

特定開発事業計画報告書

2026 年1 月 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 東京都千代田区外神田4-14-1

氏名 エリアリンク 株式会社
代表取締役社長 鈴木 貴佳

(連絡先) 郵便番号 674-0058

住所 明石市大久保町駅前1丁目5-11

森下ビル4階

氏名 株式会社 創研設計 辻井利則

電話 078 (934) 3803

FAX 078 (934) 3804

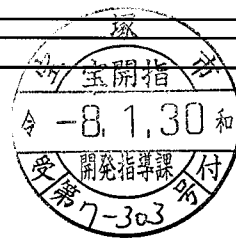
e-mail tujii@soukensekkei.co.jp

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 303 号
開発構想の名称	(仮称)ハローストレージ宝塚山本丸橋
開発事業区域の位置	宝塚市 山本丸橋三丁目85番1の一部、86番4
説明資料の配布	配布方法: 戸別訪問、メール送付 配布日 2025年10月15日 ～ 2025年11月17日
説明の方法	☐ 説明会 (場所:) ☒ 戸別訪問
説明の開始日	2025 年 10 月 15 日
説明の終了日	2025年11月17日
説明を主に行った者	所属: コンテナ出店2課 氏名: 井上 浩三
説明の内容	第3面に記載のとおり
要望書の提出期間	2025 年 11 月 18 日から 2025 年 12 月 2 日まで
要望書の有無	☐ 有り (別添写しのとおり) ☒ 無し
説明を主に行った者	所属: コンテナ出店2課 氏名: 辻 秀樹
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、法人にあつ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
(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がある高さの場合は、日影図(実日影)
(8) 盛土切土工事を伴う場合は、造成計画(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。

(第2面)

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	宝塚市 山本丸橋三丁目85番1の一部、86番4							
	開発事業区域の面積	998.18 m ²							
	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	準住居 第2種中高層住居専用 地域							
	高度地区	第 ³ / ₄ 種高度地区							
	その他の地域地区	建築基準法第22条指定区域							
	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		(貸)トランクルームの開発							
工事の着手予定年月日		2026 年 8 月 20 日			工事の完了予定年月日		2026 年 12 月 20 日		
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	998.18m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	998.18m ²
	区域面積に対する比率	100 %	%	%	%	%	%	%	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 368.14 m ²			切土面積 460.98 m ²				
予定建築物	敷地面積	998.18 m ²							
	建築面積	m ²			建蔽率		%		
	延べ面積	m ²			容積率		%		
	最高の高さ	5.244m			階数		地上 2 階 / 地下 階		
	用途	(貸)トランクルーム			住戸数		戸		
	構造				駐車台数		台		

(第3面)
開発構想の説明状況

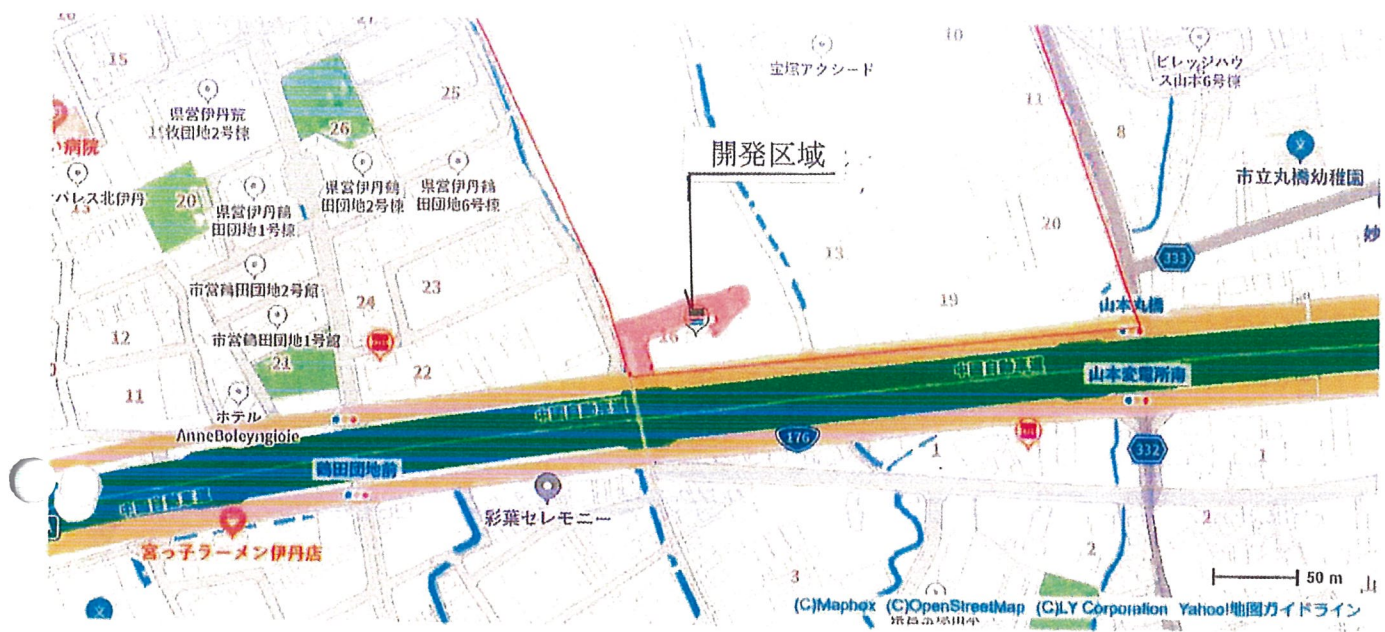
条例第12条第1項による説明 目	条 例 第 12 条 第 1 項 に よ る 説 明 の 内 容
要望書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した
特定開発事業計画の説明に関すること。	配布資料を用いて特定開発事業計画について説明した
特定開発事業計画報告書の縦覧に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した
意見書の提出に関すること。	「開発構想の説明を受ける住民の皆さんへ」を使用して説明した
開発構想の内容に関すること。	
開発構想の名称	(仮称)ハローストレージ宝塚山本丸橋
開発構想の目的	(貸)トランクルームの開発
予定建築物について	
用途	(貸)トランクルームの開発
住宅の戸数	
階数	2階
高さ	5.294 5.2m
造成工事について	盛土切土工事有
工事の着手予定日	2026年8月頃
その他	丸橋自治会長と協議の結果、戸別訪問とした。

