

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と ヤマダストア株式会社 (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	宝塚市伊子志四丁目 135 番 3
2	開発事業区域面積	11,138.04 m ²
3	予定建築物の用途	商業系複合用途 (物販店舗・飲食店舗・診療所・フィットネス)

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
		該当なし			

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。

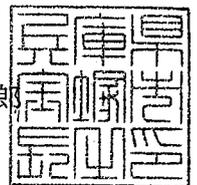
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 8 年 3 月 9 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎

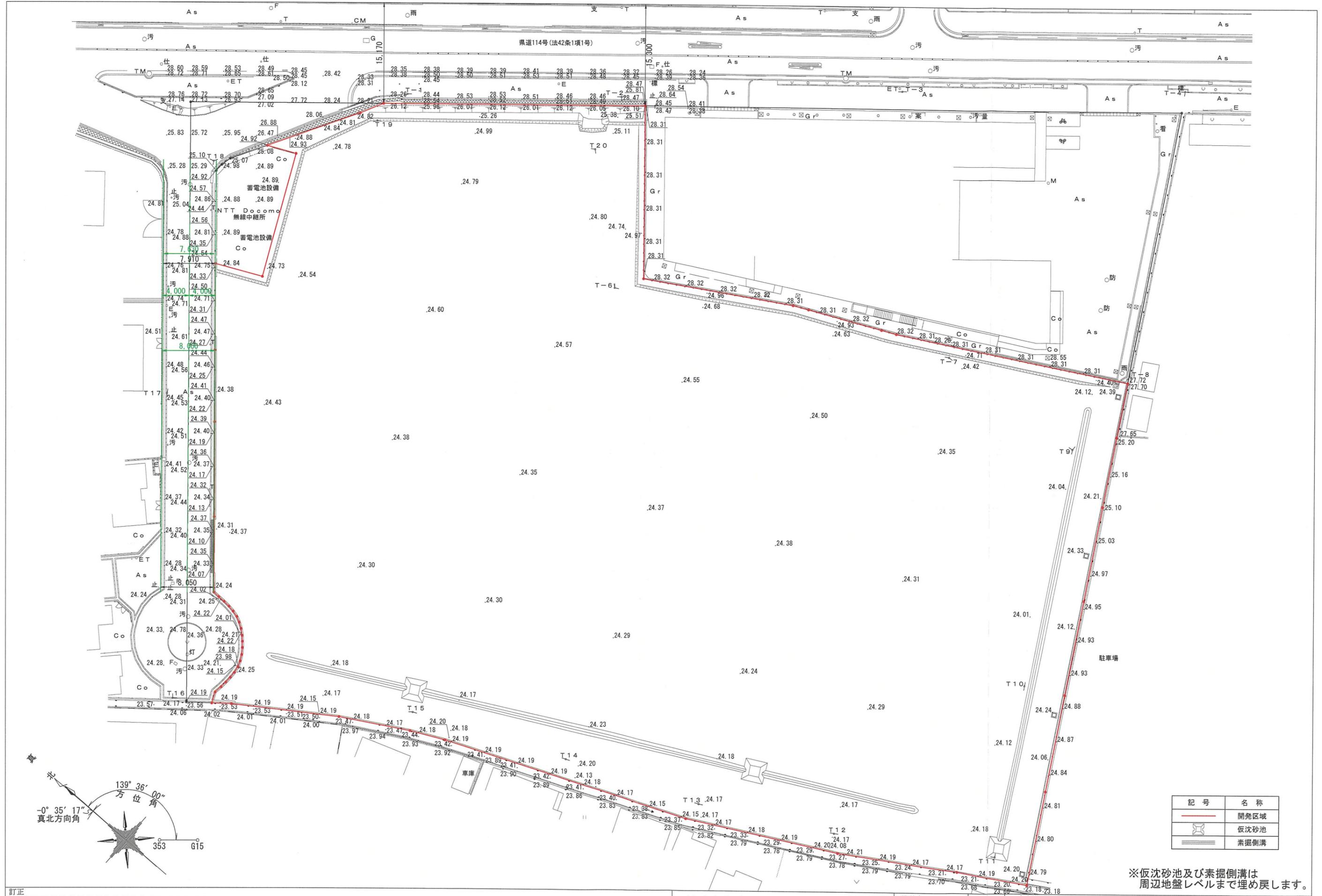


(乙) 兵庫県揖保郡太子町鵜 495-1

ヤマダストア株式会社
代表取締役 山田 利

中心地 | 宝塚市伊子志4丁目 付近





記号	名称
	開発区域
	仮沈砂池
	素掘側溝

※仮沈砂池及び素掘側溝は
周辺地盤レベルまで埋め戻します。

訂正

株式会社 新土木開発コンサルタント
神戸市中央区伊藤町119番地 (大樹生命神戸三宮ビル12F)
TEL 078-392-8445 FAX078-392-8443

設計者
吉光 茂規

担当者
六畑

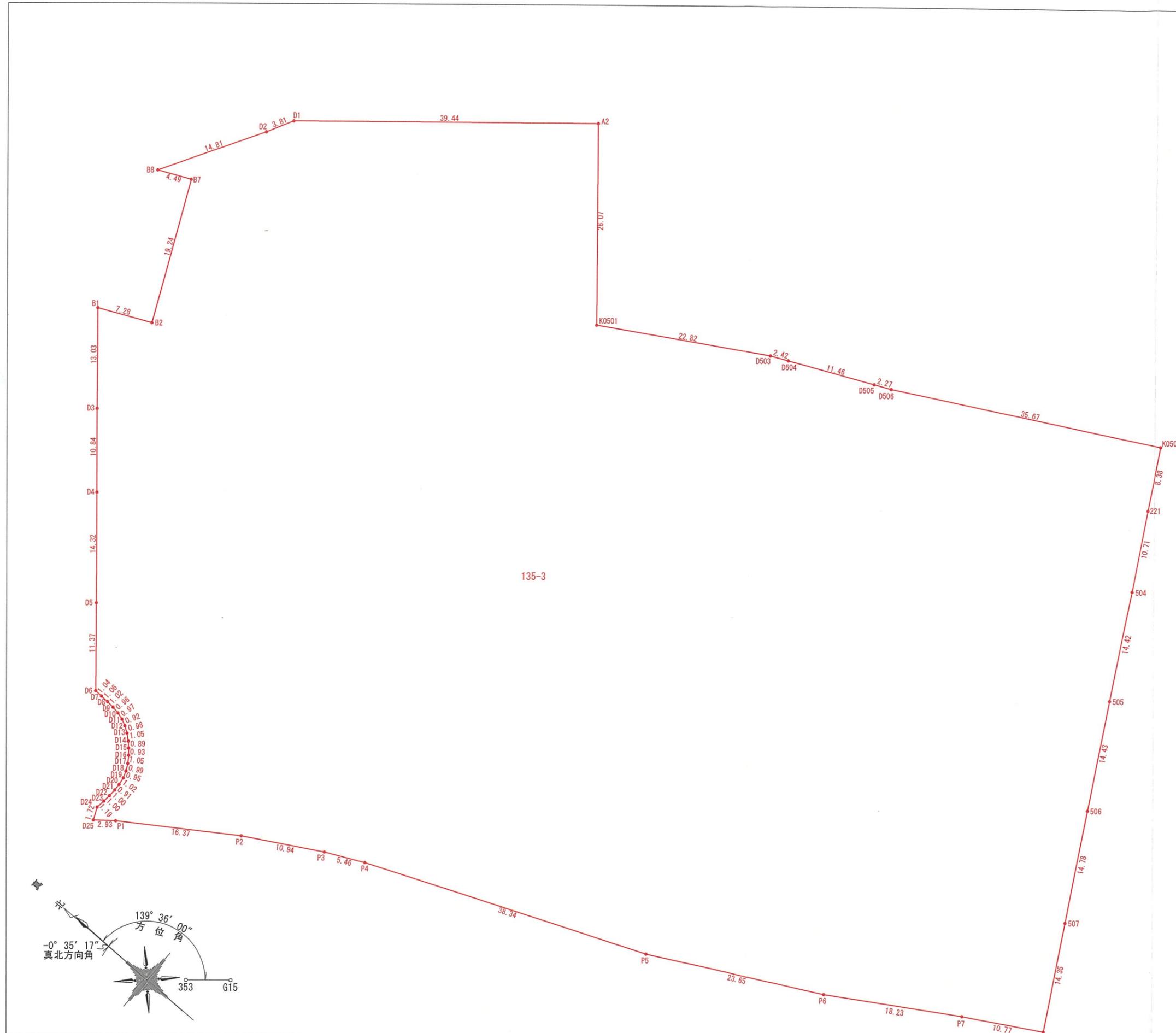
工事名称
(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画
図面名称
現況平面図

日付
2025. 05. 19
縮尺
1/500 (A3)

