

開 発 協 定 書

宝塚市長（以下「甲」という。）と 株式会社 wing（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	宝塚市仁川台 187 番 1、3、4、5
2 開発事業区域面積	519.87 m ²
3 予定建築物の用途	宅地造成 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

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。

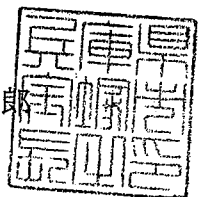
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 7 月 11 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 〒565-0862 吹田市津雲台 4 丁目 2 番 8 号

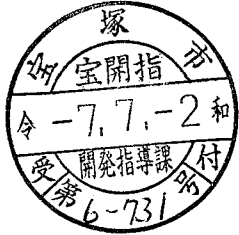
株式会社 wing

代表取締役 片岡 亮



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長		R7年7月2日	
開発事業者			
住所 吹田市津雲台4丁目2番8号			
株式会社wing			
氏名 代表取締役 片岡 亮			
(連絡先) 郵便番号 565-0862			
住所 吹田市津雲台4丁目2番8号			
株式会社wing			
氏名 代表取締役 片岡 亮			
電話 090 (2593) 6867			
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	6-0731	号
開発構想の名称	宝塚市第2仁川台 3棟		
開発事業区域 の位置	宝塚市 仁川台187番1、3、4、5		
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。
- 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。
- 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 仁川台187番1、3、4、5								
	開発事業区域の面積	519.87 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	法22条地域								
	地区計画区域	☒ 内 (仁川台地区地区計画) ☐ 外								
地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外									
開発事業の目的		宅地造成								
工事の着手予定年月日		令和7年8月1日			工事の完了予定年月日		令和7年10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	519.87 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	519.87 m ²	
	区域面積に対する比率	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積			0 m ²		切土面積		399.84 m ²	
予定建築物	敷地面積	519.87 m ²								
	建築面積	m ²			建蔽率		50 %			
	延べ面積	m ²			容積率		100 %			
	最高の高さ	7 m			階数		地上 2 階 / 地下 0 階			
	用途	戸建て住宅			住戸数		3 戸			
	構造	木造			駐車台数		6 台			

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市仁川台 付近



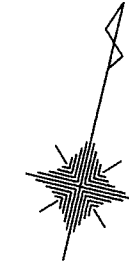
現況測量図



數地

敷地

A - A'



方位はおおよそ磁北をあらわしており、相応の誤差を含んでいます。

座	標	求	積	表
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

地 番	測量地		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
Y89	95.937	121.439	1249.607310
Y71	109.668	123.090	3292.657500
Y120	122.687	124.316	1989.304632
Y53	125.670	108.429	8.132175
Y51	122.762	107.284	-276.685436
Y119	123.091	105.476	-1149.477448
Y16	111.864	103.252	-2016.511560
Y42	103.561	102.526	-1280.139636
Y30	99.378	101.933	-777.137192
		倍 面 積	1039.750345
		面 積	519.8751725
		地 積	519.87 m ²

