

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 株式会社 長澤建築 代表取締役 長澤正雄
(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 売布東の町 106 番 22、369 番 2、385 番 5
2 開発事業区域面積	156.20 m ²
3 予定建築物の用途	共同住宅 (一部事務所)

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。

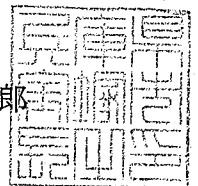
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 14 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 宝塚市中州 1 丁目 4 番 19 号 GKビル 1F

株式会社 長澤建築 代表取締役 長澤正雄



開発協定締結申出書

令和8 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市中州1丁目4番19号GKビル1F

株式会社 長澤建築

氏名 代表取締役 長澤正雄

(連絡先) 郵便番号 566 - 0011

住所 大阪府摂津市千里丘東5丁目13-17-705

氏名 六車建築設計 六車直美(ロクシャ ナオミ)

電話 090-5258-0195

FAX 06-4980-1559

e-mail rokushaken@icom.zaq.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 8-44 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市売布東の町 共同住宅新築工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 売布東の町106番22、369番2、385番5
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:株式会社ジェイネット支店等名:尼崎本社)

※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

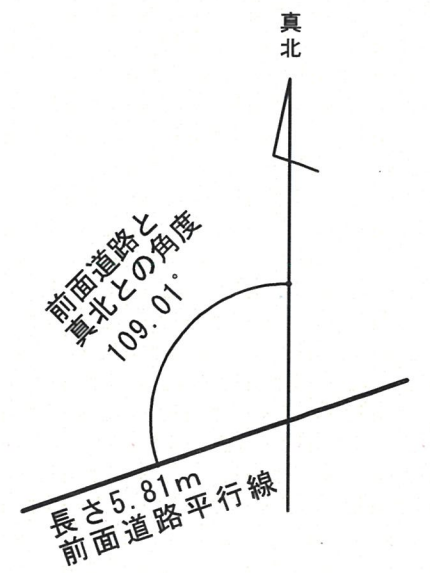
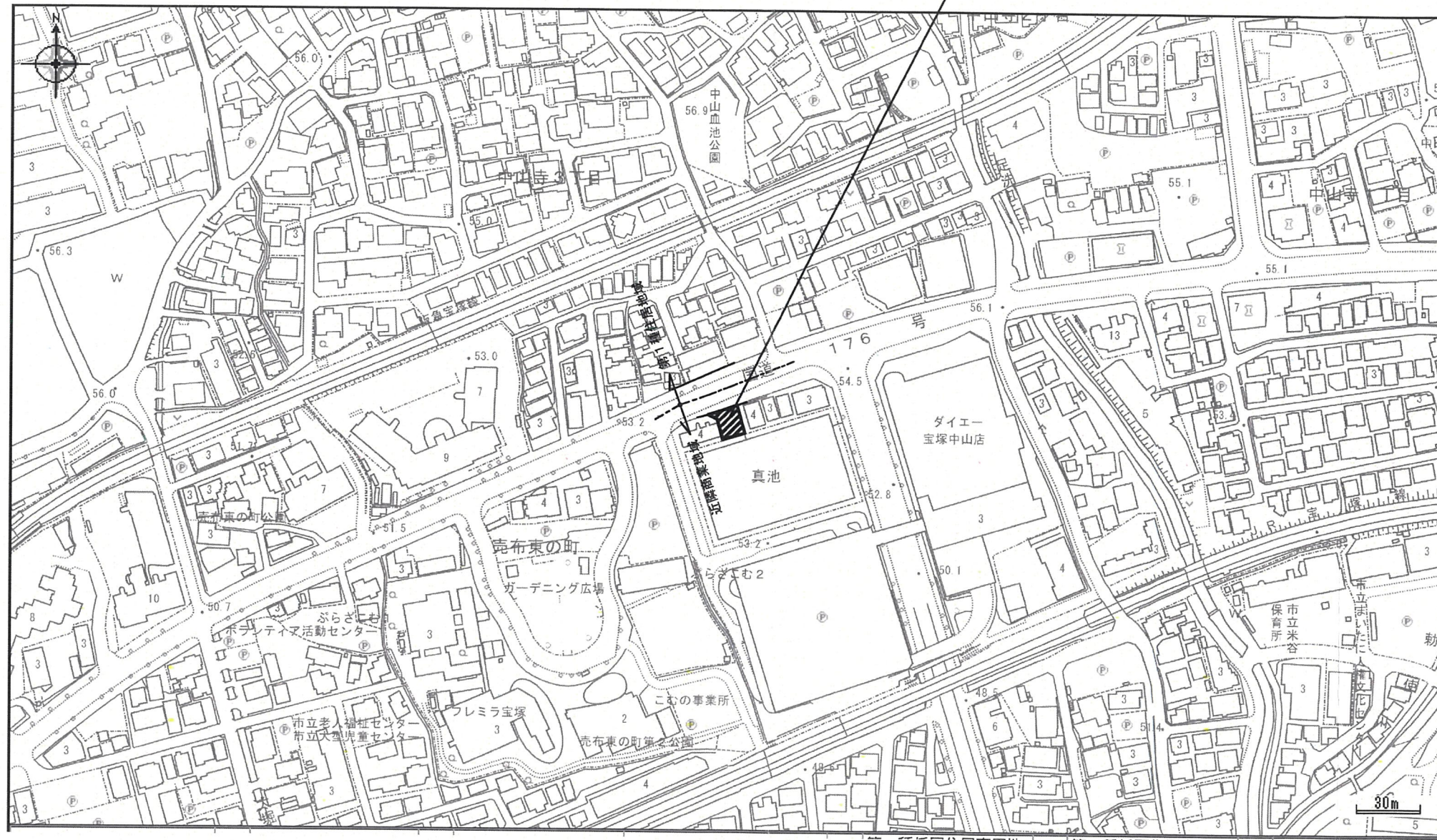
備考

