

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 岡田 万紀子
(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 売布二丁目 348 番
2 開発事業区域面積	672.17 (計画地: 472.27㎡) ㎡
3 予定建築物の用途	共同住宅

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

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 7 年 4 月 28 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎

(乙) 宝塚市川面二丁目 3 番 5 号

岡田 万紀子



開発協定締結申出書

令和 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市川面二丁目3番5号

氏名 岡田 万紀子

(連絡先) 郵便番号 651-0087

住所 兵庫県神戸市中央区御幸通7丁目1番15号

積水ハウス株式会社 兵庫シャーマン支店 久保田 仁

氏名 (担当: 株式会社アルパス 安川)

電話 070 (1398) 3589

FAX ()

e-mail

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 6-0447 号
開発構想の名称	(仮称)SHM宝塚市売布・岡田様邸 新築工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 売布二丁目348番
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	

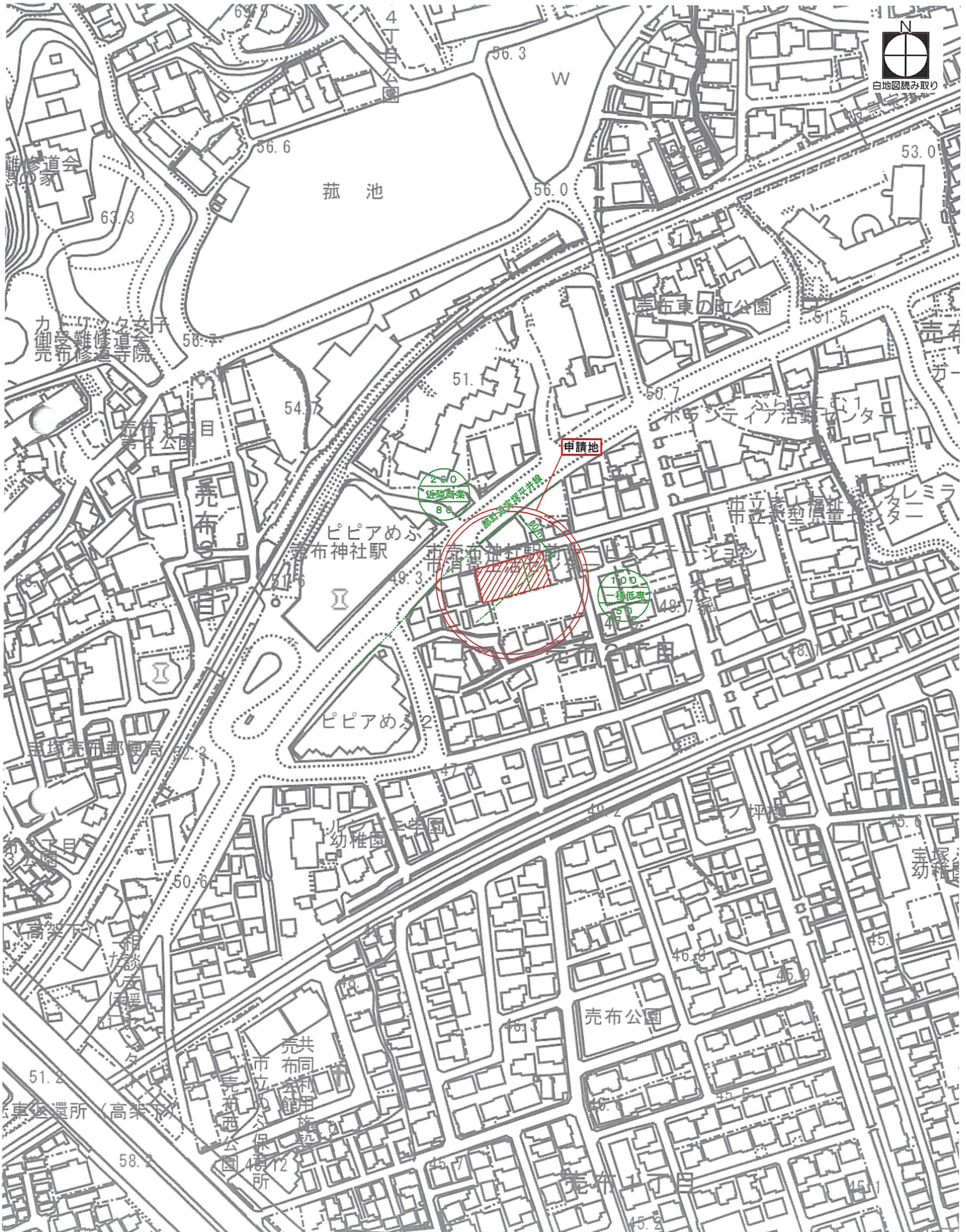
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 開発協定書(案)及び次の図書を添付して、2部提出してください。
 ① 付近見取図
 ② 現況図
 ③ 土地利用計画図
 ④ 土地の求積図
 ⑤ 排水計画図
 ⑥ 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図
 ⑦ 公図又は字限図
 ⑧ 開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し
 ⑨ 市長が必要であると認めた図書

