

高度地区の取扱いについて

I 一般事項

1. 高度地区の北側斜線と隣地斜線の取扱いについて
2. 斜線制限の壁面の後退による緩和について
3. 国道2号沿道の高度地区及び防火・準防火地域の指定について

II 特記事項

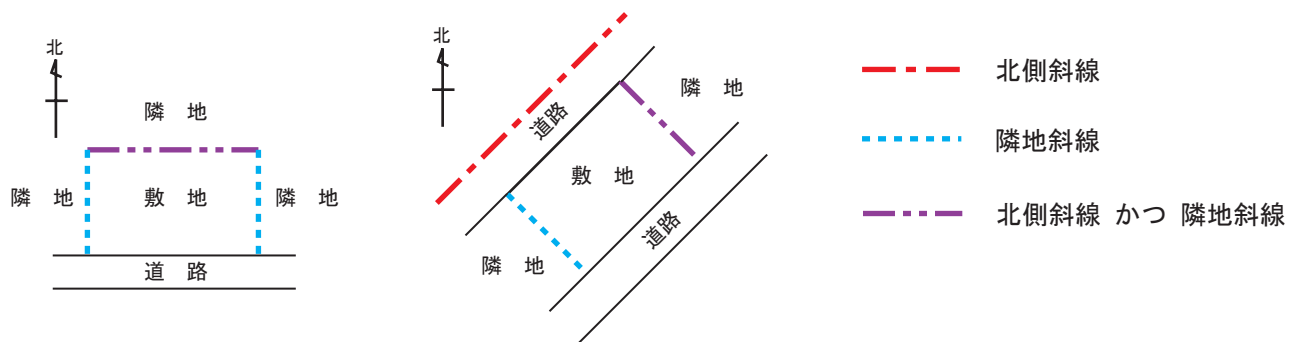
1. 制限の緩和措置
 - (1) 高度地区の北側斜線に係る境界線の取扱い
 - (2) 高度地区の隣地斜線に係る境界線の取扱い
 - (3) 敷地の高低差による緩和の取扱い
 - (4) 計画道路又は予定道路の取扱い
 - (5) 階段室、昇降機塔などの取扱い
 - (6) 一団地認定等の取扱い
 - (7) 敷地面積と外壁後退距離による緩和の取扱い
2. 適用の除外
 - (1) 再開発等促進区を定める地区計画等
 - (2) 一団地の住宅施設、高度利用地区等
 - (3) 不適合部分を有する建築物の取り扱い
 - (4) 従前の規定に違反している建築物の除外
 - (5) 総合設計の許可を受けた建築物

