

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。)と 中野 信子・中野 美希子 /
(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	宝塚市川面一丁目 207 番 1、208 番 1、209 番 1 /
2 開発事業区域面積	699.45 m ² /
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
なし /					

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。

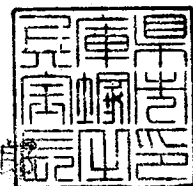
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 6 月 3 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨太郎



(乙) 宝塚市川面一丁目 2 番 14 号

中野 信子 /

宝塚市川面一丁目 2 番 14 号

中野 美希子 /

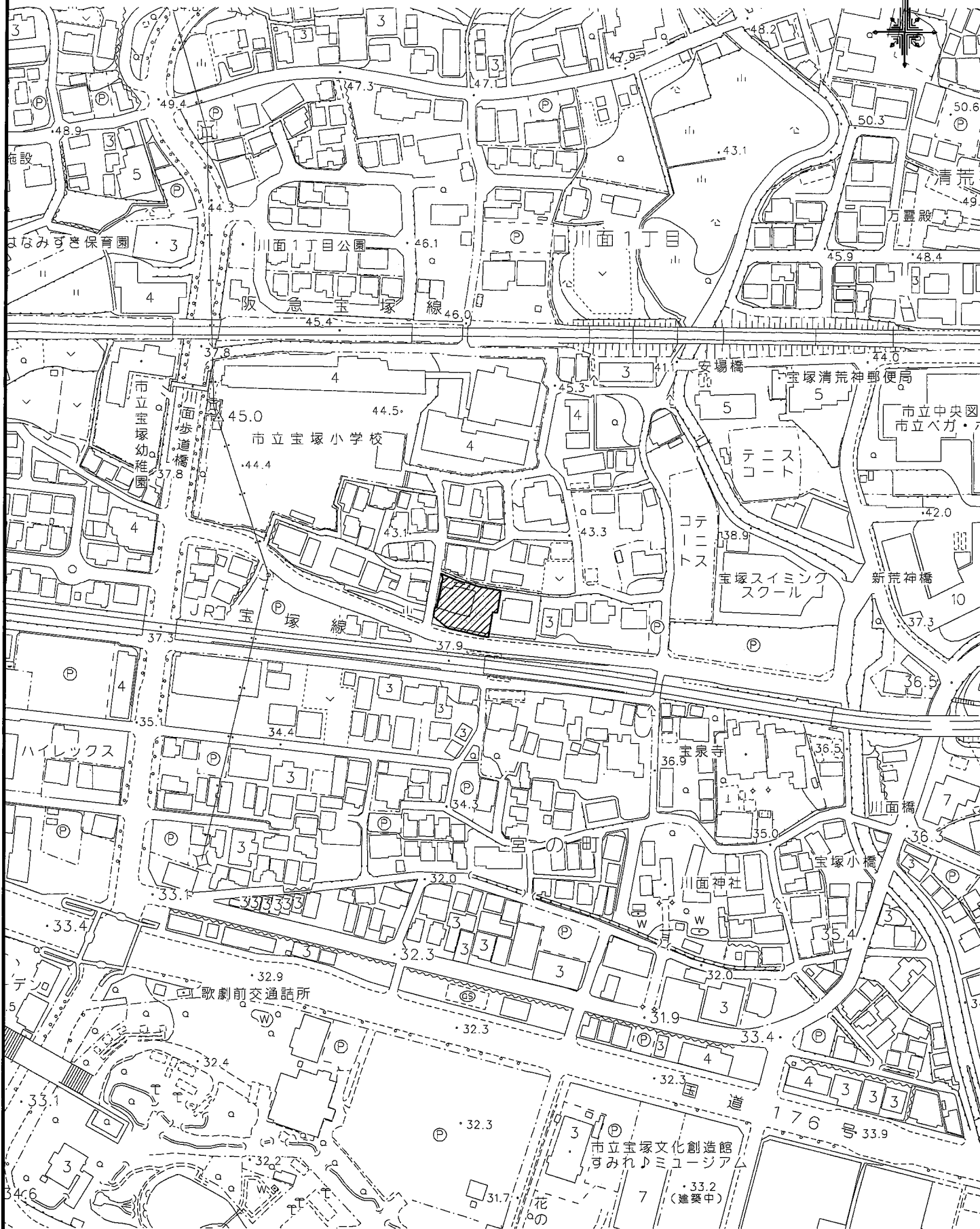
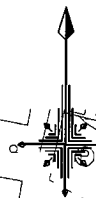


