

開 発 協 定 書

宝塚市長(以下「甲」という。)と 有限会社 経ヶ阪興産 ^{代表取締役} 経ヶ阪 香代子
(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	宝塚市小林3丁目170番1の一部
2 開発事業区域面積	1,142.81 m ²
3 予定建築物の用途	リハビリ通所介護施設の新築

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。

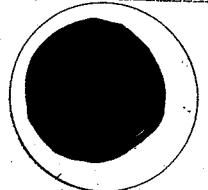
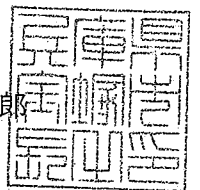
令和8年10月1日

(甲) 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市長 森 臨 太 郎

(乙) 兵庫県宝塚市小林1丁目6-22

有限会社 経ヶ阪興産
代表取締役 経ヶ阪 香代子



開発協定締結申出書

2026 年 9 月 14 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県宝塚市小林1丁目6-22

有限会社 経ヶ阪興産
氏名 代表取締役 経ヶ阪 香代子

(連絡先) 郵便番号 664 - 0008

住所 兵庫県伊丹市荒牧南3丁目4番15号
一級建築士事務所 田中住建株式会社

氏名 乾 友美

電話 072 (781) 4130

FAX 072 (781) 8562

e-mail tinui@tanaka-jyuden.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 8-147 号
開発構想の名称	(仮称)ARC宝塚移転新築工事
開発事業区域 の位置	宝塚市小林3丁目170番1の一部
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: 阪確サポート 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

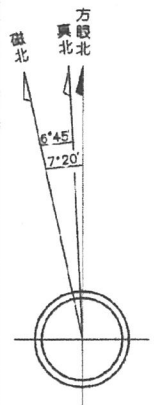
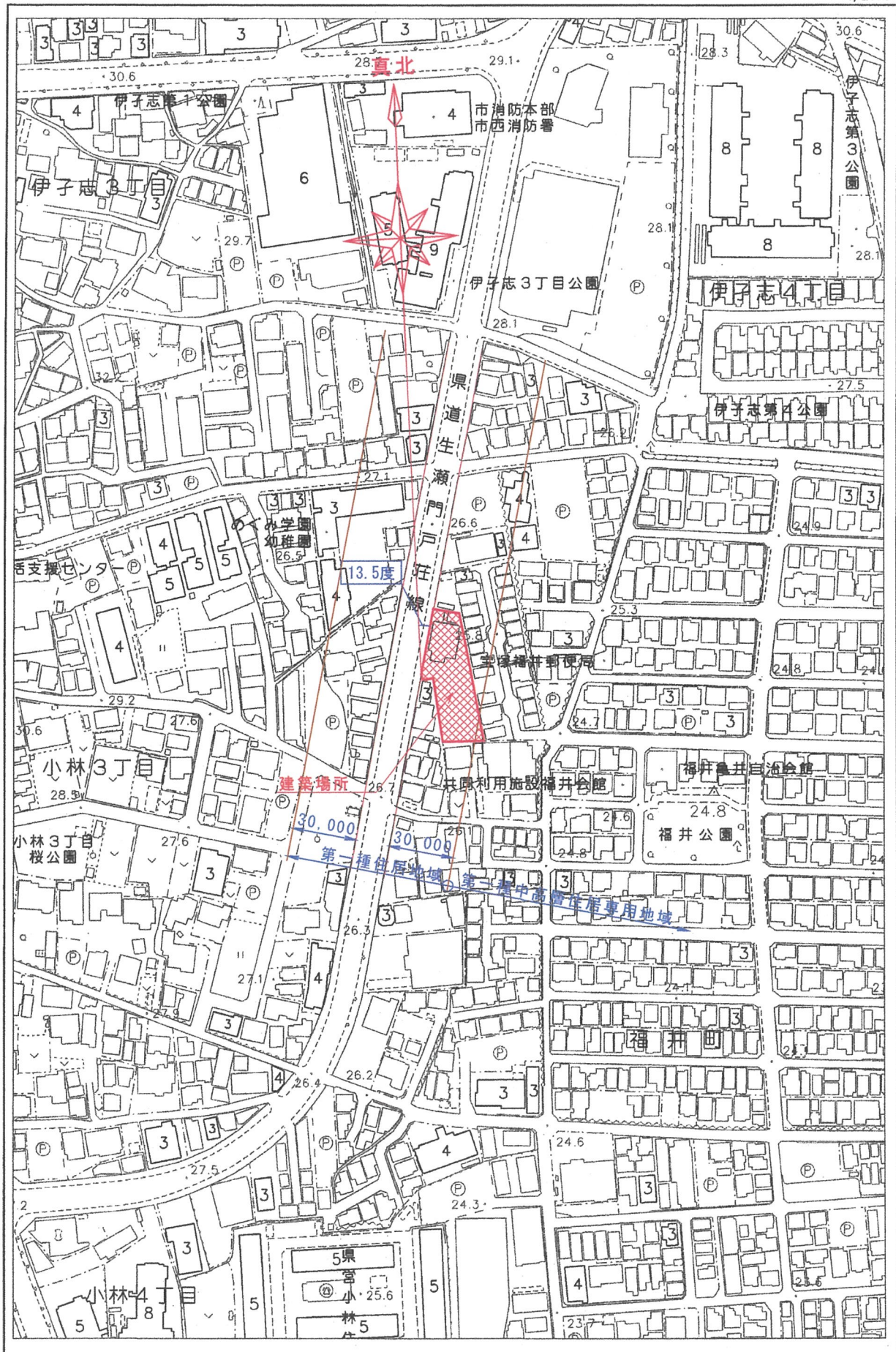
備考

- 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。

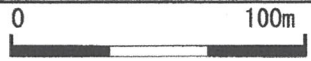
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市小林3丁目170番1の一部								
	開発事業区域の面積	1,142.81 m ²								
	土地の所有関係	■ 自己所有地 □ 他人地								
	区域区分	■ 市街化区域 □ 市街化調整区域								
	用途地域	第一種住居地域及び、第一種中高層住居専用地域								
	高度地区	第 ⁴ / ₂ 種高度地区								
	その他の地域地区	法第22条指定区域								
	地区計画区域	□ 内 () ■ 外								
地区まちづくりルール適用区域	□ 内 () ■ 外									
開発事業の目的		リハビリ通所介護施設の新築								
工事の着手予定年月日		2026年12月1日			工事の完了予定年月日			2027年5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	1142.81 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1142.81 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 158.44 m ²			切土面積 0 m ²					
予定建築物	敷地面積	1,142.81 m ²								
	建築面積	336.39 m ²			建蔽率		29.44 %			
	延べ面積	328.11 m ²			容積率		28.72 %			
	最高の高さ	6.32 m			階数		地上 1 階 / 地下一階			
	用途	リハビリ通所介護施設			住戸数		— 戸			
	構造	木造在来軸組工法			駐車台数		14 台			

