

建築基準法第 52 条第 14 項に基づく容積率許可基準

平成 21 年 8 月 20 日改正

1 適用範囲

(1) 対象建築物

本許可基準は、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 号の規定に基づく同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物の許可のうち太陽光発電設備、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担の軽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担の増大のないものの許可について適用する。

(2) 容積率の緩和の対象となる部分

容積率の緩和の対象となる部分は、経済産業省の省エネ基準に適合した認定品など省エネ機器であることが明確なものの機械室部分で当該床面積相当分を緩和するものとする。（他の部分と共用する場合は、当該施設の本来の用に供する部分のみを対象とする。）

2 許可条件

(1) 敷地条件

- ・ 計画建築物の敷地面積は、500 m²以上とすること。
- ・ 第 1 種低層住居専用地域・第 2 種低層住居専用地域・工業地域以外の用途地域であること。

(2) 対象建築物の用途

- ・ 共同住宅であること。

(3) 容積率の最高限度

- ・ 緩和後の容積率の最高限度は、下記の式による。

$$V = 1.25 V_0$$

V : 緩和後の容積率の最高限度

V₀ : 基準容積率

(4) 空地率の下限

- ・ 計画建築物の敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合は、下記の数値以上とすること。

$$1.1 - c$$

(c : 基準建ぺい率)

(5) 有効公開空地の確保

- ・ 神戸市総合設計制度許可取扱要領に規定する有効公開空地を確保すること。有効公開空地率は、下記の数値以上とすること。

$$0.05 + (1 - c) \times 1/6$$

(c : 基準建ぺい率)

(6) 緑化率

- ・ 計画建築物の敷地内の空地面積の 15%以上を緑化すること。

(7) 神戸市建築物総合環境評価制度（CASBEE神戸）に基づく届出

- ・ 許可申請をしようとする日までに、神戸市建築物総合環境評価制度（CASBEE神戸）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。

(8) 維持管理

- ・ 容積率緩和の対象となる機械室等が適法な状態に維持管理しなければならないこと及び他の用途に変更できないことを適切な位置に表記すること。