

高度地区による高さ制限

(平成 30 年 3 月 27 日 伊丹市告示第 44 号)

高度地区は、建物の高さを規制することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するものです。

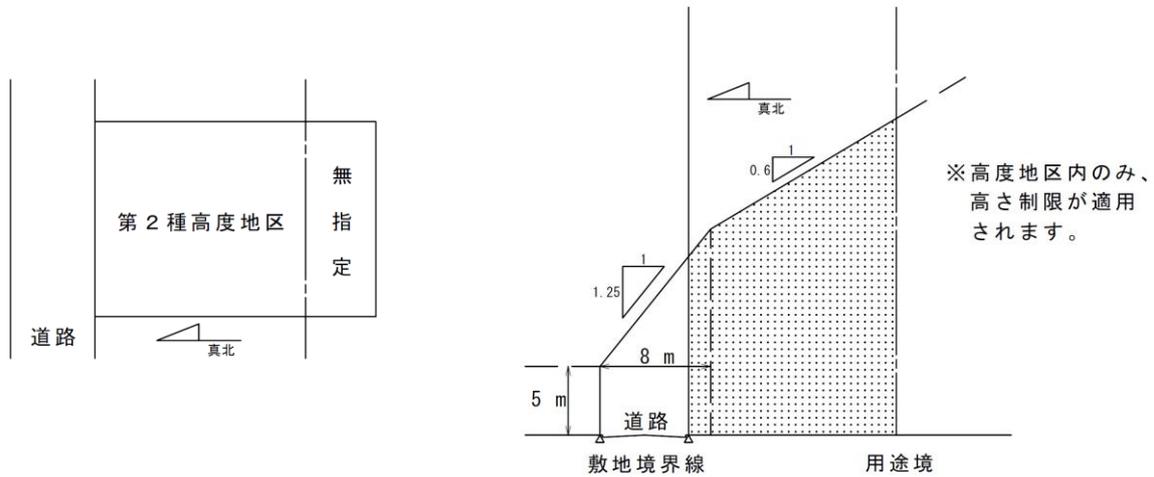
本市では、現在、北側斜線制限の高度地区を定めています。高度地区の種類は 3 種類で、住居系用途地域と同地域に隣接するその他の用途地域の一部に指定しています。

建築物の高さの最高限度		制限内容図
第 1 種高度地区	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分からの前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5m を加えたもの以下とする。（ただし、建築物の高さは 10m 以下）	
	指定地域 第 1 種低層住居専用地域 第 2 種低層住居専用地域(100/50)	
第 2 種高度地区	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m 未満の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m 以上の範囲にあっては当該水平距離から 8m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15m を加えたもの以下とする。（ただし、第 2 種低層住居専用地域(60/150)については、建築物の高さは 12m 以下）	
	指定地域 第 2 種低層住居専用地域(150/60) 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 2 種住居地域の一部	
第 3 種高度地区	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m 未満の範囲にあっては、当該水平距離 1.25 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m 以上の範囲にあっては当該水平距離から 8m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20m を加えたもの以下とする。	
	指定地域 第 1 種中高層住居専用地域の一部 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(200/80) 近隣商業地域(300/80)の一部 商業・準工業・工業地域の一部	