- 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 売布東の町106番22、369番2、385番5								
	開発事業区域の面積	156.20 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								
	高度地区	第 種高度地区								
	その他の地域地区	法22条区域								
	地区計画区域	☒ 内 (真池地区) ☐ 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(一部事務所)の新築								
工事の着手予定年月日		令和8 年 9 月 21 日			工事の完了予定年月日		令和9 年 2 月 28 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	156.20 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	156.20 m 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 0 m ²			切土面積 0 m ²					
予定建築物	敷地面積	156.20 m ²								
	建築面積	102.44 m ²			建蔽率		65.59 %			
	延べ面積	395.36 容積対象床面積311.61 m ²			容積率		199.50 %			
	最高の高さ	12.50 m			階数		地上 4 階 / 地下 0 階			
	用途	共同住宅(一部事務所)			住戸数		9 戸			
	構造	鉄骨造			駐車台数		2 台			

申請敷地



地名地番：兵庫県宝塚市売布東の町106番22、369番2、385番5

付近見取図 S:1/2500

一級建築士 大臣登録 第308947号

六車建築設計 六車 直美

株式会社 長澤建築

〒665-0021 兵庫県宝塚市中州1丁目4番19号GKビル1F
TEL 0797-78-2700 FAX 0797-78-2900

PROJECT

(仮称) 宝塚市売布東の町 共同住宅新築工事

TITLE

付近見取図

SCALE

S=1/2500

DATE

2026. 02. 12

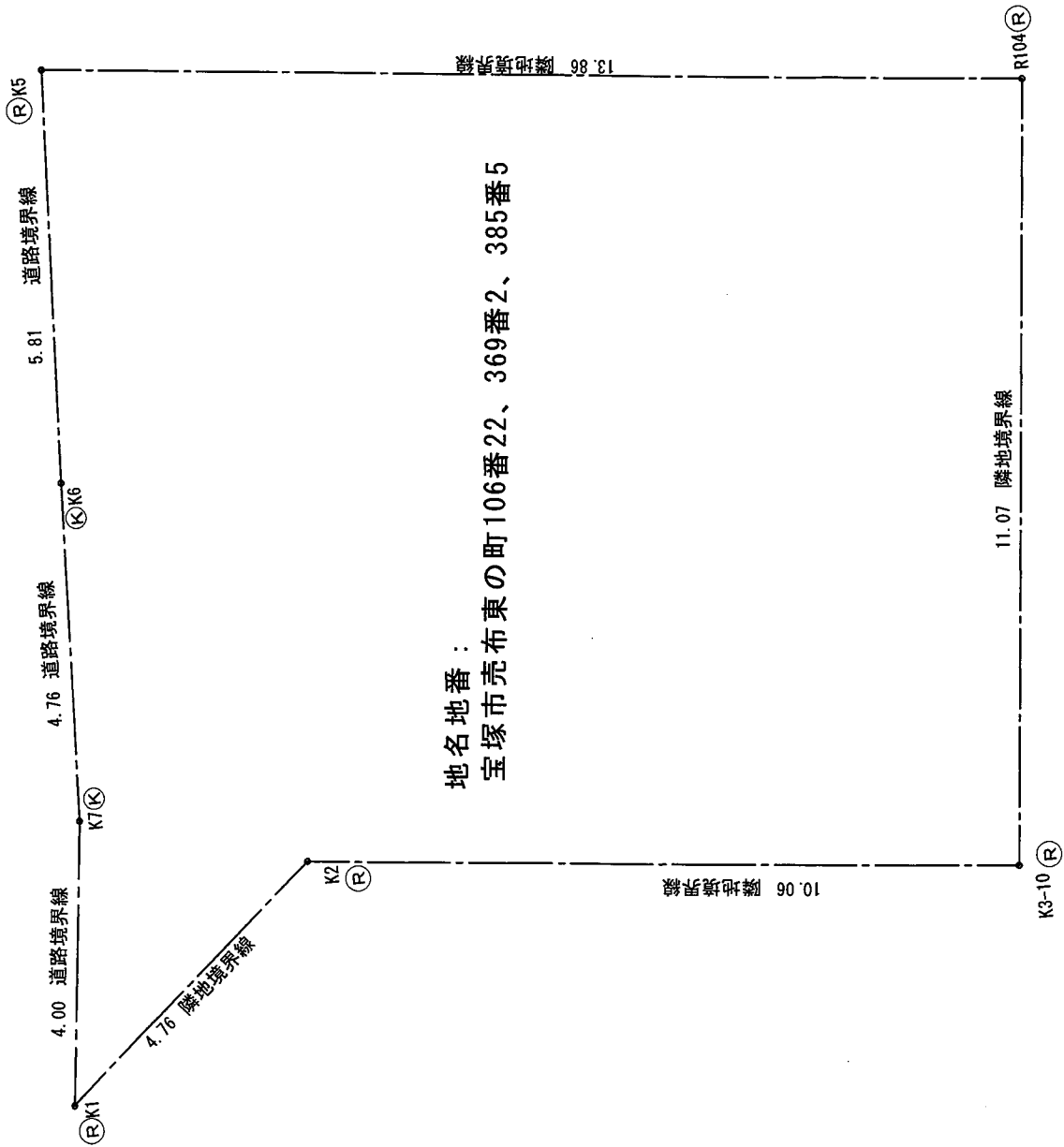
No.

