

開発協定書

宝塚市長(以下「甲」という。)と 株式会社 芝利 代表取締役 島川 健太郎
(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 高司5丁目164番1の一部
2 開発事業区域面積	1077.89 m ²
3 予定建築物の用途	1戸建て賃貸住宅

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
道路		W=4.33~4.83m, A=261.32m ²	開発者	無	位置指定道路

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。

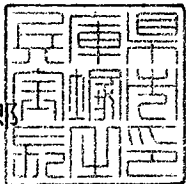
第5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 14 日

(甲) 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 西宮市深津町3番7号 西宮フラワーハイツ 306

株式会社 芝利 代表取締役 島川 健太郎



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長

R7 年 月 日

開発事業者

住所 西宮市深津町3番7号 西宮
フラワーハイツ306
株式会社 芝利 代表取締役 島川 健太郎
氏名

(連絡先) 郵便番号 573-0071
住所 枚方市茄子作1丁目42番31号
氏名 エヌオール土地企画 山本紀夫
電話 090 (5256) 2950
FAX 072 (860) 0779
e-mail tochikikaku@forest.ocn.ne.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 7-242 号
開発構想の名称	高司5丁目住宅建設
開発事業区域 の位置	宝塚市 高司5丁目 164番1の一部
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:)

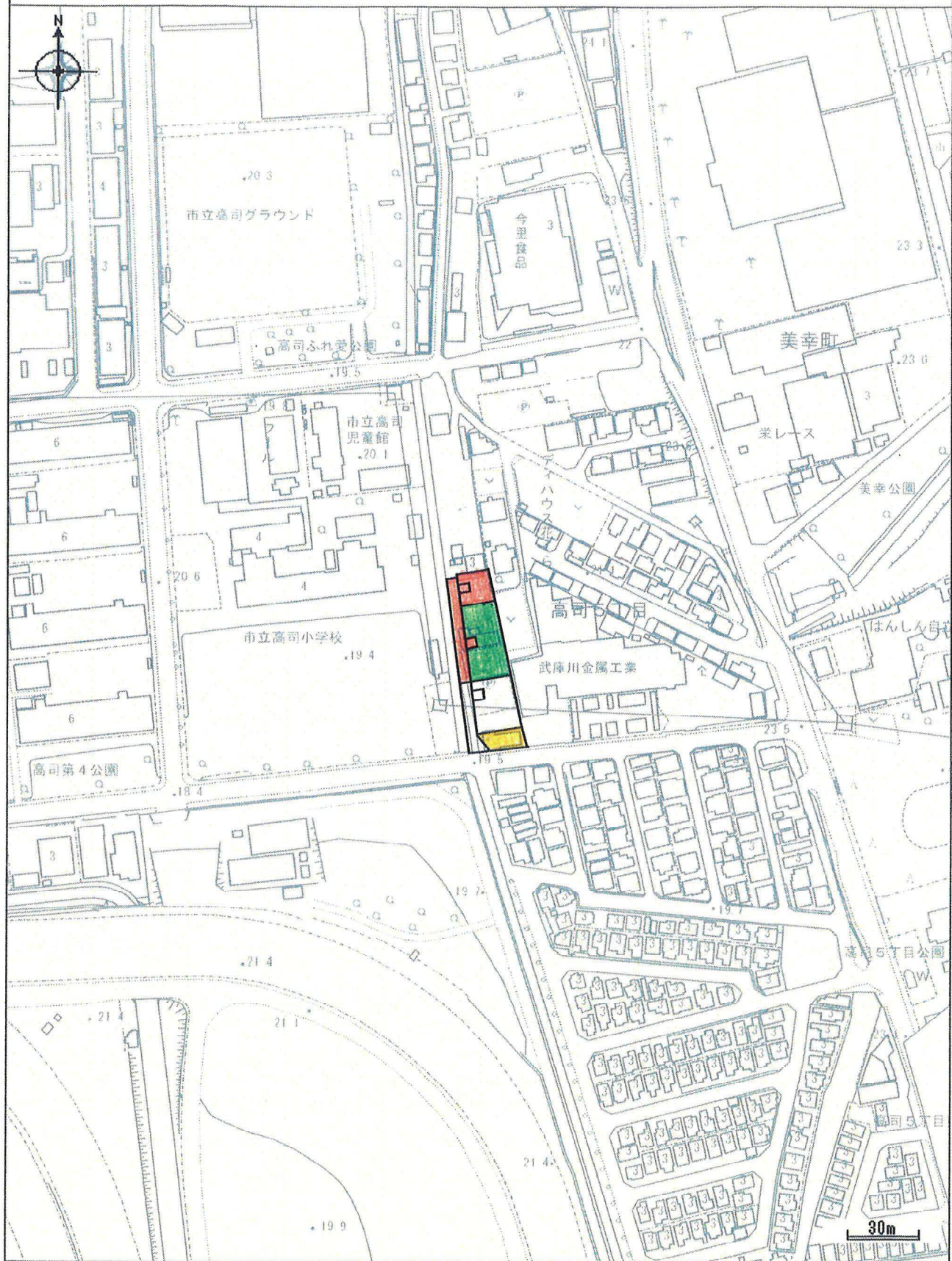
※受付処理欄	
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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。