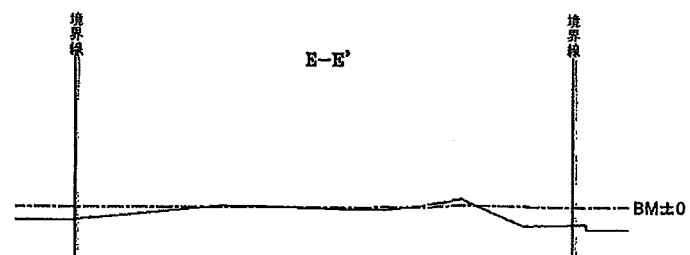
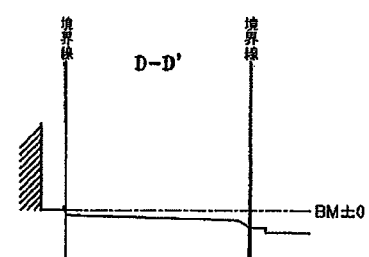
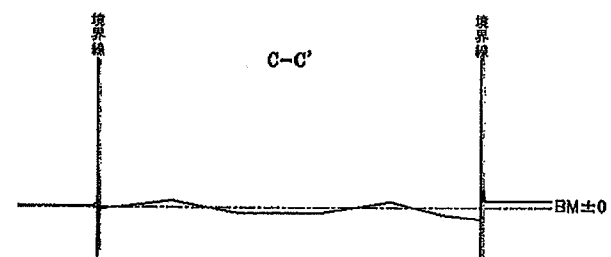
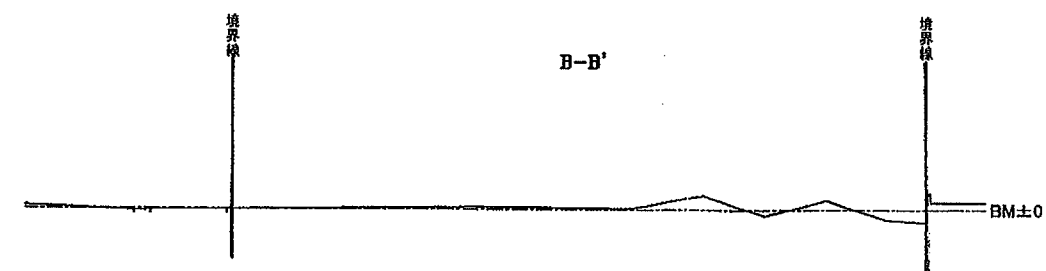
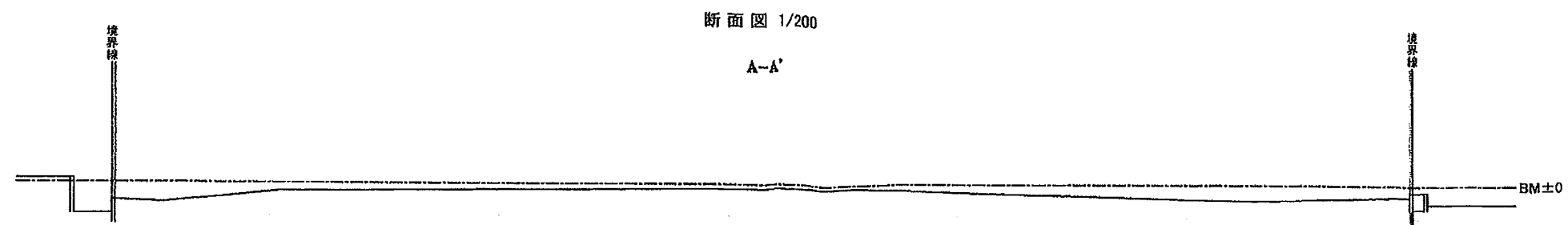
(注意) 報告する内容は、開発構想届の記載項目及び規則第8条に掲げる事項に沿って記入してください。

