

# 阪急住宅地区地区計画の概要

平成7年10月16日決定（伊丹市告示第186号）  
面積：約7.7ha

## 地区計画の目標

本地区は、伊丹市の南部に位置し、既に低層戸建住宅を中心とした良好な住環境を形成している地区である。  
本計画は、この良好な住環境を保全するとともに、人と人のふれあいを大切にしたい、ゆとりとうるおいのある緑豊かな低層住宅地の形成を目標とする。

## 土地利用の方針

本地区は、中高層建築物の立地を抑制し、低層住宅地としてふさわしい建築物を誘導するとともに、緑あふれるまちなみ形成を推進する。

## 地区施設の整備の方針

本地区内に配置されている道路、公園の機能が損なわれないよう保全を図る。

## 建築物等の整備方針

現在の良好な住環境を保全し、ゆとりとうるおいのある低層住宅地を形成するために、建築物等の用途、高さ、壁面の位置等について必要な制限を行うとともに、沿道緑化を推進する。



## 建築ルール

建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）             <ol style="list-style-type: none"> <li>①事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車、その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</li> <li>②日用品の販売を主たる目的とする店舗</li> <li>③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</li> <li>⑤自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</li> <li>⑥学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> <li>⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</li> </ol> </li> <li>店舗その他これに類する用途に供するもののうち前号の②から⑥に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの</li> <li>共同住宅（1戸当たりの住居専有面積が40㎡未満のものを除く。）</li> <li>診療所</li> <li>巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>
壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の各号に掲げる距離とする。             <ol style="list-style-type: none"> <li>①敷地面積が200㎡以上500㎡未満の建築物は、敷地境界から1m以上とする。</li> <li>②敷地面積が500㎡以上の建築物は、敷地境界から2m以上とする。</li> </ol> </li> <li>前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、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。             <ol style="list-style-type: none"> <li>①外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合</li> <li>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</li> </ol> </li> </ol>
建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>建築物の高さの最高限度は、10mとする。ただし、敷地面積が500㎡以上の建築物は、12mとする。</li> <li>前項に定められた高さについては、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までは算入しない。</li> </ol>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分の垣、さくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とするものとする。</p> <p>ただし、敷地面積が500㎡以上の建築物については、敷地境界に面する部分の垣、さくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等としなければならない。</p>

建築物等に関する事項

## 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。

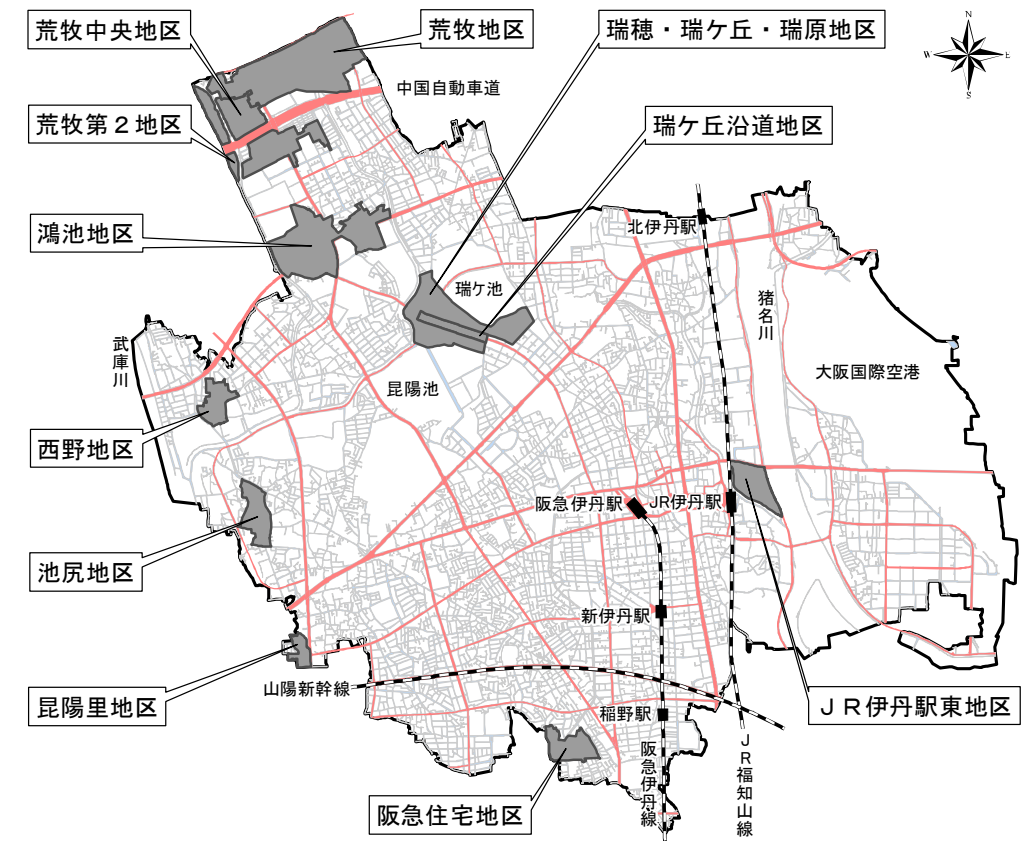
届出書は都市計画課で配布しているほか、伊丹市のホームページでもダウンロードすることができます。

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