

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に関する許可基準

改定 令和 2 年 10 月 19 日

I 趣旨

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 号の許可制度は、機械室等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建築物を対象とした容積率制限の緩和を行う制度である。また、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。以下「バリアフリー法」という。）第 24 条の規定による建築物においても、法第 52 条第 14 項第 1 号の適用がされている。

本基準は、国の技術的助言等に基づき、当該制度に係る建築物が、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する基準を定めるものである。

II 運用方針

本基準は、法第 52 条第 14 項第 1 号の規定による許可に関する一般的な考え方を示すものである。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からこれによることが必ずしも適切でないと考えられる場合は、総合的な判断に基づいて運用するものとする。

III 適用範囲

本基準は、法第 52 条第 14 項第 1 号の規定に係る機械室等を設置する建築物に関する容積率制限の緩和（以下「機械室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 号の規定に係る容積率制限の緩和（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。

IV 用語の定義

本基準における用語の意義は、法によるほか、バリアフリー法で用いる用語の例による。

V 機械室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

機械室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、次の（1）から（20）に掲げる施設及び設備、その他これに類する施設等を有する建築物とする。

- （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) 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) 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、当該施設等のうち次の各号の要件を満たす部分の床面積（法第52条第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分の床面積を除く。）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) 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をなす部分

2 容積率緩和の限度

緩和後の容積率（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部分がある場合にあっては、当該部分の床面積を加えて算出した容積率）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（第7号を除く。）から第7項まで及び第9項の規定による容積率の最高限度とする。以下同じ。）

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、別紙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。

VI バリアフリー法に基づく容積率緩和の基準

第1 対象建築物と対象施設

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、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（平成18年国土交通省令第114号。以下「省令」という。）による基準（以下「建築物移動等円滑化誘導基準」という。）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「法24条告示」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の建築物又はその部分に設置される、原則として次の各号のいずれかに該当する施設とする。

- (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（省令第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、法24条告示第

2 第1号から第5号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法24条告示第2第1号から第5号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（病院等の特別特定建築物にあつては、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、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。）が法24条告示第2第1号から第5号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（法第52条第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分の床面積を除く。）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。）第1号に定める数値
- イ 階段 令24条告示第2号に定める数値
- ウ 傾斜路 令24条告示第3号に定める数値（2,000㎡以上（公衆便所にあつては50㎡以上）の特別特定建築物に設置される同号の表（三）項に該当する傾斜路にあつては、同表（二）項に定める数値）
- エ 便所（車椅子使用者用便房に係る部分に限る。） 令24条告示第5号に定める数値
- オ ホテル又は旅館の客室 ホテル又は旅館の客室に設置される(2)②アからエまでに掲げる建築物特定施設ごとに、それぞれ当該各項目に定める数値を超える床面積
- カ 駐車場（車椅子使用者用駐車施設に係る部分に限る。以下同じ。） 令24条告示第6号に定める数値（2,000㎡以上（公衆便所にあつては50㎡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㎡）

- (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VI第1の2(5)の場合における共同住宅の住戸、病院の病室等に設置される建築物特定施設

① 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。②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 $0.85(L_1 - L_2) + 0.80L_2$ (㎡) （ L_1 は廊下等の長さ、 L_2 は廊下等のうち柱等の箇所等の長さの合計（単位 m））

- イ 階段 令 24 条告示第 2 号の表（四）項に定める数値
- ウ 傾斜路 令 24 条告示第 3 号の表（三）項に定める数値
- エ 便所（法 24 条告示第 2 第 4 号イからハマ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。②において同じ。） 1.00 m²
- オ 浴室 2.50 m²

② 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特定施設の部分の床面積の合計

- ア 廊下等 0.90 L（m²）（Lは廊下等の長さ（m））
- イ 階段 令 24 条告示第 2 号の表（四）項に定める数値
- ウ 傾斜路 令 24 条告示第 3 号の表（三）項に定める数値
- エ 便所 1.00 m²
- オ 病院の病室 患者 1 人当たり 4.30 m²
- カ 診療所の病室 患者 1 人当たり 4.30 m²

2 容積率緩和の限度

緩和後の容積率（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部分がある場合にあっては、当該部分の床面積を加えて算出した容積率）の限度は、次式による。ただし、機械室等の設置建築物に関する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

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。

VII 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 第 1 項の規定（総合設計制度）による容積率の緩和と併せて、本制度による容積率制限の緩和の適用を受ける場合の容積率の限度は、原則として基準容積率に総合設計制度による容積率の割増及び本制度による容積率の割増を加えたものとする。ただし、制度併用による割増の合計は、各制度の割増の上限のうちいずれか大きい数値を超えることはできない。

VIII 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画等の区域内における本基準を適用する場合

名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画及び錦二丁目7番地区計画（西地区に限る。）（以下「名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画等」という。）の区域内において、本制度により容積率制限緩和の適用を受ける場合においては、当該地区計画において定められた容積率の最高限度中の地区計画基準容積率を建築基準法第52条第1項各号に掲げる数値とみなした上で、同条第1項から第7項まで及び第9項で規定される容積率（％）を基準容積率として本基準を適用する。

また、本基準は名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画等の区域内において、名古屋市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例第8条の6第1項により許可をする場合についても適用する。

IX 建築計画の公開

建築主は、市長が必要と認める場合は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に準じて、計画建築物の概要を示す標識を建築予定地の見やすい場所に設置し、また、建築計画について近隣住民等に対して説明を行い、説明状況を市長に報告しなければならない。

- 附 則 この基準は、平成17年6月1日から施行する。
- 附 則 この基準は、平成23年10月1日から施行する。
- 附 則 この基準は、平成31年4月1日から施行する。
- 附 則 この基準は、令和2年10月19日から施行する。

別紙 (用途変更できない等の標示板)

この○○○の部分は、○○○○○○○○
○○○○○○○○に基づき容積率制限が
緩和されているため、他の用途には変更
できません。

管理者 ○○○

※材質はアクリル板又はシール等の耐久性に富む材質とし、文字は消失しにくい仕様とする。

※標示板の大きさは 30 cm×20 cm以上とする。

※点検扉の裏側等に貼り付けるものとする。