

所管部署ごとの不動産調査事項に係る項目一覧

■都市計画課

項目	概要	備考	関係課
主に都市計画法に基づく制限			
都市計画区域		市全域	
市街化区域・市街化調整区域（※1）	指定のみ		市街化調整区域の制限等：開発審査課、建築指導課
用途地域（※1）	指定のみ		用途制限：建築指導課
特別用途地区（※1）	特別工業地区の指定		用途制限：建築指導課
防火・準防火地域（※1）		防火地域のみ指定あり	建築基準法第22条：建築指導課
高度地区（※1）			
高度利用地区（※1）			
生産緑地地区（※1）			
地区計画区域（※1）			
都市計画施設（※1）	都市計画図		都市計画道路の計画・事業決定、都計道路内の建築許可：道路整備課 その他都市計画施設の指定：各事業課
主に建築基準法に基づく制限			
建蔽率（※1）	指定のみ		制限、指定（市街化調整区域のみ）：建築指導課
容積率（※1）	指定のみ		制限、指定（市街化調整区域のみ）：建築指導課
建築物の形態制限			
壁面線の制限	高度利用地区内での制限	建築基準法による制限なし	
敷地面積の最低限度	地区計画区域内の制限	建築基準法による制限なし	開発ガイドラインの制限：開発指導課
外壁後退（※1）	1低専、2低専の指定 地区計画区域内の制限		1低専、2低専の制限：建築指導課 開発ガイドラインの制限：開発指導課
建築物の高さの制限（※1）	1低専、2低専の指定 地区計画区域内の制限		1低専、2低専の制限：建築指導課
条例・その他による制限			
都市景観条例（※2）	都市景観形成地域 景観計画特定地区		
屋外広告物条例		兵庫県屋外広告物条例を適用	兵庫県都市政策課
その他の法に関すること			
景観法（※3）	景観計画区域 景観計画特定地区の指定	景観計画区域：市全域	
近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律		市全域が近畿圏近郊整備区域（近郊緑地保全区域は除く。） 工業団地造成事業：該当なし	国交省国土政策局国土情報課 国土情報ウェブマッピングシステム 近郊緑地保全区域：公園河川課
都市再生特別措置法	立地適正化計画	都市再生緊急整備区域（都市再生特別地区）：該当なし	非常用電気等供給施設協定区域、個別利用区域：国土交通省

（※1）指定区域については市HP「宝塚市地図情報」にてご確認ください。

（※2）指定区域については市HP「景観計画特定地区と都市景観形成地域について」にてご確認ください。

（※3）指定区域については市HP「宝塚市景観計画について」にてご確認ください。

■建築指導課

項目	概要	備考	関係課
土地・建物全般			
建築計画概要書	昭和46年1月以降分の閲覧		
主に都市計画法に基づく制限			
用途地域（※1）	用途制限		指定：都市計画課
市街化調整区域（※1）	形態制限		指定：都市計画課 建築制限、建築許可：開発審査課
特別用途地区（※1）	用途制限		特別工業地区の指定：都市計画課
主に建築基準法に基づく制限			
建蔽率（※1）	制限、指定（市街化調整区域のみ）		指定（市街化区域）：都市計画課
容積率（※1）	制限、指定（市街化調整区域のみ）		指定（市街化区域）：都市計画課
建築基準法第22条指定区域		防火地域以外で用途地域の指定のある区域	防火地域の指定：都市計画課
災害危険区域		市内該当なし	
道路	建築基準法関係 位置指定道路 私道の変更又は廃止の制限		市道（認定、名称、幅員（建基法関係を除く。）、占有等）、生活道路整備条例：道路管理課 国道、県道：阪神北県民局宝塚土木事務所 管理第1課

建築物の形態制限			
壁面線の制限		建築基準法による制限なし	高度利用地区内での制限：都市計画課
敷地面積の最低限度		建築基準法による制限なし	地区計画区域内の制限：都市計画課 開発ガイドラインの制限：開発指導課
外壁後退（※1）	1低専、2低専の制限		1低専、2低専の指定、地区計画区域内の制限：都市計画課 開発ガイドラインの制限：開発指導課
建築物の高さの制限（※1）	1低専、2低専の制限		1低専、2低専の指定、地区計画区域内の制限：都市計画課
道路斜線制限			
隣地斜線制限			
北側斜線制限			
高度地区による高さ制限			
日影による中高層の建築物の制限			
建築協定	閲覧		制限、届出：各建築協定運営委員会
条例・その他による制限			
兵庫県建築基準条例	がけ地の安全措置 接道長さ 建築の制限等		
斜面地建築物の制限に関する条例			
建築基準法施行細則	建蔽率の角地緩和等		
その他の法に関すること			
マンションの建替え等の円滑化に関する法律	認定		その他：住まいづくり推進課
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	建築物の基準		兵庫県福祉のまちづくり条例の届出：高齢福祉課
浄化槽法	浄化槽設置届（新築建築物）		浄化槽設置届（新築建築物以外）：クリーンセンター管理課

