

尼崎市高度地区運用基準（解説及び運用）

共通事項

- (1) 建築物が複数の高度地区及び高度地区の内外にわたる場合における建築物の各部分の高さは、それぞれの部分の規定を適用する。
- (2) 高さの算定は地盤面からの高さによる。
- (3) パイプ等の見通しのきくバルコニー等の手すりの高さの算定については、建築基準法第 56 条第 1 項の取扱いと同様とする。
- (4) その他、本基準で使用する用語・考え方は、特記なき限り建築基準法令の用法を準用する。

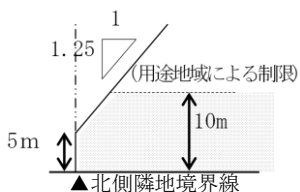
高さの最高限度（第 4 種を除く。）

※第 4 種は P. 11～P. 12 参照

■ 第 1 種高度地区

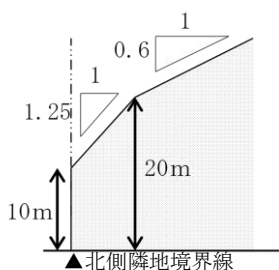
- ・高さの最高限度：なし
ただし、用途地域により 10m が限度となる。

- ・北側斜線による制限



■ 第 3 種高度地区

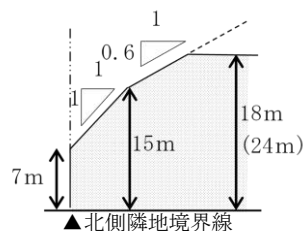
- ・高さの最高限度：なし
- ・北側斜線による制限



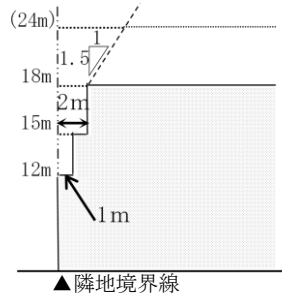
■ 第 2 種高度地区

- ・高さの最高限度：18m
- *敷地面積 1,000 m²以上の場合は高さの最高限度（18m）を 24m に緩和し、下図破線の勾配を適用する。
（※第 2 種 18m 高度地区には適用しない。）

- ・北側斜線による制限



- ・隣地離隔距離の制限

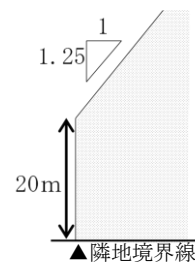


隣地離隔距離とは、外壁面（バルコニーの場合は、その形態にかかわらず、バルコニーの外壁面）又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離とする。

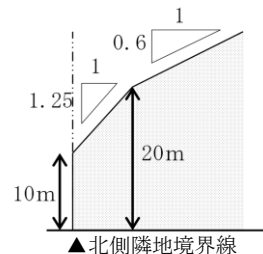
■ 第 5 種高度地区

- ・高さの最高限度：なし

- ・隣地斜線による制限

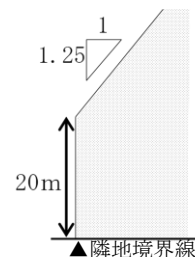


- ・北側斜線による制限



■ 第 5 種沿道高度地区

- ・高さの最高限度：なし
- ・隣地斜線による制限



摘要第1項 制限の緩和の措置

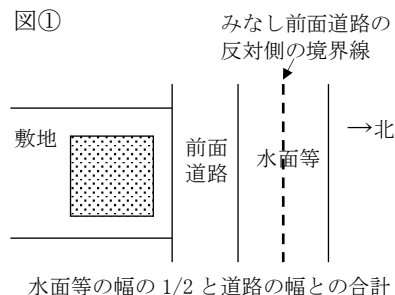
第1号 北側の隣地又は前面道路との関係

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(1) 第1種高度地区、第2種高度地区（第2種18m高度地区を含む。以下同じ。）第2項、第3種高度地区及び第5種高度地区第1項の規定を適用する場合において、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第135条の4第1項第1号及び第2号の規定を準用する。

(1) 各種高度地区における北側斜線による高さの制限に係る基準に適用する。

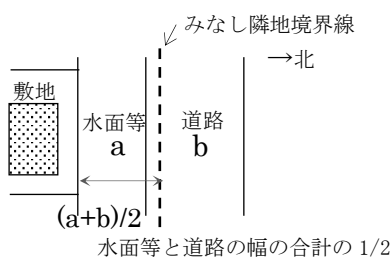
(2) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。（令第135条の4第1項第1号、図①）



