

平成25年第1回川崎市議会定例会

提出議案資料

議案第11号 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

【まちづくり局】

目 次

議案第11号

【川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の 一部を改正する条例】

- 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の
一部を改正する条例 趣旨及び改正概要…………… 1

- 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の
一部を改正する条例 新旧対照表…………… 3

- 参考資料
 - ・ 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例（抄）…………… 7
 - ・ 建築基準法（抄）…………… 12
 - ・ 建築基準法施行令（抄）…………… 16
 - ・ 都市の低炭素化の促進に関する法律（抄）…………… 17
 - ・ 都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（抄）…………… 19
 - ・ 都市の低炭素化の促進に関する法律施行令の規定により、低炭素
建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるもの
（国土交通省告示第1393号）…………… 19

川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例 の一部を改正する条例 趣旨及び改正概要

1 条例の趣旨

通常の都市計画に基づく規制（用途、容積率、建ぺい率等）に加えて、地区の実情に応じた良好な環境を整備し、及び保全するために、地区計画を必要に応じて定めている。そのうち地域の土地利用の状況等からみて、地区計画で定めた内容の実現を確実に担保させるため、建築基準法上の制限とすることを目的とするもの。

※ 昭和 63 年に新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域を適用区域としたことを始めにこれまで 43 区域で適用

2 改正概要

建築基準法施行令の一部改正、また、都市の低炭素化の促進に関する法律の制定により、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法の更なる合理化を図るための規定が追加されたことから、地区計画条例の適用区域においても法令と同様の容積率緩和ができることを明確にするため、建築物の容積率の最高限度を定める条例第 5 条について所要の整備を行うもの。

なお、建築基準法施行令の一部改正、都市の低炭素化の促進に関する法律の制定の内容は、次のとおりである。

(1) 建築基準法施行令の一部改正（平成 24 年政令第 239 号）に伴う容積率規制に係る延べ面積の算定方法の合理化項目の追加

ア 施行令の改正概要

建築基準法第 5 条第 2 項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法については、これまで、自動車車庫等の用途に供する部分の床面積を、延べ面積の 5 分の 1 を限度として不算入としていた（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号、同条第 3 項）。

近年、防災意識の高まりから、備蓄倉庫等の設置事例が増加していることを受け、建築物の部分である備蓄倉庫等について、容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法の更なる合理化を図るため、建築基準法施行令が改正された（平成 24 年 9 月 20 日公布・施行）。

イ 容積率緩和の適用対象と容積率不算入の上限の追加

建築物の用途を問わず、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号ただし書中に防災用備蓄倉庫等の用途が加えられ、同条第 3 項に各用途に供する部分等の容積率不算入の上限が加えられた。

	容積率緩和の適用対象	容積率不算入の上限
1	専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積	延べ面積の 50 分の 1
2	蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分の床面積	延べ面積の 50 分の 1
3	自家発電設備を設ける部分の床面積	延べ面積の 100 分の 1
4	貯水槽を設ける部分の床面積	延べ面積の 100 分の 1

(2) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律84号）の制定に伴う容積率緩和項目の新設

ア 法の制定概要

近年、社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることから、都市の低炭素化を図るための新たな制度として①基本方針の策定、②市町村による低炭素まちづくり計画の策定、③民間等の低炭素建築物の認定に係る措置を講ずることにより、都市の低炭素化の促進を図ることで都市の健全な発展に寄与するため、都市の低炭素化の促進に関する法律（以下、「低炭素化促進法」という。）が制定された（平成24年9月5日公布、同年12月4日施行）。

イ 民間建築物の低炭素建築物*の認定制度

市街化区域等内（用途地域の指定内）において、低炭素建築物新築等計画の認定を受けようとするものは、低炭素化促進法第53条に基づき、所管行政庁に認定申請をすることができる。なお、認定を受けた低炭素建築物には容積率の特例がある（低炭素化促進法第60条）。

* 低炭素建築物（法第2条第3号）

二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物であって、低炭素化促進法第54条第1項の認定を受けた同法第53条第1項に規定する低炭素建築物新築等計画（変更があったときは、その変更後のもの）に基づき新築又は増築等が行われたものをいう。

