

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 合同会社 recon 代表社員 山岡 玲子
(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	宝塚市旭町 3 丁目 64-1
2 開発事業区域面積	704.2 m ²
3 予定建築物の用途	長屋 (車庫付)

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 9 月 29 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 滋賀県大津市栗津町 12 番 16 号

合同会社 recon

代表社員 山岡 玲子



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長		年 月 日	
開発事業者			
住所		滋賀県大津市栗津町12番16号	
氏名		合同会社 recon 代表社員 山岡 玲子	
(連絡先) 郵便番号		541-0054	
住所		大阪府大阪市中央区南本町1丁目3-9 大阪府大阪市中央区南本町1丁目3-9	
氏名		ZEN建築設計事務所 本田 善久	
電話		06-6125-5947	
FAX		06-6125-5948	
e-mail		honda@zen-architect.com	
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 673 号		
開発構想の名称	宝塚市旭町3丁目計画		
開発事業区域 の位置	宝塚市 旭町3丁目64-1		
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: (株)近確機構 支店等名:)		

※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

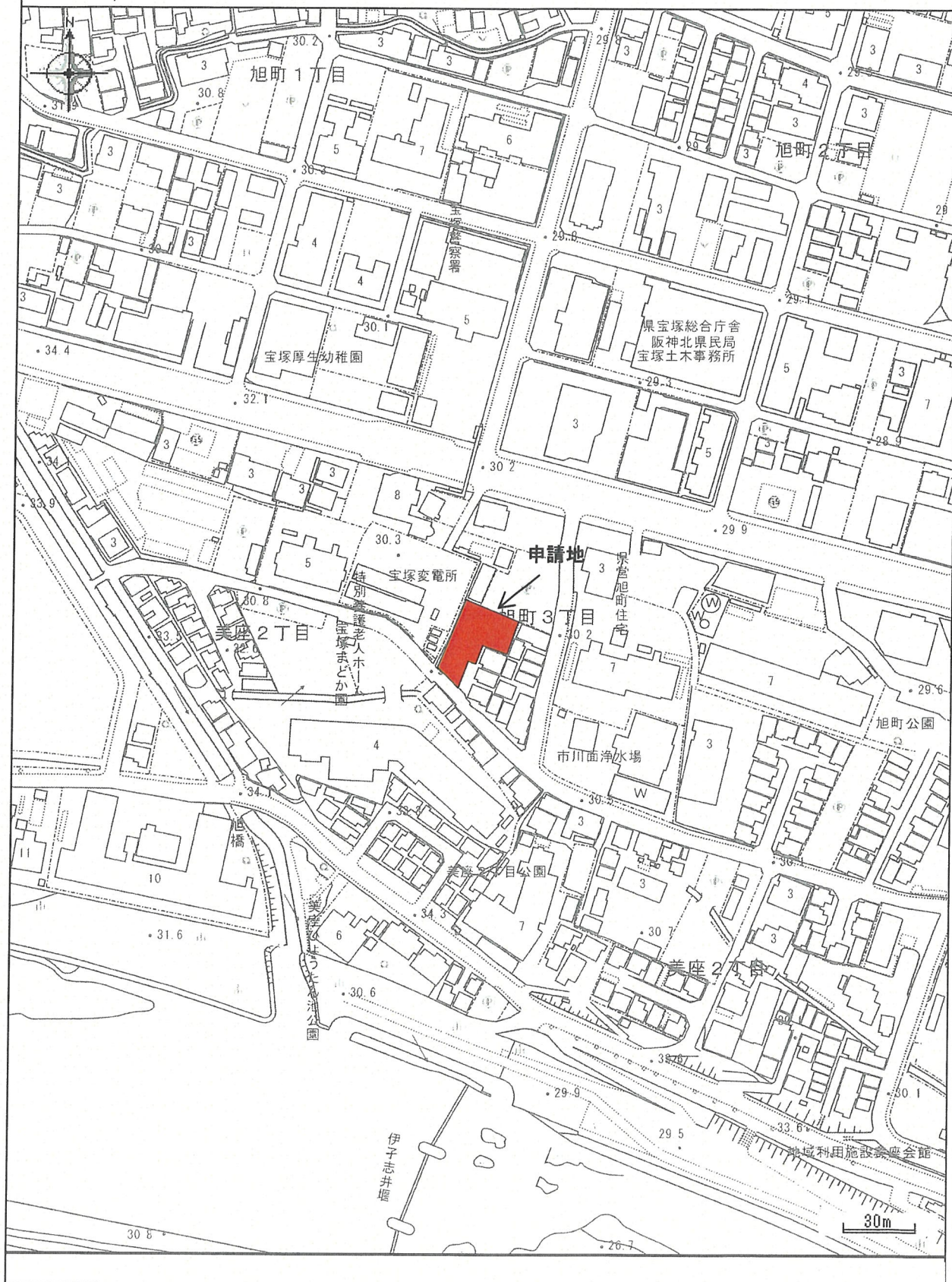
- 備考
1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
2 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る平面図及び断面図を加えてください。
3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

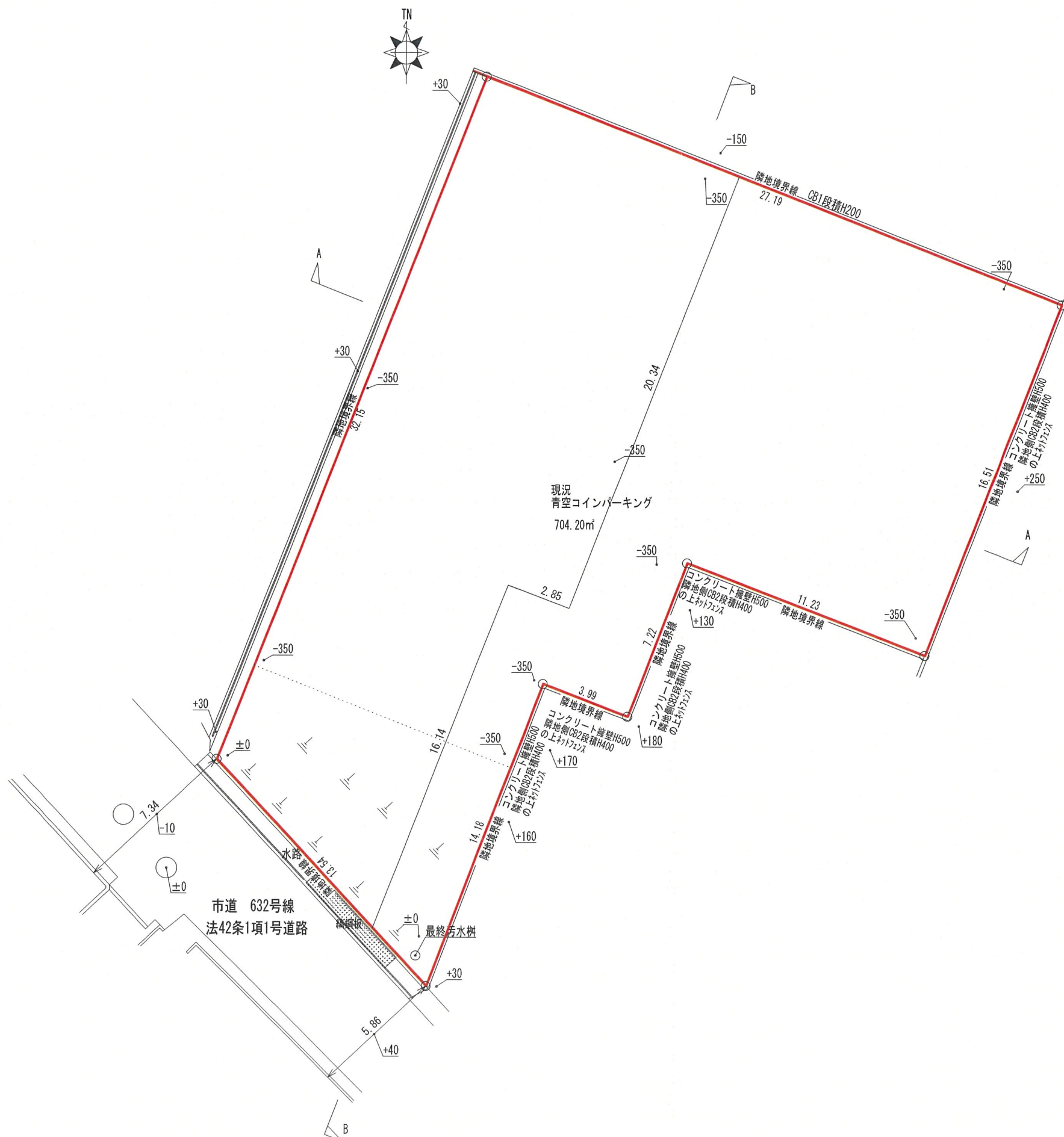
(第2面)

特定開発事業計画の概要

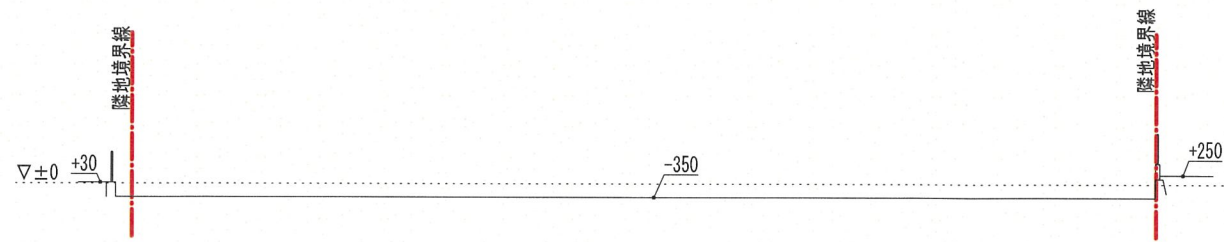
開 発 事 業 区 域 の 概 要	開 発 事 業 区 域 の 位 置		宝塚市 旭町3丁目64-1												
	開 発 事 業 区 域 の 面 積		704.2 m ²												
	土 地 の 所 有 関 係		☐ 自己所有地 ☒ 他人地												
	区 域 区 分		☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域												
	用 途 地 域		第一種住居 地域												
	高 度 地 区		第 6 種高度地区												
	その他の地域地区		都市計画道路・伊子志旭町線・法22条区域												
	地 区 計 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			長屋(車庫付)												
工事の着手予定年月日			R8 年 9 月 未 日				工事の完了予定年月日			R9 年 2 月 未 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	704.2m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	704.2m ²						
	区域面積に 対する比率	100%	%	%	%	%	%	%	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		A棟 370.24m ² / B棟 333.96m ²												
	建 築 面 積		A棟216.83m ² /B棟164.83m ²				建 蔽 率		A棟58.57% / B棟49.36%						
	延 べ 面 積		A棟386.93m ² /B棟317.11m ²				容 積 率		A棟83.61% / B棟75.97%						
	最 高 の 高 さ		A棟 7.06m / B棟 7.44m				階 数		地上 2 階 / 地下 0 階						
	用 途:屋(10戸)				住 戸 数			10 戸							
	構 造		木造				駐 車 台 数		3 台						

