

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 株式会社リノウエスト 代表取締役 佐藤 慎二郎
(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	宝塚市南ひばりガ丘 1 丁目 105-2 川西市南花屋敷 4 丁目 413-2
2 開発事業区域面積	886.65 m ²
3 予定建築物の用途	一戸建ての住宅

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。

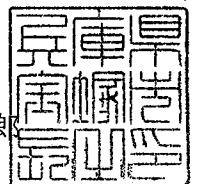
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 10 月 22 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 宝塚市逆瀬川 1-14-2

株式会社リノウエスト 代表取締役 佐藤 慎二



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長	年 月 日
開発事業者	
住所 宝塚市逆瀬川1-14-2	
株式会社リノウエスト	
氏名 代表取締役 佐藤 慎二郎	
(連絡先) 郵便番号 560-0041	
住所 豊中市清風荘1-5-1	
氏名 有限会社創夢建築研究所 片山 綾	
電話 06 (6845) 6280	
FAX 06 (6845) 6190	
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 45 号
開発構想の名称	(仮称)川西市南花屋敷4丁目PJ
開発事業区域 の位置	宝塚市南ひばりガ丘1丁目105-2 川西市南花屋敷4丁目413-2
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 盛土切土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、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。

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		宝塚市南ひばりガ丘1丁目105-2 川西市南花屋敷4丁目413-2						
	開発事業区域の面積		886.65 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		法22条区域						
	地区計画区域		☐ 内 (						



PROJECT

川西市南花屋敷4丁目PJ

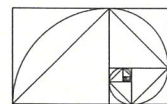
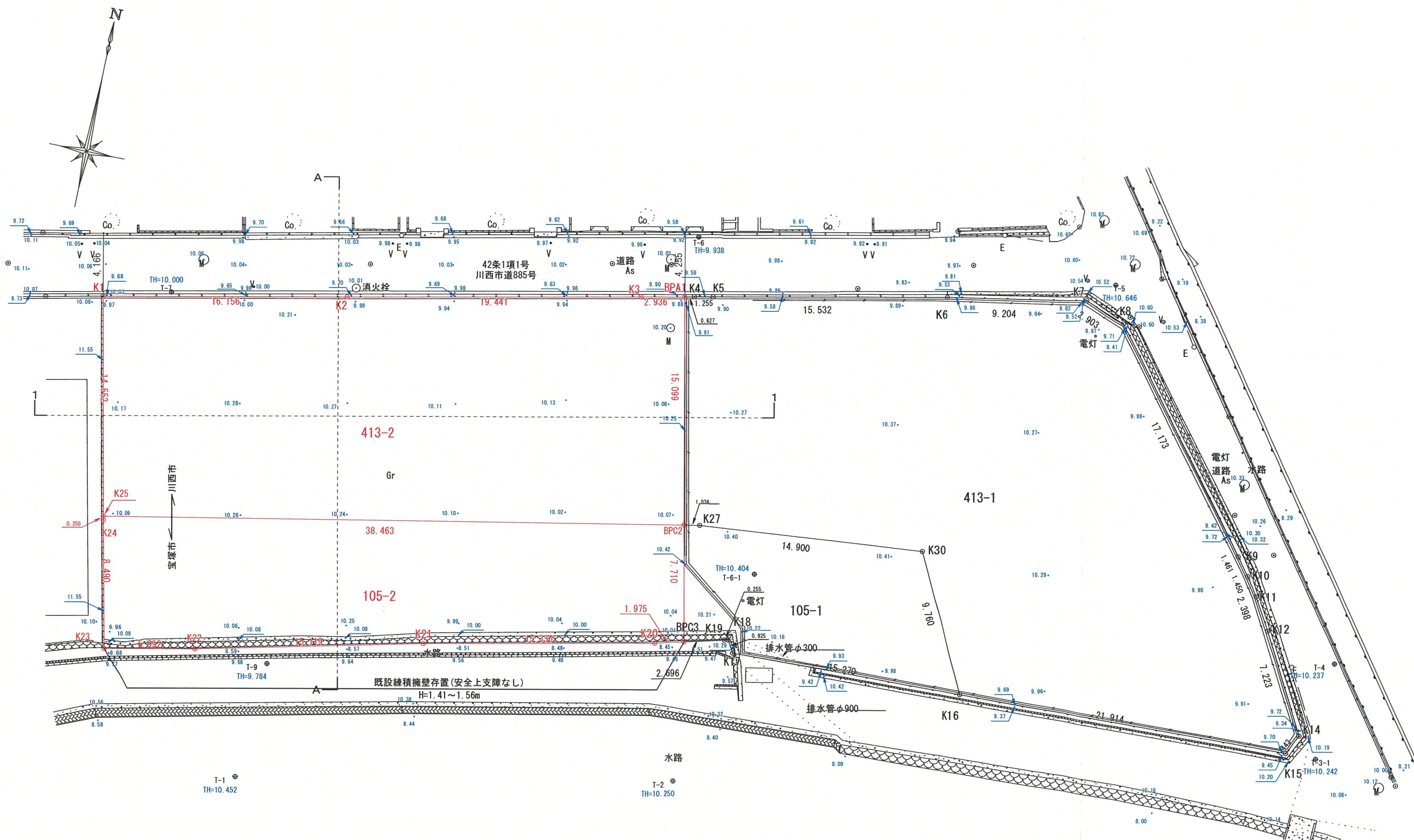
TITLE 付近見取図

