

特定開発事業計画報告書

年 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 兵庫県揖保郡太子町鵜495-1

氏名 ヤマダストア株式会社 代表取締役 山田 和弘
(連絡先) 郵便番号 541-0056

住所 大阪府中央区久太郎町1丁目6-26

氏名 株式会社L. B. C総合事務所 坂野 嘉彦

電話 06-6262-5777

FAX 06-6262-5778

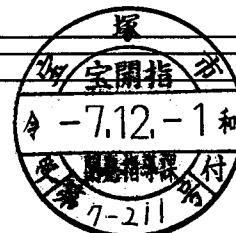
e-mail lbc@gol.com

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15条第1項の規定により、次のとおり特定開発事業計画報告書を提出します。

開発構想届受付番号	第 211 号
開発構想の名称	『(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画』
開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志四丁目135番3(地番)
説明 の 状 況 に よ る	説明資料の配布 配布方法: 個別及び説明会 配布日: 2025年8月22日 ~ 令和7年8月30日
	条例第12条第1項による 説明の方法 ■ 説明会 (場所: 県営宝塚御所ノ前住宅 1階集会室) ■ 戸別訪問
	条例第12条第1項による 説明の開始日 令和7年 8 月 22 日 条例第12条第1項による 説明の終了日 令和7年 8 月 30 日
	説明を主に行った者 所属: 株式会社L. B. C総合事務所 氏名: 坂野 嘉彦
	条例第12条第1項による 説明の内容 第3面に記載のとおり
条例第13条第1項による 要望書の提出期間	令和7年8月22日 から 令和7年11月3日 まで
要望書の有無	■ 有り (別添写しのとおり) □ 無し
条例第14条第2項による 説明を主に行った者	所属: 株式会社L. B. C総合事務所 氏名: 坂野 嘉彦
条例第14条第2項による 説明の内容	第4面に記載のとおり

※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、法人にあっ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ください。(図面は、A3サイズとしてください。)
(1) 付近見取図 (2) 現況図 (3) 土地利用計画図 (4) 条例第2条第1項第8号に規定する近隣住民の範囲を示す図書
(5) 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の2面以上の立面図 (6) 工事車両の運行計画図
(7) 予定建築物の高さが、建築確認申請書に日影図を添付する必要のある高さの場合は、日影図(実日影)
(8) 盛土切土工事を伴う場合は、造成計画図(9) 道路の築造を伴う場合は、道路計画図
4 特定開発事業計画報告書は、2部提出してください。

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 所 在 地		宝塚市 伊子志四丁目135番3(地番)						
	開 発 事 業 区 域 の 面 積		11, 138.04㎡						
	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		第一種住居地域						
	高 度 地 区		第 6 種高度地区						
	その他の地域地区		第22条の指定区域、宅地造成等工事規制区域						
	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			複合施設2棟の新設						
工事の着手予定年月日			2026年2月下旬			工事の完了予定年月日		2027年4月上旬	
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 (ごみ置場等)	合計
	面積	11,138.04 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	11,138.04 ㎡
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	%
盛土又は切土面積		盛土面積 10862.46 ㎡ 切土面積 ー ㎡							
予 定 建 築 物	敷 地 面 積		11, 138.04㎡						
	建 築 面 積		2187.07㎡(A棟)1517.75㎡(B棟)			建 蔽 率		60%	
	延 べ 面 積		3873.95㎡(A棟)2943.85㎡(B棟)			容 積 率		200%	
	最 高 の 高 さ		9.9m			階 数		地上2階(A棟)地上2階(B棟)	
	用 途		商業系複合用途			住 戸 数		戸	
	構 造		鉄骨造			駐 車 台 数		189 台	

(第3面)
開発構想の説明状況

条例第12条第1項による説明 目	条例第12条第1項による説明の内容
要望書の提出に関する事。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
特定開発事業計画の説明に 関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した
特定開発事業計画報告書の 縦覧に関する事。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明した
意見書の提出に関する事。	『開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ』を使用して説明をした
開発構想の内容に関する事 と。 開発構想の名称	『(仮称)ヤマダストアー宝塚店開発計画』
開発構想の目的	新築(複合商業施設)
予定建築物について	
用途	複合商業施設
住宅の戸数	
階数	地上2階
高さ	9.9m
造成工事について	有
工事の着手予定日	2026年2月下旬
その他	8月30日説明会実施 末成校区まちづくり協議会 加藤会長の指示にて個別訪問 会長と相談の上、8月22日より説明

(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

(第4面)

住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置一覧表

住民要望符号	住民の要望	住民の要望に対する開発事業者の見解又は措置	条例第14条第2項による説明の日及び場所
ア	別紙回答書参照	別紙回答書参照	8月30日説明会 9月30日回答書送付
イ	・この範囲の人だけに説明はおかしいんじゃないか。 他の方も説明を聞きたいと思う。	⇒宝塚市にて説明範囲が決められており、我々として線引きをさせて頂いてます。範囲外の方から説明を聞きたい等あればご説明をさせて頂きます。	8月22日 自宅
ウ	・交通整備がきちんと行われてから着工すべきだと思います。建設予定地前の道路は特に連休の際など非常に混んでおり、また近隣住民は生活道路としても利用していますので宝塚市役所前の渋滞緩和させる取り組みをこの際しっかりと行っていただきたいです。（南側から市役所右折時の右折信号点灯時間を長くするなど。）そうすることによって、地域外の利用者が店舗を利用しやすくなると思います。・私たちが暮らす住宅街には子供が多く住んでいます。コスモス利用者が中々のスピードで住宅街を通り抜けしているのを見かけます。ヤマダストア建設後、より通り抜けは増えると思います。そのうち大きな事故が起きるかもしれません。通り抜けする人の心理としては、建設予定地前道路のポールがあるため、北側から店舗への右折入庫ができないからだと思います。ポールをなくし右折入庫を可能にする、信号機を取り付けるなどの対策をしていただきたいと思います。	本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。また、安全対策（ポール等、信号機）につきましては、公安委員会及び阪神北県民局宝塚土木事務所の管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。	10月20日 回答書送付
エ	・当該地区前の県道14号線への出入りについて、マルヤス、及びその隣接するマンション出入口前の中央分離帯により、添付の通り、住宅地内の道路が折り返しのために使用されており、ヤマダストアの建設により更に状況が悪化し、住宅地内の安全が損なわれる可能性があります。（通り抜け車の速度も明らかに速い）中央分離帯の在り方、信号機の要否含めて安全性、利便性の改善、確保をお願いします。	本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。また、安全対策（中央分離帯の在り方、信号機）につきましては、公安委員会及び阪神北県民局宝塚土木事務所の管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。	10月20日 回答書送付
オ	・ただでさえ現在市役所前信号が渋滞し、時には計画のヤマダストアまで渋滞する事がある。不便を感じているが、ヤマダストアが出来れば増々ひどくなる。しいてはマンション出入口を防ぐこととなり、我々はマンション駐車場より出入り出来なくなります。対処法は？ ・出入口には信号を設置し道路の拡幅（進入専用路）をつけ片側2車線とする事。	本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。また、安全対策（信号機、進入専用路）につきましては、公安委員会及び阪神北県民局宝塚土木事務所管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。	10月20日 回答書送付

カ	配置図を確認させていただきましたが、県道114号に対して左折出庫しか出来ないのでしょうか。利用者が左折出庫しか出来ないとなると、宝塚市役所前の交差点までかなり渋滞が予想されます。ただでさえ、土、日、祝は渋滞がおこります。誘導員を配置して右折出庫が出来るようにして頂けないでしょうか。県道114号の道路中心にあるオレンジポールに関しては阪神北県民局宝塚土木事務所の窓口で相談ができるかと思います。	本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。また、ポールにつきましては、公安委員会及び阪神北県民局宝塚土木事務所の管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。	10月20日 回答書送付
キ	計画地の北側のY字道路をUターンする車が激増しています。内訳は万代来店客・サンメゾン宝塚エルド住人・コスモス利用後、南へ帰りたい客。全ての車がスピードを緩めることなく南から下りてきて北へ上がりUターンして南へ行きます。実際人身事故も起きています。今回この様な大型施設が建設されると更に渋滞が増え、Uターンする車が増える事は明らかなです。 (Uターンする為の渋滞も発生) 要望としては現在センターラインに設けているポールを北側に更に増やし物理的に絶対にUターン出来ないようにして下さい。店舗側は警備員を配置する予定かもしれませんが、無視してUターンする輩は必ずいます。私はY字道路の奥の住宅地に住んでいます。もしポールが無理であれば生活道路として通行許可証の発行を県に依頼して下さい。幼児や高齢者も住んでいますので安心して生活が出来るようお願いします。	ポール増設につきましては、今後前向きに検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
ク	交通規制の考えは？進入車線の制限や信号の設置マンションからの車両の出入りに障害が発生する交通量の増加で道路横断が困難になる市役所前交差から渋滞によりストアーからの出入りが困難となる 店舗の営業時間により道路側の住戸に光公害の危険 Uターンのための戸建内道路通行で事故の危険が増加 以上の問題点への対応を説明会を開催して頂きたい。	本計画内容については、宝塚市開発まちづくり条例に基づくご案内範囲の方へ配布している資料を必要な方へ配布させていただきます。なお、騒音につきましては、室外機を屋上に配置し、騒音の規制値内に収まるように計画しております。光公害につきましては、店舗の照明が住宅側に直接向かないように照明計画にて配慮致します。(※ヤマダストアの営業時間は9時から22時を予定しております) また、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
ケ	県道の歩道の整備。桜の木の後ろ	敷地外になり当社では対応致しかねますが、道路管理者へ報告させていただきます。	9月30日 回答書送付

コ	・区域開発により交通など影響を受ける道路向かい地区の住民に対しても説明会の開催を求める（翠風のまち、サンメゾン宝塚エルド）本開発により、東洋町分譲地（翠風のまち）ない生活道路の通り抜けが多発すると想定される。当該道路は幼児が遊んでいることが多く、通り抜けが多発することで重大な交通事故が発生する危険性が高くなる。開発事業者はそれに対する対策をどのように考えているのか。具体的な対策を挙げるべきだと考える。本区域の開発により片側1車線の県道114号は土日に渋滞が多発することが想定される。渋滞が多発することで、道路向かいエリア（東洋分譲地（翠風のまち）、サンメゾン宝塚エルド、御所前町など）に緊急車両が進入困難になるリスクが増加する。人命に関わるリスクの増加となるが、開発事業者と開発許可を出す宝塚市は、それに対する対策をどのように考えているのか。具体的な対策を挙げるべき。県道114号の渋滞が頻発することで道路向かいエリア（東洋町分譲地（翠風のまち）、サンメゾン宝塚市エルド、御所前町など）住民の車両アクセスが著しく悪化すると思われる。開発事業者と開発許可を出す宝塚市は、それに対する対策をどのように考えているのか。具体的な対策を挙げるべき	本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。本計画内容については、宝塚市開発まちづくり条例に基づくご案内範囲の方へ配布している資料を必要な方へ配布させていただきますので、範囲や部数をご教示ください。宝塚市の考えにつきましては、宝塚市開発まちづくり条例の窓口である宝塚市都市整備部都市整備室開発指導課（0797-77-2081）へお問合せ頂けたらと思います。	9月30日 回答書送付
サ	位置指定道路側（北側）の出入口の変更をお願いします。位置指定道路のY字路は急勾配の坂道のため見通しがきかず危険な道路ですが、今以上に交通量が増えあらゆる方向から縦横無尽に車両・自転車・人が往来すると交通安全上危険が増すと思われます。 騒音や排気臭（厨房など）ゴミ廃棄悪臭・室外機の音・排熱等に配慮した対策をお願いします。 防音・目隠し塀の設置をお願いします。 警備員の配置をお願いします。	事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。 なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。室外機の音等につきましては、屋上に設置する計画をしております。また、臭気対策として屋上に脱臭装置を設ける予定です。北側につきましては、メッシュフェンスを予定しております。目隠し塀のご要望につきましては、対応致し兼ねます。室外機の音等につきましては上記回答の通り、規制値内に収まるよう計画しております。運営上、警備員の配置は未定ですが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。	9月30日 回答書送付
シ	西側道路の出入口を無くし歩行者・自転車・搬入車両・一般車両等全て県道側より出入りする。Y字道路Uターン利用防止の為、Y字道路北側県道のポールの増加 渋滞緩和対策 ガードマンを置く等安全対策	事業計画上、出入口の動線等の変更は対応致しかねますが、Uターン対策としてポールの増設等、安全対策につきましては、今後前向きに検討させていただきます。 本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。 運営上、ガードマンの配置は未定ですが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます	9月30日 回答書送付

ス	交通渋滞で駐車場の出入が出来ない 当自治会私道通路に歩行者自転車が多くなるので、防犯上悪くなるので住民も不安になっています 工事での振動、騒音の防止対策 工事全般含む 工事全般含む当自治会にもう一度くわしい説明をしていただきたい	本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。新築工事説明につきましては、施工者が決まりましたら、説明会を実施させていただきます。	9月30日 回答書送付
セ	計画地の建物（A棟・B棟）について、西側土地境界線から建物まで消防活動空地を設置消防活動空地は幅6メートル以上長さはA棟からB棟までの西側全面希望 建設工事に伴う騒音・振動の補償 ※騒音については受忍限度の基準を遵守すること	現在の配棟計画は、車路の動線や駐車場台数の確保等、総合的に判断し計画をしております。配置変更については申し訳ございませんが、対応致しかねます。 新築工事につきましては、施工計画が纏まりましたら騒音、振動等の対策についてご説明させていただきます。	9月30日 回答書送付
ソ	工事全般含む説明会をして下さい。	新築工事につきましては、改めて説明会を実施させていただきます。	9月30日 回答書送付
タ	もう一度詳しく説明会をしてください。	8月30日に実施させていただきました説明会で、ご要望を頂いた内容につきまして、回答書を提出させていただきます。説明会実施につきましては、施工者決定後、新築工事説明会を予定しております。計画内容について、ご不明な点がございましたら個別でご説明させていただきます。	9月30日 回答書送付
チ	人と自転車の入口が私道に計画されていますが、いろんな人が私道に入りこむおそれがありますので、人と自転車の入口も県道からにしてほしい。	事業計画書上、出入りの動線等の変更は対応致しかねます。ただし、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
ツ	交通・渋滞対策について、周辺道路の交通量増加を見越した安全対策（信号機・横断歩道の設置・歩道用の色づけ）を講じてください。 営業時間を深夜帯に及ぼさないよう配慮してください。 駐車場や建物外周の照明について、周辺住宅への光漏れを防ぐ設計をお願いします。 治安、防犯対策について、駐車場、施設周辺に防犯カメラを設置し、警備体制を強化してください。 青少年のたまり場化防止のため啓発活動・見回りを検討ください。 環境面の配慮について、緑地帯・公園スペースの確保、歩行者スペースを確保して下さい。 ゴミの不法投棄や悪臭防止のため、適切な廃棄管理体制を整備してください。	安全対策（信号機・横断歩道の設置・歩道用の色づけ）公安委員会の管轄になりますので、当社では判断致しかねます。公安委員会へご要望はお伝え致します。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。 ヤマダストアの営業時間につきましては、9時から22時を予定しております。 照明が住宅側に直接向かないように照明計画を配慮致します。 警備員の配置は未定ですが、敷地内防犯としましては、駐車場内に防犯カメラを設置予定です。 今後継続して検討してまいります。 公園スペース等の設置につきましては、事業計画書上、対応致しかねますが、緑地帯につきましては、県の緑化条例に基づく緑地面積を確保しております。 敷地内につきましては、適宜清掃を実施し、管理徹底致します。	9月30日 回答書送付