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。

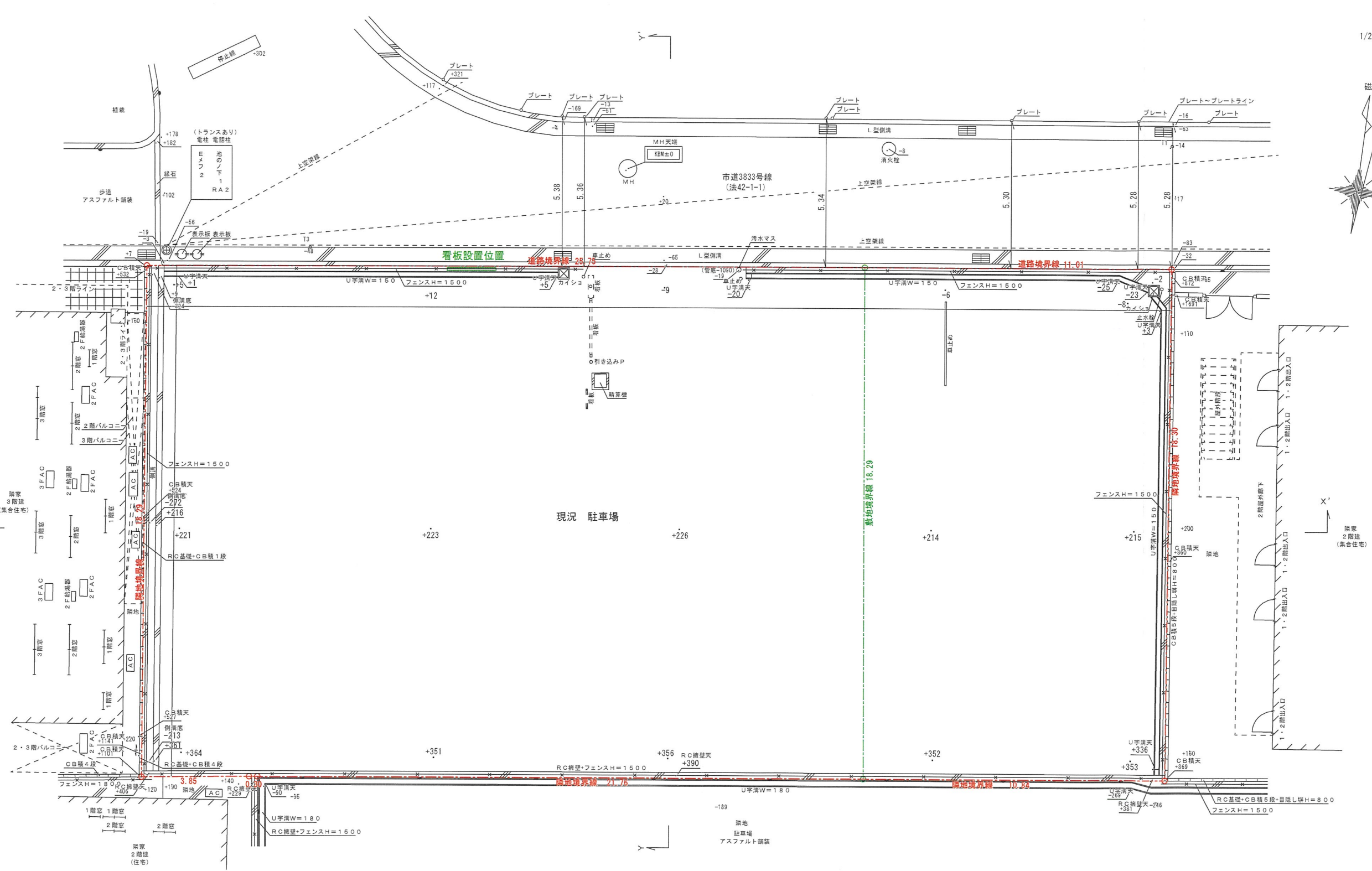
(第2面)
特定開発事業計画の概要

開 発 事 業 区 域 の 概 要	開 発 事 業 区 域 の 位 置		宝塚市 売布二丁目348番						
	開 発 事 業 区 域 の 面 積		672.17 (計画地：472.27㎡) ㎡						
	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 第一種低層住居専用 地域						
	高 度 地 区		第 1 種高度地区（第一種低層住居専用地域内）						
	その他の地域地区		法22条地域						
	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			共同住宅の建築						
工事の着手予定年月日			令和7年 6月13日			工事の完了予定年月日		令和7年11月30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	670.67 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	1.50 ㎡	672.17 ㎡
	区域面積に 対する比率	99.78 %	%	%	%	%	%	0.22 %	100.00 %
盛土又は切土面積		盛土面積 — ㎡ 切土面積 — ㎡							
予 定 建 築 物	敷 地 面 積		472.27 ㎡						
	建 築 面 積		315.66 ㎡			建 蔽 率		66.84 %	
	延 べ 面 積		609.20 ㎡			容 積 率		114.99 %	
	最 高 の 高 さ		6.686 m			階 数		地上 2 階 / 地下 0 階	
	用 途		共同住宅			住 戸 数		8 戸	
	構 造		鉄骨造			駐 車 台 数		0 台	



