

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.....大阪府中央区淡路町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.....大阪府中央区淡路町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	令和7 年 4 月 18 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 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(案)
(2) 開発協定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3、154番1、155番、197番1、197番14、205番1、223番								
	開発事業区域の面積	11,874.55 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22条								
	宅地造成等規制法	☒ 規制区域内 ☐ 規制区域外								
	地区まちづくり	☐ 有 () ☒ 無								
開発事業の目的		戸建住宅34戸の造成								
開発事業の着工予定年月日		平成26年5月10日			開発事業の完了予定年月日		平成27年7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 (道路管理用地)	その他	合計	
	面積	5678.48 m ²	1870.35 m ²	286.41 m ²	412.30 m ²		70.12 m ²	3556.89 m ²	11874.55 m ²	
	区域面積に対する比率	47.82 %	15.75 %	2.41 %	3.47 %		0.59 %	29.96 %	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	5678.48 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	戸建住宅		住戸数		34 戸				
	構造			駐車台数		台				

(第2面)

特定開発事業計画の概要

変更後

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							
	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外							
開発事業の目的		戸建住宅35戸の造成							
工事の着手予定年月日		令和6 年 5 月 中旬 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 %
盛土又は切土面積		切土面積 881.13 m ²			盛土面積 8044.22 m ²				
予定建築物	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

