

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 173 番、174 番
2 開発事業区域面積	615.10 m ²
3 予定建築物の用途	戸建て住宅3戸の建築

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 17日
10 6

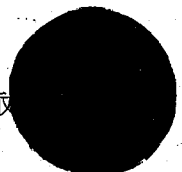
(甲) 宝塚市東洋町1番1号

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



開発協定締結申出書

R8年 9月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府高槻市南芥川町16番3号

株式会社CASAプロダクト

氏名 代表取締役 徳山 大輔

(連絡先) 郵便番号 650-0034

住所 神戸市中央区京町71番地 8階

氏名 (株)MRSブレイン一級建築士事務所 廣畑 公成

電話 078 (327) 1231

FAX 078 (325) 3306

e-mail mrsbfcd@tea.ocn.ne.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 7-0827 号
開発構想の名称	theCASA宝塚市武庫山1-13-I
開発事業区域 の位置	宝塚市 武庫山一丁目173番、174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	
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。

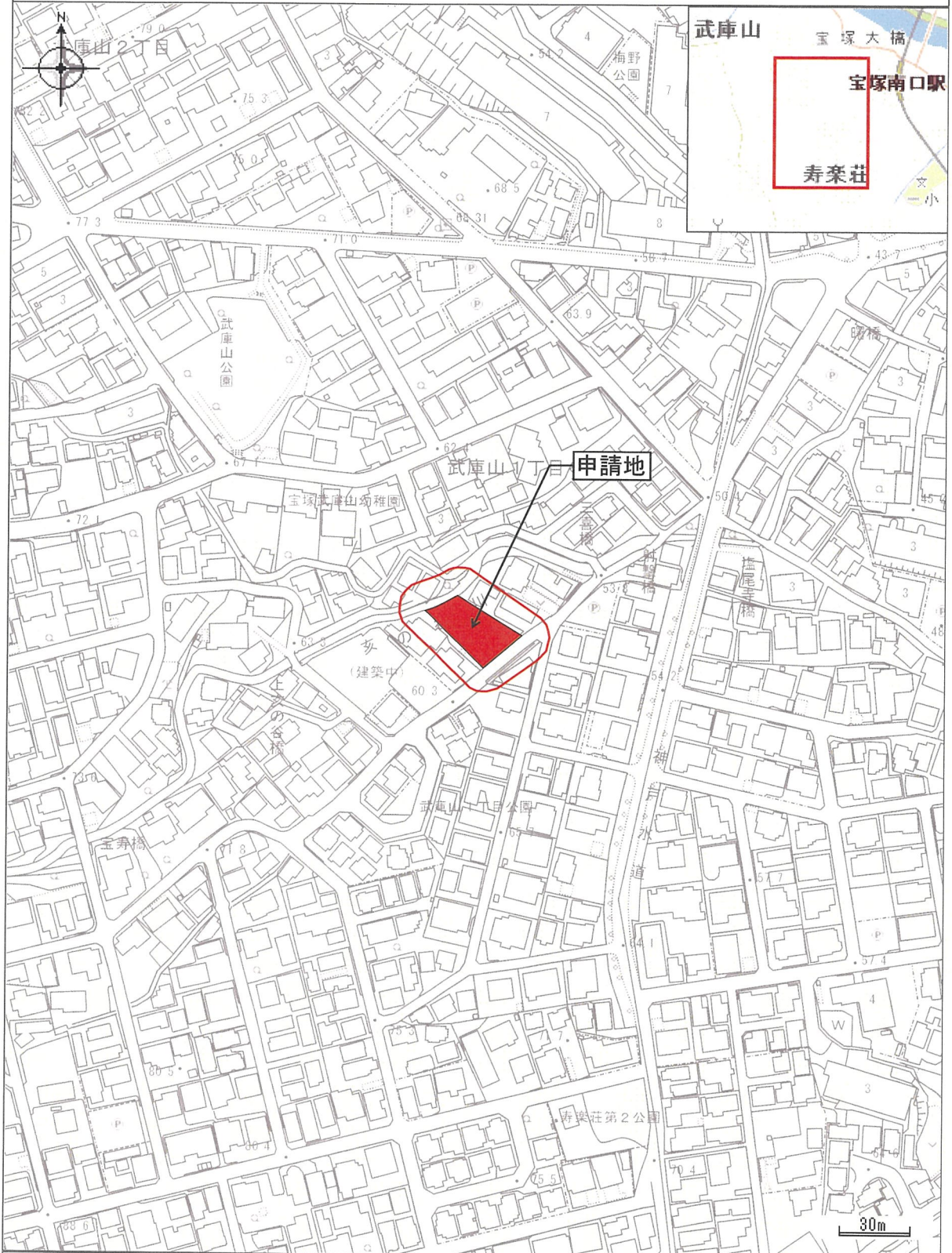
(第2面)

