

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 田 中 義 久
(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	宝塚市安倉中三丁目 1136 番、1136 番 2、1137 番の各一部、1136 番 1
2 開発事業区域面積	915.50 m ²
3 予定建築物の用途	長屋住宅

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		A = 8.00 m ²	宝塚市	宝塚市	道路法 24 条による

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。

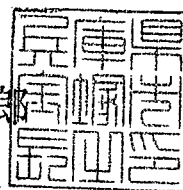
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 8 月 24 日

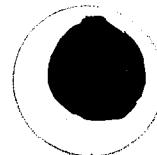
(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨太郎



(乙) 宝塚市安倉中三丁目 8 番 6 号

田 中 義 久



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長		令和 年 月 日	
開発事業者			
住所 宝塚市安倉中三丁目8番6号			
氏名 田中 義久			
(連絡先) 郵便番号 567-0868			
住所 茨木市沢良宜西一丁目13番7号			
氏名 株式会社和光設計事務所 加藤忠男			
電話 072 (632) 3337			
FAX 072 (632) 3756			
e-mail wakou@kbd.biglobe.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	8-0157	号
開発構想の名称	(仮称) 田中義久集合住宅新築工事		
開発事業区域 の位置	宝塚市 安倉中三丁目1136番、1136番2、1137番の各一部、1136番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:株式会社兵庫確認検査機構 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

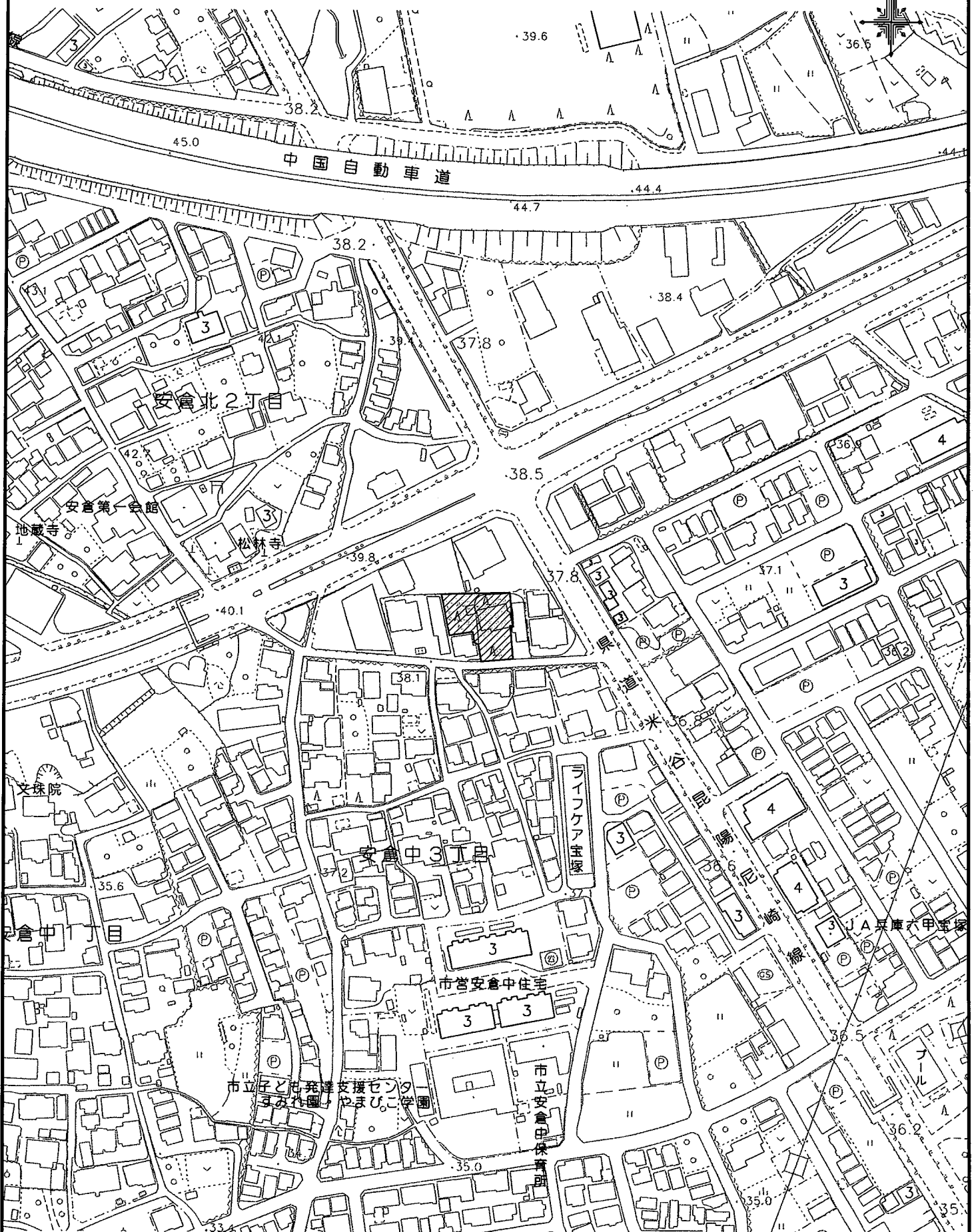
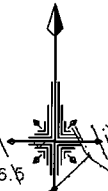
- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
 2 盛土切土工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、造成計画平面図及び断面図を加えてください。
 3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

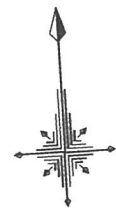
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置		宝塚市 安倉中三丁目 1136 番、1136 番 2、1137 番の各一部、1136 番 1						
	開発事業区域の面積		915.50 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、準住居 地域 第一種中高層住居専用						
	高度地区		第二種高度地区						
	その他の地域地区		法 22 条						
	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			賃貸長屋住宅の新築						
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 3 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	822.52 m ²	8.00 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	[農地] 84.98 m ²	915.50 m ²
	区域面積に対する比率	89.8 %	0.9 %	%	%	%	%	9.3 %	100.0 %
盛土又は切土面積		盛土面積 714.79 m ² 切土面積 — m ²							
予定建築物	敷地面積		714.79m ²						
	建築面積		243.04 m ²			建蔽率		34.01 %	
	延べ面積		473.37 m ² 容積対象(472.86)			容積率		66.16 %	
	最高の高さ		7.522 m			階数		地上 2 階 / 地下 0 階	
	用途		長屋住宅			住戸数		8 戸	
	構造		木造			駐車台数		9 台	

