

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	宝塚市武庫山 1 丁目 306 番
2 開発事業区域面積	508.15 m ²
3 予定建築物の用途	戸建住宅 3 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
ゴミステーション		A=1.68 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。

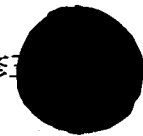
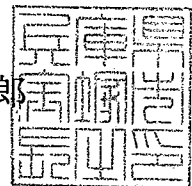
この協定の証として、本書を 2 通作成し、甲、乙記名捺印の上、各 1 通を保有するものとする。

令和 8 年 4 月 21 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



(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 武庫山1丁目306番							
	開発事業区域の面積	508.15 m ²							
	土地の所有関係	<input checked="" type="checkbox"/> 自己所有地 <input type="checkbox"/> 他人地							
	区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域							
	用途地域	第1種低層住居専用地域							
	高度地区	第 1 種高度地区							
	その他の地域地区	建築基準法第22条指定区域							
	地区計画区域	<input checked="" type="checkbox"/> 内 (新寿楽荘 武庫山南地区 地区計画) <input type="checkbox"/> 外							
	地区まちづくりルール適用区域	<input type="checkbox"/> 内 () <input checked="" type="checkbox"/> 外							
開発事業の目的		戸建住宅3区画の造成							
工事の着手予定年月日		令和8 年 5 月 1 日			工事の完了予定年月日		令和8 年 6 月 30 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 (ゴミステーション)	合計
	面積	506.47 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	1.68 m ²	508.15 m ²
	区域面積に対する比率	99.67 %	%	%	%	%	%	0.33 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 111.17 m ²			切土面積 0 m ²				
予定建築物	敷地面積	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	8 m			階 数		地上 2 階 / 地下 階		
	用 途				住 戸 数		3 戸		
	構 造				駐 車 台 数		3 台		

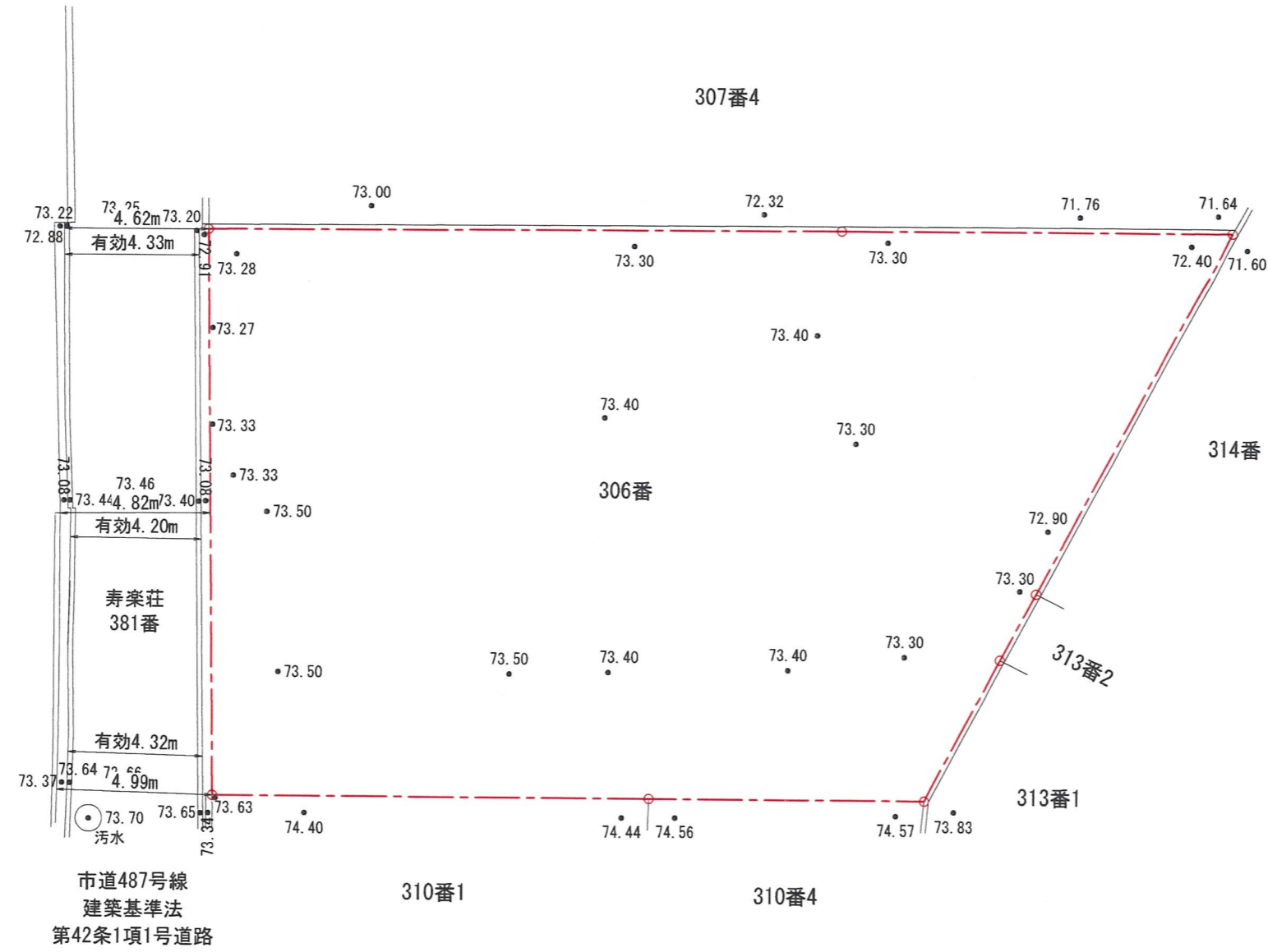
宝塚市武庫山1丁目プロジェクト

凡例

名称	記号
申請区域境界線	○-----○
現況地盤高	● 70.00



S=1:200



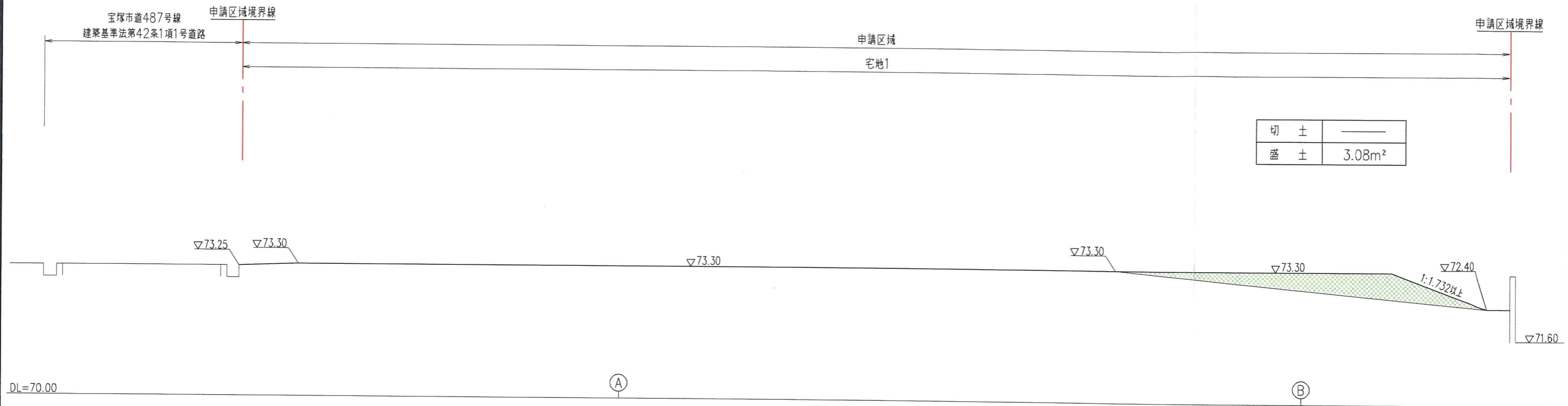
②

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-02
図面名	現況平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	校核	図面修正
(作成日) R7-11-20 (修正日) R8-01-26 建設コンサルタント (通称: 下水道設計) 技術士 建築士 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)		

