

第 1 節 用語の定義関係

1101 用語の定義及びその取扱い

〔関連法令等〕法第 2 条第 1 号、第 2 号、第 13 号、第 14 号、第 15 号、第 18 号

1 一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅

建築基準法の単体規定関係条文の中で使われている「住宅」、「一戸建ての住宅」、「長屋」及び「共同住宅」については、次のように定義する。

- (1) 「住宅」：一戸建ての住宅、長屋、共同住宅の総称
- (2) 「一戸建ての住宅」：1 の住戸を有する建築物。
- (3) 「長屋」：2 以上の住戸を有する一の建築物で、隣接又は重ね合う住戸と内部での行き来ができない完全分離型の構造で、廊下、階段等の共用部分を有しない形式の住宅。
- (4) 「共同住宅」：2 以上の住戸を有する建築物で住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有する住宅。

2 海の家

海水浴場の休憩所等で、上部を天幕、ビニール等で葺いた場合は、雨覆の効用をもって屋内的空間を形成しているので、それらが容易に取りはずし自由である場合を除き、屋根に該当すると解せる。

すだれ、よしず等で葺いた場合は、日よけの効用をもって屋内的空間を形成する役割を果たしているといえるが、雨覆の効用がないので、屋根にはあたらないというのが従前からの通説である。ただし、法第 2 条第 1 項に規定する「これに類する構造のもの」には該当すると解され、それらが容易に取りはずし自由である場合を除き、建築物に該当するものと解される。

3 農業用ビニールハウスの取扱い

次に掲げる農業用ビニールハウスは建築物とは扱わないこととする。

- (1) 土地に定着した工作物で、農作物・園芸作物を栽培するために骨組みを組み、その上部を透明または半透明のビニールで覆ったものであること。
- (2) 骨組みの上部を覆ったビニール（フィルム状のものに限る。）が簡易な工具を用いた手作業で容易に着脱できるもの。
- (3) 不特定多数の利用がないこと。
- (4) 最高の高さが 5 m を超えないこと。
- (5) 一体的に利用されている部分の地面への水平投影面積が 3000 ㎡以下のもの。

4 公衆電話ボックス

原則として、使用形態が 1 人用又は身体障害者用の一般的な公衆電話ボックスは、建築物として扱わない。なお、携帯電話の通信基地として設置される通信機器収納施設は、原則として、内

部に人が入り機器の維持管理等のためのメンテナンス等を行うものは、建築物として扱い、外部から機器の維持管理等のためのメンテナンスを行うものは、建築物として扱わない。

5 テント倉庫

1. 主要骨組にロープまたは支線などを補助材としたものに繊維系の膜材を用いて構成された物品等の保管の施設（テント倉庫）は、建築物に該当する。
2. 容易に撤去又は膜材の取り外しができる小規模なテントで、一時的な使用を目的としたものは、次に掲げるものを例として、建築物とは取扱わないものとする。
 - (1) 軽微で開放性が高く、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列保管その他の屋内的用途に供しないもの
 - (2) キャンプテント、運動会用のテント等
 - (3) キャスター付の軽微なテント
 - (4) 布製等の簡易な巻き上げ、軒だし等

6 係留船

従来より、建築基準法第2条にいう「土地に定着する」状態とは、単に陸上で土地に強固に結合された状態のみならず、水面、海底等に定常時に栈橋や鎖等で定着された状態を含むものであるとの判断が確立されている。

そこで、係留船についても、その使用実態として定常時に栈橋や鎖等で定着されており、ホテルや集会場など通常の建築物に見られる用途に供するものは建築物の用に供するものとして建築基準法の適用を受ける。

7 トレーラーハウス

トレーラーハウス（駆動装置を備えない車両で、自動車等により目的地まで牽引し、住宅・事務所・店舗等として使用するもの（屋内的用途として認められるもの）のうち、次のいずれかに該当するものは、建築基準法第2条第1号の建築物として取り扱う。なお、設置時点では建築物に該当しない場合であっても、その後の維持管理の結果として次のいずれかに該当するに至った場合には、その時点から建築物として扱う。

- (1) トレーラーハウスの移動に支障のある階段・ポーチ・ベランダ・柵等のあるもの。（車輪が取り外されているもの、又は取り付けがあるが走行するために十分な状態に車輪が保守されてないもの、上部構造が車輪以外のものによって地盤面上に支持されていて、その支持構造体が容易に取り外すことができないもの（支持構造体を取り外すためにはその一部を破壊することが必要な場合等）、トレーラーハウスの敷地内にトレーラーハウスを移動するための通路（トレーラーを支障無く移動することが可能な構造（勾配・幅員・路盤等）を有し、トレーラーハウスの位置から公道に至るまで連続しているもの。）がないものを含む。）
- (2) 給排水・ガス・電気・電話・冷暖房等のための設備配線配管等をトレーラーハウスに接続する方式が、着脱式（工具を要さずに取り外すことが可能な方式）でないもの。
その他、トレーラーハウスの規模（床面積・高さ・階数等）・形態・設置状況等から、随時

かつ任意に移動できると認められないもの。

〈「随時かつ任意に移動できる」要件〉

バス、キャンピングカー、トレーラーハウス等の車両が「交通機関の目的をもって利用されるもの」として公道を移動するために必要となる「道路運送車両法」、「道路法」、「道路交通法」、「自動車損害賠償保障法」等の規定を満たすことが、「随時かつ任意に移動できる」要件となる。ただし、一時的に公道を移動するために許可等を受けるものについては、「随時かつ任意に移動する」要件には該当しない。

〈参考〉

「道路運送車両法」、「道路法」、「道路交通法」及び「自動車損害賠償保障法」の主な規定

(1) 道路運送車両法

以下の全てに該当すること

ア 自動車の登録を受け（第4条）、自動車登録番号表を表示したもの（第19条）

イ 自動車の構造が保安基準法に適合するもの（第40条 - 43条）

ウ 有効な自動車車検証の交付を受け（第58条）、自動車車検証を備え付け、かつ検査標章等を表示したもの（第66条）

※新規登録や新規検査等の目的の際に限り認める臨時運行許可（仮ナンバー）を取得していても、「随時かつ任意に移動する」とは判断できない。

(2) 道路法

自動車の構造※1 が一般的制限値※2 を超えないもの（法第47条第1項、車両制限令）

※1 当該自動車が被牽引車の場合、牽引されている状態※2 幅、重量、高さ、長さ又は最小回転半径の最高限度

※2 一般的制限値を超える自動車が道路を運行する際に必要な特殊車両通行許可は、運行できる経路や運行時間が限定されることから、特殊車両通行許可の取得をもって「随時かつ任意に移動する」とは判断できない。

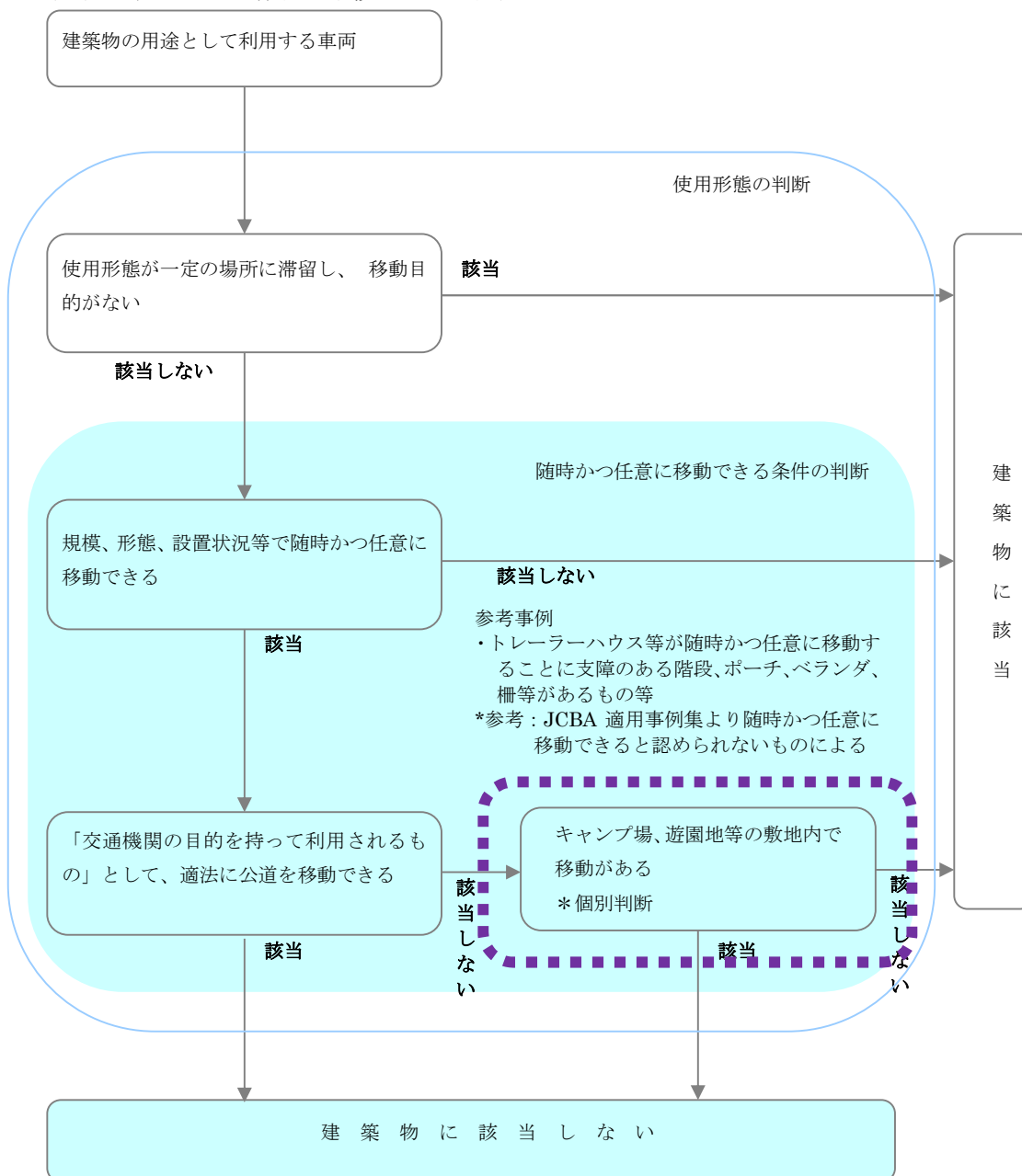
(3) 道路交通法

当該自動車を運転する際は、当該自動車を運転することが認められる免許を受けたものによること（第84条他）

(4) 自動車損害賠償保障法

自動車損害賠償保険を締結したもの（第5条）

〈車両を利用した工作物の取扱いフロー図〉



(H24、R7・一部改正)

8 コンテナ倉庫等

コンテナを土地に定着させて倉庫に使用する場合、このコンテナは建築物に該当する。この「定着する」とは、物理的に強固に土地に結合された様態のほか、本来の用途上、定常的に定着された様態をいい、基本的に一定の場所に存置することをいう。なお倉庫に限らず、屋内的用途（例えば店舗）に使用する場合も同様である。

9 予備校

予備校のうち、各種学校又は専修学校として学校教育法に基づき認可されたものは、建築基準法上も各種学校又は専修学校の用途として取り扱う。

上記に該当しないものについては、令第130条の5の2第5号に規定する学習塾として扱う。

10 多目的利用の体育館

本来の体育館としての機能以外に、不特定多数の者の集会のために使用することが予定される体育館は、集会場を兼ねるものとして取り扱う。（舞台又は固定客席の有無は問わない。）

また、競技等の観覧のため、不特定多数のものが使用する一定規模以上の観覧席（固定、可動を問わない。）を有する体育館は、観覧場を兼ねるものとして取り扱う。

これらの体育館については、集会場、観覧場等に適用される建築基準法令の規定を併せて適用するものとする。

小中学校の体育館は、講堂の場合と同様、学校校舎として取り扱うのが妥当と解するが、学校と地域コミュニティ施設等との複合施設において、当該体育館を不特定多数の者の集会のためにも使用する場合は、集会場として取り扱う。

11 集会場

集会場とは、不特定多数の者が集会等に利用する建築物又はその部分をいう。

（不特定多数の者が集会等に利用する建築物であることから集会場に該当する例）

文化会館、市民ホール、多目的ホール、結婚式場、葬祭場、
セレモニーホール

（不特定多数の者が集会等に利用する建築物の部分であることから集会場に該当する例）

大会議室、ホテルの大宴会場

（特定の者が利用することから集会場に該当しない例）

学校の専用体育館や講堂、企業の職員や従業員が利用する会議室や研修室等、
教会・寺院などの礼拝堂（祭壇などが設置され信者など利用者が関係者に特定されていて礼拝のみに使用することが明確に判断できるもの）、近隣住民を対象とした公民館、集会所

12 百貨店

百貨店とは「物品販売業を営む店舗で、同一の店舗の床面積の合計が1500㎡を超えるもの」とする。専門店の集まりであって経営主体が違っているショッピングセンターやいわゆる大型スーパーについては、営業時間を揃えて建物全体やフロア単位で総合的に営業している場合においてはその床面積の合計で判断する。

13 認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護を行う施設）

「認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護を行う施設）」については、新しい建築物の用途であるため、施設の規模、配置及び各室の独立性等から判断して建築基準法上の取扱いを決める。

具体的には、食堂・便所・台所・浴室等が1ヶ所又は数ヶ所に集中して設ける計画になっている場合は、寄宿舍として取扱うことが適切である。

また、老人デイサービスセンター等の老人福祉施設と併設され、施設計画上一体となっている場合には、建築基準法の「児童福祉施設等」に含まれる「老人福祉施設」として扱う。さらに、各住戸が独立していて、廊下・階段等の共用部分をもつ計画である場合には、「共同住宅」として取扱うことが適切である。

14 仮設トイレ

仮設トイレのうち、規模（床面積、高さ等）、形態、設置状況（給排水等の設置が固定された配管によるものであるかどうかなど）等から判断して随時かつ任意に移動できるものは、建築物には該当しないものとして取扱う。

15 駅舎

1. 地平駅の取扱い

- (1) 地平駅の駅舎（駅本屋）は全体が建築物に該当する。ただし、駅舎の屋根の一部がプラットホームの上部を覆っている場合は、当該部分は法第2条第1号かつ書きに規定する「プラットホームの上家」にあたり、建築物とは取扱わないものとする。
- (2) 法第2条第1号かつ書きに規定する「線路敷地内の運転保安に関する施設」とは、信号装置、転てつ装置、列車運転用通信装置等のみに直接関係する施設をいう。したがって線路敷地内に設けられる電車等の車両庫、車輛検修のための検査庫、保線作業員詰所、倉庫等は運転保安に関する施設に該当せず、建築物にあたると解される。
- (3) 駅本屋とプラットホーム又はプラットホームどうしを連絡する地下道は、法第2条第1項に規定する「地下の工作物」に該当し、それ自体は建築物にはあたらないと取扱う。

