

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に基づく

# 開発ガイドライン

令和6年4月1日施行



宝塚市都市整備部開発指導課

# 目 次

<b>1</b>	<b>総 則</b>	
1-1	趣 旨	1
1-2	指針の適用	1
1-3	用語の定義	1
1-4	開発まちづくり会議	2
<b>2</b>	<b>良好な住環境の保全</b>	
2-1	地区計画の導入への協力（都市計画課）	2
2-2	景観計画特定地区指定の導入への協力（都市計画課）	2
2-3	建築協定の締結（建築指導課）	2
2-4	緑化協定の締結（公園河川課）	2
2-5	景観審議会の審査（都市計画課）	2
2-6	適正な宅地規模（開発指導課）	3
2-7	建築物の外壁の後退距離（開発指導課）	3
2-8	集合住宅に係る床面積（開発指導課）	3
2-9	地域特性・景観に配慮したマンション（開発指導課）	3
2-10	ワンルームマンションの管理（環境エネルギー課）	4
2-11	階段状斜面住宅の規制（都市計画課）	4
2-12	電波障害等の調査（開発指導課）	4
2-13	防災対策（総合防災課）	4
<b>3</b>	<b>市街地の活性化</b>	
3-1	中心市街地活性化区域の商業活性化（商工勤労課）	5
3-2	宿泊施設（観光にぎわい課）	6
3-3	温泉施設（観光にぎわい課）	6
<b>4</b>	<b>教育施設への配慮</b>	
4-1	教育施設の調整（教育委員会施設課）	7
<b>5</b>	<b>地域コミュニティの促進</b>	
5-1	自治会設立・加入（市民協働推進課）	7
<b>6</b>	<b>安全・安心の確保</b>	
6-1	交通安全の確保（防犯交通安全課）	7
6-2	通学生徒等の安全対策（教育委員会学校教育課）	7
6-3	兵庫県公安委員会との調整（開発指導課）	7
6-4	兵庫県住宅共済制度への加入（住まいづくり推進課）	8
6-5	介護保険事業計画との整合（介護保険課）	8

# 目 次

7	環境への配慮	
7-1	環境への配慮（環境エネルギー課）	8
7-2	公害の防止（環境エネルギー課）	8
8	公共施設等の整備	
8-1	集会施設	
8-1-1	集会所の設置（市民協働推進課）	9
8-1-2	集会室の設置（住まいづくり推進課）	9
8-2	道路施設	
8-2-1	開発事業区域内の道路（道路管理課）	10
8-2-2	開発事業区域が接する道路（道路管理課）	14
8-2-3	道路の防犯対策（道路管理課）	14
8-3	上下水道施設	
8-3-1	管理者等との協議（給排水設備課）	15
8-3-2	貯留施設、浸透施設（給排水設備課）	15
8-3-3	雨水排水量の抑制（給排水設備課）	15
8-4	公園施設	
8-4-1	公園・広場の規模（公園河川課）	15
8-4-2	公園の位置及び構造（公園河川課）	15
8-4-3	公園の防犯対策（公園河川課）	16
8-5	緑 化	
8-5-1	緑化の基本（公園河川課）	17
8-5-2	集合住宅等の緑化（公園河川課）	17
8-5-3	戸建て住宅の緑化（公園河川課）	17
8-5-4	住宅以外の緑化（公園河川課）	17
8-6	消防施設	
8-6-1	消防水利（消防本部警防課）	18
8-6-2	消防用活動空地（消防本部警防課）	18
8-6-3	ヘリコプター屋上緊急離着陸場等の設置（消防本部警防課）	20
8-7	ごみ収集施設	
8-7-1	ごみステーション（クリーンセンター業務課）	21
	付 則	22

改正：平成 21 年 2 月 18 日（全部改正）  
改正：平成 21 年 4 月 1 日（組織変更に伴う一部改正）  
改正：平成 22 年 4 月 1 日（袋路状道路基準見直しに伴う一部改正）  
改正：平成 22 年 4 月 1 日（組織変更に伴う一部改正）  
改正：平成 23 年 4 月 1 日（組織変更に伴う一部改正）  
改正：平成 24 年 4 月 1 日（組織変更に伴う一部改正）  
改正：平成 24 年 7 月 1 日（サービス付き高齢者向け住宅の創設に伴う一部改正）  
改正：平成 24 年 12 月 28 日（都市景観条例全部施行に伴う一部改正）  
改正：平成 27 年 8 月 31 日（防災対策追加及び開発区域内の道路記述変更に伴う一部改正）  
改正：平成 28 年 4 月 1 日（組織変更に伴う一部改正）  
改正：平成 29 年 4 月 1 日（組織変更に伴う一部改正）  
改正：平成 30 年 3 月 31 日（自治会設立・加入及びごみステーションの記述変更に伴う一部改正）  
改正：令和 6 年 4 月 1 日（組織変更に伴う一部改正）

# 1 総 則

## 1-1 趣 旨

- (1) この指針は、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（平成 17 年条例第 14 号。以下「開発まちづくり条例」という。）第 8 条第 1 項の規定に基づき、必要な公共施設等の整備を促し、住みよいまちづくりを促進するために市が示す開発事業に関する具体的な指針（以下「開発ガイドライン」という。）である。
- (2) この開発ガイドラインは、市、市民及び開発事業者が共有する指針である。

## 1-2 指針の適用

開発ガイドラインは、次のとおり適用することを基本とする。

- (1) 開発構想の内容、開発事業区域の位置、開発事業区域周辺の土地利用の状況等から、この指針によることが必ずしも適当でないと認める場合においては、良好な住環境の保全及び都市環境の形成を図るため、総合的な判断に基づいて適用する。
- (2) 従前の土地利用の区域を分割する開発事業であって、将来開発事業が見込まれる場合は、従前の土地利用の区域に対して開発ガイドラインを適用する。
- (3) 開発事業によって新たに築造する道路に接する等、将来開発が見込まれる隣接地は、その隣接地を含んで開発ガイドラインを適用する。

## 1-3 用語の定義

開発ガイドラインにおいて使用する用語の意義は、条例に定めるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 集合住宅 共同住宅、寄宿舎及び長屋住宅（サービス付き高齢者向け住宅を除く。）をいう。
- (2) 階段状斜面住宅 斜面に接して階段状に階層を重ねて建築する集合住宅及びサービス付き高齢者向け住宅をいう。
- (3) ワンルームマンション 居住面積(1戸当たりの専有面積)が 30㎡未満の住宅(短

期滞在者型賃貸共同住宅を含む。)をいう。

- (4) サービス付き高齢者向け住宅 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業を行う建築物をいう。

#### 1-4 開発まちづくり会議

次に掲げる事項は、開発まちづくり会議（平成17年9月30日訓令第22号）に付するものとする。

- (1) 1-2(1)による総合的な判断に基づく開発ガイドラインの適用に関すること
- (2) 開発ガイドラインの取扱いに関すること
- (3) その他市長が必要と認めること

## 2 良好な住環境の保全

### 2-1 地区計画の導入への協力（都市計画課）

開発事業区域面積が1ha以上の開発事業を行おうとする開発事業者は、都市計画法第12条の4の規定に基づく地区計画の導入に協力すること。

### 2-2 景観計画特定地区指定の導入への協力（都市計画課）

開発事業区域面積が1ha以上の開発事業を行おうとする開発事業者は、宝塚市都市景観条例に基づく景観計画特定地区指定の導入に協力すること。

### 2-3 建築協定の締結（建築指導課）

開発事業区域が1ha以上の開発事業を行おうとする開発事業者は、宝塚市建築協定条例（昭和44年条例第4号）第2条に基づく建築協定の締結に努めること。

### 2-4 緑化協定の締結（公園河川課）

開発事業区域が1ha以上の開発事業を行おうとする開発事業者は、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第45条の規定に基づく緑地協定の締結に努めること。

