

## 港区建築基準法第56条の2第1項ただし書に係る取扱基準

平成22年4月27日

22港街建第164号

### 第1 運用方針

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項ただし書に基づく日影規制に係る既存の不適合建築物の増改築に関する許可に当たり、取扱基準に適合する建築計画は、特定行政庁が許可するものとして、港区建築審査会（以下「審査会」という。）に同意を求めるものとする。取扱基準に適合しない建築計画にあっては、個別に審査するものとする。

### 第2 取扱基準

計画が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く、1又は2の基準に適合するものについては、審査会に同意を求めるものとする。

#### 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、それぞれ次のいずれにも該当するものであること。

ア 敷地面積は3,000㎡以上であること。

イ 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。

ウ 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（当該建築物が初めて不適合になったときをいう。以下同じ。）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、2（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、次のいずれにも該当するものであること。

ア 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す。

イ 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

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4 m以下であり、かつ、基準時以後の床面積の合計が50 m<sup>2</sup>以下であるものにあつては、この限りでない。

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

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 m<sup>2</sup>以下であるものにあつては、この限りでない。

付 則

この取扱基準は、平成22年5月1日から施行する。

付 則

この取扱基準は、令和2年11月10日から施行する。