

地域 項目	宝塚市（開発まちづくり条例に基づく開発ガイドライン）											
開発ガイドラインの適用	<p>1-2 指針の適用</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>											
都市景観の形成	<p>2-2 景観計画特定地区指定の導入への協力（都市計画課）</p> <p>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。</p> <p>2-5 景観審議会の審査（都市計画課）</p> <p>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。</p> <p>(1) 開発事業区域面積が0.3ha以上の開発事業</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ウ 地区計画の区域</p> <p>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</p> <p>(ア) 武庫川マイタウン・マイリバー整備計画の区域</p> <p>(イ) 中心市街地区域</p> <p>(3) 建築物の高さが31mを超える開発事業</p> <p>(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</p> <p>(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</p>											
建築協定、緑地協定及び地区計画	<p>2-1 地区計画の導入への協力（都市計画課）</p> <p>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。</p> <p>2-3 建築協定の締結（建築指導課）</p> <p>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。</p> <p>2-4 緑化協定の締結（公園河川課）</p> <p>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。</p>											
事業計画等	<p>2-6 適正な宅地規模（開発指導課）</p> <p>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。</p> <p>なお、この指針施行に際し、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。</p> <table border="1" data-bbox="296 2080 1520 2178"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域</th> <th>その他の用途地域</th> <th>指定無し</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最低面積（㎡）</td> <td>150</td> <td>100</td> <td>230</td> </tr> </tbody> </table> <p>2-8 集合住宅に係る床面積（開発指導課）</p> <p>集合住宅を建築しようとする開発事業者は、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。</p> <p>2-9 地域特性・景観に配慮したマンション等（開発指導課）</p> <p>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。</p> <p>(1) 開発事業区域に接続する道路の幅員が、6m以上のもの。</p> <p>(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</p> <p>ア 指定建ぺい率50%の地域にあつては6m以上</p> <p>イ 指定建ぺい率60%の地域にあつては4m以上</p> <p>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</p> <p>(3) 8-6-2の消防用活動空地を、敷地内に設けるもの</p>				用途地域	第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	その他の用途地域	指定無し	最低面積（㎡）	150	100	230
用途地域	第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	その他の用途地域	指定無し									
最低面積（㎡）	150	100	230									

地域 項目	宝塚市（開発まちづくり条例に基づく開発ガイドライン）						
	用途地域	第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	商業地域	その他の地域			
	人工密度	250	900	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（環境政策課）						
	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。						
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。						
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㎡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。						
道路施設	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（道路政策課）						
	開発事業区域に設ける道路は、次に掲げるとおりとする。						
	(1) 幅員は、次表のとおりとすること。						
	開発事業区域面積 予定建築物・道路種別	1,000㎡未満	1,000㎡～1ha	1ha～2ha	2ha～10ha	10ha～20ha	20ha以上
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）				
地上階数2を越える共同住宅、車の出入りが少ない事務所	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。						

項目

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3.5m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3.5m以下の場合
	③ 延長が3.5mを超え5.0m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5.0mを超える場合で、終端及び区間5.0m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おり、隅切り長さ（m）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
	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。

8-2-2 開発事業区域が接する道路（道路政策課）

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㎡未満	道路中心から3m	4m
	1,000㎡以上3,000㎡未満		道路中心から3m
	3,000㎡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㎡未満	6m	4m
	1,000㎡以上3,000㎡未満		道路中心から3m
	3,000㎡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（道路政策課又は防犯交通安全課）

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（道路政策課）

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（道路政策課）

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（防犯交通安全課）

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

地域 項目	宝塚市（開発まちづくり条例に基づく開発ガイドライン）																	
	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。																	
公園施設・緑化	<p>8-4-1 公園の・広場の規模（公園河川課）</p> <p>(1) 開発事業区域面積が3,000㎡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㎡に満たないときは、150㎡とする。）の公園を設けること。</p> <p>(2) 開発事業区域面積が3,000㎡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㎡に満たないときは、150㎡とする。）の公園若しくは広場を設けること。</p> <p>8-4-2 公園の位置及び構造（公園河川課）</p> <p>公園の位置及び構造は、次に掲げるとおりとすること</p> <p>(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。</p> <p>(2) 敷地は平坦地とし、まとまりのある整形なもので、利用者が有効に利用できること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <table border="1" data-bbox="300 884 1556 973"> <thead> <tr> <th>樹種</th> <th>高木（H=3m以上）</th> <th>中木（H=2m以上）</th> <th>低木（H=0.4m以上）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>植樹帯1㎡当りの本数（本）</td> <td>0.13</td> <td>0.05</td> <td>5.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>8-4-3 公園の防犯対策（公園河川課）</p> <p>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。</p> <p>(1) 植栽</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 遊具・ベンチ</p> <p>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。</p> <p>(3) 照明設備</p> <p>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、人の挙動を認識できる程度以上の照度を確保すること。</p> <p>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のないよう設けること。</p> <p>(4) トイレ</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（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、平均水平照度がおおむね50ルクス以上のものをいう。</p> <p>ウ 周囲からの見通しの悪いトイレには、必要に応じて防犯ベル、赤色回転等を設けること。</p> <p>(5) その他</p> <p>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。</p> <p>8-5-1 緑化の基本（公園河川課）</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>8-5-2 集合住宅等の緑化（公園河川課）</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="300 2410 1220 2546"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>緑地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域</td> <td>敷地面積の20%以上</td> </tr> <tr> <td>その他の用地地域</td> <td>敷地面積の10%以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>8-5-3 戸建て住宅の緑化（公園河川課）</p> <p>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。</p> <p>(1) 道路と宅地との間に緑地帯を設けること。</p> <p>(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。</p> <p>8-5-4 住宅以外の緑化（公園河川課）</p> <p>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。</p>				樹種	高木（H=3m以上）	中木（H=2m以上）	低木（H=0.4m以上）	植樹帯1㎡当りの本数（本）	0.13	0.05	5.00	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	その他の用地地域	敷地面積の10%以上
樹種	高木（H=3m以上）	中木（H=2m以上）	低木（H=0.4m以上）															
植樹帯1㎡当りの本数（本）	0.13	0.05	5.00															
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																	
その他の用地地域	敷地面積の10%以上																	

