

第6 建築物の床面積及び階の取扱い

1 床面積の算定

(1) 建築基準法令上の面積

床面積の算定は次によること。

ア 昭和 61 年 4 月 30 日建設省住指発第 115 号〈別記〉によること。

イ その他

建設省住宅局建築指導課監修、社団法人日本建築士事務所協会連合会発行の「床面積の算定方法の解説」を参考とすること。

なお、本解説中吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ及び屋外階段に関する項目中の「外気に有効に開放されている部分」の判断に際して一つの要件となる「当該部分が面する隣地境界線からの距離」については、50 cm以上で支障ないものであること。

〈別記〉

床面積の算定方法について

昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号
建設省住宅局建築指導課長より
特定行政庁主務部長あて

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 日住指発第 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 日以降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

建築物の床面積の算定は、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、床面積に算定するかどうかは、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 2 m 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ずる。

(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、30 cm 以上であること。

ロ 周囲の外壁面から水平距離 50 cm 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 m²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。

(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 m²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。

(13) 体育館等のギャラリー等

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、れんが等の主要な構造部材の中心線

(2) 消防用設備等の設置にあたっての床面積の算定

建築基準法令によるほか、次によること。

ア 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（積荷を行う者だけが棚状部分の外部に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、床面積に算入するものであること。

* 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。（参考…昭和40年6月15日自消丙予発第106号「防火対象物と消防用設備の疑義について（倉庫内に設ける積荷用の棚の取扱いについて問（2））」）

イ ラック式倉庫の延べ面積の算定については、次によること。（参考…平成10年7月24日消防予第119号「ラック式倉庫の防火安全対策ガイドラインについて」）

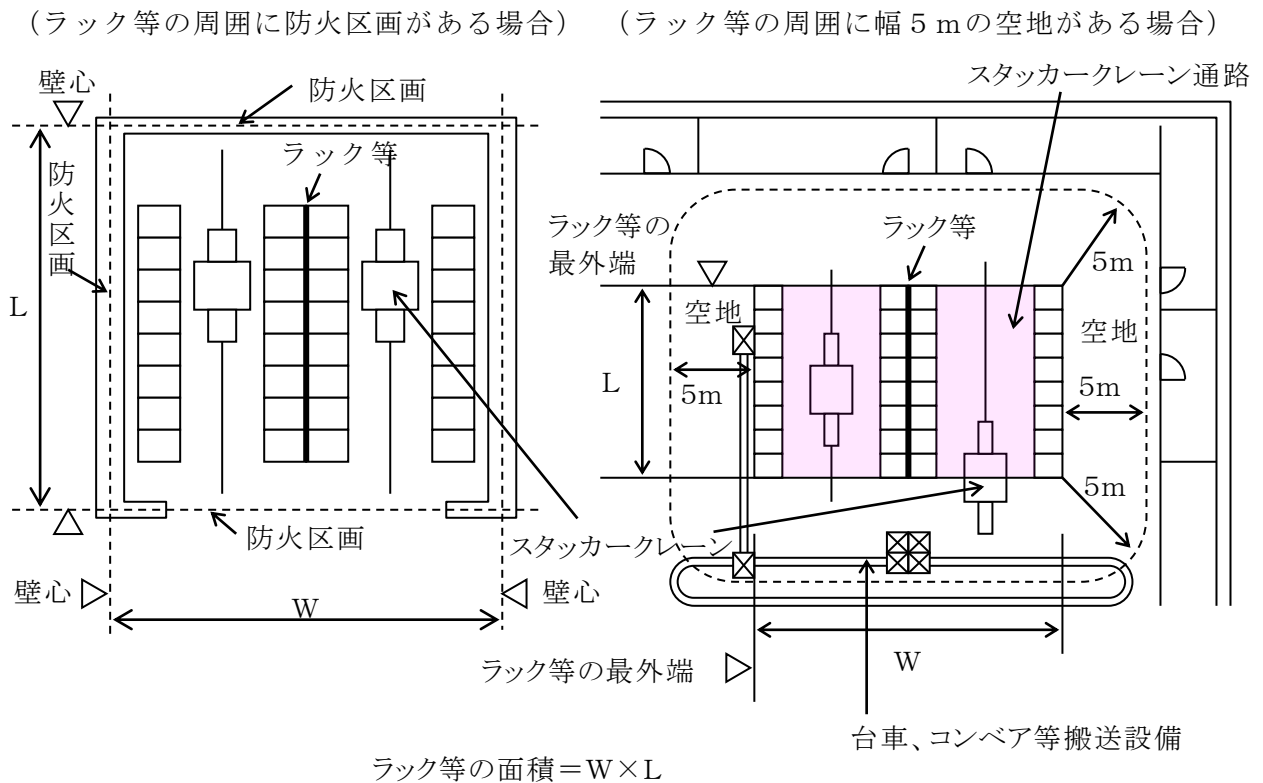
(ア) ラック式倉庫の延べ面積は、原則として各階の床面積の合計により算定すること。

この場合において、ラック等を設けた部分（ラック等の中の搬送通路の部分を含む。以下同じ。）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。

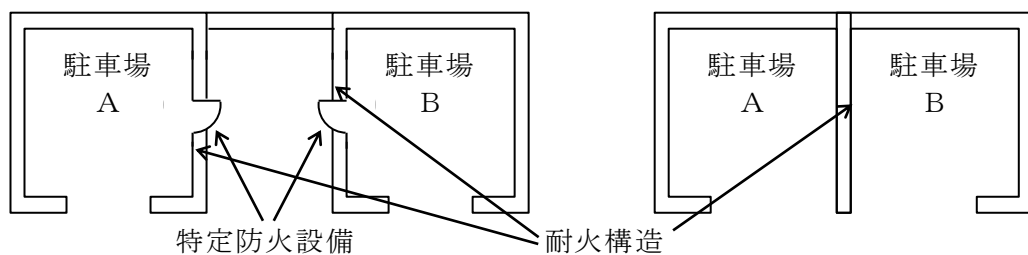
(イ) ラック式倉庫のうち、①ラック等を設けた部分とその他の部分が準耐火構造の床又は壁で区画されており、当該区画の開口部には防火戸（（建基法第2条第9号の2ロで定める防火設備に限る。）随時開くことができる自動閉鎖装置付のもの又は火災の発生と連動して自動的に閉鎖するものに限る。）が設けられているもの又は②ラック等を設けた部分の周囲に幅5mの空地が保有されているものにあつては、ラック等を設けた部分の面積により算定すること。

