

第3 床面積、階及び高さの取扱い

1 床面積の算定

(1) 建築基準法令上の床面積

床面積の算定は、「昭和61年4月30日建設省住指発第115号」の例により算定することとされているが、未確認増改築等に際して、床面積の算定に疑義が生じる場合は、建築主事等に確認すること。

(参 考)

床面積の算定方法について

建設省住指発第115号

昭和61年4月30日

特定行政庁主務部長あて

建設省住宅局建築指導課長

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3号に規定されており、また、「昭和32年11月12日住指発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じる。

(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、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㎡を床面積として算入する。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㎡を床面積として算入する。なお、床としての認識が可能な形状部分については、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造の建築物

コンクリートブロック、石、レンガ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。◆①

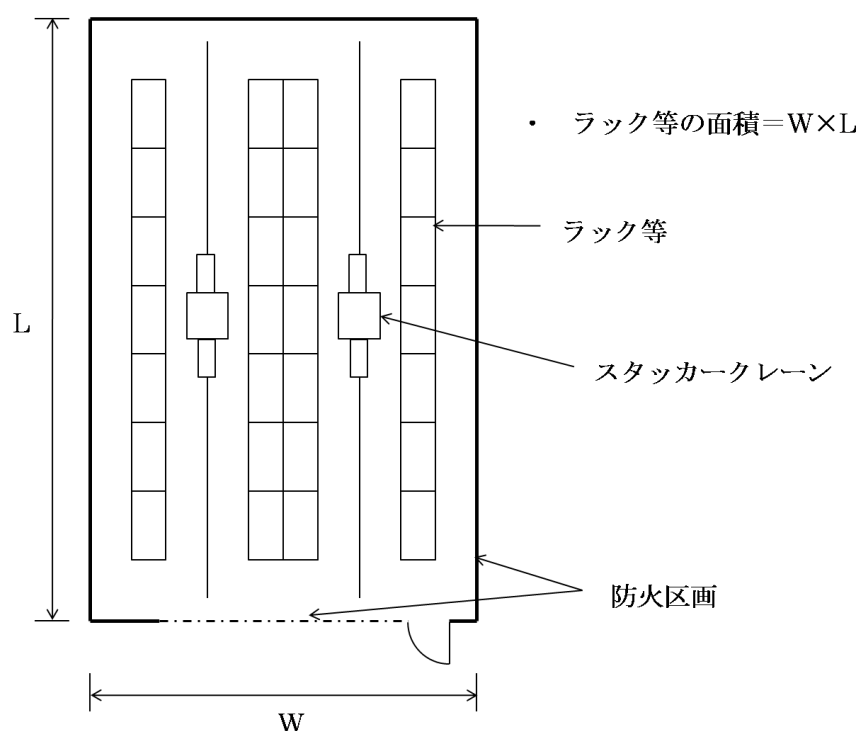
イ ラック式倉庫（棚又はこれに類するものを設け、昇降機により収容物の搬送を行う装置を備えた倉庫をいう。）の延べ面積の算定は次によること。◆②

(ア) 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。

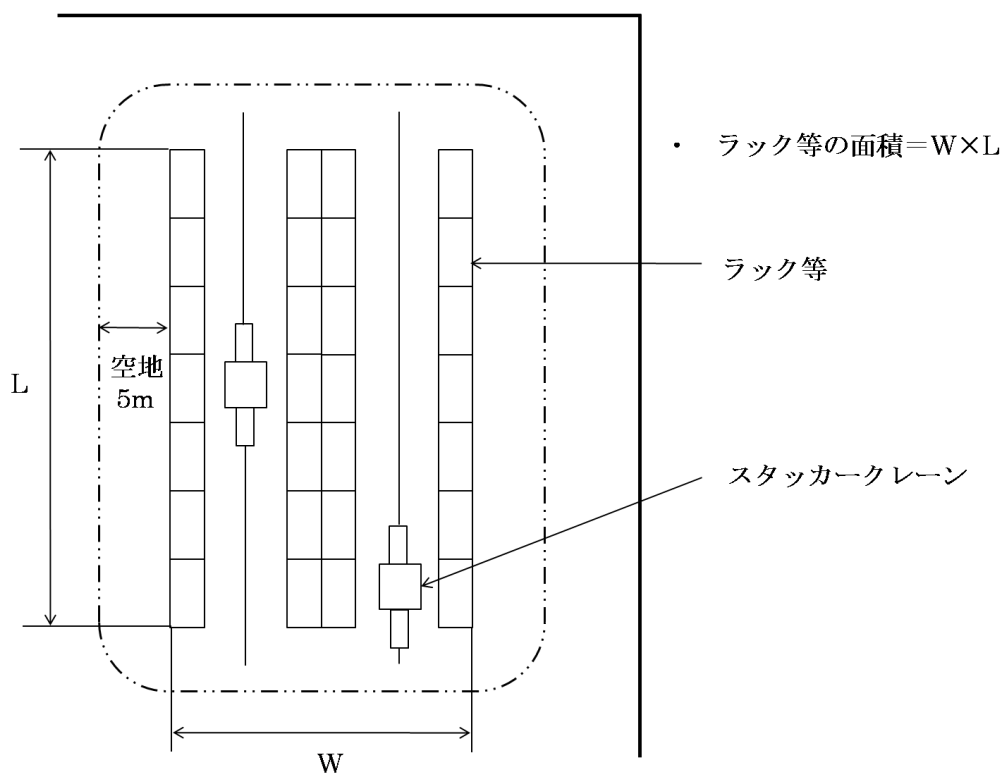
(イ) ラック式倉庫のうち政令第12条第1項第5号の適用において次のいずれかに適合するものは、前（ア）にかかわらず、ラック等を設けた部分の面積により算定することができる。

