

札幌市 建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の規定に基づく容積率の許可基準

令和 7 年 8 月 4 日施行

目次

- 第 1 条（目的）
- 第 2 条（運用方針）
- 第 3 条（用語の定義）
- 第 4 条（適用の範囲）
- 第 5 条（容積率の緩和）
- 第 6 条（維持管理）
- 第 7 条（追加措置）
- 第 8 条（規定の適用除外）
- 附則

第 1 条（目的）

本基準は、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 号の規定による許可の運用にあたり、基本的な基準となる事項を定めることを目的とする。

第 2 条（運用方針）

本基準の運用に際しては、周辺の環境や公共施設への影響を勘案し、行政計画や方針に照らして、総合的な見地から判断して取り扱うものとする。

第 3 条（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。）及び同法施行令（平成 18 年政令第 379 号）による。

第 4 条（適用の範囲）

次の各号に掲げるいずれかの施設等を有する建築物を法第 52 条第 14 項第 1 号に掲げる建築物として本基準を適用する。

- 一 中水道施設
- 二 地域冷暖房施設
- 三 防災用備蓄倉庫
- 四 消防用水利施設
- 五 電気事業の用に供する開閉所及び変電所
- 六 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
- 七 水道事業又は公共下水道の用に供するポンプ施設
- 八 第 1 種電気通信事業の用に供する電気通信交換施設

- 九 都市高速鉄道の用に供する停車場、開閉所及び変電所
- 十 発電室
- 十一 大型受水槽室
- 十二 汚水貯留施設
- 十三 住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム
- 十四 住宅等に設置する潜熱回収型給湯機
- 十五 住宅等に設置するハイブリット給湯機
- 十六 コージェネレーション施設
- 十七 燃料電池設備
- 十八 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）
- 十九 蓄熱槽
- 二十 蓄電池
- 二十一 省資源、省エネルギー、防災等の観点から必要なもので、公共施設に対する負荷の増大がないものとして市長が認める施設

2 次の各号に該当すると市長が認める通路等を有する建築物について、法第 52 条第 14 項第 1 号の規定による容積率緩和の対象として本基準を適用する。

- 一 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。）であり、非常時以外において自動車が出入りするものではないもの
- 二 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

3 バリアフリー法第 24 条の規定により、法第 52 条第 14 項第 1 号に掲げる建築物とみなすものは、次の各号のいずれかに該当する建築物とし、本基準による許可を適用する。

- 一 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「誘導基準」という。）で定める基準に適合する特定建築物
- 二 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「許可基準告示」という。）の第二の基準に適合する特定建築物以外の建築物
- 三 車椅子使用者が到達することができる車椅子使用者用便房を設ける建築物（第一号又は第二号を除く。）

第 5 条（容積率の緩和）

前条第 1 項各号の施設等で延べ面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積をいう。以下同じ。）に算入される部分のうち、次の各号に該当する部分の床面積相当分について容積率の緩和を行うものとする。

- 一 当該施設等の本来の用に供する部分（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

付属する部分を除く。) であること。

二 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。

2 前条第2項の通路等で延べ面積に算入される部分のうち、原則として次の各号に該当する通路等の部分の床面積相当分について容積率の緩和を行うものとする。

一 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。

二 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。

三 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。

四 駅等に付属する執務室、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 前条第3項第一号に該当する建築物で延べ面積に算入される部分のうち、次の各号に掲げる建築物特定施設ごとに、それぞれ各号に定める数値を超える床面積相当分について容積率の緩和を行うものとする。

一 廊下等 通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして、平成18年国土交通省告示第1490号（以下「緩和基準告示」という。）一に定める数値

二 階段 緩和基準告示二に定める数値

三 傾斜路 緩和基準告示三に定める数値

四 便所（車椅子使用者用便房に係る部分に限る。） 緩和基準告示四に定める数値

五 駐車場（車椅子使用者用駐車施設に係る部分に限る。） 緩和基準告示五に定める数値

六 劇場等の客席（誘導基準適合車椅子使用者用部分であるものに限る。） 緩和基準告示六に定める数値

4 前条第3項第二号に該当する建築物に設置される建築物特定施設又は同項第一号に該当する建築物のうち共同住宅の住戸、病院の病室、旅館の客室若しくはホテルの客室に設置される建築物特定施設等が許可基準告示第二の基準に適合するものの延べ面積に算入される部分のうち、次の各号に掲げる建築物特定施設等ごとに、それぞれ定める数値を超える床面積相当分について容積率の緩和を行うものとする。

