

国住街第188号  
平成23年3月25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

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  
(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、「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項第一号の規定の運用について」（昭和60年12月21日付建設省住街発第114号住宅局長通知）及び「建築基準法第52条第11項第一号の規定の運用について」（平成11年4月16日付建設省住街発第45号住宅局市街地建築課長通知）並びに「建築基準法第52条第13項第1号の規定の運用について」（平成16年2月27日付国住街第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」（平成20年12月25日付国都計第105号、国住街第177号都市・地域整備局都市計画課長、住宅局市街地建築課長通知）においてこの取扱いを定め、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（以下「技術的助言」という。）として通知しているところである。

今般、規制改革の充実・強化や経済対策の推進の観点から、再生可能エネルギーの利用拡大に向けて、新エネ・省エネ設備の一層の整備推進を図る必要があることから、環境負荷の低減に資する設備に係る本特例の運用に関して、下記のとおり通知するとともに、「建築基準法第52条第14項第1号の許可準則」として整理した上で、別添のとおり通知する。

また、太陽光発電設備等の設置により法53条第1項から第3項の規定に該当しない場合であっても、個々の敷地単位で壁面の位置を制限することで周辺市街地環境の向上が図られる場合等で、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合には、法53条第4項の規定に基づく特例許可の活用が可能であることに留意する等、再生可能エネルギーの利用拡大に向けた取り組みを支援されたい。

この旨、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いただくようお願いする。なお、本通知は、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であることを申し添える。

## 記

### 1. 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

法第 52 条第 14 項第 1 号に係る同項の許可に当たり、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場合には、建築物に一般的に設けられるものではないが、その設置を促進する必要性の高い機械室等を建築物に設置する場合を含むものである。

この場合、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として、以下の（１）から（７）に例示する設備について、幅広く本許可の判断の対象とし、積極的に対応することが望ましい。

- （１）住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム
- （２）住宅等に設置する潜熱回収型給湯器
- （３）コージェネレーション設備
- （４）燃料電池設備
- （５）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。）

- （６）蓄熱槽
- （７）蓄電池

なお、これら以外であっても、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が望ましい。

### 2. 容積率制限の特例の適用方法

- （１） 法第 52 条第 14 項第 1 号の適用にあたっては、法の趣旨に基づく適切な運用を行うことと併せ、許可手続きの円滑化、迅速化が図られるよう努めることが望ましい。

具体的には、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。

- （２） 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。

(別添)

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の許可準則

第 1 適用範囲

1 本許可準則は、次の(1)から(19)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

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、迅速化が図られるよう努めることが望ましい。

特に第 1 (13)～(19)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（平成 23 年 3 月 25 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。

(参考抜粋)

○構造改革特別区域推進本部決定（平成22年6月2日）

「明日の安心と成長のための緊急経済対策」における構造改革特区に係る臨時提案等に対する政府の対応方針」

別表1 新たに構造改革特区において講じるべき規制の特例措置

番号	事項名	規制の根拠 法令等	規制改革の概要	実施 時期	所 管 省 庁
1282	自然冷媒ヒートポンプ蓄熱システムを設ける建築物における、容積率不算入による低炭素分譲集合住宅の実現	建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第14項第1号、第52条第6項	自然冷媒ヒートポンプ・蓄熱システムなど環境負荷の低減に資する設備が建築基準法に基づく特定行政庁の許可による容積率の緩和対象であることについて、技術的助言を发出し、周知徹底を図る。	平成22年度中	国土交通省

○「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日 閣議決定）

5. 日本を元気にする規制改革100

<具体的な措置>

○環境・エネルギー技術の投資・利用促進

- 再生可能エネルギーの全量買取制度の円滑な導入を目指すとともに、一定の場合において大規模太陽光発電設備について、建築基準法の工作物の対象外とする措置を平成22年度中に講じ、さらに、温泉法等の風力発電・地熱発電に係る設置許可基準の明確化を図る。また、住宅・ビルへ省エネ・新エネ設備を導入する際に容積、高さが不算入となる場合を明確化し導入のインセンティブとする。これらの取組等により総合的に再生可能エネルギーの普及を加速化する。

別表2 5分野を中心とした需要・雇用創出効果の高い規制・制度改革事項

番号	事項名	規制改革の概要	実施時期	所管省庁
＜環境・エネルギー＞				
7	住宅・ビル等における省エネ設備・新エネ設備の導入促進	新エネ設備（太陽光パネル、太陽熱温水器や小型風力発電設備）、省エネ設備（ヒートポンプ、コジェネ施設、燃料電池等）を住宅・ビル等の建築物に設置する場合の建築基準法上の取扱い（容積、高さの不算入対象）について明確化し、平成22年度中に周知する。	平成22年度中 検討・結論・措置	国土交通省

○「円高・デフレ対応のための緊急総合経済対策」（平成22年10月8日 閣議決定）

5. 規制・制度改革

＜具体的な措置＞

○「日本を元気にする規制改革100」等の充実・強化

・再生可能エネルギーの利用拡大に向け、全量買取制度の円滑な導入を目指し年末に向けて検討を進めるとともに、大規模太陽光発電設備や省エネ・新エネ設備に係る規制を見直すこと、国際医療交流を促進するためビザの創設や在留資格の取扱いの改善を行うこと、幼保一体化を含む法案を平成23年通常国会に提出する準備を進めることを含め、「規制・制度改革に係る対処方針」（平成22年6月18日閣議決定）及び「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日閣議決定）の「日本を元気にする規制改革100」等の既定事項を着実に実施する。

（略）

・これらについて、潜在的需要の顕在化及び供給力強化を図る観点等から実効性ある措置が講じられるよう、10月から活動を再開する行政刷新会議の規制・制度改革に関する分科会においてフォローアップを行う。