法第９２条（床面積）

床面積の算定方法（統一資料）

目次

Ⅰ建築基準法施行令
Ⅱ通達
Ⅲ建築物の床面積の算定
Ⅳ区画の中心線の設定方法
Ⅴ参考資料

はじめに

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号で「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による」と定義されており、また、「昭和 32 年 11 月 12 日建設省住指発第 1132 号新潟県土木部長あて」及び「昭和 39 年２月 24 日建設省住指発第 26 号各特定行政庁主務部長あて」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。

しかしながら、個々の具体的な建築物の床面積の算定にあたっては、なお、判断が微妙な例が少なくなく、より詳細な例規を求める声が強かったため、建設省では昭和 61 年４月 30 日建設省住指発第 115 号にて、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各特定行政庁主務部長あてに通知したところである。

この通達は、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されるものであるが、建築設計に携わる方々等にこの通達の内容を十分御理解いただくための一助として、ここに(社)日本建築士事務所協会連合会及び(社)日本建築士会連合会より本解説書が発行されたものである。

今後、各特定行政庁においては、基本的には通達及び本解説書をよりどころとして床面積の算定が取扱われるものと考えるが、自然条件、市街地の状況等地域の実情によっては、本解説書が示している判断の目安と異なる取扱いをすることがやむを得ない場合もあると考えており、そうした場合は特定行政庁の判断によることとなる。

本解説書が床面積の算定方法に関する実務者向けマニュアルとして広く活用され、業務の円滑化に寄与することを期待したい。

昭和 61 年８月

建設省住宅局建築指導課長
立　石　　真

Ⅰ　建築基準法施行令

第２条第１項第３号　「床面積」

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による。

Ⅱ通 達

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
建設省住宅局建築籍導課長より
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、床面積に参入しない。

(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
　ピロティに準じる。

(4)　吹ききらしの廊下
　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 ㎡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．区画の中心線の算定方法

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　丸太組構法の場合

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版（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

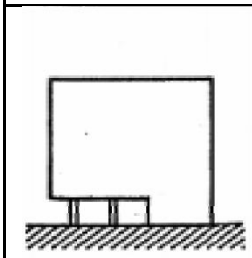
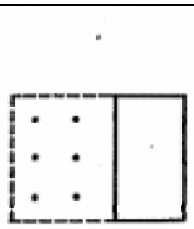
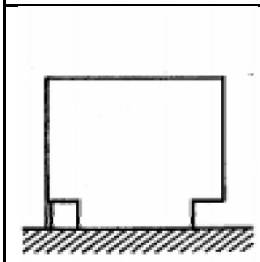
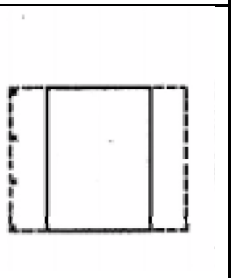
(4)　組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

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

Ⅲ　建築物の床面積の算定

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
		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 日住指先第 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)　ピロティについて、床面積に算入しない扱いとするのは、次の二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。

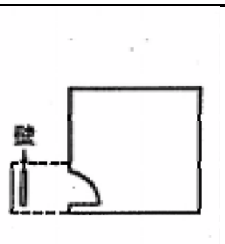
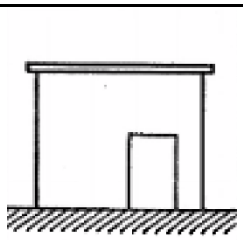
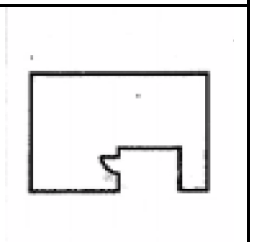
すなわち、ピロティ部分の周長の相当部分が壁のような風雨を防ぎ得る構造で区画されている場合など十分に外気に開放されていると判断されないときは、床面積に算入することとなる。