- 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（煙感知器等は開口部の両側に設けること）に限る。）が設けられているもの（第4-1図参照）



第4-1図 ラック等の周囲に防火区画がある場合

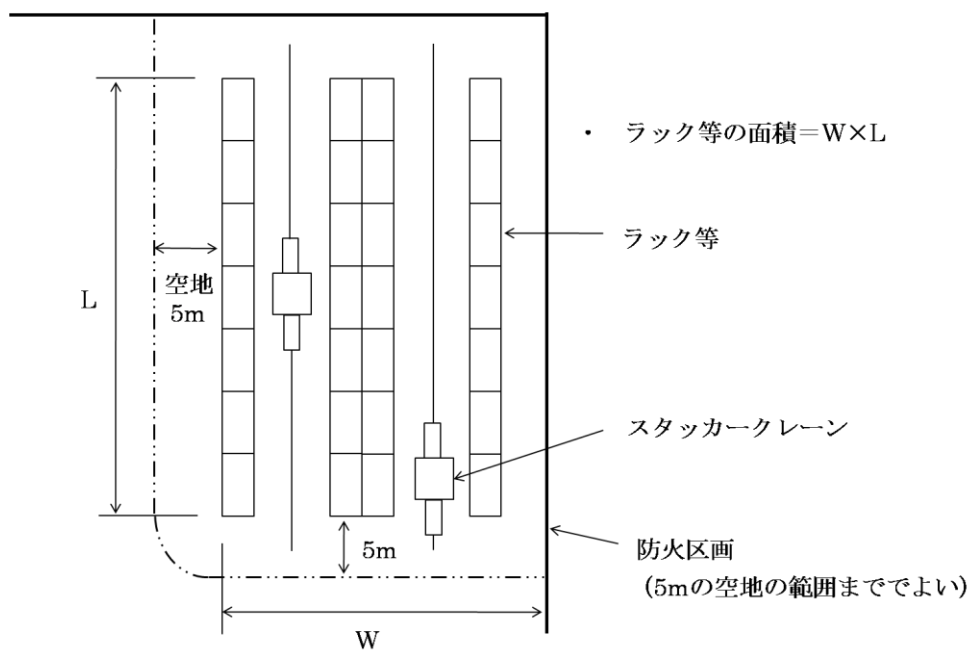
- b ラック等を設けた部分の周囲に幅5m以上の通路又は空地が保有されているもの（第4-2図参照）



第４－２図 ラック等の周囲に幅５ｍの空地がある場合

- c 一のラック等を設けた部分で a 及び b の措置を併用できるものとする。

この場合において、a の防火区画の範囲は b の通路又は空地の範囲まででよいこと。（第４－３図参照）



第４－３図 ラック等の周囲に防火区画及び幅５ｍの空地がある場合

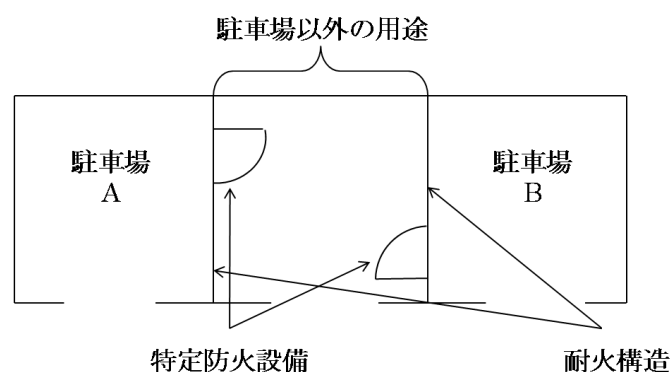
- (ウ) 政令第 12 条第 1 項第 5 号の適用において、ラック等を設けた部分の床面積が延べ面積の 10%未満でかつ、300 m²未満である倉庫にあっては、当該倉庫全体の規模にかかわらず、ラック式倉庫に該当しないものとして取り扱う。

ウ 政令第 13 条第 1 項に規定する「自動車の修理又は整備の用に供される部分」の床面積は、道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）に規定する普通自動車、小型自動車、軽自動車、大型特殊自動車、小型特殊自動車及び自動二輪車（以下「自動車等」という。）の整備又は修理を行う作業室及びこれに接続する油庫、部品庫、工具室並びに整備又は修理のための機械が設けられている室（以下「油庫等」という。）及び車路（車両進入用の傾斜路、カーリフト等であって上部が開放されている部分を除く。）の床面積の合計とすること。

ただし、自動車等の整備又は修理を行う作業室と接続する油庫等が、耐火構造の壁（開口部を設ける場合にあっては、特定防火設備が設けられていること。）により相互に区画し、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の床面積により政令第 13 条第 1 項の規定を適用する。

