

開発構想届

2026 年 8 月 3 日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

665-0053

住所 兵庫県宝塚市駒の町1-1

日本中央競馬会 阪神競馬場

氏名 場長 繁縄 孝弘

(連絡先) 郵便番号 541 - 0048

住所 大阪府中央区瓦町2-4-10

株式会社セリオス

氏名 堀井 みを

電話 06 (6222) 1451

FAX 06 (6222) 1452

e-mail m.horii@serious.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9条第1項の規定により、次のとおり開発構想を届け出ます。

開発事業区域の概要	開発事業区域の位置	宝塚市 駒の町1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-6, 101-2, 新明和町6-3		
	開発事業区域の面積	627,893.84 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	準工業地域、第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	高度地区	第2種高度地区 第4種高度地区	その他の地域地区	法22条地域、公共下水道処理区域内
	地区計画区域	☐ 内 () ☒ 外	地区まちづくりルール適用区域	☐ 内 () ☒ 外
開発構想	開発構想の名称 阪神競馬場 ホースリンク新設工事及びスタンド東エリアバリアフリー化工事			
	開発構想の目的 建築設備の建築及びホースリンク、馬車庫の新設			
	予定用途	昇降機、馬車庫	住戸数	戸
	階数	地上 3 階 / 地下 階	高さ	15 m
建築確認を受ける機関	盛土切土工事	☒ 盛土切土工事 有 ☐ 盛土切土工事 無	工事着手予定時期	令和 9 年 4 月 1 日ごろ
	☐ 対象外 ☐ 宝塚市建築主事 ☒ 指定確認検査機関 ☐ 未定 (指定確認検査機関名: 株式会社日本確認検査センター 支店等名:)			

※受付処理欄

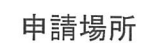
受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

- (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。
(1) 付近見取図
(2) 開発構想の概要を示す図面(配置図又は土地利用計画図、土地の現況平面図及び現況断面図並びに計画平面図及び計画断面図)
4 開発構想届及び添付図書は、2部(特定開発事業にあっては3部)提出してください。

(第2面)

開発事業における配慮項目	開発構想における開発事業者の見解
1 殊更に小規模な開発事業区域を設定しないこと。	【スタンド東エリアバリアフリー化工事】 自己所有地で既存施設内に付属建物を増築する事業。 【ホースリンク新設工事】 既存敷地による。
2 地区まちづくりルールへの配慮に関すること。	地区まちづくりルールなし。
3 開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設等の整備に関すること。	公共施設なし。
4 開発事業区域の周辺における良好な住環境の保全に関すること。	【スタンド東エリアバリアフリー化工事】 既存敷地内の増築であり、周辺における住環境の変化はない。 【ホースリンク新設工事】 計画部分は周辺道路から20m以上離れており、外部からは見えないが、植栽や花壇を整備し、地域に開放しているゾーンである。 近隣に対して良好な環境として貢献している。
5 開発事業区域における防犯対策に関すること。	【スタンド東エリアバリアフリー化工事】 既存敷地内の増築であり、防犯対策に変化はない。 【ホースリンク新設工事】 警備員を常駐している。 防犯カメラによる敷地全体の管理をしている。
6 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。	【スタンド東エリアバリアフリー化工事】 既存敷地内の増築であり、周辺の道路における通行の安全性に変化はない。 【ホースリンク新設工事】 工事車両進入路に交通誘導員を配置する。
7 その他地域の特性に応じた都市環境の形成に関すること。	【スタンド東エリアバリアフリー化工事】 既存敷地内の増築であり、都市環境の形成に変化はない。 【ホースリンク新設工事】 緑地や花壇を多く配置し、地域住民に対して一般開放の期間を設けている。

(注意) 3欄から7欄までは、特定開発事業の構想に限って記入してください。

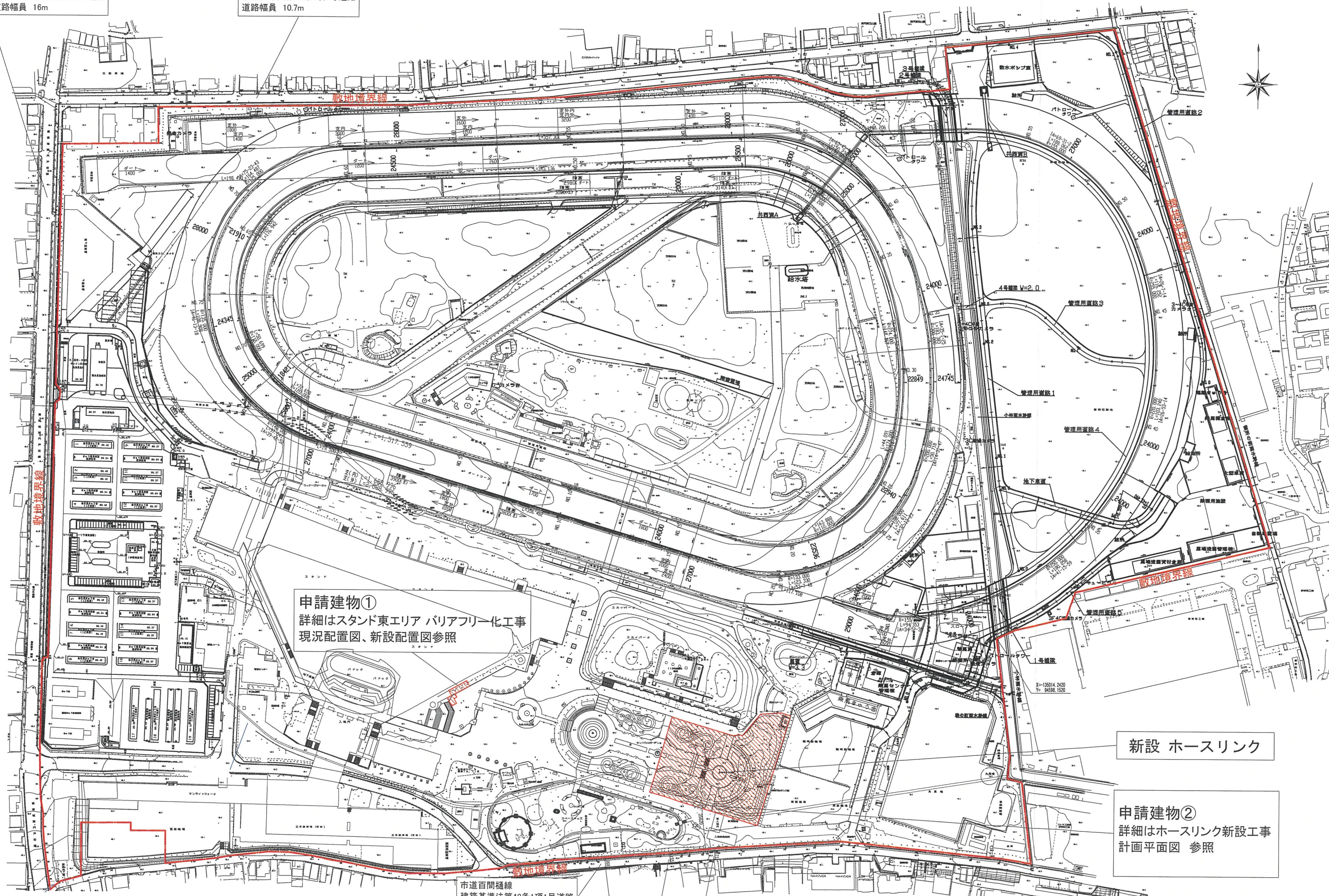


申請場所

Serious 株式会社セリオス

県道塩瀬・門戸荘線
建築基準法第42条1項1号道路
道路幅員 16m

市道鹿塩蔵人線
建築基準法第42条1項1号道路
道路幅員 10.7m



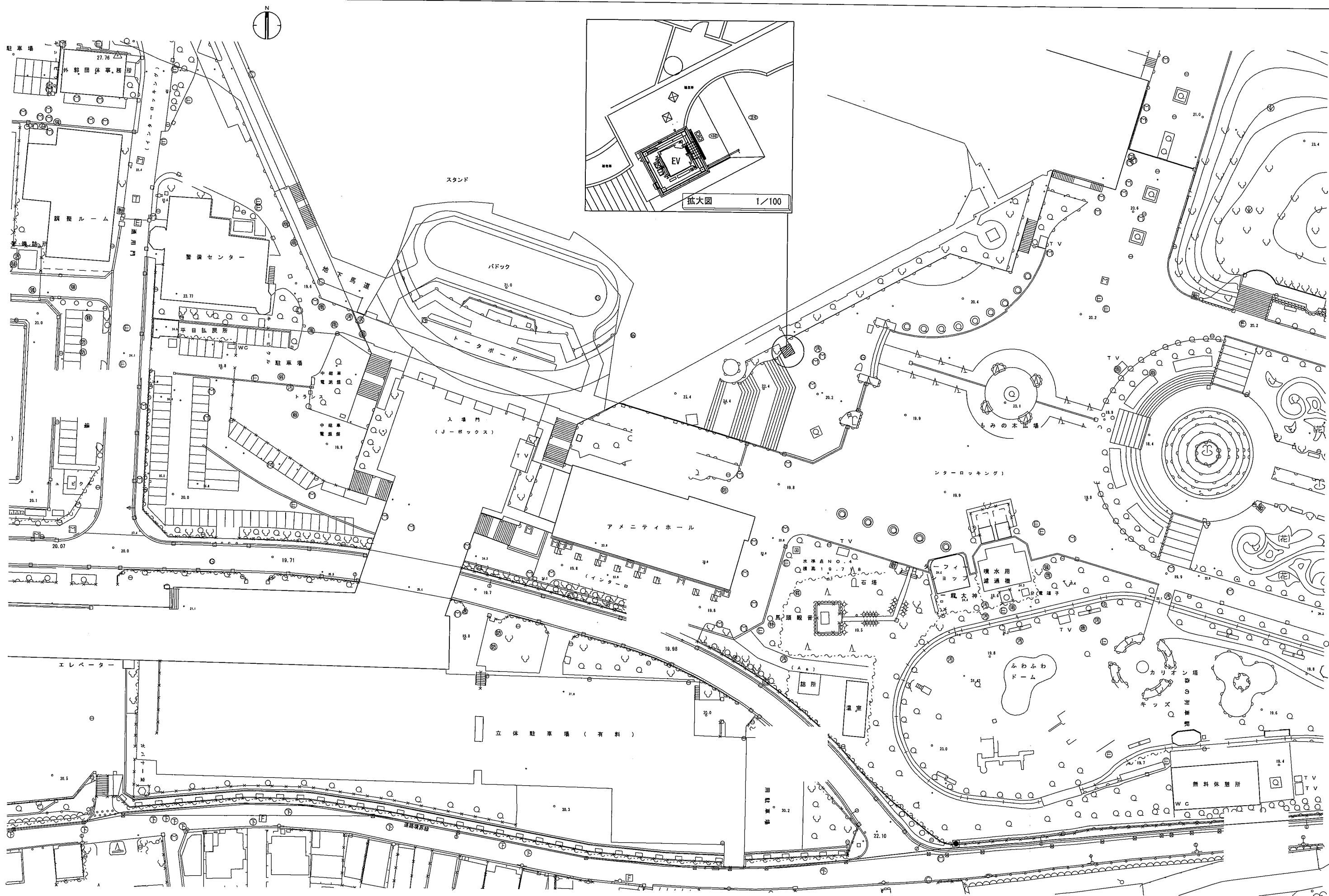
申請建物①
詳細はスタンド東エリア バリアフリー化工事
現況配置図、新設配置図参照