(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＞

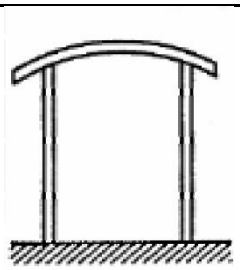
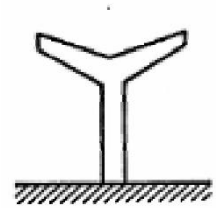
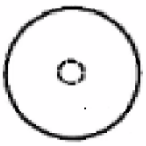
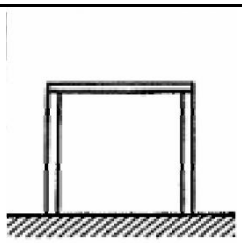
(1)　ポーチとは、元来建築物の本屋根とは別の庇を持ち、建築物本体の壁体から突出している建築物の入口部分である。これに対して、寄り付きは同じく建築物への出入りのための空間であるが、建築物本体の外周より内側に凹んだ形状をなす。ここでは、寄り付きも一括してポーチに含めて扱っているが、いずれも、入口部分の開放的な空間として、建築物への出入りのための通行専用に供されるのが本来の用途であるので、原則として、床面積に算入しないこととしたものである。

(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り、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ので、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ろう。

3 公共的歩廊、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
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、次の二つの要件を満たす場合である。

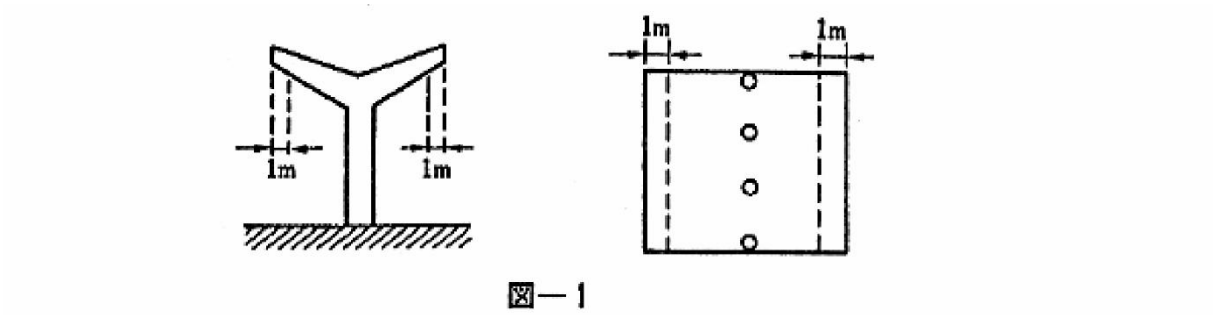
①　十分に外気に開放されていること

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。

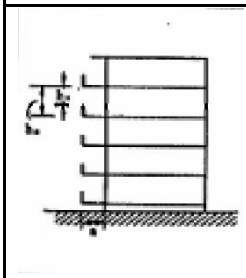
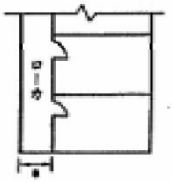


図－１

(4)　なお、学校等の渡り廊下は公共用歩廊に、またオーバーブリッジは次項の吹きさらしの廊下に、各々準して取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
		$h_1 \geqq 1.1$m かつ $h_1 \geqq h_2/2$ 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

（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的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＞

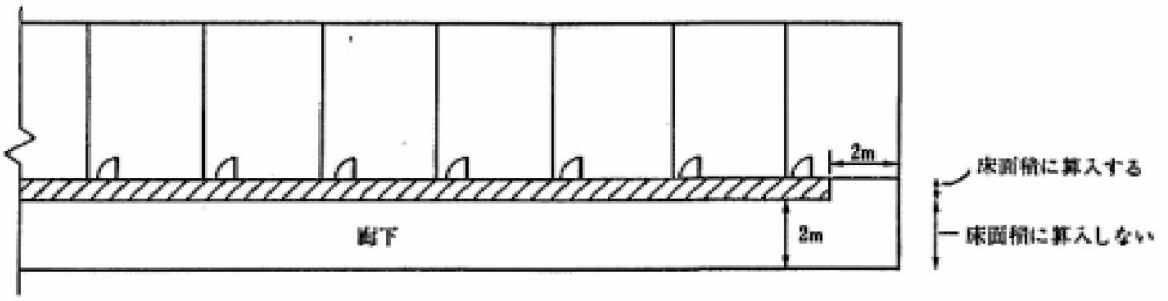
(1)　通達文を補って読めば、次のとおりとなる。

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以上かつ天井の高きの 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され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場合もあるので、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。

