


特定開発事業計画に対する意見書

縦覧している特定開発事業計画に対してご意見がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先まで提出してください。この用紙に記入しきれない場合などは、この用紙以外の用紙や資料を提出していただいても結構です。

なお、この意見書の提出は、「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（開発まちづくり条例）」第16条第1項の規定により行われるものであり、この意見書は宝塚市を經由して、特定開発事業者に送付されます。

| | | |
|--|---------------|-------------------------------|
| 住所 | [REDACTED] | |
| 氏名 | [REDACTED] | |
| 連絡先 | [REDACTED] | |
| 開発 構 想 の 概 要 | 開発事業者名 | 高田建設株式会社 代表取締役 高田 佳宏 |
| | 開発事業区域 の位置 | 宝塚市 口谷東1丁目51-1、51-2、52-1、52-2 |
| | 開発構想届 受付番号 | 第26-0106号 |
| | 縦覧期間 | 令和3年12月22日 ~ 令和4年1月12日 |
| <p>特定開発事業計画に対する意見</p> <p>別紙に記載</p> <p>添付書類</p> <p>添付 1 開発事業者からの道路変更に関する回答書 (宝道政第49号) 平成29年9月11日付</p> <p>添付 2 (添付 1)に対して旧宝塚市長への質問状 平成29年11月13日付</p> <p>添付 3 (添付 2)に対して旧宝塚市長からの回答書 平成29年12月7日付</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div> | | |

<意見書の提出先及び提出方法>

この意見書は、

宝塚市 都市整備部 都市整備室 開発指導課

〒665-8665 (住所不要) 電話0797-77-2081

まで、郵送又はご持参ください。

特定開発事業計画に対する意見書

市のホームページ（平成26年度 第106号）

特定開発事業計画報告書の縦覧に要望書を載せ、個人情報には黒塗りをし、説明の日及び場所に■■■■と記載することは、個人を特定され、個人情報の漏洩、プライバシーの侵害である。

平成27年から設計事務所ではなく市職員（■■■■）と話し合ってきたにも拘わらず、何故今更ホームページに載せるのか。

令和3年11月11日提出の要望書に対しての説明が不十分である。

1. 住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置の内容は旧市長の回答書（添付3）

をもらっているにも拘わらず（添付1）の回答と同じである。

（添付1）とは平成27年4月24日付の要望書に対し、平成29年9月11日に市職員（■■■■、■■■■）が私の自宅へ道路変更の回答書として持参されたものである。

ただ、今回の回答では、「村有里道は現在の位置を変えてはならないという地元の条件もあり、総合的に考えた結果、村有里道を含めた開発道路とする今回の計画に至っている。」とある部分が省かれている。

2. 令和3年10月28日に私の自宅での矢野設計事務所の[REDACTED]の説明では「地元によれば、村有里道があり古図が存在する。しかし、それは見せてもらっていない。」と、言っていた。よって古図の提出を求める。

3. 平成27年2月26日開発構想届出書（変更届）

変更概要

「1. 地元農会、近隣土地所有者の意向により開発道路位置の変更」

とあるが、その話しあった事が情報公開を求めても出てこない事の回答を求める。

4. 私は平成29年11月13日付（添付2）で旧宝塚市長に質問状を郵送し、これに対し、旧宝塚市長より回答（添付3）を得ており、これによれば村有里道は無い、個人所有地と認識していると記載されている。

よってこの開発事業計画は虚偽である。

分筆して村有里道があるかの様に土地所有者の小細工である。

何故、ここまでして、曲がりくねった道路にするのか。

開発事業者は、変更により12戸から11戸になり、道路面積も変更前よりかなり
広範囲にも拘わらず、変更するのか回答を求める。

5. 令和元年8月1日の変更概要は、分筆による地番変更とあるが

分筆 平成25年6月10日

登記 平成26年2月3日

何故、今なのか回答を求める。

以上の事を踏まえて貴市に於かれましては十分な検証を切にお願い致します。

以上

添付 1

様

様々な事業計画のなかで、村有里道を含めて開発道路にした方が、最善であるとの判断に至り、開発事業者、土地所有者合意のもと、現在の計画に至っております。

今回の事業計画のなかで、村有里道を宝塚市に寄付のうえ、管理していただく事が土地所有者からの条件であり、宝塚市に確認したところ現状の村有里道の幅員1.8メートルでは、受け取れなく、最低2.0メートルが必要との返事でした。

また、村有里道は現在の位置を変えてはならないという地元の条件もあり、総合的に考えた結果、村有里道を含めた開発道路とする今回の計画に至っています。

平成29年9月11日

開発事業者 高田建設株式会社

設計代理者 株式会社矢野工務設計事務所

添付 2

宝塚市長 中川 智子 様

宝塚市 都市安全部 建設室 道路管理課 御中

「宝塚市口谷東1丁目51番及び52番に係る法定外公共物（村有里道）に関する質問状」

1. 宝塚市口谷東1丁目52-2(B)の里道（私有地）として、平成26年2月3日に分筆し、登記されているが、法務局の公図によれば、水路は存在するものの、里道（赤線）は存在していない。宝塚市として、宝塚市口谷東1丁目52-2(B)の里道をどのように把握されているのか。
2. 国有財産であった、里道・水路の法定外公共物が、平成17年3月末までに、市町村に譲与されているが、宝塚市口谷東1丁目52-2(B)の里道に係る経緯及び管理の状況について回答いただきたい。
3. 平成29年9月11日付 開発事業者 高田建設株式会社より
[REDACTED]宛の文書では、宝塚市口谷東1丁目51, 52に係る開発事業計画において、当初計画とは異なり、村有里道を含めて開発道路が計画変更されることとなっています。