エ 政令第 13 条第 1 項、政令第 21 条第 1 項に規定する「駐車場の用に供される部分」、「駐車場の用に供する部分」及び「自動車駐車場」（以下この項において「駐車場の用に供される部分等」という。）の床面積の算定は、次によること。

- (ア) 自動車等を駐車する部分、車路及び歩行者用通路（柵その他これに類するものによって区画され、車両が進入できないものを除く）の床面積の合計とする。ただし、上下階に通じる傾斜路、ランプ及びカーリフト等であって上部が開放されている部分は算入しないものとする。
- (イ) 一の階に、駐車場の用に供される部分等が 2 カ所以上に分散して存する場合の床面積は、当該部分の床面積を合算すること。ただし、駐車場の用に供される部分等が耐火構造の壁（開口部を設ける場合にあっては、特定防火設備が設けられていること。）により相互に区画し、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の床面積により政令第 13 条第 1 項、政令第 21 条第 1 項の規定を適用する。（第 4 - 4 図参照）



第 4 - 4 図

- (ウ) 屋上に設けられるものにあつては、前（ア）によるほか、パラペット又はネットフェンスその他これらに類するもので囲まれた部分を床面積とすること。
- (エ) 周囲が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ついては、当該工作物の水平投影面積のうち柵、塀等で囲まれた部分を床面積に算入するものであること。◆③
- (オ) 機械式駐車場及び機械式駐輪場については、壁（壁のないものにあつては柱等）の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を床面積とすること。
- (カ) トラックバース（荷捌き場）は、床面積に算入するものであること。ただし、「駐車禁止」の標識（短辺 30cm 以上、長辺 60cm 以上）を設置する等、駐車のために供されないための措置が講じられている場合はこの限りでない。

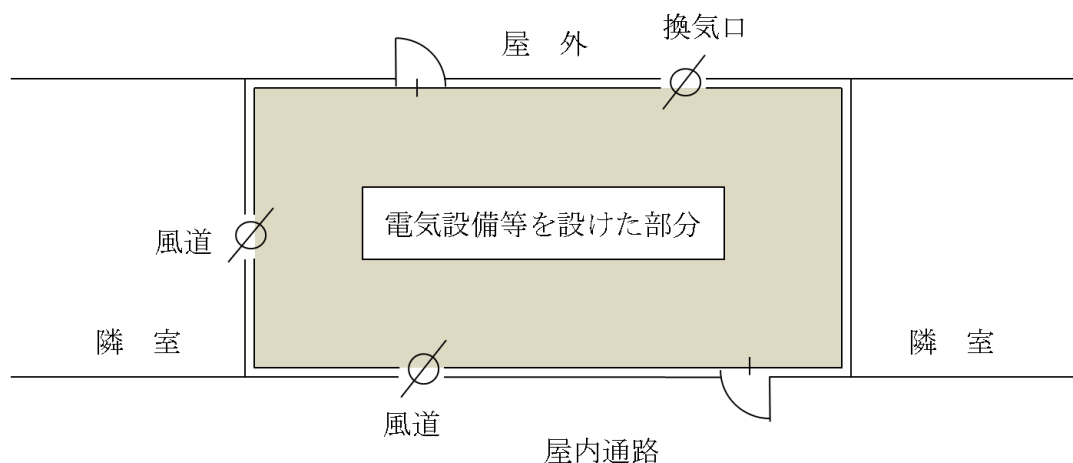
オ 屋外に設けられた機械式駐車装置については、前エ、（オ）を準用すること。

カ 政令第 13 条第 1 項に規定する「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「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（最大消費熱量が 350kw 以上のものが設置されている場所）」（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。◆④

(ア) 不燃区画された部分の場合（第 4－5 図参照）

不燃材料の壁、床、天井（天井のない場合は、はり及び屋根。以下この項において同じ）、床で区画された部分（以下この項において「不燃区画」という。）の床面積とし、当該不燃区画に設けられた開口部は、次によること。

- a 不燃区画に設ける出入口、窓、換気口（ガラリ等）等の開口部は、常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの若しくは火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合のいずれかの場合に、自動的に閉鎖又は作動をする構造の防火設備を設けること。ただし、屋外に面する出入口、窓等の開口部は、随時閉鎖できる構造の防火設備とすることができる。
- b 不燃区画に換気、暖房又は冷房の設備の風道が貫通する場合は、防火ダンパー等を設けること。
- c 不燃区画を給水管、配電管その他の管、配線等が貫通する場合は、当該不燃区画貫通部分に十分に不燃材料を充てんする等の措置を講じること



(凡例) = : 不燃区画 - : 壁
 ◡ : 防火戸 ◯ : 防火ダンパー等

第 4 - 5 図 不燃区画された部分の場合の例

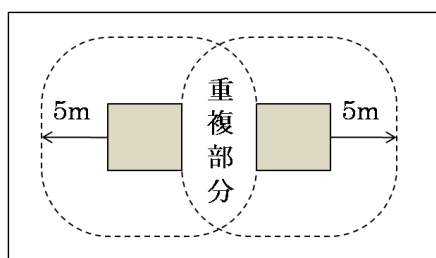
(イ) 水平投影による部分の場合 (第 4 - 6 図参照)