2. 橋上駅の取扱い

- (1) 法第2条第1号に規定する「跨線橋」とは、駅のラチ内に設けられる駅本屋とプラットホーム又はプラットホームどうしを連絡する橋と取り扱う。橋上駅のラチ内のコンコースは、跨線橋を兼ねて使用されるものであることから、通行の用に供される部分に限り、「跨線橋その他これに類する施設」として取り扱う。ラチ内に設けられるプラットホームへの昇降のための昇降機もこれに含むものとする。
- (2) 橋上駅舎内にあり、又は橋上駅舎に接続するラチ外の自由通路は、「跨線橋その他これに類する施設」には該当しないものと取扱う。

3. 高架下駅の取扱い

- (1) 鉄道高架そのものは建築物に該当しない高架の工作物であるが、高架下を利用する高架下駅は、法第2条第1号に規定する「高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設」に該当し、駅舎部分は建築物にあたるものと取扱う。ただし、ラチ内のコンコース及びホームへ昇降する階段、昇降機等の部分は、プラットホームどうし又はプラットホームと駅本屋を連絡する機能を有することから、「跨線橋その他これに類する施設」として取扱う。
- (2) ラチ外のコンコースについては、外気に対して十分な開放性があり、不燃材料で造られたもので火災のおそれが少ないものは、防火・避難に関する規定の適用はないものとする。

4. 地下駅の取扱い

(1) 地下駅（駅ビル、地下街の部分を除いた駅施設の部分に限る。）については、地上から改札口に至る階段、通路、コンコース等を含めて、「地下の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設」にあたり、全体として建築物にあたるものとして取扱う。地上とコンコースを昇降する昇降機についても建築設備に該当するものとする。ただし、ラチ内のコンコース並びに当該コンコースからホームに昇降する階段及び昇降機の部分は「跨線橋その他これに類する施設」にあたり、建築物とは取扱わないものとする。

(2) 通路、階段、コンコース等の流動施設は、防火上及び避難上の安全性を確保するため、流動施設に面する諸室（駅務室、便所、倉庫、機械室等）と耐火構造の床若しくは壁又は常時閉鎖式若しくは煙感連動式の特防火設備で区画することが望ましい。ただし、駅の出札窓口、自動販売機室、便所等の開口部で、防火上支障がなく、かつ、機能上又は構造上特定防火設備を設けることが困難な場合はこの限りでない。

※「防火上支障がなく」とは、例えば、出札改札口等で、その後方の火災の発生のおそれの少ない部分と認められる位置に当該防火区画がされているものをいう。

(3) 改札口から地上に至るラチ外のコンコース、通路、階段等の流動施設の部分については、通常、ラチ内のコンコースと一体的な空間であることに加え、地下鉄道の火災対策の基準（昭和50年1月30日鉄総第49条の2及び昭和50年2月14日鉄土第9条）により、駅及び駅に接続するトンネルについて、一定の防火、避難上の措置（建造物の不燃化、避難誘導設備、排煙設備、防火戸の設置等）が講じられることが期待されることから、(2)の防火区画等の措置状況を勘案の上、防火・避難に関する規定を適用しないことも考えられる。

(4) 主に、地下駅に関連して設けられる次に掲げる施設の部分は、鉄道線路内の運転保安に関する施設に該当するものとして、建築物とは取扱わないものとする。

ア 非常用発電機室（信号装置等のみに係るものとし、建築設備の予備電源を兼ねる場合は除く。）

イ 換気機械室（駅施設以外の事務所、店舗等の負荷を負担している場合は除く。）

ウ 排煙用機械室（駅構内、隋道用のみに係るもの。）

16 畜舎

牛、馬、豚、めん羊、やぎ又は犬等を飼養・収納するための施設であり、養殖・飼育施設も含まれる。(H24・一部改正)

17 託老所

高齢者を主な対象として民間の独自サービスや介護保険法に基づく居宅サービスを提供するなど、利用形態が多様であるため、施設の規模、居室の有無、利用形態などから寄宿舍、共同住宅等として扱う。

18 訪問看護ステーション

看護師等が待機、事務を行う施設であり、単独のものは事務所に該当する。

19 載置式の一層二段式等の自走式自動車車庫

次の各号に該当する載置式の一層二段式等の自走式自動車車庫については建築物に該当すると解される。

- (1) 随時かつ任意に移動できる工作物でないこと。
- (2) 駐車場の用途としての利用が継続的に行われること。
- (3) 屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類するものを含む。）であること。

柱と梁が鉄骨で階を隔てる板に網状又は穴あき鋼板が用いられている場合、これが屋根にあたるかどうかは問題になるが、このような場合、一定の広がりのある板であり、その下部に建築的な利用を行う空間を存しているものは、一定の広がりがある板の部分にこれに類するものとみなされるので、建築物と解される。また、土地の定着性については、柱が基礎等に緊結されていなくとも、一定の場所に存置して継続的に利用されるものであり、構造・規模等から判断して、随時かつ任意に移動できるものでなければ、土地に定着していると解される。

20 工場等において制限を受ける原動機等

1. 原動機の取り扱い

工場等において、その使用又は出力の合計について制限を受ける原動機（以下「原動機」という。）の取り扱いは、以下のとおりとする。

- (1) 工場における原動機の出力の合計は、工場の敷地内においての建築物の内外を問わず使用される原動機の出力の合計とする。同一工場内において複数の事業を営んでいる場合には、それぞれの事業ごとに出力の合計を算出するものとする。
- (2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗又はパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場若しくは自家販売のための店舗において、「原動機を使用する場合」とは、ドリルグラインダー等の小型電動工具、ジューサーミキサー等の家庭用調理機器等を使用する場合を含むものとする。ただし、業態と関係ないものを使用する場合を除く。
- (3) 空調設備等の単なる室内の湿温度調整用に設けられたもの、冷蔵庫等の貯蔵目的のためのもの等は原動機に含まないものとする。

2. 作業場の取り扱い

上記の工場、店舗等における作業場には材料、製品等を保管し、又は管理する場所で間仕切り壁等により明確に区画された部分は含まないものとする。

21 改築

改築とは、建築物の全部もしくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。従前のもの

と著しく異なるときは新築又は増築となる。なお、使用材料の新旧を問わない。

改築する場合には、法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定により、現行法の規定を受けることになるが、法第 86 条の 7（既存の建築物に対する制限の緩和）の規定により、政令で定める範囲内での用途、規模等で改築する場合には、同条に列記する条項の適用を受けない。

改築の適用条件

1. 既存建築物の除却等

除却部分は、建築物の全部又は一部とし、除却方法については建築主の任意又は災害などにより滅失した場合とする。

2. 除却又は滅失後の工事着手

建築主の建築工事の意思表示が社会通念上除却又は滅失後引続き有すると認められるものとする。

3. 用途・規模

用途、規模の著しく異ならないとは、従前の用途と著しく異ならないもので、かつ、従前の規模以下であることが該当する。

22 大規模の修繕及び大規模の模様替

建築物は、月日の経過とともに少しずつ痛んでいき、建築物の構造上の性能や品質が失われていく。代表的な事例としては、屋根の雨漏り、外壁のひび割れ、柱の腐食、床のたわみ等が挙げられる。性能や品質が劣化した部分を既存のものと概ね同じ位置に、概ね同じ材料を用いて造り替え、性能や品質を回復する工事を「修繕」といい、同じ位置でも異なる材料や仕様を用いて造り替え、性能や品質を回復する工事を「模様替」という。

また、大規模の修繕とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいい、大規模の模様替とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。

過半の判断は主要構造部ごとに行い、柱やはりにあつては、それぞれの総本数に占める割合、壁にあつては、その総延長に占める割合、床や屋根にあつては、それぞれの水平投影面積に占める割合、階段についてはその総数に占める割合により過半か過半でないかを判断する。また、屋根等複数の部材で構成される場合は、その主要構造部を構成する部分の量の過半を超えた場合で判断する。

(H24・一部改正)

23 工事施工者と工事請負人

法第 2 条第 18 号に規定される工事施工者は、「建築物、その敷地若しくは法第 88 条第 1 項から第 3 項までに規定する工作物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。」と定義されているが、一般的に工事請負人というと元請負人と下請負人の総称として理解され、工事施工者（すなわち工事請負人）には、下請工事人も該当すると思われがちである。建築基準法での工事施工者は、建築主と請負契約を結んだ者（工事の請負人）又は、請負契約によらないで自ら工事をする者をいい、下請けの請負契約者は含まない。

ただし、法第 9 条及び第 9 条の 3 でいう工事の請負人には、下請けの請負契約者も含まれる。

1102 二世帯住宅の取扱い

二世帯住宅とは、次の各号に該当する住宅をいう。

- (1) 玄関を1つ又は2つとしたもの
- (2) 内部ドアもしくは屋内階段を共有しているもの
- (3) 住宅内部で相互に行き来できるもの

(※)内部ドアの構造：鍵がなく、かつガラス戸または框戸等を有することにより光が透過し空間的一体性をもたせられるもの

1103 立体自動倉庫（ラック倉庫）の取扱い

〔関係法令等〕法第20条、法第3章(第5節を除く)、令第112条、令第126条の2他

1 階数の算定について

当該部分の階数は1とする。

2 床面積の合計の算定について

- (1) 建築基準法第三章(第5節を除く。)の規定を適用する場合の床面積の合計の算定については、当該部分の高さの5mごとに床があるものとして算定する。
- (2) 前号以外の場合の当該部分の床面積の合計の算定については、当該部分の階数を1として算定する。

3 形態による構造制限

本建築物の構造は、当該部分の軒高及び床面積の合計(前号(2)の規定による。)に応じて次の表による。ただし、軒高が10mをこえるもので令第109条の3第1号に該当する準耐火建築物とするものにあつては、当該部分の外周に配置される主要構造部である柱の外壁を支持する部分は耐火構造としなければならない。

		当該部分の軒高（単位メートル）		
		10 未 満	10以上15未満	15 以 上
当該部分の （単位平方メートル） 床面積の合計	500未満	——		
	500以上 1000未満	耐火建築物 又は準耐火建築物		
	1000以上 1500未満		耐火建築物、又は 令第109条の3第1号に 該当する準耐火建築物	
	1500以上			

4 危険物を収容する場合の構造制限

建築基準法施行令第116条の表に指定する数量以上の危険物を収容するものは耐火建築物又は準耐火建築物であること。

5 防火区画について

- (1) 令第 112 条の第1項から第4項までの適用にあつては、同条第1項第1号に掲げる建築物の部分とする。
- (2) 当該部分の軒高が 15mをこえるものにあつては、令第 112 条第9項により防火区画とする。
- (3) 当該用途部分と他の用途部分は、令第 112 条第 13 項により防火区画とする。

6 開口部の防火措置について

外壁に設ける開口部は、法第2条9の2ロに規定する防火設備、または令第 112 条に規定する特定防火設備とする。

7 避難施設等について

- (1) 当該部分には、原則として直通階段、避難階段、特別避難階段、非常用の照明装置、非常用の進入口及び非常用の昇降機の設置を要しない。
- (2) 排煙設備については、当該部分が令第 126 条の2第1項第4号(不燃性の物品を保管する倉庫に限る)、第5号中告示 1436 号4号の規定に適合する場合は設置を要しない。

8 構造計算のうち積載荷重について

- (1) 当該部分の積載荷重は、積載物の種類及び各棚の充実率の実況に応じて計算する。
- (2) 各棚の充実率は、応力及び外力の種類に応じて次の表によることができる。

応力の種類	荷重及び外力について想定する状態	ラックの充実率(%)	備 考
長期の応力	常 時	100	
短期の応力	積 雪 時	100	
	暴 風 時	80	建築物の転倒、柱の引抜等を検討する場合は50としなければならない
	地 震 時	80	

9 荷役運搬機械について

もっぱら荷役運搬の用に供する特殊な搬送施設は、法第2条第3号に該当する昇降機とはみなさない。

(H18・一部改正)

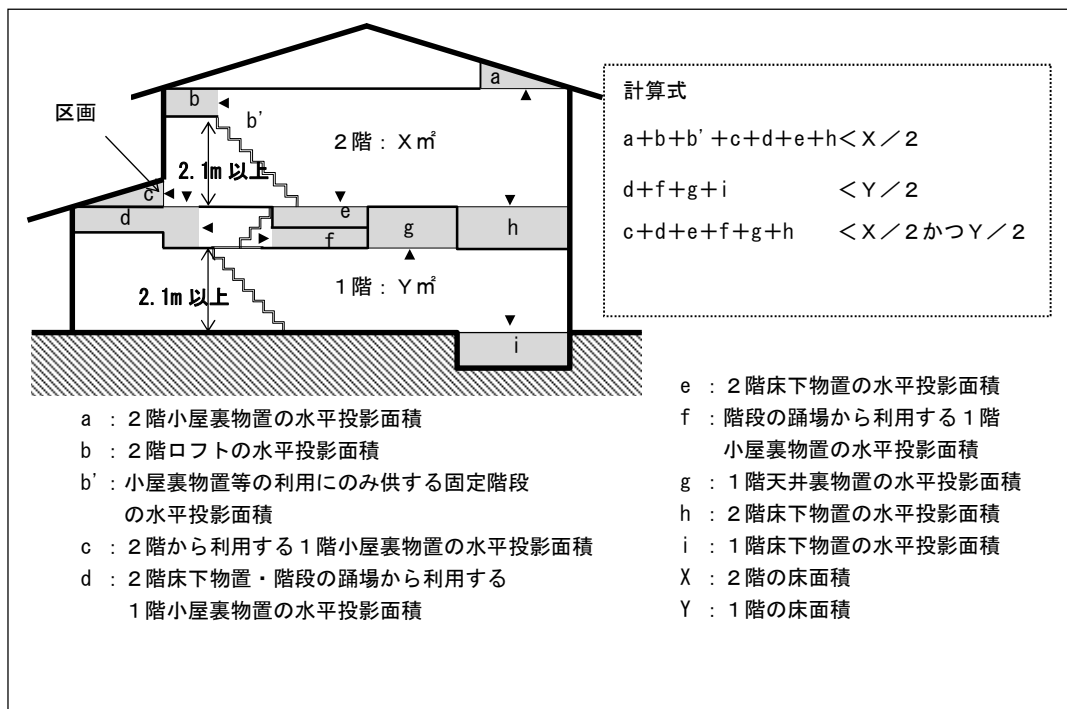
1104 小屋裏等利用の物置の取扱い

(1) 基本的な考え方

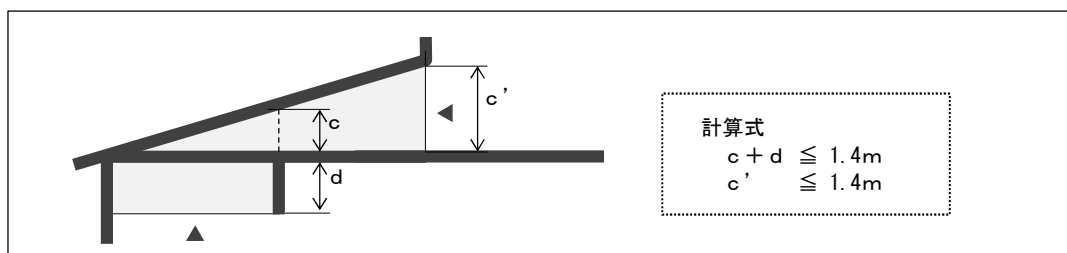
小屋裏や床下等の部分を利用して設ける物置等（以下「小屋裏物置等」という。）で、次の1から5に該当するものについては、階とみなさないこととし、かつ、その部分は、床面積に算入しない。

