

## 第4 建築物の棟、床面積及び階の取扱い

地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（平成11年法律第87号）が平成12年4月1日に施行されたことに伴い、これまでの建設省等の通達等の取扱いについては建築主事等の執務上の取扱いによることとなった。

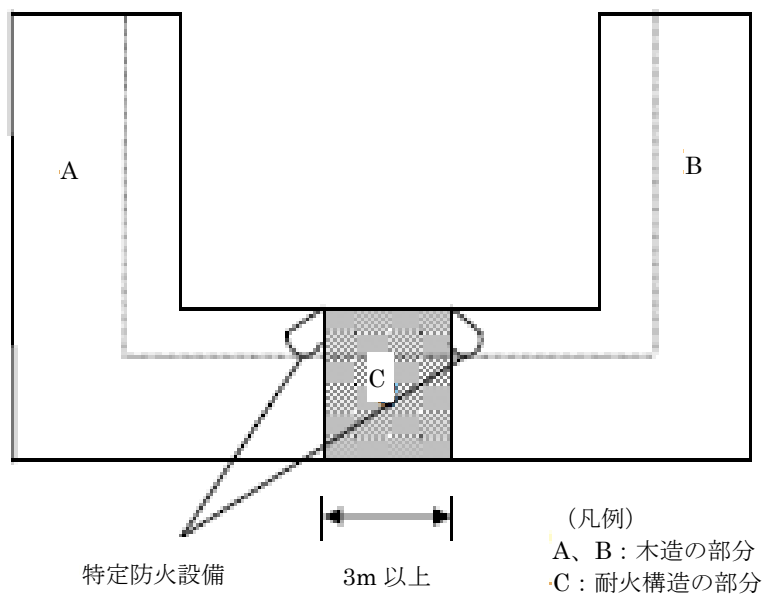
### 1 建築物の棟の取扱い

主要構造部を耐火構造とした建築物の部分（以下「耐火構造の部分」という。）と主要構造部の全部又は一部を木造とした建築物の部分（以下「木造の部分」という。）とが相接して一連になっているもの（上下に接続するものを除く。）で次の(1)及び(2)に適合するものについては、別棟として取り扱うことができるものであること（昭和26年3月6日建設省住指発第14号一部改正昭和48年12月10日建設省住指発第900号）。

(1) 木造の部分と耐火構造の部分とが相接する境界は、耐火構造の壁又は煙感知器の作動と連動して自動的に閉鎖する構造の甲種防火戸とすること。

※ 管理上期待できるものに限り、常時閉鎖式防火戸とすることができる。

(2) 木造の部分と他の木造の部分とは、延焼防止上有効な3m以上の距離を有し、かつ、お互いに防火上有効に遮断されていること。（第4-1図参照）



第4-1図

注1 本取扱いを適用する場合、すべての規定を棟として適用することが必要で、構造規定の適用は別棟とし、避難規定の適用は一とするなど混乱した適用を行わないこと。

注2 この取扱いのほか、建基政令第117条第2項及び第126条の2第2項の規定により、別の建築物として取り扱われることがあるので注意すること。

注3 この取扱いは、建築基準法令上の取扱いに限られるものであること。

## 2 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 号によること。

イ その他

建設省住宅局建築指導課監修、社団法人日本建築士事務所協会連合会発行の「床面積の算定方法の解説」を参考とすること。

#### 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 日中指発第 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 日以降確認申請又は計画通知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、当該部分が居室、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、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15 m<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。

(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

(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。

※ 消防法令の中には建基法を引用しているものもあれば、法独自のものもある。「床」については後者に該当する。

この場合、床に該当するかしないかの判断は、当該部分で作業をしたり、通行、運搬の用に供されたりする場合には床に、物品を置くだけで人がほとんど乗ることがなければ床に該当しない。