凡 例

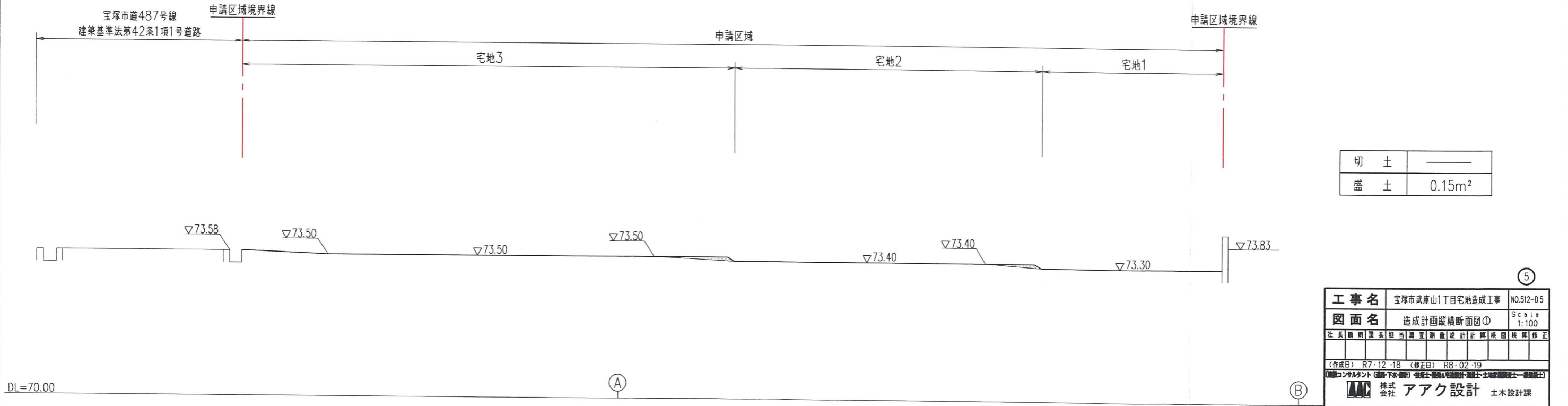
名 称	記 号
申請区域境界線	— · — · —
切 土	
盛 土	

断面 ② - ②



切 土	—
盛 土	3.08m ²

断面 ① - ①



切 土	—
盛 土	0.15m ²

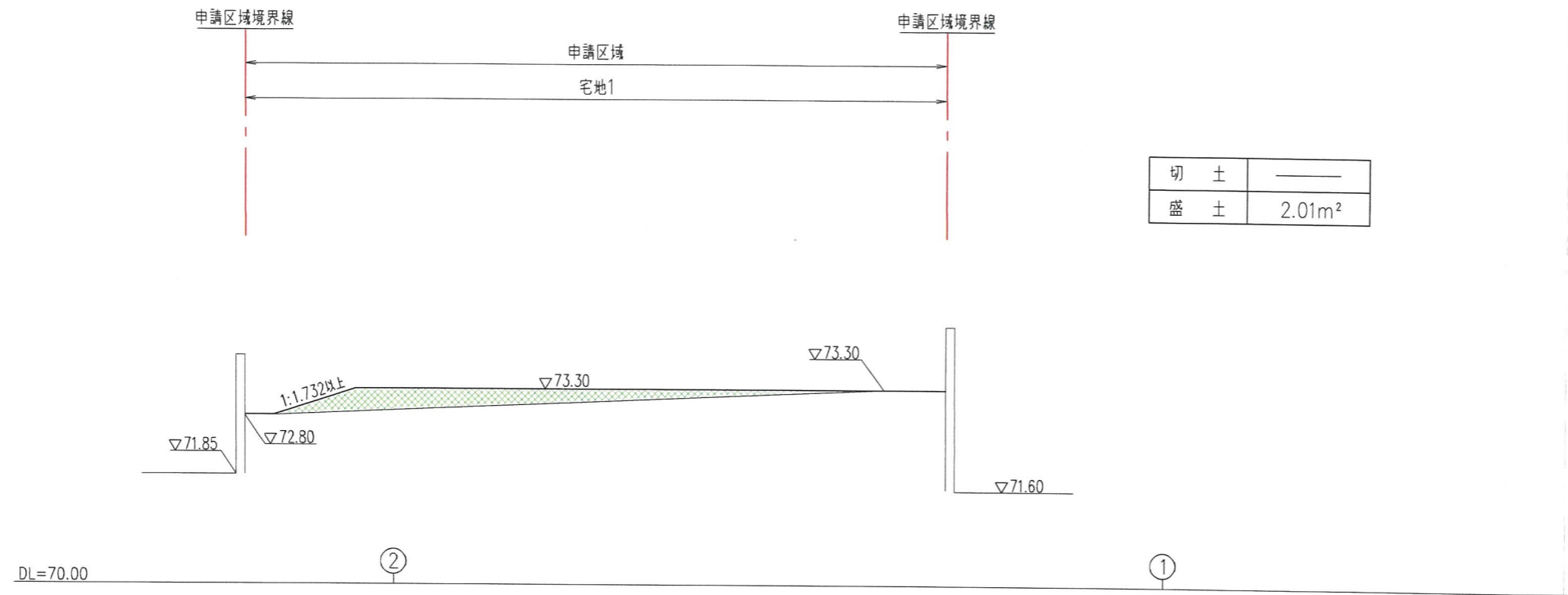
⑤

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-05
図面名	造成計画縦横断面図①	Scale 1:100
社長 藤原 重長 担当 藤原 重長 設計 藤原 重長 計算 藤原 重長 検算 藤原 重長		
(作成日) R7.12.18 (修正日) R8.02.19 (監理コンサルタント (地下・水・電計) 技師士 藤原 重長) (測量士 藤原 重長) (測量士 藤原 重長) (測量士 藤原 重長)		
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@jy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (事務)		

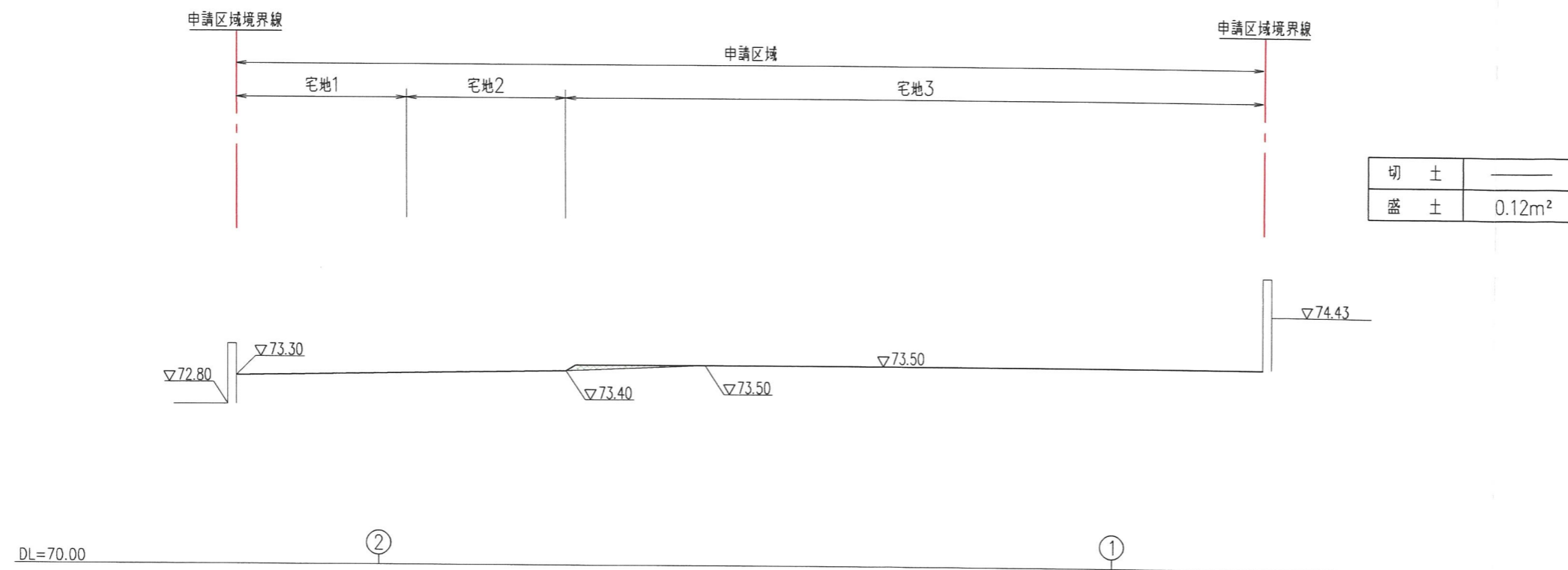
凡例

名称	記号
申請区域境界線	— · — · —
切土	
盛土	

断面 B - B



断面 A - A

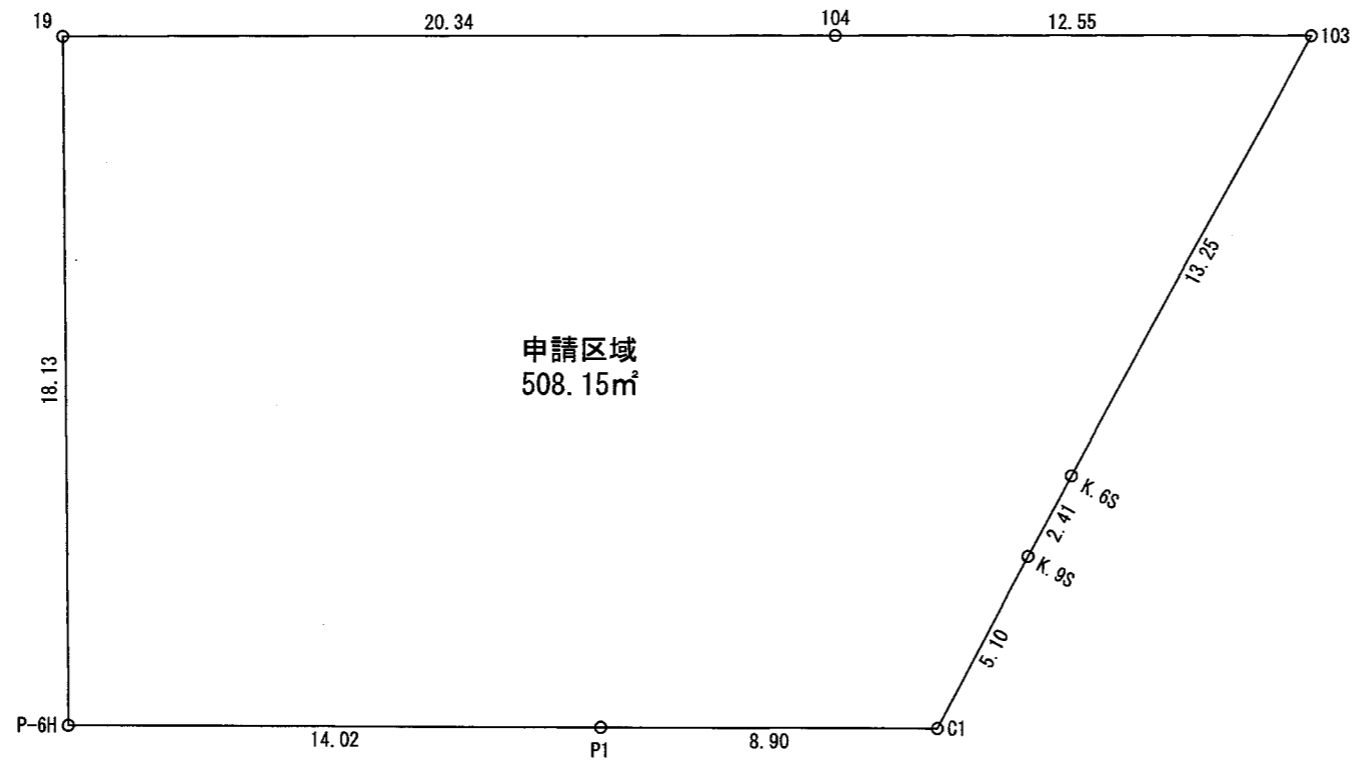


⑥

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-06
図面名	造成計画縦横断面図⑥	Scale 1:100
<small>社 長 副 長 技 術 課 長 監 査 課 長 設 計 課 長 概 算 課 長 修 正 課 長</small>		
<small>(作成日) R7・12・18 (修正日) R8・02・19</small>		
<small>〇〇コンサルタント (建築・土木) 住居・環境・都市計画・国土・建設コンサルタント</small>		
株式会社 アアク設計 土木設計課		
<small>F665-0022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>		



