

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。)と株式会社CASAプロダクト代表取締役 徳山大輔 (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	宝塚市武庫山一丁目 414 番地 33、414 番地 34 の各一部
2 開発事業区域面積	1238.51 m ²
3 予定建築物の用途	戸建住宅 (6 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
ごみ置場		2.05 m ²	事業者	-	開発ガイドラインによる
道路後退		19.43 m ²	宝塚市	宝塚市	開発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。

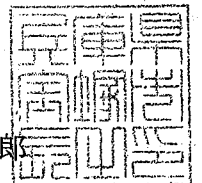
第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

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 9 月 4 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎



(乙) 大阪府高槻市南芥川町 16 番 3 号

株式会社 CASA プロダクト
代表取締役 徳山 大輔



開発協定締結申出書

(あて先) 宝塚市長		年 月 日	
開発事業者			
住所		大阪府高槻市南芥川町16番3号	
氏名		株式会社CASAプロダクト	
代表取締役		徳山 大輔	
(連絡先) 郵便番号		569-1124	
住所		大阪府高槻市南芥川町16番3号	
氏名		関西不動産販売株式会社	
電話		06(6170)4355	
FAX		06(6170)4366	
e-mail		t-fukuda@kansaisan.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	7-866	号
開発構想の名称	宝塚市武庫山1-14-I		
開発事業区域 の位置	宝塚市 武庫山一丁目414番地33、414番地34の各一部		
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

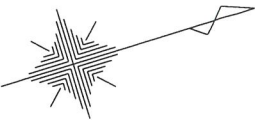
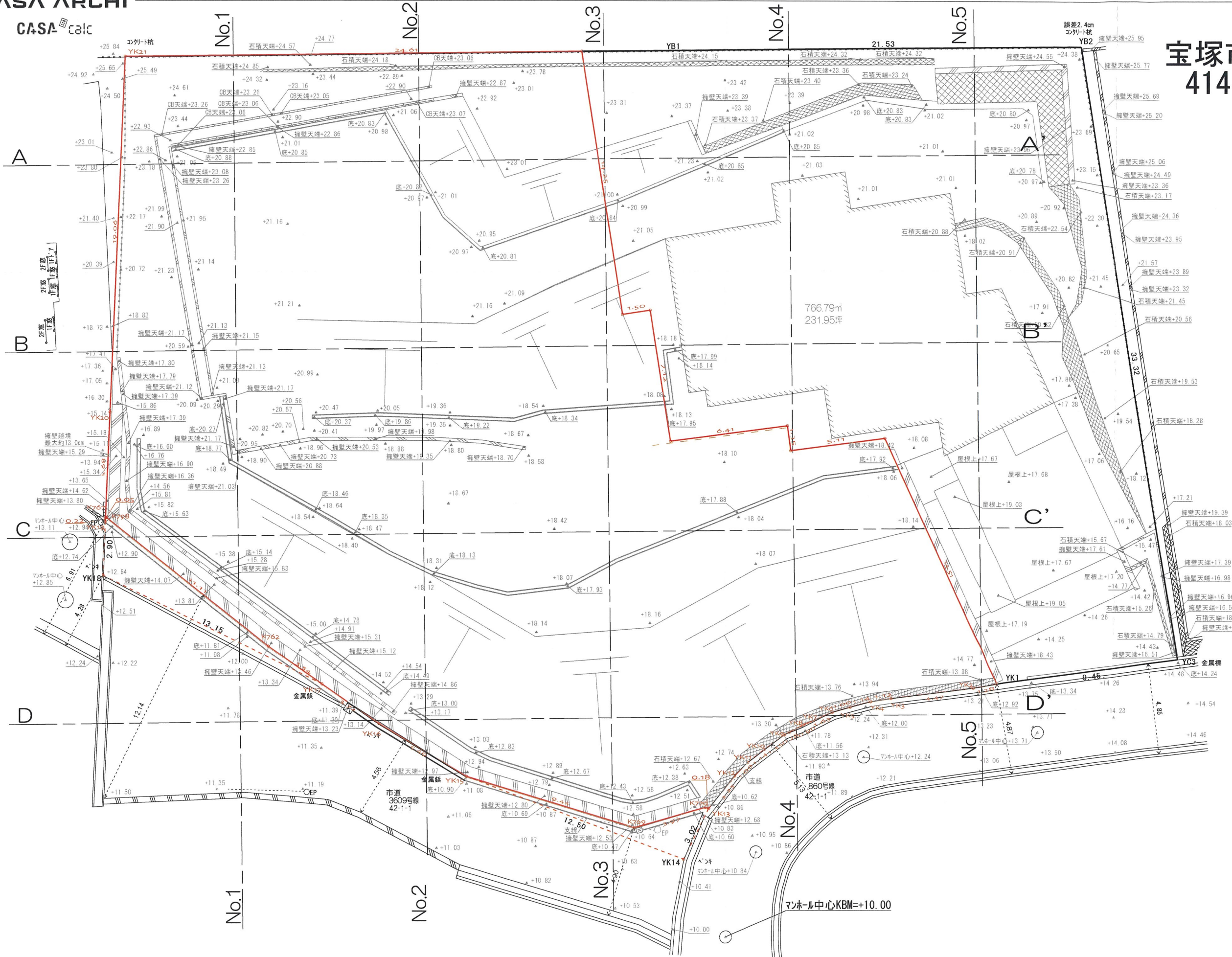
- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
- 2 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る平面図及び断面図を加えてください。
- 3 道路を築造する開発事業にあっては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

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 武庫山一丁目414番地33、414番地34の各一部						
	開発事業区域の面積		1238.51 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		建築基準法22条指定区域						
	地区計画区域		☒ 内（ 武庫山地区地区計画 ） ☐ 外						
	地区まちづくりルール適用区域		☐ 内（ ） ☒ 外						
開発事業の目的			分譲住宅地6区画						
工事の着手予定年月日			令和8 年 10 月初日		工事の完了予定年月日		令和9 年 6 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	造成協力	その他 (ごみ置場)	合計
	面積	1154.76 m ²	19.43 m ²	m ²	m ²	m ²	62.27 m ²	2.05 m ²	1238.51 m ²
	区域面積に対する比率	93.23 %	1.57 %	%	%	%	5.03 %	0.17 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 1111.69 m ² 切土面積 26.75 m ²							
予定建築物	敷地面積		1238.51 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		10 m		階 数		地上 2 階 / 地下 1 階		
	用 途		戸建住宅		住 戸 数		6 戸		
	構 造		-		駐 車 台 数		6 台		

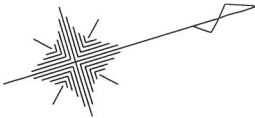
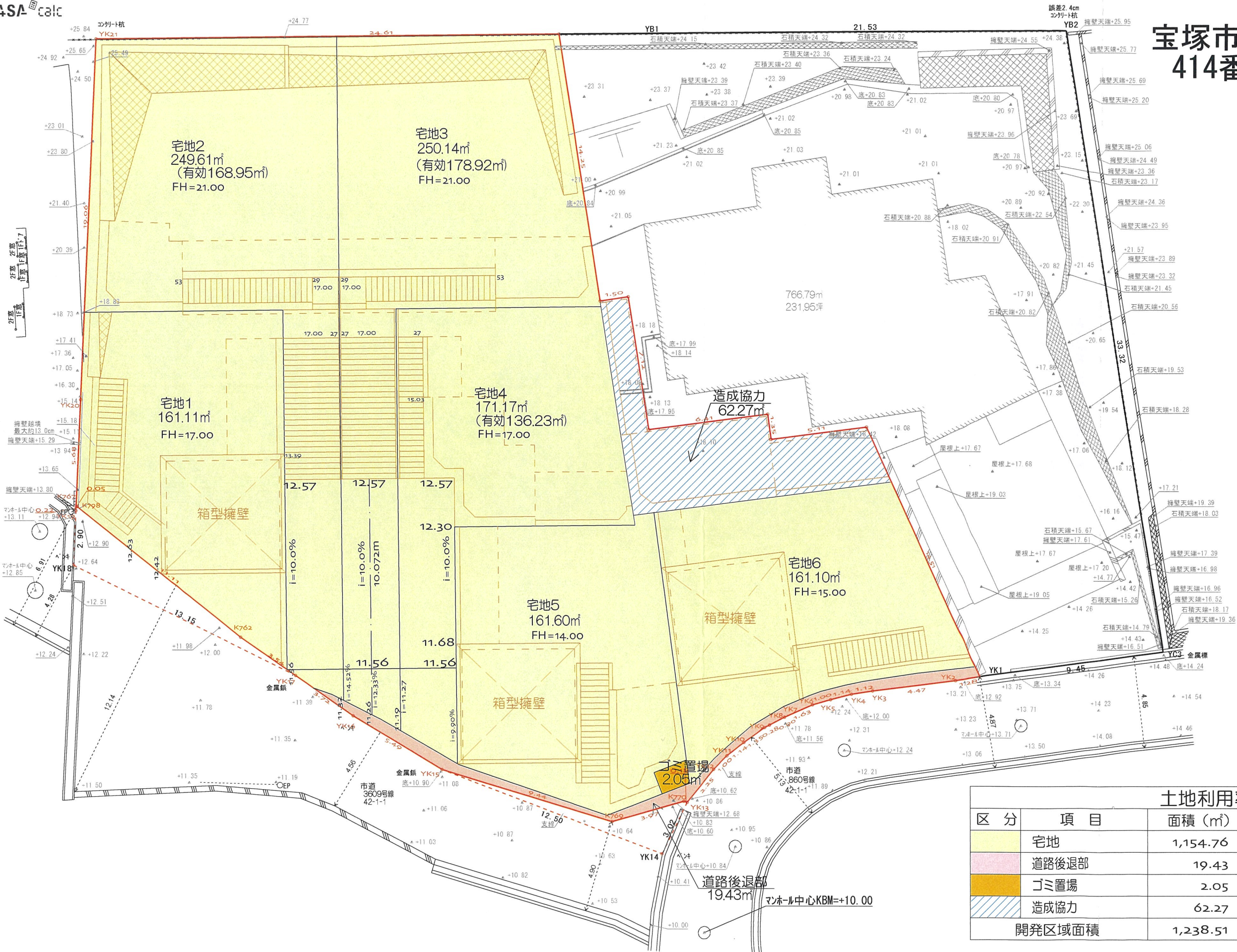