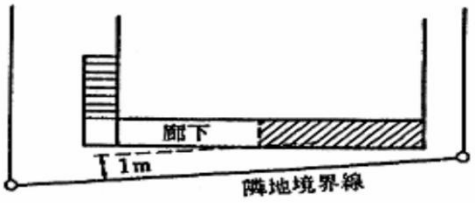
①　隣地境界線からの距離が、１ｍ以上であること。

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。

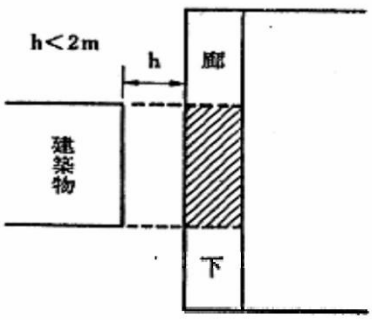
上記①において隣地境界線との距離についての要件を挙げたのは、将来にわたり隣地における建築の如何にかかわらず、廊下が一定の広がりをもった屋外空間に面し、十分な開放性を有することを担保するためである。すなわち、隣地境界に面する場合、隣地にいかなる建築物が建つか想定できないので、一定のあきの確保をもって、外気に有効に開放されていることの要件としたものであるが、隣地が公園、水面等で将来にわたって空地として担保されるような場合には、隣地境界線からの距離を考慮しなくとも差し支えないと考えられる。

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２ｍ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風防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、住戸の出入口め前面に設けられ、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。

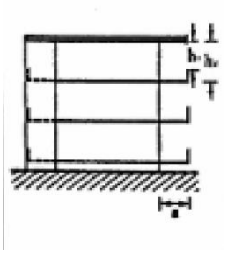
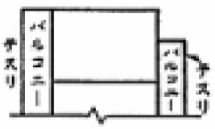
(4)　以上に解説した「外気に有効に開放されている部分」について、その高さが 1.1m以上であり、かつ、天井の高さの 1／2 以上である廊下は、屋外部分とみなし得る開放性を有するものとして取扱うものであるか、これらの条件に合致する廊下であっても、その幅が２m（心々）を超えるとなると、もっぱら通行に利用されるという通常の用途のほか、自転車置場、物品の保管等の屋内的用途が生ずることが想定されるので、幅２mを超える部分は床面積に算入することとしている。

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２m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２mを超える部分を床面積に算入するものとして取扱う。

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、開放されている都合の高さが 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・ベランタについては、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
		$h_1 \geqq 1.1$m かつ $h_1 \geqq h_2/2$ で、 a のうち２m までの部分 （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 h_2：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）

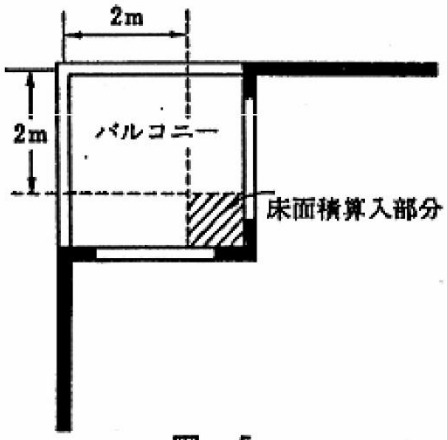
上記のような一定の条件を満たすバルコニー・ベランダについては、十分な開放性を有し、屋外部分とみなし得るものとして、原則として床面積に算入しない。ただし、幅２mを超えるバルコニー・ベランダについては、その部分を物品の保管等の屋内的用途に用いる場合が想定されるため、十分な開放性を有するものであっても、帽２mを超える部分は床面積に算入することとしたものである。

＜解　説＞

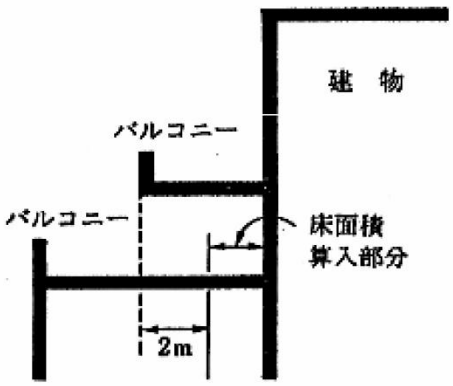
(1)　バルコニー・ベランダについては、吹ききらしの廊下に準して取扱われるので、「外気に有効に開放されている部分」等の解説については、吹きさらしの廊下の項を参考にされたい。