変更前



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

開発区域区域図

縮尺 1 : 2500

変更後



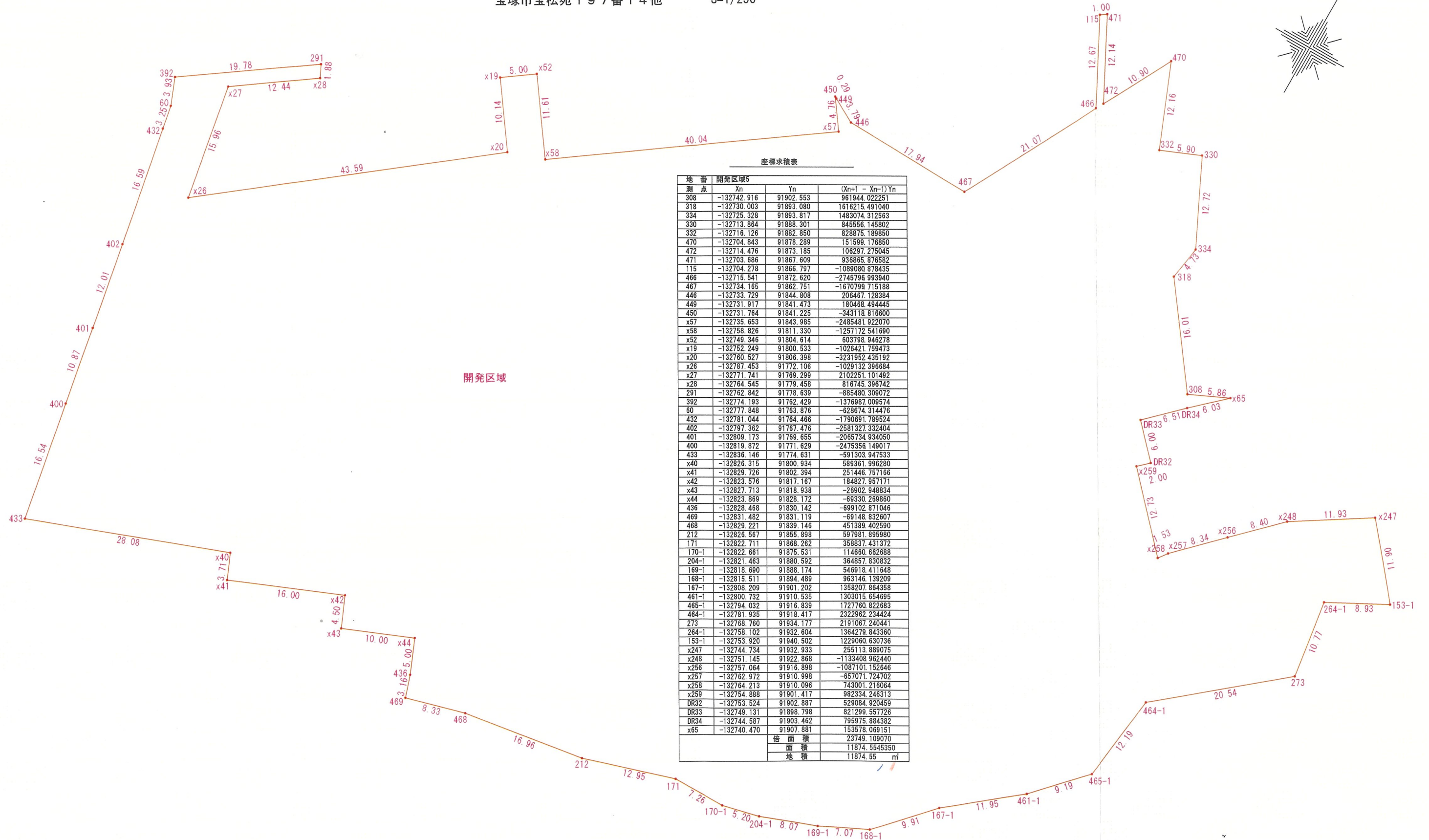
大阪市西区西本町1丁目2番14号

株式会社テイサ設計 浦 裕勝

開発区域求積図

宝塚市宝松苑197番14他

S=1/250



座標求積表			
地番	開発区域5		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
308	-132742.916	91902.553	961944.022251
318	-132730.003	91893.080	1616215.491040
334	-132725.328	91893.817	1483074.312563
330	-132713.864	91888.301	845556.145802
332	-132716.126	91882.850	828875.189850
470	-132704.843	91878.289	151599.176850
472	-132714.476	91873.185	106297.275045
471	-132703.686	91867.609	936865.876582
115	-132704.278	91866.797	-1089080.878435
466	-132715.541	91872.620	-2745796.993940
467	-132734.165	91862.751	-1670799.715188
446	-132733.729	91844.808	206467.128384
449	-132731.917	91841.473	180468.494445
450	-132731.764	91841.225	-343118.816600
x57	-132735.653	91843.985	-2485481.922070
x58	-132758.826	91811.330	-1257172.541690
x52	-132749.346	91804.614	603798.946278
x19	-132752.249	91800.533	-1026421.759473
x20	-132760.527	91806.398	-3231952.435192
x26	-132787.453	91772.106	-1029132.396684
x27	-132771.741	91769.299	2102251.101492
x28	-132764.545	91779.458	816745.396742
291	-132762.842	91778.639	-885480.309072
392	-132774.193	91762.429	-1376987.009574
60	-132777.848	91763.876	-628674.314476
432	-132781.044	91764.466	-1790691.789524
402	-132797.362	91767.476	-2581327.332404
401	-132809.173	91769.655	-2065734.934050
400	-132819.872	91771.629	-2475356.149017
433	-132836.146	91774.631	-591303.947533
x40	-132826.315	91800.934	589361.996280
x41	-132829.726	91802.394	251446.757166
x42	-132823.576	91817.167	184827.957171
x43	-132827.713	91818.938	-26902.948834
x44	-132823.869	91828.172	-69330.269860
436	-132828.468	91830.142	-699102.871046
469	-132831.482	91831.119	-69148.832607
468	-132829.221	91839.146	451389.402590
212	-132826.567	91855.898	597981.895980
171	-132822.711	91868.262	358837.431372
170-1	-132822.661	91875.531	114660.662688
204-1	-132821.463	91880.592	364857.830832
169-1	-132818.690	91888.174	546918.411648
168-1	-132815.511	91894.489	963146.139209
167-1	-132808.209	91901.202	1358207.864358
461-1	-132800.732	91910.535	1303015.654695
465-1	-132794.032	91916.839	1727760.822683
464-1	-132781.935	91918.417	2322962.234424
273	-132768.760	91934.177	2191067.240441
264-1	-132758.102	91932.604	1364279.843360
