

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の規定に基づく容積率緩和の許可基準

(目的)

第 1 条 周辺地域の防災や安全に寄与する公益的施設や節水に有効な雑用水再利用施設などを備えた建築物について、建築基準法（以下「法」という。）第 52 条第 14 項第 1 号の規定に基づく容積率の緩和制度を設けることにより、環境に配慮した建築物等の誘導を積極的に図るものである。

(適用範囲)

第 2 条 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。

- (1) 太陽光発電設備、燃料電池設備、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム等環境負荷の低減の観点から必要な設備その他これらに類するもの。
- (2) その他、技術的助言等に提示された施設のうち、特に必要と認められた建築物又は建築物の部分。

(容積率緩和の限度)

第 3 条 容積率の緩和は、前条に掲げる施設の用に供する建築物の部分のうち、次の各号の要件を満たす部分の床面積相当分について当該施設の必要性、地域への貢献度等に応じて行うものとし、その限度は、基準容積率（法第 52 条第 1 項から第 9 項までの規定による容積率をいう。）の 1.25 倍とする。

- (1) 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附属する部分を除く。）であること。
- (2) 壁等によって建築物の他の部分から独立した区画をなす部分であること。

(日影)

第 4 条 法第 56 条の 2 の規定による日影時間の制限を 5 m ラインで 1 時間、10 m ラインで 30 分減じた時間に適合すること。ただし、敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であって、特定行政庁が建築計画上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

(環境配慮)

第 5 条 建築物の建築に関わる環境への負荷の低減を図るため、福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱の規定による「CASBEE 福岡」での評価について B+以上となること。

(転用の防止)

第 6 条 第 3 条に規定する全ての部分及び建築物の主要な出入口に，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こと。

(維持管理)

第 7 条 建築主，所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は，容積率の緩和の対象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（賃貸契約書），重要事項説明書及び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。

附則

この基準は，平成 2 0 年 6 月 1 8 日から施行する。

備考

平成 2 0 年 6 月 1 8 日 第 5 1 5 回建築審査会報告済

(参 考)

法第52条第14項第1号に関連する技術的助言

- ・ 「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第4項第1号の規定の運用について」(昭和60年12月21日住街発第114号)
- ・ 「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第10項第1号の規定の運用について」(平成8年3月29日住街発第33号)
- ・ 「建築基準法第52条第11項第1号の規定の運用について」(平成11年4月16日住街発第45号)
- ・ 「建築基準法第52条第13項第1号の規定の運用について」(平成16年2月27日住街発第381号)