(第2面)
特定開発事業計画の概要

[illegible]

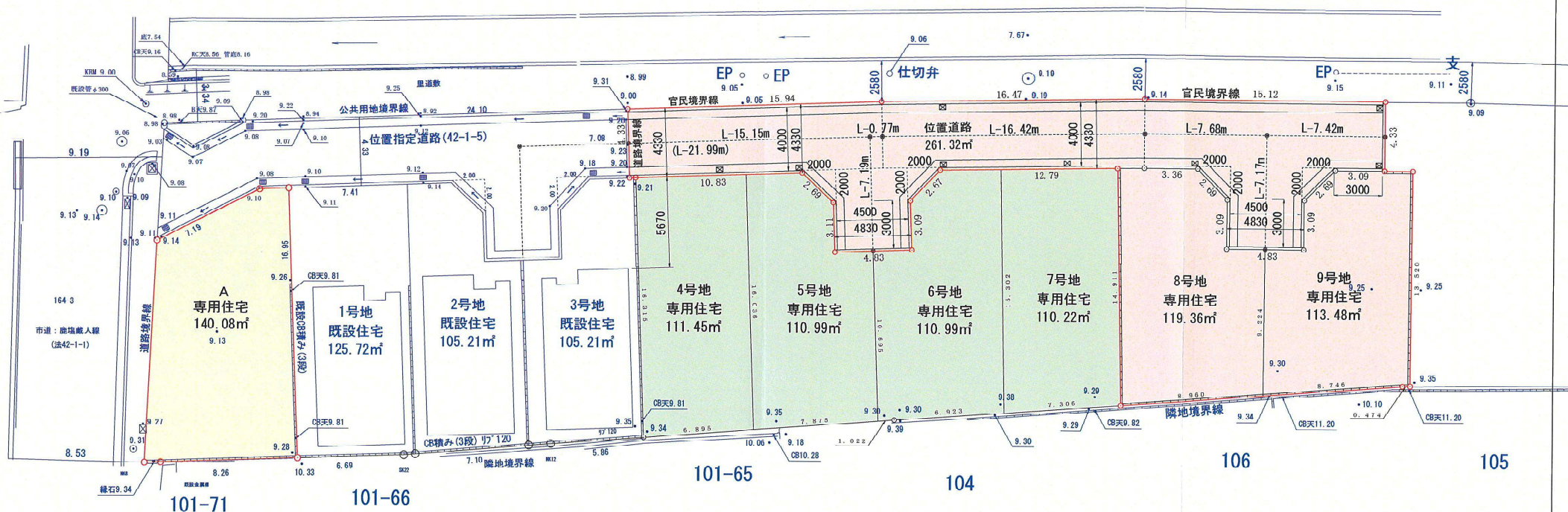
中心地 | 宝塚市高司5丁目 付近



位置図 S=1/2500

エヌオール土地企画

山本紀夫



〈面積一覧表〉

完了	1号地 建築済	
	2号地 建築済	
2工区	3号地 建築済	
	既設位置指定道路	
1工区	ゴミ置場	
	29条対象外土地	140.08㎡
	4号地	111.45㎡
	5号地	110.99㎡
	6号地	110.99㎡
	7号地	110.22㎡
	8号地	119.36㎡
	9号地	113.48㎡
	新設位置指定道路	261.32㎡
	合計	1077.89㎡

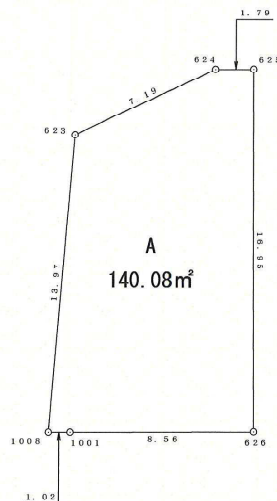
- ・ 工区① 494.16㎡ 工区①の完了・・・位置指定道路の公告及び1宅地（8号地9号地のいずれか）の建物の検済
- ・ 工区② 443.65㎡ 工区②の完了・・・1宅地（4号地5号地6号地7号地のいずれか）の建物の検済
- ・ 29条対象外土地 140.08㎡

