

第3 建築物の床面積及び階の取扱い

1 床面積の算定

(1) 建築基準法令上の床面積

床面積の算定は次によること。

ア 昭和61年4月30日建設省住指発第115号（別記）によること。

イ その他

日本建築行政会議編集、一般財団法人建築業性情報センター発行の「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」を参考とすること。

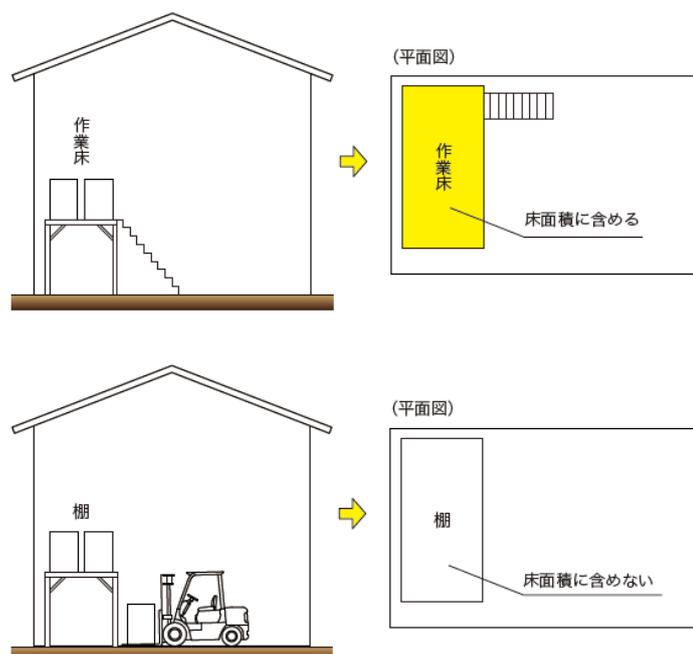
なお、本書籍のうち、吹きさらしの廊下、バルコニー・ベランダ及び屋外階段に関する項目中の「外気に有効に開放されている部分」の判断に際して、一つの要件となる「当該部分が面する隣地境界線からの距離」については、1m以上で支障ないものであること。

(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お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（第3-1図参照）。

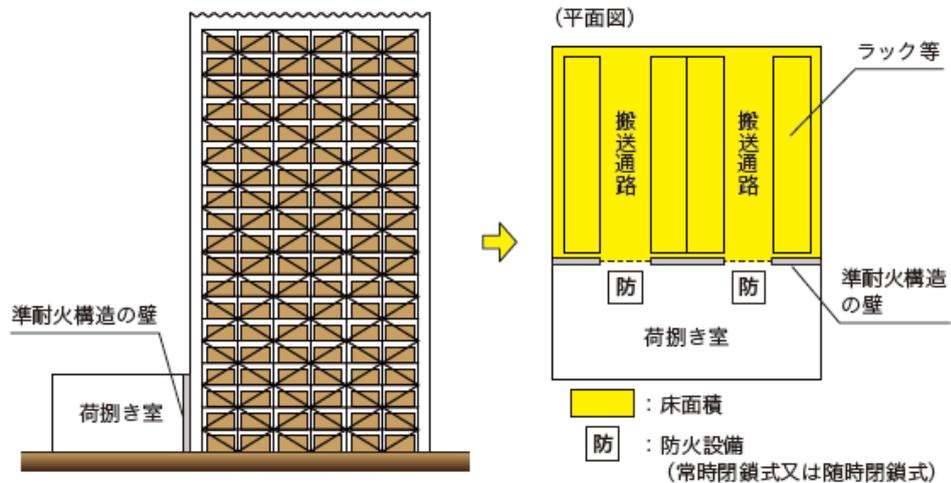
第3-1図



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該当する場合は、ラック等を設けた部分の面積により算定すること。この場合、当該部分に対してのみスプリンクラー設備を設置すればよいこと。

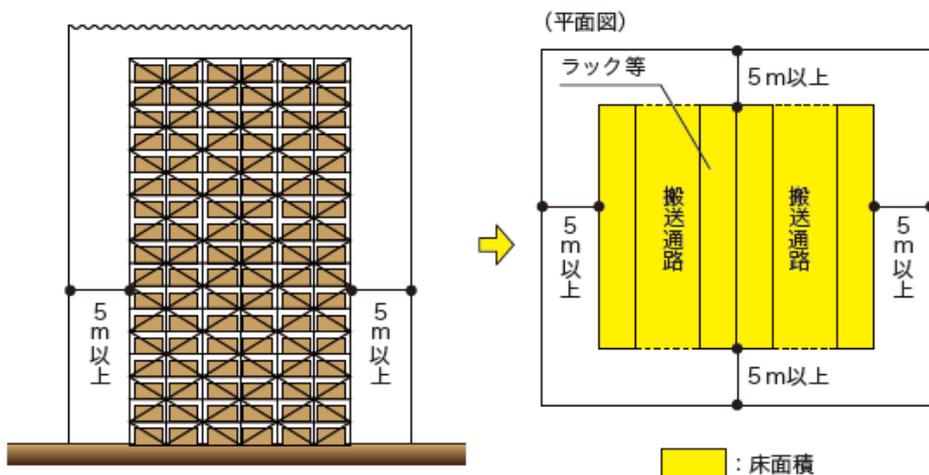
(ア) ラック等を設けた部分とその他の部分が準耐火構造の床又は壁で区画されており、当該区画の開口部には防火設備（随時開くことができる自動閉鎖装置付きのもの又は火災の発生と連動して自動的に閉鎖するものに限る。）が設けられているもの（第3-2図参照）

