

4. どれくらいの高さが建てられますか（高さ制限について）

敷地の採光・通風などを確保する目的で、建築物の高さも、道路斜線などの「斜線制限」や「建築物の高さの限度」が用途地域ごとに決められています。また、市街地の環境を維持するため「高度地区」を定めている地域もあります。併せて、住居系の用途地域と用途地域の指定のない区域には、周囲の日照を確保する目的で「日影による中高層の建築物の高さの制限」を定めています。

◇斜線制限

斜線制限には、「道路斜線制限」「隣地斜線制限」「北側斜線制限」の3つがあります。

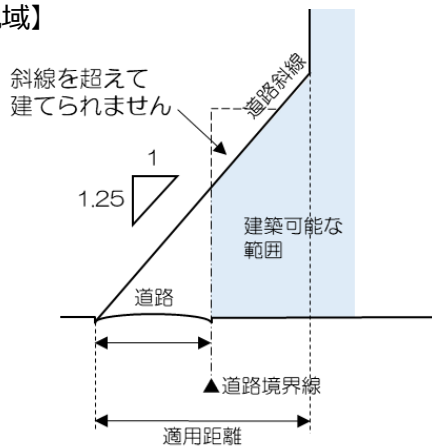
なお、斜線制限を緩和するために「天空率」という検討方法もあります。

◆道路斜線制限

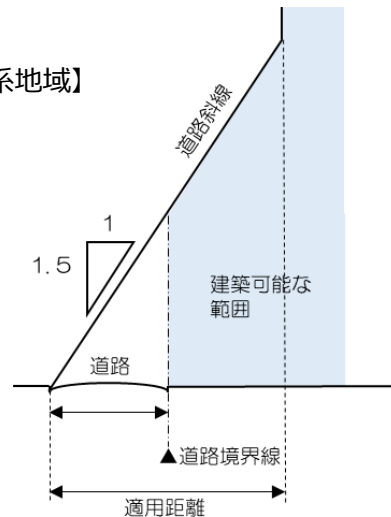
道路から一定の開放された空間を確保するため道路斜線制限があります。適用距離^{注2)}内では、この斜線を超えて建築物を計画することはできません。

道路斜線は前面道路の反対側の境界を起点に、用途地域により決まっている傾きで発生します。住居系地域の傾きは1:1.25で、商業系や工業系地域の場合は1:1.5です。広い道路ほど、また、商業系や工業系地域ほど、道路沿いに高い建物が計画できる傾向があります。

【住居系地域】



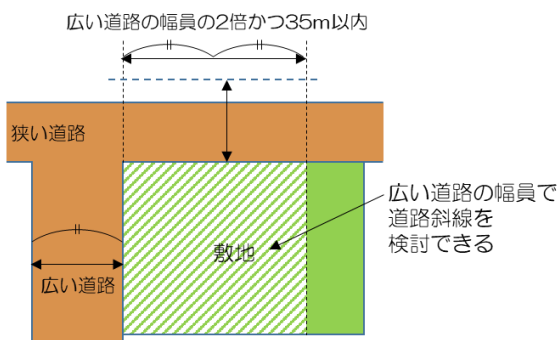
【商業・工業系地域】



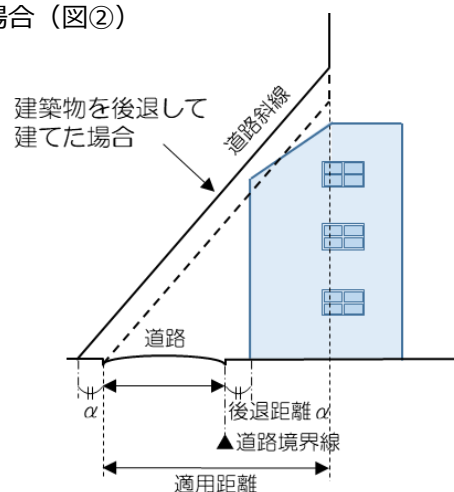
注2) 適用距離：用途地域により道路斜線制限が適用される範囲が異なります。例えば指定容積率200%の第一種住居地域の場合は20m、指定容積率600%の商業地域の場合は25mです。

○道路斜線制限には、いくつか緩和があります。

- ① 2つの道路に面している敷地の場合（図①）
- ② 道路と敷地の境界（道路境界線）から建築物を後退して建てた場合（図②）
- ③ 前面道路の反対側に公園などがある場合
- ④ 敷地が前面道路より1m以上高い場合 など



