

## 参 考 資 料

大阪市建築基準法施行条例（抜粋） .....	P181
大阪市建築基準法施行細則（抜粋） .....	P183
建築面積・床面積の取扱い .....	P184
簡易宿所の取扱いについて .....	P203

—大阪市建築基準法施行条例（抜粋）—

（耐火建築物等としなければならない建築物）

第3条の2 法第53条第1項第2号の規定により建築物の建蔽率の限度が10分の8とされている地域（防火地域を除く。以下「対象地域」という。）内の建築物で次の各号に掲げるものについては、当該各号に定める構造としなければならない。

- (1) 次のいずれかに該当する建築物 法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等（以下、「耐火建築物等」という。）
  - ア 建蔽率10分の8を超える建築物（法第53条第3項第2号に該当する建築物（以下「特定敷地内建築物」という。）にあっては、10分の9を超える建築物）
  - イ 建蔽率が10分の6を超え、10分の8以下の建築物（特定敷地内建築物にあっては、10分の7を超え、10分の9以下の建築物。次号において同じ。）で、かつ、延べ面積が500平方メートルを超えるもの
- (2) 建蔽率が10分の6を超え、10分の8以下の建築物で、かつ、延べ面積が500平方メートル以下のもの 耐火建築物等又は法第53条第3項第1号ロに規定する準耐火建築物等（以下「準耐火建築物等」という。）

2 前項の規定にかかわらず、その敷地が対象地域の内外にわたる建築物（その全部が対象地域内にあるものに限る。）で次の各号に掲げるものについては、当該各号に定める構造としなければならない。

- (1) 次のいずれかに該当する建築物 耐火建築物等
  - ア 建蔽率が次に掲げる数値の合計（以下「10分の8に代わる数値」という。）を超える建築物（特定敷地内建築物を除く。）
    - (ア) 10分の8に対象地域内にある敷地の部分の面積の敷地面積に対する割合（以下「対象地域内敷地割合」という。）を乗じて得た数値
    - (イ) 法第53条第1項の規定による対象地域外の地域又は区域内の建築物の建蔽率の限度（当該対象地域外の地域又は区域内にある敷地の部分（以下「対象地域外敷地部分」という。）が同項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の2以上にわたる場合にあっては、同条第2項の規定の例により算出した建築物の建蔽率の限度）に対象地域外敷地部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値
  - イ 建蔽率が10分の8に代わる数値に10分の1を加えた数値（以下「10分の8に代わる数値に係る算出数値」という。）を超える特定敷地内建築物
  - ウ 建蔽率が次に掲げる数値の合計（以下「10分の6に代わる数値」という。）を超え、10分の8に代わる数値以下の建築物（特定敷地内建築物を除く。）で、かつ、延べ面積が500平方メートルを超えるもの
    - (ア) 10分の6に対象地域内敷地割合を乗じて得た数値
    - (イ) 次の表の左欄に掲げる場合の区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値に対象地域外敷地部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値

対象地域外敷地部分の全部が防火地域（法第53条第1項第2号の規定による建築物の限度が10分の8とされている地域に限る。以下「特定防火地域」という。）にある場合	10分の6
対象地域外敷地部分が法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域（特定防火地域を除く。）又は区域（以下「特定建蔽率制限地域等」という。）の2以上にわたる場合	法第53条第2項の規定の例により算出した数値
対象地域外敷地部分が特定防火地域及び特定建蔽率制限地域等にわたる場合	特定防火地域内の建築物の建蔽率の限度を10分の6として法第53条第2項の規定の例により算出した数値

- エ 建蔽率が10分の6に代わる数値に10分の1を加えた数値（以下「10分の6に代わる数値に係る算出数値」という。）を超え、10分の8に代わる数値に係る算出数値以下の特定敷地内建築物で、かつ、延べ面積が500平方メートルを超えるもの
- (2) 建蔽率が10分の6に代わる数値を超え、10分の8に代わる数値以下の建築物（特定敷地内建築物にあっては、10分の6に代わる数値に係る算出数値を超え、10分の8に代わる数値に係る算出数値以下の建築物）で、かつ、延べ面積が500平方メートル以下のもの 耐火建築物等又は準耐火建築物等

3 前2項の規定は、法第61条ただし書の規定の適用を受ける建築物には適用しない。

4 建築物が対象地域の内外にわたる場合（建築物が対象地域と防火地域にわたるときを除く。）においては、その全部について前2項の規定を適用する。ただし、その建築物が対象地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、この限りでない。

