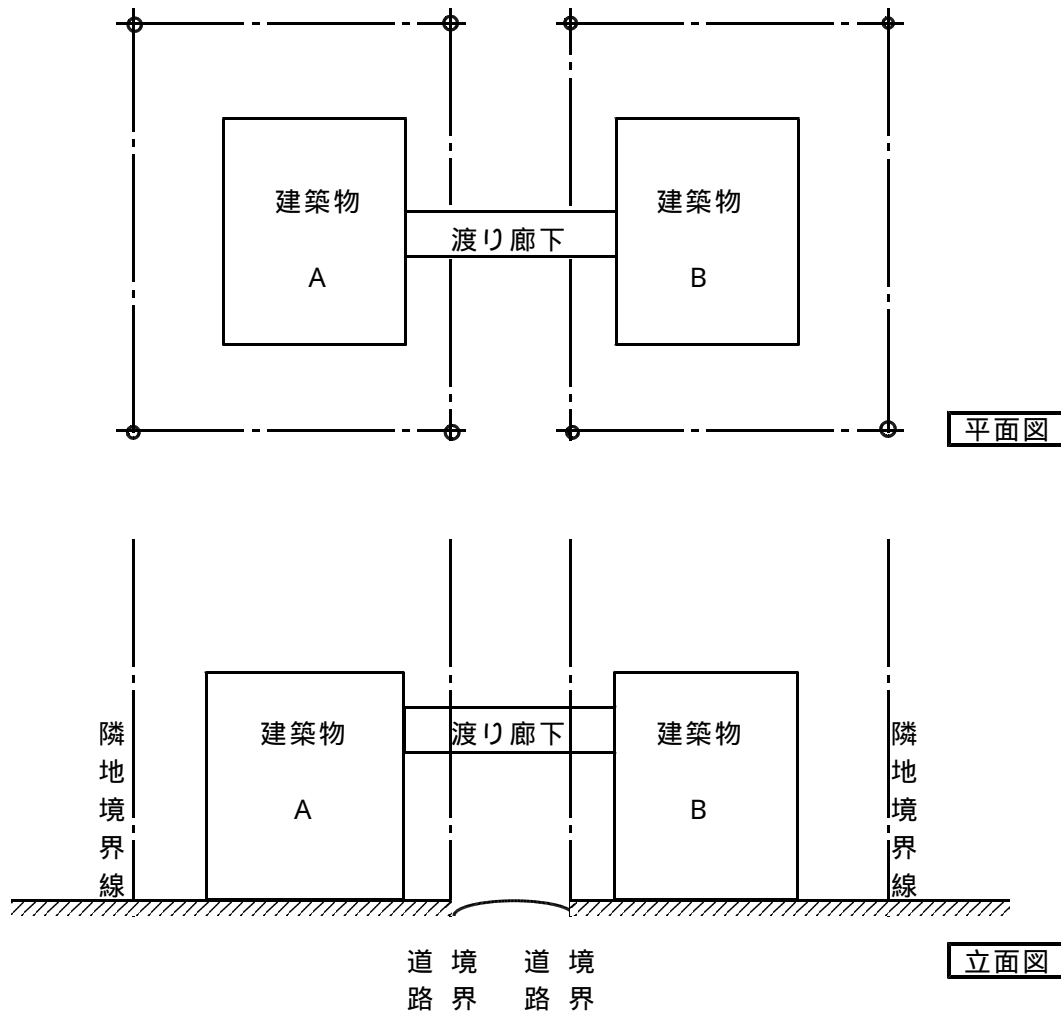


法第3章（敷地の定義）

道路等により分割されている土地

道路又は水路により分割されている土地の建築物を、道路又は水路の管理者等から占有許可等を受けて渡り廊下等で連結して一棟の建築物とした場合、法第3章（集団規定）の規定はそれぞれ分割された土地毎に適用する。

ただし、渡り廊下等についてはこれらの規定を緩和することができる。



法第88条（工作物への準用）

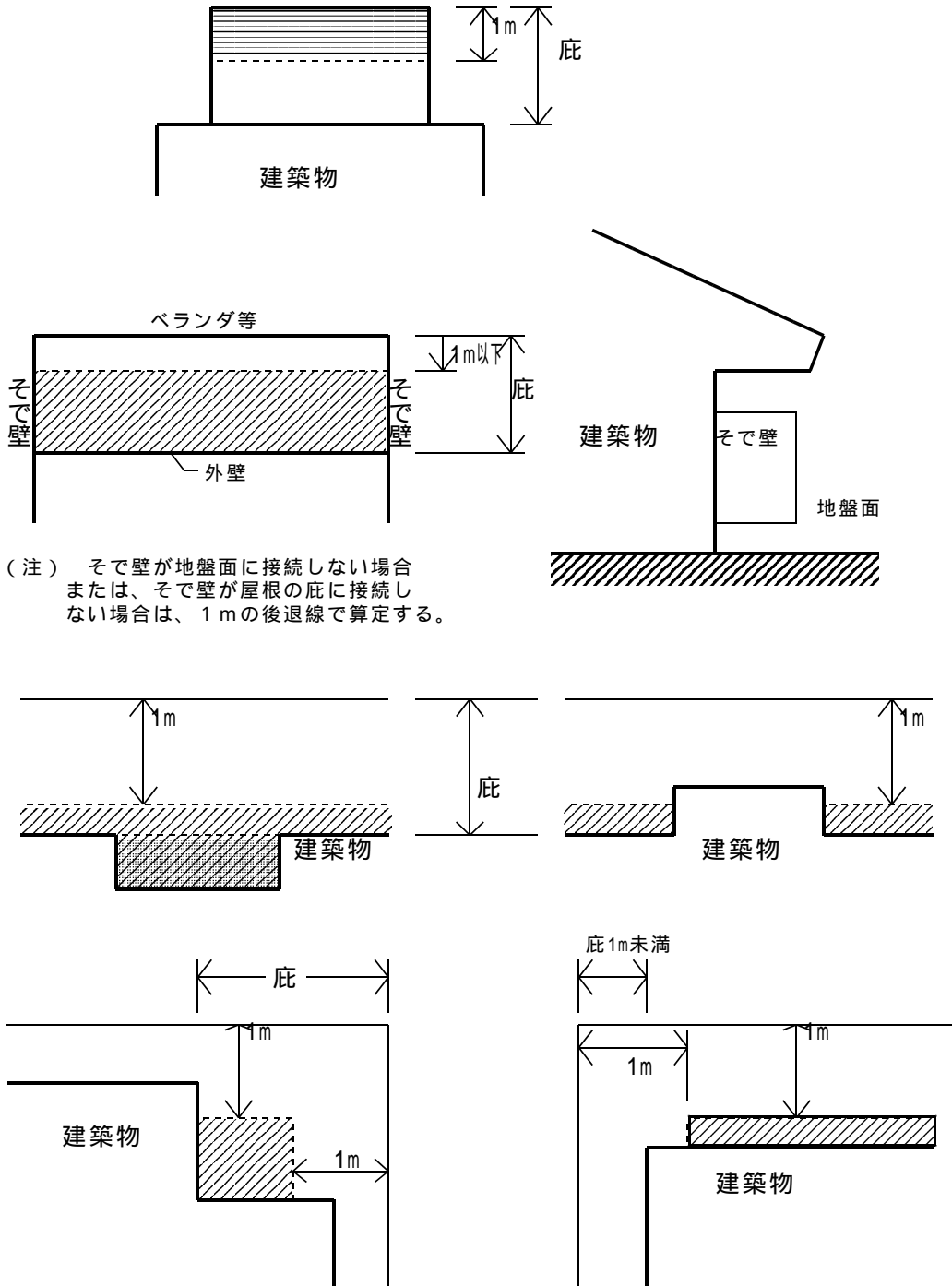
準用工作物である汚物処理場等の規模

令第138条第3項第5号に規定する汚物処理場等とは、令第130条の2の3第1項第2号、第3号、第5号及び第6号に規定する規模（人員）を超える処理能力を有するものをいう。

