

## 第4 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 項第 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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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。
- (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

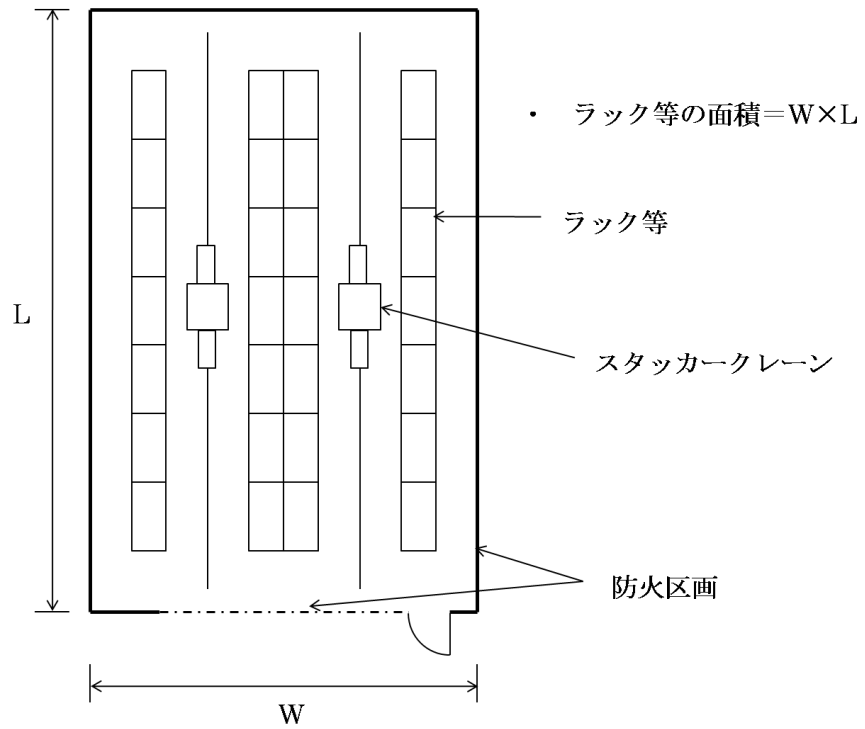
(ア) 各階の床面積の合計により算定すること。

この場合において、ラック等を設けた部分（ラック等の中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

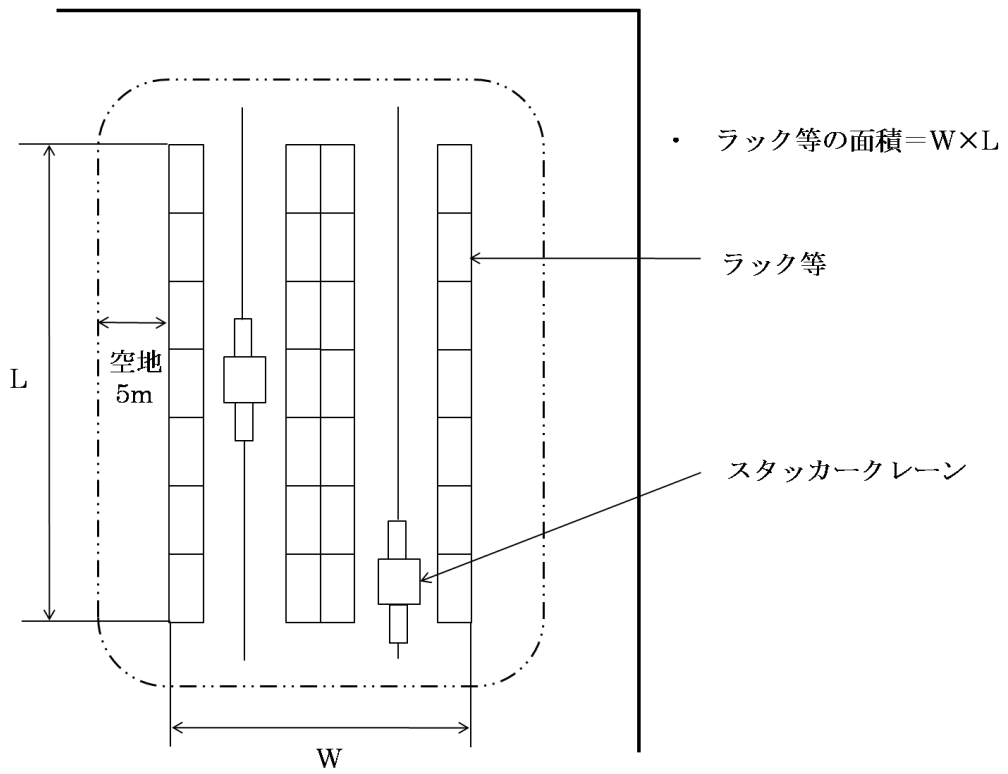
により算定することができる。

- 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）



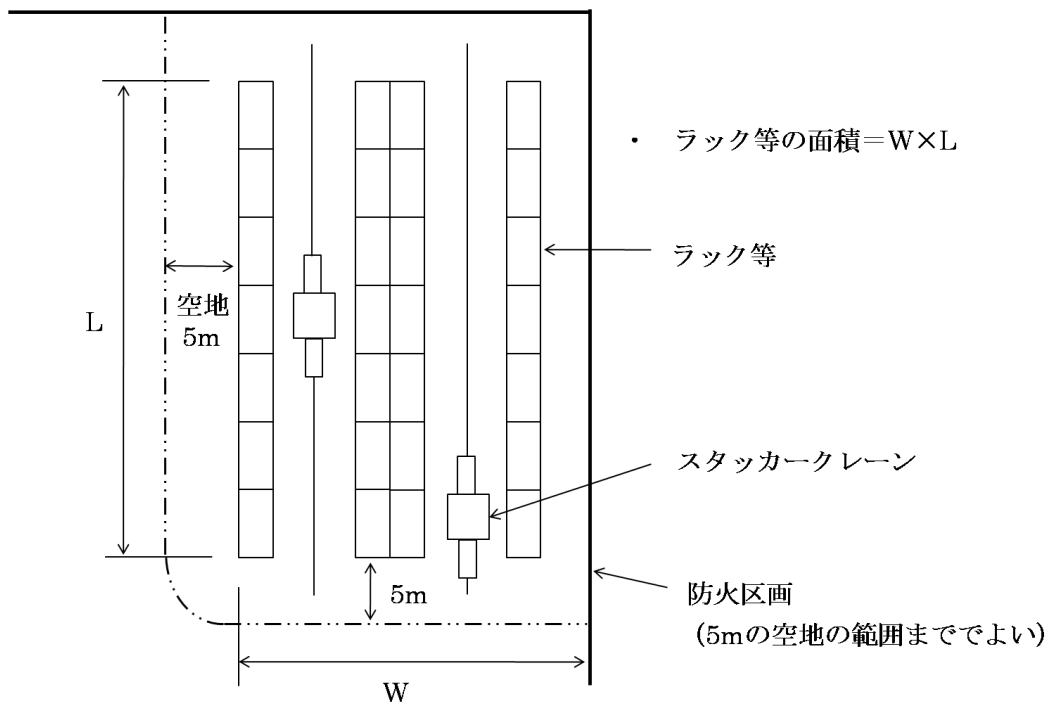
第4-1図 ラック等の周囲に防火区画がある場合

- 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 m<sup>2</sup>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。