- 5 建築物が対象地域と防火地域にわたる場合においては、第1項及び第3項の規定は適用しない。
- 6 前項の規定にかかわらず、建築物が対象地域と防火地域にわたる場合であって、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されているときは、その防火壁外の部分について第2項及び第3項の規定を適用する。ただし、当該防火壁外の部分が対象地域の内外にわたる場合であって、その防火壁外の部分が対象地域外において当該防火壁以外の防火壁で更に区画されているときは、当該区画されている防火壁外の部分については、この限りでない。

**(日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域等の指定)**

第5条の2 法第56条の2第1項の条例で指定する区域は、次の表の(あ)欄の各項に掲げる地域のうち当該地域に関する都市計画において同表の(い)欄の当該各項に掲げる建築物の容積率が定められた区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第9号に掲げる臨港地区及び同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区を除く。)とし、法第56条の2第1項の条例で指定する平均地盤面からの高さは、同表の(あ)欄の各項の区分に応じて同表の(う)欄の当該各項に定める高さとし、同条第1項の条例で指定する号は、同表の(あ)欄及び(い)欄の区分に応じて同表の(え)欄の当該各項に定める号とする。

(あ)	(い)	(う)	(え)
地 域	建築物の容積率	平均地盤面からの高さ	法別表第4号 (に)欄の号
第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域	10分の20	4メートル	二の項の(二)の号
	10分の30		二の項の(三)の号
第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域	10分の20	4メートル	三の項の(二)の号
準工業地域(公有水面埋立法(大正10年法律第57号)の規定に基づく免許又は承認に係る埋立区域を除く。)	10分の20	6.5メートル	三の項の(二)の号

—大阪市建築基準法施行細則（抜粋）—

（建ぺい率の緩和）

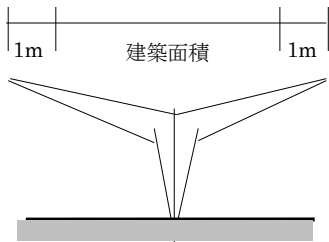
第15条 法第53条第3項第2号の規定により、建蔽率を軽減することができる敷地は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 内角150度以下の2つの道路の角にある敷地で、それらの道路のうち、一方の道路の幅員が10メートル以上ある場合又はそれらの道路の幅員が4メートル以上で、その角をはさむ2辺の長さがそれぞれ2メートル以上の街角の切取り若しくはそれぞれ2メートル以上の建築物のすみ切りがある場合であつて、かつ、それらの道路に接する長さの和が敷地外周の長さの3分の1以上あるもの
- (2) 間隔が35メートル以下の2つの道路に挟まれた敷地で、それらの道路の幅員がそれぞれ4メートル以上あり、かつ、それらの道路に接する長さの和が敷地外周の長さの4分の1以上あるもの
- (3) 公園、広場、河川、海その他これらに類するものに接する敷地で、前2号のいずれかと同等以上に安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの。

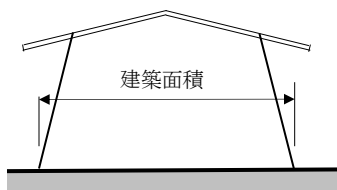
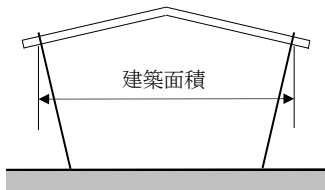
－建築面積・床面積の取扱い－

・建築面積の算定方法について

- ① 屋外階段の建築面積  
『建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議』2-11 を参照
- ② 1層2段の自走式自動車車庫の建築面積  
『基準総則・集団規定の適用事例[2017年度版] / 日本建築行政会議』P68 を参照
- ③ 出窓の建築面積  
『建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議』2-12 を参照
- ④ 傘型断面の架構の建築物の建築面積



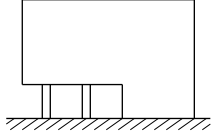
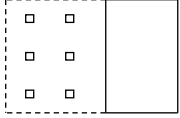
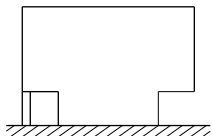
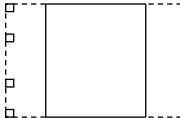
- ⑤ 壁が垂直でない建築物の建築面積



・床面積の算定方法について

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日住指発第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。

