宝開指第 **２２０** 号
令和７年（20 25 年）**１２** 月 **２** 日

開 発 協 定 書

宝塚市長（以下「甲」という。）と　　**阪上　彌須彦**
（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	**口谷東三丁目84番1、90番、35番1の一部、35番2の一部、35番3の一部**
２　開発事業区域面積	**2406.64 ㎡**	
３　予定建築物の用途	**物販店舗**	

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 **１２**月 **２** 日

（甲）　宝塚市東洋町１番１号

宝塚市長　　森　　臨　太　郎

（乙）　　**宝塚市口谷東2丁目7-10**

阪上　彌須彦

規則様式第6号(規則第14条第1項関係)

開発協定締結申出書

令和　7年　月　日

(あて先)　宝塚市長

開発事業者

住所　宝塚市口谷東2丁目7-10

氏名　阪上　彌須彦

(連絡先)　郵便番号　567-0868
住所　茨木市沢良宜西一丁目18番16号
株式会社アルファ設計事務所
氏名　小賀野徳行
電話　072(637)2400
FAX　072(632)2367
e-mail　alpha-ogano@poem.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。

開発協議申出書受付番号	第　7-0133　号
開発構想の名称	(仮称)　宝塚市口谷東の店舗　新築工事に伴う開発工事
開発事業区域の位置	宝塚市 口谷東三丁目84番1、90番、35番1の一部、35番2の一部、35番3の一部
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)近畿機構　支店等名:　)

※受付処理欄

受付年月日	
年　月　日	
受付番号	
第　号	

宝塚市開発指導課 令和7.11.20 受付 第7-133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	開発事業区域の所在	宝塚市 口谷東3丁目84番1、90番、35番1の一部、35番2の一部、35番3の一部
	開発事業区域の面積	2,406.64 ㎡
	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 3 種高度地区
	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		物販店舗(スーパーマーケット)
工事の着手予定年月日		令和8 年 2 月 10 日
工事の完了予定年月日		令和8 年 5 月 10 日

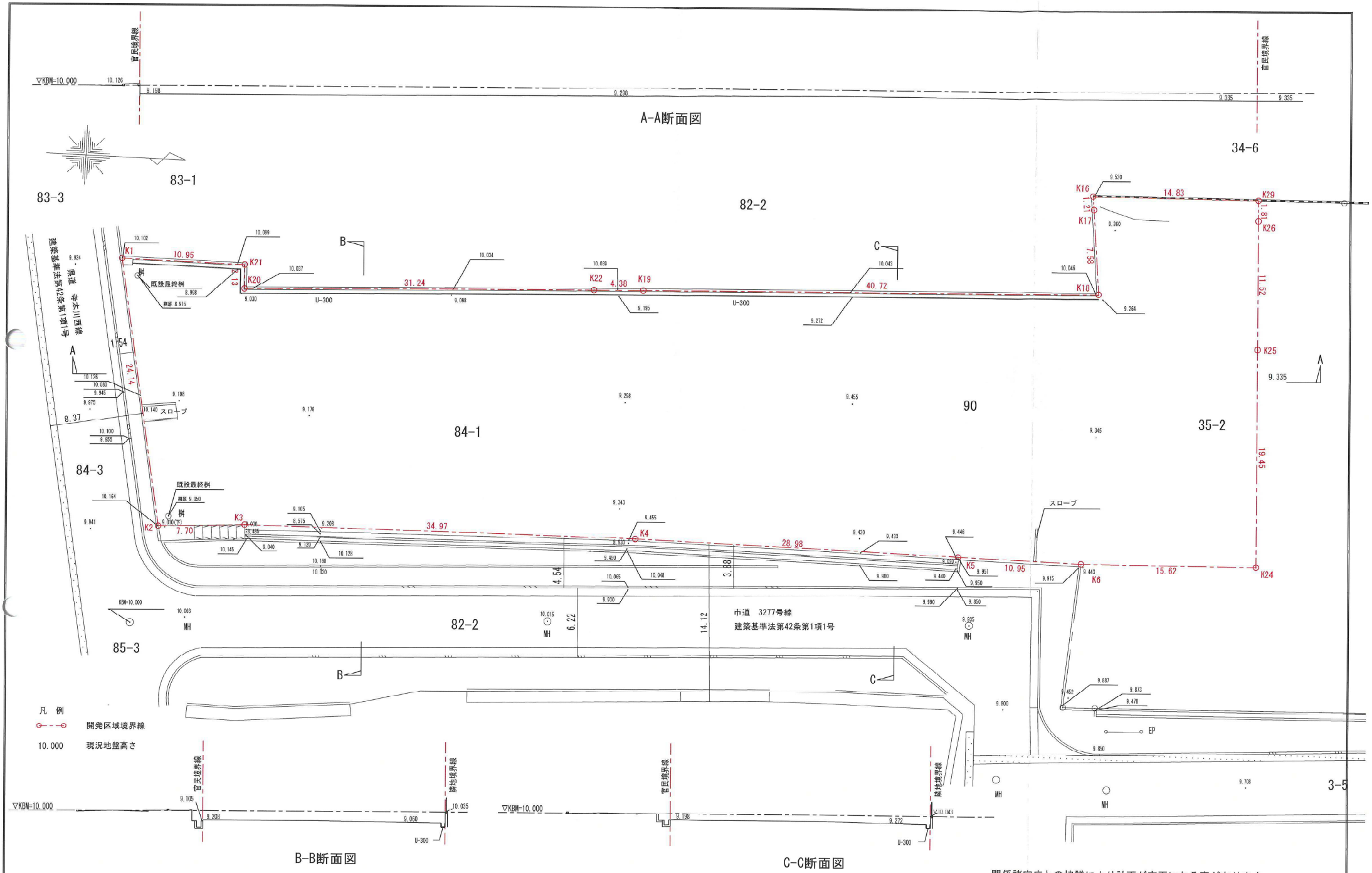
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他(ごみ置場等)	合計
	面積	2,406.64 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2,406.64 ㎡
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %

盛土又は切土面積		盛土面積 2,406.64 ㎡	切土面積 ㎡	
予定建築物	敷地面積	2,406.64 ㎡		
	建築面積	665.97 ㎡	建蔽率	27.68 %
	延べ面積	671.66 ㎡	容積率	27.31 %
	最高の高さ	6.2 m	階数	地上 1 階 / 地下 0 階
	用途	物販店舗	住戸数	0 戸
	構造	鉄骨造	駐車台数	39 台

開発区域位置図　1/2500

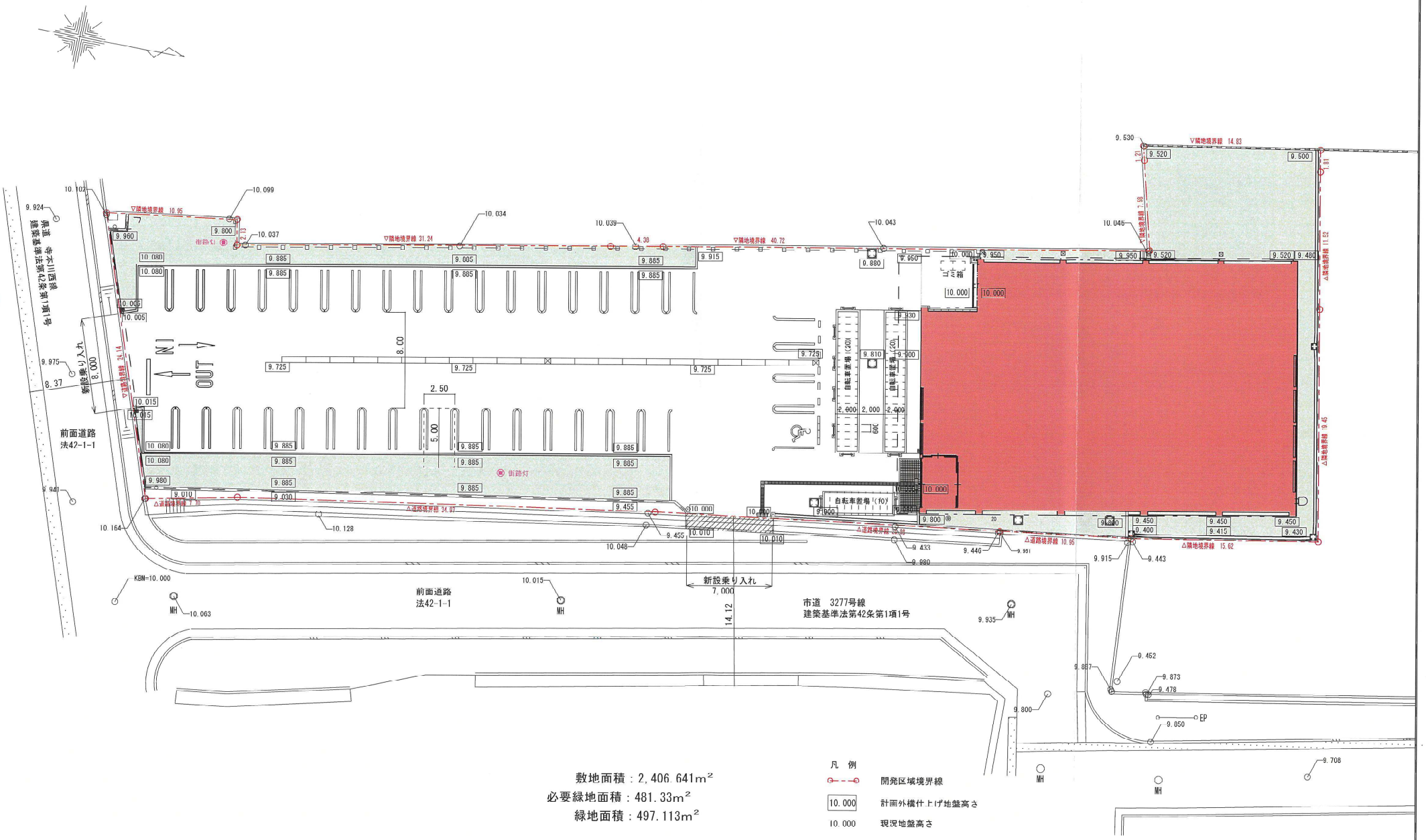
中心地　|　宝塚市口谷東３丁目 付近

印刷日時:2025/05/28 17:46:44

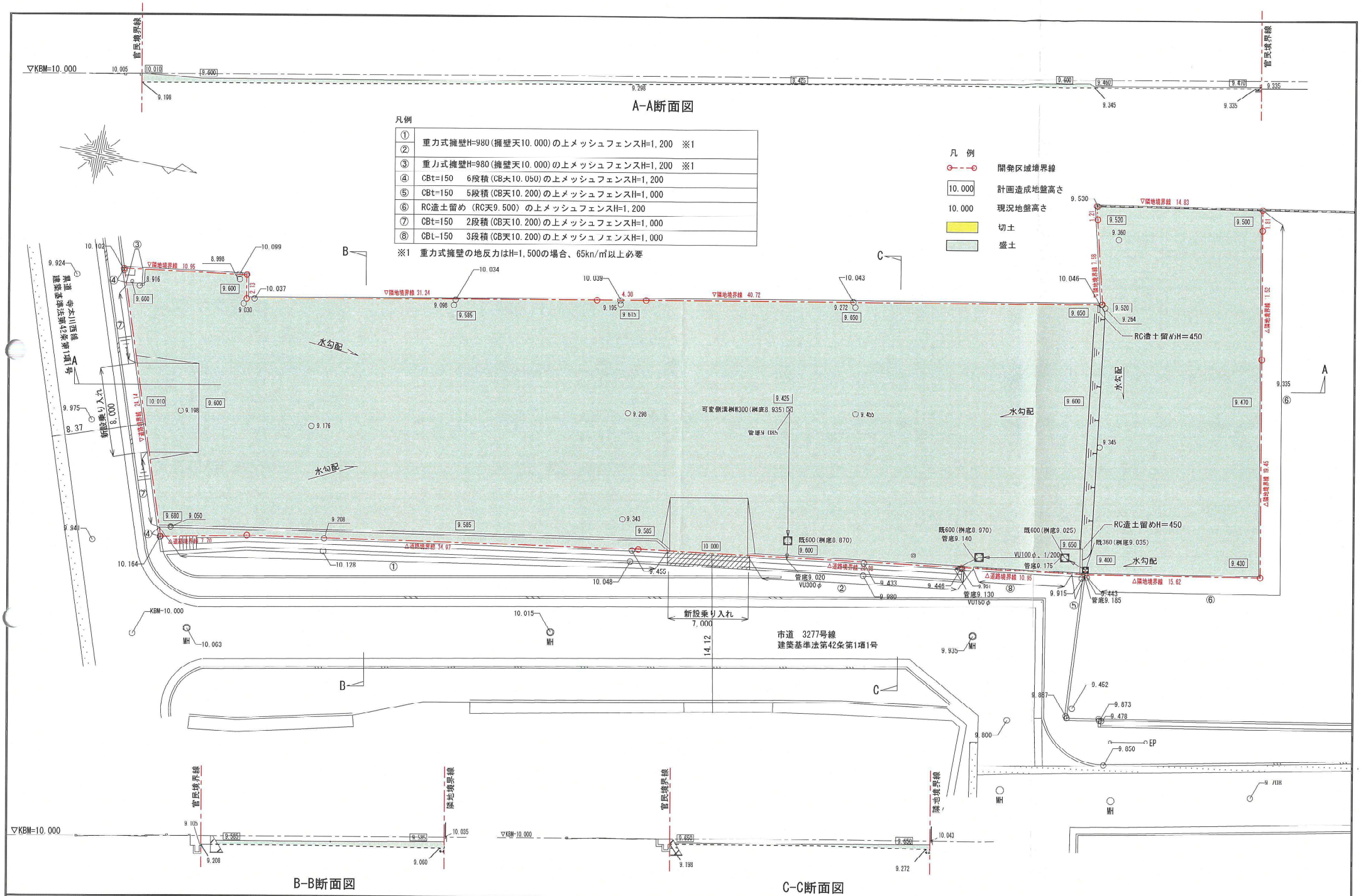


関係諸官庁との協議により計画が変更になる事が有ります。

