

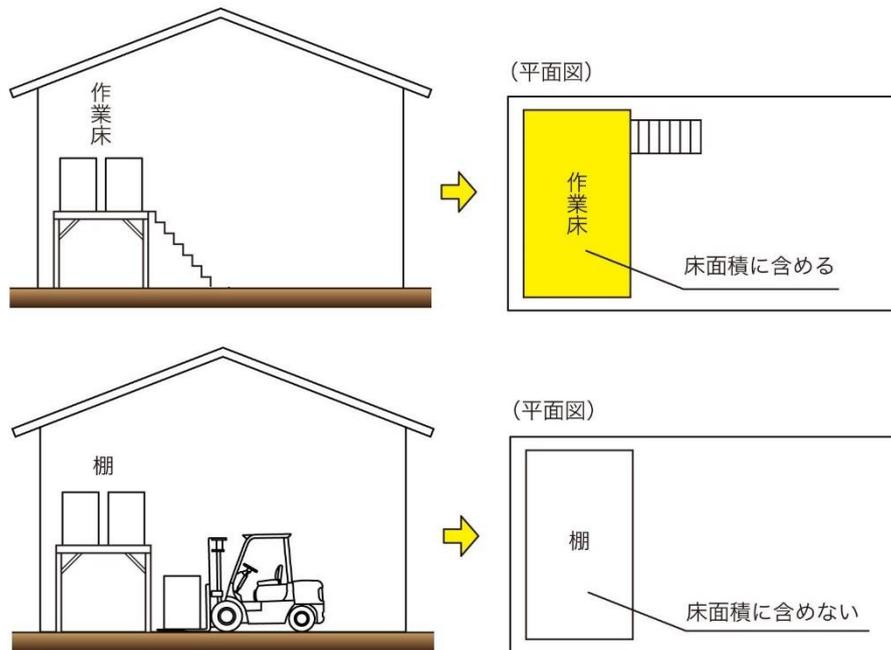
2-5 建築物の床面積及び階数の取扱い

1 消防用設備等の設置にあたっての床面積の算定

床面積の算定は、建基令第2条第1項第3号によるほか、次によること。

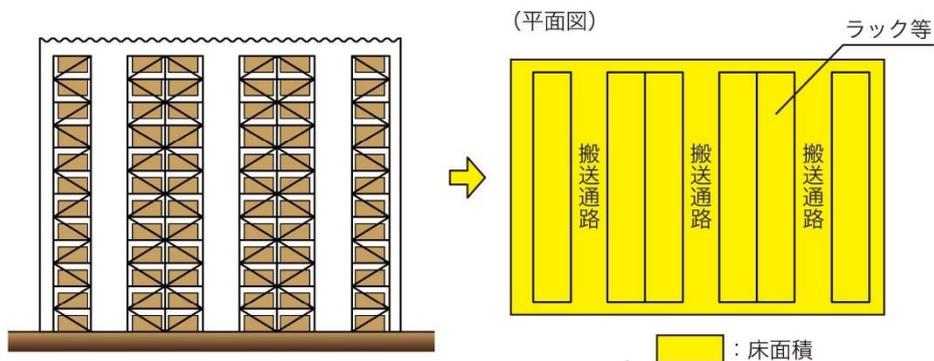
- (1) 倉庫内に設けられた積荷用の作業床は、棚とみなされる構造のもの（積荷を行う者が棚状部分の外部において直接積荷できるもの又はフォークリフト、クレーン等の機械だけの使用により積荷できるもの）を除き、床面積に算入すること。

※ 一般的に棚と床の区別は、当該部分に積荷等を行う場合に当該部分以外において作業するものを「棚」とし、当該部分を歩行し、又はその上において作業執務等を行うものを「床」として取り扱うが、具体的には、その形状機能等から社会通念に従って判断すること。



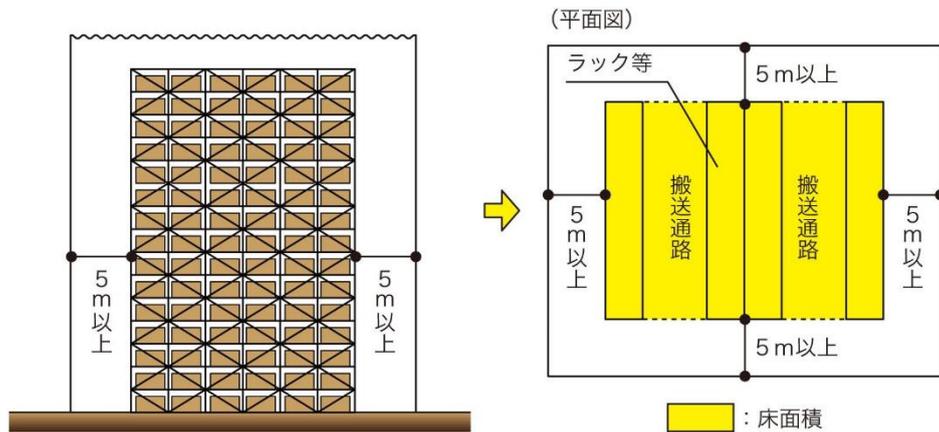
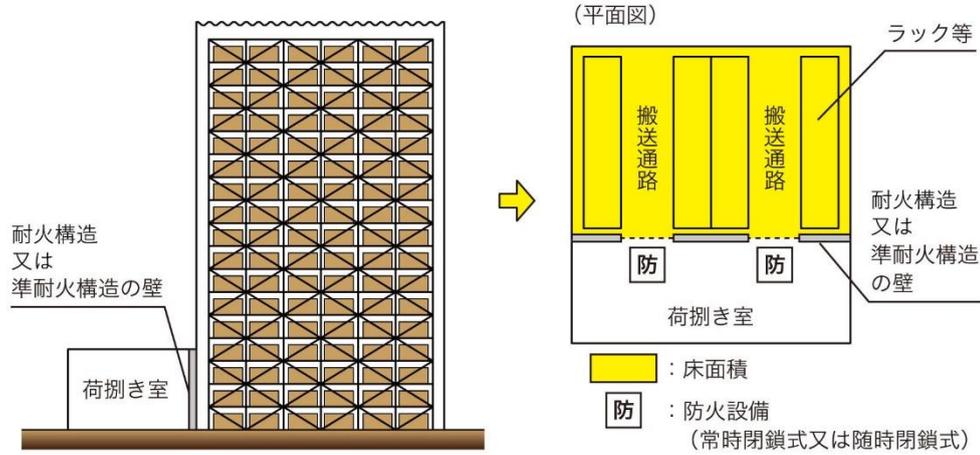
- (2) ラック式倉庫（棚又はこれに類するものを設け、昇降機により収容物の搬送を行う装置を備えた倉庫をいう。）の延べ面積等の算定については、次によること。

ア ラック式倉庫の延べ面積は、原則として各階の床面積の合計により算定すること。この場合において、ラック等を設けた部分（ラック等間の搬送通路の部分を含む。以下この(2)において同じ。）については、当該部分の水平投影面積により算定すること。

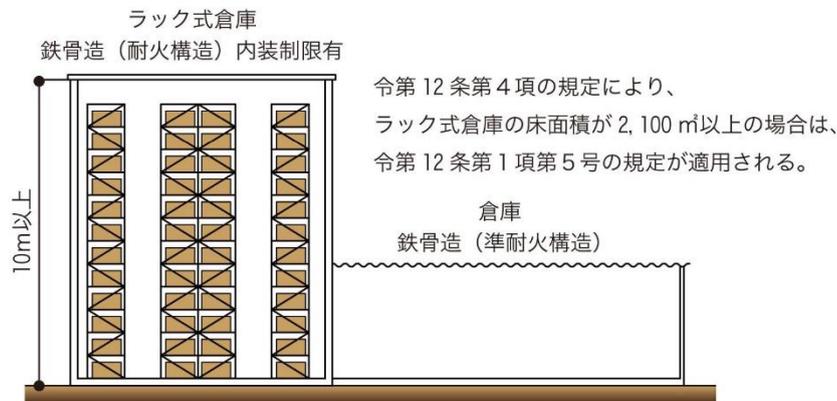


イ ラック式倉庫のうち、ラック等を設けた部分とその他の部分が耐火構造又は準耐火構造の床又は壁で区画されており、当該区画の開口部には防火設備（随時開くことができる自動閉鎖装置付きのもの又は火災の発生と連動して自動的に閉鎖するものに限る。）が設けられているもの又はラック等を設けた部分の周囲に幅5mの空地が保有されているものにあつては、次により算定することができること。

