

見 解 書

2026年1月13日

様

開発事業者

住所 兵庫県揖保郡太子町鵜495-1

ヤマダストア株式会社

氏名 代表取締役 山田 和弘

印

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 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4丁目135番3

あなたのご意見(要約)	当方の見解
計画変更要望 計画では、自転車及び歩行者の店舗への出入りが特定開発事業区域北側の道路を使用して行われることになっています。この道路は、ヒスイ苑地域の住民の生活道路になっていますので、この地域への不審者の侵入を容易にする恐れがあり、防犯上課題があります。また、店舗に商品等を搬入する車もこの生活道路を使用することになっています。搬入車や歩行者、自転車がこの生活道路を通行することで交通事故が発生する確率も高まると推察します。以上のことから、歩行者、自転車および商品の搬入車が特定開発事業区域に接する県道西宮宝塚線から直接出入りできるように計画変更を要望します。 県道西宮宝塚線の交通状態解消・低減対策の要望 特定開発事業区域が接する県道西宮宝塚線は、土日には交通渋滞が頻繁に起きています。ヤマダストア宝塚店ができると、交通渋滞はさらに酷くなると推察します。この課題は、特定事業者のみで解決できるものではありません。警察、行政、特定開発事業者が協働で解決策を講じなければなりません。地域としては、県道西宮宝塚線の交通渋滞の解消または低減対策を要望します。	搬入車両につきましては、4t車以上については車両の軌跡上、県道側からの出入りが難しい為、北側からの出入りになりますが、2t車以下については原則、県道側からの出入りを予定しております。店舗利用客の動線(歩行者及び自転車)については敷地内車路に歩道(自転車含む)を設け県道からの出入りに変更致します。それに伴い駐輪場を南側へ配置変更し、ヒスイ苑自治会様側からの出入りを極力減らすよう配慮致します。なお、ヒスイ苑地域の生活道路でもあるY字の道路については一般車進入の注意喚起として看板を設置致します。 4t車以上の搬入車両の出入りにつきましては、ヒスイ苑自治会様側である北側からの出入りになりますので可能な限り登校時間等を避けるよう配慮致します。(※一日数台程度) 車両出入口から駐車場までの通路を長く設定しており入場待ちが出来るだけないように計画しております。敷地外のことで出来ることは限られていると思いますが、引き続き関係諸官庁とも協議の上、事業者として出来ることは可能な限り協力したいと考えております。

2026. 1. 13

本署に受領した



関係者以外の車の生活道路への侵入防止対策の要望

特定開発事業区域に接する県道西宮宝塚線の構造から、御所の前町方面から市役所方面に向かう車が隣接するスーパー「万代」やマンション「サンメゾン宝塚エルド」にUターンをして入るためヒスイ苑への生活道路に侵入したり、市役所方面から御所の前町方面に向かう車が「コスモス」にUターンをして入るため、東洋町の一戸建て地域「翠風のまち」の生活道路に侵入したりしています。

ヤマダストアー宝塚店ができると、住民以外の車が生活道路に侵入することがさらに増え、交通事故の発生確率が高まります。

この課題は、特定開発事業者のみで解決できるものではありません。警察、行政、特定開発事業者が協働で解決策を講じなければなりません。

地域としては、関係者以外の車の生活道路への侵入防止柵を要望します。

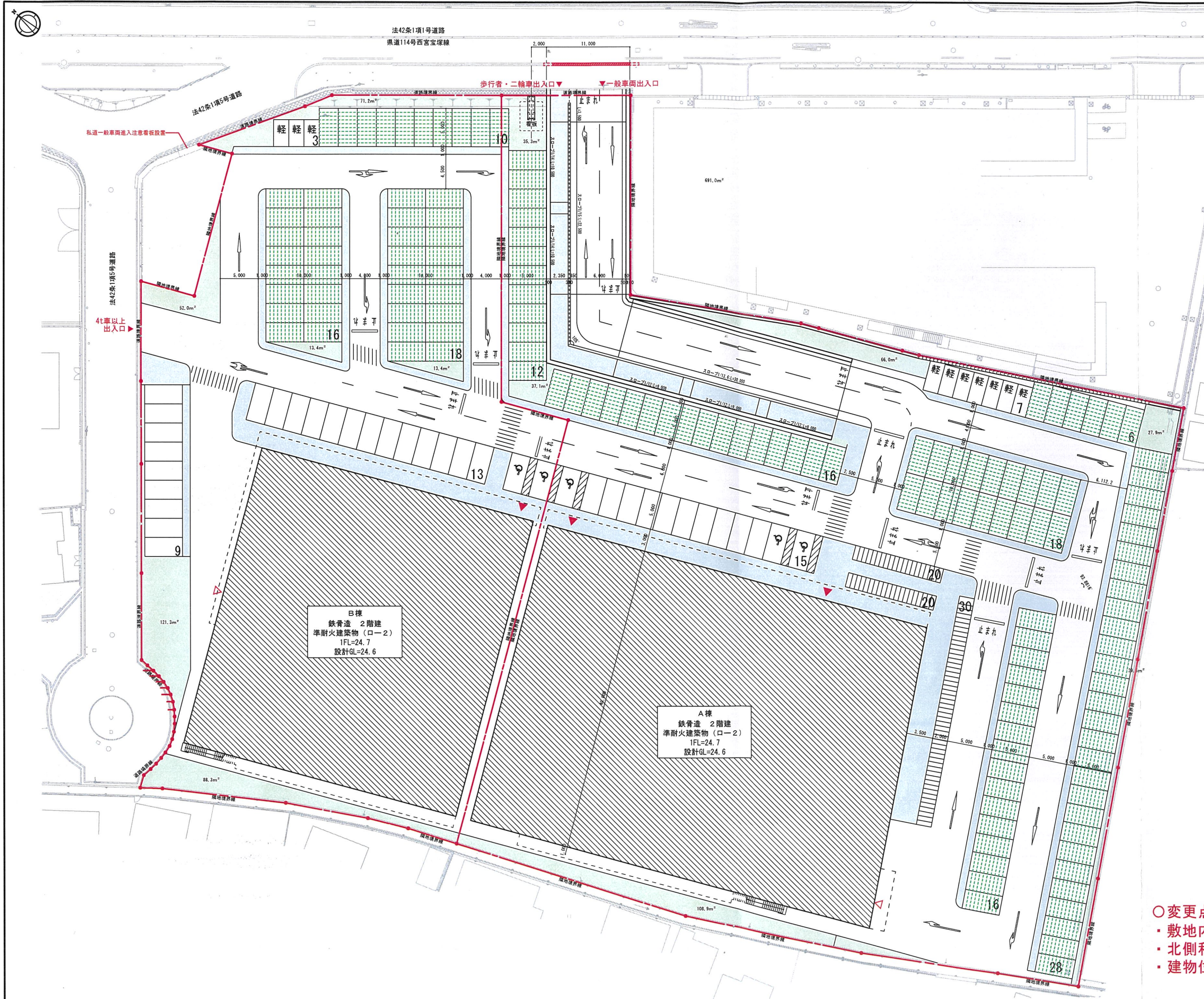
店舗利用客の東洋町住宅街への侵入対策として、侵入禁止看板の設置費用等協力させて頂くことを検討しております。設置位置については東洋町にお住まいの皆様や道路管理者と別途調整が必要になりますのでご協力よろしくお願いします。

