

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。)と株式会社創建 代表取締役 吉村孝文 (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	宝塚市宝松苑 142 番 1、142 番 2、142 番 3、142 番 5、154 番 1、154 番 2、154 番 4、154 番 5、154 番 6、155 番、197 番 1、197 番 14、197 番 16、197 番 17、197 番 18、197 番 19、197 番 20、197 番 21、197 番 22、197 番 23、197 番 24、197 番 25、197 番 26、205 番 1、223 番
2 開発事業区域面積	12,220.54m ²
3 予定建築物の用途	戸建住宅

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
道路		L=289.92m A=1870.35m ²	宝塚市	宝塚市	
公園		A=286.41m ²	宝塚市	宝塚市	防火水槽含む
消防水利		防火水槽 40 t 防火水槽標識 (600 型) 1 基 消火栓 φ100 1 基	宝塚市	-----	
排水管理用地		A=412.30m ²	上下水道 事業管理者	上下水道 事業管理者	
道路管理用地		A=70.12m ²	宝塚市	宝塚市	

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。

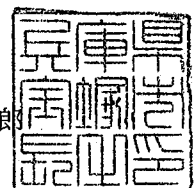
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 7 年 8 月 6 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 大阪市中央区淡路町 3 丁目 5

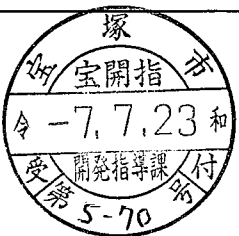
株式会社創建
代表取締役 吉村孝文



開発協定変更申出書

年 月 日	
(あて先) 宝塚市長	
開発事業者	
住所 大阪市中央区淡路町3丁目5-13	
株式会社 創建	
氏名 代表取締役 吉村孝文	
(連絡先)	郵便番号 541-0047
	住所 大阪市中央区淡路町3丁目5-13
	株式会社 創建
	氏名 鎌田 誠志郎
	電話 090-7365-2715
	FAX 06-6221-0327
	e-mail kamada@kk-soken.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22条第2項の規定により、開発協定の変更の締結を申し出ます。	

開発協議申出書 受付番号	第 5-70 号
開発構想の名称	(仮称)宝塚市宝松苑戸建造成計画
開発事業区域 の位置	宝塚市 宝松苑142番1、142番2、142番3、142番5、154番1、154番2、154番4、154番5、154番6、155番、197番1、197番14、197番16、197番17、197番18、197番19、197番20、197番21、197番22、197番23、197番24、197番25、197番26、205番1、223番
協定締結年月日	令和6 年 1 月 25 日
標識の修正(予定)日	年 月 日
変 更 の 理 由	戸建住宅用地1区画及び駐車場1区画追加の為
変更箇所一覧(項目が多い場合は同様式の別紙で提出してください。)	
変更項目	新 旧
連絡先の変更	株式会社創建 株式会社テイサ設計
区画数の変更	35区画・駐車場1区画 34区画
開発事業区域面積の変更	12220.54㎡ 11874.55㎡
開発事業の完了予定年月日	令和8年9月末日 令和7年7月末日

※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 次の図書を添付して、2部提出してください。
(1) 変更後の開発協定書(案)
(2) 開発協定書に添付した図書のうち、変更に係る図書を添付してください。

(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 宝松苑142番1、142番2、142番3、142番5、154番1、154番2、154番4、154番5、154番6、155番、197番1、197番14、197番16、197番17、197番18、197番19、197番20、197番21、197番22、197番23、197番24、197番25、197番26、205番1、223番								
	開発事業区域の面積	12220.54 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								
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外								
	地区まちづくり ー ル	☐ 有 () ☒ 無								
開発事業の目的		戸建住宅35戸の造成								
開発事業の着工予定年月日		令和6 年 5 月 ㊦ 日			開発事業の完了予定年月日		令和8 年 9 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	5872.81 m ²	1870.35 m ²	286.41 m ²	412.3 m ²	m ²	70.12 m ²	3708.55 m ²	12220.54 m ²	
	区域面積に対する比率	48.06 %	15.31 %	2.34 %	3.37 %	%	0.57 %	30.35 %	100 %	
切土又は盛土面積		切土面積		881.13 m ²	盛土面積		8044.22 m ²			
予定される建築物	敷地面積	5872.81 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 m			階数		地上 2 階 / 地下 階			
	用途				住戸数		35 戸			
	構造				駐車台数		台			

