

開 発 協 定 書

宝塚市長（以下「甲」という。）と株式会社トーカイアセット 代表取締役 神農峰一（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	宝塚市星の荘 60-1、146
2 開発事業区域面積	3268.61 m ²
3 予定建築物の用途	共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅）及び老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅）

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
道路後退		0.13 m ²	宝塚市	宝塚市	開発ガイドラインによる

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。

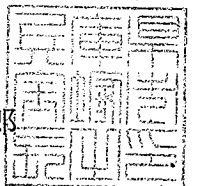
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 9 月 3 日

（甲） 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



（乙） 京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670 番地

京都フクトクビル 4 階

株式会社トーカイアセット

代表取締役 神農 峰一



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長		年 月 日	
開発事業者		京都府京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670番	
住所		地 京都フクトクビル4階	
氏名		株式会社トーカイアセット 代表取締役 神農峰一	
(連絡先) 郵便番号		604-8162	
住所		京都市中京区烏丸通六角下ル七観音町638番地	
氏名		株式会社東洋設計事務所 岡本・土居	
電話		075-221-7078	
FAX		075-221-5440	
e-mail		doi@toyosekkei.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	7-0534	号
開発構想の名称	(仮称)グランメゾン迎賓館宝塚売布計画		
開 発 事 業 区 域 の 位 置	宝塚市 星の荘60-1, 146		
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: 日本ERI株式会社 支店等名: 神戸支店)		

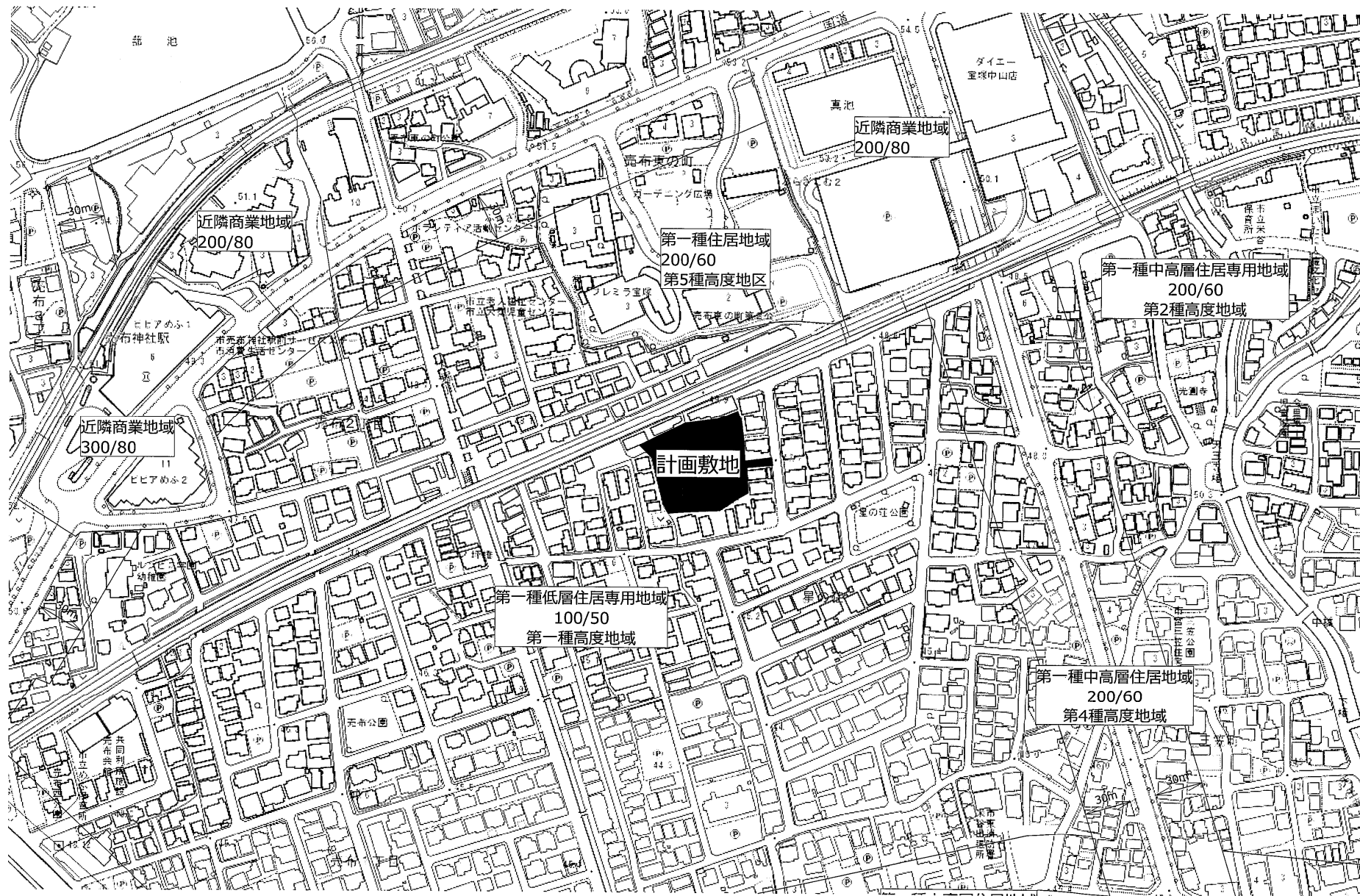
※受付処理欄	
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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

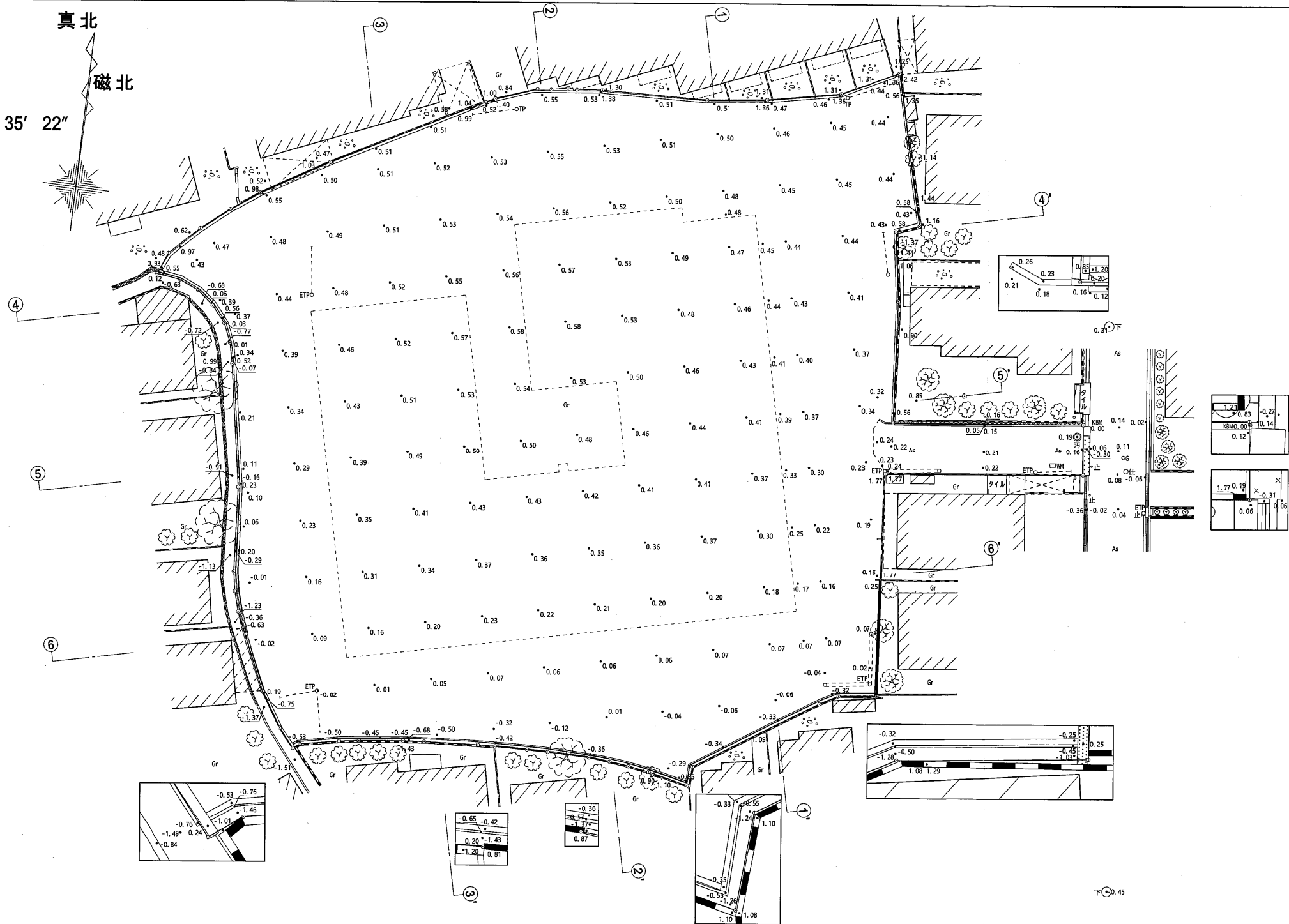
- 備考
- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
 - 2 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る平面図及び断面図を加えてください。
 - 3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

