

開 発 協 定 書

宝塚市長（以下「甲」という。）と 株式会社 モレス 代表取締役 高沢秀志（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	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2
2 開発事業区域面積	781.66 m ²
3 予定建築物の用途	一戸建ての住宅（4区画）

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

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。

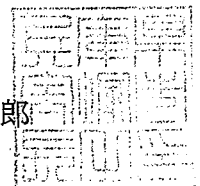
この協定の証として、本書を2通作成し、甲、乙記名捺印の上、各1通を保有するものとする。

令和 8 年 9 月 3 0 日

(甲) 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市長

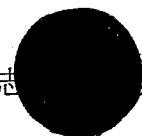
森 臨太郎



(乙) 西宮市与古道町1番13号

株式会社モレス

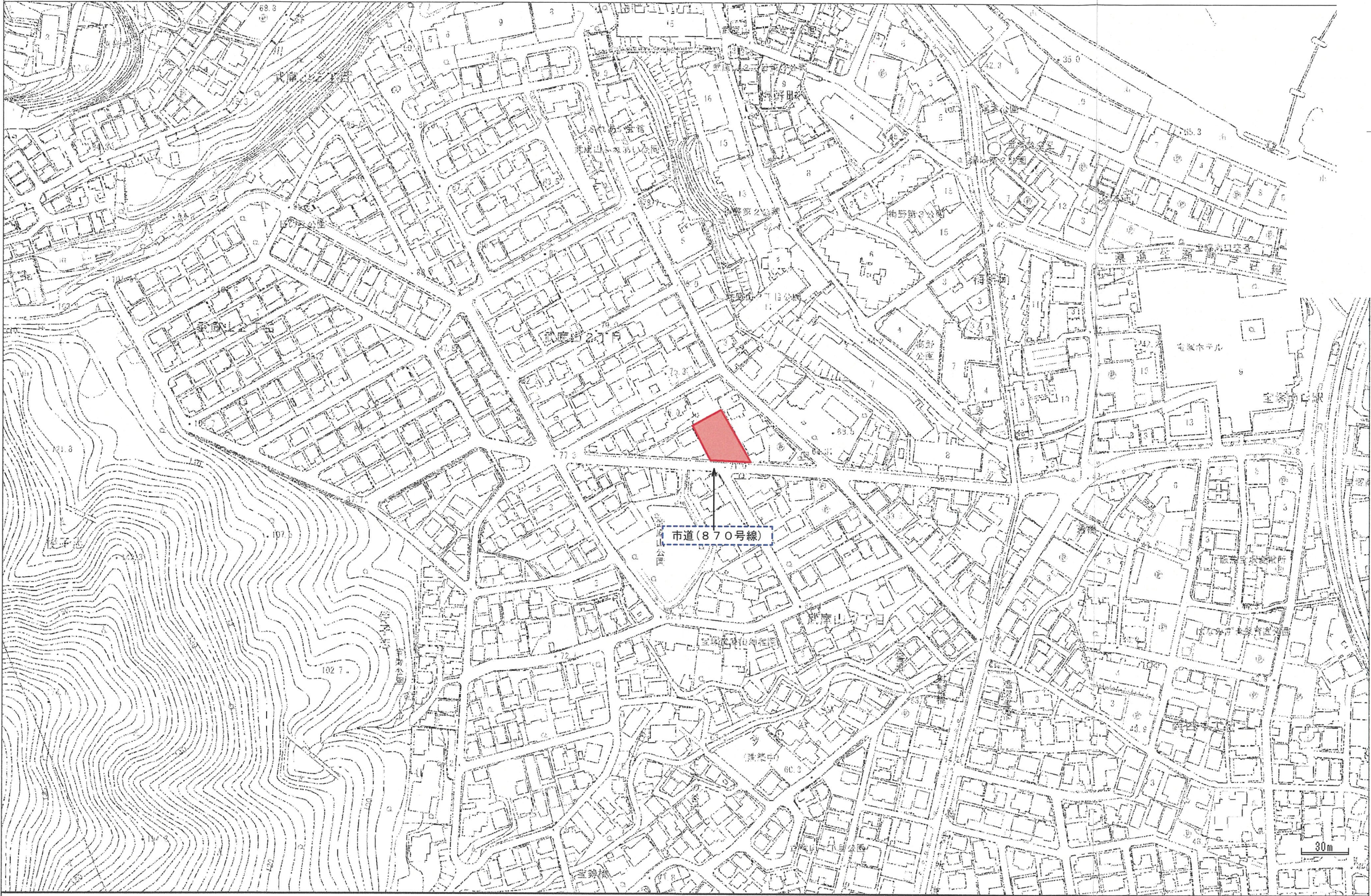
代表取締役 高沢秀志



- 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあっ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 位置図
 - 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 造成工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、切土盛土の別並びにがけ及び擁壁の位置を明示した、造成計画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っては、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ること

(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 武庫山二丁目63番1、63番2									
	開発事業区域の面積	781.66 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	法第22条区域									
	地区計画区域	■ 内 (武庫山地区計画) □ 外									
	地区まちづくりルール適用区域	□ 内 () ■ 外									
開発事業の目的		一戸建ての住宅の区画割(4区画)									
開発事業の着工予定年月日		令和8 年 10 月 1 日				開発事業の完了予定年月日		令和8 年 11 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	未利用地	その他 ()	合計		
	面積	781.66 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	781.66 m ²		
	区域面積に対する比率	100.00 %	%	%	%	%	%	%	100 %		
切土又は盛土面積		盛土面積 — m ² 切土面積 76.97 m ²									
予定される建築物	敷地面積	781.66 m ²									
	建築面積	m ²				建 ぺ い 率		%			
	延 べ 面 積	m ²				容 積 率		%			
	最高の高さ	10m以下				階 数		地上 2 階 / 地下 階			
	用 途	一戸建ての住宅				住 戸 数		4 戸			
	構 造	木造				駐 車 台 数		台			