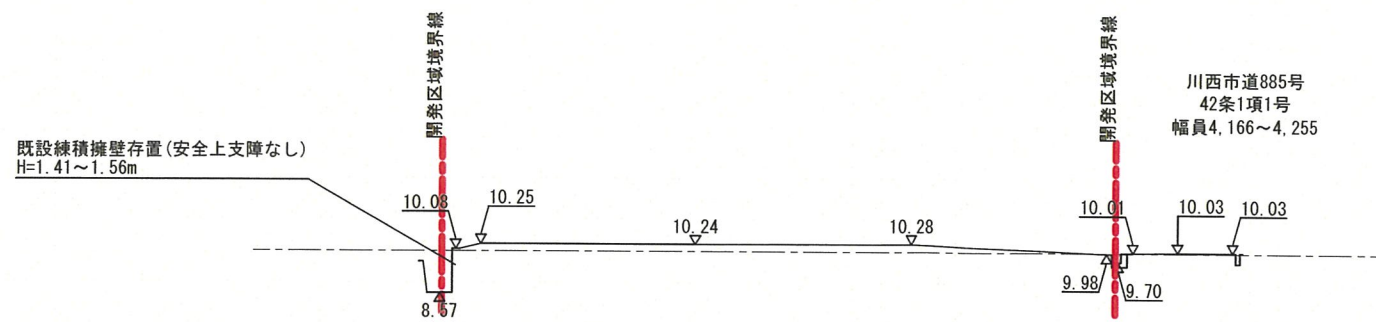
SCALE 1/2500

DATE 2025.04.15

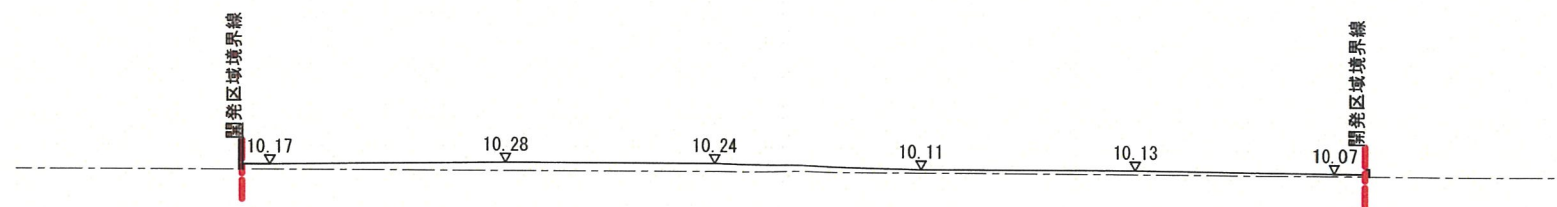
一級建築士事務所 大阪府知事登録
第ホ21027号

一級建築士 大臣登録 第270769号
片山 綾

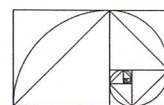




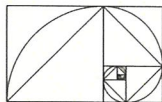
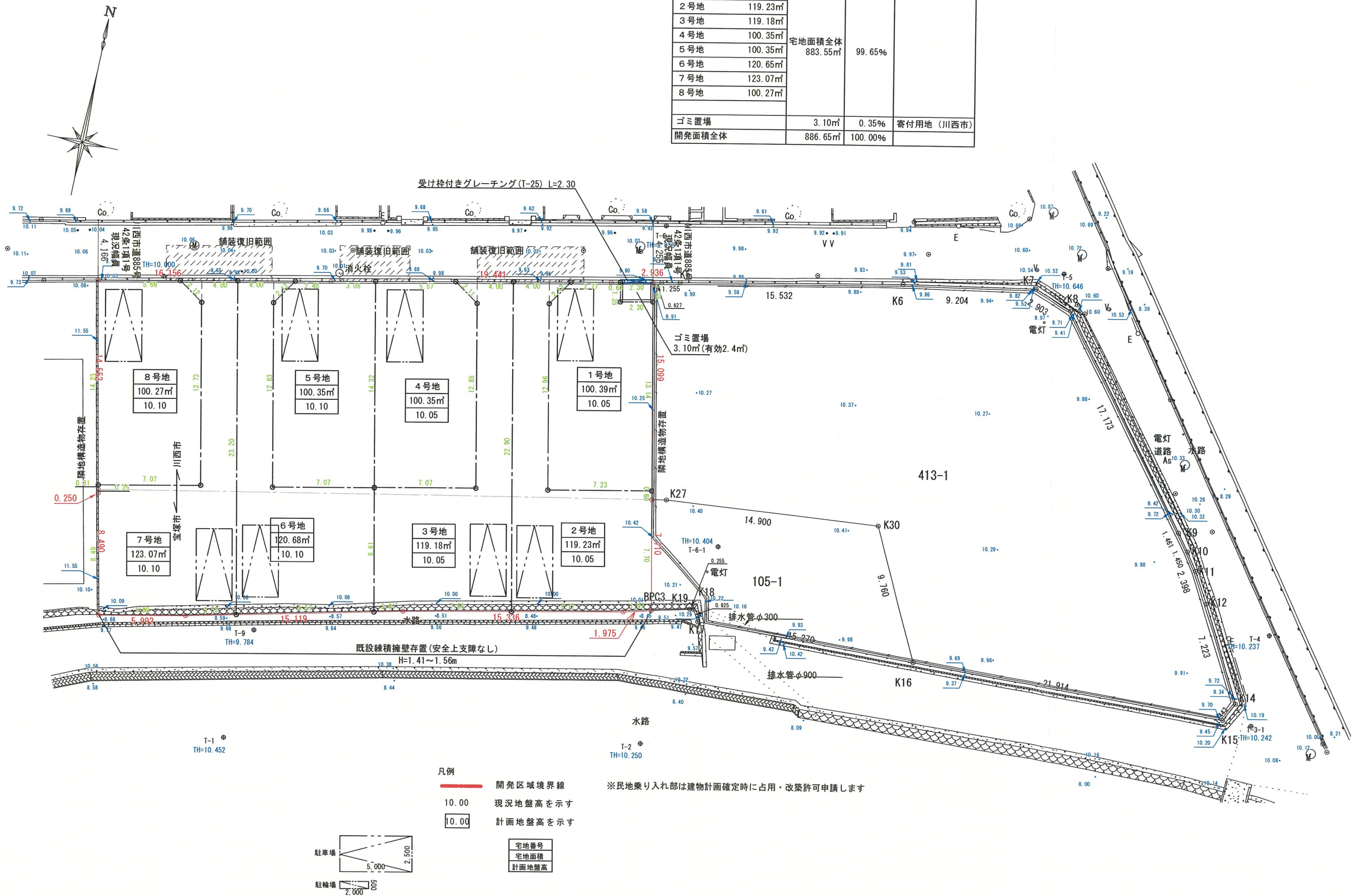
A-A 断面図