特定開発事業計画の概要

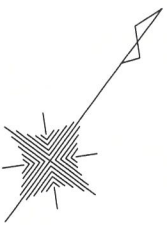
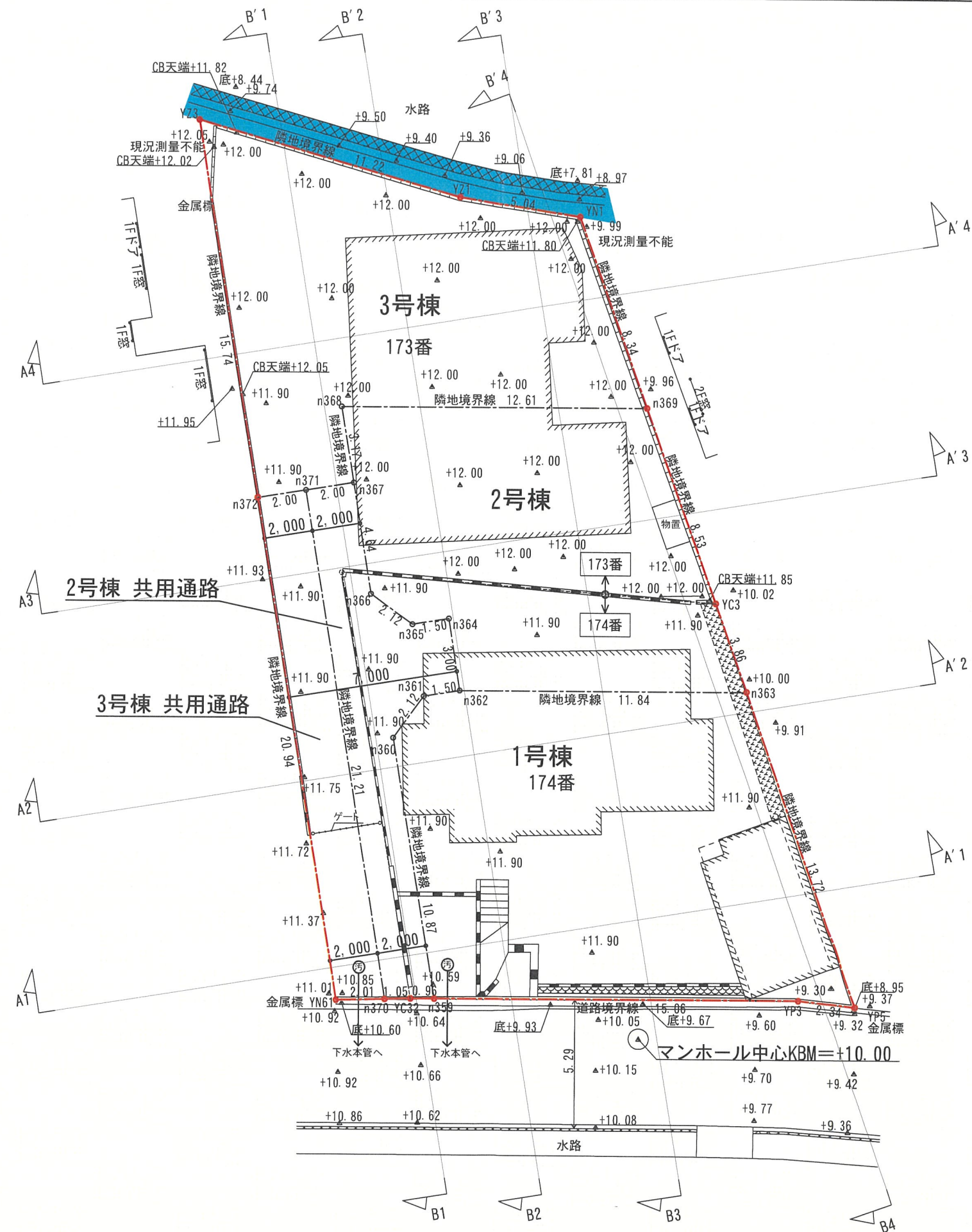
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 武庫山一丁目173番、174番								
	開発事業区域の面積	615.10 m ²								
	土地の所有関係	☒ 自己所有地 ☐ 他人地								
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域								
	用途地域	第1種低層住居専用地域 地域								
	高度地区	第1種高度地区								
	その他の地域地区	宅地造成工事規制区域、22条区域、外壁後退1m、絶対高さ10m								
	地区計画区域	☒ 内（新寿楽荘・武庫山南地区地区計画） ☐ 外								
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内（ ） ☒ 外								
開発事業の目的		戸建て住宅3戸の建築								
工事の着手予定年月日		R8年10月 15日			工事の完了予定年月日		R9年4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	615.1 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	615.1 m ²	
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %	
盛土又は切土面積		盛土面積 420.83 m ² 切土面積 19.23 m ²								
予定建築物	敷地面積	615.10 m ²								
	建築面積	未定 m ²			建蔽率		未定 %			
	延べ面積	未定 m ²			容積率		未定 %			
	最高の高さ	10.0m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		3戸			
	構造	木造			駐車台数		各戸 2台			

