

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。

令和8年（2026年） 月 日提出

宝塚市長 森 臨太郎

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2の9宝塚山手台地区地区整備計画区域の部(カ)の項中

「

建築物の外壁等の面から計画図に表示するaの部分の道路境界線（水路がある場合には、その水路との境界線）までの距離	建築物の外壁等の面から計画図に表示するa及びbの部分以外の部分の道路境界線（水路がある場合には、その水路との境界線）までの距離	建築物の外壁等の面から計画図に表示するaの部分の道路境界線（水路がある場合には、その水路との境界線）までの距離	建築物の外壁等の面から計画図に表示するa及びbの部分以外の部分の道路境界線（水路がある場合には、その水路との境界線）までの距離	建築物の外壁等の面から道路境界線（水路がある場合には、その水路との境界線）までの距離
---	---	---	---	--

」

を

「

建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分の道路境界線（水路がある場合においては、その水路との境界線）までの距離	建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分以外（計画図に表示する b の部分を除く。）の道路境界線（水路がある場合においては、その水路との境界線）までの距離	建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分の道路境界線（水路がある場合においては、その水路との境界線）までの距離	建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分以外（計画図に表示する f の部分を除く。）の道路境界線（水路がある場合においては、その水路との境界線）までの距離	建築物の外壁等の面から計画図に表示する f の部分を除く部分の道路境界線（水路がある場合においては、その水路との境界線）までの距離
--	--	--	--	---

」

に改める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

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(平成 13 年条例第 30 号)新旧対照表
 (現行)

別表第 2(第 3 条—第 8 条関係)

1 中山桜台 A 地区地区整備計画区域 ～8 ふじが丘地区地区整備計画区域 (略)

9 宝塚山手台地区地区整備計画区域

(ア)	計画地区の区分		独立住宅地区 I		独立住宅地区 II		独立住宅地区 III
(カ)	建築物の外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度	(a)	<u>建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分の道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>	<u>建築物の外壁等の面から計画図に表示する a 及び b の部分以外の部分の道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>	<u>建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分の道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>	<u>建築物の外壁等の面から計画図に表示する a 及び b の部分以外の部分の道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>	<u>建築物の外壁等の面から道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>

10 川面 3 丁目地区地区整備計画区域 ～43 雲雀丘 3 丁目北地区地区整備計画区域 (略)

(改正案)

別表第2(第3条—第8条関係)

1 中山桜台A地区地区整備計画区域 ～8 ふじが丘地区地区整備計画区域 (略)

9 宝塚山手台地区地区整備計画区域

(ア)	計画地区の区分		独立住宅地区Ⅰ		独立住宅地区Ⅱ		独立住宅地区Ⅲ
(カ)	建築物の外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度	(a)	<u>建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分の道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>	<u>建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分以外の部分(計画図に表示する b の部分を除く。)の道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>	<u>建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分の道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>	<u>建築物の外壁等の面から計画図に表示する a の部分以外の部分(計画図に表示する f の部分を除く。)の道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>	<u>建築物の外壁等の面から計画図に表示する f の部分を除く部分の道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離</u>

10 川面3丁目地区地区整備計画区域 ～43 雲雀丘3丁目北地区地区整備計画区域 (略)

