

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。)と 徳栄建設株式会社 代表取締役 徳田 剛哲
(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	宝塚市平井 3 丁目 57-1、57-2、57-3、70-1、70-2、 ^{2丁目} 176 番 9 号
2 開発事業区域面積	1322.84 m ²
3 予定建築物の用途	一戸建ての住宅

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
隣接道路		A = 349.17	宝塚市	宝塚市	都市計画に示す
従前道路		A = 0.17	宝塚市	宝塚市	都市計画に示す 都市計画に示す
ゴミ置場		A = 5.02	宝塚市	-	隣接バスターライン

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。

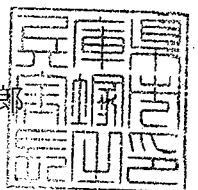
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 8 月 24 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 川西市火打 2-16-26

徳栄建設株式会社 代表取締役 徳田 剛哲



開発協定締結申出書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 川西市火打2-16-26

徳栄建設株式会社

氏名 代表取締役 徳田 剛哲

(連絡先) 郵便番号 560-0041

住所 豊中市清風荘1-5-1

氏名 有限会社創夢建築研究所 片山 綾

電話 06 (6845) 6280

FAX 06 (6845) 6190

e-mail

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 8-75 号
開発構想の名称	宝塚市平井3丁目PJ
開発事業区域 の位置	宝塚市 平井3丁目57-1、57-2、57-3、70-1、70-2、2丁目176の一部
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 市長が必要であると認めた図書

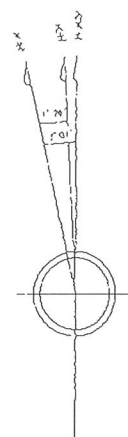
備考

- 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 平井3丁目57-1、57-2、57-3、70-1、70-2、2丁目176の一部						
	開発事業区域の面積		1322.84 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		第一種低層住居専用 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			宅地造成						
工事の着手予定年月日			令和 8 年 10 月 1 日		工事の完了予定年月日		令和 9 年 3 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	合計
	面積	632.19 m ²	349.34 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	341.31 m ²	1322.84 m ²
	区域面積に対する比率	47.79 %	26.41 %	%	%	%	%	25.80 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 448.59 m ² 切土面積 121.47 m ²							
予定建築物	敷地面積		632.19 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(内既存1戸) 戸	
	構造		木造			駐車台数		台	

1/2500



上図は米に方位北、又北、
由北相互の関係を表わし角
度の変化とは必ずしも一
致しない。
又この日は田土地取戻(20
10年度)の文書によるもの
である。

行政改革は、決して済んだものではなく、日利関係の区域はできません。

出图年月日：2002年1月21日 1:24 10分54秒

宝塚市都市計画図録

PROJECT

TITLE 付近見取図

一級建築士事務所

大阪府知事登録
第ホ21027号

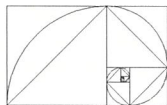
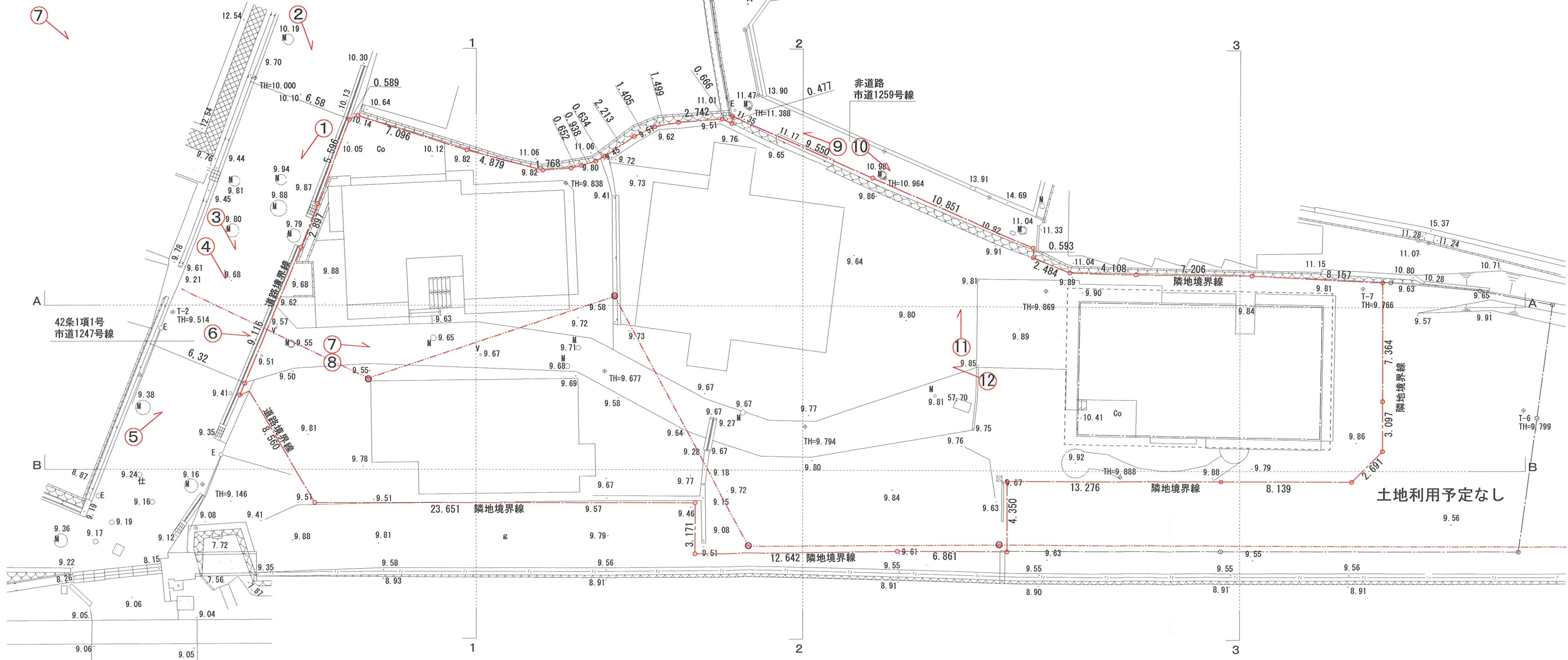
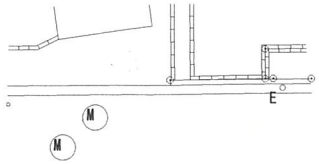
SCALE 1/2500

一級建築士 大臣登録 第270769号

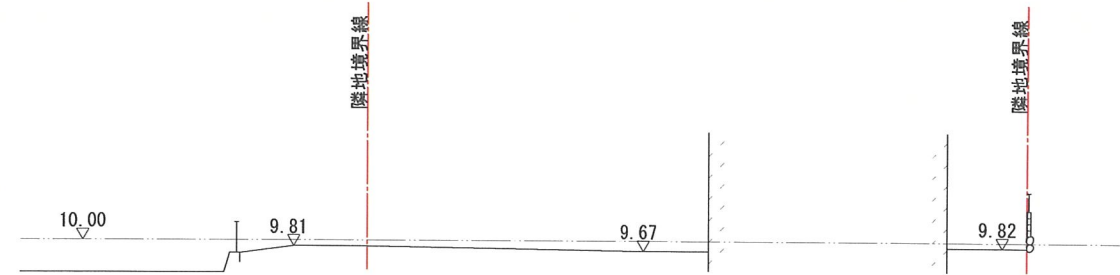
DATE 2026.05.07

片山綾

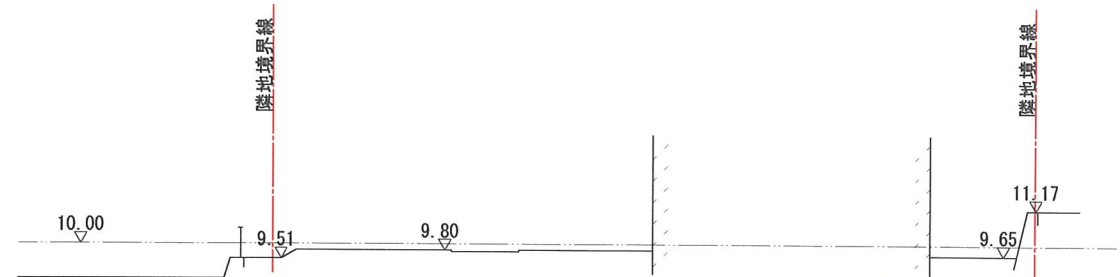
凡 例	
	申請区域境界線
10.40	現況地盤高を示す。
	現況写真撮影方向を示す



