

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 阪急阪神不動産株式会社 代表取締役 福井 康樹 /
(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	宝塚市清荒神 2 丁目 251 番、238 番の一部、251 番地先水路 /
2 開発事業区域面積	2087.23 m ² /
3 予定建築物の用途	分譲戸建住宅の新築 /

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
開発道路 /		A=194.28 m ² L=29.23m W=4.80m /	宝塚市	宝塚市 /	都市計画法第 29 条による /
道路後退 1 /		A=33.92 m ² /	宝塚市 /	宝塚市 /	都市計画法第 29 条による /
道路後退 2 /		A=23.04 m ² /	宝塚市 /	宝塚市 /	都市計画法第 29 条による /
水路 /		A=11.47 m ² /	宝塚市 /	宝塚市	都市計画法第 29 条による /

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。

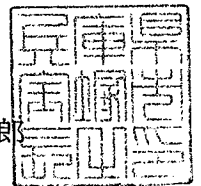
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 9 月 25 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 大阪市北区芝田一丁目 1 番 4 号 阪急ターミナルビル内

阪急阪神不動産株式会社 代表取締役 福井 康樹



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長		令和7年 9月 日	
開発事業者		1 4	
住所		大阪市北区芝田一丁目4番1号 阪急ターミナルビル内	
氏名		阪急阪神不動産株式会社 代表取締役 福井 康樹	
(連絡先) 郵便番号		541-0053	
住所		大阪市中央区本町四丁目8番1号	
氏名		株式会社CAST-UD 小野 智	
電話		06 (6243) 5355	
FAX		06 (6243) 9537	
e-mail		s-ono@cast-ud.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 R7-0077 / 号 /
開発構想の名称	(仮称)宝塚市清荒神2丁目 戸建計画 / ,
開発事業区域 の位置	宝塚市 清荒神2丁目251番、238番の一部、251番地先水路 / ,
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:)

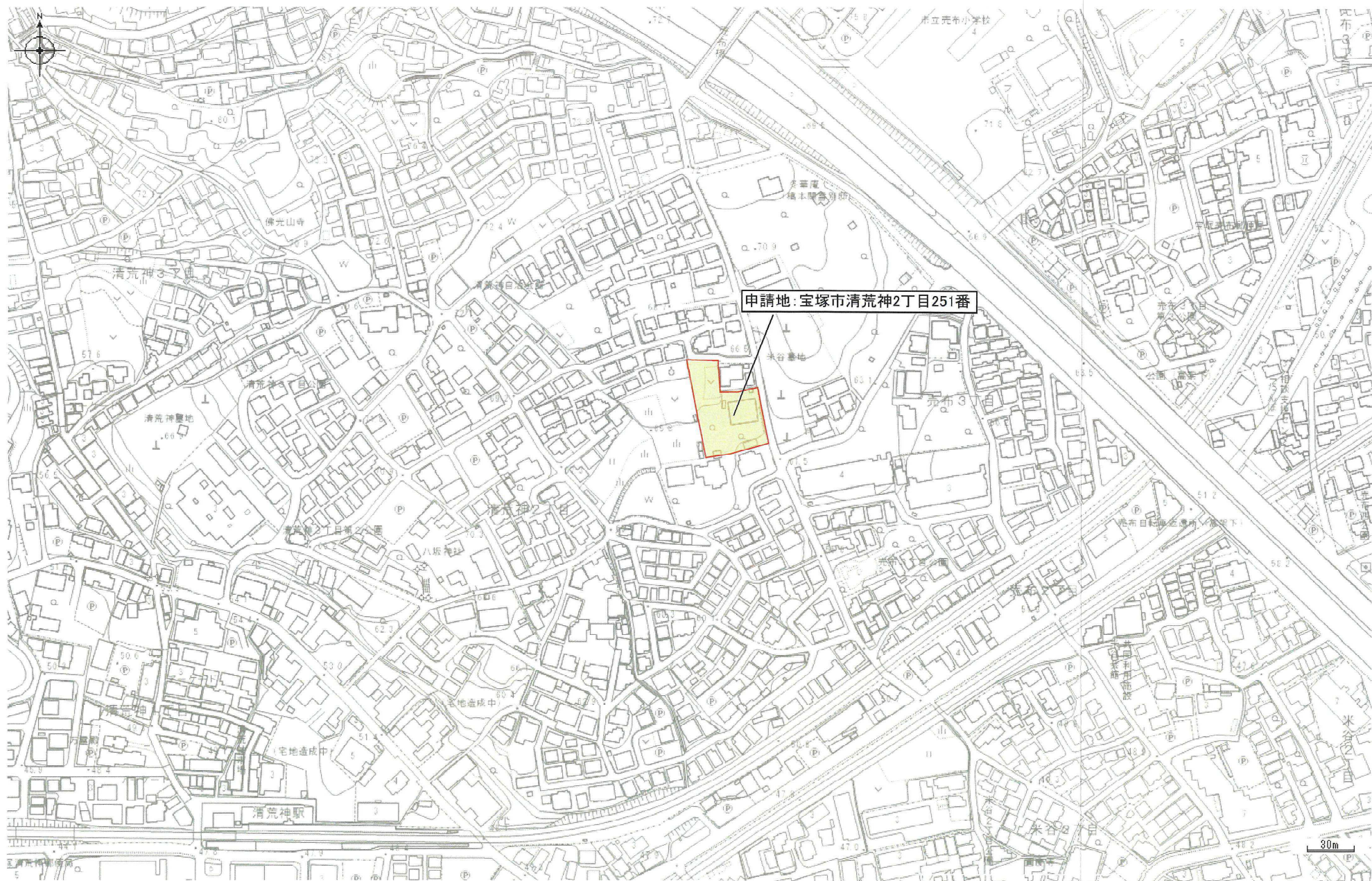
※受付処理欄	
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

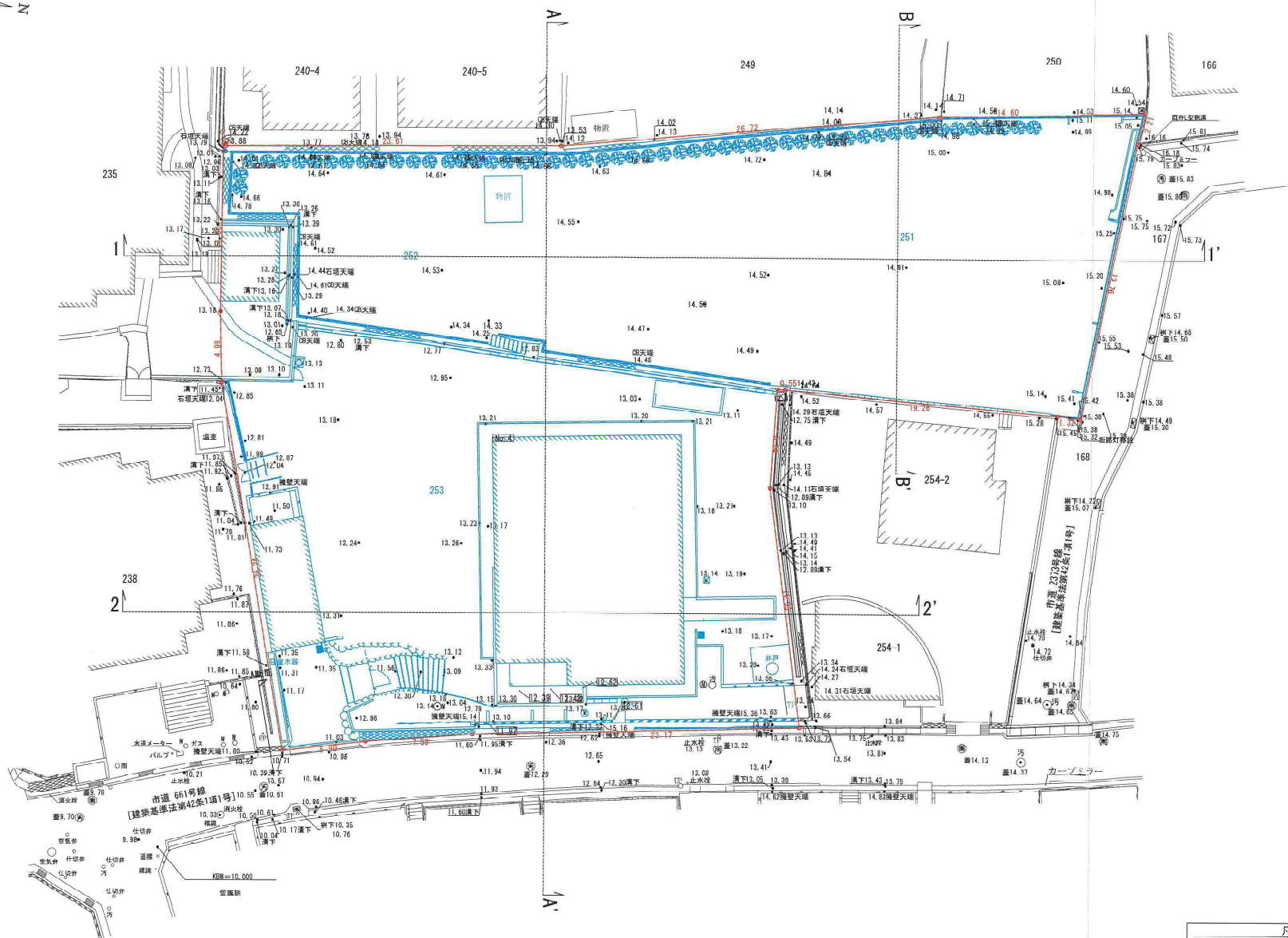
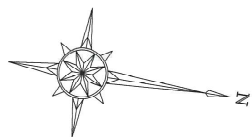
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 開発協定書(案)及び次の図書を添付して、2部提出してください。
① 付近見取図 / ,
② 現況図 / ,
③ 土地利用計画図 / ,
④ 土地の求積図 / ,
⑤ 排水計画図 / ,
⑥ 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図
⑦ 公図又は字限図 / ,
⑧ 開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し / ,
⑨ 市長が必要であると認めた図書 / ,