電気設備又は鍛造場等が設置される部分の当該機器が据え付けられた部分の水平投影面の周囲に水平距離 5m までの範囲の部分 (以下この項において「水平投影による部分」という。) の床面積とし、水平投影による部分は、次によること。

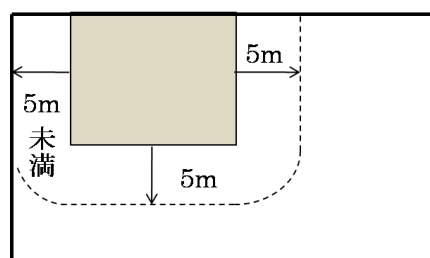
ただし、キュービクル式の電気設備にあっては、当該機器が据え付けられた部分とすること。

- a 水平投影による部分に耐火構造の壁がある場合の水平距離は、当該壁までの距離とすること。この場合、当該壁に開口部が設けられた場合にあっては、前 (ア) に準じた防火措置が講じられていること。
- b 同一室内に電気設備又は鍛造場等の当該機器等が 2 箇所以上設置されている場合は、合計した面積 (水平投影による部分の床面積が重複する場合には、重複加算しない。) とすること。

ただし、当該機器が 10m 以上離れており、水平投影による部分が重複しないものにあっては、床面積の算定は合算しないものとする。



(例 1 : 重複部分がある場合)



(例 2 : 耐火構造の壁がある場合)

(凡例) ー : 不燃区画 ー : 耐火構造の壁 ■ : 電気設備等の据え付け部分

┌┐ : 水平投影による部分

※ 床面積の算定は ■ (据え付け部分) と ┌┐ (水平投影による部分) の合計とすること
(重複部分は加算しない。)

第 4 - 6 図 水平投影による部分の場合の例

(ウ) 屋上の場合

電気設備又は鍛造場等が設置される部分の水平投影による部分を床面積とすること。この場合、電気設備又は鍛造場等が 2 以上設置されている場合で、当該機器の水平投影による部分（キュービクル式の電気設備にあっては、当該機器が据え付けられた部分）が重複しないものにあつては、床面積の算定は合算しないものとする。

