

開発協定書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 関西住宅販売株式会社 代表取締役 横野修三 (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	宝塚市売布 3 丁目 212 番 1
2 開発事業区域面積	678.84 m ²
3 予定建築物の用途	戸建住宅 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
道路拡幅部		A=2.27 m ²	宝塚市	宝塚市	
ゴミステーション		A=1.46 m ²	事業者		

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 8 年 3 月 16 日

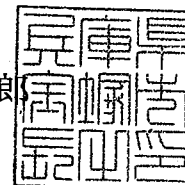
(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

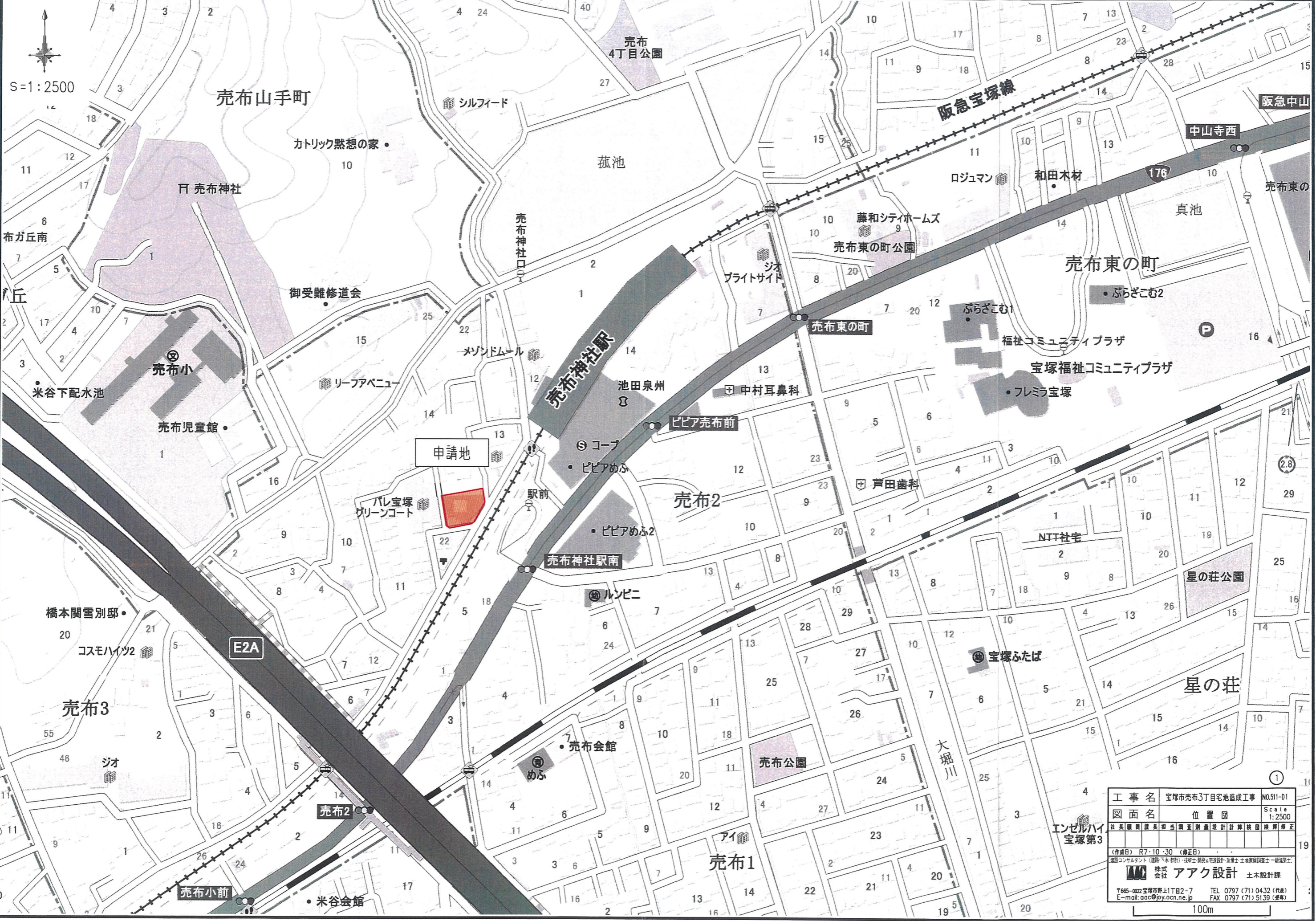
宝塚市長 森 臨太郎

(乙) 明石市大久保町大窪 497-1

関西住宅販売株式会社

代表取締役 横野 修三

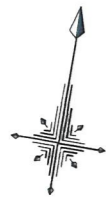




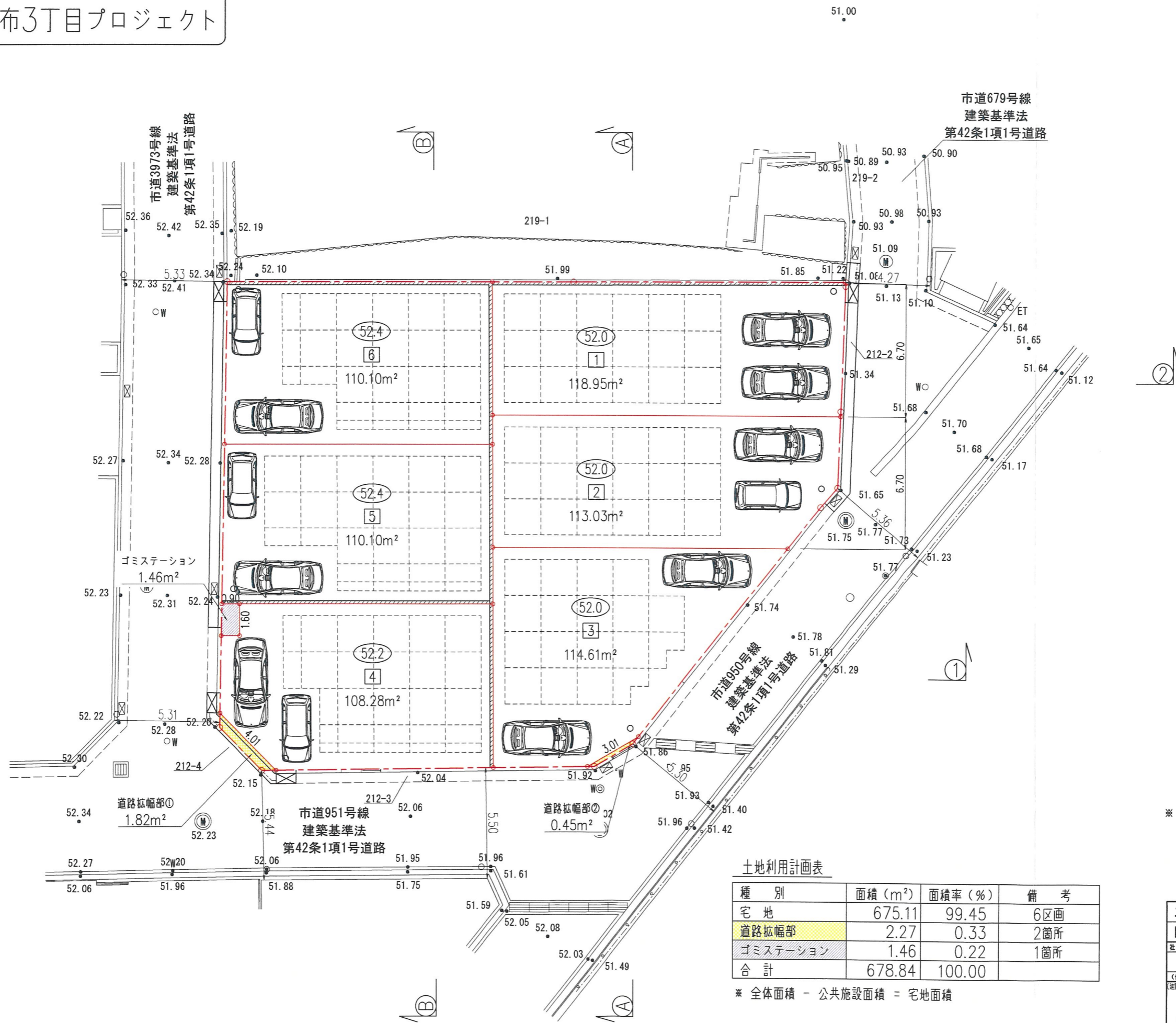
工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-01
図面名	位置図	Scale 1:2500
社長 副社長 担当 調査 測量 設計 計算 図面 検算 修正		
(作成日) R7.10.30 (修正日)		
建設コンサルタント (道路 下水 排水) 法政大 建築 宅地設計 造園士 土地家屋調査士 一級建築士		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

100m

宝塚市売布3丁目プロジェクト



S=1:200



凡例

名称	記号
申請区域境界線	○-----○
現況地盤高	● 50.50
計画地盤高	○ 52.0
敷地境界コンクリート	////
宅内雨水溝φ300	○
L型側溝	====
LU型側溝	====
LU型街渠溝	====

土地利用計画表

種別	面積 (m ²)	面積率 (%)	備考
宅地	675.11	99.45	6区画
道路拡幅部	2.27	0.33	2箇所
ゴミステーション	1.46	0.22	1箇所
合計	678.84	100.00	

