

## 開発協定書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 株式会社アルシュ 代表取締役 鈴木欣昭ノ  
(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 2 1 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 中筋8丁目195、196 /
2 開発事業区域面積	728.20 m <sup>2</sup> /
3 予定建築物の用途	事務所、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 2 2 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 2 7 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。

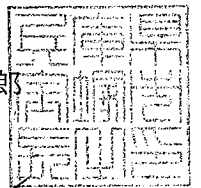
令和 8 年 5 月 7 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎

(乙) 大阪府中央区森ノ宮中央 2 丁目 9 番 21 号

株式会社アルシュ  
代表取締役 鈴木欣昭

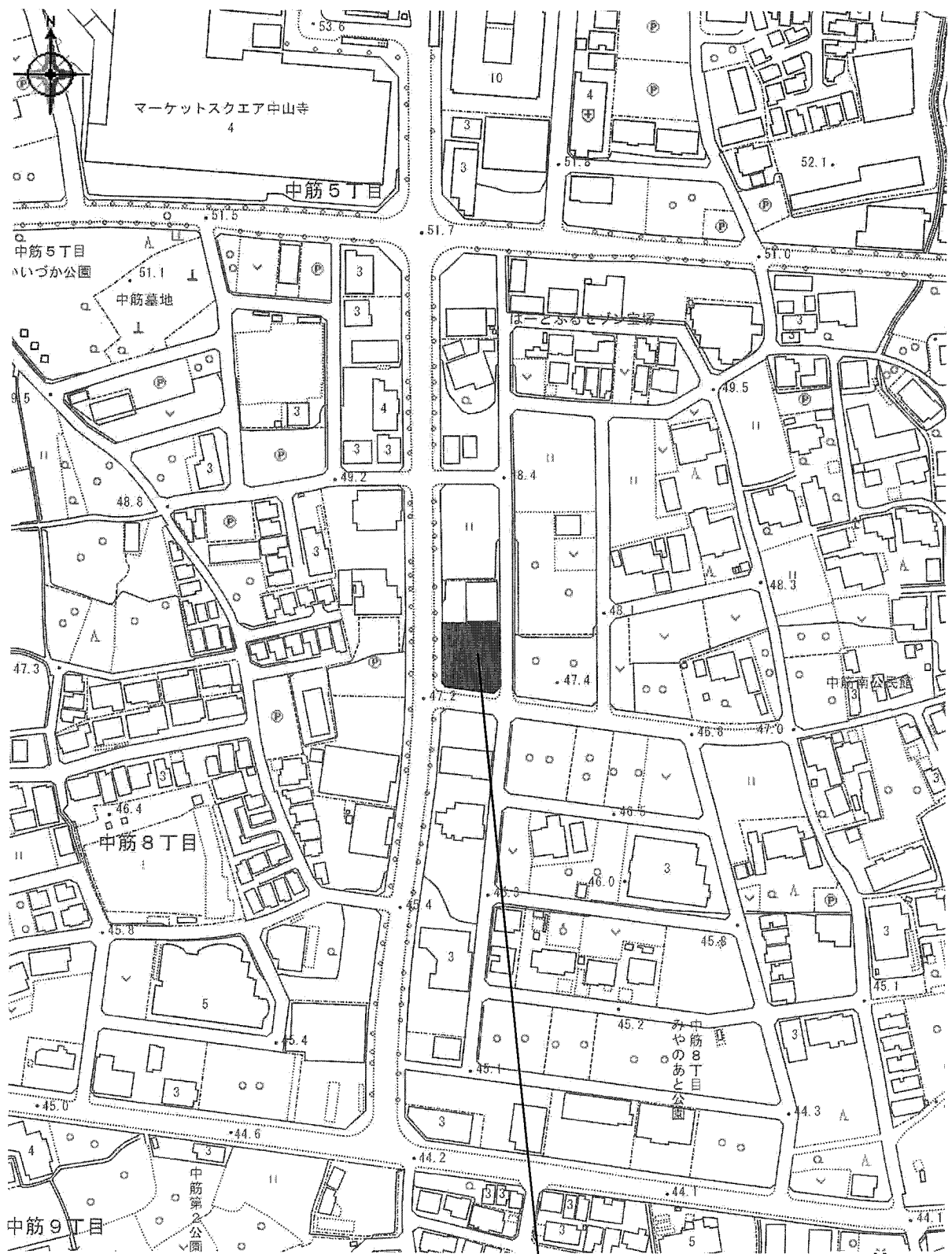




(第2面)