なお、水平投影による部分に耐火構造の壁がある場合は、前（イ） a によること。

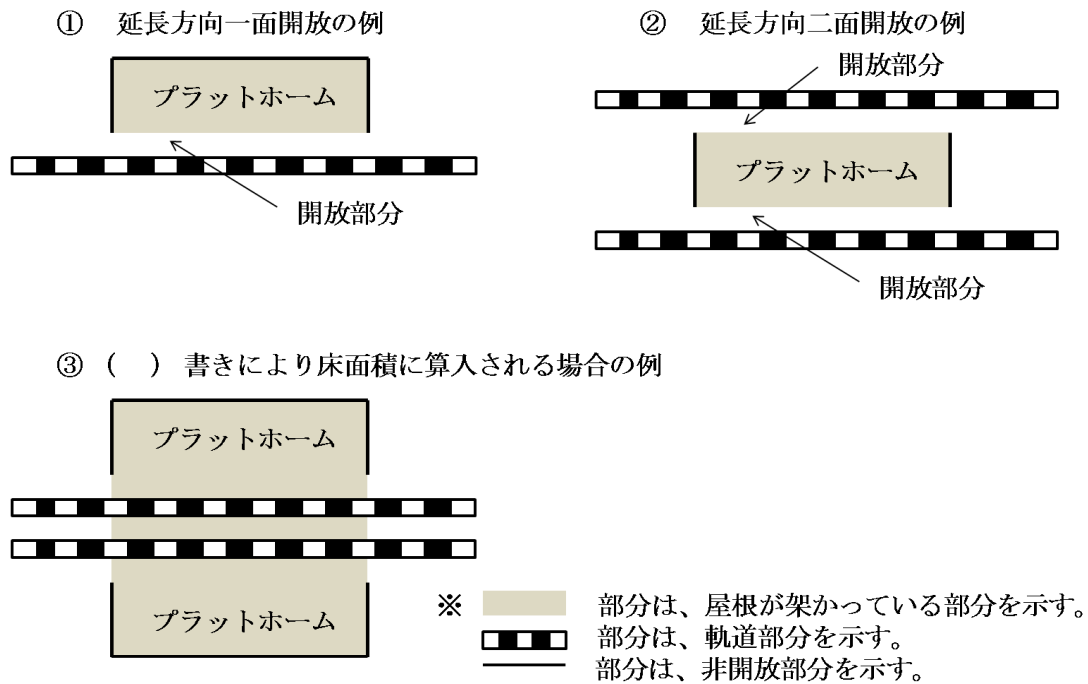
キ 地上の駅舎の床面積の算定は、次によること。

(ア) プラットホームで、屋根を有し、かつ、床としての形態を有している部分又はコンコースの部分はすべてを床面積に算入すること。

ただし、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。

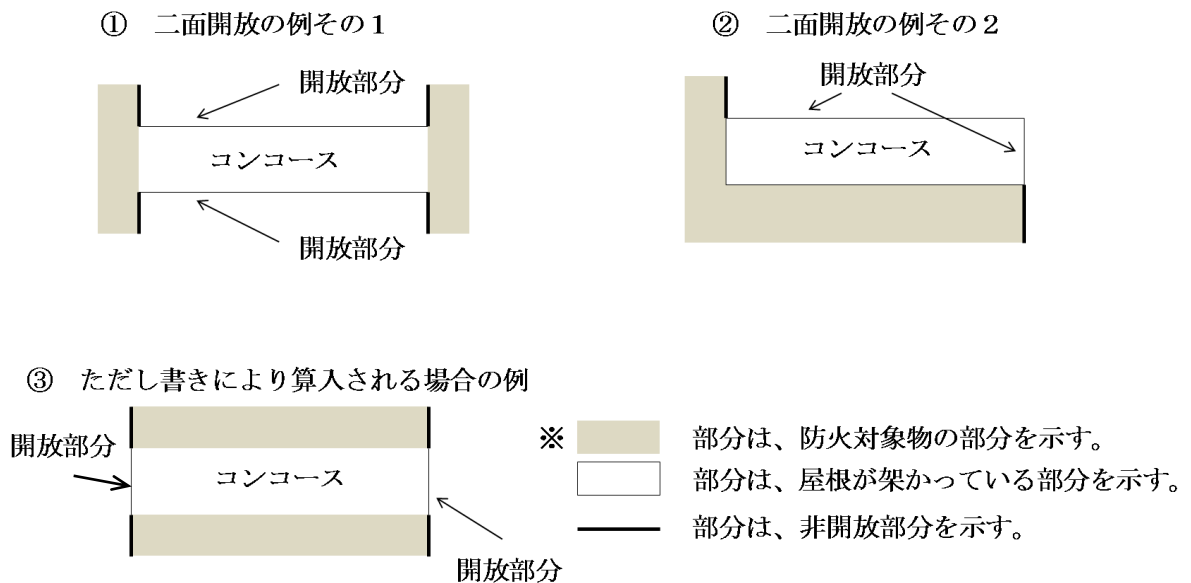
a 延長方向の 1 面以上が直接外気に開放されたプラットホーム。（上屋の屋根が 2 以上のプラットホームにわたって連続して設けられたものを除く。）

（第 4 - 7 図参照）



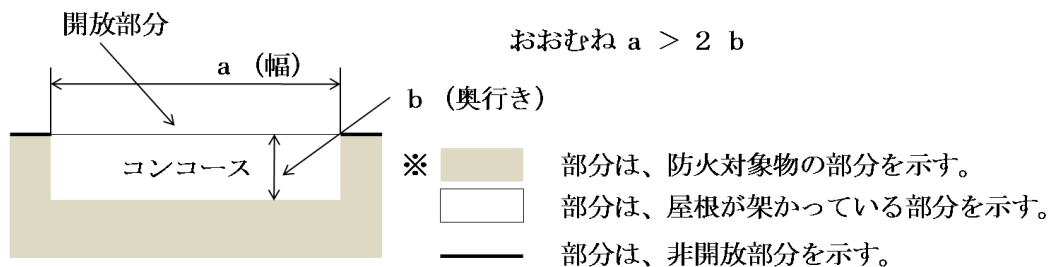
第4-7図

- b 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4-8図参照)



第4-8図

- c 1面が外気に開放されていて、その面にシャッター等が無く、かつ、開放された面の長さが概ね奥行きの2倍以上あるコンコース。(第4-9図参照)



第4-9図

(イ) 軌道部分については、上屋の屋根が設けられている場合であっても算入しないものとする。

ク 観覧場で、観覧席の1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の2倍以上となる観覧席の部分は、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、収容人員の算定にあたっては、当該観覧席の部分を含むものであること。

ケ 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。◆⑥

※ 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。

2 階数の算定

(1) 建築基準法令上の階数の算定

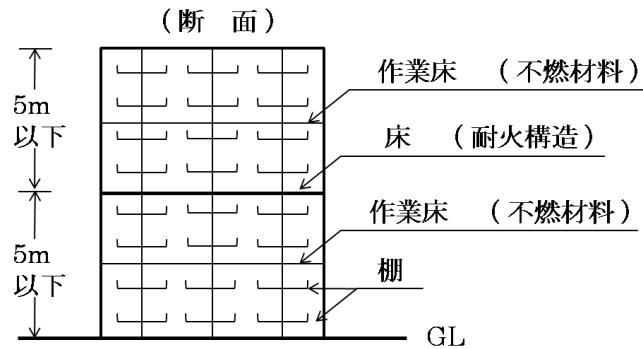
階数の算定は、建基政令第2条第1項第8号によるほか次によることとするが、地下機械室、荷物棚、屋上の倉庫、搭屋等の階の部分として算定するか疑義が生じる場合は、建築主事等に確認すること。

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4-10図参照)



第 4 - 10 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) 準耐火建築物若しくは耐火建築物を要求されるものについては、建基法第 2 条第 9 号の 3 口の準耐火建築物（建基政令第 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又は耐火建築物とし、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) 耐火建築物又は準耐火建築物（建基政令第 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での他の建築物（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には、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) 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）でいう他の建築物とみなして前（イ）及び（ウ）によること。

エ 住宅の小屋裏部分を利用して設ける物置で、次の各号に該当するものについては、階とみなされないものであること。

(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 $1/2$ 未満であること。（平成 12 年 6 月 1 日建設省住指発第 682 号「建築基準法の一部改正」）