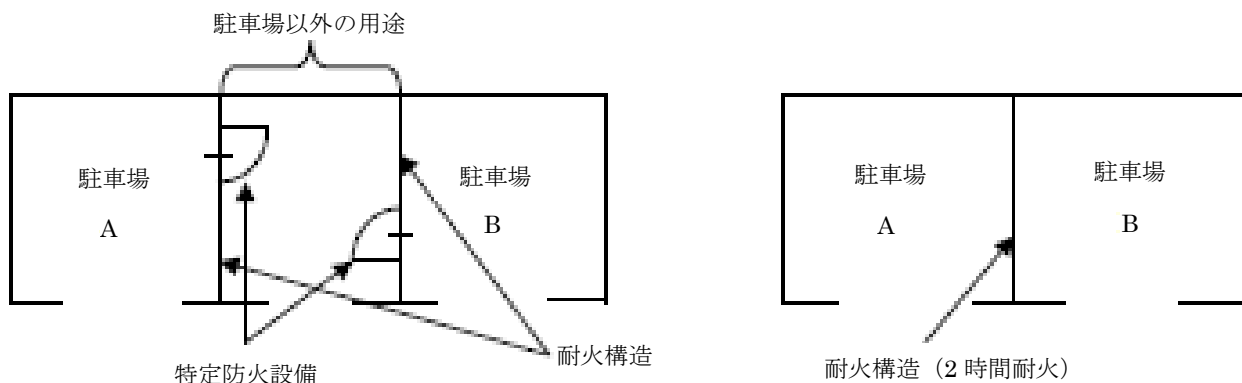
ア 倉庫内に設けられた積荷用の作業床は、棚とみなされる構造（積荷を行う者が棚状部分の外部において直接積荷できるもの又はフォークリフト、クレーン等の機械だけの使用により積荷できるもの）を除き、床面積に算入するものであること。

イ ラック式倉庫にあつては、第2章. 第3節. 第3.4によること。

ウ 駐車の用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、上階又は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。

(イ) 駐車の用に供しない部分を介して2箇所以上の駐車の用に供する部分が存する場合又は開口部のない耐火構造（2時間耐火）の壁で区画され、出入庫が外部等からそれぞれ別々にできる場合は、それぞれの駐車の用に供する部分ごとに床面積を算定すること。（第4-2図参照）。



第4-2図

(ウ) 昇降機等の機械装置により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。

(エ) 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6m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。

※ 防火壁等により延焼防止措置がなされている場合とは、開口部のない耐火構造で造つた防火壁が最上段の車両の頂部より50cm以上、機械装置の両端より50cm以上突き出している場合をいう。

エ 政令第13条第1項の表第6項に規定する「発電機、変圧器その他これらに類する電気設備（以下この項において「電気設備」という。）が設置されている部分」及び政令第13条第1項の表第7項に規定する「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。

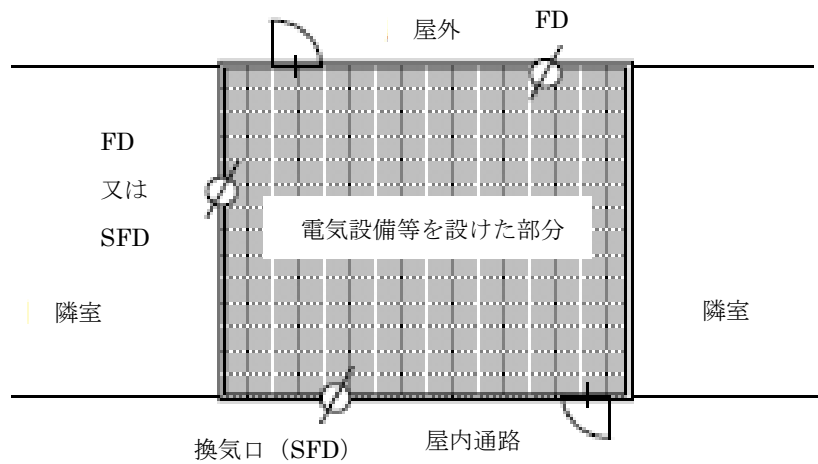
(ア) 不燃区画された部分の場合（第4-3図参照）

不燃材料の壁、柱、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14項第2号に規定する構造の防火設備（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16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、防火設備が設けてあること。



(凡例) = : 不燃区画    — : 壁

 : 防火戸 (随時閉鎖)     
  : 防火防煙ダンパー等

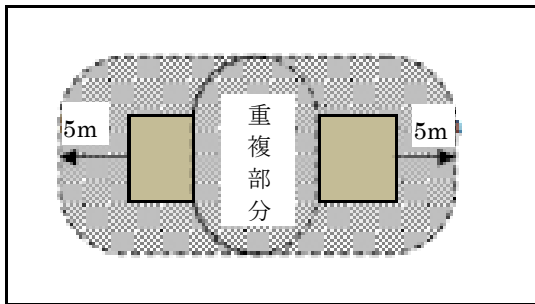
FD : 火災により温度が急激に上昇した場合に、自動的に閉鎖又は作動するもの  
 SFD : 火災により煙が発生した場合に、自動的に閉鎖又は作動するもの

