

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。)と 宮本 信男
(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	宝塚市安倉中 2 丁目 3 番、66 番
2 開発事業区域面積	1043.79 m ²
3 予定建築物の用途	デパート施設 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

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 8 月 26 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎

(乙) 兵庫県宝塚市安倉中 1 丁目 5-7

宮本 信男



開発協定締結申出書

令和 7 年 8 月 14 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市安倉中1丁目5-7

氏名 宮本 信男

(連絡先) 郵便番号 664-0899

住所 兵庫県伊丹市大鹿6丁目4-11

沖田建築設計事務所

氏名 沖田 真一

電話 090-5970-9775

FAX 072-778-7525

e-mail shin_1@ca2.so-net.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 7-0080 号
開発構想の名称	宮本 信男様 デイサービス新築工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 安倉中2丁目3番、66番
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: ㈱ソエネット 支店等名: 本社)

※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 市長が必要であると認めた図書

備考

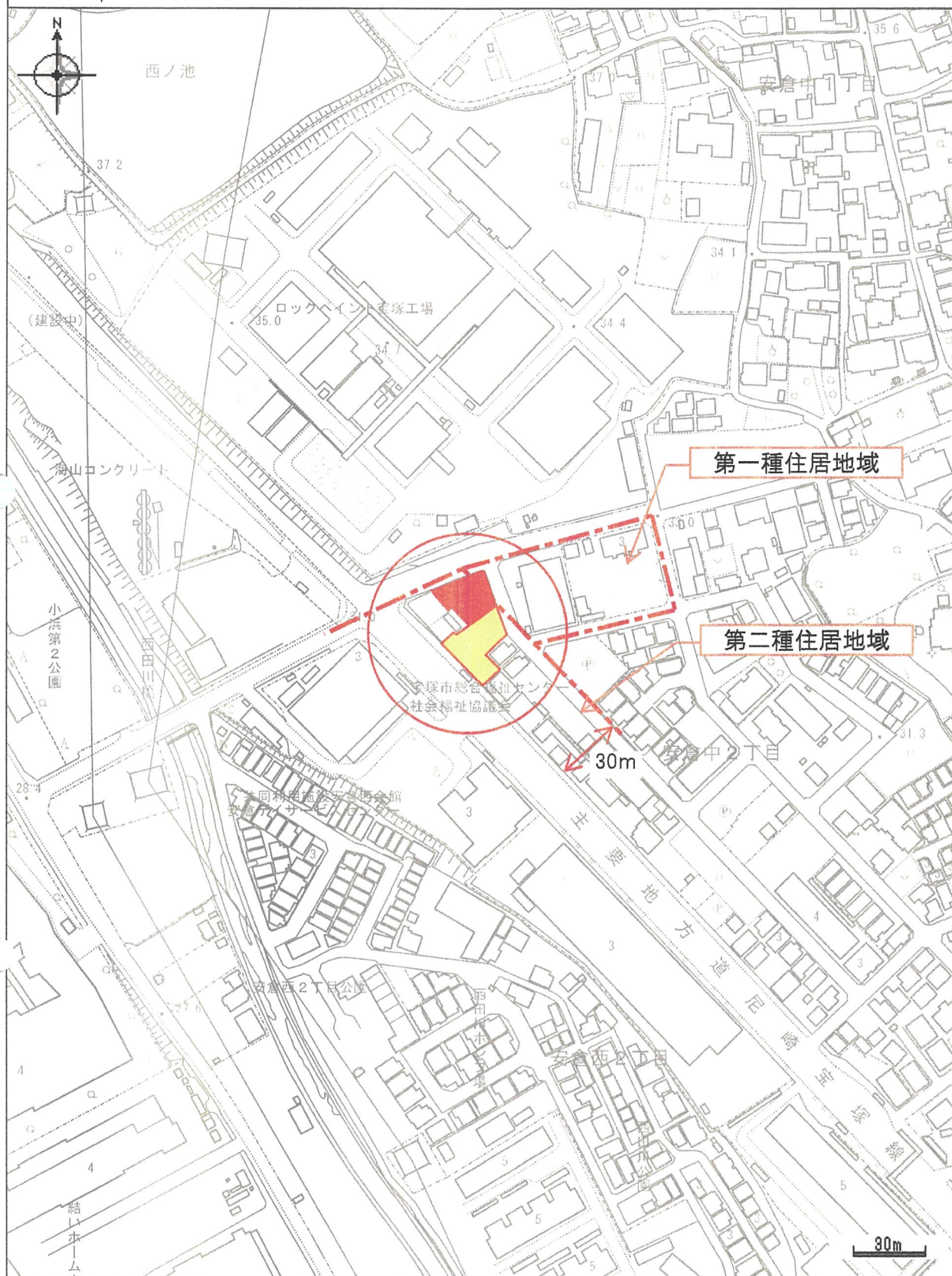
- 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
- 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る平面図及び断面図を加えてください。
- 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

(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 安倉中2丁目3番、66番						
	開発事業区域の面積		1043.79 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		第一種住居地域・第二種住居地域						
	高度地区		第 2 種高度地区 第 4 種高度地区						
	その他の地域地区		法第22条の指定区域・景観計画区域						
	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			デイサービス施設の新築						
工事の着手予定年月日			令和 7 年 9 月 2 日		工事の完了予定年月日		令和 8 年 1 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	499.93 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	543.86 m ²	1043.79 m ²
	区域面積に対する比率	46.93 %	%	%	%	%	%	53.07 %	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		499.93 m ²						
	建築面積		293.67 m ²		建蔽率		58.75 %		
	延べ面積		293.67 m ²		容積率		58.75 %		
	最高の高さ		6.125 m		階数		地上 1 階 / 地下 0 階		
	用途		デイサービス施設		住戸数		戸		
	構造		軽量鉄骨造		駐車台数		台		