登記簿合計面積 521.17m²
差 +1.30m²

売主図面を基に測量・作図・求積しています。

隣接地所有者との立ち会いは行っておりません。

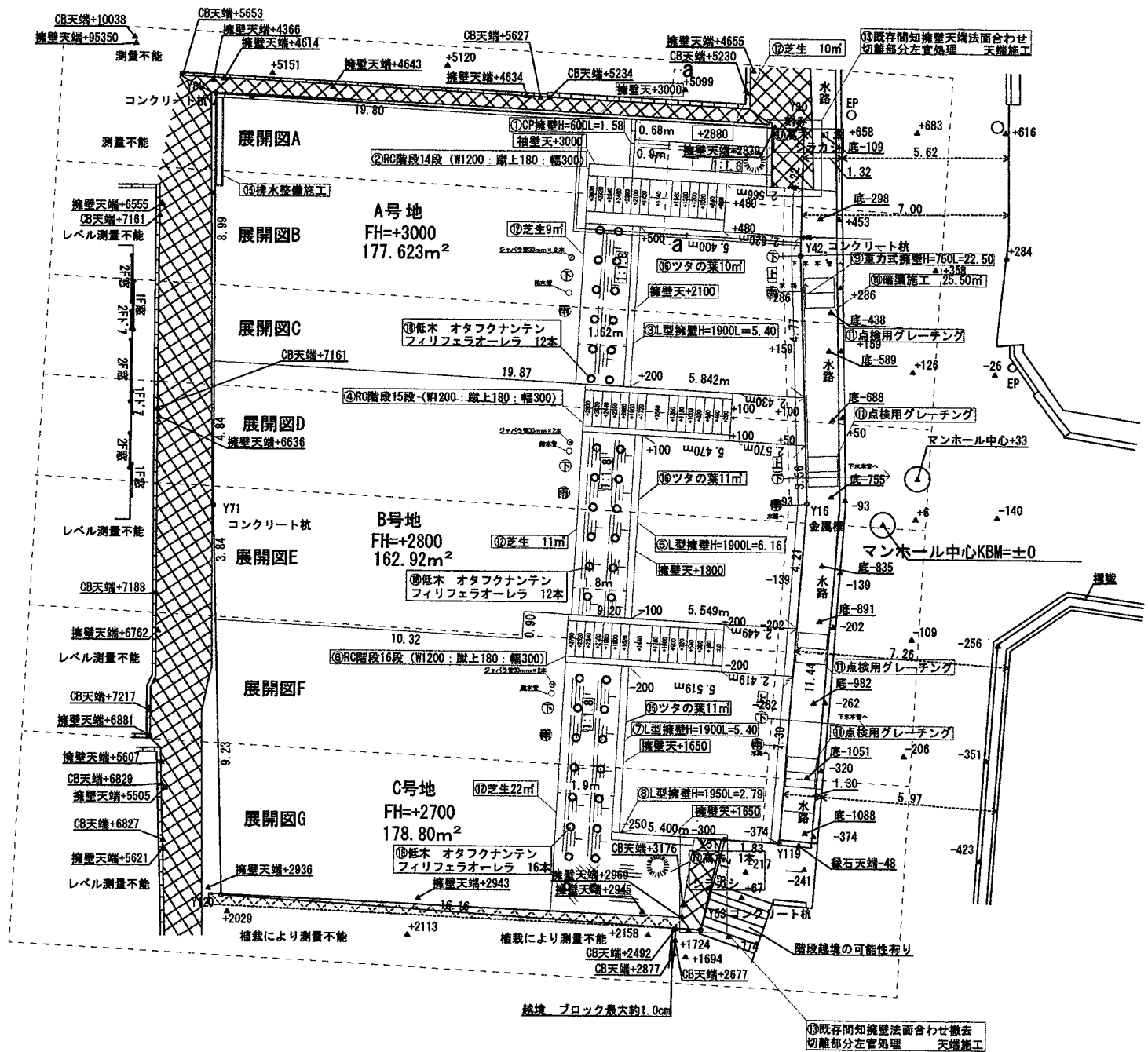
立ち会い後の地積を保証するものではありません。

道路後退や道路境界について行政との協議は行っておりません。

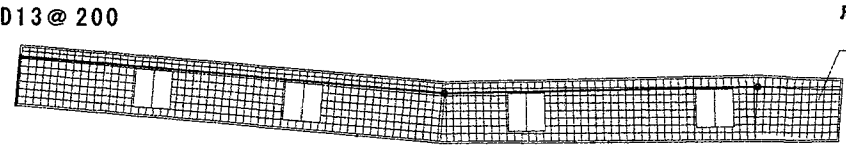
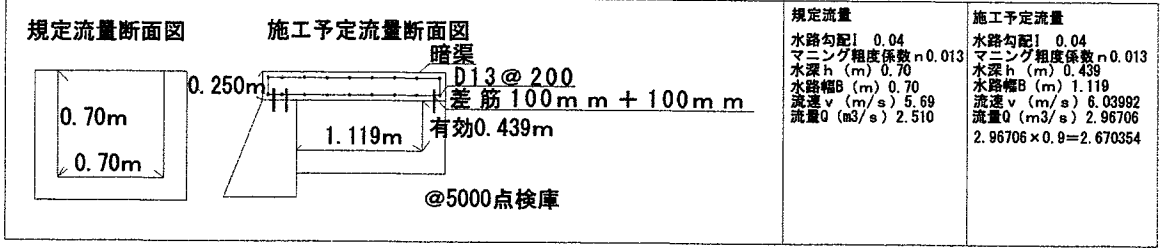
所	在	上記通り
図	名	現況測量図
縮	尺	1/200
測 量 年 月 日	令和 7 年 3 月 7 日	
作 成 年 月 日	令和 7 年 3 月 7 日	
作 成 者	最 中 市 蛸 池 中 町 一 丁 目 3 - 1 9 - 2 F 合 同 会 社 木 村 測 量 事 務 所 TEL 06-6152-0078 FAX 06-6152-0080	

