

建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可基準

1 趣旨

本基準は、建築基準法（以下「法」という。）第52条第14項第1号の規定に基づき「同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分（以下「機械室等」という。）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」について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと認める際の必要な事項を定めることにより、良好な市街地環境の確保、省資源、省エネルギー、環境負荷の低減及びバリアフリー化の推進に配慮した計画を実現するために定めたものである。

2 用語の定義

本基準における用語の意義は、法、建築基準法施行令（以下「政令」という。）、建築基準法施行規則、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）、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令（以下「バリアフリー政令」という。）、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及び高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令（以下「誘導省令」という。）で使用する用語の例による。

3 適用範囲

機械室等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建築物は次に定めるものとする。

(1) 次に掲げる施設又は設備（以下「施設等」という。）を設置する建築物

- 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1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 住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム
- ⑭ 住宅等に設置する潜熱回収型給湯器
- ⑮ コージェネレーション設備
- ⑯ 燃料電池設備

- ⑰ 太陽熱集熱設備、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とそれを支える構造物で囲まれた部分を含む。）
- ⑱ 蓄熱槽
- ⑲ 蓄電池
- ⑳ その他これらに類する施設等で環境負荷の低減等が認められるもの

(2) 高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物は、①に掲げる建築物のいずれかに掲げる建築物に該当し、かつ、建築物特定施設が②の基準に適合するもの

① 対象建築物

ア バリアフリー法第2条第16号に規定する特定建築物にあつては、バリアフリー法第17条第3項の規定による認定を受けた建築物

イ 特定建築物以外の建築物にあつては、バリアフリー法第2条第18号に規定する建築物特定施設が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第24条の規定に基づく国土交通大臣が高齢者、障害者等の円滑な利用を確保する上で有効と認めて定める基準（平成18年国土交通省告示第1481号。以下「告示」という。）第2に掲げる基準に適合する建築物

② 建築物の種別に建築物特定施設の利用形態に応じて次の表に示す基準を満たすもの

利用形態 建築物の種別	多数の者が利用する建築物特定施設		少数の者が利用する建築物特定施設	
	不特定	特定	不特定	特定
	主に高齢者及び障害者	主に高齢者及び障害者	主に高齢者及び障害者	主に高齢者及び障害者
特定建築物	誘導基準		告示基準	
特別特定建築物			誘導基準	誘導基準
特定建築物以外の建築物	告示基準			
この表において、誘導基準とは、誘導省令第1条の規定に係る基準（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ものについては、同令第18条の規定を除く。）をいい、告示基準とは、告示第2に規定する基準をいう。				

4 容積率の緩和

(1) 3(1)に掲げる建築物における容積率の緩和は、次の要件すべてを満たす部分の床面積相当分について行うものとし、法第52条第1項から第9項の規定により計算した容積率の1.25倍を限度とする。ただし、法第59条の2の規定による容積率の緩和を受ける建築物にあつては、当該特例によって認められる容積率に本規定によって緩和される容積率を加えたものを限度とする。

- ① 施設にあつては、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随する部分を除く。）であり、設備にあつては、当該設備以外を含まない部分であること。
- ② 原則として、壁等によって建築物の他の部分から独立した区画であること。

(2) 3(2)に掲げる建築物又はその部分における容積率の緩和は、次に規定する部分を容積率の緩和対象となる床面積（バリアフリー法第19条の規定による容積率の特例を受けた部分を除く。）とし、容積率の緩和の限度は、法第52条第1項から第9項の規定により計算した容積率の1.25倍を限度とする。ただし、法第59条の2の規定による容積率の緩和を受ける建築物にあつては、当該特例によって認められる容積率に本基準によって緩和される容積率を加えたものを限度とする。

① 次に規定する部分を容積率の緩和対象となる床面積とする。

特定建築物に設置される建築物特定施設（②に該当するものを除く。）

次に掲げる建築物特定施設ごとに、それぞれ次に定める床面積を超える部分の床面積（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。）の合計

ア 廊下等

廊下の用途	廊下の部分 両側に居室がある 廊下(単位 m ²)	その他の廊下 (単位 m ²)
(a) 小学校、中学校、高等学校又は中等教育学校における児童用又は生徒用のもの	2.30L	1.80L
(b) 病院における患者用のもの、共同住宅の住戸若しくは住室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における共用のもの又は3室以下の専用のもをを除き居室の床面積の合計が200平方メートル(地階にあつては、100平方メートル)を超える階におけるもの	1.60L	1.20L
(c) (a)及び(b)に掲げる廊下以外のもの	1.20L	
この表において、Lは、廊下等の長さ(単位 m)を表すものとする。		