また、小屋裏物置等とは、小屋裏や床下等の余剰空間を内部から利用するものであり、用途については収納に限定される。なお、建築物の用途は特定しない。

- 1 一の階から利用する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計（共同住宅等にあつては各住戸単位で算定）が、当該小屋裏物置等を利用する階の床面積の $1/2$ 未満であること。また、階の中間に設ける小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の床面積の $1/2$ 未満であること。なお、床面に高低差があつて、その床面の差が1.4mを超える場合は、小屋裏物置等の水平投影面積の算定上は別の階とみなして算定する。
- 2 小屋裏物置等の最高の内法高さが1.4m以下であること。また、上下階にそれぞれ小屋裏物置等が存在し、上下に連続する小屋裏物置等にあつては、内法高さの合計が1.4m以下であること。（図－2）
- 3 階の中間に設ける小屋裏物置等については、当該部分の直下が居室である場合、当該居室の天井高さは2.1m以上であること。
- 4 小屋裏物置等に窓等を設ける場合は、当該小屋裏物置等の床面積の $1/20$ 以下であること。ただし、当該小屋裏物置等が上下に接する場合には、その水平投影面積の $1/20$ 以下であること。
- 5 図－1のCのように、小屋裏物置等を水平投影した部分が、当該小屋裏物置等を利用する階の床面積に算入されていない場合は、当該小屋裏物置等とその他の部分が、床、天井、壁、戸等で区画されていること。



図－1 階とみなさない小屋裏物置等



図－2 上下に連続する小屋裏物置等における合計の内法高さの算定方法

(2) 小屋裏物置等を利用する階段等

- 1 小屋裏物置等を利用するのはしご等の設置方法は、特定しない。
- 2 小屋裏物置等の利用にのみ供する固定階段を設置する場合
 - ア 令第23条及び令第25条の規定を満たすこと。
 - イ 階段部分は、当該階段が設置される階の床面積に重複して算入せず、小屋裏物置等の水平投影面積に算入すること。(図－3)

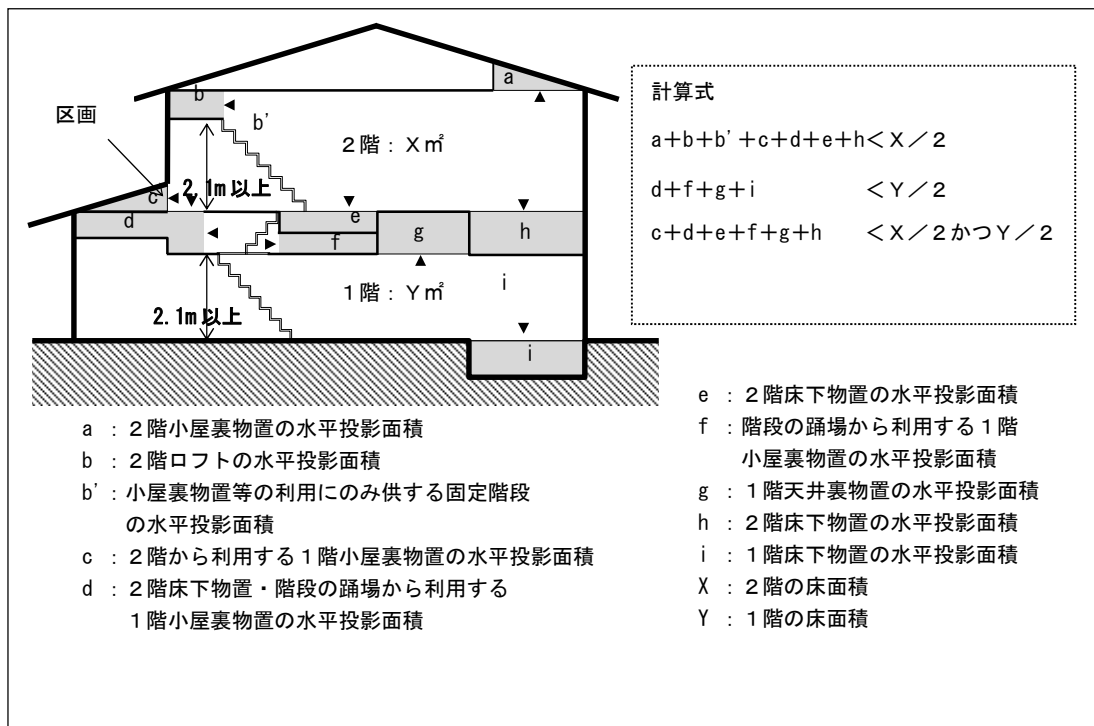
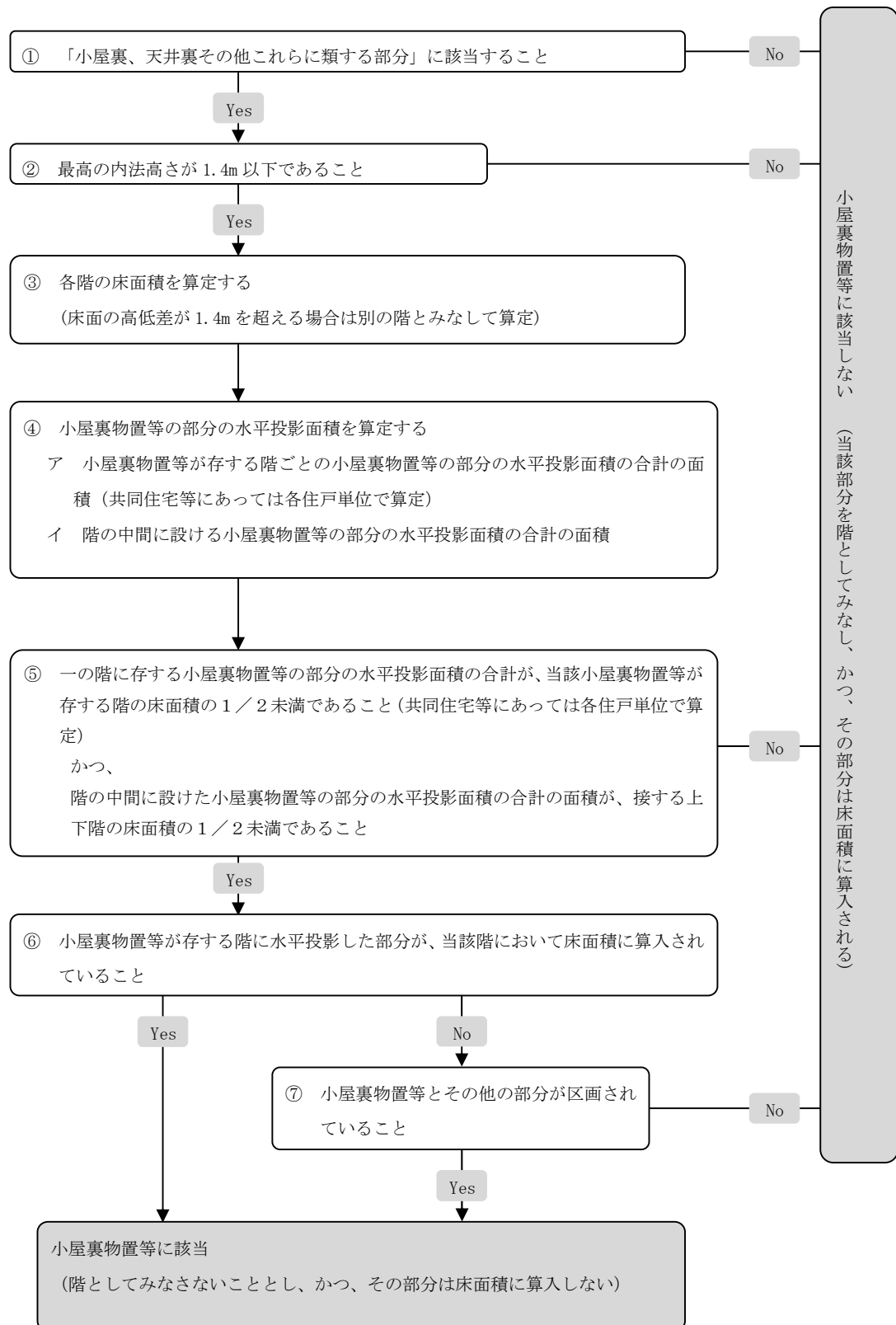


図-3 小屋裏物置等を利用する階段等

(3) その他

- 1 小屋裏物置等について、令第3章第3節及び第8節の構造計算をする場合は、実況に応じ積載荷重を考慮すること。

〈小屋裏物置等判定フローチャート〉



(H24・改正)

1105 削除

1106 自動車車庫の取扱い

次の各号に該当する建築物又は建築物の部分は、自動車の収納の用に供するものであっても、建築基準法の単体規定の適用については、自動車車庫として取扱わない。

- 1 壁面の2面以上が開放的であるもの。
- 2 燃料の貯蔵（自動車のガソリントank内におけるものを除く。）又は給油の用に供しないもの。
- 3 同一敷地内における床面積の合計が 30 m²以内であるもの。

1107 自動車車庫の開放部の取扱い

〔関係法令等〕 法第2条九号の二・九号の三、法第64条

開放自動車車庫の、延焼のおそれのある部分の開放部は外壁の開口部に相当するので、延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設けなければならない。ただし、以下の建築物又は建築物の部分においてはこの限りでない。

- 1 単独建築物である場合で 50 m²以下のもの。
- 2 建築物の一部に設ける場合は開放自動車車庫が 50 m²以下で、車庫の部分に面する床及び壁に防火上有効な措置を施したもの。

防火上有効な措置とは、建築物の種別ごとに、以下の基準による。また、床、壁に開口部がある場合は防火設備を設けること。

- ・ 耐火建築物：耐火構造とした床、壁
- ・ 準耐火建築物：準耐火構造とした床、壁

令第109条の3第1号の場合は耐火構造とした床、壁

令第109条の3第2号の場合は防火構造とした壁、同号ハで3階以上の階に要求している仕様による天井（又は直上階の床）

- ・ その他建築物：防火構造とした壁、防火構造である軒裏と同等の天井（又は床）

いずれの場合も、燃料の貯蔵（自動車のガソリントank内にあるものを除く）又は給油の用に供しないこと。（H18・一部改正）

1108 立体自動車車庫の取扱い

立体自動車車庫は建築物とする。ただし、次の各号に該当するに場合は工作物として取扱う。

(1) 階層が明確なもの（拡がりを持った床版を有するもの）にあっては次のアからウまでに該当するもの

ア 層数が3層（4段）以下のもの

イ 高さが8 m以下のもの

ウ 各階層が屋根としての機能を有しないもの

(2) 階層が不明確なもの（拡がりを持った床版が無いもの）で層数の想定が明確なものにあっては次のア及びイに該当するもの

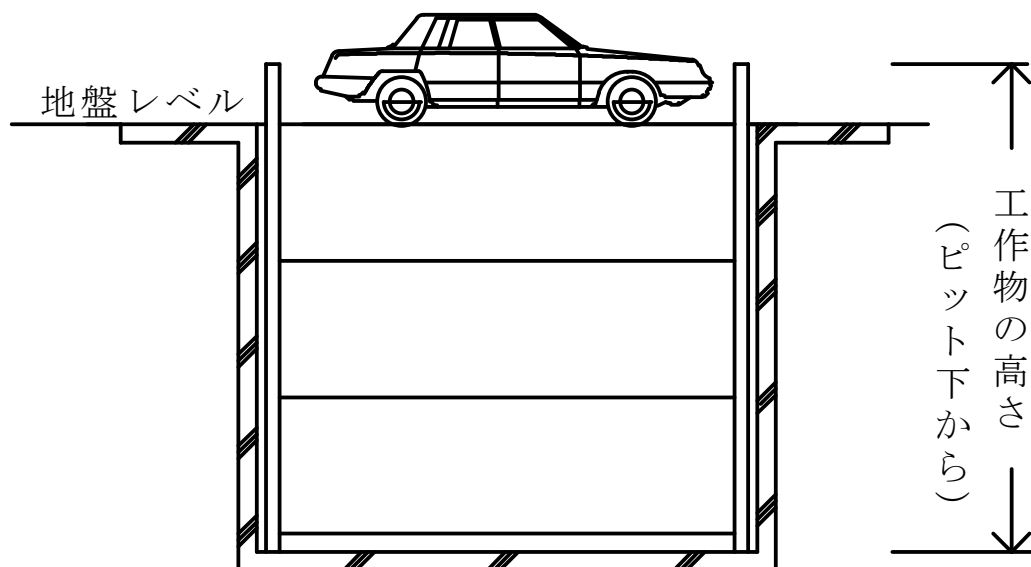
ア 層数が3層（4段）以下のもの

イ 高さが8 m以下のもの

(3) 階層が不明確なもの（拡がりを持った床版が無いもの）で層数の想定が困難なもの

ア 高さが8 m以下のもの

(注)本項の工作物の高さについては、工作物そのものの高さを指し、地盤面からの高さではないものとする。



1109 建築物の建築面積の算定方法の取扱い

[関係法令等]法第 92 条、令第2条、令第 126 条の2他

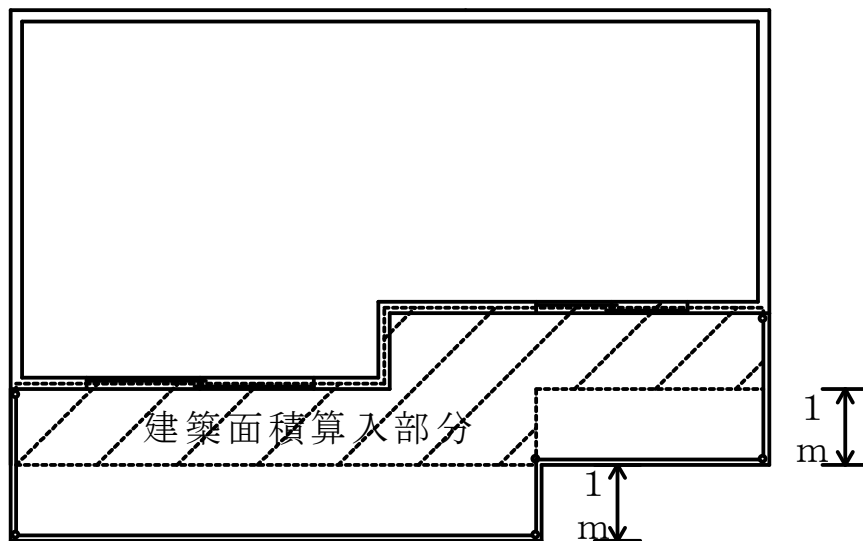
○建築面積の算定方法取扱い基準

建築面積の算定は建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 2 号によるほか、次の A 又は B いずれかによるものとする。