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市安倉中2丁目 付近

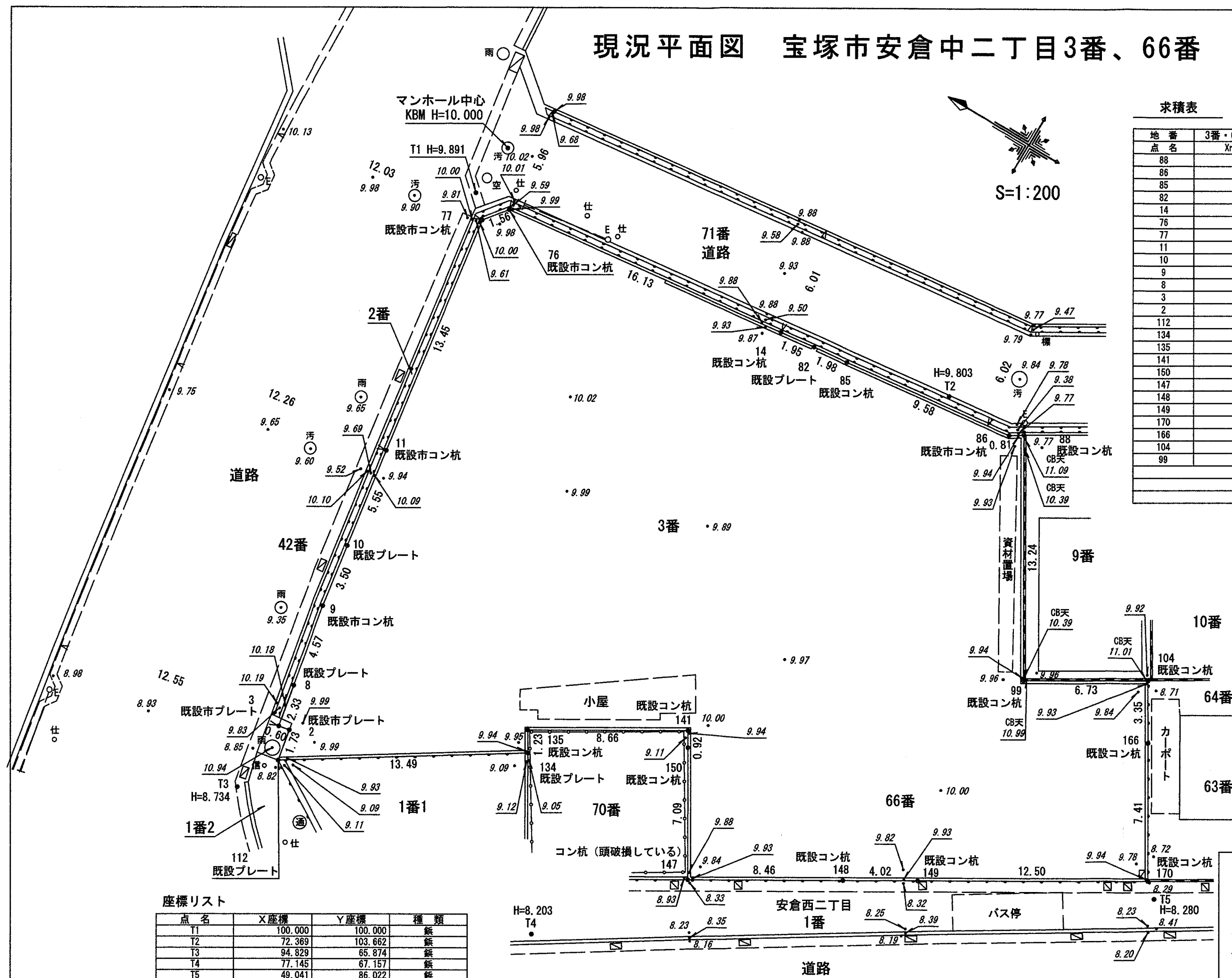


印刷日時:2025/04/16 10:53:56

宮本 信男様 デイサービス新築工事

兵庫県宝塚市安倉中2丁目3番・66番

現況平面図 宝塚市安倉中二丁目3番、66番



求積表

地番	3番・66番		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
88	67.825	103.957	744.243725
86	68.513	103.515	-105.030429
85	78.039	102.424	-101.918934
82	80.012	102.209	-36.485472
14	81.956	101.968	-169.730876
76	97.982	100.138	-299.041064
77	98.951	98.916	-1440.132854
11	97.120	85.584	-1828.672480
10	96.321	80.087	-863.325123
9	95.820	76.621	-763.493760
8	94.990	72.119	-645.362060
3	94.570	69.827	-207.202870
2	93.978	69.928	-150.552756
112	93.662	68.225	515.234662
134	82.246	75.429	680.092174
135	82.872	76.494	452.563992
141	75.411	80.890	271.705833
150	74.941	80.097	-517.917251
147	71.342	73.979	-129.699756
148	64.046	78.279	406.564008
149	60.584	80.327	509.511440
170	49.822	86.689	635.330144
166	53.592	93.079	497.280168
104	55.303	95.968	-29.697711
99	61.102	92.542	488.143878
合計			-2087.593372
合計面積			1043.796860
地積			1043.79 m ²

測量面積 1043 m²
公簿面積 1042 m²
(862m²+180m²)

座標リスト

点名	X座標	Y座標	種類
T1	100.000	100.000	鉄
T2	72.369	103.662	鉄
T3	94.829	65.874	鉄
T4	77.145	67.157	鉄
T5	49.041	86.022	鉄

令和 7年 1月 17日 作成
伊丹市稲野町4丁目41番地
リバティ稲野103号
有限会社中井総合事務所
土地家屋調査士 有川 貴宏
測量士
TEL 072-785-5801