宝塚市武庫山一丁目
414番33, 414番34



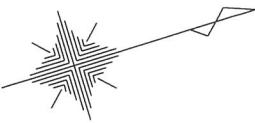
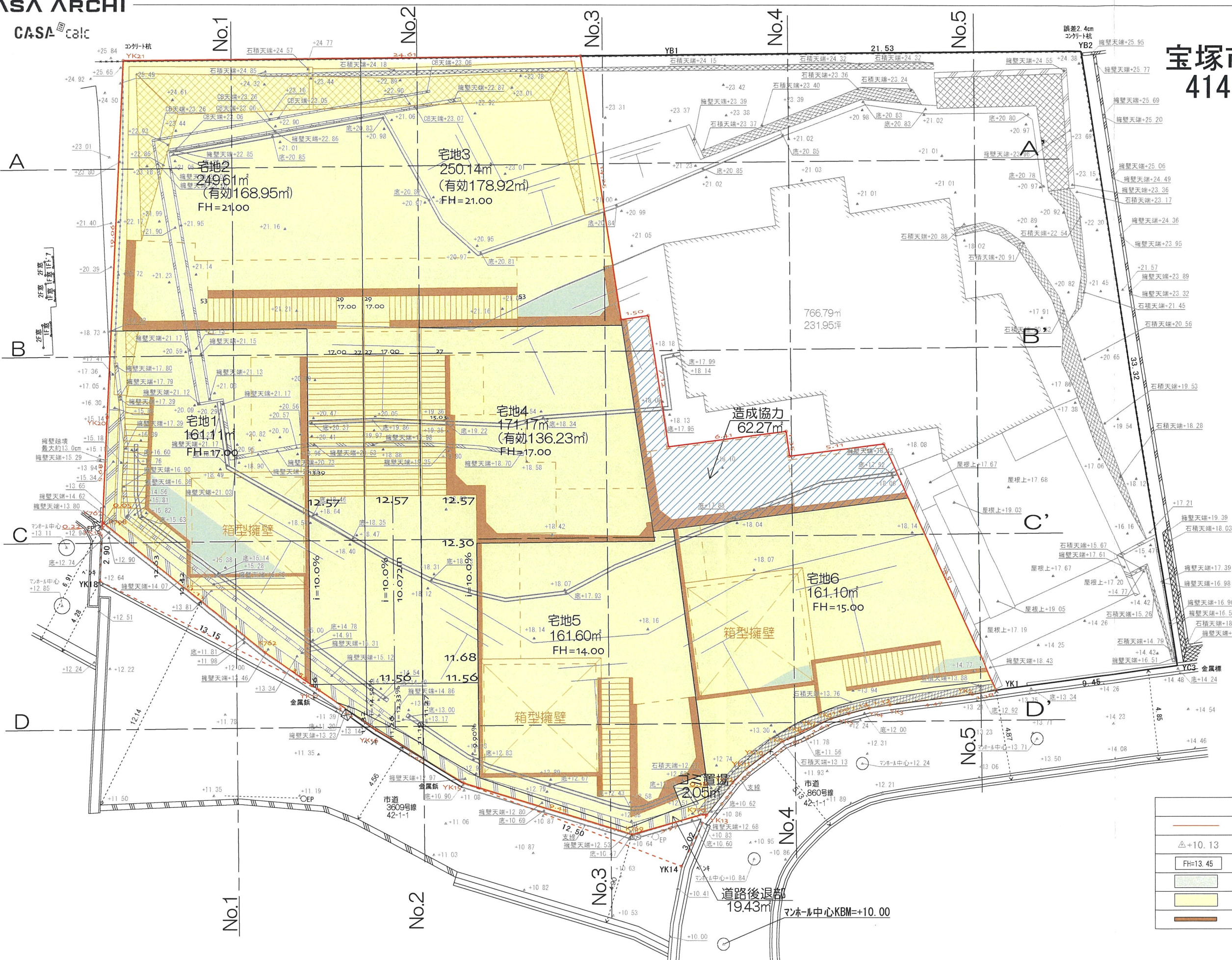
承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
建築主	I C	申請	the CASA宝塚市武庫山1-14- I	2026/08/22
	施工	構造	図面名称	縮尺
			現況平面図	1/200

宝塚市武庫山一丁目
414番33, 414番34



土地利用効率表				
区分	項目	面積 (㎡)	割合 (%)	備考
	宅地	1,154.76	93.23	6戸
	道路後退部	19.43	1.57	中心線よりW=3m
	ゴミ置場	2.05	0.17	
	造成協力	62.27	5.03	
開発区域面積		1,238.51	100.00	

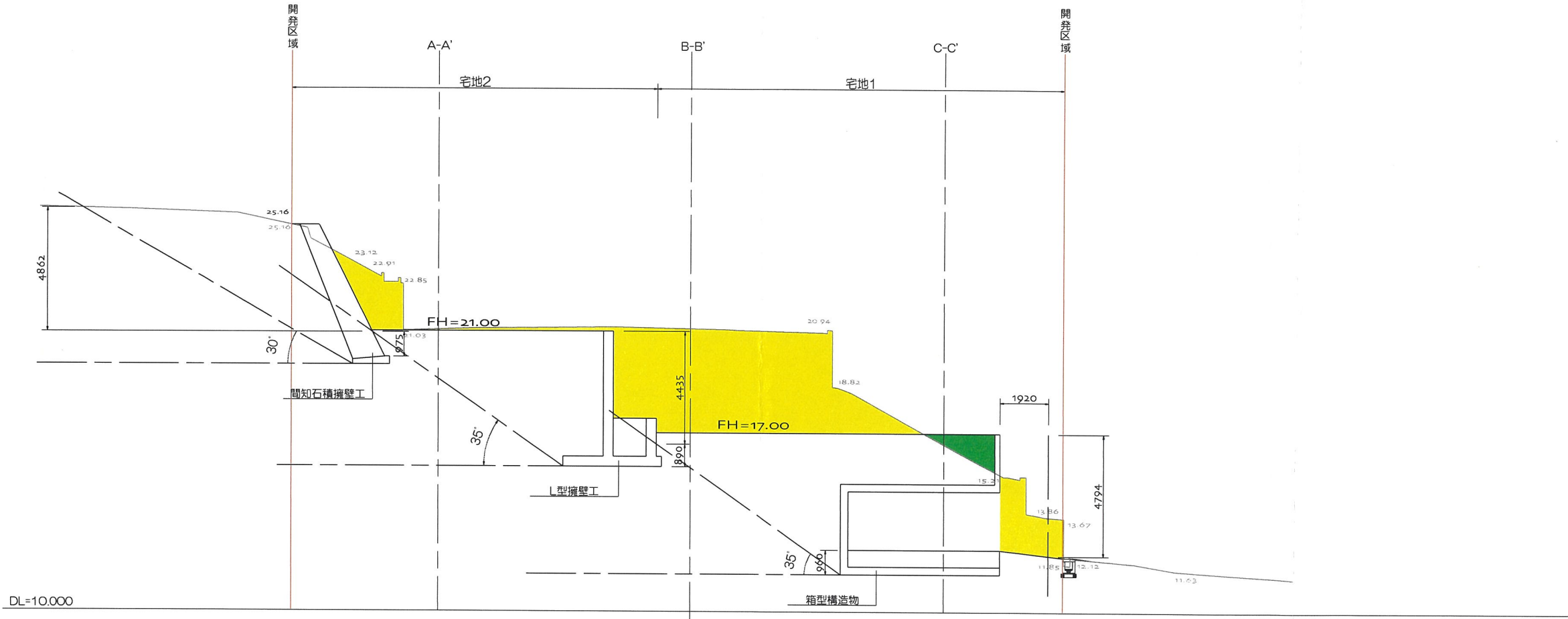
宝塚市武庫山一丁目
414番33, 414番34



凡 例	
	敷地境界線
	現況高さ
	計画高さ
	盛 土
	切 土
	新設擁壁

承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
建築主	I C	申請	図面名称	縮尺
	施工	構造	造成計画平面図	1/200

1-1'



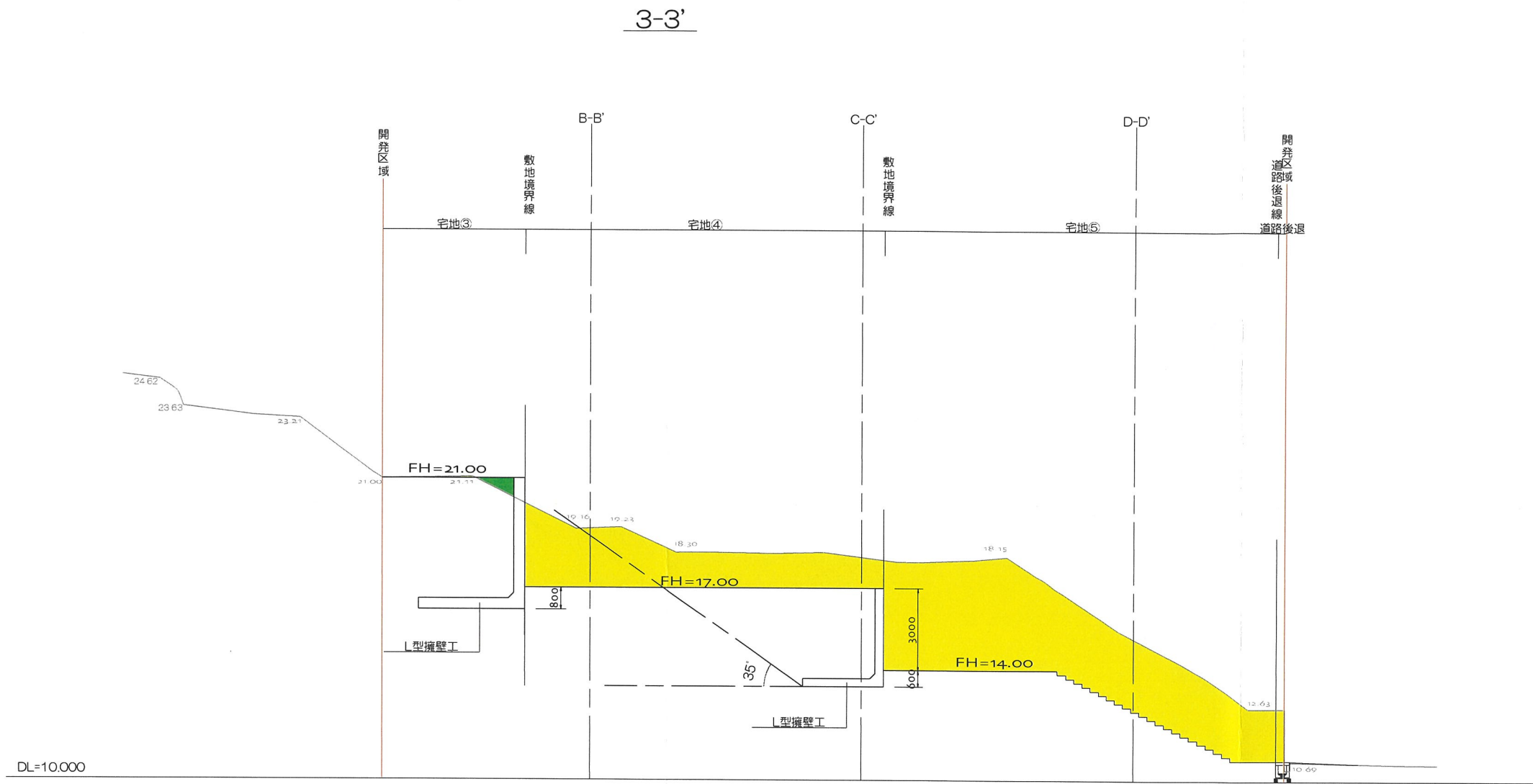
凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

	承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
		I C	申請		2026/08/24
	建築主	施工	構造 福田	図面名称	縮尺
				造成計画縦断面図1	1/200

	切土
	盛土

	承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14-1	設計年月日 2026/08/24
	建築主	IC	申請		図面名称 造成計画縦断面図2
		施工	構造 福田		