A

1. 持出し形式のバルコニー、吹きさらしの片廊下及びこれに形態の類似する屋外階段は「はね出し縁その他これらに類するもの」に該当するものとする。
2. 前項の規定にかかわらず、外気に開放された部分の高さが 1.1m 未満である場合又は天井高さの $1/2$ 未満である場合は、当該部分に設けられた手すりその他これに代わるものを外壁とみなす。
3. 階段の段板は屋根とみなす。
4. ひさし等が 2 方向以上にはね出している場合、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 2 号の「端から水平距離 1 m 後退した線」は、「主な壁面に対しての端から 1 m 後退した線」とする。
(図 A-2)

吹きさらしの廊下		
$a \geq 50\text{cm}$ $b \geq 110\text{cm}$ かつ $\geq H/2$ 断面	$a \geq 50\text{cm}$ $b < 110\text{cm}$ 又は $< H/2$ 断面	$a \leq 50\text{cm}$ $b \geq 110\text{cm}$ かつ $\geq H/2$ 断面
傘型の建築物	屋外階段	
 断面	 平面	片持ち型式 平面
屋外階段		
 立面 平面		



(図 A - 2)

B

1. 基本的算定方法

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の設定方法

(1) 基本的な考え方

外壁又はこれに代わる柱の中心線（以下「外壁等中心線」という。）の設定方法は、床面積の算定と同様とする。

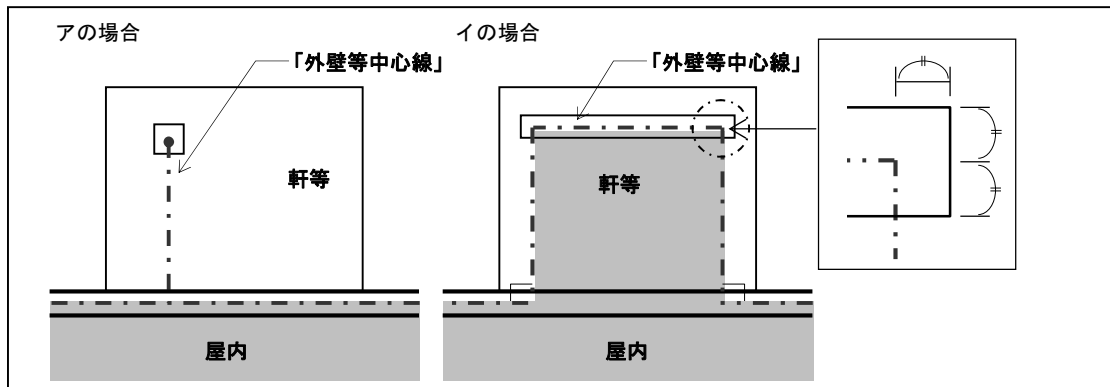
(2) 外壁から独立した柱又は壁がある場合の「外壁等中心線」の設定方法

ア 外壁から独立した柱（独立柱）がある場合

独立柱の中心から外壁等中心線への垂線

イ 外壁から独立した壁（独立壁）がある場合

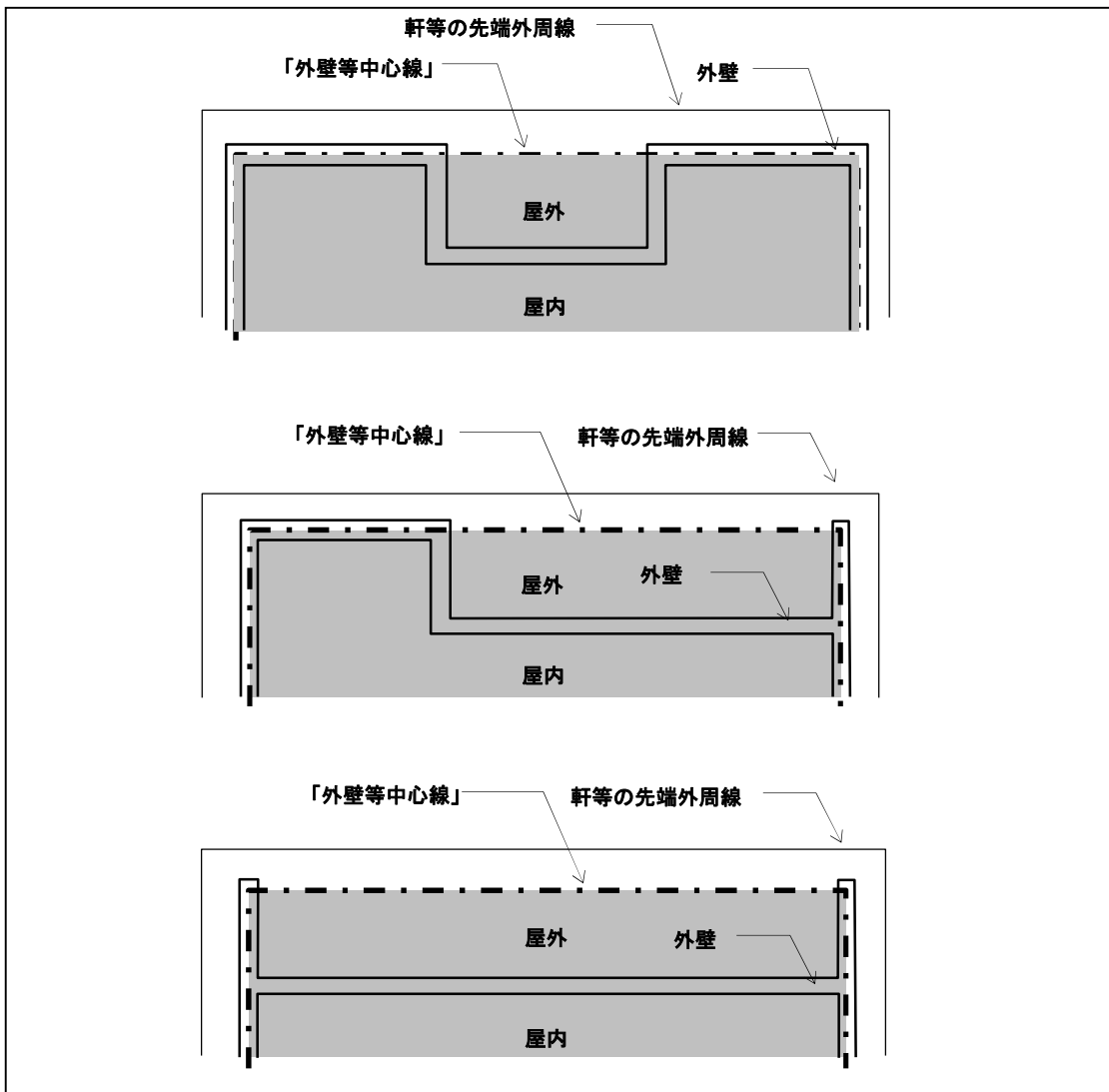
独立壁の外壁等中心線の端部より壁厚の $1/2$ 内側の位置から外壁の外壁等中心線への垂線



図B－１ 外壁から独立した柱又は壁がある場合の「外壁等中心線」の設定方法

(3) 三方を外壁等に囲まれた場合の「外壁等中心線」の設定方法

図B－２のとおりとする。



図B－２ 三方を外壁等に囲まれた場合の「外壁等中心線」の設定方法

2. 水平距離 1 m 後退した線の設定方法

(1) 基本的な考え方

「外壁等中心線」から水平距離 1 m 以上突き出た軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの（以下「軒等」という。）がある場合、その端から「水平距離 1 m 後退した線」とは、軒等の先端から、軒等の先端外周線に対して垂直に 1 m 後退した線とする。

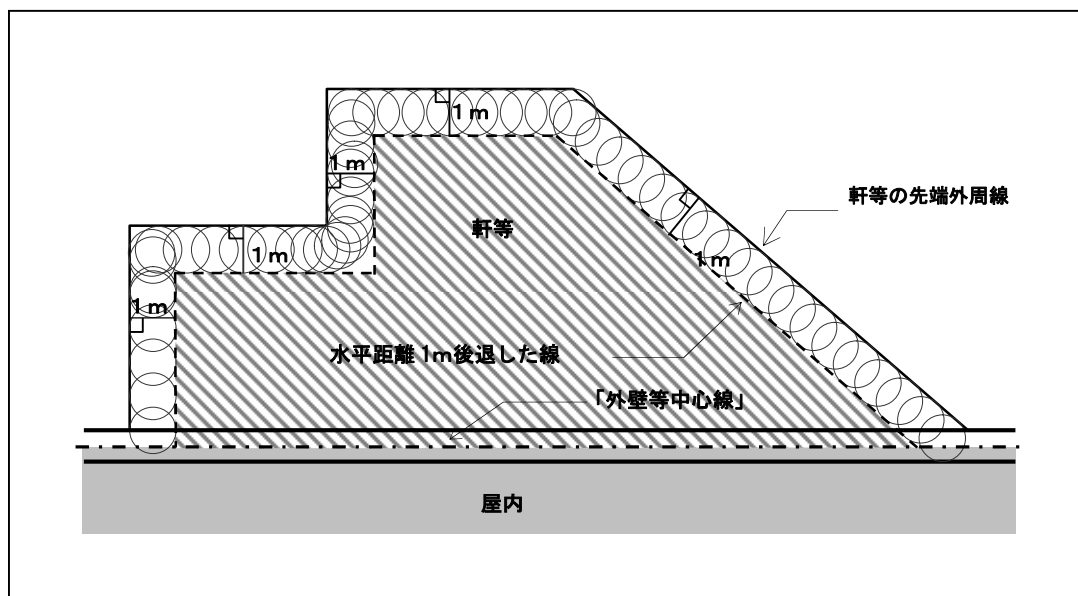


図 B-3 水平距離 1 m 後退した線の設定方法

(2) 入隅部分の考え方

入隅部分の「水平距離 1 m 後退した線」は、図 B-4 のとおり、入隅部分以外の「水平距離 1 m 後退した線」を延長させた線とする。

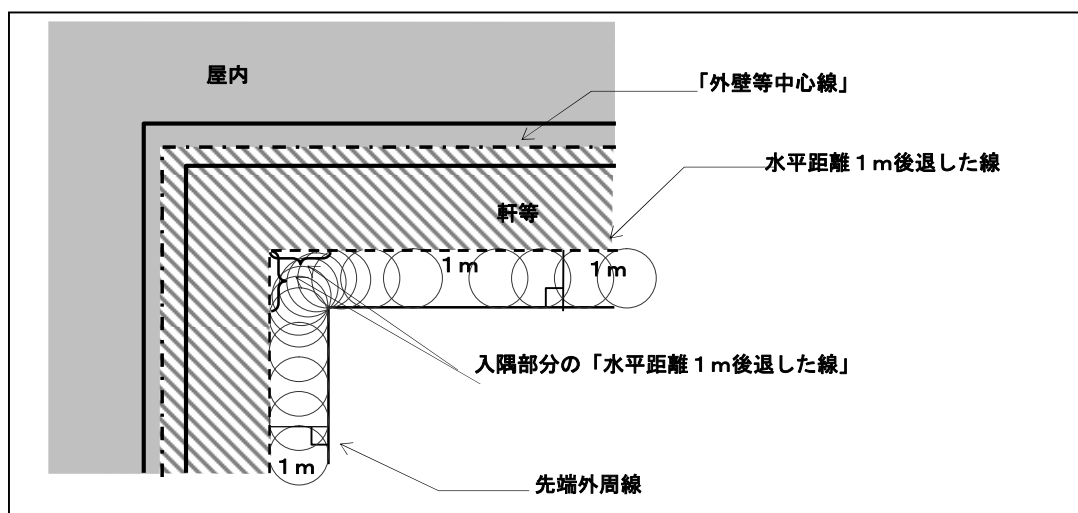
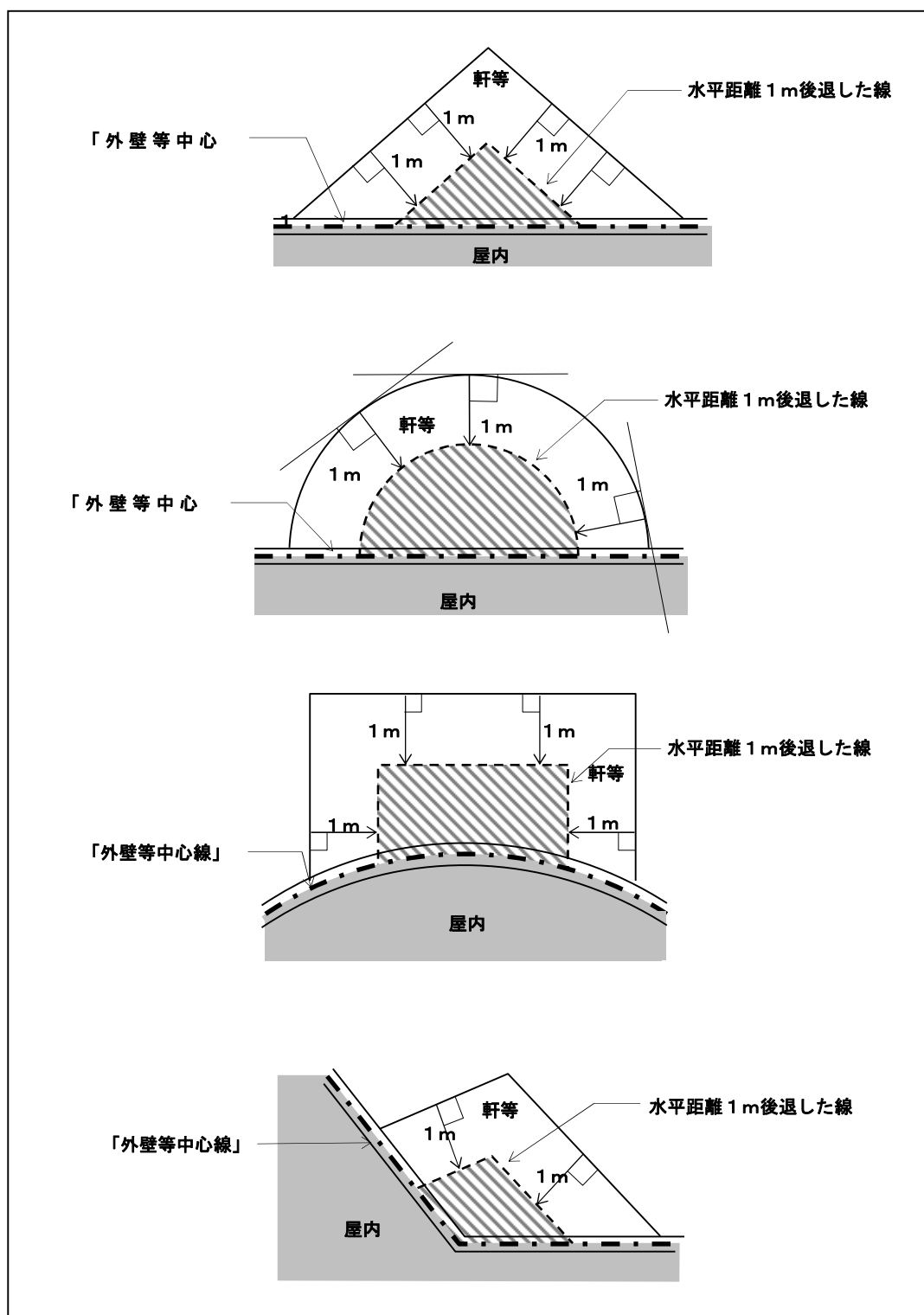