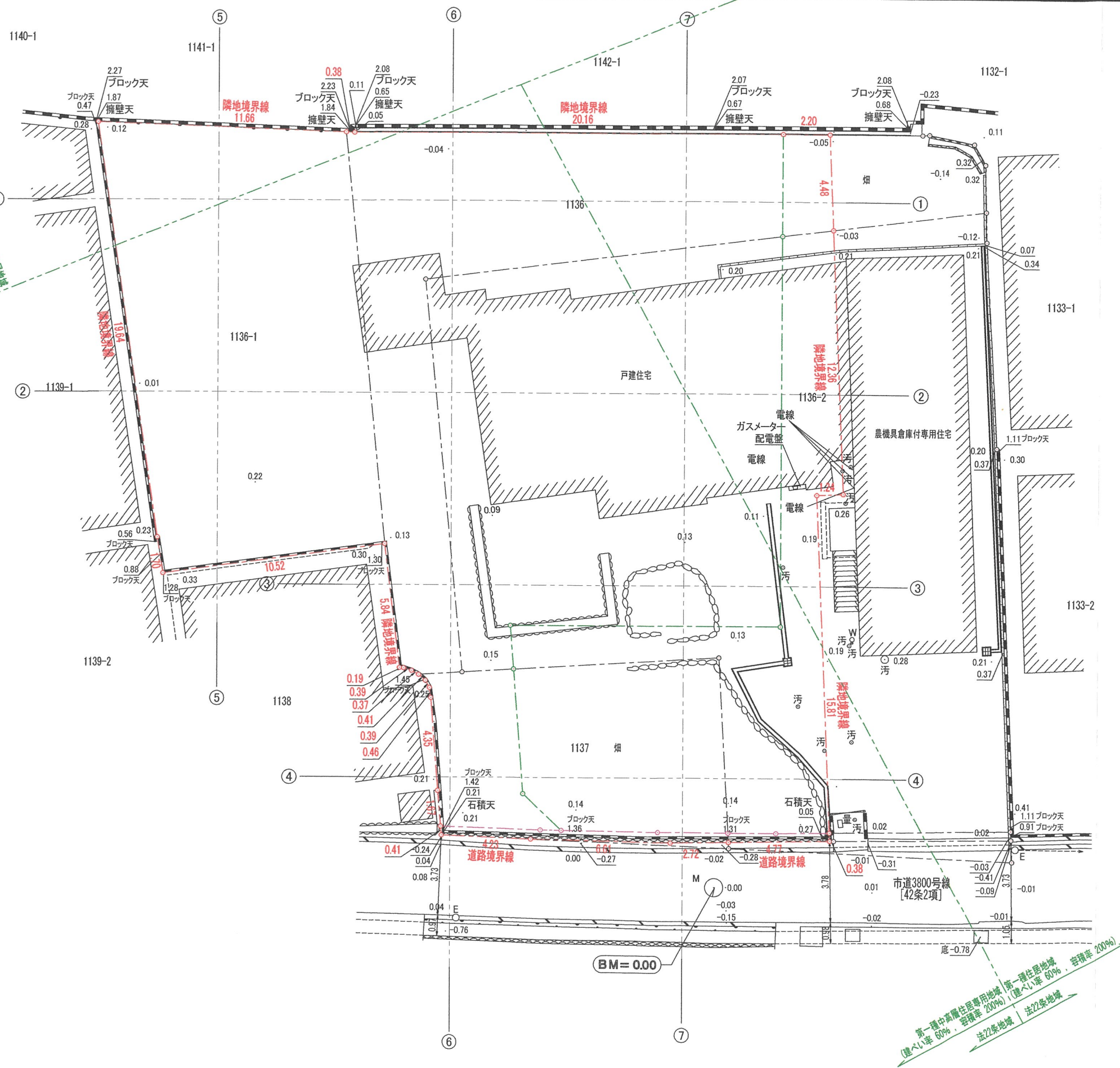
位置図

S=1:2,500





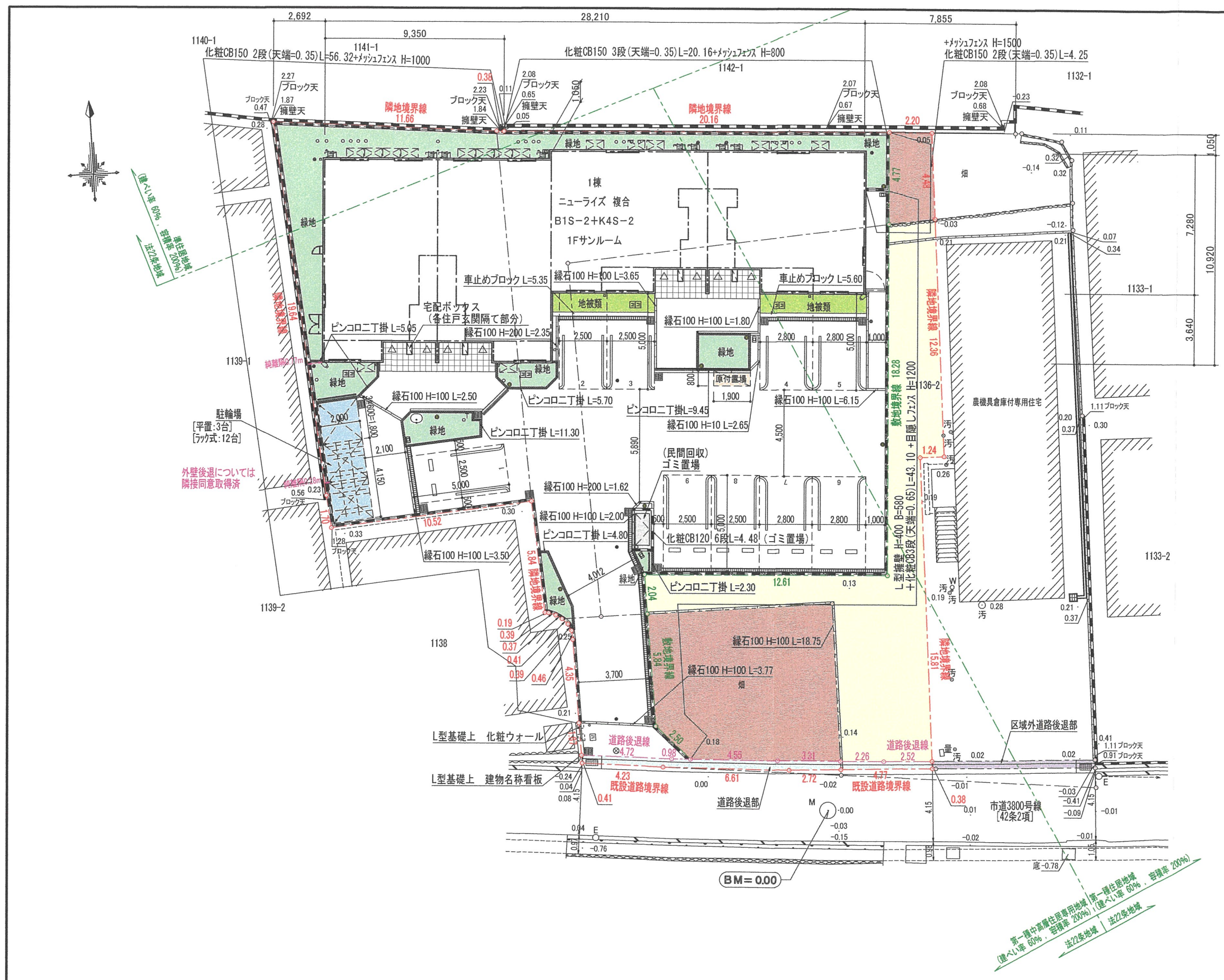
（建ぺい率 60%・容積率 200%）
第一種中高層住居専用地域
（建ぺい率 60%・容積率 200%）
第一種住居地域



凡 例	
—●—	開発事業区域境界線
—○—	敷地境界線
—○—	道路後退線
-0.01	現況地盤高



大東建託（株）池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第364769号 中村 恭平	図面番号	工事名称 No. 0287624-01 田中 義久様集合住宅新築工事
設計 年 月 日		図面名称 現況平面図		縮尺 S=1/200

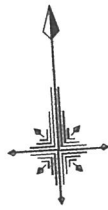


開発概要	
開発区域面積	915.50㎡
既設農機倉庫付専用住宅敷地予定面積	107.73㎡
既設農地面積	84.98㎡
道路後退面積	8.00㎡
新築建物敷地面積	714.79㎡
建築面積	243.04㎡
延床面積	472.86㎡
緑地面積	73.81㎡
ゴミ置場面積	2.00㎡
自動車台数	9台
自転車台数	15台
原付台数	1台
住宅戸数	8戸

各戸住戸面積
1階: 53.62㎡、50.87㎡
2階: 62.10㎡、59.15㎡

凡 例	
	開発事業区域境界線
	敷地境界線
	道路後退線
-0.01	現況地盤高
	散水栓 4ヶ所
	防犯カメラ 2ヶ所
	アプローチライト 8ヶ所
	屋外掲示板 1ヶ所
	ペット用足洗場 1ヶ所





地 番 7 : 1137 [新築長屋住宅敷地] 《農地》				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K37	513.347	477.412	-2.501	-1283.880847
K25	513.365	474.971	-4.493	-2306.548945
K18	513.380	472.919	-1.756	-901.495280
K19	513.084	473.215	0.466	239.097144
K20	512.731	473.385	0.203	104.084393
K21	512.264	473.418	0.078	39.956592
K22	507.906	473.463	0.076	38.600856
K29	506.230	473.494	4.730	2394.467900
K30	505.758	478.193	5.680	2872.705440
K31	505.676	479.174	-0.721	-364.592396
K36	507.507	477.472	-1.762	-894.227334
合計				-61.832477
合計面積				30.9162385
地積				30.91 m ²