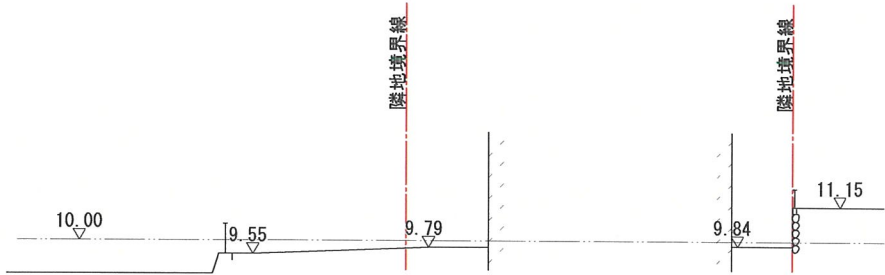
凡 例	
	申請区域境界線
10.40 ▽	現況地盤高を示す。



1 - 1 断面図



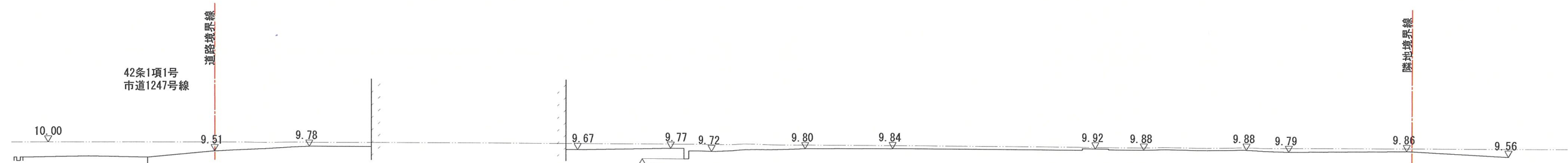
2 - 2 断面図



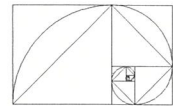
3 - 3 断面図

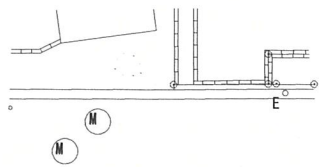


A - A 断面図

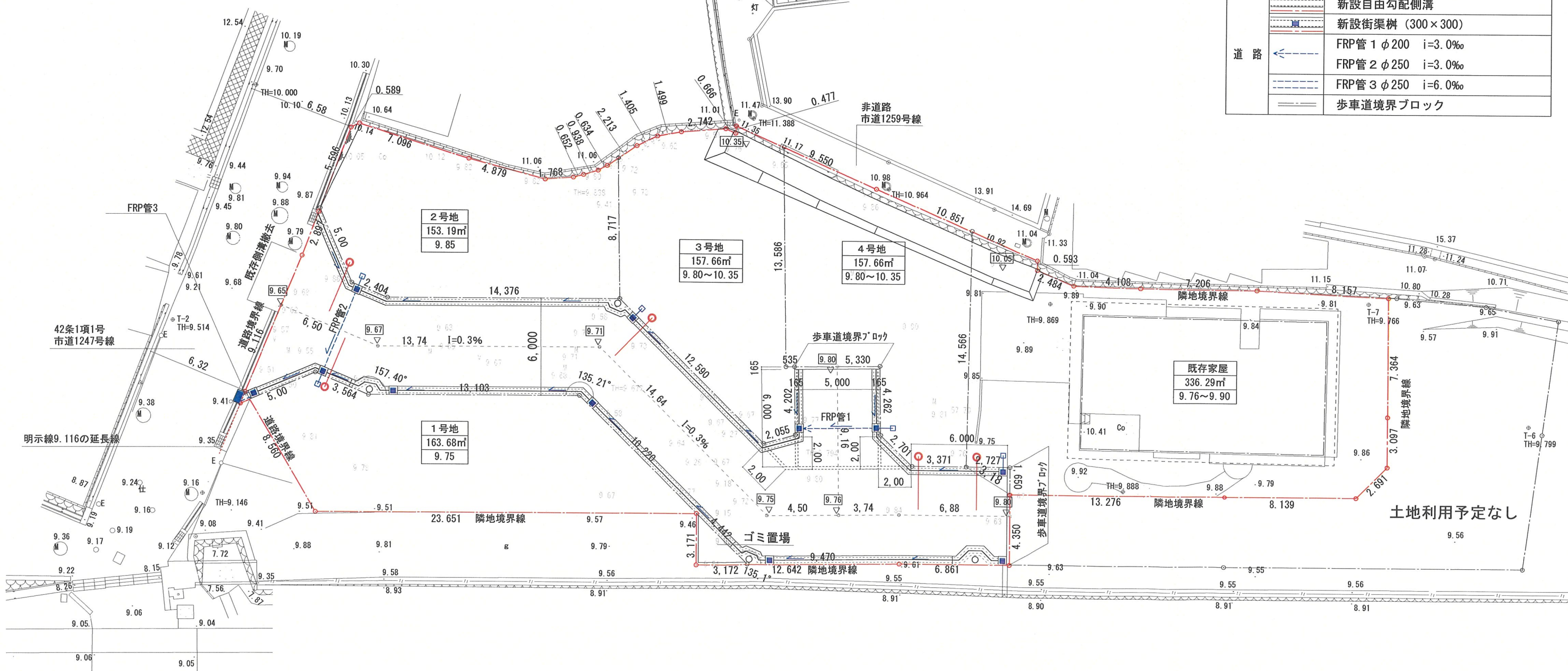


B - B 断面図

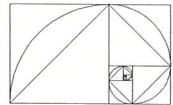




凡 例	
造 成	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。
	10.40 計画地盤高を示す。
	切土を示す。
	盛土を示す。
雨 水	新設雨水会所VUφ300（泥溜150） 接続管VUφ125 i=15.0‰ 1.0m×5
	流水方向
汚 水	新設汚水人孔（1号組立）市章あり
	新設汚水管VUφ200
	新設汚水樹小口径φ200, 接続管VUφ150 L=1.0m×5 i=10.0‰
	既設汚水樹φ200, 接続管VUφ150撤去
道 路	新設自由勾配側溝
	新設街渠樹（300×300）
	FRP管1φ200 i=3.0‰
	FRP管2φ250 i=3.0‰
	FRP管3φ250 i=6.0‰
	歩車道境界ブロック

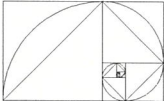
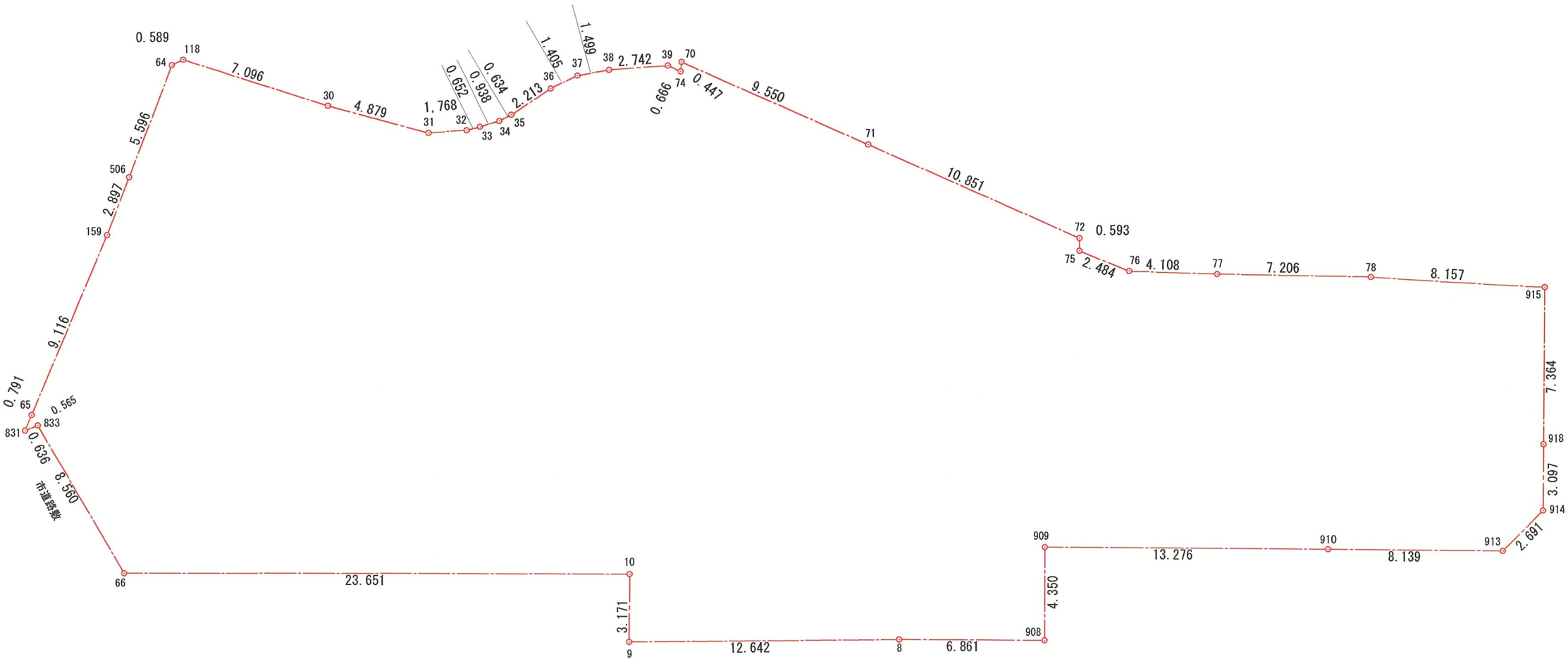


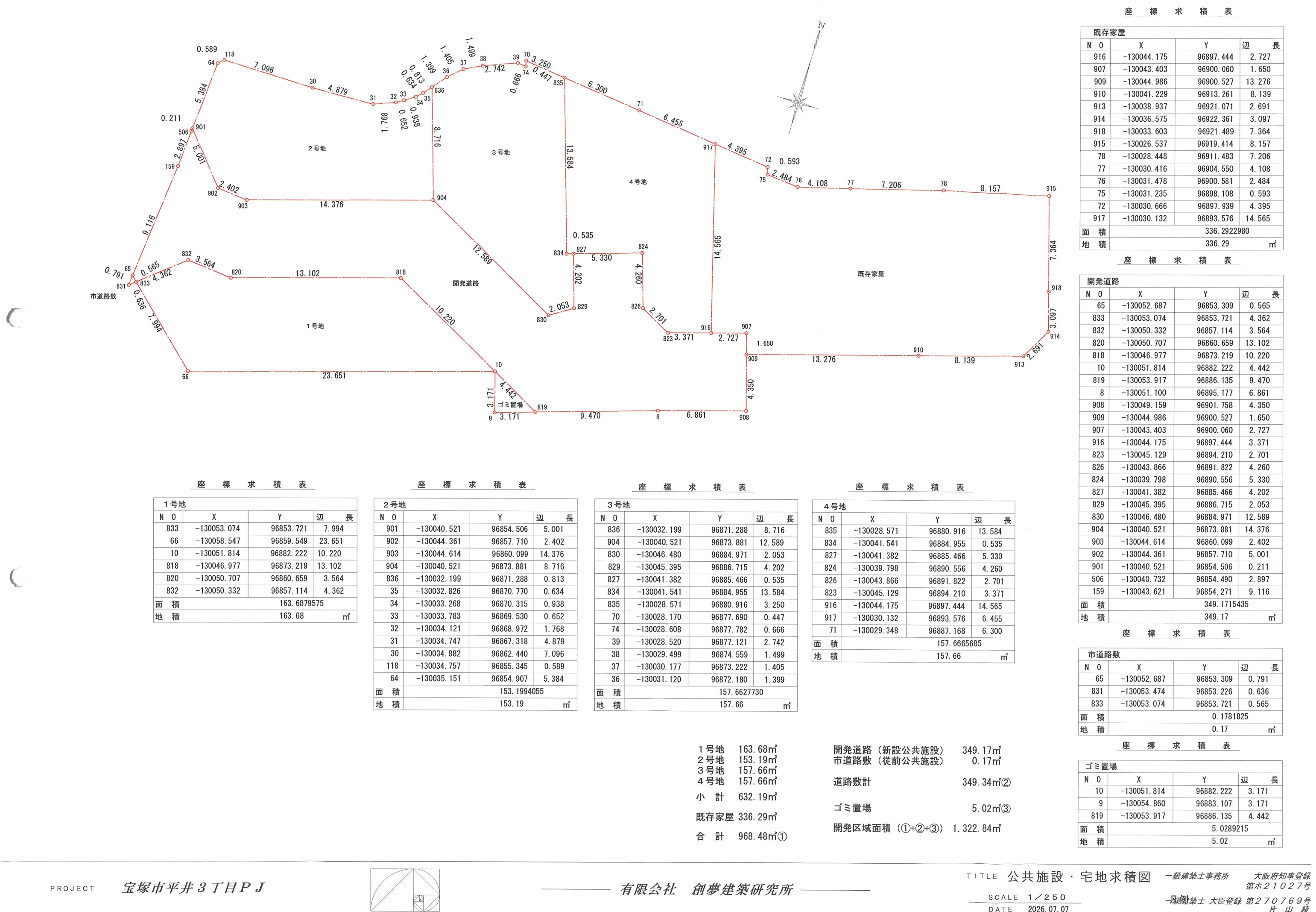
※植栽については建築時に道路際に施します。
※接道部緑化及びシンボルツリーの植栽に努めます。



