

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく 東京都容積率の許可に関する取扱基準

制定	15 都市建市第 282 号 平成 16 年 3 月 4 日
改正	16 都市建企第 233 号 平成 16 年 9 月 10 日
改正	21 都市建企第 893 号 平成 22 年 3 月 31 日
改正	25 都市建企第 550 号 平成 25 年 9 月 19 日
改正	26 都市建企第 235 号 平成 26 年 6 月 30 日
改正	27 都市建企第 1355 号 平成 28 年 3 月 31 日
改正	30 都市建企第 1397 号 平成 31 年 3 月 29 日
改正	31 都市建企第 80 号 平成 31 年 4 月 9 日
改正	3 都市建企第 671 号 令和 3 年 10 月 21 日
改正	4 都市建企第 549 号 令和 4 年 9 月 12 日
改正	4 都市建企第 1158 号 令和 5 年 3 月 31 日
改正	5 都市建企第 274 号 令和 5 年 6 月 27 日
改正	5 都市建企第 525 号 令和 5 年 9 月 25 日
改正	7 都市建企第 247 号 令和 7 年 5 月 22 日

I 運用方針

東京都は、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 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、これに基づく命令及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及び災害時のライフラインの確保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。

II 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、東京都又は区市町村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り扱うものとする。

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。）、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。）及び高齢者、障害者等が利用しやすい建築物

の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例第 155 号。以下「バリアフリー条例」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又はその部分は次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) 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。）を有するもの
- (3) 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
 - ① 特定建築物（3 (3) ⑦の場合を除く。）にあっては、バリアフリー法第 17 条の規定による認定を受けたものであること。
 - ② 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。
 - ③ 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もの（2 (3) ①又は②に掲げるものを除く。）であること。

なお、「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」は、道等や利用居室等から当該便房までの経路が告示第 2 の 1、2 及び 5 に掲げる基準に適合するものとする（以下同じ）。
 - ④ 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。
- (4) 浸水想定区域等の浸水リスクのある地域において建築される、住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものに供する部分を有する建築物で、地階等を有するもの

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次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次のいずれかに該当する施設その他これらに類するもの。
 - 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 電気通信事業の用に供する電気通信交換施設

- ⑨ 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（原則として、自然冷媒を用いたものに限る。）
 - ⑭ 住宅等に設置する潜熱回収型給湯機
 - ⑮ 住宅等に設置するハイブリット給湯機
 - ⑯ コージェネレーション設備
 - ⑰ 燃料電池設備
 - ⑱ 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。）
 - ⑲ 蓄熱槽
 - ⑳ 蓄電池
- (2) 2 (2)に掲げる建築物に設けられる通路等は、建築物の部分のうち、以下の①及び②の要件に該当するものとする。ただし、法第 52 条第 6 項に規定する昇降機の昇降路の部分については、本基準の容積率の許可の対象としない。
- ① 駅等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等であること。ただし、非常時以外において自動車が出入りする通路等を除く。
 - ② 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であること。
- (3) 2 (3)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 条の規定による容積率の特例を受けた部分、法第 52 条第 6 項に規定する昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段については、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又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、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「建築物移動等円滑化誘導基準」という。）に適合するもの
 - ② 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
 - ③ 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、告示第 2 の 1 から 5 までに掲げる基準に適合するもの
 - ④ 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
 - ⑤ 2 (3)①及び②に掲げる建築物以外の建築物に設置される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所
 - ⑥ 病院、診療所、特別養護老人ホーム及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、病院等の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、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

- ⑦ 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（次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。）に付属する機械室及び乗降ロビー

(ア) エレベーターの構造は、バリアフリー法施行令第19条第2項第5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椅子使用者が道等及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。

- ⑧ 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する病院等に建替え又は増築をするものの病室、静養室、療養室、食堂及び機能訓練室（以下「病室等」という。）

- ⑨ バリアフリー条例第11条の2第1項に定めるホテル又は旅館の一般客室内に設ける便所及び浴室等で、同条第2項第2号及び第4号の規定に適合し、かつ、便所及び浴室等の出入口の幅を75cm以上としたもの

