

開発協定書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 株式会社 タカラコスモス 代表取締役 青野 伸夫 (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 末成町 55 番 2
2 開発事業区域面積	802.67 m ²
3 予定建築物の用途	専用住宅(6 戸)

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
ゴミ置場		A=3.00 m ²	事業者		
位置指定道路		A=154.41 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。

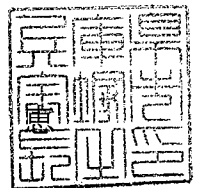
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 4 月 5 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 山崎 晴



(乙) 宝塚市売布 2 丁目 3 番 16 号

株式会社 タカラコスモス
代表取締役 青野 伸夫



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 宝塚市売布2丁目3番16号

株式会社 タカラコスモス

氏名 代表取締役 青野 伸夫

(連絡先) 郵便番号 666-0021

住所 川西市栄根2丁目20番1号202
本田建築工房一級建築士事務所

氏名 一級建築士 本田 実

電話 072 (759) 5665

FAX 072 (759) 6495

e-mail honda_minoru@nifty.com

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 5-0600 号
開発構想の名称	宝塚市末成町宅地造成工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 末成町55番2
建築確認を 受ける機関	<input 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	

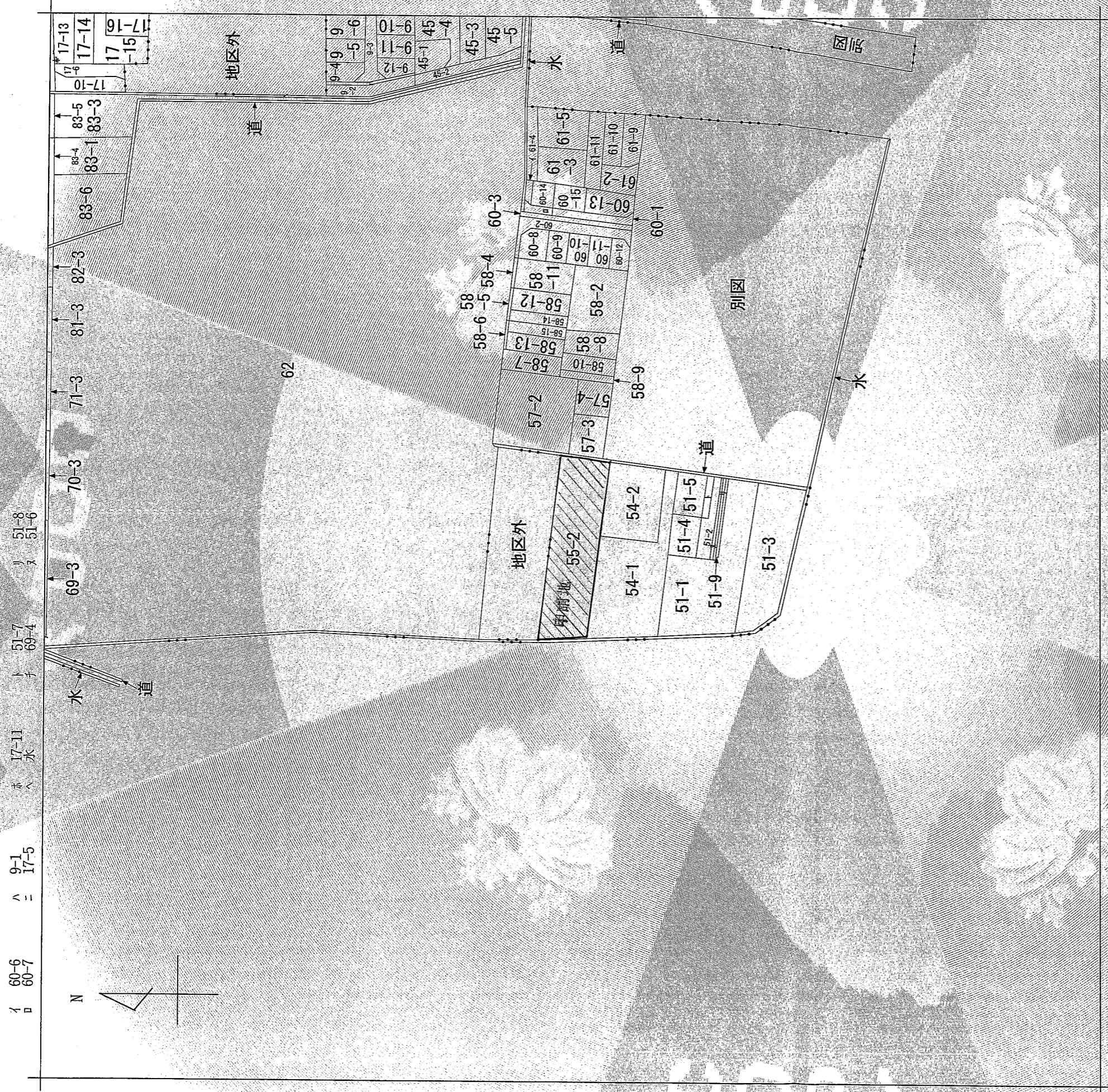
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
 2 ※印の欄は、記入しないでください。
 3 開発協定書(案)及び次の図書を添付して、2部提出してください。
 ① 位置図
 ② 現況図
 ③ 土地利用計画図
 ④ 土地の求積図
 ⑤ 排水計画図
 ⑥ 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図
 ⑦ 公図又は字限図
 ⑧ 開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し
 ⑨ 市長が必要があると認めた図書

備考

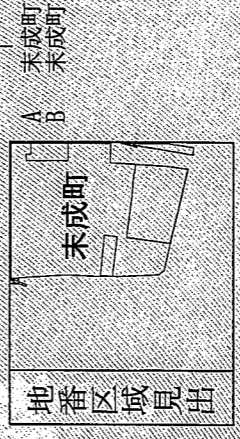
- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
 2 造成工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、切土盛土の別並びにがけ及び擁壁の位置を明示した、造成計画平面図及び断面図を加えてください。
 3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えること

特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置		宝塚市 末成町55番2							
	開発事業区域の面積		802.67 m ²							
	土地の所有関係		<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地 <input 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		第一種中高層住居専用 地域							
	高度地区		第 2 種高度地区							
	その他の地域地区		法22条							
	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		専用住宅(6戸)の建設								
開発事業の着工予定年月日		令和 6年 5月 1日			開発事業の完了予定年月日		令和 6年 7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	645.26 m ²	154.41 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	3.00 m ²	802.67 m ²	
	区域面積に対する比率	80.39 %	19.24 %	%	%	%	%	0.37 %	100 %	
切土又は盛土面積		切土面積 267.76 m ²			盛土面積 402.10 m ²					
予定される建築物	敷地面積		100 m ²							
	建築面積		55 m ²		建ぺい率		55 %			
	延べ面積		103 m ²		容積率		103 %			
	最高の高さ		9.90 m		階数		地上 2階 / 地下 階			
	用途		専用住宅			住戸数		6 戸		
	構造		木造			駐車台数		6 台		



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記所送の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられていた図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	宝塚市未成町	地番	55番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	地図に準ずる図面	種類	旧土台帳附属地図
作成年月日	座標系番号又は記号	備付年月日(原図)	補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月12日
 神戸地方支務局伊丹支局
 登記官