座 標 求 積 表

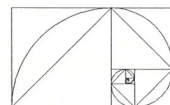
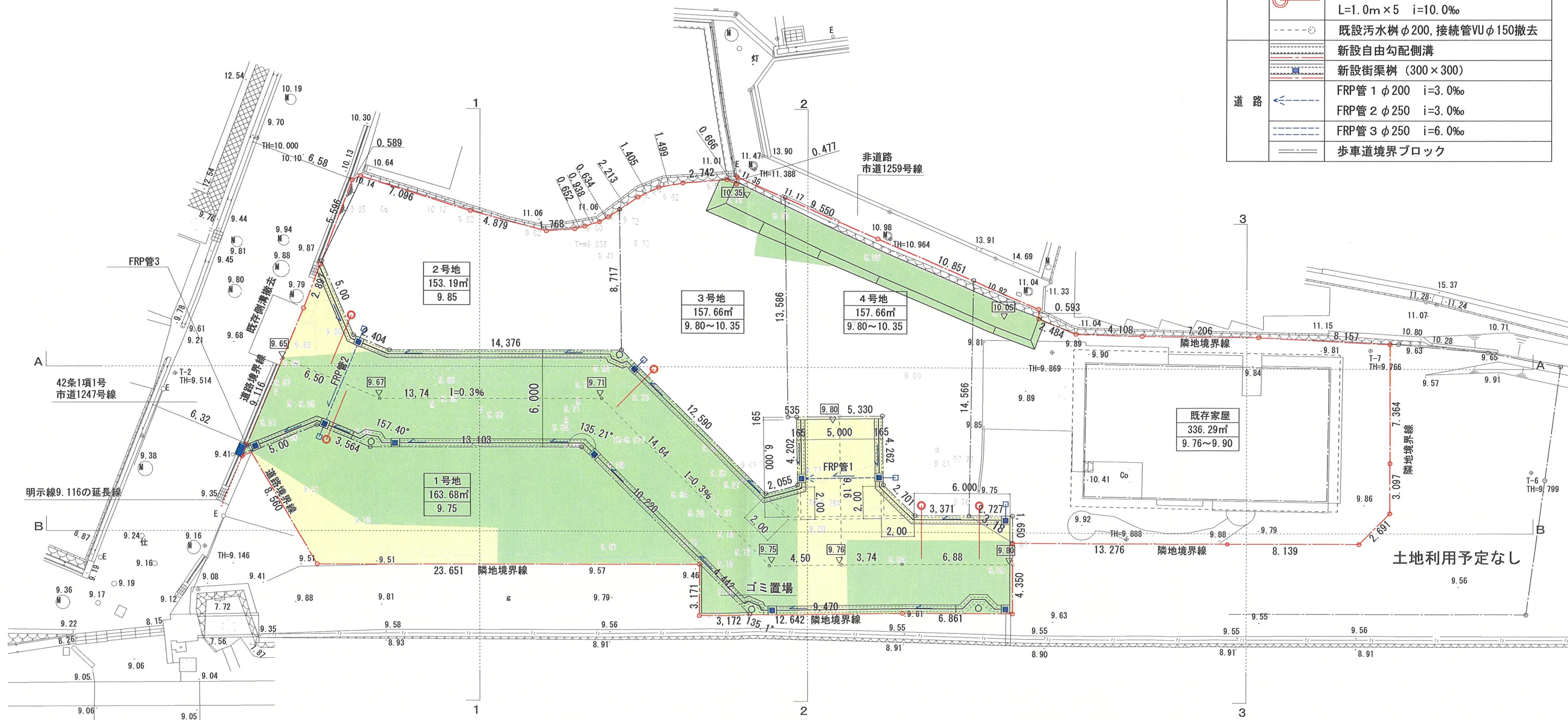
N O	X	Y	辺 長
64	-130035.151	96854.907	5.596
506	-130040.732	96854.490	2.897
159	-130043.621	96854.271	9.116
65	-130052.687	96853.309	8.560
66	-130058.547	96859.549	23.651
10	-130051.814	96882.222	3.171
9	-130054.860	96883.107	12.642
8	-130051.100	96895.177	6.861
908	-130049.159	96901.758	4.350
909	-130044.986	96900.527	13.276
910	-130041.229	96913.261	8.139
913	-130038.937	96921.071	2.691
914	-130036.575	96922.361	3.097
918	-130033.603	96921.489	7.364
915	-130026.537	96919.414	8.157
78	-130028.448	96911.483	7.206
77	-130030.416	96904.550	4.108
76	-130031.478	96900.581	2.484
75	-130031.235	96898.108	0.593
72	-130030.666	96897.939	10.851
71	-130029.348	96887.168	9.550
70	-130028.170	96877.690	0.447
74	-130028.608	96877.782	0.666
39	-130028.520	96877.121	2.742
38	-130029.499	96874.559	1.499
37	-130030.177	96873.222	1.405
36	-130031.120	96872.180	2.213
35	-130032.826	96870.770	0.634
34	-130033.268	96870.315	0.938
33	-130033.783	96869.530	0.652
32	-130034.121	96868.972	1.768
31	-130034.747	96867.318	4.879
30	-130034.882	96862.440	7.096
118	-130034.757	96855.345	0.589
面 積	1322.8476110		
地 積	1322.84 m ²		



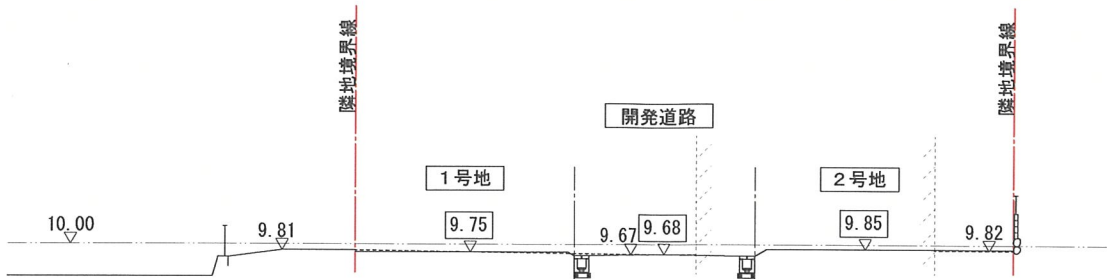




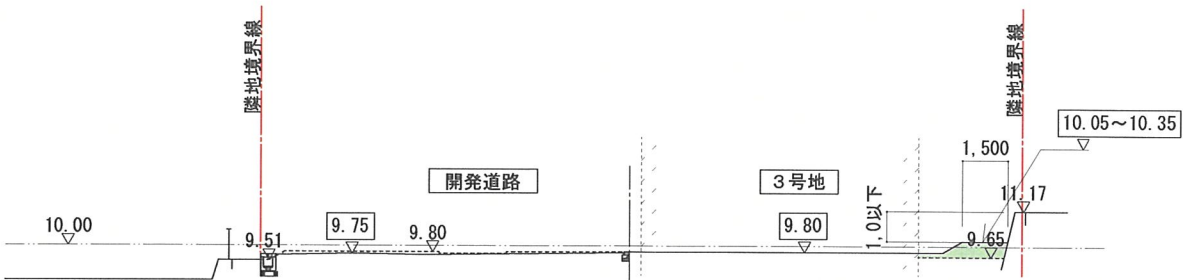
凡 例	
造 成	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。
	10.40 計画地盤高を示す。
	切土を示す。
	盛土を示す。
※法面は30° 以下	
雨 水	新設雨水会所VUφ300 (泥溜150)
	接続管VUφ125 i=15.0‰ 1.0m×5
	流水方向
汚 水	新設汚水人孔(1号組立)市章あり
	新設汚水管VUφ200
	新設汚水樹小口径φ200, 接続管VUφ150 L=1.0m×5 i=10.0‰
	既設汚水樹φ200, 接続管VUφ150撤去
道 路	新設自由勾配側溝
	新設街渠樹 (300×300)
	FRP管1 φ200 i=3.0‰
	FRP管2 φ250 i=3.0‰
	FRP管3 φ250 i=6.0‰
	歩車道境界ブロック



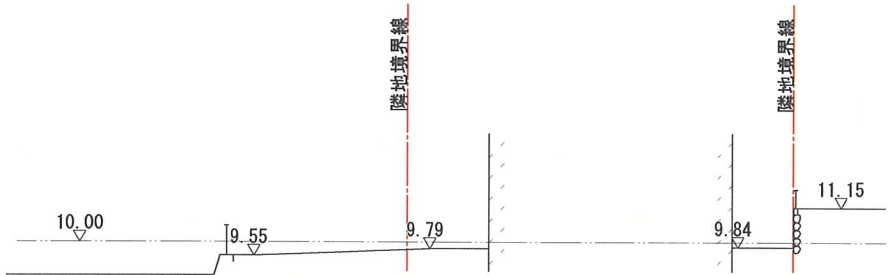
凡 例		
造 成		申請区域境界線
	10.40	現況地盤高を示す。
		計画地盤高を示す。
		切土を示す。
		盛土を示す。
		※法面は30° 以下



