

開発協定書

宝塚市長(以下「甲」という。)と 株式会社 エー・ワイ不動産
(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	宝塚市安倉北3丁目1946番、1947番1、1947番4
2 開発事業区域面積	884.66 844.66 (開発関連区域 12.12) m ²
3 予定建築物の用途	戸建住宅 6棟 6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= 33.77 m ²	宝塚市	宝塚市	道路法第24条による後退
道路		W= 5.00 m L= 29.82 m A= 153.50 m ²	事業主		位置指定道路
ごみ置場		A= 1.68 m ²	事業主		

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。

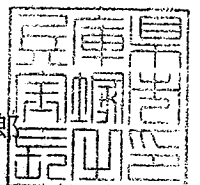
第5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 12 月 15 日

(甲) 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 川西市栄根1丁目5番24号

株式会社エー・ワイ不動産
代表取締役 山本 昭久



開発協定締結申出書

令和 7 年 12 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 川西市栄根1丁目5番24号

株式会社 エー・ワイ不動産

氏名 代表取締役 山本 昭久

郵便番号 666-0142

(連絡先) 住所 川西市清和台東1丁目2番地の9

有限会社 栄光開発

氏名 東 正 広

電話 072 (799) 5211

FAX 072 (799) 5230

e-mail eiko@miracle.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 7-0381 号
開発構想の名称	安倉北3丁目宅地造成工事
開発事業区域 の位置	宝塚市 安倉北3丁目1946番、1947番1、1947番4
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

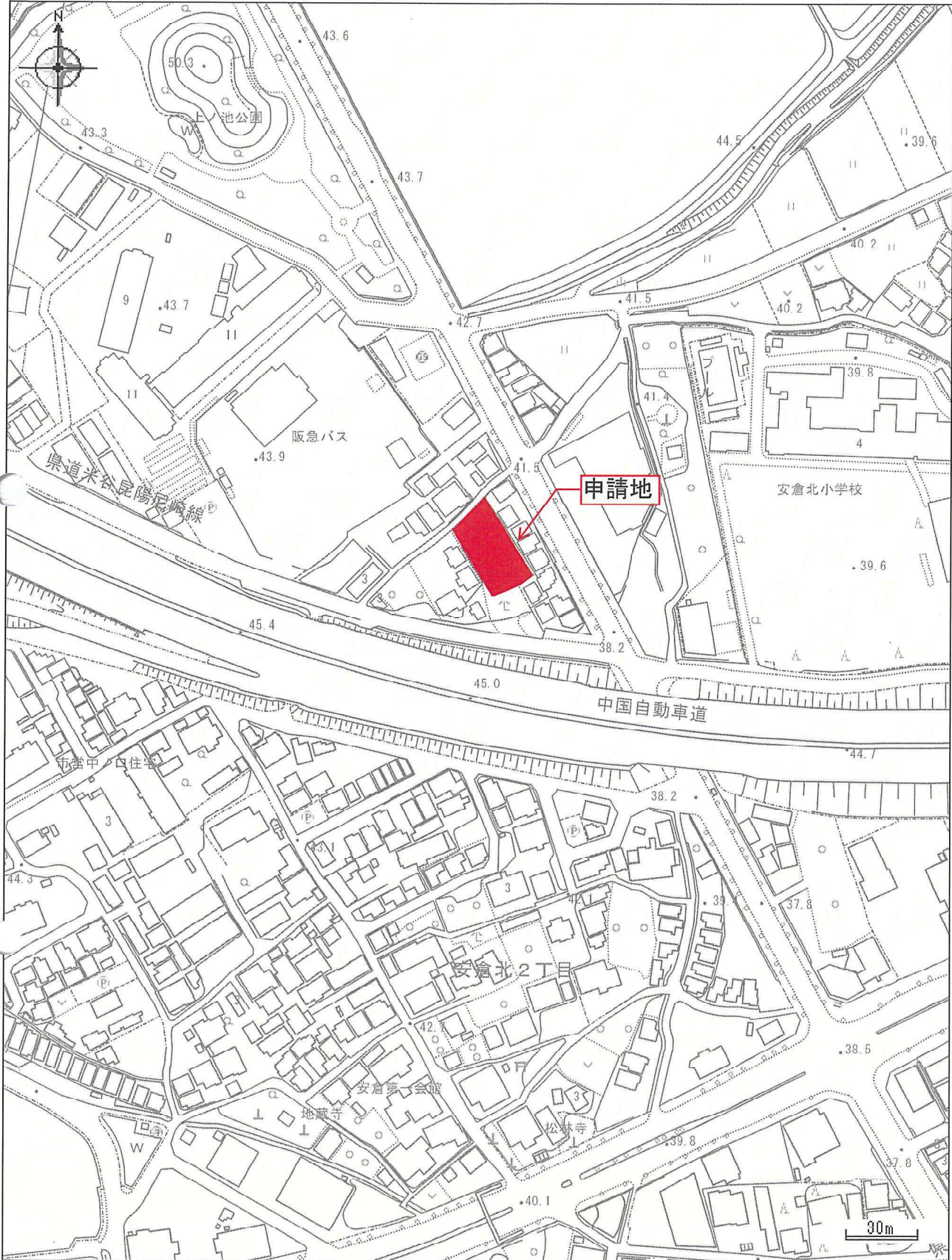
- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
2 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る平面図及び断面図を加えてください。
3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

(第2面)
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 安倉北3丁目1946番、1947番1、1947番4								
	開発事業区域の面積	884.66 (開発関連区域12.12) 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種住居地域 第1種中高層住居地域 地域								
	高度地区	第 ⁴ / ₂ 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 () ☒ 外								
	地区まちづくり ルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外								
開発事業の目的		戸建住宅 6 棟 6 戸								
工事の着手予定年月日		令和8年1月26日			工事の完了予定年月日		令和8年5月29日			
土地利用	利用区分	宅地	位置指定 道路	後退道路	排水施設	貯水施設	公益用地	その他 (ごみ置場 等)	合計	
	面積	695.71 m ²	153.50 m ²	33.77 m ²	m ²	m ²	m ²	1.68 m ²	884.66 m ²	
	区域面積に 対する比率	78.64 %	17.35 %	3.82 %	%	%	%	0.19 %	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積			924.76 m ²		切土面積		18.10 m ²	
予定建築物	敷地面積	884.66 (開発関連区域12.12) m ²								
	建築面積	m ²			建 蔽 率		60 %			
	延 べ 面 積	m ²			容 積 率		200 %			
	最高の高さ	10m以下 m			階 数		地上 2 階 / 地下 階			
	用 途	戸建住宅			住 戸 数		6 戸			
	構 造	木造2階建て			駐 車 台 数		6 台			

