

お問い合わせ集(FAQ) [一般]

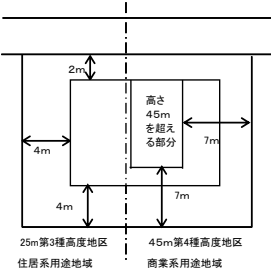
	Q	A
1	いつから施行されたのか？	平成23年3月29日に施行しました。
2	変更したものは何か。	用途地域、特別用途地区、高度地区、準防火地域です。
3	施行までに建築確認申請を出していれば既存不適格の扱いになるのか。	3月29日までに建築工事の着工をしたものについては、既存不適格建築物の扱いとしますが、建築確認申請を出していても着工していないものについては変更後の基準に適合させる必要があります。
4	今回の変更により、日影規制も変わりますか。	日影規制は、用途地域や容積率の種類によって変わります。具体的には、第2種低層住居専用地域に変更された区域では、日影規制の制限値は変わります。
5	次の見直しはいつおこなわれますか。	市街地での建築の動向を見て、見直しの必要があるときに見直します。

お問い合わせ集(FAQ) [高度地区] その1

	Q	A
1	今、住んでいるマンションの建替えはできますか。	高さ制限の範囲内で建替えを行うことができます。ただし、既存不適格建築物となる建築物の建替えが出来なくなるなどの不利益が発生する場合は、別途の取り扱いを行います。
2	既存不適格建築物の増築・改築等ができるのか？	不適格部分を増やさず、増築後の延べ面積の合計が基準時の延べ面積の合計の1.2倍までであれば、増築できます。
3	天空率の計算によって基準を満たすことはできますか。(建築基準法第56条の7)	高度地区では適用出来ません。
4	高さの制限は、法的な拘束力がありますか。	法的拘束力があります。

お問い合わせ集(FAQ) [高度地区] その2

	Q	A
1	建築物の高さはどのように算定しますか。	各高度地区第1項の建物高さは、建築基準法に準じ、建築物が周囲の地面と接する位置の平均水平面(平均地盤面)から建物の最高部までで算定します。
2	屋上の階段室や昇降機塔は高さに含めますか。	水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下の場合、屋上面から12mまでの部分は、高さに算入しません。ただし、北側の斜線制限部分については、すべての部分が算定対象となります。
3	北側の隣地が高いとき、高度地区の緩和はありますか。	各高度地区第1項の建物高さ部分についての緩和はありません。第2項の北側斜線部分については、高低差に応じた緩和が適用できます。
4	敷地面積の算定に、提供公園を含むことはできますか。	敷地面積は提供公園の部分を含みません。
5	市街地環境に配慮した建築の緩和を適用するとき、高さが5m以下の付属棟も1m以上後退する必要があるのか。	計画書3項(6)を適用するものは、付属棟も1m後退する必要があります。
6	千里ニュータウン内で市街地環境に配慮した建築の緩和を適用するときの付属棟の後退条件はどのようなものか。	計画書3項(7)を適用するものの付属棟の緩和条件は、小規模なものに限っておりますので、上記のような1mの後退は必要ありません。
7	立体駐車場を計画するときも軒高さ5mを超えるときは、後退距離を算定する必要がありますか。	立体駐車場については、建築基準法上、工作物と扱うか建築物として扱うかによって異なります。工作物の後退距離を算定する必要はありません。
8	敷地が河川に隣接しているとき、後退距離は河川も含めてよろしいですか。	河川幅を含めることはできません。ただし、敷地の北側に水面が接しているとき、建築基準法第56条に規定する北側斜線同様に幅の2分の1の緩和が可能です。
9	敷地の北側に道路があるとき、高度地区の緩和はありますか。また、道路が、敷地に直角方向に接するとき、緩和距離はどのように算定すればよろしいですか。	北側の前面道路の反対側の境界線から算定できます。直角方向に道路が2m以上接してもその幅員を前面道路とみなすことはできません。
10	外壁の後退距離はバルコニーなどは無視して算定してもよろしいですか。また、地下にあるものはどのように扱いますか。	建築基準法第54条及び同施行令第135条の20での取り扱いに準じます。
11	後退距離の算定において、外壁の中心線の長さの合計が3m以下のものは緩和できますか。	建築基準法第54条の規定に準じ、緩和対象とします。
12	敷地内に複数の建築物があるとき、地盤面は別々に算定するのか。	地盤面は建築物ごとに設定してください。
13	建築基準法第86条の認定を受けた一団の土地では、後退距離はどのように算定しますか。	当該の一団地を敷地とみなしますので、個々の敷地境界からの後退距離を算定する必要はありません。
14	25m高度地区における類型の考え方例えば6000㎡の敷地のとき、類型I(1000㎡以上)の緩和メニューを適用できるのか。	適用できます。
15	敷地が2つの高度地区にまたがる時の高さの考え方	敷地面積の基準は敷地全体の数値を用い、緩和条件及び緩和後の制限高さは高度地区ごとに適用します。
16	敷地が緩和適用除外区域の内外にまたがる時、除外区域においても敷地境界からの後退がなければ、高さの緩和を適用できませんか。	敷地境界からの後退は緩和適用除外区域においても必要です。

	Q	A
17	<p>類型ⅠとⅢがまたがるとき、それぞれの区域の高さの限度を教えてください</p>	 <p>45m第4種高度地区では、道路側を2m後退し、高さ45mを超える部分で隣地境界から7m後退しているので無制限。 25m第3種高度地区では、2mが一番小さな後退距離である。よって、45m第4種高度地区では無制限、25m第3種高度地区では、<math>25 + 1.25 \times 2 = 27.5</math>mが限度</p>
18	<p>31m第4種・45m第4種高度地区(いずれも千里ニュータウン以外の商業系用途地域内)における31m・45mを超える複合建築物で、共同住宅部分が31m・45m以下の部分に、店舗部分がそれ以上の部分にあるものも、31m・45mを超える部分で隣地境界線から7mの後退が必要か。</p>	<p>住宅系用途を含む建築物で市街地環境に配慮した最高限度の緩和を適用するものは、住宅部分が建築物のどの部分にあっても、31m・45mを超える緩和の適用部分での後退が必要です。</p>
19	<p>上記の建築物で、エレベータシャフトについても後退が必要か。</p>	<p>上記同様に後退が必要です。</p>
20	<p>上記の建築物で、道路から2mの後退範囲において、軒高さ5m以下の付属建築物を建築できるのか。</p>	<p>建築できますが、道路境界から1mの後退は必要です。</p>