

# 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における 建築物の高さの認定基準

## 第1 趣旨

建築基準法第55条第2項の規定に基づき、政令で定める基準のほか、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認める基準を次のとおり定める。

## 第2 運用方針

建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用の状況等から、本基準によることが必ずしも適切でないと思われる場合にあっては、総合的な判断に基づいて運用する。

## 第3 認定基準

建築基準法施行令第130条の10に規定する基準のほか、次に掲げる基準のいずれかに適合すること。なお、建築物の敷地が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域とそれ以外の用途地域にわたる場合においては、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にある敷地の部分について、これらの基準を適用する。また、一団地に二以上の構えをなす建築物について建築基準法第86条第1項の規定が適用される場合にあっては、当該一団地を一の敷地とみなしてこれらの基準を適用するとともに、建築物相互間においてもこれらの基準を適用した建築計画上の配慮がなされていること。

### ○1号基準

#### (1) 対象建築物

軒の高さが10メートル以下で、地階を除く階数が3以下の住宅（住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。）及び共同住宅であるもの。

#### (2) 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（多角形でない敷地及び複雑な形状の多角形の敷地については、それを単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。）までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、当該敷地境界線の長さに応じて、下表に掲げる数値以上とする。

敷地境界線の長さ	外壁の後退距離
30メートル以下の場合	1.5メートル
30メートルを超え、60メートル以下の場合	2.0メートル
60メートルを超え、120メートル以下の場合	2.5メートル
120メートルを超える場合	3.0メートル

#### (3) 北側隣地への配慮

建築物の各部分の高さが当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線

までの真北方向の水平距離に0.5を乗じて得たものに4メートルを加えたもの以下であること。

○2号基準

(1) 建築物の敷地

次に掲げる基準のいずれかに適合すること。

ア 敷地が幅員6m以上の道路、公園、広場、水面その他これらに類するもの（以下、道路等という）に外周の1/6以上接するもの

イ 敷地の周囲に接する道路等が近傍において当該敷地と同程度以上の面積のあるもの

(2) 建築物の高さ

総合設計許可準則に関する技術基準（昭和61年12月27日建設省住街発第94号）第2「絶対高さ制限に関する緩和」に適合すること。

(3) 建築物の日影

法第56条の2における規制ラインを1ランク強化した規制値（敷地境界線とみなす線を5mライン及び5mラインを10mラインとみなした値）に適合すること。

附 則

- 1 この基準は、平成22年11月1日から施行する。