第3-2図



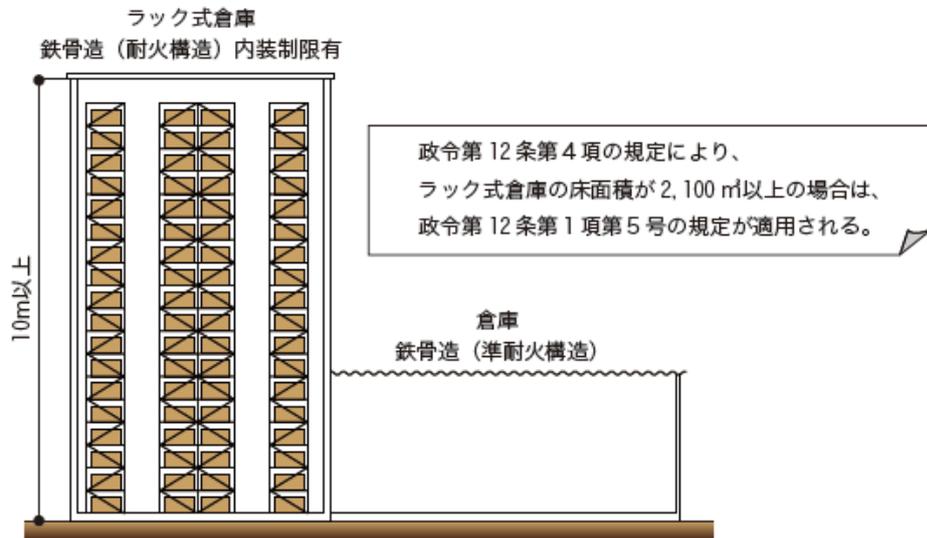
(イ) ラック等を設けた部分の周囲に幅5mの空地が保有されているもの（第3-3図参照）

第3-3図



ウ イに該当する場合、政令第12条第1項第5号の適用については、ラック等を設けた部分における倉庫の構造によることとしてよいこと(第3-4図参照)。

第3-4図



エ ラック等を設けた部分の面積が延べ床面積の10%未満であり、かつ、300㎡未満である倉庫にあっては、当該倉庫の全体の規模にかかわらず、政令第12条第1項第5号に規定するラック式倉庫として取り扱わないことができること。

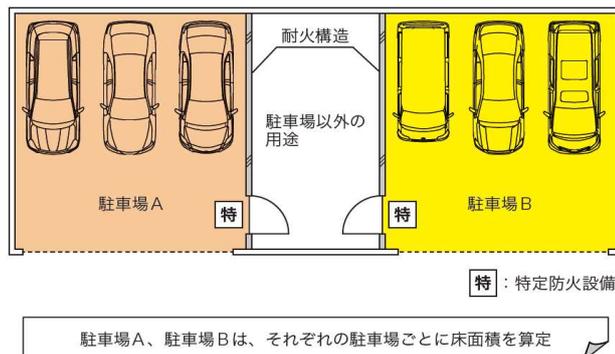
オ 駐車のために供する部分の床面積等は、次により算定すること。

(ア) 車路は、床面積に算入するものであること。ただし、上階又下階に通じる傾斜路、ランプ、カーリフト等は算入しないものとする。

※ ランプとは、駐車場へ至る外部の誘導路をいうものである。

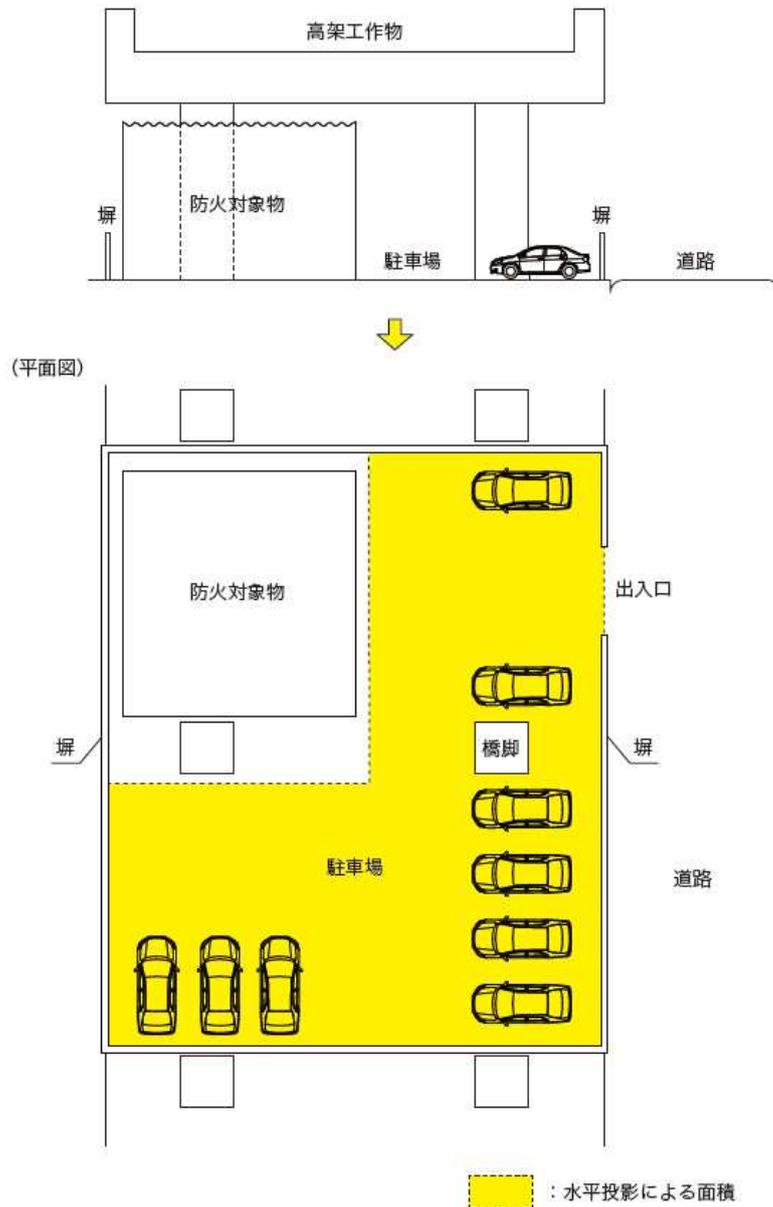
(イ) 駐車のために供しない部分を介して2箇所以上の駐車のために供する部分が存する場合、それぞれの駐車のために供する部分ごとに床面積を算定すること(第3-5図参照)。