（第6-1図参照）

第6 建築物の床面積及び階の取扱い

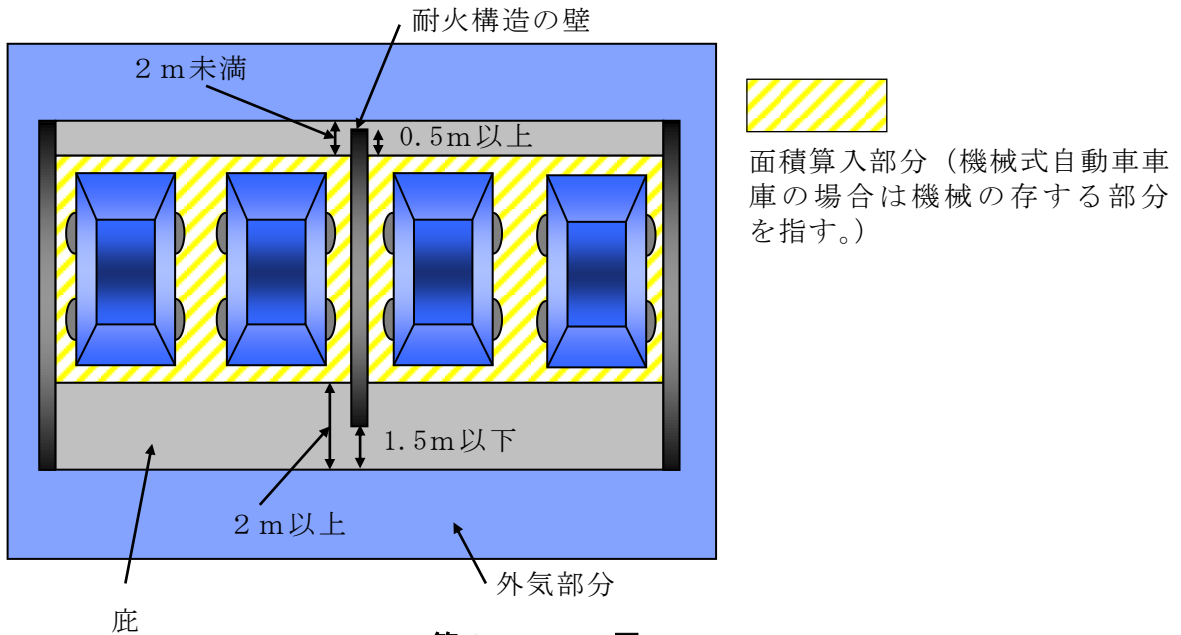


- (ウ) ラック等を設けた部分の面積が、延べ面積の10%未満であり、かつ、300㎡未満である倉庫にあっては、当該倉庫全体の規模の如何にかかわらず、令第12条第1項第5号に掲げるラック式倉庫に該当しないこと。
- ウ 駐車の用に供する部分の床面積は、次により算定すること。
- (ア) 自動車を駐車する部分のほか、車路は床面積に算入すること。ただし、駐車場にいたる外部進入路(ランプ、スロープ)等で、上部に屋根等が無く、床面積が発生しない部分は「駐車の用に供する部分」として取り扱わない。
- (イ) 外気に開放された高架工作物(鉄道又は道路等に使用しているもの。)下に設けられた駐車場にあっては、さく、へい等で囲まれた部分、又は当該工作物の水平投影面積を床面積として算入すること。
- (ウ) 駐車の用に供しない部分を介して2箇所以上の駐車の用に供する部分が存する場合で耐火構造の壁若しくは自動閉鎖機能付き特定防火設備(シャッター不可)で区画される場合、又は開口部のない耐火構造の壁で区画され、出入庫が外部等からそれぞれ別々にできる場合は、それぞれの駐車の用に供する部分ごとに床面積を算定すること。(第6-2図参照)



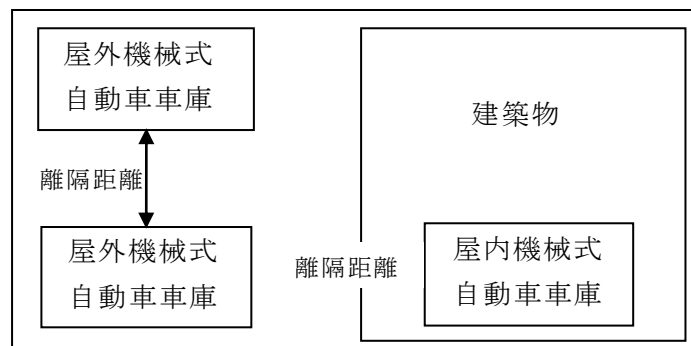
なお、第6-2図の耐火構造の壁で区画される場合で、庇等により共用部分が発生する場合の耐火構造の壁の位置は次によること。(第6-2-2図参照)

- a 庇等の部分が2 m未満の場合は、面積が発生する部分(駐車スペース)から0.5 m以上の耐火構造の突き出しを設けること。
- b 庇等が2 m以上の場合は、外気部分から1.5 m以下となるように、耐火構造の壁を設置すること。(機械式自動車車庫(昇降機等の機械装置により車両を駐車させる構造のもの。以下同じ。)の場合は、機械が存する部分を、面積が発生する部分と読み替えるものとする。)



第6-2-2図

- (エ) 機械式自動車車庫及び機械式自転車車庫の床面積の算定については、水平投影面積とすること。
- (オ) 機械式自動車車庫が2以上存する場合の収容台数の算定については、それぞれの機械式自動車車庫の収容台数を合計して算定すること。ただし、以下の場合においては、この限りではない。(第6-2-3図参照)
 - a 屋外に機械式自動車車庫が2以上存在し、機械式自動車車庫相互の離隔距離が3 m以上ある場合
 - b 屋内の機械式自動車車庫と屋外の機械式自動車車庫が存在し、機械式自動車車庫相互の離隔距離が3 m以上ある場合
 - c 屋内に機械式自動車車庫が2以上存在し、ウ、(ウ)に適合する構造とした場合



第6-2-3図

第6 建築物の床面積及び階の取扱い

エ 自動車の修理又は整備の用に供される部分の床面積は、自動車の修理又は整備を行う部分（以下「作業場部分等」という。）及びこれに接続する専ら部品庫、油庫、コンプレッサー室等の用に供する部分（以下「部品庫等」という。）並びに車路部分の床面積の合計とすること。

ただし、作業場部分等と部品庫等が、準耐火構造又は耐火構造の壁（開口部にあつては特定防火設備）により区画し、かつ、区画間において車両の通行ができない場合は、それぞれ区画された部分ごとに床面積を算定すること。

オ 令第13条第1項第6欄で定める「発電機、変圧器その他これらに類する電気設備（以下「電気設備」という。）が設置されている部分」及び同第7欄で定める「鍛造場、ボイラー室、乾燥室その他多量の火気を使用する部分（以下「鍛造場等」という。）」の床面積の算定は、次のいずれかによること。

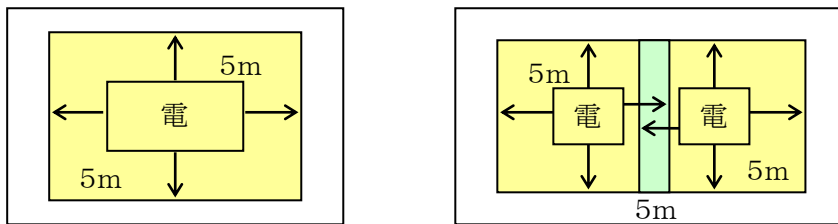
（参考…昭和51年7月20日消防予第37号、昭和51年11月6日消予第1304号「電気設備が設置されている部分等における消火設備の取扱いについて」）

(ア) 不燃材料の壁、床、天井（天井のない場合ははり及び屋根）又は防火戸（（建基法第2条第9号の2ロで定める防火設備に限る。）で区画された部分の床面積

なお、この場合の防火戸は、随時開くことができる自動閉鎖装置付のもの又は随時閉鎖することができ、かつ、煙感知器（規則第23条第4項第1号ニの部分にあつては、規則第23条第6項第1号に定める感知器）の作動と連動して閉鎖するもの（連続式店舗にあつては、温度ヒューズと連動して閉鎖するものを含む。）であること。

(イ) 電気設備又は鍛造場等の水平投影の周囲に水平距離5m（周囲の1面に不燃材料の壁、天井、床（ア）に定める防火戸を含む。）が存する場合は、当該壁までの距離）で区画されていると仮定した部分の床面積（第6-3図参照）

この場合、同一の室内に電気設備又は鍛造場等が2箇所以上設置されている場合は、その合計面積（隣接した電気設備又は鍛造場等の仮定した部分の床面積が重複する場合、重複加算しない。）とするものであること。



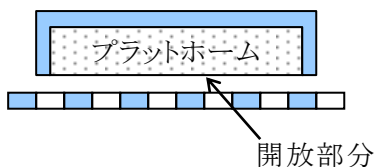
第6-3図

カ 駅舎で次のいずれかに該当する部分は、床面積に算入しないことができるものであること。

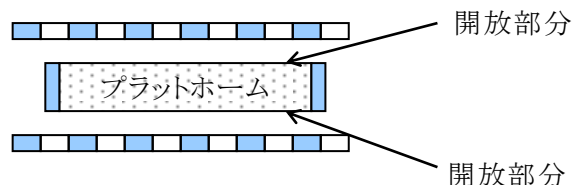
(ア) 延長方向の1面以上が直接外気に開放されたプラットホーム（上家の屋根が2以上のプラットホームにわたって連続して設けられたものを除く。）

