

ここをチェック 4

建物の高さの制限について

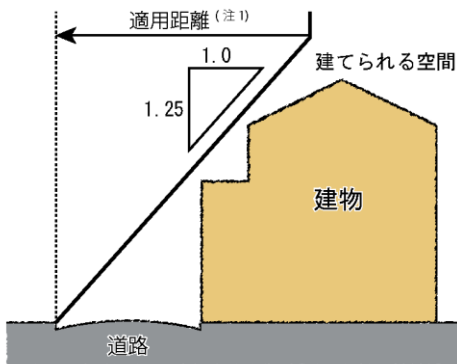
(1) 高さ制限

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

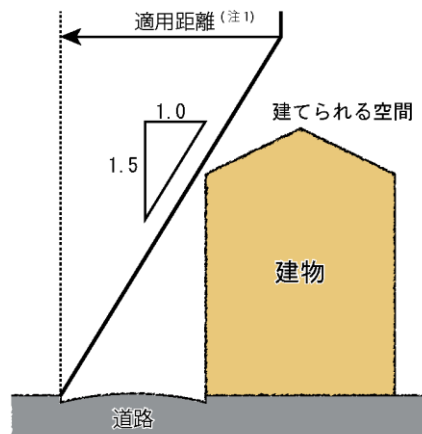
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域



(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

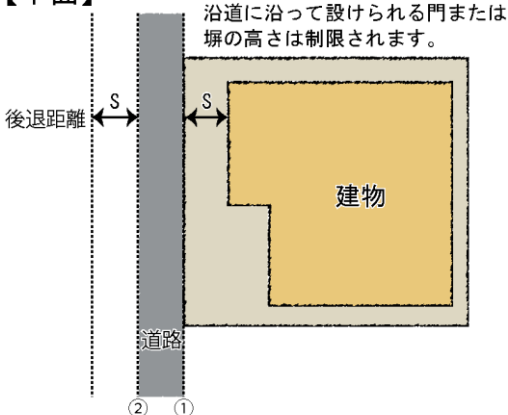


(注1) 適用距離 (用途地域と基準容積率に応じて定められた一定距離)