地 番 8 : 1137 [道路後退面積] 《農地》				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K29	506.230	473.494	-4.691	-2374.724930
K1	505.817	473.502	4.213	2131.007021
A3-2	505.358	477.707	10.789	5452.307462
A3-1	504.768	484.291	9.306	4697.371008
KK1	504.630	487.013	2.726	1375.621380
K33	505.063	487.017	-3.304	-1668.728152
K32	505.301	483.709	-7.843	-3963.075743
K31	505.676	479.174	-5.516	-2789.308816
K30	505.758	478.193	-5.680	-2872.705440
合計				-12.236210
合計面積				6.1181050
地積				6.11 m ²

地 番 9 : 1136-2 [道路後退面積] 《宅地》				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
KK25	504.772	491.792	-2.507	-1265.463404
K34	504.901	489.275	-4.775	-2410.902275
K33	505.063	487.017	-2.262	-1142.452506
KK1	504.630	487.013	4.765	2404.561950
KK7	504.387	491.782	4.779	2410.465473
合計				-3.790762
合計面積				1.8953810
地積				1.89 m ²

[内農地転用面積 : 438.93m ²]	
新築建物敷地面積	714.79 m ²
既設農地面積	84.98 m ²
既設農具倉庫付専用住宅敷地予定面積	107.73 m ²
道路後退面積	8.00 m ²
申請区域合計面積	915.50 m ²

求積表

地 番 1 : 1136-2 [既設用地予定地] 《宅地》				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
KK24	532.918	493.724	-2.111	-1124.989898
K40	532.782	491.313	-3.642	-1940.392044
K39	514.537	490.082	-13.922	-7163.384114
K38	515.392	477.391	-12.670	-6530.016640
K37	513.347	477.412	9.711	4985.112717
K24	513.276	487.102	9.605	4930.015980
K33	505.063	487.017	2.173	1097.501899
K34	504.901	489.275	4.775	2410.902275
KK25	504.772	491.792	2.900	1463.838800
KK5	520.586	492.175	1.632	849.596352
KK4	520.556	493.424	1.549	806.341244
合計				-215.473429
合計面積				107.7367145
地積				107.73 m ²

地 番 2 : 1137 [既設農地面積] 《農地》				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K24	513.276	487.102	-9.605	-4930.015980
K37	513.347	477.412	-9.630	-4943.531610
K36	507.507	477.472	1.762	894.227334
K31	505.676	479.174	6.237	3153.901212
K32	505.301	483.709	7.843	3963.075743
K33	505.063	487.017	3.393	1713.678759
合計				-148.664542
合計面積				74.3322710
地積				74.33 m ²

地 番 3 : 1136 [既設農地面積] 《農地》				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K41	537.549	491.634	-2.519	-1354.085931
K40	532.782	491.313	2.090	1113.514380
KK24	532.918	493.724	2.519	1342.420442
KK23	537.401	493.832	-2.090	-1123.168090
合計				-21.319199
合計面積				10.6595995
地積				10.65 m ²

地 番 4 : 1136 [新築長屋住宅敷地] 《農地》				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K41	537.549	491.634	-19.796	-10641.320004
K10	538.905	471.517	-20.502	-11048.630310
K28	538.946	471.132	0.197	106.172362
K14	519.593	471.714	0.913	474.388409
K15	513.761	472.045	0.525	269.724525
K16	513.736	472.239	0.559	287.178424
K17	513.588	472.604	0.680	349.239840
K18	513.380	472.919	2.367	1215.170460
K25	513.365	474.971	1.498	769.020770
K26	531.829	474.417	16.342	8691.149518
K40	532.782	491.313	17.217	9172.907694
合計				-354.998312
合計面積				177.4991560
地積				177.49 m ²

地 番 5 : 1136-1 [新築長屋住宅敷地] 《農地》				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K28	538.946	471.132	-12.181	-6564.901226
K11	540.164	459.533	-10.075	-5442.152300
K12	520.582	461.057	1.680	874.577760
K13	518.887	461.213	10.657	5529.778759
K14	519.593	471.714	9.919	5153.842967
合計				-448.854040
合計面積				224.4270200
地積				224.42 m ²

地 番 6 : 1136-2 [新築長屋住宅敷地] 《宅地》				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K40	532.782	491.313	-15.665	-8346.030030
K26	531.829	474.417	-16.342	-8691.149518
K25	513.365	474.971	2.995	1537.528175
K37	513.347	477.412	2.420	1242.299740
K38	515.392	477.391	12.670	6530.016640
K39	514.537	490.082	13.922	7163.384114
合計				-563.950879
合計面積				281.9754395
地積				281.97 m ²