（第6-4図参照）

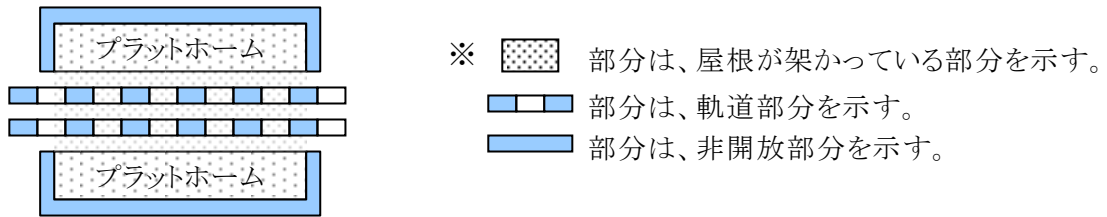
① 延長方向1面開放の例



② 延長方向2面開放の例



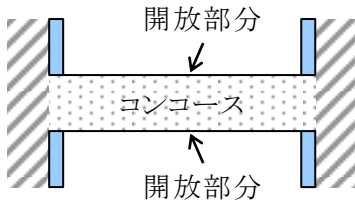
③ () 書きにより床面積に算入される場合



第6-4図

(イ) 2面以上が開放されていて、その面にシャッター等が設けられていないコンコース。ただし、通路上部分で延長方向以外の面だけが開放しているものを除く。(第6-5図参照)

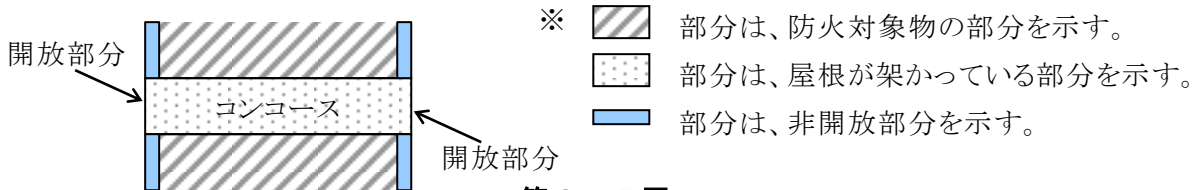
① 2面開放の例その1



② 2面開放の例その2



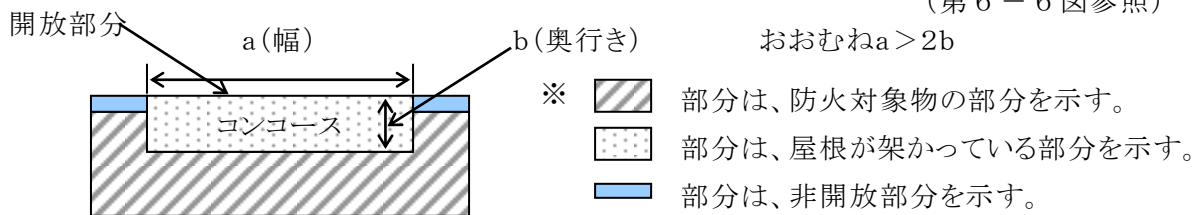
③ ただし書きにより算入される場合の例



第6-5図

(ウ) 1面が外気に開放されていて、その面にシャッター等がなく、かつ、開放された面の長さがおおむね奥行きの2倍以上あるコンコース。

(第6-6図参照)



第6-6図

キ 地下駅舎の床面積は次により算定する。☞

(ア) 改札口内にあつては、プラットフォーム等で囲まれた軌道部分も含め算入する。

(イ) 改札口外のコンコース等にあつては、改札口及び駅務室等の施設から歩行距離20m以内の部分算入すること。ただし、20m以内に随時開くことができる自動閉鎖装置付のもの又は感知器の作動と連動して閉鎖する方式の特定防火設備が設置されている場合は、当該シャッターまでとするものであること。

※ 誘導灯及び放送設備については、20mを超える部分にあつても、必要と

第6 建築物の床面積及び階の取扱い

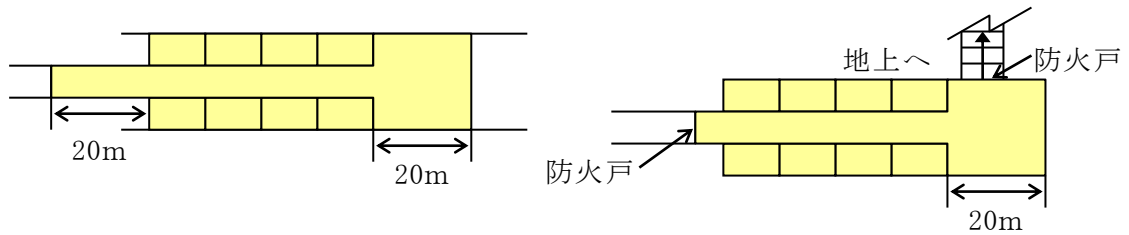
なるので注意すること。

ク 地下街の地下道は、店舗、事務所等の施設の各部分から歩行距離 20m（20m未満の場合は当該距離）の斜線で囲まれた部分を床面積に算入する。

（第6－7図参照）

（参考…昭和 53 年 2 月 21 日消防予第 32 号「消防法、同施行令及び同施行規則に関する執務資料について（地下街の範囲について）」）

ただし、随時開くことができる自動閉鎖装置付のもの若しくは煙感知器の作動と連動して閉鎖する方式の建基令第 112 条第 1 項に規定する特定防火設備である防火戸が設置されている場合は当該防火戸の で囲まれた部分までとするものであること。

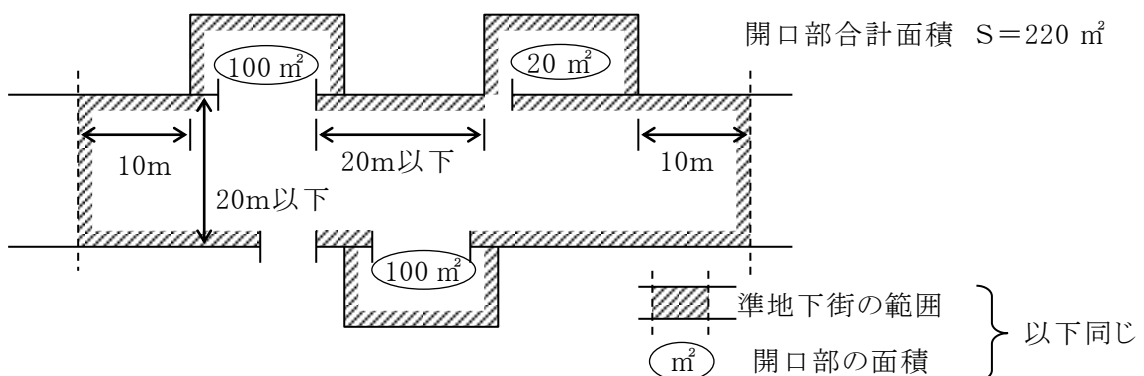


第6－7図

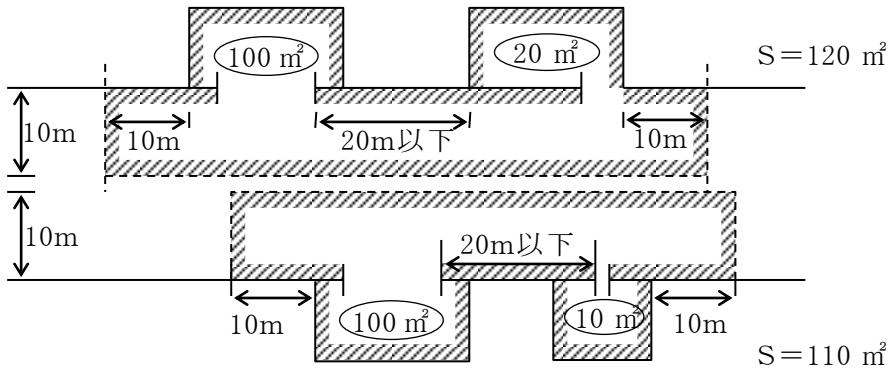
ケ 準地下街の面積の算定は、複数の建築物の地階又は地下にある複数の建築物で、地下道との接続部分の開口部（建基法第 123 条第 3 項第 1 号に規定する附室を介して接続するものを除く。）の面積（常時閉鎖式（随時開くことができる自動閉鎖装置付のものをいう。以下同じ。）又は煙感知器連動閉鎖式（随時閉鎖することができ、かつ、煙感知器の作動と連動して閉鎖するものをいう。以下同じ。）の建基令第 112 条第 1 項に規定する特定防火設備である防火戸を有する開口部にあつては、当該開口部の面積の 1/2 の面積とする。）の合計（相互間の歩行距離が 20m 以内の距離に存する開口部の合計をいう。）が 40 m²以上となるものの合算した面積とする。（第6－8図参照）