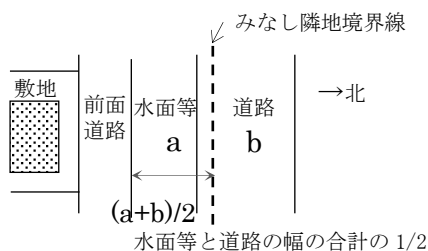
水面、線路敷その他これらに類するものの反対側に道路がある場合は、接道とみなされる場合を除き、水面等と道路の幅の合計の1/2だけ外側にあるものとみなす（図②）。

(3) 建築基準法の北側斜線の考え方（公園への日照確保）に準じ、本規定の「水面、線路敷その他これらに類するもの」には公園・広場は含まない。

図②-1

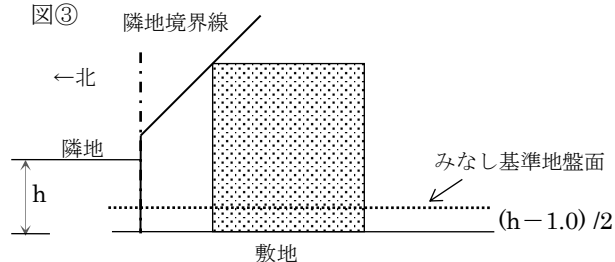


図②-2



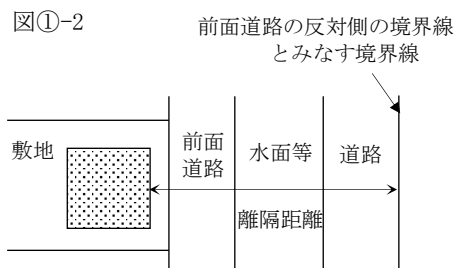
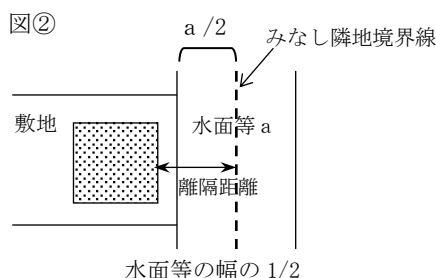
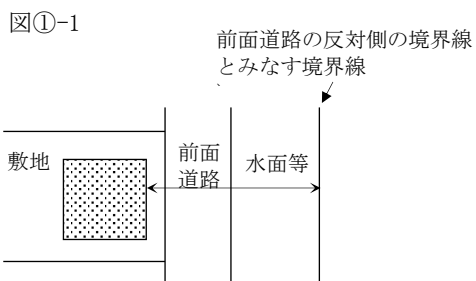
(4) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。（令第135条の4第1項第2号、図③）

図③

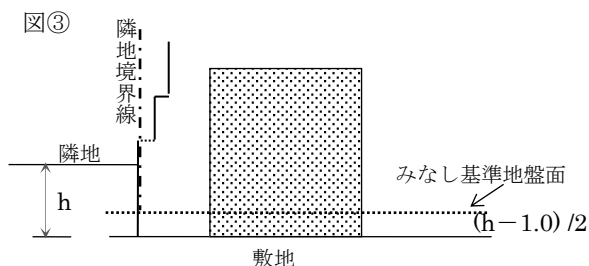


(2) 第2種高度地区第3項規定を適用する場合において、令第134条第1項及び令第135条の3第1項第1号及び第2号の規定を準用する。

- (1) 第2種高度地区及び第2種18m高度地区の隣地離隔距離による高さの制限に係る基準に適用する。
- (2) 前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線にあるものとみなす。(令第134条第1項、図①)
- (3) 建築物の敷地が公園(都市公園法施行令第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に接する場合においては、その公園、広場、水面その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。(令第135条の3第1項第1号、図②)
- (4) 本規定において、「広場」は尼崎市子ども広場の設置及び管理に関する条例に規定する子ども広場を含まない。



- (5) 建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面(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。)より1m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1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。(令135条の3第1項第2号、図③)



