

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經由して、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	細川住研株式会社
	開発事業区域の位置	宝塚市山手台西3丁目7-933の一部
	開発構想届受付番号	令和7年度 第0552号
	縦覧期間	R8年3月13日 ~ R8年3月27日

特定開発事業計画に対する意見

老人ホーム自体は社会的に必要な施設とは思っていますが、結論として、建設計画には賛同できません。

①複数の要望意見にあった通り、住民意見に対する回答を整理の上、改めて説明会を要望します。
3月13日付更新「特定開発事業の手続き経過及びその内容(令和7年度 第0552号)」にて、「住民の要望に対する開発事業者の見解または措置」を拜見しましたが、全体的に住民が納得できるような、具体的で説得性のある回答にはなっていません。

②制限用途に該当しない論拠をきちんと説明してください。
老人ホームの実態として居住施設であるにも関わらず、「制限用途の住宅・共同住宅には該当しないとして行政との手続き等を進めている」との回答のみでは、何ら納得できる説明要素がありません。

③都市計画課と調整の上、宝塚市として「山手台のまちづくり」を長期的にどのようにお考えか、その上で老人ホーム建設は吟味した上で適当か否か、何らかの形(住民説明会・自治会連絡網・個別連絡等)でお聞かせください。

山手台の宅地開発・販売元の「阪急宝塚山手台ギャラリー」においても、建設予定地は「商業ゾーン」であり、住宅・居住施設は建設できないこと、土地購入におけるメリットとしても「利便性も充実した生活環境が整うまち」として、あくまで商業施設等が整備されるエリアとして伺っていました。

住民の生活利便性とコミュニティ活性を目的としたエリアという宣伝があり、それは、新興住宅地でも利便性の整った環境に永住できることを期待し、人生を左右する転居を決断する大きな一要素でもありました。

端的に、聞いていたまちづくりとは違うということになります。
また、ギャラリーが建設予定地の土地売却の際、「住民の皆さんにとって利便性のある土地活用をしてください」との条件であったと伺っていますが、債務不履行に該当しないでしょうか。

この度の建設計画は、明らかに居住施設であることの矛盾が生じているだけでなく、感染症対策の観点から地域交流の予定もないとの回答であり、加えてコミュニティ活性にも至りません。

しかし、本来であれば商業施設等が誘致され、経済が回り、住民の皆さんにとって利便性が高まり地域の活性化が期待されるビジョンとは、対極にある建設計画であると言えます。

新興住宅地でも、時を経て、利便性の悪さから住民が転居し、結果的にバスが減便・廃線となったり、生活施設が誘致されず、さらに住民が減っていき、ゴーストタウン化している事例もあります。

駅前開発についても近隣駅と比較して十分とはいえない山本駅にある山手台が、将来的に前述のようになることも危惧します。特段、当該建設予定地でなくとも他の候補地は多々あるとも考えます。

市民の声に真摯に耳を傾けていただき、商業ゾーンにおける本件建設計画は慎重に再検討していただくことを切に願います。どうかよろしくお願い申し上げます。

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

