

# 建築基準法第52条第14項第1号許可取扱実施基準

八尾市建築部審査指導課

## 第1 目的

この基準は、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号の規定に基づく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許可に関し必要な事項を定めることにより、本制度の適正な運用を図り、もって良好な市街地環境の確保とともに省資源、省エネルギー、防災の促進及び高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の建築を促進することを目的とする。

## 第2 許可方針

法第52条第14項第1号の許可は本基準に適合するものであって、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、本市建築審査会の同意が得られたものについて行う。

## 第3 適用要件

中水道施設等を設置する建築物に関する法第52条第14項第1号の規定に係る許可（以下「中水道施設等の設置に関する許可」という。）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。）を受けす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。

### 1. 敷地条件

中水道施設等の設置に関する許可については、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。

地 域 及 び 区 域	敷地面積の規模 (㎡)
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	2,000
近隣商業地域及び商業地域	1,000

#### (2) 道路

建築物の敷地に接している道路（道路が2以上あるときは少なくともその1つ）の幅員は、8m以上（近隣商業地域、商業地域、工業地域または工業専用地域では10m以上）に接しており、かつ、原則として敷地外周の8分1以上が一箇所当該前面道路に接し、その幅員以上の幅員を有する道路まで通り抜けているものであること。

## 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。ただし、バリアフリー法に基づく許可については、(2)及び(3)の規定は適用しない。

### (1) 緑化

原則として、敷地内の空地の30%以上を緑化するものとし、景観上の配慮を行うこと。

### (2) 敷地境界線からの建築物の後退

建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上とすること。ただし、落下物による危険防止の措置を講じたもので、敷地周囲の状況を勘案して支障がないと認められる場合はこの限りではない。

### (3) 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。

$$\text{空地率} = 1.2 - C$$

C：基準建ぺい率（法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度とする。以下同じ。）

## 3. 歩道の整備

歩道のない前面道路には、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。

また、前面道路の歩道幅員が2.5m未満の場合は、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。なお、敷地内歩道が駐車スペースにならないようにバリア一等の施設を設けること。

## 4. 有効空地の確保

有効空地面積を算定する場合の条件等は、八尾市総合設計許可取扱要領「4. 公開空地等」の規定を準用する。この場合において「公開空地」とあるのは、「有効空地」と読み替えるものとする。有効空地の下限については、次式によって得られる値以上とする。

$$S/A = 0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$$

A：敷地面積

S：有効空地面積の合計

C：基準建ぺい率

## 第4 容積の割増し

### 1. 中水道施設等の設置に関する許可

#### (1) 対象建築物

次に掲げる施設その他これらに類する施設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 防災用備蓄施設
- 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施設
- ⑭ 省資源、省エネルギー、防災等での観点から必要なもの又は太陽光発電設備、燃料電池設備、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム窓環境負荷の低減等の観点から必要な設備であつて、公共施設に対する負荷の増大のないもの
- ⑮ 駅その他これらに類するもの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、非常時以外において自動車が入り出す通路等を除くもの

(2) 割増し対象部分

(1) に掲げる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附属する部分を除く。）であること。
- ② 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。

2. バリアフリー法に基づく許可

(1) 対象建築物又はその部分

- ① 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（以下、「特定建築物」という。）にあつては、バリアフリー法第19条の規定による容積率の特例を適用するものであること。
- ② 特定建築物以外の建築物にあつては、バリアフリー法第2条第1項第18号に規定する建築物特定施設（以下、「建築物特定施設」という。）（高齢者、障害者等の利用上支障がない部分を除く。）が、別表1の基準に適合すること。

(2) 対象となる施設

(1) に掲げる建築物に設けられる次のいずれかに該当するもの。ただし、バリアフリー法第19条による容積率の特例を受けた部分については、本基準の容積率の許可の対象としない。

- 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で高齢者、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、「省令」という。）第1条の規定に係る基準（以下「建築物移動等円滑化誘導基準」とする。）に適合するもの。
- ② バリアフリー法第2条第1項第17号に規定する特別特定建築物（以下、「特別特定建築物」という。）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。