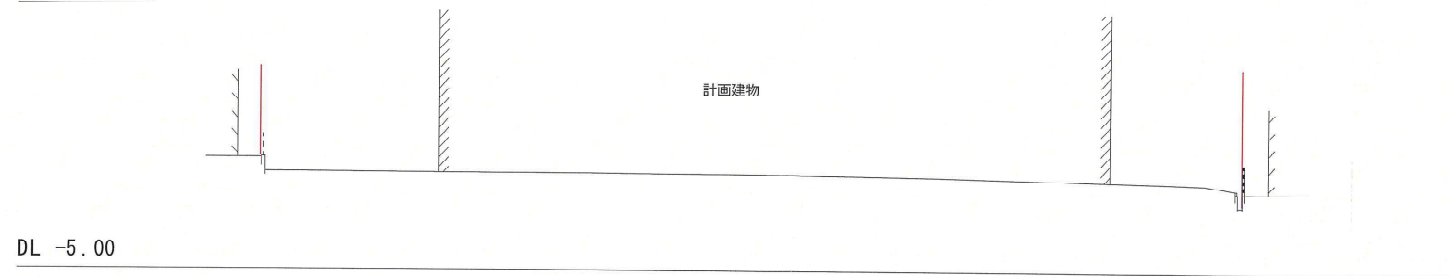
(第2面)
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 星の荘60-1、146								
	開発事業区域の面積	3268.61 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種低層住居専用 地域								
	高度地区	第 1 種高度地区								
	その他の地域地区	平野部市街地地域								
	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		共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅) 及び 老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅)の建設								
工事の着手予定年月日		2026 年 10 月 1 日			工事の完了予定年月日		2027 年 9 月 1 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	3268.48 m ²	0.13 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	3268.61 m ²	
	区域面積に対する比率	99.996 %	0.004 %	%	%	%	%	%	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 m ²			切土面積 166.95 m ²					
予定建築物	敷地面積	3268.48 m ²								
	建築面積	1208.07 m ²			建蔽率		36.97 %			
	延べ面積	2977.76 m ²			容積率		71.61 %			
	最高の高さ	9.79 m			階数		地上 3 階 / 地下 - 階			
	用途	共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅) 及び 老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅)			住戸数		60 戸			
	構造	鉄筋コンクリート造			駐車台数		20 台			

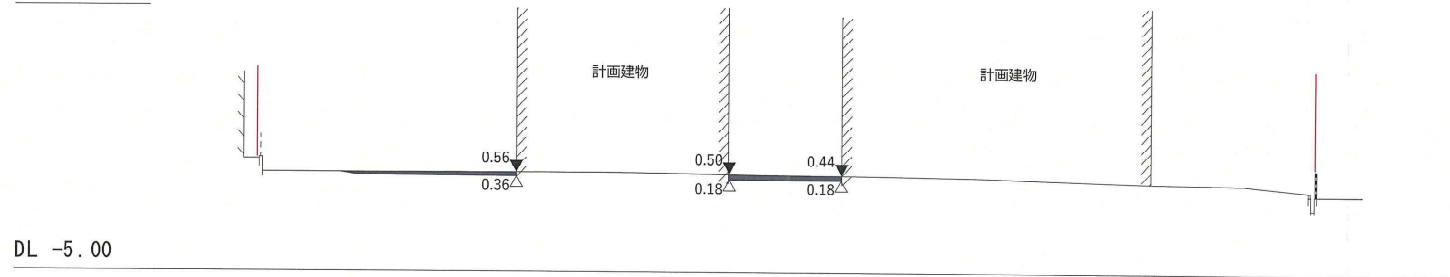


真北
磁北
-0° 35' 22"

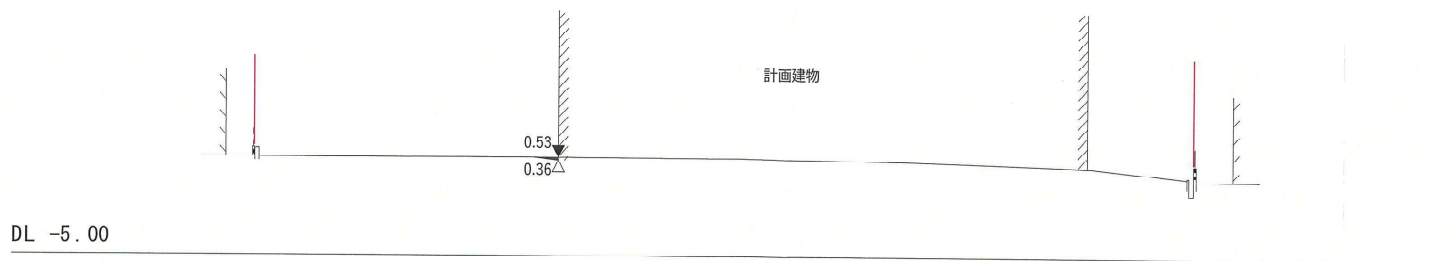


$$\textcircled{1} - \textcircled{1}'$$


DL -5.00

$$\textcircled{2} - \textcircled{2}'$$


DL -5.00

$$\textcircled{3} - \textcircled{3}'$$


DL -5.00

凡例
▲：現況レベル
△：計画レベル
■：切土

▲：現況レベル

△：計画レベル

■：切土

④ - ④'

DL -5.00

⑤ - ⑤'

DL -5.00

⑥ - ⑥'