A-02

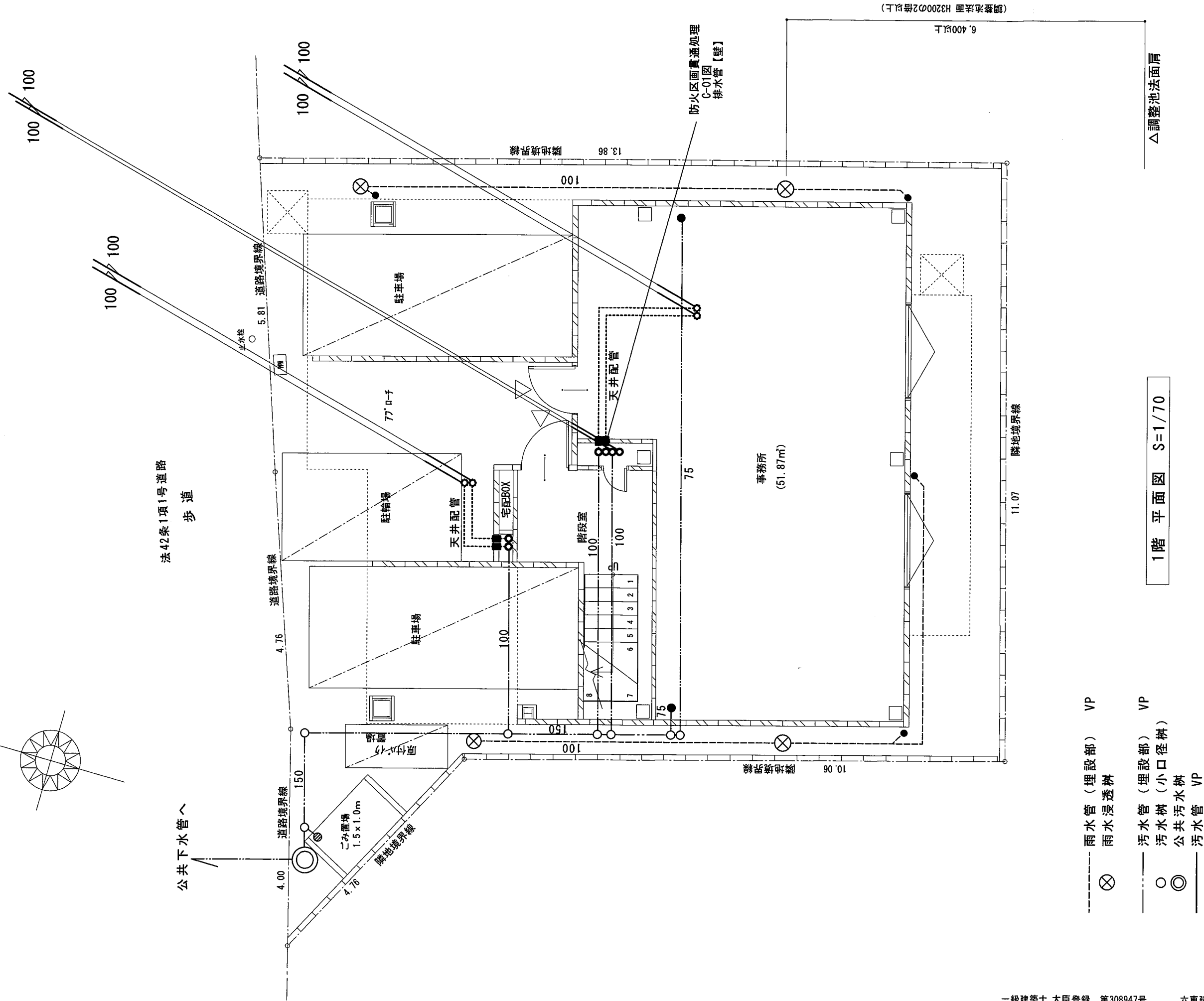
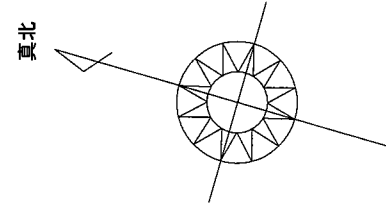


地 番	106-22、369-2、385-5			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K1	96.384	95.945	-0.926	-89.251584
K2	92.711	98.985	1.853	171.793483
K3-10	82.721	97.798	9.815	811.906615
R104	81.420	108.800	12.670	1031.591400
K5	95.184	110.468	-4.131	-393.205104
K6	95.579	104.669	-10.557	-1009.027503
K7	95.852	99.911	-8.724	-836.212848
合 計				-312.405541
合 計 面 積				156.2027705
				156.20 m ²