- ③ 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（省令第18条に規定するものを除く。）に適合するもの。
- ④ 特定建築物に設置される①又は②に該当するもの以外の建築物特定施設で、別表1に掲げる基準に適合するもの。
- ⑤ 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、別表1に掲げる基準に適合するもの。
- ⑥ 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。）が別表1に掲げる基準に適合するもの。
- ⑦ 病院等特別特定建築物にあっては、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、さらにその病室等に設置される建築物特定施設（高齢者、身体障害者等の利用上支障がない部分を除く。）が別表1に掲げる基準に適合するもの。

### (3) 割増し対象部分

- ① 特定建築物に設置される建築物特定施設（②に該当するものを除く。）

次のイからへまで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（法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。）及びその他浴室等高齢者、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

イ 廊下等 別表2一表に定める数値

ロ 階段 別表2二表に定める数値

ハ 傾斜路 別表2三表に定める数値

ニ 昇降機（かごに係る部分に限る。以下同じ。） $1.1\text{m}^2$ （ $2,000\text{m}^2$ 以上の特別特定建築物に設置される高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（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多数かつ多数の者が利用する建築物の移動円滑化経路を構成する昇降機にあっては、 $1.83\text{m}^2$ ）

ホ 便所（車いす使用者用便房に係る部分に限る。） $1.0\text{m}^2$

へ 駐車場（車いす使用者用駐車施設に限り、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。） $15.0\text{m}^2$ （ $2,000\text{m}^2$ 以上の特別特定建築物に設置される駐車場にあっては、 $21.0\text{m}^2$ ）

- ② 特定建築物以外の建築物に設置される特定施設等又は(2)⑥の場合における共同住宅の住戸、病院の病室等に設置される特定施設

イ 住戸内に設置される建築物特定施設

次の(イ)から(ホ)まで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。ロにおいて同じ。）ごとに、それぞれ

れ次に定める数値を超える床面積、昇降機の昇降路の部分の床面積及びその他高齢者、身体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。

(イ) 廊下等  $0.85(L_1 - L_2) + 0.80 \times L_2$  (㎡) ( $L_1$ は廊下等の長さ、 $L_2$ は廊下等のうち柱等の箇所の高さの合計(単位m))

(ロ) 階段 別表2二表の④項に定める数値

(ハ) 傾斜路 別表2三表の③項に定める数値

(ニ) 便所(別表1に掲げる基準に適合する便所の便房に係る部分に限る。ロにおいて同じ。) 1.0㎡

(ホ) 浴室 2.50㎡

ロ 住戸以外の部分に設置される建築物特定施設等

次の(イ)から(ホ)までに掲げる建築物特定施設等ごとに、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。

(イ) 廊下等  $0.9L$  (㎡) ( $L$ は廊下等の長さ(単位m))

(ロ) 階段 別表2二表の④項に定める数値

(ハ) 傾斜路 別表2三表の③項に定める数値

(ニ) 便所 1.0㎡

(ホ) 病院の病室 患者1人当たり 4.30㎡

## 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)

$V_0$ : 基準容積率(法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、次式によるものとする。

### 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

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

## 第7 維持管理及び管理報告等

建築主又は当該許可対象である建築物若しくはその敷地の土地の所有者(以下「建築主等」という。)は下記により、当該許可に係る建築物、有効空地、緑地等(以下「許可建築物」という。)の維持管理及び管理報告等を適切に行なわなければならない。

ただし、総合設計制度と併用する場合は、この限りでない。

また、許可対象施設で第4 1. (1) ⑭に該当するものを更新する場合は、許可対象施設に該当する機種を設置すること。

## 1. 維持管理

### (1) 維持管理

- ① 建築主等は、許可建築物の維持管理についての責任及び義務を負い、建築物の譲受者又は入居者に対して、許可建築物の維持管理に関して次の事項を周知させるとともに、譲受者に対しては、維持管理の責任及び義務を継続するものである旨をも明示しなければならない。
  - ア. 建築基準法第52条第14項第1号許可による建築物であること
  - イ. 建築基準法第52条第14項第1号許可の趣旨及び有効空地の定義
  - ウ. 有効公開空地の維持管理及び費用負担
  - エ. 有効空地の変更又は転用禁止
  - オ. 有効空地等の内容を明記した図面