背景地図マップ

中心地 | 宝塚市武庫山1丁目 付近



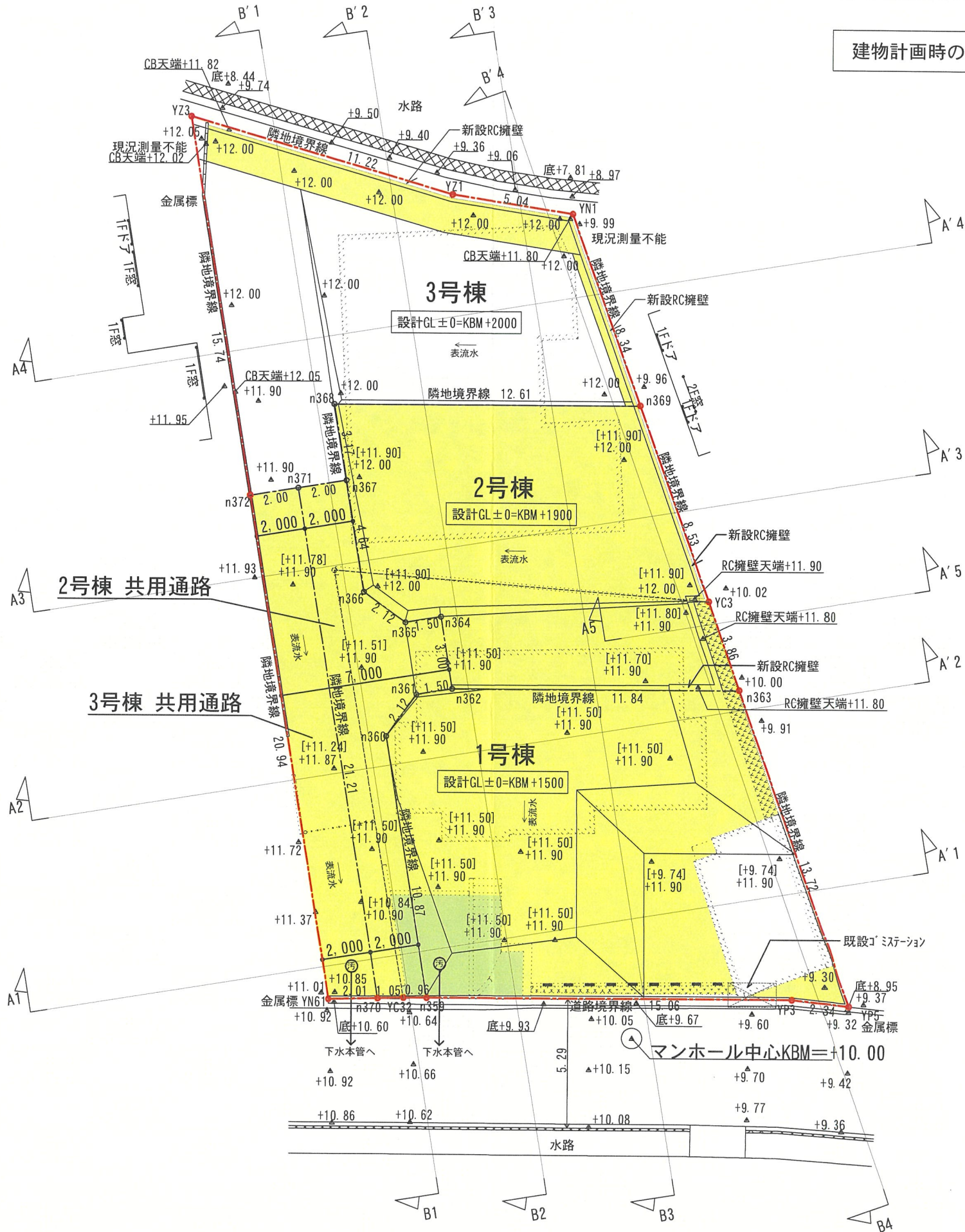
印刷日時:2026/03/06 10:57:46



	境界線
	河川敷

承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
建築主	IC	申請	宝塚市武庫山1-13-1	2026/08/04
	施工	構造	図面名称	縮尺
			現況平面図	1/200

建物計画時の道路接道部の緑化及びシンボルツリーの植栽に努める



3号棟：設計GL±0=KBM+2.00 (12.00) とする
2号棟：設計GL-100=KBM+1.90 (11.90) とする
1号棟：設計GL-500=KBM+1.50 (11.50) とする

境界線
切土
盛土

[+**. **]
計画地盤レベル

承認年月日	営業	設計	工事名称	設計年月日
建築主	IC	申請	宝塚市武庫山1-13-1	2026/08/04
	施工	構造	図面名称	縮尺
			計画平面図	1/200



座 標 求 積 表

地 番	1号棟：A		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
n362	516.920	494.218	-3992.787222
n361	515.850	493.165	-1573.689515
n360	513.729	493.181	-4807.035207
n359	506.103	500.929	646.198410
YP3	515.019	513.075	5175.387525
YP5	516.190	515.103	4589.567730
n363	523.929	503.767	367.749910
		倍 面 積	405.391631
		面 積	202.6958155
		地 積	202.69 m ²

地 番	2号棟：B		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
n368	523.418	483.339	-4684.038249
n367	521.194	485.598	-2660.591442
n366	517.939	488.905	-1583.563295
n365	517.955	491.026	533.254236
n364	519.025	492.079	-509.301765
n362	516.920	494.218	2423.645072
n363	523.929	503.767	4627.603662
YC3	526.106	500.578	3482.020568
n369	530.885	493.511	-1326.557568
		倍 面 積	302.471219
		面 積	151.2356095
		地 積	151.23 m ²

地 番	2号棟 共用通路：C		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
n371	519.768	484.195	-7896.736255
n370	504.885	499.313	-7109.218494
YC32	505.530	500.148	609.180264
n359	506.103	500.929	4107.116871
n360	513.729	493.181	4807.035207
n361	515.850	493.165	1573.689515
n362	516.920	494.218	1569.142150
n364	519.025	492.079	509.301765
n365	517.955	491.026	-533.254236
n366	517.939	488.905	1583.563295
n367	521.194	485.598	888.158742
		倍 面 積	107.978824
		面 積	53.9894120
		地 積	53.98 m ²