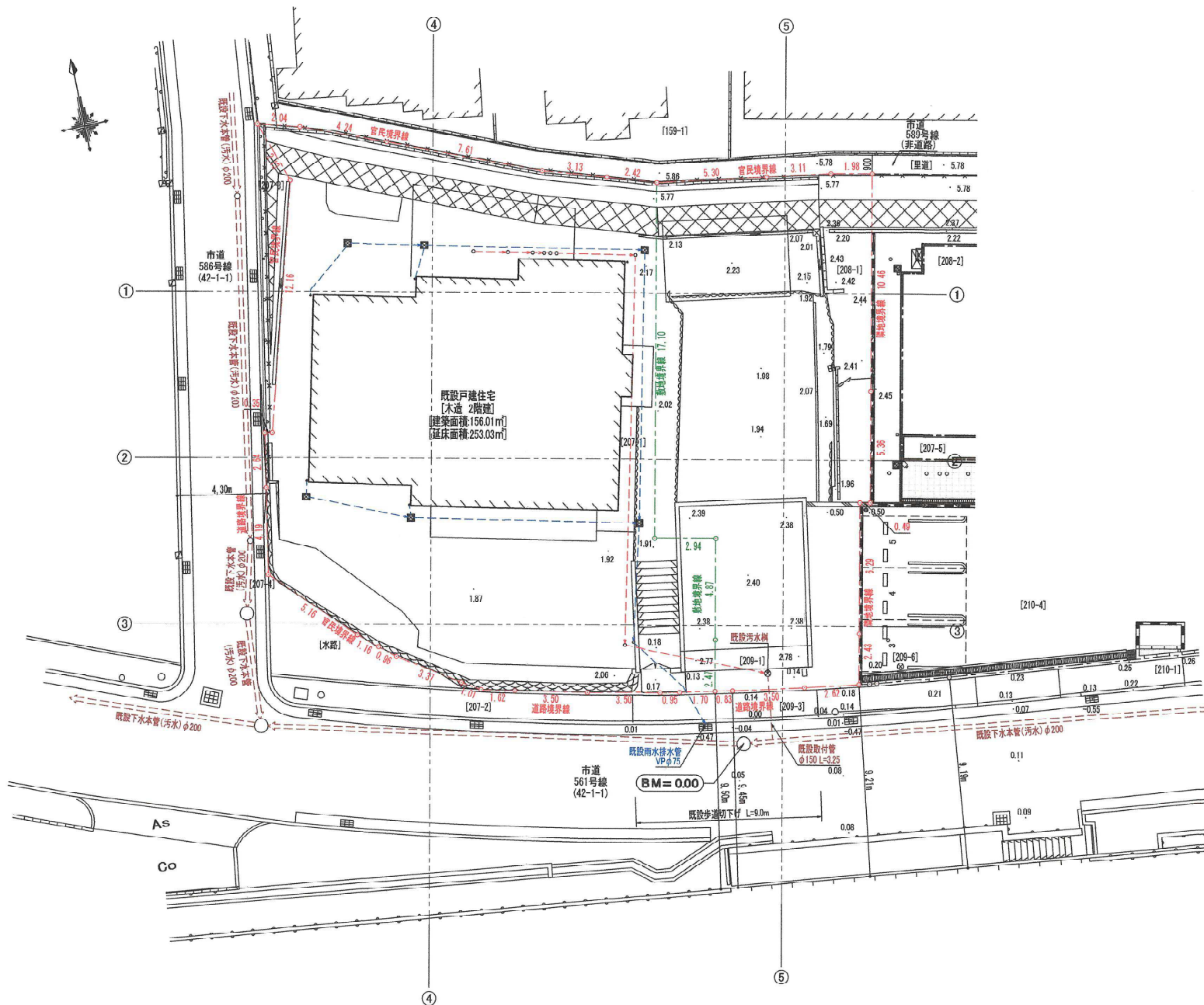
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 川面一丁目 207 番 1、208 番 1、209 番 1 /								
	開発事業区域の面積	699.45 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	第二種中高層住居専用 / 地域								
	高度地区	第 二 種高度地区 /								
	その他の地域地区	法 22 条、阪神間都市計画 /								
	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		賃貸共同住宅の新築 /								
工事の着手予定年月日		2025 年 7 月 日 /			工事の完了予定年月日			2026 年 3 月 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	699.45 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	699.45 m ²	
	区域面積に対する比率	100.0 %	%	%	%	%	%	%	100.0 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 151.54 / m ² 切土面積 74.19 / m ²								
予定建築物	敷地面積	229.71 / m ²								
	建築面積	100.80 m ²			建 蔽 率		43.89 %			
	延 べ 面 積	204.54 m ² 容積対象[186.54]			容 積 率		81.21 %			
	最高の高さ	7.077m /			階 数		地上2 階 / 地下 0 階			
	用 途	共同住宅 /			住 戸 数		4 戸 /			
	構 造	木造			駐 車 台 数		1 台 /			

位置図

S=1:2,500





凡 例	
---	開発区域境界線
---	敷地境界線
0.36	現況地盤高



大東建託(株) 芦屋支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第371794号
中路 泰洋

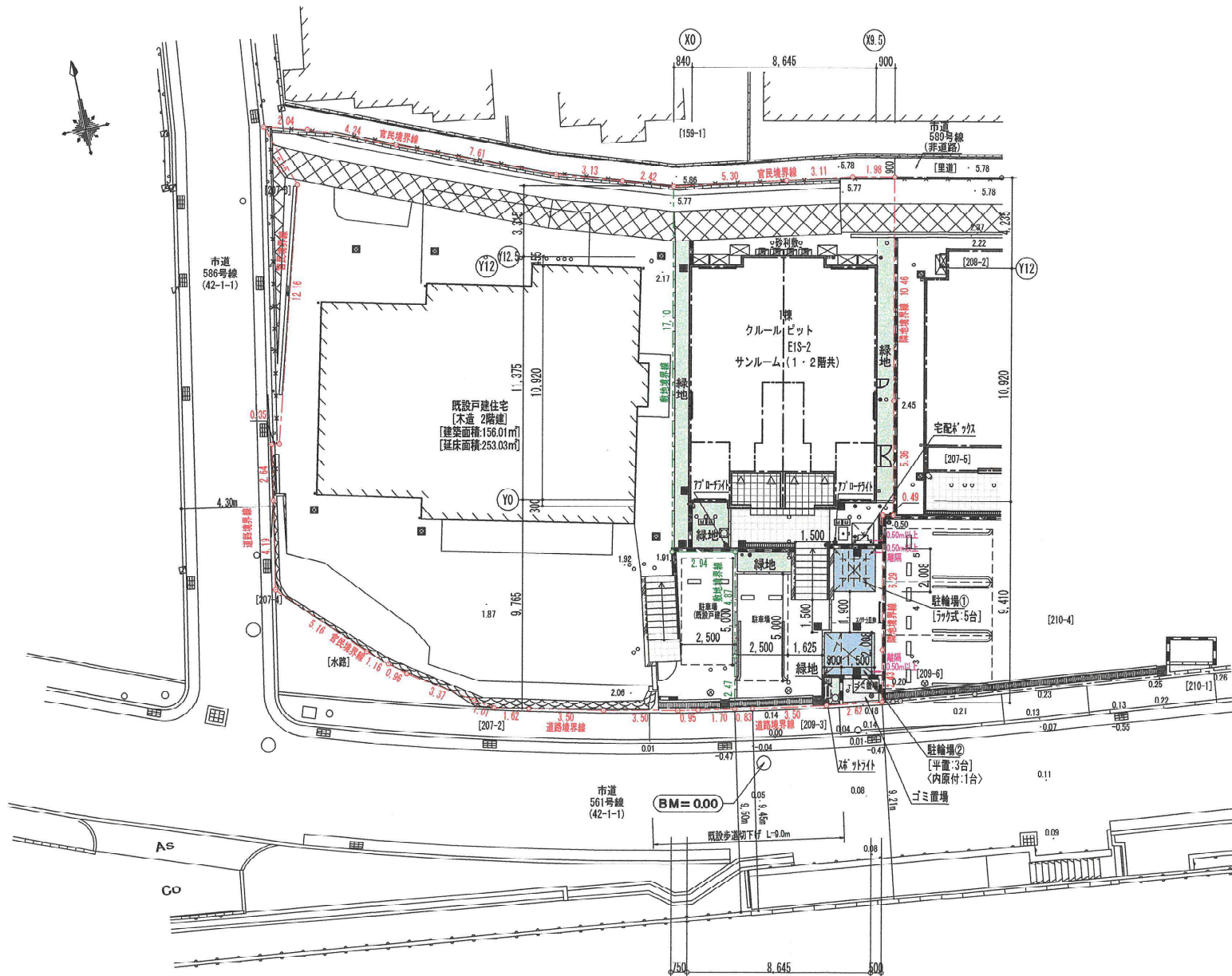
図面番号

工事名称 中野 信子様
No. 02081935-01 中野美希子様共居住宅新築工事

図面名称 現況平面図

縮尺 S=1/200

設計 年 月 日



開発概要	
開発区域面積	699.45㎡
既設戸建敷地面積	469.74㎡
敷地面積	229.71㎡
建築面積	100.80㎡
延床面積	204.54㎡
緑地面積	26.17㎡
ゴミ置場面積	2.00㎡
自動車台数	1台
自転車台数	8台
住宅戸数	4戸

