

法第 55 条第 2 項に基づく建築物の高さに関する認定方針

決定 平成 7 年 3 月 24 日

神奈川県都市部建築指導課

目的

本認定基準は、建築基準法第 55 条第 2 項における「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」一般的基準について定めたものである。

第 1 適用対象

1 対象敷地規模

対象敷地規模は 1,500 m²以上とすること。

2 空地率

敷地内には、次の式により算定した数値以上の空地率（令第 130 条の 10 第 1 項による空地率）を確保するものとする。

空地率（%）＝100－基準建ぺい率＋10

第 2 対象建築物

対象建築物は、次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 別表第二(イ)項第 1 号から第 3 号までに掲げる建築物（寄宿舍及び下宿を除く。）で軒の高さが 10 メートル以下であり、かつ、地階を除く階数が 3 以下のもの。
- (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。
- (3) 学校その他の建築物で知事が用途上やむを得ないと認めたもの。

第 3 設計基準

1 敷地と道路との関係

- (1) 対象敷地は、法第 42 条第 1 項に基づく道路に、法第 43 条及び条例の規定に適合する長さ以上接すること。
- (2) (1)の道路は、法第 42 条第 1 項に基づくその他の道路に有効に接続されていること。

2 緑地率

対象敷地には、20%以上の緑地を設けること。

3 外壁の後退距離

外壁の後退距離については、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 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、当該敷地境界の長さに応じて、次の表に掲げる数値以上とすること。

敷地境界線の長さ	外壁の後退距離
30m 以下の場合	1.5m
30m を超え、60m 以下の場合	2.0m
60m を超え、120m 以下の場合	2.5m
120m 以上の場合	3.0m

- (2) 建築物の高さが、10m を超える部分の外壁の後退距離は 3.0m 以上とすること。

4 北側斜線

建築物の各部分の高さは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 4m を加えたもの以下とすること。

5 日影制限

日影制限については、法第 56 条の 2 の規定によることとするが、日影となる部分を生じさせる時間については、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 敷地境界線から水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲については、2 時間以上日影となる部分を生じさせないこと。
- (2) 敷地境界線から水平距離が 10m を超える範囲については、1.5 時間以上日影となる部分を生じさせないこと。

第 4 認定基準の特例

1 敷地と道路との関係

第 2 の対象建築物のうち、(2)及び(3)については、第 3-1「敷地と道路との関係」の適用がないものとする事ができる。

2 緑地率

学校の用に供する建築物については、第 3-2「緑地率」の適用がないものとする事ができる。

3 敷地が二以上の用途地域にわたる場合

敷地が第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域の内外にわたる場合の、第 3-3「外壁の後退距離」及び第 3-4「北側斜線」の基準は、第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域の部分に、その他の基準は、敷地全体に適用する。

4 総合的設計による一団地（法第 86 条第 1 項及び第 4 項の規定に基づく総合的設計による一団地）の場合

総合的設計による一団地については、街区をもって敷地とみなし適用するものとする。

第 5 その他

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する（平成 4 年 6 月 26 日法律第 82 号）附則第 2 条の規定による用途地域に関する都市計画の決定及びその告示がなされるまでの間は、第 1-2 の適用及び第 4-1 中「第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域」とあるのは「第 1 種住居専用地域」と読み替えて適用するものとする。

第 6 施行

この認定基準については、平成 7 年 4 月 1 日から施行する。