

建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率の許可基準

1 趣 旨

本基準は建築基準法第52条第14項第1号の規定による機械室等の床面積が著しく大きな建築物にかかる容積率の許可の運用に際し、防災へ配慮すること又は横浜市地球温暖化対策実行計画に掲げる温暖化対策の一環として挙げられているエネルギー管理、高効率設備の促進を図ること等のため、技術的助言の趣旨を踏まえ緩和を適用するにあたり必要な許可基準を定める。

2 適用の範囲

(1) 対象施設

機械室等の床面積が著しく大きな建築物又は建築物の部分は、次の各項に掲げるものとする。

- ア 太陽光発電設備、燃料電池設備、ヒートポンプ・蓄熱システム等環境負荷の低減等の観点から必要な設備で、公共施設に対する負荷の増大のないもの
- イ その他、技術的助言等に提示された施設のうち、特に必要と認めた建築物又は建築物の部分

(2) 対象建築物

当該建築物の管理運営が将来にわたり適切に行われると認められるものを対象とする。ただし、対象施設が(1)アの場合は次に掲げる条件すべてに適合する建築物とする。

当該建築物の管理運営が将来にわたり適切に行われると認められるものを対象とする。

(ア) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の建築物エネルギー消費性能基準適合

(イ) CASBEE 横浜 (建築物環境配慮制度)

横浜市生活環境の保全等に関する条例第9章の2(建築物の建築に係る環境への負荷の低減)第141条の4第1項の適用を受ける建築物は、その規定における建築物環境配慮計画の届出において、「CASBEE 横浜」での評価値がAランク以上とすること。(施設の特性によりAランクとならない場合にあってもB+ランク以上とすること。)

(ウ) 非住宅の建築物については運用時のエネルギー低減につながる取組を行うもの。

3 容積率緩和の適用方法

容積率緩和の対象となる部分の床面積は、当該施設の本来の用に供する部分（当該施設の管理用事務室等人が常駐する部分及びこれに付属する部分を除く。）で必要最小限の水平投影面積とし、壁等によって建築物の他の部分及びその他の設備から独立した区画をなす部分であること。

また、容積率緩和の対象となる部分の床面積は上記から建築基準法施行令第2条第1項第4号の規定その他の容積率特例により容積率の算定の基礎から除かれる部分を除いた面積とする。

4 転用の防止

(1) 用途変更できないこと等の表示

建築主、所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は、原則として、緩和対象部分及び建築物のエントランス等の見やすい位置に、当該部分が容積率緩和の対象となっていること及び他の用途への転用ができない旨を明示するとともに、市長に明示状況を速やかに報告しなければならない。

(2) 維持管理

建築主等は、当該設備に供する部分を適切に維持管理しなければならない。また、当該物件を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書（又は賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約等に、当該部分が容積率緩和の対象となっていること及び他の用途への転用ができない旨を明記すること。

当該設備の入れ替えの際は、許可の対象施設となる設備を選定すること。

附則（施行期日）

この基準は平成19年4月1日から実施する。

改正

この基準は平成21年1月13日から実施する。

この基準は平成28年5月1日から実施する。

この基準は令和元年8月26日から実施する。

この基準は令和3年3月1日から実施する。

この基準は令和4年3月10日から実施する。

この基準は令和6年4月1日から実施する。