住戸面積
1階:40.06㎡×2戸
2階:51.50㎡×2戸

※内1台原付

凡 例	
	開発区域境界線
	敷地境界線
0.36	現況地盤高
	散水栓 1ヶ所
	立水栓 1ヶ所
	アプローチャイト 2ヶ所
	スポットライト 1ヶ所
	建物名称看板 1ヶ所
	掲示板 1ヶ所
	e-カメラ 1ヶ所



大東建託(株) 芦屋支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第371704号
中路 泰洋

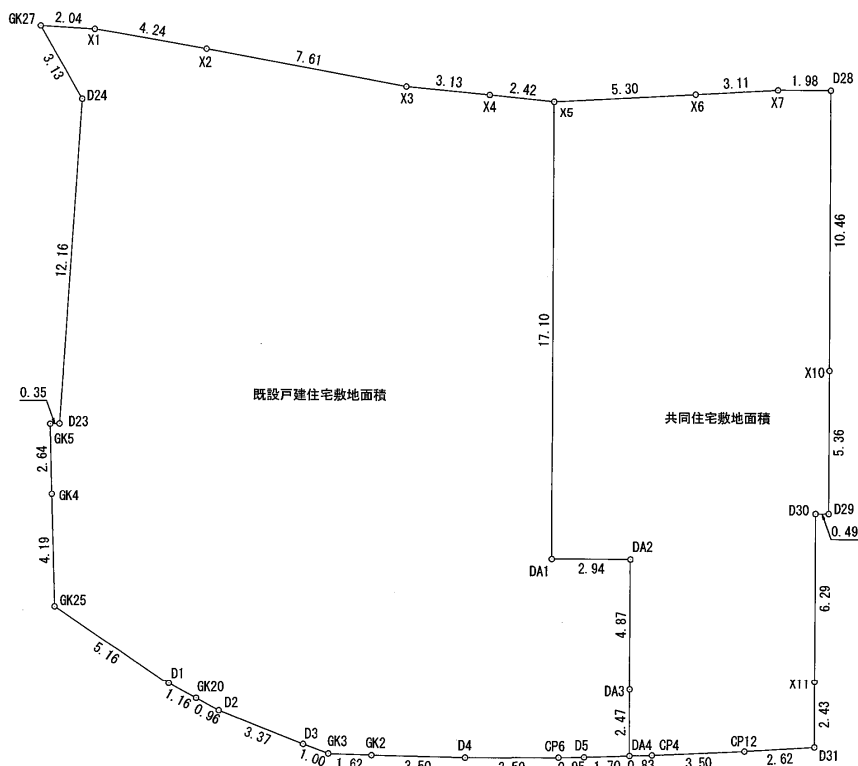
図面番号

工事名称 中野 信子様
No. 0281935-011 中野美希子様共同住宅新築工事

図面名称 土地利用計画平面図

縮尺 5=1/200

設計 年 月 日



求積表

地番	共同住宅敷地面積			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
CP4	-131543.089	92986.053	4.281	-563135.964009
CP12	-131543.648	92989.509	6.055	-796496.788640
D31	-131544.020	92992.108	3.098	-407523.373960
X11	-131541.639	92992.607	1.790	-235459.533810
D30	-131535.479	92993.898	1.781	-234264.688099
D29	-131535.581	92994.388	1.591	-209273.109371
X10	-131530.327	92995.489	3.248	-427210.502096
D28	-131520.082	92997.636	0.205	-26961.616810
X7	-131519.675	92995.684	-5.018	659965.729150
X6	-131519.211	92992.618	-8.318	1093976.797098
X5	-131518.410	92987.376	-8.760	1152101.271600
DA1	-131535.146	92983.858	-0.640	84182.493440
DA2	-131535.749	92986.736	1.877	-246892.600873
DA3	-131540.524	92985.735	-1.508	198363.110192
DA4	-131542.944	92985.228	0.318	-41830.656192
合 計				-459.432380
合 計 面 積				229.7161900
地 積				229.71 m ²