敷地面積 156.20 m²

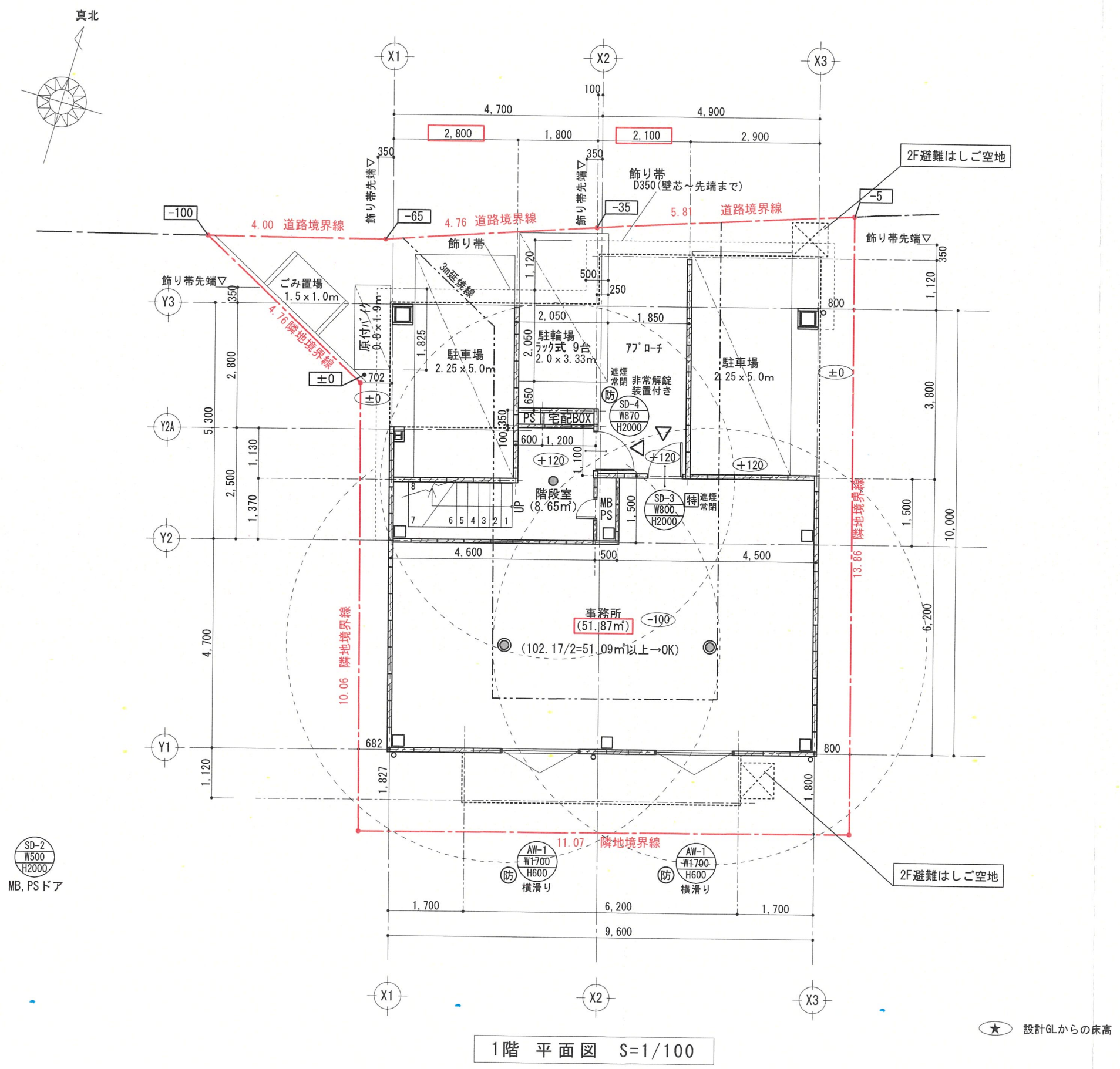


敷地測量図 S=1/100



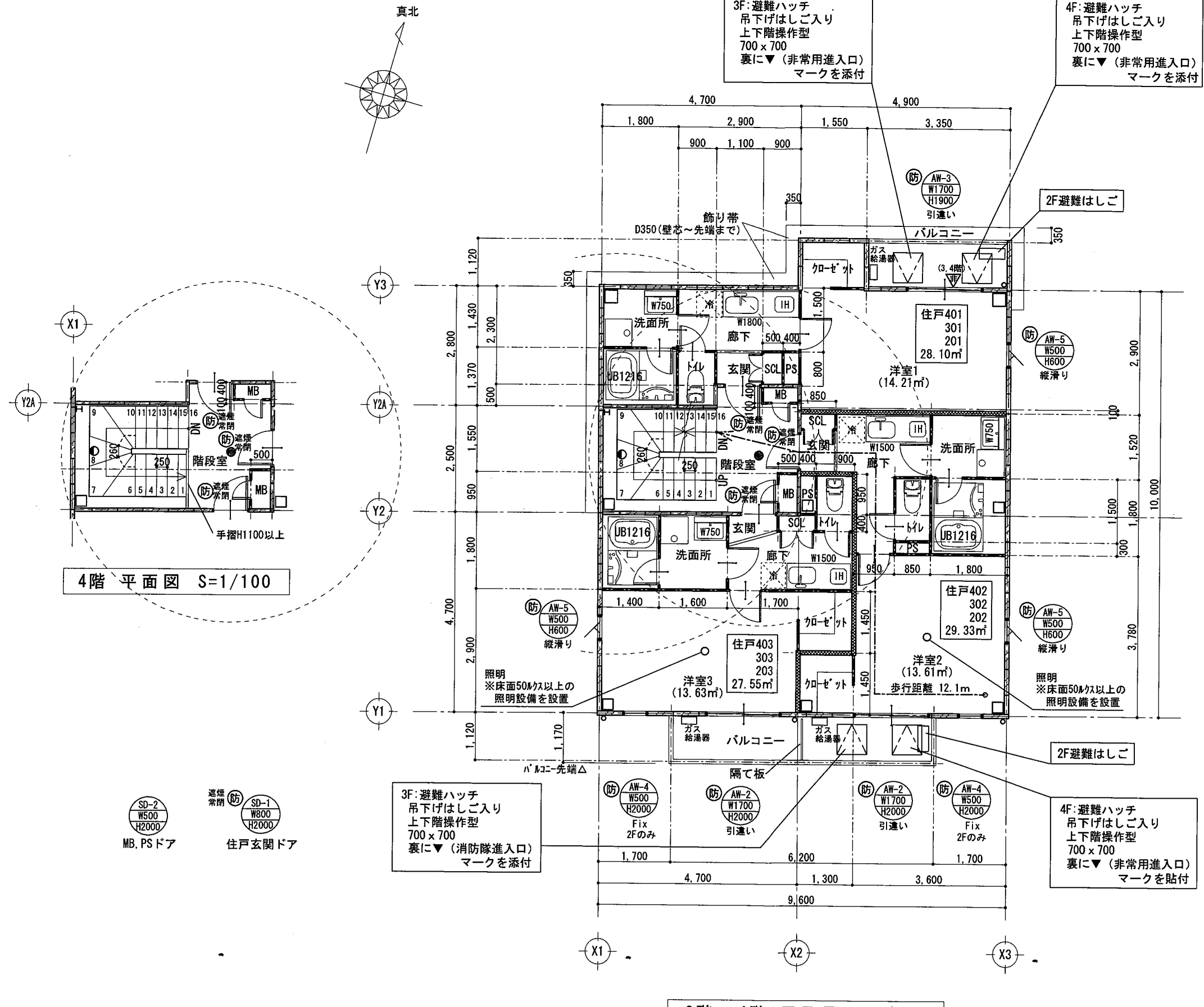