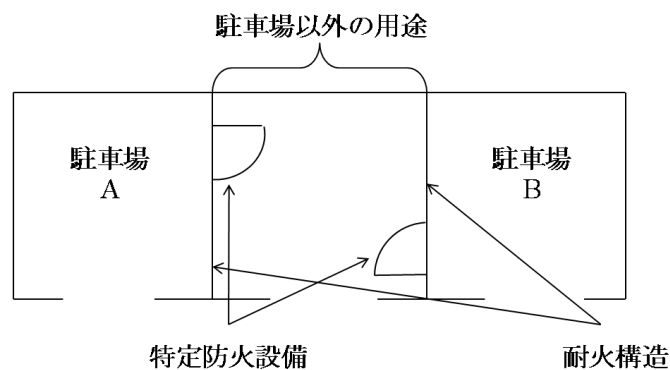
ウ 政令第 13 条第 1 項に規定する「自動車の修理又は整備の用に供される部分」の床面積は、道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）に規定する普通自動車、小型自動車、軽自動車、大型特殊自動車、小型特殊自動車及び自動二輪車（以下この項において「自動車等」という。）の整備又は修理を行う作業室及びこれに接続する油庫、部品庫、工具室並びに整備又は修理のための機械が設けられている室（以下「油庫等」という。）及び車路（車両進入用の傾斜路、カーリフト等であって上部が開放されている部分を除く。）の床面積の合計とすること。

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「駐車のために供される部分」、「駐車のために供する部分」及び「自動車駐車場」（以下この項において「駐車のために供される部分等」という。）の床面積の算定は、次によること。

(ア) 車路は、床面積に算入するものであること。ただし、歩行者用通路（さく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に限る。）又は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、駐車のため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、駐車のため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）



