

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と タカマツハウス関西株式会社 代表取締役 八 木 謙 二 (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 仁川北三丁目 7 番 1、7 番 2
2 開発事業区域面積	1 2 9 5. 1 9 m ²
3 予定建築物の用途	専用住宅

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		W=6.00m L=21.95m A=144.34 m ²	宝塚市	宝塚市	都計法32条128
市道拡幅		A=69.71 m ²	宝塚市	宝塚市	都計法32条128

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 5 月 28 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 大阪市淀川区新北野一丁目 14 番 11 号

タカマツハウス関西株式会社

代表取締役 八 木 謙 二



開発協定締結申出書

令和 7 年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪市淀川区新北野一丁目14番11号

タカマツハウス関西株式会社

氏名 代表取締役 八木 謙 二

(連絡先) 郵便番号 564-0001

住所 吹田市岸部北五丁目20番5号

株式会社西日本エンジニアリング

氏名 麻住泰彦

電話 06 (6380) 6111

FAX 06 (6380) 6115

e-mail y-masumi@nishinihon-eng.co.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 6 - 0267 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 仁川北三丁目 7番1、7番2
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: 支店等名:)

※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、法人にあっ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

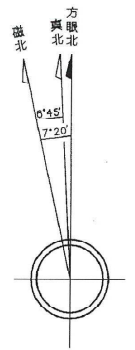
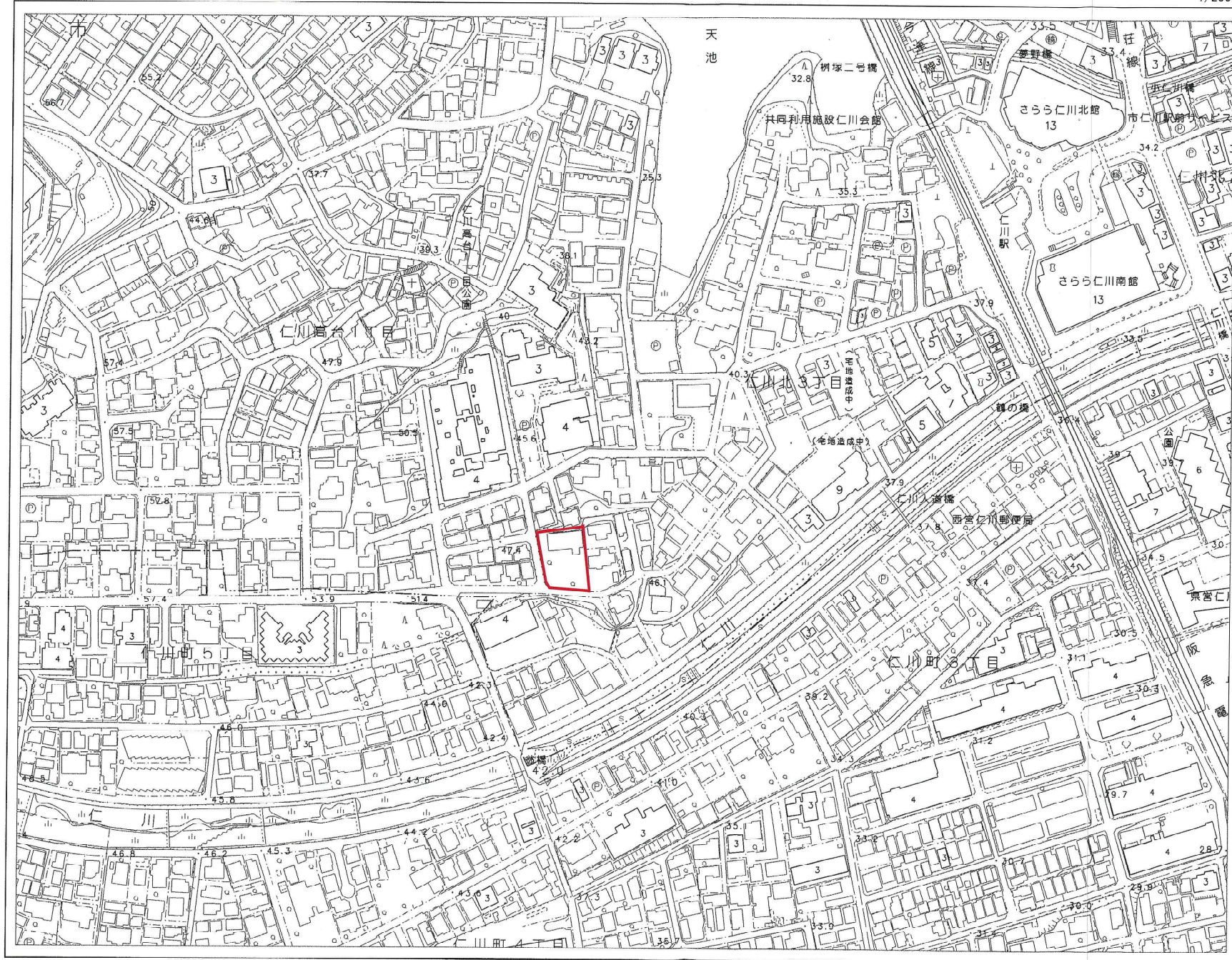
- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
2 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る平面図及び断面図を加えてください。
3 道路を築造する開発事業にあっては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

(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　仁川北三丁目 7番1、7番2							
	開発事業区域の面積	1,295.19　㎡							
	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	第一種低層住居専用　　地域							
	高度地区	第 1 種高度地区							
	その他の地域地区								
	地区計画区域	☒ 内（ 仁川高台地区地区計画 ） ☐ 外							
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内（ ） ☒ 外							
開発事業の目的		戸建住宅の新築							
工事の着手予定年月日		2025 年 6 月 1 日			工事の完了予定年月日		2025 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	1078.97 ㎡	214.05 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2.17 ㎡	1295.19 ㎡
	区域面積に対する比率	83.30 %	16.53 %	%	%	%	%	0.17 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積　　103.51　㎡　　切土面積　　1,154.87　㎡							
予定建築物	敷地面積	1,295.19　㎡							
	建築面積	㎡			建蔽率		%		
	延べ面積	㎡			容積率		%		
	最高の高さ	10m以下　m			階数		地上 2 階 / 地下 階		
	用途	専用住宅			住戸数		7 戸		
	構造				駐車台数		台		

宝塚市都市計画図（白地図）

1/2500



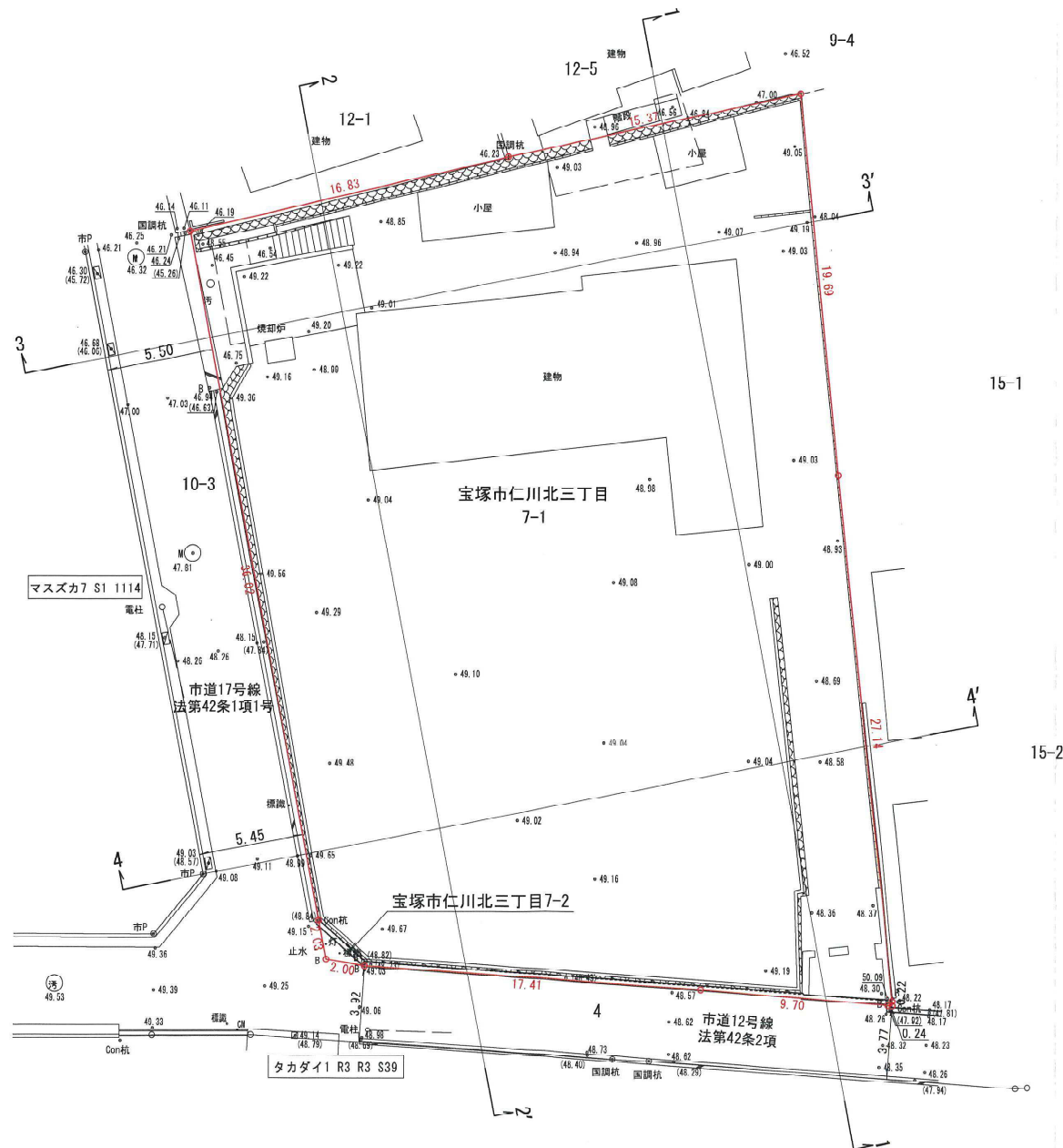
上図は単に方眼北、真北、磁北相互の
関係を表わし角度の数値とは必ずしも
一致しない。
又この値は国土地理院（2015年度）の
資料によるものである。

