

見 解 書

令和 7年 9月 19日

様

開発事業者

住所 宝塚市売布2丁目3番16号

株式会社 タカラコスモス

氏名 代表取締役 青野 伸夫

あなたが提出されたご意見について、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16条第3項の規定により、当方の見解を送付いたします。

開発構想届受付番号	第 7-200 号
開発構想の名称	宝塚市川面6丁目グランド設置計画
開発事業区域の位置	宝塚市 川面6丁目372外

あなたのご意見	当方の見解
■意見 開発事業者が将来の可能性として検討している「宅地化」を実行に移す場合は、令和7年8月3日現場における質疑応答で開発事業者自らが説明していた以下のような「開発逃れ」行為はやめていただきたい。 (開発事業区域の総面積2,570㎡を宅地化する場合は、本来開発許可の申請が必要(※宝塚市の面積基準は500㎡以上)であるが)開発事業者の説明によると、 ・開発許可は取らない、というか取れない。 ・理由は公道に接する接続道路(現状の位置指定道路部分)が狭く、開発許可の要件を満たさないため。 ・よって、宅地造成は、造成面積を500㎡未満に分割して順次実施していく予定です。 ※令和7年8月12日「要望書別紙」【2】確認事項(面談記録)より ■根拠 本事例につき国土交通省 都市局 都市計画課から以下の見解を得た。 「開発許可の技術基準を満たさない等の理由で、意図的に許可不要となる面積未満に分割して開発する行為は、いわゆる『開発逃れ』にあたり不芳である。」 ※なお、上記、国土交通省の見解を本意見書に記載することについては同省の同意を得ている。	今回の計画(工事)の目的は、河川護岸や隣接地への斜面を改善し、敷地を安全に維持管理することです。(説明書に記載、面談時に説明) 工事の内容と致しましては、敷地周囲に擁壁を築造し、雨水排水施設を設置し、敷地を整地します。／ これにより、大雨、台風等に対しての安全性の向上を図りたいものと考えています。 将来の宅地化の件につきましては一つの事例を述べたものです。 現時点では、具体的な計画はしておりません。／

担当者 株式会社 アーク設計・畑

連絡先 07497-71-0432