テ	ヤマダストアー室塚店開発計画について、店舗建設は反対しても決まっている事と思うので計画通りに進むと思いますが、道路が一番の問題です。県道114号線は狭く1車線です。それだけでなく競馬開催時、連休等は混みます。 又、Y字の坂はコスモス、万代、マンションの人達のUターンがあります。ヤマダスーパーが出来るともっとUターンが増えます。又搬入口になっている所も自転車、バイク等置く様になると大型車が入るのすごいいいことになると思います。私達住人に環境も考えて下さい。とにかく搬入口は反対です。	事業計画書上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、Uターンする車及び住人以外（関係者以外）の出入りにつきましては、注意喚起等、安全対策については、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
ト	公道ではない私道で大型店舗の人。自転車バイクの出入口になるとの事。急な坂道は速度が出て危険ではないですか。その奥の住人としては不安です。対策はありますか。	事業計画書上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
ナ	県道114号の車両出入口付近に信号機の設置。出入口が左折のみのようなので右折ができるように。右折したい車両は左折をしてその先のY字路の坂でUターンをしようと思うので。現にコスモスからの車両がそうしている。信号機の設置は道路を横断する歩行者もいるため、安全面で人が増えると予想できるので。搬入の車両も県道114号の出入口を使用し、坂の下出入口は人と二輪（バイク、自転車）のみにしてほしい。向かいの会社ではトラックの出入りもあるので（時々）歩行者の安全面からお願いしたい。	安全対策（信号機・横断歩道の設置）につきましては、公安委員会の管轄になりますので、当社では判断致しかねます。公安委員会へご要望はお伝え致します。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。ヤマダストアー搬入車両の2トン車については、県道から出入りを致します。ただし、（1日3～4台程度）4トン車（※時期によっては臨時便が出る可能性がございます）の出入りが北側からございますが、警察との協議の中で、県道から右折で進入しないようにポールを設置するよう指導されており、4トン車が曲がりきれないので、北側からの出入りとしております。警察とは引き続き協議をさせていただきます。	9月30日 回答書送付
ニ	先日の説明会でとにかく驚いたのが、自転車、人、搬入者の出入口が、西側にある事。現在静かな生活を送っている。私たち住民の生活をおびやかすような計画が絶対に止めて下さい。県道から坂になっているのでスピードを落とさず進入すれば事故につながります。今のままの計画案は全く近隣住民の生活など無視した物です。西側道路には入らないで下さい。人も自転車も県道から入るよう計画を見直して下さい。	事業計画書上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。	9月30日 回答書送付

ヌ	安全確保（事故の危惧）のためストアーの全ての出入は県道114号西宮宝塚線からとすること。（法第42条1項5号道路は一斉出入りに使用しないこと）不安全状態・不安全行為が予測される所には警備員の配置など安全対策をすること。	事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねます。安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。運営上、警備員の配置は未定ですが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。	9月30日 回答書送付
ネ	現状でも万代、ホームセンター、マンション等の影響で車が増え、県道側道でUターンする車が多く、又歩道の整備がよくないのか自転車まで側道においてUターンするのが現状です。県のものかは知りませんが側道でのUターンを禁止してほしい。大きな商業施設が出来るとますます交通渋滞を悪化させると思えるので現状をよく把握して対処してほしい。商業施設の工事施工に伴い、事前に必ず家屋調査をしていたきたい。（ヒスイ苑全体）	Uターンする車及び住人以外（関係者以外）の出入りにつきまして、注意喚起及び安全対策（ポールの増設等）については、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。家屋調査の範囲につきましては、施工者決定後、ご相談をさせていただきます。	9月30日 回答書送付
ノ	配送車も県道からの出入口を使って頂きたい。自転車、歩行者入口を設置する場合バイクは別の入口（県道より）して頂きたい。自転車、歩行者の通る幅に色をつけるなど誘導的に目視で確認できる様にして頂きたい。	事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
ハ	ここの住人は出入口も一箇所しかないので、県道が混むと出入りも出来ませんし、坂の下に搬入口など作られても困ります。夜遅くまで営業されても困ります。きちんとした説明などもなく、計画を進めてるのも信じられません。本当に日常生活に不都合な事ばかりなので、支障をきたします。ヤマダストアーの建設には反対です。	事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。ヤマダストアーの営業時間につきましては、9時から22時を予定しております。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に基づき説明を進めております。ご質問等がございましたら改めて個別にご説明をさせていただきます。	9月30日 回答書送付
ヒ	道路は事故のない様、環境整備（下水道工事、植木の伐採、ミラー設置）をしてきた大切な生活道です。大型車の出入は辞めてほしい。	ヤマダストアー搬入車両の2トン車については、県道から出入りを致します。ただし、（1日3～4台程度）4トン車（※時期によっては臨時便が出る可能性がございます）の出入りが北側からございますが、警察との協議の中で、県道から右折で進入しないようにポールを設置するよう指導されており、4トン車が曲がりきれないので、北側からの出入りとしております。警察とは引き続き協議をさせていただきます。	9月30日 回答書送付

フ	搬入口に予定されている所は我々住民23件、NTT、池島、宝塚化成を共にお金を出し、ガス、下水道整備をした道路であり我々の生活道路です。毎日トラックや従業員等の出入はとても迷惑で危ない。そうでなくでも今坂道はUターン道路として使われているが半分は私道である。入口の県道の街路樹も見通しが悪いから伐採してもらっている。我々が県や市に要望して今があるので搬入口や従業員通路としてこちら側に入口を設置することは反対である。	事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
へ	県道（バス道）より私達のひすい苑へ入る道（位置指定道路）が大へん危険になることが予想されます。万代ができてから県道から入ってくる車両が多くなり私達が県道へ出ていく時や、県道から入る時に対行車とは合わせになることもしばしばあり、大へん危険に感じています。警備員を配置するなど車両の通行を看視していただくことが必要に思います。	運営上、警備員の配置は未定ですが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
ホ	坂を通過する車と接触事故があり（複数）道路規制を考案してほしい。	本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
マ	Y字の坂の下に、搬入用の入り口と駐輪場の入り口がある為、車両の出入が増えるので、危険なので変えていただきたい。坂の上からのみの出入にしていきたいです。それすら出来ないのであれば、来店する気もおきないので撤退していただきたい	事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付
ミ	・横断歩道の新設（特にマンション出入口付近）歩行者・自転車の安全な通行を確保していただきたい ・感知式信号機の設置による交通の円滑化時間帯や交通量に応じた信号制御を行い、渋滞緩和を図っていただきたい。 ・市役所前の信号機における、東方向（橋方面）への右折車両の渋滞解消策信号サイクルの調整など、実効性のある対策をお願いしたい。	本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。また、上記ご要望につきましては、公安委員会等の管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。	11月10日 回答書送付
ム	私道にもかかわらずUターンする車が多発私道が坂道になっているためスピードを出して降りてこられると事故につながる。行き止まりなのに住人以外の人が出入りする様になる（行けると思って）	Uターンする車及び住人以外（関係者以外）の出入りにつきまして、注意喚起及び安全対策（ポール増設）については、引き続き検討させていただきます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。	9月30日 回答書送付

メ	マンションに住んでいるのですが以前から歩行者・自転車の車道を跨いで横断が多いと感じております。現時点では、コスモス様や万代様に向かわれる為かと思うのですが、老若男女問わず、横断歩道がないためトラックと接触そうになってクラクションが鳴ったりすることがあります。今後ヤマダストア様もできるということですます横断歩道も増え、いつか大きな事故にならないかと心配しております。もし今後道路に関してなにかしら対策される場合、自治会の協力等もあるかと思うのですが横断歩道の設置を検討して頂けたら幸いです。	横断歩道の設置につきましては、当該ヤマダストアとしてもお客様の動線として、非常に良い話ではありますが、車両の渋滞懸念等、別のハードルもあり、単に事業者が設置したいという思いだけでは実現が難しいと考えております。この地域は末成校区まちづくり協議会という組織もありますので、ご意見を共有し実現に向けて少しでも前進できればと考えております。	11月10日 回答書送付
モ	2025/9/30日発行の『(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する説明会ご意見・ご要望に対する回答に対して【⑭ご意見】にある西側は建物からどれくらいの離隔距離があるのかに対して当時の説明会では最も近い場所で4m離れていると担当の方が答えていました。こちらにその記録が残っています。しかし【⑭回答】では計画建物から境界までの距離は2mから5.3mとなっています。4mと確認していたものが2mとなると大問題です。当方は4mと聞いていたのでその部分は納得していたところがあります。きっちりと4m(最短距離で4m)離してもらいたいと考えております。【⑭回答】に対して、客の出入りがないのは大前提です。従業員の通りをなくしてほしいと、通路(屋外階段)の未設置を要望していました。通路を設置するなら南面にする等の変更をしていただきたいと思います。基本的な要望としては元々の通路(屋外階段)はなくしてほしいと考えています。【⑭ご意見】の西側へも行き来できる通路はいりません。計画通りで大丈夫です。	※別紙②議事録参照	11月17日 戸別訪問 自宅
ヤ	※別紙③議事録参照	※住民要望符号ア回答書内容に同じ 説明会時にア回答内容に同じと説明	10月5日説明会

別紙回答書参照

2025 年 9 月 30 日

ご近隣にお住まいの皆様へ

事 業 主：ヤマダストアー株式会社

事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画』に関する説明会でのご意見・ご要望に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 8 月 30 日に実施いたしました説明会でのご意見・ご要望につきまして、下記の通りご回答申し上げます。なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

敬具

記

【建物計画に関して】(全体)

【①ご意見】他のスーパーと競合しないのか。

【①回 答】近隣スーパーとは異なり、自然食品、オーガニックなど持続可能な品質の販売を目指すスーパーで、競合することはないと考えております。

【②ご意見】営業時間は何時から何時ですか。

【②回 答】ヤマダストアーの営業時間につきましては、9時から22時を予定しております。

【③ご意見】A棟、B棟を分けた理由は。

【③回 答】A棟1階にヤマダストアーがメインのテナントで入ります。
A棟2階、B棟でテナントの誘致を検討しております。

【④ご意見】近辺には色々な店舗があり、ただでさえ前の道(県道)は混んでいるので、これ以上スーパーはいらない。姫路に帰ってほしいぐらいだ。この地に選んだ理由は。

【④回 答】弊社出店計画に合致し、近隣のお客様へより良い商品を届けられると判断致しました。

【⑤ご意見】交通量が増える。道が渋滞するのではないか。

【⑤回 答】駐車場台数も確保しており、外で待機が無いよう通路を長く設定しております。

【⑥ご意見】 県道の歩道が狭い。通行量が増えるなら拡幅してほしい。

【⑥回 答】 県が管轄する歩道の拡幅については、現時点ではお答え致しかねます。

【⑦ご意見】 営業時間外含め、敷地内防犯として警備員を配置してほしい。

【⑦回 答】 警備員の配置は未定ですが、敷地内防犯としましては、駐車場へは防犯カメラを設置予定です。

【⑧ご意見】 敷地内に安全対策として、標識や地面に明示をできないのか。

【⑧回 答】 歩行者の通行ルート of 明示及び注意喚起の看板等を予定しております。

【⑨ご意見】 排水計画はどのように考えているのか。

【⑨回 答】 宝塚市下水道課と協議をさせて頂き、元々の NTT 宝塚寮の時と同様に敷地の雨水を西側水路に流す計画としております。また、汚水につきましては、下水に流す予定です。

【⑩ご意見】 道路と並行になるよう盛土をするのか。

【⑩回 答】 現状地盤で建物を建てます。盛土はほとんどございません。

【⑪ご意見】 西側に将来的に計画道路が出来る予定ですが、それまで待てないのか。県道からの出入り自体が間違い。宝塚市がおかしい。

【⑪回 答】 計画道路の開設については目途がたっておりません。事業計画もございますので待つことは致しかねます。宝塚市へご意見があった旨、お伝え致します。

【⑫ご意見】 議事録を頂けるのか。

【⑫回 答】 ご意見に対する回答書（本書）を作成し、提出させていただきます。

【⑬ご意見】 ヤマダストアーの責任者は来られないのか。

【⑬回 答】 新築工事の説明会時に出席を予定しております。

【建物計画に関して】（ヒスイ苑自治会）

【⑭ご意見】 Y字路は生活道路で住宅の車の出入りであったり、工場のトラックの出入りもあるので危険。ヤマダストアーの来客の歩行者、自転車、一部の搬入車両があるとの事だが、これ以上通行量が増えるのは危険なので通行するのは反対です。
現在も Y字路に侵入して U ターンする車両が多く、今回の計画で増えると危険が増える

【⑭回 答】 事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策については、引き続き検討させていただきます。

【⑮ご意見】 Y 字路を通行するのが危ないのあれば県道側から歩行者と自転車専用の通路を設置できないか。

【⑮回 答】 事業計画書、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策については、引き続き検討させていただきます。

【⑯ご意見】 業務用のトラックの搬入もあると仰っていたが、なぜ北側からの出入りなのか。

【⑯回 答】 ヤマダストアー搬入車両の 2 トン車については、県道から出入りを致します。
ただし、(1 日 3 ～ 4 台程度) 4 トン車 (※時期によっては臨時便が出る可能性がございます) の出入りが北側からございますが、警察との協議の中で、県道から右折で進入しないようにポールを設置するよう指導されており、4 トン車が曲がりきれないので、北側からの出入りとしております。警察とは引き続き協議をさせていただきます。

【建物計画に関して】(福井亀井自治会)

【⑰ご意見】 建物の位置は確定ですか。

【⑰回 答】 提出済みの計画資料の内容で進めたいと考えております。

【⑱ご意見】 西側に戸建があるのにこの配置はおかしい。建物との距離が近いので、コスモスよりに建てる等検討出来ないのか。

【⑱回 答】 現在の配棟計画は、車路の動線や駐車場台数の確保等、総合的に判断し計画しております。配置変更については申し訳ございませんが、対応致しかねます。

【⑲ご意見】 計画建物 2 階の屋外階段は人の出入りがあるのか。屋外階段を東側に変更しても何ら問題ないのでは。リビング等私生活が覗かれるので屋外階段はなくしてほしい。