（参考…昭和 56 年 6 月 20 日消防予第 133 号「消防法、同施行令及び同施行規則の一部を改正する省令の運用について」）

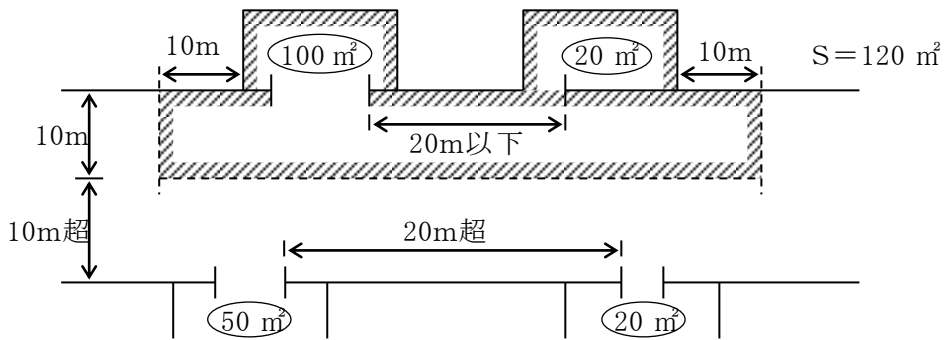
① 地下道の幅員が 20m 以下の場合



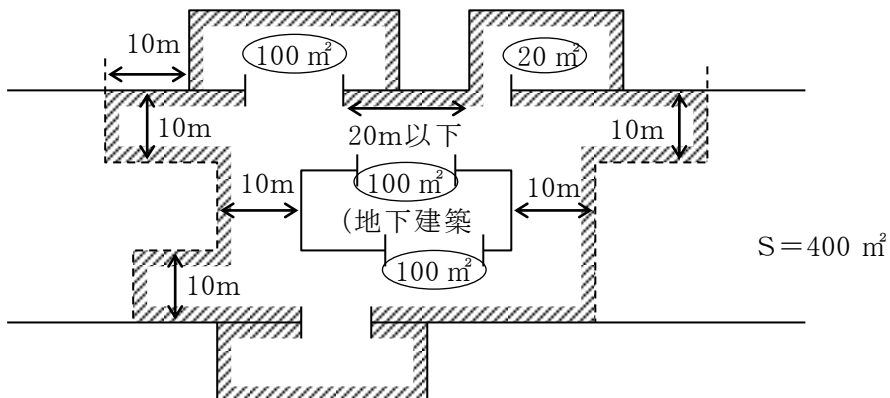
② 地下道の幅員が20m以上で、両側に準地下街が形成される場合



③ 地下道の幅員が20m以上で、片側に準地下街が形成される場合

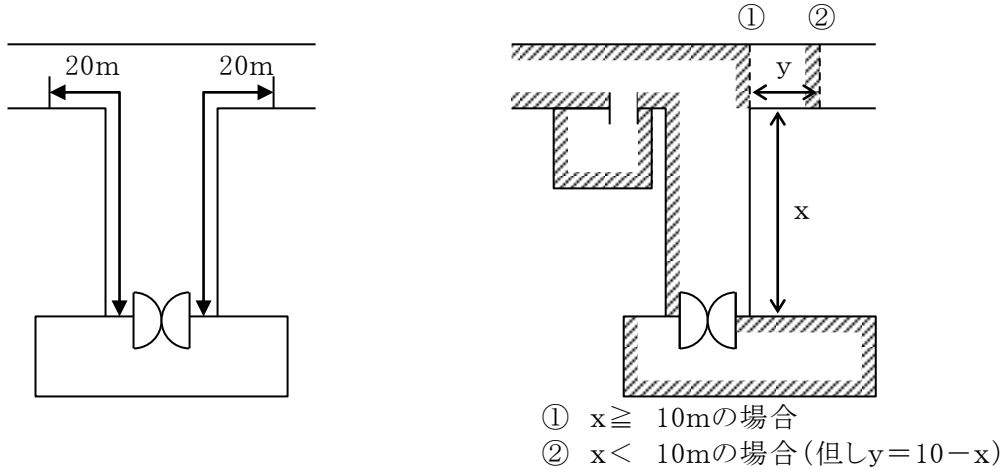


④ 地下道に地下建築物が存する場合





- ⑤ 地下道の一部が枝分かれし、その奥に地階入口がある場合
 (1) 20mの距離の取り方 (2) 準地下街の範囲の考え方



第6-8図

コ 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ものであること。

(参考…昭和50年6月16日消防安第65号「消防法の一部を改正する法律等に関する質疑応答について(危険物施設の消防用設備等問3)」)

※ 危険物施設部分の消防用設備等は、法第17条第1項で定める基準でなく、法第10条第4項で定める基準によるものであること。

サ 開口部のない壁等で区画されたデッドスペースで、建基法上、面積に算入されないものについては、消防用設備等の設置の対象としない。

壁等の構造については、原則、建築物の構造要求による仕様とすること。(耐火建築物の場合、耐火構造など)なお、耐火構造の場合、乾式等で容易に変更できる仕様は認めないものとする。

2 階数の算定

(1) 建基法上の階数の算定

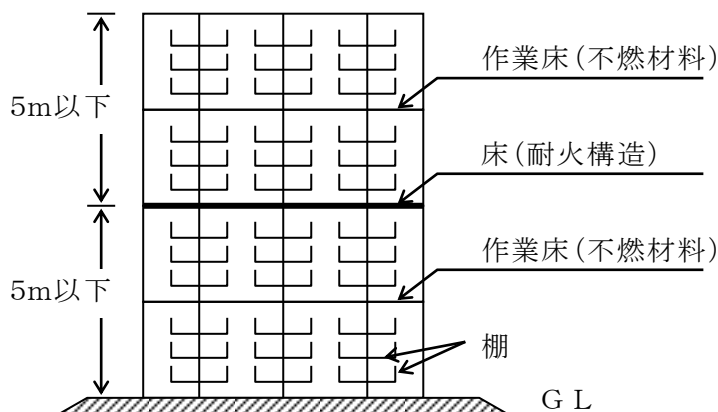
階数の算定は、建基令第2条第1項第8号によるほか、次によること。

ア 多層式倉庫(物品(危険物を除く。)を貯蔵保管するための棚を設け、かつ、当該棚に物品の積荷を行うための作業床を設けたものをいう。)が次に適合する場合は、作業床の部分の階数に算入しないことができるものであること。

(ア) 耐火建築物であること。

(イ) 主要構造部以外の部分は、不燃材料で造られていること。

(ウ) 階高(作業床を除く。)は、5m以下であること。(第6-9図参照)