### 2-5 景観審議会の審査（都市計画課）

次に掲げる開発事業は、景観審議会に付するものとし、開発事業者は、審査に必要な協力を行わなければならない。その際、開発事業者は、景観法に基づく景観計画を遵守するとともに、都市景観に関する調査を十分行い、良好な景観の保全又は創造に努めなければならない。

- (1) 開発事業区域面積が0.3ha以上の開発事業
- (2) 次に掲げる区域内で行われる開発事業区域面積が0.1ha以上0.3ha未満の開発事業

- ア 都市景観条例の規定に基づく景観計画特定地区、景観地区に指定された区域
  - イ 旧都市景観条例の規定に基づく都市景観形成地域に指定された区域
  - ウ 地区計画の区域
  - エ その他市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める開発事業
    - (ア) 武庫川マイタウン・マイリバー整備計画の区域
    - (イ) 中心市街地区域（図1）
- (3) 建築物の高さが31mを超える開発事業
- (4) 階段状斜面住宅で、2-11(2)の適用を受けようとする開発事業で、市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認めるもの
- (5) その他市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める開発事業

## 2-6 適正な宅地規模（開発指導課）

建築物の敷地面積は、次表に掲げる用途地域の区分に応じて最低面積を確保すること。

なお、この指針施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低面積を確保できていないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低面積を確保できないこととなる土地で、その全部を一の敷地として使用するものについては、適用しない。

用途地域	最低面積（㎡）
第1種低層住居専用地域	150
第2種低層住居専用地域	
その他の用途地域	100
指定無し	230

## 2-7 建築物の外壁の後退距離（開発指導課）

外壁の後退距離は、次表に掲げる地域の区分に応じて最低距離以上確保すること。

地域	最低距離（cm）
用途地域の指定のある地域	50
用途地域の指定のない地域	100

## 2-8 集合住宅に係る床面積（開発指導課）

集合住宅を建築しようとする開発事業は、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するため、1戸の専有面積は75㎡（兵庫県住生活基本計画で定める3人世帯の都市居住型誘導居住面積水準）以上確保することが望ましいが、少なくとも25㎡（兵庫県住生活基本計画で定める単身世帯の最低居住面積水準）以上確保すること。

## 2-9 地域特性・景観に配慮したマンション等（開発指導課）

地階を除く階数が3以上の共同住宅及びサービス付き高齢者向け住宅で次に掲げるすべての要件を満足しないものは、次表に掲げる用途地域の区分に応じた人口密度を超えない

こと。

- (1) 開発事業区域に接続する道路の幅員が、6m以上のもの
- (2) 建築物（立体駐車場を含む。）の外壁又はこれに代わる柱の面から開発事業区域の境界線までの距離を、次に掲げるとおり確保したもの
  - ア 指定建ぺい率 50%の地域にあつては 6m以上
  - イ 指定建ぺい率 60%の地域にあつては 4m以上
  - ウ 指定建ぺい率 80%の地域にあつては道路側 4m以上、隣地側 0.5m以上
- (3) 8-6-2 の消防用活動空地を、敷地内に設けるもの

用途地域	人口密度
第1種低層住居専用地域	250
第2種低層住居専用地域	
商業地域	900
その他の地域	600

算出式：（計画戸数×計画人口）÷開発事業区域面積（㎡）×10,000

※計画人口は、ファミリータイプで3.6人、ワンルームマンションで1人、サービス付き高齢者向け住宅で2人とする。

## 2-10 ワンルームマンションの管理（環境エネルギー課）

ワンルームマンションは、次に掲げる事項について管理計画を定め、適切に管理すること。

- (1) 管理人の設置及びその表示等管理の方法に関すること。
- (2) 生活マナーを定めた規約に関すること。
- (3) ごみの処理に関すること。
- (4) 地域コミュニティとの連携に関すること。

## 2-11 階段状斜面住宅の規制（都市計画課）

第1種低層住居専用地域における階段状斜面住宅は、次のいずれかとする。

- (1) 一棟の階段状斜面住宅が接する地盤面の高低差は、9m以下とし、横幅は4住戸以下とすること。
- (2) 緑地の面積を建築敷地の30%以上確保し、かつ、宝塚市都市景観条例（平成24年条例第21号）第7条の規定による景観審議会の審査を経て、市長が周辺との景観的調和に関し配慮されていると認めるものについては、地盤面の高低差を15m以下とすることができる。

## 2-12 電波障害等の調査（開発指導課）

地上階数が4以上又は最高の高さが10mを超える建築物は、ラジオ、テレビ等の電波受信障害並びに風害等について、それぞれ適切な対策を講じること。

## 2-13 防災対策（総合防災課）

開発事業者は、開発事業区域について、宝塚市防災マップ及び国土地理院作成の都市圏活断層図を確認すること。

## 3 市街地の活性化

### 3-1 中心市街地地域の商業活性化（商工勤労課）

旧宝塚市中心市街地活性化基本計画（平成20年3月12日認定。以下「基本計画」という。）の中心市街地地域（図1）内の次の路線（図2）に面して開発事業を行う事業者は、低層階（2階から4階の建物は1階部分、5階以上の建物はおおむね1、2階部分）に店舗床を配置し、店舗の業種については、特に1階には観光商業や飲食など魅力ある店舗の誘致に努めること。