新設 ホースリンク

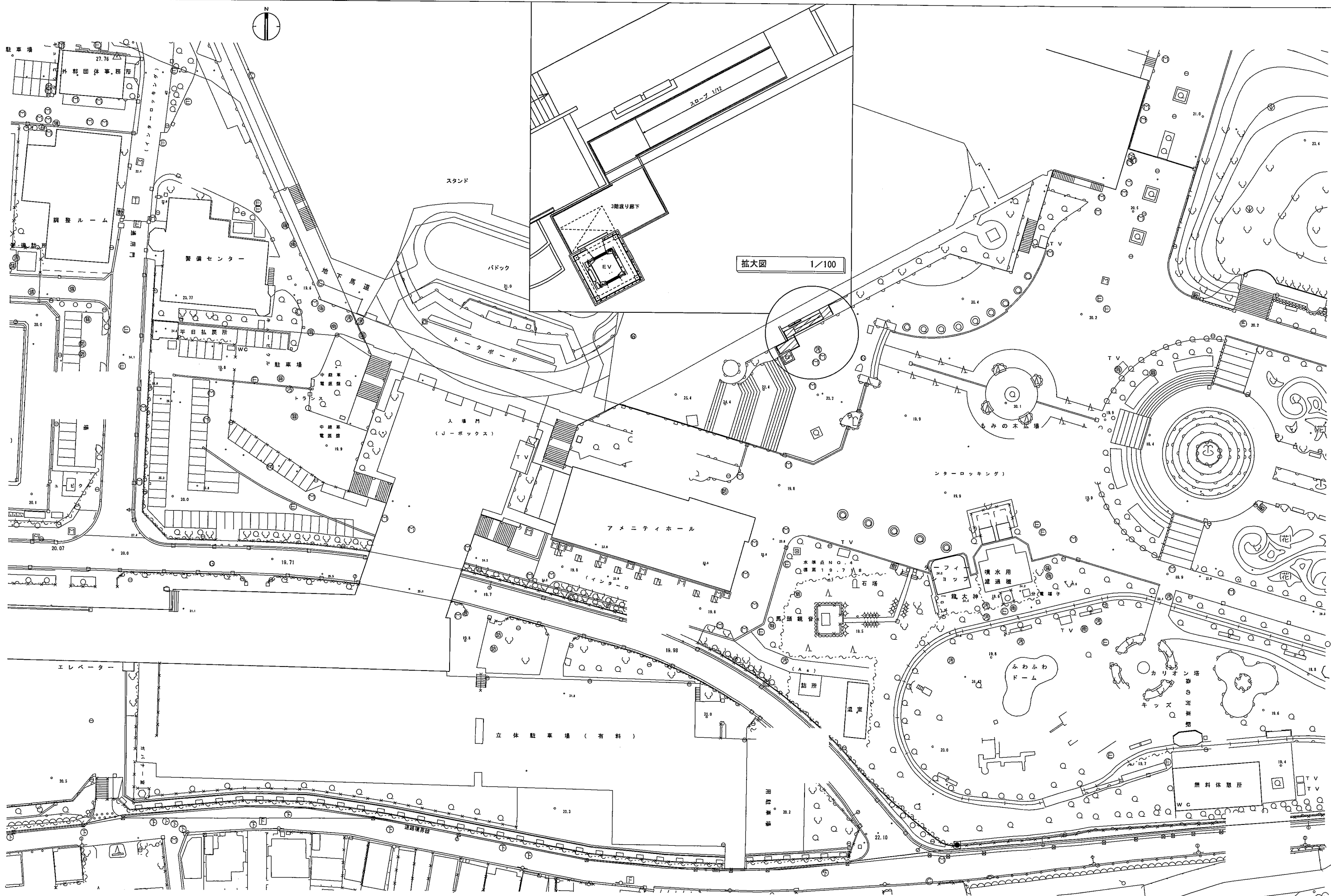
申請建物②
詳細はホースリンク新設工事
計画平面図 参照

市道百間橋線
建築基準法第42条1項1号道路
道路幅員 10.7m

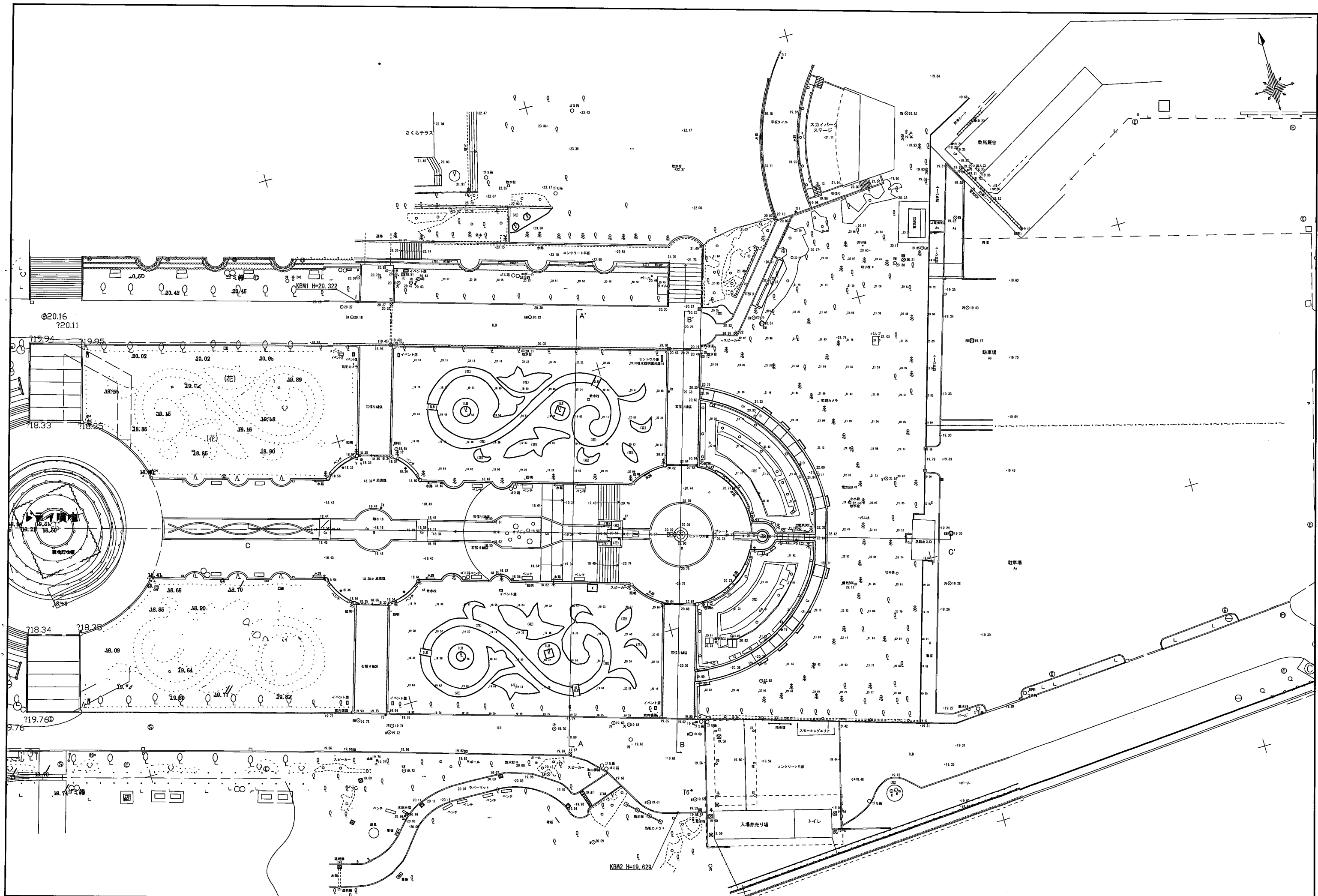
道路幅員 10.7m 道路幅員 9.2m 道路幅員 9.9m

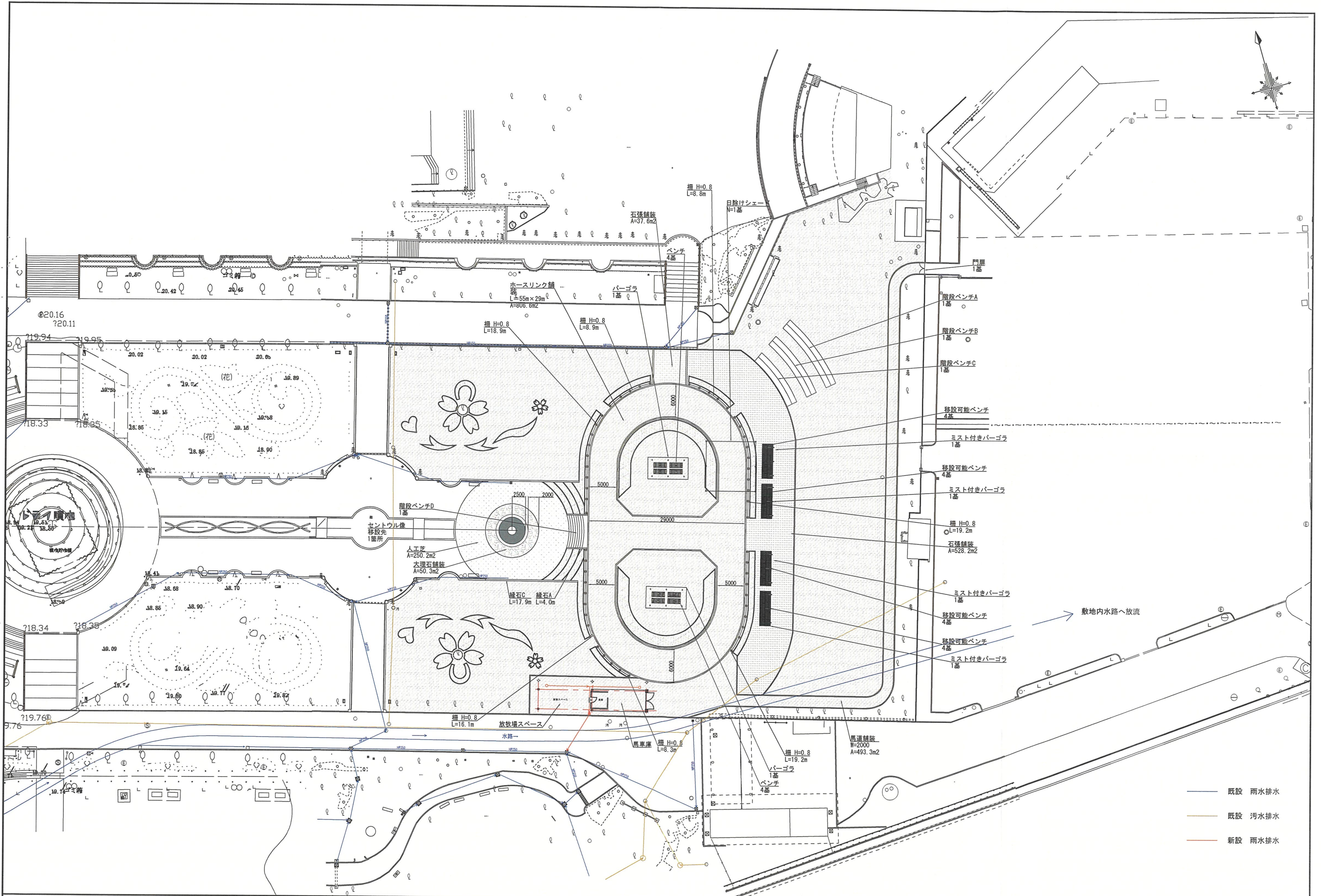


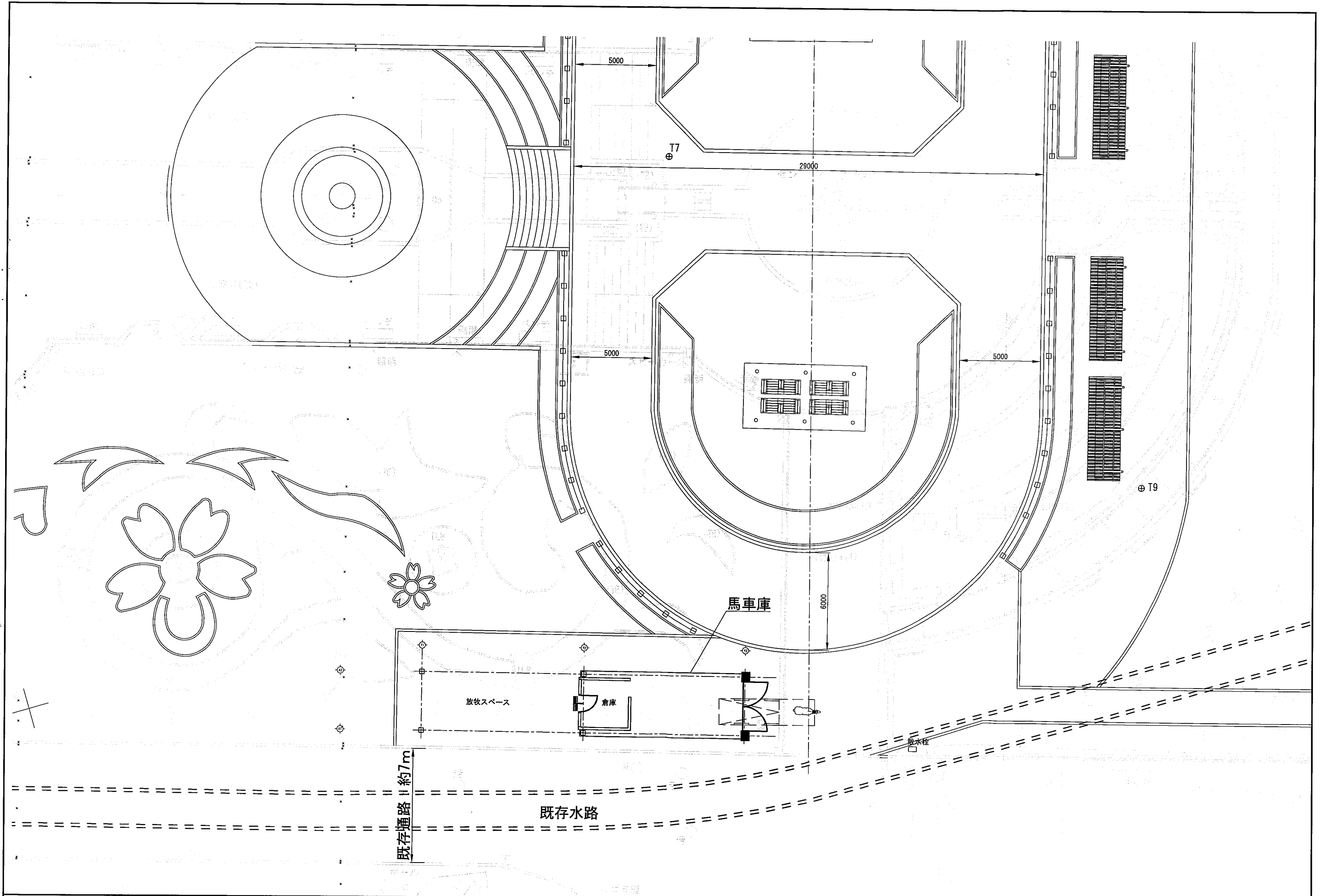
現況配置図 1/500

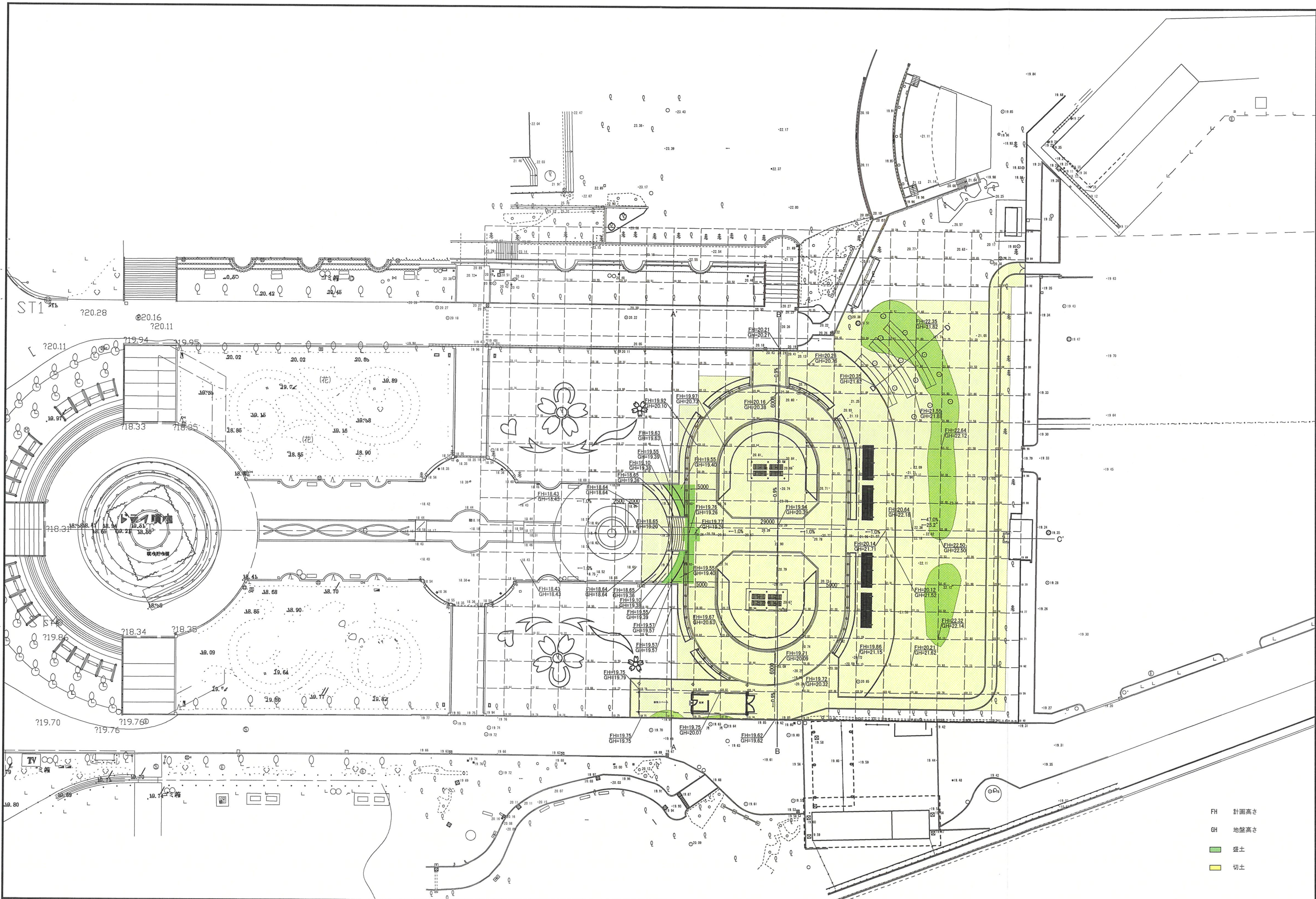


計画配置図 1/500