【⑲回 答】 屋外階段につきましては、お客様の出入りはございません。運営上、従業員の入退店・避難経路及び緊急時以外は使用しないよう検討しております。

【⑳ご意見】 西側屋外階段の高さはどれくらいか。

【⑳回 答】 地盤から約 4.5 m になります。

【㉑ご意見】 亀井町側 (西側) へも行き来できる通路を設置してほしい。

【㉑回 答】 敷地外の道路等の要望につきましては、当社では対応致しかねます。

【㉒ご意見】 室外機は屋上に設置してほしい。

【㉒回 答】 室外機につきましては、屋上に設置する計画をしており、規制値の範囲内に収まるよう計画しております。

【②③ご意見】排気ダクトは西側につくのか。窓があるので臭気がくると困る。

【②③回 答】西側へも排気ダクトを設置予定ですが、臭気対策として屋上に脱臭装置を設ける予定です。

【②④ご意見】西側は建物からどれくらいの離隔距離があるのか。

【②④回 答】計画建物から境界まで約2 mから5.3 mございます。また水路につきましては約1.5 mの幅があります

【②⑤ご意見】境界にはフェンスが立つのか。プライバシーや騒音に配慮した計画にしてほしい。

【②⑤回 答】回答 19 の通り、建物西側出入口扉につきましては、運用上、従業員の入退店・避難時以外出入りしない計画としておりますので、圧迫感の少ないメッシュフェンスにて計画させていただきます。ただし、西面南側部分は駐車場に面しておりますので、2 mの目隠しフェンスと致します。

【②⑥ご意見】植栽はやめてほしい。葉っぱが飛んでくる。

【②⑥回 答】落ち葉の少ない低木を予定しております。

【工事に関して】

【ご意見】解体の時、家屋調査をして頂けなかった。揺れが酷くクラックが入ったが何も言えなかった。新築工事はどの範囲まで家屋調査を実施して頂けるのか。

【回 答】家屋調査の範囲については施工者の判断になります。ご要望は施工者決定時にお伝えさせていただきます。

以上

問合せ先

株式会社 L. B. C 総合事務所

担当：坂野 嘉彦

TEL：06-6262-5777

-----Forwarded message-----

From: [REDACTED]
To: m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp
Date: Fri, 10 Oct 2025 10:08:35
Subject: 特定開発事業計画に対する意見書

宝塚市 都市整備部 開発指導課
担当者御中

平素より大変お世話になっております。[REDACTED]の[REDACTED]と申します。

標記の件につきまして以下に記載します。

住所：[REDACTED]
氏名：[REDACTED]
連絡先：[REDACTED]

開発構想の概要

開発事業者名：ヤマダストア株式会社
開発事業区域の位置：宝塚市伊子志四丁目 135 番 3
開発構想届受付番号：第 211 号
縦覧期間：不明

特定開発事業計画に対する意見

・交通の整備がきちんと行われてから着工すべきだと思います。建設予定地前の道路は特に連休の際など非常に混んでおり、また近隣住民は生活道路としても利用していますので宝塚市役所前の渋滞緩和させる取り組みをこの際しっかりと行っていただきたいです。(南側から市役所右折時の右折信号点灯時間を長くするなど。)そうすることによって、地域外の利用者も店舗を利用しやすくなると思います。

・私たちが暮らす住宅街には子供が多く住んでいますが、コスモス利用者が中々のスピードで住宅街を通り抜けしているのをよく見かけます。ヤマダストア建設後、より通り抜けは増えると思います。そのうち大きな事故が起きるかもしれません。通り抜けする人の心理としては、建設予定地前道路のポールがあるため、北側から店舗への右折入庫ができないからだと思います。ポールをなくし右折入庫を可能にする、信号機を取り付けるなどの対策をしていただきたいと思います。

以上です。ヤマダストア株式会社と宝塚市とでしっかりと協議し、対策をお願いいたします。

7
2025年10月20日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年10月14日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・交通整備がきちんと行われてから着工すべきだと思います。建設予定地前の道路は特に連休の際など非常に混んでおり、また近隣住民は生活道路としても利用していますので宝塚市役所前の渋滞緩和させる取り組みをこの際しっかりと行っていただきたいです。(南側から市役所右折時の右折信号点灯時間を長くするなど。) そうすることによって、地域外の利用者も店舗を利用しやすくなると思います。
- ・私たちが暮らす住宅街には子供が多く住んでいますが、コスモス利用者が中々のスピードで住宅街を通り抜けしているのをよく見かけます。ヤマダストア建設後、より通り抜けは増えると思います。そのうち大きな事故が起きるかもしれません。通り抜けする人の心理としては、建設予定地前道路のポールがあるため、北側から店舗への右折入庫ができないからだと思います。ポールをなくし右折入庫を可能にする、信号機を取り付けるなどの対策をしていただきたいと思います。

⇒本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。また、安全対策(ポール等、信号機)につきましては、公安委員会及び阪神北県民局宝塚土木事務所の管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。

以上

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関して開発事業者に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経由して、開発事業者に送付します。

住所			
氏名			
連絡先			
開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社	
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子町4丁目135番3	
	開発構想届受付番号	第211号	
	縦覧期間	年 月 日 ~ 年 月 日	

特定開発事業計画に対する意見

当該地区前の県道14号線への出入りについて、
 マルヤス、及びその隣接するマンション出入口前の
 中央分離帯により、添付の通り、住宅地内の
 道路が折返しのために使用とれており、ヤマダ
 スタアの建設により更に状況が悪化し、
 住宅地内の安全が損われる可能性があります
 (通り抜け車の速度+明らかに速い)
 中央分離帯の在り方、信号機、の要否含めて
 安全性、利便性の改善確保をお願いする。

<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 開発指導課まで、郵送又は電子メール又はご持参ください。

〒665-8665 (住所不要) 電話0797-77-2081

e-mail: m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp

2025 年 10 月 20 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 10 月 3 日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・当該地区前の県道 14 号線への出入りについて、マルヤス、及びその隣接するマンション出入口前の中央分離帯により、添付の通り、住宅地内の道路が折り返しのために使用されており、ヤマダストアの建設により更に状況が悪化し、住宅地内の安全が損なわれる可能性があります。(通り抜け車の速度も明らかに速い) 中央分離帯の在り方、信号機の要否含めて安全性、利便性の改善、確保をお願いします。
- ⇒本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。
- また、安全対策(中央分離帯の在り方、信号機)につきましては、公安委員会及び阪神北県民局宝塚土木事務所の管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。

以上

オ

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ① Kkでさえ、現在市役所前信号が渋滞1時には計画のヤマダストアまで渋滞する事がある。不便を感じているが、ヤマダストアが出来れば増々ひどくなる。ひいては、マンションの出入口と防ぐことになり、我々はマンションの駐車場より出入り出来なくなります。対処法は？ ② 出入口には信号を設置し道路の拡幅（進入朝路）をつけ片側2車線とする事。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪市中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社		
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3		
	開発構想届受付番号	第211号		
	説明の日	年	月	日

2025年10月20日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年10月13日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL: 06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・ただでさえ現在市役所前信号が渋滞し、時には計画のヤマダストアまで渋滞する事がある。不便を感じているが、ヤマダストアが出来れば増々ひどくなる。しいてはマンション出入口を防ぐこととなり、我々はマンション駐車場より出入り出来なくなります。対処法は？

- ・出入口には信号を設置し道路の拡幅（進入専用路）をつけ片側2車線とする事。

⇒本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

また、安全対策（信号機、進入専用路）につきましては、公安委員会及び阪神北県民局宝塚土木事務所管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 配置図を確認させていただきましたが、 県道114号に対して左折出庫しか出来ないのでしょうか。 利用者が左折出庫しか出来ないとなると、 宝塚市役所前の交差点までかなりの渋滞が予想されます。 ただでさえ、土、日、祝は渋滞がおこります。 誘導員を配置して右折出庫が出来るようにして頂けないでしょうか。 県道114号の道路中心にあるオレンジ色のポールに関しては 阪神北県民局宝塚土木事務所の窓口で相談できるかと思います。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪市中央区久太郎町1丁目6番26号

株式会社L.B.C総合事務所

TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025 年 10 月 20 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 10 月 7 日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・配置図を確認させていただきましたが、県道 114 号に対して左折出庫しか出来ないのでしょうか。利用者が左折出庫しか出来ないとすると、宝塚市役所前の交差点までかなり渋滞が予想されます。ただでさえ、土、日、祝は渋滞がおこります。誘導員を配置して右折出庫が出来るようにして頂けないでしょうか。県道 114 号の道路中心にあるオレンジポールに関しては阪神北県民局宝塚土木事務所の窓口で相談ができるかと思います。
- ⇒本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。
- また、ポールにつきましては、公安委員会及び阪神北県民局宝塚土木事務所の管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。

以上

キ

2025 年 9 月 30 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月9日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・計画地の北側の Y 字道路を U ターンする車が激増しています。内訳は万代来店客・サンメゾン宝塚エルド住人・コスモス利用後、南へ帰りたい客。全ての車がスピードを緩めることなく南から下りてきて北へ上がり U ターンして南へ行きます。実際人身事故も起きています。今回この様な大型施設が建設されると更に渋滞が増え、U ターンする車が増える事は明らかです。(U ターンする為の渋滞も発生)

要望としては現在センターラインに設けているポールを北側に更に増やし物理的に絶対に U ターン出来ないようにして下さい。店舗側は警備員を配置する予定かもしれませんが、無視して U ターンする輩は必ずいます。私は Y 字道路の奥の住宅地に住んでいます。もしポールが無理であれば生活道路として通行許可証の発行を県に依頼して下さい。

幼児や高齢者も住んでいますので安心して生活が出来るようお願いします。

⇒ポール増設につきましては、今後前向きに検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

9/22 受入

7

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関して開発事業者に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経由して、開発事業者に送付します。

住所			
氏名			
連絡先			
開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストアー株式会社	
	開発事業区域の位置	宝塚市伊子志4丁目135番3	
	開発構想届受付番号	第211号	
	縦覧期間	年 月 日 ～ 年 月 日	
特定開発事業計画に対する意見 交通規制の考えは？進入車線の制限や信号の設置 マンションからの車両の出入りに障害が発生する 交通量の増加で道路横断が困難になる 市役所前交差からの渋滞によりストアーからの出入りが困難となる 騒音、光公害 店舗の営業時間により道路側の住戸に光公害の危険 Uターンのための戸建内道路通行で事故の危険が増加 以上の問題点への対応を説明会を開催して聞きたい			

<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 開発指導課まで、郵送又は電子メール又はご持参ください。

〒665-8665（住所不要）電話0797-77-2081

e-mail : m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp

2025 年 9 月 30 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 9 月 22 日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・交通規制の考えは？進入車線の制限や信号の設置
- ・マンションからの車両の出入りに障害が発生する
- ・交通量の増加で道路横断が困難になる
- ・市役所前交差から渋滞によりストアからの出入りが困難となる
- ・騒音、光公害
店舗の営業時間により道路側の住戸に光公害の危険
- ・U ターンのための戸建内道路通行で事故の危険が増加
- ・以上の問題点への対応を説明会を開催して頂きたい。

⇒本計画内容については、宝塚市開発まちづくり条例に基づくご案内範囲の方へ配布している資料を必要な方へ配布させていただきます。

なお、騒音につきましては、室外機を屋上に配置し、騒音の規制値内に収まるように計画しております。

光公害につきましては、店舗の照明が住宅側に直接向かないように照明計画にて配慮致します。(※ヤマダストアの営業時間は 9 時から 22 時を予定しております)

また、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

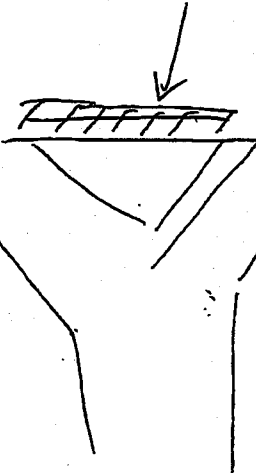
7

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 県道の歩道の整備。桜木の後ろ。 	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	27 年 8 月 30 日

ケ
2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・県道の歩道の整備。桜の木の後ろ

⇒敷地外になり当社では対応致しかねますが、道路管理者へ報告させていただきます。

以上

lbc@gol.com

差出人: [REDACTED]
送信日時: 2025年9月8日月曜日 14:19
宛先: lbc@gol.com
CC: [REDACTED]
件名: ヤマダストアー要望書提出 (開発構想に対する要望書)

株式会社L.B.C総合事務所 坂野様

ご返信ありがとうございます。

表題の件、以下の通りヤマダストアー開発構想に対する要望書です。

<意見者>

住所 : [REDACTED]

氏名 : [REDACTED]

連絡先 : [REDACTED]

E-mail : [REDACTED]

<開発構想の概要>

開発事業者名 : ヤマダストアー株式会社

開発事業区域位置 : 宝塚市 伊子志4丁目135番3

開発構想届受付番号 : 第211号

縦覧期間 : 不明

特定開発事業計画に対する意見

①区域開発により交通など影響を受ける道路向かい地区の住民に対しても説明会の開催を求める
(東洋町分譲地(翠風のまち)、サンメゾン宝塚エルド、)

②本開発により、東洋町分譲地(翠風のまち)内生活道路の通り抜けが多発すると想定される。
当該道路は幼児が遊んでいることが多く、通り抜けが多発することで重大な交通事故が発生する
危険性が高くなる。

開発事業者はそれに対する対策をどのように考えているのか。具体的な対策を挙げてるべきだと考える。

③本区域の開発により片側1車線の県道114号は土日に渋滞が多発することが想定される。渋滞が多発することで、道路向かいエリア（東洋町分譲地（翠風のまち）、サンメゾン宝塚エルド、御所前町など）に緊急車両が

進入困難になるリスクが増加する。人命に関わるリスクの増加となるが、開発事業者と開発許可を出す宝塚市は、それに対する対策をどのように考えているのか。具体的な対策を挙げるべき。

④（③で挙げた県道114号の渋滞が頻発することで）道路向かいエリア（東洋町分譲地（翠風のまち）、サンメゾン宝塚エルド、御所前町など）住民の車両アクセスが著しく悪化すると思われる。

開発事業者と開発許可を出す宝塚市は、それに対する対策をどのように考えているのか。具体的な対策を挙げるべき。

以上、よろしくお願いします。

差出人: lbc@gol.com <lbc@gol.com>

送信: 2025 年 9 月 8 日 (月曜日) 11:01

宛先:

件名: ヤマダストアー要望書提出先

さま

ご連絡ありがとうございます。

こちらに返信頂く形でよろしくお願いします。

株式会社 L.B.C 総合事務所 坂野 嘉彦

2025 年 9 月 30 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 9 月 8 日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・区域開発により交通など影響を受ける道路向かい地区の住民に対しても説明会の開催を求める
(翠風のまち、サンメゾン宝塚エルド)
- ・本開発により、東洋町分譲地(翠風のまち)ない生活道路の通り抜けが多発すると想定される。
当該道路は幼児が遊んでいることが多く、通り抜けが多発することで重大な交通事故が発生する危険性が高くなる。開発事業者はそれに対する対策をどのように考えているのか。具体的な対策を挙げるべきだと考える。
- ・本区域の開発により片側 1 車線の県道 114 号は土日に渋滞が多発することが想定される。渋滞が多発することで、道路向かいエリア(東洋分譲地(翠風のまち)、サンメゾン宝塚エルド、御所前町など)に緊急車両が進入困難になるリスクが増加する。人命に関わるリスクの増加となるが、開発事業者と開発許可を出す宝塚市は、それに対する対策をどのように考えているのか。具体的な対策を挙げるべき。
- ・県道 114 号の渋滞が頻発することで道路向かいエリア(東洋町分譲地(翠風のまち)、サンメゾン宝塚市エルド、御所前町など)住民の車両アクセスが著しく悪化すると思われる。
開発事業者と開発許可を出す宝塚市は、それに対する対策をどのように考えているのか。具体的な対策を挙げるべき

⇒本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。
本計画内容については、宝塚市開発まちづくり条例に基づくご案内範囲の方へ配布している資料を必要な方へ配布させていただきますので、範囲や部数をご教示ください。
宝塚市の考えにつきましては、宝塚市開発まちづくり条例の窓口である宝塚市都市整備部都市整備室開発指導課(0797-77-2081)へお問合せ頂けたらと思います。

以上

サ

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 1. 位置指定道路側(北側)の出入口の変更をお願いします。 位置指定道路のY字路は急勾配の坂道のため見通しがきかず危険な道路ですが、今以上に交通量が増えあやゆき方向から縦横無尽に車両・自転車・人が往来すると交通安全上危険が増すと思われ、 2. 騒音や排気臭(厨房など)・ゴミの腐棄悪臭・室外機の音・排熱等に配慮した対策をお願いします。 3. 防音・めかくし屏の設置をお願いします。 4. 警備員の配置をお願いします。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪市中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストアー株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・位置指定道路側（北側）の出入口の変更をお願いします。位置指定道路のY字路は急勾配の坂道のため見通しがきかず危険な道路ですが、今以上に交通量が増えあらゆる方向から縦横無尽に車両・自転車・人が往来すると交通安全上危険が増すと思われます。

⇒事業計画書上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

・騒音や排気臭（厨房など）ゴミ廃棄悪臭・室外機の音・排熱等に配慮した対策をお願いします。

⇒室外機の音等につきましては、屋上に設置する計画をしており、規制値範囲内に収まるよう計画をしております。また、臭気対策として屋上に脱臭装置を設ける予定です。

・防音・目隠し塀の設置をお願いします。

⇒北側につきましては、メッシュフェンスを予定しております。目隠し塀のご要望につきましては、対応致し兼ねます。室外機の音等につきましては上記回答の通り、規制値内に収まるよう計画しております。

・警備員の配置をお願いします。

⇒運営上、警備員の配置は未定ですが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	

〈要望事項〉

1. 西側道路の出入口を無くし 歩行者・自転車・搬入車両・一般車両等全て 県道側より出入りする
2. Y字道路Uターン利用防止の為 Y字道路北側県道のポール増設
3. 渋滞緩和対策
4. ガードマンを置く等 安全対策

〈理由〉

- ※ Y字道路南側にNTTアンテナがあり見通しが悪く危険。
- ※ 会社テクニカルゲジマ 出入口 大型車両の通行あり。
- ※ 万代・コスモス等ができてから Y字道路をUターン利用する車両が多く、坂道でスピードを出し危険。ヤマダストア等ができることにより更にUターン利用が増える事が予想される。
- ※ 既に接触事故も起きている。
- ※ 競馬開催日・連休日等 県道はかなり渋滞する為、ヤマダストア等ができるより更なる渋滞が予想される。

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL (06) 6262-5777 FAX (06) 6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・西側道路の出入口を無くし歩行者・自転車・搬入車両・一般車両等全て県道側より出入りする。
- ・Y字道路Uターン利用防止の為、Y字道路北側県道のポールの増加
⇒事業計画上、出入口の動線等の変更は対応致しかねますが、Uターン対策としてポールの増設等、安全対策につきましては、今後前向きに検討させていただきます。
- ・渋滞緩和対策
⇒本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。
- ・ガードマンを置く等安全対策
⇒運営上、ガードマンの配置は未定ですが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます

以上

ス

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 1. 当自治会私道通路に歩行者自転車が多くなるので 防犯条悪くなるので住民も不安になっています。 2. 交通渋滞で駐車場の出入り出来ない 3. 工事での振動騒音の防止対策 4. 工事全盤含む 5. 当自治会にもう一度詳しく説明していただきたい	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストアー株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月9日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・交通渋滞で駐車場の出入が出来ない
- ・当自治会私道通路に歩行者自転車が多くなるので、防犯上悪くなるので住民も不安になっています。

⇒本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

- ・工事での振動、騒音の防止対策
- ・工事全般含む
- ・工事全般含む当自治会にもう一度くわしい説明をしていただきたい

⇒新築工事説明につきましては、施工者が決まりましたら、説明会を実施させていただきます。

以上

セ

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 計画地の建物(A棟・B棟)について ・西側土地境界線から建物まで消防活動空地を設置 消防活動空地は幅6メートル以上長さはA棟からB棟までの西側全面を希望。 ・建設工事に伴う騒音・振動の補償 ※騒音については受忍限度の基準を遵守すること。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪市中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダスター株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

セ

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月10日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL: 06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・計画地の建物（A棟・B棟）について、西側土地境界線から建物まで消防活動空地を設置
消防活動空地は幅6メートル以上長さはA棟からB棟までの西側全面希望
⇒現在の配棟計画は、車路の動線や駐車場台数の確保等、総合的に判断し計画をしております。配置変更については申し訳ございませんが、対応致しかねます。
- ・建設工事に伴う騒音・振動の補償
※騒音については受忍限度の基準を遵守すること。
⇒新築工事につきましては、施工計画が纏まりましたら騒音、振動等の対策についてご説明させていただきます。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 工事全盤含む説明会をして下さい。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月9日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・工事全般含む説明会をして下さい。
- ⇒新築工事につきましては、改めて説明会を実施させていただきます。

以上

7

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 もう一度詳しく説明会をしてほしい。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月9日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・もう一度詳しく説明会をしてください。

⇒8月30日に実施させて頂きました説明会で、ご要望を頂いた内容につきまして、回答書を提出させて頂きます。説明会実施につきましては、施工者決定後、新築工事説明会を予定しております。

計画内容について、ご不明な点がございましたら個別でご説明させて頂きます。

以上

千

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 人と自転車の入口が私道に計画されていますが、 い3人有人が私道に入りこむおそれがありますので、 人と自転車の入口も県道か3に してほしい。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪市中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストアー株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

千

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・人と自転車の入口が私道に計画されていますが、いろんな人が私道に入りこむおそれがありますので、人と自転車の入口も県道からにしてほしい。

⇒事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねます。ただし、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ① 交通・渋滞対策について ・周辺道路の交通量増加を見越した安全対策（信号機・横断歩道の設置、歩道用の色づけ）を講じてください。 ② 騒音、光害対策について ・営業時間を深夜帯に及ぼさないよう配慮してください。 ・駐車場や建物外周の照明について、周辺住宅への光漏れ防止の設計をお願いいたします。 ③ 治安・防犯対策について ・駐車場、施設周辺に防犯カメラを設置し、警備体制を強化してください。 ・青少年のたばこ利用防止のための啓発活動、見回りを検討してください。 ④ 環境面の配慮について ・緑地帯、公園スペースの確保、歩行者スペースを確保してください。 ・ゴミの不法投棄や燃焼防止のため、適切な廃棄管理体制を整備してください。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号

株式会社L.B.C総合事務所

TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付け番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025 年 9 月 30 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 9 月 11 日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・交通・渋滞対策について、周辺道路の交通量増加を見越した安全対策（信号機・横断歩道の設置・歩道用の色づけ）を講じてください。
⇒安全対策（信号機・横断歩道の設置・歩道用の色づけ）公安委員会の管轄になりますので、当社では判断致しかねます。公安委員会へご要望はお伝え致します。
なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。
- ・営業時間を深夜帯に及ぼさないよう配慮してください。
⇒ヤマダストアの営業時間につきましては、9時から22時を予定しております。
- ・駐車場や建物外周の照明について、周辺住宅への光漏れを防ぐ設計をお願いします。
⇒照明が住宅側に直接向かないように照明計画を配慮致します。
- ・治安、防犯対策について、駐車場、施設周辺に防犯カメラを設置し、警備体制を強化してください。
⇒警備員の配置は未定ですが、敷地内防犯としましては、駐車場内に防犯カメラを設置予定です。
- ・青少年のたまり場化防止のため啓発活動・見回りを検討ください。
⇒今後継続して検討してまいります。
- ・環境面の配慮について、緑地帯・公園スペースの確保、歩行者スペースを確保して下さい。
⇒公園スペース等の設置につきましては、事業計画上、対応致しかねますが、緑地帯につきましては、県の緑化条例に基づく緑地面積を確保しております。
- ・ゴミの不法投棄や悪臭防止のため、適切な廃棄管理体制を整備してください。
⇒敷地内につきましては、適宜清掃を実施し、管理徹底致します。

以上

テ

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ヤマダストア宝塚店開発計画について 上記の店舗建設は反対しても決まっている事と思うので計画通りに進めたいと思いますが、道路幅が狭い問題です。 県道114号線は狭く1車線です。それによって競馬場側、車体等は入ります。又Y字の坂はコスモス、万代、マニエング人達のUターンがあります。このスローカーが走るともつとUターンが増えます。 又搬入口になっている所も自動車、バイク等運ぶのに不便で事故等も心配です。宝塚化成、テクニカルイノベーションの所も大型車が入るのを不便に感じていると思います。 子供連れの環境も考えて下さい。 とにかく搬入口は反対です。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
 株式会社L.B.C総合事務所
 TEL (06) 6262-5777 FAX (06) 6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社		
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3		
	開発構想届号	第211号		
	受付番号			
説明の日	年	月	日	

2025 年 9 月 30 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 9 月 11 日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・ヤマダストア宝塚店開発計画について、店舗建設は反対しても決まっている事と思うので計画通りに進むと思いますが、道路が一番の問題です。県道 114 号線は狭く 1 車線です。それでなくても競馬開催時、連休等は混みます。又、Y 字の坂はコスモス、万代、マンションの人達の U ターンが有ります。ヤマダスーパーが出来るともっと U ターンが増えます。又搬入口になっている所も自転車、バイク等置く様になると大型車が入るのでございます。私達住人に環境も考えて下さい。とにかく搬入口は反対です。
⇒事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、U ターンする車及び住人以外(関係者以外)の出入りにつきまして、注意喚起等、安全対策については、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 公道ではない私道で大型店舗・人・自転車・バイクの入口 になること。 急な坂道は速度が速く危険ではないですか？ その奥の住民として不便です。 対策はありますか？	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域 の 位 置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届 受 付 番 号	第211号
	説 明 の 日	年 月 日

ト
2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・公道ではない私道で大型店舗の人。自転車バイクの出入口になるとの事。

急な坂道は速度が出て危険ではないですか。その奥の住人としては不安です。

対策はありますか。

⇒事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

+

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	

要望事項

・県道114号の車取出入口付近に信号機の設置。
 出た左折のみではなく右折にできるように。
 右折には車取は左折をしてその先のY字路の坂で
 リターンすると思うので、現にコスモスからの車取がそうになる。

・搬入の車両も県道114号の出入口を使用し、坂の下
 出入口は人と車（トラック、軽自動車）のみにしてほしい。
 向かいの会社ではトラックの出入りもあるので（特に）、歩行者
 の安全からお願いしたい。

信号機の設置は道路を横断する歩行者もいかに安全通行人が増える
 予期されるので。

〈要望書の提出先〉

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
 株式会社L.B.C総合事務所
 TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付け番号	第211号
	説明の日	年 月 日

ナ
2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・県道114号の車両出入口付近に信号機の設置。出入口が左折のみのようなので右折ができるように。右折したい車両は左折をしてその先のY字路の坂でUターンをすると思うので。現にコスモスからの車両がそうしている。信号機の設置は道路を横断する歩行者もいるため、安全面で人が増えると予想できるので。

⇒安全対策(信号機・横断歩道の設置)につきましては、公安委員会の管轄になりますので、当社では判断致しかねます。公安委員会へご要望はお伝え致します。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

- ・搬入の車両も県道114号の出入口を使用し、坂の下の出入口は人と二輪(バイク、自転車)のみにしてほしい。向かいの会社ではトラックの出入りもあるので(時々)歩行者の安全面からお願いしたい。

⇒ヤマダストア搬入車両の2トン車については、県道から出入りを致します。ただし、(1日3～4台程度)4トン車(※時期によっては臨時便が出る可能性がございます)の出入りが北側からございますが、警察との協議の中で、県道から右折で進入しないようにポールを設置するよう指導されており、4トン車が曲がりきれないので、北側からの出入りとしております。警察とは引き続き協議をさせていただきます。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項	先日の説明会でとにかく驚いたのが、自転車、人、軽自動車、 出入口が、西側にありま！ 現在静かな生活を送って いる。私たち住民の生活をおひやかすような計画は 絶対に止めて下さい。 県道から坂に上がっているのかスピードを落とさず進入する 交通事故に繋がります。 今の計画案は全く近隣住民の生活など無視した物 です。西側道路には入らないで下さい。 人も自転車も県道から入るよう計画を見直して下さい。

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪市中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストアー株式会社		
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3		
	開発構想届受付番号	第211号		
	説明の日	年	月	日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・先日の説明会でとにかく驚いたのが、自転車、人、搬入者の出入口が、西側にある事。現在静かな生活を送っている。私たち住民の生活をおびやかすような計画が絶対に止めて下さい。県道から坂になっているのでスピードを落とさず進入すれば事故につながります。今のままの計画案は全く近隣住民の生活など無視した物です。西側道路には入らないで下さい。人も自転車も県道から入るよう計画を見直して下さい。
- ⇒事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

以上

又

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ① 安全確保（事故の発生）のため。 ストアーの全体的な入は、県道114号西宮線 線からとすること。 （法第42条1項5号道路は、一斉出入に使用 すること。） ② 不安全状態・不安全行為が予測される所 には、警備員への配置と安全対策とすること。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
 株式会社L.B.C総合事務所
 TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・安全確保（事故の危惧）のためストアの全ての出入は県道114号西宮宝塚線からとすること。（法第42条1項5号道路は一斉出入りに使用しないこと）