計 画 書

阪神間都市計画地区計画の変更（宝塚市決定）

都市計画宝塚山手台地区地区計画を次のように変更する。

名	称	宝塚山手台地区地区計画
位	置	宝塚市山手台西1丁目・2丁目・3丁目・4丁目、山手台東1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目の各一部
区	域	計画図表示のとおり
面	積	約94.3ha
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、阪神間の平野が一望される長尾山系の丘陵地に位置し、周辺の緑との調和を図りながら、民間の宅地開発事業により住宅団地の整備が推進されている地区である。</p> <p>本計画は、この宅地開発事業を適正に誘導し、事業効果の維持増進を図るため、建築物等の規制及び誘導を行い、もって緑に恵まれたゆとりとうるおいのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じて、当地区を、「独立住宅地区」、「集合住宅地区」及び「センター地区」の3地区に細区分する。</p> <p>「独立住宅地区」については、緑とうるおいのある良好な居住環境の低層住宅地を形成し、「集合住宅地区」については、集合住宅を中心とした適切な規模及び形式による住宅を配置し、「センター地区」については、商業業務、情報サービスその他の利便を供給する施設を配置し、もってそれぞれの地区が十分な都市機能を果たしつつ快適で整然とした市街地の形成を図る。</p> <p>また、コミュニティ街路を、当地区内の幹線道路と並行して戸建住宅地区内に設置し、公園及び緑地を適正に配置するなど、魅力と特色のある地区環境の形成を図る。</p> <p>さらに、狭小敷地による居住環境の悪化を防止し、良好なまち並みの景観を形成し、及び維持する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 独立住宅地区 戸建専用住宅を中心とした閑静なゆとりのある居住環境の形成と住宅需要の多様化及び地区住民の利便を考慮し、店舗等の兼用住宅を適正に配置するため、建築物の用途、建築物の敷地面積等に係る制限を行うとともに、各敷地の道路に面する部分の植樹帯、生垣等による緑化を推進し、もって緑あふれるまち並みの景観を形成する。また、建築物の形態及び意匠は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 集合住宅地区 日照、通風、周辺の低層住宅地への影響等を考慮して、建築物の用途、建築物の壁面の位置、建築物の高さ等に係る制限を行うとともに、敷地内の緑化を推進する。また、建築物の形態及び意匠は、景観に配慮し、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>3 センター地区 商業業務、情報サービスその他利便施設を適正に配置するとともに、歩行者通路、広場等を有機的に連絡させ、活気のある快適な空間を創出する。 また、建築物の形態及び意匠については、景観に配慮し、周辺環境と調和したもので、地域の核としてふさわしい統一感のあるものとする。</p>

地区整備計画 建築物等に関する事項	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92.7ha	
	地区の細区分の名称	独立住宅地区	
		独立住宅地区Ⅰ	独立住宅地区Ⅱ
	地区の細区分の区域	計画図表示のとおり	
	地区の細区分の面積	約28.3ha	約28.4ha
	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㎡	170㎡(計画図に表示するcの区域を除く。) 300㎡(計画図に表示するcの区域)
	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。)の面から道路境界線(水路がある場合においては、その水路との境界線。以下同じ。)までの距離は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 ただし、計画図に表示するbの部分においては、この限りでない。 (1) 計画図に表示するaの部分 2.0m (2) 計画図に表示するaの部分以外の部分 1.8m 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(以下「建築物等」という。)が次の各号のいずれかに該当する場合は、同項本文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	1 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 ただし、計画図に表示するfの部分においては、この限りでない。 (1) 計画図に表示するaの部分 2.0m (2) 計画図に表示するaの部分以外の部分 1.8m 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、同項本文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

	(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	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。	<p>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。</p> <p>2 計画図に表示するcの区域は、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、3m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>1 建築物及び工作物は、次に掲げる部分に建築し、又は築造してはならない。</p> <p>(1) その敷地内の擁壁（都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する開発行為により築造された擁壁をいう。）の天端の外縁を結ぶ線から道路境界線までの間の部分（以下「オープンスペース」という。）</p> <p>(2) 計画図に表示する道路に面する植樹帯の部分</p> <p>2 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着きのあるものとする。</p> <p>3 次に掲げる広告物（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。以下同じ。）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（表示面が2以上ある場合においては、その表示面積の合計。以下同じ。）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。）</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（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り、オープンスペース内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>1 建築物及び工作物は、次に掲げる部分に建築し、又は築造してはならない。ただし、計画図に表示するfの部分においては、この限りでない。</p> <p>(1) オープンスペース</p> <p>(2) 敷地内で、道路境界線より0.75m以内の部分（前号並びに計画図に表示するa及びdの部分並びに計画図に表示する道路に面する部分を除く。）</p> <p>2 工作物のうち、次の各号のいずれかに該当するものについては、前項本文の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 通路、植樹その他の軽微なもの（前項第2号に規定する部分に築造し、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いた着きのあるものとする。</p> <p>4 次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。）</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（その数量が1建築物の敷地</p>

