

# 中山桜台7丁目地区まちづくりルール

平成24年12月28日

第 5 号

中山桜台七丁目まちづくりルール検討委員会  
宝塚市 都市整備部 開発指導課

## 中山桜台7丁目地区まちづくりルール

中山桜台7丁目地区まちづくりルールは、平成17年3月31日に制定された「宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（開発まちづくり条例）」に基づいて、地区計画や景観形成基準を補完する地区独自のルールとして制定するものです。

このルールは、新たに開発事業を行う場合に適用されますので、現在の建物等がこのルールに適合していない場合でも、直ちに改善を行う必要はありませんが、よりよい地区のまちづくりを推進するために、各自が可能な範囲で積極的に取り組んでいきましょう。

### <まちづくりルールを適用する区域>

中山桜台7丁目地区まちづくりルールを適用する区域は、宝塚市中山桜台7丁目の一部です。

この区域は、「中山桜台7丁目地区地区計画」及び「中山桜台7丁目景観計画特定地区」と同じです。



## (目標及び方針)

第1条 中山桜台7丁目地区は、長尾山系の南斜面の地形を活かし、周囲の山なみの緑に恵まれたゆとりある良好な低層戸建住宅地区である。この住環境を維持・増進するとともにゆったりとした品格ある住宅市街地の形成を図ることを目標とする。

目標を達成するため、市、市民、開発事業者は、中山桜台7丁目地区の地区まちづくりルール、地区計画及び景観形成基準等を遵守し、協力してまちづくりの目標の実現を図る。

## (定義)

第2条 このルールにおける用語は、開発まちづくり条例の定義による。

このルールに関連する主な用語は次のとおりです。

- ・ 開 発 事 業 : 土地の区画形質の変更（開発行為、宅地造成）、建築物の新築、増築、改築又は用途変更
- ・ 住 民 : 地区内の土地所有者、建物所有者、建物占有者
- ・ 開 発 事 業 者 : 開発事業を行おうとする者

## (開発事業情報の提供)

第3条 住民及び市は、互いに開発事業に関する情報を提供して、開発事業が適正に行われるよう協力するとともに、積極的に協働のまちづくりの推進に努めるものとする。

## (ルールの周知)

第4条 土地所有者、建物所有者及び開発事業者は、土地・建物の売却等を行う際、土地及び建物の所有権等を新たに取得する者に対し、このルールを周知しなければならない。

## (地形と調和した宅地造成の配慮)

第5条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、敷地の地盤高さはできる限り保全し、防災面に配慮するとともに、擁壁の高さはできるだけ低くするな

ど景観にも配慮するよう努める。

また、宅地造成においては、圧迫感や景観、安全性に配慮し、造成時の地盤高さを上げないなど、周辺の地形などとの調和を図るよう努める。

### （道路等との敷き際の配慮）

第6条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、既存の石垣や生垣は、できる限り活用するよう努める。また、道路に面する外壁や塀は、圧迫感を緩和させるようできるだけ後退し、道路との間は植栽帯を設けるよう努める。

### （自然環境・景観への配慮）

第7条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、降雨時の浸水災害を防止するために、透水性舗装や雨水貯留施設等を整備するなど、開発事業区域外への雨水排水量の増加を抑制するよう努める。

### （隣地に対する配慮）

第8条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、エアコン室外機・給湯室外機・換気扇など隣地に騒音や振動及び悪臭の影響をおよぼすおそれのある設備については、隣地の迷惑にならないよう室外機等を隣地に向けないように配慮する。ただし、室外機等の前にブロック塀等を設置するなど、隣地に影響をおよぼさないよう配慮されたものは除く。

<以上>