DL -5.00

計画建物

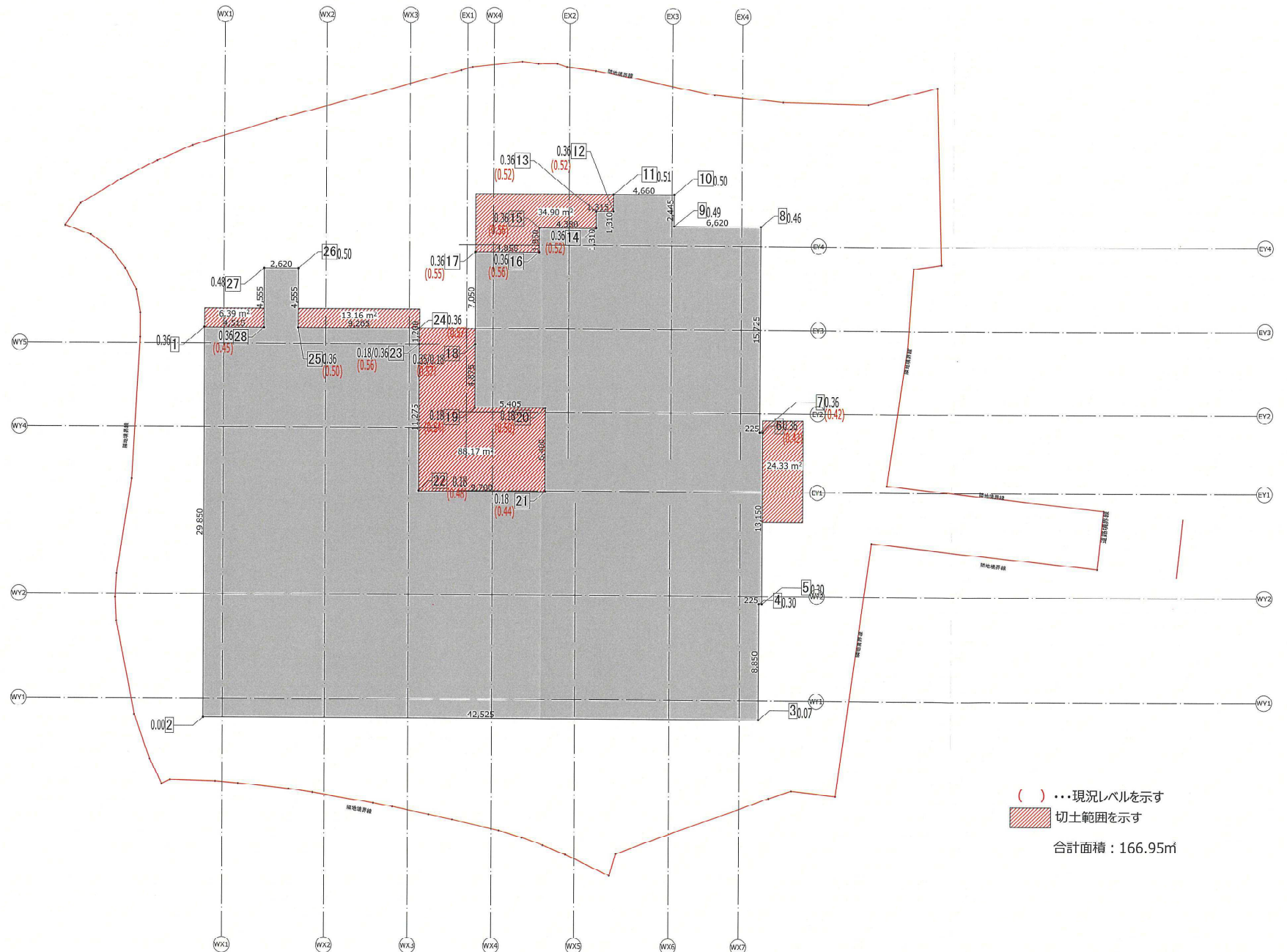
計画建物

計画建物

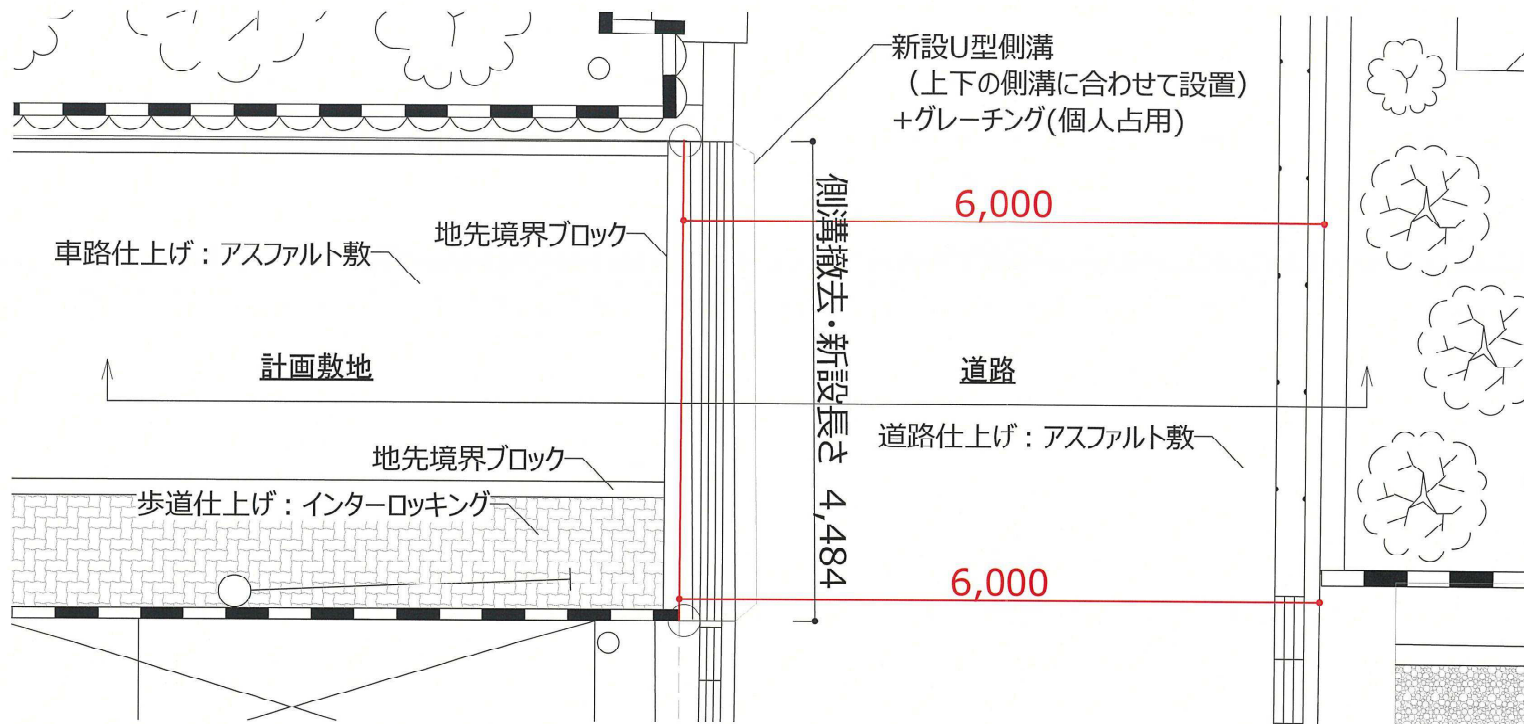
計画建物

凡例
▲：現況レベル
△：計画レベル
■：切土

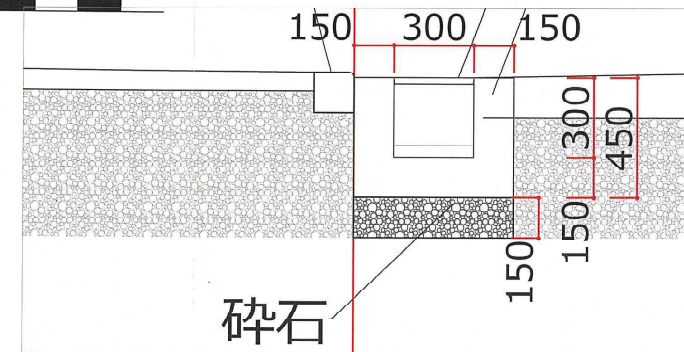
日付 2018/04/24	工事名称 (仮称) ココファン宝塚売布計画	縮尺 A1 1:150 A3 1:300	図面内容 敷地計画断面図2
2501013	設計者 株式会社 東洋設計事務所 TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE	一級建築士登録 第322821号 白井 大輔	図面 NO. 7.3.3



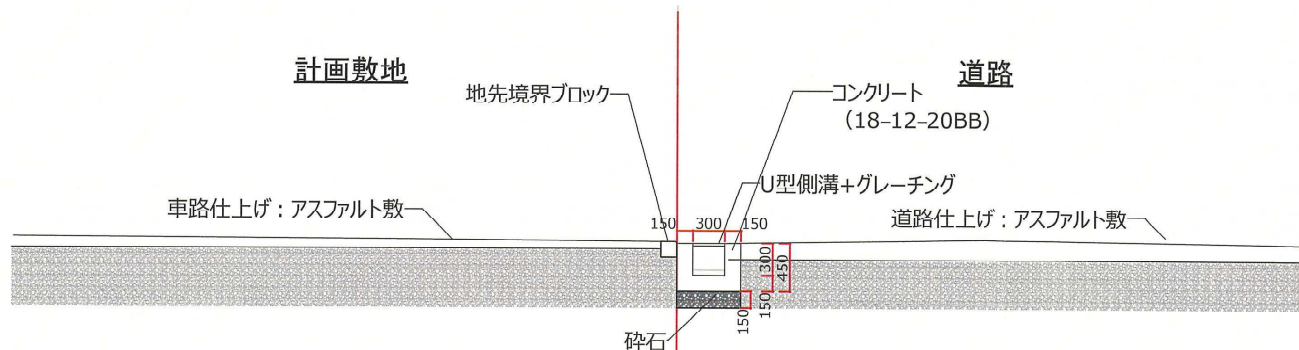
() ... 現況レベルを示す
 切土範囲を示す
 合計面積 : 166.95m²