		<p>4 前項各号の広告物は、その形態、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>5 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>(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>6 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とする。</p>	<p>につき1以下である場合に限り、オープンスペース内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 前項各号の広告物は、その形態、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>(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とする。</p>
<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>1 垣又はさくは、建築物の敷地内で次に掲げる部分に設置してはならない。ただし、転落防止を目的として設置するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 計画図に表示する道路に面する植樹帯</p> <p>(2) オープンスペース</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、次の各号のいずれか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 第1項本文及び第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>1 垣又はさくは、オープンスペースに設置してはならない。ただし、計画図に表示するfの部分においては、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、次の各号のいずれか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 第1項本文及び第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>	

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	
			独立住宅地区Ⅲ	独立住宅地区Ⅳ
		地区の細区分の区域	計画図表示のとおり	
		地区の細区分の面積	約21.3ha	約2.4ha
		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。ただし、計画図に表示するfの部分においては、この限りでない。 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、同項本文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	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		

<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>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。</p>	<p>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>
<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。）から0.75m以内の部分（計画図に表示する e の区域にあつては、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、次に掲げる部分においては、この限りでない。 （1）計画図に表示する f の部分 （2）道路境界線沿いに擁壁が設けられている場合における、当該擁壁が道路に接する部分及び当該擁壁が接する道路の道路境界線と当該道路以外の道路の道路境界線との交点又は当該擁壁が接する道路の道路境界線と隣地境界線との交点から当該擁壁までの間の部分 2 工作物のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、前項本文の規定については、適用しない。 （1）通路、植樹その他の軽微なもの（高さ0.2m以下（斜面を有する部分及び計画図に表示する g の区域に築造するものについては、高さ0.4m以下）のものに限る。） （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。） 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いたものとする。 4 次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。 （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。） （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（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。）</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。）から0.75m以内の部分に建築し、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ける、当該擁壁が道路に接する部分及び当該擁壁が接する道路の道路境界線と当該道路以外の道路の道路境界線との交点又は当該擁壁が接する道路の道路境界線と隣地境界線との交点から当該擁壁までの間の部分においては、この限りでない。 2 工作物のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、前項本文の規定については、適用しない。 （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。） （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。） 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いたものとする。 4 次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。 （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。） （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（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。道路境界線より0.75m以内の部分に突出するものを除く。） （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>につき1以下である場合限り、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 前項各号の広告物は、その形態、意匠及び表示方法が周辺の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>(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>5 前項各号の広告物は、その形態、意匠及び表示方法が周辺の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>(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。)から0.75m以内の部分(計画図に表示する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、次に掲げる部分においては、この限りでない。</p> <p>(1) 計画図に表示するfの部分</p> <p>(2) 道路境界線沿いに擁壁が設けられている場合における、当該擁壁が道路に接する部分及び当該擁壁が接する道路の道路境界線と当該道路以外の道路の道路境界線との交点又は当該擁壁が接する道路の道路境界線と隣地境界線との交点から当該擁壁までの間の部分</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、次の各号のいずれか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 第1項本文及び第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(自動車庫の扉を含む。)</p>	<p>1 垣又はさくは、道路境界線(水路との境界線を除く。)から0.75m以内の部分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ける、当該擁壁が道路に接する部分及び当該擁壁が接する道路の道路境界線と当該道路以外の道路の道路境界線との交点又は当該擁壁が接する道路の道路境界線と隣地境界線との交点から当該擁壁までの間の部分においては、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、次の各号のいずれか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 第1項本文及び第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>

		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。	
--	--	-------------------------------------	--

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	センター地区
			コミュニティ住宅地区	センター地区
	地区の細区分の区域	計画図表示のとおり		
	地区の細区分の面積	約1.8ha	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、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの ア 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 イ 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 ウ 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 エ 自家販売のための食品製造業（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 オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 カ 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) 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、診療所の用途を兼ねるもの（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1に掲げる公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) ホテル又は旅館 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるもの）	
建築物の敷地面積の最低限度	190㎡			
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、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。			

