

尼崎市建築基準法第52条第14項第1号に基づく容積率許可基準

尼崎市都市整備局建築指導課

平成16年5月25日

改正 平成21年3月23日

改正 令和3年2月19日

第1 目的

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号の規定による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の容積率の許可について、許可の基準を明確にし、省資源・省エネルギー及びバリアフリー化の推進等に配慮した建築物に対して、許可の適切な運用を図ることを目的とする。

第2 運用方針

本基準の運用に際しては、周辺の環境や公共施設への影響を勘案し、総合的な見地から判断して取り扱うものとする。

第3 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。

第4 機械室等の設置建築物に関する容積率緩和の基準

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、次の各号のいずれかの施設又は設備を設置するものとする。

- (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) 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。)。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。
- (21) 前各号に掲げるものの他、省資源、省エネルギー、防災等の観点から必要なもので、公共施設に対する負荷の増大がないものとして市長が認める施設

2 容積率緩和の適用方法

容積率制限の緩和は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを前提とし、次の基準を満たすものについて行う。

(1) 緩和の対象となる部分

緩和の対象となる部分は、次の各号の要件を満たす部分の床面積相当分(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。

ア 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附属する部分並びに駅等に附属する執務室、切符売場及び店舗等に供する部分を除く。)であること。

イ 壁等により建築物の他の部分から独立した部分であること。

ウ 通路等にあってはア及びイのほか、次の要件を満たしていること。

(ア) 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。

(イ) 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めることが可能であること。

(2) 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つては、当該部分の床面積を加えて算出した容積率）の限度は、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をいう。以下同じ。）の 1.25 倍とする。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、当該緩和を含めて基準容積率の 1.25 倍以下としなければならない。

第 5 バリアフリー法に基づく容積率緩和の基準

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、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 特定建築物にあつては、多数の者が利用する建築物特定施設（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「建築物移動等円滑化誘導基準」という。）に適合するもの。
- (2) 特定建築物以外の建築物にあつては、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

容積率緩和の対象となる施設は、原則として次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（同基準第 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前 2 号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。）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。

の。

- (6) 既存の病院、診療所及び介護医療院で、現在の敷地又はその近傍において、建替え又は増築を行うものであって、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としたものの病室又は療養室。

3 容積率緩和の適用方法

容積率制限の緩和は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを前提とし、次の基準を満たすものについて行う。

(1) 緩和の対象となる部分

緩和の対象となる部分は、次の要件を満たす部分の床面積相当分（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。

ア 特定建築物に設置される建築物特定施設（イに該当するものを除く。）

次の(ア)～(カ)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部分の床面積を除く。）の合計とする。

(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 m ² を超える階における共用のもの又は 3 室以下の専用ものを除き居室の床面積の合計が 200 m ² （地階にあっては、100 m ² ）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。以下同じ。）を営む店舗で床面積の合計が1,500 m 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
c	直上階の居室の床面積の合計が200 m ² を超える地上階又は居室の床面積の合計が100 m ² を超える地階若しくは地下工作物内におけるもの	1.44H	1.44
d	a から c までに掲げる階段以外のもの	0.78H	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を営む店舗で床面積の合計が1,500 m 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
b	直上階の居室の床面積の合計が200 m ² を超える地上階又は居室の床面積の合計が100 m ² 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。			

(2,000 m²以上（公衆便所にあつては50 m²以上）の特別特定建築物に設置される上表 c 項に該当する傾斜路にあつては、同表 b 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。）

1.00 m²/便房

(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イ(イ)aからd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（車椅子利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。）

15.00 m²/台

（2,000 m²以上（公衆便所にあつては50 m²以上）の特別特定建築物に設置される駐車場にあつては21.0 m²/台）

イ 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前項第5号に掲げる共同住宅の住戸、病院の病室等に設置される建築物特定施設

(ア) 住戸内に設置される建築物特定施設

次のaからe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とする。

a 廊下等

0.85 (L1-L2) +0.80L2（単位 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））

b 階段

段がある部分 0.78H（単位 m²）

（Hは階段の高さ（単位 m））

踊場 0.90 m²

c 傾斜路

傾斜がある部分 6.00H（単位 m²）

（Hは傾斜路の高さ（単位 m））

踊場 0.90 m²

d 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。（イ）において同じ。）

1.00 m²/便房

e 浴室

2.50 m²/室

(イ) 住戸以外の部分に設置される建築物特定施設

次のaからd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

- a 廊下等
0.90L (単位 m²)
(Lは廊下等の長さ (単位 m))
- b 階段
段がある部分 0.78H (単位 m²)
(Hは階段の高さ (単位 m))
踊場 0.90 m²
- c 傾斜路
傾斜がある部分 6.00H (単位 m²)
(Hは傾斜路の高さ (単位 m))
踊場 0.90 m²
- d 便所
1.00 m²/便房

ウ 前項第6号に掲げる病室等

下表に掲げる数値に、「既存建築物の病床数又は入所人員」と「建替え又は増築後の病床数又は入所人員」のいずれか少ない数を乗じて得た床面積から、既存建築物の病室又は療養室の床面積 (内法面積とする。) の合計を減じて得た床面積

病院	診療所		介護医療院
全ての病室	一般病床に係る病室	療養病床に係る病室	療養室
6.4 m ² /床	4.3 m ² /床 (患者1人を入院させる場合は6.3 m ²)	6.4 m ² /床	8.0 m ² /人
表中の面積は内法面積の数値とする。			

(2) 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、基準容積率の1.25倍とする。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、当該緩和を含めて基準容積率の1.25倍以下としなければならない。

第6 維持管理

- 1 許可を受けた建築物の建築主、所有者又は管理者 (以下「建築主等」という。) は、容積率の緩和の対象となる施設又は設備の維持管理を適切に行うこと。
- 2 建築主等は、本市が指定する場所に、容積率の緩和を受けていること及び緩和の対象部分は他の用途には転用できない旨を標示すること。
- 3 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、管理組合等の承認がなければ改修できないよう、組合同規約等に規定すること。
- 4 建築主等は、許可を受けた建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合等には、

売買契約書（賃貸契約書）、重要事項説明書及び管理規約等に、当該建築物の部分が容積率緩和の対象となっていること、当該部分は他の用途への転用ができないこと及び施設又は設備を更新する場合は第4第1項各号に掲げる施設等に該当する必要がある旨を明記すること。

第7 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）による容積率制限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。

第8 近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請の前に、あらかじめ近隣住民等に対して事業計画の内容が理解されるよう、説明を行うこと。