

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。)と ENEOS株式会社 関西支店長 名和 克洋
(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 小林 4 丁目 35、38
2 開発事業区域面積	1306.97 m ²
3 予定建築物の用途	給油取扱所 (ガソリンスタンド)

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。

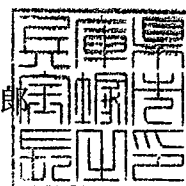
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 8 年 1 月 6 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 大阪市北区梅田三丁目 3-10
ENEOS株式会社
関西支店長 名和 克洋



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長	2025 年 12 月 23 日
開発事業者	
住所	大阪市北区梅田三丁目3-10
氏名	ENEOS株式会社 関西支店長 名和 克洋
(連絡先) 郵便番号	〒533-0011
住所	大阪府大阪市東淀川区大桐4-4-77-304
氏名	株式会社モノプラン 田中正臣
電話	06-6329-3614
FAX	06-6329-3611
e-mail	mono74mt@helen.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 7-213 号
開発構想の名称	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 小林4丁目35、38
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: ビューローベリタスジャパン株式会社 大阪事務所)

※受付処理欄

受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

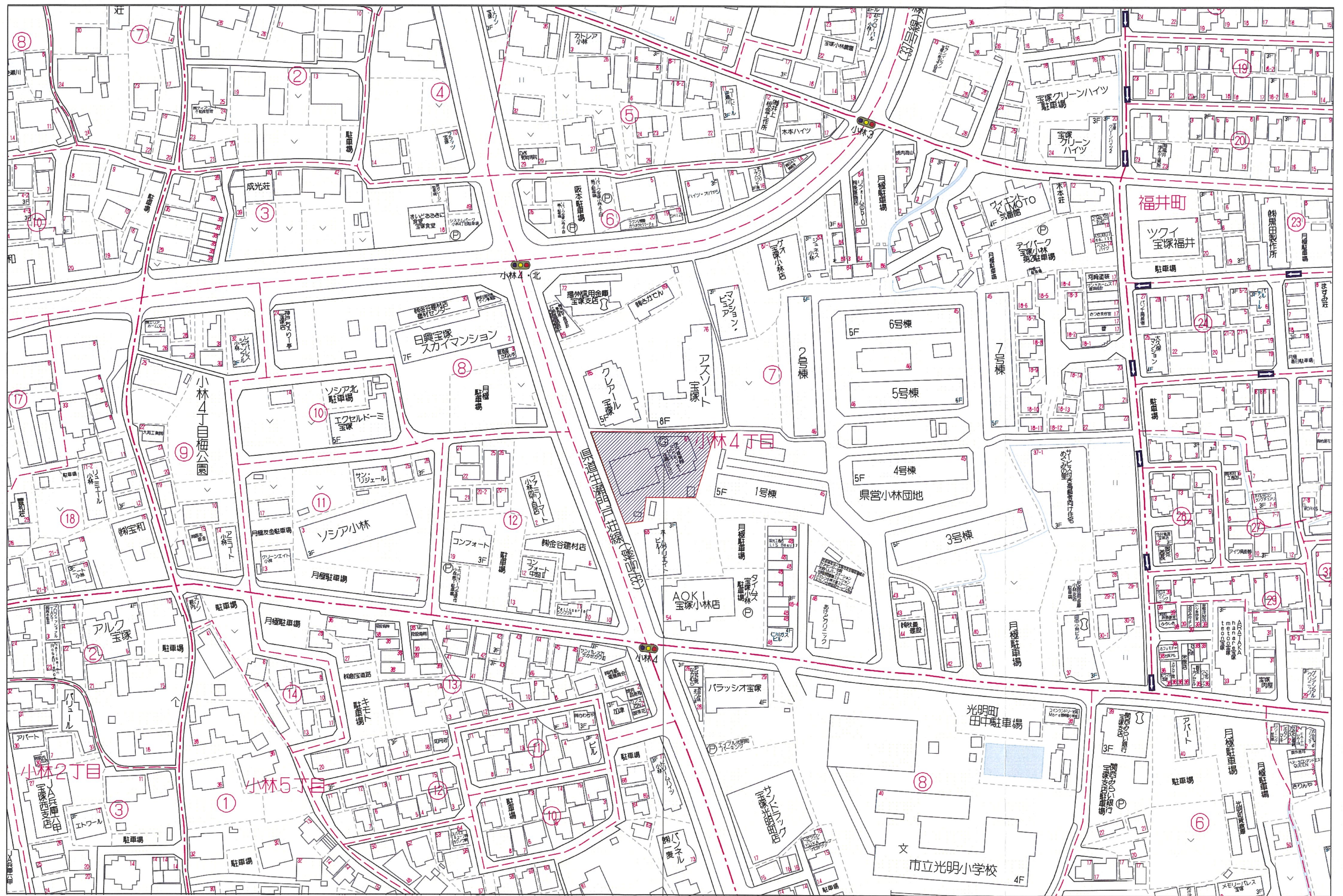
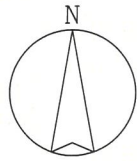
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 開発協定書(案)及び次の図書を添付して、2部提出してください。
 ① 付近見取図
 ② 現況図
 ③ 土地利用計画図
 ④ 土地の求積図
 ⑤ 排水計画図
 ⑥ 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図
 ⑦ 公図又は字限図
 ⑧ 開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し
 ⑨ 市長が必要があると認めた図書

