

第3 建築物の床面積及び階の取扱い

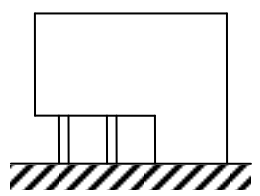
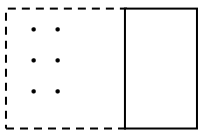
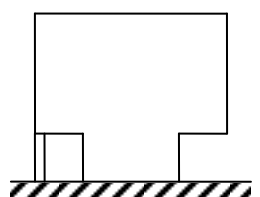
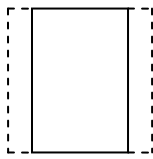
1 床面積の算定

(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。

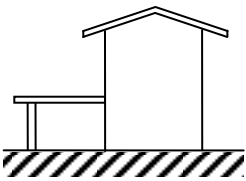
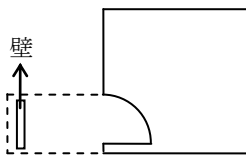
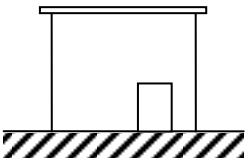
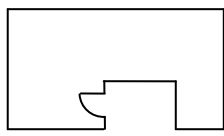
ア ピロティ

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、例えば、自動車車庫、自転車置場等に供する部分など。
			

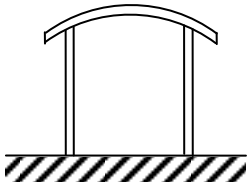
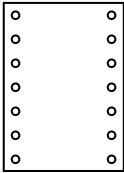
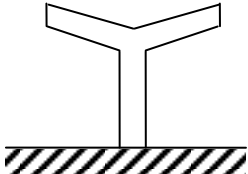
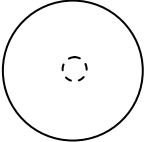
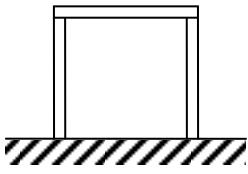
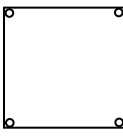
イ ポーチ

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
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				

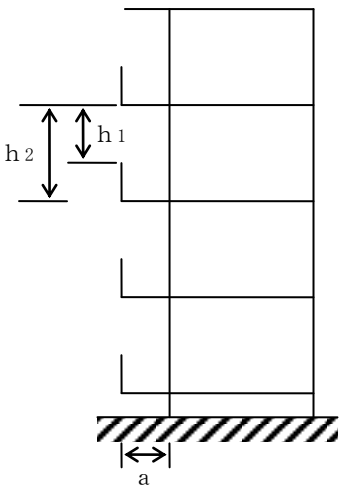
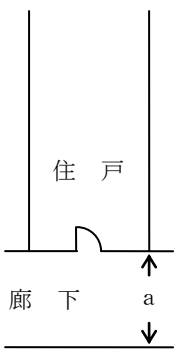
ウ 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

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
傘型				
壁を有しない門壁				

エ 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2分の1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
			$h_1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h_1 \geq 1/2 h_2$ で、 a のうち 2m までの部分 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	左記以外の部分

オ バルコニー・ベランダ

前エの吹きさらしの廊下に準じる。

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		<p>$h_1 \geq 1.1\text{m}$かつ $h_1 \geq 1/2 h_2$ で、aのうち2mまでの部分</p> <p>h_1: 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</p> <p>h_2: 当該バルコニー・ベランダの天井の高さ</p> <p>a: 当該バルコニー・ベランダの幅</p>	左記以外の部分

カ 屋外階段

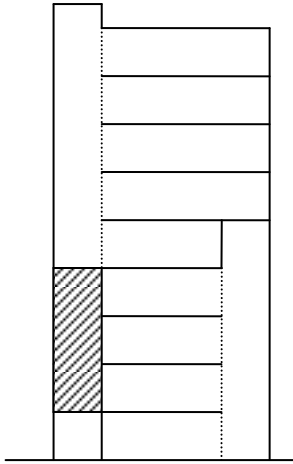
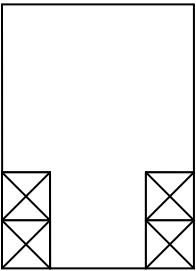
次に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。