平面図 1:50



側溝部拡大図

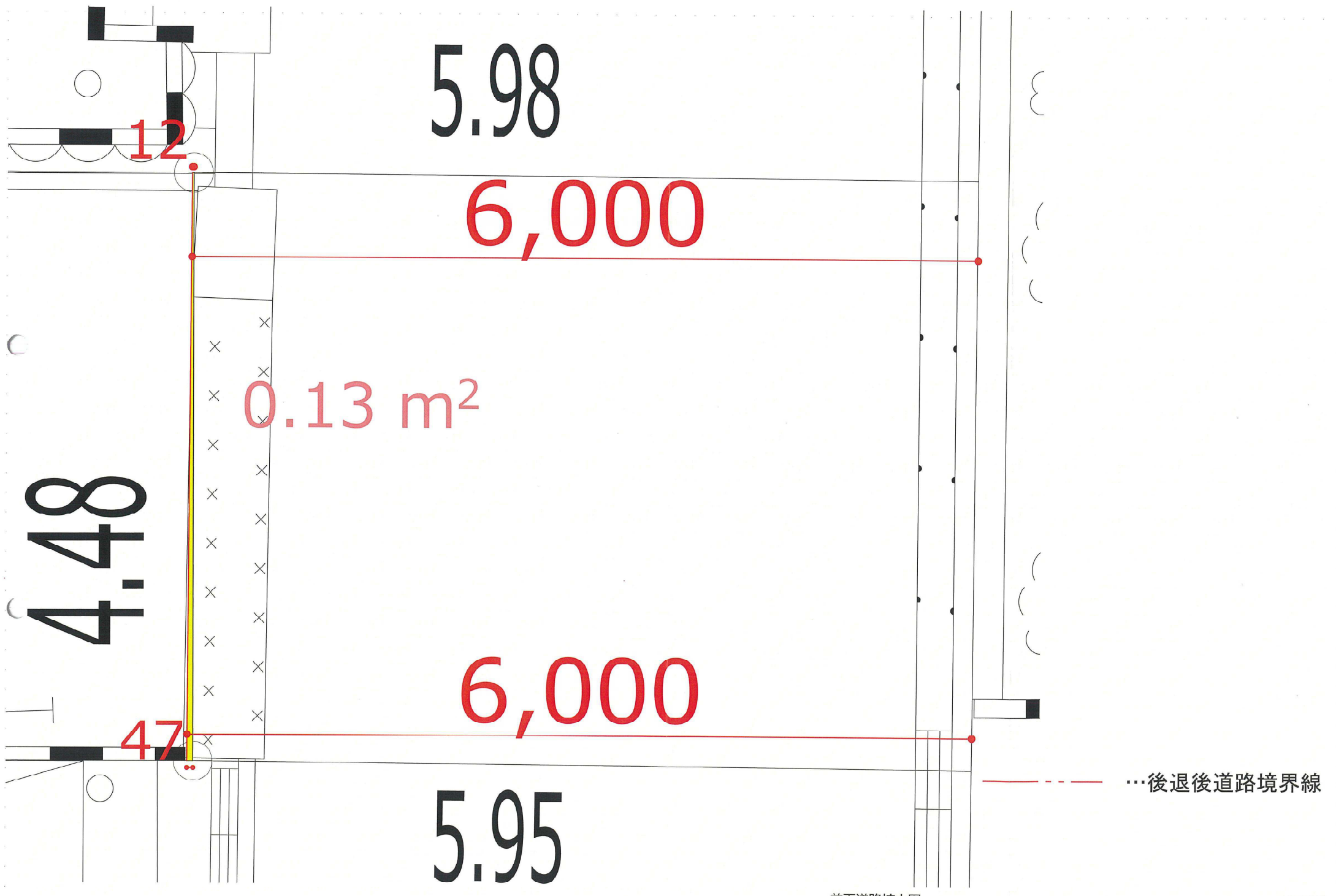


断面図 1:50

※舗装のやり替えの必要がある場合
・舗装構成は既設舗装に準拠すること
・舗装復旧範囲については市担当者と立ち合いの上決定する。

※高齢者の出入りする施設であるため、道路との段差を解消する為にU字溝を新設する。

※隣地側の既設側溝高さに合わせてU字溝を設置する。
隣地側の既設側溝は現状のままとする。



5.98

6,000

0.13 m²

4.48

6,000

5.95

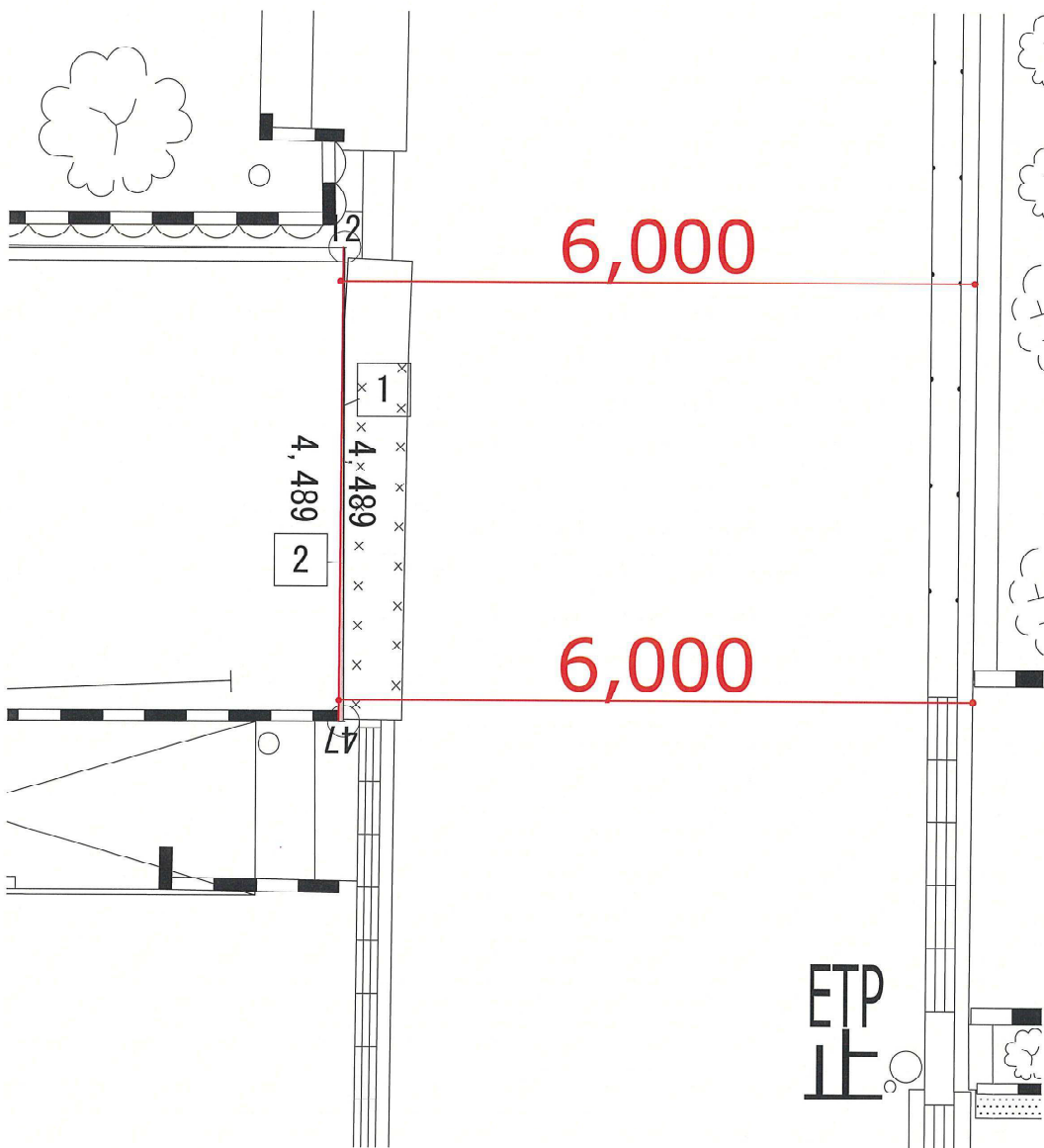
…後退後道路境界線

前面道路拡大図

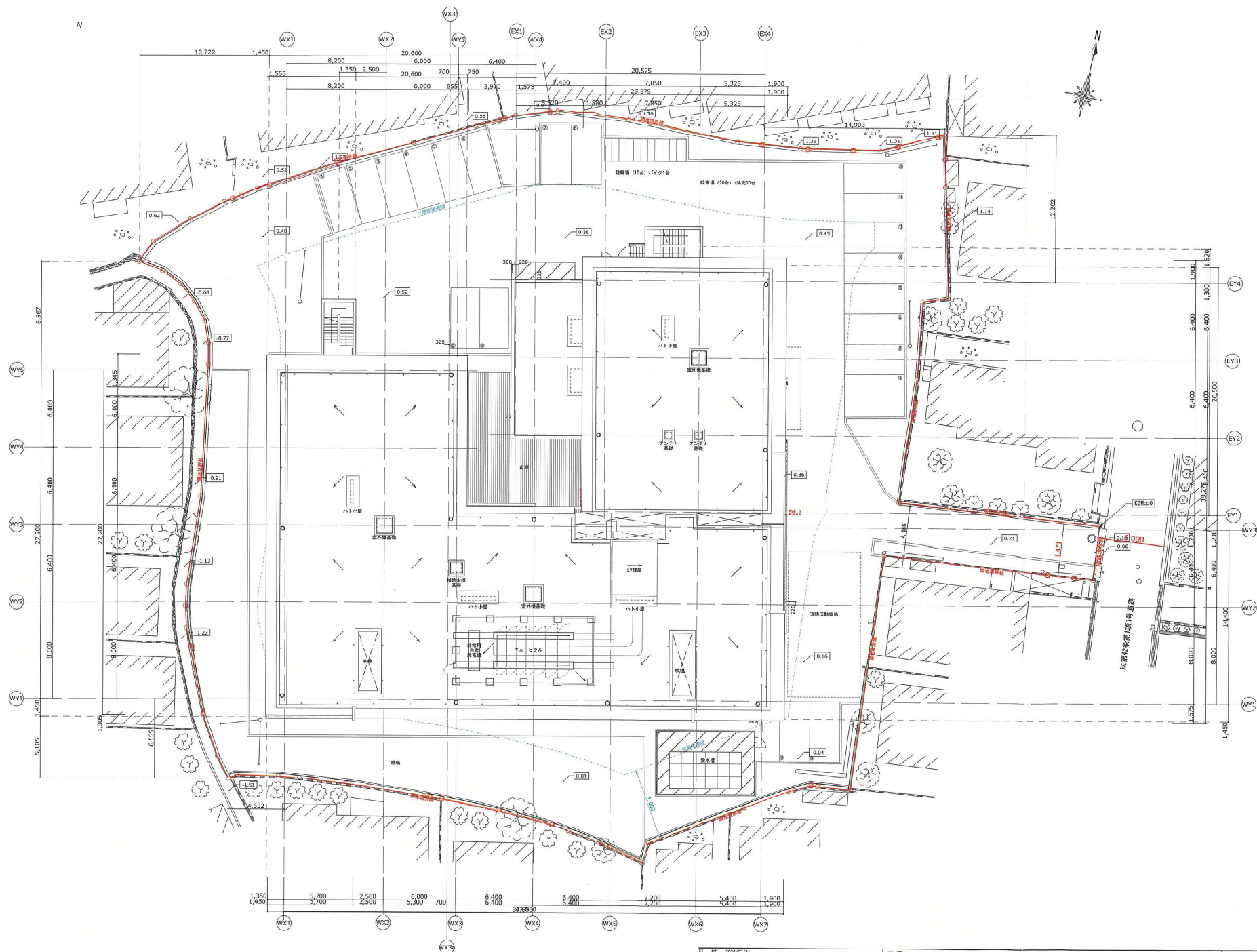
2026/08/03

(仮称) ココファン宝塚売布計画

2501013



建築面積		
記号	計算式	面積
1	$4.489 \times 0.012 / 2$	0.0269
2	$4.489 \times 0.047 / 2$	0.1055
		0.1324
合計面積 (㎡)		0.13



