

小規模開発事業における建築物の後退について

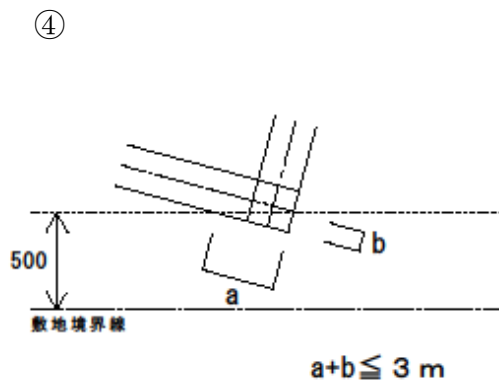
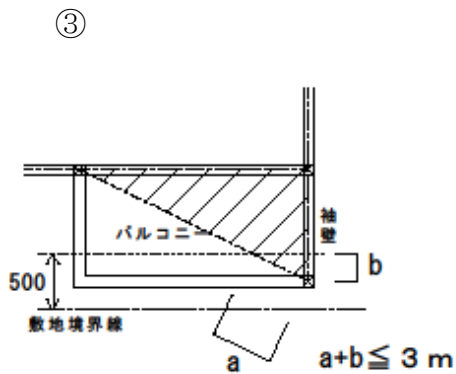
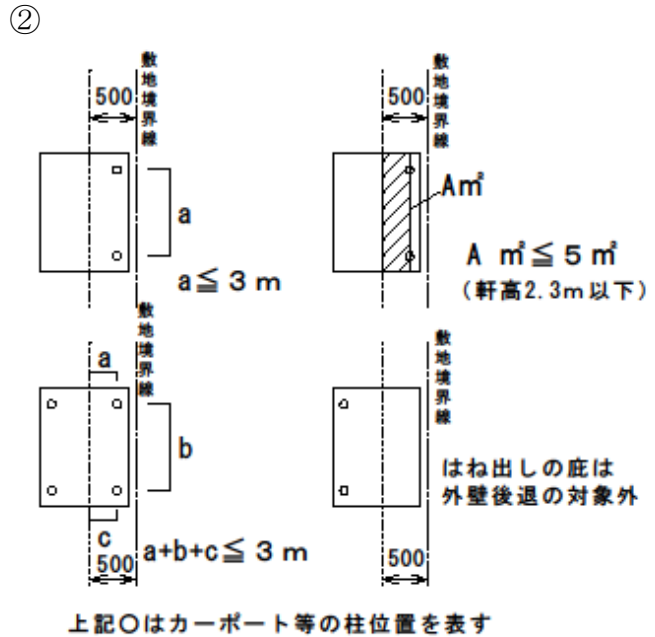
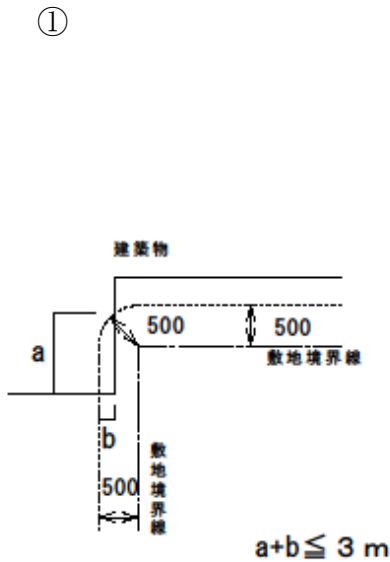
■外壁後退の対象外となるもの

- ・はねだし形状のバルコニー（一部に袖壁等を有する場合を除く。下図の③を参照）
- ・はねだし形状の屋外廊下・屋外階段（次ページ「屋外廊下・屋外階段の取扱いについて」の通り）
- ・出窓（床面積の発生しないものに限る）
- ・建築物の地階部分（建築面積の発生しない部分に限る）

■後退距離の取り方および後退距離の緩和

規定を利用する際の算定方法について

- ①敷地形状に入隅部分がある場合
- ②カーポート等（壁のない建築物）の柱が敷地境界から 50 c m以内にある場合等
- ③はねだし形状のバルコニーの一部に柱・袖壁を有する場合
- ④壁芯を通っていない場合