開発区域区域図

縮尺 1 : 2500

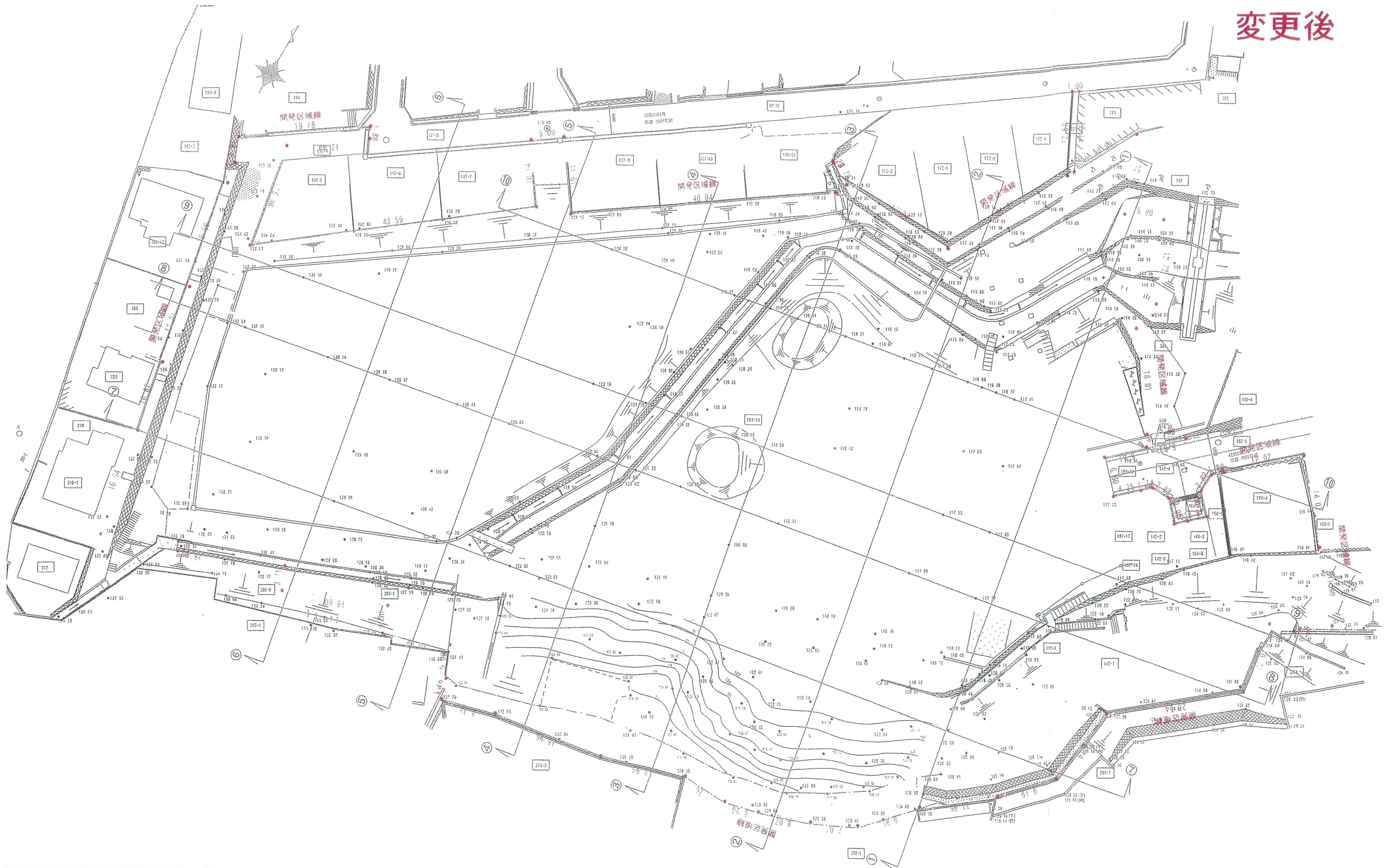
変更後



大阪市西区西本町1丁目2番14号

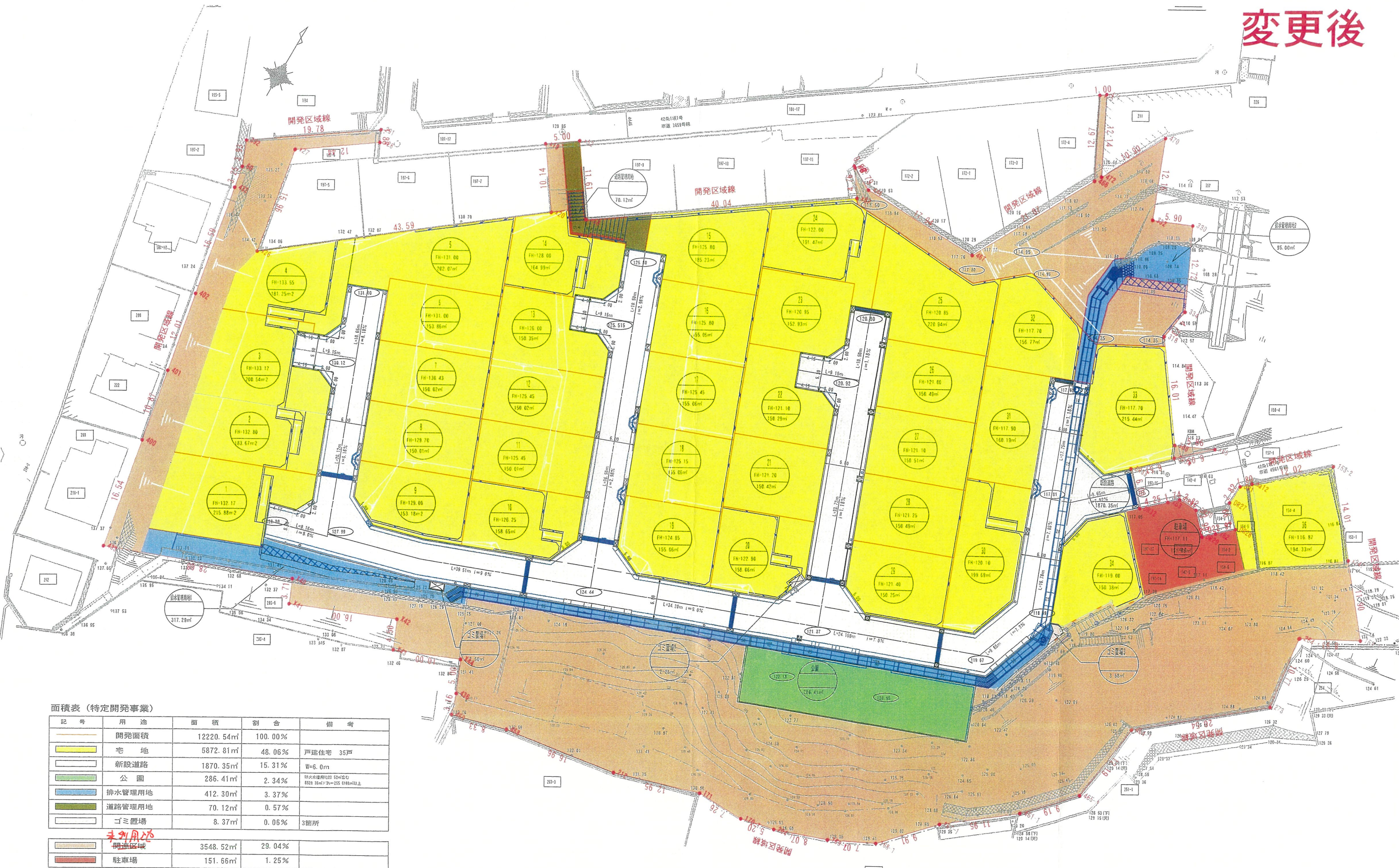
株式会社テイサ設計 浦 裕勝

变更后



訂正		確認		Checked	Project Title (仮称) 宝塚市宝松苑造成計画		Date 20250413
				Drawn	Sheet Content 現況図		No.
						Scale A1=1:250 A3=1:500	

