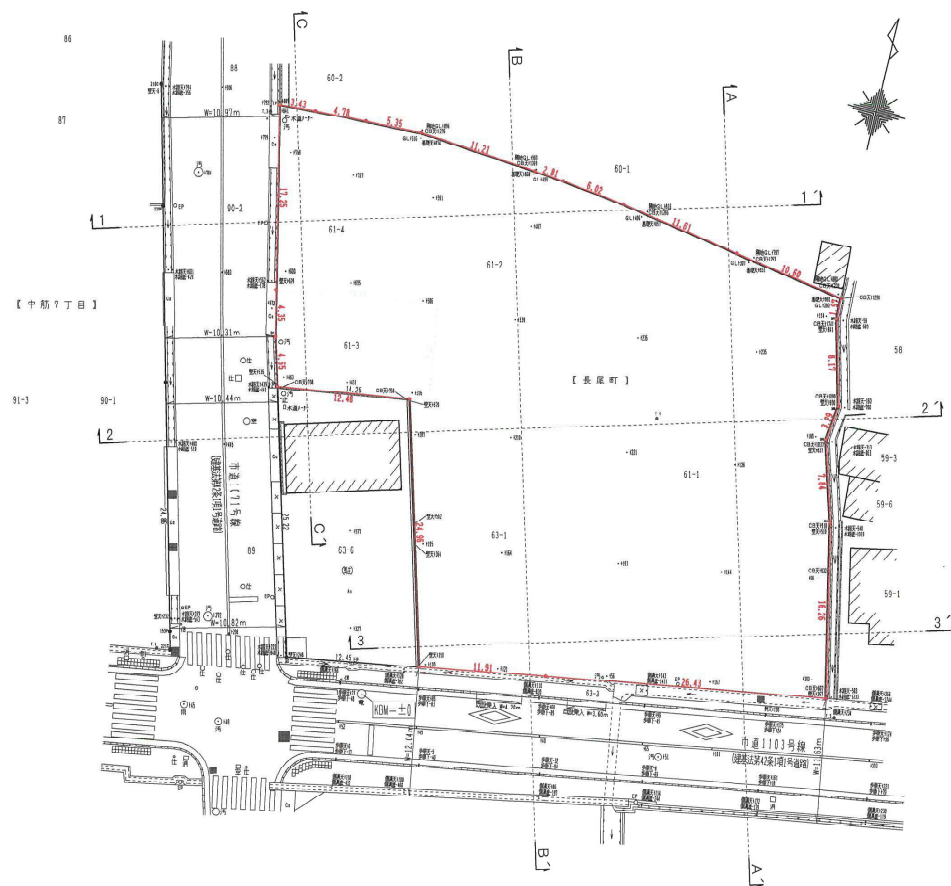


3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えること

|                                           |                                                                      |                                                                            |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------------------|--|
| 開<br>発<br>事<br>業<br>区<br>域<br>の<br>概<br>要 | 開 発 事 業 区 域<br>の 位 置                                                 | 宝塚市 長尾町61番1、61番2、61番3、61番4、63番1                                            |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
|                                           | 開 発 事 業 区 域<br>の 面 積                                                 | 2,058.94 m <sup>2</sup>                                                    |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
|                                           | 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2種中高層住居専用 地域                                                              |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
|                                           | 高 度 地 区                                                              | 第 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> 種高度地区                                        |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
|                                           | その他の地域地区                                                             | 法第22条区域                                                                    |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
|                                           | 宅地造成等規制法                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> 規制区域 内 <input type="checkbox"/> 規制区域 外 |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
| 地 区 ま ち づ く り<br>ー ル                      | <input type="checkbox"/> 有 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 無 |                                                                            |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
| 開 発 事 業 の 目 的                             |                                                                      | 店舗・診療所の新築                                                                  |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
| 開発事業の着工予定年月日                              |                                                                      | 令和 7 年 10 月 25 日                                                           |                |                | 開発事業の完了予定年月日   |                |                | 令和 8 年 3 月 31 日 |                            |  |
| 土<br>地<br>利<br>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                                                                   | 2,058.94<br>m <sup>2</sup>                                                 | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>  | 2,058.94<br>m <sup>2</sup> |  |
|                                           | 区域面積に<br>対する比率                                                       | 100<br>%                                                                   | %              | %              | %              | %              | %              | %               | 100<br>%                   |  |
| 切土又は盛土面積                                  |                                                                      | 切土面積 917.92 m <sup>2</sup> 盛土面積 1,141.02 m <sup>2</sup>                    |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
| 予<br>定<br>さ<br>れ<br>る<br>建<br>築<br>物      | 敷 地 面 積                                                              | 2,058.94 m <sup>2</sup>                                                    |                |                |                |                |                |                 |                            |  |
|                                           | 建 築 面 積                                                              | 904.26 m <sup>2</sup>                                                      |                |                | 建 ぺ い 率        |                | 60 %           |                 |                            |  |
|                                           | 延 べ 面 積                                                              | 1,105.32 m <sup>2</sup>                                                    |                |                | 容 積 率          |                | 150 %          |                 |                            |  |
|                                           | 最 高 の 高 さ                                                            | 9.93 m                                                                     |                |                | 階 数            |                | 地上 2 階 / 地下 階  |                 |                            |  |
|                                           | 用 途                                                                  | 物品販売店舗・診療所                                                                 |                |                | 住 戸 数          |                | 戸              |                 |                            |  |
|                                           | 構 造                                                                  | 鉄骨造                                                                        |                |                | 駐 車 台 数        |                | 27 台           |                 |                            |  |







