

開発協定書

宝塚市長(以下「甲」という。)と 岡田 万紀子
(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 宮の町209番
2 開発事業区域面積	1,329.37 m ²
3 予定建築物の用途	共同住宅

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
道路	①	132.58 m ²	宝塚市	宝塚市	道路法24条による

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。

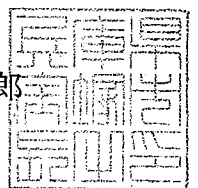
第5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 7 月 8 日

(甲) 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市長 森 臨太郎



(乙) 兵庫県宝塚市川面2丁目3番5号

岡田 万紀子



開発協定締結申出書

令和 8年 6月 24日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市川面2丁目3番5号

氏名 岡田 万紀子

(連絡先) 郵便番号 531-0076

住所 大阪市北区大淀中1丁目1番93号梅田スカイビル

積水ハウス株式会社 西日本特建支店

氏名 銅田 芽維 担当:根岸

電話 06-6440-3537

FAX 06-6440-3547

e-mail negishi010@sekisuihouse.co.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 7-498 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市宮の町PJ新築工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 宮の町209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:建築検査機構株式会社)

※受付処理欄

受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

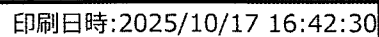
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 開発協定書(案)及び次の図書を添付して、2部提出してください。
 ① 付近見取図
 ② 現況図
 ③ 土地利用計画図
 ④ 土地の求積図
 ⑤ 排水計画図
 ⑥ 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図
 ⑦ 公図又は字限図
 ⑧ 開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し
 ⑨ 市長が必要であると認めた図書

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。
 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。

開 発 事 業 区 域 の 概 要	開 発 事 業 区 域 の 位 置		宝塚市 宮の町209番						
	開 発 事 業 区 域 の 面 積		1,329.37 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		近隣商業地域/第1種住居地域						
	高 度 地 区		第 5 種高度地区						
	その他の地域地区		法第22条区域						
	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			既存住宅の建て替え						
工事の着手予定年月日			令和8年11月1日			工事の完了予定年月日		令和9年11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	1,196.79 m ²	132.58 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1,329.37 m ²
	区域面積に 対する比率	90.03 %	9.97 %	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 - m ² 切土面積 - m ²							
予 定 建 築 物	敷 地 面 積		1,196.79 m ²						
	建 築 面 積		568.07 m ²			建 蔽 率		47.47 %	
	延 べ 面 積		延床面積 1,952.81 (容積対象面積 1,561.39) m ²			容 積 率		130.47 %	
	最 高 の 高 さ		16.15 m			階 数		地上 5 階 / 地下 - 階	
	用 途		共同住宅			住 戸 数		21 戸	
	構 造		鉄筋コンクリート造			駐 車 台 数		15 台	

中心地 | 宝塚市宮の町 付近



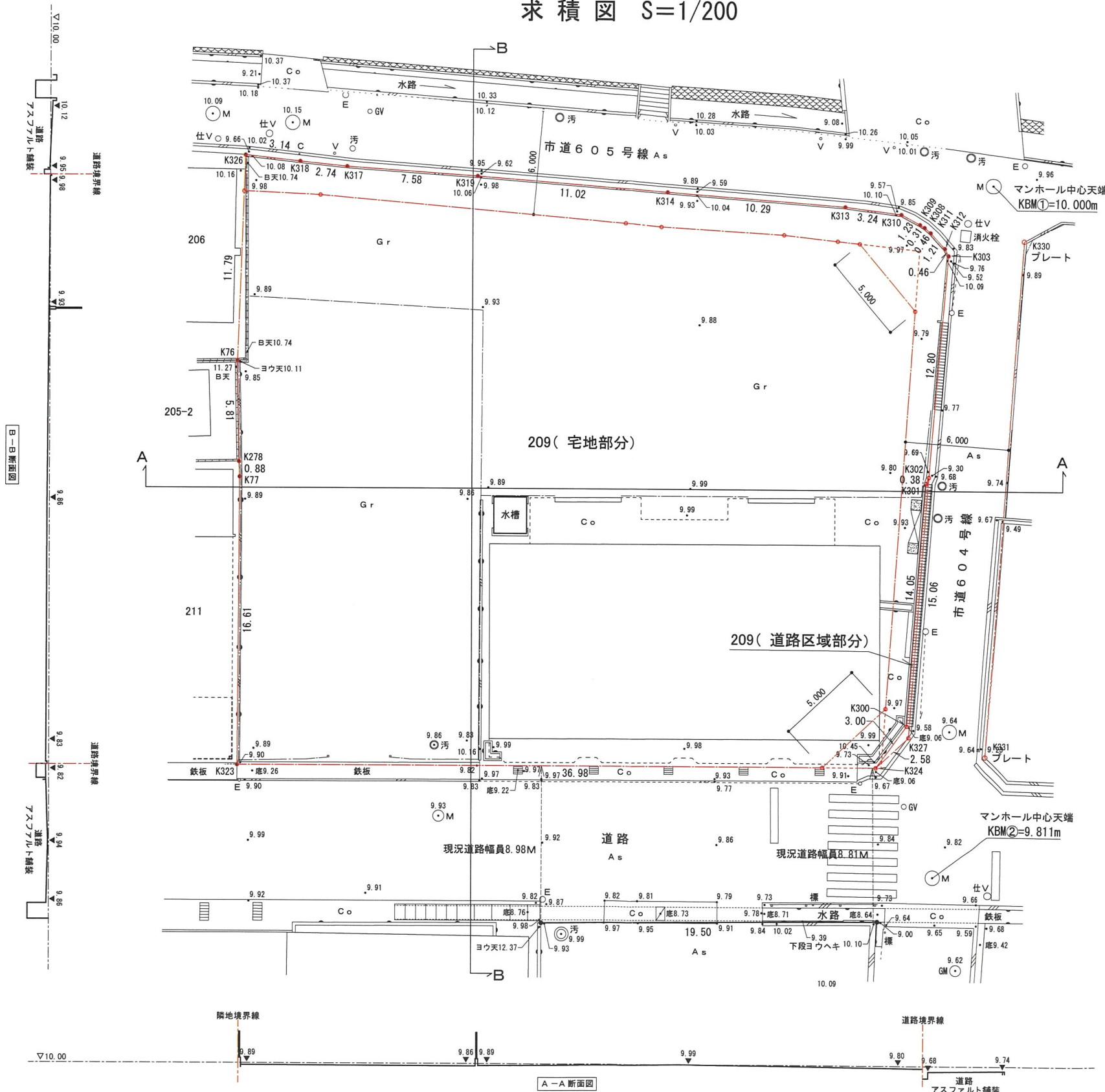
1級建築士 銅田芽維

宝塚市宮の町209番
求積図 S=1/200



太陽による方位角観測
測定日時
令和7年 1月14日
9時09分02秒観測
9時11分23秒観測
9時13分48秒観測
9時16分55秒観測
使用機器名 ソキアIX-603
器械番号 NO.XR001811

凡 例	
○ M	下水マンホール
○ 汚	汚水樹
○ GM	ガスマンホール
○ GV	ガスバルブ
○ V	水道バルブ
○ 仕V	仕切り弁
○ E	電柱
・ 標	標識
・ C	カーブミラー
■	集水樹
■	家屋
■	無壁家屋
■	石垣
■	擁壁
■	崩石
■	ブロック塀
■	ガードレール
■	柵・フェンス
As	アスファルト舗装
Co	コンクリート舗装
Gr	無舗装
B天	ブロック塀天端高
ヨウ天	ヨウヘキ天端高



座標求積表

任意座標

209 (宅地部分)				
地番	測点名	標高	X座標	Y座標
K324	鉄	-131716.095	93035.290	3.00
K300	鉄	-131714.177	93037.597	14.05
K301	鉄	-131700.830	93041.999	0.38
K302	鉄	-131700.526	93042.237	12.80
K303	鉄	-131688.392	93046.328	0.46
K312	鉄	-131687.939	93046.213	1.21
K311	鉄	-131686.871	93045.628	0.46
K308	鉄	-131686.498	93045.357	0.31
K309	鉄	-131686.271	93045.136	1.23
K310	鉄	-131685.454	93044.211	3.24
K313	鉄	-131684.285	93041.185	10.29
K314	鉄	-131681.065	93031.402	11.02
K319	鉄	-131677.591	93020.938	7.58
K317	鉄	-131675.267	93013.714	2.74
K318	鉄	-131674.338	93011.134	3.14
K326	市プレート	-131673.240	93008.184	11.79
K76	鉄	-131684.584	93004.937	5.81
K278	鉄	-131690.257	93003.642	0.88
K77	鉄	-131691.124	93003.472	16.61
K323	鉄	-131707.231	92999.388	36.98
倍面積		2652.984095		
面積		1326.4920475		
地積		1326.49 m ²		

209 (道路区域部分)				
地番	測点名	標高	X座標	Y座標
K324	鉄	-131716.095	93035.290	2.58
K327	鉄	-131714.847	93037.551	15.06
K302	鉄	-131700.526	93042.237	0.38
K301	鉄	-131700.830	93041.999	14.05
K300	鉄	-131714.177	93037.597	3.00
倍面積		5.776694		
面積		2.8883470		
地積		2.88 m ²		

地積測量図と官民有地境界協定図兼道路区域境界確認図の境界座標値を基に求積したものです。

開発区域面積 = 1326.49 m² + 2.88 m² = 1329.37 m²

測量年月日	令和 7年 1月14日	ファイル番号	05724MT
作成年月日	令和 7年10月 3日	図面番号	NQ 3-B-3-MT
実測	F U J I 測量株式会社		
松岡	大阪府中央区天満橋京町2番15号		
大西	(岡本ビル6階)		
検査	TEL 06-4791-2667 FAX 06-4791-2663		
大西	測量業者登録 国土交通省第(3)34013号		

