

昆陽里地区地区計画の概要

平成10年7月7日決定（伊丹市告示第138号）

面積：約 3.0 ha

地区計画の目標

本地区は、伊丹市の南西部に位置し、計画的に開発された低層戸建住宅地を中心に、都市計画道路尼崎宝塚線沿道には商業施設等が立地した、良好で快適な居住環境を備えた地区である。

本計画では、現在低層住宅地の有する良好な住環境を保全するとともに、これらの低層住宅と都市計画道路尼崎宝塚線沿道に立地している活気ある商業施設等との調和を図ることにより、本地区全体が良好な居住環境を備えた魅力ある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

本地区を、低層住宅地区と沿道地区に区分して、土地利用を図るものとする。

低層住宅地区は、中高層建築物の立地を抑制し、現在の良好な居住環境を保全しながら、ゆとりと落ち着きのあるまちなみの形成を推進する。

沿道地区は、都市計画道路尼崎宝塚線沿道の利便性を活かし、隣接する低層住宅地区の住環境に配慮しながら、沿道商業施設等と住宅が調和した市街地の形成を推進する。

地区施設の整備の方針

本地区内には、宅地開発時に整備された道路及びコミュニティ広場となっている児童遊園地が計画的に配置されており、それら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

低層住宅地区は、現在の良好な居住環境を保全し、ゆとりと落ち着きのあるまちなみを形成するために、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。

沿道地区は、隣接する低層住宅地区の住環境に配慮しながら、沿道商業施設等と住宅が調和した市街地を形成するため、建築物の壁面の位置、高さの最高限度及び敷地面積の最低限度について必要な制限を定める。

建築ルール

地区の細区分	名称	低層住宅地区	沿道地区	
	面積	約 2.6 ha	約 0.4 ha	
建築物等の用途の制限	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"> 住宅 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㎡を越えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> 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。） ②日用品の販売を主たる目的とする店舗 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 ④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。） 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。） ⑥学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 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。） 共同住宅、寄宿舎又は下宿 診療所 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 前各号の建築物に附属するもの 	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>※昆陽里地区地区計画の沿道地区については、地区計画において定められている内容のすべてが条例で制限として定められているため、都市計画法施行令第38条の7の規定により届出を必要としません</p> </div>	
	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"> 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200㎡未満の建築物は、0.5m以上とする。 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、この限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> 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㎡以内である場合 		<ol style="list-style-type: none"> 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、0.5m以上とする。 ただし、低層住宅地区と沿道地区との区域境界線（以下「区域境界線」という。）に接する敷地において、高さ10m以上の建築物を建築する場合又は当該敷地の面積が200㎡以上である場合は、区域境界線から外壁等までの距離は、1m以上とする。 建築物の敷地が低層住宅地区にわたる場合における前項ただし書きの規定については、その敷地の過半が低層住宅地区に属するときは適用しないものとし、その敷地の過半が沿道地区に属するときは適用するものとし、「区域境界線」を「区域境界線又は低層住宅地区に属する敷地境界線」と読み替えるものとする。 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、この限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> 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㎡以内である場合
	建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さの最高限度は、10mとする。 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。 		<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さの最高限度は、15mとする。 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。
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あるいは、表面に化粧を施したブロック塀（地盤面から高さ1.2m以下）等、まちなみ景観に配慮したものとする。			

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。

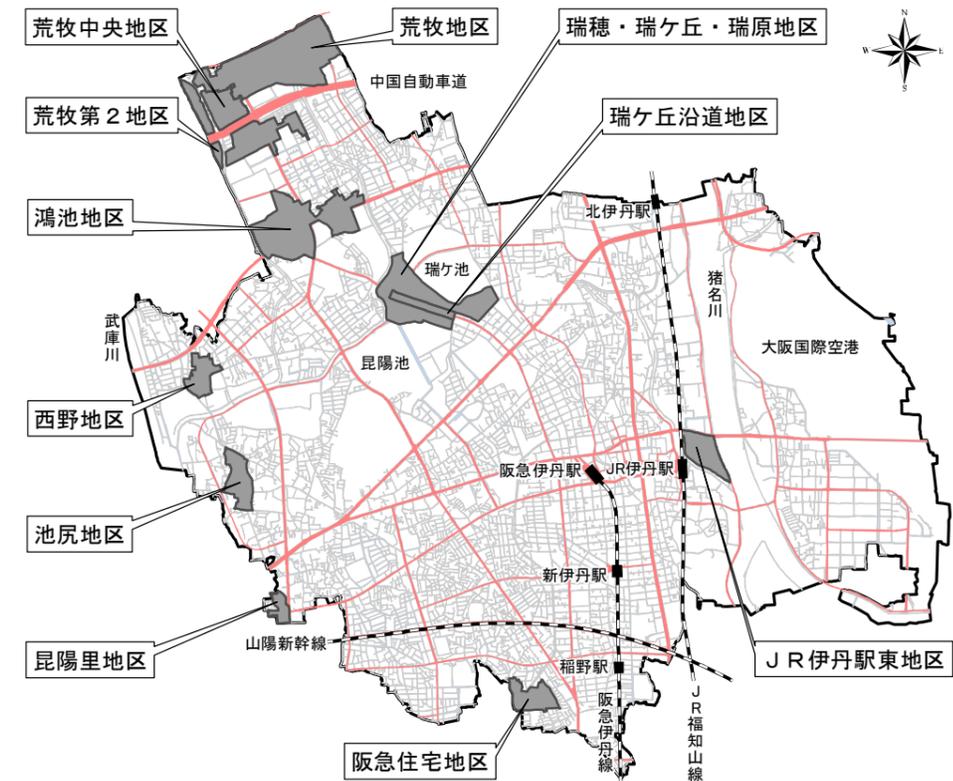
届出が必要な行為は、次のとおりです。

- 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

※沿道地区については
届出は不要です

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