

第6 建築物の床面積及び階の取扱い

1 床面積の算定

建築基準法令上の算定については、次によること。

- (1) 建築基準法令上の床面積の算定方法については、建基令第2条第1項第3号の規定により、建築物の各階、又はその一部で壁、扉、シャッター、手すり、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って算定すること。

ただし、ピロティ、ポーチ、開放廊下等については、昭和61年4月30日付建設省住指発第115号に示されている次の細部事項の運用によること。

参考

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日中指発第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、本通知は、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

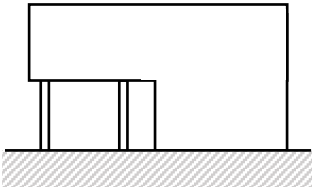
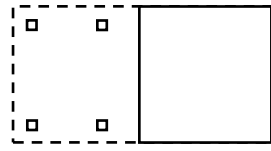
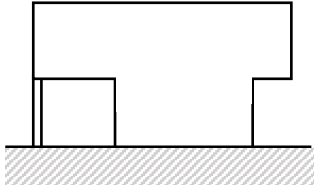
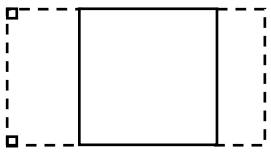
ロ イ以外の場合

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

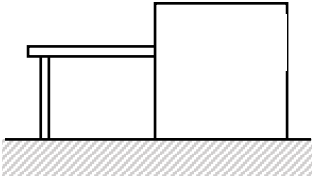

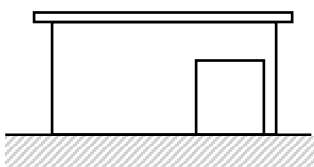
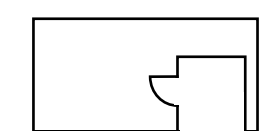
(4) 組積造又は補強コンクリートブロック等の建築物

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

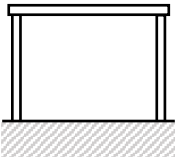

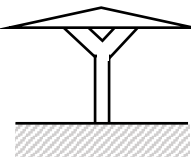
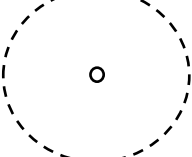
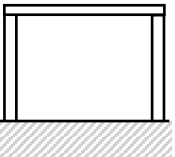
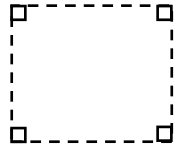
ア ピロティ

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。			
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、自動車車庫、自転車置場等に供する部分等
			

イ 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。			
立面	平面	床面積に算入しない。	床面積に算入する。
ひさし型 		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 			