出図年月日：令和4年3月25日 13時56分10秒

宝塚市都市計画課

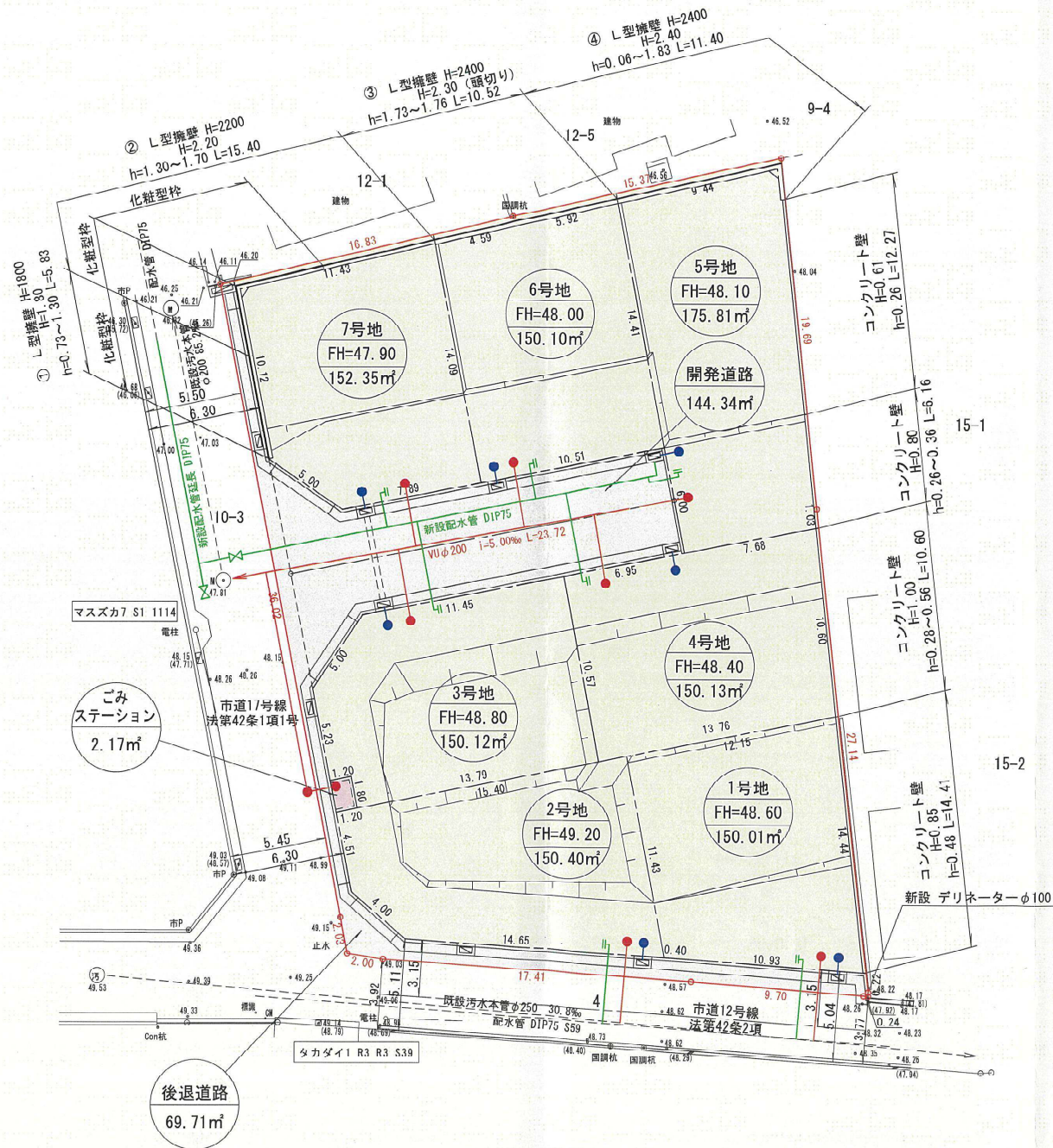
0 200m

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。



凡 例	
	開 発 区 域 線

工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	現 況 平 面 図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 6年 7月29日		

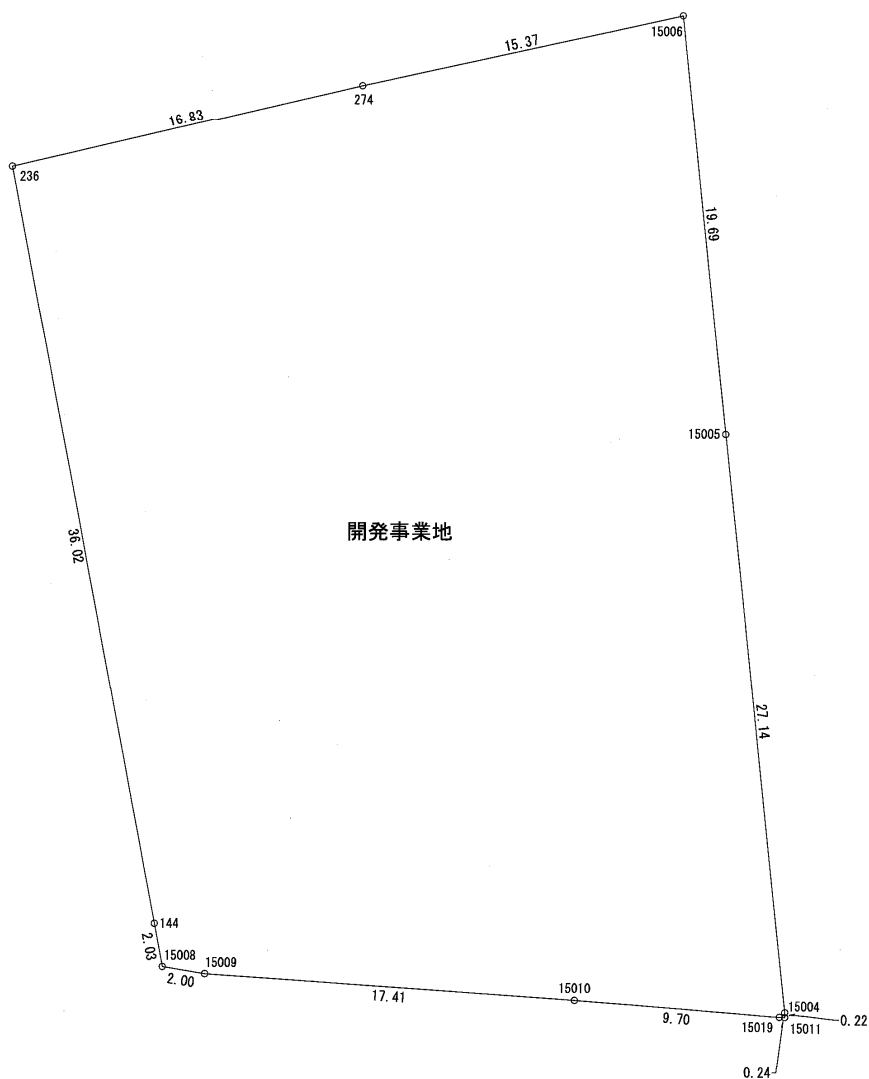


計 画 概 要	
開発事業区域面積	1295.19㎡
予定建築物の用途	専用住宅（分譲）
住戸数・階数	7戸 地上2階・地下一階
用途地域	第一種低層住居専用地域
高度地区	第一種高度地区
法定建ぺい率・容積率	50% 100%

凡 例	
	開 発 区 域 線
	宅 地
	新 設 道 路
	ごみステーション
	小口径汚水栓（φ200）及び取付管（VUφ150）
	宅地内雨水浸透栓（φ300）及び取付管（VUφ150）
	新設給水管

（特記事項）
※ 道路接道部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。

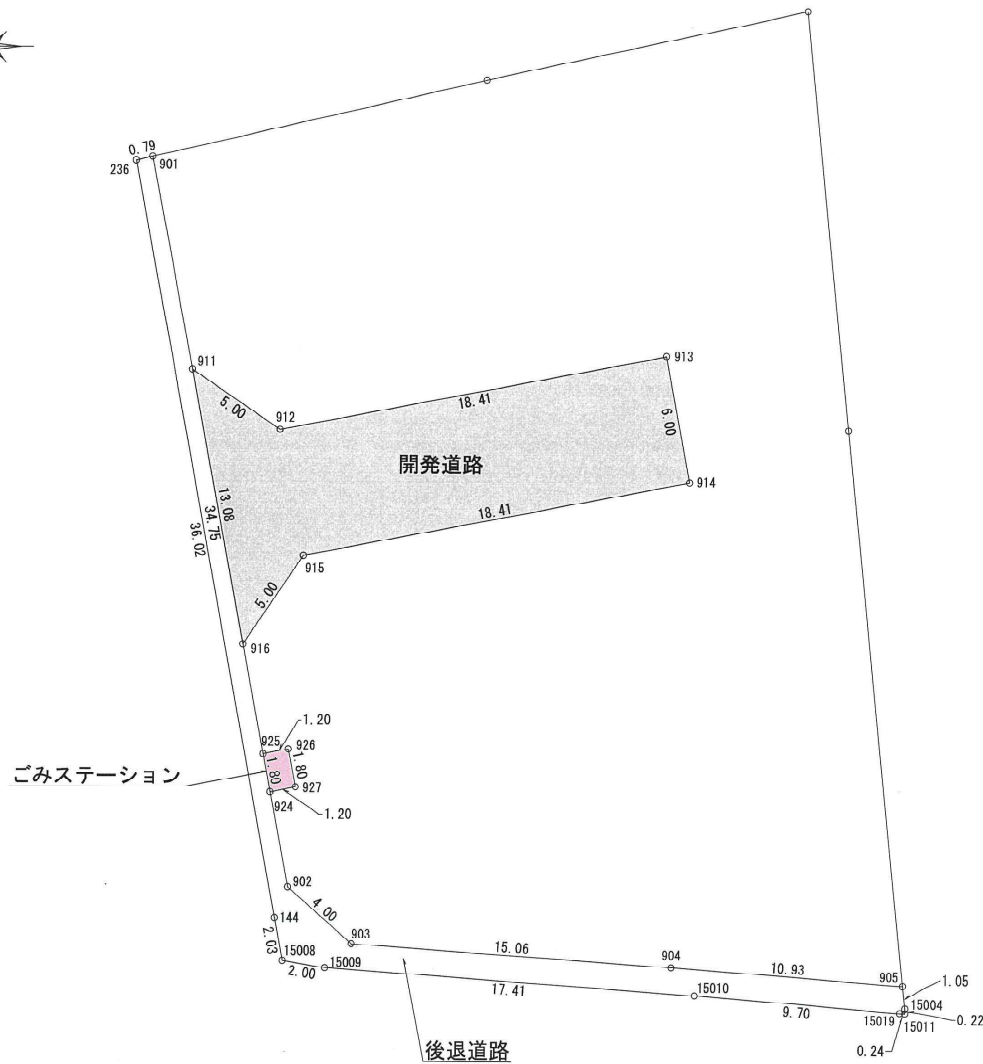
工 事 名	（仮称）宝塚市仁川北三丁目造成工事	
図 面 名	土地利用計画図	
図 番	縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社	
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング	
年 月 日	令和 7 年 5 月 15 日	