中心地 | 宝塚市旭町3丁目 付近

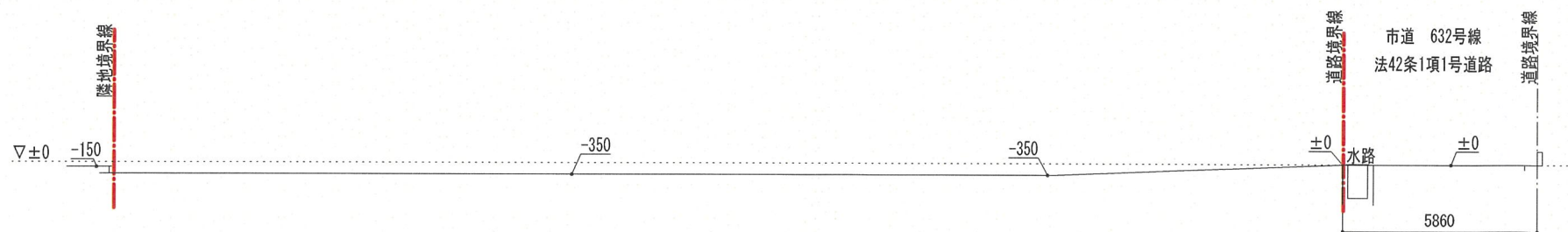




CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町3丁目計画	
現況図	SCALE 1/200
株式会社 エフイーホーム 1級建築士事務所 大阪府登録 4-26019号 1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司	

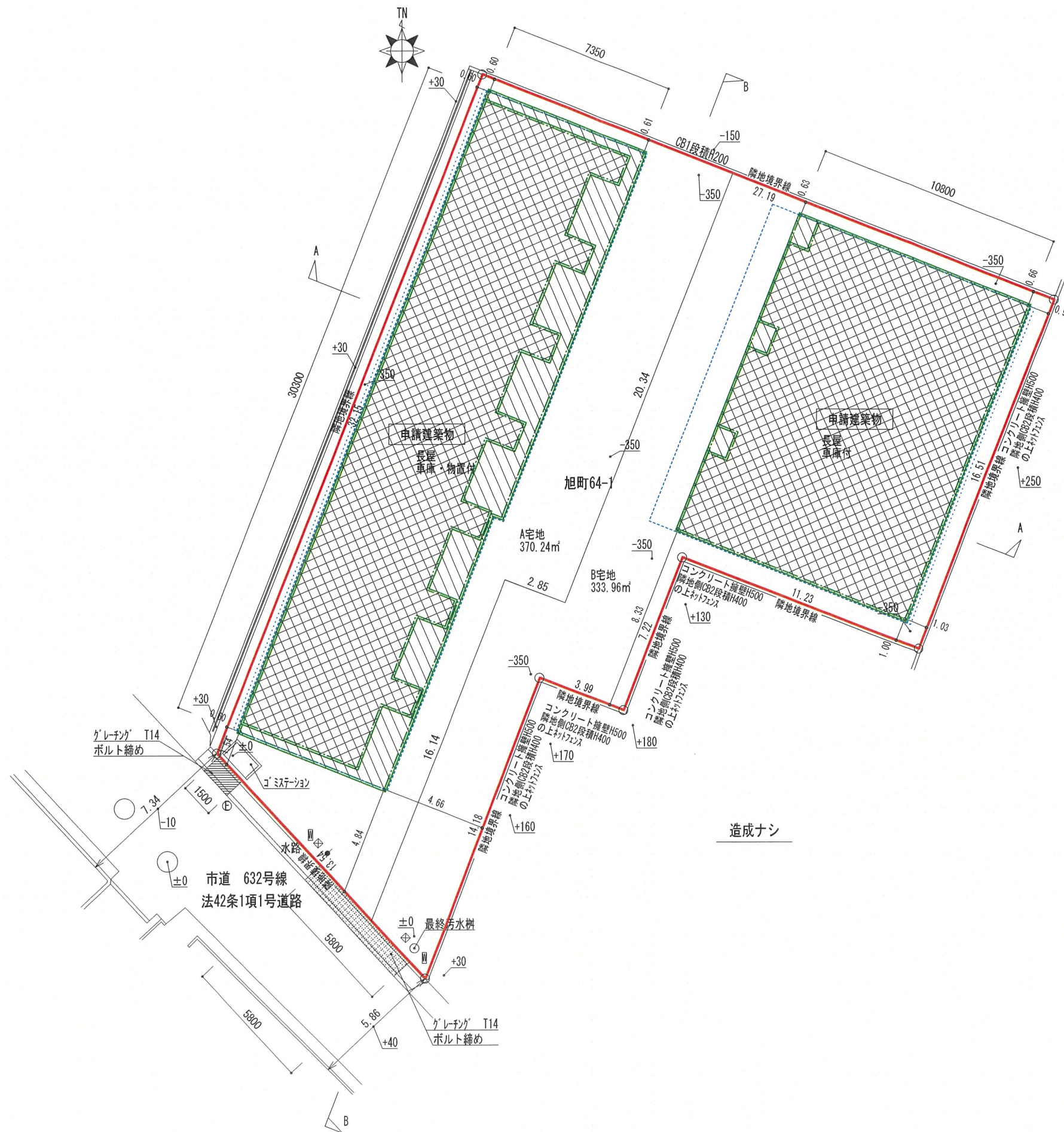


A-A断面図 1/200



B-B断面図 1/200

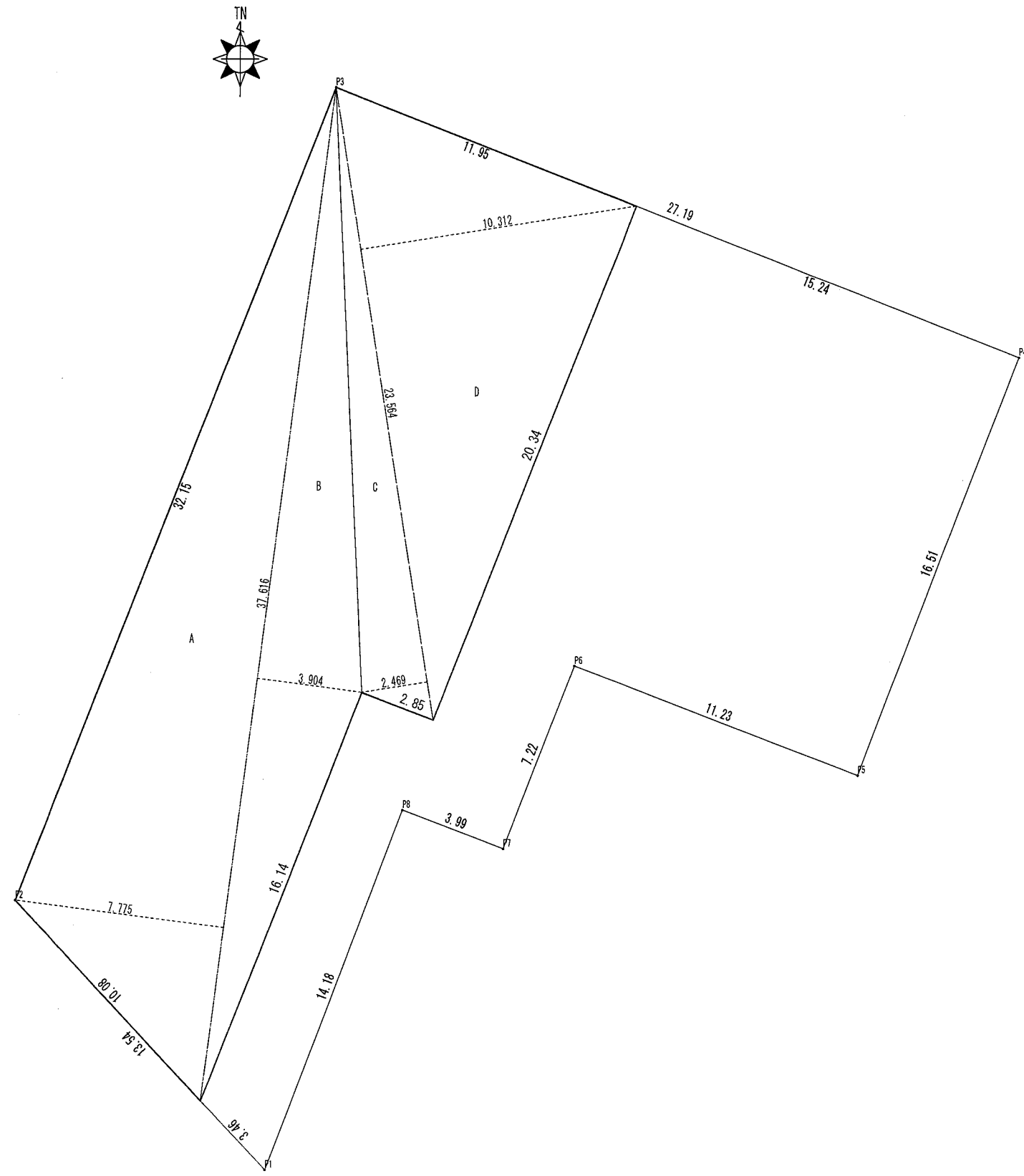
CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町3丁目計画	
現況断面図	SCALE 1/200
株式会社 エフイーホーム 1級建築士事務所 大阪府登録 4-26019号 1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司	



CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町3丁目計画	
SCALE	1/200
土地利用計画図	
株式会社 エフイーホーム 1級建築士事務所 大阪府登録 1-26019号 1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司	



CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町3丁目計画	
計画断面図	SCALE 1/200
株式会社 エフイーホーム 1級建築士事務所 大阪府登録 4-26019号 1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司	



敷地面積計算表 (A宅地)			
符号	底辺	高さ	倍面積
A	37.616	7.775	292.464400
B	37.616	3.904	146.852864
C	23.564	2.469	58.179516
D	23.564	10.312	242.991968
倍面積			740.488748
面積			370.244374
坪数			111.998758