宝塚市都市計画図（白地図）

1/2500



上図は単に方眼北、真北、磁北相互の関係を表わし角度の数値とは必ずしも一致しない。又この値は国土地理院（2015年度）の資料によるものである。



附近見取図

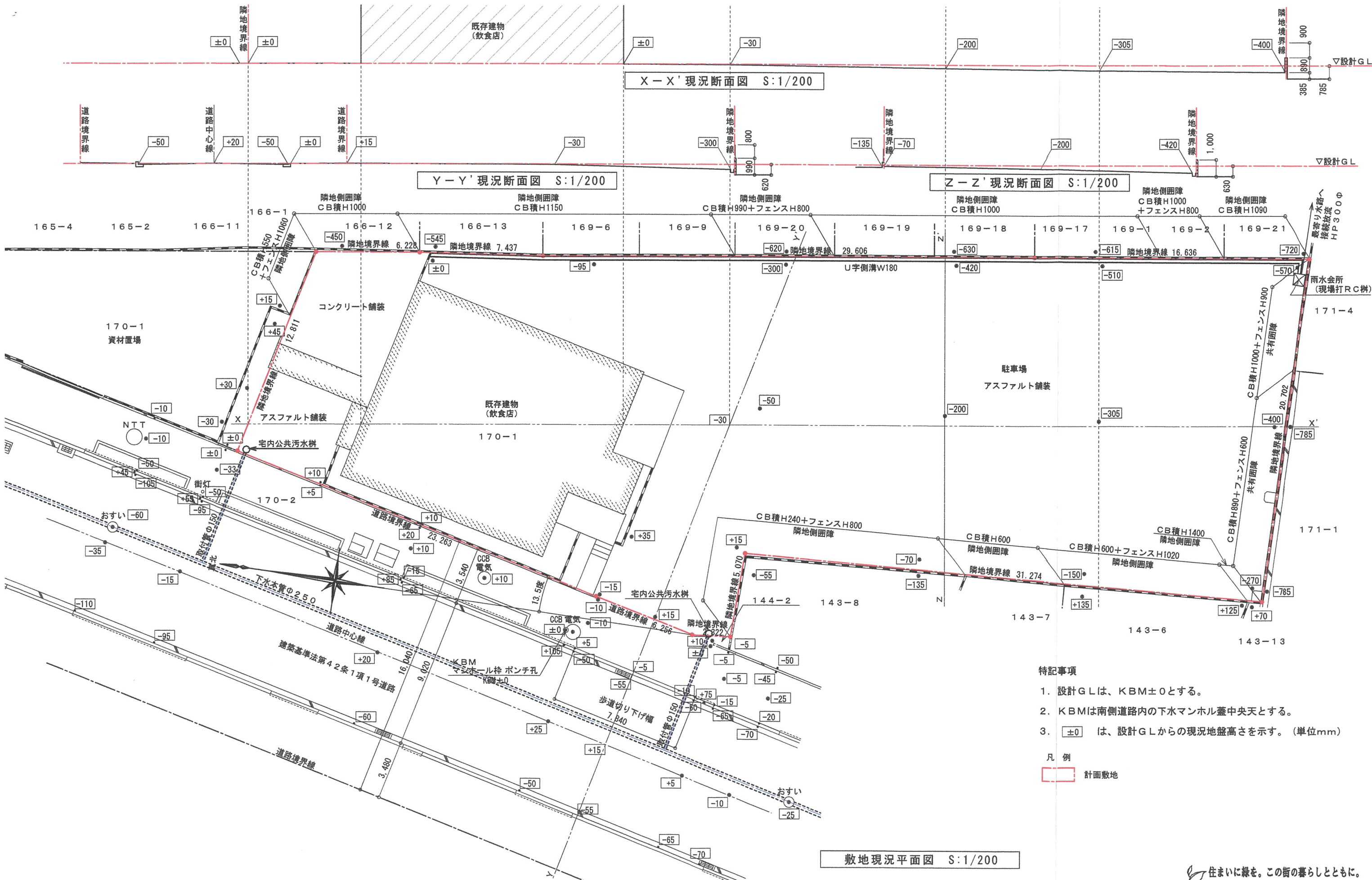
出図年月日：令和8年5月20日 17時7分30秒

行政区画は、確定測量したものではなく、権利関係の確認はできません。

宝塚市都市計画課

敷地地番：小林三丁目170番1の一部

廣本 繁之 1級建築士 第274494号



特記事項

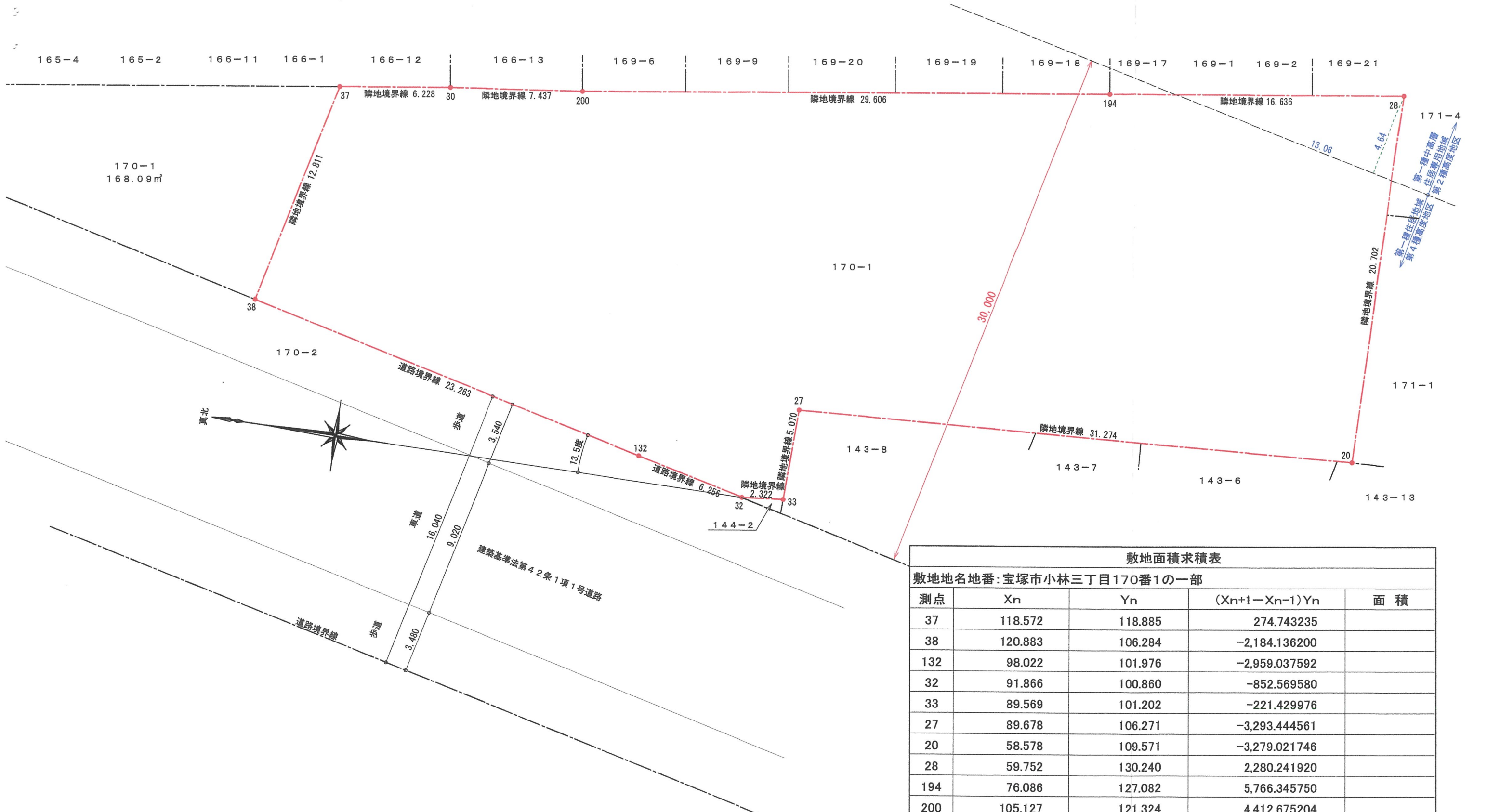
- 1. 設計G.Lは、KBM±0とする。
- 2. KBMは南側道路内の下水マンホール蓋中央天とする。
- 3. ±0 は、設計G.Lからの現況地盤高さを示す。(単位mm)

凡 例

計画敷地

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TANAKA

一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号		名称 (仮称) ARC宝塚 移転新築工事	図 名 敷地現況図	承認	検図	担当	製図	DATE 2026/08/28	SCALE 1/200	NO. A-07
--	--	-------------------------	--------------	----	----	----	----	--------------------	----------------	-------------



