宝開指第 156 号
令和7年（2025年） 9 月 18 日

開発協定書

宝塚市長（以下「甲」という。）とタカマツハウス関西株式会社　代表取締役八木 譲二（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3丁目156番
２　開発事業区域面積	５４１．３２　㎡
３　予定建築物の用途	専用住宅

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
道路後退	①	A＝1.89 ㎡	宝塚市	宝塚市	寄付による
ゴミ置場	②	A＝2.03 ㎡	事業者	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7年 9 月 18 日

（甲）　宝塚市東洋町１番１号

宝塚市長　　森　臨太郎

（乙）　大阪市淀川区新北野１丁目14-11
タカマツハウス関西　株式会社
代表取締役　八木　譲二

規則様式第6号(規則第14条第1項関係)

開発協定締結申出書

令和7年9月8日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所　大阪市淀川区新北野1丁目14-11

タカマツハウス関西　株式会社
氏名　代表取締役　八木　譲二

(連絡先) 郵便番号 541-0044
住所　大阪市中央区伏見町4丁目3番9号
株式会社　エスアール設計
氏名　石井　勉(担当:山原)
電話　06(6232)3478
FAX　06(6232)3477
e-mail　t-yamahara@sr-sekkei.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　7-0131　号
開発構想の名称	宝塚市仁川北三丁目造成工事
開発事業区域の位置	宝塚市仁川北三丁目156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	宝塚市 開発指導課 令7.9.8 受付 第7-131号
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 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）

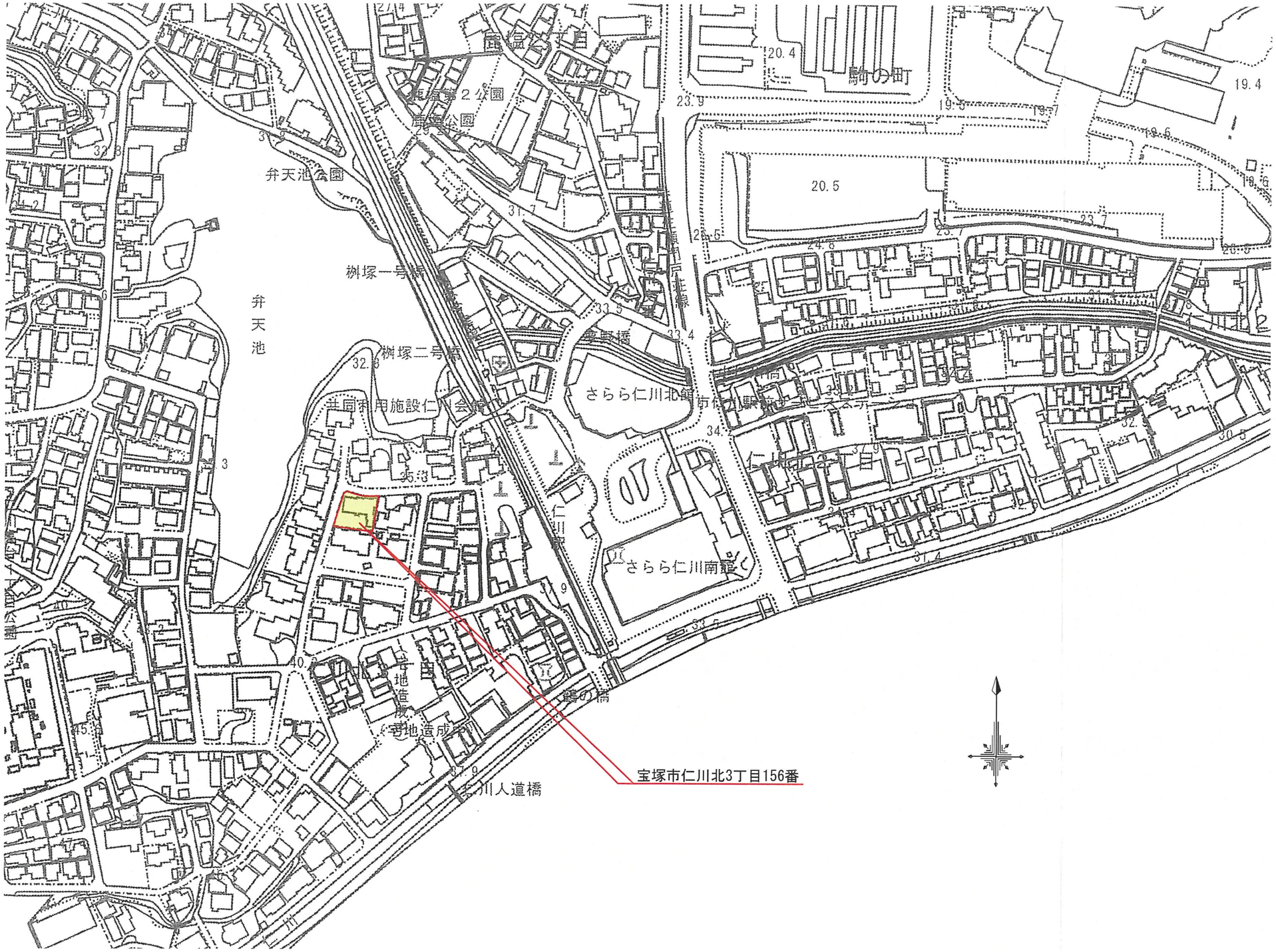
特定開発事業計画の概要

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市仁川北3丁目156番
	開発事業区域の面積	541.32 ㎡
	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	宅地造成等規制区域
	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		宅地分譲 3戸
工事の着手予定年月日		令和7年10月1日
工事の完了予定年月日		令和8年1月31日

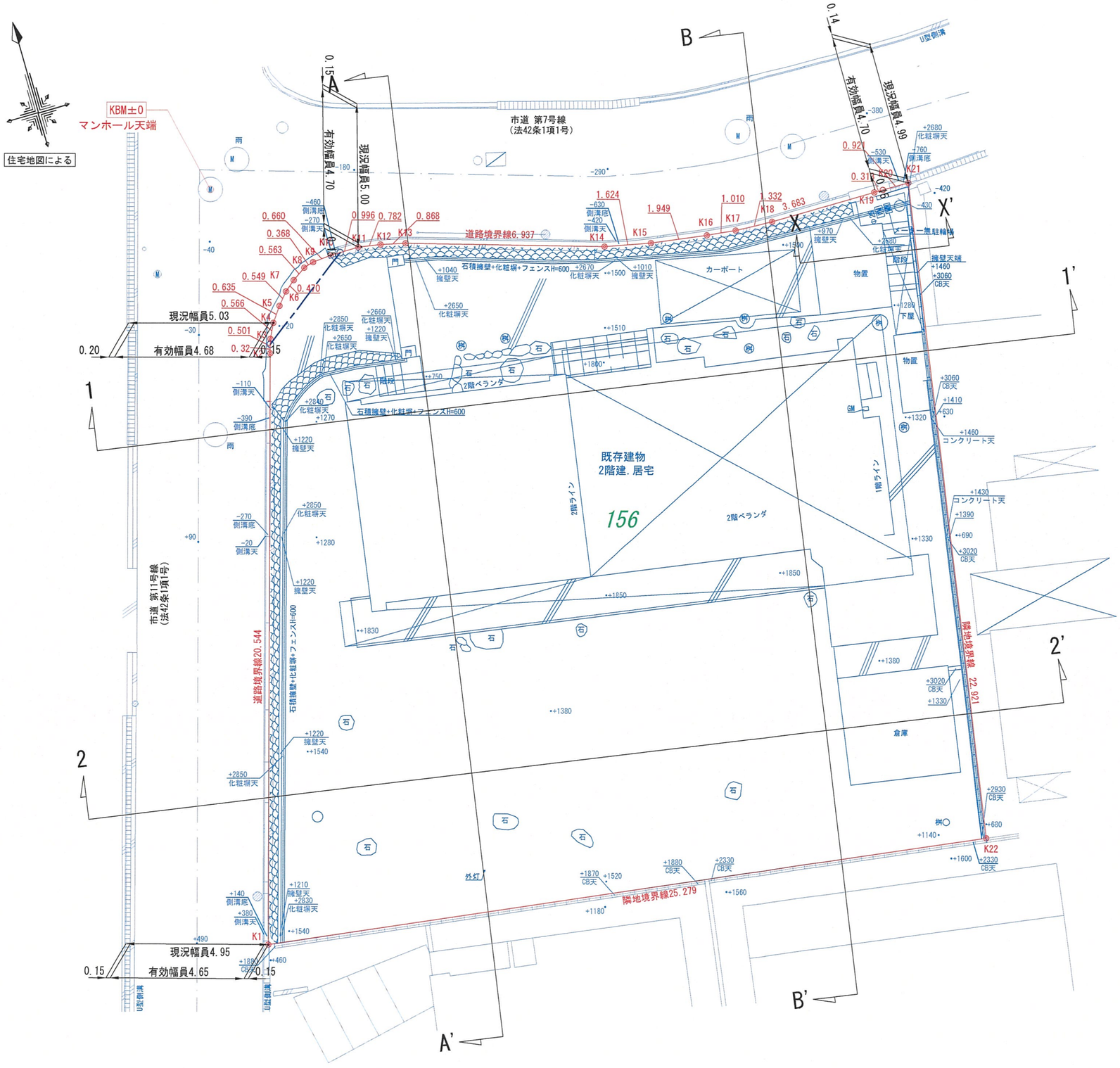
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他	合計
	面積	537.40㎡	1.89㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2.03㎡	541.32㎡
	区域面積に対する比率	99.27%	0.35%	%	%	%	%	0.38%	100%

盛土又は切土面積	盛土面積	6.09 ㎡	切土面積	268.97 ㎡

予定建築物				
	敷地面積	541.32 ㎡		
	建築面積	㎡	建蔽率	%
	延べ面積	㎡	容積率	%
	最高の高さ	10m以下	階数	地上 2 階 / 地下 階
	用途	専用住宅	住戸数	3 戸
	構造		駐車台数	台



タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日	工事名　宝塚市仁川北3丁目 新築工事
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日	
						変更・訂正日	令和7年 3月 31日	図　名　付近見取図　A3 S=1:2500
						変更・訂正日		