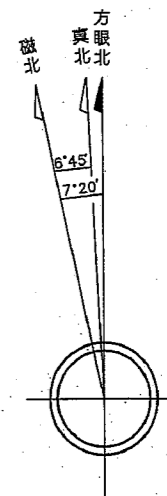
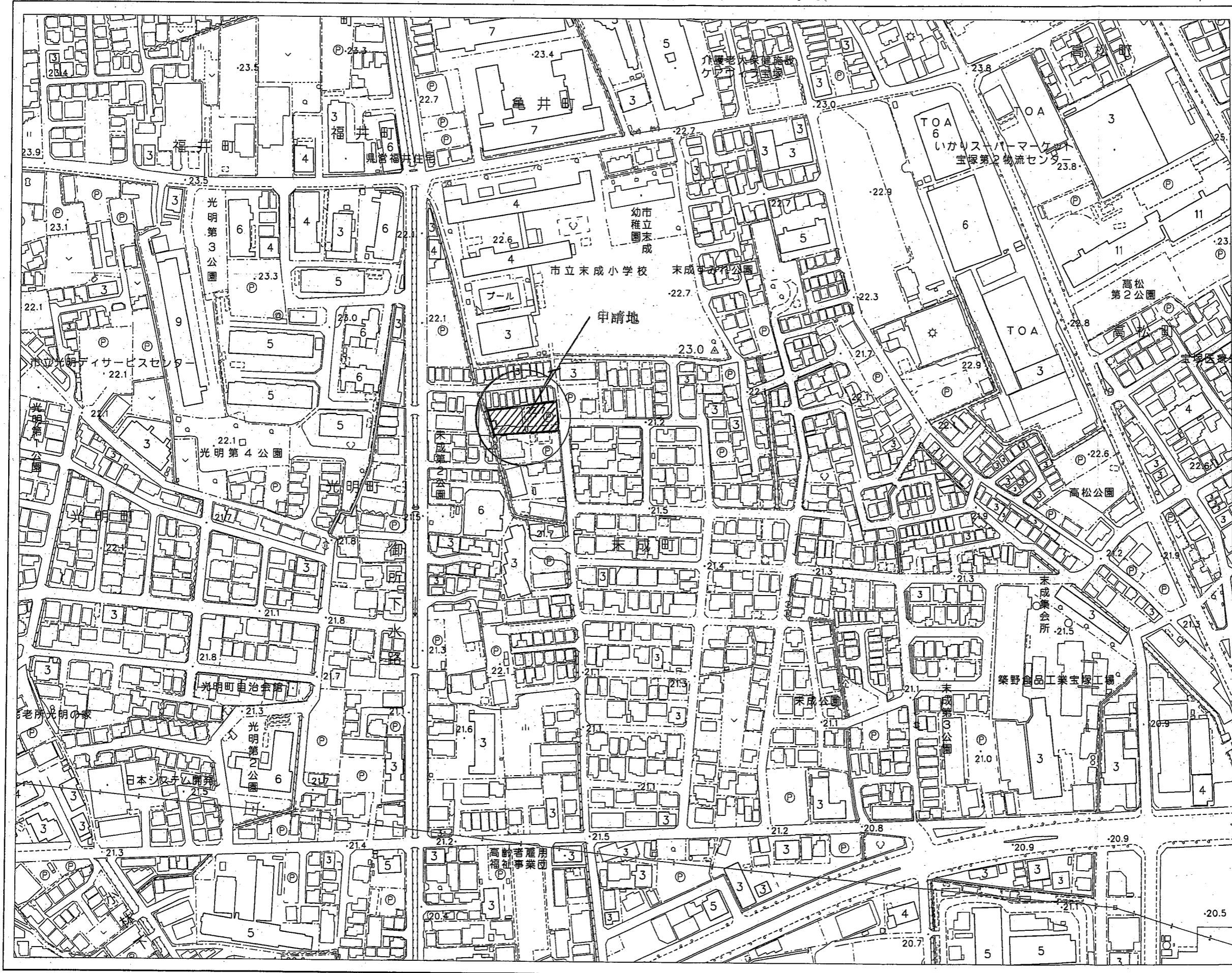
請求番号：11-1
 (1/1)



尾崎道大

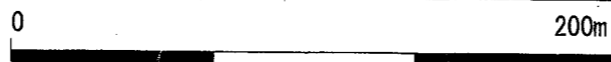
宝塚市都市計画図 (白地図)

1/2500

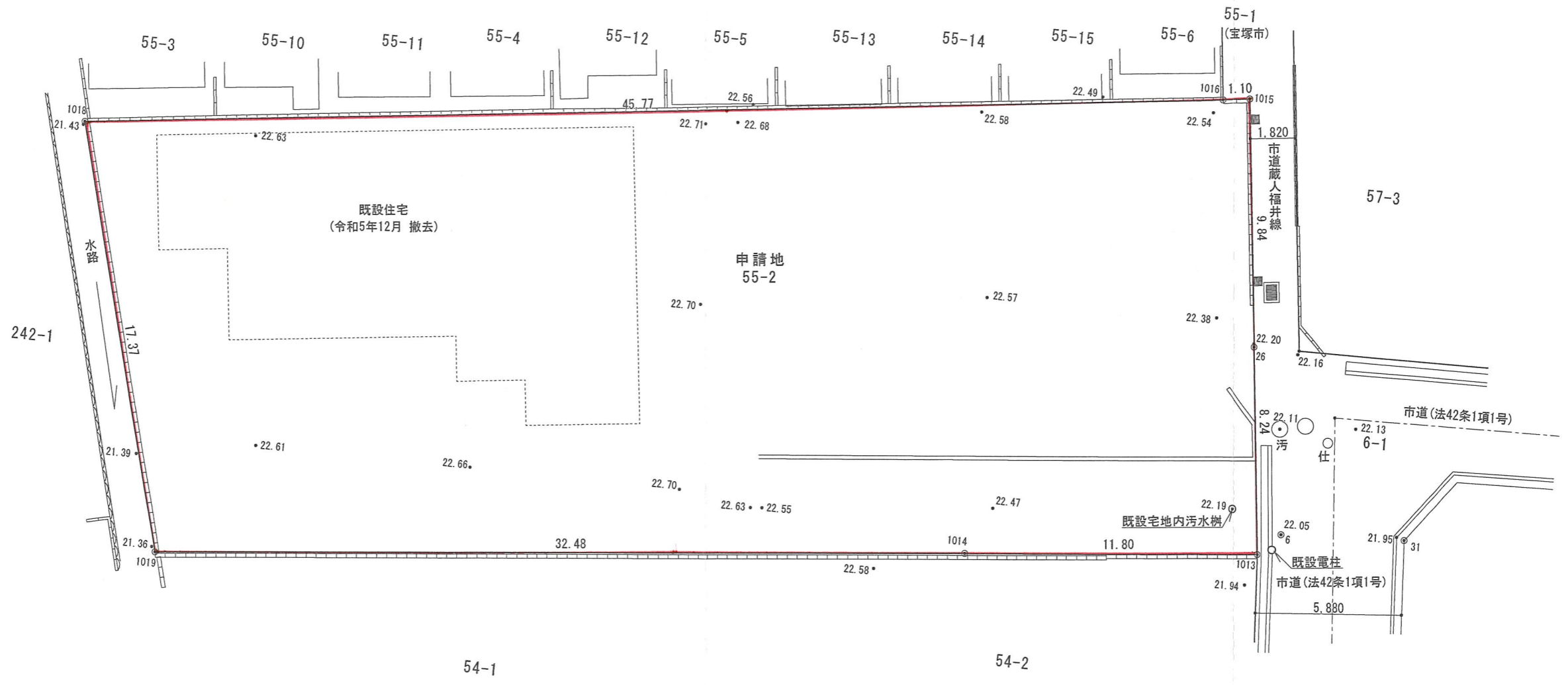
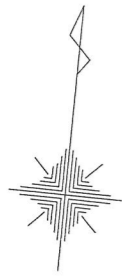


上図は単に方眼北、真北、磁北相互の関係を表わし角度の数値とは必ずしも一致しない。
又この値は国土地理院(2015年度)の資料によるものである。

出図年月日：令和5年12月13日 11時18分20秒
宝塚市都市計画課



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。



現況図 1/200

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

	本田建築工房一級建築士事務所	件名	設計番号	作成者	検図	図面番号
		宝塚市末成町宅地造成工事				
		図面名	縮尺	日付		1
		現況図	1/200	06/03/11		

