

さいたま市建築基準法第52条第14項第1号の規定による

許可取扱基準



さいたま市

さいたま市建築基準法第52条第14項第1号の規定による許可取扱基準

第1章 総則

【趣旨】

第1条 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。こうした状況に鑑み、これらの施設の設置に伴う負担の軽減を図るものとして、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号に規定する特例許可について、積極的に判断の対象とするため、その措置に係る必要な事項を定めるものである。

【運用方針】

第2条 この基準は、法第52条第14項第1号の規定により、中水道施設等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、国の関係機関からの運用通知（以下「技術的助言」という。）の趣旨をも踏まえ、特例許可を行うものであるが、その審査にあたっては、特に建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用状況等を勘案し、個別の許可事案ごとに総合的に判断し、適正な運用を図るものとする。

【併用許認可の除外】

第3条 当該許可と併用して法に基づく他の許認可を行うことはできない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りではない。

- 一 法第86条第1項、第2項及び法第86条の2第1項の規定による一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定の場合
- 二 特定行政庁において、特に支障がないと認めた場合

【申請書の提出時期】

第4条 さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例（以下「中高層条例」という。）に該当する建築物については、中高層条例第12条第1項の規定による審査終了通知書の交付があった後でなければ、許可申請書を提出することはできない。ただし、同条第2項の規定による期限内に審査終了できない旨の通知書の交付を受けたもの又は中高層条例第11条第3項の規定による意見対応状況報告書が受理された日から起算して30日を経過した日以後のもので、その事由がやむを得ないと認められるものについては、許可申請書を提

出することができる。

- 2 中高層条例第7条の規定による標識及び第9条の規定による事業計画の説明においては、当該建築計画が当該許可制度の適用を前提とする計画であることを明示するものとする。
- 3 中高層条例に規定する中高層建築物の事業者と近隣住民又は周辺住民との間において紛争が生じた場合には、当該事業者は、争点に対し真摯に対応するものとし、その結果ついて、特定行政庁に対して書面で報告しなければならない。

【建築審査会に対する同意に係る附議】

第5条 当該許可事案において、中高層条例に規定する紛争が生じていない場合又は紛争が生じているが、前条第3項の規定によりなされた結果報告に係る事実行為が誠実に行われ、それが客観的に限界と判断した場合、特定行政庁は、建築審査会に対し許可事案の同意の附議を行うことができるものとする。

- 2 当該許可事案を附議しようとする日から起算して10日以内に、又は許可申請書の提出の日から起算して30日以内に、建築審査会が開催される場合においては、その建築審査会に対し許可事案の同意の附議を行うことはできない。

第2章 基本要件

【基本条件】

第6条 建築物の建築計画は、次の各号に該当するものでなければならない。

- 一 敷地の位置、形状等及び建築物の高さ、規模等により、その地域における周囲の良好な住居の環境に支障を及ぼさないようにすること。
- 二 建築物に附属する立体自動車駐車場は、隣地の住居に対し騒音、振動等に対処した配置及び構造とすること。
- 三 特に交通上、安全上、防火上及び衛生上支障のないものとする。

【適用施設】

第7条 法第52条第14項第1号の規定に基づく施設（以下「施設等」という。）は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 中水道施設（建設省住指発第91号、昭和56年4月27日「排水再利用水の配管設備の取り扱いについて」適合施設）
- 二 防災用備蓄倉庫
- 三 消防水利施設
- 四 発電室（公益性の高い非常用発電施設）

- 五 大型受水槽室（公益性の高い受水槽）
 - 六 汚水貯留施設
 - 七 コージェネレーション施設
 - 八 太陽光発電設備
 - 九 燃料電池設備
 - 十 自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システムの施設
 - 十一 その他省資源、省エネルギー、防災等に係る施設であり、公共施設に対する負荷が増大しないもの
- 2 前項に掲げる施設等以外の技術的助言に示されている施設については、個別的判断を行い、当該許可の適用施設にする場合がある。