(イ) 物の出し入れのために利用するはしご等は、固定式のものとしないこと。

(昭和 55 年 2 月 7 日建設省住指発第 24 号)

※ 住宅とは専用住宅、長屋及び店舗併用住宅のうち店舗部分の床面積が延面積の $1/2$ 未満、かつ、床面積が 50 m^2 以下のものをいう。

(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

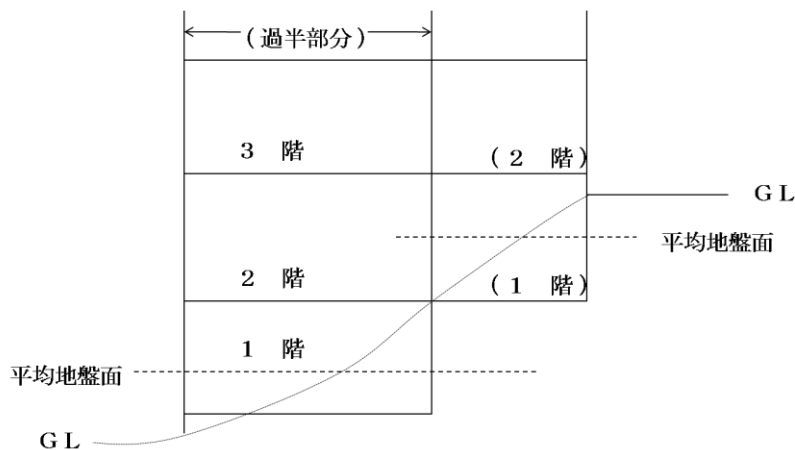
該当部分に積荷等を行う場合に当該部分以外において作業するものを「棚」とし、当該部分を歩行し、又はその上において作業執務等を行うものを「床」として取り扱うが、具体的には、その形状機能等から社会通念に従って判断すること。

イ ラック式倉庫の部分は、階数を 1 として取り扱うものであること。

ウ 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概ね 1.5m 以下（通常の姿勢で作業等ができない高さ）のものは、階数に算入しないものであること。

エ 吊上げ式車庫の階数は 1 とすること。

オ 平均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場合は、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 4-11 図参照）



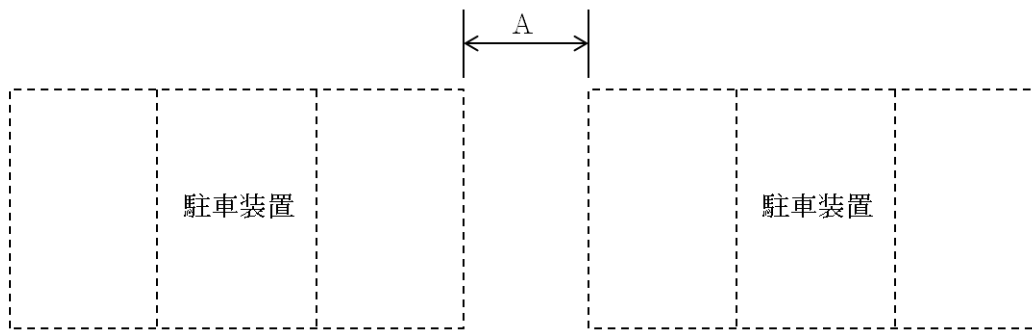
第 4-11 図

3 高さの算定

- (1) 法第8条の2に規定する高層建築物の高さは、地盤面からの最高の高さをいう。
- (2) 政令第27条第1項第2号に規定する高さは、地盤面からの建築物の最高の高さをいう。
- (3) ラック等を設けた部分の天井の高さの算定は、次によること。◆②
 - ア 天井（天井のない場合にあっては屋根の下面をいう。以下同じ。）の高さは、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。
 - イ ユニット式ラック等（建物と独立して屋内にラック等が自立して設けられる構造のものをいう。）を用いたもののうち、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消火活動上支障がないものは、ラック等の高さを天井の高さとみなす。