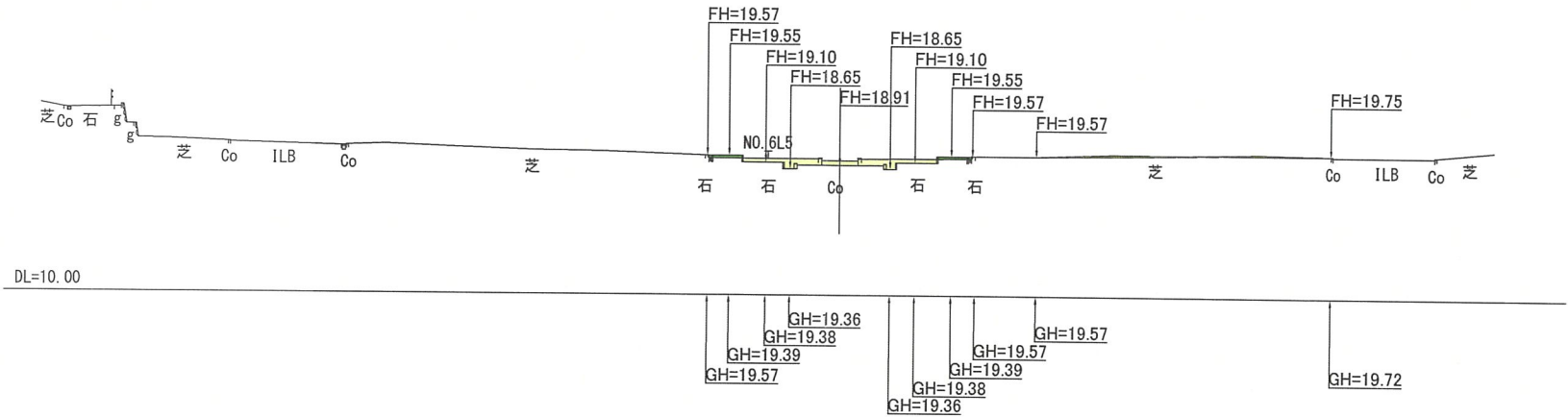




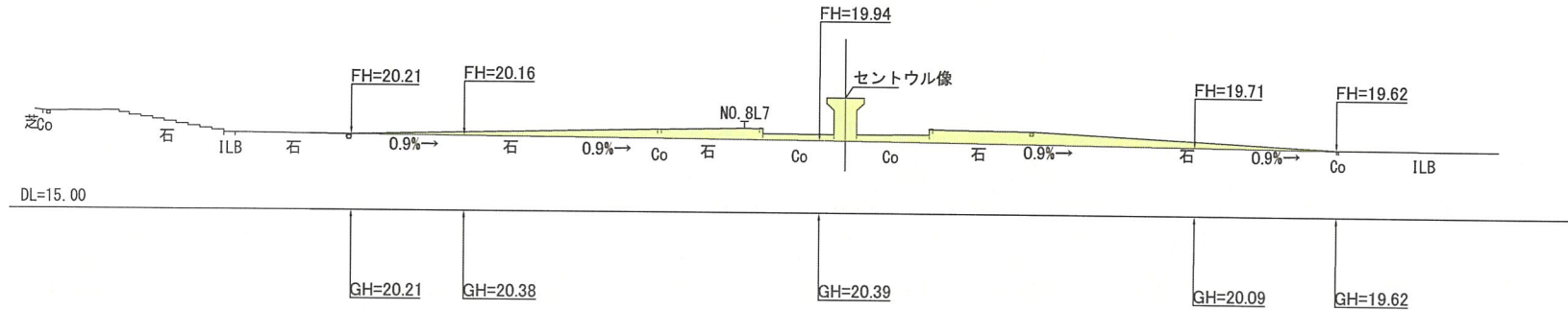


FH 計画高さ
GH 地盤高さ
盛土
切土

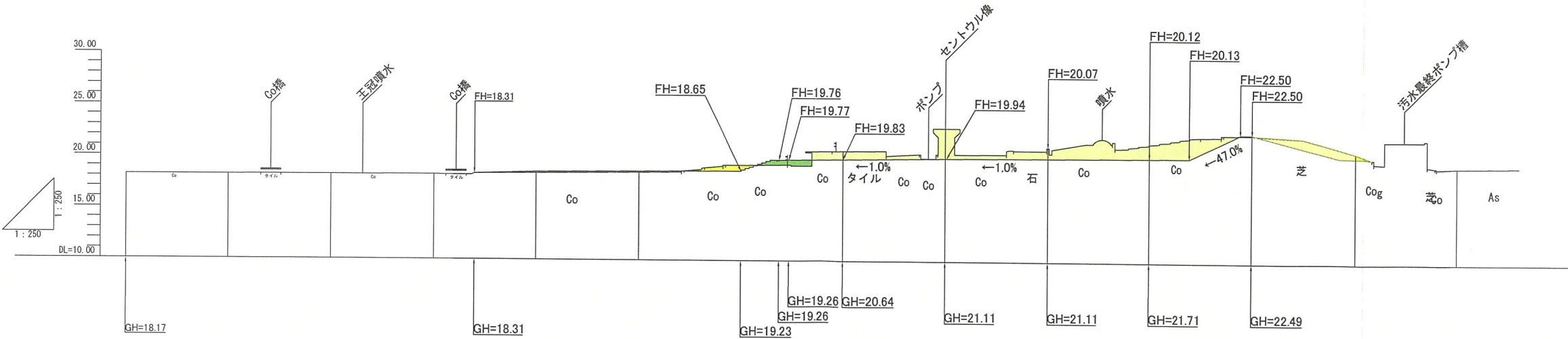
A—A' 断面図



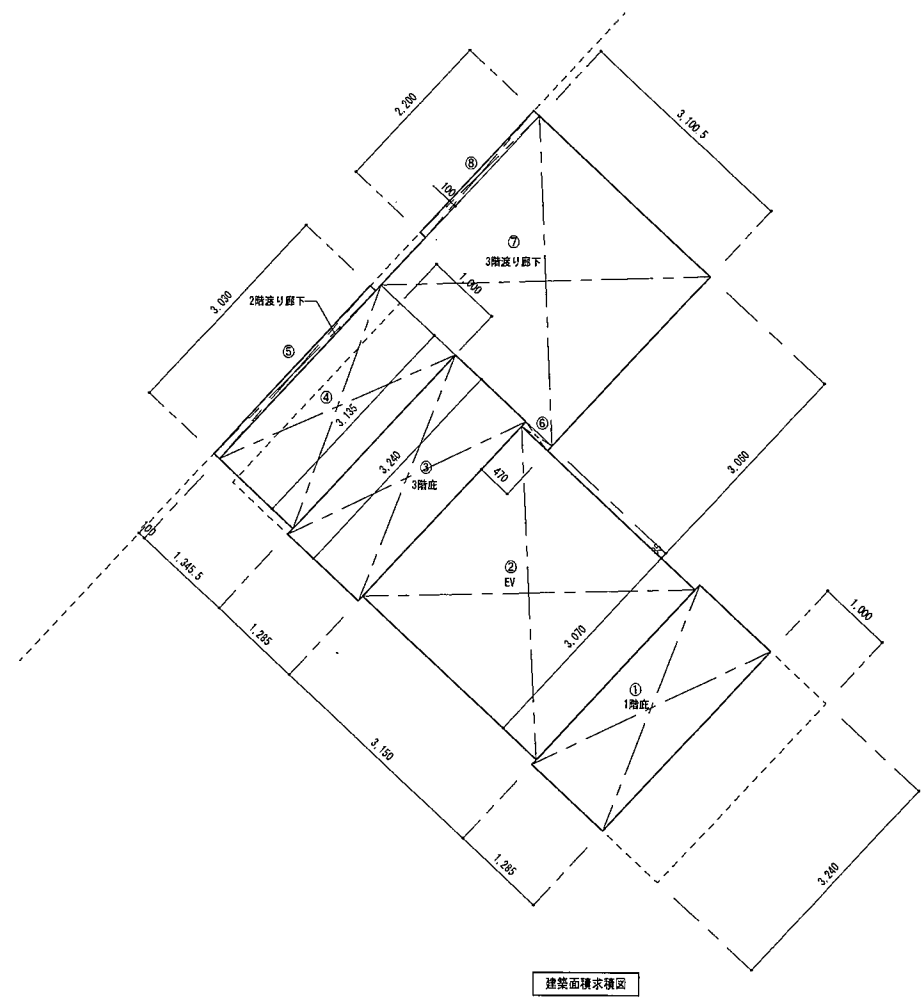
B—B' 断面図



C—C' 断面図



FH 計画高さ
GH 地盤高さ
盛土
切土



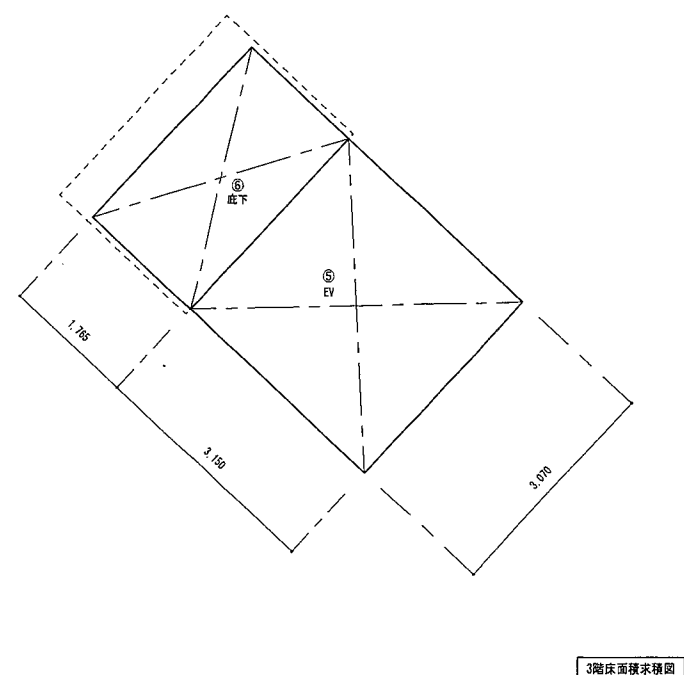
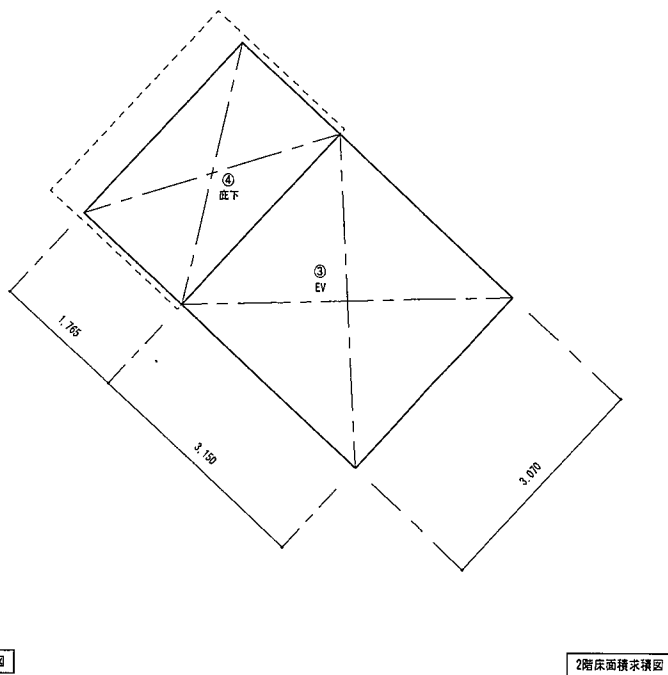
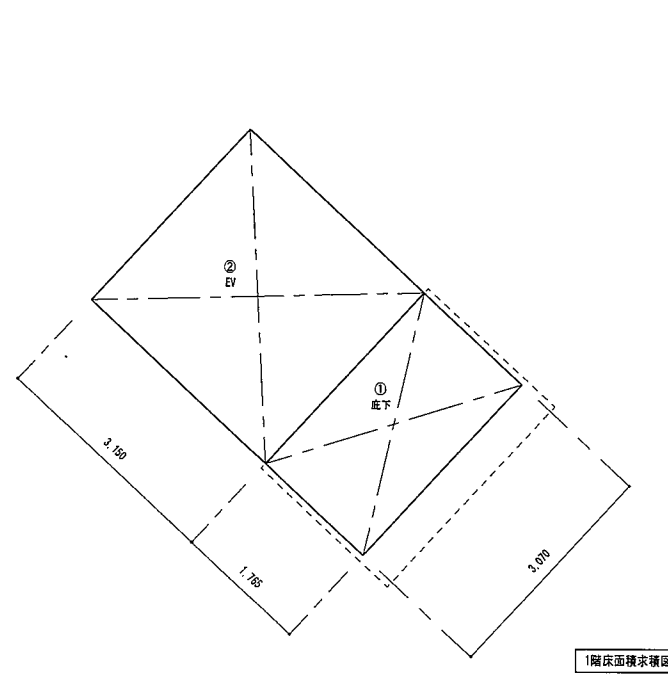
