

開 発 協 定 書

宝塚市長（以下「甲」という。）と 株式会社長谷工ホーム 代表取締役 野村孝一郎（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 仁川北三丁目149番
2 開発事業区域面積	657.46 m ²
3 予定建築物の用途	戸建住宅（4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		2.66 m ²	宝塚市	宝塚市	ガイドラインによる
ゴミ置場		2.07 m ²	事業者	—	ガイドラインによる

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10月21日

（甲） 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市長 森 臨 太 郎



（乙） 東京都杉並区阿佐谷南3丁目35番
株式会社長谷工ホーム
代表取締役 野村孝一郎

開発協定締結申出書

令和8年10月9日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 東京都杉並区阿佐谷南3丁目35番21号
氏名 株式会社長谷工ホーム
代表取締役 野村孝一郎

(連絡先) 郵便番号 541-0053
住所 大阪府中央区本町4-8-1
株式会社CAST-UD
氏名 小野 智(担当: 平本 匡)
電話 06(6243)5355
FAX 06(6243)9537
e-mail t-hiramoto@cast-ud.co.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 8-0146 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市仁川北3丁目 戸建計画
開発事業区域 の位置	宝塚市 仁川北三丁目149番
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:)

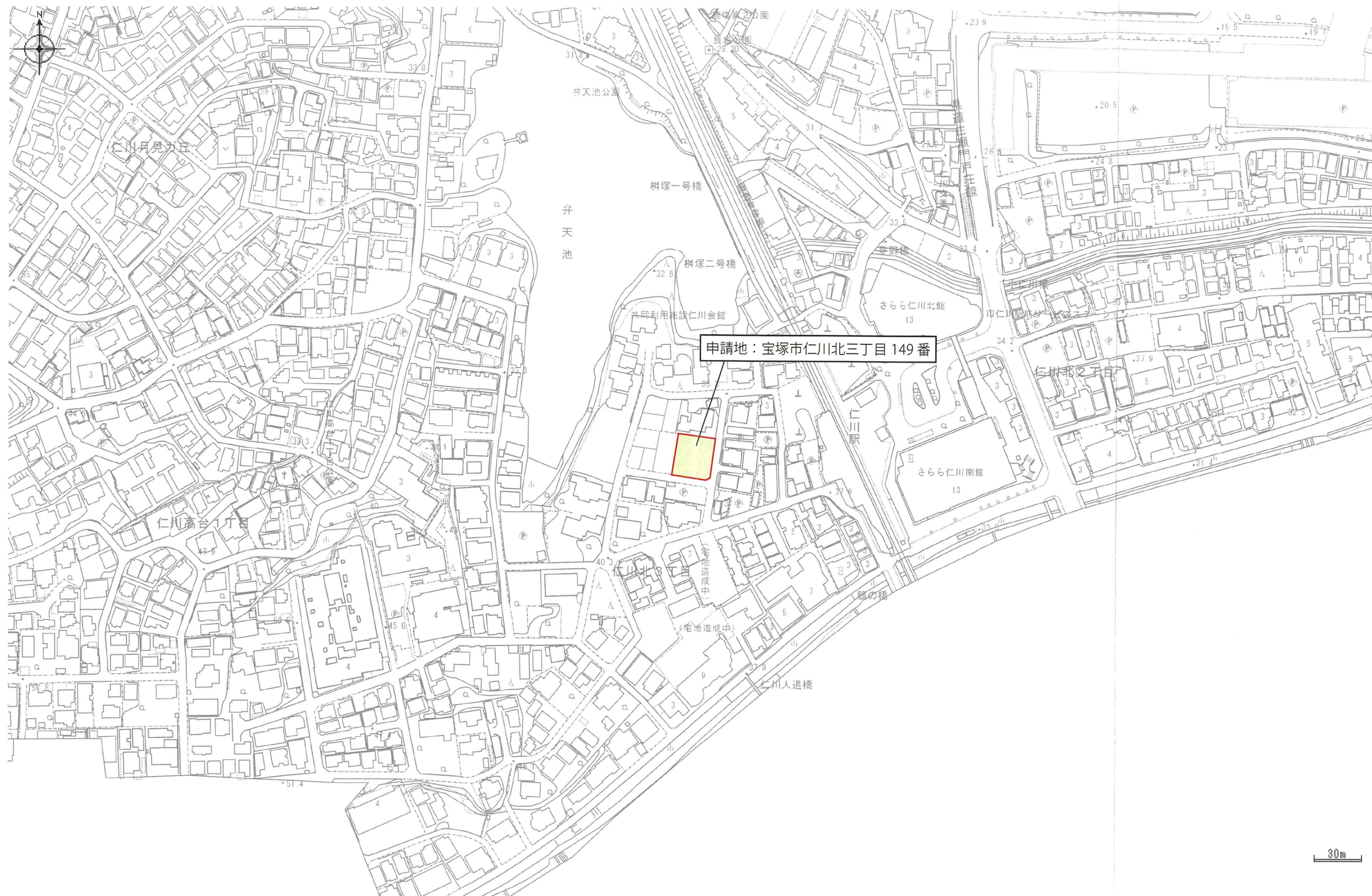
※受付処理欄	
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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 公園又は字限図
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。