大東建託（株）池田支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第364769号
中村 恭平

図面番号

工事名称

No. 〇②⑧⑦⑥②④ - 〇① 田中 義久様集合住宅新築工事

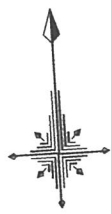
図面名称

申請区域求積図

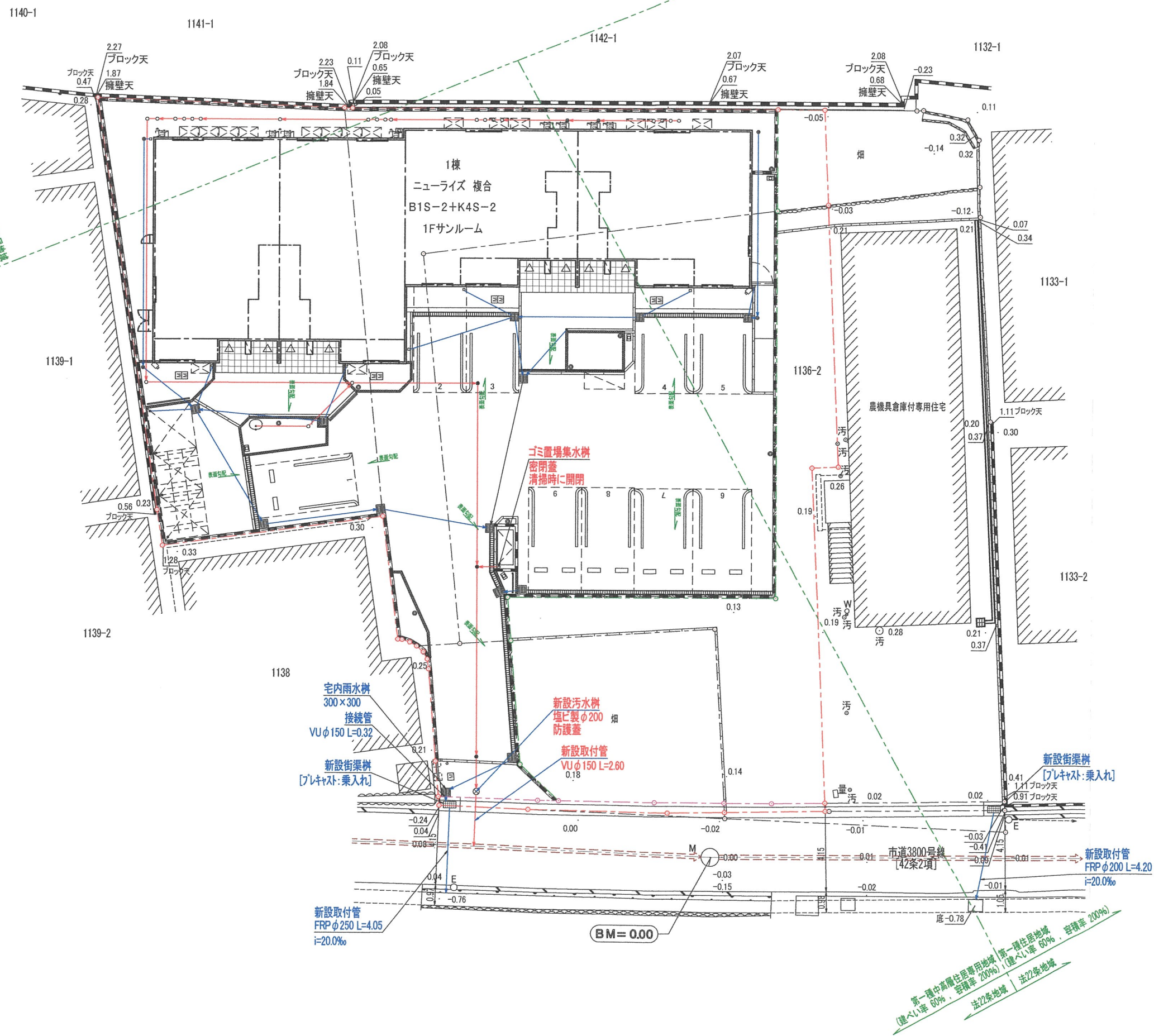
縮尺

S=1/200

設計 年 月 日



（建ぺい率 60%・容積率 200%）
法22条地域



	小口径汚水樹
	小口径雨水樹
	ゴミ置場集水樹
	雨水樹
	小口径雨水樹
	U字溝・U-150
	グレーチング蓋
	汚水管
	雨水管

凡 例	
	開発事業区域境界線
	敷地境界線
	道路後退線
	現況地盤高
-0.01	

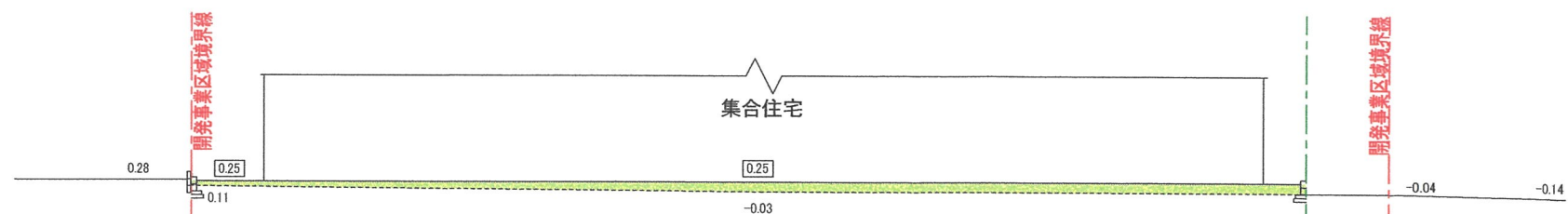




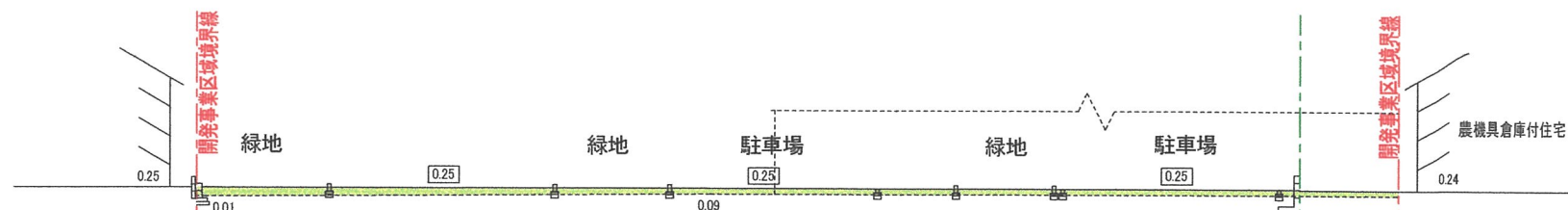
※造成面積:[盛土]714.79㎡
[切土]0.00㎡
最大盛土高さ:0.30m