----- 開発事業区域

CABA CUBE  
株式会社 カバ キューブ  
一級建築士 第305530号 林 仁

TITLE (仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事  
NAME 現 況 図

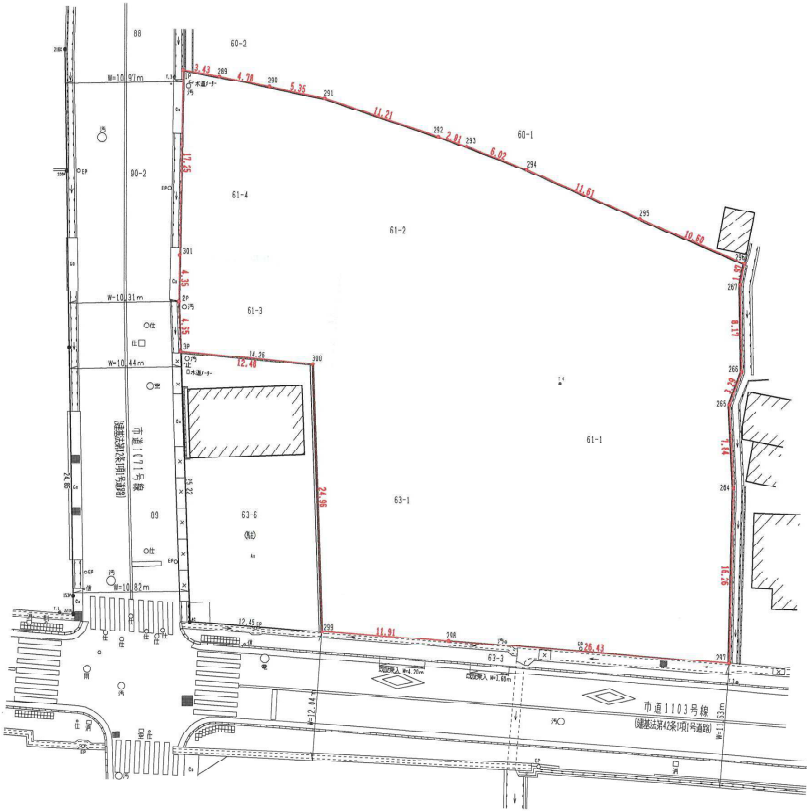
DATE 2024. 11  
SCALE S=1/500



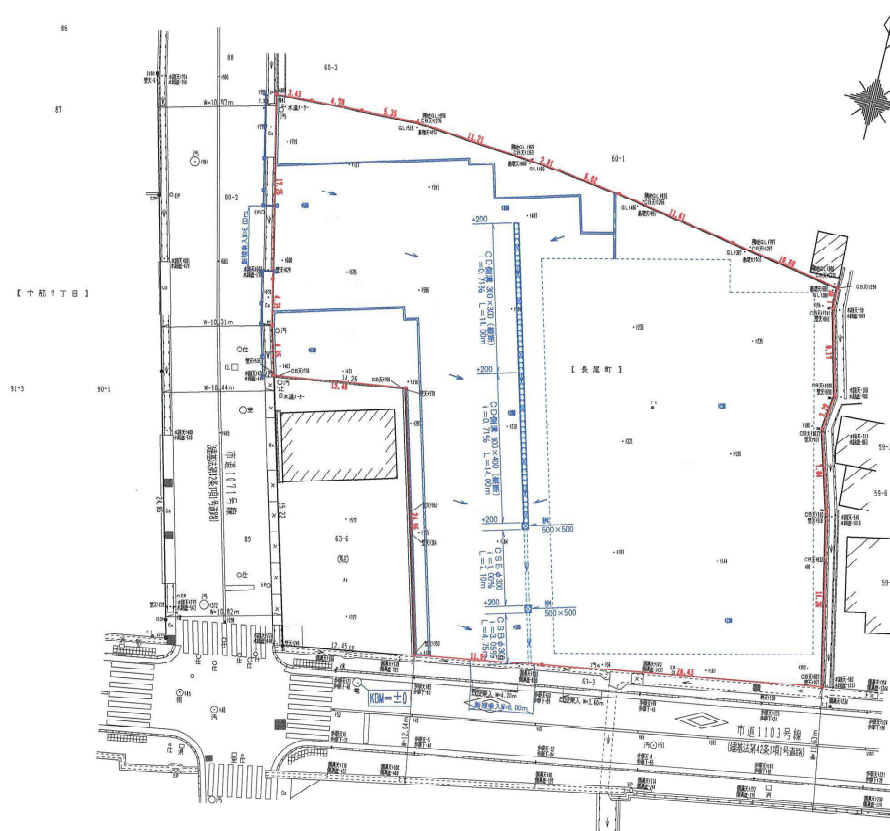
座 標 求 積 表

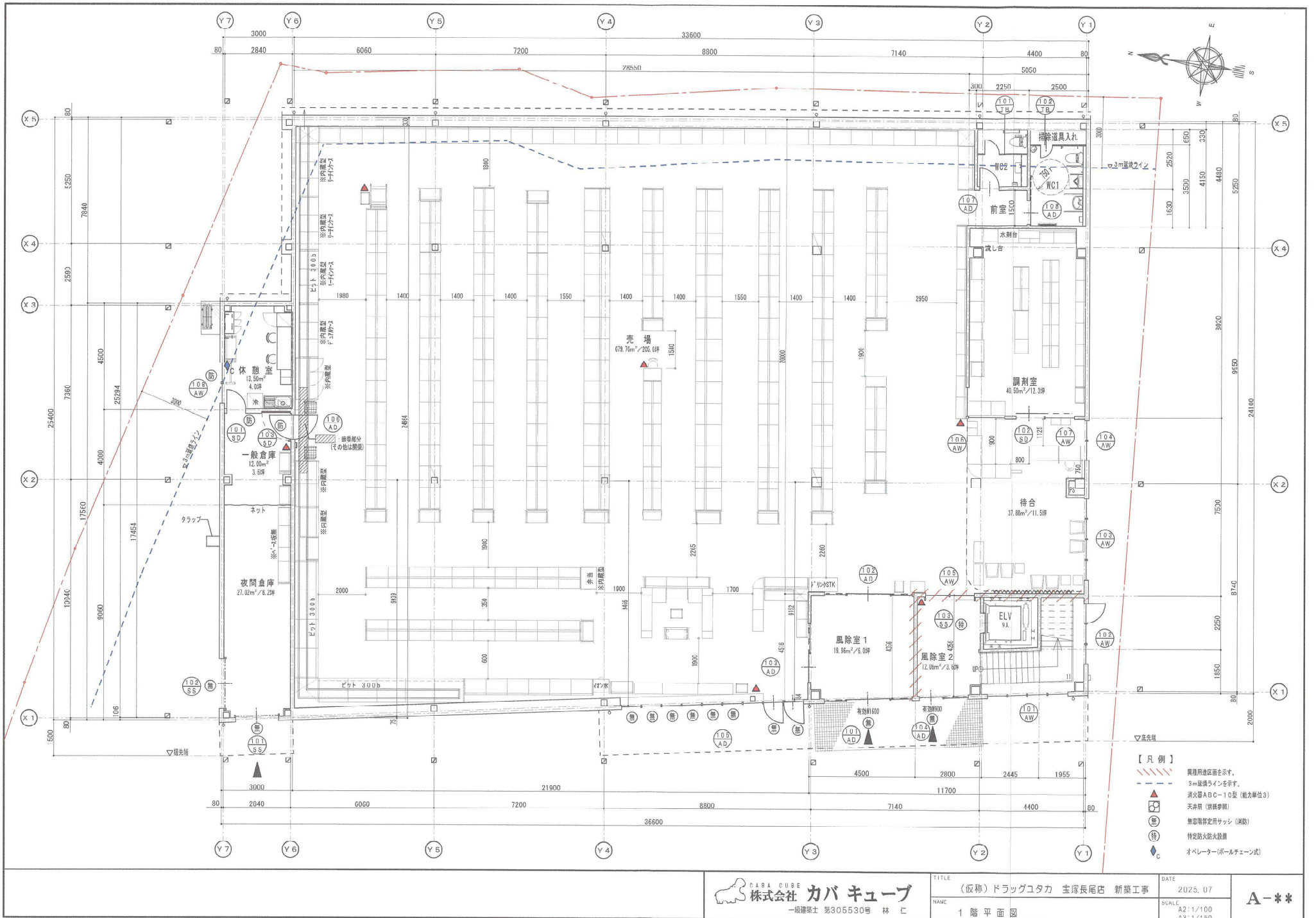
| 地 番     | 開発区域    |         |           |                  |                |
|---------|---------|---------|-----------|------------------|----------------|
| N0      | Xn      | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn * (Yn+1-Yn-1) |                |
| 1P      | 551.911 | 499.407 | -0.790    | -160.054190      |                |
| 289     | 552.100 | 502.834 | 8.205     | 4529.980500      |                |
| 290     | 552.325 | 507.612 | 10.122    | 5590.633650      |                |
| 291     | 552.472 | 512.956 | 16.511    | 9121.065192      |                |
| 292     | 551.502 | 524.123 | 13.957    | 7697.313414      |                |
| 293     | 551.209 | 526.913 | 8.763     | 4830.744467      |                |
| 294     | 550.446 | 532.886 | 17.416    | 9586.567536      |                |
| 295     | 548.501 | 544.329 | 21.900    | 12012.171900     |                |
| 296     | 546.756 | 554.786 | 10.529    | 5756.793924      |                |