備考

- 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てください。

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 清荒神2丁目251番（関連区域:238番の一部、251番地先水路）								
	開発事業区域の面積	条例上の開発事業区域:2087.23㎡ 都市計画法第29条許可が必要な開発区域:2066.19㎡								
	土地の所有関係	■ 自己所有地 ■ 他人地 （関連区域:238番の一部、251番地先水路）								
	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	建築基準法第22条区域、山麓部市街地地域								
	地区計画区域	□ 内（								





凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	—	
現況レベル	0.00	

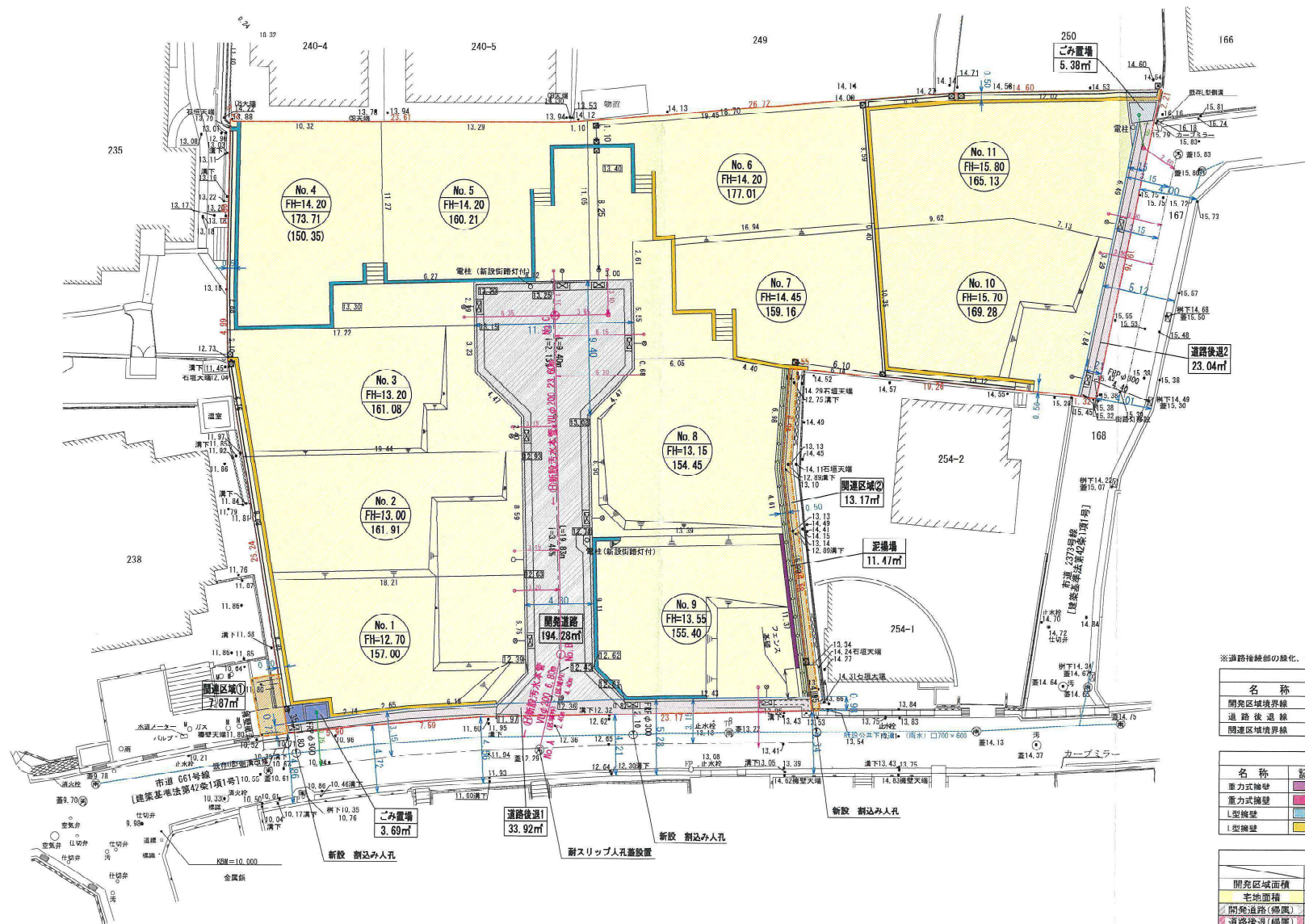
Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 担当 Date 2025.09.01 Scale A3 S=1:300

Drawing Title 現況平面図
Designer 小野 智

No.

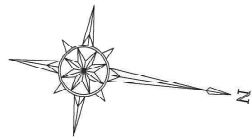


凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	—— ————	都市計画法第29条区域
道 路 復 旧 線	—— ————	
開通区域境界線	—— ————	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力式擁壁		1m以下 (任意擁壁)
重力式擁壁		1m超え (義務擁壁)
L型擁壁		1m以下 (任意擁壁)
L型擁壁		1m超え (義務擁壁)

	m ²	%	備 考
開発区域面積	2006.19	100.00	都市計画法第29条区
宅地面積	1794.34	86.84	※緑地面積0.07m ² 算
開発道路(緑面)	194.78	9.40	
道路後退(緑面)	56.96	2.76	
公園(白土管理)	9.07	0.44	
泥捨て場(緑面)	11.47	0.56	
開港区域	21.04		
開発事業区域面積	2007.23		条例に基づき「開発事業区域

--	--



座標求積表									
地名	座標	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	X _前 ×Y _後	X _後 ×Y _前	X _前 ×Y _前	X _後 ×Y _後
K5041	-131113.441	93824.142	-0.777	-72184.213482					
K5040	-131113.936	93824.230	-12.737	-192461.871510					
K5039	-131125.178	93826.408	-12.057	-122440.000556					
K5038	-131126.993	93826.552	-7.868	-78653.193004					
K5037	-131134.046	93827.516	-8.070	-75557.765220					
K5036	-131135.002	93828.201	-1.058	-80821.470858					
K5035	-131141.105	93829.529	-6.604	-80558.553556					
K5034	-131143.657	93830.253	-2.200	-88677.215600					
K5033	-131146.355	93831.004	-3.620	-92726.265800					
K5032	-131149.287	93831.853	-2.751	-95781.227800					
K5031	-131151.009	93832.542	-5.923	-93914.241918					
K5030	-131143.358	93830.090	13.000	122529.659100					
K5029	-131125.966	93829.252	30.193	282698.005636					
K5028	-131115.195	93825.091	22.523	210393.744758					
面積				67.845356 m ²					
面積				34.922870 m ²					
面積				35.92 m ²					

