

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく練馬区容積率の許可に関する取扱基準

練都建 第 282 号

平成 14 年 3 月 11 日

第 1 運用方針

練馬区は、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 号の規定による機械室等の床面積が著しく大きな建築物の容積率の許可の運用にあたり、法ならびにこれに基づく命令および技術的助言の趣旨を踏まえ、良好な市街地環境の確保、省資源・省エネルギー、バリアフリー化の推進等に配慮した計画に対して、健康で安心できる都市づくりや、誰もが使いやすい建築物の整備を進めるため、本制度を活用するものとする。

第 2 取扱基準

本基準は技術的基準であり、本基準に適合しているか否かだけでなく、具体的な計画に即して制度の趣旨を勘案し、練馬区が定める行政計画や運用方針に照らして、総合的見地から判断して本制度を取扱うものとする。

1 用語の定義

本基準における用語の意義は、法によるほか、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。）および高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成 18 年政令第 379 号。以下「バリアフリー法施行令」という。）で使用する用語の例による。

2 容積率の許可の対象となる建築物

法第 52 条第 14 項第 1 号の容積率の許可の対象となる建築物またはその部分はずぎに掲げるものとする。

(1) 機械室、変電施設その他これらに類する施設を有するもの

(2) 建築物のバリアフリー化に寄与する施設を有するもので以下に掲げるもの

ア 特定建築物（3(2)カの場合を除く。）にあっては、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。

イ 特定建築物以外の建築物にあっては、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。）が高齢者、障害者等の円滑な利用を確保するため通常の床面積よりも著しく大きい建築物に関して国土交通大臣が高齢者、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（平成 18 年国土交通省告示第 1481 号（以下「告示」という。））第 2 の基準に適合するものであること。この場合において「高齢者、障害者等の利用上支障がない部分」は、建築物の使用上の関係を中心に当該部分の機能上の独立性等客観的状況により判断すること。

ウ エレベーターのない既存建築物（この基準の施行の際現に存するものに限る。）において、新たに設置するエレベーターにあっては、高齢者、障害者等の垂直移動のためのものであること。

3 容積率の許可の対象となる施設

法第 52 条第 14 項第 1 号の容積率の許可の対象となる施設はつぎに掲げるものとする。

- (1) 2(1)に掲げる建築物に設けられるつぎのいずれかに該当する施設その他これらに類するもの。
- ア 中水道施設
 - イ 地域冷暖房施設
 - ウ 防災用備蓄倉庫
 - エ 消防用水利施設
 - オ 電気事業の用に供する開閉所および変電所
 - カ 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および特定ガス発生装置
 - キ 水道事業または公共下水道の用に供するポンプ施設
 - ク 第一種電気通信事業の用に供する電気通信交換施設
 - ケ 発電室
 - コ 大型受水槽室
 - サ 汚水貯留施設
 - シ コージェネレーション施設
 - ス 鉄道の用に供する停車場、開閉所および変電所
 - セ 駅その他これ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
 - ソ 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・蓄熱システムその他これらに類するもの
- (2) 2(2)に掲げる建築物に設けられるつぎのいずれかに該当するもの。ただし、バリアフリー法第 19 条の規定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。
- ア 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または特別特定建築物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（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および配置に関する基準を定める省令（平成 18 年国交省令第 114 号））に適合するもの
 - イ 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（同基準第 18 条に規定するものを除く。）に適合するもの
 - ウ 特定建築物に設置されるアまたはイに該当するもの以外の建築物特定施設で、バリアフリー法第 24 条の規定に基づき、建築物特定施設（法第 52 条第 6 項に規定する共同住宅の共用廊下および階段を除く。）の床面積が告示第 2 の 1 から 5 までに掲げる基準に適合するもの
 - エ 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告示第 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
 - オ 病院、診療所、特別養護老人ホームおよび介護老人保健施設（以下「病院等」という。）、共同住宅、ホテルに設置される多数の者が利用する建築物特定施設（ホテル、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、または主として高齢者、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、更にもその病室、療養室、静養室、住戸、客室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。）が告示第 2 の 1 から 5 までに掲げる基準に適合するもの
 - カ エレベーターの設置されていない既存建築物（この基準の施行の際現に存するものに限る。）