(ア) ラック等を設けた部分の面積により算定すること。

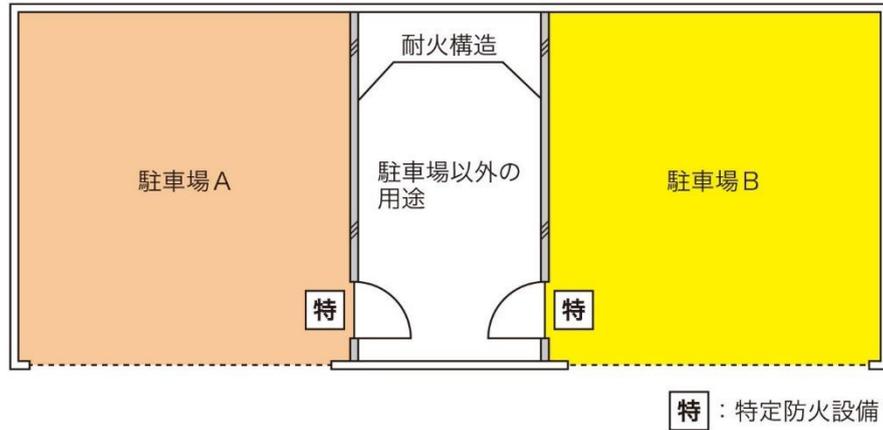


(イ) 当該算定方法により令第12条第1項第5号に掲げる規模に達するラック式倉庫にあつては、ラック等を設けた部分に対してスプリンクラー設備を設置すれば足りること。この場合において、令第12条第4項の適用については、当該倉庫の構造によること。

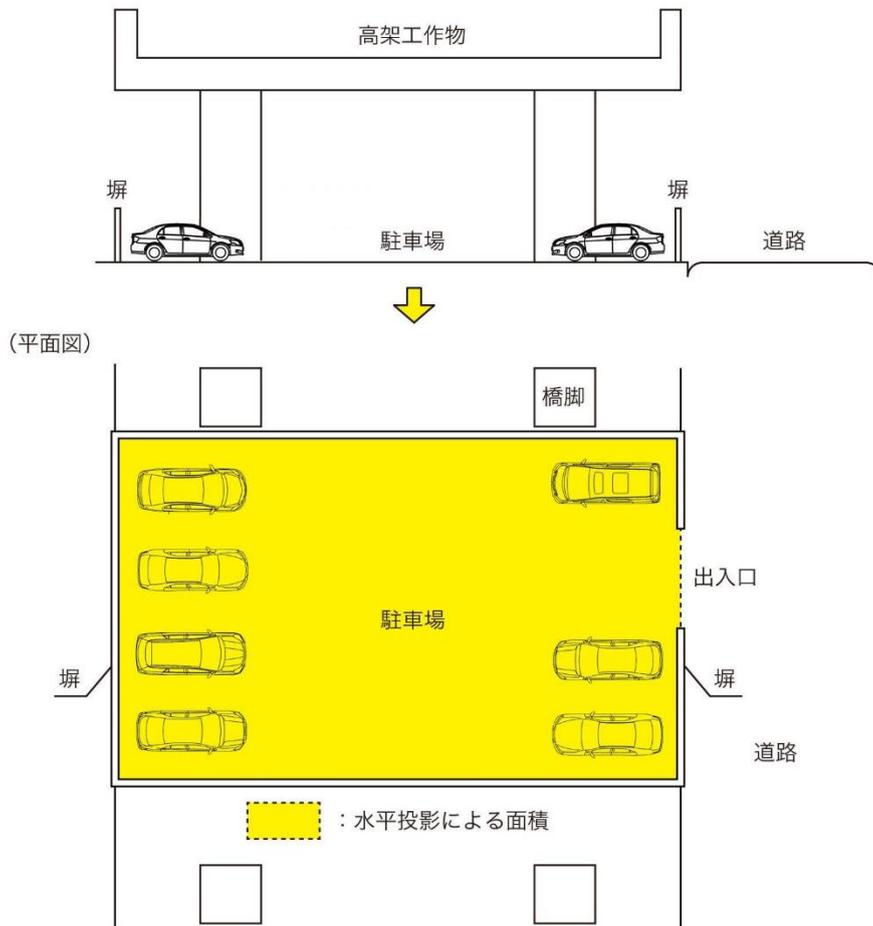


ウ ラック等を設けた部分の面積が、延べ面積の10%未満であり、かつ、300㎡未満である倉庫にあつては、当該倉庫全体の規模にかかわらず、令第12条第1項第5号に掲げるラック式倉庫に該当しないこと。

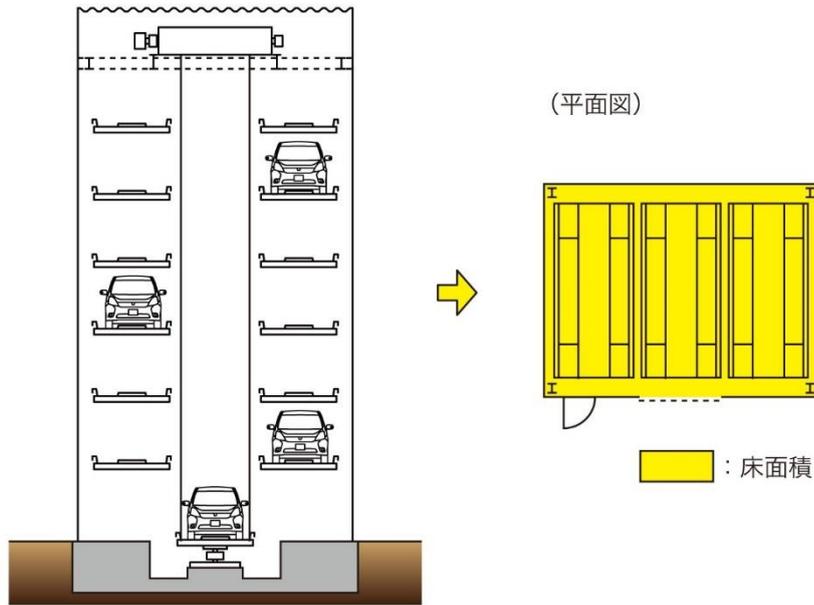
- (3) 令第13条第1項に掲げる駐車場等に供される部分の床面積の算定は、次によること。
- ア 駐車のために供される部分は、主として自動車を駐車する部分のほか、駐車場内の車路を床面積に算入するものであること。ただし、駐車場にいたる外部の誘導路（ランプ）については、算入しないものとする。
- イ 駐車のために供しない部分を介して、2箇所以上の駐車のために供する部分が存する場合（耐火構造の壁及び開口部に特定防火設備（自動閉鎖装置付きのものに限る。）が設けられているものに限る。）は、それぞれの駐車のために供する部分ごとに床面積を算定すること。



- ウ 周囲が外気に開放された高架工作物（鉄道又は道路等に使用しているもの）下に設けられ柵、塀等によって区画された駐車施設は、当該工作物の水平投影面積のうち柵、塀等で囲まれた部分を駐車のために供される部分として床面積に算入すること。

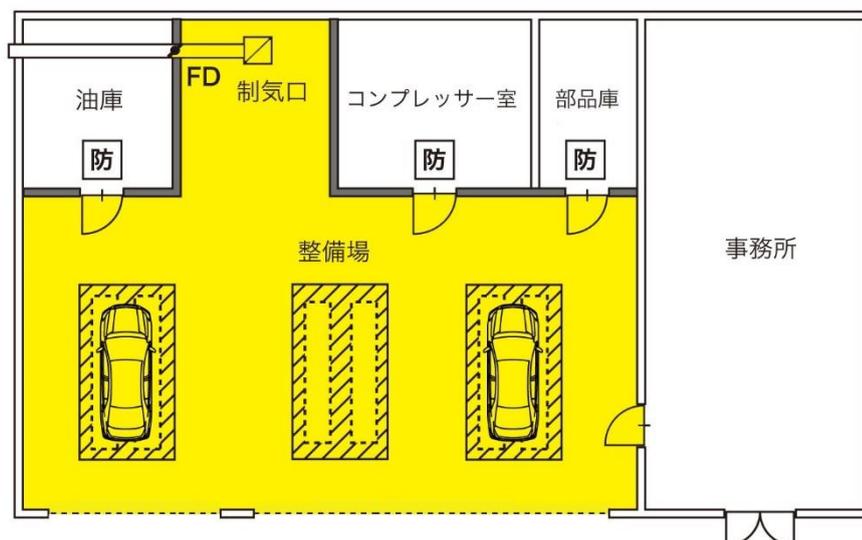


エ 立体自動車車庫等（建築物の一部に機械式駐車装置を設置した場合を含む。）は機械式駐車装置の構造、仕様等にかかわらず当該装置の設置されている建築物又はその部分の水平投影面積を床面積とすること。