- ① 十分に外気に開放されていること
- ② 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。

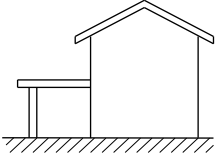
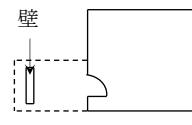
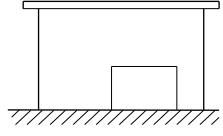
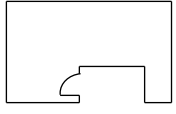
すなわち、ピロティ部分の周長の相当部分が壁のような風雨を防ぎ得る構造で区画されている場合など十分に外気に開放されていると判断されないときは、床面積に算入することとなる。

(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。

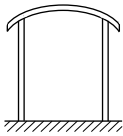
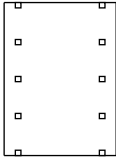
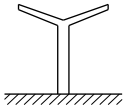

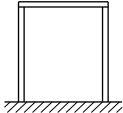

<解 説>

- (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) 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さ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 公共用歩廊、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、単純な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。
  - ① 十分に外気に開放されていること
  - ② 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) 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、その場合に床面積を算入するのは、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。

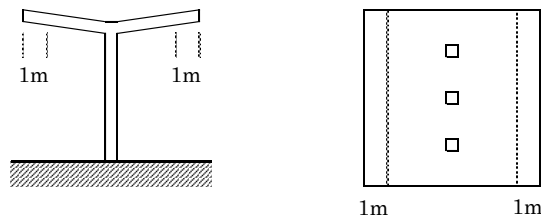
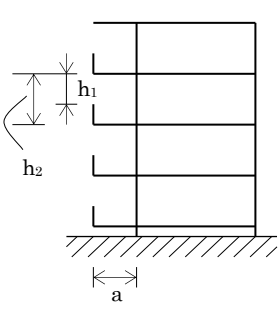
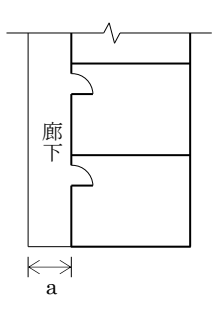


図-1

- (4) なお、学校等の渡り廊下は公共用歩廊に、またオーバーブリッジは次項の吹きさらしの廊下に、各々準じ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。

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 $h_1 \geq 1/2h_2$ 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 (芯々) 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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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)

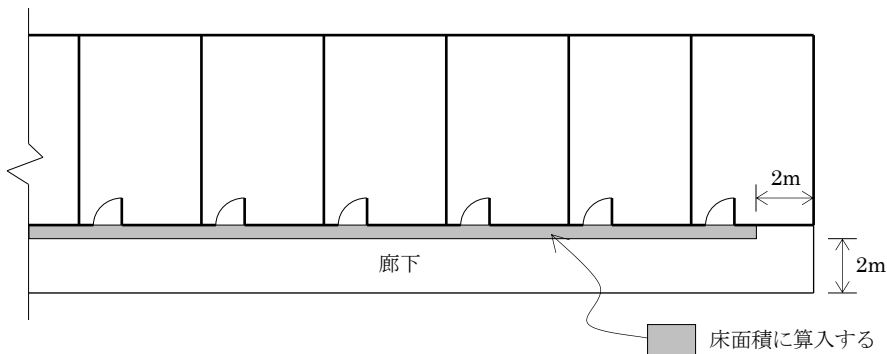


図-2

- (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面もあるので、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。

- ① 隣地境界線からの距離が 0.5m 以上であること。
- ② 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①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ているような場合には、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②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、①、②の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 2m 未滿となる斜線部分は、床面積に算入することとなる。