凡 例	
	開発事業区域境界線
	敷地境界線
	道路後退線
-0.01	現 況 地 盤 高
0.25	計 画 地 盤 高
	盛 土
	切 土

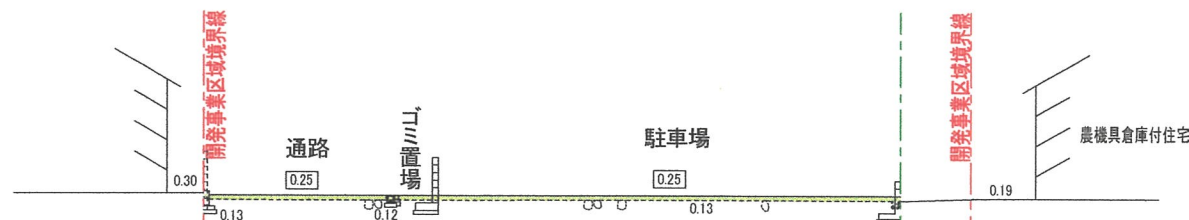




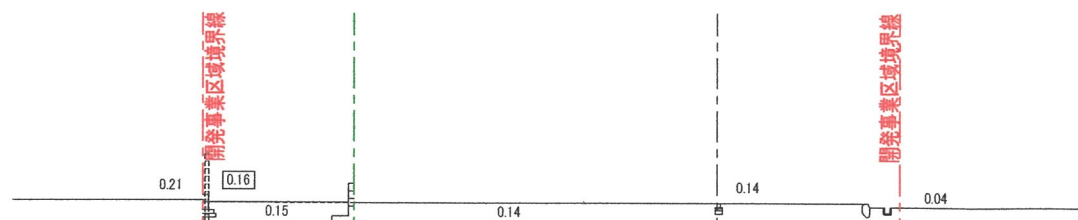
1-1



2-2



3-3

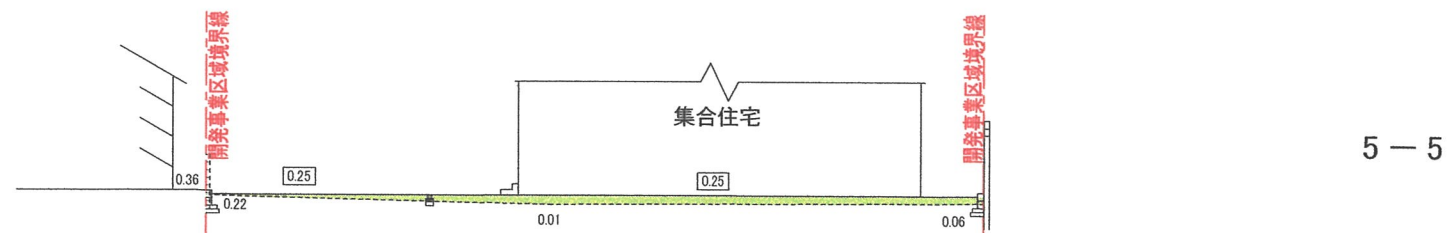


4-4

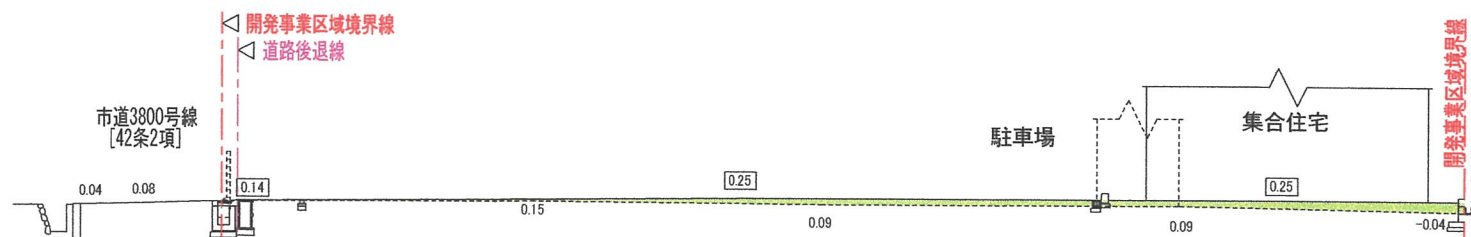
-0.01 現況地盤高 盛土
0.25 計画地盤高 切土



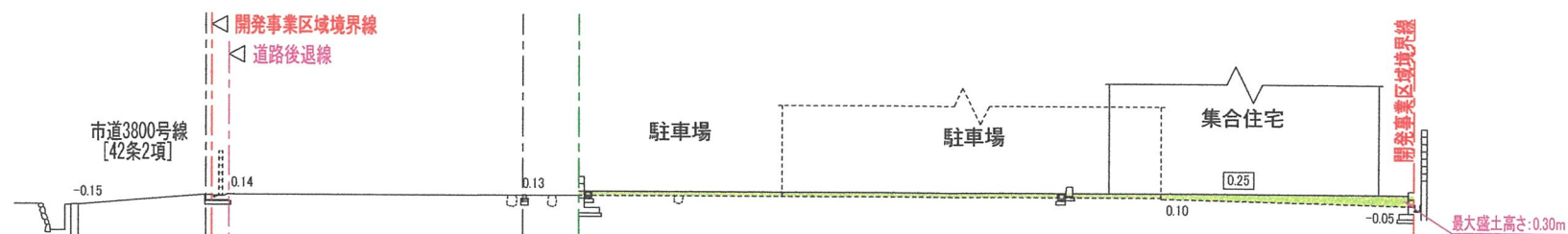
設計 年 月 日				大東建託（株）池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第364769号 中村 恭平	図面番号	工事名称 No. 0287624-01 田中 義久様集合住宅新築工事 図面名称 造成計画断面図 1	縮尺 S=1/200
----------	--	--	--	-------------------------	--	------------------------------------	------	--	---------------



