

日影規制に係る既存不適格建築物の増改築に関する許可申請基準

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、容積率及び建ぺい率は、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㎡以上であること。
- (2) 容積率は、100%以下又は法定容積率の2/3以下であること。
- (3) 建ぺい率は、35%以下又は法定建ぺい率から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の第2項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の第2項において準用。)
- (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、4 m以上であること。ただし、隣地境界線からの距離が4 m未満の範囲内の増改築部分で、高さが4 m以下であり、かつ、基準時以後の床面積の合計が50 m²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5 m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、1.5 m以上であること。ただし、隣地境界線からの距離が1.5 m未満の範囲内の増改築部分で、高さが4 m以下であり、かつ、基準時以後の床面積の合計が50 m²以下であるものにあつては、この限りでない。

附 則

この基準は、1978年11月27日から施行する。

附 則

この基準は、2015年8月1日から施行する。

日影規制に係る一括同意基準チェックリスト

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					
	基準	計画建物	日影規制による限度	法定制限	判定
敷地面積	3,000㎡以上	㎡			
建築面積		㎡			
延床面積		㎡			
建ぺい率	35%以下 又は 法定から20%減	申請建ぺい率 %	%	%	%
容積率	100%以下 又は 法定の2/3以下	申請容積率 %	%	%	%
日影の基準	既存日影不適合部分への日影時間の増				
	計画建物は10m規制時間から30分減を5mで規制する。				
外壁の後退距離 (増改築部分)	隣地境界線からの距離は4m以上				
	〈4m未満の場合〉 1. 基準時以後の床面積の合計が50㎡以下 2. 建物の高さが4m以下 (1. 2. とも満足する)				