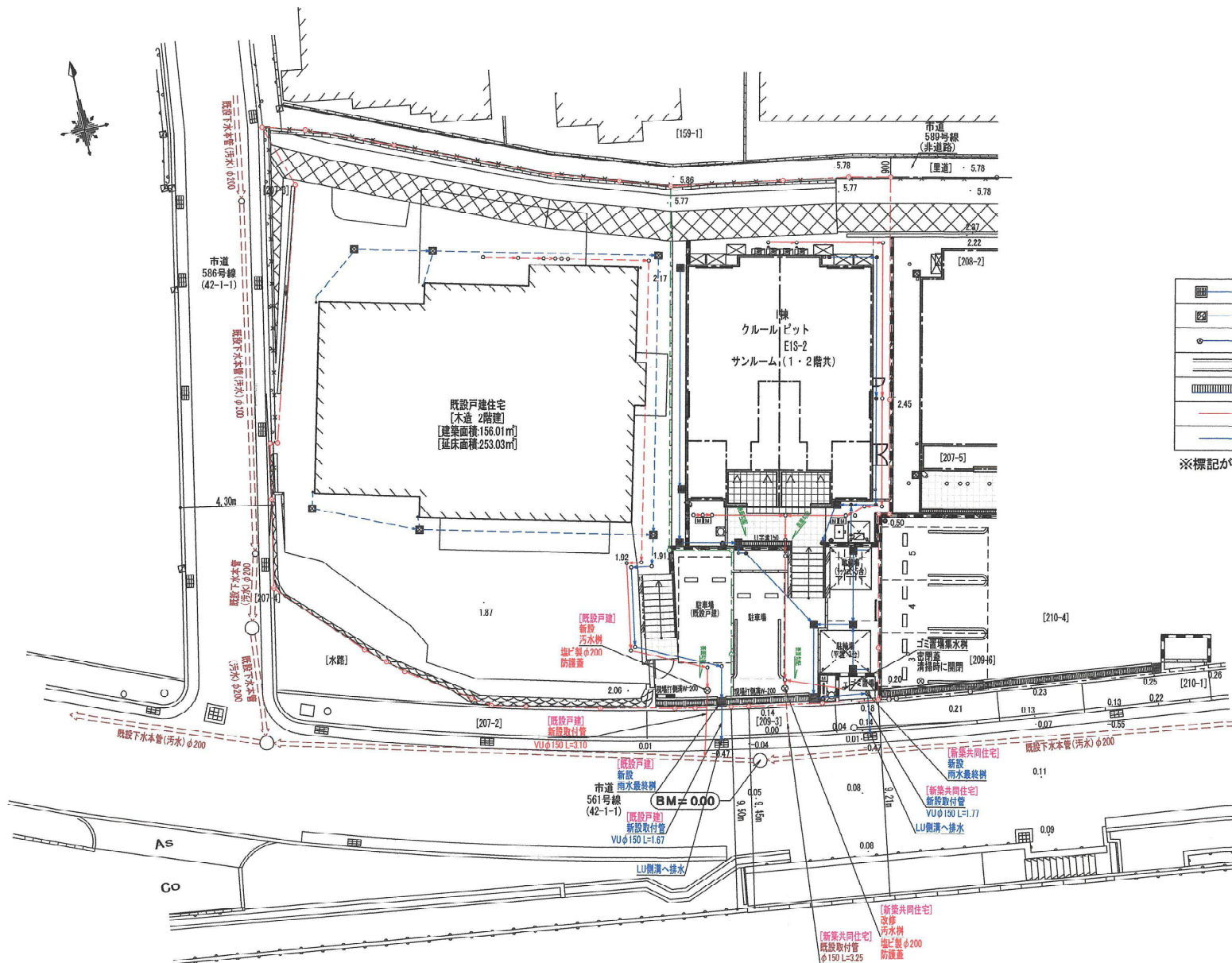
地番	既設戸建住宅敷地面積			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
DA4	-131542.944	92985.228	2.186	-287552.875584
DA3	-131540.524	92985.735	1.508	-198363.110192
DA2	-131535.749	92986.736	-1.877	246892.600873
DA1	-131535.146	92983.858	0.640	-84182.493440
X5	-131518.410	92987.376	1.208	-158874.239280
X4	-131517.682	92985.066	-5.303	697438.267646
X3	-131516.751	92982.073	-10.049	1321611.830799
X2	-131513.880	92975.017	-10.999	1446521.166120
X1	-131512.319	92971.074	-5.913	777632.342247
GK27	-131511.784	92969.104	-0.977	128487.012968
D24	-131514.753	92970.097	-2.280	299853.636840
D23	-131526.470	92966.824	-3.617	475731.241990
GK5	-131526.408	92966.480	-0.811	106667.916888
GK4	-131529.007	92966.013	-1.208	158887.040456
GK25	-131533.134	92965.272	2.869	-377368.561446
D1	-131536.834	92968.882	4.500	-591915.753000
GK20	-131537.584	92969.772	1.631	-214537.799504
D2	-131538.208	92970.513	3.569	-469459.864352
D3	-131540.058	92973.341	3.683	-484462.033614
GK3	-131540.595	92974.196	2.434	-320169.808230
GK2	-131540.982	92975.775	4.988	-656126.418216
D4	-131541.773	92979.184	6.839	-899614.185547
CP6	-131542.476	92982.614	4.365	-574182.907740
D5	-131542.652	92983.549	2.614	-343852.492328
合 計				-939.485646
合 計 面 積				469.7428230
地 積				469.74 m ²

総合計面積 699.45 m²大東建託(株) 芦屋支店
一級建築士事務所管理建築士
一級建築士登録 第371794号
中路 泰洋

図面番号

工事名称 中野 信子様
No. 0281935-011 中野美希子様共同住宅新築工事
図面名称 申請区域求積図
縮尺 S=1/200

設計 年 月 日



	雨水樹
	雨水樹
	小口径雨水樹
	現場打U型側溝 W=200
	グレーチング—6 ボルト留め、細目
	污水管
	雨水管

※標記がない管は、φ100mmとする。

凡 例	
	開発区域境界線
	敷地境界線
0.30	現況地盤高

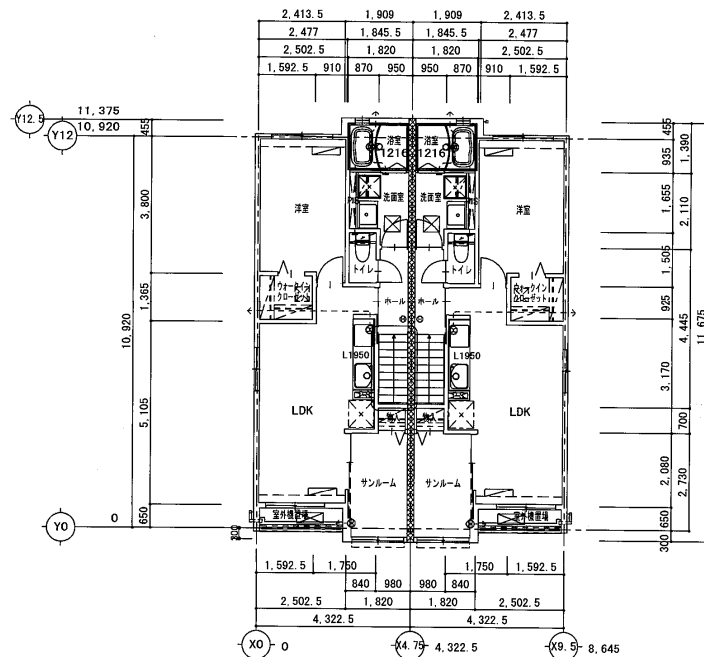


大東建託(株) 芦屋支店 一級建築士事務所		管理建築士 一般建築士登録 第371794号 中路 泰洋	図面番号	工事名称 No. 0281935-011 中野美希様共済住宅新築工事 図面名称 排水施設計画平面図	縮尺 S=1/200
設計 年 月 日					



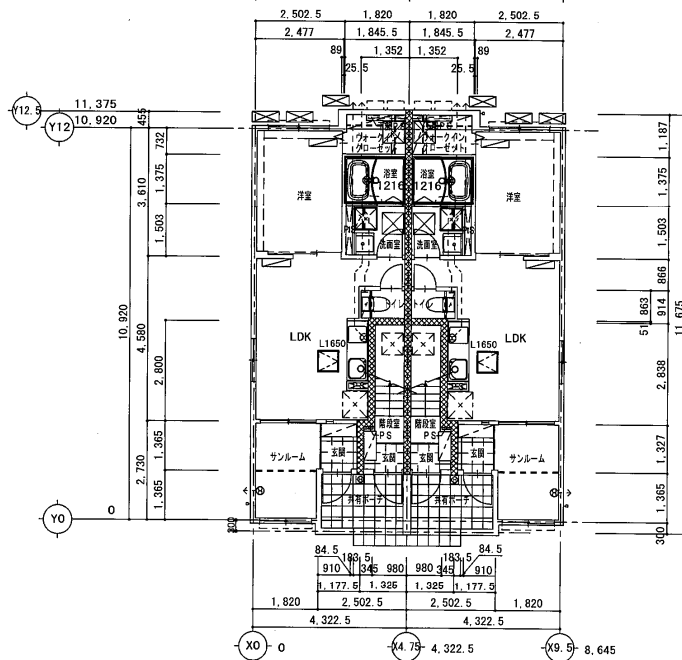
※2階住戸面積
4.3225×10.920+1.820×(0.455+0.300)
-2.5025×0.650
+(1.325×1.365+0.980×2.800)
=51.501... → 51.50㎡