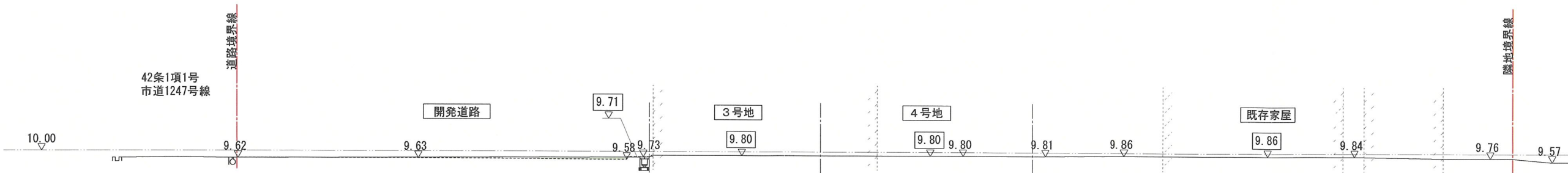
1－1断面図



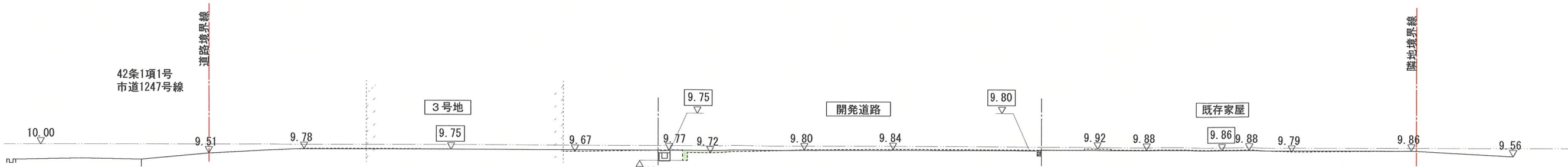
2－2断面図



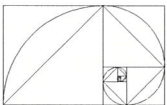
3－3断面図

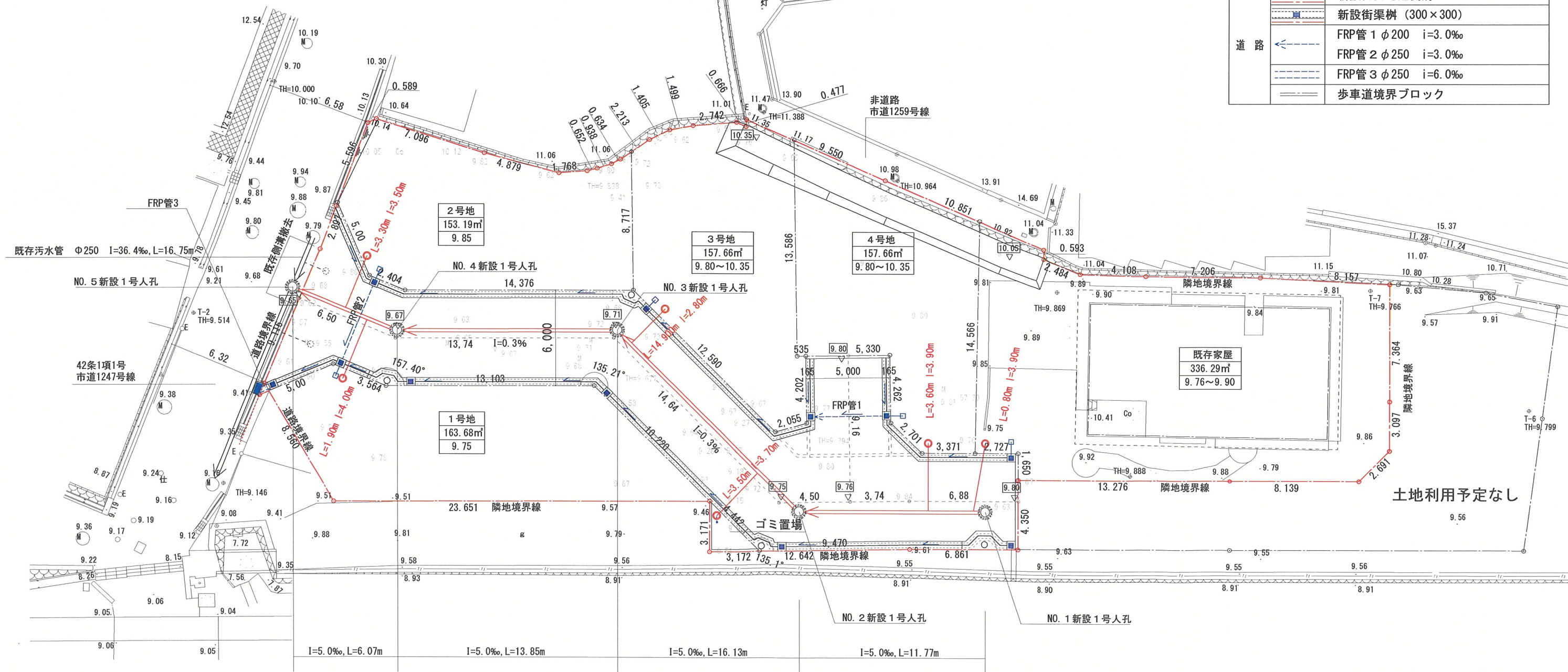


A－A断面図

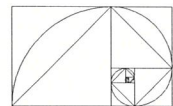


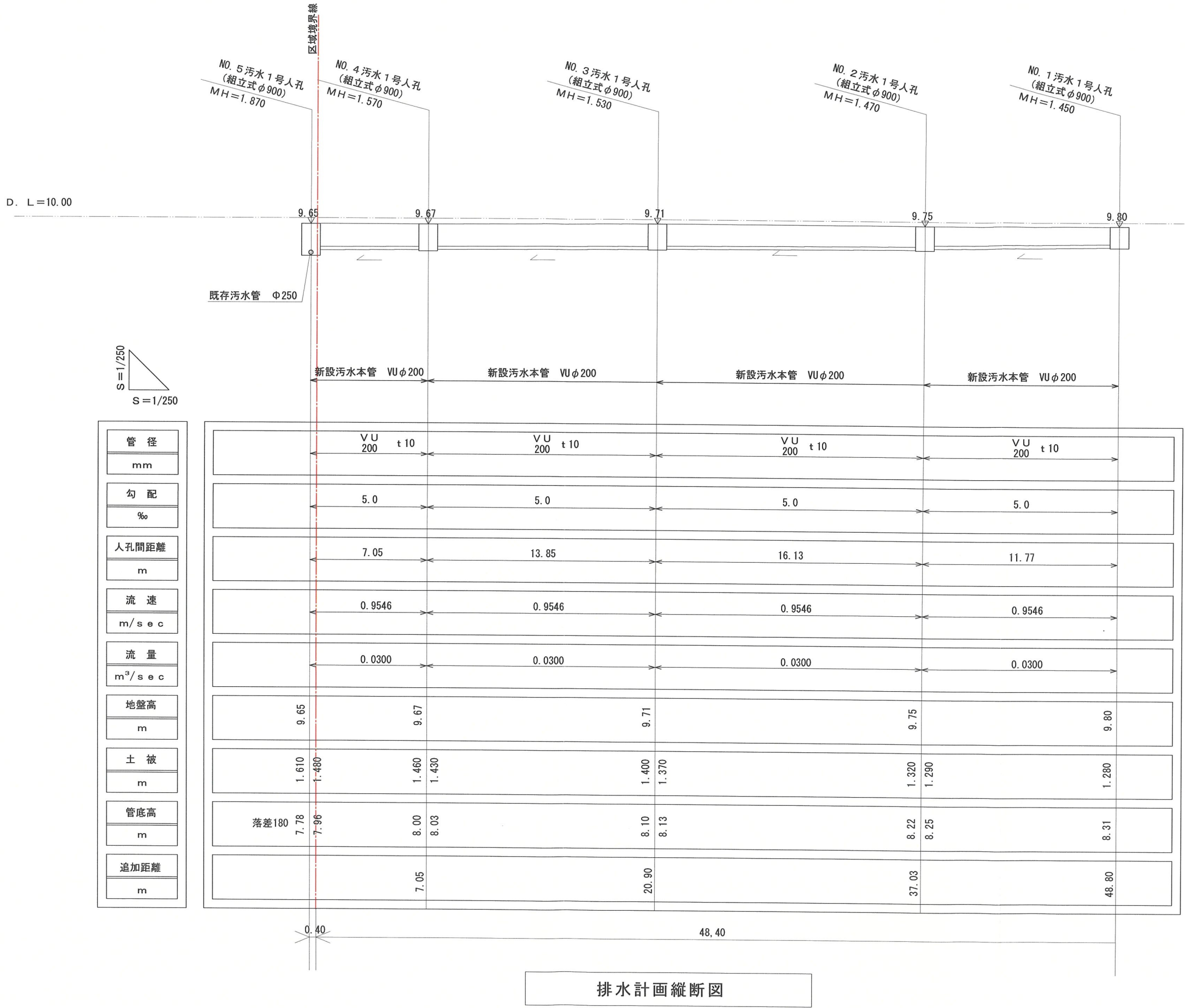
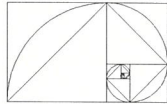
B－B断面図



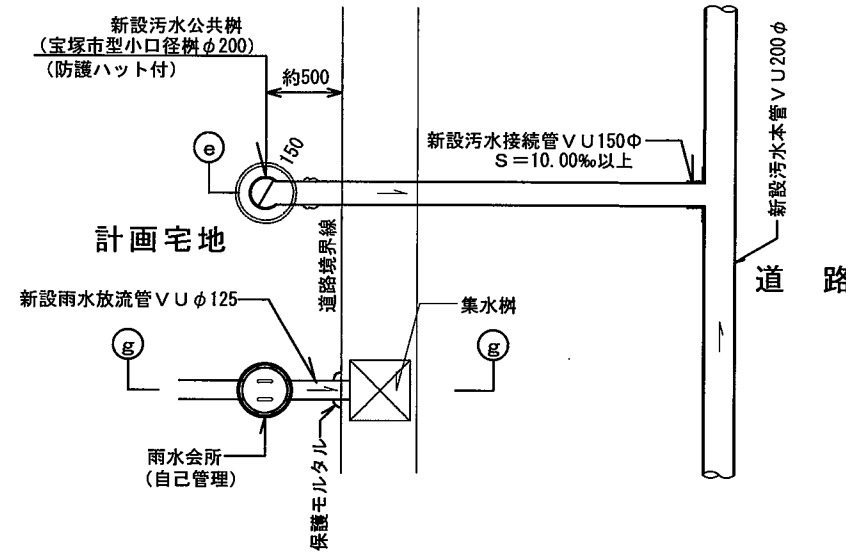


凡 例	
造 成	申請区域境界線
	現況地盤高を示す。
	計画地盤高を示す。
	切土を示す。
	盛土を示す。
雨 水	※法面は30° 以下
汚 水	新設雨水会所VUφ300 (泥溜150)
	接続管VUφ125 i=15.0‰ 1.0m×5
	流水方向
道 路	新設汚水人孔(1号組立)市章あり
	新設汚水管VUφ200
	新設汚水樹小口径φ200, 接続管VUφ150
	L=1.0m×5 i=10.0‰
	既設汚水樹φ200, 接続管VUφ150撤去
	新設自由勾配側溝
	新設街渠樹 (300×300)
	FRP管1 φ200 i=3.0‰
	FRP管2 φ250 i=3.0‰
	FRP管3 φ250 i=6.0‰
	歩車道境界ブロック