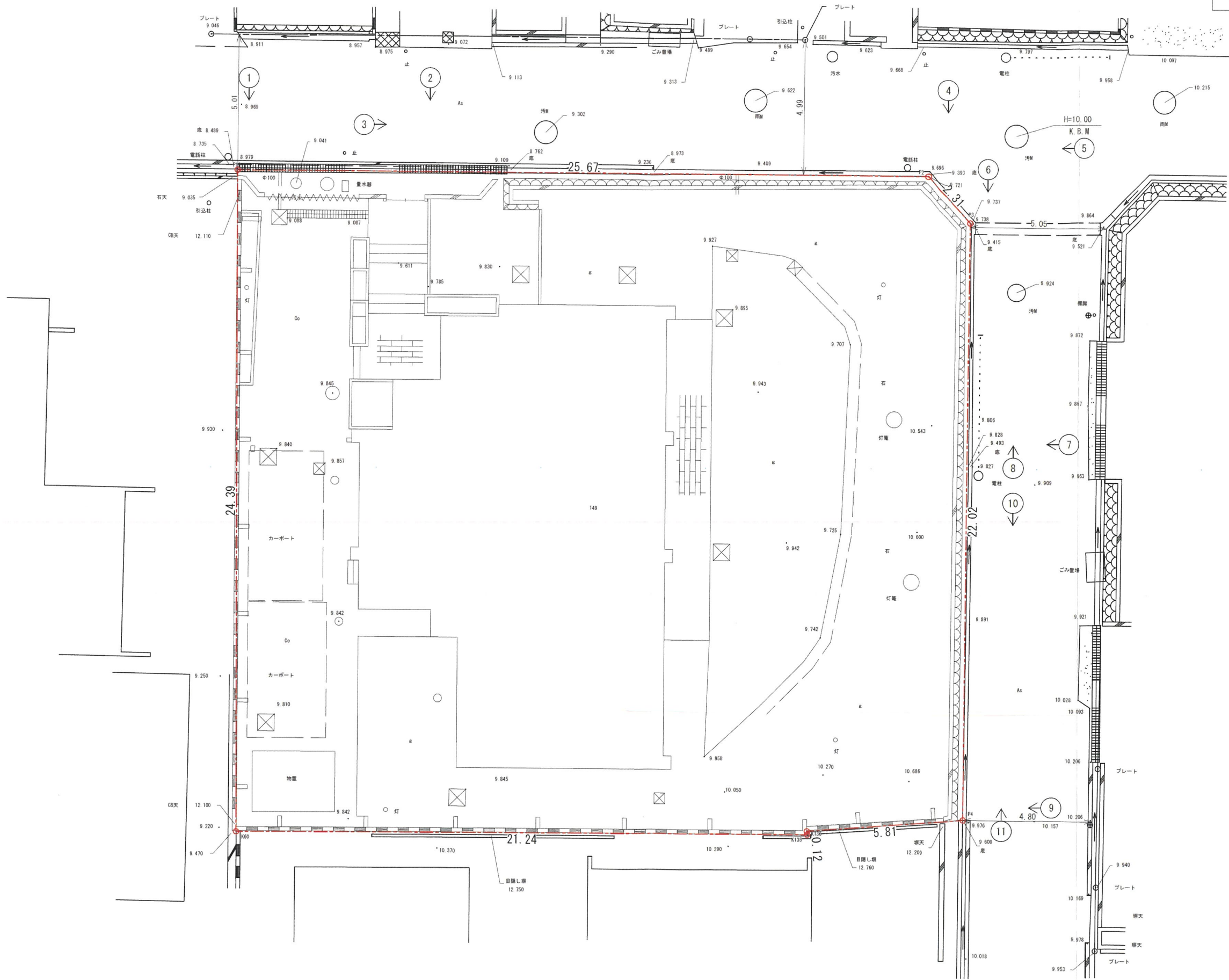
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置		宝塚市 仁川北三丁目149番									
	開発事業区域の面積		657.46 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		法22条区域									
	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			分譲戸建住宅の新築									
工事の着手予定年月日			令和8年10月中日			工事の完了予定年月日			令和8年12月末日			
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	652.73 m ²	2.66 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.07 m ²	657.46 m ²		
	区域面積に対する比率	99.29 %	0.40 %	%	%	%	%	%	0.31 %	100 %		
盛土又は切土面積		盛土面積 193.81 m ² 切土面積 253.11 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		10m以下 m			階数		地上 2 階 / 地下 0 階				
	用途		戸建住宅			住戸数		4 戸				
	構造		木造			駐車台数		8 台				



位置図
S=1:2500

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	---	
写真方向	③→	



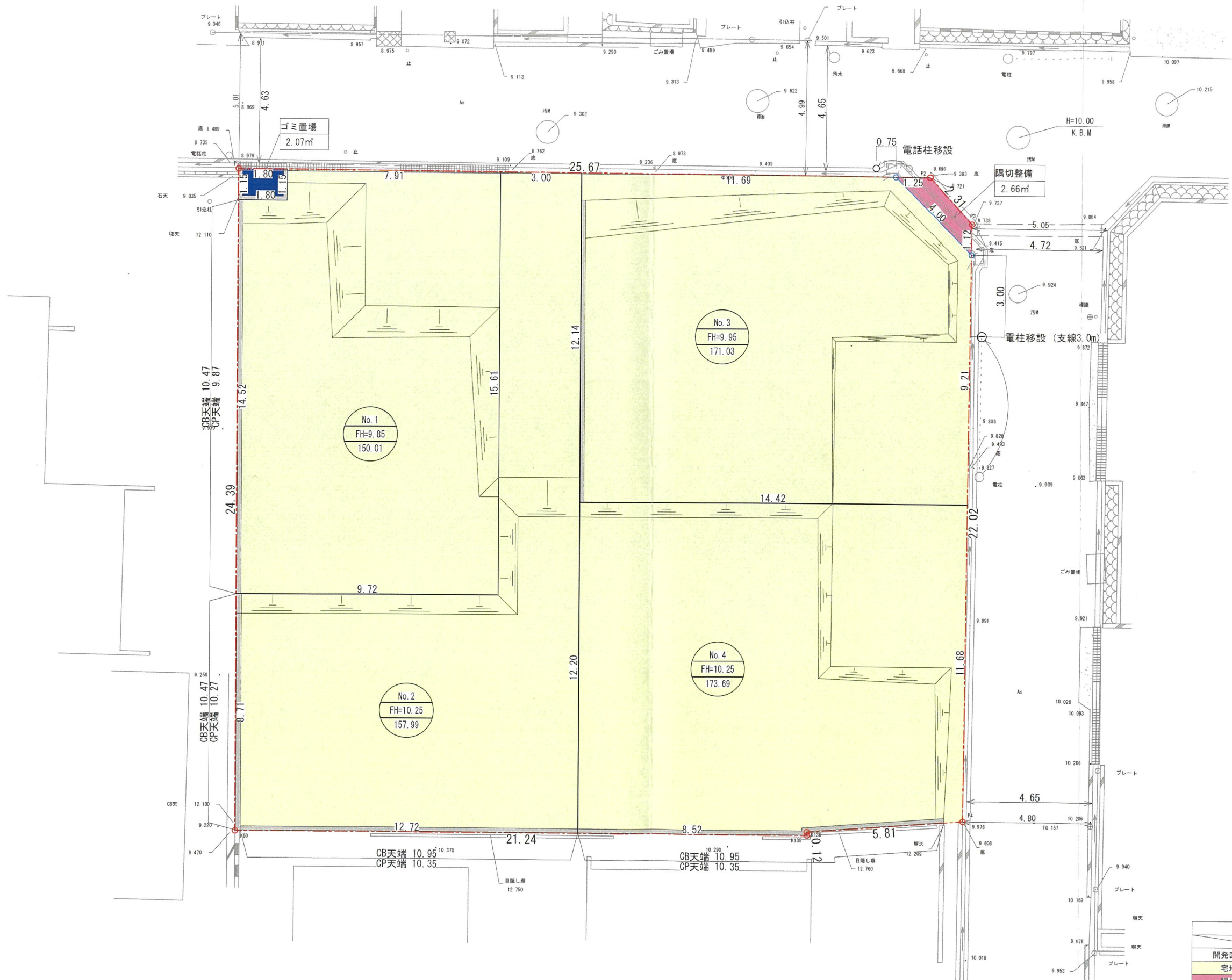
凡例
⑦← 写真方向

Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title				Drawing Title		No.
(仮称)宝塚市仁川北三丁目戸建計画				現 況 図		
承認	担当	Date 2026.09.10	Scale S=1:150	Designer 小 野 智		

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	---	



土 地 利 用 表			
	m ²	%	備 考
開発区域面積	657.46	100.00	
宅地面積	652.73	99.29	
隅切整備	2.66	0.40	寄附
ゴミ置場	2.07	0.31	

Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

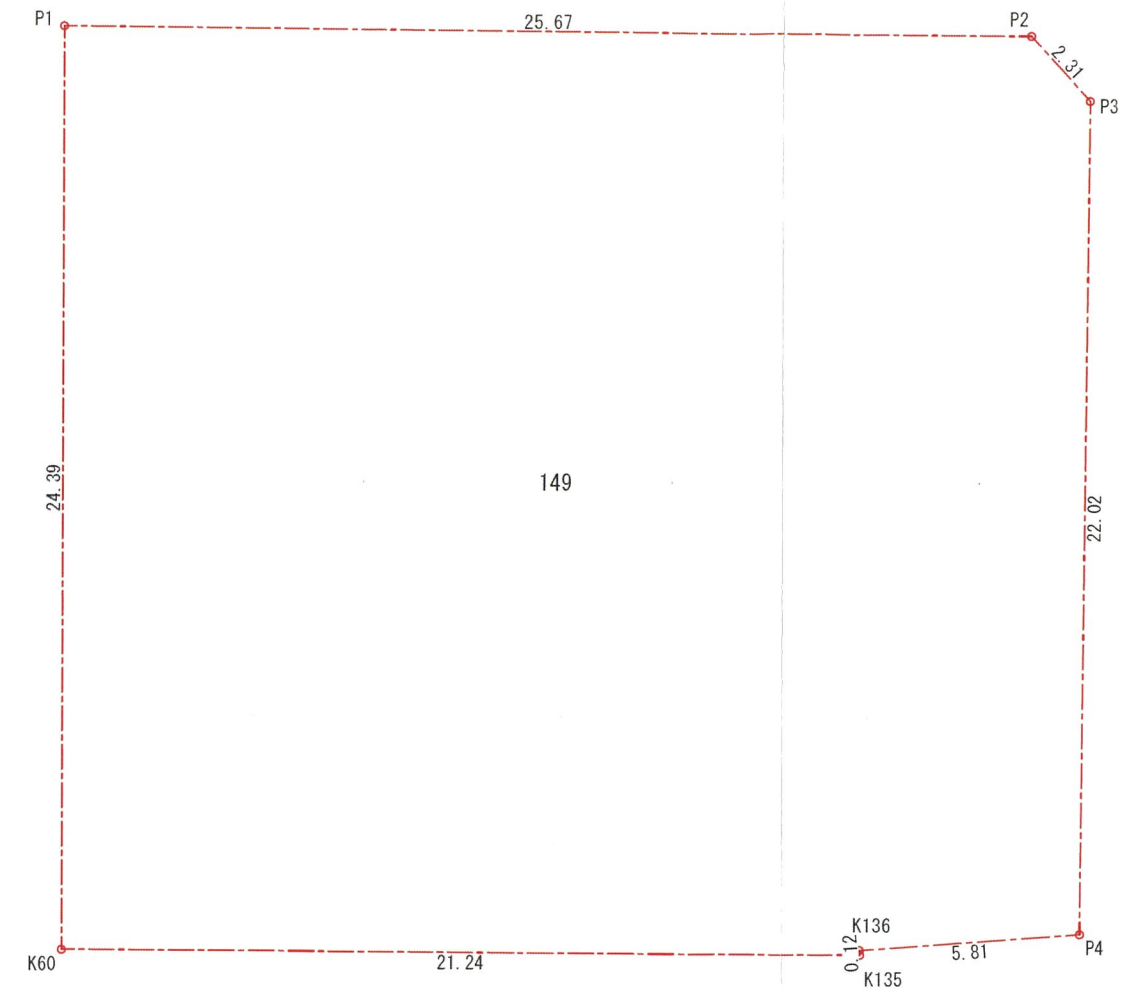
Project Title			
(仮称)宝塚市仁川北三丁目戸建計画			
承認	担当	Date	Scale
		2026.09.09	S=1:150

Drawing Title		No.
土地利 用 計 画 図		
Designer		
小 野 智		



求積表

地 番	149				
No	X n	Y n	X n ・ (Y n + 1 - Y n - 1)	距 離	
K60	128. 658	101. 482	-2892. 746472	21. 24	
K135	127. 630	80. 262	-2706. 266520	0. 12	
K136	127. 505	80. 278	-733. 918780	5. 81	
P4	126. 774	74. 506	-611. 811324	22. 02	
P3	104. 774	75. 452	271. 678982	2. 31	
P2	103. 142	77. 099	2815. 157748	25. 67	
P1	104. 293	102. 746	2542. 976219	24. 39	
合 計			-1314. 930147		
合 計 面 積			657. 4650735		
地 積			657. 46	m ²	



Memo

求積表

地番	NO. 1			
No	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} －Y _{n-1})	距離
BK1	103.857	93.035	905.009898	7.91
BK8	104.212	100.940	818.272624	1.15
BK9	105.362	100.887	183.962052	1.80
BK10	105.442	102.686	110.397774	14.52
BK3	119.951	101.934	-1254.687460	9.72
BK2	119.449	92.226	-1062.976651	15.61
合計			-300.021763	
合計面積			150.0108815	
地積			150.01	m ²

地番	NO. 2			
No	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} －Y _{n-1})	距離
BK1	103.857	93.035	227.342973	15.61
BK2	119.449	92.226	1062.976651	9.72
BK3	119.951	101.934	1110.266456	8.71
K60	128.658	101.482	-1693.010622	12.72
BK6	128.042	88.775	-1545.979108	12.20
BK5	115.851	89.408	146.203962	12.14
BK4	103.723	90.037	376.203321	3.00
合計			-315.996367	
合計面積			157.9981835	
地積			157.99	m ²

