

容積率制限の特例(52条⑥) エレベーターの昇降路の容積率不算入

(現行)

かごの停止階については、エレベーターの昇降路(シャフト)部分の床面積を容積率に算入する。



(改正案)

エレベーターの昇降路(シャフト)部分の床面積は、容積率に算入しない。

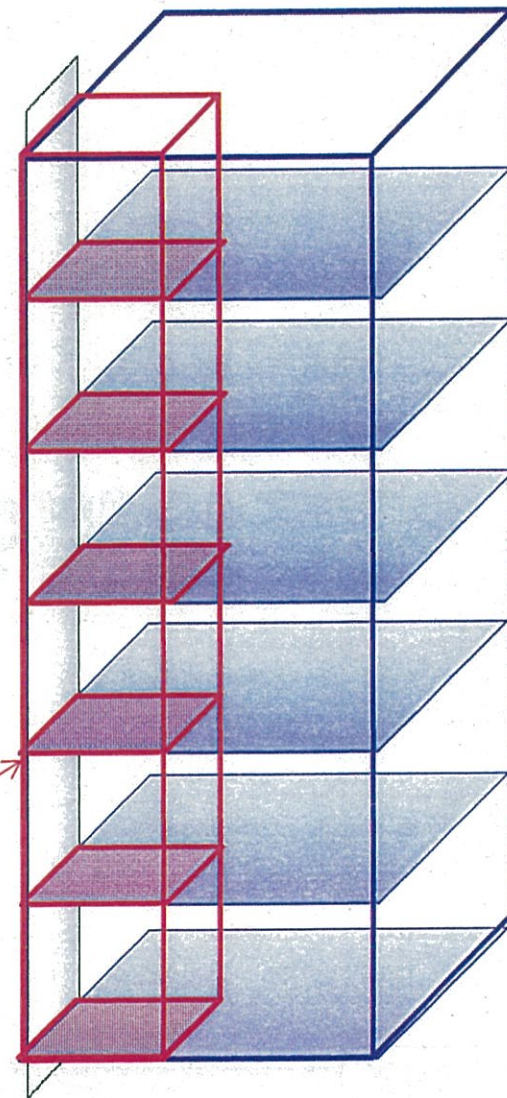
(全ての建築物における全ての階について不算入とする)

【施行日】

公布の日から起算して6月を超えない範囲において政令で定める日(7月1日施行とする予定)



エレベーターの昇降路



 : 新たに容積率不算入とする部分

エレベーターの昇降路の容積率不算入に関するQ & A(基本的事項①)

(問1) 今回の改正で52条6項の容積率不算入の部分として、「政令で定める昇降機の昇降路の部分」という規定が追加されたが、政令では何を定めるのか。

(答1) 政令では、「エレベーター」と規定する予定です。このため、エスカレーターや小荷物専用昇降機など、建築基準法に基づく「エレベーター」に該当しないものは容積率不算入の対象となりません。

(問2) 昇降機のうち、エスカレーターや小荷物専用昇降機が容積率不算入の対象とならないのはなぜか。

(答2) 今回の改正は、エレベーターは、バリアフリーの観点から設置等を促進する必要がある一方で、同時に使用される床面積はかご数分に限られ、エレベーターの昇降路の部分全体を容積率不算入としても、インフラに与える影響が軽微であると考えられるためです。

エスカレーターは、エレベーターとは異なり、各部分を同時に利用するものであるため、容積率規制の趣旨を踏まえ、容積率不算入の対象とはしていません。

また、小荷物専用昇降機は、バリアフリーの観点から設置等を促進する必要があるとは考えられないため、容積率不算入の対象とはしていません。

(問3) エレベーターの昇降路の部分の容積率不算入の対象となる建築物の用途は何か。例えば、戸建住宅のホームエレベーターなども対象となるのか。

(答3) 建物用途は限定していません。

エレベーターの昇降路の容積率不算入に関するQ&A(基本的事項②)

