西宮市の建築基準法に基づく形態制限

西宮市　建築指導課　　R6.4.1現在

項目 ＼ 用途地域			第1種低層住居専用地域			第2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	近隣商業地域			商業地域		準工業地域		工業地域		用途地域の指定のない区域	
容積率（52条）	都市計画による又は特定行政庁が定める（1項）	（%）	80	100	150	150	150	200	200	200	300	400	100	200	200	200	300	400	400	500	200	300	200	300	100	200(*1)
	前面道路幅員による（2項）		W（m）× 4/10													W（m）× 6/10									W（m）× 4/10	
	算定の基礎となる地盤面（5項）		条例適用(*2)													—									条例適用(*2)	
	住宅に係る容積率の緩和（8項）									適用除外																
建ぺい率（53条）		（%）	30	40,50	60					60,80	60		50	60		80			60						50	60(*1)
用途制限（48条）			法別表第2による																						（市街化調整区域）	
階数の制限に係る条例（50条）			条例適用(*3)				—																			
敷地面積の最低限度（53条の2）		（㎡）	—																							
外壁の後退距離（54条）		（m）	1.0			—																				
高さの限度（55条）		（m）	10			12																				
斜線制限（56条）	道路斜線（1項1号）	適用距離 （m）	法別表第3による（特定行政庁の指定なし）																							
		勾配	1.25													1.5									1.25	
	隣地斜線（1項2号）	立上がり （m）					20			31															20	
		勾配					1.25			2.5															1.25	
	北側斜線（1項3号）	立上がり （m）	5				—																			
		勾配	1.25				（日影規制により適用除外）																			
日影規制（56条の2）	対象建築物		軒高＞7m又は地上階数≧3				高さ＞10m																			
	測定面	（m）	1.5				4									—			4		—				4	
	対象区域規制値(*4)	（号）	(1)	(2)	(3)		(1)	(2)	(1)	(2)	—	(1)	(2)			—			(2)		—				(2)	
		5m～10m （h）	3	4	5		3	4	4	5	—	4	5			—			5(*5)		—				4	
		10m超 （h）	2	2.5	3		2	2.5	2.5	3	—	2.5	3			—			3(*5)		—				2.5	

*1 用途地域の指定のない区域のうち、當田地区（右図参照）のみ容積率200%、建ぺい率60%になります。

*2 西宮市斜面地等における建築物の制限に関する条例（平成17年西宮市条例第69号）により地下住宅の算定の基礎となる地盤面を定めています。

対象建築物　　建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える建築物（一戸建て住宅等を除く。）

地盤面の位置　　建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置からの高さが3mを超えない範囲内で、その接する位置の平均の高さにおける水平面

*3 西宮市斜面地等における建築物の制限に関する条例（平成17年西宮市条例第69号）により階数の制限を定めています。

対象建築物　　建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える建築物（一戸建て住宅等を除く。）

階数の制限　　第1種低層住居専用地域は階数4以下、第2種低層住居専用地域は階数5以下

*4 敷地が規制対象区域外であっても規制対象区域に日影を生じさせるものは日影規制の対象となりますので、ご注意下さい。

*5 準工業地域については、次のいずれかに該当する区域は日影規制の対象区域外となります。

①公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第22条の竣工認可のあった埋立地で工業の用に供する目的をもってする埋立てとして、同法第2条の規定による免許のあったものに係る区域

②流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第4条第1項の規定による流通業務地区の区域

（図）當田（とうでん）地区

當田地区は、塩瀬町生瀬字當田のうち、下記の区域。