

開発協定書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 株式会社 三和建設 代表取締役 後藤和男/
(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	宝塚市山本南 3 丁目 51、52、53-3、49-5
2 開発事業区域面積	1329.19 m ²
3 予定建築物の用途	戸建住宅

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
新設道路		A= 367.55 m ²	宝塚市	宝塚市	
ゴミ置場		A= 2.50 m ²	事業者		

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。

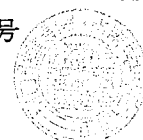
令和 6 年 5 月 13 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 山崎晴恵



(乙) 宝塚市小浜 3 丁目 11 番 11 号
株式会社 三和建設
代表取締役 後藤和男



開発協定締結申出書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 宝塚市小浜3丁目11番11号

株式会社 三和建设

氏名 代表取締役 後藤和男

(連絡先) 郵便番号 665-0022

住所 宝塚市野上1丁目2番7号

株式会社アアク設計

氏名 代表取締役 畑 淳一 (担当 橋本)

電話 0797(71)0432

FAX 0797(71)5139

e-mail aac@joy.ocn.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出ます。

開発協議申出書 受付番号	第 5 - 615 号
開発構想の名称	宝塚市山本南3丁目宅地造成工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 山本南3丁目51、52、53-3、49-5
建築確認を 受ける機関	<input checked="checked" type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> 宝塚市建築主事 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関 (指定確認検査機関名:)

※受付処理欄

受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

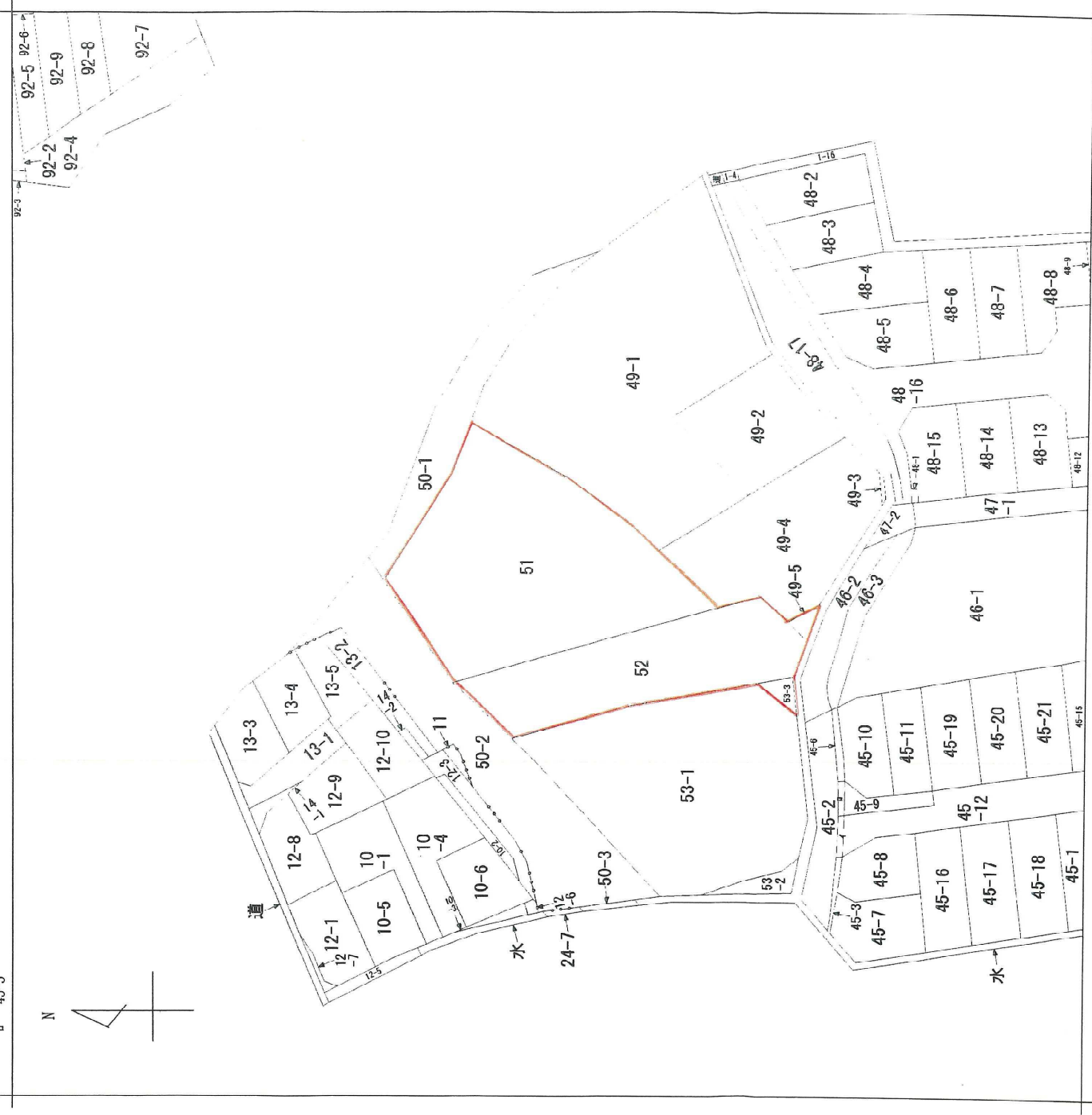
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 開発協定書(案)及び次の図書を添付して、2部提出してください。
① 位置図
② 現況図
③ 土地利用計画図
④ 土地の求積図
⑤ 排水計画図
⑥ 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図
⑦ 公図又は字限図
⑧ 開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し
⑨ 市長が必要であると認めた図書

備考

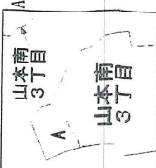
- 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
- 造成工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、切土盛土の別並びにがけ及び擁壁の位置を明示した、造成計画平面図及び断面図を加えてください。
- 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えること

特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の所在	宝塚市 山本南3丁目51、52、53-3、49-5								
	開発事業区域の面積	1329.19 m ²								
	土地の所有関係	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input checked="" type="checkbox"/> 他人地								
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域								
	用途地域	第1種中高層住居専用 地域								
	高度地区	第4種高度地区								
	その他の地域地区	建築基準法第22条区域								
	宅地造成等規制法	<input type="checkbox"/> 規制区域内 <input checked="" type="checkbox"/> 規制区域外								
	地区まちづくり ル	<input type="checkbox"/> 有 () <input checked="" type="checkbox"/> 無								
開発事業の目的	戸建専用住宅用地の造成									
開発事業の着工予定年月日	令和 6年 8月 1日				開発事業の完了予定年月日	令和 6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	水路管理用地	その他 (ごみ置場等)	合計	
	面積	959.14 m ²	367.55 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.50 m ²	1329.19 m ²	
	区域面積に 対する比率	72.16 %	27.65 %	%	%	%	%	0.19 %	100 %	
切土又は盛土面積		切土面積			1311.39 m ²			盛土面積		10.86 m ²
予定される建築物	敷地面積	959.14 m ²								
	建築面積	m ²			建ぺい率			%		
	延べ面積	m ²			容積率			%		
	最高の高さ	8 m			階数			地上2階 / 地下階		
	用途	戸建住宅			住戸数			7 戸		
	構造	木造			駐車台数			14 台		