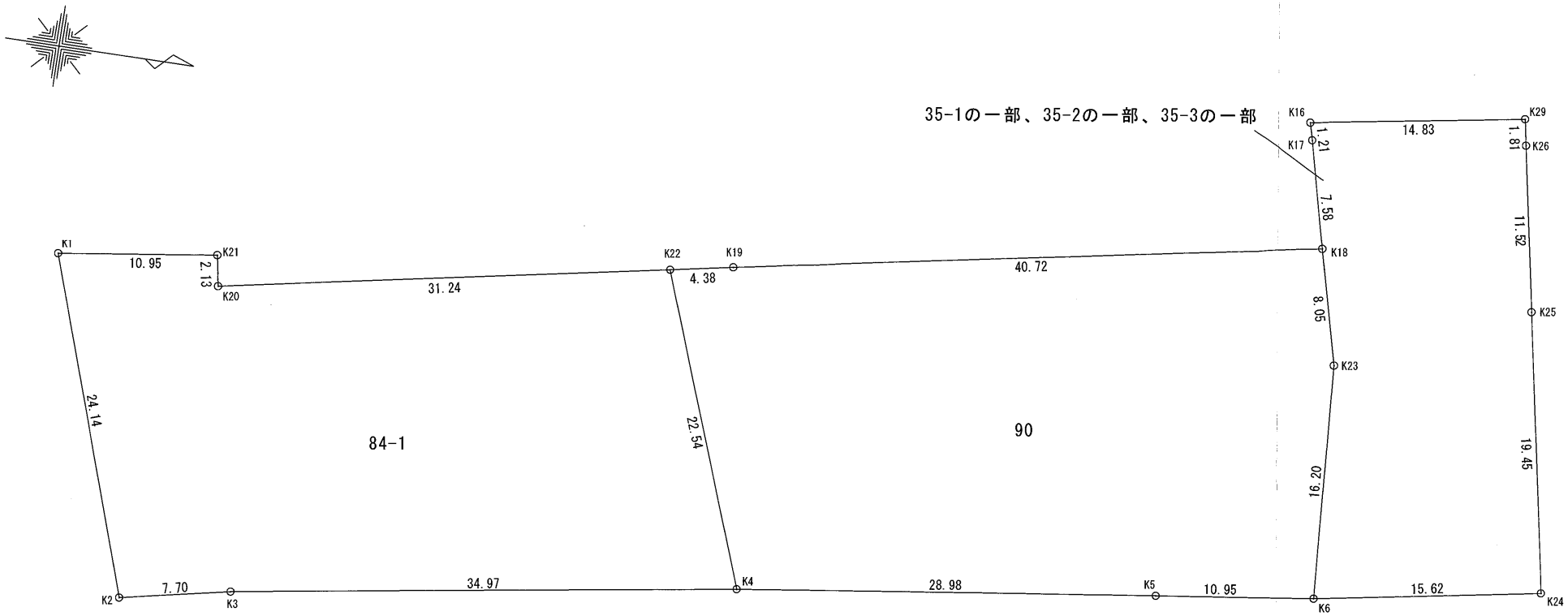
備考	訂正		株式会社 太陽建設	設計年月日 2025_0418	工事名称 (仮称) 宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事	整理番号	図面番号
出力日時：令和07年11月04日		△	株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(U)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一	代表者 / 部長 / 担当 / 製図	図面名称 現況平面図、断面図	縮尺 1/300	計画－００
		△					
		△					
		△					