ウ 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。

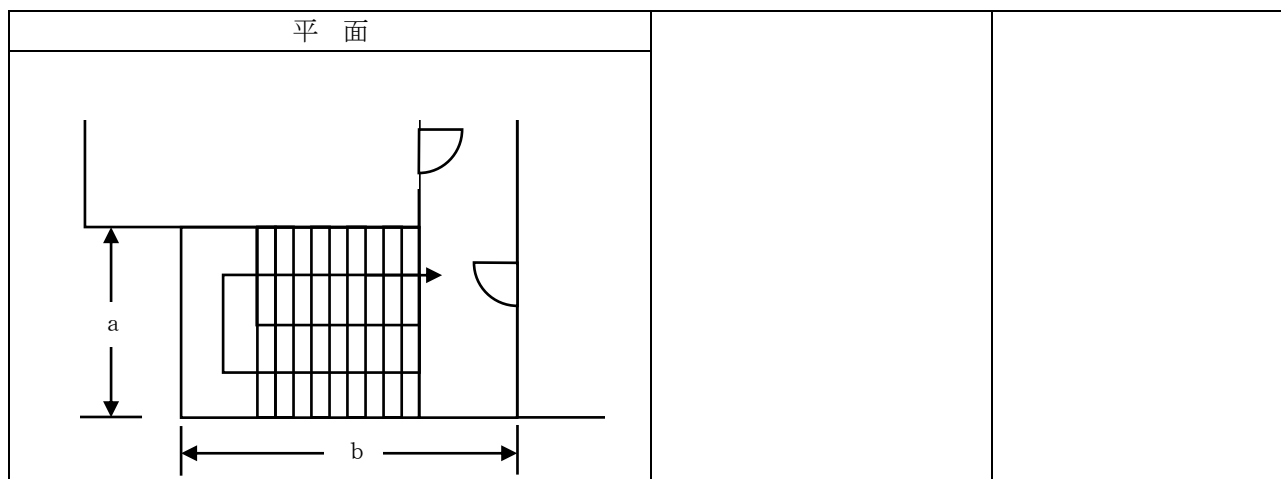
公共用歩廊		傘型		壁を有しない門型	
立面	平面	立面	平面	立面	平面
					

エ 吹きさらしの廊下、バルコニー及びベランダ

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	床面積に算入しない。	床面積に算入する。
<p style="text-align: right;">床面積算入部分</p>	<p> $h_1 \geq 1.1\text{m}$かつ$h_1 \geq 1/2 \times h_2$で、aのうち2mまでの部分 </p> <p> h_1 : 当該廊下の外気に有効に開放されている部分の高さ h_2 : 当該廊下の天井の高さ a : 当該廊下の幅 </p>	<p> 左記以外の部分 ※外気に有効に開放されている部分の取扱いは次のとおりである。 </p> <p>1 隣地からの距離が1m以上であること。ただし、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場合には考慮しなくてよい。</p> <p>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距離が2m以上であること。</p>
平面		

オ 屋外階段

次のア、イ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は、床面積に算入しない。 ア 長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。 イ 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	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、$h_1 \geq 1.1\text{m}$かつ$h_1 \geq 1/2 \times h_2$ </p> <p> h_1 : 当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ h_2 : 当該階段の天井の高さ </p>	<p> 左記以外の部分 ※外気に有効に開放されている部分については、吹きさらしの廊下に準じて取扱うこと。 </p>



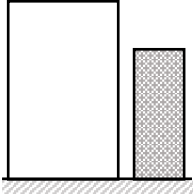
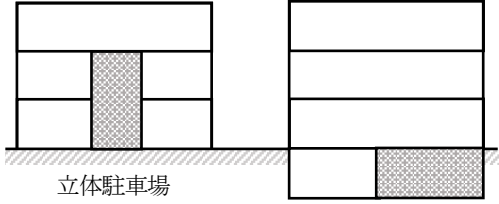
カ エレベーターシャフト

<p>原則として、各階に置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。なお、斜行式エレベーターは、各階ごとにシャフトの水平切断面積を床面積に算入する。</p>			
立 面	平面（3階）	床面積に算入しない	床面積に算入する
		乗降口がない階の部分	左記以外の部分

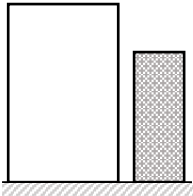
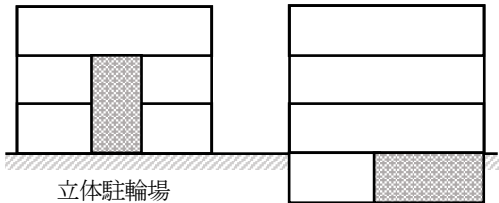
キ 出窓

<p>次のアからウに定める構造の出窓については、床面積に算入しない。</p> <p>ア 下端の床面からの高さが、30 cm以上であること。</p> <p>イ 周囲の外壁面から水平距離が50 cm以上突き出していないこと。</p> <p>ウ 見付け面積の1/2以上が窓であること。</p>			
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</p> <p>d：周囲の外壁面からの水平距離</p>	<p>左記以外の部分</p> <p>次のアからウの場合は出窓と認められない。</p> <p>ア 出窓の下に地袋を作った場合</p> <p>イ 出窓の天井が室内の天井の高さ以上である場合</p> <p>ウ 出窓が屋根と一体となっており、下屋となっていない場合</p>

ク 機械式駐車場

<p>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。</p> <p>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。</p>		
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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・垂直循環式(メリーゴランド式) ・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 m ² として床面積を算定する。
 <p>立体駐車場 (同上方式)</p> <p>水平循環方式 多段方式 多層循環方式</p>	—	床として認識することが困難なものは、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐車装置の 2 段目以上の駐車台数に 15 m ² を乗じて算定した数値を加えた数値とする。