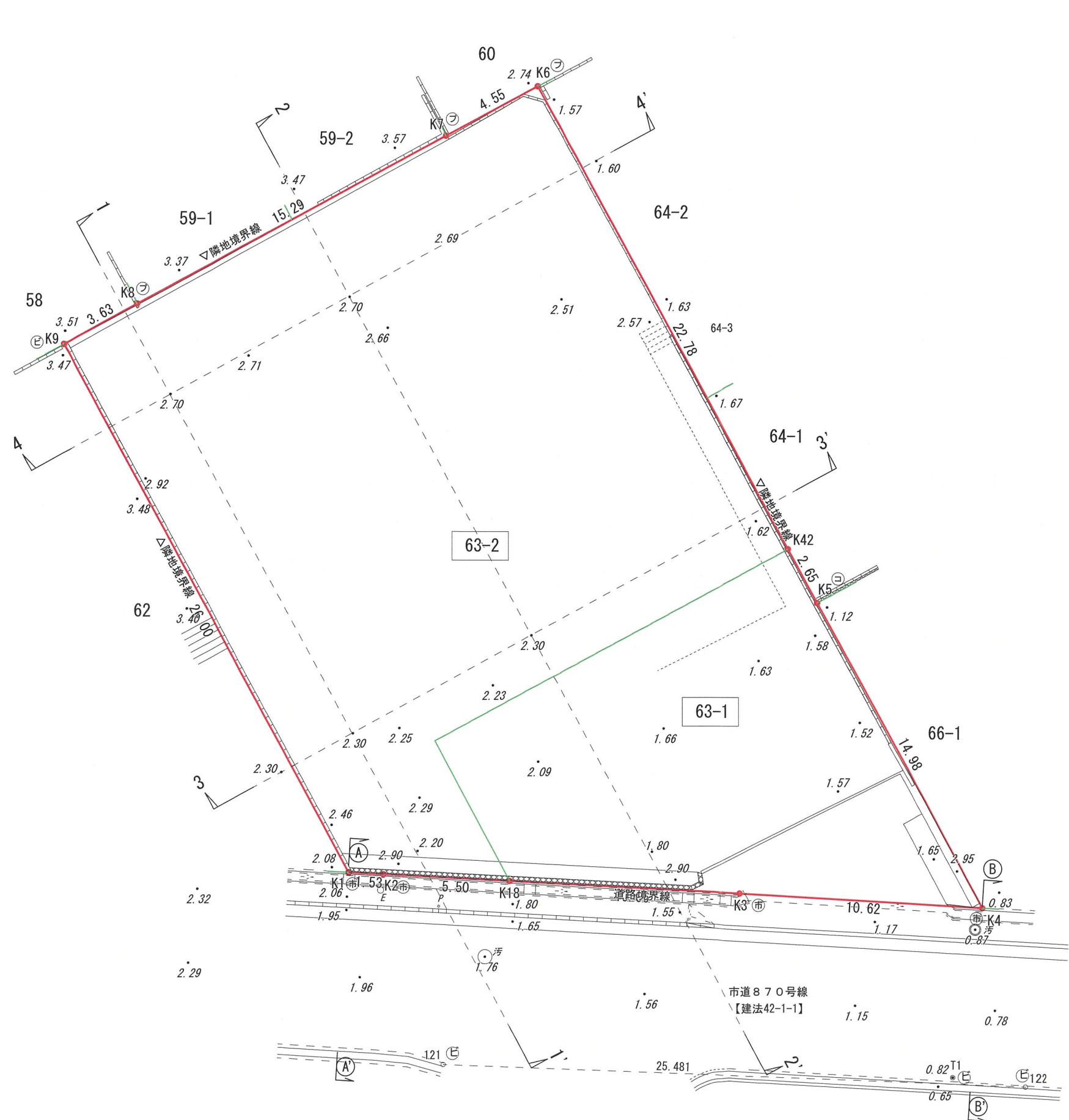


<https://www2.wagmap.jp/takarazuka/PrintImage?mid=90&umid=&fid=&ufid=&mpx=&mpy=&attrNum=0&kukeiKennsaku=false&fids=>

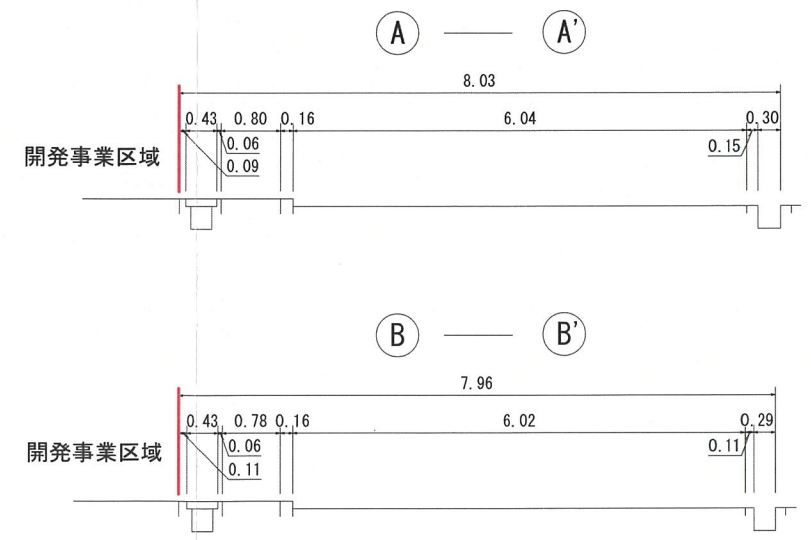
—— = 開発事業区域

名 称	(仮称) 武庫山二丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 63 番 1、63 番 2		
図面名称	位 置 図	縮 尺	S=1:2,500
作 成 日	令和 8 年 6 月 20 日	plan. NO	
備 考	住居表示：宝塚市武庫山二丁目 1 番街区		
 T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録 (市) 第21193号 一級建築士登録/第310064号 吉原 泰三			

凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発事業区域	
—	地 番 界	

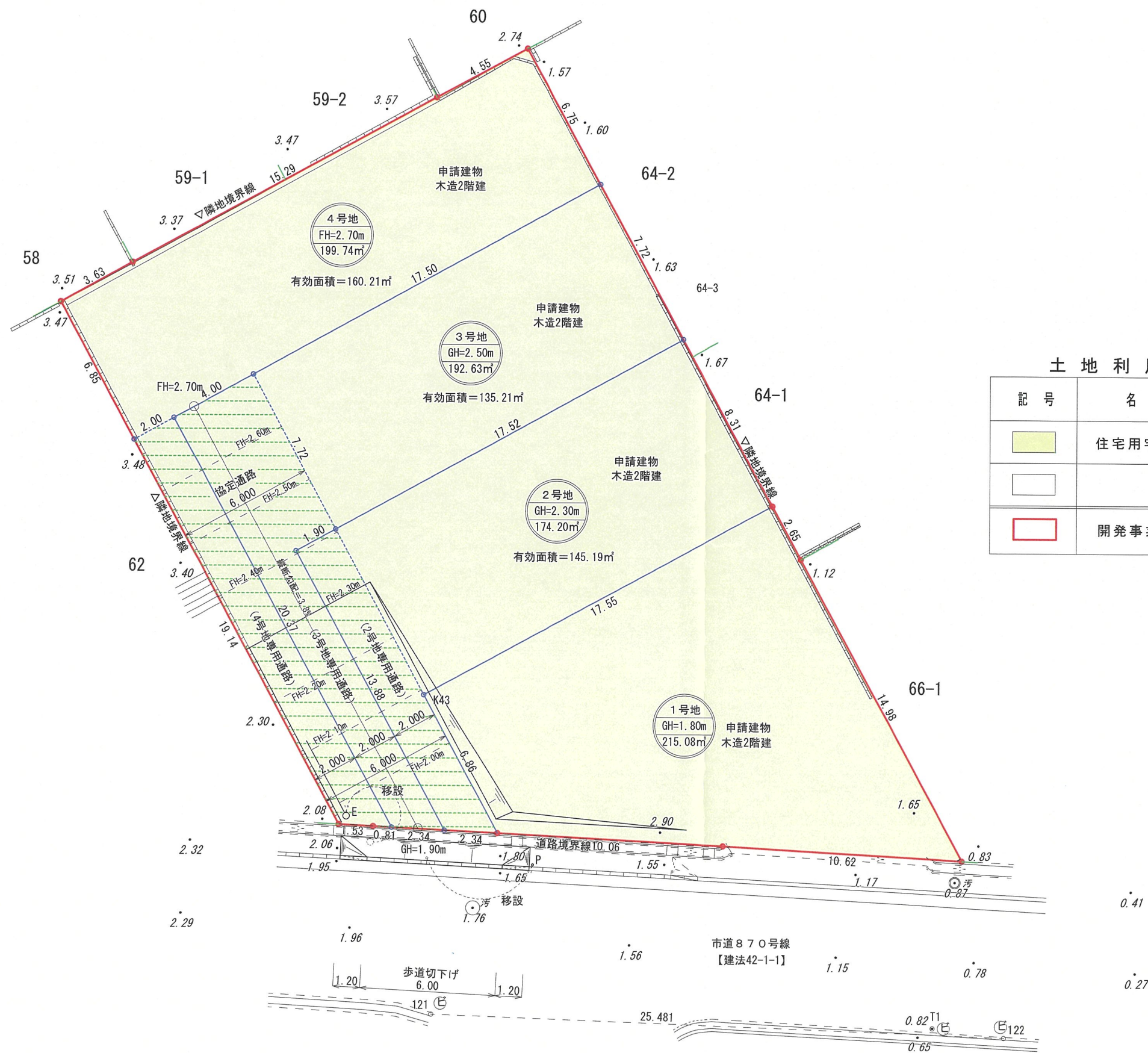


道路横断図 S=1:100



【地区地域】
第一種低層住居専用地域 (100/50)、外壁後退1m
第一種高度地区 (5m+ (1:0.6))
宅造規制区域内、砂防指定地内
地区計画 (武庫山地区)

