

さいたま市建築基準法第56条の2第1項
ただし書の規定に基づく許可取扱基準



さいたま市

さいたま市建築基準法第56条の2第1項 ただし書の規定に基づく許可取扱基準

【 主旨 】

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の規定に基づく日影規制は、中高層の建築物によって生じる日影を一定の基準以下に規制し、その建築物の周辺の一定の日照を確保することにより、良好な居住環境を保つことを目的とし、あわせて通風、採光の確保等を図ろうとするものである。しかし、日影規制においては規定に適合しない建築物であっても、土地の状況等により周囲の居住環境を害する恐れがないと認められるものについては、許可をすることができるとされている。

したがって、法第56条の2第1項ただし書の許可を行う場合の許可基準を以下のとおり定めるものとする。

【許可の適用範囲】

第1条 許可対象となる敷地に計画する建築物は、次の各号のいずれかに該当すると認められたものに限る。

- (一) 建築物の新築・増築・改築及び移転（以下「新築等」という。）に係るもので、隣地又はこれに接続する土地（道路を隔てて接する場合を含み、以下「隣地等」という。）に建築物の地盤面からの高さ（埼玉県建築基準法施行条例第8条の2（以下「条例」という。）の規定により指定するもの）の水平面（以下「日影の測定面」という。）に法別表第四（に）欄に掲げる時間（条例で指定するもの。）以上の日影（等時間日影をいう。以下同じ。）となる部分（以下「不適格日影」という。）を新たに生じさせる場合においては、次のイからハまでのすべてに該当するものでなければならない。ただし、公共公益上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

イ 計画敷地の形態又は立地上やむを得ないと判断できるもの

ロ 周辺環境に配慮され、かつ、調和のとれた計画であるもの

ハ 新たに生じる日影が周囲の居住環境を害するおそれがないと認められるもの

- (二) 条例による日影に係る制限が適用された日（以下「基準日」という。）以前に建築された日影規制に適合しない建築物（以下「既存不適格建築物」という。）を有する敷地における増築・改築・移転・大規模の修繕及び大規模の模様替（以

下「増築等」という。)に係るものは、次のイ又はロのいずれかに該当するものでなければならない。

(平成 20 年度 6 月一部改正)

イ 不適格日影の影響を受けている隣地等や周辺環境から問題化されていないもの

ロ 公共公益上やむを得ないと認められるもの

2 前項に該当する建築物は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものでなくてはならない。

【適用除外】

第 2 条 この許可を適用するにあたって、建築基準法令の規定による他の許認可は、原則として適用しないものとする。

【建築物の新築等に係る許可基準】

第 3 条 建築物の新築等に係るもので、次の各号のいずれかに該当する場合は、それぞれに掲げる基準によらなければならない。

(一) 法第 8 6 条の規定による一団地の区域、学校又は病院等、敷地内に建築物が複数ある相当規模の敷地において、不適格日影を生じさせることとなるが、日影規制に適用される平均地盤面と実際に日影を生じさせることとなる建築物単体の平均地盤面又は日影の影響を受けることとなる隣地等の地盤面との間に著しい高低差があることから、敷地や地形等の状況により日影規制をそのまま適用することが不合理であると認められるもの

[基準]

イ 実際に不適格日影を生じさせることとなる建築物の平均地盤面からの日影の測定面に不適格日影を生じさせることのないこと

(二) 日影の影響を受けている隣地等の地盤面が 1 メートル以上高いことにより、法施行令第 1 3 5 条の 1 2 第 1 項第 2 号を適用した際、不適格日影を生じさせることとなるが、日影の測定面が日影の影響を受けることとなる隣地等の地盤面以下であることから、敷地や地形等の状況により日影規制をそのまま適用することが不合理であると認められるもの

[基準]

イ 日影の影響を受けることとなる隣地等の地盤面に不適格日影を生じさせることのないこと

- (三) 計画敷地が日影規制対象区域内外の境界線付近であることにより不適格日影が生じることとなるが、計画敷地及び不適格日影の影響を受けることとなる隣地等を含む周辺の土地利用状況が隣接する日影規制対象外区域である用途地域の土地利用方針と同等の土地利用転換が進行しているなど、隣接する用途地域及び周辺土地利用状況により日影規制をそのまま適用することが不合理であると認められるもの

[基準]

イ 日影の影響を受けることとなる隣地等の受影及び利用状況、周辺の土地利用状況及び都市計画方針等の調査により個別判断とする

- (四) 不適格日影の影響を受けることとなる隣地等が以下の(i)から(iv)のいずれかに掲げるもので、土地の使用上から将来においても日照を必要としない又は建築物の敷地に変更される可能性がないなど、土地の形状又は利用状況により日影規制を適用する意味がないと認められるもの