宝塚市仁川台187番1、187番3、187番4、187番5 造成計画図

1/200

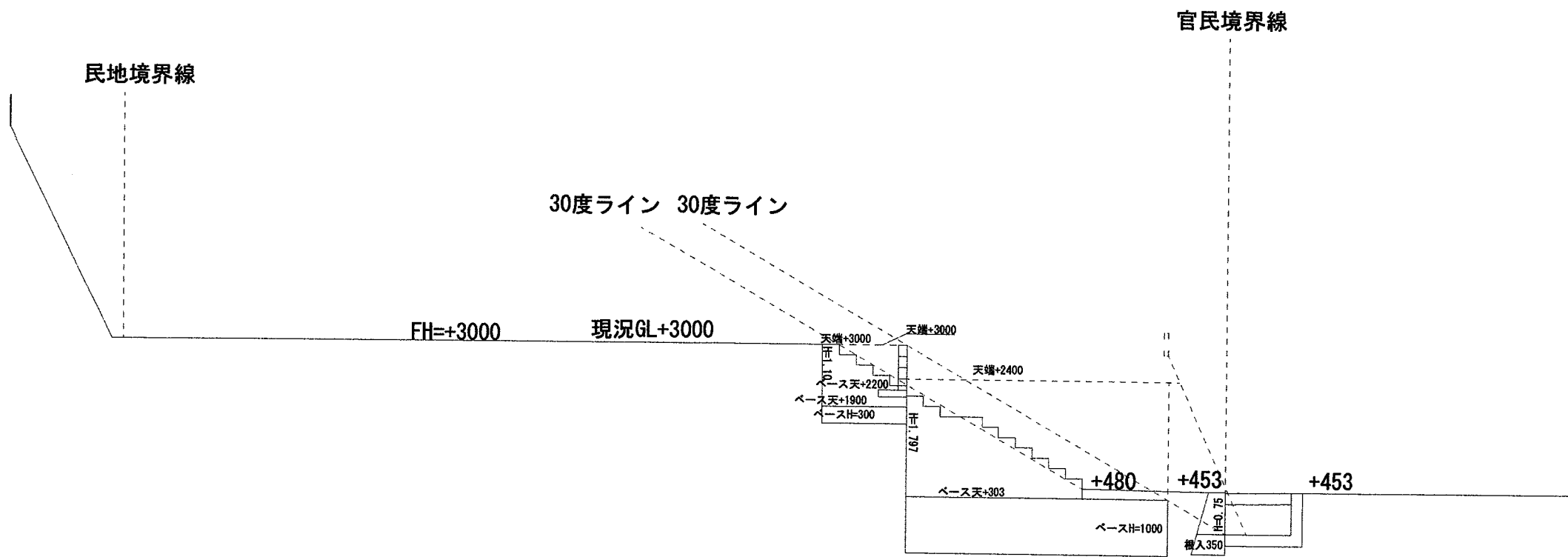


- ①CP型枠擁壁H=600L=1.58
- ②RC階段14段
- ③L型擁壁H=1900L=5.40
- ④RC階段15段
- ⑤L型擁壁H=1900L=6.16
- ⑥RC階段16段
- ⑦L型擁壁H=1900L=5.40
- ⑧L型擁壁H=1950L=2.79
- ⑨重力式擁壁H=750L=22.50
- ⑩暗渠施工 25.50m²
- ⑪点検用グレーチング 4カ所
- ⑫芝生 52m²
- ⑬既存間知擁壁天端施工 2カ所
- ⑭残土処分600立米
- ⑮排水設備施工
U字側溝W=240(既製品)L=3.00
コンクリート会所樹300×150 1カ所
配管設置100 L=23.00
- ⑮雨水管100mm・下水管100mm給水管20mm電氣管2本
3カ所
- ⑯ツタの葉 32m²
- ⑰高木 2本
- ⑱低木 40本

