

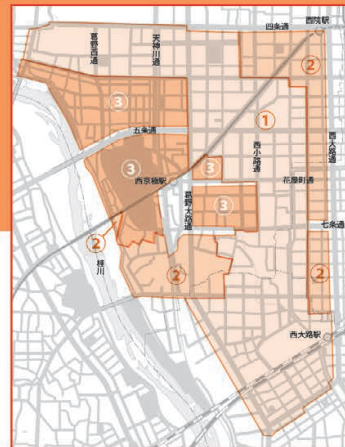
マンション

オフィス・ラボ

工場

市街地西部の工業地域

(JR 西大路駅、阪急西院駅、西京極駅周辺)



環境性能や防音性能を有する マンションは31mまで建築可能に！

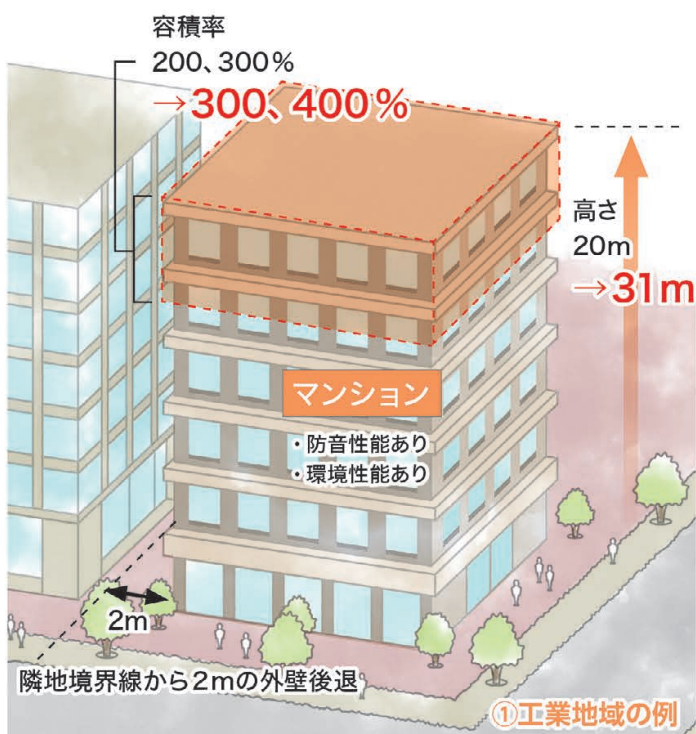
① 工業地域 / ② 準工業地域 / ③ 住居系地域

容積率 200、300 % → **300、400 %**

高さ制限 20 m → **31 m** (条件あり)

① 都心直結の私鉄の駅やJRの駅もある便利なエリア。工場や住宅が立地している。

②③ 工業地域の周辺に位置するエリア。準工業地域では、工場と住宅、住居系地域では比較的戸建て住宅の立地が多い。



適用条件 (高さ規制)

- 用途がマンション、寄宿舍、工場、オフィス・ラボ (③住居系地域はマンションのみ)
- ▶ 上記用途の床面積が1/2 以上
- ※用途を併設する場合は条件あり

用途地域別の31mマンションが可能となる要件

用途地域	① 工業地域	② 準工業地域	③ 住居系地域
2m 外壁後退 (住戸のみ) 隣地境界線から	○		
防音性能 (住戸のみ) 窓、出入口、吸排気口等	○		
環境性能 外壁断熱、一次エネルギー削減、劣化対策	○	○	○
敷地面積3,000㎡以上			○

用途別高さ規制

用途	① 工業地域	② 準工業地域	③ 住居系地域
店舗等	20m	20m	20m
マンション	31m	31m	31m
条件	防音性能 環境性能あり	環境性能あり	環境性能あり 敷地面積3,000㎡以上

※マンション、寄宿舍、工場、オフィス・ラボの併設用途は、店舗、飲食店、診療所等

住工共存のための手続が必要です

①工業地域にマンション等を建築をする場合には事前の届出や入居予定者に対する事前説明等の手続が必要です。