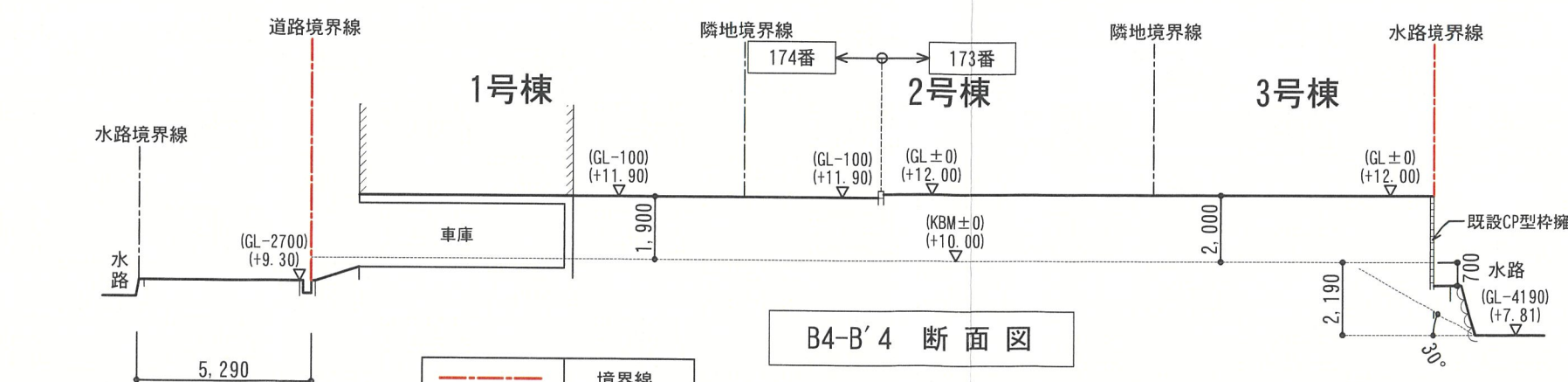
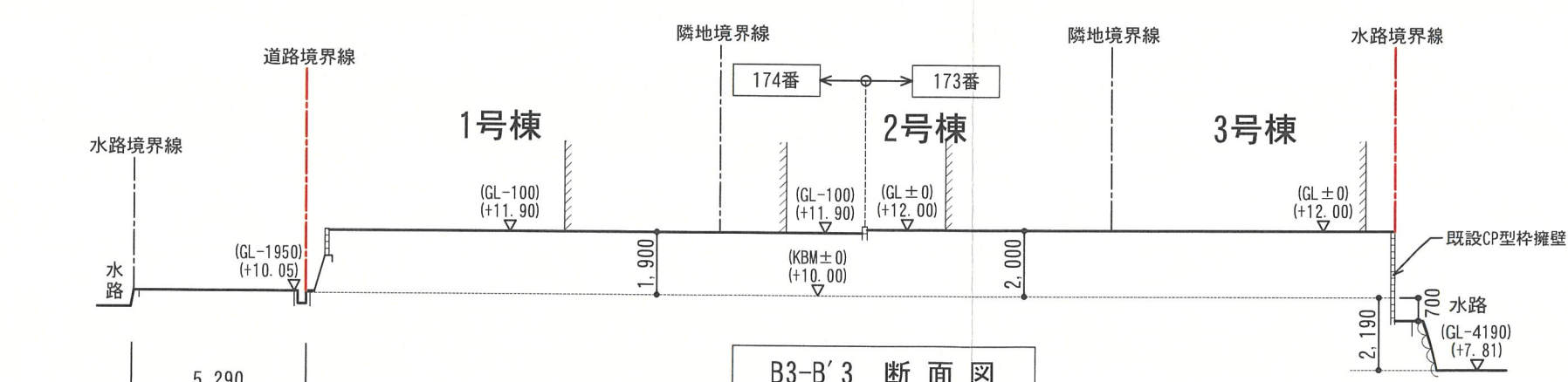
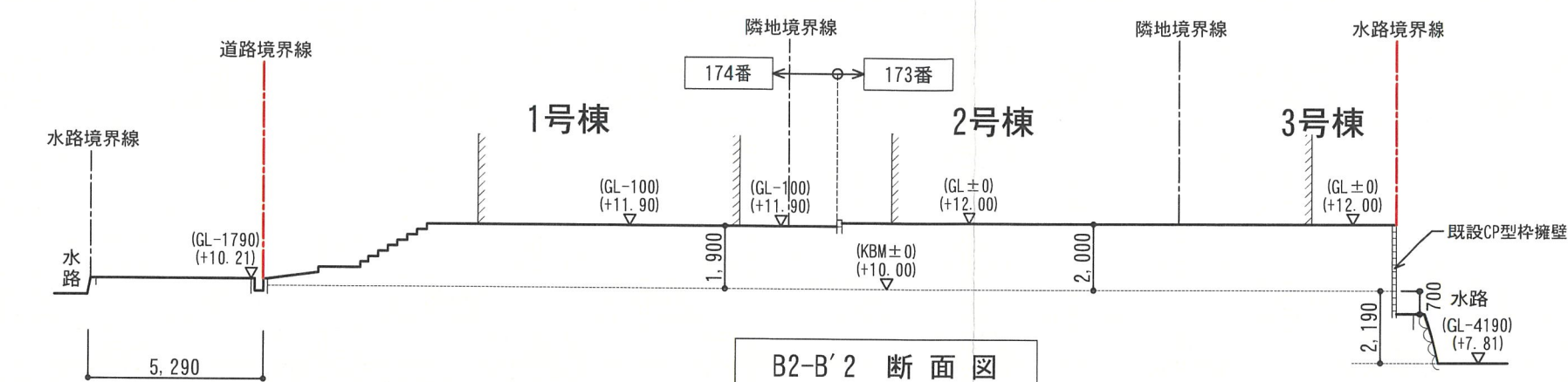
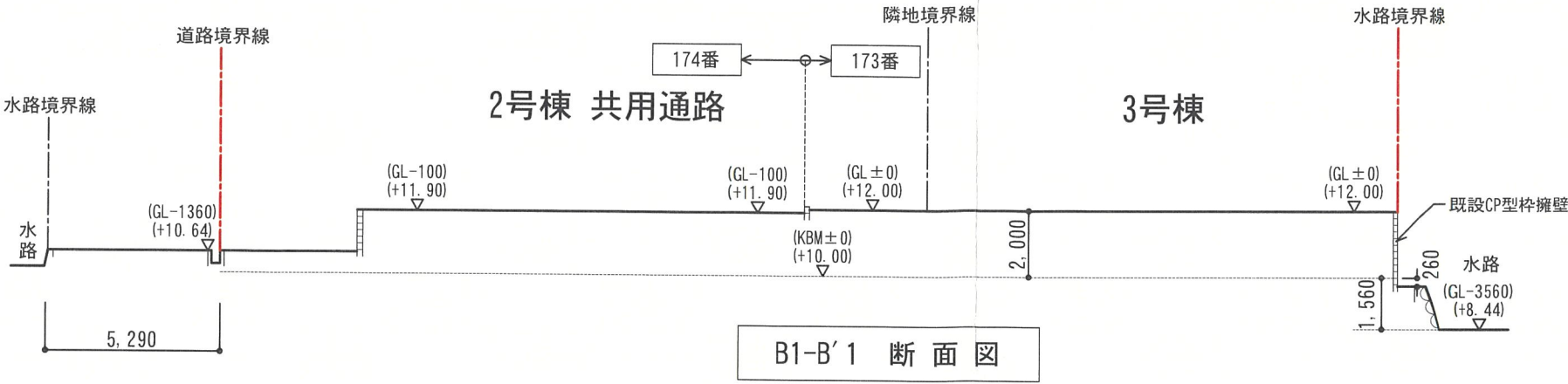
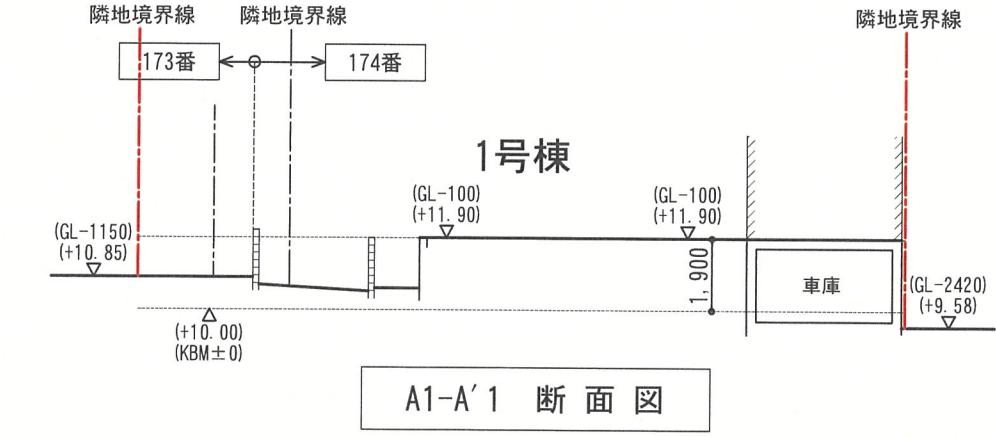
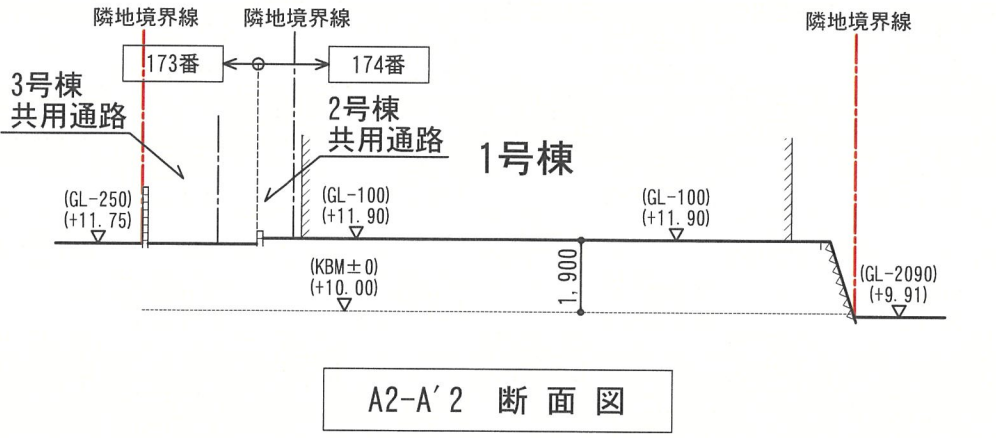