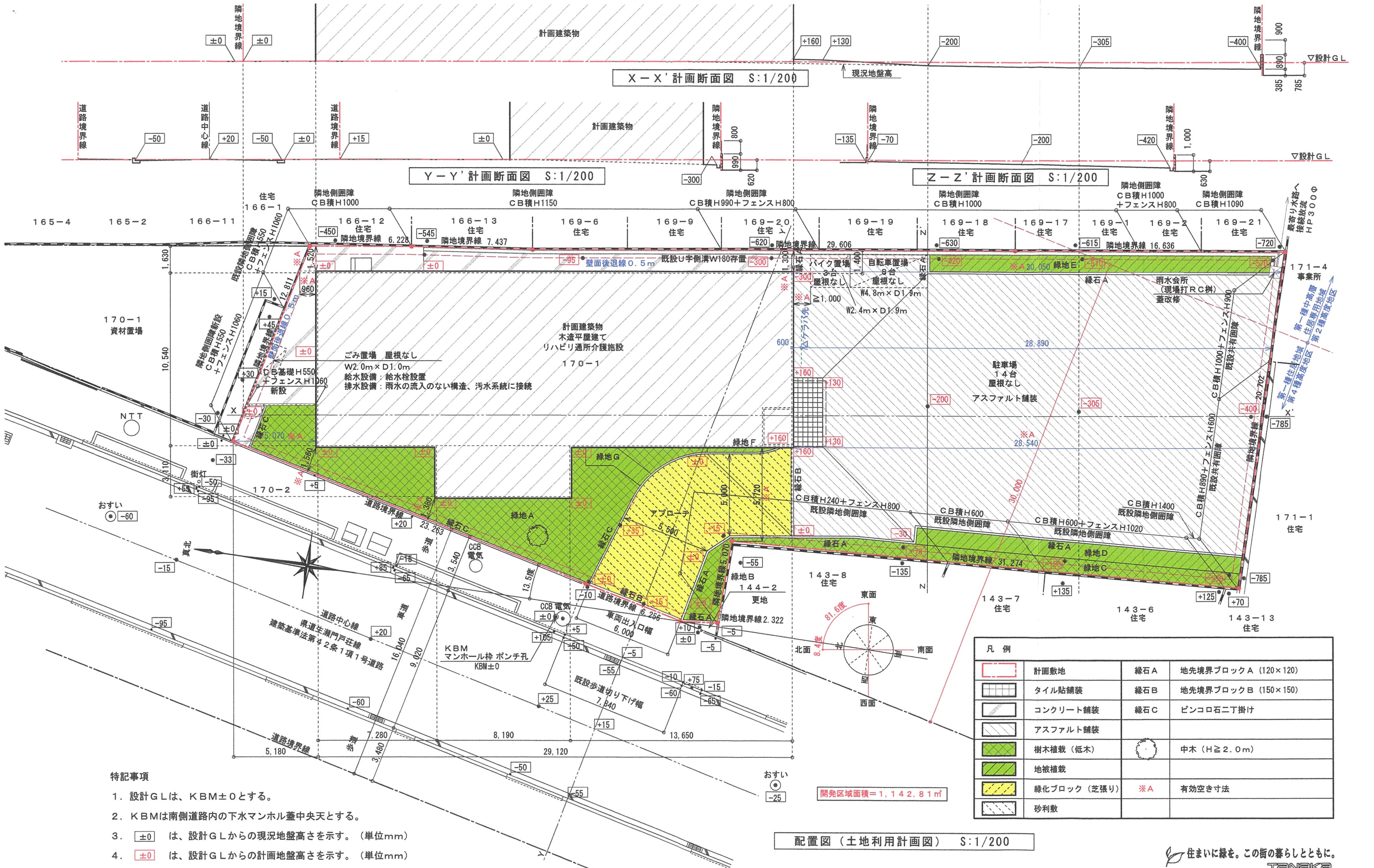
[第一種中高層住居専用地域] 面積=13.06×4.62×1/2=30.2992 → 30.30㎡
[第一種住居地域] 面積=1,142.81-30.30=1,112.51㎡

敷地面積求積図 S:1/200

計画敷地

敷地面積求積表				
敷地地名地番: 宝塚市小林三丁目170番1の一部				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	面積
37	118.572	118.885	274.743235	
38	120.883	106.284	-2,184.136200	
132	98.022	101.976	-2,959.037592	
32	91.866	100.860	-852.569580	
33	89.569	101.202	-221.429976	
27	89.678	106.271	-3,293.444561	
20	58.578	109.571	-3,279.021746	
28	59.752	130.240	2,280.241920	
194	76.086	127.082	5,766.345750	
200	105.127	121.324	4,412.675204	
30	112.457	120.066	1,614.287370	
37	118.572	118.885	726.981775	
	倍面積 合計		2,285.635599	
A	× 1/2		1,142.817799	
	有効敷地面積			1,142.81 ㎡

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TENKA

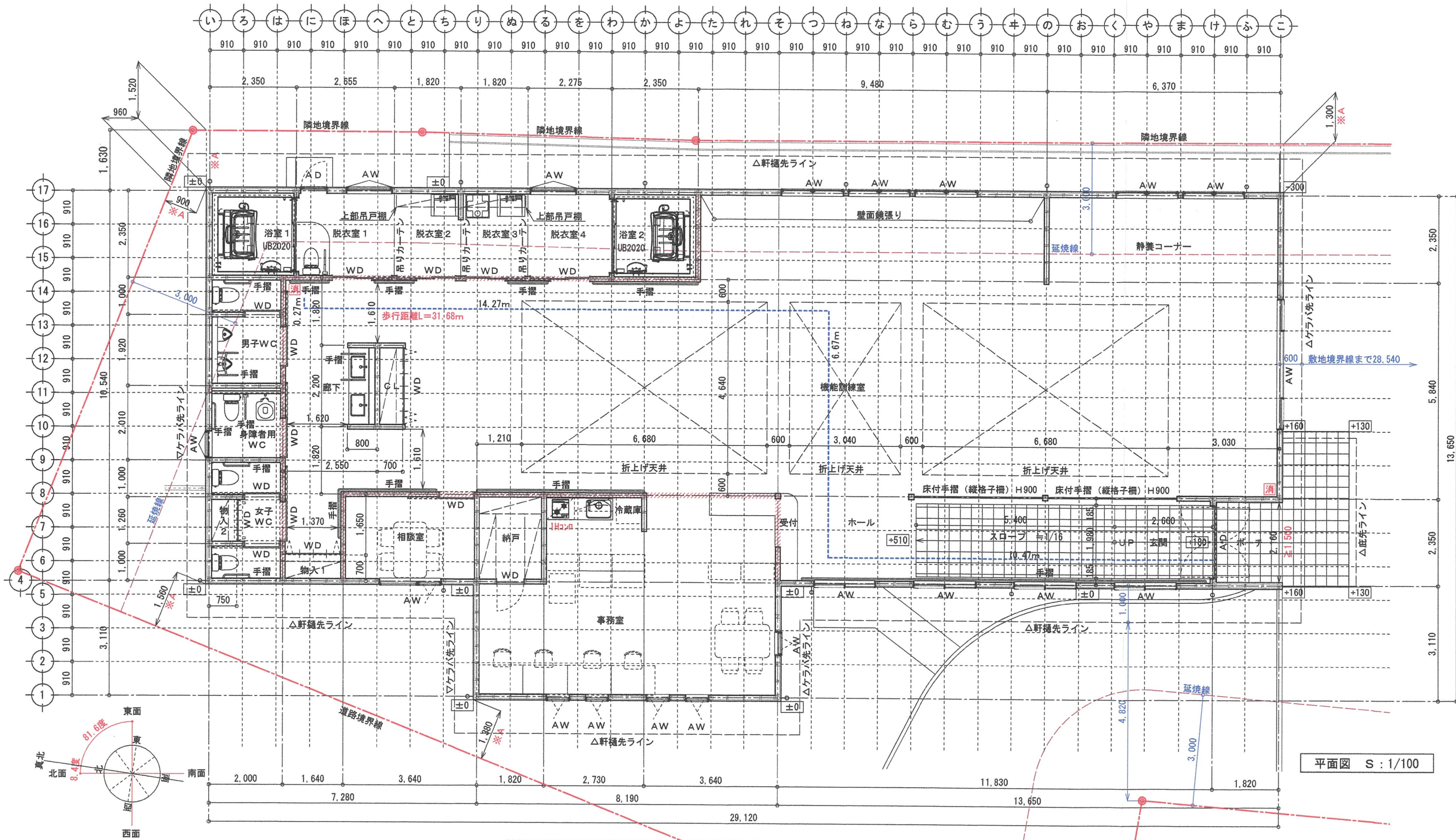


- 特記事項
- 設計 G L は、KBM ± 0 とする。
 - KBM は南側道路内の下水マンホール蓋中央天とする。
 - ±0 は、設計 G L からの現況地盤高さを示す。(単位 mm)
 - ±0 は、設計 G L からの計画地盤高さを示す。(単位 mm)

凡 例			
	計画敷地	緑石 A	地先境界ブロック A (120×120)
	タイル貼舗装	緑石 B	地先境界ブロック B (150×150)
	コンクリート舗装	緑石 C	ピンコロ石二丁掛け
	アスファルト舗装		
	樹木植栽 (低木)		中木 (H ≥ 2.0 m)
	地被植栽		
	緑化ブロック (芝張り)	※ A	有効空き寸法
	砂利敷		