建築面積表 (m2)		
記号	計算式	面積 (計)
①	3.240 × 1.285	4.16340
②	3.070 × 3.150	9.67050
③	3.240 × 1.285	4.16340
④	3.135 × 1.3455	4.2181425
⑤	3.030 × 0.100	0.30300
⑥	0.085 × 0.470	0.03995
⑦	3.060 × 3.1005	9.48753
⑧	2.200 × 0.100	0.22000
合計面積		32.2639225
		改め 32.26 m ²

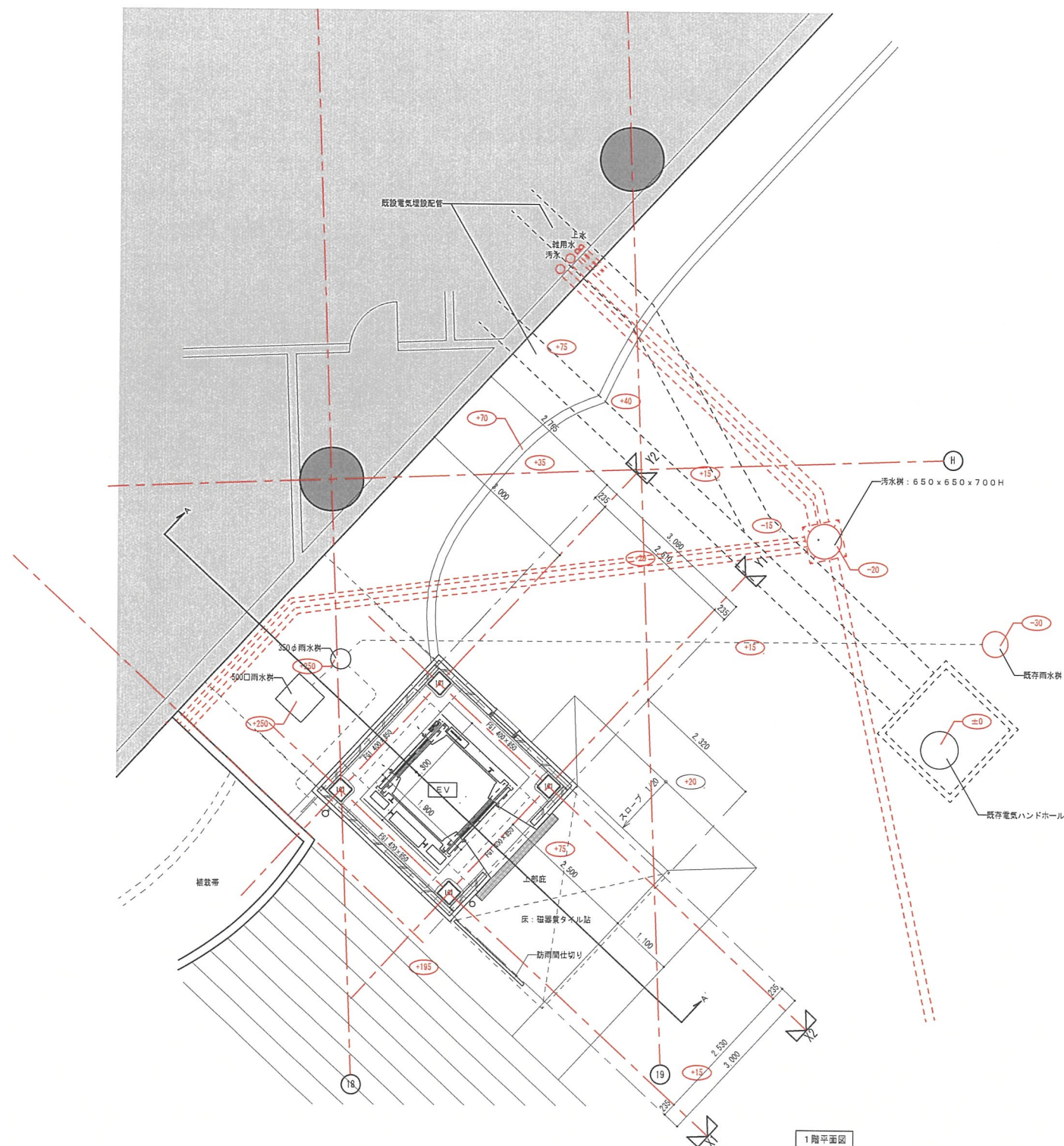
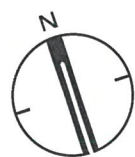