座標求積表									
地名	座標	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	X _前 ×Y _後	X _後 ×Y _前	X _前 ×Y _前	X _後 ×Y _後
K509	-131095.228	93830.720	-0.198	-1834.821120					
K5080	-131097.384	93831.055	-1.261	-11764.808005					
K5081	-131097.479	93832.071	-0.436	-4090.131756					
K5082	-131097.820	93839.358	-0.512	-4801.340654					
K5083	-131097.992	93842.444	-0.584	-5488.110498					
K5084	-131098.404	93840.834	8.004	7524.782322					
K5085	-131097.188	93830.458	2.176	20374.588784					
面積				46.08585 m ²					
面積				21.044845 m ²					
面積				23.04 m ²					

座標求積表									
地名	座標	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	X _前 ×Y _後	X _後 ×Y _前	X _前 ×Y _前	X _後 ×Y _後
K55	-131118.559	93801.874	-1.114	-10672.487836					
K5015	-131119.627	93801.018	0.122	1149.439996					
K5043	-131115.407	93808.811	1.910	17872.962710					
K5042	-131117.117	93813.309	4.471	41854.045320					
K5041	-131113.598	93824.320	3.676	34162.689480					
K5041	-131112.441	93824.142	-2.577	-27262.217274					
K54	131117.913	93808.708	6.008	47581.513244					
面積				22.950711 m ²					
面積				11.478555 m ²					
面積				11.47 m ²					

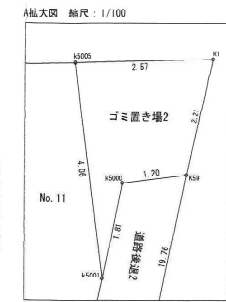
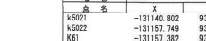
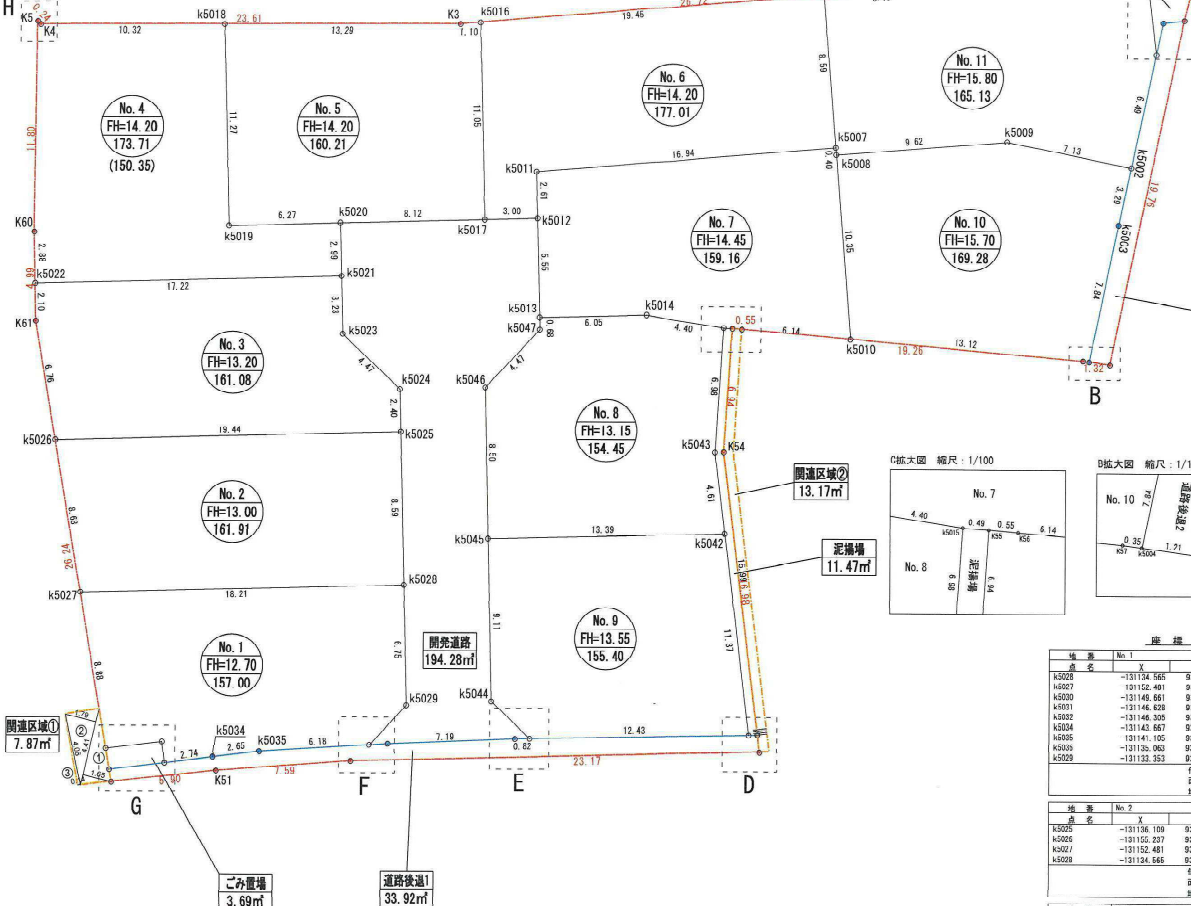
座標求積表									
地名	座標	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	X _前 ×Y _後	X _後 ×Y _前	X _前 ×Y _前	X _後 ×Y _後
K5012	-131130.292	93807.136	-1.848	-38853.072748					
K5017	-131132.343	93806.075	-10.949	-102480.67575					
K5020	-131141.341	93809.534	-7.458	-69118.974106					
K5021	-131140.902	93802.482	-1.119	-10434.180715					
K5022	-131140.222	93802.866	4.262	39894.348492					
K5024	-131136.540	93802.212	4.112	38910.575566					
K5025	-131138.102	93810.374	8.870	14850.838550					
K5026	-131134.565	93810.034	7.564	95810.617304					
K5029	-131132.353	93825.077	-0.498	-4662.857146					
K5028	-131130.028	93826.014	-0.893	-6484.342592					
K5027	-131134.046	93827.076	6.070	75877.768220					
K5028	-131126.993	93826.553	7.868	73653.719004					
K5029	-131125.178	93826.408	-1.667	-15067.000006					
K5044	-131128.662	93824.083	-4.114	-36071.945002					
K5045	-131120.292	93815.112	-2.162	-29106.300210					
K5046	-131121.819	93807.350	1.018	6538.88660					
K5047	-131129.273	93803.668	2.423	22889.687664					
K5013	-131128.395	93802.895	-1.119	-10141.752524					
面積				388.575006 m ²					
面積				164.985250 m ²					
面積				194.28 m ²					

座標求積表									
地名	座標	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	X _前 ×Y _後	X _後 ×Y _前	X _前 ×Y _前	X _後 ×Y _後
K5011	-131146.628	93829.869	-3.256	-31422.140284					
K5020	-131140.641	93830.722	-8.469	-34084.114888					
K5033	-131149.287	93831.853	8.356	31422.698868					
K5037	-131145.395	93831.004	2.656	24864.836636					
面積				2.381551 m ²					
面積				3.690780 m ²					
面積				3.69 m ²					

座標求積表									
地名	座標	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	X _前 ×Y _後	X _後 ×Y _前	X _前 ×Y _前	X _後 ×Y _後
K1	-131096.078	93828.508			-22277.825604				
K5005	-131098.606	93828.971	-1.401	-31104.135271					
K5001	-131091.479	93832.671	1.224	11454.434104					
K5009	-131097.384	93831.055	1.351	11706.898958					
K59	-131098.228	93830.720	1.308	12216.403020					
面積				10.766818 m ²					
面積				5.484980 m ²					
面積				5.38 m ²					