背景地図マップ

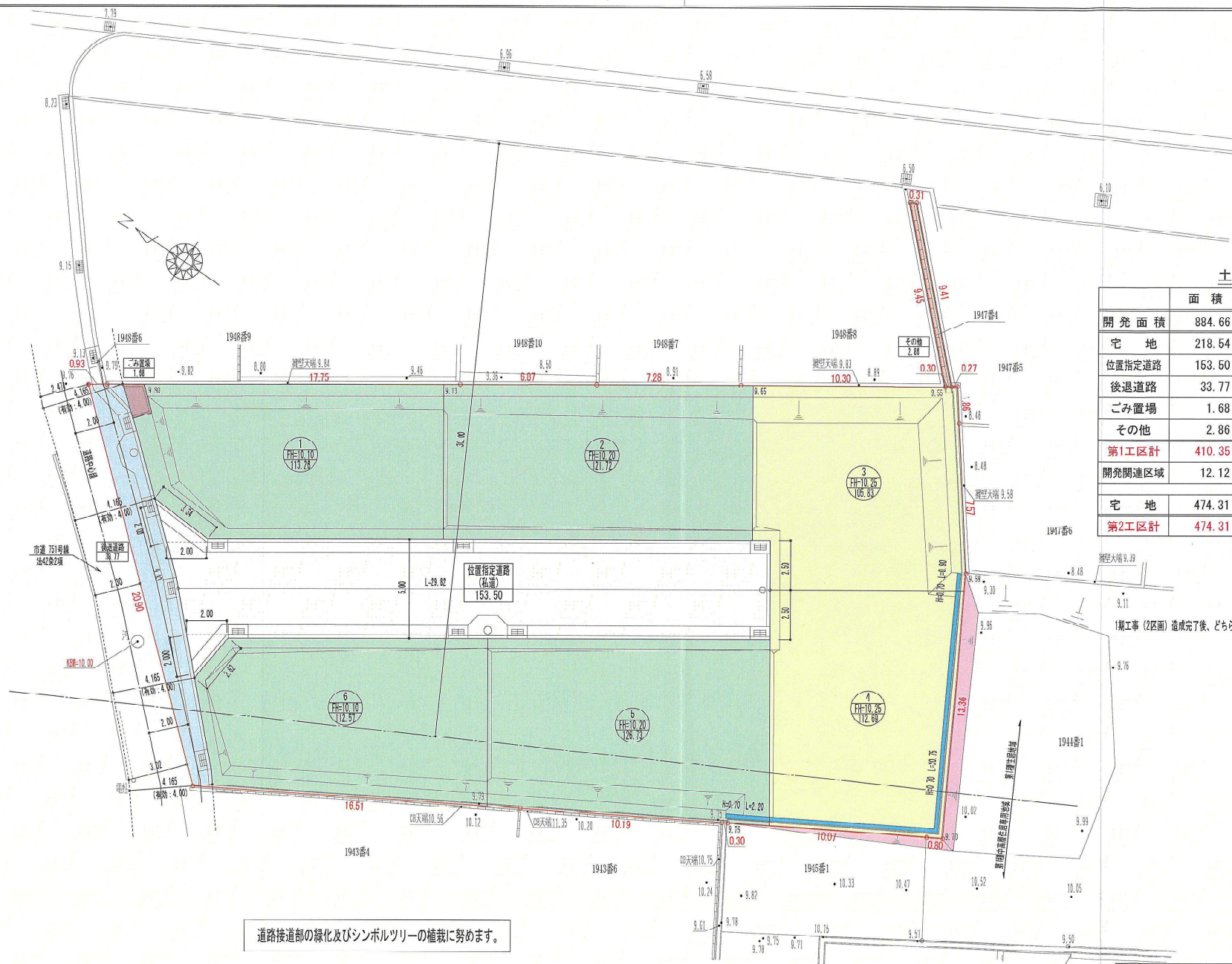
中心地 | 宝塚市安倉北2丁目 付近



印刷日時:2025/09/05 11:39:42

有限会社栄光開発
二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広





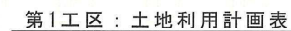
道路接道部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。

土地利用計画表

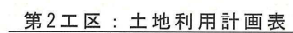
	面積	割合	色別	備考
開発面積	884.66	100.00		
宅地	218.54	24.71		3・4号地
位置指定道路	153.50	17.35		事業主
後退道路	33.77	3.82		宝塚市へ寄付
ごみ置場	1.68	0.19		事業主
その他	2.86	0.32		事業主 (雨水排水路)
第1工区計	410.35	46.39		
開発関連区域	12.12			
宅地	474.31	53.61		1・2・5・6号地
第2工区計	474.31	53.61		

(1期工事 (2区画) 造成完了後、どちらか1区画の建築工事完了の検査済証取得後、2期工事に着手致します。

工事名称	安倉北3丁目	宅地造成
図面名称	工区別：土地利用計画平面図	
縮尺	1/200	図面番号
		2-1
(有)栄光開発		
二級建築士		
阪神第1305号 東止広		

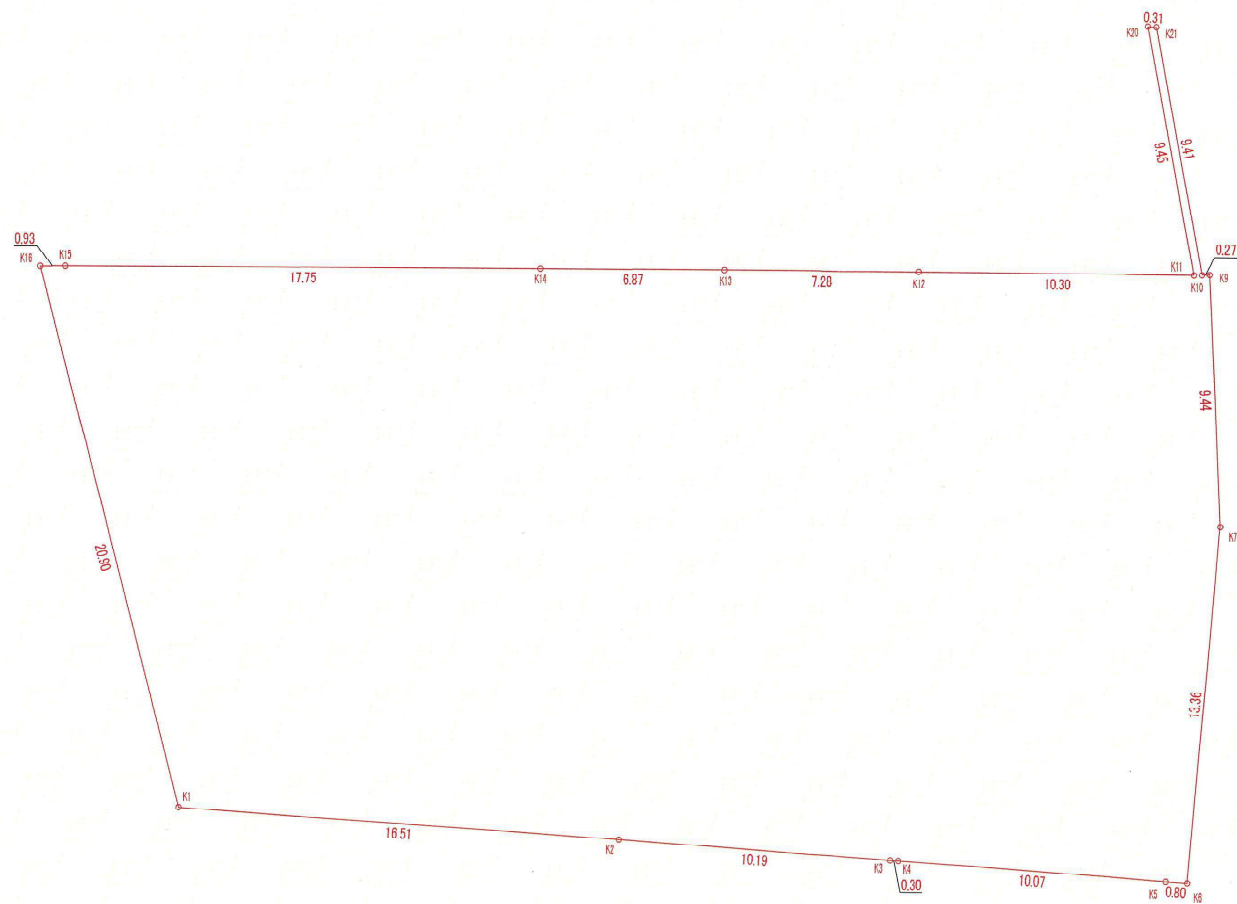


工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	第1工区：土地利用計画平面図		
縮尺	1/200	図面番号	2-2
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



		面 積	割 合	色 別	備 考
開 発 面 積		474.31	100.00		第2工区
宅 地		474.31	100.00		1・2・5・6号

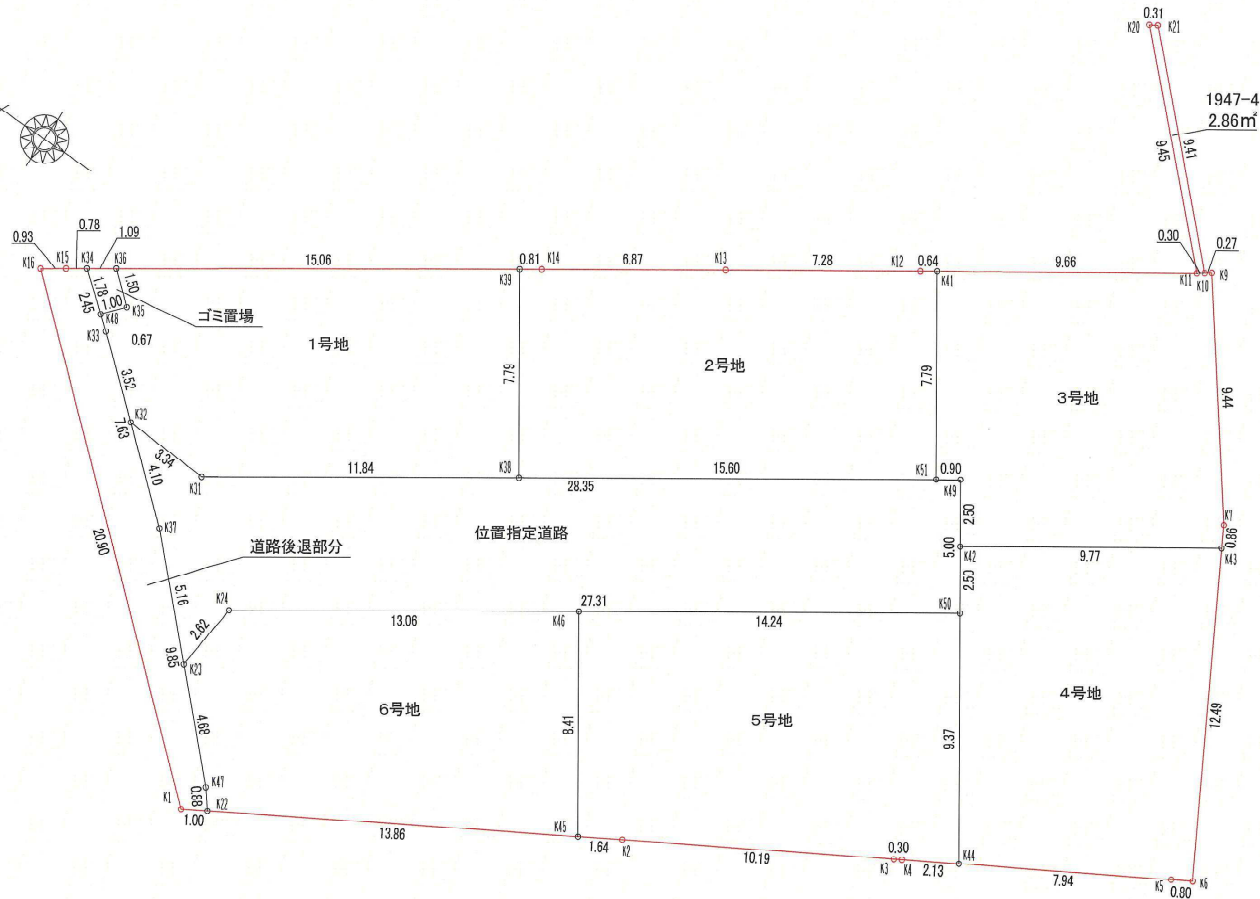
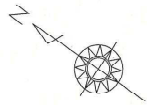
工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	第2工区：土地利用計画平面図		
縮尺	1/200	図面番号	2-3
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