名 称	(仮称) 武庫山二丁目目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 63番1、63番2		
図面名称	現況平面図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8年 6月 20日	plan. NO	
備 考			
 T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録 (ホ) 第21193号 一級建築士登録 / 第316064号 吉原 泰三			



土地 利用 別 面 積 表

※ 住宅用地の各号地面積は少数3桁切捨てにて表示していますので、各号地表示面積の和と、上記面積表の表示面積とで誤差が生じます。

景観の配慮：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。

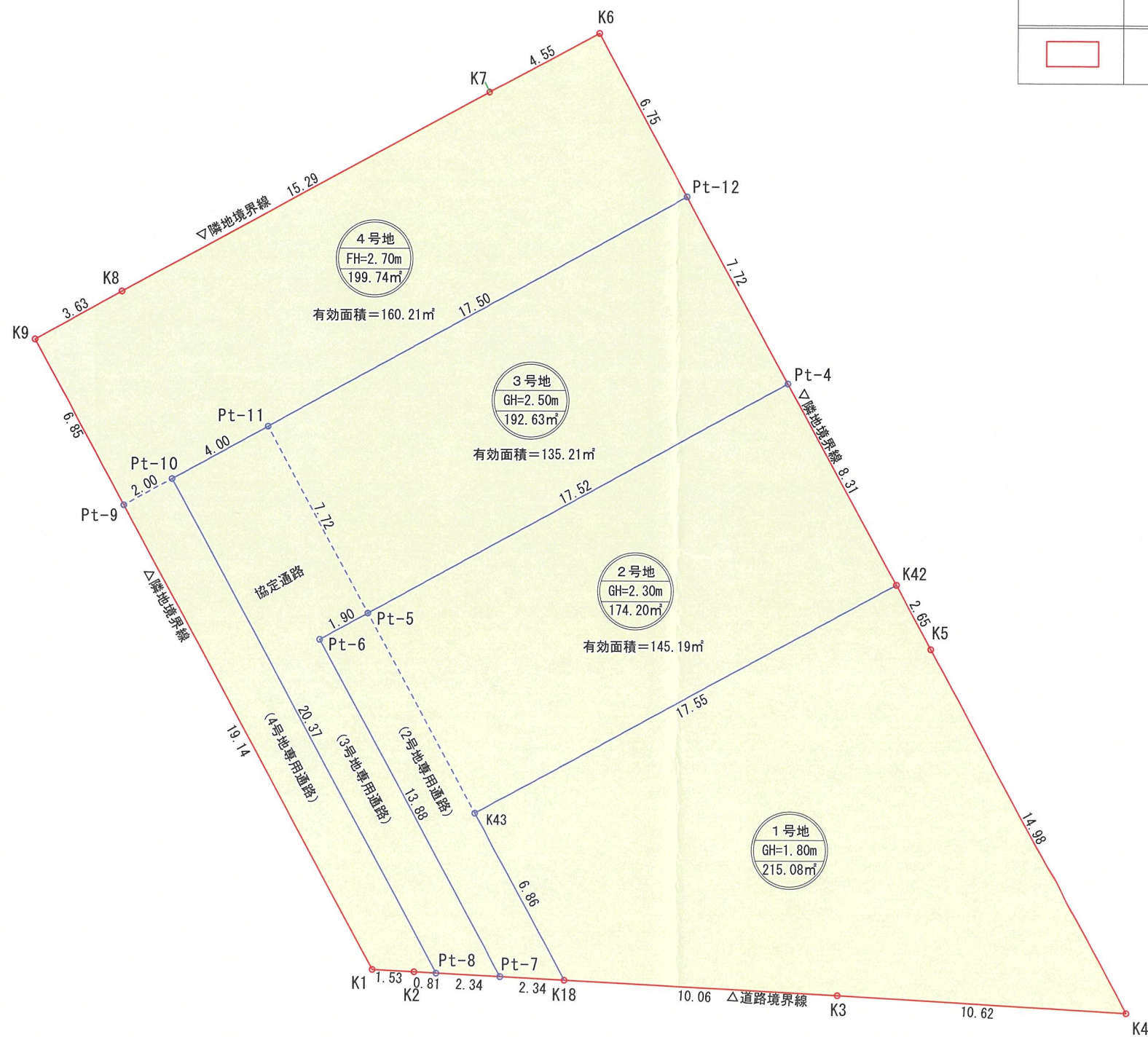
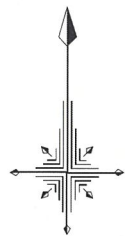


地 番	63-1			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K18	-132225.361	92228.302	13.334	-1763092.963574
K3	-132225.885	92238.358	20.662	-2732051.235870
K4	-132226.486	92248.964	3.403	-449966.731858
K5	-132213.345	92241.761	-8.479	1121036.952255
K42	-132211.014	92240.485	-16.737	2212815.741318
K43	-132219.327	92225.024	-12.183	1610828.060841
			合 計	-430.176888
			合 計 面 積	215.0884440
			地 積	215.08 m ²

地 番	63-2			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K1	-132224.994	92221.273	13.940	-1843216.416360
K2	-132225.075	92222.802	7.029	-929410.052175
K18	-132225.361	92228.302	2.222	-293804.752142
K43	-132219.327	92225.024	12.183	-1610828.060841
K42	-132211.014	92240.485	4.520	-597593.783280
K6	-132191.027	92229.544	-14.963	1977974.337001
K7	-132193.161	92225.522	-17.492	2312322.772212
K8	-132200.407	92212.052	-16.660	2202458.780620
K9	-132202.147	92208.862	9.221	-1219035.997487
			合 計	-1133.172452
			合 計 面 積	566.5862260
			地 積	566.58 m ²

※開発事業区域面積 = (63-1) + (63-2) = 215.08 + 566.58 = 781.66m²

名 称	(仮称) 武庫山二丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 6 3 番 1、6 3 番 2		
図面名称	敷地求積図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8 年 6 月 20 日	plan. NO	
備 考			
 T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録(市)第21192号 一級建築士登録/第316064号 吉原 泰三			



土地利用別面積表

記号	名称	面積 (㎡)	比率 (%)	備考
	住宅用宅地	781.66	100.00	4区画
	開発事業区域	781.66	100.00	

※ 住宅用宅地の各号地面積は少数3桁切捨てにて表示していますので、各号地表示面積の和と、上記面積表の表示面積とで誤差が生じます。

凡例

記号	名称	備考
	開発事業区域	
	区画境界線	

名 称	(仮称) 武庫山二丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 6 3 番 1、6 3 番 2		
図面名称	土地利用別求積図 (1)	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8 年 7 月 3 日	plan. NO	
備 考			
 T . C . プ ラ ン ニ ン グ 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録 (市) 第21193号 一級建築士登録 / 第316064号 吉原 泰三			

1号地				
測点名	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	① × Y
K4	-132226.486	92248.964	12.540	1156802.008560
K5	-132213.345	92241.761	15.472	1427164.526192
K42	-132211.014	92240.485	-5.982	-551782.581270
K43	-132219.327	92225.024	-14.347	-1323152.419328
K18	-132225.361	92228.302	-6.558	-604833.204516
K3	-132225.885	92238.358	-1.125	-103768.152750
倍面積	430.176888			
面積	215.0884440			
地積	215.08㎡			

2号地				
測点名	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	① × Y
Pt-4	-132203.720	92236.492	-2.027	-186963.369284
Pt-6	-132213.041	92219.332	-21.519	-1984467.805308
Pt-7	-132225.239	92225.958	-12.320	-1136223.802560
K18	-132225.361	92228.302	5.912	545253.721424
K43	-132219.327	92225.024	14.347	1323152.419328
K42	-132211.014	92240.485	15.607	1439597.249395
倍面積	348.412995			
面積	174.2064975			
地積	174.20㎡			

