



池尻地区地区計画の概要

平成11年8月5日決定（伊丹市告示第159号）

面積：約 8.6 ha

地区計画の目標

本地区は、伊丹市の西部に位置し、水利的に恵まれた潤いのある旧集落としてのまち並みや、歴史的景観を有する緑豊かな低層住宅地である。

また、先の兵庫県南部地震により、多くの家屋等が倒壊するなど甚大な被害を被った地区である。

本計画は、これまで培ってきた低層住宅地としての良好なまち並み景観・コミュニティ・住環境を保全・継承しながら、防災性・安全性の高いまちづくりを推進することを目標とする。

土地利用の方針

本地区は、低層住宅地区としての土地利用を図るとともに、防災性や住環境向上のために、日照・通風・プライバシーに配慮したゆとりある敷地利用や敷地内緑化を図るものとする。

地区施設の整備の方針

本地区は、通学路や避難路、災害時の消火活動の範囲、利便性の向上なども考慮して地区内の主要な道路を適切な幅員に整備するとともに、ポケットパークや耐震性防火水槽についても、周辺施設状況なども考慮した適切な位置に配置する。

建築物等の整備方針

低層住宅地としての良好な居住環境の保全・向上、まち並み景観の保全・継承のため、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、形態若しくは意匠、垣又はさくの構造について、必要な制限を定める。

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"> 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㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> 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。） 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 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 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。） 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。） 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 診療所 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150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> 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 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。） 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。） 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 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 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 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。） 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
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（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、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"> 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合 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、12m（軒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。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、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あるいは、表面に化粧を施したブロック塀等、まち並み景観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。

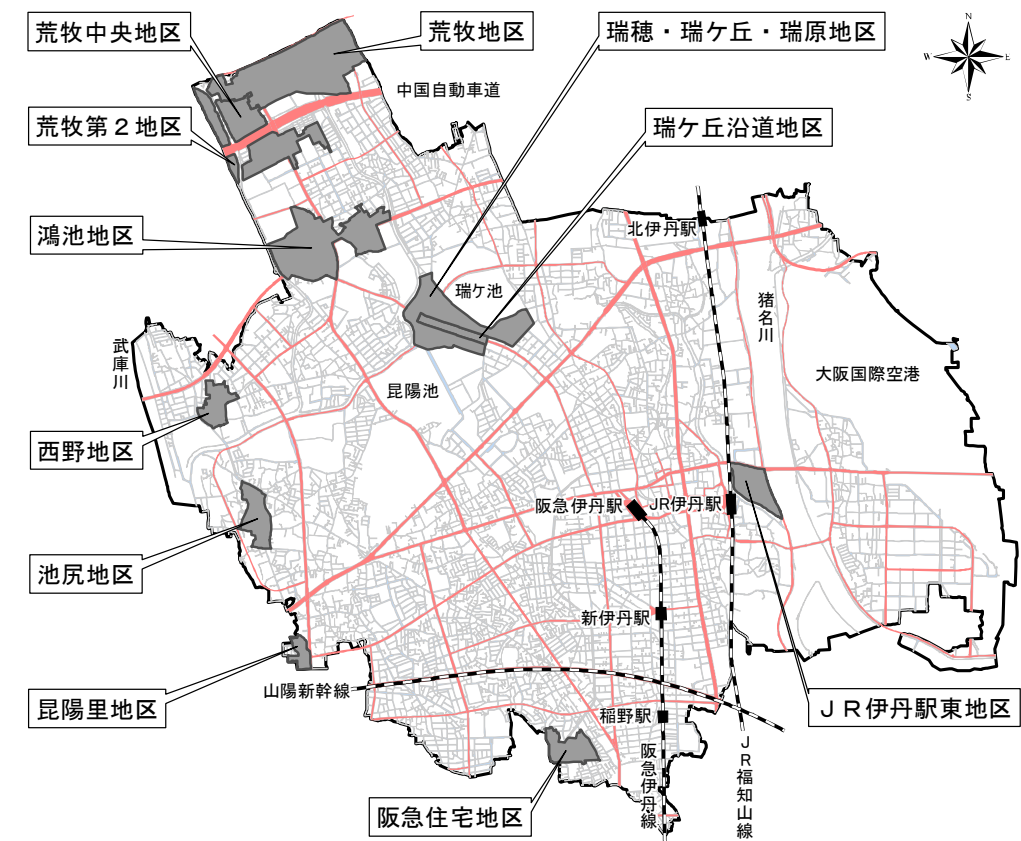
届出書は都市計画課で配布しているほか、伊丹市のホームページでもダウンロードすることができます。

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/TOSHIKEIKAKU/tikukeikaku/index.html