* 全体面積 - 公共施設面積 = 宅地面積

* 接道部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます

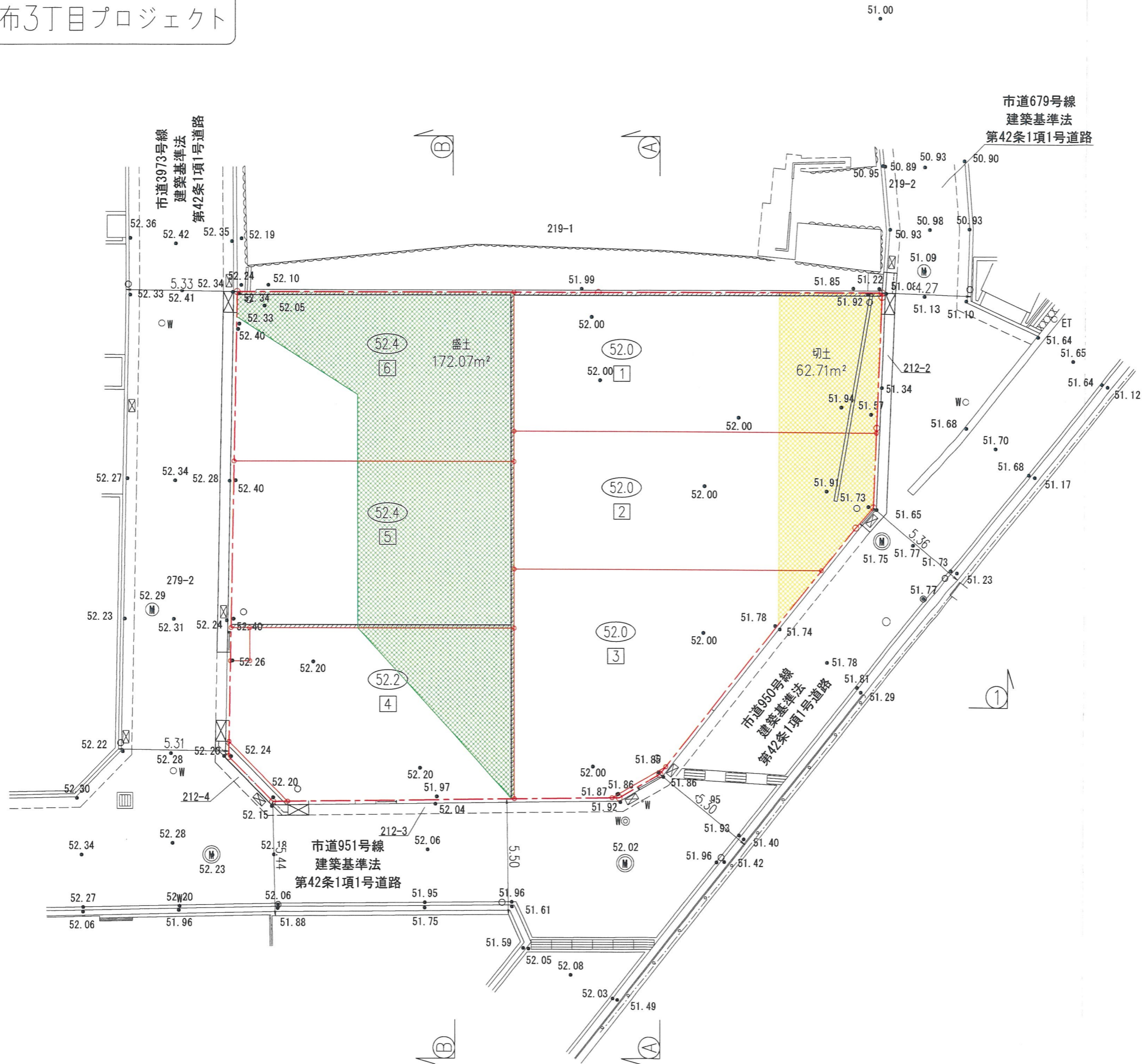
③

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-03
図面名	土地利用計画平面図	Scale 1:200
社長 副社長 担当 調査 測量 設計 計算 校閲 図面 修正		
<small>(作成日) R7・10・29 (修正日) R8・02・05</small> <small>建設コンサルタント(道路・下水・都市) 技術士 専攻 宅地造成設計 別冊 宅地家屋建築士一級建築士</small>		
株式会社 アイク設計		土木設計課
〒665-0222 宝塚市野上1丁目2-7		TEL 0797 (71) 0432 (代表)
E-mail: aac@jy.ocn.ne.jp		FAX 0797 (71) 5139 (受発)

宝塚市売布3丁目プロジェクト



S=1:200



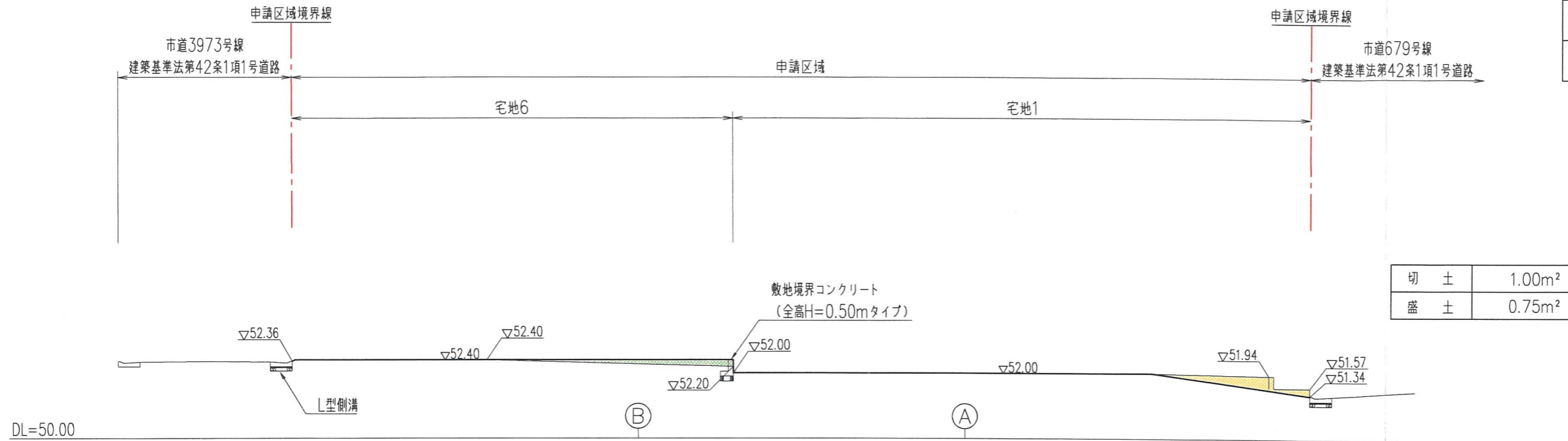
凡例

名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 50.50
計画地盤高	○ 52.0
敷地境界コンクリート	
宅内雨水排水300	○
L型側溝	
LU型側溝	
LU型街渠排水	
切土	
盛土	

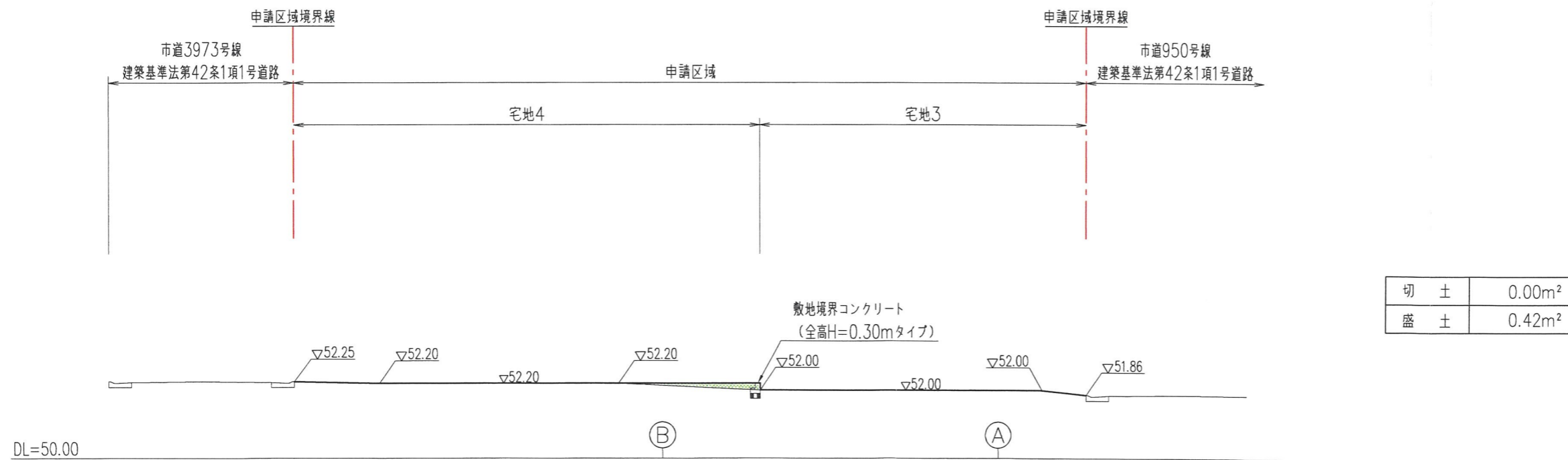
切土	62.71m ²
盛土	172.07m ²
合計	234.78m ²

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-04
図面名	造成計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検閲	核算
修正		
(作成日) R7.10.29 (修正日) R8.02.05		
建設コンサルタント (道路・下水道)・技術士 (建築・宅地設計) 測量士 土地家屋調査士 一般建築士		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aic@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

断面 ② - ②



断面 ① - ①



凡例

名称	記号
申請区域境界線	---
切土	■
盛土	■

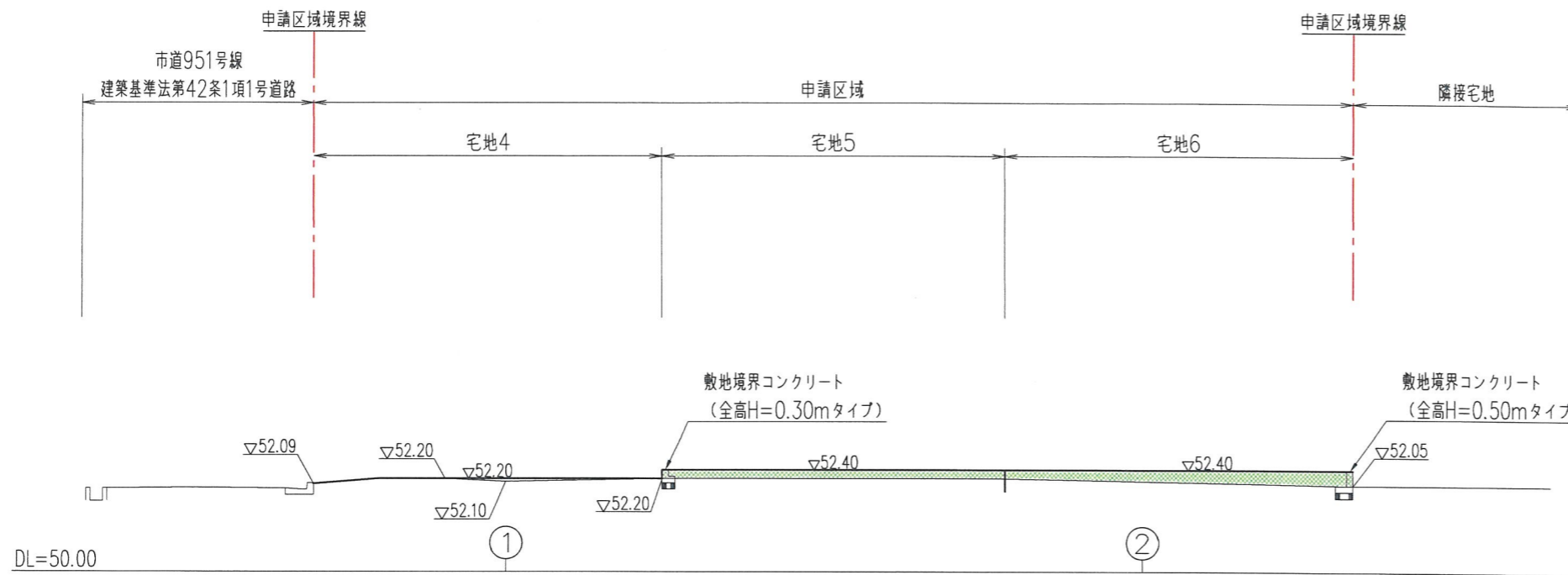
⑤

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-05
図面名	造成計画縦横断面図①	Scale 1:150
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	校閲	修正
<small>(作成日) R7.12.01 (修正日)</small> <small>(建設コンサルタント(道路・下水・設計)・技術士(建築・宅地設計)・測量士・土地家屋調査士(一級建築士))</small>		
<small>〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)</small> <small>E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)</small>		