求 積 表

地番	3筆全体	
測点	X	Y
K1	-131938.798	95005.994
K2	-131953.026	95014.383
K3	-131961.819	95019.552
K4	-131962.079	95019.705
K5	-131970.764	95024.819
K6	-131971.460	95025.230
K7	-131904.869	95036.858
K9	-131959.132	95044.366
K10	-131958.914	95044.205
K21	-131952.216	95050.827
K20	-131951.942	95050.662
K11	-131958.071	95044.027
K12	-131950.152	95038.231
K13	-131944.129	95034.132
K14	-131038.464	95030.257
K15	-131923.792	95020.236
K16	101920.021	95019.703
倍 面 積	-1769.329520	
面 積	884.6647600	
地 積	884.66 m ²	

工事名称	安倉北3丁目 宅地造成	
図面名称	全体求積図	
縮尺	1/200	図面番号 3-1
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広		



地番	1号地	
測点	X	Y
K38	-131942.181	95023.360
K39	-131937.784	95029.799
K36	-131926.346	95021.298
K35	-131926.488	95020.324
K40	-131925.899	95019.503
K33	-131926.363	95019.143
K32	-131929.054	95010.859
K31	-131932.302	95016.683
倍面積	-226.531499	
面積	113.2057490	
地積	113.26	m ²

地番	2号地	
測点	X	Y
K51	-131955.074	95032.153
K41	-131950.683	95038.592
K12	-131950.152	95038.231
K13	-131944.129	95034.132
K14	-131938.454	95030.257
K39	-131937.784	95029.799
K38	-131942.181	95023.360
倍面積	240.452520	
面積	121.7262600	
地積	121.72	㎡

地番	3号地	
測点	X	Y
K43	-131965.297	95036.101
K7	-131964.869	95036.858
K9	-131959.132	95044.365
K10	-131958.914	95044.205
K11	-131958.871	95044.027
K41	-131950.683	95038.592
K51	-131955.074	95032.153
K49	-131955.818	95032.661
K42	-131957.226	95030.595
倍面積	-211.679236	
面積	105.8396180	
地積	105.83	m ²

地番	4号地	
測点	X	Y
K6	-131971.460	95025.230
K43	-131965.297	95036.101
K42	-131957.226	95030.506
K50	-131958.636	95028.528
K44	-131963.917	95020.787
K5	-131970.764	95024.819
倍面積	-225.392038	
面積	112.6960190	
地積	112.69 m ²	

地番	5号地	
測点	X	Y
K44	-131963.917	95020.787
K50	-131958.636	95028.528
K46	-131946.864	95020.500
K45	-131951.606	95013.546
K2	-131953.026	95014.383
K3	-131961.819	95019.653
K4	-131962.079	95019.705
倍面積	-253.463248	
面積	126.7316240	
地積	126.73 m ²	

地番	6号地	
測点	X	Y
K45	-131951.606	95013.548
K46	-131946.864	95020.500
K24	-131936.068	95013.137
K23	-131935.815	95010.529
K47	-131939.108	95007.198
K22	-131939.662	95006.503
倍面積	-225.148061	
面積	112.5740305	
地積	112.57	m ²

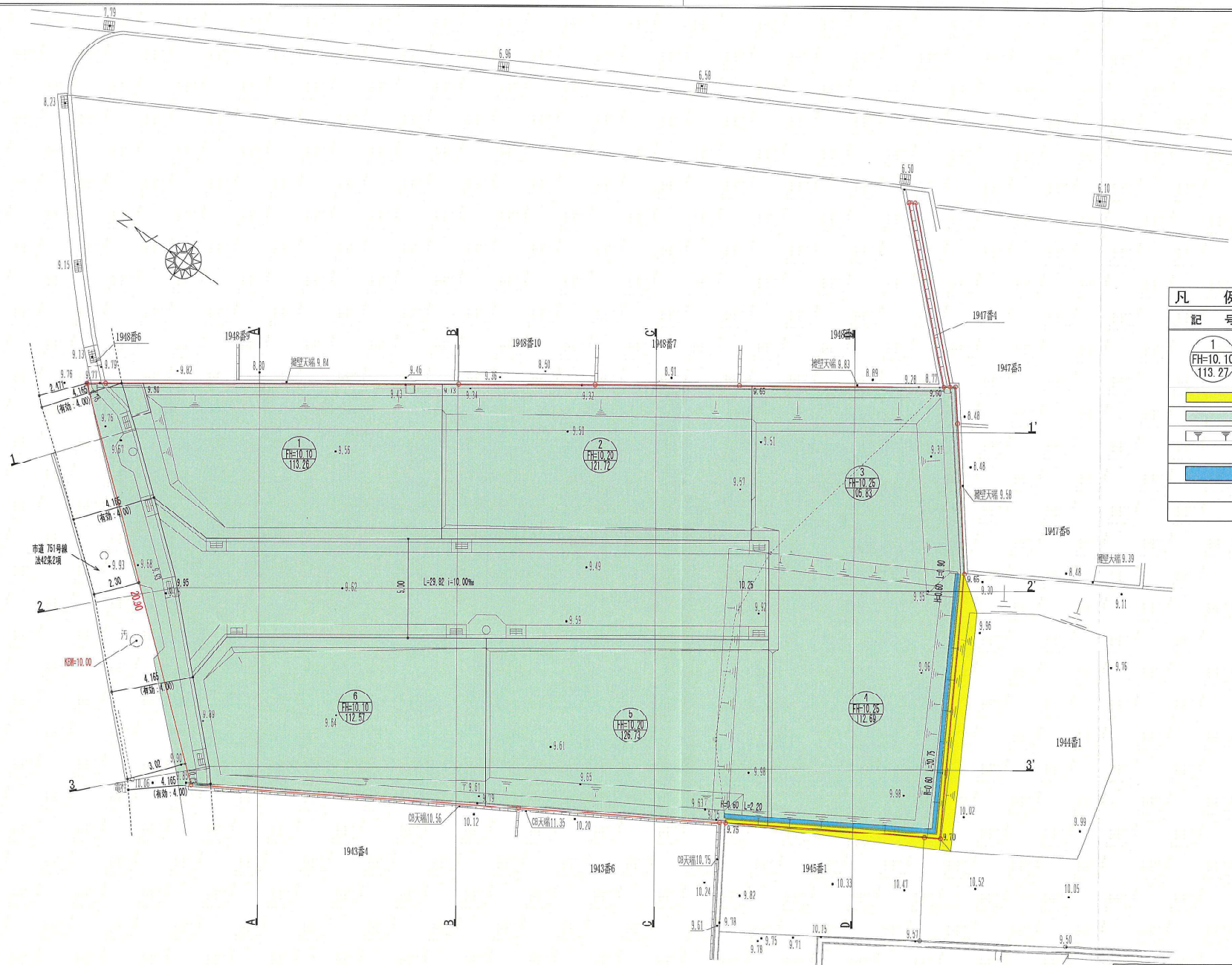
地番	位置指定道路	
測点	X	Y
K20	-131935.815	95010.529
K24	-131936.068	95013.137
K50	-131958.636	95028.528
K49	-131955.818	95032.661
K31	-131932.392	95016.683
K32	-131929.054	95010.859
K37	-131932.183	95014.203
倍面積	-307.019502	
面積	153.5007610	
地積	153.50㎡	

地番	道路後退部分	
測点	X	Y
K22	-131939.662	95006.503
K47	-131939.108	95007.198
K37	-131932.183	95014.203
K33	-131926.363	95019.143
K34	-131924.444	95020.682
K16	-131923.792	95020.236
K16	-131923.021	95019.703
K1	-131938.798	95005.994
倍面積	-67.542702	
面積	33.7713510	
地積	33.77 m ²	

地番	ゴミ置場	
測点	X	Y
K48	-131925.839	95019.563
K35	-131926.488	95020.324
K06	101925.040	95021.290
K34	-131924.444	95020.682
倍面積	-3.309846	
面積	1.6849230	
地積	1.68	m ²

地番	その他	
測点	X	Y
K11	-131958.671	95044.027
K10	-131958.014	95044.206
K21	-131952.215	95050.827
K20	101951.942	95050.662
倍面積	-5.723208	
面積	2.8616040	
地積	2.86 m ²	