1階床面積表 (m2)		
記号	計算式	面積 (計)
①	3.070 × 1.765	5.41855
②	3.150 × 3.070	9.67050
小計面積		15.08905
		改め 15.08 m ²

2階床面積表 (m2)		
記号	計算式	面積 (計)
③	3.150 × 3.070	9.67050
④	3.070 × 1.765	5.41855
小計面積		15.08905
		改め 15.08 m ²

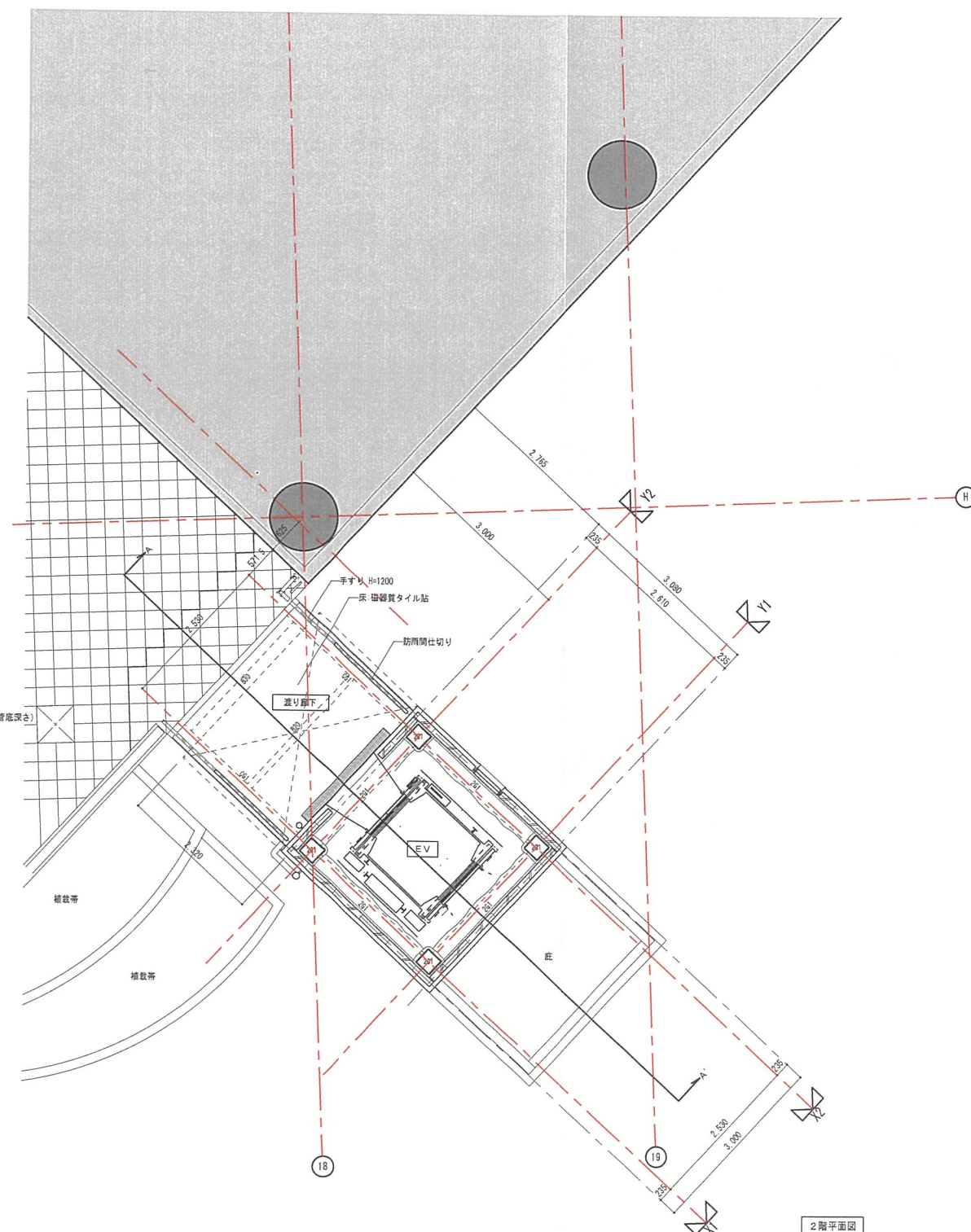
3階床面積表 (m2)		
記号	計算式	面積 (計)
⑤	3.150 × 3.070	9.67050
②	3.070 × 1.765	5.41855
小計面積		15.08905
		改め 15.08 m ²

