

議案第 号

宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を次のとおり制定するものとする。

平成29年(2017年) 月 日提出

宝塚市長 中 川 智 子

宝塚市条例第 号

宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成13年条例第30号)の一部を次のように改正する。

別表第1に次のように加える。

武田尾地区 地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された阪神間都市計画武田尾地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
-------------------	--

別表第2に別紙のように加える。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

(別紙)

4.1 武田尾地区整備計画区域

(ア)	計画地区の区分	全域
(イ)	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、令第130条の3各号に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの (これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。) (3) 診療所 (患者の収容施設を有するものを除く。) (4) 近隣に居住する者の社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの (5) 気象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設であるもの (6) 法別表第2 (イ) 項第9号に掲げるもの (7) 法別表第2 (ロ) 項第2号に掲げるもの (8) 前各号の建築物に附属するもの (令第130条の5各号に掲げるものを除く。)
(ウ)	建築物の容積率	(a) 10分の10 (b)
(エ)	建築物の建ぺい率	(a) 10分の6 (b) 10分の1
(オ)	建築物の敷地面積の最低限度	(a) 全域 (b) 200平方メートル
(カ)	建築物の外壁等の面から敷地境界線までの距離	(a) 建築物の外壁等の面から敷地境界線までの距離 (b) 1メートル 次の各号のいずれかに該当するもの (1) 外壁等の中心線の長さが3メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
(キ)	建築物の高	(a) 全域

<p>さの最高限 度</p>	<p>(b)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める数値</p> <p>(1) 最高部 9メートル</p> <p>(2) 各部分 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの</p>
<p>(c)</p>		<p>建築物の最高部の高さの算定においては、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上突出部及びむね飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、これを算入し、建築物の各部分の高さの算定においては、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上突出部は、これを算入し、むね飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、これを算入しない。</p>

議案第 号

宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例新旧対照表
(改正案)

別表第1(第2条関係)

名 称	区 域
武庫川町西地区 地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された阪神間都市計画武庫川町西地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
武田尾地区 地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された阪神間都市計画武田尾地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

(現行)

別表第1(第2条関係)

名 称	区 域
武庫川町西地区 地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された阪神間都市計画武庫川町西地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

(改正案)

別表第2 (第3条一第8条関係)

1 中山桜台A地区地区整備計画区域～40 武庫川町西地区地区整備計画区域 略

4 1 武田尾地区地区整備計画区域

(ア)	計画地区の区分	全域
(イ)	建築してはならない建築物	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、令第130条の3各号に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの (これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。) (3) 診療所 (患者の収容施設を有するものを除く。) (4) 近隣に居住する者の社会教育的な活動又は自治活動の目的に供する公民館、集会所その他これらに類するもの (5) 気象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設であるもの (6) 法別表第2 (イ) 項第9号に掲げるもの (7) 法別表第2 (ロ) 項第2号に掲げるもの (8) 前各号の建築物に附属するもの (令第130条の5各号に掲げるものを除く。)
(ウ)	建築物の容積率	(a) 10分の10 (b) 全域
(エ)	建築物の建ぺい率	(a) 10分の6 (b) 10分の1
(オ)	建築物の敷地面積の最低限度	(a) 全域 (b) 200平方メートル
(カ)	建築物の外壁等の面から敷地境界線までの距離	(a) 建築物の外壁等の面から敷地境界線までの距離 (b) 1メートル (c) 次の各号のいずれかに該当するもの (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの

(キ)	建築物の高 さの最高限 度	(a)	全城 次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める数値
		(b)	(1) 最高部 9メートル (2) 各部分 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たもの に5メートルを加えたもの
		(c)	建築物の最高部の高さの算定においては、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上突出部及びむね飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、これを算入し、建築物の各部分の高さの算定においては、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上突出部は、これを算入し、むね飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、これを算入しない。

(現行)

別表第2 (第3条関係一第8条関係)

