

# 用途地域等（用途地域・高度地区・地区計画）を見直します

宝塚市では、用途地域の見直しを概ね5年ごとに行っています。昭和48年9月の当初決定から7回にわたる定期見直しが行われ、前回の見直しから概ね5年が経過しています。

見直しは都市計画区域ごとに行われるもので、宝塚市のある阪神間都市計画区域（神戸市を除く阪神間各市町）で一斉に定期見直しが行われます。

このたび、用途地域、高度地区、地区計画の変更素案がまとまりましたので、説明会を行います。

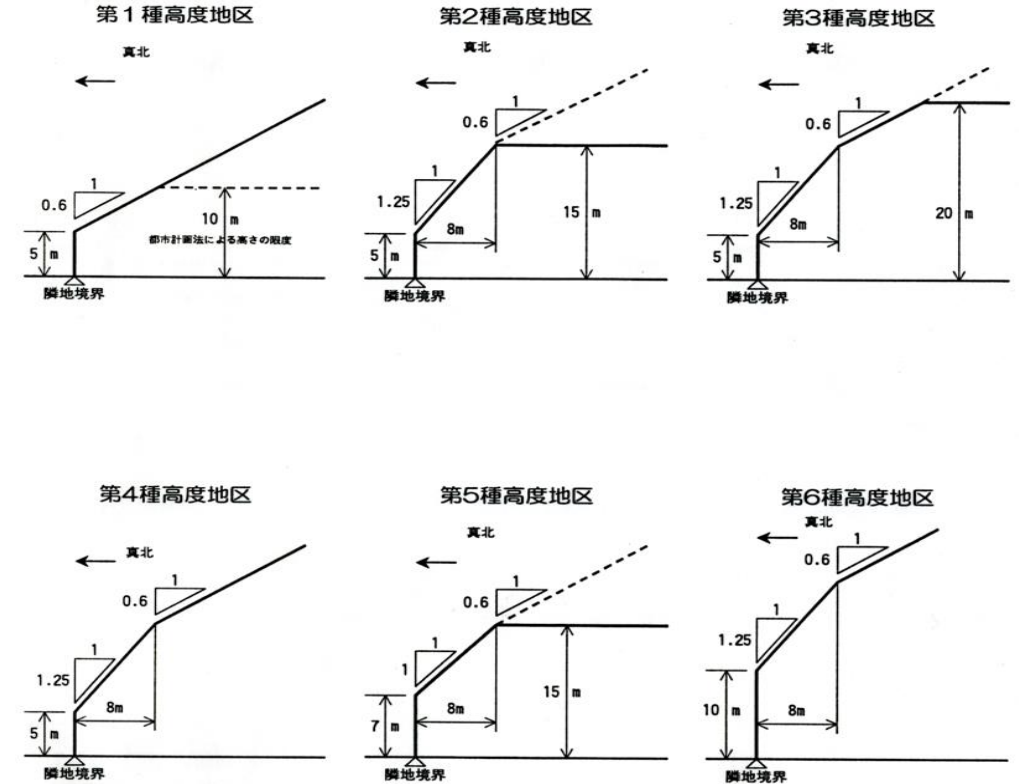
## 用途地域とは

用途地域は、互いの生活環境や業務の利便性を図るため、都市を住宅地、商業地、工業地など、いくつかの種類に区分する都市計画制度です。第一種低層住居専用地域から工業専用地域までの13種類があります。宝塚市では、田園住居地域及び工業専用地域を除く11種類が定められています。

用途地域の種類	略称	特徴
第一種低層住居専用地域	1低専	低層住宅のための地域。小規模な店舗や事業所をかねた住宅などは建てられる。
第二種低層住居専用地域	2低専	主に低層住宅のための地域。小規模な店舗などが建てられる。
第一種中高層住居専用地域	1中高	中高層住宅のための地域。一定の店舗などが建てられる。
第二種中高層住居専用地域	2中高	主に中高層住宅のための地域。一定の便利施設が建てられる。
第一種住居地域	1住居	住居の環境を守るための地域。大規模な店舗・事業所などは制限される。
第二種住居地域	2住居	主に住居の環境を守るための地域。大規模な店舗・事業所なども建てられる。
準住居地域	準住居	道路の沿道において、自動車関連施設などと調和した住居の環境を守るための地域。
田園住居地域	田住	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。
近隣商業地域	近商	近隣住民が日用品の買い物などをするための地域。住居や店舗、小規模の工場も建てられる。
商業地域	商業	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。
準工業地域	準工	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。環境悪化の大きい工場は建てられない。
工業地域	工業	どんな工場でも建てられる地域。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院などは建てられない。
工業専用地域	工専	工場のための地域。住宅、店舗、学校、病院などは建てられない。

