

開発協定変更申出書

(あて先) 宝塚市長

令和7年3月31日

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3、154番1、154番4、154番5、155番、197番1、197番14、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 4 日
変更の理由	戸建住宅用地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 34区画
開発事業区域面積の変更	12068.88㎡ 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		第6年 5月 朔日			開発事業の完了予定年月日		第7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	412.30 412.30 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

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、154番4、154番5、155番、197番1、197番14、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		12068.88 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						
	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 14 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	3556.89 m ²	12068.88 m ²
	区域面積に対する比率	48.66 %	15.50 %	2.37 %	3.42 %	%	0.58 %	29.47 %	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

変更前



開発区域区域図

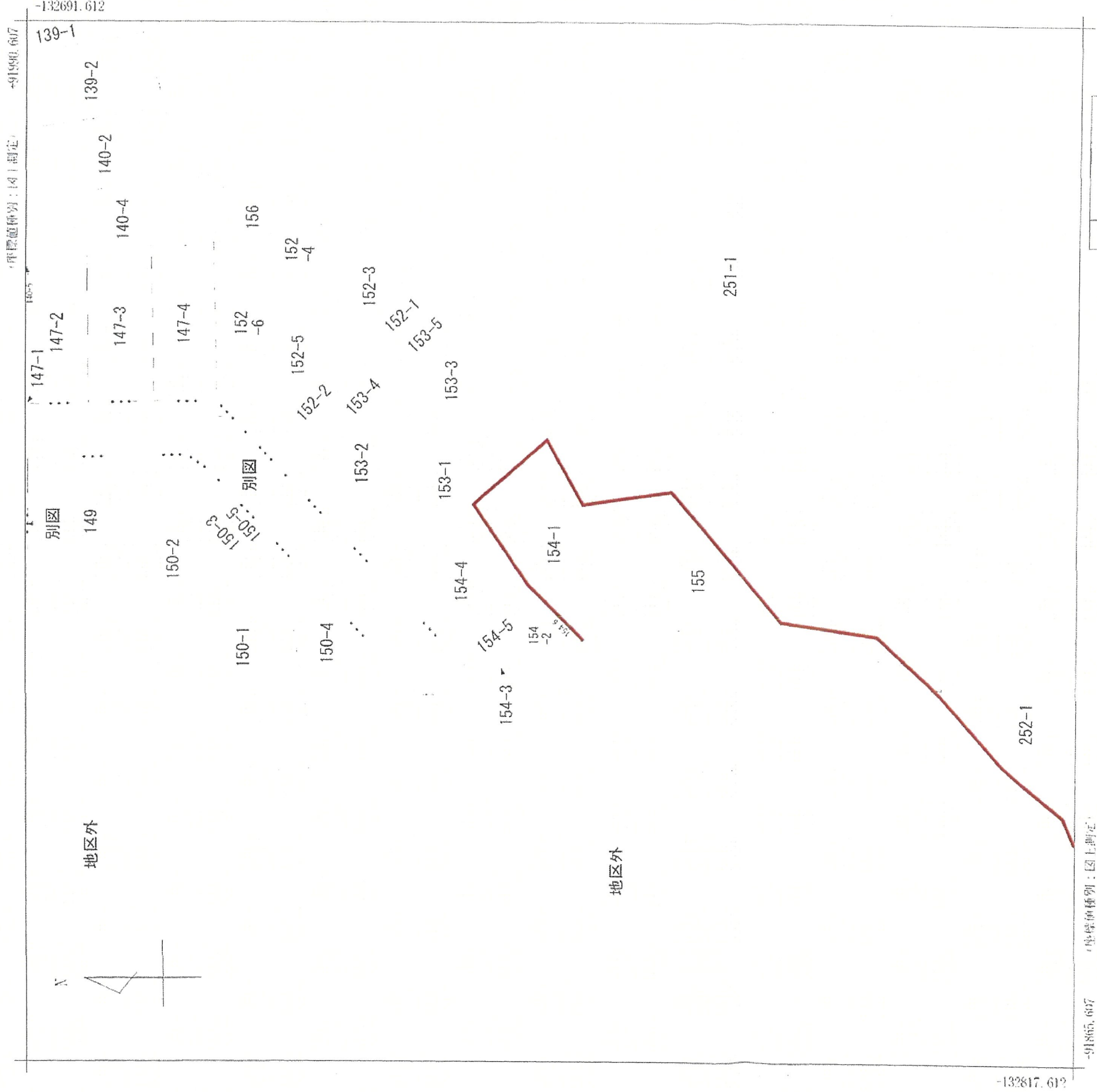
縮尺1:2500

変更後



大坂市西区西本町1丁目2番14号

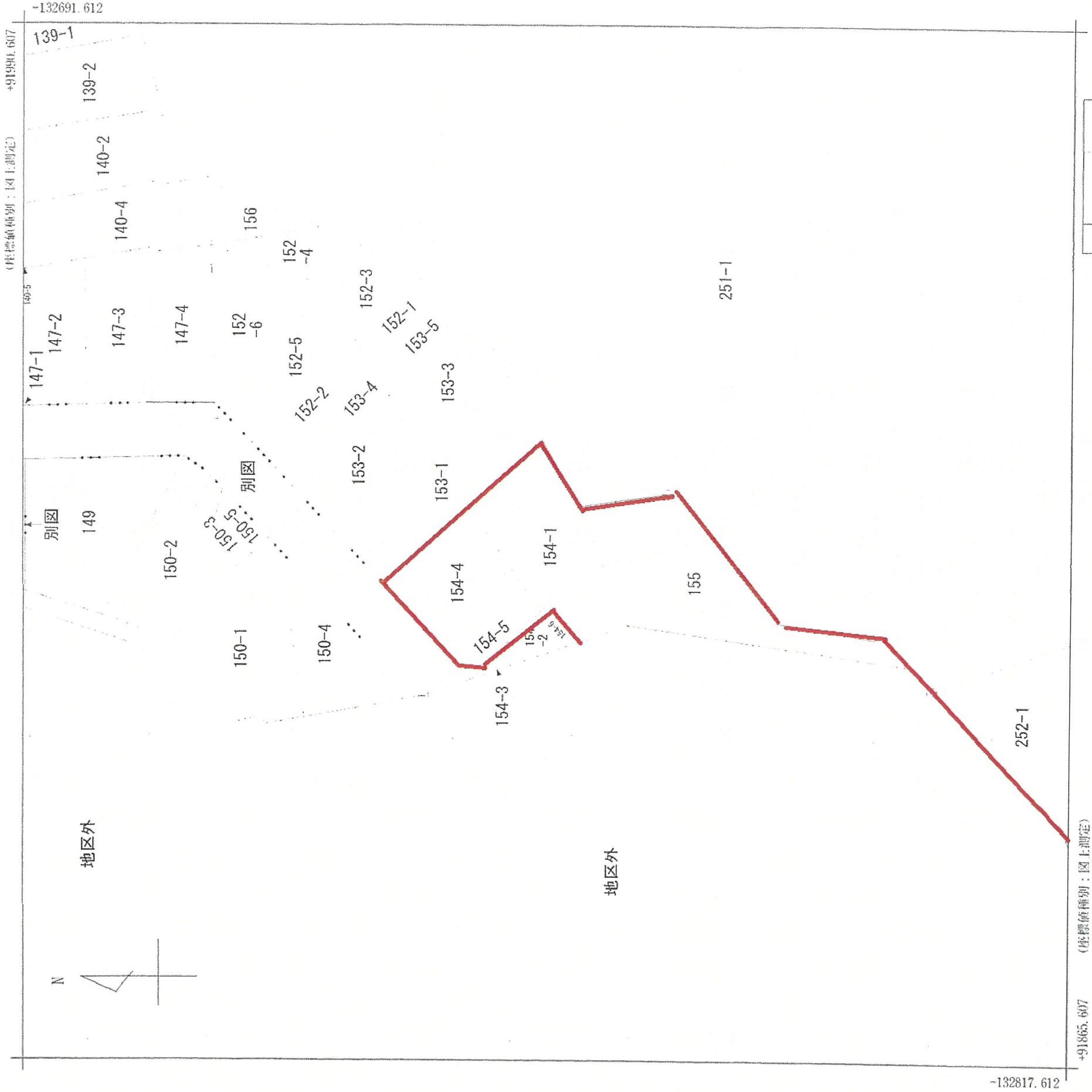
株式会社テイサ設計 浦 裕勝



請求部分	所在	宝塚市宝松苑				地番	154番1		
出力縮	1/500	精度分	甲三	座標系 番号又は記号	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 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
大阪府西区西本町1丁目2-14
株式会社デザイン設計
浦 裕勝

表示年月日：2025/03/28



請求部分	所在	宝塚市宝松苑				地番	154番1		
力出縮	1/500	精度分	甲三	座標系又番号は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類
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	