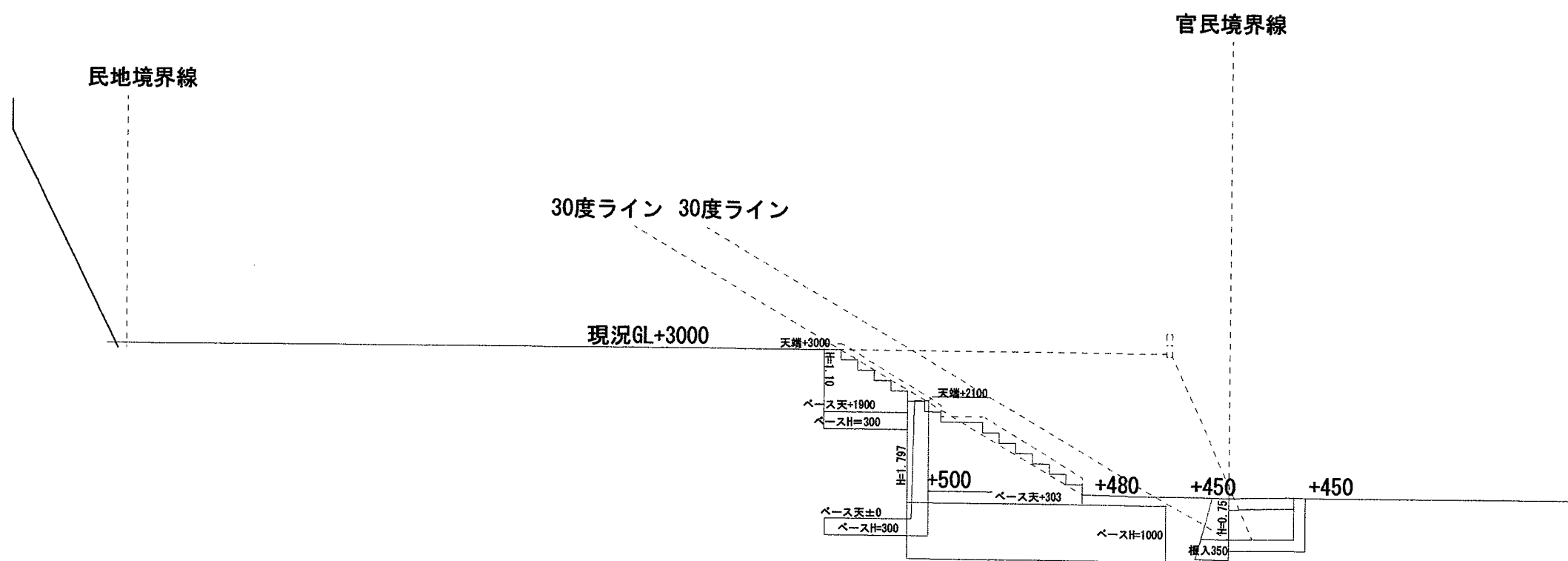


切土面積399.84m²

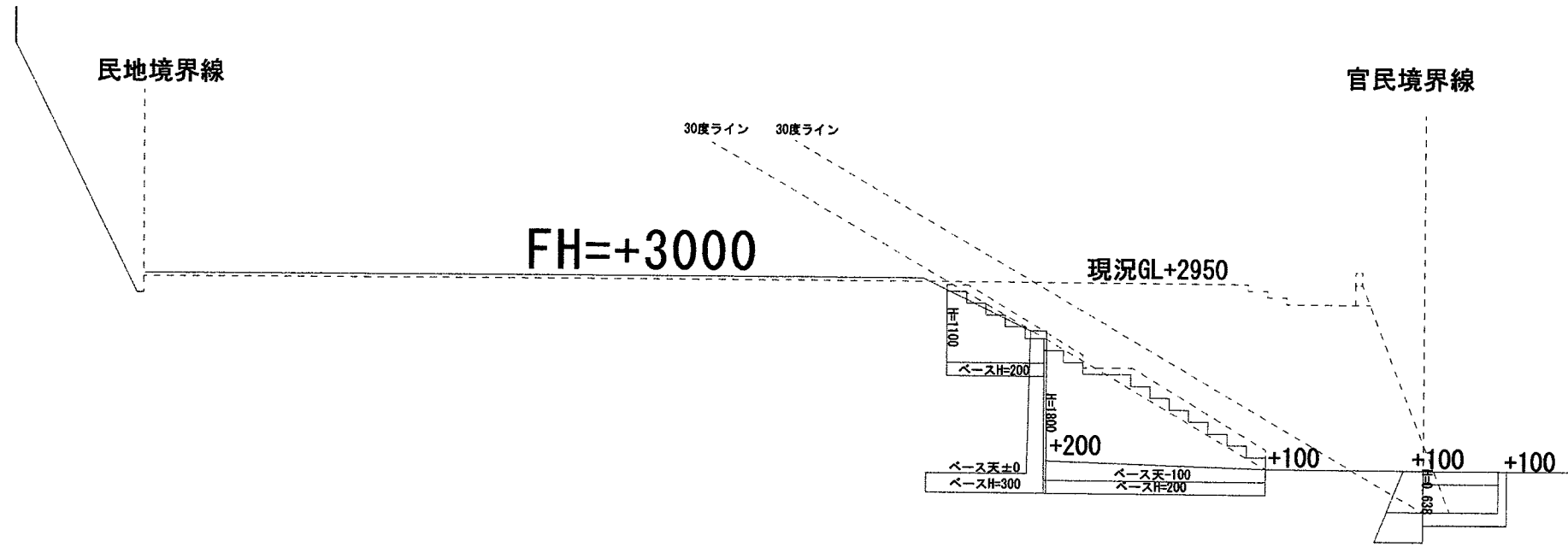
展開図A
1/100



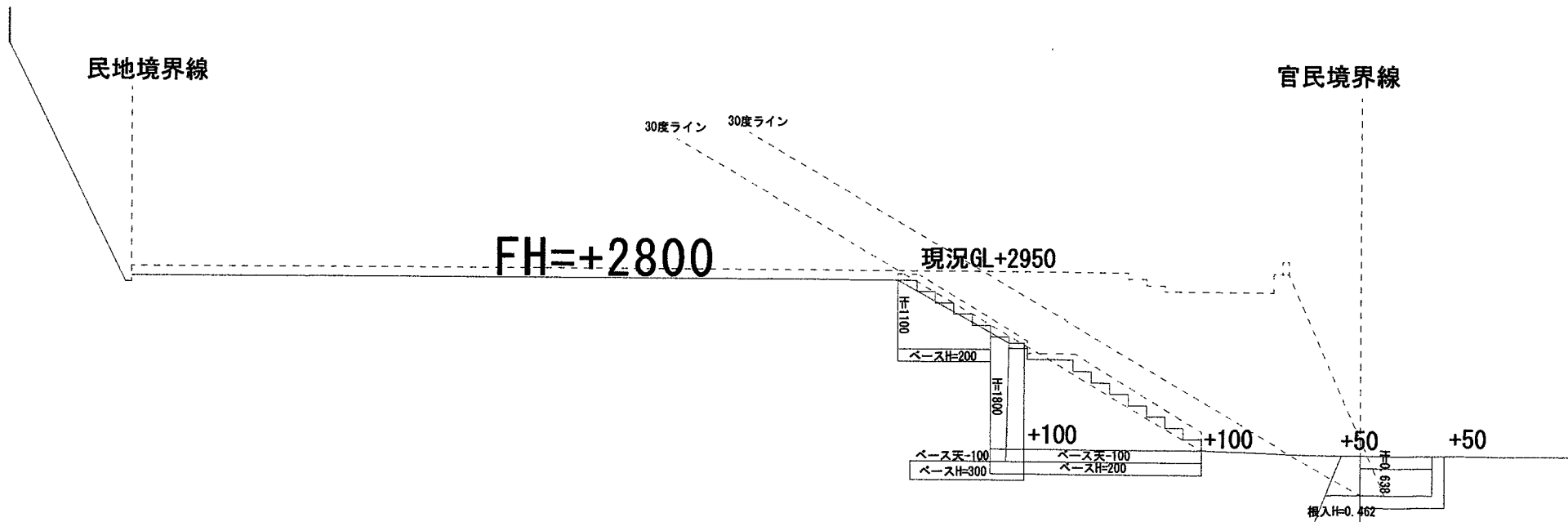
展開図B
1/100



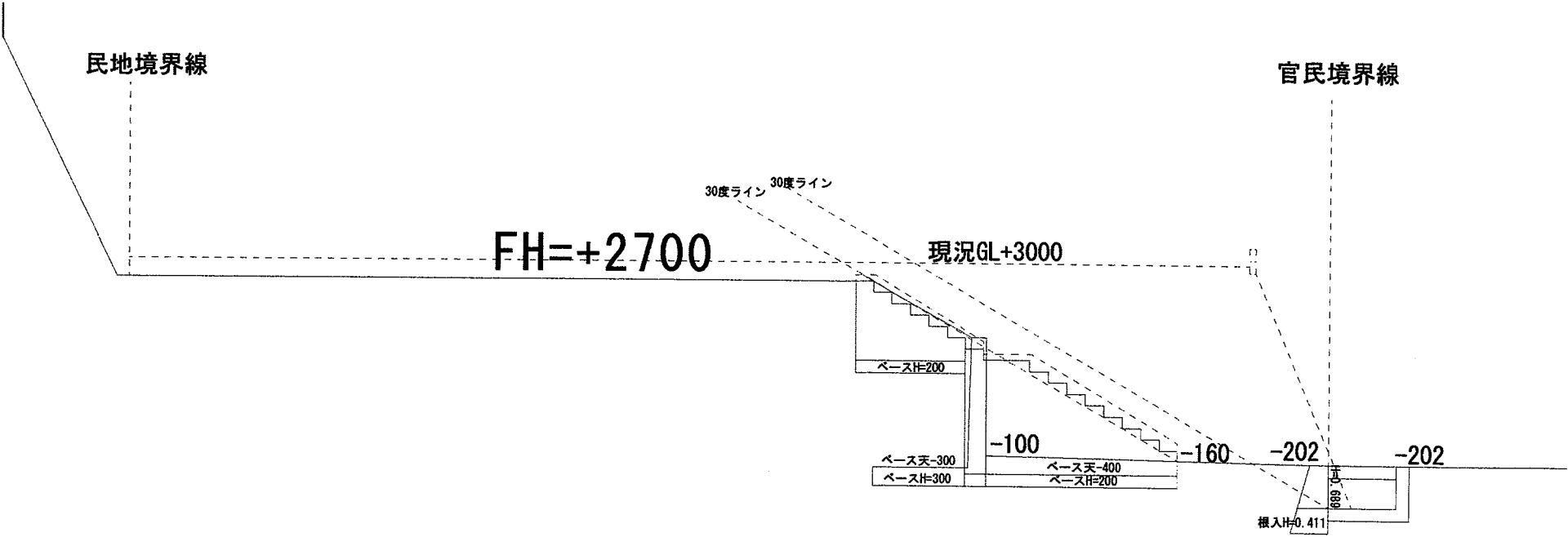
展開図C
1/100



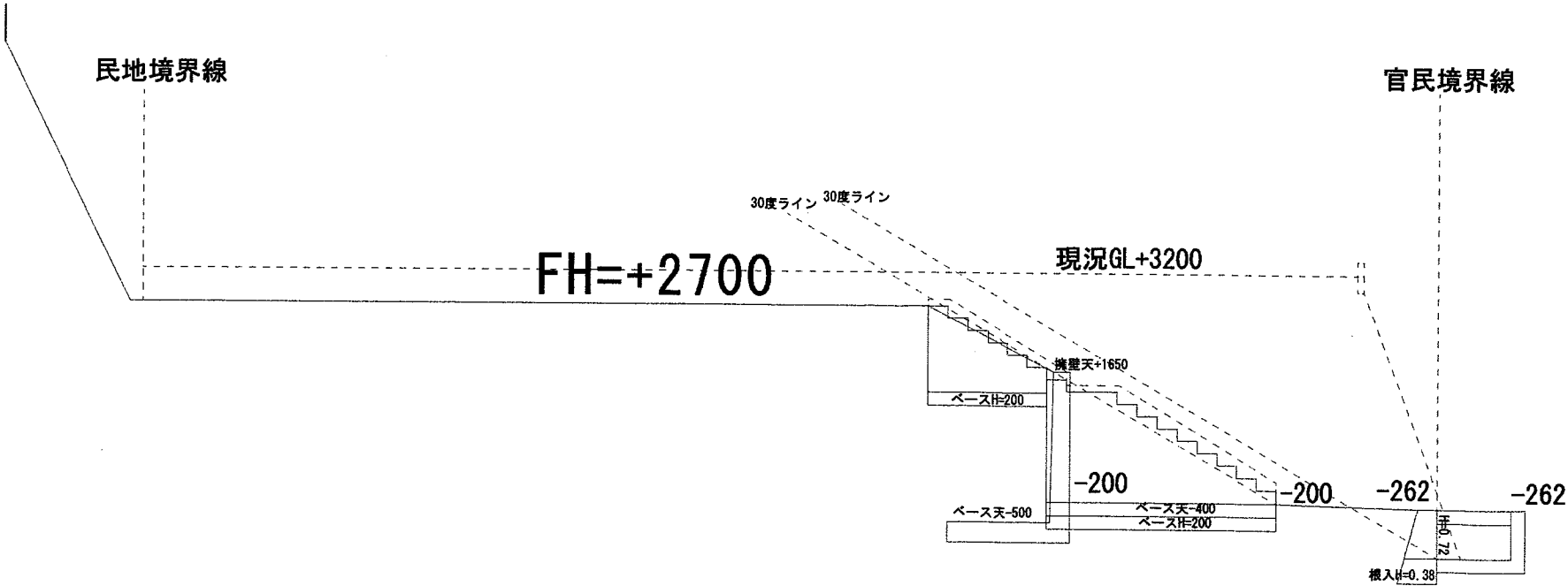
展開図D
1/100



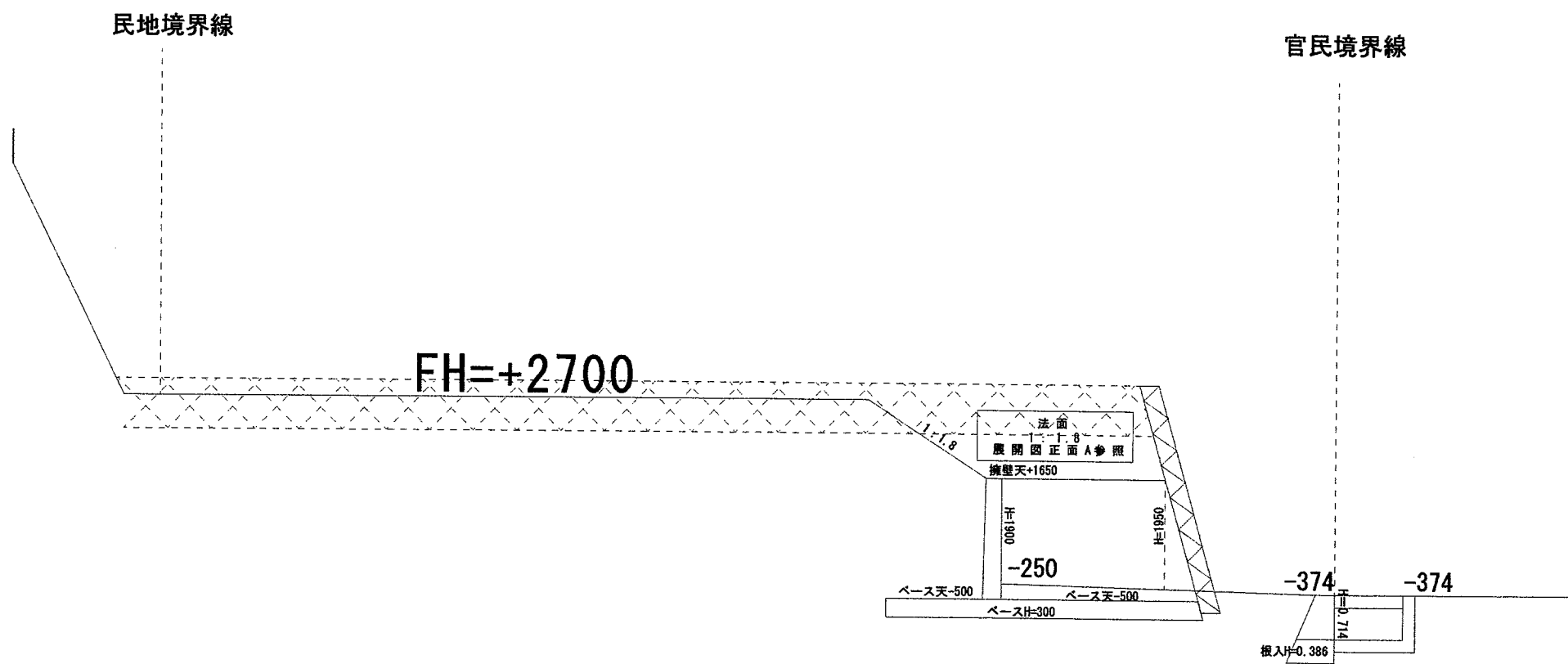