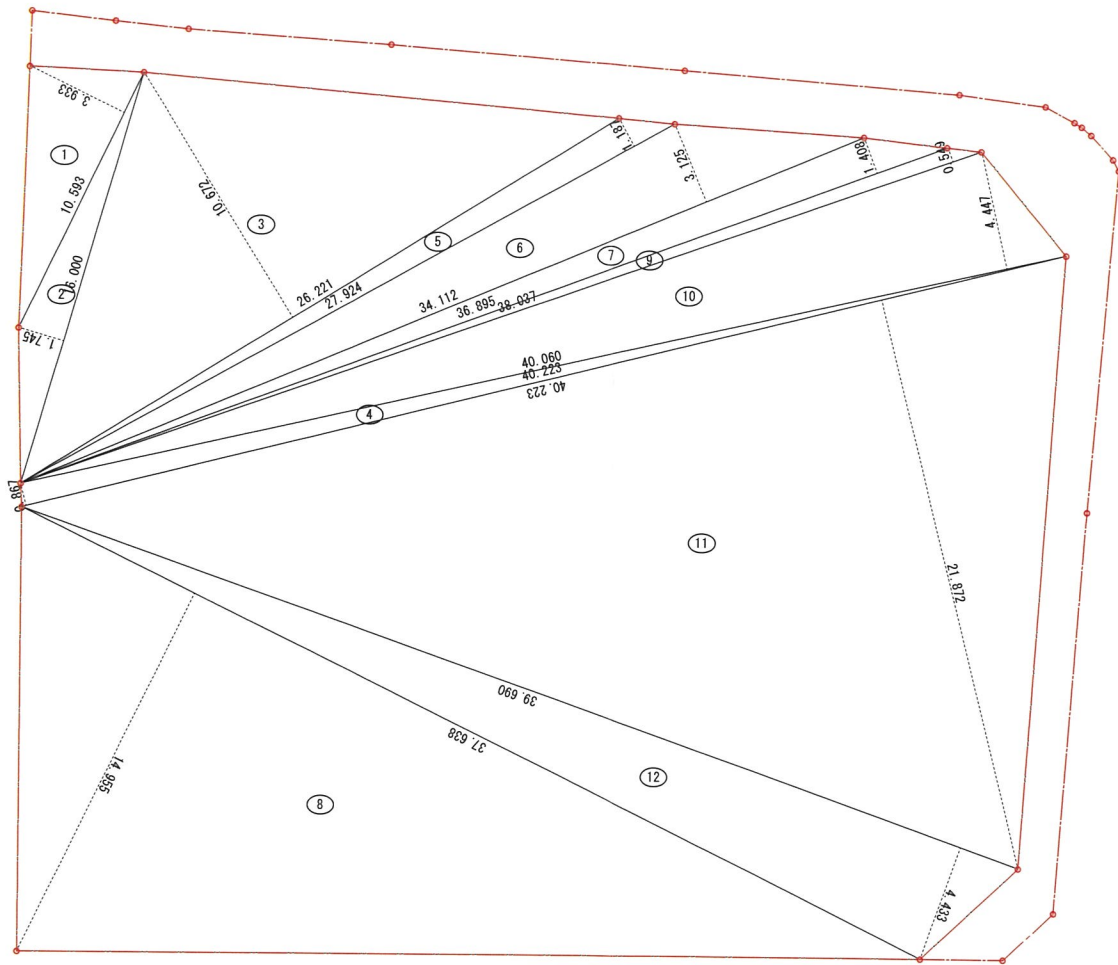


近隣商業地域
200/80、高度無
日影規制5h-3h (H=4.0)
1,136.79㎡



※造成行為無し

※諸官庁協議によりプランを変更する可能性があります。



番号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
1	10.593	3.933	41.662269	20.8311345
2	16.000	1.745	27.920000	13.9600000
3	26.221	10.672	279.830512	139.9152560
4	40.223	0.867	34.873341	17.4366705
5	27.924	1.187	33.145788	16.5728940
6	34.112	3.125	106.600000	53.3000000
7	36.895	1.408	51.948160	25.9740800
8	37.638	14.955	562.876290	281.4381450
9	38.037	0.549	20.882313	10.4411565
10	40.060	4.447	178.146820	89.0734100
11	40.223	21.872	879.757456	439.8787280
12	39.690	4.433	175.945770	87.9728850
合 計				1,196.7943595
敷 地 面 積				1,196.79 m ²

開発区域面積（1,329.37㎡）＝敷地面積（1,196.79㎡）＋道路後退面積（132.58㎡）

樹種別	記号	樹 寸 法	管底深さ	設計深さ	地盤高さ	樹間距離	マンホール・備考
			mm	mm	mm	m	
インバート樹	A	塩ビ製小口径排水マス	1,070	GL-1070	GL±0	0.8 0.8 0.8 4.1→道路汚水樹	塩ビ製蓋（ワンタッチ開閉密閉式）
	B	"	1,100	GL-1100	GL±0		"（"）
	C	"	1,120	GL-1120	GL±0		"（"）
	D	既設市型汚水取付樹	1,140	GL-1140	GL±0		市型（市章入り）蓋高さ調整
ため樹	A1	塩ビ製小口径雨水φ200	400	GL-400	GL±0	6.6 4.8 0.8→C樹	塩ビ製蓋（ワンタッチ開閉密閉式）
	B1	"	500	GL-500	GL±0		"（"）
	C1	塩ビ製小口径雨水φ300	1,100	GL-600 GL-1100	GL±0		"（"）
							ドロップ樹 トラップ樹
ため樹	A2	塩ビ製小口径雨水φ300	950	GL-950	GL±0	4.5→A樹	塩ビ製蓋（ワンタッチ開閉密閉式）トラップ樹
インバート樹	A3	塩ビ製小口径排水マス	766	GL-1020	GL-254	1.7 1.6 2.1 5.0→汚水本管	塩ビ製蓋（ワンタッチ開閉密閉式）滑り止め処置
	B3	"	806	GL-1060	GL-254		"（"）滑り止め処置
	C3	"	750	GL-1100	GL-350		"（"）トラップ付樹
	D3	新設市型汚水取付樹	950	GL-1150	GL-200		市型（市章入り）蓋共
	E3	既設市型汚水取付樹（参考）	900	GL-1220	GL-320		協議により再使用可能な蓋改修本工事
ため樹	A4	350×350	500	GL-850	GL-350	0.7→C3樹	格子蓋（軽荷重）、底抜き共栓取付付け
ため樹	A5	塩ビ製小口径雨水φ200	410	GL-400	GL+10	2.3 1.7 1.2 5.0→汚水本管	塩ビ製蓋（ワンタッチ開閉密閉式）
	B5	"	330	GL-450	GL-120		"（"）
	C5	塩ビ製小口径雨水φ300	930	GL-500 GL-1050	GL-120		"（"）
インバート樹	D5	新設市型汚水取付樹	980	GL-1100	GL-120	5.0→汚水本管	市型（市章入り）蓋共
	E5	既設市型汚水取付樹（参考）	850	GL-1170	GL-320		協議により再使用可能な蓋改修本工事

雨水樹リスト							
樹種別	記号	樹 寸 法	管底深さ	設計深さ	地盤高さ	樹間距離	マンホール・備考
			mm	mm	mm		
ため樹	1	塩ビ製小口径雨水パイプφ200	350	GL-350	GL± 0	6. 6 7. 4 1. 2 6. 1→道路水路	塩ビ製蓋（ワンタッチ開閉密閉式）
	2	〃	470	GL-470	GL± 0		〃（ 〃 ）
	3	〃	600	GL-600	GL± 0		〃（ 〃 ）
	4	〃	600	GL-650	GL- 50		〃（ 〃 ）
ため樹	11	塩ビ製小口径雨水パイプφ200	350	GL-350	GL± 0	7. 7 1. 2 4. 2→4 樹	塩ビ製蓋（ワンタッチ開閉密閉式）
	12	〃	490	GL-490	GL± 0		〃（ 〃 ）
	13	〃	500	GL-550	GL- 50		〃（ 〃 ）
ため樹	21	塩ビ製小口径雨水パイプφ200	500	GL-600	GL-100	1. 6→道路水路	塩ビ製蓋（ワンタッチ開閉密閉式）
ため樹	31	350×350	340	GL-150	GL+190	2. 0 3. 1 5. 0 3. 5 2. 3→建築施工側溝排水	グレーチング蓋（細目・中荷重）
	32	〃	350	GL-190	GL+160		〃（ 〃 ）
	33	〃	350	GL-240	GL+110		〃（ 〃 ）
	34	〃	350	GL-310	GL+ 40		〃（ 〃 ）
	35	〃	370	GL-390	GL- 20		〃（ 〃 ）
ため樹	41	350×350	350	GL-150	GL+200	3. 6 6. 5 1. 3 3. 7 3. 7 2. 0→建築施工側溝排水	グレーチング蓋（細目・中荷重）
	42	〃	420	GL-220	GL+200		〃（ 〃 ）
	43	〃	530	GL-330	GL+200		〃（ 〃 ）
	44	〃	560	GL-360	GL+200		〃（ 〃 ）
	45	〃	510	GL-430	GL+ 80		〃（ 〃 ）
	46	〃	450	GL-570	GL-120		〃（ 〃 ）
ため樹	51	塩ビ製小口径雨水パイプφ200	490	GL-350	GL+140	3. 4→4 5 樹	塩ビ製蓋（ワンタッチ開閉密閉式）