## 特定開発事業計画の概要

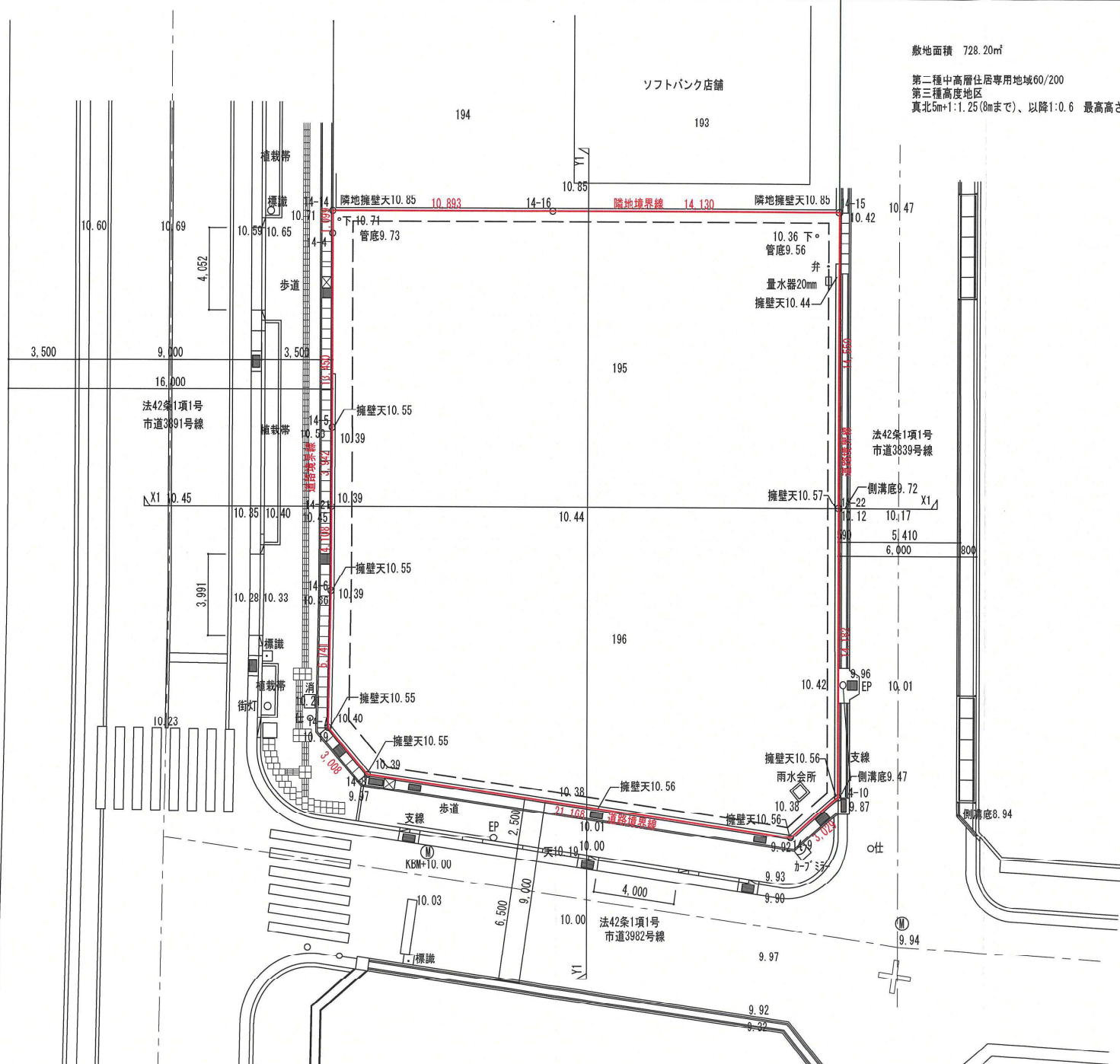
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 中筋8丁目195、196							
	開発事業区域の面積	728.20 m <sup>2</sup>							
	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" type="checkbox"/> 他人地							
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域							
	用途地域	第二種中高層住居専用 地域							
	高度地区	第三種高度地区							
	その他の地域地区	表22条 指定区域							
	地区計画区域	<input checked="" type="checkbox"/> 内 ( 中筋JR南地区 ) <input type="checkbox"/> 外							
	地区まちづくりルール適用区域	<input type="checkbox"/> 内 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 外							
開発事業の目的		事務所、物販店舗 新築							
工事の着手予定年月日		令和8年 6月 1日			工事の完了予定年月日		令和8年 10月31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	728.20 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	728.20 m <sup>2</sup>
	区域面積に対する比率	100.00 %	%	%	%	%	%	%	100.00 %
盛土又は切土面積		盛土面積 0.00 m <sup>2</sup>			切土面積 0.00 m <sup>2</sup>				
予定建築物	敷地面積	728.20 m <sup>2</sup>							
	建築面積	329.41 m <sup>2</sup>			建蔽率		45.24 %		
	延べ面積	623.21 m <sup>2</sup>			容積率		85.59 %		
	最高の高さ	10.687 m			階数		地上2階 / 地下0階		
	用途	事務所 物販店舗			住戸数		事務所2 店舗2 戸		
	構造	鉄骨造			駐車台数		13台		



申請地：兵庫県宝塚市中筋8丁目195, 196

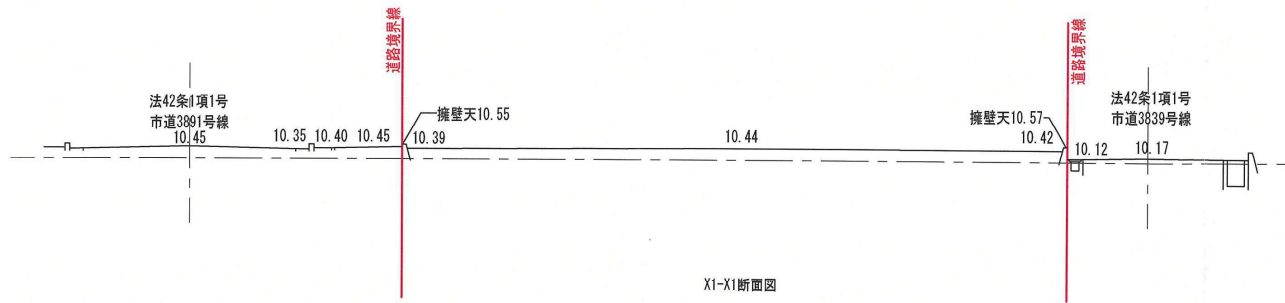
位置図 S=1/2500

一級建築士286268松浦弘樹

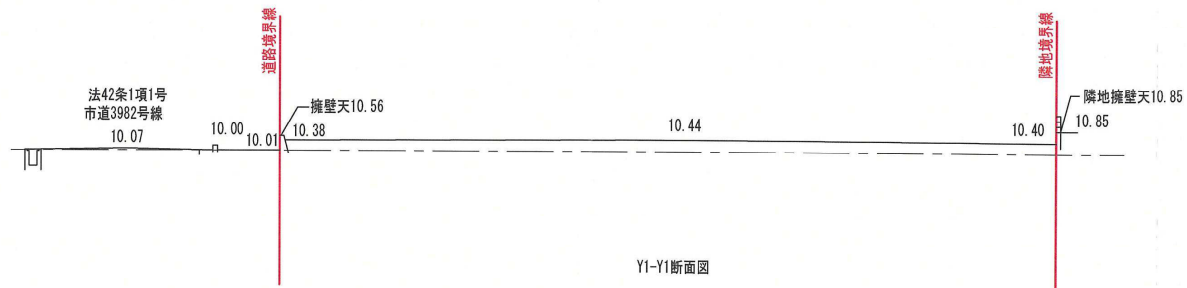


敷地面積 728.20㎡  
 第二種中高層住居専用地域60/200  
 第三種高度地区  
 真北5m+1:1.25(8mまで)、以降1:0.6 最高高さ限度20m

記事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 松浦弘樹 一級建築士 286268	照査	工事名称 （仮称）宝塚市中筋八丁目店舗 新築工事	作成年月日 2025/11/21
	TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987		製図 松浦弘樹	製図 松浦		縮尺 1:200