令和元年9月

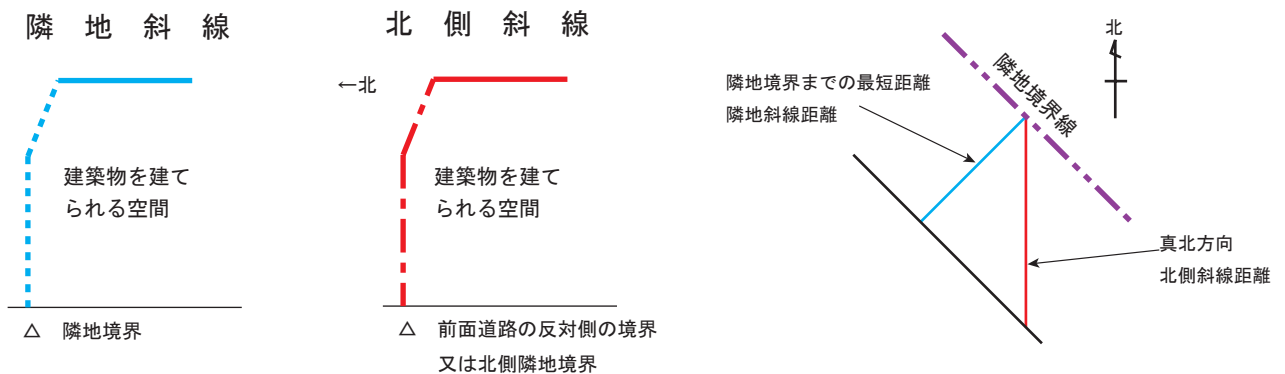
西宮市都市計画部

I. 一般事項

1. 高度地区の隣地斜線と北側斜線の取扱いについて



斜線制限の距離の取扱い

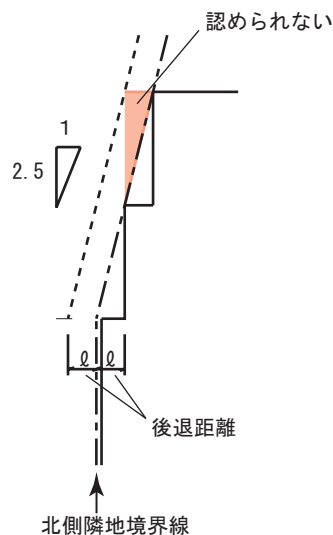


- ※ 1 形態規制図では、第 7～9 種高度地区の北側斜線と隣地斜線を同じ図であらわしていますが、制限内容や緩和規定などが異なります。
- ※ 2 第 5～9 種高度地区は、北側斜線と隣地斜線それぞれの検討が必要となります。
- ※ 3 北側以外の道路側からは、高度地区による隣地斜線制限はありません。
- ※ 4 雨樋、排水管などは、建築設備となるため対象となります。

2. 壁面の後退による緩和について

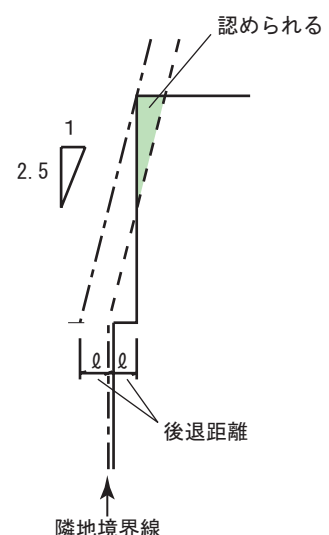
北側斜線

建物の一部をセットバックさせた場合



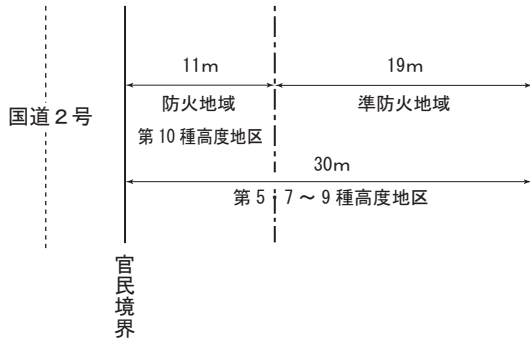
隣地斜線

建物の一部をセットバックさせた場合

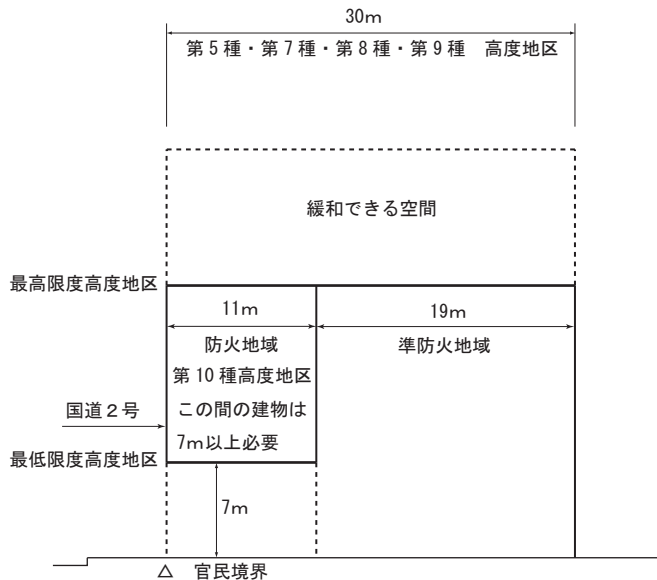


3. 国道2号沿道の高度地区及び防火・準防火地域の指定について

平面図



側面図



平成19年4月の高度地区変更について

国道2号沿道の最低限度高度地区の名称が第6種高度地区から第10種高度地区に変わりました。また最高限度高度地区を新たに指定しました。

【解説】

国道2号沿道（11m幅）は、延焼遮断帯や広域避難路として防火地域の指定とあわせて最低限度高度地区を指定しています。第10種高度地区に指定されている地域では、建築物の各部分の高さは、7m以上必要です。またこの度、最低限度高度地区の指定とあわせて最高限度高度地区を指定します。第10種高度地区の指定地域では同時に最高限度高度地区も指定していますのでご注意下さい。なお最高限度高度地区は、用途地域にあわせて、第5種、第7種～第9種高度地区を指定しています。