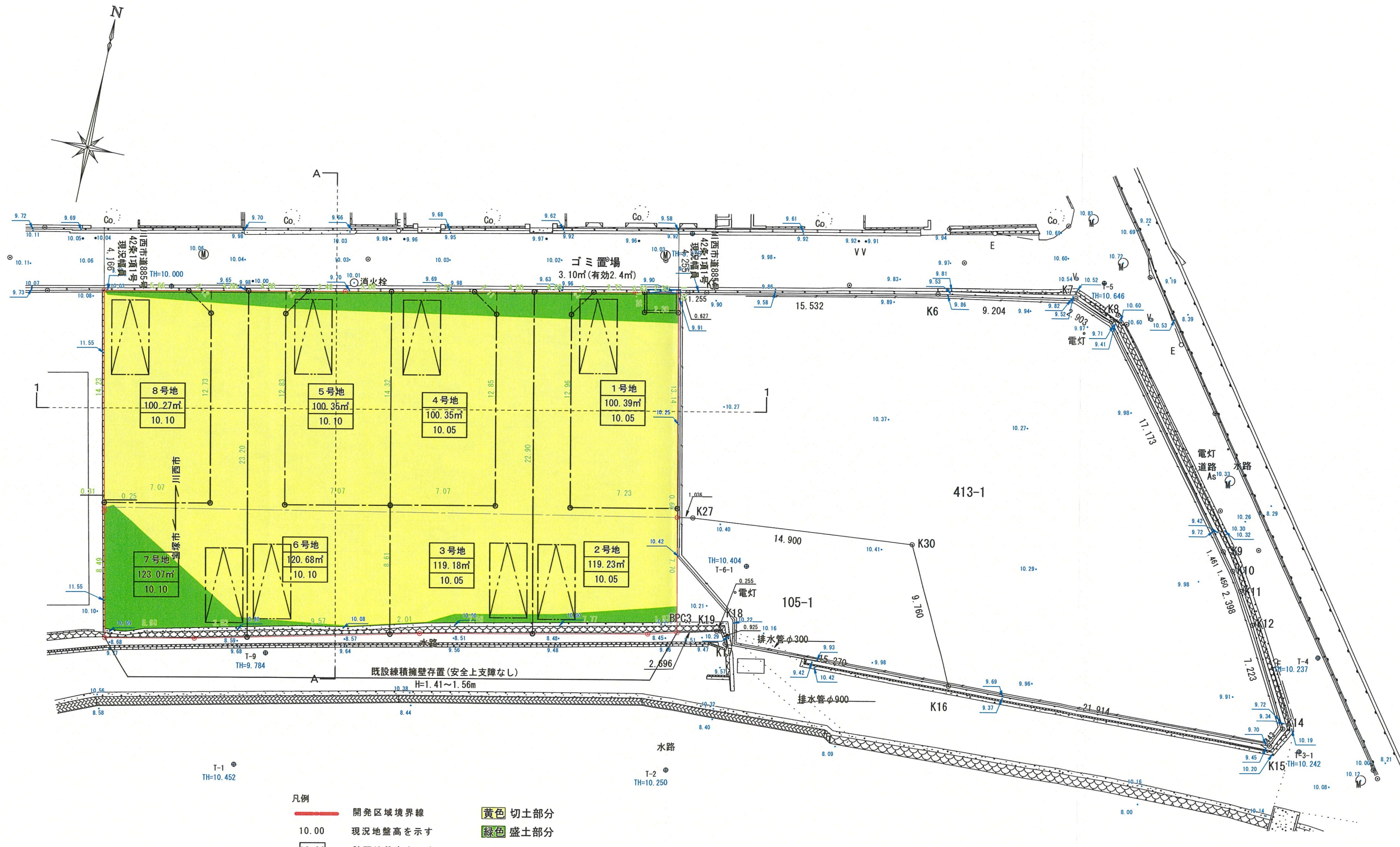


1-1 断面図

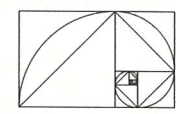


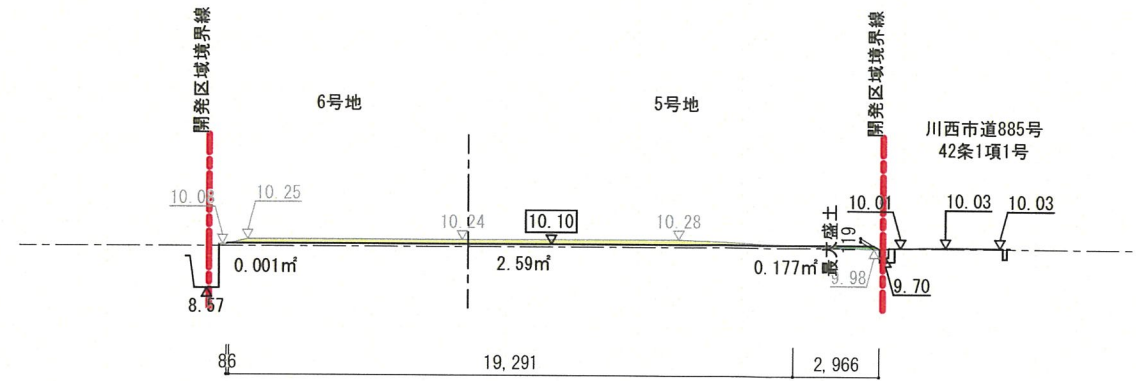
土地利用計画表		予定建物用途 一戸建の住宅	
1号地	100.39㎡	宅地面積全体 883.55㎡	99.65%
2号地	119.23㎡		
3号地	119.18㎡		
4号地	100.35㎡		
5号地	100.35㎡		
6号地	120.65㎡		
7号地	123.07㎡		
8号地	100.27㎡		
ゴミ置場	3.10㎡	0.35%	寄付用地（川西市）
開発面積全体	886.65㎡	100.00%	





- 凡例
- 開発区域境界線
 - 10.00 現況地盤高を示す
 - 10.00 計画地盤高を示す
 - 黄色 切土部分
 - 緑色 盛土部分
- | 宅地番号 |
|-------|
| 宅地面積 |
| 計画地盤高 |