※近隣の皆様からの要望を受けて、添付変更配置計画図のように、敷地内来客車両出入用スロープ横に歩行者及び2輪車用通路を設け、それに合わせて駐輪場位置を南側へ変更したり、建物位置を県道側(東側)へ1m程移動させるような、事業社側で出来る最大限の変更を行う予定ではありますが、事業社側では解決の難しいさらなる皆様からのご意見等により手続き等の遅延が発生し、結果として事業スケジュールが大幅に遅れてしまうような場合は、やむをえず配置計画変更案を取り止めざるをえない場合があります。

担当者 株式会社L. B. C総合事務所

坂野 嘉彦

連絡先 06-6262-5777



- 変更点
- 敷地内車路に歩道追加
 - 北側私道一般車両進入注意看板設置
 - 建物位置を東側(駐車場側)へ1m移動

	附 記 事 項			 株式会社 小 野 設 計	上 等 名 称	ヤマダストア宝塚店	縮 尺 A1- S1: 250 A3- S1: 500	日 付 2026.01.13	図 面 番 号
					図 面 名 称	【共通】配 置 図	模 印		管理棟暫土 野 崎 正 樹 1 成 果 録 第 330011 号

見 解 書

2026年1月13日

様

開発事業者

住所 兵庫県揖保郡太子町鵜495-1

ヤマダストア株式会社

氏名 代表取締役 山田 和弘

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 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4丁目135番3

