

荒牧地区地区計画の概要

平成4年10月15日決定（伊丹市告示第162号）

面積：約42.0ha

地区計画の目標

本地区は、伊丹市の北部に位置し、バラ公園に象徴される緑豊かな美しい住宅街をめざして土地区画整理事業が施行された地区である。

本計画は、土地区画整理事業により都市基盤施設の整備が行われた区域についてその事業効果の維持増進を図るとともに、沿道の緑化を推進することにより緑豊かな潤いのある良好な居住環境の住宅市街地を形成することを目標とする。

土地利用の方針

本地区は、大規模な倉庫の立地を抑制し、小規模な倉庫と住宅等との居住環境の調和を保つとともに、低層及び中層の住宅地を主体とした土地利用を図る。

また、都市計画道路塚口長尾線及び都市計画道路荻野荒牧線の沿道については、周辺の居住環境と調和のとれた商業施設や中規模の倉庫等の立地する土地利用を図る。

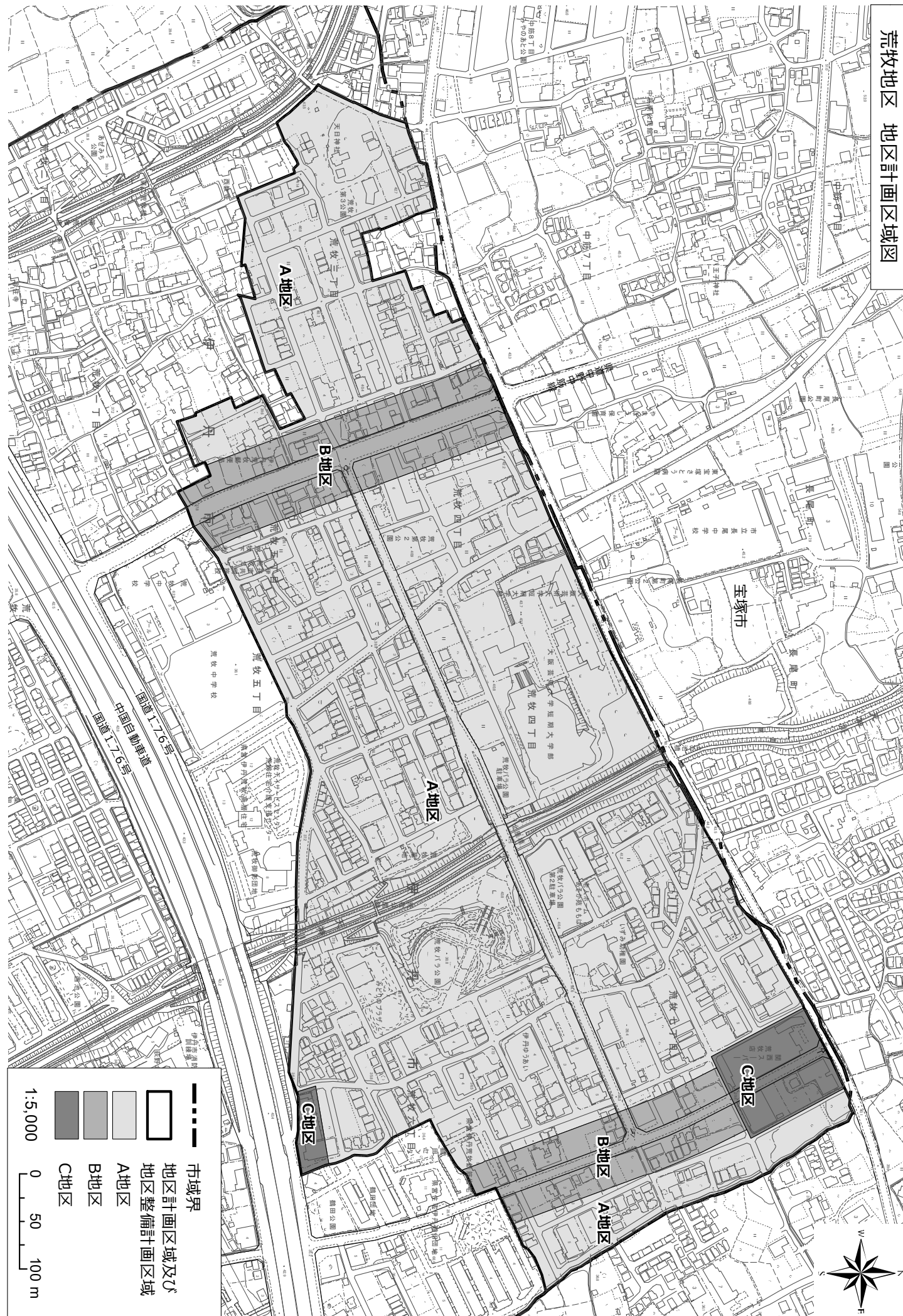
なお、安全で快適な居住環境を創造するため、建築物等に駐車施設を適正に配置するものとする。