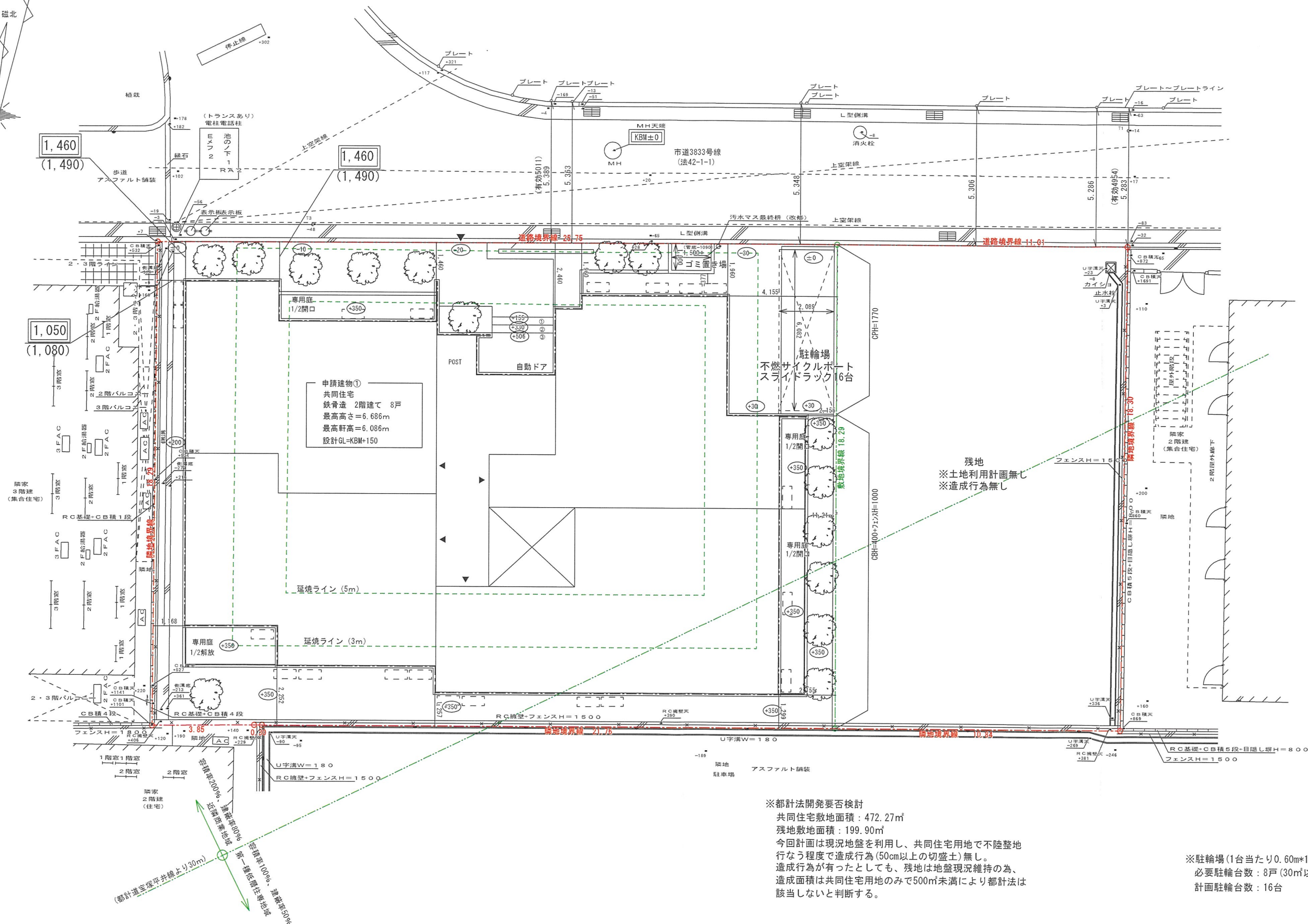
附近見取図 S=1/2500

積水ハウス株式会社 兵庫シャーマン支店
一級建築士登録第329288号 久保田 仁



1/2500白地図による真北

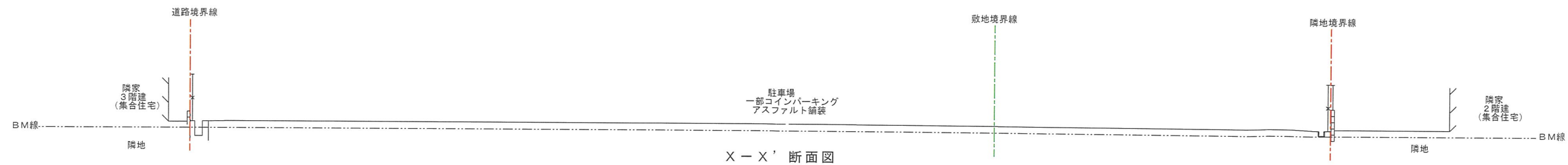
磁北



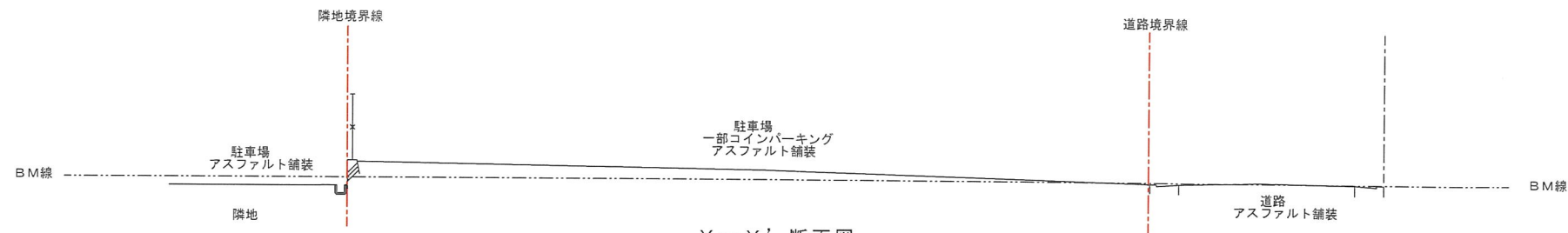
※都計法開発要否検討
共同住宅敷地面積：472.27㎡
残地敷地面積：199.90㎡
今回計画は現況地盤を利用し、共同住宅用地で不陸地
行なう程度で造成行為(50cm以上の切盛土)無し。
造成行為が有ったとしても、残地は地盤現況維持の為、
造成面積は共同住宅用地のみで500㎡未満により都計法は
該当しないと判断する。

※駐輪場(1台当たり0.60m*1.90m以上確保)
必要駐輪台数：8戸(30㎡以上/戸)*2=16台
計画駐輪台数：16台

(現況)



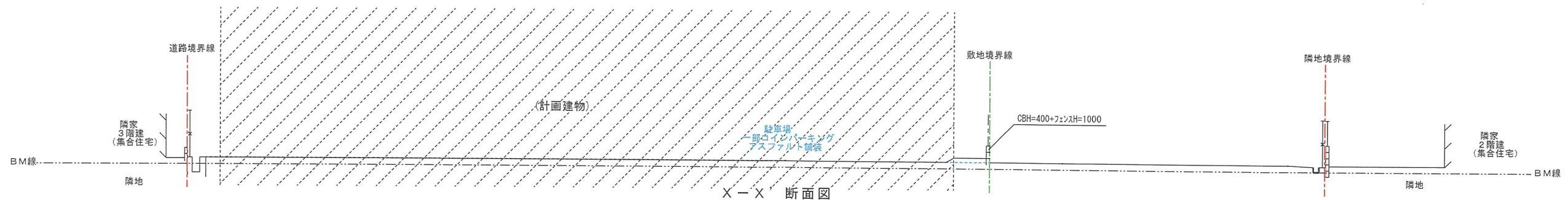
X-X' 断面図



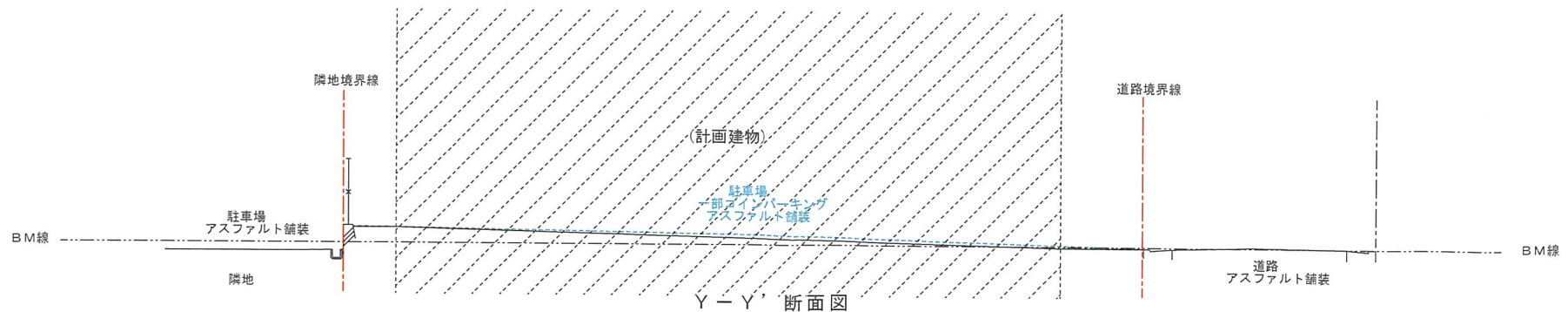
Y-Y' 断面図

(計画)

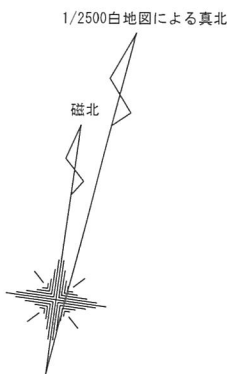
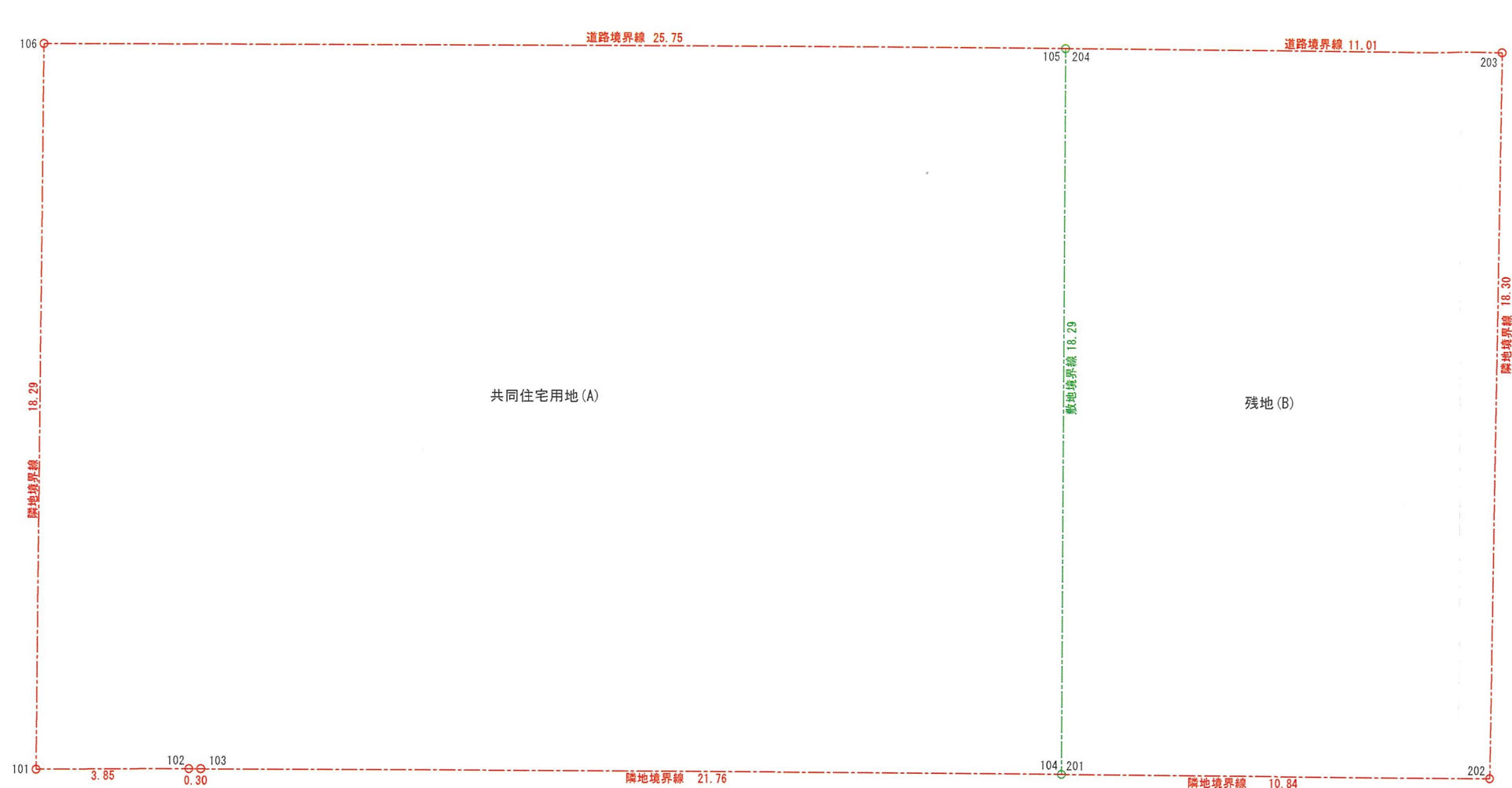
水色は現況を示す