DL=-5.00



DL=-5.00



DL=-5.00

現況地盤高
計画地盤高
盛土
切土



大東建託(株)池田支店
一級建築士事務所

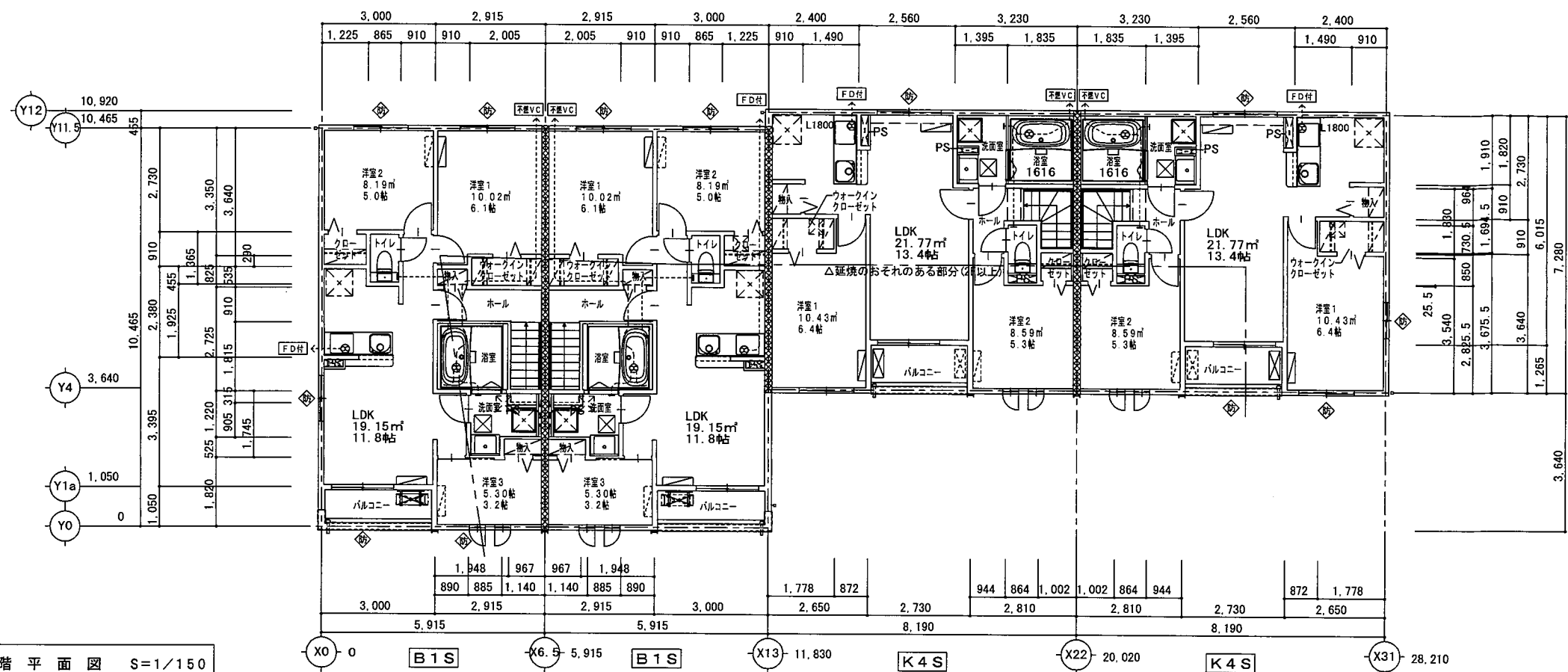
管理建築士
一級建築士登録 第364769号
中村 恭平

図面番号

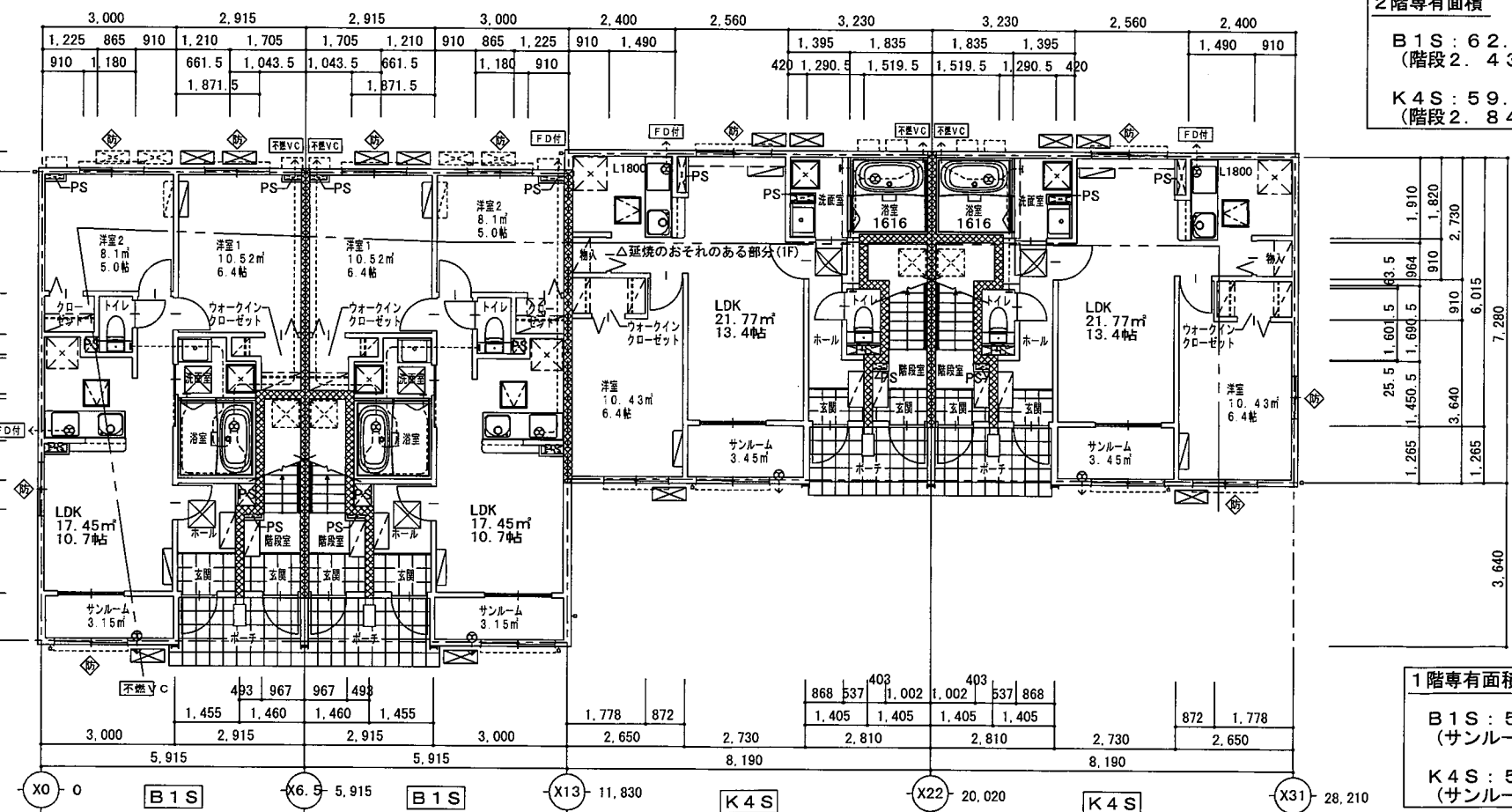
工事名称
No. 0287624-011 田中 義久様集合住宅新築工事

図面名称
造成計画断面図 2

縮尺
S=1/200



2 階 平 面 図 S=1/150



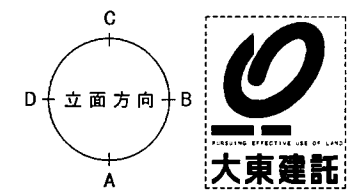
1 階 平 面 図 S=1/150

凡 例	
XXXXXX	境界ラ表示
⊗	換気扇、パイプファンラ表示
○	排水ドレインラ表示
□	壁面40角ラ表示
⋯	給湯器ラ表示
⋯	中欄、枕棚及ビハンパイラ表示
⋯	床下収納ラ表示 600×600
⋯	階段下点検口ラ表示 600×600
⋯	床下点検口ラ表示 450×450 600×600
⋯	天井点検口ラ表示
⋯	エアコンラ表示
⋯	エアコンベースラ表示
⋯	エアコン室外機ラ表示
⋯	エアコン室外機ベースラ表示
⋯	下駄箱 トールタイプ (壁付仕様)
⋯	副吸込口ラ表示
⋯	室外機置場: L型壁掛金具ラ表示

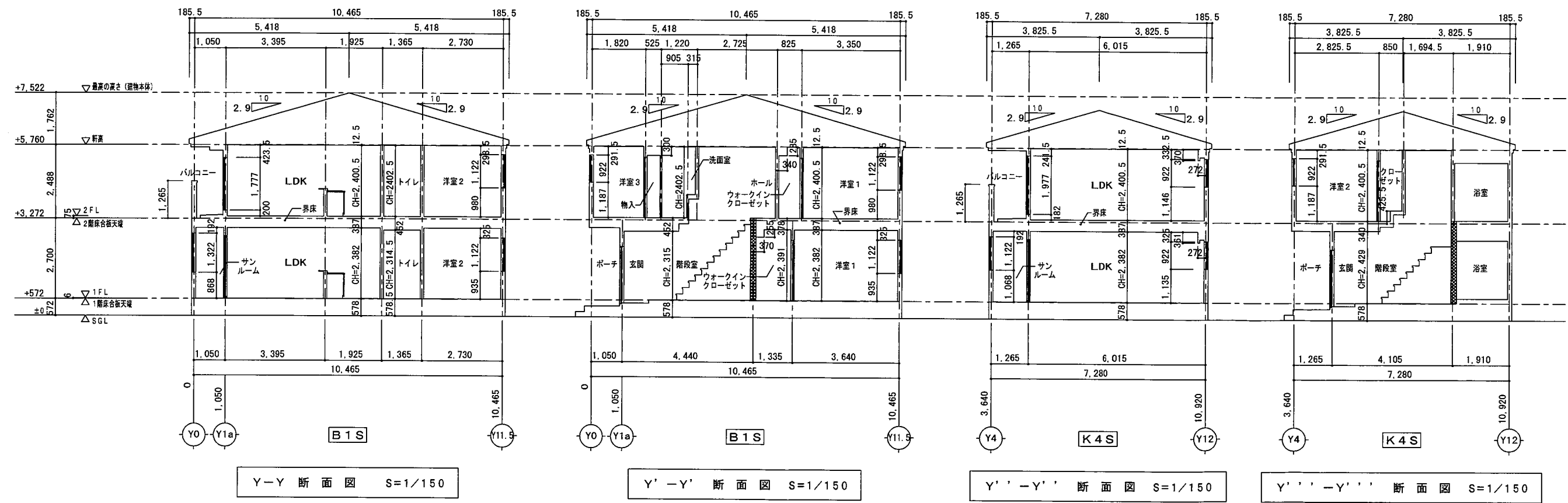
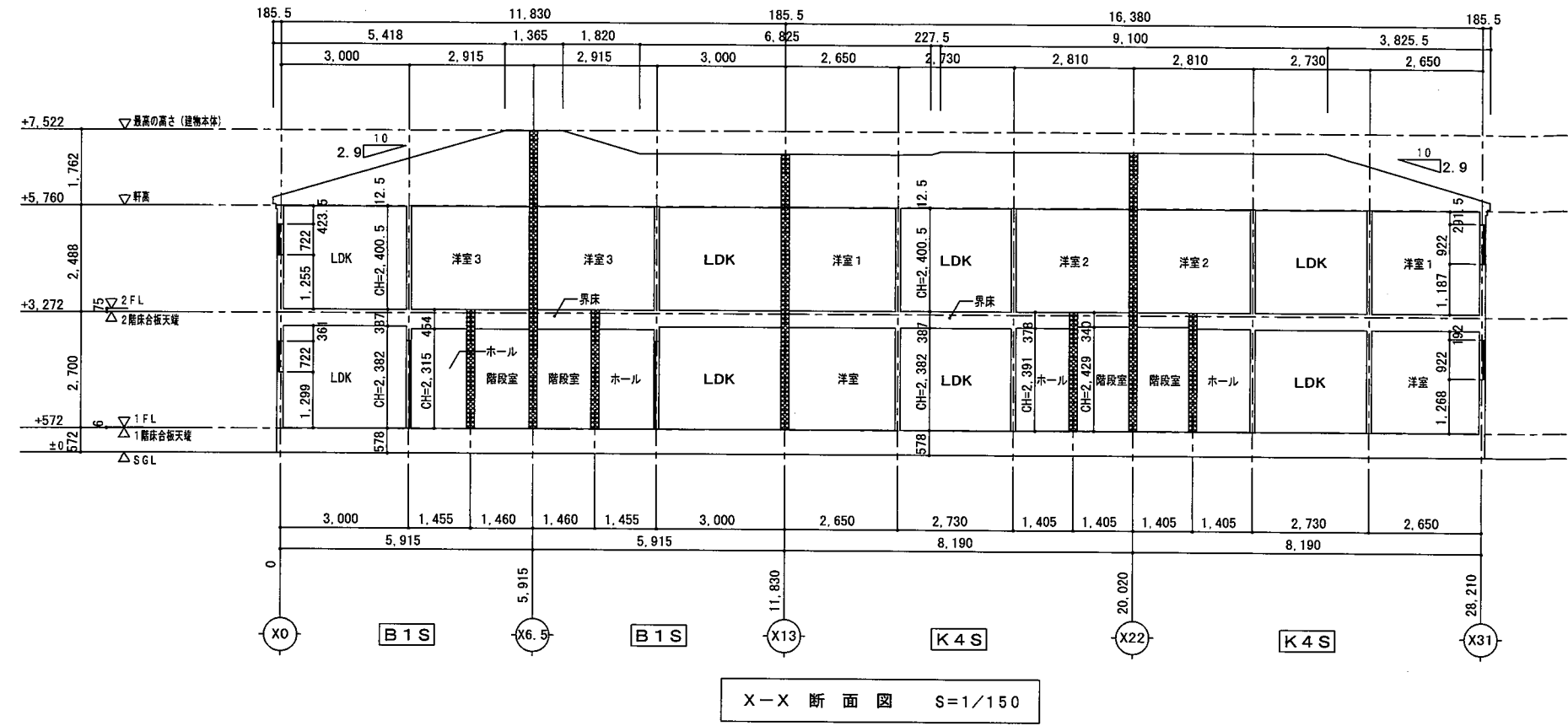
・・・防火設備ラ表示。
 F D付・・・F D付給排気口 (150φ) ラ表示。
 不燃VC・・・不燃ベンドキャップ付給排気口 (100φ) ラ表示。

