

建築基準法第 52 条第 14 項許可取扱要綱実施基準

制 定 平成 15 年 8 月 1 日

最近改正 平成 26 年 4 月 1 日

第 1 適用要件

中水道施設等を設置する建築物に関する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 52 条第 14 項の規定に係る許可（以下「中水道施設等の設置に関する許可」という。）、駅等に設けられる通路等に関する法第 52 条第 14 項の規定に係る許可（以下「駅等の通路等に関する許可」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。）を受けることができる建築計画は次に掲げるところによるものとする。

第 2 中水道施設等の設置に関する許可

中水道施設等の設置に関する許可を受けることができるものは、次に掲げるところによるものとする。

1. 対象建築物

次に掲げる施設及び設備（以下「許可対象施設」という。）を設置する建築物について適用する。

- (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) コージェネレーション設備
- (14) 住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム
- (15) 住宅等に設置する潜熱回収型給湯器
- (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) その他、省資源、省エネルギー、防災等の観点から必要なものであって、公共施設に対する

負荷の増大のないもの

2. 敷地条件

敷地条件は、次に掲げる各規定によるものとする。

(1) 敷地面積の規模

敷地面積の規模は、次の表に掲げる数値以上であること。

用 途 地 域	敷地面積の規模
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域 近隣商業地域、商業地域	500 平方メートル
準工業地域	1,000 平方メートル
工業地域、工業専用地域	2,000 平方メートル

なお、敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、敷地の過半が属する用途地域による規定を適用するものとする。

(2) 道路

建築物の敷地は、幅員が次の表に掲げる数値以上である道路（当該道路は、その幅員以上の幅員を有する道路まで通り抜けていること。以下「規定道路」という。）に接しているものであること。

また、敷地が規定道路に接する部分の長さの和は、原則として敷地の外周の長さの6分の1以上であること。

用 途 地 域	道路幅員
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域	5メートル
近隣商業地域、商業地域、準工業地域	6メートル
工業地域、工業専用地域	8メートル

なお、敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、敷地の過半が属する用途地域による規定を適用するものとする。

3. 配置計画

配置計画は、次に掲げる各規定によるものとする。

(1) 緑化

敷地内に確保される空地においては、建築物と調和した緑化を施すこと。原則として、敷地内歩道については、適切な間隔で高木を植樹すること。

(2) 空地率

敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合（以下「空地率」という。）は、次の数値以上であること。

$$\text{空地率} = 1.15 - C$$

C：法第53条の規定による建築物の建ぺい率の限度（法第53条第1項第2号の規定により建築物の建ぺい率の限度が10分の8とされている地域においては、同号の規定による建築物の建ぺい率の限度を10分の6として算出した建築物の建ぺい率の限度）とする。以下同じ。

(3) 歩道の整備

建築物の敷地面積が2,000平方メートル以上の場合は、原則として建物の主たる出入口に通じる前面道路に、その接する部分の全てにわたって幅員2.5m以上の歩道を設けること。

ただし、その道路に既設歩道がある場合は、その接する部分の全てにわたって既設歩道と一体となった歩道を設け、あわせて2.5m以上の幅員を確保すること。

4. 容積の割増し対象部分

許可対象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) 壁、建具、さく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であること。

第3 駅等の通路等に関する許可

駅等の通路等に関する許可を受けることができるものは、次に掲げるところによるものとする。

1. 対象建築物

以下の(1)及び(2)の要件に該当すると認められる施設を有する建築物であること。

- (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. 配置計画

配置計画は、次に掲げる各規定によるものとする。

(1) 緑化

敷地内に確保される空地においては、建築物と調和した緑化を施すこと。原則として、敷地内歩道については、適切な間隔で高木を植樹すること。

(2) 歩道の整備

建築物の敷地面積が2,000平方メートル以上の場合は、原則として建物の主たる出入口に通じる前面道路に、その接する部分の全てにわたって幅員2.5m以上の歩道を設けること。

ただし、その道路に既設歩道がある場合は、その接する部分の全てにわたって既設歩道と一体となった歩道を設け、あわせて2.5m以上の幅員を確保すること。

3. 容積の割増し対象部分

駅等の通路等のうち次の要件を満たす部分の床面積を対象とする。

- (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。

第4 バリアフリー法に基づく許可

バリアフリー法に基づく許可を受けることができるものは、次に掲げるところによるものとする。

1. 対象建築物又はその部分

(1) 特別特定建築物

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（平成18年国土交通省令第114号第18条に規定するものを除く。以下同じ。）に適合すること。

