

川口市建築基準法第52条第14項第1号の規定による許可基準

趣 旨

当該許可は、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号の規定により、同一敷地内の建築物の機械室その他これらに類する部分（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計画について、計画を総合的に判断して交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合に、特定行政庁の許可により容積率の特例を認めることができる制度である。

当該許可の運用については、「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1号の規定の運用について」（昭和60年建設省住街発第114号）、「建築基準法第52条第11項第1号の規定の運用について」（平成11年建設省住街発45号）、「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年国住街発381号）、「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年国住街発188号）、「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26年国住街第170号）及び「建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用について」（令和3年国住街第95号）等において、地方自治法第245条の4第1項に基づく技術的助言として示されている。

この基準は、以上の技術的助言の趣旨に基づき、川口市における許可の取扱い基準を示すものである。

1 目 的

近年、省資源、省エネルギー等の観点から、中水道施設、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム施設等の設置を促進する必要性が高まり、都市の既成市街地等において、建築物の一部にこれらの施設の設置をする例が多くなってきている。

この基準は、その設置を促進する必要性の高い機械室等を設置する建築物について、法第52条第14項第1号に規定する特例許可に関して必要な事項を定めることにより、これらの施設の設置に伴う負担の軽減を図り、環境に配慮した建築計画を誘導することを目的とする。

2 許可準則との関係

当該許可の適用については、以下に定めるもののほか技術的助言によるものとする。

3 他の制度との併用

次に掲げるものを除き、当該許可と他の容積率の緩和の制度との併用は行わない。
ただし、都市計画において定める場合を除く。

① 法第59条の2の規定による容積率の緩和（以下「総合設計制度」という。）

4 基本的要件

当該許可を適用する建築計画は、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向性

との整合が図られているものとし、次の各号に掲げるすべてに適合するものであること。

- 1) 川口市の上位計画等に整合している計画であること。
- 2) 計画建築物又は計画建築物の敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと。
- 3) 敷地周囲の近隣との関係について交通上、安全上、防火上及び衛生上配慮したものであること。
- 4) 川口市景観計画に適合すること。
- 5) ライフサイクルCO²の削減に配慮したものであること。

5 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機械室等は次の各号に掲げるものとする。

- 1) 中水道施設
- 2) 地域冷暖房施設
- 3) 防災用備蓄倉庫
- 4) 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) 都市高速鉄道の用に供する停車場、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機
- 15) コージェネレーション施設
- 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) 浸水リスクに配慮した電気室
- 21) 上記に掲げるもののほか、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

6 建築計画

- 1) 容積率の緩和

容積率の緩和は、5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の床面積相当分について行うものとし、その限度は、基準容積率の1.25倍とする。

- ① 施設等の本来の用に供する最小限の部分（当該施設等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 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であること。

2) 総合設計制度と併用する場合

総合設計制度と併せて、当該許可による容積率の緩和を受ける場合の容積率の最高限度は、次式による。

$V = \text{総合設計制度による容積率の割増し} + \text{当該許可による容積率の割増し}$

V : 容積率緩和の限度

3) 機械室等の構造

機械室等は、騒音、振動、臭気等の発生の防止対策を講じなければならない。

4) 防災用備蓄倉庫の位置及び構造

防災用備蓄倉庫（周辺地域の防災用備蓄倉庫を含む。）は、耐火建築物又は準耐火建築物とし、その出入口の前面には広い空地を設け、それが道路に有効に通ずるものでなければならない。

5) 消防水利施設の位置及び構造

消防水利施設は、その設置位置等を事前に消防部局と協議を行い、防火上支障のない計画であること。

6) 風害の回避・低減

計画建築物が高さ45メートルを超える場合には、風環境について風洞実験またはコンピューターシミュレーション等の解析値を用いて影響を調査し、市長へ報告するとともに、必要に応じて植栽等を行う等により周辺地域に著しい風環境の変化を生じさせることのないよう敷地周辺の風環境に配慮した計画とすること。

7) 適用の除外

6)による規定は、高度利用地区、再開発事業区域の区域内で行われる計画においては適用しない。

7 環境配慮

埼玉県地球温暖化対策推進条例（平成21年条例第9号。以下「県温暖化対策条例」という。）第20条の規定により、特定建築物環境配慮計画を提出しなければならない建築物にあっては、この計画書に添付する建築物の総合的な環境性能を評価する手法（以下「CASBEE埼玉県」という。）による格付がB+ランク以上の計画となるものとする。

なお、敷地内に用途上不可分の関係にある2以上の建築物がある場合は、それぞれCASBEE埼玉県による格付がB+ランク以上の計画となるものとする。

8 建築計画の説明等

この基準に基づき当該許可を受けようとする者（以下「建築主」という。）は、「川口市中高層建築物の建築に係る良好な近隣関係の保持及び形成に関する条例（平成11年条例第31号）」に準じて、標識の設置、説明会の開催等を行い、当該許可の申請に先立って近隣説明等報告書を提出すること。

9 機械室等の維持管理等

- 1) 機械室等は、建築主又は当該許可を受けた建築物及び建築敷地の権利者（以下「所有者」という。）により、適切に維持管理されなければならない。
- 2) 建築主又は所有者は、当該許可に係る機械室等を他の用途に変更してはならない。
- 3) 当該許可を受けた建築物又は建築敷地を譲渡する場合は、譲渡を受ける者に対し、当該許可等の主旨を説明し、機械室等の維持管理に関する責務を継承しなければならない。
- 4) 特定行政庁は、建築主及び所有者に対して、機械室等の維持管理の状況に関して、報告を求めることができる。
- 5) 特定行政庁は、機械室等の維持管理が有効に行われていないと認める場合には、建築主及び所有者に対し、改善の勧告を行うことができる。

10 用途変更できないこと等の表示

建築主又は所有者は、原則として、緩和対象部分及び建築物のエントランス等の見やすい位置に、当該部分が容積率緩和の対象となっていること及び他の用途への転用ができない旨を明示するとともに、特定行政庁に明示状況を速やかに報告しなければならない。

11 敷地内に計画道路がある場合

計画建築物の敷地内に、都市計画で定められた計画道路がある場合には、当該計画道路の部分を除く敷地において、この基準に適合しなければならない。

12 その他

この基準によりがたいもの又は、この基準に定めるものの他必要な事項は、別に定める。

13 実施期日

この基準は、平成21年10月1日から実施する。

改正 平成23年5月1日

改正 令和3年11月1日