イ 階段

階段の用途	階段の部分 段がある部分 (単位 m ²)	踊場 (単位 m ²)
(a) 小学校における児童用のもの	2.28H	1.68
(b) 中学校、高等学校若しくは中等教育学校における生徒用のもの又は物品販売業(物品加工修理業を含む。)を営む店舗で床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂若しくは集会場における客用のもの	2.03H	1.68
(c) 直上階の居室の床面積の合計が200平方メートルを超える地上階又は居室の床面積の合計が100平方メートルを超える地	1.44H	1.44

階若しくは地下工作物内におけるもの		
(d) (a)から(c)までに掲げる階段以外のもの	0.72H	0.90
この表において、Hは、階段の高さ(単位 m)を表すものとする。		

ウ 傾斜路

傾斜路の用途	傾斜路の部分 傾斜がある部分 (単位 m ²)	踊場 (単位 m ²)
(a) 小学校、中学校、高等学校若しくは中等教育学校における児童用若しくは生徒用のもの又は物品販売業(物品加工修理業を含む。)を営む店舗で床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂若しくは集会場における客用のもの	11.20H	1.68
(b) 直上階の居室の床面積の合計が200平方メートルを超える地上階又は居室の床面積の合計が100平方メートルを超える地階若しくは地下工作物内におけるもの	9.60H	1.44
(c) (a)及び(b)に掲げる傾斜路以外のもの	6.00H	0.90
この表において、Hは、傾斜路の高さ(単位 m)を表すものとする。		

エ 昇降機(かごに係る部分に限る。以下同じ。) 1.10平方メートル(床面積の合計が2,000平方メートル以上の特別特定建築物に設置されるバリアフリー政令第18条第2項第5号に規定する不特定かつ多数の者が利用する建築物の移動円滑化経路を構成する昇降機にあつては、1.83平方メートル)

オ 便所(車いす使用者用便房に係る部分に限る。) 1.00平方メートル

カ 駐車場(車いす使用者用駐車施設にあつては、政令第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。) 15.00平方メートル(床面積の合計が2,000平方メートル以上の特別特定建築物に設置される駐車場にあつては、21.00平方メートル)

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又は共同住宅の住戸、病院の病室等に設置される建築物特定施設

ア 住戸内に設置される建築物特定施設

次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。イにおいて同じ。)ごとに、それぞれ次に定める数値を超える床面積の合計

(a) 廊下等 $0.85(L-L') + 0.80 \times L'$ (m²)

(L:廊下等の長さ、L':廊下等のうち柱等で廊下に突出している箇所の長さの合計(単位 m))

(b) 階段 段がある部分 $0.72 \times$ 階段の高さ(m²)

踊場 0.90平方メートル

(c) 傾斜路 傾斜がある部分 $6.00 \times$ 傾斜路の高さ (m²)

踊場 0.90 平方メートル

(d) 便所 1.00 平方メートル (告示第 2 の 4 イからハの基準に適合する便所の便房に係る部分に限る。)

(e) 浴室 2.50 平方メートル

イ 住戸以外の部分に設置される建築物特定施設等

次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の合計

(a) 廊下等 $0.90L$ (m²) (L:廊下等の長さ(単位 m))

(b) 階段 ア(b)に定める面積

(c) 傾斜路 ア(c)に定める面積

(d) 便所 1.00 平方メートル (告示第 2 の 4 イからハの基準に適合する便所の便房に係る部分に限る。)

(e) 病院の病室等 法令に規定する床面積

5 建築計画

建築計画において、施設等の配置が次の要件すべてを満たすこと。

- (1) 計画建築物の敷地は、幅員 6 メートル以上の道路に敷地の外周の長さの 7 分の 1 以上接していること。
- (2) 災害時における避難及び消防活動に支障がないこと。
- (3) 延焼のおそれのある部分にあっては、防火上有効な措置が施されていること。
- (4) 騒音、振動、臭気等によって周辺環境に著しい影響を及ぼさないこと。

6 転用の防止

建築主、所有者又は管理者（以下「建築主等」という。）は、原則として施設等が設置されている部分及び建築物のエントランス等の見やすい位置に、当該部分が容積率の緩和対象となっていること及び他の用途に転用できない旨を明示すること。

7 維持管理

建築主等は、容積率の緩和対象となっている部分を適法な状態に維持すること。なお、計画建築物に関わる宅地建物取引業者及び建築主等は、当該建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書又は賃貸契約書、重要事項説明、管理規約及びパンフレット等に、当該部分を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転用できない旨を表示すること。

附則

この基準は平成 24 年 4 月 1 日から施行する。