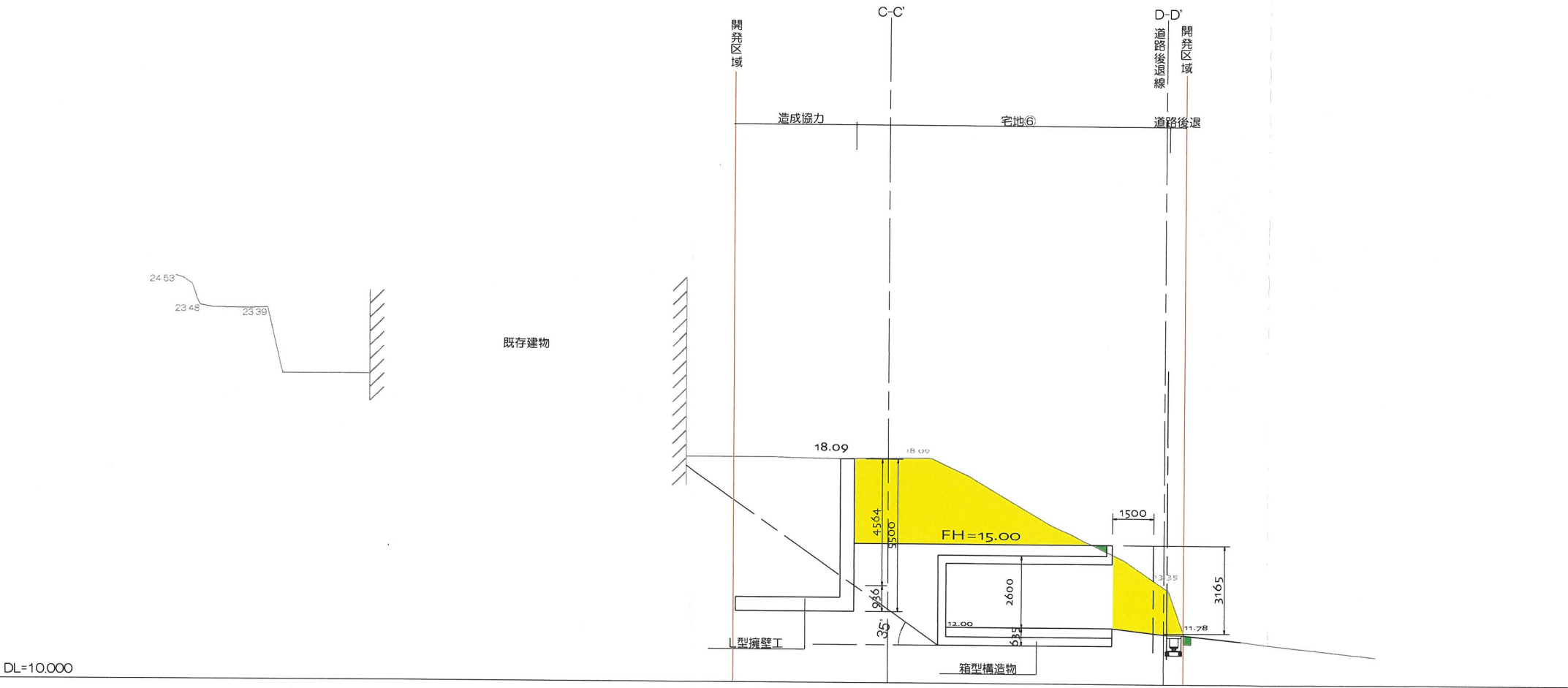


凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/08/22
	I C	申請		
建築主	施工	構造 福田	図面名称 造成計画縦断面図3	縮尺 1/200

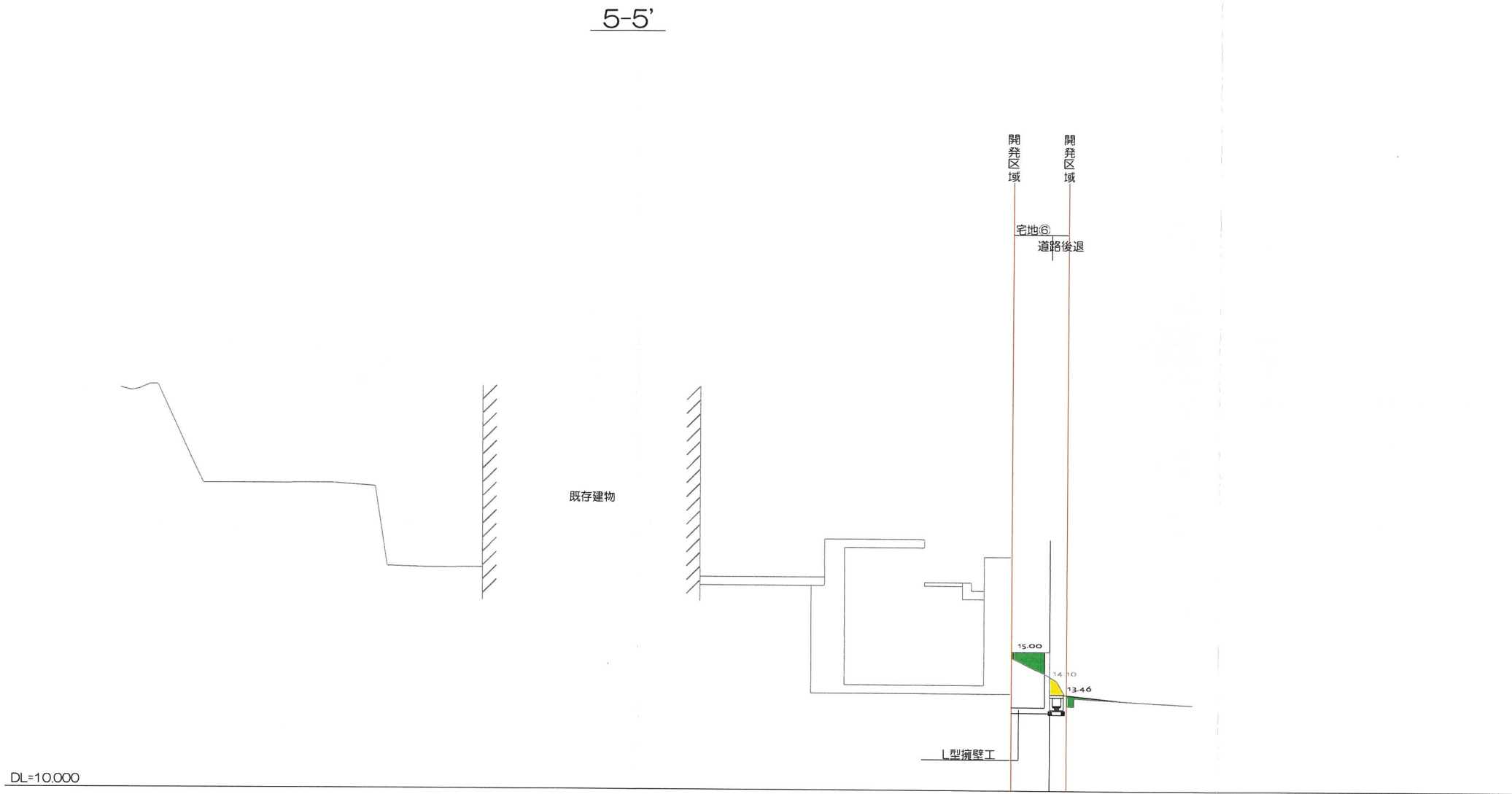
4-4'



凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

	承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
	建築主	I C	申請		
		施工	構造 福田	図面名称	縮尺
				宝塚市武庫山1-14- I	2026/08/22
				造成計画縦断面図4	1/200



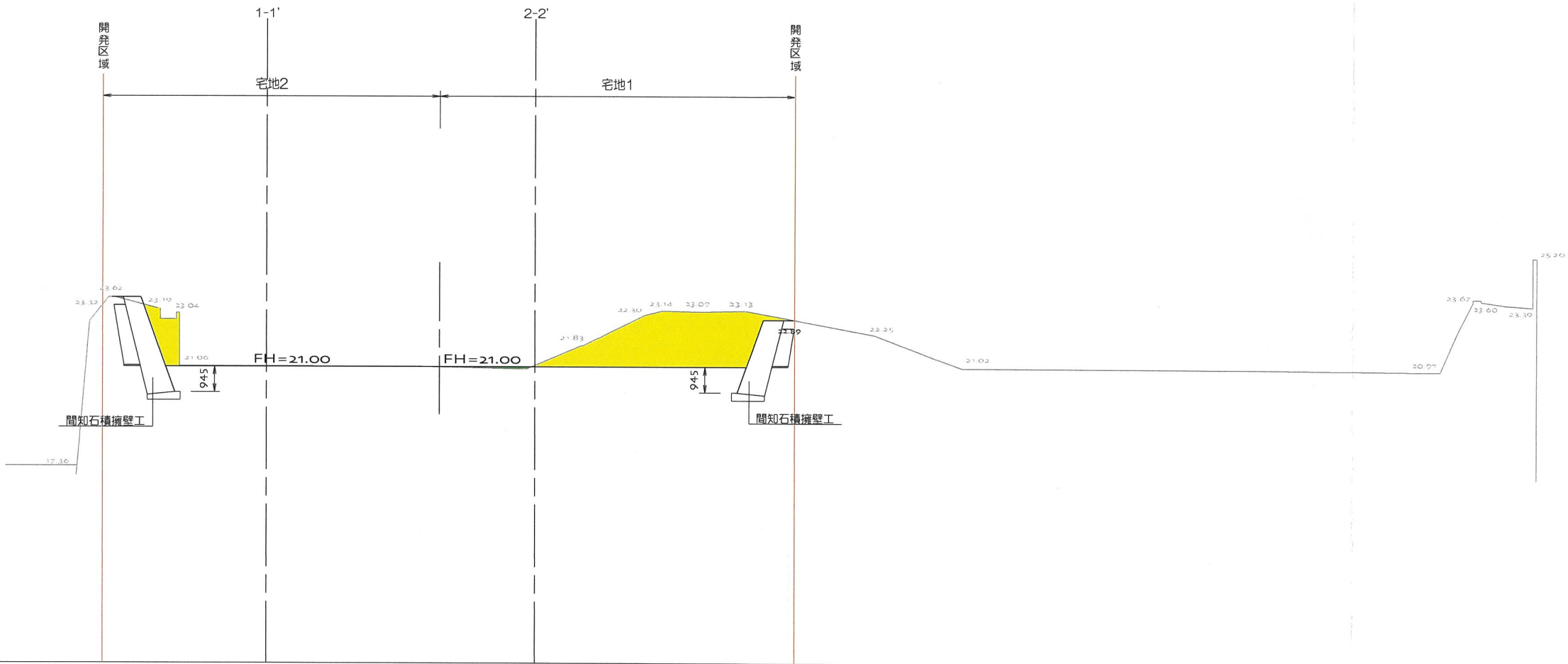
凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

	承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/08/11
	建築主	I C	申請		
		施工	構造 福田	図面名称 造成計画縦断面図5	縮尺 1/200

造成計画横断面図1

A-A'