| 267     | 544.791 | 554.858 | 2.128     | 1159.315248      |                |
| 266     | 536.800 | 550.914 | 1.623     | 871.356240       |                |
| 265     | 533.623 | 556.481 | 1.785     | 952.517055       |                |
| 264     | 526.108 | 558.699 | 5.654     | 2974.614632      |                |
| 297     | 510.215 | 562.135 | -22.652   | -11557.390180    |                |
| 298     | 505.962 | 536.047 | -37.843   | -19147.119966    |                |
| 299     | 504.045 | 524.292 | -18.383   | -9265.859735     |                |
| 300     | 528.110 | 517.664 | -18.980   | -10023.527800    |                |
| 3P      | 526.344 | 505.312 | -13.602   | -7159.331088     |                |
| 2P      | 530.823 | 504.062 | -2.188    | -1161.440724     |                |
| 301     | 535.071 | 503.124 | -4.655    | -2490.755505     |                |
| 合 計     |         |         |           | 4117.895070      |                |
| 合 計 面 積 |         |         |           | 2058.9475350     |                |
| 地 積     |         |         |           | 2058.94          | m <sup>2</sup> |

開発事業区域面積 A = 2058.94 m<sup>2</sup>



----- 開発事業区域





CABA CUBE  
株式会社 カバ キューブ  
一級建築士 第305530号 林 仁

TITLE (仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事  
NAME  
1 階 平面図  
DATE 2025. 07  
SCALE A2: 1/100  
A3: 1/150