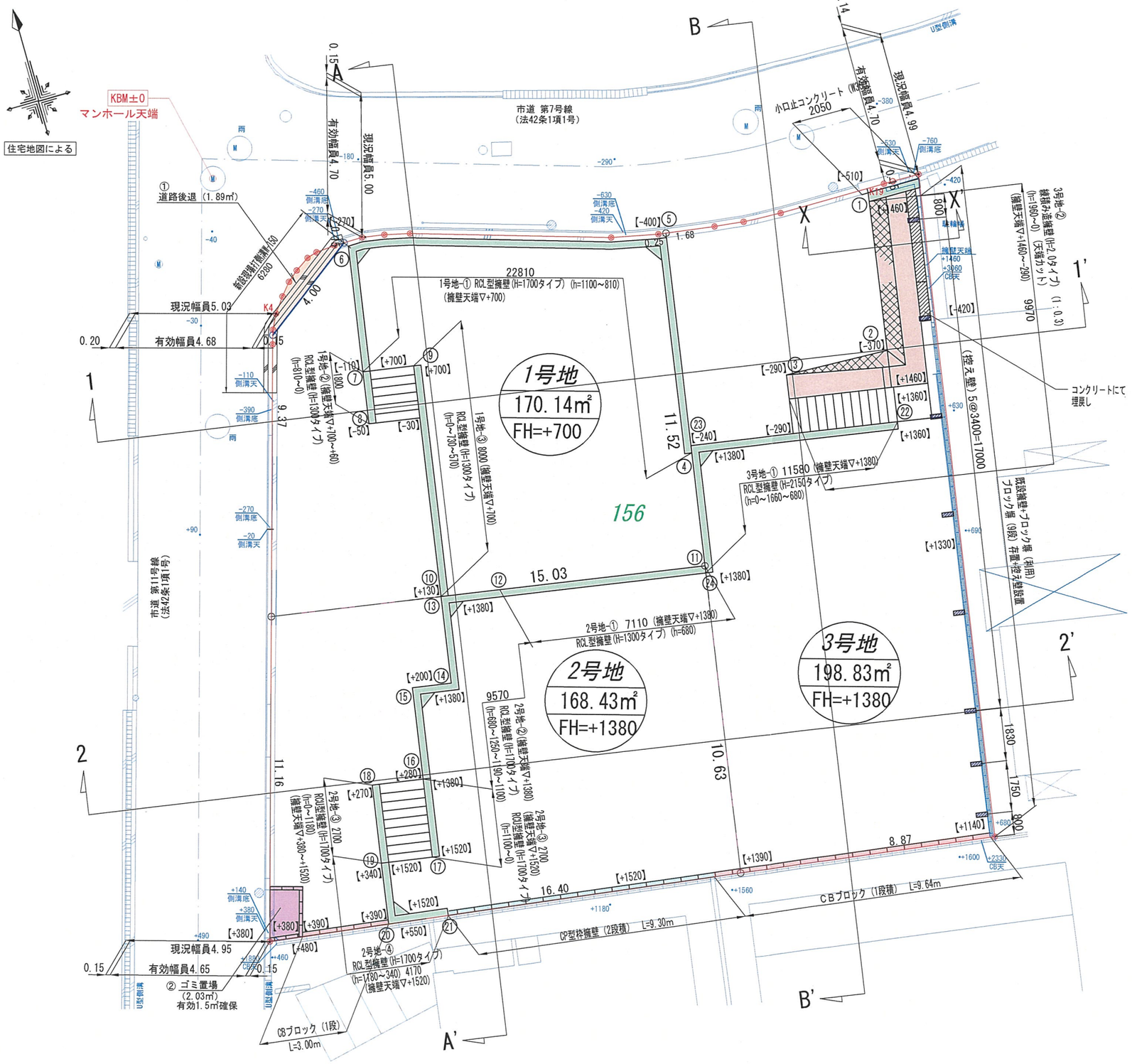
開発区域線	
道路後退線	
仮水準点	◦BM±0
地盤高	現況 . +1850 計画 +1300
既設 練石積	
既設建物	
既設コンクリートCB	
既設側溝	
既設汚水人孔	
既設電柱	
既設電柱支線	
敷地断面線	
地番	156

タカマツハウス関西 株式会社

設計者	営業担当	検 図	製 図		
				作成日	令和6年12月20日
				変更・訂正日	令和7年 2月 7日
				変更・訂正日	令和7年 3月 31日
				変更・訂正日	令和7年 8月 7日

工事名 宝塚市仁川北3丁目 新築工事

図 名 現況平面図 A3 S=1:150



申請地	宝塚市仁川北３丁目156番	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
用　途	専　用　住　宅　　３　戸	
敷地面積	541.32㎡	(100.00%)
宅地面積　(1～3)	537.40㎡	(99.27%)
道路後退面積（寄付）	1.89㎡	(0.35%)
ゴミ置場面積（自主管理）	2.03㎡	(0.38%)

凡　例

25.279	開発区域線
	道路後退線
11.52	宅地境界線
	道路後退（寄付）
【+0.00】	計画地盤高
・+690	現況地盤高
	ゴミ置場
	RCL型擁壁
	既設CBブロック+（新設控え壁）
	CP型枠擁壁（2段）
	CBブロック（1段）
	練積み造擁壁

※　切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、2m以上の切土、1m以上の盛土がありません。

敷地内緑化について

宅地購入者にて以下の(1),(2)の何れかの方法にて接道緑化に努めます。

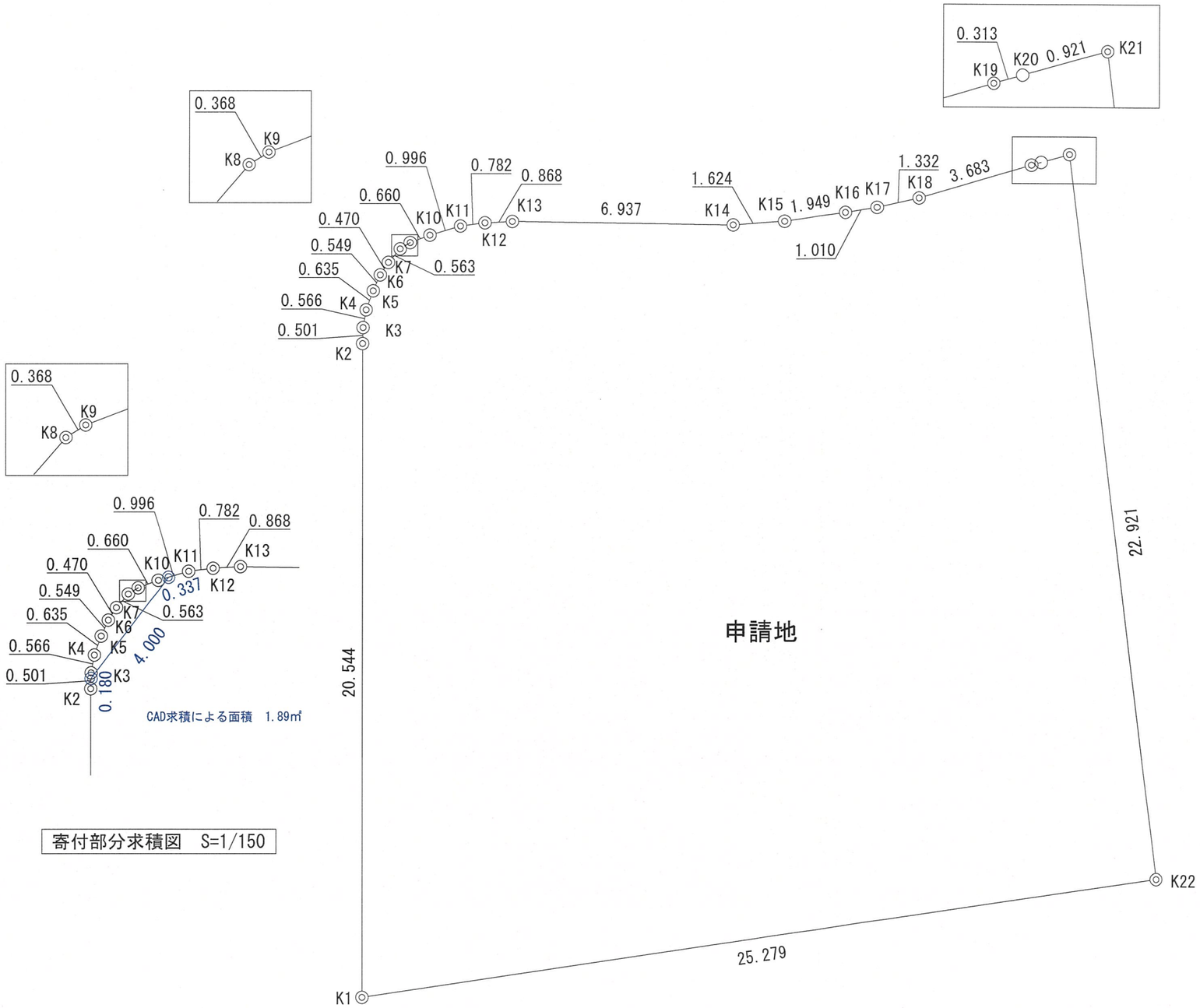
(1) 道路と宅地との間に緑地帯を設ける。

(2) 道路から見える位置に、シンボルツリー（中木 H＝2.0m以上）を植栽する。

タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日
						変更・訂正日	令和7年 3月31日
						変更・訂正日	令和7年 8月 8日