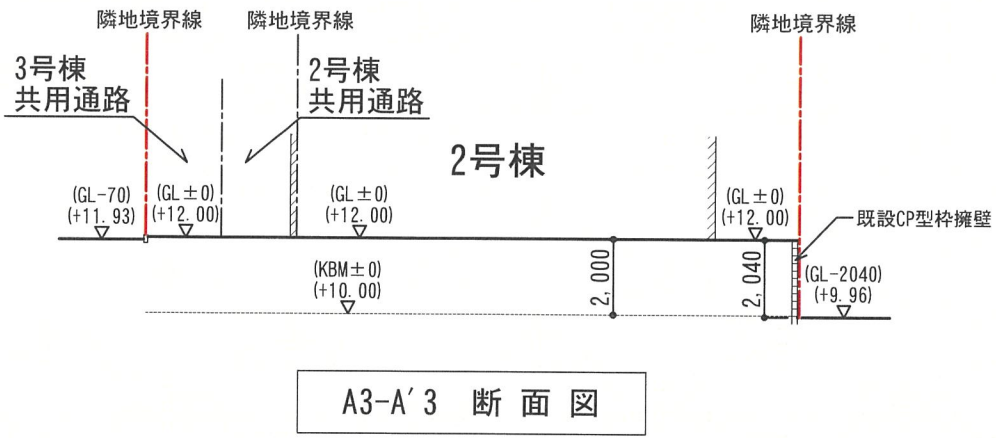
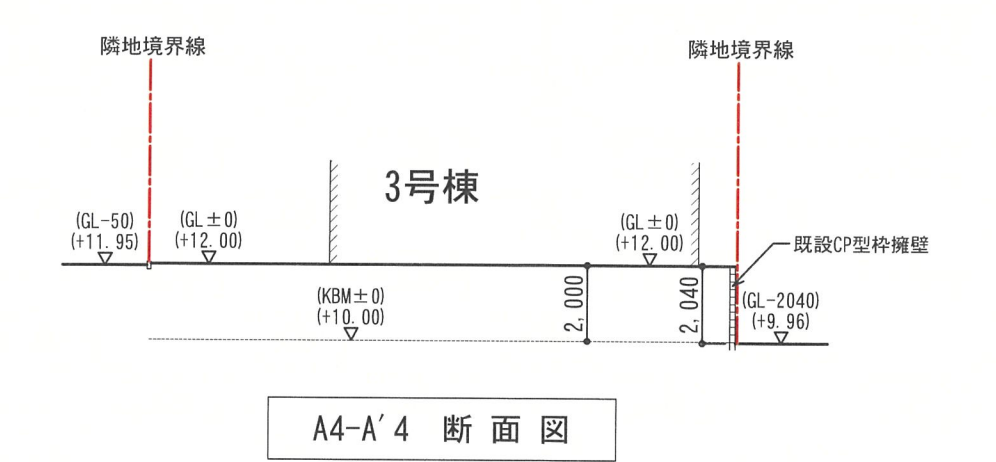
地 番	3号棟：D		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
YZ3	529.390	471.567	-7023.990465
n372	518.342	482.791	-4645.415002
n371	519.768	484.195	1380.924140
n367	521.194	485.598	1772.432700
n368	523.418	483.339	4684.038249
n369	530.885	493.511	5992.704073
YN1	535.561	486.595	1144.471440
YZ1	533.237	482.116	-2975.137836
		倍 面 積	330.027299
		面 積	165.0136495
		地 積	165.01 m ²