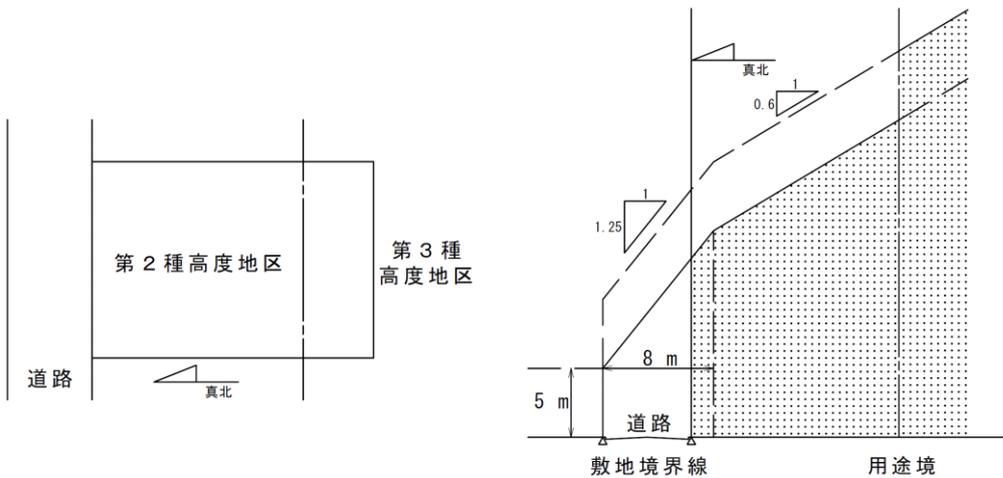
□高さ制限が適用される場合の基本的な考え方

次のような場合、それぞれ図のように高さ制限の適用を受けます。

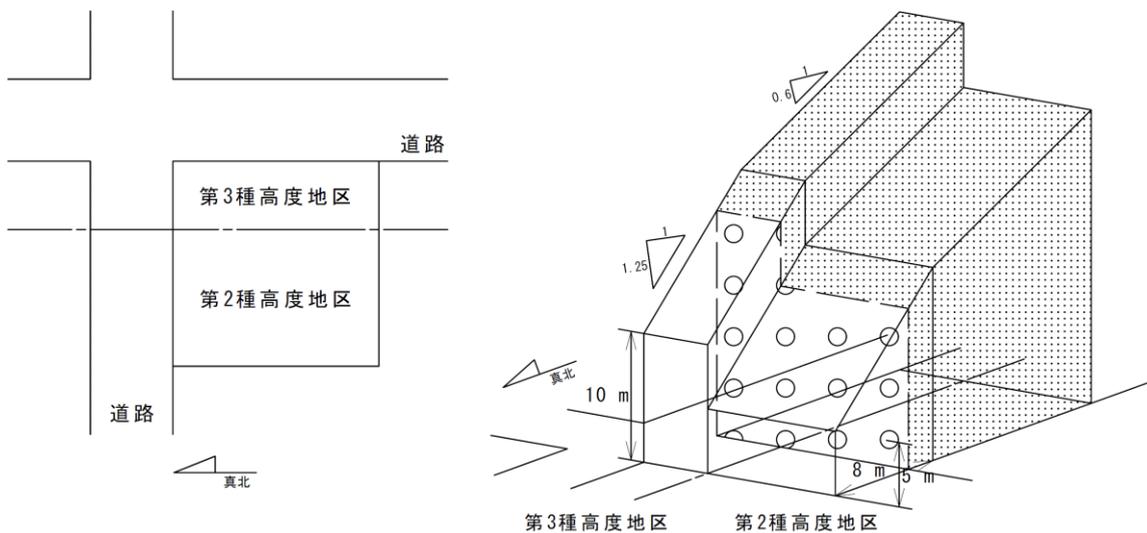
●高度地区が敷地の一部に指定されている場合



●2以上の高度地区が同一敷地内に指定されている場合



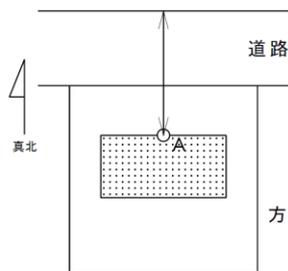
※各高度地区ごとに、それぞれの高さ制限が適用されます。



●敷地境界線（南側のを除く。）が、真北方向
真東（西）方向を向いていない場合

[図1]