凡例

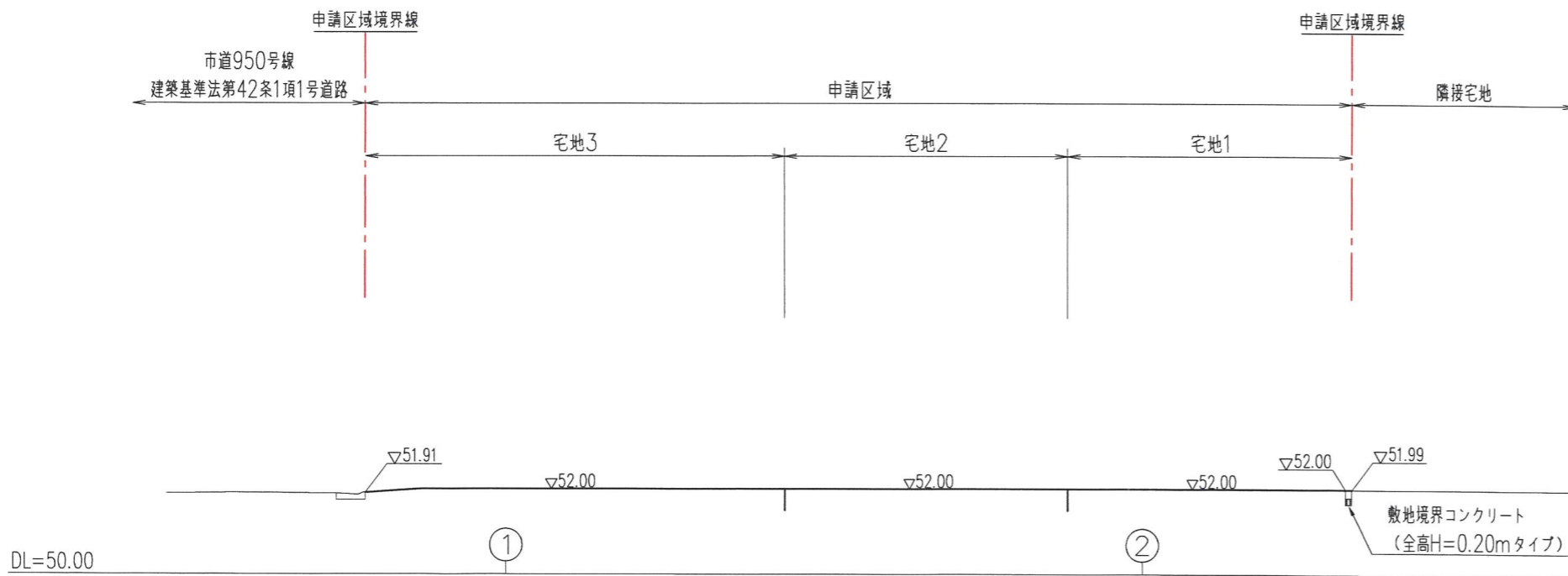
名称	記号
申請区域境界線	---
切土	
盛土	

断面 ㉑ - ㉑



切土	0.00m ²
盛土	4.05m ²

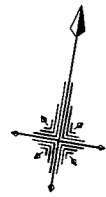
断面 ㉒ - ㉒



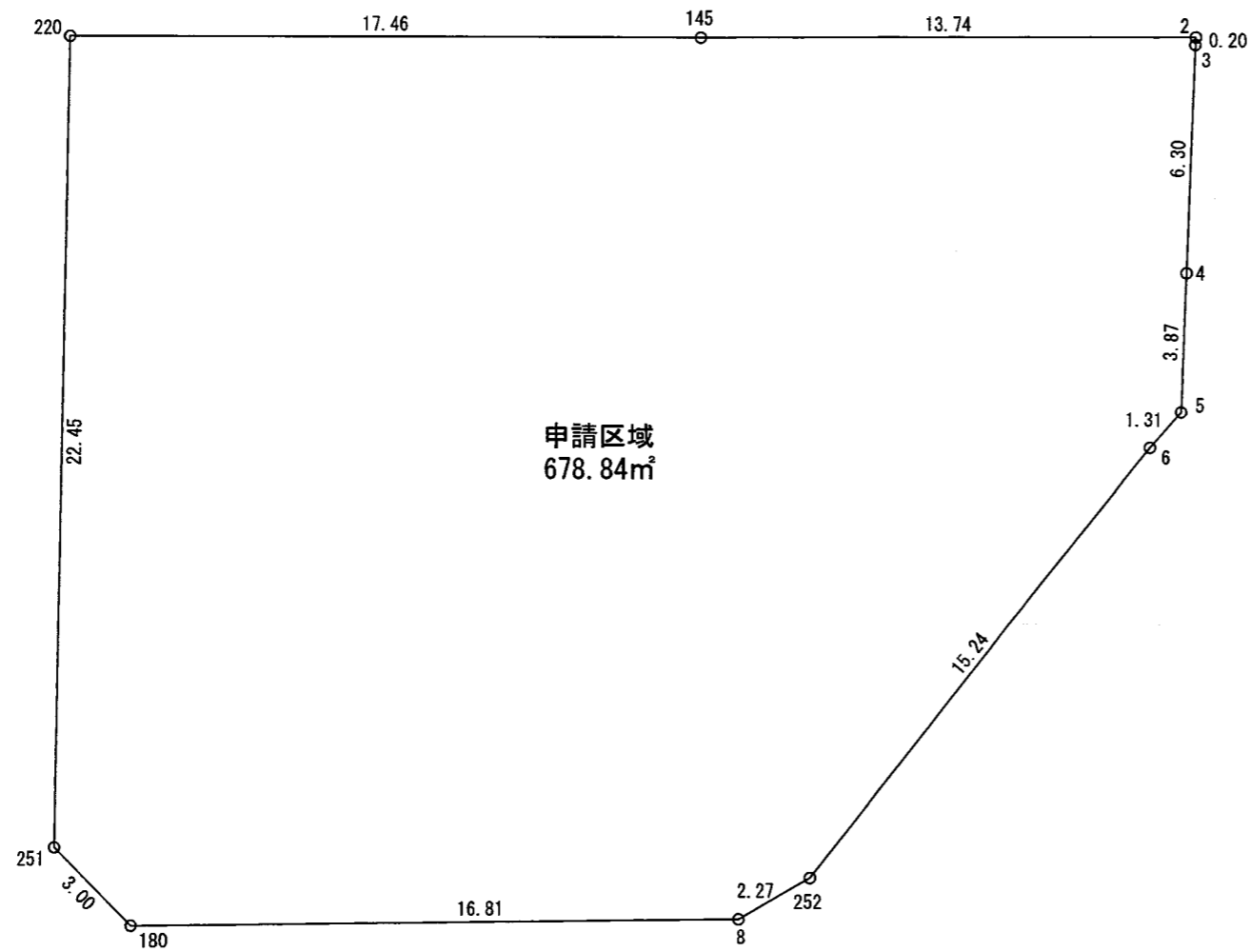
切土	0.00m ²
盛土	0.00m ²

⑥

工事名	宝塚市赤布3丁目宅地造成工事	N0.511-D6
図面名	造成計画縦横断面図㉑	Scale 1:150
社長 顧問 課長 担当 調査 測量 設計 計算 検図 校算 修正		
[作成日] R7.12.01 (修正日)		
[監理コンサルタント(道路・下水・都市計画)・技術士(建築・宅地設計・測量士・土地家屋調査士)・一級建築士]		
株式会社 アアク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市赤布1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		



S=1:200

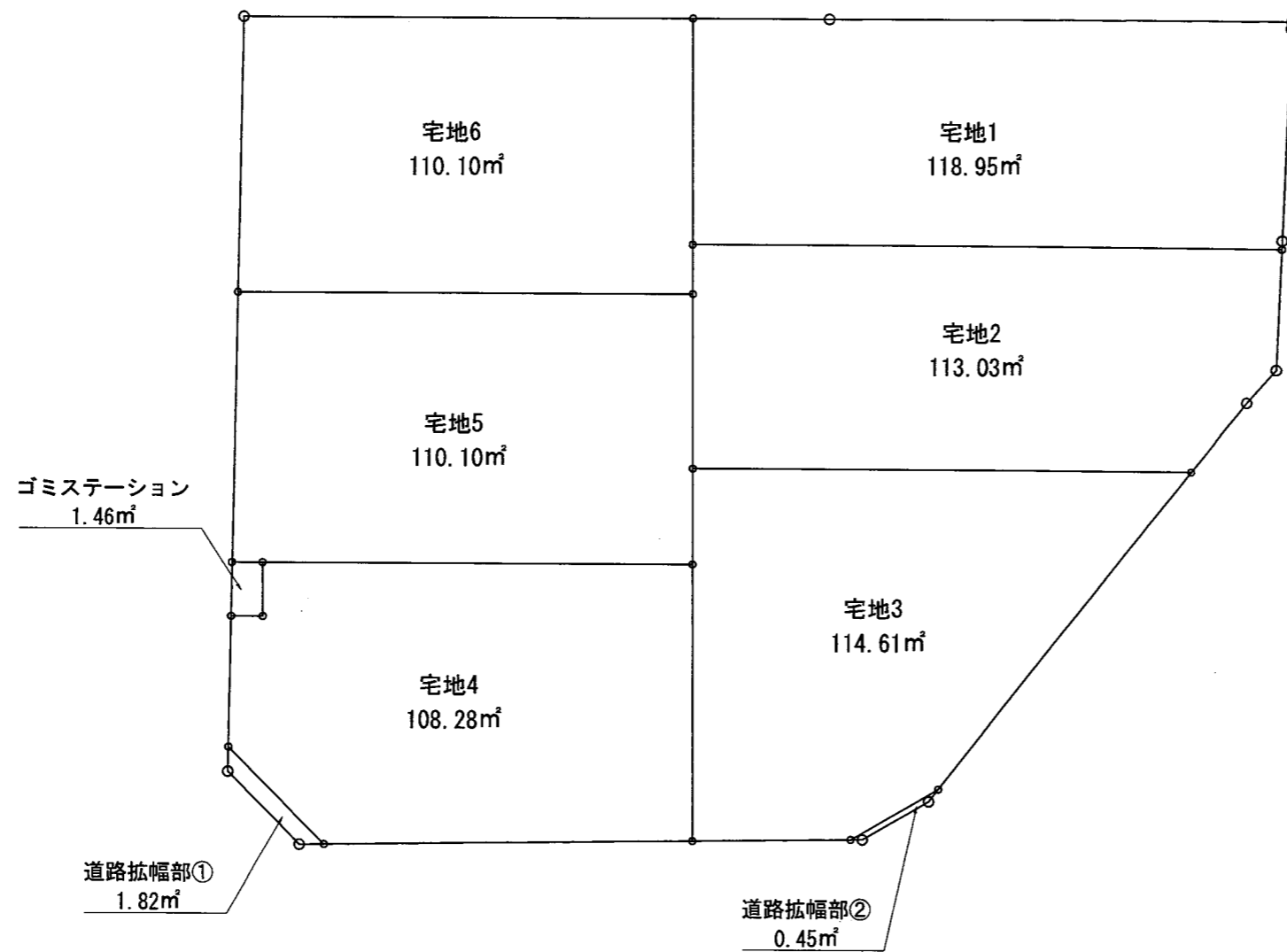


座標求積表


地番		申請区域		辺長
測点	X	Y		
220	-130959.609	93961.442		
251	-130981.823	93964.670	22.45	
180	-130983.580	93967.108	3.00	
8	-130980.602	93983.657	16.81	
252	-130979.164	93985.423	2.27	
6	-130965.838	93992.820	15.24	
5	-130964.719	93993.512	1.31	
4	-130960.877	93993.025	3.87	
3	-130954.629	93992.217	6.30	
2	-130954.423	93992.195	0.20	
145	-130956.740	93978.649	13.74	
220	-130959.609	93961.422	17.46	
面積		678.8460485		
地積		678.84		㎡

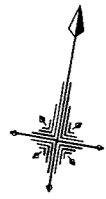
⑦

工事名	宝塚市売布3丁目宅造成工事	NO.511-D7
図面名	求積図⑦(申請区域)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検算	修正
(作成日) R7.12.23 (修正日) . . .		
株式会社 アアク設計 土木設計課 〒665-0222宝塚市野上1丁目2-7 TEL. 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@joy.acn.ne.jp FAX. 0797 (71) 5139 (受発)		