法第92条（建築面積）

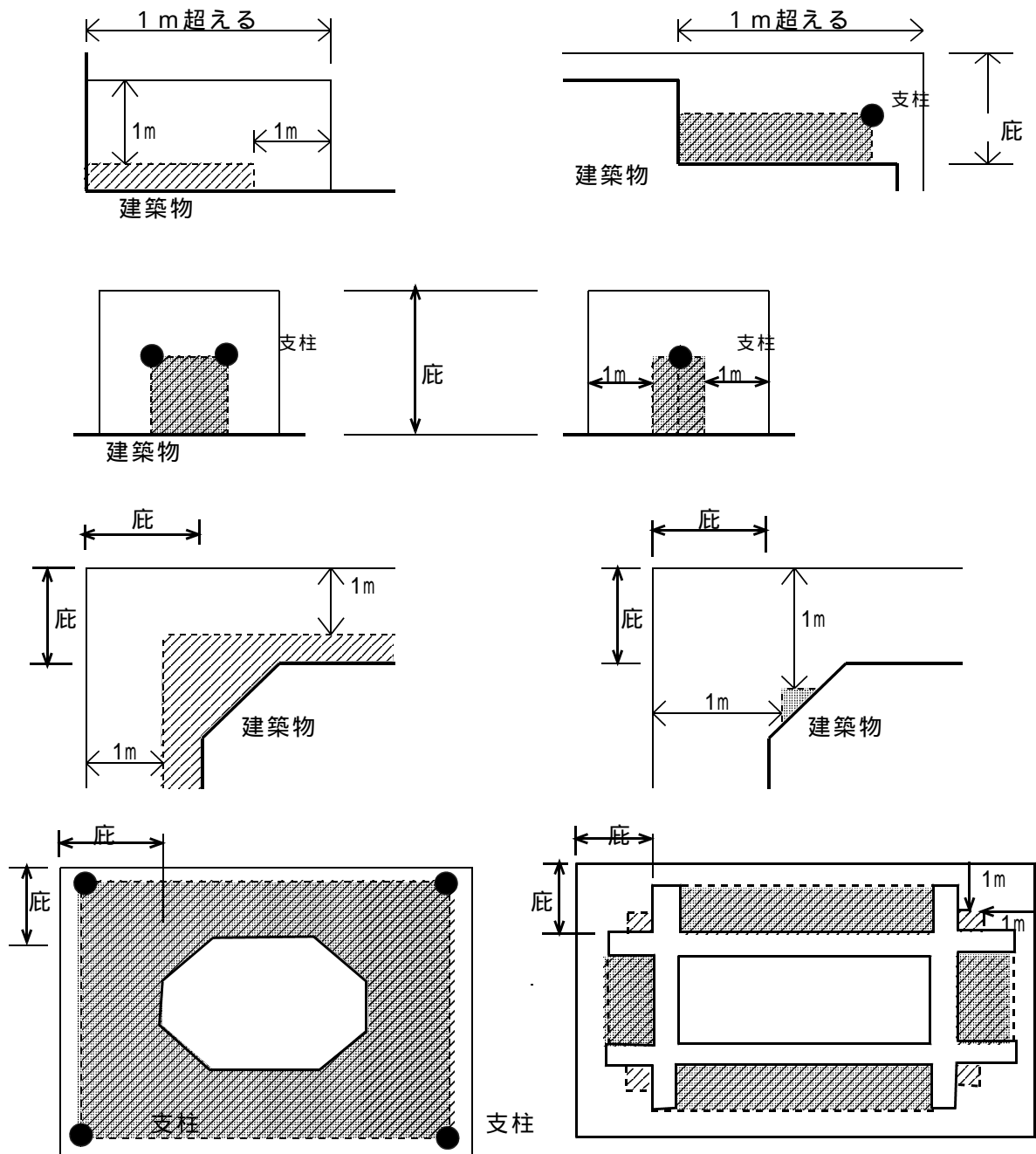
庇、屋外階段の建築面積の算定

1. 庇の建築面積の算定において、外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離1m以上突き出た場合の、その端から水平距離1m後退した線の取扱いは、次による。



(注) そで壁が地盤面に接続しない場合
または、そで壁が屋根の庇に接続し
ない場合は、1mの後退線で算定する。

法第92条（建築面積）



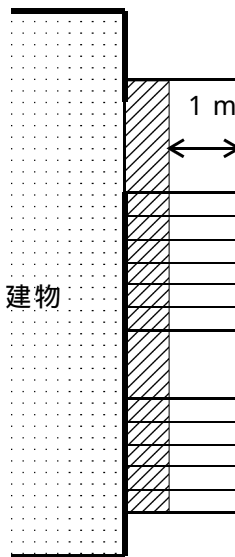
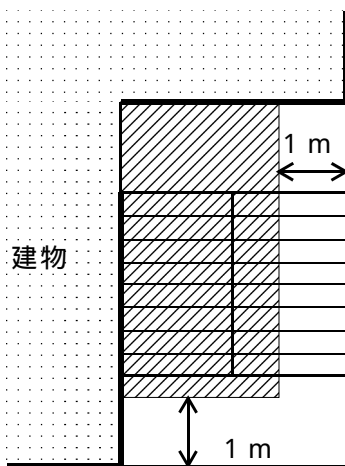
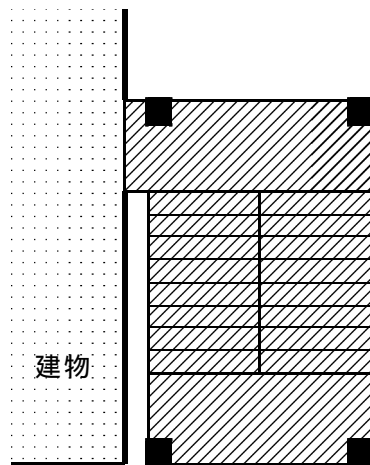
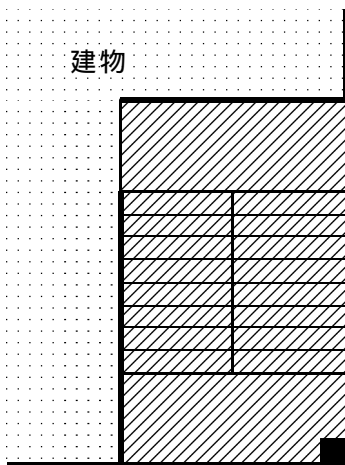
(注) そで壁が地盤面に接続しない場合
または、そで壁が屋根の庇に接続し
ない場合は、1mの後退線で算定する。

- 凡例
- 庇の出が1mを超える場合の建築面積算入部分
 - 庇の出が1m以下の場合の建築面積算入部分
 - 建築物の外壁のそで壁
 - 支柱

法第92条（建築面積）

2. 屋外階段の建築面積の算定において、蹴込みがあり、かつ、屋根を有しないものの取扱いは、次による。

(凡例)  : 建築面積算定部分



法第92条（建築面積）

屋外階段、吹きさらしの廊下

1．屋外階段の取扱い

床面積に算入される部分は、建築面積に算入する。

床面積に算入される屋外階段であっても、令第23条第1項ただし書の屋外階段となる。

建築基準関係規定により耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物で、床面積に算入される屋外階段が法第2条第6号に規定する延焼のおそれのある部分にある場合は、その部分の外部側に防火戸の設置を要しない。

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内では、法第54条第1項に規定する「外壁の後退距離」の制限対象とする。

2．開放廊下の取扱い

床面積に算入される部分は、建築面積に算入する。

建築基準関係規定により耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物で、床面積に算入される開放廊下が法第2条第6号に規定する延焼のおそれのある部分にある場合は、その部分の外部側に防火戸の設置を要しない。

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内では、法第54条第1項に規定する「外壁の後退距離」の制限対象とする。

（昭和61年4月30日 住指発第115号）

法第92条（床面積）

床面積の算定方法（統一資料）

目次

建築基準法施行令

通達

建築物の床面積の算定

区画の中心線の設定方法

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ているが、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。

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、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、P C 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
P C 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

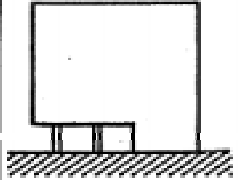
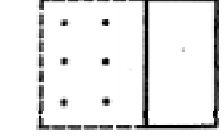
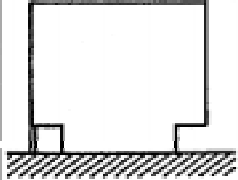
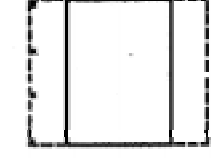
(4) 組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

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

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)

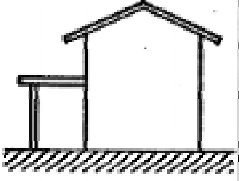
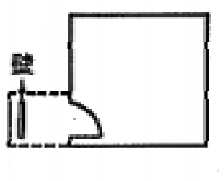
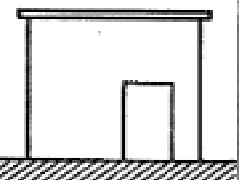
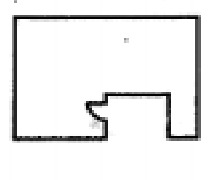
ピロティの床面積の算定については、昭和39年2月24日住指先第26号(以下「39年通達」という。)により、既にその取扱いが例示されているところであるが、今回の通達においてもその考え方を踏襲したものである。

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。
 - 十分に外気に開放されていること
 - 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)

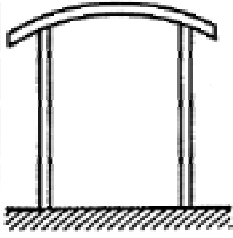
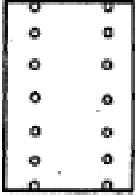
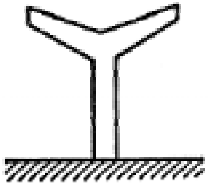

