

ここをチェック 4

建物の高さの制限について

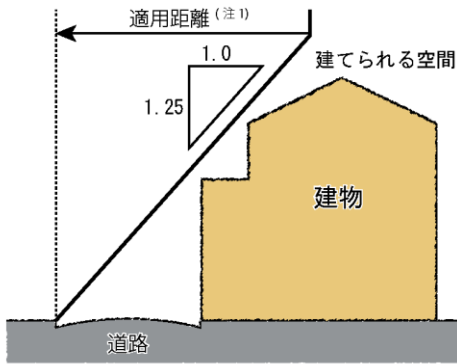
(1) 高さ制限

道路高さ制限

市街地における重要な開放空間である道路および沿道の建物の通風、日照、採光などの環境を確保するために「道路高さ制限」が定められています。

①用途地域が住居系地域の場合

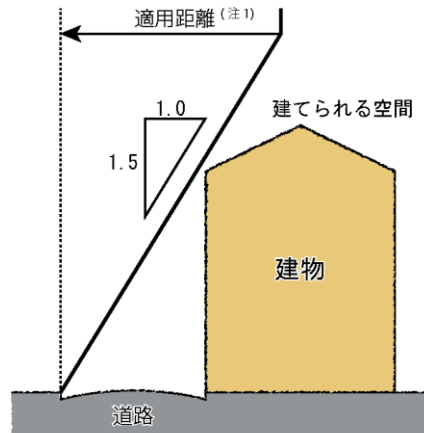
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域



(注1) 適用距離 (用途地域と基準容積率に応じて定められた一定距離)

②用途地域が住居系地域以外の場合

近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

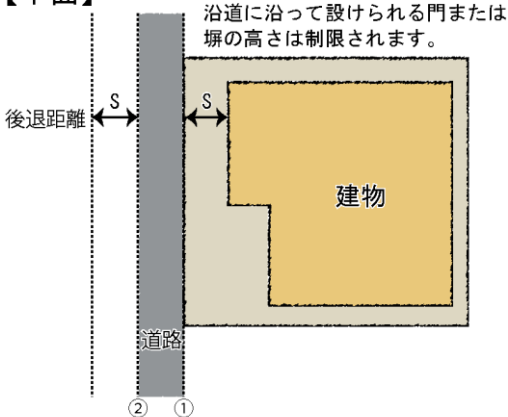


(注1) 適用距離 (用途地域と基準容積率に応じて定められた一定距離)

※建物が前面道路の境界線から後退している場合

前面道路の反対側の境界線は、後退した距離に相当する分だけ外側にあるものとして、道路高さ制限が適用されます。

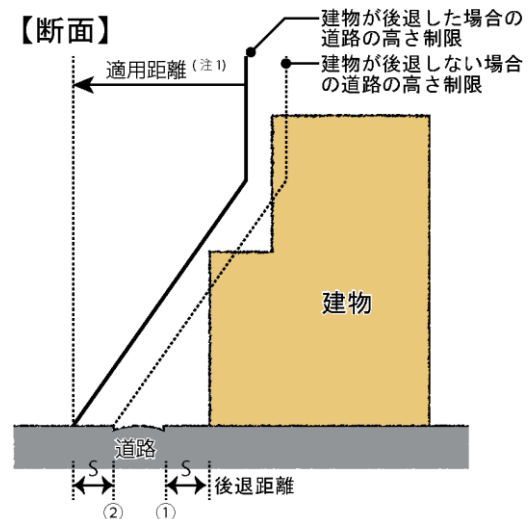
【平面】



①: 前面道路の境界線 ②: 前面道路の反対側の境界線
S: 後退距離のうち最小のもの

(注1) 適用距離 (用途地域と基準容積率に応じて定められた一定距離)