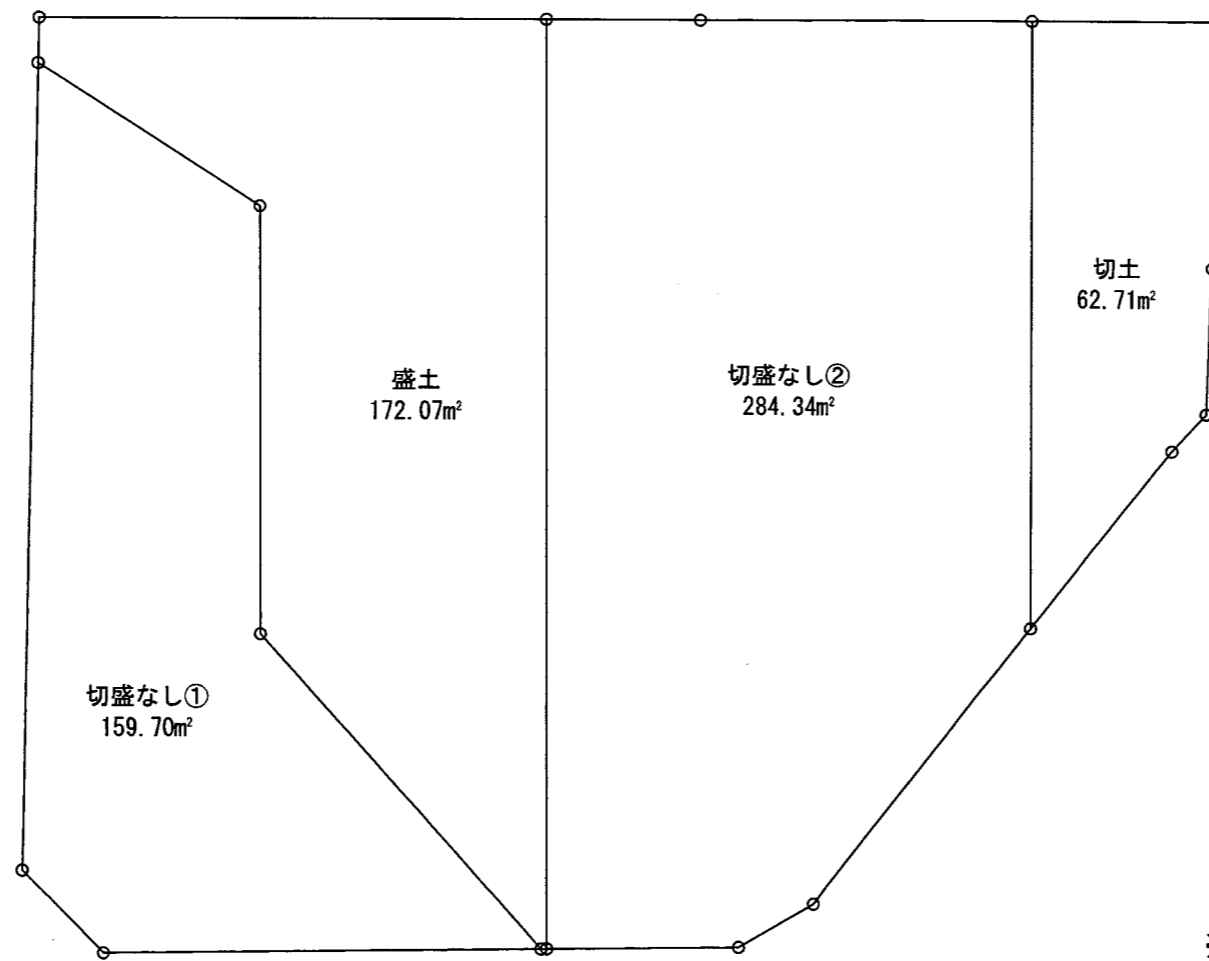


※CADによる求積

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-D8
図面名	求積図(土地利用別)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検図	校算
修正		
<small>(作成日) R7-12-26 (修正日) R8-01-19</small> <small>(建設コンサルタント(道路・下水・都市)-技術士・建築士・測量士・測量士・測量士・測量士・測量士)</small>		
 株式会社 アアク設計 土木設計課		
<small>〒665-0222 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)</small> <small>E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)</small>		




S=1:200

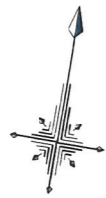


※CADによる求積

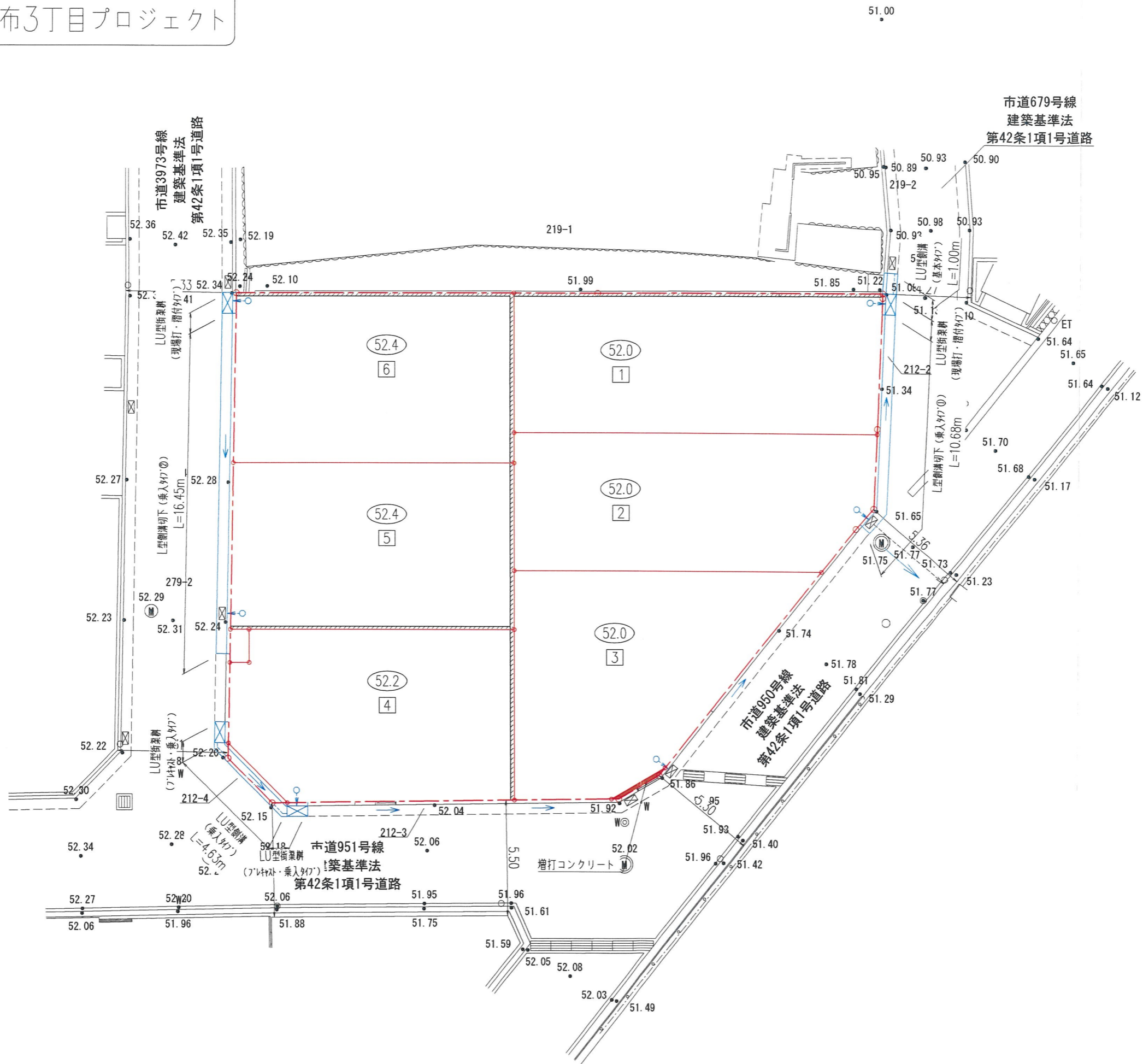
9

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-09
図面名	求積図⑨(切土・盛土)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
測量	測量	設計
計算	図面	検算
修正		
(作成日) R7.12.26 (修正日) -		
建設コンサルタント(測量・下水・設計) 技術士(測量) 測量士(測量) 測量士(測量) 測量士(測量)		
 株式会社 アアク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

宝塚市売布3丁目プロジェクト



S=1:200



凡例

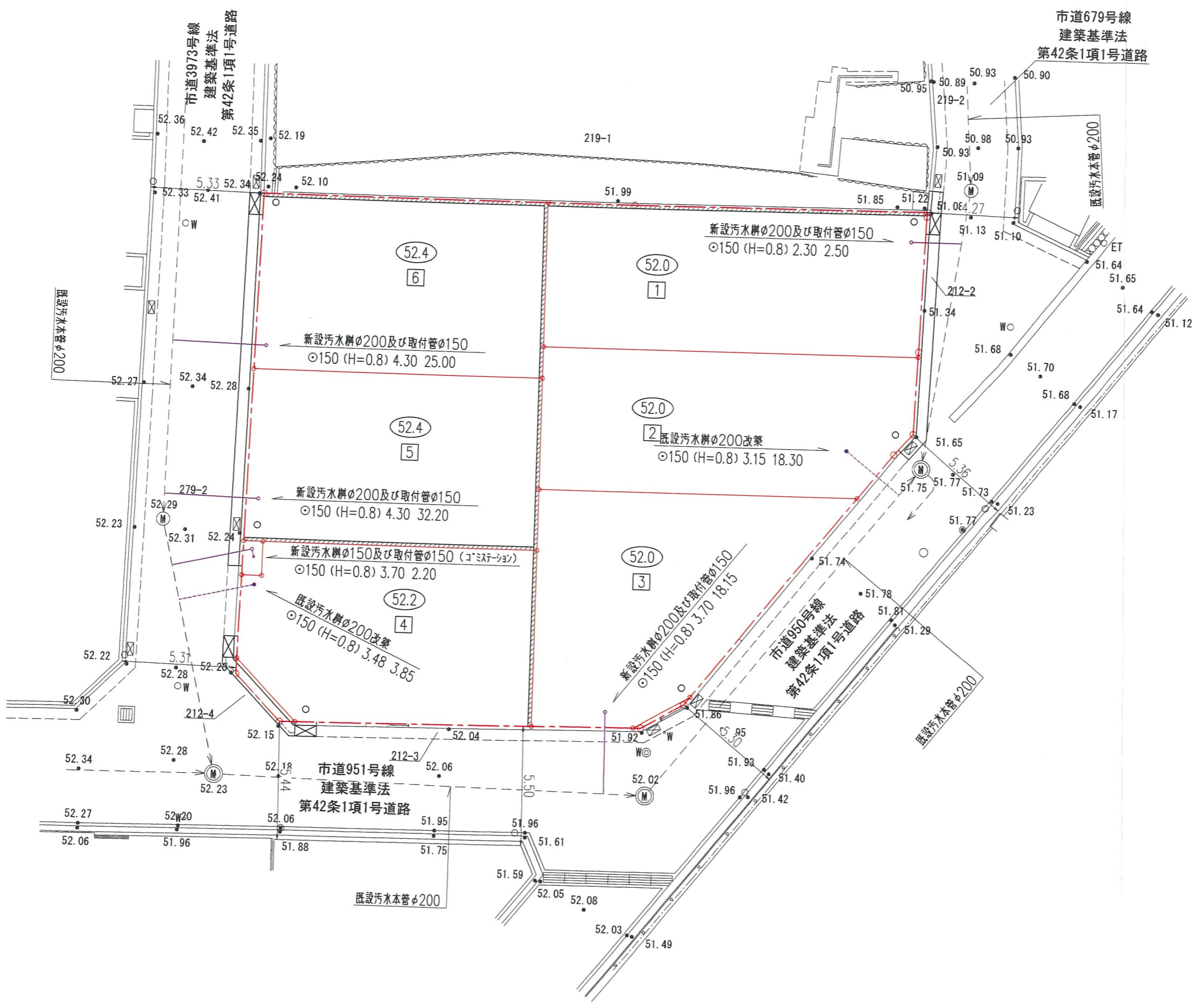
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 50.50
計画地盤高	○ 52.0
敷地境界コンクリート	
宅内雨水井φ300 (取付管φ100)	
L型側溝	
LU型側溝	
LU型街渠柵	