153-1	-132753.920	91940.502	1229060.630736
x247	-132744.734	91932.933	255113.889075
x248	-132751.145	91922.868	-1133408.962440
x256	-132757.064	91916.898	-1087101.152646
x257	-132762.972	91910.998	-657071.724702
x258	-132764.213	91910.096	743001.216064
x259	-132754.888	91901.417	982334.246313
DR32	-132753.524	91902.887	529084.920459
DR33	-132749.131	91898.798	821299.557726
DR34	-132744.587	91903.462	795975.884382
x65	-132740.470	91907.881	153578.069151
倍面積			23749.109070
面積			11874.5545350
地積			11874.55 m

変更後

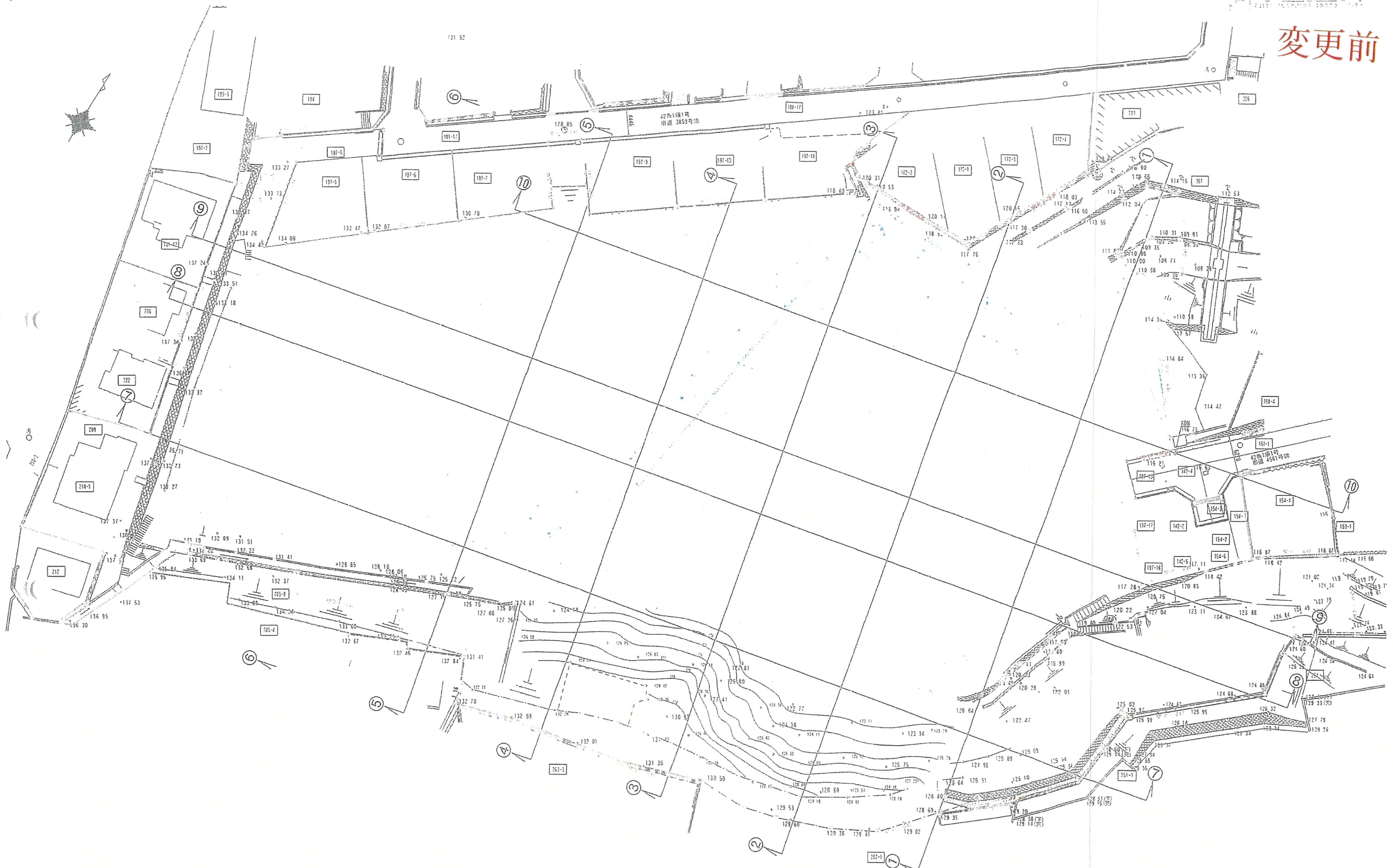
地番	名称未設定				
測点名	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	①×Y	辺長
308	-132742.916	91902.553	10.467	961944.022251	5.863
318	-132730.003	91893.080	17.588	1616215.491040	16.015
334	-132725.328	91893.817	16.139	1483074.312563	4.734
330	-132713.864	91888.301	9.202	845556.145802	12.722
332	-132716.126	91882.850	9.021	828875.189850	7.902
470	-132704.843	91878.289	1.650	151599.176850	2.170
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	-1089080.878437	1.005
466	-132715.547	91872.620	-29.887	-2745796.993940	12.679
467	-132734.165	91866.751	-18.188	-1670799.717188	21.077
446	-132733.729	91844.808	2.248	205467.128384	17.948
449	-132731.917	91841.473	1.965	180468.494445	3.795
450	-132731.764	91841.225	-3.736	-343118.816600	0.291
x57	-132735.653	91843.985	-27.062	-2485481.922070	4.769
x58	-132758.826	91811.330	-13.693	-1257172.541690	40.042
x52	-132749.346	91804.614	6.577	603798.946278	11.618
x19	-132752.249	91800.533	-11.181	-1026421.759473	5.008
x20	-132760.527	91806.398	-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	-132762.842	91778.639	-9.648	-885480.309072	1.890
392	-132774.193	91762.429	-15.006	-1376987.009574	19.789
60	-132777.848	91763.876	-6.851	-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	-132823.869	91828.172	-0.755	-69330.269860	10.002
436	-132828.468	91830.142	-7.613	-699102.871046	5.003
469	-132831.482	91831.119	-0.753	-69148.832607	3.168
468	-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	364857.830832	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	1364279.843360	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
ma12	-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	-132740.470	91907.881	1.671	153578.069151	6.040
倍面積	24441.090531				
面積	12220.5452655				
地積	12220.54㎡				