第 4-3 図 不燃区画された部分の場合の例

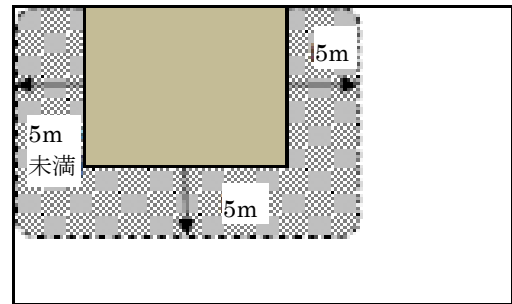
(イ) 水平投影による場合 (第 4-4 図参照)

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 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不燃材料の壁がある場合の水平距離は、当該壁までの距離とすること。この場合、当該壁に開口部が設けられた場合にあっては、前(ア)による防火設備が設けられていること。







(例 1 : 重複部分がある場合)



(例 2 : 不燃材料の壁がある場合)

(凡例) — : 不燃区画

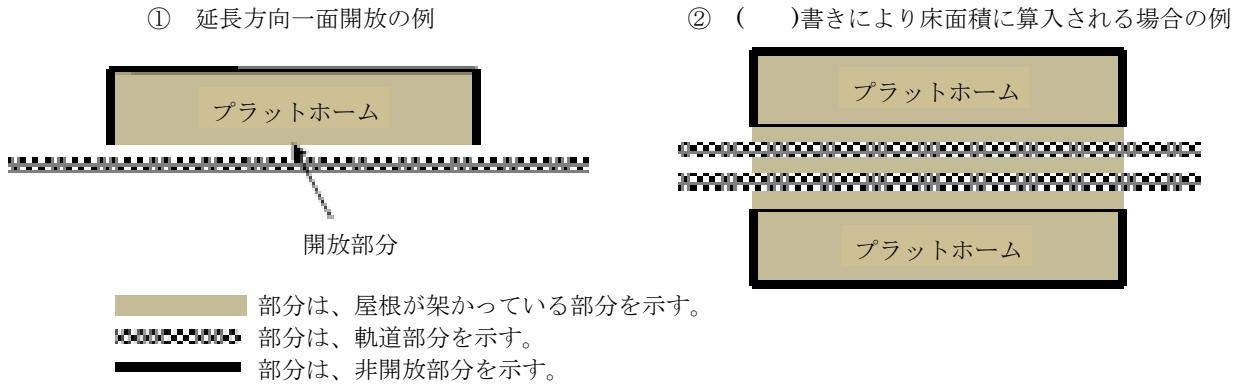
 : 電気設備等の据え付け部分     
  : 水平投影による部分