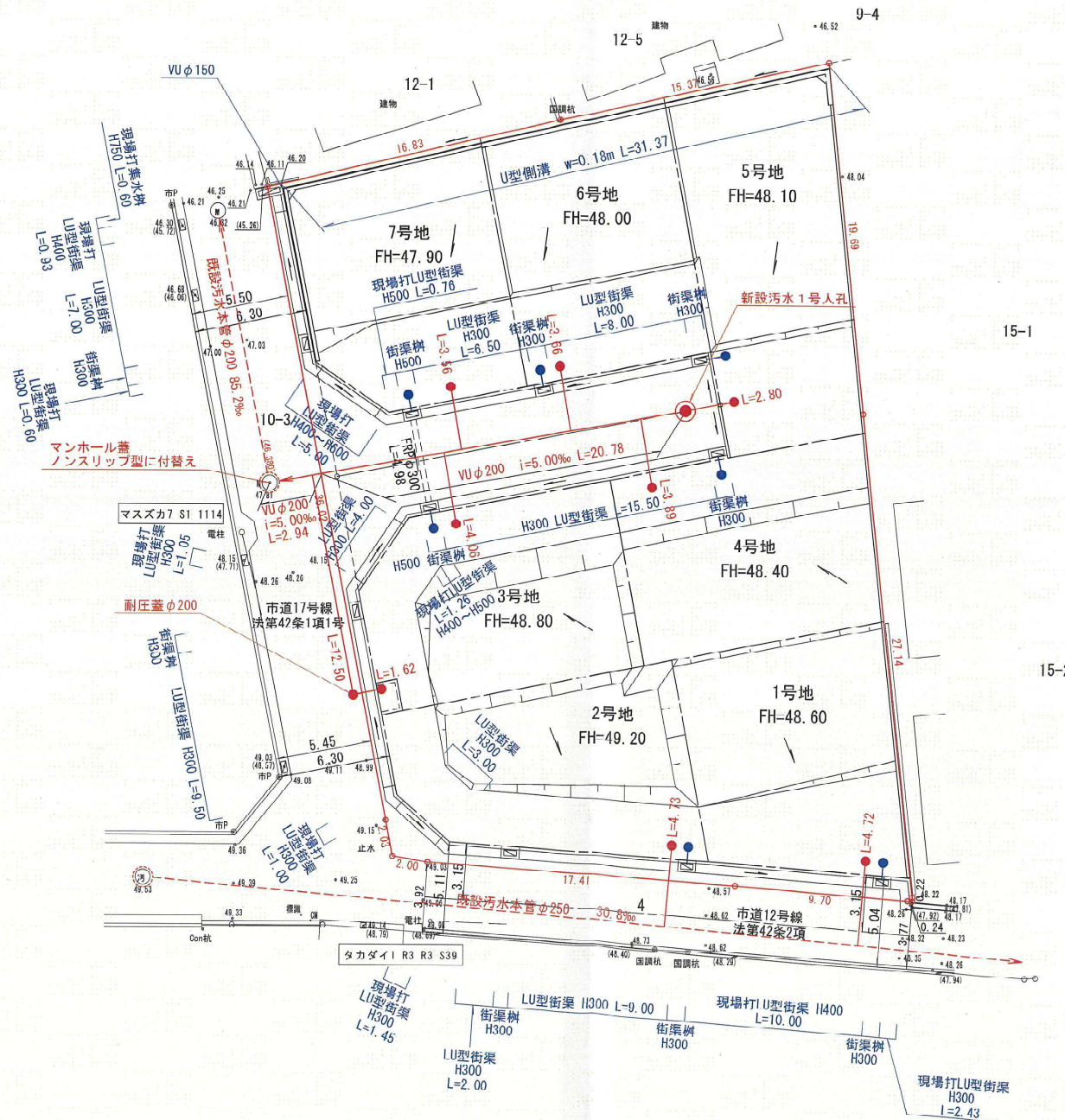
座 標 求 積 表

地 番	N O	標 識	X	Y	辺 長	測 線
開発事業地	236	()	-135595.718	93383.013	36.02	144 - 236
	144	()	-135631.104	93389.757	2.03	15008 - 144
	15008	()	-135633.105	93390.132	2.00	15009 - 15008
	15009	()	-135633.430	93392.112	17.41	15010 - 15009
	15010	()	-135634.650	93409.486	9.70	15019 - 15010
	15019	()	-135635.401	93419.165	0.24	15011 - 15019
	15011	()	-135635.420	93419.405	0.22	15004 - 15011
	15004	()	-135635.194	93419.411	27.14	15005 - 15004
	15005	()	-135608.209	93416.500	19.69	15006 - 15005
	15006	()	-135588.626	93414.427	15.37	274 - 15006
	274	()	-135591.909	93399.407	16.83	236 - 274
倍面積			2590.393690		m	
面 積			1295.1968450		m	地 積 1295.19 m

工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	開発区域求積図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 3月17日		

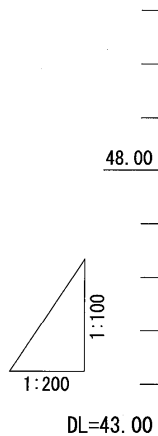


工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	公共施設設積図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 3月17日		



凡 例	
	開 発 区 域 線
	L U 型 街 渠
	街 渠 樹
	既 設 汚 水 本 管
	小口径汚水樹(φ200)及び取付管(VUφ150)
	宅地内雨水浸透樹(φ300)及び取付管(VUφ150)
	流 水 方 向

工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	排水施設計画平面図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7 年 5 月 13 日		