变更后



面積表 (特定開発事業)

記号	用途	面積	割合	備考
	開発面積	12220.54㎡	100.00%	
	宅地	5872.81㎡	48.06%	戸建住宅 35戸
	新設道路	1870.35㎡	15.31%	W=6.0m
	公園	286.41㎡	2.34%	防排水管理用地 23.52㎡含む 8500 30㎡×3=255 6100㎡以上
	排水管理用地	412.30㎡	3.37%	
	道路管理用地	70.12㎡	0.57%	
	ゴミ置場	8.37㎡	0.06%	3箇所
	開発区域	3548.52㎡	29.04%	
	駐車場	151.66㎡	1.25%	

訂正	特記

Checked	Project Title (仮称) 宝塚市宝松苑造成計画	Date 20250413
Drawn	Sheet Content 土地利用計画図	No.
	Scale A1=1:250 A3=1:500	

変更後

測点名	X座標	Y座標	①: X(n+1)-X(n)	②: Y(n+1)-Y(n)	③: 辺長
308	-132742.818	91902.553	10.467	961944.022251	5.663
318	-132739.003	91893.030	17.588	1616215.491040	16.015
334	-132725.328	91893.817	16.139	1483074.312563	4.735
330	-132713.864	91888.301	9.202	845556.145802	12.722
332	-132716.126	91882.850	9.021	828875.189950	9.902
470	-132704.843	91878.239	1.850	151599.176850	12.170
472	-132714.476	91873.185	1.157	106297.275045	10.902
471	-132703.686	91867.609	10.198	936865.876582	12.146
115	-132704.278	91866.797	-11.855	-1089080.878435	1.005
466	-132715.541	91872.620	-29.887	-2745796.993940	12.679
467	-132734.163	91863.651	-18.188	-1670799.712183	21.077
446	-132733.729	91844.808	2.248	206467.128384	17.948
449	-132731.917	91841.473	1.985	180468.494445	3.795
450	-132731.764	91841.225	-3.736	-343118.816500	0.291
x57	-132735.653	91843.985	-27.062	-2485481.922070	4.769
x58	-132755.826	91811.330	-13.693	-1257172.541690	40.042
x52	-132749.346	91804.614	6.577	603798.946278	11.618
x18	-132752.249	91800.533	-11.181	-1026421.759473	5.008
x20	-132760.527	91806.396	-35.204	-3231952.435192	10.145
x26	-132787.453	91772.106	-11.214	-1029132.396884	43.600
x27	-132771.741	91769.299	22.908	2102251.101492	15.961
x28	-132764.545	91779.458	8.899	816745.396742	12.449
291	-132762.642	91778.639	-9.648	-885480.309072	1.890
392	-132774.193	91762.429	-15.006	-1376987.009574	19.789
60	-132777.848	91763.876	-5.851	-628674.314476	3.931
432	-132781.044	91764.466	-19.514	-1790691.789524	3.250
402	-132797.362	91767.476	-28.129	-2581327.332404	16.593
401	-132809.173	91769.655	-22.510	-2065734.934050	12.010
400	-132819.872	91771.629	-26.973	-2475356.149017	10.880