※第10種高度地区について

(1) 建築物の高さの最高限度又は最低限度

建築物の各部分の高さは、7メートル以上とする。

(2) 適用の除外

次のいずれかに該当する建築物又は建築物の各部分については、第10種高度地区は適用しない。

- ・都市計画施設の区域内的の建築物
- ・高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分
- ・増築又は改築については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内のもの
- ・階数が2以下であり、かつ延べ床面積が100平方メートル未満の建築物
- ・建築物に付属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分
- ・道路内に設ける建築物その他これらに類するもの

4. 天空率について

高度地区による斜線制限は、建築基準法第58条によるものであり、建築基準法第56条第7項の天空率計算による緩和を受けることはできません。

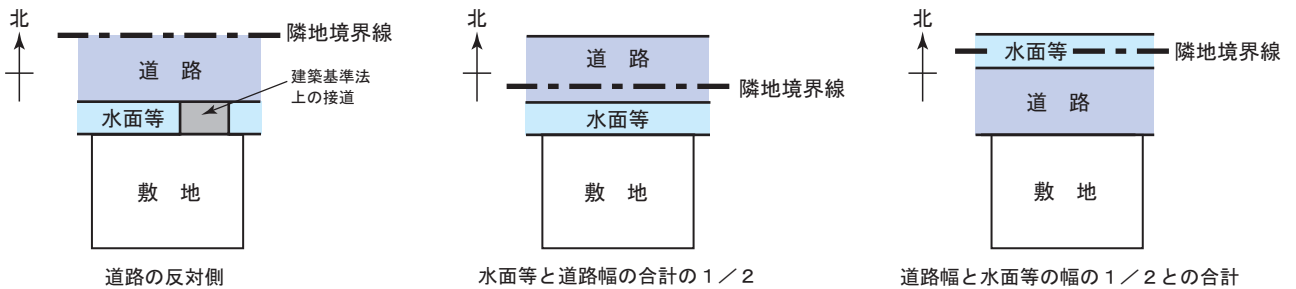
II. 特記事項

1. 制限の緩和措置

(1) 高度地区の北側斜線に係る境界線の取扱い

北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）があるとき又は建築物の敷地が北側で水面等に接するときは、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

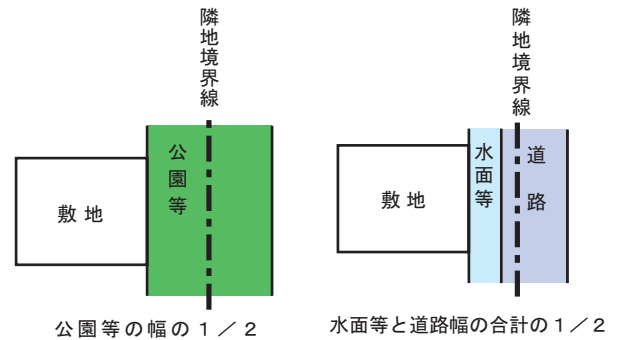
※ 水面等に公園、広場は含まない。



(2) 高度地区の隣地斜線に係る境界線の取扱い

建築物の敷地が公園（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面その他これらに類するもの（以下「公園等」という。）に接するときは、その公園等に接する隣地境界線は、その公園等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

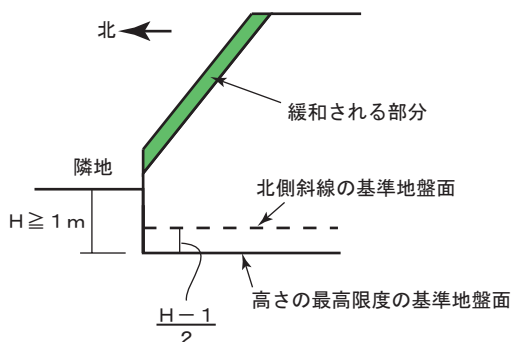
※ その他に線路敷（駅舎除く）含む。



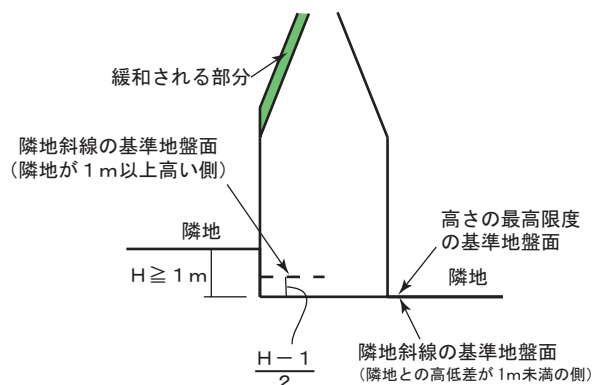
(3) 敷地の高低差による緩和の取扱い

建築物の敷地の地盤面が隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。ただし建築物の高さの最高限度に係る規定の適用にあってはこの限りでない。

