

建築基準法第55条第2項の第一種低層住居専用地域及び 第二種低層住居専用地域内における高さの緩和基準

1 敷地面積

敷地面積は1,500㎡以上とし、原則として整形であること。

2 空地面積

空地面積の敷地面積に対する割合は、1から法第53条の規定による建築面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1を加えた数値以上とすること。

3 建築物の各部分の高さ

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また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。

4 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、敷地境界線までの距離は、5m以上とする。

5 周囲環境

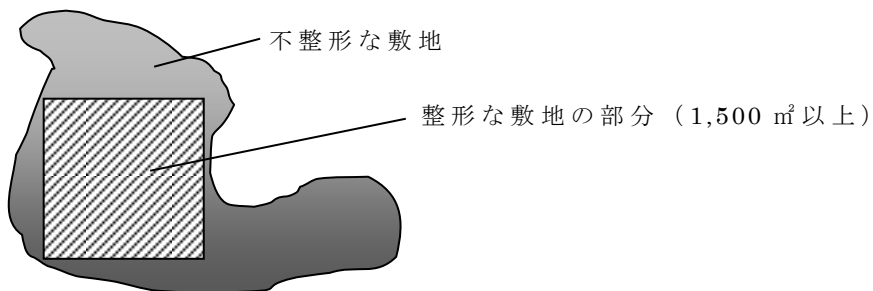
周囲の低層住宅に係る良好な住居の環境を害することのないように配慮すること。

建築基準法第55条第2項の第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における高さの緩和基準【解説】

1 敷地面積

建築基準法施行令第130条の10第2項の規定による。

「原則として整形であること。」とは、不整形な敷地形状であっても1,500㎡以上の整形な敷地の部分が内包できる場合は、認定の基準を満足することとする。



【図：認定基準を満足する不整形な敷地の例】

2 空地面積

建築基準法施行令第130条の10第1項の規定による。

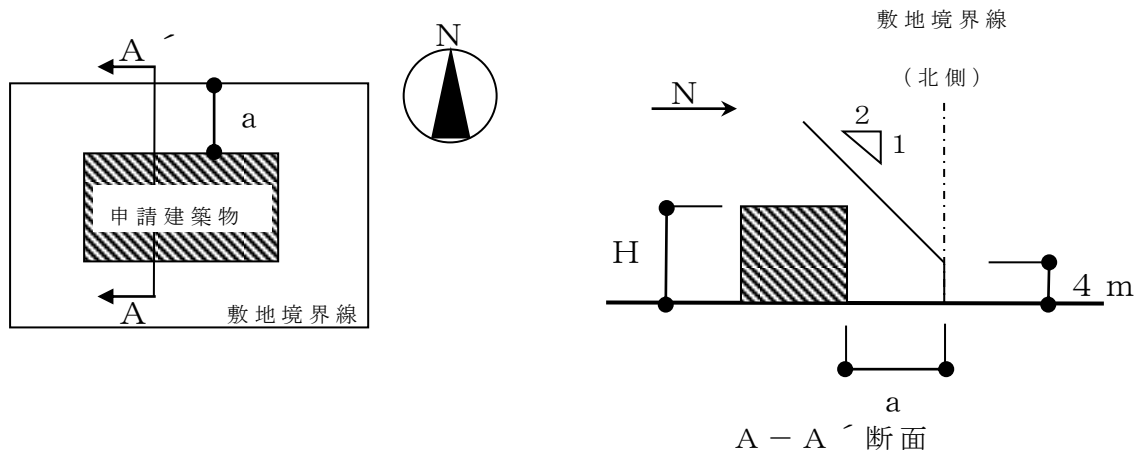
「空地面積」とは、敷地面積から建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）を減じた数値。

$$\text{空地面積の割合} = 1 - \text{法第53条の規定による建ぺい率} + 1 / 10$$

3 建築物の各部分の高さ

昭和52年10月31日住指発第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」第四による。

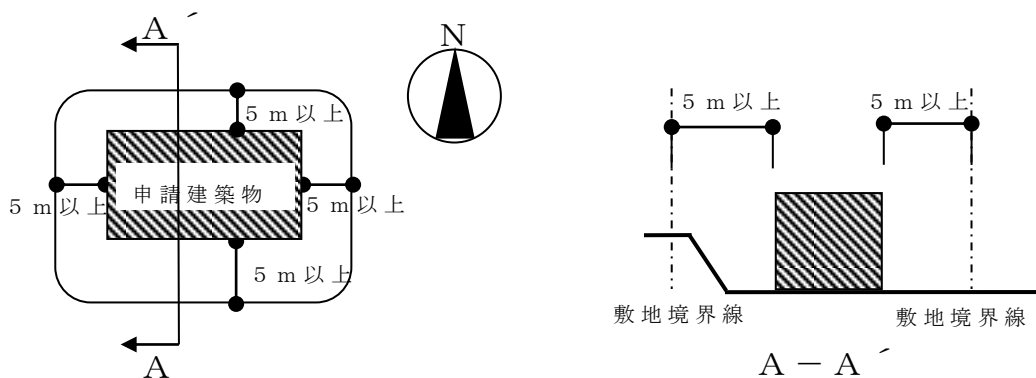
$$H \text{ (m)} \leq a \text{ (m)} \times 0.5 + 4 \text{ (m)}$$



【図：各部の高さの考え方】

4 外壁の後退距離

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の主旨を鑑み、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する目的から、近隣への圧迫感を軽減するため、敷地境界線から建築物の外壁等まで一定の距離を確保することとした。



【図：外壁後退の考え方】

5 周囲環境

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の主旨を鑑み、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する目的から、日照、通風、プライバシー等について周囲の住居の環境を害することのないよう配慮することとした。

建築基準法第 55 条第 2 項による認定に関する添付図書

(建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 2、流山市建築基準法施行細則第 6 条)

番号	必要書類	備考	チェック欄
1	申請書	建築基準法施行規則別記第 48 号様式	
2	委任状	手続きを委任する場合（様式は任意）	
3	理由書	様式は任意	
4	付近見取図	1：2500 程度の周辺状況がわかるもの	
5	配置図	☆必要な空地の割合と、空地の割合を明記すること（緩和基準 2 関係） ☆外壁の位置及び敷地境界線から距離を明記すること（緩和基準 4 関係）	
6	求積図・ 求積表	敷地面積、建築面積、延床面積が確認できること	
7	各階平面図		
8	立面図	2 面以上 ☆建築物の各部の高さ（北側の斜線）について明記すること（緩和基準 3 関係）	
9	断面図	2 面以上	
10	日影図	時刻日影図、等時間日影図	
11	その他	必要と認めるもの	

※提出書類は、正副それぞれ各 1 部提出すること。