注記 1、設計深さ及び地盤高さは、設計GLよりの高さを示す。

2、管底深さは設計値であるので、現地取り合いの上施工のこと。

3、配管勾配は、市基準管口径100-2.0/100、125-1.7/100、150-1.5/100を標準とする。

4、塩ビ製排水マスは、管路口径φ150（φ200）-マス口径φ200（φ300）型を標準とする。

蓋荷重は設置場所に準じメーカー仕様蓋を設置のこと。

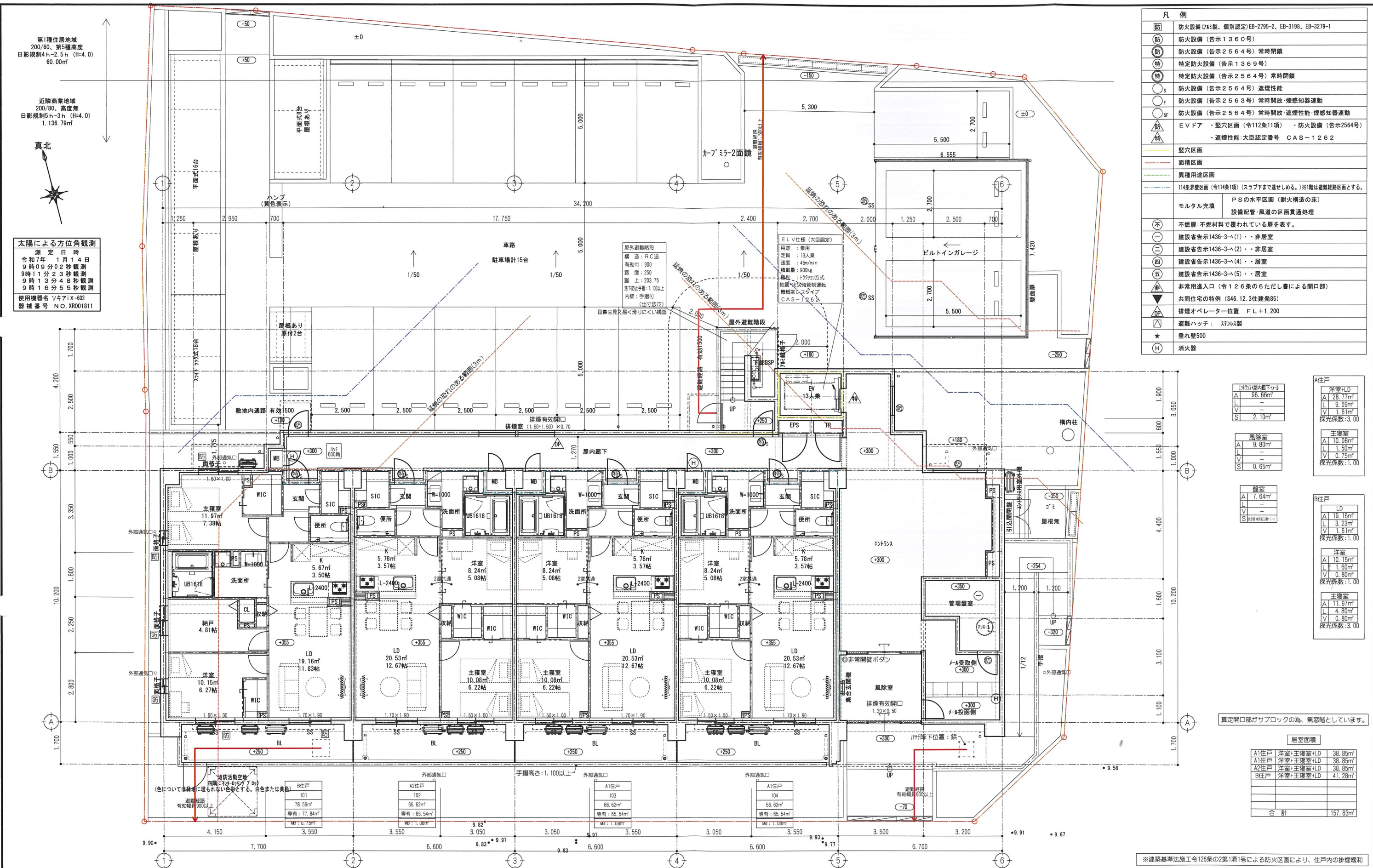
5、排水樹は、既成コンクリート製、格子蓋は細目タイプとし設置場所、適正破壊荷重製品とする。

但し、納まりにより塩ビ製小口径雨水マスに読み替える。

塩ビ製小口径雨水マス（格子蓋・バケット等）使用力所は排水マスに準ずる。

6、入居者動線上の樹において格子蓋は細めとする。

記 事		 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所 登録第352678号 1級建築士 銅田 芽雄			承認	検図	設計	製図	型式	図名	衛生設備	縮尺 A3:1/212	単位	営業
									5RC	樹リスト	A2:1/150	mm	杉森・長沼	
								根岸	角 (SU)	図面番号	工事名	(仮称)宝塚市宮の町P J 新築工事		
										240800006				
W 13														



凡 例	
防	防火設備(70分耐火、個別認定)EB-2795-2、EB-3198、EB-3279-1
防	防火設備(告示1360号)
防	防火設備(告示2564号)常時閉鎖
特	特定防火設備(告示1369号)
特	特定防火設備(告示2564号)常時閉鎖
S	防火設備(告示2564号)遮煙性能
F	防火設備(告示2563号)常時開放・煙感知器連動
SF	防火設備(告示2564号)常時開放・遮煙性能・煙感知器連動
EV	EVDア・壁穴区画(令112条11項)・防火設備(告示2564号)
特	・遮煙性能:大臣認定番号 CAS-1262
〓	壁穴区画
〓	面積区画
〓	異種用途区画
〓	114条界壁区画(令114条1項)(スラブ下まで達せしめる。)※1階は避難経路区画とする。
〓	モルタル充填 PSの水平区画(耐火構造の床)
〓	設備配管・風道の区画貫通処理
〓	不燃扉:不燃材料で覆われている扉を表す。
〓	建設省告示1436-3-(1)・・・非居室
〓	建設省告示1436-3-(2)・・・非居室
〓	建設省告示1436-3-(4)・・・居室
〓	建設省告示1436-3-(5)・・・居室
〓	非常用出入口(令126条の6ただし書による開口部)
〓	共同住宅の特例(S46.12.3住建発85)
〓	排煙オペレーター位置 FL+1.200
〓	避難ハッチ: ステンレス製
〓	垂れ壁500
〓	消火器

A1住戸	
LD	洋室+LD
A	28.77㎡
L	9.69㎡
V	1.61㎡
S	2.10㎡
採光係数:3.00	
B1住戸	
LD	主寝室
A	10.08㎡
L	1.50㎡
V	0.75㎡
S	0.65㎡
採光係数:1.00	
B2住戸	
LD	洋室
A	19.16㎡
L	3.23㎡
V	1.61㎡
S	0.80㎡
採光係数:1.00	
B3住戸	
LD	主寝室
A	11.97㎡
L	4.80㎡
V	0.80㎡
S	0.80㎡
採光係数:3.00	

居室面積	
A1住戸	洋室+主寝室+LD 38.85㎡
A2住戸	洋室+主寝室+LD 38.85㎡
A3住戸	洋室+主寝室+LD 38.85㎡
B1住戸	洋室+主寝室+LD 41.28㎡
B2住戸	洋室+主寝室+LD 41.28㎡
B3住戸	洋室+主寝室+LD 41.28㎡
合 計	157.83㎡

※建築基準法施工令126条の2第1項1号による防火区画により、住戸内の排煙緩和

第1種住居地域
200/60、第5種高度
日影規制4h-2.5h (H=4.0)
60.00㎡

近隣商業地域
200/80、高度無
日影規制5h-3h (H=4.0)
1,136.79㎡



太陽による方位角観測
測定日時
令和7年 1月14日
9時09分02秒観測
9時11分23秒観測
9時13分48秒観測
9時16分55秒観測
使用機器名 ソキア X-603
器械番号 NO. XR001811

屋外避難階段
構造: R C造
有効巾: 900
踏面: 250
蹴上: 197.33
落下防止手摺: 1.00以上
内装: 手摺付
(出寸法72)
段鼻は見え易く滑りにくい構造

ビルトインガレージ屋根

ELV仕様 (大臣認定)
用途: 商用
定員: 13人乗
速度: 45m/min
積載量: 900kg
種別: トリックス方式
地震・火災時自動減速
機械室レスタイプ
CAS-1262

凡 例	
防	防火設備 (7号製、個別認定) EB-2795-2、EB-3198、EB-3279-1
防	防火設備 (告示1360号)
防	防火設備 (告示2564号) 常時閉鎖
特	特定防火設備 (告示1369号)
特	特定防火設備 (告示2564号) 常時閉鎖
S	防火設備 (告示2564号) 遮煙性能
F	防火設備 (告示2563号) 常時開放・煙感知器連動
SF	防火設備 (告示2564号) 常時開放・遮煙性能・煙感知器連動
△	EVDア・壁穴区画 (令112条11項) ・防火設備 (告示2564号) ・遮煙性能: 大臣認定番号 CAS-1262
△	壁穴区画
△	面積区画
△	異種用途区画
△	114条界壁区画 (令114条1項) (スラブ下まで達せしめる。) ※1階は避難経路区画とする。
モルタル充填	P Sの水平区画 (耐火構造の床) 設備配管・風道の区画貫通処理
不燃層	不燃材料で覆われている層を表す。
①	建設省告示1436-4-(1) ・・非居室
②	建設省告示1436-4-(2) ・・非居室
④	建設省告示1436-4-(4) ・・居室
⑤	建設省告示1436-4-(5) ・・居室
△	非常用出入口 (令126条の6ただし書による開口部)
▽	共同住宅の特例 (S46.12.3住建発85)
△	排煙オペレーター位置 F L +1,200
△	避難ハッチ: ステンレス製
★	垂れ壁500
H	消火器

