

西宮市の建築基準法に基づく形態制限

西宮市 建築指導課

H28.10.1現在

項目		用途地域		第1種低層住居専用地域			第2種低層住居専用地域			第1種中高層住居専用地域			第2種中高層住居専用地域			第1種住居地域			第2種住居地域			準住居地域			近隣商業地域			商業地域		準工業地域		工業地域		用途地域の指定のない区域	
容積率 (52条)	都市計画による又は特定行政庁が定める(1項)	(%)	80	100	150	150	150	200	200	200	200	300	400	100	200	200	200	300	400	400	500	200	300	200	300	100	200(*1)								
	前面道路幅員による(2項)		W(m) × 4/10												W(m) × 6/10						W(m) × 4/10														
	算定の基礎となる地盤面(5項)		条例適用(*2)												—						条例適用(*2)														
	住宅に係る容積率の緩和(8項)		適用除外												—						—														
建ぺい率(53条)	(%)	30	40,50	60			60,80	60	50	60	80			60		50	60(*1)																		
用途制限(48条)		法別表第2による																		(市街化調整区域)															
階数の制限に係る条例(50条)		条例適用(*3)			—																														
敷地面積の最低限度(53条の2)	(㎡)	—																																	
外壁の後退距離(54条)	(m)	1.0	—																																
高さの限度(55条)	(m)	10	12	—																															
斜線制限 (56条)	道路斜線(1項1号)	適用距離 (m)	法別表第3による(特定行政庁の指定なし)																																
		勾配	1.25												1.5		1.25																		
	隣地斜線(1項2号)	立上がり (m)	—			20			31			20																							
		勾配	1.25												2.5		1.25																		
	北側斜線(1項3号)	立上がり (m)	5			—																													
勾配		1.25			(日影規制により適用除外)																														
日影規制 (56条の2)	対象建築物	軒高>7m又は地上階数≥3			高さ>10m																														
	測定面 (m)	1.5			4												—		4		4														
	対象区域規制値(*4)	(号)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(1)	(2)	—	(1)	(2)	—	4	—	4	—																		
		5m~10m (h)	3	4	5	3	4	4	5	—	4	5	—	5(*5)	—	4	—																		
		10m超 (h)	2	2.5	3	2	2.5	2.5	3	—	2.5	3	—	3(*5)	—	2.5	—																		

*1 用途地域の指定のない区域のうち、當田地区(右図参照)のみ容積率200%、建ぺい率60%になります。

*2 西宮市斜面地等における建築物の制限に関する条例(平成17年西宮市条例第69号)により地下住宅の算定の基礎となる地盤面を定めています。

対象建築物 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える建築物(一戸建て住宅等を除く。)

地盤面の位置 建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置からの高さが3mを超えない範囲内で、その接する位置の平均の高さにおける水平面

*3 西宮市斜面地等における建築物の制限に関する条例(平成17年西宮市条例第69号)により階数の制限を定めています。

対象建築物 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える建築物(一戸建て住宅等を除く。)

階数の制限 第1種低層住居専用地域は階数4以下、第2種低層住居専用地域は階数5以下

*4 敷地が規制対象区域外であっても規制対象区域に日影を生じさせるものは日影規制の対象となりますので、ご注意ください。

*5 準工業地域については、次のいずれかに該当する区域は日影規制の対象区域外となります。

① 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第22条の竣工認可のあった埋立地で工業の用に供する目的をもってする埋立てとして、同法第2条の規定による免許のあったものに係る区域

② 流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号)第4条第1項の規定による流通業務地区の区域

(図) 當田(とうでん)地区

當田地区は、塩瀬町生瀬字當田のうち、下記の区域。



その他の区域、地区
高度地区(58条)

高度地区名称	第1種高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区	第4種高度地区	第5種高度地区	第6種高度地区	第7種高度地区	第8種高度地区	第9種高度地区		
北側斜線制限 (セットバック緩和なし) (天空率適用不可)											
隣地斜線制限 (セットバック緩和あり) (天空率適用不可)											
最高高さ	高さの限度(55条) (表面参照)による	15m	15m	15m	20m	—	20m	25m	30m		
最高高さの緩和 (S:敷地面積) (W:外壁後退)		緩和なし	S ≥ 1,000㎡かつW ≥ 2m S ≥ 2,000㎡かつW ≥ 3m	18m 20m	S ≥ 1,000㎡かつW ≥ 2m S ≥ 2,000㎡かつW ≥ 3m	18m 20m	S ≥ 1,000㎡かつW ≥ 3m S ≥ 2,000㎡かつW ≥ 5m	24m 30m	S ≥ 1,000㎡かつW ≥ 1m 30m	S ≥ 1,000㎡ 35m	S ≥ 1,000㎡ 40m

高度地区名称	第10種高度地区
制限内容	<p>この間の建物は高さ7m以上必要</p> <p>国道2号線</p> <p>官民境界線</p>
※	第10種高度地区は、第5種・第7種・第8種・第9種高度地区と併せて指定していますので、ご注意ください。

法22条指定区域
用途地域の指定のある区域全域(防火地域及び準防火地域を除く)

- 特別用途地区(49条) → 5地区あり
- 高度利用地区(59条) → 7地区あり
- 地区計画条例(68条の2) → 33区域あり
- 建築協定(69条~77条) → 14区域あり

- 災害危険区域(39条)
- 壁面線の制限(47条)
- 特定用途制限地域(49条の2)
- 特例容積率適用地区(57条の2)
- 高層住居誘導地区(57条の5)
- 特定街区(60条)
- 都市再生特別地区(60条の2)
- 特定用途誘導地区(60条の3)
- 特定防災街区整備地区(67条の3)
- 景観地区(68条)

市内全域 該当区域・地区なし

注意) ・本表は、建築基準法に基づく制限の一部を掲載した概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
 ・開発事業等におけるまちづくりに関する条例(平成11年西宮市条例第74号)などの条例により別途制限がかかりますのでご注意ください。
 ・風致地区、流通業務地区など他の地域・地区に指定されている場合には、別途制限がかかりますのでご注意ください。