図 B-4 入隅部分の「水平距離 1 m 後退した線」の設定方法

(3) 様々な形の軒等における「水平距離1m後退した線」の設定方法

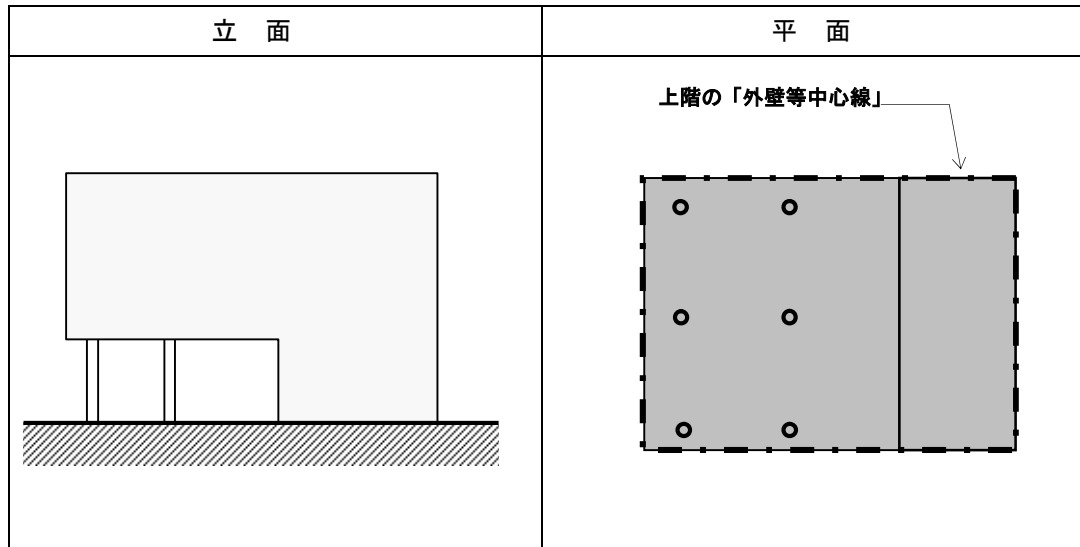


図B-5 様々な形の軒等における「水平距離1m後退した線」の設定方法

2. 各種事例

(1) ピロティ

上階の「外壁等中心線」で囲まれた部分の水平投影面積が含まれる。

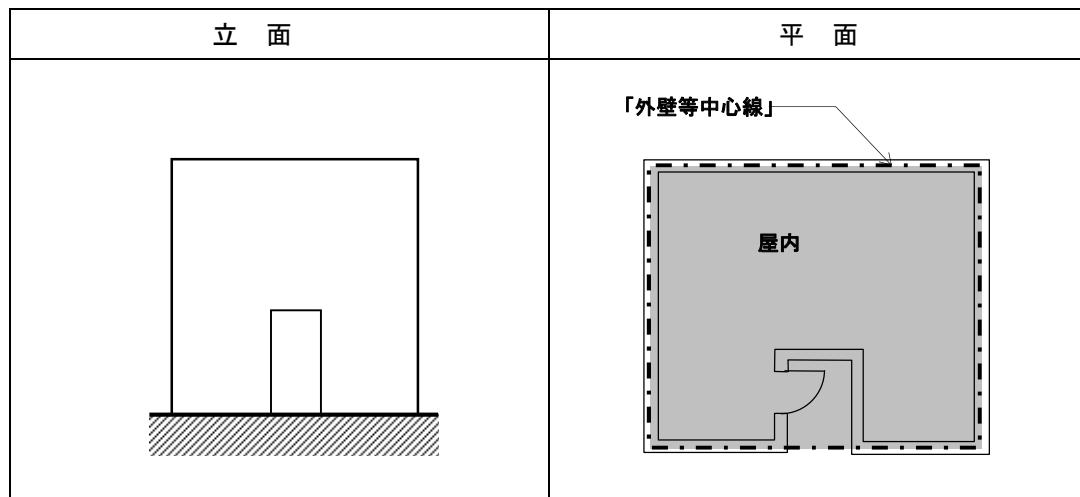


図B-6 ピロティにおける建築面積算入部分

(2) ポーチ

ア 寄り付き型

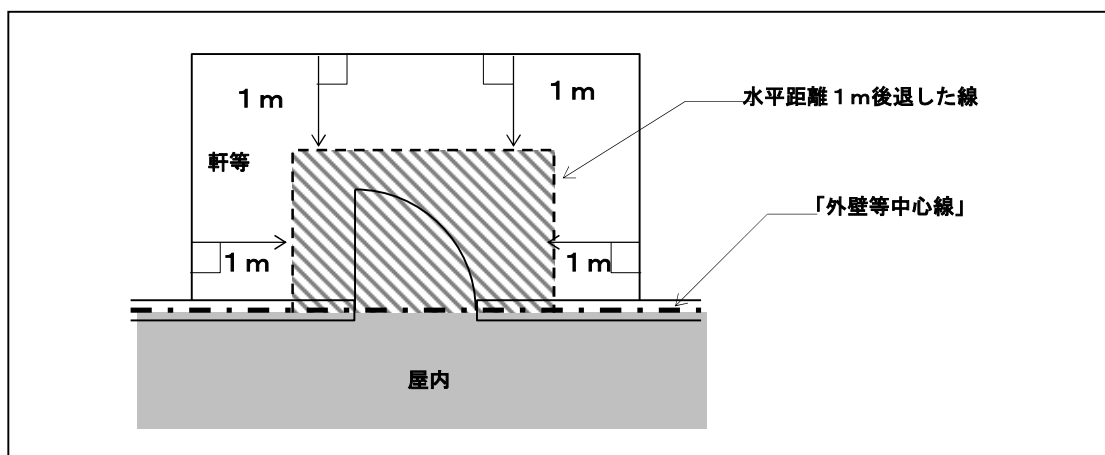
三方を壁に囲まれた寄り付き型のポーチの場合は、「外壁等中心線」で囲まれた部分の水平投影面積が含まれる。