延べ面積	45.24 m ²
------	----------------------

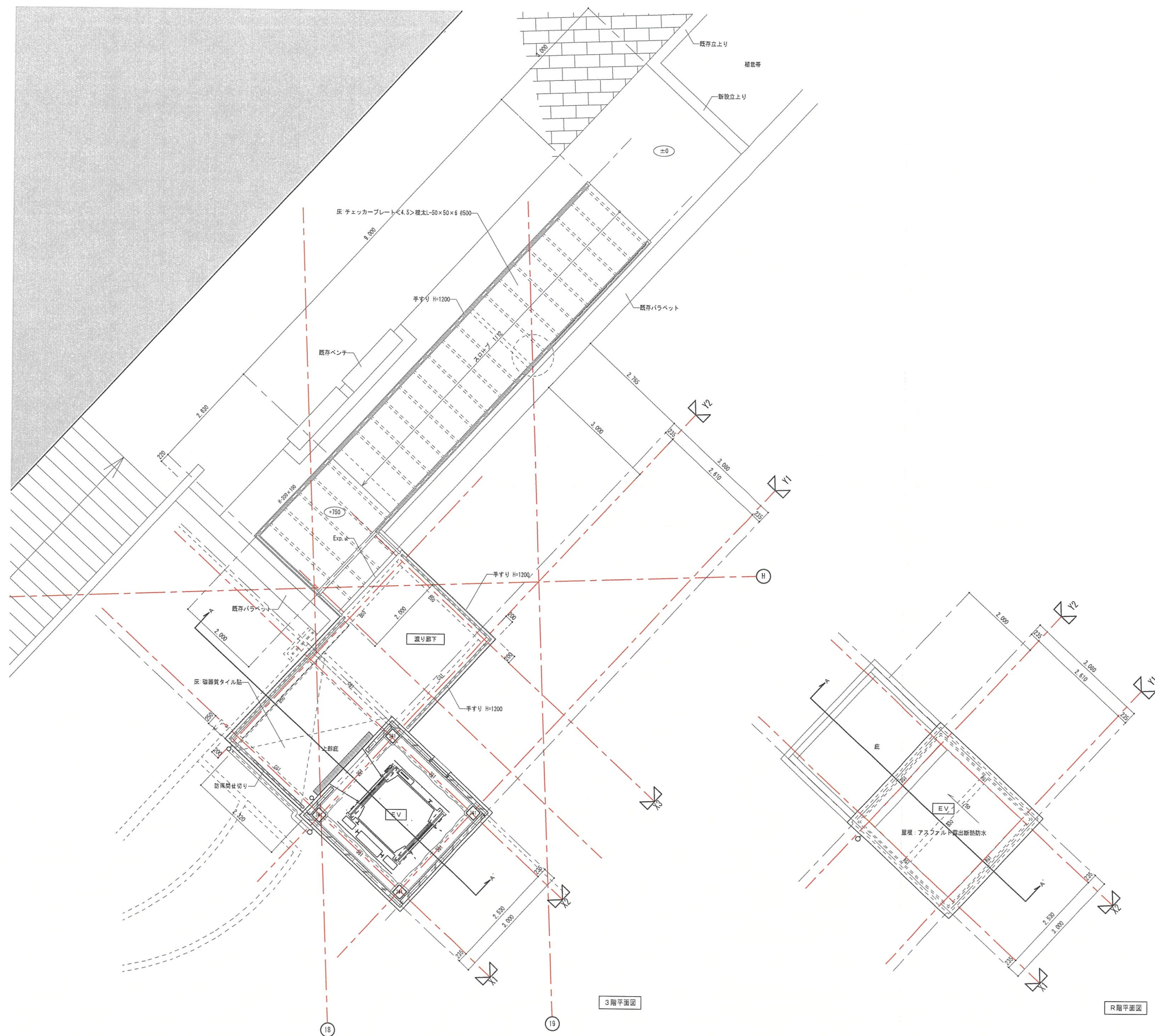
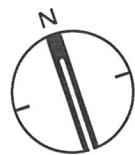