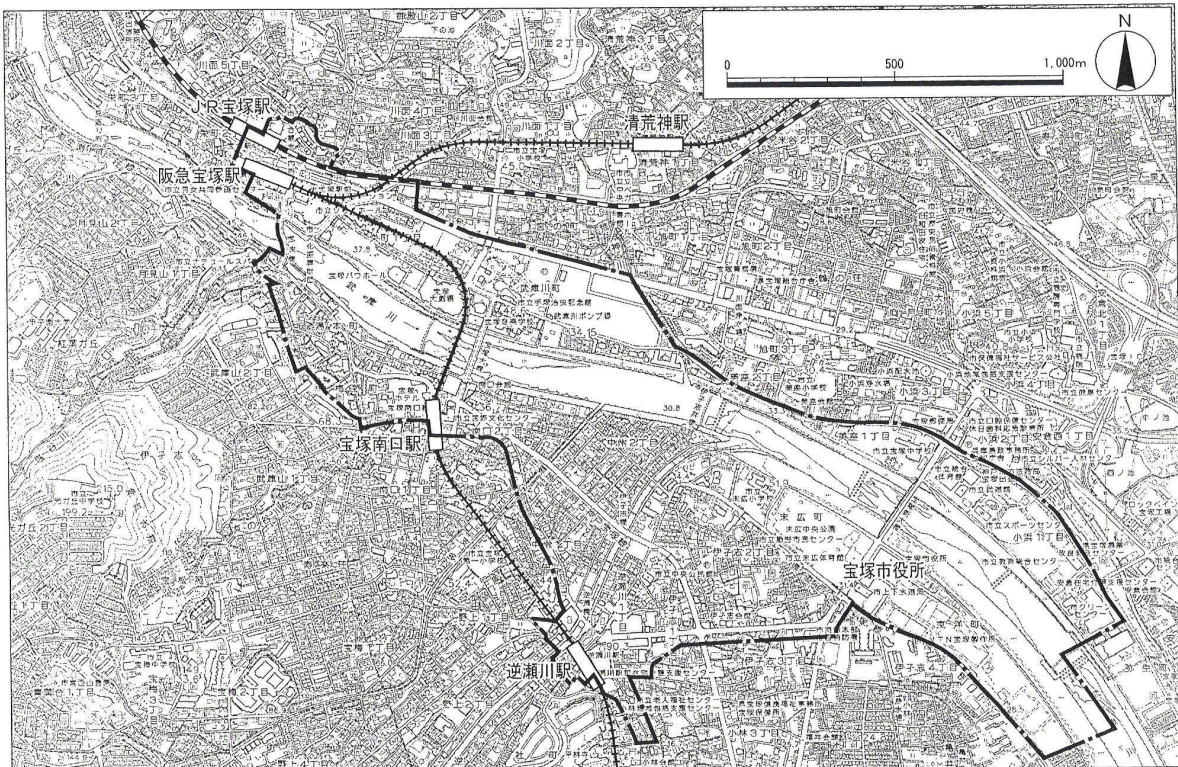
ア 都市計画道路宝塚駅南口線

イ 都市計画道路宝塚駅前線（都市計画道路宝塚駅歌劇場前線との交差点から都市計画道路宝塚駅南口線との交差点まで）

ウ 都市計画道路宝塚駅歌劇場前線

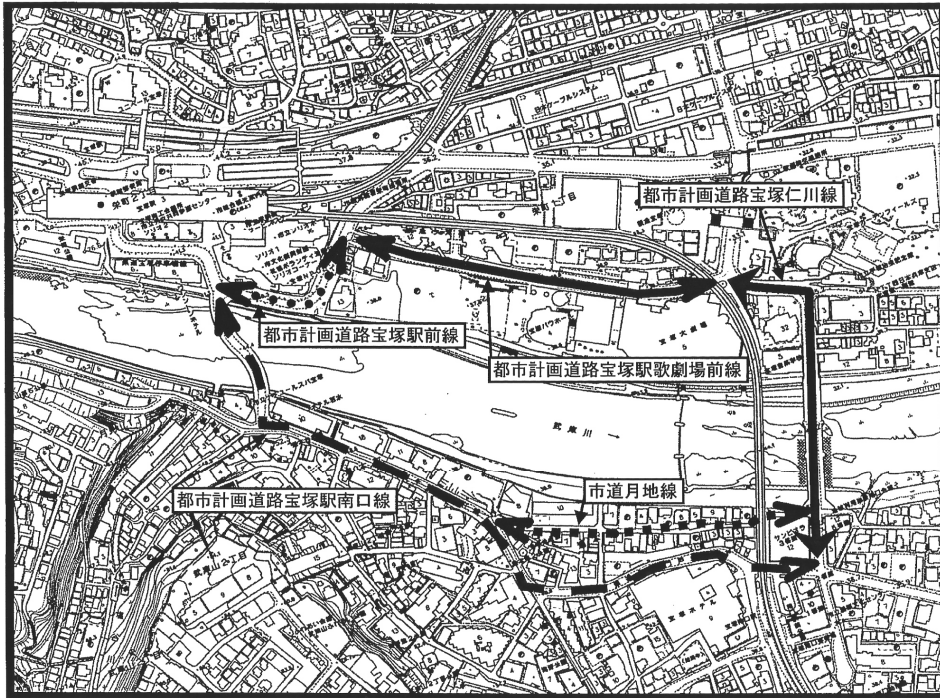
エ 都市計画道路宝塚仁川線（都市計画道路宝塚駅歌劇場前線との交差点から、都市計画道路宝塚駅南口線との交差点まで）

オ 市道月地線





[中心市街地区域 (図1)]



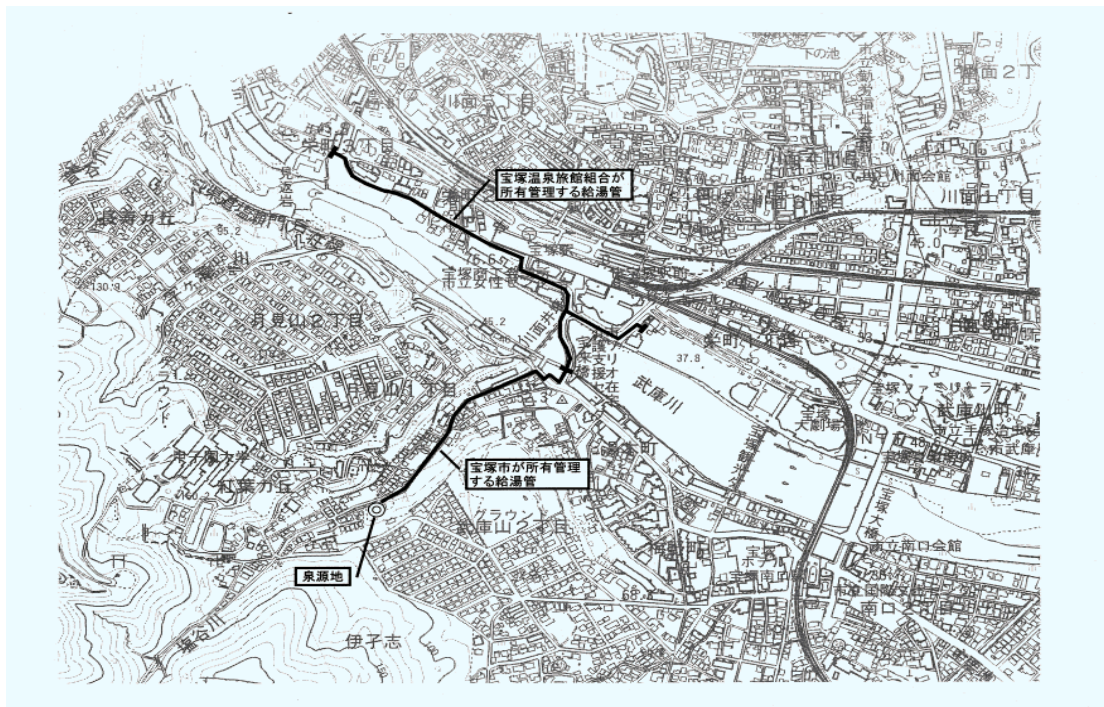
[店舗誘導路線図 (図2)]

### 3-2 宿泊施設 (観光にぎわい課)

宿泊施設を建築しようとする開発事業者は、その施設の概要等について市長に届け出ること。

### 3-3 温泉施設 (観光にぎわい課)

温泉管が埋設されている沿道(図3)において開発事業を行おうとする開発事業者は、あらかじめ市長に届け出ること。



[温泉管が埋設されている沿道（図3）]

## 4 教育施設への配慮

### 4-1 教育施設の調整（教育委員会施設課）

住宅の戸数が10戸以上の開発事業を行おうとする開発事業者は、市立小・中学校の受入れ能力について、あらかじめ宝塚市教育委員会と調整の上、計画を定めること。

## 5 地域コミュニティの促進

### 5-1 自治会設立・加入（市民協働推進課）

住宅の戸数が2戸以上の開発事業を行おうとする開発事業者は、開発事業区域の属する地区における自治会（属する地区における自治会が存しない場合は、隣接する自治会又は近隣の自治会）への加入に係る協議について、又は新たな自治会の設立について、別紙協議報告書により報告を行うこと。

## 6 安全・安心の確保

### 6-1 交通安全の確保（防犯交通安全課）

特定開発事業者は、工事用車両の通行の安全を確保するため、開発まちづくり条例第12条第1項第4号の代表者と協議を行い、その報告を行うこと。

### 6-2 通学生徒等の安全対策（教育委員会学校教育課）

特定開発事業者は、工事期間中における通学（園）園児、児童、生徒等の安全対策について、十分配慮するとともに、当該学校・園長と協議を行い、その報告を行うこと。

### 6-3 兵庫県公安委員会との調整（開発指導課）

都市計画法第29条に規定する開発行為の許可（以下「開発許可」という。）を伴う開発事業のうち、次表に掲げる用途に応じた規模の開発行為を行おうとする開発事業者は、その開発行為が良好な交通の確保を図りつつ円滑に実施されるよう、兵庫県公安委員会と調整すること。

用途	規模
大規模小売店舗（大規模小売店舗立地法）	3,000㎡以上（店舗面積）
配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量な道路交通の集中発生が予想されるもの	1.0ha以上（開発事業区域面積）
その他の開発事業	3.0ha以上（開発事業区域面積）

