

## 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い基準

(平成 19 年 1 月 10 日 住環境部長決裁)

### I (趣旨)

仙台市は、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 号の規定に基づく機械室等の床面積が著しく大きい建築物の容積率緩和の許可の運用にあたり、良好な市街地環境の確保、省資源、省エネルギー、防災、バリアフリー化の推進等に配慮した計画に対して、国からの技術的助言の趣旨を踏まえ、本制度を活用するものとする。

本制度は国からの技術的助言を踏まえ、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許可する基準を定めるものとする。

### 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技術的基準を示すものである。運用にあたっては、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、総合的な見地から本制度を判断し取り扱うものとする。

### III (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建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の規定に係る容積緩和及び高齢者、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 号の規定に係る容積緩和（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、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（平成 18 年政令第 379 号。以下「バリアフリー法施行令」という。）及び関係省令で使用する用語の例による。

### V (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

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、中水道施設、地域冷暖房施設その他これらに類する施設を有する建築物とする。

#### 第 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 の建築物又はその部分に設けられる次の各号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) 都市高速鉄道のために供する停車場、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施設
- (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) 省資源、省エネルギー、防災等の観点から必要なものであって、公共施設に対する負荷の増大のないもの
- (21) 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3 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は、第2に掲げる施設（ただし、(21)の施設を除く）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. 第2(21)に掲げる施設の容積率緩和の対象となる部分の床面積は、次の各号に掲げる要件を満たす部分の床面積とする。
  - (1) 容積率制限の特例の対象となる通路等  
容積率制限の特例の対象となる通路等は、建築物の部分のうち、次の①及び②の要件に

該当するものであること。

- ① 駅その他これに類するもの（以下「駅等」という。）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。）であること。ただし、非常時以外において自動車が出入りする通路等を除くこと。
- ② 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、駅等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。

## (2) 容積率制限の特例の適用方法

容積率制限の特例の対象となる通路等の部分の床面積は、延べ面積に算入される部分のうち、原則として次の①から④までの要件に該当する部分の床面積とすること。

- ① 鉄道等の運行時間中、駅等の利用者が常時自由に通行することができるものであること。
- ② 壁等により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 通路等又はその部分の環境の向上に寄与する植込み、噴水等に供する部分を含むことが可能であること。
- ④ 駅等に付属する執務室、切符売場及び店舗等に供する部分を含まないものであること。

## 第4 容積緩和の限度

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

V<sub>0</sub>：基準容積率（法第52条第1項から第7項及び第9項の規定による容積率の最高限度とする。）

## 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

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（平成18年国土交通省令第114号）に適合するもの。
- (2) 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。
- (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。）が高齢者、障害者等の円滑な利用を確保するため通常の床面積

よりも著しく大きい建築物に関し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。）」第二の基準に適合するものであること。

## 第2 対象施設

容積率緩和の対象となる施設は、第1に掲げる建築物に設けられる次のいずれかに該当するものとする。ただし、バリアフリー法第19条の規定による容積の特例を受けた部分については、本基準の許可の対象としない。

- (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（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（高齢者、障害者等の利用上支障がない部分を除く。）で、告示第二の一から五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二の一から五までに掲げる基準のいずれかに適合するもの
2. 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。）が告示第二の一から五までに掲げる基準に適合するもの

## 第3 容積率緩和の適用方法

容積率緩和の対象となる施設の部分の床面積は、床面積に算入される部分のうち、原則として、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるもの及び住宅の用途に供する部分にあっては生活に不可欠な施設で高齢者、障害者等に配慮した施設の次に掲げる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)に該当するものを除く。）

次のイからへ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

イ 廊下等

平成 18 年国土交通省告示第 1490 号（以下「バリアフリー法施行令第 26 条告示」という。）一に定める数値

ロ 階段

バリアフリー法施行令第 26 条告示二に定める数値

ハ 傾斜路

バリアフリー法施行令第 26 条告示三に定める数値（2,000 m<sup>2</sup>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つては、同表の(二)項に定める数値)

ニ 便所（車椅子使用者用便房に係る部分に限る。）

バリアフリー法施行令第 26 条告示四に定める数値

ホ 駐車場（車椅子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。）

バリアフリー法施行令第 26 条告示五に定める数値（2,000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>）

ヘ 劇場等の客席（車椅子使用者用客席であるものに限る。）

バリアフリー法施行令第 26 条告示六に定める数値

(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 2 第 2 項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

①住戸内に設置される建築物特定施設

次のイからホ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、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

イ 廊下等

$0.85(L1-L2) + 0.80L2$  (m<sup>2</sup>)

(L1は、廊下等の長さ、L2は廊下等のうち柱等の箇所の高さの合計(単位 m))

ロ 階段

バリアフリー法施行令第 26 条告示二表の(四)項に定める数値

ハ 傾斜路

バリアフリー法施行令第 26 条告示三表の(三)項に定める数値

ニ 便所（告示第二の四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 m<sup>2</sup>

ホ 浴室

2.50 m<sup>2</sup>

## ②住戸以外の部分に設置される建築物特定施設等

次のイからホ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

### イ 廊下等

0.90 L (㎡) (Lは廊下等の長さ (単位 m))

### ロ 階段

バリアフリー法施行令第26条告示二表の(四)項に定める数値

### ハ 傾斜路

バリアフリー法施行令第26条告示三表の(三)項に定める数値

### ニ 便所

1.00 ㎡

### ホ 病院の病室

患者1人当たり 4.30 ㎡

(3)(1)及び(2)に掲げる容積率緩和の対象となる床面積の合計は、次の要件を満たすものとする。

①当該建築物全体の延べ面積(法第52条第6項に規定する政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分及び同法第52条第1項に規定する延べ面積に算入しない自動車車庫等の部分を除き、同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、床面積の合計の和)に占める割合が3%以上であること。

②建築物特定施設(法第52条第6項に規定する政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分及び同法第52条第1項に規定する延べ面積に算入しない自動車車庫等の部分を除き、同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、床面積の合計の和)全体の床面積に占める割合が10%以上であること

## 第4 容積率の緩和の限度

緩和後の容積率の限度は、次式による。ただし、中水道施設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率の割増しを含めてV以下とする。

$$V = 1.25 \times V_0$$

V : 緩和後の容積率の限度

V<sub>0</sub> : 基準容積率(法第52条第1項から第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。)

## 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の規定による容積率の緩和と併せて、本制度による容積率の緩和の適用

を受ける場合の容積率の限度は、次式による。

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

$V$  : 緩和後の容積率の限度

附 則

この基準は、平成 19 年 2 月 16 日から実施する。

附 則（平成 24 年 2 月 3 日改正）

この基準は、平成 24 年 2 月 8 日から実施する。

附 則（令和 5 年 3 月 14 日改正）

この基準は、令和 5 年 3 月 14 日から実施する。