CONSTRUCTION NAME

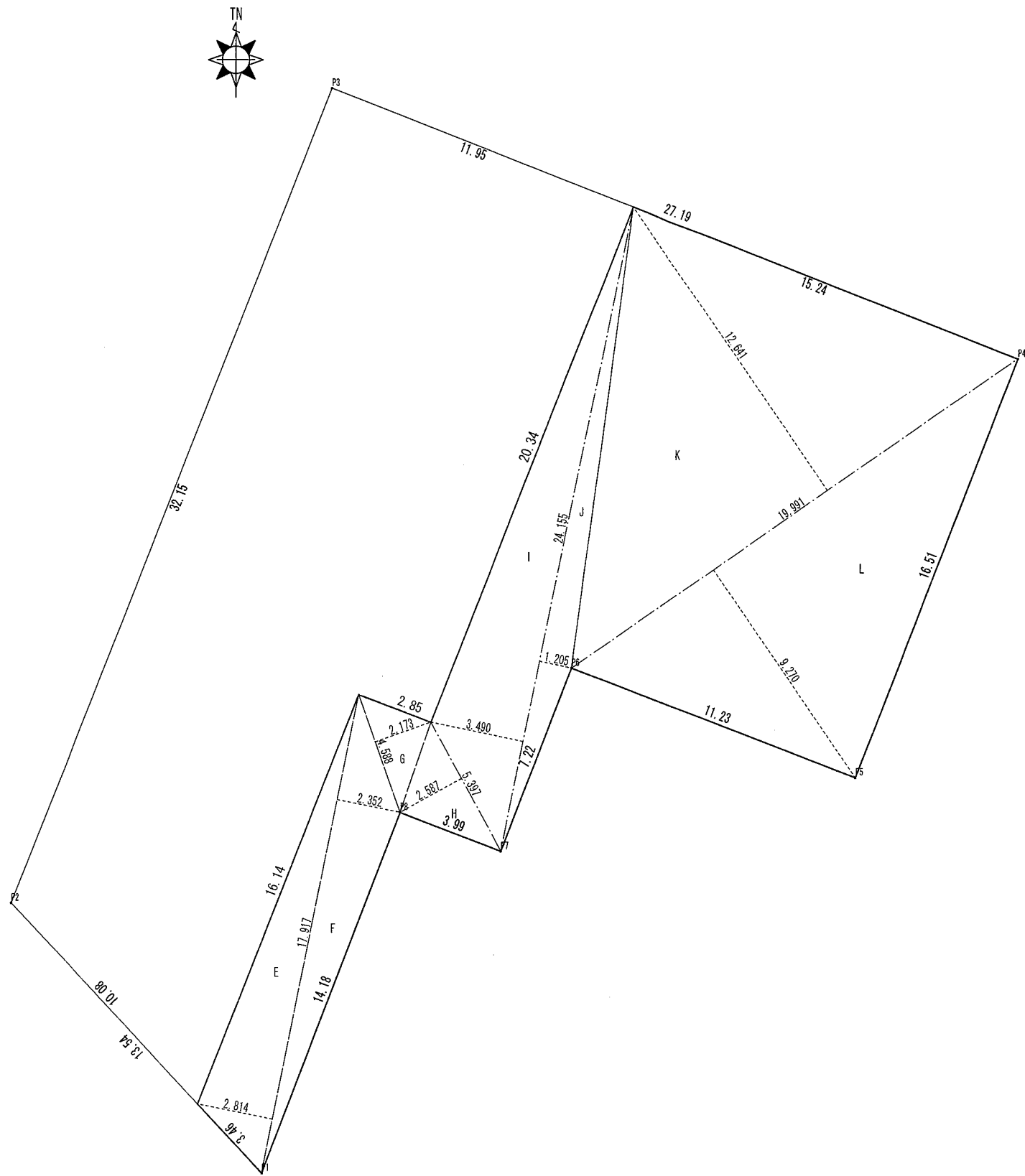
宝塚市旭町 A棟

敷地求積図

株式会社 エフイーホーム
1級建築士事務所 大阪府登録 4-26019号
1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司

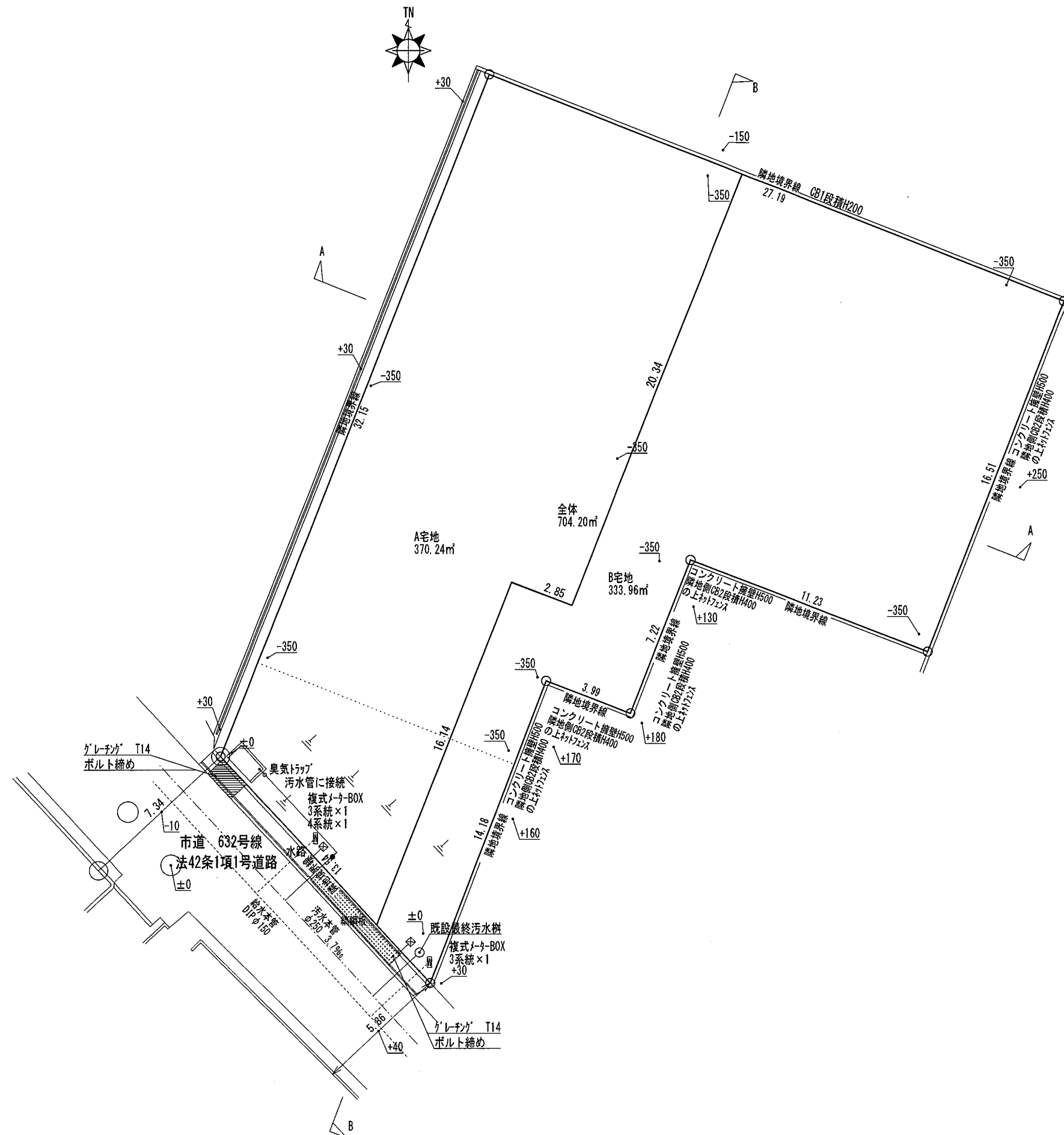
SCALE

1/200



敷地面積計算表（B宅地）			
符号	底辺	高さ	倍面積
E	17.917	2.814	50.418438
F	17.917	2.352	42.140784
G	4.588	2.173	9.969724
H	5.397	2.587	13.962039
I	24.155	3.490	84.300950
J	24.155	1.205	29.106775
K	19.991	12.641	252.706231
L	19.991	9.270	185.316570
		倍面積	667.921511
		面積	333.960756
		坪数	101.022980

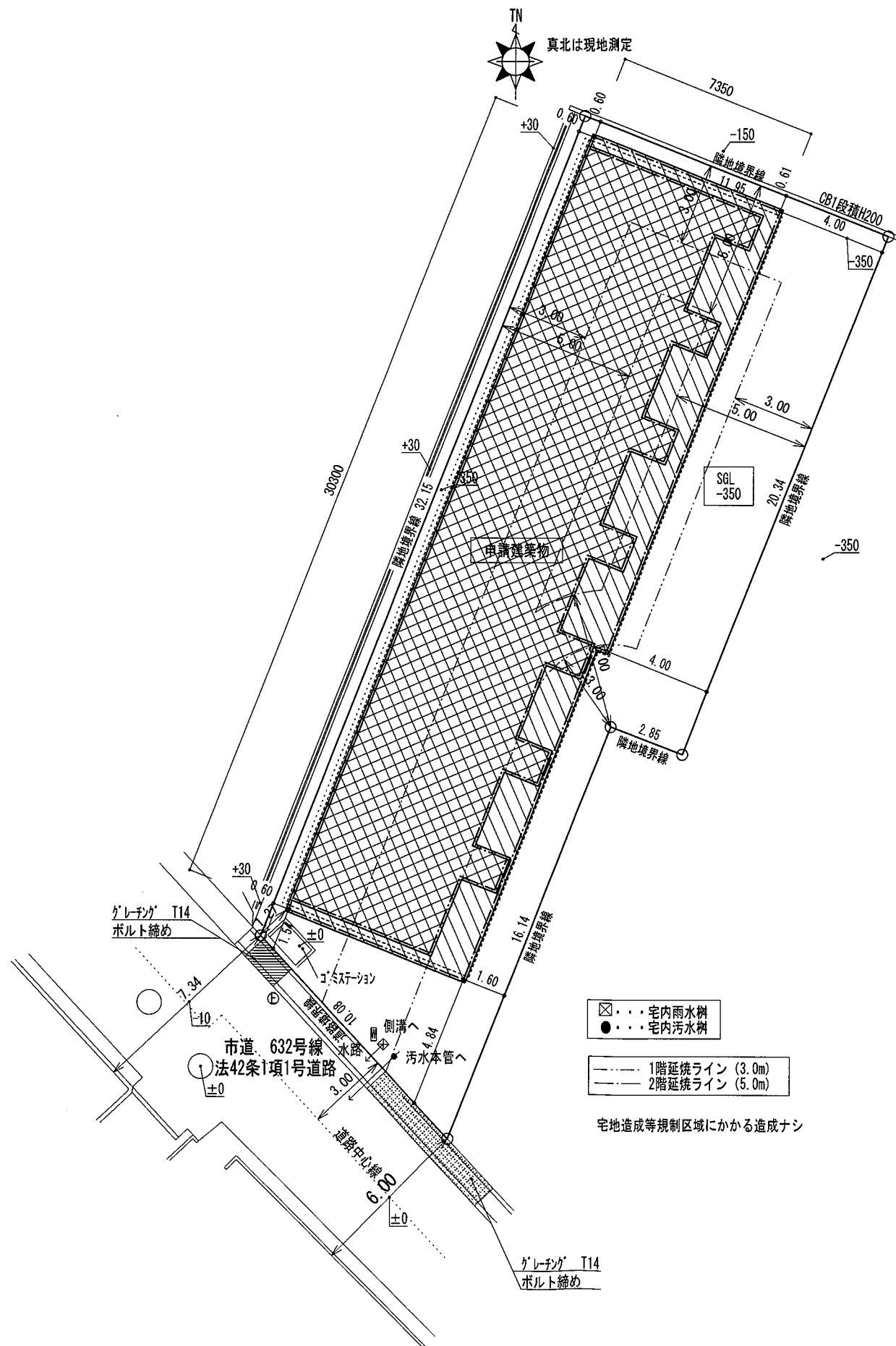
CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町 B棟	
敷地求積図	SCALE 1/200
株式会社 エフイーホーム 1級建築士事務所 大阪府登録 4-26019号 1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司	