座標求積表

地番	(A)
測点	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1)Yn
1019	-133720.825 94116.565 -1486382.911045
1023	-133719.851 94126.104 494350.298208
1024	-133715.573 94125.667 363325.074620
1029	-133715.991 94121.572 1177837.352008
1030	-133703.059 94120.252 1123136.967116
1018	-133704.058 94112.025 -1671994.236150
	倍面積 272.544757
	面積 136.2723785
	地積 136.27 m ²

地番	(B)
測点	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1)Yn
1029	-133715.991 94121.572 -1177837.352008
1024	-133715.573 94125.667 85371.979969
1042	-133715.084 94130.456 130182.420648
1041	-133714.190 94129.361 1222081.493863
1040	-133702.101 94128.127 1047740.181637
1030	-133703.059 94120.252 -1307330.300280
	倍面積 208.423829
	面積 104.2119145
	地積 104.21 m ²

地番	(C)
測点	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1)Yn
1042	-133715.084 94130.456 -20991.091688
1044	-133714.413 94137.028 1308504.689200
1043	-133701.184 94135.678 1158998.467536
1040	-133702.101 94128.127 -1224230.419762
1041	-133714.190 94129.361 -1222081.493863
	倍面積 200.151423
	面積 100.0757115
	地積 100.07 m ²

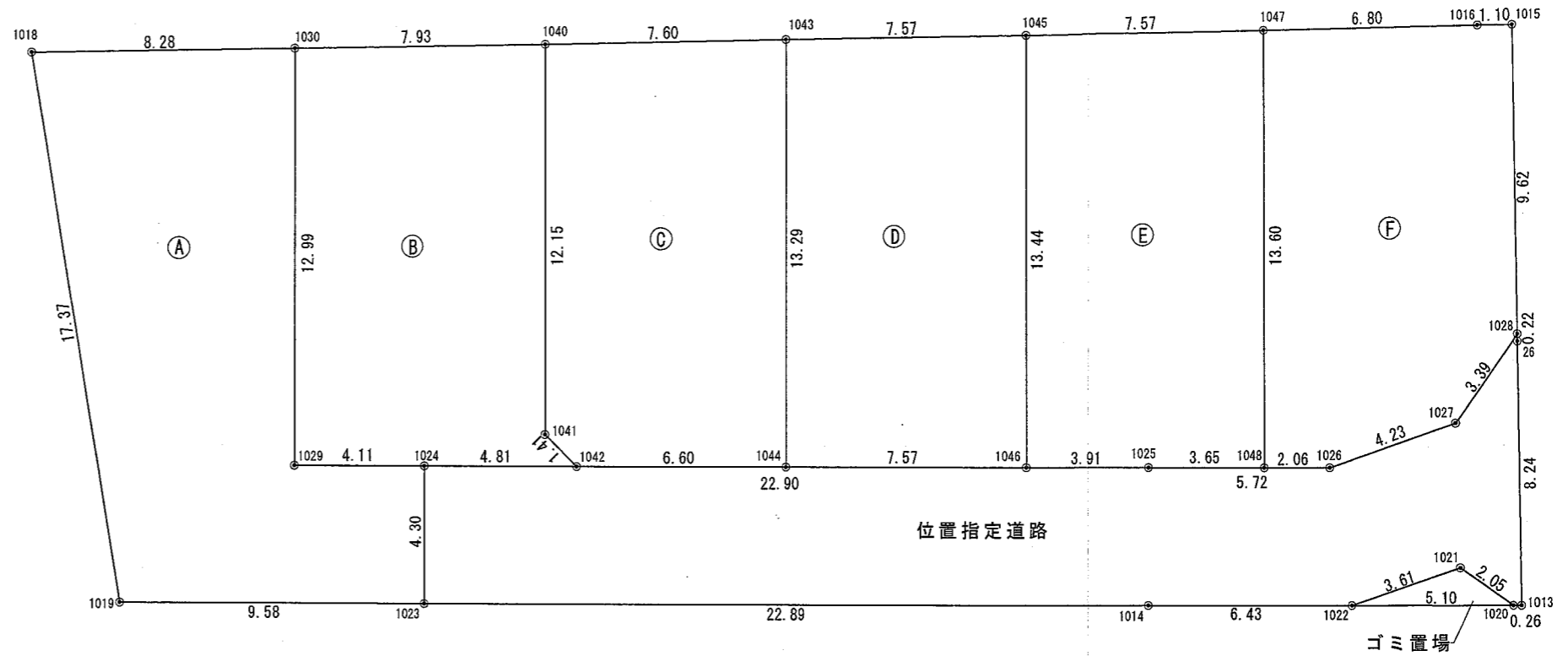
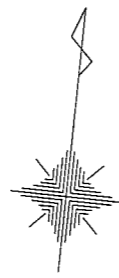
地番	(D)
測点	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1)Yn
1044	-133714.413 94137.028 -1172947.368880
1046	-133713.644 94144.559 1331486.497937
1045	-133700.270 94143.194 1173024.197240
1043	-133701.184 94135.678 -1331360.893954
	倍面積 202.432343
	面積 101.2161715
	地積 101.21 m ²

地番	(E)
測点	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1)Yn
1046	-133713.644 94144.559 -1221713.942143
1025	-133713.247 94148.453 71082.062015
1048	-133712.889 94152.091 1307772.543990
1047	-133699.357 94150.710 1188087.809490
1045	-133700.270 94143.194 -1345023.812678
	倍面積 204.680674
	面積 102.3403370
	地積 102.34 m ²

地番	(F)
測点	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1)Yn
1048	-133712.889 94152.091 -1255047.373030
1026	-133712.687 94154.150 185295.367200
1027	-133710.921 94157.995 445084.842365
1028	-133707.960 94159.662 1178690.648916
1015	-133698.403 94158.554 887350.212896
1016	-133698.536 94157.462 -89826.218748
1047	-133699.357 94150.710 -1351345.140630
	倍面積 202.338969
	面積 101.1694845
	地積 101.16 m ²

地番	ゴミ置場
測点	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1)Yn
1022	-133716.896 94155.290 -95002.687610
1020	-133716.397 94160.366 141993.831928
1021	-133715.388 94158.574 -46985.128426
	倍面積 6.015892
	面積 3.0079460
	地積 3.00 m ²