【適用の用途地域】

第8条 適用の用途地域は、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域とする。ただし、建築物の建築計画の敷地が適用以外の用途地域に隣接（道路、水路等で隔てているものを含む。）している場合には、その地域の土地利用の状況により、適用地域とするか否かについて判断するものとする。

【適用しない地域地区】

第9条 適用しない地域地区は、高度利用地区、地区計画、区画整理区域等とする。ただし、その地域地区の施行者等との協議により、その事業計画について支障がないと判断されたものは、この限りでない。

【敷地規模の要件】

第10条 敷地面積の規模は、それぞれ次の表に掲げる数値以上としなければならない。

	用途地域	敷地面積の規模
(一)	第1種住居地域、第2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 平方メートル
(二)	近隣商業地域、商業地域	1,000 平方メートル

- 2 建築物の敷地において、同表（一）と（二）に係る用途地域にわたる場合は、その敷地の過半に属する地域の部分が前項の規定を満たしたものでなければならない。
- 3 第8条の規定により定められていない用途地域又は前条の規定による地域地区

については、建築物の敷地に含めることはできない。

- 4 前条ただし書の規定の場合において、建築物の敷地の規模は、前項を除き各項の規定を適用するものとする。
- 5 第7条第1項第二号施設又は住戸用の第十号施設のみを設置する場合については、第1項に掲げる規定を適用しないものとする。

【建築物の位置及び構造】

第11条 施設等においては、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。

- 2 建築物の各部分の壁面又はそれに代わる柱の面から敷地境界線までの水平距離は、次の式によって計算した落下曲線に係る数値以上確保しなければならない。ただし、商業系用途地域における建築物の場合には、道路境界側を除き、特定行政庁が認める範囲内において落下曲線に係る数値を減少することができる。

敷地境界線までの水平距離 = $h / 2$

h : 各部分の高さ

- 3 防災用備蓄倉庫（周辺地域の防災用備蓄倉庫を含む。）については、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。
- 4 消防水利施設については、その設置位置等を事前に消防部局と協議を行い、防火上支障がない計画であること。

【前面道路の幅員】

第12条 建築物に係る敷地において、その敷地の終端から他の主要道路（幅員6メートル以上のもの）に接続するまでの間、その前面道路の幅員は、住居系の用途地域においては6メートル以上、その他の用途地域にあつては8メートル以上とするものとする。

第3章 容積率の緩和

【容積率の緩和】

第13条 施設等に係る容積率の緩和は、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（法第52条第1項から第7項の規定による容積率をいう。）の1.25倍とする。なお、その容積率緩和の限度を算

出する式は、次によるものとする。

$$V = 1.25 \times V_0$$

V : 容積率緩和の限度

V₀ : 基準容積率（法第52条第1項から第7項の規定による容積率の最高限度）

- 一 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。
- 二 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。

第4章 環境条件

【バリアフリー対策】

第14条 さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例第2条第2号に規定する生活関連施設に該当する建築物は、同条例第13条に規定する整備基準に適合した計画とするものとする。

【環境の配慮】

第15条 さいたま市生活環境の保全に関する条例第16条第1項に規定する特定建築物に該当する建築物は、同条例第14条の規定による建築物環境配慮計画作成マニュアル「CASBEEさいたま」の評価がB+以上の計画となるよう努めるものとする。

第5章 維持

【維持管理】

第16条 当該許可の対象となった敷地及び施設等の所有者、管理者及び占有者（以下「所有者等」という。）は、当該許可に係る施設等を適正な状態に維持管理するよう努めなければならない。

- 2 所有者等は、当該許可に係る施設等を他の用途に変更してはならない。
- 3 所有者等は、別に施設管理者を設ける場合、その施設管理者に対して当該許可に係る施設等を他の用途に変更しないよう周知徹底を図るものとする。

