

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 株式会社 ニチメイ不動産販売 代表取締役 梅脇 健一
(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	宝塚市小浜 4 丁目 21 番、22 番
2 開発事業区域面積	675.39 m ²
3 予定建築物の用途	一戸建ての住宅 (5 戸)

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
後退道路		A=27.99 m ²	宝塚市	宝塚市	道路法 24 条による寄付
道路		A=111.16 m ²	開発事業者		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。

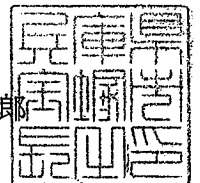
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 11 月 19 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 伊丹市昆陽東 3 丁目 4 番 9 号

株式会社 ニチメイ不動産販
代表取締役 梅脇 健一

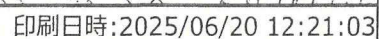


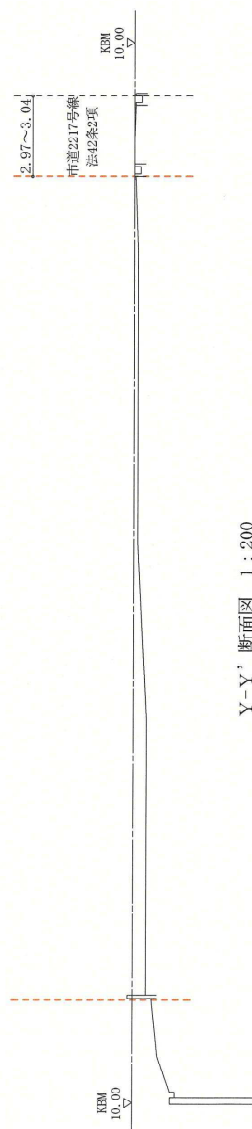
- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
- 2 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る平面図及び断面図を加えてください。
- 3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

(第2面)
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置		宝塚市 小浜4丁目21番、22番							
	開発事業区域の面積		675.39 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1種中高層住専、準住居地域 地域							
	高度地区		第 2, 6 種高度地区							
	その他の地域地区		法22条区域、宅地造成等工事規制区域							
	地区計画区域		□ 内 () ■ 外							
地区まちづくりルール適用区域		□ 内 () ■ 外								
開発事業の目的			宅地分譲							
工事の着手予定年月日			令和7年12月20日			工事の完了予定年月日		令和8年3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	534.24 m ²	139.15 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.00 m ²	675.39 m ²	
	区域面積に対する比率	79.10 %	20.60 %	%	%	%	%	0.30 %	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 461.12 (第1工区) 214.25 (第2工区) m ² 切土面積 0 m ²								
予定建築物	敷地面積		100m ² 以上 m ²							
	建築面積		m ²		建蔽率		%			
	延べ面積		m ²		容積率		%			
	最高の高さ		10m以下 m		階数		地上 2 階 / 地下 0 階			
	用途		一戸建ての住宅		住戸数		5 戸			
	構造		木造		駐車台数		1～2 台			

中心地 | 宝塚市小浜4丁目 付近





求積表

世界測地系座標第5系

地番	21番		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
56	-132075.924	94384.607	2945557.257048
74	-132103.428	94368.587	1998592.762212
76	-132103.873	94369.478	-831461.776662
83	-132106.604	94374.881	-2828534.498244
32	-132079.899	94390.889	1284609.097674
合計			-455.353320
合計面積			227.6766600
地積			227.67 m ²

地番	22番		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
32	-132079.899	94390.889	2735770.947987
83	-132106.604	94374.881	358669.429860
98	-132113.719	94388.174	-3710810.139272
K2	-132087.317	94402.969	-980087.892140
K1	-132082.965	94395.594	1595562.217200
合計			-895.436365
合計面積			447.7181825
地積			447.71 m ²