#### **6-4 兵庫県住宅共済制度への加入（住まいづくり推進課）**

兵庫県住宅再建共済制度条例（平成 17 年県条例第 41 号）第 3 条第 3 項の規定による共済の加入案内について協議すること。

#### **6-5 介護保険事業計画との整合（介護保険課）**

次に掲げる施設等を設けようとする開発事業者は、介護保険事業計画における施設整備計画と整合を図るため、あらかじめ協議の上計画を定めること。

- (1) 特別養護老人ホーム（介護保険法第 8 条第 24 号、老人福祉法第 20 条の 5）
- (2) 介護老人保健施設（介護保険法第 8 条第 25 号）
- (3) 指定介護療養型医療施設（介護保険法第 8 条第 26 号）
- (4) 認知症対応型共同生活介護に係る事業所（介護保険法第 8 条第 18 号）
- (5) 特定施設入居者生活介護事業者に係る事業所（介護保険法第 8 条第 11 号）
- (6) 軽費老人ホーム（老人福祉法第 20 条の 6）
- (7) 有料老人ホーム（老人福祉法第 29 条）
- (8) 地域密着型サービス事業に係る事業所（介護保険法第 8 条第 14 号）
- (9) サービス付き高齢者向け住宅及びその他の高齢者向け共同住宅

### **7 環境への配慮**

#### **7-1 環境への配慮（環境エネルギー課）**

開発事業者は、当該開発事業を行う際に、どのように環境に配慮し、周囲の環境に与える負荷をその工事中、工事後に軽減できるかを検討した環境配慮検討報告書を提出すること。

#### **7-2 公害の防止（環境エネルギー課）**

開発事業者は、工事中における騒音、振動、粉じんほか公害の防止に務め、問題の発生に速やかに誠意をもって対応すること。また、現場等により発生した廃材を含むごみは現場で焼却処分しないこと。

## 8 公共施設等の整備

### 8-1 集会施設

#### 8-1-1 集会所の設置（市民協働推進課）

宅地分譲を行う開発事業は、次表に掲げる計画戸数の区分に応じて延べ床面積以上の集会所を設け、適切な維持管理方法を定めること。

住宅の計画戸数（戸）	延べ床面積（㎡）
100 以上 300 未満	100
300 以上 600 未満	150
600 以上	200

#### 8-1-2 集会室の設置（住まいづくり推進課）

共同住宅の分譲を行う開発事業は、次表に掲げる計画戸数の区分に応じて延べ床面積以上の集会室を設けること。

住宅の計画戸数（戸）	延べ床面積（㎡）
50 以上 100 未満	70
100 以上 300 未満	100
300 以上 600 未満	150
600 以上	200

## 8-2 道路施設

開発事業により設ける道路施設は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 市の道路計画に沿って設けること。
- (2) 道路の構造、施設等は、別に定める基準に従い、協議により設けること。

### 8-2-1 開発事業区域内の道路（道路管理課）

開発事業区域内に設ける道路は、次に掲げるとおりとすること。

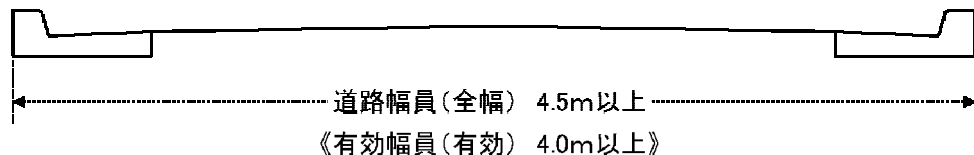
- (1) 幅員は、次表のとおりとすること。

開発事業区域面積		1,000 ㎡未満	1,000 ㎡ ～ 1ha	1ha ～ 2ha	2ha ～ 10ha	10ha ～ 20ha	20ha 以上
予定建築物	道路種別						
戸建て住宅、長屋住宅、地上階数2以下の共同住宅	区画道路	6m(注1)					
	補助幹線道路	—			9m		
	幹線道路	—				12m以上	
地上階数2を超える共同住宅、車の出入が少ない事務所	区画道路	6m					
	補助幹線道路	—			9m		
	幹線道路	—				12m以上	
上記以外の用途	区画道路	6m					
	補助幹線道路	—			9m		
	幹線道路	—				12m以上	

(注1) 袋路状道路については、(2)ア及びイの基準による。

- (2) 通り抜け（両端が他の道路に接続する道路）を基本とすること。ただし、将来の連続性を確保するため開発事業区域の境界まで設け、かつ、次の基準を満たすものは、袋路状道路（一方が他の道路に接続する道路）とすることができる。

ア 道路幅員は、下図に示す方法によって測るものとし、4.5m以上の道路幅員を確保し、かつ、4.0m以上の有効道路幅員を確保するものとする。



- イ 袋路状道路の幅員及び延長・転回広場の設置は、次表のとおりとすること。

幅員	延長・転回広場の設置
全幅 4.5m以上 かつ 有効 4.0m以上	① 延長（既存道路を延長する場合は、当該既存袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長距離を含む。以下この表において同じ。）が 35m以下の場合で、終端に転回広場が設けられている場合
全幅 6.0m以上	② 延長が 35m以下の場合
	③ 延長が 35mを超え 50m以下の場合で、終端に転回広場が設けられている場合
	④ 延長が 50mを超える場合で、終端及び区間 50m以内ごとに転回広場が設けられている場合

(注2) 転回広場は、転回広場の標準図又はこれと同等以上の機能を有するものとする。

ウ 交差部分には次表のと通りの隅切り長さ (m) の隅切りを、通行の安全上支障のないように設けられたものであること。

道路幅員	4.5m		6m	
交差角度 (度)	60° 以下	120° 以上	60° 以下	120° 以上
	90° 前後		90° 前後	
隅切り長さ (m)	4m	2m	6m	4m
	3m		5m	

(注3) 両側に隅切りが設けることが困難な場合は、両側に隅切りを設けた場合と同等に、安全上支障が無いようにしなければならない。

(注4) 角地のぐう角をはさむ辺の長さ2mの二等辺三角形を道に含む隅切りより長い隅切り長さを確保すること（交差角度120° 以上の場合を除く。）

エ 必要に応じて、避難通路が確保されていること。

オ 縦断勾配は9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認める場合は、一路線（交差点から交差点まで、又は交差点から終端まで。）に限り延長30mまで12%以下とすることができる。