S=1:200

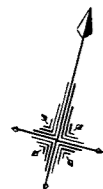


求積表

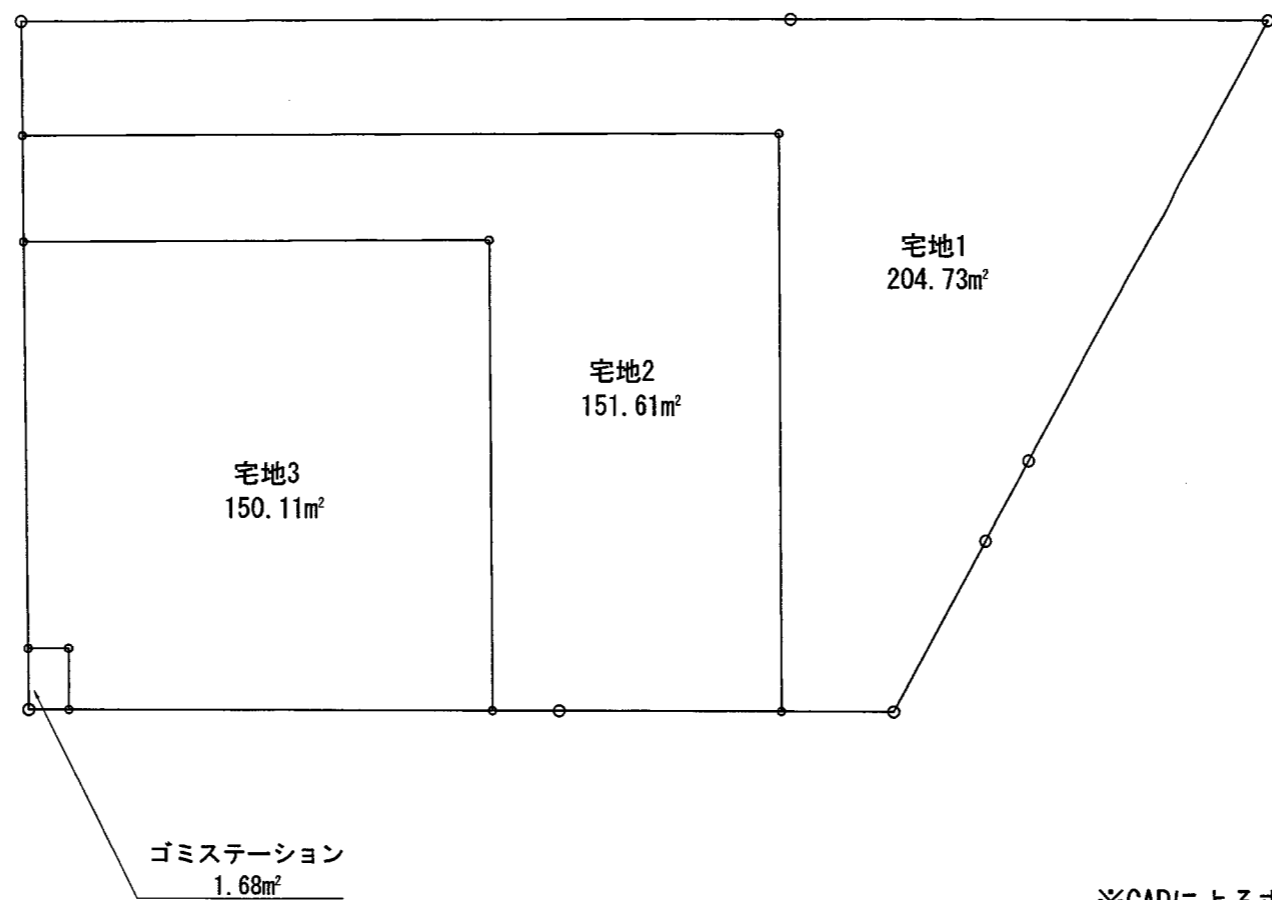
地番	申請区域		
点名	X	Y	距離
19	-132538.434	92247.934	20.34
P-6H	-132555.992	92252.474	18.13
P1	-132552.607	92266.082	14.02
C1	-132550.447	92274.724	8.90
K.9S	-132545.497	92275.976	5.10
K.6S	-132543.159	92276.568	2.41
103	-132530.308	92279.819	13.25
104	-132533.421	92267.654	12.55
倍面積		1016.305472	
面積		508.152736	
地積		508.15 m ²	

⑦

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-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) R8-01-23 (修正日)		
【監理コンサルタント(道路・下水・都市)・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		
〒665-0222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)

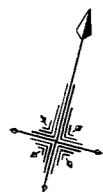


S=1:200

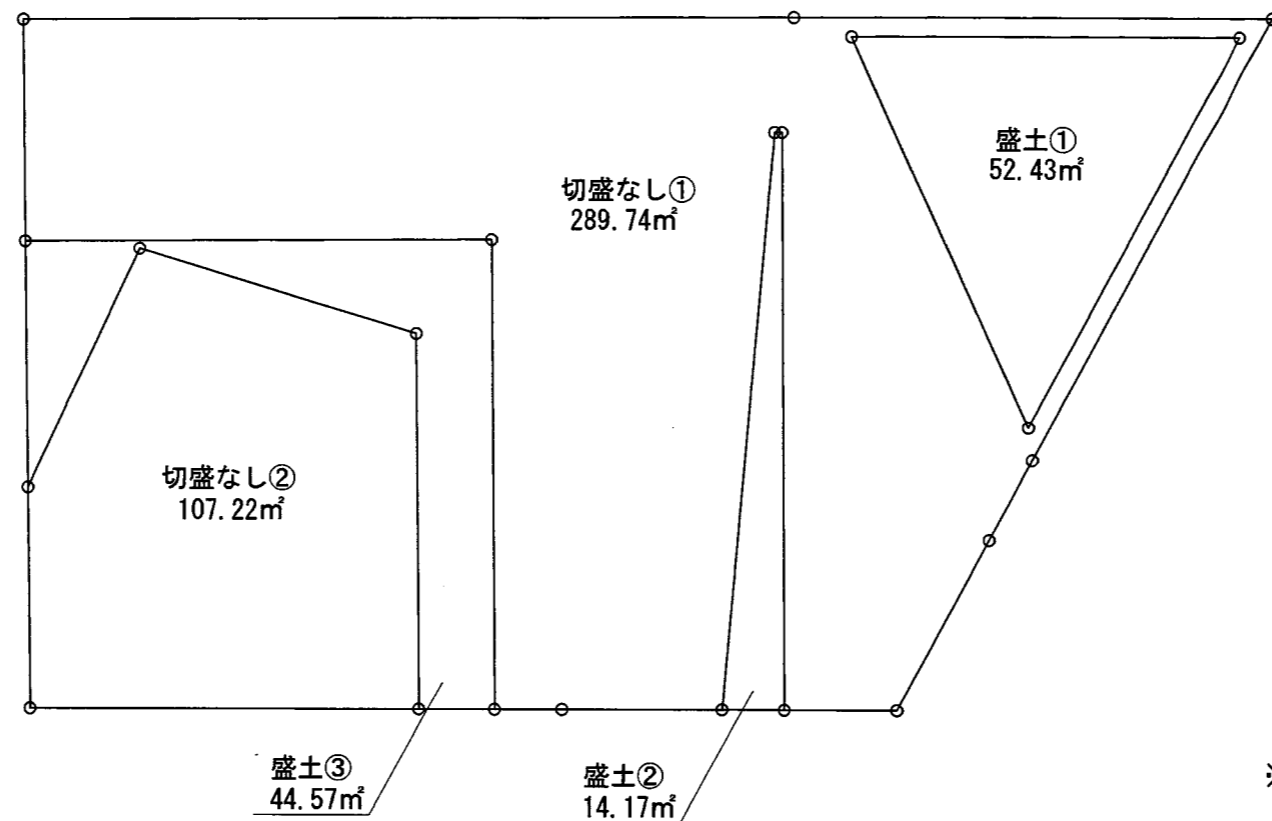


※CADによる求積

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-08
図面名	求積図の(土地利用別)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
測量	設計	監理
校閲	検印	修正
(作成日) R8-01-23 (修正日) R8-02-19		
<small>（株）コンサルタント（地下鉄） 株式会社設計・建設・土木建築士事務所</small> 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 (代番) E-mail: aac@py.ocn.ne.jp FAX. 0797 (71) 5139 (受番)		