総合計面積

675.39m²

X-X' 断面図 1:200

工事名

NH小浜4丁目



三木一級建築設計事務所

一級建築士 第328119号 三木 貴史

伊丹市千僧1丁目19番地千伊第一ビル101号 TEL072-767-1824 FAX072-767-1825

図面名

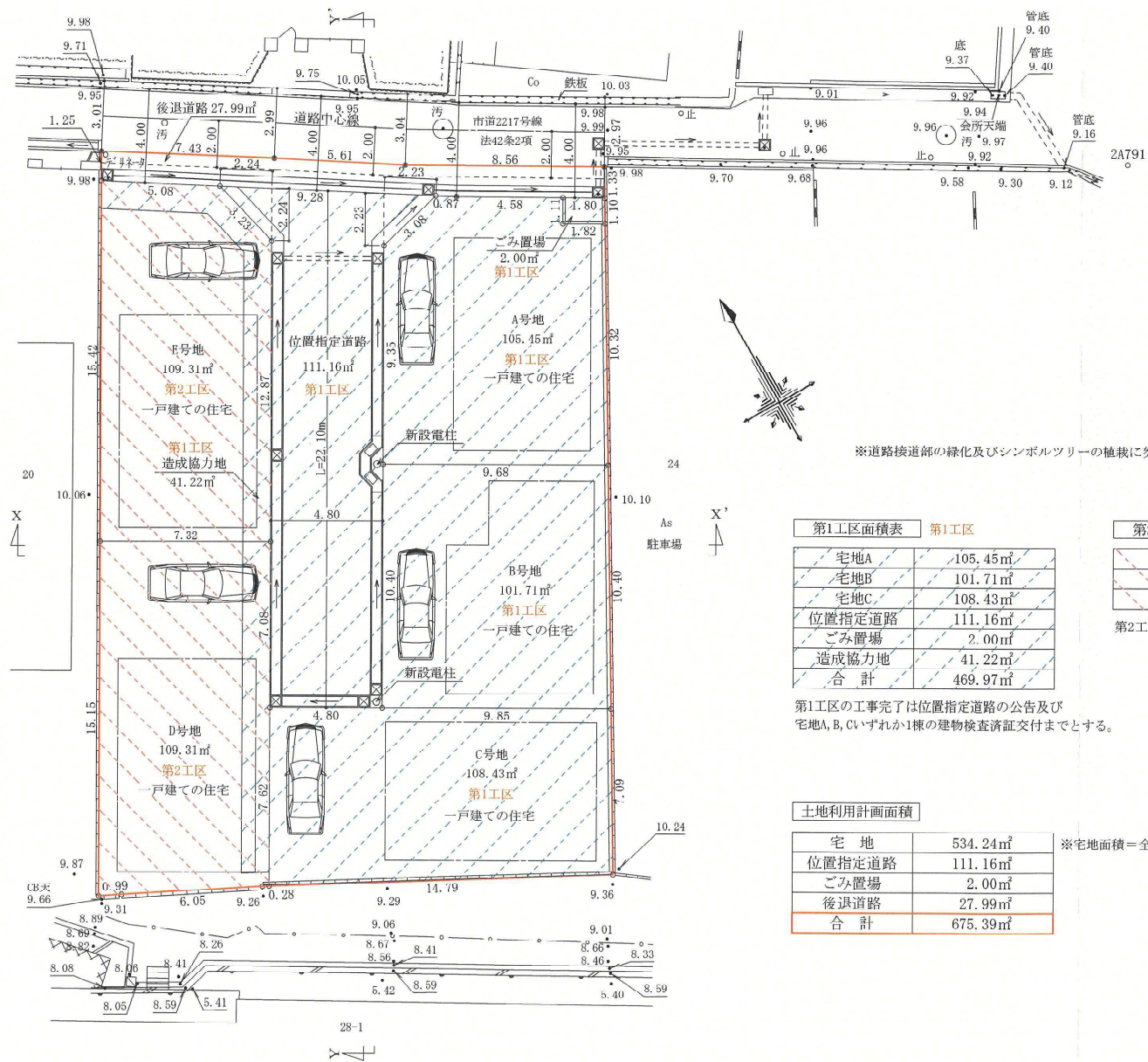
現況平面図・断面図、求積図

縮尺

1/200

No.

2025/11/07



第1工区面積表	第1工区
宅地A	105.45㎡
宅地B	101.71㎡
宅地C	108.43㎡
位置指定道路	111.16㎡
ごみ置場	2.00㎡
造成協力地	41.22㎡
合 計	469.97㎡