433	-132836.146	91774.631	-6.443	-591303.947533	16.549
X40	-132826.315	91800.934	6.420	589361.996280	28.080
X41	-132829.726	91802.394	2.739	251446.757166	3.710
X42	-132823.576	91817.167	2.013	184827.957171	16.002
X43	-132827.713	91818.938	-0.293	-26902.948834	4.500
X44	-132823.859	91828.172	-0.755	-69330.269860	10.002
436	-132823.468	91830.142	-7.613	-699102.871046	5.003
465	-132831.482	91831.119	-0.753	-69148.832607	3.168
466	-132829.221	91839.146	4.915	451389.402590	8.339
212	-132826.567	91855.898	6.510	597981.895980	16.961
171	-132822.711	91868.262	3.906	358837.431372	12.951
170-1	-132822.661	91875.531	1.248	114660.662688	7.269
204-1	-132821.463	91880.592	3.971	354857.830832	5.201
169-1	-132818.690	91888.174	5.952	546918.411648	8.073
168-1	-132815.511	91894.489	10.481	963146.139209	7.070
167-1	-132808.209	91901.202	14.779	1358207.864358	9.919
461-1	-132800.732	91910.535	14.177	1303015.654695	11.959
465-1	-132794.032	91916.839	18.797	1727760.822683	9.199
464-1	-132781.935	91918.417	25.272	2322962.234424	12.199
273	-132768.760	91934.177	23.833	2191067.240441	20.542
264-1	-132758.102	91932.604	14.840	1364278.843360	10.773
153-1	-132753.920	91940.502	13.368	1229060.630736	8.937
x247	-132744.734	91932.933	20.000	1838658.660000	11.903
153-2	-132733.920	91924.022	2.653	243874.430366	14.012
na12	-132742.081	91915.192	-9.385	-862624.076920	12.024
DR1	-132743.305	91913.867	-4.050	-372251.161350	1.804
DR27	-132746.131	91913.766	-5.754	-528871.809564	2.828
DR28	-132749.059	91916.491	-4.956	-455538.129396	4.000
x62	-132751.087	91914.312	-3.407	-313152.060984	2.977
DR29	-132752.466	91912.831	1.549	142372.975219	2.024
DR30	-132749.538	91910.106	3.030	278487.621180	4.000
DR31	-132749.436	91907.279	-1.086	-99811.304994	2.829
x63	-132750.624	91906.003	-4.088	-375711.740264	1.743
DR32	-132753.524	91902.887	1.493	137211.010291	4.257
DR33	-132749.131	91898.798	8.937	821299.557726	6.002
DR34	-132744.587	91903.462	8.661	795975.884382	6.512
x65	-132749.470	91907.881	1.671	153578.069151	6.040
総面積				24441.090531	
面積				12220.5452655	
地積				12220.54m ²	