オ 自動車の修理又は整備の用に供される部分は、作業所、油庫、点検調整場、修理又は作業を要する車両の駐車場、機械室、部品庫等を床面積に算入すること。ただし、次により防火上有効に区画された場合、修理又は整備の用に供される部分から除くことができる。

- (ア) 準耐火構造の床又は壁で区画され、床、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料で仕上げること。
- (イ) 屋内に面する窓及び出入口の戸は、常時閉鎖式の防火戸とすること。
- (ロ) 屋内に面する換気口（ガラリ等）は、防火設備（火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖するものに限る。）が設けられていること。
- (ハ) 給水管、配電管その他の管が、不燃区画の壁又は床を貫通する場合には、当該管と不燃区画とのすき間をモルタルその他の不燃材料で埋めること。
- (ニ) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が、不燃区画の壁又は床を貫通する場合は、当該貫通する部分又はこれに近接する部分に、防火ダンパーを設けること。



防 : 常時閉鎖式の防火戸 厚線 : 準耐火構造の壁
黄色 : 自動車の修理又は整備の用に供される部分

- (4) 防火対象物の一部に法第10条第1項で定める危険物の製造所、貯蔵所又は取扱所（以下「危険物施設」という。）が存する場合、法第17条第1項で定める消防用設備等の設置にあたっての床面積は、当該危険物施設を含めて算定すること。

この場合において、危険物施設部分の消防用設備等は、法第10条第4項に定める基準によること。

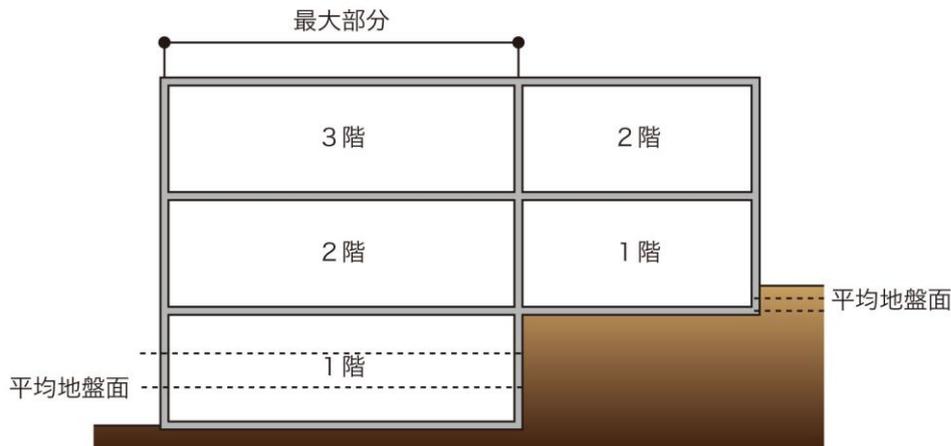
(平面図)



2 消防用設備等の設置にあたっての階数の算定

階数の算定は、建基令第2条第1項第8号によるほか、次によること。

- (1) 倉庫内に設けられた積荷用の作業床は、棚とみなされる構造のもの（積荷を行う者が、棚状部分の外部において直接積荷できるもの又はフォークリフト、クレーン等の機械だけの使用により積荷できるもの）を除き、階数に算定すること。
- (2) 自動式ラック倉庫及び立体自動車車庫（機械式駐車装置の設置された部分を含む。）の可動床は階数に算定しないこと。
- (3) 斜面、段地の敷地に存する建築物のうち、平均地盤面が複数生じることにより、当該建築物の同一階が部分によって階数が異なるものにあつては、当該階における最大の部分を占める階数を当該階数として扱うこと。



3 その他

1及び2に係る算定については、次の通知等を参考とすること。

- (1) 昭和26年3月6日建設省住防発第14号「部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について」（別記1）
- (2) 昭和35年12月8日建設省住発第368号「吊上式自動車車庫の取扱いについて」（別記2）
- (3) 昭和61年4月30日建設省住指発第115号「床面積の算定方法について」（別記3）
- (4) 平成12年6月1日建設省住指発第682号「建築基準法の一部を改正する法律の施行について」（別記4）

別記1

住防第14号
昭和26年3月6日

建設省住宅局建築防災課長から各都道府県建築主務部長あて

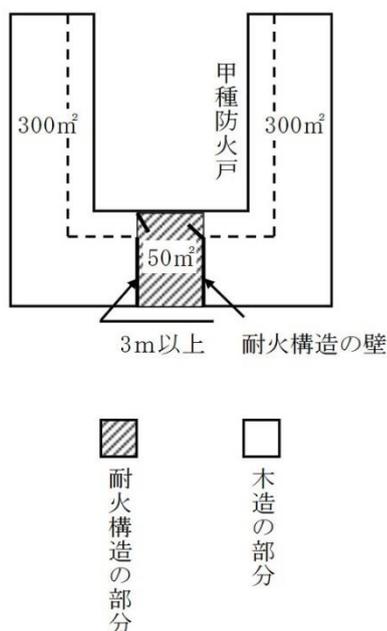
通達

部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について

建築基準法及び同法施行令中建築物の1棟の延べ面積の規模に応じて適用される規定の運用については、棟の解釈について疑義があるが主要構造部を耐火構造とした建築物の部分（以下耐火構造の部分という。）と主要構造部の全部又は一部を木造とした建築物の部分（以下木造の部分という。）とが相接して一連になっている場合（上下に接続する場合を除く。）は、構造的に別棟とみなすことができるので一応建築基準法令の規定の適用については、左記のような条件に適合している場合に限ってこれらをそれぞれ別棟のものと解釈できることとする。

- 一 木造の部分と耐火構造の部分とが相接する境界は耐火構造の壁又は煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造の甲種防火戸とすること。
- 二 木造の部分とその他の木造の部分とは、延焼防止上有効に3メートル以上の距離を有し、且つ、お互いに防火上有効に遮断されていること。

例えば、左図〔下図〕の場合においては、1棟650平方メートルとしないで300平方メートルの部分が2棟と50平方メートルの部分が1棟と合計3棟とみなすことによって、耐火構造に関する規定は、大分緩和されることとなる。但し、この解釈によってこれらを別棟とみる場合は、法第6条、第24条、第27条その他の規定は、勿論別棟として適用されることとなり、特に施行令中の避難の規定については、或は令第117条の規定により適用の緩和が起り又は第120条、第129条の規定の適用が強化される等在来の取扱いと異なってくるのでこれらの点については、特に留意を要する。



別記2

住発第368号
昭和35年12月8日

建設省住宅局長から各都道府県知事あて

通達

吊上式自動車車庫の取扱いについて

最近の自動車需要の激増及び道路交通法による駐車制限の強化に伴い、別添のような吊上式自動車車庫が考案され、各地で建築される予定と聞いているが、この種の自動車車庫については、左記により取り扱われたい。

記

原則としては、階級が3以上で延べ面積が150㎡をこえる建築物に該当するものと解されるが、次の各号の要件を満たすものについては、建築基準法第27条、第61条及び第62条の規定の適用に関しては、階級が1の建築物として取り扱ってさしつかえない。

- 一 耐火建築物又は建築基準法第2条第9号の三口に該当する簡易耐火建築物とすること。
- 二 木造建築物が密集している市街地内で他の建築物（耐火建築物又は簡易耐火建築物を除く。）又は隣地境界線から5m以下の距離に建築する場合には、外壁を不燃材料でおおい、かつ、地盤面からの高さが15m以下の外壁の部分を耐火構造とすること。
- 三 前号の場合で、延焼のおそれのある部分に車両の出し入れ口を設ける場合には、これに甲種防火戸を設けること。
- 四 木造建築物が密集している市街地で既存の建築物又は他の建築部分と一体に建築する場合には、当該既存の建築物又は他の部分を第2号にいう他の建築物とみなして第2号及び第3号によること。
- 五 住居地域内には建築しないこと。
- 六 吊上機の騒音により周囲の安寧を害するおそれのないものとする。
- 七 外周の美観に考慮を払うこと。