第3-5図



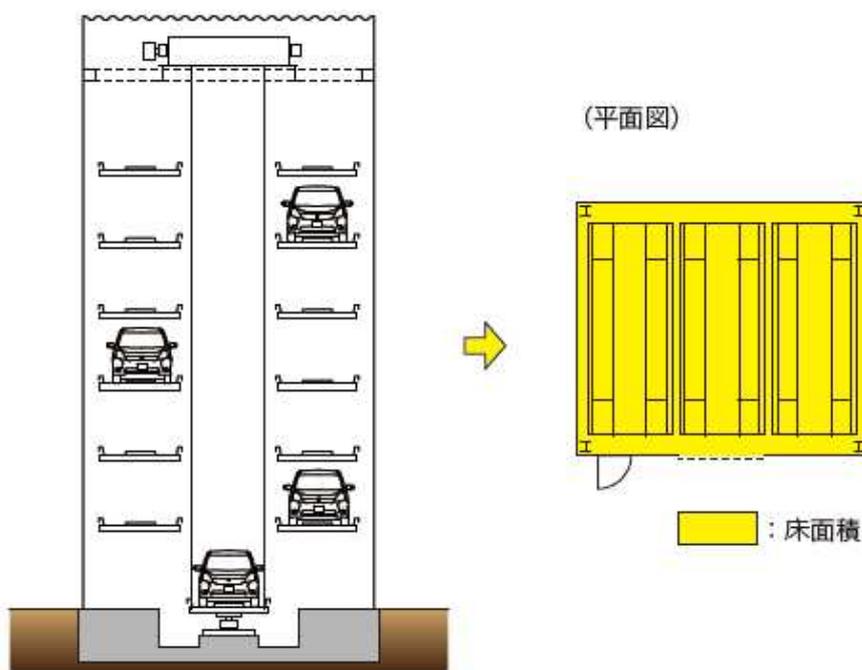
(ウ) 高架下建築物等にあつては、高架工作物（鉄道又は道路等に使用しているもの）下に設けられた駐車場であつて、さく、へい等で囲まれた部分又は当該工作物の水平投影面積を床面積に算入するものであること（第3-6図参照）。

第3-6図



(エ) 昇降機等の機械装置による車両を駐車させる構造（立体駐車場）及び同方法で自転車を駐輪させる構造（立体駐輪場）の床面積については、水平投影面積を床面積として算入すること（第3-7図参照）。

第3-7図



(オ) 政令第13条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について、2段式以上の機械式駐車装置（上下2段以上に車両2台以上を収容する構造のもの）を複数近接して設置した場合、設置される駐車装置相互の間隔が少ない場合（当該駐車装置相互の間隔が1m以下）にあつては、防火壁等により延焼防止措置がなされている場合を除き、それぞれの機械式駐車装置の収容台数を合計し、政令第13条を適用する。

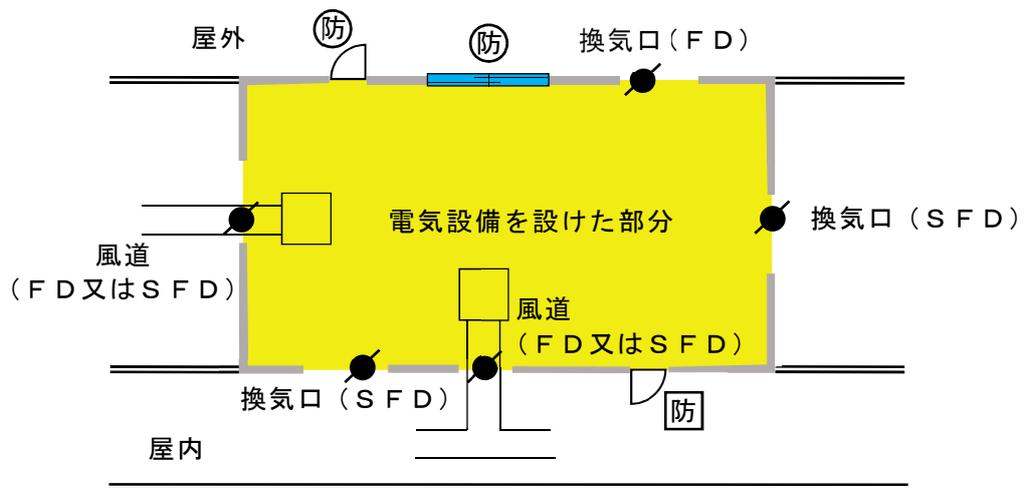
カ 政令第13条第1項第6欄に規定する「発電機、変圧器その他これらに類する電気設備（以下この項において「電気設備」という。）が設置されている部分」及び政令第13条第1項第7欄に規定する「鍛造場、ボイラー室、乾燥室その他多量の火気を使用する部分（以下この項において「鍛造場等」という。）」の床面積の算定は、次のいずれかによること。ただし、屋外（屋上を含む。）に電気設備又は鍛造場等を設けるものにあつては、次の(イ)によること。