C住戸	
LD	LD
A 19.64㎡	A 19.64㎡
L 3.23㎡	L 3.23㎡
V 1.61㎡	V 1.61㎡
採光係数: 1.00	採光係数: 1.00
洋室	洋室
A 9.77㎡	A 9.77㎡
L 3.30㎡	L 3.30㎡
V 0.55㎡	V 0.55㎡
採光係数: 3.00	採光係数: 3.00
主寝室	主寝室
A 10.89㎡	A 10.89㎡
L 1.94㎡	L 1.94㎡
V 0.70㎡	V 0.70㎡
採光係数: 1.00	採光係数: 1.00

A住戸	
洋室+LD	洋室+LD
A 28.77㎡	A 28.77㎡
L 9.69㎡	L 9.69㎡
V 1.61㎡	V 1.61㎡
採光係数: 3.00	採光係数: 3.00
主寝室	主寝室
A 10.08㎡	A 10.08㎡
L 1.50㎡	L 1.50㎡
V 0.75㎡	V 0.75㎡
採光係数: 1.00	採光係数: 1.00

B住戸	
LD	LD
A 19.16㎡	A 19.16㎡
L 3.23㎡	L 3.23㎡
V 1.61㎡	V 1.61㎡
採光係数: 1.00	採光係数: 1.00
洋室	洋室
A 10.15㎡	A 10.15㎡
L 1.60㎡	L 1.60㎡
V 0.80㎡	V 0.80㎡
採光係数: 1.00	採光係数: 1.00
主寝室	主寝室
A 11.97㎡	A 11.97㎡
L 4.80㎡	L 4.80㎡
V 0.80㎡	V 0.80㎡
採光係数: 3.00	採光係数: 3.00

屋内廊下	
A 55.19㎡	A 55.19㎡
L -	L -
V -	V -
S 1.12㎡	S 1.12㎡

算定開口部がサブブロックの為、無窓層としています。

居室面積	
A1住戸 洋室+主寝室+LD	38.85㎡
A1住戸 洋室+主寝室+LD	38.85㎡
A2住戸 洋室+主寝室+LD	38.85㎡
B住戸 洋室+主寝室+LD	41.28㎡
C住戸 洋室+主寝室+LD	40.30㎡
合 計	198.13㎡

居室面積200㎡以下とするため
Kは非居室として計画しています。

※建築基準法施工令126条の2第1項1号による防火区画により、住戸内の排煙経路



積水ハウス株式会社
西日本特建支店 一級建築士事務所
登録第352678号 1級建築士 鋼田 芽維

承 認	検 図	設 計	製 図	型式	図名	縮尺	単位	営業
				5 R C	2 ～ 4 階平面図	A3:1/141 A2:1/100	mm	杉森・長沼
				図面番号	工事名	A 24		
				2 4 0 8 0 0 0 0 6	(仮称)宝塚市宮の町 P J 新築工事			
根岸				角 (SU)				

記	
事	

第1種住居地域
200/60、第5種高度
日影規制4h-2.5h (H=4.0)
60.00㎡

近隣商業地域
200/60、高度無
日影規制5h-3h (H=4.0)
1,136.79㎡



太陽による方位角観測
測定日時
令和7年 1月14日
9時09分02秒観測
9時11分23秒観測
9時13分48秒観測
9時16分55秒観測
使用機器名 ソキアIX-603
器械番号 NO. XR001811

屋外避難階段
構造: R C造
有効巾: 900
踏面: 250
蹴上: 203.75
落下防止手摺: 1.100以上
内装: 手摺付
(出寸法72)
段鼻は見え易く滑りにくい構造

E L V仕様 (大臣認定)
用途: 乗用
定員: 13人乗
速度: 45m/min
積載量: 900kg
種別: 13人333方式
地震・火災時自動運転
機械室レスタイプ
CAS-1262

凡 例	
防	防火設備 (742製、個別認定) EB-2795-2、EB-3198、EB-3279-1
防	防火設備 (告示1360号)
防	防火設備 (告示2564号) 常時閉鎖
特	特定防火設備 (告示1369号)
特	特定防火設備 (告示2564号) 常時閉鎖
S	防火設備 (告示2564号) 遮煙性能
F	防火設備 (告示2563号) 常時開放・煙感知器連動
SF	防火設備 (告示2564号) 常時開放・遮煙性能・煙感知器連動
防	E V ドア・堅穴区画 (令112条11項)・防火設備 (告示2564号)
防	・遮煙性能: 大臣認定番号 CAS-1262
	堅穴区画
	面積区画
	異種用途区画
	114条境界区画 (令114条1項) (スラブ下まで達せしめる。) ※1階は避難経路区画とする。
	モルタル充填 P S の水平区画 (耐火構造の床) 設備配管・風道の区画貫通処理
不	不燃層: 不燃材料で覆われている層を表す。
一	建設省告示1436-4-ハ(1)・・非居室
二	建設省告示1436-4-ハ(2)・・非居室
四	建設省告示1436-4-ハ(4)・・居室
五	建設省告示1436-4-ハ(5)・・居室
非	非常用出入口 (令126条の6ただし書による開口部) 共同住宅の特例 (S46.12.3住建発85)
DP	排煙オペレーター位置 F L +1.200
ハ	避難ハッチ: スプル製
★	垂れ壁500
H	消火器

D1住戸	
LD+洋室2	
A	35.50㎡
L	8.46㎡
V	3.23㎡
S	1.12㎡
採光係数: 1.00	

D2住戸	
LD+洋室2	
A	35.50㎡
L	8.46㎡
V	3.23㎡
S	1.12㎡
採光係数: 1.00	

算定開口部がサブロックの為、無窓として扱います。

居室面積

居室面積	
D1住戸	洋室1・2+主寝室+LD 61.84㎡
D2住戸	洋室1・2+主寝室+LD 61.84㎡
合 計	123.68㎡

居室面積200㎡以下とするため
Kは非居室として計画しています。

※建築基準法施工令126条の2第1項1号による防火区画により、住戸内の排煙縦和

記	
事	



積水ハウス株式会社
西日本特建支店 一級建築士事務所

登録第352678号 1級建築士 鍋田 芽雄

承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺	単位	営業
				5 R C	5 階平面図	A3: 1/141 A2: 1/100	mm	杉森・長沼
図面番号				240800006	工事名	(仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事		
				根岸	角 (SU)	A		
						25		

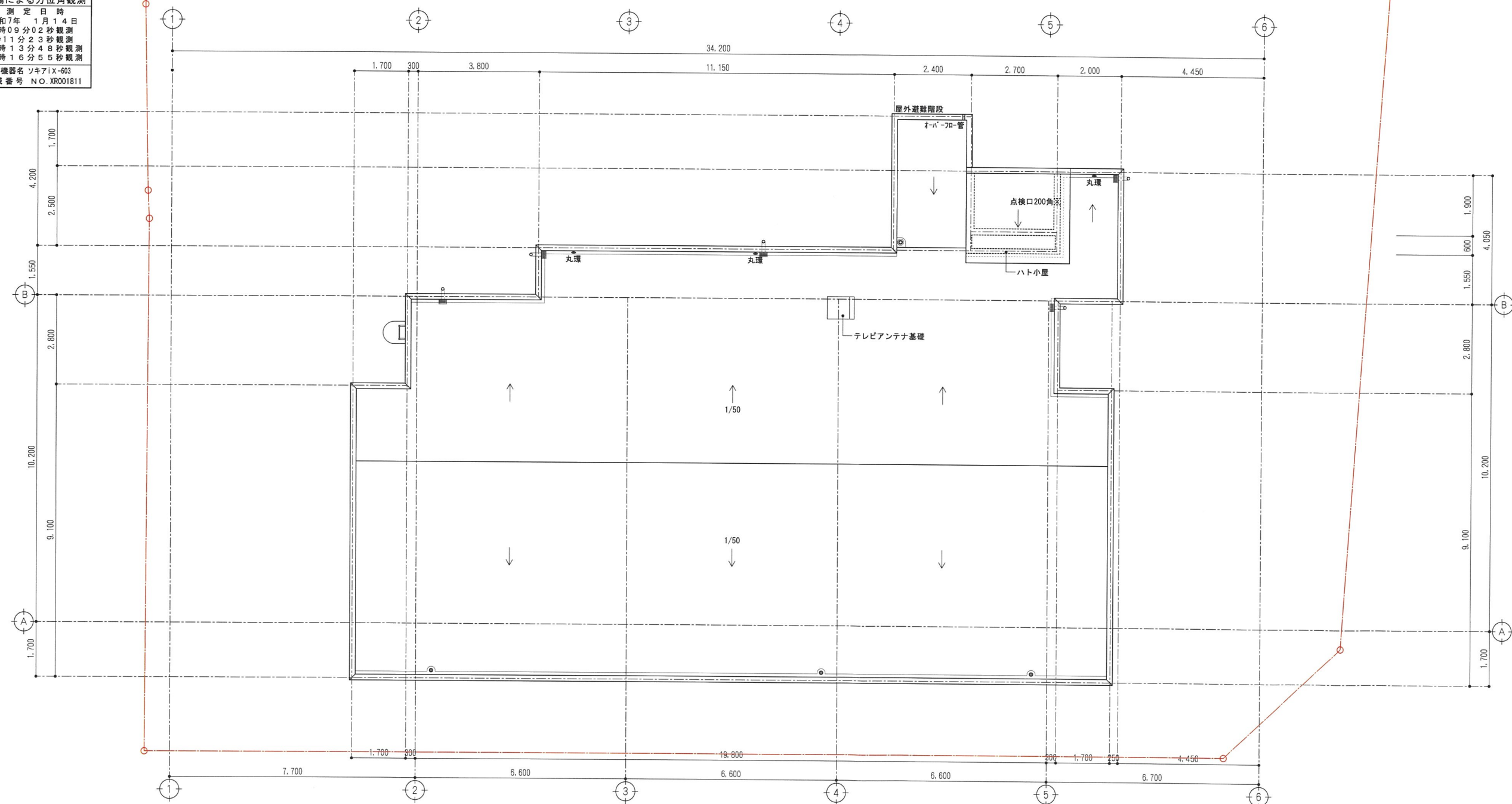
第1種住居地域
200/60、第5種高度
日影規制4h~2.5h (H=4.0)
60.00㎡