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。

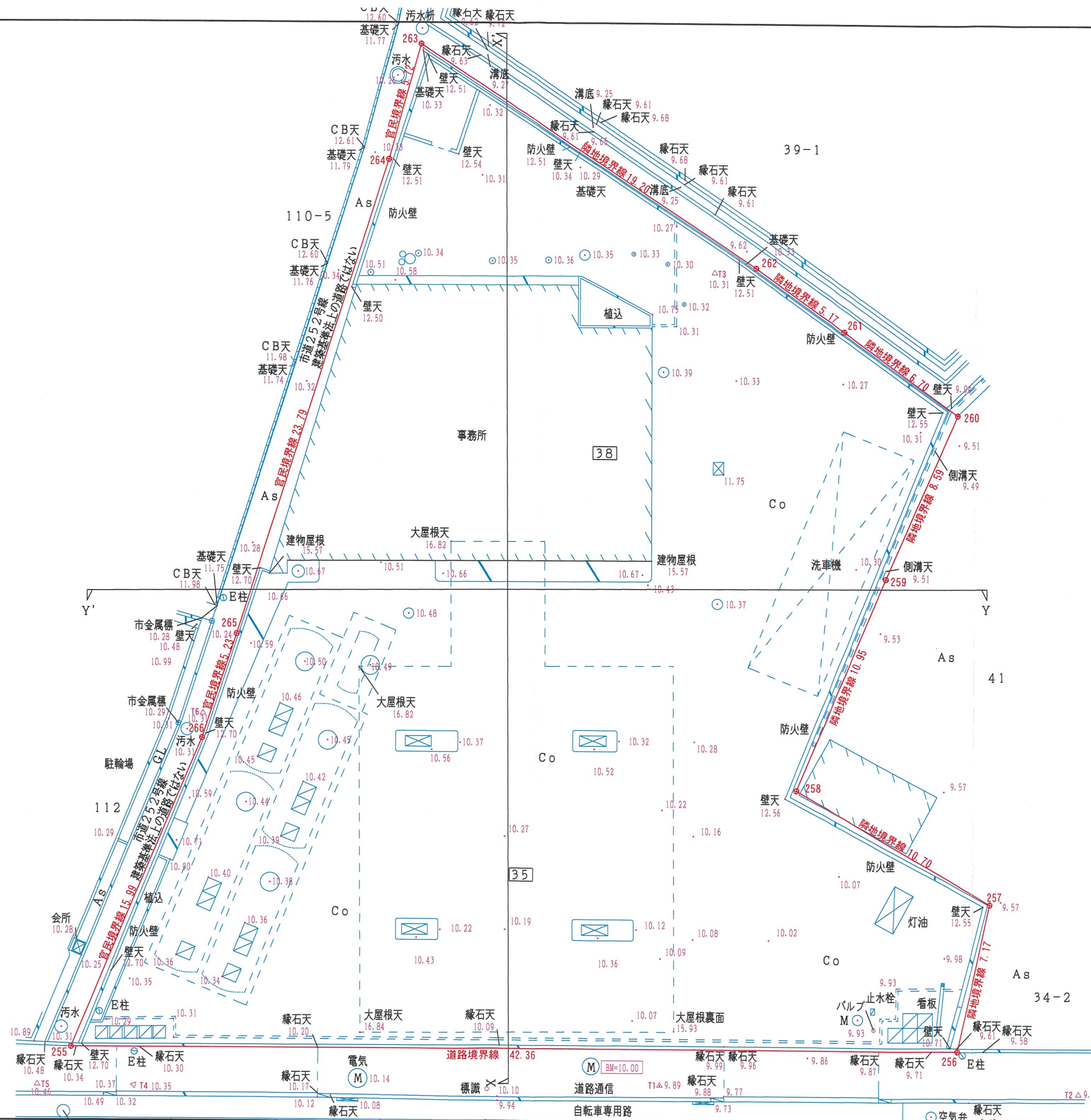
(第2面)
特定開発事業計画の概要

開 発 事 業 区 域 の 概 要	開 発 事 業 区 域 の 位 置	宝塚市 小林4丁目35、38								
	開 発 事 業 区 域 の 面 積	1306.97 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1種中高層住居専用地域・第1種住居地域(過半)								
	高 度 地 区	第 4 種高度地区								
	その他の地域地区	法22条区域内								
	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		老朽化対策の為、地下タンクの入替・監視室棟の建替え工事								
工事の着手予定年月日		令和8 年 1 月 5 日			工事の完了予定年月日			令和8 年 5 月 15 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	1306.97 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1306.97 m ²	
	区域面積に 対する比率	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1306.97 %	
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	1306.97 m ²								
	建 築 面 積	89.58(申請外209.25) m ²				建 蔽 率		22.87 %		
	延 べ 面 積	117.10(申請外271.25) m ²				容 積 率		29.72 %		
	最 高 の 高 さ	4.12 m				階 数		地上 1 階 / 地下 0 階		
	用 途	給油取扱所(ガソリスタント)				住 戸 数		0 戸		
	構 造	鉄骨造				駐 車 台 数		12 台		



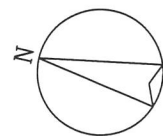
工事場所：兵庫県宝塚市小林4丁目35、38（住居表示：小林4丁目7-61）

REVISED	④	SCALE.	1:1500	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSTレーディング株式会社 関西支店SSエンジニアリングチーム				TITLE.	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事	DWG. NO.	A 05	
	③			CH.											
	②		DATE.	2025. 10. 15			ENG.								
	①		JOB.												
附近見取図														ENEOS株式会社	



	A	
	0.6	

REV	DESCRIPTION
4	消火栓
3	10.40
2	10.56
1	10.42



申請建物1
＜監視室棟＞ 27.69㎡
道路斜線・隣地斜線について
計画建物最高高さ4.12mの為、適合する。

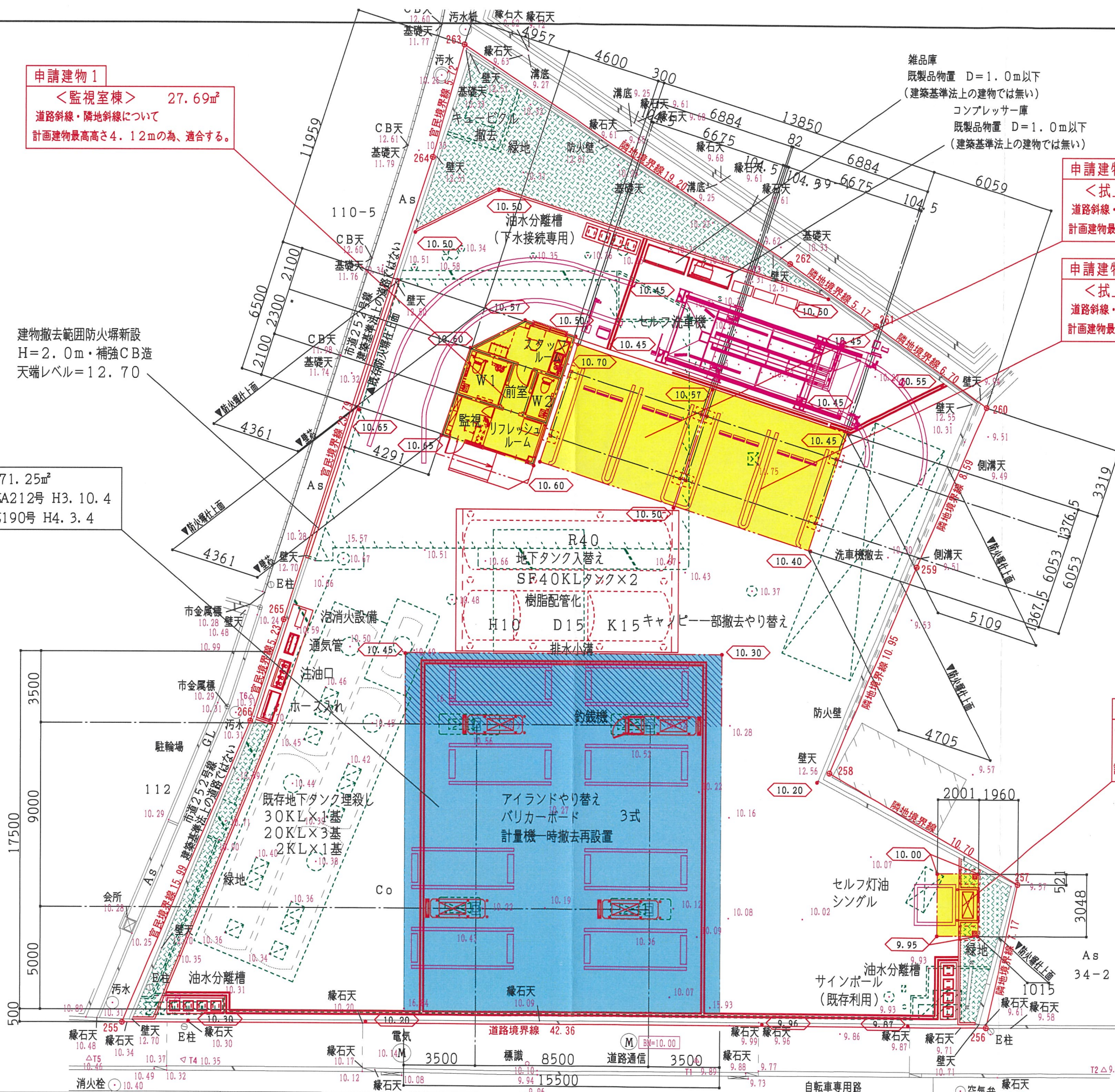
申請建物2
＜拭上場棟1＞ 41.66㎡
道路斜線・隣地斜線について
計画建物最高高さ3.50mの為、適合する。