日付 2024/07/31

工事名称 (仮称) ココファン宝塚売布計画

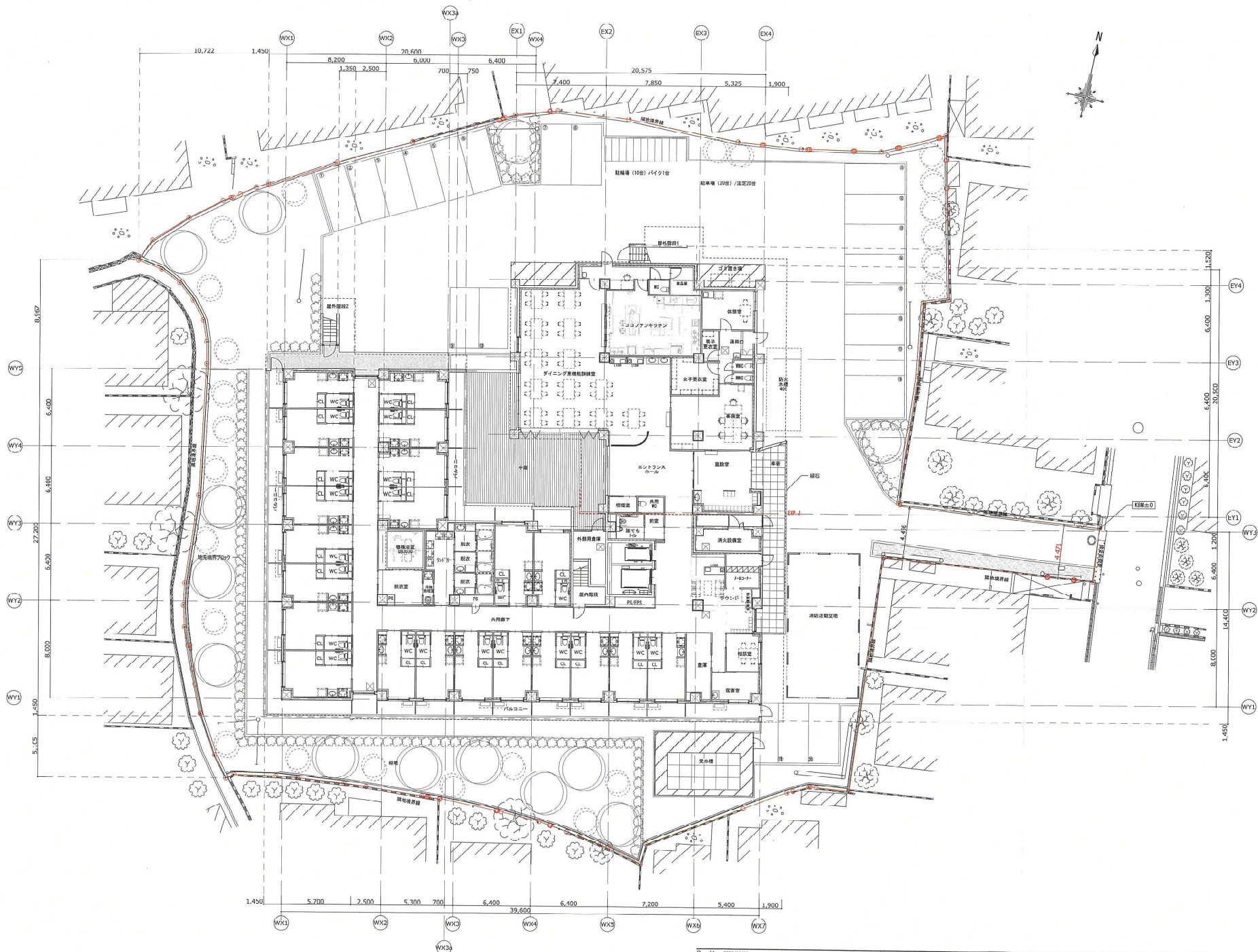
縮尺 A1 1:150
A3 1:300

図面名称 配置図

2501013
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第322821号 白井 大輔

図面
NO. A-10



日付 2025/04/03

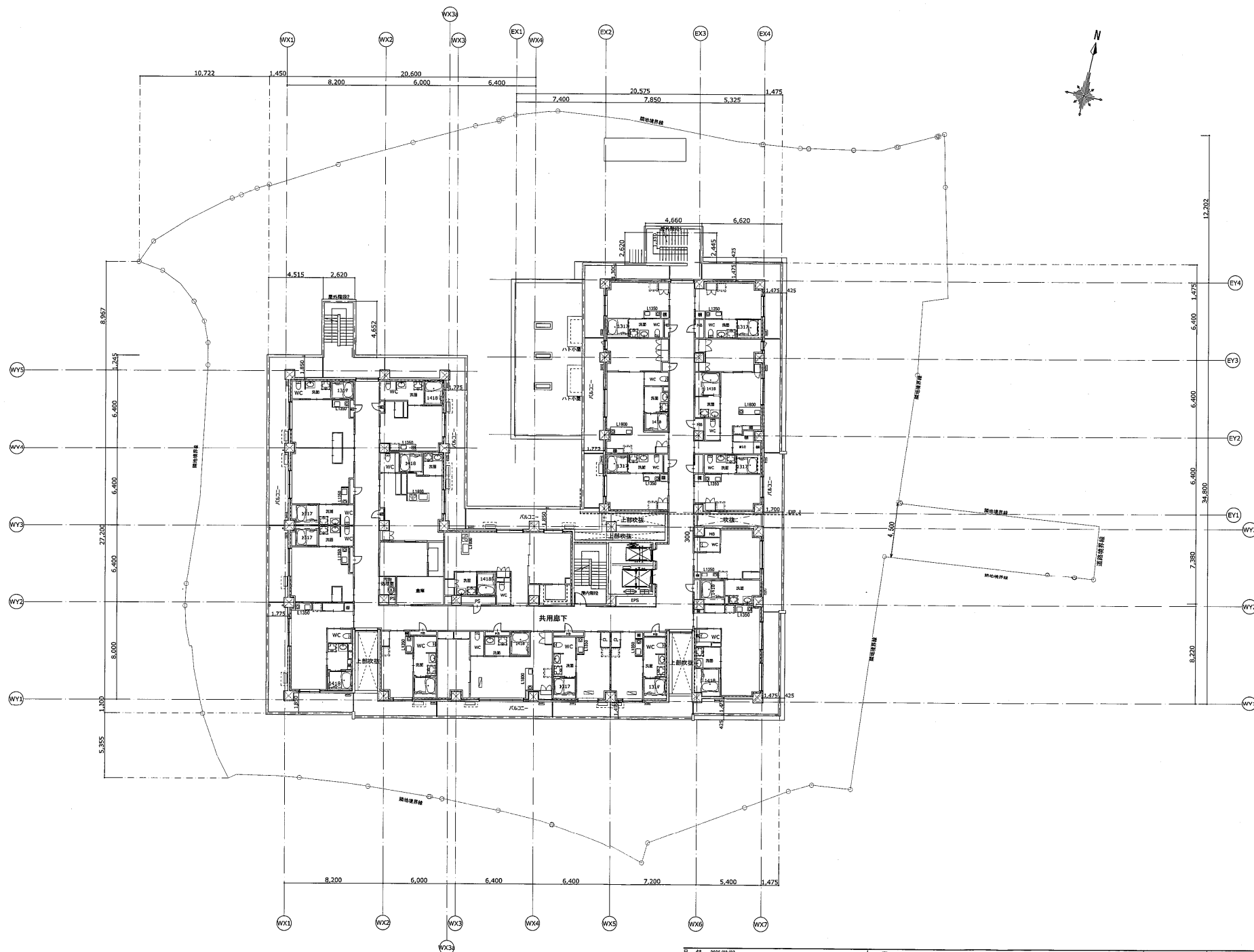
主 業 (仮称) ココファン宝塚赤布計画
 執 業 株式会社 東洋設計事務所
 TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