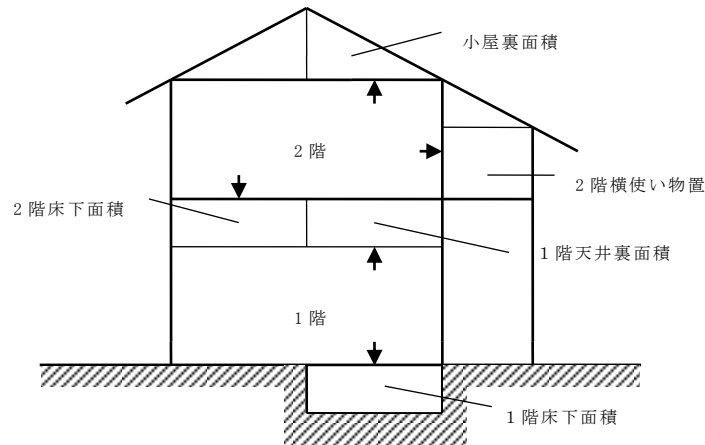


第6-9図

- イ 棚式倉庫（積荷の作業を行う者が、当該棚の外部にいて直接積荷することができるもの又はリフト若しくはクレーン等の機械だけの使用によって積荷することができるもの。）は、次に適合する場合、階数を1として取り扱うものであること。
- (ア) 耐火建築物若しくは準耐火建築物を要求されるものについては、耐火建築物又は建基法第2条第9号の3口の準耐火建築物（建基令第109条の3第1号に該当するものを除く。）で外壁を耐火構造としたものとし、主要構造部以外の部分は不燃材料で造られていること。
- (イ) 軒高が15mを超えるものは、耐火建築物であること。
- ウ 次の各号に適合する吊上げ式車庫は、建基法第27条、第61条及び第62条の適用にあたって、階数を1として取り扱うものであること。
- (ア) 耐火建築物又は建基法第2条第9号の3口に該当する準耐火建築物（建基令第109条の3第1号に該当するものを除く。）であること。
- (イ) 木造建築物が密集している市街地内で他の建築物（耐火建築物又は準耐火建築物を除く。）又は隣地境界線から5m以下の距離に建築する場合は、外壁を不燃材料で覆い、かつ、地盤面からの高さが15m以下の部分が耐火構造であること。
- (ウ) (イ)の場合で、延焼のおそれのある部分にある車両の出し入れ口には、建基令第112条第1項に規定する特定防火設備である防火戸が設けられていること。
- (エ) 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は、当該既存の建築物又は他の部分とを(イ)でいう他の建築物とみなして(イ)及び(ウ)によること。
- エ 住宅の小屋裏等を利用する物置等の取扱い
- ※ ただし、下記の規定については、その都度、建築主事等に確認すること。
- 住宅の小屋裏部分を利用して設ける物置（以下「小屋裏物置」という。）等の取扱いについては以下のとおりとする。なお、小屋裏物置等は、小屋裏、天井裏等の建築部分の余剰空間を利用するものであり、用途については物入れ、ロフト等とする。
- (ア) 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、当該物置等の内法の最高高さが1.4m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1/2未満であれば、当該部分については階として取り扱わないものとする。
- (イ) 小屋裏物置等の存する部分の床面積の1/2の取扱いは以下のとおりとする。
- $$(\text{小屋裏面積} + 2\text{階床下面積}) < (2\text{階床面積} \times 1/2)$$

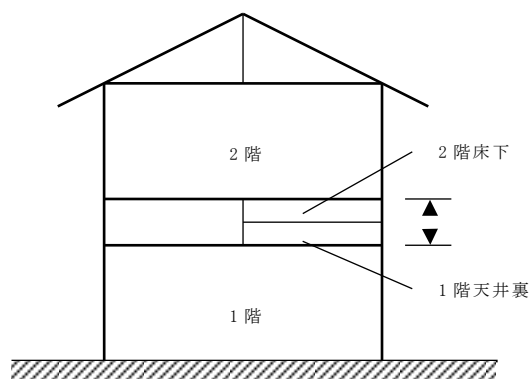
第6 建築物の床面積及び階の取扱い

(1階天井裏面積 + 1階床下面積) < (1階床面積 × 1/2)
 (2階床下面積 + 1階天井裏面積) < (2階床面積 × 1/2)
 (2階床下面積 + 1階天井裏面積) < (1階床面積 × 1/2)
 の条件が全て満たされていれば、小屋裏物置等の部分は階として取り扱わない。
 (第6-10図参照)



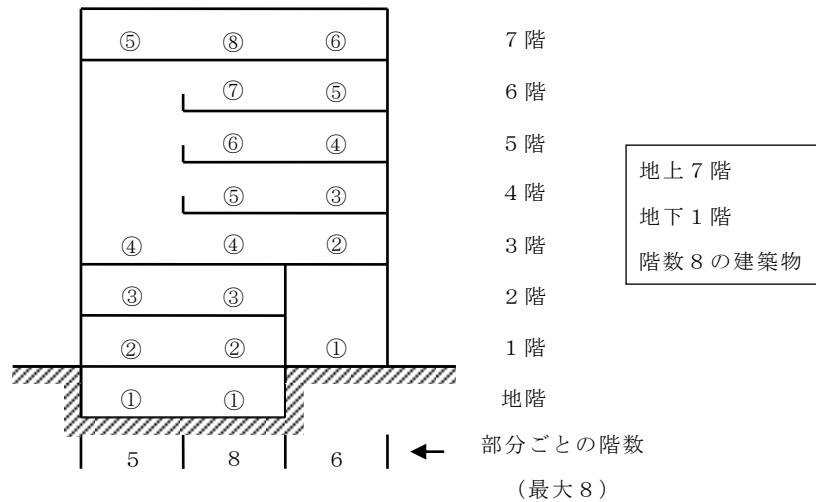
第6-10図

- (ウ) 階として取り扱わない小屋裏物置等の部分は床面積に参入しない。また、2階からの横使いについては、
 (2階横使い物置面積) < (1階床面積 × 1/2) 及び (2階床面積 1/2)
 が満たされていれば2階床面積に参入しない。
- (エ) 階の中間部分に設けられた物置等について、2階床下部分と1階天井裏部分が重なる場合のように、合計すれば通常の高さ(例えば 1.4mを超える高さ)になるものについては、小屋裏物置等とはみなさない。(図6-11図参照)



第6-11図

- オ 建築物の部分によって階数が異なる場合等の階数の算定は次によること。
- (ア) 建築物の内部に吹き抜けがある場合は、吹き抜け以外の床のある部分で、階数の最大の部分を階数とすること。(第6-12図参照)



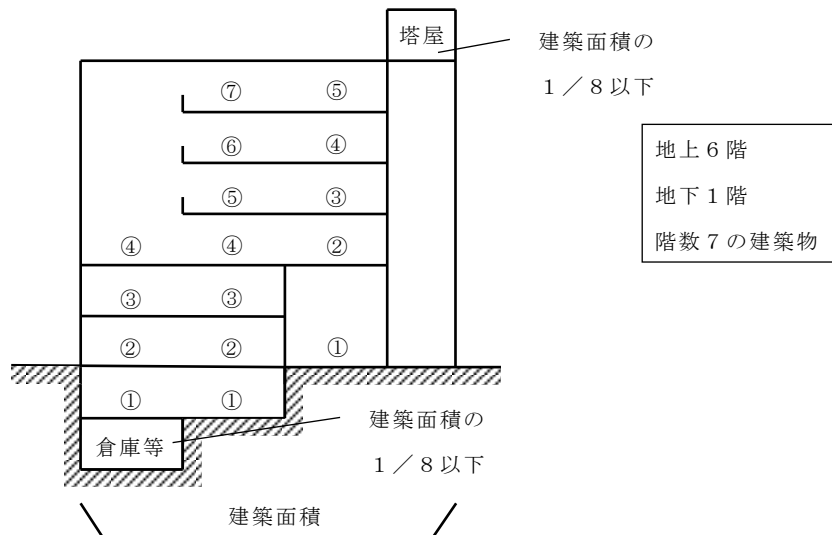
第6-12図

(イ) 屋上部分に設けられる昇降機塔、装飾塔、物見塔等の水平投影面積が、建築面積の1/8以下であれば階数に算入されない。(保守点検時、非常時などを除き、通常の使用時に人が内部に入らず、かつ、用途・機能・構造上、屋上に設けられることが適当であると認められる場合に限る。)ただし、屋上部分に必ずしも必要としない倉庫等がある場合は、階数に算入するもの。

(図6-13図参照)

(ウ) 地階部分に設けられる倉庫、機械室等の水平投影面積が、建築面積の1/8以下であれば階数に算入されない。(地階部分に居室を有せず、かつ、用途・機能・構造上、地階に設けられることが適当であると認められる場合に限る。)(第6-13図参照)