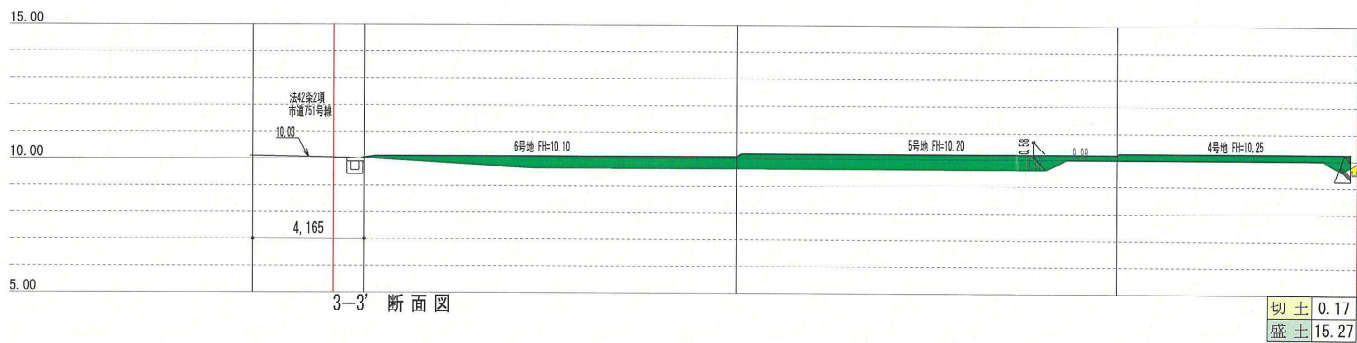
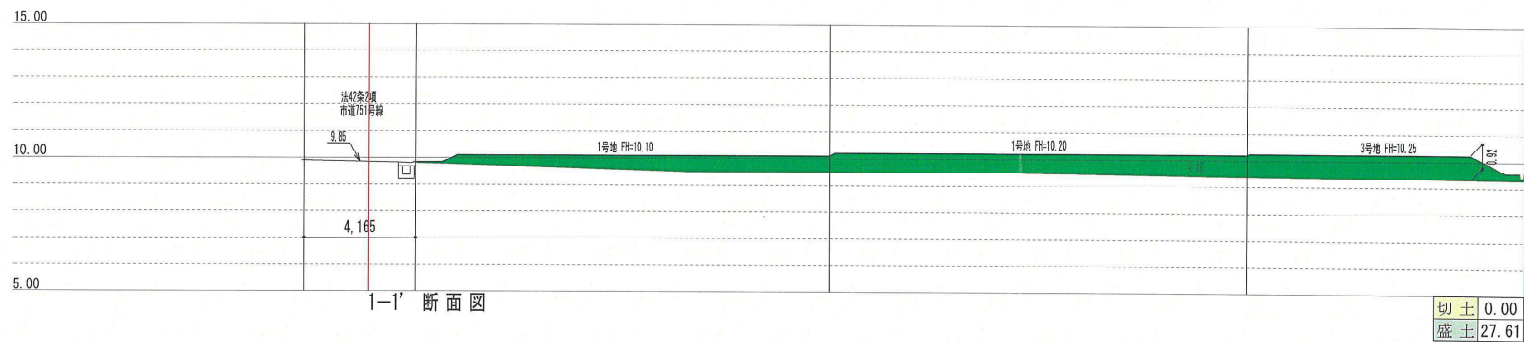
工事名称	安倉北3丁目	宅地造成
図面名称	宅地割求積図	
縮尺	1/200	図面番号 3-2
(有)栄光開発 二級建築士 阪神第1305号 東 正 広		



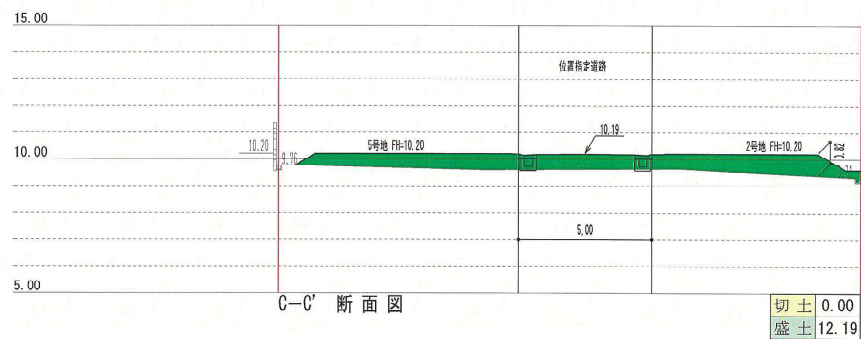
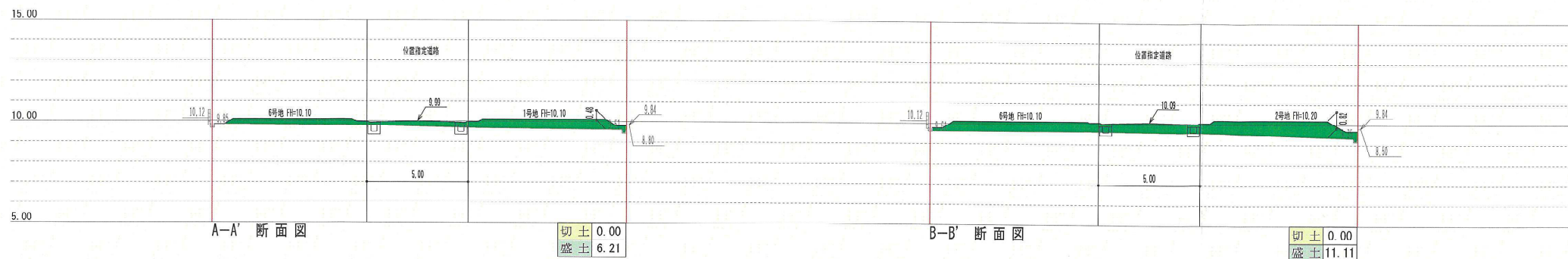
凡 例		
記 号	名 称	備 考
1	宅地番号	
FH=10.10 113.27	設計 G L	
	宅地面積	
	切 土	
	盛 土	
	法 面	勾配30° 以下
	重力式擁壁	任意擁壁

切土面積: 18.10㎡ (CAD求積)
盛土面積: 875.90㎡ (CAD求積)
切土・盛土面積: 894.00㎡ (CAD求積)

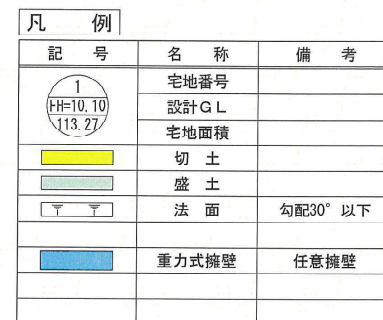
工事名称	安倉北3丁目	宅地造成
図面名称	全休: 造成計画平面図	
縮尺	1/200	図面番号 4-1
(有)栄光開発 二級建築士 版神 第1305号 東 正 広		



工事名称	安倉北3丁目	宅地造成
図面名称	全体：造成計画断面図	
縮尺	1/200	図面番号 5-1
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広		

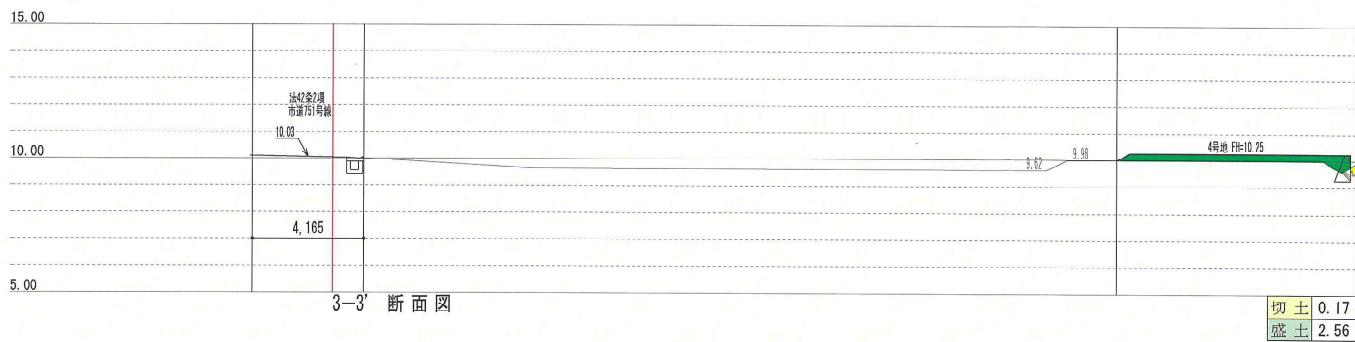
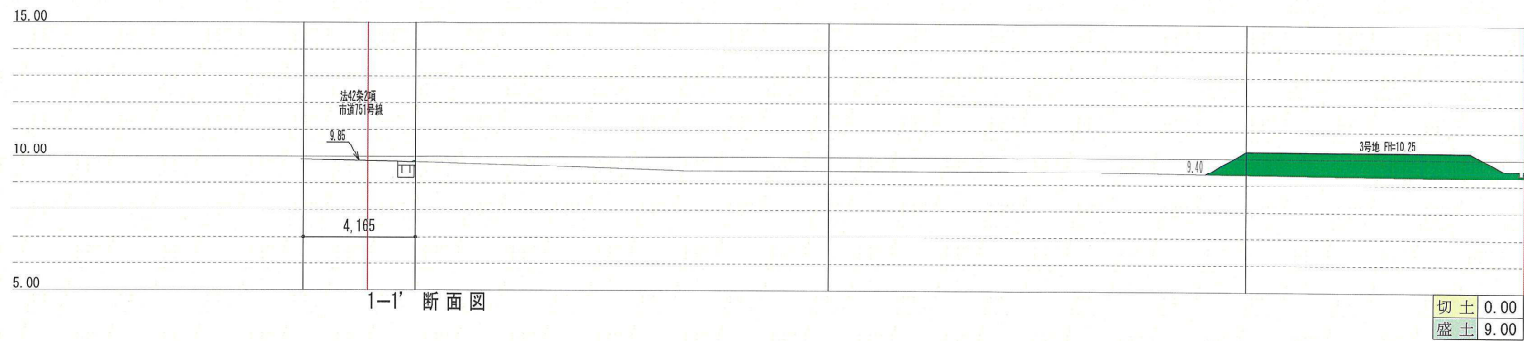


