

建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可基準

・目的

本基準は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号。以下「法」という。）第52条第14項第1号の規定に基づく機械室等の床面積が著しく大きい建築物に対する容積率の許可に関し必要な事項を定め、省資源、省エネルギー及び環境への負荷等に配慮した建築物の建築の促進を目的とする。

・適用の範囲

1．対象地域

- ・第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び工業地域以外の用途地域であること。
- ・敷地が用途地域の内外にわたる場合は、敷地の過半の属する用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び工業地域以外であること。
- ・地区計画の地区内で地区整備計画において容積率の制限がある場合および、市長が別に指定した区域内においては本対象から除外する。

2．対象建築物

本基準の適用対象とする建築物は次の各号に該当するものとする。

- （1）敷地面積が500㎡以上のもの。
- （2）延べ面積が2,000㎡以上の共同住宅。

3．対象機器

容積率の限度を超える許可の対象となる機器は、次に掲げる設備等（容易に取り外し、または移動できるものを除く）とする。

- （1）コージェネレーション施設
- （2）太陽光発電設備
- （3）燃料電池発電
- （4）自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム
- （5）（1）から（4）までに掲げるもののほか、経済産業省の省エネ基準に適合した認定品等省エネ機器であることが明確で、環境負荷の低減等の観点から必要な設備であって、公共施設に対する負荷の増大のないもの。

・容積率の限度を超える許可の適用方法

1．容積率の限度を超える許可の対象となる部分の床面積

・3．に掲げる対象機器のうち次の各号の要件を満たすものとする。

ア 容積率の限度を超える許可の対象となる部分の床面積は、当該機器の設置に必要な最小限の部分であり、当該機器の本来の用に供する部分（当該機器の管理用事務室等人が常駐する部分及びこれらに付属する部分を除く。）で壁等

によって他の部分と区画された独立した部分であること。(他の部分と共用する場合は、当該機器の本来の用に供する部分のみを対象とする。)

イ 戸別設置するものについては共用廊下に面すること。ただし機器の性質上、共用廊下に面することが困難な場合はこの限りでない。また、戸別設置するものに対する一住戸あたりの面積は1.0㎡を限度とする。

2. 容積率の限度を超える許可の限度

基準容積率(法第52条第1項から第7項および第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. 建築物総合環境評価制度(CASBEE)に基づく届出

許可申請をしようとする日までに、建築物総合環境評価制度(CASBEE)に基づく届出を行い、B+以上の評価となる計画とすること。

4. 地域課題への配慮

共同住宅が建つことにより、発生している地域課題へ一定の配慮がなされていること。

. 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、許可に係る建築物の部分が容積率の限度を超える許可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ことを知らせる様式1の標示板を、建築物の主要な出入口その他の見やすい位置に1箇所以上明示するとともに、本市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

建築主等は許可に係る建築物の部分を適法な状態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、譲渡又は賃貸等をする場合には、売買契約書(賃貸にあつては賃貸契約書)、重要事項説明書、管理規約等に、許可に係る建築物の部分を適法に維持管理すること及び他の用途への転用ができないことを明記すること。

また、施設を更新する場合は、許可対象施設に該当する機種を設置すること。

(附則)

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

様式1 標示板（ . 転用の防止 1 . 関係）

この建築物は、（省エネ機器の一般名称）を設置することで省エネルギー化に寄与しているため、建築基準法第52条14項第1号による容積率の限度を超える許可を受けています。

よって、容積率の限度を超える許可の対象機器である（省エネ機器の一般名称）設置スペースは他の用途に転用することはできません。

平成 年 月

（建築主等氏名）

- （ 1 ） 材質はステンレス等の耐候性、耐久性のある容易に破損しない材料とし、堅固に固定してください。
- （ 2 ） 大きさは概ね縦21cm、横30cm（A4版横位置程度）以上としてください。
- （ 3 ） 上記標示板は一例ですので、建築主等で内容はお考えください。

この基準のお問い合わせは

西宮市都市局建築・開発指導部 建築指導課

0798-35-3704