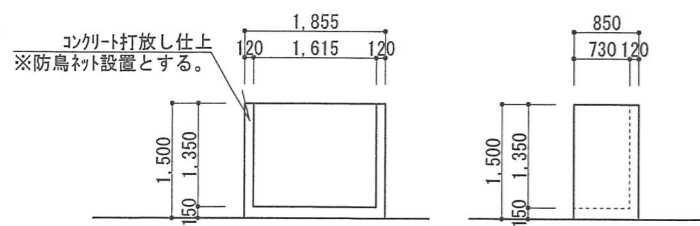
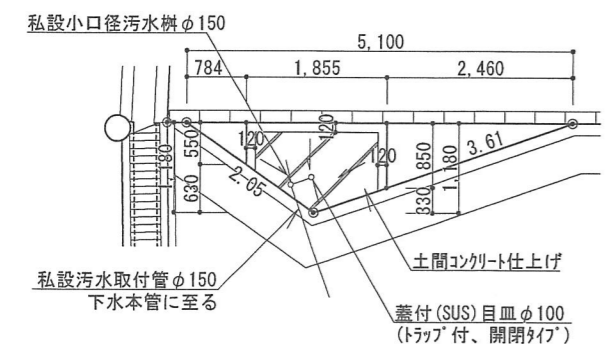
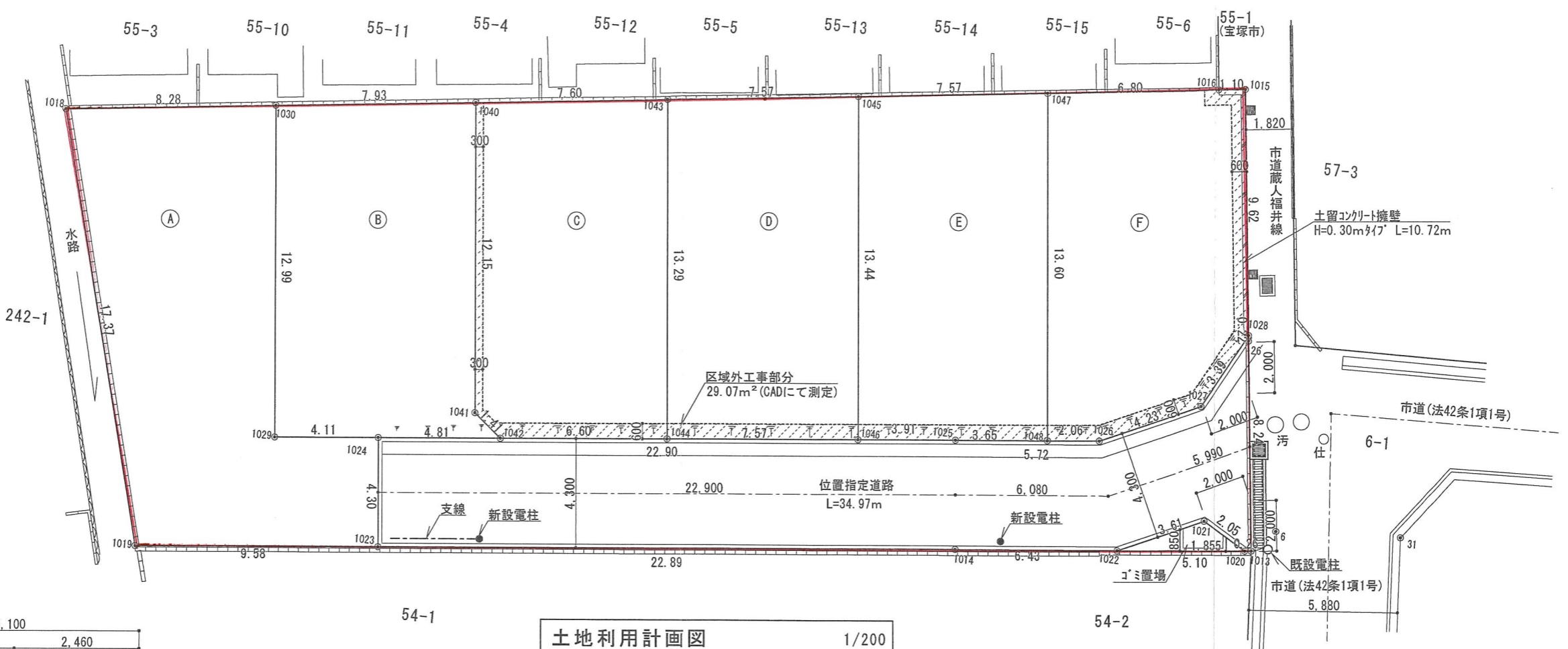
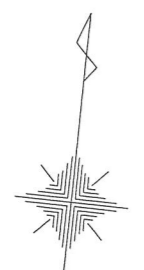
地番	位置指定道路
測点	Xn Yn (Xn+1 - Xn-1)Yn
1023	-133719.851 94126.104 -183922.407216
1014	-133717.527 94148.882 278209.946310
1022	-133716.896 94155.290 201398.165310
1021	-133715.388 94158.574 46985.128426
1020	-133716.397 94160.366 -92559.639778
1013	-133716.371 94160.626 773529.542590
26	-133708.182 94159.688 791977.135768
1028	-133707.960 94159.662 -257903.314218
1027	-133710.921 94157.995 -445084.842365
1026	-133712.687 94154.150 -219002.552900
1025	-133713.247 94148.453 -271712.435358
1024	-133715.573 94125.667 -621605.904868
	倍面積 308.821701
	面積 154.4108505
	地積 154.41 m ²



求積図 1/200

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

<p>本田建築工房一級建築士事務所</p>	<p>件名 宝塚市末成町宅地造成工事</p>	<p>設計番号</p>	<p>作成者</p>	<p>検図</p>	<p>図面番号 2</p>
	<p>図面名 求積図</p>	<p>縮尺 1/200</p>	<p>日付 06/03/14</p>		



配筋(土間、壁共)筋30共D13@300
 コミ置場平面図 立面図 1/100

土地利用計画図 1/200

面積表

宅地	(A)	136.27㎡	645.26㎡
	(B)	104.21㎡	
	(C)	100.07㎡	
	(D)	101.21㎡	
	(E)	102.34㎡	
	(F)	101.16㎡	
位置指定道路			154.41㎡
コミ置場			3.00㎡
合計			802.67㎡

1期工事面積表

宅地	(A)	136.27㎡	240.48㎡
	(B)	104.21㎡	
位置指定道路			154.41㎡
コミ置場			3.00㎡
区域外工事部分			29.07㎡
合計			426.96㎡

2期工事面積表

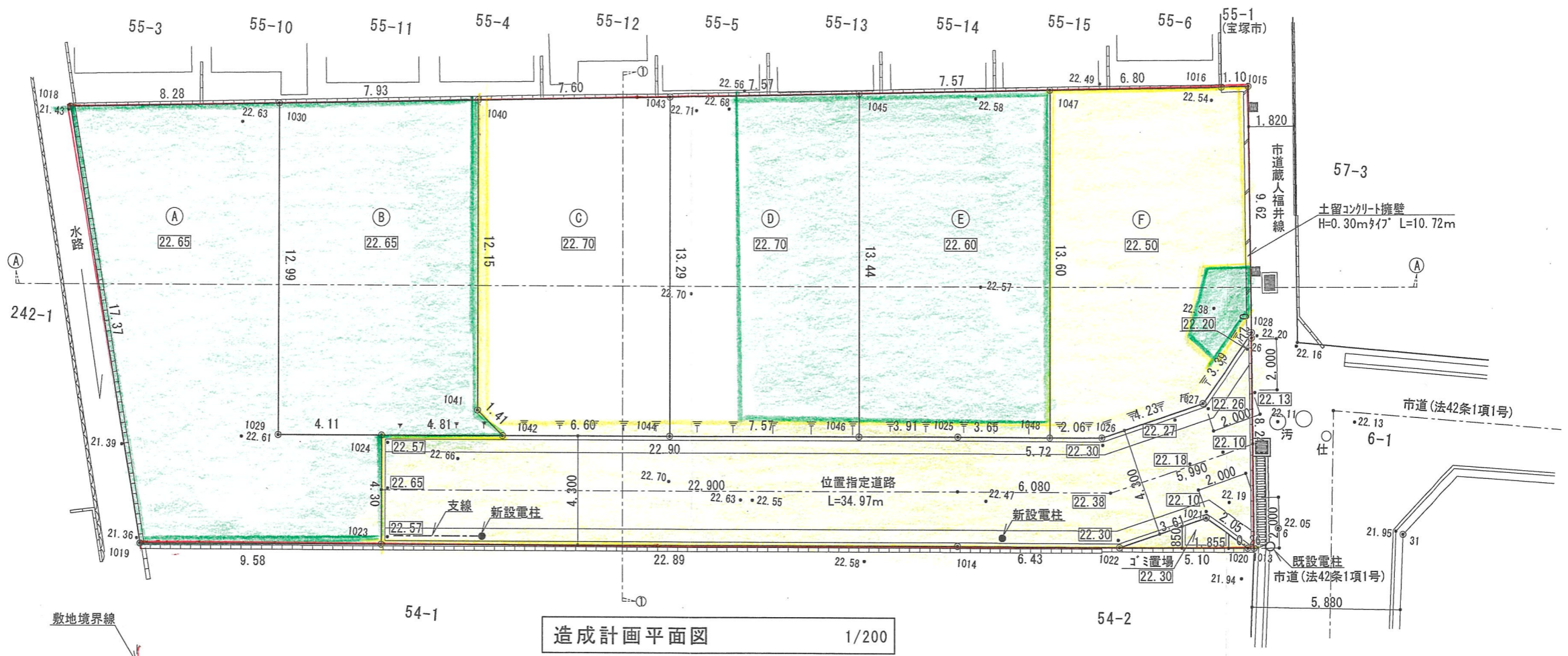
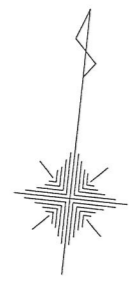
宅地	(C)	100.07㎡	404.78㎡
	(D)	101.21㎡	
	(E)	102.34㎡	
	(F)	101.16㎡	
	合計		

