

建築基準法第55条第2項に基づく、第1種低層住居専用地域
又は第2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種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域（以下「低層住居専用地域」という。）内における高さが10メートルを超える建築物について、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にあたっては、以下の基準によることとする。

1 敷地面積

敷地面積は、1,500平方メートル以上であること。

2 空地率

敷地内には、下式により算定した数値以上の空地率（建築基準法施行令第130条の10第1項に定められた空地率）を確保するものとする。

$$\text{空地率(\%)} = 100 - \text{基準建ぺい率} + 10$$

3 方位別斜線制限

建築物の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離に応じ、下表に定める数値をその限度とし、かつ、12メートルを超えないこととする。
なお、地盤面については、原則として盛土は行わないこととする。

方位	水平距離	高さの限度
真東	L_e	$4 + 1.25 L_e$
真西	L_w	$4 + 1.25 L_w$
真南	L_s	$4 + 1.25 L_s$
真北	L_n	$4 + 0.50 L_n$

4 外壁の後退距離の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は4メートル以上とする。

ただし、次に掲げる建築物の部分については当該距離を2メートル以上とすることができる。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である建築物の部分
- (2) 物置その他の附属建築物で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が50平方メートル以内であるもの

5 認定基準の特例

(1) 敷地が道路、水面、線路敷等に接する場合

認定に係る建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、3の基準の敷地境界線は、当該道路等の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。

(2) 敷地の地盤面が隣地の地盤面より 1 メートル以上低い場合

認定に係る建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より 1 メートル以上低い場合においては、3 の基準の敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。

(3) 敷地が低層住居専用地域の内外にわたる場合

認定に係る建築物の敷地が、低層住居専用地域の内外にわたる場合については、3の基準は敷地内の低層住居専用地域の部分に、4の基準は敷地全体に適用する。

(4) 既存建築物に増築等を行う場合

イ 本基準の施行以前に建築された適格建築物又はその敷地に、高さ１０メートルを超え１２メートル以下の建築物の増築等を行う場合、本基準は既存部分には適用しない。

ロ 高さが１２メートル以下の既存不適格建築物（建築基準法第５５条第１項に限る。）に増築等を行う場合、本基準は既存部分には適用しない。

6 その他の取扱い

敷地の形状が傾斜地であり、平均地盤面が２以上生じる場合は、最下部の平均地盤面からの高さ１２メートルを最高限度とし、建築物全体の各部分の高さが当該最高限度以下で計画されるものに限り、本基準により認定を受けることができるものとする。

附 則 実施期日及び経過措置

この基準は、平成25年10月1日から実施する。