2号地有効面積				
測点名	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	① × Y
Pt-4	-132203.720	92236.492	-1.072	-98877.519424
Pt-5	-132212.086	92221.091	-15.607	-1439294.567237
K43	-132219.327	92225.024	1.072	98865.225728
K42	-132211.014	92240.485	15.607	1439597.249395
倍面積	290.388462			
面積	145.1942310			
地積	145.19㎡			

3号地				
測点名	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	① × Y
Pt-12	-132196.948	92232.785	-3.492	-322076.885220
Pt-10	-132207.212	92213.890	-28.169	-2597573.067410
Pt-8	-132225.117	92223.616	-18.027	-1662515.125632
Pt-7	-132225.239	92225.958	12.076	1113720.668808
Pt-6	-132213.041	92219.332	21.519	1984467.805308
Pt-4	-132203.720	92236.492	16.093	1484361.865756
倍面積	385.261610			
面積	192.6308050			
地積	192.63㎡			

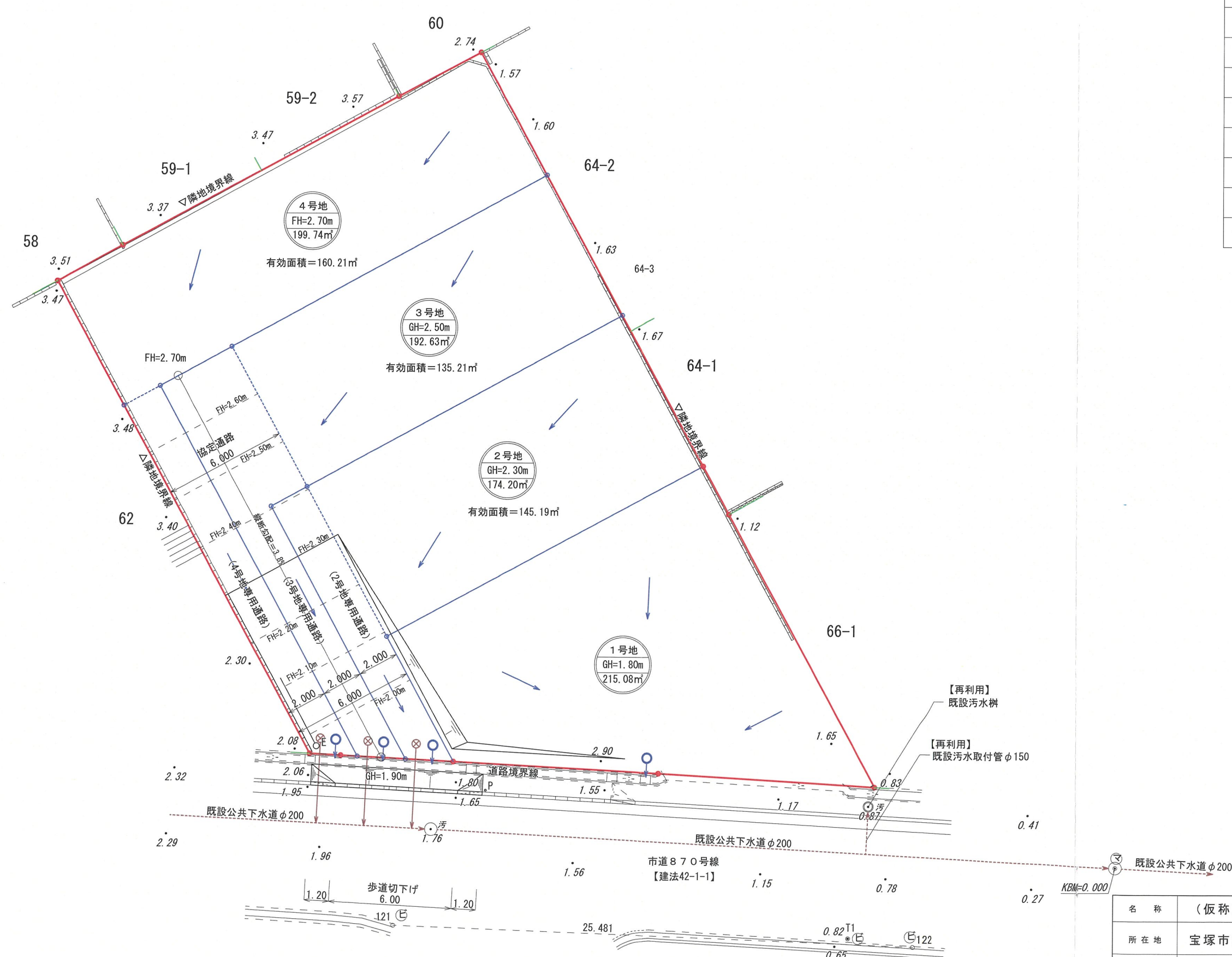
3号地有効面積				
測点名	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	① × Y
Pt-12	-132196.948	92232.785	-1.582	-145912.265870
Pt-11	-132205.302	92217.406	-15.138	-1395987.092028
Pt-5	-132212.086	92221.091	1.582	145893.765962
Pt-4	-132203.720	92236.492	15.138	1396276.015896
倍面積	270.423960			
面積	135.2119800			
地積	135.21㎡			

4号地				
測点名	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	① × Y
K6	-132191.027	92229.544	3.787	349273.283128
K7	-132193.161	92225.522	-9.380	-865075.396360
K8	-132200.407	92212.052	-8.986	-828617.499272
K9	-132202.147	92208.862	-24.587	-2267139.289994
K1	-132224.994	92221.273	-22.928	-2114449.347344
K2	-132225.075	92222.802	-0.123	-11343.404646
Pt-8	-132225.117	92223.616	17.863	1647390.452608
Pt-10	-132207.212	92213.890	28.169	2597573.067410
Pt-12	-132196.948	92232.785	16.185	1492787.625225
倍面積	399.490755			
面積	199.7453775			
地積	199.74㎡			