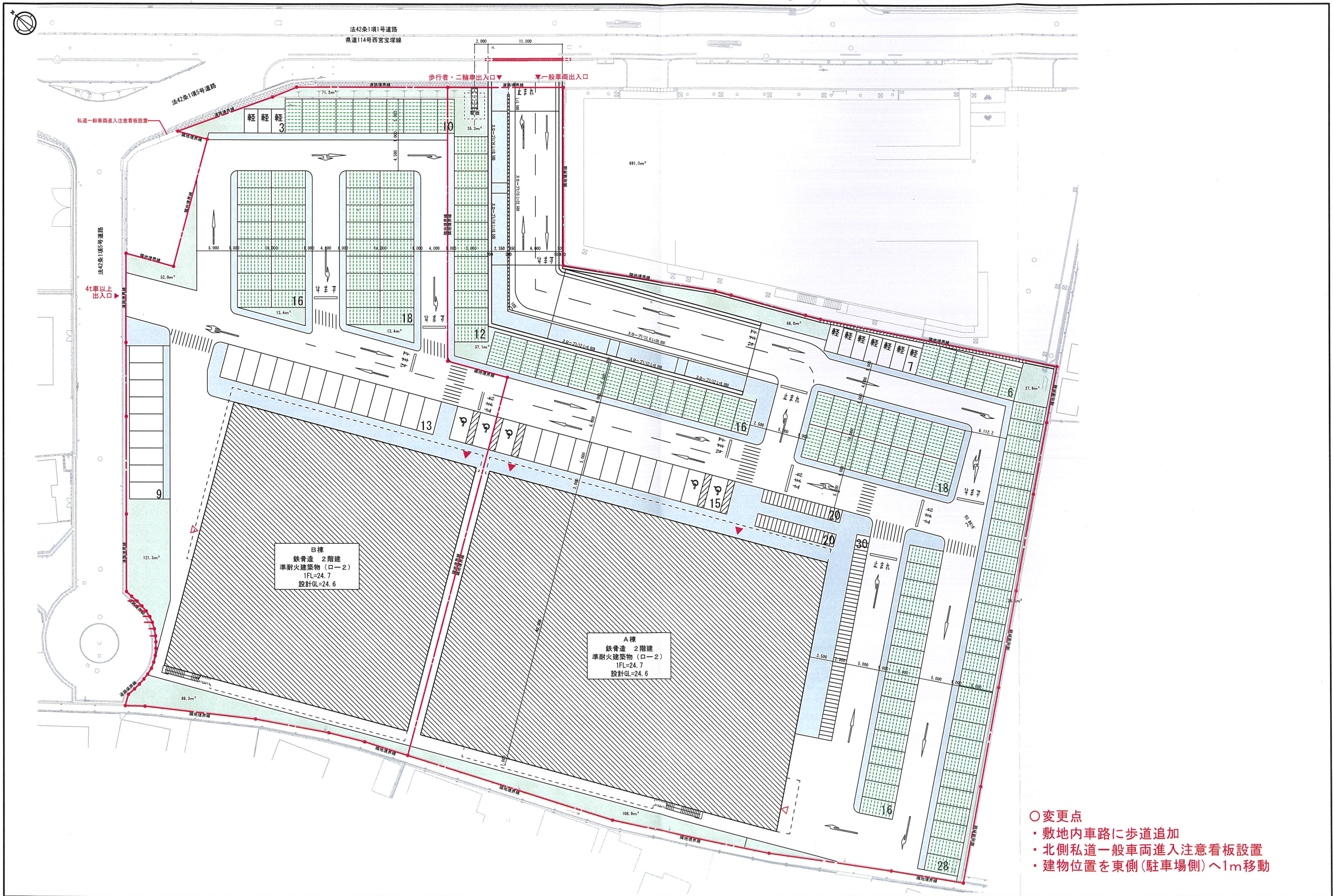
あなたのご意見(要約)	当方の見解
私たちヒスイ苑住人が安心して暮らせる都市計画をお願いします。私たちが県道114号線に出るのに唯一の道路に、買い物客及び駐輪場の出入り口が計画されてます。そこを広がって行き帰りをしたり、下り坂の為凄いスピードでバイクや自転車が下りてきたりされると事故が起こる危険があり安心して通行が出来なくなり大迷惑です。しかもこんな危険な出入口だと利用客も来店するのが嫌になると思います。そして結果として、万代さんに行くと思います。これらの事を踏まえ、警備員を必ず配置してください。 坂の上(南側)に警備員を配置し車がヤマダストアから出てY字道路を利用(下りて)してUターンをすることを絶対阻止してください。また反対側(北側)の坂の上1名配置。歩行者・自転車の出入り口にも警備員を配置し、買い物客が道いっぱい広がらない様に誘導してください。合計3名は最低限配置を絶対をお願いします。 可能であれば道の真ん中に白線を引き、店舗側半分だけを通行するように誘導してください。あと、大型トラックの出入り時間を登校や出勤時間と被らない様に明け方までをお願いします。	店舗利用客の動線(歩行者及び自転車)につきましては、敷地内車路に歩道(自転車含む)を設け県道からの出入りに変更致します。それに伴い駐輪場を南側へ配置変更し、ヒスイ苑自治会様側からの出入りを極力減らすよう配慮致します。 警備員につきましては、オープン時は混雑が予想されるため、適切に配置しますが、以降については車両等出入りの状況を見ながら検討致します。 Y字の道路については一般車進入の注意喚起として看板を設置致します。4t車以上の搬入車両の出入りにつきましては、ヒスイ苑自治会様側である北側からの出入りになりますので可能な限り登校時間等を避けるよう配慮致します。(※一日数台程度) (※皆様からの要望を踏まえて、当方にてできる最大限の回答としまして、添付図の様に配置の変更を行うことで、皆様のご要望に出来るだけお応えさせていただく所存ではありますが、皆様からのさらなる御意見等により手続き等の遅延が発生し、結果として事業スケジュールが大幅に遅れるような事態になってしまう場合には、事業計画の都合上ではあります、やむを得ず配置変更自体を取り止めざるをえない事態もあります。)

担当者:株式会社L.B.C総合事務所

坂野 嘉彦

連絡先:06-6262-5777





- 変更点
- 敷地内車路に歩道追加
 - 北側私道一般車両進入注意看板設置
 - 建物位置を東側(駐車場側)へ1m移動

	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ー S1:250 A3ー S1:500	日付 2026.01.13	図面番号
						図面名称	【共通】配 置 図	換印 ・ ・ ・		管理番号 野 崎 正 樹 1 枚 目 総 枚 数 330011 号

見 解 書

2026年1月13日

様

開発事業者

住所 兵庫県揖保郡太子町鵜495-1

ヤマダストア株式会社

氏名 代表取締役 山田 和弘

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 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4丁目135番3