※造成行為なし（整地程度）

※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。

※各戸の門灯を設置することで防犯灯の代替とします。

エヌオール土地企画		山本 紀夫
図	面	名 称 番 号
土地利用計画図		
縮 尺	作 成 日	
S=1/250	R 7. 9. 25	

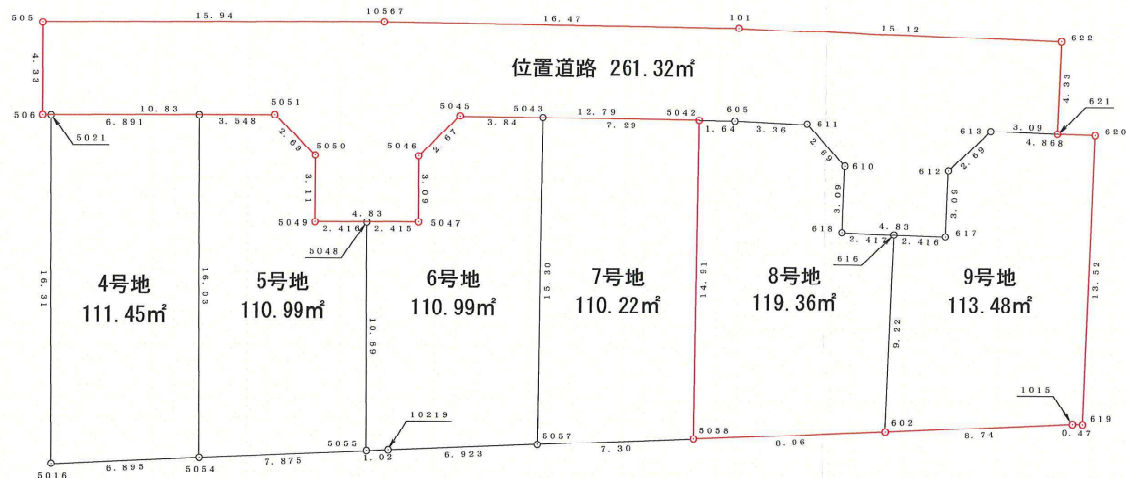


位置指定道路・造成区域				
N O	X	Y	辺 長	
621	-134395.800	94690.867		
622	-134306.377	94686.571	4.334	
101	-134411.372	94688.584	15.129	
10567	-134427.634	94691.215	16.473	
505	-134443.337	94693.099	15.946	
506	-134443.588	94698.556	4.301	
5051	-134431.916	94696.372	10.832	
5050	-134420.709	94697.916	2.692	
5049	-134420.166	94700.587	3.119	
5047	-134424.407	94700.145	4.832	
5045	-134424.947	94697.096	3.096	
5015	-134423.400	94694.918	2.671	
605	-134410.774	94692.876	12.790	
611	-134407.440	94692.429	3.363	
610	-134405.297	94694.064	2.605	
618	-134404.885	94697.136	3.099	
617	-134400.094	94696.492	4.834	
612	-134400.506	94693.422	3.097	
613	-134398.870	94691.279	2.696	
621	-134395.800	94690.867	3.097	
面積		261.3294505		
地積		261.32	㎡	

道路 NO.8 NO.9
工区① 261.32㎡+119.36㎡+113.48㎡ = 494.16㎡

NO.4 NO.5 NO.6 NO.7
工区② 111.45㎡+110.99㎡+110.99㎡+110.22㎡ = 443.65㎡ 1077.89㎡

A
29条対象外土地 140.08㎡



8号地			
N O	X	Y	辺 長
5042	-134412.399	94693.139	
5058	-134410.018	94707.859	14.911
602	-134401.262	94705.957	8.060
616	-134402.489	94696.814	9.224
618	-134404.885	94697.136	2.417
610	-134405.297	94694.064	3.099
611	-134407.440	94692.429	2.695
605	-134410.774	94692.876	3.363
5042	-134412.399	94693.139	1.646
面積		119.3672965	
地積		119.36	㎡

9号地			
N O	X	Y	辺 長
616	-134402.489	94696.814	
602	-134401.262	94705.957	9.224
1015	-134392.715	94704.101	8.746
619	-134392.246	94704.031	0.474
620	-134394.045	94690.031	13.520
613	-134398.870	94691.279	4.858
612	-134400.506	94693.422	2.696
617	-134400.094	94696.492	3.097
610	-134405.297	94694.064	2.417
面積		113.4864125	
地積		113.48	㎡

5号地			
N O	X	Y	辺 長
5052	-134435.410	94696.990	
5034	-134432.617	94712.781	16.036
5055	-134424.923	94711.098	7.875
5048	-134426.786	94700.566	10.695
5049	-134429.166	94700.987	2.416
5050	-134429.709	94697.915	3.119
5051	-134431.916	94696.372	2.692
5052	-134435.410	94696.990	3.548
面積		110.9936170	
地積		110.99	㎡