### (2) 有効空地標示板

- ① 建築主は、有効空地の見やすい場所に第1号様式の標示板を2カ所以上設置しなければならない。
- ② 前項の標示板は、次の各項に定めるところによるものとし、周囲の景観と調和するように配置すること。
  - ア. ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しない材質であること。
  - イ. 堅固に固定されたものであること。
  - ウ. 大きさは、たて30cm以上、よこ50cm以上であること。

### (3) 維持管理に伴う諸手続

- ① 建築主は、有効空地の工事着手前に有効空地施工承認申請書（第2号様式）を提出しなければならない。
- ② 建築主は、有効空地の維持管理責任者を選任し、維持管理責任者選任（変更）届（第3号様式）を提出しなければならない。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地計画図を保管するとともに、その状況について様式第4号により市長が必要と認めた場合に報告しなければならない。
- ③ 建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲渡人に対して有効空地の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。なお譲渡人は、当該空地の維持管理に関する建築主としての義務を承継するものとする。
- ④ 物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、（1）①に掲げる事項を記載しなければならない。またそれらの作成前にその文案を市長に提出しなければならない。

附則 この基準は、平成19年8月1日から実施する。  
この基準は、平成28年4月1日から実施する。

別表 1 (\*平成18年12月15日 国土交通省告示第1481号に準ずる)

部位	基準
1. 出入口	① 幅は80cm以上とすること。 ② 戸は自動的に開閉する構造及び車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とすること。
2. 廊下その他これに類するもの	① 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 ② 幅は、住宅の用途に供する部分に設けるものにあつては、85cm(柱等の箇所にあつては80cm)以上とし、住宅の用途に供する部分以外の部分に設けるものにあつては、90cm以上とすること。 ③ 段を設ける場合は、手すりを設けること。 ④ 1に定める構造の出入口に接する部分は、水平とすること。
3. 階段	① 手すりを設けること。 ② 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。
4. 便所	① 便所を設ける場合には、②～④の基準に適合する便所を一以上設けること。 ② 腰掛便座及び手すりの設けられた便房があること。 ③ ②に掲げる便房の出入口又は当該便房のある便所の出入口の幅は、80cm以上とすること。 ④ ②に掲げる便房の出入口又は当該便房のある便所の出入口に戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造及び車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とすること。
5. 敷地内の通路	① 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 ② 直接地上に通じる1に定める構造の出入口から道又は公園、広場その他の空地に至る敷地内の通路のうち、一以上の敷地内の通路の幅員は、90cm以上とし、段を設ける場合においては、手すりを設けること。

別表 2 (\*平成18年12月15日 国土交通省告示第1490号に準ずる)

一 廊下

廊下の用途	廊下の部分 両側に居室 ( $m^2$ )	その他 ( $m^2$ )
① 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. 3 0 L	1. 8 0 L
② 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 $100m^2$ を超える階における共用のもの又は3室以下の専用除き居室の床面積の合計が $200m^2$ (地階にあっては、 $100m^2$ ) を超える階におけるもの	1. 6 0 L	1. 2 0 L
③ ①及び②に掲げる廊下以外のもの	1. 2 0 L	
この表において、Lは、廊下等の長さ (m) を表わすものとする。		