申請建物3
＜拭上場棟2＞ 41.66㎡
道路斜線・隣地斜線について
計画建物最高高さ3.50mの為、適合する。

申請建物4
＜灯油キャノピー棟＞ 6.09㎡
道路斜線・隣地斜線について
計画建物最高高さ2.285mの為、適合する。
10㎡以下の為、申請棟数には含まず

既存建物
＜キャノピー棟＞ 271.25㎡
既存建物確認済証 第A212号 H3.10.4
上記完了検査済証 第190号 H4.3.4

建物撤去範囲防火塀新設
H=2.0m・補強CB造
天端レベル=12.70



既存建物

増築建物

変更部分

ライン表示

撤去物

凡例

●

現況レベル

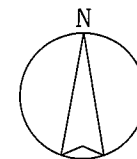
●

計画レベル

切土、盛土等造成行為なし

県道337号線
(42-1-1)
道路幅員16.0m

REVISIONS	④	SCALE.	1:200	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSトレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事	DWG. NO.	A 08	
	③	DATE.	2025. 10. 15	CH.		BNG.	統括MG 担当者 監理者 施工者								
	②			JOB.											
	①						雨水 安全地帯								
土地利用計画図														ENEOS株式会社	



敷地面積求積表（第1種中高層住居専用地域）

記号	辺長	高さ	㎡
①	30.93	0.20	6.186
②	30.93	12.42	384.1506
③	29.64	1.85	54.834
④	23.22	1.59	36.9198
⑤	19.20	5.47	105.024
倍面積			587.1144
1/2			293.5572
敷地面積			293.55㎡