2 階 平 面 図 S=1/150



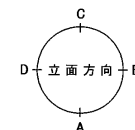
※1階住戸面積
4.3225×10.920+1.820×0.455
-(2.5025×1.365+1.325×1.365+0.980×2.800)
=40.061... → 40.06㎡

1 階 平 面 図 S=1/150



凡 例	
	界壁ラ表示 (高遮音界壁)
	換気扇、パイプファンラ表示
	開閉方向ラ表示
	排水ドレインラ表示
	壁隅45°角ラ表示
	給湯機ラ表示
	中棚、枚棚及びハンガーパイプラ表示
	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 (壁付仕様)
	消火器ラ表示 (ABC10型) (1Fボックス付き)

※4号特例対象外 (構造計算要)



大東建託 (株) 芦屋支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第371794号
中路 泰洋

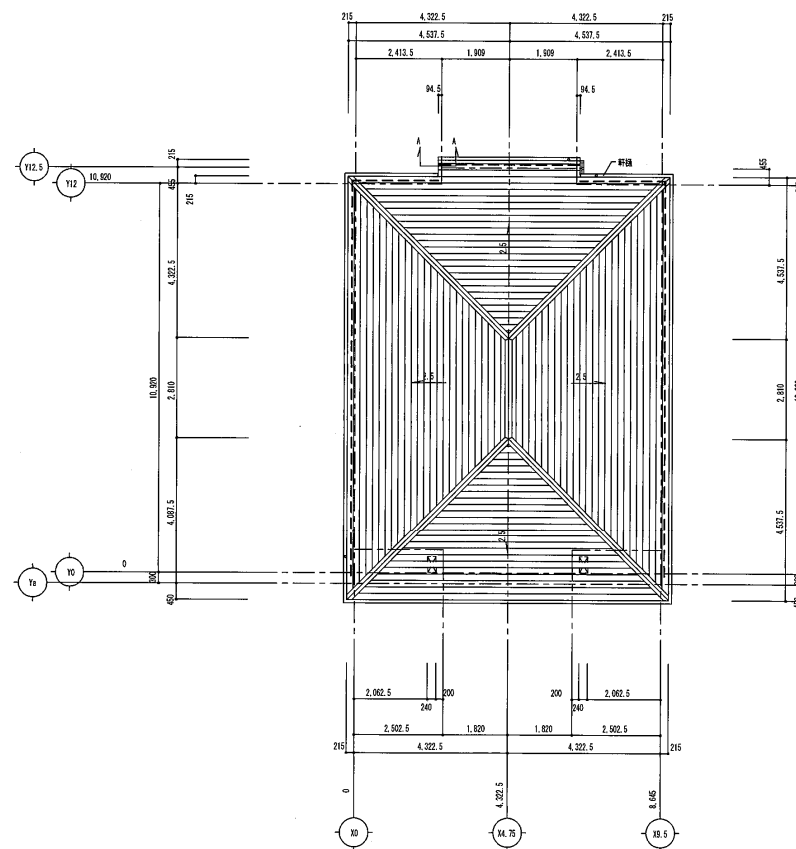
図面番号

工事名称
No. 02091935-011 中野 信子様
中野美希子様共同住宅新築工事
図面名称
1・2階平面図
縮尺
S=1/150

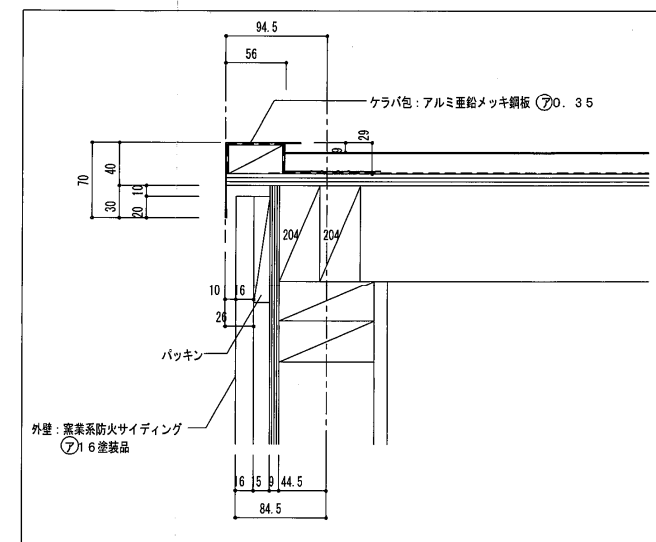
設計 年 月 日

凡 例	
-----	軒裏通気ガラリ ㊦18ヲ表ス
㊦	軒裏換気金物 235×450ヲ表ス

※4号特例対象外（構造計算要）

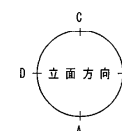


屋根伏図 S=1/150



北側母屋下りケラバ部 A-A断面詳細図

S=1/5



大東建託（株）芦屋支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第371794号
中路 泰洋

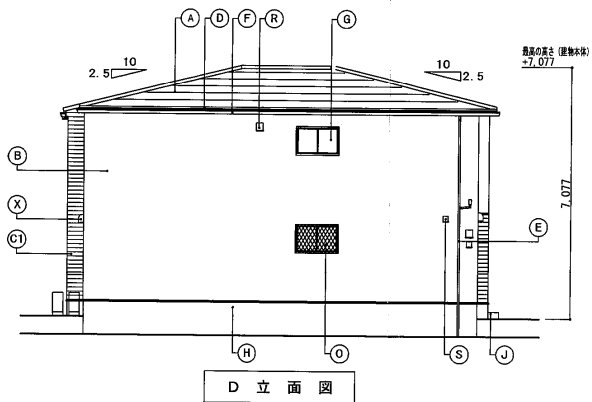
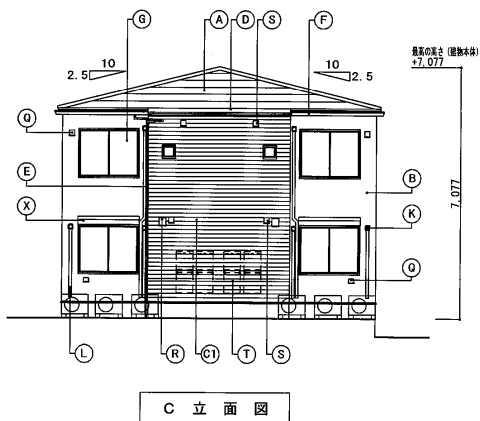
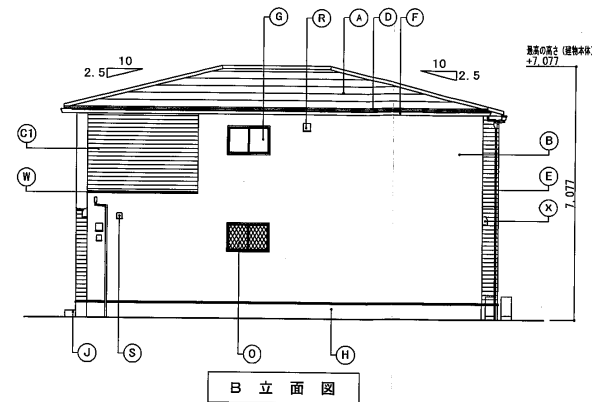
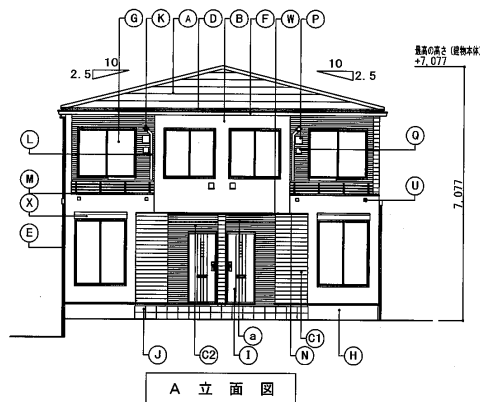
図面番号