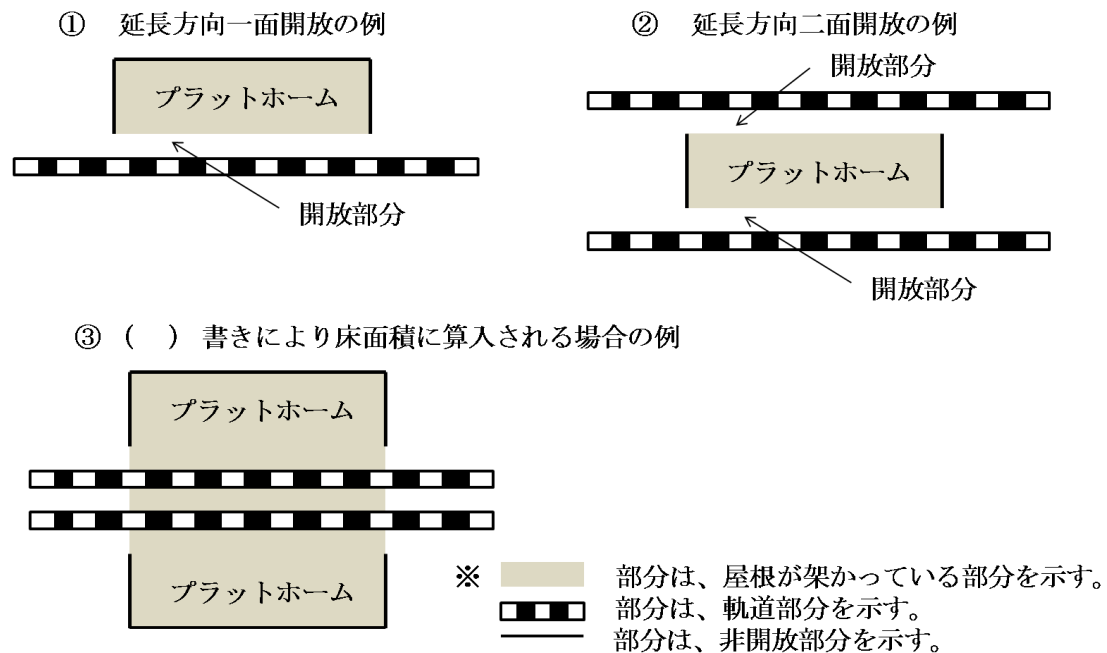
第 4 - 4 図

- (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 地上の駅舎の床面積の算定は、次によること。

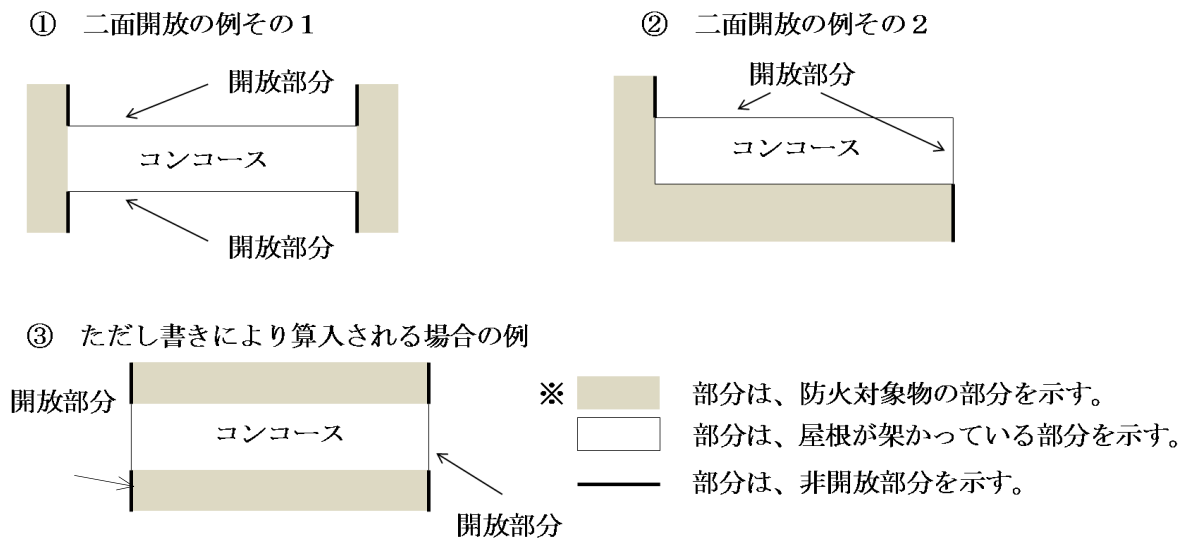
- (ア) プラットホームで、屋根を有し、かつ、床としての形態を有している部分又はコンコースの部分はすべてを床面積に算入すること。  
ただし、次のいずれかに該当する部分は、床面積に算入しないことができるものであること。
  - a 延長方向の1面以上が直接外気に開放されたプラットホーム。(上屋の屋根が2以上のプラットホームにわたって連続して設けられたものを除く。)(第4-5図参照)



第4-5図

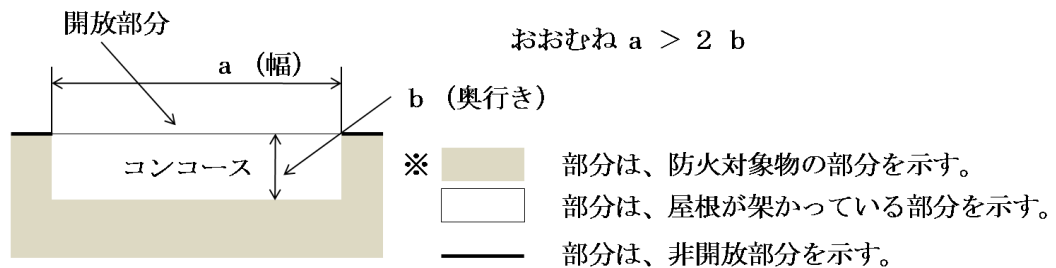
- b 2面以上が外気に開放されていて、その面にシャッター等が設けられて
- 2-4-7

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4-6図参照)



第4-6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4-7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。

キ 地下駅舎の床面積は、次により算定すること。

(ア) 改札口内にあつては、軌道部分を除き、すべてを算入する。

(イ) 改札口外のコンコース等にあつては、改札口及び駅務室等の施設から歩行距離 20m 以内の部分算入すること。ただし、20m 以内に随時開くことができる自動閉鎖装置付のもの又は感知器の作動と連動して閉鎖する方式の特定防火設備が設置されている場合は、当該シャッターまでとするものであること。

※ 誘導灯及び放送設備については、20m を超える部分にあつても、必要と



なるので注意すること。

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 地下街の地下道は、店舗、事務所等の施設の各部分から歩行距離20m（20m未満の場合は当該距離）以内の部分の床面積に算入するものであること。ただし、随時開くことができる自動閉鎖装置付きのもの又は感知器の作動と連動して閉鎖する方式の特定防火設備が設置されている場合は、当該特定防火設備の部分までとするものであること。◆⑤

