

宝塚山手台のまちづくり (センター地区)

宝塚山手台地区のまちづくりルール
地区計画



宝 塚 市

8 宝塚山手台地区地区計画

平成10年7月31日決定・令和8年4月1日変更

◆地区の概要

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94.1ha

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	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。 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。
土地利用の方針	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。 「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。 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。 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。
建築物等の整備の方針	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。 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。 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。

◆地区整備計画

地区の細区分の名称	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 2. 5 h a
建築物等の 用途の制限	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、場外車券売所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 号に掲げるものの）