第1工区の工事完了は位置指定道路の公告及び宅地A, B, Cいずれか1棟の建物検査済証交付までとする。

第2工区面積表	第2工区
宅地D	109.31㎡
宅地E	109.31㎡
合 計	218.62㎡

第2工区の工事完了は宅地D, Eの建物検査済証交付までとする。

土地利用計画面積	
宅 地	534.24㎡
位置指定道路	111.16㎡
ごみ置場	2.00㎡
後退道路	27.99㎡
合 計	675.39㎡

※宅地面積＝全体面積－位置指定道路－ごみ置場－後退道路

工事名

NH小浜4丁目



三木一級建築設計事務所

一級建築士 第328119号 二木 貴史

伊丹市千鶴1丁目19番地千伊第一ビル101号 TEL072-767-1824 FAX072-767-1825

図面名

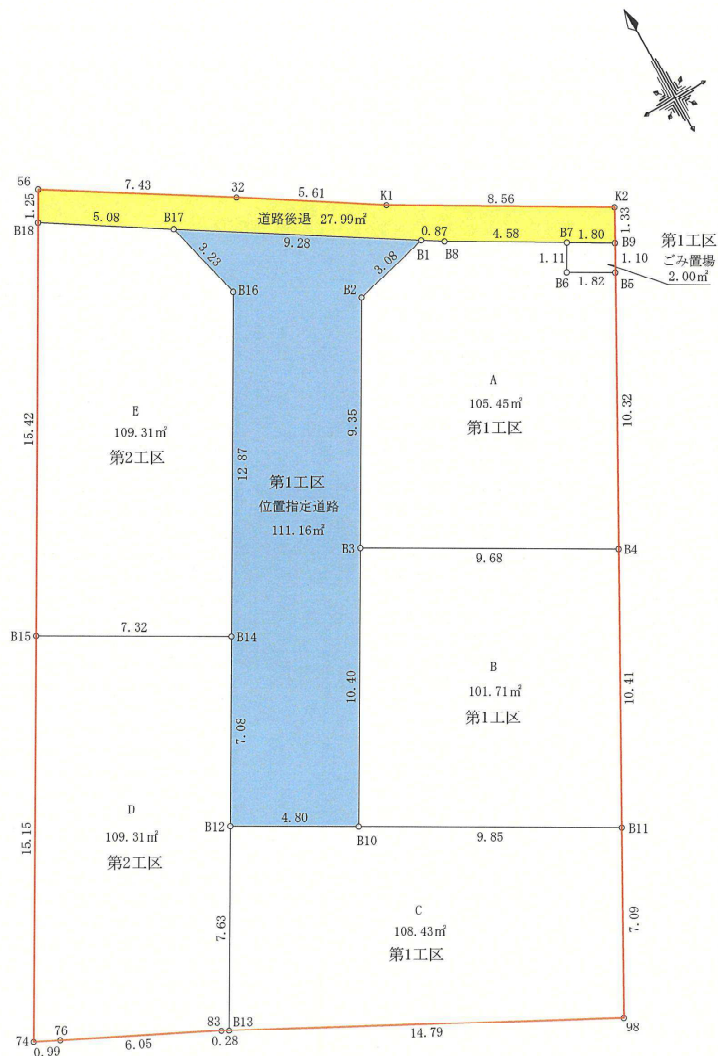
土地利用計画平面図

縮尺

1/200

No.

2025/11/07



地番	A		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B1	-132084.763	94396.074	494393.267909
B2	-132085.487	94393.071	1018511.190257
B3	-132093.570	94388.363	-483726.653340
B4	-132098.445	94396.733	-1772100.639675
B5	-132089.442	94401.778	-458614.542624
B6	-132088.526	94400.205	133937.765364
B7	-132087.566	94400.764	447908.936306
B8	-132085.237	94396.814	619479.761530
合 計			-210.914273
合 計 面 積			105.4571365
地 積			105.45 m ²

地番	B		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B3	-132093.570	94388.363	1797529.300560
B10	-132102.564	94383.125	-433428.612484
B11	-132107.526	94391.644	-1797719.213808
B4	-132098.445	94396.733	433414.998045
合 計			-203.427687
合 計 面 積			101.7138435
地 積			101.71 m ²

地番	C		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B12	-132100.146	94378.973	1055744.366832
B13	-132106.739	94375.133	-1215514.105339
98	-132113.719	94388.174	-2181329.614409
B11	-132107.526	94391.644	667010.898774
B10	-132102.564	94383.125	1673871.588444
		合 計	-216.865898
		合 計 面 積	108.4329490
		地 積	108.43 m ²

地番	D		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B14	-132094.023	94382.540	364711.597503
B15	132090.337	94376.212	1843056.472161
74	-132103.428	94368.587	889584.484152
76	-132103.873	94369.478	-831461.776662
83	-132106.604	94374.881	-747062.845620
B13	-132106.739	94375.133	-540580.775988
B12	-132100.146	94378.973	-978465.781422
合 計			-218.625876
合 計 面 積			109.3129380
地 積			109.31 m ²

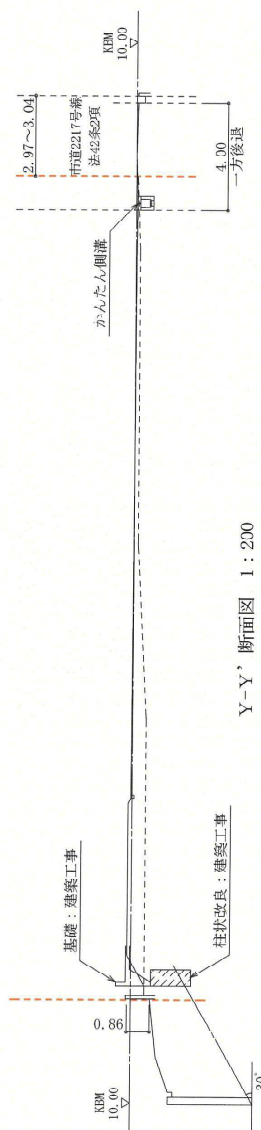
総合計面積	675.39 m²
-------	-----------

地番 点名	E	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B17		-132079.752	94388.259	665946.109584
B18		-132077.007	94383.976	1591131.703329
B15		-132090.337	94376.212	189681.723932
B14		-132094.023	94382.540	-1691596.058538
B16		-132082.900	94389.018	-755382.105100
合 計				-218.626793
合 計 面 積				109.3133965
地 積				109.31 m ²