株式会社ウッドワン関西一級建築士事務所

一級建築士 大臣登録 第293370号 伊東 秀一

工事名称

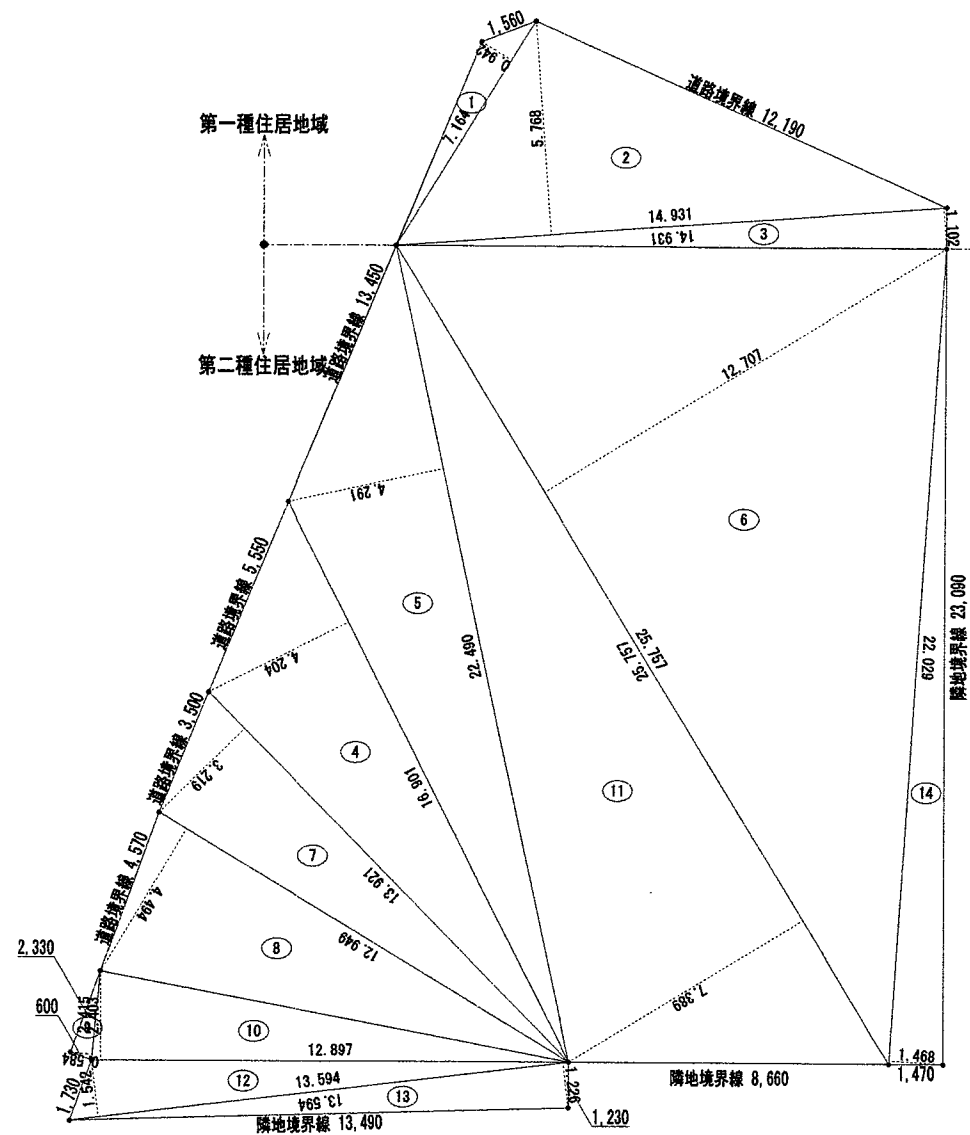
宮本 信男様 デイサービス新築工事

図面名称

現況測量図

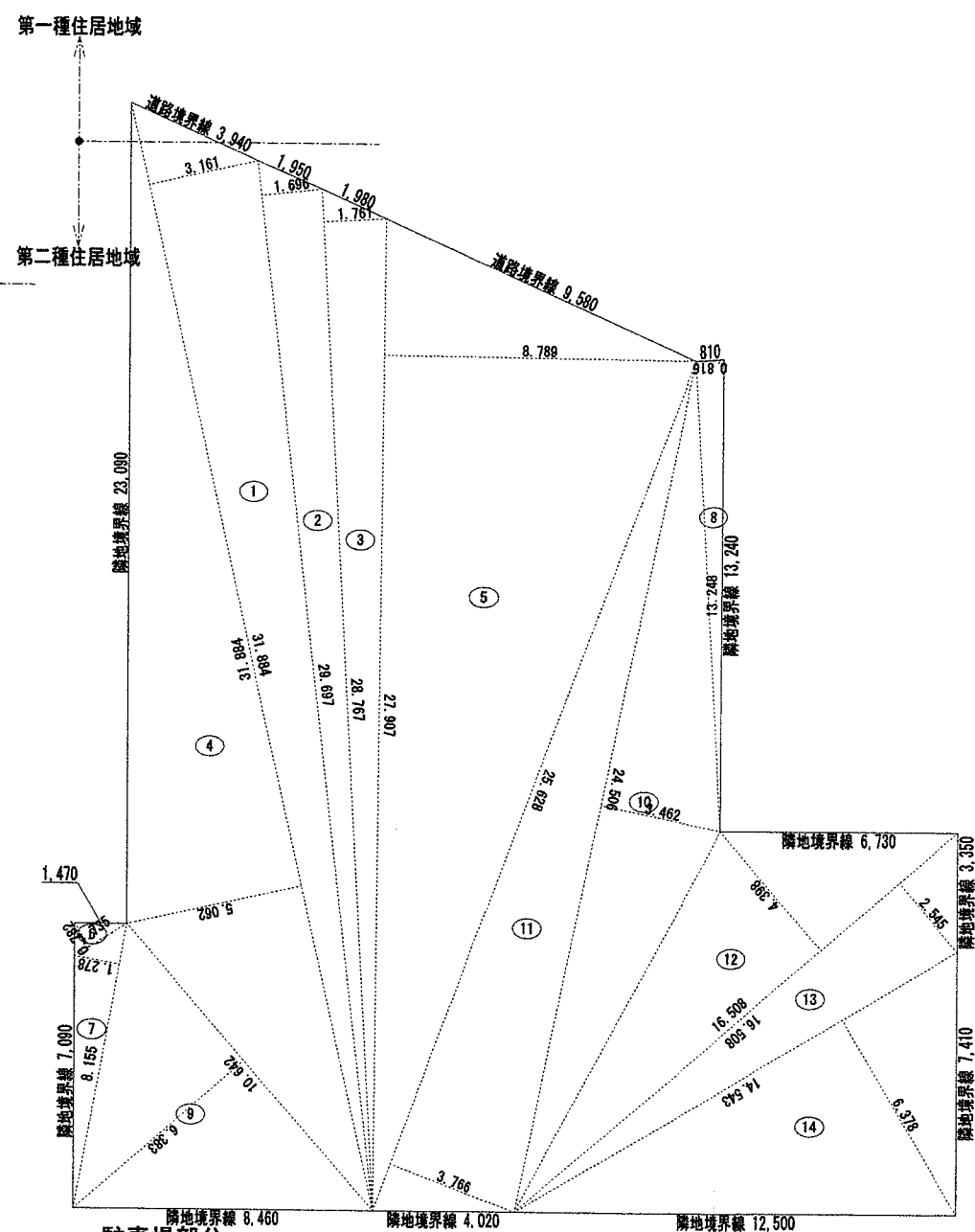
縮尺 1/200

日付 2025/05/02



デイサービス部分

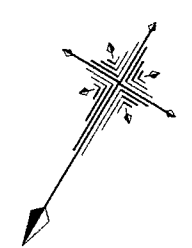
番号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積	合 計	
1	7.164	0.942	6.748488	3.374244	第一種住居地域	54.662229 54.66㎡
2	14.931	5.768	86.122008	43.0610040		
3	14.931	1.102	16.453962	8.2269810		
4	16.901	4.204	71.051804	35.5259020		
5	22.490	4.291	96.504590	48.2522950		
6	25.757	12.707	327.294199	163.6470995		
7	13.921	3.219	44.811699	22.4058495		
8	12.949	4.494	58.192806	29.0964030		
9	2.415	0.584	1.410360	0.7051800		
10	12.897	2.403	30.991491	15.4957455		
11	25.757	7.389	190.318473	95.1592365		
12	13.594	1.542	20.961948	10.4809740		
13	13.594	1.226	16.666244	8.3331220		
14	22.029	1.468	32.338572	16.1692860		
合 計				499.933322	第二種住居地域	445.271093 445.27㎡
敷地面積				499.93 ㎡		



駐車場部分

番号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
1	31.884	3.161	100.785324	50.3926620
2	29.697	1.696	50.366112	25.1830560
3	28.767	1.761	50.658687	25.3293435
4	31.884	5.062	161.396808	80.6984040
5	27.907	8.789	245.274623	122.6373115
6	1.735	0.782	1.356770	0.6783850
7	8.155	1.278	10.422090	5.2110450
8	13.248	0.816	10.810368	5.4051840
9	10.642	6.383	67.927886	33.9639430
10	24.506	3.462	84.839772	42.4198860
11	25.628	3.766	96.515048	48.2575240
12	16.508	4.398	72.602184	36.3010920
13	16.508	2.545	42.012860	21.0064300
14	14.543	6.378	92.755254	46.3776270
合 計				543.8618930
敷地面積				543.86 m²