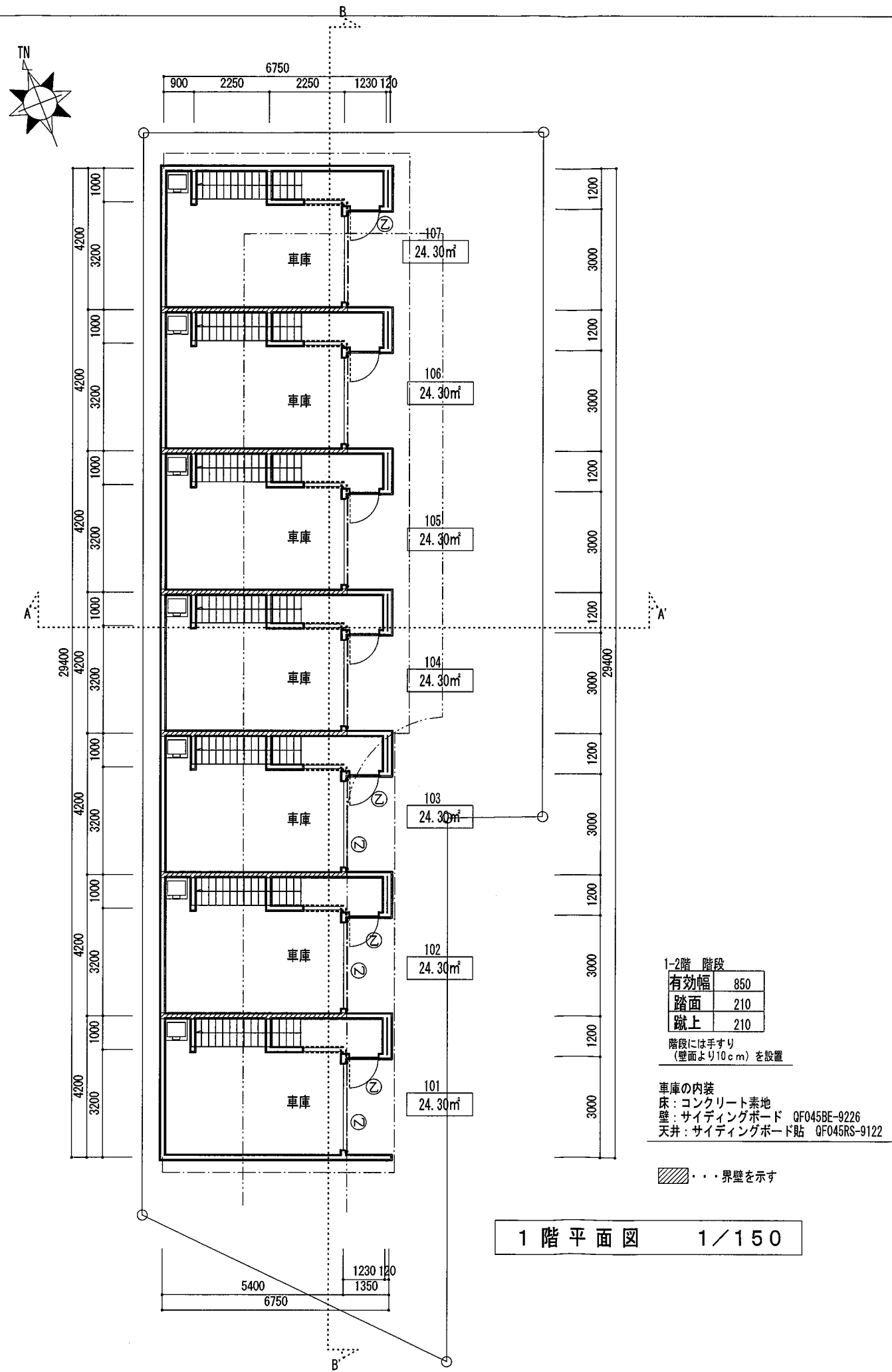
排水凡例				
新設	☒	宅内最終雨水樹	VUφ300	取付管VUφ150
新設	●	宅内最終汚水樹	VUφ200	取付管VUφ150
既設	○	宅内最終汚水樹	コンクリート樹φ350	取付管φ150

給水凡例		
新設	W	給水引込
		φ40 (HIVP管)
		複式マンホッパ
		各住戸φ20

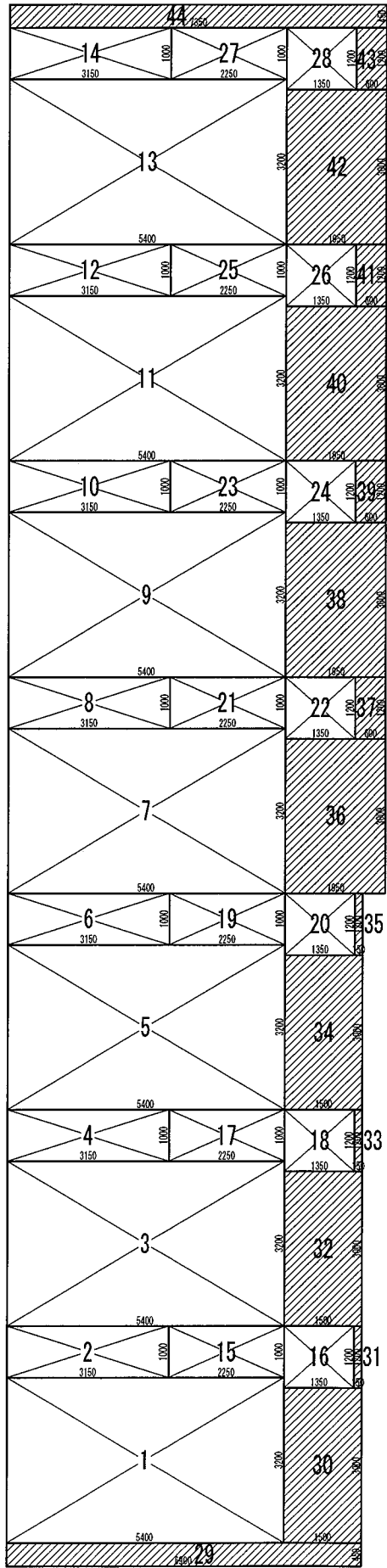
CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町3丁目計画	
SCALE	
給排水計画図	
1/200	
株式会社 エフイーホーム	
1級建築士事務所 大阪府登録 4-26019号	
1級建築士 大阪府登録 343947号 矢野 雅司	



CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町 A棟	
配置図	SCALE
	1/200
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 乙-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久	

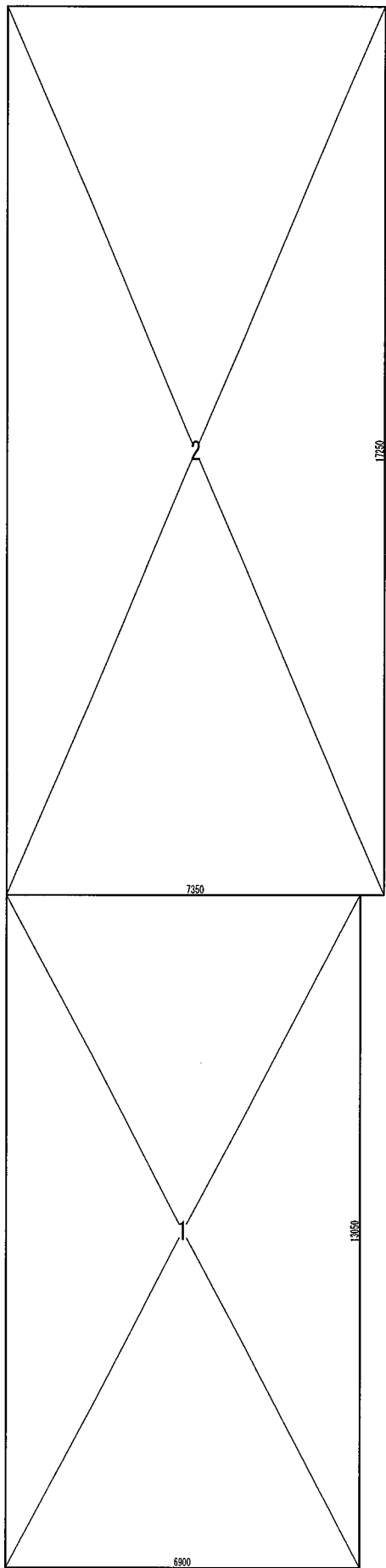


CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町 A棟	
平面図	SCALE 1/150
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 に-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久	



1 階建物面積計算図

1/125



2 階建物面積計算図

1/125

床面積計算図

1	5.400 x 3.200	17.280000
2	3.150 x 1.000	3.150000
3	5.400 x 3.200	17.280000
4	3.150 x 1.000	3.150000
5	5.400 x 3.200	17.280000
6	3.150 x 1.000	3.150000
7	5.400 x 3.200	17.280000
8	3.150 x 1.000	3.150000
9	5.400 x 3.200	17.280000
10	3.150 x 1.000	3.150000
11	5.400 x 3.200	17.280000
12	3.150 x 1.000	3.150000
13	5.400 x 3.200	17.280000
14	3.150 x 1.000	3.150000
		143.010000
車庫面積		143.01

15	2.250 x 1.000	2.250000
16	1.350 x 1.200	1.620000
17	2.250 x 1.000	2.250000
18	1.350 x 1.200	1.620000
19	2.250 x 1.000	2.250000
20	1.350 x 1.200	1.620000
21	2.250 x 1.000	2.250000
22	1.350 x 1.200	1.620000
23	2.250 x 1.000	2.250000
24	1.350 x 1.200	1.620000
25	2.250 x 1.000	2.250000
26	1.350 x 1.200	1.620000
27	2.250 x 1.000	2.250000
28	1.350 x 1.200	1.620000
		27.090000
1 階床面積		27.09

29	6.900 x 0.450	3.105000
30	1.500 x 3.000	4.500000
31	0.150 x 1.200	0.180000
32	1.500 x 3.000	4.500000
33	0.150 x 1.200	0.180000
34	1.500 x 3.000	4.500000
35	0.150 x 1.200	0.180000
36	1.950 x 3.000	5.850000
37	0.600 x 1.200	0.720000
38	1.950 x 3.000	5.850000
39	0.600 x 1.200	0.720000
40	1.950 x 3.000	5.850000
41	0.600 x 1.200	0.720000
42	1.950 x 3.000	5.850000
43	0.600 x 1.200	0.720000
44	7.350 x 0.450	3.307500