図B-7 寄り付き型のポーチの場合の建築面積算入部分

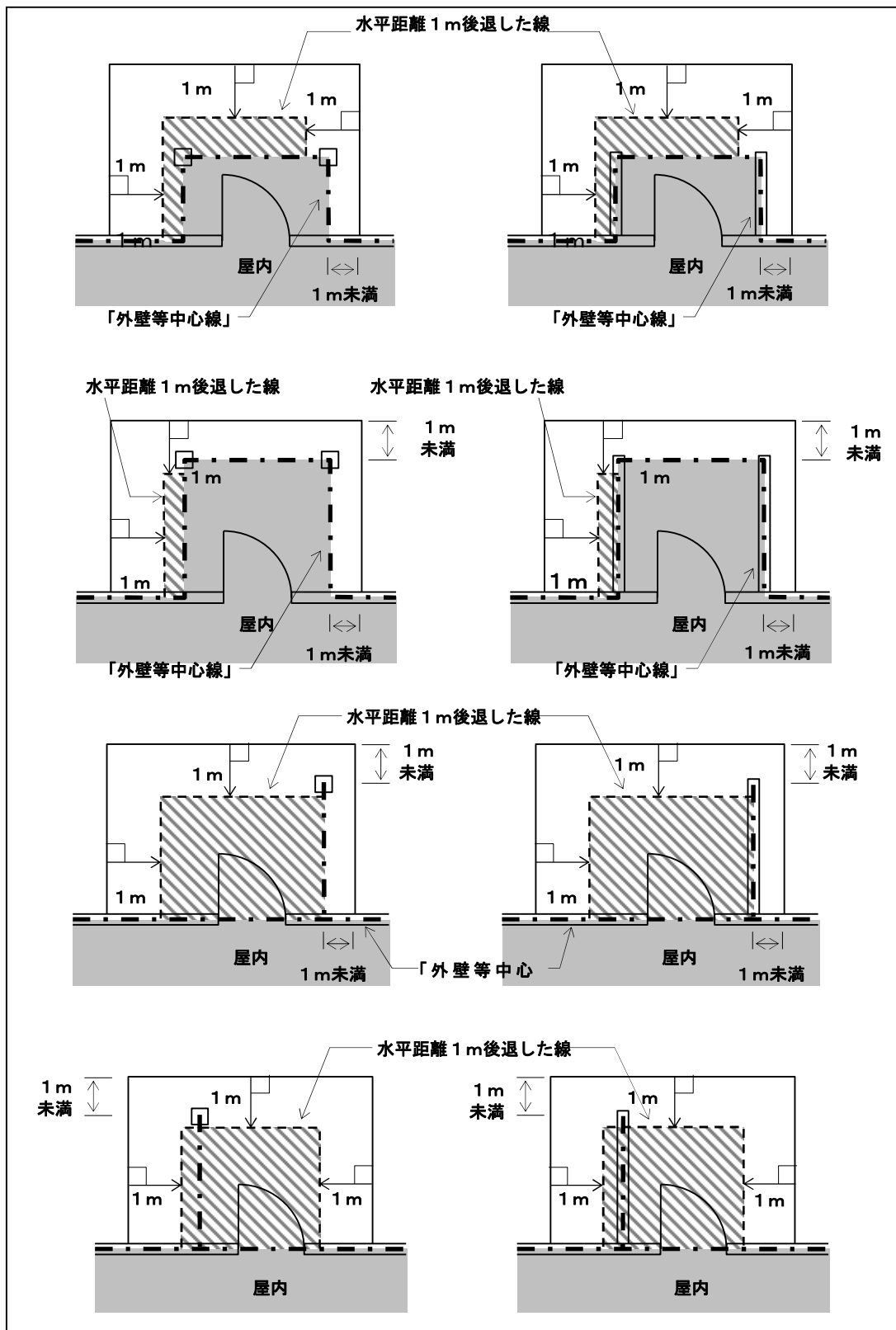
イ ひさし型

a 柱等がない場合



図B-8 柱等のないポーチにおける建築面積算入部分

b 柱等がある場合

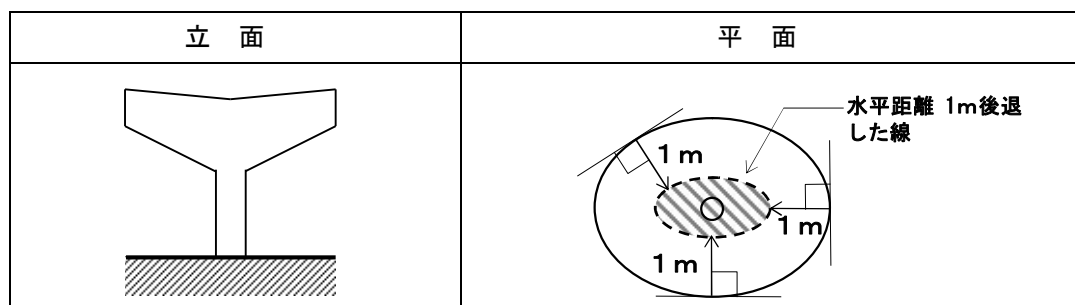


図B-9 柱等があるポーチにおける建築面積算入部分

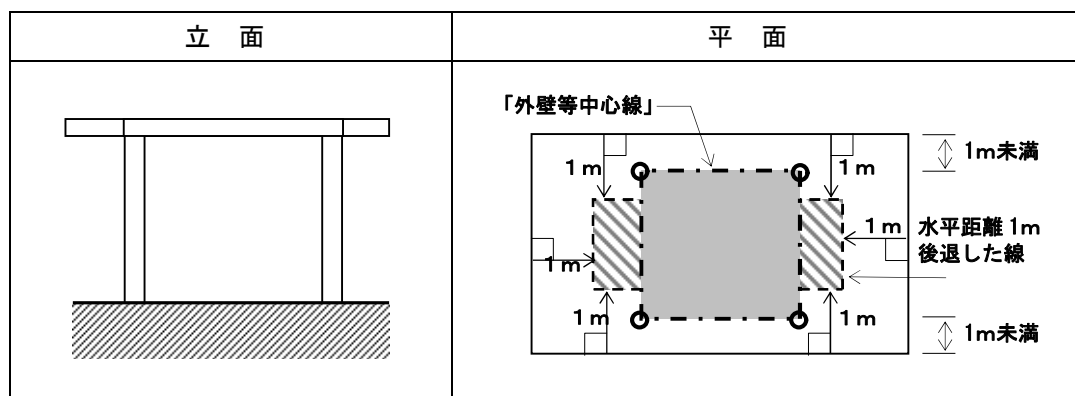
- (2) ポーチにおける柱がある場合に準ずる。

立 面	平 面
	「外壁等中心線」 1 m 未満 水平距離 1 m 後退した線 1 m 未満

イ 傘型の建築物



ウ 壁を有しない門型の建築物



① 吹きさらしの廊下、バルコニー又はベランダ（以下「廊下等」という。）は、はね出し

縁その他これに類するものに該当するものとする。

- ② ①にかかわらず、外気に開放された部分の高さが 1.1m未満である場合又は天井高さの $1/2$ 未満である場合は、建築面積に算入するものとする。

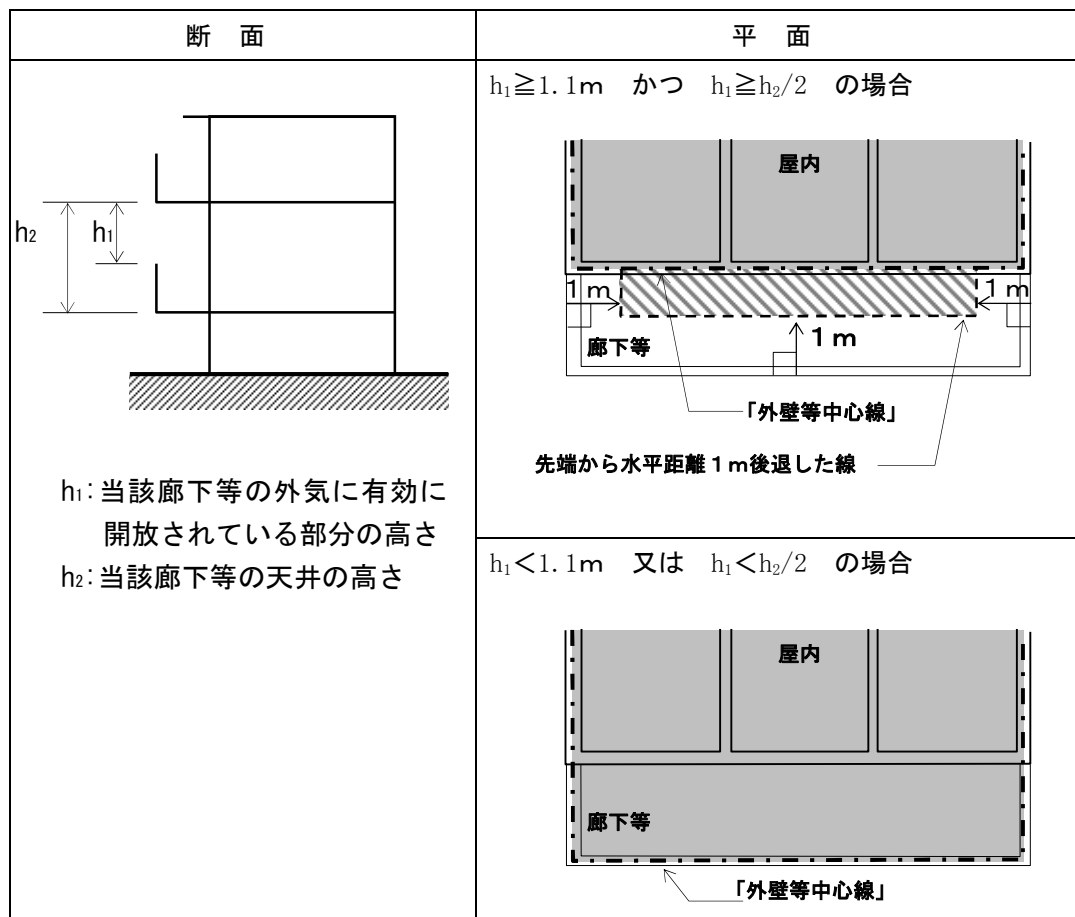


図 B-13 外気に開放された部分の高さによる建築面積算入部分の相違

ア 柱又はそで壁を有しないバルコニー又はベランダの場合

廊下等の平側、妻側両方の先端より 1m 後退した線で囲まれた部分の水平投影面積を建築面積に算入する。なお、バルコニー又はベランダにおいて、各住戸間に設けられた隔壁には、「外壁等中心線」は設定しない。

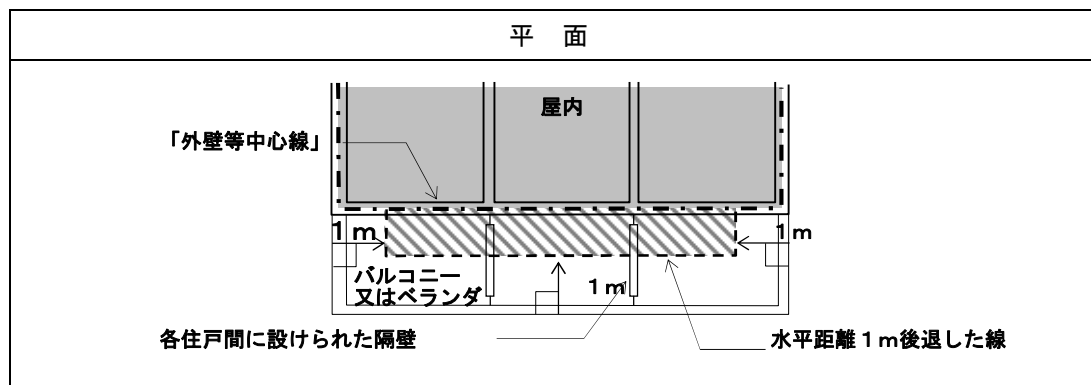
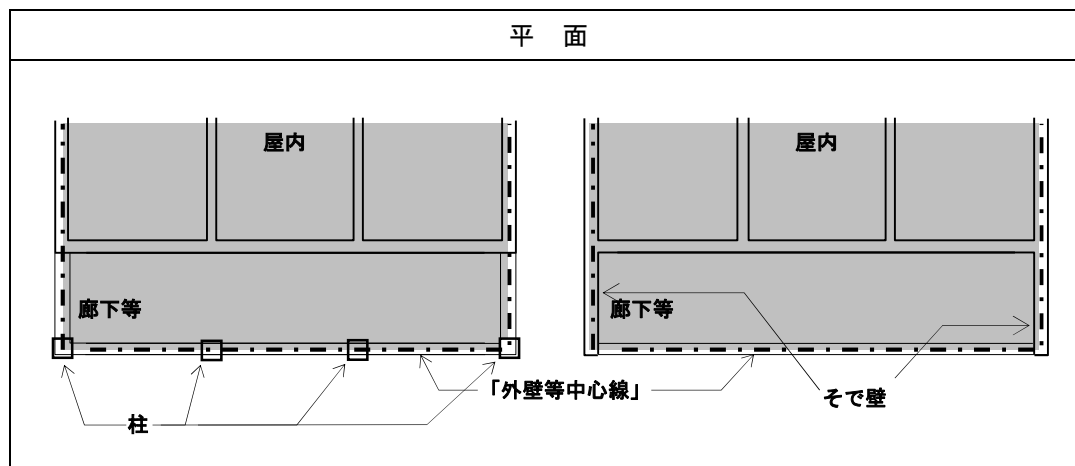


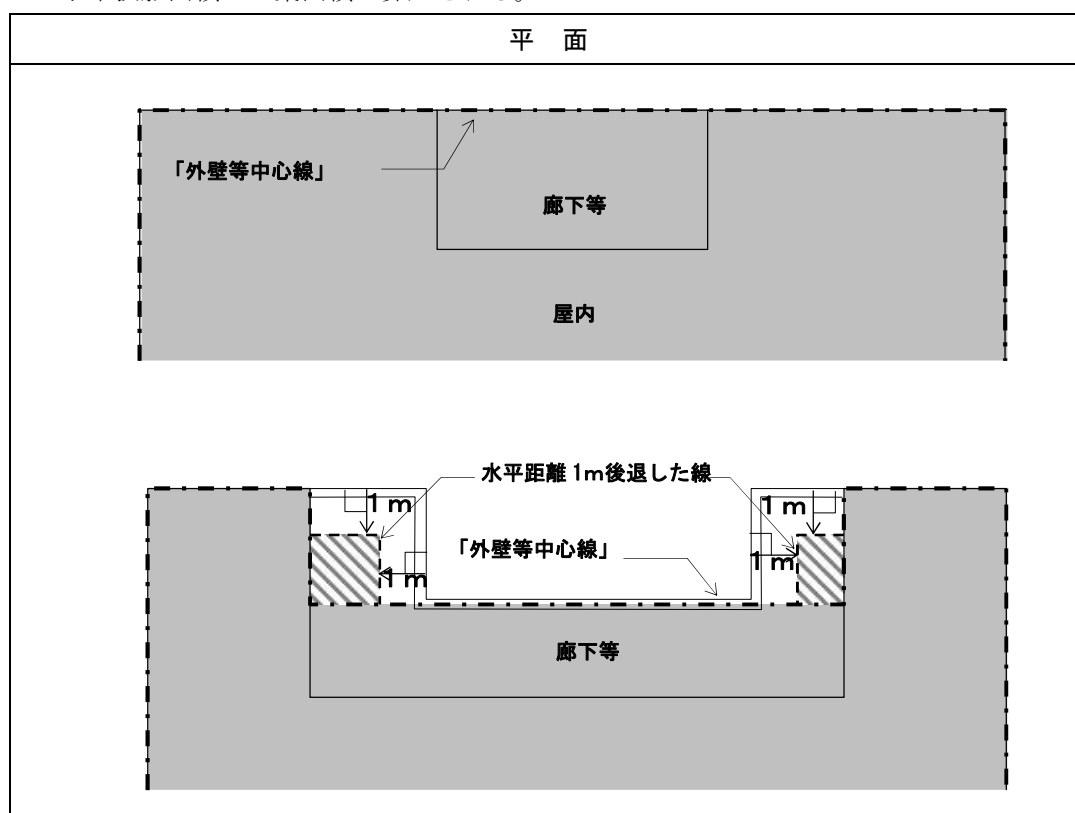
図 B-14 柱又はそで壁を有しないバルコニー又はベランダにおける建築面積算入部分

柱又はそで壁に「外壁等中心線」を設定し、当該「外壁等中心線」で囲まれた部分の水平投影面積が建築面積に算入される。



ウ 三方を外壁等に囲まれた廊下等の場合

図B-16のとおり、「外壁等中心線」を設定し、当該「外壁等中心線」で囲まれた部分の水平投影面積が建築面積に算入される。

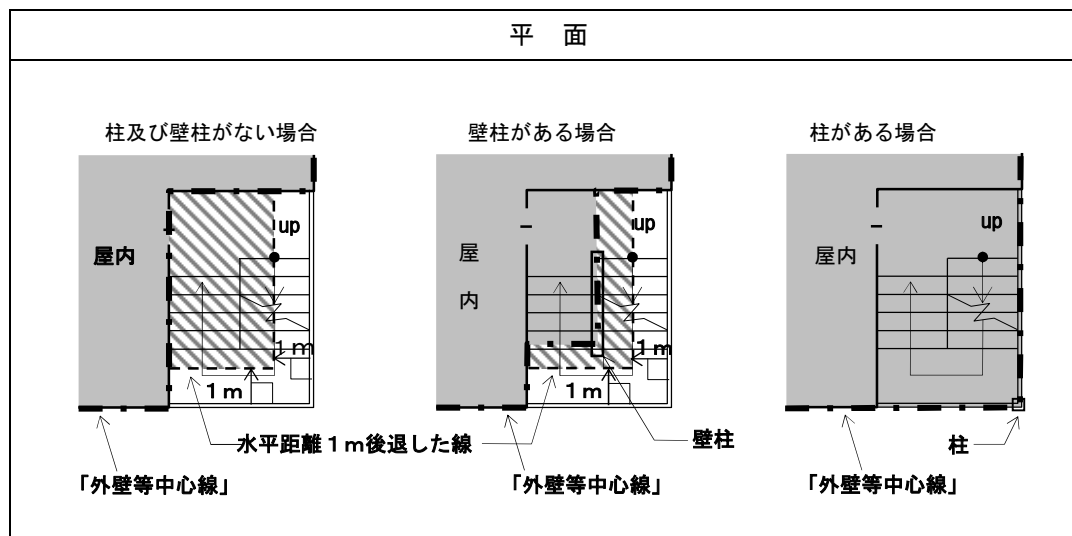


1 -29

(5) 屋外階段

- ① 屋外階段は、はね出し縁その他これに類するものに該当するものとする。
- ② ①にかかわらず、外気に開放された部分の高さが1.1m未満である場合又は天井高さの1/2未満である場合は、当該部分に設けられた手すりその他これに代わるものを外壁とみなす。
- ③ 階段の段板等は屋根とみなす。