X-X' 断面図



Y-Y' 断面図



座標面積計算表
共同住宅用地 (A)

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1}) · Y _n
101	11.335	20.064	74.073156
102	15.192	20.082	83.475039
103	15.492	20.082	443.011033
104	37.252	20.062	436.555015
105	37.252	38.353	-987.670266
106	11.500	38.353	-993.991174
敷地面積 472.27 m ²		倍面積	944.547196
		面積	472.273598

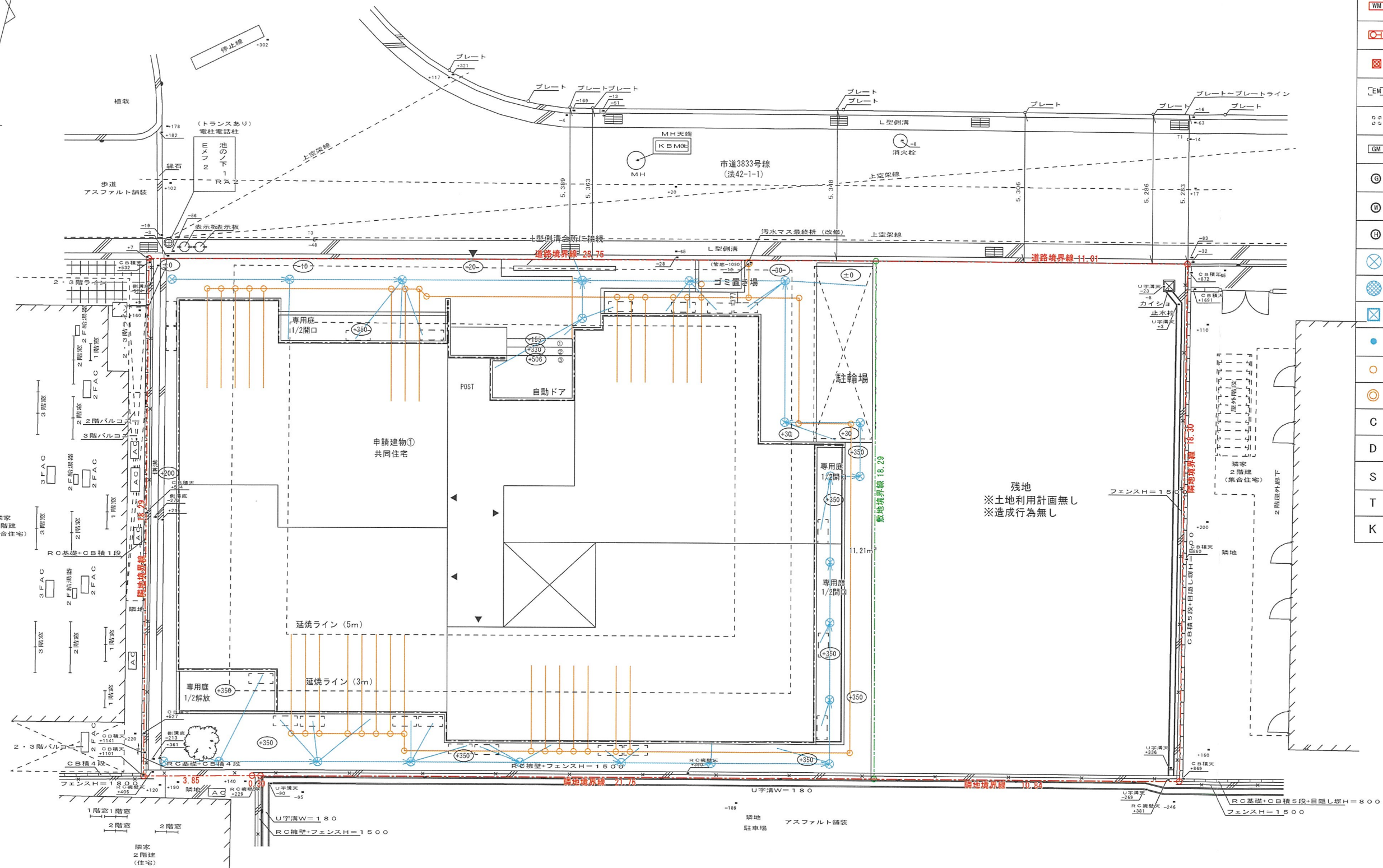
座標面積計算表
残地 (B)

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1}) · Y _n
201	37.252	20.062	217.484135
202	48.093	20.052	220.817458
203	48.265	38.353	-415.768373
204	37.252	38.353	-422.348700
敷地面積 199.90 m ²		倍面積	399.815480
		面積	199.907740