展開図E
1/100



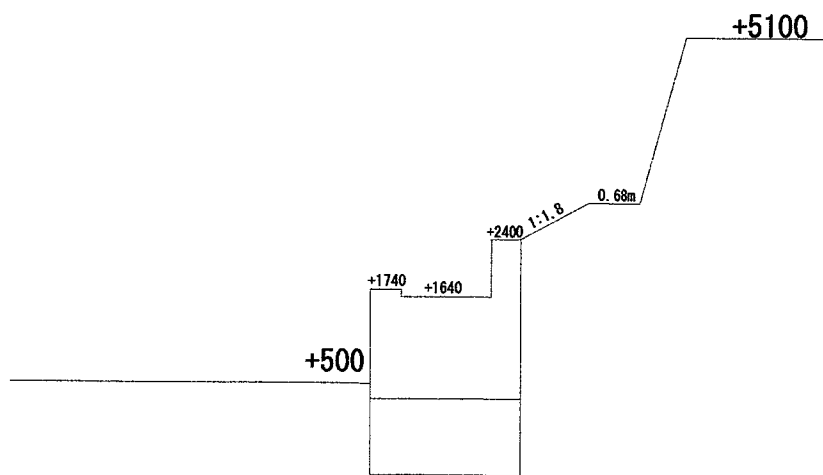
展開図F
1/100



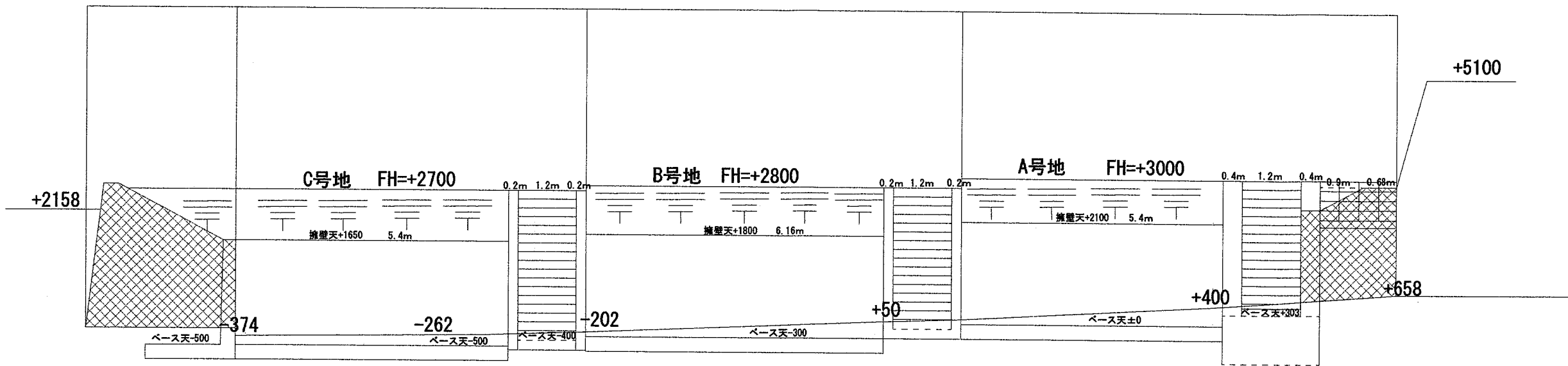
展開図G
1/100



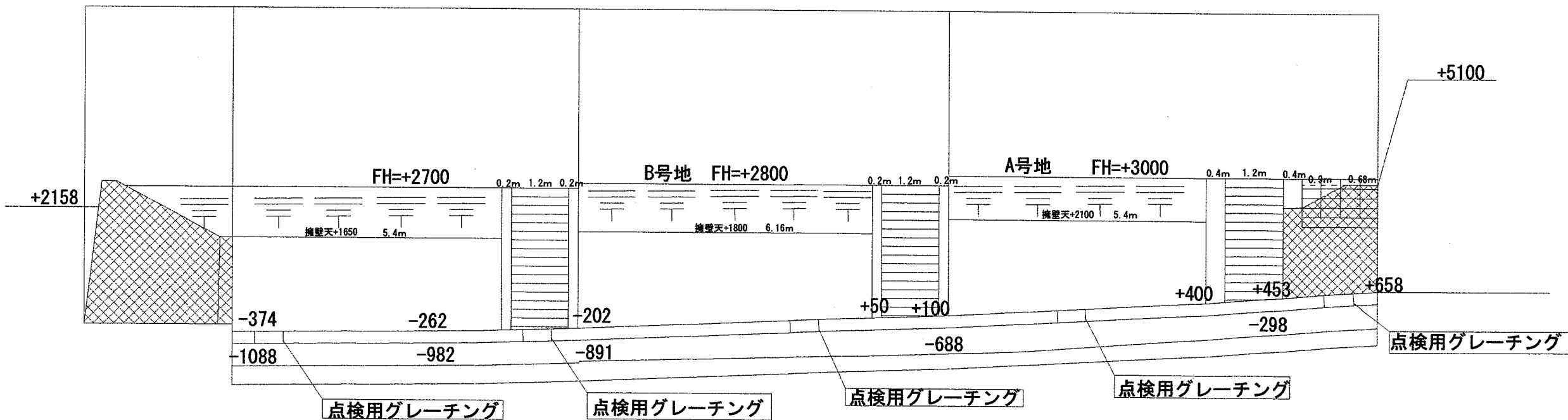
a-a'
1/100



展開図 正面A
1/100



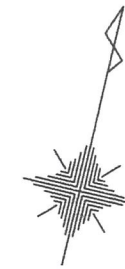
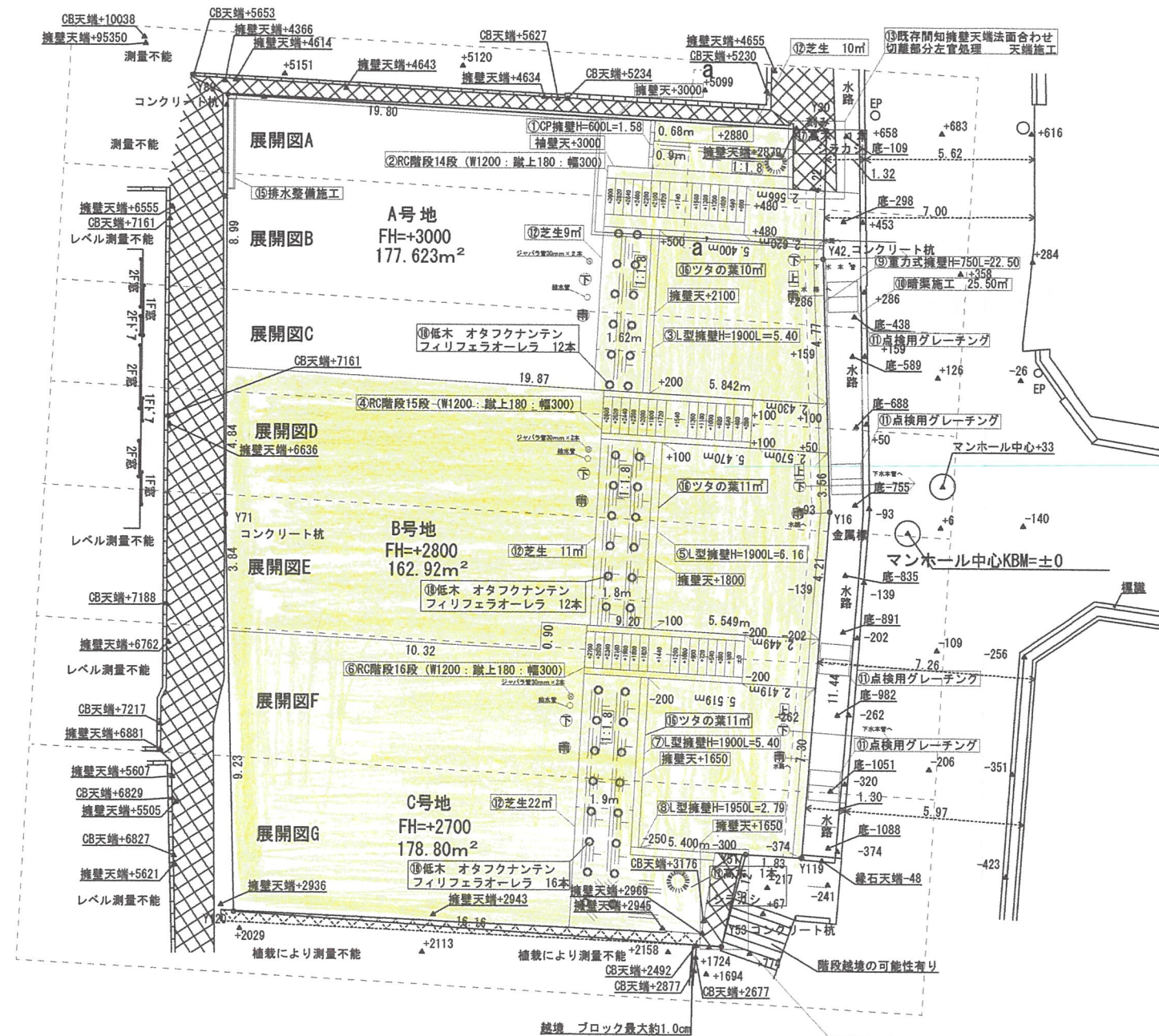
展開図 正面B
1/100



水路加工については別紙水路専用図面にて施工して下さい