※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。

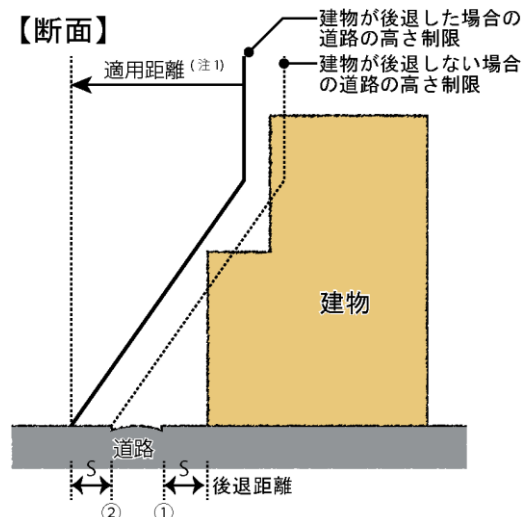
【平面】



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】

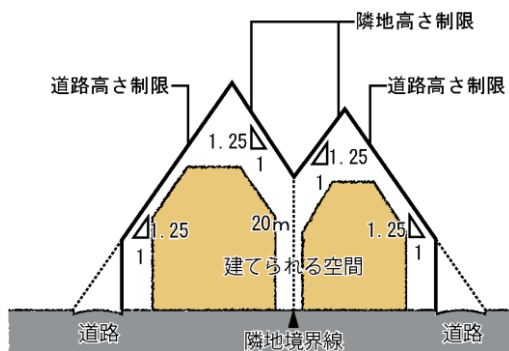


隣地高さ制限

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。

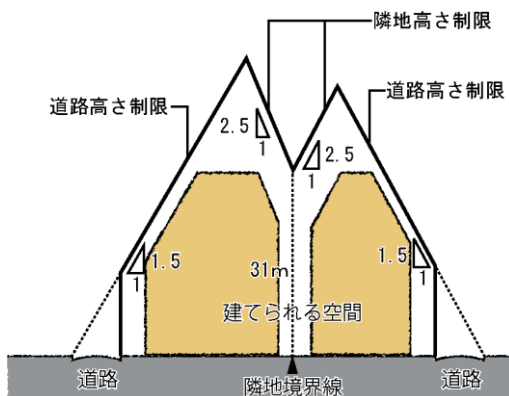
①用途地域が住居系地域の場合

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。

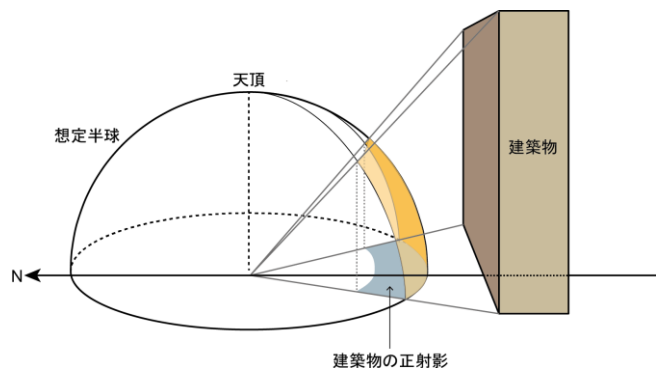
【問い合わせ先】

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。

（２）日影規制（日影による中高層の建築物の高さの制限）

日影規制（日影による中高層の建築物の高さの制限）とは、住宅地における居住環境を保護するために、中高層の建物（高さが10mをこえるもの）に

よって周辺にできる日影の時間を一定限度以下に制限し、日照などの環境を確保するためのルールです。大阪市内では、「大阪市建築基準法施行条例」（平成15年10月1日施行）によって、次のように用途地域ごとに日影に関する制限が定められています。

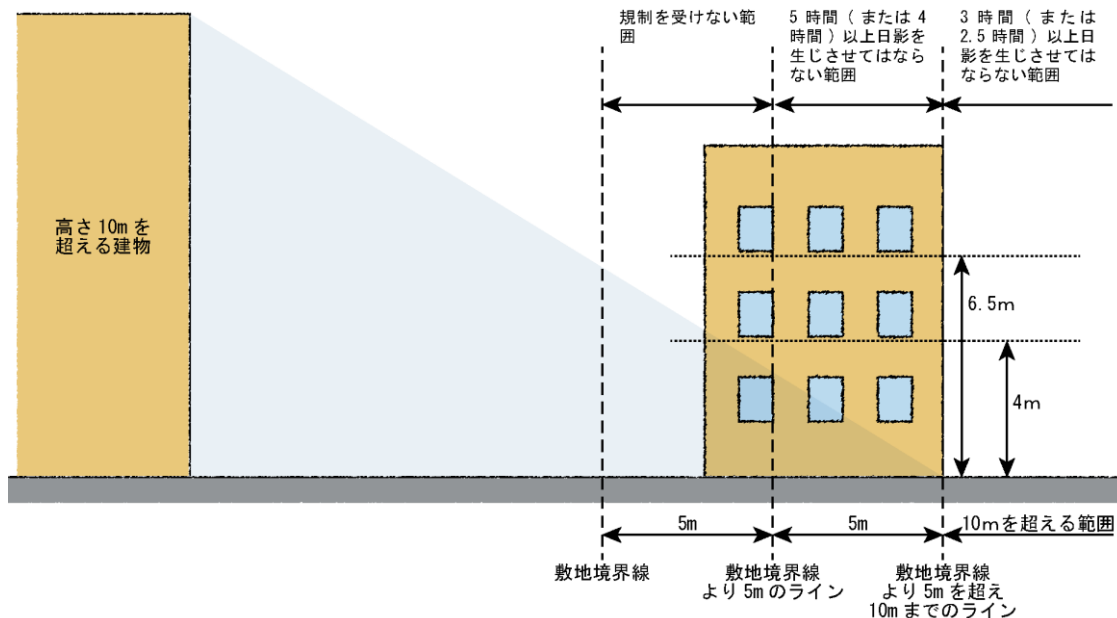
大阪市内における日影規制の概要

規制の対象区域となる用途地域・指定容積率		規制される建物	測定面の高さ	規制される日影時間	
用途地域名称	指定容積率			敷地境界線から5mをこえ10m以内の範囲	敷地境界線から10mをこえる範囲
第1種中高層住居専用地域	200%	高さが10mをこえる建物	4m	4時間以上	2.5時間以上
第2種中高層住居専用地域	300%			5時間以上	3時間以上
第1種住居地域	200%			5時間以上	3時間以上
第2種住居地域	200%				
準住居地域	200%				
準工業地域（臨海部を除く）	200%		6.5m		