(2)　図－５のように、バルコニー・ベランタ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。

(3)　バルコニー・ベランタ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



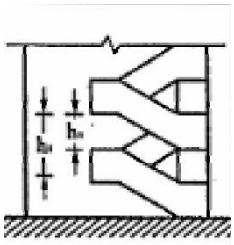
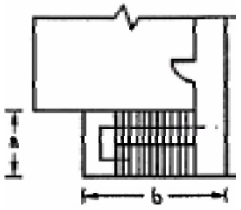
図―６

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	床面積に算入する
		外気に有効に開放されている部分の長さ≧１／２×階段周長｛2（a+b)｝で $h_1 \geqq 1.1m$ かつ $h_1 \geqq h_2/2$ （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）	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。

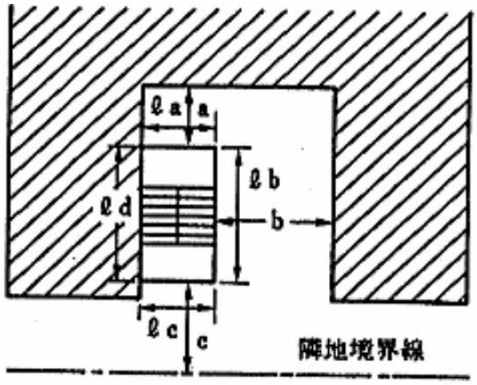
①　外気に有効に開放されている部分の長さが、当該階段の周長の１／２以上であること。

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の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」の解説については、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であっても、所要の数値を確保できる周部分が当階階段の周長の 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の数値によって決定される、すなわち、



図－7

A　ａ＜２ｍ、ｂ≧２ｍ、ｃ≧１ｍの場合

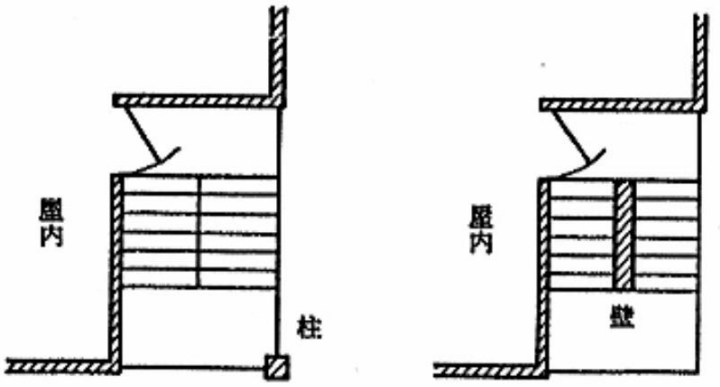
lb、lc が外気に有効に開放されている部分と判断され、lb＋lc≧1/2（la＋lb＋lc＋ld）であるので、当該階段は床面積に算入されない。

B　ａ＜２ｍ、ｂ＜２ｍ、ｃ≧１ｍ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。

(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。

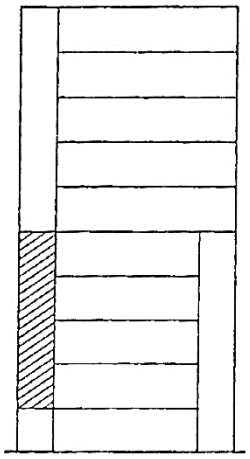
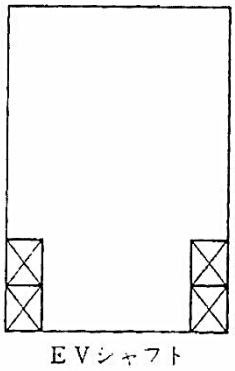
(4)　ところで、階段の開放部分をパイプ等の簡易なもので適当なすき間を設けて囲む場合については、外気への開放の程度はそれほど阻害されないので、他の算入しない条件を満足すれば、当該階段は床面積に算入しないでよいであろう。また、図－８のように階段の外周又は中間部分に間仕切壁が設置される場合については、それらが当該階段のみを支える柱等小規模なものであれば、外気に有効に開放されている部分の長さの算定等にあたって無視してよいが、開放の程度を阻害するような幅のあるものであれば、このような階段は床面積に算入することとなる。