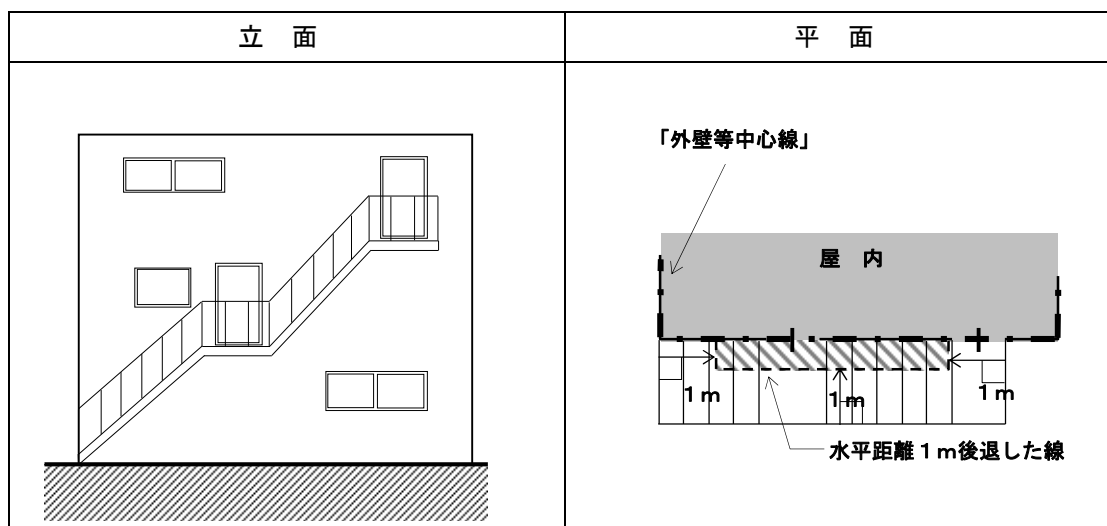
ア 建築物の隅にある屋外階段の場合



図B-17 柱又は壁柱を有する屋外階段における建築面積算入部分

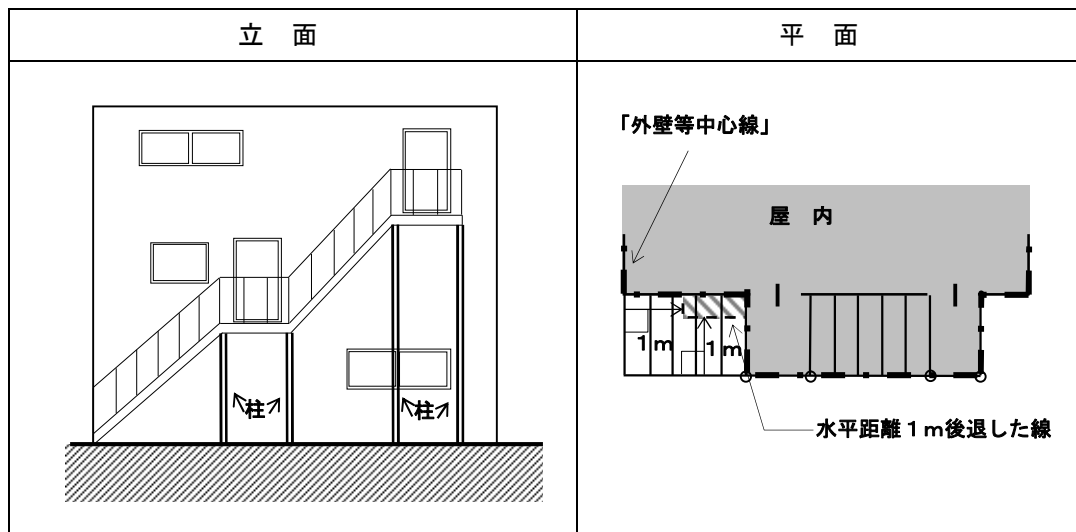
イ 直階段の場合

a 柱がない場合



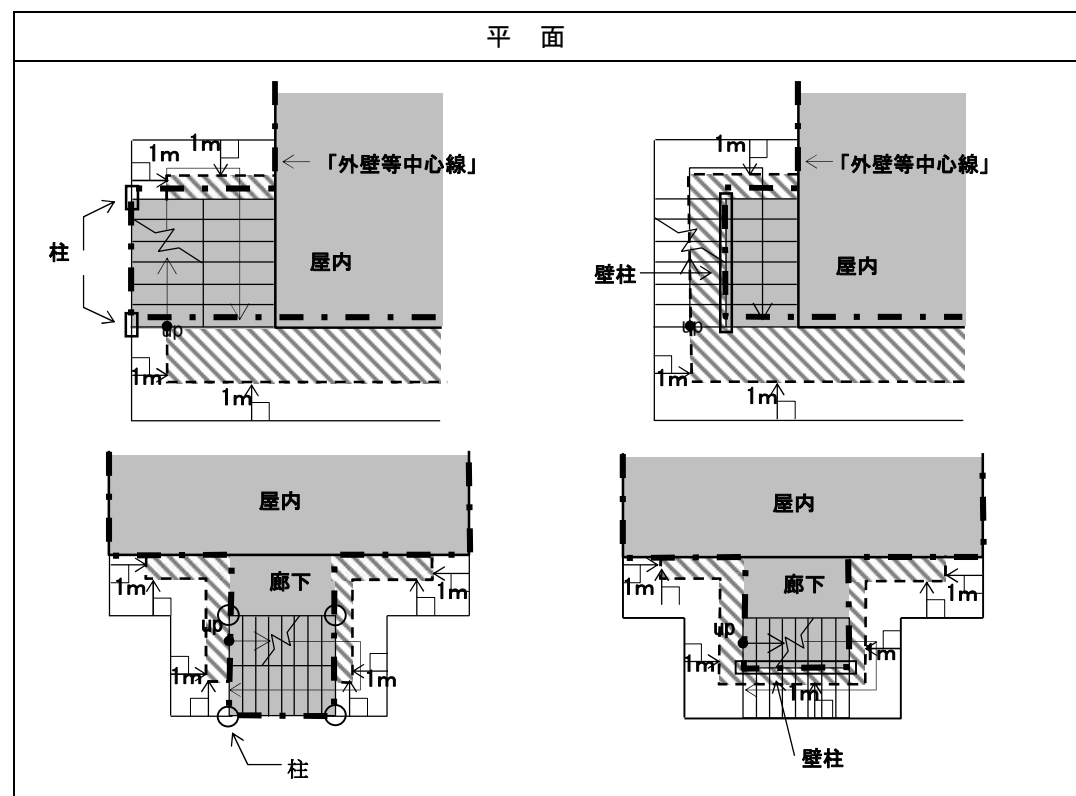
図B-18 柱を有しない屋外階段における建築面積算入部

b 柱がある場合



図B-19 柱を有する屋外階段における建築面積算入部分

ウ 廊下と接続している屋外階段の場合



図B-20 廊下と接続している屋外階段における建築面積算入部分

(6) 出窓

出窓は、出窓の床面積の算定において、床面積に算入されるものについては、建築面積に算入するものとする。

(H24・一部改正)

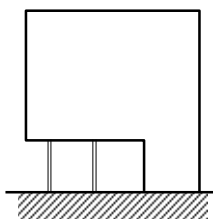
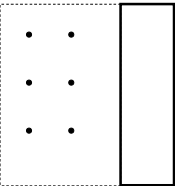
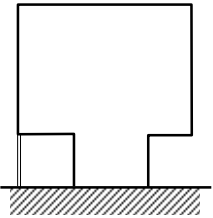
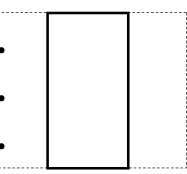
1110 建築物の床面積の算定方法の取扱い

〔関係法令等〕 法第 92 条、令第2条

1 ピロティ

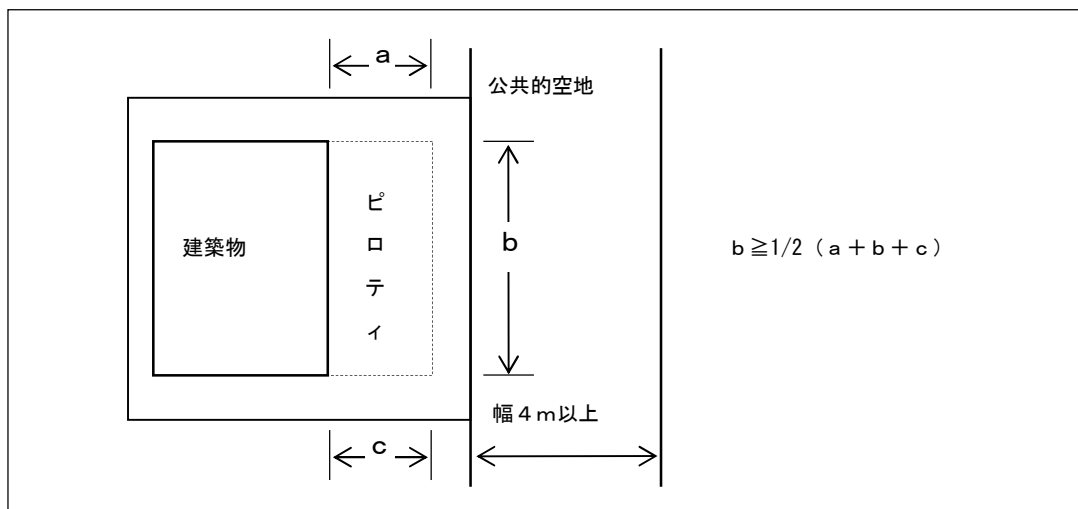
【通達】十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。
(昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号)

ピロティの床面積の算定について、昭和 39 年通達では、「屋外部分とみなされる部分」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とし、「屋外部分とみなされる部分」の具体例として「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、常人又は車の通行が可能なもの」として例示している。昭和 61 年通達においてもその考え方が踏襲されたものである。

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 自転車車庫 等に供する部分など
			

図－１ ピロティ

- (1) ピロティについて、次のア及びイの要件を満たす場合は、床面積に算入しない。
- ア 十分に外気に開放されていること。
 - イ 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、その面する道路、公園、広場、水面等の公共的空地（幅 4 m 以上のものをいう。）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状態にあることをいい、図－２のようにピロティ部分の周長（建築物の屋内側の壁を除く。）の $1/2$ 以上が公共的空地に面する場合はこれに該当する。ただし、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できないときは、床面積に算入する。



図－２ 十分に外気に開放されているピロティ

- (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、格納等の用途をいう。したがって、ピロティを自動車車庫、自転車車庫、倉庫等として利用可能な場合には、屋内的用途に供する部分として、当該部分は床面積に算入する。この場合、自転車車庫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。

なお、ピロティ内の一部を屋内的用途に供する場合は、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。

- (４) ピロティの取扱いの例外として、高床形式の場合は、(1)、(2)にかかわらず次による。

	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
高床形式			次の各号のいずれかに該当する場合 ① 最大床下高が 1.4m以下の場合 ② 傾斜地、出水等 により架台形式の高床とする場合	左記以外の部分

図－３ 高床形式のピロティ

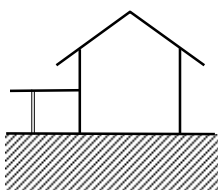
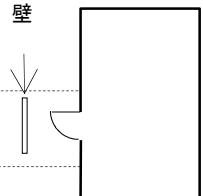
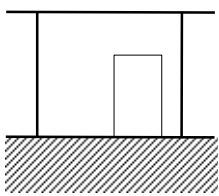
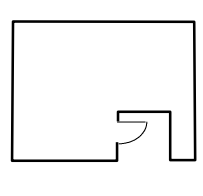
ただし、自然条件等により特定行政庁が止むを得ないと認めたものは、この限りでない。

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。

(昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号)

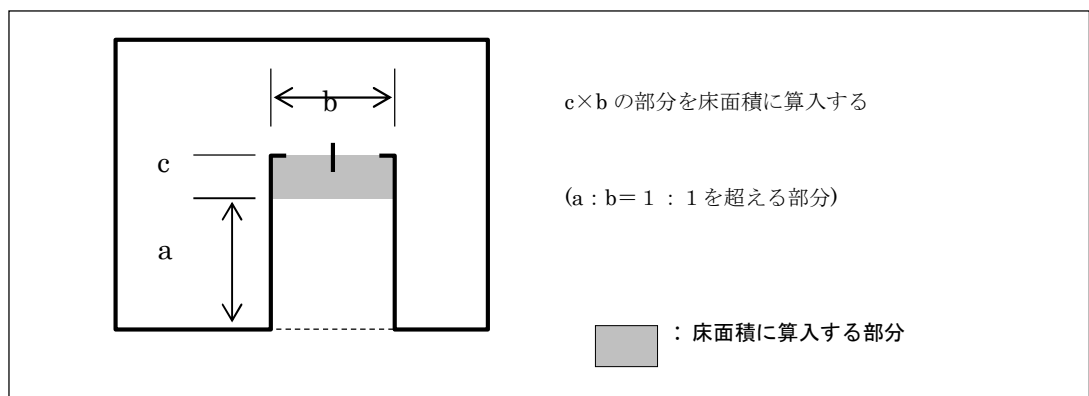
ポーチについても、昭和 39 年通達では、「屋外部分とみなされる部分」とは、その周囲の相当部分が壁のような風雨を防ぎ得る構造の区画を欠き、かつ、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納その他の屋内的用途を目的としない部分とし、「ポーチ、公共用歩廊、ピロティ等でその部分の接する道路又は空地と一体の空間を形成し、かつ、常人又は車の通行が可能なもの」を例示している。昭和 61 年通達においてもその考え方を踏襲したものである。

	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
ひさし型			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				

図－4 ポーチ

- (1) ポーチとは、元来、建築物の本屋根とは別のひさしを持ち、建築物本体の壁体から突出している建築物の出入口部分である。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、いずれも出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供さ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、屋内的用途に供する場合は、床面積に算入する。
- (3) 「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の出入りに必要な大きさを超える場合などには、屋内的用途に利用される可能性があるので、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ものとする。

なお、寄り付き型の場合、図－5 のとおり、概ね $a : b = 1 : 1$ を超える部分を通常の出入りに必要な大きさを超える部分として床面積に算入する。



図－５ 寄り付き型のポーチ

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。)

(昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号)

公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物（以下「公共用歩廊等」という。）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によって判断することになる。

	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				

図－６ 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

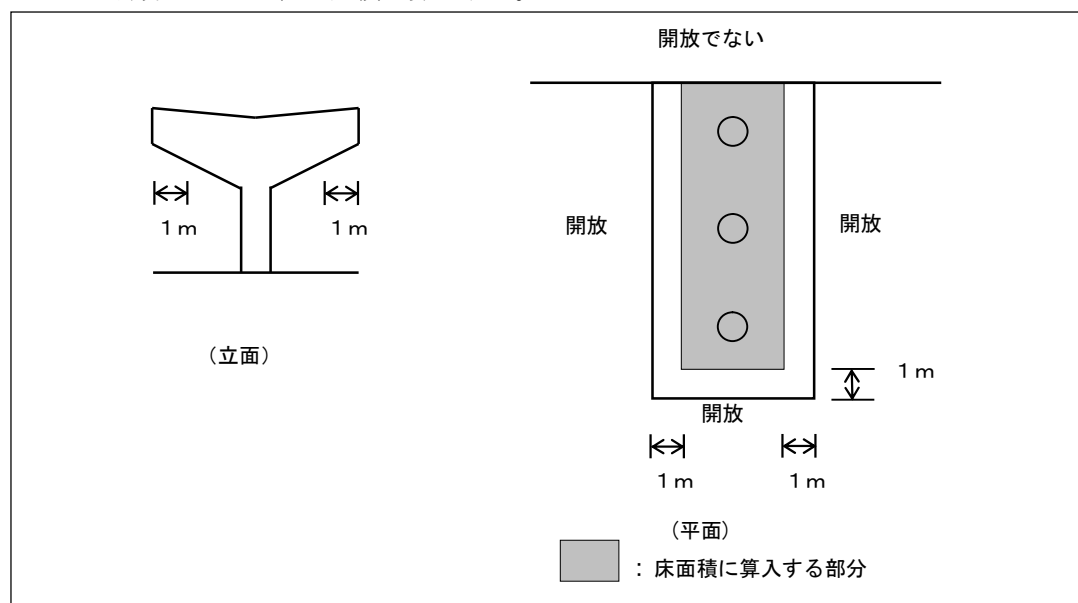
(1) 公共用歩廊等について、次のア及びイの要件を満たす場合は、床面積に算入しない。

ア 十分に外気に開放されていること。

イ 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、昭和 39 年通達で示されているとおり、公共用歩廊が、その接する道路、公園、広場、水面等の公共的空地と一体の空間を形成する状態にあることをいう。また、傘型若しくは壁を有しない門型の建築物については、周囲の外部空間と一体の空間を形成する状態にあることをいう。

(3) 「屋内的用途」の取扱いについては、ピロティに準ずるものとする。また、壁を有しない門型の建築物の場合、自動車車庫や自転車車庫に利用されている例が多数見られるが、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。なお、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－7 に示すように、先端から 1 m 後退した内側の部分を当該用途に供されている部分とみなし、床面積に算入する。