一 住戸内に設置される次に掲げる建築物特定施設等

イ 廊下等 $0.85(L_1 - L_2) + 0.80L_2$ (㎡)

(L_1 は廊下等の長さ、 L_2 は廊下等のうち柱等の箇所の長さの合計(単位 m))

ロ 階段 緩和基準告示第二号の表(四)項に定める数値

ハ 傾斜路 緩和基準告示第三号の表(三)項に定める数値

ニ 便所（許可基準告示第二第四号イからハまでに掲げる基準に適合する便房に係る部分に限る。）
1.00 ㎡

ホ 浴室 2.50 ㎡

二 住戸以外の部分に設置される次に掲げる建築物特定施設等

イ 廊下等 $0.90L$ (㎡) (L は廊下等の長さ(単位 m))

ロ 階段 緩和基準告示第二号の表(四)項に定める数値

ハ 傾斜路 緩和基準告示第三号の表(三)項に定める数値

ニ 便所（許可基準告示第二第四号イからハまでに掲げる基準に適合する便房に係る部分に限る。）
1.00 ㎡

ホ 病院の病室 患者 1 人当たり 4.30 m²

ヘ 診療所の病室 患者 1 人当たり 4.30 m²

- 5 前条第 3 項第三号に該当する建築物で延べ面積に算入される部分のうち、車椅子使用者が到達することができる車椅子使用者用便房ごとに 1.00 m²を超える床面積相当分について容積率の緩和を行うものとする。
- 6 本制度による容積率の緩和の限度は、基準容積率（法第 52 条第 1 項、第 2 項、第 7 項及び第 9 項の規定による容積率をいう。）の 0.25 倍とする。

第 6 条（維持管理）

本基準により許可を受けた建築物の建築主、所有者又は管理者（以下「建築主等」という。）は、容積率の緩和の対象となる施設等及びその部分について、他の用途に転用することなく、適切に維持管理しなければならない。

- 2 建築主等は、容積率の緩和の対象となる部分及び許可を受けた建築物のエントランス等の見やすい場所に、容積率の緩和を受けていること及び緩和の対象部分は他の用途には転用できない旨を表示すること。
- 3 建築主等は、前項の表示をした際は、その旨を市長に報告しなければならない。
- 4 建築主等は、当該物件を第三者に譲渡又は賃貸する場合には、第 1 項の規定の遵守を確実に承継すること。

第 7 条（追加措置）

前条までの規定にかかわらず、市長は交通上、安全上、防火上及び衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

第 8 条（規定の適用除外）

本基準の規定の適用が不合理な状況が発生させると認められる場合、市長は本基準の一部の規定を適用せず、別の措置をとることを命ずることができる。

附則

この基準は令和 2 年 2 月 26 日から施行する。

附則

この基準は令和 5 年 9 月 19 日から施行する。

附則

この基準は令和 7 年 8 月 4 日から施行する。

【参考】 容積率の緩和を受けていることの表示例

(※ 各表示例の下線部は、計画内容に合わせて変更してください。)

○設備部分等表示例

【寸法:A4(210mm×297mm)程度】

この部分は、建築基準法第52条第14項第1号により
容積率を緩和した地域熱供給施設の設置スペースのため、
他の用途に転用することはできません。

令和 年 月

〇〇管理組合

(※ 設備部分の壁面や壁等の見やすい位置に貼付してください。)

○エントランス等表示例

【寸法:A3(297mm×420mm)程度】

この建築物は、地域熱供給施設を設置することで
建築基準法第52条第14項第1号により
容積率の緩和を受けています。

令和 年 月

〇〇管理組合

(※ ステンレス等の耐候性のある素材とし、エントランス等の見やすい位置に堅固に固定してください。)