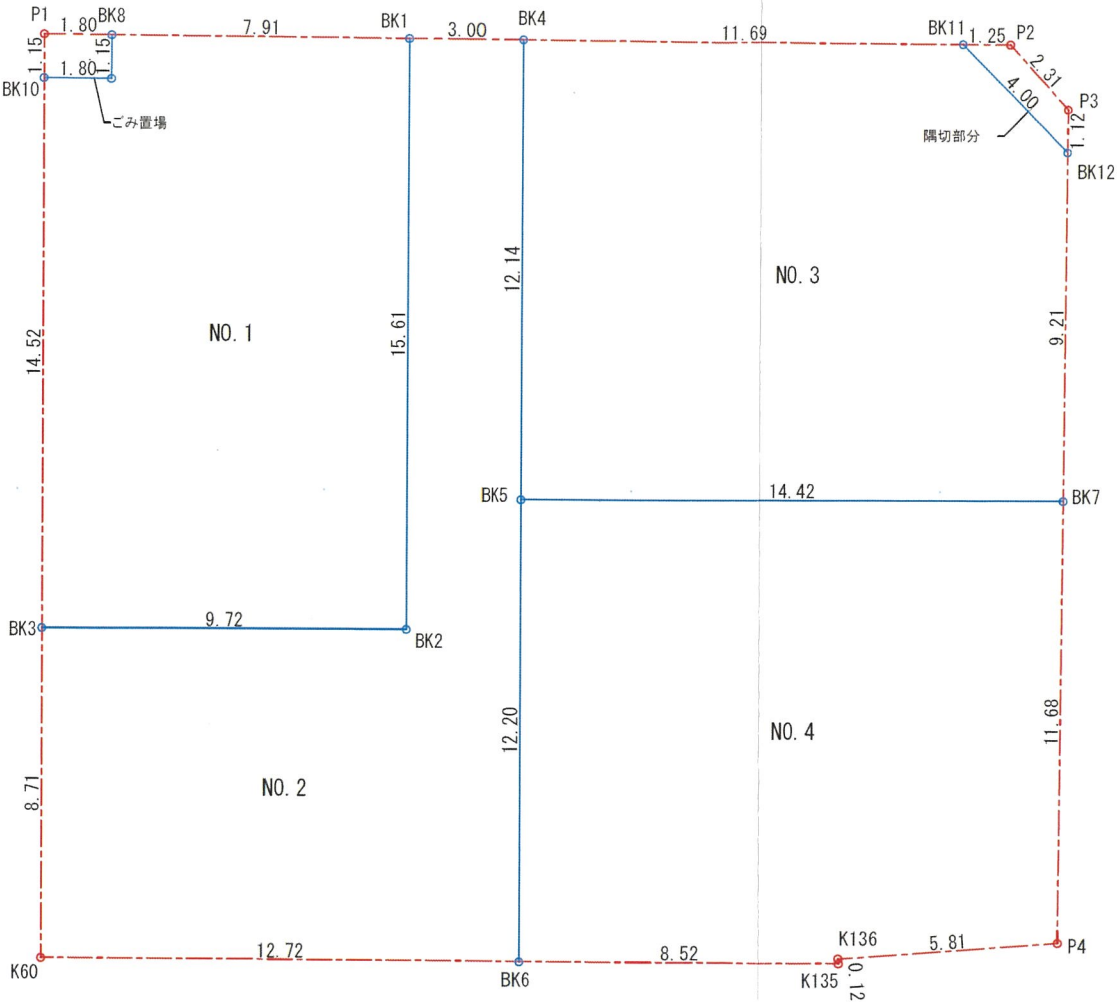
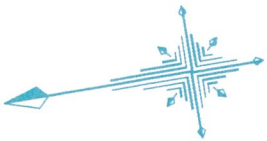
地番	NO. 3			
No	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} －Y _{n-1})	距離
BK4	103.723	90.037	1146.657765	12.14
BK5	115.851	89.408	-1741.356381	14.42
BK7	115.104	75.006	-1611.916416	9.21
BK12	105.901	75.404	354.450647	4.00
BK11	103.198	78.353	1510.096334	11.69
合計			-342.068051	
合計面積			171.0340255	
地積			171.03	m ²

地番	NO. 4			
No	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} －Y _{n-1})	距離
BK7	115.104	75.006	1715.279808	14.42
BK5	115.851	89.408	1595.152419	12.20
BK6	128.042	88.775	-1171.072132	8.52
K135	127.630	80.262	-1084.472110	0.12
K136	127.505	80.278	-733.918780	5.81
P4	126.774	74.506	-668.352528	11.68
合計			-347.383323	
合計面積			173.6916615	
地積			173.69	m ²

地番	ごみ置場			
No	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} －Y _{n-1})	距離
BK8	104.212	100.940	193.730108	1.80
P1	104.293	102.746	182.095578	1.15
BK10	105.442	102.686	-196.016678	1.80
BK9	105.362	100.887	-183.962052	1.15
合計			-4.153044	
合計面積			2.0765220	
地積			2.07	m ²

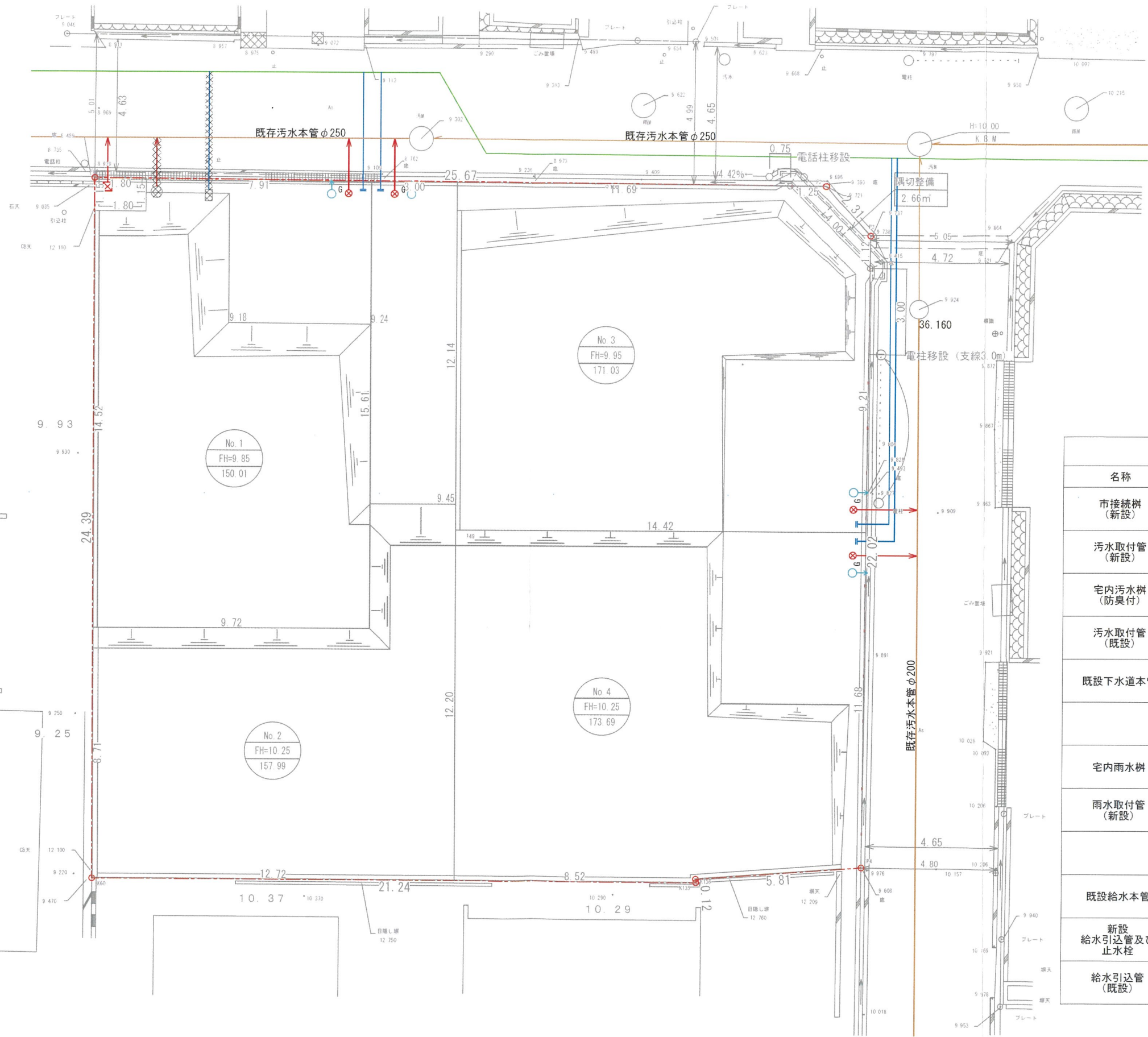
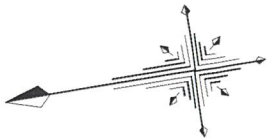
地番	隅切部分			
No	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} －Y _{n-1})	距離
P3	104.774	75.452	177.591930	2.31
P2	103.142	77.099	299.214942	1.25
BK11	103.198	78.353	-174.920610	4.00
BK12	105.901	75.404	-307.218801	1.12
合計			-5.332539	
合計面積			2.6662695	
地積			2.66	m ²