(問4)容積率不算入の対象部分は壁芯で算定するのか、内法で算定するのか。

(答4)基本的に壁芯で計測することとなり、昭和61年住指発第115号のとおり、具体的な中心線の設定は各種構造方法により異なります。

(問5)昇降路内は最下階も含めて容積率不算入と考えてよいか。

(答5)これまで算入することとされていた停止階分のすべてが不算入となります。

(問6)PH(ペントハウス)階等に設置されるエレベーターの機械室は、昇降路の部分と考えて、容積率不算入となるか。

(答6)機械室については、「昇降路の部分」には該当しないため、容積率不算入の対象とはなりません。なお、機械室を設けずに昇降路内に駆動装置等を設置するいわゆる「マシンルームレスエレベーター」の昇降路の部分は容積率不算入となります。

(問7)昇降機の昇降路の部分は、床面積、建築面積及び建ぺい率の算定からも除外されるのか。

(答7)床面積、建築面積及び建ぺい率の算定からは除外されません。

エレベーターの昇降路の容積率不算入に関するQ & A(基本的事項③)

(問8)工場、物流施設、倉庫等に設置される生産・搬送設備等である昇降機や、機械式駐車場、機械式駐輪場、立体自動倉庫等の保管設備等である昇降機は、容積率不算入の対象となるのか。

(答8)建築基準法上の「エレベーター」に該当しない設備の設置部分については、容積率不算入の対象とはなりません。

(問9)特殊な構造のエレベーターのうち、「オープンタイプエレベーター」、「段差解消機」及び「いす式階段昇降機」は、容積率不算入の対象となるのか。

(答9)オープンタイプエレベーターは、昇降路の囲い等はないものの、昇降路の部分が他の目的に使用されることがないため、容積率不算入の対象となります。

段差解消機は、昇降路の囲い等により、昇降路の部分が他の目的に使用されることがない場合は、容積率不算入の対象となります。なお、かごの部分が折りたたみ式又は着脱式の段差解消機等で通常昇降路の部分を階段として利用する場合には、容積率不算入の対象とはなりません。

いす式階段昇降機は、通常、昇降路の囲い等がなく、いす部分も折りたたみが可能であり、昇降路の部分が他の目的に使用されることが考えられるため、容積率不算入の対象とはなりません。

(問10)ダブルデッキエレベーターや斜行エレベーターも、昇降路の部分全体が容積率不算入の対象と考えて良いか。

(答10)これまで算入することとされていた停止階分のすべてが不算入となります。

エレベーターの昇降路の容積率不算入に関するQ & A(手続き関係)

(問11)改正法の施行前に確認申請する場合、エレベーターの容積率不算入を前提とした計画はどのような扱いになるか。また、改正法施行前に、施行後の新様式を使って確認申請を認めることは可能か。

(答11)エレベーターの容積率不算入を前提とした計画を確認申請する場合、改正法施行後に確認済証が交付されるものについては、改正法の適用を受けることになります。

ただし、申請様式は、確認申請時点で施行されているものを使用してください。この際、エレベーターの容積率不算入に係る部分については、申請書の「その他必要な事項」欄や「備考」欄に、必要事項を記載してください。

(問12)改正法の施行前に着工し、工事中である建築物について、改正法の施行後に、エレベーターの容積率不算入を反映して増床した計画に変更しようとする場合、計画変更の確認申請を行った上で、変更後の計画に基づく工事を行うこととして良いか。それとも、着工時点の法律が適用されると考えて、いったん改正法施行前の建築計画に基づく工事を完了させた後、あらためて、新規の確認申請(増築に係る内容)を行う必要があるのか。

(答12)計画変更の確認申請により対応することが可能です。

エレベーターの昇降路の容積率不算入に関するQ & A(既存不適格)

(問13)令第137条の8について、容積率の既存不適格建築物にエレベーターを増築する場合、どのような設置方法であれば遡及適用が緩和されるのか。

(答13)容積率の既存不適格建築物にエレベーターのみを増築する場合のほか、共同住宅においてエレベーターに付随して共用の廊下等を増築する場合等についても、遡及適用が緩和されます。

なお、機械室は容積率不算入の対象とならないため、令第137条の8の対象となるのは、機械室を有しないエレベーターを増築する場合を想定しています。

(問14)エレベーター前の乗降ロビーは引き続き容積率に算入するのか。

(答14)共同住宅の共用の廊下等である場合を除き、乗降ロビーは引き続き容積率に算入されません。

(問15)容積率に関する既存不適格建築物にエレベーターを増築する場合には、構造関係規定も遡及適用されないのか。

(答15)構造関係規定が遡及適用されないためには、令第137条の2の規定を満たす増築である必要があります。