別記3

建設省住指発第115号
昭和61年4月30日

特定行政庁主務部長あて

建設省住宅局建築指導課長

床面積の算定方法について

床面積の算定方法については、建築基準法施行令第2条第1項第3号に規定されており、また、「昭和32年11月12日住指発1132号新潟県土木部長あて」「昭和39年2月24日住指発第26号各特定行政庁建築主務部長あて」例規が示され、従来、これらに基づいて取り扱われてきたところであるが、ピロティ、吹きさらしの廊下、屋外階段等の床面積の算定及び区画の中心線の設定について、なお、地方により統一を欠く向きがある。

今般、ピロティ、吹きさらしの廊下、屋外階段等の床面積の算定及び壁その他の区画の中心線の設定について、下記のとおり取り扱うこととしたので、通知する。

なお、本通達は、昭和61年8月1日以後確認申請書又は計画通知書が提出されるものから適用する。

記

1 建築物の床面積の算定

建築物の床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁、扉、シャッター、手摺、柱等の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものであるが、ピロティ、ポーチ等で壁、扉、柱等を有しない場合には、床面積に算入するかどうかは、当該部分が居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供する部分であるかどうかにより判断するものとする。

例えば、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積の算定は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

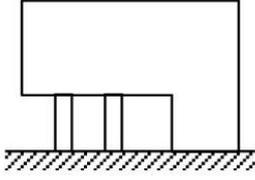
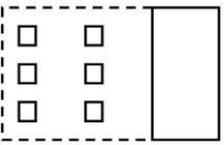
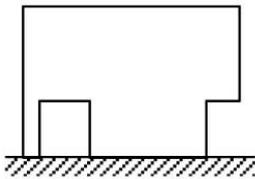
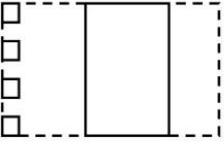
- (1) ピロティ
十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。
- (2) ポーチ
原則として床面積に算入しない。ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。
- (3) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物
ピロティに準ずる。
- (4) 吹きさらしの廊下
外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上である廊下については、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。
- (5) バルコニー・ベランダ
吹きさらしの廊下に準じる。
- (6) 屋外階段
次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。
イ 長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。
ロ 高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの1/2以上であること。
- (7) エレベーターシャフト
原則として、各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。
- (8) パイプシャフト等
各階において床面積に算入する。
- (9) 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット
タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。
- (10) 出窓
次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。
イ 下端の床面からの高さが、30cm以上であること。
ロ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。
ハ 見付け面積の1/2以上が窓であること。

- (11) 機械式駐車場
吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、1台につき15㎡を床面積として算入する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。
 - (12) 機械式駐輪場
床として認識することが困難な形状の部分については、1台につき1.2㎡を床面積として算入する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。
 - (13) 体育館等のギャラリー
原則として、床面積に算入する。ただし、保守点検等一時的な使用を目的としている場合には、床面積に算入しない。
- 2 区画の中心線の設定方法
次の各号に掲げる建築物の壁その他の区画の中心線は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
- (1) 木造の建築物
 - イ 軸組工法の場合
柱の中心線
 - ロ 枠組壁工法の場合
壁を構成する枠組材の中心線
 - ハ 丸太組工法の場合
丸太材等の中心線
 - (2) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物
鉄筋コンクリートの躯体、PC板（プレキャストコンクリート板）等の中心線
 - (3) 鉄骨造の建築物
 - イ 金属板、石綿スレート、石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合
胴縁等の中心線
 - ロ イ以外の場合
PC板、ALC板（高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板）等の中心線
 - (4) 組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物
コンクリートブロック、石、レンガ等の主要な構造部材の中心線

建築物の床面積の算定（昭和61年4月30日建設省住指発第115号）

1 ピロティ

通達：十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		<p>十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分</p>	<p>左記以外の部分で、例えば自動車車庫、自転車置場等に供する部分など</p>
			

（考え方）

ピロティの床面積の算定については、昭和39年2月24日住指発第26号（以下「39年通達」という。）により、既にその取扱いが例示されているところであるが、今回の通達においてもその考え方を踏襲したものである。

〈解説〉

(1) ピロティにおいて、床面積に算入しない扱いとするのは、次の2つの要件を満たす場合である。

- ① 十分に外気に開放されていること
- ② 屋内的用途に供しないこと

(2) 「十分に外気に開放されている」とは、ピロティ部分が、その接する道路又は空地と一体の空間を形成し、かつ、常時人の通行が可能な状態にあることをいう。

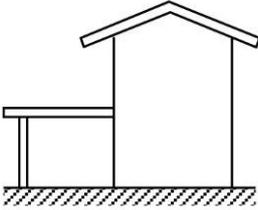
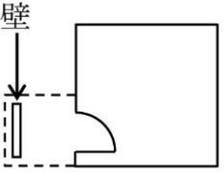
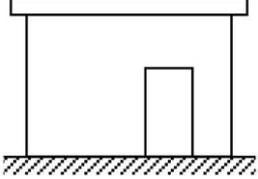
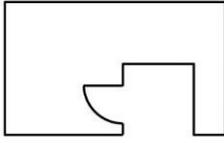
すなわち、ピロティ部分の周長の相当部分が壁のような風雨を防ぎ得る構造で区画されている場合など十分に外気に開放されていると判断されないときは、床面積に算入することとなる。

(3) 「屋内的用途」とは、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納等の用途をいう。したがって、ピロティを自動車車庫、自転車置場、倉庫等として利用する場合には、屋内的用途に供するものとして、当該部分は床面積に算入する。この場合、駐車部分と一体となったピロティ内の車路部分も床面積に算入する扱いとなる。

なお、ピロティ内の一部を屋内的用途で供する場合は、ピロティ全体を床面積に算入するのではなく、屋内的用途に供する当該部分のみを床面積に算入する。

2 ポーチ

通達：原則として床面積に算入しない。ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。

	立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
底型			右記を除き、原則として床面積に算入しない	屋内的用途に供する部分
寄り付き型				

(考え方)

ポーチについても、39年通達の考え方を踏襲している。

〈解説〉

- (1) ポーチとは、元来、建築物の本屋根とは別の庇を持ち、建築物本体の壁体から突出している建築物の入口部分である。これに対して、寄り付きは同じく建築物への出入りのための空間であるが、建築物本体の外周より内側に凹んだ形状をなす。ここでは、寄り付きも一括してポーチに含めて扱っているが、いずれも、入口部分の開放的な空間として、建築物への出入りのための通行専用に使われるのが本来の用途であるので、原則として、床面積に算入しないこととしたものである。
- (2) ただし、ポーチと称するものであっても、シャッター、扉、囲い等を常設し、その部分を閉鎖的に区画するなどして、屋内的用途に利用する場合は、床面積に算入する。
「屋内的用途」とは、ピロティの項で解説したとおりである。ポーチ部分の面積が通常出入りに必要な大きさを超える場合などには、自動車車庫等に利用される可能性があるため、当該部分と玄関及び道路との位置関係、当該部分の機能、建築物の用途等を総合的に勘案して判断する必要がある。

3 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

通達：ピロティに準じる。(十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供さない部分は、床面積に算入しない。)

	立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
公共用歩廊			十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供さない部分	左記以外の部分
傘型				
壁を有しない門型				

(考え方)

公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物についても、ピロティ同様、単純に形態から判断することは困難であり、開放性と併せて、屋内的用途に供されるか否かでもって判断することとなる。

〈解説〉

- (1) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物について、床面積に算入しない扱いとするのは、次の2つの要件を満たす場合である。
 - ① 十分に外気に開放されていること
 - ② 屋内的用途に供しないこと
- (2) 上記については、ピロティの場合と同様であるので、ピロティの項を参照のこと。
- (3) 例えば壁を有しない門型の建築物の場合、自動車車庫や自転車置場に利用されている例が多数見受けられるが、その場合に床面積に算入するのは、当該用途に供されている部分であるので注意が必要である。