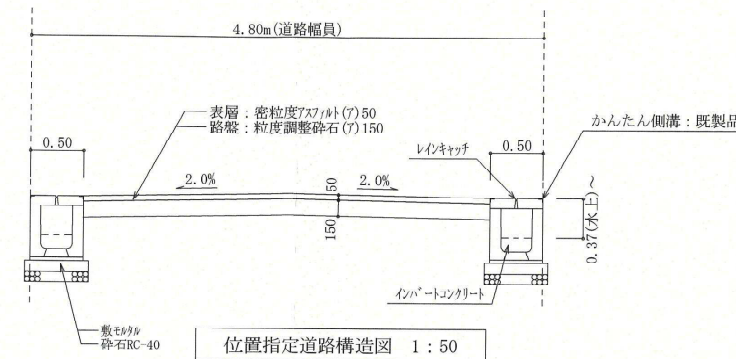
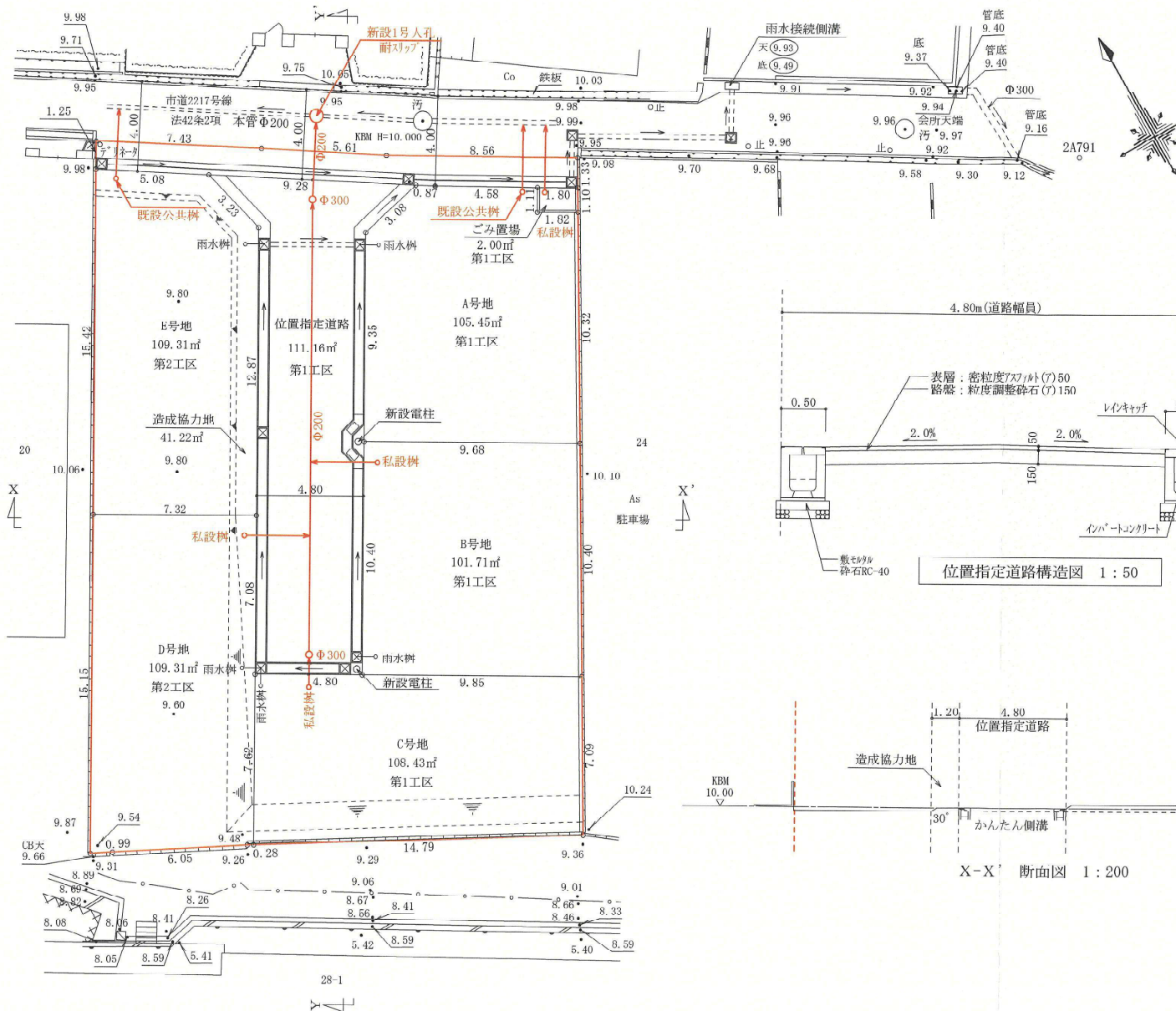
地番	位置指定道路		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B17	-132079.752	94388.259	931954.730112
D16	132082.900	94389.018	755382.105100
B14	-132094.023	94382.540	1326881.461035
B12	-132100.146	94378.973	-77278.585410
B10	132102.564	94383.125	1240443.075900
B3	-132093.570	94388.363	-1313802.647220
B2	-132085.487	94393.071	-1018511.190257
B1	-132084.763	94396.074	635591.879556
合 計			-222.323044
合 計 面 積			111.1615220
地 積			111.16 m ²