工事名　宝塚市仁川北3丁目 新築工事

図　名　土地利用計画図　　A3 S=1:150



寄付部分求積図　S=1/150

敷地求積図　S=1/150

求積表

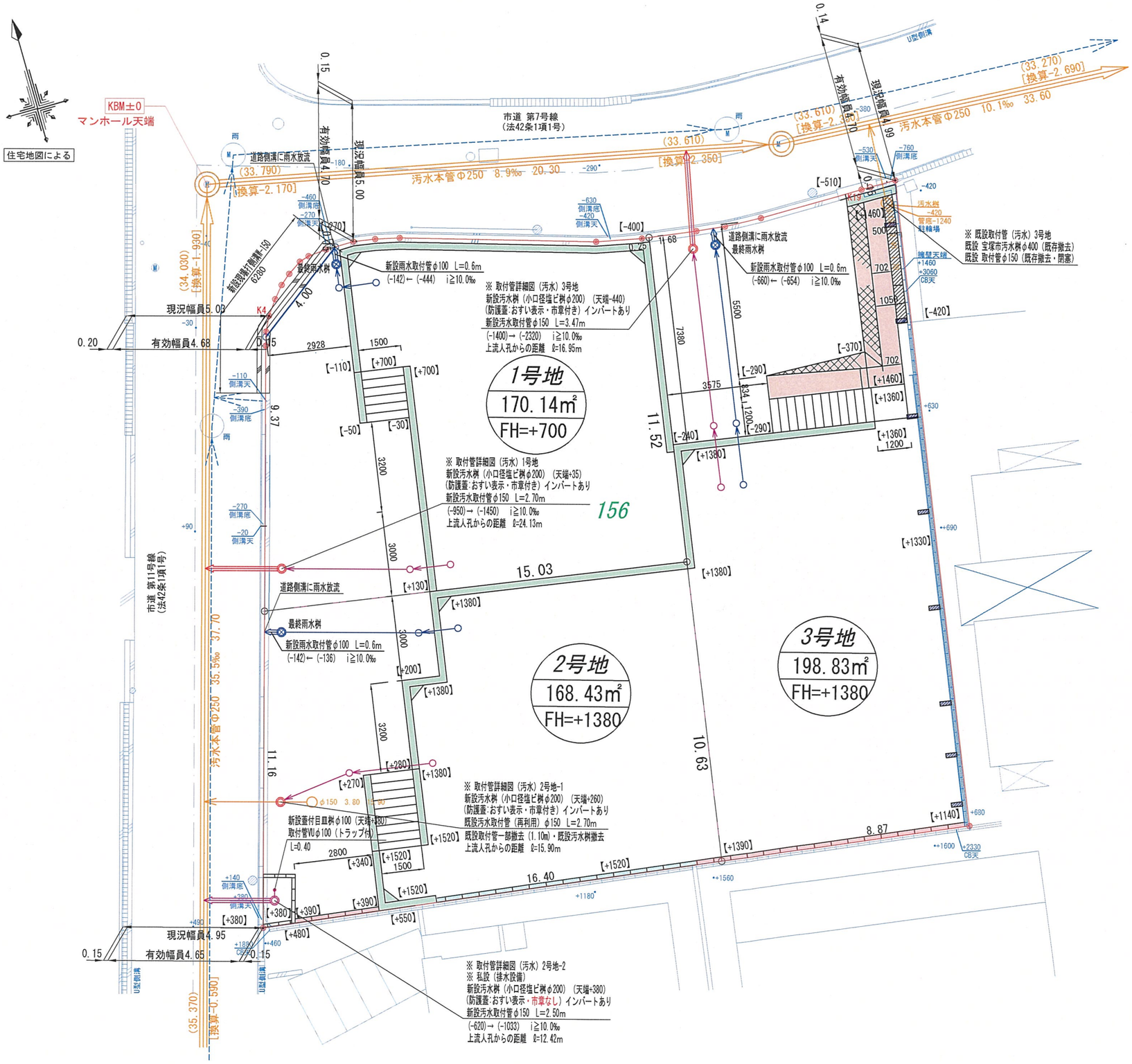
	申請地			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K1	76.542	70.748	-19.335	-1479.939570
K2	96.273	76.471	5.873	565.411329
K3	96.751	76.621	0.399	38.603649
K4	97.259	76.870	0.625	60.786875
K5	97.771	77.246	0.729	71.275059
K6	98.191	77.599	0.710	69.715610
K7	98.497	77.956	0.829	81.654013
K8	98.804	78.428	0.826	81.612104
K9	98.906	78.782	1.012	100.092872
K10	98.960	79.440	1.654	163.679840
K11	98.970	80.436	1.768	174.978960
K12	98.847	81.208	1.618	159.934446
K13	98.651	82.054	7.478	737.712178
K14	96.618	88.686	8.222	794.393196
K15	96.288	90.276	3.520	338.933760
K16	96.015	92.206	2.933	281.611995
K17	95.900	93.209	2.333	223.734700
K18	95.826	94.539	5.013	480.375738
K19	95.845	98.222	3.996	382.996620
K20	95.844	98.535	1.234	118.271496
K21	95.837	99.456	-2.729	-261.539173
K22	73.208	95.806	-28.708	-2101.655264
			合　計	1082.6404330
			合計面積	541.3202165
			地　積	541.32㎡
			坪　数	163.74坪

敷地面積・・・・541.32㎡

タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日
						変更・訂正日	令和7年 3月 31日
						変更・訂正日	

工事名　宝塚市仁川北3丁目 新築工事

図　名　敷地求積図　A3 S=1:150



凡　例

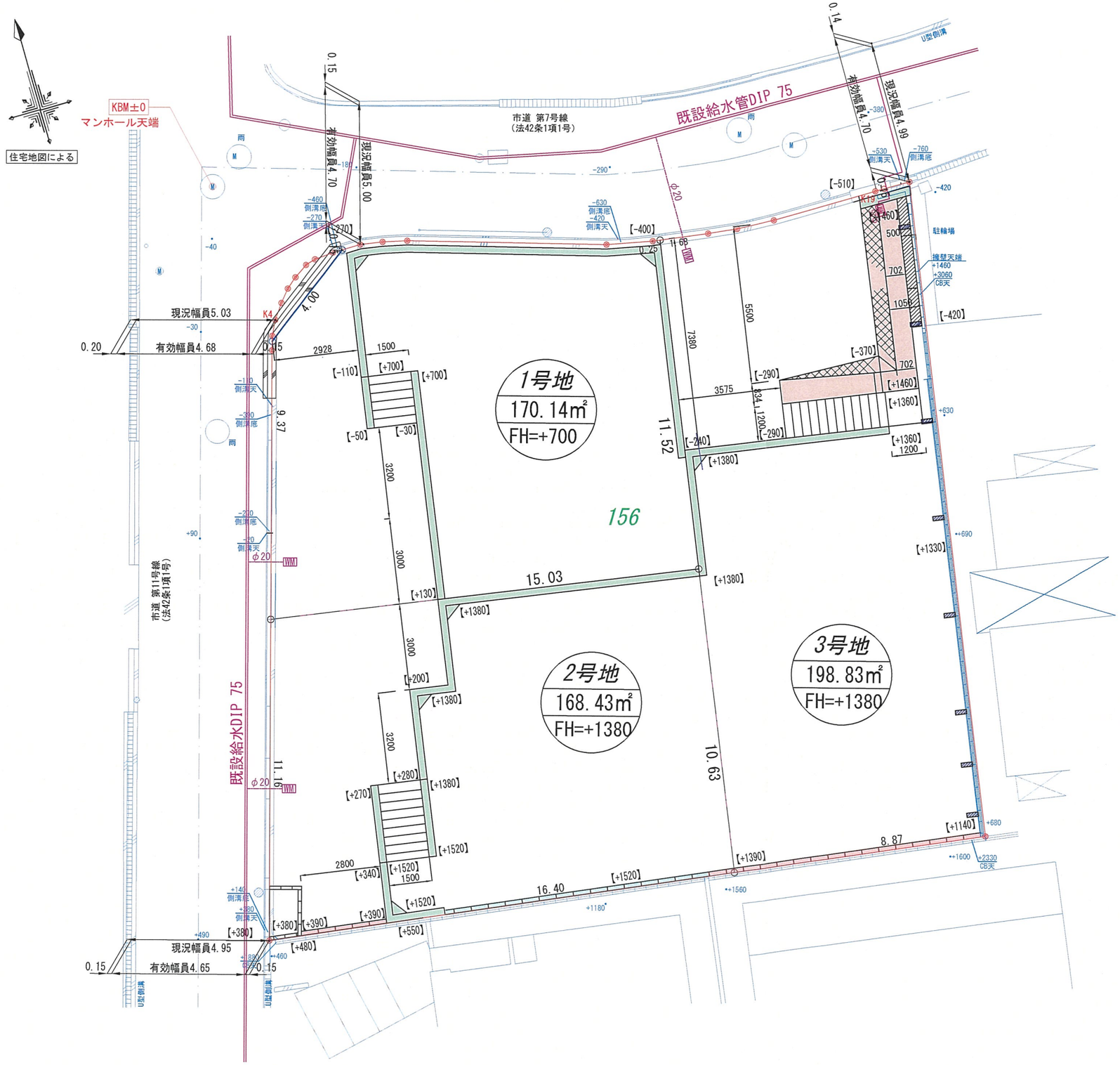
0.00	開発区域線
0.00	道路後退線
0.00	宅地境界線
+1180	現況地盤高
FH=+700 【+1350】	計画地盤高
	既設汚水本管（Φ250）
	既設公共汚水取付管（Φ150）
	既設汚水１号人孔（φ900）
	既設雨水本管（道路取付管含む）
雨	既設雨水人孔
	新設公共汚水桝 小口径φ200 鋳鉄製密閉飛散防止市章入りﾃﾞｻﾞｲﾝ蓋 (T-25) 取付管φ150 i≧10‰
	新設汚水桝（私設：排水設備） 小口径φ200 鋳鉄製密閉飛散防止市章無しﾃﾞｻﾞｲﾝ蓋 (T-25) 取付管φ150 i≧10‰
	新設蓋付目皿桝φ100 取付管VUφ100（トラップ付）
	新設宅内雨水最終桝 （塩ビφ300・□300）泥為150
［管底］・距離	新設宅内雨水最終取付管 VUφ100 i=10.0‰
	宅内汚水管（VUΦ150）
	宅内雨水管（VUΦ100）
	流水方向

※ 1. + *** 現況レベルは、BMを±0.00とした時の高さとする。
【+※※】計画レベルは、FH=+1350

タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日
						変更・訂正日	令和7年 3月31日
						変更・訂正日	令和7年 8月 8日

工事名　宝塚市仁川北3丁目 新築工事

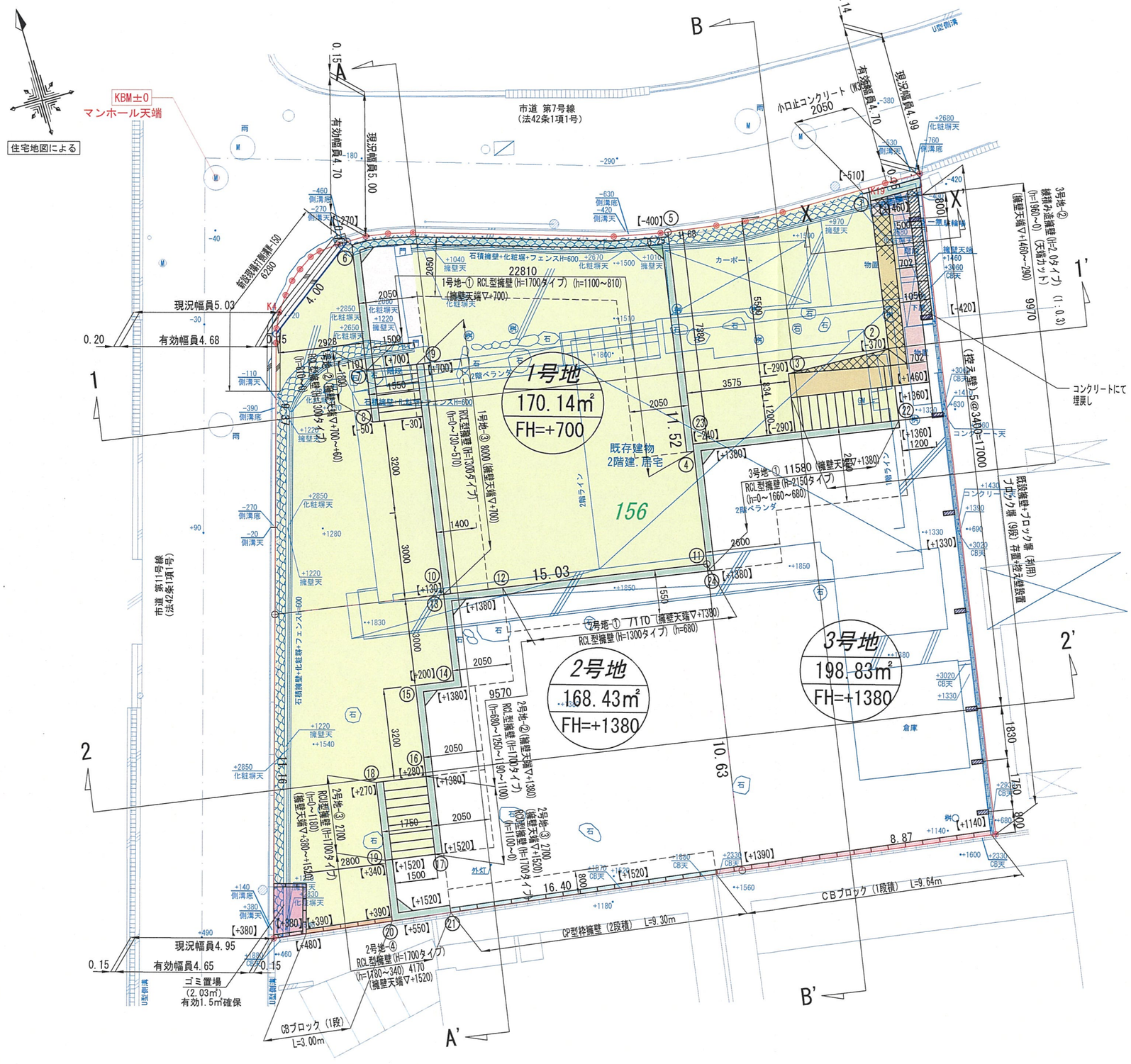
図　名　排水計画平面図　A3 S=1:150



凡　　例	
DIP75	給水本管（既設）
φ20	給水管（新設引込管）
WM	水道メーター（量水器）
	散水栓
	立水栓
	逆止付玉型弁
	ドレーン（雨水桝口300以上に接続）

