

瑞ヶ丘沿道地区地区計画の概要

平成8年2月13日決定（伊丹市告示第29号）

面積：約 3.8 ha

地区計画の目標

本地区は、本市の昆陽池公園及び瑞ヶ池公園という緑豊かな自然に挟まれた都市計画道路昆陽池緑地線の沿道に位置し、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、今後土地利用の増進が期待される地区である。

本計画は、周辺の自然環境及び低層住宅地との調和を図りつつ、生活利便施設や沿道サービス施設を誘導することにより、土地利用の増進を図ることを目標とする。

土地利用の方針

本地区は、周辺の住環境に配慮しつつ、生活利便施設等を主とした土地利用を図るものとする。

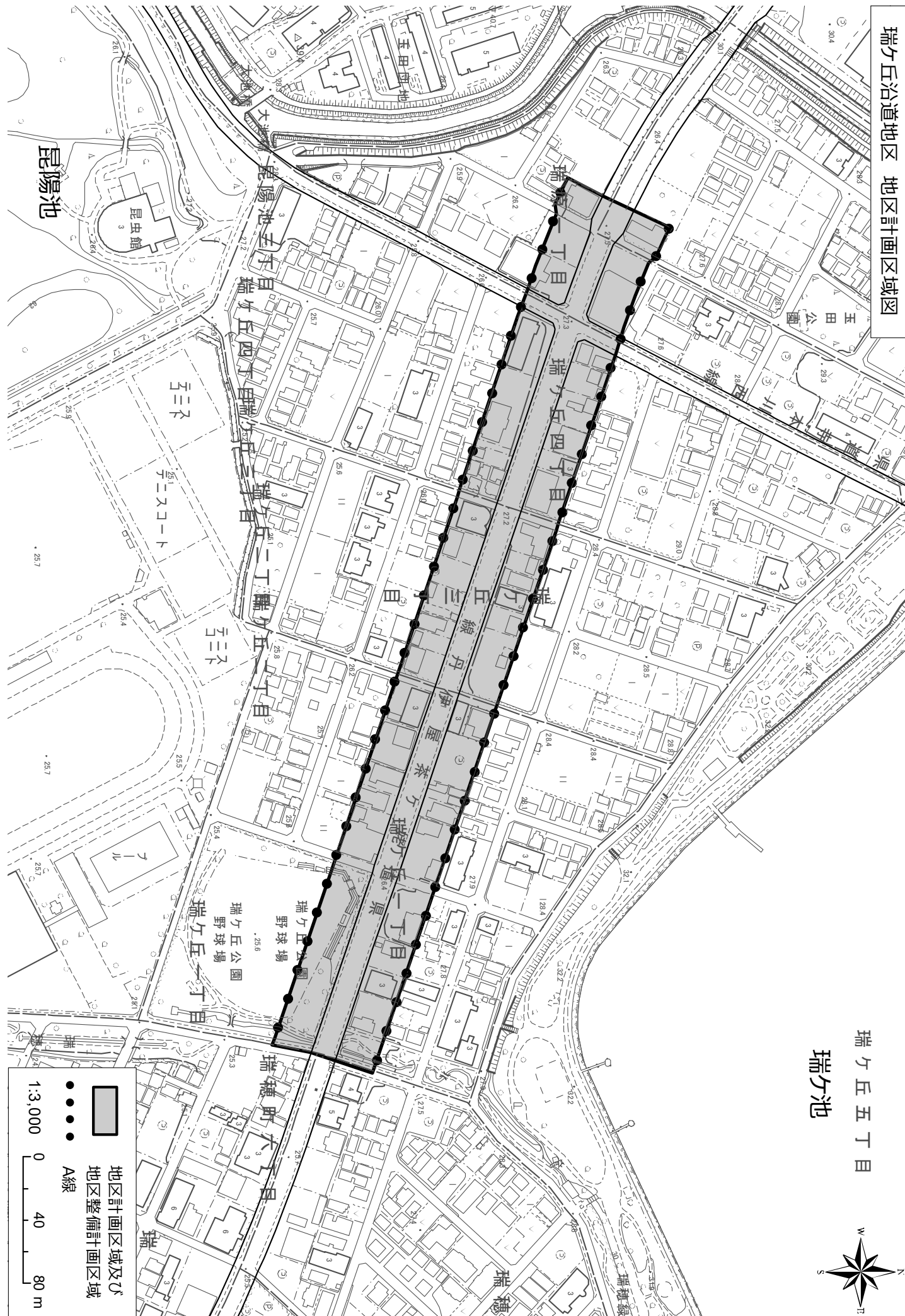
地区施設の整備方針

土地区画整理事業等により整備された道路、公園、緑地の地区施設の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