コ 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

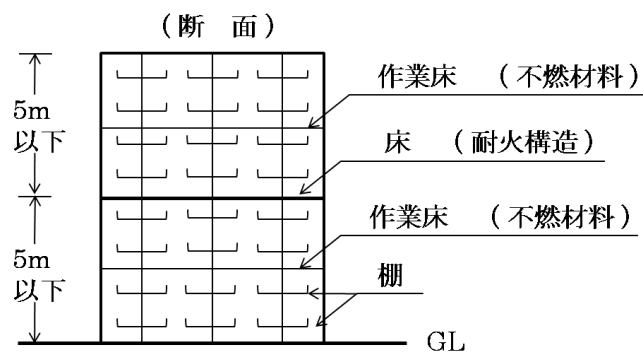
階数の算定は、建基政令第2条第1項第8号によるほか次によることとするが、地下機械室、荷物棚、屋上の倉庫、搭屋等の階の部分の階数を算定するか疑義が生じる場合は、建築主事等に確認すること。

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を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4-8図参照）



第4-8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は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㎡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

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」

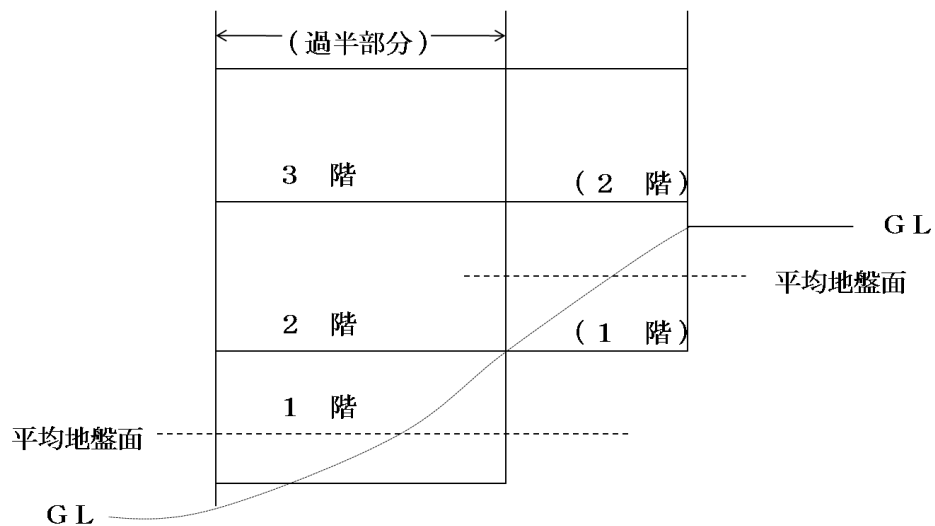
として取り扱うが、具体的には、その形状機能等から社会通念に従って判断すること。

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4-9図参照）



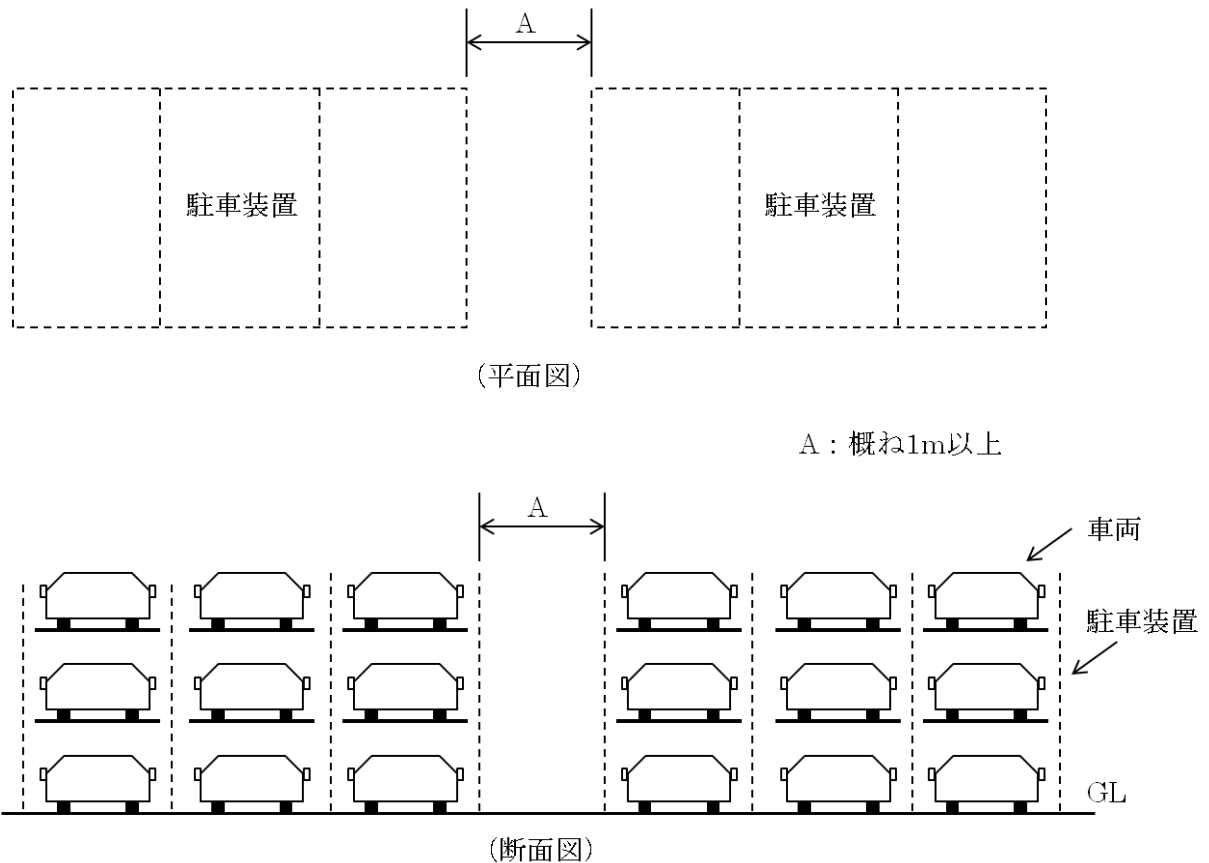
第4-9図

