

高度地区による建築物の高さ制限

高度地区内においては、10種類の建築物の高さの最高限度が次のように定められています。

各高度地区は、建築物の高さの最高限度（絶対高さ制限 10m～45m）と、真北方向の敷地境界線からの距離に応じて決まる各部分の高さの最高限度（斜線制限 第一種～第四種）で建築物の高さを制限します。

		斜線制限			
		第一種	第二種	第三種	第四種
絶対高さ制限	制限高さ10m	10m第一種高度地区 			
	制限高さ12m		12m第二種高度地区 	12m第三種高度地区 	
	制限高さ16m			16m第三種高度地区 	16m第四種高度地区
	制限高さ25m			25m第三種高度地区 	25m第四種高度地区
	制限高さ31m			31m第三種高度地区 	31m第四種高度地区
	制限高さ45m				45m第四種高度地区

□高度地区による建築物の高さの最高限度を例外的に扱う場合

○市街地環境に配慮した建築物への緩和

一定規模以上の敷地において、敷地境界線からの後退距離に応じて絶対高さ制限を緩和します。
また、千里ニュータウン(千里ニュータウン地区地区計画区域内)においては、別途緩和条件を設けます。
なお、これらの緩和は10m第一種高度地区の境界線から25mの範囲においては適用しません。

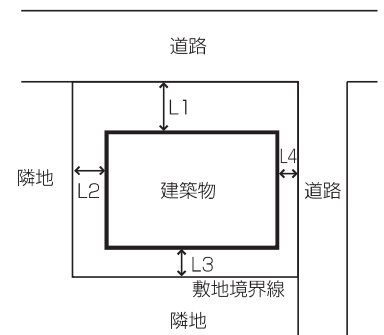
標準の緩和基準	緩和の条件		緩和後の絶対高さ制限	
	敷地面積	外壁後退距離の最小値	制限高さ	上限
10m第一種高度地区	500㎡超	$L \geq 1m$	10+1.25L (m)	16m*
12m第二種高度地区	500㎡超	$L \geq 1m$	12+1.25L (m)	16m*
12m第三種高度地区				16m
16m第三種高度地区 16m第四種高度地区	500㎡超	$L \geq 1m$	[住工系] 16+1.25L (m) [商業系] 16+2.5L (m)	25m
	[住商系] 5,000㎡超	$L \geq 1m$		31m
	[工業系] 10,000㎡超			
25m第三種高度地区 25m第四種高度地区	1,000㎡超	$L \geq 1m$	[住工系] 25+1.25L (m) [商業系] 25+2.5L (m)	31m
	5,000㎡超	[住工系] $L \geq 10m$ [商業系] $L \geq 7m$	45m	
31m第三種高度地区 31m第四種高度地区	1,000㎡超	[住居系] $L \geq 1m$	31+1.25L (m) ※ $L \geq 10m$ の場合 45m	45m
		[商業系] $L_d \geq 2m$ ※居住の用に供する部分を有する建築物については、31mを超える部分は $L_r \geq 7m$ とすること。	45m	
45m第四種高度地区	1,000㎡超	[住居系] $L \geq 1m$ [商業系] $L_d \geq 2m$ ※居住の用に供する部分を有する建築物については、45mを超える部分は $L_r \geq 7m$ とすること。	45+1.25L (m)	無制限

●表中の[かぎカッコ]は用途地域の類系を示しています。
[住居系]…第一種、第二種低層住居専用地域
第一種、第二種中高層住居専用地域
第一種、第二種、準住居地域
[商業系]…近隣商業地域、商業地域
[工業系]…準工業地域、工業地域
[住商系]…住居系と商業系の用途地域
[住工系]…住居系と工業系の用途地域

●外壁後退距離の最小値の考え方
各境界線から建築物の各壁面までの距離(外壁後退距離)のうち、最小となる距離を「外壁後退の最小値」とします。

L…敷地境界線からの外壁後退距離の最小値
L_d…道路境界線からの外壁後退距離の最小値
L_r…隣地境界線からの外壁後退距離の最小値

下図で $L_1 > L_2 > L_3 > L_4$ の場合、
 $L=L_4$ 、 $L_d=L_4$ 、 $L_r=L_3$ となります。



注) *印は別途用途地域で建築物の高さの限度を定めています。

千里ニュータウン内の緩和基準	緩和の条件		緩和後の絶対高さ制限	
	敷地面積	外壁後退距離の最小値	制限高さ	
25m第三種高度地区 25m第四種高度地区	5,000㎡超 10,000㎡以下	$L \geq 3m$	31m	
	10,000㎡超	$L_d \geq 5m$ かつ $L_r \geq 3m$		
31m第三種高度地区 31m第四種高度地区	5,000㎡超 10,000㎡以下	$L \geq 3m$	45m	
	10,000㎡超	$L_d \geq 5m$ かつ $L_r \geq 3m$		
45m第四種高度地区	10,000㎡以下	—	45m	
	10,000㎡超	$L_d \geq 5m$ かつ $L_r \geq 3m$	無制限	

注) 敷地条件等がこの表にあてはまらない場合は、標準の緩和基準が適用されます。

○工業系用途地域における建物用途に応じた緩和

工業地域又は準工業地域において、住宅(長屋を含む。)、共同住宅、寄宿舍、下宿又はこれらに附属する建築物の用途に供しない建築物については、絶対高さ制限を「45メートル」とします。ただし、千里ニュータウン地区地区計画区域内においては「31メートル」とします。

○個別のまちづくりとの連携

地区計画等の区域のうち地区整備計画で建築物等の高さの限度が定められている区域内の建築物や、特別用途地区の区域のうち建築物等の高さの最高限度又はこれに相当する事項が定められている区域の建築物については高度地区による絶対高さ制限は適用しません。

上記以外にも緩和規定があります。