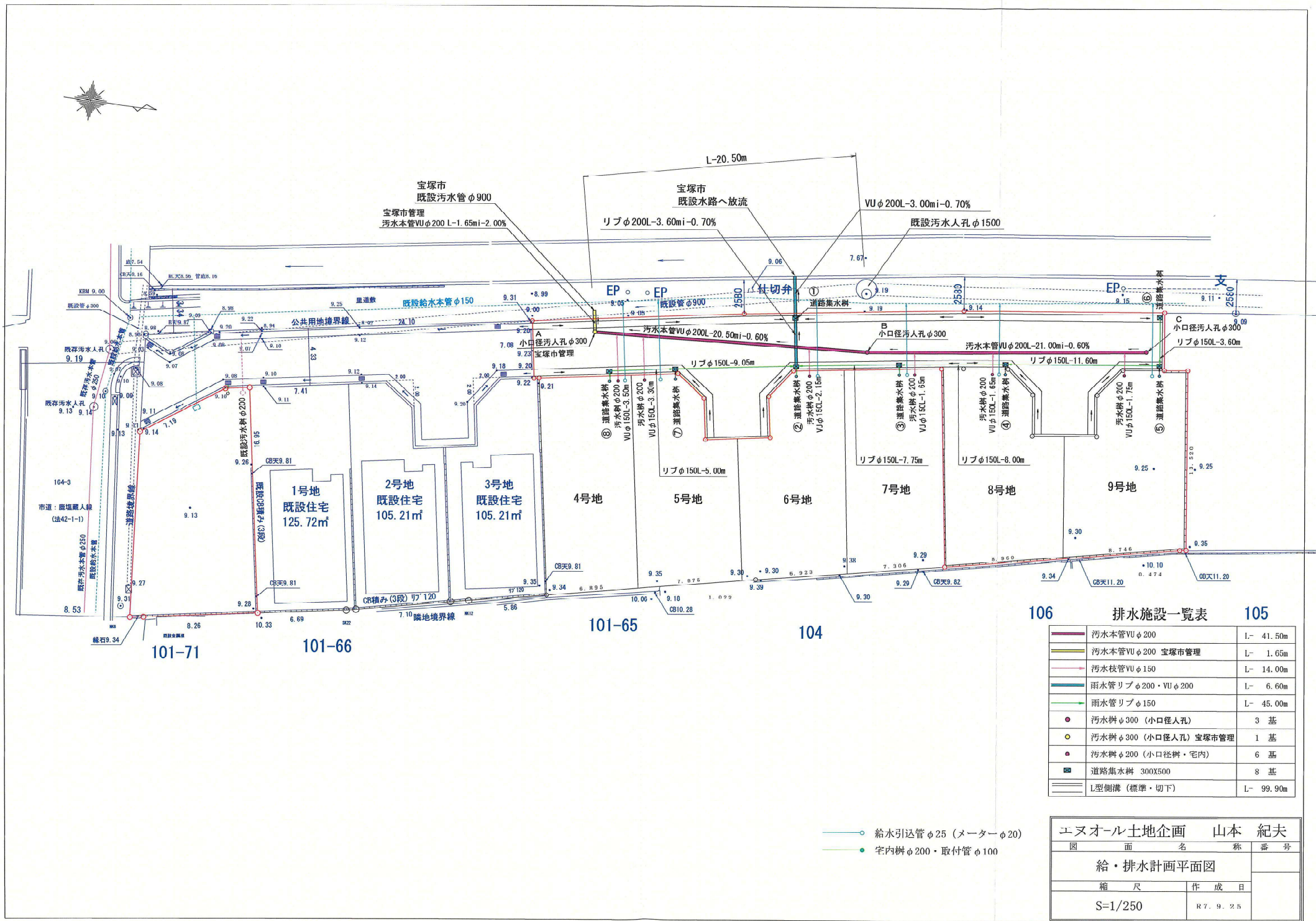
6号地			
N O	X	Y	辺 長
5048	-134426.786	94700.566	
5055	-134424.923	94711.098	10.695
10219	-134423.824	94710.879	1.022
5057	-134417.158	94709.410	6.923
5043	-134419.602	94694.304	15.302
5045	-134423.400	94694.918	3.847
5040	-134424.947	94697.096	2.671
5047	-134424.407	94700.145	3.096
5048	-134426.786	94700.566	2.415
面積		110.9956350	
地積		110.99	㎡

7号地			
N O	X	Y	辺 長
5043	-134419.602	94694.304	
5057	-134417.158	94709.410	15.302
5058	-134410.018	94707.859	7.306
5042	-134412.399	94693.139	14.911
5043	-134419.602	94694.304	7.296
面積		110.2241545	
地積		110.22	㎡

A			
N O	X	Y	辺 長
623	-134471.287	94706.406	
1008	-134470.105	94720.331	13.975
1001	-134469.090	94720.159	1.022
626	-134460.657	94718.678	8.569
625	-134463.612	94701.980	16.957
624	-134465.370	94702.299	1.793
623	-134471.287	94706.406	7.199
面積		140.0844950	
地積		140.08	㎡