※オートロック解除番号を申出を行い、検針を受けます。

タカマツハウス関西 株式会社	設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日	工事名	宝塚市仁川北3丁目 新築工事
					変更・訂正日	令和7年 2月 7日		
					変更・訂正日	令和7年 3月 31日	図　名	給水計画平面図　A3 S=1:150
					変更・訂正日			



凡　例

開発区域線	
道路後退線	
宅地境界線	
仮水準点	◦ KBM±0
地盤高	現況．+690　計画 【+1350】
新設RCL型擁壁	
既設ブロック塀+新設控え壁	
新設CP型枠擁壁	
新設土留（CBブロック）	
法　面	1:1.8
敷地断面線	X　X
切　土	
盛　土	

※　切盛土が30cm以上かつ500m²以上の造成行為、2m以上の切土、1m以上の盛土がありません。

※　盛土のまき出し厚さは30cm以下に設定し、その層の土を盛るごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めること。

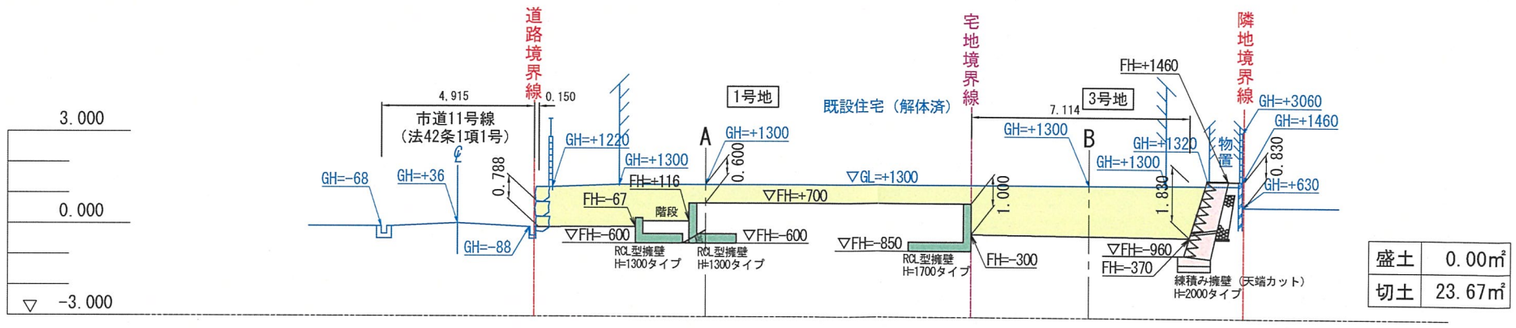
※　既存道路側、及び側溝壁を破損した場合は、復旧すること。

※　道路後退部は新設とする。

タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日
						変更・訂正日	令和7年 3月31日
						変更・訂正日	令和7年 8月 8日

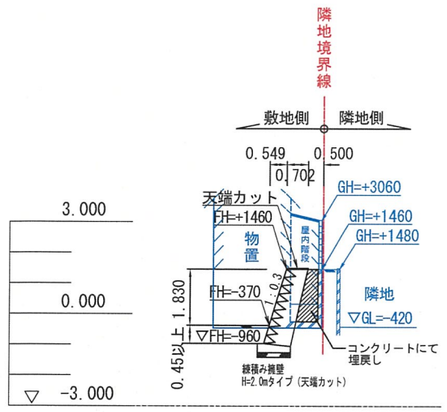
工事名	宝塚市仁川北3丁目 新築工事
図　名	造成計画平面図　　A3 S=1:150

1－1 断面図

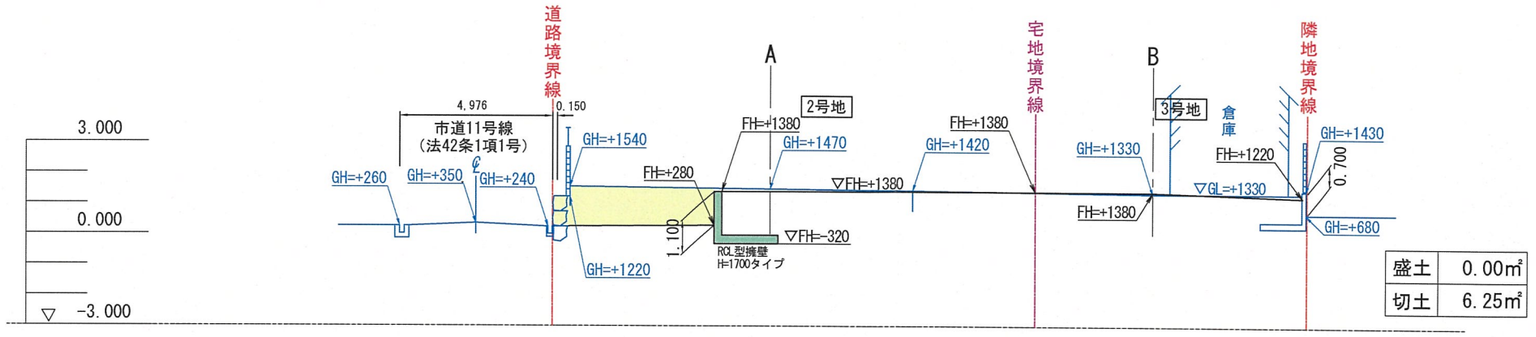


盛土	0.00㎡
切土	23.67㎡

X－X' 断面図

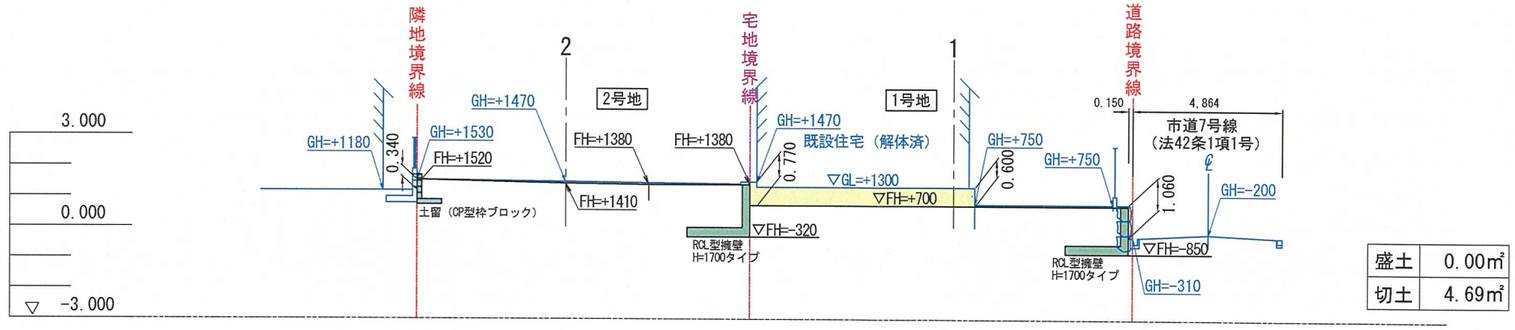


2－2 断面図



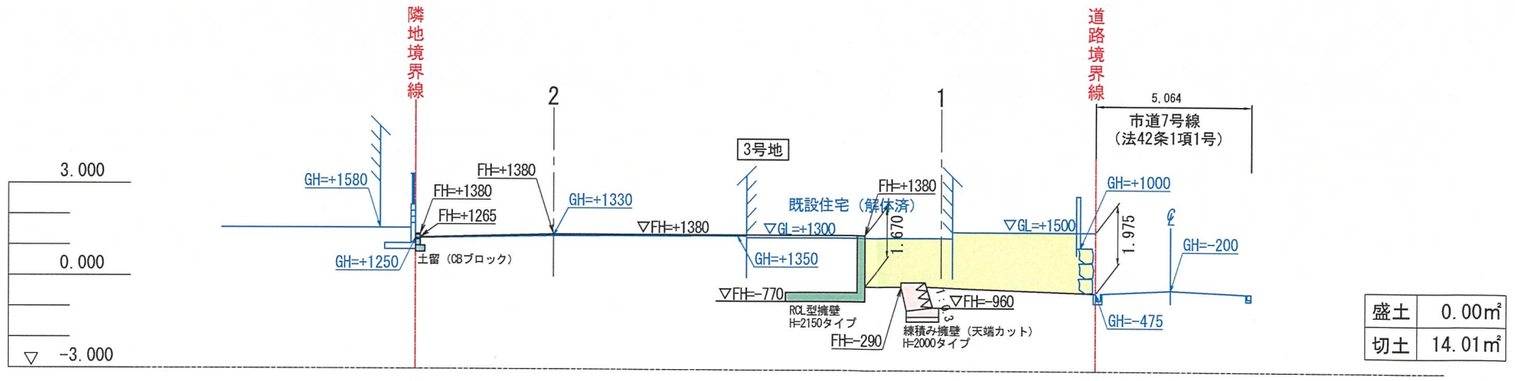
盛土	0.00㎡
切土	6.25㎡

A－A 断面図



盛土	0.00㎡
切土	4.69㎡

B－B 断面図



盛土	0.00㎡
切土	14.01㎡

凡　例

0.00	開発区域線（隣地・道路・水路）
GH=-310	現況地盤高
FH=+700	計画地盤高
C	切　土
B	盛　土

※　切盛土が30cm以上かつ500㎡以上の造成行為、2m以上の切土、1m以上の盛土がありません。

※　盛土のまき出し厚さは30cm以下に設定し、その層の土を盛るごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めること。

タカマツハウス関西 株式会社	設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日
					変更・訂正日	令和7年 2月 7日
					変更・訂正日	令和7年 3月 31日
					変更・訂正日	

工事名	宝塚市仁川北3丁目 新築工事
図　名	造成断面図　　A3 S=1:200

表示年月日：２０２５／０８／０７

地番区域見出	仁川北３丁目

請求部分	所　在	宝塚市仁川北三丁目					地　番	156番	
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
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		補記事項		