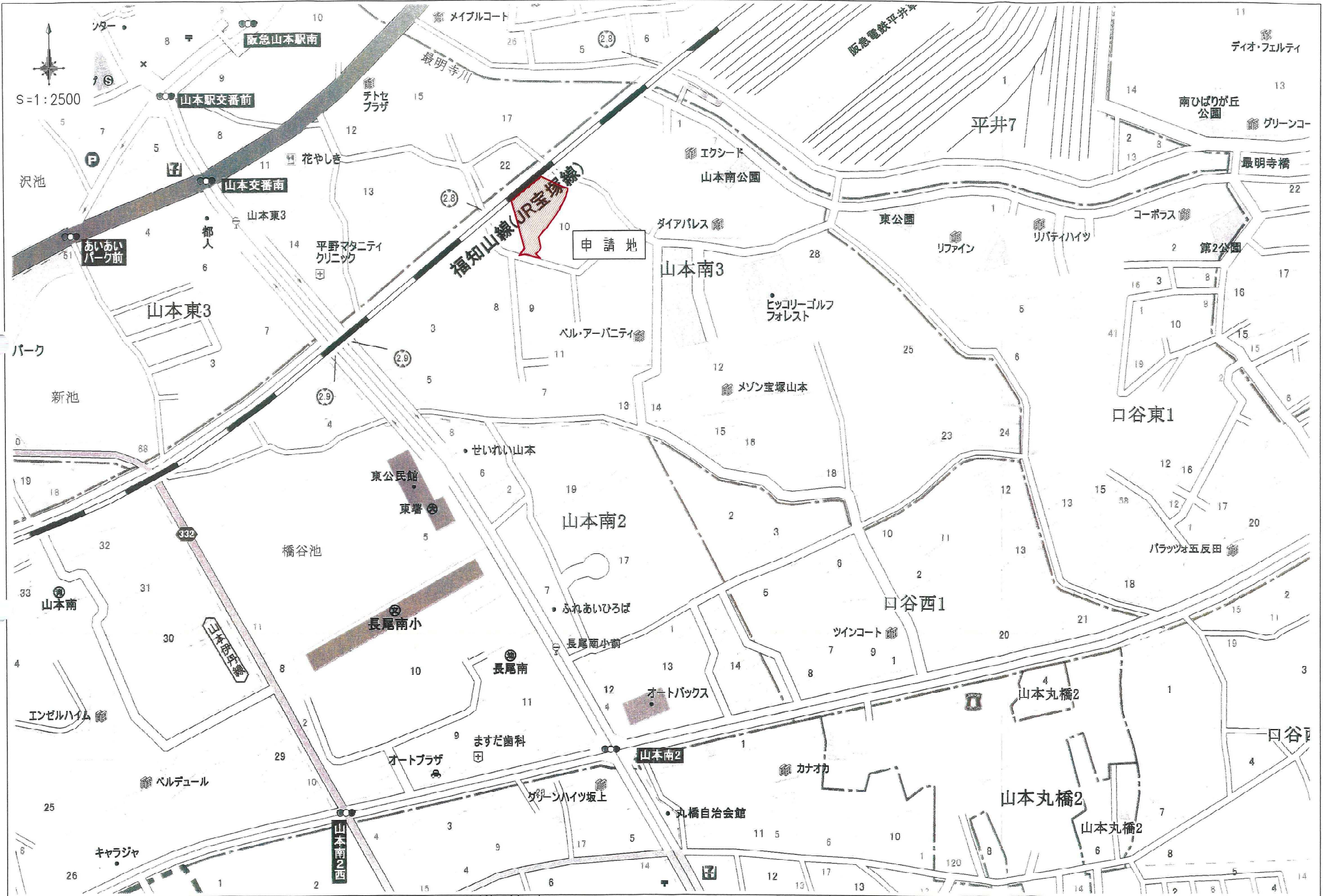


地番区域員出



山本町3丁目

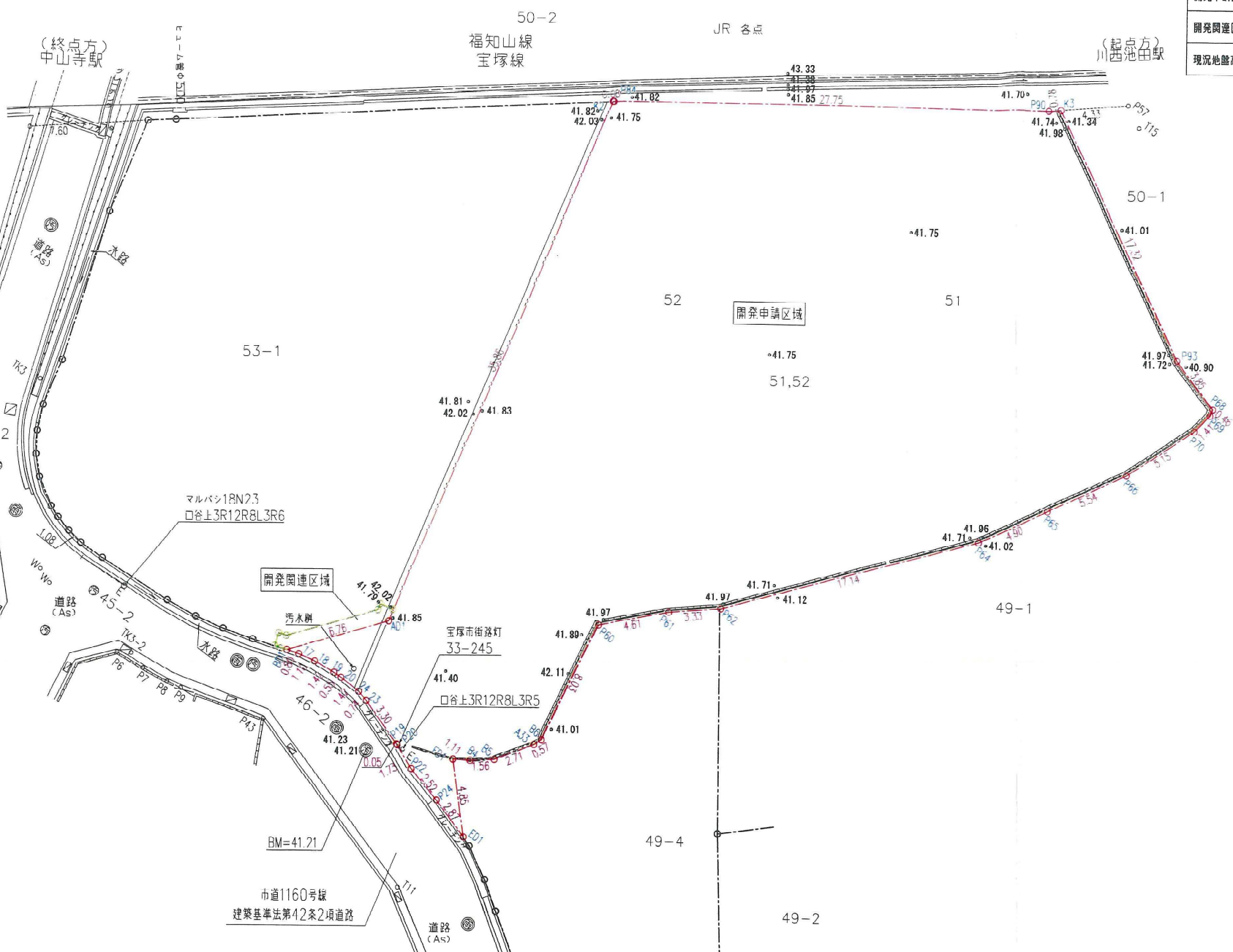
請求部分	所在	宝塚市山本南三丁目		地番	51番	
出力縮	力尺縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類
		付年月日 (原図)	補記事項			
作成年月日	旧土地台帳附属地図					