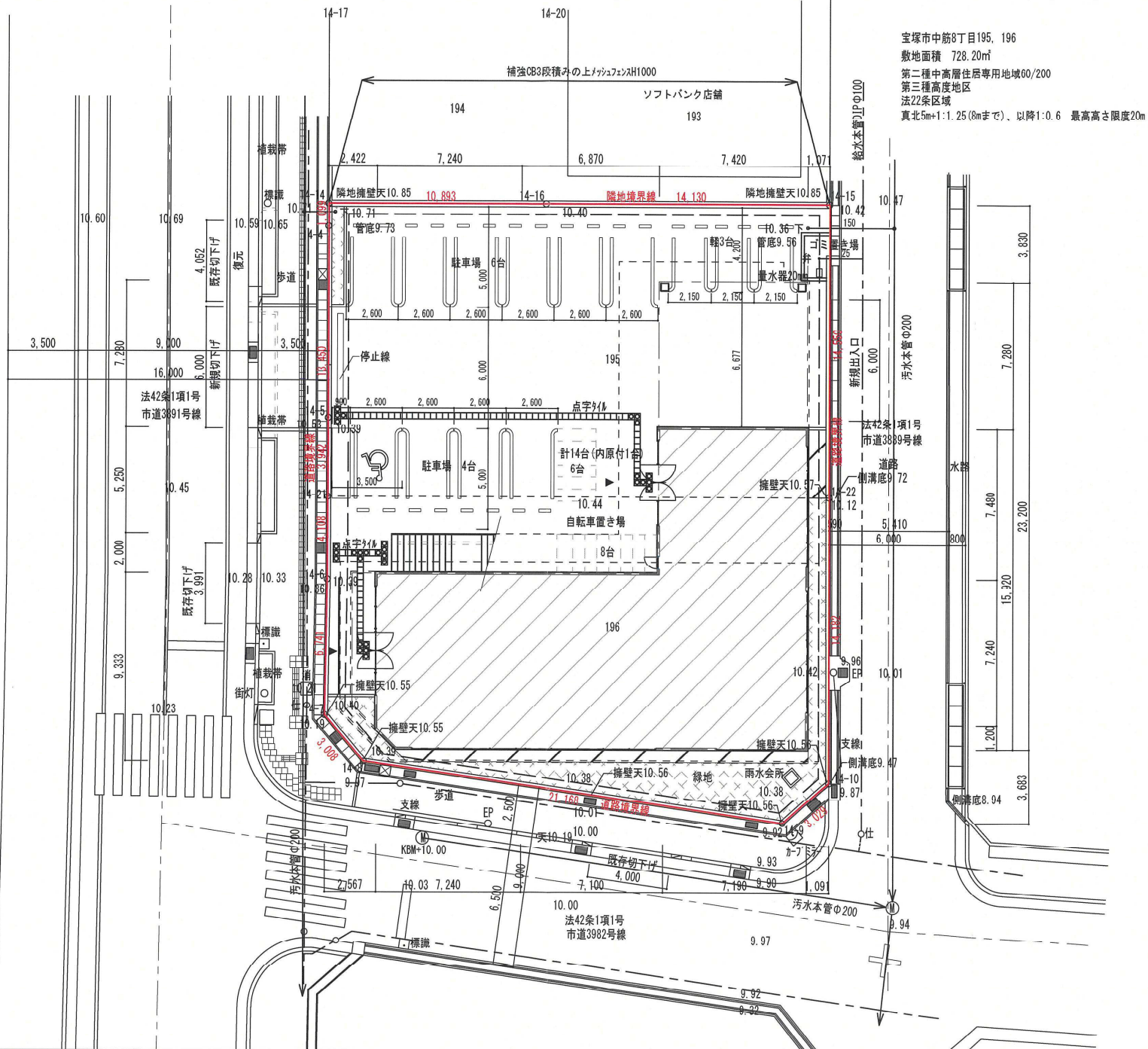


X1-X1断面図



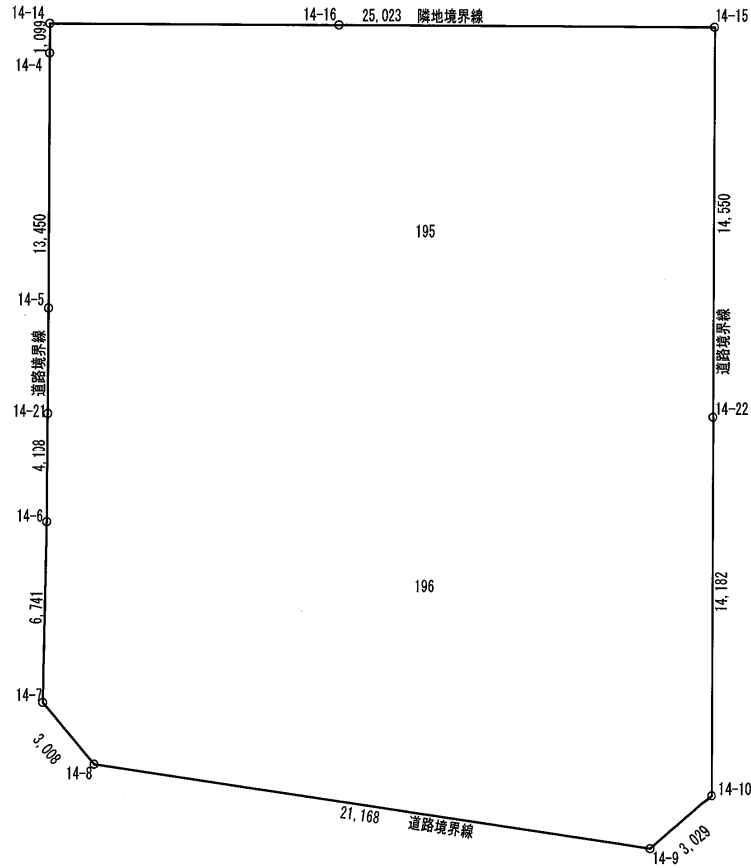
Y1-Y1断面図

記 事	株式会社M-ars. 建築事務所 一級建築士事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 一級建築士286268	照査	工事名称 ----- (仮称)宝塚市中筋八丁目店舗 新築工事	作成年月日 2026/11/21
			製図 松浦弘樹	製図 松浦		縮尺 1:200
		TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987			図面名称 現況断面図	図面番号 A-11