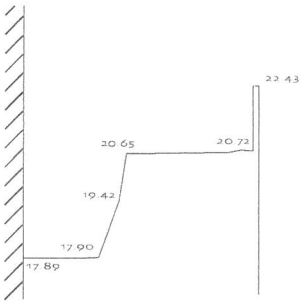
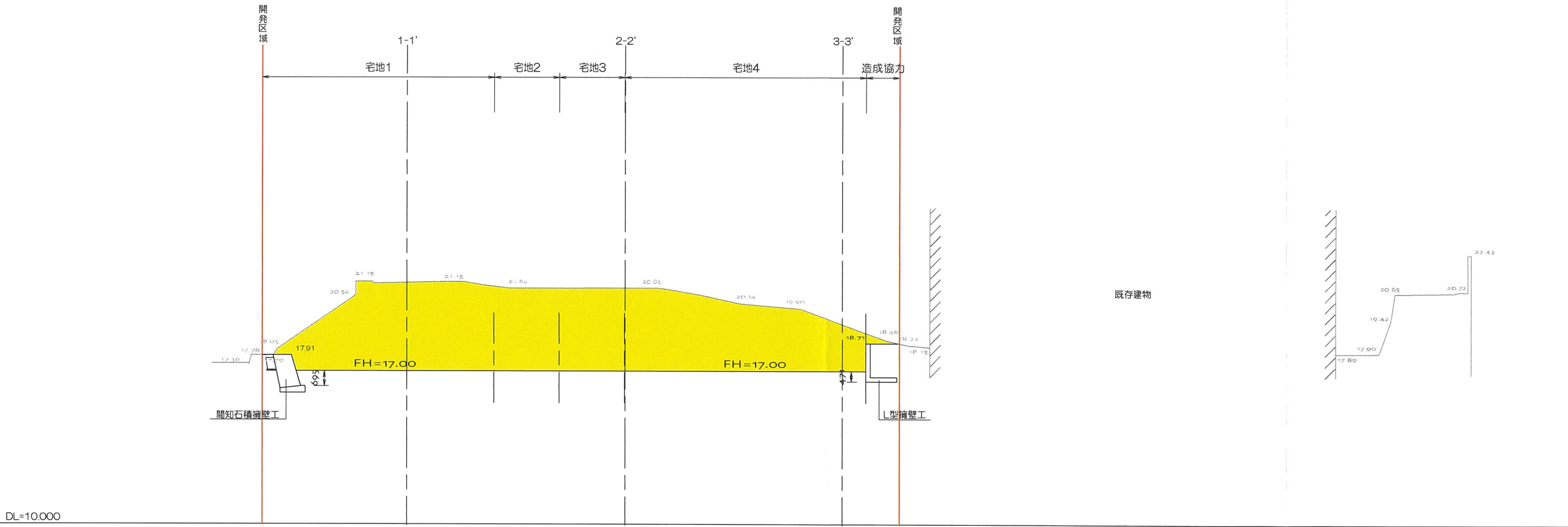
凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/08/22
	I C	申請		
建築主	施工	構造 福田	図面名称 造成計画横断面図1	縮尺 1/200

造成計画横断面図2

B-B'

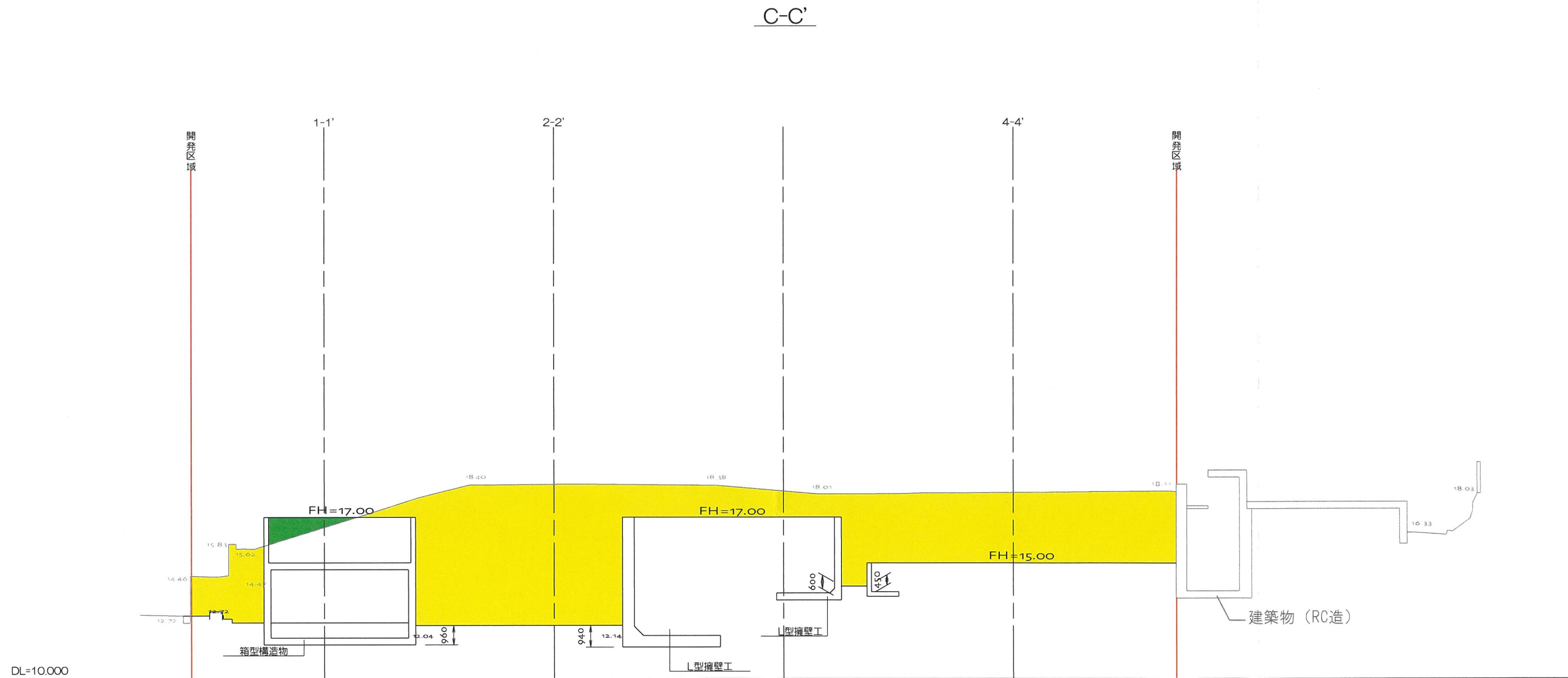


凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

	承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/08/22
	建築主	I C	申請		
		施工	構造 福田	図面名称 造成計画横断面図2	縮尺 1/200

造成計画横断面図3

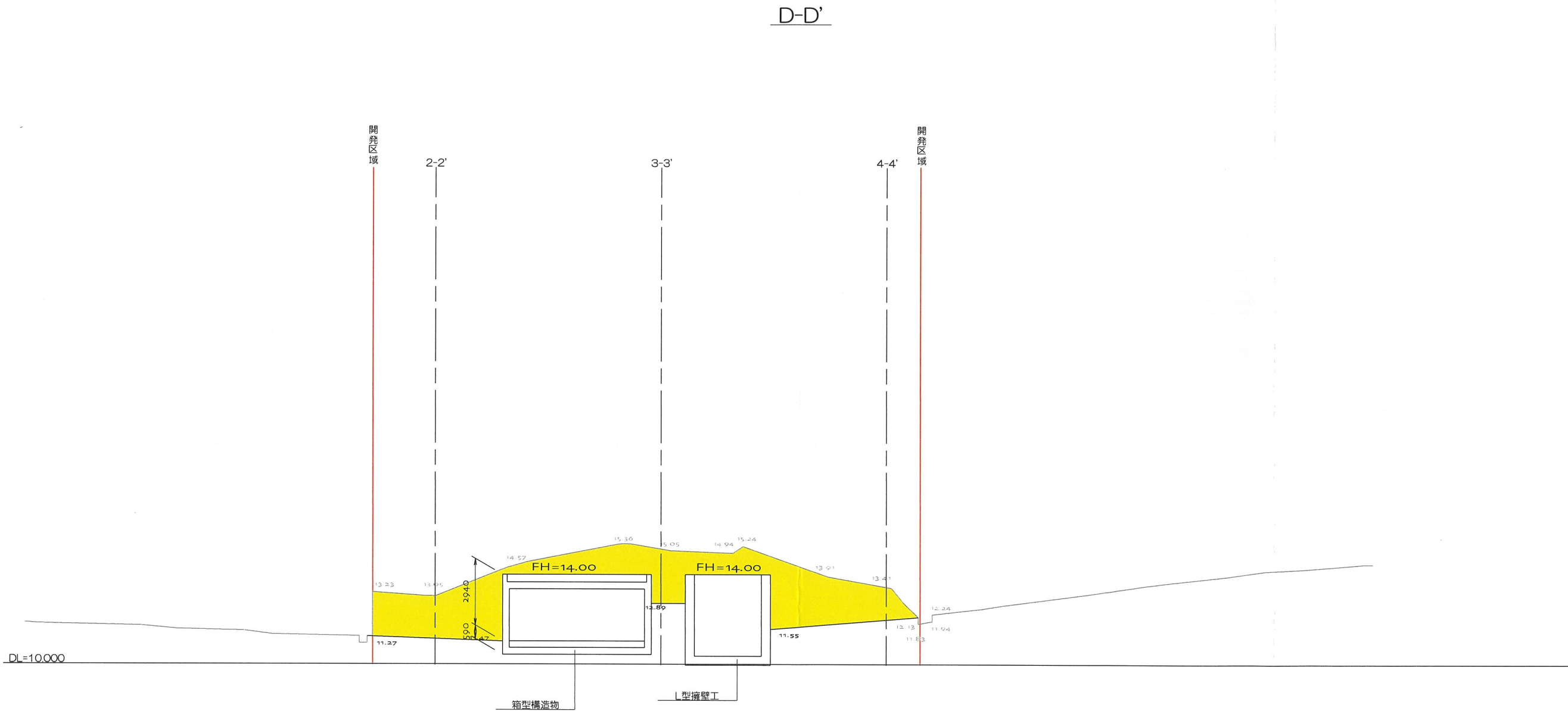


凡例	
	切土
	盛土

二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/08/22
	I C	申請		
建築主	施工	構造 福田	図面名称 造成計画横断面図3	縮尺 1/200

