

## 建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく 容積率の許可に関する建築審査会包括同意基準

### 1 趣旨

この基準は、建築基準法第52条第14項第1号の規定による許可に際し、防災に配慮した建築物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も挙げられている省エネルギー型・低炭素型の住宅の普及を目的とした、高効率住宅機器等の導入、エネルギー管理の推進を図る建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対して、あらかじめ包括的に建築審査会の同意を得ることを定めて、許可の手續の迅速化、簡素化を図るものである。

### 2 建築審査会の同意

この包括同意基準に適合しているものは、個々の案件について既に建築審査会が同意したものとし、許可することができる。

### 3 適用の範囲

#### (1) 対象施設

容積率緩和の対象となる施設は次のア又はイに掲げる施設とする。

ア 地域共用の防災倉庫又は浸水リスクに配慮した電気室

イ ヒートポンプ・蓄熱システム、潜熱回収型給湯器（※1）、コージェネレーション設備、燃料電池設備、太陽熱集熱設備、太陽光発電設備、蓄熱槽で、環境負荷の低減等の観点から必要な設備として、横浜市の方針等に位置づけのあるものとする。

（※1）潜熱回収型給湯器については、コージェネレーション設備等のシステムの一部として使用するものに限る。

#### (2) 対象建築物

この包括同意基準の適用対象となる建築物は、次のア又はイに掲げる居住の用に供する建築物で、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 対象施設が地域共用の防災倉庫の場合は、よこはま防災力向上マンション認定制度において、計画認定時にハード+（プラス）認定を取得した建築物とする（※2）。また、浸水リスクに配慮した電気室を設ける場合は、ハード+認定の取得に加え、次のいずれかの区域内に建築する建築物とする。

- （ア） 水防法（昭和二十四年法律第九十三号）第14条に定める洪水浸水想定区域
- （イ） 水防法（昭和二十四年法律第九十三号）第14条の3に定める高潮浸水想定区域
- （ウ） 横浜市が定める内水ハザードマップにおける内水浸水想定区域
- （エ） 横浜市が定める津波からの避難に関するガイドラインにおける津波避難対象区域

（※2）使用開始前によこはま防災力向上マンション認定制度に基づく本認定においてハード+（プラス）認定を受けること。

イ 高効率住宅機器等又はエネルギー管理の推進に係る施設の場合は、次に掲げる居住の用に供する建築物とする。

- （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に適合した建築物
- （イ） 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ランク以上とした建築物

## 4 容積率緩和の適用方法

### (1) 容積率緩和の対象となる部分

容積率緩和の対象となる部分は、壁等によって独立した区画をなす部分であり、当該設備に供する必要最小限の部分とする。また、次のア又はイに掲げる条件を満たす建築物の部分とする。ただし、容積率緩和の対象となる部分は、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は対象としない。

ア 対象施設が地域共用の防災倉庫又は浸水リスクに配慮した電気室の場合は、当該対象施設がよこはま防災力向上マンション認定制度による条件に適合していること。

イ 対象施設が高効率住宅機器等及びエネルギー管理の推進に係る施設の場合は、当該設備に要する一住戸当たりの床面積の平均は、2.0平方メートル未満であること。(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含む)

### (2) 容積率緩和の限度

容積率の緩和は、基準容積率(法第52条第1項から第7項及び第9項の規定による容積率の最高限度とする。)の1.05倍を限度とする。

### (3) その他

敷地内に、都市計画において定められた都市計画施設(都市計画道路等)が含まれる場合は、都市計画施設の敷地を除外しても、容積率緩和の限度以下となっていること。

## 5 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、当該設備に供する全ての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。

## 6 建築審査会への報告

特定行政庁は、この包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)

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。