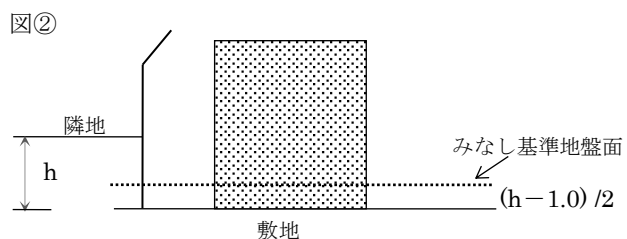
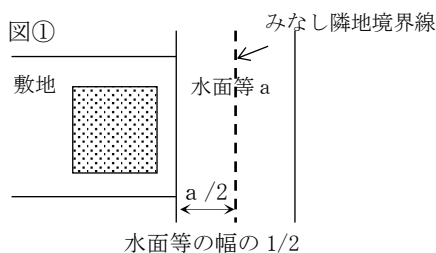
第3号 隣地斜線制限に係る境界線等の取扱い(第5

種高度地区及び第5種沿道高度地区の場合)

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(3) 第5種高度地区第2項及び第5種沿道高度地区の規定を適用する場合において、令第135条の3第1項第1号及び第2号の規定を準用する。

- (1) 第5種高度地区及び第5種沿道高度地区の隣地斜線による高さの制限に係る基準に適用する。
- (2) 建築物の敷地が公園(都市公園法施行令第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に接する場合には、その公園、広場、水面その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。(令第135条の3第1項第1号、図①)
- (3) 建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面(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。)より1m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1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。(令第135条の3第1項第2号、図②)



第4号 屋上部分の高さの緩和

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(4) 第2種高度地区(第2項を除く。)、第5種高度地区第2項及び第5種沿道高度地区の規定を適用する場合において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内のときは、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。

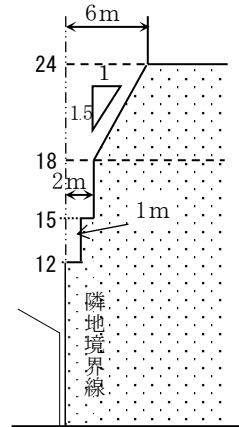
- (1) 第2種高度地区及び第2種18m高度地区の最高限度による高さ制限及び隣地隔離距離に係る高さ制限並びに第5種高度地区及び第5種沿道高度地区の隣地斜線による高さ制限に係る基準に適用する。
- (2) 第1種、第2種(第2項)、第3種、第5種(第1項)度地区の北側斜線による高さ制限に係る基準には適用しない。
- (3) 「その他これらに類する建築物の屋上部分」には、高架水槽やクーリングタワー等の空調設備機器等がある。

第5号 敷地面積規模による高さの緩和

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(5) 第2種高度地区（第2種18m高度地区を除く。）の規定を敷地面積が1,000㎡以上の建築物について適用する場合において、同規定第1項中「18m」とあるのは「24m」とする。この場合において、同規定第3項に規定する当該建築物の各部分の高さは、隣地離隔距離が2m以上の部分については、当該距離から2mを減じたものに1.5を乗じて得たものに18mを加えたもの以下とする。

- (1) 第2種高度地区第1項の最高限度による高さ制限及び第3項の隣地隔離距離による高さの制限に係る基準に適用する。
- (2) 第2種18m高度地区ではこの緩和措置を適用しない。
- (3) 敷地が第2種高度地区以外の地区にわたる場合の敷地面積は敷地全体の面積とする。