造成計画横断面図4

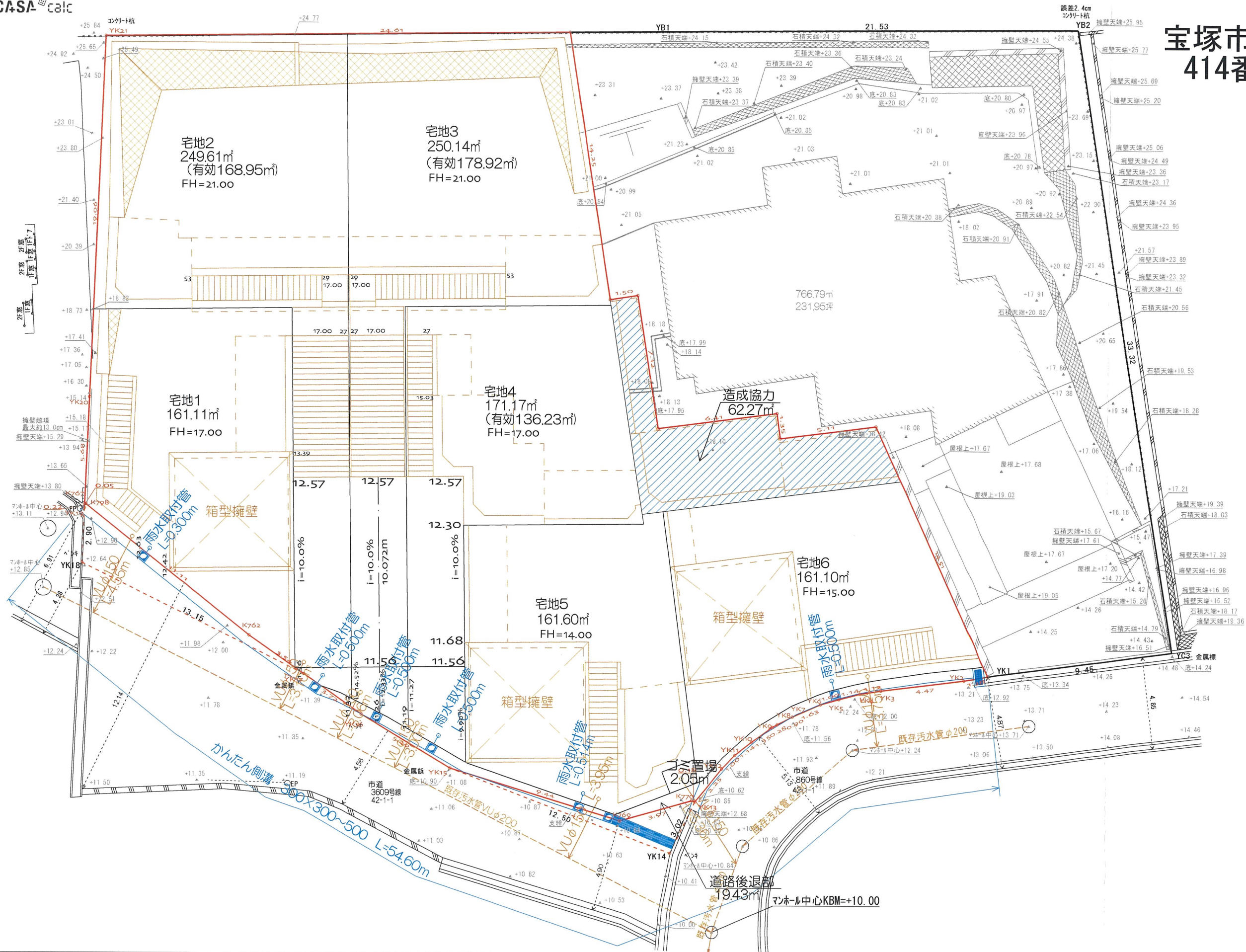


凡例	
	切土
	盛土

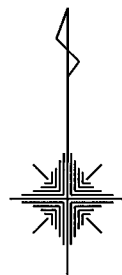
二級建築士 奈良県知事登録 第6816号 岡本貴行

	承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14-I	設計年月日 2026/08/22
	建築主	I C	申請		縮尺 1/200
		施工	構造 福田	図面名称 造成計画横断面図4	

宝塚市武庫山一丁目
414番33, 414番34



承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
建築主	IC	申請	the CASA宝塚市武庫山1-14- I	2026/08/22
	施工	構造	図面名称	縮尺
			排水計画平面図	1/200



地番	造成協力				
番号	X座標	Y座標	Yn-1 - Yn-1	Xn (Yn-1 - Yn-1)	
P17	-132498.207	92033.720	11.250	-149060.4828750	
P16	-132498.045	92033.793	0.910	-120572.359180	
P37	-132484.275	92034.630	-3.268	300474.562800	
P54	-132485.106	92031.525	-3.441	455881.249746	
P53	-132490.213	92031.189	-1.683	232981.036796	
P56	-132490.123	92029.842	-1.768	234242.537464	
P55	-132496.523	92029.421	-7.524	998238.796748	
P50	-132496.217	92023.308	-7.177	950235.349409	
P49	-132497.715	92023.244	0.235	-31136.963025	
P45	-132497.728	92022.543	11.476	-1520543.926528	
底面積 (m2)					-124.554820
面積 (m2)					62.2774100
地積 (m2)					62.27

地番	6号地				
番号	X座標	Y座標	Yn-1 - Yn-1	Xn (Yn-1 - Yn-1)	
P22	-132497.064	92046.953	13.723	-1819594.539612	
P23	-132498.045	92048.185	1.182	-156612.689190	
P24	-132497.759	92048.135	-0.150	19874.663850	
P25	-132497.639	92048.035	-0.966	127992.79274	
P26	-132496.472	92047.169	-1.461	193577.345592	
P27	-132495.470	92046.574	-1.272	168534.237840	
P28	-132494.281	92045.897	-1.385	183504.537635	
P29	-132492.305	92045.189	-1.006	133287.258830	
P30	-132490.850	92044.891	-0.389	51538.940650	
P31	-132490.221	92044.800	-0.163	21595.906023	
P32	-132488.881	92044.718	-0.085	11261.554885	
P33	-132487.908	92044.715	0.007	-927.415356	
P34	-132487.276	92044.735	0.127	-16825.884052	
P35	-132484.986	92044.842	0.363	-48092.049918	
P36	-132481.908	92045.098	-10.212	133909.244496	
P37	-132484.375	92034.630	-11.205	1497735.859375	
P16	-132497.098	92033.793	-0.178	23584.483444	
底面積 (m2)					-322.201794
面積 (m2)					161.1008970
地積 (m2)					161.10

6号地
161.10㎡

造成協力
62.27㎡

道路後退部
19.43㎡

ゴミ置場
2.05㎡

5号地
161.60㎡

4号地
171.17㎡

3号地
250.14㎡

2号地
249.61㎡

1号地
161.11㎡

地番	3号地				
番号	X座標	Y座標	Yn-1 - Yn-1	Xn (Yn-1 - Yn-1)	
P42	-132515.226	92040.345	35.909	-4758489.250434	
P9	-132513.472	92041.723	2.155	-285566.532160	
P43	-132512.578	92042.504	-21.192	2808206.552976	
P44	-132508.457	92020.531	-19.961	2645001.310177	
P45	-132497.728	92022.543	0.703	-93145.902784	
P49	-132497.672	92021.234	-14.538	1926251.155536	
P8	-132497.105	92008.005	-15.420	2043105.359100	
P41	-132508.749	92005.814	32.344	-4285862.977656	
底面積 (m2)					-500.285245
面積 (m2)					250.1426225
地積 (m2)					250.14

地番	2号地				
番号	X座標	Y座標	Yn-1 - Yn-1	Xn (Yn-1 - Yn-1)	
P40	-132524.719	92017.481	15.971	-2116552.287149	
P39	-132514.354	92019.423	30.690	-2741721.984260	
P49	-132517.870	92038.171	19.140	-2536392.031800	
YK17	-132516.699	92039.383	1.366	-181017.810834	
P6	-132515.760	92039.931	0.966	-128010.224160	
P42	-132515.226	92040.345	-34.117	4521021.965442	
P41	-132508.749	92005.814	-36.893	4888910.294335	
YK12	-132521.296	92003.454	11.667	-1546125.960432	
底面積 (m2)					-499.235506
面積 (m2)					249.6177530
地積 (m2)					249.61

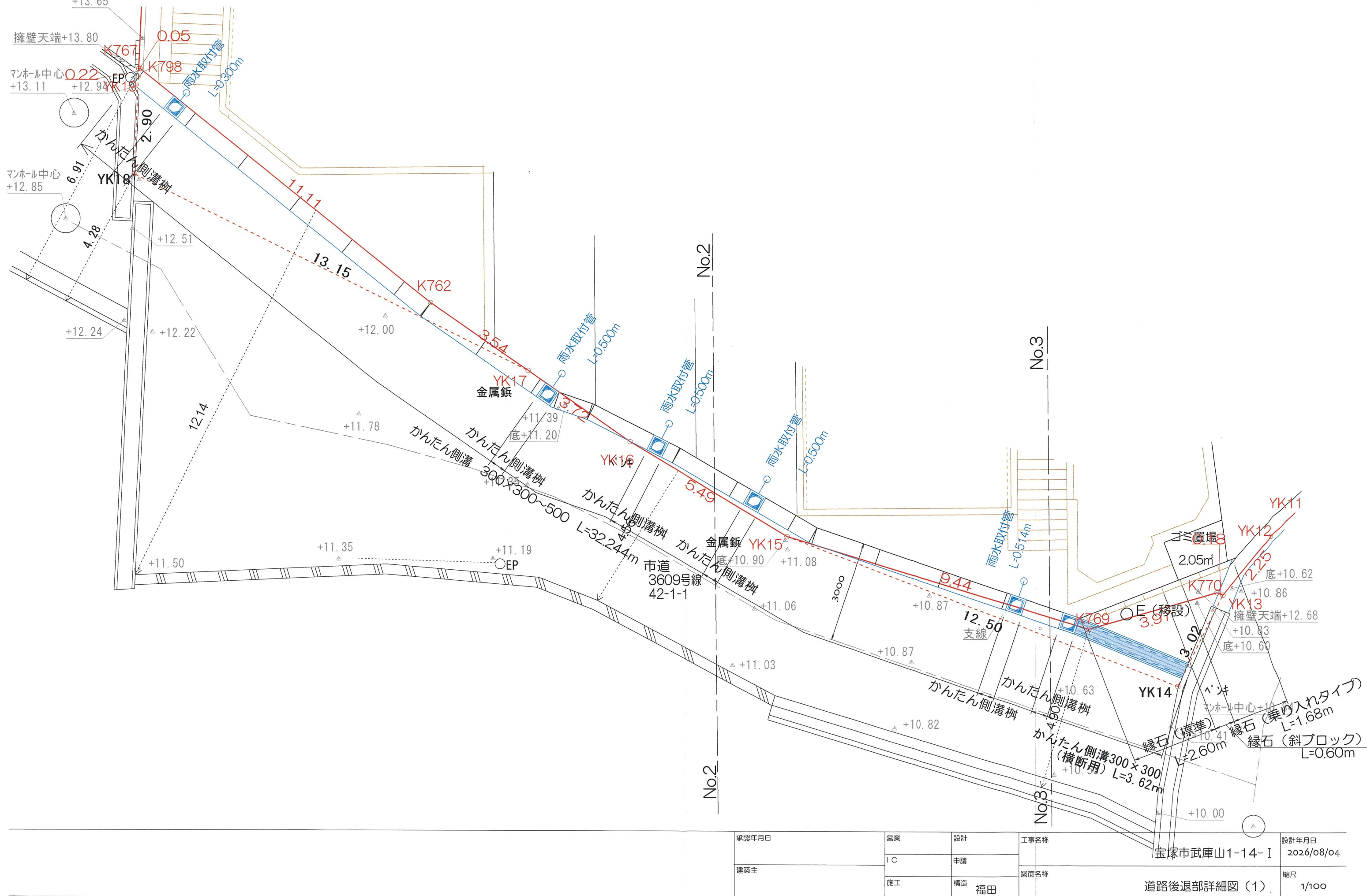
地番	1号地				
番号	X座標	Y座標	Yn-1 - Yn-1	Xn (Yn-1 - Yn-1)	
YK20	-132525.817	92021.980	10.024	-1328438.789508	
YK767	-132527.165	92027.505	5.536	-733670.385440	
YK798	-132527.116	92027.516	8.509	-1127673.230044	
YK762	-132519.953	92036.014	10.655	-1412000.099215	
P49	-132517.870	92038.171	-16.589	2198338.945430	
P39	-132514.354	92019.423	-20.690	2741721.984260	
P40	-132524.719	92017.481	2.555	-338600.657045	
底面積 (m2)					-322.231662
面積 (m2)					161.1158310
地積 (m2)					161.11