A3 1/500

開発区域求積図

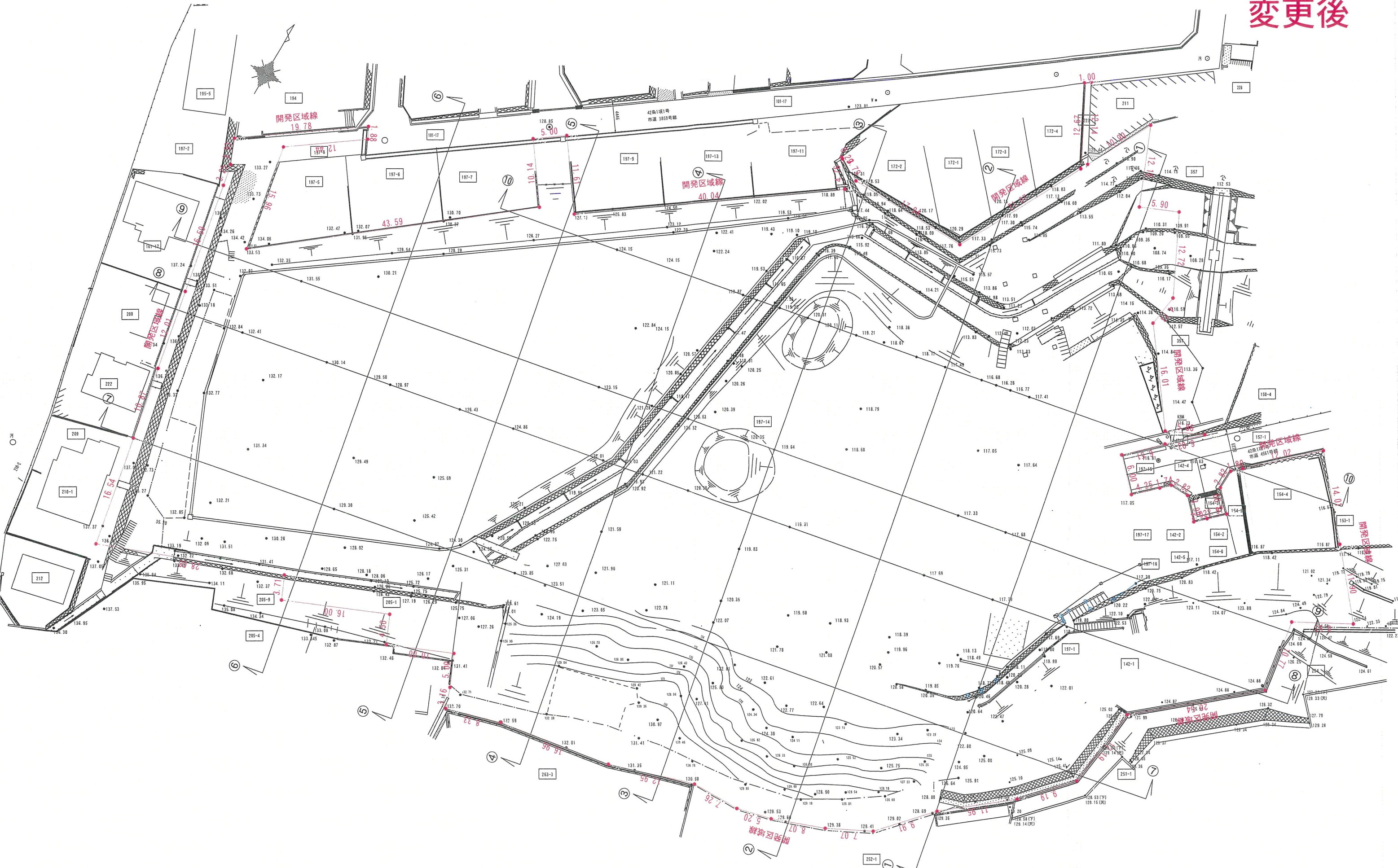
(仮称)宝塚市宝松苑造成計画

変更前



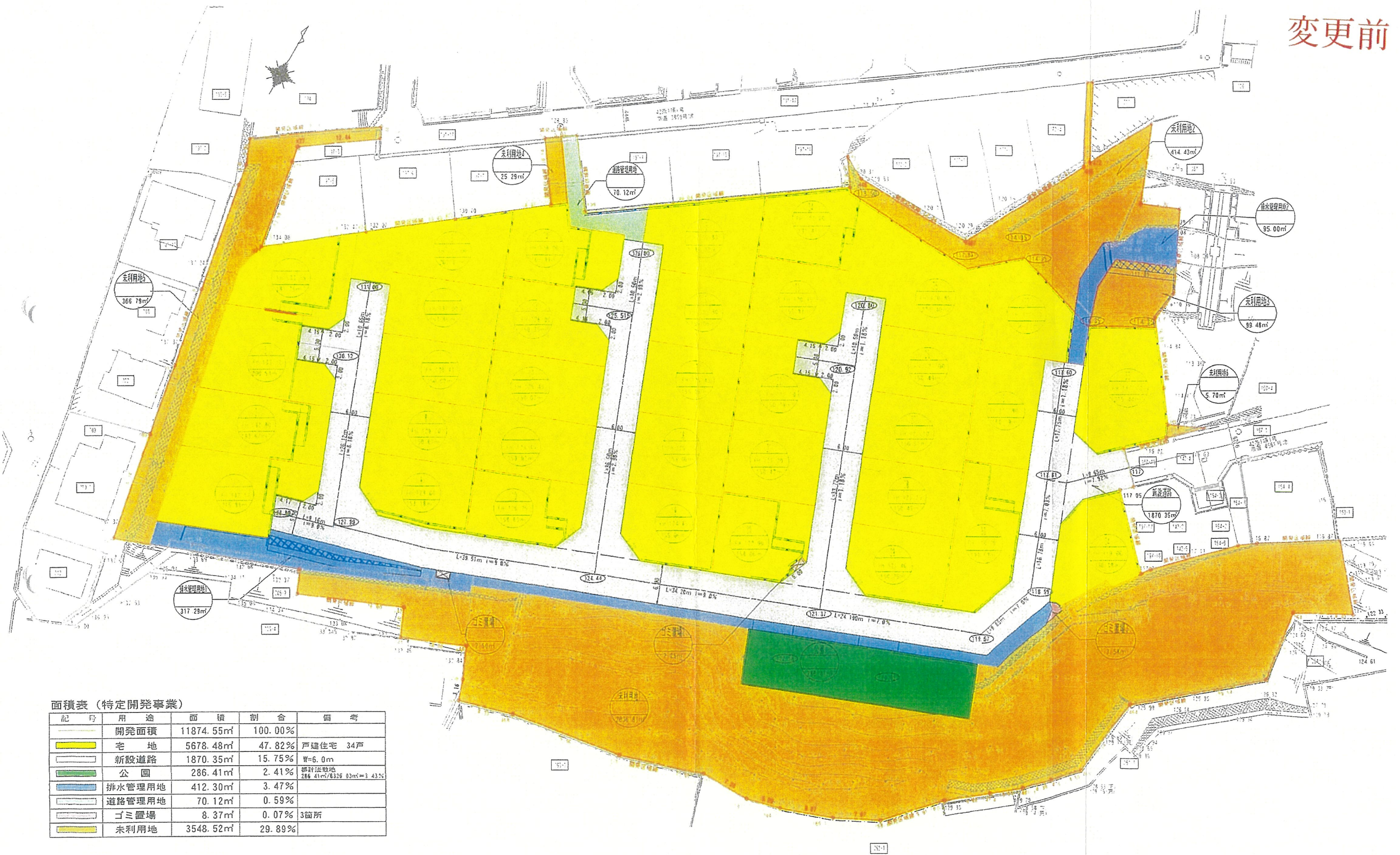
株式会社テイサ設計	57 正	特記	Checked	Project Title (仮称) 宝塚市宝松苑造成計画	Date 23.4.28
			Drawn	Sheet Content 現況図	No. / 大塚市宝松苑造成計画 株式会社テイサ設計 酒 有訓
				Scale A1 1:250 A3 1:500	

変更後



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

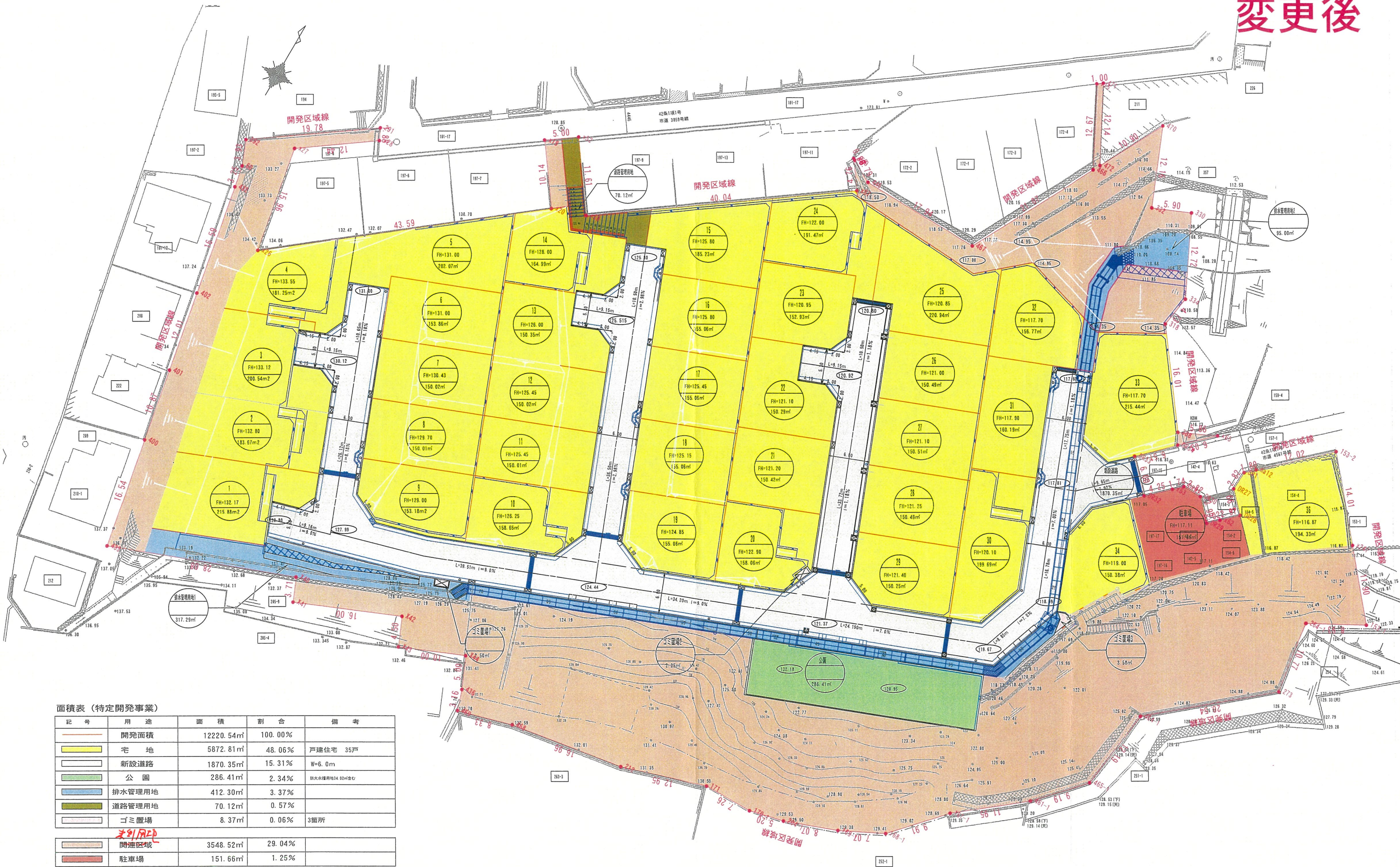
変更前



面積表 (特定開発事業)