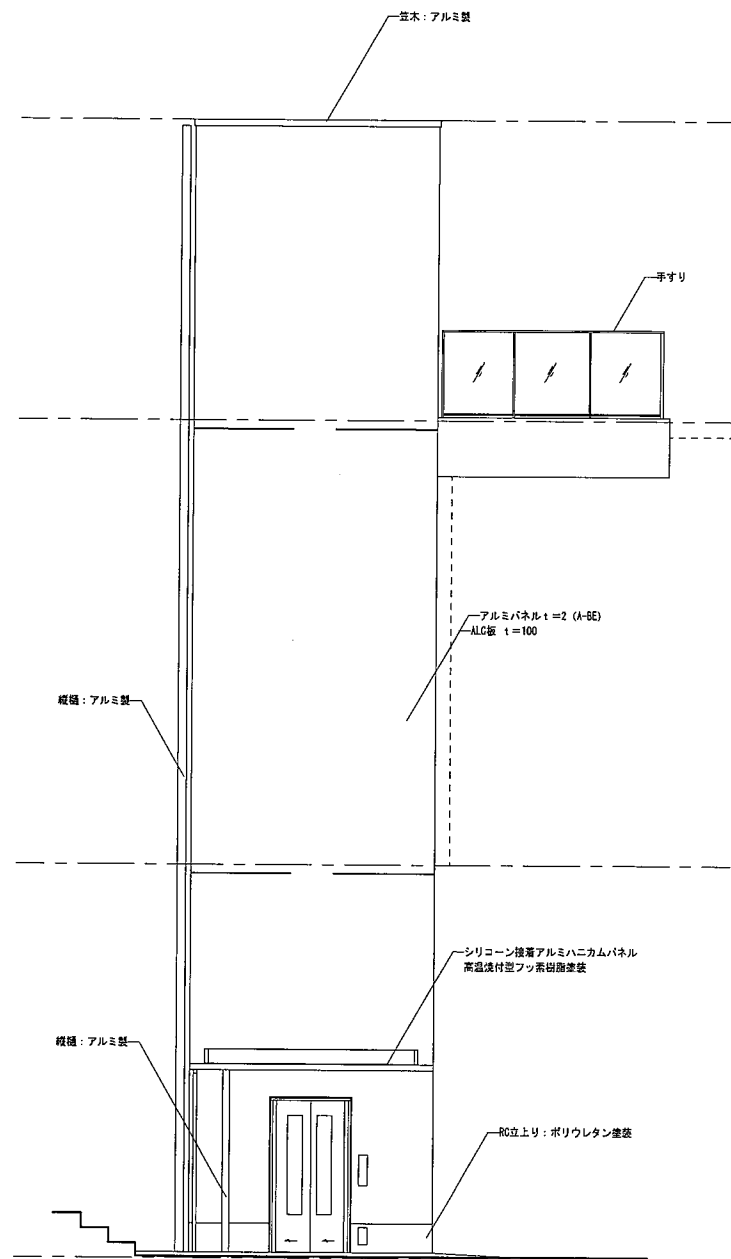


1階平面図

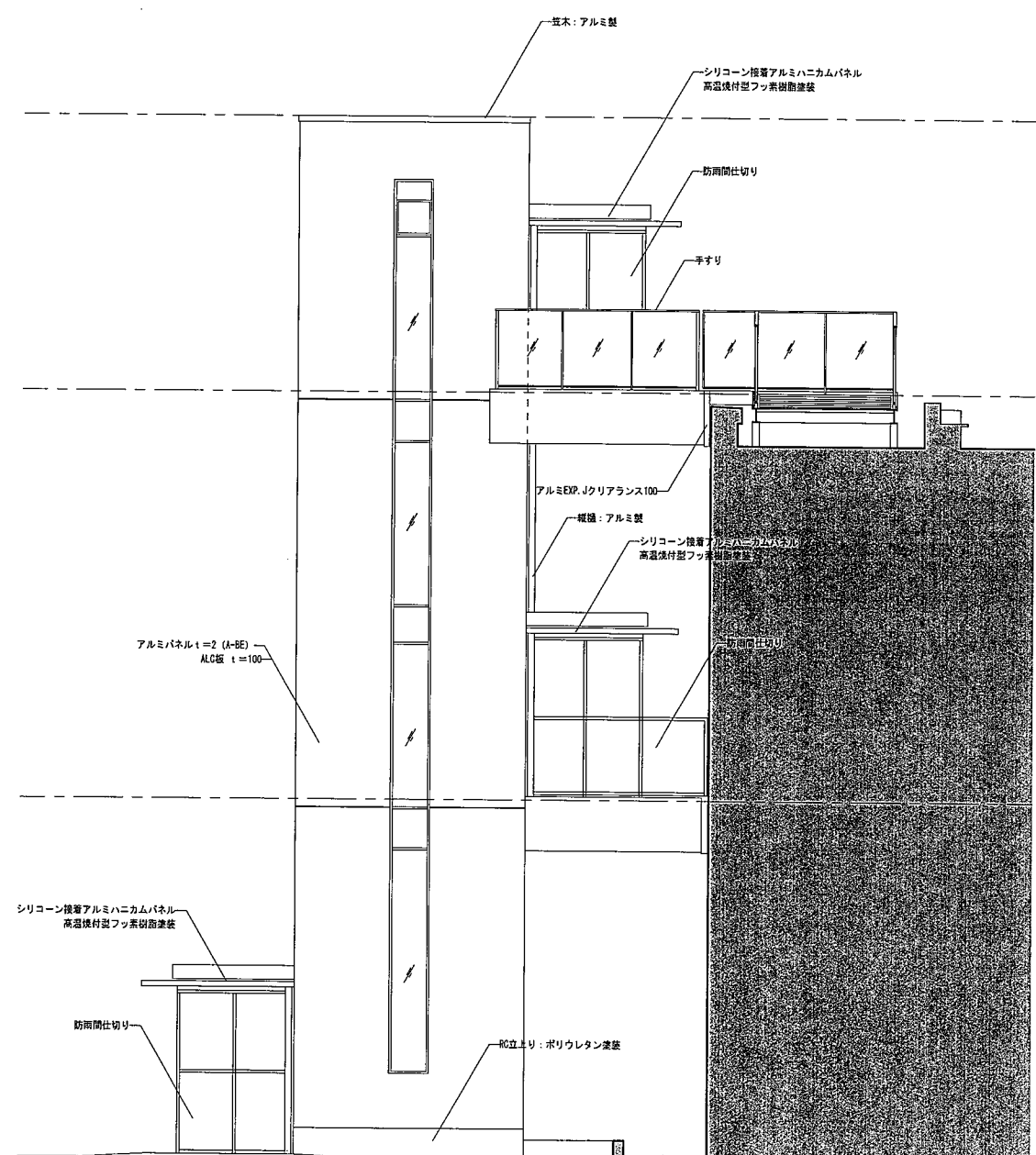


2階平面図

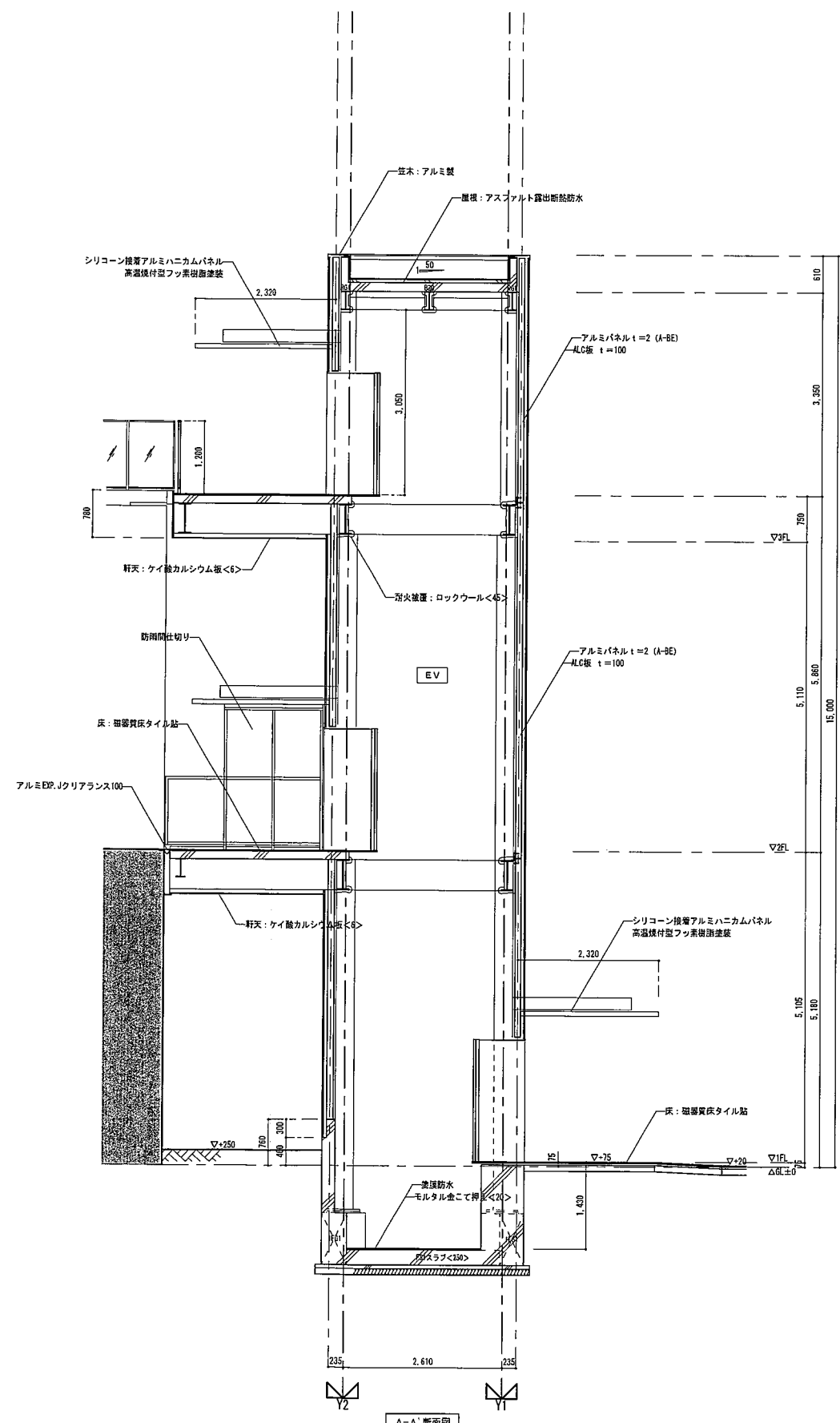




南向立面図

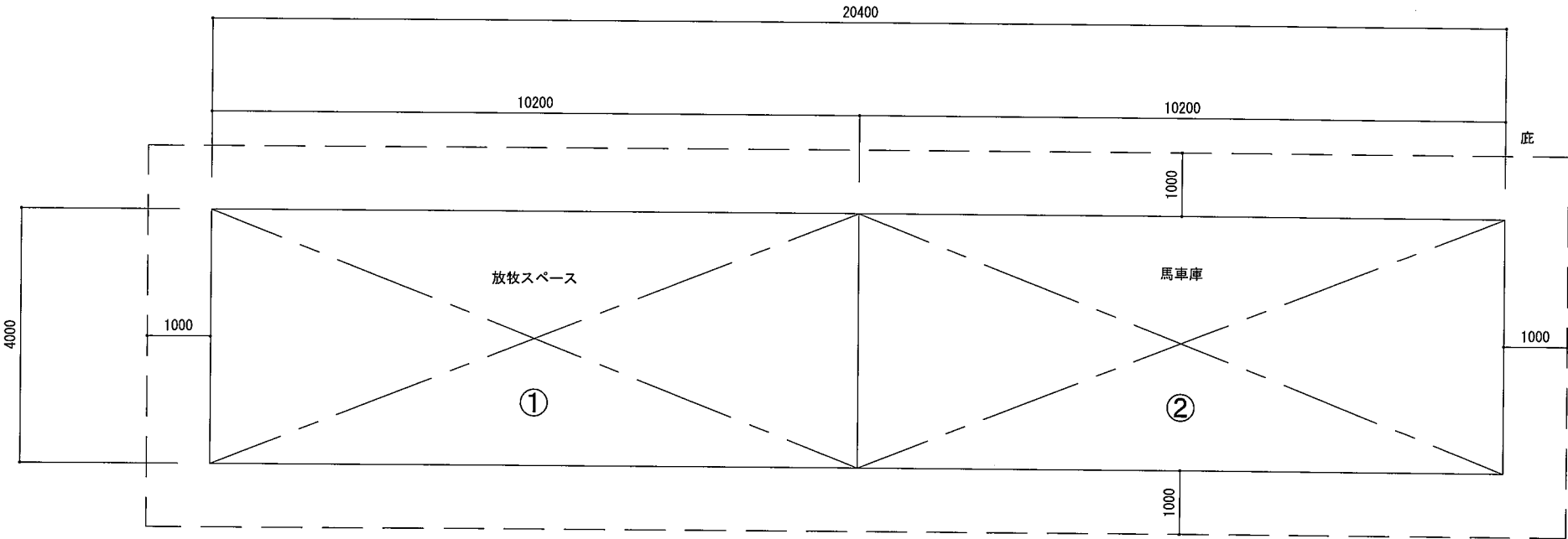


東側立面図



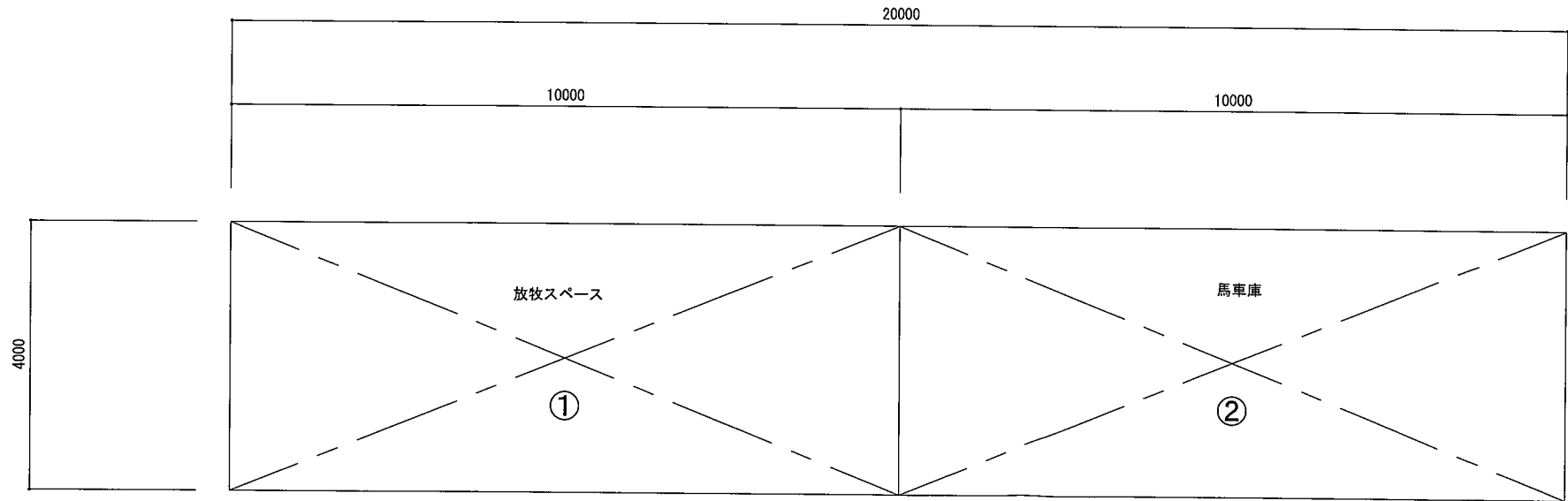
A-A' 断面図

建築面積求積図

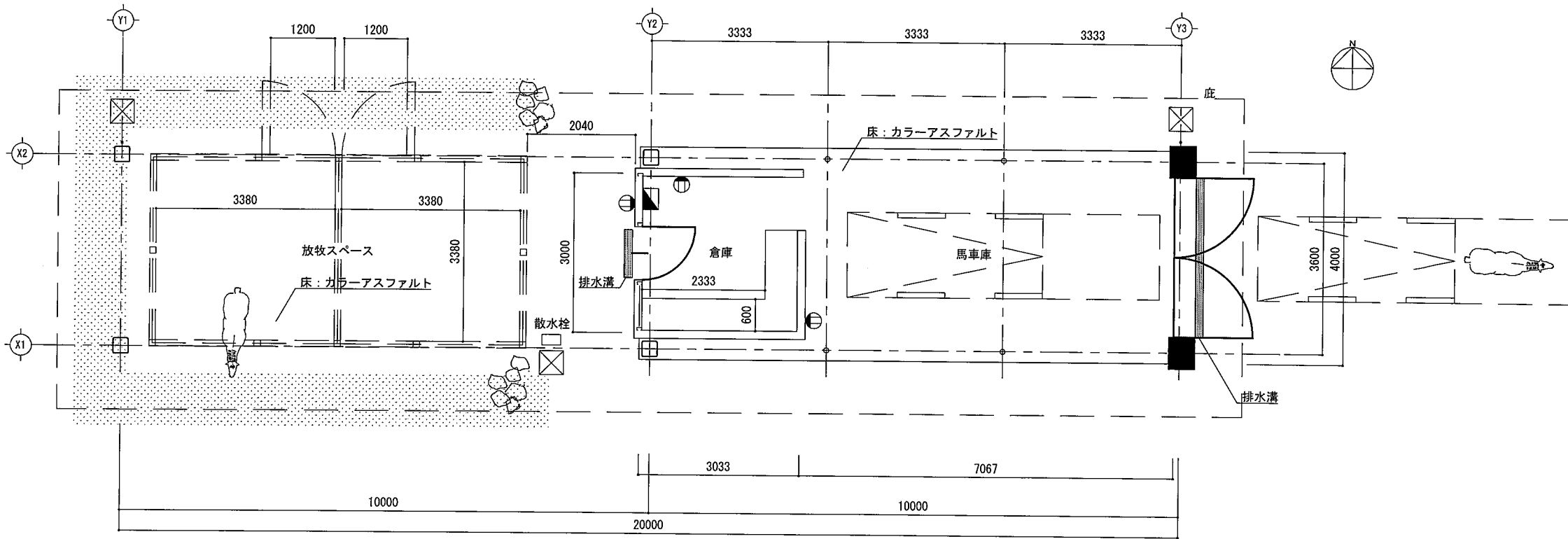


建築面積			
記号	計算式	計	面積 (m2)
①	4.00 × 10.20	40.80	40.80
②	4.00 × 10.20	40.80	40.80
合計面積			81.60

延床面積求積図



延床面積			
記号	計算式	計	面積 (m2)
①	4.00 × 10.00	40.00	40.00