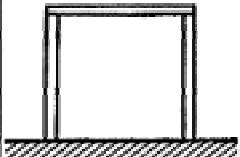
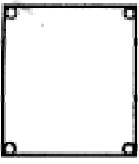
ポーチについても、39年通達の考え方を踏襲している。

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使わ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き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ため、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る。

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。

十分に外気に開放されていること

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。

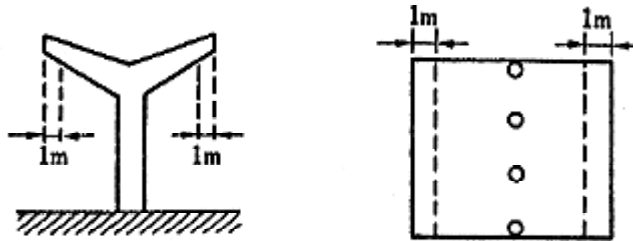


図-1

- (4) なお、学校等の渡り廊下は公共用歩廊に、またオ-バ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
		$h_1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h_1 \geq \frac{1}{2}h_2$ 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

(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。

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。

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。

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以下の廊下は、床面積に算入しない。

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)

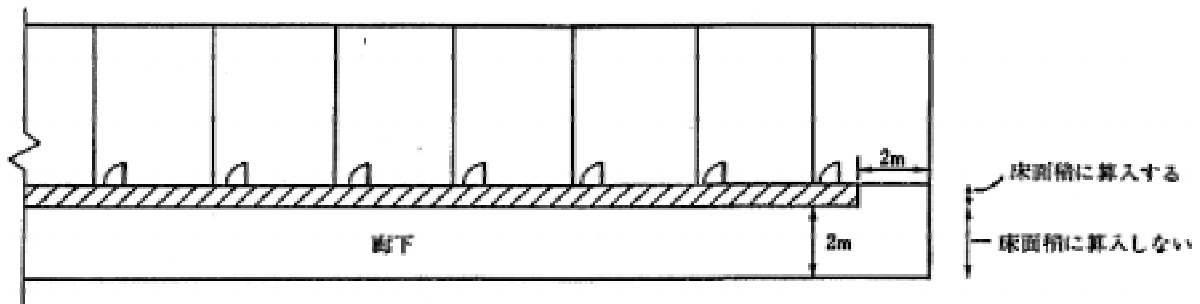


図-2

- (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。

隣地境界線からの距離が、1m以上であること。

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、、 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 2 m 未満となる斜線部分は、床面積に算入することとなる。

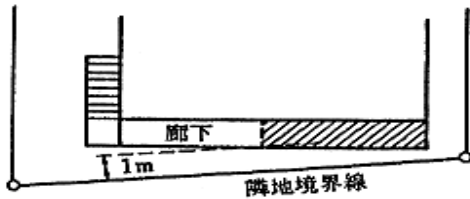


図-3

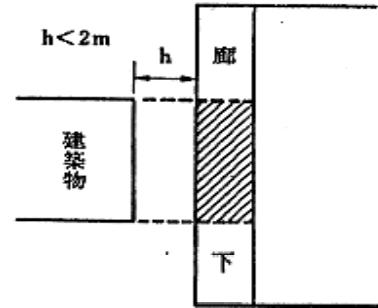


図-4

- (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が、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・ベランダについては、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。

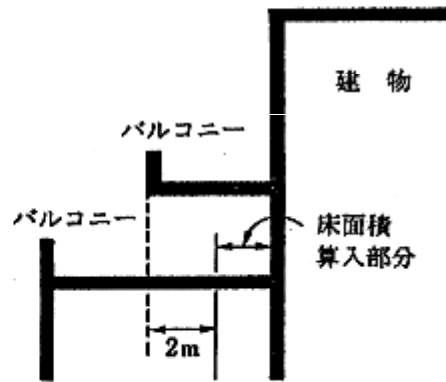
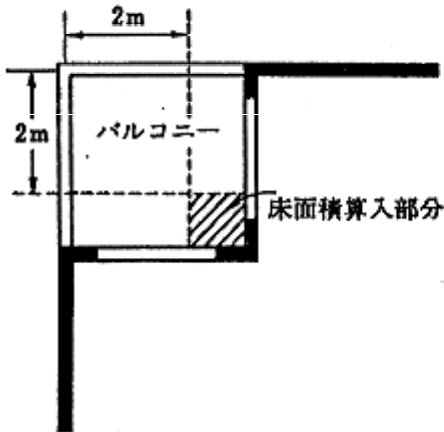
立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h \geq 1.1\text{m}$ かつ $h \geq \frac{1}{2}h$ で、 a のうち 2 m までの部分 <small>(h: 当該バルコニー・ベランダの外気に有効に開放されている部分の高さ)</small> <small>(h: 当該バルコニー・ベランダの天井の高さ)</small> <small>(a: 当該バルコニー・ベランダの幅)</small>	左記以外の部分

(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、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) バルコニー・ベランダについては、吹きさらしの廊下に準じて取扱われるので、「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・ベランダ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・ベランダ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。

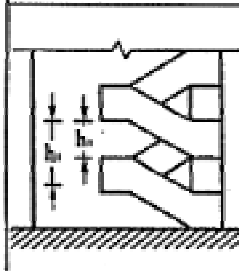
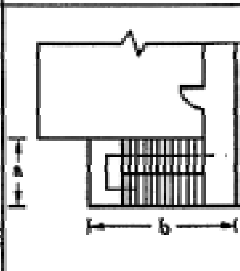


6 屋外階段

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
		<p>外気に有効に開放されている部分の長さ$\geq \frac{1}{2} \times$階段周長$(2(a+b))$で、$h \geq 1.1\text{m}$かつ$h \geq \frac{1}{2}h_0$</p> <p>(h：当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ h_0：当該階段の天井の高さ)</p>	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。

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。

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該階段の周長の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の数値によつて決定される、すなわち、

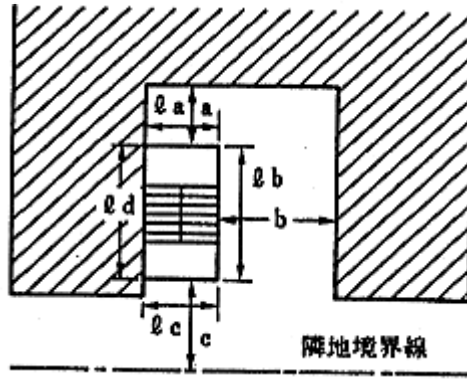


図-7

A $a < 2\text{ m}$ 、 $b \geq 2\text{ m}$ 、 $c \geq 1\text{ m}$ 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、 $lb + lc \geq 1/2(la + lb + lc + ld)$ であるので、当該階段は床面積に算入されない。

B $a < 2\text{ m}$ 、 $b < 2\text{ m}$ 、 $c \geq 1\text{ m}$ 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。

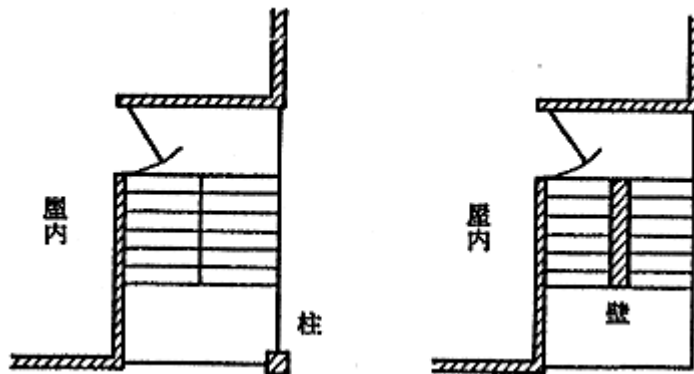
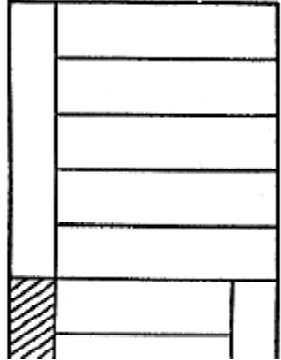
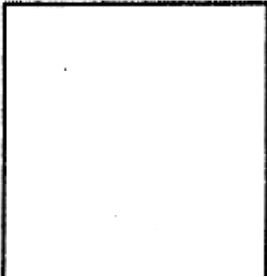
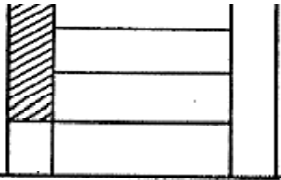
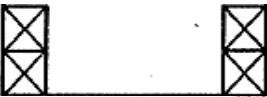


図-8

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)	左記以外の場合
	 EVシャフト		

(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。

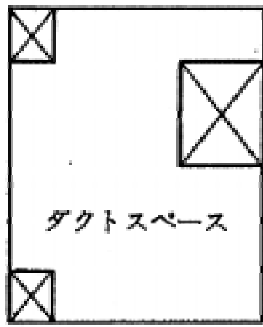
解 説

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
<p>煙 突</p>  <p>ダクトスペース</p> <p>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>