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-D10
図面名	道路・雨水排水施設設計平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検算	修正
(作成日) R7-10-29 (修正日) RB-02-05		
建設コンサルタント (道路・下水・設計) 技術士 建築士 国土建設士 建築士 一級建築士		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

宝塚市売布3丁目プロジェクト



S=1:200



凡例	
名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 50.50
計画地盤高	○ 52.0
敷地境界コンクリート	
宅内雨水溝φ300	○
L型側溝	
LU型側溝	
LU型街渠	
新設汚水溝φ200及び取付管φ150	
既設汚水溝φ200・改築取付管φ150	
新設汚水溝φ150及び取付管φ150 (コミッション)	
既設汚水本管φ200	

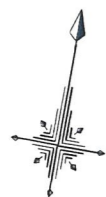
凡例	
○150 (H=0.8) 4.50 41.00	
↑	取付管形状
↑	汚水溝深さ
↑	取付管延長
↑	上流側人孔からの距離

(11)

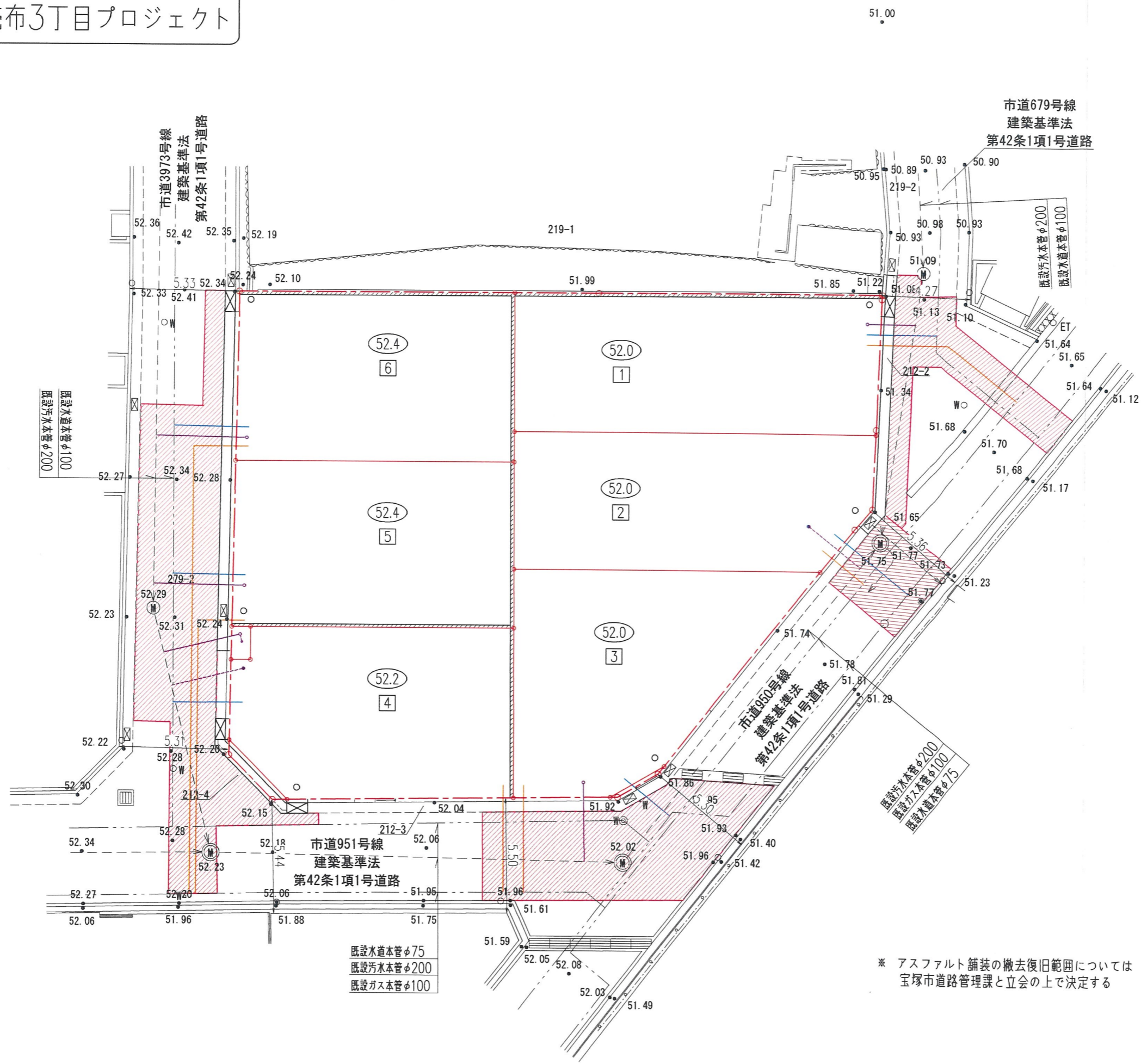
工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-011
図面名	汚水排水施設計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	部長
担当	担当	担当
設計	設計	設計
校核	校核	校核
修正	修正	修正

(作成日) R7-10-29 (修正日) R8-02-05
 建設コンサルタント (道路・水・緑) : 株式会社 宝塚市 宝塚市 宝塚市 宝塚市 宝塚市 宝塚市 宝塚市
 株式会社 **アーク設計** 土木設計課
 〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)
 E-mail: aac@jcy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)

宝塚市売布3丁目プロジェクト



S=1:200



凡例

名称	記号
申請区域境界線	
現況地盤高	● 50.50
計画地盤高	○ 52.0
敷地境界コンクリート	
宅内雨水溝φ300	○
L型側溝	
LU型側溝	
LU型街渠溝	
新設汚水溝φ200及び取付管φ150	
既設汚水溝φ200・改築取付管φ150	
新設汚水溝φ150及び取付管φ150 (トマタフック)	
既設汚水本管φ200	
新設水道引込管φ25 (φ20)	
既設水道本管φ75・φ100	
ガス引込管φ30	
既設ガス本管φ100	

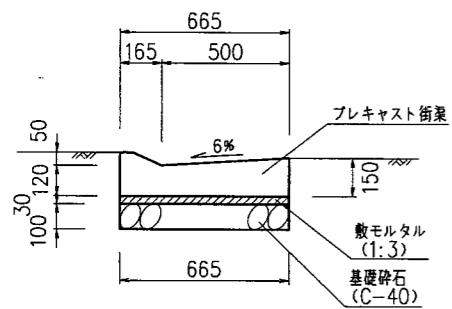
既設舗装撤去復旧範囲
S=200.7m²

14

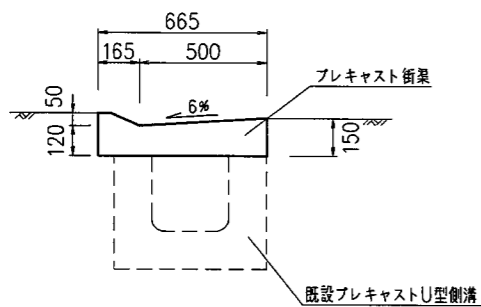
工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-014
図面名	舗装工計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検算	校算
修正		
(作成日) R7.10.29 (修正日) R8.02.05 建設コンサルタント (道路 下水 舗装) 技士 橋本 聡 建築士 橋本 聡 建築士 橋本 聡 株式会社 アーク設計 土木設計課 〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

* アスファルト舗装の撤去復旧範囲については宝塚市道路管理課と立会の上で決定する

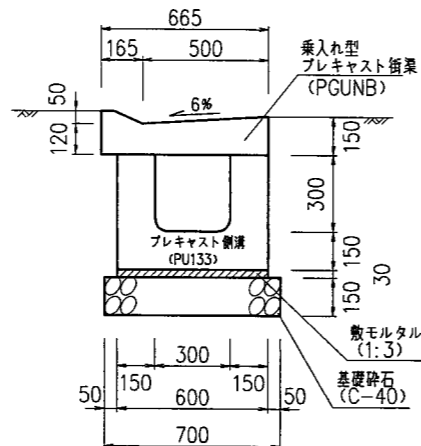
L型側溝
(乗入タイプ①) S=1:30



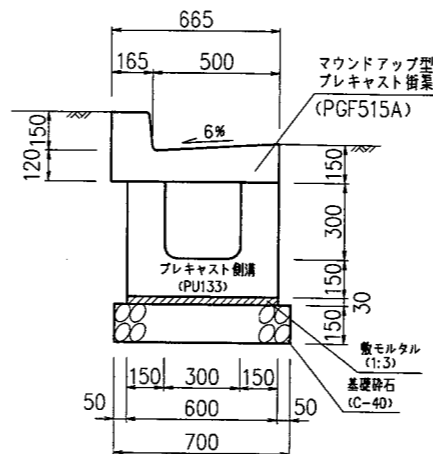
L型側溝
(乗入タイプ②) S=1:30



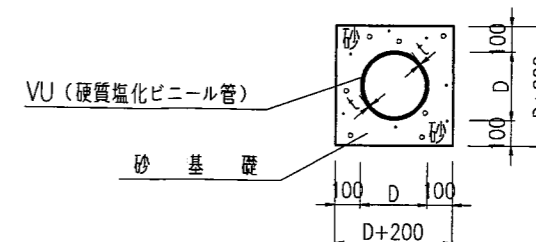
LU型側溝
(乗入タイプ) S=1:30



LU型側溝
(基本タイプ) S=1:30

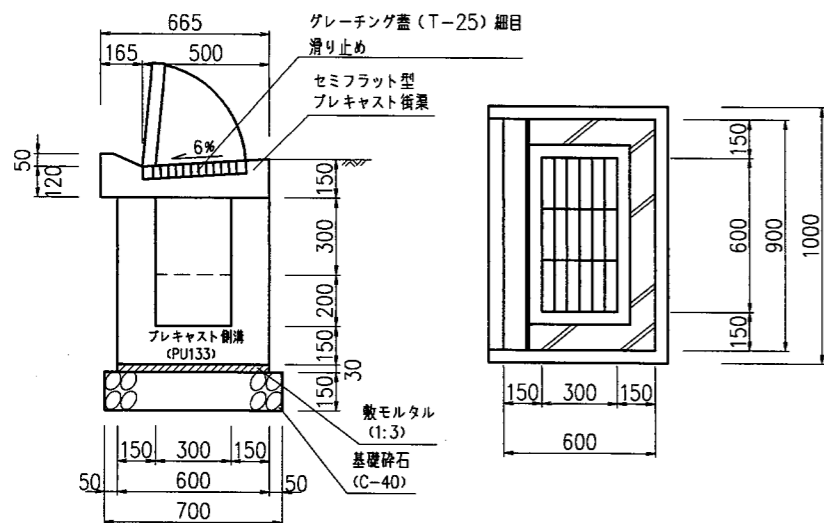


雨水管
(VUφ100)