2階専有面積
 B1S: 62.10㎡
 (階段2.43㎡を含む)
 K4S: 59.16㎡
 (階段2.84㎡を含む)

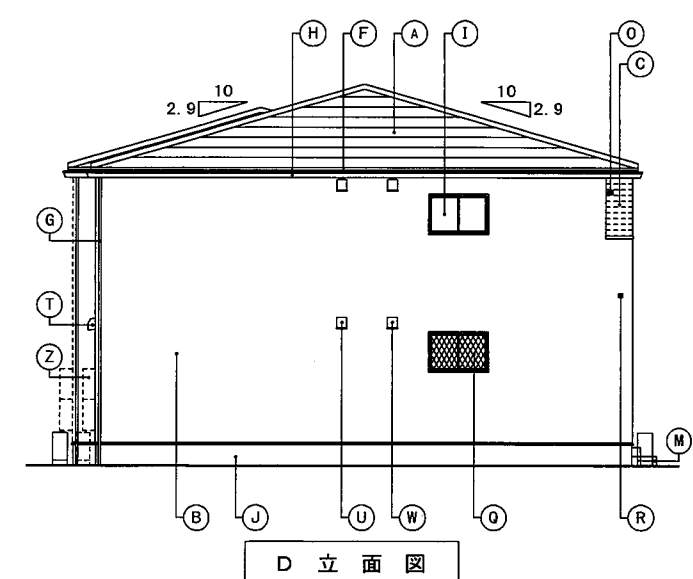
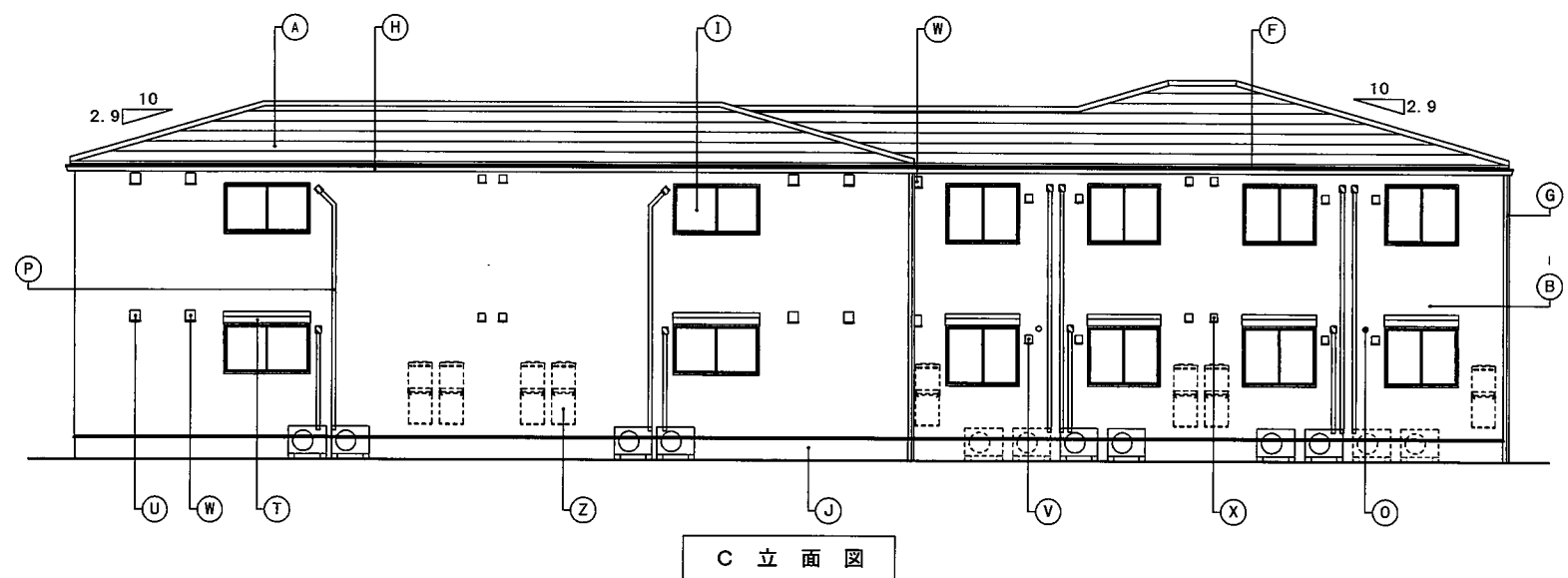
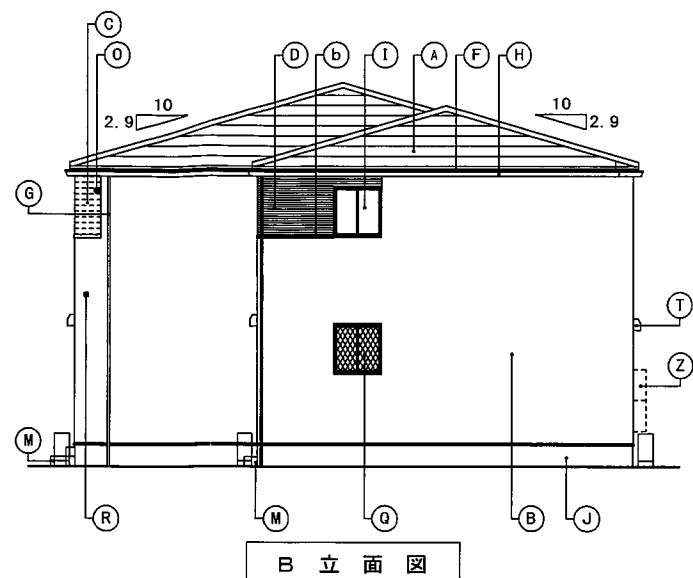
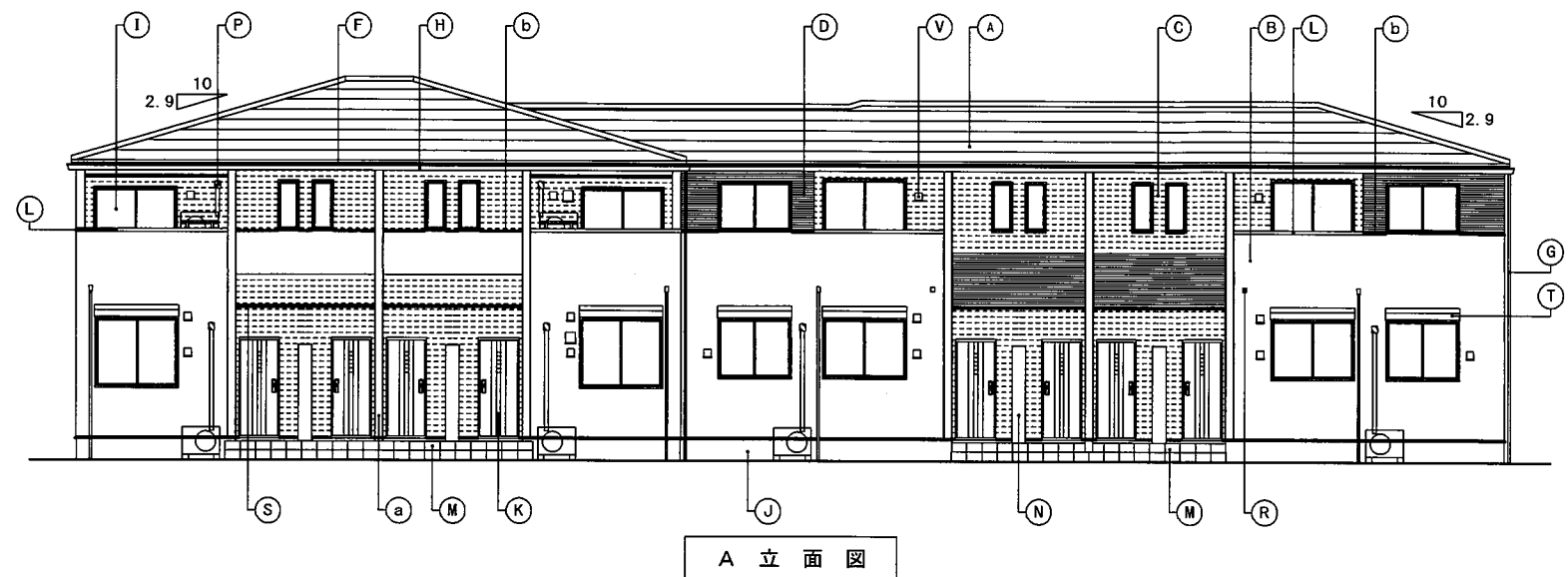
1階専有面積
 B1S: 53.62㎡
 (サンルーム3.15㎡を含む)
 K4S: 50.87㎡
 (サンルーム3.45㎡を含む)