備考	訂正			株式会社 太陽建設	設計年月日	工事名称	整理番号	図面番号
		△		株式会社 太陽建設一級建築士事務所	2025_1021	サンディ宝塚南店 新築工事		M－03
		△		大阪府知事登録第(U)10663号	代表者 部長 担当 製図	図面名称 土地利用計画図	縮 尺 1/300	
		△		一級建築士登録第129015号 武田 義一				
出力日時：令和07年11月04日		△						



備考	訂正		株式会社 太陽建設	設計年月日 2025_1021	工事名称 サンディ宝塚南店 新築工事	整理番号	図面番号
出力日時：令和07年11月04日	△		株式会社 太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(9)10663号 一級建築士登録第129015号 武田 義一	代表者 部長 担当 製図	図面名称 造成計画平面図、断面図	縮 尺 1/300	M－03
	△						
	△						
	△						



座標求積表

地　番	84-1（最終）		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K1	-131189.965	97617.261	-306322 .965018
K2	-131182.251	97640.145	1490672 .093715
K3	-131174.698	97638.600	4110877 .975800
K4	-131140.148	97633.184	2603877 .017280
K22	-131148.028	97612.057	-3766165 .995231
K20	-131178.731	97617.867	-3034451 .395695
K21	-131179.113	97615.764	-1096615 .492776
		倍　面　積	1871 .238075
		面　積	935 .6190375
		地　積	935.61 ㎡
		坪　数	283.02

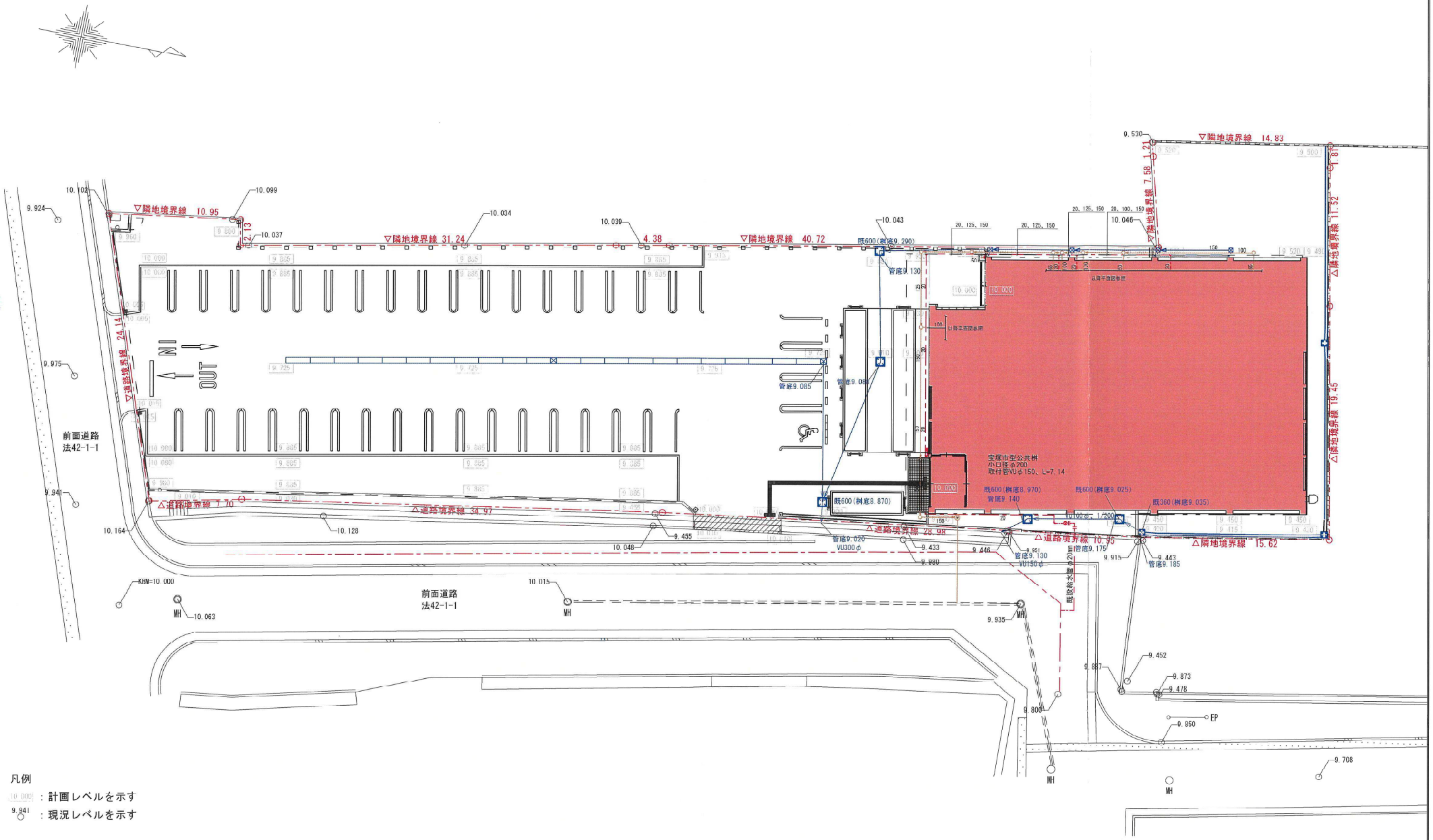
地　番	90（最終）		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K22	-131148.028	97612.057	349060 .715832
K4	-131140.148	97633.184	3572007 .669824
K5	-131111.442	97629.190	3862015 .498020
K6	-131100.590	97627.711	950308 .138874
K23	-131101.708	97611.546	-302888 .627238
K18	-131103.693	97603.737	-4100918 .613792
K19	-131143.724	97611.242	-4327594 .414070
		倍　面　積	1990 .367450
		面　積	995 .1837250
		地　積	995.18 ㎡
		坪　数	301.04