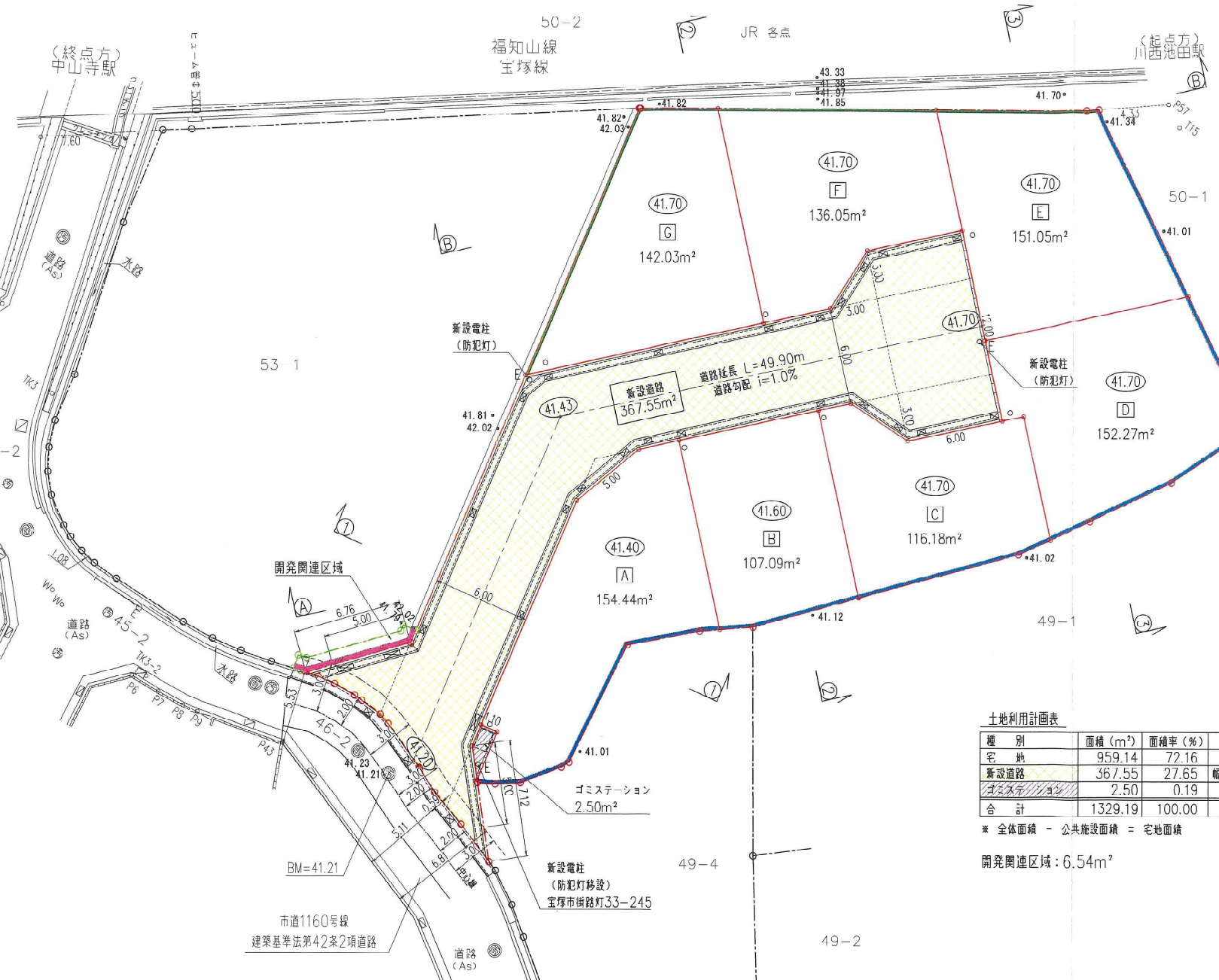
MEMO	 株式会社三和建設一級建築士事務所 宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411 一級建築士事務所(宝塚) 兵庫県知事(一級)第300085号	PROJECT	宝塚市山本南3丁目分譲	TITLE	位置図	SCALE	A3 S=1:2500	DATE	24.03.05
		DRAW		CHECK		DATE		NO.	1

宝塚市山本南3丁目プロジェクト

凡 例	
名 称	記 号
開発申請区域境界線	
開発関連区域境界線	
現況地盤高	○41.01



宝塚市山本南3丁目プロジェクト



凡例

名称	記号
開発申請区域境界線	
開発関連区域境界線	
現況地盤高	● 41.01
計画地盤高	○ (41.70)
重力式擁壁	
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
赤準直境界ブロック	
U型自由勾配側溝	
可変側溝	

グレーチング蓋	
U型自由勾配側溝用柵	
宅地内雨水管φ300 及び取付管φ150	○
電柱	○ E

土地利用計画表

種別	面積 (m ²)	面積率 (%)	備考
宅地	959.14	72.16	7区画
新設道路	367.55	27.65	幅員 6.0m
ゴミステーション	2.50	0.19	1箇所
合計	1329.19	100.00	

* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

開発関連区域: 6.54m²



S=1:200

申請区域
1329.19m²

※ 開発関連区域 6.54m²
CAD求積による

開発関連区域※
6.54m²

求積図

地番 測点	申請区域	
	X座標	Y座標
BD1	-130442.372	96787.587
17	-130442.126	96788.349
18	-130441.879	96789.423
19	-130441.695	96790.834
20	-130441.666	96791.385
24	-130441.661	96792.811
23	-130441.818	96793.535
P19	-130442.787	96796.691
P20	-130442.807	96796.741
P22	-130443.425	96798.359
P24	-130443.980	96800.825
ED1	-130444.751	96803.594

FD1	-130441.339	96800.134
B4	-130440.731	96801.067
B5	-130439.734	96802.272
A33	-130437.459	96803.749
B6	-130436.920	96803.956
P60	-130429.002	96802.567
P61	-130425.595	96805.678
P62	-130423.394	96808.185
P64	-130409.814	96818.651
P65	-130405.487	96820.959
P66	-130400.573	96823.524
P70	-130395.709	96825.223
P69	-130394.308	96825.401
P68	-130393.860	96825.288
P93	-130392.793	96821.586
K3	-130384.903	96806.161
P90	-130385.419	96805.571
P84	-130402.071	96783.368
K2	-130402.122	96783.306
AD1	-130436.996	96791.690
	倍面積	2658.386357
	面積	1329.1931785
	地積	1329.19 m ²

MEMO



株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

PROJECT

宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE

求積図①(申請区域)