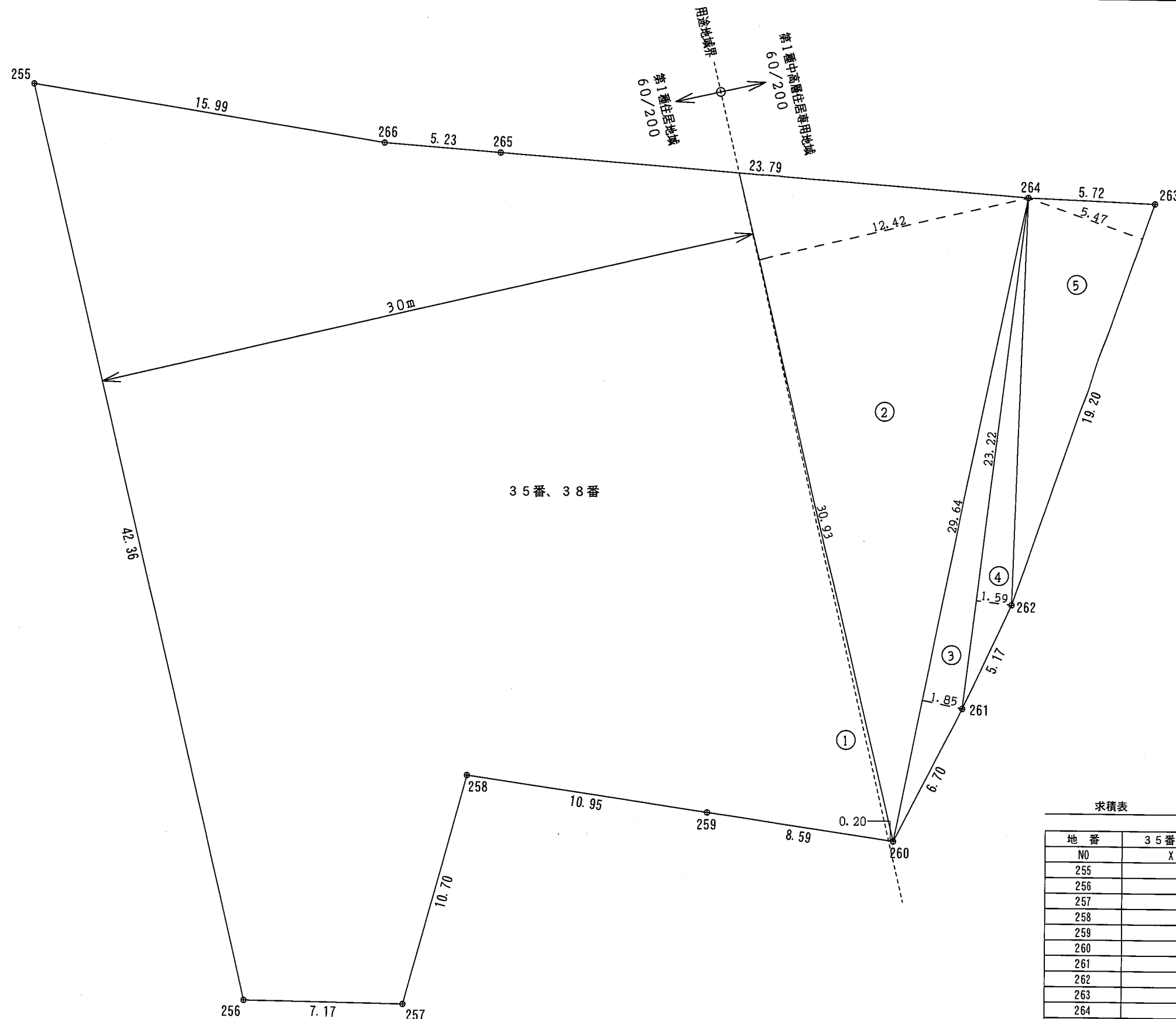
第1種住居地域敷地面積求積表

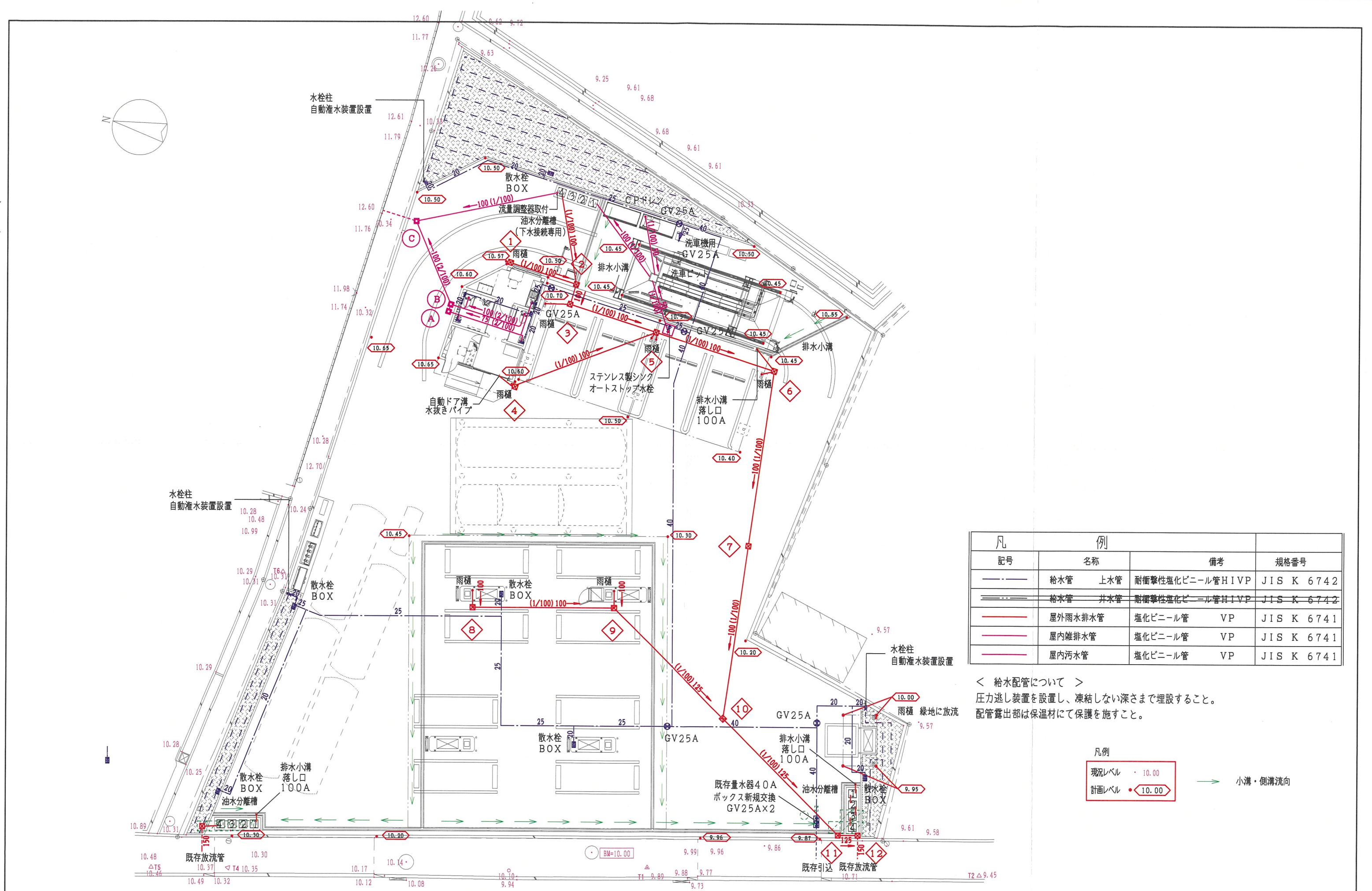
敷地面積 — 第1種中高層住居専用地域 = 第1種住居地域
1306.97㎡ — 293.55㎡ = 1013.42㎡

求積表

地番	35番、38番			
N0	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
255	101.254	70.303	-6.209	-628.686086
256	59.982	79.870	16.737	1003.918734
257	59.830	87.040	10.034	600.334220
258	70.139	89.904	13.695	960.553605
259	68.529	100.735	19.271	1320.622359
260	67.283	109.175	11.531	775.840273
261	73.284	112.266	5.250	384.741000
262	77.981	114.425	8.467	660.265127
263	96.116	120.733	0.591	56.804556
264	96.342	115.016	-29.439	-2836.212138
265	98.206	91.294	-28.937	-2841.787022
266	98.630	86.079	-20.991	-2070.342330
合計				-2613.947702
合計面積				1306.973510
地積				1306.97 ㎡

(395.35坪)