配置図 (土地利用計画図) S:1/200

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TANAKA

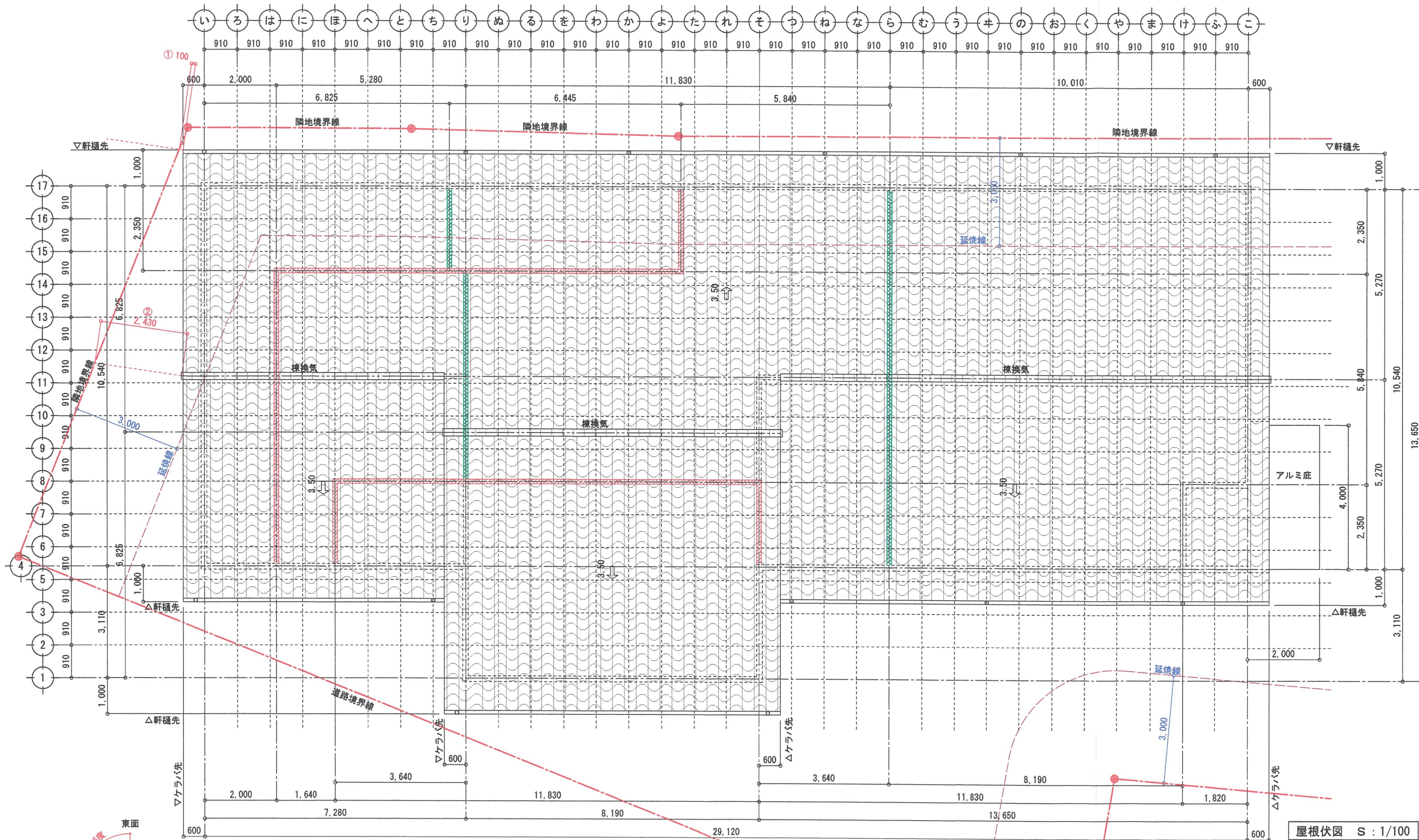


特記事項
シックハウス関係は設備図によるほか、下記による
①室内の天井・壁・床・建具・家具その他内装仕上材・接着剤については全て「F☆☆☆☆」または「告示規制対象外」とする
②小屋裏・天井裏・床裏・外壁及び内部間仕切壁の隠蔽部、物入等の内部に使用する建材についても同上とする
③屋内ドアはすべて通気枠もしくはもしくはアンダーカットにより、換気計画の通気を確保する
④24時間換気用換気扇のスイッチは24時間換気対応品とする

凡 例			
AW	アルミ製サッシ		防火上主要な間仕切壁面（令第114条第2項） 45分間準耐火構造 小屋裏野地板まで設置
AD	アルミ製ドア		
WD	木製ドア		小屋裏隔壁（建令第114条第3項） 45分間準耐火構造 小屋裏野地板まで設置
消	粉末消火器ABC10型		
+510	設計GLからの床高及び地盤高		
※A	有効空き寸法		

給水設備：水道法第16条並びにそれに基づく命令及び条例の規定により施工する
排水設備：下水道法第10条並びにそれに基づく命令及び条例の規定により施工する
電気設備：電気技術基準に関する省令に定める工法により設ける
ガス設備：ガス事業法施行規則第108条の技術基準に基づき施工を行う
各配管設備については令129条の2の4関係を厳守する
換気設備：雨水または鼠、虫、ほこり、その他衛生上有害なものの進入を防ぐ構造とする

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TENAKE

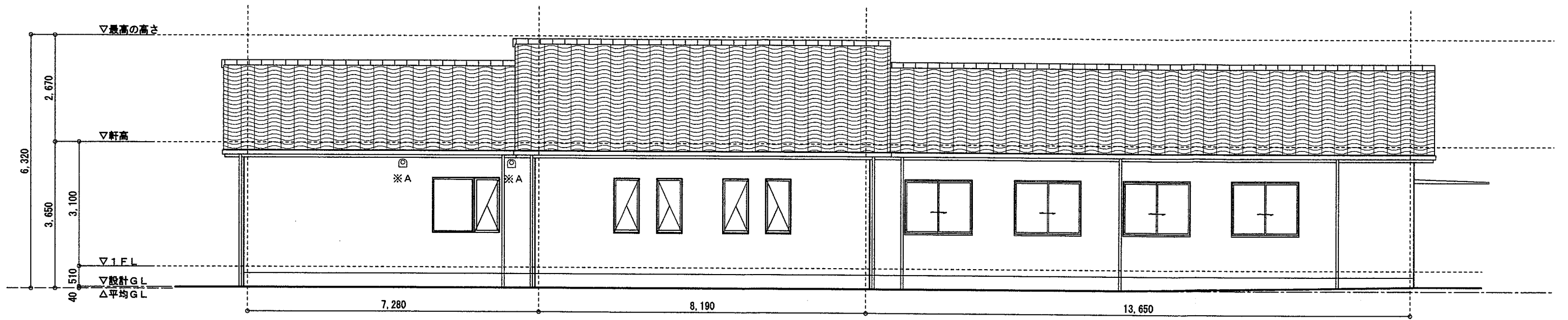


屋根伏図 S : 1/100

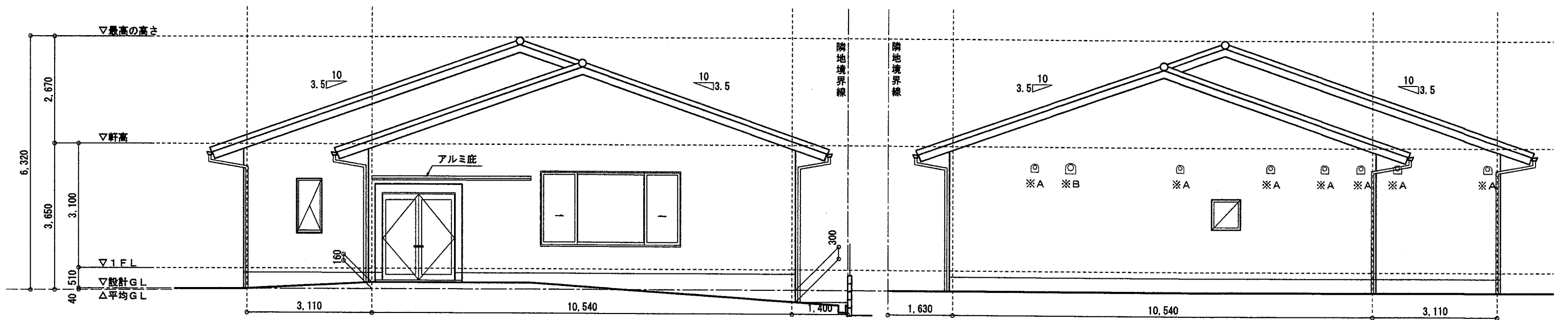
凡 例			
AW	アルミ製サッシ		防火上主要な間仕切壁面 (令第114条第2項) 45分間準耐火構造 小屋裏野地板まで設置
AD	アルミ製ドア		小屋裏隔壁 (建令第114条第3項) 45分間準耐火構造 小屋裏野地板まで設置
WD	木製ドア		
消	粉末消火器ABC10型		

[高度斜線制限]
①大屋根軒樋先高 = 平均GL + H3.560 ≤ 0.10 × 1.25 + 5.00 = 5.125m
②大屋根ケラバ先高 = 平均GL + H5.780 ≤ 2.43 × 1.25 + 5.00 = 8.0375m