- (ア) 長さが、当該階段の周長の2分の1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2分の1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 $h_1 \geq 1/2 h_2$</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</p> <p>h_2: 当該階段の天井の高さ</p>	左記以外の部分

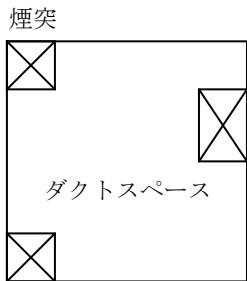
キ エレベータシャフト

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。

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
	 <p style="text-align: center;">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>

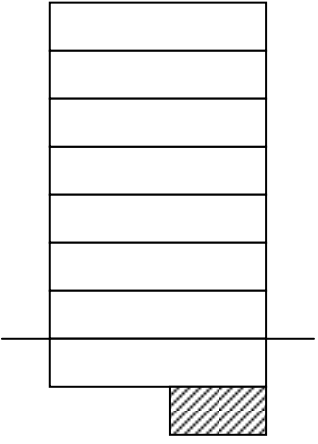
ク パイプシャフト等

各階において床面積に算入する。

平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
 <p style="text-align: center;">ダクトスペース</p> <p style="text-align: center;">パイプスペース</p>	<p>煙突</p>	<p>パイプシャフト ダクトスペース</p>

ケ 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット

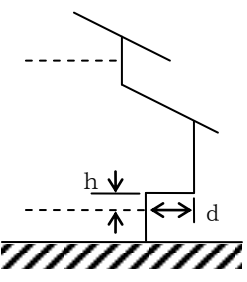
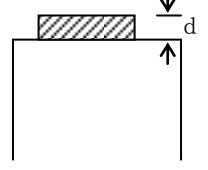
タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。

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の空間のみを有するもの</p>	<p>左記以外の場合</p>

コ 出窓

次に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。

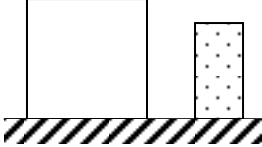
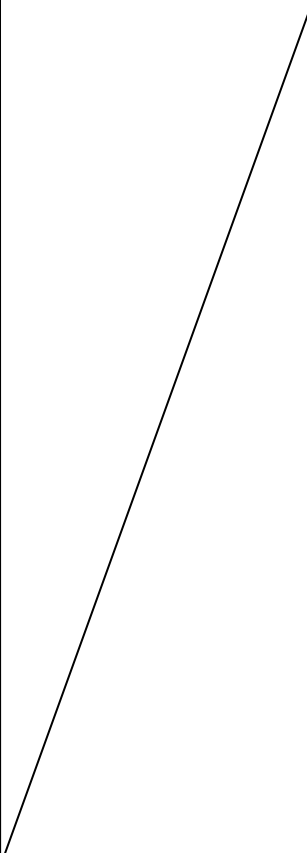
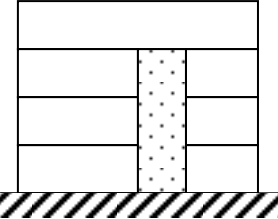

- (ア) 下端の床面からの高さが、30cm以上であること。
- (イ) 周囲の外壁等から水平距離50cm以上突き出していないこと。
- (ウ) 見付け面積の2分の1以上が窓であること。

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：周囲の外壁面からの 水平距離</p>	<p>左記以外のもの</p>

サ 機械式駐車場

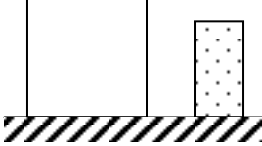
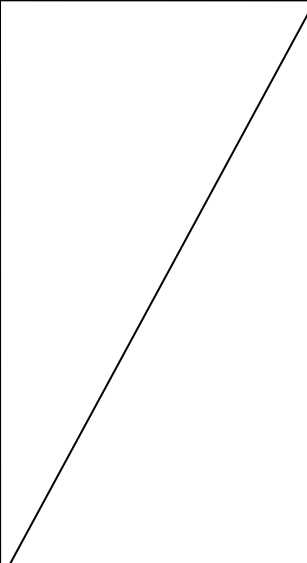
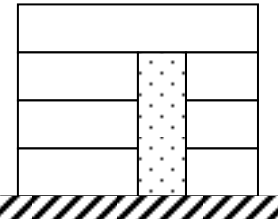
吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、1台につき15㎡を、床面積として算定する。