SCALE

A3 S=1:200

DATE

24.04.02

DRAN

CHECK

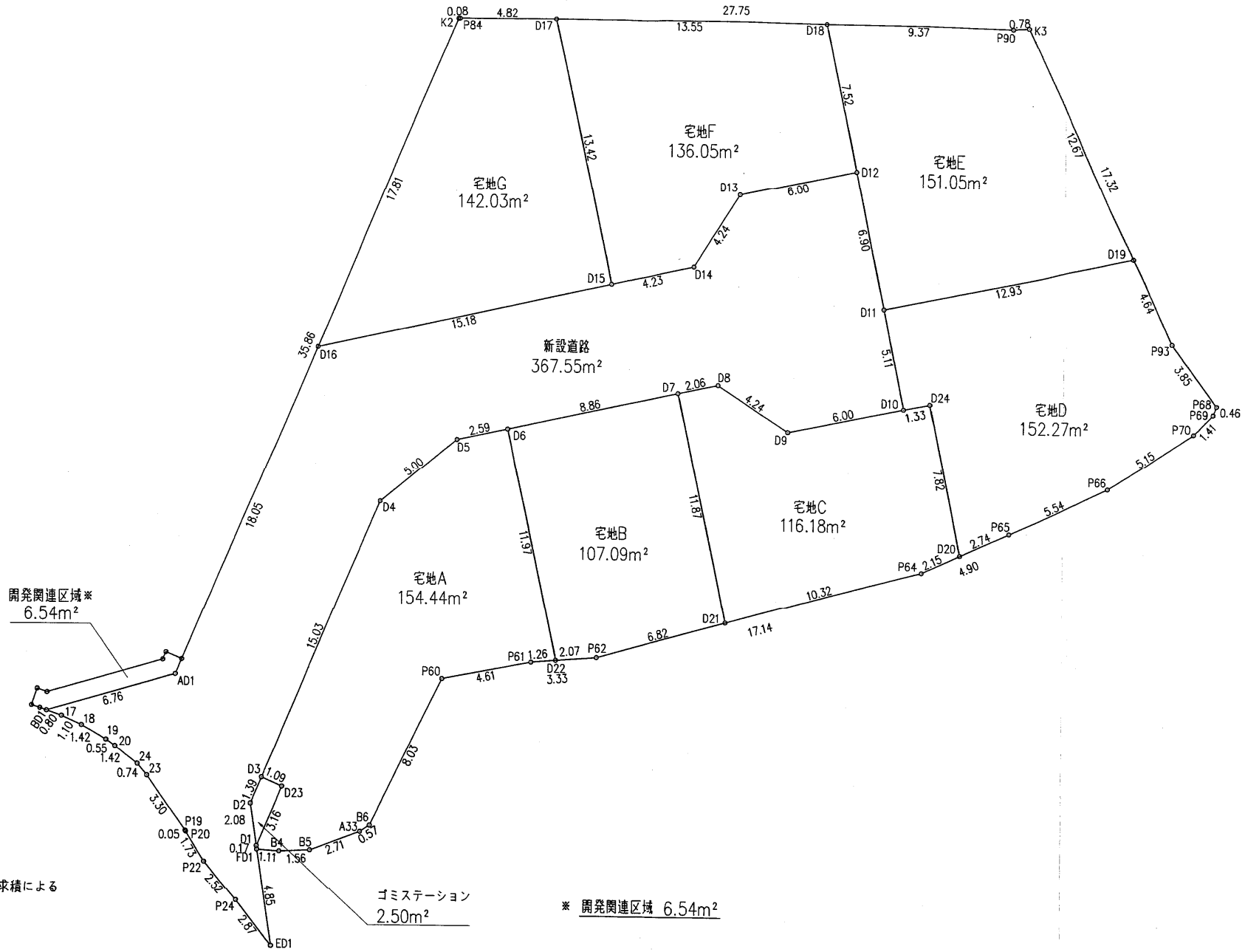
CHECK

No.

7



S=1:200



開発関連区域※
6.54m²

※CAD求積による

ゴミステーション
2.50m²

※ 開発関連区域 6.54m²

MEMO



株式会社三和建设一級建築士事務所
 宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411
 一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一般)第300085号

PROJECT

宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE

求積図②(土地利用別1)

SCALE

A3 S=1:200

DATE

24.04.02

DRAW

CHECK

CHECK

No.

8

求積表

地番	新設道路	
測点	X座標	Y座標
BD1	-130442.372	96787.587
17	-130442.126	96788.349
18	-130441.879	96789.423
19	-130441.695	96790.834
20	-130441.666	96791.385
24	-130441.661	96792.811
23	-130441.818	96793.535
P19	-130442.787	96796.691
P20	-130442.807	96796.741
P22	-130443.425	96798.359
P24	-130443.980	96800.825
ED1	-130444.751	96803.594
FD1	-130441.339	96800.134
D1	-130441.213	96800.015
D2	-130439.746	96798.531
D3	-130438.393	96798.206
D4	-130423.770	96794.691
D5	-130418.902	96795.873
D6	-130416.940	96797.566
D7	-130410.228	96803.360
D8	-130408.664	96804.710
D9	-130408.353	96808.942
D10	-130403.810	96812.864
D11	-130400.470	96808.995
D12	-130395.961	96803.771
D13	-130400.504	96799.849
D14	-130404.737	96800.160
D15	-130407.945	96797.391
D16	-130419.440	96787.469
AD1	-130436.996	96791.690
	倍面積	735.115743
	面積	367.5578715
	地積	367.55 m ²

地番	ゴミステーション	
測点	X座標	Y座標
D1	-130441.213	96800.015
D23	-130438.136	96799.275
D3	-130438.393	96798.206
D2	-130439.746	96798.531
	倍面積	5.010570
	面積	2.5052850
	地積	2.50 m ²

地番	宅地A	
測点	X座標	Y座標
FD1	-130441.339	96800.134
B4	-130440.731	96801.067
B5	-130439.734	96802.272
A33	-130437.459	96803.749
B6	-130436.920	96803.956
P60	-130429.002	96802.567
P61	-130425.595	96805.678
D22	-130424.762	96806.627
D6	-130416.940	96797.566
D5	-130418.902	96795.873
D4	-130423.770	96794.691
D3	-130438.393	96798.206
D23	-130438.136	96799.275
D1	-130441.213	96800.015
	倍面積	308.890313
	面積	154.4451565
	地積	154.44 m ²

地番	宅地B	
測点	X座標	Y座標
D22	-130424.762	96806.627
P62	-130423.394	96808.185
D21	-130417.989	96812.351
D7	-130410.228	96803.360
D6	-130416.940	96797.566
	倍面積	214.180009
	面積	107.0900045
	地積	107.09 m ²

地番	宅地C	
測点	X座標	Y座標
D21	-130417.989	96812.351
P64	-130409.814	96818.651
D20	-130407.912	96819.666
D24	-130402.796	96813.739
D10	-130403.810	96812.864
D9	-130408.353	96808.942
D8	-130408.664	96804.710
D7	-130410.228	96803.360
	倍面積	232.379841
	面積	116.1899205
	地積	116.18 m ²

地番	宅地D	
測点	X座標	Y座標
D20	-130407.912	96819.666
P65	-130405.487	96820.959
P66	-130400.573	96823.524
P70	-130395.709	96825.223
P69	-130394.308	96825.401
P68	-130393.860	96825.288
P93	-130392.793	96821.586
D19	-130390.677	96817.449
D11	-130400.470	96808.995
D10	-130403.810	96812.864
D24	-130402.796	96813.739
	倍面積	304.556319
	面積	152.2781595
	地積	152.27 m ²

地番	宅地E	
測点	X座標	Y座標
D11	-130400.470	96808.995
D19	-130390.677	96817.449
K3	-130384.903	96806.161
P90	-130385.419	96805.571
D18	-130391.042	96798.073
D12	-130395.961	96803.771
	倍面積	302.113778
	面積	151.0568890
	地積	151.05 m ²

地番	宅地F	
測点	X座標	Y座標
D15	-130407.945	96797.391
D14	-130404.737	96800.160
D13	-130400.504	96799.849
D12	-130395.961	96803.771
D18	-130391.042	96798.073
D17	-130399.174	96787.230
	倍面積	272.103214
	面積	136.0516070
	地積	136.05 m ²