図番
01
**

求積表

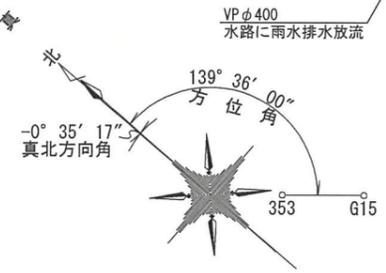
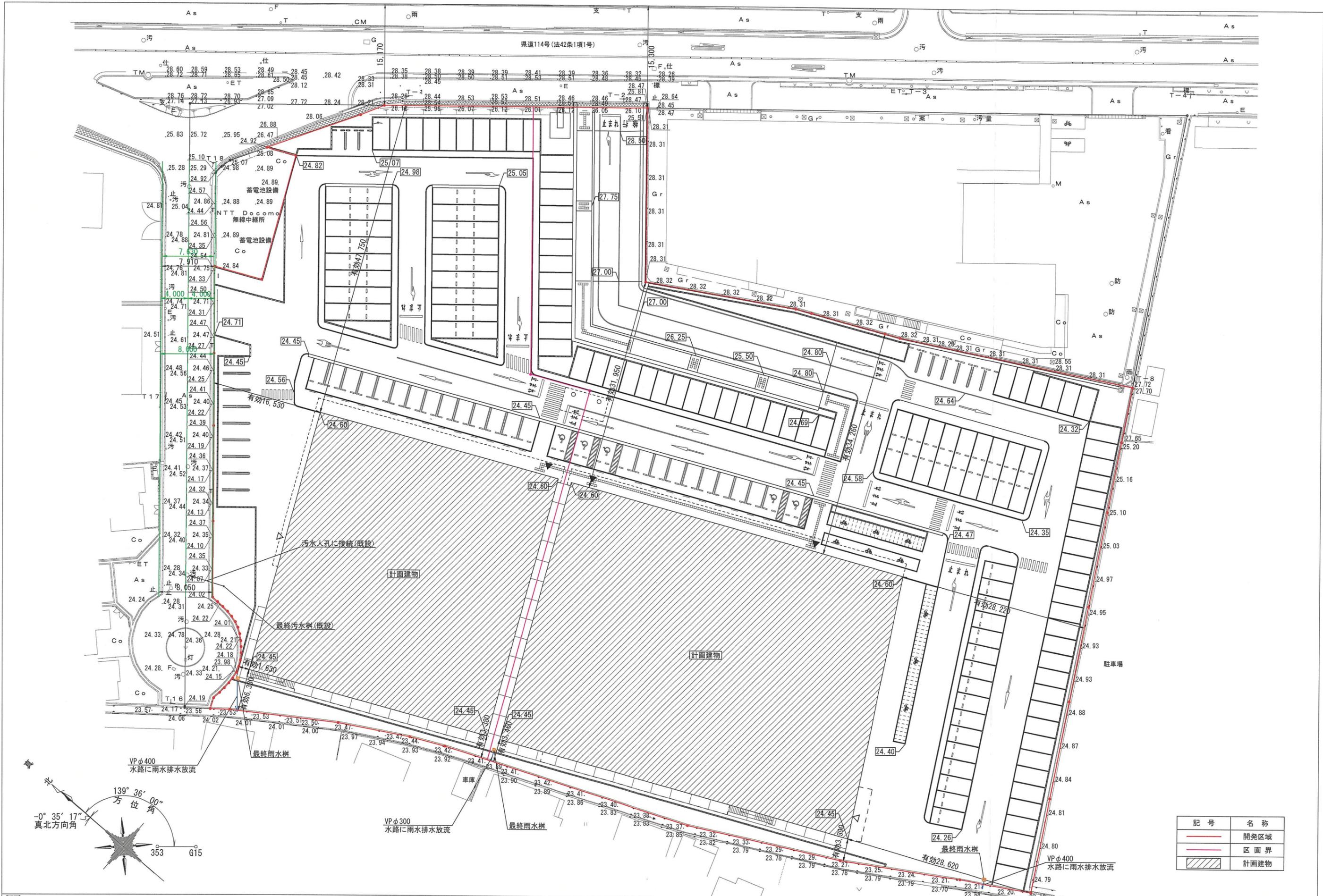
地番	135-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
D1	-133101.449	94310.360	-29.312	3901469.673088	
D2	-133099.747	94306.943	-16.355	2176846.362185	
B8	-133092.523	94294.005	-10.980	1461355.902540	
B7	-133096.573	94295.963	-15.333	2040769.753809	
B2	-133105.030	94278.672	-20.478	2725724.804340	
B1	-133098.474	94275.485	-13.034	1734805.510116	
D3	-133107.008	94265.638	-18.005	2396591.679040	
D4	-133114.147	94257.480	-18.961	2523977.341267	
D5	-133123.556	94246.677	-19.394	2581798.245064	
D6	-133131.009	94238.086	-8.612	1146624.249508	
D7	-133132.050	94238.065	-0.030	3993.961500	
D8	-133133.115	94238.056	-0.077	10251.249855	
D9	-133134.137	94237.988	-0.212	28224.437044	
D10	-133135.094	94237.844	-0.397	52854.632318	
D11	-133136.032	94237.591	-0.642	85473.332544	
D12	-133136.874	94237.202	-0.911	121287.692214	
D13	-133137.707	94236.680	-1.199	159632.110693	
D14	-133138.518	94236.003	-1.313	174810.874134	
D15	-133139.142	94235.367	-1.342	178672.728564	
D16	-133139.759	94234.661	-1.564	208230.563076	
D17	-133140.373	94233.803	-1.738	231397.968274	
D18	-133140.839	94232.923	-1.773	236058.707547	
D19	-133141.169	94232.030	-1.911	254432.773959	
D20	-133141.314	94231.012	-1.930	256962.736020	
D21	-133141.347	94230.100	-1.921	255764.527587	
D22	-133141.330	94229.091	-2.013	268013.497290	
D23	-133141.249	94228.087	-2.190	291579.335310	
D24	-133141.086	94226.901	-2.750	366137.986500	
D25	-133141.805	94225.337	0.296	-39409.974280	
P1	-133144.074	94227.197	11.137	-1482825.552138	
P2	-133157.572	94236.474	14.829	-1974593.635188	
P3	-133167.007	94242.026	8.023	-1068398.897161	
P4	-133171.882	94244.497	17.897	-2383377.172154	
P5	-133206.986	94259.923	26.908	-3584333.579288	
P6	-133227.671	94271.405	21.370	-2847075.329270	
P7	-133242.998	94281.293	15.482	-2062868.095036	
189	-133252.203	94286.887	17.975	-2395208.348925	
507	-133244.934	94299.268	25.129	-3348311.946486	
506	-133237.450	94312.016	25.203	-3357983.452350	
505	-133230.151	94324.471	24.900	-3317430.759900	
504	-133222.866	94336.916	21.695	-2890270.077870	
221	-133217.456	94346.166	16.480	-2195423.674880	
K0508	-133213.218	94353.396	-10.472	1395008.818896	
D506	-133182.240	94335.694	-18.704	2491040.616960	
D505	-133180.201	94334.692	-6.073	808803.360673	
D504	-133169.921	94329.621	-6.143	818062.824703	
D503	-133167.745	94328.549	-13.051	1737972.239995	
K0501	-133148.315	94316.570	7.706	-1026040.915390	
A2	-133131.208	94336.255	-6.210	826744.801680	
合計					-22276.092023
合計面積					11138.0460115
地積					11138.04 m



訂正

株式会社 新土木開発コンサルタント
 神戸市中央区伊藤町119番地 (大樹生命神戸三宮ビル12F)
 TEL 078-392-8445 FAX078-392-8443

設計者	担当者	日付	図番
吉光 茂規	六畑	2025.05.19	02
図面名称		縮尺	**
開発区域面積求積図		1/500 (A3)	



訂正

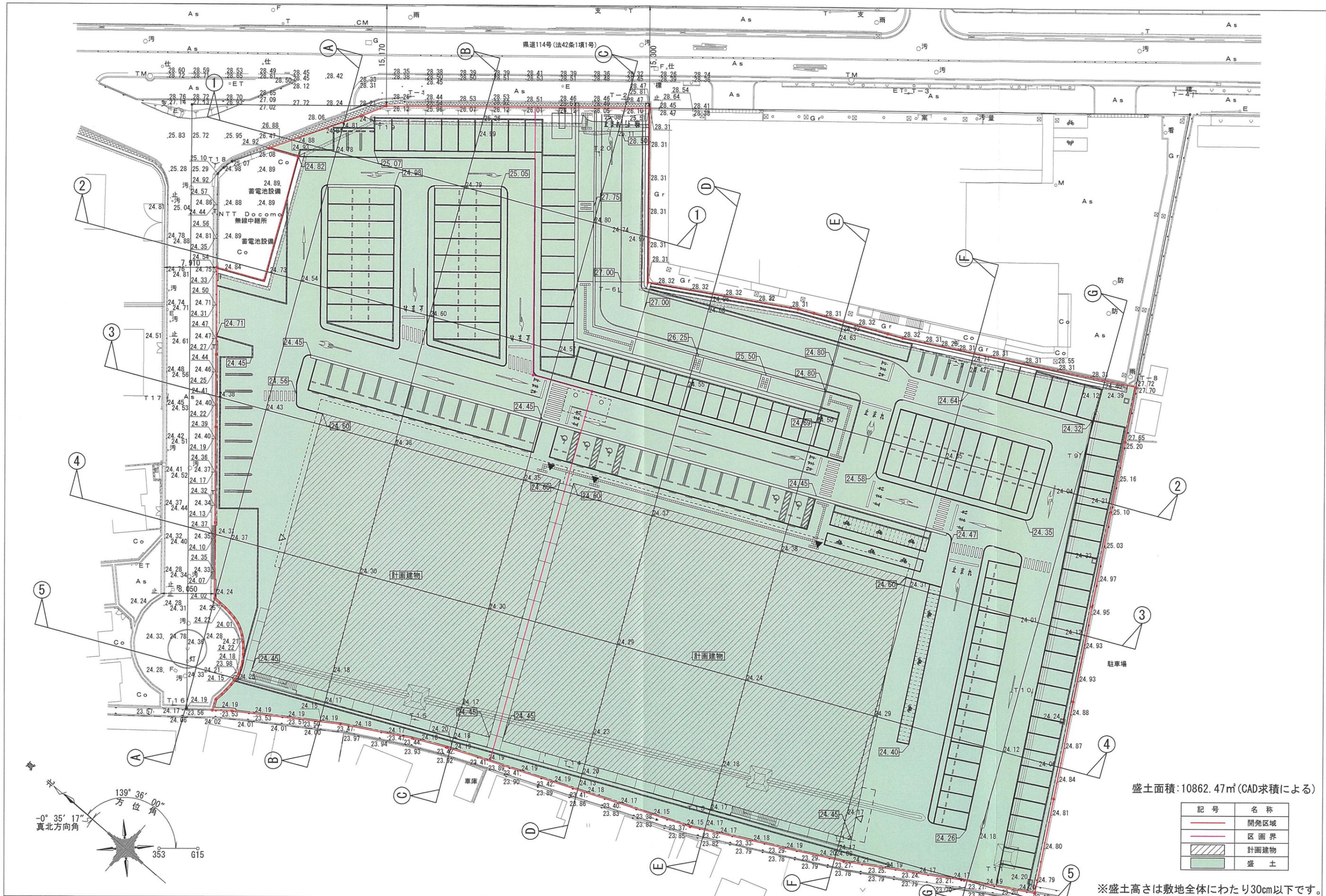
株式会社 新土木開発コンサルタント
 神戸市中央区伊藤町119番地 (大樹生命神戸三宮ビル12F)
 TEL 078-392-8445 FAX078-392-8443

