

建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく 容積率の許可に関する取扱基準

制定 平成19年9月3日

趣 旨

本基準は、建築基準法（昭和25年法律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の容積率の許可の運用にあたり、法及び技術的助言の趣旨を踏まえ、本制度を適用するにあたり必要な基準を定める。

運用方針

本基準は、技術的基準であり、本基準に適合しているか否かだけでなく、建築計画の内容、敷地の位置、敷地周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等総合的見地から判断して運用するものとする。

用語の定義

本基準における用語の意義は、法によるほか、高齢者、障害者等の移動等の円滑化促進に関する法律（平成18年法律第91号。以下「バリアフリー法」という。）及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号。以下「バリアフリー法施行令」という。）で用いる用語の例による。

適用範囲

本基準は、中水道施設等を設置する建築物に関する法第52条第14項第1号の規定に係る緩和（以下「中水道施設等の設置建築物に関する容積率緩和」という。）及びバリアフリー法第24条の規定に基づく法第52条第14項第1号の規定に係る緩和（以下「バリアフリー法に基づく容積率緩和」という。）について適用する。

中水道施設等の設置建築物に関する容積率緩和の基準

第1 対象建築物及び対象施設

1 対象建築物

中水道施設等の設置建築物に関する容積率緩和の対象となる建築物又はその部分は、機械室、発電室その他これらに類する施設を有する建築物とする。

2 対象施設

中水道施設等の設置建築物に関する容積率緩和の対象となる施設は1の建築物に設けられる次のいずれかに該当する施設その他これらに類するものとする。

(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って、公共施設に対する負荷の増大のないもの
- (15) 駅その他これに類するもの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

第2 容積率緩和の適用方法

1 容積率緩和の対象となる部分の床面積

容積率緩和の対象となる部分の床面積は、第1の2に掲げる施設のうち次の各号の要件を満たす部分の床面積とする。

- (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。）
- (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

2 容積率緩和の限度

緩和後の容積率の限度は次式による。ただし、バリアフリー法に基づく容積率緩和の適用を併せて受ける場合は、当該緩和による容積の割増しを含めてV以下としなければならない。

$$V = 1.25 \times V_0$$

V : 緩和後の容積率の限度

V₀ : 基準容積率（法第52条第1項から第8項及び第10項の規定による容積率の最高限度とする。）

第3 維持

1 維持管理等

- (1) 建築主又は当該許可の対象である建築物若しくはその敷地の土地の所有者（以下「建築主等」という。）は、当該許可に係る建築物、公開空地、緑地等の維持管理を適切に行うこと。
- (2) 分譲の共同住宅の場合、建築主等は容積率の緩和対象である部分を専有部分とせず、管理組合等の承認がなければ改修できないよう、組合格約等に規定すること。

2 用途変更できないこと等の標示

建築主等は、容積率の緩和対象である部分に、当該許可を受けた旨並びに適法な状態に維持管理しなければならない旨及び他の用途に変更できない旨を、別に定める標示板により、容易に認知できる適切な位置に標示すること。

バリアフリー法に基づく容積率緩和の基準

第1 対象建築物及び対象施設

1 対象建築物

バリアフリー法に基づく容積率緩和の対象となる建築物又はその部分は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 特別特定建築物にあっては、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物特定施設が建築物移動等円滑化誘導基準に適合するもの
- (2) 特別特定建築物を除く特定建築物にあっては、多数の者が利用する建築物特定施設が建築物移動等円滑化誘導基準に適合するもの
- (3) 特定建築物以外の建築物にあっては、建築物特定施設（高齢者、障害者等の利用上支障がない部分を除く。）が平成18年国土交通省告示第1481号（以下「告示」という。）第2の基準に適合するもの

2 対象施設

バリアフリー法に基づく容積率緩和の対象となる施設は、1の建築物に設けられる、原則として次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 特定建築物に設置される多数の者が利用する建築物特定施設又は特別特定建築物に設置される主として高齢者、障害者等が利用する建築物特定施設で、建築物移動等円滑化誘導基準に適合するもの
- (2) 特別特定建築物に設置される特定かつ多数の者が利用する建築物特定施設で、建築物移動等円滑化誘導基準（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行規則（平成18年国土交通省令第110号）第18条に規定するものを除く。）に適合するもの
- (3) 特定建築物に設置される(1)又は(2)に該当するもの以外の建築物特定施設で、告示第2の1から5までに掲げる基準に適合するもの