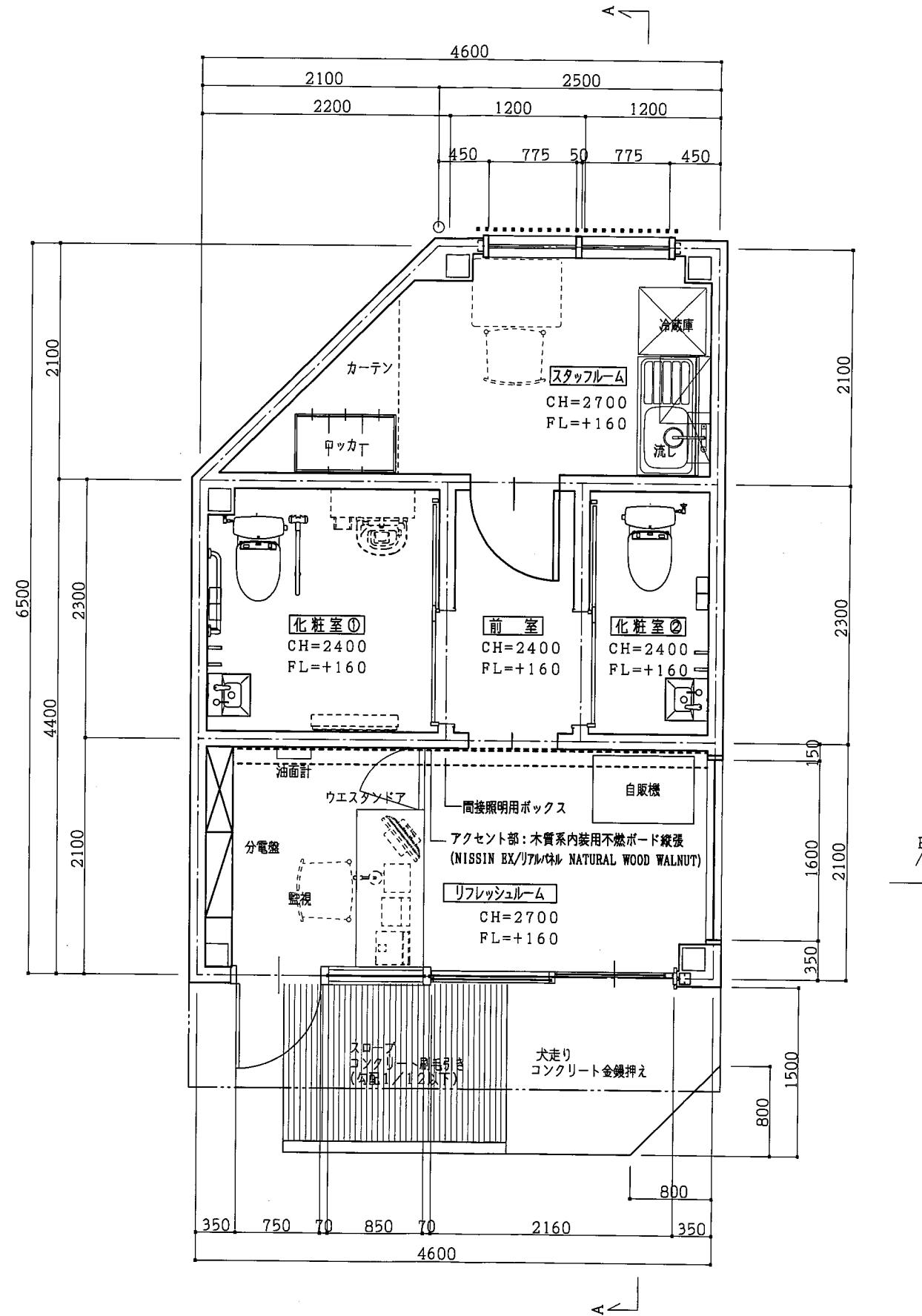
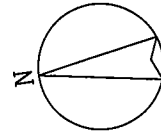


凡		例		備考	規格番号
記号	名称				
	給水管 上水管	耐衝撃性塩化ビニール管HIVP			JIS K 6742
	給水管 井水管	耐衝撃性塩化ビニール管HIVP			JIS K 6742
	屋外雨水排水管	塩化ビニール管	VP		JIS K 6741
	屋内雑排水管	塩化ビニール管	VP		JIS K 6741
	屋内污水管	塩化ビニール管	VP		JIS K 6741

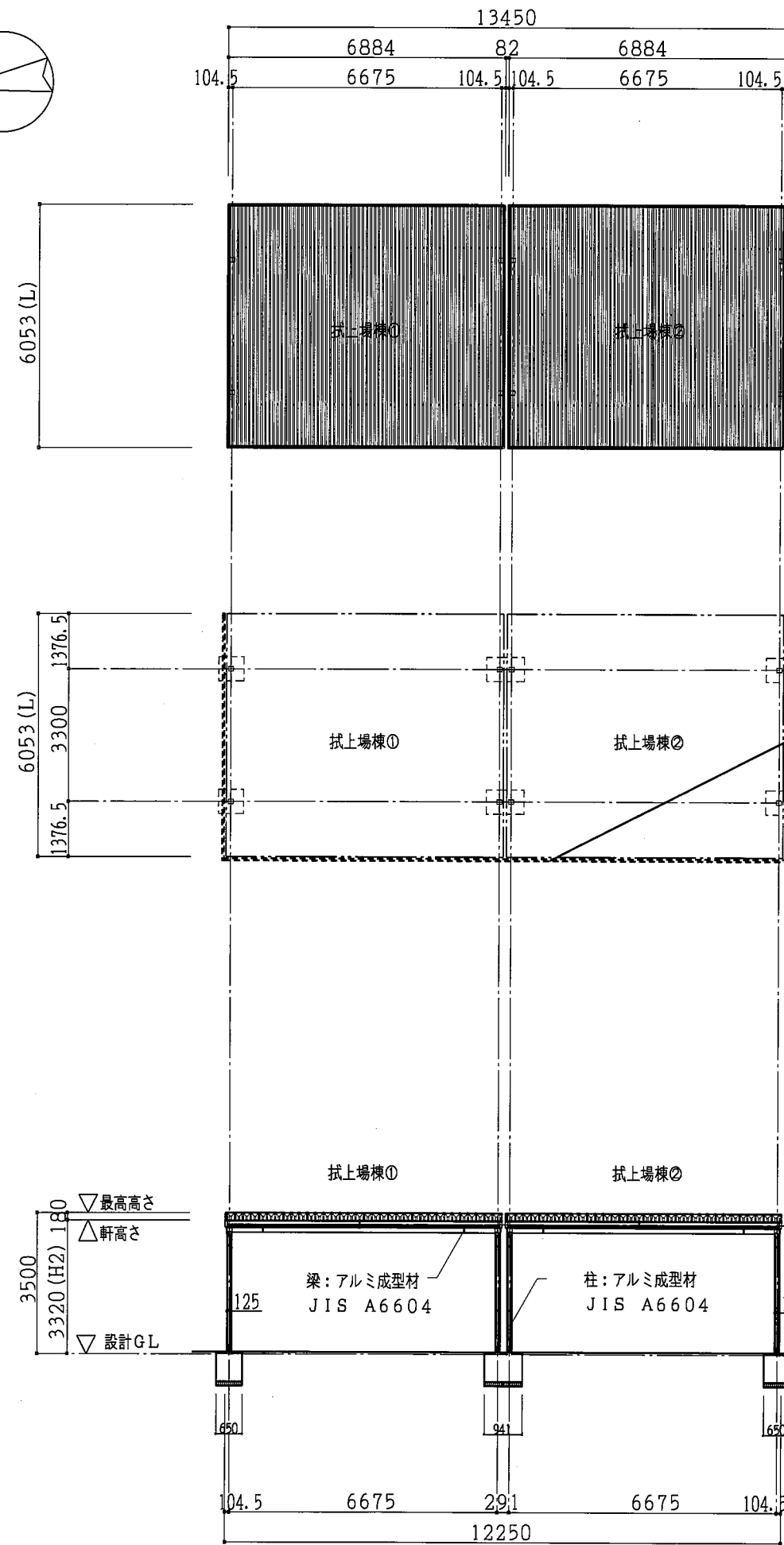
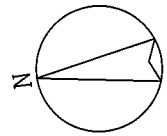
＜ 給水配管について ＞
圧力逃し装置を設置し、凍結しない深さまで埋設すること。
配管露出部は保温材にて保護を施すこと。