設計者 吉光 茂規

担当者 六畑

工事名称 (仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画
 図面名称 土地利用計画平面図

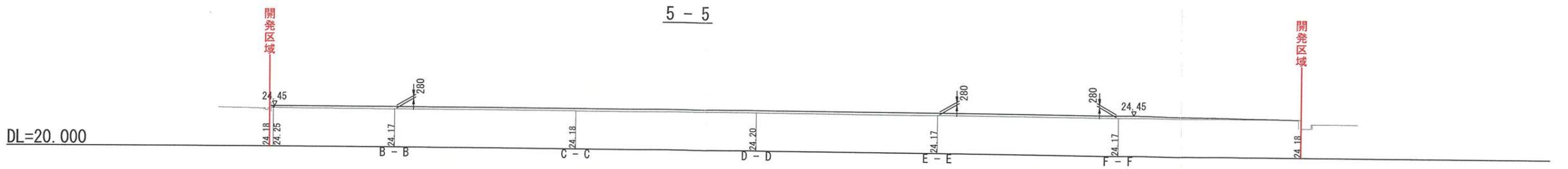
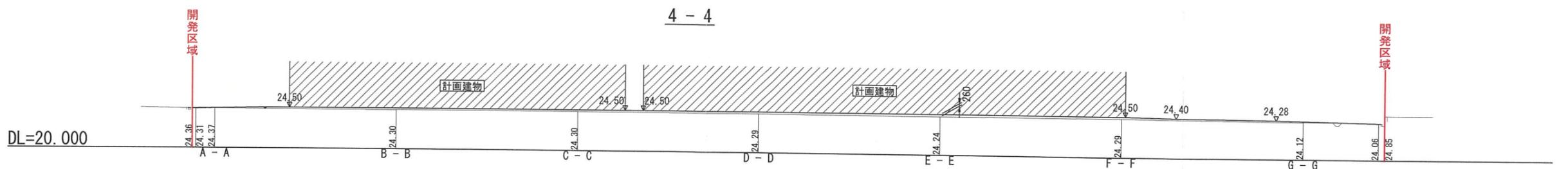
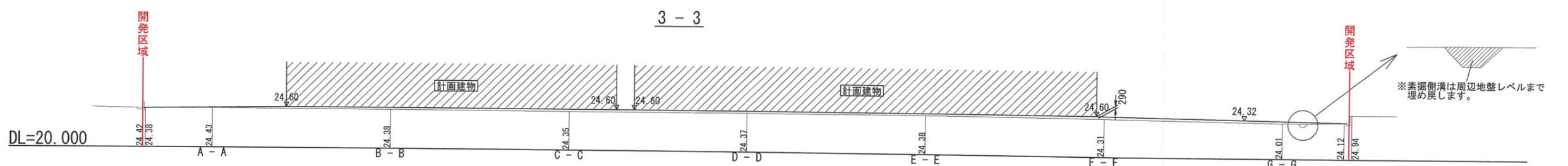
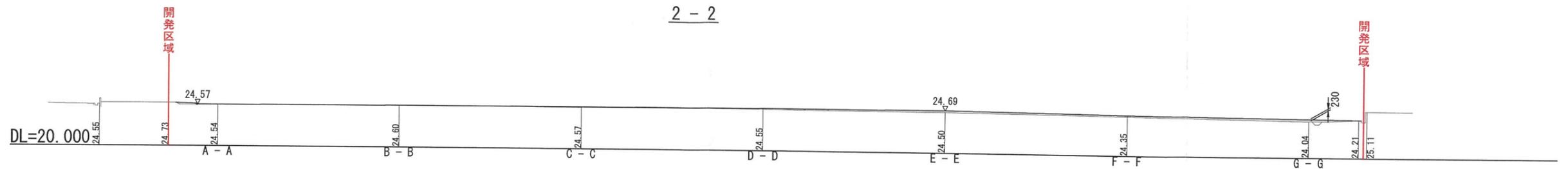
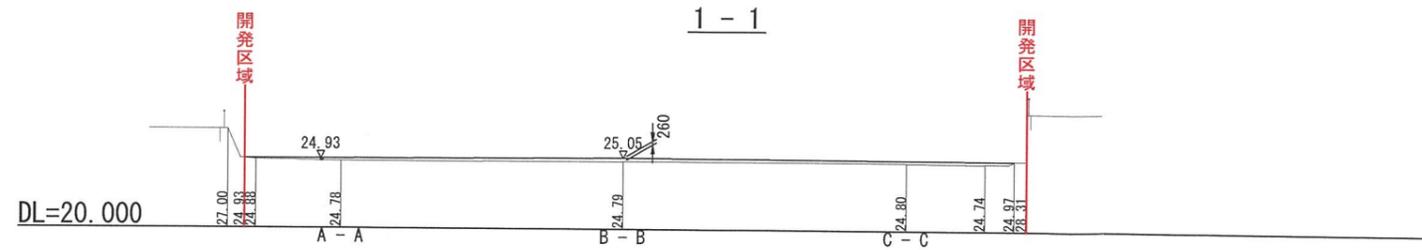
日付 2026.02.09
 縮尺 1/500(A3)
 図番 03



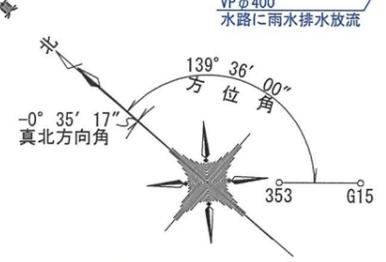
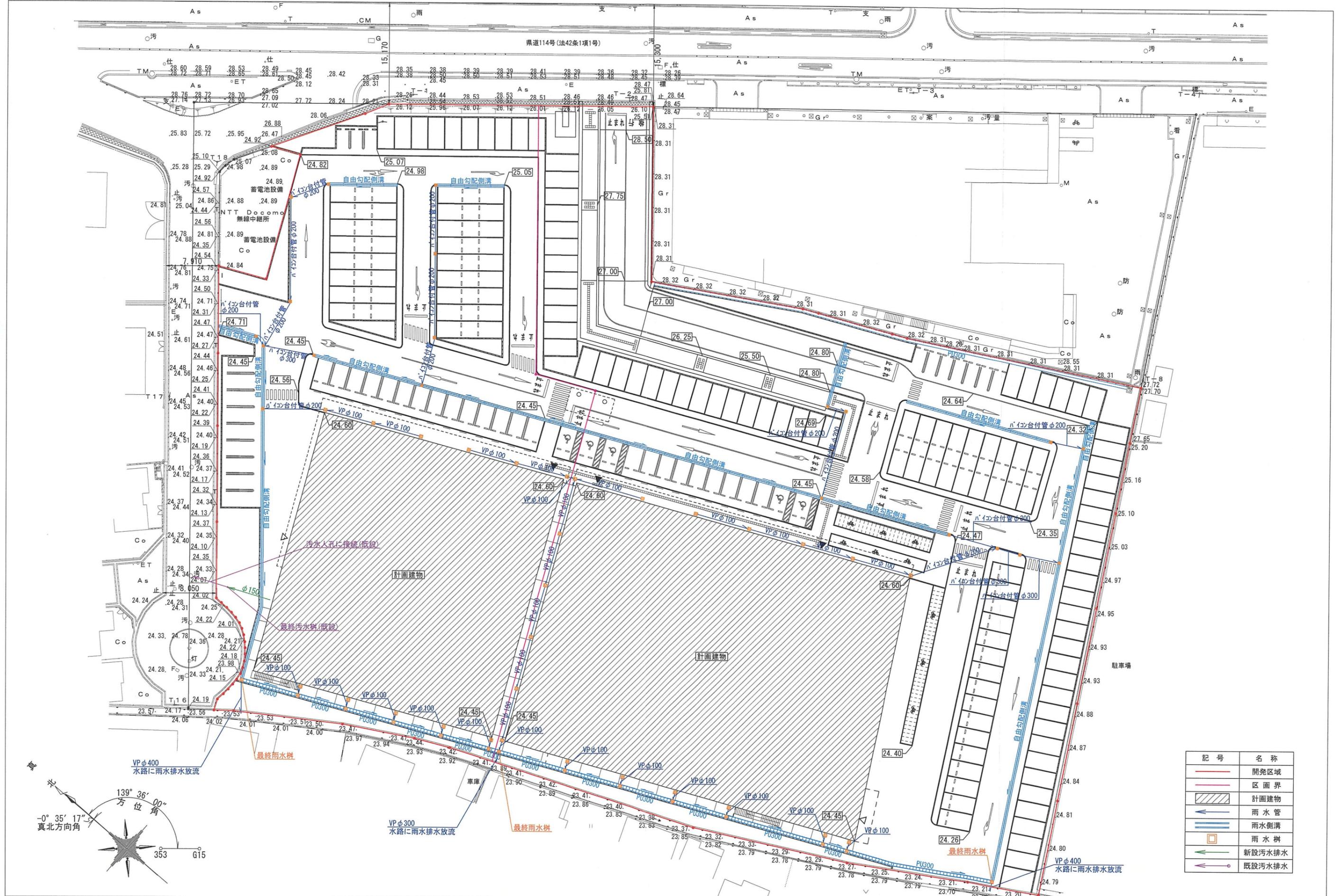
盛土面積: 10862.47㎡ (CAD求積による)

記号	名称
— (Red line)	開発区域
— (Pink line)	区画界
▨ (Hatched)	計画建物
■ (Green)	盛土

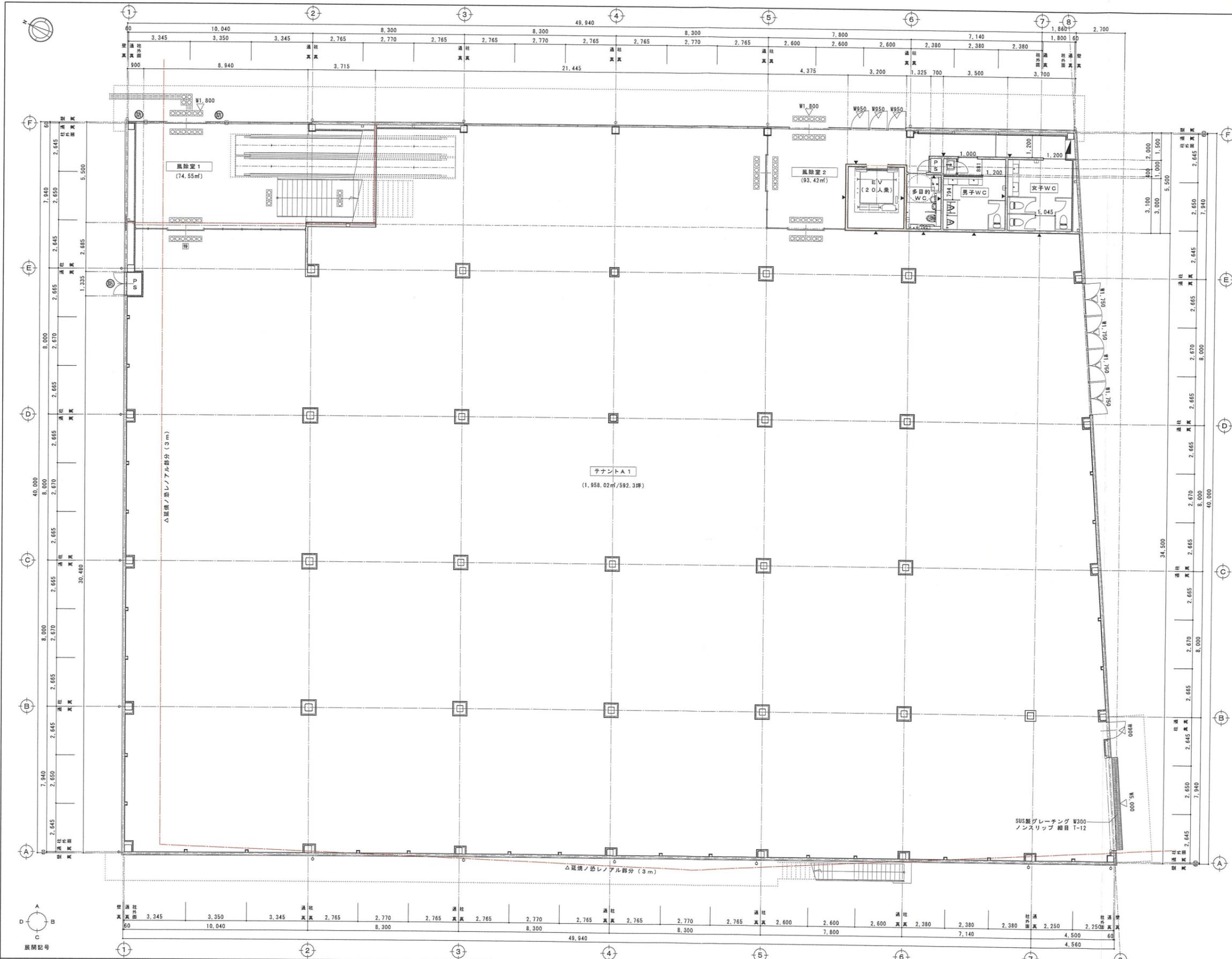
※盛土高さは敷地全体にわたり30cm以下です。



訂正	株式会社 新土木開発コンサルタント 神戸市中央区伊藤町119番地 (大樹生命神戸三宮ビル12F) TEL 078-392-8445 FAX078-392-8443	設計者 吉光 茂規	担当者 六畑	工事名称 (仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画 図面名称 造成計画断面図(2)	日付 2026.02.09 縮尺 1/500 (A3)	図番 06 **
----	---	--------------	-----------	---	--------------------------------------	----------------