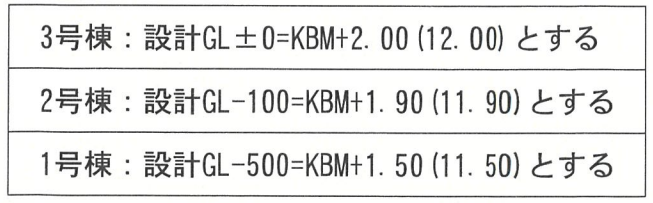
地 番	3号棟 共用通路：E		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
n371	519.768	484.195	6515.812115
n372	518.342	482.791	-7781.142547
YN61	503.651	497.715	-6697.750755
n370	504.885	499.313	8047.427621
		倍 面 積	84.346434
		面 積	42.1732170
		地 積	42.17 m ²

3号棟 水路沿い切土範囲：F				
番 号	X 座 標 (m)	Y 座 標 (m)	X(n+1)-X(n-1)	倍 面 積 (m ²)
1	0.000	0.000	-10.135	0.000000
2	-0.064	-1.491	9.755	-14.544705
3	9.755	-4.352	15.125	-65.824000
4	15.061	-5.179	7.537	-39.034123
5	17.292	-11.426	2.708	-30.941608
6	17.769	-11.426	-2.280	26.051280
7	15.012	-3.704	-7.698	28.513392
8	10.071	-2.934	-15.012	44.045208
基 準	46.474	22.346	倍 面 積 計	-51.734556
敷 地 面 積 (m ²)	25.867278→			25.86