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。

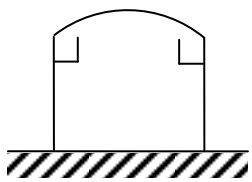
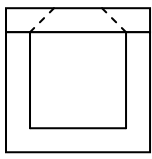
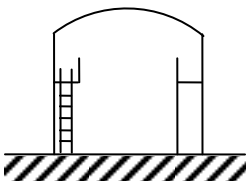
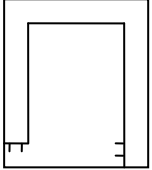
シ 機械式駐輪場

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、1.2㎡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、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。

ス 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。

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
			

(2) 区画の中心線の設定方法

建築物の壁その他の区画の中心線は、次に定めるところによる。

ア 木造の建築物

(ア) 軸組工法の場合

柱の中心線

(イ) 枠組壁工法の場合

壁を構成する枠組材の中心線

(ウ) 丸太組構法の場合

丸太材等の中心線

イ 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

ウ 鉄骨造の建築物

(ア) 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

(イ) 前ア以外の場合

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

エ 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。

- (1) 倉庫等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。

- (2) 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。

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。

イ ラック式倉庫のうち、①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。以下この項において同じ。）とその他の部分が耐火構造又は準耐火構造の床若しく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ロに規定する防火設備であるものに限る。）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、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水平投影面積により算定すること。

(イ) 前(ア)の算定方法により政令第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。

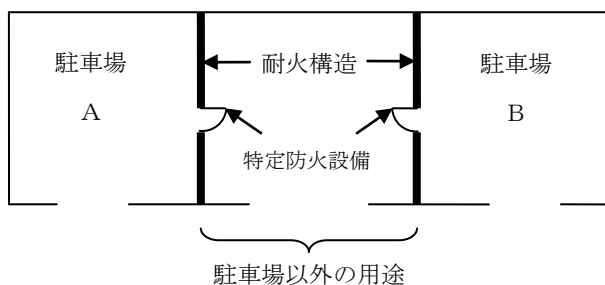
(ウ) 政令第12条第4項の適用については、前(ア)の算定による面積としてよいこと。

エ 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、政令第12条第1項第5号に規定するラック式倉庫に該当しないこと。

- (3) 駐車の用に供する部分の床面積等は、次によること。

ア 車路は、床面積に算入するものであること。ただし、上階又は下階に通じる傾斜路、ランプ、カーリフト等は算入しないものとする。

イ 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あつて、駐車の用に供する部分とこれ以外の部分とが耐火構造の壁（当該壁に設ける開口部は、随時開くことができる自動閉鎖装置付きの特定防火設備に限る。）で区画されているときは、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3-1図参照）



第3-1図

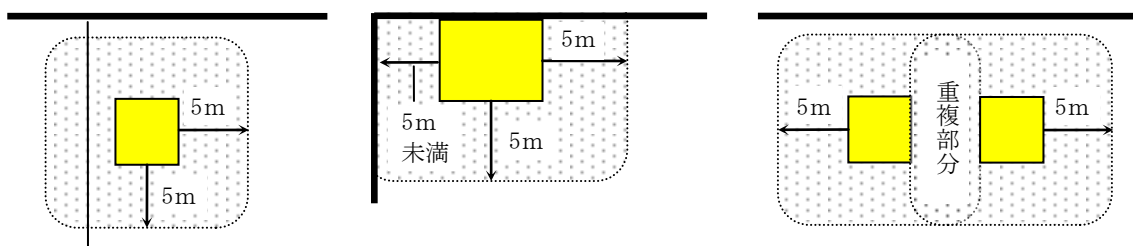
ウ 外気に開放された高架下工作物（鉄道又は道路等に使用しているもの）に設けられた駐車場、駐輪場等は、さく、へい等で囲まれた部分又は当該工作物の水平投影面積を床面積に算入すること。

