

制定 平成15年12月11日  
改正 令和3年3月25日  
都市計画部長決定

## 第一種低層住居専用地域内における 建築物の高さ制限の緩和の認定基準について

建築基準法（昭和25年法律第201号）第55条第2項の規定に基づき、第一種低層住居専用地域内における建築物の高さの制限を12mとする緩和認定については、法施行令第130条の10で定める認定要件の他に、認定基準を定め運用することとする。

### 第一種低層住居専用地域内における建築物の高さ制限の緩和の認定基準

#### 第1（趣旨）

この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第55条第2項の規定に基づき第一種低層住居専用地域内において建築物の高さの制限を12mと認定する（以下「緩和認定」という。）に際し、建築物の後退や公開空地を創出するなど、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、必要な事項を定めるものとする。

#### 第2（運用方針）

ここに定める認定の基準は、認定にあつての必要条件を技術基準として示したものであるが、この運用にあつては、敷地の細分化防止やファミリーマンションの誘導を図り第一種低層住居専用地域の良好なまちづくり等の総合的な観点から行うものとする。

#### 第3（用語の定義）

この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 計画建築物 緩和認定を受ける計画に係る建築物をいう。
- (2) 公開空地 計画建築物の敷地内の空地のうち、日常一般に公開される部分（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等を含み、自動車が駐車する部分及び自転車が駐車する部分を除く。）で次のア及びイに掲げるものをいう。
  - ア 歩道状空地 前面道路に沿って設ける歩行者用の空地で幅員2m以上かつ通行可能な部分の幅員が1.5m以上のものをいう。
  - イ 貫通通路 計画建築物の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（以下「公共施設」という。）相互間を有効に連絡する通路で、幅員3m以上かつ通行可能な部分の幅が2m以上

のものをいう。

#### 第4（緩和認定の基準）

緩和認定に係る基準は、次に定めるところによる。

##### 1 緩和認定の基準の適用地域

緩和認定の基準の適用地域は、第一種低層住居専用地域内で容積率の指定が150%の地域に適用する。

##### 2 方位別斜線制限

計画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、下表に定める数値をその限度とする。

方位	水平距離	高さの限度
真 東	Le	4 + 1.25Le
真 西	Lw	4 + 1.25Lw
真 南	LS	4 + 1.25LS
真 北	Ln	4 + 0.5 Ln

ただし、計画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、計画建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上低い場合においては、当該計画建築物の敷地の地盤面は、隣地の地盤面との高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。

##### 3 公開空地に係る制限

(1) 公開空地の位置等は次に定めるところによる。ただし、計画建築物の敷地内に相当規模の空地を有する公共建築物等で、歩道状空地及び貫通通路を設置するものと同等と認められるものについてはこの限りではない。

ア 歩道状空地は原則として前面道路に接する全ての部分に設けること。

イ 計画建築物の敷地が2以上の公共施設等に接する場合は、原則として当該公共施設等相互間を有効に連絡する貫通通路を設けること。

ウ 歩道状空地の長さの合計は、計画敷地の敷地境界線の長さの1/4以上とする。ただし、歩道状空地の長さの合計が、計画敷地の敷地境界線の長さの1/4以上に満たない場合は、貫通通路を含めて1/4以上とする。

(2) 公共空地である旨の標示板の設置及び公開空地の維持管理等については、新宿区総合設計許可運用要領（平成14年4月1日施行）第5の標示及び維持管理の規定に準拠して行うものとする。

##### 4 外壁の後退距離の制限

(1) 計画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（以下「後退距離」という。）は4m以上とする。ただし、歩道状空地及び貫通通路を設けた部分についてはこの限りではない。

(2) 前号の規定にかかわらず、次に掲げる建築物の部分については後退距離を

2 m以上とすることができる。

ア 主要建築物の外壁又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。

イ 物置その他の付属建築物で、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>以内であるもの。

第5 (敷地が第一種低層住居専用地域の内外にわたる場合の措置)

計画建築物の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4の2の規定は第一種低層住居専用地域内の敷地に、第4の3及び4の規定は、当該敷地全体について適用する。

(施行期日)

この認定基準は、決定の日から施行する。

(改正附則)

この基準の改正は、令和3年4月1日から施行する。