ケ 機械式駐輪場

<p>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。</p> <p>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。</p>		
立 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
 <p>独立の立体駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・垂直循環式(メリーゴランド式) ・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 m ² として床面積を算定する。
 <p>立体駐輪場 (同上方式)</p> <p>多段方式</p>	—	床として認識することが困難なものは、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐輪装置の 2 段目以上の駐輪台数に 1.2 m ² を乗じて算定した数値を加えた数値とする。

(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（積荷を行う者が棚状部分の外部において直接積荷できるもの）を除き、床面積に算入すること。（図6-1参照）

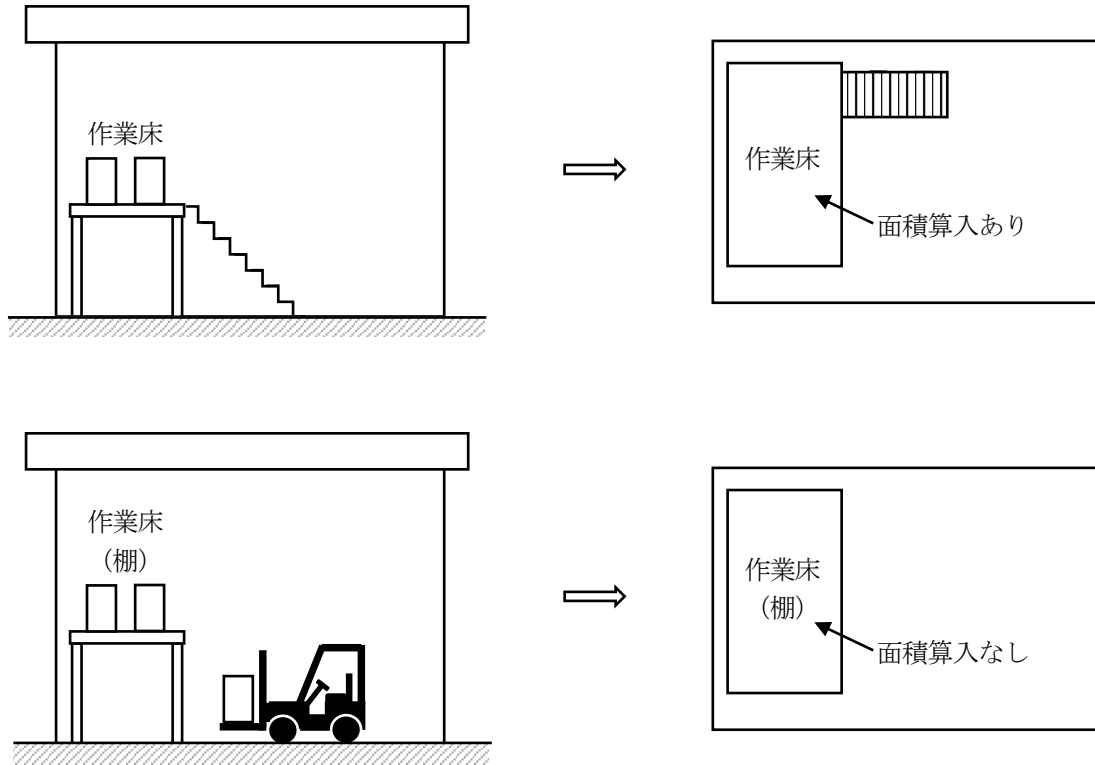


図6-1

イ ラック式倉庫の床面積は、次によること。

(7) ラック式倉庫の延べ面積の算定は、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（ラック等の間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。（図6-2参照）