地番	ごみ置場		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B7	-132087.566	94400.764	278968.939392
B6	-132088.526	94400.205	-133937.765364
B5	-132089.442	94401.778	-278972.901504
B9	-132088.481	94402.317	133937.719734
	合 計		-4.007742
	合 計 面 積		2.0038710
	地 積		2.00 m ²

地番	道路後退：寄付		
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K2	-132087.317	94402.969	888023.032191
K1	-132082.965	94395.594	1595562.217200
32	-132079.899	94390.889	1451161.850313
56	-132075.924	94384.607	913040.862612
R18	-132077.007	94383.976	-482345.229564
B17	-132079.752	94388.259	-1597900.839696
B1	-132084.763	94396.074	-1120985.147465
B8	-132085.237	94396.814	-619479.761530
B7	-132087.566	94400.764	-726877.875698
B9	-132088.481	94402.317	-291255.100605
		合 計	-55.992242
		合 計 面 積	27.9901210
		地 積	27.99 m ²



Y-Y' 断面図 1:200



X-X' 断面図 1:200

工事名

NH小浜4丁目



三木一級建築設計事務所

一級建築士 第328119号 二木 貴史

伊丹市千鶴1丁目19番地千伊第一ビル101号 TEL072-767-1824 FAX072-767-1825

図面名

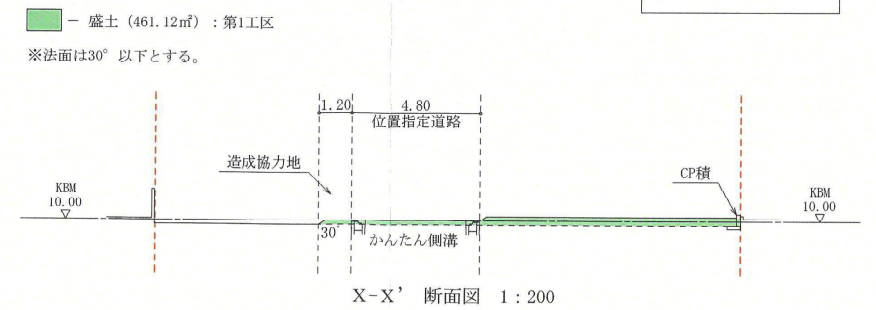
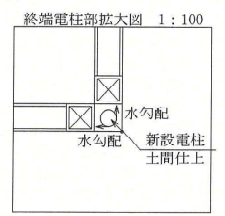
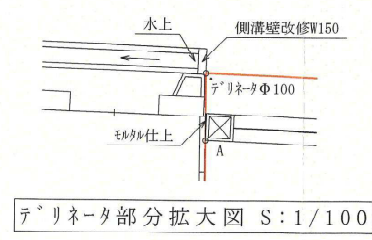
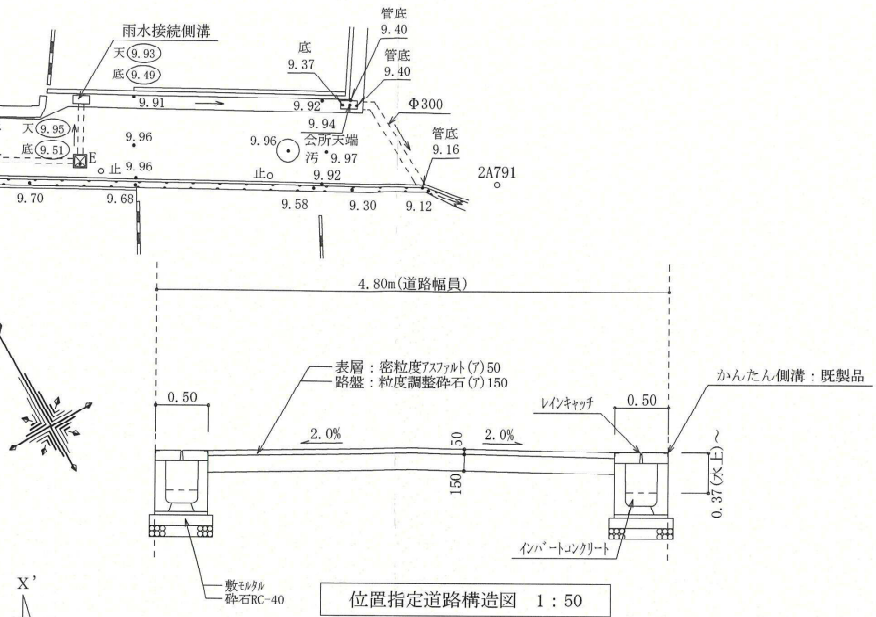
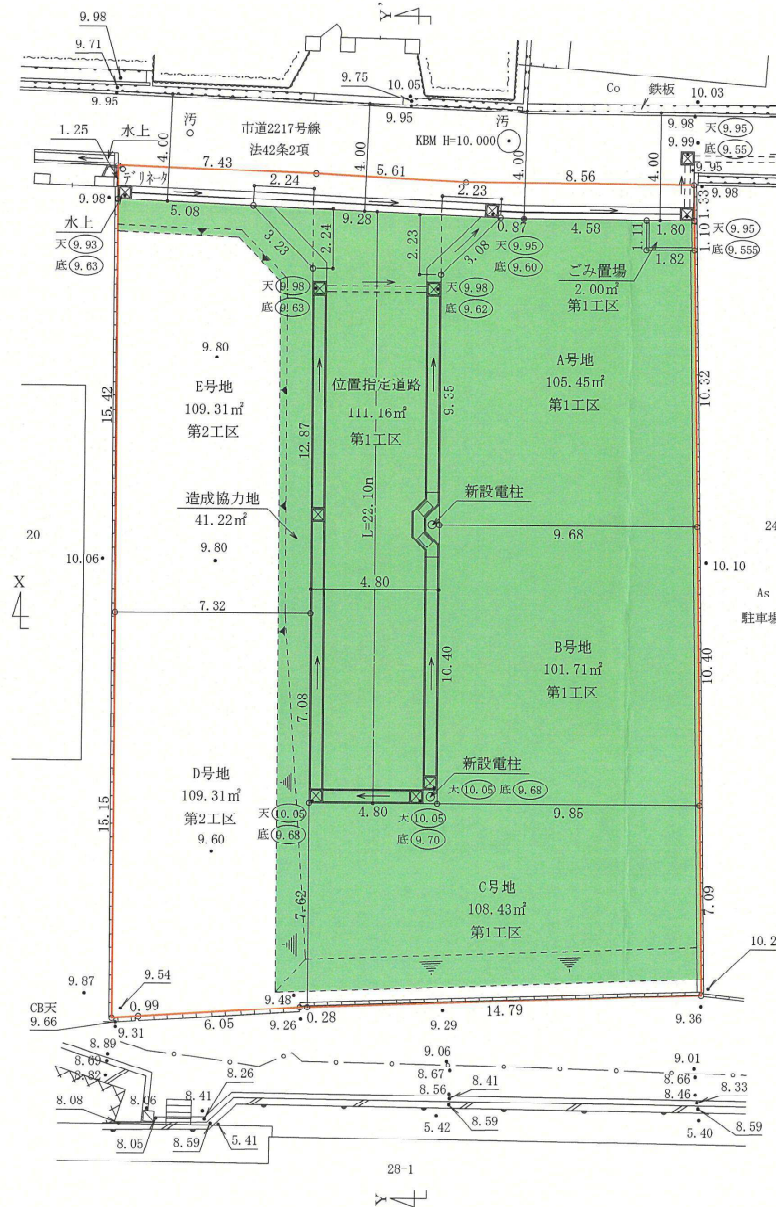
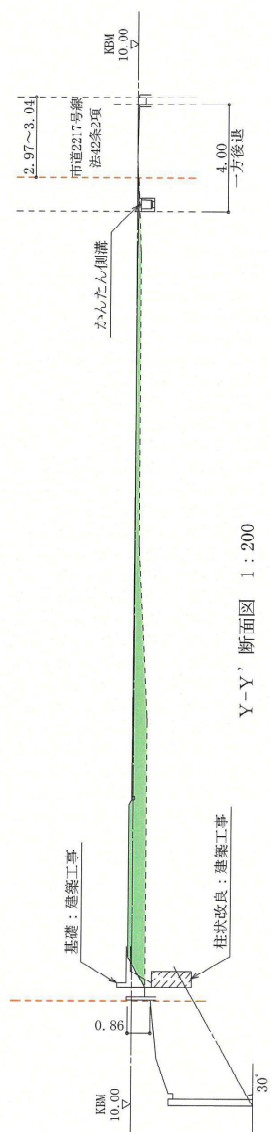
排水計画図

