

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.031

処 分 名	高さ制限の例外認定
処 分 の 概 要	都市計画において建築物の高さの限度が 10mと定められた地域内においては、その敷地に一定の空地を有し、かつ、その敷地面積が一定規模以上である建築物について、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めた場合に限り、高さの限度を 12 mとできるものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 55 条第 2 項 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 10 第 1 項、第 2 項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 27,000 円

■建築基準法

第五十五条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

- 2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。
- 3 前二項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。
 - 一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの
 - 二 学校その他の建築物であつて、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの
- 4 第四十四条第二項の規定は、前項各号の規定による許可をする場合に準用する。

■建築基準法施行令

(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おける建築物の高さの制限の緩和に係る敷地内の空地等)

第一百三十条の十 法第五十五条第二項の規定により政令で定める空地は、法第五十三条の規定により建蔽率の最高限度が定められている場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が一から当該最高限度を減じた数値に十分の一を加えた数値以上であるものとし、同条の規定により建蔽率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が十分の一以上であるものとする。

- 2 法第五十五条第二項の規定により政令で定める規模は、千五百平方メートルとする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況によりこれによることが不相当であると認める場合においては、規則で、七百五十平方メートル以上千五百平方メートル未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。