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TANAKA

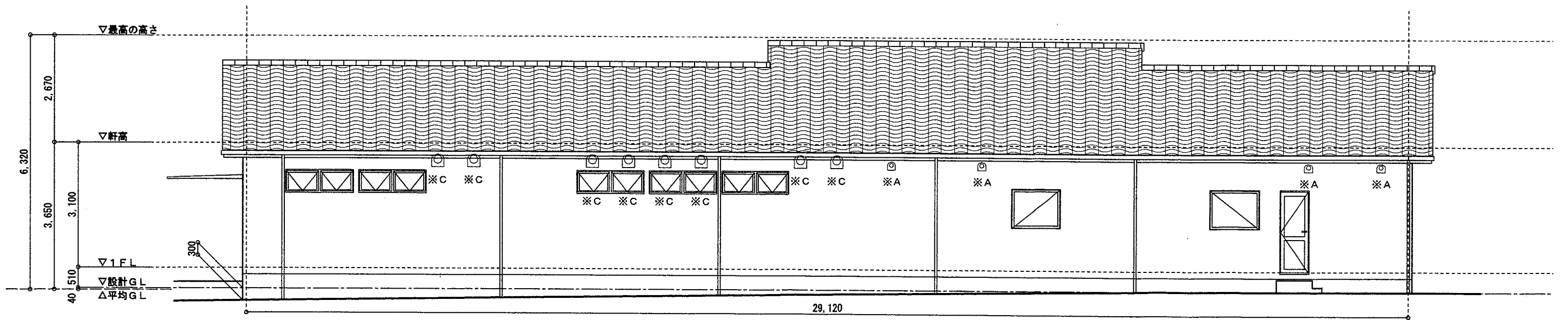


西側立面図 S : 1/100



南側立面図 S : 1/100

北側立面図 S : 1/100

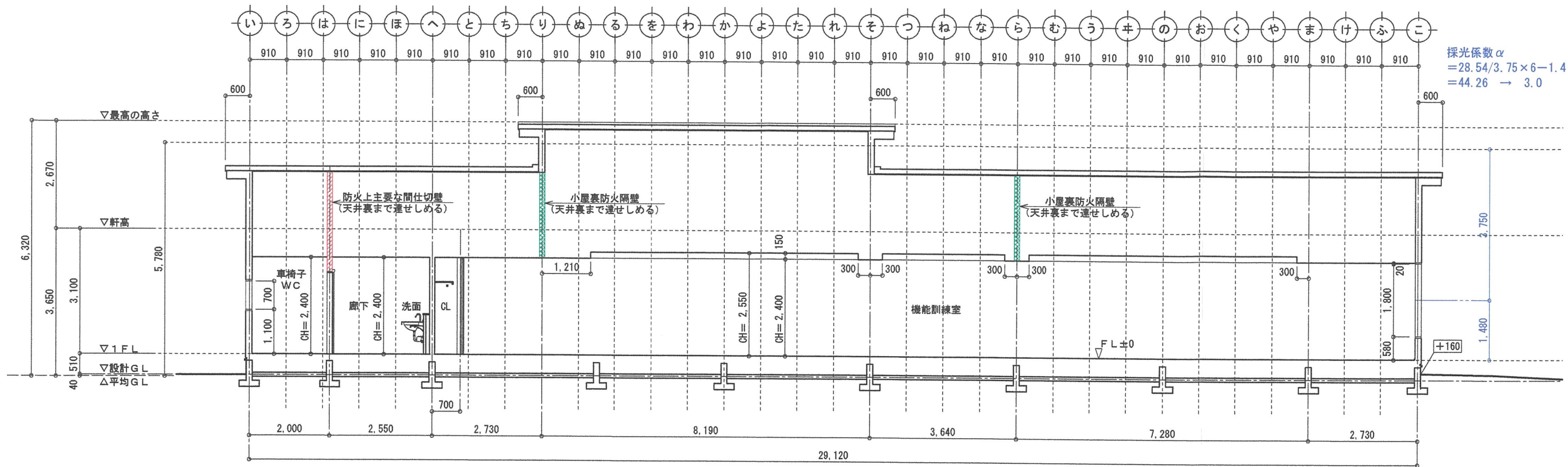


東側立面図 S : 1/100

凡例 ※A : 給排気孔Φ100+ベンドキャップ (深型フード)
※B : 給排気孔Φ150+ベンドキャップ (深型フード)
※C : 給排気孔Φ200+ベンドキャップ (深型フード)

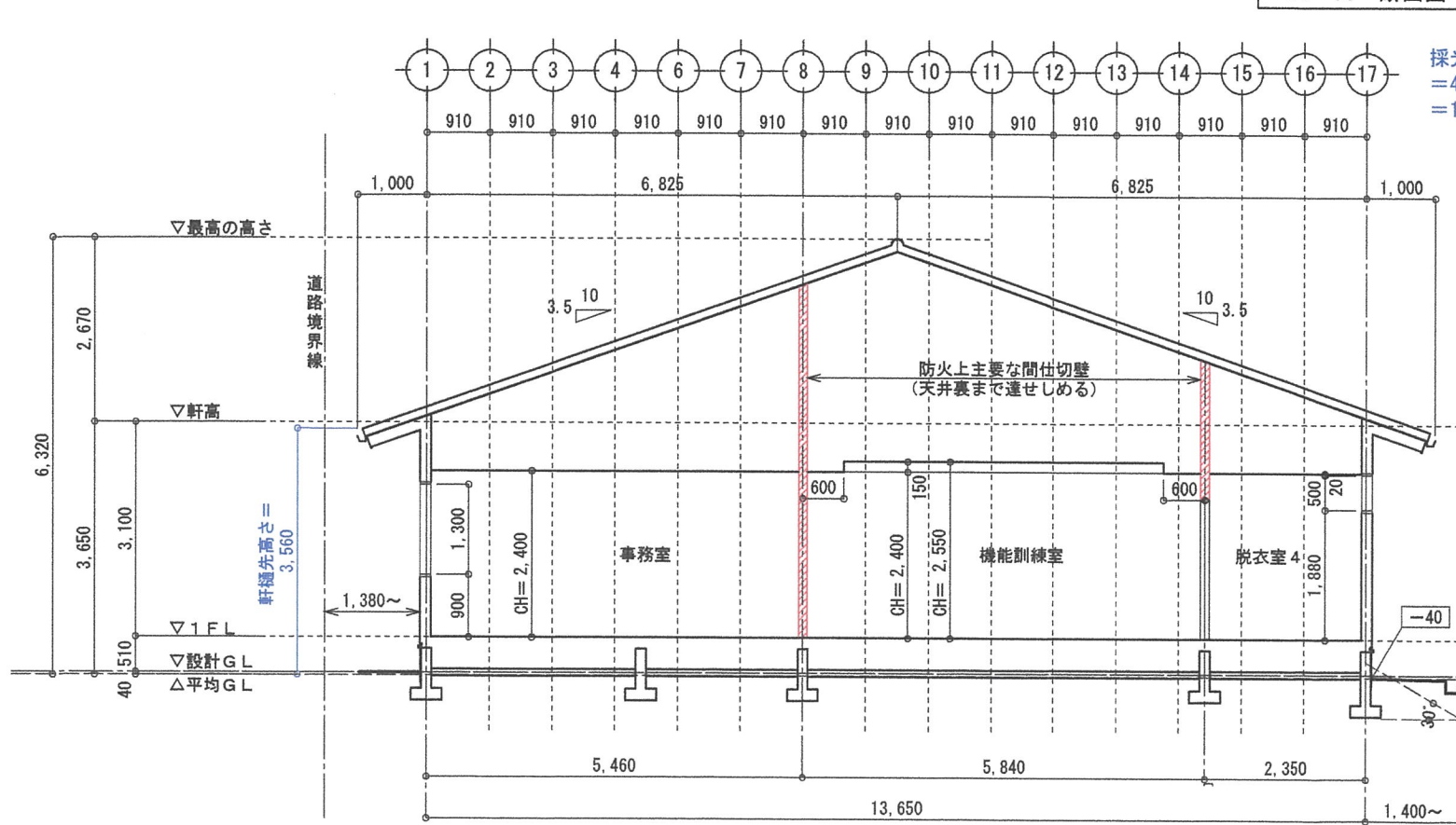
住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TENIKE

一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号		名称 (仮称) ARC宝塚 移転新築工事	図名 立面図	承認	検図	担当	製図	DATE 2026/08/20	NO. A-14
								SCALE 1/100	