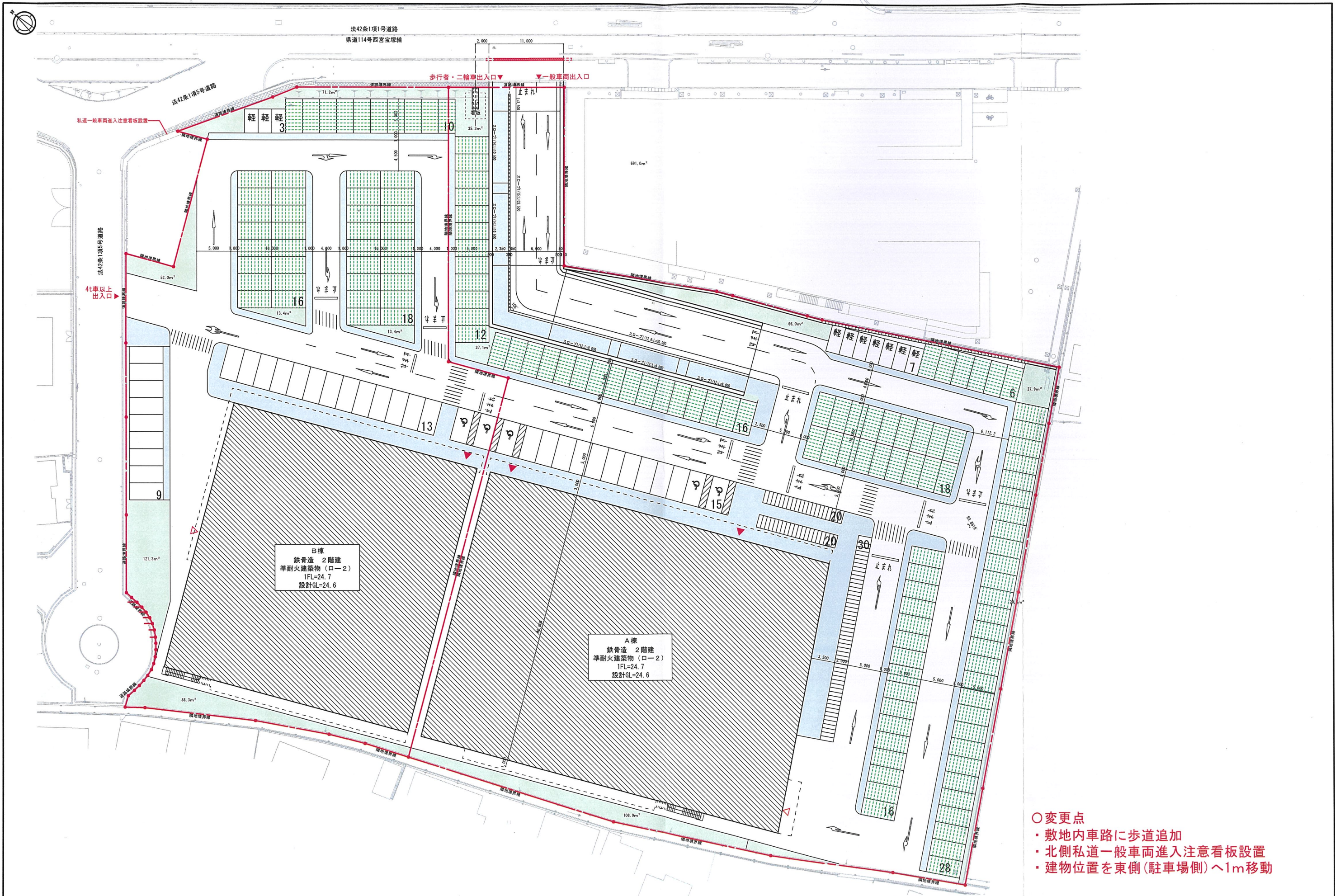
あなたのご意見(要約)	当方の見解
開発事業者見解を閲覧しましたが、のりくらの解答で具体的な事は示さずこの先どうなるのか解らず不安でしかない。又Y字の方からの歩行者・自転車、バイク等あの急な幅のせまい道いっぱいにだらだら通っていく間を車で通るのは事故が起こるのは解る事です。そちらのお客様の安全をもっとしっかり考えるべきではないでしょうか！ガードマンはわからないとの事です、当然配置すべき事です。又、私道となっている所に出入口は非常に迷惑だと思います。事前に相談すべき案件だとは思わなかったのでしょうか。もっと誠意のある対応を望みます。	皆様のご意見に出来る限りお答えするべく改善策を検討しました結果時間がかかってしまいましたことお詫び申し上げます。 また、Y字私道の件につきましても、私道の半分の所有権が今回の敷地所有者である住友商事様の敷地と伺っていましたもので、配慮が至らず申し訳ありませんでした。 店舗利用客の動線(歩行者及び自転車)につきましては、敷地内車路に歩道(自転車含む)を設け県道からの出入りに変更致します。それに伴い駐輪場を南側へ配置変更し、ヒスイ苑自治会様側からの出入りを極力減らすよう配慮致します。 警備員につきましては、オープン時は混雑が予想されるため、適切に配置しますが、以降については車両等出入りの状況を見ながら検討致します。 (※皆様からの要望を踏まえて、当方にてできる最大限の回答としまして、添付図の様に配置の変更を行うことで、皆様のご要望に出来るだけお応えさせていただく所存ですが、皆様からのさらなる御意見等により手続き等の遅延が発生し、結果として事業スケジュールが大幅に遅れるような事態になってしまう場合には、事業計画の都合上ではありますが、やむを得ず配置変更自体を取り止めざるをえない事態もあります。)

担当者 株式会社L. B. C総合事務所

坂野 嘉彦

連絡先 06-6262-5777





- 変更点
- 敷地内車路に歩道追加
 - 北側私道一般車両進入注意看板設置
 - 建物位置を東側(駐車場側)へ1m移動

	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- S1:250 A3- S1:500	日付 2026.01.13	図面番号
						図面名称	【共通】配置図	換印 ・ ・ ・	管理建築士 野 崎 正 樹 〒 658-8501 1号

見 解 書

2026年1月13 日

様

開発事業者

住所 兵庫県揖保郡太子町鵜495-1

ヤマダストアー株式会社

氏名 代表取締役 山田 和弘

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 211 号
開発構想の名称	(仮称)ヤマダストアー宝塚店開発計画
開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3