地番	宅地G	
測点	X座標	Y座標
D16	-130419.440	96787.469
D15	-130407.945	96797.391
D17	-130399.174	96787.230
P84	-130402.071	96783.368
K2	-130402.122	96783.306
	倍面積	284.072261
	面積	142.0361305
	地積	142.03 m ²

MEMO



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

PROJECT

宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE

求積図③(土地利用別2)

SCALE

A3 S=1:200

DATE

24.03.14

DRAW

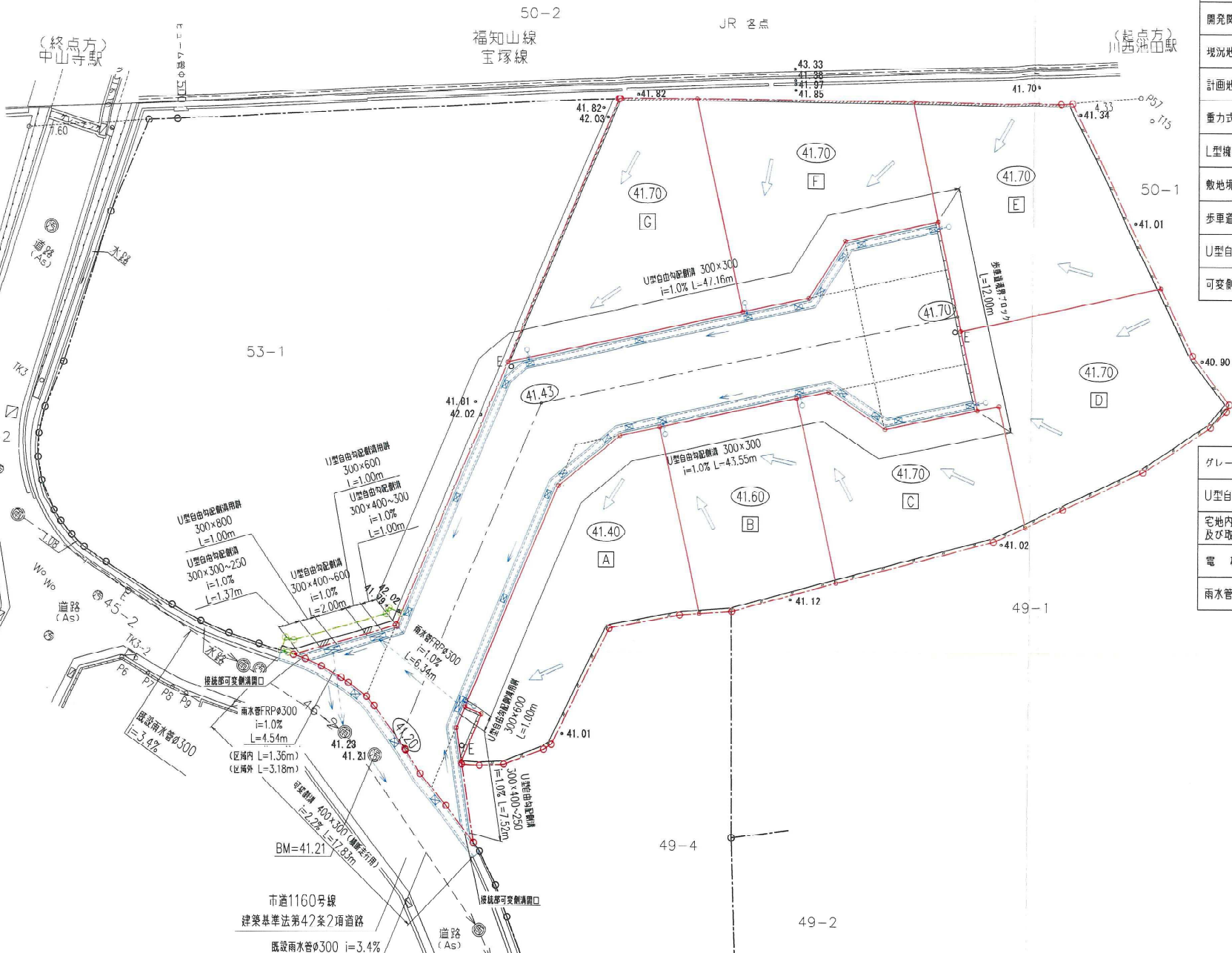
CHECK

CHECK

No.

9

宝塚市山本南3丁目プロジェクト

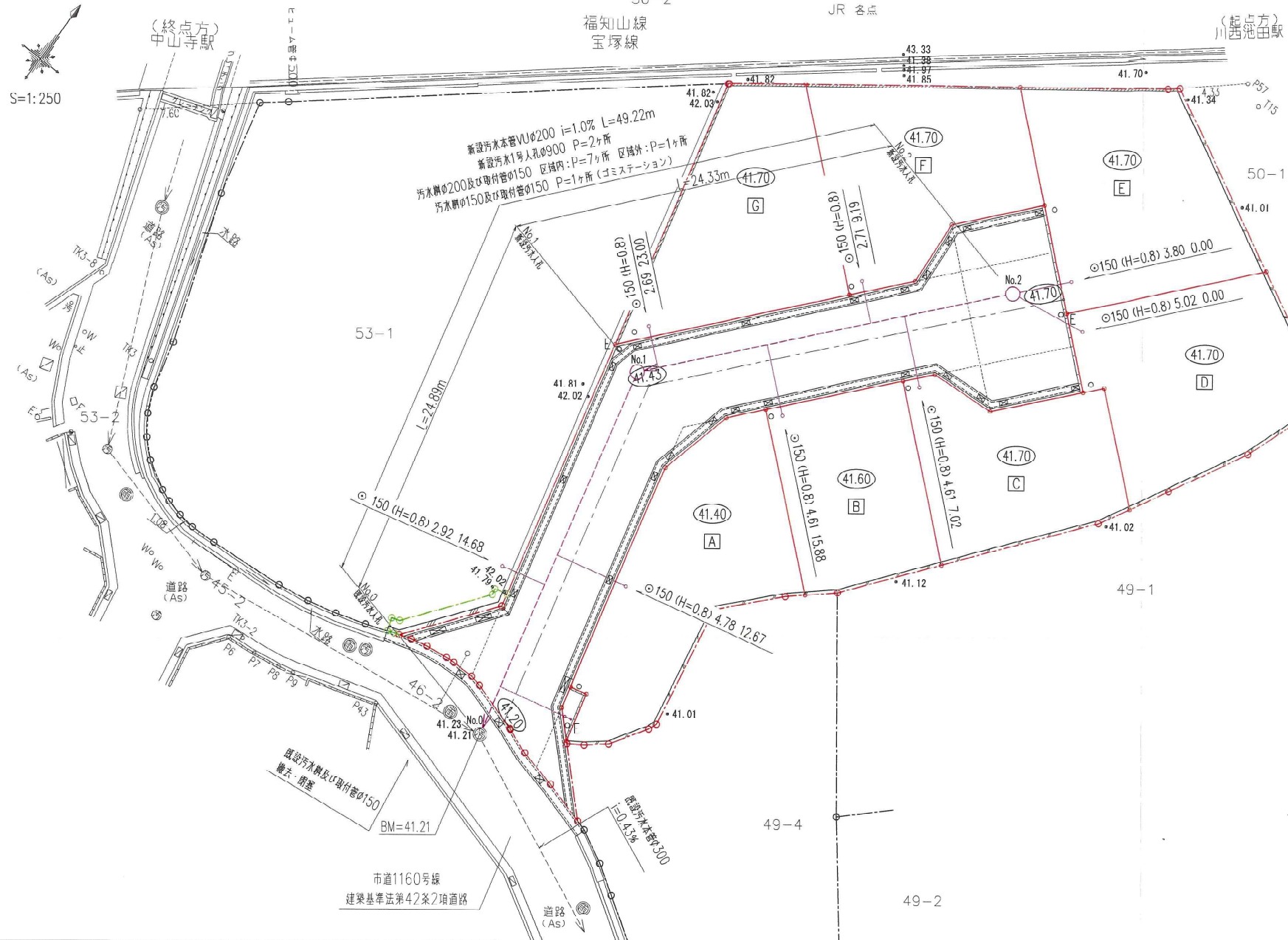


凡例

名称	記号
開発申請区域境界線	
開発関連区域境界線	
現況地盤高	• 41.01
計画地盤高	○ 41.70
重力式擁壁	
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩道境界ブロック	
U型自由勾配側溝	
可変側溝	