1階 平面図 S=1/70

排水



駐輪場		計	10 台
自転車 (ラック式)	ワンルーム用	8	
	事務所用	1	
原付きバイク		1	

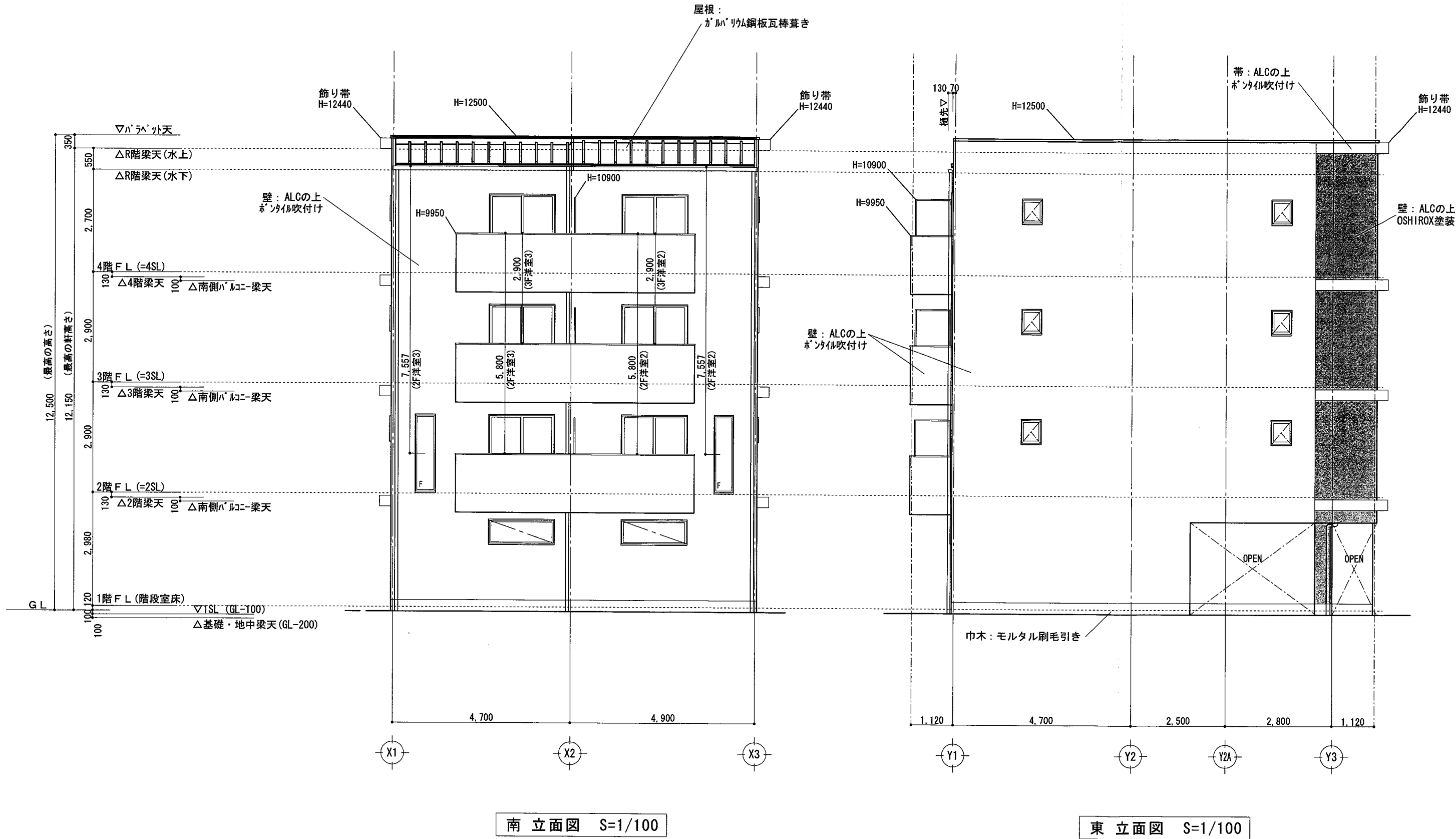