地区施設の整備の方針

本地区に、道路、公園、緑地を適正に配置し、これらの地区施設機能が損なわれないよう維持、保全を図る。

建築物等の整備方針

- A地区…… 緑豊かな良好な居住環境を形成するため、倉庫の規模、宅地規模、建築物の配置等の制限を行うとともに敷地内緑化を推進する。
- B地区…… 周辺地区の居住環境との調和を図るため、倉庫の規模、高さ、配置等の制限を行うとともに道路に面する部分の緑化を推進する。
- C地区…… 主として商業施設の立地を促進し、周辺地区の居住環境との調和を図るため、道路に面する部分の緑化を推進する。



建築ルール

地区の細区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約 35.9 ha	約 4.8 ha	約 1.3 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 1. 主たる用途が倉庫で、かつ、倉庫の用途に供する部分の床面積が330㎡を超える建築物 2. 主たる用途が倉庫で、かつ、倉庫の用途に供する部分の床面積が330㎡以下の建築物（以下「延べ面積が330㎡以下の倉庫」という。）で、敷地境界線から建築物の外壁等の面までの部分に当該建築物の1/4以上の高さの高木等を概ね3m間隔に植栽するために必要な幅1.2m以上の植栽帯を設けていない建築物 3. 建築物一戸当たりの床面積が50㎡以下の共同住宅	主たる用途が倉庫で、かつ、倉庫の用途に供する床面積が500㎡を超える建築物は建築してはならない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡		
	壁面の位置の制限	1. 敷地の境界線から建築物の外壁または、これに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、1m以上とする。ただし、建築物の敷地面積が200㎡未満のときは、道路境界線から外壁等の面までの距離に限って、適用する。 2. 延べ面積が330㎡以下の倉庫については、前項の規定にかかわらず、敷地の境界線から外壁等の面までの距離は、2m以上とする。 3. 前二項に定められた限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前二項の規定にかかわらずこの限りではない。 ①外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合 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㎡以下である場合	1. 主たる用途が倉庫で、かつ、倉庫の用途に供する床面積が500㎡以下の倉庫（以下「延べ面積が500㎡以下の倉庫」という。）については、敷地の境界線から外壁等の面までの距離は、1m以上とする。 2. 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定にかかわらずこの限りではない。 ①外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合 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㎡以下である場合	
	建築物等の高さの最高限度	延べ面積が330㎡以下の倉庫の高さの限度は、12mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。	延べ面積が500㎡以下の倉庫の高さの限度は、12mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。	
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分の垣、さくの構造は、生垣または透視可能なフェンス等とし、緑化の妨げとならないように努めるものとする。 ただし、延べ面積が330㎡以下の倉庫については、敷地の境界部分の垣、さくの構造も透視可能なフェンス等とし、緑化の妨げとならないよう努めるものとする。	道路に面する部分の垣、さくの構造は、生垣または透視可能なフェンス等とし、緑化の妨げとならないように努めるものとする。	道路に面する部分の垣、さくの構造は、生垣または透視可能なフェンス等とし、緑化の妨げとならないように努めるものとする。	