令和7年8月7日　大阪法務局北出張所にて転写

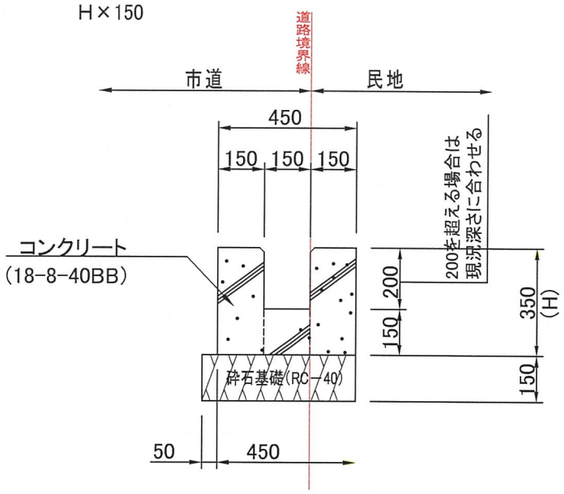
山原　隆弘

(1/1)

一般部

現場打U型側溝構造図　　S=1:20

H×150



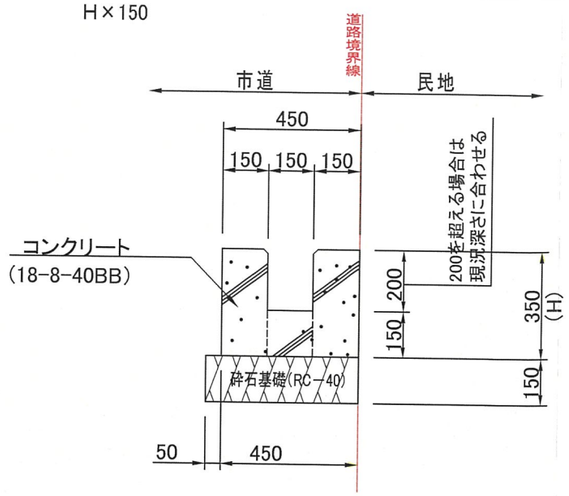
※ 側溝高さは基本的に200mm以上とする。但し、現場状況、現況に高さを調整すること。

※ 既存側溝の破損、敷地側側溝壁の破損部分等は、復旧するものとし、
現場状況を踏まえにその他の部分の復旧すること

隅切り整備部

現場打U型側溝構造図　　S=1:20

H×150



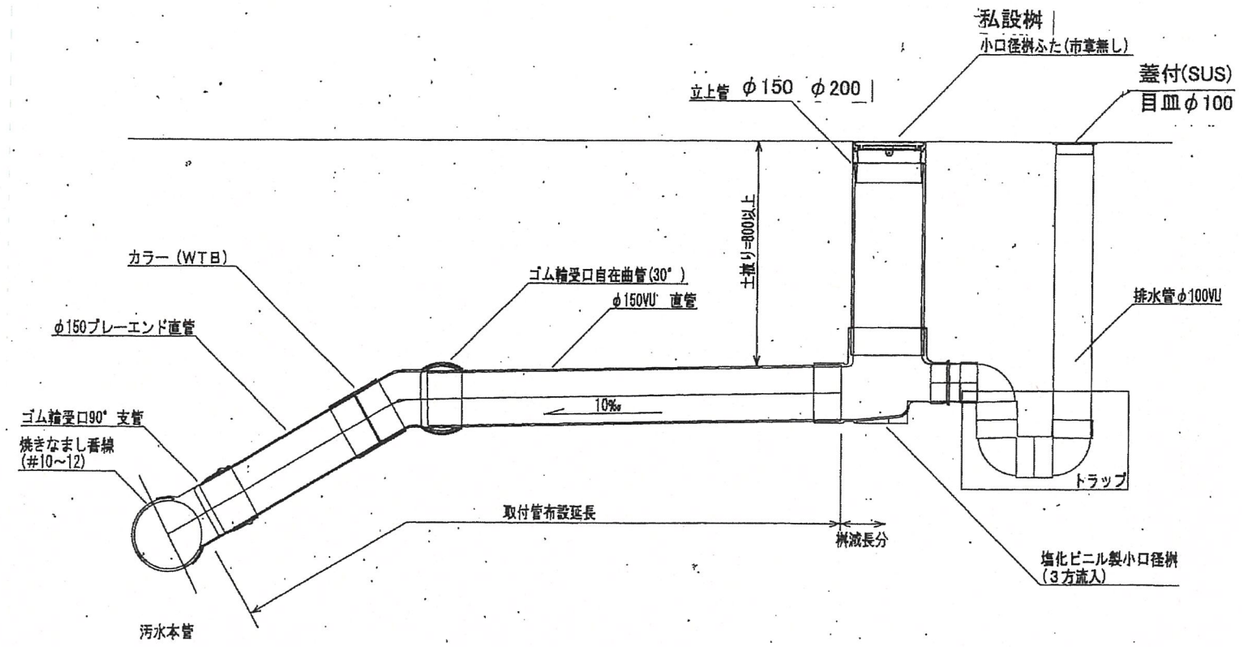
※ 側溝高さは基本的に200mm以上とする。但し、現場状況、現況に高さを調整すること。

※ 既存側溝の破損、敷地側側溝壁の破損部分等は、復旧するものとし、
現場状況を踏まえにその他の部分の復旧すること

タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和7年7月25日	工事名　宝塚市仁川北3丁目 造成工事
						変更・訂正日		
						変更・訂正日		図　名　道路構造図　A3 S=1:150
						変更・訂正日		

ゴミ置場排水参考図　S=F

同等構造とすること。
汚水桝は私設桝（排水設備確認申請必要）



※ 屋根有の時は、蓋なし
屋根無の時は、蓋付

掃除口参考図　S=F

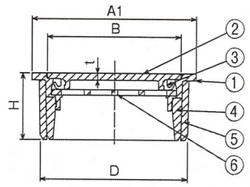
同等品可

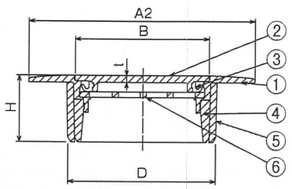
COV-1PN
VU管・VP管兼用
ワンタッチ式フタ

COV-1TPN
VU管・VP管兼用
ワンタッチ式フタ、化粧型

●マイナスドライバー1本でワンタッチ取外しができます。
●VP管を使用の場合は品番⑤ソケットを取外してください。

マイナスドライバー1本で取り外し可能。





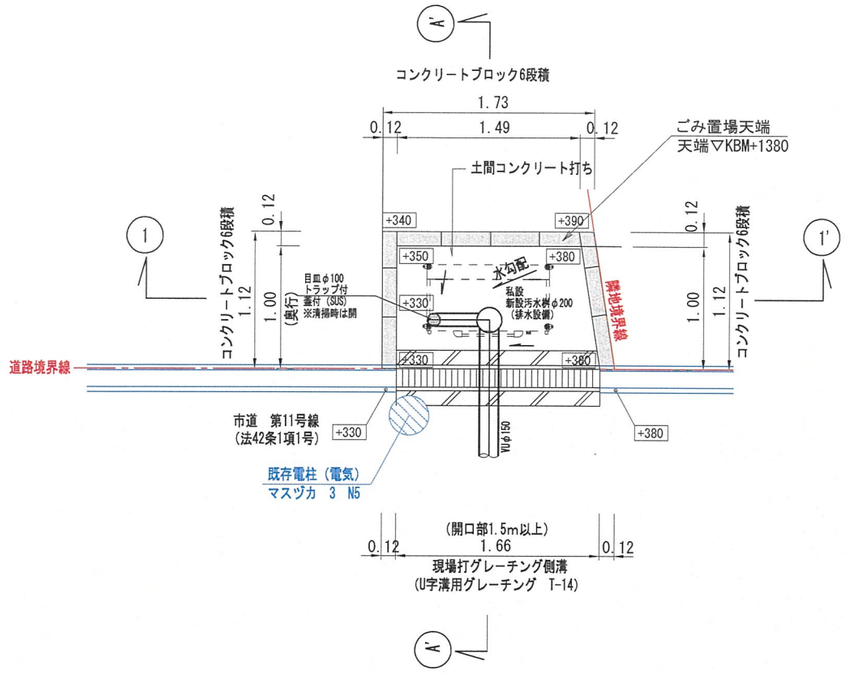
■部品構成表

品番	部品名	材質	備考
①	受枠	CAC203	N-Cr-メッキ
②	フタ		
③	臭気止	ポリプロピレン	—
④	VPソケット	ABS	
⑤	VUソケット	ABS	
⑥	ネット	ポリエチレン	

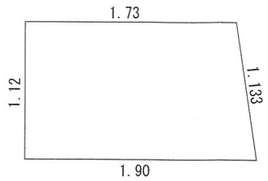
型式記号	呼び径	A1	A2	B	D	H	t	呼び径
COV-1PN COV-1TPN	50(2)	62	85	51	56	25	2.5	50(2)
	65(2½)	78	105	67	71	25	2.5	65(2½)
	75(3)	91	115	77	83	25	3.0	75(3)
	100(4)	116	145	100	107	25	3.0	100(4)

タカマツハウス関西 株式会社	設計者	営業担当	検図	製図	作成日	令和6年12月20日	工事名 宝塚市仁川北3丁目 新築工事
					変更・訂正日	令和7年 2月 7日	
					変更・訂正日	令和7年 3月 31日	図名 ゴミ置場 構造図２ A3 S=1:50
					変更・訂正日	令和7年 8月 21日	