カ 階段状の道路は、原則として設けないこと。ただし、地形等によりやむを得ないと認める場合は、道路構造及び仕様について別途協議すること。

キ 道路の舗装、横断勾配、道路施設等の構造について、道路管理者との協議が整っていること。

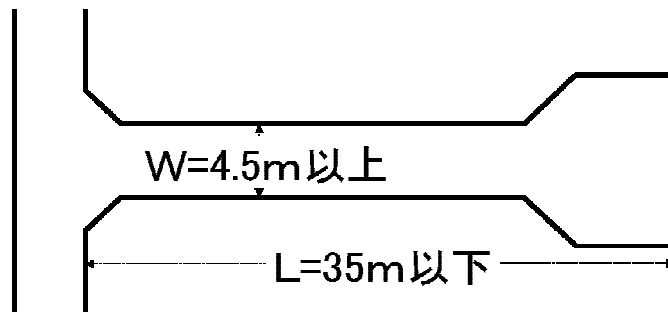
ク 上下水道施設について、上下水道管理者との協議が整っていること。

ケ 消防活動に支障が無い旨の同意が得られること。

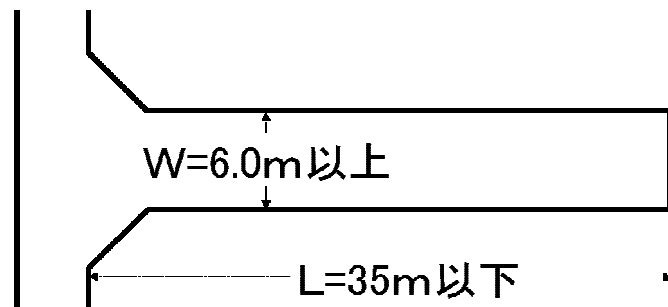
コ 開発事業者が自ら整備し、市に帰属すること。

参考図：幅員及び延長・転回広場の設置基準

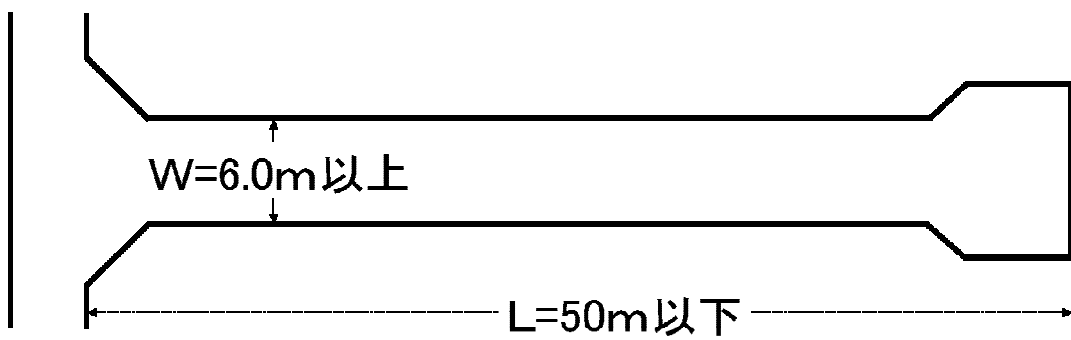
基準 ①



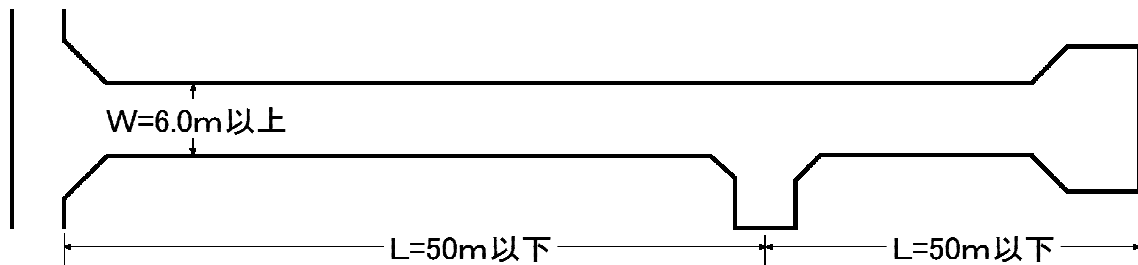
基準 ②



基準 ③



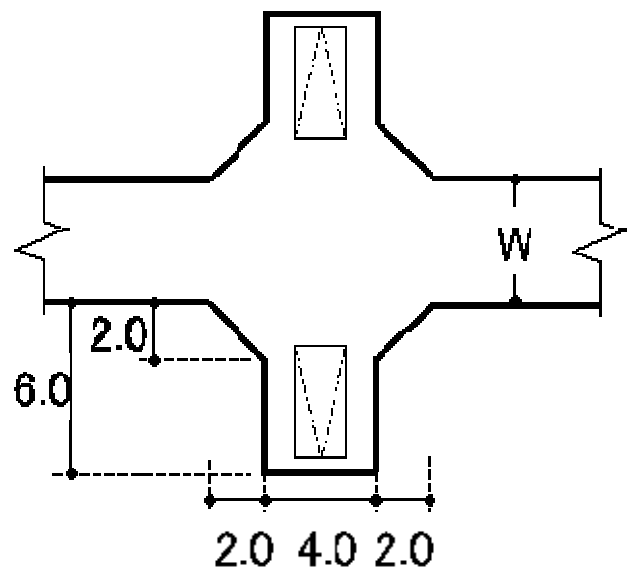
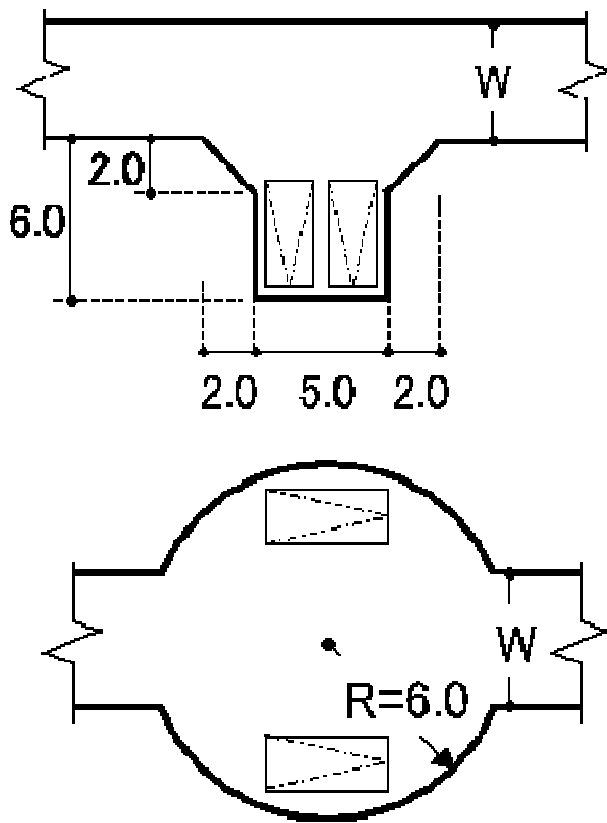
基準 ④



Wは道路幅員（全幅）を示す。  
Lは道路延長距離を示す。

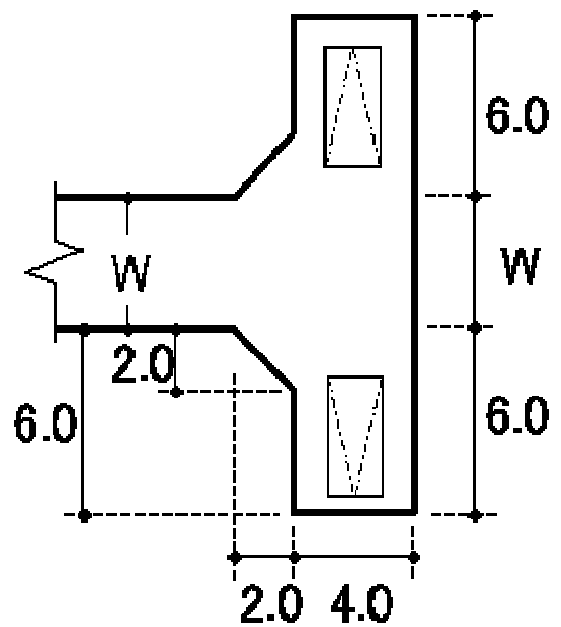
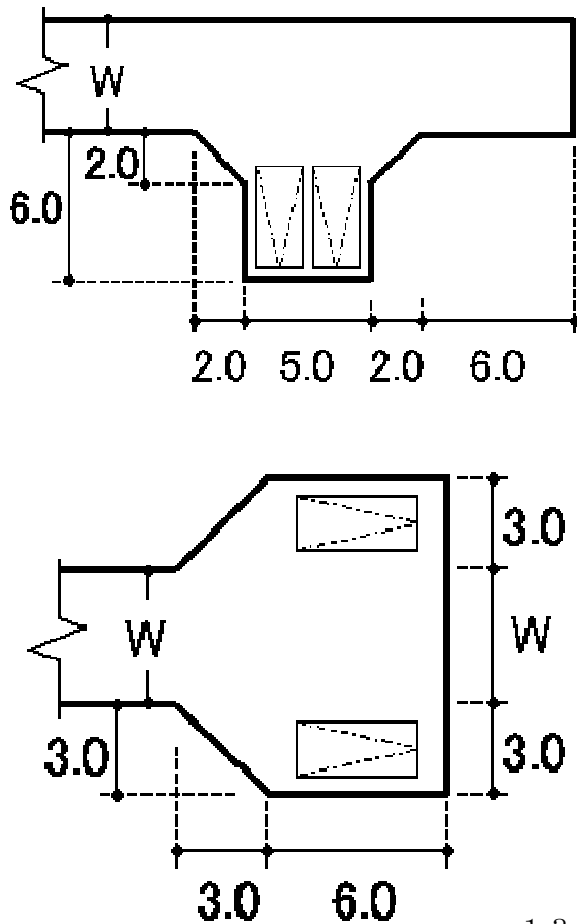
参考図：転回広場の基準