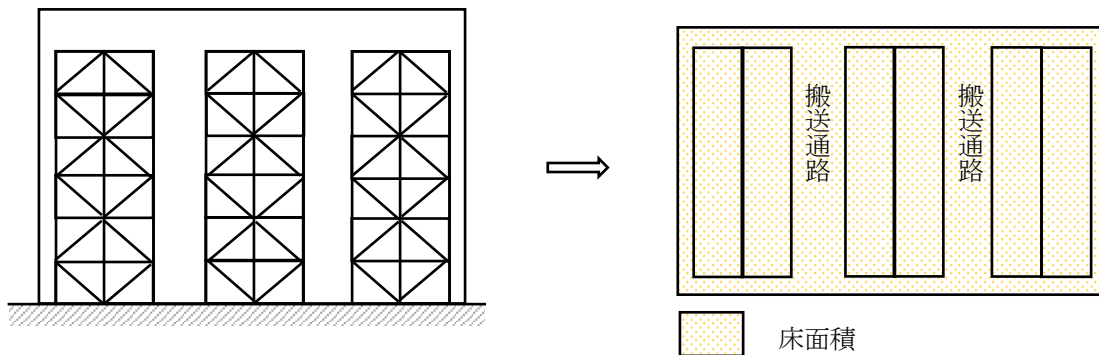


図6-2

(イ) ラック式倉庫のうち令第 12 条第 1 項第 5 号の適用において次のいずれかに該当する場合は、ラック等を設けた部分の面積により算定すること。この場合、当該部分に対してのみスプリンクラー設備を設置すればよいこと。

a 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設備（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（図 6 - 3 参照）

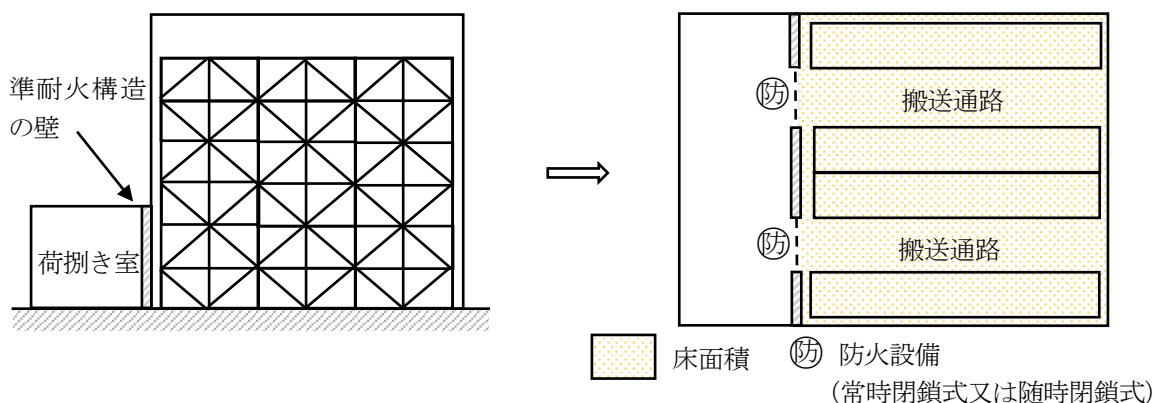


図 6 - 3

b ラック等を設けた部分の周囲に幅 5 m の空地が保有されているもの（図 6 - 4 参照）

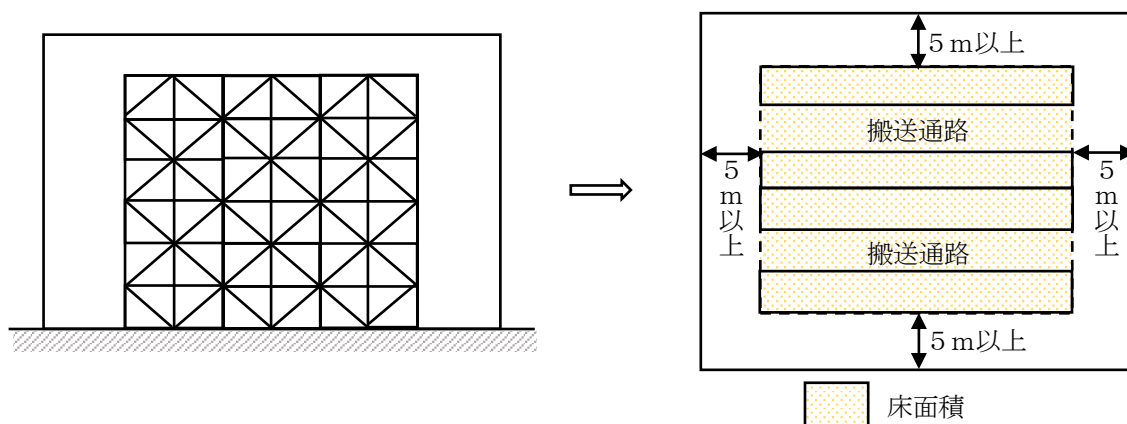


図 6 - 4

(ロ) 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 m² 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 号に規定するラック式倉庫として取り扱わないことができること。