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
		乗降口がない階の部分 （高層階エレベータで、乗降口のない低層階部分など）	左記以外の部分

（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。

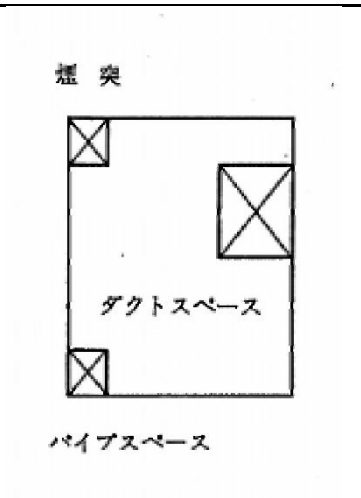
＜解　説＞

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られないので不算入とする。

なお、斜行式のエレベータ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。

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。

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。

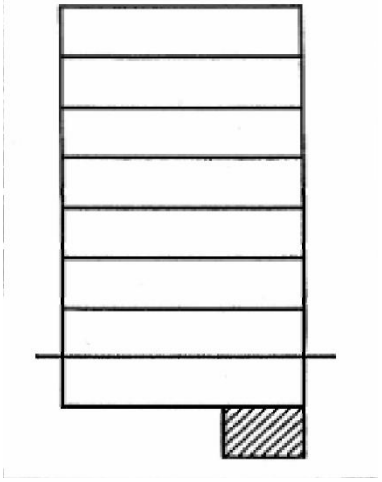
＜解　説＞

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ので、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定する地下ピット

通達：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。

立　　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の空調のみを有するもの	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、外部から全ての両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みなし、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、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。

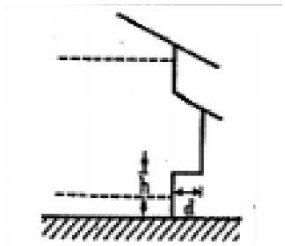
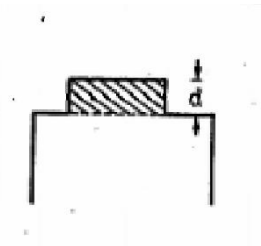
１０　出窓

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、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
		h≧30cm、d<50cm かつ見付け面積の 1/2 以上が窓であるもの （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）	左記以外の部分

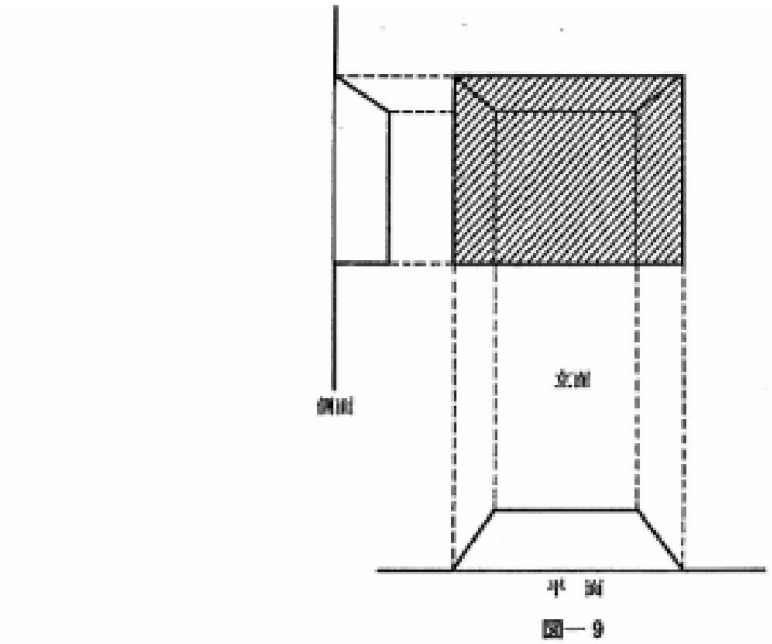
（考え方）

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（出窓の）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（室内側からみたもの）における斜線部分の面積（鉛直投影面積）である。