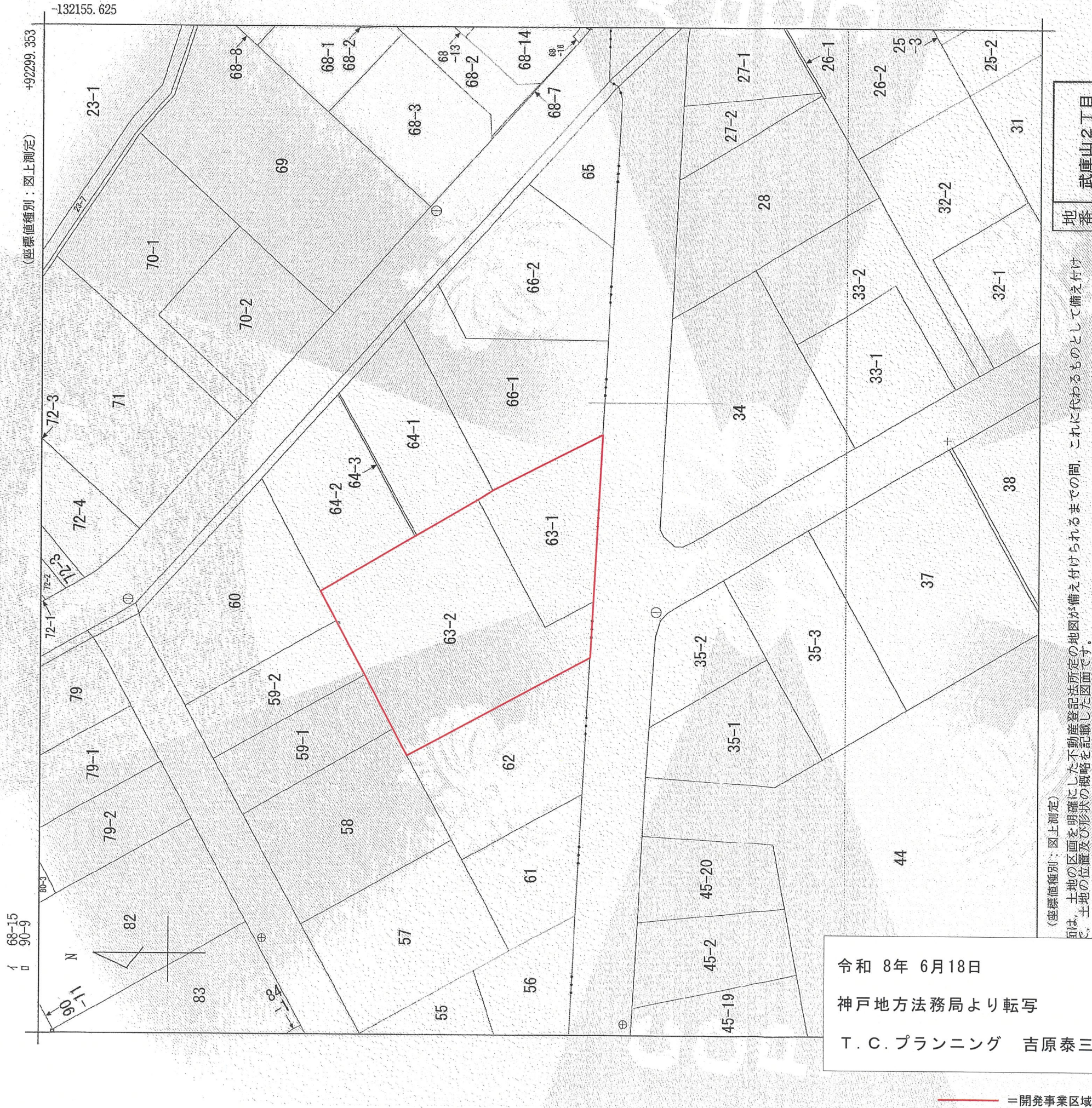
4号地有効面積				
測点名	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	① × Y
K6	-132191.027	92229.544	3.787	349273.283128
K7	-132193.161	92225.522	-9.380	-865075.396360
K8	-132200.407	92212.052	-8.986	-828617.499272
K9	-132202.147	92208.862	-7.760	-715540.769120
Pt-9	-132208.167	92212.132	-5.065	-467054.448580
Pt-10	-132207.212	92213.890	2.865	264192.794850
Pt-11	-132205.302	92217.406	10.264	946519.455184
Pt-12	-132196.948	92232.785	14.275	1316623.005875
倍面積	320.425705			
面積	160.2128525			
地積	160.21㎡			

名 称	(仮称) 武庫山二丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 6 3 番 1、6 3 番 2		
図面名称	土地利用別求積図 (2)	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8 年 7 月 3 日	plan. NO	
備 考			
T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録(甲)第21193号 一級建築士登録/第316064号 吉原 泰三			

凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発事業区域	
—	地 番 界	
—	区画界線	
⊗	污水小口径樹	φ200 (新設)
○	污水小口径樹(私設)	φ150 (新設)
←	污水取付管	VUφ150 (新設)
⊙	雨水浸透樹	φ300 (新設)
←	雨水取付管	VUφ100 (新設)



名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2		
図面名称	排水計画平面図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8 年 7 月 10 日	plan. NO	
備 考			



請求部	所 在	宝塚市武庫山二丁目	地 番	63番1
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号は記号
作成年月日	昭和40年3月	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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和8年6月18日

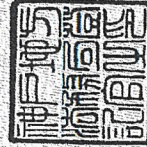
神戸地方法務局

地図整理番号：M36445

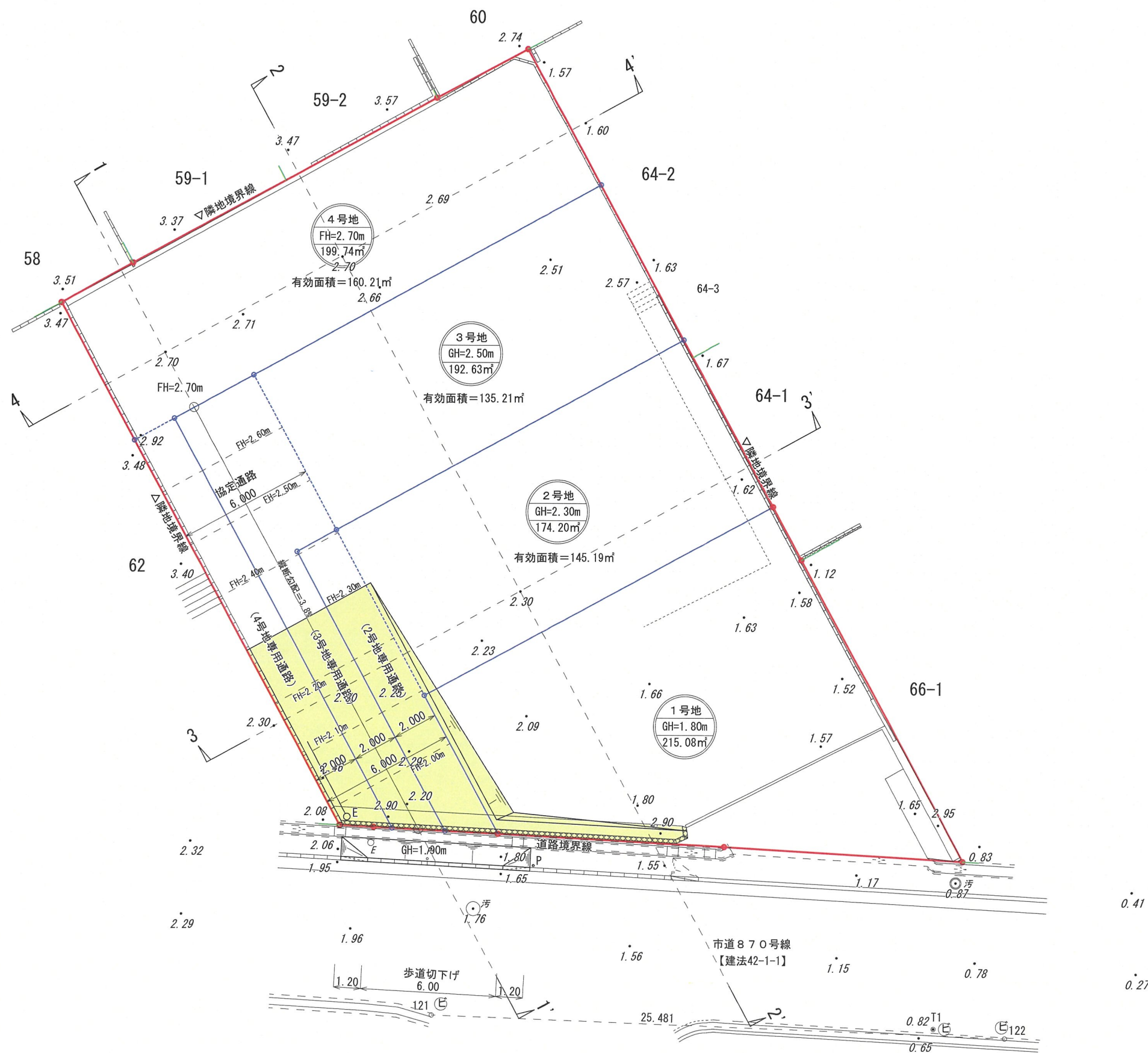
(1/1)