S=1:200



※CADによる求積

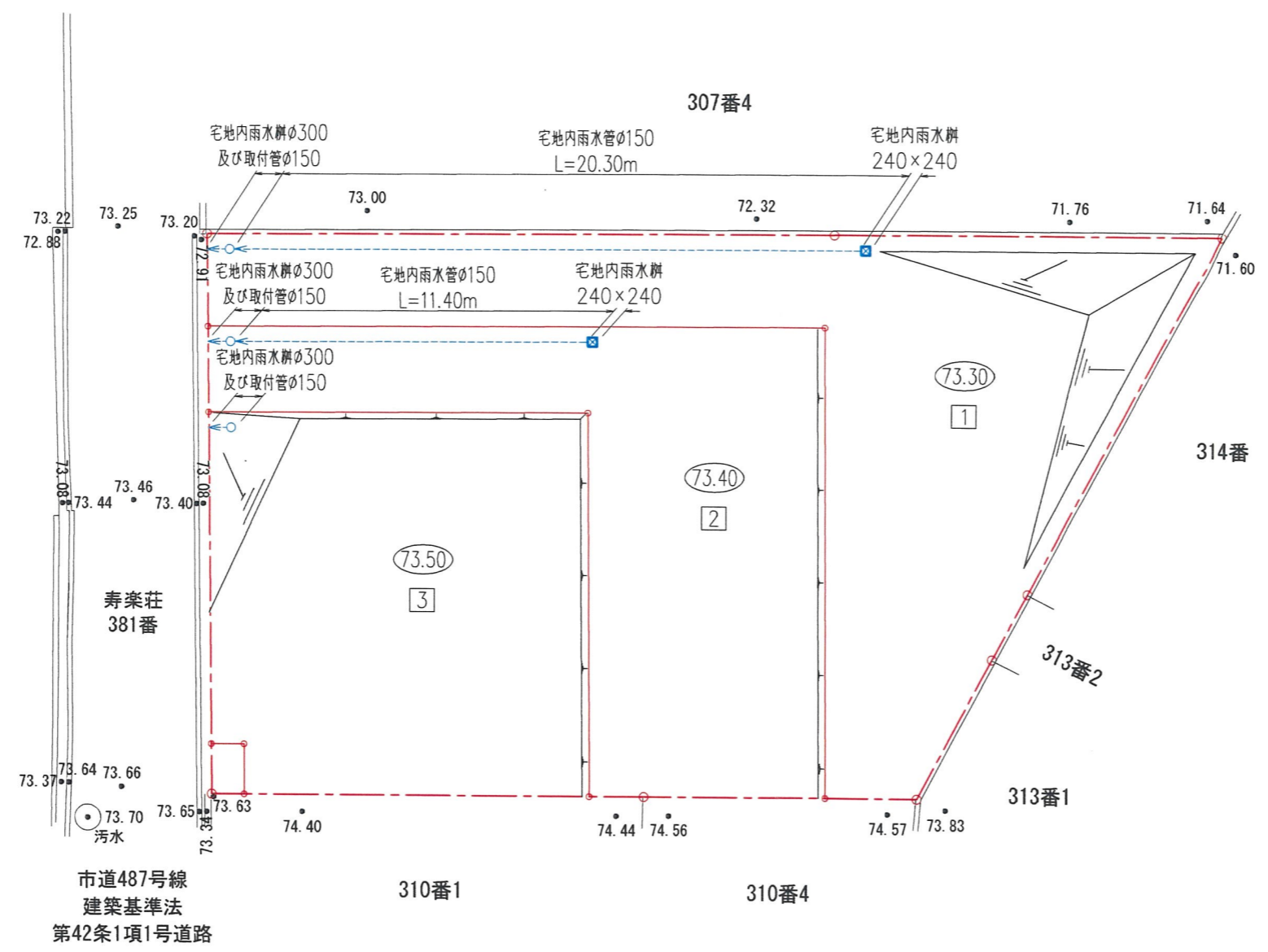
$$\text{盛土① (52.43)} + \text{盛土② (14.17)} + \text{盛土③ (44.57)} = 111.17\text{m}^2$$

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-09
図面名	求積図⑨(切土・盛土)	Scale 1:200
社長	副社長	担当
専任	副専任	設計
計算	図検	修正
作成日	R8・01・23	修正日
R8・02・19		
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@jy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

宝塚市武庫山1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	● 70.00
計画地盤高	○ 73.30
宅地内雨水管φ300 (取付管φ150)	○→
宅地内雨水管 240×240	☒
法面	└
宅地内雨水管φ150	---→

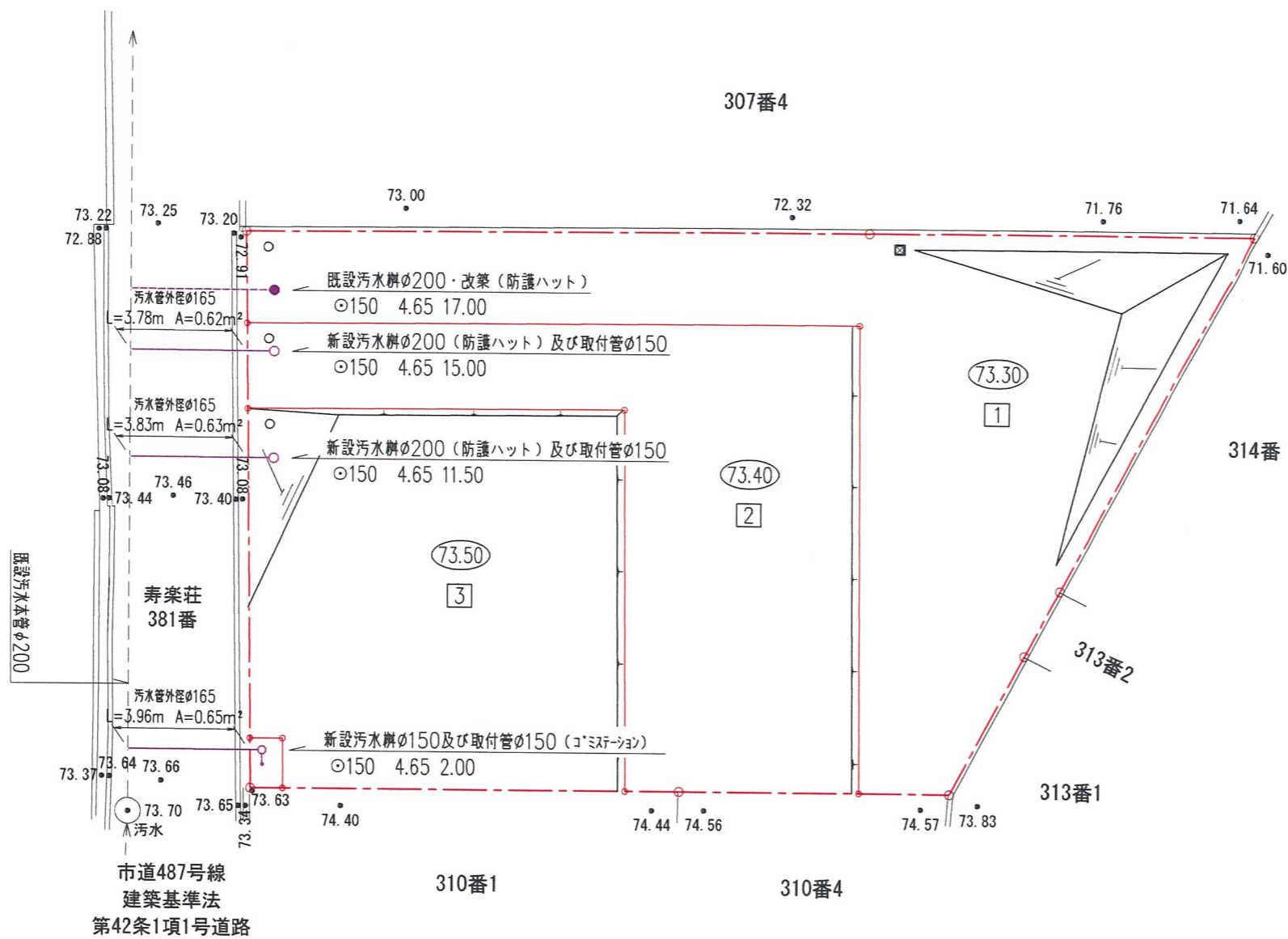
⑩

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D10
図面名	雨水排水施設設計平面図	Scale 1:200
社長 藤岡 謙三 担当 調査 別冊 設計 計算 検図 検算 修正		
(作成日) R7・11・20 (修正日) R8・02・19 建築コンサルタント (建築・下水・調剤) 技術士 関野 宅地設計 測量士 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)		

宝塚市武庫山1丁目プロジェクト



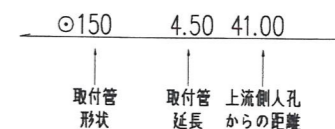
S=1:200



凡例

名称	記号
申請区域境界線	○ --- ○
現況地盤高	● 70.00
計画地盤高	○ 73.30
宅地内雨水溝φ300	○
宅地内雨水溝 240×240	☒
法面	└
新設汚水本管φ200及び取付管φ150	— ○
既設汚水本管φ200・改築取付管φ150	--- ●
新設汚水本管φ150及び取付管φ150 (コミステーション)	— ○
既設汚水本管φ200	--- >

凡例

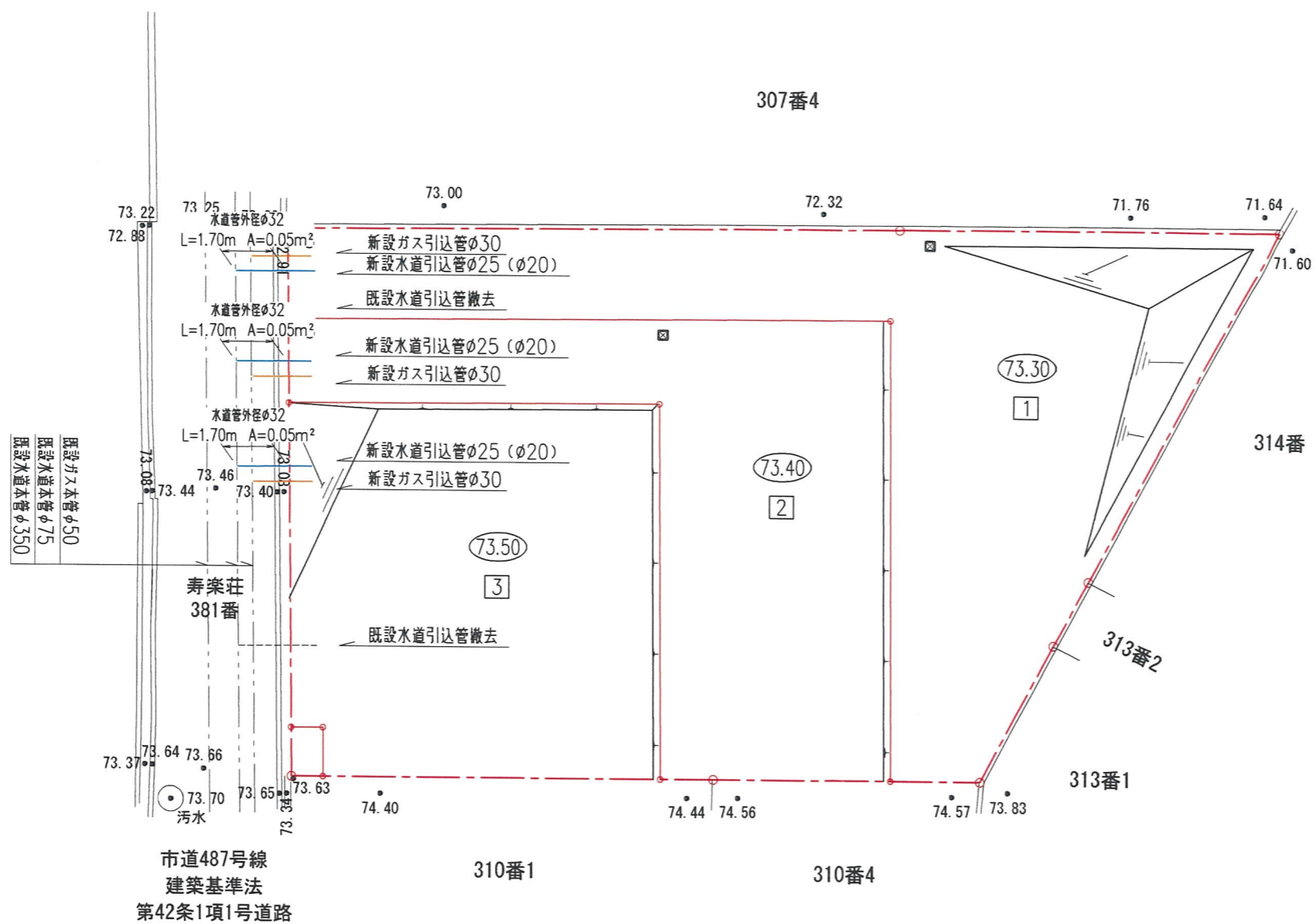


工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D11
図面名	汚水排水施設計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
監理	調査	測量
設計	計算	検閲
修正		
(作成日) R7-11-20 (修正日) R8-02-19		
監理コンサルタント (通称: 下水設計) 技術士 関野 隆雄 測量士 土田 隆雄 建築士 一橋 隆志		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