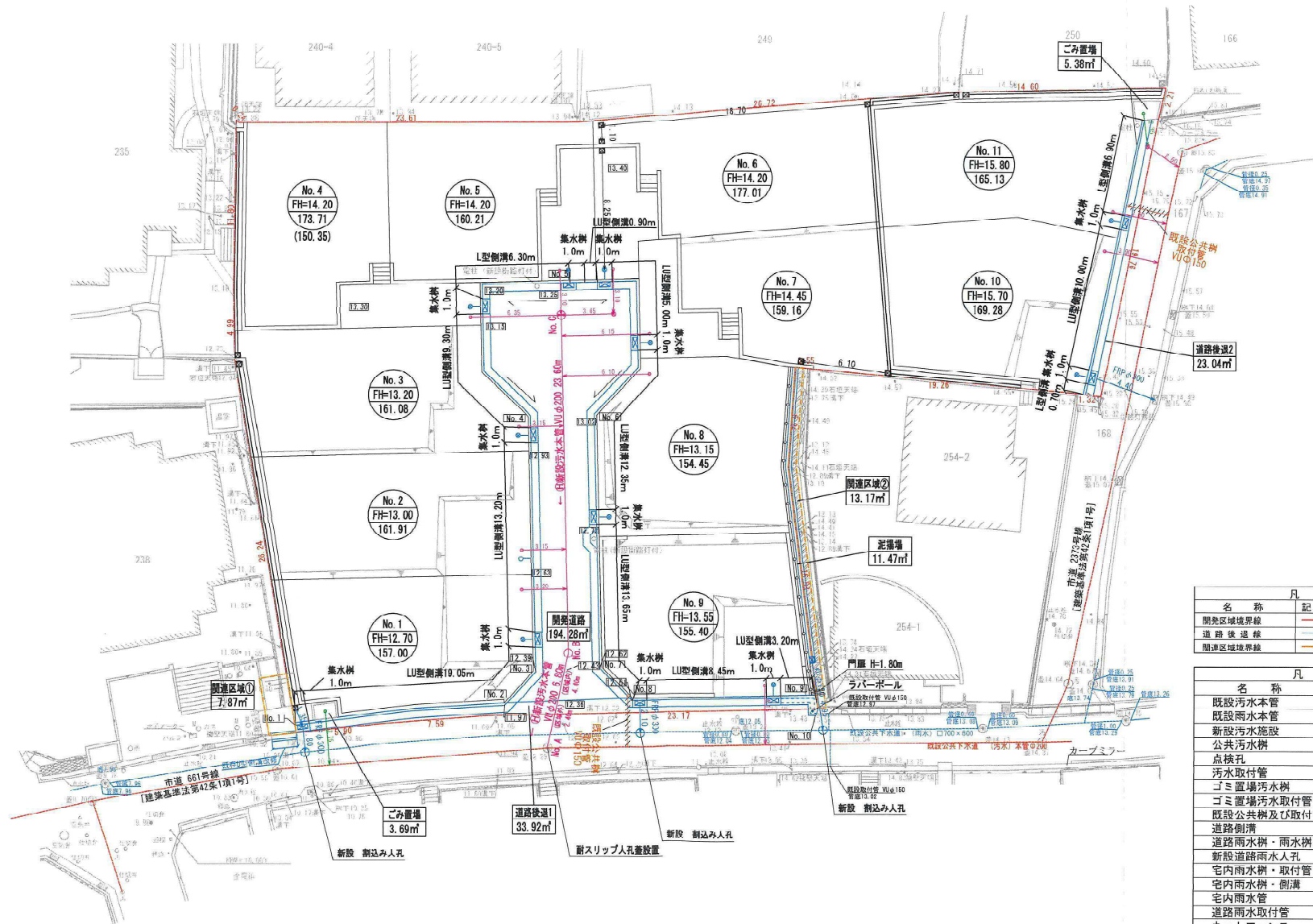
座標求積表									
地名	座標	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	X _前 ×Y _後	X _後 ×Y _前	X _前 ×Y _前	X _後 ×Y _後
K52	-131113.182	93820.911	-0.281	-49370.354681					
K54	-131117.913	93810.789	5.364	50217.838832					
K50	-131118.559	93801.874	-0.067	-6271.925558					
K51	-131117.992	93801.832	1.161	10867.128115					
K7	-131117.366	93808.685	5.358	50155.704231					
K53	-131117.622	93824.993	4.203	38305.803547					
K53	-131113.185	93825.091							
面積				-78.354919 m ²					
面積				13.174595 m ²					
面積				13.17 m ²					

三斜求積表				開通区域①			
No.	底辺	高さ	面積	No.	底辺	高さ	面積
1	4.41	1.65	7.285				
2	4.41	1.79	7.859				
2	4.06	0.14	0.564				
合計			15.708				
1/2			7.854				
面積			7.87				



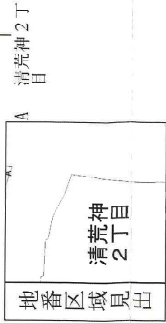
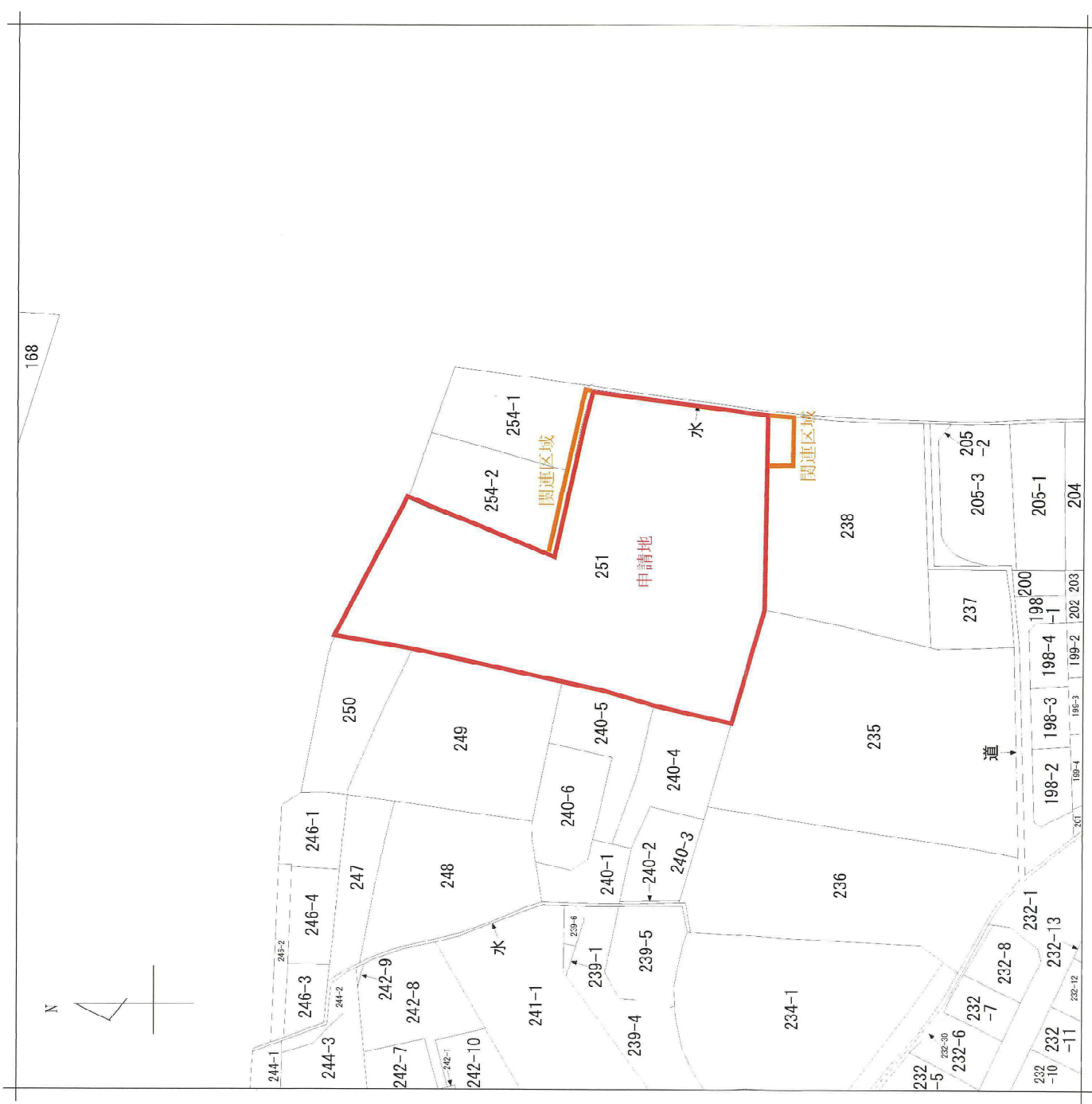
座標求積表									
地名	座標	X	Y	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	X _前 ×Y _後	X _後 ×Y _前	X _前 ×Y _前	X _後 ×Y _後
K5016	-131135.328	93827.197	-3.063	-26665.584111					
K3	-131130.406	93827.459	-14.205	-129408.850885					
K5018	-131140.533	93829.567	-11.103	-1039124.962401					
K5019	-131147.509	93830.660	8.192	76076.686720					
K5020	-131141.341	93831.853	2.481	23215.488816					
K5011	-131130.853	93834.960	13.098	149114.890130					
K5017	-131133.243	93830.075	6.013	64500.087000					
面積				220.428432 m ²					
面積				160.214260 m ²					
面積				160.21 m ²					