総合計面積	657.4775435 m ²
-------	----------------------------



Memo

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	---	



工種概要表			
名称	形状・寸法	延長・数量	摘要
市接続樹 (新設)	φ200		⊗
污水取付管 (新設)	VUφ150		→
宅内污水樹 (防臭付)	φ200	1箇所	⊗
污水取付管 (既設)	φ150	撤去	⊗
既設下水道本管	φ250 φ200		—
宅内雨水樹	φ300	4箇所	○
雨水取付管 (新設)	VUφ150		→
既設給水本管	φ75		—
新設 給水引込管及び止水栓	φ25		└
給水引込管 (既設)	φ25	撤去	⊗

Memo

株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

Project Title (仮称)宝塚市仁川北三丁目戸建計画			
承認	担当	Date 2026.09.11	Scale S=1:150

Drawing Title 給・排水施設計画平面図	No.
Designer 小 野 智	



請求部分	所在	宝塚市仁川北3丁目		地番	149番		
出力縮	1/250	精度分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成10年10月		備付年月日(原図)	平成11年11月5日		種類	地籍図
				記事項			

凡 例		
名 称	記 号	摘 要
開発区域境界線	---	



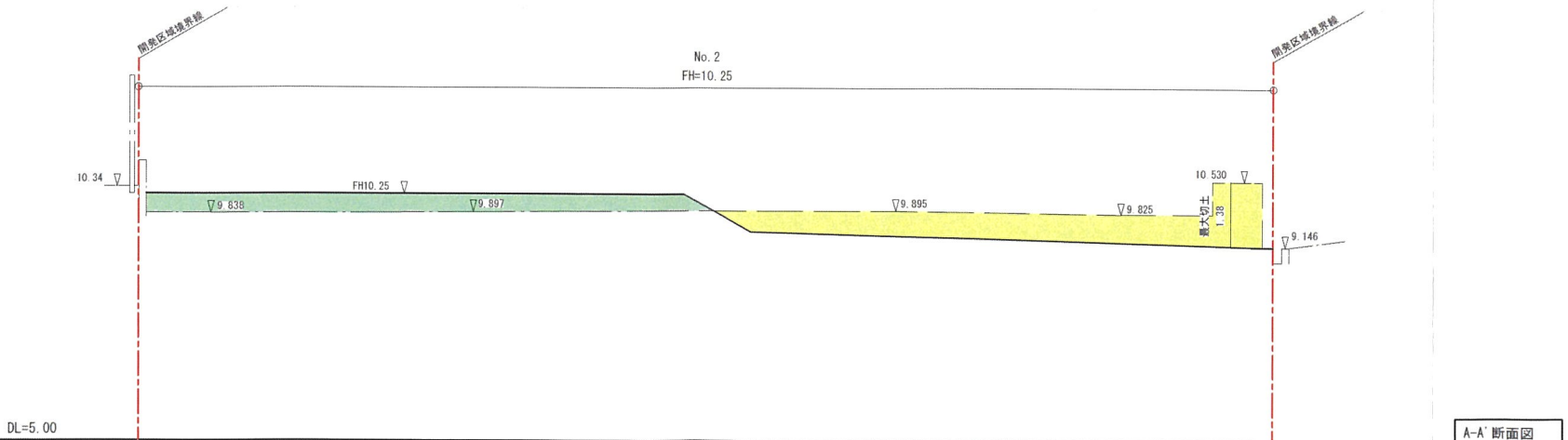
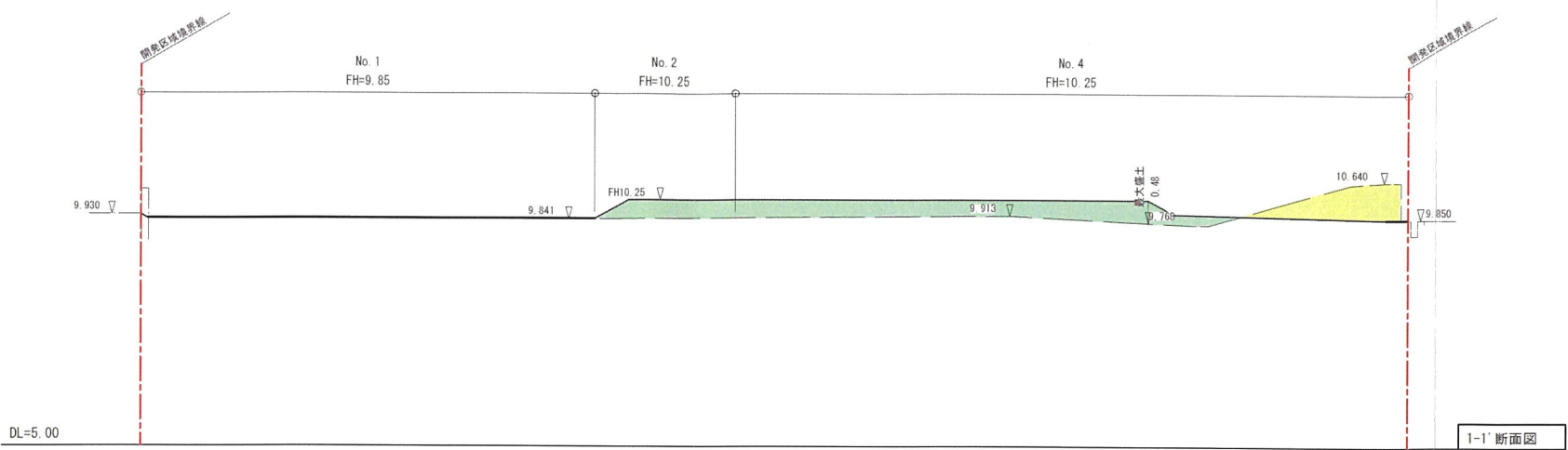
凡 例		
名 称	記 号	摘 要
盛 土		193.81m ²
切 土		253.11m ²
切盛土合計面積 446.92m ²		
※面積はCAD求積による		