凡 例	
	界壁ヲ表ス



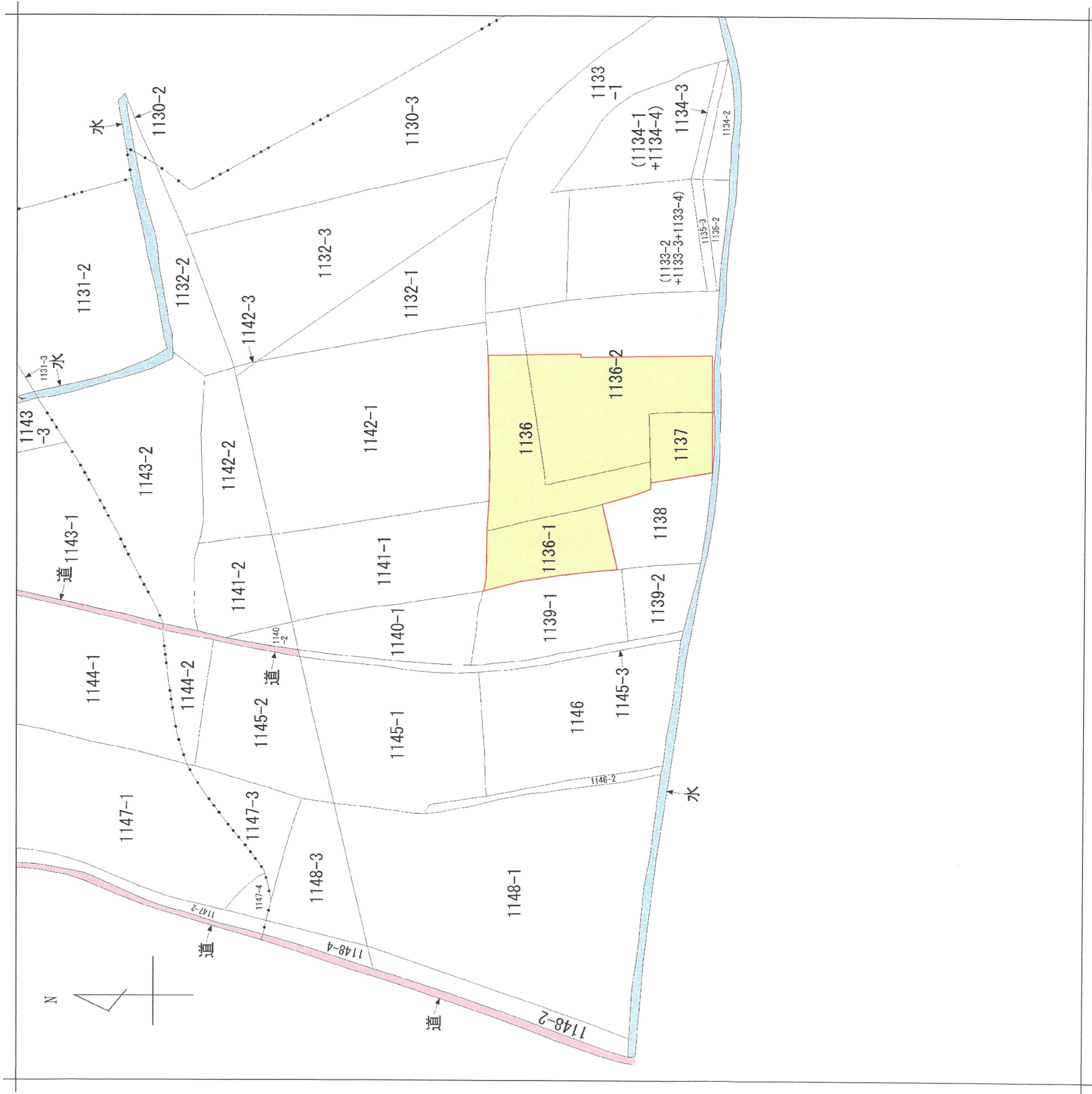
設計 年 月 日		大東建託（株）池田支店 一級建築士事務所		管理建築士 一級建築士登録 第364769号 中村 恭平	図面番号	工事名称 No. 0287624-01 田中 義久様集合住宅新築工事 図面名称 断面図	縮尺 S=1/150
----------	--	-------------------------	--	------------------------------------	------	--	---------------



凡例	A	屋根	天然石付溶融アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0. 3 5 [7. 5B 2/0. 5]	K	玄関ドア	化粧鋼板製	U	キッチン給気口	ステンレス製 パイプフード 1 5 0 φ	a	外部装飾モール	ABS樹脂押出形成 (H型化粧モール)
	B	外壁	窯業系防火サイディング ㊦1 8 [7. 6YR 4. 6/1. 1]	L	笠木	アルミ製	V	2 4 時間換気給気口	ステンレス製 パイプフード 1 0 0 φ	b	中間水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0. 3 5
	C	外壁	窯業系防火サイディング ㊦1 8 [5YR 4/1]	M	ポーチ床	3 0 0 角タイル張	W	レンジフード排気口	ステンレス製 パイプフード 1 5 0 φ			
	D	外壁	窯業系防火サイディング ㊦1 8 [8. 3R 3. 1/0. 1]	N	宅配ボックス	既製品	X	換気扇排気口	ステンレス製 パイプフード 1 0 0 φ			
				O	エアコンスリーブ	樹脂製 7 5 φ						
	F	鼻隠	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0. 3 5	P	エアコン配管化粧カバー	樹脂製	Z	給湯器	(設備工事)	備考		
	G	壁樋	硬質塩ビ樹脂製 4 0 角	Q	面格子	アルミ製 (ヒシクロス)						
	H	軒樋	硬質塩ビ樹脂製 角型	R	オーバーフロー管	4 0 φ (カバー付)						
	I	窓	アルミ樹脂複合サッシ	S	オーバーハング水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0. 3 5						
	J	基礎巾木	コンクリート打放シノ上化粧仕上	T	シャッター雨戸	カラー鋼板製 <サッシ一体型>						

		大東建託 (株) 池田支店 一級建築士事務所	管理建築士 一級建築士登録 第364769号 中村 恭平	図面番号	工事名称
					No. ㊦287624-01 田中 義久様集合住宅新築工事
					図面名称
					立面図
		設計 年 月 日			縮尺
					S=1/150

イ 水



地番区域見出

A

A

安倉中
3丁目

B

安倉北2丁目
安倉中5丁目

請求部分	所在	宝塚市安倉中三丁目				地番	1136番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区		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)			記補事項	