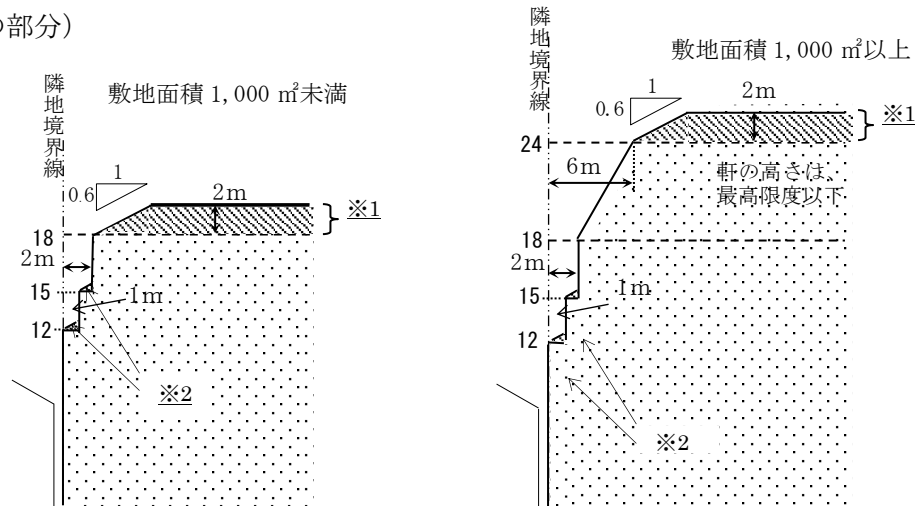


第6号 屋根部分の高さの緩和

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(6) 第2種高度地区の規定を6/10以下の勾配の屋根を有する建築物について適用する場合、当該屋根部分の軒の高さ（パラペットを有する場合は、その天端の高さ）を同規定第1項に規定する最高限度（前号において読み替えて適用する場合を含む。）又は同規定第3項に規定する建築物の各部分の高さ（以下「当該高さ」という。）以下とする場合においては、当該屋根部分の高さは、当該高さに2mを加えたもの以下とする。

- (1) 第2種高度地区及び第2種18m高度地区第1項の最高限度による高さ制限及び第3項の隣地隔離距離による高さの制限に係る基準に適用する。
- (2) 勾配が6/10を超える屋根には適用しない。
- (3) 最高限度による高さの制限に対しては、軒の高さ（パラペットがある場合はその天端の高さ）が最高限度以下とする場合においては、屋根部分の高さは、6/10以下の勾配の斜線の範囲内で2mを限度として緩和する。（下図 ※1の部分）
- (4) 隣地隔離距離による高さの最高限度に対しては、各部分の高さが最高限度以下とする場合において、当該部分に設ける屋根部分の高さは、6/10以下の勾配の斜線の範囲内で緩和する。（下図※2の部分）



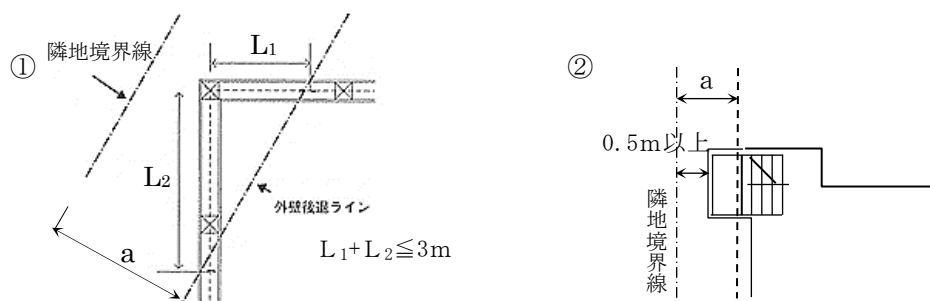
第7号 一定規模の部分の高さの緩和

1種	2種	2種 18	3種	5種	5種沿道
----	----	-------	----	----	------

(7) 第2種高度地区（第2項を除く。）及び第5号の規定は、次に掲げる建築物の部分については適用しない。

- ① 当該規定による高さを超える建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面の中心線の長さの合計が3m以下である場合の当該部分
- ② 軒、ひさし、出窓、階段室、屋外階段又は昇降機塔の部分で、隣地離隔距離が0.5m以上であるもの
- ③ 建築設備のうち、外部に設けた煙突又は排水管その他軽微なもの

- (1) 第2種高度地区及び第2種18m高度地区の最高限度による高さ制限及び隣地隔離距離による高さの制限並びに前記第5号の敷地面積による高さの制限の緩和に係る基準に適用する。
- (2) 上記に該当する局所的な突出部分については、面的圧迫感が軽減されることから制限を緩和する。（図①②。aは規定上の隣地隔離距離）
- (3) 図①の合計算定は、図②の緩和部分を除いて、全ての隣地境界線に面する部分の合計とする。
- (4) バルコニーの場合の隣地隔離距離は、バルコニーの外側から隣地境界線までの距離とする。



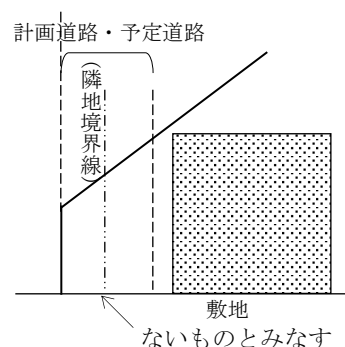
aは規定上の隣地隔離距離を示す。高さが12mを超える部分は1m、15mを超える部分は2m。高さが18mを超える部分は前記の摘要第1項第5号のとおり。