(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
A	1 土地の境界確認書を作成してください。 2 エリアリンクで施工した擁壁に、将来土地を嵩上する場合、擁壁に直接盛土したい。 3 上記内容を記載した覚書を交わしたい。	1 土地の境界確認書を作成します。 2 エリアリンクが施工する擁壁に土砂の盛土はしない下さい。 3 上記内容を記載した覚書を交わします。	10月15日ご自宅にて説明

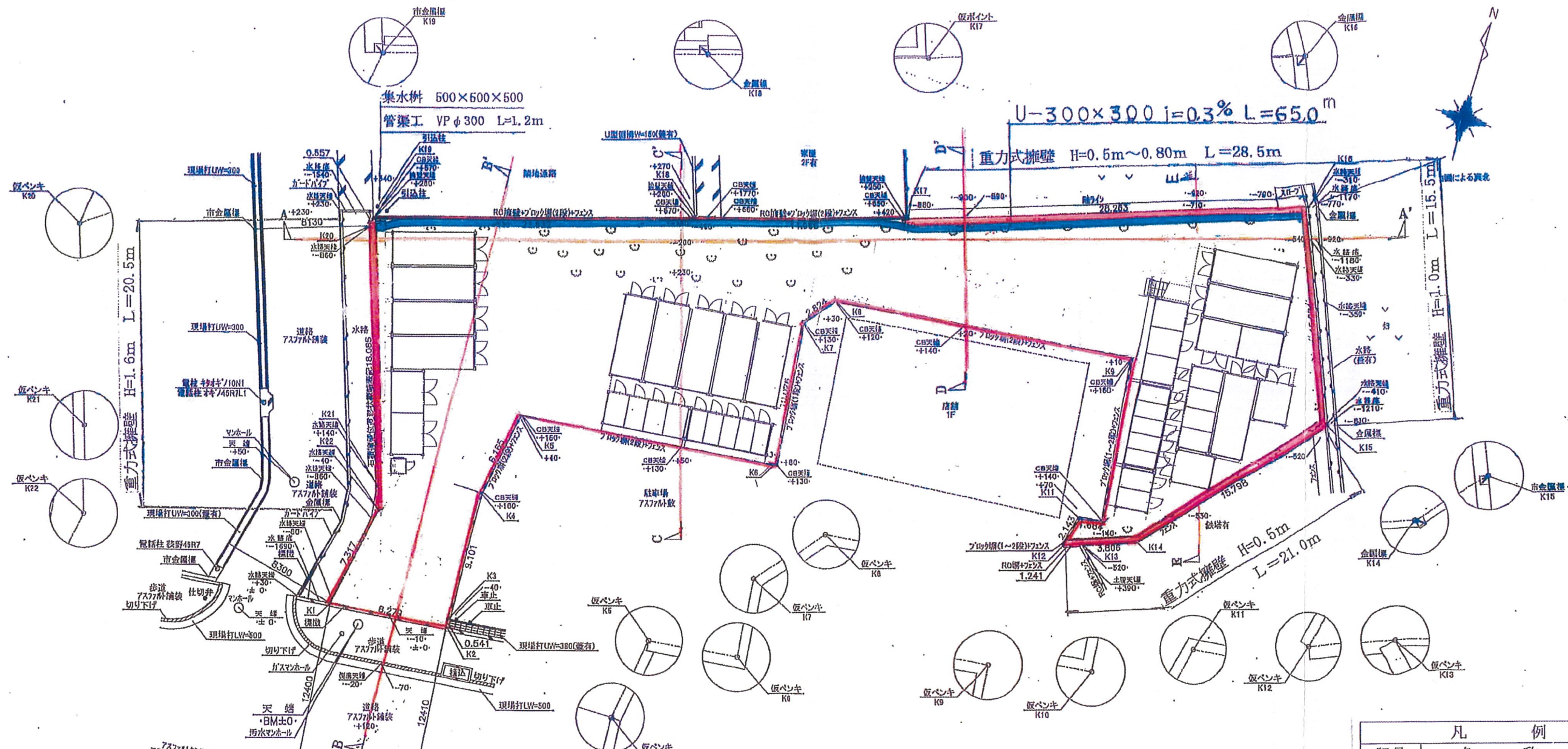




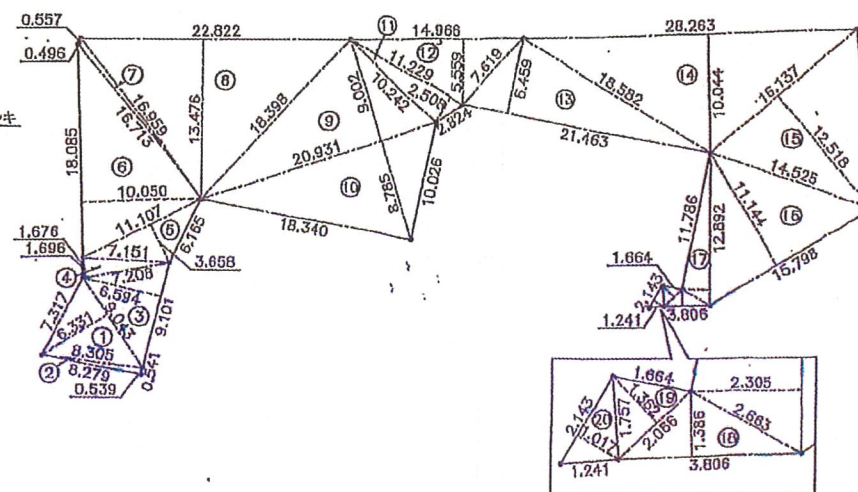
お客様へのお願い
 本測量図は、境界を確定させるためのものではありません。
 お客様に御借示頂いた点、もしくは現況にもとづき仮設した
 点にて作成したものです。(現場写真参照願います)

件名	ハローストレージ 宝塚山本丸橋 (仮)	
図名	断面図	
縮尺	1/200	2025年07月05日

土地利用計画図 S=1:300



求積図 1/400



求積

記号	名称	備考
—	開発区域	
—	重力式擁壁	
—	雨水排水路	
■	集水樹	
—	管渠工	
□	(貸) トランクルーム	

1	9.043	6.331	57.2512
2	8.305	0.539	4.4763