⇒事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねます。安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

・不安全状態・不安全行為が予測される所には警備員の配置など安全対策をすること。

⇒運営上、警備員の配置は未定ですが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

以上

ネ

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 交通渋滞の不安 ・現状 宝塚市代、ホームセンター、マンション等の繁華地区、駅前地区、県道側道等、Uターンする車が多く、又歩道の整備がよいのか、自転車等も側道に降りて、Uターンするの現状です、県民のものは知りませんが、側道へのUターンを禁止させたい。 ・大きな商業施設が出来ると噂々交通渋滞を悪化させると思えるので現状をよく把握して対処してほしい。 ・商業施設の工事通工に伴い、番地には必ず家屋調査をしていただくこと。(翡翠園全戸)	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社		
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3		
	開発構想届受付番号	第211号		
	説明の日	年	月	日

ネ

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・現状でも万代、ホームセンター、マンション等の影響で車が増え、県道側道でUターンする車が多く、又歩道の整備がよくないのか自転車まで側道におりてUターンするのが現状です。県のものかは知りませんが側道でのUターンを禁止させてほしい。

大きな商業施設が出来るとますます交通渋滞を悪化させると思えるので現状をよく把握して対処してほしい。

⇒Uターンする車及び住人以外(関係者以外)の出入りににつきまして、注意喚起及び安全対策(ポールの増設等)については、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

・商業施設の工事施工に伴い、事前に必ず家屋調査をしていただきたい。(ヒスイ苑全体)

⇒家屋調査の範囲につきましては、施工者決定後、ご相談をさせていただきます。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項	
配送車も県道からの出入口を使って頂きたい。 自転車、歩行者入口を設置する場合 バイクは別の入口に(県道側)に頂きたい。 自転車、歩行者の通り幅に色をつけるなど誘導的に 目視で確認できる様にして頂きたい。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪市中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・配送車も県道からの出入口を使って頂きたい。自転車、歩行者入口を設置する場合バイクは別の入口（県道より）して頂きたい。自転車、歩行者の通る幅に色をつけるなど誘導的に目視で確認できる様にして頂きたい。

⇒事業計画書上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 この住人は、出入口も、一箇所しかないので、県道が混雑と、出入りも出来ませんし、坂の下に搬入口も作っても、困ります。 夜遅くまで営業しても困ります。 さらに説明などもなく、計画を進めているのも信じられません。 本当に、日常生活に不都合な事ばかりなので、反対を申し立て、ヤマダストアの建設に反対です。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025 年 9 月 30 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 9 月 11 日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・この住人は出入口も一箇所しかないので、県道が混むと出入りも出来ませんし、坂の下に搬入口など作られても困ります。

⇒事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

・夜遅くまで営業されても困ります。

⇒ヤマダストアの営業時間につきましては、9時から22時を予定しております。

・きちんとした説明などもなく、計画を進めてるのも信じられません。本当に日常生活に不都合な事ばかりなので、支障をきたします。ヤマダストアの建設には反対です。

⇒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に基づき説明を進めております。ご質問等がございましたら改めて個別にご説明をさせていただきます。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 道路は 。事故のない様環境整備(下水道工事 根本の伐採ミラ設置)をしてきた 大規模な道路です 大型車の出入りは辞めてほしい	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・道路は事故のない様、環境整備（下水道工事、植木の伐採、ミラー設置）をしてきた大切な生活道です。大型車の出入は辞めてほしい。

⇒ヤマダストア搬入車両の2トン車については、県道から出入りを致します。ただし、(1日3～4台程度) 4トン車(※時期によっては臨時便が出る可能性がございます)の出入りが北側からございますが、警察との協議の中で、県道から右折で進入しないようにポールを設置するよう指導されており、4トン車が曲がりきれないので、北側からの出入りとしております。警察とは引き続き協議をさせていただきます。

以上

7

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 搬入日に予定工している所は我々の住民235件、NTT、池島、宝塚バスセンター、金を出しガス、下水道整備をした道路であり我々の生活道路です。 毎トランクや従業員等の出入は忙し過ぎて危険。 どうして今頃通はしなくてはならない道路として使われているのか半合は私道である。入口の県道の街路樹も見通し悪いから伐採にもう、ている。我々の県や市に要望して今更にあのて、搬入口や従業員通路としてこちら側に入口を設置するとは反対である。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号

株式会社L.B.C総合事務所

TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付け番号	第211号
	説明の日	年 月 日

7
2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL: 06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・搬入口に予定されている所は我々住民23件、NTT、池島、宝塚化成を共にお金を出し、ガス、下水道整備をした道路であり我々の生活道路です。毎日トラックや従業員等の出入はとても迷惑で危ない。そうでなくでも今坂道はUターン道路として使われているが半分は私道である。入口の県道の街路樹も見通しが悪いから伐採してもらっている。我々が県や市に要望して今があるので搬入口や従業員通路としてこちら側に入口を設置することは反対である。

⇒事業計画書上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 ・ 県道(バス道)より 私達のひすい苑へ入る道(位置指定道路)が大へん危険になることが予想されます。 万代ができてから 県道から入ってくる車両が多くなり 私達が県道へ出ていく時や、県道から入る時に 対行車とはす合わせになることも しばしばあり 大へん危険に感じています。警備員を配置するなど 車両の通行を看視していただくことが必要に思います。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪府中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストアー株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・県道(バス道)より私達のひすい苑へ入る道(位置指定道路)が大へん危険になることが予想されます。万代ができてから県道から入ってくる車両が多くなり私達が県道へ出ていく時や、県道から入る時に対行車とはち合わせになることもしばしばあり、大へん危険に感じています。警備員を配置するなど車両の通行を看視していただくことが必要に思います。
⇒運営上、警備員の配置は未定ですが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

ホ

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	☎
要望事項 ・坂を通過する車と接触事故があり(複数) 道路規制を考案してほしい。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪市中心区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL(06)6262-5777 FAX(06)6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・坂を通過する車と接触事故があり（複数）道路規制を考案してほしい。

⇒本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

7

規則外様式第4号(条例第13条第1項関係)

開発構想に対する要望書

開発構想について要望がある場合は、この用紙に記入して、下記の提出先へ提出してください。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、この要望書の提出は、「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13条第1項の規定により行われるものです。

住 所	
氏 名	
連絡先	
要望事項 Y字の板の下に、搬入用の入り口と駐輪場の入り口がある為、車両の出入りが増えるので、危険なので、変えていただきたい。坂の上からのみの出入りにしていただきたいです。それすら出来ないのであれば、来店する会もおきないので撤退していただきたい。	

〈要望書の提出先〉

(開発事業者記入欄)

大阪市中央区久太郎町1丁目6番26号
株式会社L.B.C総合事務所
TEL (06) 6262-5777 FAX (06) 6262-5778

〈要望書の提出方法〉

FAX

開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3
	開発構想届受付番号	第211号
	説明の日	年 月 日

2025年9月30日

様

事業主：ヤマダストア株式会社

事業主代理：株式会社L. B. C総合事務所

『(仮称)ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025年9月11日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社L.B.C総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・Y字の坂の下に、搬入用の入り口と駐輪場の入り口がある為、車両の出入が増えるので、危険なので変えていただきたい。坂の上からのみの出入にしていきたいです。それすら出来ないのであれば、来店する気もおきないので撤退していただきたい

⇒事業計画上、出入りの動線等の変更は対応致しかねますが、安全対策につきましては、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

要 望 内 容

平素より地域のまちづくりにご尽力いただき、誠にありがとうございます。

開発内容については、まだ説明前なので何とも言えませんが、今回の計画は、近隣住民にとってはとてもありがたく、大変喜ばしいことと思います。周囲の知人もネットでも期待される内容が多くマイナスなイメージがないくらいです。

ただ、道路交通状況について、強い不安を抱いております。

現在、当該マンションへ一般車両の出入り口は、1か所のみです。

南方向からは、中央分離帯のオレンジバーにより右折進入が禁止されており、少し先のY字路からわざわざ迂回しなければ進入できません。

また、マンションから出庫する際も右折禁止のため、市役所方面へ向かうには住宅街を通り抜ける必要があり、生活道路としての安全性に大きな懸念があります。

特に阪神競馬開催時や休日には、市役所前から伊子志4丁目付近まで渋滞が頻発しており、マンション居住地へ入ることが非常に困難な状況です。

さらに、マンション付近には横断歩道が設けられておらず、マンションの出庫口あたりで、自転車や歩行者が無理やり横断することもあり危険な場面が幾度か経験しています。

加えて、住宅街には小学生など小さな子供が多く遊ぶ公園があります。

新設予定のストア前には大きな駐車スペースがあるようですが、特に土日は多くの来店者が見込まれ、一般車両と搬出入車両が、住宅街を迂回路として通行することが予想されます。

交通量の増加は、事故や迷惑駐車などのトラブルを誘発する恐れがあり、これまで静かで安全だった住宅環境が損なわれる懸念があります。

開発計画自体は非常に意義あるものだと考えていますが、交通安全面の課題についても十分に考慮していただきたいと強く願っております。

【要望事項】

1. 横断歩道の新設(特にマンション出入口付近)
歩行者・自転車の安全な通行を確保していただきたい
2. 感知式信号機の設置による交通の円滑化
時間帯や交通量に応じた信号制御を行い、渋滞緩和を図っていただきたい。
3. 市役所前の信号機における、東方向(橋方面)への右折車両の渋滞解消策
信号サイクルの調整など、実効性のある対策をお願いしたい。

地域の安全と快適な交通環境を維持しつつ、今回の開発計画がより良い形で進められるよう、ぜひご配慮を賜りますようお願いいたします。

以上

2025 年 11 月 10 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 11 月 3 日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

- ・横断歩道の新設（特にマンション出入口付近）
歩行者・自転車の安全な通行を確保していただきたい。
- ・感知式信号機の設置による交通の円滑化
時間帯や交通量に応じた信号制御を行い、渋滞緩和を図っていただきたい。
- ・市役所前の信号機における、東方向（橋方面）への右折車両の渋滞解消策
信号サイクルの調整など、実効性のある対策をお願いしたい。

⇒本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。
また、上記ご要望につきましては、公安委員会等の管轄になりますので、ご要望はお伝え致します。

以上

宝塚市

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関して開発事業者に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経由して、開発事業者に送付します。

住所			
氏名			
連絡先			
開発構想の概要	開発事業者名	マックスストア（株） L.B.C 総合事務所（代理）	
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊予川 135番3	
	開発構想届受付番号	第211号	
	縦覧期間	年 月 日 ~ 年 月 日	

特定開発事業計画に対する意見

・私道にもかかみがある
リターンする車が多数

・私道が坂道になるため
スピードを出し降りてくると
事故につながる

・行止まりなのに住人以外の人から
出入りする様に
なる
(行止まりも思いつく)

<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 開発指導課まで、郵送又は電子メール又はご持参ください。

〒665-8665（住所不要） 電話0797-77-2081

e-mail: m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp

2025 年 9 月 30 日

様

事業主：ヤマダストア株式会社
事業主代理：株式会社 L. B. C 総合事務所

『(仮称) ヤマダストア宝塚店開発計画』に関する要望書に対する回答

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年 9 月 1 日に提出いただきました要望書につきまして、下記の通りご回答申し上げます。回答書につきご不明な点等ございましたら株式会社 L.B.C 総合事務所：坂野までご連絡を宜しくお願い致します。(TEL：06-6262-5777)

敬具

記

【要望事項】

・私道にもかかわらず U ターンする車が多発私道が坂道になっているためスピードを出して降りてこられると事故につながる。行き止まりなのに住人以外の人が出入りする様になる(行けると思って)

⇒U ターンする車及び住人以外(関係者以外)の出入りににつきまして、注意喚起及び安全対策(ポール増設)については、引き続き検討させていただきます。

なお、本件は大規模小売店舗立地法に係る事案になっており、交通誘導計画及び周辺生活道路への侵入防止対策などについては、今後、各種関係部局と協議の上、県知事あてに届出手続きを行います。本手続き中に、大規模小売店舗立地法に係る説明会を開催する予定です。

以上

X

-----Forwarded message-----

From: [REDACTED]
To: m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp
Date: Sat, 18 Oct 2025 09:58:34
Subject: 伊子志 4 丁目ヤマダストア開発事業に関して

ご担当者様

お世話になっております。

以前株式会社 L.B.C 総合事務所様より

上記件名の開発計画のご案内について資料をいただきました。

私は、その前のマンションに住んでいるのですが

以前から歩行者・自転車の車道を跨いでの横断が多いと感じております。

現時点では、コスモス様や万代様に向かわれる為かと思うのですが、
老若男女問わず、横断歩道がないためトラックと接触そうになって
クラクションが鳴ったりすることがあります。

今後ヤマダストア様もできるということで

ますます横断者も増え、

いつか大きな事故にならないかと心配しております。

もし今後道路に関してなにかしら対策される場合、

自治会の協力等もあるかと思うのですが

横断歩道の設置を検討して頂けましたら幸いです。

何卒宜しくお願い致します。



lbc@gol.com

差出人: lbc@gol.com
送信日時: 2025年11月10日月曜日 18:27
宛先: [REDACTED]
件名: ヤマダストア開発事業 ご要望について

[REDACTED]さま

宝塚市へメール頂いたご要望についてご回答申し上げます。
まずは下記、貴重なご意見を頂きありがとうございます。

横断歩道の設置につきましては、ヤマダストア宝塚店開発計画としてもお客様の動線として、非常に良い話ではありますが、車両の渋滞懸念等、別のハードルもあり、単に事業者が設置したいという思いだけでは実現が難しいと考えております。

この地域は末成校区まちづくり協議会という組織もありますので、そちらにご意見を共有させていただきます。
実現に向けて少しでも前進できればと考えておりますので引き続きお力添え宜しくお願いします。

その他、お気づきあれば、下記の連絡先までご連絡のほど宜しくお願いします。

株式会社L.B.C総合事務所 坂野 嘉彦

〒541-0056

大阪市中央区久太郎町 1-6-26 徳島大正銀行船場ビル 9 階

TEL 06-6262-5777 FAX 06-6262-5778

E-mail lbc@gol.com Mobile 080-2505-2975

From: [REDACTED]

To: m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp

Date: Sat, 18 Oct 2025 09:58:34

Subject: 伊子志 4 丁目ヤマダストア開発事業に関して

ご担当者様

再要望
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関して開発事業者に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経由して、開発事業者に送付します。

住 所		
氏 名		
連絡先		
開発構想の概要	開発事業者名	ヤマダストア株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志 4丁目 135番3 (地番)
	開発構想届受付番号	第211号
	縦覧期間	年 月 日 ~ 年 月 日

