

瑞穂・瑞ヶ丘・瑞原地区 住宅地高度利用地区計画の概要

平成10年3月20日決定（伊丹市告示第51号）

面積：約 24.7 ha

住宅地高度利用地区計画の目標

本地区は、伊丹市の中央部よりやや北西部に位置し、昆陽池公園及び瑞ヶ池公園という緑豊かな自然に狭まれた低層住宅地である。また、土地区画整理事業により一定の都市基盤施設が整備され、今後、緑豊かな住宅市街地を形成する地区である。

本計画は、良質な住宅地の供給を図るため、必要な公共施設の整備に併せて、街区単位の緑化を基本に周辺の自然環境や自然景観と調和した土地の高度利用を促進しつつ、土地利用の増進と緑豊かで魅力ある住宅市街地の形成を図ることを目的とする。

土地利用に関する方針

本地区を「住宅地区」と「沿道住宅地区」に区分し、「住宅地区」については、これまで風致地区により培われてきた緑豊かな居住環境を継承し、周辺の自然環境と調和した良好な住宅地の形成を図りつつ、良質な住宅を供給すべく土地の高度利用を図るとともに、「沿道住宅地区」についても、周辺の住宅地との調和を図るため、道路に面する部分の緑化を推進しつつ、良好な居住環境を有する良質な住宅を供給すべく土地の高度利用を図るものとする。