当該用途に供されている部分（屋内的用途に供されている部分）を確定することが困難な場合には、**図-1**に示すように、先端から1m後退した破線の内側の部分をもってみなすという便法もあろう。

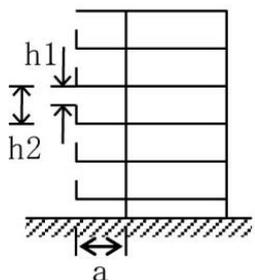
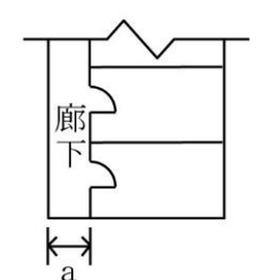


図-1

- (4) なお、学校等の渡り廊下は公共用歩廊に、またオーバブリッジは次項の吹きさらしの廊下に、各々準じて取り扱うことが妥当であろう。

4 吹きさらしの廊下

通達：外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上あり、かつ、天井の高さの1/2以上である廊下については、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$H1 \geq 1.1 \text{ m}$ かつ $h1 \geq 1/2h2$ で、aのうち2mまでの部分 (h1：当該廊下の外気に有効に開放されている部分の高さ h2：当該廊下の天井の高さ a：当該廊下の幅)	左記以外の部分

(考え方)

上記のような一定の条件を満たす廊下については、十分な開放性を有し、屋外部分とみなし得るものとして、原則として床面積に不算入とする。ただし、幅2m(心々)を超える廊下については、その部分を自転車置場、物品の保管等の屋内用途に用いる場合が想定されるため、十分な開放性を有するものであっても、幅2mを超える部分は床面積に算入することとしたものである。

(解説)

(1) 通達文を補って読めば、次のとおりとなる。

- ① 外気に有効に開放されている部分を有さない廊下の部分は、床面積に算入する。
- ② 外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m未満又は天井の高さの1/2未満である廊下は、床面積に算入する。
- ③ 外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上かつ天井の高さの1/2以上で、幅が2m以下の廊下は、床面積に算入しない。
- ④ 外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上かつ天井の高さの1/2以上で、幅が2mを超える廊下は、2mを超える部分を床面積に算入する。(図-2参照)

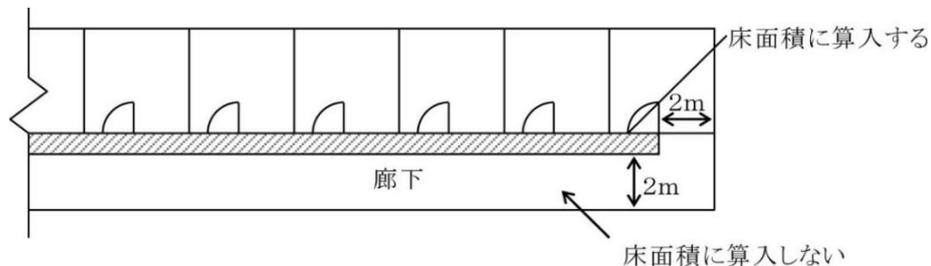


図-2

(2) 「外気に有効に開放されている部分」の取扱いについては、例えば次の要件を満たす場合は外気に有効に開放しているとして差し支えないものと考えられる。ただし、市街地の状況や土地利用の状況により一律な取扱いが困難な面もあるので、特定行政庁が区域を指定して別の数値を定める場合は、その数値によることとなる。

- ① 隣地境界線からの距離が、1m以上であること。
- ② 当該部分が面する同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の部分からの距離が2m以上であること。
 上記①において隣地境界線との距離についての要件を挙げたのは、将来にわたり隣地における建築の如何にかかわらず、廊下が一定の広がりをもった屋外空間に面し、十分な開放性を有することを担保するためである。すなわち、隣地境界に面する場合、隣地にいかなる建築物が建つか想定できないので、一定のあきの確保をもって、外気に有効に開放されていることの要件としたものであるが、隣地が公園、水面等で将来にわたって空地として担保されるような場合には、隣地境界線からの距離を考慮しなくとも差し支えないと考えられる。

また、上記②においては、廊下に対面して、同一敷地内の他の建築物又は同一建築物の他の部分がある場合、隣地境界に面する場合と同様、廊下が一定の広がりをもった屋外空間に面し、十分な開放

性を有することをもって、外気に有効に開放されていると判断するとの考えから、当該廊下先端から対向する部分までの水平距離についての要件を挙げたものである。

なお、①、②いずれの場合も距離の検討は、各階及び廊下の各部分ごとに行うこととする。

例えば、**図-3**のように、隣地境界線との距離が部分により異なる場合には、図の斜線部分が床面積に算入されることとなる。また、**図-4**のような場合には、水平距離が2 m未満となる斜線部分は、床面積に算入することとなる。

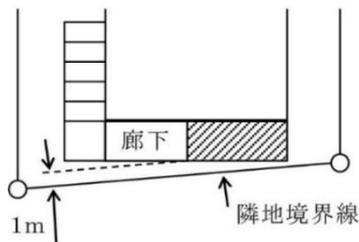


図-3

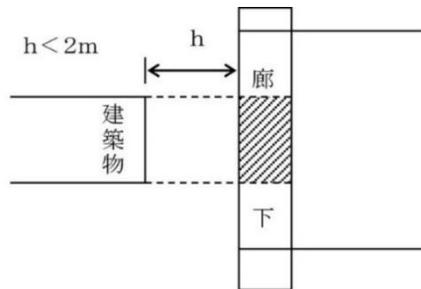


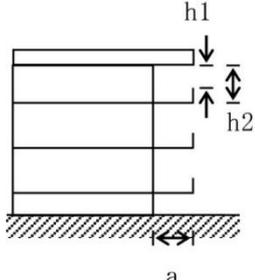
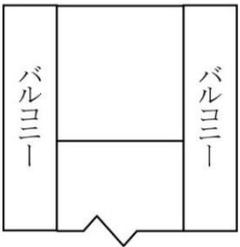
図-4

- (3) 「外気に有効に開放されている部分」の取扱いに関し、プライバシー保護のための目隠しや、高層住宅の上階部分、強風・寒冷地域等においてよく設置される防風スクリーンが問題となるところがあるが、これらについては、住戸の出入口の前面に設けられ、プライバシーの保護や風雪の吹き込みを防ぐために必要と認められる範囲のものであれば、その設置にかかわらず、外気に有効に開放されているとみなして支障ないであろう。
- (4) 以上に解説した「外気に有効に開放されている部分」について、その高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上である廊下は、屋外部分とみなし得る開放性を有するものとして取り扱うものであるが、これらの条件に合致する廊下であっても、その幅が2 m（心々）を超えるとすると、もっぱら通行に利用されるという通常の用途のほか、自転車置場、物品の保管等の屋内的用途が生ずることが想定されるので、幅2 mを超える部分は床面積に算入することとしている。なお、屋根又は庇のない廊下部分は当然床面積に算入しないものであり、幅2 mを超える部分の検討においても、屋根等のある部分のみを対象に幅2 mを超える部分を床面積に算入するものとして取り扱う。

5 バルコニー・ベランダ

通達：吹きさらしの廊下に準ずる。

〔外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上である〕
〔バルコニー・ベランダについては、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。〕

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h1 \geq 1.1 \text{ m}$ かつ $h1 \geq 1/2h2$ で、 a のうち2mまでの部分 h1：当該バルコニー・ベランダの外気に有効に開放されている部分の高さ h2：当該バルコニー・ベランダの天井の高さ a：当該バルコニー・ベランダの幅	左記以外の部分

(考え方)

上記のような一定の条件を満たすバルコニー・ベランダについては、十分な開放性を有し、屋外部分とみなし得るものとして、原則として床面積に不算入とする。ただし、幅2mを超えるバルコニー・ベランダについては、その部分を物品の保管等の屋内用途に用いる場合が想定されるため、十分な開放性を有するものであっても、幅2mを超える部分は床面積に算入することとしたものである。

(解説)