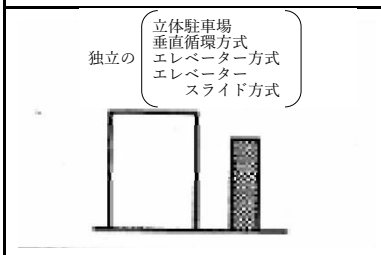
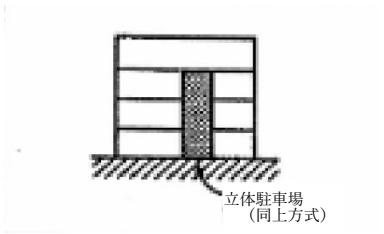
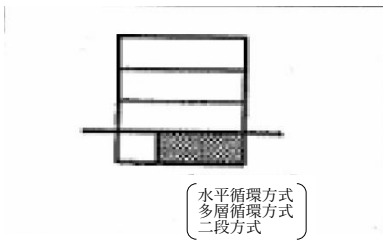
図－９

（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、床として取扱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
	――――	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。
		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。
		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。

（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＞

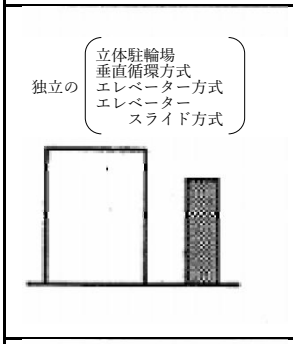
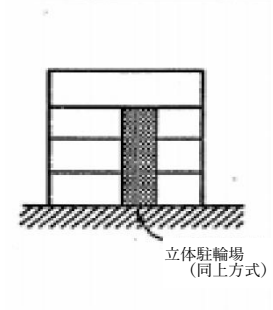
(1)　立体の機械式駐車装置で床としての認識が可能なものは、その面積によるものとし、床としての認識が困難なものについては、自動車1台当り 15 ㎡の床面積を有するものとみなす。

自動車1台当りの面積は、幅 2.5m、奥行き 6 m、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ついは、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
	――――――	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。
		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。

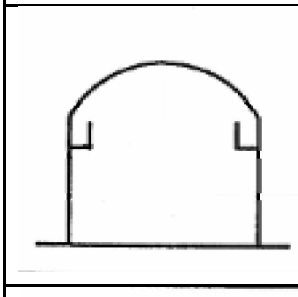
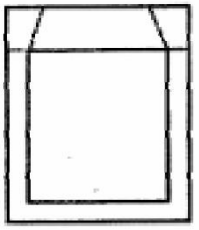
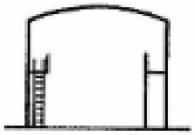
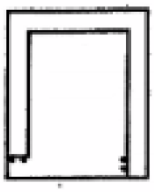
＜解　説＞

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台当り 1.2 ㎡の床面積を有するものとみなす。

自転車１台当りの面積は、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仕様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＞

(l)　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１m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。

Ⅳ　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の設定方法については、壁で区画されている場合には当該壁体全体の厚みの中心線をとるというのが基本であるが、本通達においては建築物の構造ごとに通常みられる壁体の構成を前提に中心線のとり方の一般例を示したものであり、柱、仕地材・仕上材等による壁体の構成から判断して本通達にならうことが妥当でない場合には別途当該壁体全体の厚みの中心線を適切に判断することとなる。

1　木造の建築物

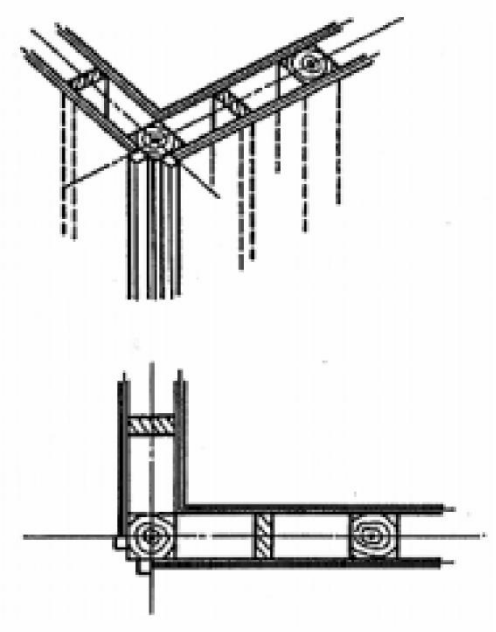
通達：イ　軸組工法の場合
　　柱の中心線
　ロ　枠組壁工法の場合
　　壁を構成する枠組材の中心線
　ハ　丸太組構法の場合
　　丸太材等の中心線