3	9.101	6.594	60.0119
4	7.208	1.878	12.0806
5	11.107	3.858	40.6294
6	18.085	10.050	181.7542
7	16.959	0.496	8.4116
8	22.822	13.476	307.5492
9	20.931	9.002	188.4208
10	20.931	8.785	183.8788
11	11.229	2.608	28.1623
12	14.966	5.559	83.1959
13	21.463	6.459	138.6295
14	28.263	10.044	283.8735
15	16.137	12.518	202.0029
16	15.798	11.144	176.0529
17	12.892	2.305	29.7160
18	3.806	1.388	5.2751
19	2.066	1.382	2.8138
20	2.143	1.017	2.1794
合計			1996.3653
1/2			998.1827
総積			998.18 m ²

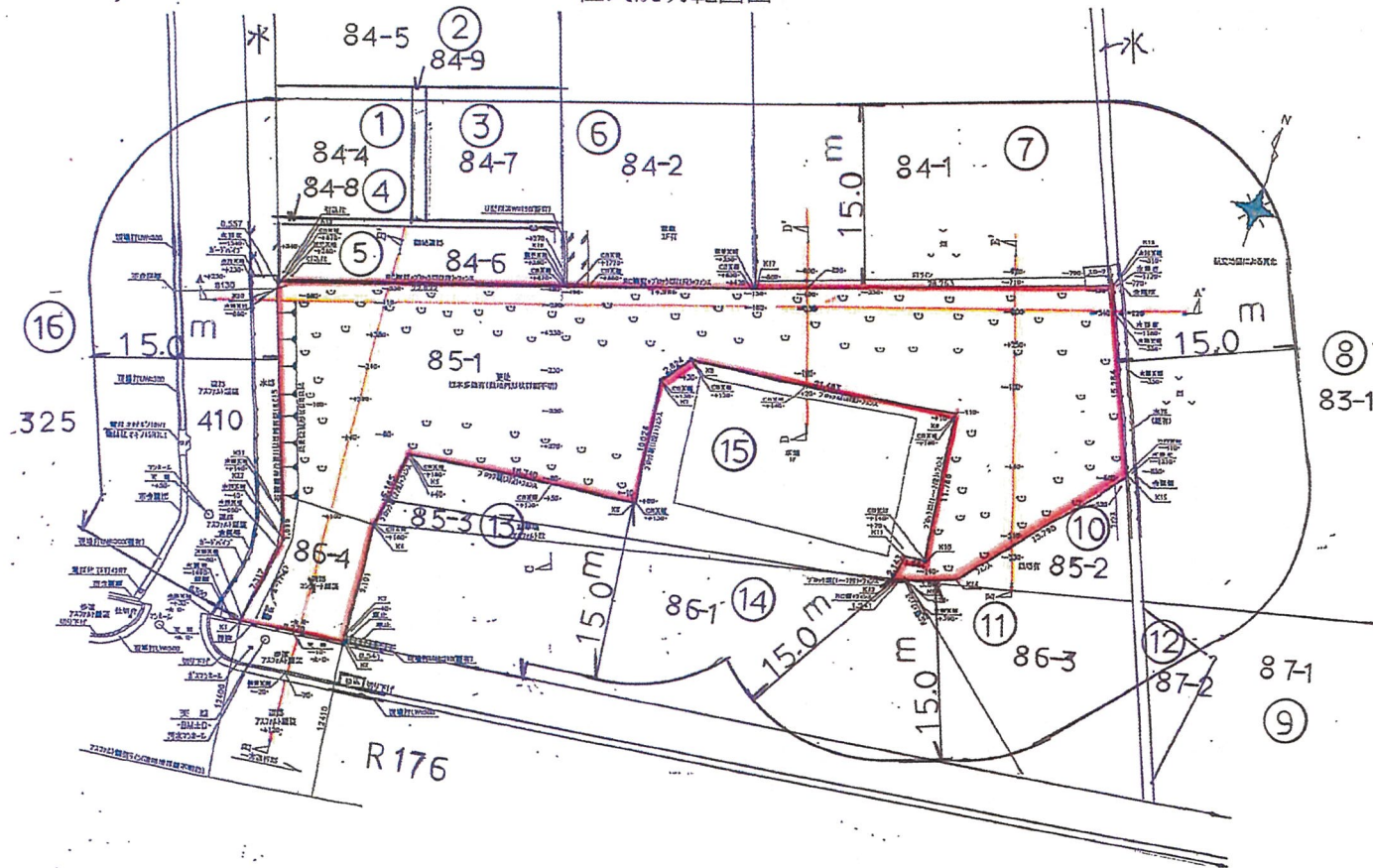
凡 例		
記号	名 称	備考
	開発区域	
	重力式擁壁	
	雨水排水路	
	集水樹	
	管渠工	
	(貸) トランクルーム	

