

J R伊丹駅東地区地区計画の概要

平成13年10月31日決定（伊丹市告示第199号）
 平成19年 4月10日変更（伊丹市告示第 65号）
 面積：約 8.7 ha

地区計画の目標

本地区は、J R伊丹駅の東に位置し、大規模工場跡地が整備された地区であり、本市の都市計画マスタープランや中心市街地活性化基本計画において、中心市街地の東の拠点として位置付けられており、活性化の一核を担っている。

そこで本計画は、J R伊丹駅に近接するという高い利便性を活かし、広域的な商業施設を中心とする複合的な都市機能が集積する、市街地の活気あるアメニティ豊かな都市空間の維持と公共施設の保全を目標とする。

土地利用の方針

公共交通機関の結節点であるJ R伊丹駅至近という利便性とリバーフロントという立地特性を利用した賑わいのある広域的交流拠点を創出するため、広域型商業機能とエンターテイメント・サービス機能を備えた複合的な都市機能の維持を図り、水辺を活かした水と緑ある魅力的な都市空間の保全を目指す。

地区施設の整備の方針

都市計画施設等との整合を図りながら、魅力ある都市空間を演出できる施設等を確保する。

- 1) 道路については、地区内外からの車輛の動線を考慮し、円滑な交通処理を行うために地区内幹線道路の保全を行う。
- 2) 歩行者動線については、歩行空間の連続性、回遊性、快適性を高めるための保全を行う。
- 3) 緑地については、一級河川の猪名川と駄六川が合流するシンボリックな箇所、水辺を身近に感じる憩い空間として、緑地の保全を行う。

建築物等の整備方針

健全で魅力のある市街地の形成を図るために、建築物等の整備にあたっては以下を基本とする。

- 1) 河川空間への広がり、J R伊丹駅舎や猪名川対岸からのランドマークとなることなどを考慮し、新たな都市の顔としての景観を維持する。
- 2) 敷地境界部分については、植栽等を保全し、歩道空間と一体となった空間の確保を図る。

建築ルール

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	公共空地1号 面積 約 180 m ² 公共空地2号 面積 約 50 m ² 公共空地3号 面積 約 460 m ² 公共空地4号 面積 約 770 m ² 公共空地5号 面積 約 140 m ² 公共空地6号 面積 約 190 m ² 公共空地7号 (歩行者用立体通路) 幅員 4 m以上 延長 約 230 m
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない ①学校 ②病院 ③ホテル又は旅館 ④個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの ⑤キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑥マージャン屋、ぱちんこ屋、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 ⑦自動車車庫 (建築物に附属するものを除く) ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨自動車教習所 ⑩畜舎
	建築物等の形態・意匠の制限	建築物等の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の意匠及び色彩は、周辺の景観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	垣又はさくは、沿道緑化の支障とならないものとする

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。

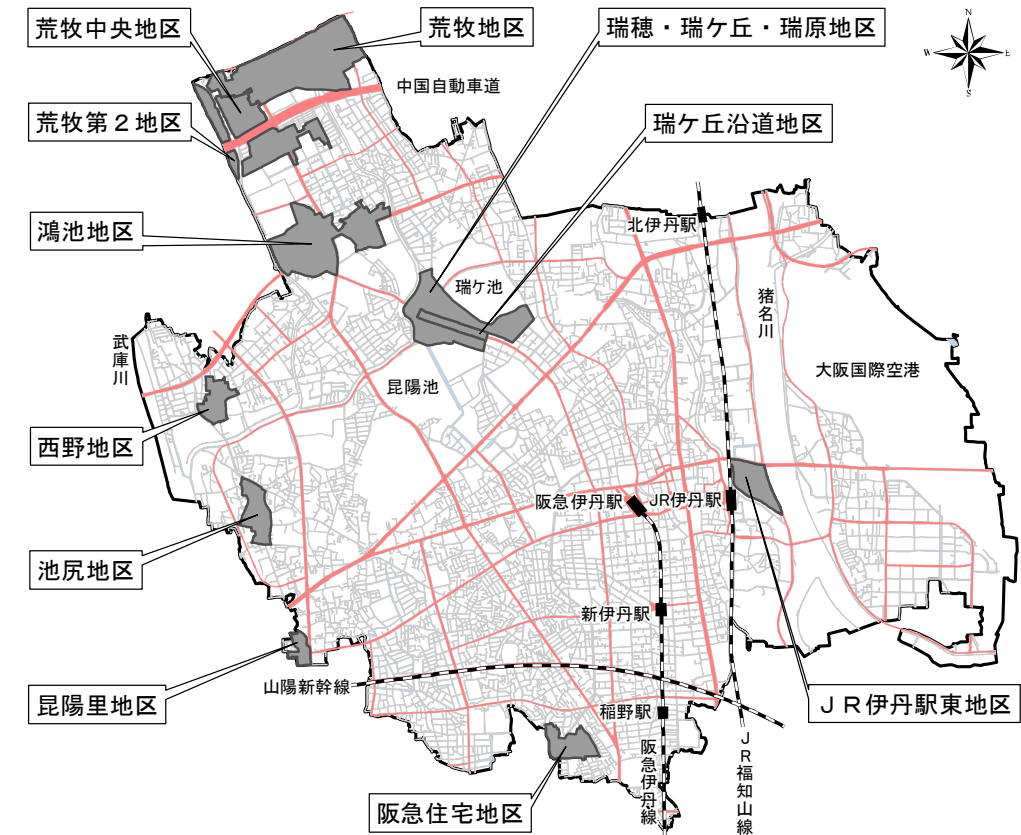
届出書は都市計画課で配布しているほか、伊丹市のホームページでもダウンロードすることができます。

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

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/tikeikaku/index.html