ウ 駐車の用に供する部分の床面積は、次によること。

(イ) 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、駐車場にいたる進入路（ランプ、スロープ）等で、上部が開放されており、建基法上の床面積が発生しない部分は床面積に算入しないこと。

(ロ) 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ある場合は、原則として複数の駐車の用に供する部分の面積を合算して算定すること。ただし、耐火構造の壁若しくは常時閉鎖式特定防火設備（防火戸に限る。）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、他の駐車の用に供する部分からの火災による影響を受けないと認められる場合は、それぞれの部分ごとに床面積を算定することができること。（図 6 - 5 参照）

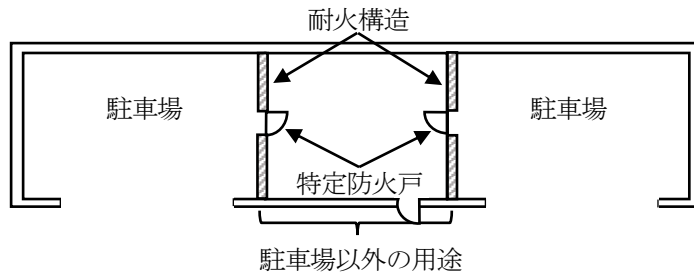


図6-5

(7) 昇降機等の機械装置による車両を駐車させる機械式立体駐車場の床面積については、水平投影面積を床面積として算入すること。なお、同様の方法で自転車を駐輪させる機械式立体駐輪場についても同様の算定とすること。(図6-6参照)

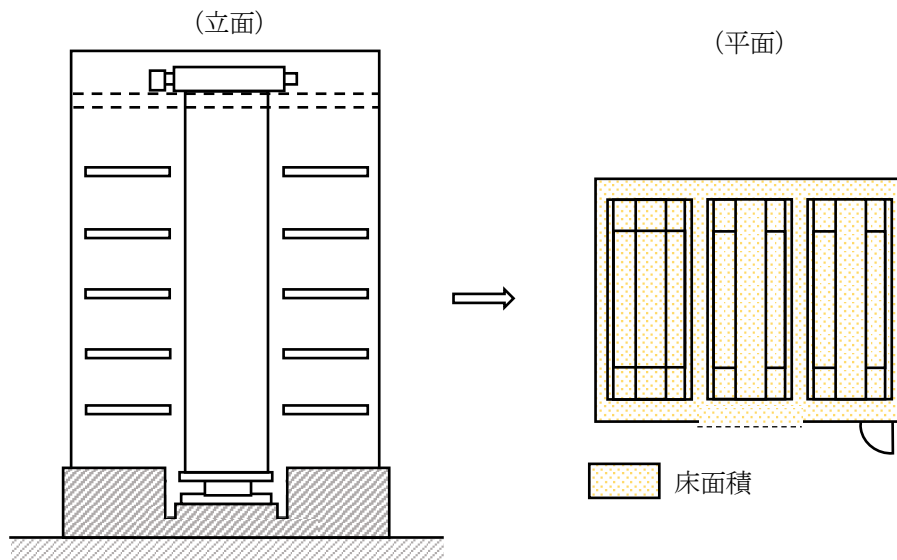


図6-6

エ 外気に開放された高架工作物(鉄道、道路等に使用しているもの)内を利用して、柵、塀等で区画された部分を駐車場、倉庫等の用途に供するものは、令別表第1に掲げる防火対象物として扱うものとし、柵、塀等により囲まれている部分、又は当該工作物等の水平投影面積を床面積として算定すること。(図6-7参照)

