

申請に基づく処分に係る審査基準及び標準処理期間（法令）

法令名及び条項	処分の概要	担当課名
建築基準法（昭和25年法律第201号）第55条第2項	高さ制限の例外認定	建築指導課

- 1 審査基準は、別添の建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（昭和52年10月31日付け建設省住指発第778号建設省住宅局建築指導課長・市街地建築課長通達）記第4の3及び第1種住居専用地域内における3階建住宅の高さ制限の緩和について（昭和59年4月19日付け建設省住街発第35号建設省住宅局長通達）に定める基準を審査基準とする。
- 2 標準処理期間は、25日とする。

備考 法令に規定されている条文やその解釈に関する文書を閲覧したい方は、申し出てください。

昭和 52 年住指発第 778 号

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について

昭和 52 年 10 月 31 日

建設省住宅局建築指導課長、市街地建築課長から特定行政庁宛

建築基準法の一部を改正する法律(昭和 51 年法律第 83 号)、建築基準法施行令の一部を改正する政令(昭和 52 年政令第 266 号)及び建築基準法施行規則の一部を改正する省令(昭和 52 年政令第 9 号)によりそれぞれ改正された後の建築基準法(以下「法」という。)、建築基準法施行例(以下「令」という。)及び建築基準法施行規則(以下「規則」という。)については、昭和 52 年 10 月 28 日付け建設省住指発第 771 号をもつて住宅局長から通達されたところであるが、更に、下記事項に留意して適正な運用を図られたい。

記

第 4 その他

3 第一種住居専用地域内における建築物の高さ制限の緩和の技術基準(法第 55 条第 2 項、令第 130 条の 10) 法第 55 条第 2 項第三号の規定に基づき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に当たっては、原則として、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 を加えたもの以下であることを基準とすることとする。ただし、隣地に対して冬至日における日照時間を適切に確保させ得るものについては、この限りでないものとする。

(昭和52年10月31日)

昭和 59 年住街発第 35 号

第一種住居専用地域内における 3 階建住宅の高さ制限の緩和について

昭和 59 年 4 月 19 日

建設省住宅局長から特定行政庁宛

建築基準法(以下「法」という。)第 55 条第 2 項第三号の規定に基づく認定の運用については、既に昭和 52 年 10 月 28 日付け建設省住指発第 771 号「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」において示したところであるが、近年、三世帯住宅の普及等に伴い、良好な環境を備えた良質な 3 階建住宅の建築を推進する必要性が高まってきている。これに対処するため、今般、第一種住居専用地域内における建築物の高さ制限に関する緩和規定を活用して、オープンスペースの確保による良好な市街地環境の形成を図るとともに、良質な 3 階建住宅の普及を進めることとし、法第 55 条第 2 項第三号の規定の運用に関する認定準則を別添のとおり定めたので通達する。

各特定行政庁におかれては、下記の点に留意しつつ、本認定準則の趣旨に従い、その積極的活用を図るよう努められたい。

記

- 1 3階建住宅に関する法第55条第2項第三号の運用に当たっては、原則として本認定準則に従って行うこととするが、敷地の周囲の状況等により本認定準則を適用することが必ずしも適切でないと思われる場合にあつては、本認定準則の趣旨に従い、総合的な判断に基づいて運用すること。
- 2 法第55条第2項第三号の規定の適用対象となる敷地規模の下限については、建築基準法施行令第130条の10第2項の規定により、特定行政庁の規則により引下げることができることとされているので、必要に応じ引下げを行うこと。
- 3 集団的かつ総合的に計画された一団地の建築物については、一の建築物の敷地としては敷地規模の下限に満たない場合であつても、法第86条第1項の規定を活用することにより、法第55条第2項第三号の規定を適用することができることとされている。本認定準則においては、このような場合についても併せて規定したので、その積極的な運用に努めること。なお、この場合には、地区計画、建築協定等の活用により良好な市街地環境が形成されるよう十分に指導を行うこと。
- 4 本認定を受けて建築される住宅が、良好な住宅ストックの形成に資するよう十分に指導を行うこと。
- 5 本認定準則の適用に当たっては、隣接地のプライバシーの保護等に留意し、開口部の位置等建築計画上の配慮や植樹等による対応について十分に指導を行うこと。
- 6 本認定の事務の執行に当たっては、その迅速化に努めること。

〈別添〉

第一種住居専用地域内における3階建住宅に係る建築基準法第55条第2項第三号の認定準則

第1 対象建築物

本認定準則は、軒の高さが10m以下で、地階を除く階数が3以上の住宅(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。)及び共同住宅を対象とするものとする。

第2 認定基準

1 外壁の後退距離

建築物の外壁また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、それを単純な多角型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
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 を超える場合	3.0m

2 北側隣地への配慮

3 階部分の外壁については、北側隣地における圧迫感等に配慮し、所要の後退距離を確保する等の適切な措置を講じたものとする。

3 建築物の敷地が第一種住居専用地域及びその他の地域にわたる場合の措置

建築物の敷地が第一種住居専用地域及びその他の地域にわたる場合は、第一種住居専用地域内にある敷地の部分について 1 及び 2 の規定を適用する。

4 総合的設計による一団地の場合の特則

一団地内に 2 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つては、当該一団地を 1 の敷地とみなして 1 及び 2 の規定を適用するとともに、これらの建築物相互間においても 1 及び 2 の規定に準じた建築計画上の配慮がなされているものであることとする。

(昭和 59 年 4 月 19 日)