縮尺 A1 1:150
 A3 1:300
 図面 1階平面図

2501013

一級建築士登録 第33921号 白井 大樹

図 冊 9.7.3



日付 2024/08/03

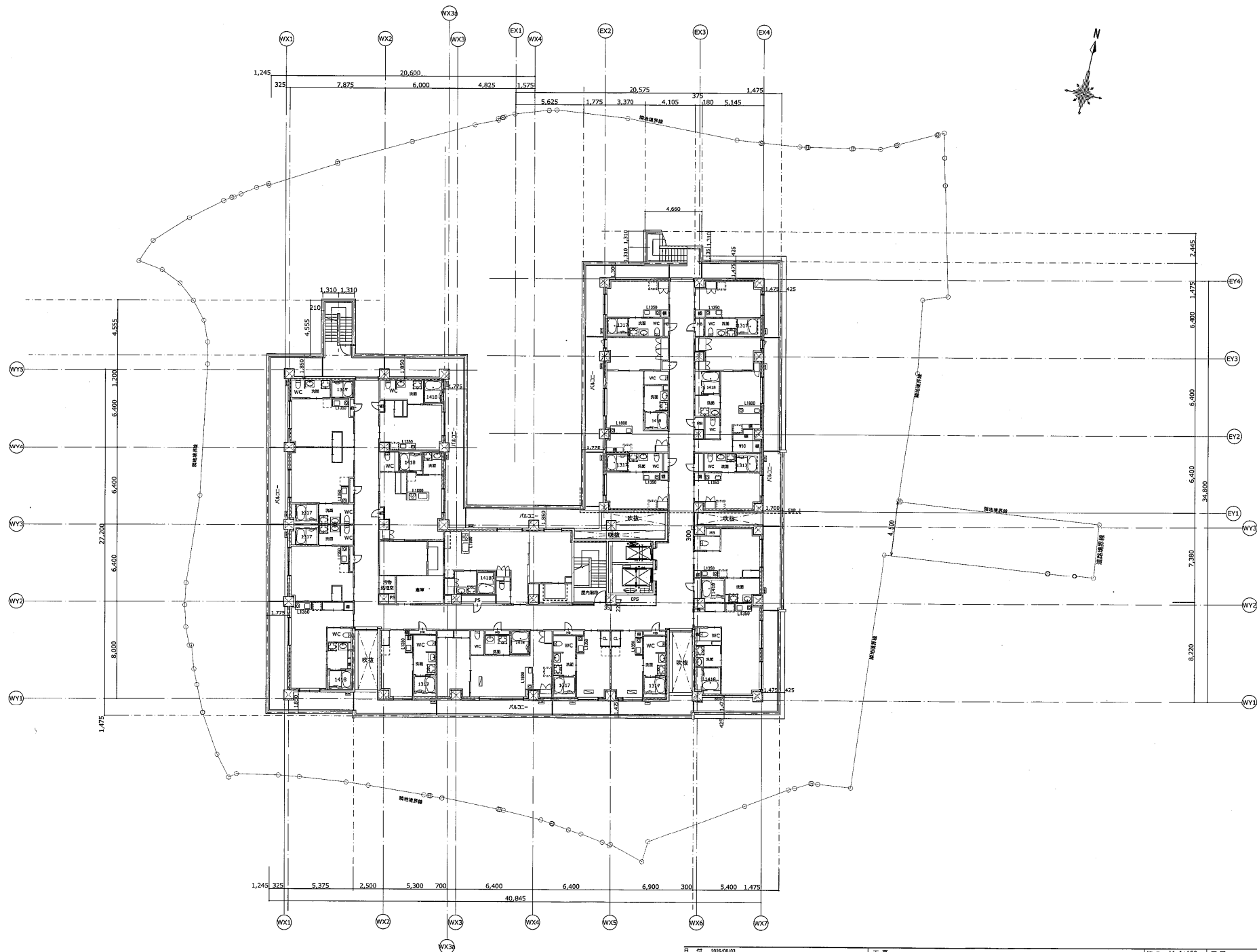
工事名 (仮称) ココファン宝塚売布計画

縮尺 A1 1:150 図面 2階平面図

2501013 東洋設計事務所 TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

一級建築士登録 第332021号 由井 大輔

図面 NO. 9.7.4



日付 2006/06/03