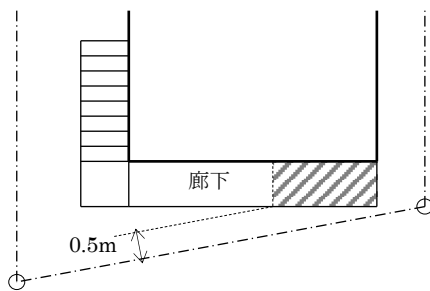


図-3

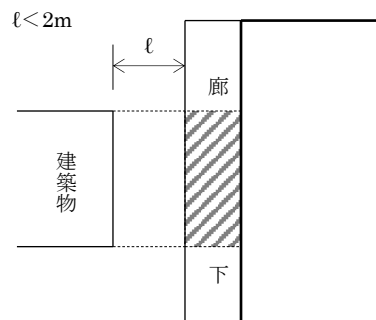


図-4

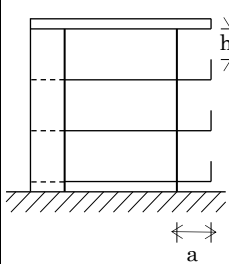
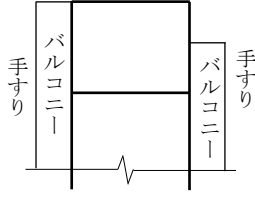
- (3) 「外気に有効に開放されている部分」の取扱いに関し、プライバシー保護のための目隠しや、高層住宅の上階部分、強風・寒冷地域等においてよく設置される風防スクリーンが問題となるところであるが、これらについては、住戸の出入口の前面に設けられ、プライバシーの保護や風雪の吹き込みを防ぐために必要と認められる範囲のものであれば、その設置にかかわらず、外気に有効に開放されているとみなして支障ないであろう。

- (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 (芯々) を超えるとなると、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部分の高さが、1.1m 以上あり、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
		<p><math>h_1 \geq 1.1\text{m}</math> かつ <math>h_1 \geq 1/2h_2</math> で、  <math>a</math> のうち 2m までの部分</p> <p><math>h_1</math>：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  <math>h_2</math>：当該バルコニー・ベランダの天井の高さ  <math>a</math>：当該バルコニー・ベランダの幅</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>左記以外の部分</li> <li>建築設備のための                      室外機置場</li> </ul>

(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>

- 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照されたい。
- 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。
- 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。

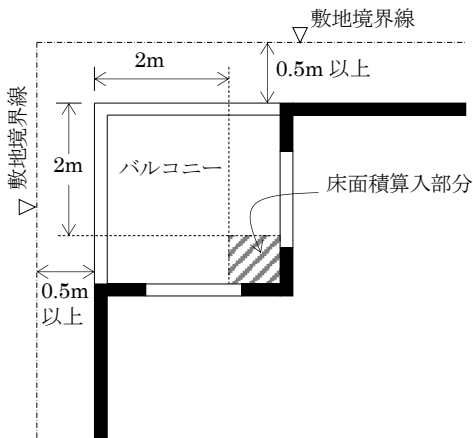


図-5

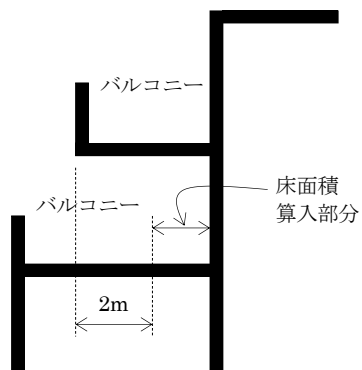


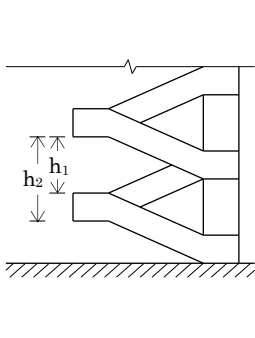
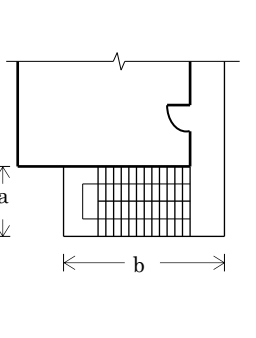
図-6

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 <math>\geq 1/2 \times</math> 階段周長 <math>(2[a+b])</math> で、  <math>h_1 \geq 1.1m</math> かつ <math>h_1 \geq 1/2 h_2</math></p> <p><math>h_1</math>：当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ  <math>h_2</math>：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、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。
  - ① 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 以上であるとともに少なくとも 1 辺以上は外気（敷地内の建築物に面せず、かつ敷地境界より有効 0.5m 以上の空地をいう）に面すること
  - ② 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」の取扱いについては、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（図-7）。
  - ① 隣地境界線からの距離が 0.5m 以上であること
  - ② 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 1m 以上であること

