

## 大阪市内における建築基準法に関するよくある質問について

(道路斜線・隣地斜線・日影規制・北側斜線・絶対高さ・最低敷地面積・外壁後退)

### ➤ 大阪市内で規制がかかるもの

#### 道路斜線制限あり (建築基準法第56条第1項第1号、法別表第3)

○用途地域が住居系の場合

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

1:1.25

○用途地域が住居系以外の場合

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

1:1.5

#### 隣地斜線制限あり (建築基準法第56条第1項第2号)

○用途地域が住居系の場合

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

20m + 1.25d

○用途地域が住居系以外の場合

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

31m + 2.5d

※ d : 外壁から隣地境界までの水平距離

#### 日影規制あり

(用途地域・  
指定容積率による)

(建築基準法第56条の2、法別表第4)

別紙参照：日影規制(建築基準法第56条の2)について

### ➤ 大阪市内で規制がかからないもの

#### 北側斜線制限なし (建築基準法第56条第1項第3号)

上記条文に記載のうち大阪市内にある用途地域は、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域ですが、市条例により日影規制が定められていることから、北側斜線制限はかかりません。

#### 絶対高さ制限なし (建築基準法第55条第1項)

大阪市の用途地域には第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域、田園住居地域の指定がないため、10mまたは12mの絶対高さ制限はありません。

(なお、高度地区・風致地区等、別途都市計画で定めのある場合があります。)

#### 最低敷地面積規定なし (建築基準法第53条の2第1項)

用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上にしなければなりません。大阪市内ではその定めはありません。なお、① 地区計画等、別途都市計画で定めのある場合

② 都市計画法による開発行為を行う場合

③ 建築基準法第42条第1項第5号による道路の位置の指定を受ける場合  
については、最低敷地面積について別途基準があります。

#### 外壁後退規制なし (建築基準法第54条)

大阪市の用途地域には第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域、田園住居地域の指定がないため、1.5mまたは1.0mの外壁後退の制限はありません。

(なお、風致地区・地区計画等、別途都市計画で定めがある場合があります。)

## 日影規制（建築基準法第56条の2）について

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。

規制の対象区域となる用途地域		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	指定容積率			敷地境界線から5mを超え10m以内の範囲	敷地境界線から10mを超える範囲
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	200%	高さ10mを超える建物	4m	4時間以上	2.5時間以上
第1種中高層住居専用地域 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%				
第2種住居地域					
準住居地域					
準工業地域 (公有水面埋立法(大正10年法律第57号)に基づく免許又は承認に係る埋立区域を除く)					
		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を超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審査の対象となります。

※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。

