

■敷地条件① (都市計画図)

- 西宮中学校周辺は、第一種低層住居専用地域に指定。
(10mの絶対高さ制限あり)
- 容積率100%、建ぺい率50%
- 第1種高度地区に指定
- 敷地南西角に都市計画道路あり

— 都市計画道路

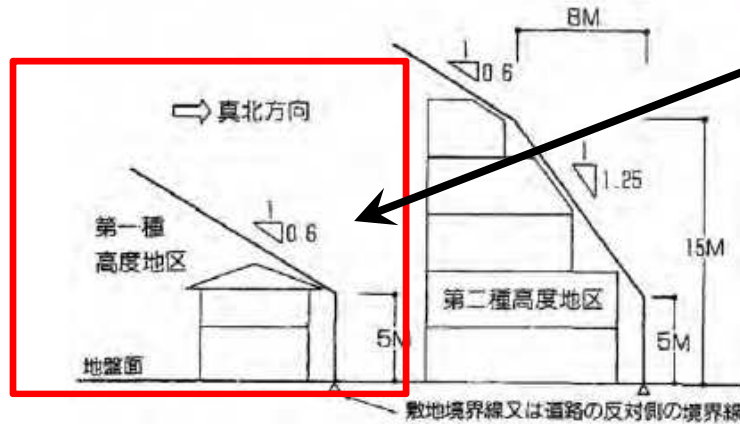


第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	近隣商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域(特別工業地区)	防火地域

敷地条件等について②

高度地区による北側高さの制限

(参考)



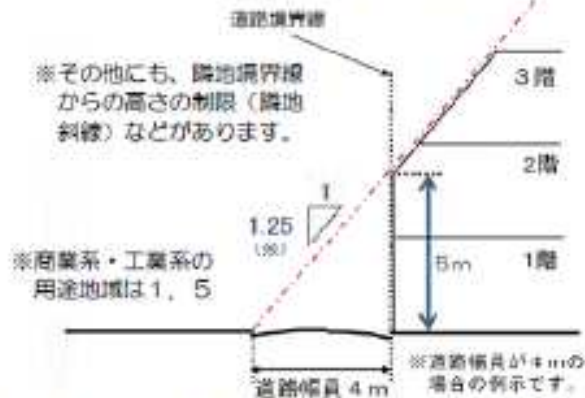
敷地の北側にある隣地などへの圧迫感をなくし、日照を確保するために、高度地区による斜線制限を定めています。

都市計画で高度制限が定められており、西宮中学校周辺は第1種高度地区に指定されています。
 ⇒その場合、 $5\text{m} + \text{真北方向の水平距離} \times 0.6$ の範囲に建物を収める必要があります。

西宮中学校周辺では、平均地盤面から1.5mの高さの水平面上の日影が規制され、敷地境界線の外側5mから10mの間とその外側でそれぞれ規制時間が、3時間、2時間となります。

道路からの高さ制限 (道路斜線制限)

(参考)



日照・通風・採光などを確保するために、敷地の前面道路の反対側までの距離に応じて、建築できる高さが制限されます。

日影規制の例 (第一種中高層住居専用地域：規制値 3時間、2時間)