エ 昇降機等の機械装置による車両を駐車させる構造（立体駐車場）及び同方法で自転車を駐輪させる構造（立体駐輪場）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。

(4) 政令第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が設置されている部分」（以下この項において「電気設備」という。）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（以下この項において「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。

ア 不燃材料の壁、床、天井（天井のない場合は、はり及び屋根）又は防火設備で区画された部分の床面積。この場合、防火設備は、随時開くことのできる自動閉鎖装置付き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の周囲に水平距離5m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（第3-2図参照）。



(凡例)

■ 電気設備等 □ 床面積算定部分

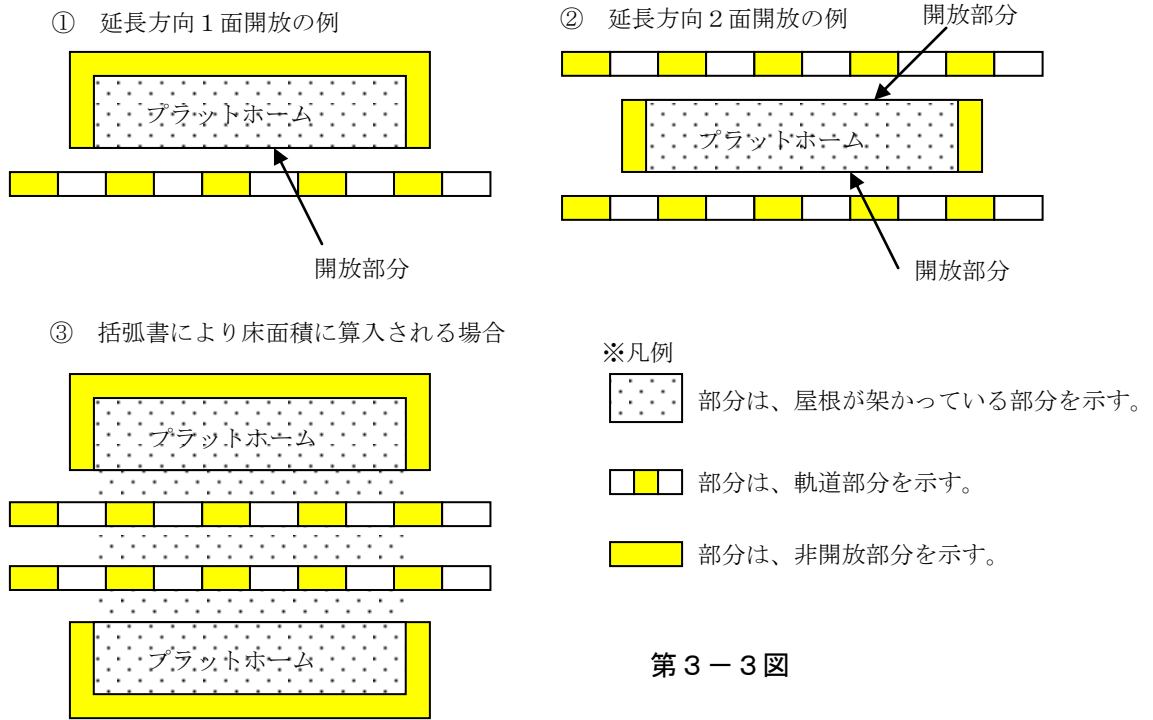
—— 壁・床・天井は不燃材料で、出入口は防火設備である防火戸（自閉式又は煙感知器連動）の区画