A-A 断面図

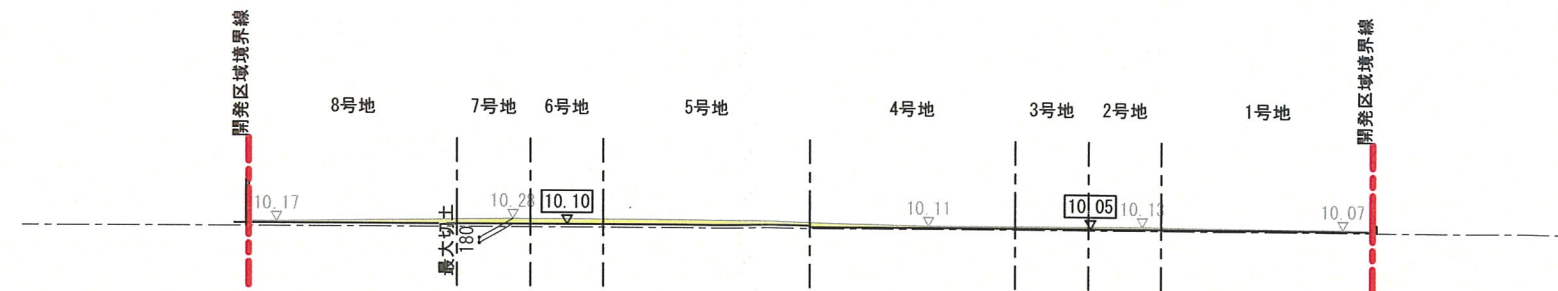
切土量計算式
 $2.59/19.291=0.134259$
 $0.134259*718.48=96.462406$
 $\therefore 96.46\text{m}^3$

盛土量計算式
 $0.177/2.966=0.059676$
 $0.059676*51.73=3.087039$

$0.001/0.086=0.011628$
 $0.011628*56.51=0.657098$

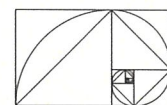
$3.087039+0.657098=3.744137$
 $\therefore 3.74\text{m}^3$

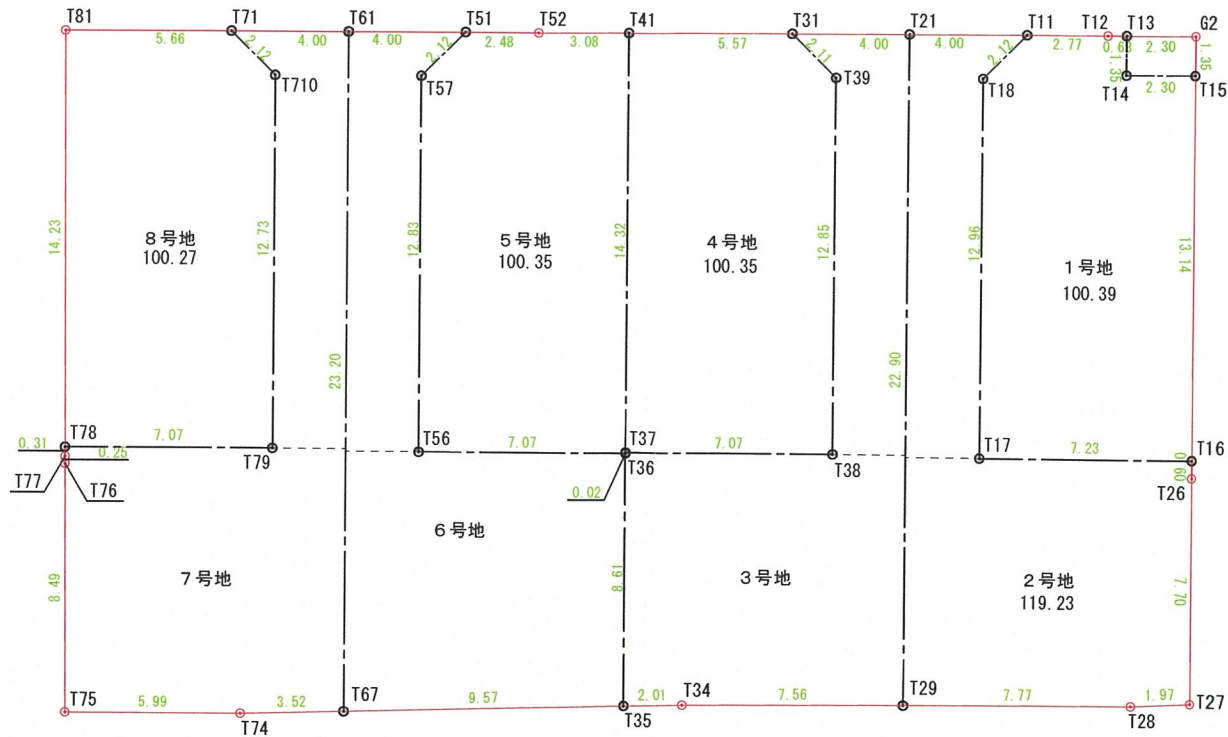
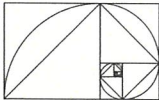
※盛土も巻出し厚30cm以下とし、
その層ごとに締固めを行う。



