

建築基準法第55条第2項の認定基準

建指第1090号
平成22年1月12日

第1 目 的

この認定基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第55条第2項の規定に基づく認定に関して必要な事項を定め、当該制度の適切な運用を図ることを目的とする。

第2 建築物の用途

対象建築物は、第一種低層住居専用地域内においては法別表第二（い）欄に、第二種低層住居専用地域内においては法別表第二（ろ）欄に、掲げる用途とする。

第3 建築物の高さ

建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。）は、10メートルを超え12メートル以下とし、次の各号に該当するものとする。

- (1) 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。）及び共同住宅にあっては、軒の高さが10メートル以下で地階を除く階数が3以下のもの（以下「居住用住宅」という。）であること。
- (2) 法別表第四（に）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものであること。

第4 敷地面積

敷地面積は、1,500㎡以上とする。

第5 空地率

法第53条の規定により建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度が定められている場合には、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が1から当該最高限度が減じた数値に10分の1を加えた数値以上であること。

第6 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4メートルを加えたもの以下とする。

第7 隣接地との関係

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栽等による配慮を行うものとする。

第8 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれらに代わる柱面から敷地境界線（多角形でない敷地及び複雑な敷地については、それを単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。）までの距離は、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
30メートル以下の場合	1.5メートル
30メートルを超え、60メートル以下の場合	2.0メートル
60メートルを超え、120メートル以下の場合	2.5メートル
120メートルを超える場合	3.0メートル

第9 北側隣地への配慮

居住用住宅の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。

第10 建築物の敷地が、第一種低層住居専用地域（又は第二種低層住居専用地域）及びその他の地域にわたる場合の措置

建築物の敷地が、第一種低層住居専用地域（又は第二種低層住居専用地域）及びその他の地域にわたる場合は、第一種低層住居専用地域（又は第二種低層住居専用地域）内にある敷地の部分について、第8及び第9の規定を適用する。

第11 総合的設計による一団地認定の場合

法第86条第1項、第2項及び第86条の2第1項の規定が適用される建築物にあつては、当該一団地を一の敷地とみなして、第8及び第9の規定を適用するとともに、建築物相互間においても第8及び第9の規定に準じた建築計画の配慮が為されているものとする。

付 則

- 1 本認定基準は、平成22年1月12日から施行する。
- 2 従前の「建築基準法第55条第2項の認定基準（平成7年3月23日付け 茨城県土木部都市局建築指導課長決裁。以下「旧基準」という。）は廃止する。
- 3 本認定基準の施行日前に旧基準に基づいて認定されたものは、本認定基準に基づいて認定されたものとみなす。