登記官

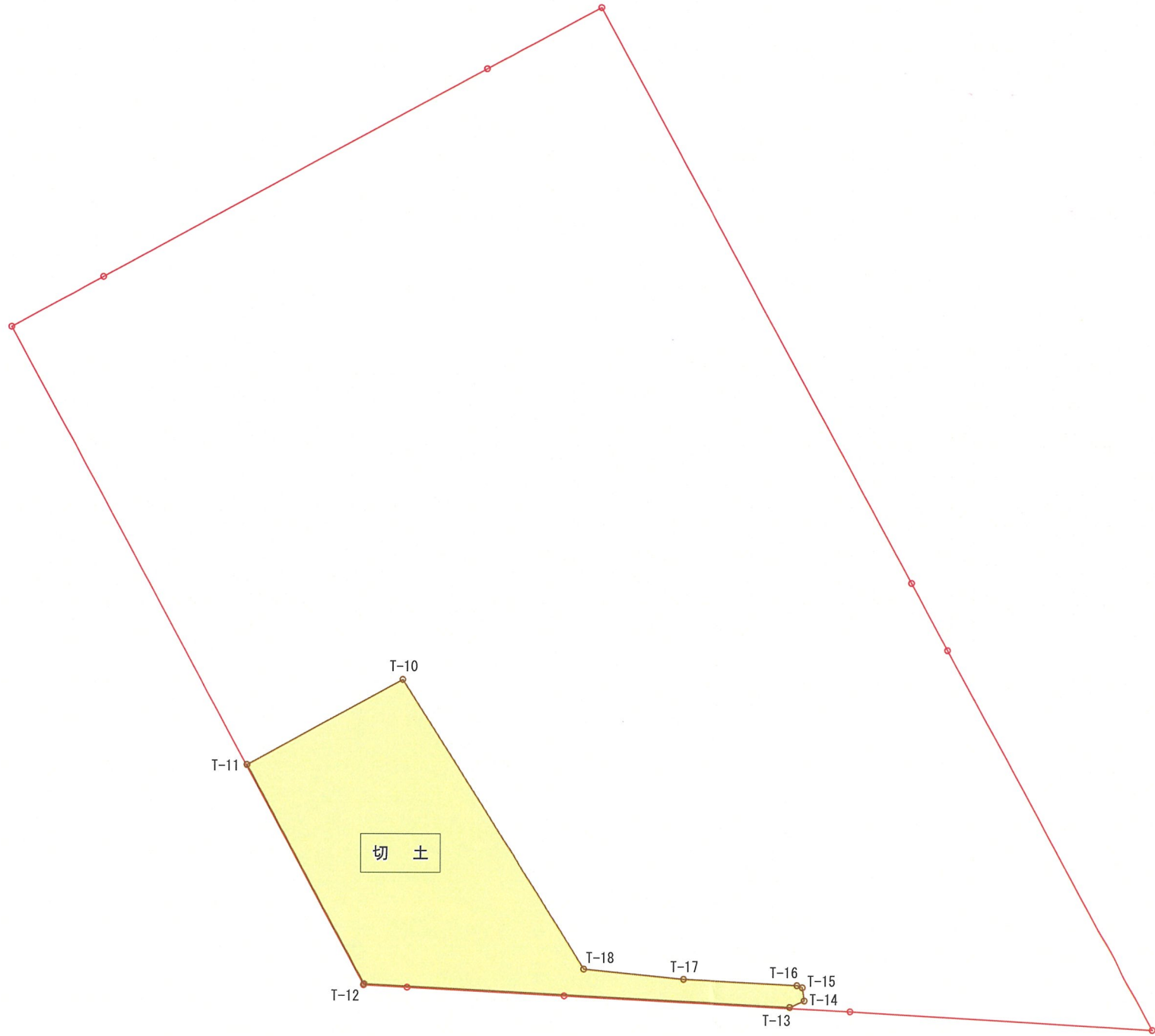
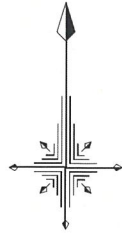
山田和弘



凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発事業区域	
—	地 番 界	
—	区画境界線	
■	切 土	
■	盛 土	



名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2		
図面名称	造成計画平面図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8年 7月10日	plan NO	
備 考			