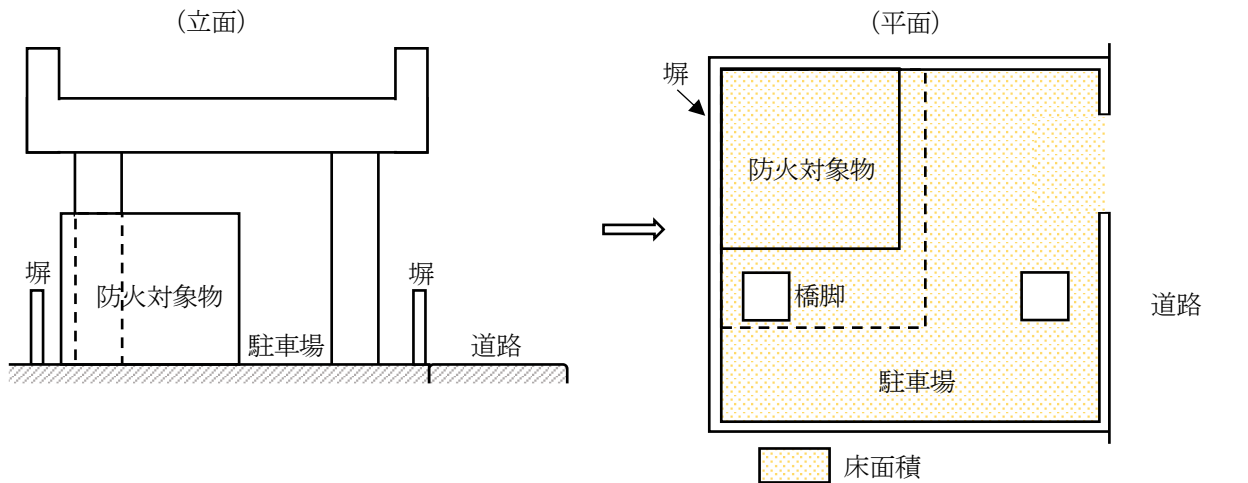


図6-7

オ 令第13条第1項第4号に規定する「自動車の修理又は整備の用に供される部分」の床面積の算定は、建築物の間取り上明らかに自動車の修理又は整備に使用しないと解される部分、居室からの避難経路等自動車の修理又は整備への使用が認められない部分等は、面積に算入しないことができるほか、前ウの例によること。

なお、区画により面積を算定する場合の間仕切り壁については、構造要件を求めないものであること。

カ 令第13条第1項第6号に規定する「発電機、変圧器その他これらに類する電気設備（以下この項において「電気設備」という。）が設置されている部分」及び令第13条第1項第7号に規定する「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（以下この項において「鍛造場等」という。）の床面積の算定は、次によること。ただし、建築物の屋上等に電気設備又は鍛造場等を設けるものにあつては、次の(イ)によること。

(イ) 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、随時開くことの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、煙感知器の作動と連動して閉鎖するものであること。

(イ) 電気設備又は鍛造場等の水平投影面積の周囲に水平距離5m（周囲に不燃材料の壁（前、(イ)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