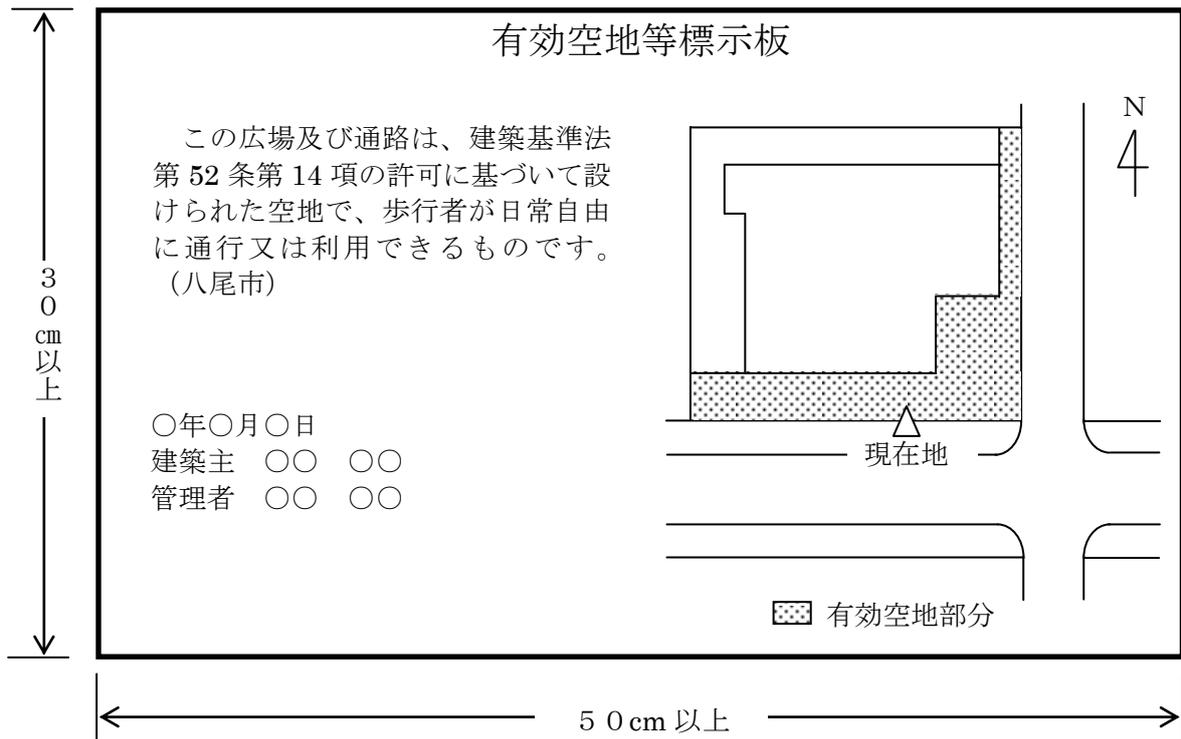
二 階段

階段の用途	階段の部分 段がある部分 ( $m^2$ )	踊場 ( $m^2$ )
① 小学校における児童用のもの	2. 2 8 H	1. 6 8
② 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。)を営む店舗で床面積の合計が $1500m^2$ 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. 0 3 H	1. 6 8
③ 直上階の居室の床面積の合計が $200m^2$ を超える地上階又は居室の床面積の合計が $100m^2$ を超える地階若しくは地下工作物内におけるもの	1. 4 4 H	1. 4 4
④ ①から③までに掲げる階段以外のもの	0. 7 2 H	
この表において、Hは、階段の高さ (m) を表わすものとする。		

三 傾斜路

傾斜路の用途	傾斜路の部分 傾斜がある部分 ( $m^2$ )	踊場 ( $m^2$ )
① 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(物品加工修理業を含む。)を営む店舗で床面積の合計が $1500m^2$ 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	1 1. 2 0 H	1. 6 8
② 直上階の居室の床面積の合計が $200m^2$ を超える地上階又は居室の床面積の合計が $100m^2$ を超える地階若しくは地下工作物内におけるもの	9. 6 0 H	1. 4 4
③ ①から②までに掲げる傾斜路以外のもの	6. 0 0 H	
この表において、Hは、傾斜路の高さ (m) を表わすものとする。		

第1号様式 有効空地等標示板



有効空地等施工承認申請書

八尾市長 殿

建築主住所

氏名

印

下記の建築基準法第52条第14項の許可建築物の有効空地等について、別図により施工いたしたく、承認申請をいたします。

記

建築物名称

建築物所在地 八尾市

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号

※承認番号 第 号

※承認年月日 年 月 日

第 号  
年 月 日

## 有効空地等施工承認通知書

(建築主名)

殿

八尾市長

印

下記の建築基準法第52条第14項の許可建築物の有効空地等の施工について承認  
します。

### 記

建築物名称

建築物所在地 八尾市

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号

年 月 日

有効空地等維持管理責任者選任（変更）届

八尾市長 殿

届出者住所

氏名

印

下記の建築基準法第52条第14項の許可建築物について、  
を有効空地等の維持管理責任者として選任しましたのでお届けします。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、事前に変更についてお届けします。