ウ 認定に伴う容積率緩和の適用対象と容積率不算入の上限

建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、認定基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合は、容積率緩和の適用対象となる施設又は設備を設ける部分の床面積（各合計）で、延べ面積の20分の1までは算入しないものとする。

低炭素化促進法第60条（低炭素建築物の容積率の特例）

→ 低炭素化促進法施行令第13条（低炭素建築物の容積率の特例に係る床面積）

→ 国土交通省告示第1393号（容積率の特例の対象となる施設又は設備を設ける部分）

	容積率緩和の適用対象	容積率不算入の上限
1	太陽熱集熱設備を設ける部分の床面積	延べ面積の20分の1
2	太陽光発電設備を設ける部分の床面積	
3	燃料電池設備を設ける部分の床面積	
4	コージェネレーション設備を設ける部分の床面積	
5	地域熱供給設備を設ける部分の床面積	
6	ヒートポンプ式熱源と併せて設ける蓄熱設備を設ける部分の床面積	
7	蓄電池を設ける部分の床面積	
8	雨水等の利用設備を設ける部分の床面積	

3 施行期日

公布の日から施行

川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例
の一部を改正する条例 新旧対照表

改正後	改正前
<p>○川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例 昭和62年12月22日条例第40号 (建築物の用途の制限)</p> <p>第4条</p> <p>2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物については、次に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。</p> <p>(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により引き続き前項の規定(同項の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)及び建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下本則において同じ。)が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項、次条(第5項を除く。)、法第53条並びに第7条の規定に適合すること。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第5条 建築物の容積率の最高限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。この場合において、<u>建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。</u></p> <p><u>(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。以下この項において同じ。)の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1)</u></p> <p><u>(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該敷地</u></p>	<p>○川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例 昭和62年12月22日条例第40号 (建築物の用途の制限)</p> <p>第4条</p> <p>2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物については、次に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。</p> <p>(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により引き続き前項の規定(同項の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)及び建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下本則において同じ。)が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項、次条(第4項を除く。)、法第53条並びに第7条の規定に適合すること。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第5条 建築物の容積率の最高限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。この場合において、<u>容積率の算定の基礎となる延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。以下この項において同じ。)の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1)</u>は、算入しない。</p>

改正後	改正前
<p><u>内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1)</u></p> <p>(3) <u>蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1)</u></p> <p>(4) <u>自家発電設備を設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1)</u></p> <p>(5) <u>貯水槽を設ける部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1)</u></p>	
<p>2 <u>前項後段及び地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積のほか、前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第2条第3項に規定する低炭素建築物の床面積のうち、同法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13条に定める床面積は、算入しない。</u></p>	
<p>3 <u>次項及び第5項並びに第14条に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、第1項後段及び前項並びに地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積は、算入しない。</u></p>	<p>2 <u>次項及び第4項並びに第14条に規定する____容積率の算定の基礎となる延べ面積には、前項後段において算入しないこととされる床面積及び地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積は、算入しない。</u></p>
<p>4 <u>建築物の敷地が第1項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地区整備計画区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該地区整備計画区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地区整備計画区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下</u></p>	<p>3 <u>建築物の敷地が第1項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地区整備計画区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該地区整備計画区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地区整備計画区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下</u></p>