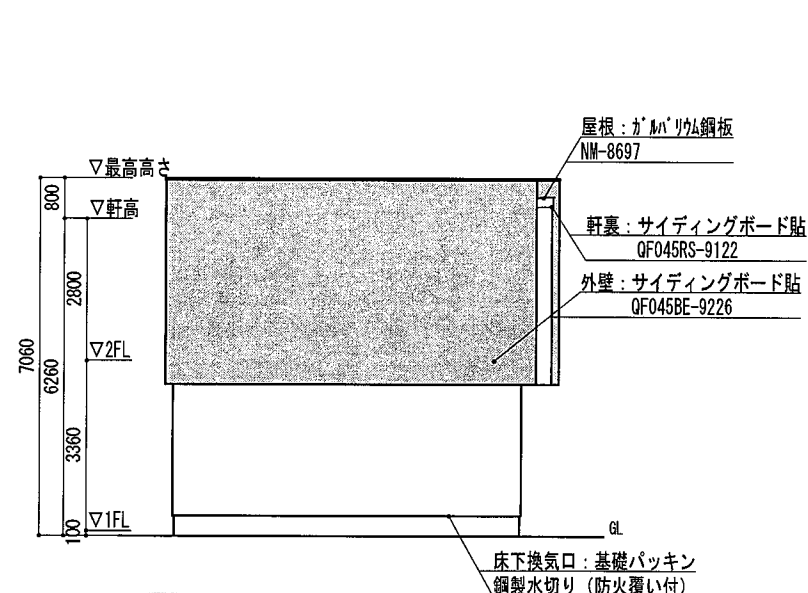
		46.732500
建築面積にのみ算入		46.732500

1	6.900 x 13.050	90.045000
2	7.350 x 17.250	126.787500
		216.832500
2 階床面積		216.83

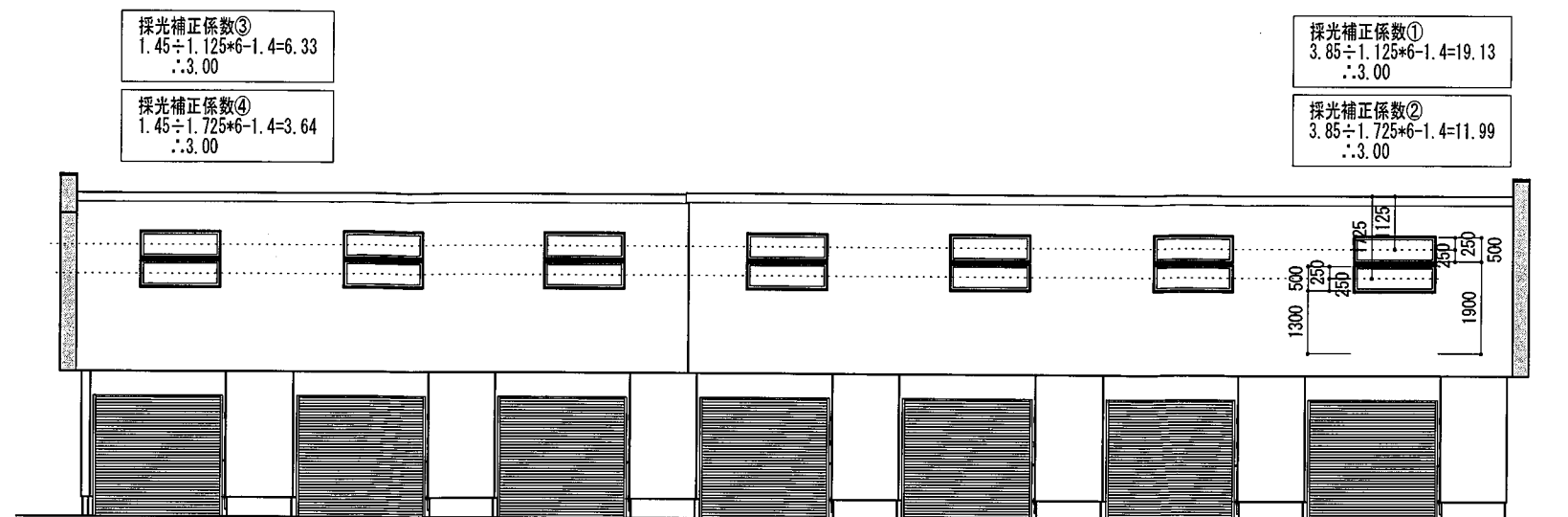
延べ床面積		386.93
建築面積		216.83

面積表	敷地面積	370.24	m ²	坪
	建築面積	216.83	m ²	容積率検討面積
	1 階床面積	170.10	m ²	386.93*1/5=77.38m ²
	うち車庫面積	143.01m ²		<143.01m ²
	2 階床面積	216.83	m ²	∴386.93-77.38=309.55m ²
	延床面積	386.93	m ²	坪
	建ぺい率	58.57	% <	60.00 %
	容積率	83.61	% <	200.00 %

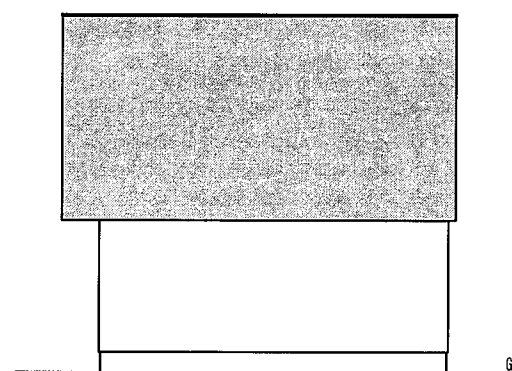
CONSTRUCTION NAME		宝塚市旭町 A棟
面積表		SCALE 1/125
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 に-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久		



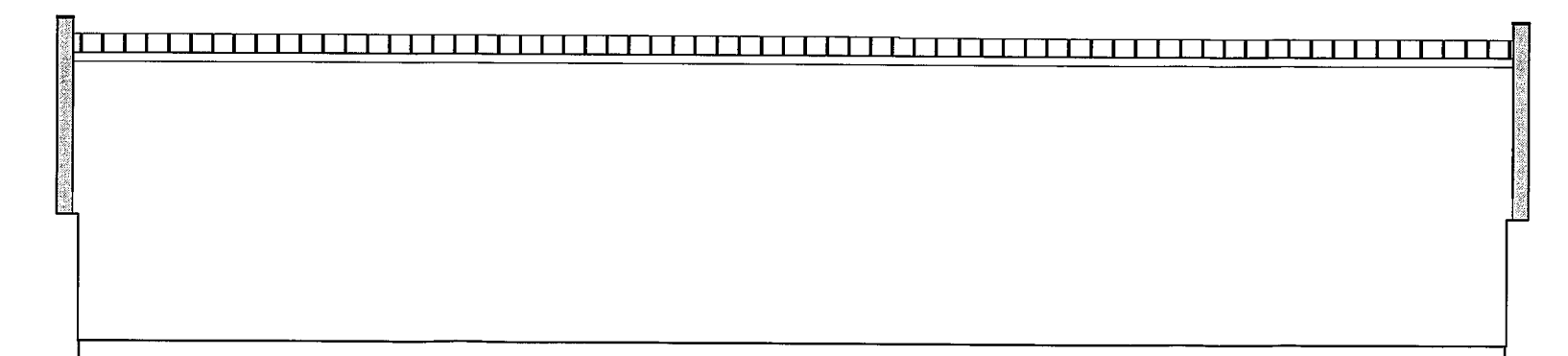
南側立面図 1/150



東側立面図 1/150

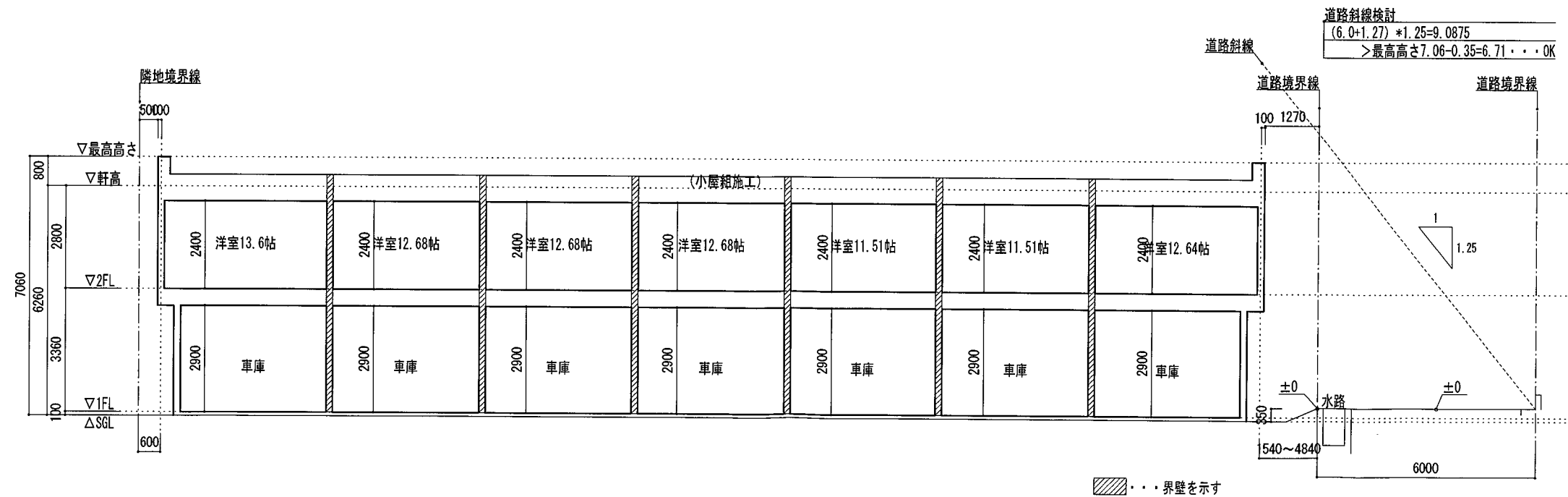
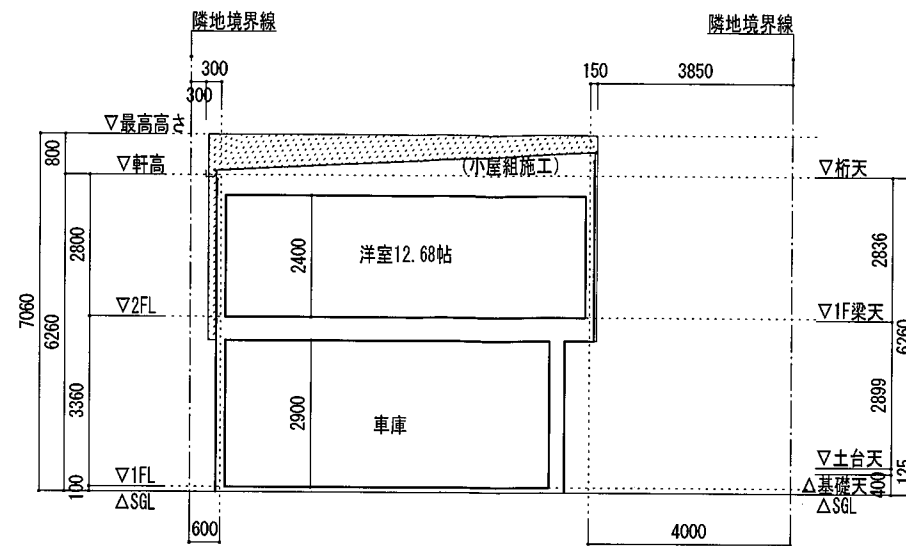


