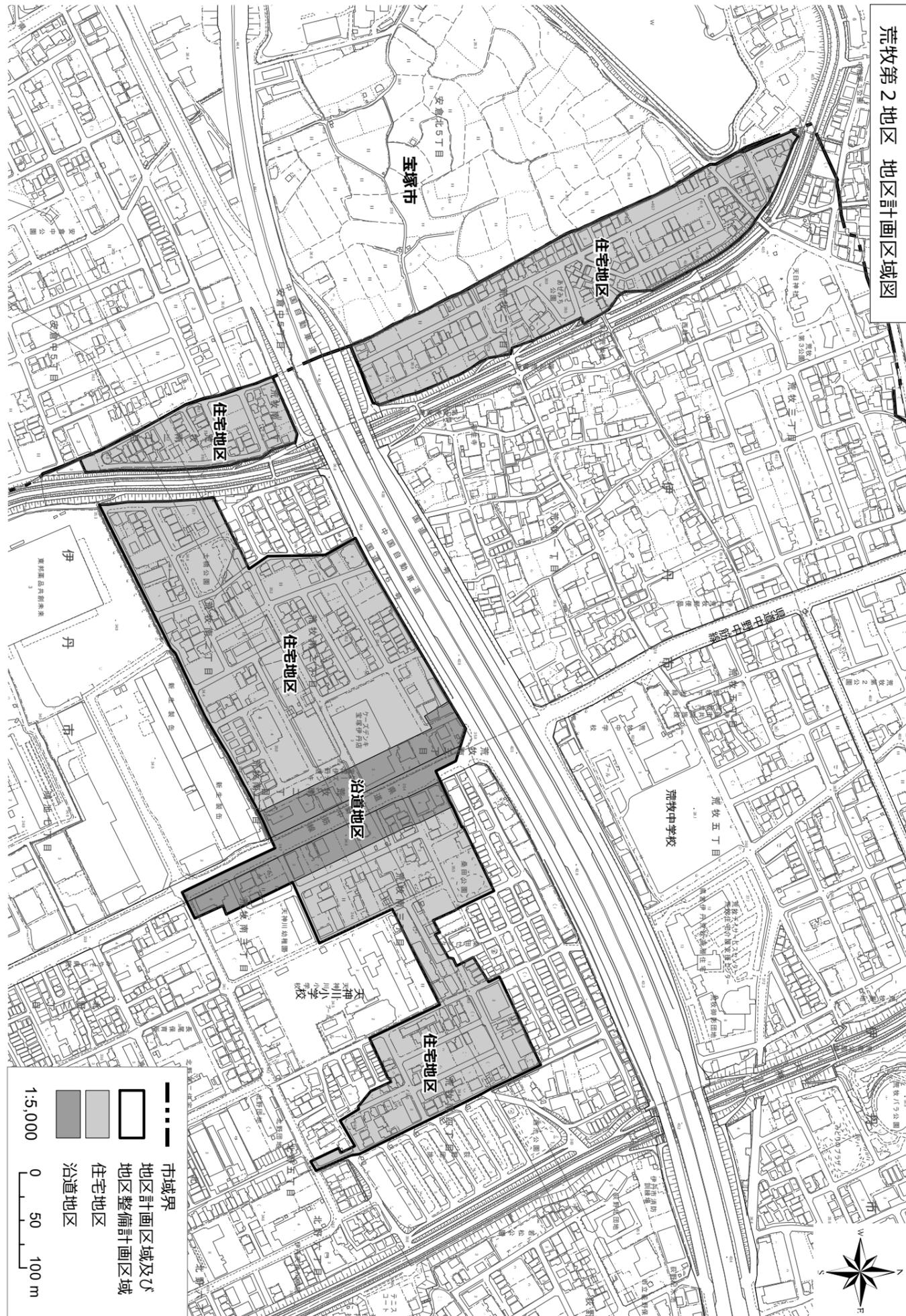


# 荒牧第2地区地区計画の概要

平成13年3月23日決定（伊丹市告示第56号）

面積：約 17.9 ha



## 地区計画の目標

本地区は、伊丹市の北部に位置し、土地区画整理事業により幹線道路（都市計画道路塚口長尾線）をはじめとする都市基盤整備がなされ、今後、宅地化の進行が想定される一方、河川や地場産業として生産されている植木など緑に恵まれた地域である。