凡例	
現況レベル	● 10.00
計画レベル	● 10.00
	小溝・側溝流向

REV IS I O N S	④	SCALE. 1:200	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人				TITLE. セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事	DWG. NO.	M	
	③		CH.			ENEOSTレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム							
	②	DATE. 2025. 11. 24	JOB.	ENG.	統括MG	担当者	監理者	施工者	—		04		
	①												
給排水衛生設備図												ENEOS株式会社	



REV. REVISIONS	④		SCALE.	1:50	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSTレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事	DWG. NO.	B 04
	③				CH.			ENG.	統括MG	担当者	監理者				
	②		DATE.	2025. 10. 15	JOB.										
	①														
												監視室棟 平面図		ENEOS株式会社	



カーポートSW 900タイプ 3台用 角柱
積雪50cm (ロング柱30採用)

柱間寸法調整

屋根、梁を1000カット

屋根材: 鋼板製折板88t0.6
天井面焼付カラー(ホワイト)逆成型 (別手配)

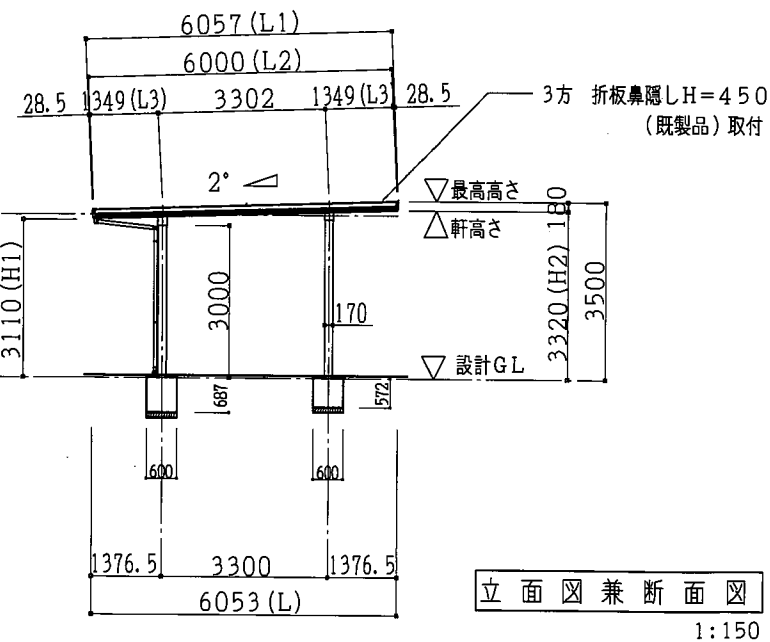
屋根伏図
1:150

桁	L	L1	L2	L3	H1	H2
55	5453	5467	5400	1049	2421	2610
60	6053	6057	6000	1349	2410	2620

注記) ・ロング柱25は標準柱+200mm。
・ロング柱30は標準柱+700mm。採用 3110 3320

構造特記事項
コンクリート $F_c = 21 \text{ N/mm}^2$ (設計基準強度)
設計地耐力: $f_{el} = 20 \text{ kN/m}^2$ (長期)
注) 平板載荷試験により確認を行う事とする。

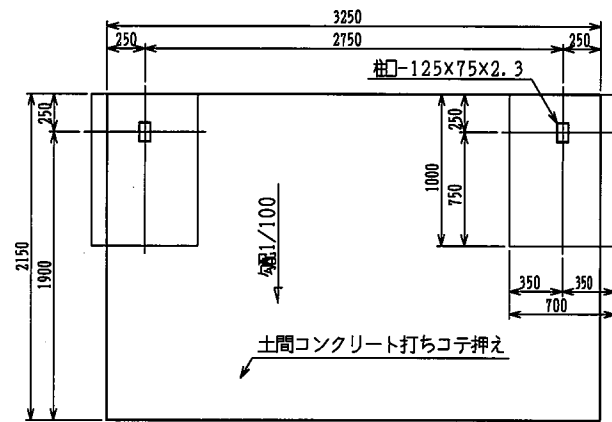
平面図
1:150



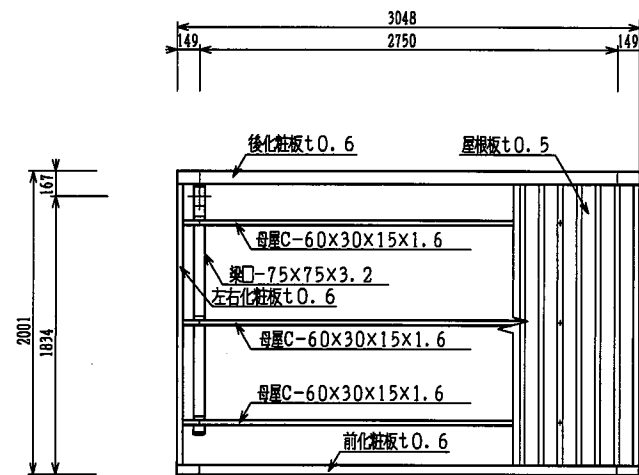
立面図兼断面図
1:150

2棟

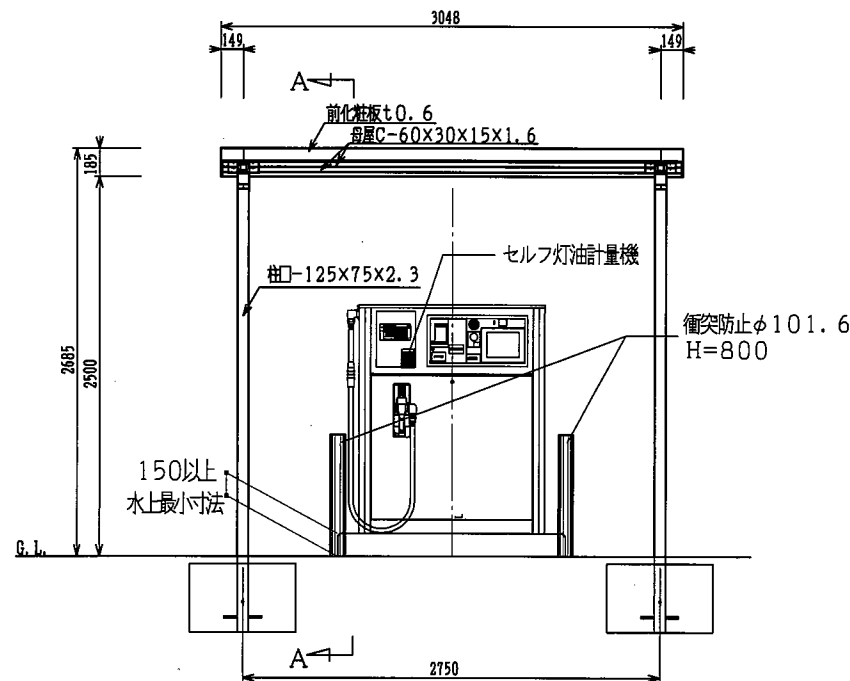
REVISIONS	④		SCALE.	1:150	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSTレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	DWG. NO.		B 10
	③				CH.			統括MG 担当者 監理者 施工者					セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事		
	②		DATE.	2025. 10. 15	JOB.		ENG.								
	①														
												拭上場棟 詳細図		ENEOS株式会社	