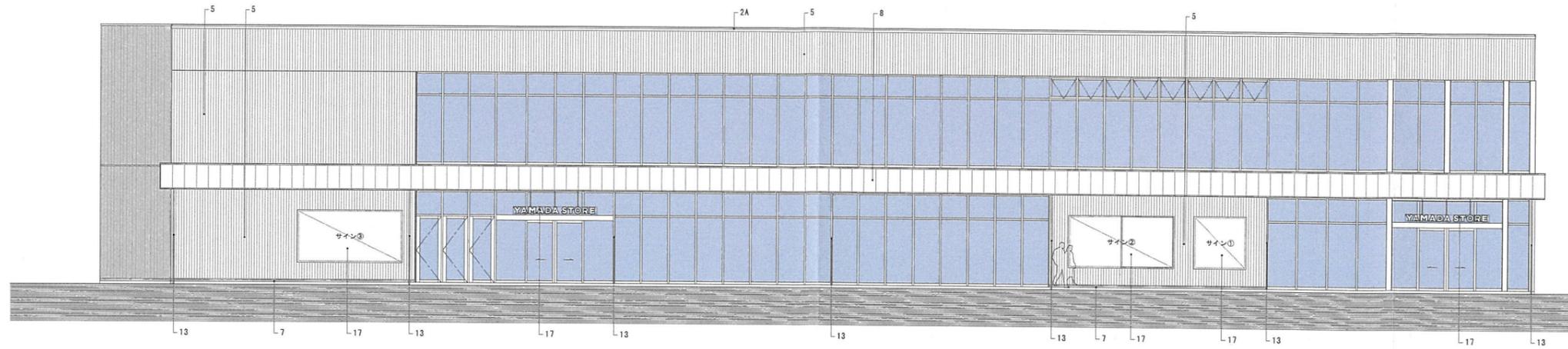
記号	名称
	開発区域
	区画界
	計画建物
	雨水管
	雨水側溝
	雨水樹
	新設汚水排水
	既設汚水排水



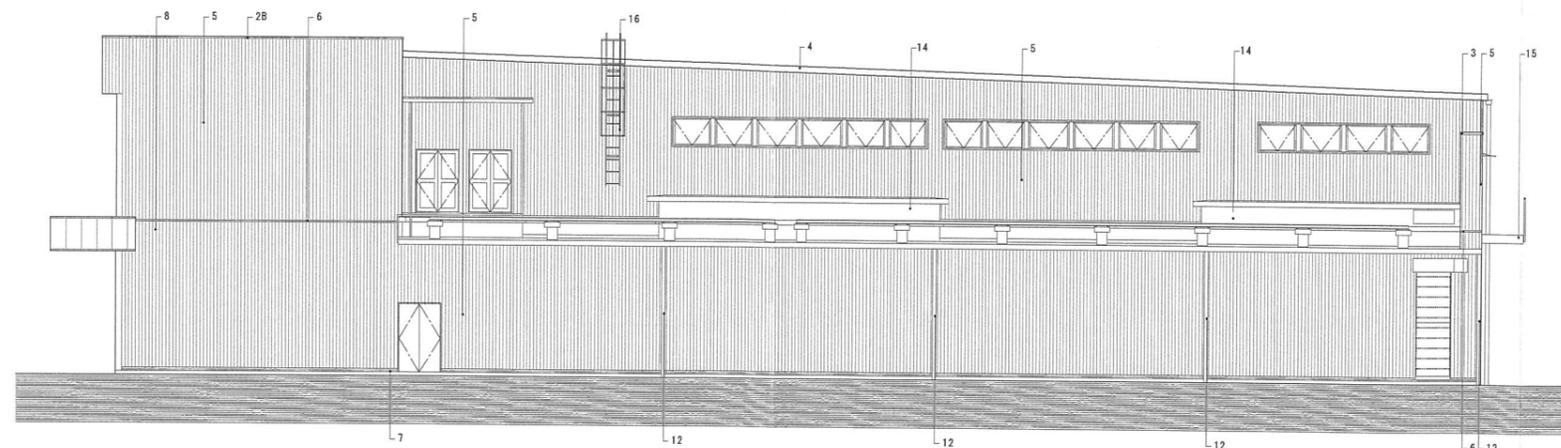
- 凡例
- 外壁
角波サイディング 防火構造 (P0030-0121)
室内側 P B t=12.5
 - L G S W=100
 - L G S W=65
 - L G S + P B t=12.5 + P B t=12.5 両面二重壁
(1H耐火構造 R1固交角195)
屋根下またはスラブ下まで
 - L G S + 強化 P B t=21 + 強化 P B t=21 片面二重壁
(1H耐火構造 FPO6NP-0007)
屋根下またはスラブ下まで
 - 内部ガラスウール24K t=50 充填
屋根下またはスラブ下まで
 - 特定防火設備 (常時開 煙感知運動閉鎖)
 - 特定防火設備 (常時閉)
 - 防火設備 (法第2条第9号ニロ)
 - 令120条 屋外への出口計19.3m > 12.8m
 - 補助散水栓
 - 消火器 ABC10型 (床置)
 - 消火器 ABC10型 (埋込)
 - 視覚障害者注意喚起ブロック
 - 視覚障害者誘導ブロック
 - 壁柱 カラーVPφ125
(東側壁柱はカラーVUφ50とする)

凡例

- 1 屋根：カラーガルバリウム鋼板 折板葺き
- 2 A 窓木：アルミ曲物 焼付塗装 照明BOX付
- 2 B 窓木：アルミ曲物 焼付塗装
- 3 窓木：アルミ曲物
- 4 ケラバ色み：屋根同材
- 5 外壁：角波鋼板 t=0.5mm
- 6 外壁見切：外壁同材 W=40
- 7 中木：コンクリート打放補修ノ上撥水材塗布
- 8 庇幕板：角波鋼板 t=0.5mm
- 9 庇：アルミ既製品 アルフィンAD1同等品以上
三方様タイプ 整樋45角セット
- 10 庇：アルミ既製品 アルフィンAF79同等品以上
- 11 軒樋：塩ビ既製品 (前高タイプ) W=150
- 12 壁樋：カラーV P φ125
- 13 壁樋：カラーV U φ50 (ファインメタリック色)
- 14 ハト小屋：詳細図による
- 15 屋外デッキ：溶融亜鉛メッキ仕上
- 16 点検用タラップ：SUS製既製品
- 17 サイン：サイン工事による



東側立面図

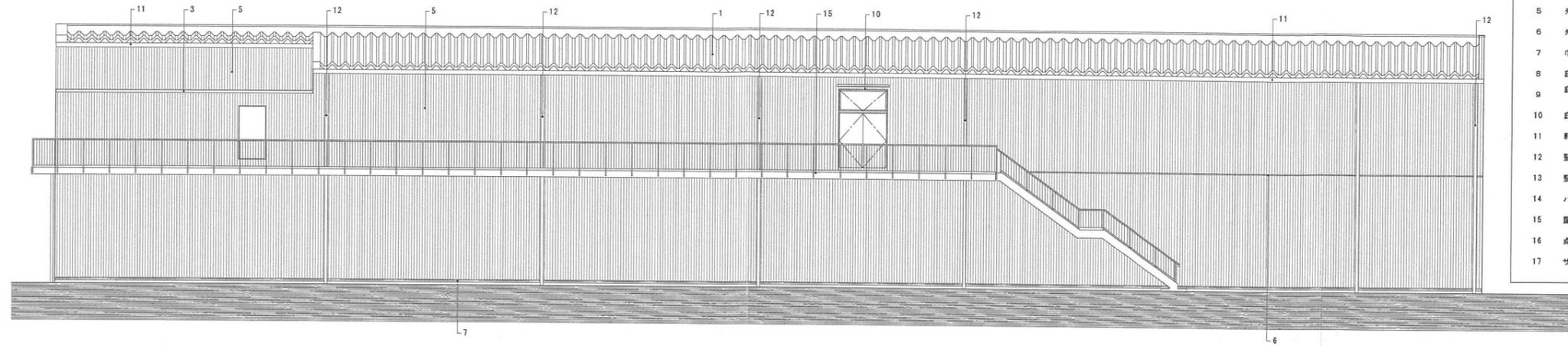


北側立面図

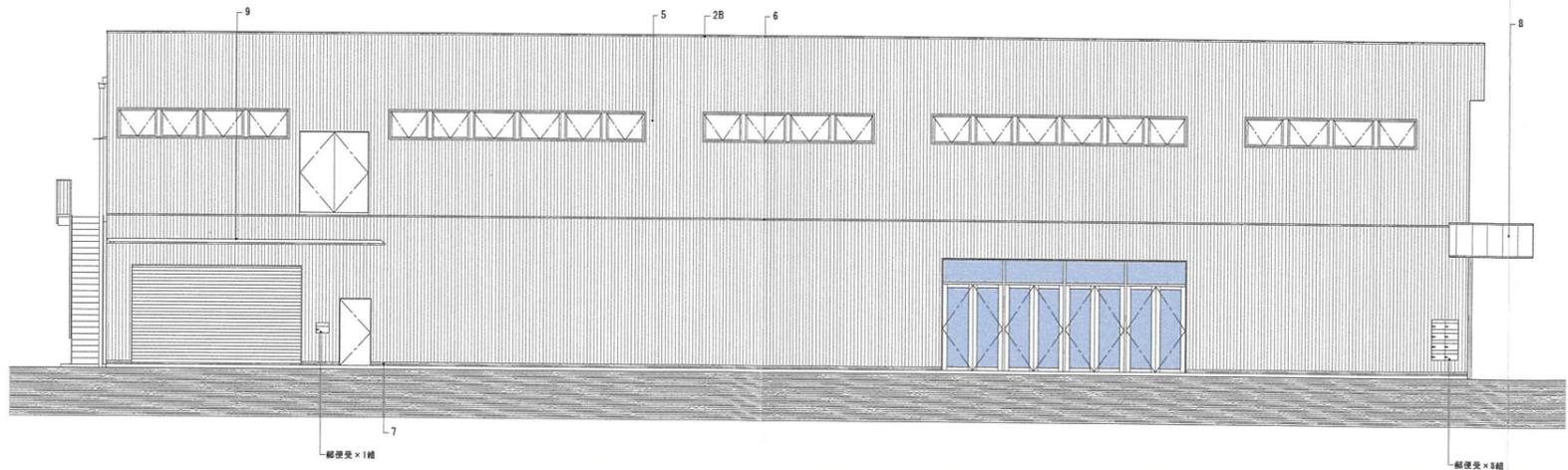
2018.06.06 作成 Ver.1	附記事項			 株式会社 小野設計	工事名称	ヤマダストアー宝塚店	縮尺	A1- S1:100 A3- S1:200	日付	2025.06.20.	図面番号	AA-10
					図面名称	【A棟】立面図(1)	縮尺	野 崎 井	監理者	野崎正樹 1級建築士 220011号		

凡例

- 1 屋根：カラーガルバリウム鋼板 折板葺き
- 2 A 笠木：アルミ曲物 焼付塗装 照明BOX付
- 2 B 笠木：アルミ曲物 焼付塗装
- 3 笠木：アルミ曲物
- 4 クラバ色み：屋根同材
- 5 外壁：角波鋼板 t=0.5mm
- 6 外壁見切：外壁同材 W=40
- 7 巾木：コンクリート打放補修ノ上撥水材塗布
- 8 庇幕板：角波鋼板 t=0.5mm
- 9 庇：アルミ既製品 アルフィンAD1同等品以上
三方張タイプ 笠種45角セット
- 10 庇：アルミ既製品 アルフィンAF79同等品以上
- 11 軒種：塩ビ既製品 (前高タイプ) W=150
- 12 笠種：カラーV P φ125
- 13 笠種：カラーV U φ50 (ファインメタリック色)
- 14 ハト小屋：詳細図による
- 15 屋外デッキ：溶融亜鉛メッキ仕上
- 16 点検用タラップ：SUS既製品
- 17 サイン：サイン工事による