※開発区域全体面積 (A+B) : 472.27+199.90=672.17㎡

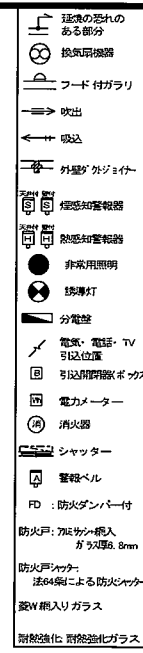
1/2500白地図による真北

磁北

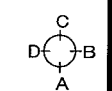


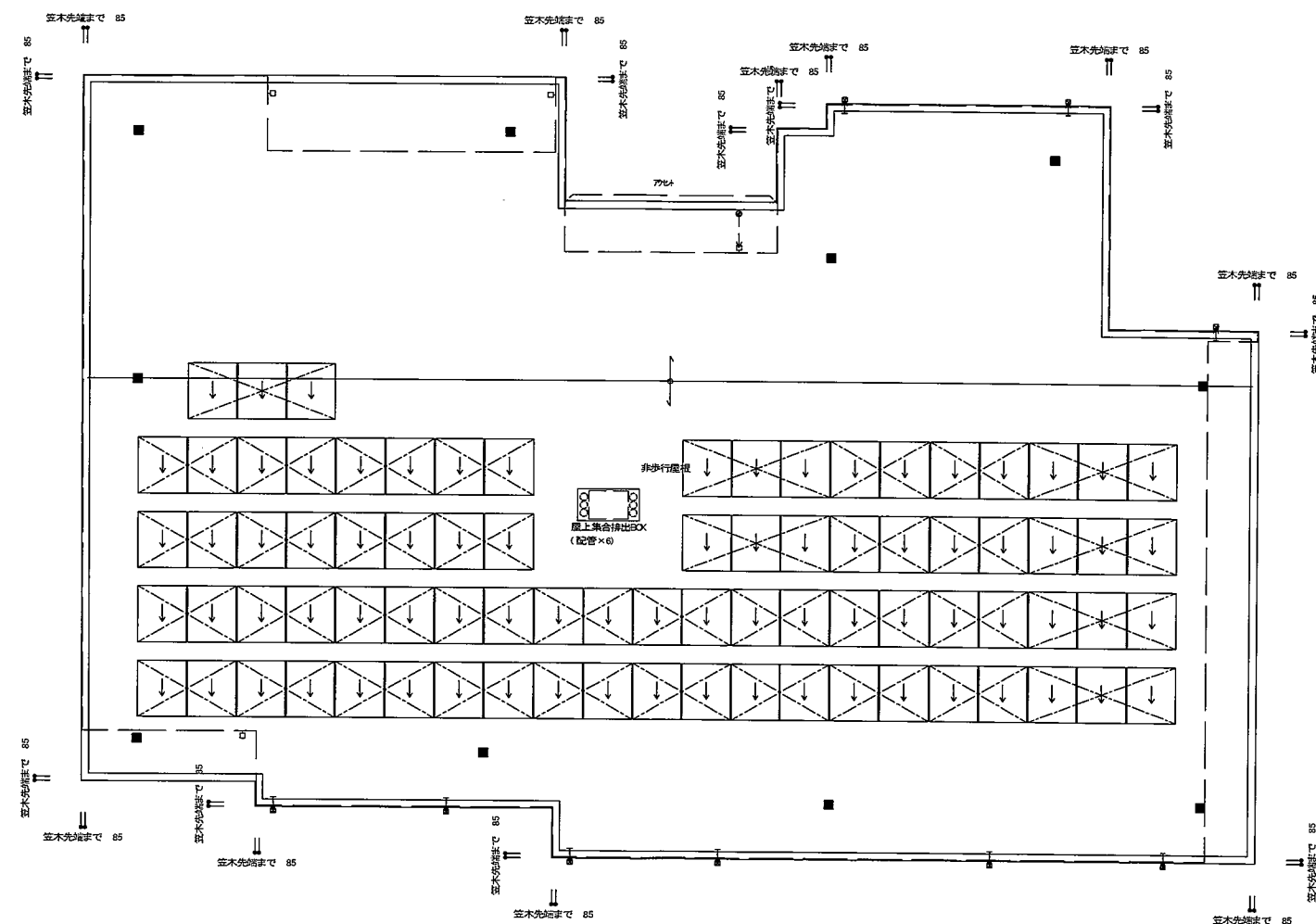
凡		例
記号	名 称	
WM	水道メーター	
散水栓	散水栓	
立水栓	立水栓	
EM	電気メーター	
電気引込柱	電気引込柱	
GM	ガスメーター	
ガス引き込み栓	ガス引き込み栓	
止水栓	止水栓	
排泥弁	排泥弁	
雨水会所	樹脂製蓋	
雨水会所	格子蓋	
雨水会所	コンクリート蓋	
排水目皿	SUS蓋	
汚水会所	防臭蓋	
敷地内最終会所	既存改修1	
C	中耐圧仕様	
D	ドロップ樹	
S	浸透樹	
T	トラップ樹	
K	化粧蓋	

建物面積表					
名称	面積計算式	面積(㎡)	名称	面積計算式	面積(㎡)
A	3.500 × 9.530	33.3550	T	3.500 × 9.560	33.4600
B	11.060 × 1.530	16.9218	U	9.560 × 2.000	19.1200
C	9.560 × 0.500	4.7800	V	3.560 × 1.500	5.3400
D	3.560 × 1.500	5.3400	W	17.060 × 11.060	188.6836
E	7.560 × 11.030	83.3868	X	11.060 × 1.000	11.0600
F	11.060 × 1.000	11.0600	Y	6.560 × 2.500	16.4000
G	2.940 × 10.560	31.0464	Z	5.560 × 0.500	2.7800
H	6.560 × 11.030	72.3568	a	2.000 × 10.560	21.1200
I	6.560 × 2.500	16.4000			
J	5.560 × 0.500	2.7800	b	1.970 × 4.984	9.8184
K	2.000 × 10.560	21.1200	c	4.440 × 2.545	11.2998
L	0.915 × 0.085	0.0777	d	1.500 × 2.000	3.0000
M	2.585 × 0.085	0.2197	e	3.250 × 3.000	9.7500
N	5.085 × 0.585	2.9747	f	1.970 × 5.000	9.8500
O	0.915 × 0.585	0.5352	g	3.250 × 3.000	9.7500
P	2.940 × 1.970	5.7918			
Q	0.085 × 0.915	0.0777	①	2.089 × 6.082	12.7052
R	0.085 × 8.730	0.7420	②	1.089 × 6.082	6.6232
S	0.085 × 0.915	0.0777			
	面積計算式				面積(㎡)
建築面積	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M+N+O+P+Q+R+S+②: 309.04+6.62 = 315.66				315.66
1階床面積	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K = 298.5468				298.54
2階床面積	T+U+V+W+X+Y+Z+a = 297.9636				297.96
駐輪場床面積	① = 12.7052				12.70
延床面積					609.20
容積率減算面積	b+c+d+e+f+g+①: 53.46+12.70 = 66.16				66.16
延床面積(容積率算定用)	延床面積-容積率減算面積				543.04



外壁仕様仮決定





- [illegible]

