

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

堺市建築都市局開発調整部建築安全課

目 次

	ページ
第 1 目的	P 2
第 2 許可の方針	P 2
第 3 許可の割増し	P 2
1. 中水道施設等の設置に関する許可	P 2
(1) 対象建築物	P 2
(2) 割増し対象部分	P 3
2. バリアフリー法に基づく許可	P 3
(1) 対象建築物	P 3
(2) 対象施設	P 3
(3) 割増し対象部分	P 4
第 4 容積の割増しの限度	P 6
第 5 総合設計制度による容積の割増しと併用する場合	P 6
第 6 維持管理等	P 6
許可建築物維持管理責任者選定届（様式第 1 号）	P 7
許可標示板（例）（様式第 2 号）	P 8
（参考）用語の説明（バリアフリー法施行令第 4 条、第 5 条、第 6 条）	P 9

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

第1 目的

本基準は、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、容積率制限の許可に関する必要な事項を定めることにより、当該制度の適切な運用を図り、中水道施設、地域冷暖房施設等の設置促進による省資源、省エネルギーの促進及び高齢者、障害者等の移動上及び施設の利用上の利便性及び安全性の向上を促進することを目的とする。

第2 許可の方針

法第52条第14項第1号の規定に基づく許可はこの基準に適合する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、本市建築審査会の同意が得られたものについて行う。ただし、法の趣旨に鑑み、この許可基準によることが必ずしも適切でないと思われる場合は、総合的な判断に基づき行うこととする。尚、法第52条第14項第1号の規定に基づく許可には法第92条の2の規定により条件を付することがある。

第3 容積の割増し

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号の規定に基づく許可(以下「中水道施設等の設置に関する許可」という。)及び高齢者、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条の規定に基づく法第52条第14項第1号の規定に係る許可(以下「バリアフリー法に基づく許可」という。)について受けることができる容積の割増しは次に掲げるところによる。

1. 中水道施設等の設置に関する許可

(1)対象建築物

次に掲げる施設その他これらに類する施設(容易に取り外し、又は移動できるものを除く。)を設置する建築物について適用する。(以下「許可対象施設」という。)

- 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・蓄熱設備
- 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

- ⑱ 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(以下「通路等」という。)で、非常時以外において自動車が出入りする通路等を除くもの

当該通路等自体が周辺の公共施設に対する負荷を増大させず、むしろ軽減させるものであって、駅頭の周辺の道路交通の状況等から、当該通路等を当該建築物の敷地内に設けることが、当該敷地の周辺の道路における歩行者等の通行の円滑化に資すると認められるものであること。

具体的には、駅等の構内に設けられるもので、もっぱら当該駅等の利用者以外の者の通行に供するものや、駅等に近接した建築物に設けられるもので、もっぱら当該駅等の利用者の通行に供するものと考えられること。

(2) 割増し対象部分

(1)に掲げる施設のうち次の要件を満たす部分の床面積を対象とする。

- 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。)であること。
- ② 建築物の他の部分から独立した区画をなす部分であること。
- ③ ⑬～⑱に掲げる許可対象施設は、許可に必要な最小面積を割増し範囲とする。
- ④ ⑳に掲げる許可対象施設は、鉄道等の運行時間中、駅等の利用者が常時自由に通行できるものであること。

2. バリアフリー法に基づく許可

(1) 対象建築物

- ① バリアフリー法第2条第1項第16号に規定する特定建築物(以下「特定建築物」という。)
- ② バリアフリー法第2条第1項第17号に規定する特別特定建築物(以下「特別特定建築物」という。)
- ③ ①②以外の建築物

(2) 対象施設

対象となるバリアフリー法第2条第1項第18号に規定する建築物特定施設(以下「建築物特定施設」という。)は、対象建築物別にその利用形態に応じて次の表に示す基準に適合するものとする。

利用形態 建築物種別	多数利用				少数利用			
	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	告示基準		
特別特定建築物						誘導基準	告示基準	誘導基準
特定建築物以外の建築物	告示基準							

誘導基準 : 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)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。)以下「建築物移動等円滑化誘導基準」という。)

告示基準 : 平成18年12月15日国土交通省告示第1481号第2の1号から5号に掲げる基準

(3) 割増し対象部分

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参入しない床面積を除く。)、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等の部分の床面積を対象とする。

① 特定建築物に設置される建築物特定施設(②及び③に該当するものを除く。)

ア 廊下等

廊下の用途		廊下の部分	両側に居室がある廊下(m ²)	その他の廊下(m ²)
(一)	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
(二)	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100m ² 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200m ² (地階にあっては、100m ²)を超える階におけるもの		1.60L	1.20L
(三)	(一)及び(二)に掲げる廊下以外のもの		1.20L	