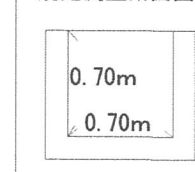
宝塚市仁川台187番1、187番3、187番4、187番5 造成計画図

1/200

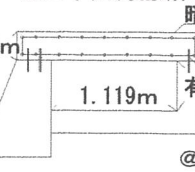


- ①CP型擁壁H=600L=1.58
- ②RC階段14段
- ③L型擁壁H=1900L=5.40
- ④RC階段15段
- ⑤L型擁壁H=1900L=6.16
- ⑥RC階段16段
- ⑦L型擁壁H=1900L=5.40
- ⑧L型擁壁H=1950L=2.79
- ⑨重力式擁壁H=750L=22.50
- ⑩暗渠施工 25.50m²
- ⑪点検用グレーチング 4カ所
- ⑫芝生 52m²
- ⑬既存間知擁壁天端施工 2カ所
- ⑭残土処分600立米
- ⑮排水設備施工
U字側溝W=240(既製品)L=3.00
コンクリート会所桝300×150 1カ所
配管設置100 L=23.00
- ⑮雨水管100mm・下水管100mm給水管20mm電氣管2本
3カ所
- ⑯ツタの葉 32m²
- ⑰高木 2本
- ⑱低木 40本

規定流量断面図



施工予定流量断面図



@5000点検庫

規定流量

水路勾配 0.04
マンニング粗度係数 n 0.013
水深 h (m) 0.70
水路幅 B (m) 0.70
流速 v (m/s) 5.69
流量 Q (m³/s) 2.510

施工予定流量

水路勾配 0.04
マンニング粗度係数 n 0.013
水深 h (m) 0.439
水路幅 B (m) 1.119
流速 v (m/s) 6.03992
流量 Q (m³/s) 2.96706
2.96706×0.9=2.670354

D13@200



点検用グレーチング1000mm×500mm×2ヶ
(ボルト締無)@5.00m

切土面積399.84m²



請求部	所在	宝塚市仁川台		地番	187番5
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V
作成年月日	昭和40年3月	付年月日(原図)	昭和46年3月20日	分類	地図に準ずる図面
		種類	地籍図	補事項	