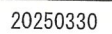
開発区域求積図

宝塚市宝松苑197番14他

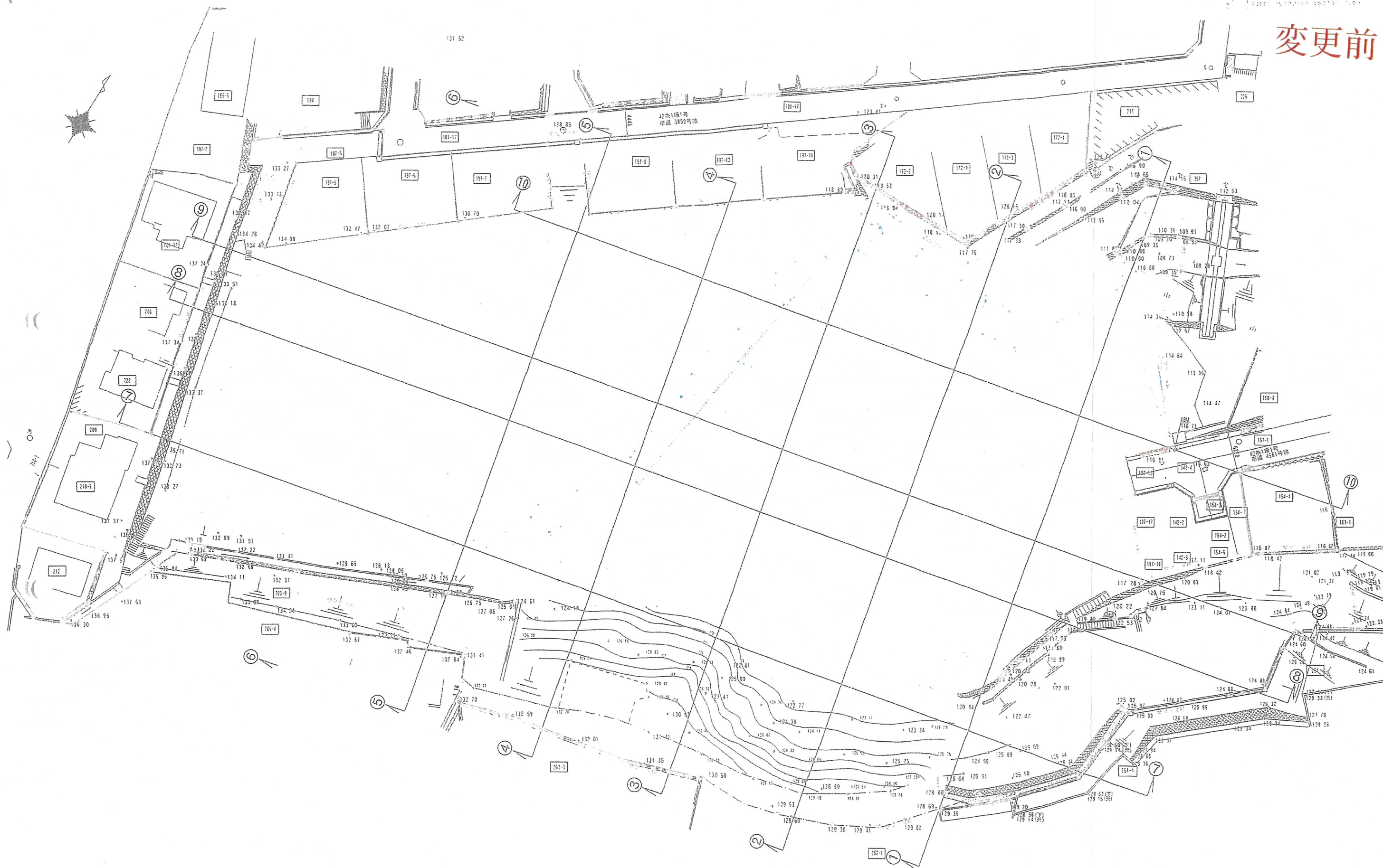
S=1/250

座標求積表

地 番	座 標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
308	-132742.916	91902.553	961844.022251	
318	-132730.003	91893.080	1516215.491040	
334	-132725.328	91893.817	1483074.312563	
330	-132713.854	91888.301	845556.145802	
332	-132716.126	91882.850	828875.188850	
470	-132704.843	91878.289	151559.176850	
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	-2745798.983940	
467	-132734.165	91862.751	-1670798.715188	
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	-1257172.541890	
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	-2055734.934050	
400	-132819.872	91771.629	-2475356.146017	
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	-26802.948834	
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	1364278.843360	
153-1	-132753.920	91940.502	1229060.630736	
x247	-132744.734	91932.933	255113.886075	
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	743001.216054	
x259	-132754.888	91901.417	982334.246313	
DR32	-132753.524	91902.887	526084.920459	
DR33	-132749.131	91898.798	821299.557726	
DR34	-132744.587	91903.462	795975.884382	
x65	-132740.470	91907.881	153578.069151	
面 積		23749.109070		
面 積		11874.5545350		
地 積		11874.55	m	