②	4.00 × 10.00	40.00	40.00
合計面積			80.00

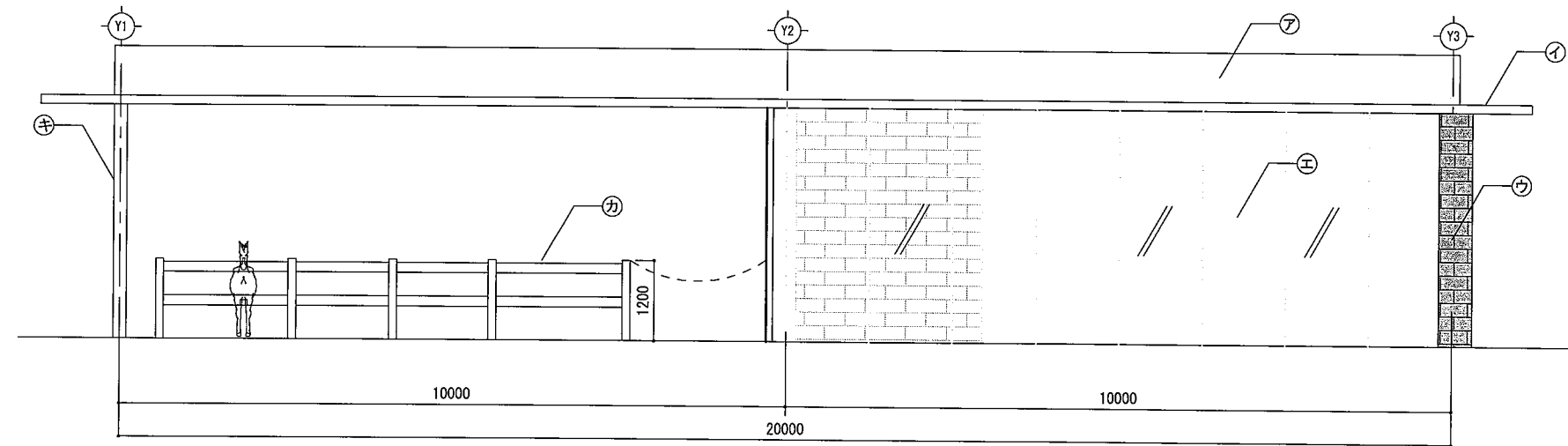


平面図

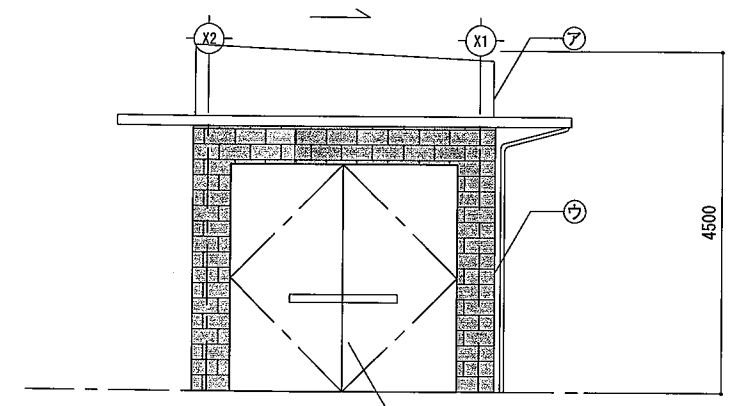
外部仕上凡例

ア	ガルバリウム葺 野地板 C-100×50 断熱材
イ	アルミハニカムパネル 7=104
ウ	サイディングボードの上セメント擬石張
エ	強化ガラスの上低反射シート貼
オ	縦樋φ50
カ	PVC柵 H1200 2段
キ	柱: 300角 SOP塗
ク	給気口φ200フラットフード・防虫網付
ケ	換気扇フラットフード

☒: 排水枟450口

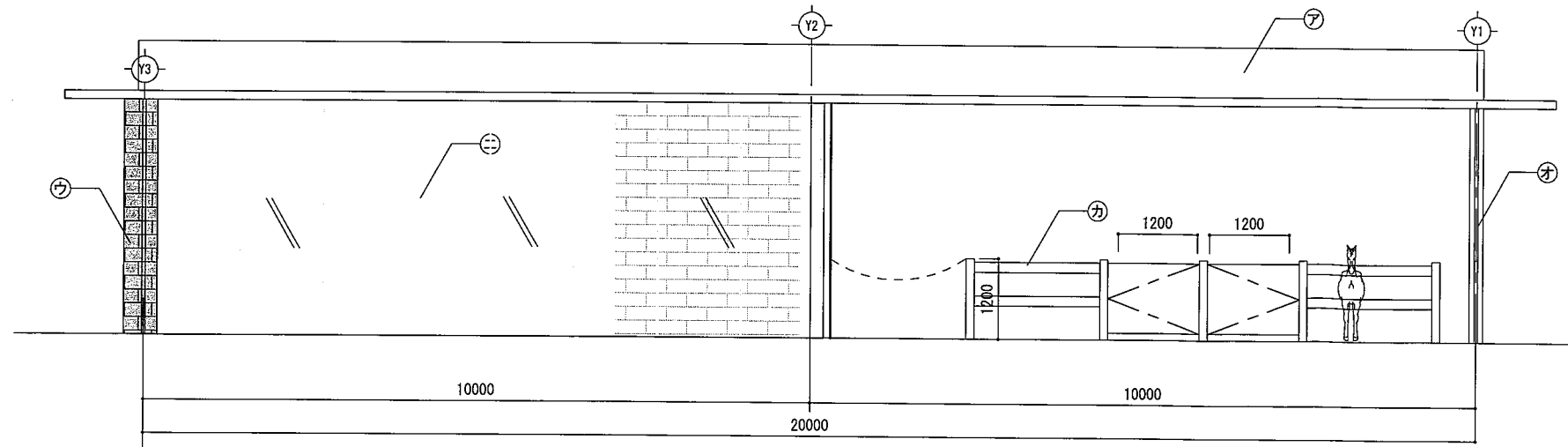


南立面図

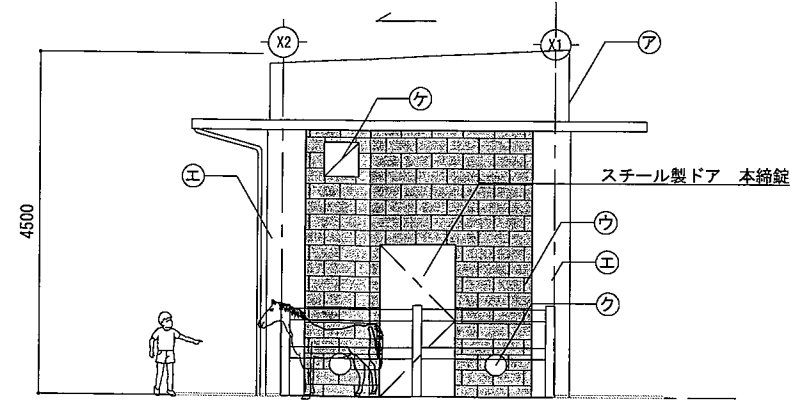


木製ドア 門+南京錠

西立面図



南立面図



スチール製ドア 本締錠

東立面図