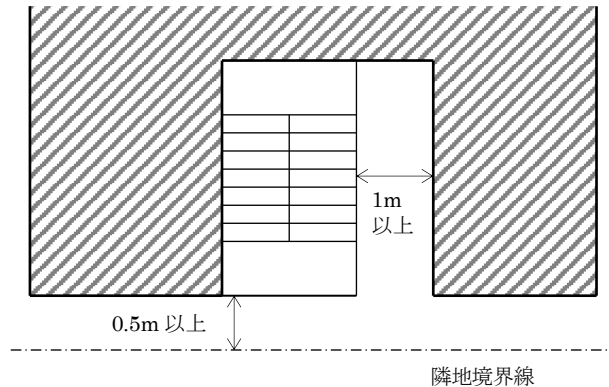


図-7

なお、図-8のように、屋外階段の開放部分のほりがある場合は、ほりの外面から敷地境界線までの有効寸法が0.5m以上必要である。

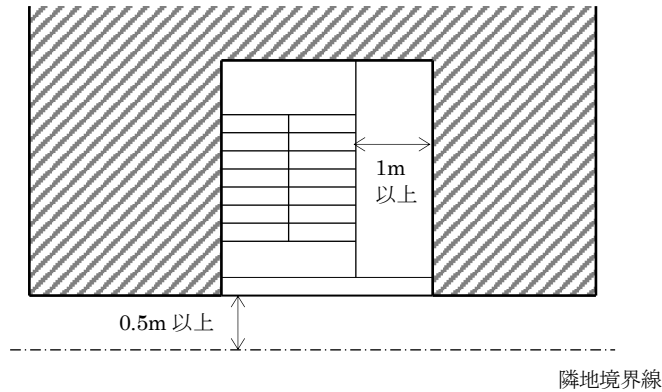


図-8

- (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) 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転落防止の為の堅格子状の場合については、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为好である。
- また、図-9のように階段の外周又は中間部分に柱、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ささ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当たって無視して好いが、開放の程度を相当阻害するような幅のものであれば、このような階段は床面積に算入することとなる。

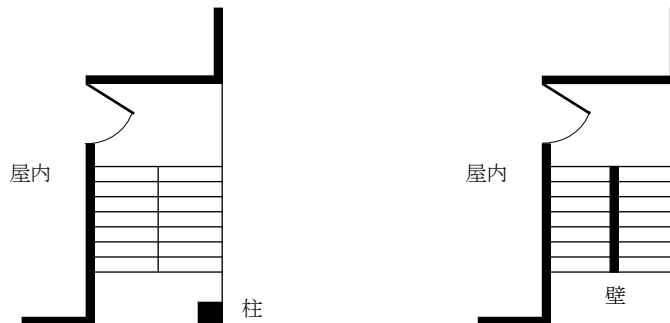


図-9

なお、屋外階段に面する開放廊下の床面積については、図-10のように考える。

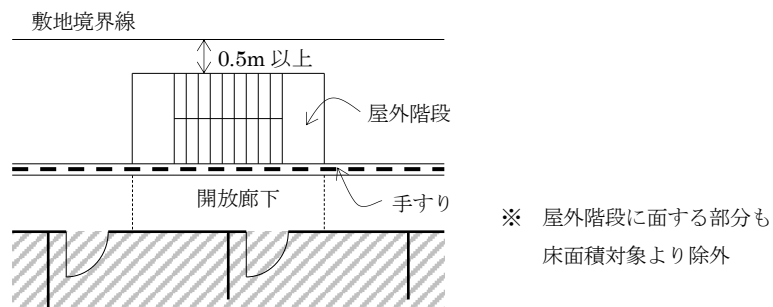
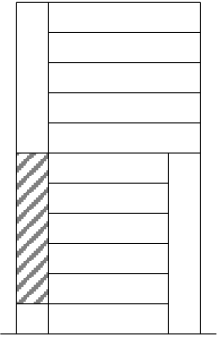
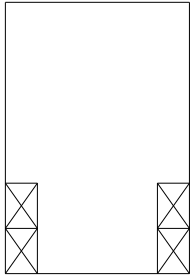


図-10

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
	 <p>EV シャフト</p>	<p>乗降口がない階の部分</p> <p>高層階エレベータ で、乗降口のない 低層部分など</p>	<p>左記以外の部分</p>

(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。すなわち、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。

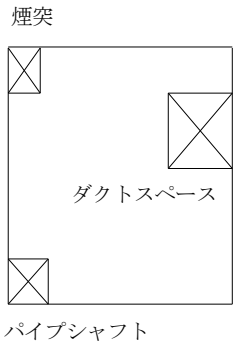
<解 説>

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>パイプシャフト</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>

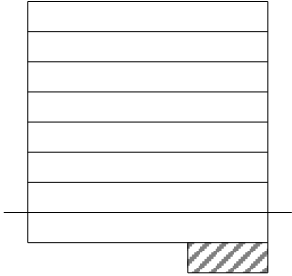
パイプシャフト等も階の一部で、ダクト、パイプは各階において横引きされ、利用されるものであるので、床面積に算入する。