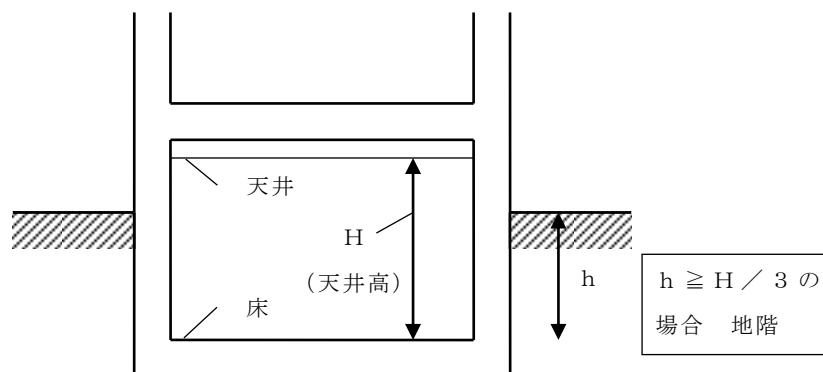
※ 建築物の「階数」に算入されない場合でも、「階」には該当するため、その部分の床面積は延べ面積に算入するもの。



第6-13図

カ 地階の判定

地階は床面から地盤までの高さが、その階の天井高さの1/3以上のものをいう。(第6-14図参照)



第6-14図

(2) 消防用設備等の設置にあたっての階の算定

ア 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、階数に算定するものであること。

* 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。（参考…昭和40年6月15日自消丙予発第106号「防火対象物と消防用設備の疑義について（倉庫内に設ける積荷用の棚の取扱いについて問（2））」）

なお、棚、床の構造がグレーチング等で開放性がある場合であっても、階の判断は使用形態によるものとし、構造による判断は行わない。

イ 床下、小屋裏等を物入れ等に使用するもので、当該部分の高さがおおむね1.4m以下（通常の姿勢で作業ができない高さ）のものは、階数に算入しないものであること。

ウ 吊上げ式車庫の階数は1とすること。

(3) 消防用設備等の設置にあたっての高さの算定

ア 地盤面からの高さが31mを超える階について

a 最上階の場合は、軒の高さが31mを超えるもの

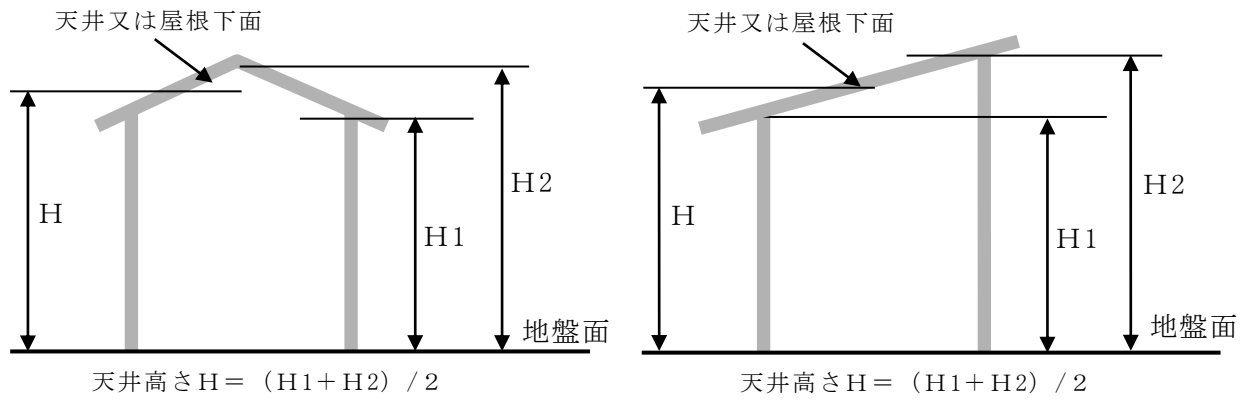
b 途中階の場合は、当該階の床板上端から直上階の床板上端の範囲内に地盤面からの高さが31mとなる位置があるもの

イ ラック式倉庫の天井の高さについては、次によること。

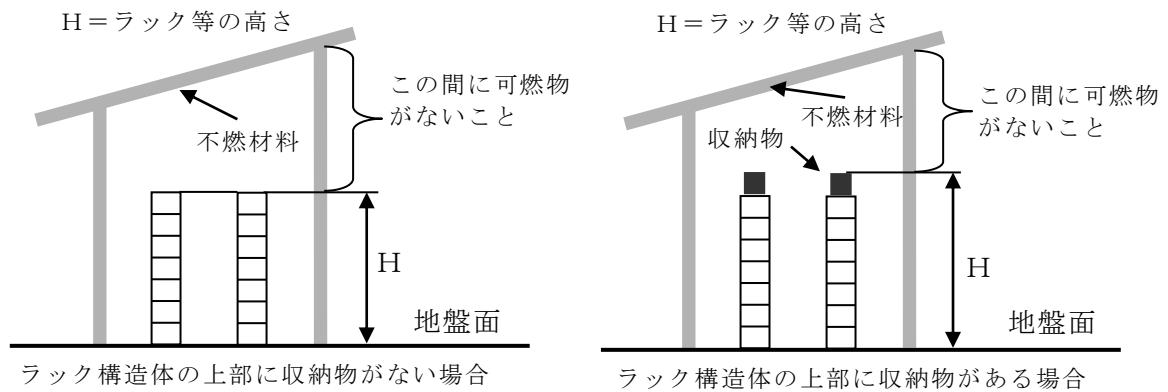
a ラック式倉庫の天井（天井のない場合にあつては、屋根の下面。以下同じ。）の高さは、原則として当該天井の平均の高さ（軒の高さと当該天井の最も高い部分の高さの平均）により算定すること。（第6-15図参照）

b ユニット式ラック等を用いたラック式倉庫のうち、屋根及び天井が不燃材料で造られ、かつ、ラック等と天井の間に可燃物が存しないものであつて、ラック等の設置状況等から勘案して、初期消火、本格消火等に支障がないと認められるものにあつては、ラック等の高さにより算定することができること。

（第6-16図参照）



第6-15図



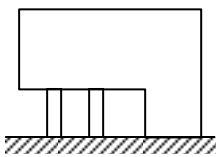
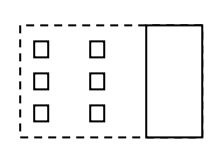
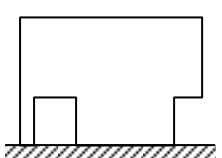
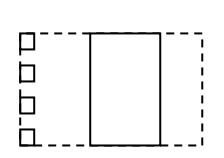
第6-16図

《資料》

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、明らかに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
		十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分	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
			

(考え方)

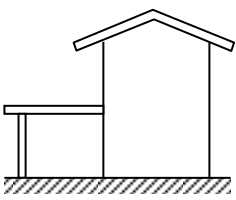
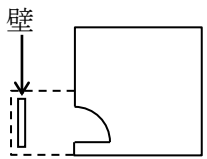
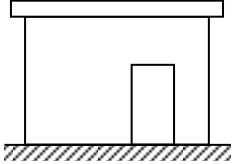
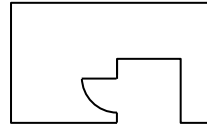
ピロティの床面積の算定については、昭和 39 年 2 月 24 日住指発第 26 号（以下「39 年通達」という。）により、既にその取扱いが例示されているところであるが、今回の通達においてもその考え方を踏襲したものである。

〈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
庇 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)

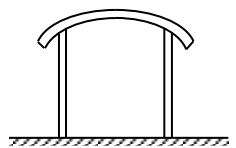
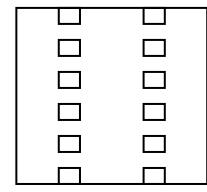
ポーチについても、39年通達の考え方を踏襲している。

(解説)

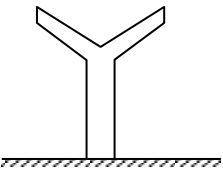
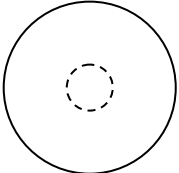
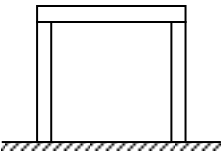
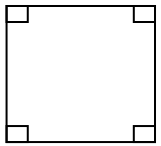
- (1) ポーチとは、元来、建築物の本屋根とは別の庇を持ち、建築物本体の壁体から突出している建築物の入口部分である。これに対して、寄り付きは同じく建築物への出入りのための空間であるが、建築物本体の外周より内側に凹んだ形状をなす。ここでは、寄り付きも一括してポーチに含めて扱っているが、いずれも、入口部分の開放的な空間として、建築物への出入りのための通行専用に使われるのが本来の用途であるので、原則として、床面積に算入しないこととしたものである。
- (2) ただし、ポーチと称するものであっても、シャッター、扉、囲い等を常設し、その部分を閉鎖的に区画するなどして、屋内的用途に利用する場合は、床面積に算入する。
 「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
公共用歩廊			十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分	左記以外の部分

