

(案) 新旧対照表

※ 下線部分が改正箇所

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

旧	新
<p>1 趣旨</p> <p>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、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、許可の迅速化、簡素化を図るものである。</p>	<p>1 趣旨</p> <p>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、<u>防災に配慮した建築物</u>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、許可の迅速化、簡素化を図るものである。</p>
<p>2 建築審査会の同意</p> <p>(省略)</p>	<p>2 建築審査会の同意</p> <p>(省略)</p>
<p>3 適用の範囲</p> <p>(1) 対象施設</p> <p>_____</p> <p>ア 新設</p> <p>容積率緩和の対象となる施設は、<u>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</u>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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>(※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。</p> </div>	<p>3 適用の範囲</p> <p>(1) 対象施設</p> <p><u>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。</u></p> <p>ア <u>地域共用の防災倉庫又は浸水リスクに配慮した電気室</u></p> <p>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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>(※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。</p> </div>
<p>(2) 対象建築物</p>	<p>(2) 対象建築物</p>

この包括同意基準の適用対象となる建築物は、居住の用に供する建築物又はその部分で、機械室等の床面積が著しく大きなものとする。

また、以下の条件全てを満たす建築物で、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 新設

この包括同意基準の適用対象となる建築物は、次のアまた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+認定を取得した建築物とする。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

イ 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、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

ア 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の建築物エネルギー消費性能基準に適合

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。

4 容積率緩和の適用方法

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の床面積

容積率緩和の対象となる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、当該設備に供する必要最小限の水平投影面積とし、次の要件を満たすものとする。

ア 新設

ア 壁等によって建築物の他の部分及び他の設備から独立した区画をなす部分であること。

イ 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項第四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)

ウ 容積率緩和の対象となる部分の床面積は上記イから、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。

(2) 容積率緩和の限度

(以下省略)

5 転用の防止

(第1号省略)

((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

(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、次に掲げるアまたはイの区分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を除いた部分であること。

ア 対象施設が浸水リスクに配慮した電気室の場合は、地上に設けるもので、よこはま防災力向上マンション認定制度の認定基準で規定する浸水対策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項第四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

(以下省略)

5 転用の防止

(第1号省略)

(2) 維持管理

建築主等は、当該設備に供する部分を適正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。また、その旨の誓約書を様式1により、許可申請時に市長宛てに提出するものとする。

※次ページあり

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。 _____

【参考】 用途変更できない旨の表示例

○設備部分表示例

【表示板寸法：一般的な名刺サイズ(55mm×91mm)程度】

この部分は、建築基準法第52条第14項第1号により
容積率を緩和した○○給湯器の設置スペースのため、
他の用途に転用することはできません。

年 月

○○管理組合

(※) 設備部分の壁面や扉等の見やすい位置に、シール等で貼付してください。(設備自体への貼付は、機器取替時になくなるため不可)

(削除)

○エントランス表示例

【表示板寸法：A 3 (297mm×420mm)程度】

この建築物は、○○給湯器を設置することで
省エネルギー化に寄与する建築物として、
建築基準法第52条第14項第1号による
容積率の緩和を受けています。

年 月

○○管理組合

(※) ステンレス等の耐候性のある材料とし、エントランスの見やすい位置に、堅固に
固定してください。

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。

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○月○日から実施する。