近隣商業地域
200/80、高度無
日影規制5h~3h (H=4.0)
1,136.79㎡



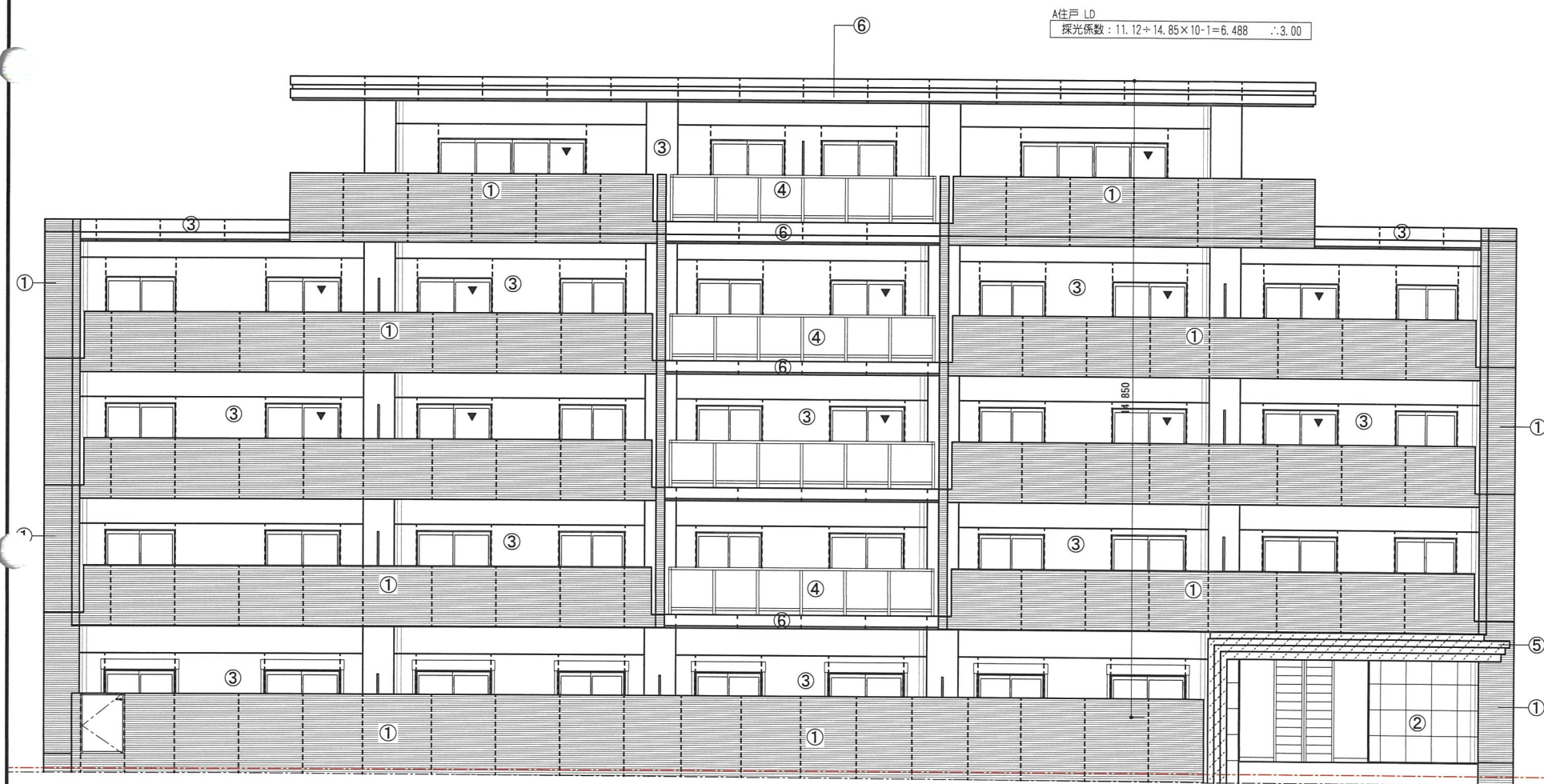
太陽による方位角観測	
測定日時	令和7年 1月 14日
9時09分02秒観測	
9時11分23秒観測	
9時13分48秒観測	
9時16分55秒観測	
使用機器名	ソキアIX-603
器械番号	NO.XR001811

丸環位置は外壁・バラベットの
誘発・伸縮目地に合わせる

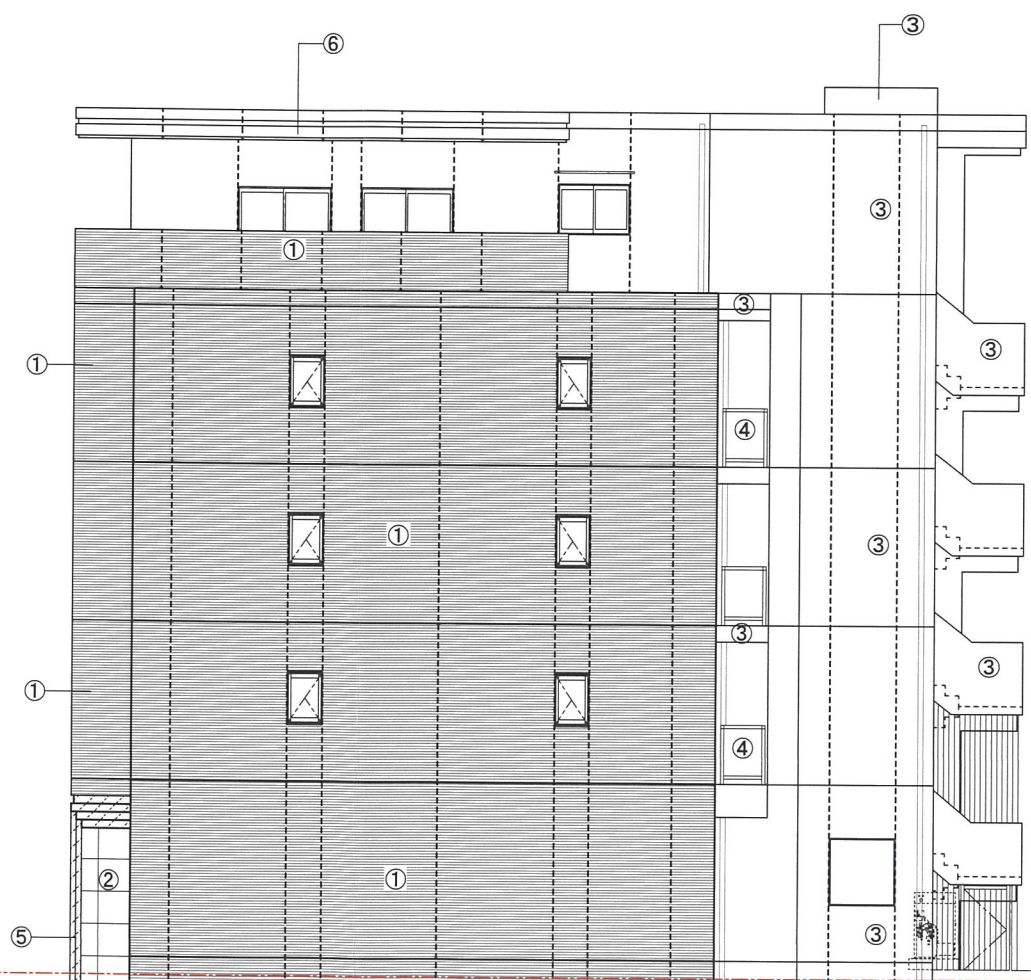


記事		 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所 登録第352678号 1級建築士 銅田 芽稚			承認	検図	設計 根岸	製図 角 (SU)	型式 5 R C	図名 R 階平面図	縮尺 A3:1/141 A2:1/100	単位 mm	営業 杉森・長沼
									図面番号 240800006	工事名 (仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事			
													A / 26

凡 例			
番号	仕上げ材	マンセル値	色彩
①	磁器質50ニ丁タイル	2.5Y7/1.5	
②	磁器質大判タイル600×600	1.9Y7.2/1.6	
③	吹付タイルA コンクリート打放補修下地	N8.5	
④	アルミ枠ガラス手摺 電線入管 乳白色フィルム合わせガラス	N3	
⑤	石目吹付 コンクリート打放補修下地	1.9Y7.2/1.6	
⑥	吹付タイルB コンクリート打放補修下地	2.5Y7/1.5	
----	誘発目地		