	<p>(1) 計画図に表示する a の部分 2. 0 m</p> <p>(2) 計画図に表示する a の部分以外 の部分 1. 8 m</p> <p>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。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が 3 m 以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であるもの</p>	
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>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、9 m とし、軒の高さの最高限度は、7 m とする。</p>	
<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、次の各号に掲げる部分に建築し、又は築造してはならない。</p> <p>(1) オープンスペース</p> <p>(2) 敷地内で、道路境界線から 0. 7 5 m 以内の部分（前号及び計画図に表示する a の部分を除く。）</p> <p>2 工作物のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、前項の規定については、適用しない。</p> <p>(1) 通路、植柵その他の軽微なもの（前号（2）に規定する部分に築造し、高さ 0. 2 m 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. 4 m 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) 広告物（植樹帯及び植柵内に突出するものを除く。）</p> <p>3 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。</p> <p>4 広告物の表示面積の合計は 6 m² 以下とし、次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 4 m 以下、かつ、表示面積が 3 m² 以下であるもの</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3㎡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り、オープンスペース内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 前項各号の広告物は、その形態、意匠及び表示方法が周辺の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>(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であるとする。</p>	
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>1 垣又はさくは、オープンスペースに設置してはならない。</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>	

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	集合住宅地区	
			集合住宅地区Ⅰ	集合住宅地区Ⅱ
		地区の細区分の区域	計画図表示のとおり	
		地区の細区分の面積	約2.2ha	約5.8ha
		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) 共同住宅 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 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 (5) 診療所又は病院 (6) 別表第1及び別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの	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) 共同住宅 (2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (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1及び別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の壁面の位置の制限	1 外壁等の面から道路境界線までの距離は、2m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5m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 (3) 給水施設又はごみ置場	1 外壁等の面から道路境界線までの距離は、2m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5m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 (3) 給水施設、電気室又はごみ置場
建築物等の高さの最高限度	地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は、15mとする。	/		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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 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。 (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	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 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。 (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		

	<p>(2) 建築物の壁面に表示し、又は設置する自家用広告物</p> <p>3 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>4 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>(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>(2) 建築物の壁面に表示し、又は設置する自家用広告物</p> <p>(3) この地区計画の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>3 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>4 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>(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>
垣又はさくの構造の制限	<p>1 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</p> <p>2 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>	同左

理 由

別添理由書のとおり

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17万V未満で、かつ、容量90万kVA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3.5t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3.5t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㎡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㎡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㎡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12万V未満で、かつ、容量4万kVA未満のものに限る。）

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 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（別表第1に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
- 2 次の(1)から(3)までに掲げる施設である建築物（別表第1に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
 - (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からハまでに掲げる施設である建築物
 - イ 電気通信交換所
 - ロ 電報業務取扱所
 - ハ イ及びロに掲げる施設以外の施設の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
 - (2) 電気事業の用に供する変電所である建築物（電圧30万V未満で、かつ、容量110kVA未満のものに限る。）
 - (3) ガス事業の用に供するガス工作物の工事、維持及び運用に関する業務の用に供する建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの

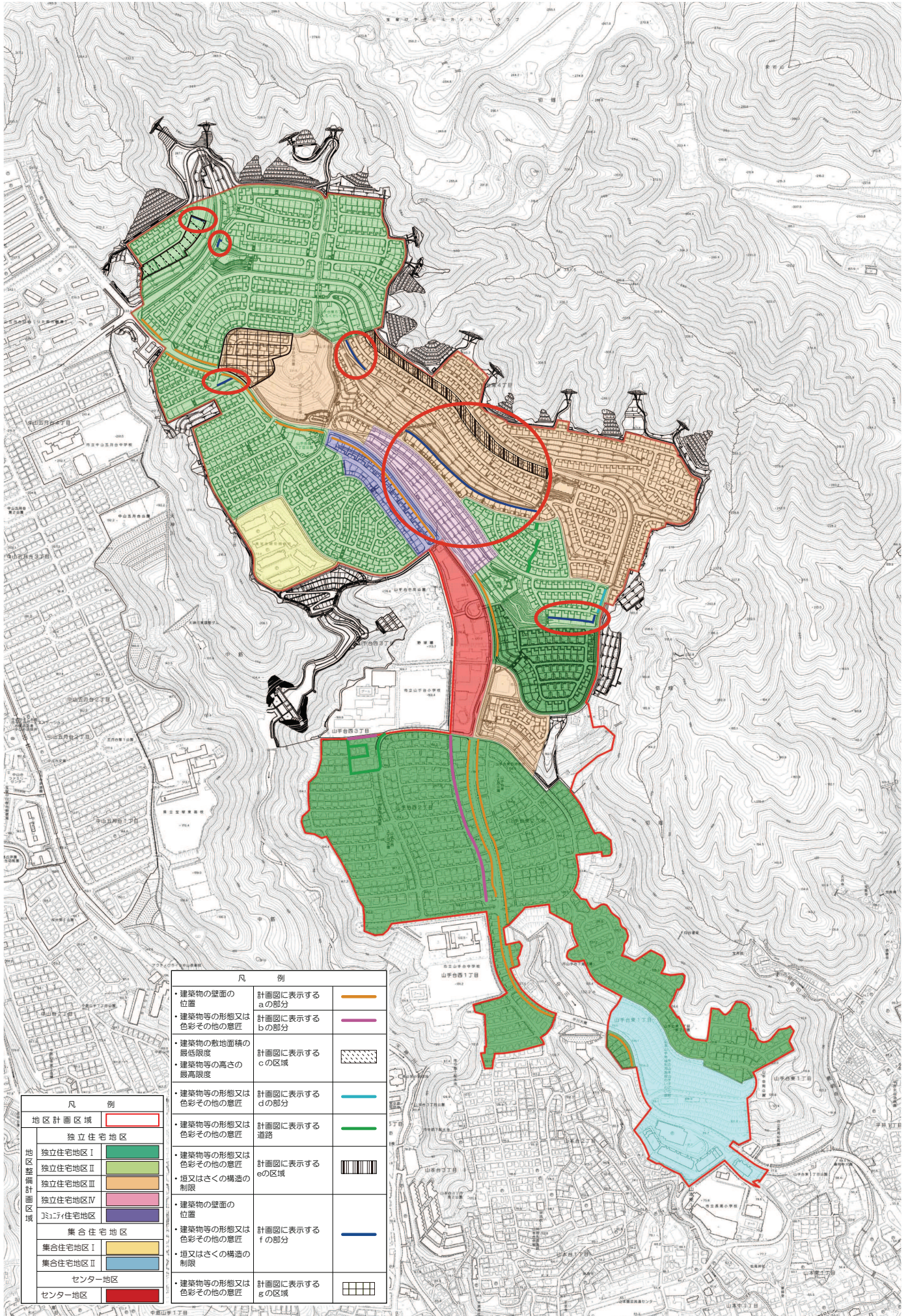
理 由 書

宝塚山手台地区は、阪神間の平野が一望される長尾山系の丘陵地に位置し、周辺の緑との調和を保ちながら、民間の宅地開発事業により計画的に住宅団地の整備が進められてきた地区である。

当地区においては、平成10年7月に市街化区域に編入するとともに、開発計画の実現を図るため、用途地域等の地域地区に併せて地区計画を導入しており、開発の進捗に応じて地区整備計画の区域の拡大を行い、これまで15回の変更を行っている。

このたび、宅地開発事業を適正に誘導するため、土地利用計画の具体化に伴い、地区整備計画の区域を拡大し、「独立住宅地区Ⅲ」に加える。

また、区域区分の変更等に伴い、地区計画区域を変更する。



凡 例		
• 建築物の壁面の位置	計画図に表示するaの部分	
• 建築物等の形態又は色彩その他の意匠	計画図に表示するbの部分	
• 建築物の敷地面積の最低限度	計画図に表示するcの区域	
• 建築物等の高さの最高限度	計画図に表示するdの部分	
• 建築物等の形態又は色彩その他の意匠	計画図に表示するeの区域	
• 建築物等の形態又は色彩その他の意匠	計画図に表示するfの部分	
• 建築物等の形態又は色彩その他の意匠	計画図に表示するgの区域	

凡 例	
地区計画区域	
独立住宅地区	
地区整備計画区域	
独立住宅地区Ⅰ	
独立住宅地区Ⅱ	
独立住宅地区Ⅲ	
独立住宅地区Ⅳ	
2.5m ² 住宅地区	
集合住宅地区	
集合住宅地区Ⅰ	
集合住宅地区Ⅱ	
センター地区	
センター地区	