A-\*\*

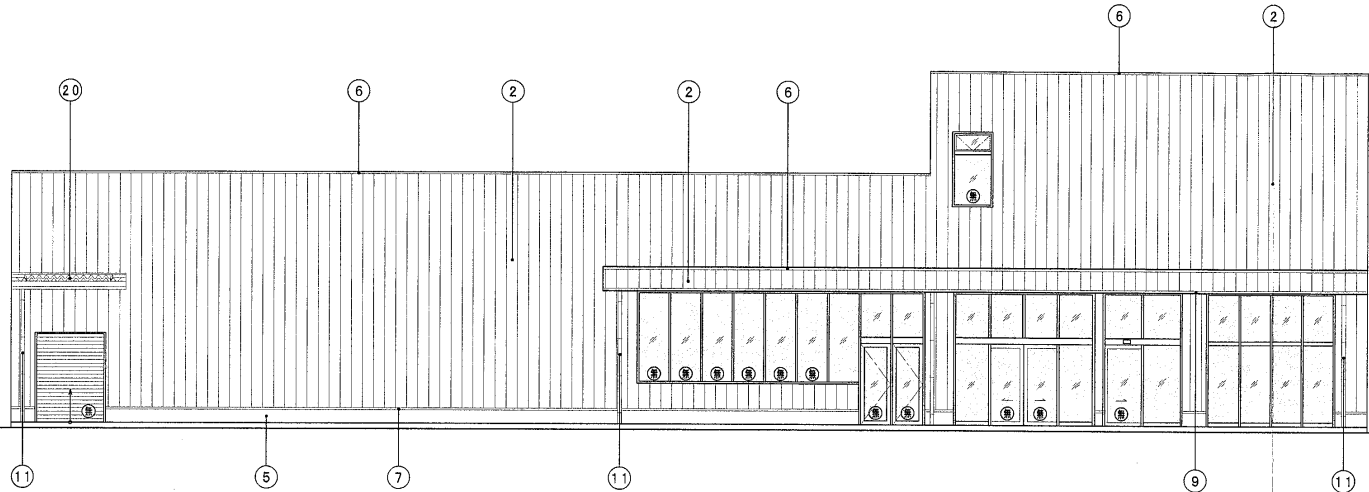




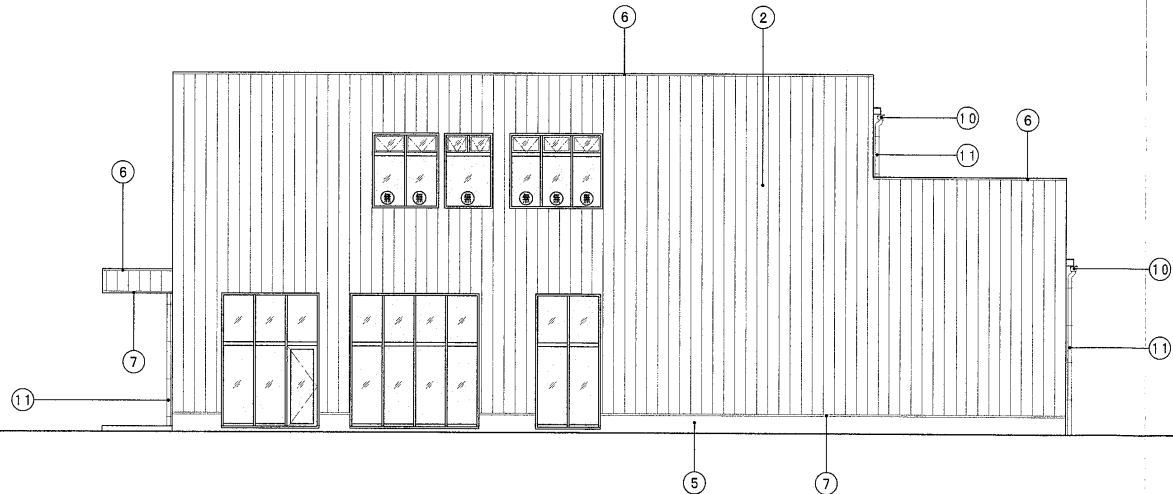


| 符号 | 仕 上                                                                                                                                                       | 符号 | 仕 上                                                     | 符号 | 仕 上                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------|----|-------------------------------------|
| ①  | 屋根：丸ハゼ折返葺キ カラーガルバリウム鋼板t=0.8 H=166 フンエースt=4.0裏貼                                                                                                            | ⑧  | ケラバ色ミ：カラーガルバリウム鋼板t=0.6加工                                | ⑬  | ハト小屋 壁種：カラーVU75φ、隠み金物（亜鉛メッキ製）φ1000  |
| ②  | 外壁：目地ナシスパン N=145 カラーガルバリウム鋼板t=0.5（縦貼） PBt=12.5下地 透湿防水シート  （ユタカ仕様色：色分け有り） | ⑨  | 下地見切：カラーガルバリウム鋼板t=0.6加工（底1のみ ウレタン塗装）                    | ⑭  | ハト小屋 窓：カラーガルバリウム鋼板t=1.0加工 L=5045横強  |
| ③  | 外壁：角波カラーガルバリウム鋼板t=0.4（縦貼） PBt=12.5下地 透湿防水シート                                                                                                              | ⑩  | 軒端：折返用角種                                                | ⑮  | 窓1：折返葺キ カラーガルバリウム鋼板t=0.8 H=88 鼻隠し締め |
| ④  | パラペット内側壁：角波カラーガルバリウム鋼板t=0.4（縦貼） PBt=12.5下地 透湿防水シート                                                                                                        | ⑪  | 壁種：カラーVU100φ、隠み金物（亜鉛メッキ製）φ1000                          | ⑯  | 窓：アルフィン                             |
| ⑤  | 巾木：コンクリート打敷シ補修の上 板付タイル仕上（外壁色）                                                                                                                             | ⑫  | 鉄部：SPP塗                                                 | ⑰  | タラップ：スチール製 SPP塗                     |
| ⑥  | 葦木：カラーガルバリウム鋼板t=0.6加工                                                                                                                                     | ⑬  | ハト小屋 屋根：立ハゼ折返葺キ カラーガルバリウム鋼板t=0.4 アスファルトルーフィング 耐火野地板t=18 | ⑱  | 窓2：丸ハゼ折返カラーガルバリウム鋼板t=0.8 H=80       |
| ⑦  | 水切：カラーガルバリウム鋼板t=0.6加工（底1のみ ウレタン塗装）                                                                                                                        | ⑭  | ハト小屋 軒端：ファインスケア                                         | ⑳  |                                     |

