

平成 8 年 9 月 1 7 日

練環建発第 1 5 9 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、第一種低層住居専用地域における高さの制限を超える 1 2 m までの高さの建築物について、建築基準法施行令 (昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号) 第 1 3 0 条の 1 0 で定める認定要件の他に基準を定めることにより、低層住宅に係わる良好な住居の環境を保護することを目的とする。

(方位別斜線制限)

第 2 条 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、つぎの表に定める数値をその限度とする。

| 方 位 | 水平距離 | 高 さ の 制 限 | (単 位 m) |
|-----|------|-------------------|-----------|
| 真 東 | L e | $4 + 1 . 2 5 L e$ | |
| 真 西 | L w | $4 + 1 . 2 5 L w$ | |
| 真 南 | L s | $4 + 1 . 2 5 L s$ | |
| 真 北 | L n | $4 + 0 . 5 L n$ | |

2 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 (以下「道路等」という。) 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、当該道路等の幅の 1 / 2 だけ外側にあるものとみなす。また、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。

(歩道状空地または貫通通路の設置)

第 3 条 前面道路に沿って設ける歩行者用の空地で幅員 2 m 以上かつ通行可能な部分の幅が 1 . 5 m 以上のもの (以下「歩道状空地」という。) または、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 3 m 以上かつ通行可能な部分の幅が 2 m 以上のもの (以下「貫通通路」という。) を設ける。

2 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、歩道状空地および貫通通路の長さの合計は、当該敷地の境界線の 1 / 4 以上とする。

3 前 2 項にかかわらず、敷地内に相当規模の空地を有する公共建築物等で、歩道状空地または貫通通路を設置するものと同等と認められるものはこの限りでない。

(外壁の後退距離の制限)

第 4 条 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、4 m 以上とする。ただし、歩道状空地または貫通通路を設けた部分はこの限りではない。

2 つぎ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。

主要建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの。

物置その他の附属建築物で、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が50 m²以内であるもの。

(敷地が第一種低層住居専用地域の内外にわたる場合)

第5条 敷地が第一種低層住居専用地域の内外にわたる場合については、第2条の基準は第一種低層住居専用地域内の部分に、第3条および第4条の基準は敷地全体について適用する。

付 則

この要綱は、平成8年5月31日から施行する。