第8号 前面道路とみなす道路等

1種	2種	2種 18	3種	5種	5種沿道
----	----	-------	----	----	------

(8) 令第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。

建築物の敷地が、未整備な都市計画道路（建築基準法第42条第1項第4号の規定により特定行政庁が指定した未整備区間を除く。）若しくは地区計画等の区域内の予定道路に接する場合又は当該敷地内に計画道路若しくは予定道路がある場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物については、当該計画道路又は予定道路を前面道路とみなして、北側斜線及び離隔距離による高さ制限に係る基準を適用する。この場合、隣地斜線による制限はなくなり、建築基準法による道路斜線制限が適用される。

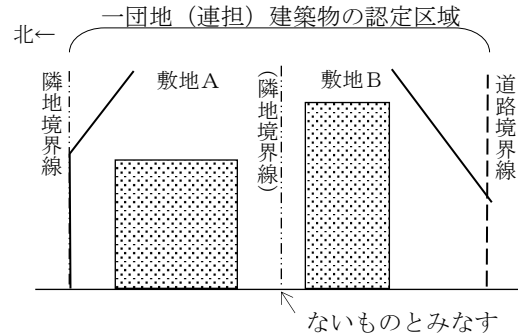


第9号 一団地認定、連担建築物認定を受けた場合の
取扱い

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(9) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項から第4項まで又は同法第86条の2第1項から第3項までの規定により、建築物の一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域は、建築物の一の敷地とみなす。

(1) 「一団地の総合的設計制度」（法第86条第1項）又は「連担建築物設計制度」（同条第2項）に適合するものとして認められた場合、並びにそれぞれ「総合設計制度」（法第59条の2）と一体化したものとして許可された場合（法第86条第3項、第4項）は、複数の建築物を同一の敷地内にあるものとみなして、高度地区に係る基準を適用する。



(2) 法第86条第3項及び第4項、法第86条の2第2項及び第3項による許可を受けた建築物（第2種18m高度地区内の建築物を除く。）については、摘要第2項第2号の規定により適用除外となる。

摘要第2項 適用の除外

第1号 地区計画等の区域内の建築物、壁面線の指定
を受けた建築物

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(1) 都市計画において決定された地区計画等又は特別用途地区若しくは法による壁面線の指定その他これらに類するもの（以下「都市計画等」という。）において建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限又はこれに相当する事項が定められている場合、当該事項が適用される区域内に建築される建築物で当該都市計画等に適合しているものについては、当該事項に相当する第2種高度地区（第2項を除く。）の規定は適用しない。

(1) 「都市計画等」とは、地区計画、沿道地区計画、防災街区整備地区計画、特別用途地区、景観地区、法第46条の壁面線の指定をいう。
 (2) 第2種高度地区内及び第2種18m高度地区内で、都市計画等により高さの最高限度（北側斜線を除く）、壁面位置（隣地境界に係るもの）の制限を定めている場合は、それに相当する第2種高度地区内及び第2種18m高度地区第1項（高さの最高限度）及び第3項（隣地離隔距離による高さの制限）は適用除外とする。

第2号 総合設計制度等の許可を受けた建築物

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(2) 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（第2種18m高度地区内の建築物を除く。）については本規制は適用しない。

(1) 総合設計制度並びに一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の適用により、特定行政庁が高さに係る制限の緩和を許可した場合、その許可の範囲内で、高度地区による高さ制限に係る基準は適用しない。
 (2) 第2種18m高度地区の区域内においては適用除外としない。

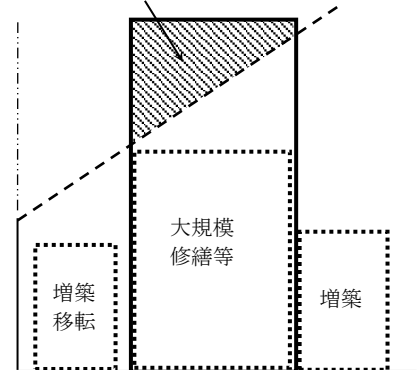
第3号 既存不適格建築物(不適合部分以外での建築行為)