(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た図面で、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	宝塚市宝松苑		地番		197番14
出力縮尺	縮尺不明	精度区	座標番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日			備考 付年月日(原図)		補事項	

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。

496451201

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

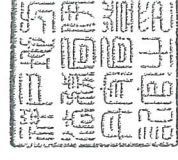
98

99

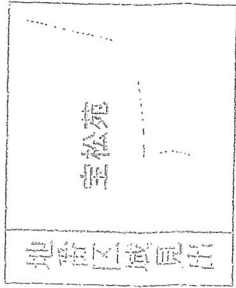
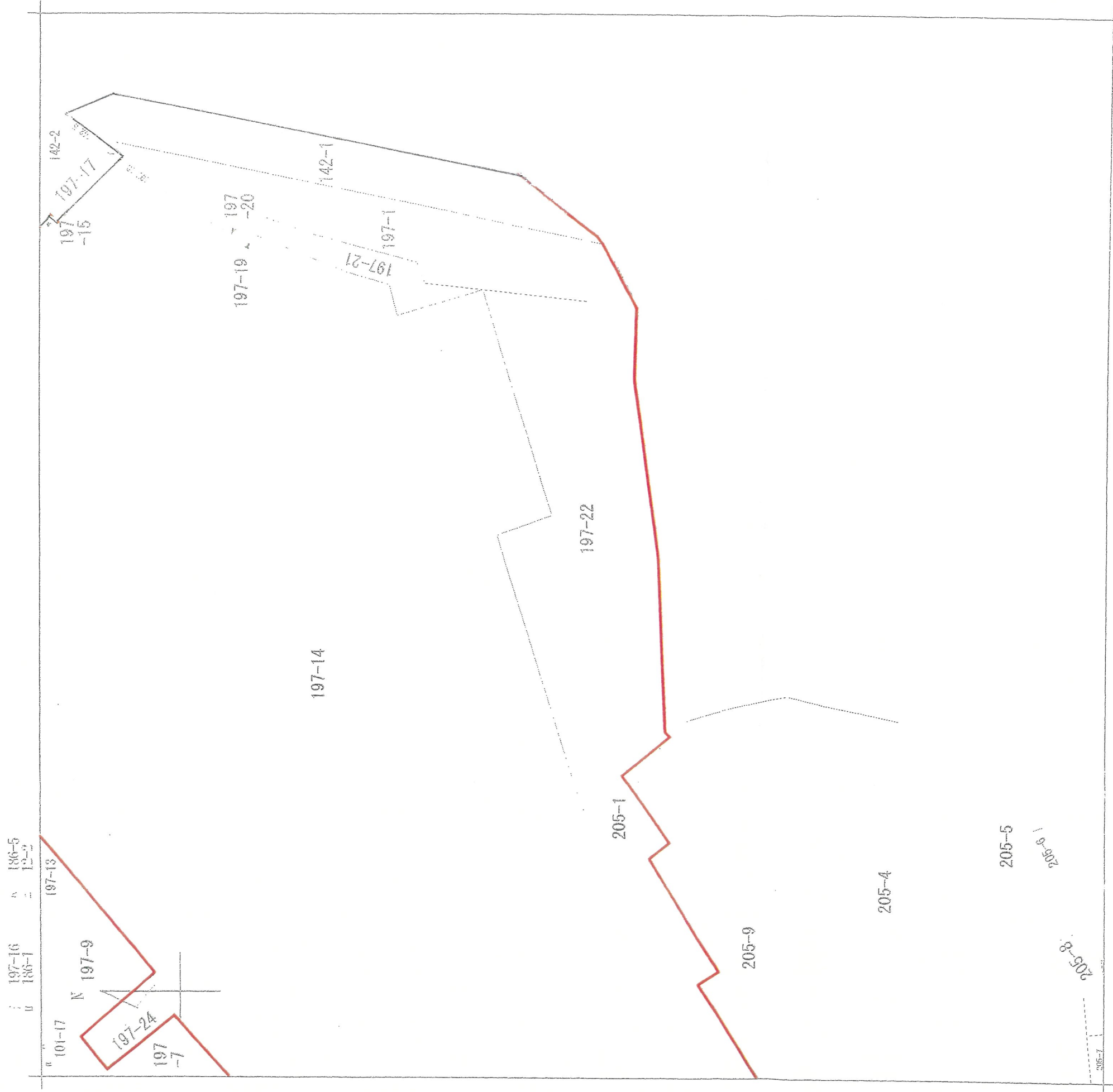
100

Figure 1. Schematic diagram of the experimental setup. The subject is seated in a chair and views the target through a video screen. The target is a light source that is controlled by a computer. The subject's hand is positioned over the target. The target is a light source that is controlled by a computer. The subject's hand is positioned over the target. The target is a light source that is controlled by a computer. The subject's hand is positioned over the target.