北側立面図 1/150

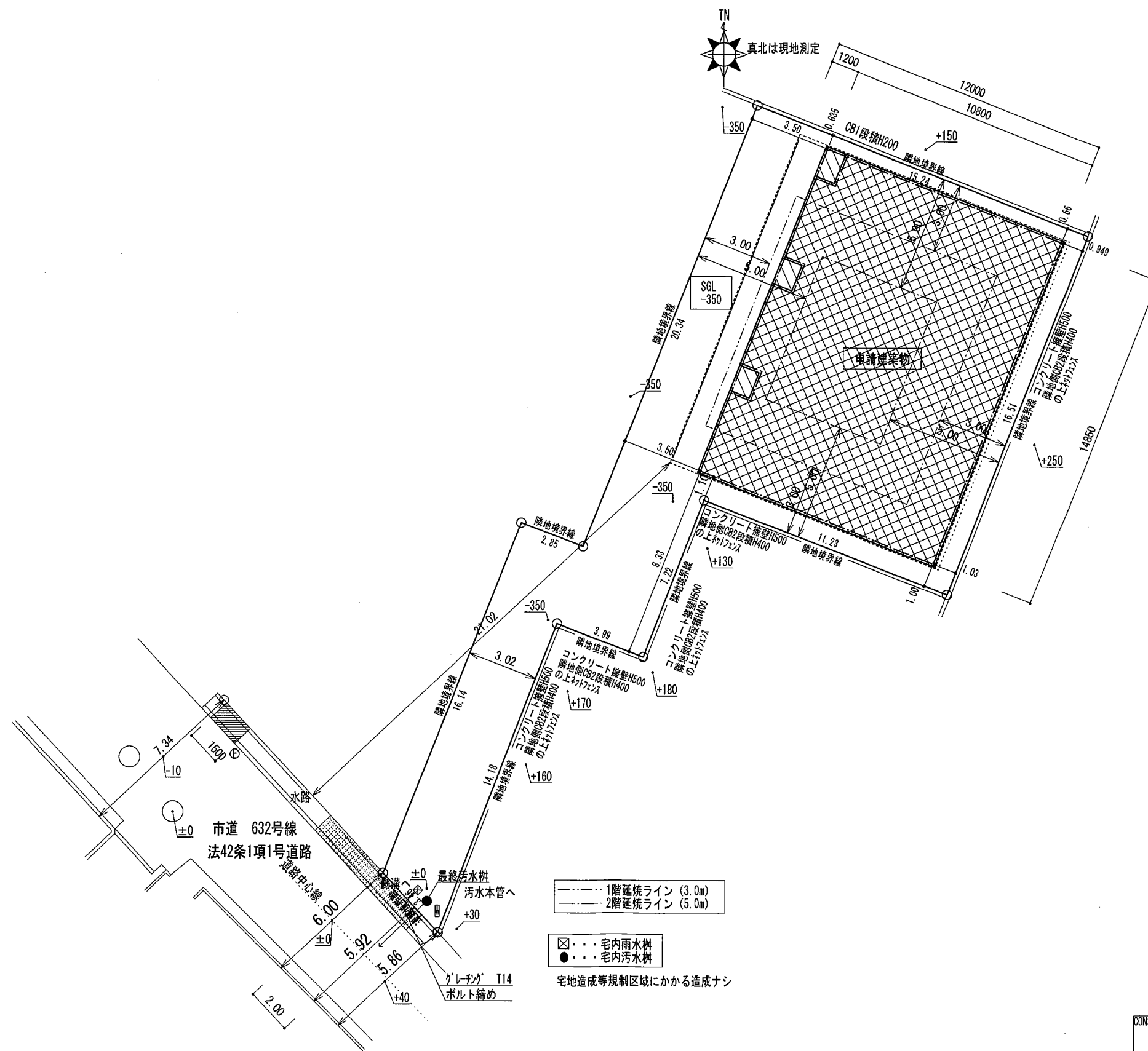


西側立面図 1/150

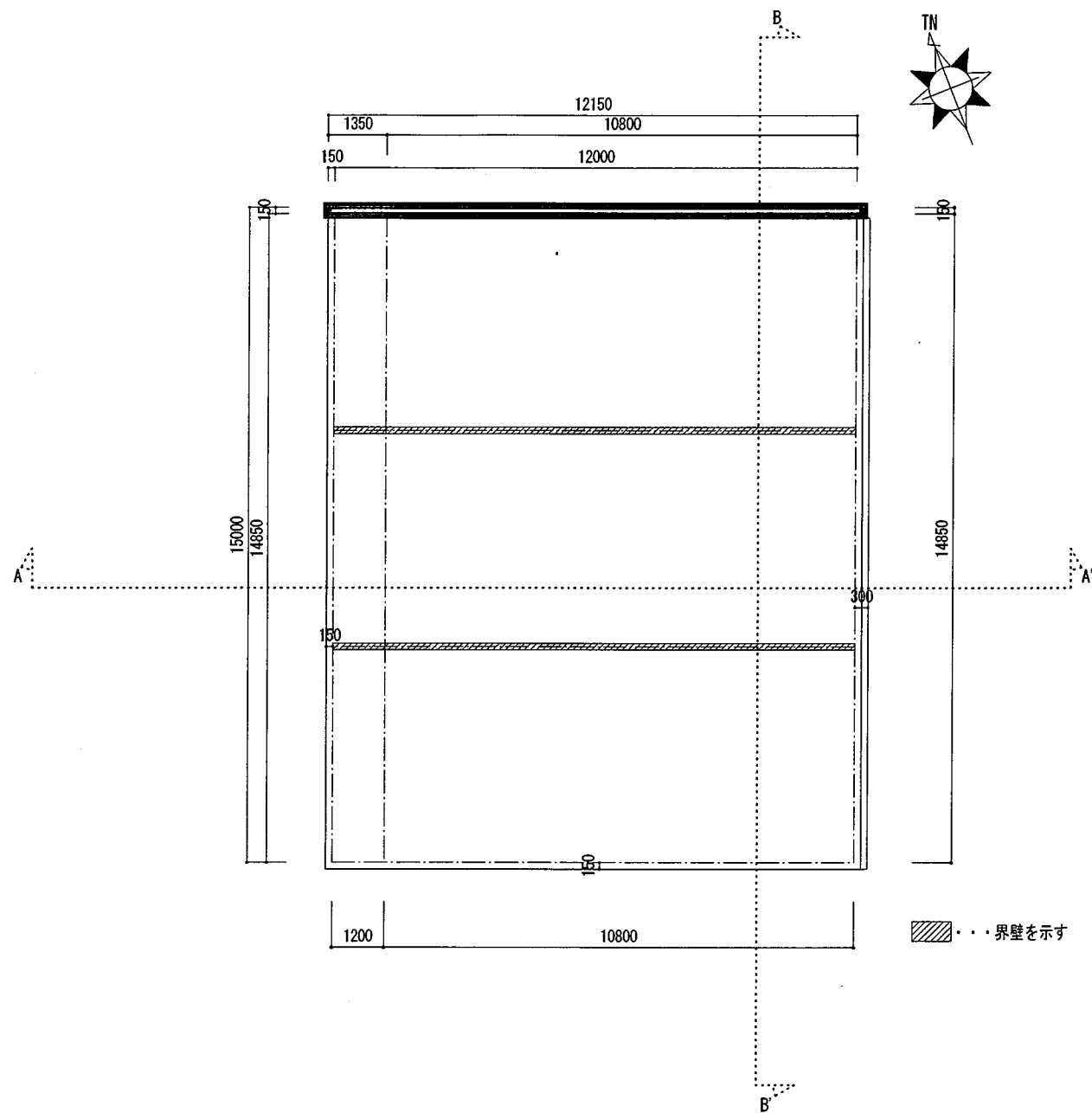
CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町 A棟	
立面図	SCALE 1/150
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 に-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久	



CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町 A棟	
断面図	SCALE
	1/150
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 に-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久	

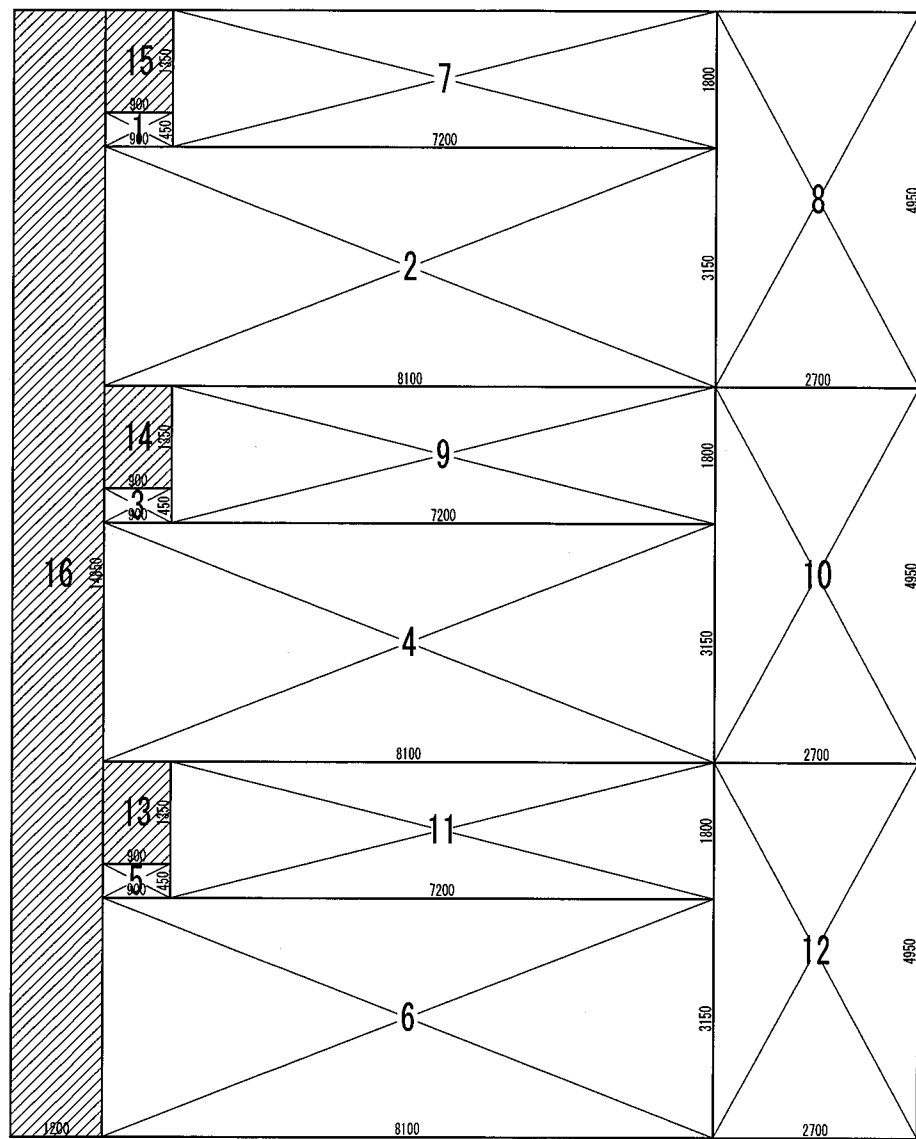


CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町 B棟	
配置図	SCALE 1/200
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 記-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久	