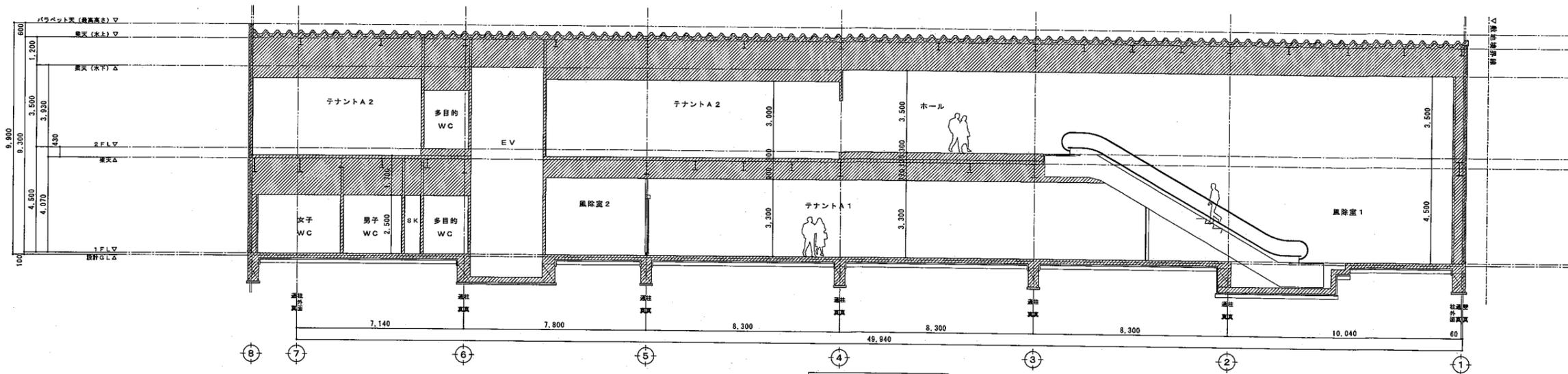


西側立面図

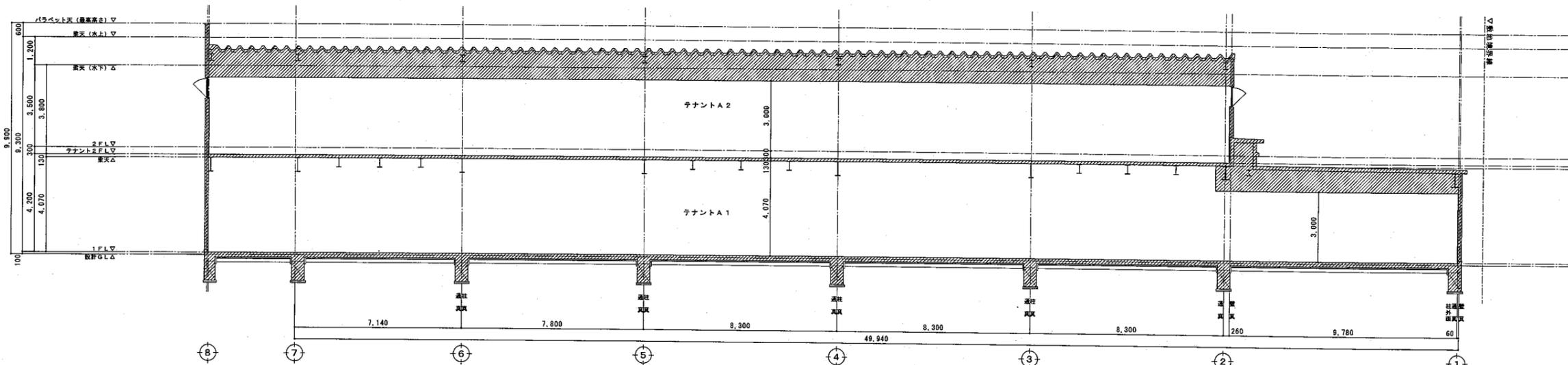


南側立面図

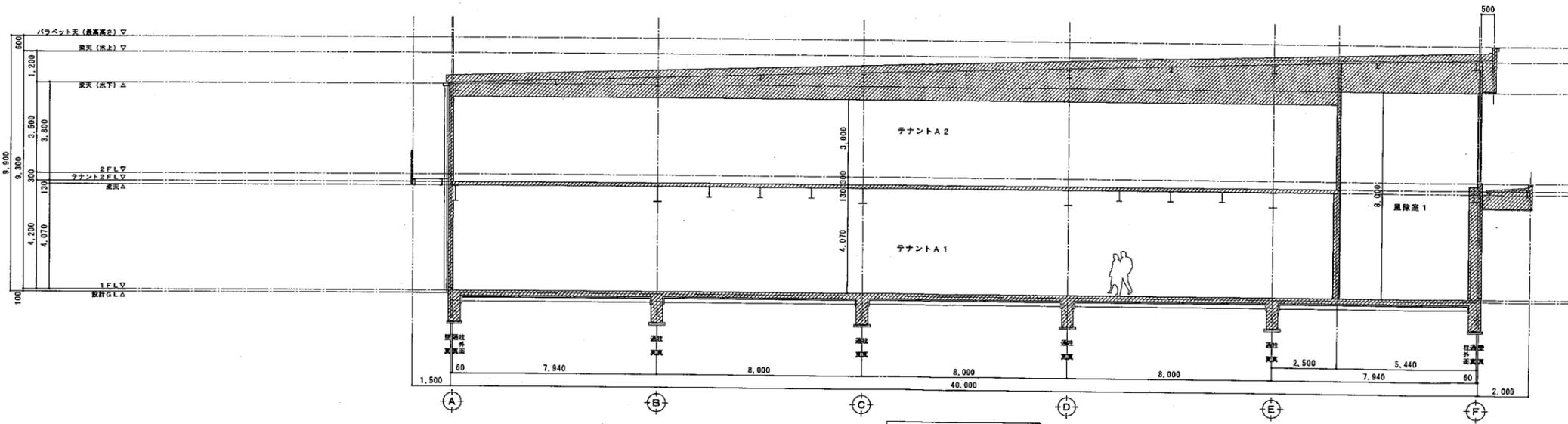
<p>2018.06.06 作成 ver.1</p>	<p>附記事項</p>		<p>株式会社 小野設計</p>	<p>工事名称 ヤマダストアー宝塚店</p> <p>図面名称 【A棟】立面図(2)</p>	<p>縮尺 A1- S1:100 A3- S1:200</p> <p>日付 2025.06.20.</p> <p>図面番号 AA-11</p> <p>管理職 野崎正樹 1級建築士330011号</p>
----------------------------	-------------	--	------------------	---	--



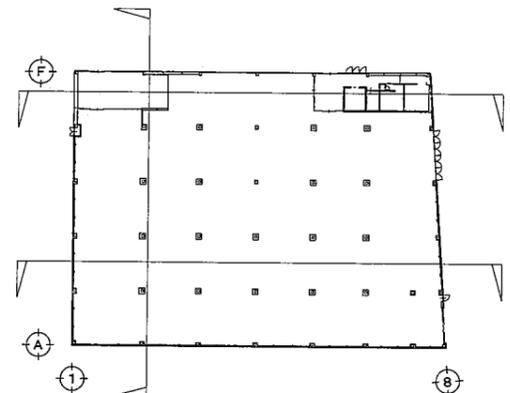
南北断面図 1



南北断面図 2



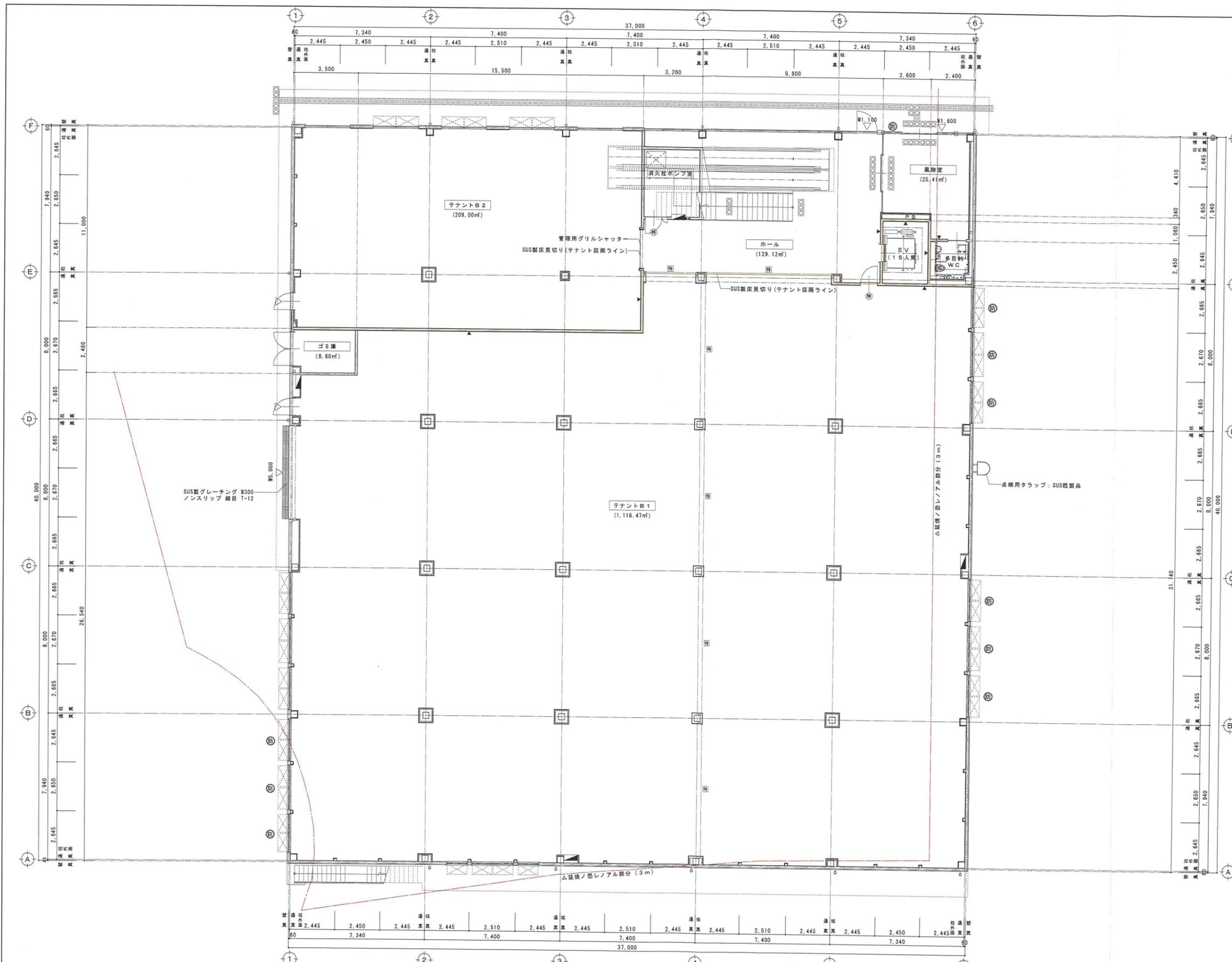
東西断面図



附記事項	
------	--

株式会社 小野設計

工事名称	ヤマダストアー宝塚店	縮尺	A1-S1:100 A3-S1:200	日付	2025.06.20.	図面番号	AA-12
図面名称	【A棟】断面図	製図	野崎正樹	校印		1級建築士	220011号