工事名称
No. 0281935-01 中野 信子様
中野美希子様共同住宅新築工事

図面名称
屋根伏図

縮尺
S=1/150

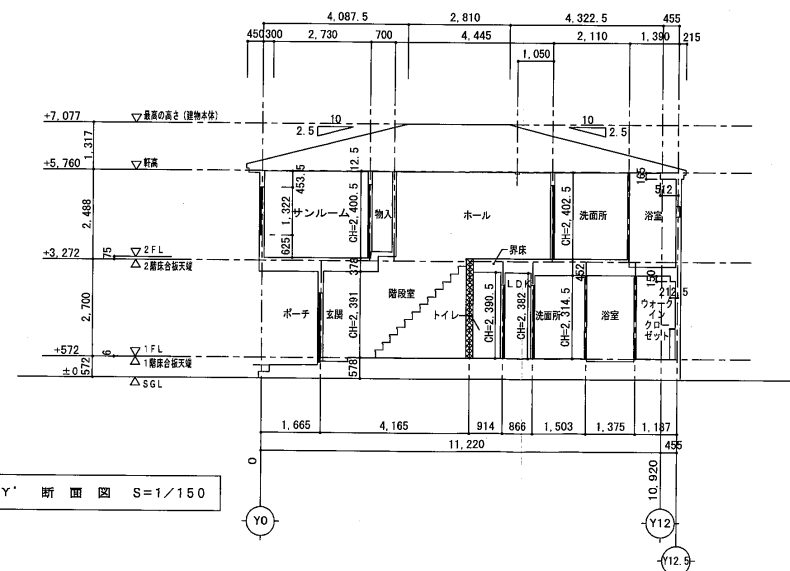
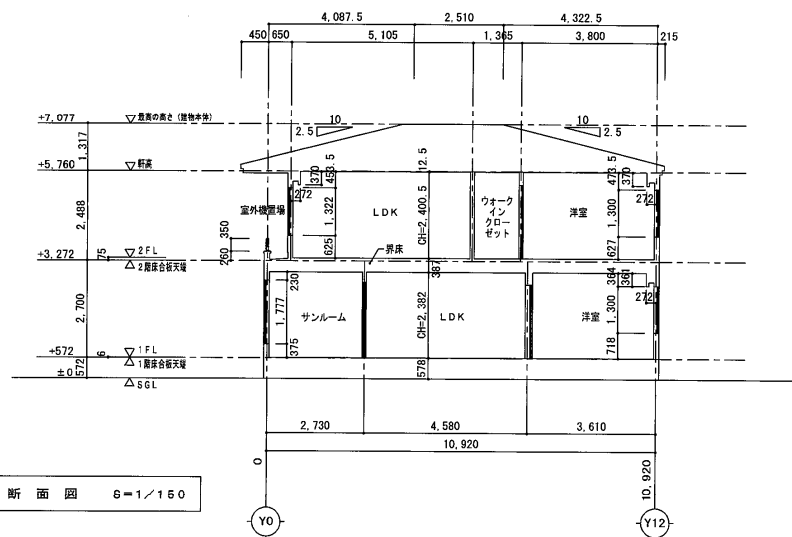
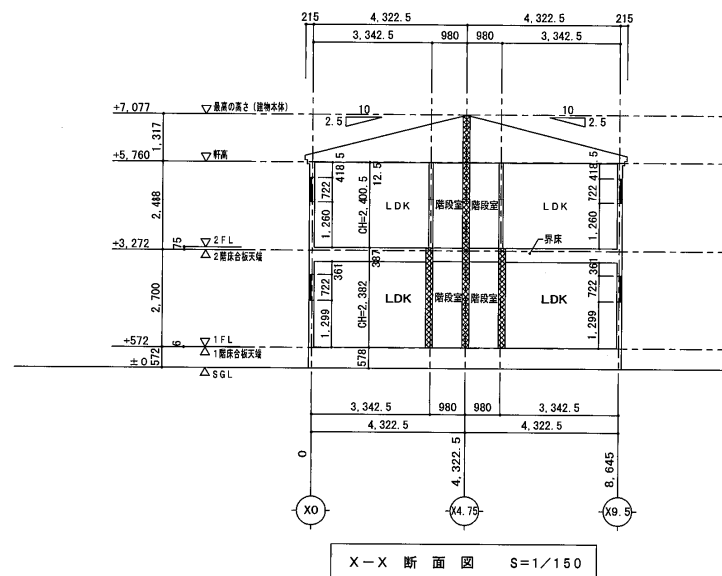
設計 年 月 日



凡例	A	屋根	天然石付溶融アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35	J	ポーチ床	300角タイル張	T	給湯器	(設備工事)	a	ルーバー	アルミ製
	B	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	K	エアコンスリーブ	樹脂製 75φ	U	オーバーフロー管	40φ (カバー付)			
	C1	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	L	エアコン配管化粧カバー	樹脂製	V	ポーチ両板	枠: アルミ製 面材: アルミ樹脂複合板			
	C2	外壁	窯業系防火サイディング ㊦16	M	苅木	アルミ製	W	中間水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35 見付30			
	D	鼻隠	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35	N	オーバーハング水切	アルミ亜鉛メッキ鋼板 ㊦0.35	X	シャッター雨戸	カラー鋼板製 <サッシ体型>			
	E	縦樋	硬質塩ビ樹脂製 40角	O	面格子	アルミ製 (ヒシクロス)				備考		
	F	軒樋	硬質塩ビ樹脂製 角型	P	キッチン給気口	ステンレス製 バイブフード 150φ						
	G	窓	アルミ樹脂複合サッシ	Q	24時間換気給気口	ステンレス製 バイブフード 100φ						
	H	基礎巾木	コンクリート打放シノ上化粧仕上	R	レンジフード排気口	ステンレス製 バイブフード 150φ						
I	玄関ドア	化粧鋼板製	S	換気扇排気口	ステンレス製 バイブフード 100φ							