お客様へのお願い
 本測量図は、境界を確定させるためのものではありません。
 お客様に御指示頂いた点、もしくは現況にもとづき仮設した
 点にて作成したものです。(現場写真を参照願います)

件名	ハローストレージ 宝塚山本丸橋 (仮)
図名	土地利用計画図
縮尺	1/300
作成	2025年07月05日

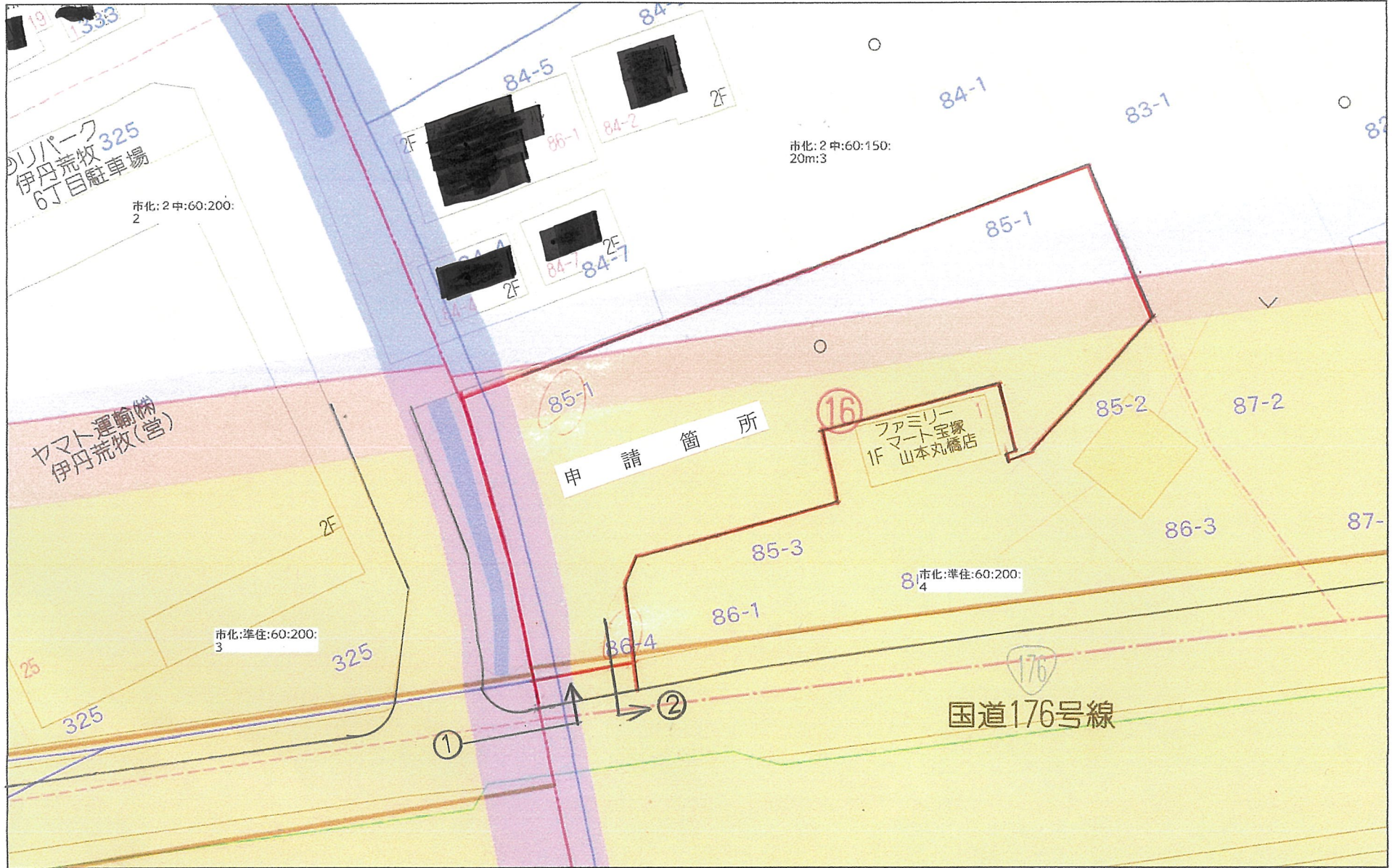
*境界設定につきましては現場判断にて仮設しております。
 ご計画を進められる前に必ず土地所有者様への境界確認をお願い致します。