※外壁：色の塗分けは看板デザイン図による。



■ 西 立 面 図 ■

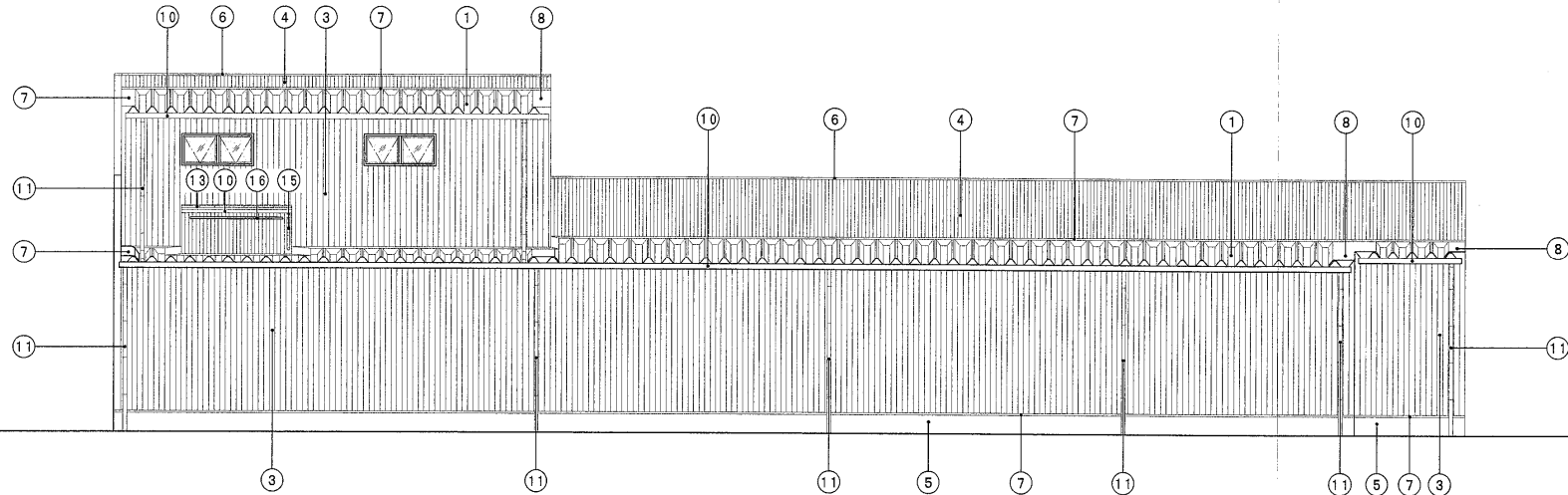


■ 南 立 面 図 ■

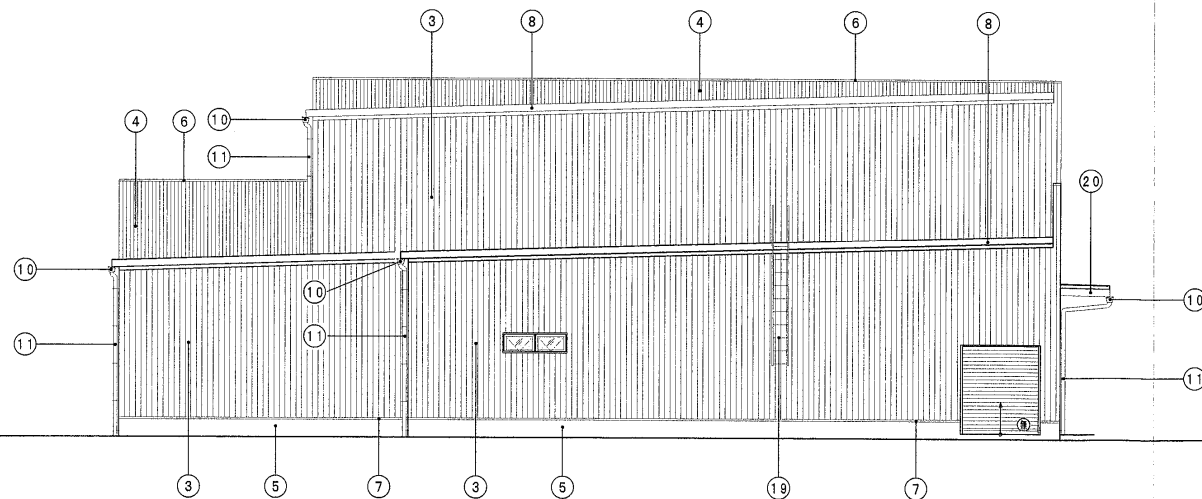
|                                                                                                                                            |  |                              |  |                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|--|--------------------------------|-------|
| <div> <b>株式会社 カバキューブ</b><br/>一級建築士 第305530号 林 仁</div> |  | TITLE (仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事 |  | DATE 2025. 07                  | A-*** |
|                                                                                                                                            |  | NAME 立面図 ( 1 )               |  | SCALE A2 : 1/100<br>A3 : 1/150 |       |