- (4) 2(4)に掲げる建築物における受変電設備等が設置される電気室のうち、浸水時の機能維持を考慮して、浸水リスクの低い一定の高さ以上の地上階に設けるもの。ただし、当該電気室に設置する受変電設備等を地階等に設けることができる場合に限る。

4 容積率の許可の対象となる床面積の算定

- (1) 3(1)及び(4)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、当該通路等部分の床面積相当部分を許可の対象床面積とする。

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

- 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(ア)から(カ)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の合計とする。ただし、3(3)⑦に掲げるエレベーターに付属する機械室及び乗降ロビーについては、その床面積の合計とする。

(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 ²)	その他の廊下 (単位 m ²)
(一)	小学校、中学校、義務教育学校、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		2.30L	1.80L
(二)	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室以下の専用のものを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		1.60L	1.20L
(三)	(一)及び(二)に掲げる廊下以外のもの		1.20L	

- 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。
- 2 容積率の許可の対象となる部分については、「認定特定建築物の容積率の特例を適用する場合の「廊下等」の取り扱いについて（平成 22 年 3 月 31 日 21 都市建企第 889 号）」1 及び 2 の規定を準用するものとする。

(イ) 階段

階段の用途		階段の部分 (単位 m ²)	踊場 (単位 m ²)
(一)	小学校（義務教育学校の前期課程を含む。）における児童用のもの	2.28H	1.68
(二)	中学校（義務教育学校の後期課程を含む。）、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。以下同じ。）を営む店舗で床面積の合計が 1,500 m ² を超えるもの若しくは劇場、観覧場、映画館、演芸場、集会場若しくは公会堂（以下「劇場等」という。）における客用のもの	2.03H	1.68
(三)	直上階の居室の床面積の合計が 200 m ² を超える地上階又は居室の床面積の合計が 100 m ² を超える地階若しくは地下工作物内におけるもの	1.44H	1.44
(四)	(一)から(三)までに掲げる階段以外のもの	0.72H	0.90
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		傾斜がある部分 (単位 m ²)	踊場 (単位 m ²)
(一)	小学校、中学校、義務教育学校、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を営む店舗で床面積の合計が 1,500 m ² を超えるもの若しくは劇場等における客用のもの	11.20H	1.68
(二)	直上階の居室の床面積の合計が 200 m ² を超える地上階又は居室の床面積の合計が 100 m ² を超える地階若しくは地下工作物内におけるもの	9.60H	1.44
(三)	(一)及び(二)に掲げる傾斜路以外のもの	6.00H	0.90
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(三)項に該当する傾斜路にあっては、同表(二)項に定める数値)

(エ) 便所（車椅子使用者用便房に係る部分に限る。）

1.00 m²/便房

(オ) 駐車場（車椅子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/台)

(カ) 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。)

0.50 m²/席

② 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又は3(3)⑥に掲げる
共同住宅の住戸、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 住宅又は住戸内に設置される建築物特定施設

次の(ア)から(オ)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、それぞれ次に定める数値を超える床面積とする。

(ア) 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))

(イ) 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

(ウ) 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

(エ) 便所(告示第2の4イからハの基準に適合する便所の便房に係る部分に限る。)

1.00 m²/便房

(オ) 浴室等

2.50 m²/室

イ ア以外に設置される建築物特定施設

次の(ア)から(オ)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。)ごとに、それぞれ次に定める数値を超える床面積の合計とする。

(ア) 廊下等

0.90L (単位 m²)

(Lは、廊下等の長さ(単位 m))

(イ) 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

(ウ) 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

(エ) 便所(告示第2の4イからハの基準に適合する便所の便房に係る部分に限る。)