ゴミ置場 詳細図　S=1:50



ゴミ置場用地面積　S=1:50

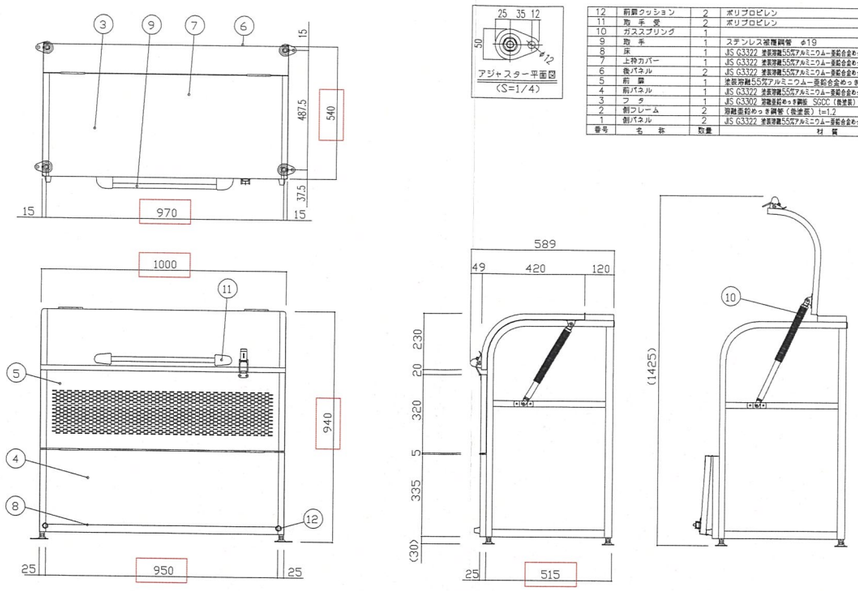


ごみ置場用地面積

(1.73+1.90)x1.12x1/2 =2.0328㎡（2.03㎡）

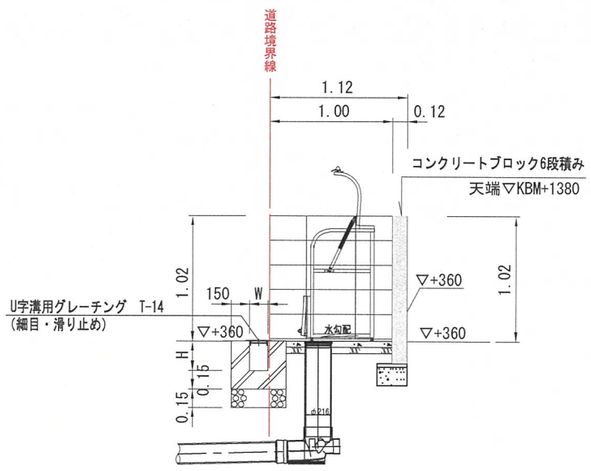
ゴミストッカー 詳細図　S=1:25

ヨドコウ（DPUB-400ダストピット）
W1000xD540xH940（容量400ℓ）

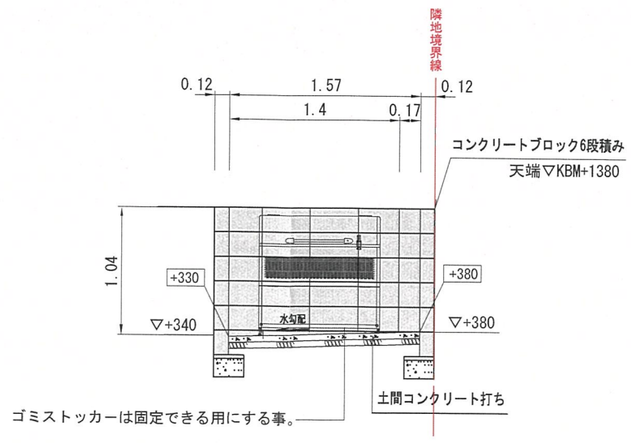


番号	名称	数量	材質
12	前部クッション	2	ポリプロピレン
11	取手受	2	ポリプロピレン
10	ガススプリング	1	
9	取手	1	ステンレス被覆鋼管　φ19
8	脚	1	JIS G3322 塗装溶融55%アルミニウム－亜鉛合金めっき鋼板　CGLCC　t=0.6
7	上枠カバー	1	JIS G3322 塗装溶融55%アルミニウム－亜鉛合金めっき鋼板　CGLCC　t=0.6
6	後パネル	2	JIS G3322 塗装溶融55%アルミニウム－亜鉛合金めっき鋼板　CGLCC　t=0.6
5	前扉	1	塗装溶融55%アルミニウム－亜鉛合金めっき鋼板（静電塗装）　t=0.6
4	前パネル	1	JIS G3322 塗装溶融55%アルミニウム－亜鉛合金めっき鋼板　CGLCC　t=0.6
3	フタ	1	JIS G3302 溶融亜鉛めっき鋼板　SGCC（静電塗装）t=0.6
2	側フレーム	2	溶融亜鉛めっき鋼板（静電塗装）t=1.2
1	側パネル	2	JIS G3322 塗装溶融55%アルミニウム－亜鉛合金めっき鋼板　CGLCC　t=0.6

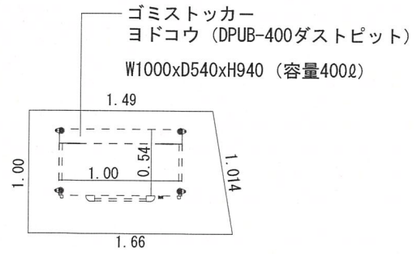
Ⓐ — Ⓐ' ゴミ置場 詳細図　S=1:50



① — ①' ゴミ置場 詳細図　S=1:50



ゴミ置場有効面積求積図　S=1:50



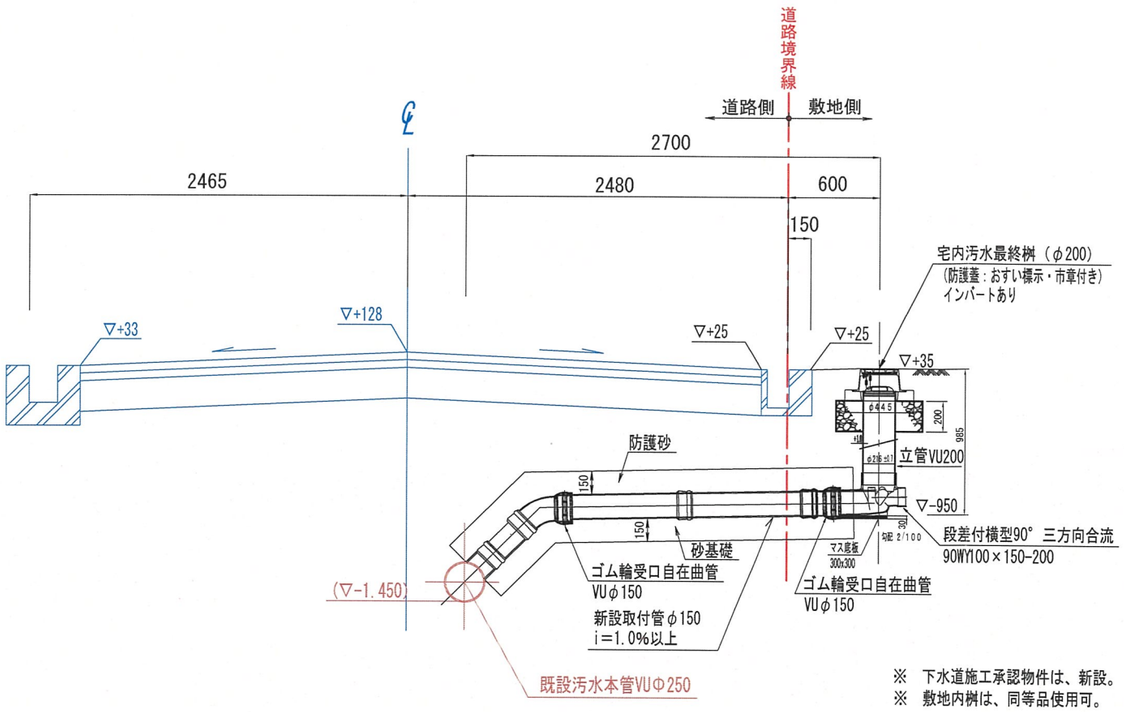
ごみ置場面積　(1.49+1.66)x1.00x1/2 =1.575㎡（1.57㎡）（有効面積）

必要有効容量　：ファミリー　3戸×90ℓ=270ℓ

合計　270ℓ　よって最低容量270ℓ以上

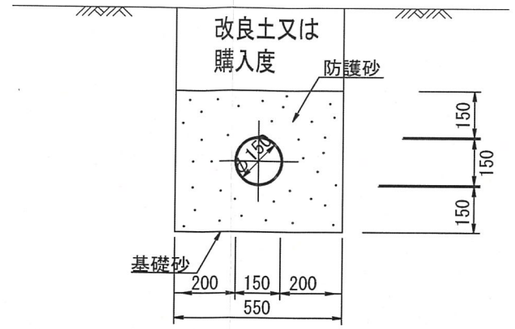
ダストピット容量　400ℓ　≧　270ℓ　よって最低容量以上でOK

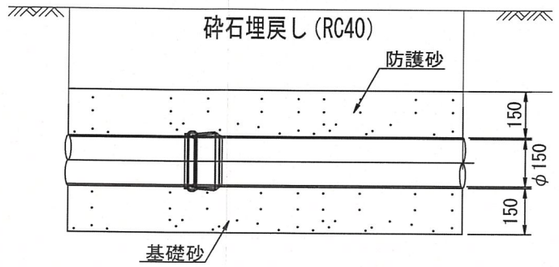
タカマツハウス関西 株式会社	設計者	営業担当	検図	製図	作成日	令和6年12月20日	工事名	宝塚市仁川北3丁目 新築工事
					変更・訂正日	令和7年 2月 7日		
					変更・訂正日	令和7年 3月 31日	図名	ゴミ置場　構造図1　A3 S=1:50
					変更・訂正日	令和7年 8月 21日		



