

# 鴻池地区地区計画の概要

平成 8年3月 1日決定（伊丹市告示第44号）  
平成13年3月23日決定（伊丹市告示第57号）  
面積：約 31.8 ha

## 地区計画の目標

本地区は、伊丹市の北西部に位置し、鴻池旧集落の落ち着いたまち並みと池や河川等の自然的環境の残る田園地帯で、周辺には伊丹スポーツセンターや市立鴻池小学校、市立天王寺川中学校、県立伊丹北高等学校が立地し、文教的環境にも恵まれた地域である。

現在、鴻池旧集落では、平成7年の阪神・淡路大震災からの復興関連事業が実施され、また、その周辺では土地区画整理事業、道路事業等により都市基盤整備を実施し、新たな市街地の形成を図ろうとしている。

本計画は、土地区画整理事業により創出される事業効果の維持増進と、良好な居住環境の維持・形成を図ることにより、活力と魅力あるまちづくりを目指す。

## 土地利用の方針

本地区を、「低層住宅地区」と「中低層住宅地区1・2」及び「沿道地区1・2」に区分し、土地利用を図るものとする。

「低層住宅地区」は、低層住宅地としての土地利用を図るとともに、地区内の緑化を図るものとする。

「中低層住宅地区1・2」は、低層及び中層の住宅地としての土地利用を図るとともに、地区内の緑化を推進する。

「沿道地区1・2」は、隣接する住宅地との調和に配慮しながら、生活利便施設等の立地する幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導する。

## 地区施設の整備の方針

総合的なまちづくりを推進するために、旧集落は、区画整理事業との整合性を図りながら防災性を高めるために、基幹となる道路を整備するとともに、耐震性防火水槽やポケットパークを適切に配置し、また、区画整理事業により整備された道路、公園等については、その機能が損なわれないように維持・保全を図り、安全で快適な居住環境の形成を推進する。

## 建築物等の整備方針

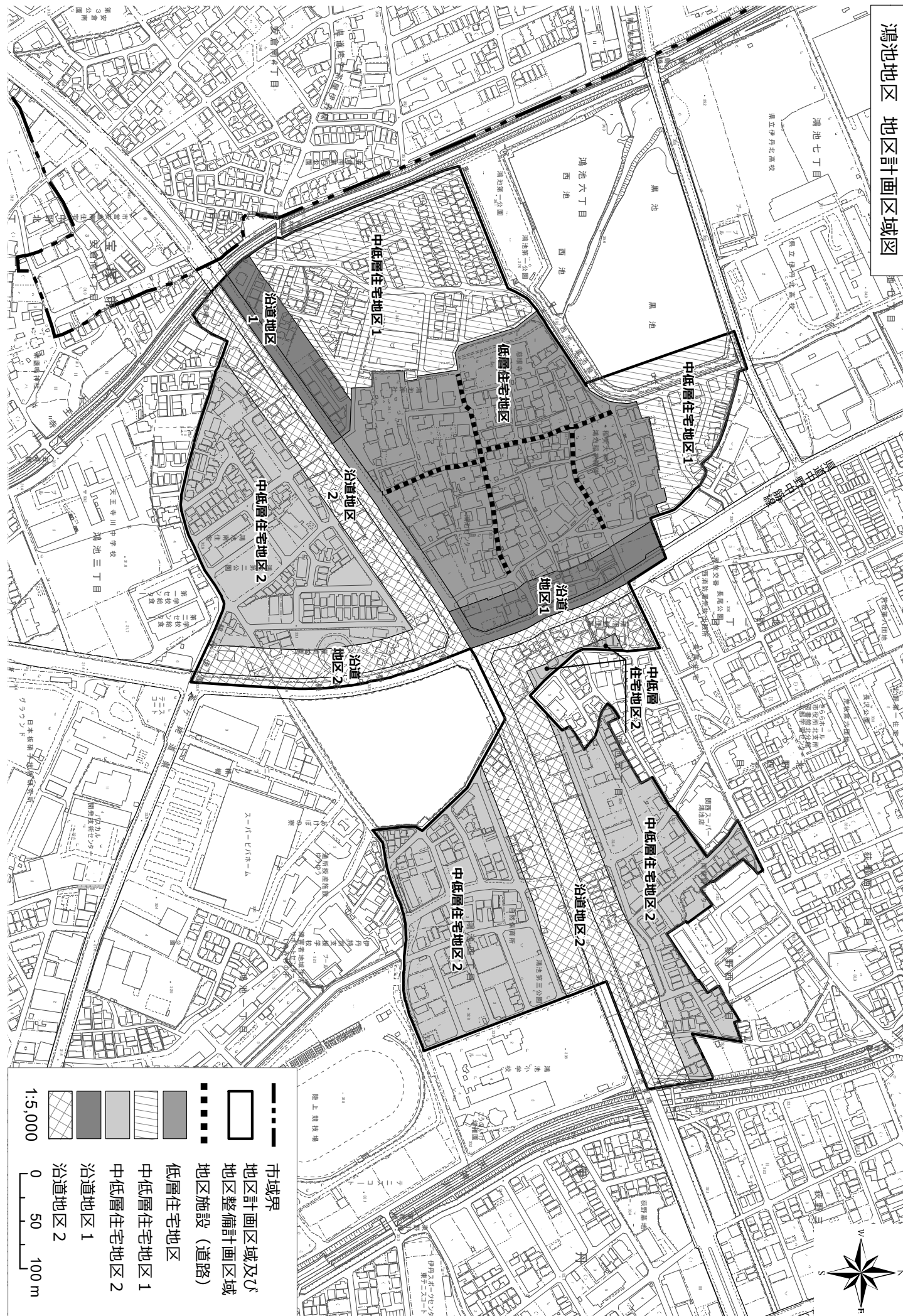
低層住宅地区は、旧集落としてのまち並み景観に配慮しつつ、良好な住環境を備えた低層住宅地を形成するために、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度及び敷地面積の最低限度等について必要な制限を定める。