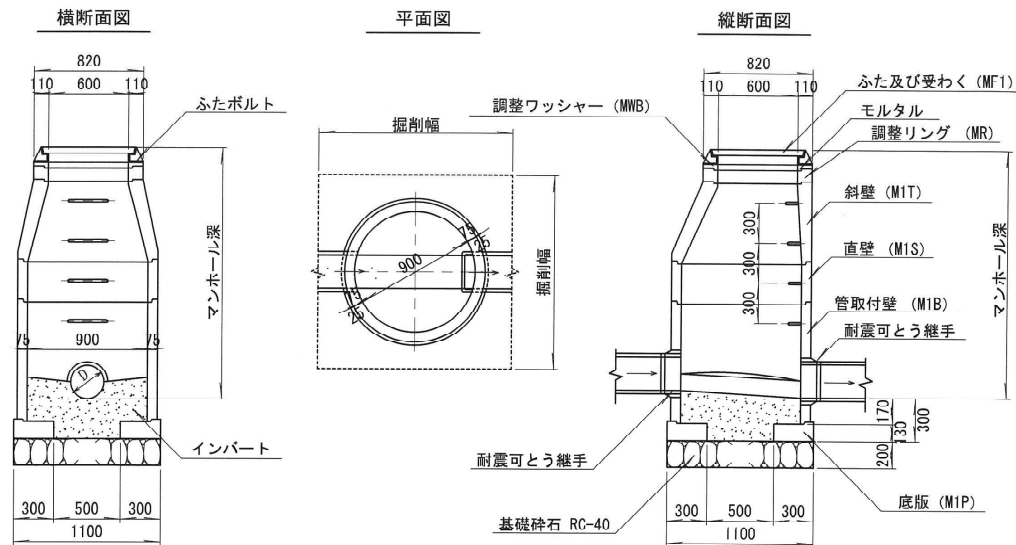
既設汚水本管
VUφ200流出
EL=46.380

既設1号人孔 MH=1.430
h=0.162

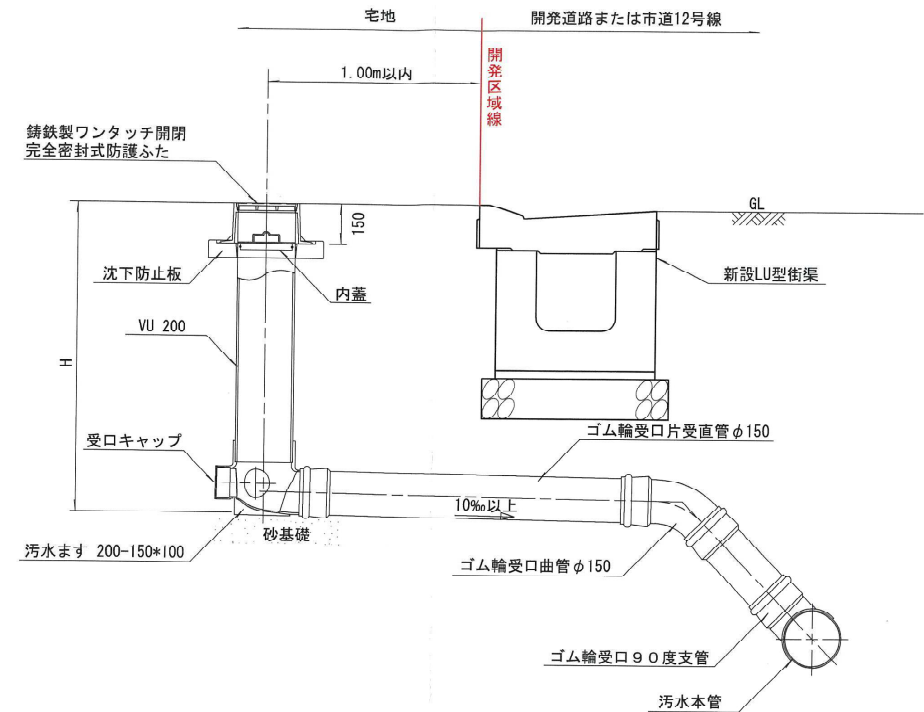
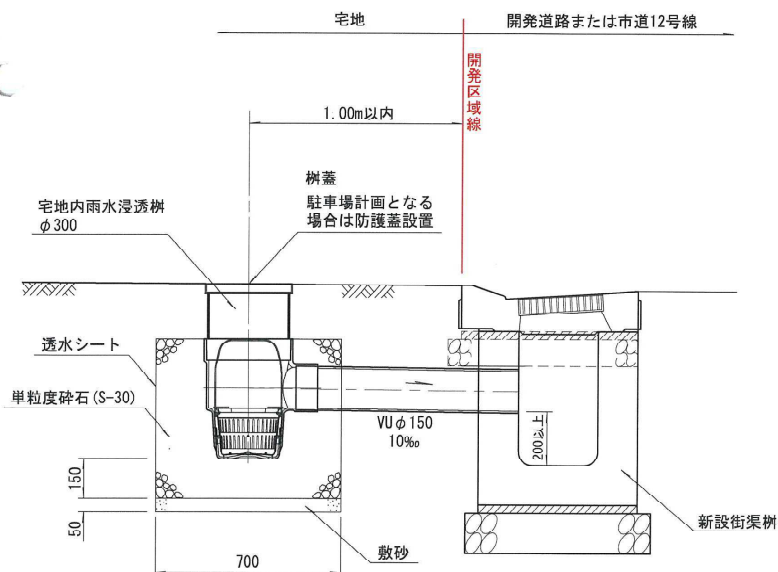
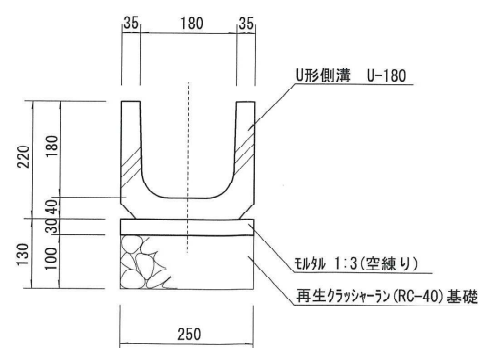
新設1号人孔 MH=1.269

管渠番号 流路長		① L=23.72	
管勾 径配		VU管φ200 i=5.00‰	
土被り	1.430 1.060	(1.002)	1.061
管底高	46.380 46.542	(46.561)	46.661
地盤高	47.81	(47.771)	47.93
単距離	0.00	23.72	
追加距離	0.00	23.72	

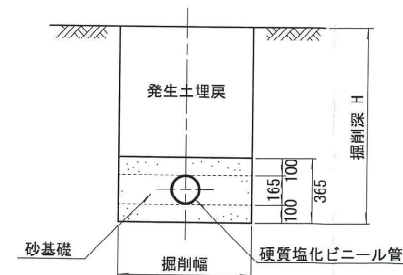
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	下水道縦断図		
図 番		縮 尺	図 示
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 6年11月 5日		