凡例
 ... 敷地境界線
 ... 区域外工事部分

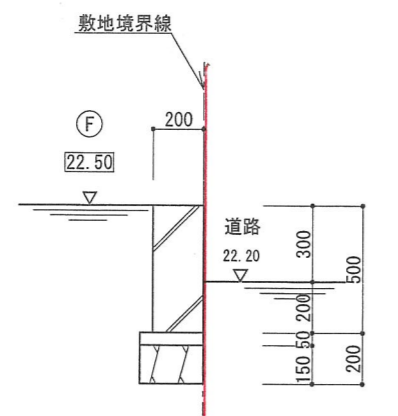
※接道部は緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。
 ※1期工事完了とは道路工事完了(位置指定番号取得)し、建築工事完了(検査済証受領)した時とする。

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

<p>本田建築工房一級建築士事務所</p>	<p>件名 宝塚市末成町宅地造成工事</p>	<p>設計番号</p>	<p>作成者</p>	<p>検図</p>	<p>図面番号 3</p>
	<p>図面名 土地利用計画図</p>	<p>縮尺 1/200・1/100</p>	<p>日付 06/03/25</p>		



造成計画平面図 1/200



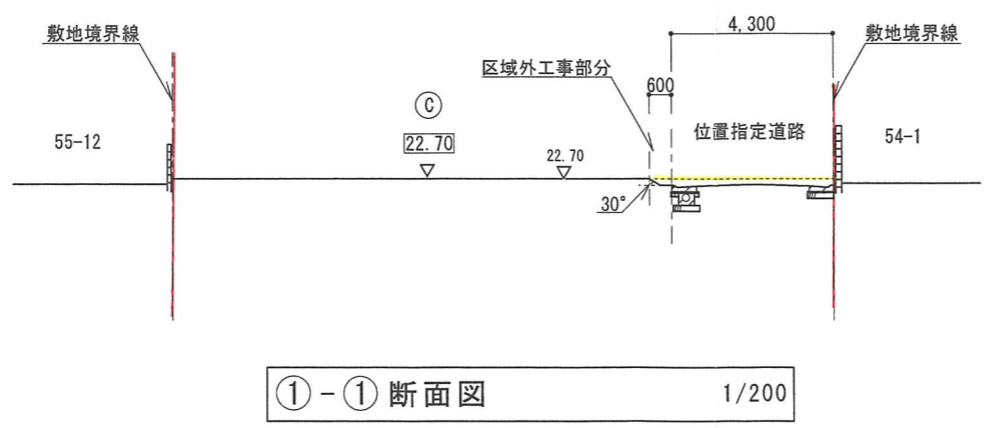
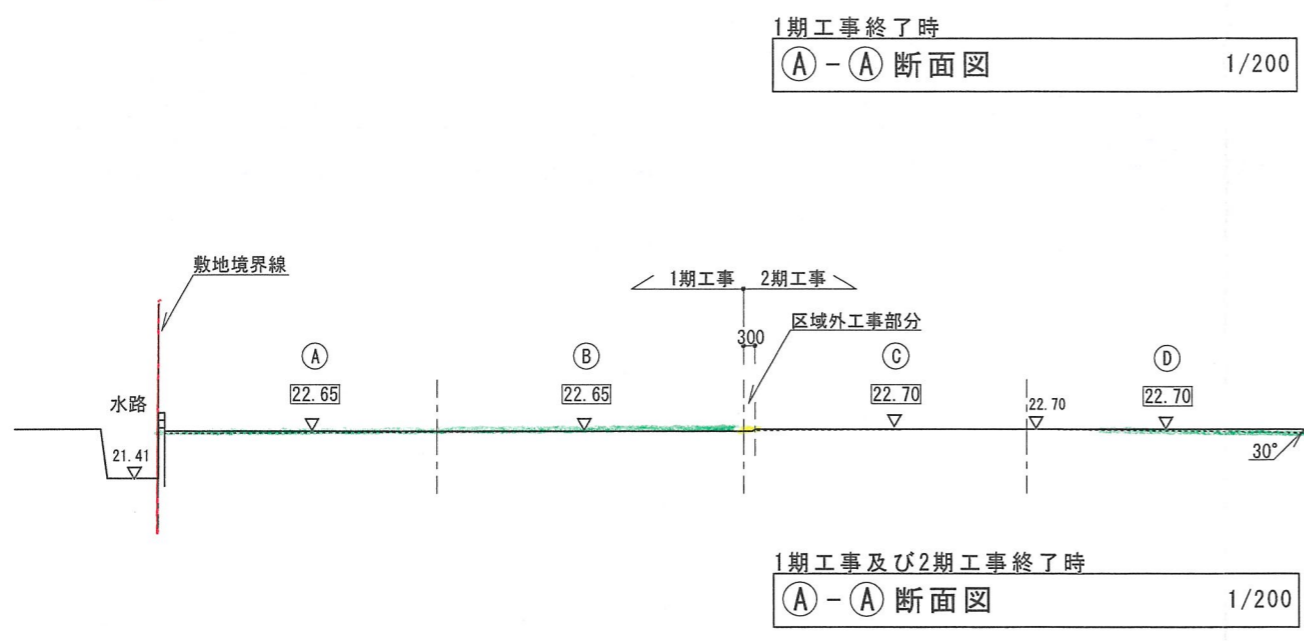
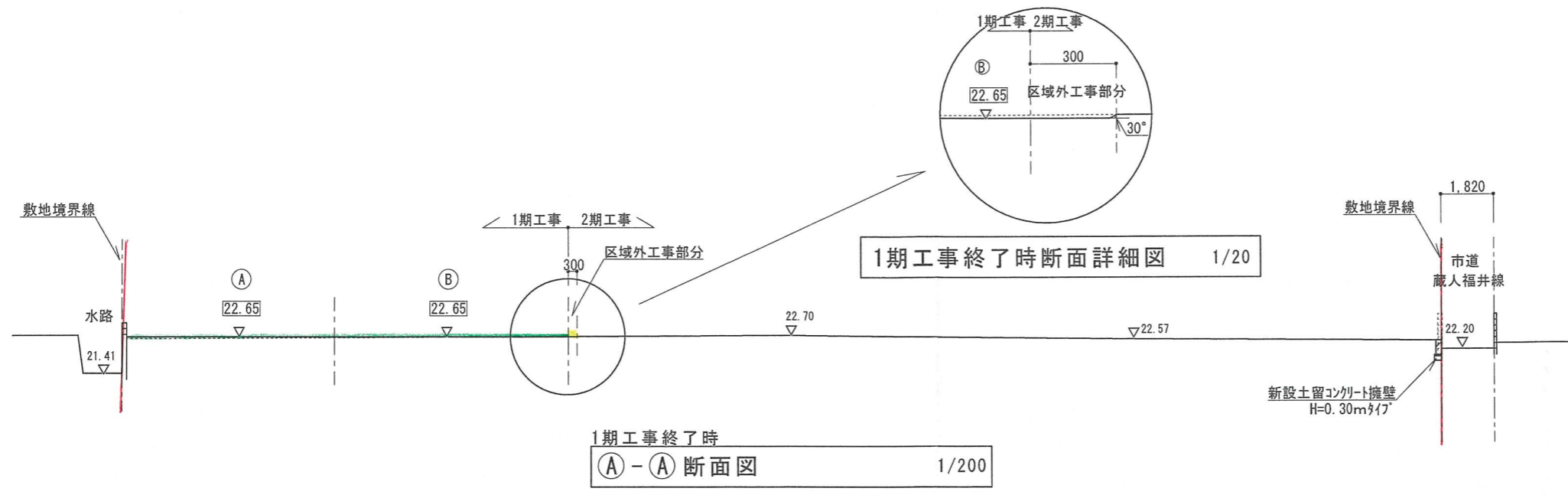
H=0.30m 斜17°
土留コンクリート擁壁断面詳細図 1/30