改正後	改正前
<p>でなければならない。</p> <p>5 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で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、<u>前各項</u>の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率の特例)</p> <p>第14条 その敷地内に敷地面積から建築面積を減じた面積の敷地面積に対する割合が1から第7条に定める建ぺい率の最高限度を減じた数値に別表第3に掲げる地区整備計画区域について、同表の(い)欄に掲げる数値を加えた数値以上の空地を有し、かつ、その敷地面積が、同表の(ろ)欄に掲げる規模以上である建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率及び容積率について総合的な配慮がなされていることにより、地区整備計画区域の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において第5条(<u>第5項</u>を除く。)の規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>(建築審査会の同意)</p> <p>第18条 市長は、第4条第1項ただし書、第5条第<u>5項</u>、第6条第1項第2号、第7条第2号、第8条第2号、第9条第1項第2号、第10条第2号、第14条、第15条及び前条の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、川崎市建築審査会の同意を得なければならない。</p> <p>(手数料)</p> <p>第19条 この条例の規定に基づく許可の申請に対する審査を行う場合は、次に定める手数料を徴収する。</p> <p>(2) 第5条第<u>5項</u>の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(罰則)</p> <p>第20条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000円以下の罰金に処する。</p> <p>(3) 第5条第1項若しくは<u>第4項</u>、第6条から第</p>	<p>でなければならない。</p> <p>4 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で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、<u>前3項</u>の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率の特例)</p> <p>第14条 その敷地内に敷地面積から建築面積を減じた面積の敷地面積に対する割合が1から第7条に定める建ぺい率の最高限度を減じた数値に別表第3に掲げる地区整備計画区域について、同表の(い)欄に掲げる数値を加えた数値以上の空地を有し、かつ、その敷地面積が、同表の(ろ)欄に掲げる規模以上である建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率及び容積率について総合的な配慮がなされていることにより、地区整備計画区域の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において第5条(<u>第4項</u>を除く。)の規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>(建築審査会の同意)</p> <p>第18条 市長は、第4条第1項ただし書、第5条第<u>4項</u>、第6条第1項第2号、第7条第2号、第8条第2号、第9条第1項第2号、第10条第2号、第14条、第15条及び前条の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、川崎市建築審査会の同意を得なければならない。</p> <p>(手数料)</p> <p>第19条 この条例の規定に基づく許可の申請に対する審査を行う場合は、次に定める手数料を徴収する。</p> <p>(2) 第5条第<u>4項</u>の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円</p> <p>(罰則)</p> <p>第20条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000円以下の罰金に処する。</p> <p>(3) 第5条第1項若しくは<u>第3項</u>、第6条から第</p>

改正後	改正前
<p>8条まで、第10条又は第11条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用い ないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで 工事を施工した場合においては、当該建築物の工 事施工者）</p>	<p>8条まで、第10条又は第11条の規定に違反した場 合における当該建築物の設計者（設計図書を用い ないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで 工事を施工した場合においては、当該建築物の工 事施工者）</p>

■川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例（抄）

昭和62年12月22日

条例第20号

（趣旨）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に係る制限に関し必要な事項を定めるものとする。

（用語の意義）

第2条 この条例で使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）で使用する用語の例による。

（適用区域）

第3条 この条例は、地区計画において地区整備計画が定められている区域で別表第1に掲げる区域に適用する。

（建築物の用途の制限）

第4条 前条に規定する区域（その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「地区整備計画区域」という。）内における建築物の用途の制限は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の用途の制限の項に定めるとおりとする。ただし、市長が土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物については、次に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。

（1）増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により引き続き前項の規定（同項の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）及び建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下本則において同じ。）が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項、次条（第4項を除く。）、法第53条並びに第7条の規定に適合すること。

（2）増築後の前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

（3）再開発等促進区（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第3項に規定する再開発等促進区をいう。以下同じ。）内においては、増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

（4）用途の変更（第13条各号に定める場合を除く。次項において同じ。）を伴わないこと。

3 法第3条第2項の規定により第1項の規定の適用を受けない建築物については、当該建築物の用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替のすべてをすることができる。

（建築物の容積率の最高限度）

第5条 建築物の容積率の最高限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。この場合において、容積率の算定の基礎となる延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。以下この項において同じ。）の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1）は、算入しない。

2 次項及び第4項並びに第14条に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、前項後段において算入しないこととされる床面積及び地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積は、算入しない。

3 建築物の敷地が第1項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地区整備計画区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該地区整備計画区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地区整備計画区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

4 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で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、前3項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

(建築物の容積率の最低限度)

第6条 建築物の容積率の最低限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最低限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの

(2) 市長が当該地区整備計画区域内における土地利用の状況等に照らして、用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2 前項本文の規定の適用を受ける建築物の敷地が同項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地区整備計画区域の内外にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該地区整備計画区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地区整備計画区域内にある面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たもの以上でなければならない。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第7条 建築物の建ぺい率の最高限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の建ぺい率の最高限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

(1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

(2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの

(建築物の建築面積の最低限度)

第8条 建築物の建築面積の最低限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の建築面積の最低限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの

(2) 市長が当該地区整備計画区域内における土地利用の状況等に照らして、用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

(建築物の敷地面積の最低限度)

第9条 建築物の敷地面積の最低限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の敷地面積の最低限度の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの

(2) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、市長が当該地区整備計画区域に係る良好な住居等の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

3 法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第 1 項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。

(1) 法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第 1 項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 第 1 項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地

(壁面の位置の制限)

第 10 条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置の制限は、地区整備計画区域ごとの別表第 2 の壁面の位置の制限の項に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

(1) 地盤面下に設けられるもの

(2) 市長が土地の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可したもの

(建築物の高さの最高限度)

第 11 条 建築物の高さの最高限度は、地区整備計画区域ごとの別表第 2 の建築物の高さの最高限度の項に定めるとおりとする。

(建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合等の措置)

第 12 条 建築物の敷地が第 3 条に規定する区域の内外にわたる場合における第 4 条及び第 9 条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、その建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、その建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が地区整備計画区域の 2 以上にわたる場合における第 4 条及び第 9 条の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する地区整備計画区域に係るこれらの規定を適用する。

(用途の変更に対する準用)

第 13 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 4 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物の用途の変更については、次の各号に定める範囲内における用途の変更をする場合を除き、同項の規定を準用する。

(1) 変更の範囲が地区整備計画区域ごとの別表第 2 の建築物の用途の制限の項の各号に掲げる類似の用途相互間におけるものである場合

(2) 変更後の地区整備計画区域ごとの別表第 2 の建築物の用途の制限の項に掲げる用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時におけるその部分の床面積の合計の 1.2 倍を超えない場合

(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率の特例)

第 14 条 その敷地内に敷地面積から建築面積を減じた面積の敷地面積に対する割合が 1 から第 7 条に定める建ぺい率の最高限度を減じた数値に別表第 3 に掲げる地区整備計画区域について、同表の (い) 欄に掲げる数値を加えた数値以上の空地を有し、かつ、その敷地面積が、同表の (ろ) 欄に掲げる規模以上である建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率及び容積率について総合的な配慮がなされていることにより、地区整備計画区域の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において第 5 条 (第 4 項を除く。) の規定による限度を超えるものとするができる。

(敷地内に広い空地を有する建築物の高さ制限の特例)

第 15 条 その敷地内に敷地面積から建築面積を減じた面積の敷地面積に対する割合が 1 から第 7 条に定める建ぺい率の最高限度を減じた数値に別表第 4 に掲げる地区整備計画区域について、同表の (い) 欄に掲げる数値を加えた数値以上である空地を有し、かつ、その敷地面積が、同表の (ろ) 欄に掲げる規模以上である建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支

障がなく、かつ、その建ぺい率及び高さについて総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において第11条の規定による限度を超えるものとするができる。

(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する制限の特例)

第16条 次の各号のいずれかに該当する建築物については、第5条から第7条まで、第10条、第11条又は第14条の規定を適用する場合において、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(1) 法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定に基づき認定を受けた建築物

(2) 法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づき許可を受けた建築物

(公益上必要な建築物の特例)

第17条 この条例の規定は、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該許可の範囲内において、適用しない。

(建築審査会の同意)

第18条 市長は、第4条第1項ただし書、第5条第4項、第6条第1項第2号、第7条第2号、第8条第2号、第9条第1項第2号、第10条第2号、第14条、第15条及び前条の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、川崎市建築審査会の同意を得なければならない。

(手数料)

第19条 この条例の規定に基づく許可の申請に対する審査を行う場合は、次に定める手数料を徴収する。

(1) 第4条第1項ただし書(第13条又は法第87条第2項若しくは第3項において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築又は用途の変更の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円

(2) 第5条第4項の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円

(3) 第6条第1項第2号の規定に基づく建築物の容積率の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円

(4) 第7条第2号の規定に基づく建築物の建ぺい率に関する制限の適用除外に係る許可の申請に対する審査 1件につき 33,000円

(5) 第8条第2号の規定に基づく建築物の建築面積の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円

(6) 第9条第1項第2号の規定に基づく建築物の敷地面積の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円