$$S=1/40$$


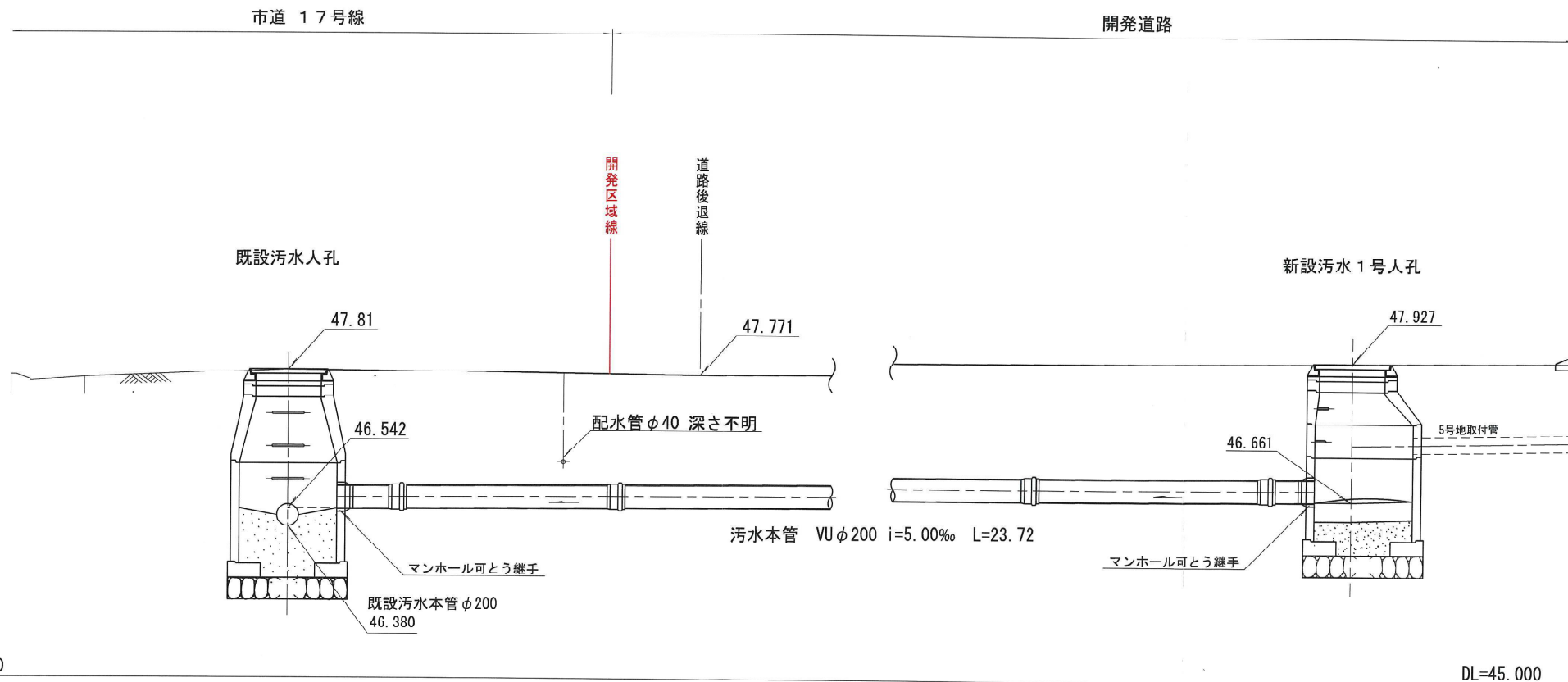
S=1/20

 $S=1/20$ 
$$S=1/10$$


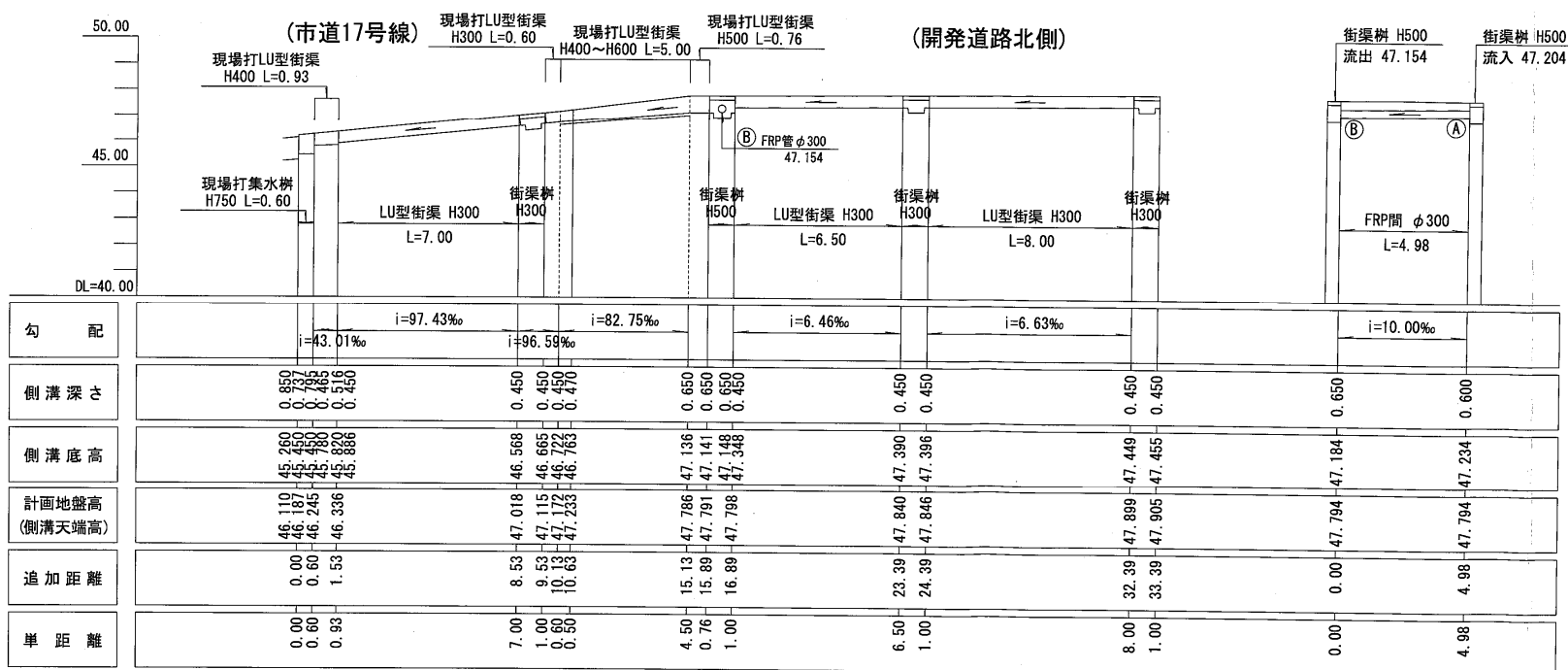
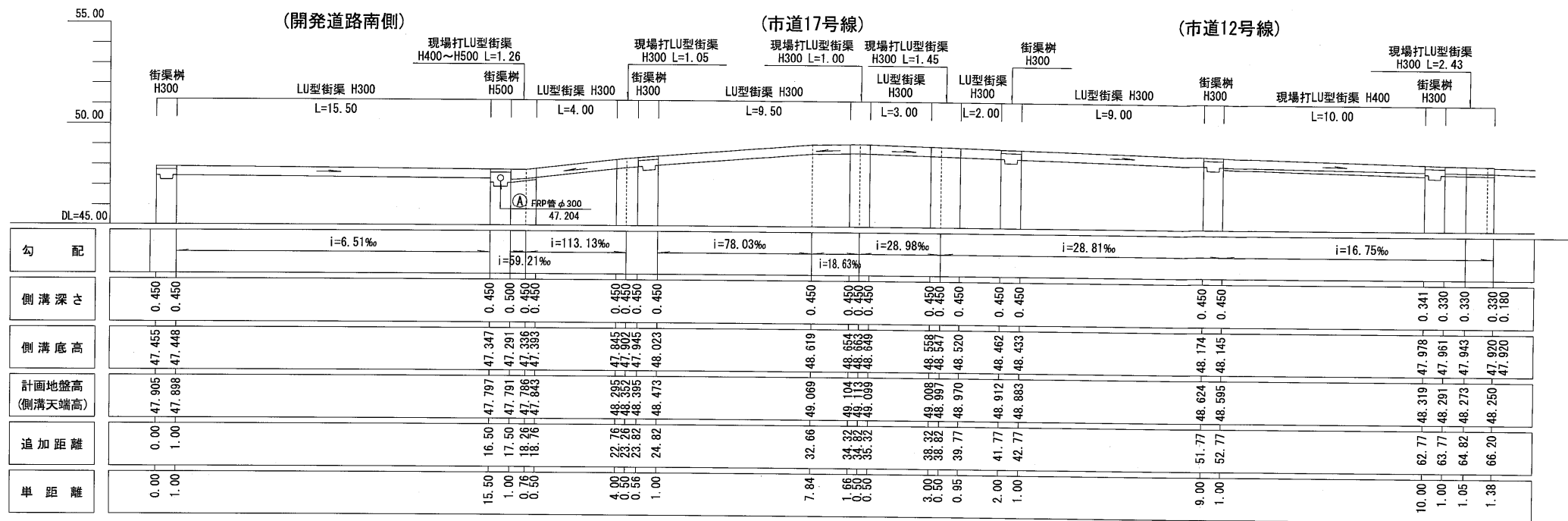
S=1/30



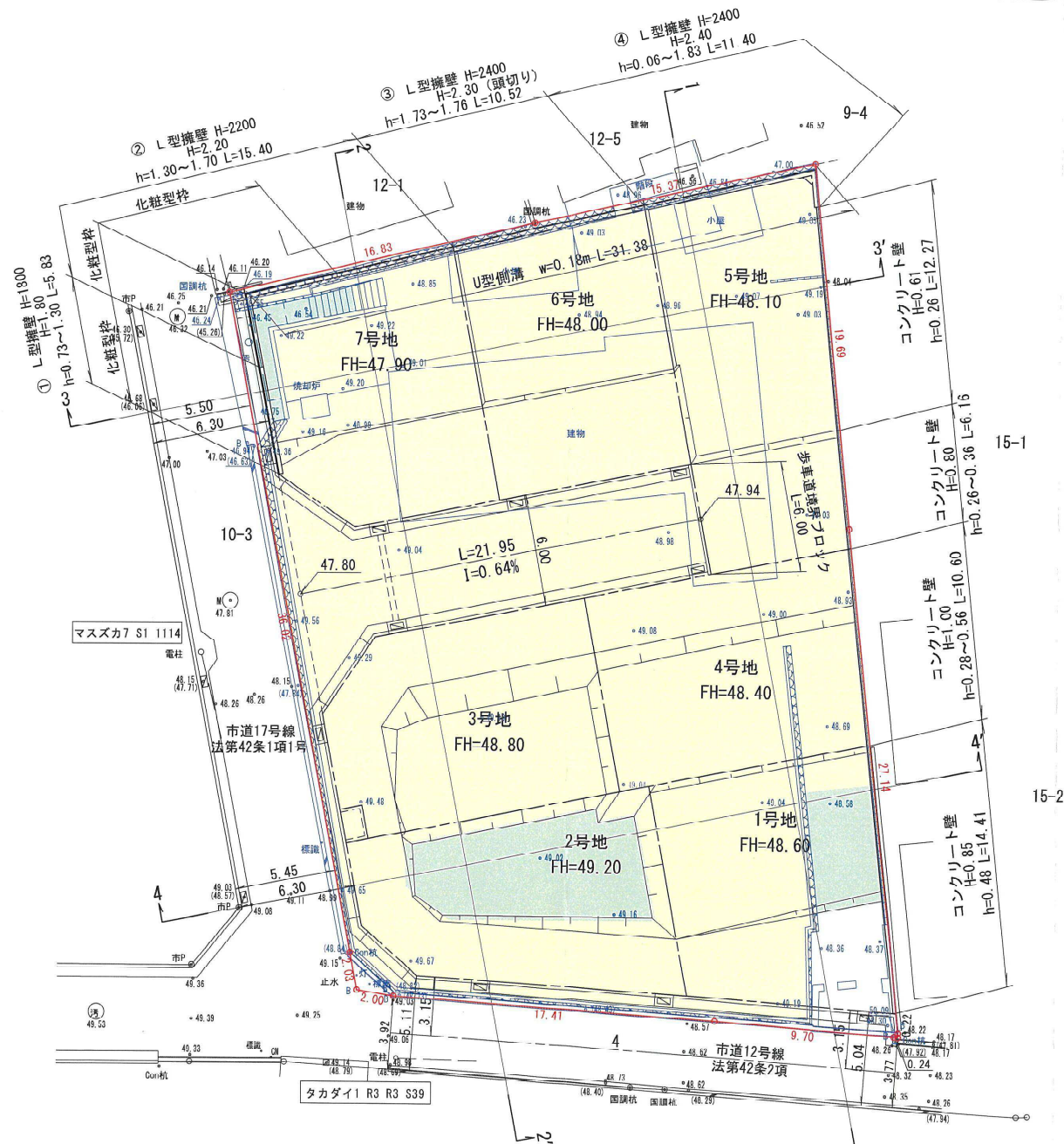
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	排水施設構造図		
図 番		縮 尺	図 示
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 4月 4日		



工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	流末詳細図		
図 番		縮 尺	1/40
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 4月 4日		



工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	側 溝 縦 断 図		
図 番		縮 尺	S=1/200
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 3月31日		

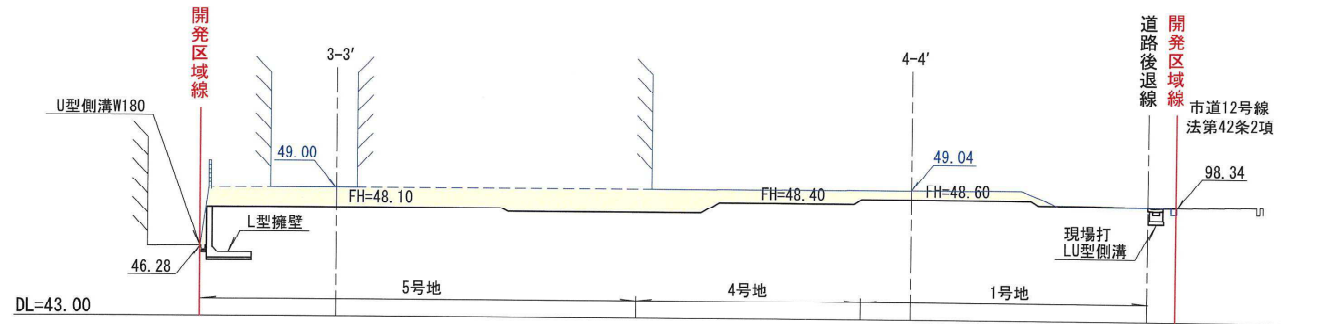


凡 例	
	開 発 区 域 線
	法面30度以下
	切 土
	盛 土

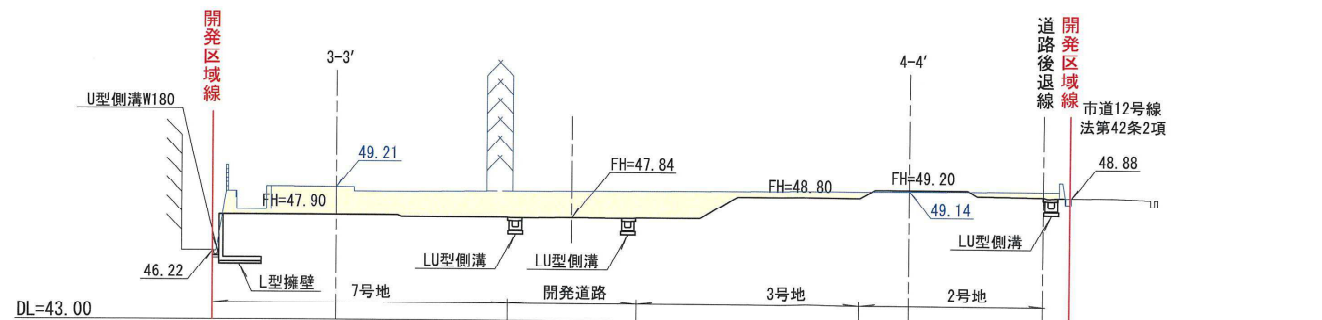
(特記事項)
※ 法面はすべて30° 以下とする。

工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	造成計画平面図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 3月31日		