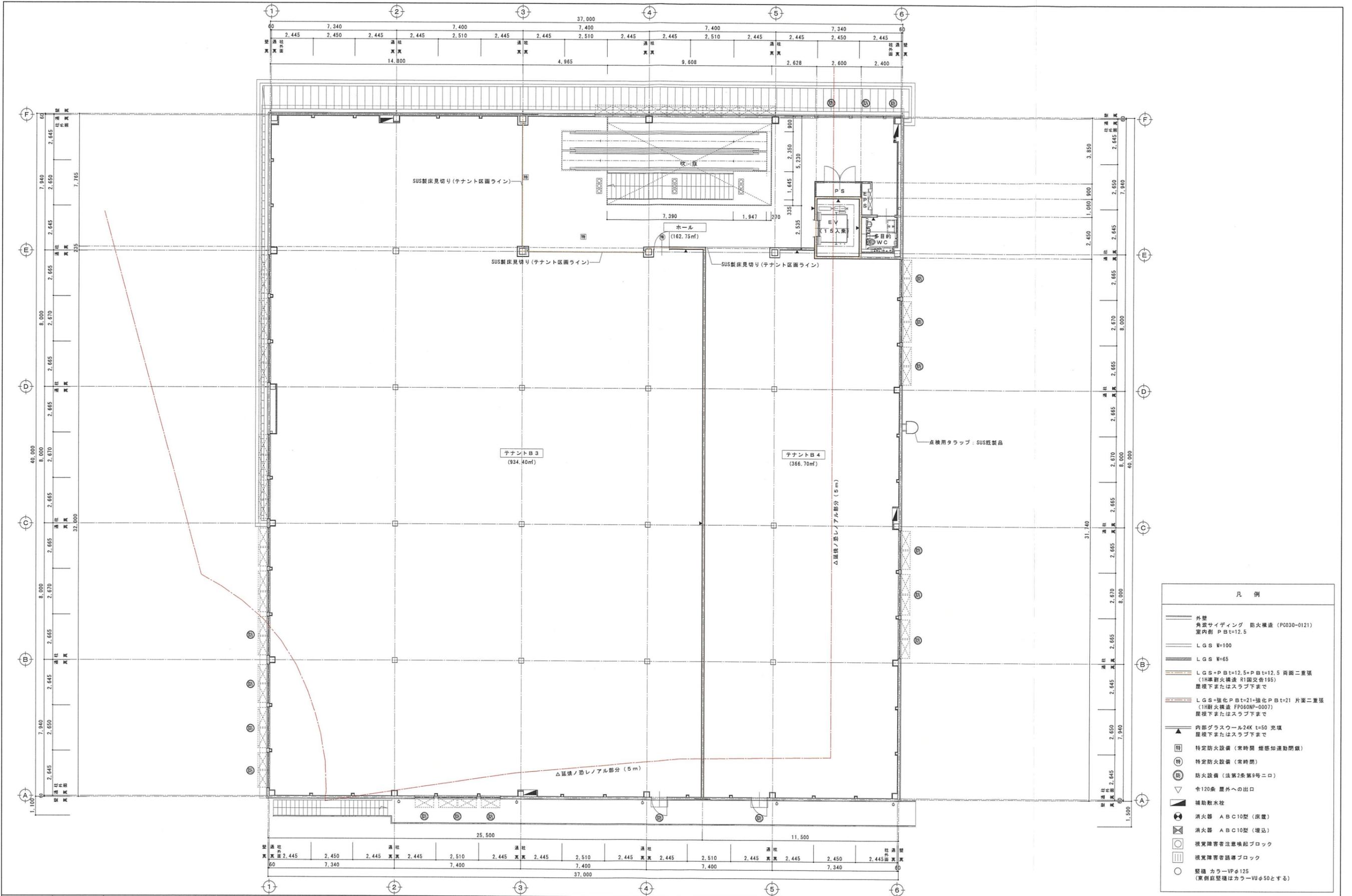


凡例	
	外壁
	角立サイディング 防火構造 (P0030-0121) 室内側 P B t=12.5
	L G S W=100
	L G S W=65
	L G S + P B t=12.5 + P B t=12.5 両面二重壁 (1H耐火構造 R1国交令195) 屋根下またはスラブ下まで
	L G S + 強化 P B t=21 + 強化 P B t=21 片面二重壁 (1H耐火構造 FP60NP-0007) 屋根下またはスラブ下まで
	内部ガラスウール24K t=50 充填 屋根下またはスラブ下まで
	特定防火設備 (常時開 煙感知連動閉鎖)
	特定防火設備 (常時閉)
	防火設備 (法第2条第9号ニロ)
	令120条 屋外への出口 計9.5m > 8.88m
	補助散水柱
	消火器 ABC10型 (床置)
	消火器 ABC10型 (増込)
	視覚障害者注意喚起ブロック
	視覚障害者誘導ブロック
	警備 カラーVPφ125 (翼側庇整理はカラーVUφ50とする)

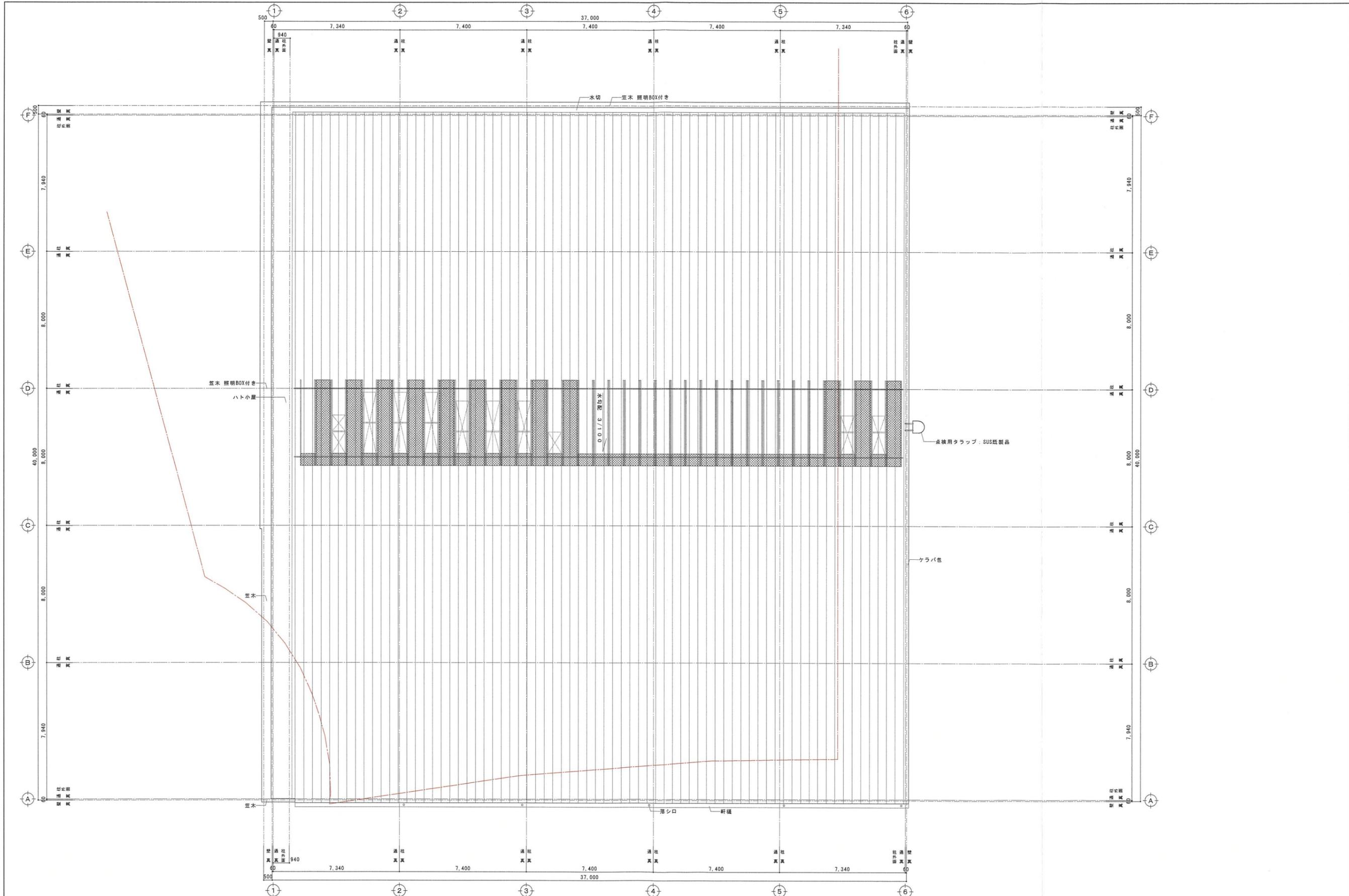
附記事項

株式会社 小野設計

工事名称	ヤマダストアー宝塚店	図面番号	AB-7
図面名称	【B棟】1階平面図	日付	2025.06.20
設計者	野村正樹	校核者	野村正樹
監理者	野村正樹	1級建築士30011号	



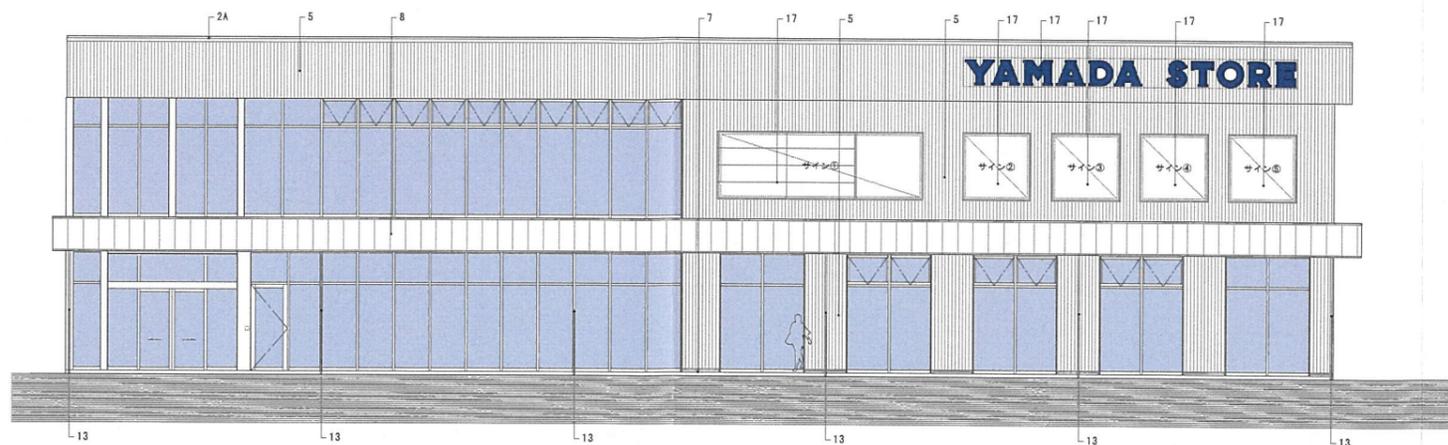
凡例	
	外壁 角変サイディング 防火構造 (PC030-0121) 室内側 P B t=12.5
	LGS W=100
	LGS W=65
	LGS+PB t=12.5+PB t=12.5 両面二重壁 (1H耐火構造 R1耐火195) 屋根下またはスラブ下まで
	LGS-強化PB t=21-強化PB t=21 片面二重壁 (1H耐火構造 FPO6W-0007) 屋根下またはスラブ下まで
	内部ガラスウール24K t=50 充填 屋根下またはスラブ下まで
	特定防火設備 (常時開 煙感知運動閉鎖)
	特定防火設備 (常時閉)
	防火設備 (法第2条第9号ニロ)
	令120条 屋外への出口
	補助放水柱
	消火器 ABC10型 (床置)
	消火器 ABC10型 (埋込)
	視覚障害者注意喚起ブロック
	視覚障害者誘導ブロック
	縦横 カラーVPφ125 (東側庇はカラー-VUφ50とする)