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ので、床面積に算入しない。



9 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット

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
	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	左記以外の場合

(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不算入とする。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>

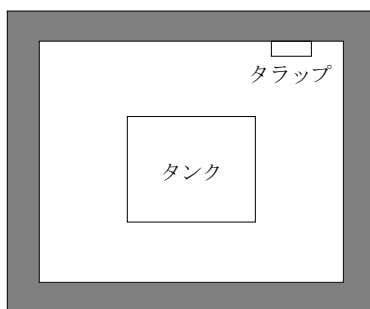
(1) 従来、建築物の地下部分において、基礎コンクリート共用で設けられていた給水タンク等については、床面積の算定に関し何ら疑義はなかったが、外部からの汚染物質の流入、浸透による事故が生じたことに伴い、昭和 50 年建設省告示第 1597 号により、給水タンク等は、外部から全ての面を保守点検ができる構造としなければならないこととなったため、床面積の算定に微妙な判断を要するようになった。

(2) 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は、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おおむね 0.6m～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。

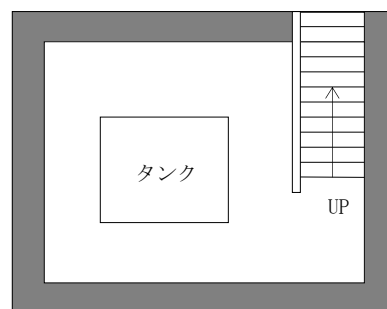
最下階の床に設ける給水タンク室の床面積算定について

1 (平面)



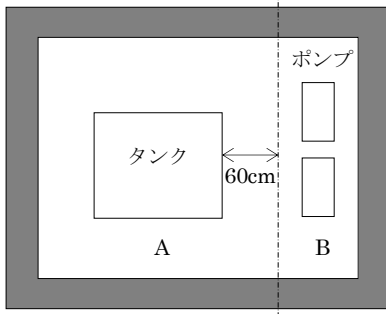
- ① タンクのみ  
→ 床面積に算入しない。
- ② タンクとポンプが一体型の場合  
→ 床面積に算入しない。

2 (平面)



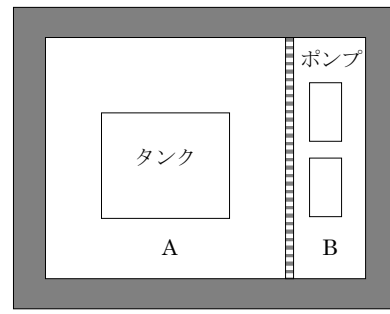
- ① 階段のある受水槽室  
→ 床面積に算入される。

3 (平面)



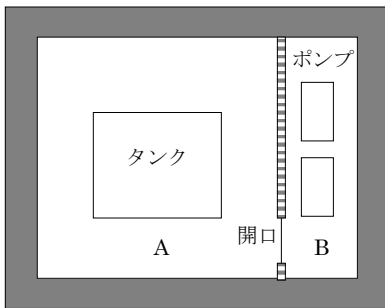
- ① 全体を算入するか  
→ A+B が床面積に算入される。
- ② ----- で分けられるか  
→ 不可。

4 (平面)



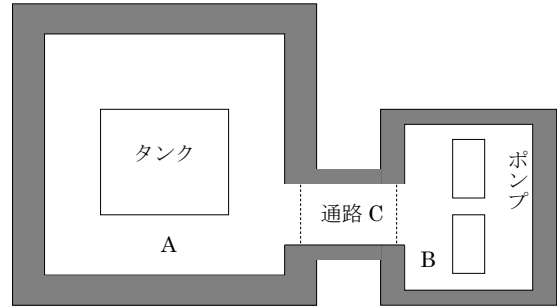
- ① 間仕切が RC 又は CB  
→ B のみが床面積に算入される。  
(操作盤が B 側にあること)
- ② 間仕切が木造等  
→ A+B が床面積に算入される。

5 (平面)



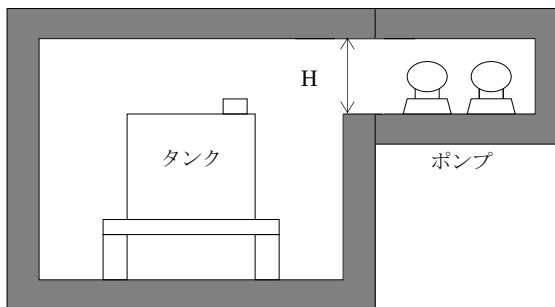
- ① 間仕切がコンクリート
- ② 間仕切がフェンス・木造等  
(操作盤が B 側にあること)  
→ ①、②共 A+B が床面積に算入される。