[道路の中間に設ける場合]



Wは道路幅員（全幅）を示す。  
寸法（m）は有効寸法を示す。

[道路の終端に設ける場合]



Wは道路幅員（全幅）を示す。  
寸法（m）は有効寸法を示す。



## 8-2-2 開発事業区域が接する道路（道路管理課）

開発事業区域に接する道路は、次表に掲げる道路の幅員以上に拡幅整備を行うこと。

予定建築物の用途	開発事業区域の面積	道路幅員	
		開発許可対象	開発許可対象外
戸建て住宅 長屋住宅	1,000 m <sup>2</sup> 未満	道路中心から 3m	4m
	1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満		道路中心から 3m
	3,000 m <sup>2</sup> 以上 2ha 未満	6m	
	2ha 以上 20ha 未満	9m	
	20ha 以上	12m	
地上階数 2 以下の共同住宅	1,000 m <sup>2</sup> 未満	6m	4m
	1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満		道路中心から 3m
	3,000 m <sup>2</sup> 以上 2ha 未満	6m	
	2ha 以上 20ha 未満	9m	
	20ha 以上	12m	
上記以外の用途	1ha 未満	6m	
	1ha 以上 20ha 未満	9m	
	20ha 以上	12m	

(注 1) 表中、許可対象欄「道路中心から 3m」については、拡幅整備後の道路幅員が 5m 未満の場合は 5m とする。

(注 2) 表中、6m 未満は、有効幅員を示す。

## 8-2-3 道路の防犯対策（道路管理課）

市に移管する道路の構造、設備は、次の事項に配慮すること。

### (1) 歩道及び車道

道路の整備に当たっては、その構造、周辺の状況、利用形態等を勘案して、柵、植栽、縁石等により、歩道及び車道を分離することを基本とすること。

### (2) 工作物

植栽、歩道柵、道路標識、看板等の工作物の設置に当たっては、通行人及び周辺住民からの見通しを確保すること。

### (3) 照明設備

ア 周辺への光害にも注意しつつ、照明設備により、夜間において人の行動を視認できる程度以上の照度（注 1）を確保すること。

（注 1）「人の行動を視認できる程度以上の照度」とは、4メートル先の人の挙動、姿勢等が識別できる程度以上の照度をいい、平均水平面照度（床面又は地面における平均照度。）がおおむね 3ルクス以上

イ 照明設備が樹木に覆われ、又は汚損して照度が低下することがないように設けること。

### 8-3 上下水道施設

#### 8-3-1 管理者等との協議（給排水設備課）

- (1) 開発事業区域内の雨水を周辺の水路や河川へ放流しようとする開発事業者は、それらの管理者及び水利関係者と協議を行うこと。
- (2) 新たに給水を受けようとするときは、その開発事業に関する送配水施設について協議すること。

#### 8-3-2 貯留施設、浸透施設（給排水設備課）

雨水流量の増大をもたらす開発事業は、次表に基づき、貯留施設又は浸透施設等を設けること。

開発事業区域面積	3,000 m <sup>2</sup> 以上
開発事業の種類	すべての開発事業 (一戸建ての専用住宅1戸の開発事業を除く。)
貯留施設等	市内全域
浸透施設	市内全域 (急傾斜地崩壊危険区域内又は宅地造成工事規制区域内を除く。)

#### 8-3-3 雨水排水量の抑制（給排水設備課）

戸建住宅の開発事業は、敷地外への雨水排水量の抑制に努めること。

### 8-4 公園施設

#### 8-4-1 公園・広場の規模（公園河川課）

- (1) 開発事業区域面積が3,000 m<sup>2</sup>以上の戸建住宅の開発事業は、開発事業区域面積の3%以上の面積（算出した面積が150 m<sup>2</sup>に満たないときは、150 m<sup>2</sup>とする。）の公園を設けること。
- (2) 開発事業区域面積が3,000 m<sup>2</sup>以上の集合住宅及びサービス付き高齢者向け住宅の開発事業については、開発事業区域面積の3%以上の面積（算出した面積が150 m<sup>2</sup>に満たないときは、150 m<sup>2</sup>とする。）の公園若しくは広場を設けること。

#### 8-4-2 公園の位置及び構造（公園河川課）

公園の位置及び構造は、次に掲げるとおりとすること。

- (1) 公園の位置は、別に定める基準に従い、道路に接する位置に設けること。なお、複数の公園を設ける場合の設置位置は、別に定める基準に従い協議により決定すること。
- (2) 敷地は平坦地とし、まとまりある整形なもので、利用者が有効に利用できること。

- (3) 低湿地、高圧線下、その他障害及び危険となる場所を避けること。
- (4) 設置すべき施設は、別に定める基準に従い協議により設けること。
- (5) 植樹帯面積は、公園面積の 30%以上とし、次表に掲げるとおり高木、中木及び低木を適正に植栽すること。

樹種	植樹帯 1 m <sup>2</sup> 当りの本数 (本)
高木 (H=3m以上)	0.13
中木 (H=2m以上)	0.05
低木 (H=0.4m以上)	5.00

### 8-4-3 公園の防犯対策 (公園河川課)

市に移管する公園の構造、設備は、次の事項に配慮すること。

#### (1) 植栽

ア 公園の植栽を行うに当たっては、次に掲げる樹種の選定、配置等により、通行人又は周辺住民からの見通しを確保すること。

イ 園内全体を見通すことができない大規模な公園については、園路間の見通しに配慮して樹種を選定し、配置するとともに、植栽の生長に伴って、見通しが妨げられることのないよう工夫すること。

#### (2) 遊具、ベンチ

遊具、ベンチ等の設備により、見通しの悪い空間が生じることのないよう配慮し、人の姿が自然に捉えられるよう工夫すること。

#### (3) 照明設備

ア 夜間においては、周辺への光害にも注意しつつ、照明設備により、人の挙動を視認できる程度以上の照度を確保すること。

イ 照明設備が樹木に覆われ、又は汚損して照度が低下することがないように設けること。

#### (4) トイレ

ア トイレの整備に当たっては、必要に応じて園路又は外周からの見通しが確保される場所に設けること。

イ 夜間に利用できるトイレにおいては、建物の入口付近及び内部において、周辺への光害にも注意しつつ、照明設備により、夜間において人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度（注2）を確保すること。

（注2）「人の顔、行動等を明確に識別できる程度以上の照度」とは、10メートル先の人の顔、行動等が明確に識別でき、誰であるか明確にわかる程度以上の照度をいい、平均水平面照度がおおむね 50 ルクス以上のものをいう。

ウ 周囲から見通しの悪いトイレには、必要に応じて防犯ベル、赤色回転灯を設けること。

(5) その他

特に人通りの少ないところに設ける公園については、必要に応じて公園内に緊急通報装置、防犯カメラ（映像を録画する記録装置及びモニターを含む。以下同じ。）等の防犯設備を設けること。

## 8-5 緑化

### 8-5-1 緑化の基本（公園河川課）

- (1) 緑化については、できる限り既存樹木を残すとともに緑地を確保し、植栽するなど適正に管理すること。
- (2) 市に帰属される緑地及び道路の緑化については、別に定める基準に従い協議により決定した樹種を植栽すること。
- (3) 民有地の緑化については、敷地の緑地率を高めるとともに、緑視量の向上に配慮すること。

### 8-5-2 集合住宅等の緑化（公園河川課）

集合住宅及びサービス付き高齢者向け住宅の開発事業は、公園、広場又は緑地を、次表に掲げる用途地域の区分に応じて、緑地面積を確保し、整備すること。

用途地域	緑地面積
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	敷地面積の20%以上
その他の用途地域	敷地面積の10%以上