（考え方）

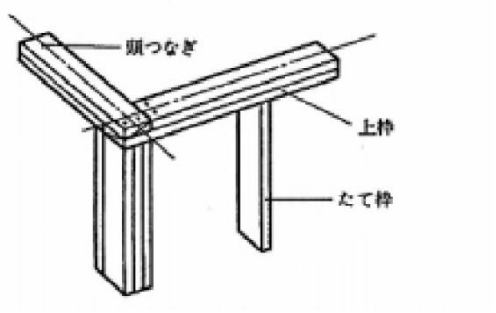
主要な構造部材の中心線で取るという考え方である。

（例）

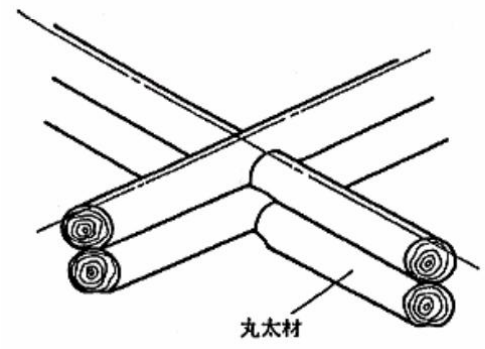
イ　軌組工法の場合

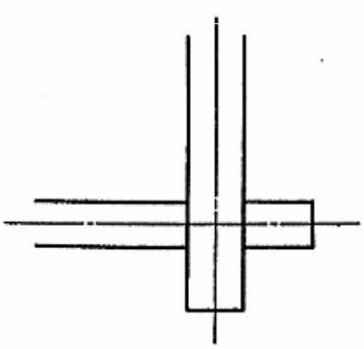


ロ　枠組壁工法の場合



ハ　丸太組構法の場合





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

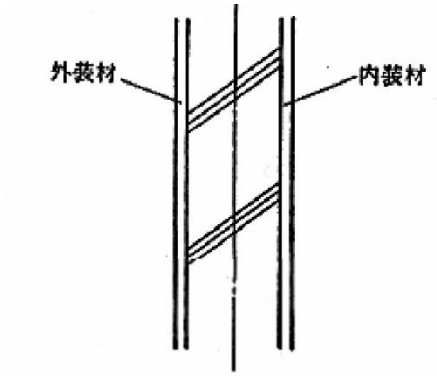
通達：鉄筋コンクリートの躯体、ＰＣ板（プレキャストコンクリート板）等の中心線

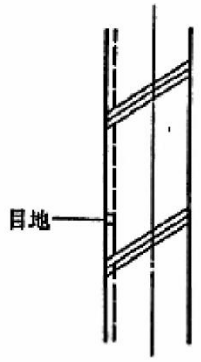
（考え方）

外壁の主要な構造躯体の中心線で取るという考え方である。

（例）

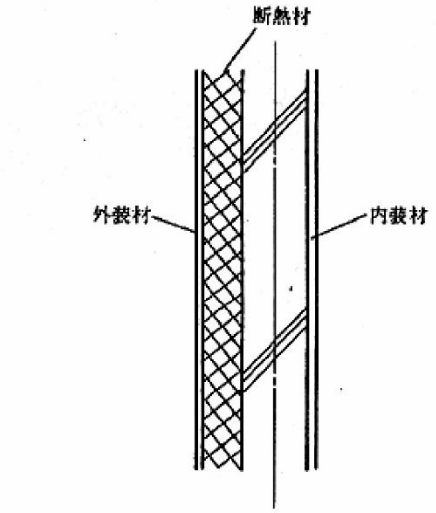
○　一般の場合





コンクリート打放し
（打放しの場合は外側を打増すが、
躯体部分のみの中心線とする）

○　断熱層がある場合



3　鉄骨造の建築物

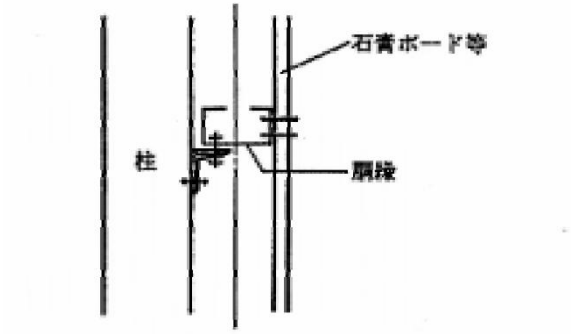
通達：イ　金属板石綿スレート、石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合
　　胴縁等の中心線
　ロ　イ以外の場合
　　ＰＣ板、ＡＬＣ板（高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板）等の中心線