【断面】

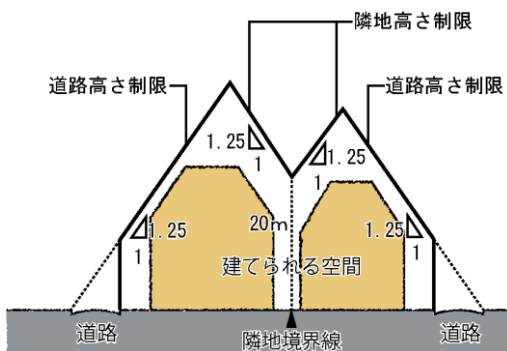


隣地高さ制限

建物の高層化にともなって隣地の通風、採光などの条件が悪くなるおそれがあることから「隣地高さ制限」が定められています。

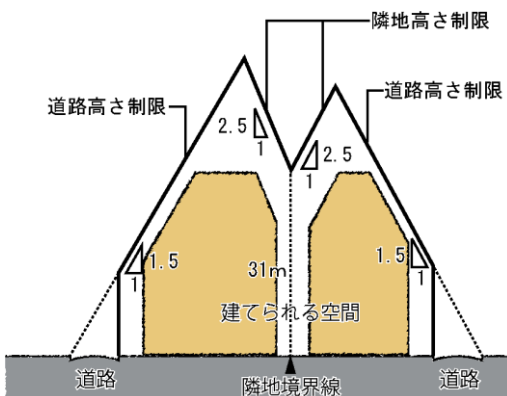
①用途地域が住居系地域の場合

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域



②用途地域が住居系地域以外の場合

近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域



高さが31m（住居系地域では20m）をこえる部分の外壁が隣地境界線から後退している場合は、その後退距離の分だけ隣地境界線が隣地側にあるものとみなして、隣地高さ制限が適用されます。

※ なお、この他に建築基準法では「北側高さ制限」というものがありますが、大阪市内ではこの制限が適用される地域はありません。

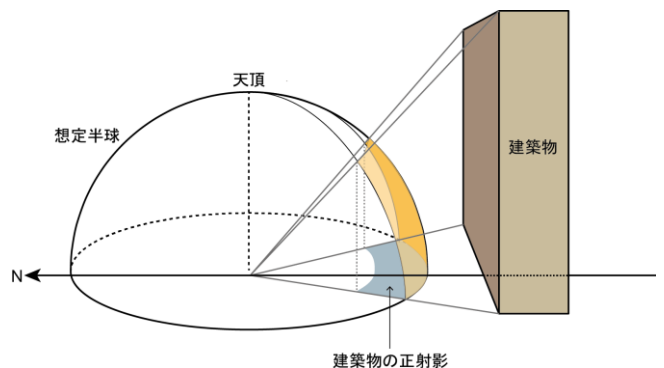
【問い合わせ先】

大阪市計画調整局建築指導部建築確認課
TEL 06-6208-9291

天空率による高さ制限の適用除外

道路斜線や隣地斜線による高さの制限について、天空率によってこれらと同程度以上の環境が確保できることが判断できれば、斜線制限は適用除外となります。天空率とは、ある位置から建物を見た時の全天に対する空の面積の比率を表しています。

天空率を算定するには、視点の位置に仮定の半球を想定し、建築物を正射影して天空図を作成します。計画している建築物の天空率が、各種斜線制限に適合した建築物の天空率よりも大きい場合には斜線制限が適用されません。



建築基準法の構成について

このパンフレットでご説明しているのは、建築基準法の規定のうち、建築確認など法律を運用するための手続きなどを定めた「制度規定」と呼ばれる部分と、都市における建物相互の関係を定めた「集団規定」と呼ばれる部分についてです。

この他に建築基準法では、「単体規定」と呼ばれる、個々の建物の安全、防火、衛生などについて定めた部分がありますが、このパンフレットでは掲載していません。

なお、「単体規定」と「集団規定」をあわせて「実体規定」と呼んでいます。

建築基準法		
制度規定	実体規定	
	単体規定	集団規定
法律を運用するために必要な手続きなどを定めた規定。	建物の安全、防火、衛生などに関する建物単位の基準を規定。	都市における土地利用に関する調整と環境の保護を図るための基準を規定。