宝塚市武庫山1丁目プロジェクト



S=1:200



凡例

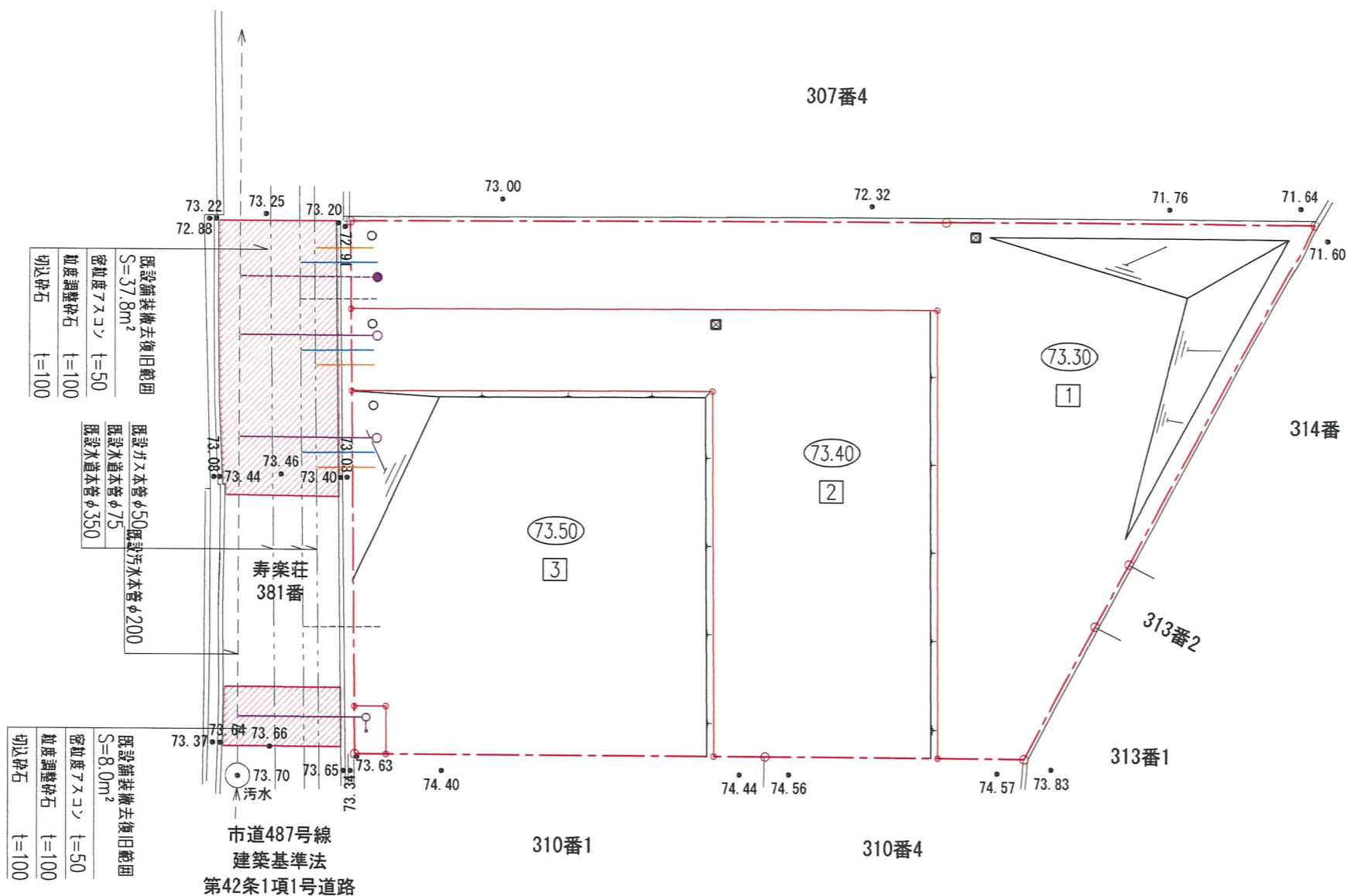
名称	記号
申請区域境界線	○ --- ○
現況地盤高	● 70.00
計画地盤高	○ 73.30
宅地内雨水井φ300	○
宅地内雨水井 240×240	☒
法面	└
ガス引込管φ30	—
既設ガス本管φ50	---
新設水道引込管φ25 (φ20)	—
既設水道本管 φ75、φ350	---
既設水道引込管撤去	---

⑫		
工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D12
図面名	水道・ガス施設設計平面図	Scale 1:200
社長 藤岡 康夫 部長 田中 剛 副部長 山崎 隆 設計 山崎 隆 校核 山崎 隆 修正		
(作成日) R7・11・20 (修正日) R8・02・19		
建設コンサルタント (道路・下水・灌漑) 技術士 関野 孝 宅地設計 測量士 土地家屋調査士 一級建築士		
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@py.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

宝塚市武庫山1丁目プロジェクト



S=1:200



凡例

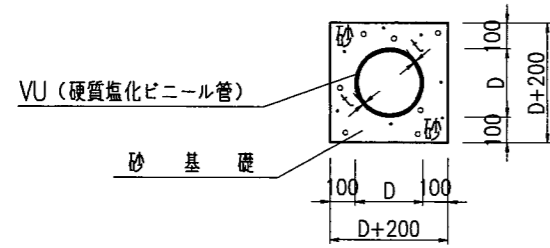
名称	記号
申請区域境界線	○---○
現況地盤高	● 70.00
計画地盤高	○ 73.30
宅地内雨水溝φ300	○
宅地内雨水溝 240×240	⊠
法面	└
新設汚水溝φ200及び 取付管φ150	—○
既設汚水溝φ200・改築 取付管φ150	---●
新設汚水溝φ150及び 取付管φ150 (コミッション)	—○
既設汚水本管φ200	--->
ガス引込管φ30	—
既設ガス本管φ50	---
新設水道引込管φ25 (φ20)	—
既設水道本管 φ75、φ350	---
既設水道引込管撤去	----

※ 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

(14)

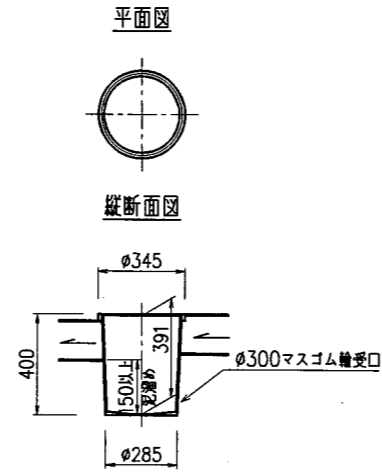
工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-014
図面名	舗装工計画平面図	Scale 1:200
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	検校	修正
(作成日) R7・11・20 (修正日) R8・02・19		
建設コンサルタント (道路・下水・都市) 技術士 関野 昭夫 (宅地造成) 測量士 土岐 隆雄 (土木設計)		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表)		
E-mail: aac@joy.acn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

雨水管
(VU ϕ 150)



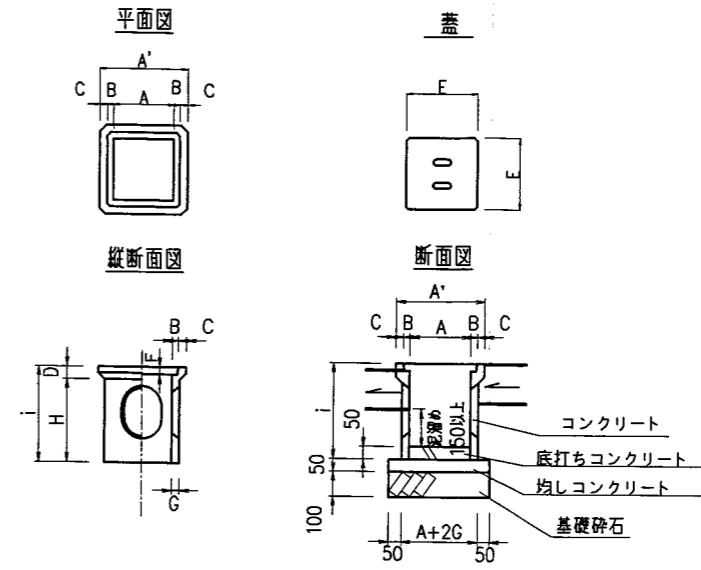
種別	呼び径	D (外径)	t
VU	150	165	7.5

宅地内雨水枡 (ϕ 300)



※ 有孔蓋とする

宅地内雨水枡 (240 \times 240)