に新たに設置されるエレベーター（機械室および乗降ロビーを含む。）で、つぎの各号に該当するもの（ただし、共同住宅等で構造上やむを得ない場合はこの限りでない。）

(ア) エレベーターの構造は、バリアフリー法施行令第 18 条第 2 項第五号ロからリまでに掲げる基準に適合するものであること。

(イ) エレベーターを利用する車いす使用者が道等および各利用居室からエレベーターまで支障なく到達できる経路が確保されているものであること。

キ 不特定かつ多数の者が利用し、または主として高齢者、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する病院等に建替えまたは増築をするものの病室、静養室、療養室、食堂および機能訓練室（以下「病室等」という。）

4 容積率の許可の対象となる床面積の算定

(1) 3(1)に掲げる施設について、当該施設部分の床面積相当部分を許可の対象床面積とする。

(2) 3(2)に掲げる施設について、つぎに定める床面積相当部分を許可の対象床面積とする。

ア 特定建築物に設置される建築物特定施設（イに該当するものを除く。）

つぎの(ア)から(カ)までに掲げる建築物特定施設ごとに、それぞれつぎに定める数値を超える床面積の合計とする。ただし、3(2)カに掲げるエレベーターについては、(エ)にかかわらずその昇降路ならびにそれに付属する機械室および乗降ロビーを含むものとする。

(ア) 廊下等

廊下の用途		廊下の部分	両側に居室がある廊下 (単位 m)	その他の廊下 (単位 m ²)
(1)	小学校、中学校、高等学校または中等教育学校における児童用または生徒用のもの		2.30L	1.80L
(2)	病院における患者用のもの、共同住宅の住戸もしくは住室の床面積の合計が 100 m ² を超える階における共用のものまたは3室以下の専用のもを を除き居室の床面積の合計が 200 m ² (地階にあっては 100 m ²)を超える階におけるもの		1.60L	1.20L
(3)	(1)および(2)に掲げる廊下以外のもの		1.20L	

注1 この表において、Lは廊下等の長さ(単位 m)を表すものとする。

注2 容積率の許可の対象となる部分については、以下のとおり。

(1) 容積率不算入措置の対象となる廊下等には、エントランスホール、エレベーターホール、風除室等を含むものとする。ただし、収納スペース、ロビー、受付、談話コーナー、休憩・待合コーナーとして区画された部分等の居住、執務、作業、娯楽または物品の保管もしくは格納その他の屋内的用途に供する部分、機械室等に通ずる廊下は対象外とする。

前記、ただし書き中の区画のとらえ方については、明確に壁等で区画されたものだけでなく、計画の内容等から判断すること。

(2) 容積率不算入措置の対象となる廊下等の床面積の算定は、通常、高齢者、障害者等が円滑に通行するために必要と認められる最短の経路および幅員を想定して行うこと。幅員の算定にあたっては、本表に掲げる幅員を超えて広がっている廊下幅の 1.2 mを限度に不算入措置の算定をおこなう。従って、容積率不算入措置となる廊下の床面積の限度は 1.2m (内法有効) に廊下の

延長を乗じたものとなる。ただし、エレベーターホールにあっては、バリアフリー法施行令第18条2項5号で義務付けられている幅員、奥行き部分を除くこと。

(3) 容積率不算措置の対象となる廊下等の幅員の算定は、手すり等を除き内法有効寸法とする。

(イ) 階段

階段の用途		階段の部分 (単位 m ²)	踊場 (単位m ²)
(1)	小学校における児童用のもの	2.28H	1.68
(2)	中学校、高等学校もしくは中等教育学校における生徒用のものまたは物品販売業(物品加工修理業を含む。以下同じ。)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、公会堂もしくは集会場における客用のもの	2.03H	1.68
(3)	直上階の居室の床面積の合計が200m ² を超える地上階または居室の床面積の合計が100m ² を超える地階もしくは地下工作物内におけるもの	1.44H	1.44
(4)	(1)から(3)までに掲げる階段以外のもの	0.72H	0.90