変更前

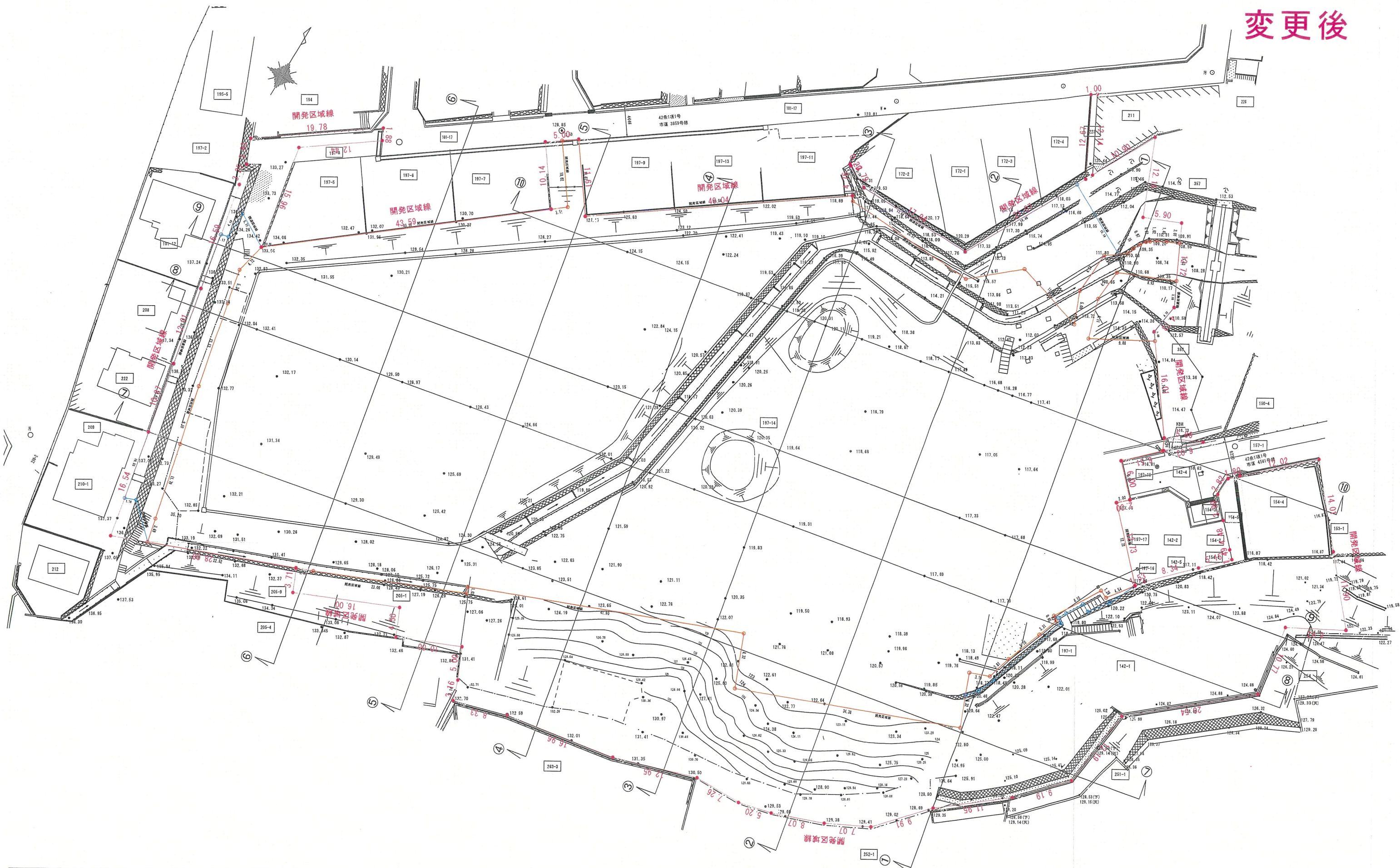


株式会社テイサ設計

訂正	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. /
		Scale A1 1:250 A3 1:500
		大塚市西宮西本町1丁目2番14号 株式会社テイサ設計 瀬 裕樹