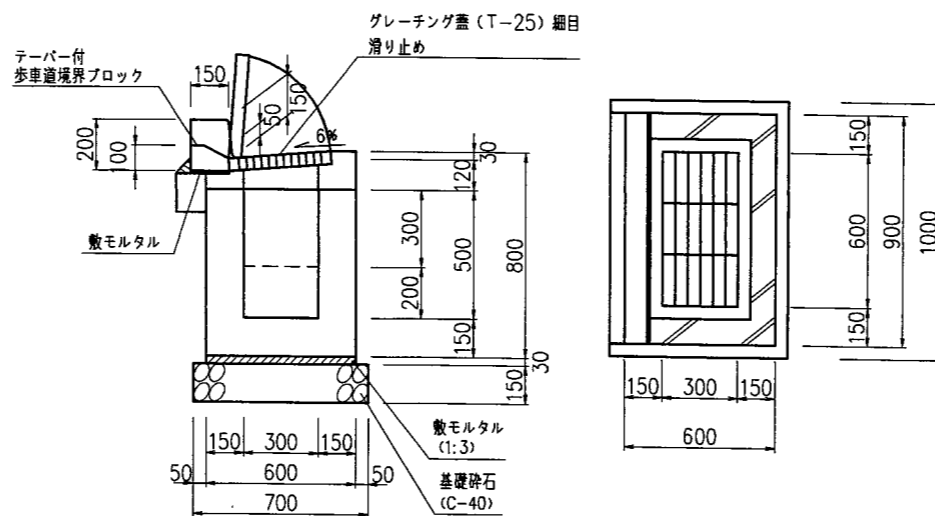


種別	呼び径	D (外径)	t
VU	100	114	7.0

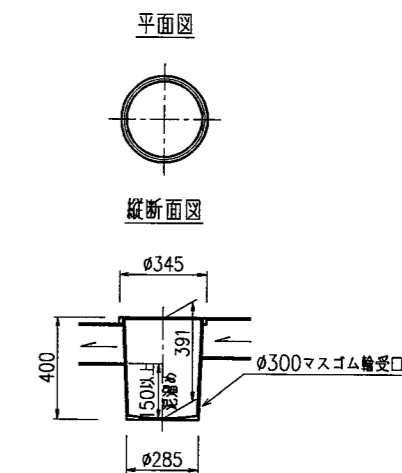
LU型街渠柵 (プレキャスト)
(乗入タイプ) S=1:30



LU型街渠柵 (現場打)
(摺付タイプ) S=1:30



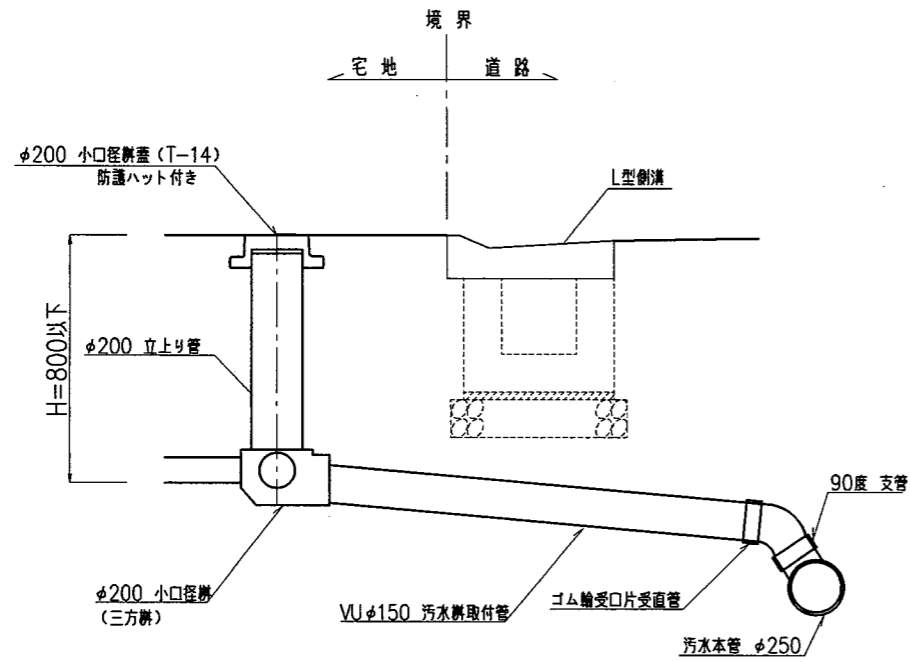
宅地内雨水柵 (φ300)



* 有孔蓋とする

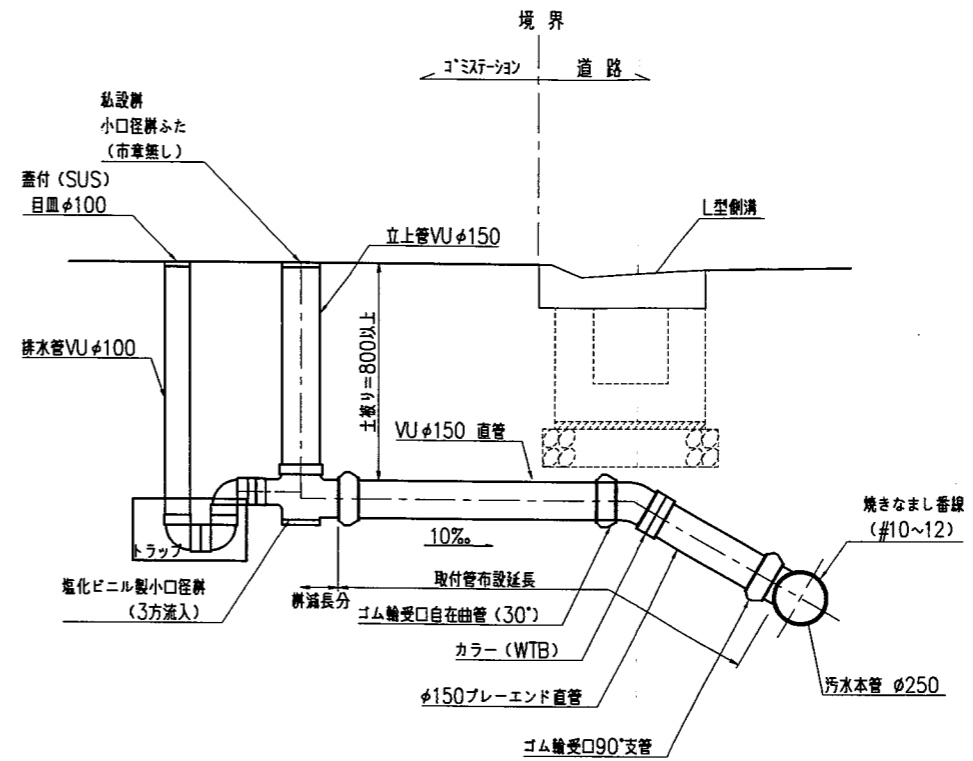
工事名	宝塚市赤布3丁目宅地造成工事	N0.511-D15
図面名	道路・雨水排水施設構造図	Scale 1:30
社名	アーク設計 土木設計課	
作成日	R8・01・16 (修正日) R8・02・06	
〒665-0022宝塚市赤布3丁目1番7-7	TEL 0797 (71) 0432 (代表)	
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp	FAX 0797 (71) 5139 (受発)	

宅地内汚水枡取付標準図

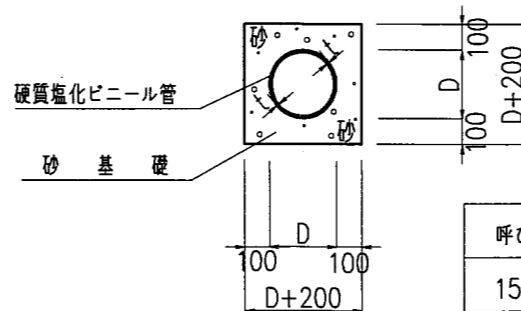


- * 低勾配 (0°~15°) の場合は、V型自在継手を使用する。
- * 車両乗入部は保護蓋設置の事。

ゴミステーション内汚水枡取付標準図



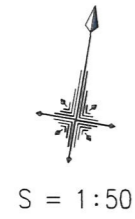
汚水管VUφ150



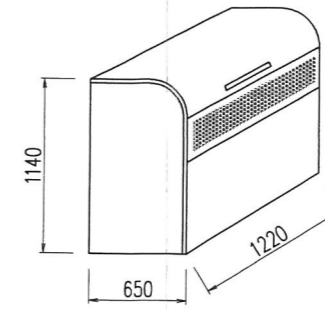
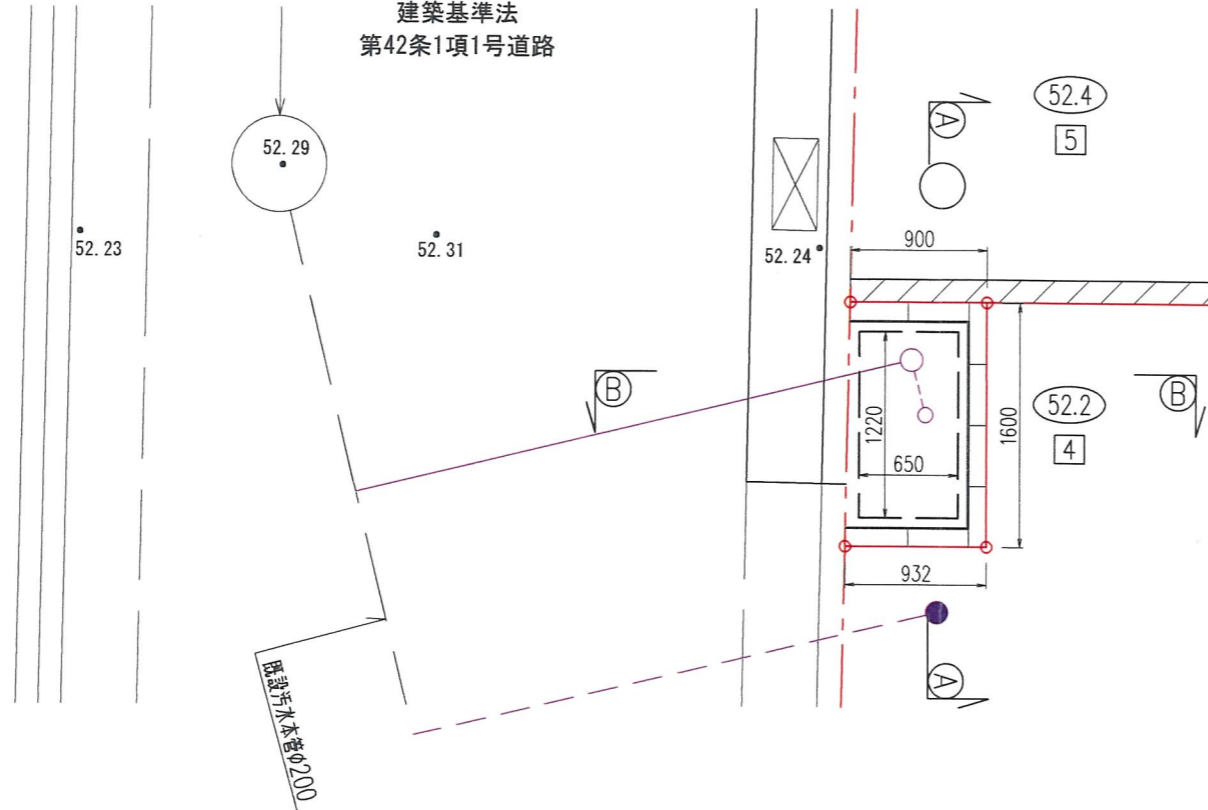
呼び径	D (外径)	t
150	165	7.5

工事名	宝塚市赤布3丁目宅地造成工事	NO.511-D16
図面名	汚水排水施設構造図	Scale
社長	専務	部長
担当	調査	測量
設計	設計	計算
検図	検図	検算
修正	修正	修正
(作成日) R7.12.15 (修正日)		
[建設コンサルタント (建築・下水・舗装)・技術士(建築)・測量士・測量士補・測量士(土地家屋調査士)・測量士(測量士)]		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