- バルコニー・ベランダについては、吹きさらしの廊下に準じて取り扱われるので、「外気に有効に開放されている部分」等の解説については、吹きさらしの廊下の項を参考にされたい。
- 図-5のように、バルコニー・ベランダが建築物の角に位置する場合等2面以上が外気に開放されているものについては、外気に開放されているすべての面から幅2mを超える部分を床面積に算入する。
- バルコニー・ベランダの上部に屋根又は庇がない場合は、当然床面積に算入する必要はない。図-6のように部分的に屋根等がかかっている場合は、屋根等のある部分のみを対象に、幅2mを超える部分を床面積に算入する。

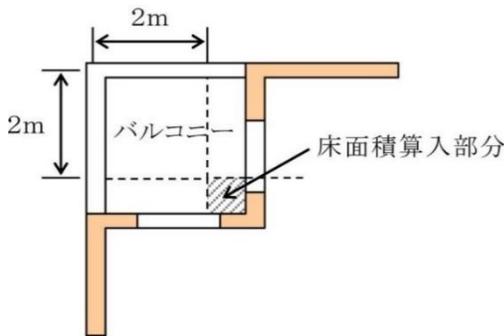


図-5

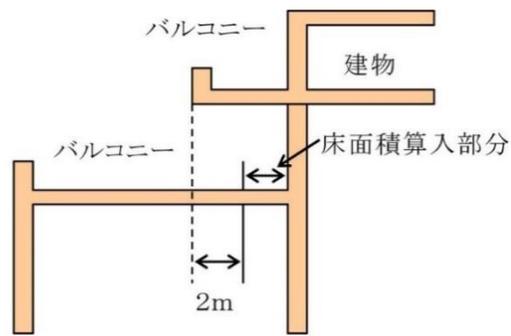
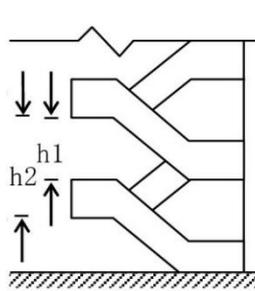
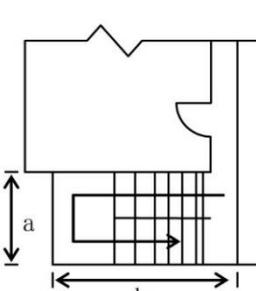


図-6

6 屋外階段

通達：次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。
イ 長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。
ロ 高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの1/2以上であること。

立面	平面	床面積に算入しない
		<p>外気に有効に開放されている部分の長さ$\geq 1/2 \times$階段周長 ($2 [a + b]$) で、$h1 \geq 1.1$mかつ$h1 \geq 1/2 h2$ $(h1 : \text{当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ}$ $h2 : \text{当該階段の天井の高さ})$</p>
		<p>床面積に算入する</p> <p style="font-size: 2em;">}</p> <p style="text-align: center;">左記以外の部分</p>

(考え方)

上記のような一定の条件を満たす屋外階段については、十分な開放性を有し、屋外部分とみなし得るものとして、床面積に算入しないこととしたものである。

(解説)

(1) 屋外階段の床面積算定においても、吹きさらしの廊下やバルコニー・ベランダと同様に各階ごとに検討する。中間階の階段のように、上部がおおわれており雨ざらしになっていないものについては、次の要件をすべて満たす場合は、十分な開放性を有し、屋外部分とみなし得るものとして床面積に算入しないこととする。

- ① 外気に有効に開放されている部分の長さが、当該階段の周長1/2以上であること。
- ② 外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さ1/2以上であること。

(2) 「外気に有効に開放されている部分」の解釈については、吹きさらしの廊下の項を参照されたい。なお、隣地境界線までの距離及び対面する建築物の部分等までの距離について、階段の周の一部が所要の数値を確保できない場合にあっても、所要の数値を確保できる周部分が当該階段の周長の1/2以上である場合には、当該階段は床面積に算入しないものとしてよいであろう。例えば、**図-7**において、通達のイ、ロの条件を満足している場合、外気に有効に開放されている部分の長さが階段周長の1/2以上であるか否かは、 a 、 b 、 c の数値により決定される。すなわち、

Ⓐ $a < 2$ m、 $b \geq 2$ m、 $c \geq 1$ mの場合

lb 、 lc が外気に有効に開放されている部分と判断され、 $lb + lc \geq 1/2 (la + lb + lc + ld)$ であるので、当該階段は床面積に算入されない。

Ⓑ $a < 2$ m、 $b < 2$ m、 $c \geq 1$ mの場合

lc のみが外気に有効に開放されている部分と判断され、 $lc < 1/2 (la + lb + lc + ld)$ であるので、当該階段は床面積に算入される。

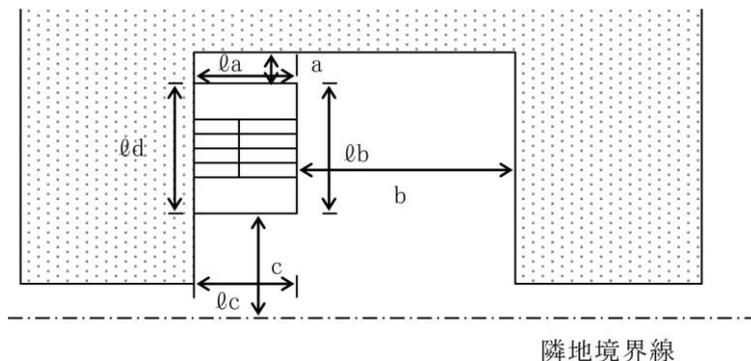


図-7

- (3) 最上階の階段等で屋根等がかかっていない雨ざらしの部分は床面積に算入しない。
- (4) ところで、階段の開放部分をパイプ等の簡易なもので適当なすき間を設けて囲む場合については、外気への開放の程度はそれほど阻害されないので、他の算入しない条件を満足すれば、当該階段は床面積に算入しないでもよいであろう。また、**図-8**のように階段の外周又は中間部分に柱、間仕切壁が設置される場合については、それらが当該階段のみをささえる柱等小規模なものであれば、外気に有効に開放されている部分の長さの算定等にあたって無視してよいが、開放の程度を相当阻害するような幅のあるものであれば、このような階段は床面積に算入することとなる。

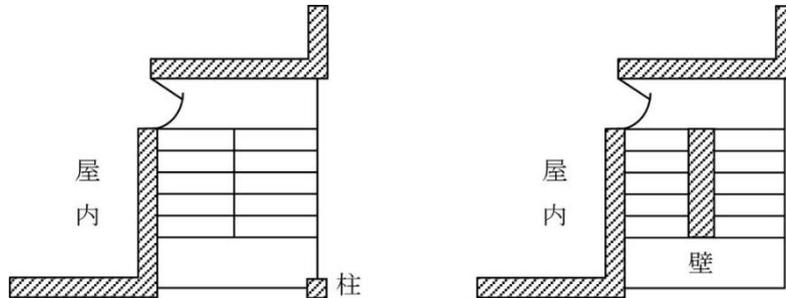


図-8

7 エレベーターシャフト

通達：原則として、各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
	<p>EV シャフト</p>	<p>乗降口がない階の部分 〔高層階エレベーターで、乗降口のない低層階部分など〕</p>	<p>左記以外の部分</p>

(考え方)

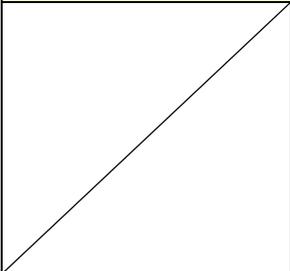
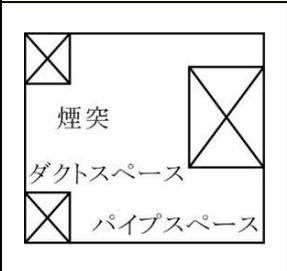
建築物の機能上重要な部分であり、原則として床面積に算入することとする。ただし、着床できない（乗降口がない）階については、不算入とする。即ち、着床する部分は、当該階の他の部分と一体的な用途を有するものとして床面積に算入するという考え方である。

〈解説〉

エレベーターシャフトも階の一部であり、着床する部分は、当該階の他の部分と一体的な用途を有するものとして考えられるので床面積に算入する。ただし、上図の高層階エレベーターのように、乗降口のない低層階部分は、当該階の他の部分と一体的な用途を有する部分とみなされないので不算入とする。

8 パイプシャフト等

通達：各階において床面積に算入する。

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		<p>煙突</p>	<p>パイプシャフト ダクトスペース</p>

(考え方)