### 8-5-3 戸建て住宅の緑化（公園河川課）

戸建住宅の開発事業は、次のいずれかの方法により接道部緑化に努めること。

- (1) 道路と宅地との間に緑地帯を設けること。
- (2) 道路から見える位置に、シンボルツリー（中木 H=2.0m以上）を植栽すること。

### 8-5-4 住宅以外の緑化（公園河川課）

住宅以外開発事業は、緑地を次表の開発事業区域面積の区分に応じて、緑地面積を確保し、整備すること。

開発事業区域面積	緑地の面積
500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	開発事業区域面積の5%以上
1,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	開発事業区域面積の10%以上
5,000 m <sup>2</sup> 以上	開発事業区域面積の20%以上

## 8-6 消防施設

### 8-6-1 消防水利（消防本部警防課）

消防水利は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項に基づく消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号。）第 2 条第 2 項に例示されているもののうち消火栓及び防火水槽とし、次表に掲げる開発事業区域面積及び建築物の規模に応じて、消防水利を設けること。

開発事業区域面積及び建築物の規模	消防水利
開発事業区域面積 500 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	消火栓又は防火水槽
開発事業区域面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満 （地上階数5以上で床面積の合計が3,000 m <sup>2</sup> 以上の建築物を建築するとき。）	防火水槽及び消火栓
開発事業区域面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上	

### 8-6-2 消防用活動空地（消防本部警防課）

地上 3 階以上の建築物を建築する開発事業は、梯子車が消火及び人命救助を行うために、容易に進入及び架梯できる消防活動空地进行を次のとおり設けること。

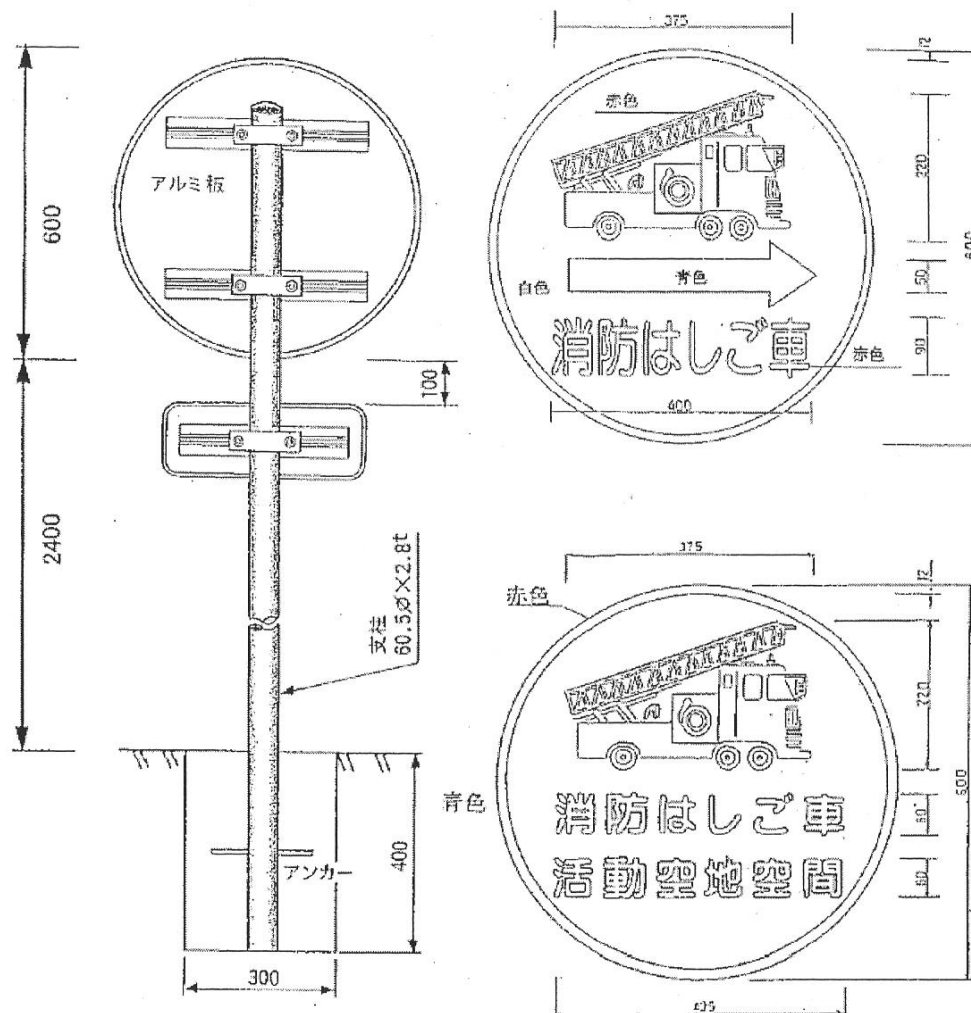
- (1) 活動空地は幅員 6m 以上、長さ 12m 以上とすること。
- (2) 建築物のバルコニー、非常用進入口、避難及び消防活動上有効な開口部等のある壁面側に面して設けること。
- (3) バルコニー、開口部等を有する外壁からの水平距離は、梯子車使用範囲水平距離表（別図参照）に基づいて設けること。（別図略）
- (4) 消防活動空地の上空部分には、梯子車の伸梯その他操作上支障となる架空電線等の障害物を設けないこと。
- (5) 消防活動空地の構造は、勾配を 3% 以下とし、総重量 25 トン以上の地盤支持力を有するほか、原則として道路構造令に準拠すること。
- (6) 消防活動空地へ通ずる敷地内通路の幅員は 6m 以上とし、前面道路と敷地内通路が同一平面で直角に交差している部分については、前面道路の幅員に応じ、次表に定める数値以上の敷地内通路に接合する部分の幅員を確保すること。

前面道路幅員 (m)	4	5	6	7	8	9	10
接合部分幅員 (m)	8.5	7.3	6.5	6.0	5.7	5.6	5.5

(注) 進入に有効な隅切りを設けるときは、接合部幅員を 1 m 減ずることができる。

- (7) 道路と消防活動空地の地盤面に高低差があるときは、梯子車が容易に進入できる構造とすること。
- (8) 敷地内通路に植樹、アーチ、渡廊下、空中電線等梯子車の通行に支障となる物件がないこと。

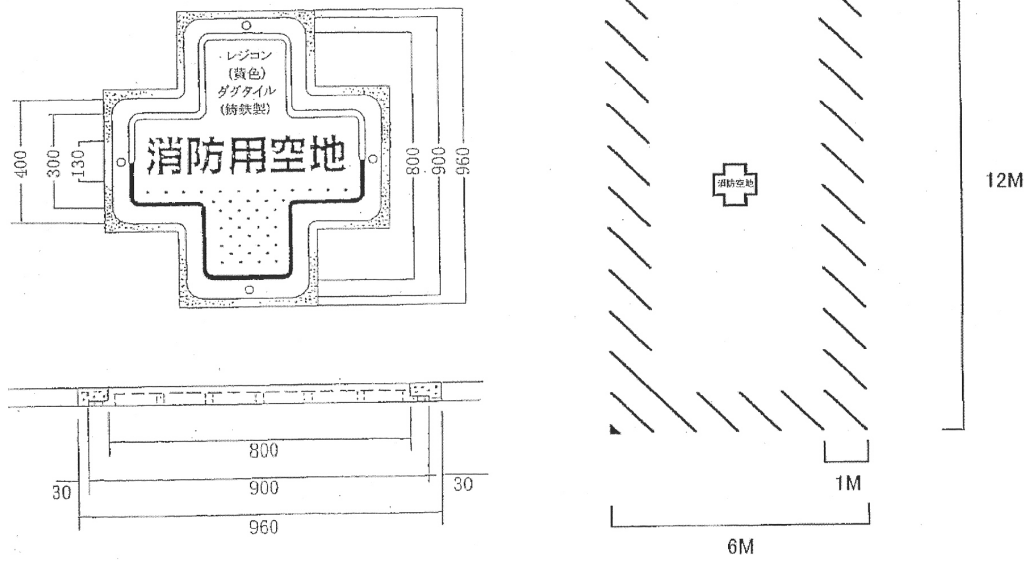
- (9) 梯子車の進入路及び消防活動空地には、消防隊進入道路標識及び消防活動空地標識（図5）を掲げるとともに、消防活動空地規制標示詳細図（図6）により標示するものとする。