記号	用途	面積	割合	備考
	開発面積	11874.55㎡	100.00%	
	宅地	5678.48㎡	47.82%	戸建住宅 34戸
	新設道路	1870.35㎡	15.75%	W=6.0m
	公園	286.41㎡	2.41%	都市計画緑地 286.41㎡/8326.03㎡=3.43%
	排水管理用地	412.30㎡	3.47%	
	道路管理用地	70.12㎡	0.59%	
	ゴミ置場	8.37㎡	0.07%	3箇所
	未利用地	3548.52㎡	29.89%	

变更后

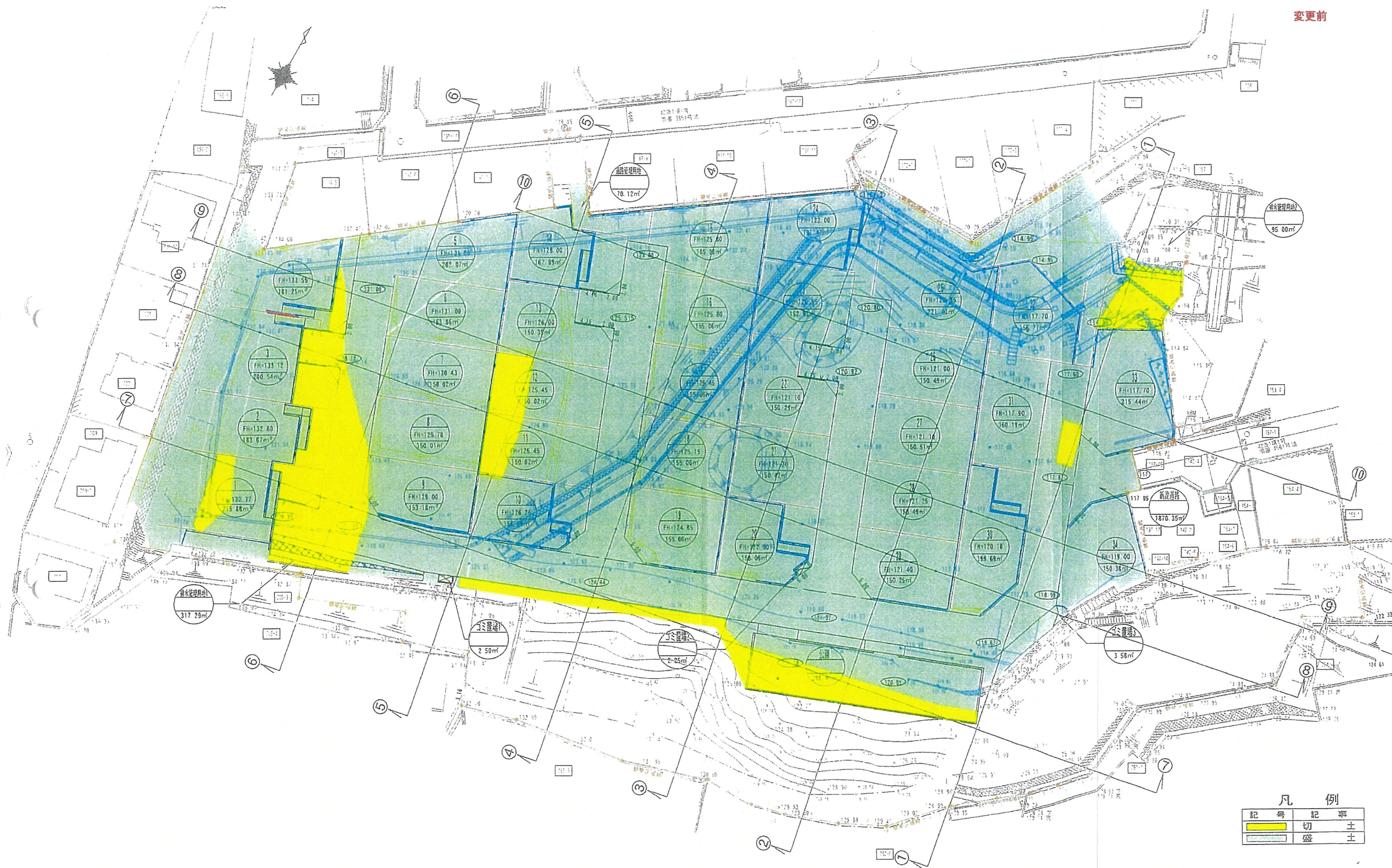


面積表（特定開発事業）

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%	排水管理用地34.02㎡含む
■	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%	