(ア) 不燃区画された部分の場合（第3-8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 屋内に面する出入口、窓、換気口（ガラリ等）等の開口部には、建基政令第112条第19項第2号に規定する防火設備（出入口、窓等にあつては、防火戸に限る。）が設けてあること。
- b 屋内に面する換気、暖房又は冷房の設備の風道には、当該不燃区画を貫通している部分又はこれに近接する部分に建基政令第112条第21項に規定する構造の防火設備が設けてあること。
- c 屋外に面する開口部には、防火設備が設けられていること。

第3-8図 不燃区画された部分の場合の例



凡例

- : 不燃区画
- ==== : 壁
- : 防火ダンパー
- 防 : 防火設備（随時閉鎖）
- 防 : 防火設備（常時閉鎖式、若しくは火災により煙が発生した又は温度が急激に上昇した場合に、自動的に閉鎖又は作動するもの）
- FD : 火災により急激に温度が上昇した場合に、自動的に閉鎖又は作動するもの
- SFD : 火災により煙が発生した又は温度が急激に上昇した場合に、自動的に閉鎖又は作動するもの

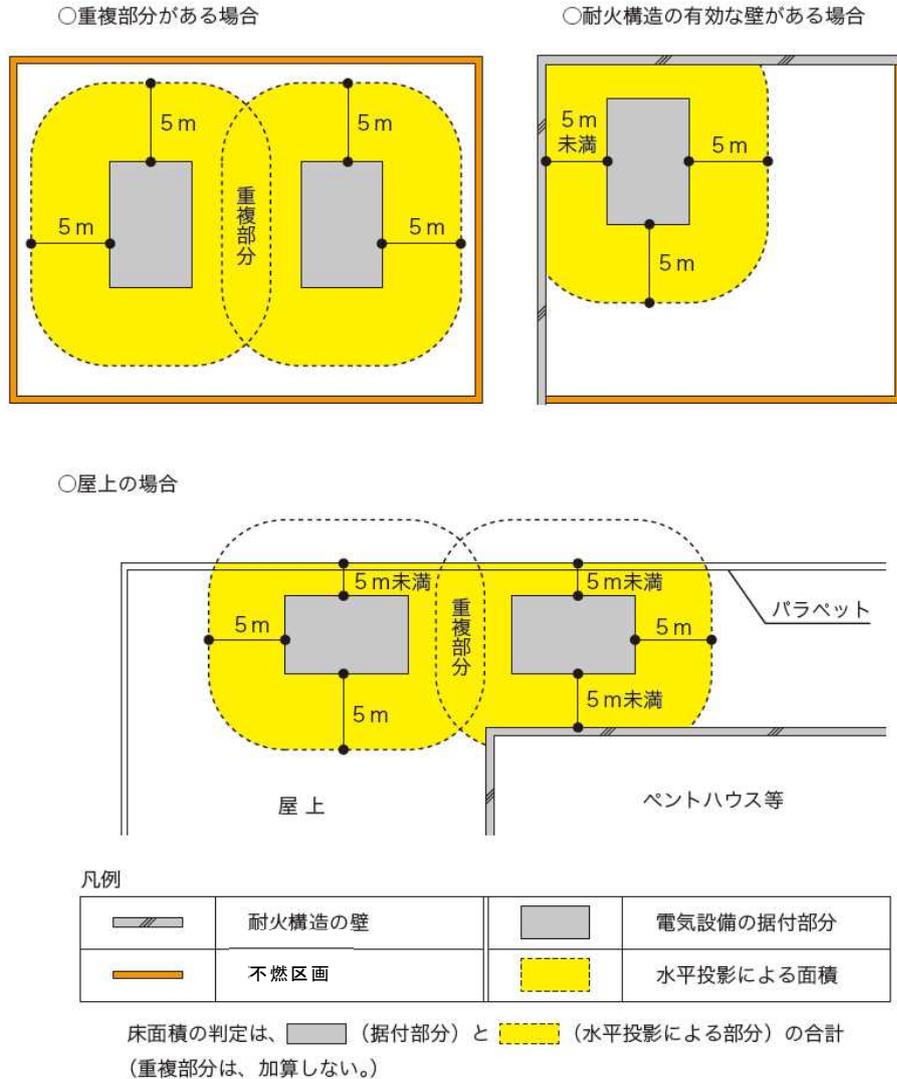
(イ) 水平投影による部分の場合（第3-9図参照）

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。

- a 同一の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。

- b 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、(ア)による防火設備が設けられていること。

第3-9図 水平投影による部分の場合の例

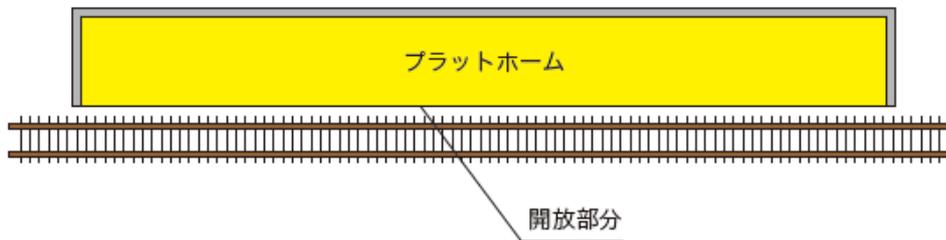


キ 駅舎で次のいずれかに該当する部分は、床面積に算入しないことができるものであること。

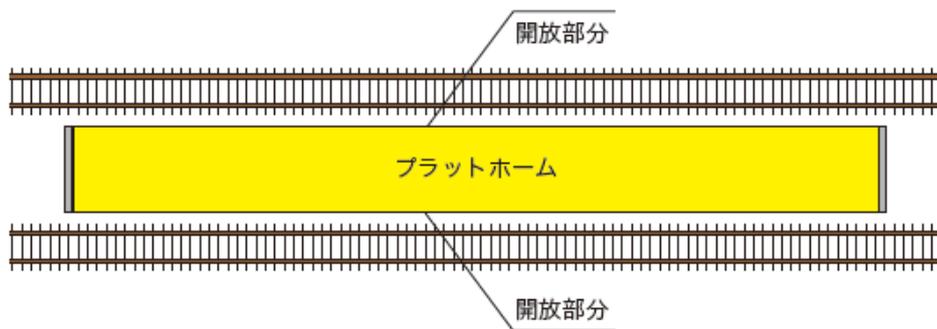
- (ア) 延長方向の1面以上が直接外気に開放されたプラットホーム（上家の屋根が2以上のプラットホームにわたって連続して設けられたものを除く。）（第3-10図参照）