- 4 当該許可に係る建築物又は敷地を譲渡する場合は、その譲渡を受ける者に対し、維持管理に関する責務を継承するものとする。

【管理表示】

- 第17条 所有者等は、施設等の緩和対象部分について、当該許可を受けていること並びに適法な状態に維持管理すること及び他の用途に変更できないことなどの事項を、別記様式2に定める表示板により、表示しなければならない。ただし、共同住宅等の建築物で管理規約において、施設等の緩和対象部分の管理方法を明記している場合については、表示板の表示をする必要はない。
- 2 敷地内表示については、当該許可を受けたことにつき、別記様式3又は別記様式4の表示板を、エントランス等の容易に認知できる位置に表示するものとする。

第6章 その他

【敷地内に計画道路がある場合】

- 第18条 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。

附則

(施行期日)

1 この基準は、平成 2 1 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行前に、従前のさいたま市指導方針及び技術的助言によりなされた当該許可の申請の処分又は手続きは、この基準で行われた行為とみなす。

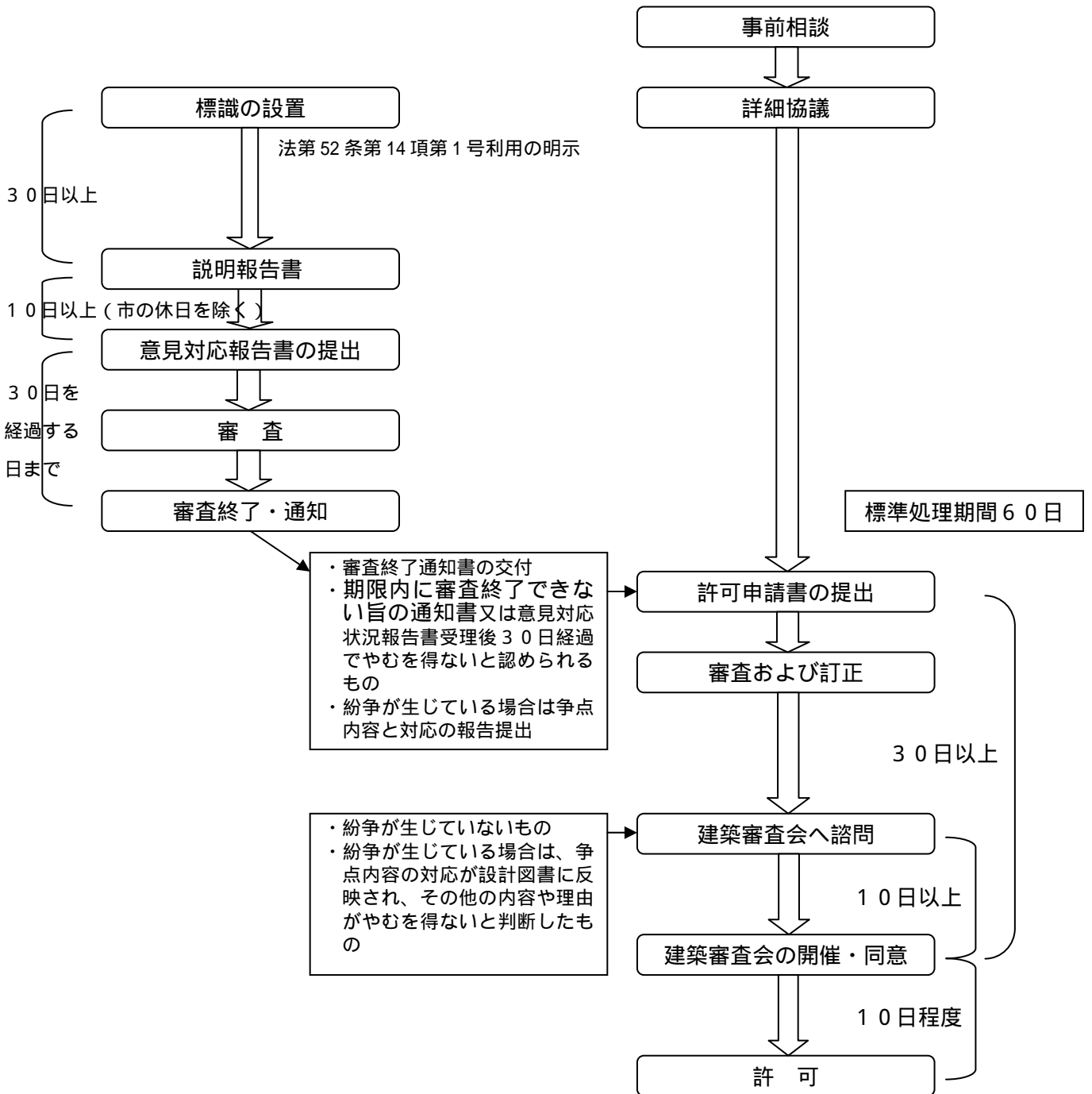
3 この基準の施行前に、当該許可を受けた施設等を設置する既存建築物（増築等を行う場合を含む。）は、この基準を適用しない。