### 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つ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。

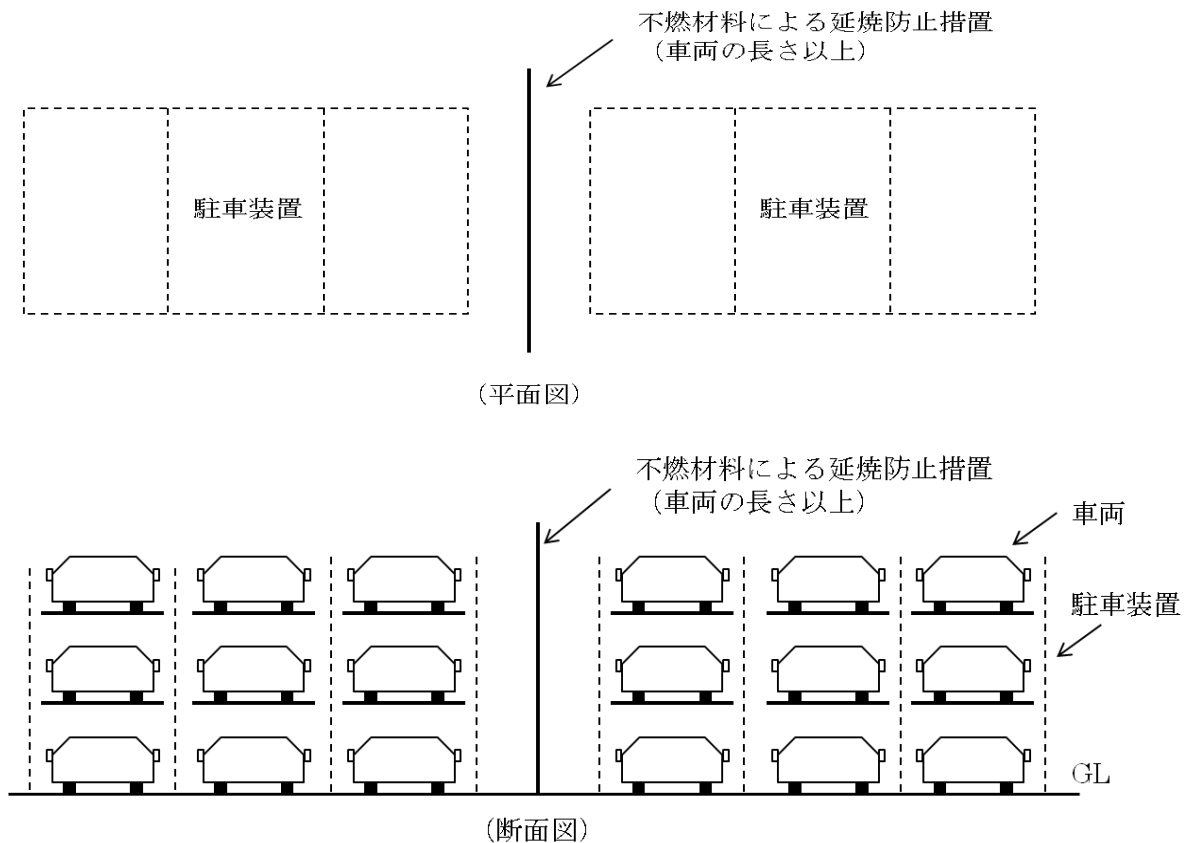
#### 4 収容台数の算定

- (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4-10図参照）



第4-10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4-11図参照）



第4-1-1 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

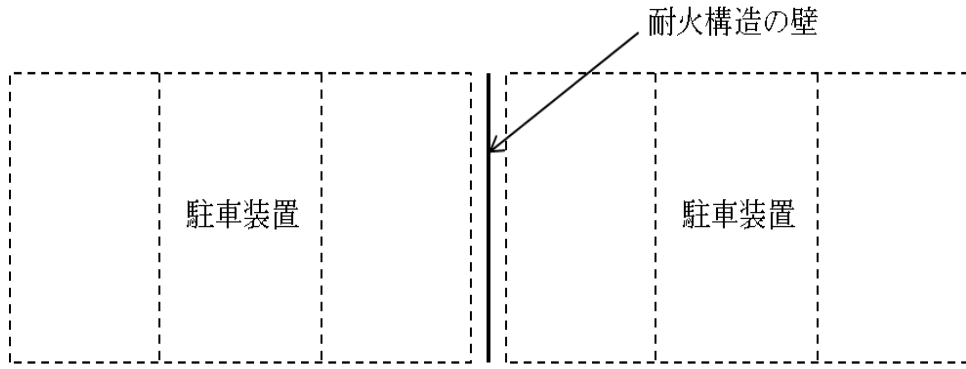
イ 地下ピットを有する駐車装置のうち、次に適合する区画等がなされているもの  
(第4-1-2 図参照)

(ア) 地下ピット内においては、耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、壁式鉄筋コンクリート造（壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造を含む。）、プレキャストコンクリートカーテンウォール又はこれと同等に堅牢かつ容易に変更できないものに限る。以下この項において同じ。）の壁で区画されていること。ただし、当該壁を排水溝又は電気配線が貫通する場合は、次の措置が講じられていること。