第3-10図

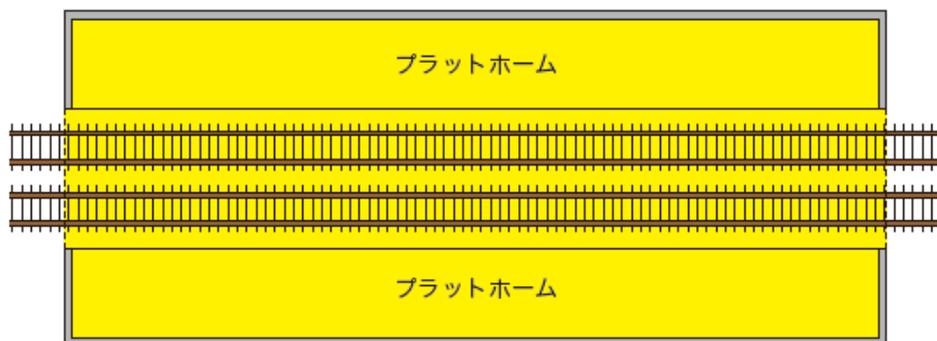
○延長方向の一面開放の例



○延長方向の二面開放の例



○ () 書きにより床面積に算入される場合の例



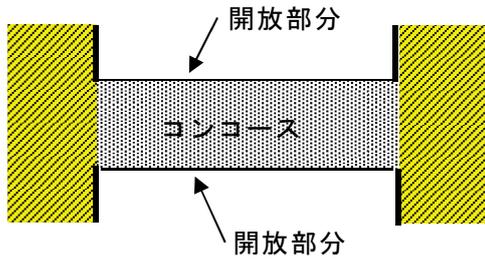
凡例

	屋根が架かっている部分
	軌道部分
	非開放部分

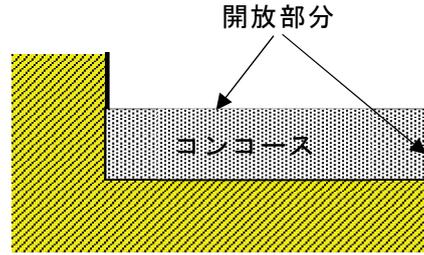
(イ) 2面以上が外気に開放されていて、その面にシャッター等が設けられていないコンコース。ただし、通路上部分で延長方向の面だけが開放しているものを除く(第3-11図参照)。

第3-11図

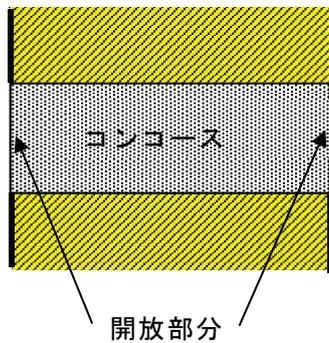
① 二面開放の例その1



② 二面開放の例その2



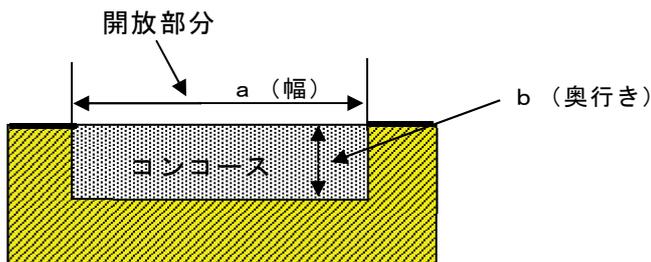
③ ただし書により算入される場合の例



- ※
-  部分は、防火対象物の部分を示す。
 -  部分は、屋根が架かっている部分を示す。
 -  部分は、非開放部分を示す。

(ウ) 1面が外気に開放されていて、その面にシャッター等がなく、かつ、開放された面の長さがおおむね奥行き a の2倍以上あるコンコース（第3-12図参照）。

第3-12図



- ※
-  部分は、防火対象物の部分を示す。
 -  部分は、屋根が架かっている部分を示す。
 -  部分は、非開放部分を示す。

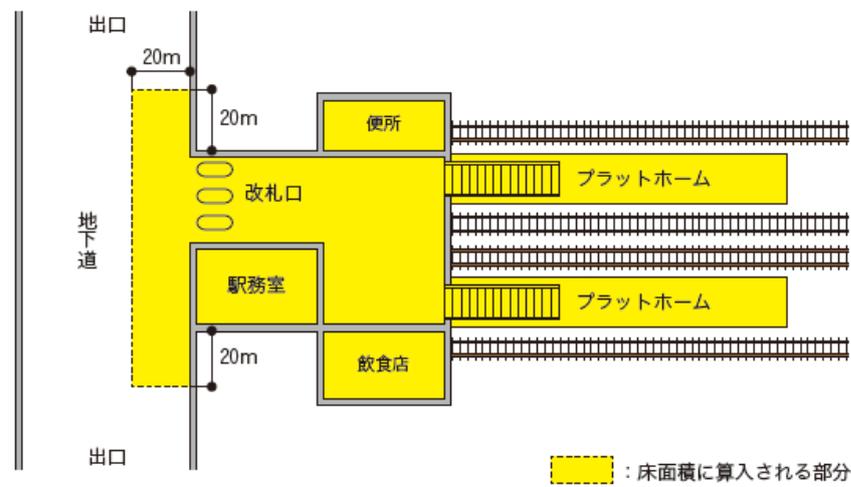
ク 地下駅舎の床面積は、次により算定すること。

(ア) 改札口内にはあっては、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以内の部分をも算入すること。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、当該特定防火設備までとするものであること（第3-13図参照）。