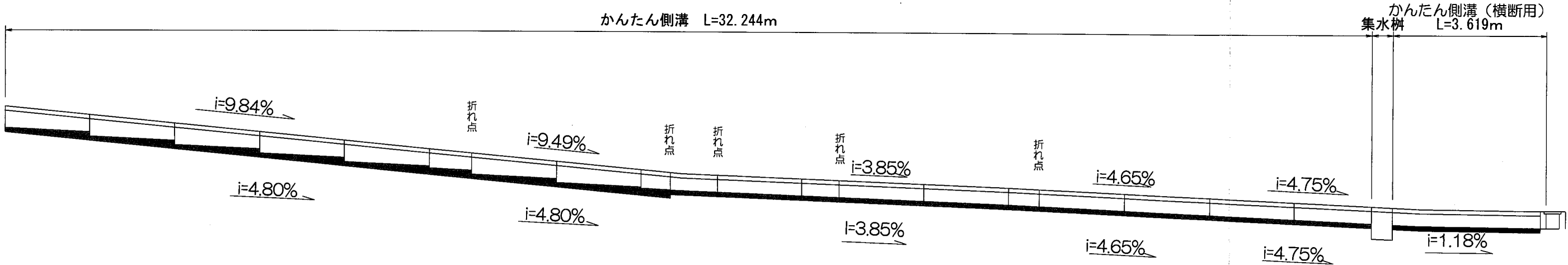
地番	道路後退部				
番号	X座標	Y座標	Yn-1 - Yn-1	Xn (Yn-1 - Yn-1)	
P29	-132492.305	92045.189	1.006	-132287.258830	
P28	-132494.281	92045.897	1.385	-183504.537635	
P27	-132495.470	92046.574	1.272	-168534.237840	
P26	-132496.472	92047.169	1.461	-193577.345592	
P25	-132497.639	92048.035	0.966	-127992.79274	
P24	-132497.759	92048.135	0.150	-19874.663850	
P23	-132498.045	92048.185	0.319	-42266.876355	
P22	-132497.064	92046.953	0.809	-107192.166692	
P19	-132502.685	92048.994	-3.605	477672.179425	
P18	-132509.894	92044.849	-4.008	610605.591524	
P13	-132510.423	92044.386	-2.754	264931.704942	
P10	-132513.042	92043.095	-2.663	352882.238835	
P9	-132513.472	92041.723	-2.117	280531.020224	
P7	-132515.760	92039.978	-1.792	237468.136192	
P6	-132515.760	92039.931	-0.595	78846.872000	
YK17	-132516.699	92039.383	1.313	-173994.425787	
YK16	-132514.903	92041.344	5.549	-735325.196747	
YK15	-132510.834	92044.922	8.124	-1076518.015416	
YK769	-132502.496	92049.368	4.119	-545777.781024	
YK770	-132498.534	92049.051	-0.218	28884.680412	
YK13	-132498.374	92049.150	-1.322	176487.834168	
YK12	-132496.627	92047.719	-1.990	263468.287730	
YK11	-132495.788	92047.160	-1.074	142300.476312	
YK10	-132494.770	92046.645	-1.070	141769.403900	
YK9	-132493.534	92046.090	-0.635	84133.394090	
YK8	-132493.259	92046.010	-0.331	43855.268729	
YK7	-132492.392	92045.759	-0.598	79230.451014	
YK6	-132490.800	92045.412	-0.428	56706.062400	
YK5	-132489.799	92045.331	-0.149	19740.980055	
YK4	-132488.653	92045.263	-0.244	3179.727672	
YK3	-132487.524	92045.207	0.363	-48092.071212	
YK2	-132481.061	92045.626	0.350	-46369.071380	
P38	-132481.777	92045.657	-0.328	69950.378356	
P36	-132481.908	92045.098	-0.815	107972.755030	
P35	-132484.986	92044.842	-0.363	48092.049918	
P34	-132487.276	92044.735	-0.127	16825.884052	
P33	-132487.908	92044.715	-0.007	927.415356	
P32	-132488.881	92044.718	0.085	-11261.554885	
P31	-132490.221	92044.800	0.163	-21595.906023	
P30	-132490.850	92044.891	0.389	-51538.940650	
底面積 (m2)					-28.871712
面積 (m2)					19.4358560
地積 (m2)					19.43

地番	ゴミ置場				
番号	X座標	Y座標	Yn-1 - Yn-1	Xn (Yn-1 - Yn-1)	
P21	-132499.793	92047.271	1.501	-198882.189293	
P20	-132499.588	92048.454	0.914	-121104.623432	
P23	-132498.045	92048.185	-1.501	198879.565545	
P22	-132497.064	92046.953	-0.914	121103.139090	
底面積 (m2)					-4.108084
面積 (m2)					2.0540220
地積 (m2)					2.05

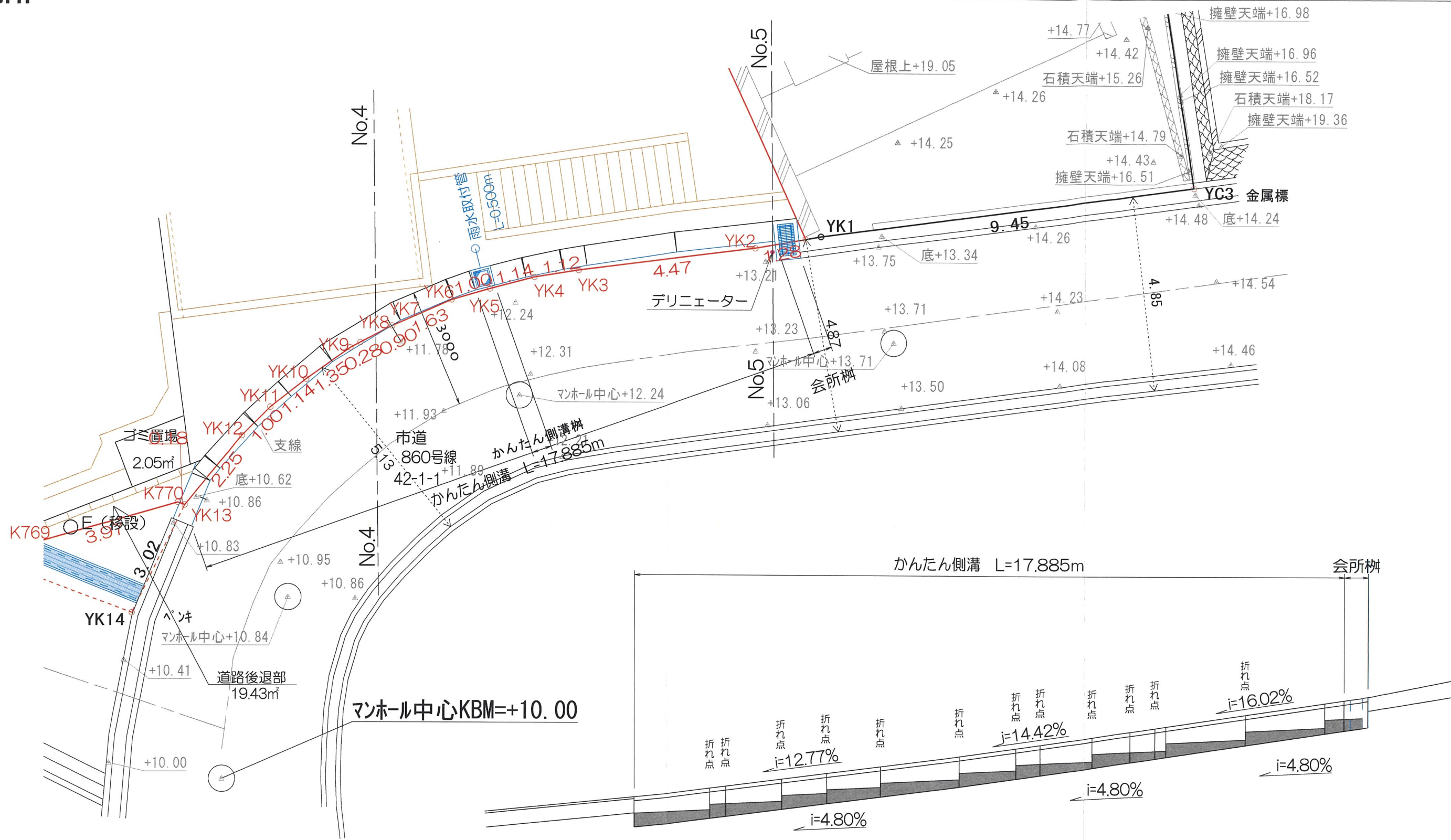
地番	5号地				
番号	X座標	Y座標	Yn-1 - Yn-1	Xn (Yn-1 - Yn-1)	
P48	-132509.955	92044.795	12.367	-1638750.613485	
P18	-132509.894	92044.849	4.199	-556409.044906	
P19	-132502.685	92048.994	3.605	-477672.179425	
P20	-132499.588	92048.454	-1.723	228296.790124	
P21	-132499.793	92047.271	-1.501	198882.189293	
P22	-132497.064	92046.953	-12.478	1785807.558792	
P16	-132497.098	92033.793	-13.233	1753334.097834	
P17	-132498.207	92033.720	0.455	-60286.684185	
P46	-132498.230	92034.248	-1.238	164032.808740	
P47	-132507.646	92032.482	10.547	-1397558.142362	
底面積 (m2)					-323.219580
面積 (m2)					161.6097900
地積 (m2)					161.60

地番	4号地				
番号	X座標	Y座標	Yn-1 - Yn-1	Xn (Yn-1 - Yn-1)	
P43	-132512.578	92042.504	24.264	-3215285.192592	
P48	-132509.955	92044.795	-10.022	1328014.769010	
P47	-132507.646	92032.482	-10.547	1397558.142362	
P46	-132498.230	92034.248	1.238	-164032.808740	
P17	-132498.207	92033.720	-11.705	1550891.512935	
P45	-132497.728	92022.543	-12.189	1747512.534592	
P44	-132508.457	92020.531	19.961	-2645001.310177	
底面積 (m2)					-342.352610
面積 (m2)					171.1762050
地積 (m2)					171.17