周辺の良い住環境を保全しつつ、生活利便施設等の立地を誘導するため、建築物の用途、高さ及び壁面の位置等を制限する。

なお、生活利便施設等を建設する場合は、必要な駐車施設を整備するよう努める。



建築ルール

建築物等の用途の制限	<p>1. 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> <p>① 事務所及び次の各号のいずれかに掲げる建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>a 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</p> <p>b 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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）</p> <p>c 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）</p> <p>d 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>e 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店</p> <p>f 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>② 住宅</p> <p>③ 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、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以下であり、住宅以外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。）</p> <p>④ 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>⑤ 学校（各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>⑥ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>⑦ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑧ 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。）</p> <p>⑨ 病院、診療所</p> <p>⑩ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4各号公益上必要な建築物</p> <p>⑪ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>⑫ 自動車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>⑬ 公益上必要な建築物 建築基準法施行令第130条の5の4各号</p> <p>⑭ 前各号の建築物に附属するもの。ただし、建築基準法施行令第130条の5の5各号に規定するものを除く。</p> <p>2. 前項各号に掲げる建築物（専用住宅及び兼用住宅を除く。）は、計画図表示の地区整備計画の区域界A（以下「計画図表示A」という。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）までの部分に生垣 若しくは概ね幅3m間隔に高さ1.5m以上の中高木を植栽している幅0.5m以上の緑地帯を設けなければならない。</p> <p>3. 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における前項の規定の適用については、その敷地の過半が地区整備計画の区域外に属する場合は適用せず、その敷地の過半が地区整備計画の区域内に属する場合は「計画図表示A」を「地区整備計画の区域外に属する敷地境界線」と読み替えるものとする。</p>
壁面の位置の制限	<p>1. 道路境界線から建築物の外壁等までの距離は、1m以上とする。</p> <p>2. 計画図表示Aから外壁等までの距離は、2m以上とする。</p> <p>ただし、専用住宅及び兼用住宅の場合は、計画図表示Aから外壁等までの距離は1m以上とする。</p> <p>3. 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における前項の規定については、その敷地の過半が地区整備計画の区域外に属する場合は適用せず、その敷地の過半が地区整備計画の区域内に属する場合は「計画図表示A」を「地区整備計画の区域外に属する敷地境界線」と読み替えるものとする。</p> <p>4. 前三項に定められた数値に満たない距離にある建築物または建築物の部分で、次に掲げるものに該当する場合には、前三項の規定は適用しない。</p> <p>① 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合</p> <p>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</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>1. 建築物の高さの最高限度は、12mとする。</p> <p>ただし、専用住宅及び兼用住宅の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>2. 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。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>戸外から望見される部分の形態、意匠は、周辺との調和に配慮したものとする。</p>

※A線とは、都市計画道路昆陽池緑地線道路境界から25mの幅取りである線（地区計画境界線）

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。

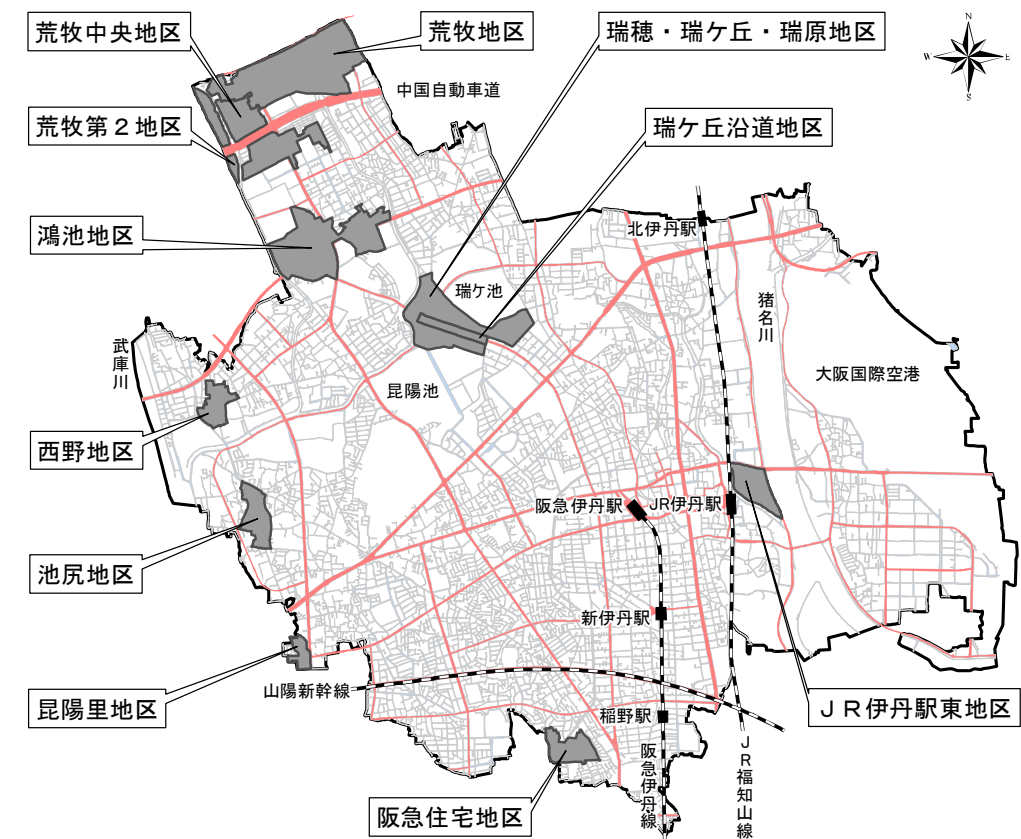
届出書は都市計画課で配布しているほか、伊丹市のホームページでもダウンロードすることができます。

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/TOSHIKEIKAKU/tikukeikaku/index.html>