手続きの流れ

「中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例」 該当建築物

中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例の手続き（抜粋）

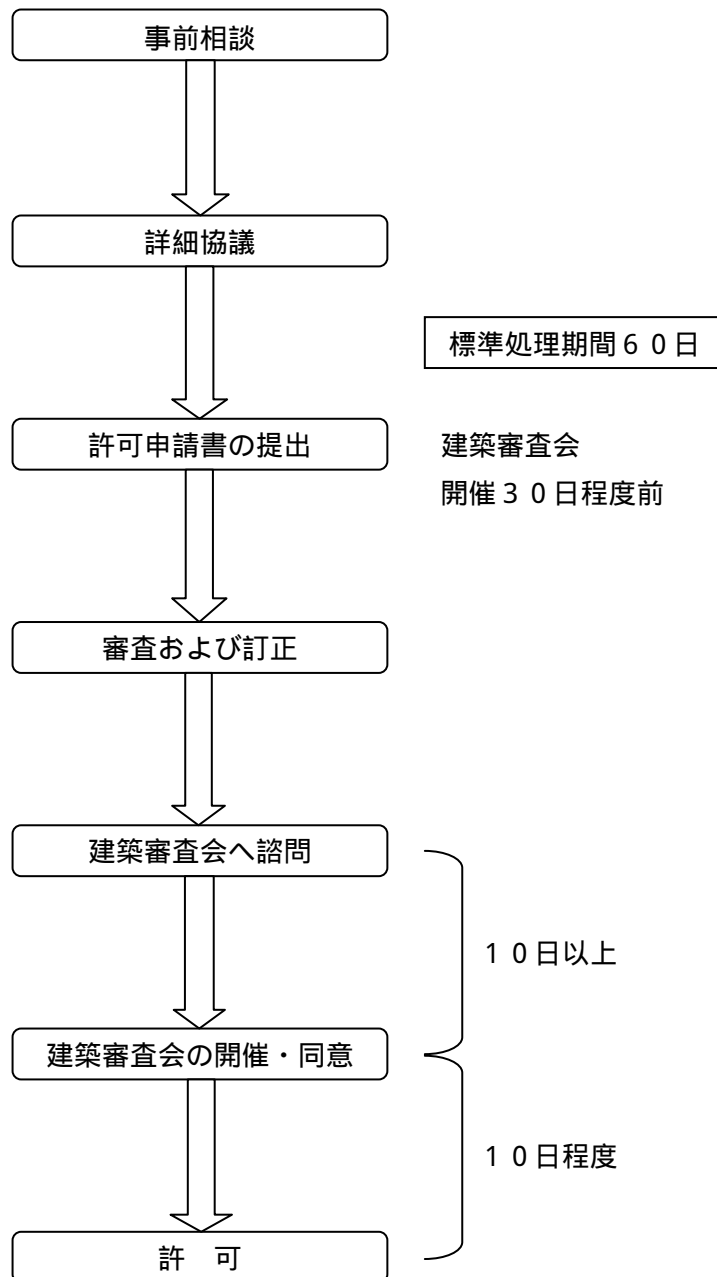
法第 52 条第 14 項第 1 号手続き



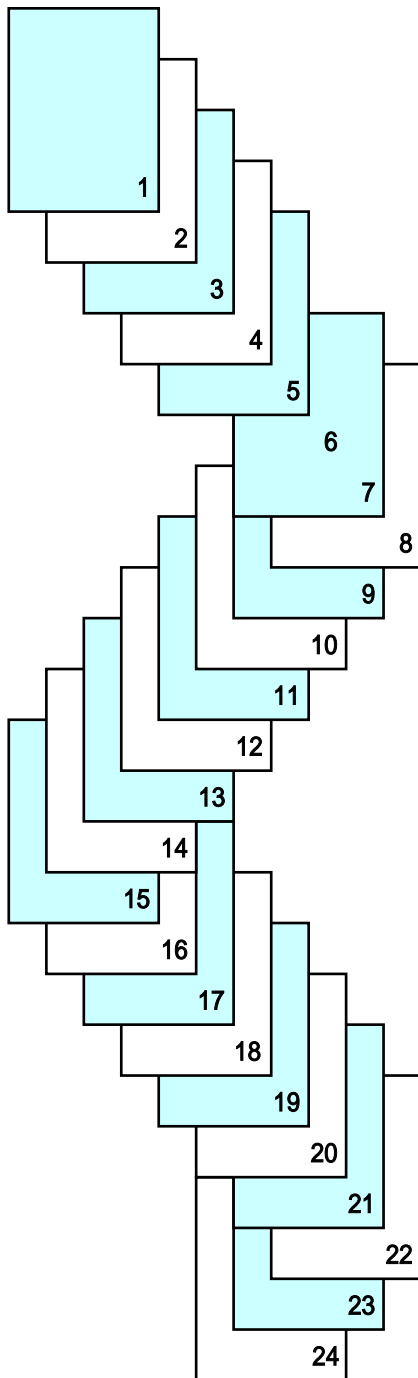
手続きの流れ

「中高層建築物の建築に係る紛争防止及び調整に関する条例」 対象外建築物

法第 52 条第 14 項第 1 号手続き



許可申請添付図書一覧表



1. 許可申請書（第 43 号様式、第 1 面～第 3 面）
2. 委任状（委任の範囲を明確に表示）
3. 申請理由書（位置の必要性、施設等の必要性等を含めた理由を明記すること）
4. 都市計画図（カラー版、位置を表示・凡例を表示）
5. 案内図（位置、方位、道路及び目標となる地物を表示）
6. 周辺状況写真撮影位置図
（配置図を利用し撮影方向を表示）
7. 周辺状況写真（必要枚数）
 - ・計画敷地状況
 - ・周辺道路状況
 - ・隣接地等周辺建物
8. 近隣土地利用図（当該区域より 100m の範囲）
 - ・例）住宅：黄色、学校等：青色、病院等：赤色、公園等：緑色、店舗：茶色、工場：黒色等
9. 敷地求積図
10. 配置図（敷地及び道路レベルを表示・建築物の敷地境界線までの距離を表示）
11. 建物求積図（建築面積・延べ面積（容積率緩和部分及びその他の部分））
12. 各階平面図（延焼の恐れのある部分がある場合は延焼ラインを記入し、耐火及び防火措置を記入）
13. 立面図（2 面以上）（平均地盤面、斜線制限記入）
14. 断面図（2 面以上）（平均地盤面、各部分の高さ記入）
15. 施設等に係る部分の平面・断面詳細図（容積率緩和部分）
16. 施設等に係る資料
（対象施設・設備詳細図、技術基準に係る説明書及びカタログ等）
17. 日影関係図（法第 56 条の 2 適用建物のみ）
18. さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例対応資料（本基準第 14 条対象建物のみ）
19. 中高層条例による説明報告書及び意見対応状況報告書
（中高層条例該当建物のみ）
20. 中高層条例による審査終了通知書
（中高層条例該当建物のみ）
21. 紛争の争点内容と対応報告
（中高層条例該当建物のみ）
22. 許可計画書
23. その他必要な図面・資料