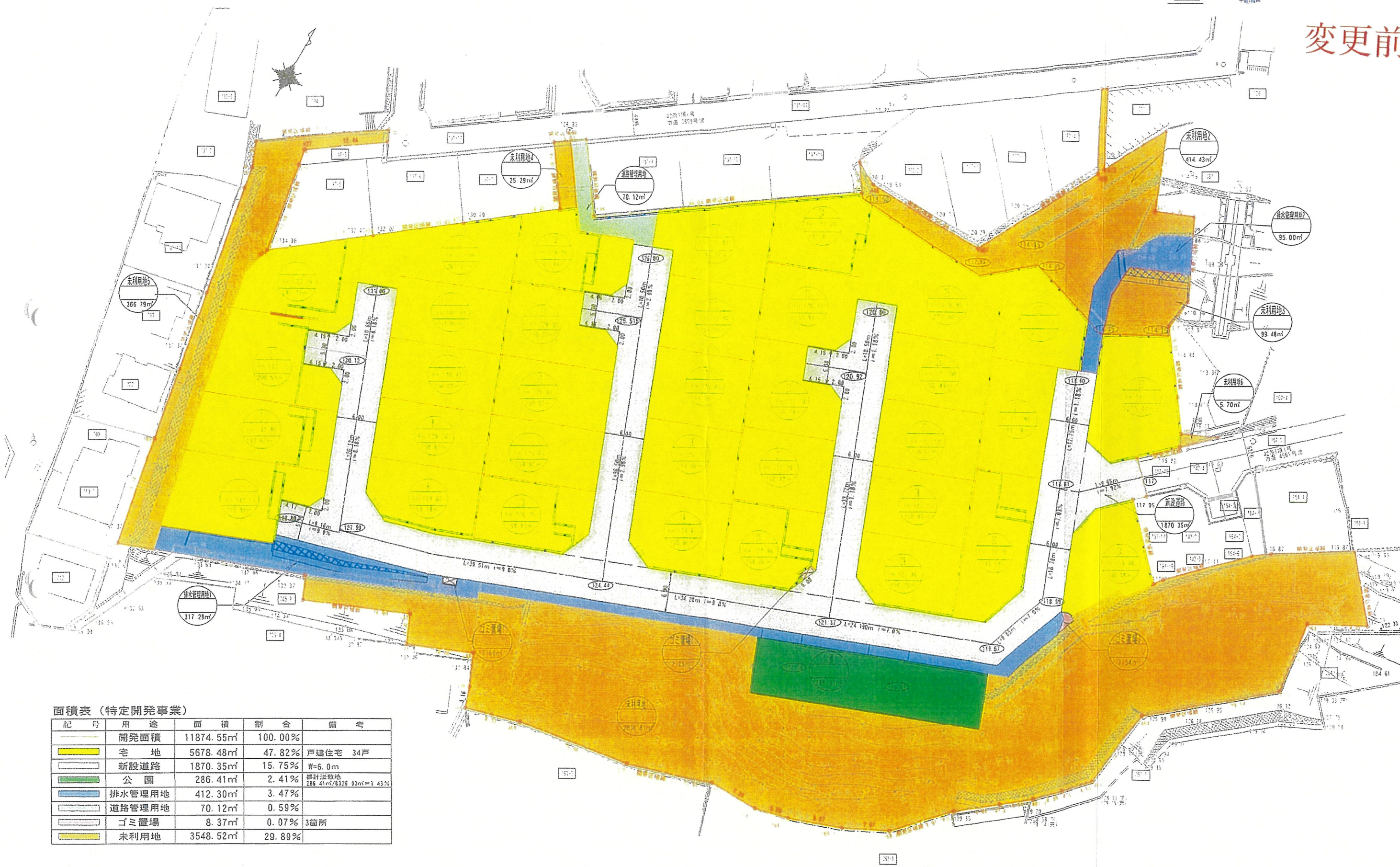
変更後



訂正	特記

Checked	Project Title	Date
Drawn	Sheet Content	No.
	現況図	Scale A1=1:250 A3=1:500
	(仮称) 宝塚市宝松苑造成計画	20250330