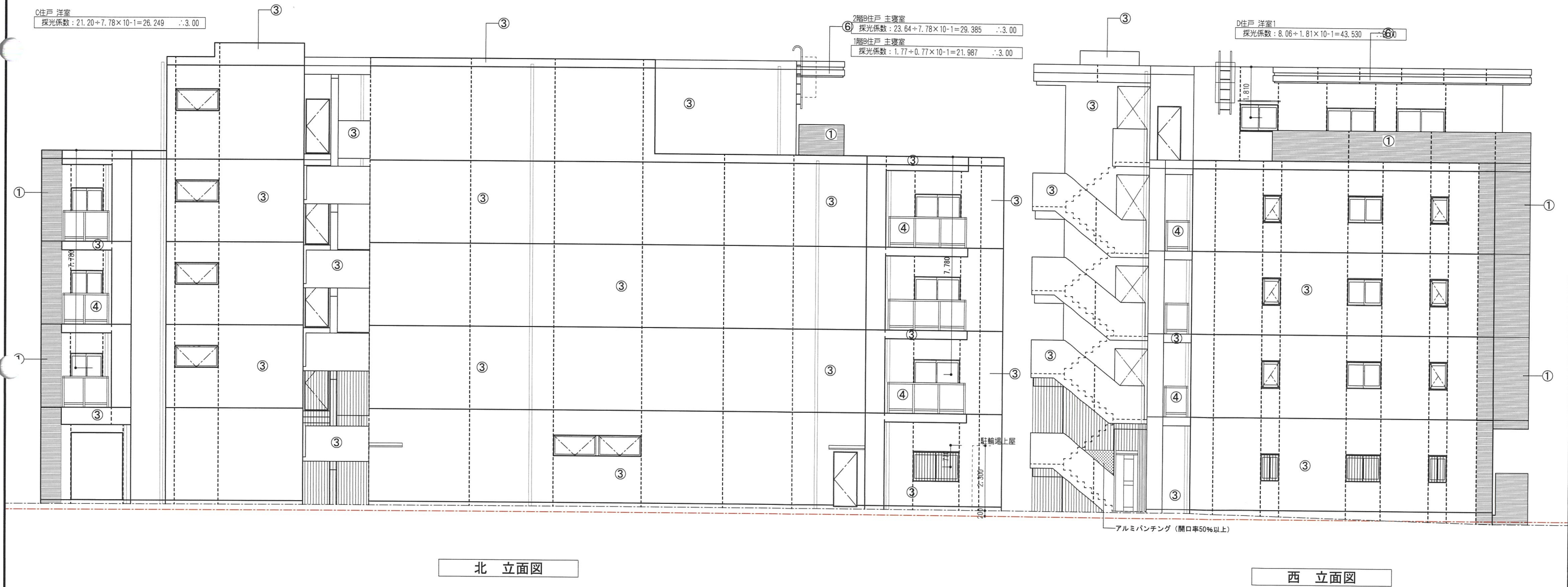
南 立面図

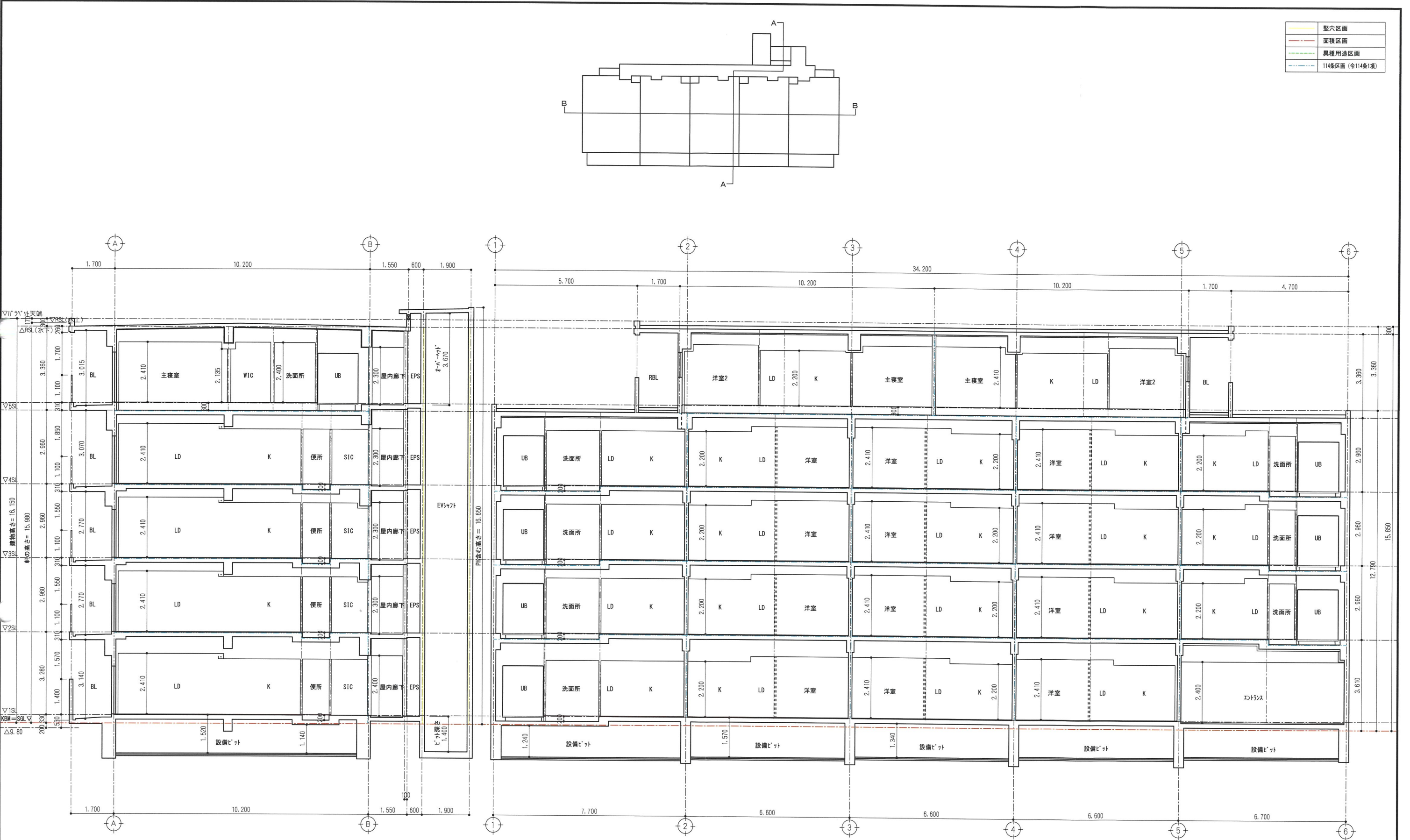


東 立面図

記 事		 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所 登録第352678号 1級建築士 銅田 芽維			承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺	単位	営業 杉森・長沼
							根岸	角 (SU)	5RC 図面番号 240800006	立面図(1) 工事名 (仮称)宝塚市宮の町P J 新築工事	A3:1/141 A2:1/100	mm	

凡 例			
番号	仕上げ材	マンセル値	色彩
①	磁器質50二丁タイル	2.5Y7/1.5	
②	磁器質大判タイル600×600	1.9Y7.2/1.6	
③	吹付タイルA コンクリート打放補修下地	N8.5	
④	アルミ枠ガラス手摺 電解ニ次着色 乳白色フタ合わせガラス	N3	
⑤	石状吹付 コンクリート打放補修下地	1.9Y7.2/1.6	
⑥	吹付タイルB コンクリート打放補修下地	2.5Y7/1.5	
----	誘発目地		





A-A 断面図

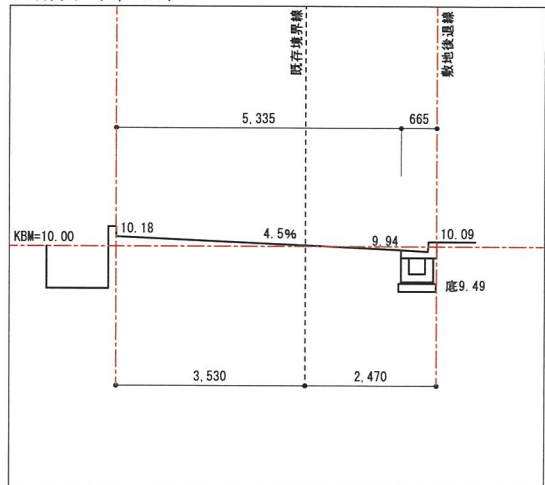
B-B 断面図

記 事		積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所 登録第352678号 1級建築士 銅田 芽維			承認	検 図	設 計 根 岸	製 図 角 (SU)	型式 5 R C	図名 断面図	縮尺 A3:1/141 A2:1/100	単位 mm	営業 杉森・長沼
									図面番号 2 4 0 8 0 0 0 0 6				
									工事名 (仮称)宝塚市宮の町P J 新築工事				

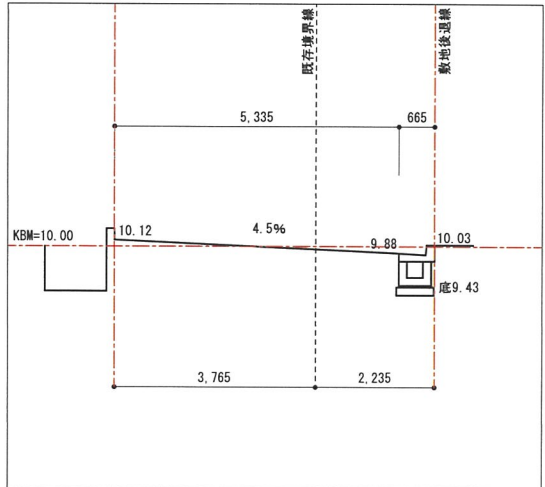


凡例	
	L U型街渠
	L U型街渠 (切り下げ部)
	L U型街渠 (斜)
	集水樹 800×2530
	集水樹 800×800
	コンクリート現場合わせ
	現況側溝補修の上 グレーチングT-25幅目 (ボルト固定)
	道路復旧範囲 (現場にて立会の上決定)
	舗装構成は現況構成に合わせます