6 (平面)



- ① 通路で接続されている場合  
→ A+B+C が床面積に算入される。

7 (断面)

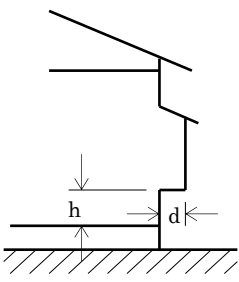
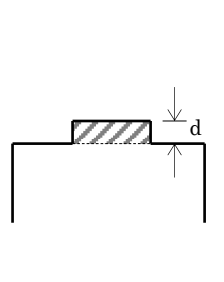


- ① タンク部分とポンプ部分に段差がある。  
→ 全部が床面積に算入される。  
(ただし H が 1.4m 以下の場合には含まれない)

なお、床面積に含まれる部分が建築面積の 1/8 以内のときは、当該部分は階に含まれない。

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
		<p><math>h \geq 30\text{cm}</math>、<math>d &lt; 50\text{cm}</math> かつ見付け面積の1/2以上が窓であるもの</p> <p>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</p>	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、室内の上面とする。
- (2) 通達ハの見付け面積のとり方は、図-11（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。

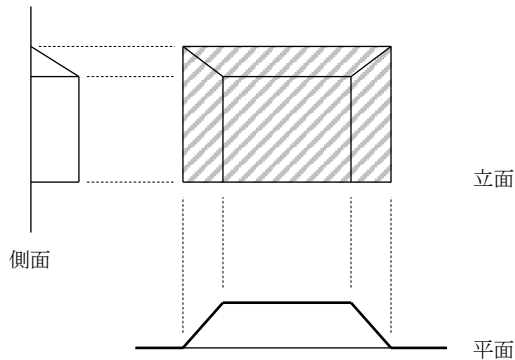
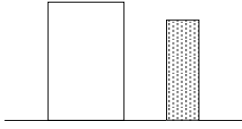
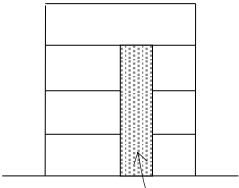
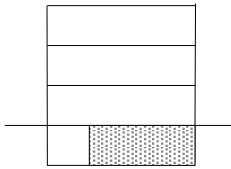


図-11

- (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下屋となっていない場合等で、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) 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15m<sup>2</sup>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> <p>〔立体駐車場 垂直循環方式 エレベーター方式 エレベーター スライド方式〕</p> 	—	<p>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15m<sup>2</sup>として床面積を算定する。</p>
 <p>立体駐車場 (同上方式)</p>		<p>床として認識することが困難なものは、駐車台数1台につき15m<sup>2</sup>とみなし算定した数値とする。</p>
 <p>〔水平循環方式 多層循環方式 2段方式〕</p>		<p>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15m<sup>2</sup>とみなし算定した数値とする。</p>

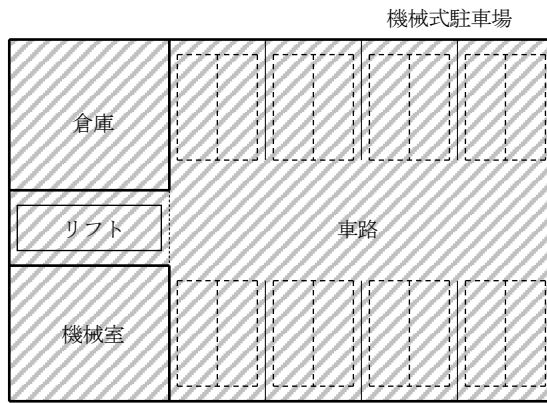
(考え方)


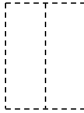
床として認識することが困難な形状のものについては、1台につき15m<sup>2</sup>とみなし算定した数値をもって床面積とする。

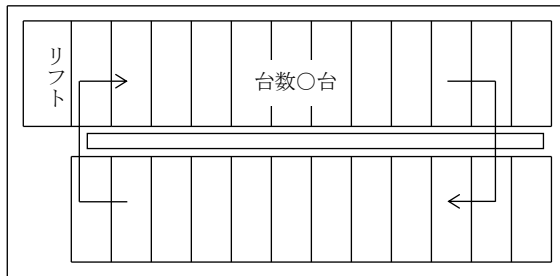
<解 説>

- (1) 立体的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15m<sup>2</sup>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、すなわち所要面積15m<sup>2</sup>と想定したものである。
- (2) 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、これに準じて取扱ってよい。