1-1 断面図

※30cmを超える造成は生じない
※法面は30度以下とする





座標面積計算表

1号地

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
T11	32.677	23.362	99.945407
T12	35.455	23.373	79.825881
T13	36.092	23.376	14.934048
T14	36.094	22.026	50.691177
T15	38.394	22.035	50.991211
T16	38.408	8.888	-64.169849
T17	31.174	8.890	-64.281014
T18	31.177	21.856	32.852633
敷地面積 100.39 m ²		倍面積 面積	200.789493 100.394747

座標面積計算表

2丁目

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
T21	28.677	23.345	93.498295
T11	32.677	23.362	58.396796
T18	31.177	21.856	-32.852633
T17	31.174	8.890	64.281014
T16	38.408	8.888	64.300600
T26	38.408	8.285	0.073688
T27	38.417	0.575	-1.130209
T28	36.443	0.483	-4.709325
T29	28.672	0.436	-3.382354
敷地面積 119.23 m ²		倍面積 面積	238.475872 119.237936

座標面積計算表

3号地

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
T31	24.677	23.329	58.329423
T21	28.677	23.345	93.262999
T29	28.672	0.436	-3.296810
T34	21.107	0.389	-3.725687
T35	19.095	0.336	-0.675898
T36	19.097	8.952	0.017018
T37	19.097	8.982	63.567434
T38	26.174	8.981	63.581758
T39	26.177	21.835	-32.683079
敷地面積 119.18 m ²		倍面積 面積	238.377158 119.188579

座標面積計算表

4号地

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
T41	19.100	23.306	130.050109
T31	24.677	23.329	165.090379
T39	26.177	21.835	32.683079
T38	26.174	8.981	-63.581758
T37	19.097	8.982	-63.539077
敷地面積 100.35 m ²		倍面積 面積	200.702732 100.351366

座標面積計算表

5号地

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
T51	13.525	23.293	92.919753
T52	16.014	23.293	129.859101
T41	19.100	23.306	71.852521
T37	19.097	8.982	-0.028357
T36	19.097	8.952	-63.337460
T56	12.022	8.954	-63.323129
T57	12.025	21.793	32.758137
敷地面積 100.35 m ²		倍面積 面積	200.700567 100.350283

座標面積計算表

6号地

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
T61	9.525	23.293	93.290927
T51	13.525	23.293	58.224546
T57	12.025	21.793	-32.758137
T56	12.022	8.954	63.323129
T36	19.097	8.952	63.320441
T35	19.095	0.336	-3.220052
T67	9.520	0.085	-0.813384
敷地面積 120.68 m ²		倍面積 面積	241.367470 120.683735

座標面積計算表

7号地

座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
T71	5.525	23.293	58.240474
T61	9.525	23.293	93.053105
T67	9.520	0.085	-0.300165
T74	5.993	-0.008	0.071751
T75	0.000	0.000	0.000000
T76	-0.052	8.490	-0.454012
T77	-0.053	8.741	-0.030270
T78	-0.055	9.056	64.076685
T79	7.022	9.055	64.108525
T710	7.025	21.793	-32.621355
敷地面積 123.07 m ²		倍面積 面積	246.144739 123.072369

