

建築基準法第52条第14項第1号の規定による建築物の容積率緩和
に係る許可取扱要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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号の規定による建築物について、同項による容積率制限の緩和の許可をすることに關し、必要な事項を定めるものとする。

(対象建築物等)

第2条 法第52条第14項第1号の規定に該当する施設その他これらに類する施設を設置する建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 中水道施設
- (2) 地域冷暖房施設
- (3) 防災用備蓄倉庫
- (4) 消防用水利施設
- (5) 電気事業の用に供する開閉所及び変電所
- (6) 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
- (7) 水道事業又は公共下水道の用に供するポンプ施設
- (8) 第一種電気通信事業の用に供する電気通信交換施設
- (9) 都市高速鉄道の用に供する停車場、開閉所及び変電所
- (10) 発電室
- (11) 大型受水槽室
- (12) 汚水貯留施設
- (13) コージェネレーション施設
- (14) 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等の観点から必要な設備であつて、公共施設に対する負荷の増大のないもの
- (15) 駅等に設けられる通路等
- (16) 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）第24条に規定する基準に適合するもの
- (17) その他市長が認めるもの

(許可の範囲等)

第3条 容積率制限緩和の許可対象範囲は、前条各号に掲げるもので第2項から第3項の要件を満たす部分の床面積相当分とし、緩和後の容積率対象延べ面積の限度は次に掲げる限度以下とする。

- (1) 基準容積率（法第52条第1項から第7項及び第9項の規定による容積率の最高限度とする。以下同じ。）の1.25倍とする。
- (2) 総合設計制度（法第59条の2第1項に規定する容積率の緩和をいう。）と併せて容積率の緩和の適用を受ける場合は、「広島市総合設計制度許可取扱要綱」に定められた容積率の緩和の限度に基準容積率の1.1倍を加えたものとする。

2 前条の(1)から(14)及び(17)に掲げるものについては、次のいずれにも該当すること。

- (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付属する部分を除く。）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。

3 前条の(15)に掲げるものについては、次のいずれにも該当すること。

- (1) 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。）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こと。
- (2) 駅等の構内に設けられるもので、もっぱら当該駅等の利用者以外の者の通行に供するものや、駅等に近接した建築物に設けられるもので、もっぱら当該駅等の利用者の通行に供するもの等であり、当該通路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、駅等の周辺の道路交通の状況等から、当該通路等を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) 鉄道等の運行時間中、駅等の利用者が常時自由に通行することができるものであること。
- (4) 壁等により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。
- (5) 通路等又はその部分の環境の向上に寄与する植込み、噴水等に供する部分を含むことが可能であること。
- (6) 駅等に附属する執務室、切符売場及び店舗等に供する部分を含まないものであること。

(許可基準等)

第4条 市長は、第2条及び前条に該当する建築物の計画が、次の各号に掲げる基準に適合するものについては、法第52条第14項第1号の規定に係る同項の許可をすることがで

きる。ただし、市長が敷地周辺の土地利用状況、都市施設の整備状況若しくは施設計画の内容その他の理由により、これによりがたいと認める場合は、この限りではない。

(1) 交通上支障がないことについて次の要件に該当すること。

ア 敷地の前面道路（前面道路が2以上の場合はその1つ以上。）の幅員及び敷地が道路に接する長さは、容積率の緩和に応じたものであると認められること。

イ 駐車場、駐輪場は、適切な台数が確保され、通行上支障がない配置計画であると認められること。

ウ 歩行者、自動車、自転車等の主要な敷地内通路（車路）は、それぞれ必要な幅員により区分され、通行上支障がない動線計画であると認められること。

エ 自動車、自転車等の道路に接する主要な出入口は、通行上支障がない位置であり、出入りの際の見通しが確保されていると認められること。また、必要により、これらを補完するための車路等における一時停止や徐行等の路面表示、カーブミラー、標識や注意喚起の表示板等の設置など、歩行者その他の安全確保のための措置が図られていると認められること。

オ その他市長が敷地の状況等により交通上支障がないと認めたものであること。

(2) 安全上支障がないことについて次の要件に該当すること。

ア 避難計画について、避難経路の単純化や2方向避難など建築物の内外にわたり安全上支障がない計画であると認められること。

イ 必要により、落下物への対策、消火活動や避難スペースの確保など、その他の安全確保のための措置が図られていると認められること。

ウ その他市長が敷地の状況等により安全上支障がないと認めたものであること。

(3) 防火上支障がないことについて次の要件に該当すること。

ア 内装材や消防設備等について、防火上支障がない計画であると認められること。

イ 必要により、防災センターや防火水槽等の設置など、火災時その他の安全確保のための措置が図られていると認められること。

ウ その他市長が敷地の状況等により防火上支障がないと認めたものであること。

(4) 衛生上支障がないことについて次の要件に該当すること。

ア 通風、採光、日照について、当該建築物及び周辺環境に対して支障がない配置計画であると認められること。

イ ごみ置き場は適切な規模・配置であり、清掃等の維持管理や鳥・猫等の被害防止等の措置が図られていると認められること。

ウ 騒音、振動、臭気等の発生が予想される用途にあつては、周辺環境への支障がない計画であると認められること。

エ 緑化、外構整備など、良好な環境整備のための措置が図られていると認められるこ

と。

オ その他市長が敷地の状況等により衛生上支障がないと認めたものであること。

2 前項の許可に関し、手続きその他必要な事項は別に定める。

(維持管理等)

第5条 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を適法な状態に維持管理するとともに他の用途に変更してはならない。

2 建築主等は、当該許可に係る建築物の部分が他の用途に変更できない旨を知らせる様式

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か所以上明示すること。

3 建築主等は、建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸等をする場合、売買契約書（賃貸にあつては賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約及びパンフレットに、許可に係る建築物の部分を適法な状態に維持管理すること及び他の用途に変更しないことを明記すること。

附 則

この要綱は、平成21年12月18日から施行する。

この建築物は、建築基準法に基づいて許可
されたもので、〇〇〇〇部分は他の用途に
変更できません。

管理者氏名

- 【備考】
- (1) 材質は、金属板、合成樹脂板等で、耐候性、耐久性に富み、容易に破損しないものとし、堅固に固定すること。
 - (2) 大きさは、概ね縦 21 センチメートル、横 30 センチメートル（A4 版横位置程度）以上であること。