変更後



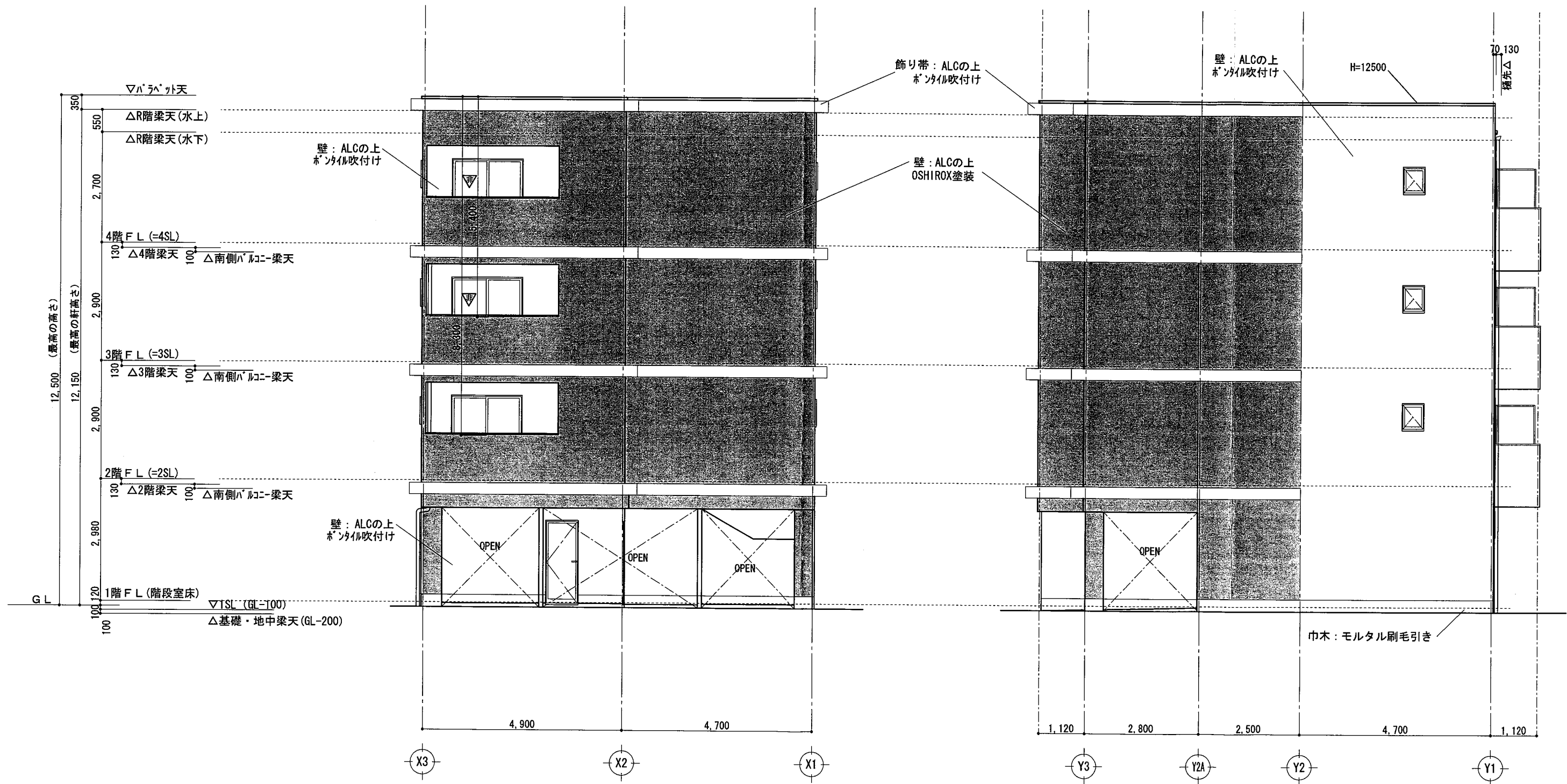
※住戸と階段室の形状及び面積は、2階3階4階共全て同じ
Fix窓は2階のみ設置
※全て延焼線内で計画するものとする