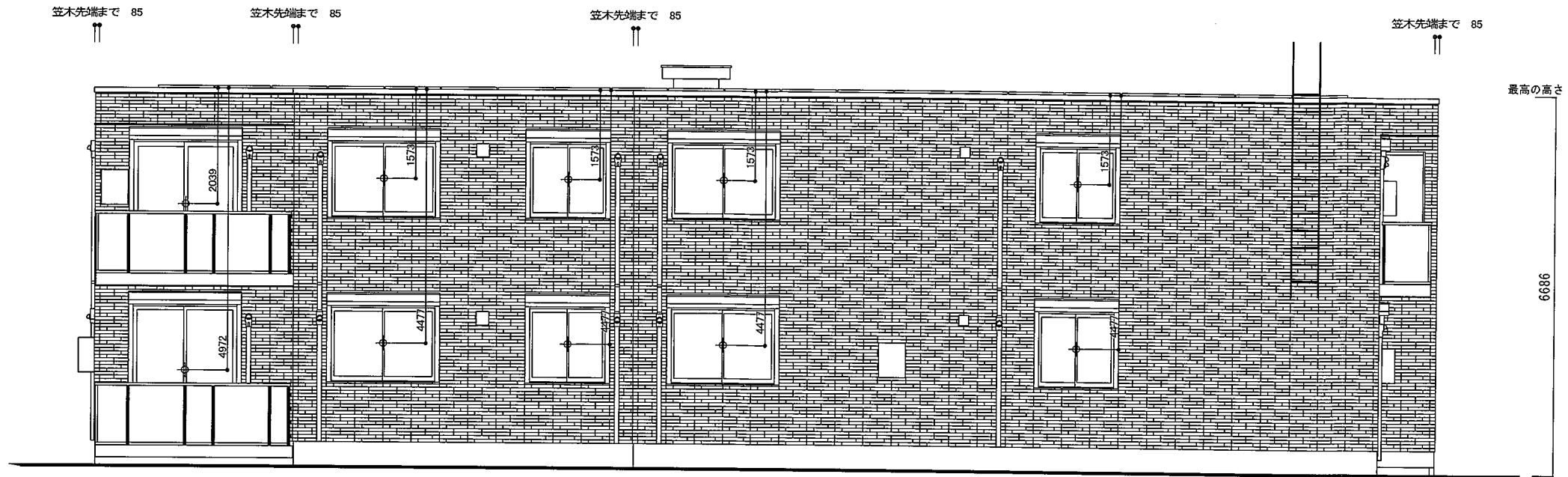
梁下断熱材あり

外壁仕様仮決定

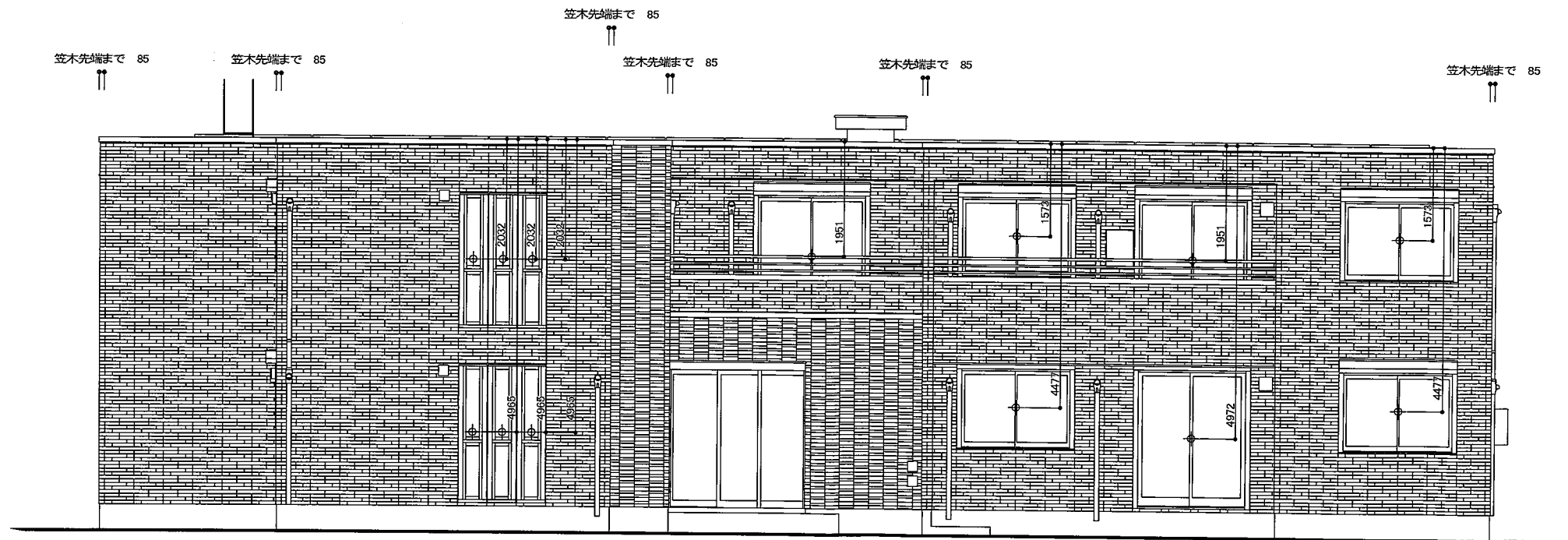


 積水ハウス株式会社 兵庫シャーマンズ支店 SEKISUI HOUSE	一級建築士 大臣 第329288号		久保田 仁		営業	設計	積算	インテリア	契約図面	最終図面	最終決定図 設計	最終決定図 営業	最終決定図 建築	出荷	発注	工事名 (仮称) S-H 塚市売布・岡田様邸 新築工事	商品名	プロムープ S		番目 枚の枚
	図面名称		屋根伏図(確認申請用)												図面番号		074045	単位	mm	

元図はA2 1/100で作成されています。
A3(71%縮小)のときは 1/141に、A4(50%縮小)のときは 1/200にそれぞれ読み替えてください。



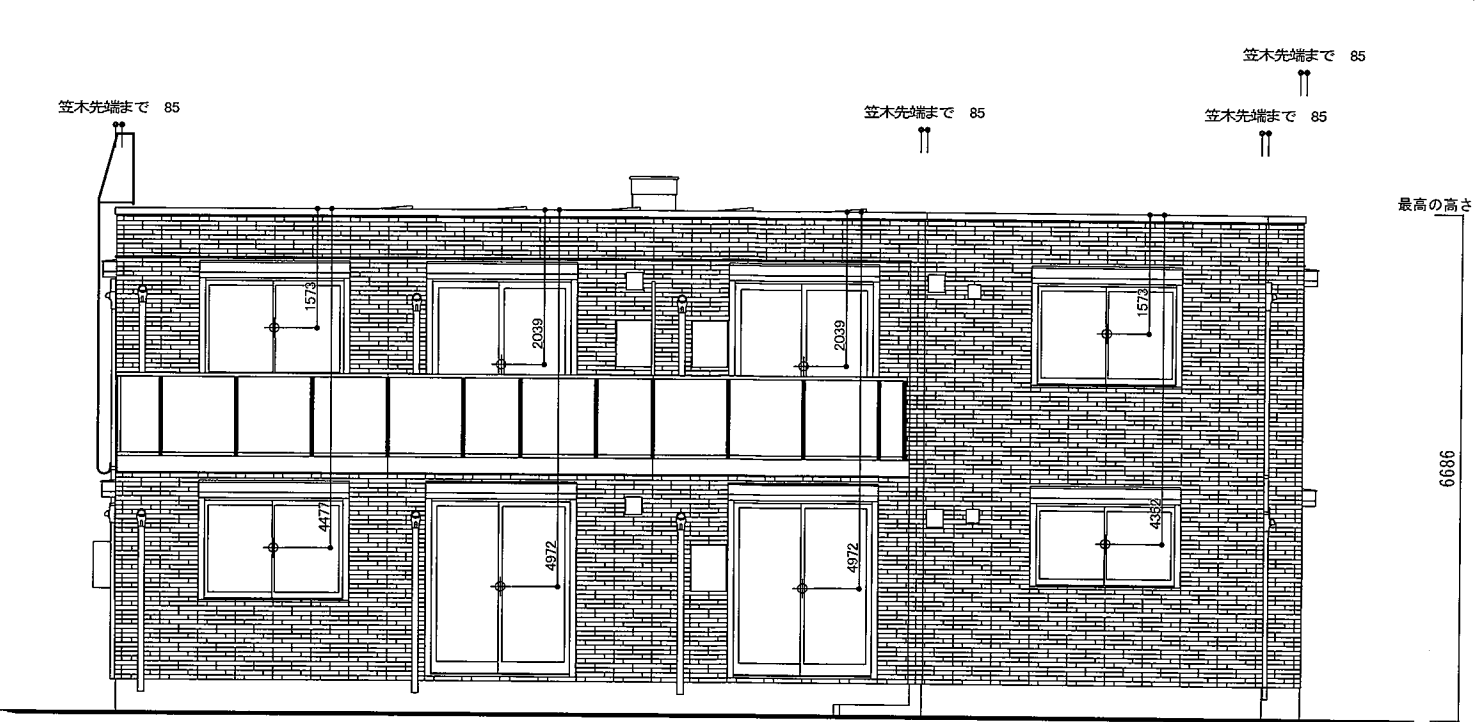
A面立面図 1/100
(南面)