この表において、Lは、廊下の長さ(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(m ²)	踊場(m ²)
(一)	小学校における児童用のもの		2.28H	1.68
(二)	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。以下同じ。)を営む店舗で床面積の合計が1,500m ² 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
(三)	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100m ² 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200m ² (地階にあっては、100m ²)を超える階におけるもの		1.44H	1.44
(四)	(一)から(三)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(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(m ²)	踊場(m ²)
(一)	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を営む店舗で床面積の合計が1,500m ² 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

(二)	直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階又は居室の床面積の合計が100㎡を超える地階若しくは地価工作物内におけるもの	9.60H	1.44
(三)	(一)から(二)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(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㎡/台 ただし、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(平成18年政令第378号)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移動等円滑化経路を構成する昇降機にあつては、1.83㎡/台とする。

オ 便所(車いす使用者用便房にかかる部分に限る。以下同じ。) 1.00㎡/便房

カ 駐車場(車いす使用者用駐車場施設に係る部分に限り、法施行令第2条第1項第4号の規定により延べ面積に参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㎡/台
ただし、2,000㎡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㎡/台とする。

② 住戸内に設置される建築物特定施設

ア 廊下等

$0.85(L_1 - L_2) + 0.80 \times L_2$ (㎡)

L₁ : 廊下等の長さ(単位 m)

L₂ : 廊下等のうち柱等の箇所の高さの合計(単位 m)

イ 階段

段がある場合 $0.72 \times H$ (㎡)

H : 階段の高さ(m)

踊場 0.90 ㎡

折り返しの階段の場合は、踊場の面積は2倍とする。

ウ 傾斜路

傾斜がある場合 $6.00 \times H$ (㎡)

H : 傾斜路の高さ(m)

踊場 0.90 ㎡

折り返しの傾斜路の場合は、踊場の面積は2倍とする。

エ 便所

1.00㎡/便房

オ 浴室

2.50㎡/室

③ 病室等に設置される建築物特定施設等又は特定建築物以外の建築物に設置される建築物特定施設

ア 廊下等

$0.90 \times L$

L : 廊下等の長さ(単位m)

イ 階段

段がある場合 $0.72 \times H$ (㎡)

H : 階段の高さ(m)

踊場 0.90 ㎡

折り返しの階段の場合は、踊場の面積は2倍とする。

ウ 傾斜路

傾斜がある場合 $6.00 \times H$ (㎡)

H : 傾斜路の高さ(m)

踊場 0.90 m²

折り返しの傾斜路の場合は、踊場の面積は2倍とする。

エ 便所

1.00m²/便所

オ 病院の病室

患者一人当たり4.30 m²

第4 容積の割増しの限度

割り増し対象部分床面積の合計は、次式を限度とする。

$$V_i \leq 0.25 \times V_0 \times A$$

V_i : 割り増し対象延べ面積

V_0 : 基準容積率(法第52条第1項から第7項及び第9項の規定による延べ面積の敷地面積に対する最高限度とする。)

A : 敷地面積

第5 総合設計制度(法第59条の2)による容積の割増しと併用する場合

総合設計制度による容積の割増しと併せて、本制度による容積の割増しの適用を受けることができる。

第6 維持管理等

1. 建築主、所有者及び管理者(以下「建築主等」という。)は、容積率の割増しの対象部分を適法な状態に維持管理しなければならない。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)、重要事項説明書、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変更できない旨を明記すること。
 2. 維持管理に伴う手続きについて、建築主は容積率割増し対象部分を適正に維持管理するため、責任者を選任し維持管理責任者選任(変更)届(第1号様式)を提出しなければならない。
 3. 建築主は、当該建築物又は敷地を譲渡する場合、譲渡人に対して建築基準法に基づく容積率の割増しの許可を受けて建築されたものであるため、当該建築物などを適正に維持管理をする責務を負うものである旨を明示すること。なお、譲渡人は、維持管理に関する建築主としての義務を承継すること。
 4. 建築主等は、許可に係る容積率割増しの対象部分の適切な位置等に、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変更できない旨を表示すること。なお、掲示板(第2様式)は次の仕様に定めるところによるものとし、周囲の景観に調和するように設置すること。ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しない材質であること。
(バリアフリー法に基づく許可を除く。)
- ① 堅固に固定されたものであること。
 - ② 大きさは、縦30cm、横50cm程度であること。