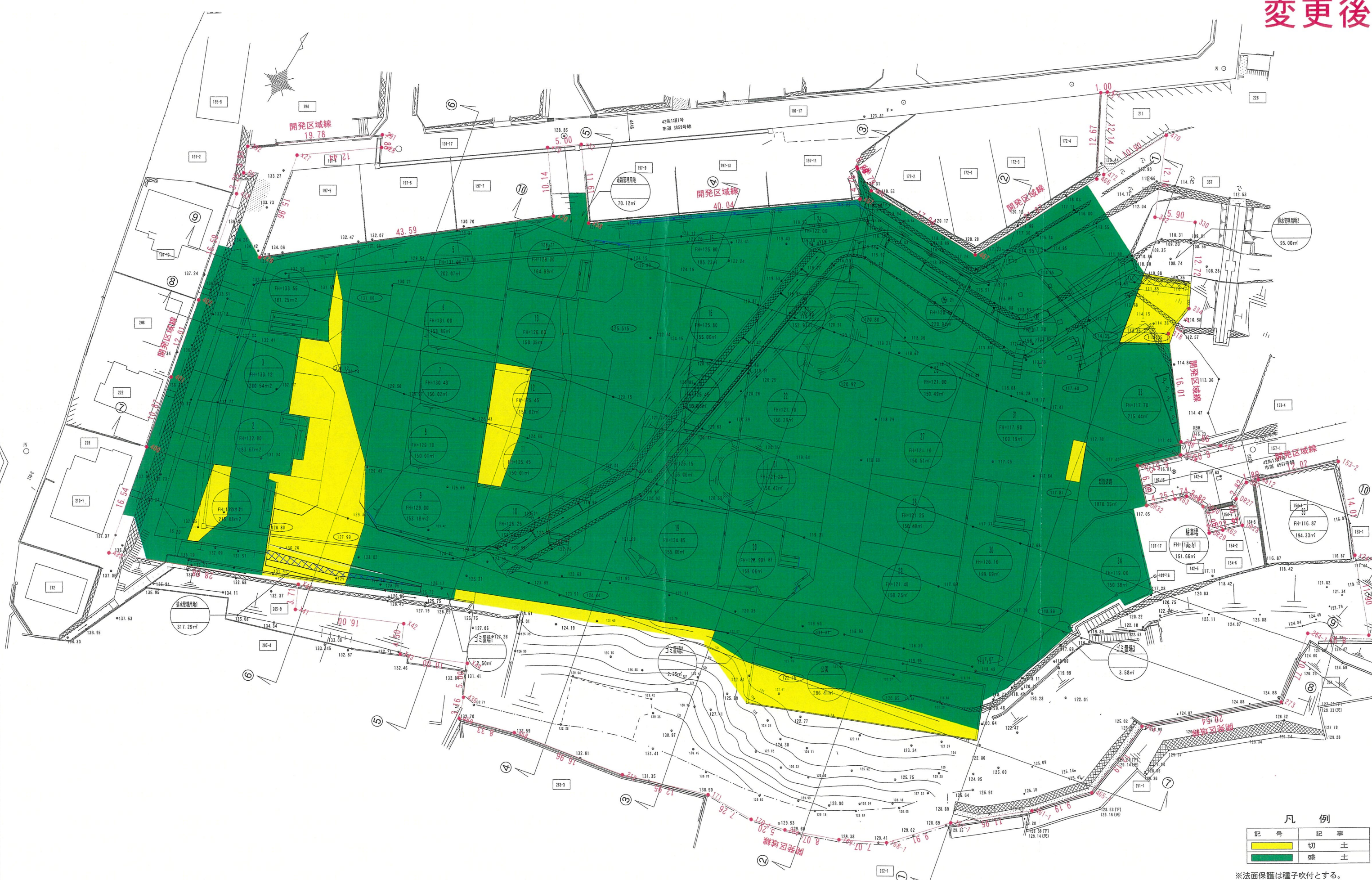
訂正	特記

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



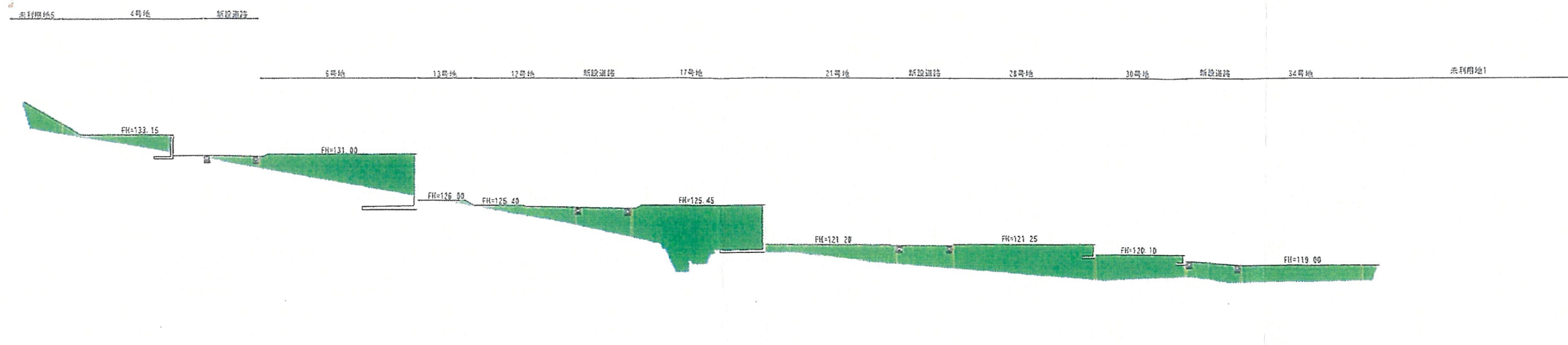
凡 例	
記 号	記 事
■	切 土
■	盛 土

变更后

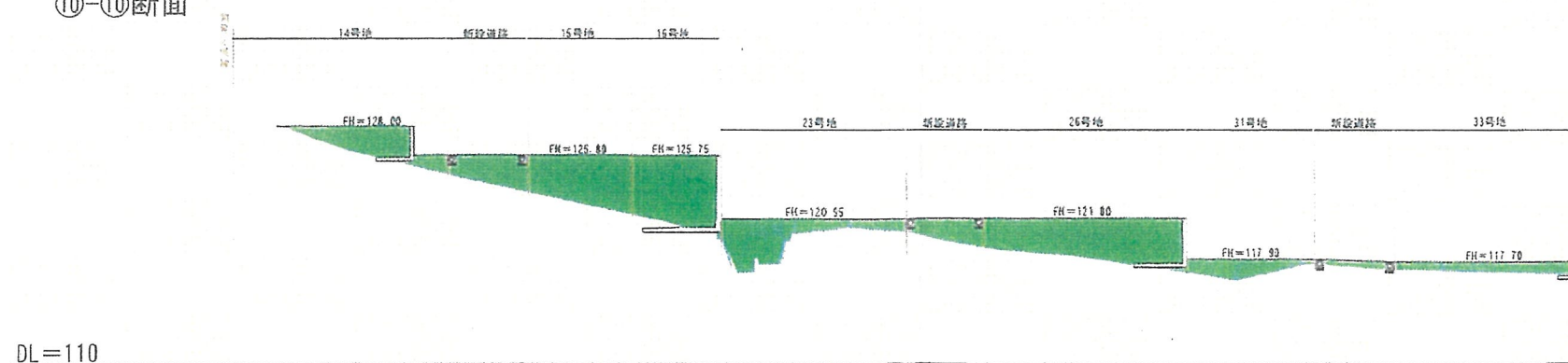


変更前

⑨-⑨断面



⑩-⑩断面

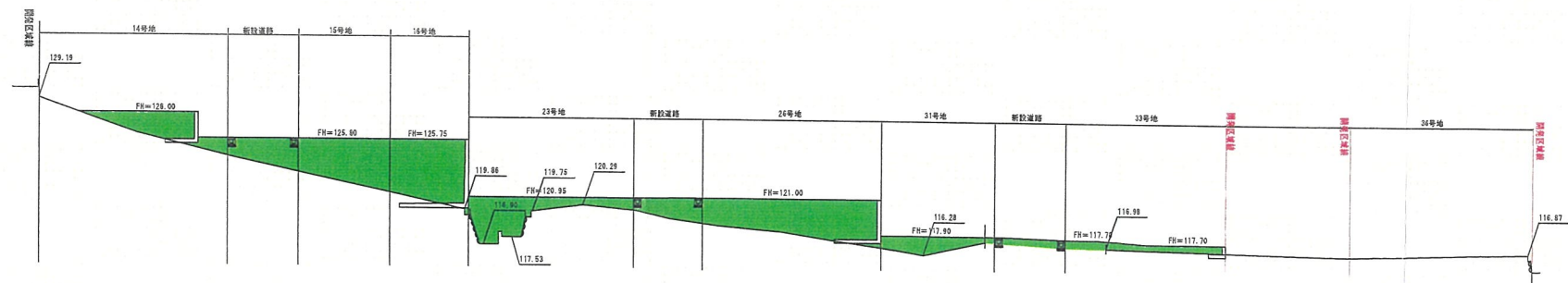