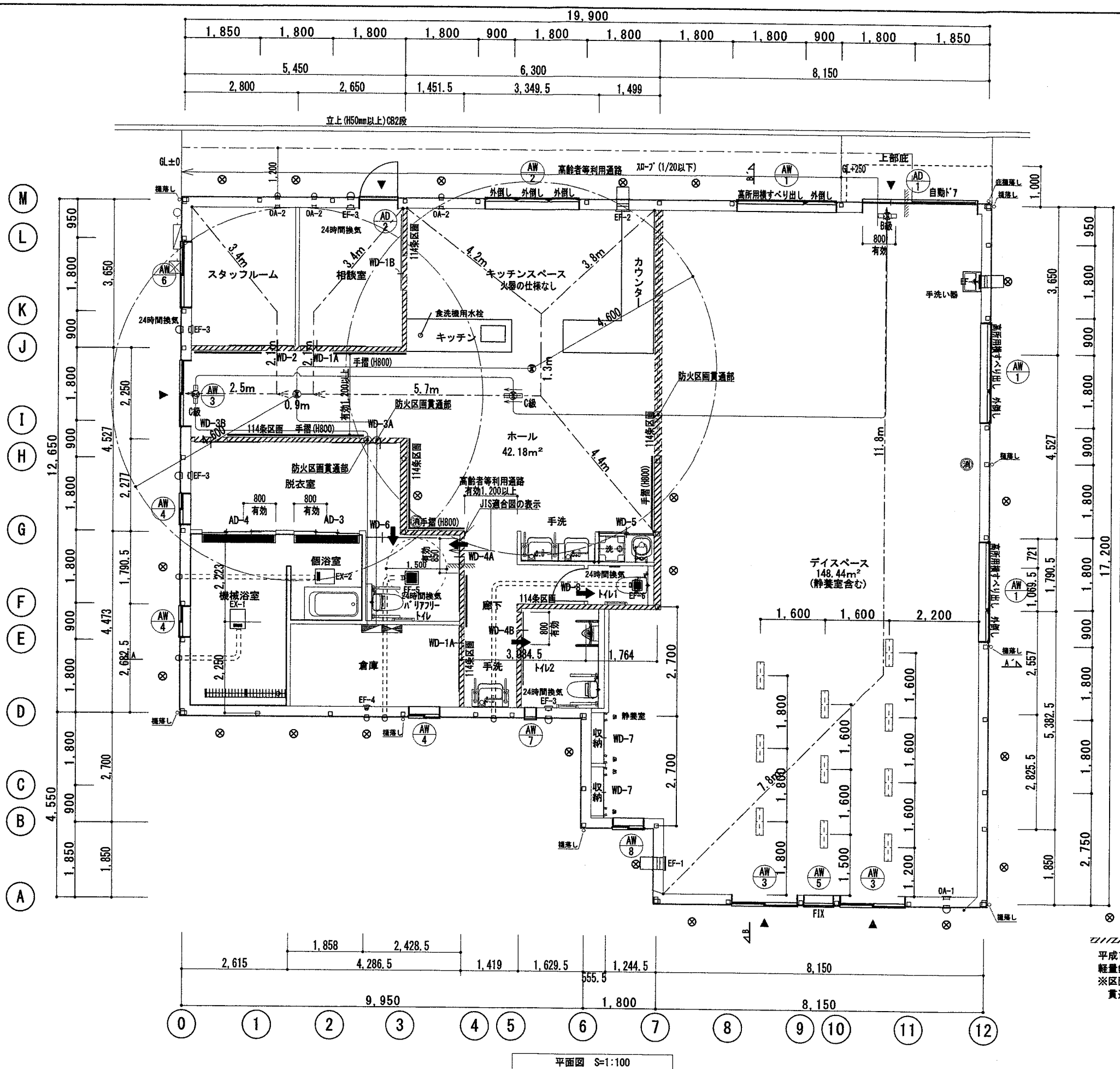
敷地面積合計	1043.79 m²
--------	------------



歩行距離
スタッフルーム 8.0m
相談室 8.9m
キッチンスペース 14.6m
ホール 13.5m
デ-サービス 19.6m

非常用照明 告示1411号第一号による緩和
歩行距離 ≤30m
スタッフルーム
相談室
デ-サービス

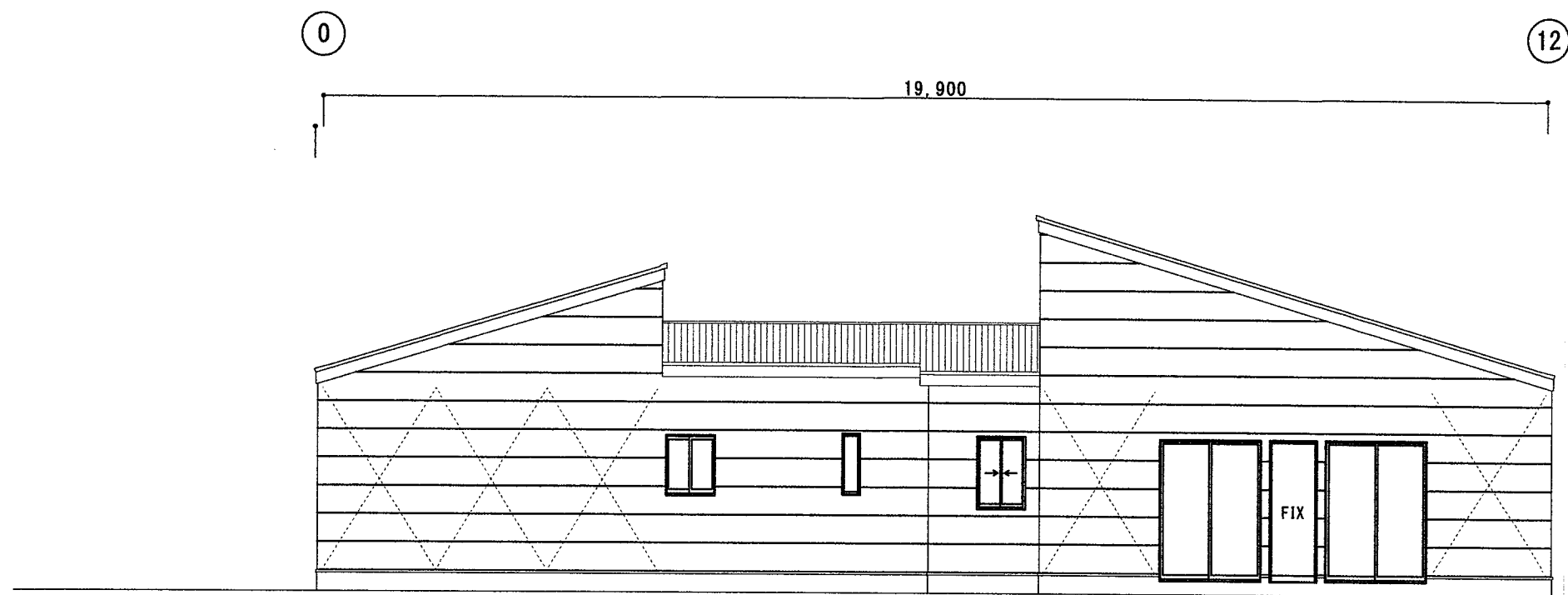
- ⊗ 非常用照明 (CH2.4m・4.6m)
- 避難誘導灯 (B級20m・C級15m)