図① 一定範囲内（広い道路の幅員の2倍以内かつ35m以内）であれば、狭い道路に面する部分も広い道路の幅員で道路斜線を検討できる。



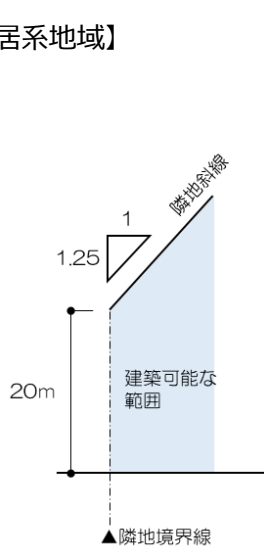
図② 道路斜線が発生する起点も後退するので、後退前より建てられる範囲が広がります。

◆隣地斜線

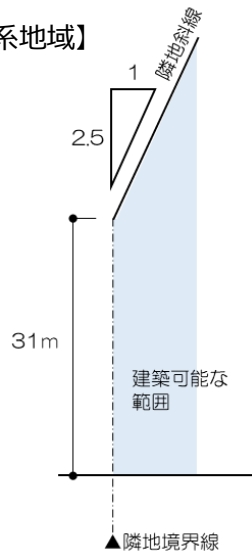
隣地境界線（隣の敷地との境界線）との空気を確保するために隣地斜線制限があります。この斜線を超えて建築物を計画することはできません。

隣地斜線は、用途地域により決まります。住居系地域は「 $20\text{m} + 1.25 \times (\text{隣地境界線までの水平距離})$ 」で、商業系や工業系地域の場合は「 $31\text{m} + 2.5 \times (\text{隣地境界線までの水平距離})$ 」です。

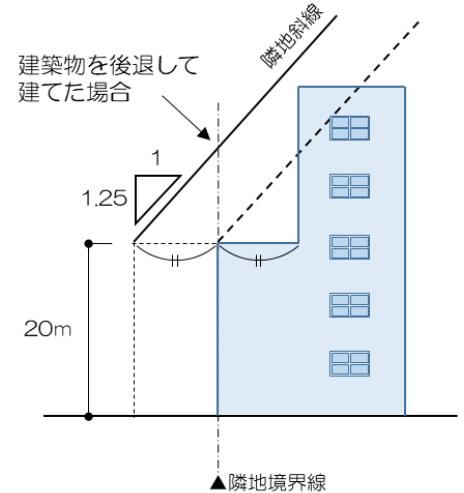
【住居系地域】



【商業・工業系地域】



(図①) 高さ 20m を超える部分が後退している場合の例



○隣地斜線制限にも、道路斜線制限と同様にいくつかの緩和があります。

- ① 高さが 20m または 31m を超える部分が後退している場合（上記 図①）
- ② 隣地が公園などの場合
- ③ 敷地が隣地より 1m 以上低い場合 など

◆北側斜線

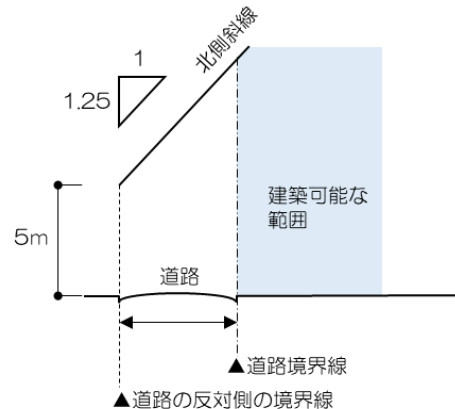
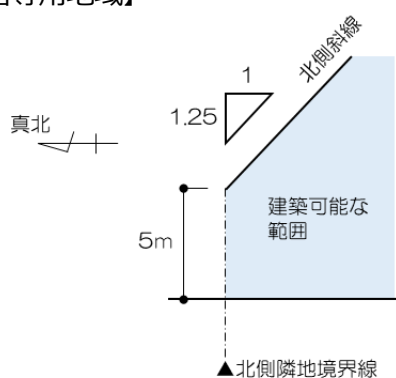
第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域内では、北側の採光や通風などを確保するため北側斜線制限があります。この斜線を超えて建築物を計画することはできません。