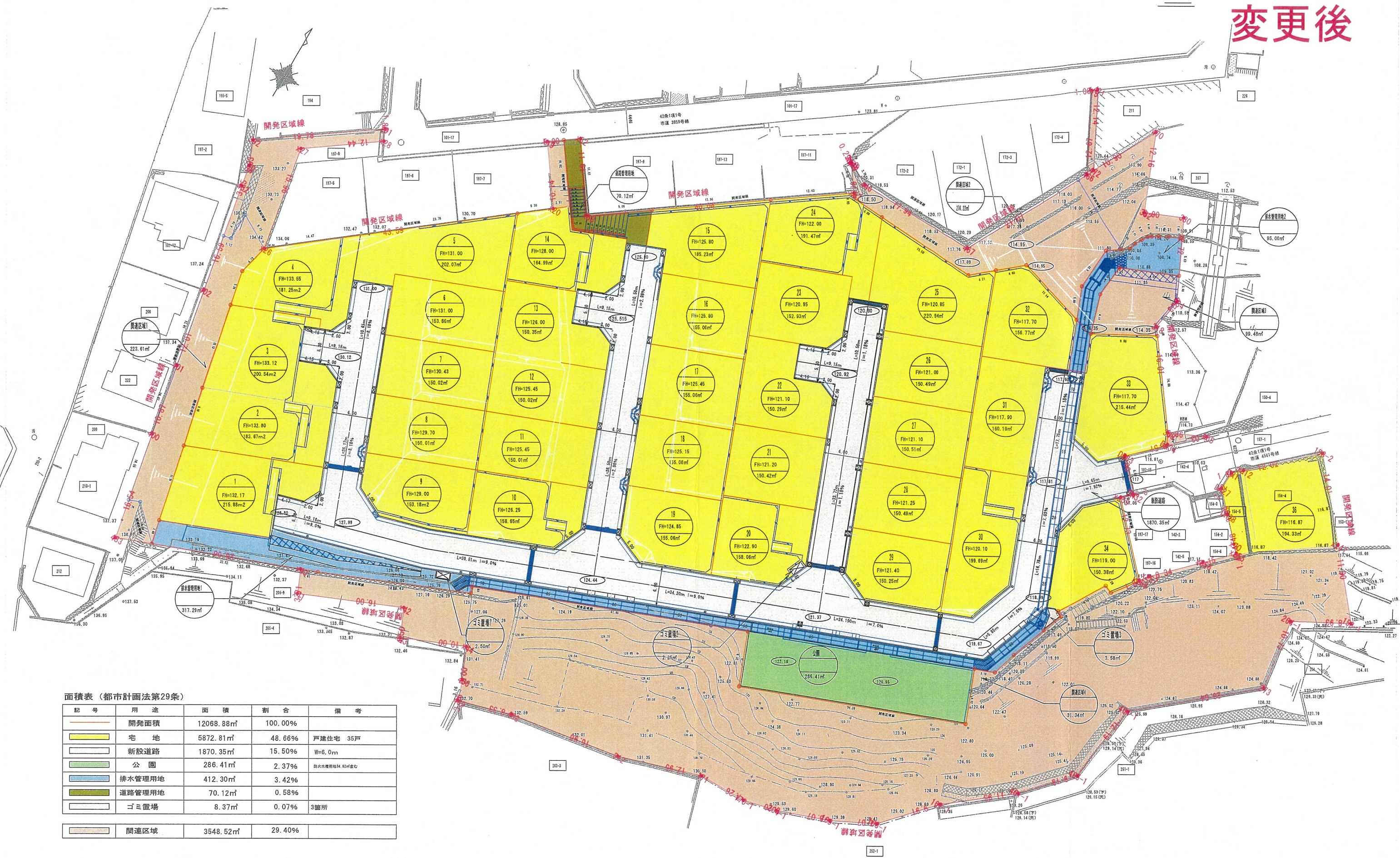
変更前



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%	緑地率 286.41㎡/6329.03㎡=4.53%
	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