高度地区の北側斜線

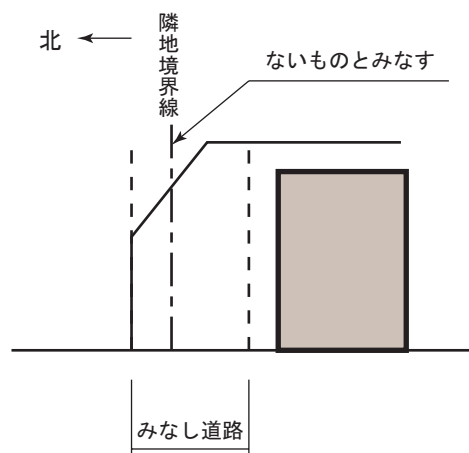


高度地区の隣地斜線



(4) 計画道路又は予定道路の取扱い

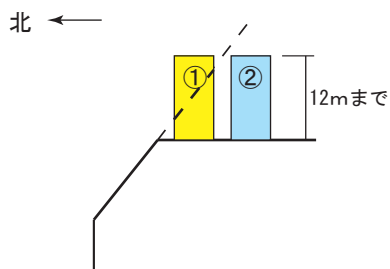
建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 131 条の 2 第 2 項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。



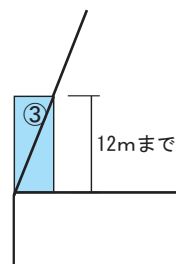
(5) 階段室、昇降機塔などの取扱い

高さの最高限度又は隣地斜線の規定を適用する場合において、階段室、昇降機塔など建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号口に規定する建築物の部分の高さが 12 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。

高度地区の北側斜線



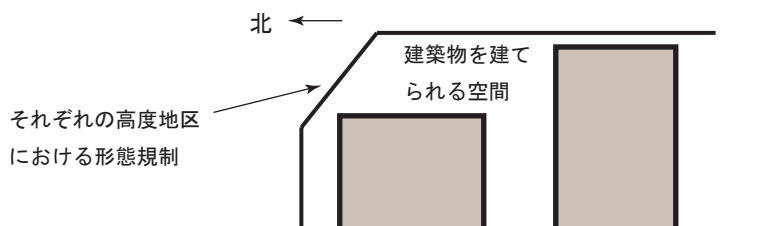
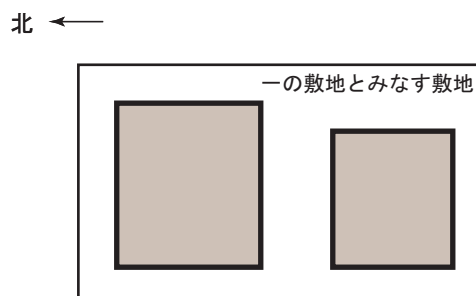
高度地区の隣地斜線



- ① × … 高度地区の北側斜線については、緩和なし。
- ②・③ ○ … 高度地区の高さの最高限度、及び高度地区の隣地斜線については、緩和あり。

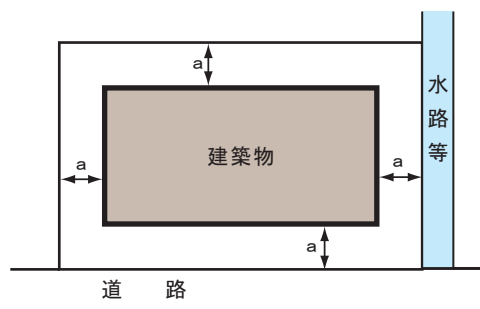
(6) 一団地認定等の取扱い

建築基準法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定又は同法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項若しくは第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可を受けた建築物については、当該一団地又は一定の一団地の土地の区域を当該建築物の一の敷地とみなす。