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、「住宅地区」と「沿道地区」に区分し、土地利用を図るものとする。

「住宅地区」は、中低層の住宅地として土地利用を図るものとする。

「沿道地区」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

土地区画整理事業により整備された道路、公園等について、その機能が損なわれないように維持・保全を図り、快適な居住環境の形成を推進する。

## 建築物等の整備方針

住宅地区は、良好な住環境を備えた中低層住宅地区の形成を図るため、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、生活利便施設と住宅が調和した市街地の形成を図るため、建築物の用途、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

地区の細区分	名称	住宅地区	沿道地区
	面積	約 15.7 ha	約 2.2 ha
建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>店舗、飲食店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が500㎡を超えるもの</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が500㎡を超えるもの</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が330㎡を超えるもの</li> <li>店舗、飲食店、事務所、倉庫その他これらに類する用途に供するものの床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <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が500㎡を超えるもの</li> <li>ホテル又は旅館</li> <li>マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>カラオケボックスその他これに類するもの</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、道路境界線から外壁等までの距離は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。</li> <li>建築物の高さが10mを超えるものを建築する場合は、前項の規定に加え建築物の高さが10mを超えた部分は、敷地境界線からその外壁等までの距離は2m以上とする。</li> <li>主たる用途が倉庫の場合は、前二項の規定に係わらずその敷地面積が100㎡未満のときは、敷地境界線から外壁等までの距離は1m以上とし、その敷地面積が100㎡以上のときは、敷地境界線から外壁等までの距離は2m以上とする。</li> <li>前三項に定められた限度内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。 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</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>	<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>
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の高さが15mを超える部分は、勾配屋根など傾斜を有する形態とする。	建築物の高さが18mを超える部分は、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。

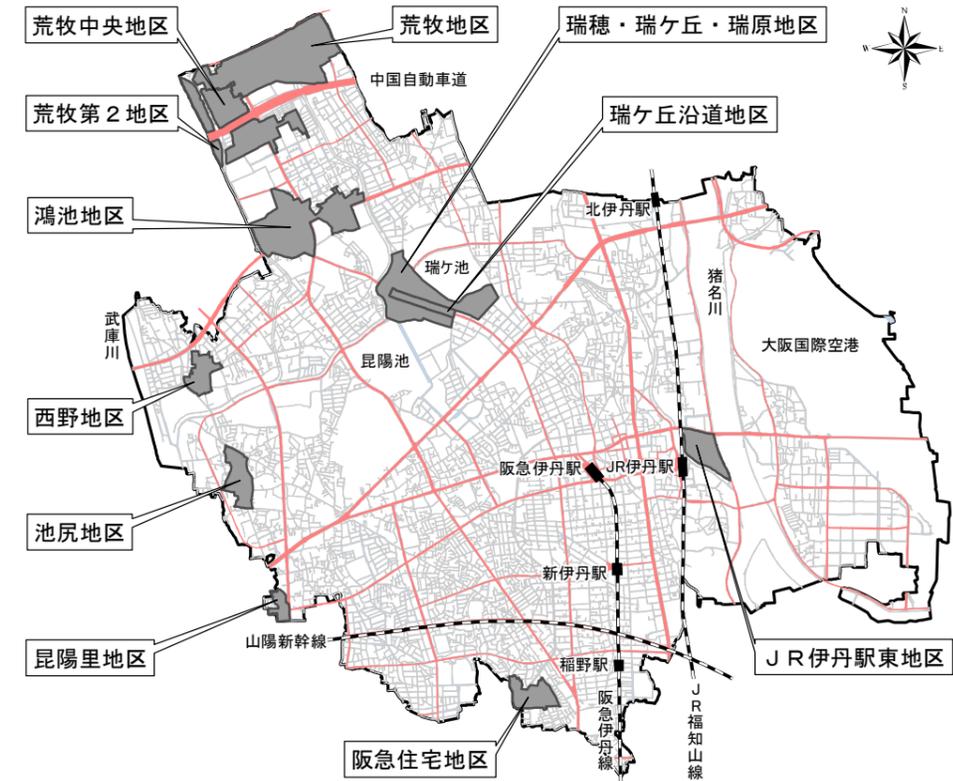
届出書は都市計画課で配布しているほか、伊丹市のホームページでもダウンロードすることができます。

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