（考え方）

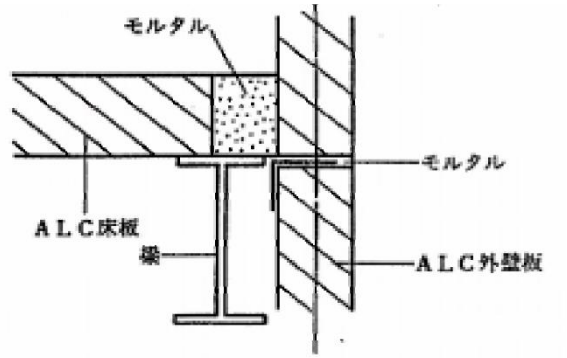
鉄骨造の場合、柱等の外側にパネルを取り付ける構法が多いことから、これらのパネルの中心線（薄物の場合には、それを取り付ける胴縁の中心線）で取ることとする。これは、原則として、外壁全体の中心線で取るという考え方に基づくものである。

（例）

イ　石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合



ロ　ALC 板を取り付けた壁の場合



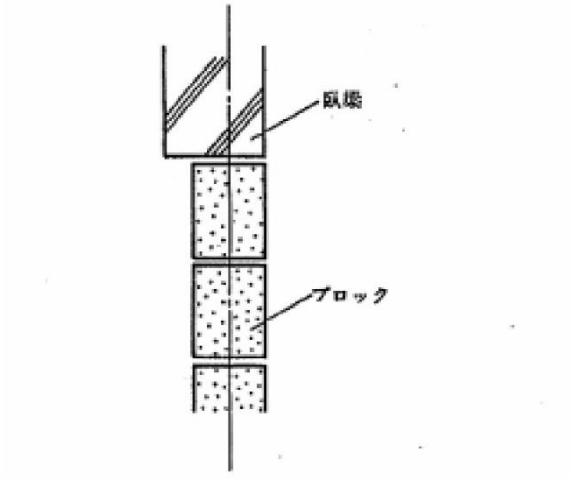
4　組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

通達：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

（考え方）

外壁の主要な構造躯体の中心線で取るという考え方である。

（例）



Ⅴ 参考資料

資料１

床面積の算定方法について

昭和 32 年 11 月 12 日
建設省住指発第 1132 号
建設省住宅局建築指導課長より
新潟県土木部長あて

照会　施行令第２条第１項第３号の規定中の「その他の区画」について明示願いたい。
なおポーチ等は床面積に算入されないと解されるが壁を有しない門型、傘型の建築物の場合の床面積の有無如何。

回答　普通の型式のポーチ等は貴見のとおり各階の床面積に算入されない。壁を有しない門型、傘型の建築物については、その用途、設備及び使用状況等から見て建築物の屋内部分とみなされる部分は各階の床面瑞に算入すべきである。

資料２

床面積の算定方法について

昭和 39 年 2 月 24 日
建設省住指発第 26 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、ポーチ等の床面積の算定方法については、すでに「昭和 32 年 11 月 12 日住指先第 1132 号新潟県土木部長あて」例規が示されているが、ピロティ、公共用歩廊等の床面積の算定方法について地方により統一を欠く向きもあるので、今回建築基準法施行令の改正による容積地区の制度の創設を機に、今後下記により取扱われたい。

記

１．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が、「屋外部分とみなされる部分」は、屋外観覧席を除き、床面積に算入しない。「屋外部分とみなされる部分」とは、その周囲の相当部分が壁のような風雨を防ぎ得る構造の区画を欠き、かつ、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納その他の屋内的用途を目的としない部分をいい、おおむね次の各号に掲げるものをいう。

①　ポーチ、公共用歩廊、ピロティ等で、その部分の接する道路、又は空地と一体の空間を形成し、かつ、常時人又は車の通行が可能なもの。

②　通常の形式のバルコニーおよびこれに形態の類似する吹きさらしの片廊下等。