工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	全体：造成計画断面図		
縮尺	1/200	図面番号	5-2
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			

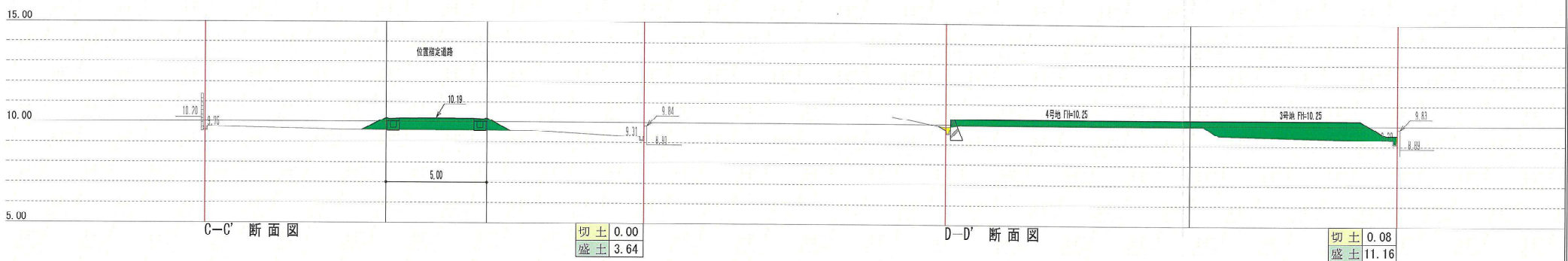
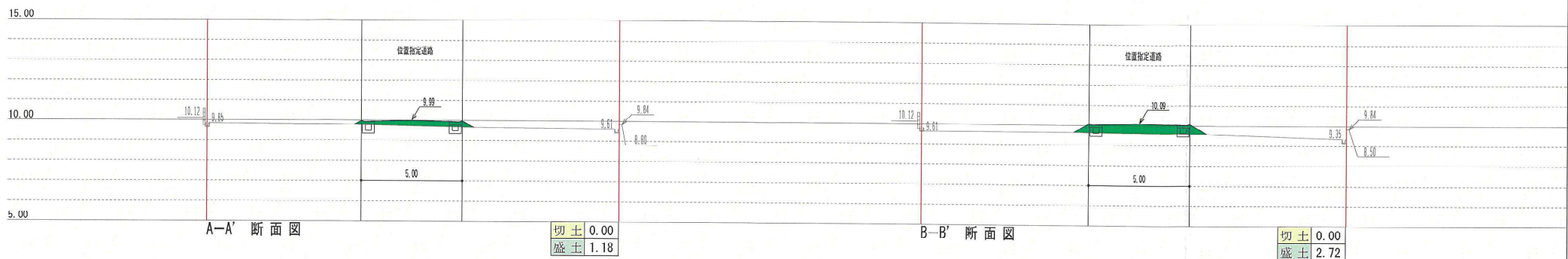


切土面積: 18.10m² (CAD求積)
盛土面積: 454.86m² (CAD求積)
切土・盛土面積: 472.96m² (CAD求積)

工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	第1工区：造成計画平面図		
縮尺	1/200	図面番号	4-2
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	第1工区：造成計画断面図		
縮尺	1/200	図面番号	5-3
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			

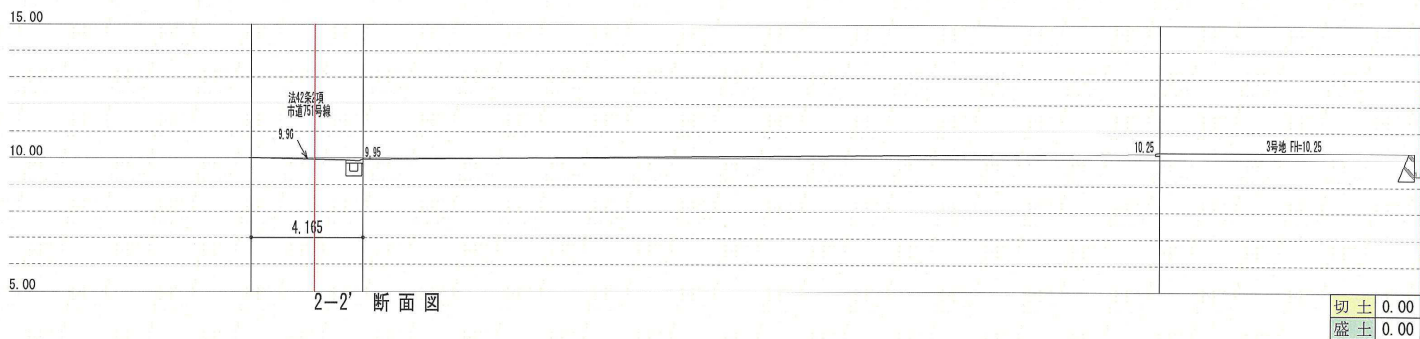
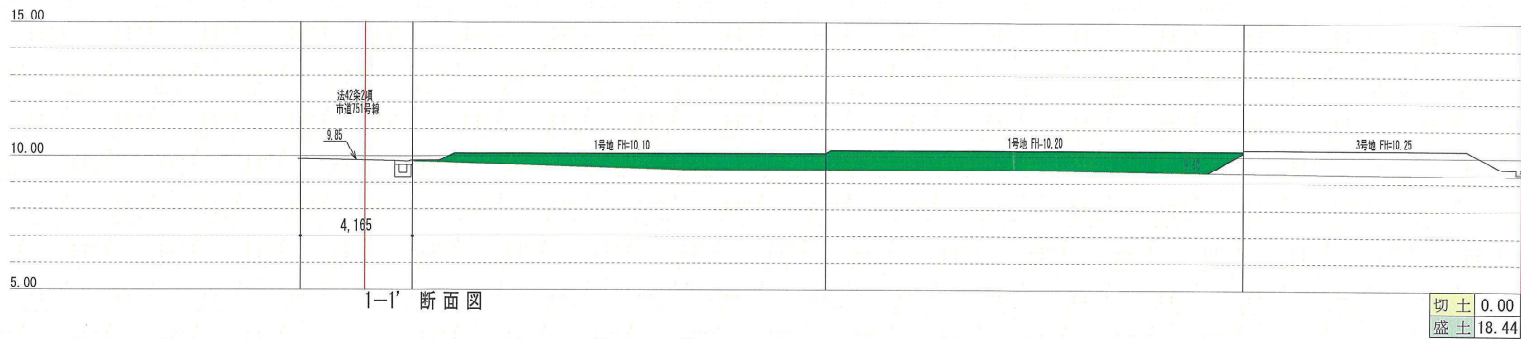


工事名称	安倉北3丁目 宅地造成	
図面名称	第1工区：造成計画断面図	
縮尺	1/200	図面番号 5-4
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広		