特定開発事業計画に対する意見

2025年9月30日発行の『(仮称)ヤマダストア-宝塚市開発計画』に関する説明会でのご意見・ご要望に対する回答 に対し、

【ご意見】にある面側は建物からどれくらいの離隔距離があるのかに対して当時の説明会では最も近い場所が4mは離れていると、担当の方が答えていました。こちらにその記録が残っています。しかし、【ご回答】では計画建物から境界までの距離は2mから5.3mとなっています。4mと確認していたものが2mとなるのは大問題です。当方は4mと聞いていたのがその部分に納得していたところがあります。しっかりと4m以上(最短距離が4m)離れてもらいたいと考えています。

【ご回答】に対し、客の出入りや荷入れは大前提です。従業員の通りをなくしてほしいと、通路(屋外階段)の未設置を要望していました。通路を設置するのなら南面にお子等の交差点にしたいと思っています。基本的な要望としては元々の通路(屋外階段)はなくしてほしいと考えています。

【ご意見】の面側へも行き来できる通路はいいですね。
計画通りだとします。

<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 開発指導課まで、郵送又は電子メール又はご持参ください。

〒665-8665 (住所不要) 電話0797-77-2081

e-mail: m-takarazuka0067@city.takarazuka.lg.jp

件名	(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発	日時	2025.11.15 (土) 11:00～11:30
	計画	場所	
内容	要望についての回答		
出席者	住民側：		
	小野設計：野崎氏 L.B.C 総合事務所 坂野、檜田		
【再要望書に対する回答】			
⇒再要望書で頂いた離隔について、前回の説明会での離隔距離の説明で間違いがありましたので、お詫びと再度確認した離隔の詳細についてご説明にあがりました。			
(図面を提出)			
・当初図面を頂いて、感覚的に絶対4 mないと思っていた。			
⇒申し訳ございでした。			
離隔距離のお話の中で、通路の使用することによるプライバシーのご意見につきまして、通路は避難路としての形態で必要なものになります。事業者としてはお客様の出入りをしない運用とします。			
・お客が出入りしないのは当然。従業員が出入りしないほしいという事です。			
⇒ご近隣様からのご意見については事業者にご報告をしております。			
・もう建物の位置を変更する事は難しいですか。			
⇒ヒスイ苑から歩行者や自転車の出入りを県道側からという強いご意見を頂いており、まだ検討中ですが、変更しない可能性もあり現段階ではこの配置で進めているとしかお伝えできません。			
・今の配置から自宅側に寄る事はないのか。			
⇒それは無いように考えております。			
・高さはどれくらいですか。			
⇒東側より西側は少し低く約8. 6 mになります。			
コスモスより少し低いイメージです。			
・東側の出入口はどの辺りにできるのか。			
⇒コスモス様の横に出入口を設置します。(図面提示)			
・今後の話の中で通路を従業員が通行する可能性がありますか。			
⇒事業者さまとテナントさまにて契約の話をしており、通行しないよう話をして頂いております。			
現状、テナントさまからの回答が返ってきてない状況なので現時点では通りませんとは言えないということが、今お伝え出来るところです。			
・営業が始まってから、店の人が楽やから、通らない約束しても、この通路を使おうとする可能性もある。			
⇒ヤマダストアーの店舗もありますので、施設内のルール決めは必要かと思っております。			
・通路部分に目隠しはできないのか。			
⇒現状は避難時以外通行しないように進めればと考えております。実際、テナントが通ることになればその時には検討しないといけないと考えております。			
・前回の説明会でお話頂いた日影図は頂けないか。			
⇒※日影図提出			
・フェンスの日影はないのか。			

⇒フェンスの日影は高さ的に影響はないかと思ひます。

・フェンスの仕様はどうなるのか。

⇒メッシュフェンスを予定しております。目隠しフェンスになると壁のようになり、風は通らなくなり、また光も無くなります。あとは死角にもなる為、メッシュフェンスの方が防犯的にはよいかと個人的には思ひます。

・私も死角になるよりかは見えている（メッシュフェンス）方が良いと思ひます。

⇒本日はお時間頂きありがとうございました。

来週には宝塚市へ報告書を提出させて頂く予定です。提出後、縦覧期間になり、意見書を出せる期間になります。

⇒気になる事があれば提出させて頂きます。

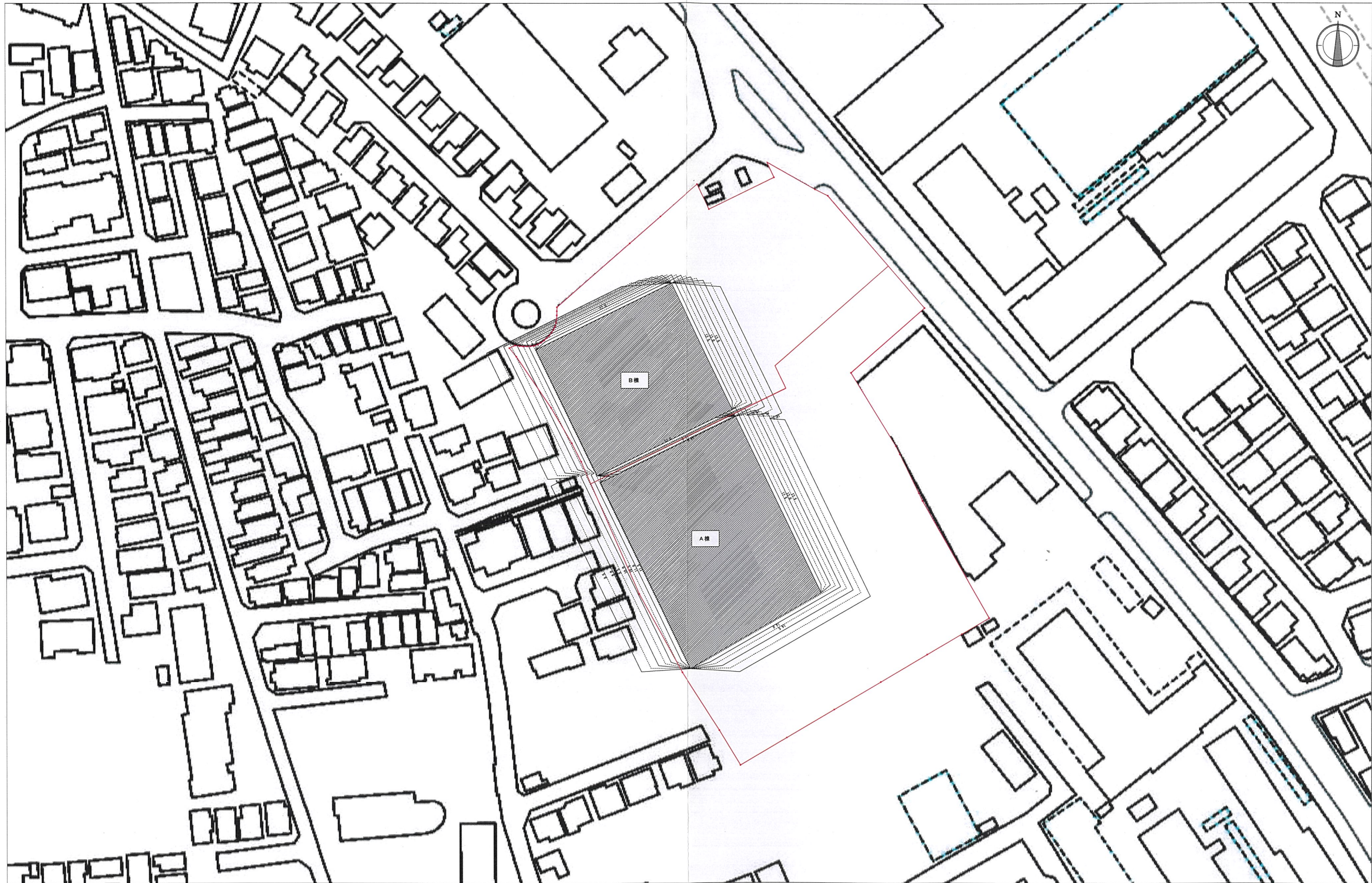
・ホームページで見れるのか。

⇒見れるかと思ひます。何かお気づき等があれば我々に仰って頂けたらと思ひます。

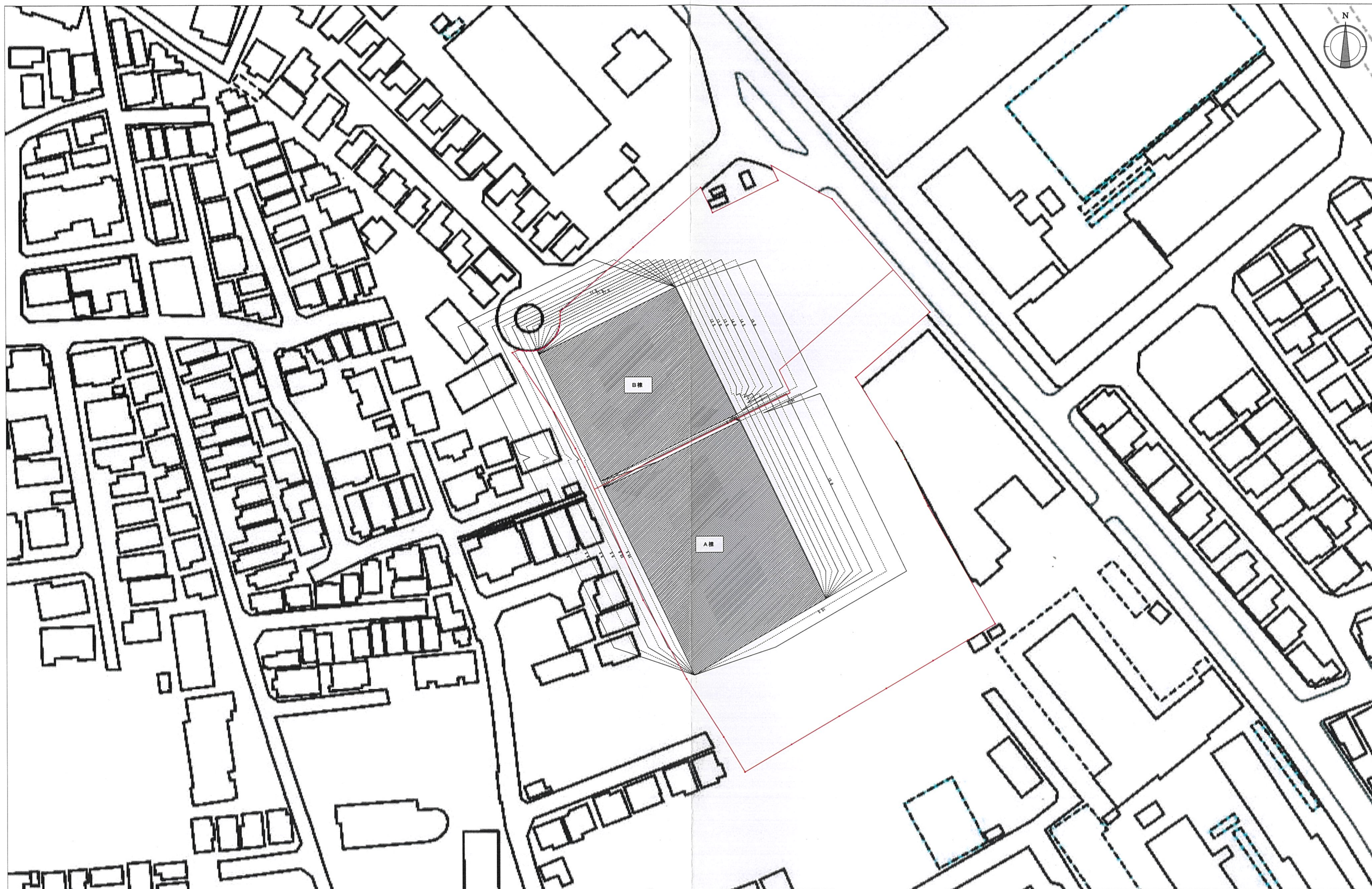
本日はありがとうございました。



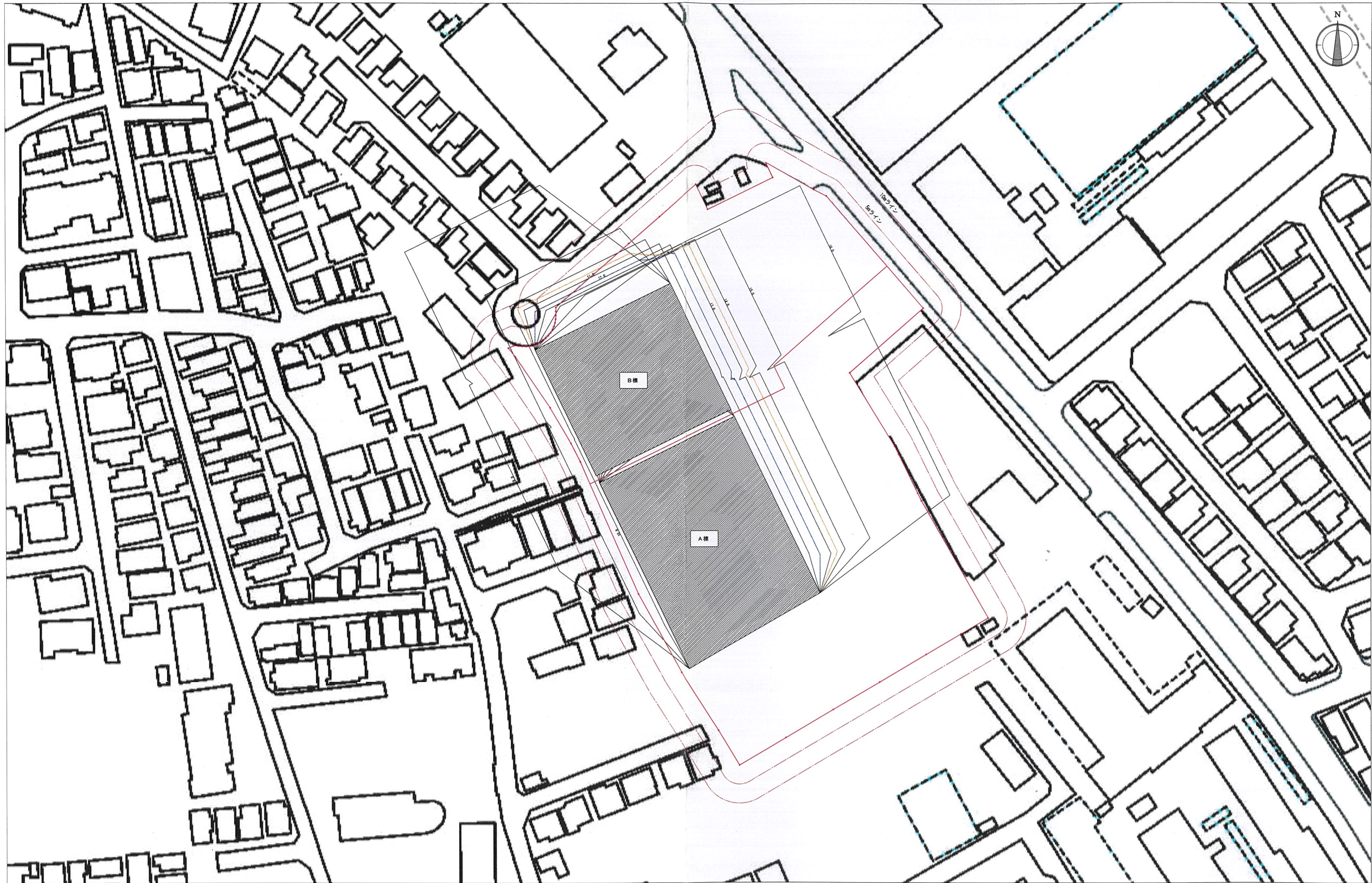
附 記 事 項			株式会社 小 野 設 計	工事名称	ヤマダストア一宝塚店		縮尺	A1- S1:500 A3- S1:1000	日付	2025.06.20		図面番号	A -	
				図面名称	【共通】時刻日影図(冬至) 測定面平均GL+0m (参考)		校印			管理建築士 野 崎 正 樹 1 級登録第330011号				