(2) 特別特定建築物を除く特定建築物（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をいう。以下同じ。）

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こと。

(3) 特定建築物以外の建築物

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。）が国土交通省告示第1481号第2に適合すること。

2. 対象施設

(1) 特別特定建築物

主として高齢者、障害者等及び不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に適合するもの又はそれ以外の建築物特定施設及び病室等に設置される建築物特定施設で、国土交通省告示第1481号第2の1から5までに掲げる基準に適合するもの。

(2) 特別特定建築物を除く特定建築物

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に適合するもの又はそれ以外の建築物特定施設及び住戸等に設置される建築物特定施設で、国土交通省告示第1481号第2の1から5までに掲げる基準に適合するもの。

(3) 特定建築物以外の建築物

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国土交通省告示第1481号第2の1から5までに掲げる基準のいずれかに適合するもの。

(4) その他

建築物の規模、用途などに応じて、高齢者、障害者等が円滑に利用できるように配慮したことにより床面積が増加したもの。

3. 配置計画

配置計画は、次に掲げる各規定によるものとする。

(1) 緑化

敷地内に確保される空地においては、建築物と調和した緑化を施すこと。原則として、敷地内歩道については、適切な間隔で高木を植樹すること。

(2) 歩道の整備

敷地面積が2,000平方メートル以上の場合は、原則として主たる建物の出入口に通じる前面道路に、その接する部分の全てにわたって幅員2.5m以上の歩道を設けること。

ただし、その道路に既設歩道がある場合は、その接する部分の全てにわたって既設歩道と一体となった歩道を設け、あわせて2.5m以上の幅員を確保すること。

4. 容積の割増し対象部分

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算入しない床面積を除く。）、病院に設けられる機能訓練室（40平方メートルまで）、病院に設けられる食堂（1病床につき1平方メートルまで）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。）

① 廊下等

平成18年国土交通省告示第1490号一に定める数値。

② 階段

平成18年国土交通省告示第1490号二に定める数値。

③ 傾斜路

平成18年国土交通省告示第1490号三に定める数値。ただし、2,000平方メートル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。

④ 昇降機（かごに係る部分に限る。）

平成18年国土交通省告示第1490号四に定める数値。ただし、2,000平方メートル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379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、かごの幅は140センチメートルとする。

⑤ 便所（車いす使用者用便房に係る部分に限る。）

平成18年国土交通省告示第1490号五に定める数値。

⑥ 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算入しない自動車車庫等の部分の床面積を除く。）

平成18年国土交通省告示第1490号六に定める数値。ただし、2,000平方メートル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平方メートルとする。

(2) 住戸に設置される建築物特定施設

① 廊下等

$$0.85(L_1 - L_2) + 0.80L_2$$

L₁ : 廊下等の長さ（単位 メートル）

L₂ : 廊下等のうち柱等の箇所等の長さの合計（単位 メートル）

② 階段

平成18年国土交通省告示第1490号二表の(四)項に定める数値

③ 傾斜路

平成18年国土交通省告示第1490号三表の(三)項に定める数値

④ 便所（国土交通省告示第1481号第2第4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。以下同じ。）

1.00 平方メートル

⑤ 浴室

2.50 平方メートル

(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等

① 廊下等

0.90 L

L : 廊下等の長さ (単位 メートル)

② 階段

平成 18 年国土交通省告示第 1490 号二表の (四) 項に定める数値

③ 傾斜路

平成 18 年国土交通省告示第 1490 号三表の (三) 項に定める数値

④ 便所

1.00 平方メートル

⑤ 病院の病室

患者 1 人当たり 4.30 平方メートル

第 5 容積の割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積 (V) は、次式を限度とする。

$$V = 1.25 \times V_0 \times A$$

V : 容積対象延べ面積 (以下同じ。)

V₀ : 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割合の最高限度とする。)

A : 敷地面積

第 6 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場合は、次によるものとする。

1. 容積の割増し

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

2. 容積の割増しの限度

$$V = \text{総合設計制度による容積の割増しの限度} + 0.25 \times A \times V_0$$

第 7 維持管理及び管理報告等

1. 維持管理及び管理報告

(1) 維持管理義務

本制度の適用を受けた建築物の建築主、又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者 (以下「所有者」という。) は、当該建築物が常時適法であるように、建築物等 (許可の対象となる施設及び設備並びに本基準に基づき敷地内に設けられた歩道を含む。第 7 において以下同じ。) を将来にわたり適切に維持管理しなければならない。