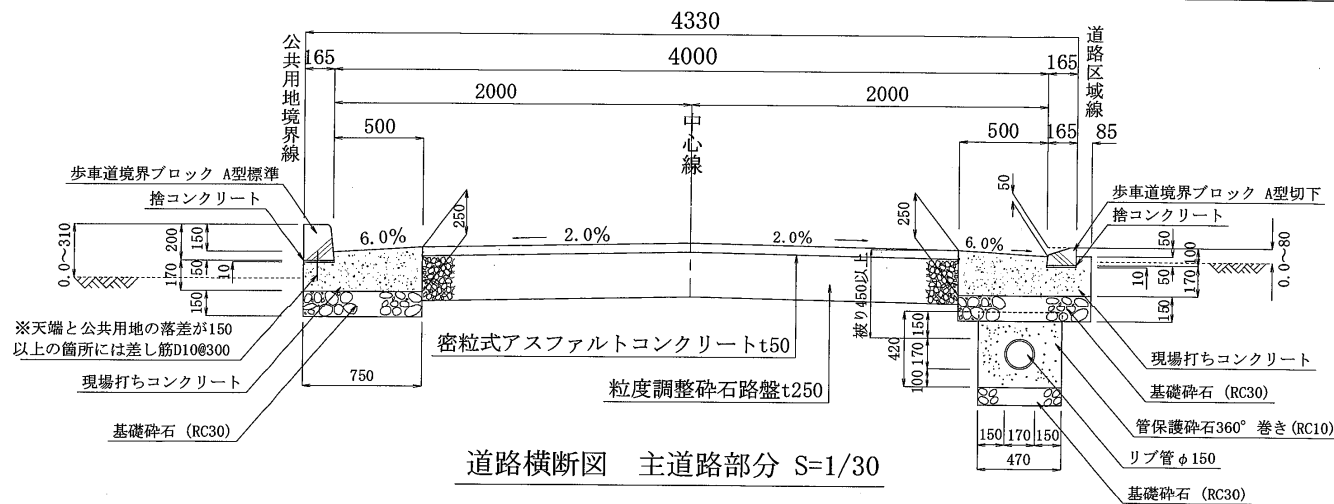
地番 4号地			
所有者			
N O	X	Y	辺 長
5021	-134442.196	94698.189	
5016	-134430.363	94714.255	10.315
5054	-134432.617	94712.781	6.895
5052	-134435.410	94696.990	16.036
5021	-134442.196	94698.189	6.891
面積		111.4589459	
地積		111.45	㎡

エヌオール土地企画 山本 紀大			
図	面	名	番 号
丈量図			
縮 尺		作 成 日	
S=1/200		R7. 8. 14	

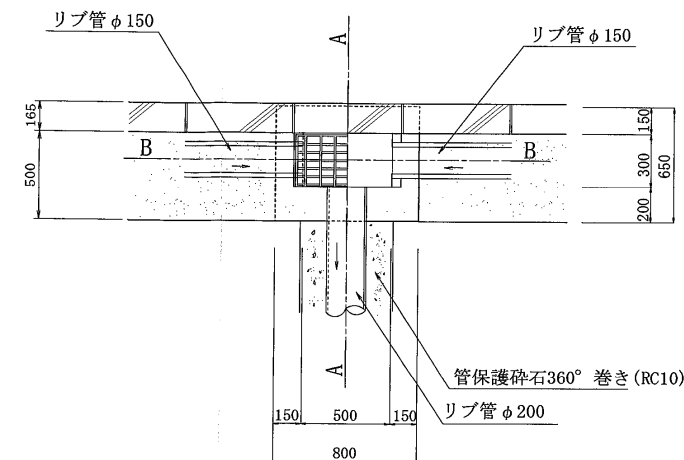


排水施設一覧表	
汚水本管VUφ200	L= 41.50m
汚水本管VUφ200 宝塚市管理	L= 1.65m
汚水枝管VUφ150	L= 14.00m
雨水管リブφ200・VUφ200	L= 6.60m
雨水管リブφ150	L= 45.00m
汚水樹φ300（小口径人孔）	3 基
汚水樹φ300（小口径人孔）宝塚市管理	1 基
汚水樹φ200（小口径樹・宅内）	6 基
道路集水樹 300X500	8 基
L型側溝（標準・切下）	L= 99.90m

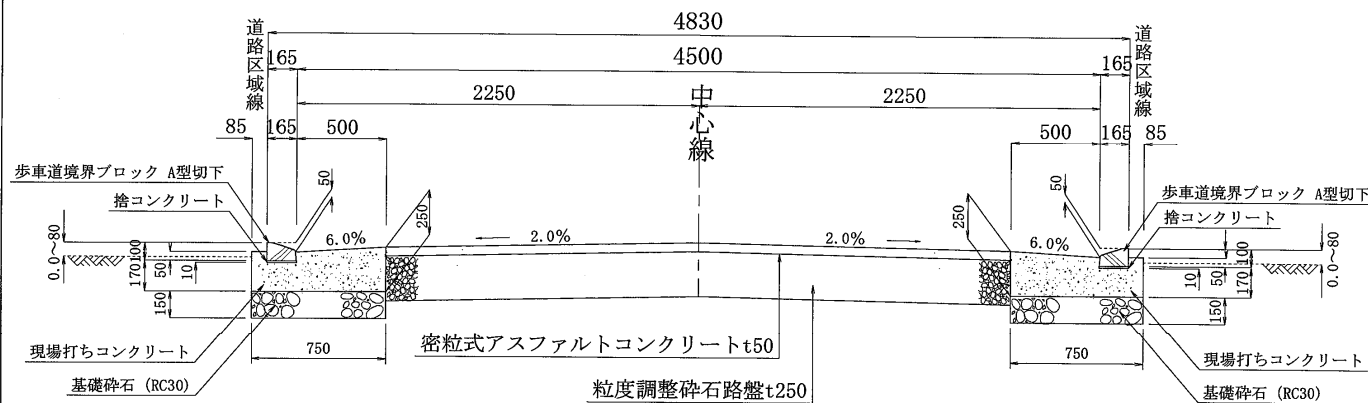
エヌオール土地企画 山本 紀夫	
図 面 名 称	番 号
給・排水計画平面図	
縮 尺	作 成 日
S=1/250	R7.9.25