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。

（図6-8参照）

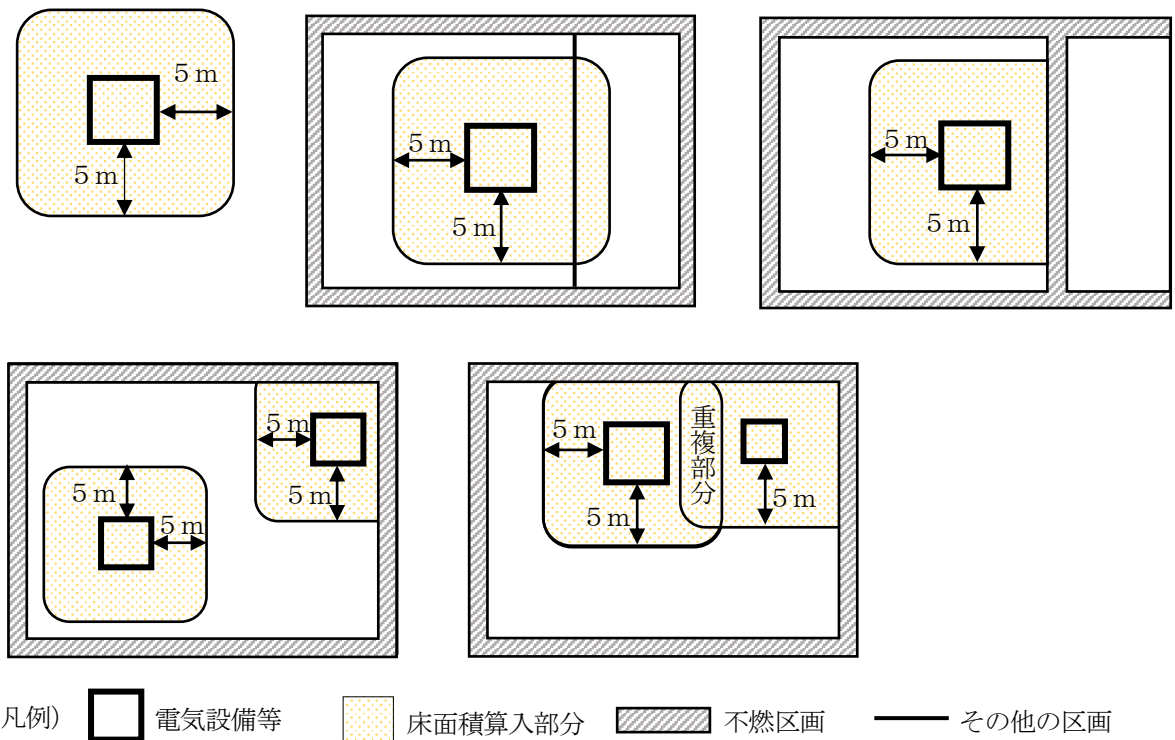


図6-8

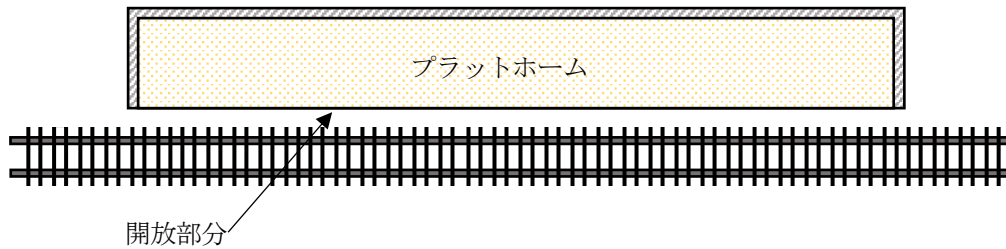
キ 駅舎の床面積は、次によること。

(イ) 改札口外のコンコース等にあつては、全てを床面積に算入すること。

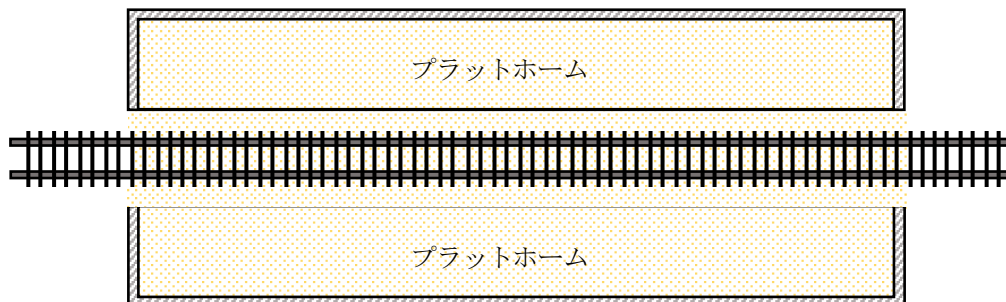
(イ) 改札口内にあつては、軌道部分を除き全てを床面積に算入すること。

ただし、延長方向の一面以上が直接外気に開放されたプラットホームは床面積に算入しないことができるものであること。（上屋の屋根が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。）（図6-9参照）

延長方向の一面開放の例



() 書きによる床面積算入の例



凡例




-  屋根が架かっている部分
-  軌道部分
-  非開放部分

図6-9

ク 地下駅舎の床面積は、次によること。

- (7) 改札口外のコンコース等にあつては、通路及び地上に通ずる階段、上屋部分も含めて床面積に算入すること。
- (4) 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て床面積に算入すること。