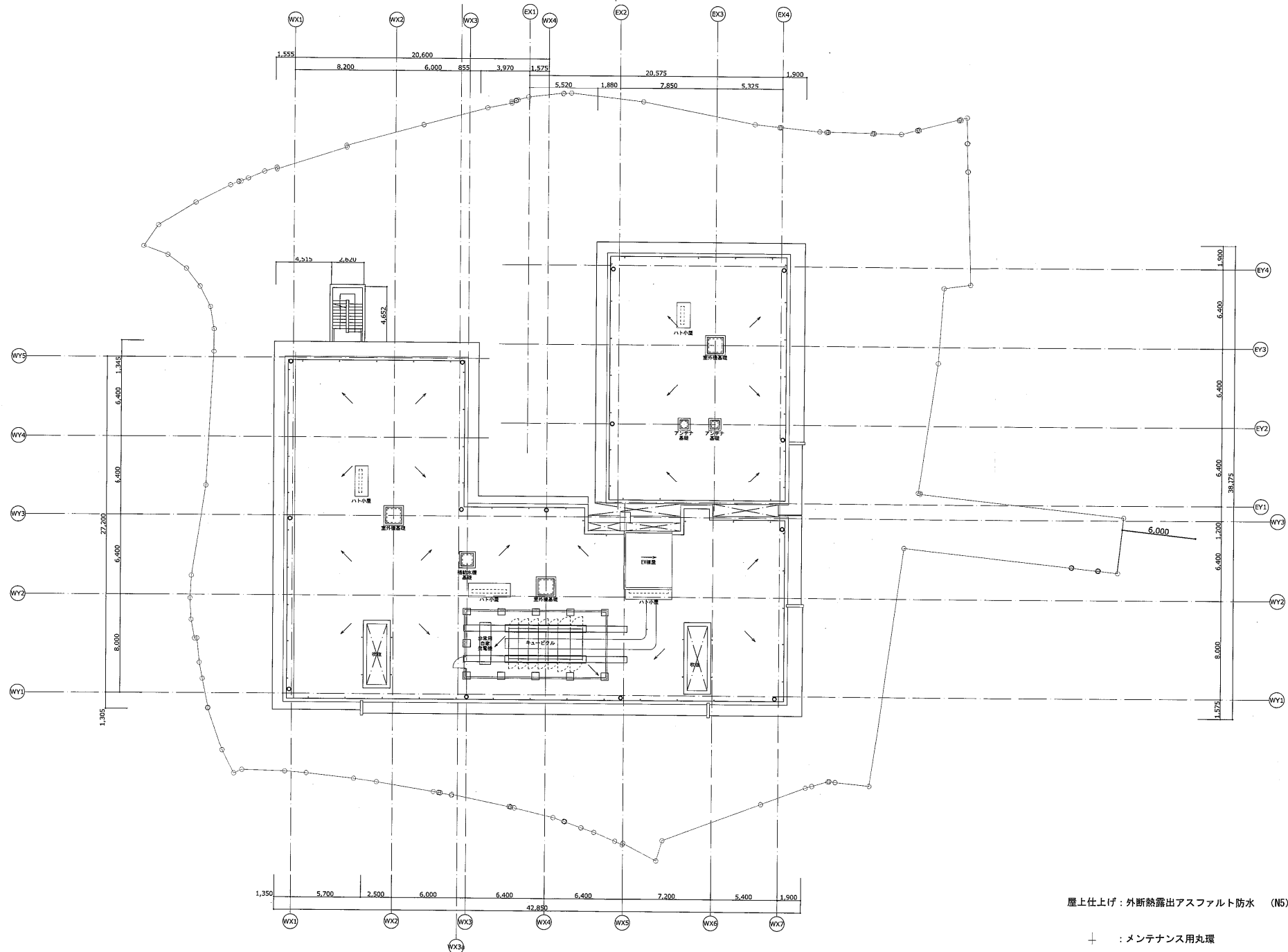
工事名 (仮称) ココファン宝塚売布計画

縮尺 A1 1:150 図面 3階平面図
A3 1:300 実尺

2501013
一級建築士事務所
株式会社 東洋設計事務所
TOYO ARCHITECTS AND ENGINEERS OFFICE

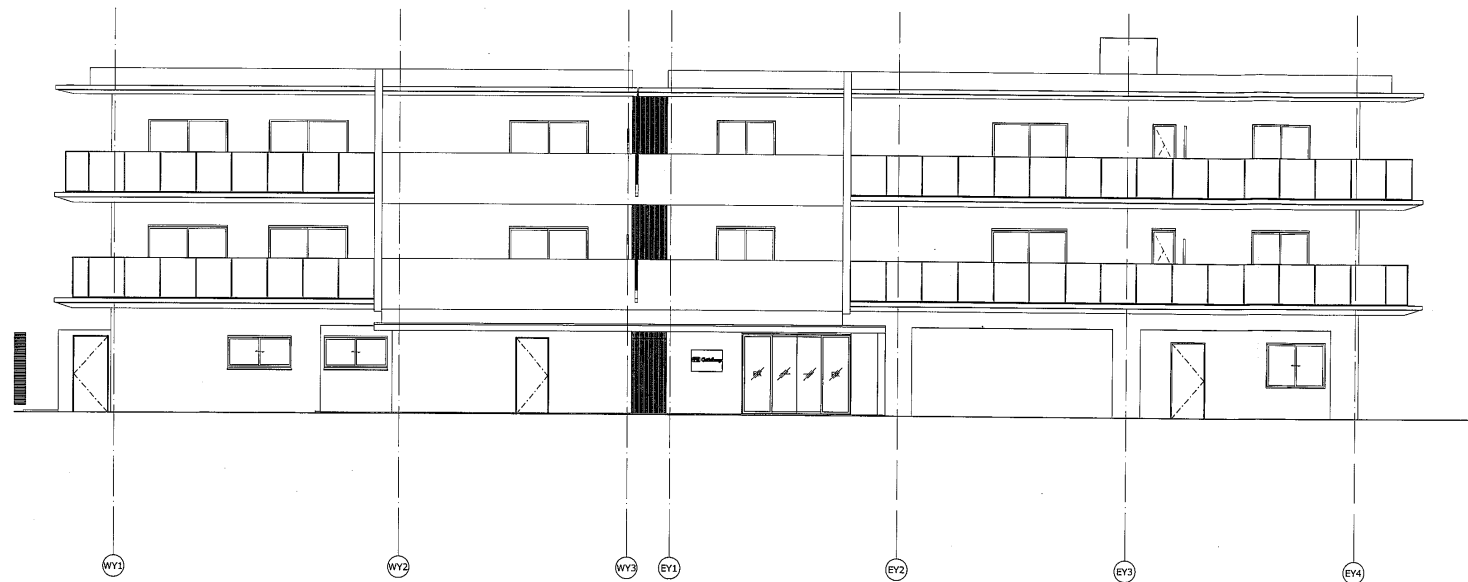
一級建築士登録 第332021号 由井 大輔

図面
NO. 9.7.5

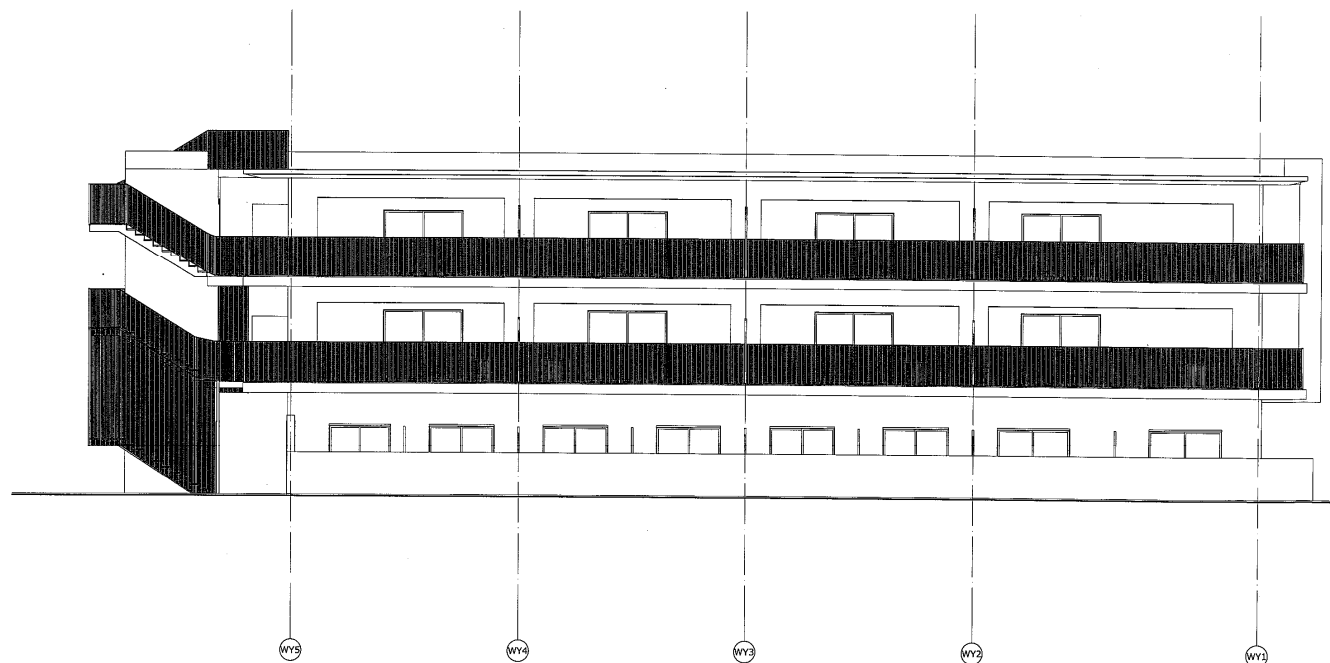


屋上仕上げ：外断熱露出アスファルト防水 (N5)