1 - 1'



2 - 2'

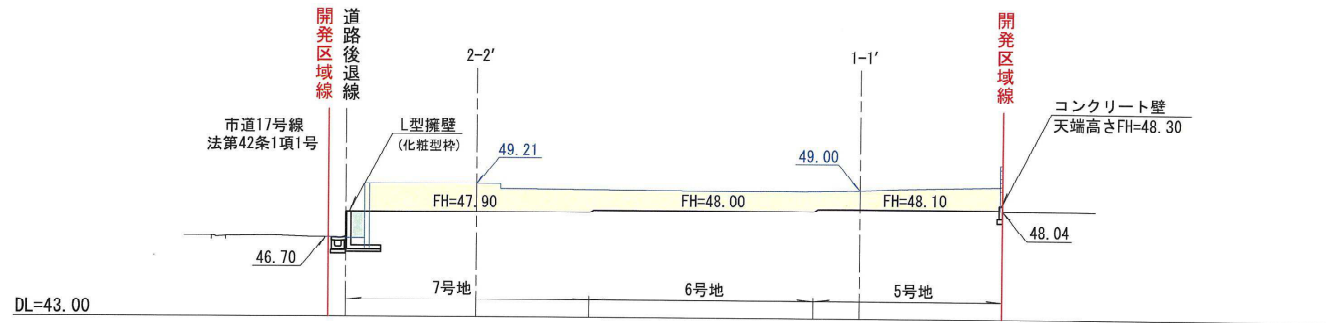


凡 例	
	開発区域線
	切 土
	盛 土

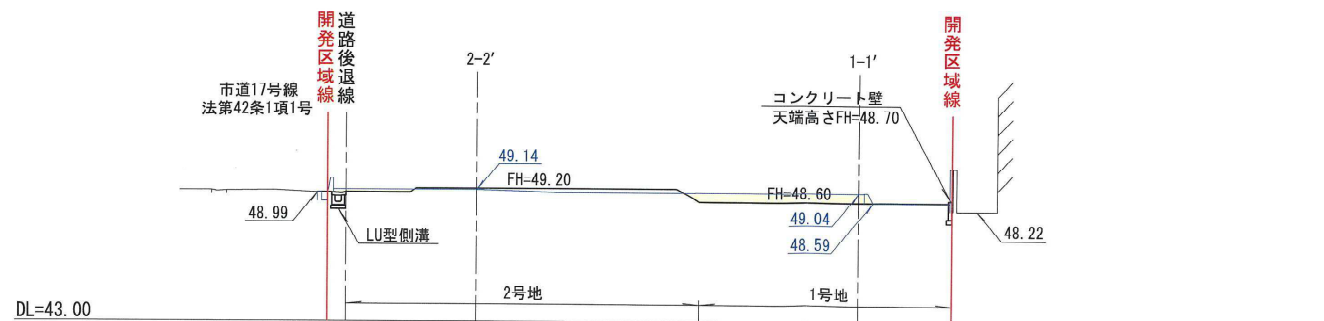
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	造成計画断面図(1)		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 4月 4日		

(特記事項)
※ 法面はすべて30°以下とする。

3 - 3'



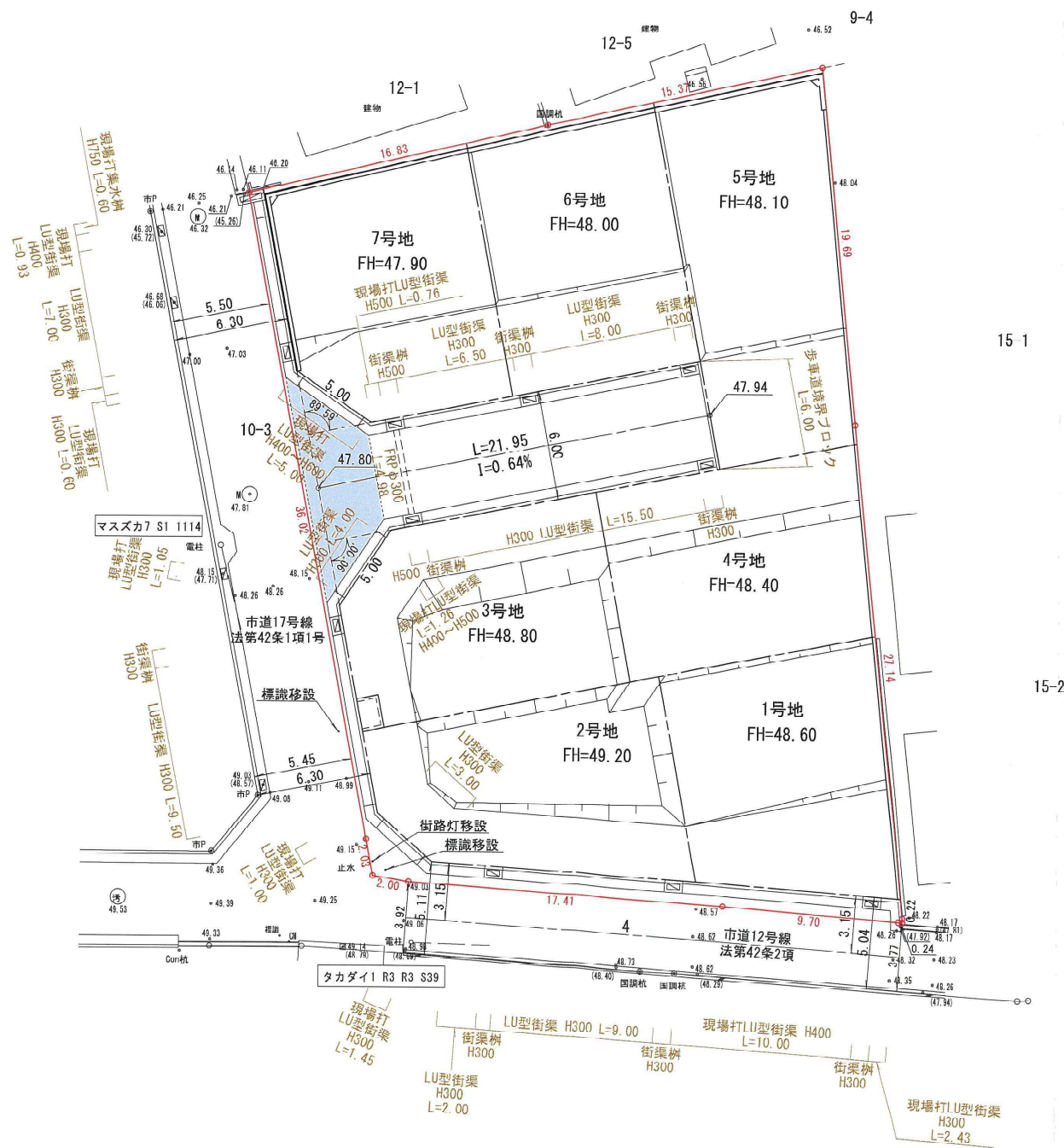
4 - 4'



凡 例	
	開発区域線
	切 土
	盛 土

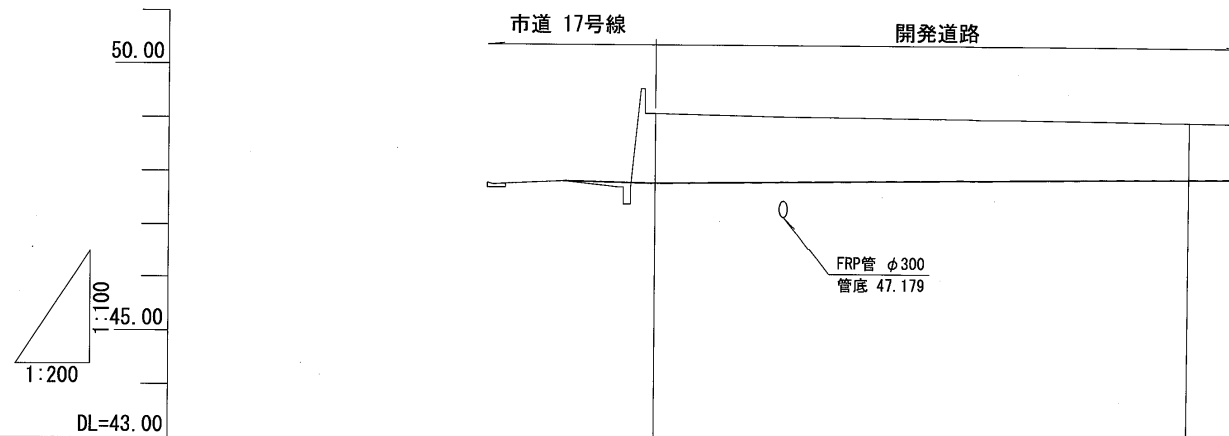
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	造成計画断面図(2)		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 4月 4日		