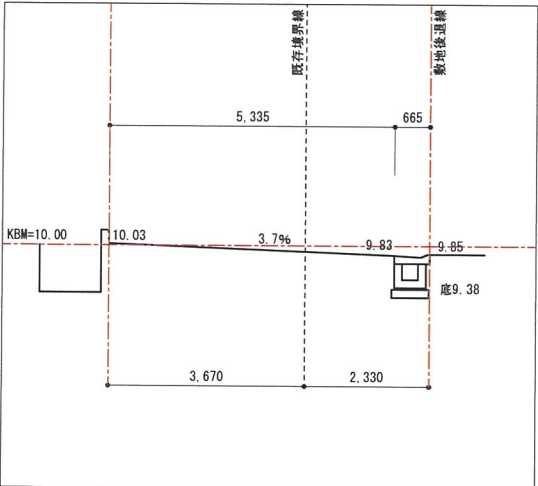
A断面 (1/100)



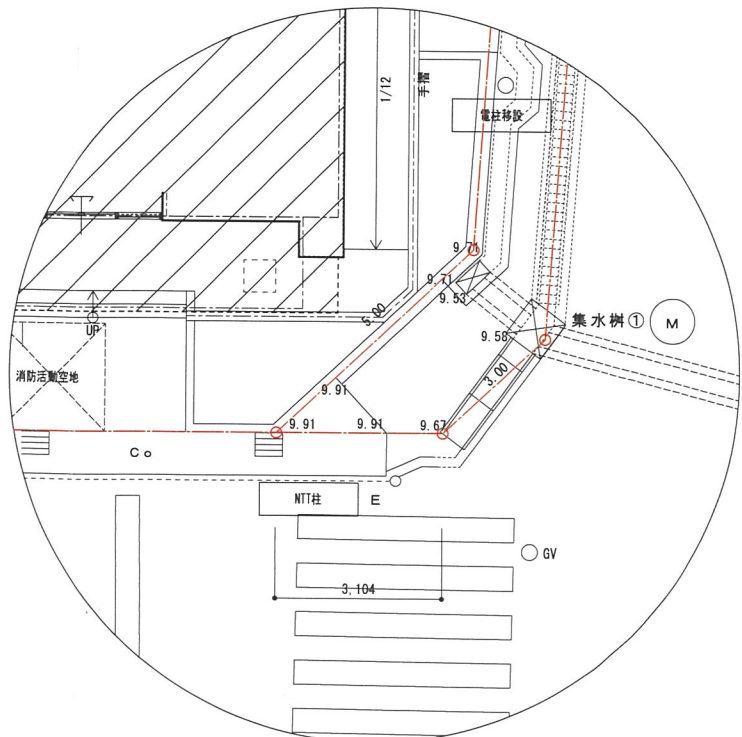
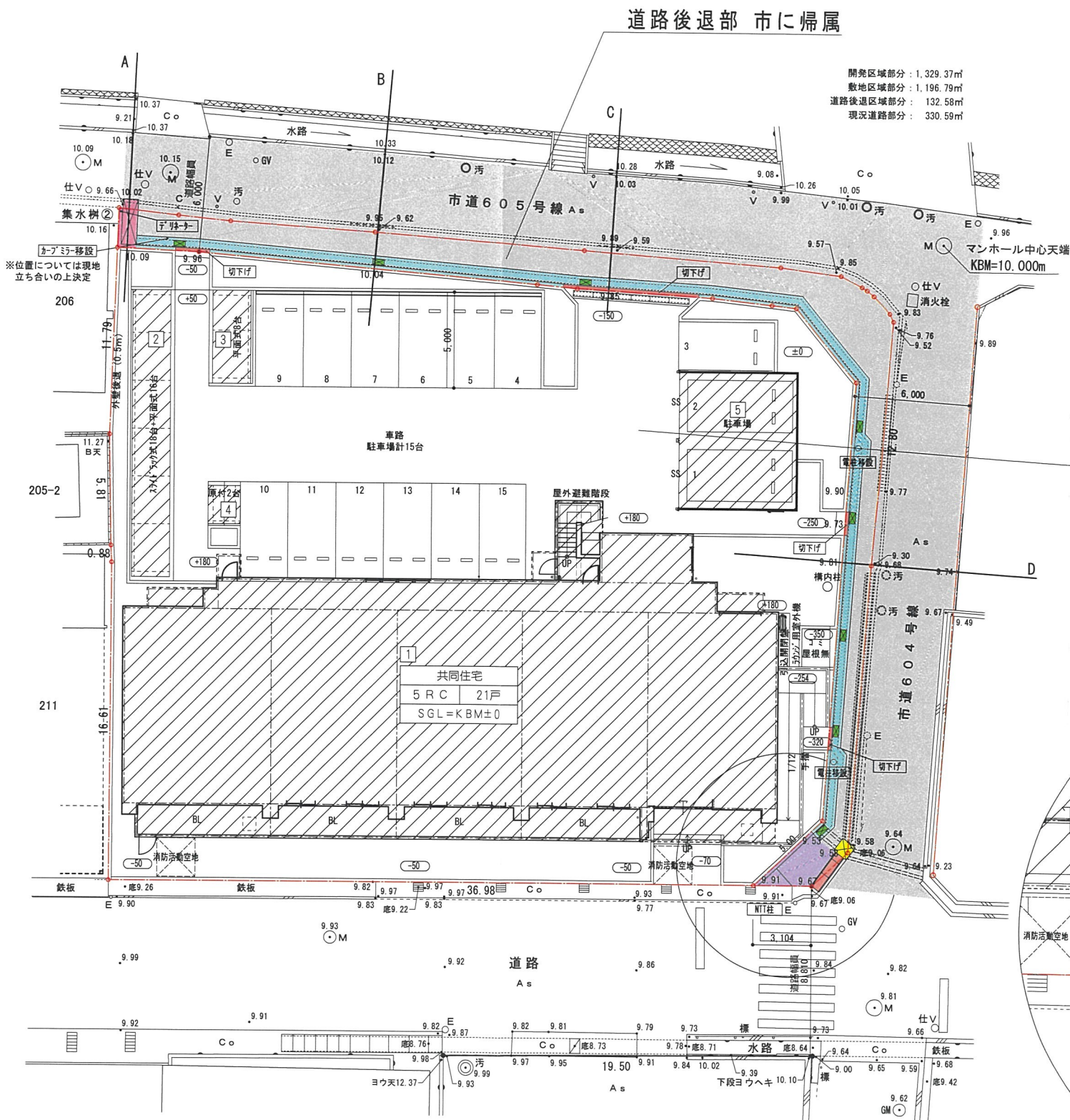
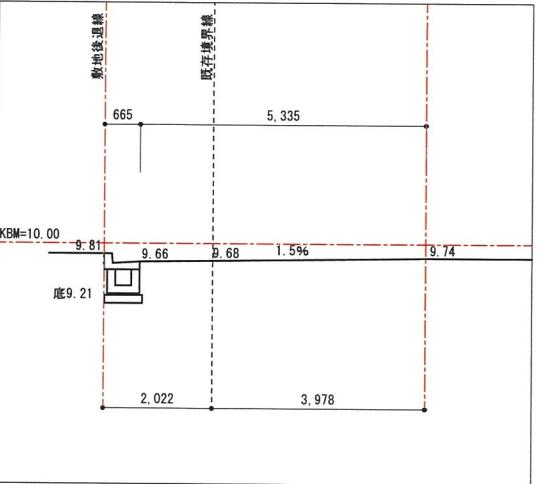
B断面 (1/100)



C断面 (1/100)



D断面 (1/100)