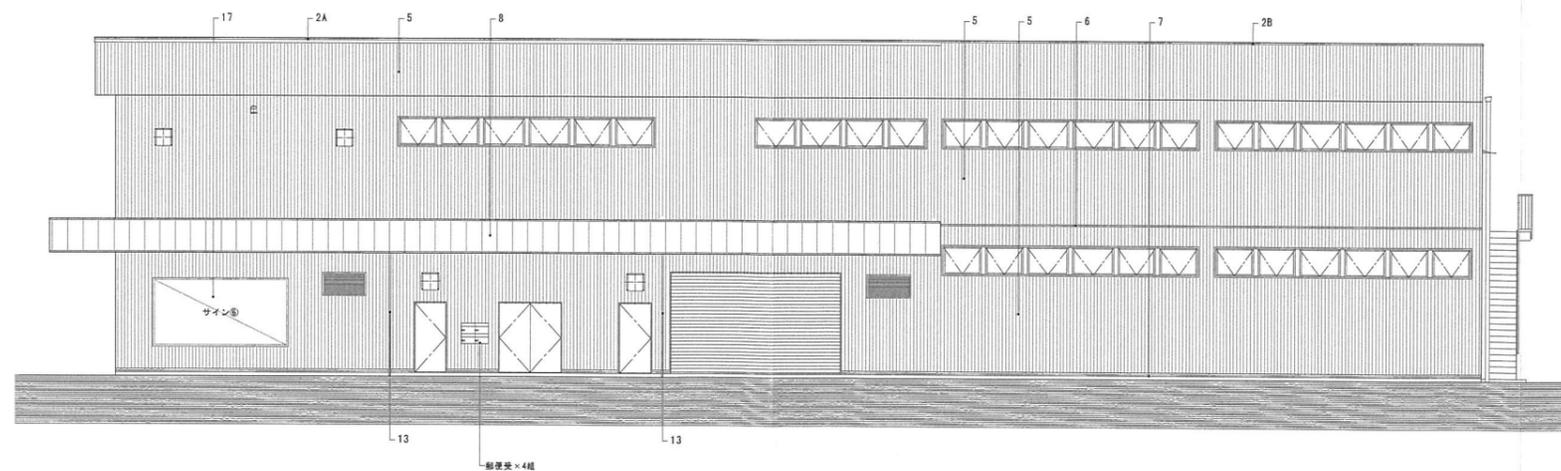
2018.06.06 作成 ver.1	附記事項		株式会社 小野設計	工事名称	ヤマダストア一室塚店	縮尺	A1-S1:100	日付	2025.06.20	図面番号	AB-9
				図面名称	【B棟】屋根伏図	縮尺	A3-S1:200	検印	野崎 岩井	管理建築士	野崎 正樹 1級建築士330011号

凡 例

- 1 屋根：カラーガルバリウム鋼板 折板葺き
- 2 A 柱木：アルミ曲物 焼付塗装 照明BOX付
- 2 B 柱木：アルミ曲物 焼付塗装
- 3 柱木：アルミ曲物
- 4 クラバ包み：屋根同材
- 5 外壁：角波鋼板 t=0.5mm
- 6 外壁見切：外壁同材 W=40
- 7 中木：コンクリート打放補修ノ上撥水材塗布
- 8 庇幕板：角波鋼板 t=0.5mm
- 9 庇：アルミ既製品 アルフィンAD1同等品以上
三方型タイプ 堅直45角セット
- 10 庇：アルミ既製品 アルフィンAF79同等品以上
- 11 軒樋：塩ビ既製品（前高タイプ）W=150
- 12 壁柱：カラーV P φ125
- 13 壁柱：カラーV U φ50（ファインメタリック色）
- 14 ハト小屋：詳細図による
- 15 屋外デッキ：溶融亜鉛メッキ仕上
- 16 点検用タラップ：SUS製既製品
- 17 サイン：サイン工事による



東側立面図



北側立面図

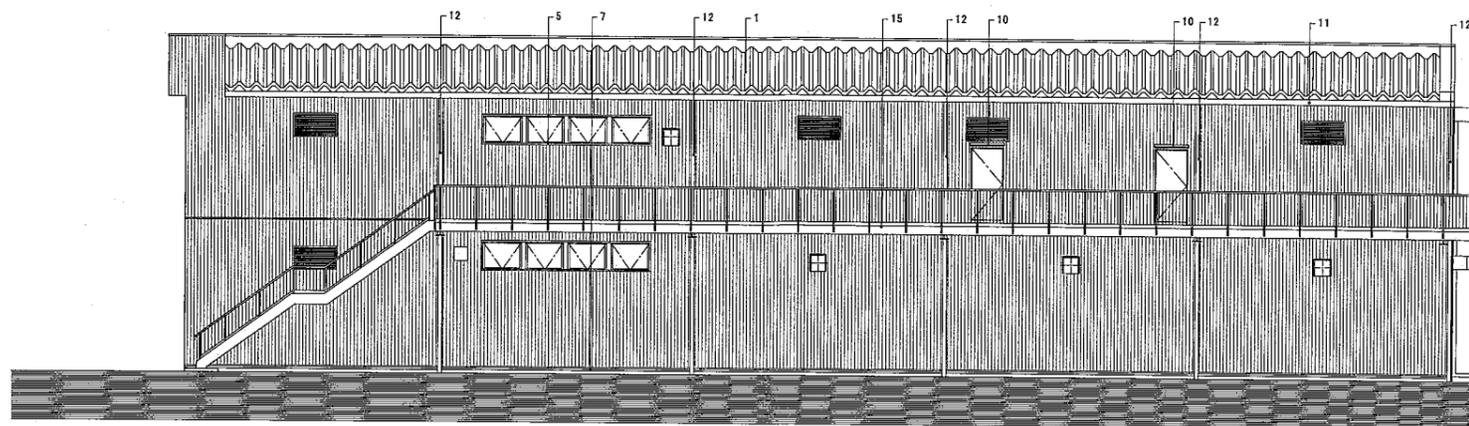
附 記 事 項

株式会社 小野設計

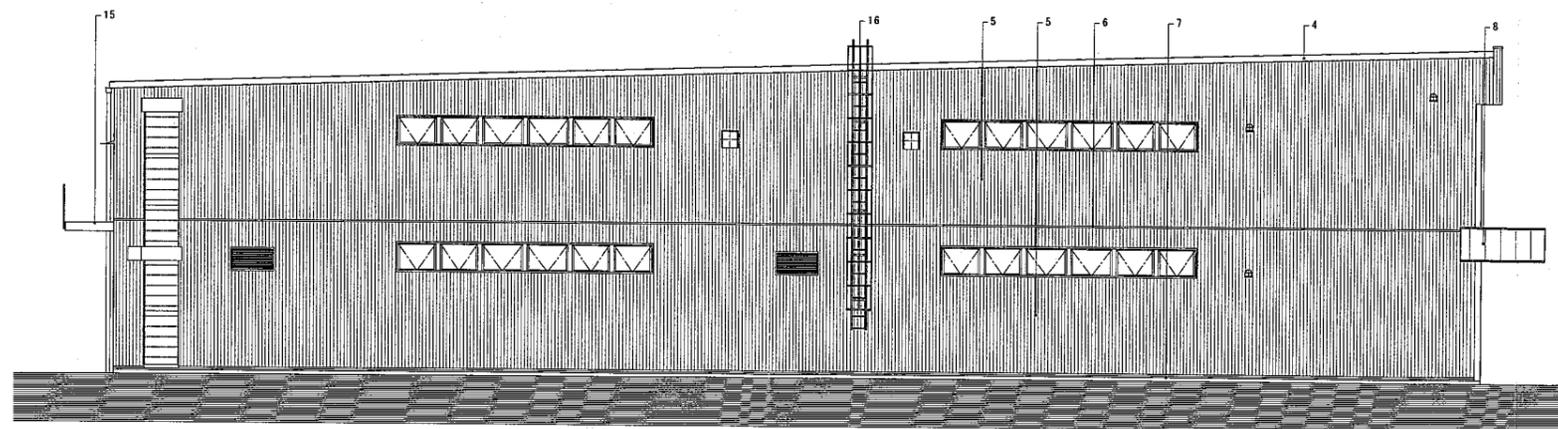
工事名称	ヤマダストア宝塚店	図尺	A1- S1:150 A3- S1:300	日付	2025.06.20	図番	AB-10
図面名称	【B棟】立面図(1)	設計	野崎正樹	監理	野崎正樹	1級建築士	登録番号330011号

凡例

- 1 屋根：カラーガルバリウム鋼板 折板葺き
- 2 A 窓木：アルミ曲物 焼付塗装 照明BOX付
- 2 B 窓木：アルミ曲物 焼付塗装
- 3 窓木：アルミ曲物
- 4 ケラバ色み：屋根同材
- 5 外壁：角波鋼板 t=0.5mm
- 6 外壁見切：外壁同材 W=40
- 7 中木：コンクリート打放補修ノ上撥水材塗布
- 8 庄高板：角波鋼板 t=0.5mm
- 9 庇：アルミ既製品 アルフィンAD1同等品以上
三方張タイプ 堅強45角セット
- 10 庇：アルミ既製品 アルフィンAF79同等品以上
- 11 軒線：塩ビ既製品 (前高タイプ) W=150
- 12 笠樋：カラーV P φ125
- 13 笠樋：カラーV U φ50 (ファインメタリック色)
- 14 ハト小屋：詳細図による
- 15 屋外デッキ：溶融亜鉛メッキ仕上
- 16 点検用タラップ：SUS既製品
- 17 サイン：サイン工事による