(特記事項)
※ 法面はすべて30°以下とする。



凡 例	
	開 発 区 域 線
	滑 り 止 舗 装

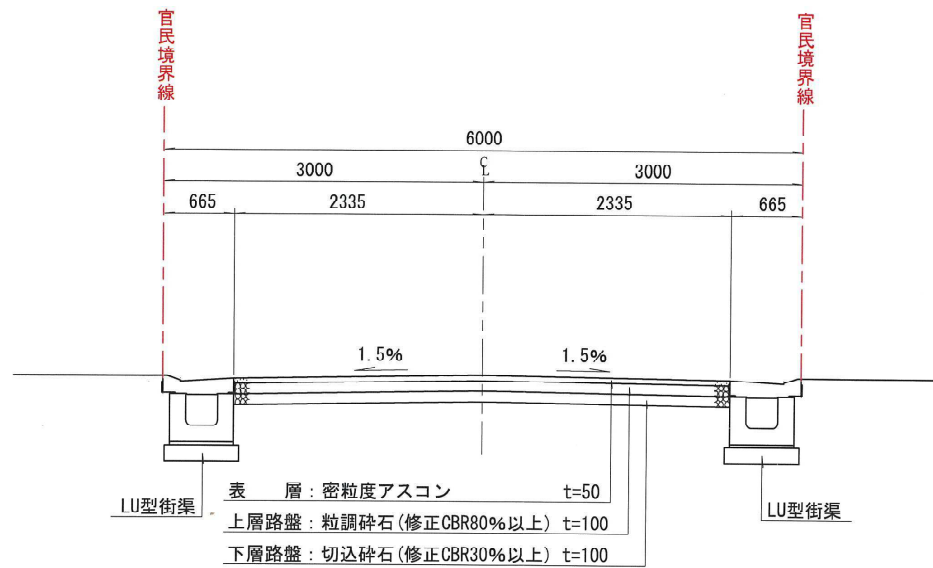
工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	道路計画平面図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 3月31日		



勾配図			
計画高	47.80	47.93	47.94
地盤高	49.10	48.99	48.98
切土	1.30	1.06	1.04
盛土			
追加距離	0.00	20.00	21.95
単距離	0.00	20.00	1.95
測点	No. 0	No. 1	EP

工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	道 路 縦 断 図		
図 番		縮 尺	H 1/200 V 1/100
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 6年10月31日		

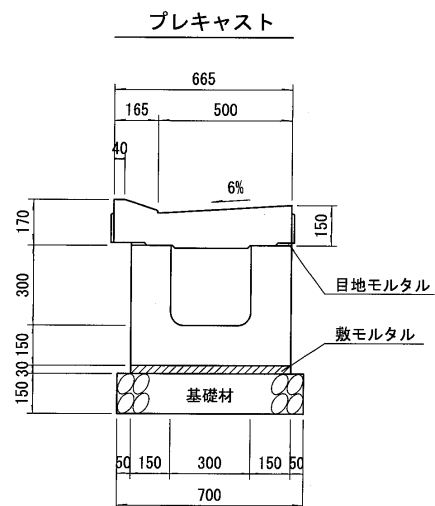
開発道路標準横断図



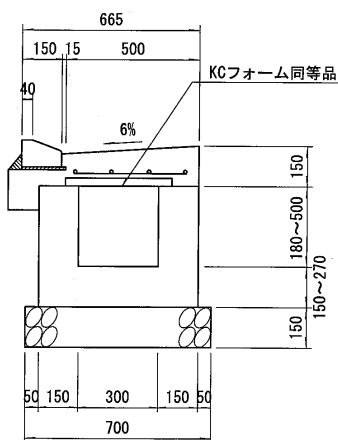
※ 舗装構成はCBR試験の値により確定する。

工事名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図面名	道路横断図		
図番		縮尺	1/50
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年月日	令和 7年 3月26日		

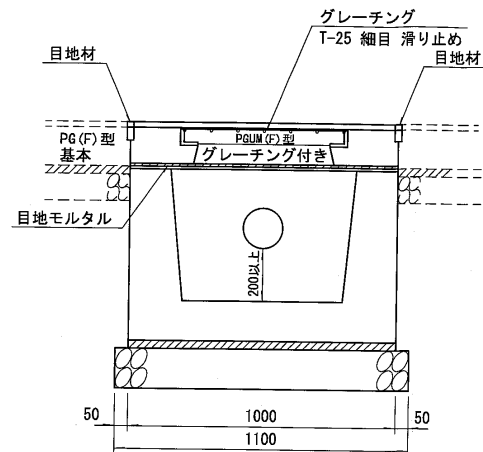
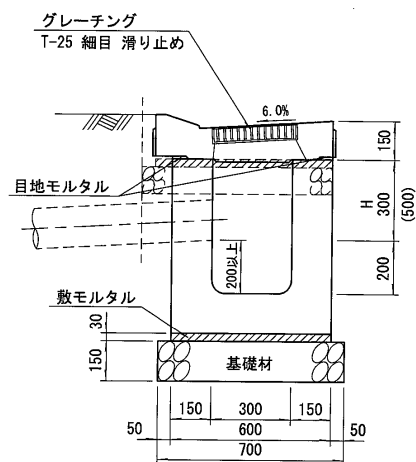
LU型街渠
乗入 S=1/20



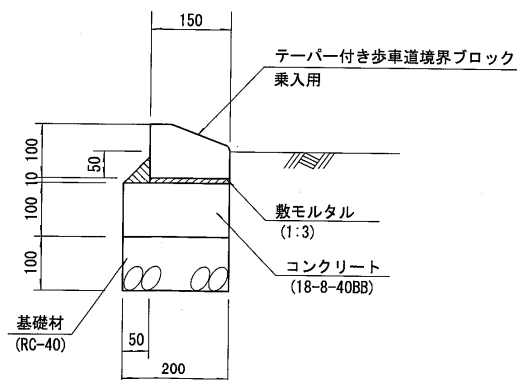
現場打コンクリート



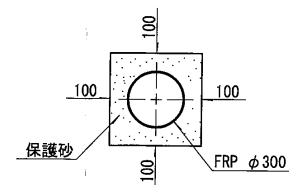
街渠樹
PGM(F)型(G(F)型用) S=1/20



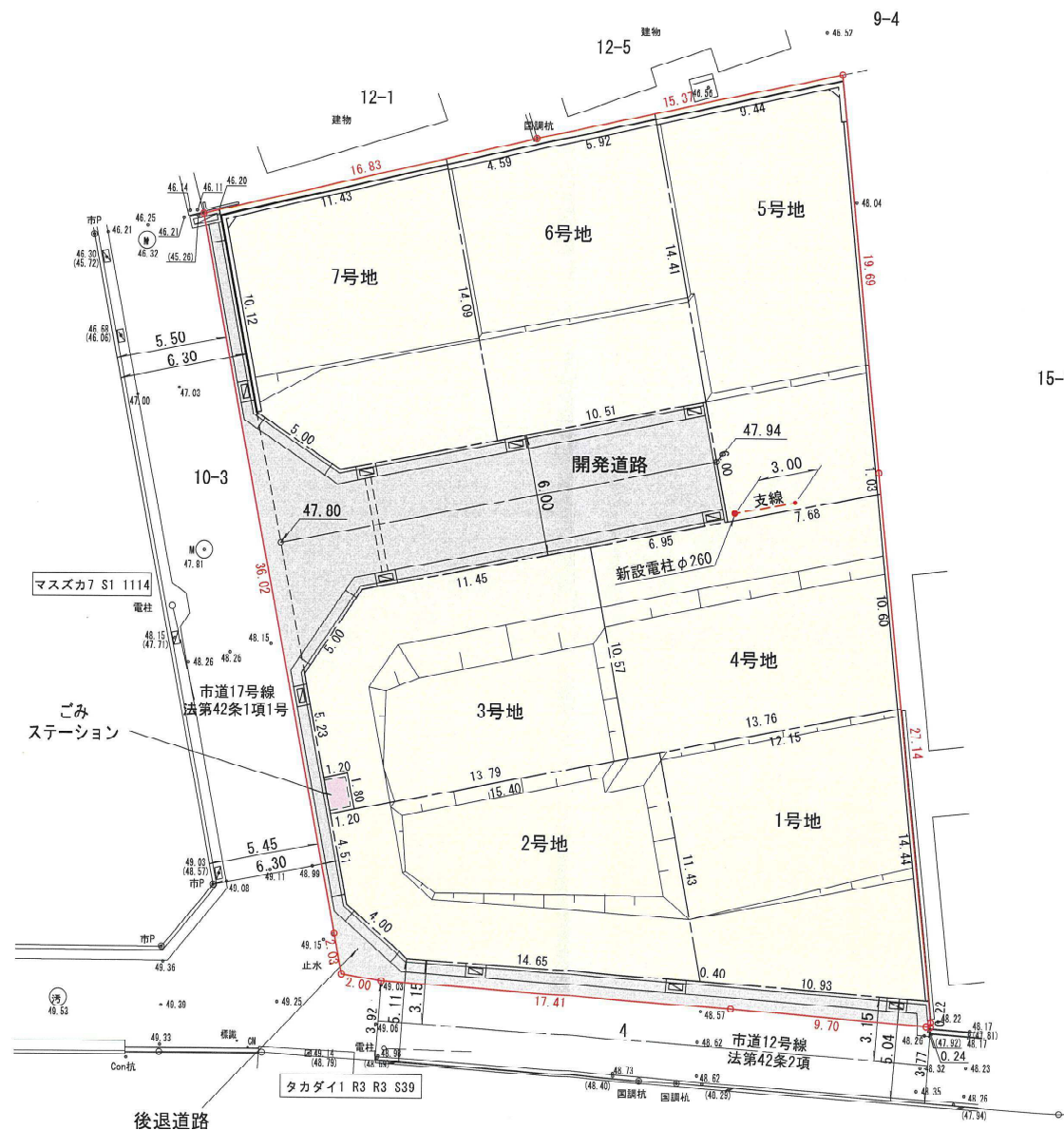
歩車道境界ブロック
乗入 S=1/10



雨水取付管基礎工
S=1/30



工事名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図面名	道路施設構造図(1)		
図番		縮尺	図示
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年月日	令和 7年 3月31日		