Memo

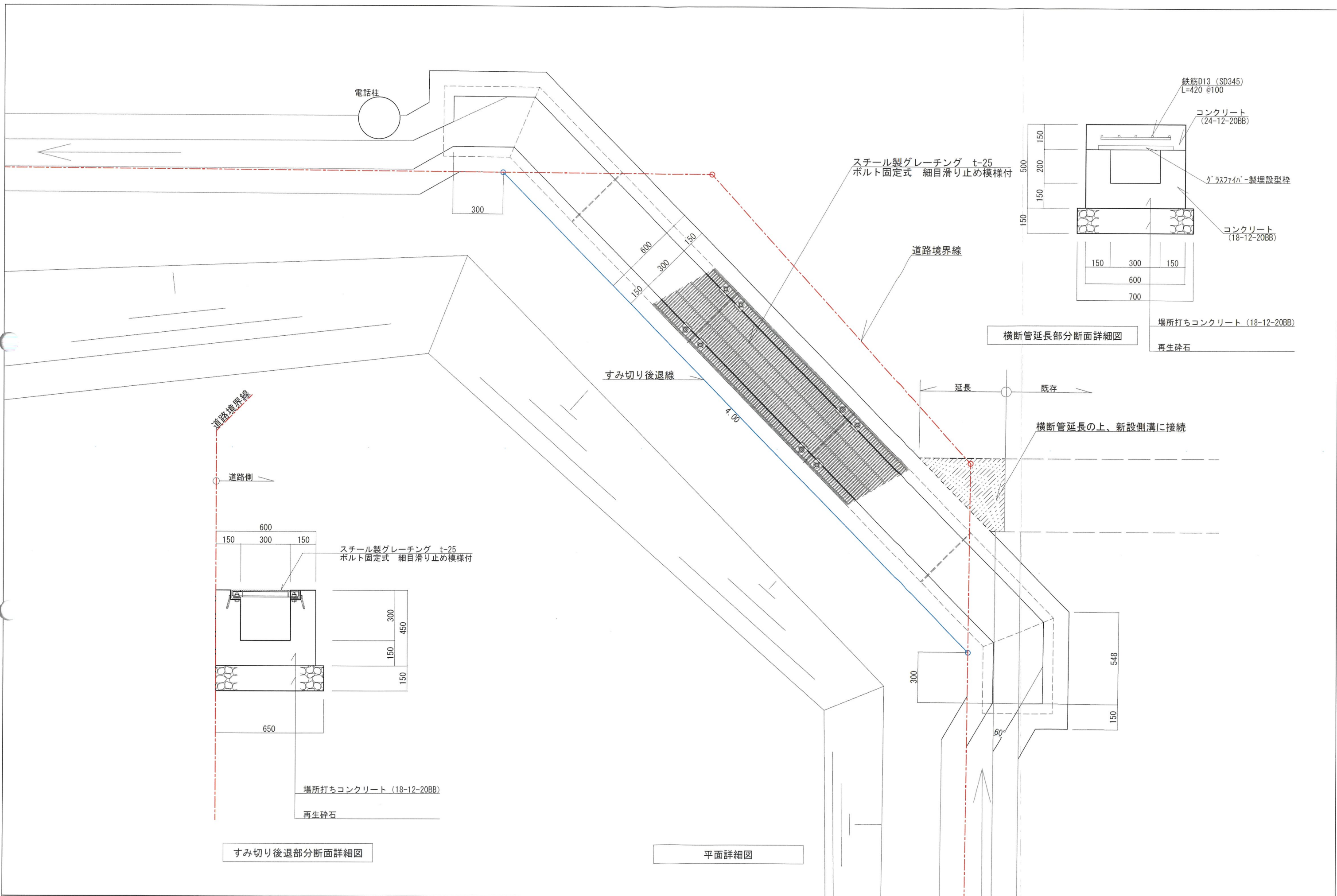
株式会社 CAST-UD
一級建築士事務所

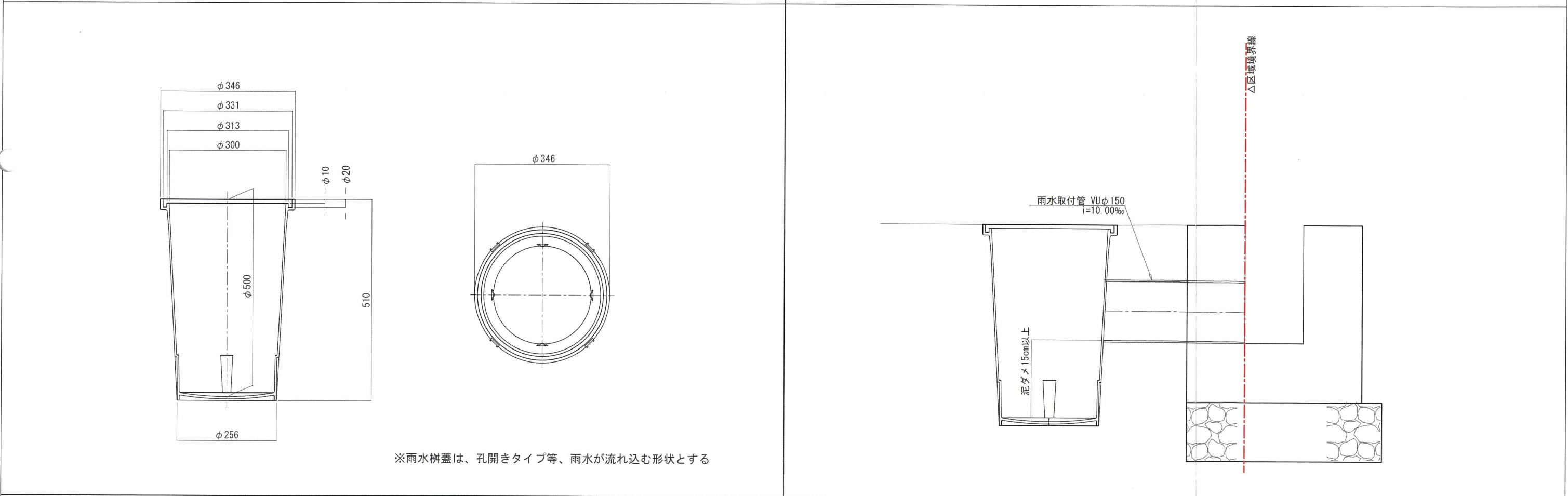
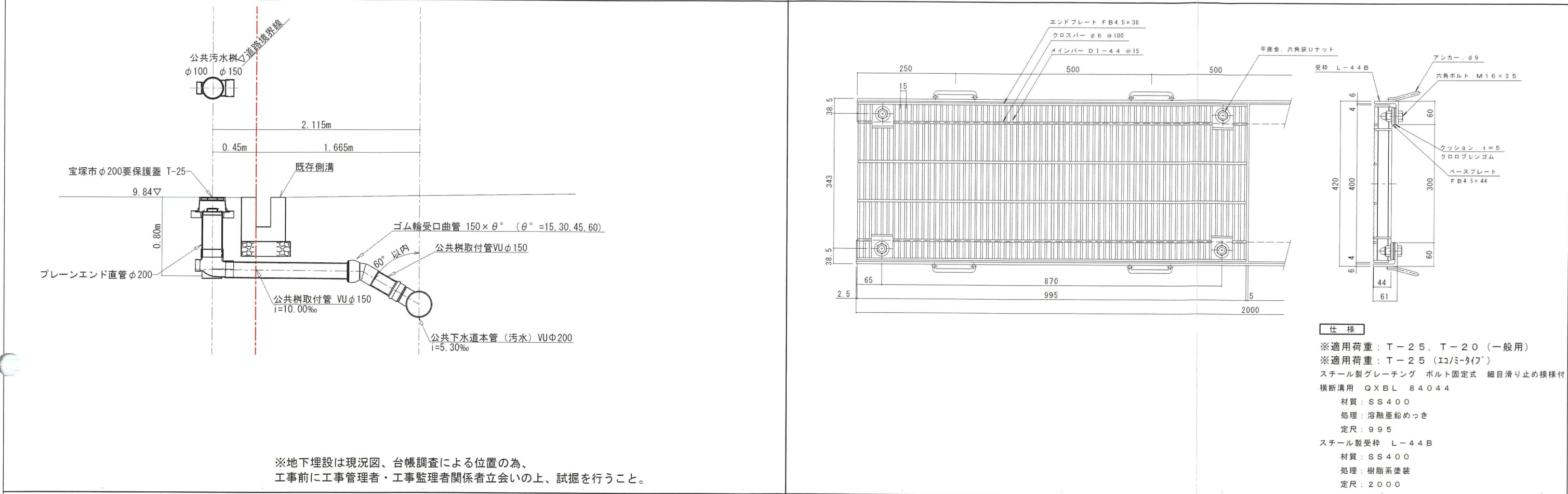
Project Title (仮称)宝塚市仁川北三丁目戸建計画			
承認	担当	Date 2026.09.09	Scale S=1:150