(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。

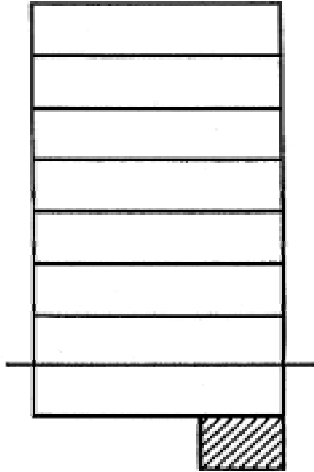
解 説

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ため、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ため、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
	<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>

(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。

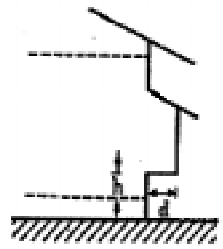
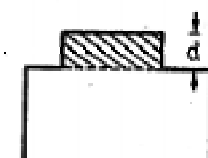
解 説

- (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。

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h \geq 30\text{cm}$ 、 $d < 50\text{cm}$ かつ 見付け面積の1/2以上が 窓であるもの (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)	左記以外のもの

(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。

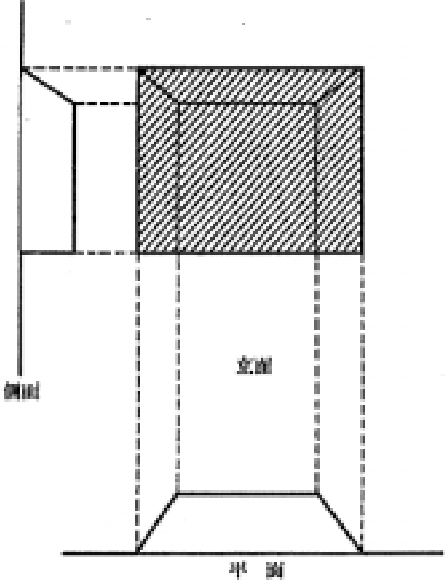
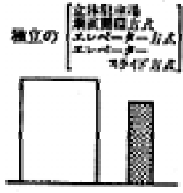
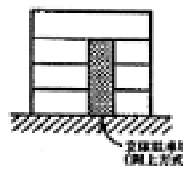
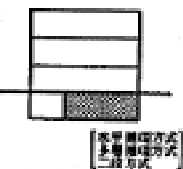


図-9

- (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的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

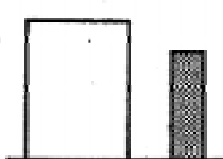

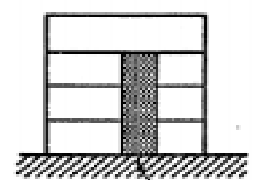

- (1) 立体の機械式駐車装置で床としての認識が可能なものは、その面積によるものとし、床としての認識が困難なものについては、自動車1台当り15㎡の床面積を有するものとみなす。

自動車1台当りの面積は、幅2.5m、奥行き6m、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
<p>独立の</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 立体駐輪場 垂直面算方式 エレベーター方式 エレベーター方式 スライド方式 </div> 		<p>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。</p>
 <p style="text-align: center;">立体駐輪場 (同上方式)</p>		<p>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。</p>

(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。

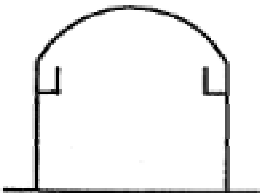
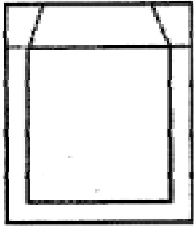
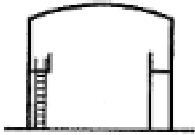
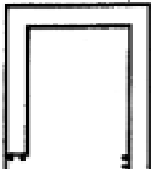
解 説

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台当たりの面積は、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、床面端に算入する。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
			

（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ため、床面積に算入する。保守点検等一時的な使用を目的とすも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

- （1） 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ため床面積に算入する。
- （2） 幅が1 m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。

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するのが基本であるが、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

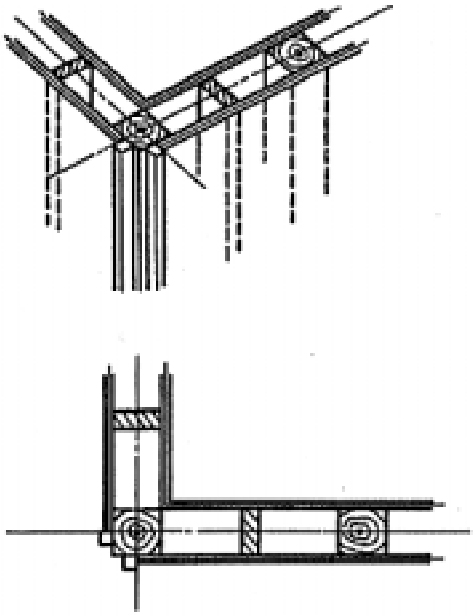
- | | |
|------|---------------|
| 通達：イ | 軸組工法の場合 |
| | 柱の中心線 |
| ロ | 枠組壁工法の場合 |
| | 壁を構成する枠組材の中心線 |
| ハ | 丸太組構法の場合 |
| | 丸太材等の中心線 |

(考え方)

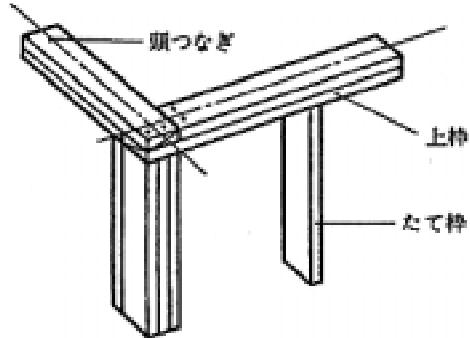
主要な構造部材の中心線で取るという考え方である。

(例)

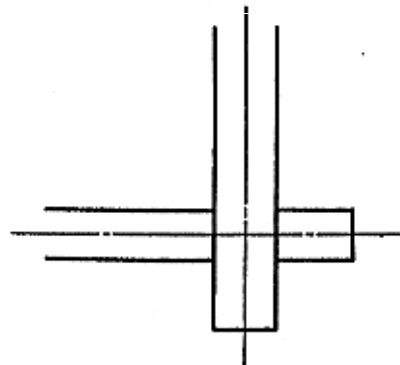
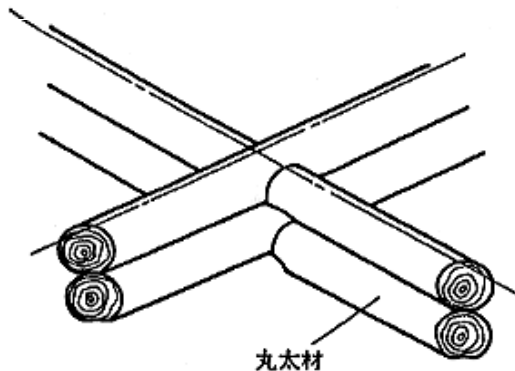
イ 軸組工法の場合



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

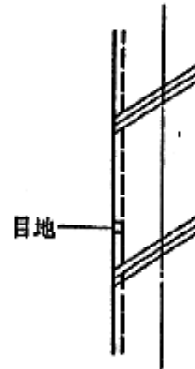
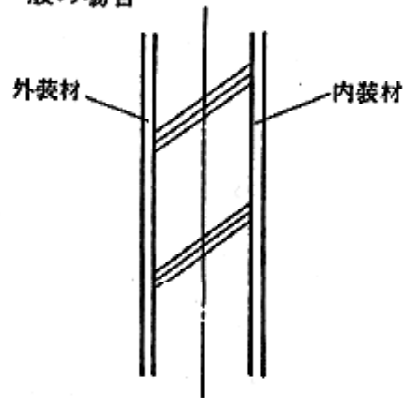
通達：鉄筋コンクリートの躯体、PC板（プレキャストコンクリート板）等の中心線

（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。

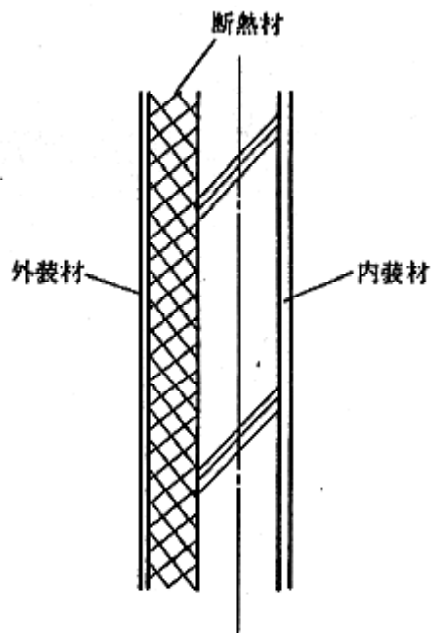
（例）

○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

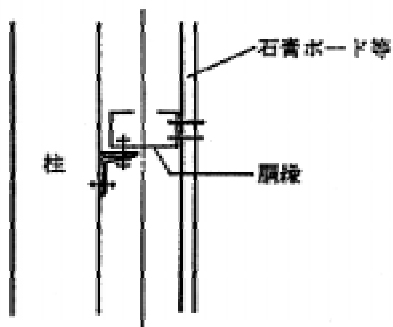
通達：イ 金属板石綿スレート、石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合
胴縁等の中心線
ロ イ以外の場合
P C板、A L C板（高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板）等
の中心線