- 凡例
- L型コンクリート擁壁(今回無し)
 - 重力式コンクリート擁壁(今回無し)
 - 22.70 ... 計画高さ
 - 22.57 ... 現況高さ
 - ... 切土(黄)
 - ... 盛土(緑)
 - 敷地境界線

※1期工事完了とは道路工事完了(位置指定番号取得)し、建築工事完了(検査済証受領)した時とする。

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

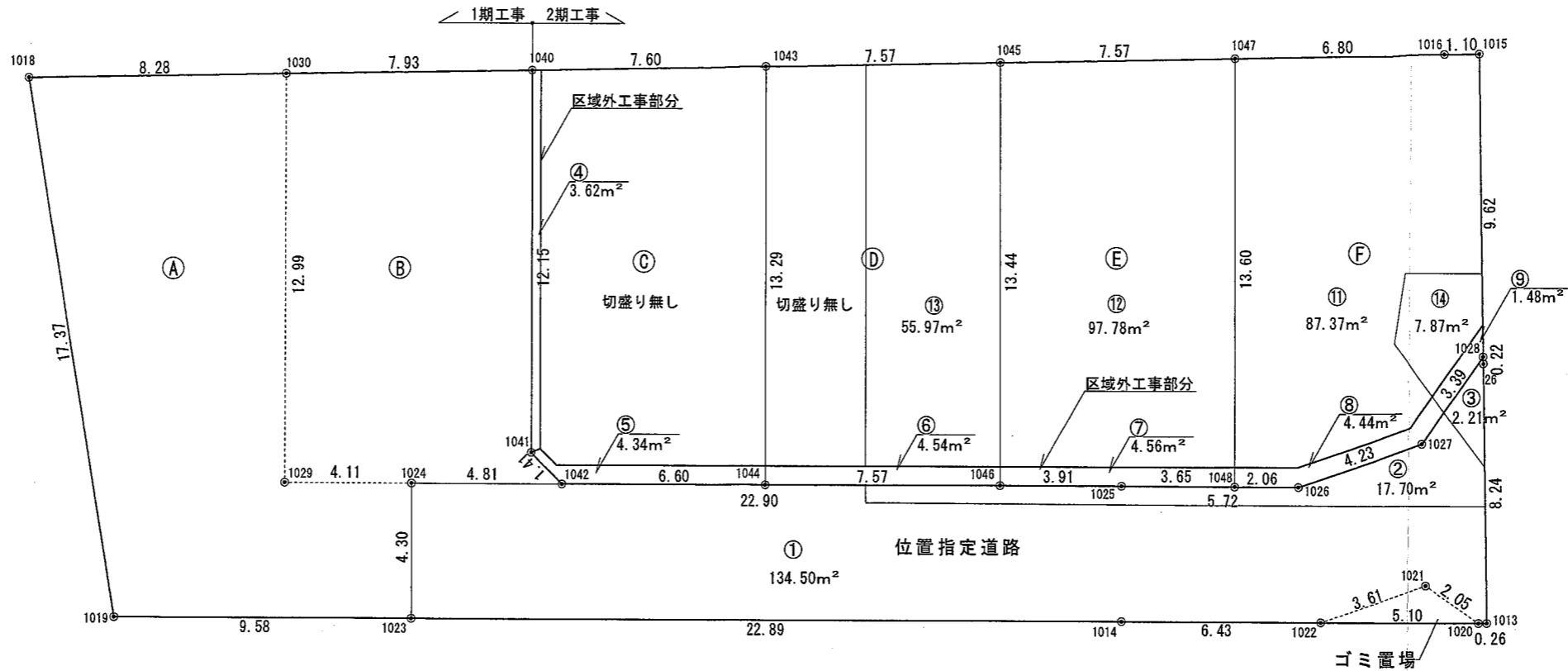
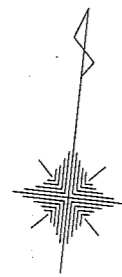
<p>本田建築工房一級建築士事務所</p>	<p>件名 宝塚市末成町宅地造成工事</p>	<p>設計番号</p>	<p>作成者</p>	<p>検 図</p>	<p>図面番号 4</p>
	<p>図面名 造成計画平面図</p>	<p>縮 尺 1/200</p>	<p>日 付 06/03/25</p>		



凡例
 ...敷地境界線

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

本田建築工房一級建築士事務所	件名 宝塚市末成町宅地造成工事	設計番号	作成者	検 図	図面番号 5
	図面名 造成計画断面図	縮 尺 1/200・1/20	日 付 06/03/26		



切盛求積図 1/200

座標求積表

地番(A)	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	1019	-133720.825	94116.565	-1486382.911045
	1023	-133719.851	94126.104	494350.298208
	1024	-133715.573	94125.667	363325.074620
	1029	-133715.991	94121.572	1177837.352008
	1030	-133703.059	94120.252	1123136.967116
	1018	-133704.058	94112.025	-1671994.236150
		倍面積		272.544757
		面積		136.2723785
		地積		136.27 m²

地番(B)	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	1029	-133715.991	94121.572	-1177837.352008
	1024	-133715.573	94125.667	85371.979969
	1042	-133715.084	94130.456	130182.420648
	1041	-133714.190	94129.361	1222081.493863
	1040	-133702.101	94128.127	1047740.181637
	1030	-133703.059	94120.252	-1307330.300280
		倍面積		208.423829
		面積		104.2119145
		地積		104.21 m²

地番(ゴミ置場)	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	1022	-133716.896	94155.290	-95002.687610
	1020	-133716.397	94160.366	141993.831928
	1021	-133715.388	94158.574	-46985.128426
		倍面積		6.015892
		面積		3.0079460
		地積		3.00 m²

1期工事切盛表

面積	盛土	240.48m²	420.87m²
	切土	180.39m²	
土量	盛土	12.02m³	24.15m³
	切土	12.13m³	

2期工事切盛表

面積	盛土	161.62m²	248.99m²	合計	669.86m²
	切土	87.37m²			
土量	盛土	9.12m³	13.48m³	合計	37.63m³
	切土	4.36m³			

1期工事 盛土量計算書

番号	面積	小計	平均高さ	量
A号地	136.27	240.48	0.05	12.024
B号地	104.21			
合計		240.48m²		12.02m³

盛土 : 12.02m³

1期工事 切土量計算書

番号	面積	小計	平均高さ	量
①	134.50			
ゴミ置場	3.00	137.50	0.05	6.875
②	17.70	17.70	0.20	3.54
③	2.21	2.21	0.02	0.0442
④	3.62	3.62	0.03	0.1086
⑤	4.34	4.34	0.05	0.217
⑥	4.54	4.54	0.10	0.454
⑦	4.56			
⑧	4.44	9.00	0.09	0.81
⑨	1.48	1.48	0.06	0.0888
合計		180.39m²		12.1376m³