中低層住宅地区1は、隣接する低層住宅地区との調和に配慮し、良好な住環境を備えた中低層住宅地を形成するために、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度及び敷地面積の最低限度等について必要な制限を定める。

中低層住宅地区2は、良好な住環境を備えた中低層住宅地を形成するために、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度及び敷地面積の最低限度等について必要な制限を定める。

沿道地区1は、低層住宅地と調和した沿道地の形成を図るために、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度及び敷地面積の最低限度等について必要な制限を定める。

沿道地区2は、良好な住環境を備えた中低層住宅地と調和した沿道地の形成を図るために、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度及び敷地面積の最低限度等について必要な制限を定める。



## 建築ルール（低層住宅地区）

地区の細区分	名称	低層住宅地区
	面積	約 6.8 ha
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2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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>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>日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</li> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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>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>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>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>共同住宅（1戸当たりの床面積が40㎡以下のものを除く。）</li> <li>寄宿舎、下宿</li> <li>学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>公衆浴場（個室付き浴場を除く。）</li> <li>診療所</li> <li>病院</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、次の各号のいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下のもの（事務所、倉庫その他これらに類するものとの床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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。）</li> <li>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。）</li> <li>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>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</li> <li>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</li> </ol> </li> <li>事務所その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が330㎡以下のもの（店舗、飲食店、倉庫その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>倉庫その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が330㎡以下のもの（店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>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。）</li> <li>巡査派出所、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>
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡
壁面の位置の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>敷地境界線（地区施設に定められている道路の道路境界線を除く。）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。）の面までの距離は1m以上とする。ただし、敷地面積が100㎡未満の場合は適用せず、敷地面積が200㎡未満の場合は、道路面に面する部分のみ1m以上とする。</li> <li>主たる用途が倉庫の場合は、前項の規定に係らず敷地境界線から外壁等までの距離は2m以上とする。ただし、敷地面積が100㎡未満の場合は、1m以上とする。</li> <li>前二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、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合</li> <li>物置その他これら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㎡以内である場合</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、12m（軒の高さの最高限度は10m）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、裝飾塔、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>
建築物等の形態意匠の制限		建築物の高さが10mを超えた部分は、勾配屋根など傾斜を有する形態とする。
垣又はさくの構造の制限		道路に面する、垣又はさくは、まちなみに配慮したものとする。