（考え方）

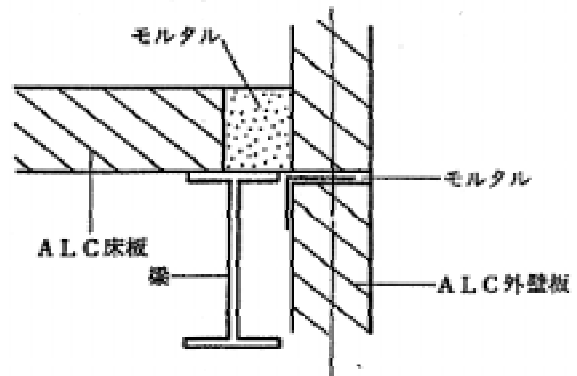
鉄骨造の場合、柱等の外側にパネルを取り付ける構法が多いことから、これらのパネルの中心線（薄物の場合には、それを取り付ける胴縁の中心線）で取ることとする。これは、原則として、外壁全体の中心線で取るという考え方に基づくものである。

（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



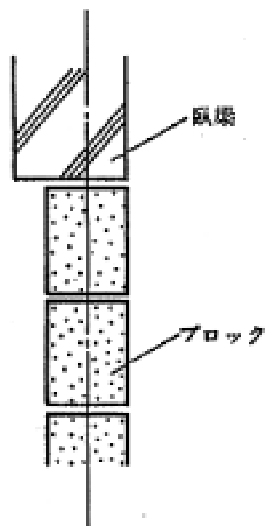
4 組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

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）



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端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解分」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。

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。

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。

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。

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相当であり、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。

類 床として認識することに基づくもの

建築物内の竖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。

類 床として認識しないことに基づくもの

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。

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。

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

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

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

類 出窓

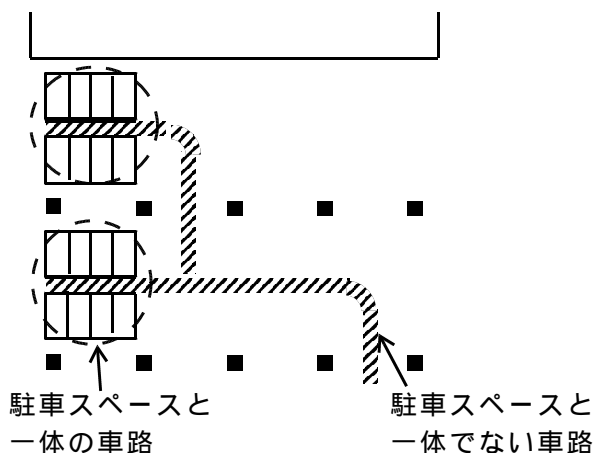
3．各項目については、次により扱う。

類

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。

法第92条（床面積）



・ピロティ部分の階高が低い、いわゆる高床の場合は、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

ポーチ

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

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。

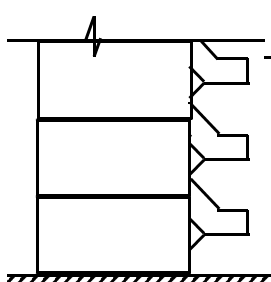
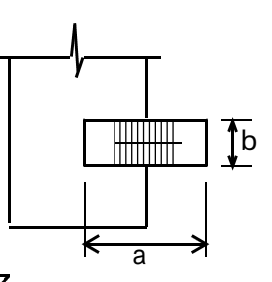
法第 9 2 条（床面積）

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 2 m 以下で、中断部分相互の間が廊下の幅の 2 倍以上かつ 4 m 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ブリッジについては、幅 2 m までの部分は床面積不算入とする。

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。）	

類

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 1 m、最大幅員 2 m 程度までを床面積不算入とする。

類

出窓

出窓床面が高い場合には、通達の口は適用しない。

（昭和 6 1 年 住指発第 1 1 5 号）

（昭和 6 1 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）

法第 9 2 条（延べ面積）

延べ面積から控除することができる自動車車庫等

令第 2 条第 1 項第 4 号、同条第 3 項及び令第 1 3 7 条の 5 に規定する「自動車又は自転車」には、道路運送車両法に規定する原動機付自転車が含まれる。

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）用語の定義

住宅の小屋裏等にある物置の取扱い

1. 住宅の小屋裏、天井裏その他これらに類する部分に物置等がある場合（以下、「小屋裏等にある物置」という。）で、次の各号に該当するものについては、階とみなさない。

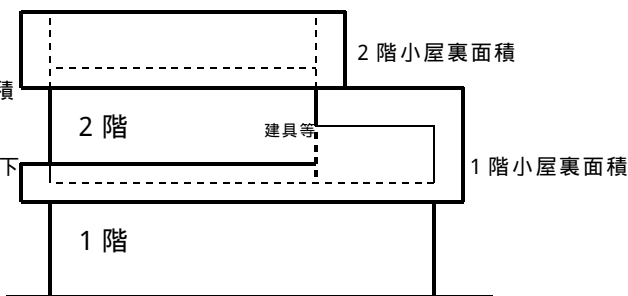
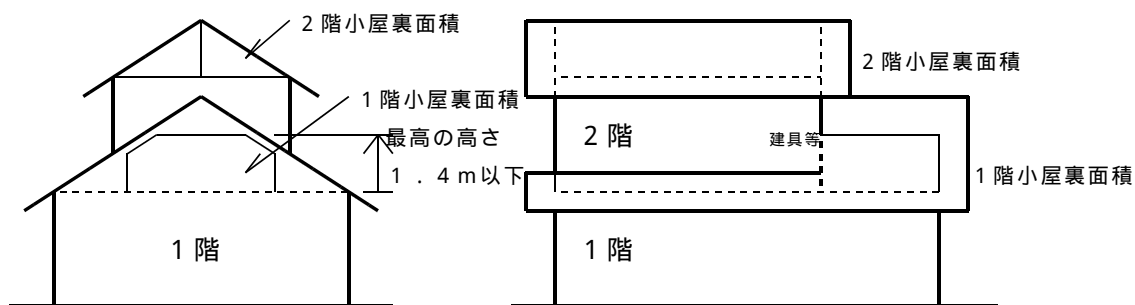
小屋裏等にある物置の部分の水平投影面積がその存する部分の床面積の2分の1未満であること。

小屋裏等にある物置の天井の最高の内法の高さは、1.4m以下であること。

小屋裏等にある物置は、小屋裏、天井裏等の建築物の余剰空間を利用するものであり、その用途は物入れに限定されたのもであること。

床面積に算入される部分とは建具等で区画され、又は、床面の高さが異なる等で一体となっていないものであること。

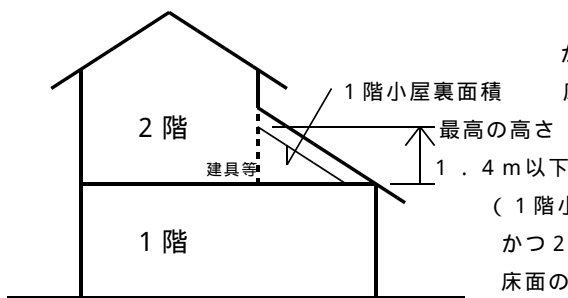
2. 1. の「存する部分の床面積の2分の1以下」の取扱いは以下のとおりとする。



$$(2\text{階小屋裏面積} + 1\text{階小屋裏面積})$$

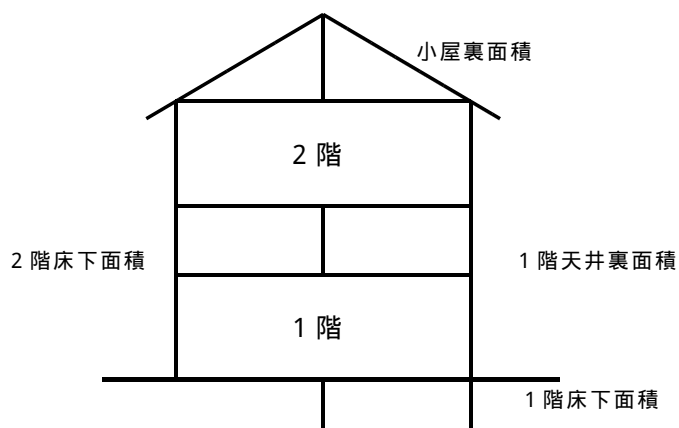
$$< (2\text{階床面積} \times 1/2)$$

かつ2階床面積部分とは建具等で区画され、又は、床面の高さが異なる等で一体となっていない



$$(1\text{階小屋裏面積}) < (2\text{階床面積} \times 1/2)$$

かつ2階床面積部分とは建具等で区画され、又は、床面の高さが異なる等で一体となっていない



$$(小屋裏面積 + 2\text{階床下面積})$$

$$< (2\text{階床面積} \times 1/2)$$

及び (1階天井裏面積 + 1階床下面積)

$$< (1\text{階床面積} \times 1/2)$$

かつ (2階床下面積 + 1階天井裏面積)