グレーチング蓋	
U型自由勾配側溝用柵	
宅地内雨水溝φ300 及び取付管φ150	
電柱	○ E
雨水管FRPφ300	

宝塚市山本南3丁目プロジェクト



グレーチング蓋	
U型自由勾配側溝用罫	
宅地内雨水罫φ300及び取付管φ150	○
電柱	○ E
既設汚水本管φ200	
新設汚水1号人孔φ900	○
新設汚水本管φ200	
新設汚水罫φ200及び取付管φ150	
新設汚水罫φ150及び取付管φ150 (ゴミステーション)	

凡例

○150 (H=0.8) 4.50 41.00

取付管形状	汚水罫深さ	取付管延長	上流側人孔からの距離

MEMO

株式会社三和建设一級建築士事務所

宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL: 0797 (84) 3411
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

PROJECT 宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE 汚水排水施設計画平面図

SCALE A3 S=1:250

DATE 24.04.18

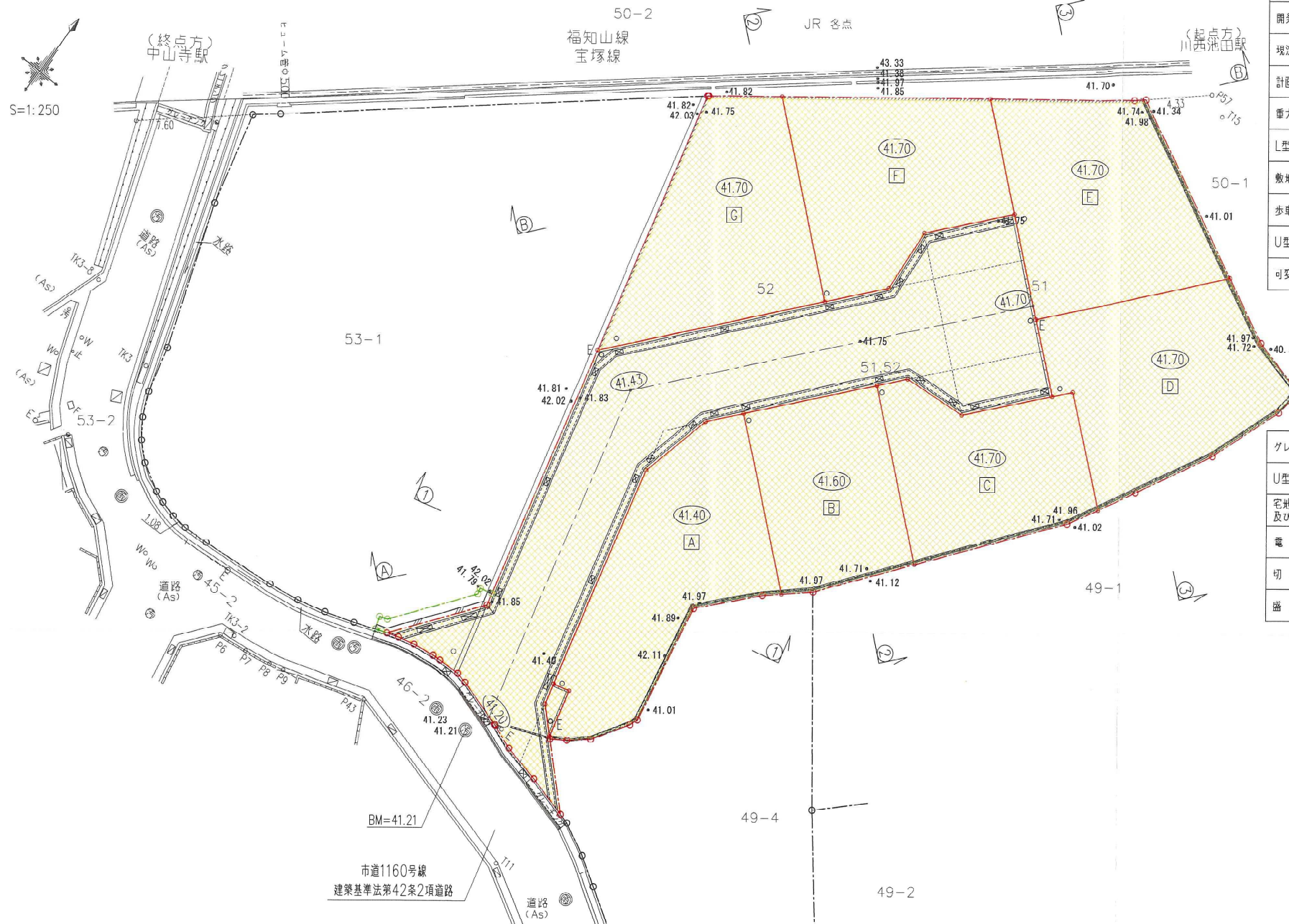
DRAM	CHECK	CHECK	No.
			14

宝塚市山本南3丁目プロジェクト

凡例

名称	記号
開発申請区域境界線	
開発関連区域境界線	
現況地盤高	• 41.01
計画地盤高	○(41.70)
重力式擁壁	
L型擁壁	
敷地境界コンクリート	
歩車道境界ブロック	
U型自由勾配側溝	
可変側溝	

グレーチング蓋	
U型自由勾配側溝用舗	
宅地内雨水溝φ300 及び取付管φ150	○
電柱	○E
切土	
盛土	

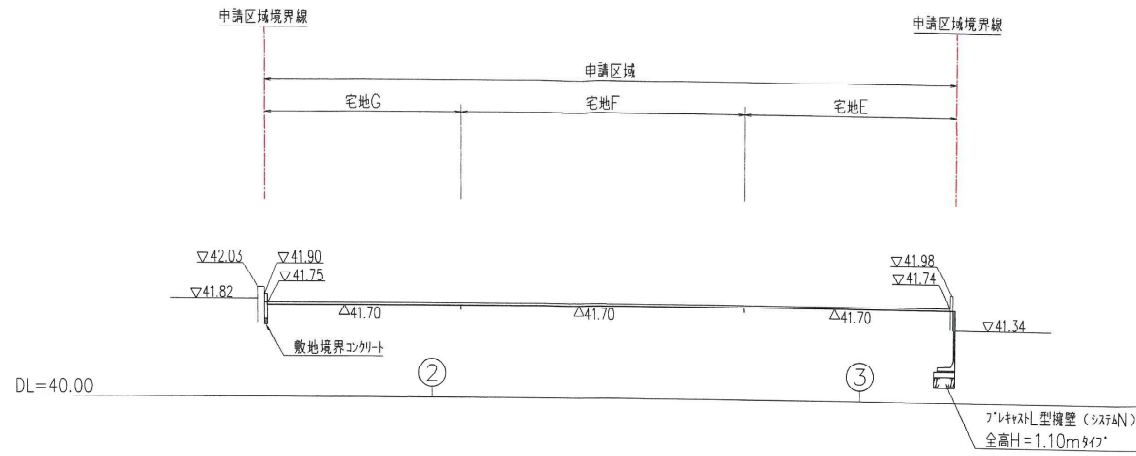


市道1160号線
建築基準法第42条2項道路

MEMO		株式会社三和建設一級建築士事務所	PROJECT	宝塚市山本南3丁目分譲	TITLE	造成計画平面図	SCALE	A3 S=1:250	DATE	24.04.18
		宝塚市旭町3丁目2番10号サンフビル TEL.0797(84)3411 一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号							4	