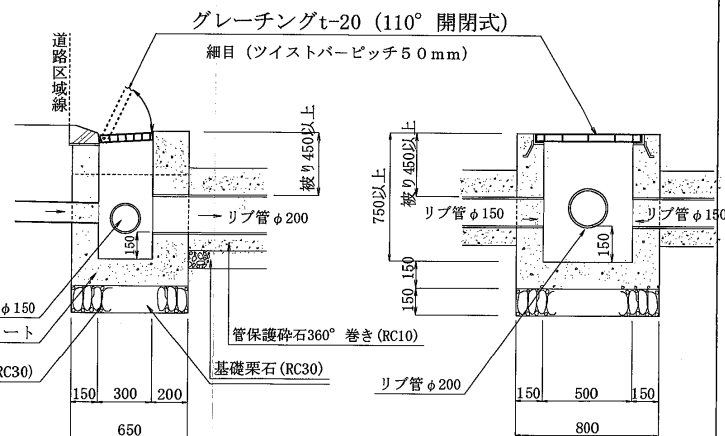
道路横断面図 主道路部分 S=1/30



平面図



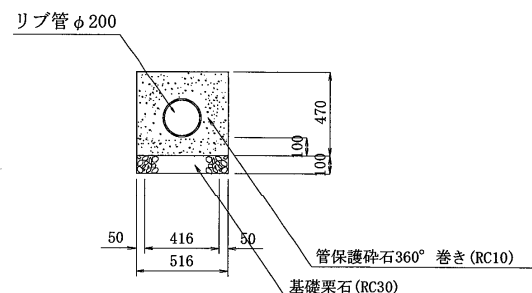
道路横断面図 回転帯部分 S=1/30



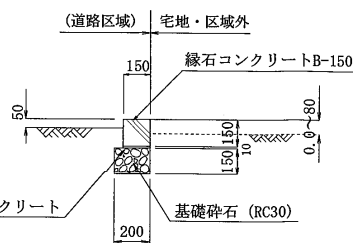
A-A断面図

B-B断面図

集水溝300×500構造図 S=1/30