地　番	35-1の一部、35-2の一部、35-3の一部		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K16	-131105.872	97595.213	-1397758 .640586
K17	-131105.562	97596.386	212662 .525094
K18	-131103.693	97603.737	376164 .802398
K23	-131101.708	97611.546	302888 .627238
K6	-131100.590	97627.711	1612028 .764032
K24	-131085.196	97625.011	1152756 .129888
K25	-131088.782	97605.886	-557232 .003174
K26	-131090.905	97594.562	-239887 .433396
K29	-131091.240	97592.775	-1460671 .063425
		倍　面　積	951 .708069
		面　積	475 .8540345
		地　積	475.85 ㎡
		坪　数	143.94

935.61㎡＋995.18㎡＋475.85㎡＝2,406.64㎡

開発区域面積　2,406.64㎡

備考	訂正	△	.	株式会社　太陽建設 株式会社　太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(9)10663号 一級建築士登録第129015号　試田　義一	設計年月日 2025_1016	工事名称 （仮称）宝塚市口谷東の店舗新築工事に伴う開発工事	整理番号	図面番号
		△	.		代表者 / 部長 / 担当 / 製図	図面名称 開発区域求積図	縮　尺 1：300	計画－００
出力日時：令和07年11月04日		△	.					
		△	.					

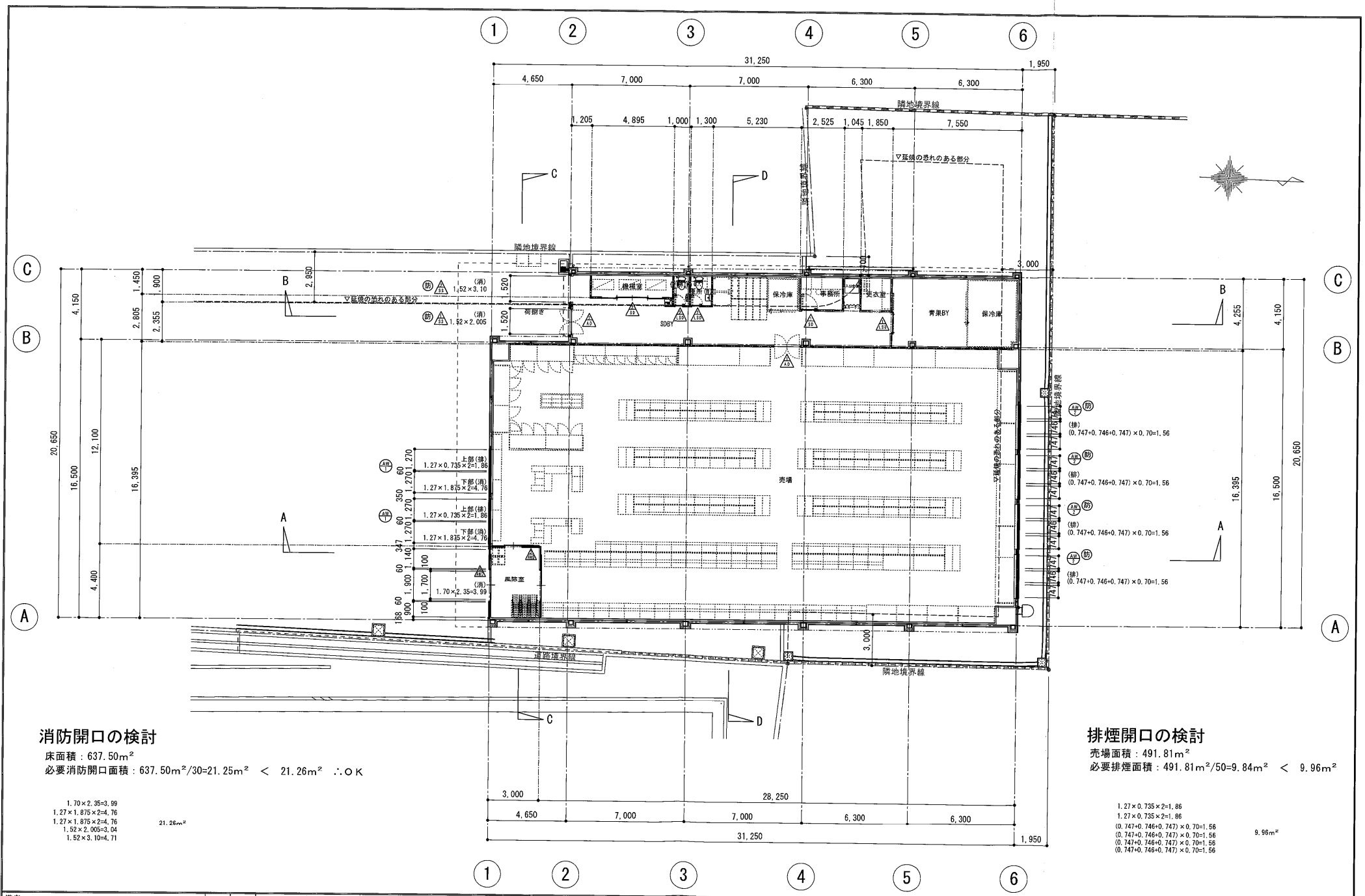


凡例

10.000 ：計画レベルを示す

9.941 ：現況レベルを示す

備考	訂正	△	.	株式会社　太陽建設 株式会社　太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(1)10663号 一級建築士登録第129015号　武田　義一	設計年月日 2025_1021	工事名称 サンディ宝塚南店　新築工事	整理番号	図面番号
出力日時：令和07年11月07日		△	.		代表者 / 部長 / 担当 / 製図	図面名称 給排水衛生　配置図	縮尺 1/300	M－03
		△	.					
		△	.					