※ 床面積の算定は  (据え付け部分) と  (水平投影による部分) の合計とすること (重複部分の加算はしない)。

第 4-4 図 水平投影による部分の場合の例

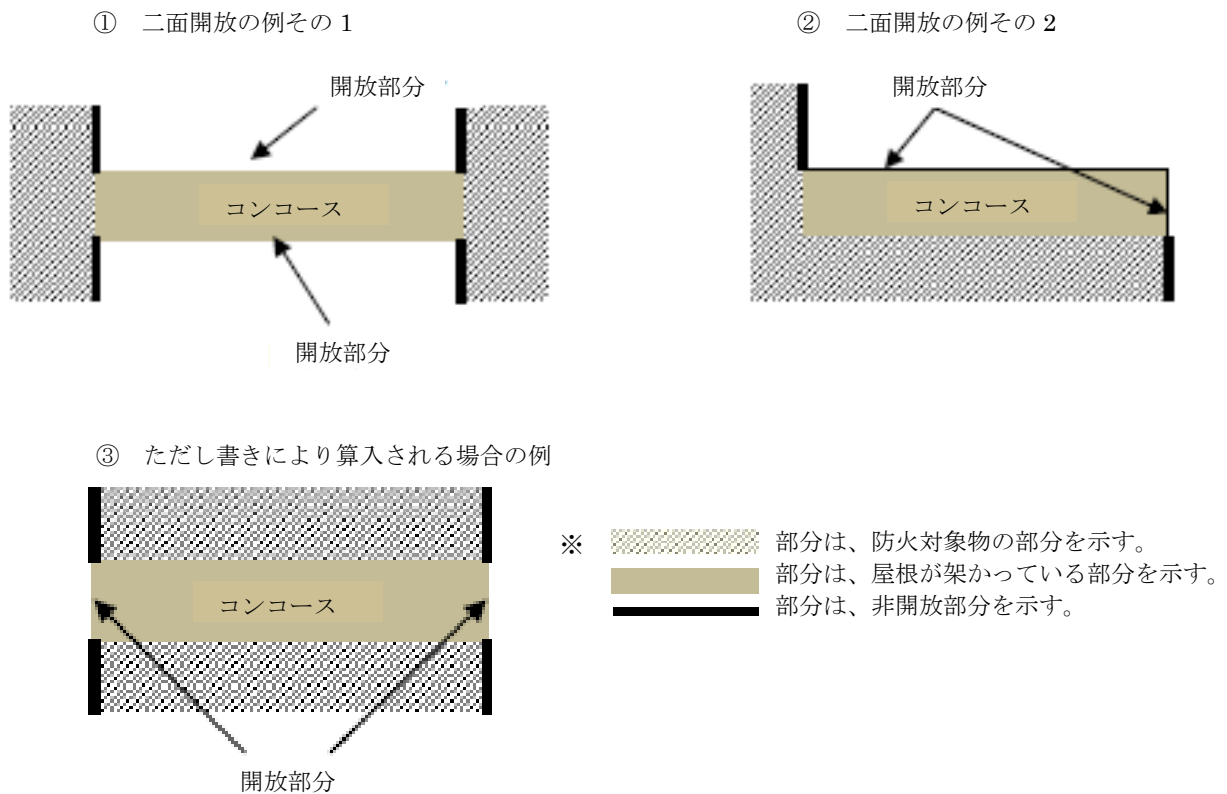
オ 駅舎で次のいずれかに該当する部分は、床面積に算入しないことができるものであること。

(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4-5図参照）



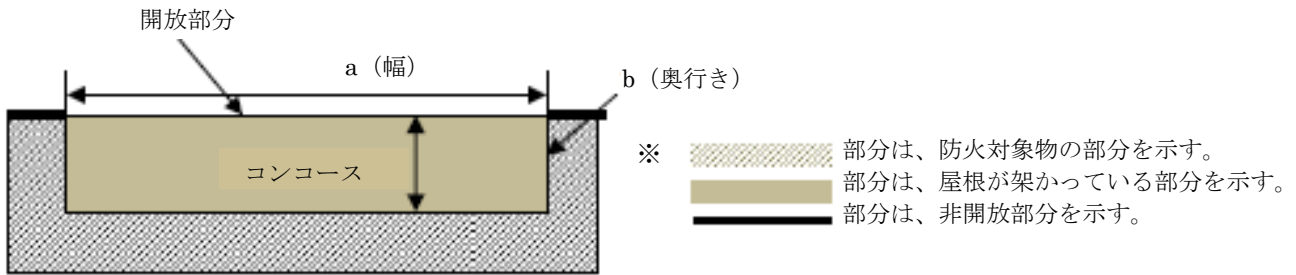
第4-5図

(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

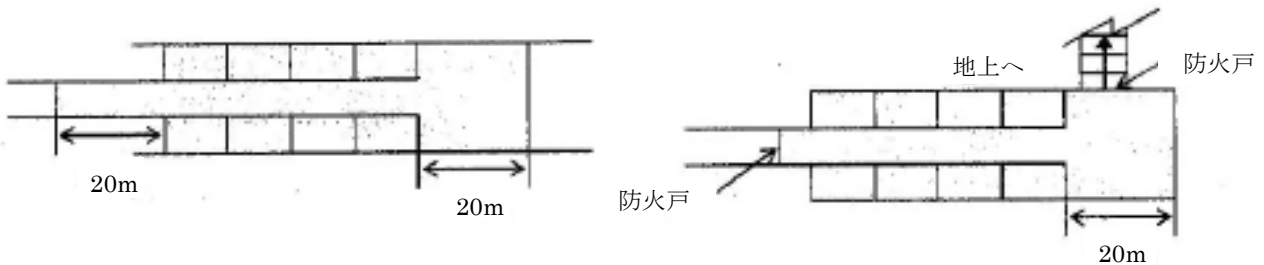
(ウ) 1面が外気に開放されていて、その面にシャッター等がなく、かつ、開放された面の長さがおおむね奥行き2倍以上あるコンコース（第4-7図参照）