—— 上記以外の区画

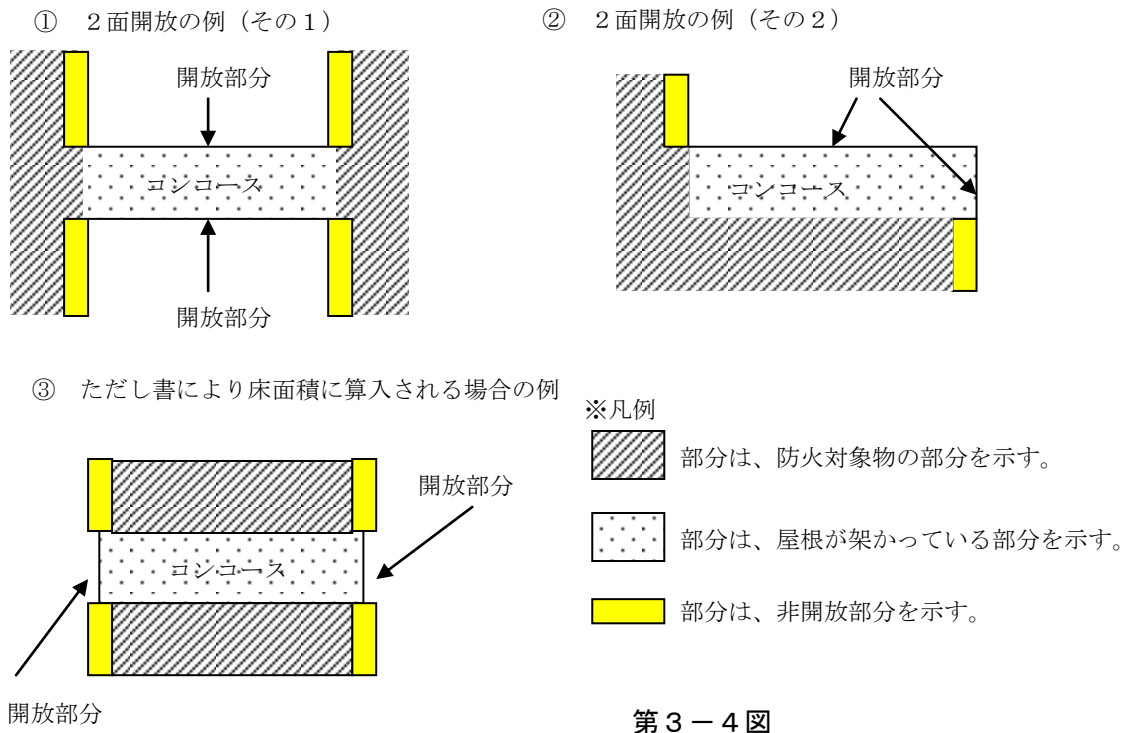
第3-2図

(5) 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。

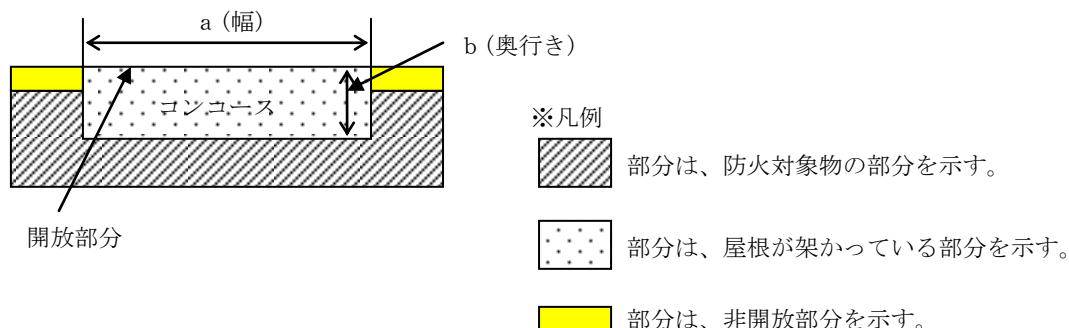
ア 延長方向の1面以上が直接外気に開放されたプラットホーム（上屋の屋根が2以上のプラットホームにわたって接続して設けられたものを除く。）（第3-3図参照）



イ 2面以上が外気に開放されていて、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3-4図参照)



- 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 \times 2以上あるコンコース（第3-5図参照）



第3-5図

- (6) 観覧場で、観覧席の一面が外気に開放され、開放された面の長さがおおむね奥行き \times 2以上となる観覧場の部分は、床面積に算入しないことができるものであること。ただし、収容人員の算定に当たっては、当該観覧席の部分を含むものであること。
- (7) 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（以下この項において「製造所等」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当たっての床面積は、当該製造所等を含めて算定するものであること。