消防開口の検討

床面積：637.50m²

必要消防開口面積：637.50m²/30=21.25m² ＜ 21.26m² ∴ＯＫ

1.70×2.35=3.99
1.27×1.875×2=4.76
1.27×1.875×2=4.76
1.52×2.005=3.04
1.52×3.10=4.71

21.26m²

排煙開口の検討

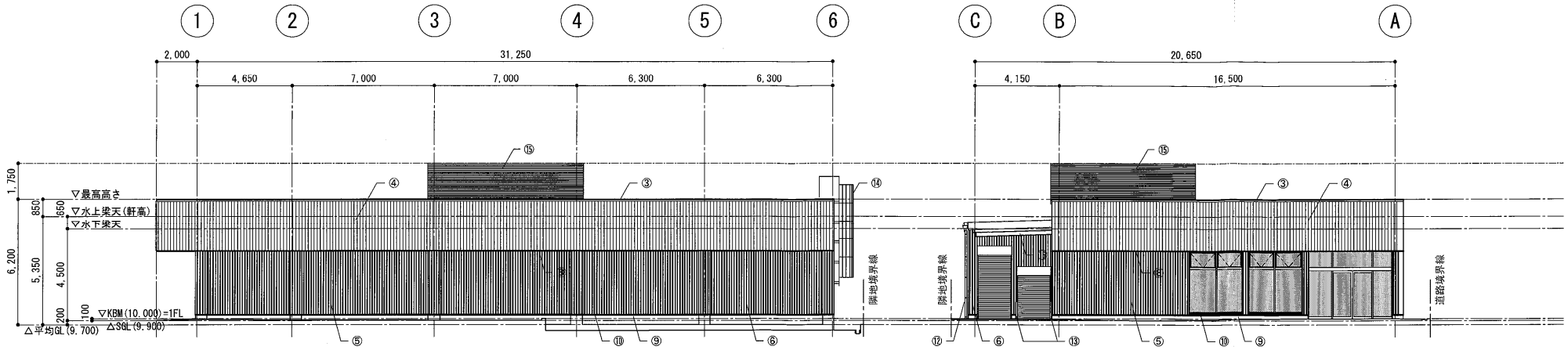
売場面積：491.81m²

必要排煙面積：491.81m²/50=9.84m² ＜ 9.96m²

1.27×0.735×2=1.86
1.27×0.735×2=1.86
(0.747+0.746+0.747)×0.70=1.56
(0.747+0.746+0.747)×0.70=1.56
(0.747+0.746+0.747)×0.70=1.56
(0.747+0.746+0.747)×0.70=1.56

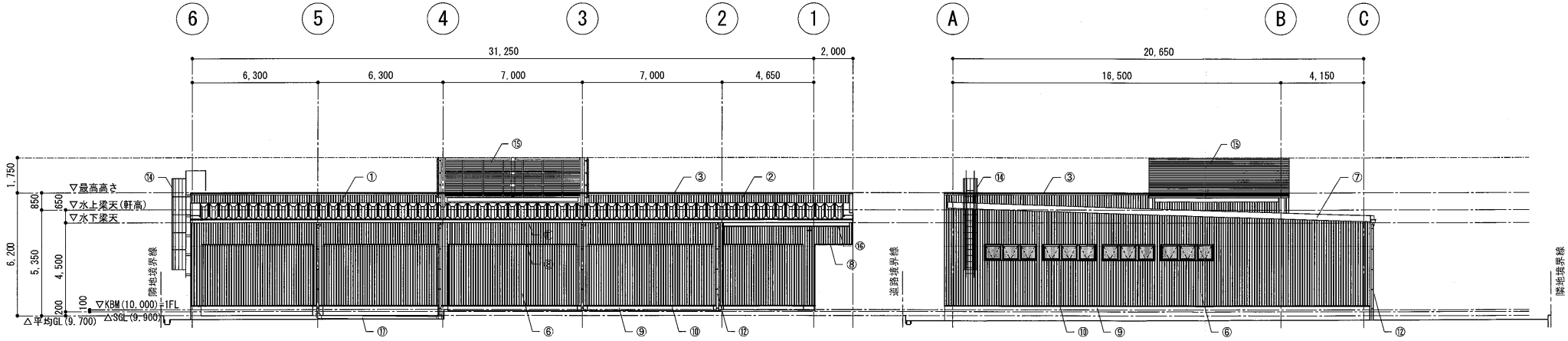
9.96m²

備考	訂正		株式会社　太陽建設	設計年月日 2025_0425	工事名称 （仮称）宝塚市口谷東店舗　新築工事	整理番号	図面番号
出力日時：令和07年05月01日	△		株式会社　太陽建設一級建築士事務所 大阪府知事登録第(ﾘ)10663号 一級建築士登録第129015号　武田　義一	代表者 / 部長 / 担当 / 製図	図面名称 平　面　図	縮　尺 1/200	A－００
	△						
	△						
	△						