（※1）指定区域については市HP「宝塚市地図情報」にてご確認ください。

■開発指導課

項目	概要	備考	関係課
建築物の形態制限			
敷地面積の最低限度	開発ガイドラインの制限	建築基準法による制限なし	地区計画区域内の制限：都市計画課
外壁後退	開発ガイドラインの制限		1低専、2低専の指定、地区計画区域内の制限：都市計画課 1低専、2低専の制限：建築指導課
条例・その他による制限			
開発まちづくり条例			
自動車駐車場附置条例			
その他の法に関すること			
公有地の拡大の推進に関する法律			
国土利用計画法			

■開発審査課

項目	概要	備考	関係課
主に都市計画法に基づく制限			
市街化調整区域（※1）	建築制限、建築許可		指定：都市計画課 形態制限：建築指導課
開発許可			
宅造規制区域（※1）	宅地造成等規制区域		
その他の法に関すること			
宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等規制区域 大規模盛土造成地	造成宅地防災区域：該当なし	

（※1）指定区域については市HP「宝塚市地図情報」にてご確認ください。

■公園河川課

項目	概要	備考	関係課
その他の法に関すること			
都市緑地法	特別緑地保全区域 緑地協定		
都市公園法			
近畿圏の保全区域の整備に関する法律	近郊緑地保全区域の指定		
河川法			兵庫県
特定都市河川浸水被害対策法		市内該当なし	
砂防法	砂防指定区域		兵庫県
地すべり等防止法		市内該当なし	兵庫県
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	急傾斜地崩壊危険区域		兵庫県
土砂災害警戒区域等における土砂災害防 対策の推進に関する法律	土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域		兵庫県

■道路整備課

項目	概要	備考	関係課
主に都市計画法に基づく制限			
都市計画道路（※1）	都市計画道路の計画・事業決 定 都市計画道路内の建築許可		その他都市計画施設の指定：各事業課

■道路管理課

項目	概要	備考	関係課
主に建築基準法に基づく制限			
道路（※1）	市道の認定、名称 市道幅員（建基法関係を除 く。） 市道の占有等 生活道路整備条例		建築基準法関係、位置指定道路、私道の変更又は廃 止の制限：建築指導課 国道、県道：阪神北県民局宝塚土木事務所 管理第1課
その他の法に関すること			
道路法	道路予定区域		

（※1）指定区域については市HP「宝塚市地図情報」にてご確認ください。

■その他市庁部局

項目	概要	備考	関係課
その他の法に関すること			
土地区画整理法	土地区画整理事業		市街地整備課
被災市街地復興特別措置法		完了により廃止	
都市再開発法	市街地再開発事業	市街地再開発促進区域：該当なし	総合防災課
水防法		浸水被害軽減地区：該当なし	
津波防災地域づくりに関する法律		該当なし	
災害対策基本法			
ハザードマップ			農の魅力創造課（農業委員会）
生産緑地法	生産緑地地区内における行為 の制限		
農地法			
森林経営管理法			社会教育課
文化財保護法（※1）	埋蔵文化財		
土壌汚染対策法			環境エネルギー課
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促 進に関する法律	兵庫県福祉のまちづくり条例 の届出		高齢福祉課
自治会	範囲、自治会長の連絡先等		市民協働推進課
まちづくり協議会	範囲、代表者の連絡先等		

（※1）指定区域については市HP「宝塚市地図情報」にてご確認ください。

■上下水道局

項目	概要	備考	関係課
その他の法に関すること			
下水道法			下水道課
ライフラインの状況			
飲料水			給排水設備課
汚水排水・雨水排水			
水路	占有等		下水道課

■クリーンセンター

項目	概要	備考	関係課
その他の法に関すること			
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	一般廃棄物の処理 し尿の収集		クリーンセンター管理課
浄化槽法	浄化槽設置届（新築建築物以外）		
ごみ収集場所（ごみステーション）	ごみ収集関係事前協議書の提出		クリーンセンター業務課

■その他

項目	概要	備考	関係課
土地・建物全般			
土地・建物の登記	登記簿、公図等		法務局
主に都市計画法に基づく制限			
特定街区		該当なし	—
景観地区		該当なし	—
風致地区		該当なし	—
特例容積率適用地区		該当なし	—
特定用途制限地域		該当なし	—
高層住居誘導地区		該当なし	—
特定防災街区整備地区		該当なし	—
駐車場整備地区		該当なし	—
その他の法に関すること			
特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法		該当なし	—
大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法		該当なし	—
地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律		該当なし	—
新住宅市街地開発法		該当なし	—
新都市基盤整備法		該当なし	—
流通業務市街地の整備に関する法律		該当なし	—
幹線道路の沿道の整備に関する法律		該当なし	—
集落地域整備法		該当なし	—
密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律		該当なし	—
地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律		該当なし	—
住宅地区改良法		該当なし	—
自然公園法		国立公園：瀬戸内海国立公園 国定公園：該当なし	環境省近畿地方環境事務所 神戸自然保護官事務所 兵庫県
土地収用法			各事業課
航空法			新関西国際空港株式会社 伊丹空港施設オペレーション部 運用グループ
ライフラインの状況			
ガス・電気			各事業者