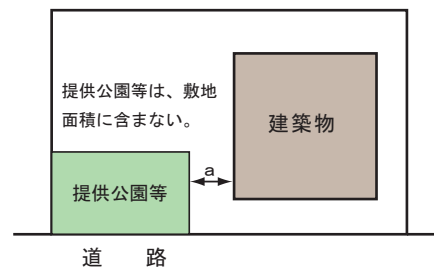


(7) 敷地面積と外壁後退距離による緩和の取扱い

① 敷地面積と外壁後退距離について



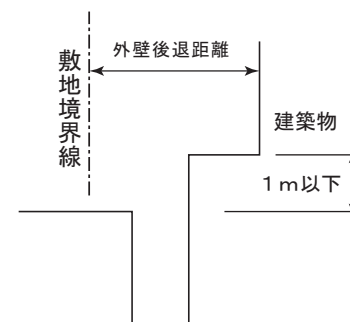
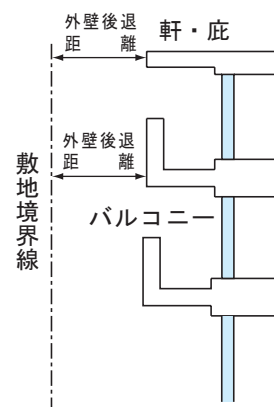
a : 外壁後退距離



- 敷地面積は、建築基準法による敷地面積とします。
- 外壁後退距離については、全周（道路側及び隣地側）とします。
- 敷地が2つの高度地区に渡る場合は、敷地面積は全体、外壁後退は高度地区ごとに取り扱います。

② 外壁後退距離の対象となる建築物の各部分

- 外壁後退距離については、バルコニー、出窓、屋外階段等も含めた建築物全体が対象となります。ただし、排水管など軽微なものについては、除きます。
- 外壁後退距離の対象となる建築物の各部分については、建築物の敷地の地盤面（平均 G.L.）から 1 m を超える 高さの部分とします。
- 外壁の中心線の長さの合計が 3 m 以下の緩和は、ありません。



2. 適用の除外

(1) 再開発等促進区を定める地区計画等

都市計画法第12条の4に規定する地区計画のうち、下記のいずれかに該当する場合については、この規定は適用しない。

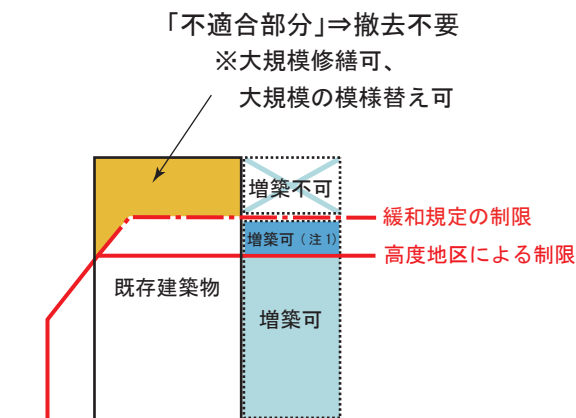
- ・都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区で、同条第2項第1号に規定する地区整備計画の区域内において建築物を建築する場合
- ・都市計画法第12条の7に規定する地区整備計画の区域内において建築物を建築する場合
- ・都市計画法第12条の8に規定する地区整備計画の区域内において建築物を建築する場合

(2) 一団地の住宅施設、高度利用地区等

都市計画法の規定により定められた一団地の住宅施設、高度利用地区内に建築される建築物及び住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物については、この規定は適用しない。

(3) 不適合部分を有する建築物の取り扱い

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が、この規定に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有する場合において、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）の不適合部分に対してはこの規定は、適用しない。



(4) 従前の規定に違反している建築物の除外

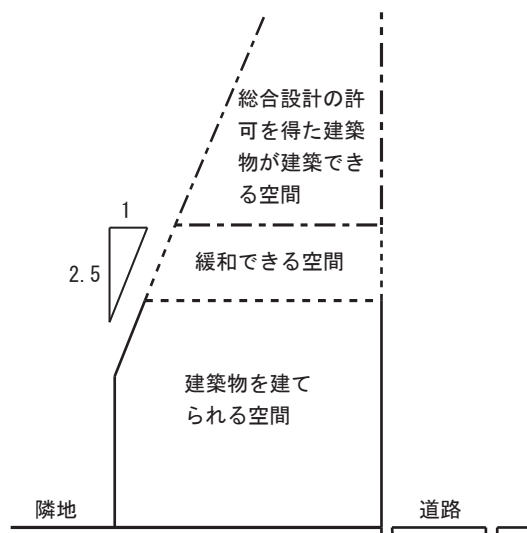
前号の規定は、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物又は建築物の敷地には、適用しない。