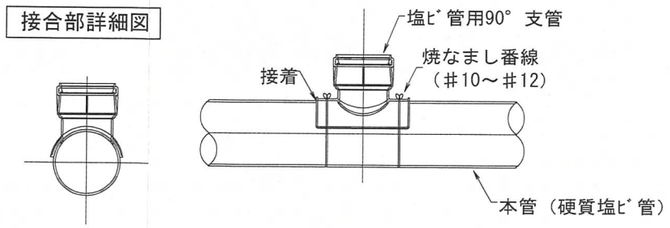
※ 下水道施工承認物件は、新設。
※ 敷地内桝は、同等品使用可。

1号地・汚水取付管　断面詳細図　S=1：40





接合部詳細図

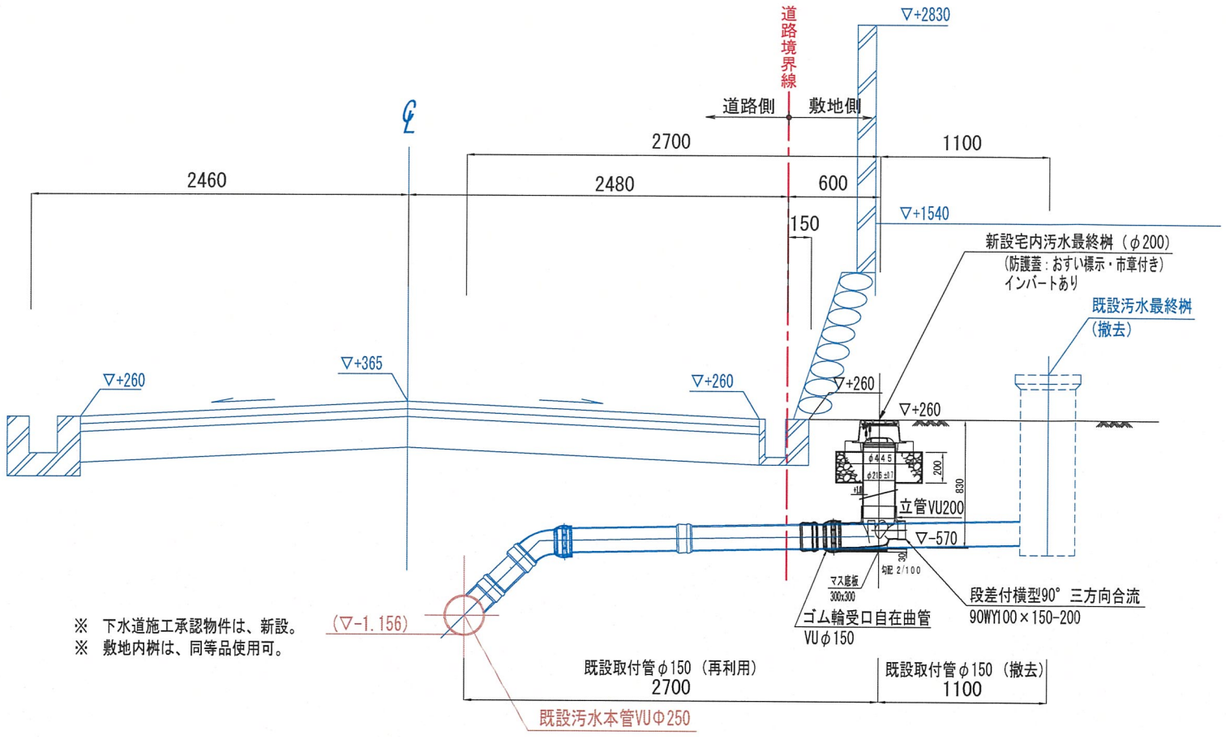


塩ビ管基礎施工図（砂基礎）　S=1：20

（取付管）

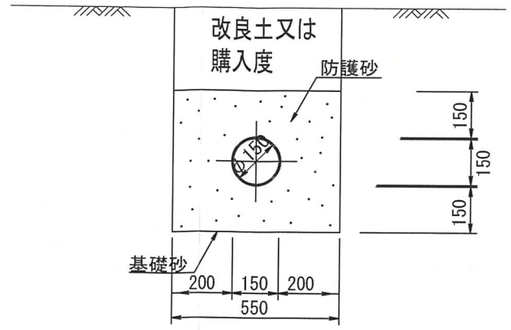
タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日
						変更・訂正日	令和7年 3月 31日
						変更・訂正日	令和7年 7月 25日

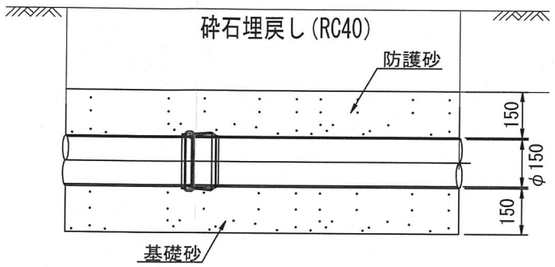
工事名	宝塚市仁川北3丁目 新築工事
図　名	（1号地）汚水取付管　詳細図　A3=1:40

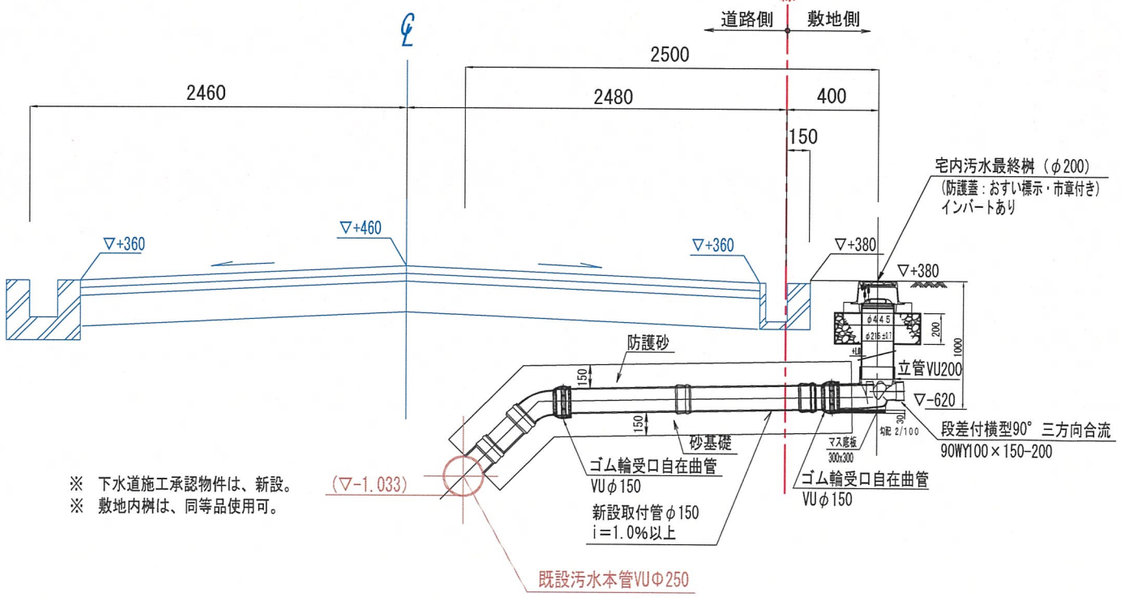


※ 下水道施工承認物件は、新設。
※ 敷地内桝は、同等品使用可。

2号地-1・汚水取付管　断面詳細図　S=1：40



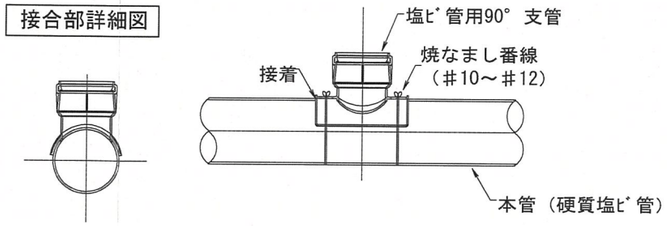




※ 下水道施工承認物件は、新設。
※ 敷地内桝は、同等品使用可。

1号地・汚水取付管　断面詳細図　S=1：40

接合部詳細図

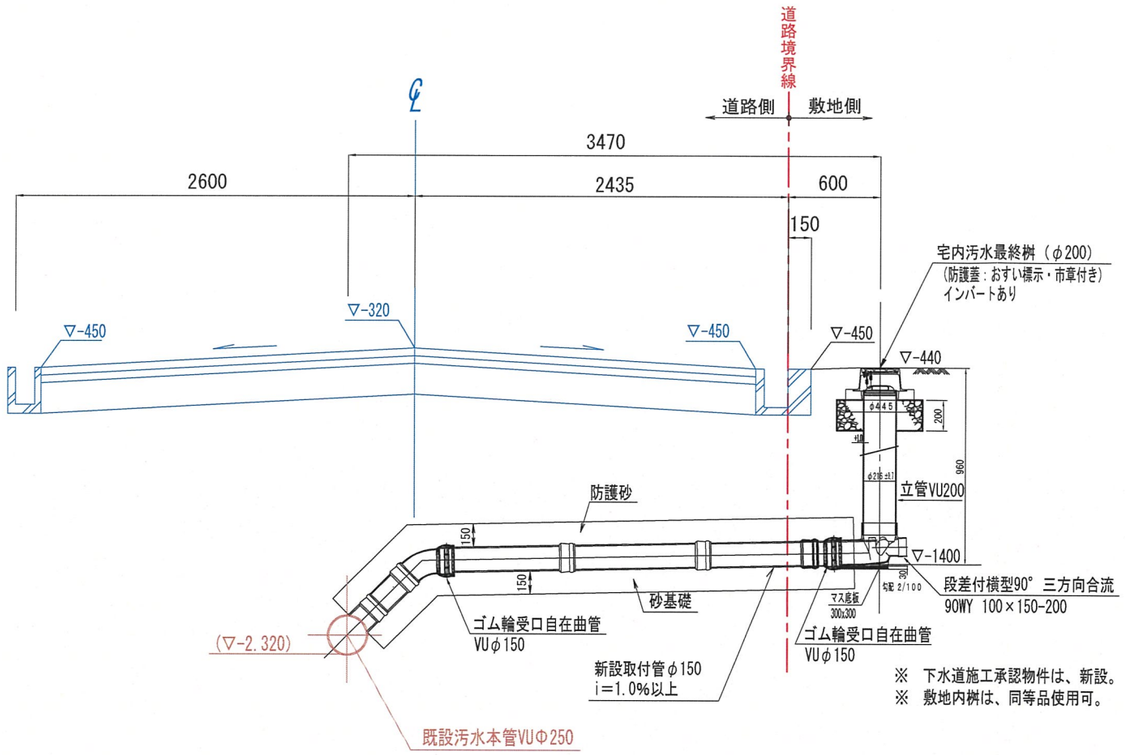


塩ビ管基礎施工図（砂基礎）　S=1：20

（取付管）

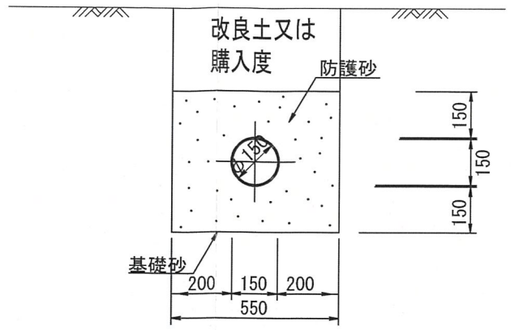
タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検図	製図	作成日	令和6年12月20日
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日
						変更・訂正日	令和7年 3月 31日
						変更・訂正日	令和7年 7月 25日

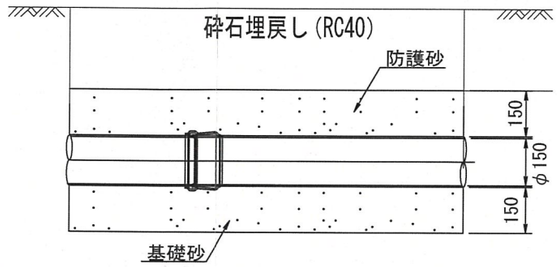
工事名	宝塚市仁川北3丁目 新築工事
図名	（2号地）汚水取付管　詳細図　A3=1:40



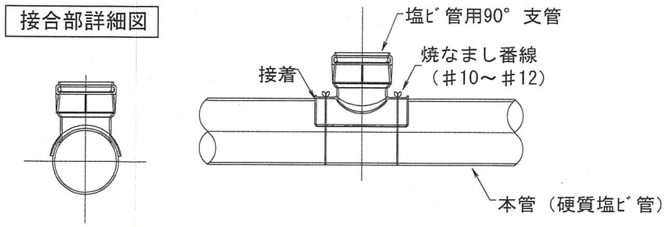
※ 下水道施工承認物件は、新設。
※ 敷地内桝は、同等品使用可。

3号地・汚水取付管　断面詳細図　S=1：40





接合部詳細図



塩ビ管基礎施工図（砂基礎）　S=1：20

（取付管）

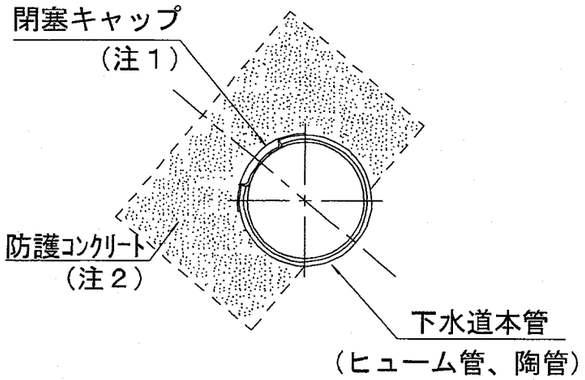
タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日
						変更・訂正日	令和7年 3月 31日
						変更・訂正日	令和7年 7月 25日