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。

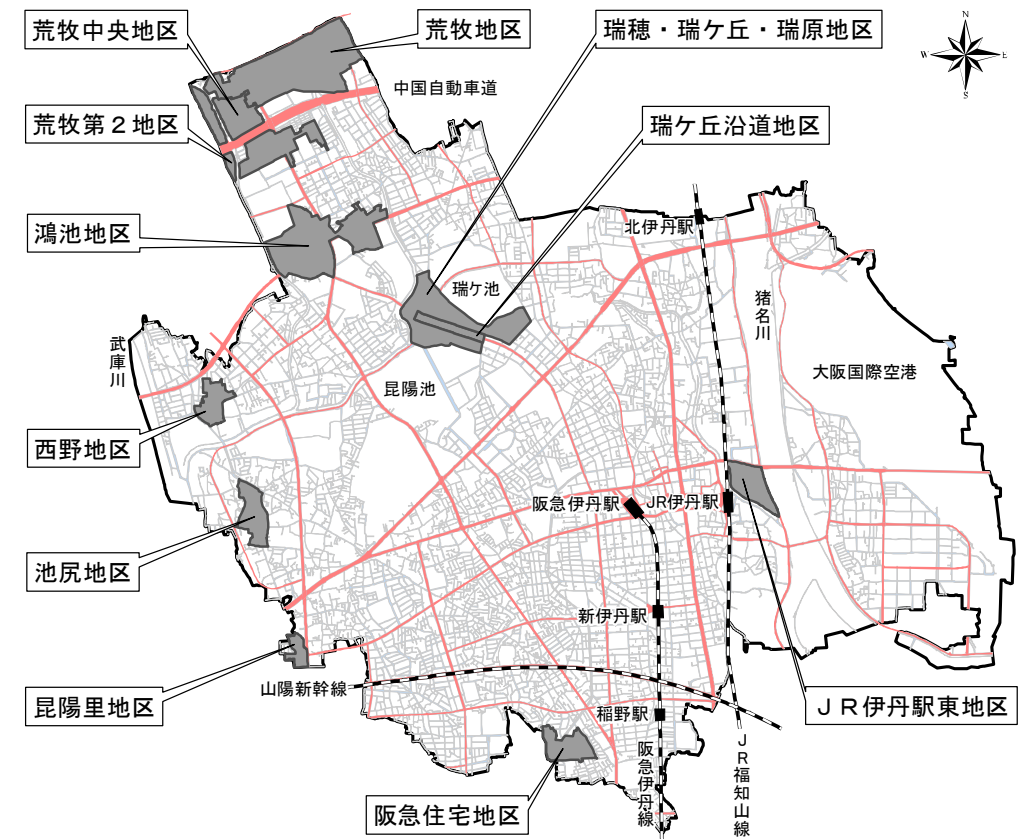
届出書は都市計画課で配布しているほか、伊丹市のホームページでもダウンロードすることができます。

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

## 建築ルール（沿道地区2）

地区の細区分	名称	沿道地区2
	面積	約 7. 0 ha
建築物等に関する事項	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2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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>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>日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</li> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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>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>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>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>共同住宅（1戸当たりの床面積が40㎡以下のものを除く。）</li> <li>寄宿舎、下宿</li> <li>学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>公衆浴場（個室付き浴場を除く。）</li> <li>診療所</li> <li>病院</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、次の各号のいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1, 500㎡以下のもの（事務所、倉庫その他これらに類するものとの床面積の合計が1, 500㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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。）</li> <li>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。）</li> <li>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>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</li> <li>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</li> </ol> </li> <li>事務所その他これに類するもので、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（店舗、飲食店、倉庫その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が1, 500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>倉庫その他これに類するもので、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（店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が1, 500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>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。）</li> <li>巡査派出所、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>
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>道路境界線から建築物の外壁又はこれらに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は1m以上とし、その他境界線から外壁等までの距離は0. 5m以上とする。ただし、敷地面積が100㎡未満の場合は適用しないものとする。</li> <li>主たる用途が倉庫の場合は、前項の規定に係わらず敷地境界線から外壁等までの距離は1m以上とする。</li> <li>前二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、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合</li> <li>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㎡以内である場合</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、20m（軒の高さの最高限度は18m）とする。ただし、主たる用途が倉庫の建築物の高さの最高限度は、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>
	建築物等の形態意匠の制限	建築物の高さが18mを超えた部分は、勾配屋根など傾斜を有する形態とする。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する、垣又はさくは、生垣、見通しのきくフェンス等沿道緑化に支障がないもの、もしくは、化粧を施したブロック塀など、まちなみに配慮したものとする。	