宝塚市中筋8丁目195, 196  
 敷地面積 728.20㎡  
 第二種中高層住居専用地域60/200  
 第三種高度地区  
 法22条区域  
 真北5m±1:1.25(8mまで)、以降1:0.6 最高高さ限度20m

記事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 松浦弘樹 一級建築士 286288	調査	(仮称)宝塚市中筋八丁目店舗 新築工事		作成年月日 2025/11/21
	TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987		製図 松浦	製図 松浦	工事名称 図面名称 配置計画図	縮尺 1:200	図面番号 A-12

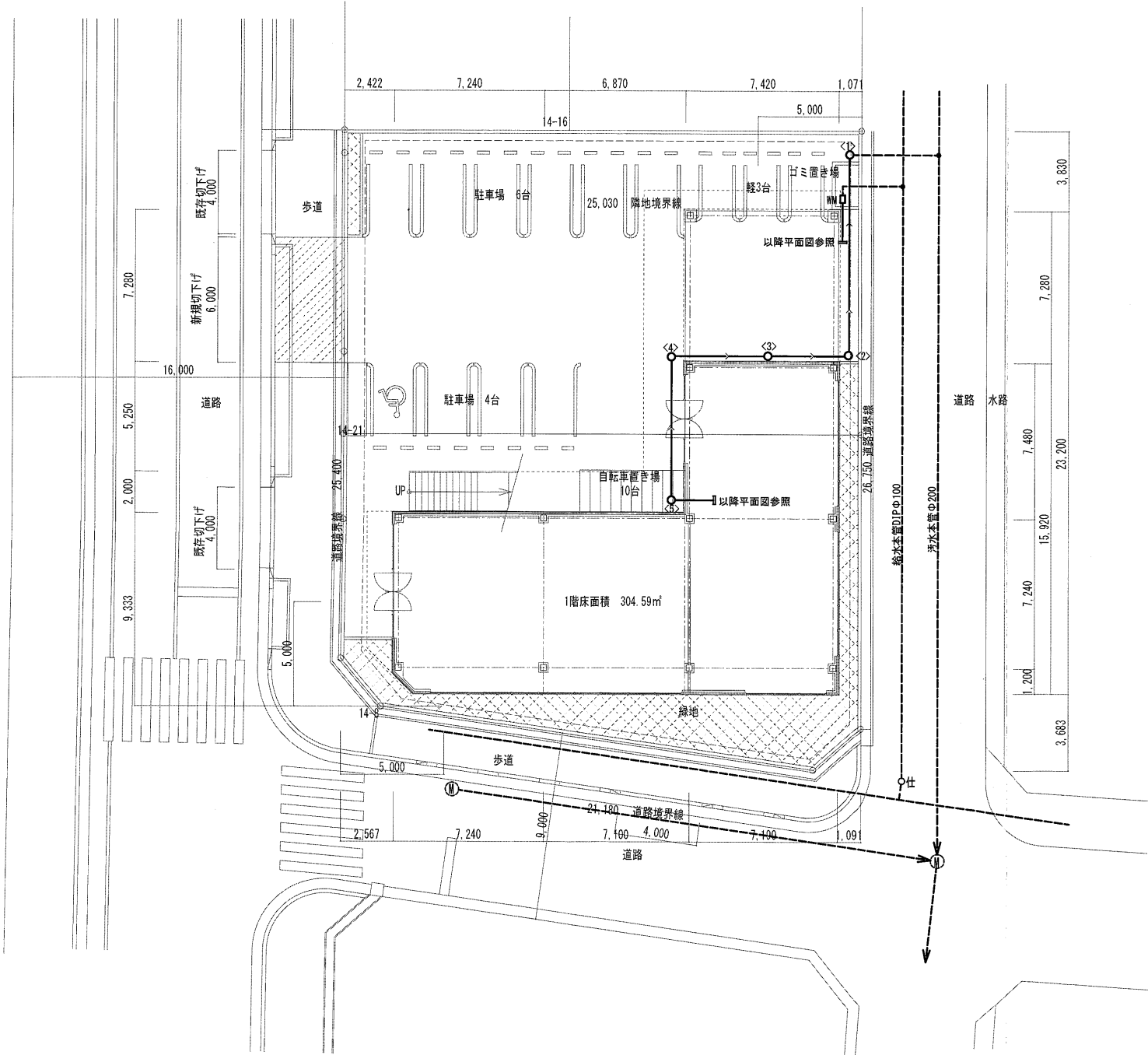


座標面積計算表

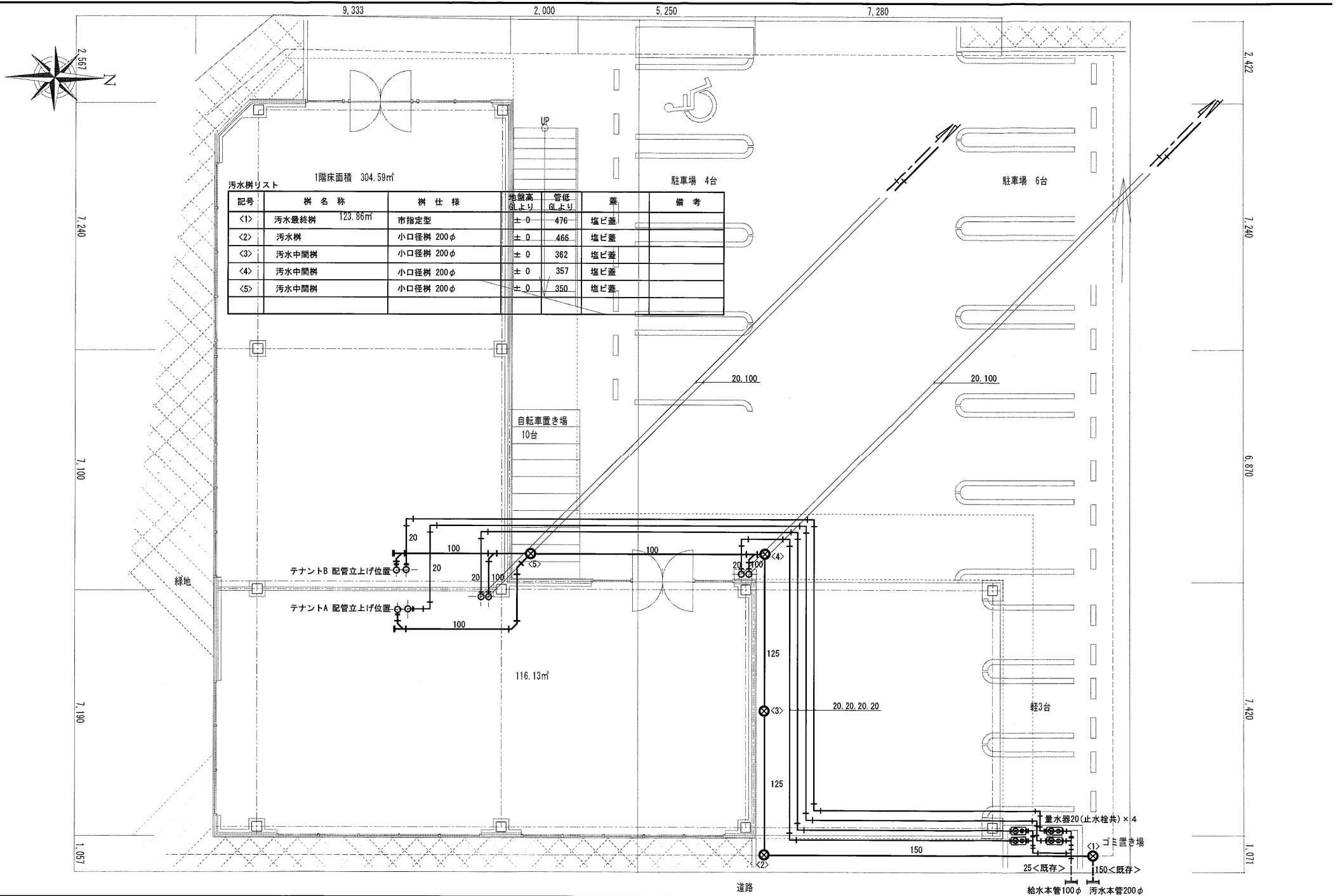
座標点	X <sub>n</sub> (m)	Y <sub>n</sub> (m)	(X <sub>n-1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) · Y <sub>n</sub>
14-4	-131088.030	95278.026	-1010518.743756
14-5	-131097.537	95278.151	-1281395.852798
14-21	-131101.479	95278.183	-766989.373149
14-6	-131105.587	92578.217	-1033673.376235
14-7	-131112.328	95278.179	-858742.227328
14-8	-131114.600	95280.151	-479640.280133