※①~③の面積はCADにて計測 切土 : 12.13m³

2期工事 盛土量計算書

番号	面積	小計	平均高さ	量
⑩	97.78	97.78	0.02	1.9556
⑪	55.97	55.97	0.10	5.597
⑫	7.87	7.87	0.20	1.574
合計		161.62m²		9.1266m³

※④⑤の面積はCADにて計測 盛土 : 9.12m³

2期工事 切土量計算書

番号	面積	小計	平均高さ	量
⑬	87.37	87.37	0.05	4.3685
合計		87.37m²		4.3685m³

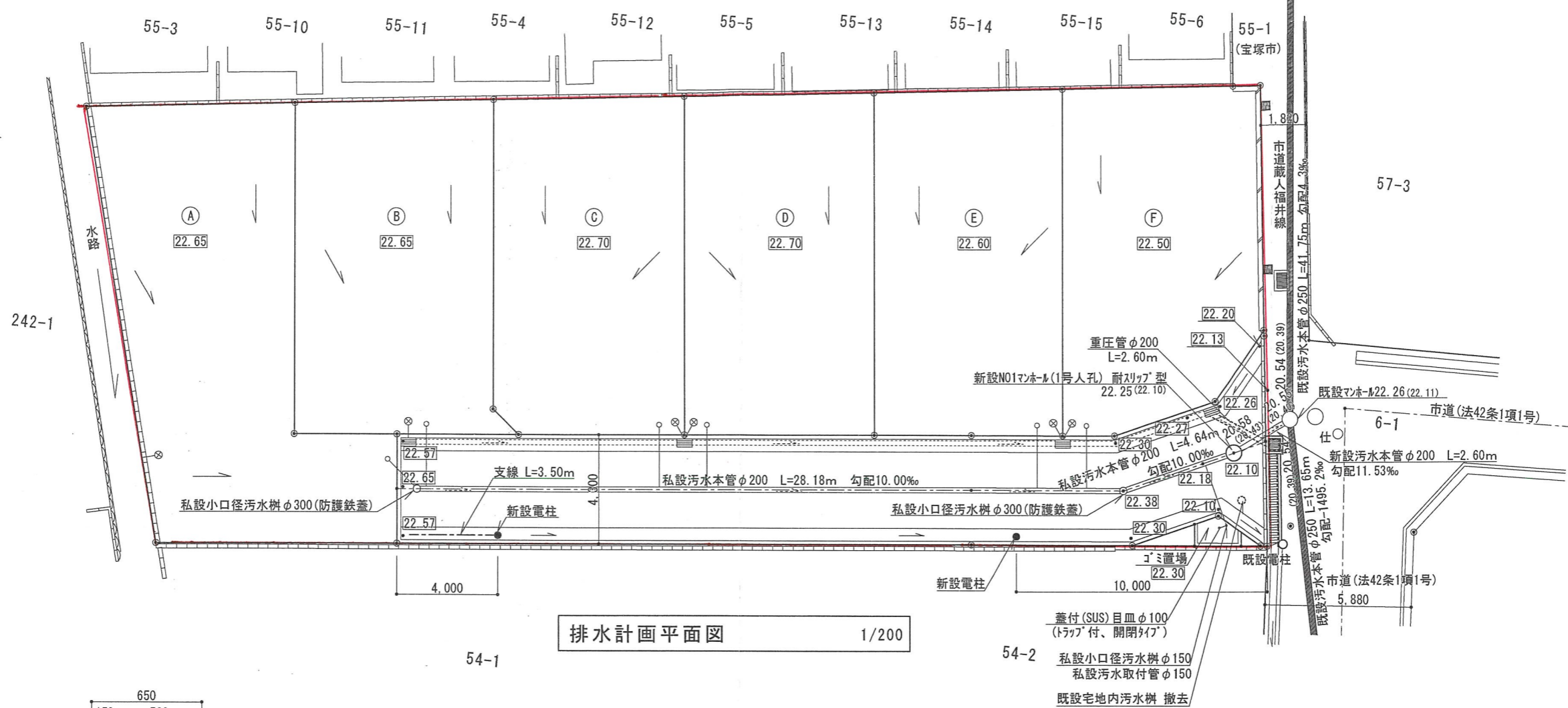
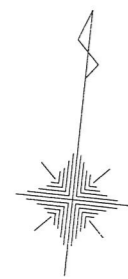
※⑥の面積はCADにて計測 切土 : 4.36m³

2期工事盛・切土面積合計 : 161.62+87.37=248.99m²

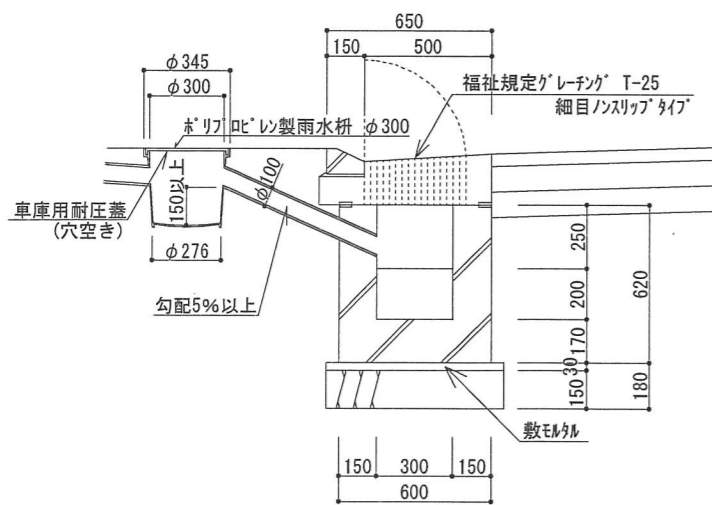
1期工事盛・切土面積合計 : 240.48+180.39=420.87m²

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

<p>本田建築工房一級建築士事務所</p>	<p>件名 宝塚市末成町宅地造成工事</p>	<p>設計番号</p>	<p>作成者</p>	<p>検図</p>	<p>図面番号 6</p>
	<p>図面名 切盛求積図</p>	<p>縮尺 1/200</p>	<p>日付 06/03/25</p>		