柱や袖壁を結んだ線を壁とみなして長さを測定する

敷地境界線から 50 c m以内の壁の長さをすべて測定する

■屋外廊下・屋外階段の取扱いについて（小規模開発事業）

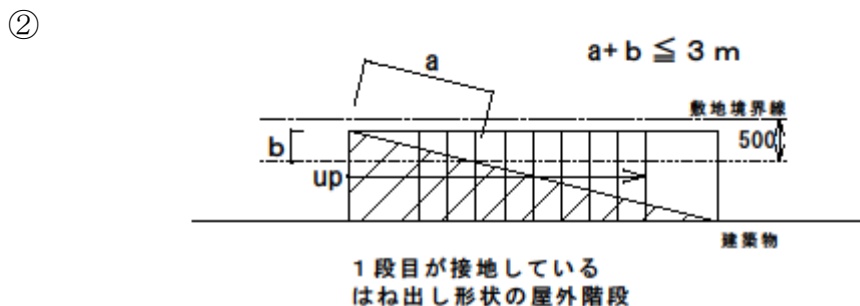
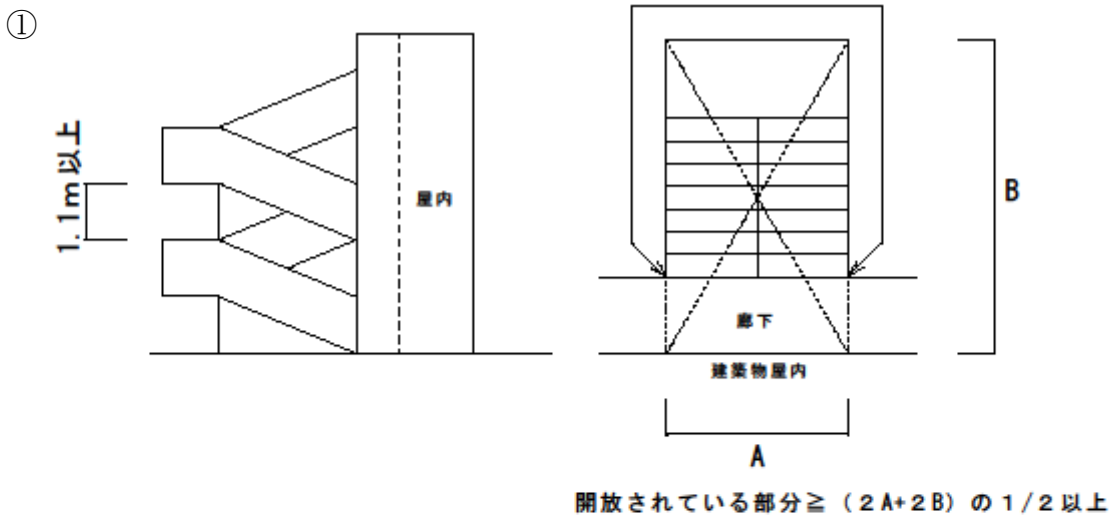
はねだし形状の屋外廊下・屋外階段については、外壁後退の対象外となります。

ただし、はね出し形状の屋外階段であっても、1段目が接地している場合については外壁後退の対象となります。外壁後退距離の緩和規定を利用する際は、下図②の算定方法を参照してください。

開発事業等におけるまちづくりに関する条例（以下、開発条例）における屋外階段の定義は、開放されている部分の長さが階段周長（ $2A+2B$ ）の1/2以上であるものとします。（下図①参照）

「開放されている部分」とは、手すり・腰壁より上部が天井高さの1/2かつ1.1m以上解放されているものに限ります。

（「西宮市建築基準法取扱い基準」P.17 屋外階段の取扱い において、屋外階段の要件に隣地境界線からの有効寸法を規定していますが、開発条例においては要件としないものとします。）



この取扱いは民法第234条の規定（建築築造に関する距離（50cm以上））とは異なります。別途、利害関係者と調整を行ってください。