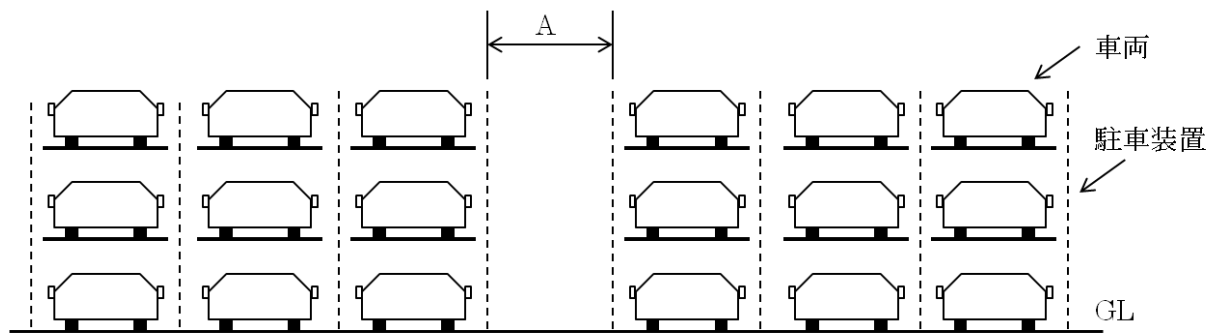
4 収容台数の算定

- (1) 政令第13条第1項に規定する昇降機等の機械装置により車両を収容させる防火対象物の収容台数の算定方法について、2段式以上の機械式駐車装置（上下2段以上の車両2台以上を収容する構造のものをいう。以下同じ。）は、それぞれの機械式駐車装置の収容台数を合計して算定すること。
- (2) 屋外に設けられる機械式駐車装置（以下この項において「駐車装置」という。）のうち、次のアからウのいずれかに適合するものは、前（1）にかかわらず、各駐車装置ごとの収容台数により政令第13条第1項の規定を適用することができる。
 - ア 地上に駐車装置を2基以上並べて設置するもののうち、構造的に結合されておらず、かつ、次のいずれかに適合するもの
 - (ア) 駐車装置相互の間が概ね1m以上離れているもの（第4-12図参照）



(平面図)

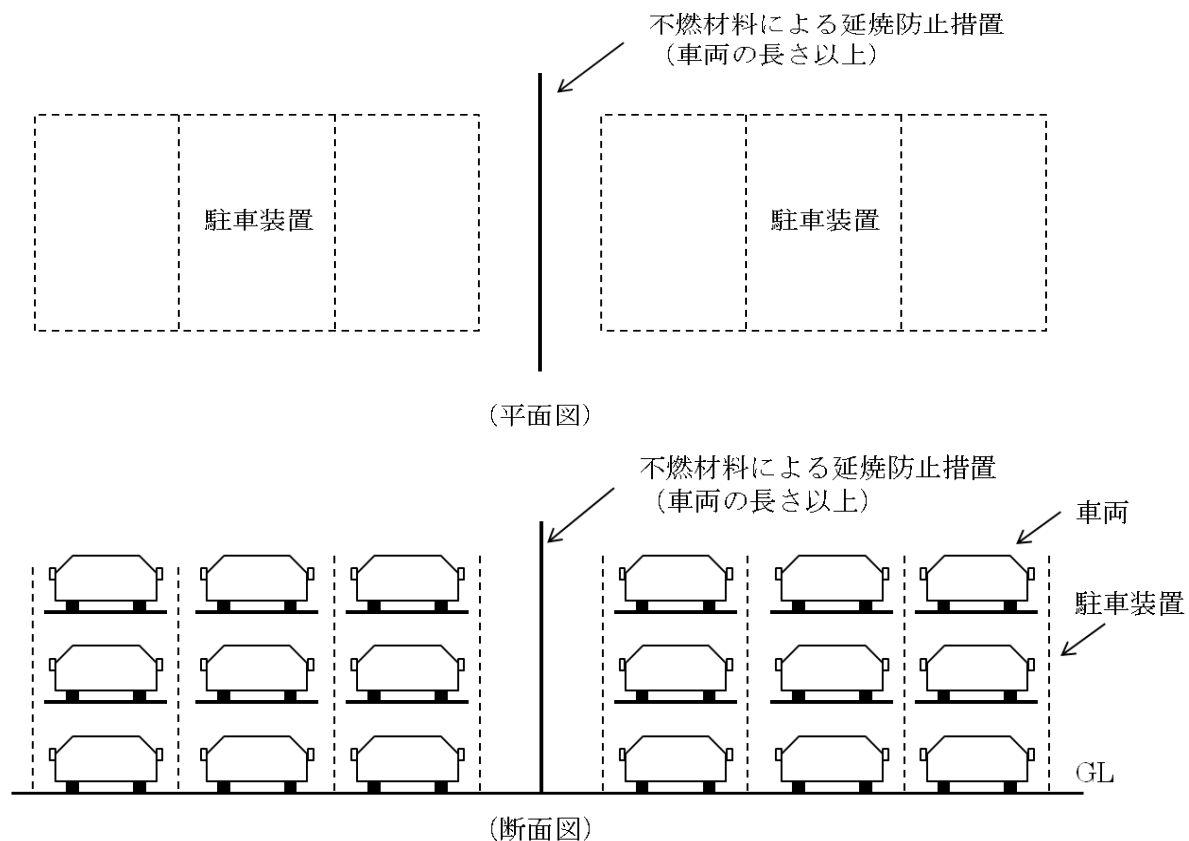
A : 概ね1m以上



(断面図)