工事名	宝塚市仁川北3丁目 新築工事
図　名	（3号地）汚水取付管　詳細図　A3=1:40

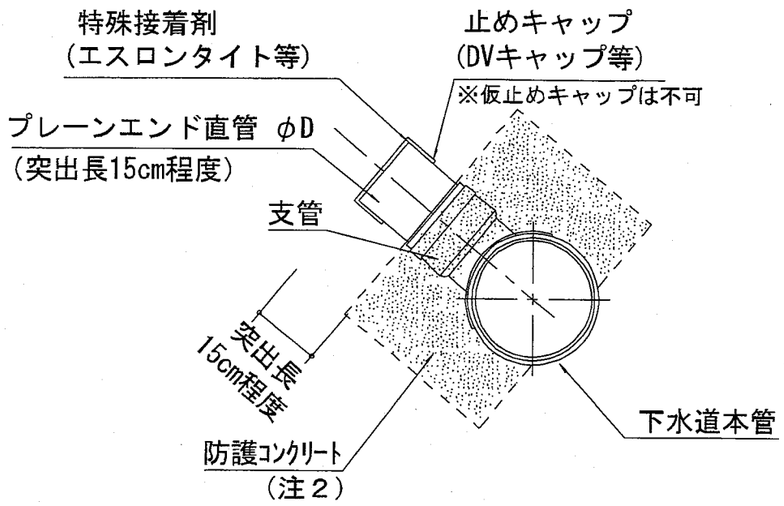
取付管撤去標準構造図

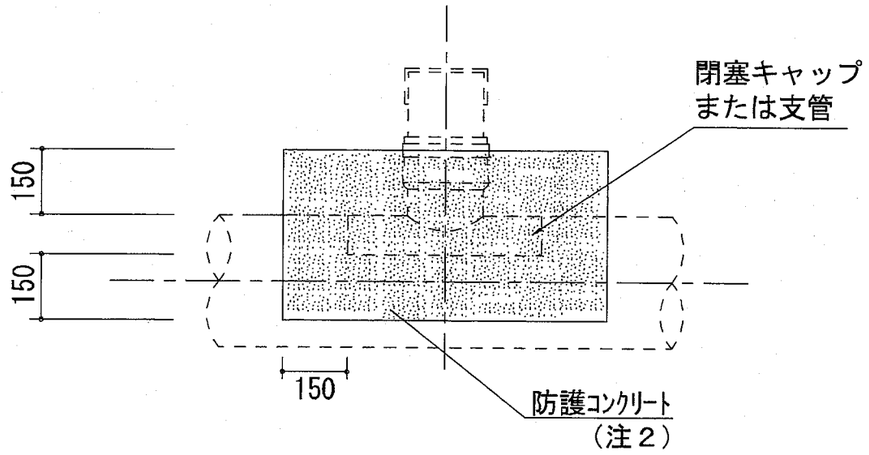
支管閉塞工

［本管がヒューム管、陶管の場合］

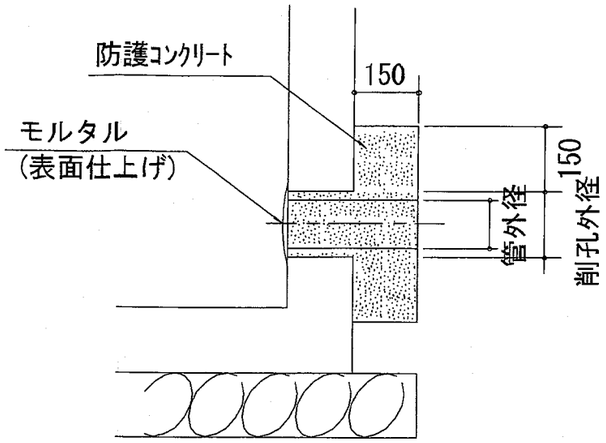


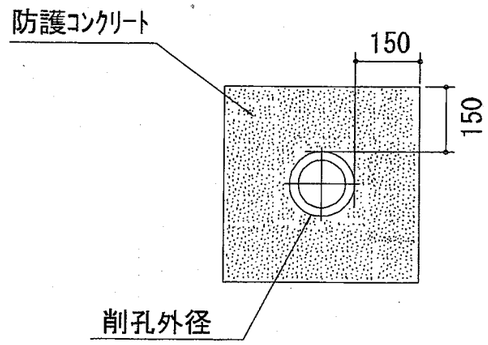
［本管がヒューム管、陶管以外の場合］





人孔閉塞工





使用コンクリート	18-12-20BB
基　礎　材	RC－40

使用コンクリートの水セメント比は60%を上限とする。

注１．　本管がヒューム管、陶管であり、閉塞キャップ設置時のケレン等により本管の損傷が懸念される場合、［本管がヒューム管、陶管以外の場合］の方法によるものとする。

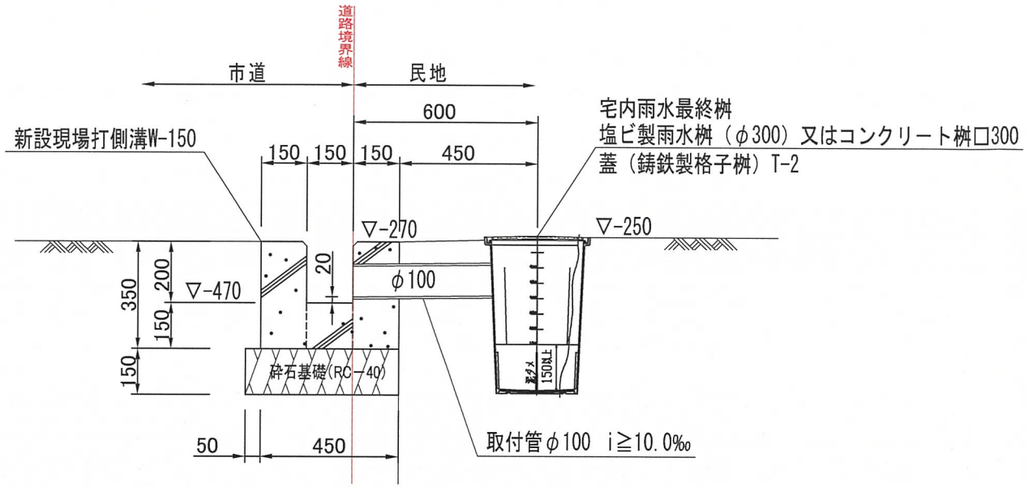
注２．　老朽化等により、閉塞キャップ部、または本管と支管の接続部における止水性が確保できていない場合、防護コンクリート(t=150mm)により止水性を確保する。

注３．　取付管は人孔内壁まで完全に撤去すること。

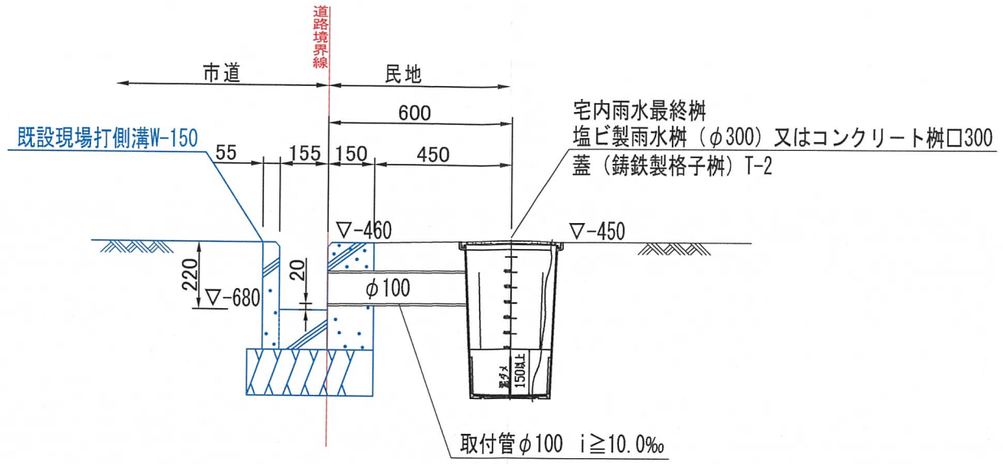
注４．　止水性を確保すること。

注５．　既設の人孔に接続する場合の削孔径は必要最小限とすること。

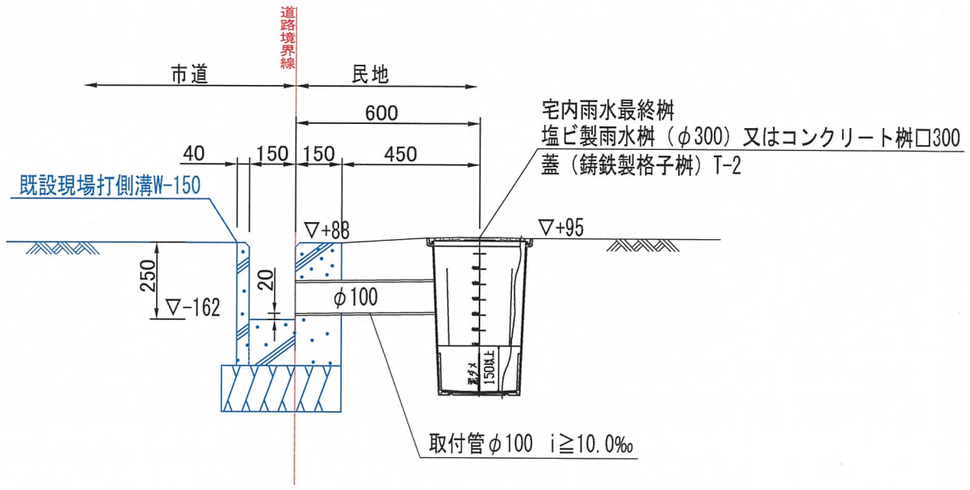
タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日	工事名	宝塚市仁川北3丁目 新築工事
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日		
						変更・訂正日	令和7年 3月 31日	図　名	取付管（撤去・閉塞）
						変更・訂正日	令和7年 7月 25日		



1号地・雨水取付管　断面詳細図　S=1：20



3号地・雨水取付管　断面詳細図　S=1：20



2号地・雨水取付管　断面詳細図　S=1：20

※　雨水取付管（最小口径　φ100以上）
排水設備課　柳沢氏（確認：8/27）

タカマツハウス関西 株式会社		設計者	営業担当	検　図	製　図	作成日	令和6年12月20日	工事名　宝塚市仁川北3丁目 新築工事
						変更・訂正日	令和7年 2月 7日	
						変更・訂正日	令和7年 3月 31日	図　名　雨水取付管　詳細図
						変更・訂正日	令和7年 7月 25日	