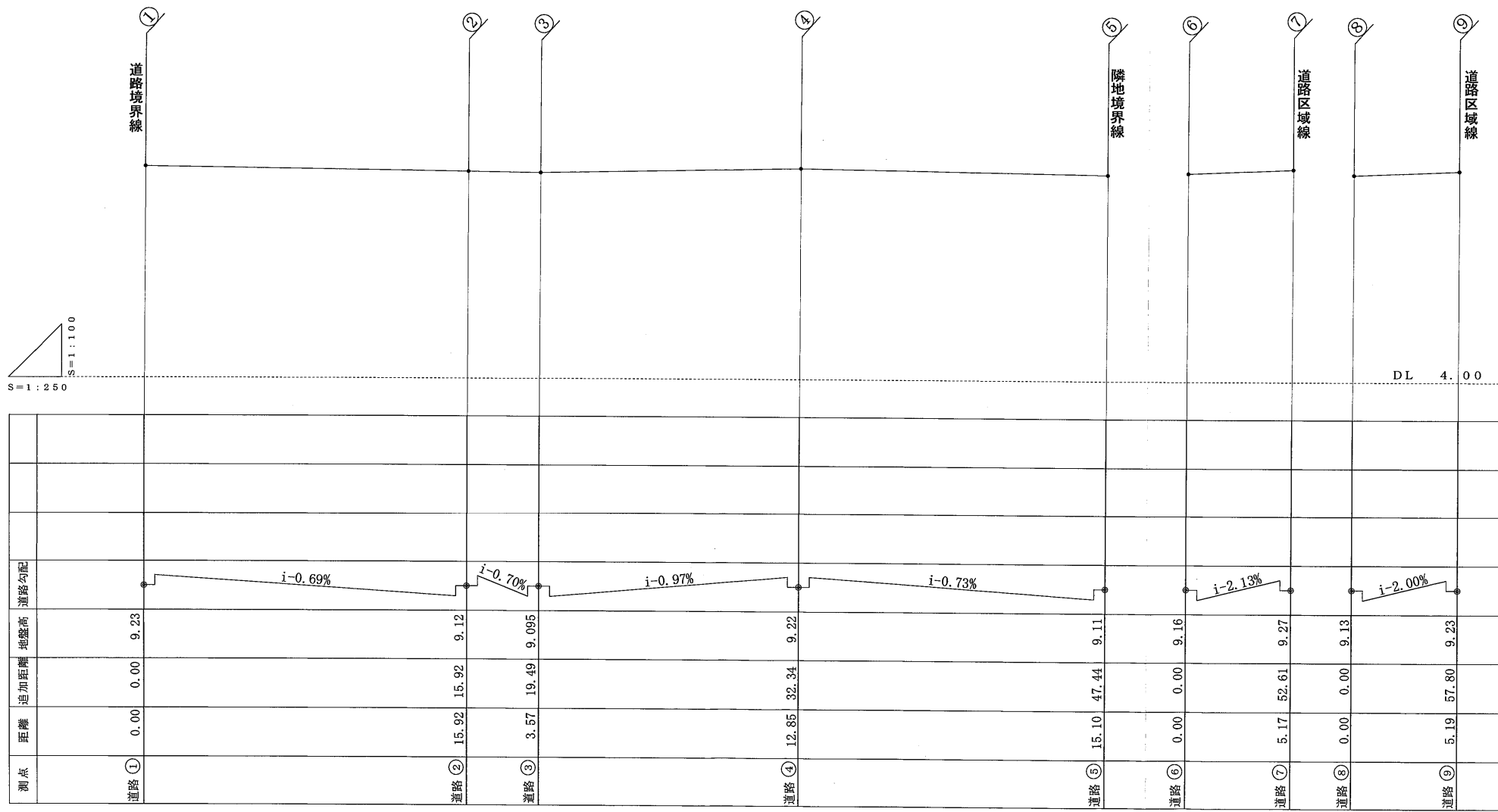
リブ管φ200構造図 S=1/30



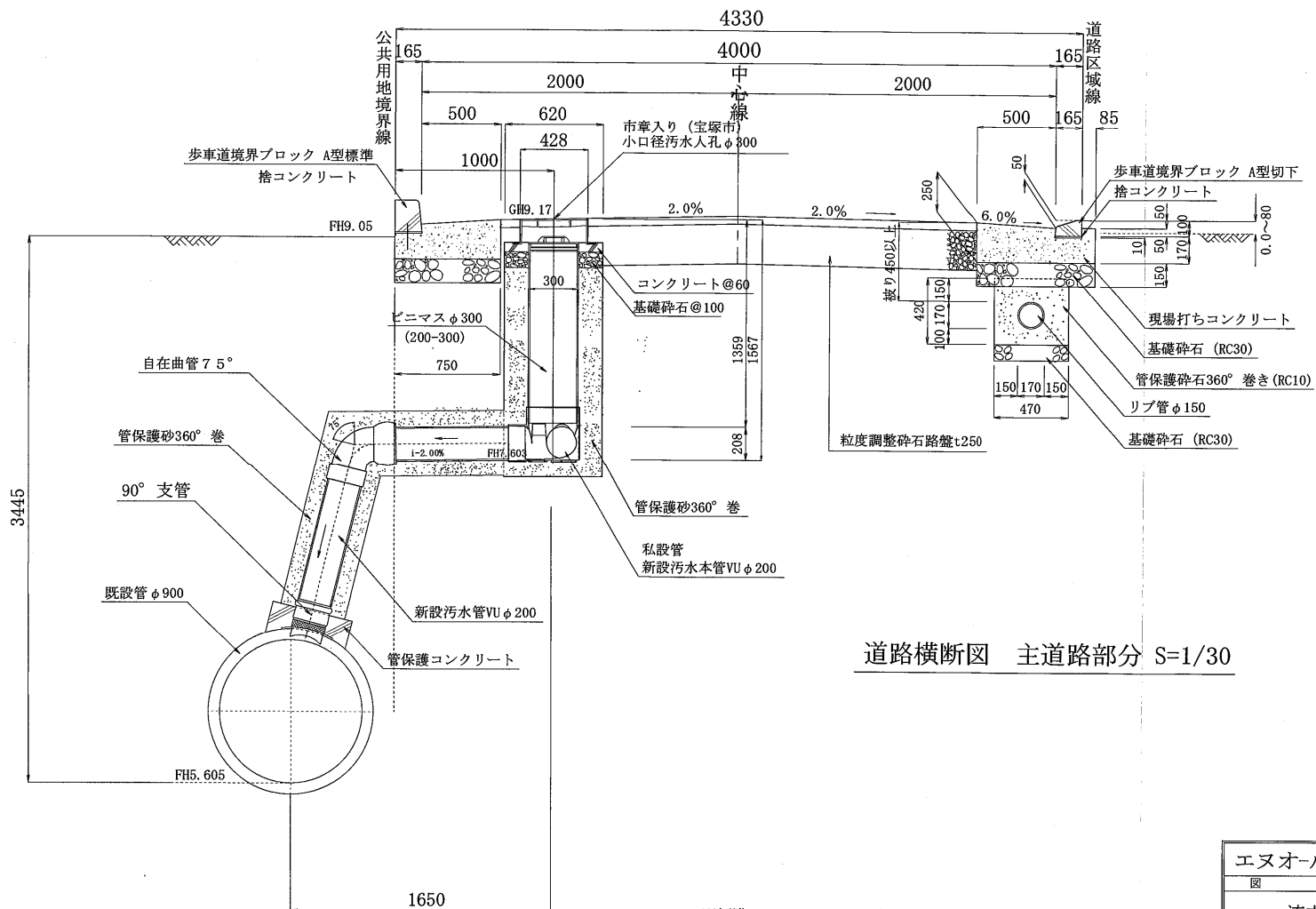
舗装止構造図 S=1/30

※側溝コンクリート及び街渠部コンクリートには、15メートルごとに伸縮目地を設けるものとする。また、目地材は、杉板乾燥材又は歴青系目地材厚1センチメートル程度を使用するものとする。