(i) 電気事業法等による送電線用の工作物(鉄塔)の用地部分

(ii) 敷地と道路・水面等の間に、道路等と一体的な機能を有する幅の狭い土地がある場合

(iii) 鉄道及び軌道の線路敷地外の運転保安に関する施設等のある用地

(iv) その他これらに類するもの

[基準]

イ 不適格日影の影響を受けることとなる隣地等の受影及び利用状況により個別判断とする

ロ 日影の範囲は(ii)を除き当該用地部分に収まるものであること

ハ 不適格日影の影響を受けることとなる隣地等の周辺建築物から発生する日影を含めた検証を行ったものであること

- (五) 計画敷地が日影規制対象区域内外の境界線付近にあり、日影となる範囲が日影規制対象区域の内外に亘ることにより不適格日影が生じることとなるが、不適格日影の影響を受けることとなる隣地等が、狭小又は細長い若しくは道路要件等により建築物の敷地に成りうるものでなく、将来においても日照を必要としない又は建築物の敷地に変更される可能性がないなど、土地の形状又は利用状況により日影規制を適用する意味がないと認められるもの

[基準]

イ 日影の影響を受けることとなる隣地等の受影及び利用状況により個別判断とする

- ロ 日影の影響を受けることとなる隣地等の周辺建築物から発生する日影を含めた検証を行ったものであること
- 2 前項各号に掲げるもの以外で、日影規制をそのまま適用することが不合理又は意味がないと認められることとなる基準については、個別事例ごとの敷地及び周囲の土地利用の状況等により判断するものとする。

【既存不適格建築物を有する敷地における増築等に係る許可基準】

- 第4条 既存不適格建築物を有する敷地における増築等に係るものは、不適格日影(敷地内に複数の建築物を有する場合は複合日影とし、不適格日影を生じさせている既存建築物の除却等を含む場合は、除却後の既存建築物が生じさせる日影の部分をいう。)の範囲を増加させてはならない。ただし、増築等によって生じることとなる日影の影響が軽微なもので、増築等の当該部分が法第56条の2の規定に適合するものについては、この限りでない。
- 2 前項ただし書きによるもの以外に、新たに不適格日影を生じさせる場合については、前条各号の規定によるものとする。

【利害関係者への説明等】

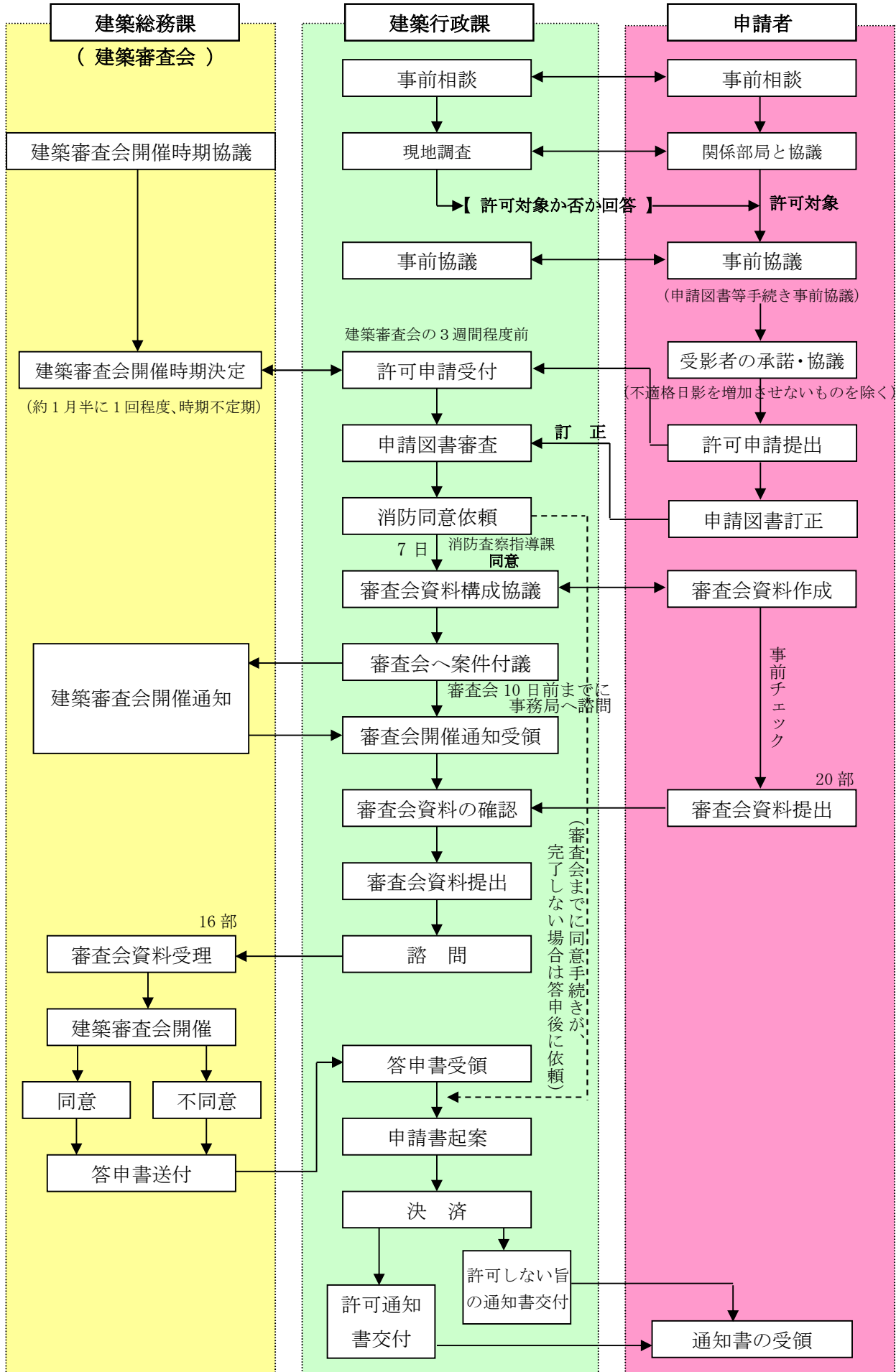
- 第5条 建築主は、第3条及び前条第2項を適用するにあたり、不適格日影の影響を受けている隣地等に係る土地所有者(借地権を含む。)へ当該許可を含めた計画の説明を行い、受影に対する承諾を得たうえ、協議を成立させなければならない。
- 2 前項による協議については、記録を作成し許可申請書に添付しなければならない。