建築物内部であり、各階において利用される部分であるので、床面積に算入することとする。

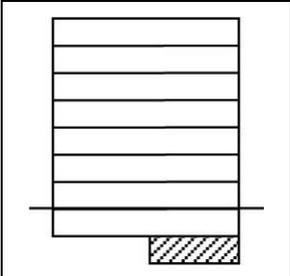
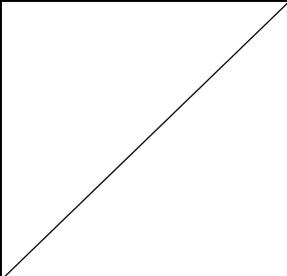
〈解説〉

パイプシャフト等も階の一部で、ダクト、パイプは各階において横引きされ、利用されるものであるため、床面積に算入する。

なお、煙突については、パイプシャフト等と異なり、各階において利用されるものでないため、床面積に算入しない。

9 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット

通達：タンクの周囲に保守点検用の専用空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		<p>タンクの周囲に保守点検用の専用空間のみを有するもの</p>	<p>左記以外の場合</p>

(考え方)

タンクの設置のための専用空間で、周囲に保守点検用の専用空間のみを有するものは、設置する部分全体を建築設備とみなして床面積に不算入とする。ただし、地下ピット内にポンプを併置するなどにより、他用途が生ずるおそれのある場合は、機械室等とみなして、床面積に算入する。

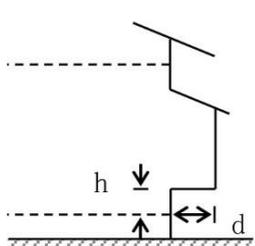
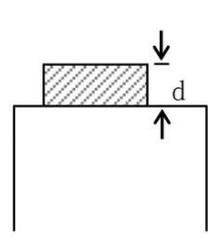
〈解説〉

(1) 従来、建築物の地下部分において、基礎コンクリート共用で設けられていた給水タンク等については、床面積の算定に関し何ら疑義はなかったが、外部からの汚染物質の流入、浸透による事故が生じたことに伴い、昭和50年建設省告示第1597号により、給水タンク等は、外部から全ての面を保守点検ができる構造としなければならないこととなったため、床面積の算定に微妙な判断を要するようになった。

(2) そこで、今回の通達において、従来の給水タンク等と同様な形式で地下ピット（最下階の床下）に設置する場合には、当該給水タンク等を設置する部分全体を設備と見做し、床面積に不算入としたものである。ただし、当該部分に給水若しくは揚水ポンプを設置し又は制御盤を置く等、保守点検用の空間の範囲を超えて使用される場合には、床面積に算入する。なお、保守点検のためのスペースの幅がおおむね0.6～1.5m程度であり、当該部分への出入りがタラップ等によるほか、出入口を上蓋とするなど他の用途に使用されるおそれのないものであれば、床面積に算入しないこととして差し支えないであろう。

10 出窓

通達：次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。
 イ 下端の床面からの高さが、30cm以上であること。
 ロ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。
 ハ 見付け面積の1/2以上が窓であること。

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		<p>$h \geq 30\text{cm}$、$d < 50\text{cm}$かつ見付け面積の1/2以上が窓であるもの</p> <p>〔h：下端の床面からの高さ d：周囲の外壁面から水平距離〕</p>	<p>左記以外の部分</p>

(考え方)

上記のような一定の条件を満たすものについては、床としての機能を有さないものとみなし、床面積に不算入とする。

〈解説〉

- (1) 通達イの（出窓）下端は、室内の上面でとる。
- (2) 通達ハの見付け面積のとり方は、**図-9**（室内側から見たもの）における斜線部分の面積（鉛直投影面積）である。

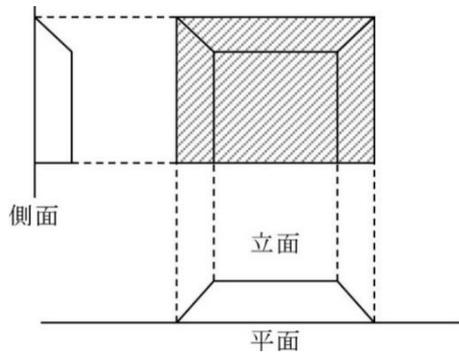
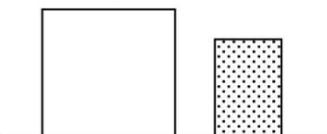
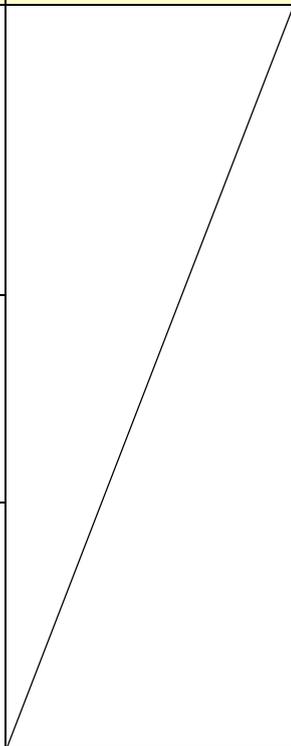
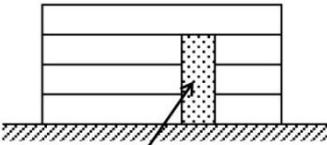
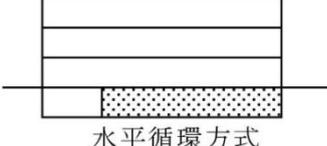


図-9

- (3) 通達のイ、ロ、ハを満たす場合でも、当該部分の天井が室内の天井の高さ以上に位置する場合や、当該部分が屋根と一体となっていて下屋となっていない場合などで、その形状が常識的に出窓と認められない場合は、床面積に算入する。
- (4) また、棚等の物品の保管や格納の用途に供される部分が相当程度ある場合や、下に地袋を設ける場合などは、床面積に算入する。

11 機械式駐車場

通達：吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状部分については、1台につき15㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の方法による。

立面	床面積に算入しない	床面積に算入する
<p>独立の 立体駐車場 垂直循環方式 エレベーター方式 エレベータースライド方式</p> 		<p>床として認識することが困難なものは、駐車台数1台につき15㎡として床面積を算定する。</p>
 <p>立体駐車場（同上方式）</p>		<p>床として認識することが困難なものは、駐車台数1台につき15㎡とみなし算定した数値と各階のフロアと同位置に床があるものとして算定した数値のうち大きいほうの数値とする。</p>
 <p>水平循環方式 多層循環方式 二段方式</p>		<p>建築物の一つの階に床として認識することが困難な立体の駐車装置が設けられる場合は、駐車台数1台につき15㎡とみなし算定した数値と当該装置設置部分の床面積のうち大きいほうの数値とする。</p>

（考え方）

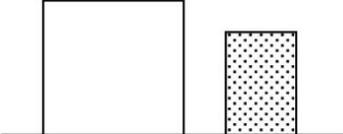
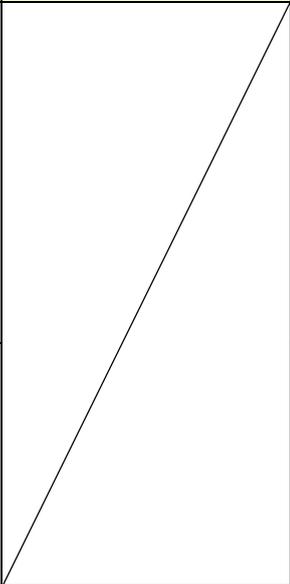
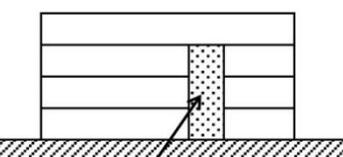
床として認識することが困難な形状のものについては、1台につき15㎡とみなし算定した数値をもって床面積とする。

〈解説〉

- (1) 立体の機械式駐車装置で床としての認識が可能なものは、その面積によるものとし、床としての認識が困難なものについては、自動車1台当たり15㎡の床面積を有するものとみなす。自動車1台当たりの面積は、幅2.5m、奥行き6m、即ち所要面積15㎡と想定したものである。
- (2) なお、ここでは、建築物として扱われる機械式駐車場について定めているものであるが、準用工作物等として扱われる機械式駐車場の築造面積についてもこれに準じて取り扱ってよい。

