

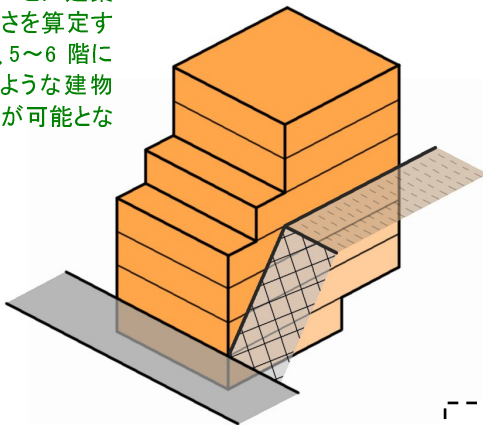
宝塚市斜面地建築物の制限に関する条例の概要

●建築物の階数の制限(条例第3条)

- (1) 適用区域は、**第一種低層住居専用地域**及び**第二種低層住居専用地域**とします。
- (2) 対象とする建物用途は、**戸建て住宅以外**とします。
- (3) 建築物の階数は、**4**を超えてはならないものとします。

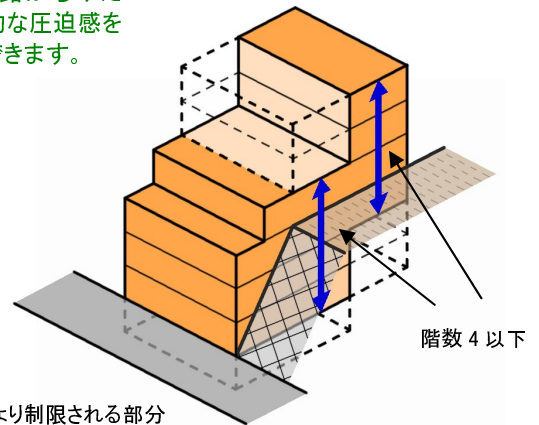
高さ制限が10mであっても、高低差3m以内ごとに建築物の高さを算定するため、5~6階に見えるような建物の建設が可能となります。

建築基準法



階数を4階以下に制限することにより、道路からみた実質的な圧迫感を低減できます。

条例による制限

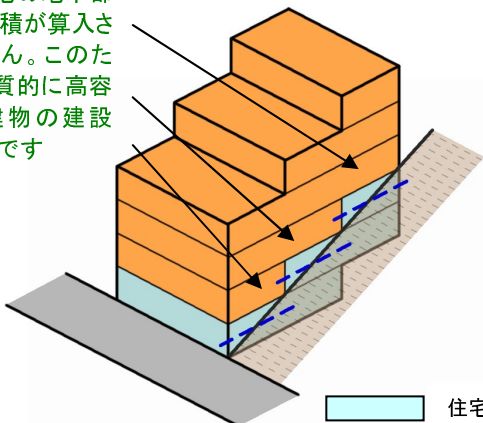


●容積率算定のための地盤面の設定(条例第4条)

- (1) 適用区域は、**住居系の用途地域**及び**用途地域の指定のない区域**とします。
- (2) 対象とする建物用途は、**共同住宅**、**長屋**及び**老人ホーム等**とします。
- (3) 地盤面の設定は、建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置からの高さ3m以内の平均の高さにおける水平面とします。

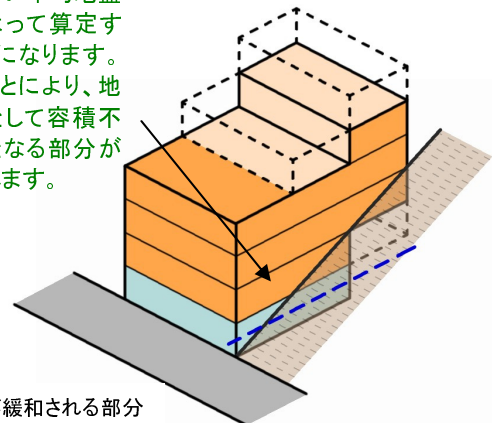
地盤面が高低差3m以内毎に設定され、住宅の地下部分の容積が算入されません。このため、実質的に高容積の建物の建設が可能です。

建築基準法



条例により共同住宅等の容積率は最も低い平均地盤面によって算定することになります。このことにより、地下室として容積不算入となる部分が減少します。

条例による制限



住宅地下室の容積が緩和される部分
条例により制限される部分