14-9	-131117.362	95301.138	-71857.058051
14-10	-131115.354	95303.406	1542866.839732
14-22	-131101.173	95303.222	2738061.568058
14-15	-131086.624	95303.033	1370076.402410
14-16	-131086.797	95288.904	-29253.693528
14-14	-131086.931	95278.012	-117477.788797
			1456.416427
			728.208213
			728.20㎡

記 事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office			承認 管理建築士 一級建築士286288 松浦弘樹	照査	工事名称	(仮称)宝塚市八丁目店舗 新築工事	作成年月日	2025/11/21
	TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987			製図 松浦	製図 松浦	図面名称	敷地求積図	縮尺	1:200

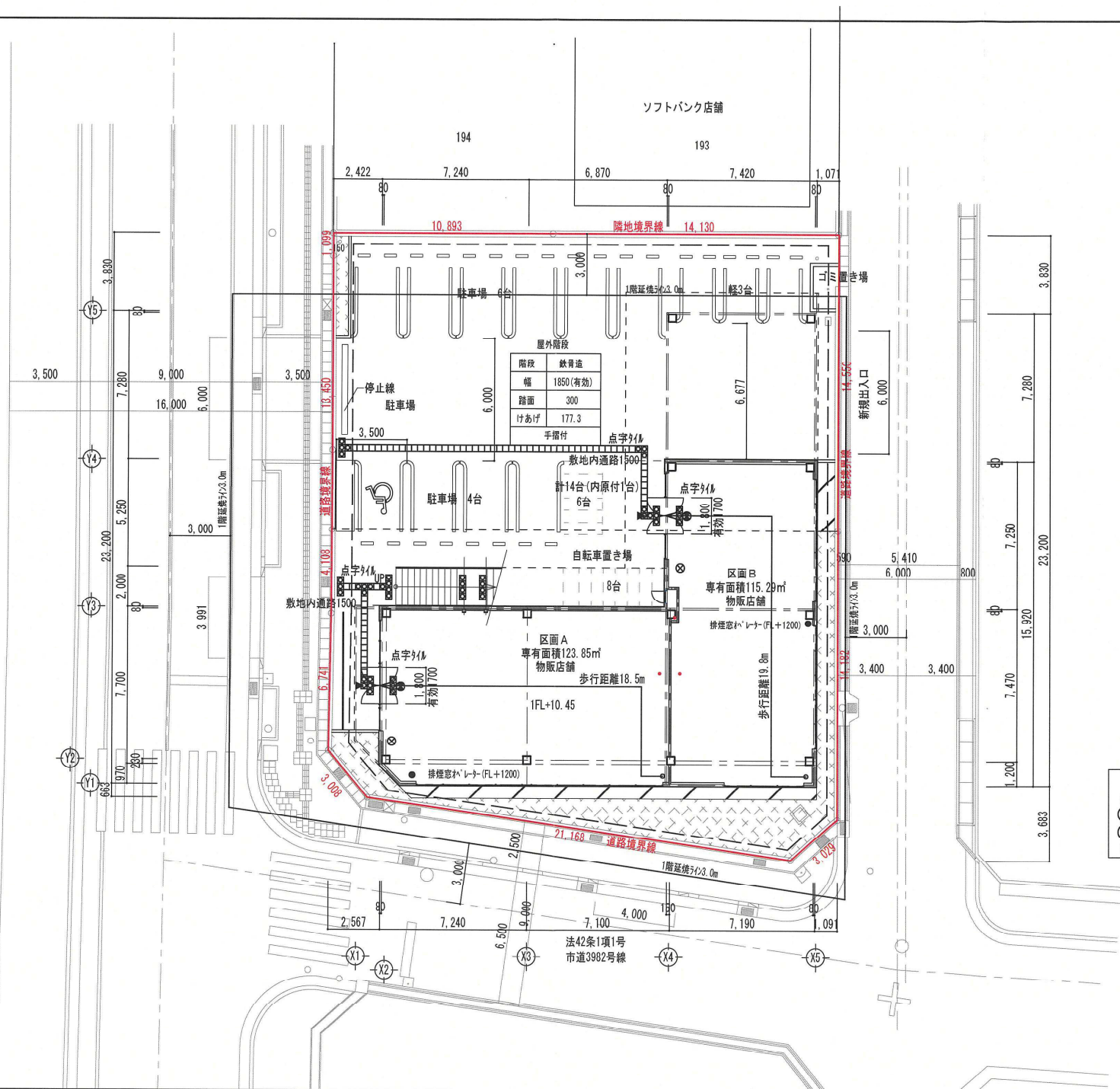




記 事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 一級建築士208268 松浦品博	照査	(仮称)宝塚市中筋8丁目 新築工事		作成年月日 2026/02/
	TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987		製図	製図 松浦	工事名称 図面名称 給排水衛生設備 配置計画図	図面番号 P-03	縮尺 1:200