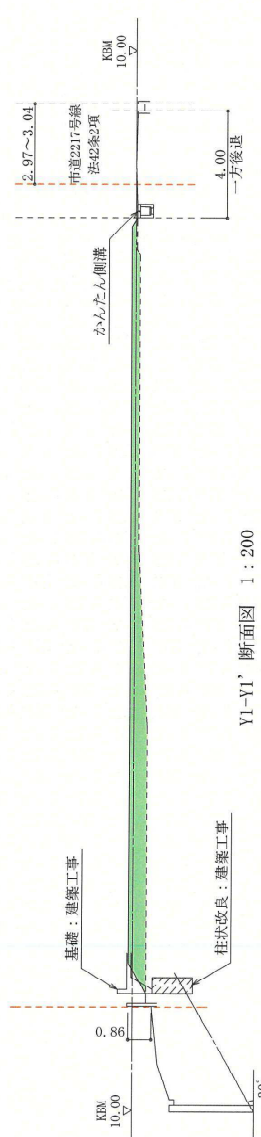
縮尺

1/200

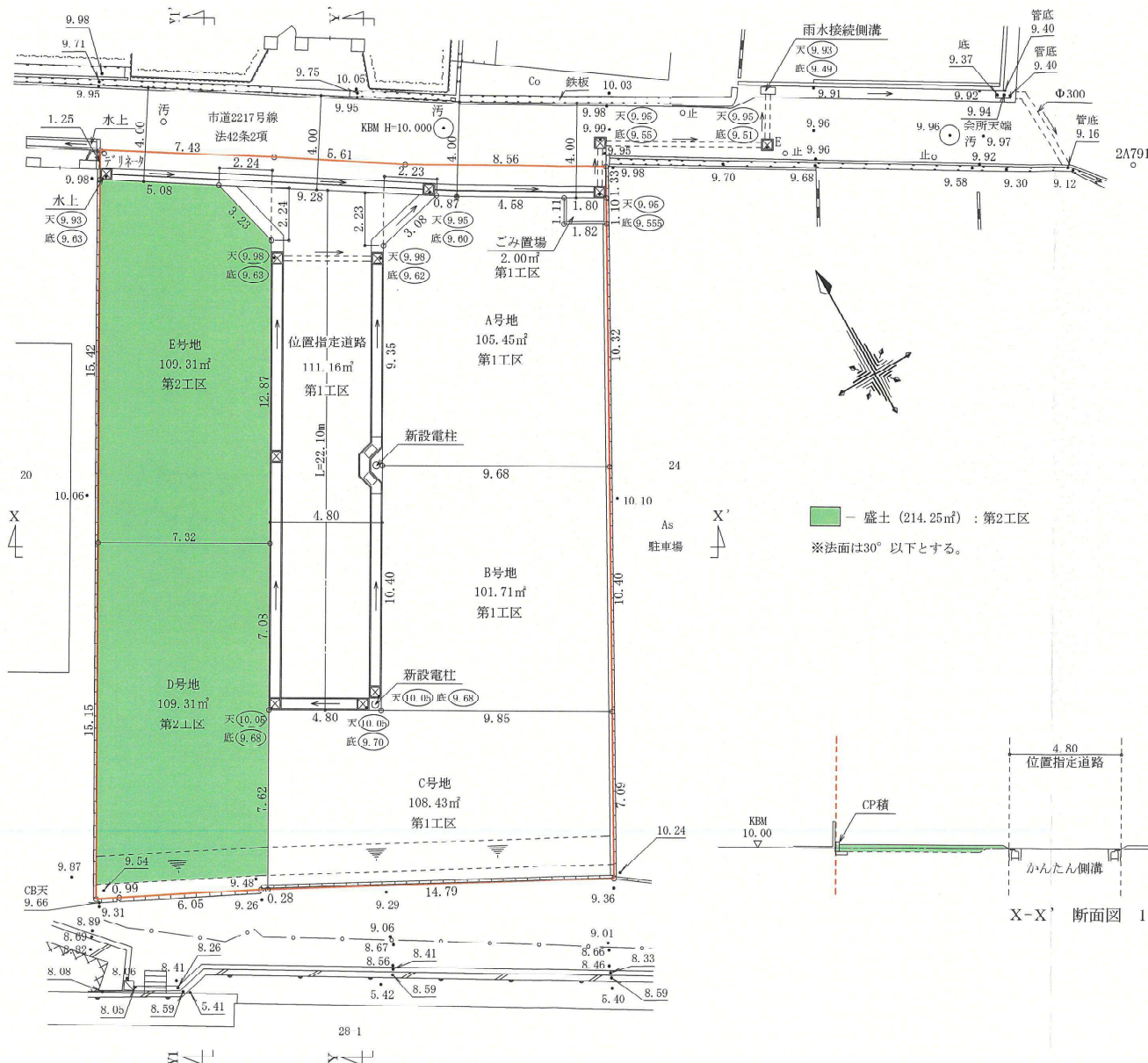
No.