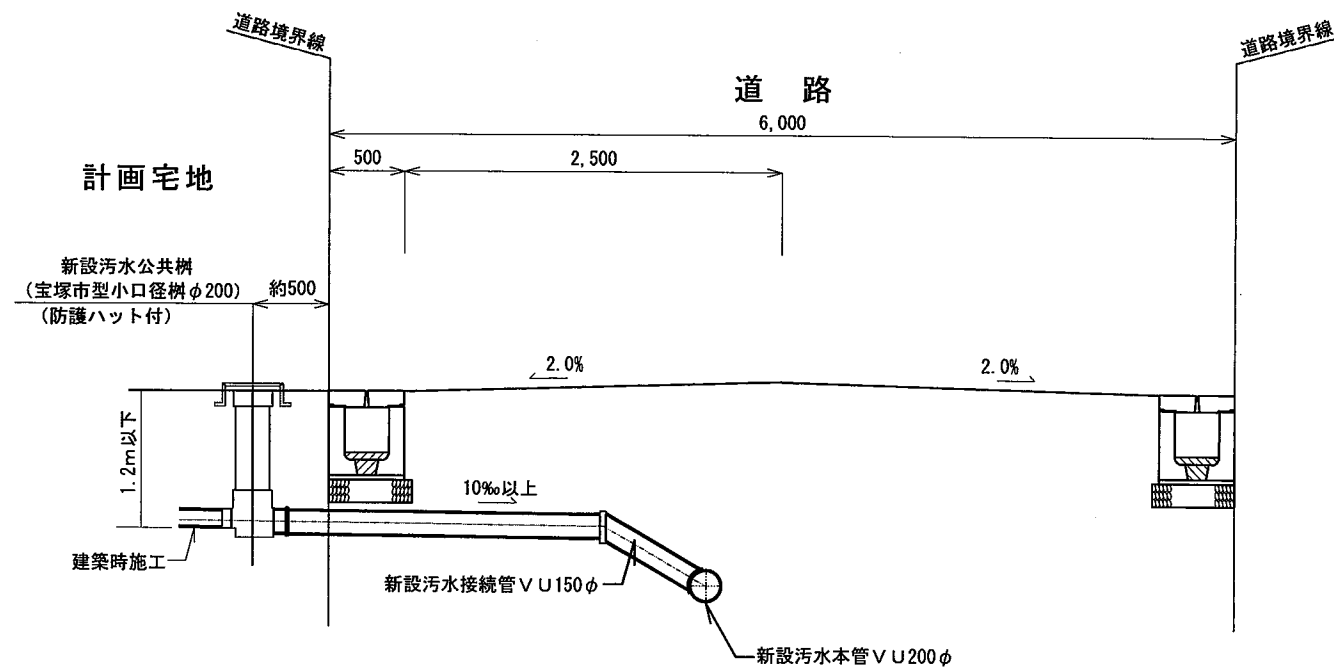




「本管接続」

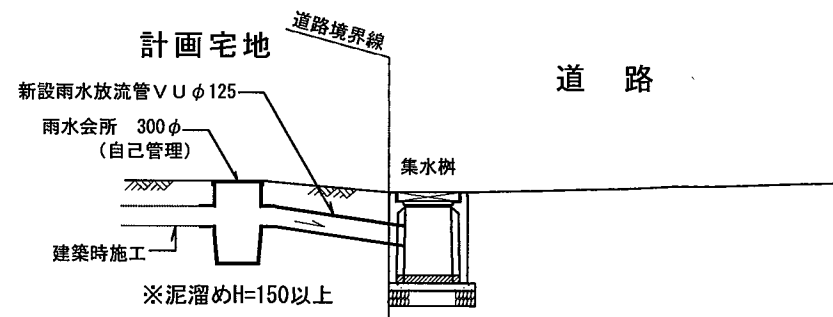


平面詳細図 S=1/50



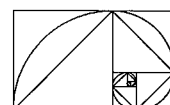
※ 開発工事時の防護ハットは、仮置きとする
※ 塩化ビニール管は、10cm厚の360°砂基礎とする事。

① 断面詳細図 S=1/50



② 断面詳細図 S=1/50

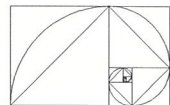
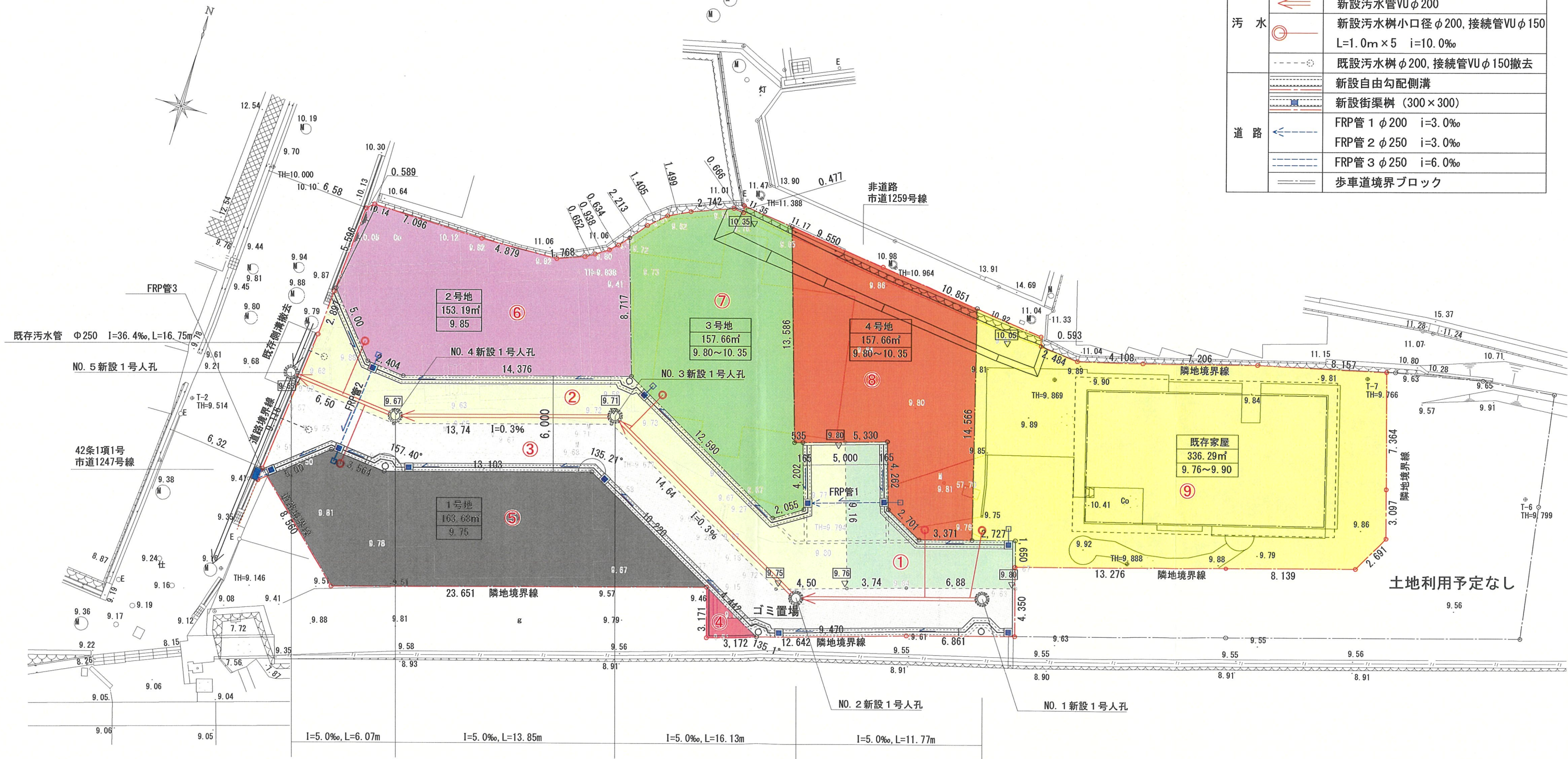
排水構造図 (汚水公共樹・接続管・雨水会所)



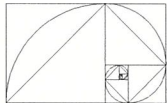
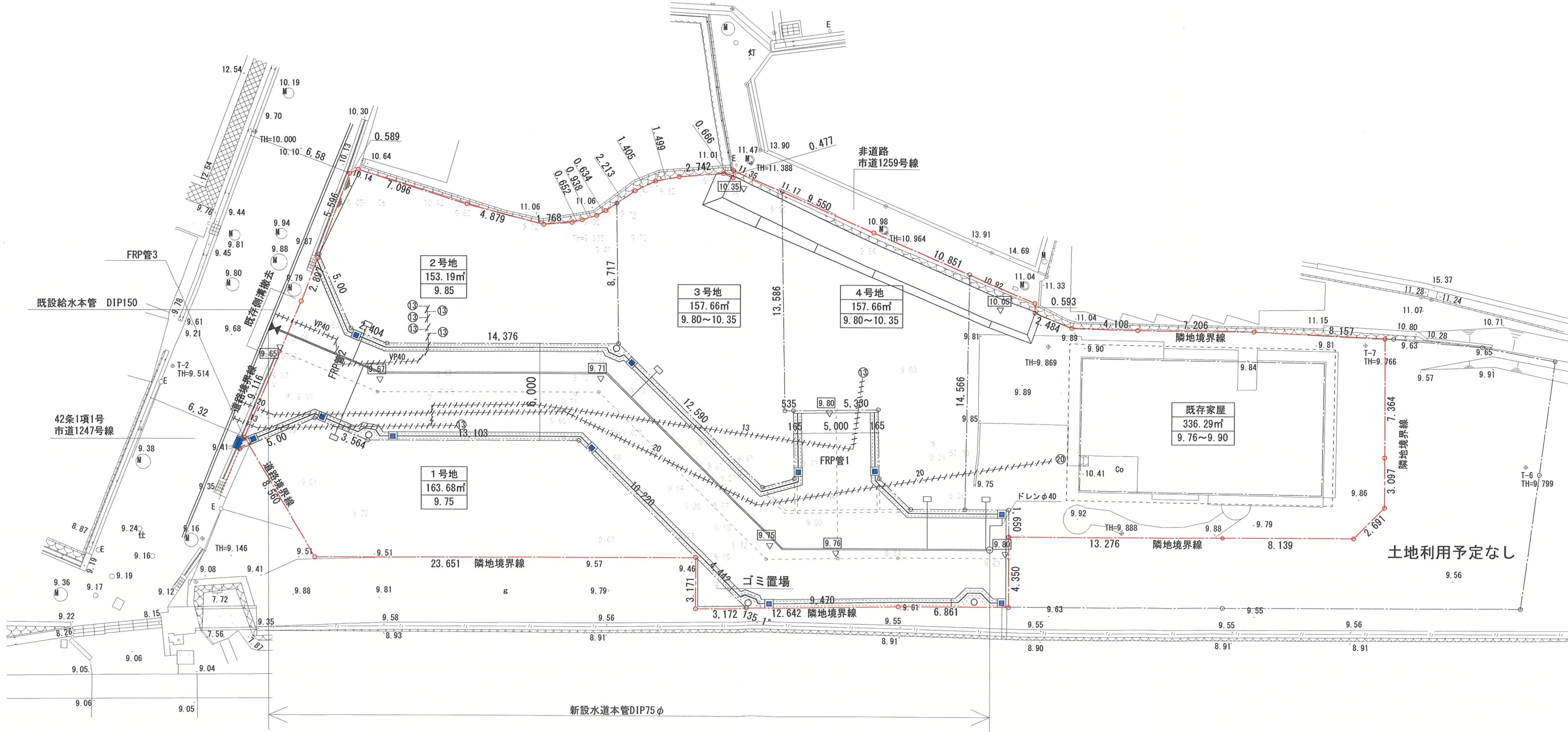
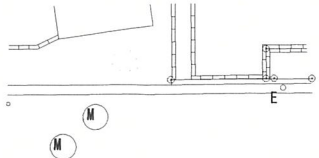
流域	種別	面積
①	道路	50.17㎡
②	道路	141.11㎡
③	道路	158.06㎡
		道路計349.34㎡
④	ゴミ置場	5.02㎡

流域	種別	面積
⑤	宅地	163.68㎡
⑥	宅地	153.19㎡
⑦	宅地	157.66㎡
⑧	宅地	157.66㎡
⑨	宅地	336.29㎡
		宅地計968.48㎡

凡 例	
申請区域境界線	
10.40	現況地盤高を示す。
10.40	計画地盤高を示す。
	切土を示す。
	盛土を示す。
	※法面は30°以下
雨 水	新設雨水会所VUφ300（泥溜150） 接続管VUφ125 i=15.0‰ 1.0m×5
	流水方向
汚 水	新設汚水人孔（1号組立）市章あり
	新設汚水管VUφ200
	新設汚水樹小口径φ200, 接続管VUφ150 L=1.0m×5 i=10.0‰
	既設汚水樹φ200, 接続管VUφ150撤去
道 路	新設自由勾配側溝
	新設街渠樹（300×300）
	FRP管1φ200 i=3.0‰
	FRP管2φ250 i=3.0‰
	FRP管3φ250 i=6.0‰
	歩車道境界ブロック