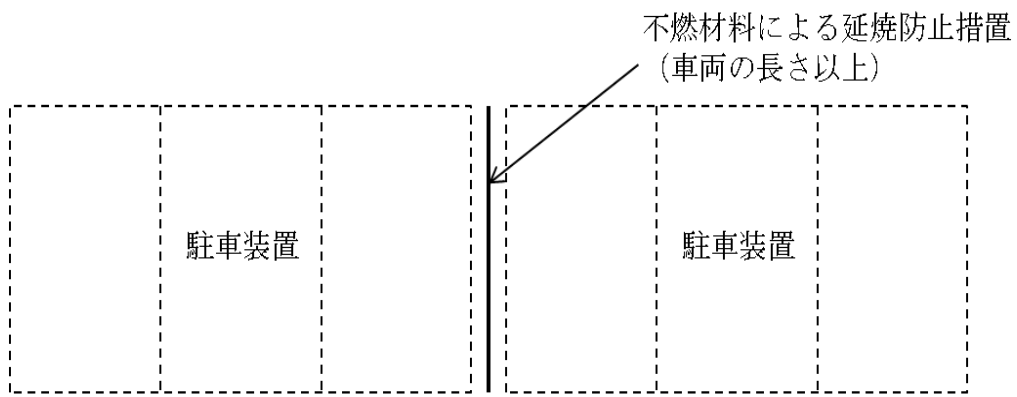
a 排水溝が貫通する場合は、貫通部分の断面積を  $300 \text{ cm}^2$  以下とし、かつ区画壁からそれぞれ両側に  $2\text{m}$  以上の部分が厚さ  $6\text{mm}$  以上の鉄板で覆われていること。

b 電気配線が貫通する場合は、貫通部分をモルタルその他の不燃材料又はこれと同等以上の防火性能を有すると認められる工法で埋戻しがされていること。

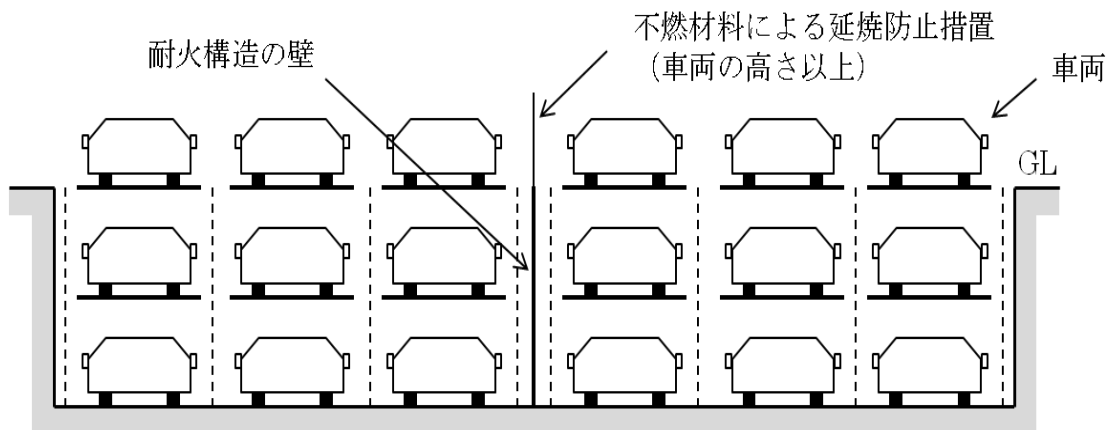
(イ) 地上部については、前 (ア) の耐火構造の壁の上部に、容易に破損しない不燃材料による延焼防止上有効な措置が講じられていること。この場合において、当該措置を講じる範囲は隣接して駐車する車両の高さ及び長さ以上となっていること。



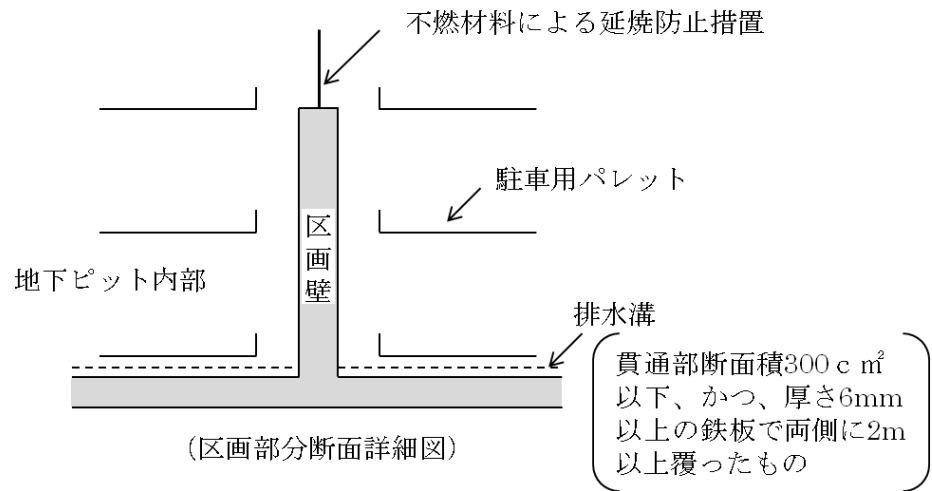
(ピット内平面図)



(地上部平面図)