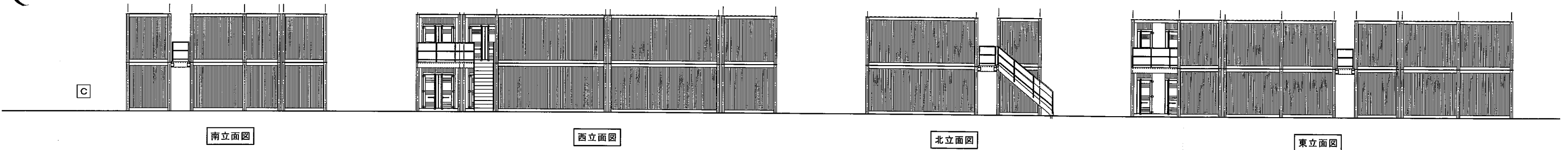
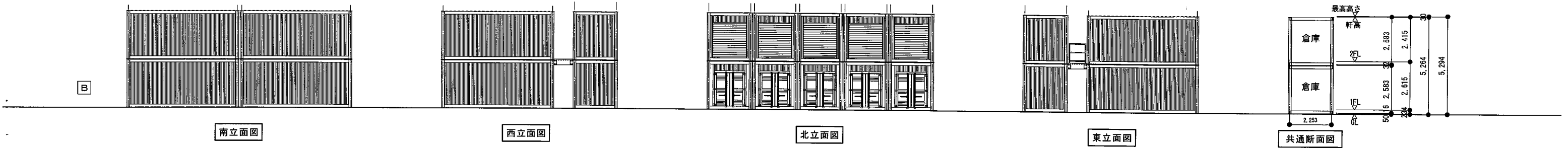
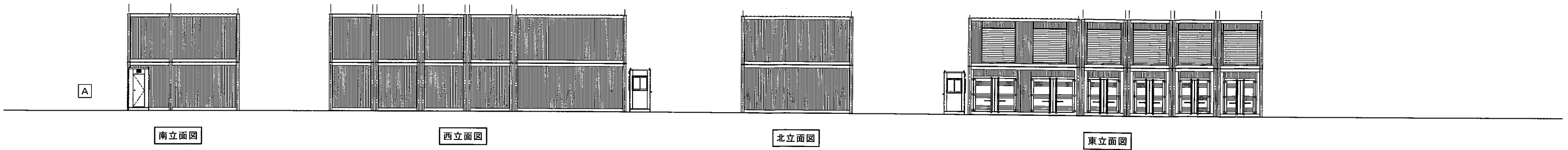
住民説明範囲図