| 符号 | 仕 上                                                                                                                                                       | 符号 | 仕 上                                                     | 符号 | 仕 上                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------|----|-------------------------------------|
| ①  | 屋根：丸ハゼ折板葺キ カラーガルバリウム鋼板t=0.8 H=166 フンケースt=4.0裏貼                                                                                                            | ⑧  | ケラバ包ミ：カラーガルバリウム鋼板t=0.6加工                                | ⑬  | ハト小屋 壁種：カラーW75φ、隠み金物（亜鉛メッキ製）φ1000   |
| ②  | 外壁：目地ナシスパン H=145 カラーガルバリウム鋼板t=0.5（縦貼） PBt=12.5下地 透湿防水シート  （ユタカ仕様色：色分け有り） | ⑨  | 下地足切：カラーガルバリウム鋼板t=0.6加工（底1のみ）ウレタン塗装                     | ⑭  | ハト小屋 窓：カラーガルバリウム鋼板t=1.0加工 L=50x50特強 |
| ③  | 外壁：角波カラーガルバリウム鋼板t=0.4（縦貼） PBt=12.5下地 透湿防水シート                                                                                                              | ⑩  | 軒種：折板用角種                                                | ⑮  | 庇1：折板葺キ カラーガルバリウム鋼板t=0.8 H=88 鼻隠し縁め |
| ④  | パラペット内側壁：角波カラーガルバリウム鋼板t=0.4（縦貼） PBt=12.5下地 透湿防水シート                                                                                                        | ⑪  | 壁種：カラーW1000φ、隠み金物（亜鉛メッキ製）φ1000                          | ⑯  | 庇2：折板葺キ カラーガルバリウム鋼板t=0.8 H=88 鼻隠し縁め |
| ⑤  | 巾木：コンクリート打放し補修の上 吹付タイル仕上（外壁色）                                                                                                                             | ⑫  | 鉄部：SPP塗                                                 | ⑰  | 庇：アルフィン                             |
| ⑥  | 笠木：カラーガルバリウム鋼板t=0.6加工                                                                                                                                     | ⑬  | ハト小屋 屋根：立ハゼ折板葺キ カラーガルバリウム鋼板t=0.4 アスファルトルーフィング 耐火地域版t=18 | ⑱  | タラップ：スチール製 SPP塗                     |
| ⑦  | 水切：カラーガルバリウム鋼板t=0.6加工（底1のみ）ウレタン塗装                                                                                                                         | ⑭  | ハト小屋 軒種：ファインスケア                                         | ⑲  | 庇2：丸ハゼ折板カラーガルバリウム鋼板t=0.8 H=80       |