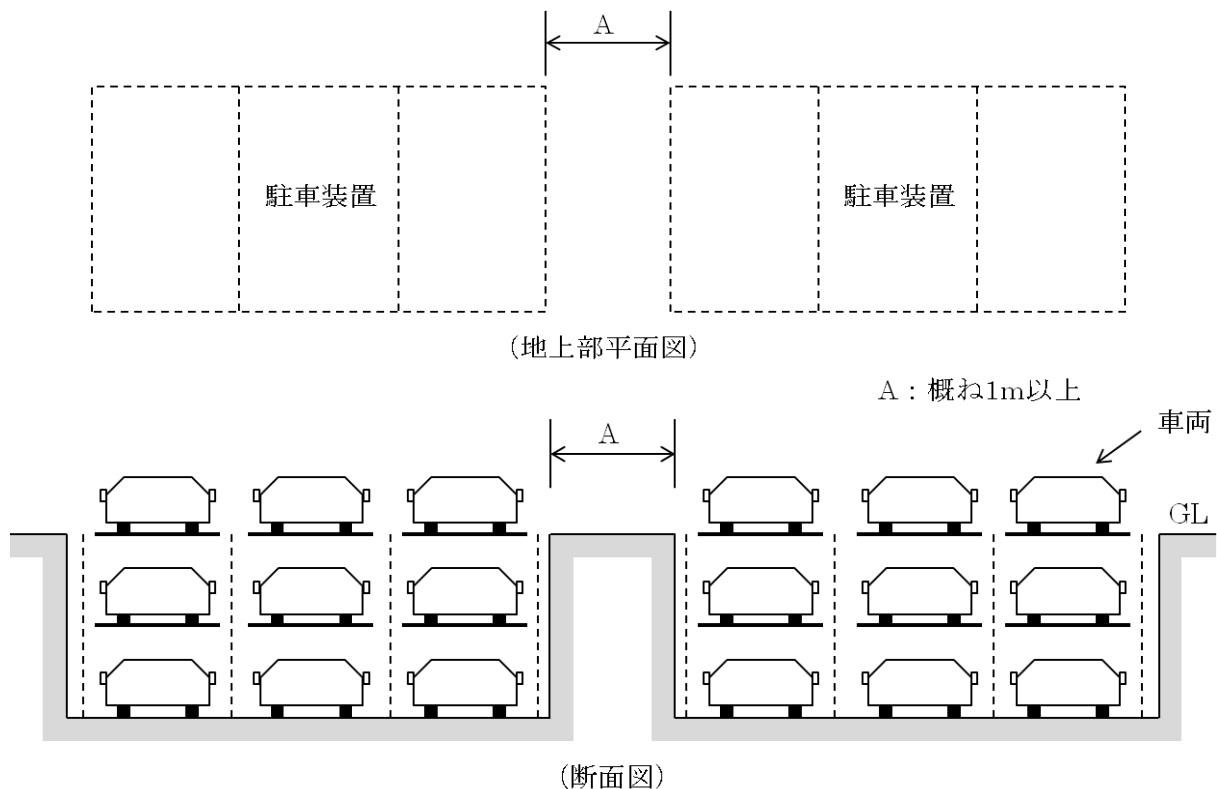
(断面図)



第4-12図 地下ピット内を防火区画し、区画上部の地上部に不燃材料による延焼防止措置が講じられているもの

ウ 独立した地下ピットを有する駐車装置を2基以上並べて設置するもののうち、次のいずれかに適合するもの

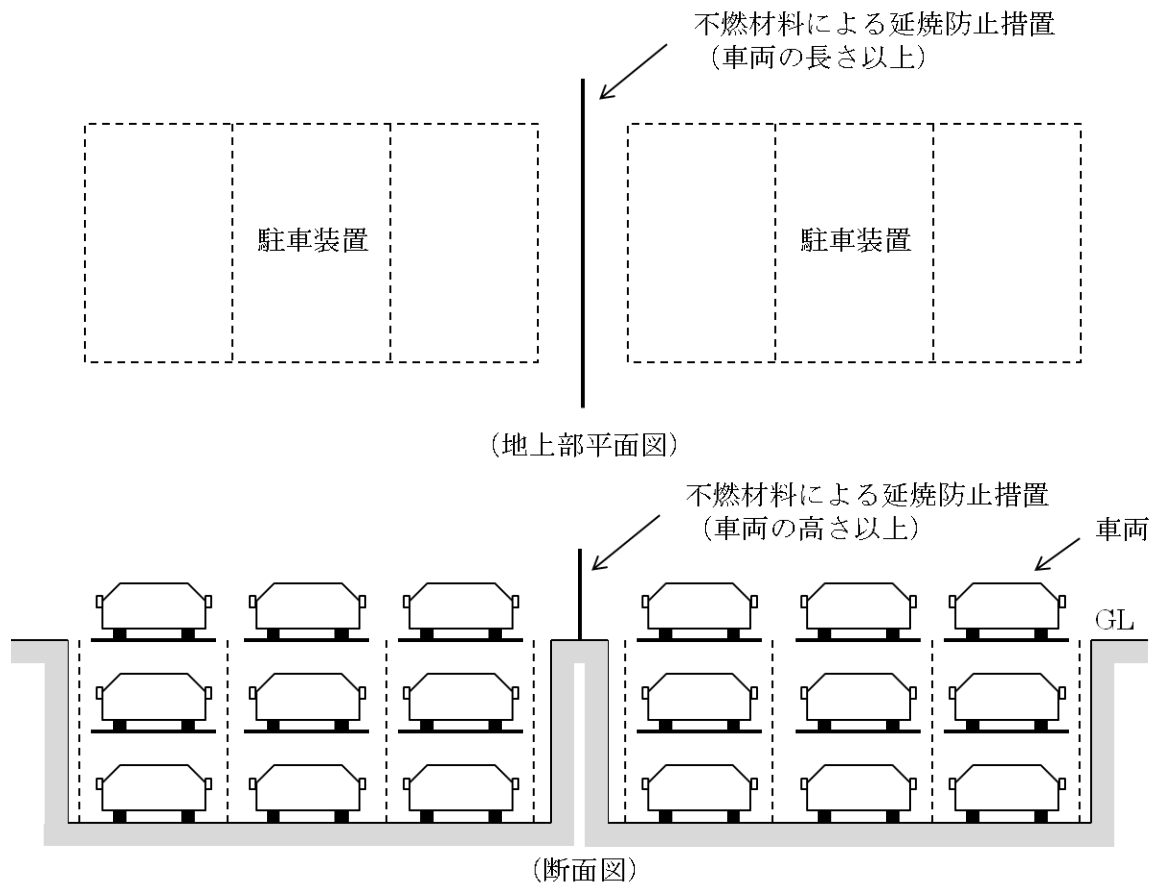
(ア) 地下ピット相互の間が、概ね1m以上離れているもの (第4-13図)