大德堂



昭和16年6月20日
大阪市西区西本町1丁目2-14
株式会社エイザ設計
浦 裕勝

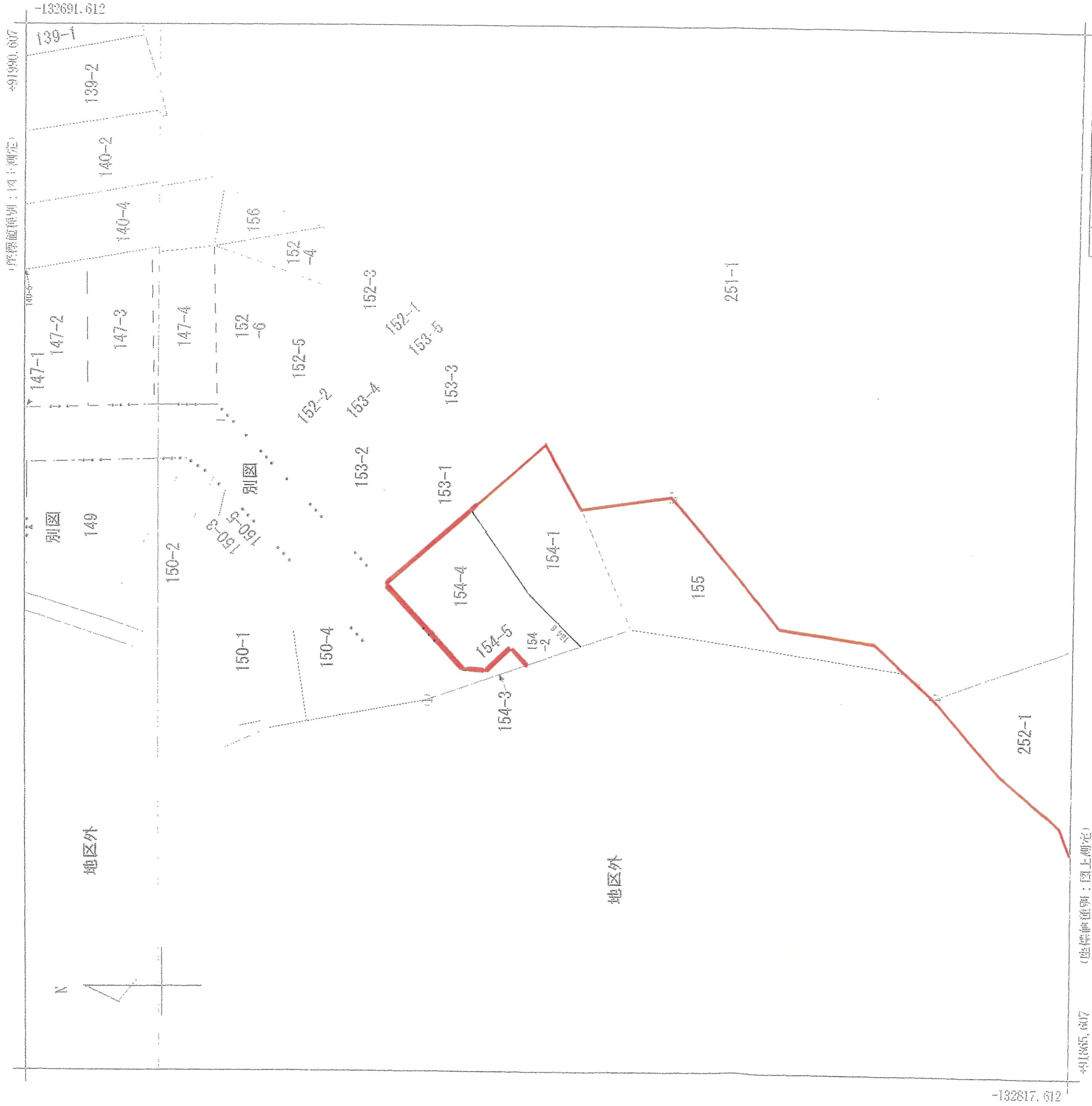


請求部	所在	宝塚市宝松苑			地番	197番22	
力出縮	縮尺不明	積区	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類
作成年月日						旧土地台帳附属地図	
						補記事項	