[

[進入道路標識及び消防活動空地標識（図5）]

消防活動用空地規制標示詳細図



[消防活動空地規制標示詳細図 (図6)]

8-6-3 ヘリコプター屋上緊急離着陸場等の設置 (消防本部警防課)

軒高が45mを超える建築物を建築しようとするときは、ヘリコプター屋上緊急離着陸場 (Hマーク) 及び緊急救助用スペース (Rマーク) の設置について協議すること。

## 8-7 ごみ収集施設

### 8-7-1 ごみステーション（クリーンセンター業務課）

①開発事業者は、ごみステーションを、予定建築物の用途に応じて次表の基準に従い設けること。

②既設のごみステーションを利用するときは、従来の利用者と事前に協議し協議録を提出すること。（書式は特に定めない）

#### (1) 戸建住宅

事 項	基 準
設置数	4戸以上に1箇所とする。 なお、4戸未満の場合は、近隣のごみステーションの利用について当該ごみステーションの利用者と協議すること。
位 置	ア 道路と同一平面で、かつ道路に面し、宅地内に設けること。 イ 収集車両が後退することなく、容易に接近できる道路沿いで安全な通行及び駐停車可能な場所に設けること。 ウ 土地の形状、立地を考慮するとともに入居者が継続して利用するのに負担にならない位置となるようにすること。（住居から50mを目安とする。） エ 電柱や道路標識等を新たに設置する場合は、収集作業の妨げにならない位置に設置すること。また、電柱や道路標識等が既存に設置されているときには、収集作業の妨げにならない位置にごみステーションを設置すること。
構 造	ア 壁 …… 高さ 0.8m 程度でブロック若しくはコンクリート造又はそれに代わるべき効用を果たすものであること。 イ 床 …… コンクリート造又はそれに代わるべき効用を果たすものであること。 ウ 排水設備 …… 原則汚水へ接続すること。 エ 開口部 …… 長辺部を全面開放とすること。 オ 鳥獣対策…鳥獣対策として、ごみステーションにごみネットやごみストッカー等を設置すること。またごみストッカー等を設置するときは上開きのもとし、容易に移動しないよう固定すること。 カ 道路とごみステーションの間に側溝があるときは、収集車の重量に耐える蓋を設けること。 キ 往来する車両や人が交通状況を視認できる構造とするよう努めること。
規 模	(1) 10戸未満の場合 ア 開口部（道路に面した長辺部） …… 1.5m以上 イ 奥行 …… 1m ウ 面積 …… 1.5㎡以上 (2) 10戸以上 ア 開口部（道路に面した長辺部） …… 2m以上 イ 奥行 …… 1m ウ 面積 …… 2㎡以上
その他	事業に供するごみが排出される場合には、住居に供するごみステーションとは別に設置すること。（共用は認めない）



## (2) 集合住宅

事 項	基 準																		
設置数	1棟1箇所とする。ただし、1棟の戸数が多いときは市と協議の上、2箇所以上に分散することができる。また、2棟以上のときでも、入居者が継続して利用するのに負担にならない位置で1箇所に纏めることができる。																		
位 置	ア 道路と同一平面で、かつ道路に面し、宅地内に設けること。 イ 収集車両が後退することなく、容易に接近できる道路沿いで安全な通行及び駐停車可能な場所に設けること。なお、10戸以上の集合住宅で歩道によって収集車が寄り付くことができない場合には、宅地内で収集車両が駐停車できるか、もしくはUターンが可能なスペースを確保すること。 ウ 入居者が継続して利用するのに負担にならない位置となるようにすること。																		
構 造	ア 壁 …… 高さ 0.8m 程度でブロック若しくはコンクリート造又はそれに代わるべき効用を果たすものであること。 イ 床 …… コンクリート造又はそれに代わるべき効用を果たすものであること。 ウ 給排水設備 …… 水栓を設け、原則汚水へ接続すること。 エ 開口部 …… 長辺部を全面開放とする オ 鳥獣対策 …… 鳥獣対策として、ごみステーションにごみストッカー等を設置すること。またごみストッカー等を設置するときは上開きのもとし、容易に移動しないよう固定すること。 カ 道路とごみステーションの間に側溝等があるときは、収集車の重量に耐える蓋を設けること。 キ 建造物の軒下を走行しなければごみステーションに寄り付けない場合には、収集車が余裕をもって通行できる高さを設けること。 ク 往来する車両や人が交通状況を視認できる構造とするよう努めること。																		
規 模	1棟の戸数による大きさは、次のとおりとする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>戸数</th> <th>10戸以下</th> <th>11～20</th> <th>21～40</th> <th>41戸以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>間口(m)</td> <td>1.5</td> <td>2</td> <td>2～3</td> <td rowspan="3">市と協議の上 決定</td> </tr> <tr> <td>奥行(m)</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>1.5</td> <td>2</td> <td>3～4.5</td> </tr> </tbody> </table>	戸数	10戸以下	11～20	21～40	41戸以上	間口(m)	1.5	2	2～3	市と協議の上 決定	奥行(m)	1	1	1.5	面積(m <sup>2</sup> )	1.5	2	3～4.5
戸数	10戸以下	11～20	21～40	41戸以上															
間口(m)	1.5	2	2～3	市と協議の上 決定															
奥行(m)	1	1	1.5																
面積(m <sup>2</sup> )	1.5	2	3～4.5																
その他	ア 50戸以上の場合は、ディスプレイの設置に努めること。 イ 事業に供するごみが排出される場合には、住居に供するごみステーションとは別に設置すること（共用は認めない）																		

## 附 則 (全部改正)

(施行日)

- 1 この開発ガイドラインは、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この開発ガイドライン施行の際、現に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 項の規定による開発構想届が届け出られた開発事業については、なお従前の例による。

## 附 則 (組織改正に伴う一部改正)

(施行日)

この開発ガイドラインは、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

## 附 則 (袋路状道路基準見直しに伴う一部改正)

(施行日)

- 1 この開発ガイドラインは、平成 22 年 9 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この開発ガイドライン施行の際、現に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 項の規定による開発構想届が届け出られた開発事業については、なお従前の例による。

## 附 則 (組織改正に伴う一部改正)

(施行日)

この開発ガイドラインは、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

## 附 則 (組織改正に伴う一部改正)

(施行日)

この開発ガイドラインは、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

## 附 則 (組織改正に伴う一部改正)

(施行日)

この開発ガイドラインは、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

## 附 則 (サービス付き高齢者向け住宅の創設に伴う一部改正)

(施行日)

- 1 この開発ガイドラインは、平成 24 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この開発ガイドライン施行の際、現に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 項の規定による開発構想届が届け出られた開発事業については、なお従前

の例による。

**附 則** (都市景観条例全部施行に伴う一部改正)

(施行日)

- 1 この開発ガイドラインは、平成 24 年 12 月 28 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この開発ガイドライン施行の際、現に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 項の規定による開発構想届が届け出られた開発事業については、なお従前の例による。この場合において、旧開発ガイドライン 2-5 及び 2-11 の規定中「都市景観デザイン審査会」とあるのは「景観審議会」と読み替えるものとする。

**附 則** (防災対策追加及び開発道路区域内の道路記述. 変更に伴う一部改正)

(施行日)

- 1 この開発ガイドラインは、平成 27 年 8 月 31 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この開発ガイドライン施行の際、現に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 項の規定による開発構想届が届け出られた開発事業については、なお従前の例による。

**附 則** (組織改正に伴う一部改正)

(施行日)

この開発ガイドラインは、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則** (組織改正に伴う一部改正)

(施行日)

この開発ガイドラインは、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則** (記述. 変更に伴う一部改正)

(施行日)

- 1 この開発ガイドラインは、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この開発ガイドライン施行の際、現に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 項の規定による開発構想届が届け出られた開発事業については、なお従前の例による。

**附 則** (組織改正に伴う一部改正)

(施行日)

この開発ガイドラインは、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。