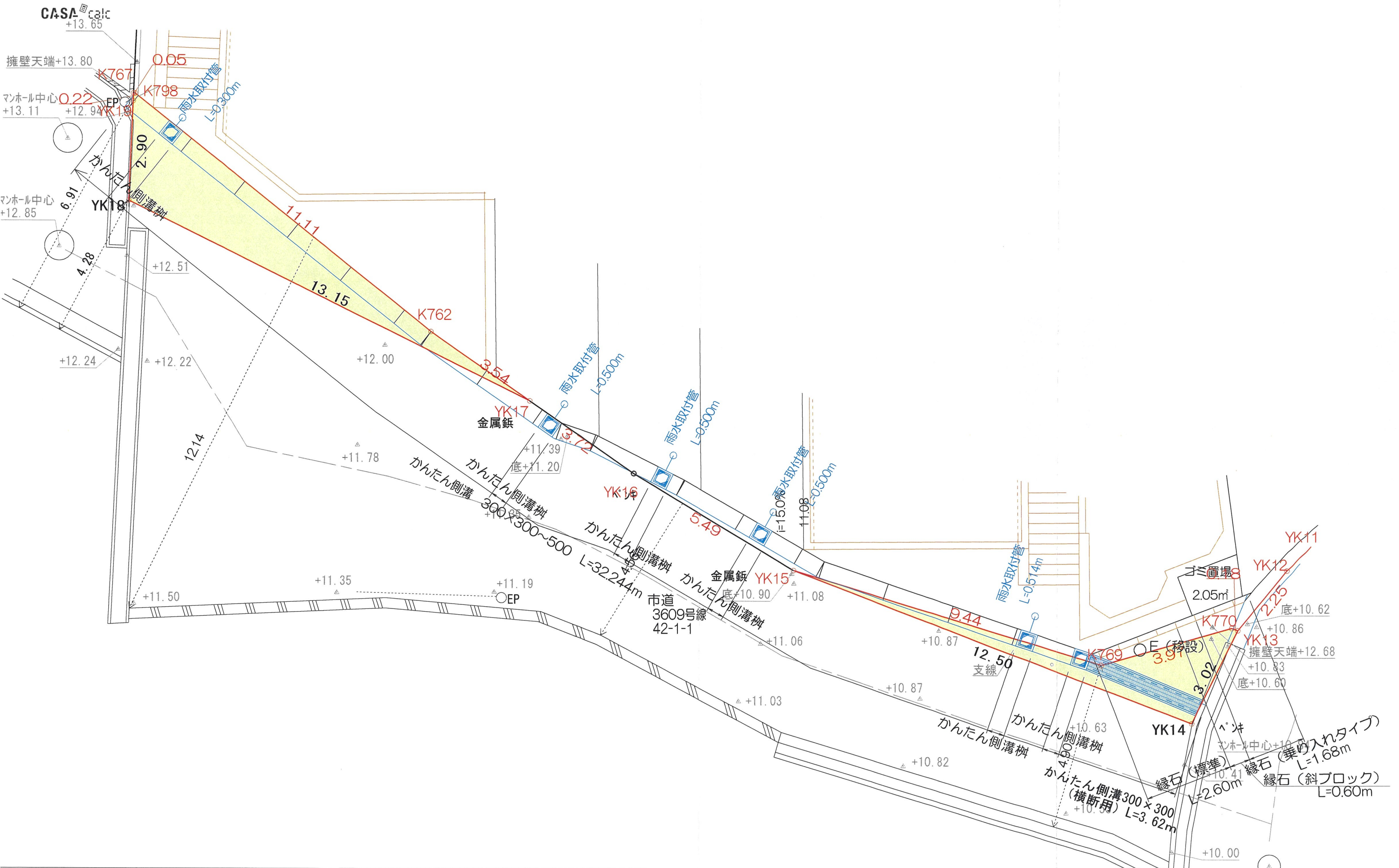




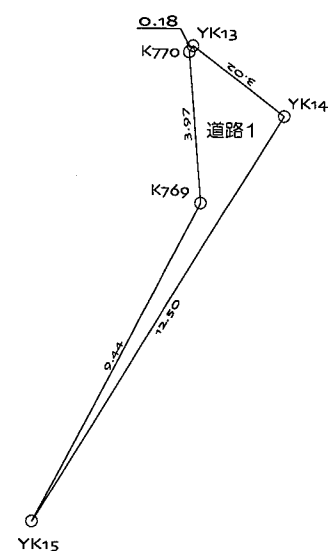
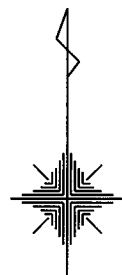
	承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14-I	設計年月日 2026/08/04
		I C	申請		
	建築主	施工	構造 福田	図面名称 道路側溝縦断面図	縮尺 1/100



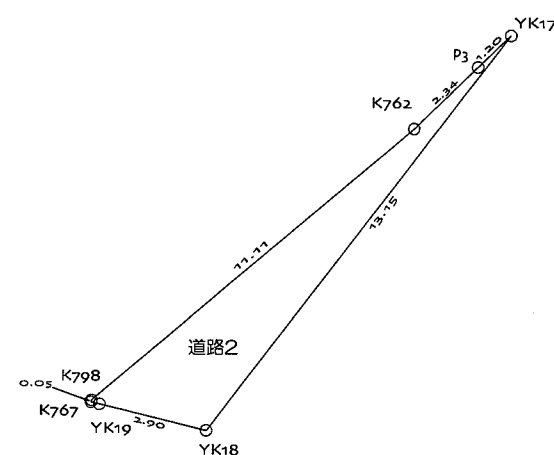
承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14-I	設計年月日 2026/08/04
建築主	IC	申請		
	施工	構造 福田	図面名称 道路後退部詳細図(2)	縮尺 1/100



	承認年月日	営業	設計	工事名称	宝塚市武庫山1-14-I	設計年月日
						2026/07/07
	建築主	IC	申請	図面名称	道路寄付部分平面図	縮尺
		施工	構造			

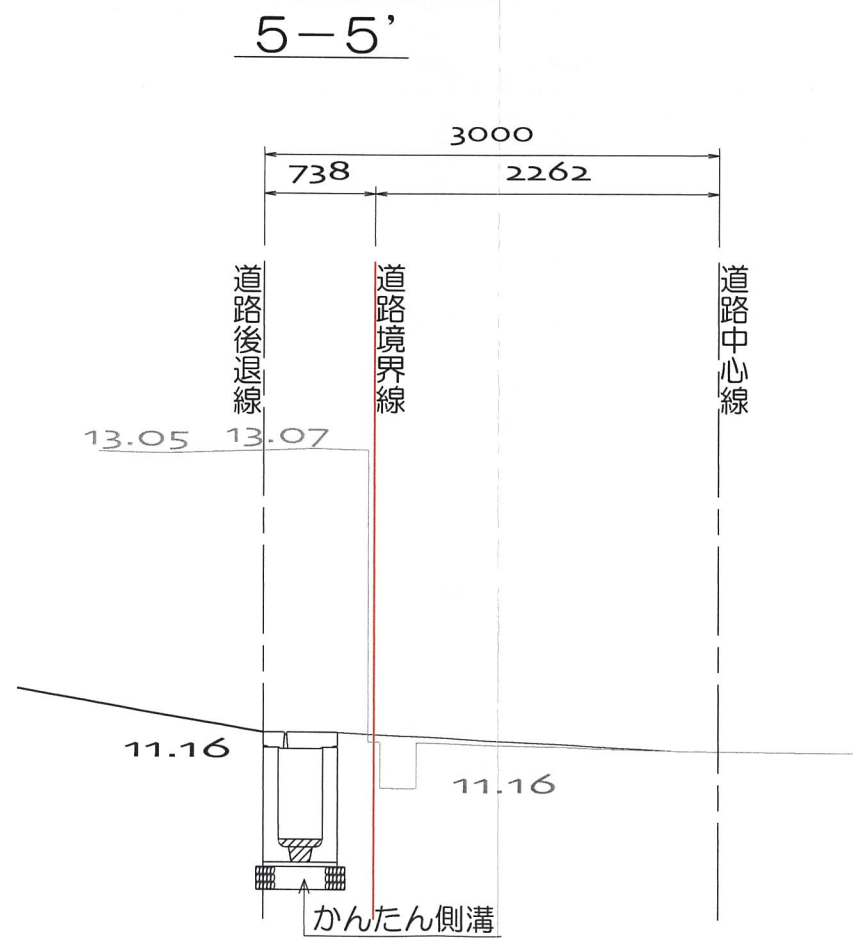
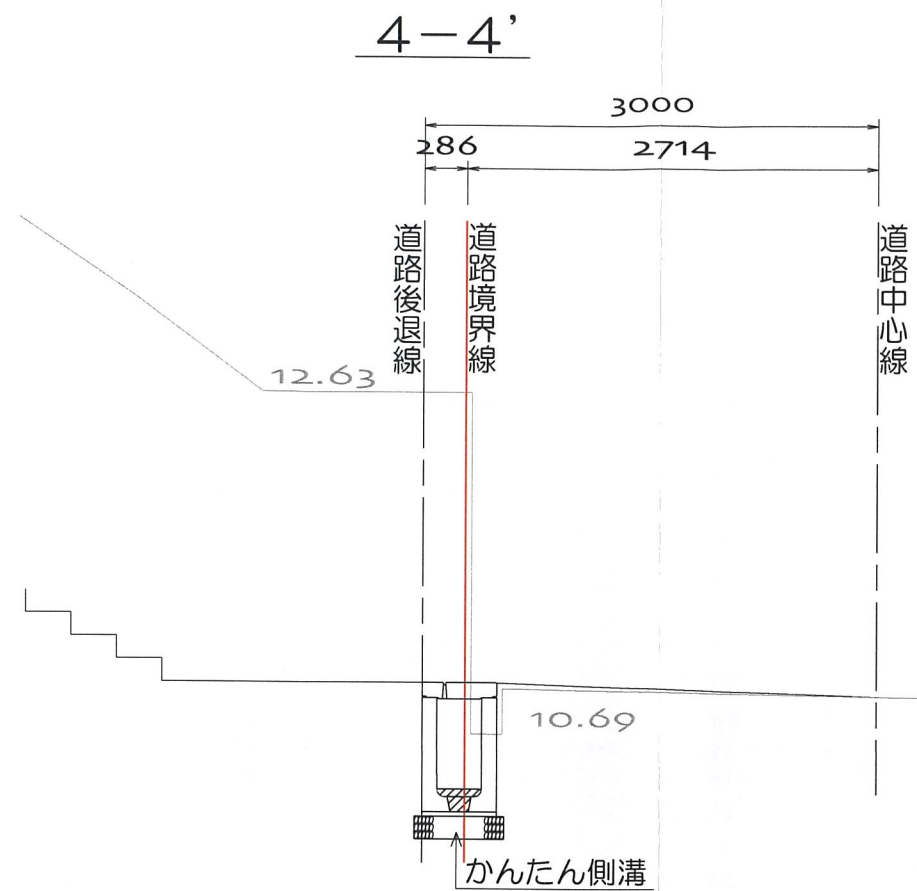
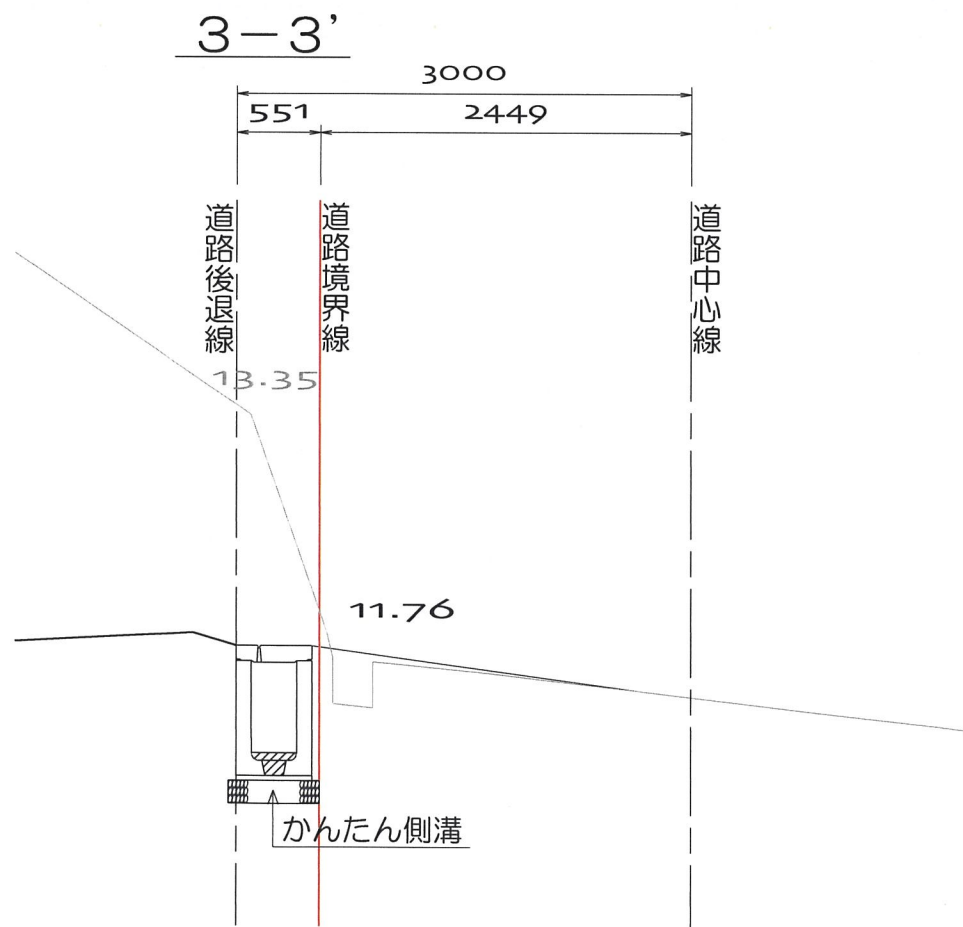
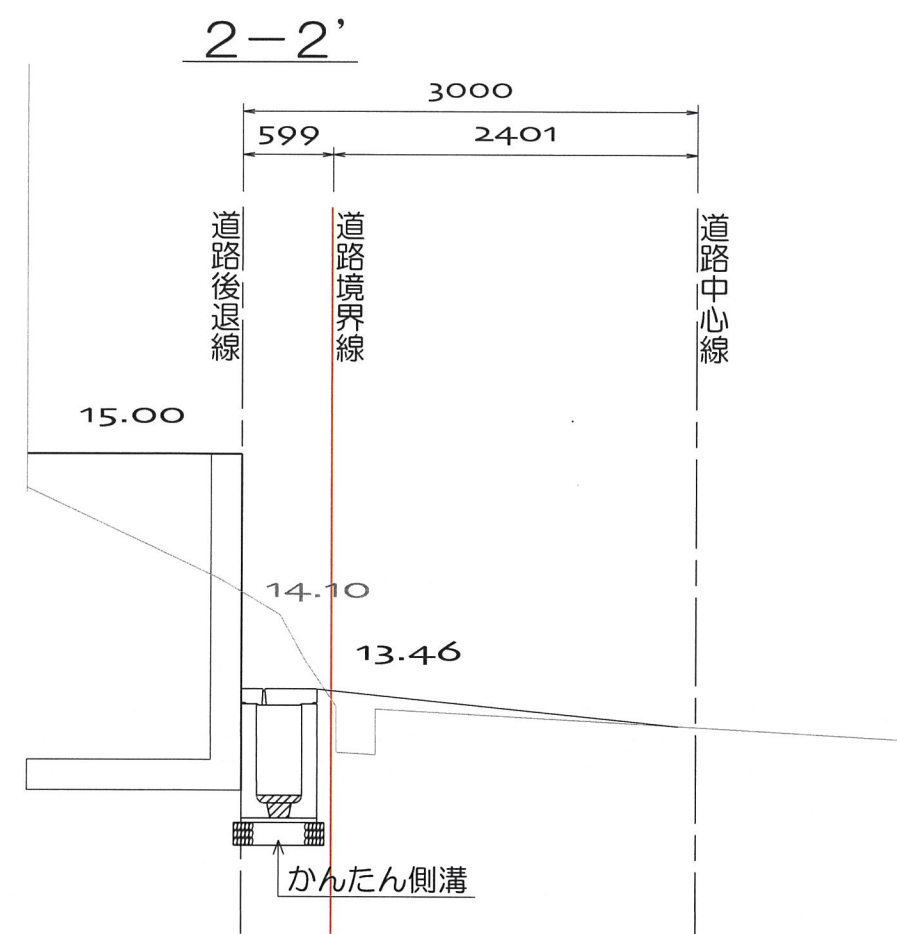