申請書は、正、副の 2 部を提出すること。

別記様式 1

様式 1 (第 19 条関係 (A 4))

**建築基準法第 5 2 条第 1 4 項第 1 号
許可計画書**

(第一面)

【 1 . 申請者】

【イ . 氏名のフリガナ】

【ロ . 氏名】

【ハ . 郵便番号】

【ニ . 住所】

【ホ . 電話番号】

【 2 . 設計者】

【イ . 氏名のフリガナ】

【ロ . 氏名】

【ハ . 郵便番号】

【ニ . 住所】

【ホ . 電話番号】

【 3 . 施設管理者】(建築主等又は施設管理者)

【イ . 氏名のフリガナ】

【ロ . 氏名】

【ハ . 郵便番号】

【ニ . 住所】

【ホ . 電話番号】

【 4 . 許可年月日・許可番号】

【イ . 許可年月日】

【ロ . 許可番号】

(第二面)

【 5 . 対象区域の位置】

【イ . 地名地番】

【ロ . 住居表示】

【ハ . 用途地域等】

【ニ . 建ぺい率】

【ホ . 容積率】

【ヘ . 防火地域】 防火地域 準防火地域 指定なし

【ト . その他の区域、地域、地区、街区】

【 6 . 対象区域の面積】

【イ . 対象区域の面積】

【ロ . 対象区域に建築可能な延べ面積を対象区域の面積で除した数値】

【ハ . 対象区域に建築可能な建築面積を対象区域の面積で除した数値】

【 7 . 建築物の番号】() () () () ()

【 8 . 敷地面積】 (合計)

() () () () ()

【 9 . 建築面積】 (合計)

【イ . 建築面積】 () () () () ()

【ロ . 対象区域内の建築物の建築面積の合計の対象区域の面積に対する割合】

【 1 0 . 延べ面積】 (合計)

【イ . 建築物全体】 () () () () ()

【ロ . 地階の住宅部分】() () () () ()

【ハ . 共同住宅の共用の廊下等の部分】

() () () () ()

【ニ . 自動車車庫等の部分】

() () () () ()

【ホ . 延べ面積】 (合計)

() () () () ()

【ヘ . 対象区域内の建築物の延べ面積の合計の対象区域の面積に対する割合】

【 1 1 . 施設等の面積】

【イ . 延べ面積】 (合計)

() () () () ()

【ロ . 施設等の延べ面積の合計の対象区域の面積に対する割合】

(第三面)

付近見取図

配置図

配置図上に、施設等の位置を凡例表示すること。

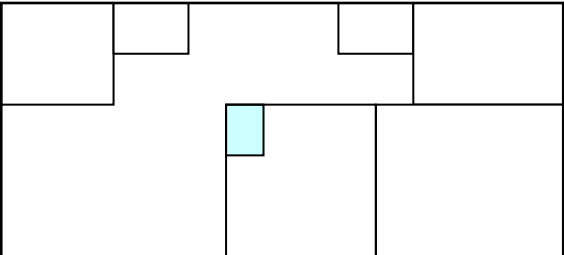
施設等が独立棟でない場合は、施設等の設置階平面図を添付し、位置を表示すること。

施設等に係る資料を添付すること。

別記様式 2

表示板 (施設等の緩和対象部分)

- ・ この建築物は、建築基準法第52条第14項第1項の規定による機械室その他これに類する部分である【例：自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム】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容積率の緩和許可を受けた建築物です。
- ・ この【例：自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム】の施設・設備スペースは、建築基準法第52条第14項第1項の規定に適合した状態で維持管理しなければなりません。
- ・ この【例：自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム】の施設・設備スペースを、他の用途に変更して使用することは建築基準法上できません。



■ 容積率の緩和を受けた【例：自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム】部分

施設管理者：住所
氏名又は会社名

表示板の大きさは、たて(60cm以上)×よこ(45cm以上)