SH=1:250
SV=1:100

断面 ② - ②

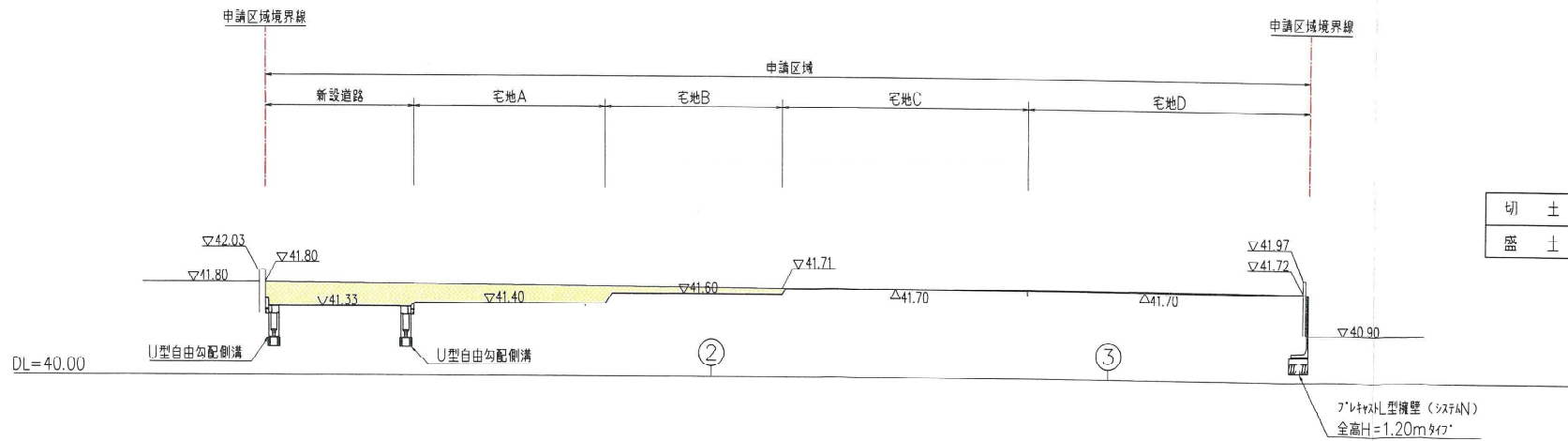


凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	■
盛土	■

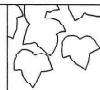
切土	1.43m ²
盛土	0.05m ²

断面 ① - ①



切土	8.32m ²
盛土	0.11m ²

MEMO



株式会社三和建設一級建築士事務所

宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

PROJECT

宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE

造成計画縦横断面図①

SCALE

A3 図示

DATE
24.03.11

DRAW

CHECK

CHECK

No.