第4-12図 駐車装置相互の間が概ね1m以上離れているもの

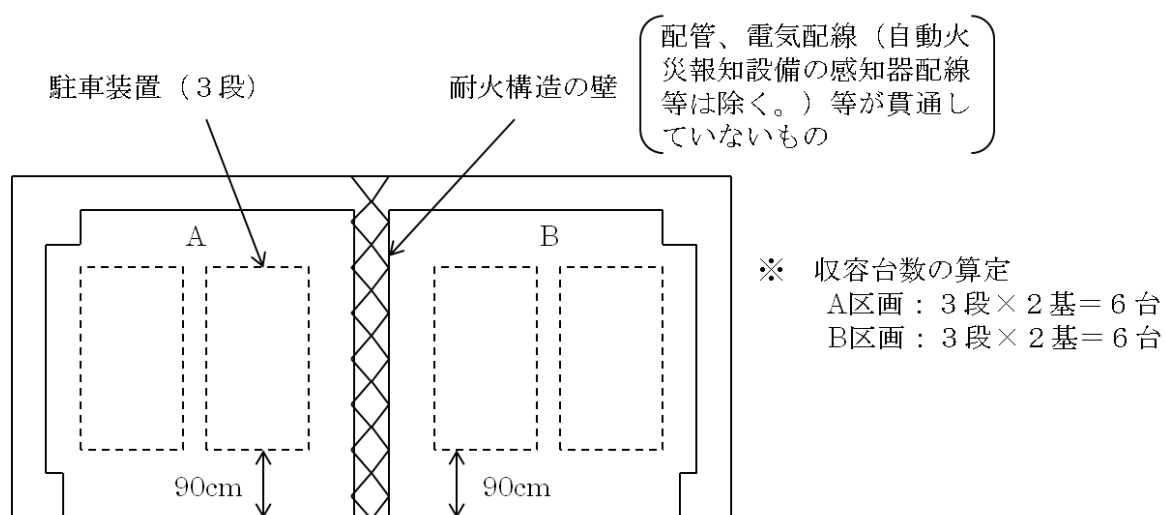
- (イ) 駐車装置相互の間に、容易に破損しない不燃材料による延焼防止措置が講じられているもの。この場合において、当該措置を講じる範囲は隣接して駐車する車両の高さ及び長さ以上とすること。(第4-13図参照)



第 4 - 13 図 駐車装置相互の間を容易に破損しない不燃材料により延焼防止措置が講じられているもの

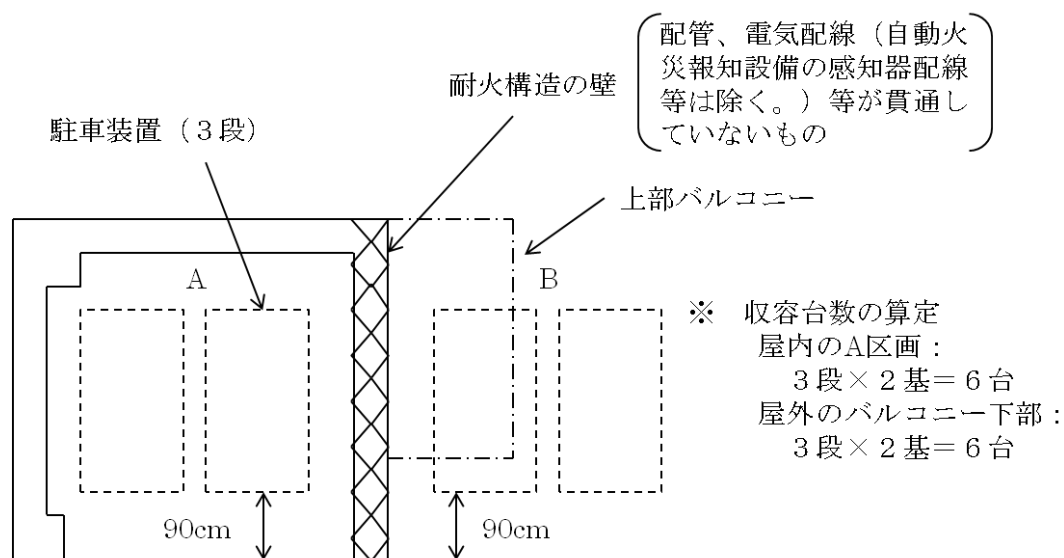
- (3) 屋内に設けられる機械式駐車装置（以下この項において「屋内駐車装置」という。）のうち、次のアからウまでに適合するものは、前（1）にかかわらず、各駐車装置ごとの収容台数により政令 13 条第 1 項の規定を適用することができる。（第 4 - 14 図参照）

- ア 駐車装置の車両乗り入れ面は屋外に面していること。
- イ 駐車装置の間を開口部のない耐火構造の壁で区画すること。この場合において、耐火構造の壁は駐車する車両から 90cm 以上突き出していること。
- ウ 前イの耐火構造の壁には、配管、電気配線（自動火災報知設備の感知器配線等は除く。）等が貫通していないこと。



第4－14図 屋内に設けられる駐車装置の収容台数の算定

- （4） 屋内駐車装置と外壁を介してバルコニー下部に駐車装置が存するもののうち、前（3）. アからウまでに適合するものは、前（1）にかかわらず、各駐車装置ごとの収容台数により政令第13条第1項の規定を適用することができる。（第4－15図参照）



第4－15図 屋内に設けられる駐車装置と外壁を介してバルコニー下部に駐車装置が存する場合の収容台数の算定

- ◆①「倉庫内に設ける積荷用の棚の取り扱いについて」（昭和 40 年 6 月 15 日自消丙予発第 106 号）
- ◆②「ラック式倉庫の防火安全対策ガイドライン」（平成 10 年 7 月 24 日消防予第 119 号）
- ◆③「外気に開放された高架工作物内を利用した駐車場の用に供される部分の規制について」（昭和 52 年 7 月 8 日消防予第 130 号）
- ◆④「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」（昭和 51 年 7 月 20 日消防予第 37 号）
- ◆⑤「地下道部分の床面積の算定について」（昭和 53 年 2 月 21 日消防予第 32 号）
- ◆⑥「防火対象物の一部に危険物施設がある場合について」（昭和 50 年 6 月 16 日消防安第 65 号）