※ ただし、上記の地域で、臨港地区及び再開発等促進区は、規制の対象から除外されます。

※ 冬至日の午前8時から午後4時までの間に日影となる時間を、各測定面の高さで測定します。

※ 日影規制の対象区域外にある建物であっても、高さが10mをこえるものが冬至日に規制対象区域内の土地に日影を生じさせるものは規制の対象となります。



例えば、第1種住居地域で指定容積率が200%の場合、冬至日の午前8時から午後4時までの間に、高さ4mの水平面で、敷地境界線から5mを超え10m以内の範囲には、5時間以上日影となる部分

を生じさせてはならないということです。

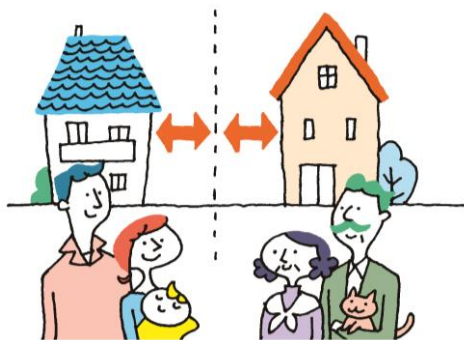
また、上記の日影規制以外にも、地域の日照への影響が大きい大規模建築物については、周辺環境に配慮するよう指導を行っています。

よくあるご質問のなかから

Q 住宅を建てようと考えていますが、建物の外壁面から隣地境界線までは、どのくらいあけなければならないのですか？

A 建物の外壁面から隣地境界線までの距離については、壁面線、地区計画、風致地区、建築協定などにより制限されます。これらの制度が定められた区域で、「壁面の位置の制限」などの規定がある場合には、これを守らなければなりません。

なお、このような規定がない区域では原則として建築基準法による制限はありませんが、民事上のトラブルとなることがあり、お隣の方とよく話し合いのうえ計画することが大切です。



工事中の建物について

Q 近所に工事中の建物があるのですが、配置や高さなどが気になります。どのような建物が建つのか、確かめる方法がありますか？

A 工事中の建物の配置や高さなどは「建築計画概要書」に記載されています。建築計画概要書は、大阪市計画調整局建築指導部建築企画課にて閲覧することができます。また、その写し(有料)を受け取ることができます。

【問い合わせ先】

大阪市計画調整局建築指導部建築企画課
TEL 06-6208-9288

なお、建築計画概要書の情報と現地に違いがあるなどの場合には、大阪市計画調整局建築指導部監察課(TEL 06-6208-9311~9318)まで、お問い合わせください。



建築基準法の手続きを行う前に

Q マンションを建てようと考えています。そのとき建築基準法の手続きをする前に、大阪市と行わなければならない事前協議制度があると聞きましたが、それはどのようなものですか？

A 大阪市では、景観計画に基づく届出のほか、独自の要綱等の制度として「大規模建築物の建設計画の事前協議制度」をはじめとする各種の事前協議制度を定めています。建築主の方が建築確認申請をする前に、大阪市と協議をしていただくことによって、よりよいまちづくりができるよう協力をお願いするものです。これらの制度は、大規模なものなど一定の条件の建物を建てるにあたって、周辺の景観に与える影響や、道路、公園、上下水道などの公共施設などとの均衡調整を図ることなどを目的とした制度です。

これらの制度は、マンションだけに限定せずに、建物の用途、規模、区域などによりそれぞれの制度が適用される建物を定めています。

【問い合わせ先】

大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課
TEL 06-6208-9285・9287