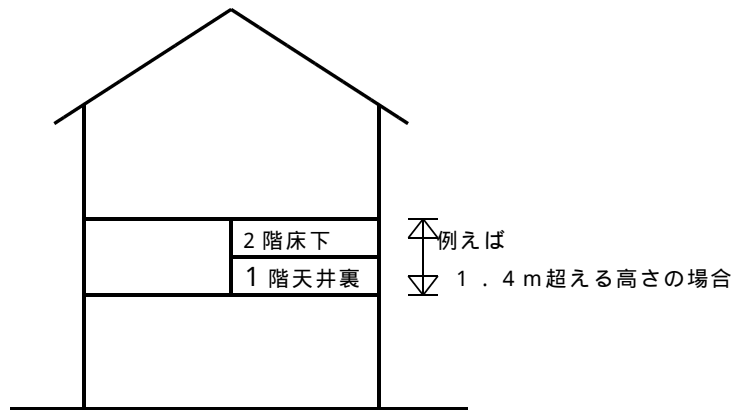
$$< (2\text{階床面積} \times 1/2)$$

及び (2階床下面積 + 1階天井裏面積)

$$< (1\text{階床面積} \times 1/2)$$

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）用語の定義

- 3．階とみなさない小屋裏等にある物置の部分は、床面積に算入しない。
- 4．建築物の中間部分に設けられた物置等について、2階床下と1階天井裏が重なる場合のように、合計すれば通常の空間になるものは小屋裏等にある物置等に該当せず、上記取扱いの対象とはならない。



（昭和55年住指発第24号、平成12年住指発第682号、平成12年日本建築主事会議全国会議研修部会結果報告）

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）用語の定義

高さ・階数の算定方法

平成7年5月22日

特定行政庁建築主務課長 殿

住宅局建築指導課建設専門官 小川富由

「高さ・階数の算定方法・同解説」について

本日付けをもって日本建築主事会議会長から各特定行政庁建築主務部長あてに送付された標記については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条に規定されている地盤面並びに建築物及び軒の高さ並びに階数の算定方法に関する運用を示すものとして、おおむね適当なものであると考えられるので、今後の指導上の参考とされたい。

地盤面の設定
建築物の高さ
軒の高さ
階数の算定等について
参考 解説図

（平成7年5月22日 建設省建築指導課建設専門官通達）

事務連絡
平成7年5月22日

建築主務部長各位 殿

日本建築主事会議
会長 水庭武宣

「高さ・階数の算定方法・同解解説の送付について

貴特定行政庁には、日頃より、本会の事業活動にご協力いただき、感謝いたしております。
さて、標記の件につきましては、平成5年度及び6年度と日本建築主事会議基準総則研究会にて検討をしまいましたが、このたび、当研究会における統一見解がまとまりましたので、送付いたします。

なお、同算定方法につきましては、去る3月31日に行われた閣議において「規制緩和推進計画」の一環として、「統一を図る」ことが決定されたところでもあります。

これを参考とされて、今後の建築行政の指導にお役立てください。

高さ・階数の算定方法・同解説

〔日本建築主事会様 基準総則研究会〕

地盤面の設定

建築基準法施行令第2条第2項に規定されている地盤面の設定の方法は以下に定めるところによる。

(1) 周囲の地面と接する位置の設定

地盤面は、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（令第2条第2項）」とされているが、この「接する位置」の設定の方法は、次の～に定めるところによることとする。

からぼり等がある場合

建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、当抜建築物及び周壁の外側の部分を「周囲の地面と接する位置」とする。

ただし、斜面地等において大規模な擁壁と共に設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

解説

ア 確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には、建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（図1参照）

イ 斜面地や高低差がある敷地に大規模な擁壁を設けて土地を造成し、からぼりを設けた場合、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（図2参照）

建築物が接する位置に盛土が行われている場合

盛土後に建築物が接する位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とする。ただし、敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土又は局部的な盛土がなされる場合においては、当該盛土後に建築物が接する位置以外の適切と考えられる位置を「接する位置」として設定する。

解説

ア 実際に地表面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とすることが原則。

ただし書きに該当するような場合においては、建築確認申請時の現状の地盤と盛土後の接する位置との間の適切な位置に「接する位置」を設定する。

イ 「敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土」とは、敷地の形状、周辺の状況により異なるが、敷地からの排水経路・避難経路の確保、基礎の保護等のために一般的に必要な高さより著しく高い場合をいう。（それぞれの土地の特性により判断するものとする。）

ウ 「局部的な盛土」とは、下記の a 又は b に該当するものをいう。

a フラワーポットなど意匠的に設けられる小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。

b 上部の水平な面が幅 2 m 以上の広がりを持たないもの。ただし、隣地境界線又は道路境界線まで、それぞれ隣地又は道路の高さと同程度まで盛土をした場合は、水平な面の広がりが小規模であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

地面と接する位置にピロティー、屋外階段等がある場合

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

解説

ピロティー等がある場合、実際に地面に接するのは、柱等の周りのみであるが、「地盤面」の設定に際して不合理となる場合があるので、実際には地面に接していない部分も、最も外側の柱及び壁等の中心線を結んだ位置で地面と接しているものとして地盤面を算定する。

(2) 地面と接する位置の高低差が3 mを超える場合の地盤面の算定について

「接する位置」の高低差が3 mを超える場合においては、その3 m以内ごとの領域における平均の高さにおける水平面を地盤面（令第2条第2項）とすることとなっているが、その算定の方法については下記の ~ に定めるところによることとする。

地盤面を算定する領域の設定の方法について

領域の設定は、原則として、建築物が地面と接する位置の最高点又は最低点から3 mごとに行う。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には、3 m以内の適切な高さにより領域を改定することができる。

解説

ア 特段の理由がないかぎり、最高点又は最低点から3 mごとに切り分けることにより設定される領域ごとに接する位置の平均の高さを算定することを原則とす。（図3参照）

ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて、各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により3 mごとに切り分けることが不合理と考えられる場合等には、3 m未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。（図4参照）

イ 垂直な面に建築物の一部が接する場合についても、低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに建築物を切りわけて、設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。（図5参照）

地盤面の位置の算定方法について

設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。

解説

領域境界線も地面と接するものとして計算に含める。つまり、平均地盤面は3 m以内ごとに領域を設定し、その位置を算定するが、その際、実際には「地面」に接していない各領域の境界部分も地面に接するものとみなして算定する。（図6参照）

設定する領域の平面的な形状について

地盤面を算定するためのそれぞれの領域は、直線とすることを原則とする。ただし敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理な場合には、他の形状の境界線でもって、領域を設定する。

解説

ア 隣合う領域間の境界線は、直線を用いることを原則とする。（図7参照）

ただし、領域又は建築物の形状が特殊な場合には、より合理的な他の方法によって領域を改定する。

イ 境界線を直線とすることが不合理な場合とは、次の a 又は b に該当するものをいう。

a 敷地の形状の特殊性により直線での設定が著しく不相当と認められるもの。

b 建築物の形状の特殊性により直線での設定が著しく不相当と認められるもの。

ウ 「敷地の形状の特殊性」とは、例えば、盆地・谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもって、建築物が建築される場合等が考えられる。

エ 「建築物の形状の特殊性とは、例えば、矩形の建築物ではなく、曲線を基調とした設計がなされた建築物又はかぎ型にずれた段状の建築物の場合等をいう。

建築物の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号）

建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第6号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（ に示す設定方法による。 ）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

(1) 屋上部分の取扱いについて（令第2条第1項第6号）

建築物の屋上部分等について、一定の条件を満たすものは「建築物の高さ」には参入しないこととなっているが、これらの取扱いについては下記の ~ に定めるところによることとする。

（高さに算入しない）建築物の屋上部分

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分とは、当該部分以外の建築物の屋根面より高い位置に設けられるもののうち、屋上に設置することが適当であると考えられるものをいう。

解説

ここでいう「屋上部分」とは、施行令の条文に述べられているとおり、階段室、昇降機塔、物見塔、装飾塔、屋窓等の建築物と構造上一体的で、その用途・機能・構造上、屋上に設けることが適当であるものを指している。従って、通常の居室や下階の部分と用途上一体として使用される物置専用の室等は1/8以下であっても高さに算入される。

