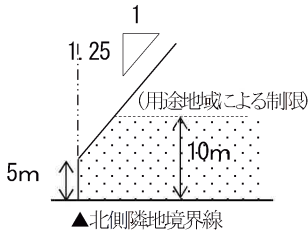
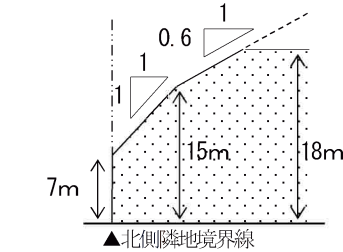
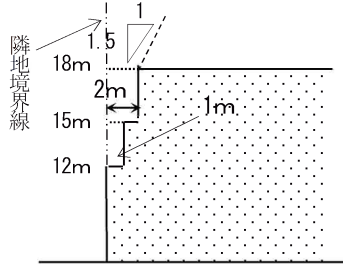
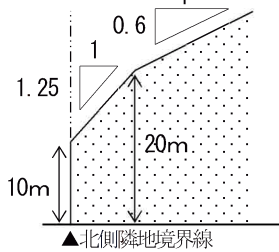
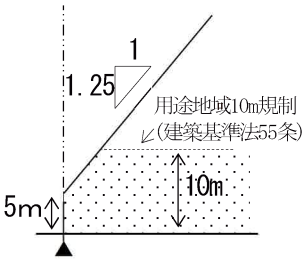
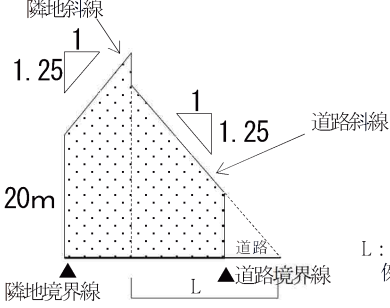


住居系用途地域の形態制限

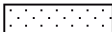
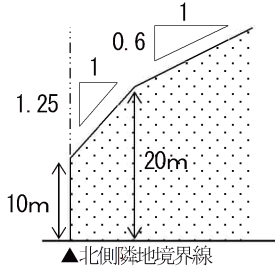
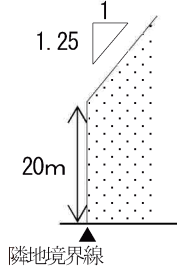
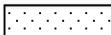
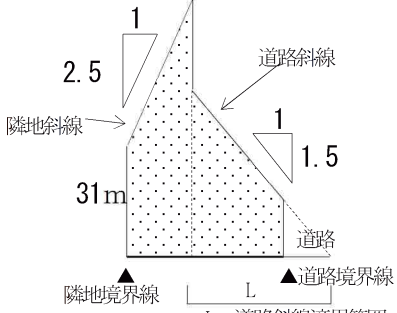
形態制限の内容	第 1 種低層住居専用地域	第 1 種中高層住居専用地域 第 2 種中高層住居専用地域	第 1 種住居地域 第 2 種住居地域	準住居地域
容積率	150%	200%	200・300(*)%	200%
建蔽率	60%			
防火地域等(*1)	建築基準法第 22 条	準防火地域 又は 防火地域（下記に示す幹線道路の境界線から 11m の区域内） * 山手幹線、五合橋線、尼崎駅大物線、国道 2 号		
高度地区による高さ制限	■第 1 種高度地区 高さの最高限度 なし (ただし、用途地域により 10m が限度となる。) 北側斜線による制限  注) 北側隣地が道路の場合は、北側隣地境界線は道路の反対側の境界線（以下同じ）	■第 2 種高度地区 ■第 2 種 18m 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、下図斜線の勾配を適用し 24m まで緩和。ただし、第 2 種 18m 高度地区は緩和なし。) 北側斜線による制限  隣地距離  隣地距離とは、外壁面(バルコニーの場合は、バルコニーの形態に関わらず、バルコニーの外壁)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 3 種高度地区 ※容積率 200% の区域のみ 高さの最高限度 なし 北側斜線による制限 	■指定なし
建築基準法による高さ制限(第 56 条)	◆北側斜線（1 低専のみ）  北側隣地境界線 * 北側が道路の場合は道路の反対側の境界線	◆道路・隣地斜線（ただし、隣地斜線については 1 低専を除く）  道路境界線 L : 道路斜線適用範囲 例 容積率 200% 以下⇒20m		
日影規制	対象：軒の高さが 7m を超える建築物、または地階を除く階数が 3 以上の建築物 規制時間：5 時間・3 時間、基準面高さ 1.5m	対象：高さ 10m を超える建築物 規制時間：4 時間・2.5 時間、基準面高さ 4m ただし容積率 300% の区域は 5 時間・3 時間、基準面高さ 4m		

防火地域等(*1) 耐火建築物等、建物の防火性能に関する制限がかかります。

・本市では、地区計画、高度利用地区、高度地区(第 2 種)の区域を除いて壁面の位置の制限に関する規定はありません。

また、建築基準法に基づく壁面線の指定、外壁の後退距離の規定はありません。

商業・工業系用途地域の形態制限

形態制限の内容	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
容積率(*1)	200・300・400%	400・500・600%	200%		
建蔽率(*2)	80%		60%		
防火地域等(*3)	・準防火地域 ・防火地域 *阪急塚口・J R 尼崎・立花、阪神尼崎・出屋敷・杭瀬の各駅周辺 *国道 2 号から 30m の区域及び出屋敷線、五合橋線、尼崎駅大物線、尼崎豊中線の各道路から 11m の区域		・準防火地域 ・防火地域 *五合橋線、尼崎駅大物線から 11m の区域 ・建築基準法第 22 条区域 *工業系指向地域	・建築基準法第 22 条区域 ・準防火地域 *一部の住工共存型特別工業地区 ・防火地域 *五合橋線、尼崎駅大物線から 11m の区域	・建築基準法第 22 条区域 ・準防火地域
高度地区による高さ制限 各高度地区の緩和規定や適用除外あり。 (詳細については、高度地区運用基準(市ホームページ掲載)を参照ください。) 問合せ先： 都市計画課  建物を建てられる範囲	<国道 2 号沿道 30m 以内等の区域> ■第 4 種高度地区 制限内容： 建築物の各部分の高さ 7m 以上 <その他の区域> ■指定なし		<準工業地域（一部を除く）、住工共存型特別工業地区、都市機能誘導特別用途地区内の区域> ■第 5 種高度地区 ■第 5 種沿道高度地区 北側斜線による制限（第 5 種高度地区のみ）  （※適用除外あり (詳細については、高度地区運用基準(市ホームページ掲載)を参照ください。) 隣地斜線による制限  <その他の区域> ■指定なし		■指定なし
建築基準法による高さ制限(第 56 条) 問合せ先： 建築指導課  建物を建てられる範囲	◆道路・隣地斜線  L：道路斜線適用範囲 例 準工業地域(容積 200%)⇒20m				
日影規制 建築基準法第 56 条の 2 兵庫県建築条例	規制なし ただし容積率 200% の区域の高さ 10m を超える建築物には法規制(5 時間・3 時間、基準面高さ 4m)あり		規制なし		