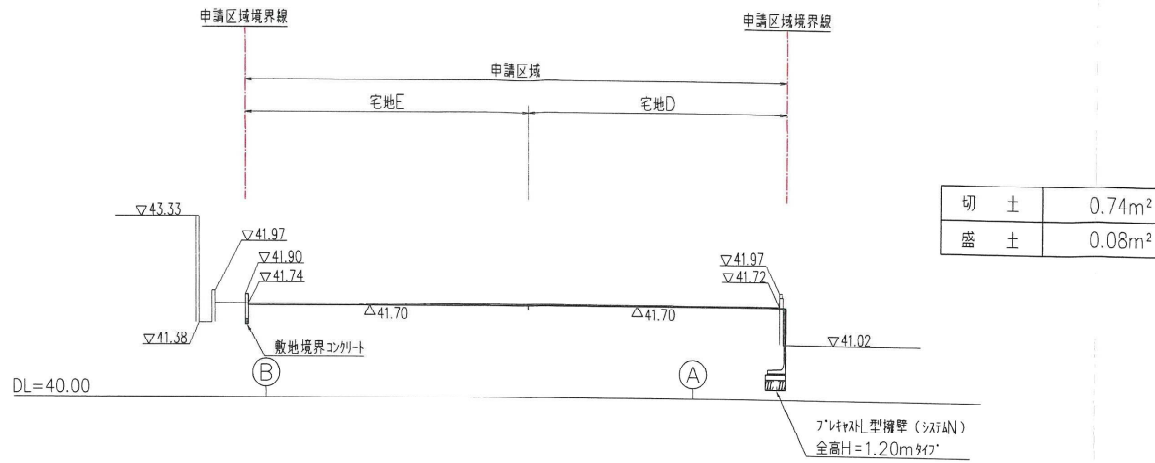
5

SH=1:250
SV=1:100

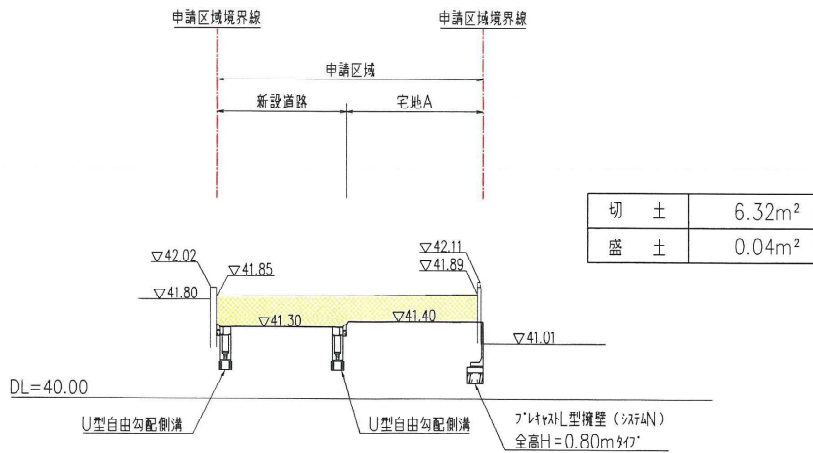
凡例

名称	記号
申請区域境界線	
切土	
盛土	

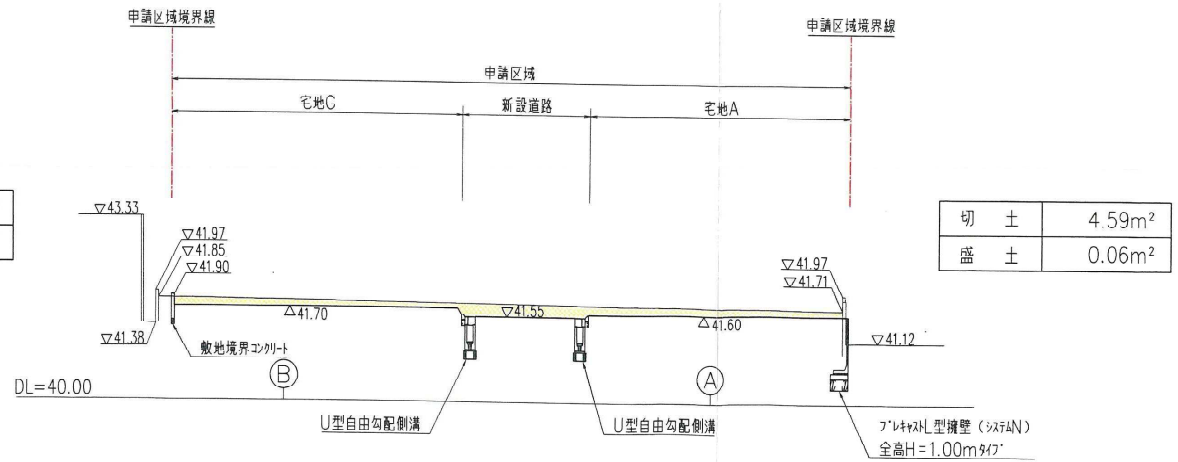
断面 ③ - ③



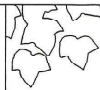
断面 ① - ①



断面 ② - ②



MEMO



株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

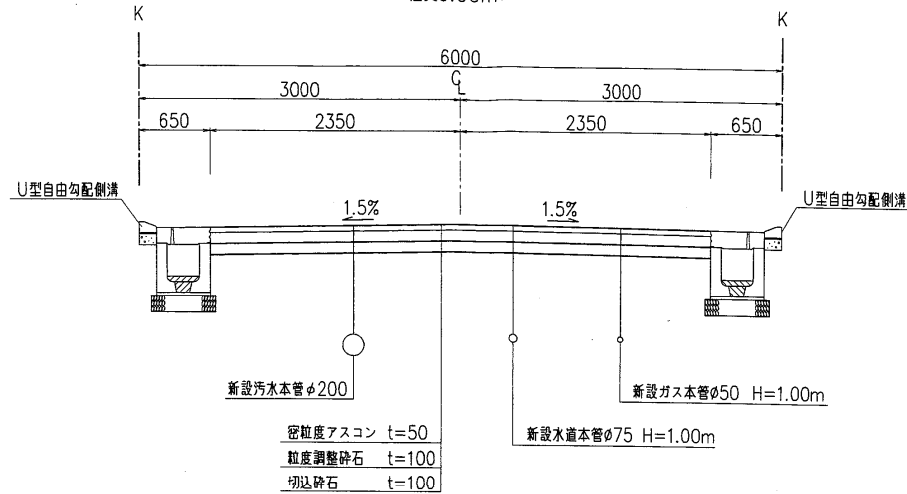
PROJECT 宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE 造成計画縦横断面図②

SCALE A3 図示 DATE 24.03.11

DRW CHECK CHECK No. 6

新設道路標準断面図
(幅員6.00m)



- *1.舗装構成はCBR試験の結果により決定する(CBR値=8以上)
- *2.舗装復旧範囲については、宝塚市道路政策課との立会により決定する

MEMO



株式会社三和建设一級建築士事務所

宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

PROJECT

宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE

道路標準断面図

SCALE

A3 S-1:50

DATE

24.03.11

DRAW

CHECK

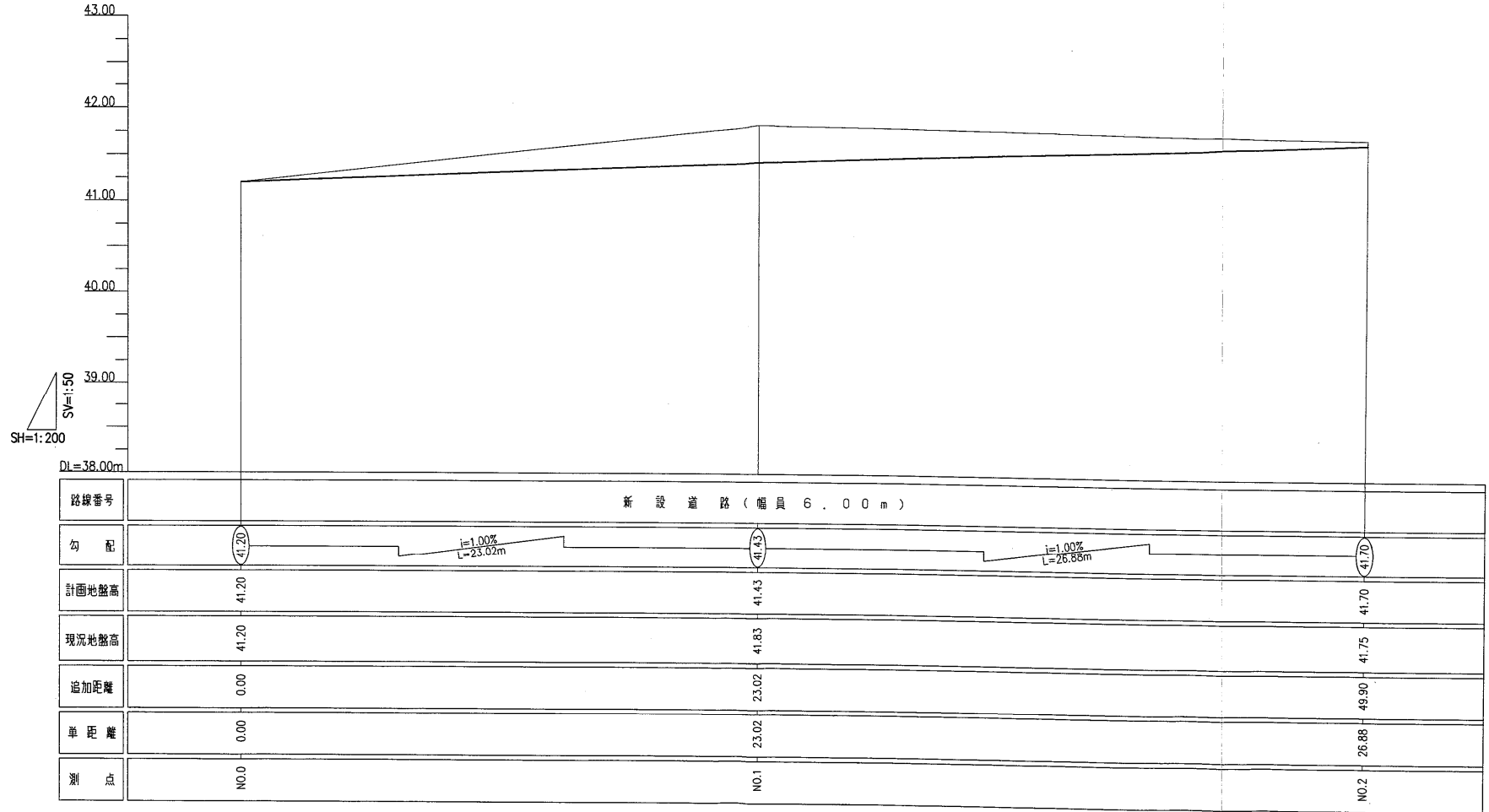
CHECK

No.

17

道路縦断面図

SH=1:200
SV=1:50



NEW



株式会社三和建設一級建築士事務所
宝塚市旭町3丁目2番10号サンワビル TEL:0797(84)3411
一級建築士事務所登録 兵庫県知事(一級)第300085号

PROJECT 宝塚市山本南3丁目分譲

TITLE 道路縦断面図

SCALE 図示

DATE 24.03.11

DRAW CHECK CHECK

No. 18