① 今回の事業計画の中で、村有里道を宝塚市に寄付のうえ、管理していただくことが土地所有者からの条件であるとのこと
です。

ア 村有里道なるものは現在、存在しているのかどうか。

イ 村有里道を宝塚市に寄付するということが存在するのかどうか。国有地であった里道・水路が市町村に譲与され、市町村で管理されているのではないか。

② 現状の村有里道の幅員 1. 8 m では受け取れなく、最低 2. 0 m が必要であると宝塚市が回答したとされている。

ア 52-2 (B) が里道であると記載されている法務局の地籍測量図によれば、幅員は 2. 023 m から 3. 547 m となっている。宝塚市は 52-2 (B) の土地の現況をどのように把握されているのか。

③ また、村有里道は現在の位置を変えてはならないという地元の条件もあり、総合的に考えた結果、村有里道を含めた開発道路とする今回の計画に至ったとされている。

ア 村有里道に関する地元の条件は正当性を持つものであるのかどうか。

イ 開発計画を大幅に変更する今回の開発に関して、宝塚市の
見解をお示してください。

平成29年11月13日

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ●
以上の質問に対して、2週間以内に

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 宛に文書で回答ください。

なお、連絡先は [REDACTED]

となっています。

添付 3

宝相第 2 号の 203
平成 29 年 (2017 年) 12 月 7 日

様

宝塚市長 中川 智子

拝啓 時下ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

このたび、お寄せいただきました質問状につきましては、さっそく検討させていただきましたので、その結果を次のとおり回答いたします。

宝塚市口谷東 1 丁目 51 番及び 52 番に係る法定外公共物 (村有里道) に関する質問状

1. 宝塚市口谷東 1 丁目 52 番 2 (B) の里道 (私有地) として、平成 26 年 2 月 3 日に分筆し、登記されているが、法務局の公図によれば、水路は存在するものの、里道 (赤線) は存在していない。宝塚市として口谷東 1 丁目 52 番 2 (B) の里道をどのように把握されているのか。

(回答)

から送付いただいた質問状のうち、1 番目の質問の宝塚市口谷東 1 丁目 52 番 2 (B) の土地に対する市の認識につきましては、法務局の公図から個人所有地と認識しています。

2. 国有財産であった、里道・水路の法定外公共物が、平成 17 年 3 月末までに、市町村に譲与されているが、宝塚市口谷東 1 丁目 52 番 2 (B) の里道に係る経緯及び管理の状況について回答いただきたい。

(回答)

1 番目の質問でお答えしておりますとおり、宝塚市口谷東 1 丁目 51 番 2 (B) は個人所有地であり、市に譲与された事実もなく、市は管理していません。

3. 平成 29 年 9 月 11 付 開発事業者 高田建設株式会社より宛の文書では、宝塚市口谷東 1 丁目 51、52 に係る開発事業計画において、当初計画とは異なり、村有里道を含めて開発道路が計画変更されることとなっています。

① 今回の事業計画の中で、村有里道を宝塚市に寄付のうえ、管理していただくことが土地所有者からの条件であるとのこと。

ア 村有里道なるものは現在、存在しているのかどうか。

イ 村有里道を宝塚市に寄付するということが存在するかどうか。国有地であった里道・水路が市町村に譲与され、市町村道で管理されているのではないか。

(回答)

当該の開発事業の開発構想届の変更経緯につきましては、平成 26 年(2014 年)5 月 7 日に当初の開発構想届が提出され、開発地南端の歩行者専用通路を残したいことや、その土地は歩行者専用通路はすでに分筆しており、その幅員が 1.8m であることについて事業者代理人より説明がありました。その際、市が道路の構造基準として定めている『宝塚市道路の構造の技術的基準を定める条例』第 43 条にある「歩行者専用道路の幅員は、当該道路の存する地域及び歩行者の交通の状況を勘案して、2 メートル以上とする」という基準について説明しました。

それ以降、事業者代理人から具体的な協議がなく、平成 27 年(2015 年)2 月 26 日に開発構想届の変更が提出され、 がおっしゃっている村有里道を含めた形態での開発道路に計画が変更されています。

また、当初の開発構想届にある開発道路に関して市が位置、法線を変更するように指導した経緯はございません。

ア・イのご質問につきましては、開発事業者から 宛の回答書に記載のある、村有里道についての市の認識についてですが、ご質問の 1 および 2 の回答にもありますように、市としましては個人所有地の認識であり、村有里道というものの実態については把握していません。

また、当該土地が国有地として市に譲与された事実もなく、市は管理していません。

②現状の村有里道の幅員 1.8m では受け取れなく、最低 2.0m が必要であると宝塚市が回答したとされている。

ア 52-2(B) が里道であると記載されている法務局の地籍測量図によれば、幅員は 2.023m から 3.547m となっている。宝塚市は 52-2(B) の土地の現状をどのように把握されているのか。

(回答)

開発事業者代理人に対し、3 ①でお答えしているとおり、『宝塚市道路の構造の技術的基準を定める条例』第 43 条について説明しました。

アのご質問につきましては、公図に口谷東 1 丁目 52-2 (B) が里道であるという記載は無く、個人所有地と認識しています。

③また、村有里道は現在の位置を変えてはならないという地元の条件もあり、総合的に考えた結果、村有里道を含めた開発道路とする今回の計画に至ったとされている。

ア 村有里道に関する地元の条件は正当性を持つものであるのかどうか。

イ 開発計画を大幅に変更する今回の開発に関して、宝塚市の見解をお示しください。

(回答)

アのご質問につきましては、市は言及する立場にありません。

イに関しましては、市は「開発ガイドライン」に基づき協議を行っています。

ご理解賜りますようよろしくお願い申し上げます。

敬具