附 記 事 項		株式会社 小 野 設 計	工事名称	ヤマダストア一室塚店		縮尺	A1- S1:500 A3- S1:1000	日付	2025.06.20	図面番号	A -
			四角名称	【共通】時刻日影図(夏至) 測定面平均GL+0m (参考)		校印	野崎正樹 岩井		管理職専任 野崎正樹 1級建築士330011号		



附 記 事 項				株式会社 小 野 設 計	工事名称	ヤマダストア一宝塚店	縮尺	A1- S1: 500 A3- S1: 1000	日付	2025.06.20	図面番号	A -
					図面名称	【共通】時刻日影図(春秋分) 測定面平均GL+0m (参考)	検印	野 崎 正 樹 監 査 者	管理建築士 野 崎 正 樹 1級登録番号320011号			



附 記 事 項				 株式会社 小 野 設 計	工事名称	ヤマダストアー宝塚店		縮尺	A1- S1:500 A3- S1:1000	日付	2023.06.20	図面番号	A -
					図面名称	【共通】日影図 測定面平均GL+4m (参考)		校印	 野 崎 正 樹	管理棟画主 野 崎 正 樹 1 新建築第230011号			



等時間日影図(2.5時間)
等時間日影図(4時間)

附 記 事 項			 株式会社 小 野 設 計	工事名称	ヤマダストア一宝塚店		縮尺	A1~ S1:500 A3~ S1:1000	日付	2025.06.20	図面番号	A -
				図面名称	【共通】日影図 測定面平均GL+4m (参考)		校印			管理建築士 野 崎 正 樹 1 都 計 登 第 330011 号		

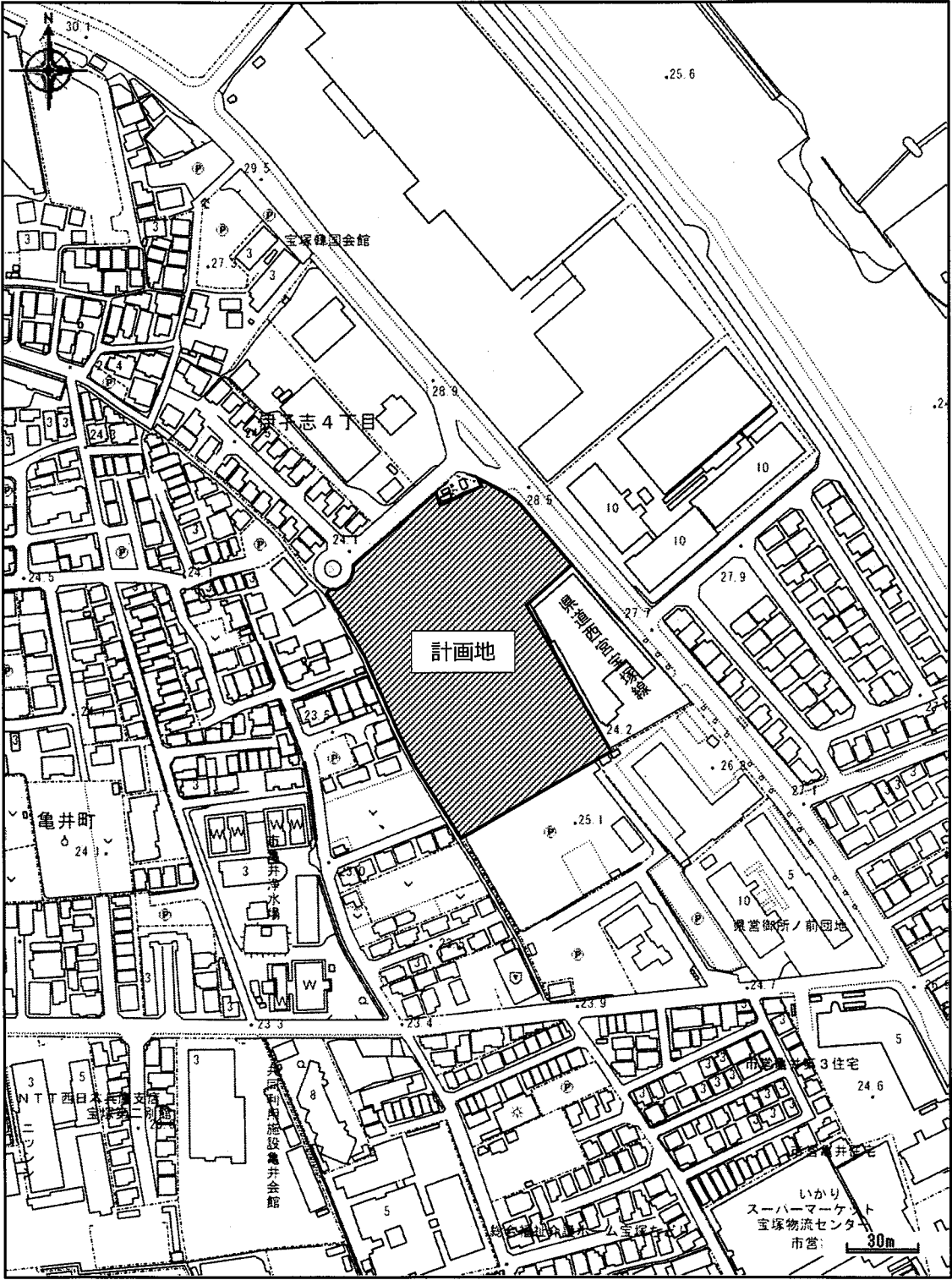
件名	(仮称) ヤマダストアー宝塚店開発計画	日時	令和7年10月5日 10:00～11:00
		場所	ヒスイ苑入口ロータリー広場
内容	ヒスイ苑自治会説明会		
出席者	住民側：26名 事業者側：ヤマダストアー(株)…山田部長、(株)小野設計…野崎所長 (株)LBC 総合事務所…坂野、中村		
1. 建物計画説明・・・坂野（LBC） ・事業者側自己紹介 ・計画概要説明			
2. 質疑及び要望等 (県道及びY字路の件) ・Y字路はUターン車が多く、木や草が茂っていて視覚的に見通しが悪い。行き止まりを知らずに進入する一般車も多い。自転車は坂道のためスピードが出て非常に危険だ。宝塚化成の大型車も頻繁に出入りをするので事故が起きやすい。4トン車以外は別途県道から自転車と人の専用道を作るべき。 ・Y字路から4トン車と自転車と人が出入りすれば道路が渋滞して、我々ヒスイ苑の住民は車で出ることもし帰ってくることもできなくなる。 ・この道でよく事故が起きるが、事故を起こしている人は生活道路として普段この道を利用していない人だ。 ・Y字路には交通誘導員を必ず設置して欲しい。 ・Y字路の出入り口に防犯カメラを設置して欲しい。 ・Y字路でのUターン禁止看板の設置を行政に要望したが、できないと断られたため、私有地側に看板を設置するために宝塚化成の社長に相談に行き、了承してもらった。私道所有者のヤマダストアーさんにも協力をお願いしたい。（自治会で現在看板の製作を検討中） ・阪神競馬開催中は県道の渋滞がひどい。現状では横断歩道の手前で車が止まらないため横断歩道を渡れない。 ・県道から直接自転車と人用の出入口を設けるため、駐車場を平面から2階建てにすれば用地が確保できるのではないか。 ・大型車両が出入りしている私道利用者の二つの工場からは何か意見は出ているのか。 ・自転車で買い物をして子供を連れて坂道を押して上るような不便な状況では客は来ないと思う。お客の利便性を考えて進入路を新たに計画すべきだ。 ・南側の駐車場を通過して出入口を計画できないのか。			
(その他) ・従業員の出入口はどこか ・駐車場は無料開放されるのか。無料だと周辺でイベントがある時には駐車場利用が増える。			

議事録

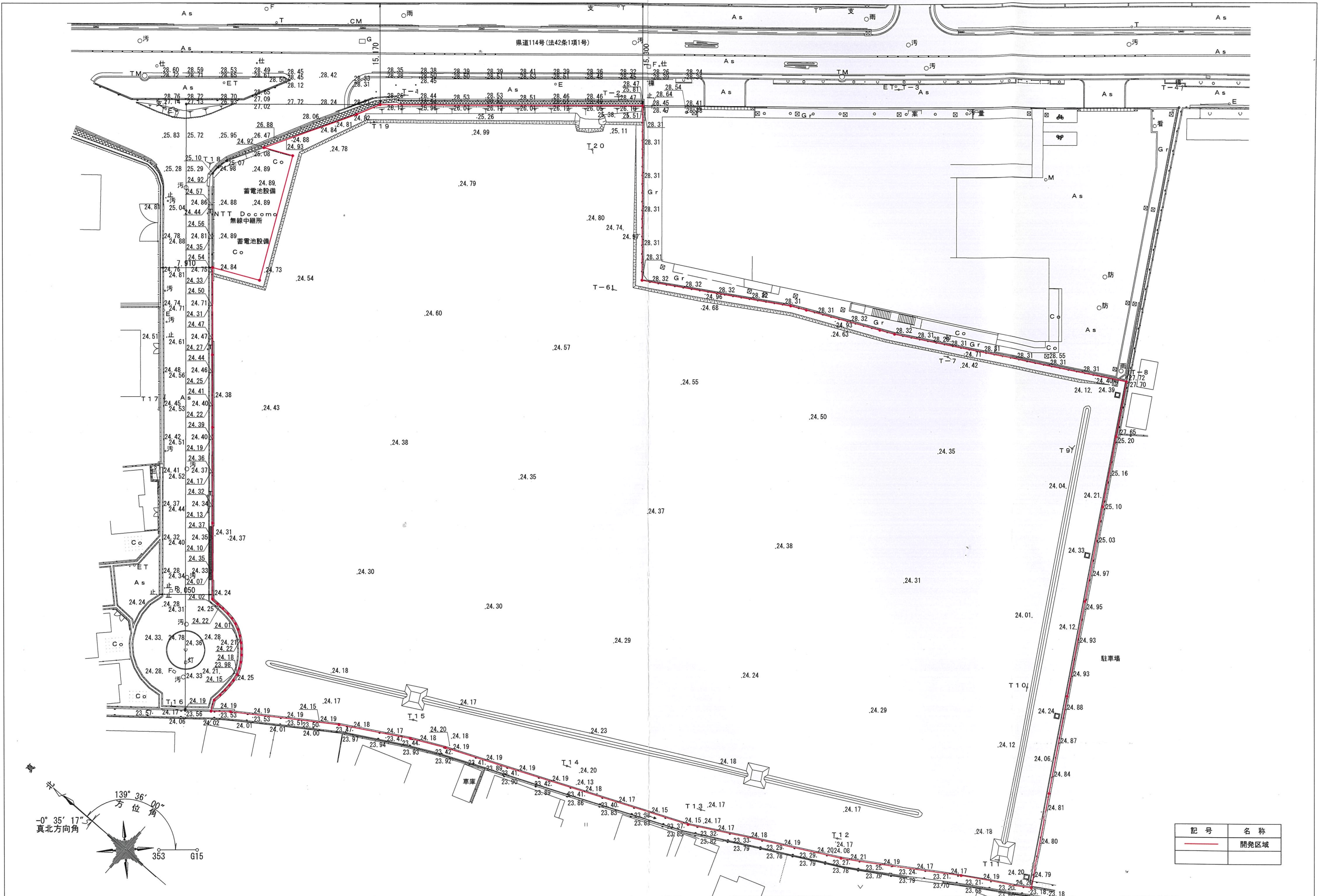
- ・ 4 トン車はいつ頃出入りするのか。
- ・ R 1 7 6 号線沿いに空き地が多いのに何故ここで計画するのか。
- ・ 説明会后 1 か月も経過するのに、いまだに「安全対策を検討する」という回答はおかしい。具体的なことが示されず、回答になっていない。
- ・ 北側の境界際には何か出来るのか。
- ・ 家屋調査について、説明会では要望があれば対応するとの事だったので、したのに対応が今一つだった。
- ・ Y 字路際の塔は今後もずっと残るのか。
- ・ 4 月と 10 月、宝塚市で自治会の一斉清掃が行われる。前所有者の N T T さんには周辺道路わきの草刈りを協力してもらっていた。引き続き協力をお願いしたい。