第6 建築物の床面積及び階の取扱い

傘 型			
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。

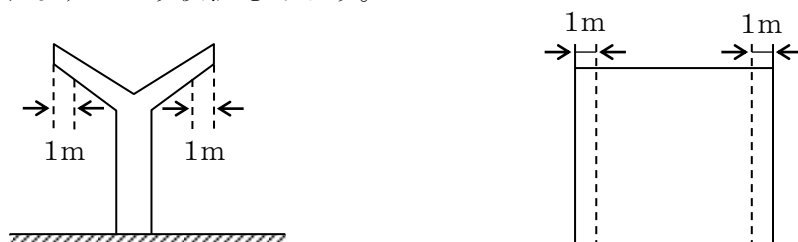
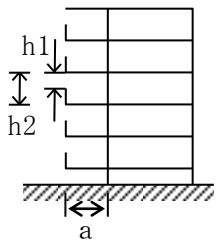
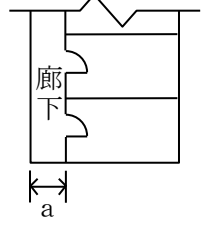


図-1

(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。

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)

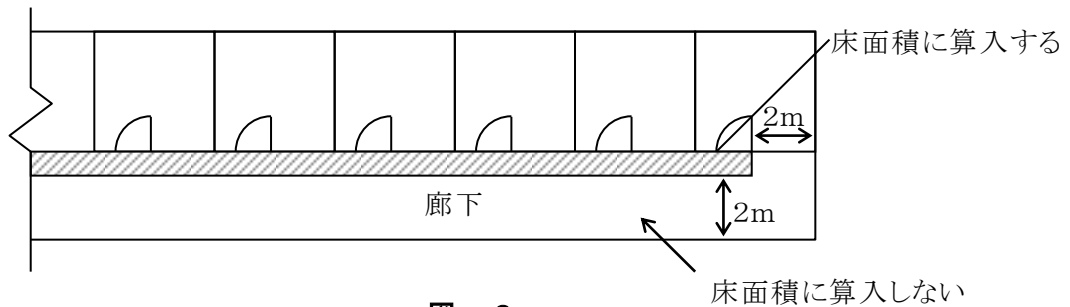


図-2

(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

第6 建築物の床面積及び階の取扱い

2 m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。

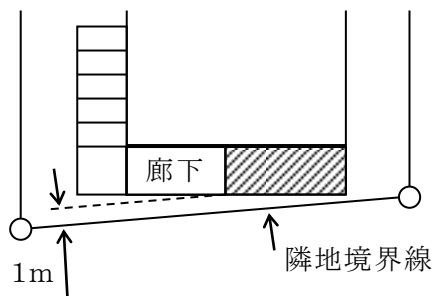


図-3

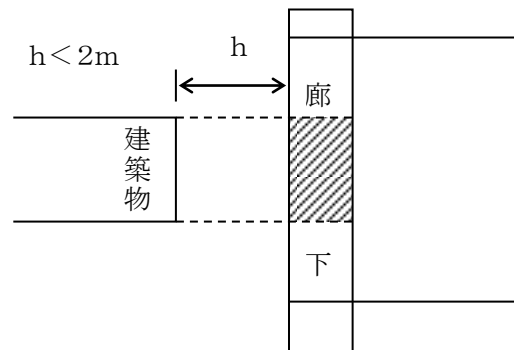
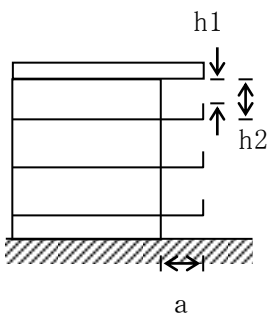
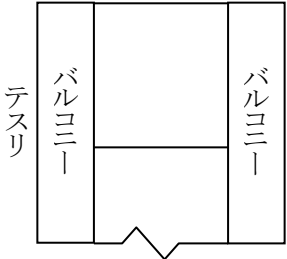


図-4

- (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 1.1 m 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) を超えるとなると、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 2 m 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 $h1 \geq 1/2 h2$ で、 a のうち 2 m 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 2 m 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 2 m 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) 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。
- (2) 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 2 m を超える部分を床面積に算入する。
- (3) 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 2 m を超える部分を床面積に算入する。

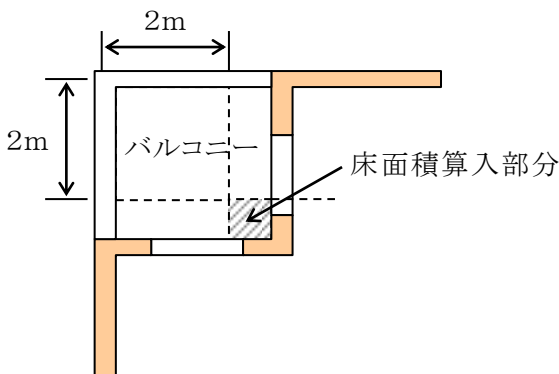


図-5

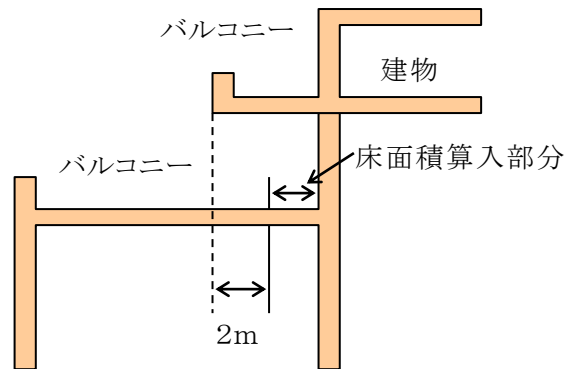
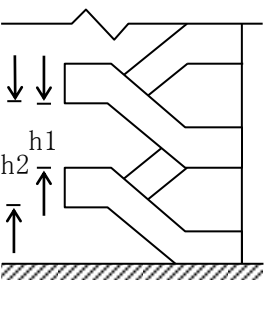
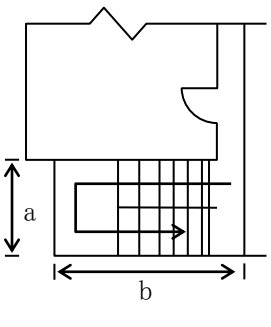


図-6

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	床面積に算入する
		<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、$h1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h1 \geq 1/2h2$</p> <p>($h1$: 当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ $h2$: 当該階段の天井の高さ)</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。

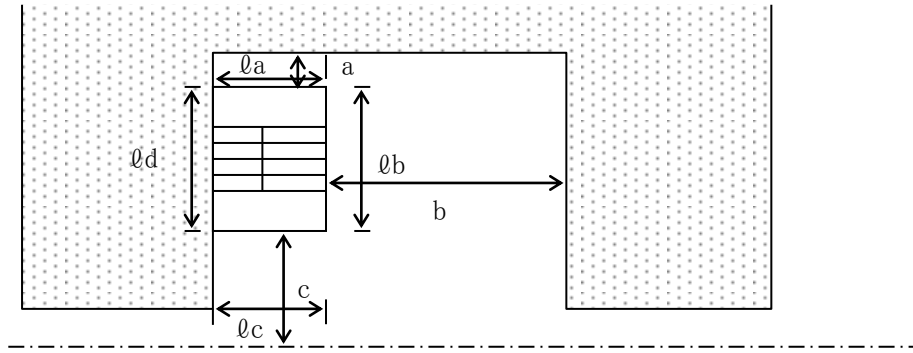
〈解 説〉

(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は、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、