附則

この基準は平成16年 7月21日より施行する。

附則

この基準は平成17年 5月11日より施行する。

附則

この基準は平成23年 5月 1日より施行する。

附則

この基準は令和 2年11月 1日より施行する。

附則

この基準は令和 3年 4月 1日より施行する。

(様式第1号)

年 月 日

許可建築物維持管理責任者選任(変更)届

堺市長 様

届出者 住所
氏名

次の、許可建築物について、.....を建築物などの維持管理責任者として選任したので届け出ます。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、速やかに変更について届け出ます。

記

1. 建築主
2. 建築物名称
3. 建築物所在地

(許可条文) 建築基準法第52条 第14項 第1号

誓約書

上記の建築物などについて、適法に維持管理することを誓約します。

許可建築物維持管理責任者 住所
氏名

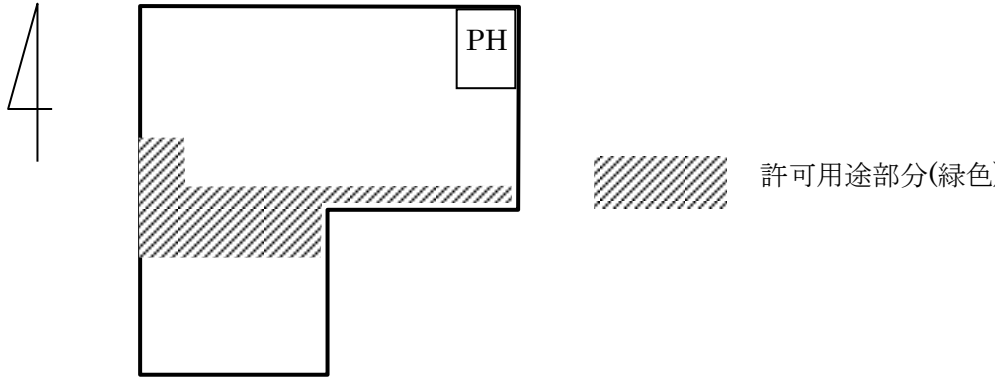
(様式第2号)

許可標示板(中水道施設等の例)

標 示 板

この建築物は、良好な市街地環境の確保又は省資源、省エネルギー及び環境負荷の低減等に資するとして、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可により建築されたものです。よって、当該許可用途に供する部分は他の用途に変更できません。

年 月
堺 市



管理責任者
氏 名

(留意事項)

- 1 大きさは30cm×50cm 以上とすること。(別途協議のこと。)
- 2 材質はステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損等をしないものを使用のこと。
- 3 設置位置は、道路から見易い場所に設置すること。また、標示板は堅固に固定しておくこと。(別途協議のこと。)

(参考)用語の説明(バリアフリー法施行令第4条、第5条、第6条)

特定建築物	特別特定建築物
1 学校	1 特別支援学校
2 病院又は診療所	2 病院又は診療所
3 劇場、観覧場、映画館又は演芸場	3 劇場、観覧場、映画館又は演芸場
4 集会場又は公会堂	4 集会場又は公会堂
5 展示場	5 展示場
6 卸売市場又は百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	6 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
7 ホテル又は旅館	7 ホテル又は旅館
8 事務所	8 保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署
9 共同住宅、寄宿舎又は下宿	
10 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	9 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(主として高齢者、障害者等が利用するものに限る。)
11 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	10 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
12 体育館、水泳場、ポーリング場その他これらに類する運動施設又は遊技場	11 体育館(一般公共の用に供されるものに限る)、水泳場(一般公共の用に供されるものに限る。)若しくはポーリング場又は遊技場
13 博物館、美術館又は図書館	12 博物館、美術館又は図書館
14 公衆浴場	13 公衆浴場
15 飲食店又はキャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	14 飲食店
16 理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	15 理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗
17 自動車教習所又は学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの	
18 工場	
19 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待ち合いの用に供するもの	16 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待ち合いの用に供するもの
20 自動車の停留又は駐車のための施設	17 自動車の停留又は駐車のための施設(一般公共の用に供されるものに限る。)
21 公衆便所	18 公衆便所
22 公共用歩廊	19 公共用歩廊

建築物特定施設	
1	出入口
2	廊下その他これらに類するもの(「廊下等」という。)
3	階段(その踊場を含む。)
4	傾斜路(その踊場を含む。)
5	エレベーターその他の昇降機
6	便所
7	ホテル又は旅館の客室
8	敷地内の通路
9	駐車場
10	浴室又はシャワー室(「浴室等」という。)

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

発行： 堺市建築都市局開発調整部建築安全課
〒 590-0078 大阪府堺市堺区南瓦町3番1号
TEL 072-228-7936
FAX 072-228-7854

令和3年改訂