以上

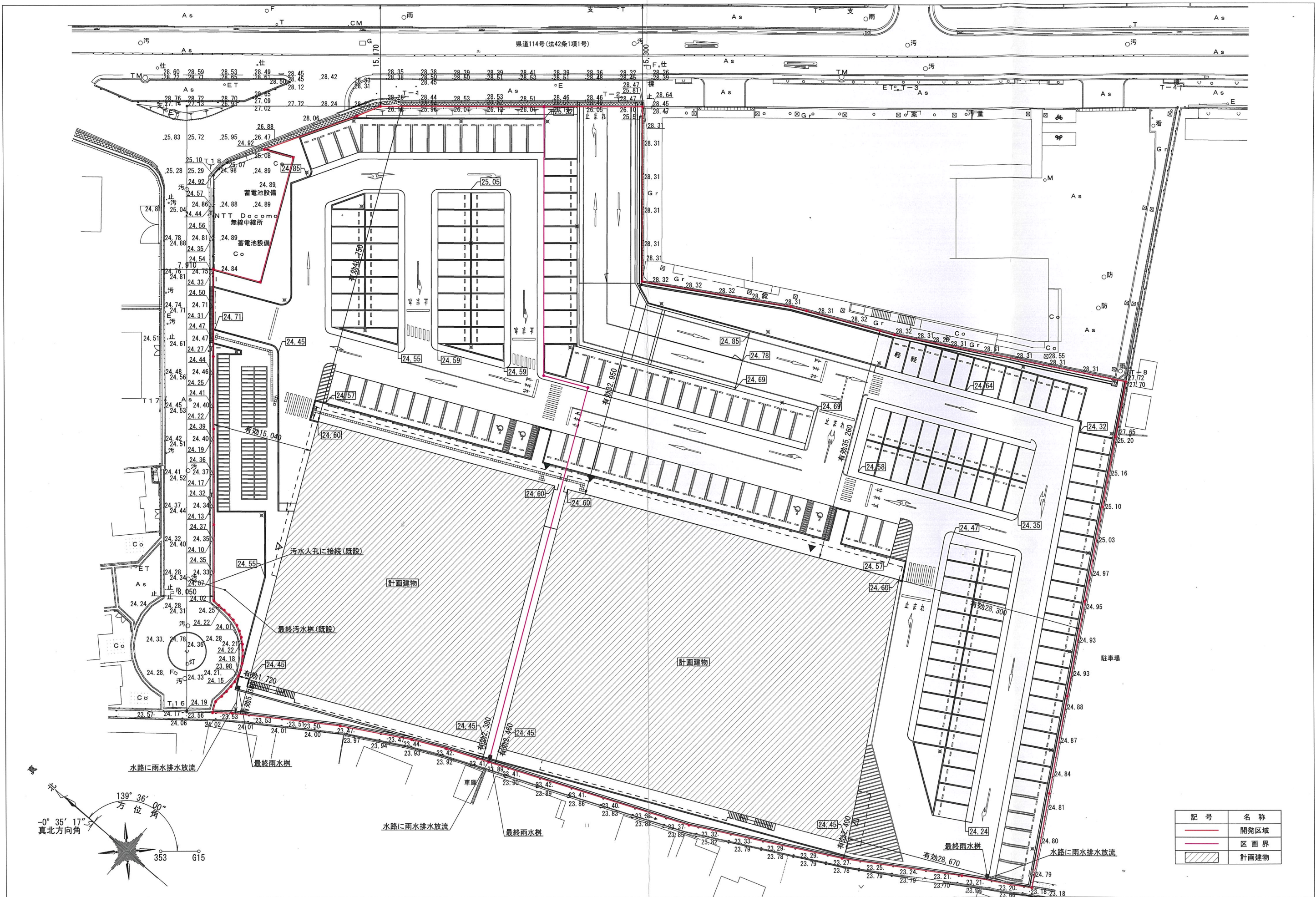
付近見取図



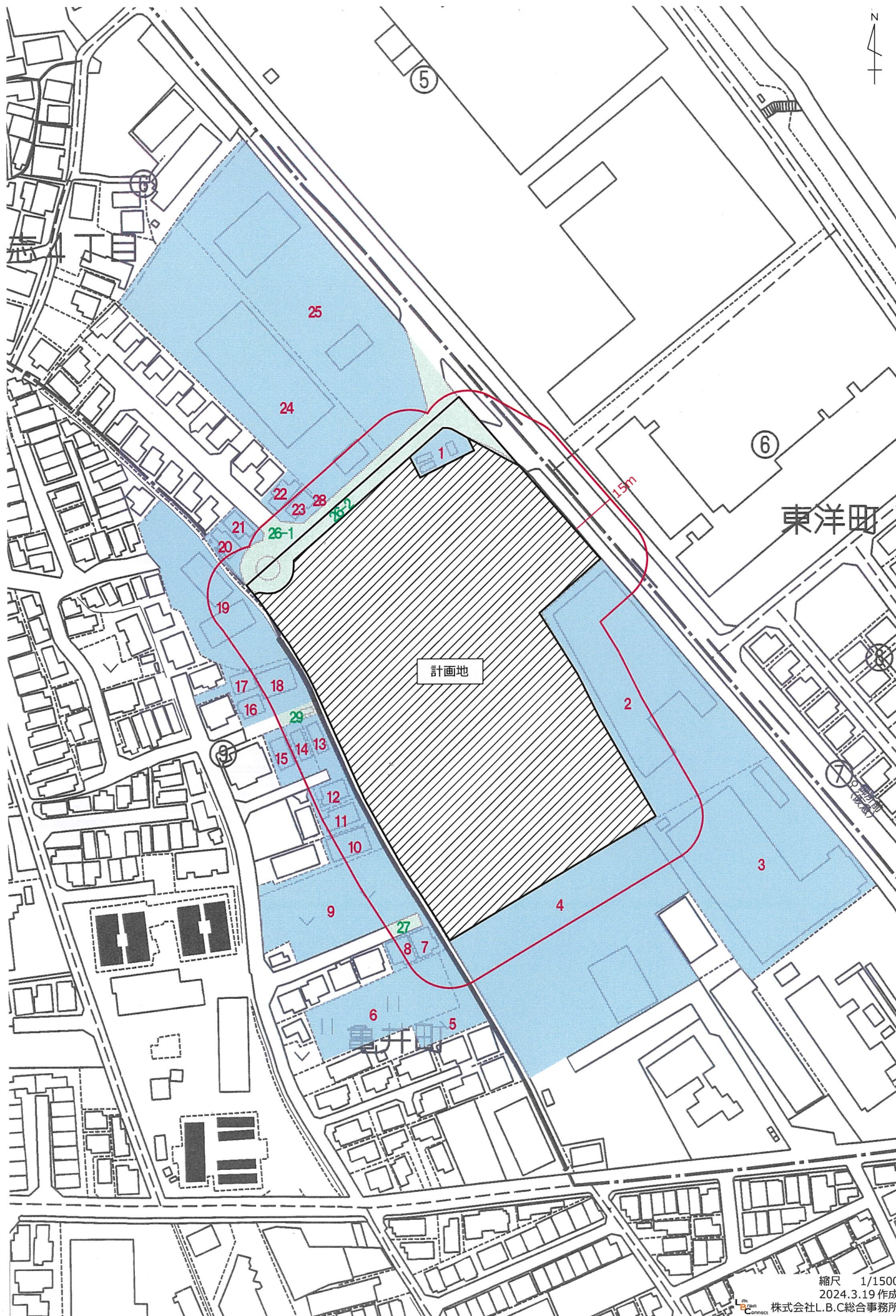
縮尺 1/2500



記号	名称
—	開発区域

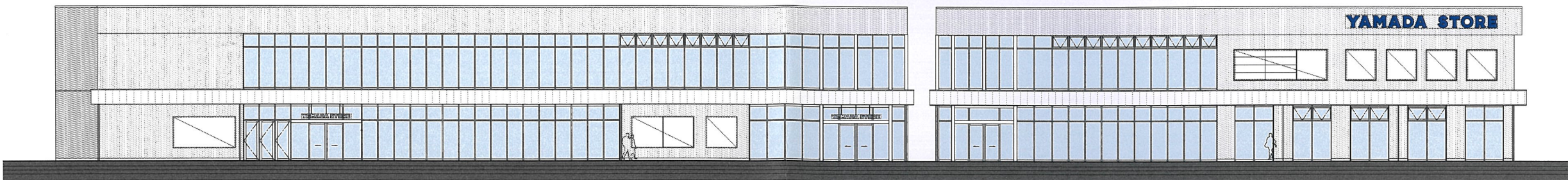


記号	名称
—	開発区域
—	区画界
 	計画建物



東洋町

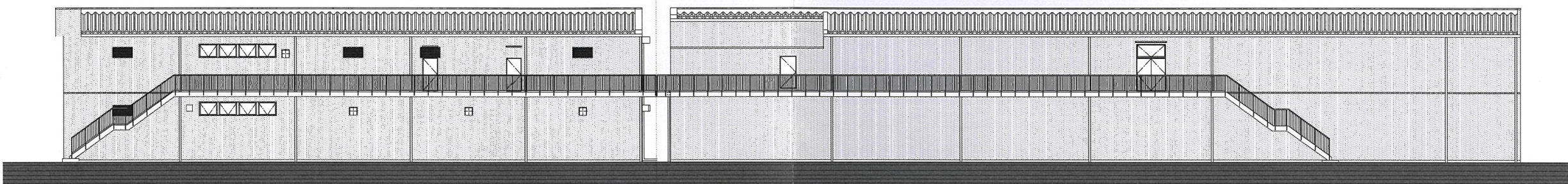
計画地



【A棟】

【B棟】

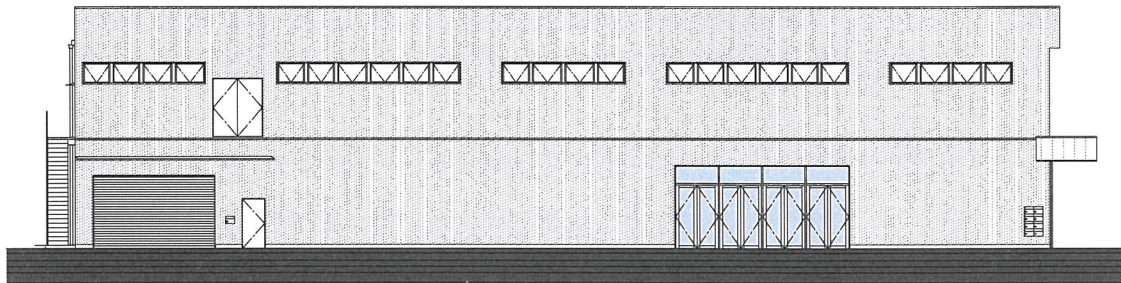
東側立面図



【B棟】

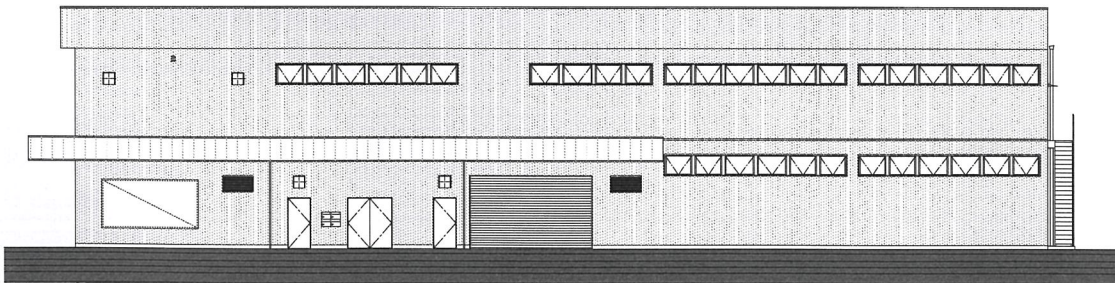
【A棟】

西側立面図



【A棟】

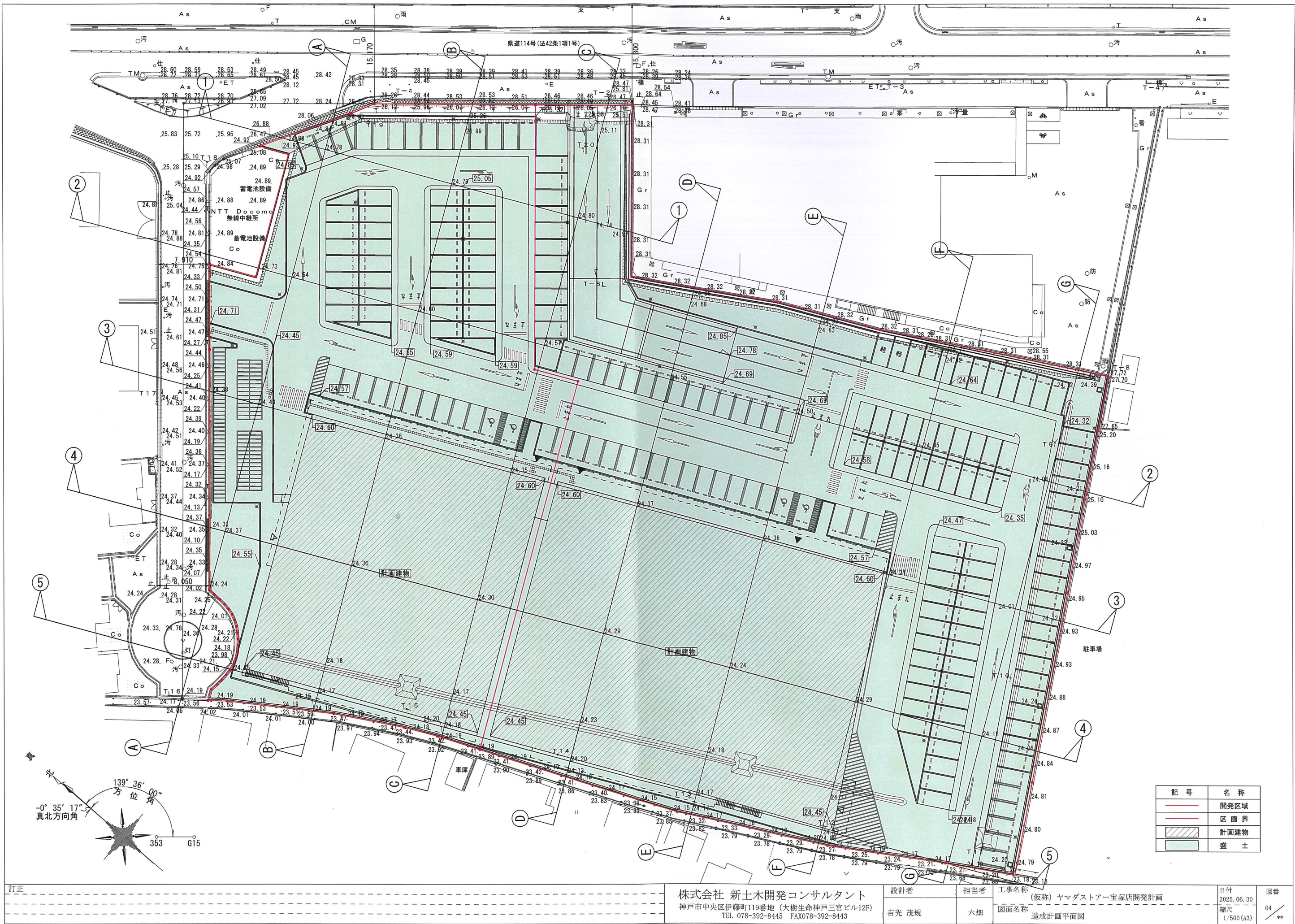
南側立面図



【B棟】

北側立面図

附 記 事 項			 株式会社 小 野 設 計	工事名称	ヤマダストアー宝塚店	縮尺	A3- S1:300	日付		図面番号	
				図面名称	立 面 図	校印	.	.	.	管理職 野 崎 正 樹 1 新 登 録 第 33001 号	



工事車両通行ルート案(伊子志)

SCALE=1:5,000