- (4) 特定建築物以外の建築物に設置される建築物特定施設で告示第2の1から5までに掲げる基準のいずれかに適合するもの
- (5) 共同住宅等に設置される多数の者が利用する建築物特定施設（ホテル、病院等特別特定建築物にあっては、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物特定施設）が建築物移動等円滑化誘導基準に適合し、さらにその住戸、客室、病室等に設置される建築物特定施設（高齢者、障害者等の利用上支障がない部分を除く。）が告示第2の1から5までに掲げる基準に適合するもの

第2 容積率緩和の適用方法

1 容積率緩和の対象となる部分の床面積

容積率緩和の対象となる部分の床面積は、床面積に算入される部分のうち、次に定める床面積相当部分の床面積とする。

- (1) 特定建築物に設置される建築物特定施設（(2)に該当する部分を除く。）

次のアからカまでに掲げる建築物特定施設ごとに、それぞれ次に定める数値を超える床面積（バリアフリー法第19条の規定により容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積を除く。）及びその他浴室、シャワー室等高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう配慮したことにより床面積が増加したことが明らかな建築物特定施設の部分の床面積の合計

ア 廊下等 平成18年国土交通省告示第1490号（以下「令24条告示」という。）
一に定める数値

イ 階段 令24条告示二に定める数値

ウ 傾斜路 令24条告示三に定める数値（2,000㎡以上の特別特定建築物に設置される同告示三表の(三)項に該当する傾斜路にあっては、同表の(二)項に定める数値）

エ エレベーター（かごに係る部分に限る。以下同じ） 令24条告示四に定める数値（2,000㎡以上の特別特定建築物に設置されるバリアフリー法施行令第18条第2項第5号チに規定する不特定かつ多数の者が利用する建築物の建築物移動等円滑化経路を構成するエレベーターにあっては、1.83㎡）

オ 便所（車いす使用者用便房に係る部分に限る。） 令24条告示五に定める数値

カ 駐車場（車いす使用者用駐車施設に係る部分に限り、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号の規定により延べ面積に算入しない自動車車庫等の部分の床面積を除く。以下同じ。） 令24条告示六に定める数値（2,000㎡以上の特別特定建築物に設置される駐車場にあっては、21.00㎡）

- (2) 特定建築物以外の建築物に設置される建築物特定施設等又は第1の2(5)の場合における共同住宅の住戸、ホテルの客室、病院の病室等に設置される建築物特定施設

住戸内に設置される建築物特定施設

次のアからオまでに掲げる建築物特定施設（高齢者、障害者等の利用上支障がない部分を除く。において同じ。）ごとに、それぞれ次に定める数値を超える床面積、エレベーターの昇降路の部分の床面積及びその他高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう配慮したことにより床面積が増加したことが明らかな建築物特定施設の部分の床面積の合計

ア 廊下等 $0.85(L_1 - L_2) + 0.80L_2$ (m²) (L₁は廊下等の長さ、L₂は廊下等のうち柱等の箇所の長さの合計(単位 m))

イ 階段 令24条告示二表の(四)項に定める数値

ウ 傾斜路 令24条告示三表の(三)項に定める数値

エ 便所(告示第二第四号イから八までに掲げる基準に適合する便所の便房に係る部分に限る。において同じ。) 1.00m²

オ 浴室 2.50m²

住戸以外の部分に設置される建築物特定施設等

次のアからオに掲げる建築物特定施設等ごとに、それぞれ次に定める数値を超える床面積及びその他高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう配慮したことにより床面積が増加したことが明らかな建築物特定施設の部分の床面積の合計

ア 廊下等 $0.90L$ (m²) (Lは廊下等の長さ(単位 m))

イ 階段 令24条告示二表の(四)項に定める数値

ウ 傾斜路 令24条告示三表の(三)項に定める数値

エ 便所 1.00m²

オ 病院の病室 患者一人当たり4.30m²

第3 維持

維持管理

建築主等は、当該許可に係る建築物等の維持管理を適切に行うこと。

総合設計制度による容積の割増しと併用する場合

法第59条の2の規定による容積率の緩和と併せて、本制度による容積の緩和の適用を受ける場合の容積率の限度は、次式による。

$$V = \text{総合設計制度による容積の割増し} + \text{本制度による容積の割増し}$$

V：緩和後の容積率の限度

附 則

この基準は、平成19年9月3日から施行する。