上記の「建築物の屋上部分」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア 昇降機の昇降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）

イ 各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械室等）で屋上に設けることが適当であるもの

ウ 雪下ろし塔屋

エ 時計塔、教会の塔状部分

オ a 高架水槽（周囲の目隠しを含む。）

b キューピクル等の電気設備機器

c クーリングタワー等の空調設備機器

屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとする。

解説

傾斜地等において、建築物の部分により高さが異なっている場合、各屋上面に存在する屋上部分の水平投影面積の合計と、全体の建築面積との比較により判断する。従って、個々の屋上面の面積には左右されないものとする。（図8参照）

なお、隣接する当該建築物の部分（側方）から通常進入可能な部分は、最上部分とはみなされない。（図9参照）

屋上部分の高さについて

屋上部分の高さが、12m（又は5m）を超える場合には、それぞれ当該部分の実際の高さから12m（又は5m）を減じた値をその部分の高さとする。

解説

令第2条第1項第6号ロにおいて、建築面積の1/8以内の屋上部分の高さは、「12m（法第55条第1項等の場合は5m）までは当該建築物の高さに算入しない」こととなっているが、これは、これら屋上部分の実際の高さ（屋上の面から当該部分の最高部までの高さ）から12m（又は5m）を減じた値を建築物の高さに算入するものである。

例えば、実際の高さが12m（又は5m）以下の場合はその部分の高さは0となり、15mの場合は3m（又は10m）となる。

傾斜屋根に設置される屋上部分の高さの算定方法は、原則として、その最下端から算定するものとする。

(2) 「むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部」の取扱いについて（令第2条第1項第6号八関連）

建築物の屋上に部分的に設置され、屋内的空間を有しないものを言う。ただし、パラペットは高さに算入するものとする。

解説

パラペットについては、屋上部分の周囲全体に設けられるものであり、部分的とは考えられないため、高さに算入することとする。

「高さに算入されない屋上突出物」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア 建築物の躯体の軽微な突出部

- a 採光、換気窓等の立上がり部分
- b パイプ、ダクトスペース等の立上がり部分
- c 箱むね

イ 軽微な外装等部材

- a 鬼瓦、装飾用工作物等（装飾塔に類するものを除く。）
- b 手摺（開放性の大きいもの。）

ウ 軽微な建築設備

- ・ 避雷針、アンテナ等

なお、煙突については法第33条の場合を除き、「高さに算入されない屋上突出物」と同様の扱いができることとする。

軒の高さ

軒の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第7号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（ に示す設定方法による。 ）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

(1) 片流れ屋線の場合

原則として、高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとする。

解説

軒の高さの算定方法は、令第2条第1項第7号に定められているが、片流れ屋根の場合は、高いほうの値を、建築物の軒の高さとするものとする。

なお、屋根が小屋組で形成されているものは、それを支持する壁又は柱の上端までとする。

階数の算定等について

(1) 第2条第1項第8号の屋上部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、通常の使用時には人が進入せず、かつ、用途、機能、構造上、屋上に設けることが適当であると認められる部分をいう。

解説

令第2条第1項第8号においては、昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分は、水平投方面積の合計が建築面積の1/8以下の場合には、建築物の「階数」には算入されないこととされている。(屋上面が複数存在する場合の取扱いについては、(1) 参照のこと)

当該屋上部分は、次のア及びイに該当するものであることとする。

ア 屋根及び柱若しくは壁を有し(つまり屋内的空間を有し)、形式的には「階」に該当するが、保守点検時、非常時等を除き、通常の使用時には人が内部に入らないこと。

イ 用途、機能、構造上、屋上に設けられることが適当であること。

従って、高架水槽の点検時のみしか用いられない階段室等は上記ア及びイに該当すると考えられるため、水平投影面積の制限内であれば階数に算入されない。

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「(PH)階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

第2条第1項第8号の地階部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の地階の部分とは、居室を有せず、かつ、用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であると認められる部分をいう。

解説

令第2条第1項第8号の階数に算入しない地階の部分とは、下記のア及びイに該当するものであること。

ア 屋内的空間を有し、形式的には「階」に該当するが、居室を有していないこと。

イ 用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であること。

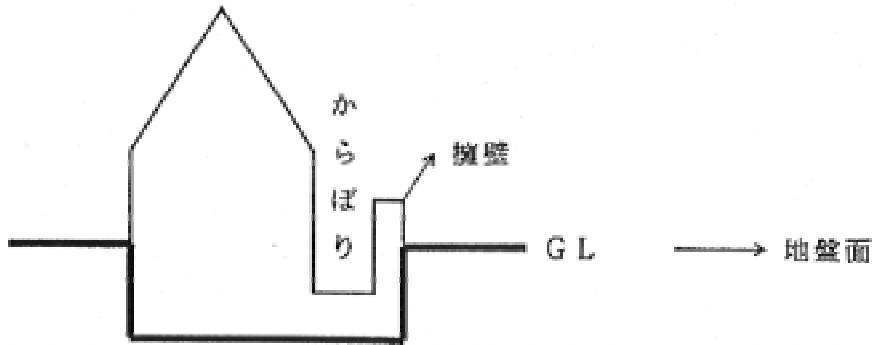
従って、地階に物置を設け、そこへ通じる階段を設けた場合にも、水平投影面積が建築面積の1/8以内であれば階数には算定されない。この場合の水平投影面積は、階段部分も含めた面積とする。

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

参考 解説図

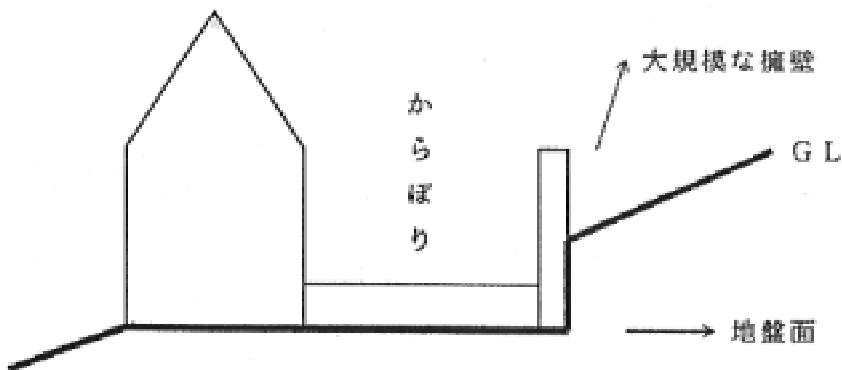
(図1)

からぼり等がある場合の原則的な地盤面の取り方



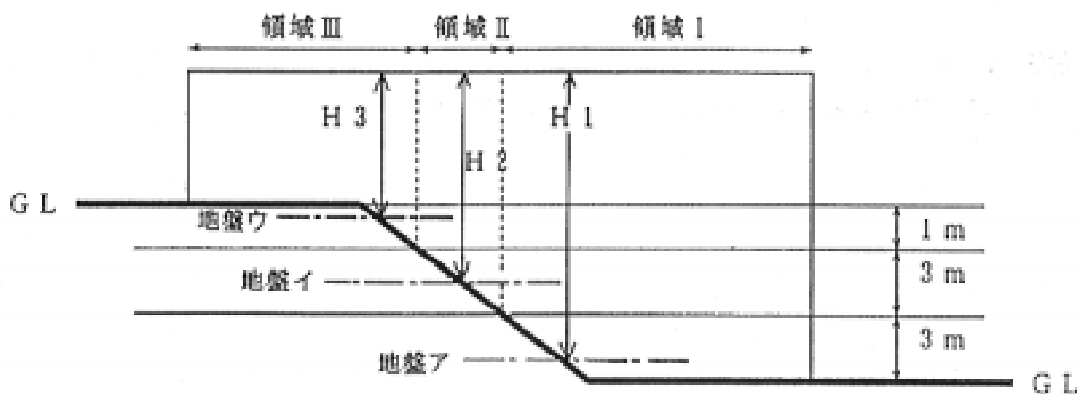
(図2)

斜面地における大規模な擁壁と共に設けられるからぼり等がある場合の地盤面の取り方



(図3)

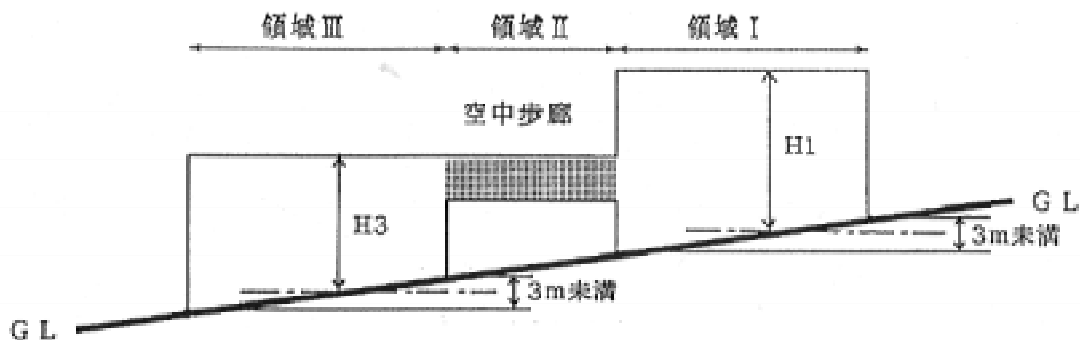
地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の原則的な地盤面の取り方