地域 項目	宝塚市（開発まちづくり条例に基づく開発ガイドライン）																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>開発事業区域面積</th> <th>緑地の面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500㎡以上1,000㎡未満</td> <td>開発事業区域面積の5%以上</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡以上5,000㎡未満</td> <td>開発事業区域面積の10%以上</td> </tr> <tr> <td>5,000㎡以上</td> <td>開発事業区域面積の20%以上</td> </tr> </tbody> </table>		開発事業区域面積	緑地の面積	500㎡以上1,000㎡未満	開発事業区域面積の5%以上	1,000㎡以上5,000㎡未満	開発事業区域面積の10%以上	5,000㎡以上	開発事業区域面積の20%以上																					
開発事業区域面積	緑地の面積																														
500㎡以上1,000㎡未満	開発事業区域面積の5%以上																														
1,000㎡以上5,000㎡未満	開発事業区域面積の10%以上																														
5,000㎡以上	開発事業区域面積の20%以上																														
	<p>8-6-1 消防水利（消防本部警防課）</p> <p>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。）</p>																														
消防施設	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開発事業区域面積及び建築物の規模</th> <th>消防水利</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発事業区域面積500㎡以上3,000㎡未満</td> <td>消火栓又は防火水槽</td> </tr> <tr> <td>開発事業区域面積1,000㎡以上3,000㎡未満 (地上階数5以上で床面積の合計が3,000㎡以上の建築物を建築するとき。)</td> <td rowspan="2">防火水槽及び消火栓</td> </tr> <tr> <td>開発事業区域面積3,000㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>8-6-2 消防用活動空地（消防本部警防課）</p> <p>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を次のとおり設けること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 活動空地は幅員6m以上、長さ12m以上とすること。 建築物のバルコニー、非常用出入口、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。 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） 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。 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。 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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>前面道路幅員 (m)</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>接合部分幅員 (m)</td> <td>8.5</td> <td>7.3</td> <td>6.5</td> <td>6.0</td> <td>5.7</td> <td>5.6</td> <td>5.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 進入に有効な隅切りを設けるときは、接合部幅員を1m減ずることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 								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㎡以上3,000㎡未満	消火栓又は防火水槽	開発事業区域面積1,000㎡以上3,000㎡未満 (地上階数5以上で床面積の合計が3,000㎡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㎡以上	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
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㎡以上3,000㎡未満	消火栓又は防火水槽																														
開発事業区域面積1,000㎡以上3,000㎡未満 (地上階数5以上で床面積の合計が3,000㎡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㎡以上																															
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																								
電波障害等の調査	<p>2-1-2 電波障害等の調査（開発指導課）</p> <p>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。</p>																														
環境への配慮	<p>7-1 環境への配慮（環境政策課）</p> <p>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。</p> <p>7-2 公害の防止（環境政策課）</p> <p>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。</p>																														
集会施設	<p>8-1-1 集会所の設置（市民協働推進課）</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅の計画戸数 (戸)</th> <th>延べ床面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100以上300未満</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>300以上600未満</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>600以上</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table> <p>8-1-2 集会室の設置（住まい政策課）</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅の計画戸数 (戸)</th> <th>延べ床面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50以上100未満</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>100以上300未満</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>300以上600未満</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>600以上</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>								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	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					
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																														
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																														

地域 項目	宝塚市（開発まちづくり条例に基づく開発ガイドライン）				
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果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のとし、容易に移動しないように固定すること。 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…長辺部を全面解放とすること。 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のとし、容易に移動しないように固定すること。 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。				
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）				
施行改正年月日	平成30年4月1日				