凡 例

記 号	記 事
■	切 土
■	盛 土

变更后

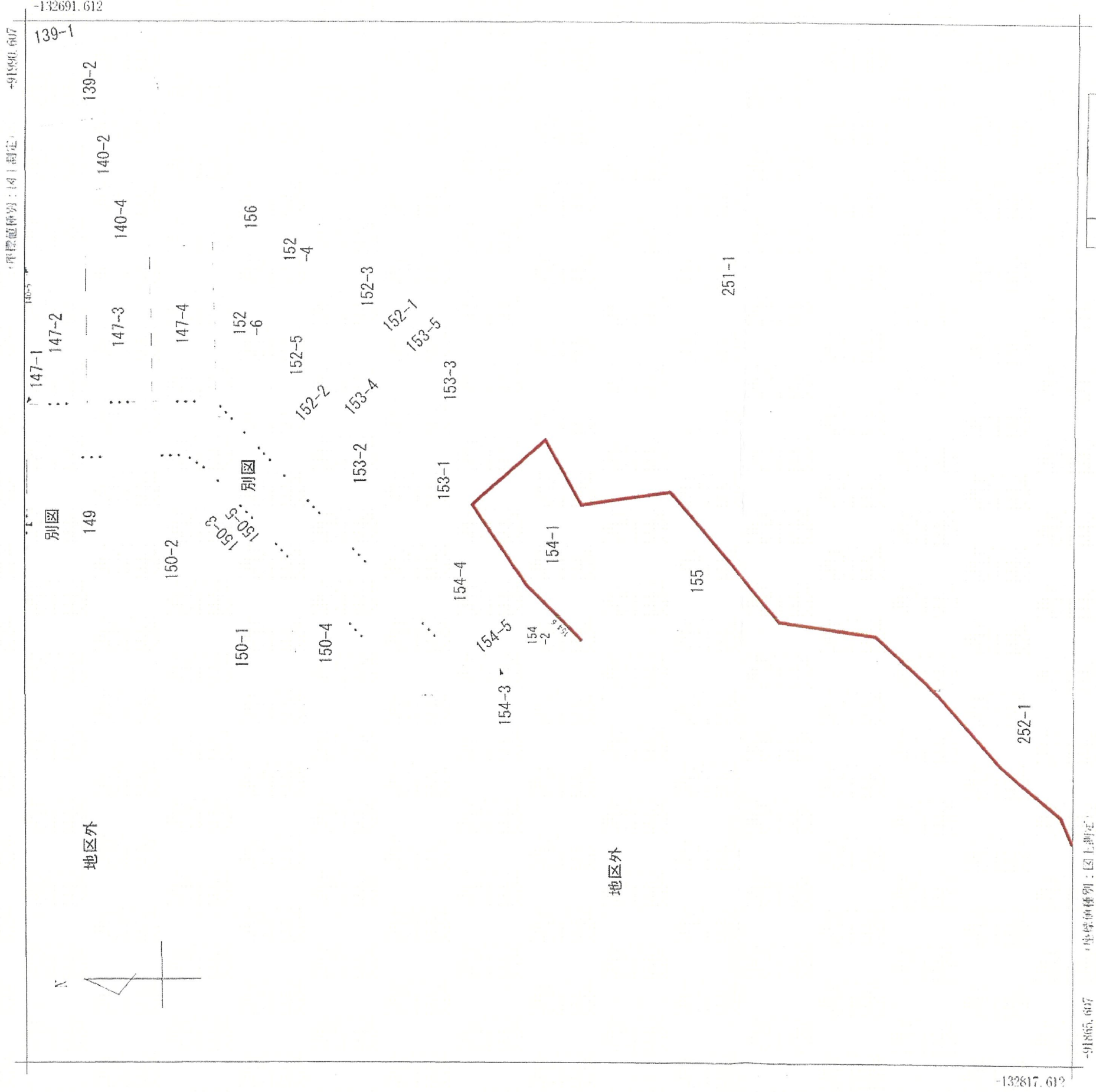
⑩-⑩断面



DL=110

凡 例	
記 号	記 事
切	切 土
盛	盛 土

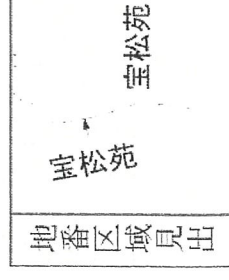
訂正	特記	Checked	Project Title (仮称)宝塚市宝松苑造成計画	Date 20250330				
					Drawn	Sheet Content 造成計画断面図④	Scale A1=1:250 A3=1:500	No.