エヌオール土地企画 山本 紀夫	
図面名	番号
道路関係構造図	
縮尺	作成日
図示	R7.9.25



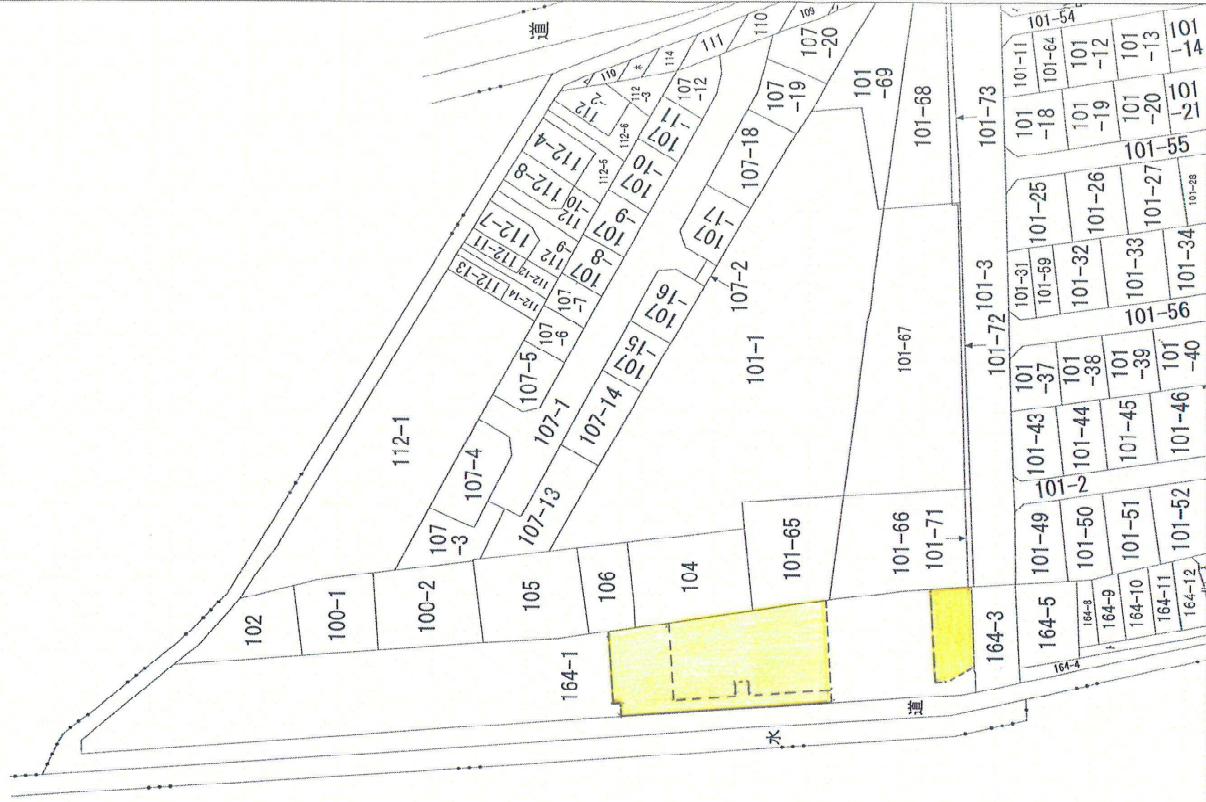
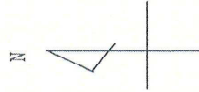
エヌオール土地企画 山本 紀夫	
図 面 名	番 号
道路縦断図	
縮 尺	作 成 日
図 示	R 7. 9. 25



※側溝コンクリート及び街渠部コンクリートには、15メートルごとに伸縮目地を設けるものとする。また、目地材は、杉板乾燥材又は歴青系目地材厚1センチメートル程度を使用するものとする。

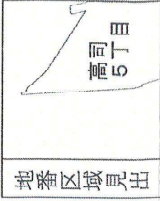
エヌオール土地企画 山本 紀夫			
図	面	名	番 号
流末詳細図 (汚水)			
縮 尺	作 成 日		
図示	R 7. 9. 25		

イ 101-4 101-57 116 リ 164-2 164-6
ロ 101-5 108 へ 164-7



大阪法務局枚方出張所にて
令和7年9月30日 転写
エメオール土地企画
山本 紀夫

(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		宝塚市高司五丁目		地番		164番1	
力尺縮		縮尺不明		槽区		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	