平面図
S=1:50

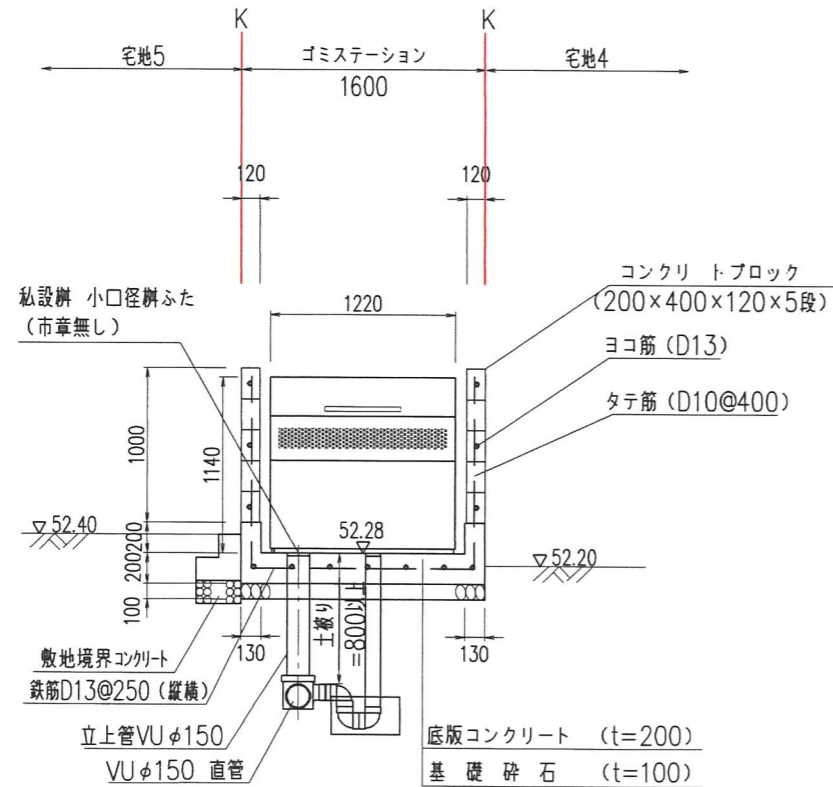


市道3973号線
建築基準法
第42条1項1号道路

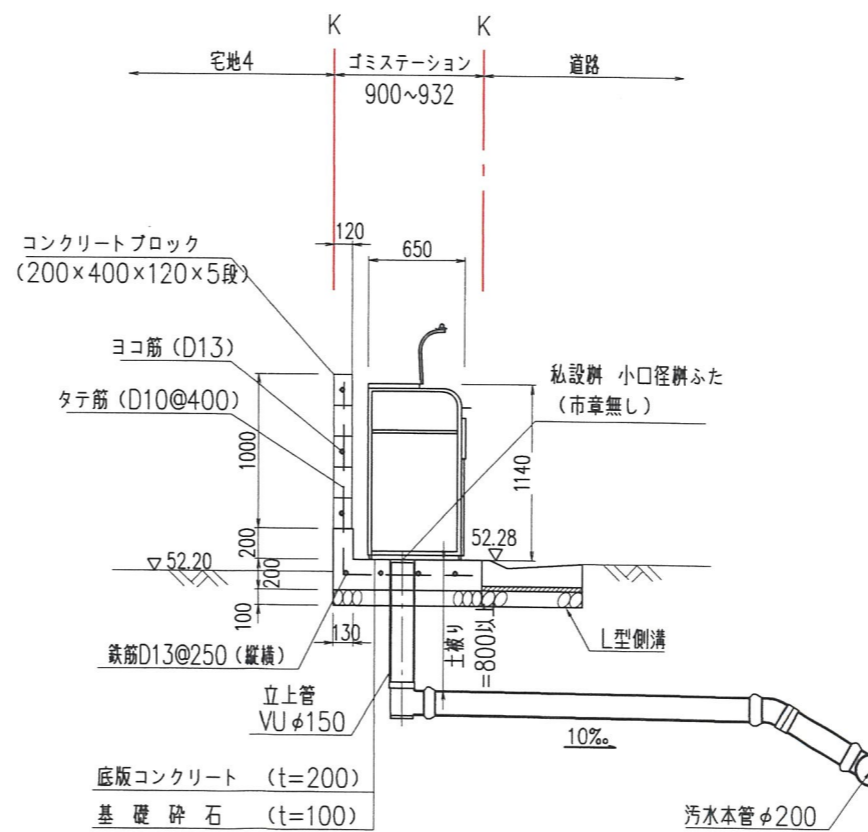


ヨドコウ DPUB-800 相当品
寸法: W1220、B650、H1140
重量: 60kg
容量: 800L (45Lゴミ袋18ヶ相当)
材料: ガリバリウムカラー鋼板、亜鉛めっき降板、鋼管、粉体塗装仕上げ
備考: 据置式(組立式) / 一般地・積雪地併用

A-A 断面図
S=1:50



B-B 断面図
S=1:50



コンクリート強度: 21N/mm²

鉄筋: 縦横 250ピッチ以下
SD295A
D13

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-D17
図面名	ゴミステーション構造図	Scale 1:50
社長 顧問 課長 担当 調査 測量 設計 計算 検図 棟算 修正		
(作成日) R8・01・16 (修正日)		
建設コンサルタント (道路・水・緑地) 技術士 建築士 宅地設計 建築士 土地家屋調査士 一級建築士		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

雨水流量検討書

1. 雨水排水流域表 (ha)

流域①	流域②	流域③	区域外流域①	区域外流域②	区域外流域③	最大宅地
0.045	0.012	0.012	0.014	0.004	0.003	0.012

2. 雨水排水流出量

合理式 : $Q1 = 1/360 \times C \times I \times A \times \alpha$ $Q1$: 雨水排水流出量 (m³/sec)
 C : 流出係数 (開発区域 1.0、区域外 0.6) I : 降雨強度 (120mm/h)
 A : 流域面積 (ha) α : 余裕率 (開発区域 1.25、区域外 1.1)
 (区域外流域) 流下速度: $v = 1.5\text{m/s}$ 、流達時間: $t = (20\text{m} \div (60\text{s} \times 1.5\text{m/s})) + 7\text{分} = 7.22\text{分}$
 区域外降雨強度: $360 / ((\sqrt{7.22}) - 0.06) = 138\text{mm/h}$

流域	計算式	雨水排水流出量 (m ³ /sec)
流域①	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.045 \times 1.25$	0.019
流域②	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.012 \times 1.25$	0.005
流域③	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.012 \times 1.25$	0.005
区域外流域①	$1/360 \times 0.60 \times 138 \times 0.014 \times 1.1$	0.004
区域外流域②	$1/360 \times 0.60 \times 138 \times 0.004 \times 1.1$	0.002
区域外流域③	$1/360 \times 0.60 \times 138 \times 0.003 \times 1.1$	0.001
流域①+区域外流域①	$0.019 + 0.004$	0.023
流域②+区域外流域②	$0.005 + 0.002$	0.007
流域③+区域外流域③	$0.005 + 0.001$	0.006
最大宅地	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.012 \times 1.25$	0.005

3. 流下能力の検討方針

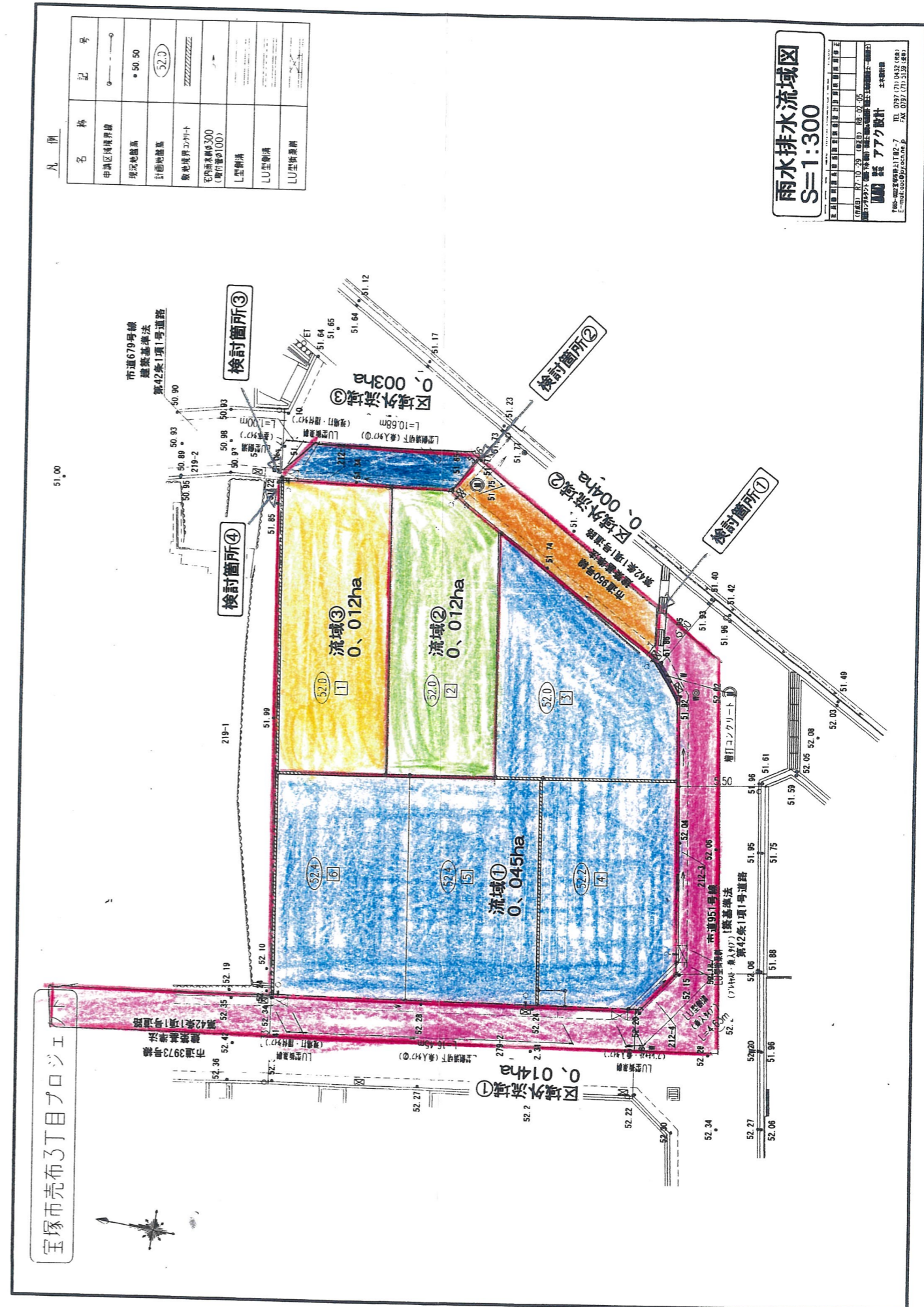
矩形渠・マンニング式: $V = (1/n) \times (R^{2/3}) \times (I^{1/2})$
 円形管・クッター式: $V = (23 + 1/n + 0.00155/I) \times \sqrt{RI} / (1 + (23 + 0.00155/I) \times n / (\sqrt{RI}))$
 V : 流速 (m/sec) n : 粗度係数 (塩ビ・FRP=0.010、プラスチック製品=0.015、現場打水路=0.015)
 I : 勾配 R : 径深 (m) = 断面面積 A / 潤辺長 P (管渠=満管、水路=9割水深、暗渠=9割水深)
 流下能力式: $Q2 = A \times V$... $Q2 > Q1$ ならOK

4. 雨水排水施設集計表

流域	種別	規格	粗度係数 n	流下断面積 (m ²) A	潤辺長 (m) P	径深 (m) R	勾配 I
流域①+区域外①	①既設横断溝	300×300	0.015	0.081	0.840	0.096	0.013
流域②+区域外②	②既設横断溝	300×300	0.015	0.081	0.840	0.096	0.005
流域③+区域外③	③既設側溝	300×300	0.015	0.081	0.840	0.096	0.031
最大宅地	④VU管	φ100	0.010	0.007	0.314	0.025	0.010