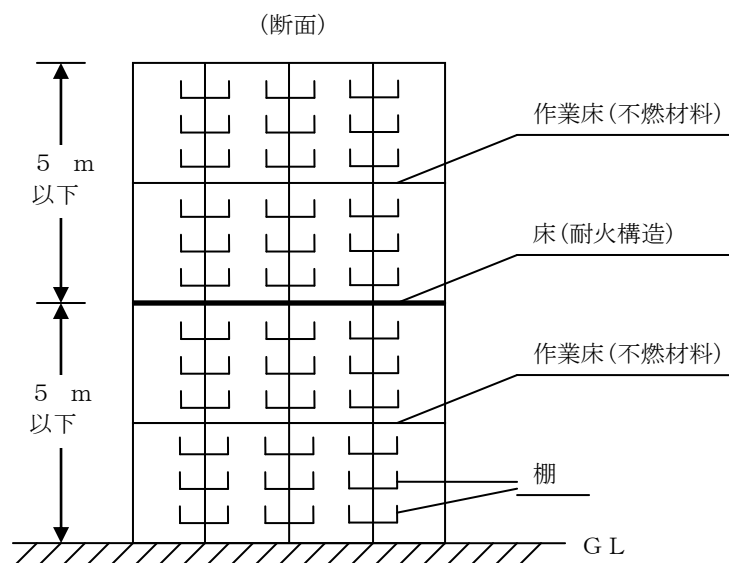
※ 製造所等部分の消防用設備等は、法第17条第1項に定める基準でなく、法第10条第4項に定める基準によるものであること。

3 階数の算定

- (1) 建築基準法令上の階数の算定

階数の算定は、建築基準法令によるほか、次によること。

- ア 多層式倉庫（物品（危険物を除く。）を貯蔵するために棚を設け、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、作業床の部分を階数に算入しないことができるものであること。
- (ア) 耐火構造であること。
- (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、5 m以下であること。（第3-6図参照）



第3-6図

イ 棚式倉庫（積荷の作業を行う者が、当該棚の外部につ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）で、次に適合する場合は、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是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は、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で外壁を耐火構造としたもの

(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15m以下の部分が耐火構造であること。

(ウ) 前(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、特定防火設備が設けられていること。

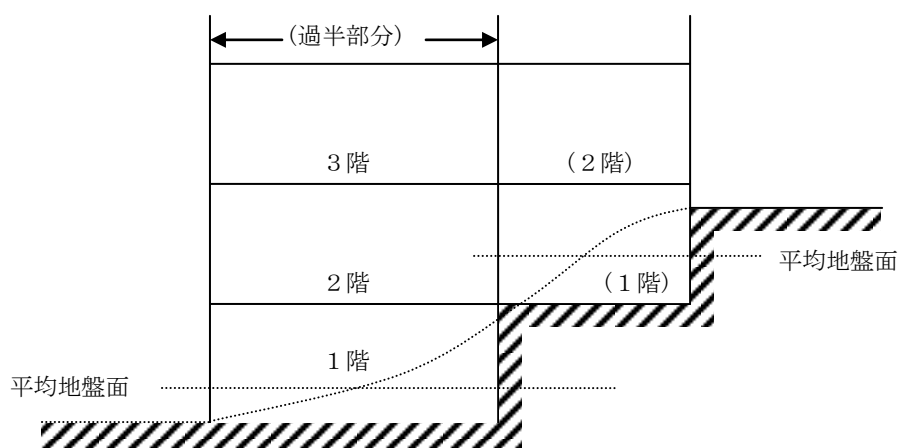
(エ) 木造建築物が密集している市街地で既存の建築物又は他の建築物部分と一体に建築する場合は、当該既存の建築物又は他の部分とを前(イ)の他の建築物とみなして前(イ)及び(ウ)によること。

エ 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1.4m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2分の1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こと。（平成12年6月1日建設省住指発第682号）

(2) 消防用設備等の設置にあたっての階の算定

消防用設備等の設置にあたっての階の算定は、原則として次によること。

- 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のもの（積荷を行う者が、棚状部分の外部につ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。
- 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1.4 m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。
- エ 平面地盤面が異なる場合、建築物の同一階が部分によって階数を異にするときは、過半を占める部分の地盤面を平均地盤面とし階数を算定するものであること（第3-7図参照）。



第3-7図