注 この表において、Hは、階段の高さ(単位 m)を表すものとする。

(ウ) 傾斜路

傾斜路の用途		傾斜路の部分 (単位 m ²)	踊場 (単位m ²)
(1)	小学校、中学校、高等学校もしくは中等教育学校における児童用もしくは生徒用におけるものまたは物品販売業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、公会堂もしくは集会場における客用のもの	11.20H	1.68
(2)	直上階の居室の床面積の合計が200m ² を超える地上階または居室の床面積の合計が100m ² を超える地階もしくは地下工作物内におけるもの	9.60H	1.44
(3)	(1)および(2)に掲げる傾斜路以外のもの	6.00H	0.90

注 この表において、Hは、傾斜路の高さ(単位 m)を表すものとする。

(2000 m²以上の特別特定建築物に設置される上記表の(3)に該当する傾斜路にあっては、同表(2)に定める数値)

(エ) エレベーター (かごに係る部分に限る。) 着床階ごとに 1.10 m²/台

なお、2000 m²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第18条第2項第5号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っては、着床階ごとに 1.83 m²/台とする。

(オ) 便所 (車いす使用者用便房に係る部分に限る。また、便房内は、車いすが回転できる空間や車いす使用者を介助できる空間を確保する必要があるため、内法寸法で 2 m × 1.4 m

以上の大きさの便房を対象とする。) 1.00 m²/便房

(カ) 駐車場(車いす使用者用駐車施設に係る部分に限り、建築基準法施行令(昭和25年11月16日政令第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。) 15.00 m²/台

(2000 m²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 m²)

イ 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または3(2)オに掲げる共同住宅の戸、ホテルの客室、病院等の病室等に設置される建築物特定施設

(ア) 住宅または住戸内に設置される建築物特定施設

つぎのaからe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。(イ)において同じ。)ごとに、それぞれつぎに定める数値を超える床面積および昇降機の昇降路の部分の床面積の合計とする。

a 廊下等

$0.85(L_1 - L_2) + 0.80L_2$ (単位 m²)

(L₁は廊下等の長さ、L₂は廊下等のうち柱等の箇所の長さの合計(単位 m))

b 階段

段がある部分 0.72H (単位 m²)

(Hは、階段の高さ(単位 m))

踊場 0.90 m²

c 傾斜路

傾斜がある部分 6.00H (単位 m²)

(Hは、傾斜路の高さ(単位 m))

踊場 0.90 m²

d 便所(告示第2第4イからハの基準に適合する便房に係る部分に限る。)

1.00 m²/便房

e 浴室

2.50 m²/室

(イ) (ア)以外に設置される建築物特定施設

つぎのaからd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除く。)ごとに、それぞれつぎに定める数値を超える床面積の合計とする。

a 廊下等

0.90L (単位 m²)

(Lは、廊下等の長さ(単位 m))

b 階段

段がある部分 0.72H (単位 m²)

(Hは、階段の高さ(単位 m))

踊場 0.90 m²

c 傾斜路

傾斜がある部分 6.00H (単位 m²)

(Hは、傾斜路の高さ(単位 m))

踊場 0.90 m²

d 便所（告示第2第4イからハの基準に適合する便房に係る部分に限る。）

1.0 m²/便房

(ウ) 病室等

つぎの a から c までに掲げる施設ごとに、それぞれつぎに定める床面積の合計とする。

a 病室、静養室、療養室

下表(1)項に掲げる数値に、病院および診療所については建替えまたは増築後の病床数を、特別養護老人ホームおよび介護老人保健施設については建替えまたは増築後の入所人員を乗じて得た床面積から既存建築物の病室、静養室、療養室の床面積（内法面積の数値とする。以下、b および c において同じ。）の合計を減じて得た床面積

b 食堂

下表(2)項に掲げる数値に、病院については建替えまたは増築後の病床数を、特別養護老人ホームおよび介護老人保健施設については建替えまたは増築後の入所人員を乗じて得た床面積から、既存建築物の食堂の床面積の合計を減じて得た床面積

c 機能訓練室

病院（療養病床）については、下表(3)項に掲げる数値から、既存建築物の機能訓練室の床面積の合計を減じて得た床面積とし、特別養護老人ホームおよび介護老人保健施設については、下表(3)項に掲げる数値に、建替えまたは増築後の入所人員を乗じて得た床面積から、既存建築物の機能訓練室の床面積の合計を減じて得た床面積の合計とする。