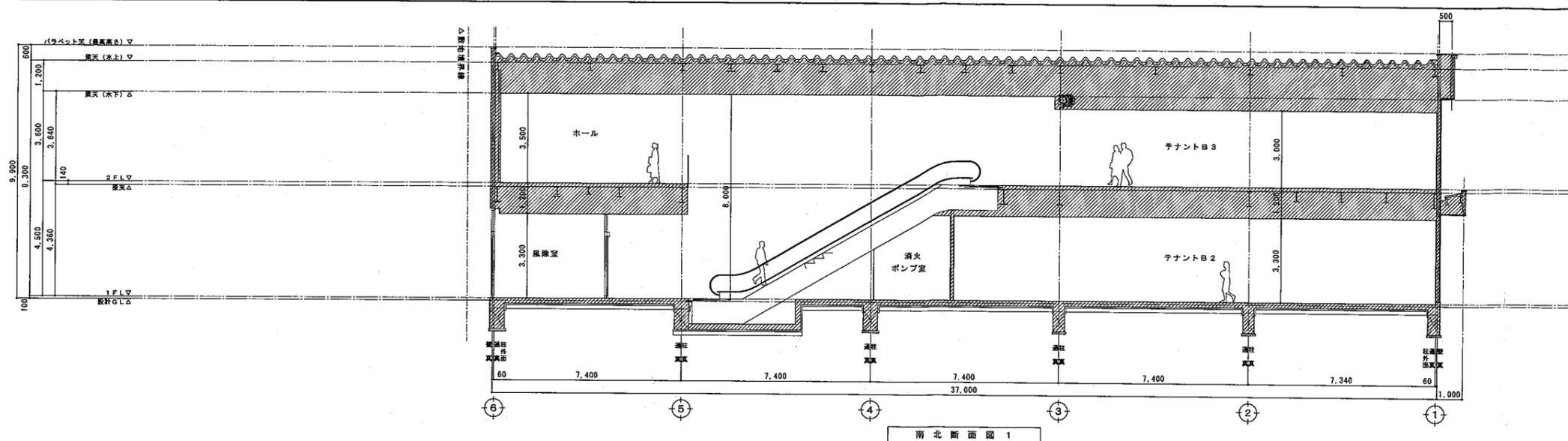


西側立面図

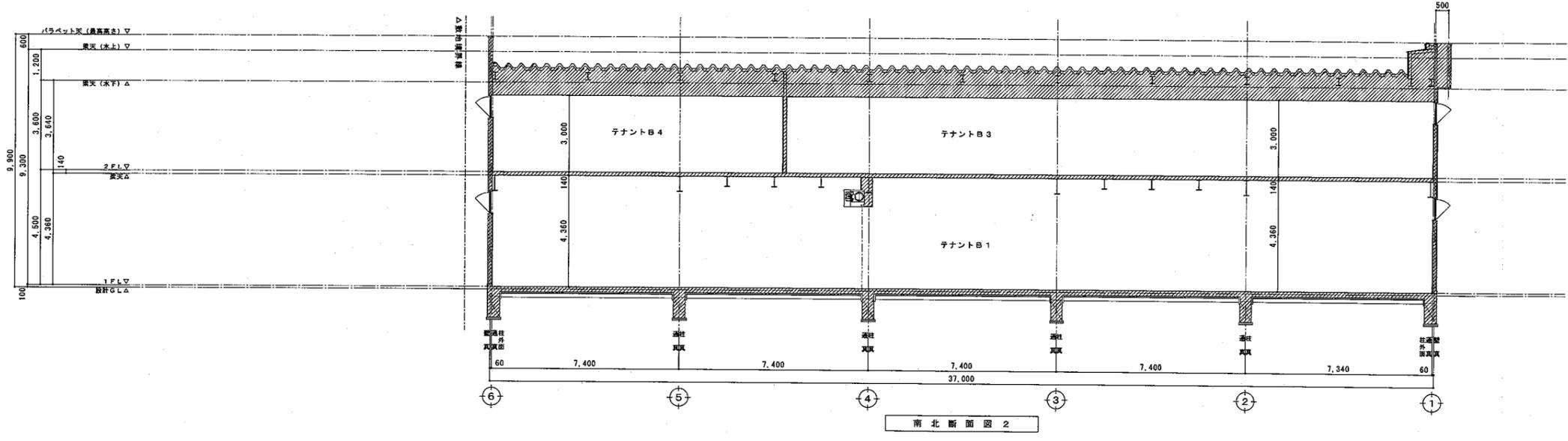


南側立面図

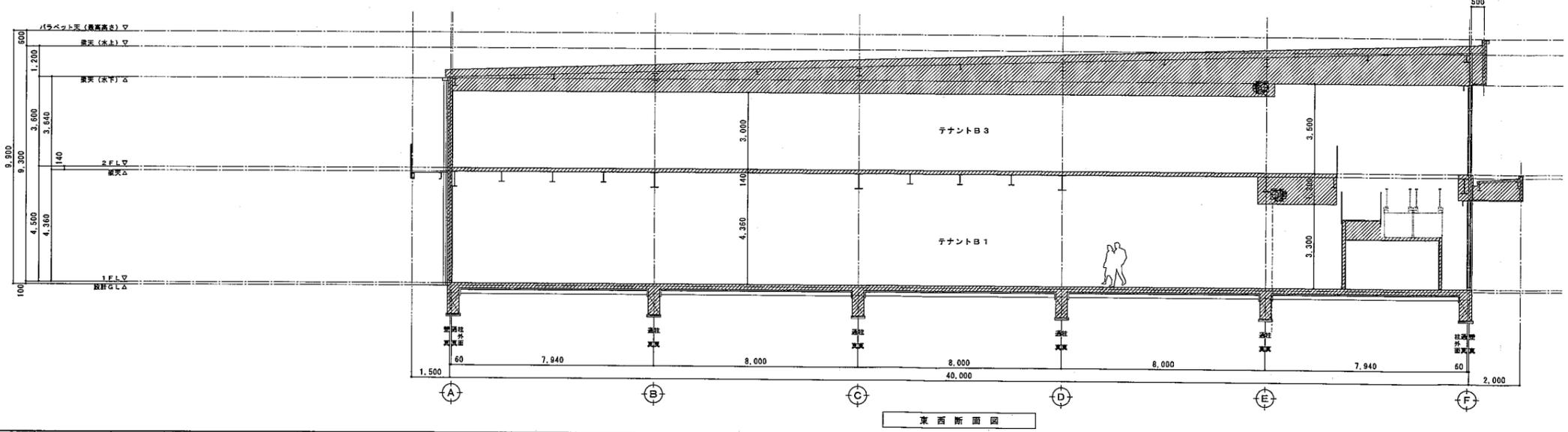
2018.06.06 作成 ver.1	附記事項		株式会社 小野設計	工事名称 ヤマダストアー宝塚店	縮尺 A1- S1:150 A3- S1:300	日付 2025.06.20	図面番号 AB-11
				図面名称 【B棟】立面図(2)	製図 	管理棟 野崎正樹 1級建築士 1級建築士2001号	



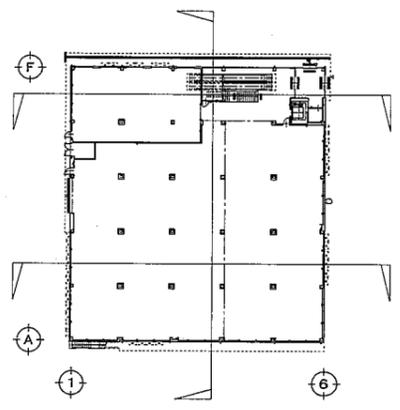
南北断面図 1



南北断面図 2



東西断面図

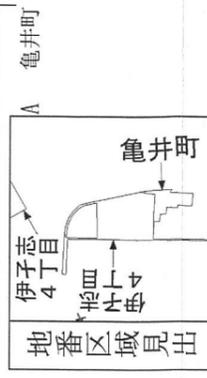
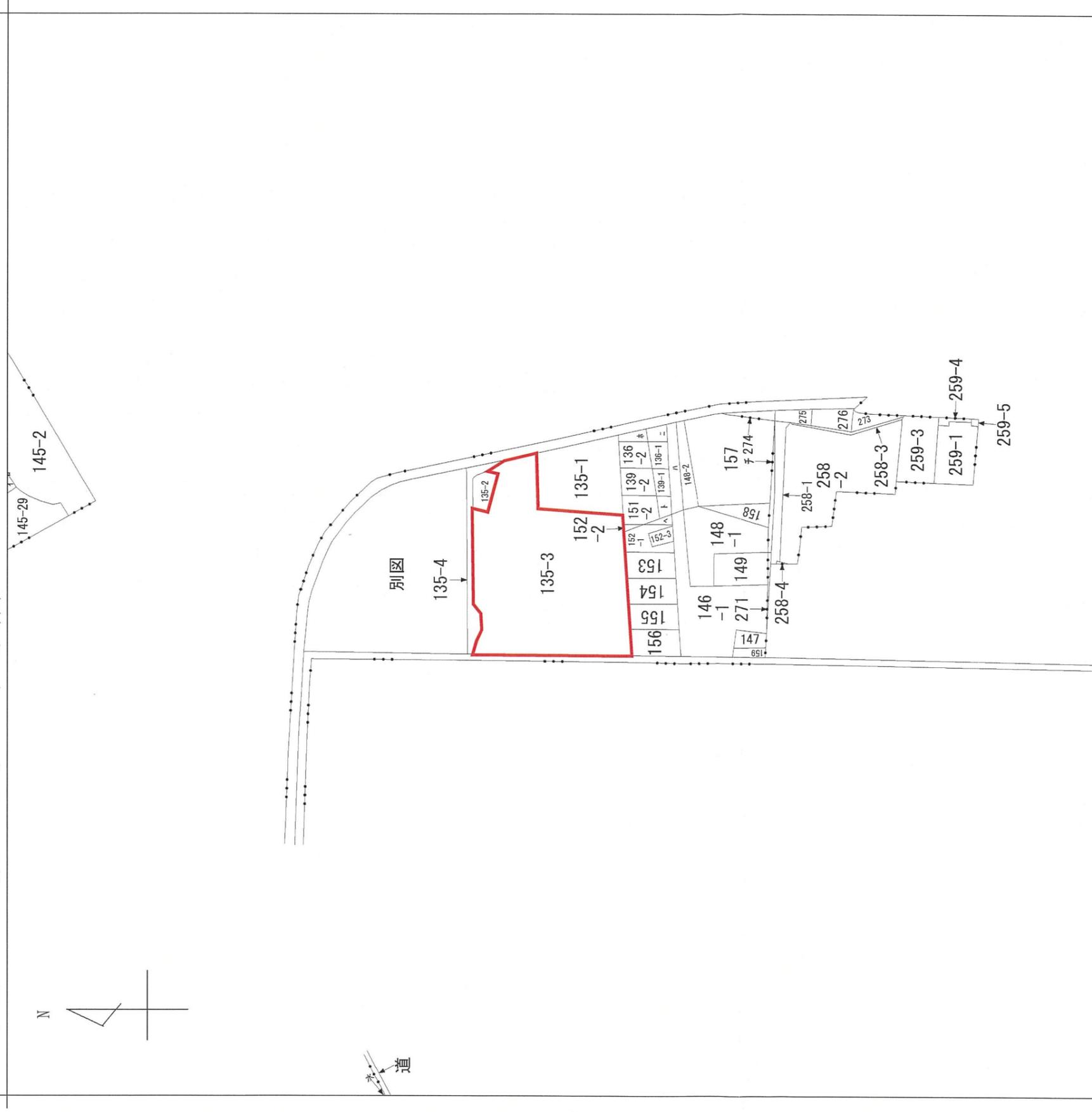


附記事項

株式会社 小野設計

工事名称	ヤマダストアー宝塚店	縮尺	A1- S1:150 A2- S1:300	日付	2025.06.20	図面番号	AB-12
図面名称	【日棟】断面図	製図	野崎 崇洋				

イ 145-10 ^ 146-2 † 150-2 † 151-3
 ロ 145-4 † 150-1 † 151-1 † 245-2(1/2)



請求部分	所在	宝塚市伊子志四丁目		地番	135番3	種類	旧土地台帳附属地図
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	補事項	
作成年月日		付年月日 (原図)					

令和8年1月9日
 登記情報提供サービスより取得
 (株)新土木開発コンサルタント 吉光 茂規