※ 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。

第3-13図



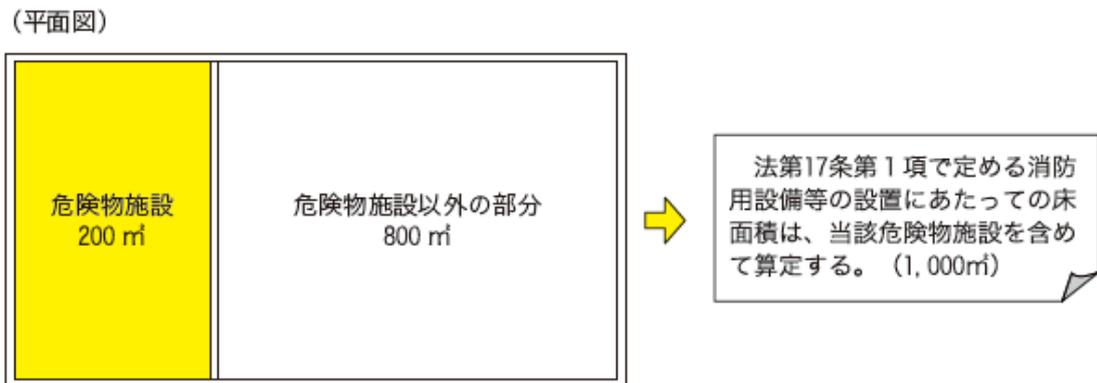
ケ 観覧場で、観覧席の一面が外気に開放され、開放された面の長さがおおむね奥行き2倍以上となる観覧席の部分は、床面積に算入しないことができるものであること。ただし、収容人員の算定にあつては、当該観覧席の部分を含むものであること。

コ 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）以内の部分をも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又は作動する方式の特定防火設備が設置されている場合は、当該防火設備の部分までとするものであること。

サ 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つての床面積は、当該危険物施設を含めて算定するものであること（第3-14図参照）。

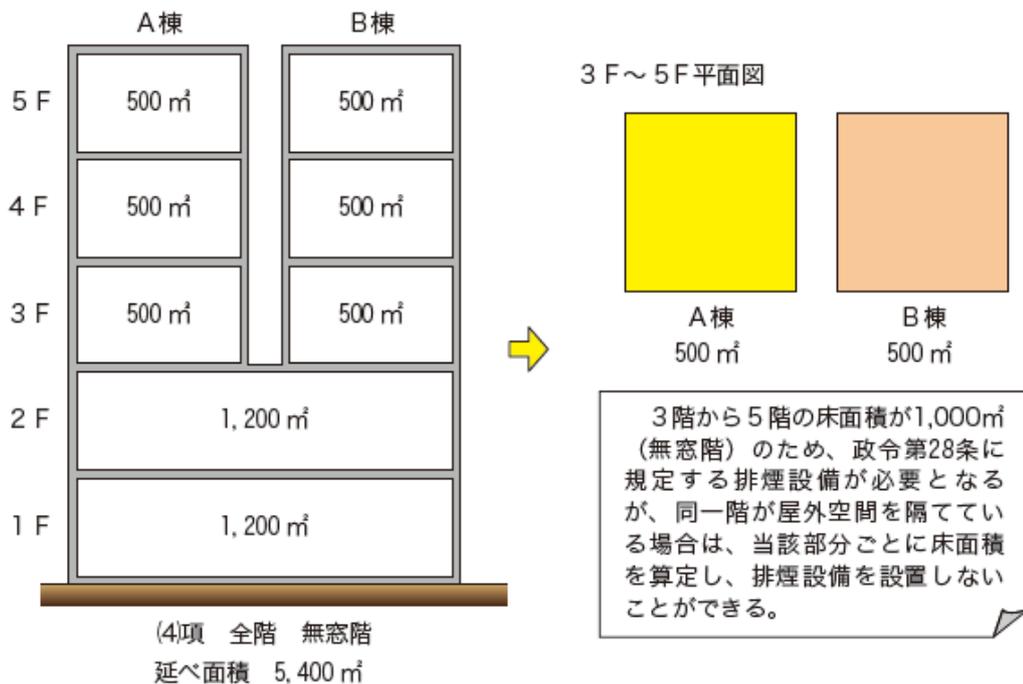
※ 危険物施設部分の消防用設備等は、法第17条第1項に定める基準ではなく、法第10条第4項に定める基準によるものであること。

第3-14図



シ 階に対する消防用設備等の規定の適用にあたって、同一階が屋外空間等を隔てている場合又は開口部のない耐火構造の壁で区画されている場合は、当該部分ごとに床面積を算定することができるものであること（第3-15図）。