地區	道路1			
番号	X座標	Y座標	Yn+1 - Yn-1	Xn-Yn+1 - Yn-1
YK14	-132500.222	92041.544	4.218	-558885.93639
YK13	-132498.374	92049.150	-2.493	330318.44638
YK70	-132498.534	92049.051	0.219	-28884.68041
YK69	-132502.496	92048.368	-4.119	545777.78102
YK15	-132510.834	92044.932	2.176	-288343.57478
			面 積 (m ²)	-17.96418
			地 積 (m ²)	8.98209
			面 積 (m ²)	8.98



站名	里程(km)	Y坐标	Xn-Yn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
YG17	-132517.489	92038.565	7.160	-948825.221244
P3	-132518.325	92037.699	-2.851	338054.240789
K762	-132519.953	92036.014	-10.183	1349450.681395
K798	-132527.116	92027.516	-8.209	1127673.230044
K767	-132527.165	92027.505	-0.005	-27168.068825
YK19	-132527.218	92027.721	0.304	-402087.579412
YK18	-132527.906	92030.539	10.844	-1437132.612664
		面 積 (m ²)	-35.323623	
		面 積 (m ²)	17.66111	
		地 積 (m ²)	17.66181	

承認年月日	営業	設計	工事名称 the CASA宝塚市武庫山1-14- I	設計年月日 2026/07/07
建築主	C	申請		図面名称 求積図(寄付部分)
	施工	構造		



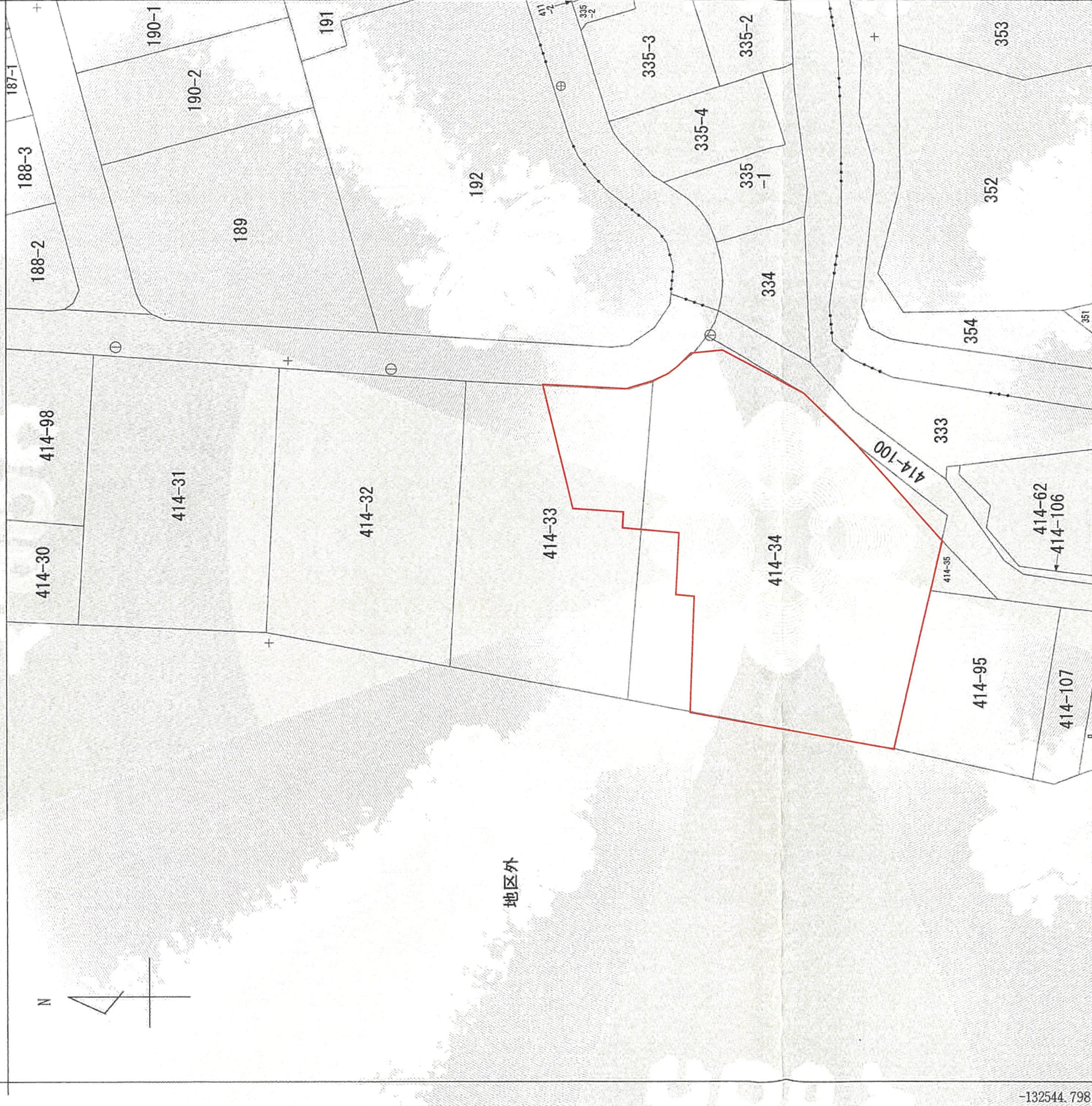
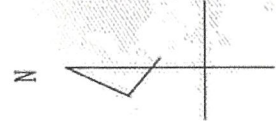
承認年月日	営業	設計	工事名称 宝塚市武庫山1-14-Ⅰ	設計年月日 2026/07/06
建築主	IC	申請		
	施工	構造 福田	図面名称 道路後退部詳細図	縮尺 1/200

イ 187-2
ロ 414-96

(座標値種別：図上測定)

+92090.040

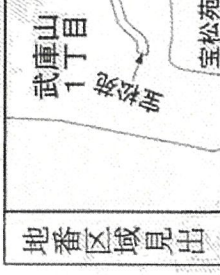
-132418.798



-132544.798

+91965.040 (座標値種別：図上測定)

(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	宝塚市武庫山一丁目				地番	414番33	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和40年3月		備付年月日(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。

令和8年6月1日
神戸地方法務局伊丹支局
地図整理番号：M28149
(1/1)

登記官

山本純子

