

建築基準法第55条第2項に基づく第1、第2種（150%は除く。） 低層住居専用地域内における建築物の高さの認定基準

第1章 主旨

第1種、第2種（150%は除く。）低層住居専用地域（最高限第1種高度地区）は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定められた地域であり、建築物の高さは10mに制限されている。しかし、建築基準法においては、建築物及びその敷地が周囲の低層住宅地における良好な住居の環境を害する恐れがないと認められる場合には、当該建築物の高さを12mを限度として緩和することが出来るものとされており、そのための要件をまとめたものが本基準である。ただし、横浜国際港都建設計画高度地区の規定に定められた北側斜線制限（以下「北側斜線制限」という。）の緩和は行わない。

第2章 適用対象

1. 敷地規模

敷地面積は1,500㎡以上であること。

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（建築基準法施行令第130条の10第1項に定められた空地率）を確保するものとする。

$$\text{空地率(\%)} = 100 - \text{基準建ぺい率} + 10$$

3. 前面道路の幅員及び接道

- (1) 敷地の主たる前面道路の幅員は6m以上であり、当該前面道路は6m以上の幅員を有する他の道路に有効に接続していなければならない。
- (2) 敷地は、当該前面道路に1箇所でも敷地外周の7分の1以上が接するものでなければならない。
- (3) 前2号の規定については、周囲の状況等により、交通上及び安全上支障がないと認められる場合は適用しない。

4. 対象建築物は、次の各号の一に該当するものとする。

- (1) 軒の高さが10m以下で、地階を除く階数が3以下の居住用建築物。
- (2) 横浜市一団地認定基準・連担建築物設計制度基準（建築基準法第86条第1項、第2項及び86条の2第1項の規定に基づく総合的設計による一団地）に基づく一団地認定を同時に受ける建築物で、地階を除く階数が4以下の居住用建築物。
- (3) 学校。
- (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。
- (5) 公益上必要な建築物で、市長が特に認めたもの。

第3章 設計基準

1. 歩道状空地又は広場状空地の設置（横浜市市街地環境設計制度の規定による公開空地と同等な空地）

(1)歩道状空地

敷地が前面道路に接する部分については、必要に応じて幅員1.5m以上の歩道の用に供する空地を設けるものとする。

(2)広場状空地

敷地の周囲の状況により、必要があると認められる場合は、広場の用に供する空地を設けるものとする。

(3)設置率

歩道状空地及び広場状空地の面積の合計は、敷地面積の5%以上とする。

2. 建築物の配置

(1)外壁の後退距離

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3m以上とする。ただし、物置その他の付属建築物で、軒の高さが2.3m以下のものはこの限りでない。

(2)建築物の各部分の高さ

建築物の各部分の高さは北側斜線制限によるほか、各方向別に当該各部分から敷地境界線までの水平距離の1.25倍に4mを加えたもの（以下「全方向斜線」という。）以下とする。ただし、前面道路等（広場、公園は除く。）がある場合は、当該前面道路等の反対側の境界線を敷地境界線とみなし、全方向斜線を適用する。

3. 駐車・駐輪施設の設置

建築物の規模・用途に応じた駐車・駐輪施設を整備すること。

なお、居住用建築物にあつては原則として住戸数分以上の駐車・駐輪施設を整備すること。ただし、高齢者用住宅等で市長が認めたものはこの限りでない。

4. 住戸規模

居住用建築物にあつては、原則として各住戸の専用部分（バルコニー部分を除く。）の床面積を50㎡以上とし、住戸数の過半が65㎡以上としなければならない。ただし、高齢者用住宅等で市長が認めたものはこの限りでない。

第4章 環境基準

1. 日照

居住用建築物の自己日照は、冬至における真太陽時午前8時から午後4時までのうち4時間以上確保するものとする。

また、隣接地に対する日照は十分に確保するものとし、関係法令等に適合するものでなければならない。

2. 緑化

周辺地域との調和に充分配慮したまとまりのある緑化を図ること。

緑化面積は敷地面積の5%以上とし、面積20㎡に対して高木1本、中木2本、

低木15本以上の割合で植栽すること。

第5章 維持管理

本基準により認定を受けた建築物及びその敷地は、次の規定により適正に維持管理しなければならない。

1. 認定内容の周知

認定を受けた建築物が居住用建築物の場合は、入居者に対して認定内容の周知徹底を図らなければならない。

2. 認定図書の保管

管理者は認定図書を保管するものとする。

3. 認定内容の承継

認定を受けた建築物及びその敷地の譲渡又は貸与等を行う場合は、認定内容を承継するものとする。

4. 認定内容の変更について

認定を受けた建築物及びその敷地において認定内容を変更しようとするときは、事前に承認又は再度認定をうけなければならない。

第6章 認定基準の特例

1. 敷地が二以上の用途地域にわたる場合

敷地が第1種、第2種(150%は除く。)低層住居専用地域の内外にわたる場合、第3章2(2)「建築物の各部分の高さ」及び第4章1「日照」の基準は、第1種、第2種(150%は除く。)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。

2. 学校、神社等の認定を行う場合

学校、神社等の認定を行う場合は、周辺の環境整備が図られるものに限り、第2章3「前面道路の幅員及び接道」及び第3章1「歩道状空地又は広場状空地の設置」の基準は適用しないことができるものとする。

3. 既存建築物に増築等を行う場合

- (1) 本基準の施行以前に建築された適格建築物、又はその敷地に高さが10mを超え12m以下の建築物の増築等を行う場合、本基準は既存部分には適用しない。
- (2) 高さが12m以下の既存不適格建築物(建築基準法第55条第1項に限る。)に増築等を行う場合、本基準は既存部分には適用しない

第7章 その他の取り扱い

敷地の形状が傾斜地であり、平均地盤面が2以上生じる場合は、最下部の平均地盤面からの高さ12mを最高限度とし、建築物全体の各部分の高さが当該最高限度以下で計画されるものに限り、本基準により認定を受けることが出来るものとする。

附 則 実施期日及び経過措置

この基準は、平成5年10月1日から実施する。

改正 この基準は、平成8年5月10日から実施する。

改正 この基準は、平成13年8月10日から実施する。