行為面積 (A+B+C+E+F) 合 計 475.961332 → 475.96m² < 500m²

開発事業区域の面積 (A+B+C+D+E) 合 計 615.1076 → 615.10m²







切土面積 (直角座標法)				
番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	X (n+1) - X (n-1)	倍面積 (㎡)
1	0.000	0.000	-10.135	0.000000
2	-0.064	-1.491	9.755	-14.544705
3	9.755	-4.352	15.125	-65.824000
4	15.061	-5.179	7.537	-39.034123
5	17.292	-11.426	-9.623	109.952398
6	5.438	-11.426	-11.349	129.673674
7	5.943	-14.556	-3.391	49.359396
8	2.047	-15.192	-2.281	34.652952
9	3.662	-25.091	1.545	-38.765595
10	3.592	-25.103	1.649	-41.394847
11	5.311	-35.749	4.799	-171.559451
12	8.391	-35.719	3.007	-107.407033
13	8.318	-35.328	0.095	-3.356160
14	8.486	-35.300	-0.448	15.814400
15	7.870	-31.576	3.964	-125.167264
16	12.450	-31.564	4.586	-144.752504
17	12.456	-33.870	0.937	-31.736190
18	13.387	-33.853	0.905	-30.636965
19	13.361	-35.664	8.794	-313.629216
20	22.181	-35.563	6.983	-248.336429
21	20.344	-30.130	-0.872	26.273360
22	21.309	-29.774	0.744	-22.151856
23	21.088	-29.165	2.557	-74.574905
24	23.866	-28.160	1.067	-30.046720
25	22.155	-23.102	-1.658	38.303116
26	22.208	-23.102	-1.233	28.484766
27	20.922	-19.460	-1.568	30.513280
28	20.640	-19.462	-3.153	61.363686
29	17.769	-11.426	-5.628	64.305528
30	15.012	-3.704	-7.698	28.513392
31	10.071	-2.934	-15.012	44.045208
基準	-29.510	37.114	倍面積計	-841.662807
切土面積 (㎡)				420.83

盛土面積 (直角座標法)				
番号	X座標 (m)	Y座標 (m)	X (n+1) - X (n-1)	倍面積 (㎡)
15	0.000	0.000	-3.963	0.000000
14	0.616	-3.724	0.447	-1.664628
13	0.447	-3.751	-0.096	0.360096
12	0.520	-4.143	5.044	-20.897292
19	5.491	-4.088	4.996	-20.423648
18	5.516	-2.277	-0.906	2.062962
17	4.585	-2.293	-0.937	2.148541
16	4.579	0.011	-4.585	-0.050435
基準	-21.640	5.538	倍面積計	-38.464404
盛土面積 (㎡)				19.23