第4-13図 独立した地下ピット相互の間がおおむね1m以上離れているもの

(イ) 地上部の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上有効な措置が講じられていること。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なっていること。

(第4-14図)



第4-14図 独立したピットで地上部に不燃材料による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。

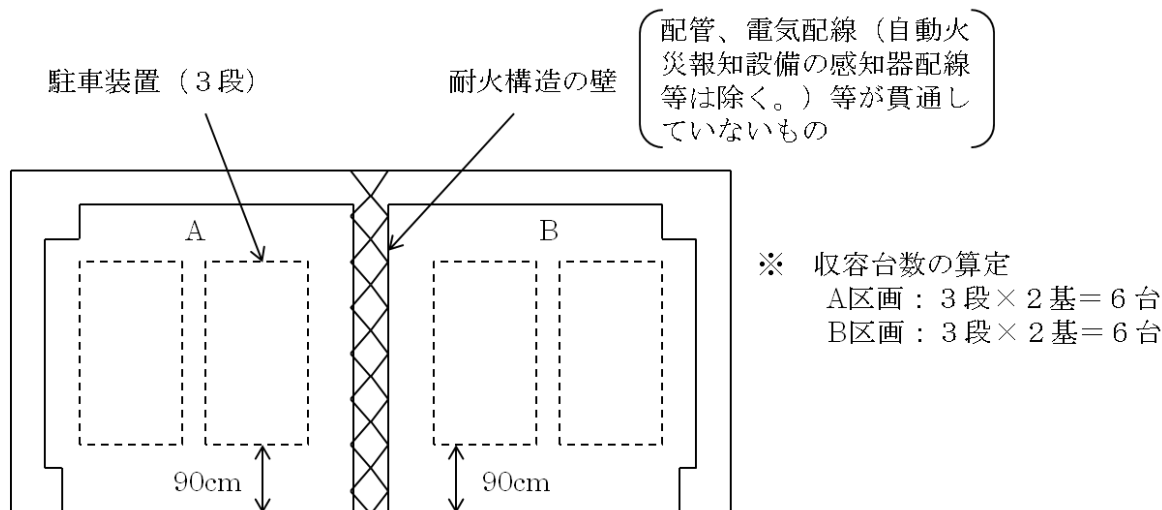
(第4-15図参照)

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。

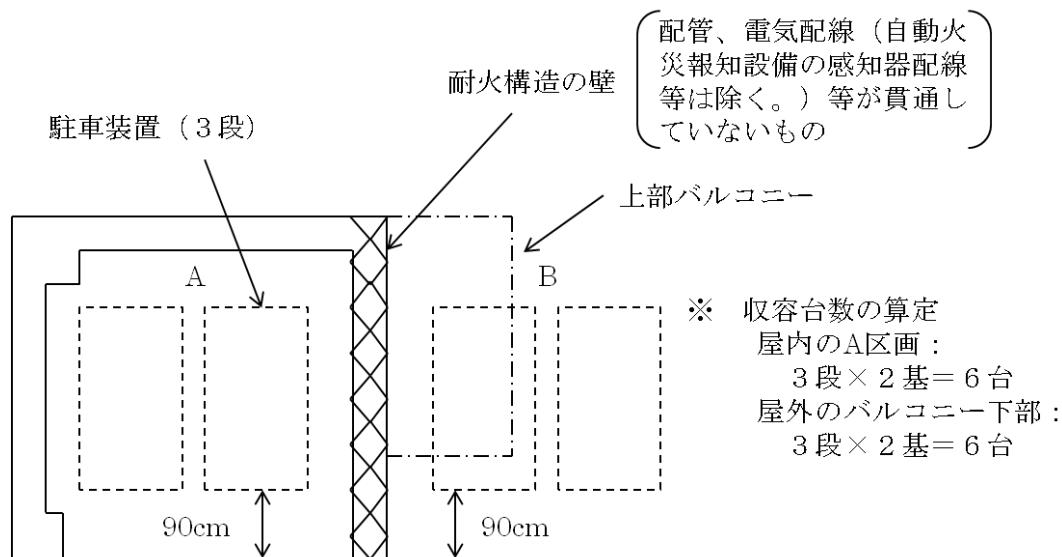
ウ 前イの耐火構造の壁には、配管、電気配線（自動火災報知設備の感知器配線等は除く。）等が貫通していないこと。





第4-15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4-16図参照)



第4-16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）