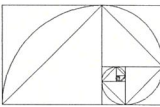
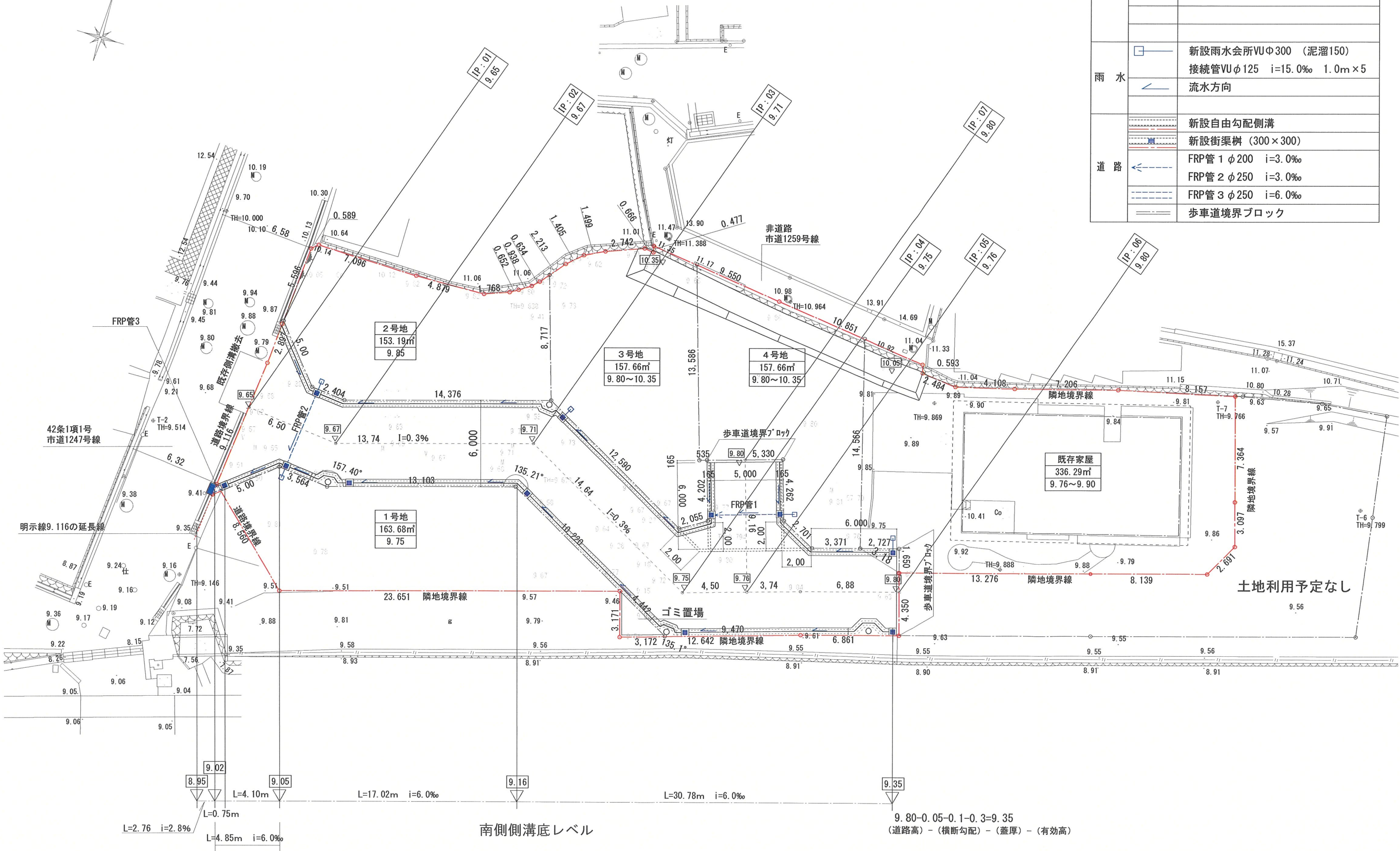


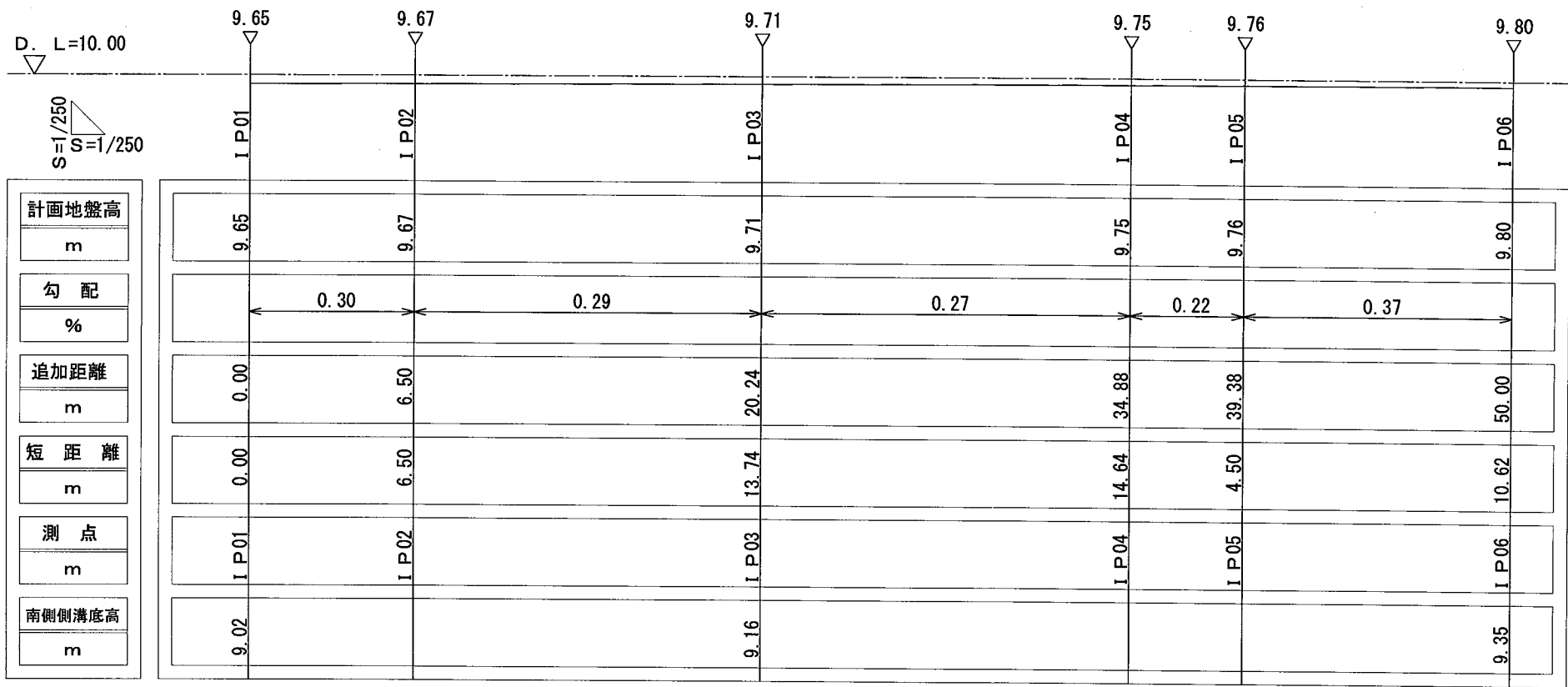
	新設給水本管 DIP 75φ
	新設給水引込管 (25φ)
	既設給水管撤去
	ドレンφ40





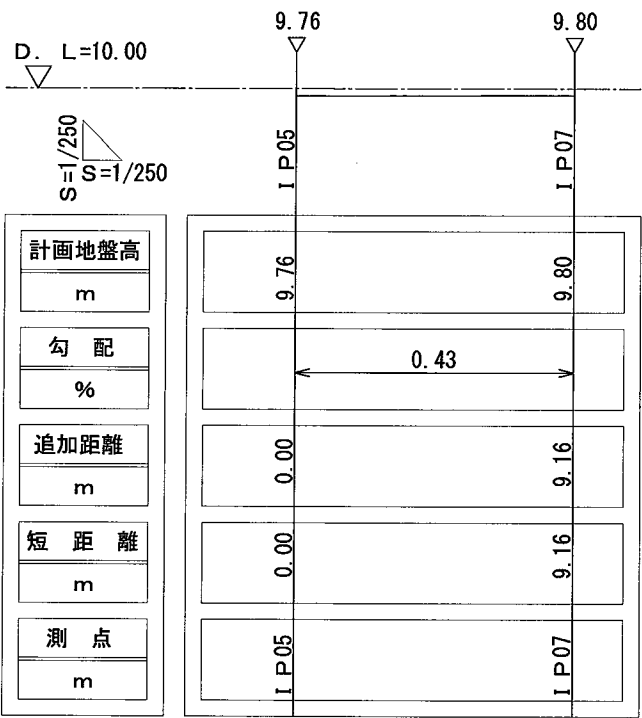
凡 例	
造 成	申請区域境界線
	10.40 現況地盤高を示す。
	10.40 計画地盤高を示す。
雨 水	新設雨水会所VUφ300（泥溜150）
	接続管VUφ125 i=15.0‰ 1.0m×5
	流水方向
道 路	新設自由勾配側溝
	新設街渠樹（300×300）
	FRP管1φ200 i=3.0‰
	FRP管2φ250 i=3.0‰
	FRP管3φ250 i=6.0‰
	歩車道境界ブロック



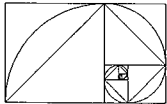


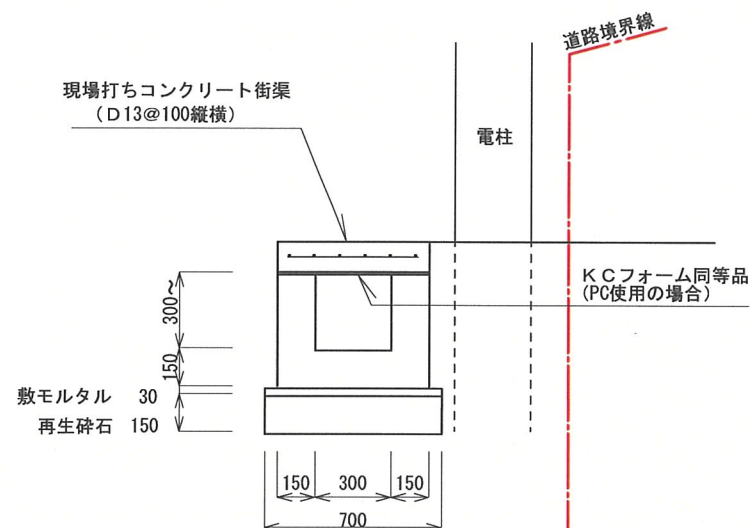
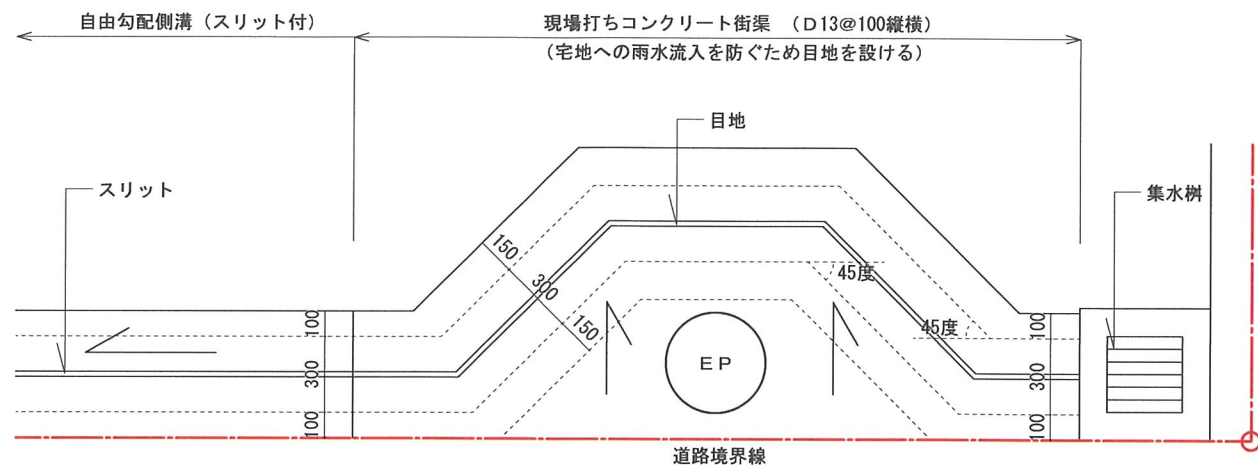
9.80-0.05-0.1-0.3
道路高-横断勾配-蓋-有効高