施設等の緩和対象部分が、共同住宅等の各戸部分及び店舗等の接客スペース部分等の場合は、表示板を当該部分の内部に表示することを認める。

上記表示板 様式を設置する建築物及び当該部分が、共同住宅等の各戸部分の場合は、施設管理者の表示を不要とする。ただし、賃貸等の建築物部分は施設管理者の表示を行なうこと。

施設等の緩和対象部分の位置図は、当該施設・設備を設置している階の平面図を表示し、位置の凡例を表示すること。ただし、共同住宅等の住戸については、当該住戸部分の平面図のみで足りるものとする。

別記様式 3

表示板 (敷地内)

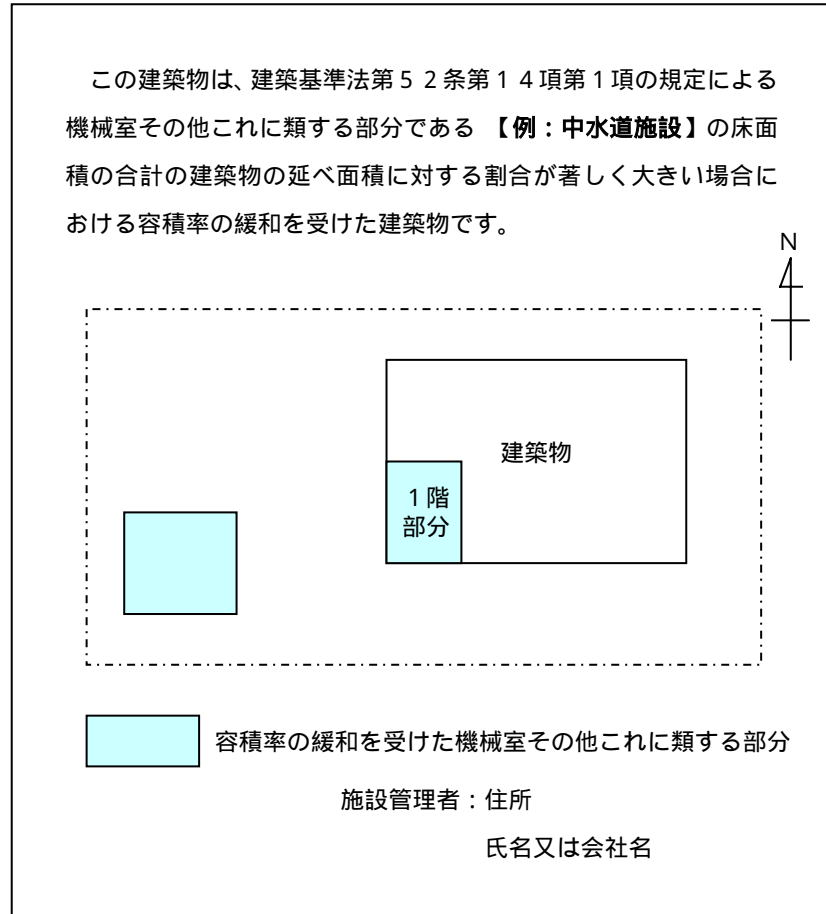
この建築物は、建築基準法第 5 2 条第 1 4 項第 1 項の規定による機械室その他これに類する部分である【例：自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム】の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における容積率の緩和を受けた建築物です。

施設管理者：住所
氏名又は会社名

表示板の大きさは、たて (3 0 c m 以上) × よこ (4 0 c m 以上)
敷地内表示については、エントランス等の容易に認知できる適切な位置に表示すること。

別記様式 4

表示板 (敷地内)



表示板の大きさは、たて（60cm以上）×よこ（45cm以上）

上記表示板 様式は、容積率の緩和を受ける当該施設・設備部分が、表示板を設置する建築物と別棟の場合を対象とする。

敷地内表示については、エントランス等の容易に認知できる適切な位置に表示すること。

さいたま市建設局建築部建築行政課

T E L 048-829-1534

F A X 048-829-1982

E-mail : kenchiku-gyosei@city.saitama.lg.jp