排水計画平面図 1/200



集水樹断面詳細図 1/30

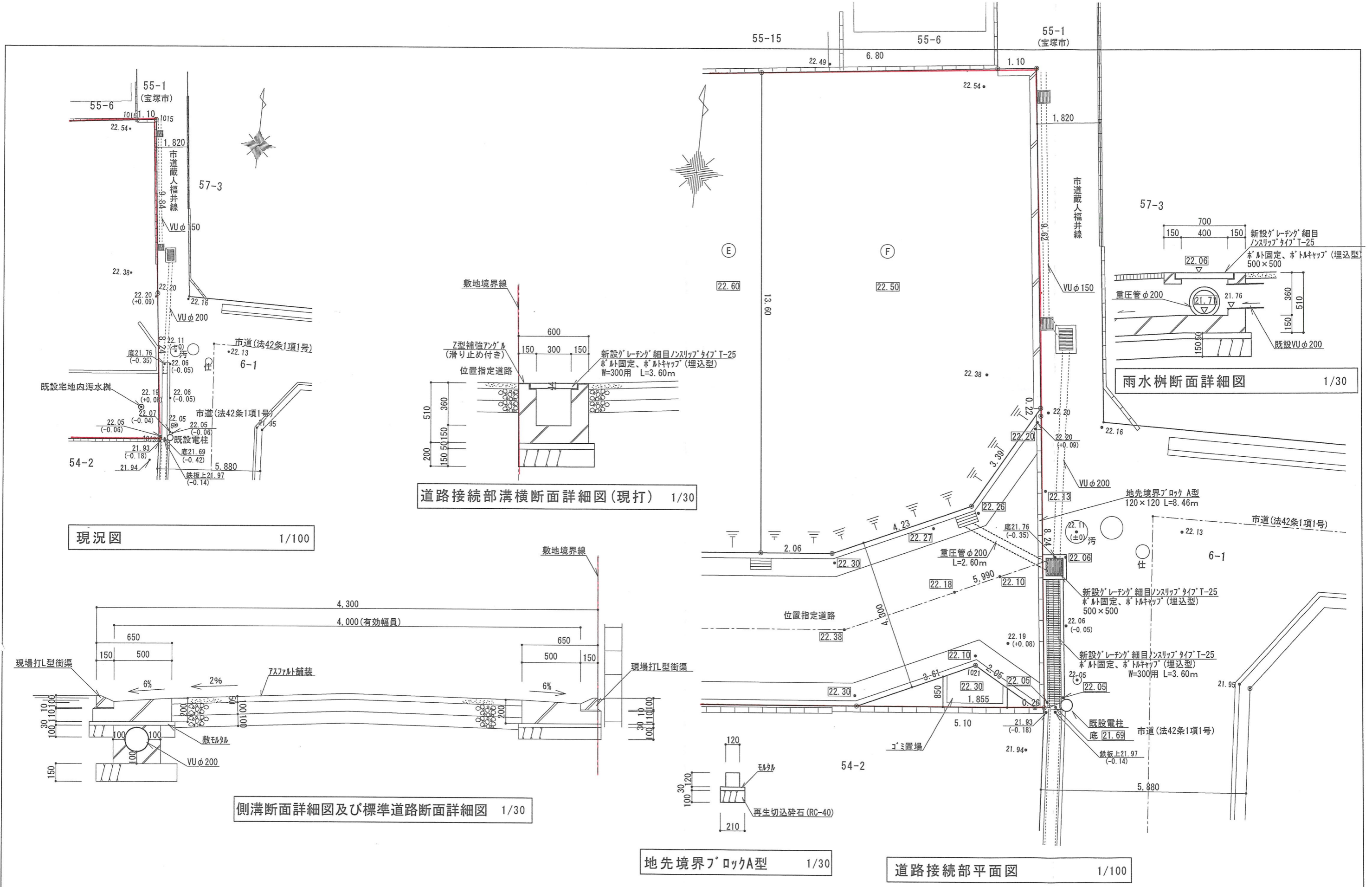
凡例

- ——— 既設汚水管φ250及び1号人孔
- ——— 新設汚水管φ200及び1号人孔
- ——— 宅地内汚水樹(小口径 保護蓋付)φ200 取付管φ150
汚水樹: 新設6ヶ所 取付管: 新設6ヶ所
- ○=VUφ200
- L側溝
- 雨水樹φ300 取付管VUφ100
- 電柱位置(LED防犯灯 20VA)
- 敷地境界線

※特記事項
既設汚水管(市道内)の高さは台帳より引用しているため現地調査の上、確認すること

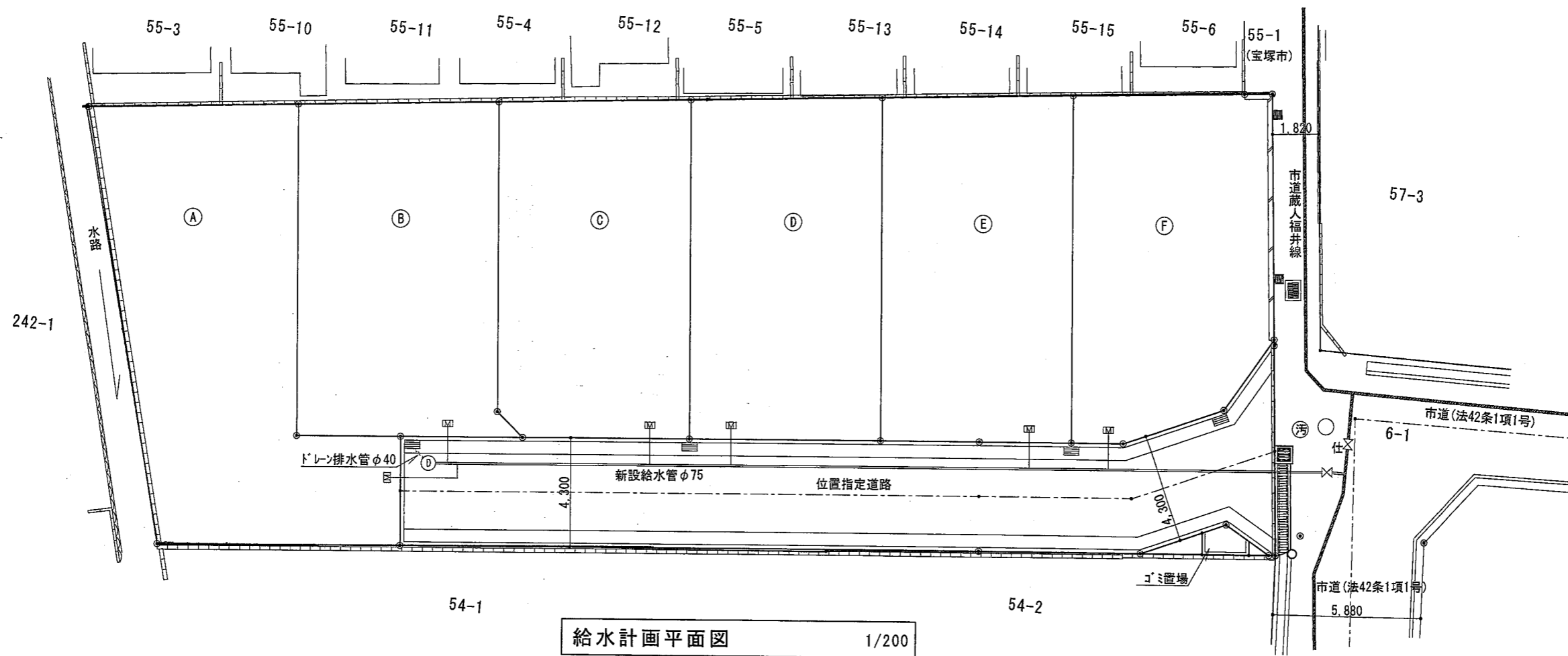
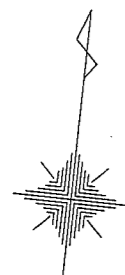
一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

本田建築工房一級建築士事務所	件名 宝塚市末成町宅地造成工事	設計番号	作成者	検 図	7
	図面名 排水計画平面図・建柱位置平面図	縮 尺 1/200	日 付 06/03/25		



一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

<p>本田建築工房一級建築士事務所</p>	<p>件名 宝塚市末成町宅地造成工事</p>	<p>設計番号</p>	<p>作成者</p>	<p>検 図</p>	<p>8</p>
	<p>図面名 道路接続部詳細図</p>	<p>縮 尺 1/100・1/30</p>	<p>日 付 06/03/25</p>		



給水計画平面図 1/200

- 凡例
- (with circles) ... 既設給水管 φ100
 - (with squares) ... 新設給水管 φ75
 - (with dots) ... 引込管 φ25
 - (with cross) ... メーター (20mm) は建築工事の際取付

※給水計画については、給排水設備課との協議によるものとする。

一級建築士 大臣一第188116号 本田 実

本田建築工房一級建築士事務所	件名 宝塚市末成町宅地造成工事	設計番号	作成者	検 図	図面番号 9
	図面名 給水計画平面図	縮 尺 1/200	日 付 06/03/25		