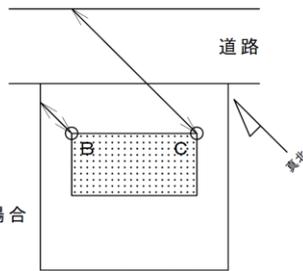
真北方向、真東（西）方向を
向いている場合



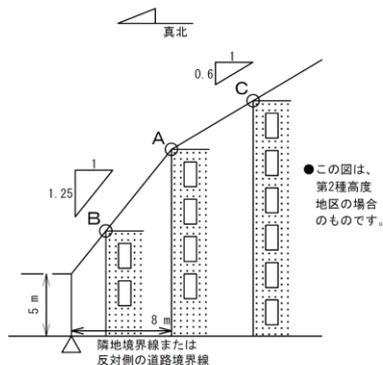
方位が45°傾いた場合

[図2]

真北方向、真東（西）方向を
向いていない場合



[図3]

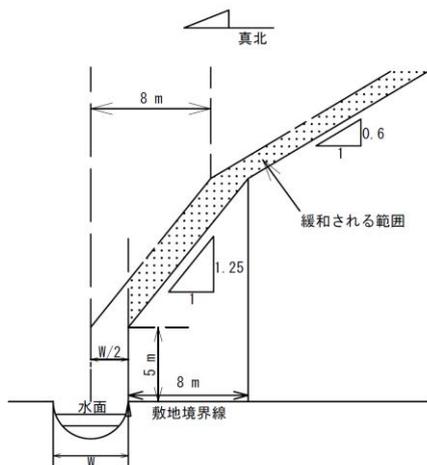


※B点のように、隣地境界線との真北方向の距離が短くなり（図2）、建築物の高さが低く制限される場合があります（図3）。

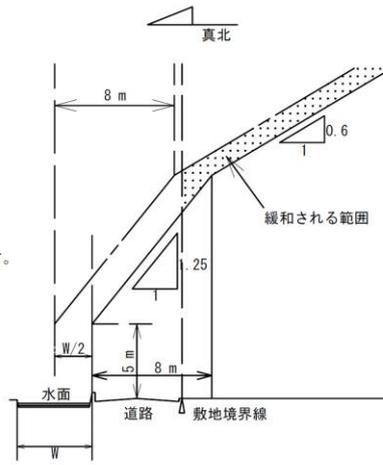
□高さ制限の緩和措置 次に掲げるものに該当する場合、高さ制限が緩和されています。

（図は第2種高度地区の場合のものです。）

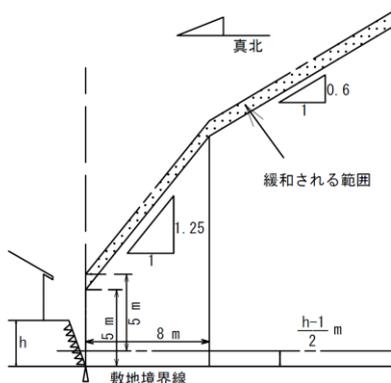
●北側の前面道路または隣地境界線の反対側に水面・線路敷等がある場合



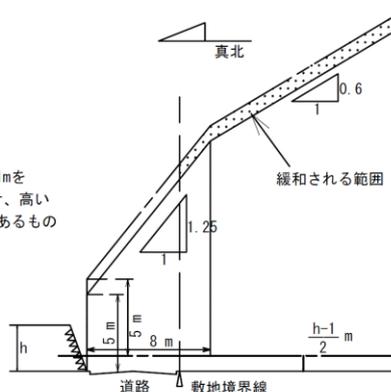
※水面や線路敷などの
幅の1/2の所に境界線等
があるものとみなします。



●北側の隣地（前面に道路がある場合、その反対側の隣接地）の地盤面より1m以上低い場合



※地盤面の高低差から1mを
減じたものの1/2だけ、高い
位置に当該地盤面があるもの
とみなします。



注) 地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する平均の高さをいいます。従って、もし北側隣地に建物が無い場合は、「平均地表面」が対象となります。

□制限の緩和措置

①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がある場合または建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

②建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（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。以下同じ。）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。

③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または予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路または予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。

④一団地に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

⑤一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物を前提として総合的見地からした設計により建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第2項の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

お問い合わせ先

都市活力部 都市整備室

都市計画課

TEL：072-784-8067