

○港区建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率に係る許可に関する取扱基準

平成20年12月1日

20港環建第486号

(目的)

第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条第14項第1号の規定による機械室等の床面積が著しく大きな建築物に係る容積率の許可の運用に当たり、法及びこれに基づく命令並びに技術的助言の趣旨を踏まえ、良好な市街地環境の確保、環境負荷の低減に配慮した計画に対して、本制度を活用することを目的とする。

(適用の範囲)

第2条 法第52条第14項第1号の容積率に係る許可の対象となる建築物又は建築物の部分は、次に掲げるものとする。

- (1) 機械室、変電施設その他これらに類する施設を有するもの
- (2) 駅その他これに類するもの（以下「駅等」という。）から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路、階段、傾斜路、昇降機その他これらに類するもの（以下「通路等」という。）を有するもの
- (3) 浸水想定区域等の浸水リスクのある地域において建築される建築物で、地階等に住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものに供する部分を有するものにおいて、地階等に受変電設備等が設置される電気室を設けることができるもの

2 法第52条第14項第1号の容積率に係る許可の対象となる施設は、次に掲げるものとする。

- (1) 前項第1号に掲げる建築物に設けられている次のいずれかに該当する施設及び設備、その他これらに類する施設等
 - ア 中水道施設
 - イ 地域冷暖房施設
 - ウ 防災用備蓄倉庫
 - エ 消防用水利施設
 - オ 電気事業の用に供する開閉所及び変電所
 - カ ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナーステーション及び特定ガス発生設備

- キ 水道事業又は公共下水道の用に供するポンプ施設
- ク 電気通信事業の用に供する電気通信交換施設
- ケ 鉄道の用に供する停車場、開閉所及び変電所
- コ 発電室
- サ 大型受水槽室
- シ 汚水貯留施設
- ス 住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム（自然冷媒を用いたものに限る。）
- セ 住宅等に設置する潜熱回収型給湯機
- ソ 住宅等に設置するハイブリット給湯機
- タ コージェネレーション設備
- チ 燃料電池設備
- ツ 太陽熱集熱設備又は太陽光発電設備（屋上又は屋外に設ける駐車場、駐輪場、建築設備等の上空に設置する太陽光パネル等及びこれを支える構造物で囲まれた部分を含む。）
- テ 蓄熱槽
- ト 蓄電池

(2) 前項第2号に掲げる建築物に設けられている次の各号に該当する通路等。ただし、法第52条第6項に規定する昇降機の昇降路の部分については、本基準の許可の対象としない。

- ア 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等であること。ただし、非常時以外において自動車が出入りする通路等を除く。
- イ 当該通路等自体が周辺の公共施設に対する負荷を増大させず、むしろ軽減させるものであって、駅等の周辺交通の状況等から、当該通路等を当該建築物の敷地内に設けることが、当該敷地の周辺の道路における歩行者等の通行の円滑化に資すると認められるものであること。

(3) 前項第3号に掲げる建築物における受変電設備等が設置される電気室のうち、浸水時の機能維持を考慮して、浸水リスクの低い一定の高さ以上の地上階に設けるもの。ただし、当該電気室に設置する受変電設備等を地階等に設けることができる場合に限る。

(緩和の限度等)

第3条 前条第1項第1号に規定する施設、同項第2号に規定する通路等及び同項第3号に規定する建築物の容積率の緩和の対象となる床面積は、前条第2項に掲げる施設に供する

必要最小限の水平投影部分で、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とする。2 本基準により緩和される容積率の限度は、基準容積率（法第52条第1項から第7項まで及び第9項に規定する容積率をいう。）の0.25倍とする。この場合において、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）その他の法令により不算入とされた床面積を含んで算定するものとする。

（転用の防止等）

第4条 建築主又は当該許可の対象である建築物の所有者若しくは管理者は、当該設備に供するすべての部分に、当該部分が容積率に係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明示し、明示状況を区長に速やかに報告するものとする。

2 建築主等は、転用の防止等について重要事項説明書及び管理規約等に記載した上、所有者及び管理者に対し十分に周知を図るものとする。

付 則

この基準は、平成20年12月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成27年2月26日から施行する。

付 則

この基準は、令和7年4月1日から施行する。