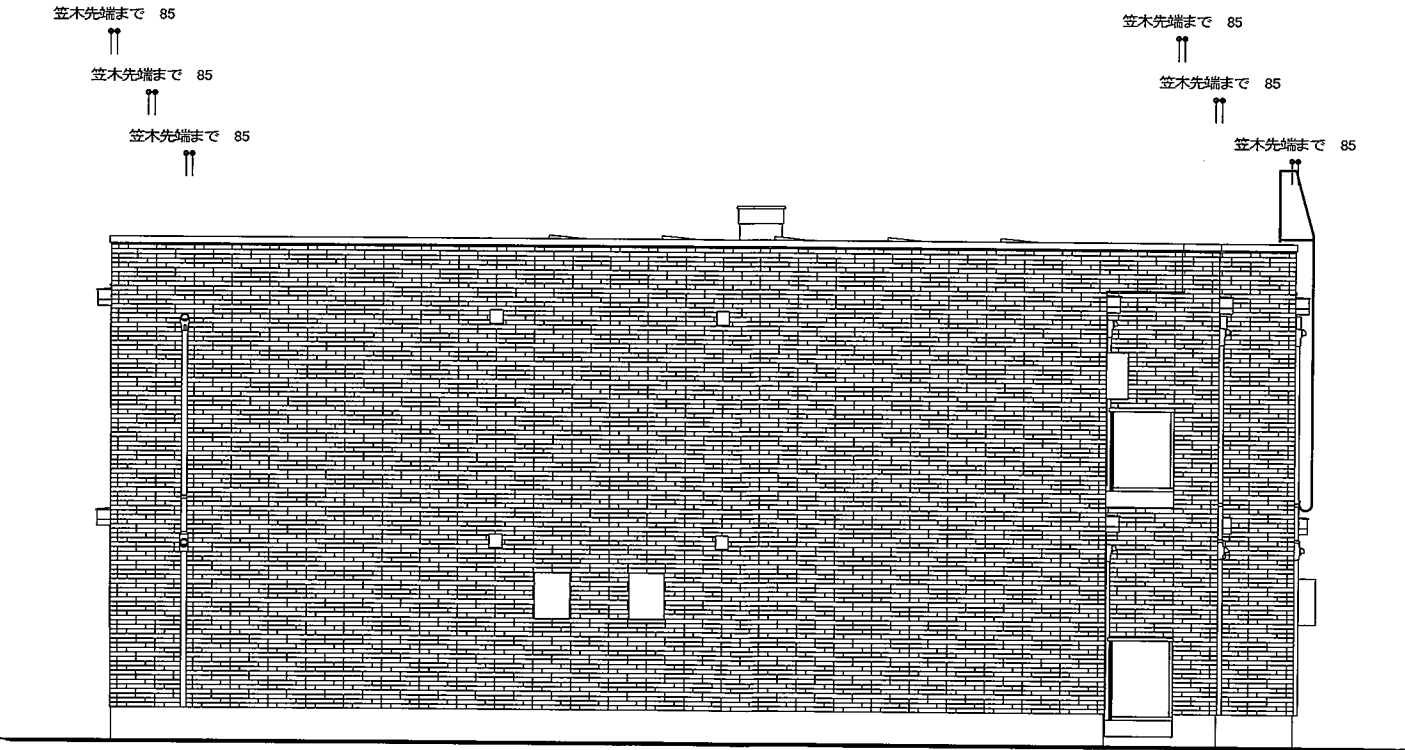
C面立面図 1/100
(北面)

立面図用	
■	雨し口上合) 〇
■	壁面仕上
!	壁面
▼	代用出入口
屋根図用	
□	壁面
⊗	雨し口上合) 〇
⊗	壁面仕上
→	雨し口通 排水経路
—	オーバードレーン
■	安全帯取付金具
○	アンテナ支柱取付金具
◇	アンテナ支柱取付金具 (ALC用)
▨	アンテナ支柱 (ALC用)

 積水ハウス株式会社 兵庫シャーマン支店															商品名	プロヌーブ S		番目 枚数内
															図面名称	立面図① (確認申請用)		
															図面番号	074045	単位	
SEKISUI HOUSE	一級建築士 大臣 第329288号	久保田 仁	監案	設計	執筆	インテリア	3Dモデリング	最終確認	最終決定	最終決定	最終決定	最終決定	出図	発注	工事名	(仮称) S-H産塚市売布・岡田様邸 新築工事		
			末政穂高	嶋田優美	久澄裕一郎													



B面立面図 1/100
(東面)



D面立面図 1/100
(西面)

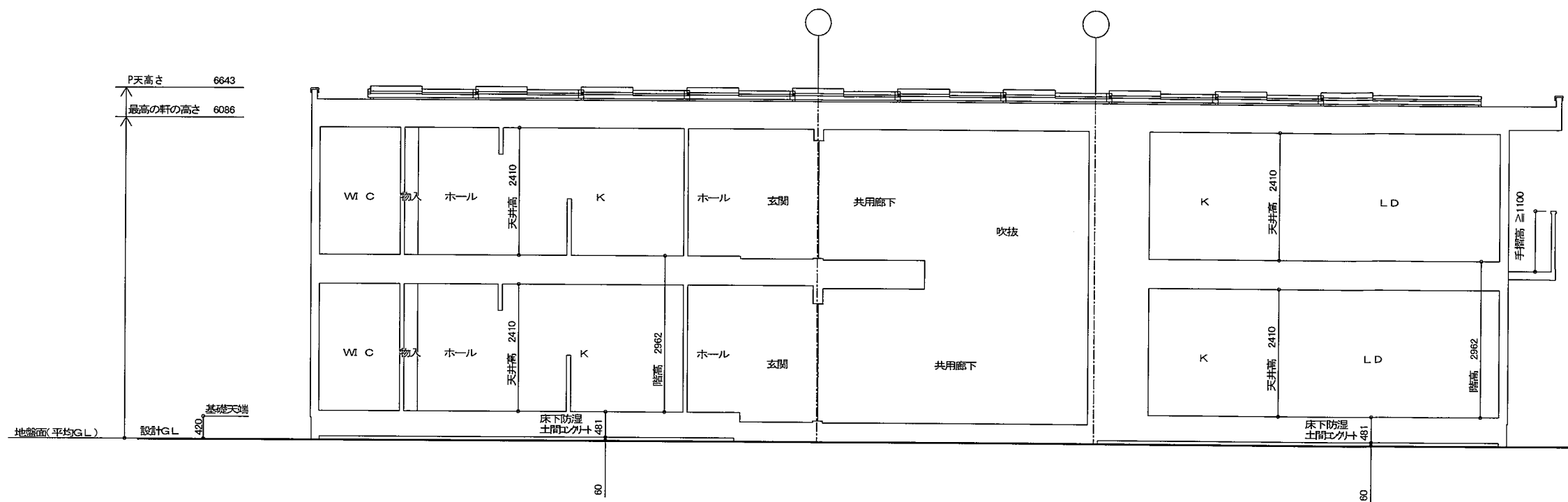
立面図用	
■	深し口上合) 或 壁面上端
!	壁面
▼	代用出入口
屋根図用	
□	屋根
⊗	深し口上合) 或 壁面上端
→	呼び込 排水経路
—	オーバードロー管
■	安全帯取付金具
○	アンテナ支持取付具
●	アンテナ支持取付具
◇	アンテナ変換 取付具(ALO用)
▨	アンテナ架台 (ALO用)