記

1. 建築物主（届出者と同じ）
2. 建築物名称
3. 建築物所在地 八尾市

---

誓 約 書

上記の建築物について、有効空地等を適法に維持管理することを誓約します。

有効空地維持管理者

住所

氏名

印

有効空地等に係る部分の管理報告書

八尾市長 殿

維持管理責任者住所

氏名

印



建築基準法第52条第14項の許可に基づいて設置した、有効空地等の用途に係る部分の維持管理の状況について、下記の通り報告します。

記

所有者	氏名	☒				
	住所					
許可年月日			許可番号			
検査済年月日			検査済証番号			
計画名称			主要用途			
敷地の位置等	地名地番	八尾市				
	用途地域		指定建ぺい率	%	指定容積率	%
	防火地域	防火・準防火・指定なし	高度地区	1種・2種・指定なし		
	敷地面積	m <sup>2</sup>	その他の地域			
建築概要	建築面積	m <sup>2</sup>	建ぺい率	%		
	延べ面積	m <sup>2</sup>	容積率	%	許容容積率	%
	構造・階数	造・地上	階/地下	階	最高高さ	m
前回の報告日		年	月	日		

現地検査日		受付欄
年 月 日		

公開空地等について	面積	m <sup>2</sup>		有効面積	m <sup>2</sup>	
	所見					
	公衆の利用状況					
	変更の有無 その内容					
	その他の管理上の問題点等					
敷地の位置等	住宅総戸数	戸		住宅部分延べ面積	m <sup>2</sup>	
	所見					
	変更の有無 その内容					
	その他の管理上の問題点等					
看板枚数	壁面設置	枚		地上設置	枚	
総括意見						

〔添付図面及び明示事項〕 A4サイズ左折り製本	
1. 附近見取図	方位、道路、最寄り駅及び目標となるもの
2. 配置図兼公開空地図	方位、縮尺、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員、公開空地等（茶）・緑地（緑）にて着色すること
3. 各階平面図	附属自動車車庫の緩和を受けた共同住宅は、車庫の用に供する部分を色分けすること
4. 現況写真	公開空地部、外観4面、遠景1、写真撮影位置図

\*用語の説明

特定建築物	特別特定建築物
1 学校	1 特別支援学校
2 病院又は診療所	2 病院又は診療所
3 劇場、観覧場、映画館又は演芸場	3 劇場、観覧場、映画館又は演芸場
4 集会場又は公会堂	4 集会場又は公会堂
5 展示場	5 展示場
6 卸売市場又は百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	6 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
7 ホテル又は旅館	7 ホテル又は旅館
8 事務所	8 保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署
9 共同住宅、寄宿舎又は下宿	
10 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	9 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（主として高齢者、障害者等が利用するものに限る。）
11 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	10 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
12 体育館、水泳場、ボーリング場その他これらに類する運動施設又は遊技場	11 体育館（一般公共の用に供されるものに限る。）、水泳場（一般公共の用に供されるものに限る。）若しくはボーリング場又は遊技場
13 博物館、美術館又は図書館	12 博物館、美術館又は図書館
14 公衆浴場	13 公衆浴場
15 飲食店又はキャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	14 飲食店
16 理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	15 理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗
17 自動車教習所又は学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの	
18 工場	
19 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの	16 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの
20 自動車の停留又は駐車のための施設	17 自動車の停留又は駐車のための施設（一般公共の用に供されるものに限る。）
21 公衆便所	18 公衆便所
22 公共用歩廊	19 公共用歩廊

・建築物特定施設

- 1 出入口
- 2 廊下その他これらに類するもの
- 3 階段（その踊場を含む。）
- 4 傾斜路（その踊場を含む。）
- 5 エレベーターその他の昇降機
- 6 便所
- 7 ホテル又は旅館の客室
- 8 敷地内の通路
- 9 駐車場
- 10 その他国土交通省令で定める施設（浴室等）

**建築基準法第52条第14項第1号  
許可取扱実施基準**

平成19年8月1日発行

平成28年4月1日発行

発行 八尾市建築部審査指導課

〒581-0003

八尾市本町1丁目1番1号

☎ (072) 924-3878

刊行物番号 H28-44