東　立面図

南　立面図

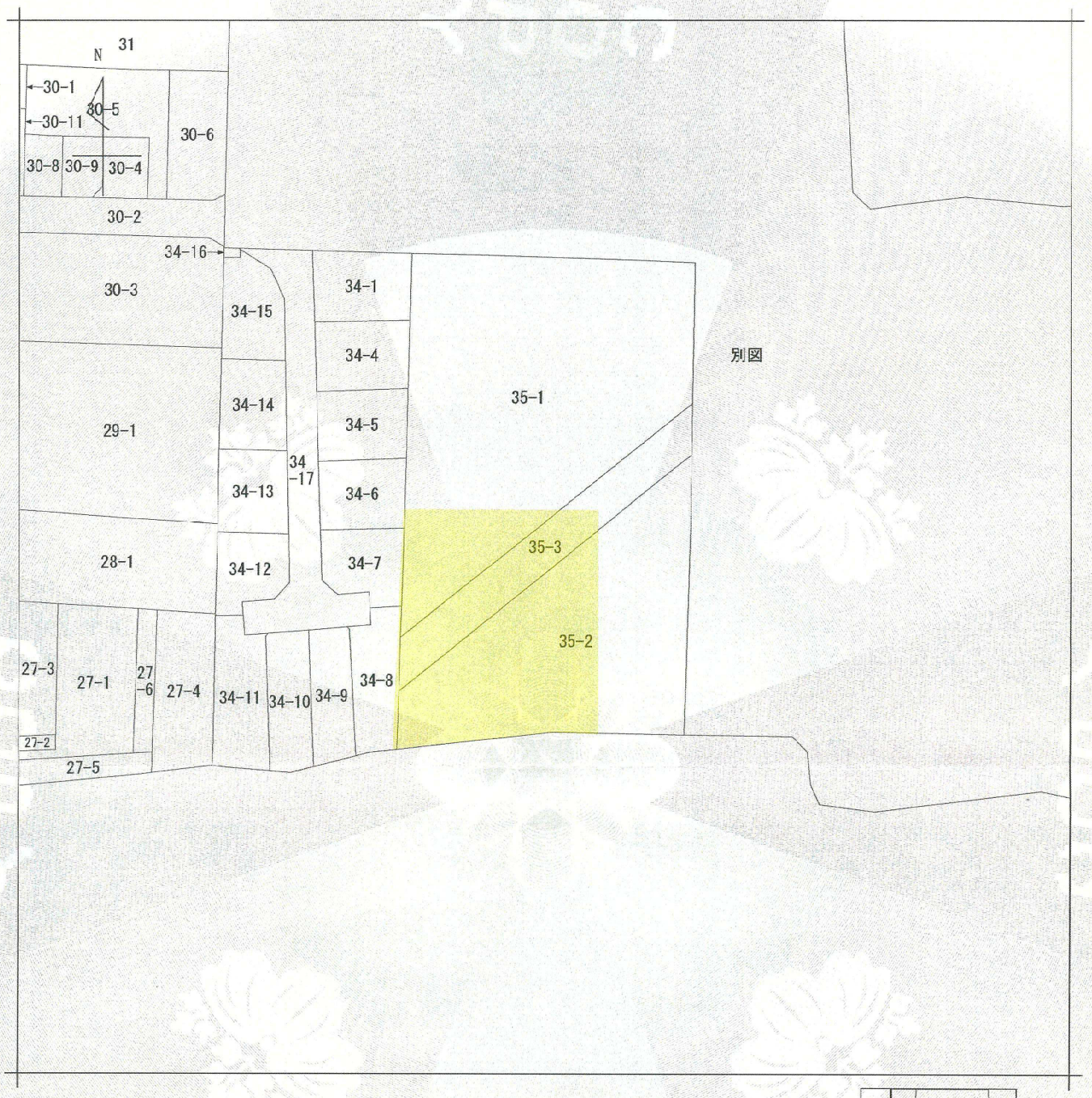


西　立面図

北　立面図

番号	部位	仕様	番号	部位	仕様
①	屋根	ｶﾗｰｶﾞﾙﾊﾞﾘｳﾑ鋼板 上弦材 t=0.8 角ハゼ D-160Ⅱ型（ニスク断熱スライド工法）	⑩	腰水切	ｶﾗｰｶﾞﾙﾊﾞﾘｳﾑ鋼板 t=0.5
②	ﾊﾟﾗﾍﾟｯﾄ裏	角波ｶﾗｰｶﾞﾙﾊﾞﾘｳﾑ鋼板 t=0.5 縦張	⑪	軒樋	硬質塩ﾋﾞ製 前高165 ﾐﾙｸﾎﾜｲﾄ
③	笠木	ｶﾗｰｶﾞﾙﾊﾞﾘｳﾑ鋼板 t=0.5（木勾配下地，防水ﾃｰﾌﾟ施工）	⑫	竪樋	VU管 100φ ﾐﾙｸﾎﾜｲﾄ
④	外壁	ｶﾗｰｽﾁｰﾙｽﾊﾟﾝﾄﾞﾚﾙ t=0.5 目地無 縦張	⑬	ｶﾞｰﾄﾞﾊﾟｲﾌﾟ	ｽﾁｰﾙ 76.3φ H=850，埋込ﾀｲﾌﾟ
⑤	外壁	角波ｶﾗｰｶﾞﾙﾊﾞﾘｳﾑ鋼板 t=0.5 縦張	⑭	ﾀﾗｯﾌﾟ	屋上点検用 ｽﾁｰﾙ製壁付 溶融亜鉛めっき仕上げ
⑥	外壁	角波ｶﾗｰｶﾞﾙﾊﾞﾘｳﾑ鋼板 t=0.5 縦張，石膏ﾎﾞｰﾄﾞ t=12.5(室内壁石膏ﾎﾞｰﾄﾞt=9.5を小屋裏まで立上)	⑮	設備目隠し壁	アルミルーバー H=2,000 開口率52%（日本メタル製造㈱ NB45-86同等品）
⑦	ケラバ包み	ｶﾗｰｶﾞﾙﾊﾞﾘｳﾑ鋼板 t=0.5	⑯	鉄部	溶融亜鉛メッキ
⑧	軒見切	ｶﾗｰｶﾞﾙﾊﾞﾘｳﾑ鋼板 t=0.5	⑰	横引き管	VP管 150φ ﾐﾙｸﾎﾜｲﾄ
⑨	根廻	ﾓﾙﾀﾙ刷毛引，誘発目地 @3000			