隣地境界線

図-7

- ① $a < 2\text{ m}$ 、 $b \geq 2\text{ m}$ 、 $c \geq 50\text{ cm}$ の場合
 l_b 、 l_c が外気に有効に開放されている部分と判断され、 $l_b + l_c \geq 1/2 (l_a + l_b + l_c + l_d)$ であるので、当該階段は床面積に算入されない。
 - ② $a < 2\text{ m}$ 、 $b < 2\text{ m}$ 、 $c \geq 50\text{ cm}$ の場合
 l_c のみが外気に有効に開放されている部分と判断され、 $l_c < 1/2 (l_a + l_b + l_c + l_d)$ であるので、当該階段は床面積に算入される。
- (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のでよいであろう。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。

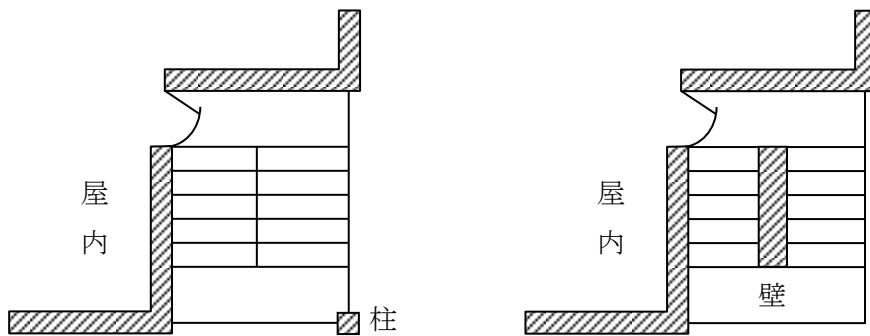
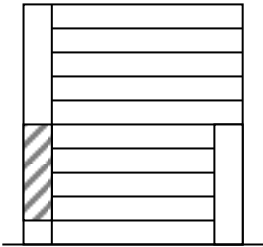
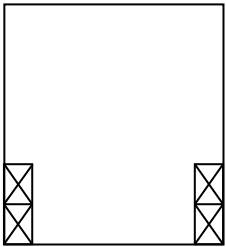


図-8

第6 建築物の床面積及び階の取扱い

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
	 EV シャフト	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〕	左記以外の場合

(考え方)

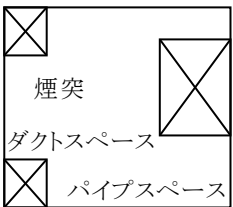
建築物の機能上重要な部分であり、原則として床面積に算入することとする。ただし、着床できない（乗降口がない）階については、不算入とする。即ち、着床する部分は、当該階の他の部分と一体的な用途を有するものとして床面積に算入するという考え方である。

〈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ため不算入とする。

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
		煙突	パイプシャフト ダクトスペース

(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〉

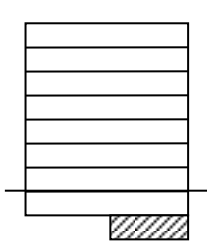
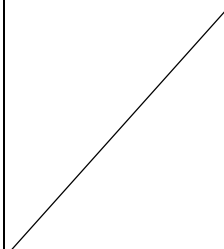
パイプシャフト等も階の一部で、ダクト、パイプは各階において横引きされ、利用されるものであるため、床面積に算入する。

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

いので、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
		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	左記以外の場合

(考え方)

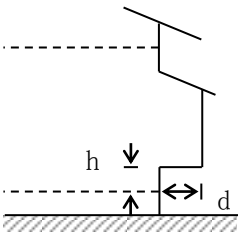
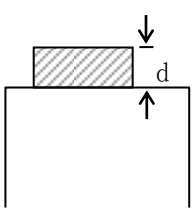
タンクの設置のための専用空間で、周囲に保守点検用の専用空間のみを有するものは、設置する部分全体を建築設備とみなして床面積に不算入とする。ただし、地下ピット内にポンプを併置するなどにより、他用途が生ずるおそれのある場合は、機械室等とみなして、床面積に算入する。

(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、床面積に不算入とすることとしたものである。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概ね 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、30 cm以上であること。
 ロ 周囲の外壁面から水平距離 50 cm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。

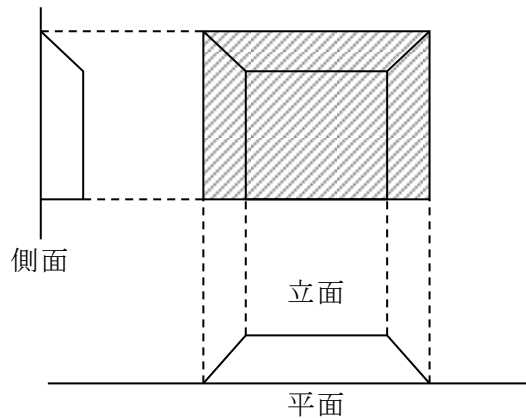
立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		<p>$h \geq 30 \text{ cm}$、$d < 50 \text{ cm}$かつ 見付け面積の 1/2 以上 が窓であるもの</p> <p>（h：下端の床面からの高さ d：周囲の外壁面から水平距離）</p>	<p>左記以外のもの</p>

（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。

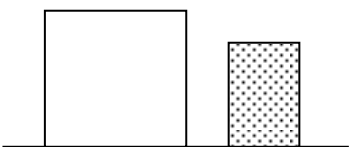
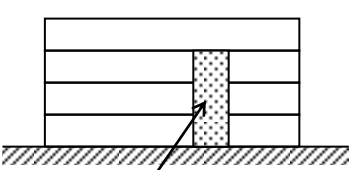
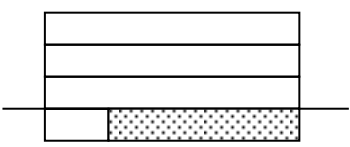


図－9

- （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
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 	/	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。
 立体駐車場（同上方式）		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。
 水平循環方式 多層循環方式 二段方式		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。

（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。

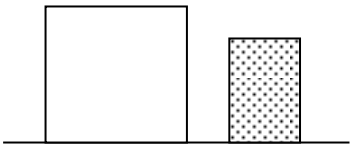
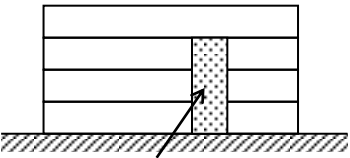
〈解 説〉

- (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。

第6 建築物の床面積及び階の取扱い

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
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 	/	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。
 立体駐輪場（同上方式）		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。

（考え方）

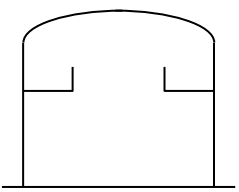
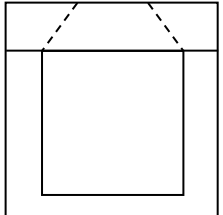
床として認識することが困難な形状のものについては、1台につき1.2㎡とみなし算定した数値をもって床面積とする。

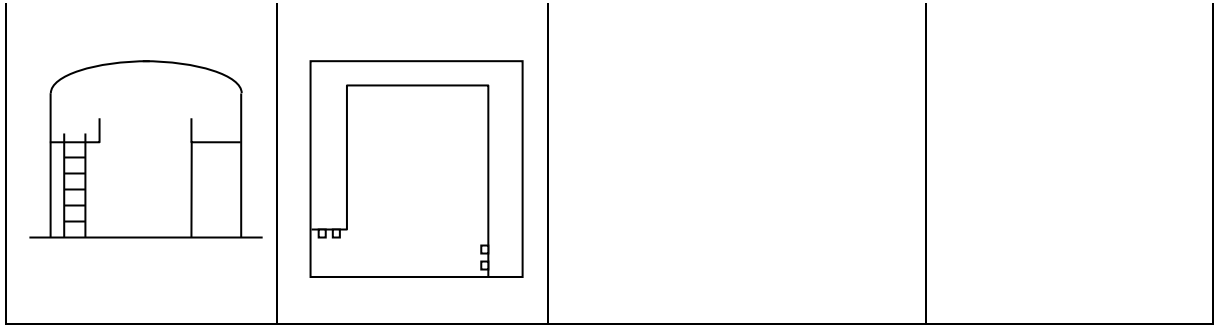
〈解 説〉

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	左記以外の場合



(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ため、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ため床面積に算入する。
- (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。