道路縦断図

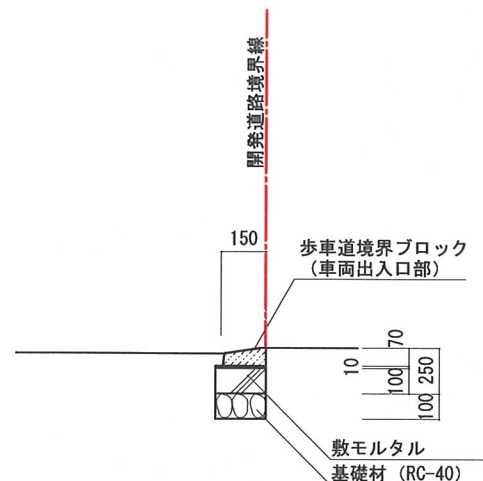


道路縦断図（回転帯）

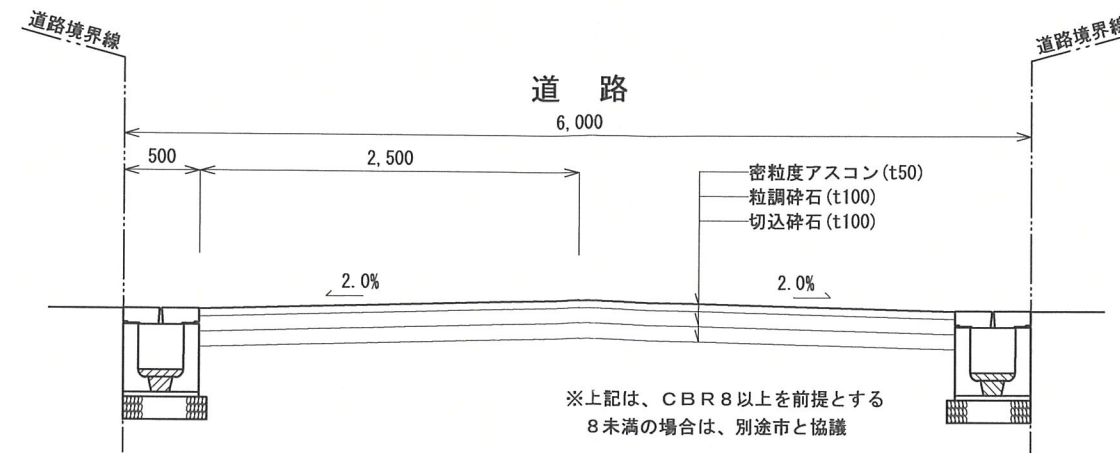




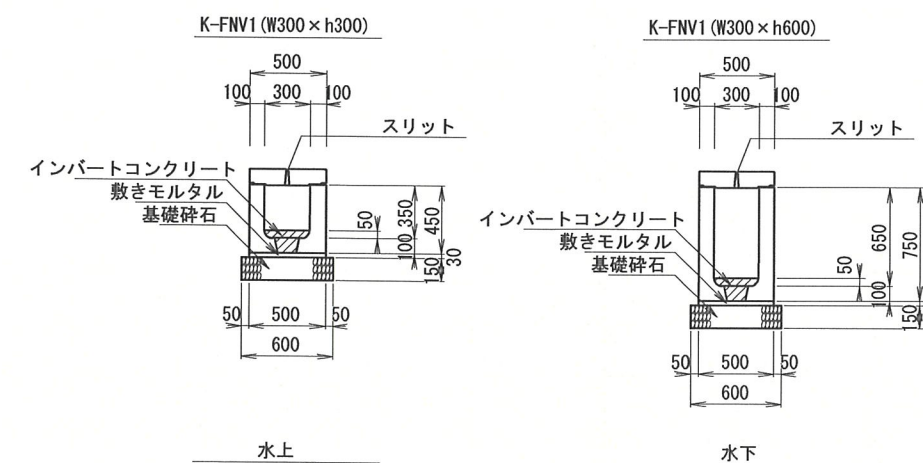
電柱迂回標準図 1/30



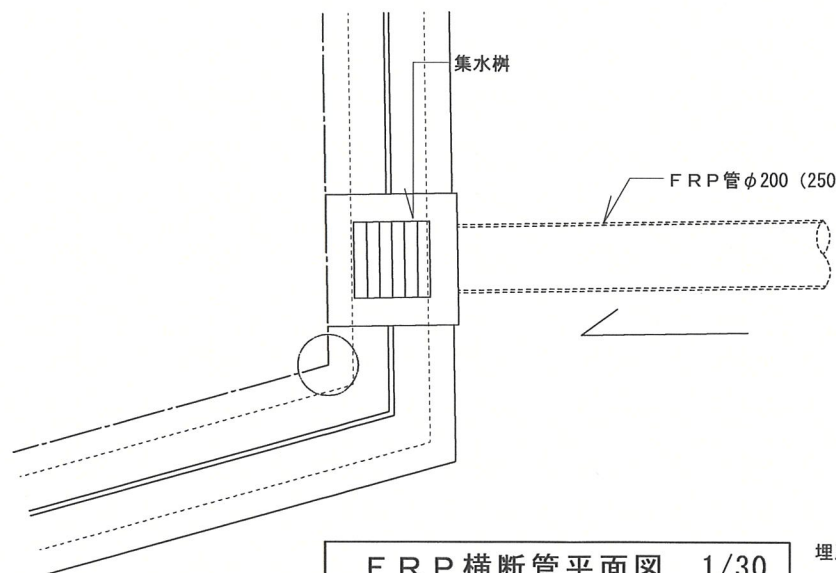
道路終端部断面図 1/30



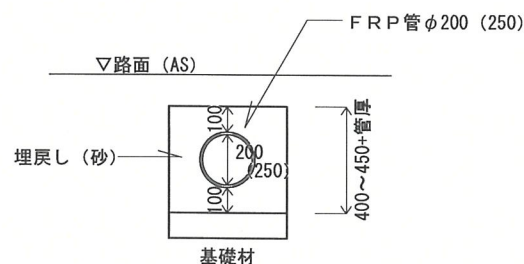
道路横断面 S=1/50



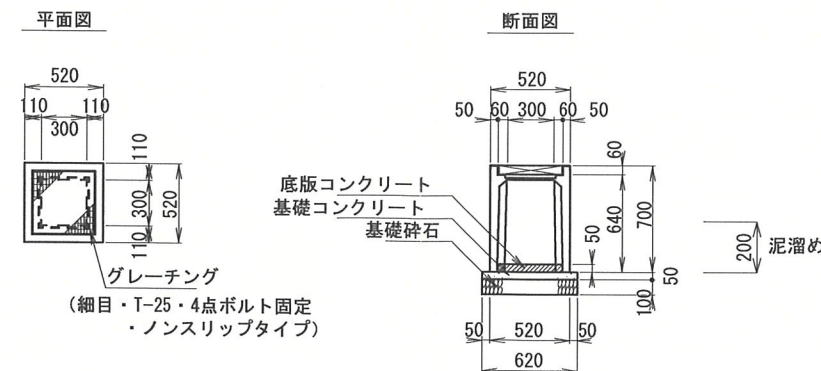
側溝詳細図 S=1/50



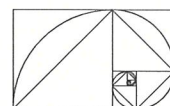
FRP横断管平面図 1/30

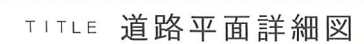
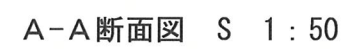