(7) 第10条第2号の規定に基づく壁面の位置の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円

(8) 第14条の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円

(9) 第15条の規定に基づく建築物の高さに関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円

(10) 第17条の規定に基づく公益上必要な建築物に関する特例の許可の申請に対する審査 1件につき 160,000円

2 前項の手料金は、申請の際、申請者から徴収する。

3 次の各号のいずれかに該当するときは、手数料を減額し、又は免除することができる。

(1) 官公署からの申請によるとき。

(2) その他市長が減額又は免除を適当と認めるとき。

4 既納の手料金は、還付しない。

(罰則)

第 20 条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000 円以下の罰金に処する。

- (1) 第 4 条第 1 項又は第 9 条第 1 項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
 - (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより第 9 条第 1 項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者
 - (3) 第 5 条第 1 項若しくは第 3 項、第 6 条から第 8 条まで、第 10 条又は第 11 条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
 - (4) 法第 87 条第 2 項において準用する第 4 条第 1 項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第 3 号に規定する違反があった場合においては、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。
- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前 2 項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第 1 項の罰金刑を科する。

(委任)

第 21 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(以下略)

■建築基準法（抄）

昭和25年5月24日
法律第201号

第一章 総則

第一条～第二条 略

(適用の除外)

第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定によつて国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
- 二 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定によつて重要美術品等として認定された建築物
- 三 文化財保護法第八十二条第二項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
- 四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの
 - 2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。
 - 3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。
 - 一 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例を改正する法令による改正（この法律に基づく命令又は条例を廃止すると同時に新たにこれに相当する命令又は条例を制定することを含む。）後のこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用の際当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分
 - 二 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域若しくは防火地域若しくは準防火地域に関する都市計画の決定若しくは変更、第四十二条第一項、第五十二条第二項第二号若しくは第三号若しくは第八項、第五十六条第一項第二号イ若しくは別表第三備考三の号の区域の指定若しくはその取消し又は第五十二条第一項第六号、第二項第三号若しくは第八項、第五十三条第一項第六号、第五十六条第一項第二号ニ若しくは別表第三（に）欄の五の項に掲げる数値の決定若しくは変更により、第四十三条第一項、第四十八条第一項から第十三項まで、第五十二条第一項、第二項、第七項若しくは第八項、第五十三条第一項から第三項まで、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条第一項、第五十六条の二第一項、第六十一条若しくは第六十二条に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限又は第四十三条第二項、第四十三条の二、第四十九条から第五十条まで若しくは第六十八条の九の規定に基づく条例に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限に変更があつた場合における当該変更後の制限に相当する従前の制限に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分
 - 三 工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地
 - 四 前号に該当する建築物又はその敷地の部分

五 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合するに至つた建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

第四条～第五十一条 略

(容積率)

第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

一 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物

十分の五、十分の六、十分の八、十分の十、十分の十五又は十分の二十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物（第五号に掲げる建築物を除く。）

十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十、十分の四十又は十分の五十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

三 商業地域内の建築物

十分の二十、十分の三十、十分の四十、十分の五十、十分の六十、十分の七十、十分の八十、十分の九十、十分の百、十分の百十、十分の百二十又は十分の百三十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

四 工業地域又は工業専用地域内の建築物

十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

五 高層住居誘導地区内の建築物であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。第五十六条第一項第二号ハ及び別表第三の四の項において同じ。）

当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値から、その一・五倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値までの範囲内で、当該高層住居誘導地区に関する都市計画において定められたもの

六 用途地域の指定のない区域内的の建築物

十分の五、十分の八、十分の十、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

2 前項に定めるもののほか、前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第十二項において同じ。）の幅員が十二メートル未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたもの以下でなければならない。

一 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物

十分の四

二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（前項第五号に掲げる建築物を除く。）

十分の四（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内的の建築物にあつては、十分の六）

三 その他の建築物

十分の六（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、十分の四又は十分の八のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの）

- 3 第一項（ただし書を除く。）、前項、第七項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の二（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の三第一項（第一号ロを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の四（ただし書及び第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率（第五十九条第一項、第六十条の二第一項及び第六十八条の九第一項に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第六項において同じ。）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一）は、算入しないものとする。
- 4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が三メートルを超える場合においては、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。
- 5 地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第三項の地盤面を別に定めることができる。
- 6 第一項、第二項、次項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五、第六十八条の五の二、第六十八条の五の三第一項、第六十八条の五の四（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。
- 7 建築物の敷地が第一項及び第二項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、第一項及び第二項の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