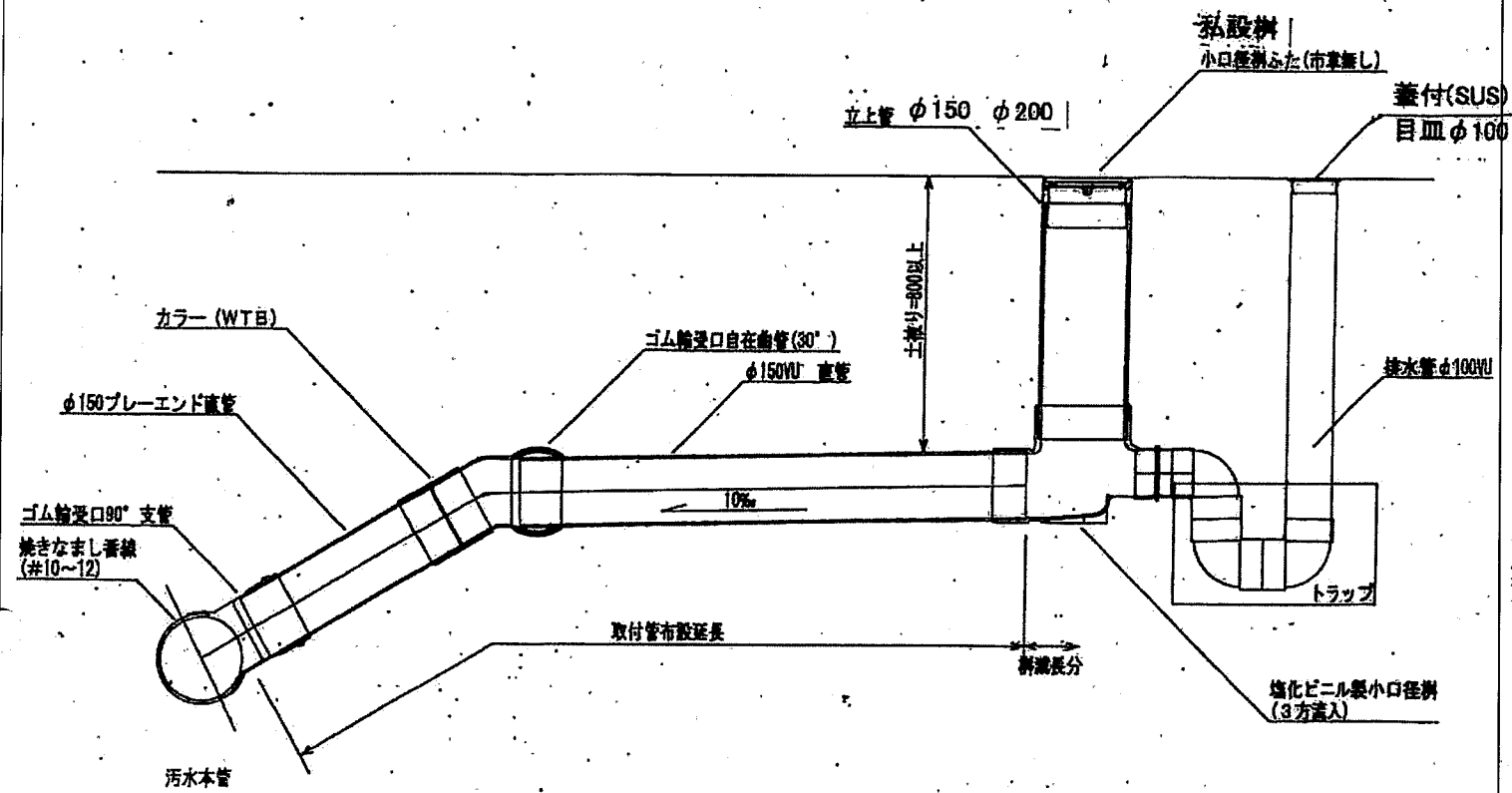
Drawing Title 造成計画平面図	No.
Designer 小 野 智	