地 名		No.6		座 標 求 積 表					
点 名		X	Y	$X_{前}-X_{後}$	$Y_{前}-Y_{後}$	$X_{前} \times Y_{後}$	$X_{後} \times Y_{前}$	$X_{前} \times Y_{前}$	$X_{後} \times Y_{後}$
K5006		-131116.431	93827.585	-20.932	-158870.878540				
K5016		-131135.328	93827.197	-16.912	-1582746.916864				
K5017		-131133.243	93828.075	4.536	45300.087000				
K5012		-131130.292	93827.536	2.481	23215.488816				
K5011		-131130.853	93834.960	13.098	149114.890130				
K5007		-131114.398	93830.081	14.431	125961.013881				
面積						354.024853		㎡	
面積						177.0124265		㎡	
面積						177.01		㎡	

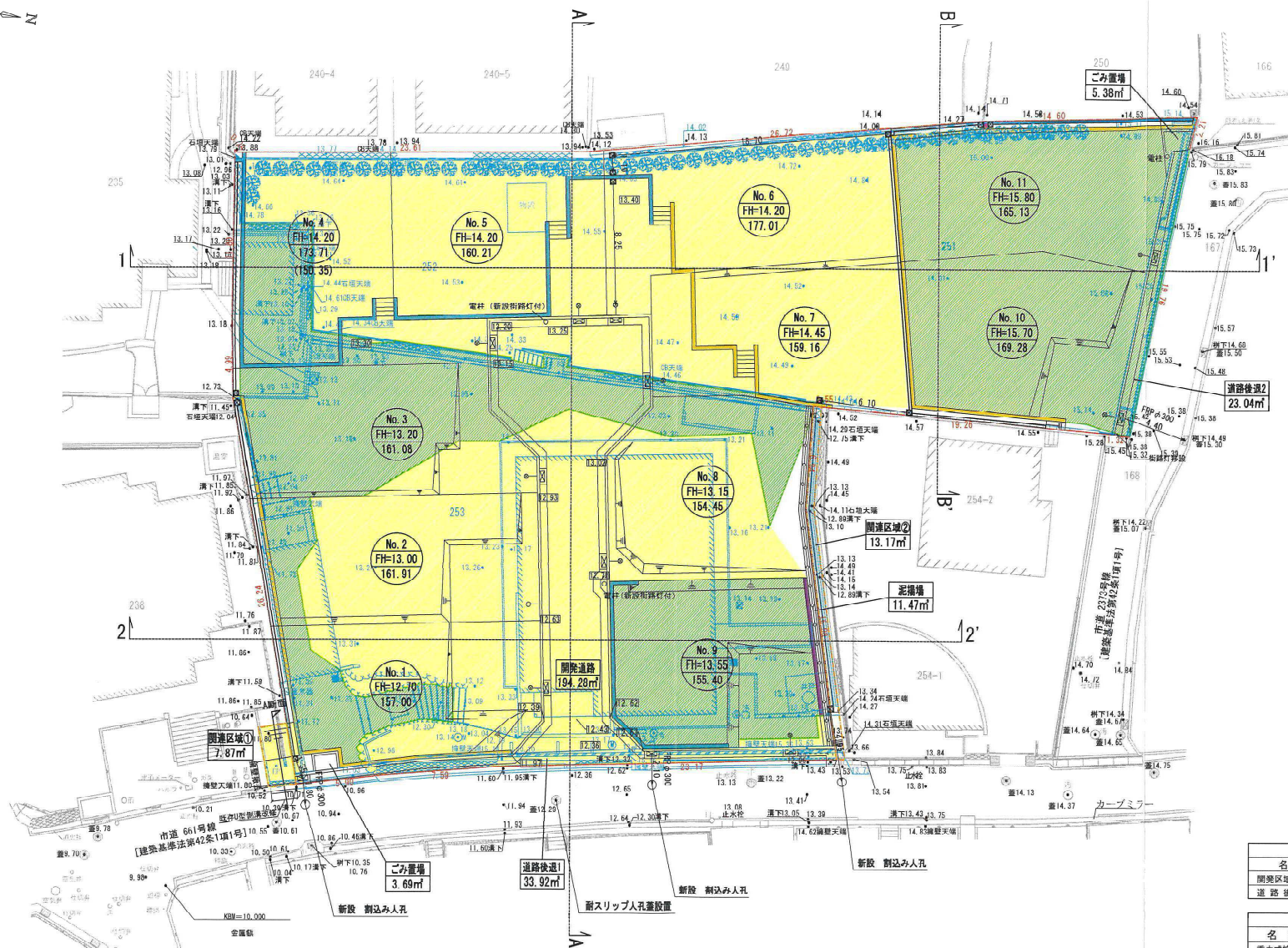


凡 例	
名 称	記 号 摘 要
既設汚水本管	—
既設雨水本管	—
新設汚水施設	— ○ VUφ200、1号人孔
公共汚水樹	樹: VUφ200
点検井	樹: VUφ200
汚水取付管	— VUφ150 10.00%
ゴミ置場汚水樹	樹: VUφ200
ゴミ置場汚水取付管	— VUφ150 10.00%
既設公共樹及び取付管	— VUφ150 (撤去)
道路側溝	— L型、U型
道路雨水樹・雨水樹	— 300×700
新設道路雨水人孔	— Y号人孔
宅内雨水樹・取付管	— VUφ300、VUφ150 10.00%
宅内雨水樹・側溝	— PC240、U150
宅内雨水管	— VUφ100・150 10.00%
道路雨水取付管	— FRPφ300 10.00%
ネットフェンス	— H=1.80m
コンクリート舗装	—

No.

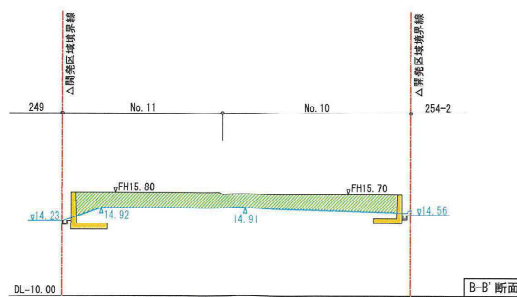
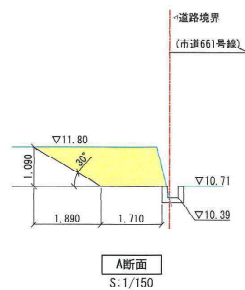
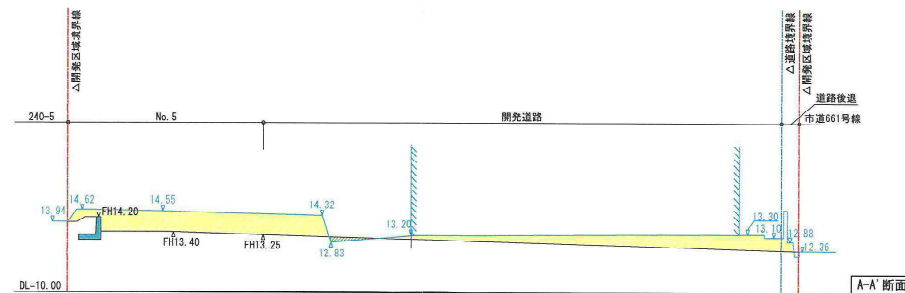
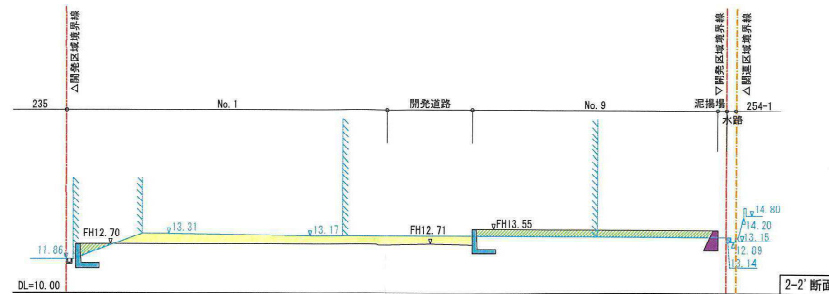
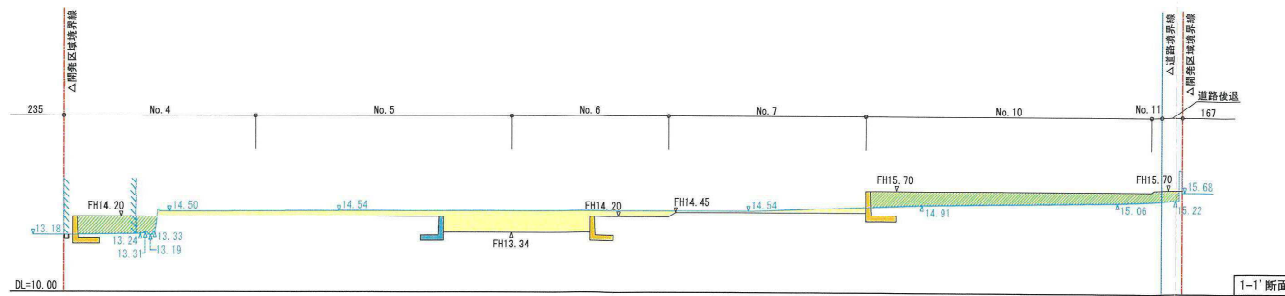