この場合、最低点から3mごとに切り分け、領域 . . . を設定する。
その領域ごとに平均地盤面ア・イ・リを算定し、高さを出す。

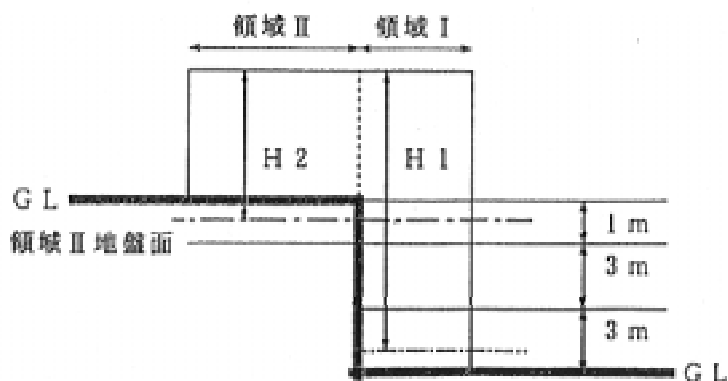
(図 4)

建築物の形状により 3 m ごとに切り分けることが不合理な場合



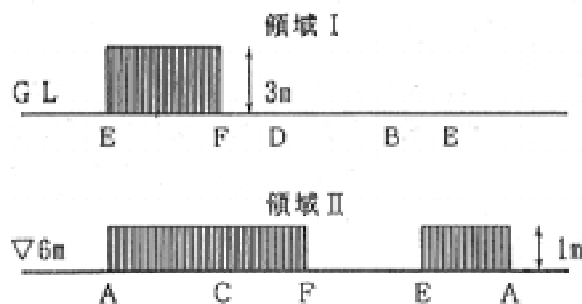
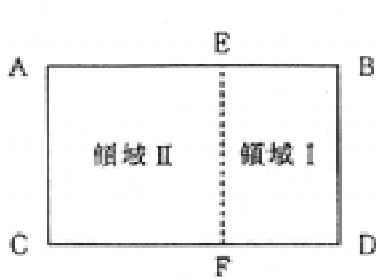
(図 5)

垂直な面に建築物の一部が接する場合の地盤面の取り方



建築物を低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに切りわけて、領域 I・II を設定し、各領域ごとに平均の高さを算定。

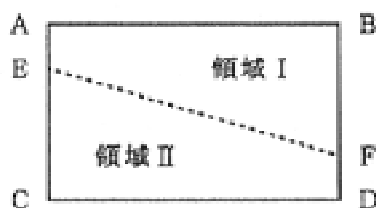
領域 I — 高さ H 1
(領域 II — 高さ H 2)



(図 6)

地盤面の位置の算定方法について

平面図



領域境界線 (3 m 以内ごと)

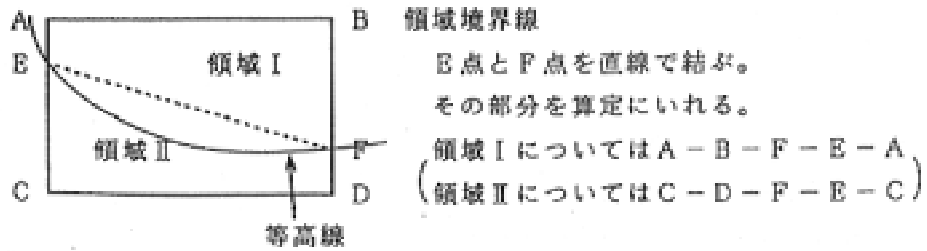
E - F 部分も算定に入れる。

領域 I については A - B - F - E - A
(領域 II については C - D - F - E - C)

(図 7)

設定する領域の平面的な形状について

平面図

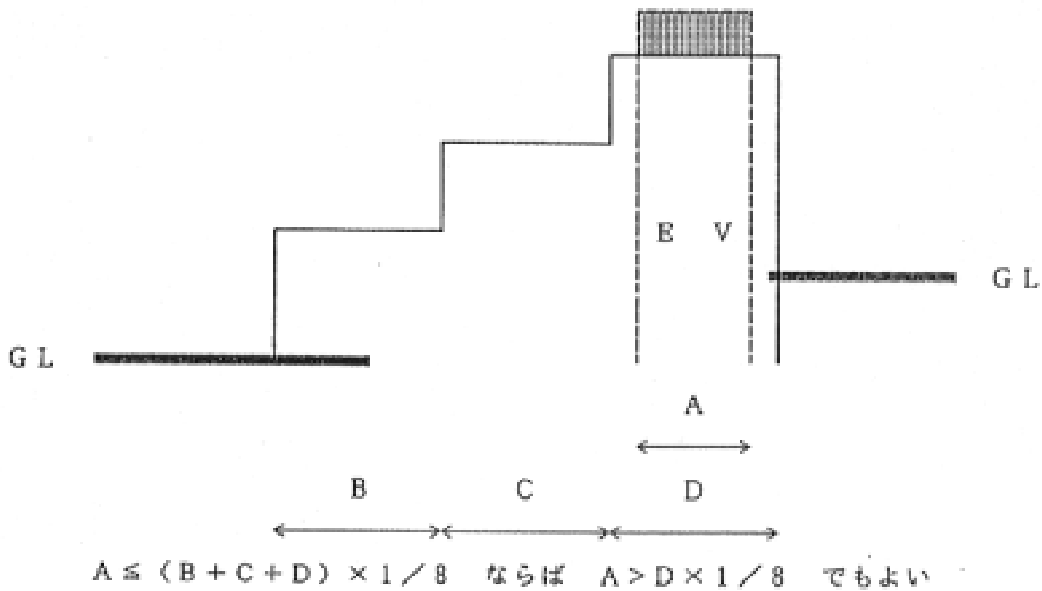


(図 8)

屋上面が複数存在する場合の取り扱いについて

「個々の屋上面の面積には左右されない」とは

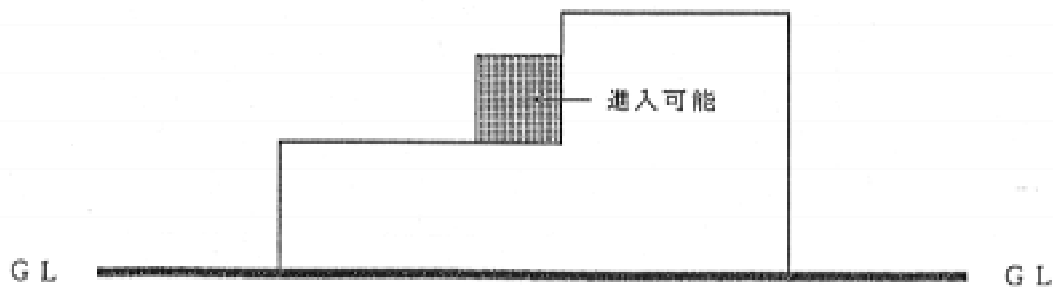
(斜面地に設けられる階段上の共同住宅の場合等)



(図 9)

屋上面が複数存在する場合の取り扱いについて

「建築物の隣接する部分から通常進入可能な部分」とは



法第 9 2 条（面積、高さ及び階数の算定）

平均地盤面の算定

第 2 条第 2 項に規定する「その高低差 3 m 以内ごと」の高さの設定は、任意とする。

棟部分を利用した機械室、電気室等の階数

山形ラーメンの棟部分を利用した機械室、電気室等で、当該部分の壁及び床は屋根として要求される構造を有している場合は、当該部分を令第 2 条第 1 項第 8 号の「これらに類する建築物の屋上部分」として扱うことができる。

岐阜県手数料徴収条例 岐阜県建築基準法施行細則第 4 条 確認申請等

確認申請手数料等の減免

岐阜県建築基準法施行細則第 4 条第 1 項の扱いは、次による。

災害により滅失した住宅をり災後 6 月以内に建築する場合には、原則として、確認申請手数料を 1 / 2 に減額する。この場合、当該対象住宅の所在する市町村長の発行するり災証明又は被災証明を手数料減免申請書に添付するとともに、当該住宅に係る法第 1 5 条第 3 項の規定による報告を行うことが必要である。

のほか、当該災害が災害救助法の適用を受けるものであり、災害により滅失した住宅が災害救助法の適用を受けた地域にあるものにあつては、建築確認申請手数料の減額の程度（免除の場合を含む。）及び建築確認申請手数料の減額又は免除の扱いを受けることができる期間（災害により滅失した住宅をり災後に建築する場合の期間）は、り災の状況を考慮して手数料徴収者が個別に定める。