注1：増築部分は緩和条件に適合しなければならない。
※「不適合部分」については、次頁参照。

(5) 総合設計の許可を受けた建築物

第8種高度地区及び第9種高度地区において建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項及び第4項、第86条の2第2項及び第3項による許可を受けた建築物については、第8種高度地区第1項及び第9種高度地区第1項の規定は適用しない。

※第8種高度地区第1項及び第9種高度地区第1項は、建築物の高さの最高限度。

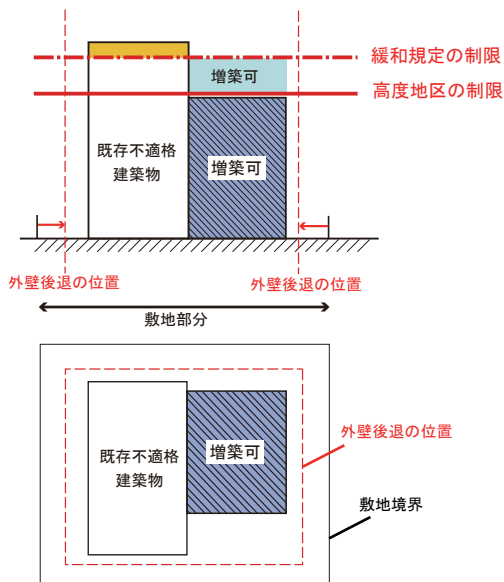


※参考

2. 適用の除外 (3) 不適合部分について

「不適合部分」とは、①高度地区が施行（変更があった場合は変更施行）され、現行の高度地区の制限に適合しない部分、②増築する建築物を緩和できる空間まで建築する際、高度地区の施行当時は適合だった既存建築物で、緩和規定の外壁後退距離に適合しない部分等を指す。

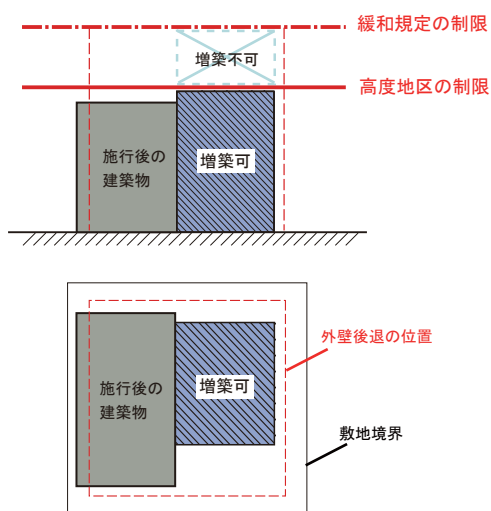
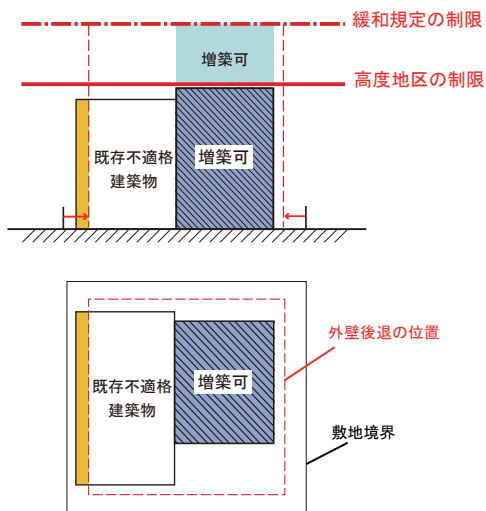
パターン1



高度地区が施行（変更があった場合は変更施行）され、現行の高度地区の制限に適合しない部分が、「不適合部分」となる。

増築する建築物が、外壁後退距離の規定に適合していれば、緩和できる空間に建築可能。

パターン2



高度地区施行（変更があった場合は変更施行）後、増築する建築物において緩和できる空間まで建築する場合。

高度地区施行（変更があった場合は変更施行）後、建築物を建築し、その建築物に対し増築する場合。

高度地区施行（変更があった場合は変更施行）前に建築された既存建築物で、緩和規定の外壁後退距離に適合しない部分は「不適合部分」とみなし、増築する建築物が壁面後退の規定に適合していれば、緩和できる空間に増築可能。

高度地区の緩和規定の条件は既に施行されているので、増築する建築物は緩和できる空間に増築不可能。