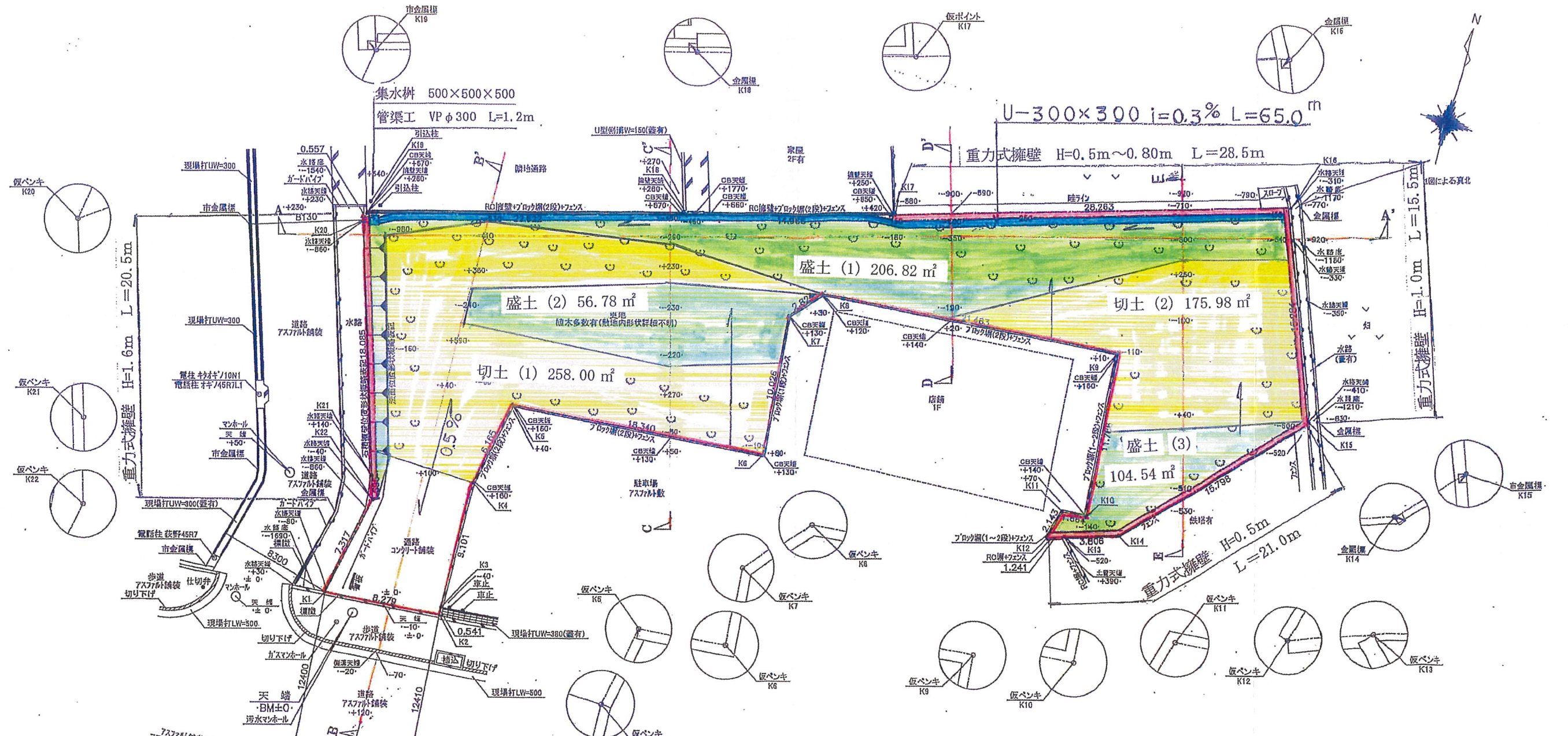
工事車両の運行計画図

兵庫県宝塚市山本丸橋3丁目16付近

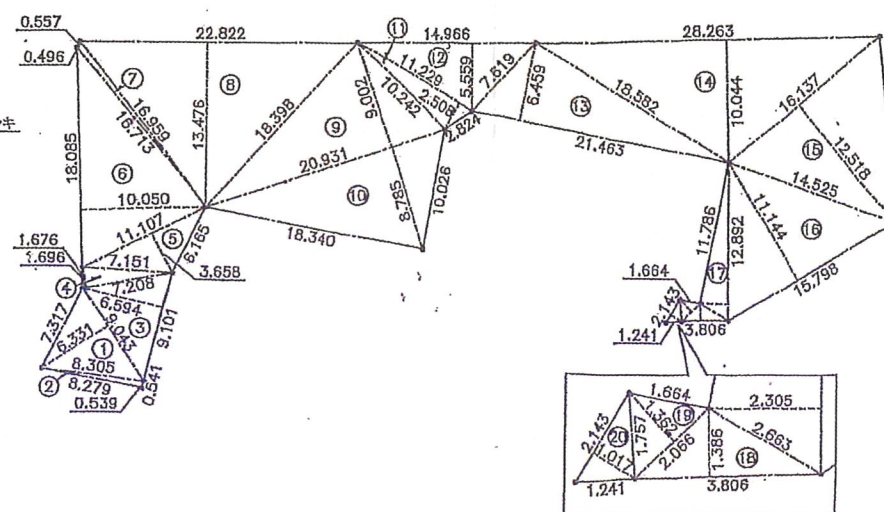




造成計画平面図 S=1:300



求積図 1/400



求積

1	9.043	6.331	57.2512
2	8.305	0.539	4.4763
3	9.101	6.594	60.0119
4	7.208	1.876	12.0806
5	11.107	3.658	40.8294
6	18.085	10.050	181.7542
7	16.959	0.498	8.4116
8	22.822	13.476	307.5492
9	20.931	9.002	188.4208
10	20.931	8.785	183.8798
11	11.229	2.508	28.1623
12	14.966	5.559	83.1959
13	21.463	6.459	138.6295
14	28.263	10.044	283.8735
15	16.137	12.518	202.0029
16	15.798	11.144	176.0529
17	12.892	2.305	29.7160
18	3.806	1.386	5.2751
19	2.066	1.362	2.8138
20	2.143	1.017	2.1794
合計			1998.3653
1/2			998.1827
地積			998.18 m²

凡	例	
記号	名称	備考
—	開発区域	
—	重力式擁壁	
—	雨水排水路	
■	集水樹	
—	管渠工	

お客様へのお願い
本測量図は、境界を確定させるためのものではありません。
お客様に御指示頂いた点、もしくは現況にもとづき仮設した
点にて作成したものです。(現場写真を参照願います)