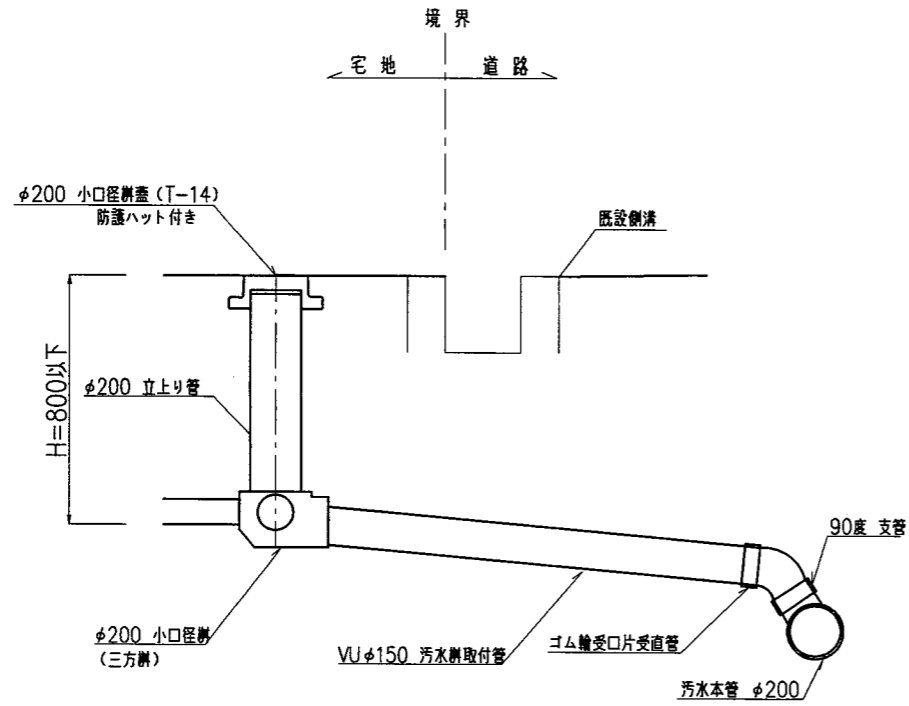


	寸法表									
	A	A'	B	C	D	E	F	G	H	i
240	240	335	27.5	20	65	295	32	28	292	357

※ 泥溜深さは150以上確保する。

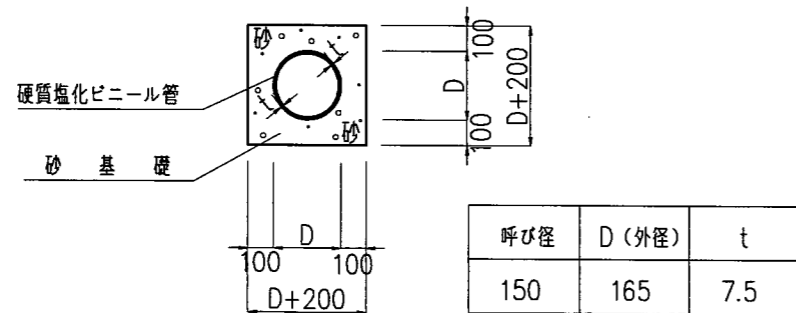
工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-015
図面名	雨水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	副社長	担当
副担当	測量	測量
設計	設計	検閲
検閲	検閲	修正
(作成日) R8-01-23 (修正日)		
(製図) コンサルタント (建築・下水・製図)・技術士(建築)・宅地設計・測量士・土地家屋調査士・建築士		
株式会社 アイク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目2-7		TEL 0797 (71) 0432 (代表)
E-mail: aac@joy.ocn.ne.jp		FAX 0797 (71) 5139 (代表)

宅地内汚水枳取付標準図

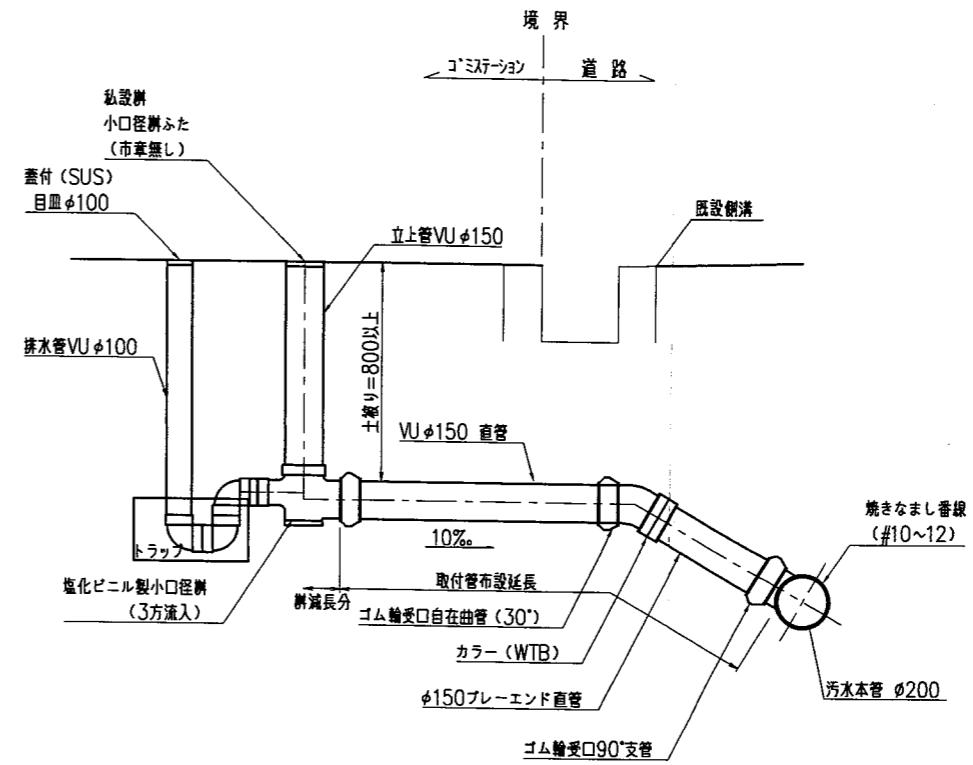


- * 低勾配 (0°~15°) の場合は、V型自在継手を使用する。
- * 車両乗入部は保護蓋設置の事。

汚水管VUφ150



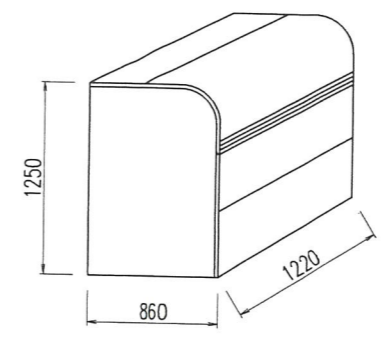
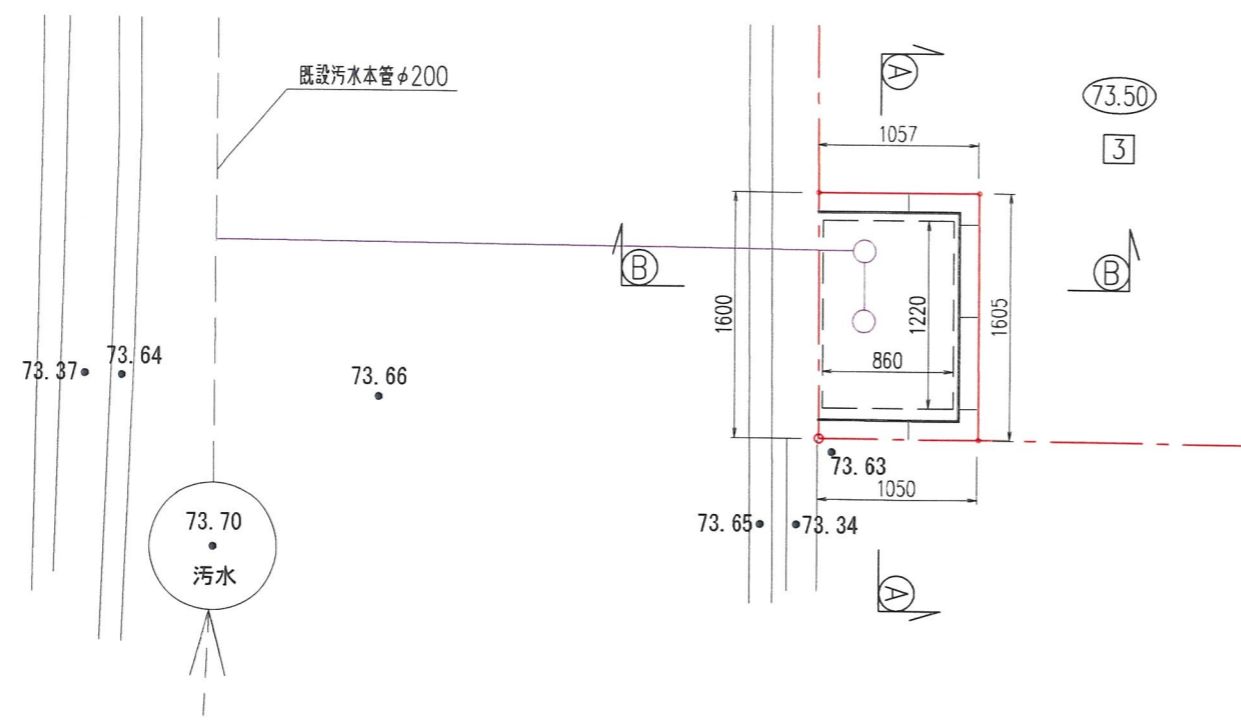
ゴミステーション内汚水枳取付標準図



工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D16
図面名	汚水排水施設構造図	Scale 1:30
社長	副社長	担当
監査	測量	設計
計画	検図	竣工
修正		
(作成日) R8-01-23 (修正日)		
[建設コンサルタント (建築・土木・設計) 技術士事務所 建築士 建築士 建築士 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@jay.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受専)		



