

議案第54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

資料1 宝塚山手台地区地区計画 計画書（抜粋）

宝塚山手台地区地区計画 計画書（抜粋）

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分の名称	独立住宅地区	
		地区の細区分の区域	独立住宅地区Ⅲ	独立住宅地区Ⅳ
		地区の細区分の面積	計画図表示のとおり	
		建築物等の用途の制限	約12.1ha	約2.5ha
		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、次のア又はイの用途を兼ねるもの（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。） ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 イ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (3) 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 (4) 別表第1に掲げる公益上必要な建築物 (5) 前各号の建築物に附属するもの	同左
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡	同左
		建築物の容積率の最高限度	/	
		建築物の建蔽率の最高限度	/	
		建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1.8m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等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	同左
		建築物等の高さの最高限度	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とし、軒の高さの最高限度は、7mとする。	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とし、軒の高さの最高限度は、7mとする。 2 前面道路の路面の中心の高さからの建築物の高さの最高限度は、6m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 建築物及び工作物は、敷地内で、道路境界線（水路との境界線を除く。）より0.75m以内の部分（計画図に示すeの区域にあっては、オープンスペースを含む。）に建築し、又は築造してはならない。ただし、道路境界線沿いに擁壁が設けられている場合において、当該擁壁が道路に接する部分及び当該擁壁から当該擁壁が接する道路と当該道路以外の道路境界線に接するまでの間、又は当該擁壁が接する道路と隣地境界線に接するまでの間で当該擁壁が接する道路境界線沿いにあるはこの限りでない。</p> <p>2 工作物のうち、次の各号の一に該当するものは、前項の規定については、適用しない。</p> <p>（1）通路、植樹その他の軽微なもの（高さ0.2m以下（斜面を有する部分に築造するものについては、高さ0.4m以下。）のものに限る。）</p> <p>（2）擁壁の表面仕上げに係るもの（自然石及びその疑似材料を用いる場合に限る。）</p> <p>3 建築物の屋根、外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとする。</p> <p>4 次の各号に掲げる広告物以外の広告物は、これを表示し、又は設置してはならない。</p> <p>（1）看板、立看板、広告塔その他これらに類する自家用広告物（次号及び第3号に規定する広告物を除く。）で、高さが3m以下、かつ、表示面積が1㎡以下であるもの（その数量が1建築物の敷地につき1以下である場合に限る。次号において同じ。）</p> <p>（2）建築物の壁面に表示し、又は設置する自家用広告物で、表示面積が1㎡以下であるもの（道路境界線より0.75m以内の部分に突出するものを除く。）</p> <p>（3）区域内における建築物等の敷地又は建築物の販売に関する広告物</p> <p>5 前項の規定により表示し、又は設置する広告物は、形態、意匠及び表示方法が周辺的美観を損なわないものでなければならない。</p> <p>6 次に掲げる広告物については、前2項の規定は、適用しない。</p> <p>（1）法令の規定により表示し、又は設置するもの</p>	<p>同左</p>
-----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

		<p>(2) その他公共上又は公益上の必要に基づき表示し、又は設置するもの</p> <p>7 道路に面する擁壁は、その形態及び意匠が周辺の擁壁と調和したものとす。</p>	
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>1 垣又はさくは、道路境界線（水路との境界線を除く。）より0.75m以内の部分（計画図に示すeの区域にあつては、オープンスペースを含む。）に設置してはならない。ただし、道路境界線沿いに擁壁が設けられている場合において、当該擁壁が道路に接する部分及び当該擁壁から当該擁壁が接する道路と当該道路以外の道路境界線に接するまでの間、又は当該擁壁が接する道路と隣地境界線に接するまでの間で当該擁壁が接する道路境界線沿いにあつてはこの限りでない。</p> <p>2 道路に面する垣又はさく（門柱及びこれに附属する意匠上の部分並びに天端高が0.4m以下の基礎石を除く。）の構造は、次の各号に掲げるものでなければならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 透視可能なさく又はネットフェンスで、高さ1.2m以下のもの</p> <p>3 前2項の規定は、電気事業、ガス事業、水道事業その他これらに類する事業の用に供する公益上必要な建築物の保安を確保するため設置する垣又はさくについては、適用しない。</p> <p>4 門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部分が開放時に道路境界線を越えないようにしなければならない。</p>	<p>同左</p>