凡 例	
	界壁ヲ表ス



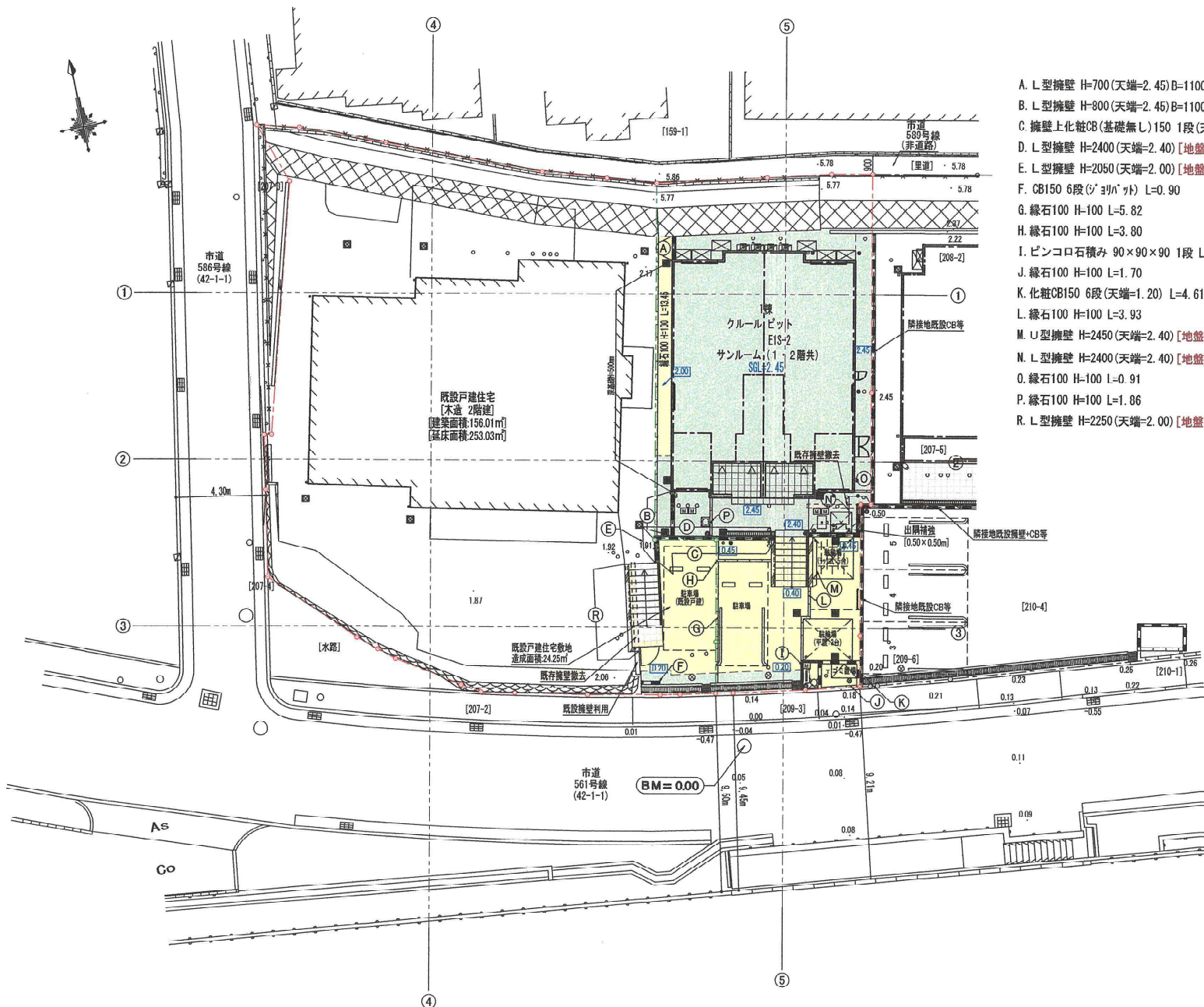
大東建託 (株) 芦屋支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第371794号
中路 泰洋

図面番号

工事名称 中野 信子様
No. 0281935-011 中野美希子様共同住宅新築工事
図面名称 断面図
縮尺 S=1/150

設計 年 月 日



- A. L型擁壁 H=700(天端=2.45)B=1100[地盤差:0.45m] +化粧CB150 2段(天端=2.85)L=1.14 +メッシュフェンス H=800
- B. L型擁壁 H=800(天端=2.45)B=1100[地盤差:0.40~0.45m] +化粧CB150 2段(天端=2.85)L=2.13 +メッシュフェンス H=800
- C. 擁壁上化粧CB(基礎無し)150 1段(天端=2.60)L=6.90 +メッシュフェンス H=1200
- D. L型擁壁 H=2400(天端=2.40)[地盤差:1.55~1.95m] L=5.60
- E. L型擁壁 H=2050(天端=2.00)[地盤差:1.46~1.50m] L=1.10
- F. CB150 6段(ツボハット) L=0.90
- G. 緑石100 H=100 L=5.82
- H. 緑石100 H=100 L=3.80
- I. ピンコロ石積み 90×90×90 1段 L=3.08
- J. 緑石100 H=100 L=1.70
- K. 化粧CB150 6段(天端=1.20) L=4.61
- L. 緑石100 H=100 L=3.93
- M. U型擁壁 H=2450(天端=2.40)[地盤差:0.22~1.73m] L=2.40
- N. L型擁壁 H=2400(天端=2.40)[地盤差:1.90~1.95m] +化粧CB150 1段(天端=2.60) L=4.40 +メッシュフェンス H=1200
- O. 緑石100 H=100 L=0.91
- P. 緑石100 H=100 L=1.86
- R. L型擁壁 H=2250(天端=2.00)[地盤差:0.00~1.72m] L=4.32