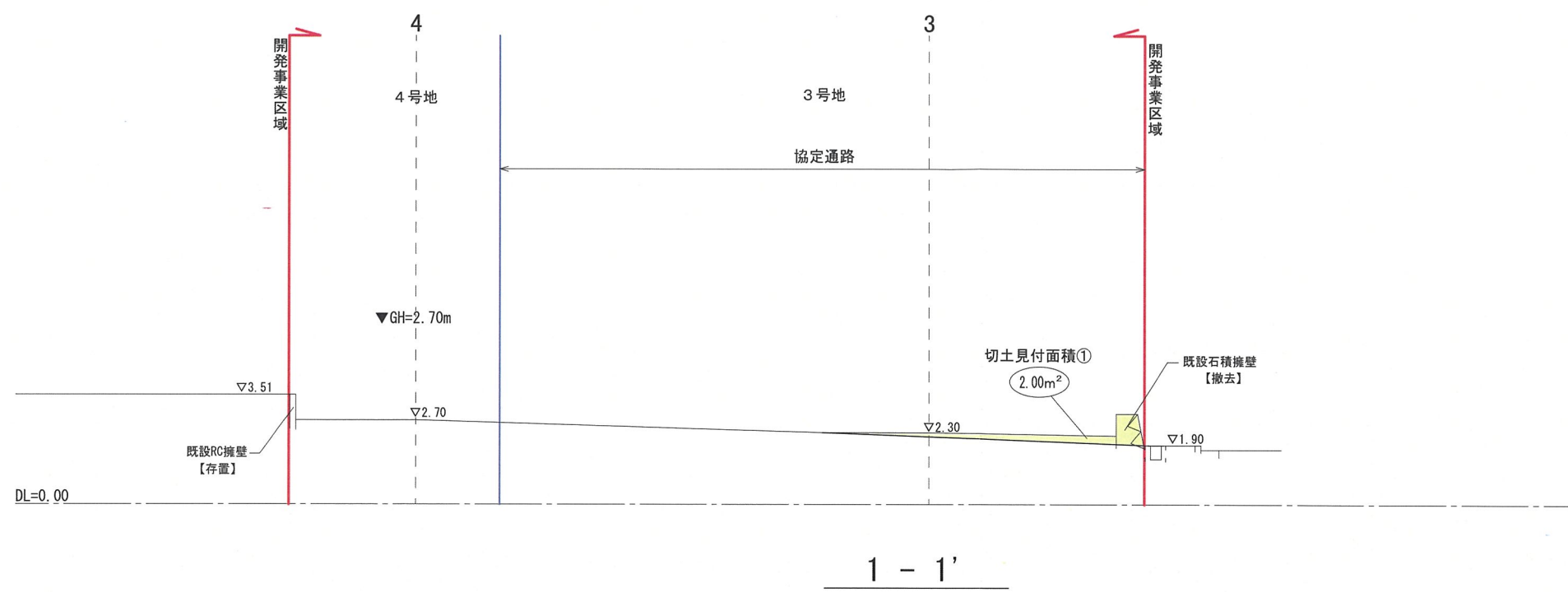


凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発事業区域	
■	切 土	

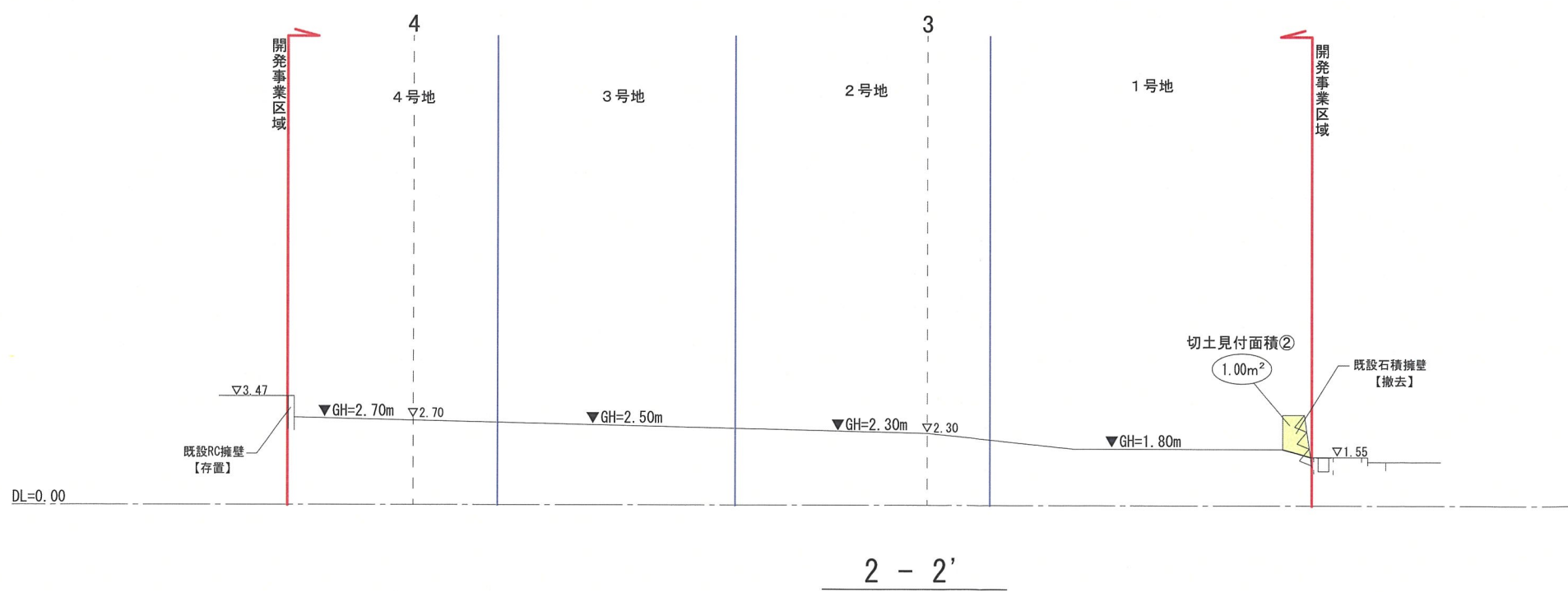
切 土				
測点名	X 座標	Y 座標	①:X(n+1)-X(n-1)	① × Y
T-10	-132214.410	92222.626	7.060	651091.739560
T-11	-132217.376	92217.164	-10.560	-973813.251840
T-12	-132224.970	92221.286	-8.369	-771799.942534
T-13	-132225.745	92236.248	-0.548	-50545.463904
T-14	-132225.518	92236.755	0.684	63089.940420
T-15	-132225.061	92236.689	0.530	48885.445170
T-16	-132224.988	92236.498	0.279	25733.982942
T-17	-132224.782	92232.499	0.552	50912.339448
T-18	-132224.436	92228.998	10.372	956599.167256
倍面積				153.956518
面 積				76.9782590
地 積				76.97㎡

切盛土面積： 76.97㎡

名 称	(仮称) 武庫山二丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 6 3 番 1 , 6 3 番 2		
図面名称	切盛土面積求積図	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8 年 6 月 20 日	plan. NO	
備 考			
 T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録 (市) 第21159号 一級建築士登録/第316054号 吉原 泰三			

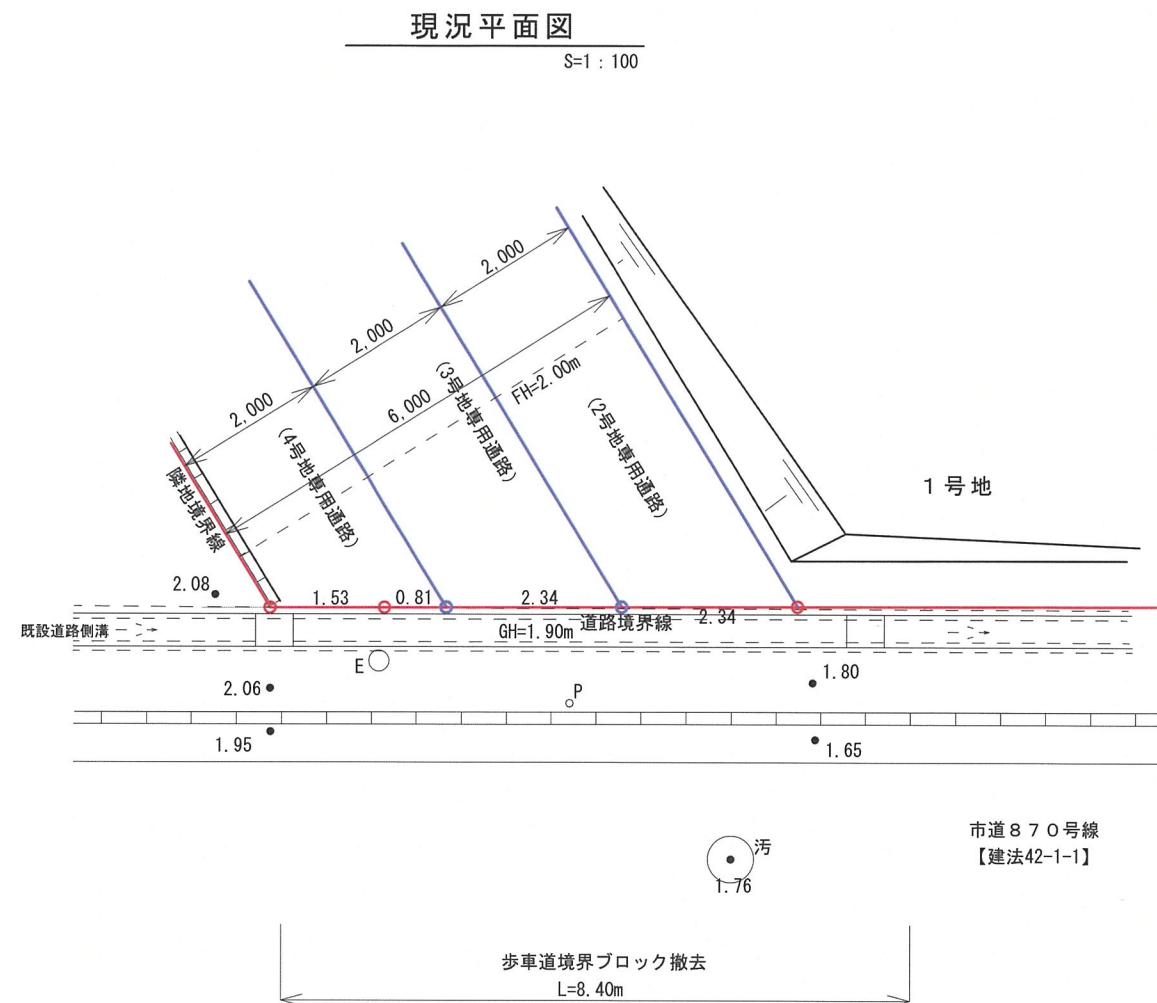


土量算定表	
※切土量算定根拠	
1-1'断面の切土見付面積①×延長(造成平面参照)	
2.00m²×10.50m=	21.00m³
2-2'断面の切土見付面積②×延長(造成平面参照)	
1.00m²×8.00m=	8.00m³
切土量=	
29.00m³	
盛土量=	
—m³	