1.00 m²/便房

(オ) 浴室等

2.50 m²/室

- ③ 3 (3) ⑤に掲げる車椅子使用者用便房
1.00 m²/便房

- ④ 3 (3) ⑧に掲げる病室等

次のアからウまでに掲げる施設ごとに、それぞれ次に定める床面積の合計とする。

ア 病室、静養室、療養室

下表(一)項に掲げる数値に、病院及び診療所については建替え又は増築後の病床数を、特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設については建替え又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、イ及びウにおいて同じ。）の合計を減じて得た床面積

イ 食堂

下表(二)項に掲げる数値に、病院については建替え又は増築後の病床数を、特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設については建替え又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

ウ 機能訓練室

病院（療養病床）については、下表(三)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及び介護老人保健施設については、下表(三)項に掲げる数値に、建替え又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

		(イ)				(ロ)	(ハ)
		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		
(一)	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
(二)	食堂	—	1.0 m ² ／人	—	—	3.0 m ² ／人	2.0 m ² ／人
(三)	機能訓練室	—	40.0 m ²	—	—	3.0 m ² ／人	1.0 m ² ／人
1 表中の面積は、内法面積の数値とする。 2 表中(イ)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(ロ)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(ハ)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 3 (3) ⑨に掲げる便所及び浴室等

一般客室ごとに、便所及び浴室等の床面積の合計が 1.92 m²を超える床面積とする。

5 緩和の限度

- (1) 3 (3) ①から⑦まで及び⑨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 (3) ①から⑦まで及び⑨に掲げる施設に係る部分に、当該床面積の部分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又はマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。）第 105 条第 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) 3 (1) ①から⑳までに掲げる施設以外であっても、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と認められる場合については、許可の対象とすることができる。ただし、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等から適切でないときはこの限りでない。
- (2) 4 (3) ④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。）において建替え又は増築しようとする場合（病院又は診療所を特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設に建替え又は用途変更する場合等を含む。）に限る。
- (3) 4 (3) ④に対する本基準の適用は、病院及び診療所については病床数、特別養護老人ホーム及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。
- (4) 増改築等を行う場合、既存部分が 2 (3) ①及び②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 16 年 3 月 4 日付 15 都市建市第 282 号）

- 1 本基準は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 建築基準法第 52 条第 11 項第 1 号に基づく東京都容積率許可基準（平成 13 年 7 月 10 日付 13 都市建調第 96 号決定。以下「旧基準」という。）は、本基準の施行をもって廃止する。
- 3 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 16 年 9 月 10 日付 16 都市建企第 233 号）

本基準は、平成 16 年 9 月 15 日から施行する。

附則（平成 22 年 3 月 31 日付 21 都市建企第 893 号）

本基準は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附則（平成 25 年 9 月 19 日付 25 都市建企第 550 号）

本基準は、平成 25 年 9 月 19 日から施行する。
附則（平成 26 年 6 月 30 日付 26 都市建企第 235 号）
本基準は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。
附則（平成 28 年 3 月 31 日付 27 都市建企第 1355 号）
本基準は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。
附則（平成 31 年 3 月 29 日付 30 都市建企第 1397 号）
本基準は、平成 31 年 9 月 1 日から施行する。
附則（平成 31 年 4 月 9 日付 31 都市建企第 80 号）
本基準は、平成 31 年 9 月 1 日から施行する。
附則（令和 3 年 10 月 21 日付 3 都市建企第 671 号）
本基準は、令和 3 年 11 月 1 日から施行する。
附則（令和 4 年 9 月 12 日付 4 都市建企第 549 号）
本基準は、令和 4 年 10 月 1 日から施行する。
附則（令和 5 年 3 月 31 日付 4 都市建企第 1158 号）
本基準は、令和 5 年 10 月 1 日から施行する。
附則（令和 5 年 6 月 27 日付 5 都市建企第 274 号）
本改正規定は、令和 5 年 9 月 30 日限りその効力を失う。
附則（令和 5 年 9 月 25 日付 5 都市建企第 525 号）
本基準は、令和 5 年 10 月 1 日から施行する。
附則（令和 7 年 5 月 22 日付 7 都市建企第 247 号）
本基準は、令和 7 年 6 月 1 日から施行する。