あなたのご意見(要約)	当方の見解
警備員の配置は未定となっておりますが、安全上それぞれの出入口、Y字の4カ所はお願いしたいです。 防犯カメラも駐車場内だけでなく、それぞれの出入口にも設置をお願いしたいです。 死角のないように。	警備員につきましては、オープン時には混雑が予想されるため、適切に配置します。以降については車両等出入りの状況を見ながら検討致します。 防犯カメラにつきましては、敷地内防犯対策用に設置を予定しております。設置位置等は調整中です。 (※皆様からの要望を踏まえて、当方にてできる最大限の回答としまして、添付図の様に配置の変更を行うことで、皆様のご要望に出来るだけお応えさせていただく所存ですが、皆様からのさらなる御意見等により手続き等の遅延が発生し、結果として事業スケジュールが大幅に遅れるような事態になってしまう場合には、事業計画の都合上ではありますが、やむを得ず配置変更自体を取り止めざるをえない事態もあります。)

受領した

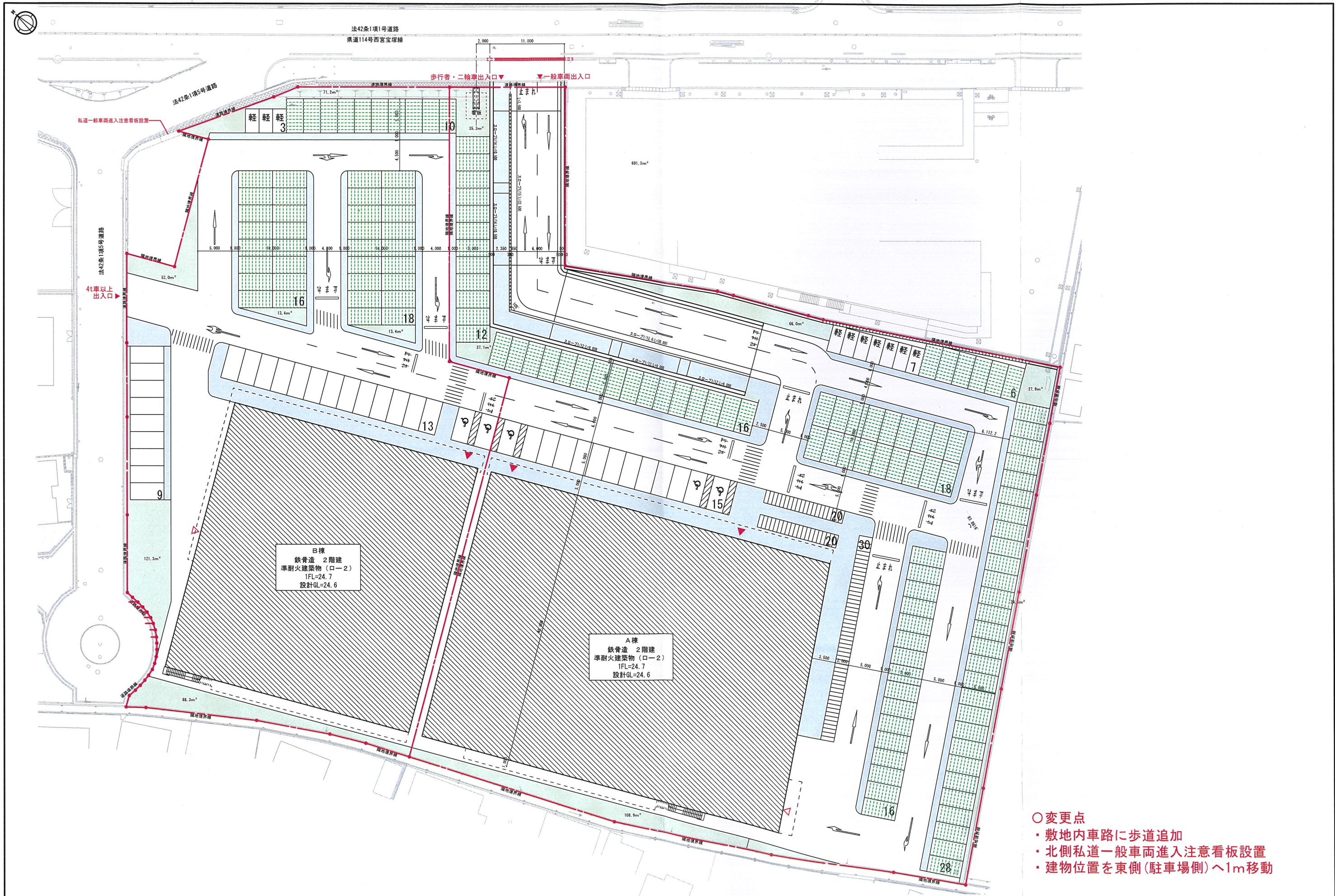
2026.1.13

担当者 株式会社L. B. C総合事務所

坂野 嘉彦

連絡先: 06-6262-5777





- 変更点
- ・敷地内車路に歩道追加
 - ・北側私道一般車両進入注意看板設置
 - ・建物位置を東側(駐車場側)へ1m移動

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- S1:250 A3- S1:500	日付 2026.01.13	図面番号
			図面名称	【共通】配 置 図	捺印 . . .	管理棟南士 野 崎 正 樹 1 枚目緑葉330011号	