第3-15図



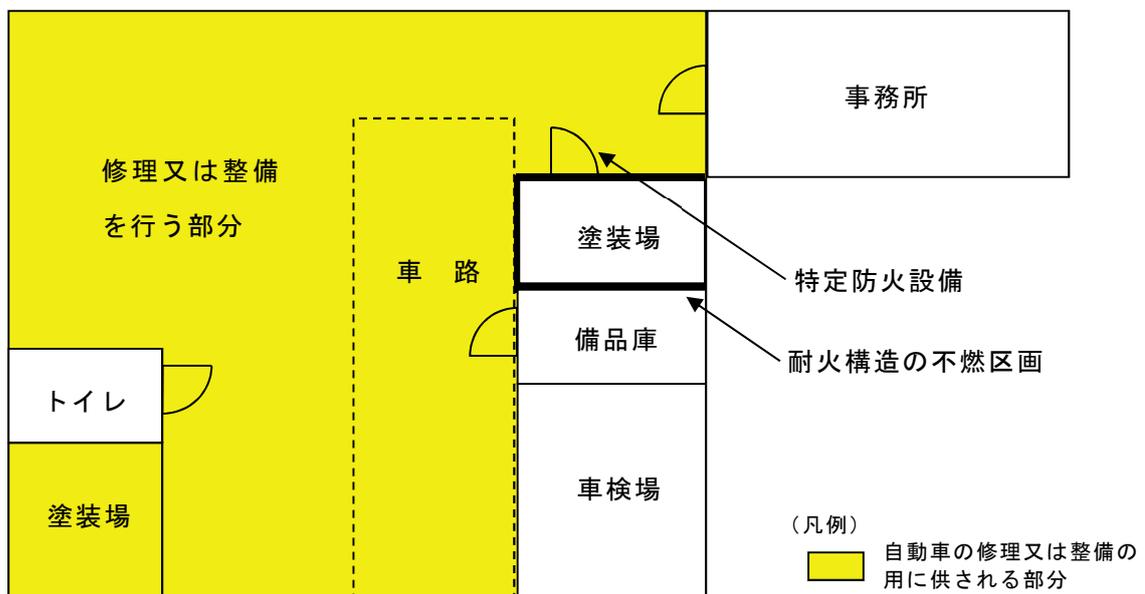
(3) 特殊消火設備の算定面積

- ア 「駐車のために供される部分」の面積には駐車スペースに面する車両通路も含まれるものであること（カーリフト部分は除く。）。
- イ 屋上駐車場部分の床面積の算定は、次によること。
 - (ア) 屋上部分の駐車に供する部分は、車路を含むこと。

- (イ) 屋上駐車場に至る開放された外部車路（以下「外部車路」という。）は、屋上駐車場の床面積に含まれないこと。
- (ウ) (イ)の外部車路の部分には、消防用設備等の規制は及ばないものであるが、努めて移動式粉末消火設備の設置を指導すること。
- ウ 「自動車の修理又は整備の用に供される部分」には塗装場及び連続して接する車路も含まれるものであること。ただし、次の例により防火上有効に区画された塗装場部分は除かれる（第3-16図参照）。
 - (ア) 区画界壁は耐火構造であること。
 - (イ) 床、壁及び天井の仕上げが不燃材料でされていること。
 - (ウ) 開口部は、常時閉鎖の特定防火設備であること。
 - (エ) 100mmφ超の換気口はファイヤーダンパー付きであること。
 - (オ) 配管等の区画貫通部分は次のいずれかにより防火上有効に防火区画されていること。
 - a 不燃材料で埋め戻されていること。
 - b 国土交通大臣認定の貫通キットで区画貫通処理されていること。

なお、修理又は整備を行わない車検場部分は自動車の修理又は整備の用に供される部分には該当しない。

第3-16図



- (4) 火災のとき煙が著しく充満するおそれのある場所以外の場所
 - ア 屋内消火栓設備の代替として設置する場合の「火災のとき煙が著しく充満する

おそれのある場所」の取扱いについて

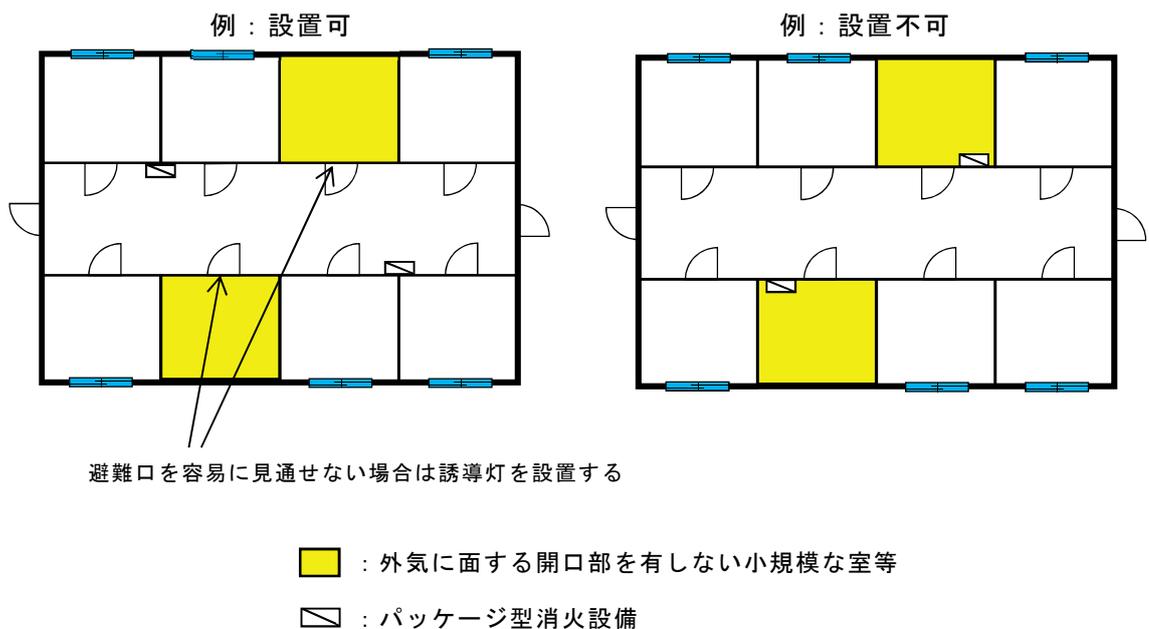
(ア) 外気に面する開口部を有しない室等は「火災のとき煙が著しく充満するおそれのある場所」に該当することから、当該室にパッケージ型消火設備を設置することはできない。

