法第９２条（床面積）

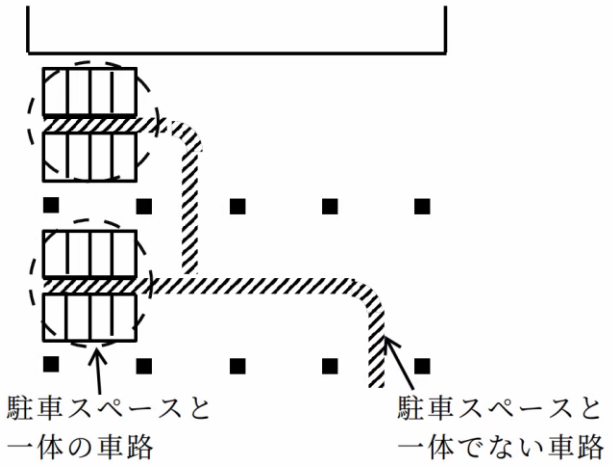
床面積の算定方法（運用）

１．床面積の算定方法の考え方は、次の４分類に基づく。
①　Ⅰ類　屋外部分であると考えられるもの
壁、扉、柱等を有せず、かつ、屋内的用途に供しない場合で、一般的に外部空間として認識されるものは、床面積に算入することが不適当であり、原則的に不算入とされている。屋内的用途に供しない場合とは、常時人の通行が可能で、かつ、単なる通行の目的以外の用途が発生しないものであるか、あるいは単なる意匠のためのものである場合である。
②　Ⅱ類　床として認識することに基づくもの
建築物内の竪シャフト等のように物理的な床面がない場合又は機械式駐車場のように固定床面がない場合には、床面積に算入するか否かの疑義が生じやすいものではあるが、その空間の性格上、当該空間とそれに接する屋内空間とが用途的あるいは設備的に一体的な空間を形成していること、あるいは当該空間の用途に供する大きさから、床面積算定上は床と認識するのを原則とする。
③　Ⅲ類　床として認識しないことに基づくもの
Ⅱ類とは逆に、物理的な床面の存在にかかわらず、床面積算定上は床と認識しない場合があり、一時的な使用を目的とする小規模な床面あるいは専ら設備空間としての地下ピットがこれに該当する。
④　Ⅳ類　区画線の取り方に基づくもの
床面積は、壁等の区画の中心線で算定する。壁面に凹凸がある場合、床面積算定上の壁をどの位置で認識するかについて判断する。

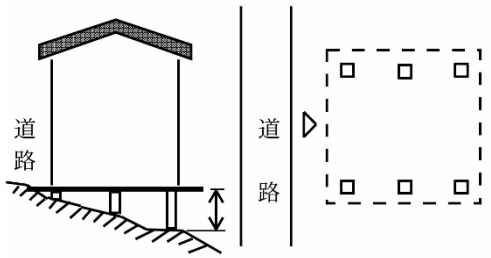
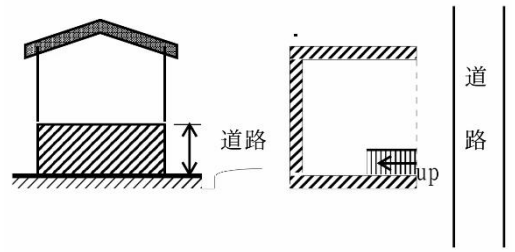
２．上記の分類を昭和６１年４月３０日建設省住指発第１１５号（以下「通達」という。）に例示された通常形態のものに適用すると、概ね次のようである。
①　Ⅰ類　ピロティ、ポーチ、公共用歩廊・傘型又は壁を有しない門型の建築物、吹きさらしの廊下、バルコニー・ベランダ、屋外階段
②　Ⅱ類　エレベーターシャフト、パイプシャフト等、機械式駐車場、機械式駐輪場
③　Ⅲ類　給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット、体育館等のギャラリー等
④　Ⅳ類　出窓

３．各項目については、次により扱う。
Ⅰ類
①　ピロティ
・床面積に算入することを原則とし、単なる通行、単なる意匠の場合は床面積に不算入とする。
昭和６１年８月発行の床面積の算定方法の解説（発行：(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、監修：建設省住宅局建築指導課。以下「解説」という。）では「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」としているが、これは駐車

部分の前空間にあっては、車路であっても床面積に算入することを想定しており、相当程度離れた位置にある駐車部分への経路である車路まで算入するとしたものではない。



・ピロティ部分の階高が低い、いわゆる高床の場合は、Ⅲ類の考え方により判断する。

立　面　　平　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
	開放的空間で、屋内的な使用が考えられない場合	左記以外の場合
	基礎を兼ねた側壁に囲まれた部分の高さが1.5m 以下で、車庫等に使用できない場合	左記以外の場合

② ポーチ

柵、透かし扉で区画されている程度のものは、解説の「閉鎖的に区画する」に該当しない。

③ 公共用歩廊・傘型又は壁を有しない門型の建築物

・通行目的で設けるものは原則として床面積不算入であるが、商店街アーケードは通行目的の他に商店の前空間としての性格を持つものであり、屋内的用途がないとすることはできない。通行者にとって一時的な通行利用であり、かつ、日よけ雨よけの機能のみのものが床面積不算入の対象である。従って、商店街が設置するアーケードは算入対象とする。

・公共団体等が設けるものは原則として床面積不算入とするが、バス、タクシーの待合所として設置されるものは算入対象とする。

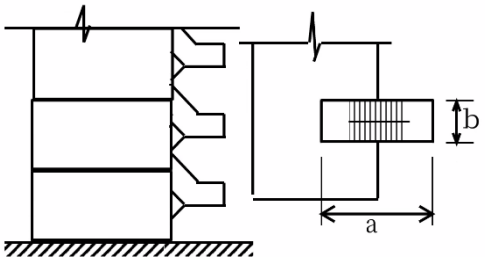
・学校等の渡り廊下等については、当該渡り廊下が公共用歩廊と異なり特定者通行を目的としていることから、原則として床面積算入の対象として扱う。

④　吹きさらしの廊下

・床面積不算入は廊下の開放性を基に判断するが、柱、構造壁等（床面積に算入しない屋外階段を除く。）の存在により開放要件を満足しない部分（以下「中断部分」という。）がある場合には、当該中断部分の幅が廊下の幅以下かつ２ｍ以下で、中断部分相互の間が廊下の幅の２倍以上かつ４ｍ以上の場合は、開放部分が連続しているものとして扱う。
・床面積に算入しないものには、原則として垂れ壁を設けてはならない。
・両側が開放条件を満たしているオーバーブリッジについては、幅２ｍまでの部分は床面積不算入とする。

⑥　屋外階段

・蹴込みがない等、開放性が高い階段については、隣地境界線等までの距離について解説中の数値の１／２の数値により算定して通達を満足すれば、床面積不算入とする。
・有効に開放された部分が２方向以上ない部分（３方向が壁で囲まれている部分）は、原則とし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
	（ただし、三方壁に囲まれている部分は除く。）	

Ⅲ類

⑬　体育館等のギャラリー等

「保守点検等一時的な使用」という目的のための最小の幅とし、概ね有効幅員１ｍ、最大幅員２ｍ程度までを床面積不算入とする。

Ⅳ類

⑩　出窓

出窓床面が高い場合には、通達のロは適用しない。

（昭和６１年　住指発第１１５号）

（昭和６１年　床面積の算定方法の解説（発行：（社）日本建築士事務所協会連合会、（社）日本建築士会連合会、監修：建設省住宅局建築指導課）