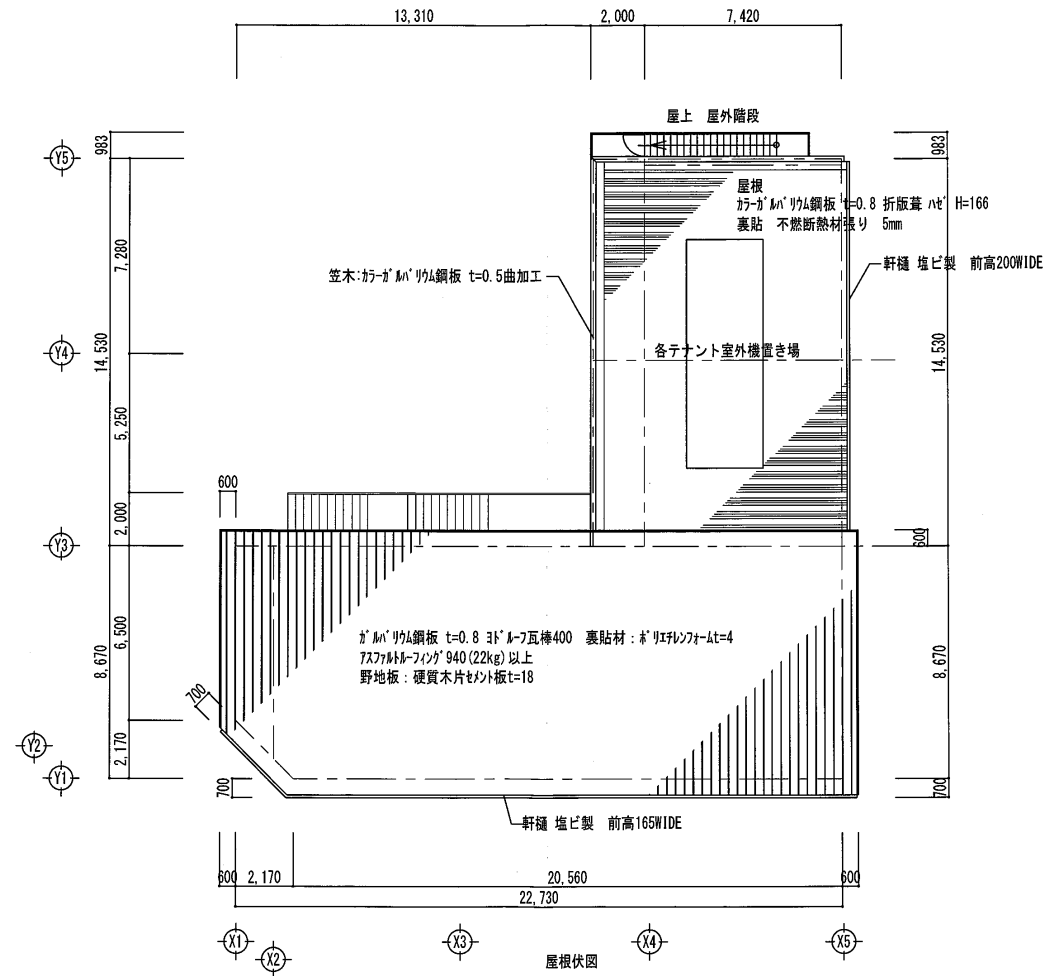
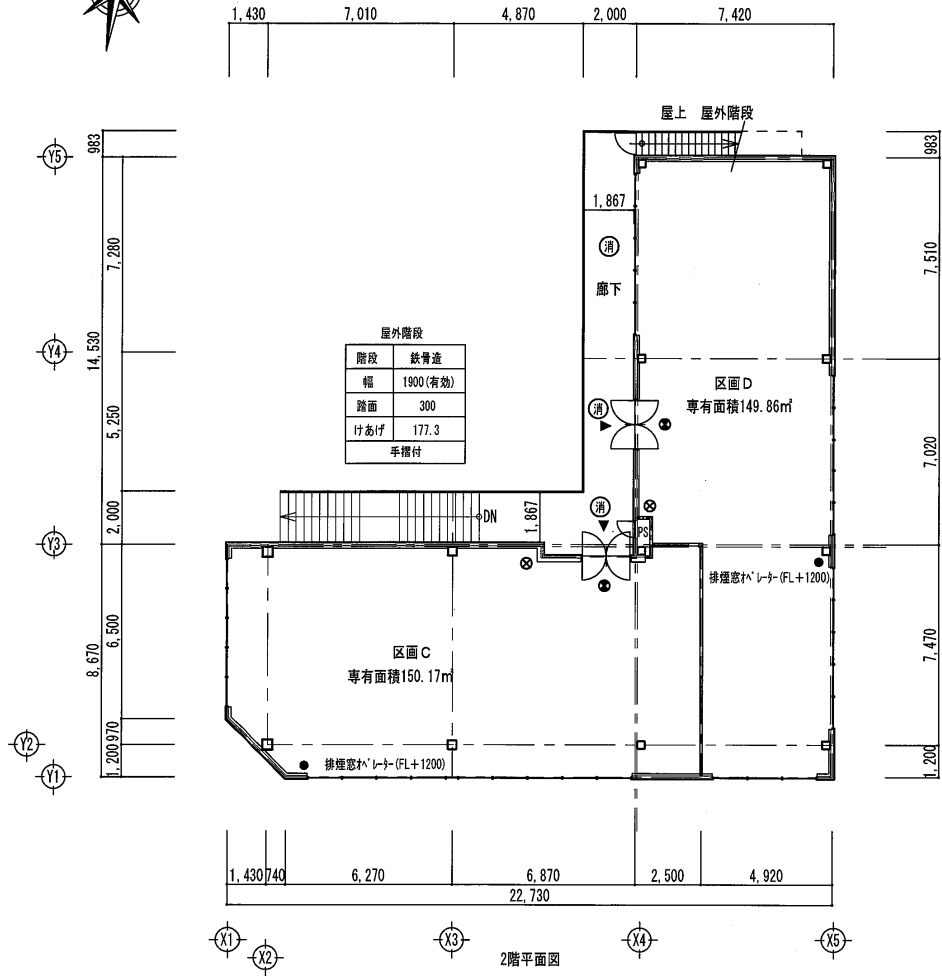