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(3) 法第3条第2項(法第86条の8第1項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)の規定により本規制に適合しない部分(以下「不適合部分」という。)を有する建築物(法第3条第3項(法第86条の8第1項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)に規定する建築物を除く。以下「既存不適格建築物」という。)について、不適合部分以外の部分において増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合は、不適合部分については本規制は適用しない。

- (1) 高度地区に係る都市計画決定の際、現に存する建築物若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該高度地区の規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物又は建築物の部分に対しては高度地区の規制を適用しない。(法第3条第2項)

適用しない(撤去不要)



【高度地区指定の履歴】

第1種：平成14年12月20日決定

第2種：昭和63年8月23日決定(以降、内容・区域変更)

第2種18m：平成17年12月22日決定(以降、区域変更)

第3種：昭和63年8月23日決定(以降、区域変更)

第5種：平成22年1月4日決定(以降、内容・区域変更)

第5種沿道：令和元年8月1日決定

- (2) 不適合部分以外の部分で行う増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替、用途の変更については不適合部分の解消を必要としない(前図参照)。

なお、不適合部分を増加させない範囲での敷地面積の増減は可とする。

- (3) 高度地区の都市計画決定以前の法第56条による高さ制限に違反している建築物の部分については適用除外としない。(法第3条第3項)また、建築基準法の各規定(高さ制限や日影規制等)は遵守すること。

第4号 日影規制による北側斜線制限の取扱い

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(4) 第5種高度地区第1項の規定は、第5種高度地区内にある高さ10mを超える建築物のうち、日影による建築物の高さの制限について、法別表第4の3の項に掲げる平均地盤面からの高さを4mとし、法第56条の2第1項の地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号を同表の3の項(2)の号として同条第1項本文、第2項、第3項及び第5項の規定を適用するならば同条第1項本文の規定に適合するものについては適用しない。

- (1) 第5種高度地区の北側斜線による高さ制限については、法第56条の2の日影規制を代替基準として、同基準に適合する場合には適用除外とする。

- (2) 日影規制の基準は次のとおり。

- ・ 平均地盤面からの高さ：4m
- ・ 敷地境界線から5mを超え10m以内の範囲における日影時間：5時間以内
- ・ 敷地境界線から10mを超える範囲における日影時間：3時間以内

- (3) 同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、これらの建築物を一の建築物とみなす。

(法第 56 条の 2 第 2 項)

- (4) 道路等に接する場合の取扱いは次のとおり。(法第 56 条の 2 第 3 項、令第 135 条の 12 第 1 項)
- ① 建築物の敷地が道路、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、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅が 10m を超えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5m の線を敷地境界線とみなす。
 - ② 建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面(隣地又はこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地又はこれに接続する土地の平均地表面をいう。)より 1m 以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から 1m を減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。
- (5) 建築物の敷地が第 5 種高度地区と第 5 種沿道高度地区にわたる場合の本規定の取扱いは、法第 56 条の 2 第 5 項による。

第 5 号 天空率による隣地斜線制限の取扱い

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(5) 第 5 種高度地区第 2 項及び第 5 種沿道高度地区の規定を適用する場合は、法第 56 条第 7 項の規定のうち、第 1 種住居地域に適用される規定を準用する。

- (1) 第 5 種高度地区第 2 項の隣地斜線による高さ制限については、令第 135 条の 10 で定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして、令第 135 条の 7 に定める基準に適合する建築物については当該高さ制限の規定を適用しない。
- (2) その他の高度地区による高さ制限については、天空率による緩和の規定は適用しない。

摘要第 3 項 許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物で市長が許可した建築物については高度地区の規定は適用しないものとするが、建築基準法の各規定(高さ制限や日影規制等)は遵守すること。

第 1 号 既存不適格建築物(不適合部分の建築行為)

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(1) 既存不適格建築物について、新築(当該建築物を建替える場合に限る。)、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合で、不適合となる部分を増加させず、事由、敷地形状、敷地周辺の状況及び日影の状態の比較等から市長がやむを得ないと認めるもの

既存建築物の不適合部分について建築行為を行う場合の規定である(不適合部分以外での行為は摘要第 2 項第 3 号)。建築行為に伴い、都市計画不適合部分を解消することが基本であるが、既存建築物における生活基盤、操業基盤の確保を図る趣旨から、次に掲げる基準に基づき市長が許可した場合については高度地区の規定は適用しないこととする。