8～15 略

（建ぺい率）

第五十三条 建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

- 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は工業専用地域内の建築物
十分の三、十分の四、十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 二 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域内の建築物
十分の五、十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

三 近隣商業地域内の建築物

十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

四 商業地域内の建築物

十分の八

五 工業地域内の建築物

十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

六 用途地域の指定のない区域内の建築物

十分の三、十分の四、十分の五、十分の六又は十分の七のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

2～7 略

(以下略)

■建築基準法施行令（抄）

昭和25年11月16日
政令第338号

第一章 総則

第一条 略

(面積、高さ等の算定方法)

第二条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法（以下「法」という。）第四十二条第二項、第三項又は第五項の規定によつて道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。
- 二 建築面積 建築物（地階で地盤面上一メートル以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離一メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離一メートル後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離一メートル以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。
- 三 床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。
- 四 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計による。ただし、法第五十二条第一項に規定する延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。）には、次に掲げる建築物の部分の床面積を算入しない。
 - イ 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分（第三項第一号及び第百三十七条の八において「自動車車庫等部分」という。）
 - ロ 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分（第三項第二号及び第百三十七条の八において「備蓄倉庫部分」という。）
 - ハ 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分（第三項第三号及び第百三十七条の八において「蓄電池設置部分」という。）
 - ニ 自家発電設備を設ける部分（第三項第四号及び第百三十七条の八において「自家発電設備設置部分」という。）
 - ホ 貯水槽を設ける部分（第三項第五号及び第百三十七条の八において「貯水槽設置部分」という。）

五～八 略

2 略

3 第一項第四号ただし書の規定は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として適用するものとする。

- 一 自動車車庫等部分 五分の一
- 二 備蓄倉庫部分 五十分の一
- 三 蓄電池設置部分 五十分の一
- 四 自家発電設備設置部分 百分の一
- 五 貯水槽設置部分 百分の一

4 略

(以下略)

■都市の低炭素化の促進に関する法律（抄）

平成24年9月5日
法律第84号

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、市町村による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置を講ずることにより、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成十年法律第百十七号）と相まって、都市の低炭素化の促進を図り、もって都市の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「都市の低炭素化」とは、都市における社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の排出を抑制し、並びにその吸収作用を保全し、及び強化することをいう。

- 2 この法律において「低炭素まちづくり計画」とは、市町村が作成する都市の低炭素化を促進するためのまちづくりに関する計画であって、第七条の規定により作成されたものをいう。
- 3 この法律において「低炭素建築物」とは、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物であって、第五十四条第一項の認定を受けた第五十三条第一項に規定する低炭素建築物新築等計画（変更があったときは、その変更後のもの）に基づき新築又は増築、改築、修繕若しくは模様替若しくは空気調和設備その他の建築設備の設置若しくは改修が行われ、又は行われたものをいう。

第二章 基本方針等

第三条～第四条 略

第三章 略

第四章 低炭素建築物の普及の促進のための措置

（低炭素建築物新築等計画の認定）

第五十三条 市街化区域等内において、建築物の低炭素化に資する建築物の新築又は建築物の低炭素化のための建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替若しくは建築物への空気調和設備その他の政令で定める建築設備（以下この項において「空気調和設備等」という。）の設置若しくは建築物に設けた空気調和設備等の改修（以下「低炭素化のための建築物の新築等」という。）をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、低炭素化のための建築物の新築等に関する計画（以下「低炭素建築物新築等計画」という。）を作成し、所管行政庁（建築主事を置く市町村の区域については市町村長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。以下同じ。）の認定を申請することができる。

- 2 低炭素建築物新築等計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 建築物の位置
- 二 建築物の延べ面積、構造、設備及び用途並びに敷地面積
- 三 低炭素化のための建築物の新築等に係る資金計画
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（低炭素建築物新築等計画の認定基準等）