- ⊙ 消火器 (歩行距離20m以内)



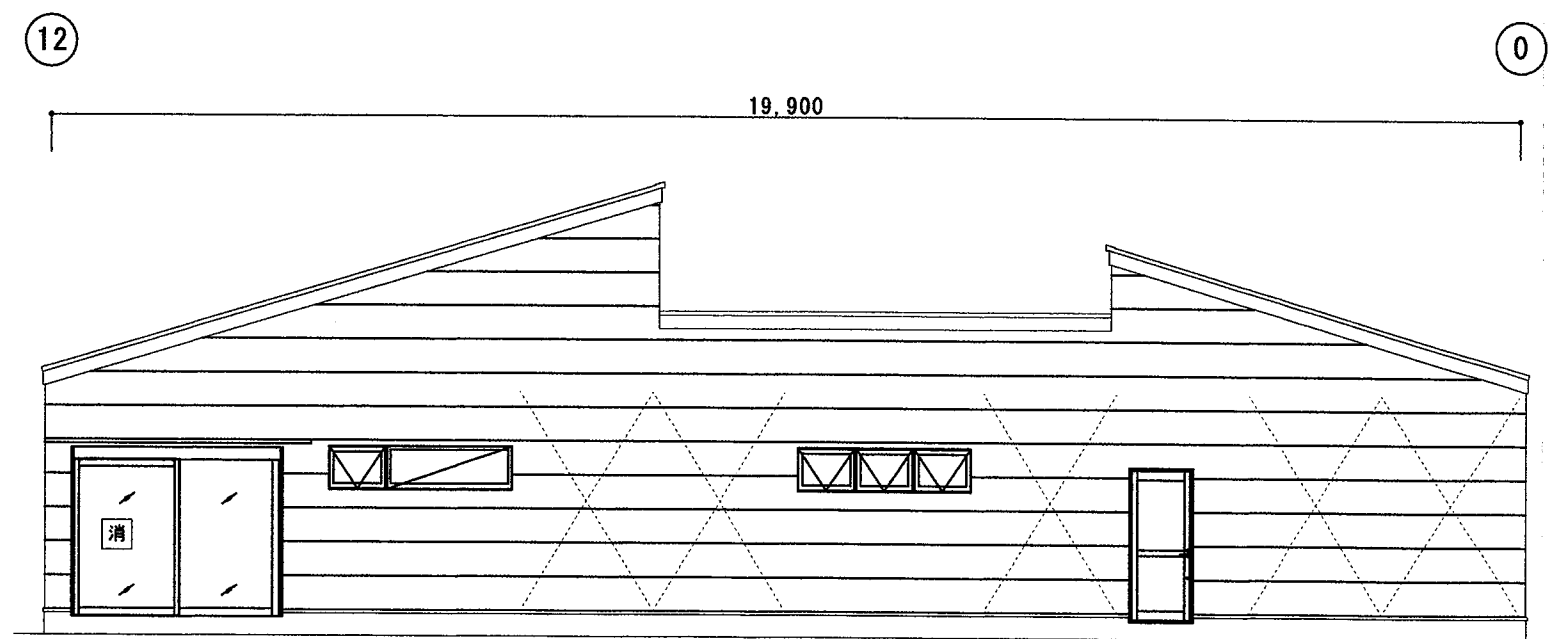
高齢者等利用通路
表面 粗面又は滑りにくい材料で仕上げる
段差なし
外部出入口
有効幅員 800mm以上
構造 自動ドア
衝突防止シール
内部出入口 (ハーフアクリル)
有効幅員 850mm以上
構造 上吊り引戸
大型サッシ
廊下
表面 粗面又は滑りにくい材料で仕上げる
手摺 H=800
傾斜路 (高さ250mm)
表面 粗面又は滑りにくい材料で仕上げる
色による傾斜路面の識別
勾配 1/20以下
視覚障害者の利用無し