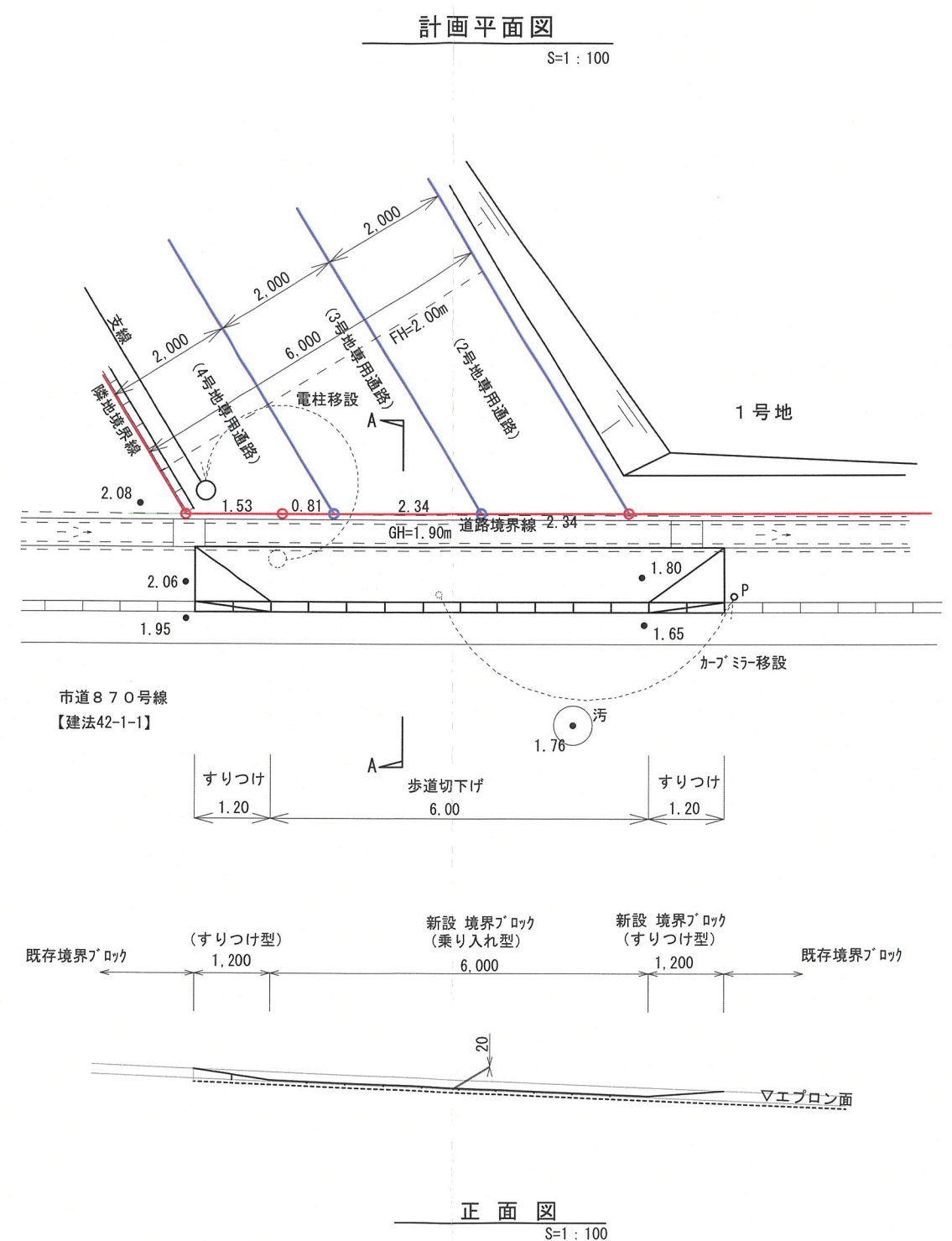
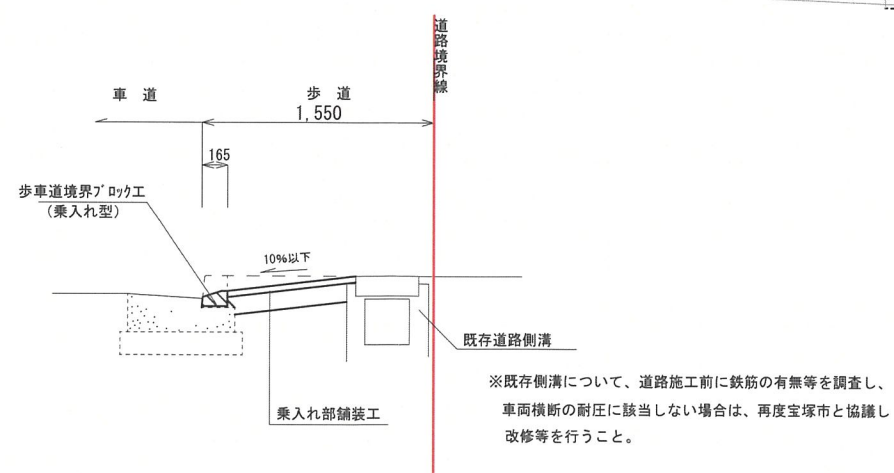


凡 例		
記 号	名 称	備 考
—	開発区域	
—	区画界線	

名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2		
図面名称	造成計画断面図(1)	縮 尺	S=1:200
作 成 日	令和 8年 6月20日	plan. NO	
備 考			
T. C. プランニング 一級建築士事務所			
一級建築士事務所登録(ホ)第21193号 一級建築士登録/第316064号 吉原 泰三			



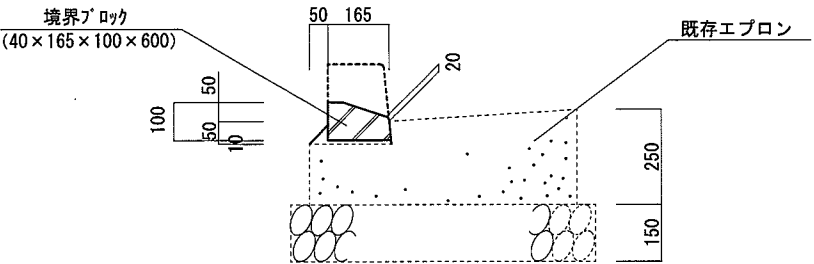
A-A 横断面図
S=1:50



名 称	(仮 称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目63番1、63番2		
図面名称	道路改築計画図 (1)	縮 尺	図示
作 成 日	令和 8 年 7 月10日	plan. NO	
備 考			
 T . C . プ ラ ン ニ ン グ 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録 (中) 第21193号 一級建築士登録 / 第316064号 官 原 巻三			

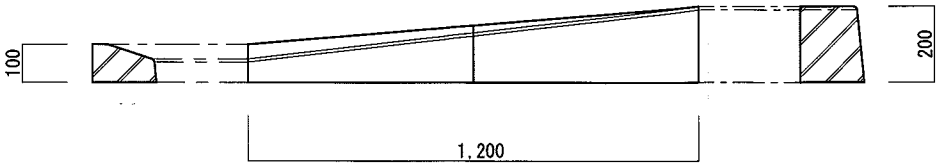
歩車道境界ブロック工
(乗入れ型)

S=1:20



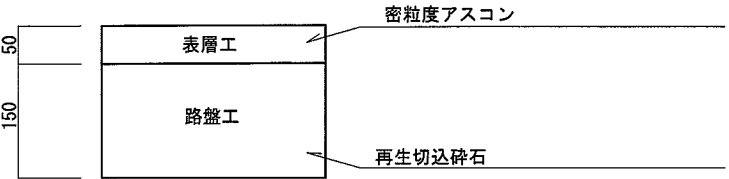
歩車道境界ブロック工
(すりつけ型)

S=1:20



乗入れ部舗装工

S=1:10



名 称	(仮称) 武庫山二丁目丁目宅地分譲計画		
所 在 地	宝塚市武庫山二丁目 63 番 1、63 番 2		
図面名称	道路改築計画図 (2)	縮 尺	図示
作 成 日	令和 8年 7月10日	plan. NO	
備 考			
 T. C. プランニング 一級建築士事務所 一級建築士事務所登録(市)第21103号 一級建築士登録/第310064号 吉原 泰三			