1 中山桜台A地区地区整備計画区域～40武庫川町西地区地区整備計画区域

計 画 書

阪神間都市計画地区計画の決定（宝塚市決定）

都市計画武田尾地区地区計画を次のように決定する

名	称	武田尾地区地区計画
位	置	宝塚市玉瀬字イツリハ及び切畑字検見の各一部
区	域	計画図表示のとおり
面	積	約 1.2 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、JR武田尾駅の北東約 0.5km に位置し、武庫川、僧川に沿った、田園地帯が広がる本市の北部地域の玄関口である。従前は、河川沿いに住宅、店舗及び駐車場などにより集落が形成されていた地区である。</p> <p>この度、武庫川の河川改修事業に伴う土地区画整理事業の施行により、既存の集落を整序し、計画的なまちづくりが推進されているところである。</p> <p>この土地区画整理事業の施行による事業効果の維持・増進を図るとともに、住環境の維持・保全と北部地域の玄関口としての土地利用の誘導を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の現状及び土地区画整理事業の施行による事業効果を考慮し、日常生活の利便に供する施設の立地を限定的に許容しつつ、これまでの住宅地としての土地利用を継続することにより、住環境の維持・保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>住環境の維持・保全と北部地域の玄関口としての土地利用の誘導を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等に係る制限を行う。</p> <p>また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、垣又は柵の構造を制限することにより、良好な地域環境の形成と保全を図る。</p>

地区整備計画	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり
	地区整備計画の区域面積	約1.2 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、別表第1に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） (3) 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。） (4) 近隣に居住する者の社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの (5) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち別表第3に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (7) 前各号の建築物に附属するもの（別表第4に掲げるものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	10/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、同項の規定は適用しない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物等の高さの最高限度	1 地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む。）までの高さの最高限度は、9mとする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。

	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。 2 広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する広告物等をいう。）の掲出にあつては、兵庫県屋外広告物条例に規定する第2種禁止地域の制限を満たすものとする。</p>
	<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。 2 門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部が開放時に道路境界線を超えないようにしなければならない。</p>

理 由

別紙理由書のとおり

別表第1

（地区整備計画区域内に建築することができる兼用住宅）

- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キワット以下のものに限る。）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キワット以下のものに限る。）
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キワット以下のものに限る。）

別表第2

（地区整備計画区域内に建築することができる公益上必要な建築物）

- 1 巡査派出所
- 2 公衆電話所
- 3 郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの
- 4 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの
- 5 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- 6 路線バスの停留所の上家
- 7 次の（1）から（7）までのいずれかに掲げる施設である建築物
 - （1）認定電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が700㎡以内のもの
 - イ 電気通信交換所
 - ロ 電報業務取扱所
 - （2）電気事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物
 - イ 開閉所
 - ロ 変電所（電圧170,000ボルト未満で、かつ、容量900,000キワット未満のものに限る。）
 - （3）ガス事業の用に供する次のイからハまでに掲げる施設である建築物
 - イ バルブステーション
 - ロ ガバナーステーション
 - ハ 特定ガス発生設備（液化ガスの貯蔵量又は処理量が3.5トン以下のものに限る。）
 - （4）液化石油ガス販売事業の用に供する供給設備である建築物（液化石油ガスの貯蔵量又は処理量が3.5トン以下のものに限る。）
 - （5）水道事業の用に供するポンプ施設（給水能力が毎分6立方メートル以下のものに限る。）である建築物
 - （6）公共下水道の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物
 - イ 合流式のポンプ施設（排水能力が毎秒2.5立方メートル以下のものに限る。）
 - ロ 分流式のポンプ施設（排水能力が毎秒1立方メートル以下のものに限る。）
 - （7）都市高速鉄道の用に供する次のイからハまでに掲げる施設である建築物（イに掲げる施設である建築物にあっては、執務の用に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のものに限る。）
 - イ 停車場又は停留場
 - ロ 開閉所
 - ハ 変電所（電圧120,000ボルト未満で、かつ、容量40,000キワット未満のものに限る。）
- 8 気象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

別表第3

（地区整備計画区域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物）

- 1 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 2 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 3 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キワット以下のものに限る。）
- 4 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キワット以下のものに限る。）
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

別表第4

（地区整備計画区域内に建築してはならない附属建築物）

- 1 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が50㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が600㎡（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が600㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）
- 2 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が2,000㎡を超えるもの
 - ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 3 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
- 4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- 5 主として住居の環境を保護するため建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項第4号に掲げるもの）