建築等の届出

地区計画の区域内では、地区計画により定められた事項について、「伊丹市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」を定めています。

この条例により、建築確認の対象となるため、建築確認申請の前に都市計画法に基づく「地区計画の区域内における行為の届出」を行っていただくようにしています。

この行為の届出は、当該地区計画区域内で建築等を行う場合、行為の着手日の30日前までに届出（様式1号）が必要となっています。

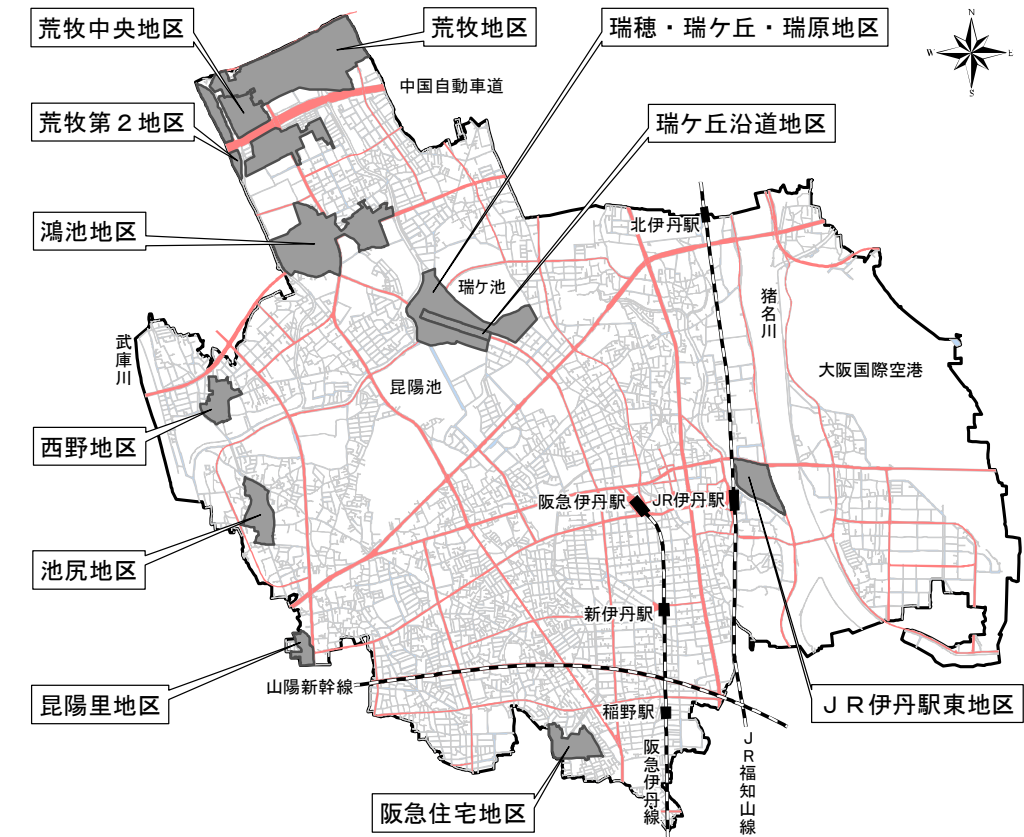
届出書は都市計画課で配布しているほか、伊丹市のホームページでもダウンロードすることができます。

届出が必要な行為は、次のとおりです。

- 1 土地の区画形質の変更
- 2 建築物の建築又は工作物の建設
- 3 建築物等の用途の変更
- 4 建築物等の形態又は意匠の変更

なお、届出があった行為が地区計画（地区整備計画）に適合しないと認められる場合は、届出者に設計の変更、その他必要な措置を講じるよう勧告することになっています。

伊丹市の地区計画



お問い合わせ
伊丹市都市活力部 都市整備室 都市計画課 都市計画グループ
電話：072-784-8067
HP：http://www.city.itami.lg.jp/SOSIKI/TOSHIKATSURYOKU/TOSHIKEIKAKU/TOSIKEIKAKU/tikukeikaku/index.html