件名	ハロー・ストレージ 宝塚山本丸橋 (仮)
図名	造成計画平面図
縮尺	1/300
作成日	2025年07月05日

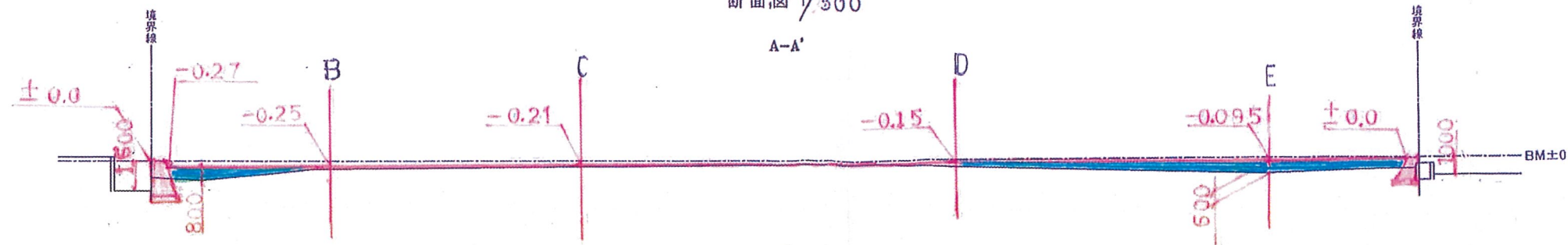
*境界設定につきましては現場判断にて仮設しております。
ご計画を進められる前に必ず土地所有者様への境界確認をお願い致します。

切土面積合計=285.00+175.98=460.98 m²
盛土面積合計=206.82+56.78+104.54=368.14 m²

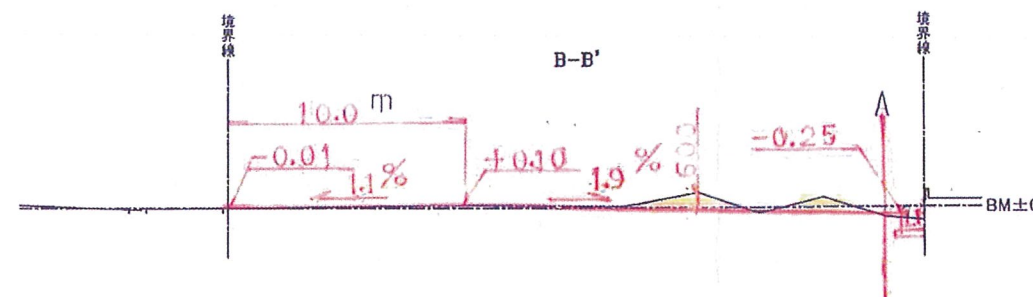
造成計画縦横断面図

断面図 1/300

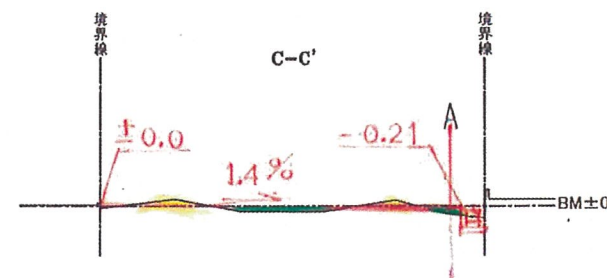
A-A'



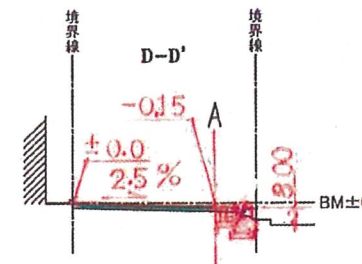
B-B'



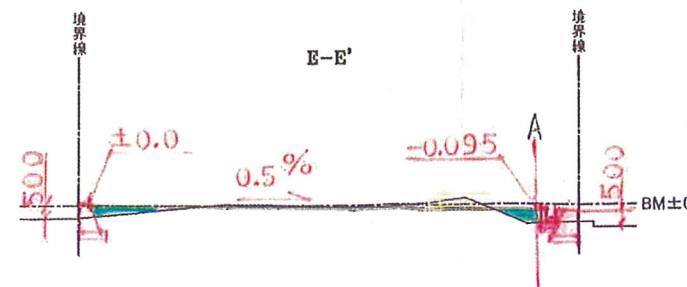
C-C'



D-D'



E-E'



凡 例		
記 号	名 称	備 考
	切 土	
	盛 土	

お客様へのお願い
 本測量図は、境界を確定させるためのものではありません。
 お客様に御指し示した点、もしくは現況にもとづき仮設した
 点にて作成したものです。(現場写真参照願います)

件 名	ハローストレージ 宝塚山本丸橋 (仮)	
図 名	断面図	
縮 尺	1/300	2025年07月05日