記事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 一般建築士289268 松浦品博	照査	工事名称 (仮称)宝塚市中筋8丁目 新築工事	作成年月日 2026/02/
	TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987		製図 松浦	製図 松浦	図面名称 給排水衛生設備 1階平面図	縮尺 1:100
						図面番号 P-04



- 凡例
- 排煙窓ハレータ (FL+1200)
  - ⊗ 消火器
  - ⊕ 防火設備
  - ⊖ 消防用開口
  - ⊙ 誘導灯

記事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 一級建築士286268 松浦弘樹	照査	工事名称 (仮称)宝塚市中筋八丁目店舗 新築工事	作成年月日 2025/11/21
	TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987		製図 松浦	製図 松浦		縮尺 1:200
					図面名称 1階平面図	



- 凡例
- 排煙窓ベレー (FL+1200)
- ☉ 消火器
- 防 防火設備
- 消 消防用開口
- 誘導灯

記事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office		承認 管理建築士 一級建築士206268 松浦 昌博	照査	工事名称	(仮称)宝塚市中部8丁目 新築工事	作成年月日	
	TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987		製図	製図	製図	製図	2025/11/13	
図面名称						2階平面図、屋根伏図	縮尺	1:200
						図面番号	A-14	

(座標値種別：測量成果)

+95353.293



+95228.293

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
中筋8丁目

-131172.267

請求部	所在	宝塚市中筋八丁目		地番	196番	
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号は記号	V	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定
作成年月日	平成18年8月	備付年月日(原図)		分類		種類
						土地区画整理所在図
						補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方支務局伊丹支局管轄)

令和8年11月9日

大阪法務局池田出張所

登記官

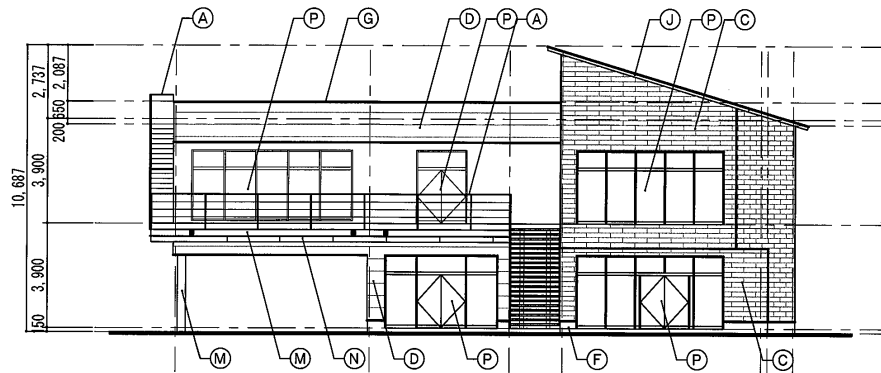
転写日 令和8年3月2日  
株式会社M-ars. 建築事務所  
松浦弘樹



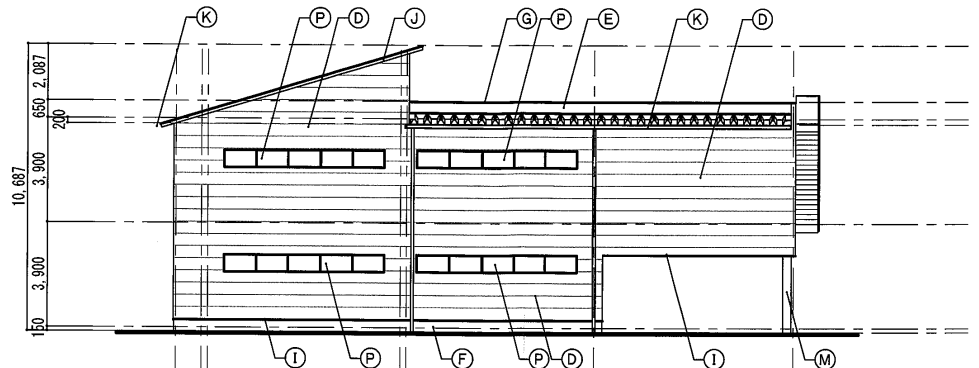
岩田研

請求番号：27-1

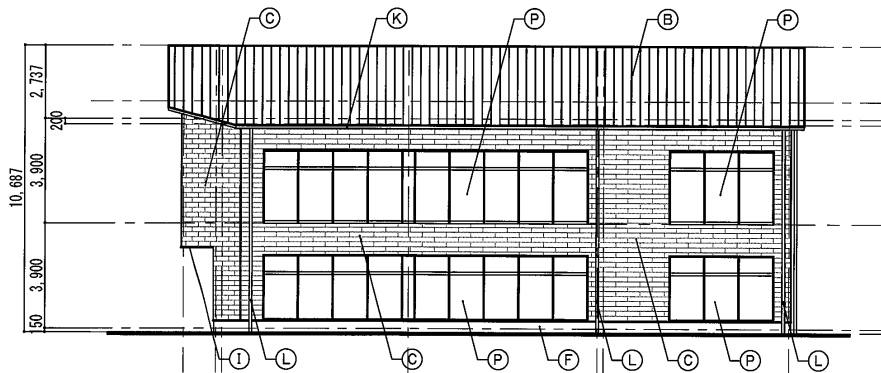
(1/1)