請求部分	所在	宝塚市清荒神二丁目			地番	251番	
出力縮尺	精度不明	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日 (原図)		補記事項				



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力式挡壁		1m以下 (任意挡壁)
重力式挡壁		1m超え (重力挡壁)
L型挡壁		1m以下 (任意挡壁)
L型挡壁		1m超え (重力挡壁)
盛 土		842.53m
切 土		1144.91m

※面積はCAD求積による



凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	—	
道路後退線	—	
開発区域境界線	—	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
現況線・現況レベル	▽10.00	
計画線・計画レベル	▽FH10.00	

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
重力式擁壁	1m以下 (任意擁壁)	
重力式擁壁	1m以下 (義務擁壁)	
L型擁壁	1m以下 (任意擁壁)	
L型擁壁	1m以下 (義務擁壁)	
盛 土		
切 土		

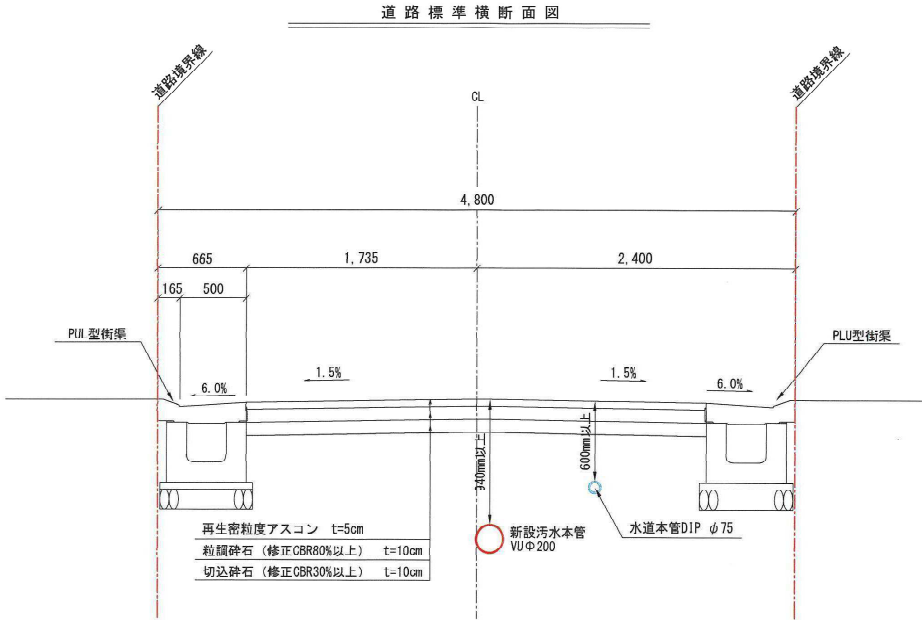
Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
(仮称)
承認 担当 Date 2025.09.03 Scale A3 S=1:300

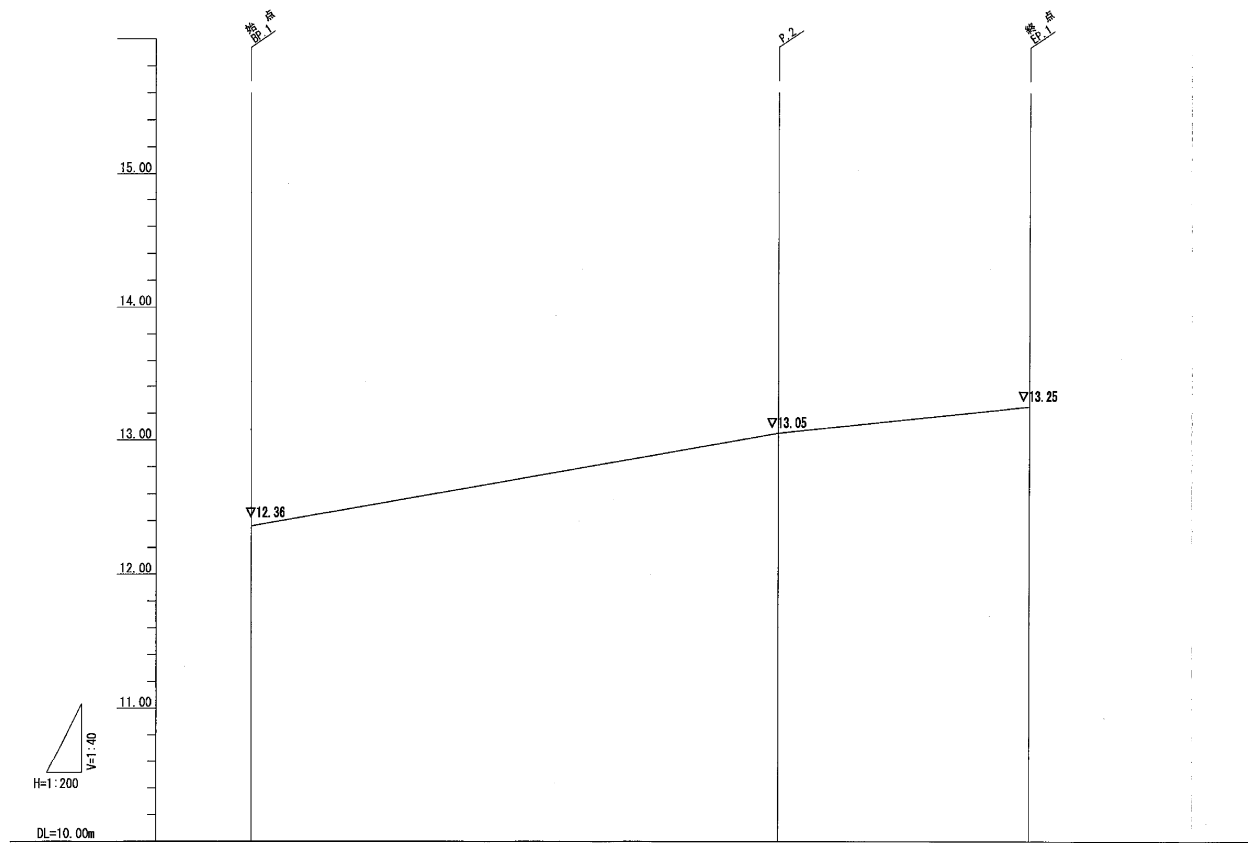
Drawing Title 造成計画断面図
Designer 小 野 智

No.