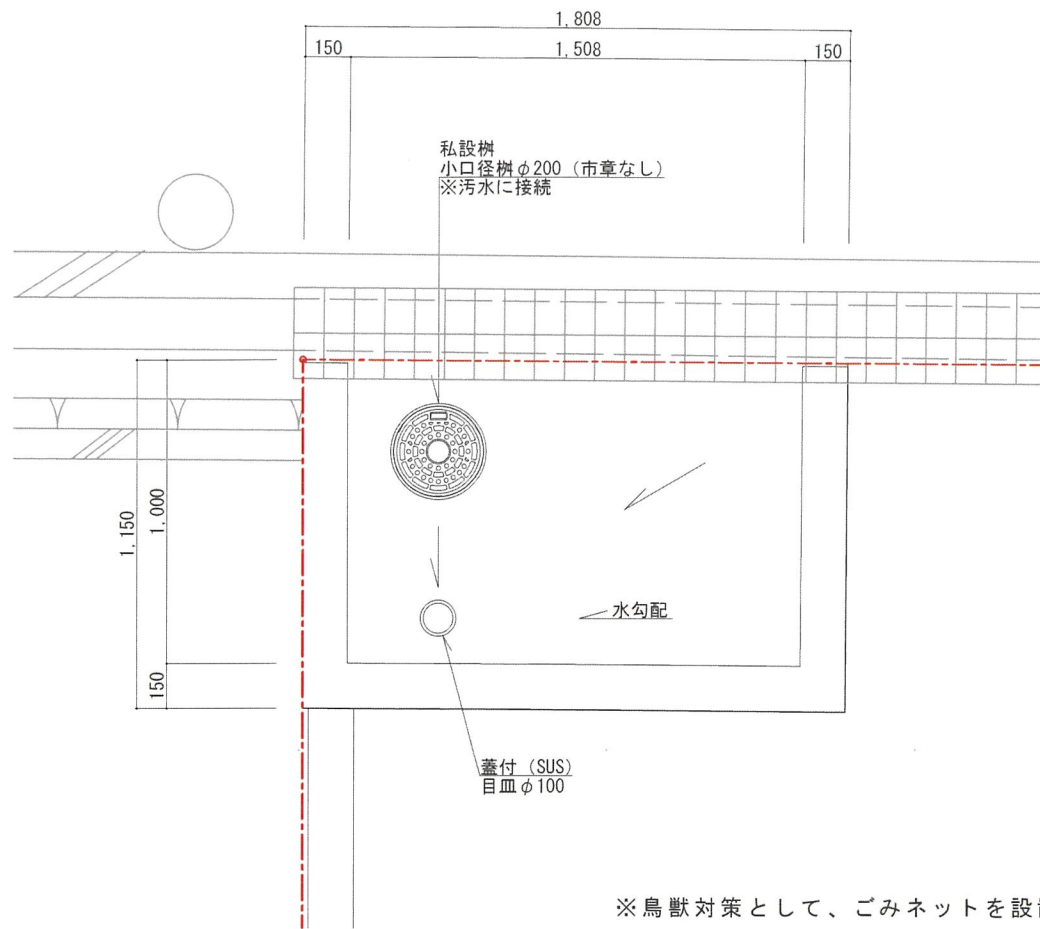


凡 例		
名 称	記 号	摘 要
盛 土		
切 土		

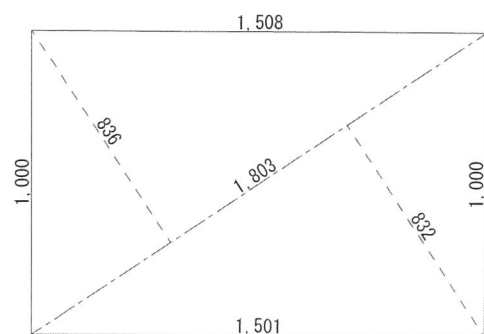






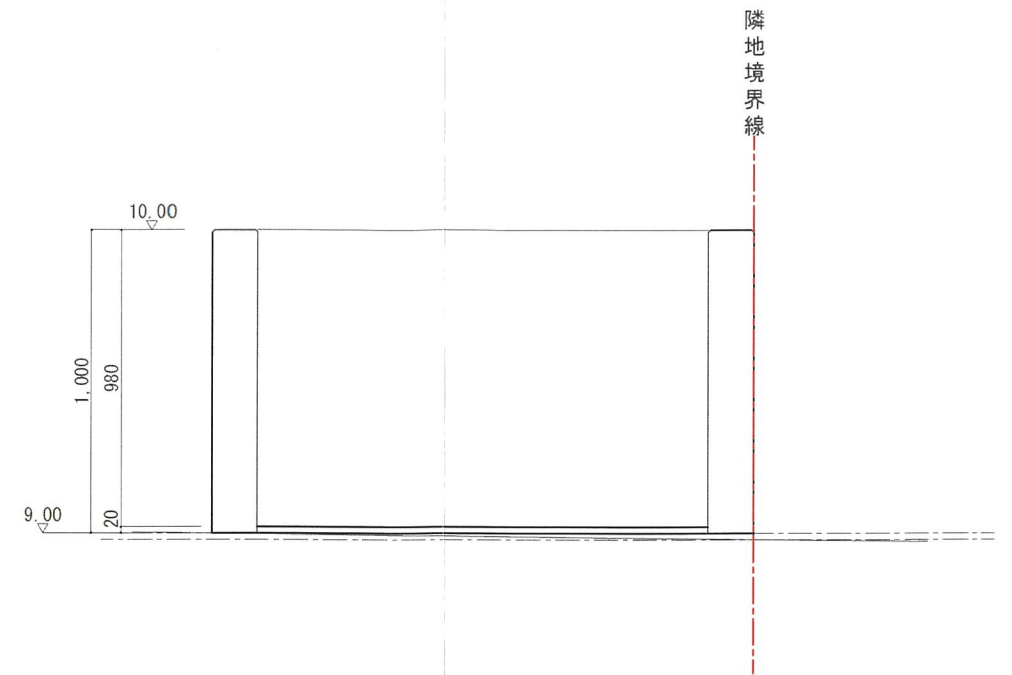


平面図

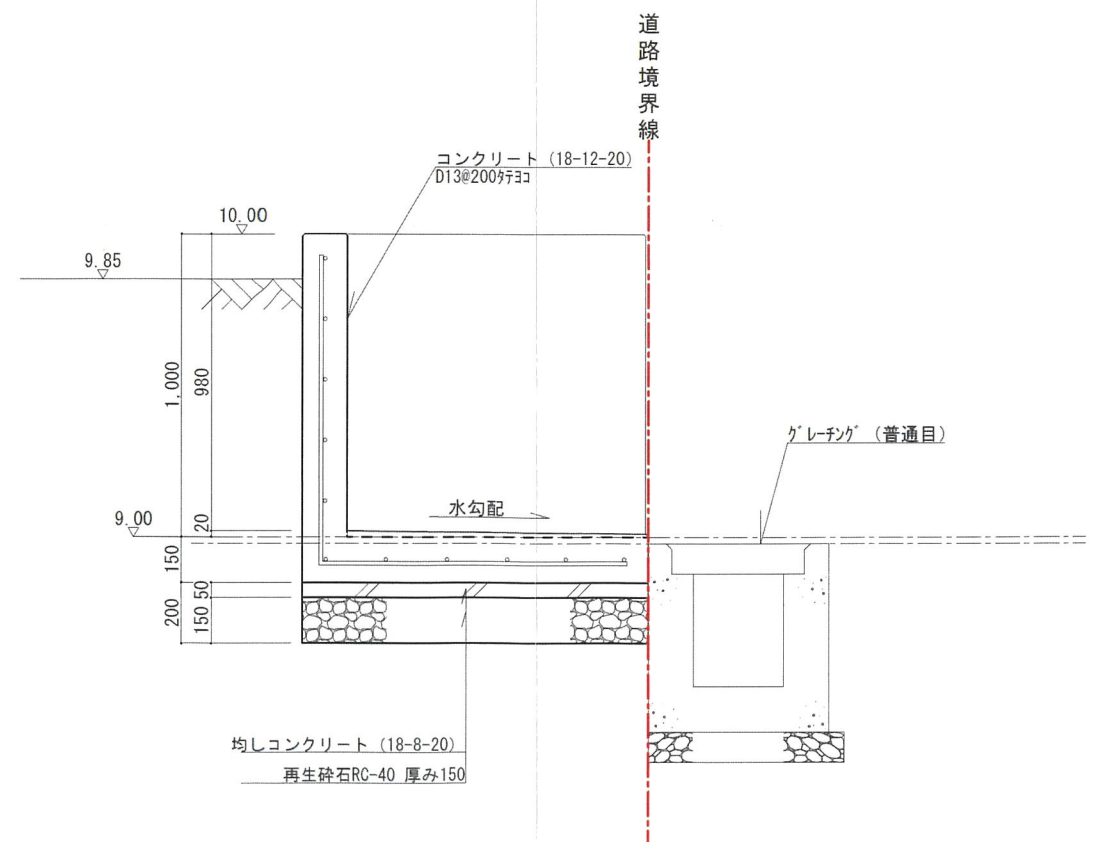


求積図

$1.803 \times 0.836 =$	1.507308
$1.803 \times 0.832 =$	1.500096
合計	3.007404
1/2	1.503702
面積	1.50㎡



立面図



断面図

Memo

Project Title (仮称)宝塚市仁川北三丁目建計画				Drawing Title ごみステーション詳細図		No.
承認	担当	Date 2026.09.17	Scale S=1:25	Designer 小野 智		