

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制限の緩和認定基準

13 都市建調第 281 号
平成 14 年 1 月 8 日

第一種低層住居専用地域又は第二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当たっては、以下の基準によることとする。

1 方位別斜線制限

建築物（認定に係る建築物の敷地内のすべての建築物）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て、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。

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	$4 + 0.50 L_n$

なお、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、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路の幅の $1/2$ だけ外側にあるものとみなす。

また、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 m 以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1 m を減じたものの $1/2$ だけ高い位置にあるものとみなす。

2 歩道状空地又は貫通通路の設置

認定に係る建築物の敷地には、前面道路に沿って設ける歩行者用の空地で幅員が 2 m 以上で、かつ、通行可能な部分の幅が 1.5 m 以上のもの（「歩道状空地」と言う。以下同じ。）又は、敷地内を動線上自然に通抜け、かつ、道路公園その他これらに類する公共施設相互間を有効に連絡する通路で幅員が 3 m 以上で、かつ、通行可能な部分の幅が 2 m 以上のもの（「貫通通路」と言う。以下同じ。）を設ける。

なお、歩道状空地は、原則として、前面道路の接するすべての部分にわたって設けることとし、歩道状空地及び貫通通路の長さの合計は当該敷地境界線の長さの $1/4$ 以上

とする。

ただし、認定に係る建築物が、敷地内に相当規模の空地を有する公共建築物で、歩道状空地又は貫通通路を設置するものと同様に、低層住宅に係る良好な住宅環境を保全すると認められるものは、この限りでない。

3 外壁の後退距離の制限

建築物（認定に係る建築物の敷地内のすべての建築物）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 m以上とする。

ただし、歩道状空地又は貫通通路を設けた部分はこの限りでない。なお、次に掲げる建築物の部分については当該距離を2 m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 m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が50 m²以内であるもの

4 敷地が低層住居専用地域の内外に渡る場合

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、1の基準は敷地内の低層住居専用地域の部分に、2及び3の基準は敷地全体に適用する。