備考	訂正		株式会社　太陽建設	設計年月日	工事名称	整理番号	図面番号
		△	株式会社　太陽建設一級建築士事務所	2025_0718	サンディ宝塚南店　新築工事		A－14
		△	大阪府知事登録第(9)10663号	代表者 / 部長 / 担当 / 製図	図面名称 立　面　図	縮　尺 1/200	
		△	一級建築士登録第129015号　武田　義一				
出力日時：令和07年09月22日		△					



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所　在	宝塚市口谷東三丁目				地　番	35番3		
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				備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

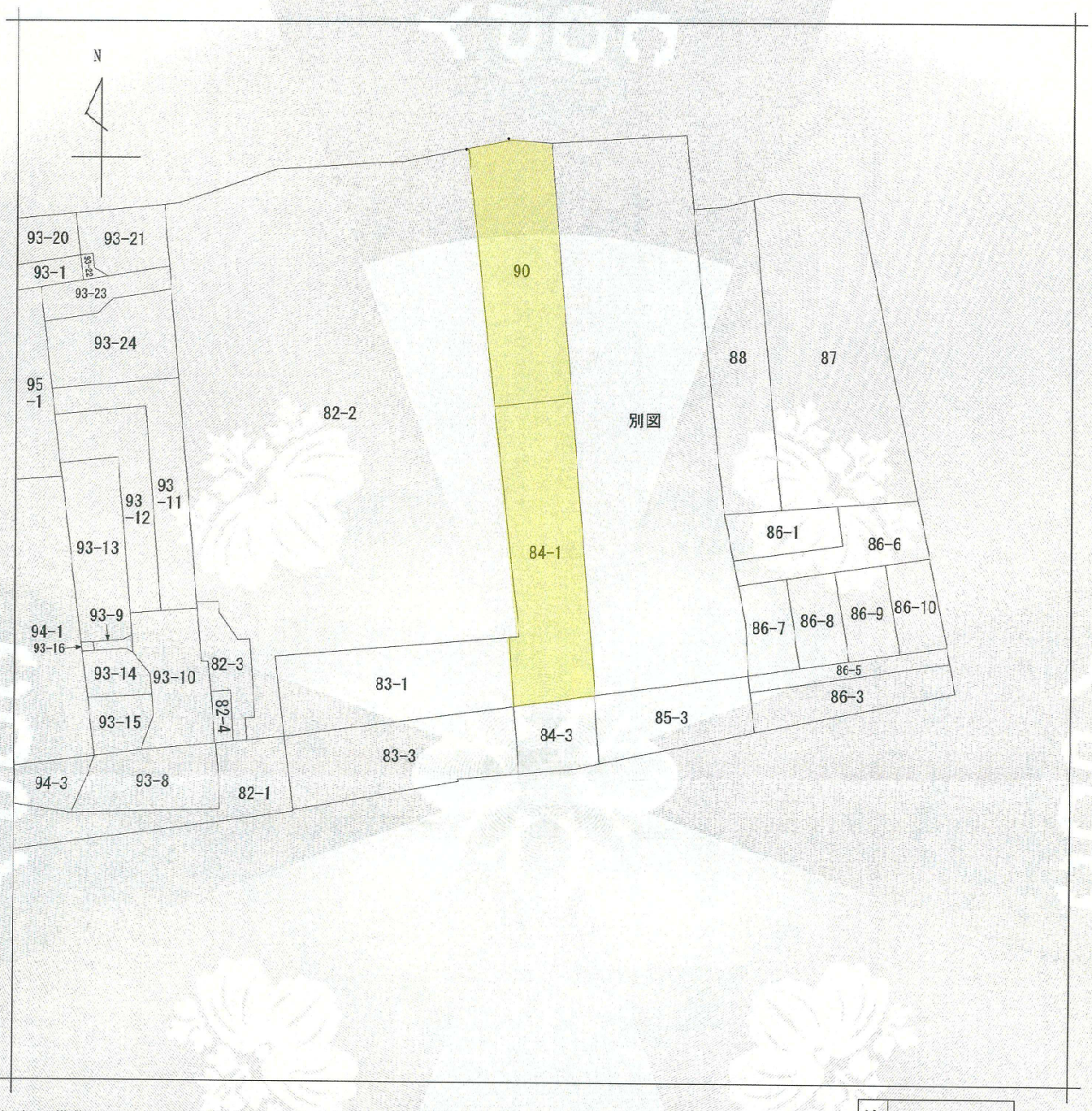
（神戸地方法務局伊丹支局管轄）

令和7年10月27日

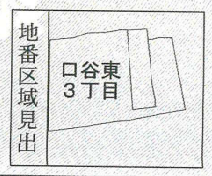
大阪法務局北大阪支局

登記官　田井地かすみ

請求番号：23-2



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	宝塚市口谷東三丁目				地番	84番1		
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				備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（神戸地方法務局伊丹支局管轄）

令和7年10月27日

大阪法務局北大阪支局

登記官　田井地かすみ

請求番号：23-1

(1/1)