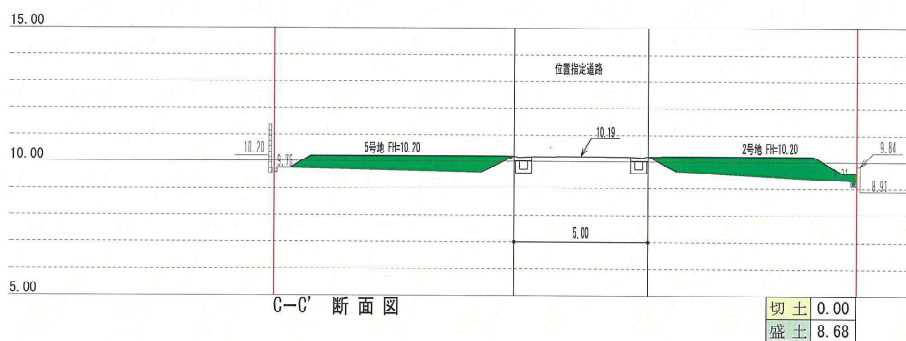
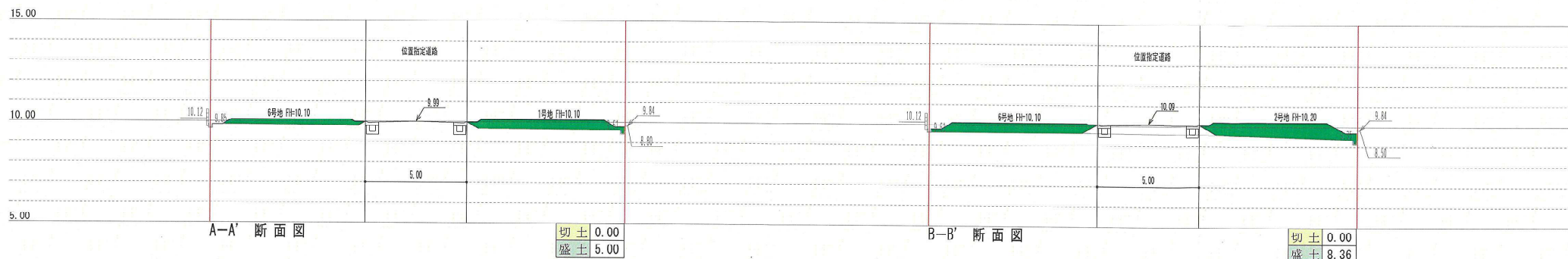


切土面積: 0.00m² (CAD求積)
盛土面積: 469.90m² (CAD求積)
切土・盛土面積: 469.90m² (CAD求積)

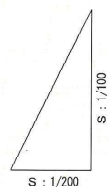
工事名称	安倉北3丁目宅地造成		
図面名称	第2工区：造成計画平面図		
縮尺	1/200	図面番号	4-3
(有)栄光開発		二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広	



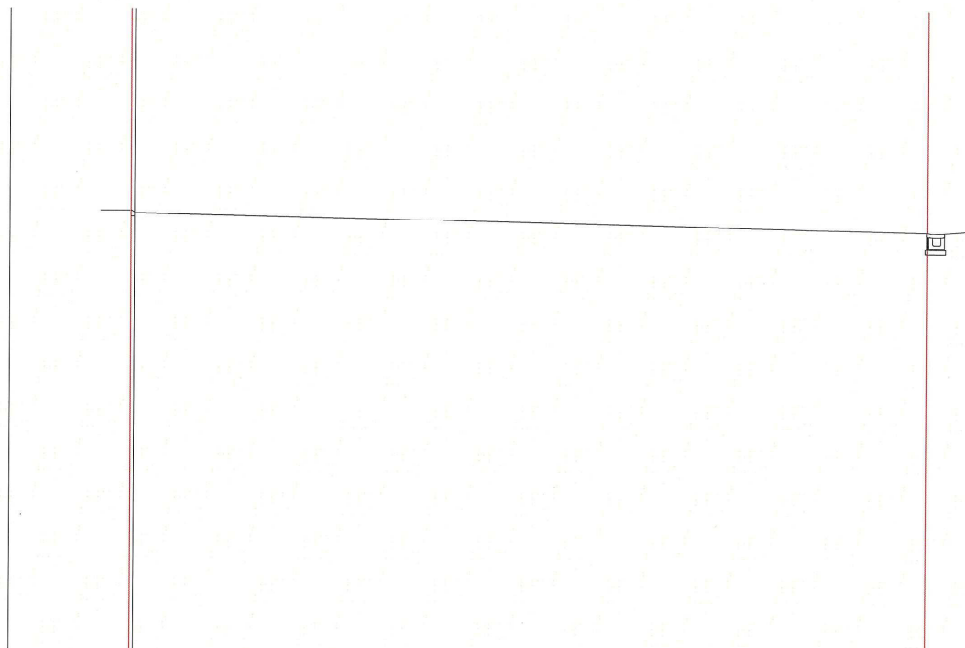
工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	第2工区：造成計画断面図		
縮尺	1/200	図面番号	5-5
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



工事名称	安倉北3丁目 宅地造成		
図面名称	第2工区：造成計画断面図		
縮尺	1/200	図面番号	5-6
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			

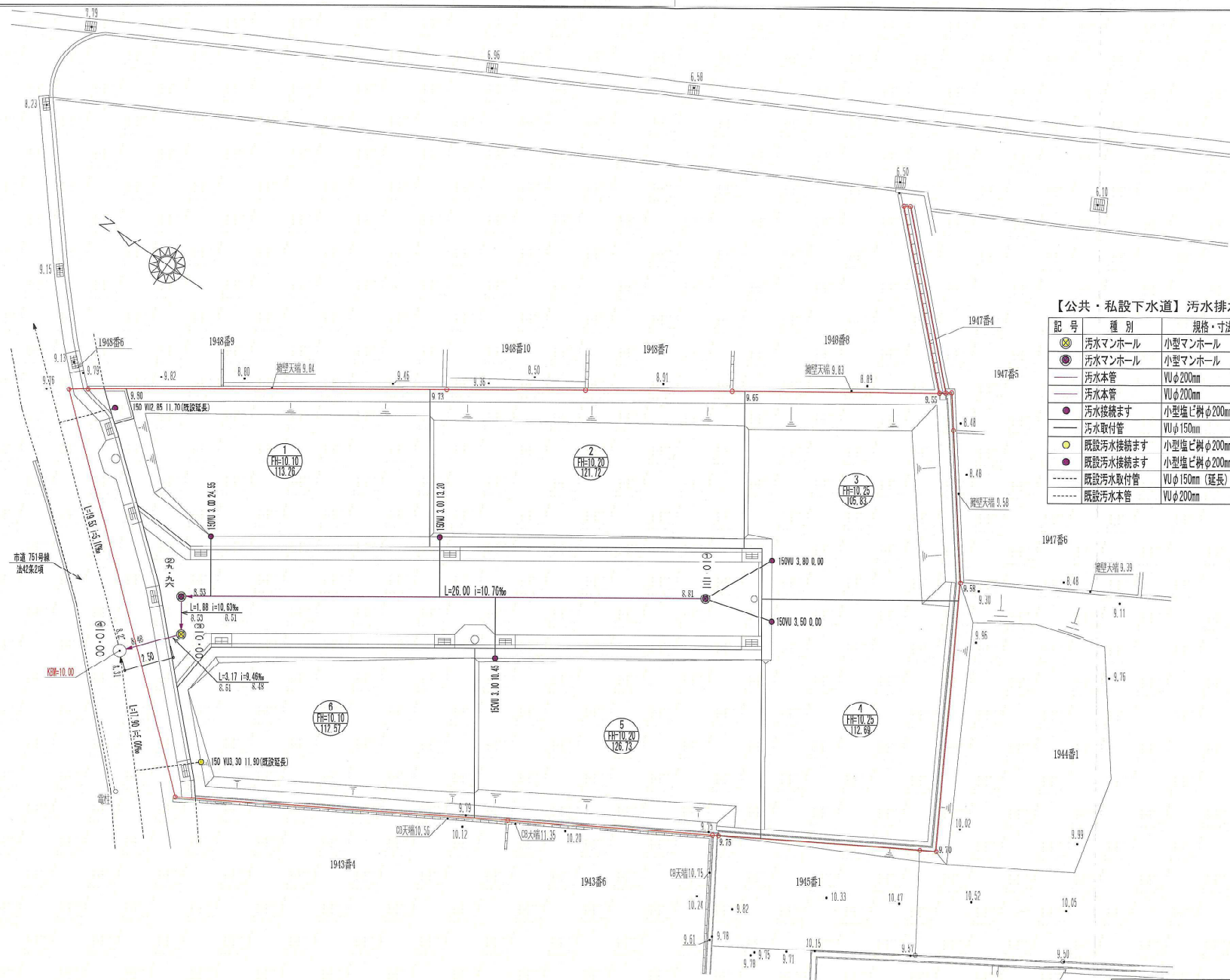


DL=2.00



勾配	%	10.25	$i=1.01\%$ $L=29.66$	9.95
計画地盤高	m	10.25		9.95
追加距離	m	0.00		29.66
単距離	m	0.00		29.65
測点	m	No 4		29.56

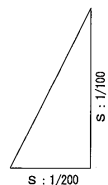
工事名称	安倉北3丁目宅地造成		
図面名称	道路施設計画縦断面図		
縮尺	1/200	図面番号	6-2
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			



【公共・私設下水道】汚水排水施設凡例

記号	種別	規格・寸法	数量	単位	摘要
●	汚水マンホール	小型マンホール	1	箇所	区域内 (蓋: 市章あり)
●	汚水マンホール	小型マンホール	2	箇所	区域内 (蓋: 市章なし)
—	汚水本管	VUφ200mm	28.55	m	区域内
—	汚水本管	VUφ200mm	2.50	m	区域外
●	汚水接続ます	小型塩ビ樹φ200mm	5	箇所	防護蓋付 (蓋: 市章なし)
—	汚水取付管	VUφ150mm	5	箇所	
●	既設汚水接続ます	小型塩ビ樹φ200mm (入替)	1	箇所	防護蓋付 (蓋: 市章あり)
●	既設汚水接続ます	小型塩ビ樹φ200mm (入替)	1	箇所	防護蓋付 (蓋: 市章なし)
---	既設汚水取付管	VUφ150mm (延長)	2	箇所	
---	既設汚水本管	VUφ200mm			