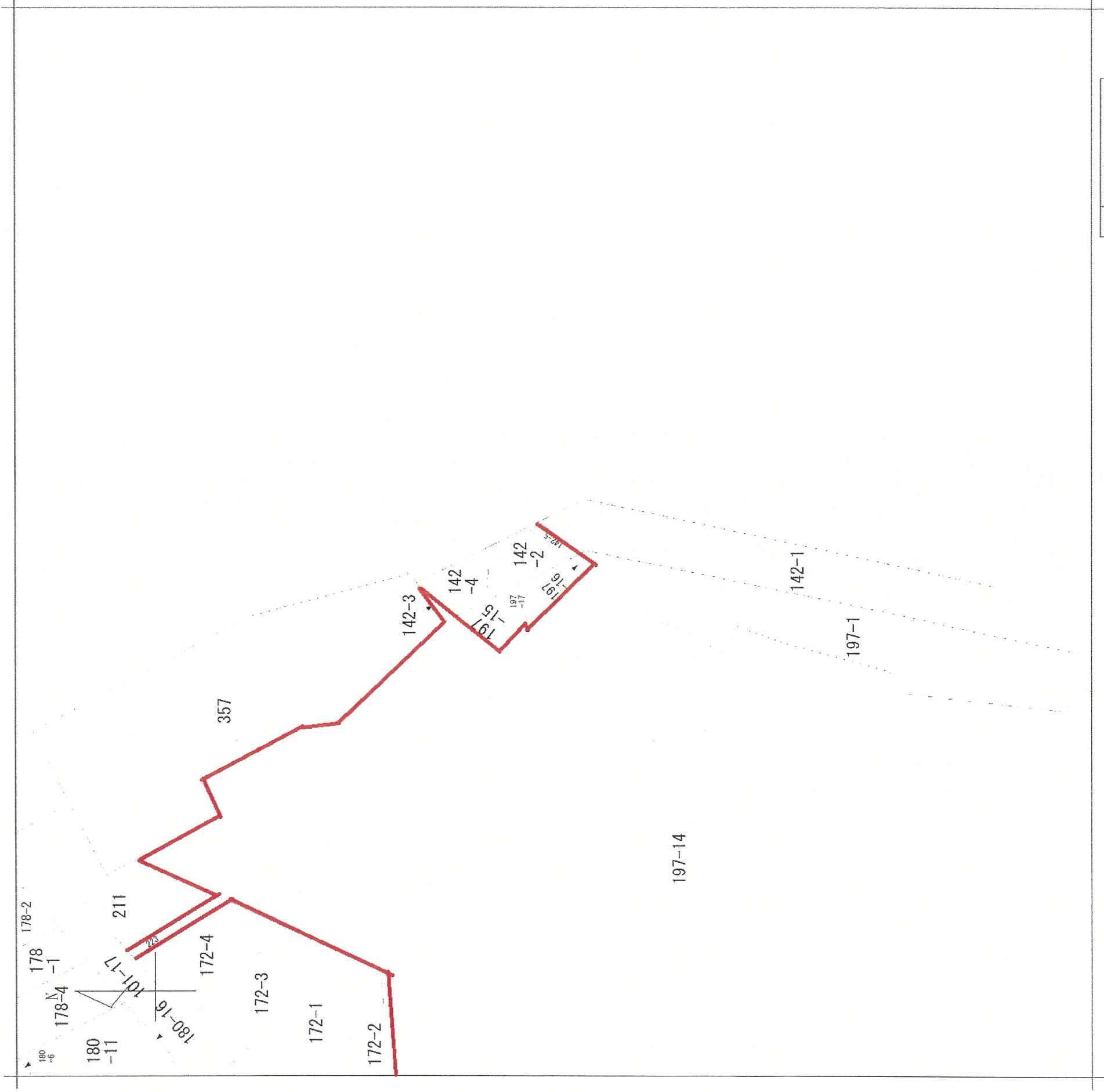
宝松苑
宝松苑
地番区域見出し

請求部分	所在	宝塚市宝松苑	地番	154番1			
力尺縮出	1/500	精度分 申三	座標系又は 番号は記号	V	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	備考 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
株式会社デザイン設計
浦 裕勝

(11)

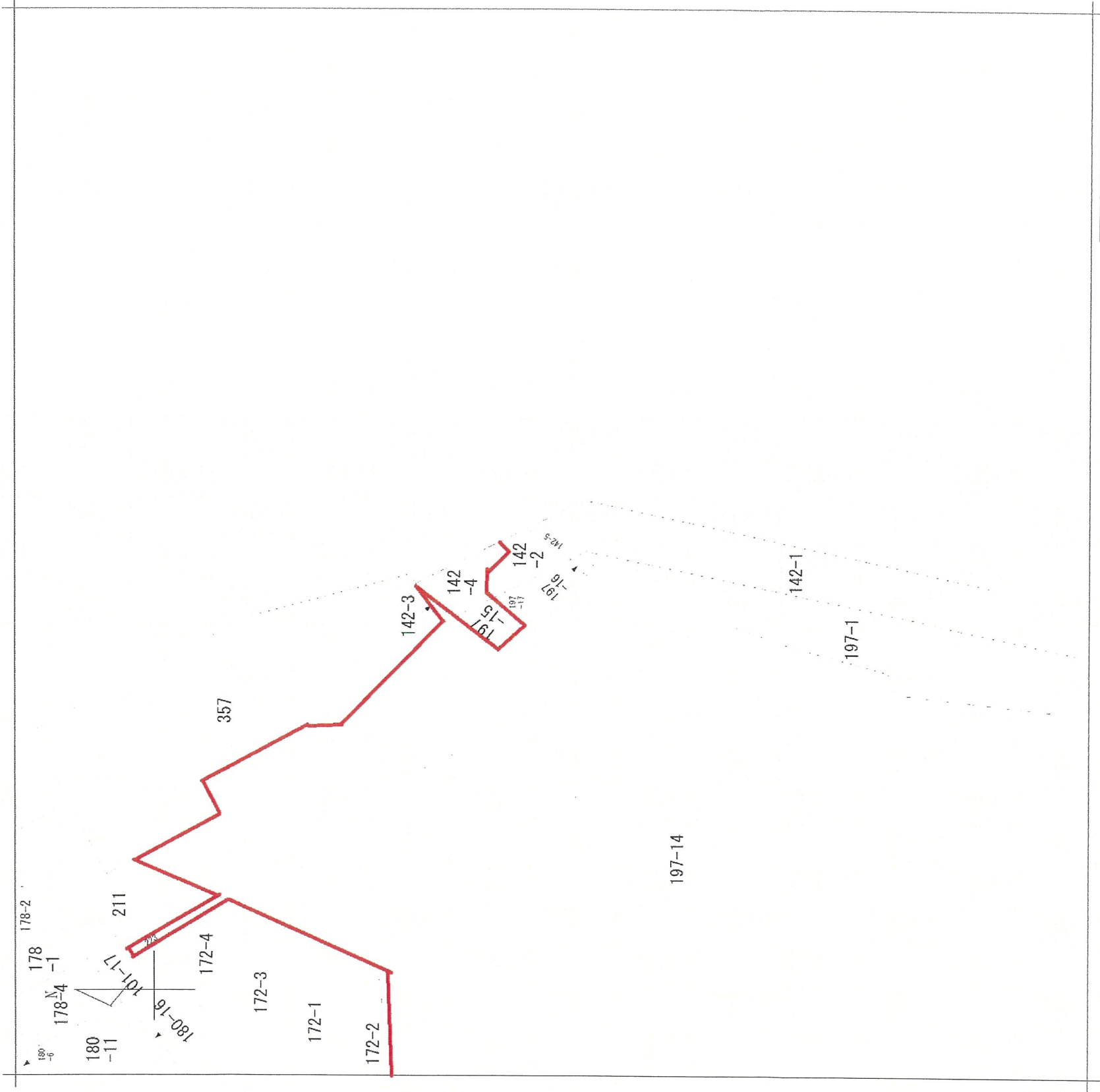
表示年月日：2023/08/02



宝松苑
地番区域見出

請求部	所在	宝塚市宝松苑				地番	142番5			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系又は番号は記号		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					備考年月日(原図)		記事補			

表示年月日：2023/08/02



宝松苑
地番区域見出

請求部分	所在	宝塚市宝松苑	地番	142番5			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系 番号又は記号	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 年月日 (原図)			補記事項	