

建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書に基づく 既存不適格建築物の増改築に関する審査基準

制定 平成 13 年 3 月 28 日

改正 平成 28 年 3 月 11 日

都市計画部長決定

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 56 条の 2 第 1 項ただし書の規定に基づく既存不適格建築物の増改築に関する日影規制の許可の審査基準を次のとおり定める。本基準に適合する場合は、新宿区建築審査会の同意を得て、許可する。

なお、本基準に適合しない場合であっても、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないものについては、個別に審査するものとする。

第 1 一定規模以上の敷地面積等を有する建築物の増改築の場合の基準

1 敷地面積等の条件

増改築後の建築物の敷地面積、容積率及び建蔽率は、それぞれ次の各号に該当するものであること。

(1) 敷地面積は、3,000 m²以上であること。

(2) 容積率は、100%以下又は法定容積率の 3 分の 2 以下であること。

(3) 建蔽率は、35%以下又は法定建蔽率から 20%を減じたもの以下であること。

2 日影の基準

基準時以後の増改築部分が、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、法第 56 条の 2 第 1 項の水平面（以下「測定水平面」という。）上に、基準時における建築物（増改築が建築物の除却を伴う場合には、基準時以後の除却部分を除いたものを基準時における建築物とみなす。以下、第 2 の 2 の日影の基準においても同じ。）が生じさせている日影に加えて新たに生じさせる日影は、次の各号に該当するものであること。

(1) 基準時における建築物が法第 56 条の 2 第 1 項の規定による日影時間の限度を超えて日影を生じさせている部分の日影時間を増加させないものであり、かつ、同項の規定による日影時間の限度を超える部分を増加させないものであること。ただし、増改築により日影規制に関する平均地盤面の位置が基準時より低い位置となる場合は、平均地盤面が基準時と変わらないものとみなして適用する（第 2 の 2 において準用。）。)

(2) 敷地境界線からの水平距離が 5m を超える範囲に、法第 56 条の 2 第 1 項の規定により敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲で生じさせてはならない日影時間の限度の数値から 30 分を減じた時間以上日影となる部分を生じさせないものであること。ただし、増改築する建築物以外で既に許可を得た建築物の日影はこの限りでない。

3 外壁の後退距離の基準

基準時以後（既に許可を得た建築物が存する敷地内においては当該許可を得た日以後）の増改築部分の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、4m以上であること。ただし、隣地境界線からの距離が4m未満の範囲内の増改築部分で、高さ4m以下であり、かつ、基準時以後の床面積の合計が50㎡以下であるものにあつては、この限りでない。

第2 一定規模以下の増改築の場合の基準

1 増改築の規模の条件

増改築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないものであること。

2 日影の基準

基準時以後の増改築部分が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、測定水平面上に新たに生じさせる日影は、敷地境界線からの水平距離が5m以下の範囲内に収まるものであること。ただし、増改築する建築物以外で既に許可を得た建築物の日影はこの限りでない。

3 外壁の後退距離の基準

基準時以後（既に許可を得た建築物が存する敷地内においては当該許可を得た日以後）の増改築部分の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.5m以上であること。ただし、隣地境界線からの距離が1.5m未満の範囲内の増改築部分で、高さが4m以下であり、かつ、基準時以後の床面積の合計が50㎡以下であるものにあつては、この限りではない。

附則

この審査基準は、決定の日から施行する。

改正附則

- 1 この審査基準の改正は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 この改正基準の施行前に、既になされた許可、申請の処分又は手続は、この基準によってなされた処分又は手続とみなす。