平面図
S=1:50

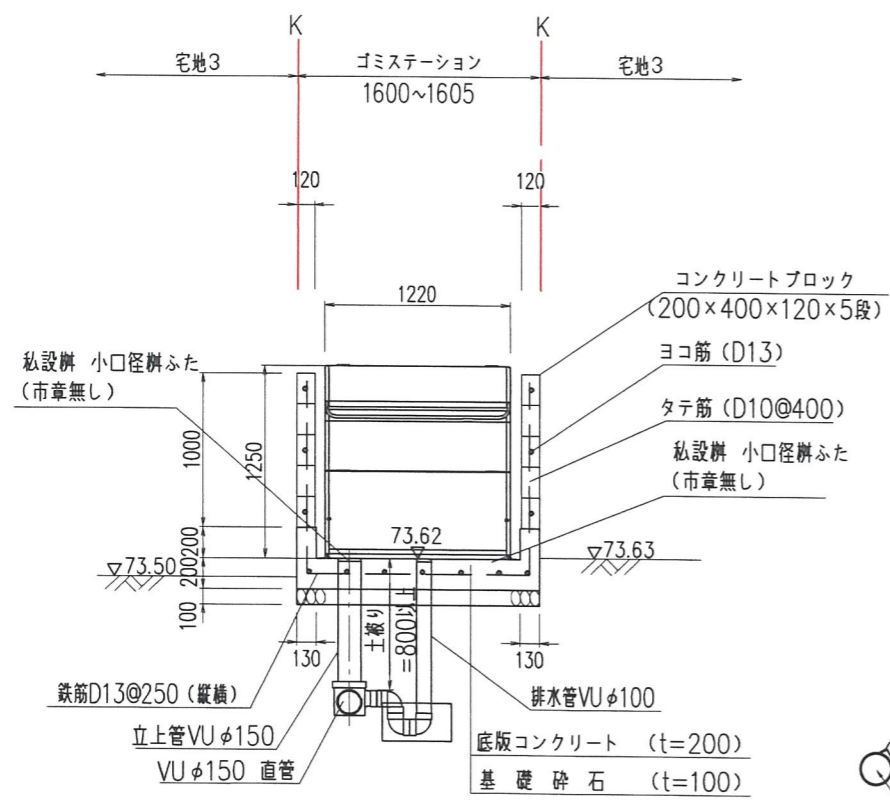


ヨドコウ DPO-1200 相当品
 寸法: W1220, B860, H1250
 重量: 65kg
 容量: 1200L (45Lゴミ袋26ヶ相当)
 材料: ガリバリウムカラー鋼板、亜鉛めっき降板、鋼管・粉体塗装仕上げ
 備考: 据置式(組立式)ノ一般地・積雪地共用