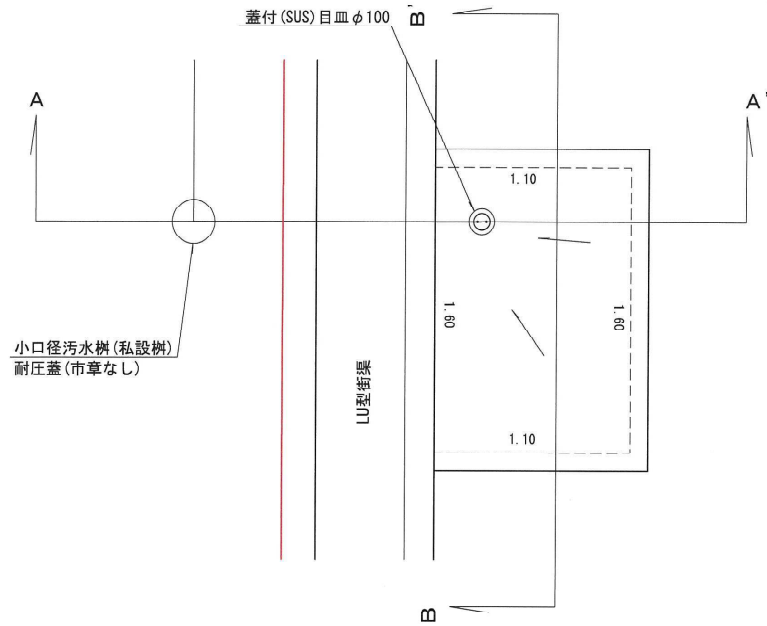
計 画 概 要		
開発事業区域面積	1295.19㎡	
予定建築物の用途	専用住宅（分譲）	
住戸数・階数	7戸 地上2階・地下1階	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
高度地区	第一種高度地区	
法定建ぺい率・容積率	50%	100%

凡 例	
	開 発 区 域 線
	宅 地
	新 設 道 路
	ごみステーション

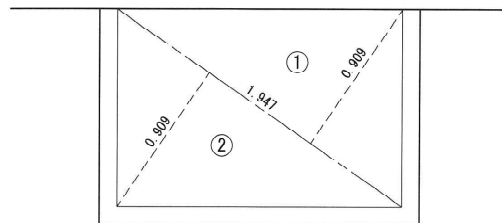
※ 新設電柱に街路灯設置（蛍光灯 32W 相当のLED）

工 事 名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図 面 名	街路灯設置計画図		
図 番		縮 尺	A3 1/250
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年 月 日	令和 7年 4月 7日		

平面図



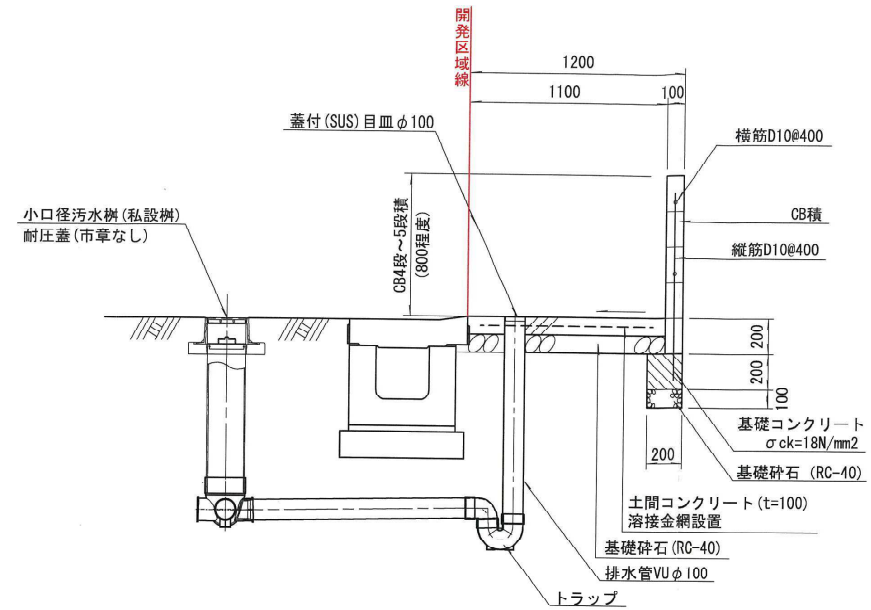
求積図



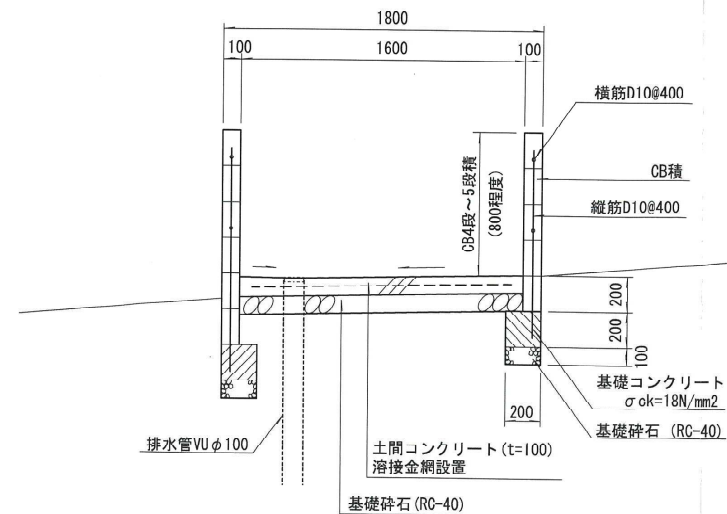
三斜求積表			
N O	底辺	高さ	倍面積
1	1.947	0.909	1.7698
2	1.947	0.909	1.7698
合計			3.5396
1/2			1.76982
地積			1.76 m ²

計画面積：1.76m²（有効）

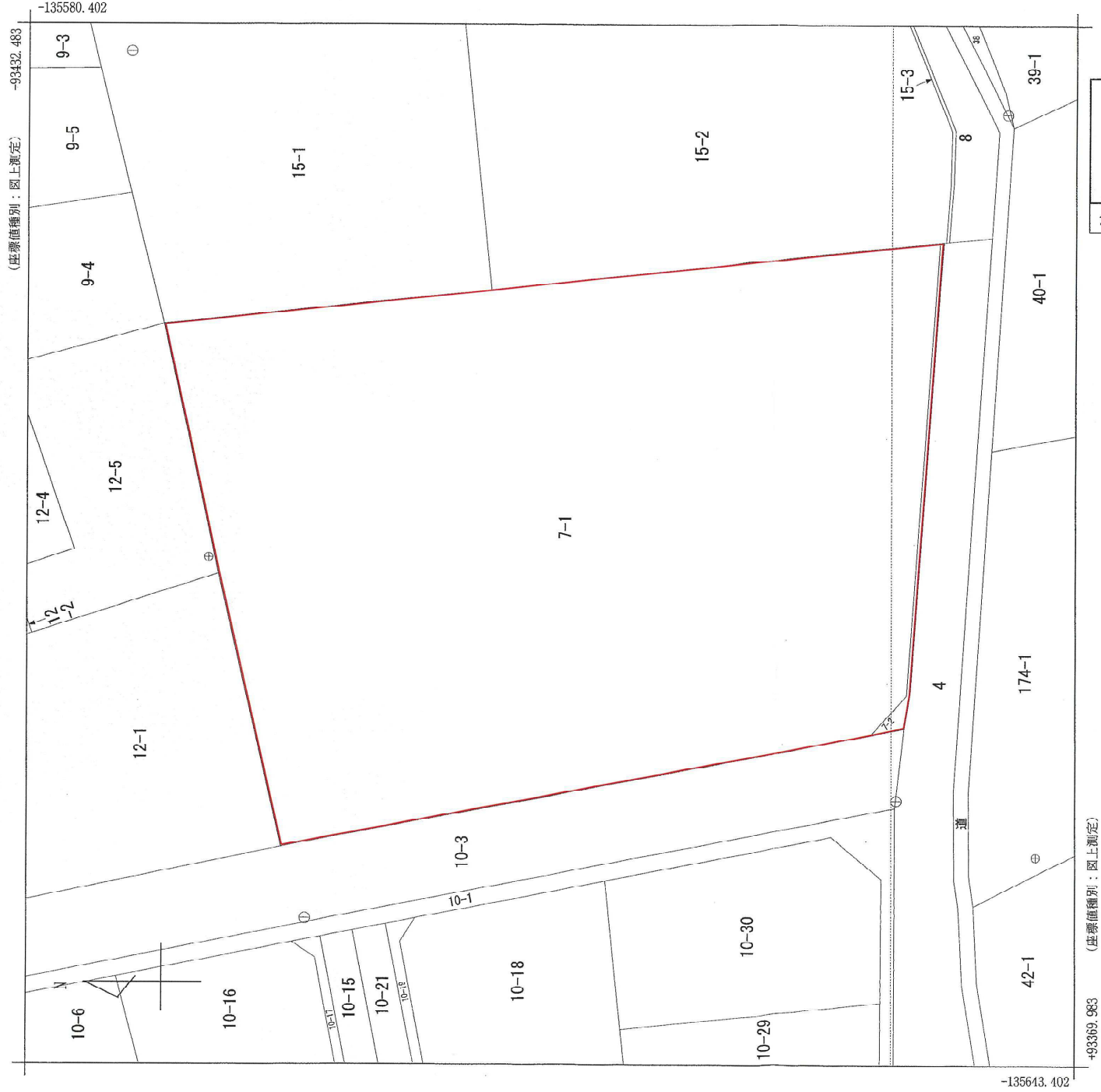
A-A' 断面



B-B' 断面



工事名	(仮称)宝塚市仁川北三丁目造成工事		
図面名	ごみ置場詳細図		
図番		縮尺	1/30
計画機関	タカマツハウス関西株式会社		
作業機関	株式会社西日本エンジニアリング		
年月日	令和 7年 4月18日		



請求 部分	所 在	宝塚市仁川北三丁目				地 番		7番1	
		出力 縮尺	精 度 区 分	甲 二	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種類
作成 年月日	平成10年10月								

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月9日
神戸地方税務局伊丹支局
地図整理番号：V25831
(1/1)



守安裕

登記官