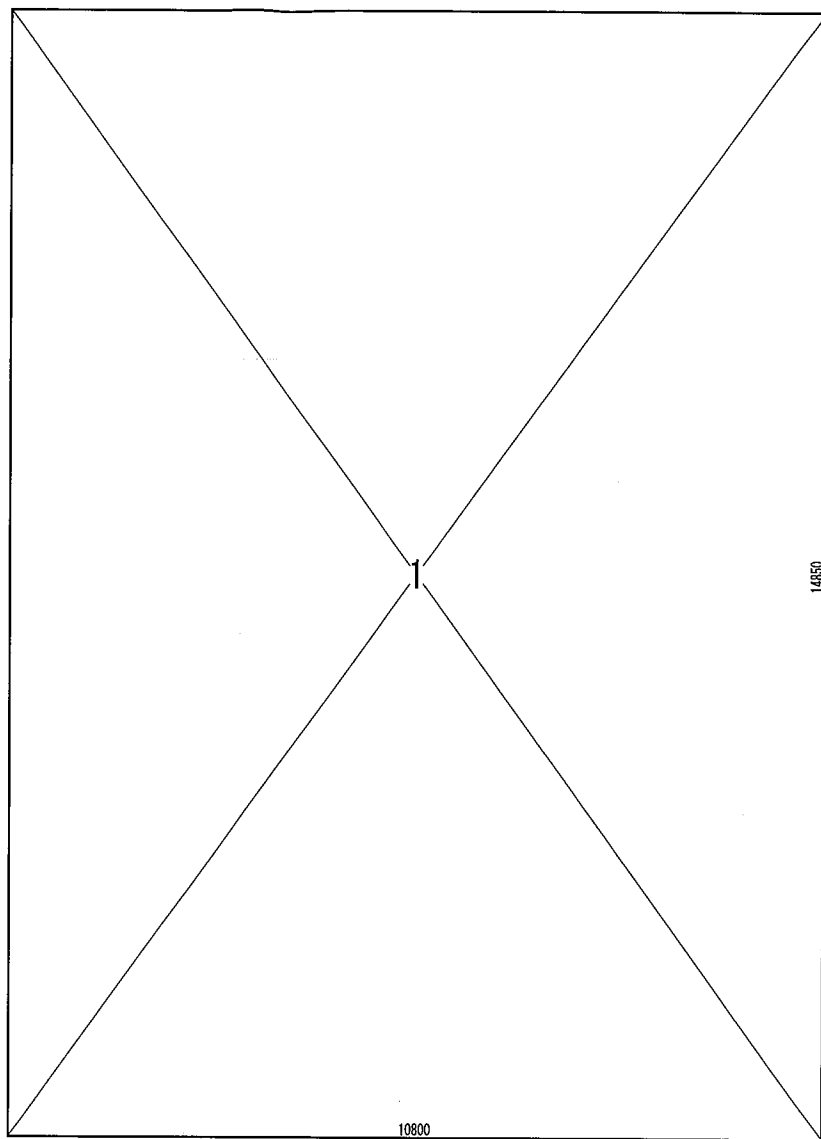


屋根伏図 1/150

CONSTRUCTION NAME		
宝塚市旭町 B棟		
屋根伏図		SCALE
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 仁-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久		1/150



1 階建物面積計算図 1/100



2 階建物面積計算図 1/100

床面積計算図		
1	0.900 x 0.450	0.405000
2	8.100 x 3.150	25.515000
3	0.900 x 0.450	0.405000
4	8.100 x 3.150	25.515000
5	0.900 x 0.450	0.405000
6	8.100 x 3.150	25.515000
		77.760000
車庫面積		77.76

7	7.200 x 1.800	12.960000
8	2.700 x 4.950	13.365000
9	7.200 x 1.800	12.960000
10	2.700 x 4.950	13.365000
11	7.200 x 1.800	12.960000
12	2.700 x 4.950	13.365000
		78.975000
1 階床面積		78.97

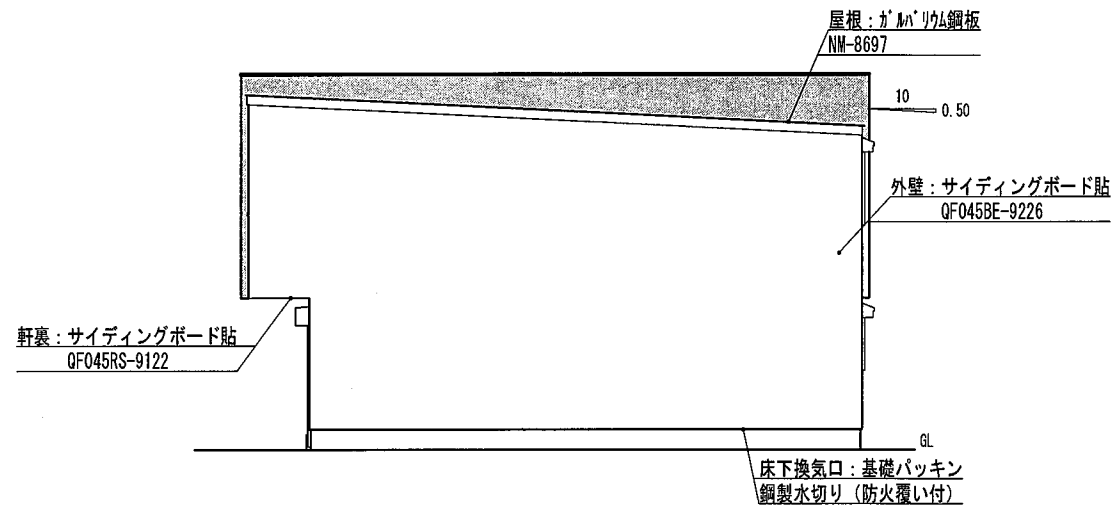
13	0.900 x 1.350	1.215000
14	0.900 x 1.350	1.215000
15	0.900 x 1.350	1.215000
16	1.200 x 14.850	17.820000
		21.465000
建築面積にのみ算入		21.47

1	10.800 x 14.850	160.380000
		160.380000
2 階床面積		160.380000

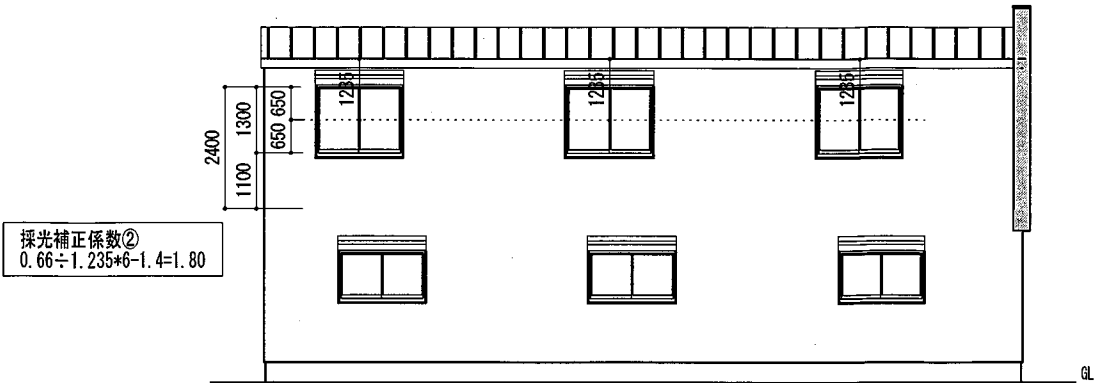
延べ床面積		317.11
建築面積		178.20

面積表	敷地面積	333.96	m ²	坪	
	建築面積	178.20	m ²	容積率検討面積	
	1 階床面積	156.73	m ²	317.11÷5=63.42m ²	
	うち車庫面積	77.76m ²		<77.76m ²	
	2 階床面積	160.38	m ²	∴317.11-63.42=253.69m ²	
	延床面積	317.11	m ²	坪	
	建ぺい率	53.36	%	<	60.00 %
容積率		75.97	%	<	200.00 %

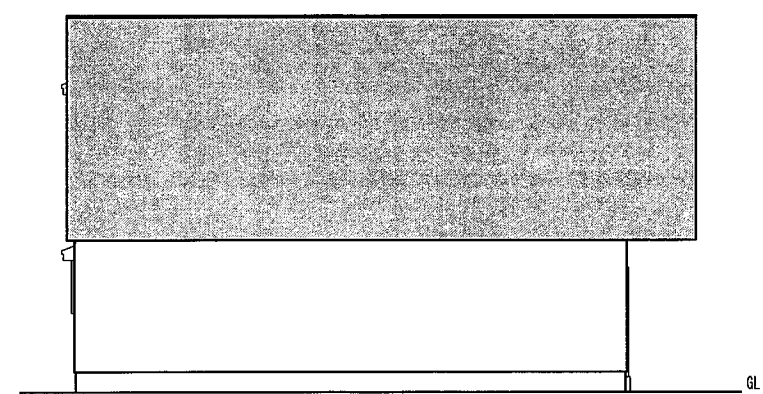
CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町 B棟	
	SCALE
面積表	1/100
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 1に-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久	