第五十四条 所管行政庁は、前条第一項の規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る低炭素建築物新築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 当該申請に係る建築物のエネルギーの使用の効率性その他の性能が、エネルギーの使用の合理化に関する法律第七十三条第一項に規定する判断の基準を超え、かつ、建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき経済産業大臣、国土交通大臣及び環境大臣が定める基準に適合するものであること。

- 二 低炭素建築物新築等計画に記載された事項が基本方針に照らして適切なものであること。
- 三 前条第二項第三号の資金計画が低炭素化のための建築物の新築等を確実に遂行するため適切なものであること。
- 2 前条第一項の規定による認定の申請をする者は、所管行政庁に対し、当該所管行政庁が当該申請に係る低炭素建築物新築等計画を建築主事に通知し、当該低炭素建築物新築等計画が建築基準法第六条第一項に規定する建築基準関係規定に適合するかどうかの審査を受けるよう申し出ることができる。この場合においては、当該申請に併せて、同項の規定による確認の申請書を提出しなければならない。
- 3 前項の規定による申出を受けた所管行政庁は、速やかに、当該申出に係る低炭素建築物新築等計画を建築主事に通知しなければならない。
- 4 建築基準法第十八条第三項及び第十二項の規定は、建築主事が前項の規定による通知を受けた場合について準用する。
- 5 所管行政庁が、前項において準用する建築基準法第十八条第三項の規定による確認済証の交付を受けた場合において、第一項の認定をしたときは、当該認定を受けた低炭素建築物新築等計画は、同法第六条第一項の確認済証の交付があったものとみなす。
- 6 所管行政庁は、第四項において準用する建築基準法第十八条第十二項の規定による通知書の交付を受けた場合においては、第一項の認定をしてはならない。
- 7 建築基準法第十二条第七項及び第八項並びに第九十三条から第九十三条の三までの規定は、第四項において準用する同法第十八条第三項及び第十二項の規定による確認済証及び通知書の交付について準用する。
- 8 低炭素化のための建築物の新築等をしようとする者がその低炭素建築物新築等計画について第一項の認定を受けたときは、当該低炭素化のための建築物の新築等のうち、エネルギーの使用の合理化に関する法律第七十五条第一項又は第七十五条の二第一項の規定による届出をしなければならないものについては、これらの規定による届出をしたものとみなす。この場合においては、同法第七十五条第二項から第四項まで又は第七十五条の二第二項の規定は、適用しない。

第五十五条 第五十九条 略

(低炭素建築物の容積率の特例)

第六十条 建築基準法第五十二条第一項、第二項、第七項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五（第二号イを除く。）、第六十八条の五の二（第二号イを除く。）、第六十八条の五の三第一項（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の四（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率（同法第五十九条第一項、第六十条の二第一項及び第六十八条の九第一項に規定するものについては、これらの規定に規定する建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。）の算定の基礎となる延べ面積には、同法第五十二条第三項及び第六項に定めるもののほか、低炭素建築物の床面積のうち、第五十四条第一項第一号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における政令で定める床面積は、算入しないものとする。

(以下略)

■都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（抄）平成24年11月30日
政令第286号

第一条～第十二条 略

（低炭素建築物の容積率の特例に係る床面積）

第十三条 法第六十条の政令で定める床面積は、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるもの（当該床面積が当該低炭素建築物の延べ面積の二十分の一を超える場合においては、当該低炭素建築物の延べ面積の二十分の一）とする。

(以下略)

■都市の低炭素化の促進に関する法律施行令の規定により、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるもの平成24年12月4日
国土交通省告示第1393号

都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成二十四年政令第二百八十六号）第十三条の規定に基づき、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものを次のように定める。

都市の低炭素化の促進に関する法律施行令第十三条に規定する低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める床面積は、次の各号に掲げる施設又は設備を設ける部分の床面積の合計とする。

- 一 太陽熱集熱設備
- 二 太陽光発電設備
- 三 燃料電池設備
- 四 コージェネレーション設備
- 五 地域熱供給設備
- 六 ヒートポンプ式熱源装置と併せて設ける蓄熱設備
- 七 蓄電池（床に据え付けるものであって、再生利用可能エネルギー発電設備と連系するものに限る。）
- 八 雨水、井戸水又は雑排水の利用設備