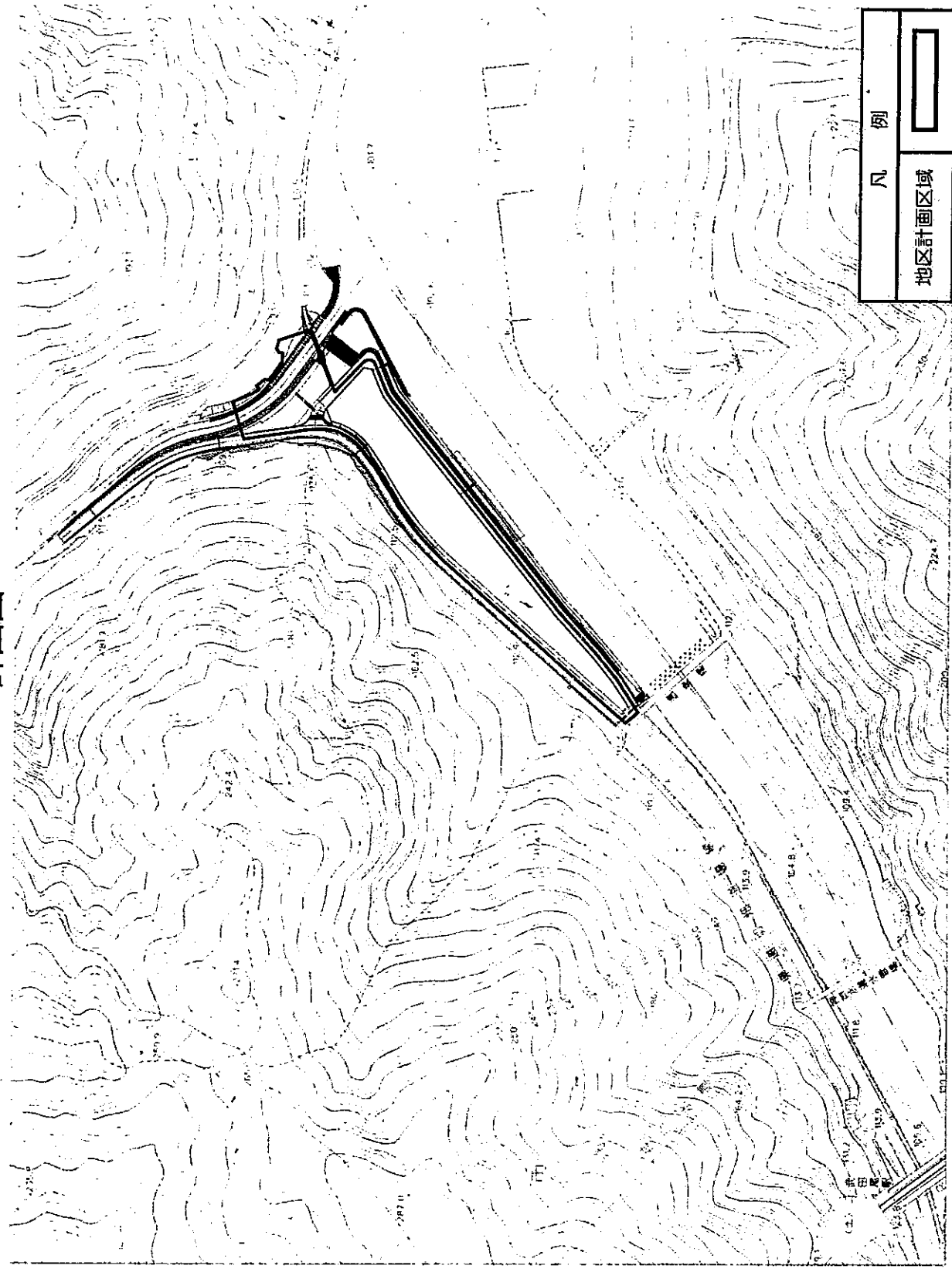
理 由 書

当地区は、JR武田尾駅の北東約0.5kmに位置し、武庫川、僧川に沿った、田園地帯が広がる本市の北部地域の玄関口である。従前は、河川沿いに住宅、店舗及び駐車場などにより集落が形成されていた地区である。

この度、武庫川の河川改修事業に伴う土地区画整理事業の施行により、既存の集落を整序し、計画的なまちづくりが推進されているところである。

この土地区画整理事業の施行による事業効果の維持・増進を図るとともに、住環境の維持・保全と北部地域の玄関口としての土地利用の誘導を図るため武田尾地区地区計画を策定する。

計画図



凡例	
地区計画区域	



2500