FRP横断管断面図 1/30



集水樹・泥溜め部 S=1/50

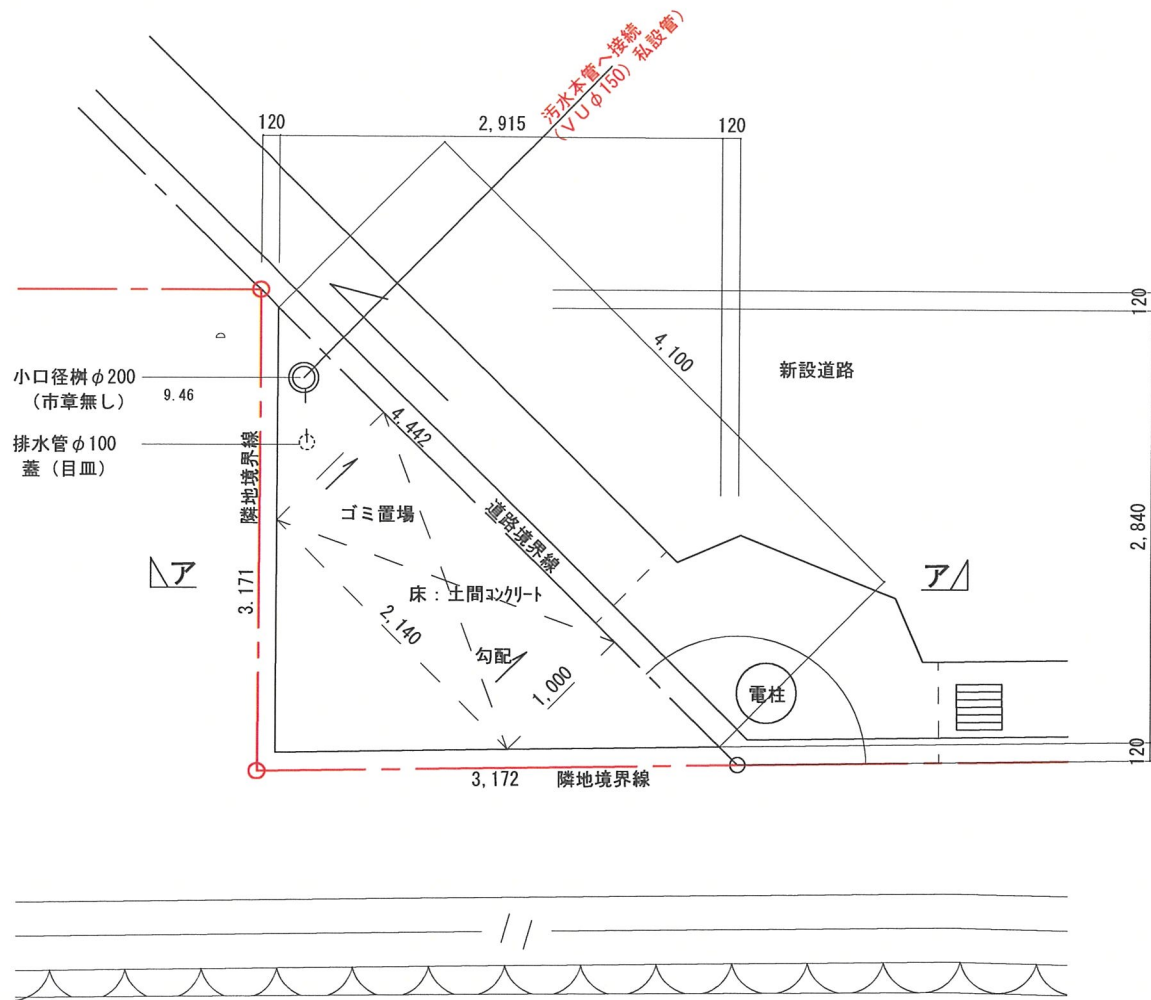




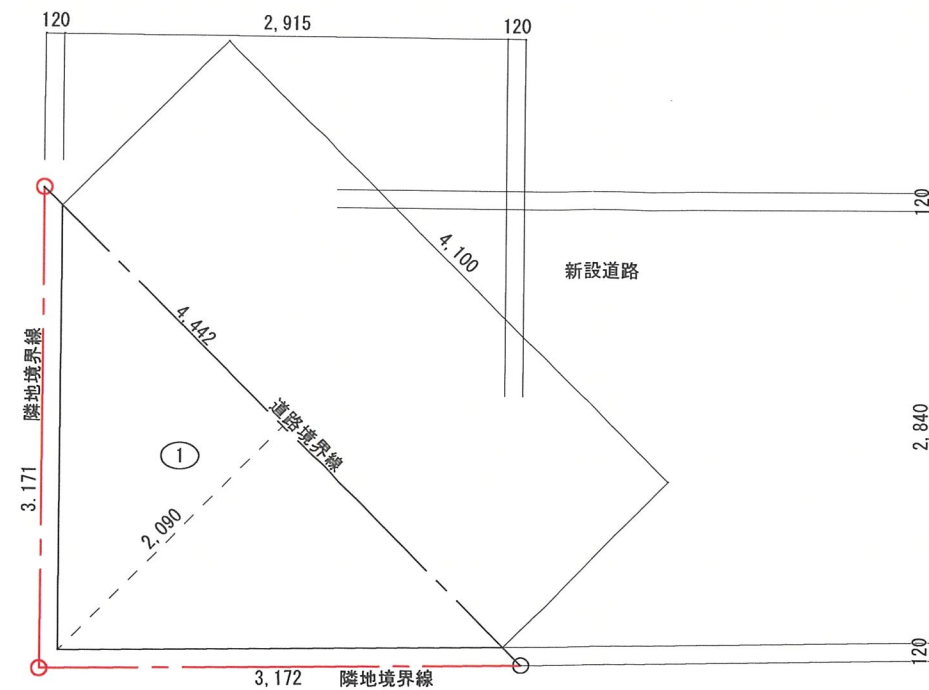
宝塚市平井3丁目PJ

有限会社 創夢建築研究所

一級建築士事務所 大阪府知事登録
第 21027 号
一級建築士 大臣登録 第 270769 号
片 山 綾



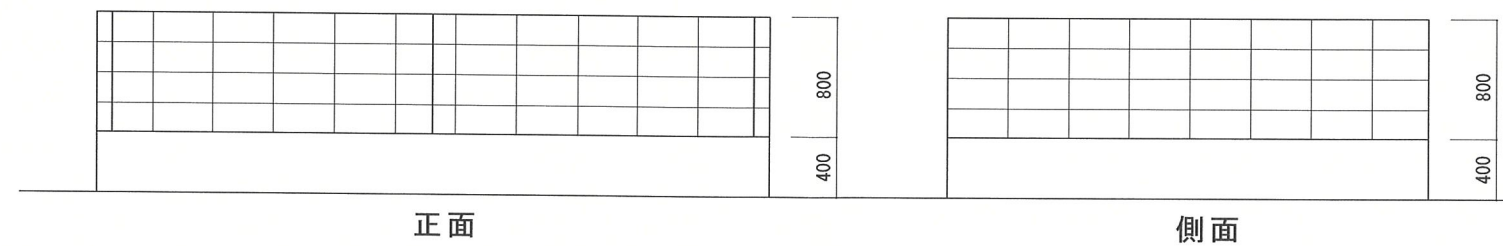
ゴミ置場平面図 S=1/50



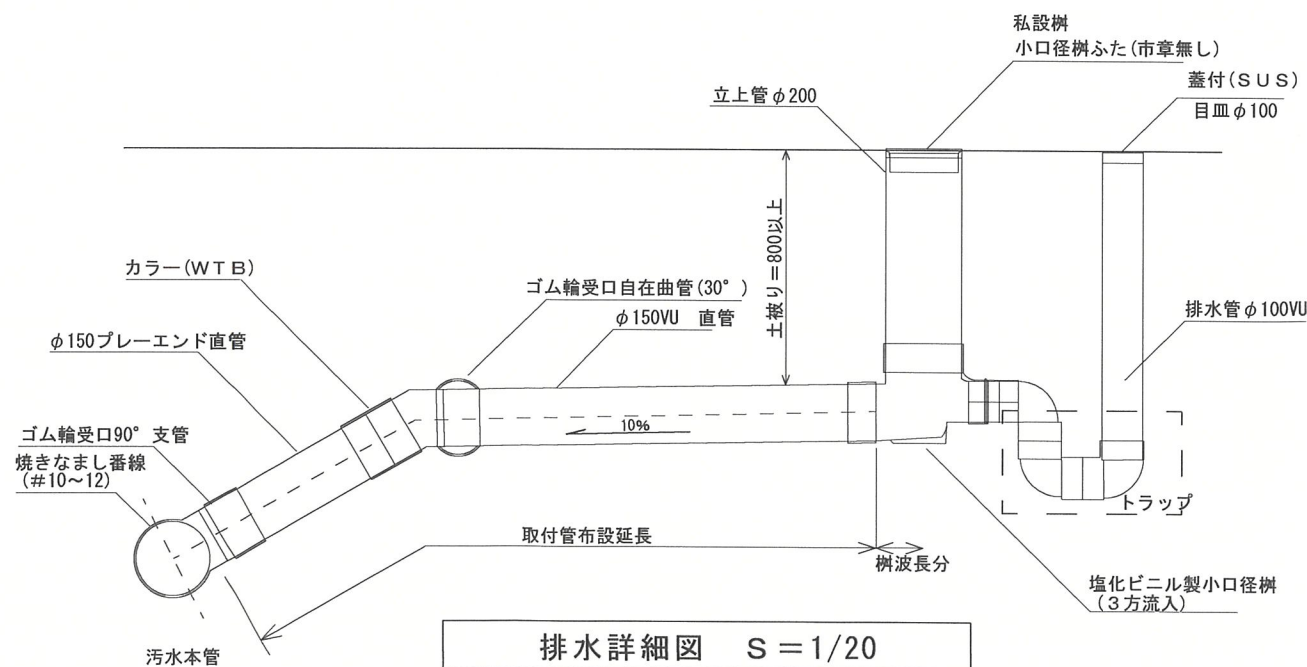
有効面積求積表

番号	底辺	高さ	倍面積	面積
1	4.442	2.090	9.28378	4.64189
合計				2.4800545
敷地面積				4.64㎡

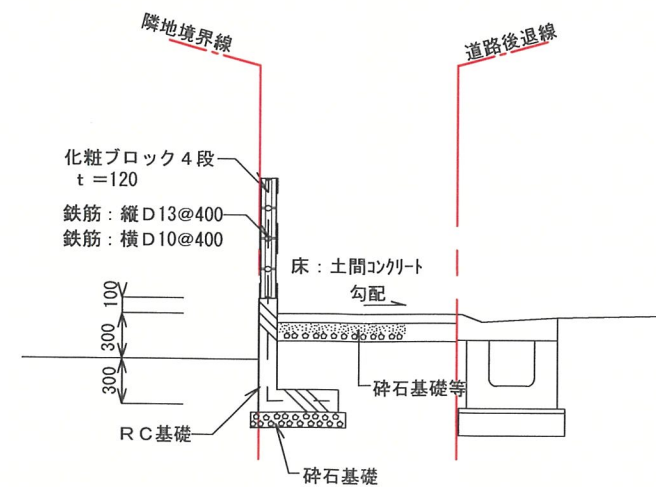
ゴミ置場求積図（有効面積）S=1/50



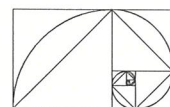
ゴミ置場立面図 S=1/50

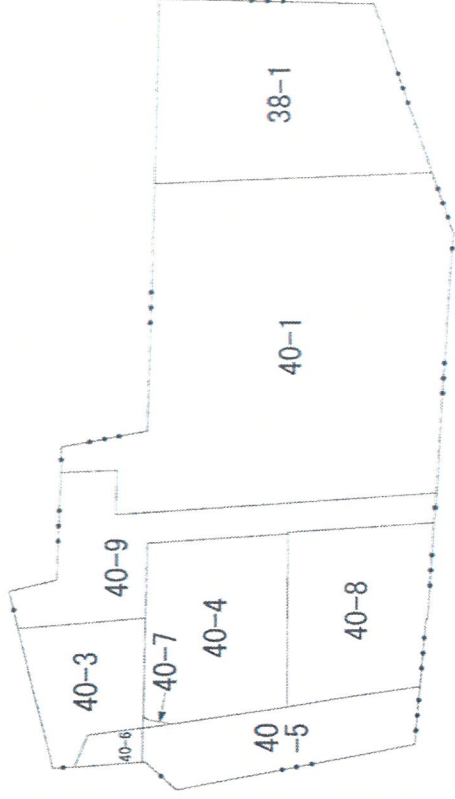
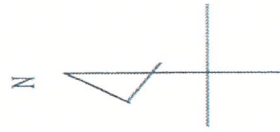


排水詳細図 S=1/20

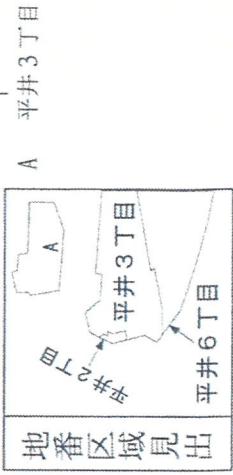


ア ゴミ置場断面図 S=1/50





(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。



請求部分	所在	宝塚市平井三丁目		地番	57番1	
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	種類
作成年月日			備付年月日(原図)			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。