基礎伏図 S=1:50

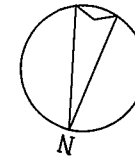


屋根伏図 S=1:50

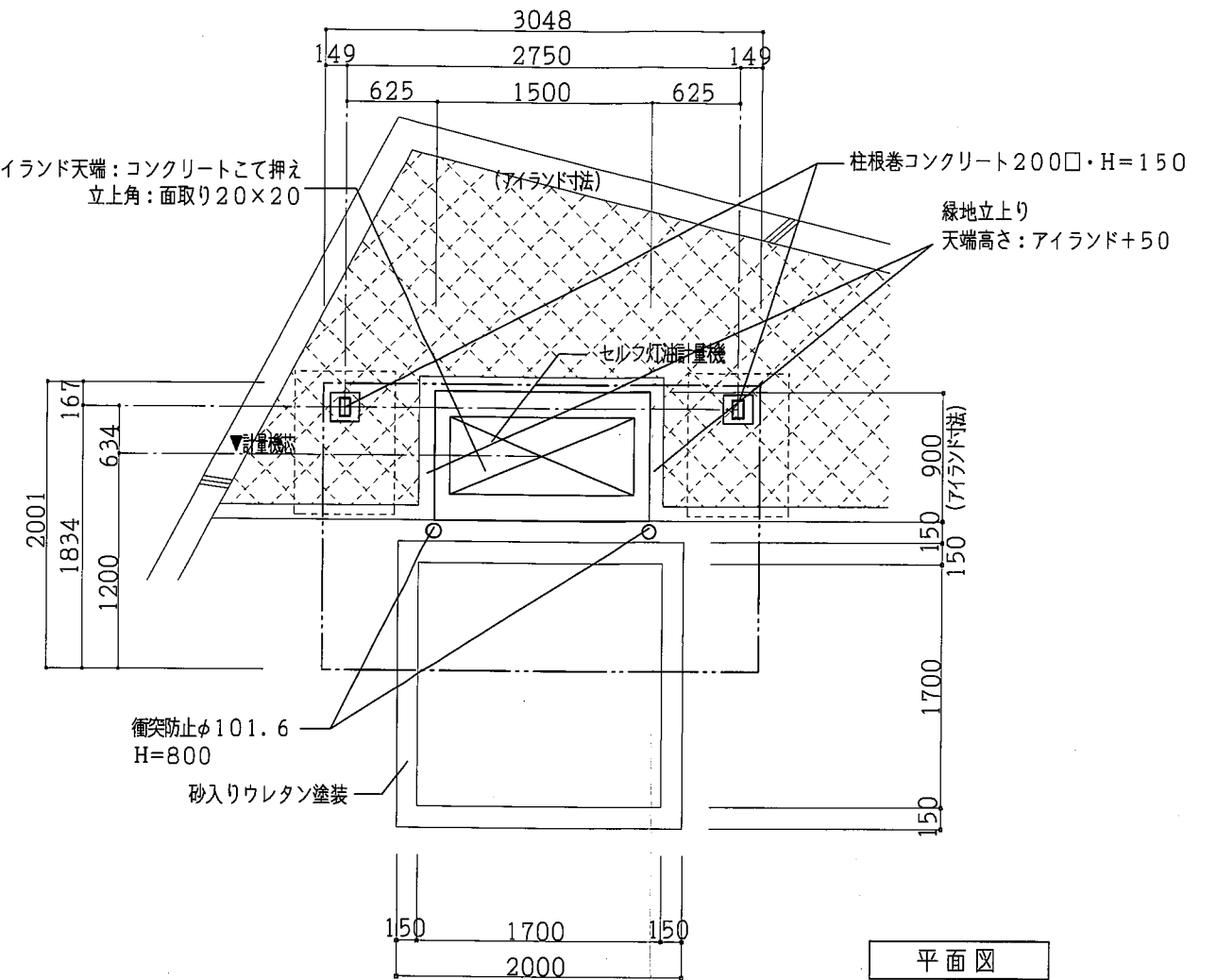


正面図 S=1:50

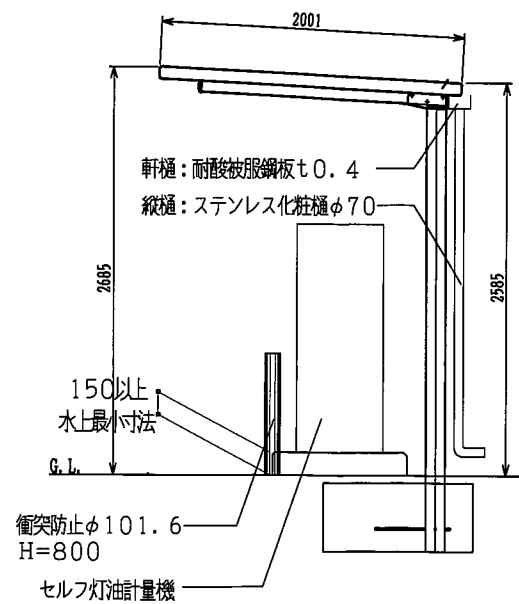
名称 タクボ自転車置場
SP103CH-01 仕様図
(スパン2750mm、一般型)
株式会社 田窪工業所



