

用途地域と建築物の形態

*以下の内容は概要です。詳細は、各都市計画、建築基準法令、県・市条例によります。

住居系用途地域の形態制限

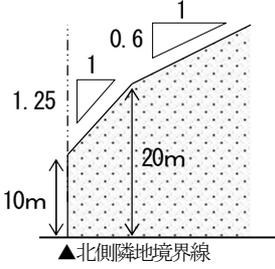
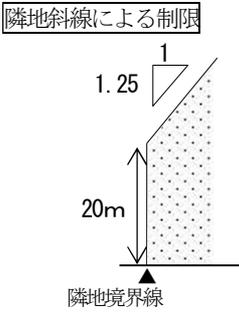
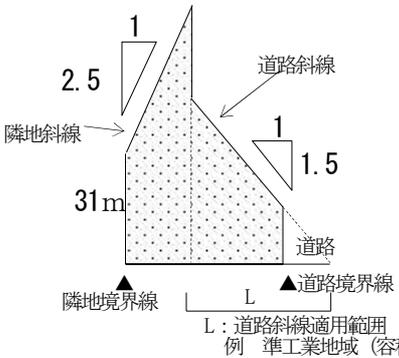
形態制限の内容	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域 第2種住居地域	準住居地域
容積率	150%	200%	200・300(*)% *猪名寺駅前東地区地区計画区域	200%
建蔽率	60%			
防火地域等(*1)	建築基準法第22条	準防火地域 又は 防火地域 (下記に示す幹線道路の境界線から11mの区域内) *山手幹線、五合橋線、尼崎駅大物線、国道2号		
高度地区による高さ制限	<p>■第1種高度地区</p> <p>高さの最高限度 なし (ただし、用途地域により10mが限度となる。)</p> <p>北側斜線による制限</p> <p>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)</p>	<p>■第2種高度地区 ■第2種18m高度地区</p> <p>高さの最高限度 18m (敷地面積1,000㎡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。)</p> <p>北側斜線による制限</p> <p>隣地離隔距離</p> <p>隣地離隔距離とは、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。</p>	<p>■第3種高度地区 ※容積率200%の区域のみ</p> <p>高さの最高限度 なし</p> <p>北側斜線による制限</p>	■指定なし
建築基準法による高さ制限(第56条)	<p>◆北側斜線 (1低専のみ)</p> <p>用途地域10m規制 (建築基準法55条)</p> <p>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</p>	<p>◆道路・隣地斜線 (ただし、隣地斜線については1低専を除く)</p> <p>道路斜線</p> <p>道路境界線</p> <p>L: 道路斜線適用範囲 例 容積率200%以下⇒20m</p>		
日影規制	<p>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</p> <p>規制時間: 5時間・3時間、基準面高さ1.5m</p>	<p>対象: 高さ10mを超える建築物</p> <p>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</p>		

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)	<ul style="list-style-type: none"> 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 		<ul style="list-style-type: none"> 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 		<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>高度地区による高さ制限</p> <p>各高度地区の緩和規定あり。 (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</p>  <p>建物を建てられる範囲</p>	<p><国道 2 号沿道 30m 以内等の区域></p> <p>■第 4 種高度地区</p> <p>制限内容： 建築物の各部分の高さ 7m 以上</p> <p><その他の区域></p> <p>■指定なし</p>		<p><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></p> <p>■第 5 種高度地区</p> <p>■第 5 種沿道高度地区</p> <p>北側斜線による制限 (第 5 種高度地区のみ)</p>  <p>*1 但し、日影規制による適用除外規定あり (対象：高さ 10m を超える建築物 規制時間：5 時間・3 時間、 基準面高さ 4m)</p> <p>隣地斜線による制限</p>  <p><その他の区域></p> <p>■指定なし</p>		■指定なし
<p>建築基準法による高さ制限 (第 56 条)</p> <p>問合せ先：建築指導課</p>  <p>建物を建てられる範囲</p>	<p>◆道路・隣地斜線</p>  <p>L：道路斜線適用範囲 例 準工業地域 (容積 200%) ⇒20m</p>				
<p>日影規制</p> <p>建築基準法第 56 条の 2 兵庫県建築条例 尼崎市住環境整備条例</p>	<p>規制なし</p> <p>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</p>		<p>規制なし</p> <p>※ 第 5 種高度地区については *1 参照</p>		<p>規制なし</p>