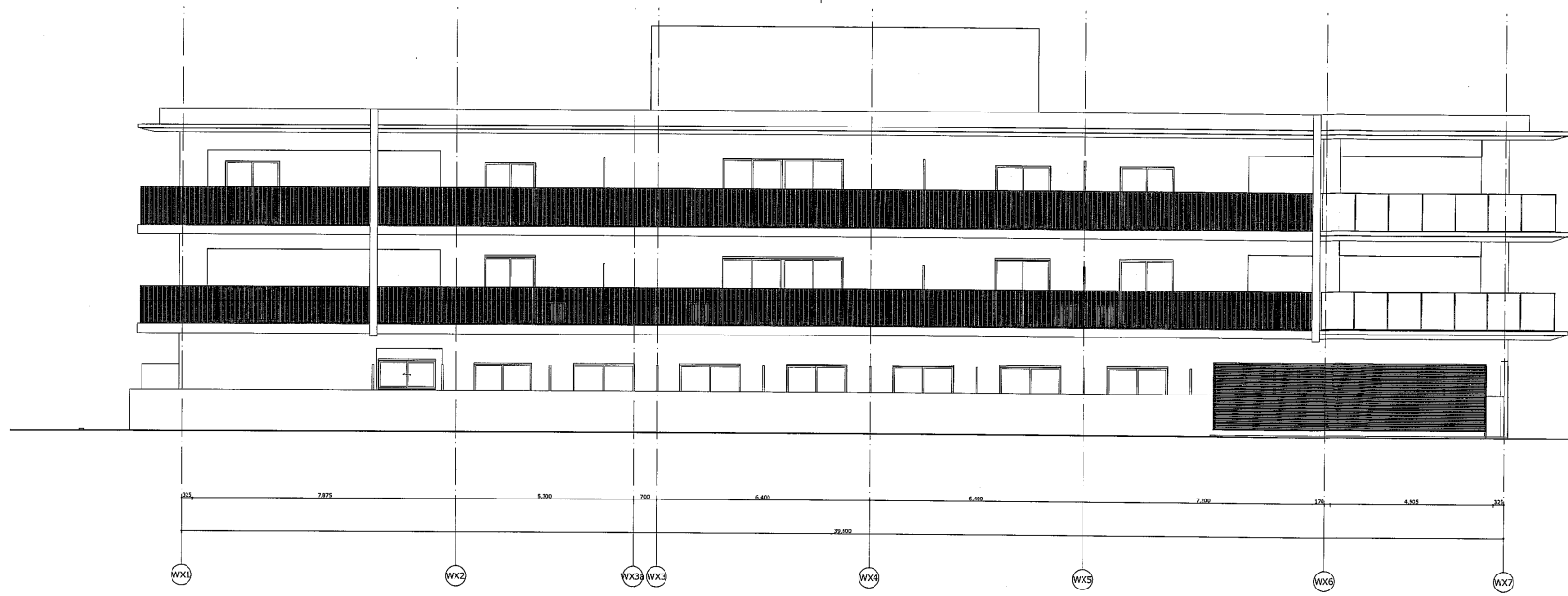
⊕ : メンテナンス用丸環



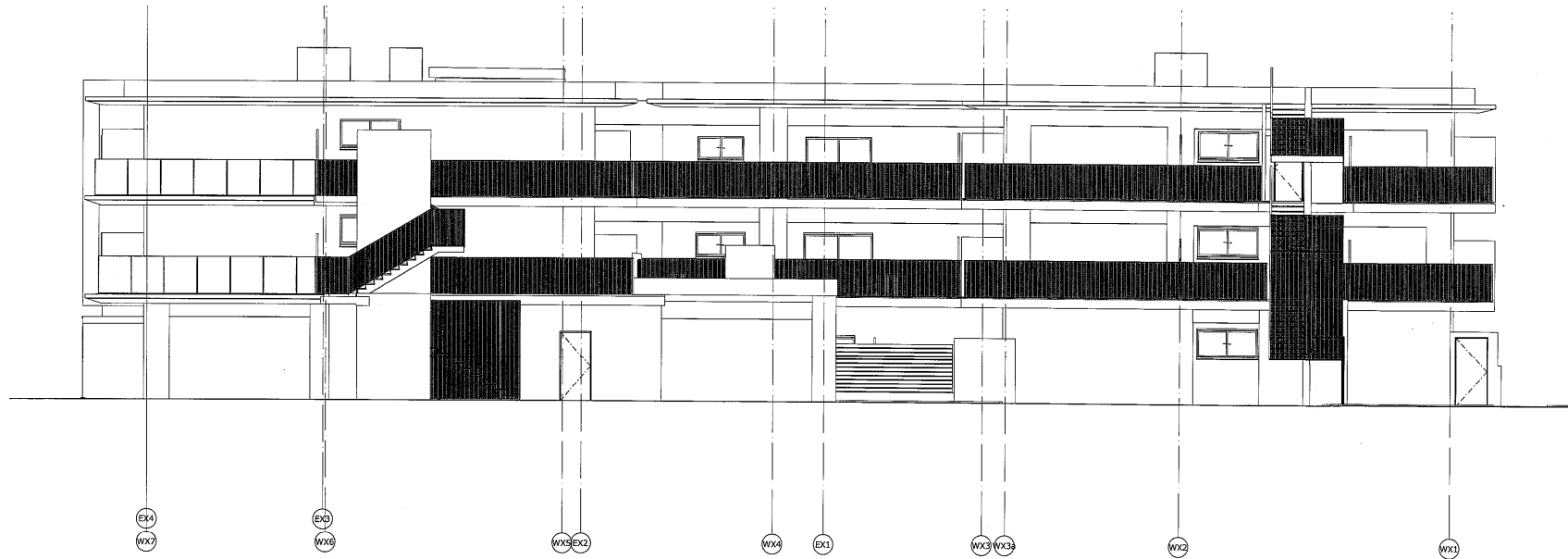
東立面図



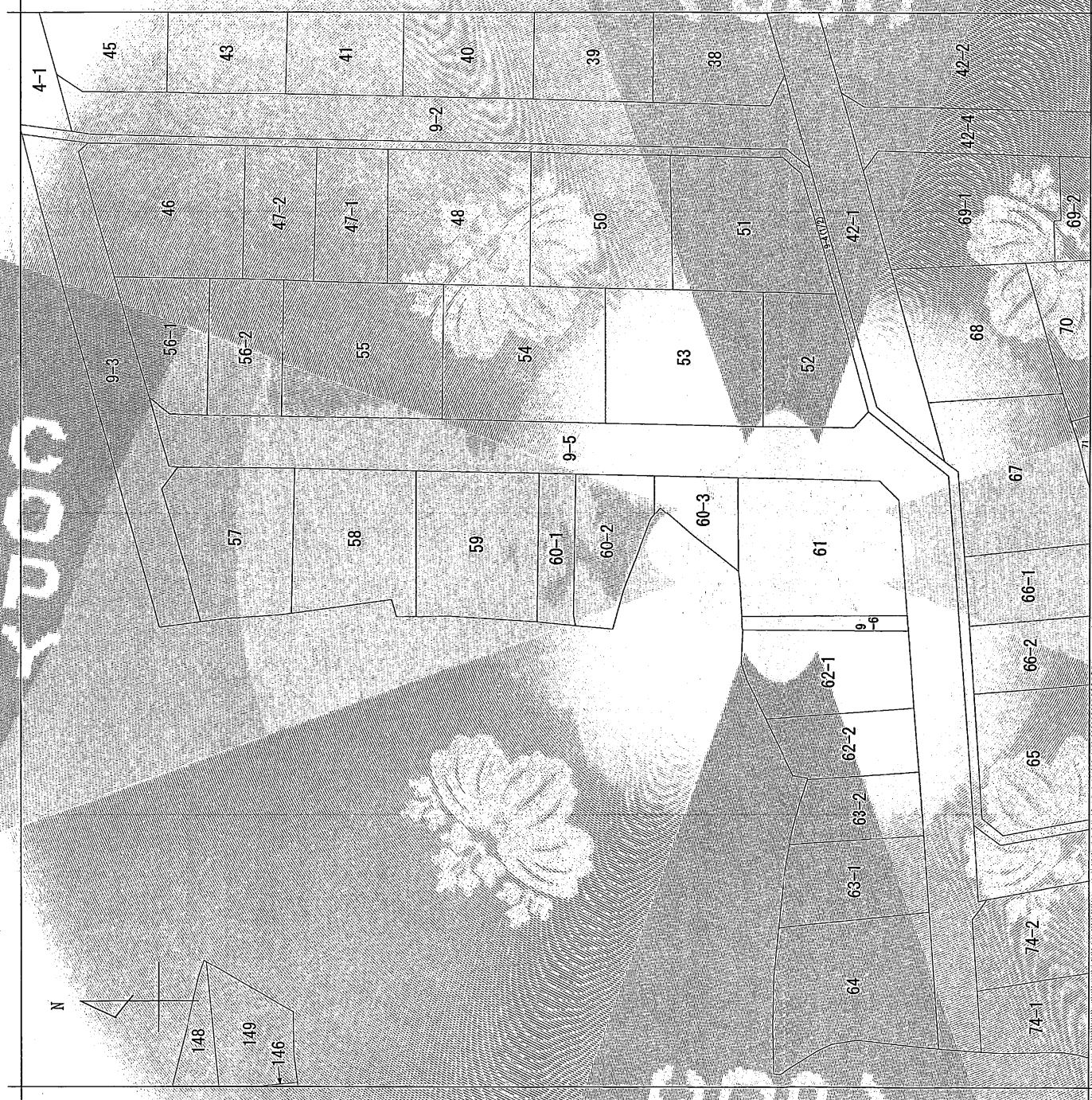
西立面図



南立面图



北立面图



(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。



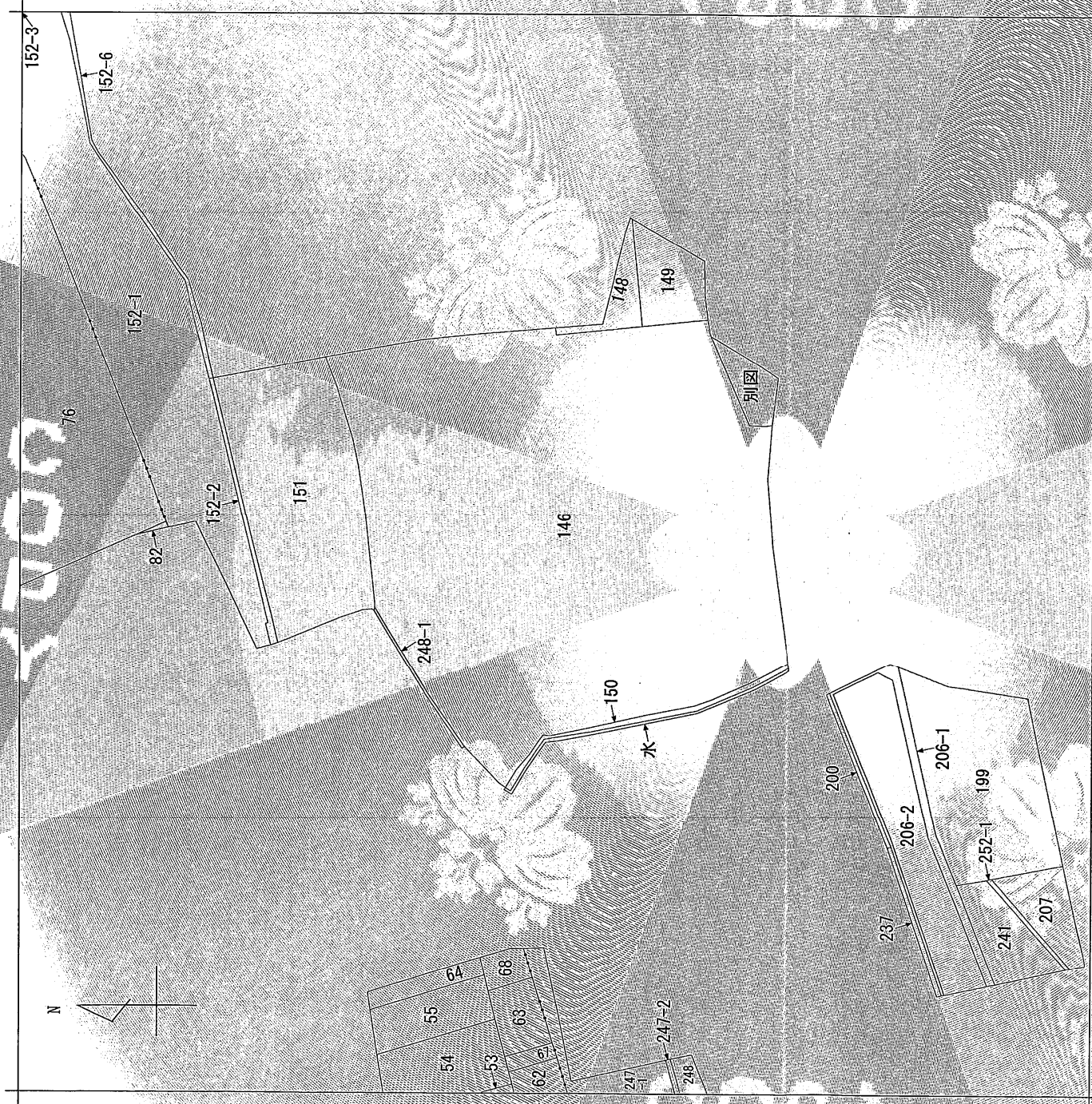
請求部分	所在	宝塚市星の荘		地番	60番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	図面番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日			備考 年月日 (原図)			補記事項	

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。

請求番号：11-1
(1/1)



山本純子



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区分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	宝塚市星の荘			地 番	146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 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。

令和8年4月3日
神戸地方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：11-2
(1/1)



山本純子