2025/11/07

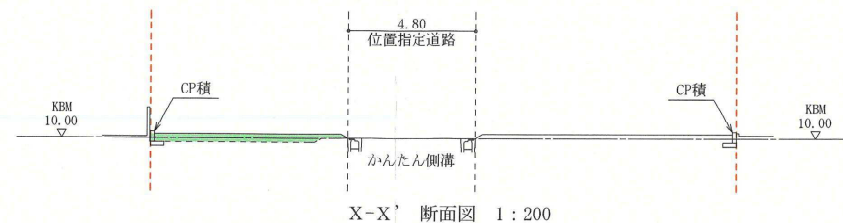




Y1-Y1' 断面図 1:200



盛土 (214.25㎡)：第2工区
※法面は30°以下とする。



X-X' 断面図 1:200

工事名

NH小浜4丁目



三木一級建築設計事務所

一級建築士 第328119号 三木 貴史

伊丹市千鶴1丁目19番地千伊第一ビル101号

TEL072-767-1824 FAX072-767-1825

図面名

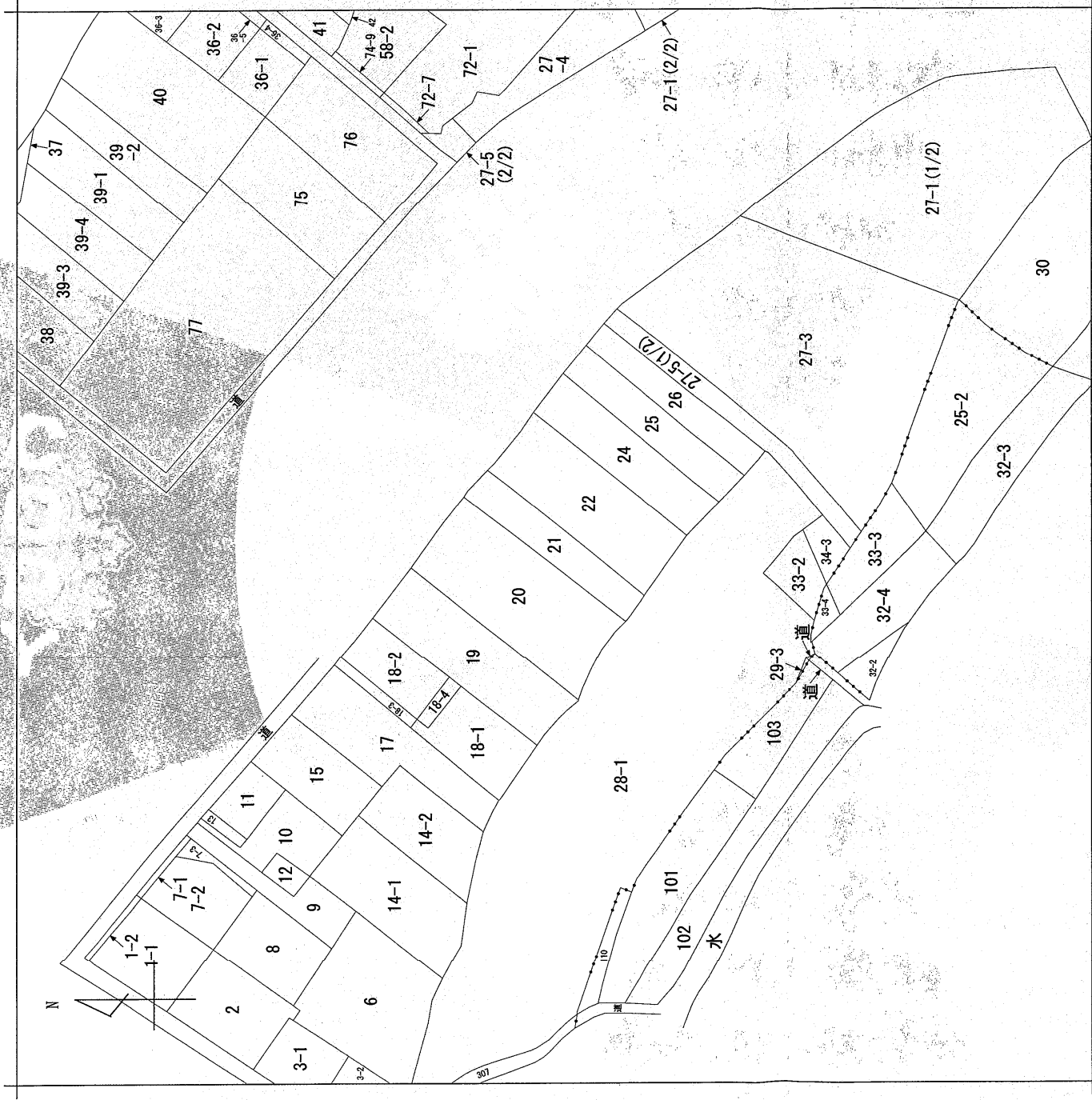
造成計画平面図・断面図 (第2工区)

縮尺

1/200

No.

2025/11/07



(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る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地図区域見出し

安海西1丁目
小浜4丁目
小浜2丁目

A
B
C

B
小浜4丁目

請求部分	所在	宝塚市小浜四丁目		地番 21番	
出力縮尺	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
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	種類
				旧土地台帳附属地図	

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。