## 高度地区とは

高度地区は、用途地域を指定した区域において、建築物の高さに一定の制限を加えるものであり、宝塚市では、第1種高度地区から第6種高度地区までが定められています。

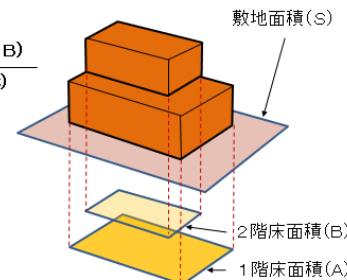


## 容積率・建ぺい率とは

- 容積率とは、各階の面積を足した延べ面積を敷地面積で割った比率です。
- 建ぺい率とは、建築面積を敷地面積で割った比率になります。

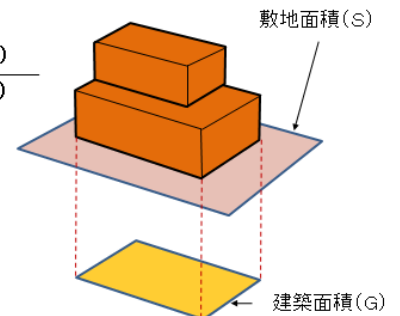
容積率とは・・・

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}(A+B)}{\text{敷地面積}(S)}$$



建ぺい率とは・・・

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}(G)}{\text{敷地面積}(S)}$$



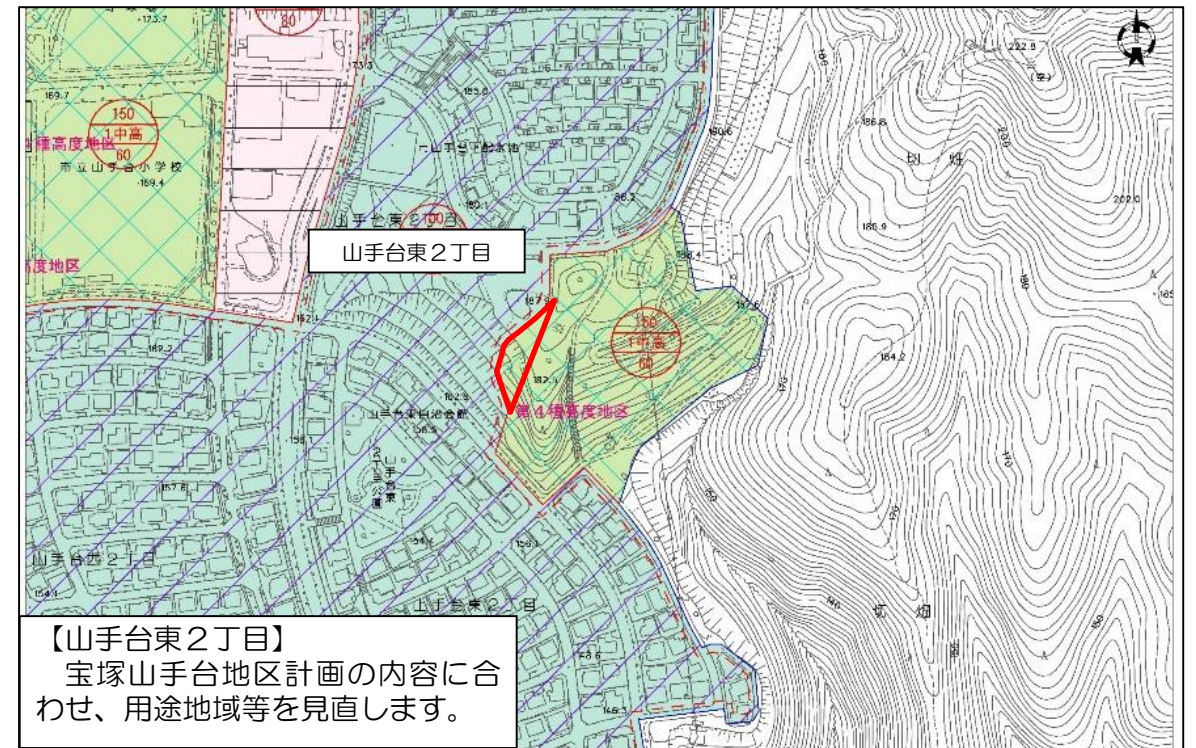
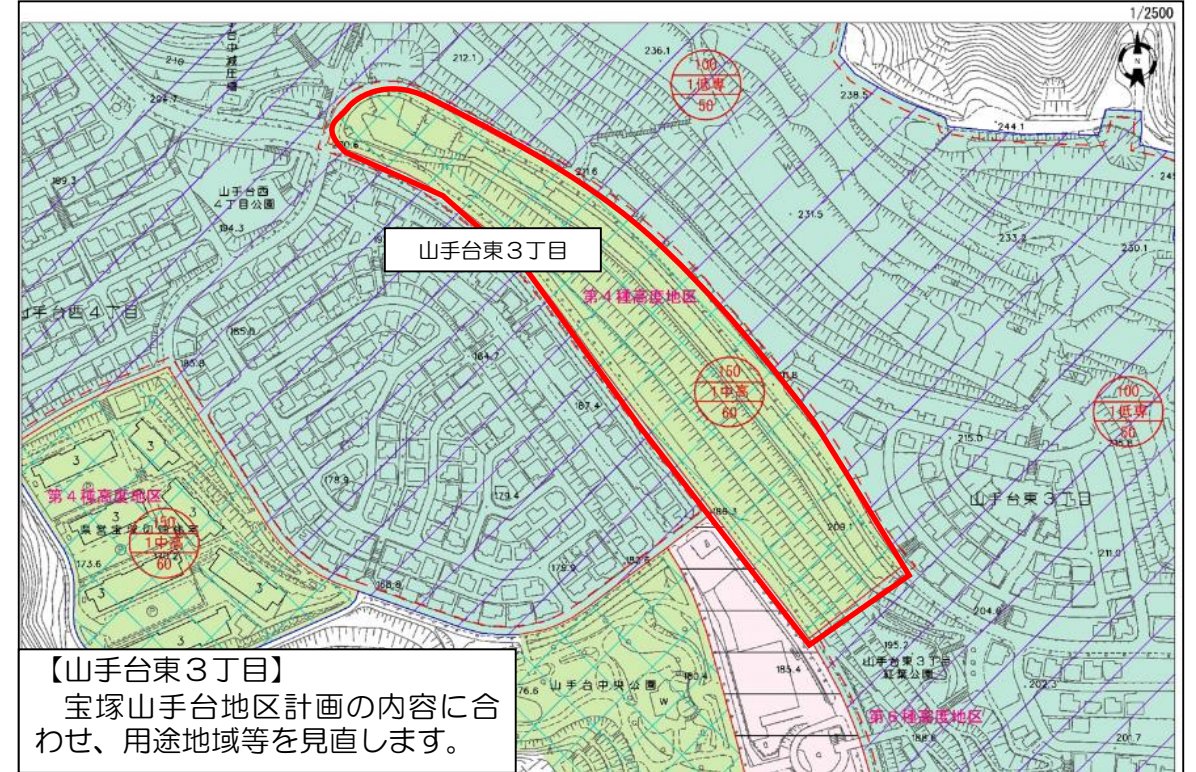
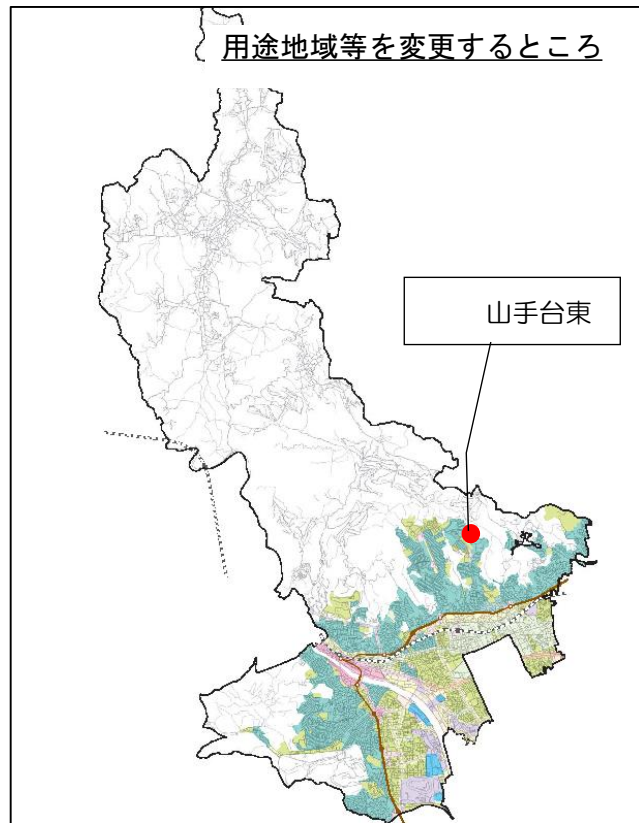
# 用途地域等（用途地域・高度地区・地区計画）を見直します