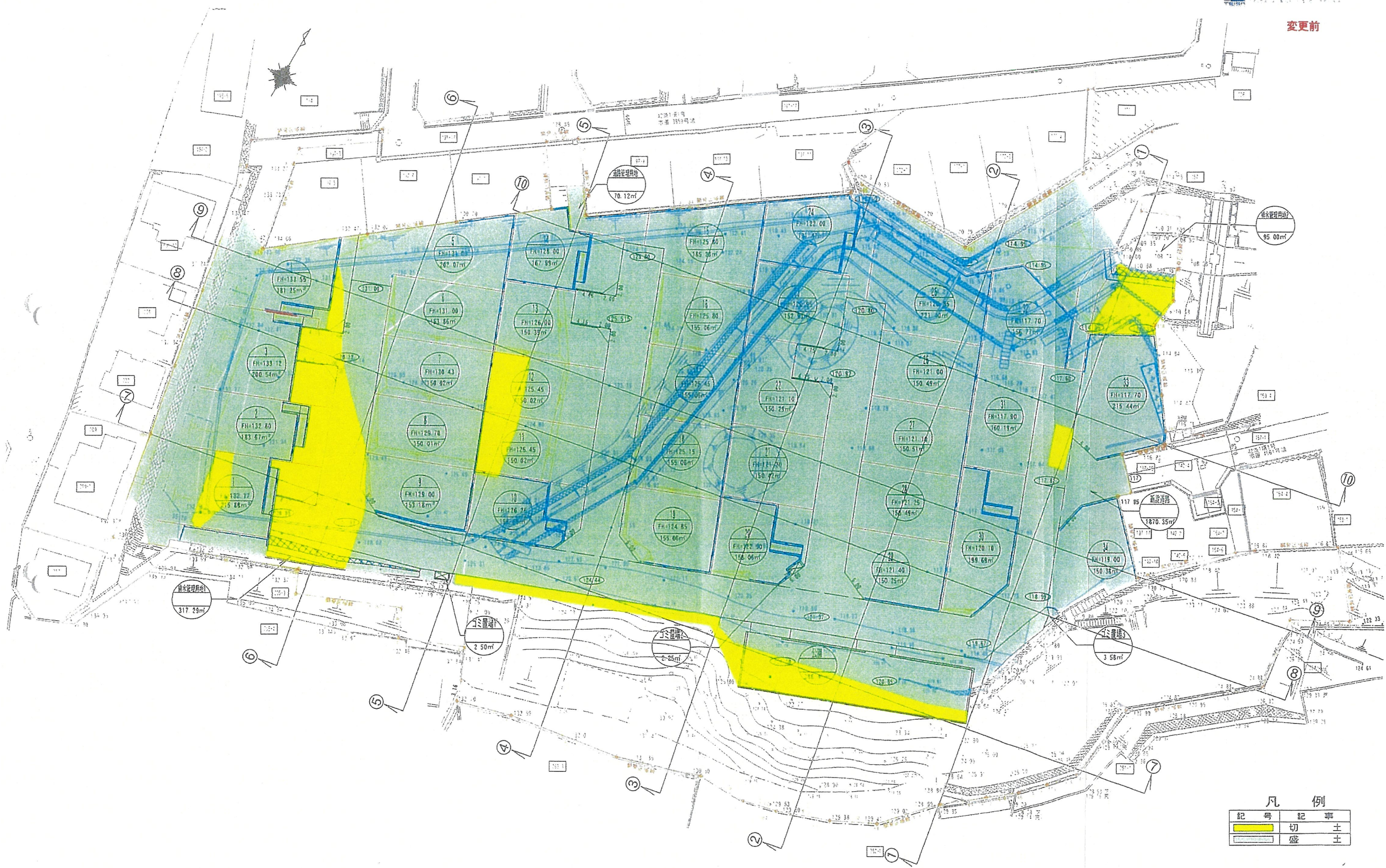


面積表（都市計画法第29条）

記号	用途	面積	割合	備考
	開発面積	12068.88㎡	100.00%	
	宅地	5872.81㎡	48.66%	戸建住宅 35戸
	新設道路	1870.35㎡	15.50%	W=6.0m
	公園	286.41㎡	2.37%	防災公園用地34.02㎡含む
	排水管理用地	412.30㎡	3.42%	
	道路管理用地	70.12㎡	0.58%	
	ゴミ置場	8.37㎡	0.07%	3箇所
	関連区域	3548.52㎡	29.40%	