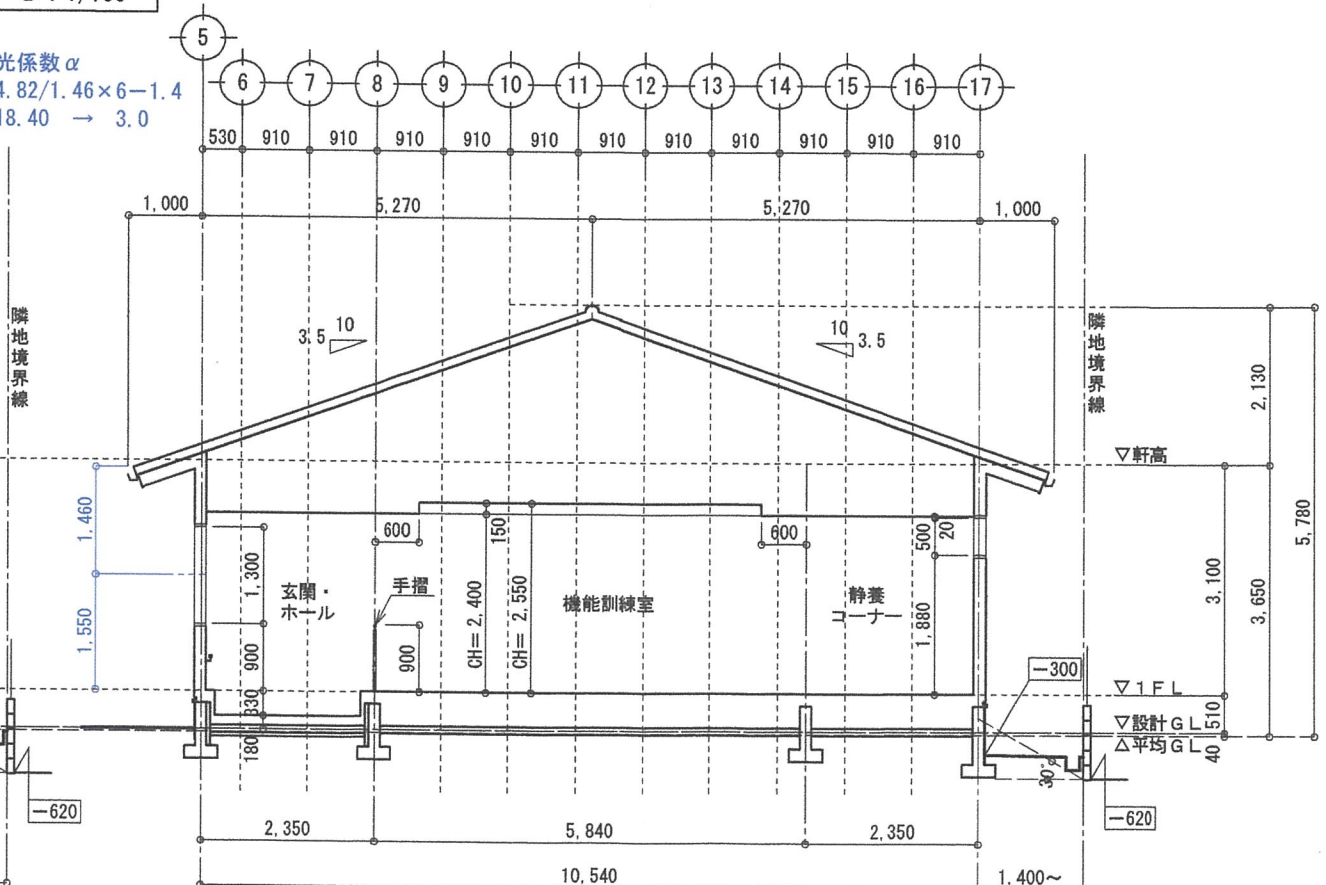
採光係数 α
 $= 28.54 / 3.75 \times 6 - 1.4$
 $= 44.26 \rightarrow 3.0$

A-A' 断面図 S: 1/100



採光係数 α
 $= 4.82 / 1.46 \times 6 - 1.4$
 $= 18.40 \rightarrow 3.0$

B-B' 断面図 S: 1/100



C-C' 断面図 S: 1/100

道路斜線接計：道路幅員16.04m×1.25+道路中心高0.015m=20.065m
>道路中心高からの建物最高高=6.32-0.04=6.28m → クリア

隣地斜線接計：平均地盤面からの高さ20m>6.32m → クリア

凡 例

- 防火上主要な間仕切壁（建令第114条第2項）45分間準耐火構造 [QF045BP-9071：強化PB厚12.5両面張り] 小屋裏野地板まで設置
- 小屋裏隔壁（建令第114条第3項）45分間準耐火構造 [QF045BP-9071：強化PB厚12.5両面張り] 小屋裏野地板まで設置
- 設計GLからの地盤高

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。

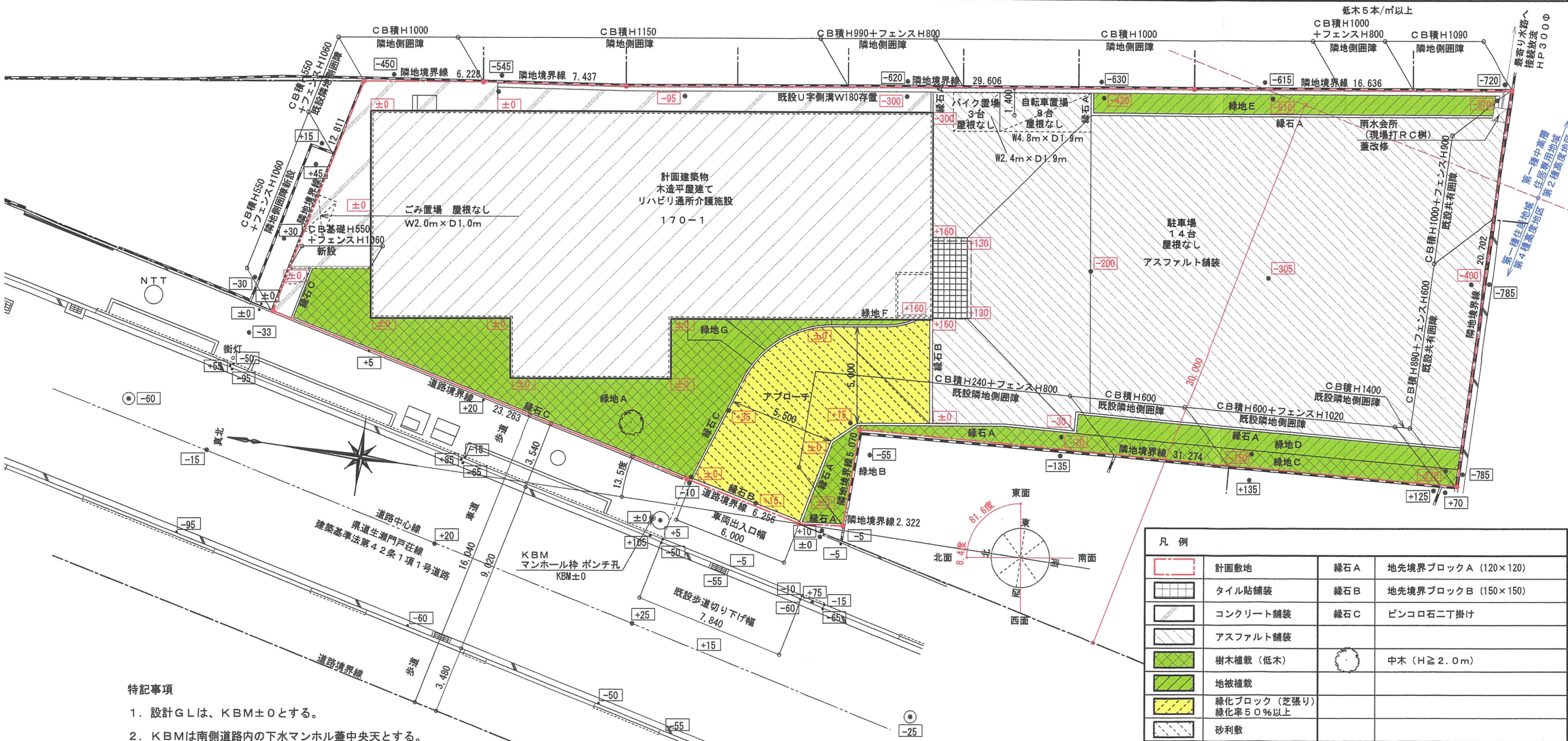
TENAKE

一級建築士事務所 田中住建株式会社 一級建築士 廣本 繁之 第274494号		名称 (仮称) ARC宝塚 移転新築工事	図名 断面図	承認 検図 担当 製図	DATE 2026/08/20 SCALE 1/100	NO. A-15
--	--	-------------------------	-----------	----------------------	--------------------------------------	-------------

敷地面積=1,142.81㎡ $\geq$ 1,000㎡
建ぺい率=60%
用途地域=第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域
建築面積=336.39㎡ $<$ 1,000㎡
空地面積=1,142.81 $\times$ (1.0-0.6)=457.124㎡
宝塚市緑化基準
義務緑化面積=敷地面積 $\times$ 10%=114.29㎡以上
兵庫県緑化基準
義務緑化面積=空地面積 $\times$ 50%=228.57㎡以上

植込A~C
計117.43㎡

計画植栽樹木リスト								
種別	面積	高木		中木		低木		地被類植物
樹種		シマトネリコ	ハナミズキ(赤)	トキワマンサク	シマトネリコ	ヒメクサナシ		ヘデラ 高麗芝
規格		H=3.0m	H=3.0m	H=2.0m	H=2.0m	H=0.4m	H=0.4m	
植込A	84.08㎡				1本	420本		
植込B	7.82㎡					39本		
植込C	25.53㎡					128本		
植込D	19.98㎡							19.98㎡
植込E	21.09㎡							21.09㎡
植込F	0.99㎡							0.99㎡
植込G	4.33㎡							4.33㎡
緑地ブロック	72.08㎡							72.08㎡
計					1本	587本		42.06㎡ 76.41㎡
合計	235.90㎡	0本		1本		587本		118.47㎡