なお、許可に係る手続は、別に定める「許可手続要領」によるものとする。

- (1) 新築(建替※に限る。)、増築、改築、移転(以下「建替等」という。)の場合の許可基準以下の各項目の全てに該当すること。
 - ① 原則、従前の敷地であること。ただし、隣地との小規模の境界調整、分合、長屋の分割等による敷地の増減がある場合、敷地外移転等で、合理的なもしくは市街地環境の改善に資する敷地設定がなされているものは除く。

② 既存建築物における生活基盤、操業基盤の確保を図るために必要な建替等であって、従前の建築物の居住や事業の操業に係る権利が継承されたものであると認められること。

③ 建築物要件

ア 規定の適用後、既存不適格建築物又はその不適合部分について初めて行う建替等であること。

ただし、建替等を建替手続や建設上などの事情（建替決議書、総会決議に係る議事録等により判断する。）により数回に分けて行う場合（建築基準法第86条の8第1項により認められた段階的改修を含む。）は、全体で1回とみなす（次回以降の行為について合意形成中で未決の場合を含む。）。

また、同法第86条及び第86条の2の規定による一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の適用を受ける場合については、棟ごとに初めて行う建替等であること。

イ 敷地内の配置計画等について代替案を考慮の上、上記②の実現に際し、規制への適合が困難であると認められること。

ウ 敷地内の建築物全体について、高度地区に係る高さ制限の不適合部分の総量（当該部分の壁・床版・胴縁等の中心線で囲まれた部分の体積の合計で算定）を増加させず、敷地内の建築物の不適合部分の各部について、隣地境界線又は道路境界線からの水平距離が従前以上を確保されていること。

エ 敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、既存部分（建替に係る従前建築物を含む。）が生じさせる日影の領域及び領域内における日影時間（法別表第4の適用規定に係るもの）を増加させないこと。

〔※ 建替とは、既存不適格建築物の全てを除却して、主たる用途を変えずに行われる新築（改築に該当する場合を含む。）をいう。〕

(2) 大規模の修繕、大規模の模様替、用途の変更の場合の許可基準

上記許可基準(1)①、②及び③（該当事項に限る。）を満たしていること。

第2号 災害その他の事由

1種	2種	2種18	3種	5種	5種沿道
----	----	------	----	----	------

(2) 災害その他の事由を考慮し、公益上又は用途上やむを得ないと認めるもの

(1) 災害その他の事由としては、次のような事例を想定している。

- ① 地震、風水害、火災等の被災や道路整備事業等により、既存建築物の全部あるいは一部の除却を余儀なくされた場合（法令に違反した建築物である場合を除く。）
- ② 防災上の観点から、消防活動用通路として非常用の専用バルコニーを設置することにより隣地との離隔距離の確保が困難となる場合
- ③ 用途上又は土地利用上一定の高さを有することについてやむを得ないもので、周辺環境に対し配慮がなされている場合（モニュメント、地域集落文化資産としての性格を持つ施設の部分（宗教施設の屋根・尖塔部、集落の屋根等）など）
- ④ 公益的施設で、一定の高さを有することが必要と認められる又はその機能を発揮するために増築等の位置が限定されるもの（防災無線・放送施設、給水塔等）

(2) 許可に係る手続は、別に定める「許可手続要領」による。

(3) 許可にあたっては、原則、第1号の建替の場合の許可基準を準用し、代替案を検討の上やむを得ないこと及び敷地周辺の状況を考慮していることを加味し判断する。

高さの最低限度（第4種）

建築物の各部分の高さは、7m以上とする。

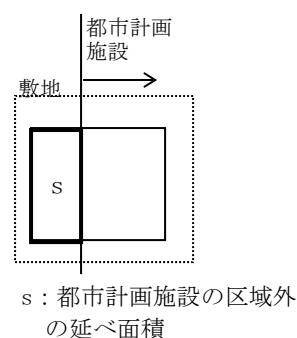
摘要第1項 適用の除外

次の各号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、本規制は適用しない。

第1号 都市計画施設の区域内

(1) 都市計画施設の区域内の建築物

- (1) 都市計画施設内の建築については、事業の円滑な執行上、都市計画法第54条許可基準が原則となるため、第4種高度地区は適用除外とする。
- (2) 都市計画施設の区域内外にわたる場合は、都市計画施設の区域外の部分の延べ面積が100㎡以下の場合、その部分が防火地域内で耐火・準耐火建築物とすることを要しない（所期の遮炎性能を期待できない）規模であるとみなし、適用除外とする。（100㎡を超える場合は適用となる。）