座標面積計算表

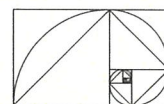
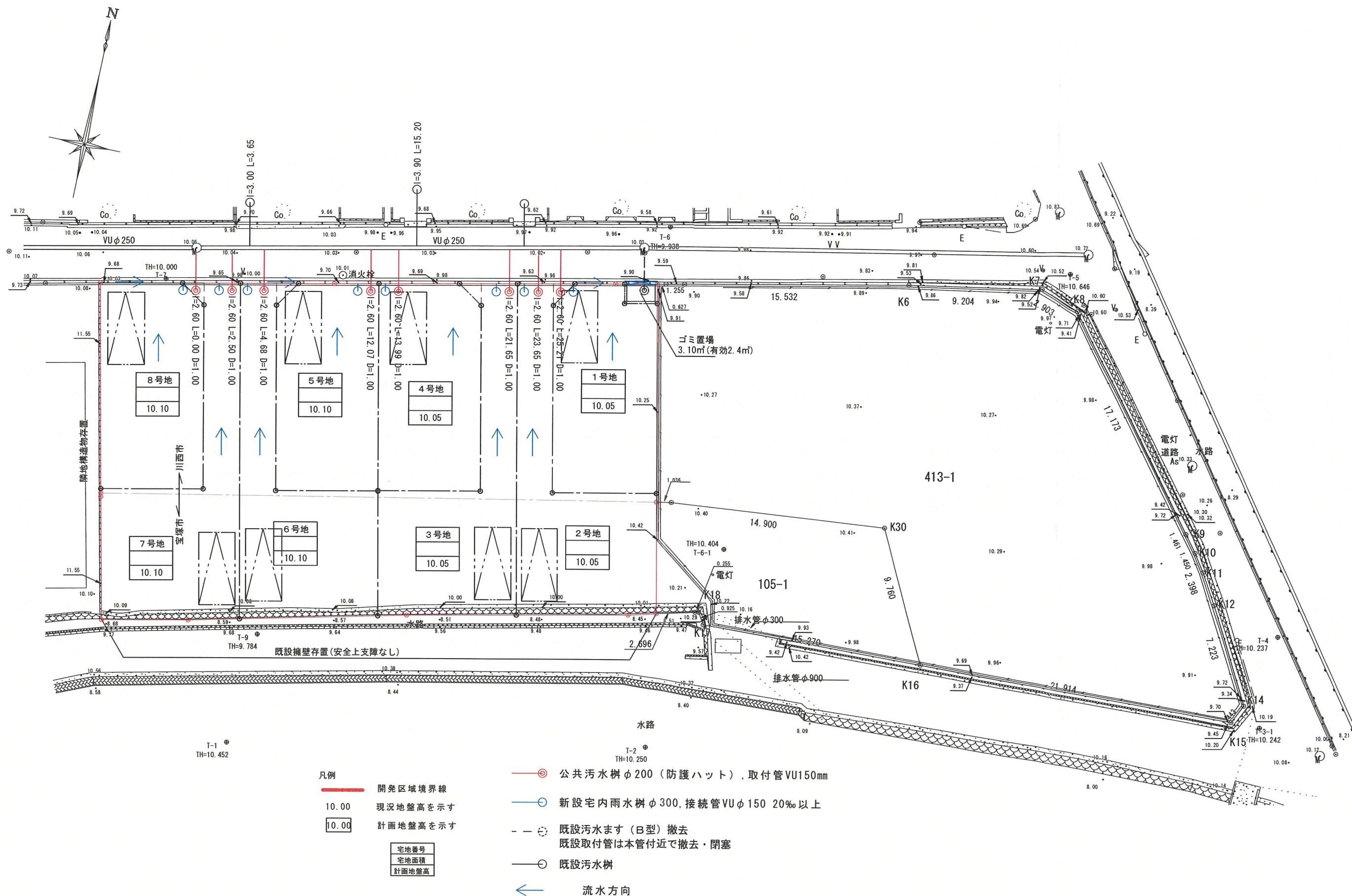
8号地

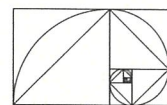
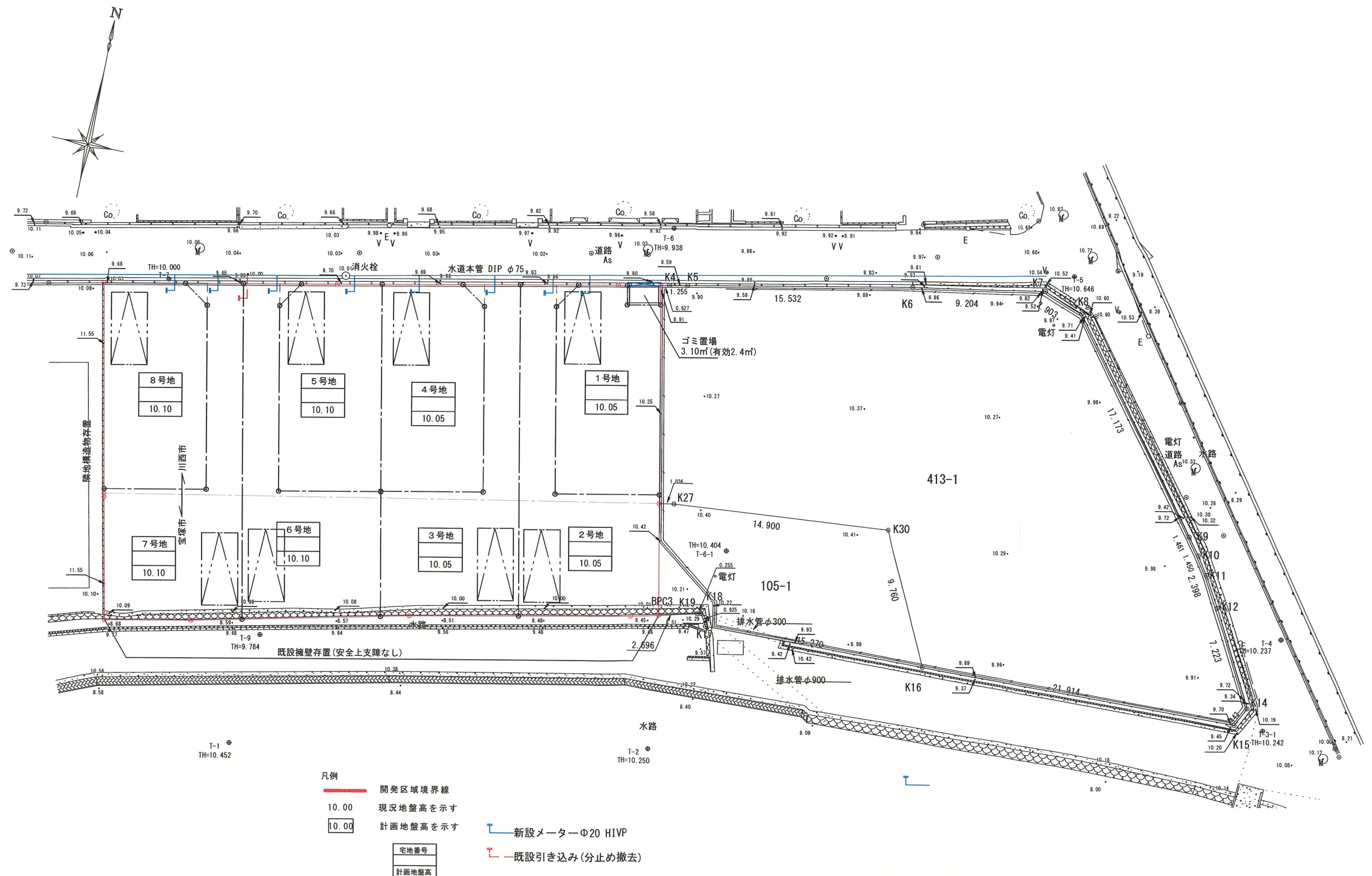
座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
T81	-0.143	23.293	129.984523
T71	5.525	23.293	166.944411
T710	7.025	21.793	32.621355
T79	7.022	9.055	-64.108525
T78	-0.055	9.056	-64.882968
敷地面積 100.27 m ²		倍面積 面積	200.558795 100.279397