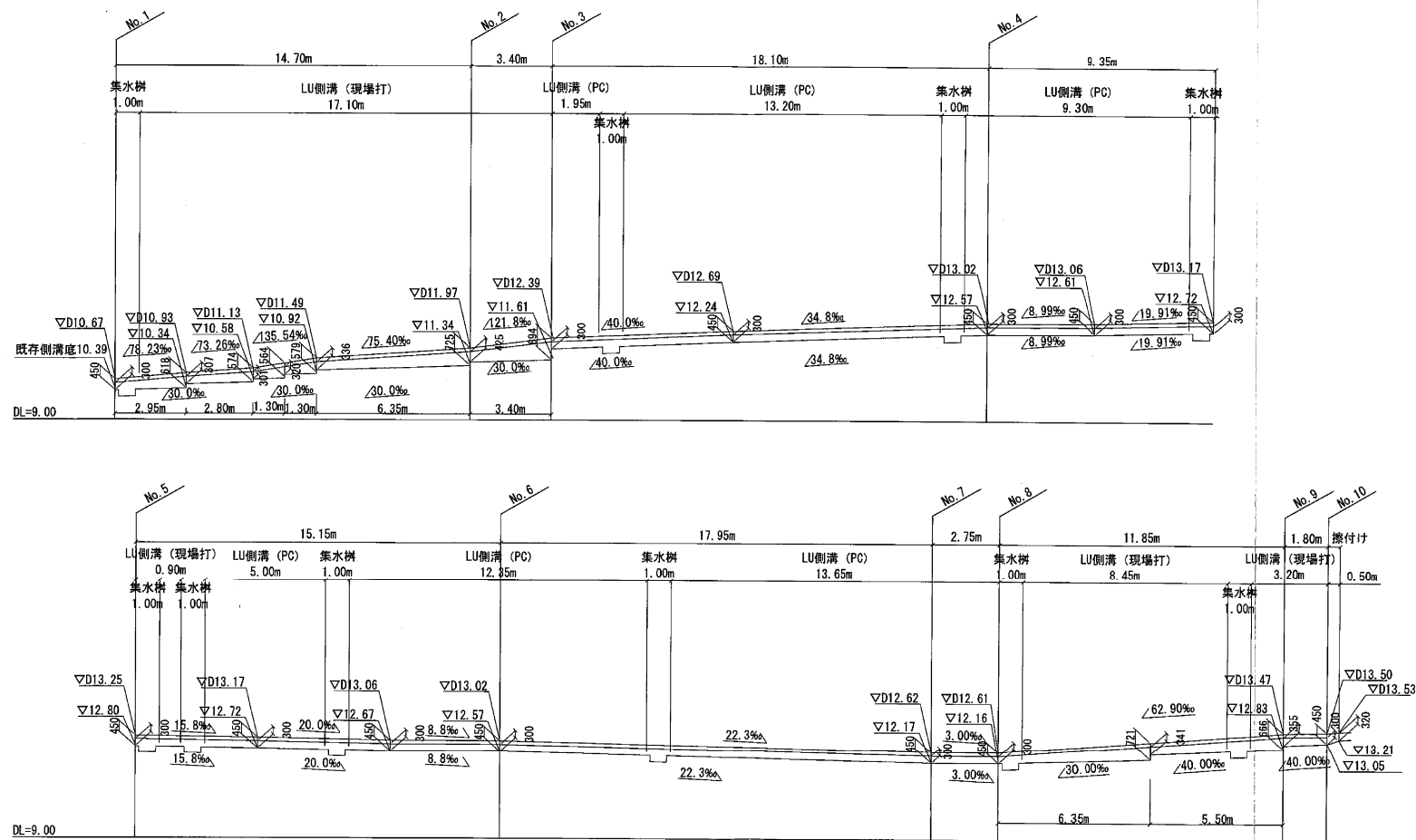


Memo

Project Title 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画 (仮称)				Drawing title 道路横断面図		No.
承認	担当	Date 2025.08.04	Scale A3 S=1:40	Designer	小野 智	



号 線	市道661号線	開発道路		
勾 配 %		12.36	13.05	13.25
計 画 高 m		12.360	13.050	13.250
追 加 距 離 m		0.000	19.830	29.220
単 距 離 m		0.000	19.830	9.400
測 点		端点 BP.1	P.2	端点 EP.1



Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title
(仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
承認 相当 Date 2025.09.02 Scale A3 S=1:300

Drawing Title
側溝縦断面
Designer 小野 智

No.

Technical drawing of a U-shaped side ditch (U型側溝) with dimensions and labels. The drawing shows a cross-section of the ditch and its foundation.

Dimensions:

- Top width: 665
- Inner width: 500
- Inner width at bottom: 300
- Bottom width: 700
- Left side height: 170 (total), 150 (ditch depth), 20 (shoulder)
- Right side height: 150 (total), 150 (ditch depth), 50 (shoulder)
- Foundation height: 150
- Foundation width: 700

Labels:

- ▽敷地境界 (Ground Boundary)
- 道路 (Road)
- 目地モルタル (Joint Mortar)
- 基礎コンクリート (Foundation Concrete)
- 基礎碎石 RC-40 (Foundation Gravel RC-40)

Other features:

- A 6% slope is indicated on the right side of the ditch.
- A 40mm dimension is shown for the shoulder on the left side.

Technical drawing of a side ditch (LU type) showing cross-section and dimensions. The drawing includes the following labels and dimensions:

- 敷地境界** (Property Boundary): Indicated by a red line and a triangle symbol.
- 道路** (Road): Indicated by a line and an arrow.
- 緑石** (Green Stone): Labeled on the ditch slope.
- 6%**: Slope percentage of the ditch.
- 鉄筋D13@100** (Reinforcement D13@100): Labeled on the ditch wall.
- 型枠KCフォーム(T25)** (Formwork KC Form (T25)): Labeled on the ditch wall.
- 敷モルタル t=20** (Applied Mortar t=20): Labeled on the ditch wall.
- 現場打ちコンクリート** (Cast-in-place Concrete): Labeled on the ditch wall.
- 基礎コンクリート** (Foundation Concrete): Labeled on the base.
- 基礎砕石 RC-40** (Foundation Gravel RC-40): Labeled on the base.
- 700**: Width of the ditch base.
- 165**: Width of the ditch top.
- 500**: Width of the ditch top.
- 150**: Height of the ditch wall.
- 300以上** (300 or more): Height of the ditch wall.
- 600**: Total height of the ditch wall.
- 50**: Height of the foundation concrete.
- 150**: Height of the foundation gravel.

Technical drawing of an L-shaped side ditch (L型側溝) showing dimensions and components.

Dimensions:

- Overall width: 665
- Overall depth: 170
- Top width (excluding ditch): 500
- Top offset: 165
- Ditch width: 40
- Ditch depth: 50
- Bottom width: 665
- Bottom depth: 150

Components and Labels:

- ▽敷地境界 (Ground Boundary)
- 道路 (Road)
- 基礎コンクリート (Foundation Concrete)
- 基礎碎石 RC-40 (Foundation Gravel RC-40)
- 6% (Slope percentage)

既存U型側溝改修 S=1/20

▽敷地境界

道路

現場打ちコンクリート

基礎コンクリート

基礎砕石 RC-40

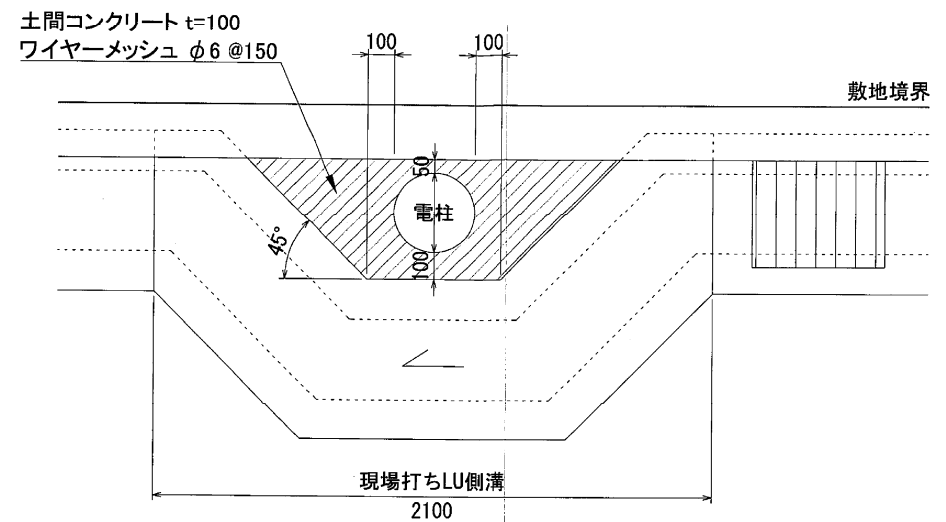
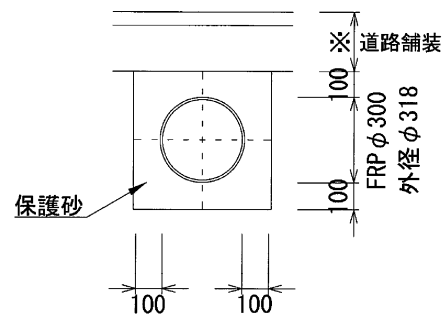
650