ケ 観覧場の観覧席にあつては、外気に開放されている場合であっても建基法の床面積により算定すること。

コ 準地下街の床面積は、次によること。

- (7) 準地下街の地下道は、建築物の地階の各部分から歩行距離が10m（10m未満の場合は、当該距離）以内の部分をも床面積に算入するものであること。

ただし当該地下道に常時閉鎖式又は随時閉鎖式の特定防火設備である防火戸が設置されている場合は、当該特定防火設備の線で囲まれた部分までとすることができる。

- (4) 令別表第1（16の3）項の規定中「建築物の地階で連続して地下道に面して設けられたもの」には、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（建基令第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（常時閉鎖式又は随時閉鎖式の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2分の1の面積とする。）の合計（相互間の歩行距離が10m以内の距離に存する開口部の面積の合計をいう。）が40㎡以上となるものが該当するものとして取り扱うものであること。
- (7) 鉄道の地下駐車場の改札口内区画及び改札口外であつて当該部分が耐火構造の壁又は常時閉鎖式若しくは随時閉鎖式（二段高架方式のものを含む。）の特定防火設備である防火戸で区画されている区域は、令別表第1（16の3）項に掲げる防火対象物の「建築物」及び「地下道」に該当しないものとして取り扱うものであること。

サ 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。

なお、危険物施設部分の消防用設備等は、法第17条第1項に定める基準でなく、法第10条第4項に定める基準によるものであること。(図6-10参照)

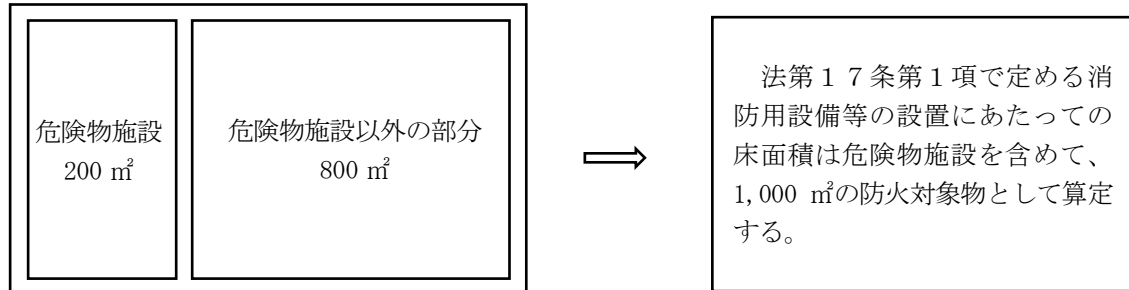


図6-10

2 消防用設備等の設置にあたっての階数の算定

消防用設備等の設置にあたっての階数の算定は、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、階数に算定するものであること。

この場合の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) 吊り上げ式車庫の階数は1とすること。
- (3) 斜面、段地等の敷地に存する建築物のうち、平均地盤面が異なることにより、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。(図6-11参照)

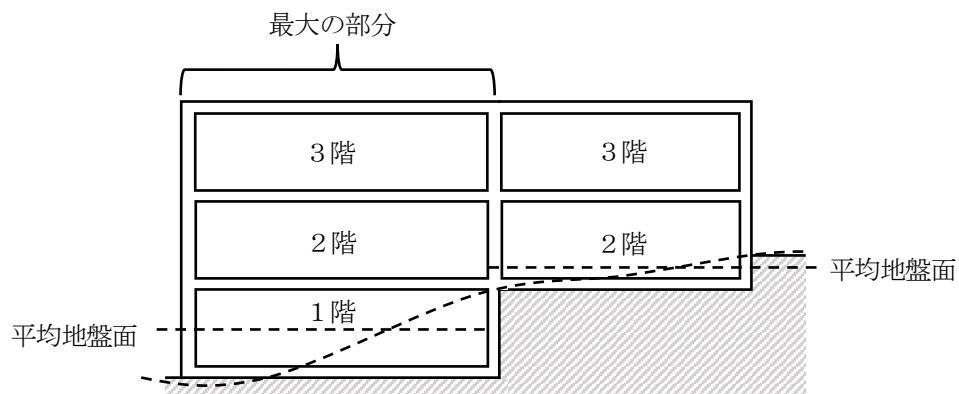


図6-11