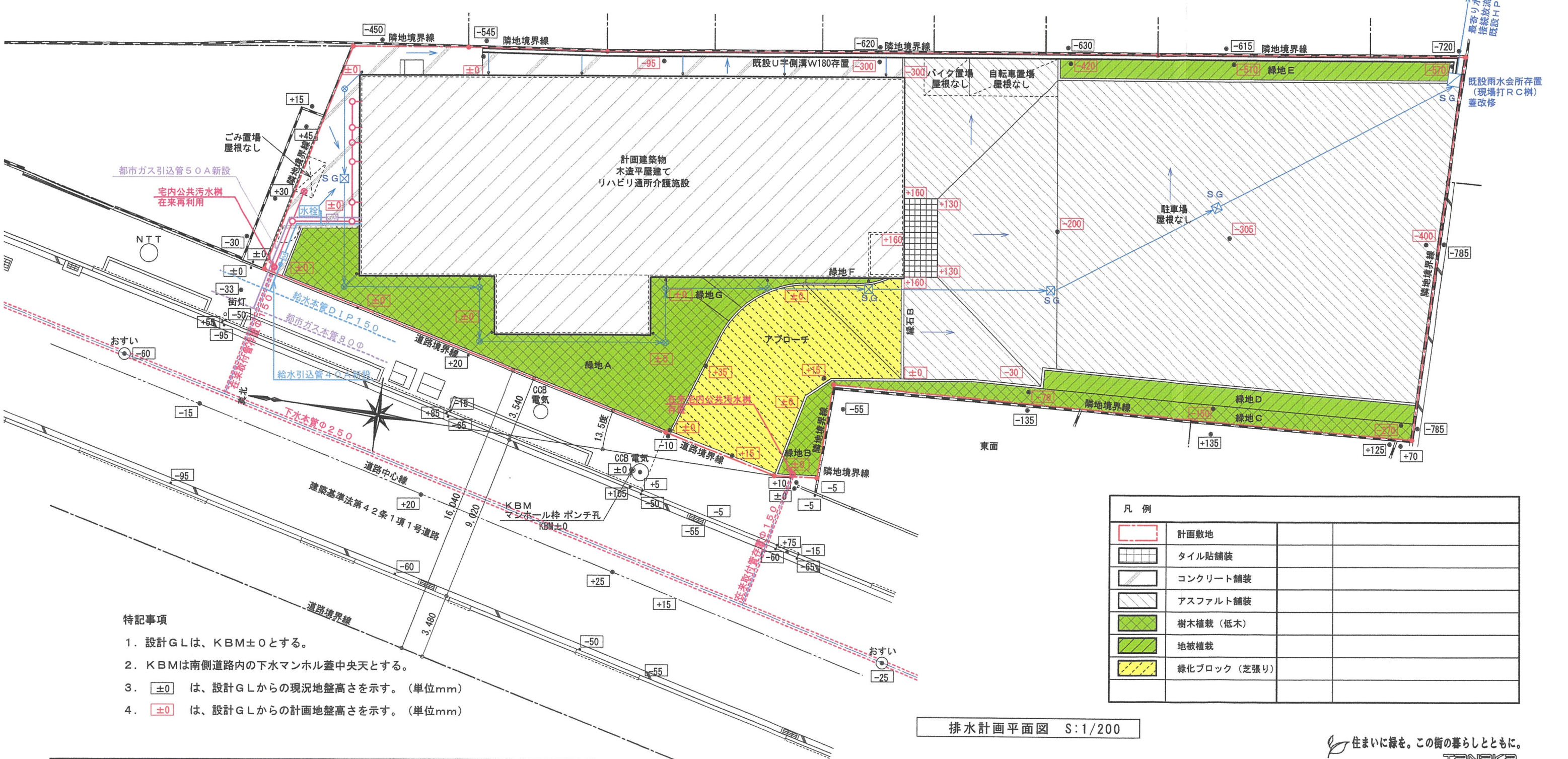
- 特記事項
- 設計GLは、KBM±0とする。
 - KBMは南側道路内の下水マンホール蓋中央とする。
 - ±0 は、設計GLからの現況地盤高さを示す。(単位mm)
 - ±0 は、設計GLからの計画地盤高さを示す。(単位mm)

外構平面図(配置図兼植栽計画図) S:1/200

凡 例			
	計画敷地	緑石A	地先境界ブロックA (120×120)
	タイル貼舗装	緑石B	地先境界ブロックB (150×150)
	コンクリート舗装	緑石C	ピンコロ石二丁掛け
	アスファルト舗装		
	樹木植栽(低木)		中木(H $\geq$ 2.0m)
	地被植栽		
	緑化ブロック(芝張り) 緑化率50%以上		
	砂利敷		

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TANIKO

凡 例			
	雨水排水管 特記なき限りφ100		汚水排水管 特記なき限りφ100
	雨水浸透樹（樹脂製） KF：格子蓋付、その他特記なき限り樹脂製蓋付		小口径汚水樹（樹脂製小口径樹） TA：鑄鉄製防護蓋付、その他特記なき限り樹脂製蓋付
	雨水浸透樹（既製コンクリート樹）特記なき限り300角 SG：ノスリッ 細目ゲレーツ T-6 蓋付、K：化粧蓋付、C：コンクリート蓋付		宅内公共汚水樹（宝塚市型）※既存公共樹再利用 道路境界線より敷地側1m以内に設置
	雨水樹（既製コンクリート樹）特記なき限り300角 SG：ノスリッ 細目ゲレーツ T-6 蓋付、K：化粧蓋付、C：コンクリート蓋付		防臭型溜樹（樹脂製）、トラップ樹 TA：鑄鉄製防護蓋付、その他特記なき限り樹脂製蓋付
	雨水浸透樹（既製コンクリート樹）300角 KG：格子蓋付		排水目皿
	雨水防臭溜樹（樹脂製）、トラップ樹 TA：鑄鉄製防護蓋付		給水管（H1VP）