← 建具7ナンバー (上吊り引戸)

⊗ ... プレス位置を示す
防火上主要な間仕切り壁 (界壁)
平成12年5月24日建告1358号
軽量鉄骨下地+PB12.5mm+9.5mm (両面) 天井/小屋下まで
※区画壁を貫通する配線、配管については大臣認定の
貫通処理を施すこととする



西面 立面図 S=1:100



東面 立面図 S=1:100

株式会社ウッドワン関西一級建築士事務所

一級建築士 大臣登録 第293370号 伊東 秀一

工事名称

宮本 信男様 デイサービス新築工事

図面名称

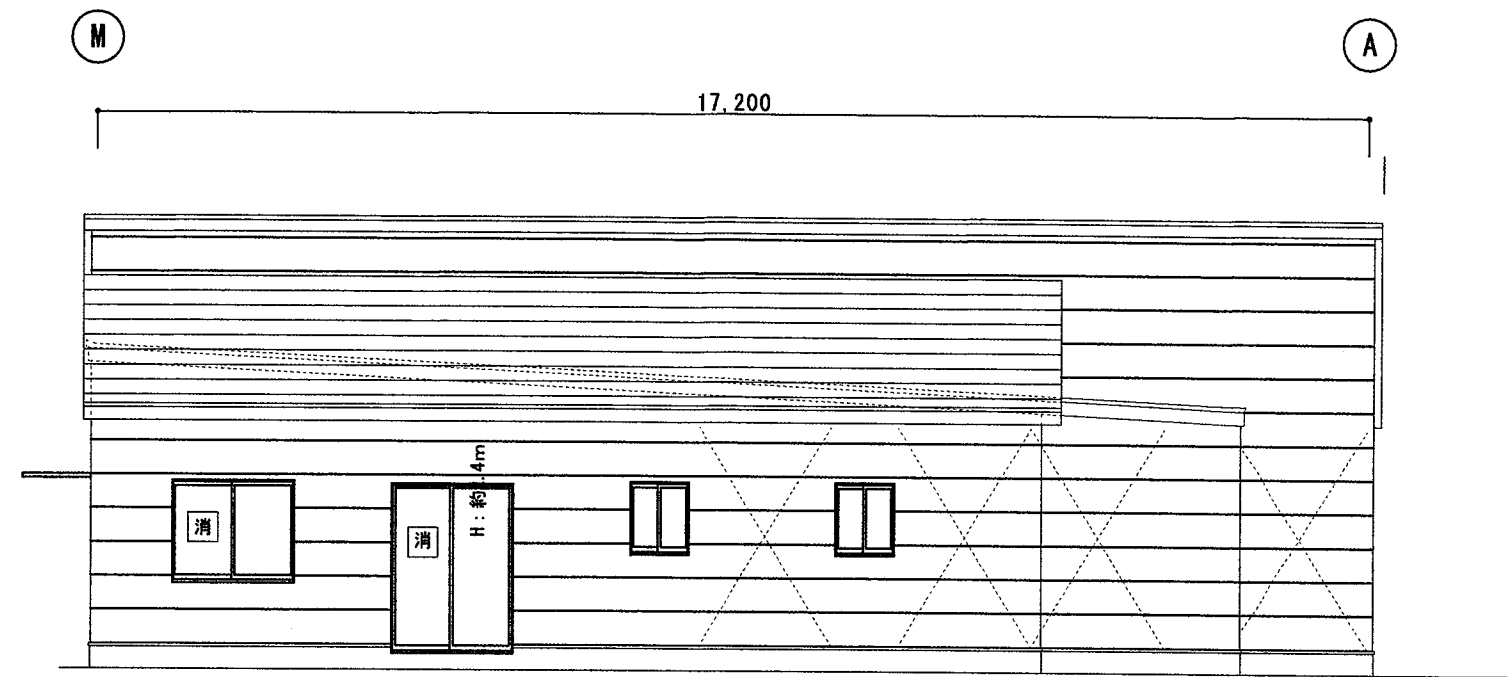
立面図(1)