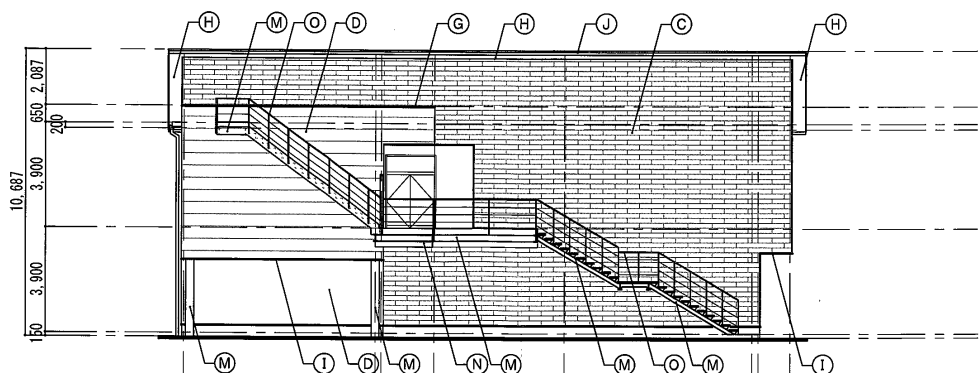
西側立面図



東側立面図



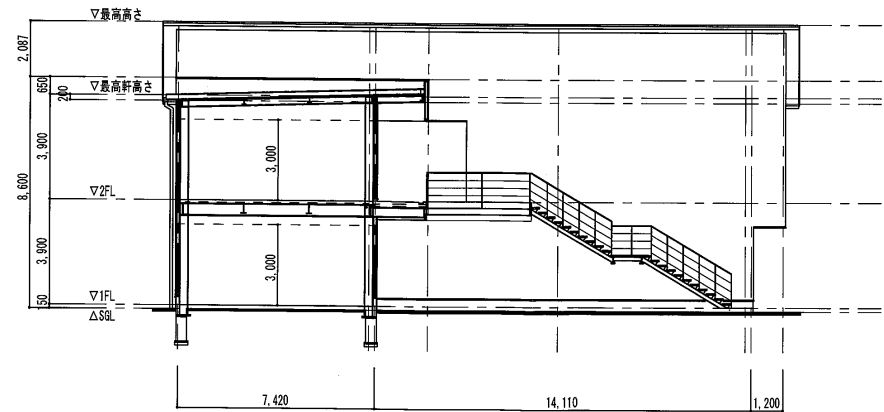
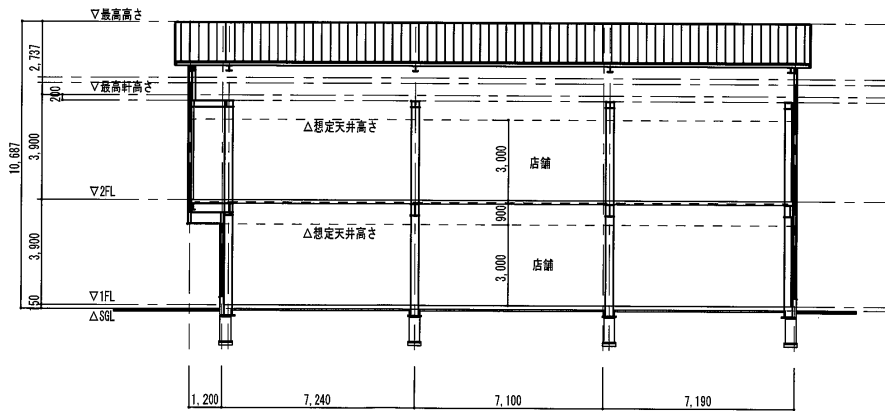
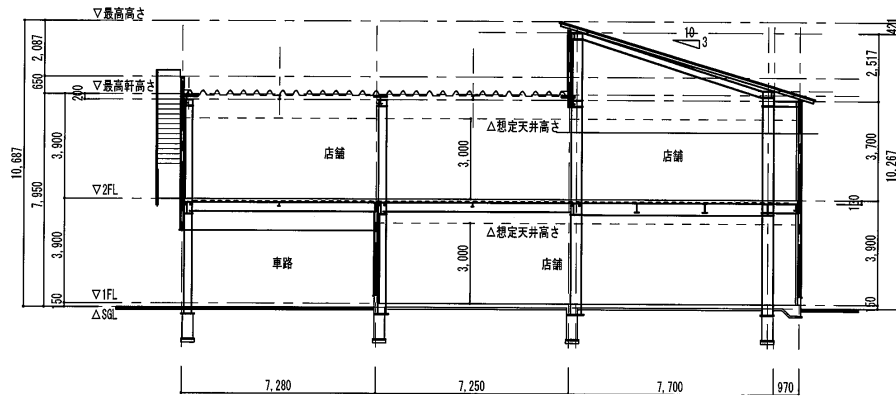
南側立面図



北側立面図

(A) 長尺がが鋼板 t=0.8 折版葺 H=166裏貼 不燃断熱材張り 5mm	(H) 軒天 がが系繊維混入けい酸がが化合物板(軒天材71130 木目(化粧シート品) t12	(O) 手摺: がが製(少酸処理)
(B) がが鋼板 t=0.8 ヨドローフ瓦棒400 裏貼材: ポリエチレンフォームt=4	(I) 水切: がが鋼板 t=0.5	(P) 7Mシット (電着着色、黒、延焼部は防火設備)
(C) SOLIDO typeM LAP	(J) 化粧鼻隠し 破風板 繊維混入けい酸がが押出成形板	(Q)
(D) 窯業系サイディングボードt16塗装品(横張)	(K) 軒樋 塩ビ製 前高200WIDE、前高165WIDE	(R)
(E) パラペット裏: 角波サイディングt16 縦張(カラーガルバリウム鋼板)	(L) 堅樋 が-VU管φ150・100・75 (摺り金物垂鉛付)	(S)
(F) 防水がが刷毛引仕上(目地切φ3000) マスチック塗装仕上	(M) 鉄部: フッ素塗装	(T)
(G) 笠木: がが鋼板 t=0.5加工 (木勾配下地、防水テープ施工)	(N) 幕板: がが鋼板 t=0.8	(U)

記事	株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office	承認 管理建築士 一級建築士286288 松浦弘樹	照査	工事名称 (仮称)宝塚市中筋八丁目 新築工事	作成年月日 2025/11/13
		製図	製図 松浦		図面名称 立面図01



記 録		株式会社M-ars. 建築事務所 M-ars. Architect Office	承認 管理建築士 照査 一級建築士 286268 松浦弘樹 製図 製図 松浦 一般建築士事務所 TEL 072-735-7980 FAX 072-735-7987	工事名称 断面名称	(仮称)宝塚市中筋八丁目 新築工事 断面図	作成年月日 2025/11/13	縮尺 1:100	図面番号 A-16