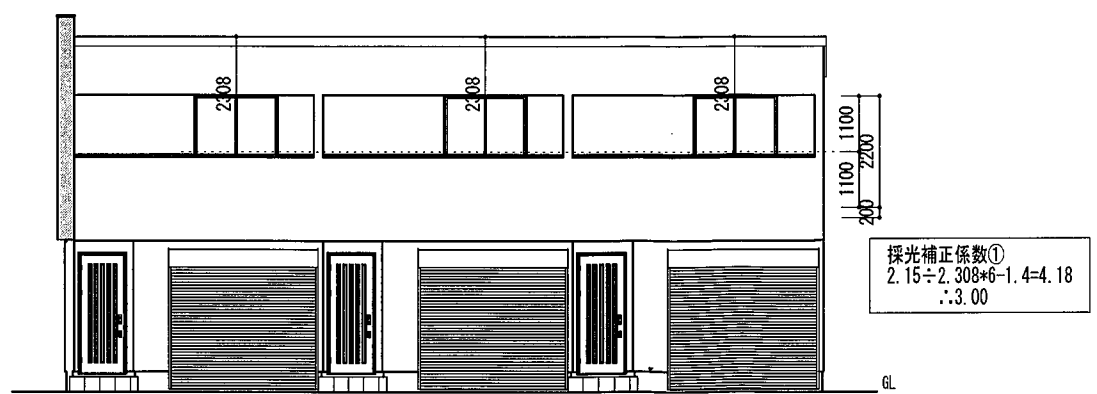
南側立面図 1/150



東側立面図 1/150

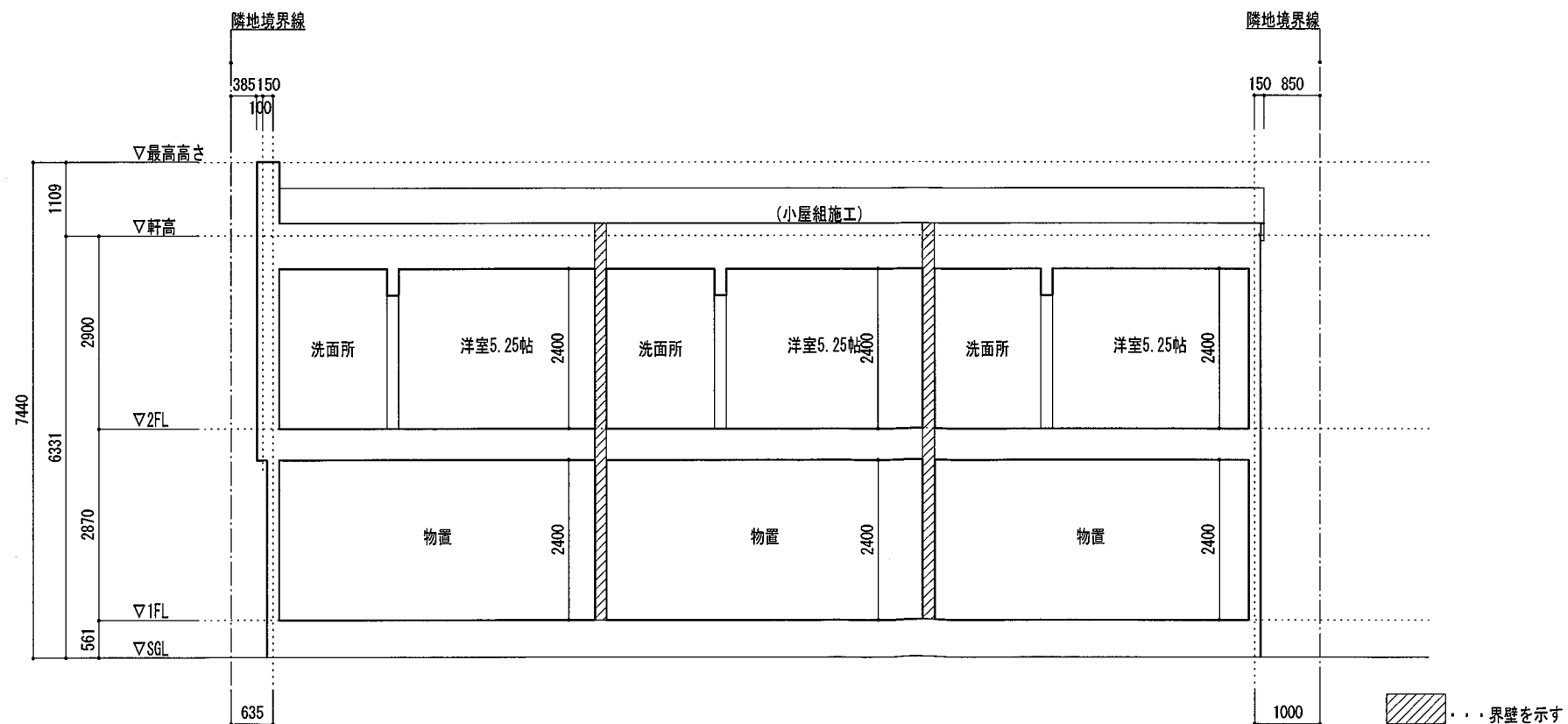
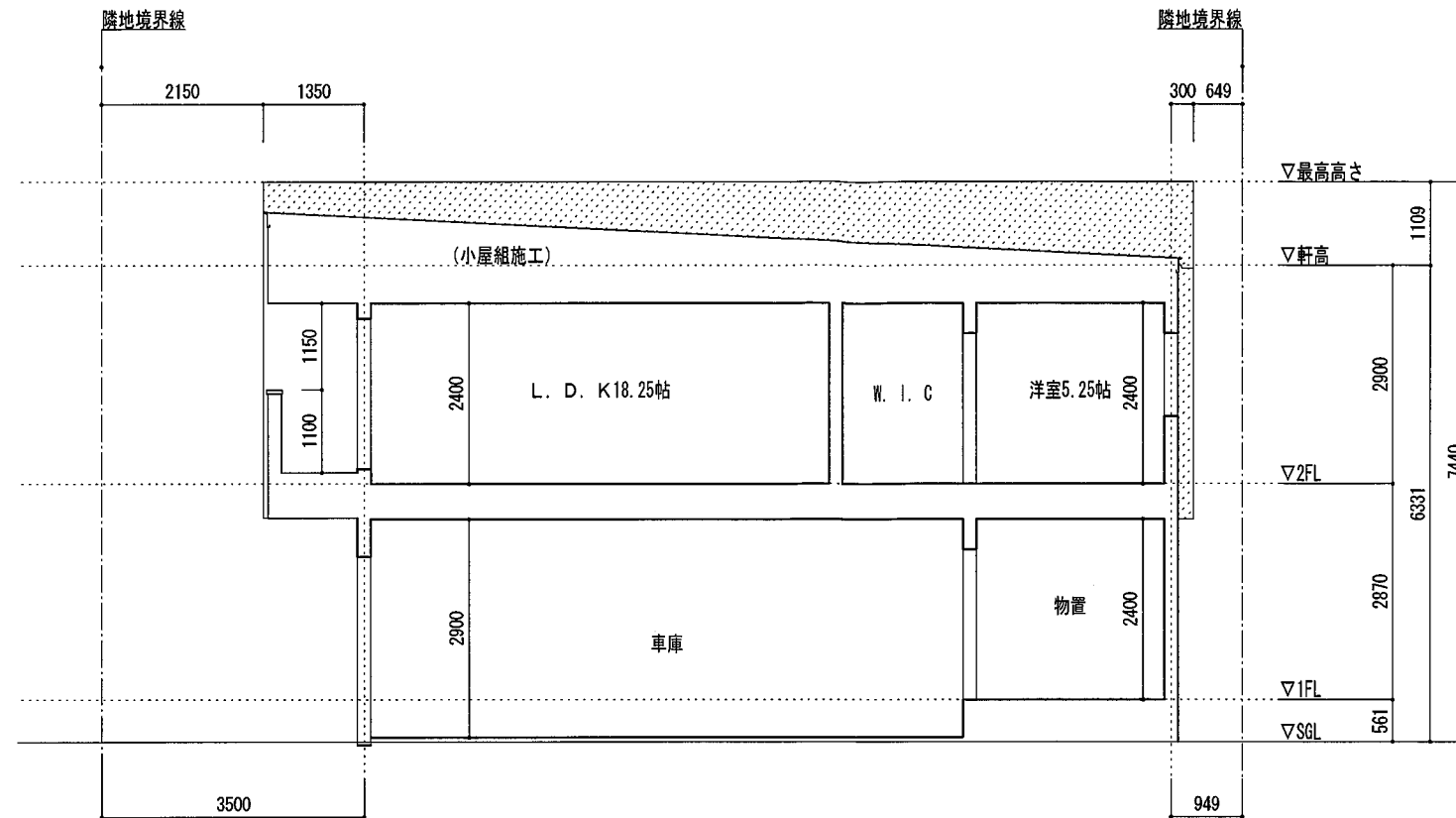


北側立面図 1/150

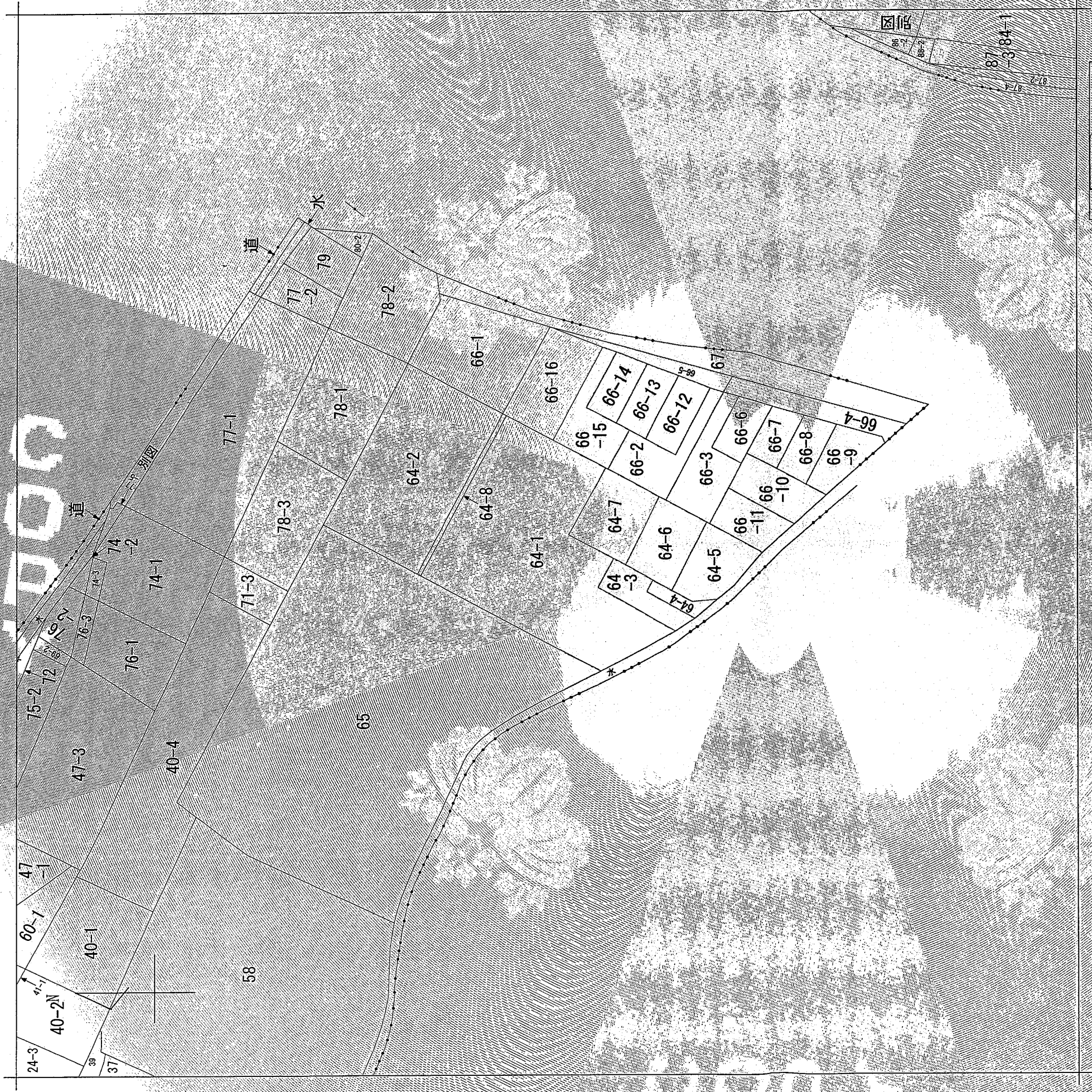


西側立面図 1/150

CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町 B棟	
立面図	SCALE 1/150
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 仁-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久	



CONSTRUCTION NAME	
宝塚市旭町 B棟	
断面図	SCALE 1/100
ZEN建築設計事務所 2級建築士事務所 大阪府登録 に-8118号 2級建築士 大阪府登録 47516号 本田 善久	



(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ている図面で、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	宝塚市旭町三丁目	地番	64番1
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	座標系番号又は記号	備付年月日(原図)	種類	国土台帳附属地図
		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：6-1
(1/1)

令和8年7月21日
神戸地方支務局伊丹支局
登記官

山本純子