12 機械式駐輪場

通達：床として認識することが困難な形状の部分については、1台につき1.2㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

立面	床面積に算入しない	床面積に算入する
<p>独立の 立体駐車場 垂直循環方式 エレベーター方式 エレベータースライド方式</p> 		<p>床として認識することが困難なものは、駐輪台数1台につき1.2㎡として床面積を算定する。</p>
<p>立体駐輪場（同上方式）</p> 		<p>床として認識することが困難なものは、駐輪台数1台につき1.2㎡とみなし算定した数値と各階のフロアと同位置に床があるものとして算定した数値のうち大きいほうの数値とする。</p>

〈考え方〉

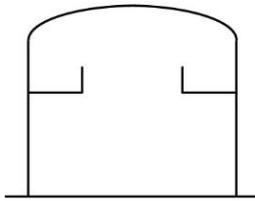
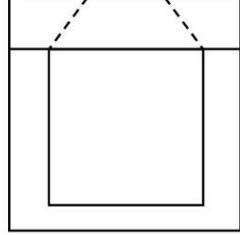
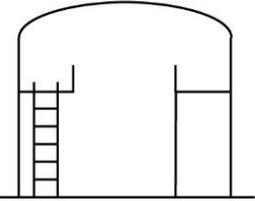
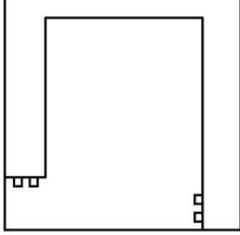
床として認識することが困難な形状のものについては、1台につき1.2㎡とみなし算定した数値をもって床面積とする。

〈解説〉

立体の機械式駐輪装置で床としての認識が可能なものは、その面積によるものとし、床としての認識が困難なものについては、自転車1台当たり1.2㎡の床面積を有するものとみなす。自転車1台当たりの面積は、幅0.6m、奥行き2.0m、即ち所要面積1.2㎡と想定したものである。

13 体育館等のギャラリー等

通達：原則として、床面積に算入する。ただし、保守点検等一時的な使用を目的としている場合には、床面積に算入しない。

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		保守点検等一時的な使用を目的としている場合	左記以外の部分
			

(考え方)

観覧のためのギャラリーなどは、一定時間以上継続して使用されるものであるので、床面積に算入する。保守点検等一時的な使用を目的とするキャットウォークの類で他の用途に使用されるおそれのない場合は、不算入とする。

〈解説〉

- (1) 観覧のためのギャラリーなどは、人が一定時間以上そこに滞留して使用されるものであるので床面積に算入する。
- (2) 幅が1 m程度以下で、保守点検等一時的な使用を目的とするキャットウォークの類は、床面積に算入しない。

別記4

建設省住指発第682号
平成12年6月1日

都道府県建築主務部長あて

住宅局建築指導課長通知

建築基準法の一部を改正する法律の施行について【抜粋】

建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号。以下「改正法」という。）については、既にその一部が平成10年6月12日及び平成11年5月1日から施行されているところであるが、今般、その余の部分（建築基準の性能規定化、型式適合認定制度及び型式部材等製造者認証制度等に関する部分）が、建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成12年政令第211号。以下「改正令」という。）、建築基準法に基づく指定資格検定機関等に関する省令の一部を改正する省令（平成12年建設省令第25号。以下「改正指定機関省令」という。）、建築基準法施行規則の一部を改正する省令（平成12年建設省令第26号）及び技術的細目を定める建設省告示とともに、平成12年6月1日から施行されることとなった。

改正法のうち、今回施行される部分の主な内容については、下記のとおりであり、貴職におかれては、関係市町村及び指定確認検査機関（建設大臣指定のものを除く。）に対しても、この旨周知方お願いする。

記

第1 構造強度に関する基準の見直しについて

1～4 (略)

5 仕様規定の明確化等について

(1) (略)

(2) 木造建築物の耐震壁の配置規定の整備（令第46条並びに告示第1351号及び第1352号関係）

木造の建築物については、基準の明確化を図る観点から、木造建築物の耐震壁の配置の方法に関して建設大臣が定める基準によらなければならないこととした。建設大臣が定める基準においては、建築物の部分ごとの耐震壁量の割合等を定めた。

また、小屋裏、天井裏その他これらに類する部分に物置等がある場合において、当該物置等の最高の内法高さが1.4メートル以下で、かつ、その水平投影面積がその存する部分の床面積の二分の一未満であれば、当該部分については階として取り扱う必要はないものであるが、近年このような物置等を設置する事例が増加してきていることを踏まえ、軸組等の規定を整備した。なお、構造計算が必要となる場合においては、令第85条の規定に基づき当該部分の積載の実況を反映させて積載荷重を計算することが必要である。

以下略

参考資料

1 建築面積の算定方法

原則として、外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積であるが、ひさし等が1m以上突き出ている場合は、この端から1m後退した線で囲まれた部分も算入される。しかし、地盤面上1m以下の地階部分は算入されない。建築面積、床面積、延べ面積等の概要を示すと、別図1のとおりである。(建基令第2条第1項第2号)

	算定例1	算定例2	算定例3	算定例4	算定例5
建築物例					
建築面積 (BA)					
床面積 (FA)					
延べ面積 (TF)	$TF = 2階FA + 1階FA$	$TF = 2階FA + 1階FA$	$TF = 2階FA + 1階FA$ (ピロティが道路、空地等と一体となっていて、一般の通行が可能な場合等 $TF = 2階FA$)	$TF = 1階FA + 地階FA$	$TF = FA$

別図1

2 床面積の算定方法

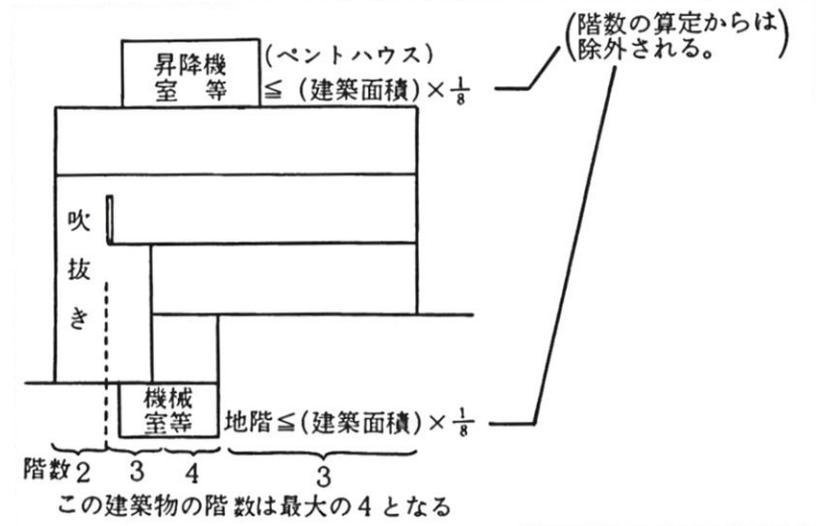
建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積で算定する。(建基令第2条第1項第3号)

3 延べ面積

建築物の各階の床面積の合計をいう。床面積、延べ面積については、建築面積の場合のようにひさし等の突出は考える必要はない。これは、主として建築物全体の使用面積の大きさについて行われる制限に関して用いられるからである。この算定方法を建築面積、床面積と比較して、建築物の形態別に示すと別図1のとおりである。(建基法第92条、建基令第2条第1項第4号)

4 階数の算定

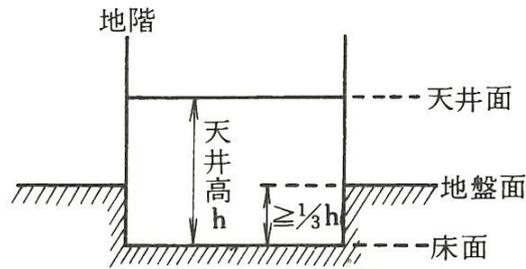
ある部分は何階目にあるかという算定をするのではなく、ある建築物を階数は何階の建築物であるかということを算定するもの。部分により階数が異なるときは、垂直に階が重なる数の最大のものが、その建築物の階数となる。別図2に示す建築物は階数4の建築物の例である。(建基法第92条、建基令第2条第1項第8号)



別図2

5 地階

床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの1/3以上のものをいう。別図3参照。(建基令第1条第2号)



別図3