縮尺

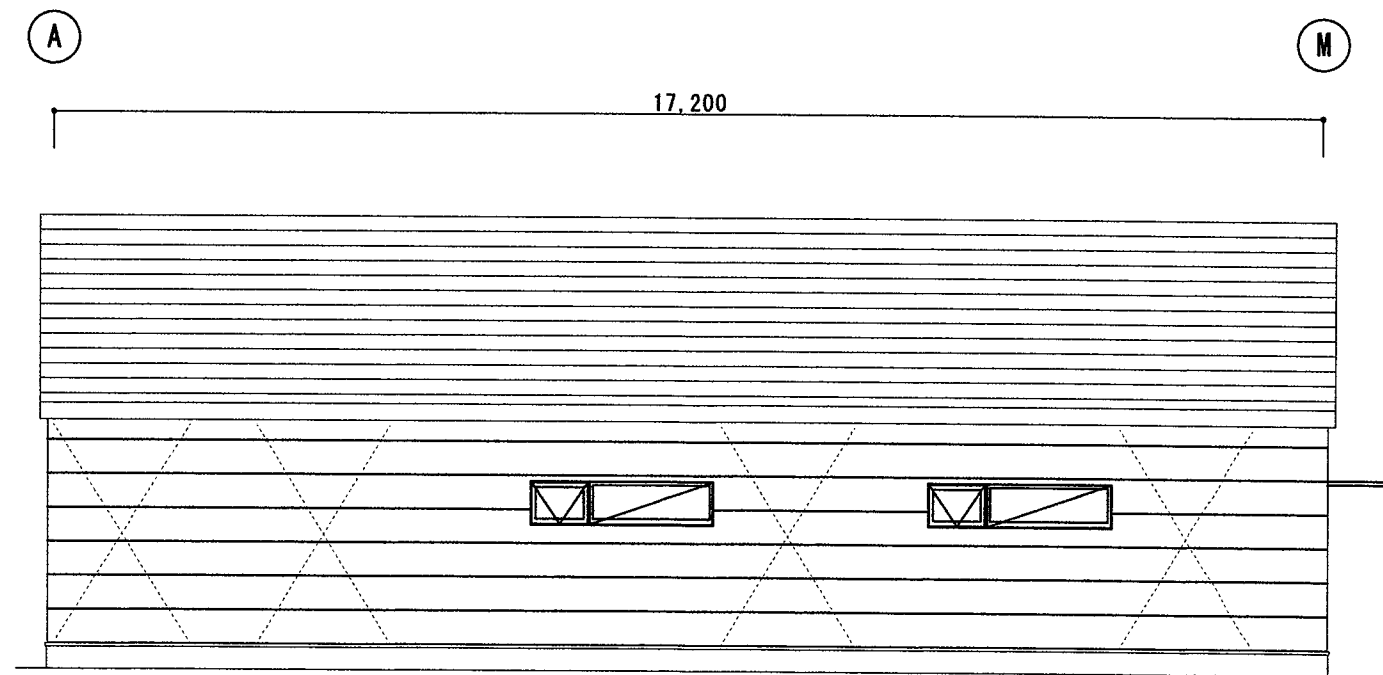
1/100

日付

2025/06/24



北面 立面図 S=1:100



南面 立面図 S=1:100

株式会社ウッドワン関西一級建築士事務所

一級建築士 大臣登録 第293370号 伊東 秀一

工事名称

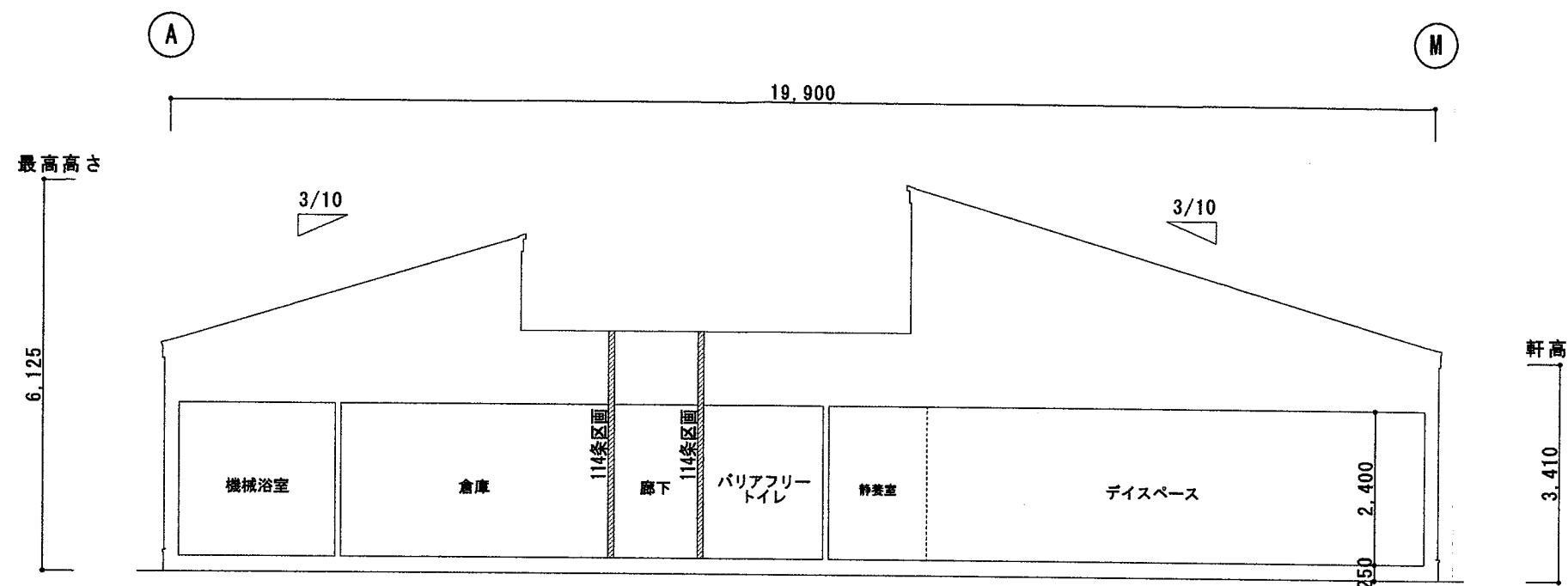
宮本 信男様 デイサービス新築工事

図面名称

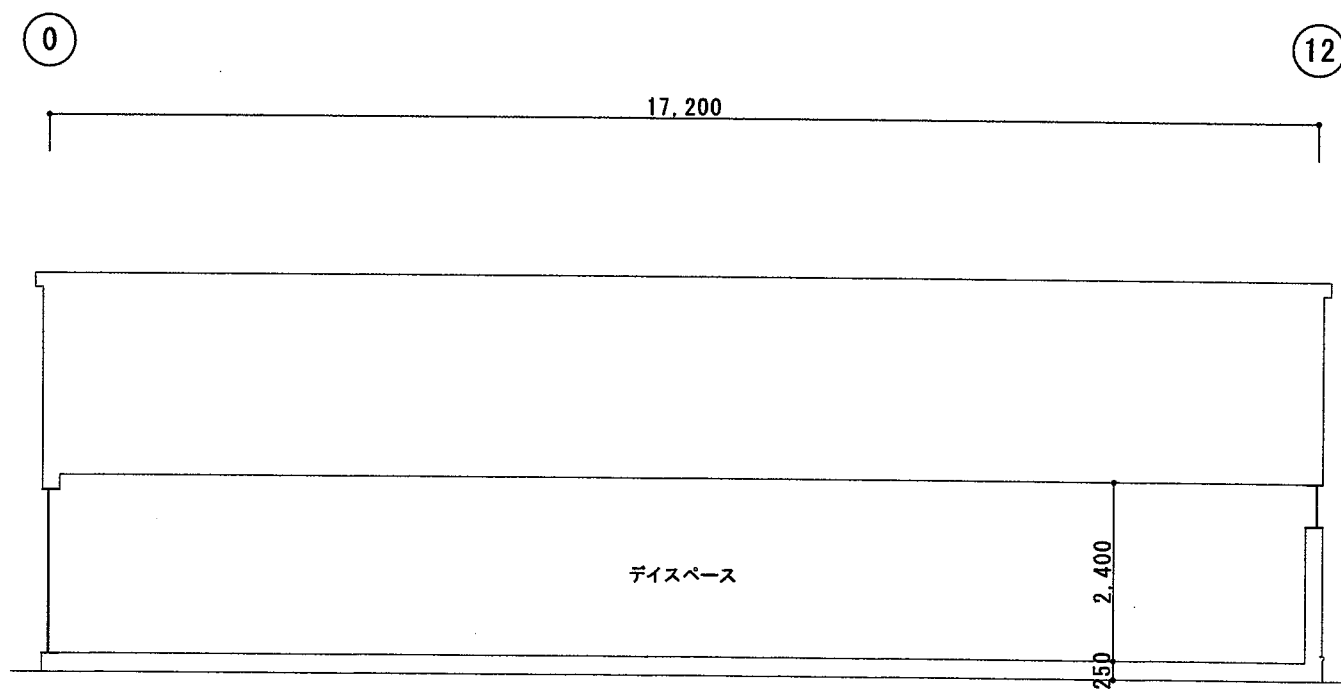
立面図(2)

縮尺 1/100

日付 2025/06/24



A-A' 断面図 S=1:100



B-B' 断面図 S=1:100