なお、当該室以外の外気に面する開口部を有する室及び廊下等については、「火災のとき煙が著しく充満するおそれのある場所」には該当しないことから、パッケージ型消火設備を設置することができる場所として扱う（第3-17図参照）。

(イ) (ア)によりパッケージ型消火設備を設置した場合、操作者の安全性を高めるため、外気に面する開口部を有しない室等が避難口を容易に見通せない場合は誘導灯を設置することとする（第3-17図参照）。

第3-17図

パッケージ型消火設備設置例



イ スプリンクラー設備及びパッケージ型自動消火設備のヘッド（以下「スプリンクラーヘッド等」という）を省略できる部分をパッケージ型消火設備で警戒する場合の「火災のとき煙が著しく充満するおそれのある場所」の取扱いについて

(ア) スプリンクラーヘッド等の設置を省略している室で、かつ、外気に面する開口部を有しない室等については、「火災のとき煙が著しく充満するおそれのある場所」に該当するためパッケージ型消火設備を設置することはできない。

なお、スプリンクラーヘッド等で有効に警戒されている場所で、かつ、外気

に面する開口部を有する室等については、パッケージ型消火設備を設置できる場所として扱う。

- (イ) (4)・ア・(イ)と同様に操作者の安全性を高めるため、外気に面する開口部を有しない室等が避難口を容易に見通せない場合は誘導灯を設置することとする。

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。

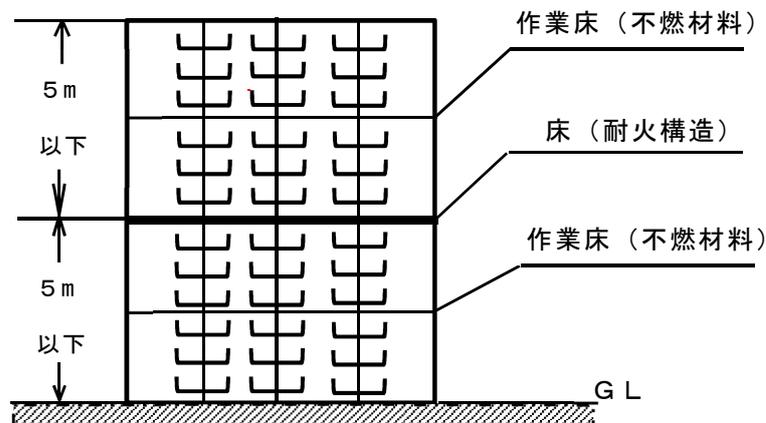
ア 多層式倉庫（物品（危険物を除く。）を貯蔵保管するために棚を設け、かつ、当該棚に物品の積荷を行うための作業床を設けたものをいう。）が次に適合する場合は、作業床の部分を階数に算入しないことができるものであること。

(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、5 m以下であること（第3-18図参照）。

第3-18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、次に適合する場合は、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、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条及び第61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内での他の建築物（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) (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(イ)でいう他の建築物とみなして(イ)及び(ウ)によること。

エ 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以下であれば、当該部分については階として取り扱う必要はない。（平成12年6月1日建設省住指発第682号「建築基準法の一部を改正する法律の施行について」）

※ 本通知は必ずしも住宅のみを想定しているものではないが、業務用の建築物に設ける本格的な倉庫等までも対象としているものではない。

(2) 消防用設備等の設置にあたっての階の算定

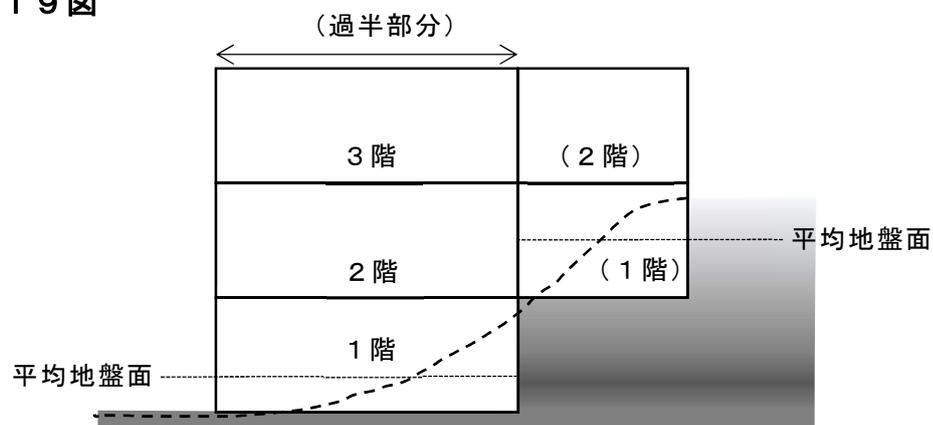
ア 倉庫内に設けられた積荷用の作業床は、棚とみなされる構造のもの（積荷を行う者が、棚状部分の外部にいて直接積荷できるもの又はフォークリフト、クレーン等の機械だけの使用により積荷できるもの）を除き、階数に算定するものであること。

※ 一般的に棚と床の区分は、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 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おおむね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。

- ウ 吊上げ式車庫の階数は1とすること。
- エ 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3-19図参照）。

第3-19図



別 記

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、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1.1 m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1.1 m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 下端は、床面からの高さが30 cm以上であること。

ロ 周囲の外壁面から水平距離50 cm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1.5 m²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 m²を、床面積として算入する。なお、床として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、れんが等の主要な構造部材の中心線