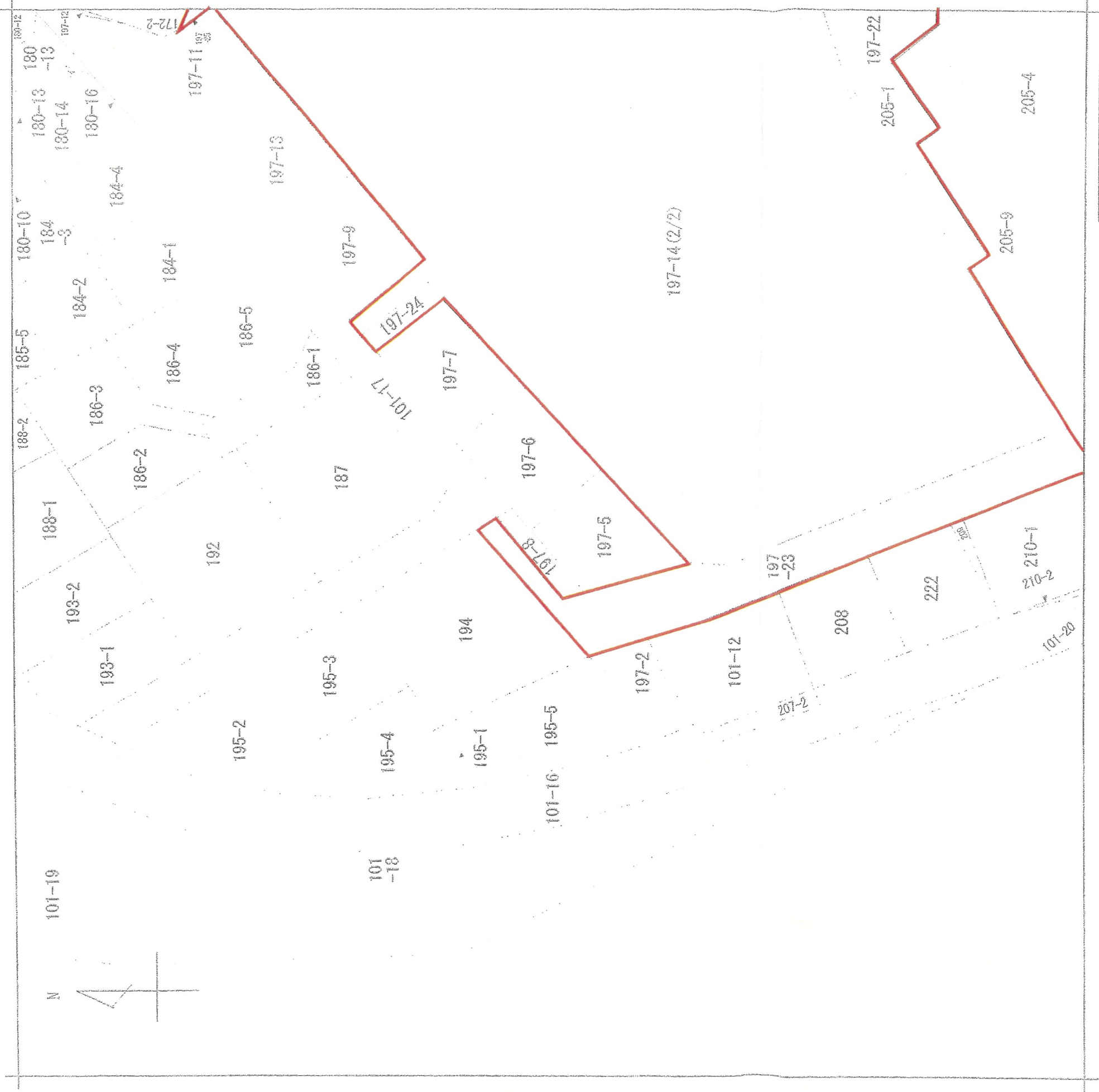
宝松苑
地番区感見出

請求部	所在	宝塚市宝松苑	地番	197番25
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系 番号又は記号	分類
作成年月日	付年月日 (原図)	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
		補記事項		



請求部	所在	宝塚市宝松苑	地番	154番1			
出力縮	1/500	座標系 番号又は記号	甲三	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	付年月日 (原図)	昭和46年3月20日	補記事項			

令和6年6月20日
大阪市西区西本町1丁目2-14
株式会社チヤイヤ設計
池 裕勝



(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。

地番区域見出	宝松苑
--------	-----

請求部	所在	宝塚市宝松苑		地番	197番14	
出力縮	縮尺不明	積区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		種類
						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。