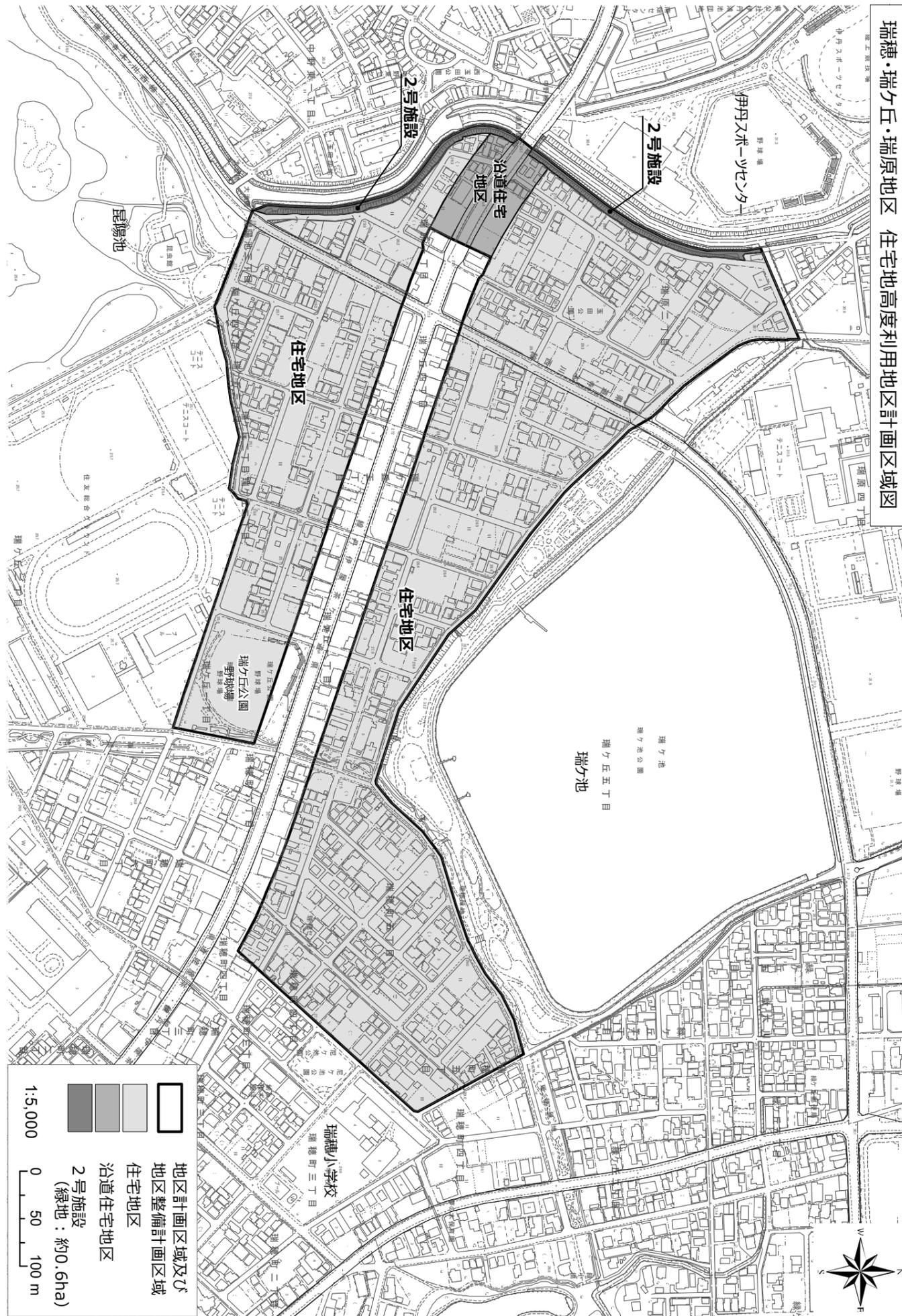
都市基盤施設の整備の方針

土地の高度利用を図り、新たに良質な住宅地を供給することに伴って、地区住民の憩いの場が必要となることから、地区内住民のコミュニティ形成の場として、さらには、既存の公園、緑地と合わせて緑のネットワークを形成し、より良好な居住環境を創出するために天神川の堤防を緑地として整備する。

建築物等の整備の方針

住宅地区…………… 周辺の自然環境と快適な居住環境とが調和した住宅地の形成を図るとともに、統一感のある道路に面する部分の緑化と緑のオープンスペースを確保するため、建築物の壁面の位置及び敷地面積の最低限度等を制限する。

沿道住宅地区…………… 良質な住宅を供給すべく土地の高度利用を図るため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び高さの最高限度を定める。



建築ルール

地区の細区分	名称	住宅地区	沿道住宅地区
	面積	約 23.8 ha	約 0.9 ha
建築物等に関する事項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の12	
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡	
	壁面の位置の制限	1. 道路に面する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1.5m以上とする。 2. 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、前項の規定は適用しない。 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	
	建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さの最高限度は、10mとする。ただし、敷地面積が、300㎡以上の建築物については、12m（軒の高さ10m）とする。 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。	
	建築物等の形態・意匠の制限	1. 敷地面積が300㎡以上の建築物の高さが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。 2. その他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。	
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に垣若しくはさくを設置する場合は、生垣（生垣を支える高さ0.6m以下の腰積みを含む。）又は見通しのきくネットフェンス等とする。		

※容積率が100%を超え120%までの建築物及び建築物の高さが10mを超え12mまでの建築物を建築するときは、特定行政庁の承認手続きが必要です。

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。

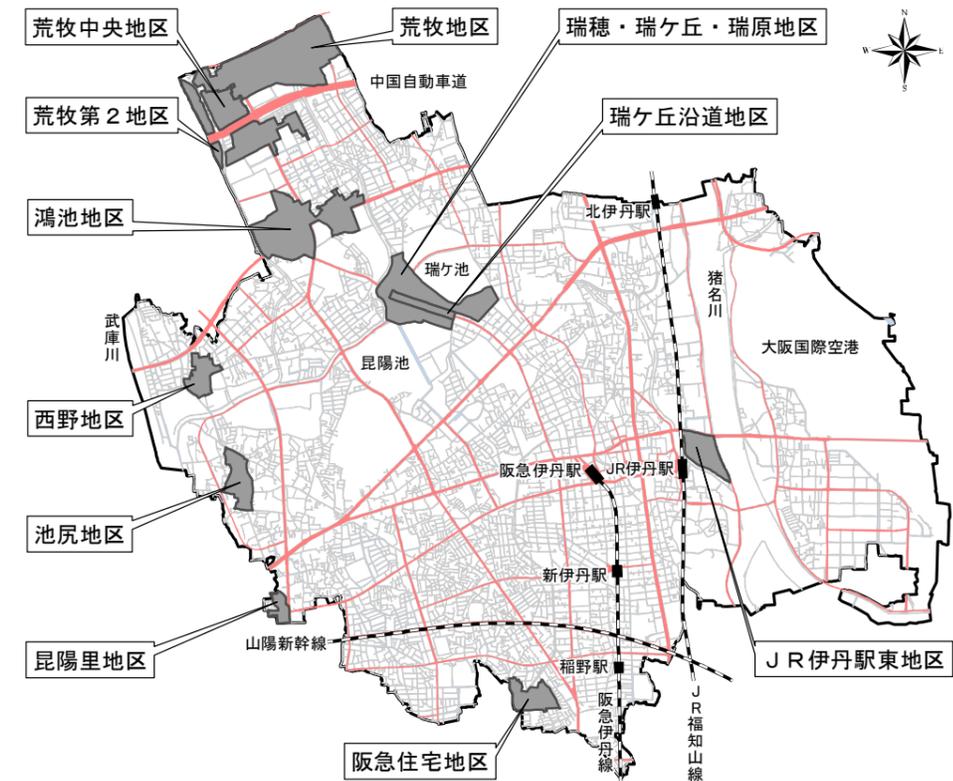
届出書は都市計画課で配布しているほか、伊丹市のホームページでもダウンロードすることができます。

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