機械式駐車場の床面積算定について  
機械式駐車場（多段方式）



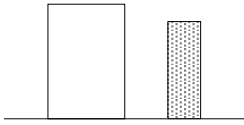
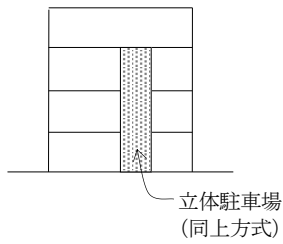
- A・  水平投影
- B・  台数×15m<sup>2</sup>  
(ただし、2段目より  
上段の台数のみ計算)
- ・ A+B=床面積



- ・ 機械部分（リフト含む）  
台数×15m<sup>2</sup>

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1.2m<sup>2</sup>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> <p>立体駐車場 垂直循環方式 エレベーター方式 エレベーター スライド方式</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1.2m<sup>2</sup>として床面積を算定する。</p>
 <p>立体駐車場 (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1.2m<sup>2</sup>とみなし算定した数値する。</p>

(考え方)

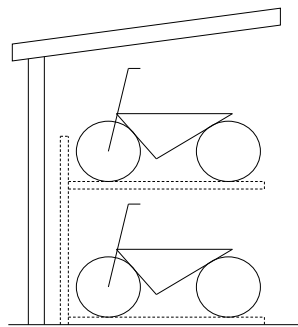
床として認識することが困難な形状のものについては、1台について1.2m<sup>2</sup>とみなし算定した数値をもって床面積とする。

<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1.2m<sup>2</sup>の床面積を有するものとみなす。

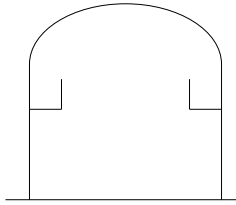
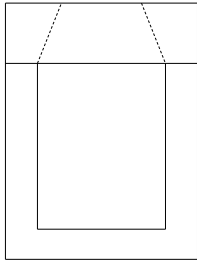
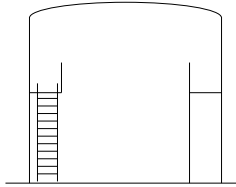
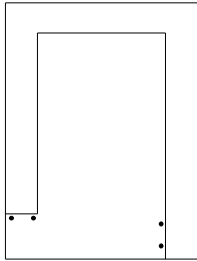
自転車1台当りの面積は、幅0.6m、奥行き2.0m、すなわち所要面積1.2m<sup>2</sup>と想定したものである。

$$\text{床面積} = \text{水平投影面積} + \text{上部駐輪台数} \times 1.2\text{m}^2$$



13 体育館等のギャラリー等

通達：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。

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)

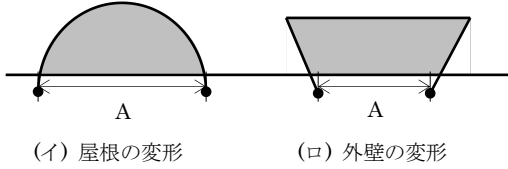
観覧のためのギャラリーなどは、一定時間以上継続して使用されるものであるため、床面積に算入する。保守点検等一時的な使用を目的とするキャットウォークの類で他の用途に使用されるおそれのない場合は、不算入とする。

<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 1m 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。

14 屋根、外壁の変形

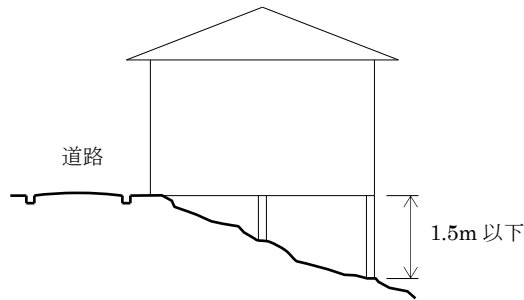
床面積に算入しないもの	床面積に算入するもの
—	外壁（屋根）の中心線と床面の接点をもって床面積とする。



左図は断面図を示す。

15 がけ下高床型

床面積に算入しないもの	床面積に算入するもの
開放的空間で屋内的用途に使用されない場合	左記以外の場合



16 公共用歩廊

床面積に算入しないもの	床面積に算入するもの
公共用歩廊に接する道路又は空地と一体の空間を形成しかつ通行専用のも（担保性のあるもの 例：公開空地）	左記以外の場合

