

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

(目的)

第1条 本基準は、建築基準法（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（以下「機械室等」という。）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、容積率制限緩和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、良好な市街地環境の確保、防災機能の確保、省資源及び省エネルギーの推進並びに環境負荷の低減等に資することを目的とする。

(適用対象)

第2条 機械室等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は次の各号に掲げる施設を設置するもののうち、特に必要と認めるものとする。

- (1) 中水道施設
- (2) 地域冷暖房施設
- (3) 防災用備蓄倉庫
- (4) 防災対応トイレ
- (5) 消防用水利施設
- (6) 電気事業の用に供する開閉所及び変電所
- (7) 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
- (8) 水道事業又は公共下水道の用に供するポンプ施設
- (9) 電気通信事業の用に供する電気通信交換施設
- (10) 都市高速鉄道のために供する停車場、開閉所及び変電所
- (11) 発電室
- (12) 大型受水槽室
- (13) 汚水貯留施設
- (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機
- (16) 住宅等に設置するハイブリッド給湯機
- (17) コージェネレーション設備
- (18) 燃料電池設備
- (19) 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。）
- (20) 蓄熱槽
- (21) 蓄電池
- (22) 駅等に設けられる通路等
- (23) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第24条の規定に基づき、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に適合するもの（以下「高齢者等施設」という。）

(24) その他これらに類する施設

(容積率の緩和の対象)

第3条 容積率の緩和は、前条に掲げる施設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を対象とする。ただし、高齢者等施設の用に供する建築物の部分は、この限りでない。

- (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らに付属する部分を除く。）で、当該施設を維持するために必要な最小限の床面積相当分であること。
- (2) 原則として、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であること。

(容積率の緩和の限度)

第4条 容積率の緩和は、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をいう。以下同じ。）の1.25倍を限度とする。

- 2 法第59条の2第1項の規定に基づく容積率の緩和（以下「総合設計制度」という。）の許可を併用する場合の容積率の緩和の限度は、基準容積率の1.25倍に総合設計制度による容積率の緩和の限度を加えたものとする。

(建築物に係る環境への負荷の低減)

第5条 川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例第127条の4第1項の適用を受ける建築物は、「CASBEE川崎」での評価値がAランク以上としなければならない。ただし、自動車車庫等の附属建築物で居室を有しないものについては、この限りでない。

(維持管理等)

第6条 建築主、所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は、容積率の緩和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 建築主等は、許可に係る容積率の緩和の対象部分の適当な場所に、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標示すること。

附 則

この基準は平成19年3月20日より施行する。

附 則

この基準は平成24年7月1日より施行する。

附 則

この基準は令和6年3月29日より施行する。

【法第52条第14項第1号の規定に関連する技術的助言】

- ・「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第4項（現行第14項）第1号の規定の運用について」
（昭和60年12月21日建設省住街発第114号住宅局長通知）
- ・「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第4項（現行第14項）第1号の規定の運用について」
（平成8年3月29日建設省住街発第33号住宅局長通知）
- ・「建築基準法第52条第11項（現行第14項）第1号の規定の運用について」
（平成11年4月16日建設省住街発第45号住宅局市街地建築課長通知）
- ・「建築基準法第52条第13項（現行第14項）第1号の規定の運用について」
（平成16年2月27日国土交通省住街発第381号住宅局市街地建築課長通知）
- ・「容積率特例制度の活用等について（技術的助言）」
（平成20年12月25日国土交通省住街発第177号住宅局市街地建築課長通知）
- ・「建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用等について」
（平成23年3月25日国土交通省住街発第188号住宅局市街地建築課長通知）
- ・「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律第15条の規定に基づき、特定施設の床面積が高齢者、身体障害者等の円滑な利用を確保するための通常の床面積より著しく大きい建築物に関し国土交通大臣が高齢者、身体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15年3月27日国土交通省告示第275号）
- ・「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）」
（令和5年3月24日国土交通省住街第248号住宅局市街地建築課長通知）