工事名称	安倉北3丁目 宅地造成	
図面名称	汚水排水施設計画平面図	
縮尺	1/200	図面番号 7-1
（有）栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広		



DL=2.00

No.1 小管径排水 埋=1.410

No.2 小管径排水 埋=1.430

No.3 小管径排水 埋=1.480

No.4 既設1号人孔 埋=1.730
(管径:φ200)

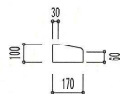
管渠番号					
管径	m/m	φ 200			
人孔間距離	m	26.00	1.88	3.17	
勾配	‰	10.76	10.63	9.46	
流量	m/s	1.404	1.395	1.316	
流速	m/s	0.0441	0.0438	0.0413	
土被り	m	1.202	1.222	1.282	1.312
計画地盤高	m	10.22	9.96	10.00	10.00
現況地盤高	m				
管底高	m	8.81	8.53	8.51	8.48 8.27
追加距離	m	0.00	26.00	27.88	31.05

工事名称	安倉北3丁目宅地造成		
図面名称	污水排水施設計画縦断面図		
縮尺	1/200	図面番号	7-2
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広			

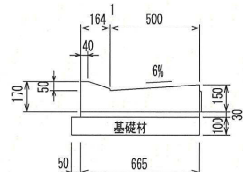


工事名称	安倉北3丁目			宅地造成
図面名称	雨水排水施設計画平面図			
縮尺	1/200	図面番号	8-1	
(有)栄光開発		二級建築士 阪神第1305号 東 正 広		

車道境界ブロック（乗入れ）

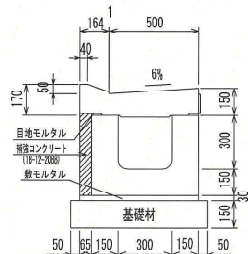


乗入用 PG515-N-A3

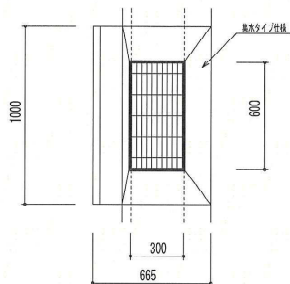


L 型街渠工

乗入用 PGU-N-A3

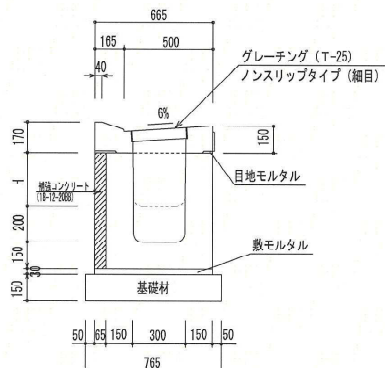


L 型街渠付U型溝

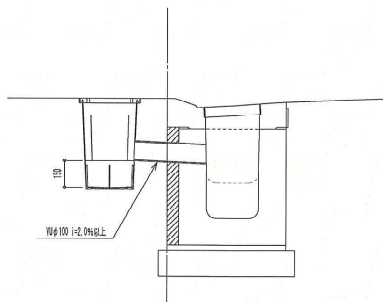


街渠樹工平面図

乗入用 PGU-NG-A3



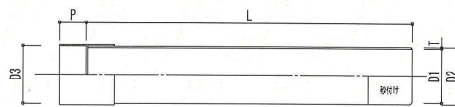
街渠樹工



宅内雨水接続詳細図



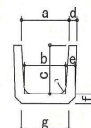
FRPM管 砂基礎構造図 1:30



FRPM管工

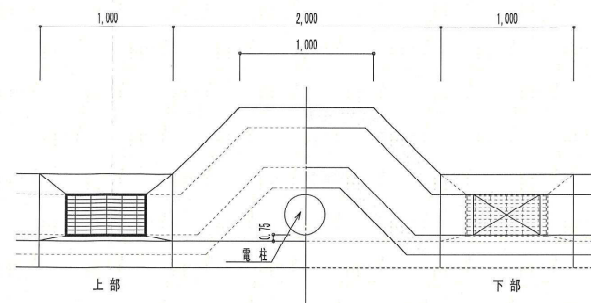
(単位 mm)						
呼び径	厚さ T	有効長さ L	直管部内径 D1	開口部内径 D2	受口部内径 D3	P
200	7.0	4000	200	217	218.5	140
250	7.5		250	268	269.5	140
300	8.0		300	319	320.5	150
350	8.5		350	370	371.5	160
400	9.0		400	421	422.5	160

(単位: mm)



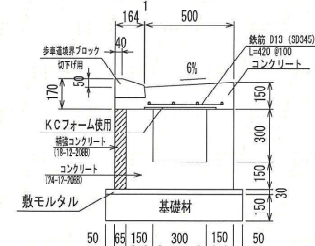
U 型トラフ工

呼 び 名	寸 法 (mm)									参考重量 (kg)
	a	b	c	d	e	f	g	r	l	
150	150	140	150	30	35	35	160	30	600	24.2
180	180	170	180	35	40	40	190	50	600	34.0



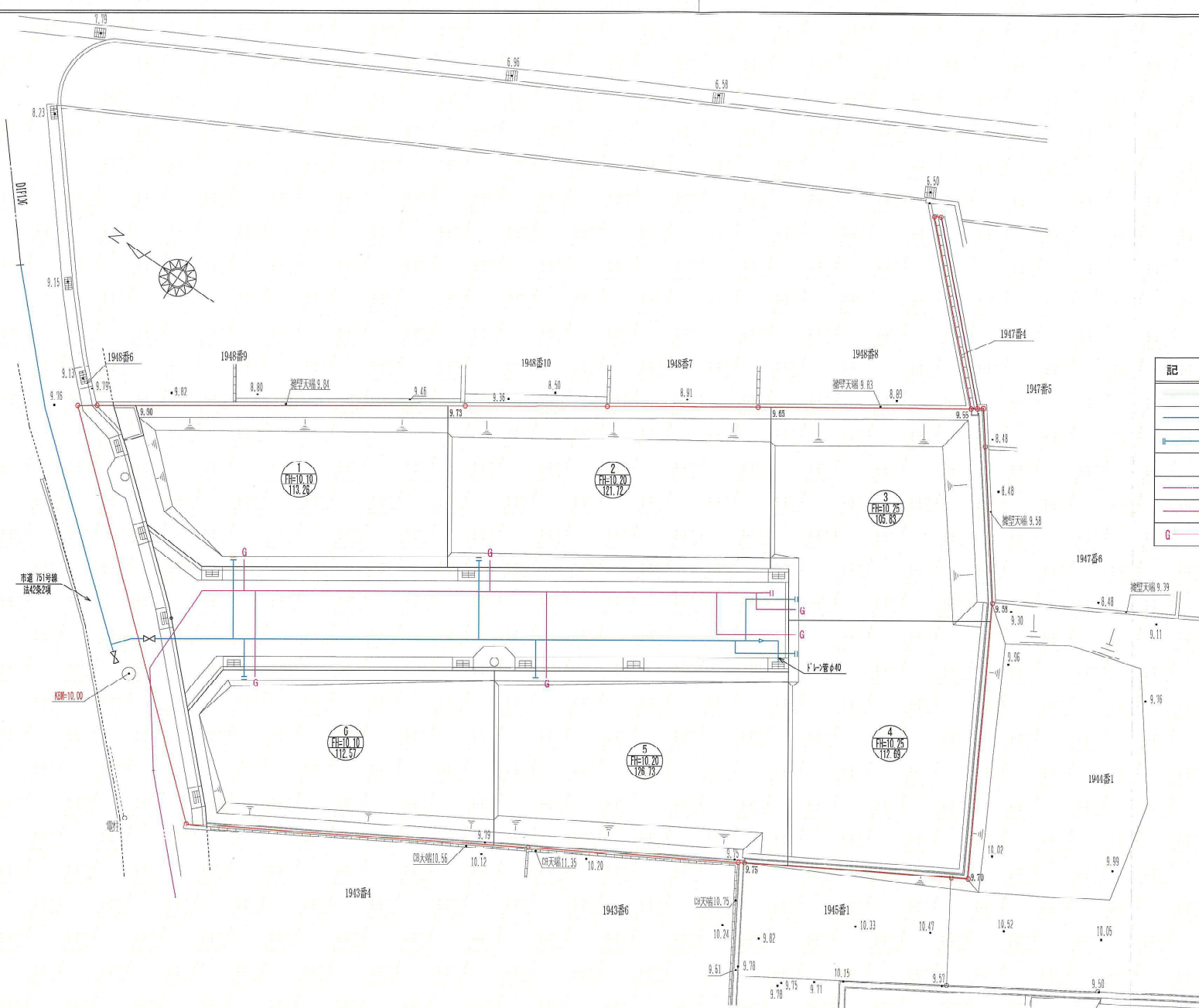
建柱部分迂回側溝詳細図

現場打U側溝 (電柱迂回部)