見 解 書

2026年1月13日

様

開発事業者

住所 兵庫県揖保郡太子町鵜495-1

ヤマダストア株式会社

氏名 代表取締役 山田 和弘

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。

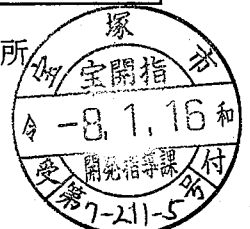
開発構想届受付番号	第 211 号
開発構想の名称	(仮称)ヤマダストアー宝塚店開発計画
開発事業区域の位置	宝塚市 伊子志4丁目135番3

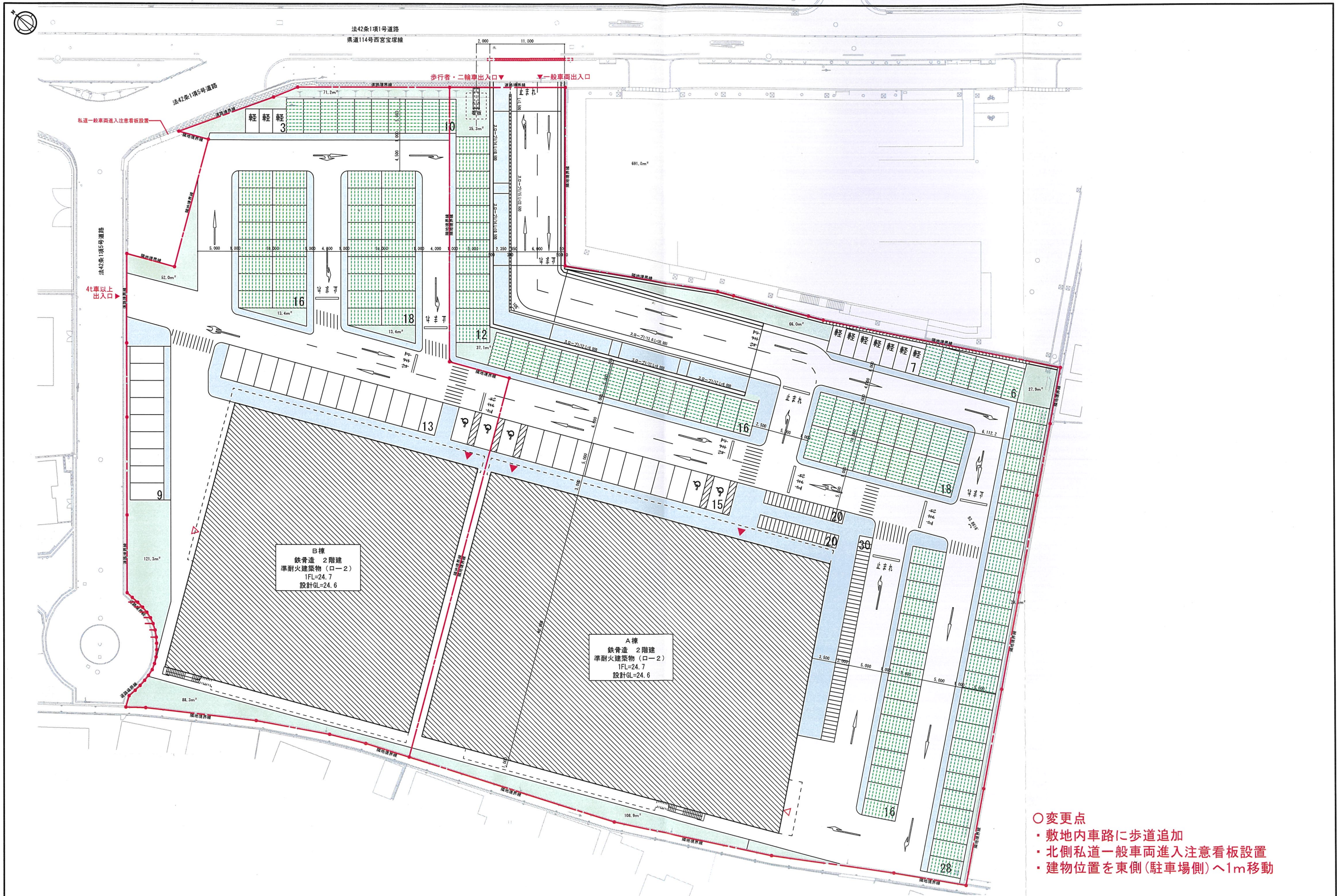
あなたのご意見(要約)	当方の見解
Y字道路北側ポール増設の件、土木事務所の方と話し許可は難しくない感じでした。許可がおりましたら、ポールの増設とUターン禁止看板の設置をお願いします。宝塚化成さんとテクニカル池島さんの私道に人・自転車等が広がり通行やスピードを出して通行する事を抑制する為に、ヤマダストアーさん側の私道に色分けした歩行帯をお願いします。ガードマン配置は未定とのことでしたが、安全確保の為にお願いします。	ポール増設の件、土木事務所へ確認致しましたが、地域の皆様のご一致のご意見であることが条件と土木事務所より伺っておりますので、地域の皆さまの方針が纏まりましたら、速やかに対応させていただきます。 店舗利用客の動線(歩行者及び自転車)につきまして、敷地内車路に歩道(自転車含む)を設け県道からの出入りに変更致します。それに伴い駐輪場を南側へ配置変更し、ヒスイ苑自治会様側からの出入りを極力減らすよう配慮致します。 看板につきましては内容を協議の上設置させていただきます。 警備員につきましては、オープン時は混雑が予想されるため、適切に配置しますが、以降については車両等出入りの状況を見ながら検討致します。 (※皆様からの要望を踏まえて、当方にてできる最大限の回答としまして、添付図の様に配置の変更を行うことで、皆様のご要望に出来るだけお応えさせていただく所存ですが、皆様からのさらなる御意見等により手続き等の遅延が発生し、結果として事業スケジュールが大幅に遅れるような事態になってしまう場合には、事業計画の都合上ではありませんが、やむを得ず配置変更自体を取り止めざるをえない事態もあります。)