株式会社ウッドワン関西一級建築士事務所

一級建築士 大臣登録 第293370号 伊東 秀一

工事名称

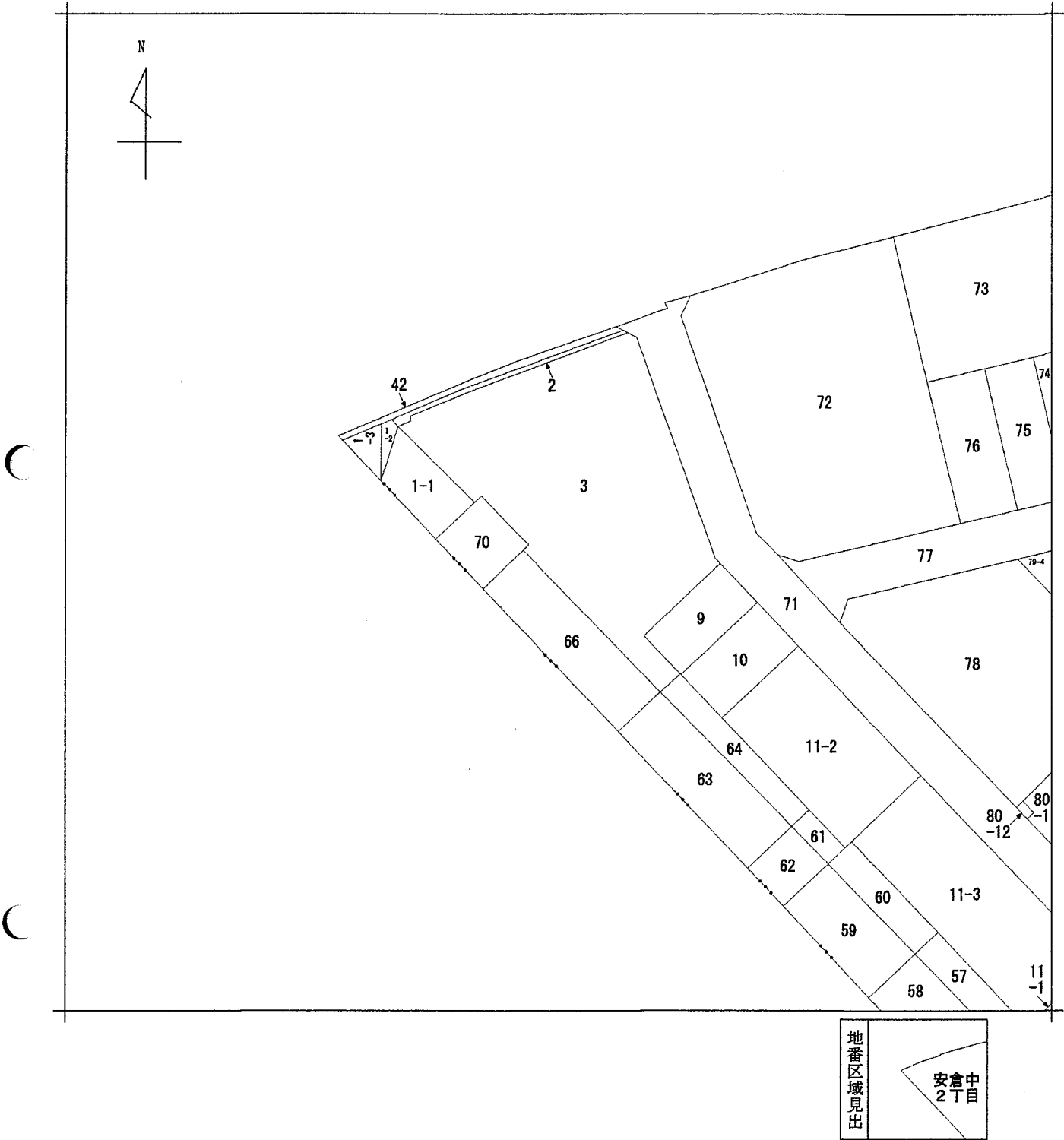
宮本 信男様 デイサービス新築工事

図面名称

断面図

縮尺 1/100

日付 2025/07/12



請 求 部 分	所 在	宝塚市安倉中二丁目				地 番	3番			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和62年10月31日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成4年7月27日		補 事 記 項		