

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

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あたっては、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、下記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	$4 + 0.5 L_n$

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は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。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1m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1m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2m以上で、かつ、通行可能な部分の幅が1.5m以上のもの（以下「歩道状空地」という。）又は、敷地内を動線上自然に通り抜け、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3m以上で、かつ、通行可能な部分の幅が2m以上のもの（以下「貫通通路」という。）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、この限りではない。

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4m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はない。なお、次に掲げる建築物の部分については当該距離を2m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3m以下である建築物の部分。
- (2) 物置その他の付属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が50㎡以内であるもの。

4. ドライエリアを設けた場合

ドライエリアを設けた場合には、ドライエリアの外周面から隣地境界線までの距離は1.5m以上とする。

5. 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、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。（敷地面積規模の基準、空地率の基準も敷地全体で適用する）

6. 施行年月日 平成18年12月1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内における 建築物の高さの制限の緩和認定基準の取り扱い

法第55条第2項

敷地内に政令で定める空地を有し且つ、その敷地面積が政令で定める規模（1,000㎡）以上である建築物で、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**と認めるものの高さの限度は「12m」とする。

令第130条の10第2項ただし書き

特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況によりこれによることが不相当であると認める場合においては、規則で、750㎡以上1,500㎡未満の範囲内でその規模を別に定めることができる。

令第149条第3項（ ）書きで都知事となる。

都細則第22条の2

都知事が定める敷地面積の規模 1,000㎡

法定建蔽率

法定建蔽率とは、法第53条第1項の規定にある「都市計画（用途地域及び地区計画）において定められたもの」で、法第53条第3項に規定された建蔽率の緩和は含まない。

空地

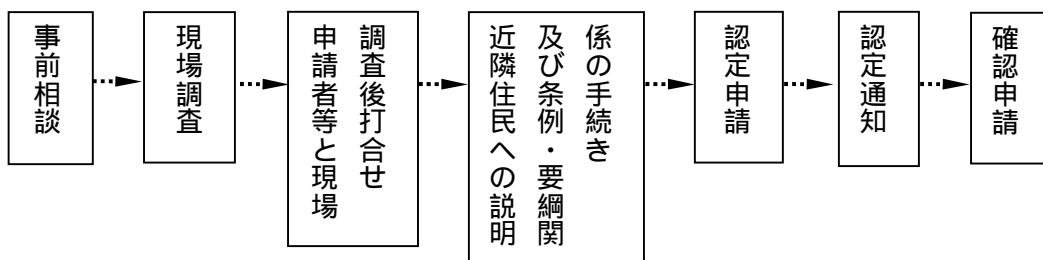
建築物の水平投影部分又はこれに準ずる工作物の水平投影部分に覆われていない敷地の部分

ドライエリアの取扱い

ドライエリア部分は空地として扱わない。

近隣住民への説明等

- ・高さの緩和を受ける場合は、基準を参考に敷地の周囲に対して十分な配慮を行なうこと。
- ・認定に当たっては、近隣住民の理解が重要な要素となるので、一般計画の場合と認定基準に基づき計画した場合の比較を示すなど、十分な説明を行なうこと。
- ・説明範囲は当該建築物の敷地境界線から、その高さの2倍の範囲内に居住する方へ。



フロー図

【注意】

延べ面積が1万㎡を超える場合など、東京都扱いの物件は東京都都市計画局建築指導部建築指導課に相談してください。

一部改定令和元年6月25日