## 建築ルール（中低層住宅地区1）

地区の細区分	名称	中低層住宅地区1
	面積	約 5. 7 ha
建築物等に関する事項	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2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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>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>日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</li> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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>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>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>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>共同住宅（1戸当たりの床面積が40㎡以下のものを除く。）</li> <li>寄宿舎、下宿</li> <li>学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>公衆浴場（個室付き浴場を除く。）</li> <li>診療所</li> <li>病院</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、次の各号のいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が330㎡以下のもの（事務所、倉庫その他これらに類するものとの床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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。）</li> <li>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。）</li> <li>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>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</li> <li>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</li> </ol> </li> <li>事務所その他これに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が330㎡以下のもの（店舗、飲食店、倉庫その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>倉庫その他これに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が330㎡以下のもの（店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>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。）</li> <li>巡査派出所、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>
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>敷地境界線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。）の面までの距離は1m以上とする。ただし、敷地面積が100㎡未満の場合は適用せず、敷地面積が200㎡未満の場合は、道路面に面する部分のみ1m以上とする。</li> <li>主たる用途が倉庫の場合は、前項の規定に係わらず敷地境界線から外壁等までの距離は2m以上とする。ただし、敷地面積が100㎡未満の場合は、1m以上とする。</li> <li>前二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、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合</li> <li>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㎡以内である場合</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、14m（軒の高さの最高限度は12m）とする。ただし、主たる用途が倉庫の建築物の高さの最高限度は、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>
	建築物等の形態意匠の制限	建築物の高さが12mを超えた部分は、勾配屋根など傾斜を有する形態とする。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する、垣又はさくは、生垣、見通しのきくフェンス等沿道緑化に支障がないもの、もしくは、化粧を施したブロック塀など、まちなみに配慮したものとする。	

## 建築ルール（中低層住宅地区 2）

地区の 細区分	名称 面積	中低層住宅地区 2 約 10.4 ha
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2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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>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>日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</li> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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>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>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>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>共同住宅（1戸当たりの床面積が40㎡以下のものを除く。）</li> <li>寄宿舎、下宿</li> <li>学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>公衆浴場（個室付き浴場を除く。）</li> <li>診療所</li> <li>病院</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、次の各号のいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が330㎡以下のもの（事務所、倉庫その他これらに類するものとの床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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。）</li> <li>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。）</li> <li>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>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</li> <li>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</li> </ol> </li> <li>事務所その他これに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が330㎡以下のもの（店舗、飲食店、倉庫その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>倉庫その他これに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が330㎡以下のもの（店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>自動車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。）</li> <li>巡査派出所、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>
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡
壁面の位置の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>敷地境界線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。）の面までの距離は1m以上とする。ただし、敷地面積が100㎡未満の場合は適用せず、敷地面積が200㎡未満の場合は、道路面に面する部分のみ1m以上とする。</li> <li>主たる用途が倉庫の場合は、前項の規定に係わらず敷地境界線から外壁等までの距離は2m以上とする。ただし、敷地面積が100㎡未満の場合は、1m以上とする。</li> <li>前二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、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合</li> <li>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㎡以内である場合</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、17m（軒の高さの最高限度は15m）とする。ただし、主たる用途が倉庫の建築物の高さの最高限度は、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>
建築物等の形態意匠の制限		建築物の高さが15mを超えた部分は、勾配屋根など傾斜を有する形態とする。
垣又はさくの構造の制限		道路に面する、垣又はさくは、生垣、見通しのきくフェンス等沿道緑化に支障がないもの、もしくは、化粧を施したブロック塀など、まちなみに配慮したものとする。

## 建築ルール（沿道地区 1）

地区の 細区分	名称 面積	沿道地区 1 約 1.9 ha
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2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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>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>日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</li> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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>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>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>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>共同住宅（1戸当たりの床面積が40㎡以下のものを除く。）</li> <li>寄宿舎、下宿</li> <li>学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>公衆浴場（個室付き浴場を除く。）</li> <li>診療所</li> <li>病院</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、次の各号のいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの（事務所、倉庫その他これらに類するものとの床面積の合計が1,500㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> <li>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>洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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。）</li> <li>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。）</li> <li>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>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</li> <li>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</li> </ol> </li> <li>事務所その他これに類するもので、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（店舗、飲食店、倉庫その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が1,500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>倉庫その他これに類するもので、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（店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途のものとの床面積の合計が1,500㎡を超えるものを除く。）</li> <li>自動車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。）</li> <li>巡査派出所、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>
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡
壁面の位置の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>道路境界線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。）の面までの距離は1m以上とし、その他境界線から外壁等までの距離は0.5m以上とする。ただし、敷地面積が100㎡未満の場合は適用しないものとする。</li> <li>主たる用途が倉庫の場合は、前項の規定に係わらず敷地境界線から外壁等までの距離は1m以上とする。</li> <li>前二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、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合</li> <li>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㎡以内である場合</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、14m（軒の高さの最高限度は12m）とする。ただし、主たる用途が倉庫の建築物の高さの最高限度は、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>
建築物等の形態意匠の制限		建築物の高さが12mを超えた部分は、勾配屋根など傾斜を有する形態とする。
垣又はさくの構造の制限		道路に面する、垣又はさくは、生垣、見通しのきくフェンス等沿道緑化に支障がないもの、もしくは、化粧を施したブロック塀など、まちなみに配慮したものとする。