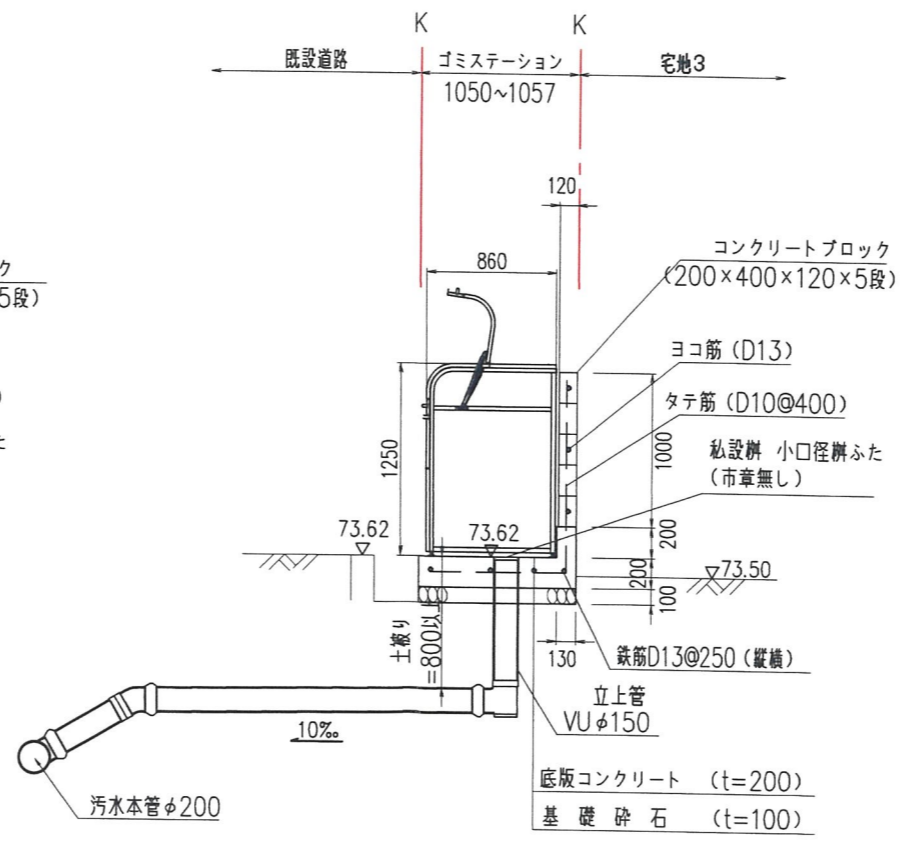
コンクリート強度: 21N/mm²

鉄筋: 縦横 250ピッチ以下
 SD295A
 D13

A-A 断面図
S=1:50



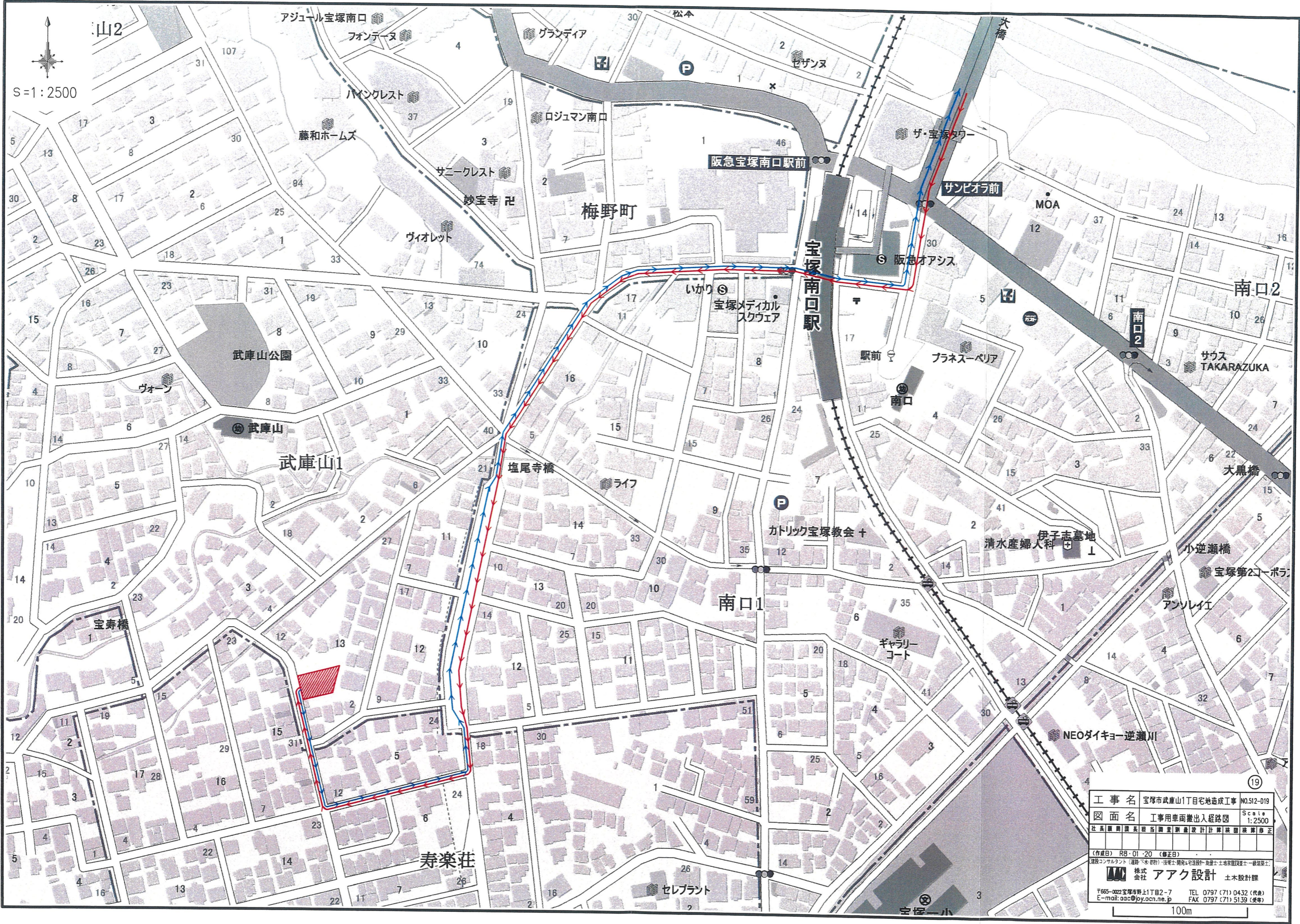
B-B 断面図
S=1:50



コンクリート強度: 21N/mm²

鉄筋: 縦横 250ピッチ以下
 SD295A
 D13

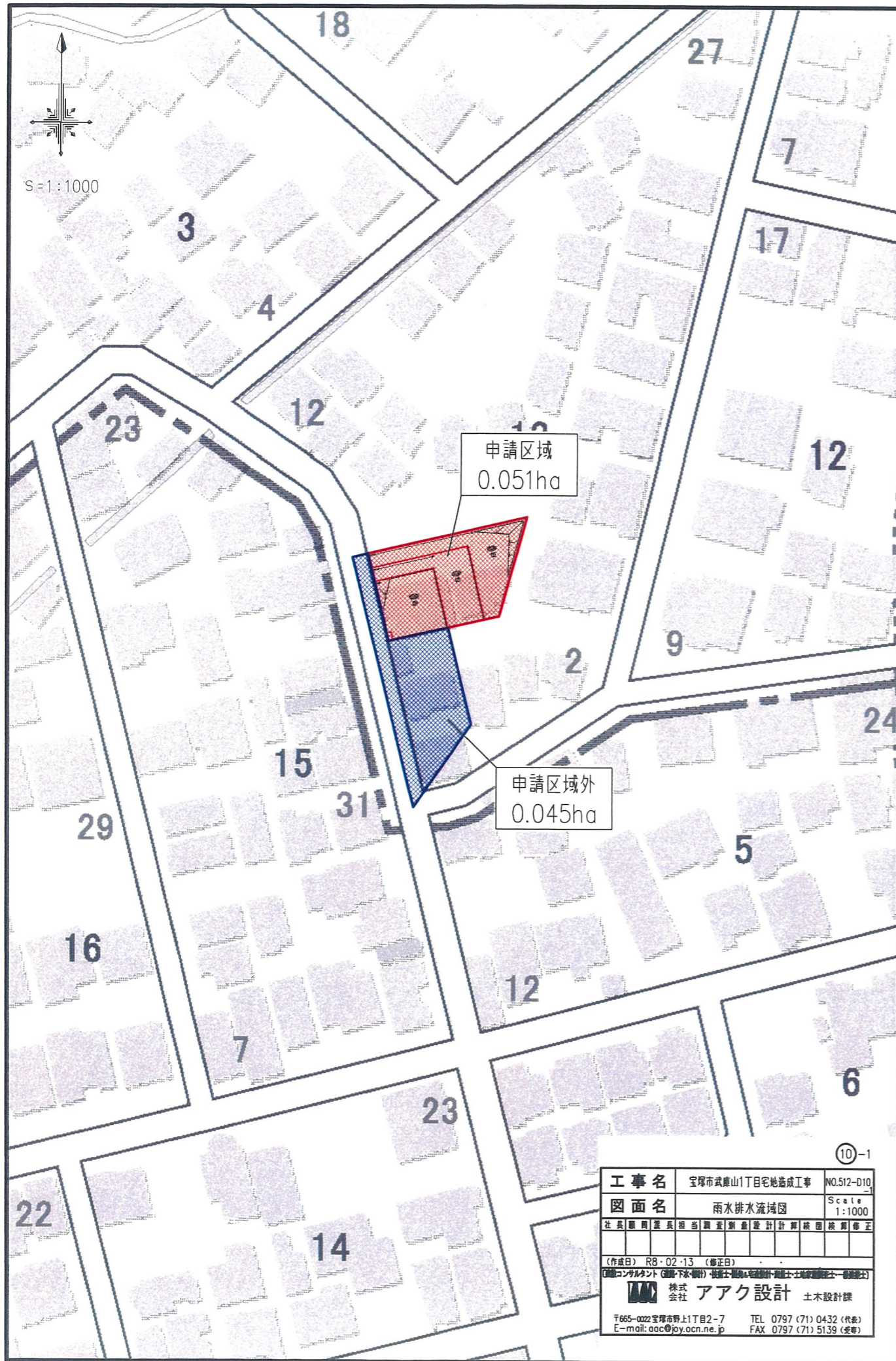
工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-D18
図面名	ゴミステーション構造図	Scale 1:50
社長	副社長	担当
調査	測量	設計
計算	校閲	図録
修正		
(作成日) R8-01-26 (修正日) R8-02-19 建設コンサルタント (道路・下水・橋脚)・技術士事務所・宅地設計・測量士・土地家屋調査士・一般建築士 株式会社 アイク設計 土木設計課 〒665-0222 宝塚市野上1丁目2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代表) E-mail: aac@py.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		



S=1:2500

工事名	宝塚市武庫山1丁目宅地造成工事	NO.512-019
図面名	工事用車両搬出入経路図	Scale 1:2500
社長 副社長 部長 担当 調査 測量 設計 計画 図面 印刷 編集 修正		
【作成日】 R8・01・20 (修正日)		
建設コンサルタント (道路・水・都市計画・建築士・測量士・地籍測量士・一般建築士)		
株式会社 アアク設計 土木設計課		
〒665-0022 宝塚市野上1丁目B2-7 TEL 0797 (71) 0432 (代)		
E-mail: aac@jy.ocn.ne.jp FAX 0797 (71) 5139 (受発)		

100m



雨水流量検討書

1. 雨水排水流域表 (ha)

申請区域全体	区域外	最大宅地
0.051	0.045	0.021

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 1.11)
 (区域外流域 A-B)
 流下速度 : $v = 1.5\text{m/s}$ 、流達時間 : $t = (30\text{m} \div (60\text{s} \times 1.5\text{m/s})) + 7\text{分} = 7.33\text{分}$
 区域外降雨強度 : $360 / ((\sqrt{7.33}) - 0.06) = 137\text{mm/h}$

流域	計算式	雨水排水流出量 (m ³ /sec)
申請区域全体	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.051 \times 1.25$	0.022
区域外	$1/360 \times 0.60 \times 137 \times 0.045 \times 1.11$	0.012
申請区域全体+区域外	$0.022 + 0.012$	0.034
最大宅地	$1/360 \times 1.00 \times 120 \times 0.021 \times 1.25$	0.009

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、PVC製管=0.015、現場打水路=0.015)
 I : 勾配 R : 径深 (m) = 断面積 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 : $Q2 = A \times V \dots Q2 > Q1$ 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
申請区域+区域外	①既設U型側溝	300×300	0.015	0.081	0.840	0.096	0.023
最大宅地	②VU管	φ150	0.010	0.018	0.471	0.037	0.010

5. 検討結果

検討箇所	流域	種別	規格 (実際)	R** 2/3	I** 1/2	流速 (m/sec)	流下能力 Q2 (m ³ /s)	流出量 Q1 (m ³ /s)	判定
①	申請区域+区域外	①U型側溝	300×270	0.209	0.151	2.103	0.170	0.034	OK
②	最大宅地	②VU管	φ150			1.108	0.020	0.009	OK

汚水流量検討書(既設本管)

1. 計画汚水量

- (1) 計画宅地数 3戸
- (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

$$0.657\text{m}^3/\text{人}/\text{日} \times 3\text{戸} \times 3.6\text{人}/\text{戸} = 7.1\text{m}^3/\text{日}$$

$$1\text{日} = 24\text{時間} \times 60\text{分} \times 60\text{秒} = 86400\text{秒}$$

$$7.1\text{m}^3/\text{日} \div 86400\text{秒}/\text{日} = 0.00008\text{m}^3/\text{s}$$

2. 流下能力の検討

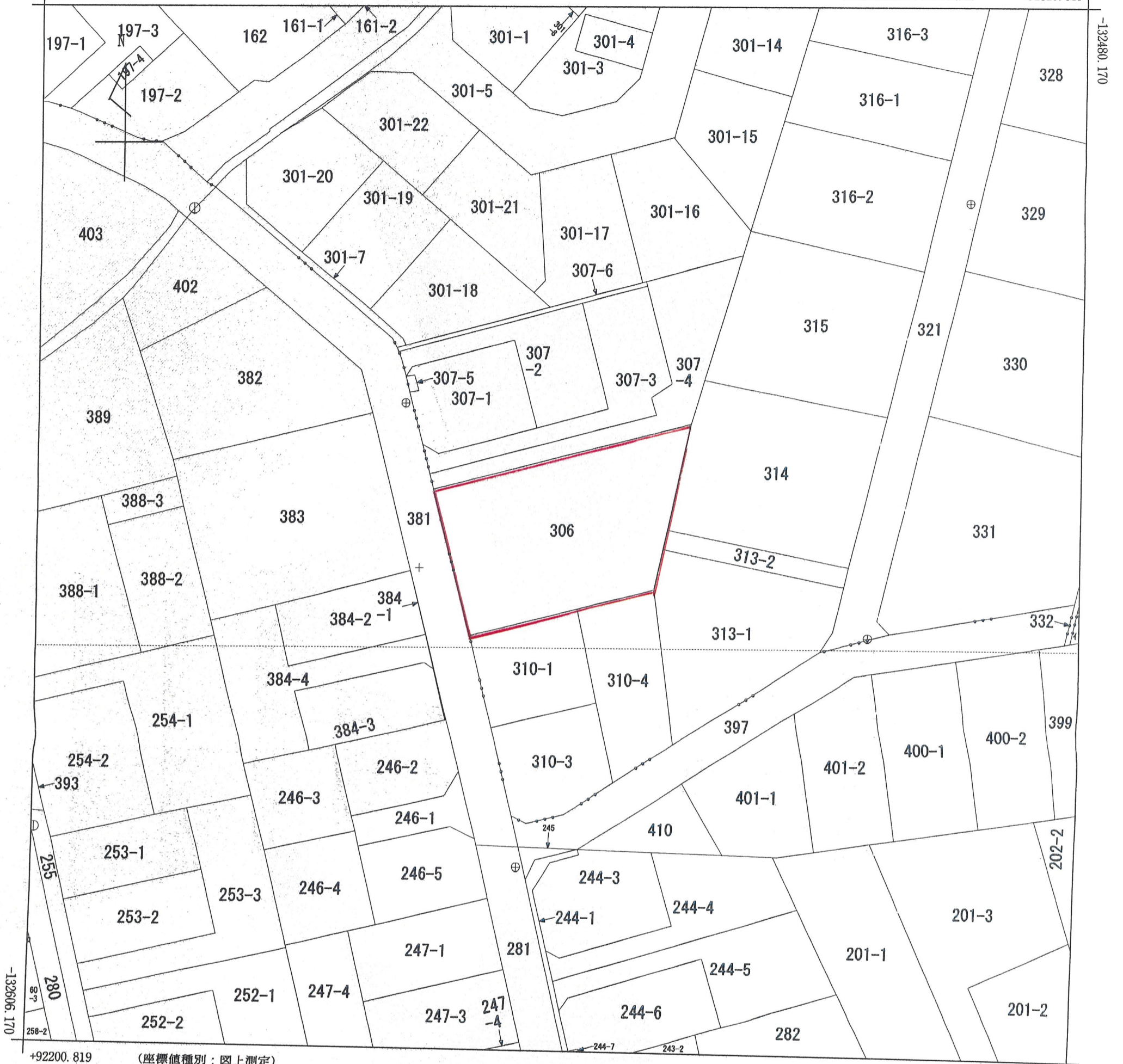
- (1) 管種管径 塩ビ管 VU ϕ 200mm
- (2) 管勾配 41.9‰
- (3) 流速 $V=2.79\text{m}/\text{s}$
- (4) 流量 $Q=0.089\text{m}^3/\text{s}$

$$(>0.00024=0.00008 \times 3)$$

431
60-2

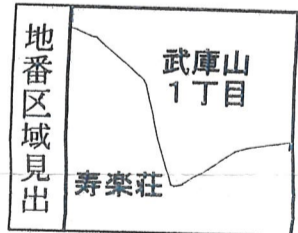
(座標値種別：図上測定)

+92325.819



+92200.819 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	宝塚市武庫山一丁目				地番	306番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年3月20日		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。

令和8年2月6日
神戸地方法務局伊丹支局

地図整理番号：M27527

登記官

守安裕