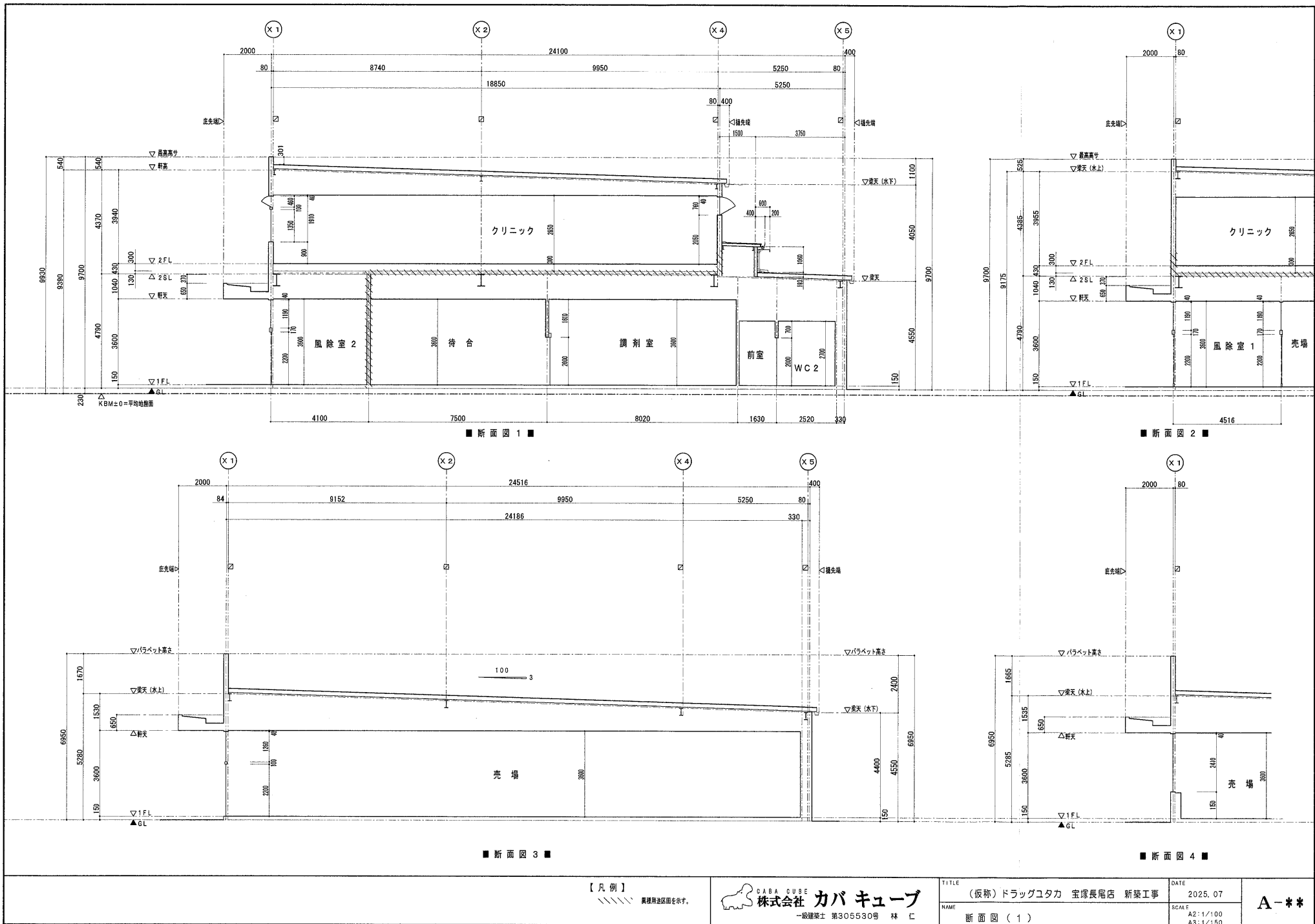
※外壁：色の塗分けは看板デザイン図による。

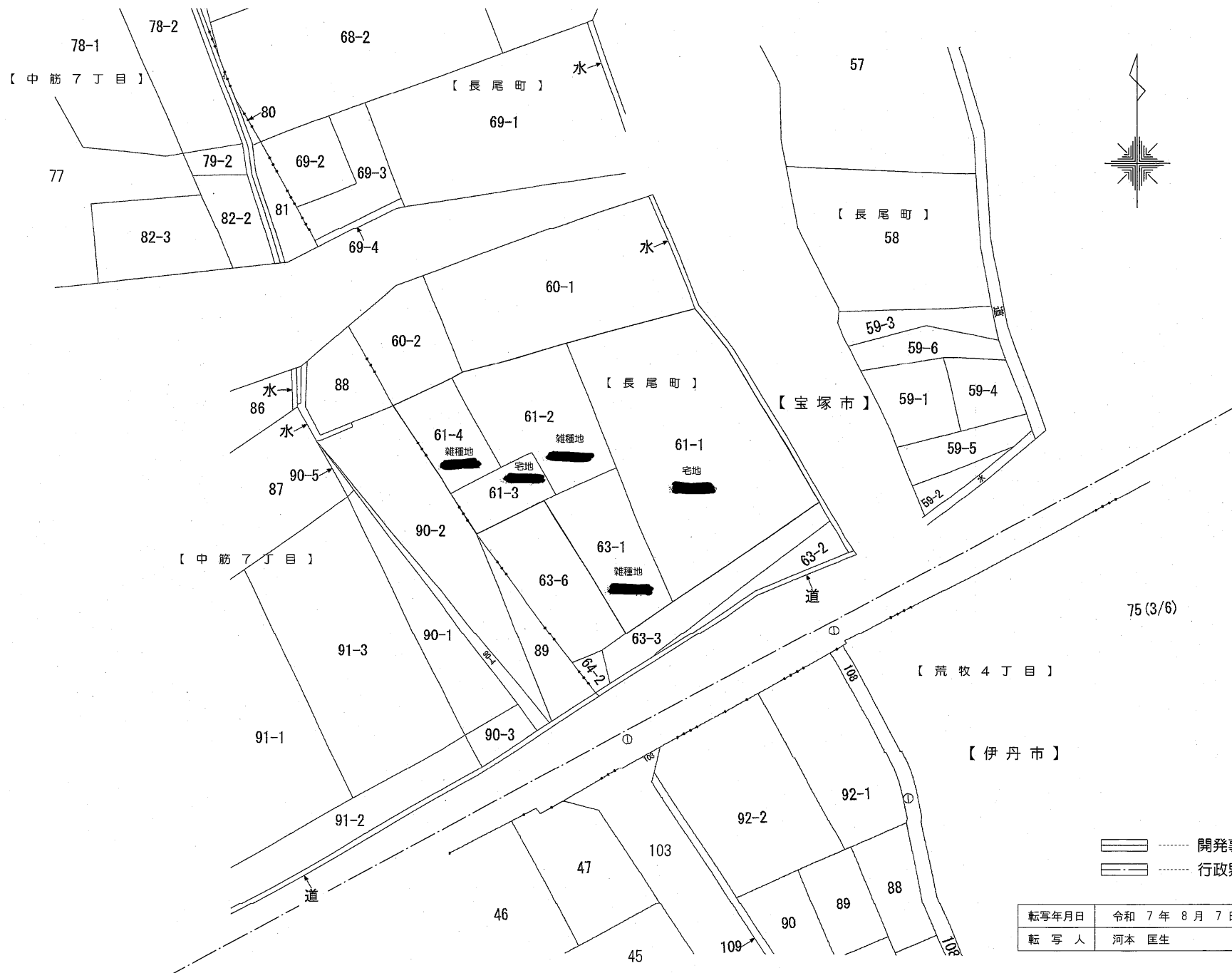


■ 東立面図 ■

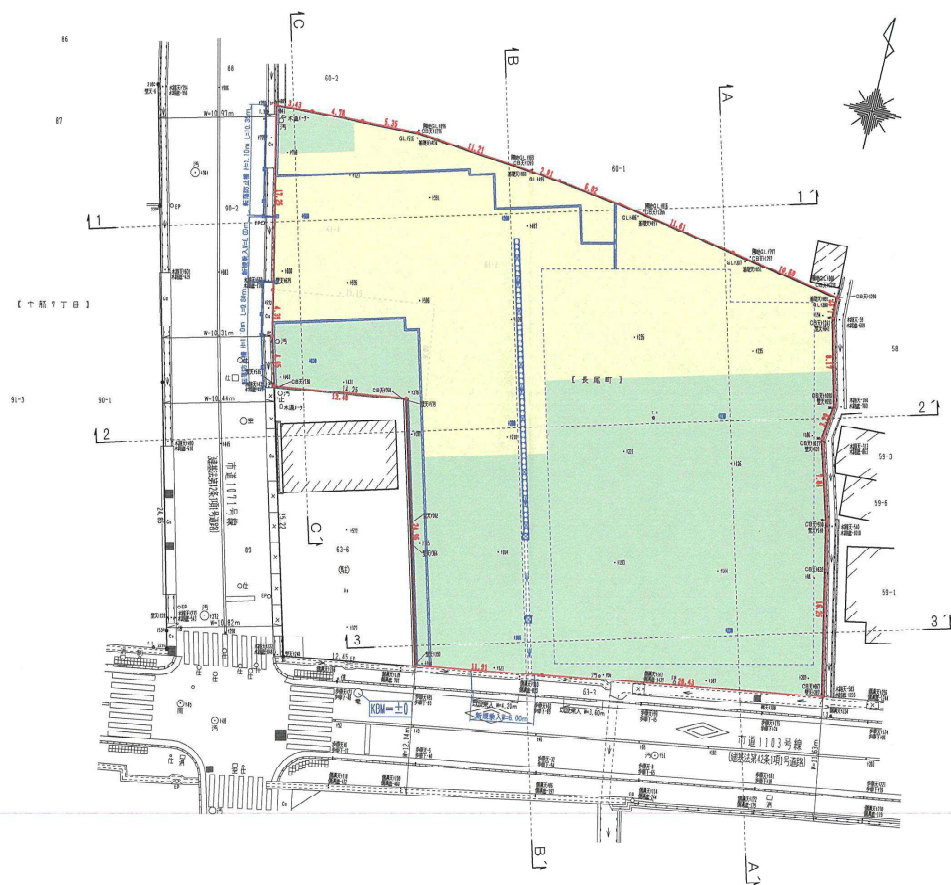


■ 北立面図 ■

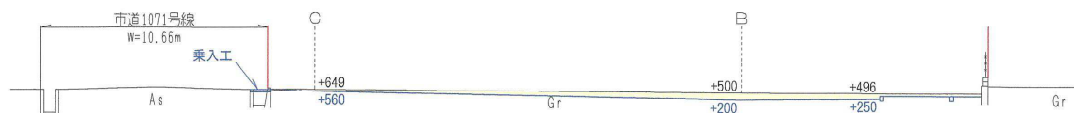






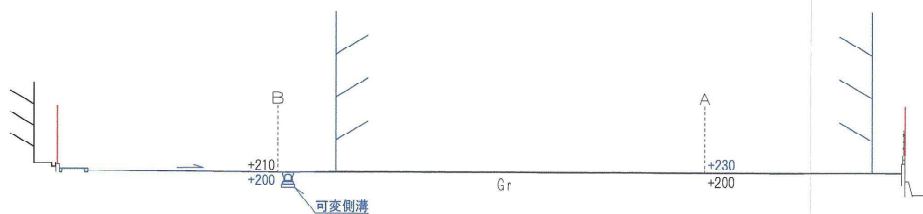


1 — 1



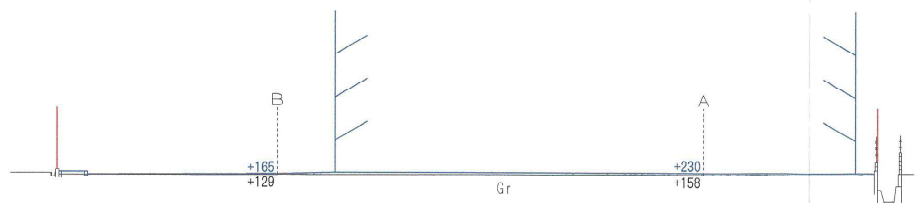
DL=-5000