附 則

- 1 この基準は、平成19年10月1日より運用する。
- 2 この基準は、平成20年6月1日より適用する。
- 3 この基準は、令和3年4月1日より適用する。
- 4 この基準の運用前になされた許可の申請の処分又は手続きは、この基準によってなされた処分とみなす。
- 5 本許可を受けた建築物について、その後の増築等を行う場合においては、「基準日」を「当該許可を得た日」と読み替えてこの基準を準用する。

手続きフローチャート

標準処理期間 60日



許可申請提出書類一覧表

提出書類

	提出書類	備考
事前相談	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築理由及び建築概要 2 付近見取図（住宅地図）、配置図、平面図、立面図、時刻・等時間日影図（既存建物単体、申請建物単体、複合） 3 その他参考資料 	<p>関係部局と事前協議。</p> <p>確認申請提出先が民間だとしても、市建築審査課と協議。</p>
許可申請	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請書（正副各1部+控え1部） <ol style="list-style-type: none"> (1) 第四十三号様式 (2) 申請理由書 (3) 委任状（代理人に委任する場合） (4) 写真撮影位置図、現況状況写真（既存建物、建設予定箇所、周辺道路状況、日影の影響を受けている又は新たに受ける近隣建物及び敷地等） (5) 付近見取図、都市計画図（カラー、凡例入り） (6) 敷地求積図、建物求積図（延べ床面積、建築面積） (7) 平均地盤面算出図 (8) 配置図（既存を解体する場合、既存配置も添付） (9) 各階平面図・各立面図・断面図（斜線制限、延焼の恐れのある部分等記入） (10) 等時間・時刻日影図（既存建物単体、申請建物単体、複合） (11) 既存建物の確認申請書類（既存不適格の場合の確認通知書、配置・求積・立面・断面図等） (12) その他、担当者が必要と認める資料 2 計画説明と承諾を得た旨の協議記録（第3条及び第4条第2項の適用の場合） 	<p>提出図面には、全て設計者の名前を入れる。</p>
建築審査会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議案概要書 ・ 施設概要書（建物用途による）、既存建物概要表（建築年月日、確認年月日、構造、階数、最高高さ、建築面積、延べ床面積） ・ 申請書第一面（受付済みのコピー）、申請理由書 ・ 都市計画図、付近見取図 ・ 写真撮影位置図、現況状況写真 ・ 配置図（解体がある場合、既存配置図） ・ 各階平面図、立面図、断面図 ・ 等時間・時刻日影図（既存建物単体、申請建物単体、複合、等時間日影図拡大版） 	<p>資料全てA3版とし、20部を片側クリップ留めで提出。</p> <p>20部作成前に、事前にチェック用を提出。</p> <p>図面全てに設計者名を入れる。</p>

さいたま市建設局建築部建築行政課

TEL 048-829-1533

FAX 048-829-1982

E-mail : kenchiku-gyosei@city.saitama.lg.jp