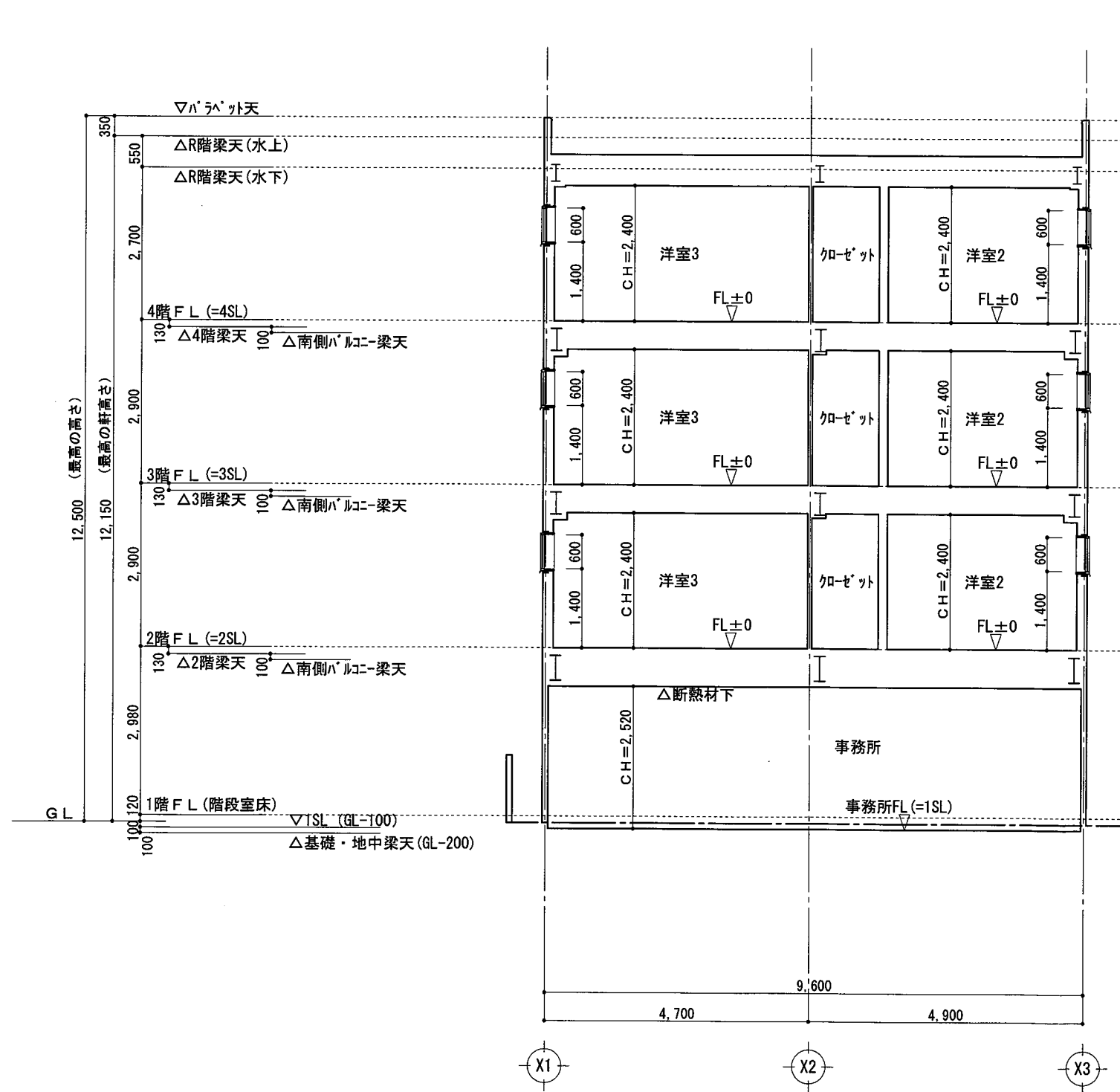
2階～4階 平面図 S=1/100

※道路斜線支障なし

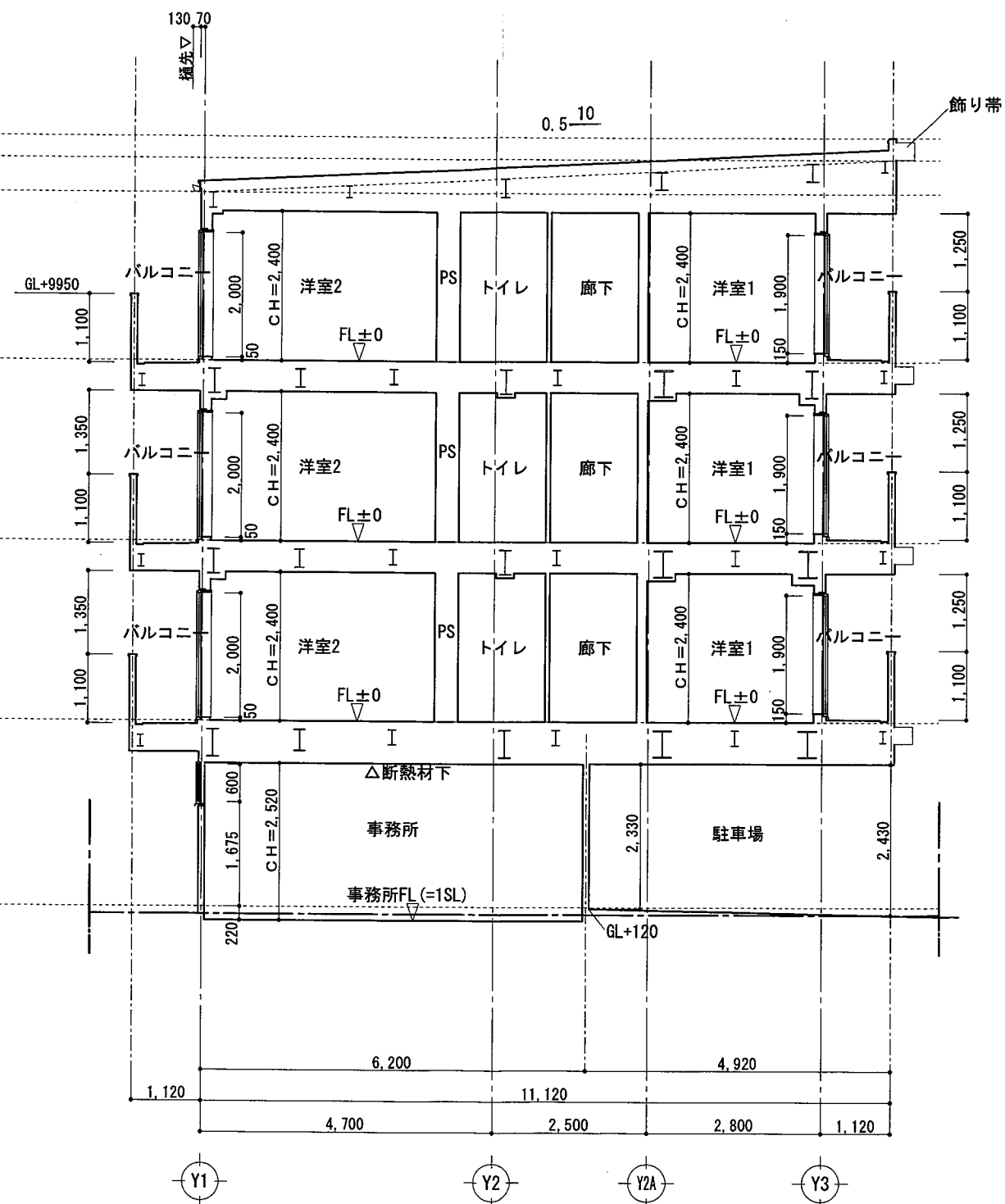


※道路斜線支障なし





X方向 断面図 S=1/100



Y方向 断面図 S=1/100

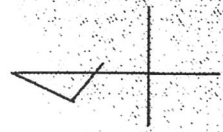
イ 323-11
ロ 323-17

ハ 389-3
ニ 360-1

ホ 361-1
ヘ 380-11

ト 380-8
チ 385-8

N



(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た図面で、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	宝塚市売布東の町		地番	106番22	
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