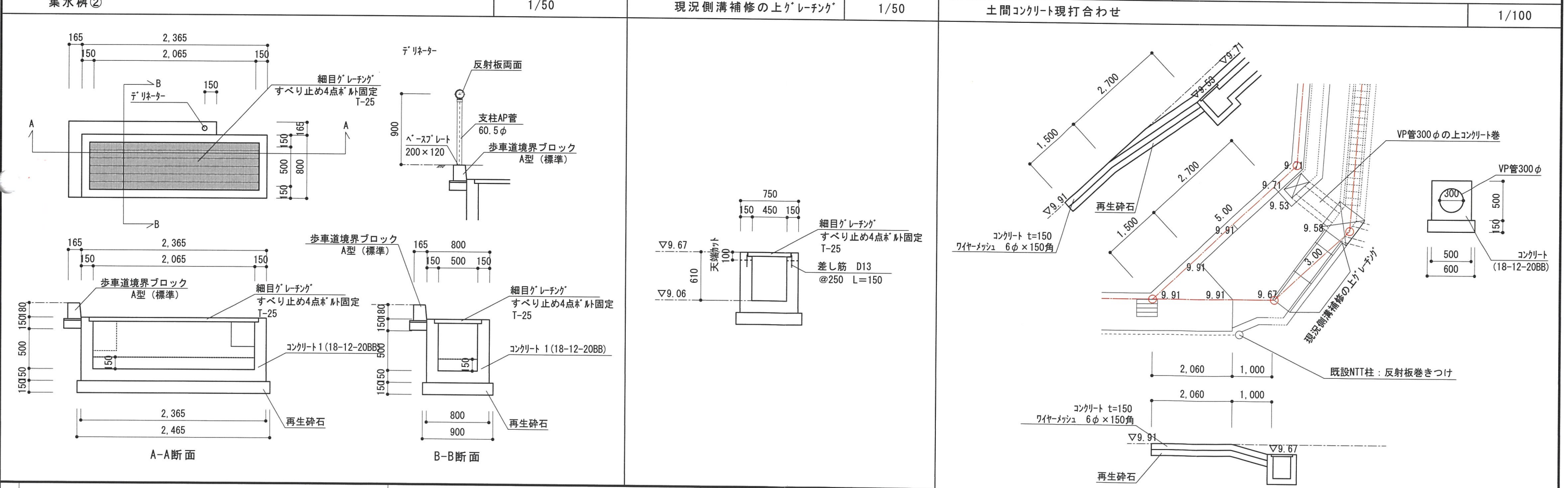
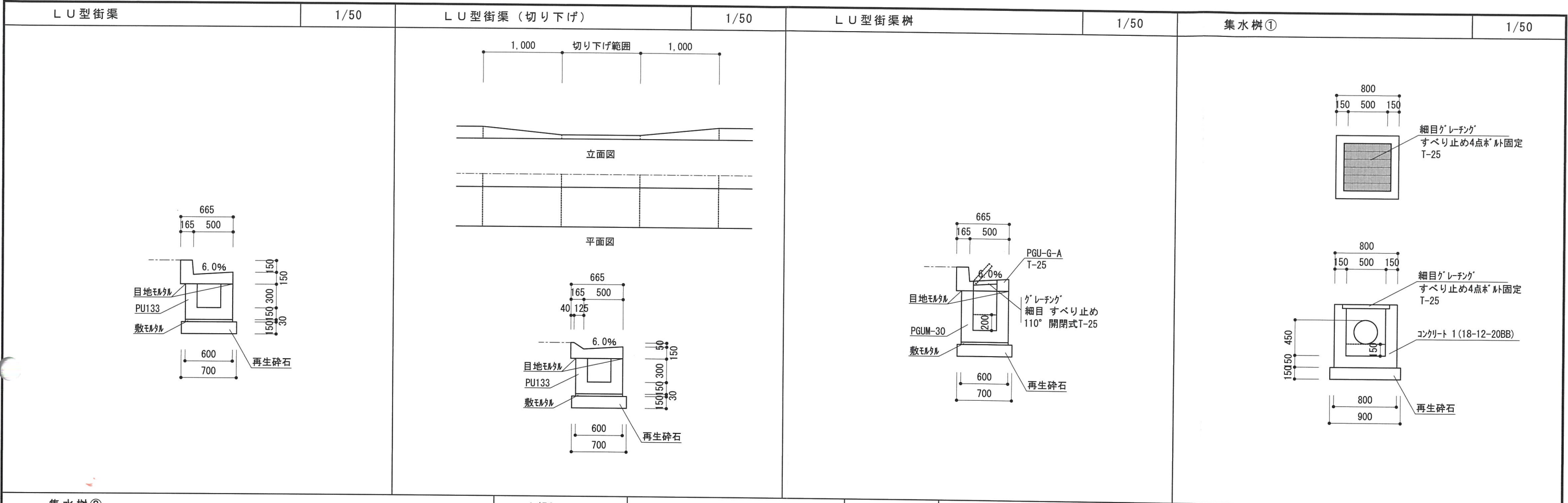


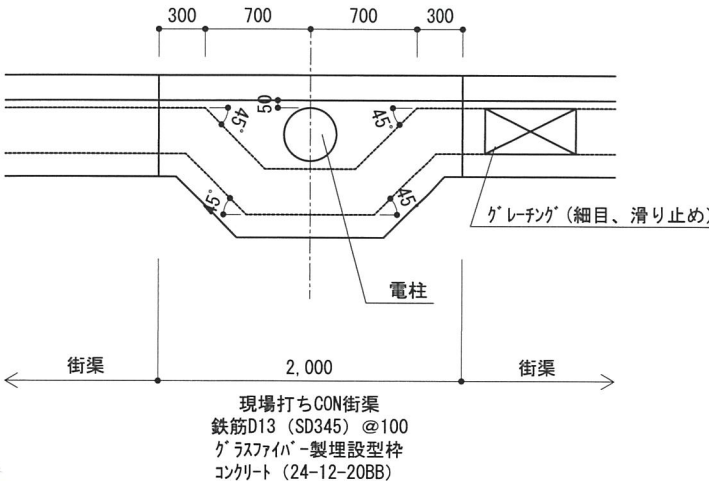
記	
事	



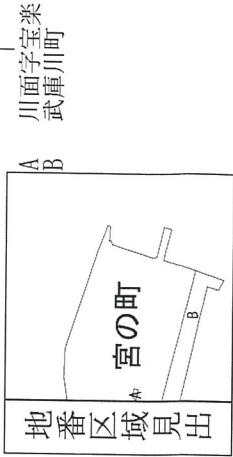
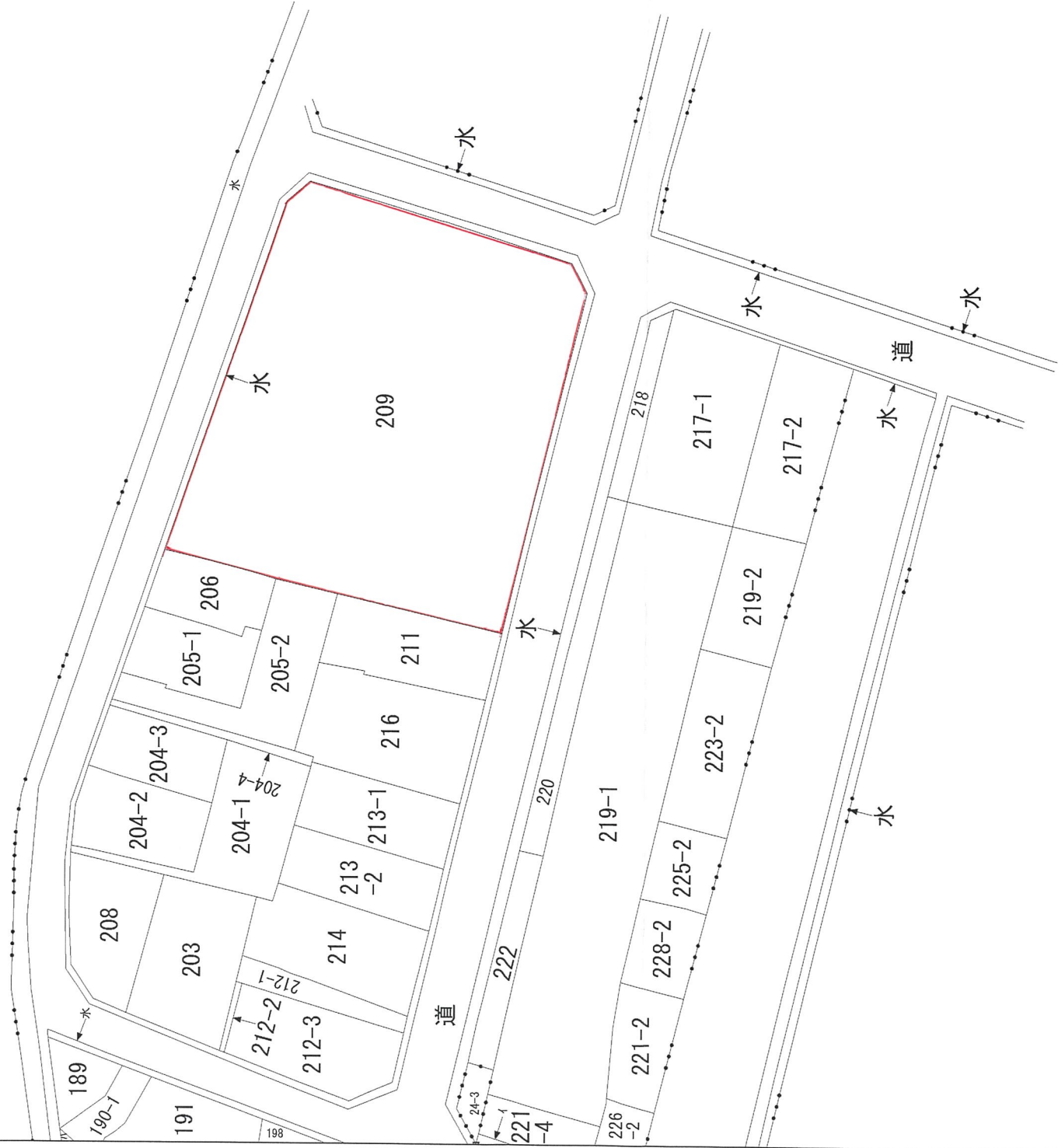
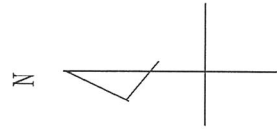
積水ハウス株式会社
西日本特建支店 一級建築士事務所
登録第352678号 1級建築士 銅田 芽雄

承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺	単位	営業
		根岸	角 (SU)	5RC	道路後退図	A3:1/282 A2:1/200	mm	杉森・長沼
				図面番号	工事名			
				240800006	(仮称)宝塚市宮の町PJ 新築工事			A / 7



電柱迂回図		1/50		1/50		L U 型街渠樹		1/50		集水樹①		1/50			
															
		1/100		1/100				1/100				1/100			
記 事		 積水ハウス株式会社 西日本特建支店 一級建築士事務所 登録第352678号 1級建築士 銅田 芽維				承認	検図	設計	製図	型式	図名	縮尺	1/50	単位	営業
							根岸	角 (SU)	5 R C	詳細図②	1/100	mm	杉森・長沼		
									図面番号	工事名					
									2 4 0 8 0 0 0 0 6	(仮称)宝塚市宮の町 P J 新築工事			A		

イ 221-1 ハ 190-2
ロ 202-3



川面字宝楽
武庫川町

請求部分	所在	宝塚市宮の町			地番	209番
出力縮尺	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日						旧土地台帳附属地図
			備付年月日(原図)		記項補事	