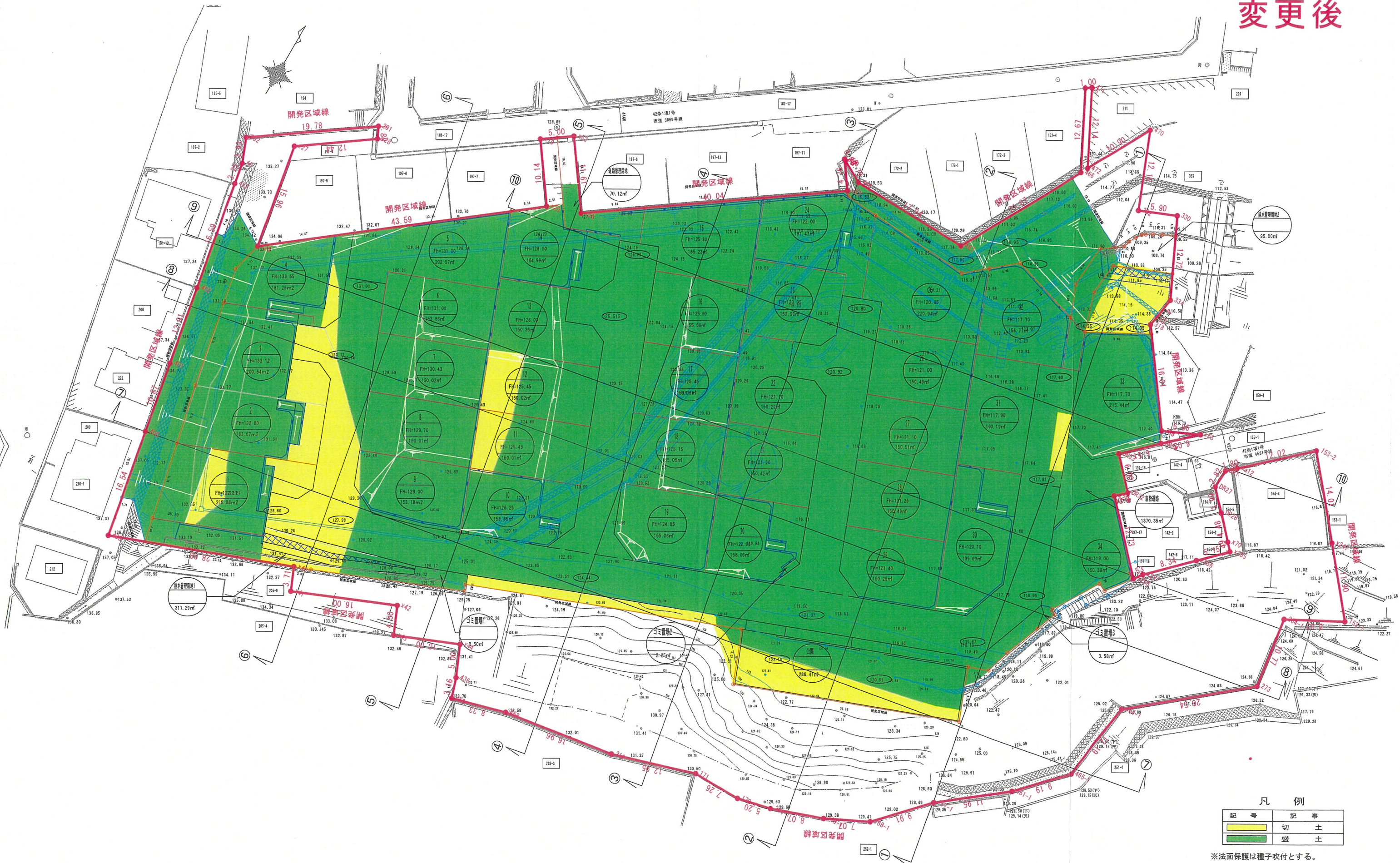
訂正	特記

Checked	Project Title (仮称) 宝塚市宝松苑造成計画	Date 20250330
Drawn	Sheet Content 土地利用計画図	No.
		Scale A1=1:250 A3=1:500



凡 例	
記 号	記 事
■	切 土
■	盛 土

变更后



凡 例	
記 号	記 事
切 土	
盛 土	

※法面保護は種子吹付とする。

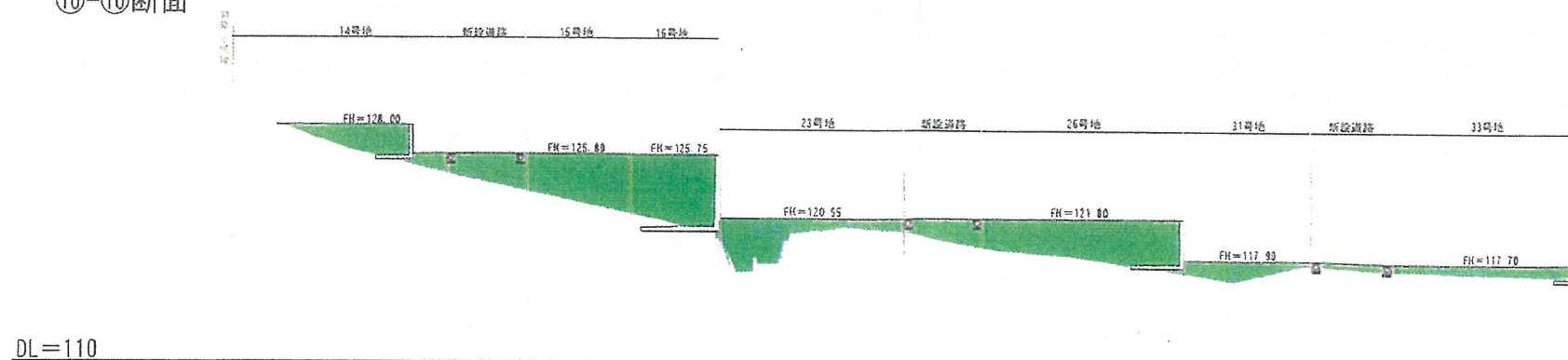
訂正	特記	Checked	Project Title	Date
			(仮称) 宝塚市宝松苑造成計画	20250330
		Drawn	Sheet Content	No.
			造成計画平面図	
			Scale	
			A1=1:250 A3=1:500	

変更前

⑨-⑨断面



⑩-⑩断面



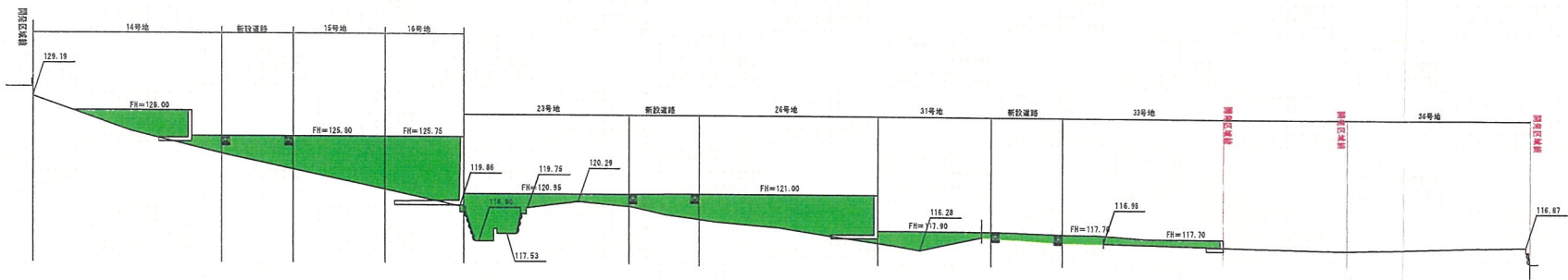
凡 例

記 号	記 事
切	土
盛	土

变更后

⑩-⑩断面

DL=110



凡 例

記 号	記 事
切	土
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.