

建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書に係る一括同意基準

仙台市建築審査会

第 1 条 趣旨

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 項ただし書の許可の申請に対し、一定の基準を満たすものについて事前に建築審査会の同意を与えることにより迅速な手続きを可能とするため、一括同意基準を定める。

第 2 条 定義

この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 時刻別日影 冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの 1 時間ごとの日影
- (2) 等時間日影 法別表第 4(に)欄に規定される日影時間のうち、宮城県建築基準条例第 14 条の規定により指定された日影時間について、時刻別日影をもとに同じ時間を結んだ日影
- (3) 日影基準時 法第 56 条の 2 第 1 項の規定の施行の日又は同項ただし書の許可の日のうち、直近の日
- (4) 測定水平面 法別表第 4(は)欄に規定される平均地盤面からの高さのうち、宮城県建築基準条例第 14 条の規定により指定された高さ

第 3 条 一括同意基準

次に掲げる基準のいずれかに該当する場合には、法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の許可に係る建築審査会の同意は一括同意とする。

- (1) 増改築により、日影基準時における建築物（日影基準時以後に建築物の除却を伴う増改築をした場合には、当該除却部分を除いたものを日影基準時における建築物とみなす。以下同じ。）の規制限度を超えている等時間日影部分の日影時間が増加せず、かつ、既存建築物がないと仮定した場合において、日影基準時以後の増改築の部分による時刻別日影が、敷地の平均地盤面の水平面に敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超えた範囲に生じないこと
- (2) 増改築により、日影基準時における建築物の規制限度を超えている等時間日影部分の日影時間が増加せず、かつ、増改築の部分による等時間日影が既存建築物に遮られる等により敷地の測定水平面上の敷地境界線を超えた範囲に生じないこと
- (3) 緊急かつ公益上やむを得ない建築物で、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める基準に適合すること

第 1 一定規模以上の敷地面積を有する建築物の増改築の場合

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、それぞれ次に掲げる基準に該当するものであること

- ① 敷地面積は、3,000 平方メートル以上であること
- ② 容積率は、100 パーセント以下又は法第 52 条第 1 項に規定する容積率の 3 分の 2 以下であること
- ③ 建ぺい率は、35 パーセント以下又は法第 53 条第 1 項に規定する建ぺい率から 20 パーセントを減じて得た率以下であること

2 日影の基準

日影基準時以後の増改築部分による測定水平面上の等時間日影は、次に掲げる基準に該当するものであること

- ① 増改築により、日影基準時における建築物の規制限度を超えている等時間日影部分の日影時間が増加しないこと。ただし、日影基準時以後の増改築により平均地盤面が低くなる場合で、平均地盤面において日影基準時による敷地外の時刻別日影と増改築の部分による敷地外の時刻別日影が重ならない場合には、日影基準時における建築物の日影は増加しないものとして扱う。
- ② 敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲に、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 10 メートルを超える範囲で生じない日影時間の限度の時間から 30 分を減

じて得た時間以上、日影となる部分を生じないものであること

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メートル以上であること。ただし、隣地境界線からの距離が4メートル未満の範囲内の増改築部分で、高さが4メートル以下であり、かつ、日影基準時以後の床面積の合計が50平方メートル以下であるものにあつては、この限りでない。

第2 一定規模以下の建築物の増改築の場合

1 増改築の規模の条件

増改築後の床面積の合計は、日影基準時の床面積の合計の1.2倍を超えないものであること

2 日影の基準

日影基準時以後の増改築の部分による測定水平面上の時刻別日影が、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えた範囲に生じないこと

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メートル以上であること。ただし、隣地境界線からの距離が1.5メートル未満の範囲内の増改築部分で、高さが4メートル以下であり、かつ、日影基準時以後の床面積の合計が50平方メートル以下であるものにあつては、この限りでない。

第4条 建築審査会への報告

特定行政庁は、この一括同意基準により許可をした際には、速やかに建築審査会にその内容を報告しなければならない。

附則

(施行期日)

初回承認 昭和53年12月1日

一部改正 昭和56年3月25日

一部改正 昭和61年6月26日

一部改正 平成9年2月19日

一部改正 平成23年4月1日