※切盛りなし面積:473.72㎡
 盛土面積:151.54㎡
 切土面積:74.19㎡

凡	例
---	開発区域境界線
---	敷地境界線
0.36	現況地盤高
[2.45]	計画地盤高
	盛土
	切土



大東建託(株) 芦屋支店
 一級建築士事務所

管理建築士
 一級建築士登録 第371794号
 中路 泰洋

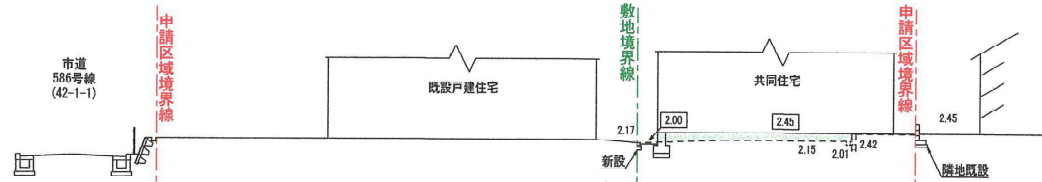
図面番号

工事名称 中野 信子様
 No. 0281935-01 中野美希子様共同住宅新築工事

図面名称 造成計画平面図

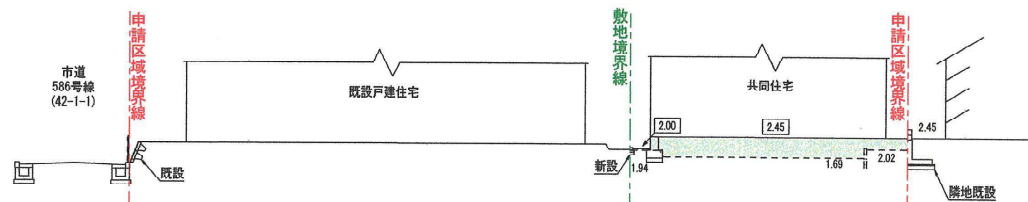
縮尺 1/200

設計 年 月 日



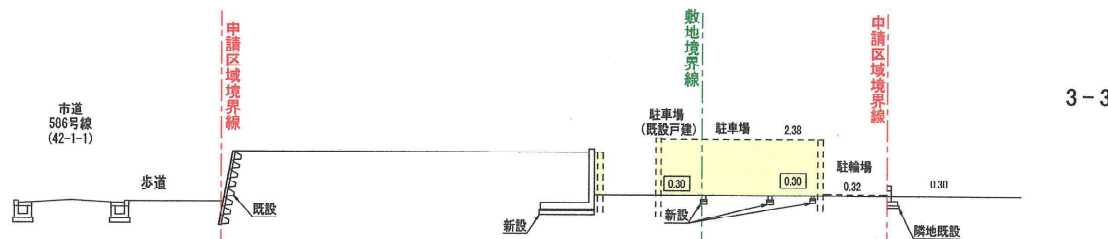
1-1

DL=-3.00



2-2

DL=-3.00



3-3

DL=-3.00

0.38 現況地盤高 盛土
2.45 計画地盤高 切土



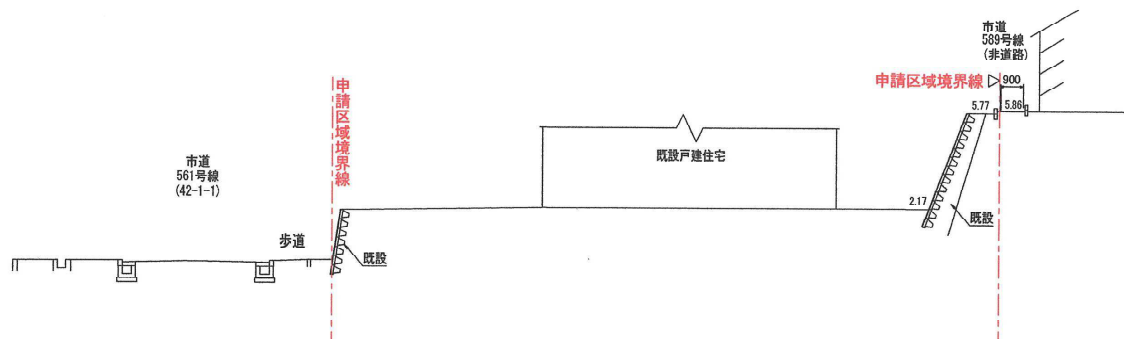
大東建設(株) 芦屋支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第371794号
中路 泰洋

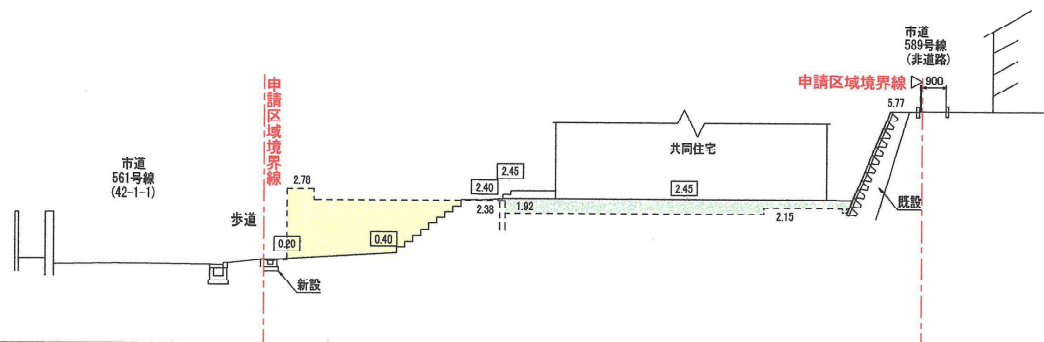
図面番号

工事名称 中野 信子様
No. 0281935-01 中野美希子様共同住宅新築工事
図面名称 造成計画断面図 1 縮尺 S=1/200

設計 年 月 日



4-4



5-5

0.36 現況地盤高
2.45 計画地盤高
盛土
切土



大東建託（株）芦屋支店
一級建築士事務所

管理建築士
一級建築士登録 第371704号
中路 泰洋

図面番号

工事名称 中野 信子様
No. 0281935-01 中野美希子様共同住宅新築工事
図面名称 造成計画断面図 2
縮尺 S=1/200

設計 年 月 日

YDDC

YDDC

YDDC

開発構想のお知らせ					
開発構想の名称 (仮称)中野信子・中野美希様共同住宅新築工事		土地利用構想図		説明の方法 個別訪問	
開発事業区域の位置 宝塚市川面一丁目207番1、208番1、209番1		備考			
開発構想	開発事業区域の面積 699.45 m ²				
	予定される建築物				
	用 途 共 同 住 宅				
	住戸数 1 棟 4 戸				
	階 数 地上 2 階 / 地下 0 階				
	高 さ 7.077 m				
	造成工事の有無 有				
	着工予定時期 令和 7 年 7 月				
標識設置届提出日 2025 年 2 月 13 日					
特定開発事業計画報告書提出日 2025 年 4 月 25 日					
開発協定締結日 年 月 日					
この標識は、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11条第1項の規定に基づき設置したものです。					
開発事業者: 中野信子・中野美希 連絡先: 大東建託株式会社 芦屋支店 樋野 電話: 0797(23)3144					