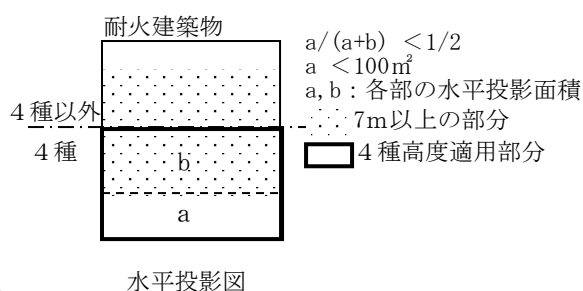
※ 関連する都市計画施設

国道2号、大庄武庫線、道意線、蓬川公園、出屋敷線、金楽寺線、城内大物線、大物公園

第2号 高さが7m未満の建築物の部分を含む場合

(2) 第4種高度地区内における高さが7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、同地区内における建築面積の1/2未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分

- (1) 勾配屋根や玄関部分等、形態上又は用途上発生する低層部分を想定し、7m未満の部分の平面的に1/2未満かつ100㎡未満の場合に適用除外とする。
- (2) 水平投影面積の算定にあたっては、建築面積に算入されない部分及び他号の規定により適用除外となる部分の面積を含まない。



第3号 既存不適格建築物

(3) 既存不適格建築物のうち、増築若しくは改築を行うもの（令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの。）又は大規模の修繕、大規模の模様替若しくは用途の変更を行うもの

- (1) 第4種高度地区に係る都市計画決定の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該高度地区の規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、防火地域内の既存不適格建築物に対する取扱い（建築基準法施行令第137条の10）に準じて、次の各号に該当する増築若しくは改築については適用除外とする。

① 増築及び改築に係る部分の床面積の合計が 50 m²を超えず、かつ、基準時における当該建築物の延べ面積を超えないこと。

(参考) 第 4 種：平成 4 年 7 月 9 日決定（以降、区域変更）

② 増築又は改築後における階数が 2 以下でかつ、延べ面積が 500 m²を超えないこと。

(2) 形態の変更を伴わない大規模の修繕、大規模の模様替、用途の変更については適用除外とする。

第 4 号 小規模建築物

(4) 階数が 2 以下であり、かつ、延べ面積が 100 m²以下の建築物

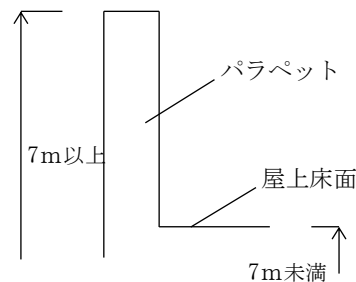
(1) 建築基準法において、防火地域内であっても耐火建築物とすることを要しない建築物の規模の規定（法第 61 条）に準じて適用除外とするものである。

(2) 増築の場合にあっては、増築後の階数、延べ面積が規定以下である場合は適用除外となる。

第 5 号 屋上パラペット部分

(5) 天端の高さが 7m 以上の延焼遮断上有効なパラペット又はこれに類するもので囲まれた屋上床版の部分

天端高さが 7m 以上の、火炎が直ちに透過しない構造（スリットや手すり形状でないこと）のパラペット等が建物四周のうち 3 面以上に配されている場合、所期の延焼遮断・遅延効果が期待できるため、屋上の床面については、高さ 7m あることを要しない。



第 6 号 付属建築物

(6) 建築物に附属する門、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

(1) 付属建築物等については、その用途の性格から最低高さの確保が不適当なため適用除外とする。

(2) その他これらに類する建築物の部分には、例えば、共同住宅の敷地内に建築する車庫、物置、自転車置場、ごみ置場、電気室などの平屋建ての付属建築物、並びに出窓、建築設備を含むものである。

第 7 号 道路内の建築物

(7) 道路内に設ける建築物その他これに類するもの

道路内に建築するバス停等のサービス施設について、その用途上の性格から最低高さの確保が不適当なため、適用除外とするものである。

摘要第 2 項 許可による特例

その他の建築物で、市長が公益上又は用途上やむを得ないと認め、許可したものについては適用しない。

許可に係る手続は、別に定める「許可手続要領」による。