業種	設計	監理	インテリア	建築設計	建築監理	建築設計	建築監理	建築設計	建築監理	出図	発注
建築	末政穂高	嶋田優美	久遠裕一郎								

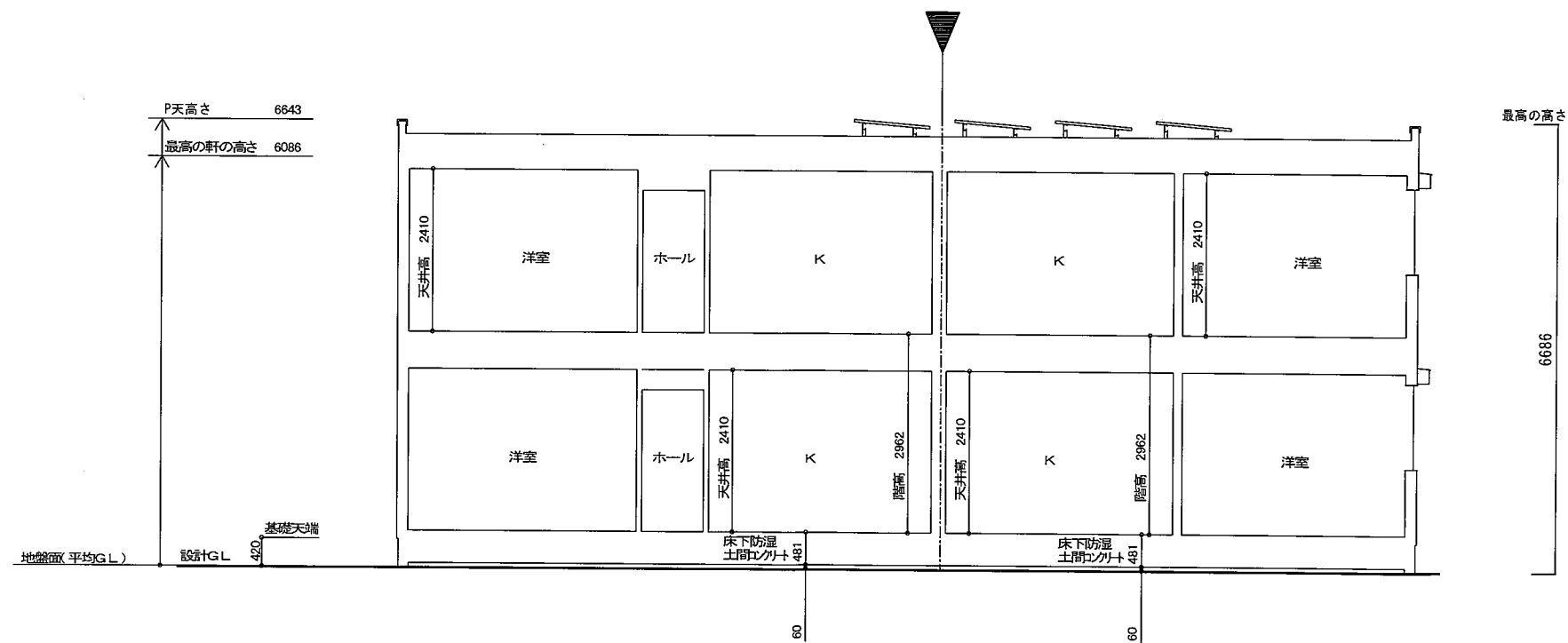
工事名
(仮称) S・M塚市売布 岡田様邸 新築工事

商品名	プロムーブ S
図面名称	立面図② (確認申請用)
図面番号	074045
単位	mm

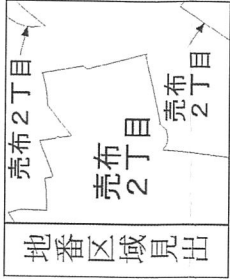
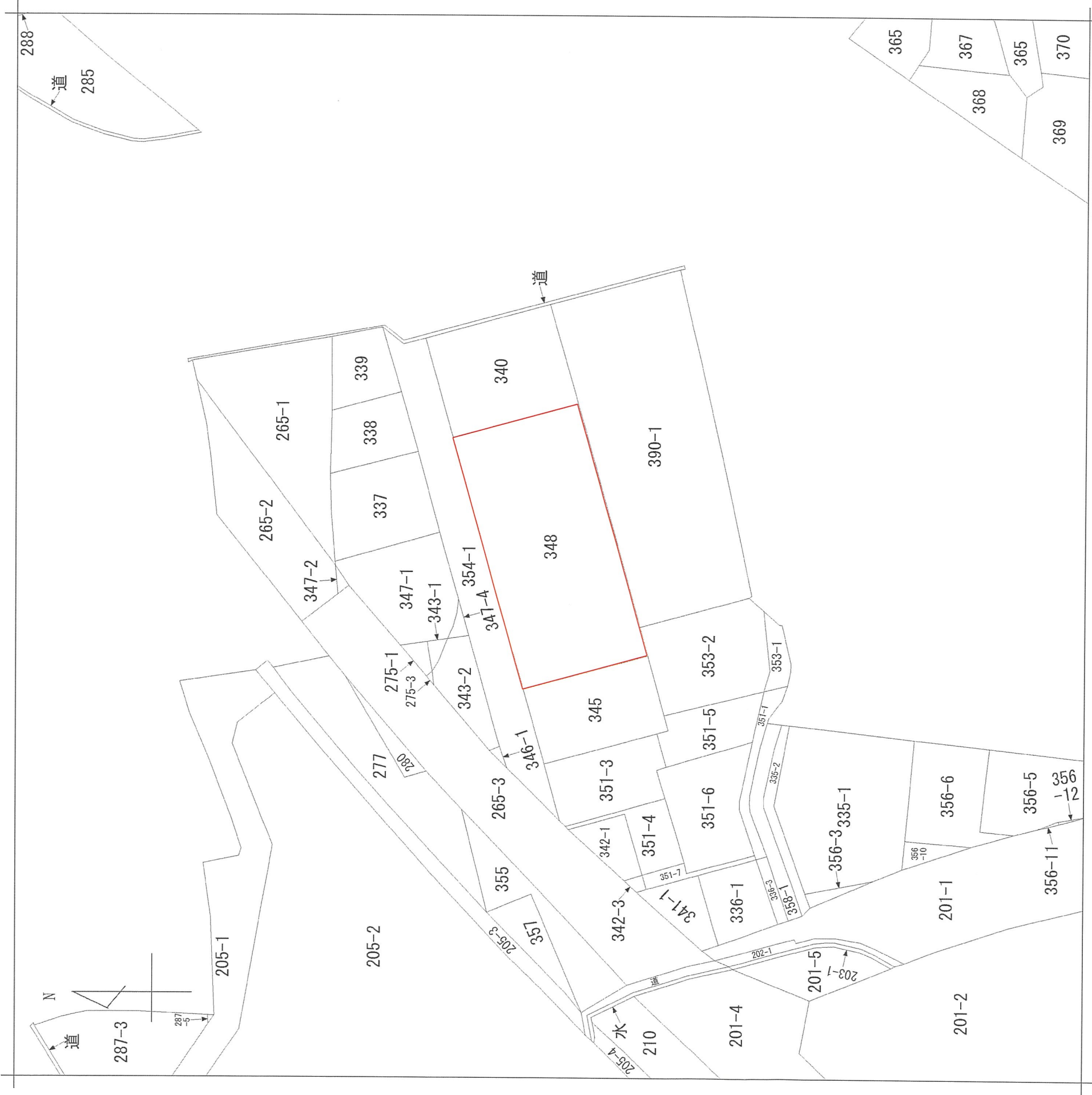
番目	
枚数	



X1-X1断面図 1/100



Y1-Y1断面図 1/100



請求 部分	所在	宝塚市売布二丁目		地番	348番	
	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	平成9年3月3日		備付 年月日 (原図)	補記 事項	種類	その他