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

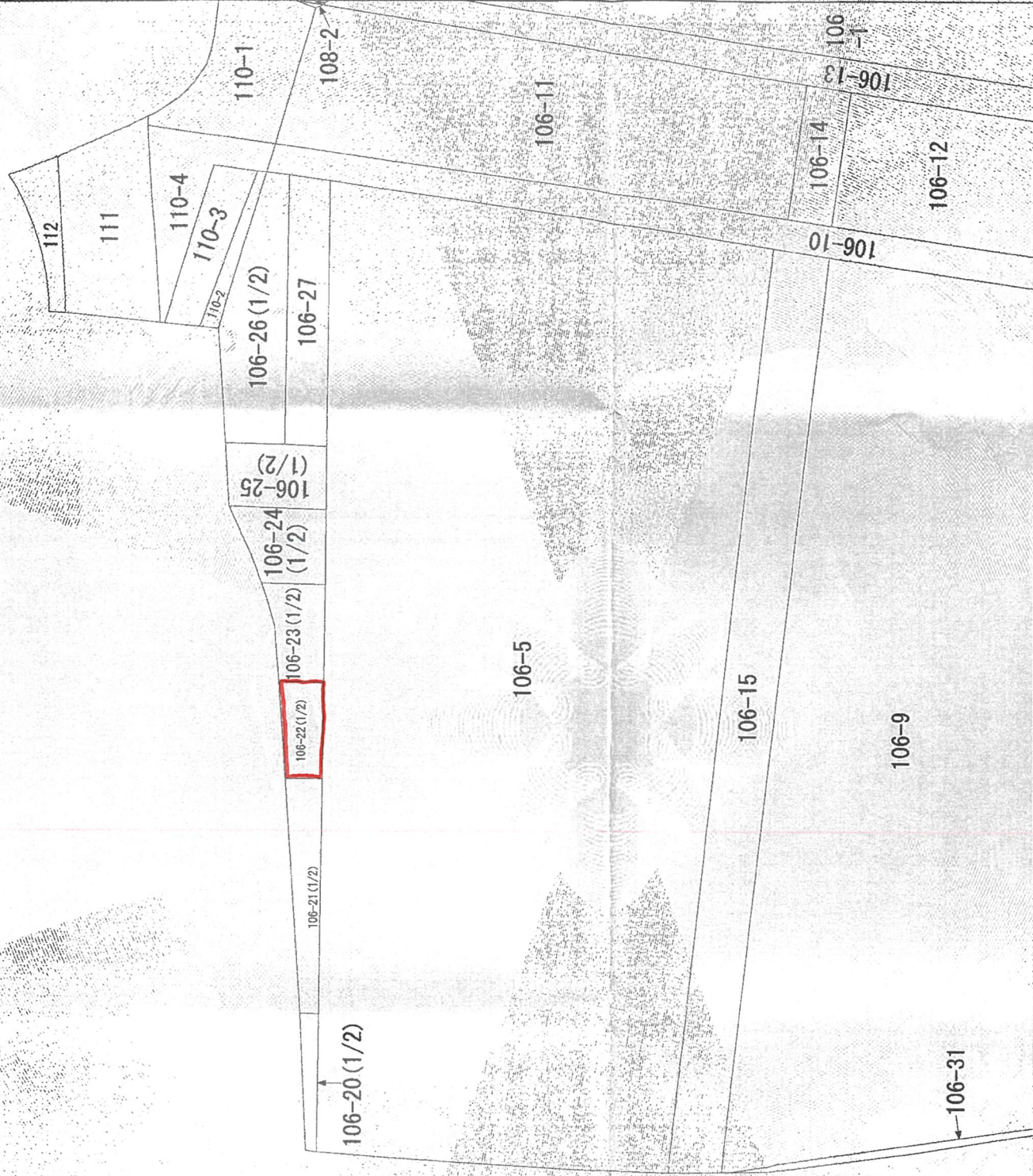
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月21日
神戸地方方法務局伊丹支局
地図整理番号：M28402
(1/2)



山本純子

登記官



(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	所在	宝塚市売布東の町			地番		106番22
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号番号	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7月21日
神戸地方方法務局伊丹支局
地図整理番号：M28402

登記官

山本純子