第 4-7 図

カ 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<sup>の</sup>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。

キ 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未滿の場合は当該距離) 以内の部分<sup>を</sup>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のもの又は感知器の作動と連動して閉鎖また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 (第 4-8 図参照)。



第 4-8 図

ク 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。

※ 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。

ケ 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。

コ 開口部のない壁等で区画されたデッドスペースで、建基法上、床面積に算入されないものについては、消防用設備等の設置の対象としないものであること。

なお、壁等の構造については、原則、建築物の構造要求による仕様とすること。

### 3 階数の算定

#### (1) 建築基準法令上の階数の算定



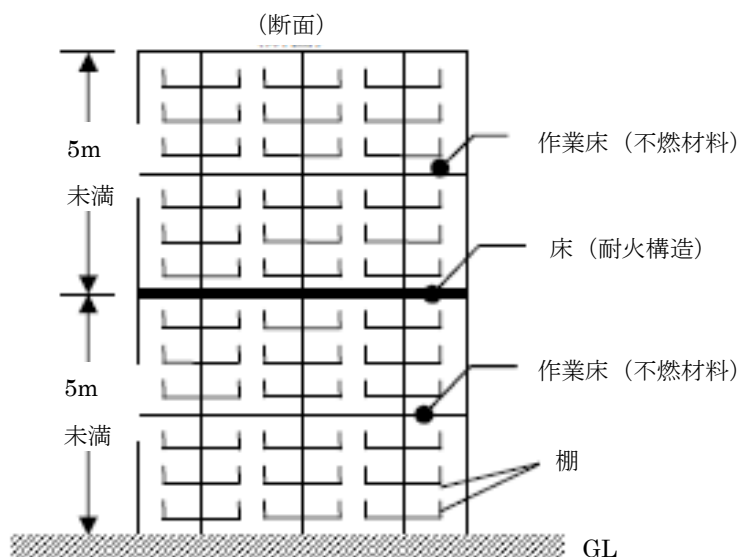
階数の算定は、建基政令第 2 条第 1 項第 8 号によるほか次によること。

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。（第 4-9 図参照）

(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。



イ 棚式倉庫（積荷の作業を行う者が、当該棚の外部にお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) 準耐火建築物又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 を越えるものは、耐火建築物であること。

ウ 次の各号に適合する吊上げ式車庫は、建基法第 27 条、第 61 条及び第 62 条の適用にあたって、階数を 1 として取り扱うものであること。

(ア) 耐火建築物又は準耐火建築物（建基政令第 109 条の 3 第 1 号に該当するものを除く。）であること。

(イ) 木造建築物が密集している市街地内での他の建築物（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。

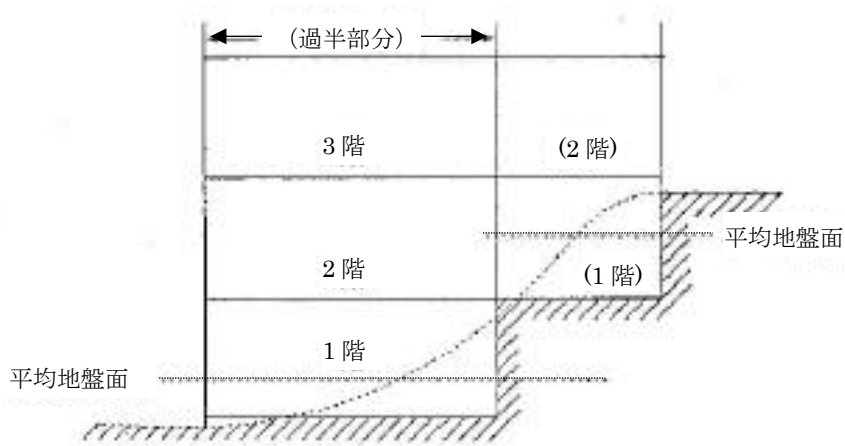
なお、棚、床の構造がグレーチング等で開放性がある場合であっても、階の判断は使用形態によるものとし、構造による判断は行わない。

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 多段式の自走式自動車車庫の屋上部分は階として取り扱うこと。◆

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て階数を算定するものであること（第 4-10 図参照）。



第 4-10 図