L 型街渠付U型溝

工事名称	安倉北3丁目	宅地造成
図面名称	雨水排水施設詳細図	
縮尺	1/30	図面番号
		8-2
(有)栄光開発 二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広		



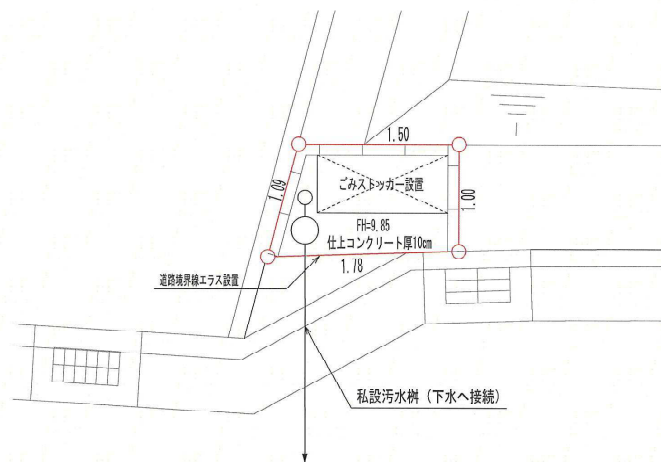
凡 例

記 号	名 称	備 考
	既設水道本管	DIPφ75
	新設水道本管	DIPφ75 (不排水工法)
	新設水道宅内引込管	HIVPφ25 (サドル分水栓)
	既設ガス管	低圧導管φ50
	新設ガス管	低圧導管φ50
	新設ガス管 (宅内引込)	φ30

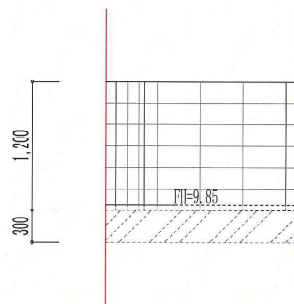
宝塚市水道事業指定給水装置工事事業者と
給排水設備課との協議を優先する。

ガスの供給については、大阪ガスの計画を
優先する。

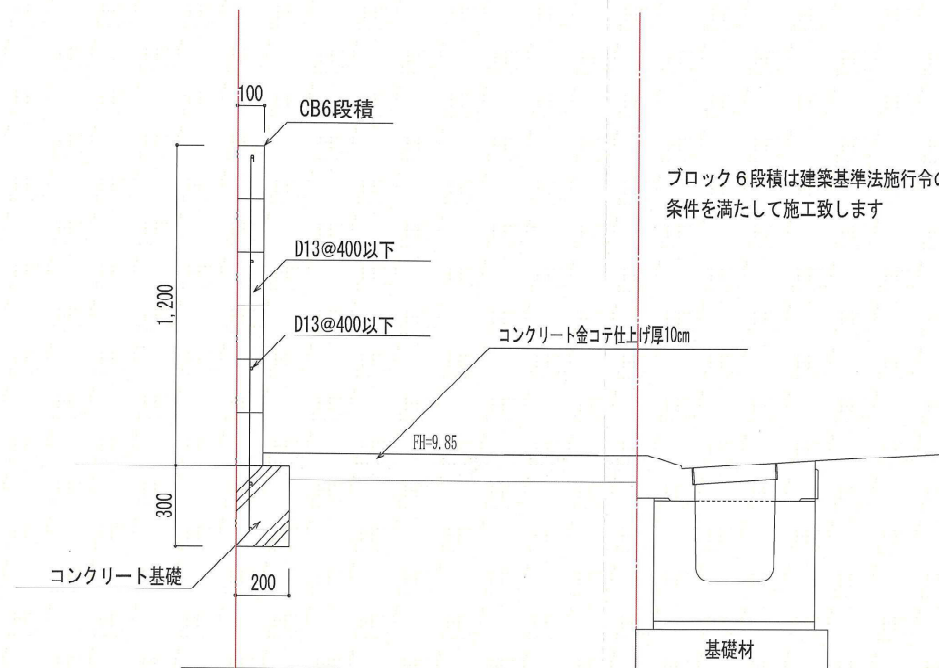
工事名称	安倉北3丁目	宅地造成
図面名称	給水・ガス施設計画平面図	
縮尺	1/200	図面番号
		9-1
二級建築士 (有)栄光開発 阪神 第1305号 東 正 広		



ごみ置場① 平面図 1/50



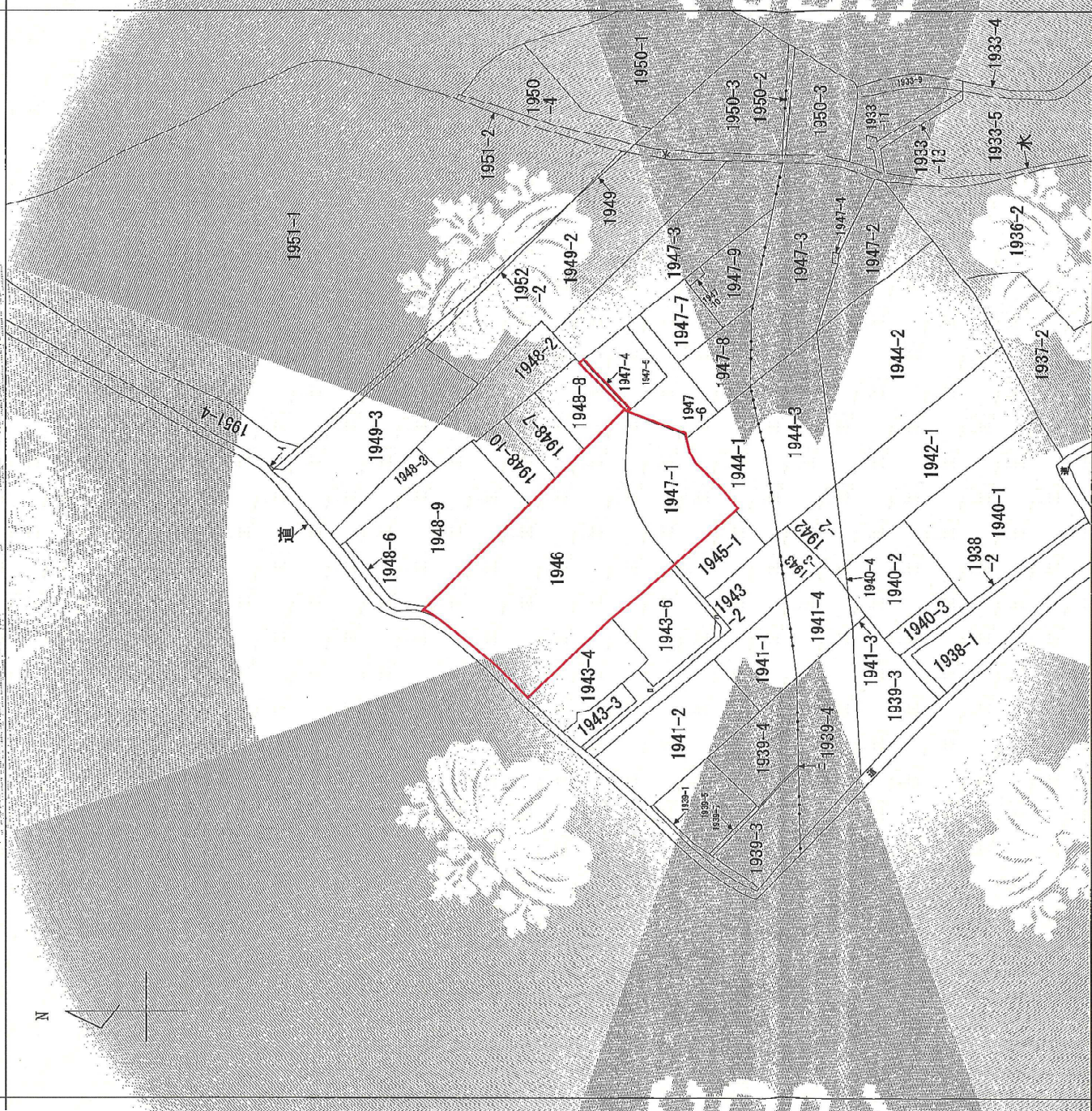
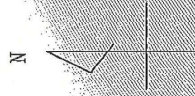
ごみ置場② 正面図 1/50



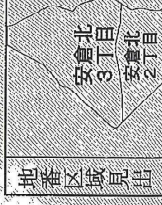
ごみ置場断面図詳細図 1/20

工事名称	安倉北3丁目	宅地造成
図面名称	ごみ置場詳細図	
縮尺	1/50	図面番号 10-1
(有)栄光開発		
二級建築士 阪神 第1305号 東 正 広		

イ 1949-1
ロ 1943-1
ハ 1943-5
ニ 1939-6



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にし、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ある。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	宝塚市安倉北三丁目		地 番	1946番	
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
作成 年月日				備 付 年月日 (原図)	補 記 事項	種類
						旧土地台帳付属地図

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。
(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)

令和7年11月19日
大阪法務局池田出張所
登記官 岩田研