担当者 株式会社L. B. C総合事務所

坂野 嘉彦

連絡先 06-6262-5777





- 変更点
- ・敷地内車路に歩道追加
 - ・北側私道一般車両進入注意看板設置
 - ・建物位置を東側(駐車場側)へ1m移動

	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- S1:250 A3- S1:500	日付 2026.01.13	図面番号
					図面名称	【共通】配 置 図	換印 . . .	管理場所 野崎正樹 1枚目録番330011号	

見 解 書

2026年1月13日

様

開発事業者

住所 兵庫県揖保郡太子町鵜495-1

ヤマダストア株式会社

氏名 代表取締役 山田 和弘

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 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4丁目135番3

あなたのご意見(要約)	当方の見解
西側土地境界線から建物までの距離が住民説明会で聞いていたよりも実際には短かかったとお聞きしました。境界線に近い住民としてはこの距離は納得出来ません。建物自体の位置(配置)もそもそもおかしいと思います。住宅側に隣接すること自体おかしいのに、これだけ距離がないのは生活に支障が出ます。日当たりはもちろん、建物裏手に従業員通路を設置されるのは、こちら側のプライバシーが全くなくなります。何ひとつプラス面がありません。もう少し既存の住宅、住民の事を考慮した配置、距離、設置をしていただきたい。工事着工時の保障も含めてよろしくをお願いします。 2026.1.13 [署名] [印]	離隔距離を誤った数字でお伝えしたことにつきましては、誠に申し訳ございません。 配置計画につきましては大きな変更がどうしても出来かねますが、一部車路の変更(敷地内歩道追加)と併せて、建物位置を添付図の通り東側へ約1m移動させることで、西側境界線との離隔距離をその分だけでも広く確保できる様に変更致しました。 西側通路につきましては、避難通路として必要なものになりますが、従業員の出入りが極力無いようテナント決定時にご近隣様のご意見等、申し送り致します。 家屋に対しましては、工事の影響等極力ご迷惑が掛からないように努力致しますが、万一に備えて事前に家屋調査を実施し、影響があった場合は補修等対応させて頂きます。 (※皆様からの要望を踏まえて、当方にてできる最大限の回答としまして、添付図の様に配置の変更を行うことで、皆様のご要望に出来るだけお応えさせていただく所存ではありますが、皆様からのさらなる御意見等により手続き等の遅延が発生し、結果として事業スケジュールが大幅に遅れるような事態になってしまう場合には、事業計画の都合上ではありますが、やむを得ず配置変更自体を取り止めるざるをえない事態もあります。)

