

国住街第 248 号  
令和 5 年 3 月 24 日

各都道府県  
建築行政主務部長 殿

国土交通省 住宅局 市街地建築課長  
(公印省略)

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の許可準則の改正について (技術的助言)

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 号の規定により、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建築物については、特定行政庁の許可により容積率制限の特例を認めることができることとされており、「建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の許可準則」 (平成 23 年 3 月 25 日付国住街第 188 号。以下「許可準則」という。) においてこの取扱いを定め、許可の運用に当たって参考となる基準等を示してきた。

今般、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 (令和 4 年法律第 69 号) により、新たに法第 52 条第 6 項第 3 号において住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度が創設され、令和 5 年 4 月 1 日から施行されることとなった。当該認定制度は、同条第 14 項第 1 号の規定に基づく許可において対象としてきたもののうち、一定の要件を満たす高効率給湯設備を設置するための機械室等を対象としており、具体的な給湯設備は、令和 5 年国土交通省告示第 209 号において定めている。これを踏まえ、下記のとおり許可準則を改正し、許可対象となる機械室等に設置する建築設備を明確化したため、地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号) 第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

また、貴職におかれては、管内の特定行政庁に対してもこの旨周知方お願いする。

記

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の許可準則 (下線部が改正部分)

## 第 1 適用範囲

- 1 本許可準則は、次の(1)から(20)に掲げる施設及び設備、その他これらに類する施設等を設置する建築物に関する建築基準法 (以下「法」という。) 第 52 条第 14 項第 1 号の規定に係る同項の許可について適用する。

- (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機
- (15) 住宅等に設置するハイブリッド給湯機
- (16) コージェネレーション設備
- (17) 燃料電池設備
- (18) 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。)
- (19) 蓄熱槽
- (20) 蓄電池

2 前項の規定に関わらず、法第52条第14項第1号に係る同項の規定による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、以下の(1)及び(2)の要件に該当すると特定行政庁が認めるものであること。

- (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。

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等が、これに該当するものと考えられること。

## 第2 容積率の緩和

- 1 第1第1項の規定にかかる容積率制限の特例の適用方法については、当該施設等の用に供する建築物の部分のうち、次の各号の要件を満たす部分の床面積相当分について行うものとする。
  - (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) 当該設備の用に供する建築物の部分のうち、建築物の他の部分から独立していることが明確である部分の床面積相当分について行うこと。
- 2 第1第2項の規定にかかる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、原則として以下の（1）から（4）までの要件に該当する部分の床面積相当分とすること。
  - (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) 駅等に附属する執務室、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。
- 3 前2項による容積率制限の緩和は、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物において、当該許可の範囲内で行うものであり、原則として、当該施設等の設置に供される床面積相当分について行うものとし、その限度は、基準容積率（法第52条第1項から第5項の規定による容積率をいう。）の1.25倍とする。

## 第3 その他

- 1 本許可準則は法第52条第14項第1号に係る同項の許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、第1第1項に掲げる施設等以外であっても、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については、積極的に対応するものとする。特に、今後の技術革新等による新たな新エネ・省エネ設備等、環境負荷の低減等の観点からその設置を促進する必要性の高い設備については、幅広く特例の対象として取り扱うこと。一方、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の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弾力的に運用すること。
- 2 本許可準則による法第52条第14項第1号の許可が、特定の用途に供される建築物の部分の床面積に着目して行われることにかんがみ、当該部分が他の用途に転用されることのないよう、長期的観点から当該施設等の必要性に関し十分検討すること。また、本規定を適用した建築物については、台帳の整備等により建築後も引き

続きその状態の把握に努めるとともに、当該建築物の所有者、管理者等にもこの旨周知を図ること。

- 3 本許可準則により建築される建築物は、ペンシルビル等周辺の市街地環境を害するおそれのあるものにならないよう指導すること。
- 4 本許可準則により建築物に設けられる施設等については、周囲の環境に対し悪影響を及ぼすことのないよう、設置位置等に関し十分指導すること。
- 5 本許可準則に係る事務の執行に当たっては、その円滑化、迅速化を図られるよう努めることが望ましい。

特に第1(13)～(20)の設備に係る許可に係る事務の執行に当たっては、特例の対象となる設備があらかじめ想定されていること等を踏まえ、容積率制限緩和の許可基準について、あらかじめ建築審査会の包括的な了承を得ることにより、許可に係る事前明示性を高め、併せて、許可手続きの円滑化、迅速化に努めることが望ましい。

- 6 総合設計制度の許可を受ける建築物に本許可準則に定める施設等を設置する場合においては、法第59条の2の規定による容積率の緩和の許可と併せて、法第52条第14項第1号の規定による容積率の緩和の許可を行うことができるものであること。この場合において、当該建築物の容積率の緩和の限度は、総合設計許可準則（令和3年12月20日付国住街第186号住宅局市街地建築課長通知）第2第1項（2）から（4）までに定められた容積率の緩和の限度に、本許可準則第2に定められた容積率の緩和の限度を加えたものとする。