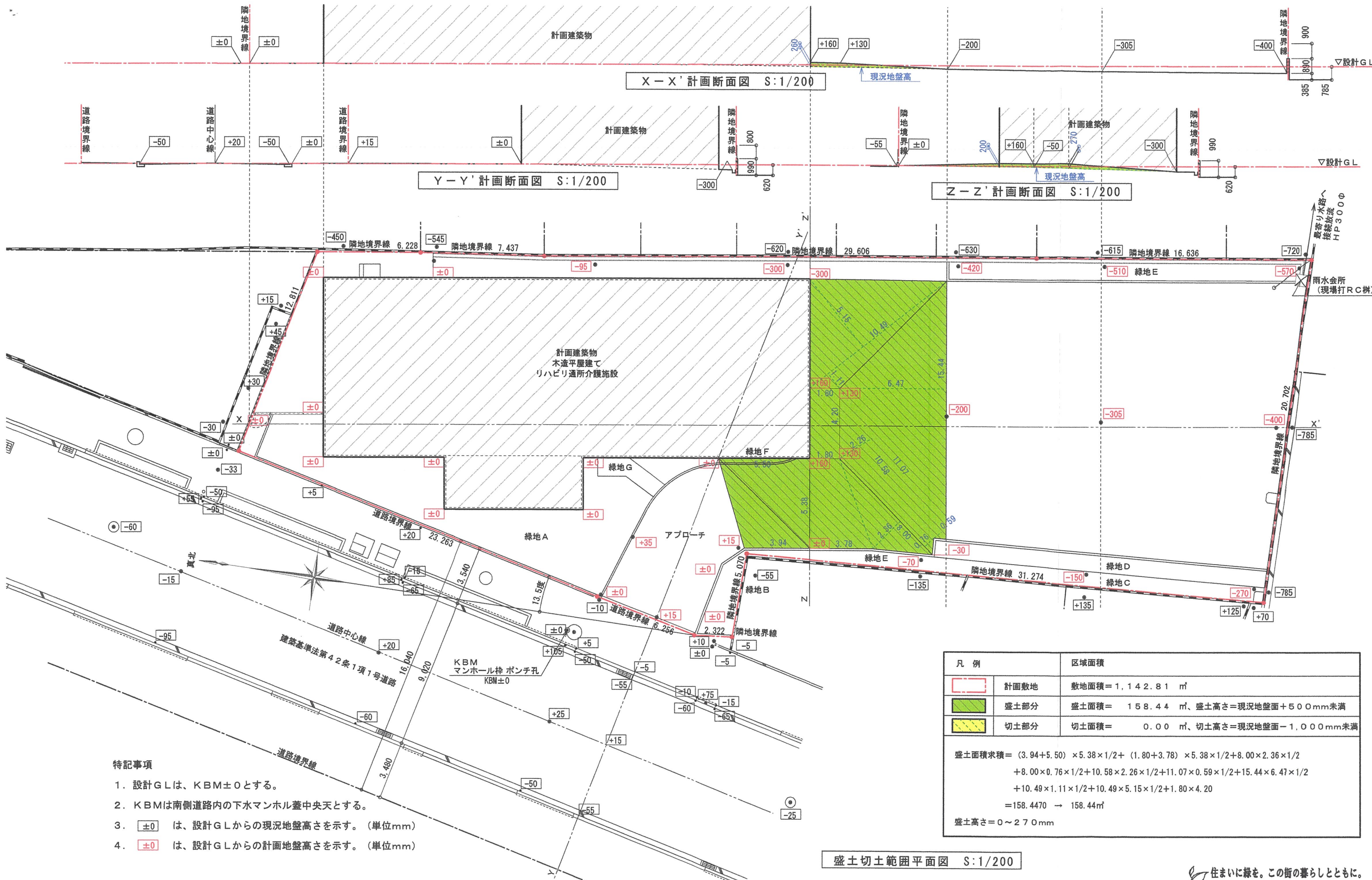


- 特記事項
- 1. 設計GLは、KBM±0とする。
 - 2. KBMは南側道路内の下水マンホール蓋中央天とする。
 - 3. ± 0 は、設計GLからの現況地盤高さを示す。（単位mm）
 - 4. ± 0 は、設計GLからの計画地盤高さを示す。（単位mm）

凡 例			
	計画敷地		
	タイル貼舗装		
	コンクリート舗装		
	アスファルト舗装		
	樹木植栽（低木）		
	地被植栽		
	緑化ブロック（芝張り）		

排水計画平面図 S:1/200

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TENKE



特記事項

- 1. 設計G.L.は、KBM±0とする。
- 2. KBMは南側道路内の下水マンホール蓋中央天とする。
- 3. ±0 は、設計G.L.からの現況地盤高さを示す。(単位mm)
- 4. ±0 は、設計G.L.からの計画地盤高さを示す。(単位mm)

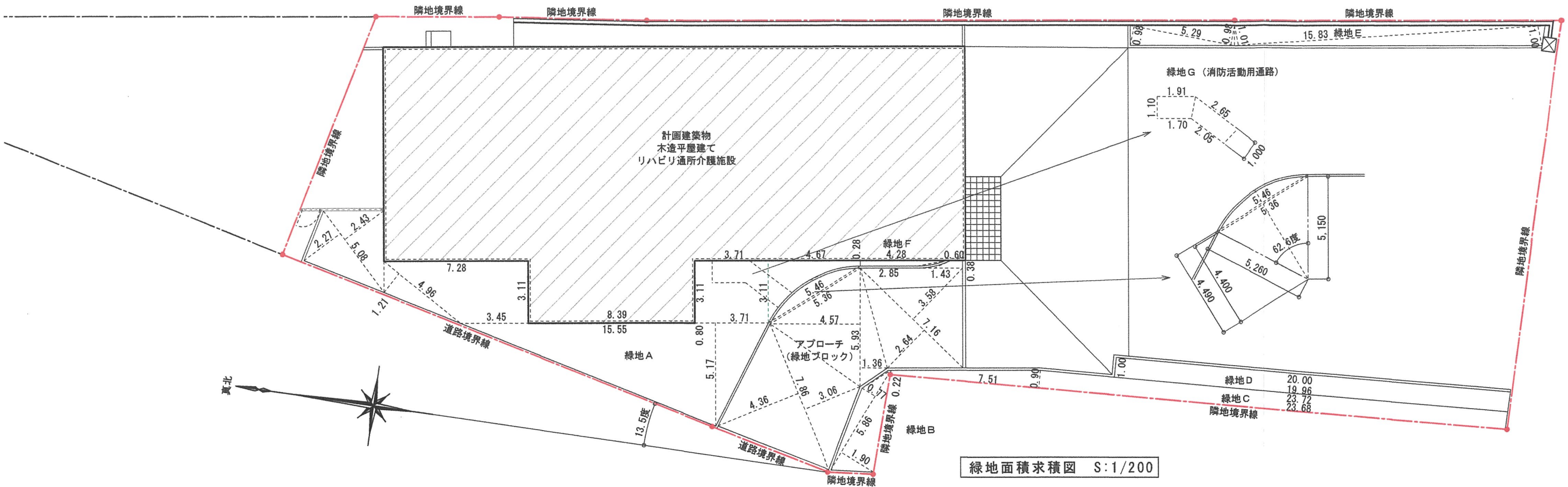
凡 例		区域面積
	計画敷地	敷地面積 = 1,142.81 m ²
	盛土部分	盛土面積 = 158.44 m ² 、盛土高さ = 現況地盤面 + 500mm未満
	切土部分	切土面積 = 0.00 m ² 、切土高さ = 現況地盤面 - 1,000mm未満

盛土面積求積 = $(3.94 + 5.50) \times 5.38 \times 1/2 + (1.80 + 3.78) \times 5.38 \times 1/2 + 8.00 \times 2.36 \times 1/2$
 $+ 8.00 \times 0.76 \times 1/2 + 10.58 \times 2.26 \times 1/2 + 11.07 \times 0.59 \times 1/2 + 15.44 \times 6.47 \times 1/2$
 $+ 10.49 \times 1.11 \times 1/2 + 10.49 \times 5.15 \times 1/2 + 1.80 \times 4.20$
 $= 158.4470 \rightarrow 158.44\text{m}^2$

盛土高さ = 0 ~ 270mm

盛土切土範囲平面図 S:1/200

住まいに緑を。この街の暮らしとともに。
TANAKA



緑地面積求積表									
区域	符号	算 定 式			面 積	改め面積	区域	符号	算 定 式
植込A		$5.08 \times 2.27 \times 1/2$			5.7658	84.08 m ²	植込F	F	$(2.85 + 4.28) \times 0.28 \times 1/2$
		$5.08 \times 2.43 \times 1/2$			6.1722		植込G		$(1.70 + 1.91) \times 1.10 \times 1/2$
		$4.96 \times 1.21 \times 1/2$			3.0008		(消防活動用通路)		$(2.05 + 2.65) \times 1.00 \times 1/2$
		$(3.45 + 7.28) \times 3.11 \times 1/2$			16.6852		芝張り	G	計
		$15.55 \times 5.17 \times 1/2$			40.1968		地覆類植栽区域	②	D~G 合計
		3.71×3.11			11.5381		緑地ブロック		$7.86 \times 4.36 \times 1/2$
		$(0.28 + 3.11) \times 4.67 \times 1/2$					芝張り		$7.86 \times 3.06 \times 1/2$
		$- [3.14 \times 5.26 \times 5.26 \times$							$5.93 \times 4.57 \times 1/2$
		$(62.60 \div 360.00) -$							$5.93 \times 1.36 \times 1/2$
		$5.46 \times 4.49 \times 1/2]$			5.0665				$7.16 \times 2.64 \times 1/2$
		消防活動用通路(植込G)			▲ 4.3355				$7.16 \times 3.58 \times 1/2$
A		計			84.0898				$(0.60 + 1.43) \times 0.38 \times 1/2$
植込B		$5.86 \times 0.77 \times 1/2$			2.2561	7.82 m ²			$[3.14 \times 5.15 \times 5.15 \times$
		$5.86 \times 1.90 \times 1/2$			5.5670				$(62.60 \div 360.00) -$
	B	計			7.8231				$5.36 \times 4.40 \times 1/2]$
植込C		$(0.22 + 0.90) \times 7.51 \times 1/2$			4.2056	25.53 m ²			合計
		$(23.68 + 23.72) \times 0.90 \times 1/2$			21.3300				
	C	計			25.5356				
低木以上植栽区域	①	A~C 合計				117.43 m ²	必要緑地面積		
植込D	D	$(19.96 + 20.00) \times 1.00 \times 1/2$			19.9800	19.98 m ²	宝塚市	敷地面積×10% 低木以上植栽	
植込E		$5.29 \times 0.98 \times 1/2$			2.5921	21.09 m ²	緑地設置基準	1142.81×0.1	114.2810 114.29 m ²
		$5.29 \times 0.98 \times 1/2$			2.5921			設置緑地面積= ①	$117.43 \text{ m}^2 \geq 114.29 \text{ m}^2$ O.K
		$15.83 \times 1.01 \times 1/2$			7.9942		兵庫県	空地面積{敷地面積×(1-法廷建ぺい率)}×50% 樹木・芝張りを含む地覆類植栽	
		$15.83 \times 1.00 \times 1/2$			7.9150		緑地設置基準	$1142.81 \times (1 - 0.6) \times 0.5$	228.5620 228.57 m ²
E		計			21.0934			設置緑地面積= ①+②+③	$235.90 \text{ m}^2 \geq 228.57 \text{ m}^2$ O.K