北側斜線の形は、「 $5\text{m} + 1.25 \times (\text{北側敷地境界線までの水平距離})$ 」です。

北側が道路の場合は、その道路の反対側の境界線が北側斜線の起点になります。

【第一種低層住居専用地域】

【第二種低層住居専用地域】

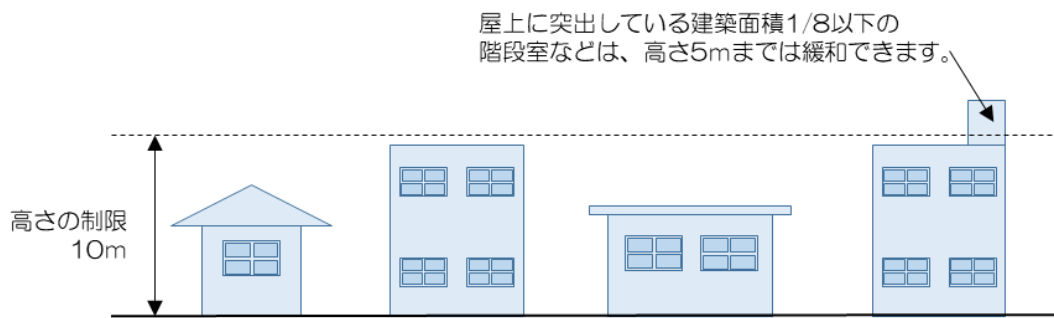


○北側斜線制限にもいくつか緩和があります。

- ① 北側が道路や川、線路などの場合
- ② 北側の隣の敷地より 1m 以上低い敷地の場合 など

◇建築物の高さの限度

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域では、低層住居地における良好な住環境を促す地域として建築物の高さは10mまでと定められています^{※2}。



◇高度地区

市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めた高度地区があります。高度地区が定められている地域では、北側隣地境界線から高さの制限がかかります。高度地区による制限の内容は高度地区^{※6}のページで確認できます。計画する場所が高度地区内であるかは、堺市 e-地図帳^{※3}で調べることができます。

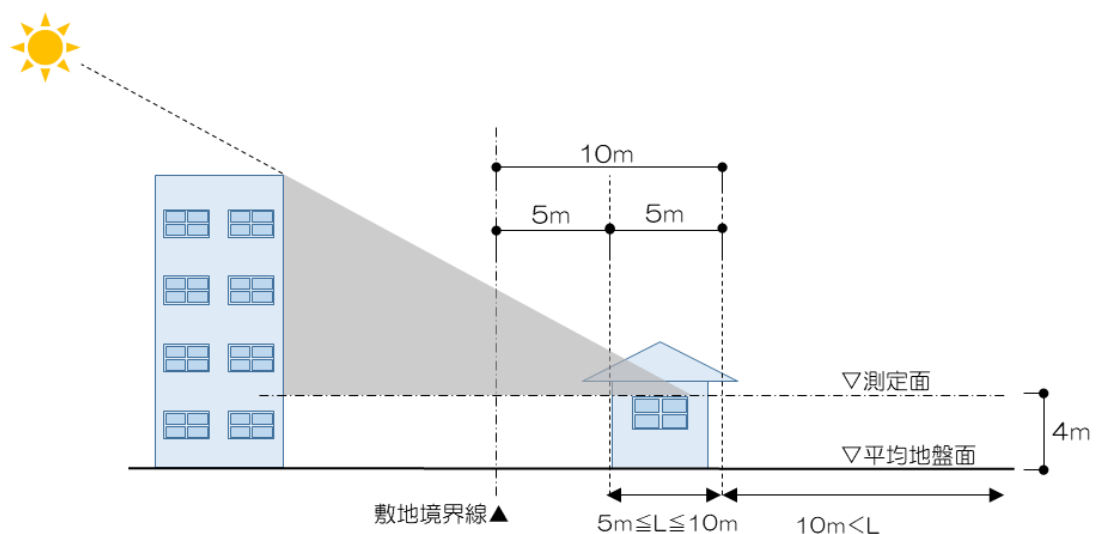
◇日影による中高層の建築物の高さの制限

住居系地域と用途地域の指定のない区域では、建築物により生じる日影を一定時間以内とするため「日影による中高層の建築物の高さの制限」が定められており、一年のうちで最も日影が長くなる冬至日の午前8時から午後4時までの間において、敷地境界線から一定の距離の範囲内に、指定する時間以上の日影を生じさせてはいけません。

制限を受ける建築物は、高さが10mを超える建築物です。なお、第一種低層住居専用地域については、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物が対象です。また、制限内容は日影による中高層の建築物の高さの制限^{※7}のページで確認できます。

計画する敷地が日影規制の対象区域外であっても、対象区域に日影を生じさせる場合は制限がかかります。

【第一種中高層住居専用地域等の場合（L：敷地境界線からの水平距離（m））】



※6 高度地区について

<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/keikakunitsuite/toshikeikaku/tochiriyo/koudo.html>

※7 日影による中高層の建築物の高さの制限について

<https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/kenchiku/shidou/kenchiku/yoshiki/kisei/hikageseigen.html>