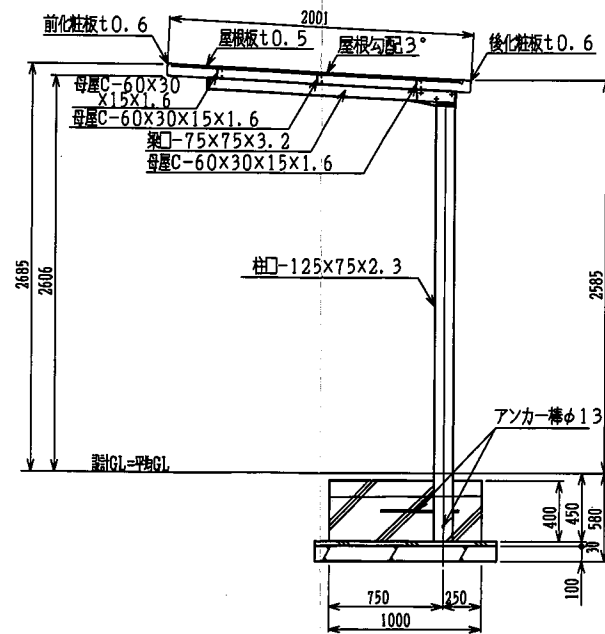
アイランド天端: コンクリートこて押え
立上角: 面取り20×20



平面図

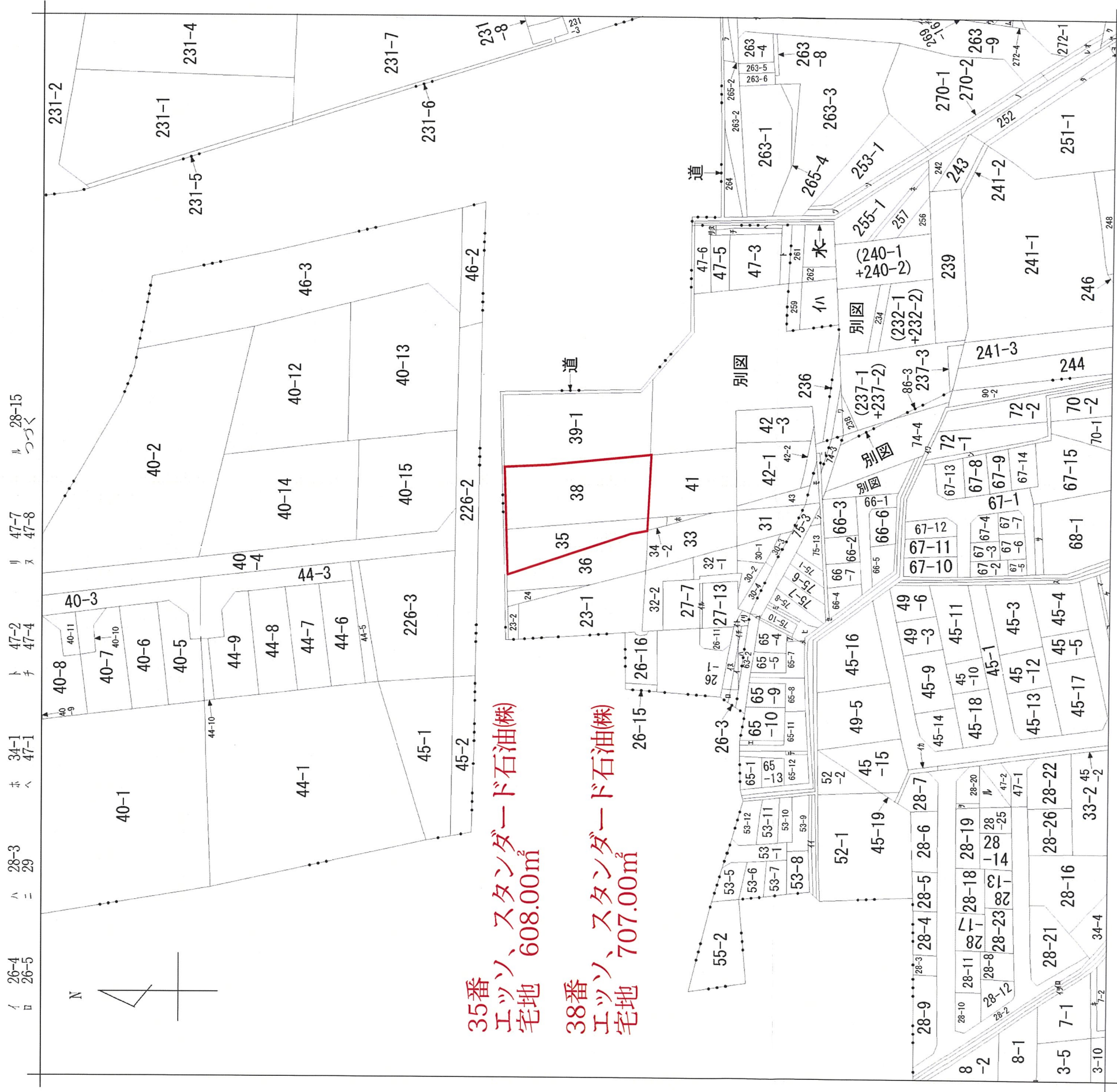


側面図 S=1:50



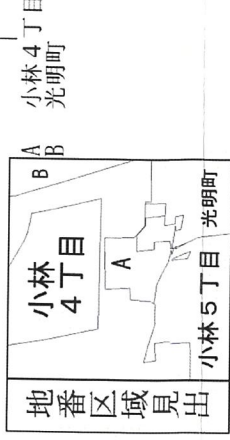
A-A断面図 S=1:50

REVISIONS ① ② ③ ④	SCALE.	1:50	DR.	MONOPLAN	OPR' G.	ENEOS株式会社 代理人 ENEOSTレーディング株式会社 関西SSエンジニアリングチーム				TITLE.	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事	DWG. NO.	B
	DATE.	2025. 10. 15	CH.		ENG.	統括MG	担当者	監理者	施工者	セルフ逆瀬川SS 老朽化対策工事			
			JOB.							灯油キャノピー棟 詳細図			
										ENEOS株式会社			



35番
エッソ、スタンダード石油(株)
宅地 608.00㎡

38番
エッソ、スタンダード石油(株)
宅地 707.00㎡



請求 部分	所在	宝塚市小林四丁目	地番	35番			
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			備考 年月日 (原図)			補記 事項	

転写日 令和7年12月11日

株式会社モノプラン 田中正臣

ヲ	28-24
ワ	235
カ	249-2
ヨ	250
タ	251-2
レ	251-3
ソ	253-2
ッ	254
ネ	255-2
ナ	265-3
ラ	266
ム	269-3
リ	269-7
ノ	271
オ	272-2
ク	273-4
ヤ	273-5
ア	45-2
ケ	45-6
フ	45-8
コ	6-1
エ	65-14
テ	65-15
ア	65-6
サ	68-2
キ	7-3
ユ	75-11
メ	75-12
シ	75-14
ン	75-5
ヒ	75-9
モ	82-2
セ	水
ス	水
ン	水
イ	水
イ	水
知	水
ハ	道 (258-1+258-2+258-3)
仁	(260-1+260-2+260-3)
休	269-21
ハ	269-4
休	27-12
休	28-2
休	28-4
休	26-6
休	27-14
休	水
休	道
休	49-2