5. 検討結果

検討箇所	流域	種別	規格 (実際)	R**	I**	流速 (m/sec)	流下能力 Q2 (m ³ /s)	流出量 Q1 (m ³ /s)	判定
①	①+外①	①既設横断溝	300×270	0.209	0.114	1.588	0.128	0.023	OK
②	②+外②	②既設横断溝	300×270	0.209	0.070	0.975	0.078	0.007	OK
③	③+外③	③既設側溝	300×270	0.209	0.176	2.452	0.198	0.006	OK
④	最大宅地	④VU管	φ100			0.833	0.007	0.005	OK



汚水流量検討書(既設本管)

1. 計画汚水量

- (1) 計画宅地数 1戸 (宅地1)
- (2) 一戸当り人数 3.6人とする
- (3) 1人当り汚水量 $0.657\text{m}^3/\text{人}/\text{日}$
- (4) 計画時間最大汚水量

$$\begin{aligned} &0.657\text{m}^3/\text{人}/\text{日} \times 1\text{戸} \times 3.6\text{人}/\text{戸} = 2.4\text{m}^3/\text{日} \\ &1\text{日} = 24\text{時間} \times 60\text{分} \times 60\text{秒} = 86400\text{秒} \\ &2.4\text{m}^3/\text{日} \div 86400\text{秒}/\text{日} = 0.00003\text{m}^3/\text{s} \end{aligned}$$

2. 流下能力の検討

- (1) 管種管径 塩ビ管 VU ϕ 200mm
- (2) 管勾配 4.5‰
- (3) 流速 $V=0.91\text{m}/\text{s}$
- (4) 流量 $Q=0.029\text{m}^3/\text{s}$

$$(>0.00009=0.00003 \times 3)$$

汚水流量検討書(既設本管)

1. 計画汚水量

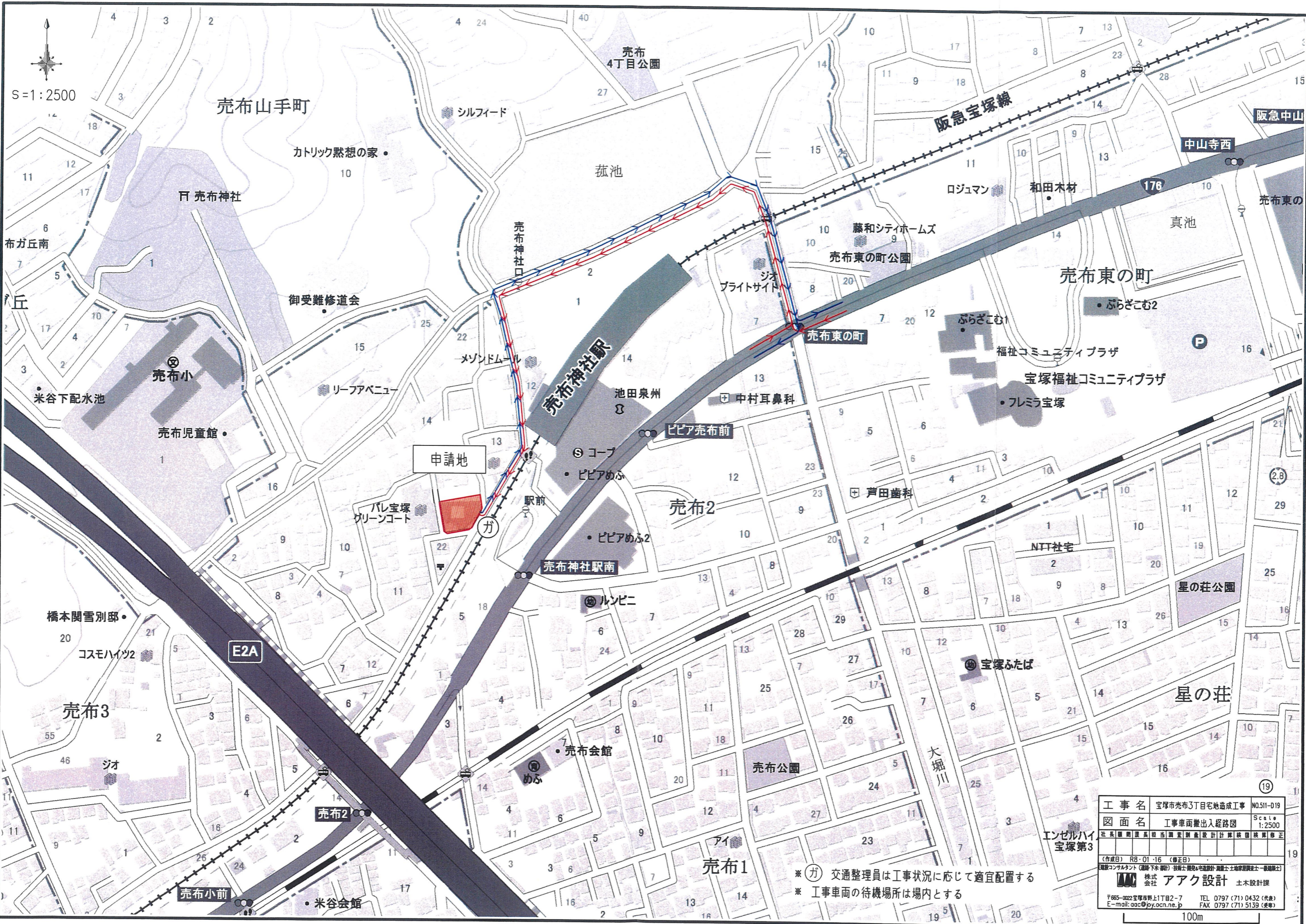
- (1) 計画宅地数 5戸 (宅地2~6)
- (2) 一戸当り人数 3.6人とする
- (3) 1人当り汚水量 $0.657\text{m}^3/\text{人}/\text{日}$
- (4) 計画時間最大汚水量

$$\begin{aligned} &0.657\text{m}^3/\text{人}/\text{日} \times 5\text{戸} \times 3.6\text{人}/\text{戸} = 11.8\text{m}^3/\text{日} \\ &1\text{日} = 24\text{時間} \times 60\text{分} \times 60\text{秒} = 86400\text{秒} \\ &11.8\text{m}^3/\text{日} \div 86400\text{秒}/\text{日} = 0.00014\text{m}^3/\text{s} \end{aligned}$$

2. 流下能力の検討

- (1) 管種管径 塩ビ管 VU ϕ 200mm
- (2) 管勾配 11.1‰
- (3) 流速 $V=1.43\text{m}/\text{s}$
- (4) 流量 $Q=0.046\text{m}^3/\text{s}$

$$(>0.00042=0.00014 \times 3)$$



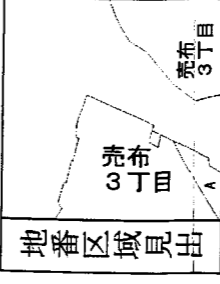
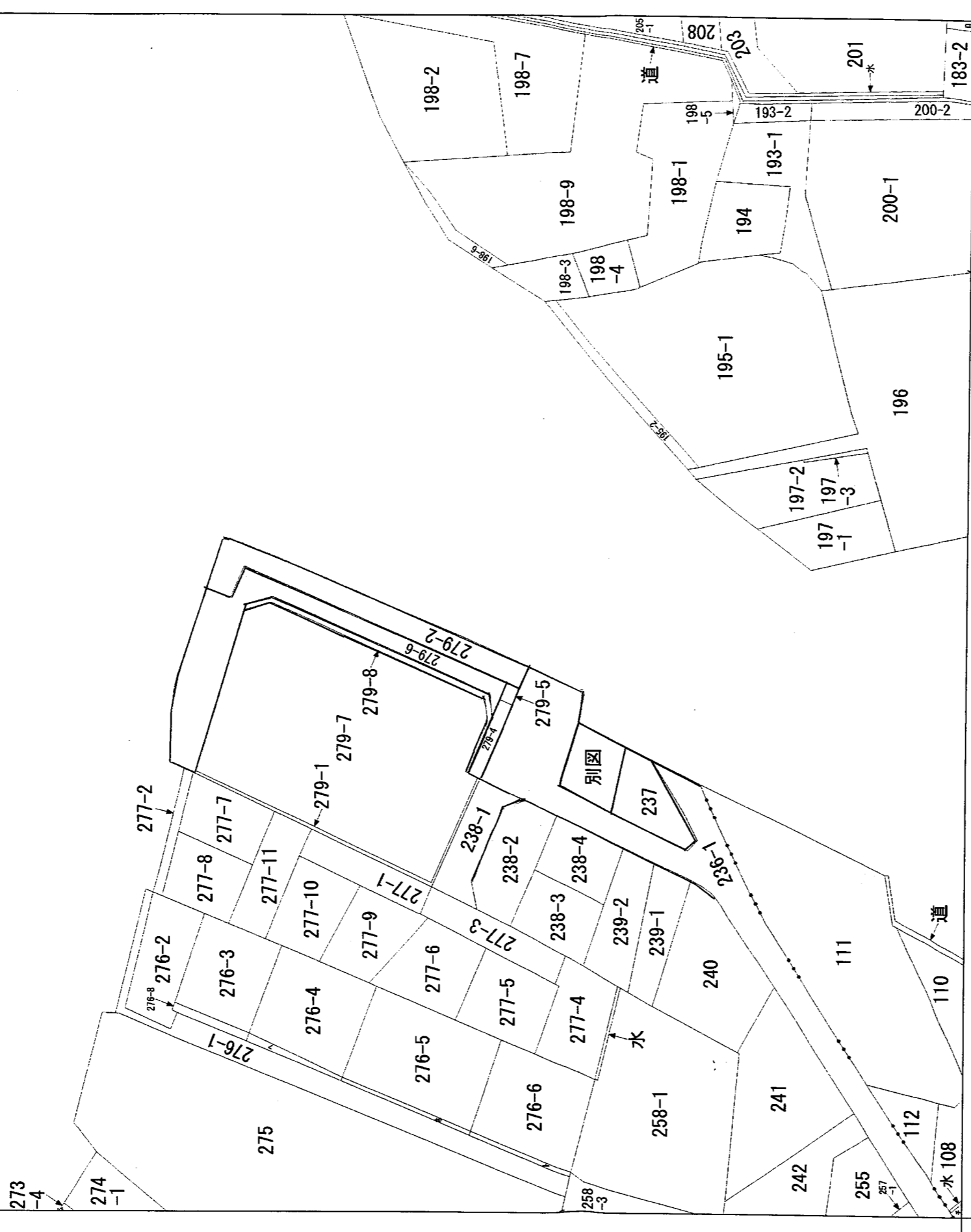
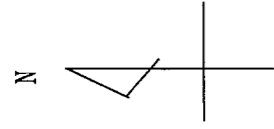
S=1:2500

工事名	宝塚市売布3丁目宅地造成工事	NO.511-019
図面名	工事車両搬出入経路図	Scale 1:2500
<small>社長 副社長 部長 担当 副担当 監理 設計 計算 図取 検算 修正</small>		
<small>(作成日) R8・01・16 (修正日)</small>		
<small>建築コンサルタント (建築/下水/調剤) 技術士 建築/宅地設計/測量/土木/建築/測量/土壌/地盤/土木/地質/土木</small>		
アーク設計 土木設計課		
<small>〒665-0022宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)</small> <small>E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)</small>		

※ (ガ) 交通整理員は工事状況に応じて適宜配置する
 ※ 工事車両の待機場所は場内とする

100m

イ 184-1 △ 258-2 ホ 276-10 ト 276-9
 ロ 183-1 ニ 273-5 ヘ 276-7 チ 102



請求部	所在	宝塚市売布三丁目	地番	279番2	種類	旧土地台帳附属地図
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系 番号又は 記号は	分類	地図に準ずる図面	補記項
作成年月日			付年月日 (原図)			