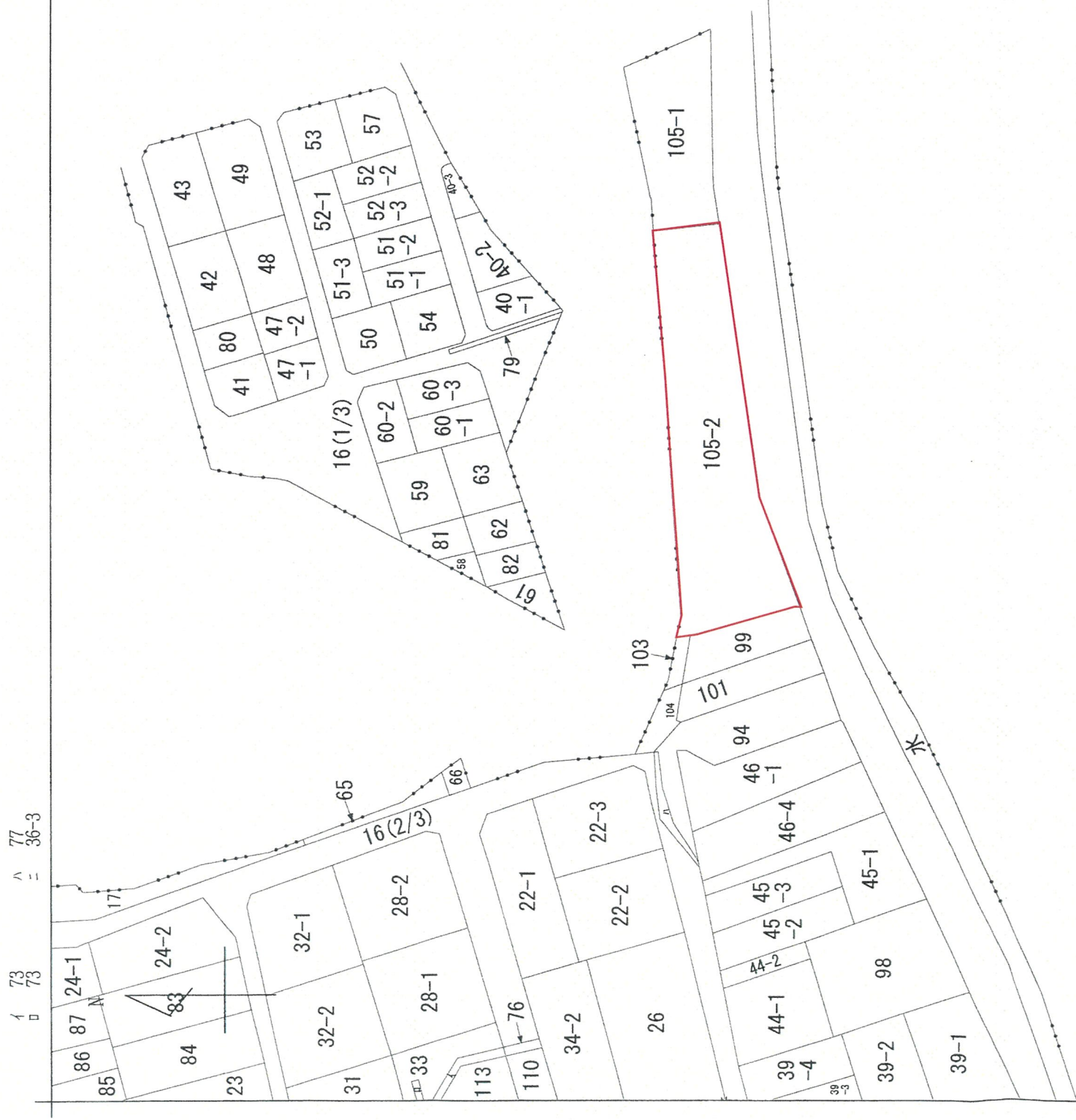
座標面積計算表

ごみ置き場

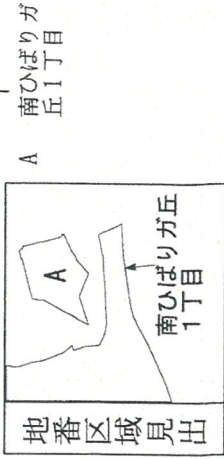
座標点	X _n (m)	Y _n (m)	(X _{n+1} - X _{n-1})・Y _n
T13	36.092	23.376	53.730619
G2	38.392	23.385	53.820031
T15	38.394	22.035	-50.649442
T14	36.094	22.026	-50.691177
敷地面積 3.10 m ²		倍面積 面積	6.210031 3.105015







(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法所定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。



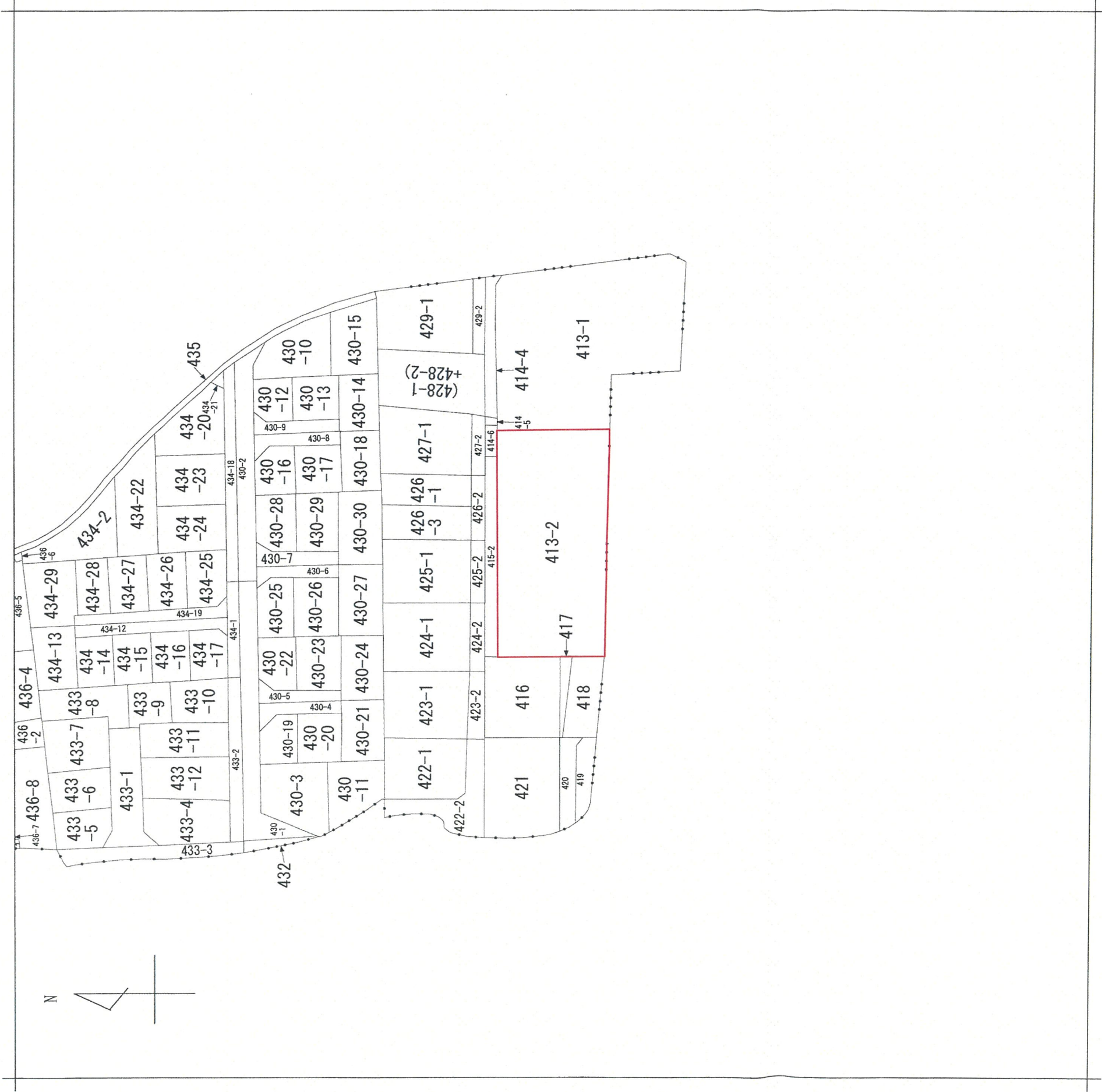
請求部分	所在	宝塚市南ひばりガ丘一丁目				地番	105番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類		地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日			備考 年月日 (原図)				補記事項			

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。
(神戸地方裁判所伊丹支局管轄)

令和7年8月19日
大阪法務局池田出張所
登記官
岩田研



地図整理番号：M29368
(1/1)



(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法所定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。

地番区域見出

南花屋敷
4丁目

請求部分		所在		川西市南花屋敷四丁目		地番		413番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号		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			

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。
(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)

令和7年8月19日
大阪法務局池田出張所
地図整理番号：M29369
登記官



岩田研