

東京都市計画高度地区（墨田区決定）既存不適格建築物の増改築に係る許可取扱要領

（総則）

第1条 この要領は、東京都市計画高度地区（墨田区決定）特例の認定及び許可に関する基準に定めがない既存不適格建築物（既に東京都市計画高度地区の変更（墨田区決定）計画書（以下「計画書」という。）第5項第2号に規定する許可を受けた建築物を含む。以下同じ。）の増改築に係る許可取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この要領における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）の例によるほか、次に定めるところによる。

- （1）許可申請者 計画書第5項第2号に規定する許可のうち、第3条に係る許可を受けようとする者で、かつ、許可を受けようとする建築計画の建築主をいう。
- （2）道路 基準法第42条に規定する道路（都市計画法第29条に規定する開発行為等により整備される道路で、当該開発行為等の完了時に基準法第42条に規定する道路となるものを含む。）をいう。

（土地の利用上やむを得ないもので、かつ、周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物）

第3条 既存不適格建築物の敷地における増改築のうち、次のいずれにも該当し、かつ、周囲の採光及び通風に配慮されたものは、計画書第5項第2号アに規定する土地の利用上やむを得ないもので、かつ、周囲の状況等により環境上支障がないものとする。

- （1）増改築の部分が計画書の内容に適合し、かつ、階数は2階以下で、高さが10m以下であること。
- （2）増改築の部分が電気室、機械室、管理人室、集会室、駐輪場その他当該建築物の維持管理及び運営のために必要なものであること。
- （3）建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条に規定する基準時（以下「基準時」という。）以降の増改築により生じる日影のうち、敷地外については基準時より増加しないこと。この場合において平均地盤面からの高さは、基準法第56条の2の規定による対象区域はその基準により、対象区域外は6.5mとする。
- （4）緑地整備は、墨田区開発指導要綱（平成7年10月11日7墨都開第253号）の基準に適合していること。

（許可申請等）

第4条 許可申請者は、許可申請書（第1号様式）の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる必要な図書を添えて区長に提出しなければならない。

- （1）付近見取図 方位、道路及び目標となる地物並びに申請敷地の位置（赤で着色）が分かるもの
- （2）配置図 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と外の建築物の別、土地の高低差、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差、申請に係る建築物の各部分の高さ並びに敷地の接する道路の幅員及び種類が分かるもの
- （3）敷地求積図 求積に必要な寸法及び算式が分かるもの
- （4）各階平面図 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び開口部の位置が分かるもの

- (5) 立面図(4面) 縮尺、開口部の位置及び高さ制限の位置が分かるもの
- (6) 断面図(2面以上) 縮尺、各階の床及び平均地盤面の位置(必要により平均地盤面算定図)並びに高さ制限の位置が分かるもの
- (7) 緑化計画図 位置、樹種、形状寸法、数量及び面積が分かるもの
- (8) 緑地面積算定書 樹種及び形状ごとの緑地面積の算式が分かるもの
- (9) 日影図 次に掲げる内容が分かるもの
 - ア 縮尺
 - イ 方位
 - ウ 敷地境界線
 - エ 敷地内における建築物の位置
 - オ 建築物の各部分の平均地盤面からの高さ
 - カ 基準法別表第4(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の境界線
 - キ 敷地の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅員
 - ク 建築物の各部分からの真北方向の敷地境界線までの水平距離
 - ケ 基準法第56条の2第1項に規定する水平面(以下水平面という。)上の敷地境界線からの水平距離5メートル及び10メートルの線(以下測定線という。)
 - コ 建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状
 - サ 建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間
 - シ 建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に水平面に生じさせる日影の等時間日影線
 - ス 日影形状算定表(平均地盤面からの建築物の各部分の高さ及び日影の形状を算定するための算式)
 - セ 平均地盤面算定表(建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び平均地盤面を算定するための算式)
- (10) 既存不適格建築物であることを示す書類 既存建築物の確認申請書の写し(配置図、各階平面図、立面図(4面)、断面図(2面以上))及び検査済証

2 区長は、前項の規定による申請について、許可したときは許可通知書(第2号様式)に、許可しないときは許可しない旨の通知書(第3号様式)に、前項の申請書の副本を添えて申請者に通知するものとする。

(工事完了検査)

第5条 建築主は、基準法第7条第1項及び第7条の2第1項の規定による完了検査を受けようとするときは、当該完了検査を受ける前に速やかに工事完了届(第4号様式)を区長に提出し、区長の検査を受けるものとする。

2 区長は、工事完了届が提出されたときは、完了検査を行い、その内容が許可した内容に適合すると認められるときは、適合証(第5号様式)を交付するものとする。

付 則

この要領は、平成23年5月31日から適用する。

付 則

この要領は、平成24年5月1日から適用する。

付 則

この要領は、平成 2 5 年 6 月 1 日から適用する。

付 則

この要領は、平成 2 9 年 7 月 2 6 日から適用する。