## 用途地域等（用途地域・高度地区）見直し素案

	地区名	変更前				変更後			
		用途地域	容積率／建ぺい率	高度地区	地区計画	用途地域	容積率／建ぺい率	高度地区	地区計画
1	山手台東3丁目	1中高	150/60	第4種	有	1低専	100/50	第1種	有
2	山手台東2丁目	1中高	150/60	第4種	有	1低専	100/50	第1種	有

※1 用途地域、高度地区については、宝塚山手台地区地区計画の内容に合わせ変更するものです。

※2 地区計画については、用途地域等の変更に合わせて整合を図るため修正するものです。



## 今後の予定

本日の説明会ののち、令和4年12月に案の縦覧を行い、宝塚市都市計画審議会の議を経て令和5年3月末に都市計画変更を行う予定です。

説明会(本日)

変更案の縦覧・意見書の受付

都市計画審議会

都市計画変更

【問い合わせ先】

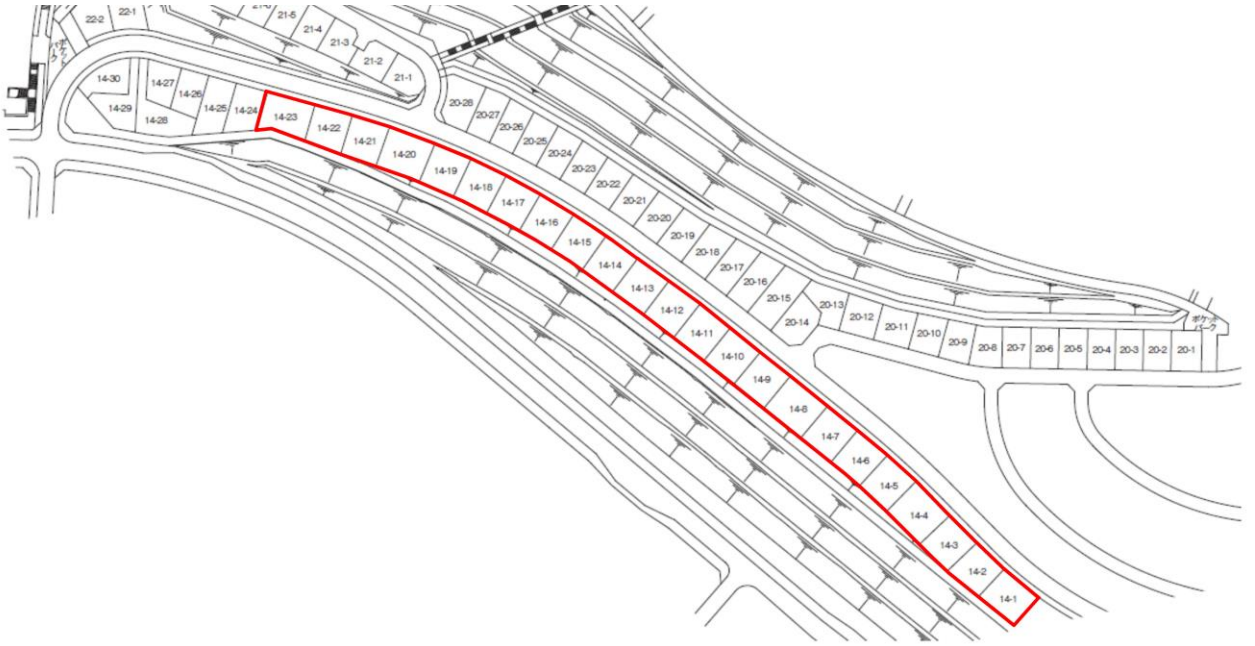
宝塚市役所 都市整備部 都市計画課

電話 0797-77-2088

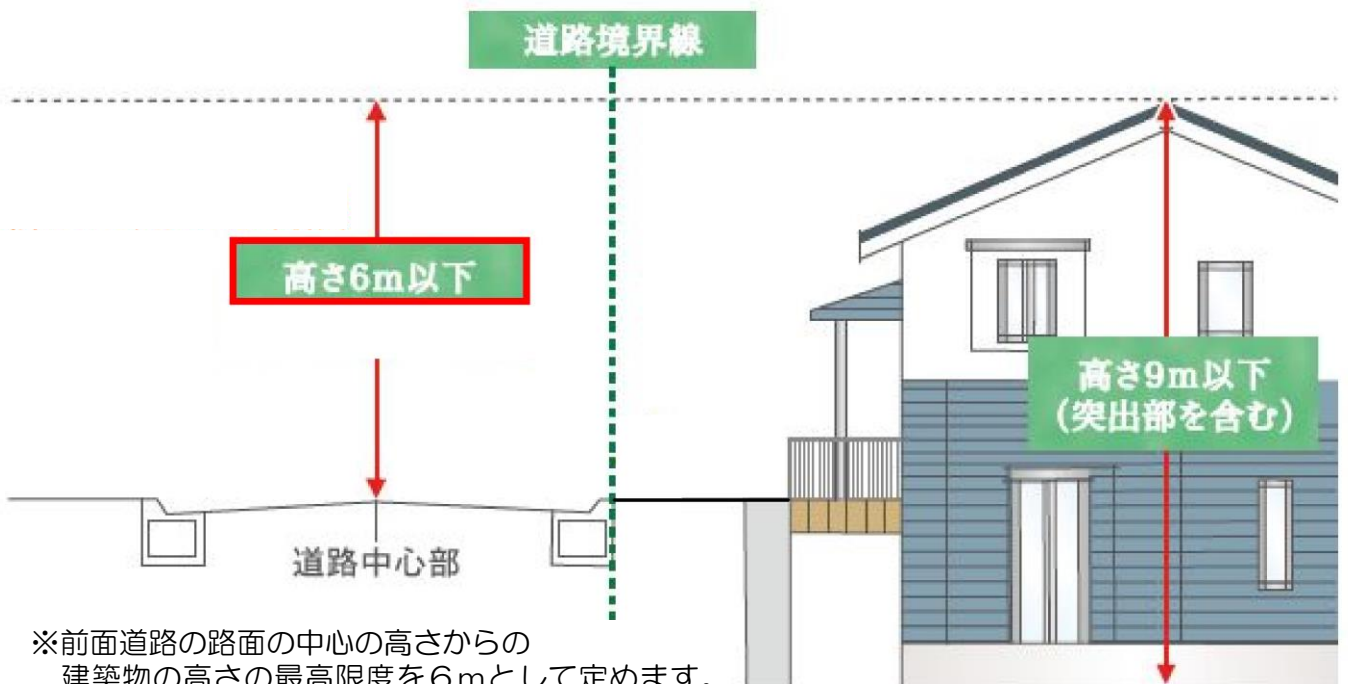
担当 片岡・山口

用途地域の見直しに伴い、宝塚山手台地区地区計画の変更を行い、下記の範囲について、道路中心線からの建築物等に関する高さに関する制限を新たに定めます。  
 ※阪急山手台フォルテ・ガーデンまちなみガイドラインにて規定されているものを、この度追加するものです。

## 制限を定める範囲



## 制限図



※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を6mとして定めます。