表

		(ア)				(イ)	(ウ)
		病院		診療所		特別養護 老人ホーム	介護老人 保健施設
		一般病床	療養病床	一般病床	療養病床		
(1)	病室 静養室 療養室	6.4 m ² /人	6.4 m ² /人	4.3 m ² /人	6.4 m ² /人	10.65 m ² /人	8.0 m ² /人
(2)	食堂	-	1.0 m ² /人	-	-	3.0 m ² /人	2.0 m ² /人
(3)	機能訓練室	-	40.0 m ²	-	-	3.0 m ² /人	1.0 m ² /人
備考							
1 表中の面積は、内法面積の数値とする。							
2 表中(ア)欄に掲げる数値は「医療法施行規則(昭和23年厚生省令第50号)」の定めによる。							
3 表中(イ)欄に掲げる数値は「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準(平成11年厚生省令第46号)」の定めによる。							
4 表中(ウ)欄に掲げる数値は「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準(平成11年厚生省令第40号)」の定めによる。							

5 緩和の基準

(1) 3(2)アからカまでに掲げる施設に係る部分の容積率（バリアフリー法第19条により不算入とされた床面積の部分がある場合にあっては、3(2)アからカまでに掲げる施設に係る部分に、当該床面積を加えた合計の容積率）の緩和の限度は、法第52条第1項から第9項（同第8項を除く。）に規定する容積率（以下「基準容積率」という。）の0.1倍とする。

なお、法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例

敷地に本基準を適用する場合は、当該指定を行う前の基準容積率とする（次項も同じ）。

- (2) 本基準により緩和される容積率の限度は、前項により緩和された容積率を含み、基準容積率の0.25倍とする。なお、法第59条の2第1項の規定に基づく許可を併用する場合、原則として、当該許可による割増容積率に相当する部分を含むものとする。

6 その他

- (1) 4(2)イ(ウ)に対する本基準の適用は、従来より存する病院等が同一敷地（隣接する敷地を編入し、敷地面積が増加した場合を含む。）において建替えまたは増築しようとする場合（病院または診療所を特別養護老人ホームまたは介護老人保健施設に建替えまたは用途変更する場合等を含む。）に限る。
- (2) 4(2)イ(ウ)に対する本基準の適用は、病院および診療所については病床数、特別養護老人ホームおよび介護老人保健施設については入所人員の増加を伴わない計画（医療計画上、病床過剰地域にある病院については、病床数を10%以上削減する計画とする。）であること。
- (3) 増改築等を行う場合、既存部分が2(2)アおよびイに掲げる建築物に該当するものについては、既存部分も含め、許可の対象とすることができる。

附 則(平成14年3月11日練都建発第282号)

この基準は、平成14年3月11日から施行する。

附 則(平成14年11月26日練都建発第187号)

- 1 本基準は、平成15年1月1日から施行する。
- 2 改正後の練馬区基準法第52条第13項第1号の規定に基づく容積率許可基準の規定は、この基準の施行の日以降に許可申請したものについて適用し、同日前に許可したものについては、なお従前の例による。本基準の施行前に、旧基準によりなされた許可は、本基準によってなされた許可とみなす。

附 則(平成18年7月18日練都建発第197号)

この基準は、平成18年11月1日から施行する。

附 則(平成19年6月29日練都建発第10126号)

この基準は、平成19年7月1日から施行する。

附 則(平成22年8月23日練都建発第10094号)

この基準は、平成22年9月1日から施行する。