150 150 300以上

50

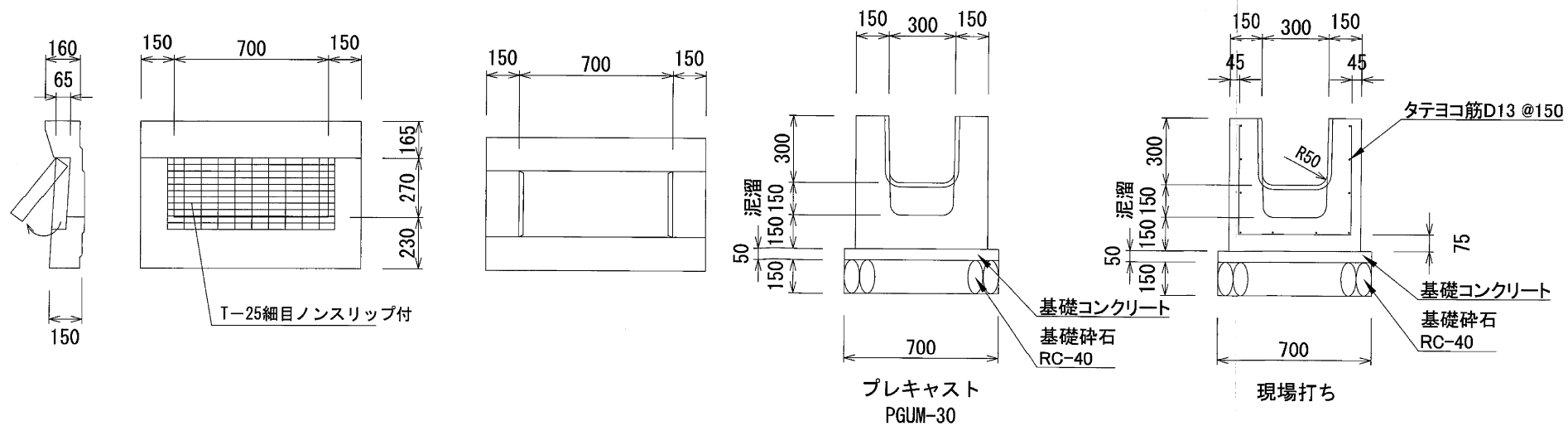
FRP管 S=1/20

電柱迂回側溝図 S=1/20



※上流側にグレーチング蓋を設置。

雨水枋 S=1/20



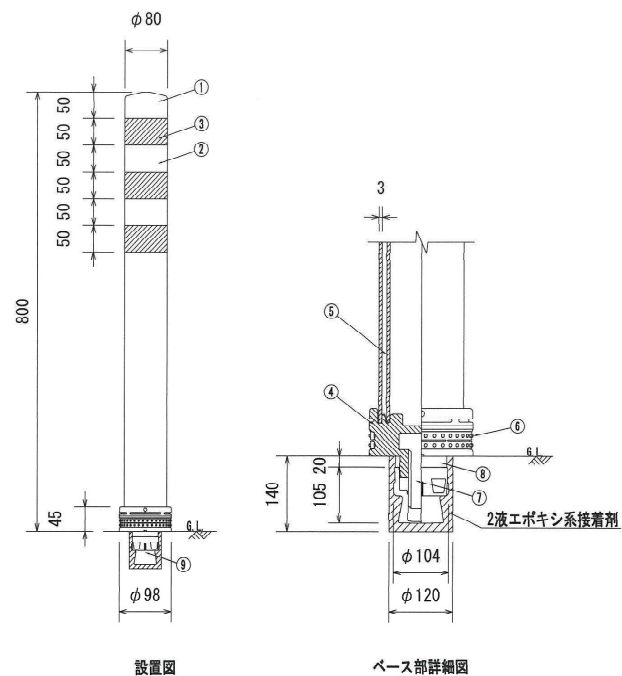
Memo

 **株式会社 CAST-UD**
一級建築士事務所

Project Title (仮称) 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画			
承認	担当	Date 2025.08.13	Scale A3 S=1:20

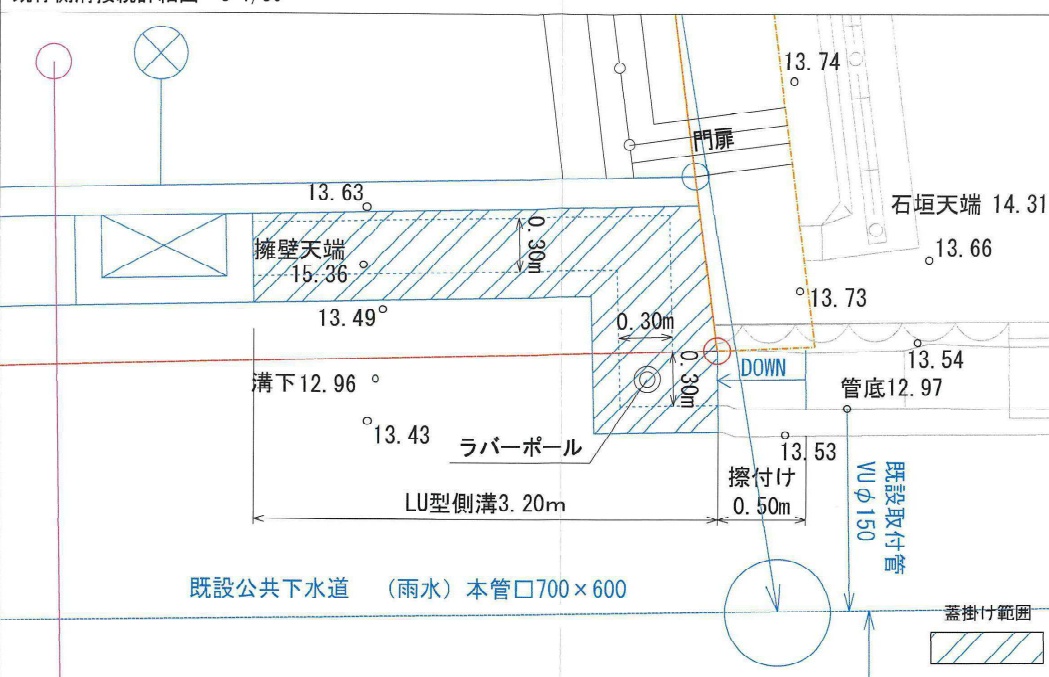
Drawing Title	道路構造図(2)
Designer	小野 智

No.



品 番	品 名	数 量	材 質	備 考
1	キャップ	1	特殊ウレタン樹脂	赤 色
2	本 体	1	特殊ウレタン樹脂	赤 色
3	反 射 材	3	フレキシブルプリズム反射シート	白 色
4	ベ ー ス 部	1	特殊ウレタン樹脂	赤 色
5	補強ボール	1	特殊ウレタン樹脂	—
6	反 射 体	—	ガラスビーズ	白 色
7	取付ボルト	1	ステンレス (M24×55)	—
8	スペーサー	1	合成ゴム	—
9	埋込アンカー	1	アルミニウム合金	—

※積水樹脂株式会社
ジスロン ポールコーン
PC-80NSRW-DS
同等品



Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title 宝塚市清荒神2丁目 戸建計画
(仮称)
承認 担当 Date 2025.09.03 Scale A3 S=1:20

Drawing Title 道路構造図 (3)
Designer 小 野 智

No.