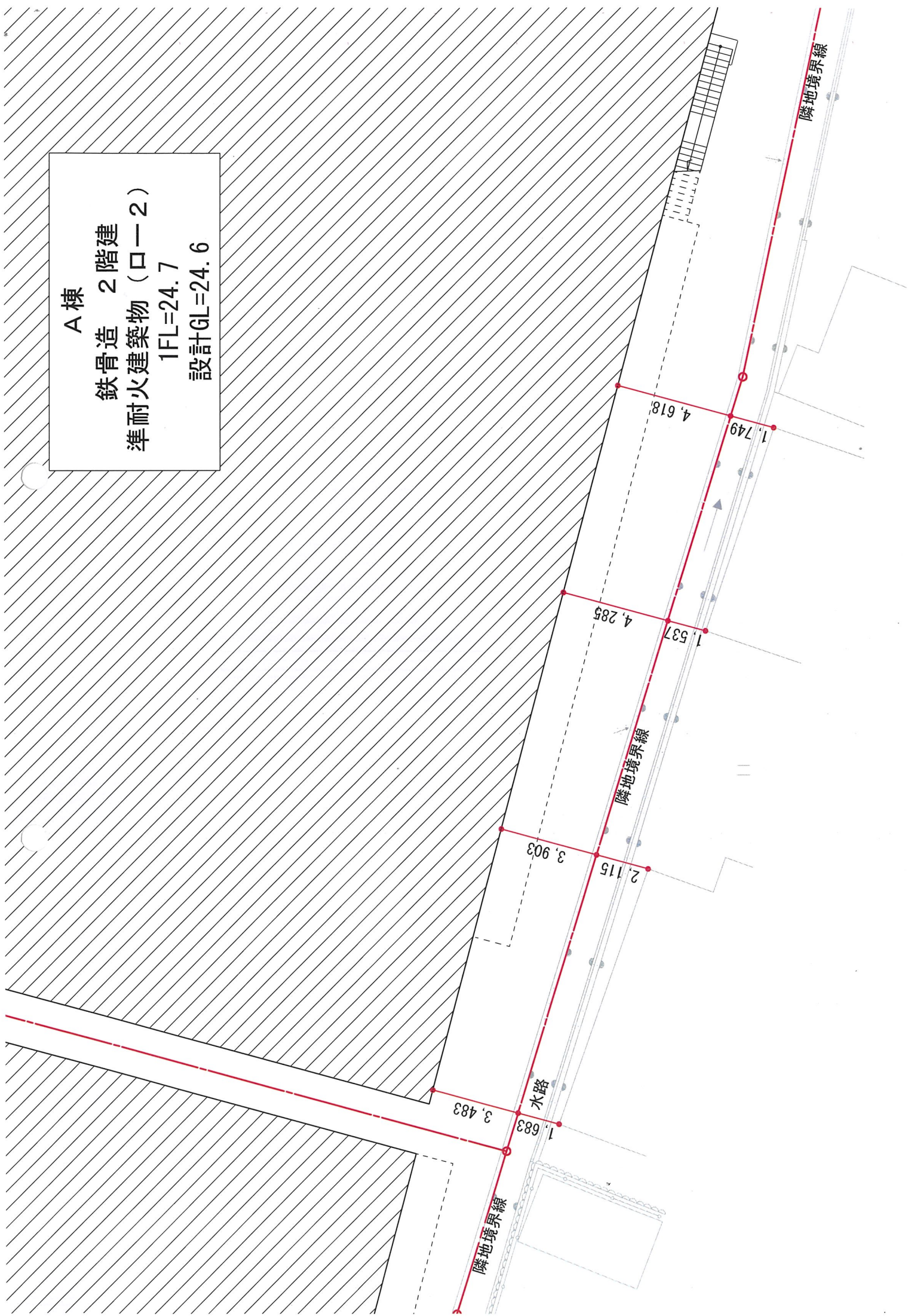
担当者 株式会社L. B. C総合事務所

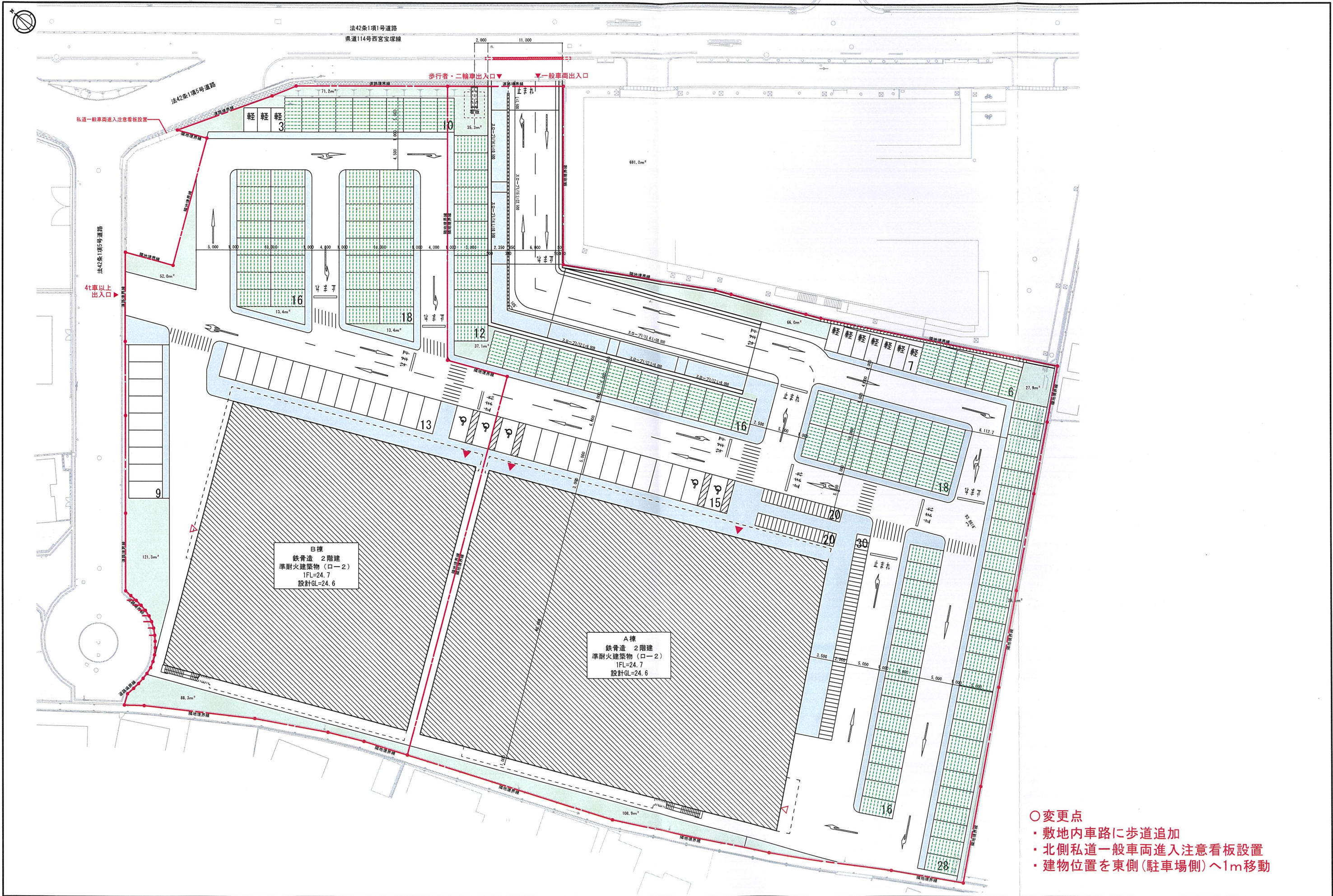
坂野 嘉彦

連絡先 06-6262-5777



A棟
鐵骨造 2階建
準耐火建築物 (口-2)
1FL=24.7
設計GL=24.6





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- S1:250 A3- S1:500	日付 2026.01.13	図面番号
				図面名称	【共通】配置図	換印 ・ ・ ・	管理建築士 野 崎 正 樹 1級建築士33001号	