2 — 2



DL=-5000

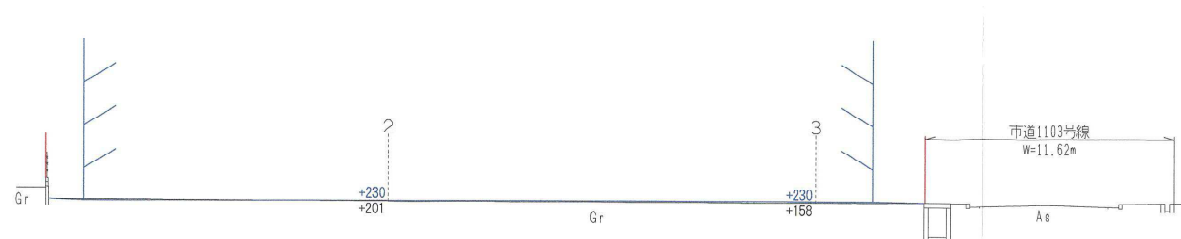
3 — 3



DL=-5000

※30cmを超える切・盛土なし

A — A'



DL=-5000

B — B'



DL=-5000

C — C'



DL=-5000

※30cmを超える切・盛土なし

CABA CUBE  
株式会社 カバ キューブ  
一級建築士 第305530号 林 仁

TITLE  
(仮称)ドラッグユタカ 宝塚長尾店 新築工事  
NAME  
造成計画断面図 A, B, C

DATE  
2025. 03  
SCALE  
S=1/250

A-\*\*\*