なお、維持管理を業者委託する場合は、管理委託契約書に建築物等の維持管理に関する事項を明記すること。

また、建築主又は所有者（以下第7において「建築主等」という。）及び当該建築物に関わる宅地建物取引業者は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸等する場合には、売買契約書（賃貸の場合は賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約、パンフレット及び広告等に上記の義務を明記し、購入者又は賃貸契約者等に十分周知するとともに、それぞれについて事前にその文案を市長に提出しなければならない。

（2）建築物等の変更及び転用

許可後は、原則として建築物等の変更を行ってはならない。

ただし、変更後の計画が変更時における本許可取扱要綱実施基準等に適合し、かつ、次に掲げるいずれかに該当する場合であって、市長がこれを承認する変更についてはこの限りではない。

①建築確認等の手続きに伴い、軽微な変更が必要な場合。

②当該建築物の利用状況の変化等により、軽微な変更を行うことがやむを得ない場合

なお、許可の対象となる施設及び設備は他の用途に転用しないこと。

（3）維持管理者の選任

建築主等は、建築物等の日常の維持管理について維持管理者を選任し、別に定める「建築基準法第52条第14項許可手続き要領」（以下、「手続き要領」という。）に従い、維持管理者の氏名を維持管理者の維持管理に関する誓約書とともに市長に届け出なければならない。また、維持管理者を変更する場合についても市長に届け出ること。

（4）維持管理報告

市長が必要と認める場合は、建築主等に対して、建築物等の日常の維持管理について報告を求めることができる。

（5）許可通知書等の保管

建築主等は、許可通知書、建築物等の計画内容を示す許可申請書（副本）及び手続き要領に定める建築基準法第52条第14項許可施工承認通知書を常時保管すること。

また、市長の承認を受けて（2）に定める変更を行った場合には、手続き要領に定める建築基準法第52条第14項許可変更承認通知書を、許可申請書（副本）及び建築基準法第52条第14項許可施工承認通知書とともに常時保管すること。

2. 法第52条第14項許可制度適用の標示

（1）標示板の設置

① 第2.1に掲げる許可対象施設の（1）から（13）及び（16）から（20）に関する許可を受けた建築物の建築主等は、手続き要領に定める第1号様式による標示板を、当該建築物の玄関又は許可対象施設の近傍で、容易に認知できる適切な位置に設置すること。

② 第2.1に掲げる許可対象施設の（14）又は（15）に関する許可を受けた建築物の建築主は、手続き要領に定める第2号様式による標示板を、当該建築物の玄関等の容易に認知できる適切な位置に設置すること。

また、手続き要領に定める第3号様式による標示を、許可対象施設の近傍で、容易に認知できる適切な位置に設置すること。

③ 駅等の通路等に関する許可を受けた建築物の建築主は、手続き要領に定める第4号様式による標

示板を、駅等の通路等の近傍で、容易に認知できる適切な位置に設置すること。

- ④ バリアフリー法に基づく許可を受けた建築物の建築主は、手続き要領に定める第5号様式による標示板を、当該建築物の玄関の容易に認知できる適切な位置に設置すること。

(2) 標示板の仕様

標示板の仕様は、次に掲げるところによるものとする。

- ① 材質は、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容器に破損しないものとする。
- ② 文字及び図面は、焼き付け又はエッチング等により、消失しにくい仕様とする。
- ③ 標示板の大きさは、縦50センチメートル、横30センチメートル以上とする。
- ④ 標示板は建築物に堅固に固定すること。

3. 責任義務の継承

建築主等は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸等する場合には、その責任において当該第三者に本項に定める義務等を継承すること。

附 則 この基準は、平成15年8月1日から実施する。

附 則 この基準は、平成16年4月1日から実施する。

附 則 この基準は、平成17年6月1日から実施する。

附 則 この基準は、平成18年7月14日から実施する。

附 則 この基準は、平成18年12月20日から実施する。

附 則 この基準は、平成26年4月1日から実施する。

(改正経過)

平成17年6月1日 52条13項⇒52条14項(項ずれ)

平成18年7月14日 接道率・後退距離の緩和の明記

対象建築物の追加

維持管理及び管理報告等の規定の明記

平成18年12月20日 ハートビル法⇒バリアフリー新法(項ずれ)

平成26年4月1日 中水道施設に関する許可と駅等の通路等に関する許可及びバリアフリー法に関する許可の規定を分離

敷地条件等の緩和

有効空地の確保等を削除