図－7 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

4 吹きさらしの廊下、バルコニー又はベランダ

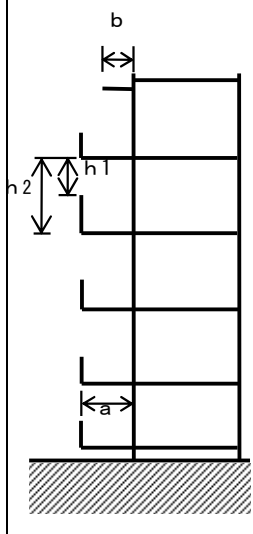
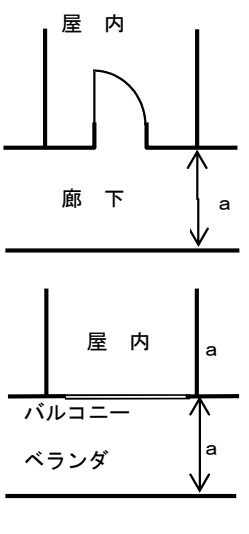
【通達】吹きさらしの廊下

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。
(昭和61年4月30日 建設省住指発第115号)

【通達】バルコニー・ベランダ吹きさらしの廊下に準じる。

(昭和61年4月30日 建設省住指発第115号)

図－8のような一定の条件を満たす廊下、バルコニー又はベランダ（以下「廊下等」という。）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、2m（芯々）を超える廊下等については、その部分を自転車車庫、物品の保管等の屋内的用途に供する場合は想定されるため、十分な開放性を有するものであっても、2mを超える部分は床面積に算入することにしたものである。

断 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		次の各号のいずれかに該当する場合 ① $h1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h1 \geq 1/2 h2$ で a のうち幅 2m までの部分 ② $b \leq 50\text{cm}$ かつ $b \leq 1/2 a$ の直下の床の部分 （$h1$:廊下等の外気に有効に開放されている部分の高さ $h2$:廊下等の天井の高さ a:廊下等の幅 b:ひさしの出幅	左記以外の部分

図－8 吹きさらしの廊下、バルコニー・ベランダ

(1) 上記のような一定の条件を満たす廊下等は、原則として床面積に算入しないことと

なっているが、次のアからウのいずれかに該当するものは床面積に算入する。

ア 外気に有効に開放されている部分を有さない廊下等の部分

イ 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 $1/2$ 未満である廊下等の部分。ただし、最上階等で上部に廊下等の突出した部分がない場合で、出幅が 50cm 以下かつ当該廊下等の幅の $1/2$ 以下の局部的なひさしの直下の床の部分は除く。

屋 内

廊 下

そで壁

外気に有効に開放されている部分の腰壁等の中心線

2 m

2 m

2 m

2 m

バルコニー

ベランダ

屋 内

：床面積に算入する部分

2)「外気に有効に開放されている」とは、次のア及びイの要件を満たすものとする。

ア 廊下等の腰壁等の外側の面から隣地境界線までの水平距離（L）が、50cm（有効寸法）以上であること。（図－10、図－11）

イ 廊下等の腰壁等の外側の面から同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の他の部分までの水平距離（L）が、2 m（有効寸法）以上であること。（図－10、図－12）

上記アにおいて隣地境界線との距離について定めたのは、将来にわたり隣地における建築の如何にかかわらず、廊下等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、隣地境界線に面する場合、隣地にいかなる建築物が建つか想定できないので、一定の距離の確保をもって、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、広場、水面等の公共的空地で、将来にわたって空地として担保されるような場合には、隣地境界線までの距離を考慮しなくても差支えない。

また、上記イにおいては、廊下等に対面して、同一敷地内に他の建築物又は当該建築物の他の部分がある場合、アと同様、廊下等が一定の広がりを持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、当該廊下の腰壁等の外側の面から対向する部分までの水平距離を定めたものである。

例えば、隣地境界線との距離が部分により異なる場合には、ハッチング部分が床面積に算入されることになる。(図-11) また、同一敷地内にある他の建築物又は当該建築物の他の部分との関係においては、水平距離が2 m未満となるハッチング部分が床面積に算入されることになる。(図-12)

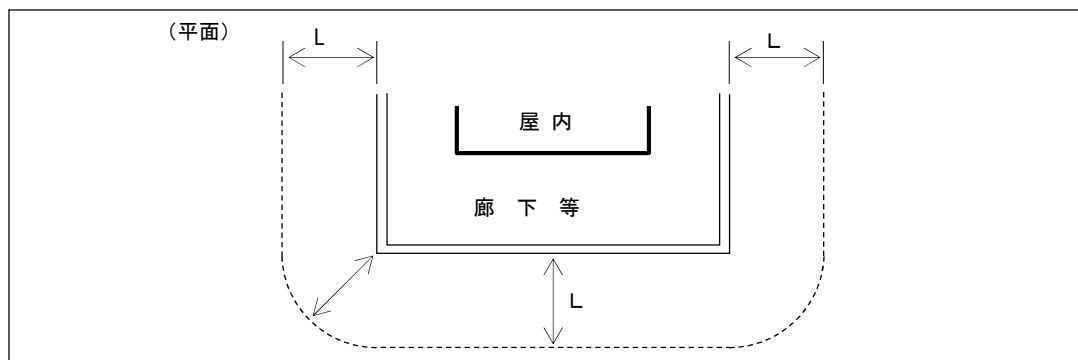


図-10 外気に有効に開放されている廊下等①

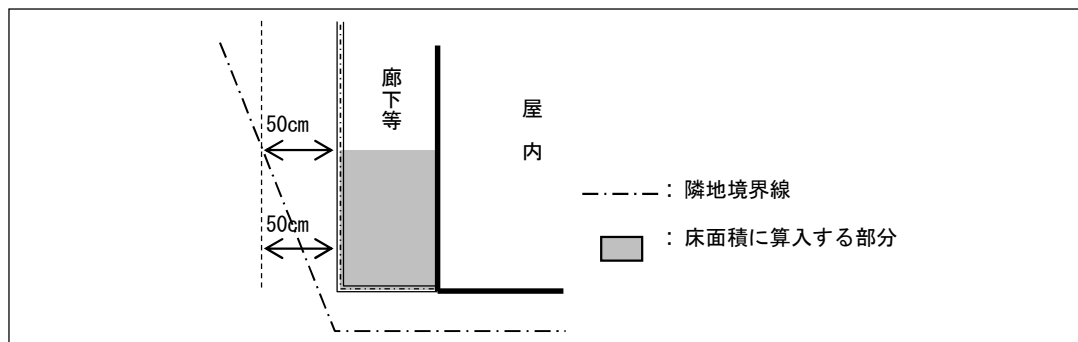


図-11 外気に有効に開放されている廊下等②

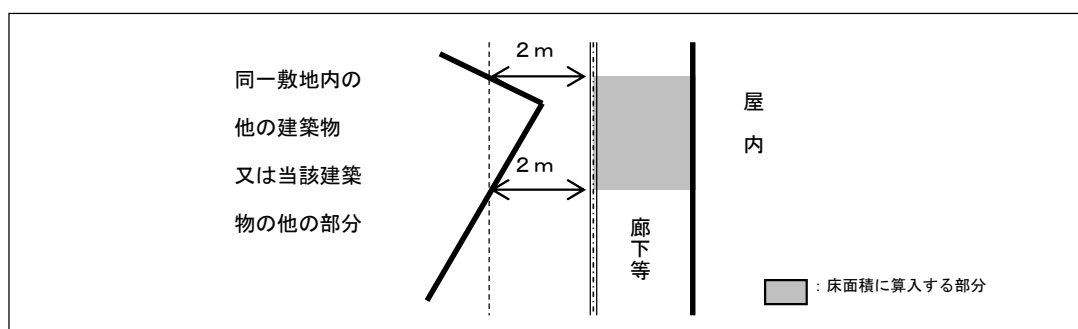
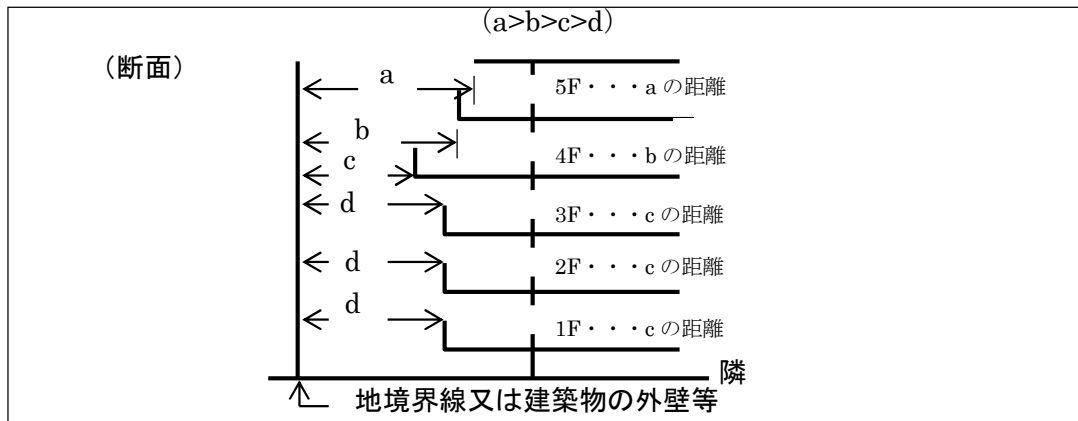


図-12 外気に有効に開放されている廊下等③

なお、ア及びイのいずれの場合も距離の検討は、各階及び廊下等の各部分ごとに行うものとする。ただし、当該階より上階における水平距離が当該階のそれより短い場合は、最も短い水平距離を用いるものとする。(図-13) また、最上階等で屋根、ひさし又はこれらに代わる床（以下「屋根等」という。）の先端が廊下等の腰壁等より屋内側にある場合、図-13のa又はbがア又はイを満たしていれば、その部分を「外気に有効に開放されている」ものとする。



(3)「外気に有効に開放されている部分の高さ」及び「2 mを超える部分」の算定は、次のア及びイによるものとする。

ア 「外気に有効に開放されている部分の高さ」については、有効寸法によるものとし壁等の上端から上階の床、梁又はたれ壁の下端までの距離とする。(図-14)

イ 「2 mを超える部分」の算定については、次のア、イによるものとする。

(ア) 腰壁等の中心線から、腰壁等の中心線に対して垂直に 2 m を超える部分とする。(図 -14)

(イ) 廊下等の上部の屋根等が、当該廊下等の腰壁等の中心線より屋内側にある場合、当該屋根等の先端より 2 m を超える部分とする。(図-15)

(ウ) 建築物本体の主たる外壁方向線の設定に際しては、部分的な凸凹は考慮しなくてもよい。(図-16)

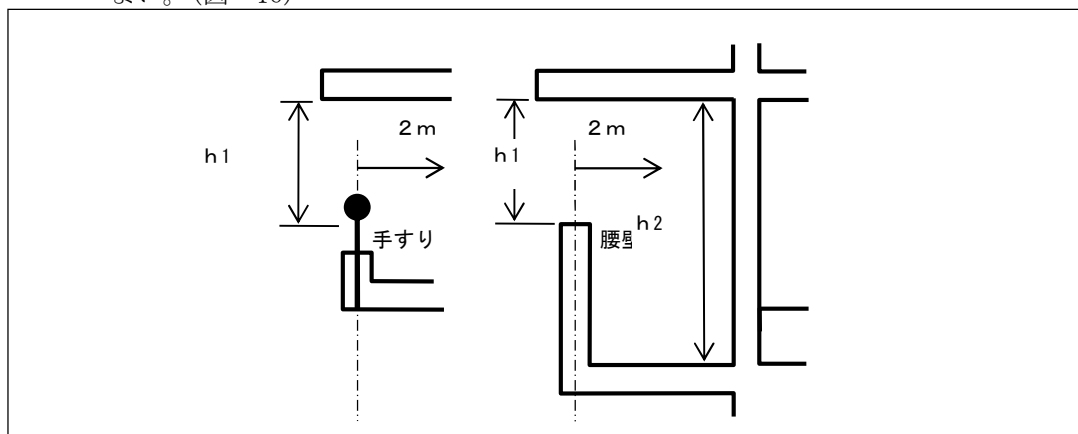


図-14 外気に有効に開放されている部分の高さ

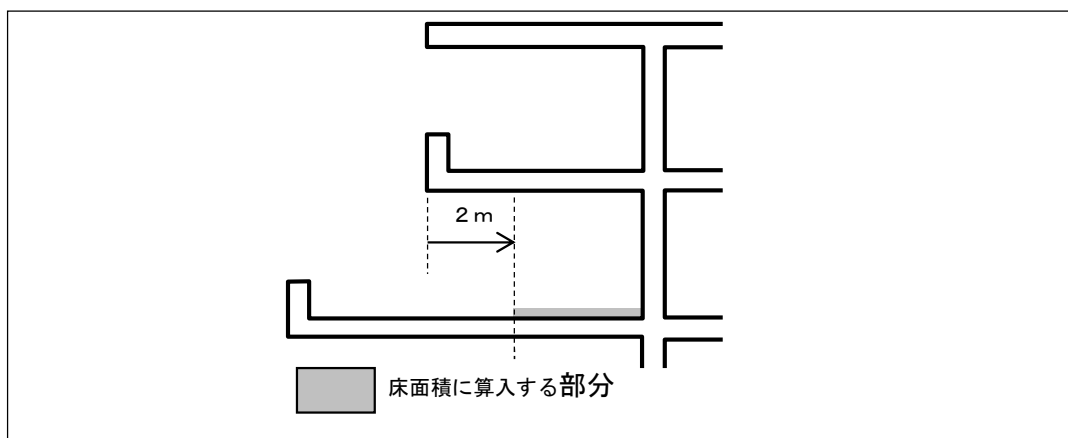


図-15 2 mを超える部分

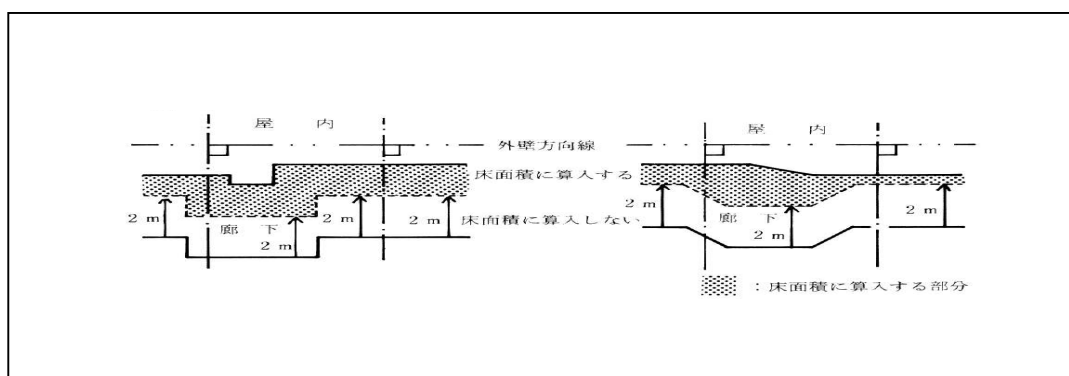


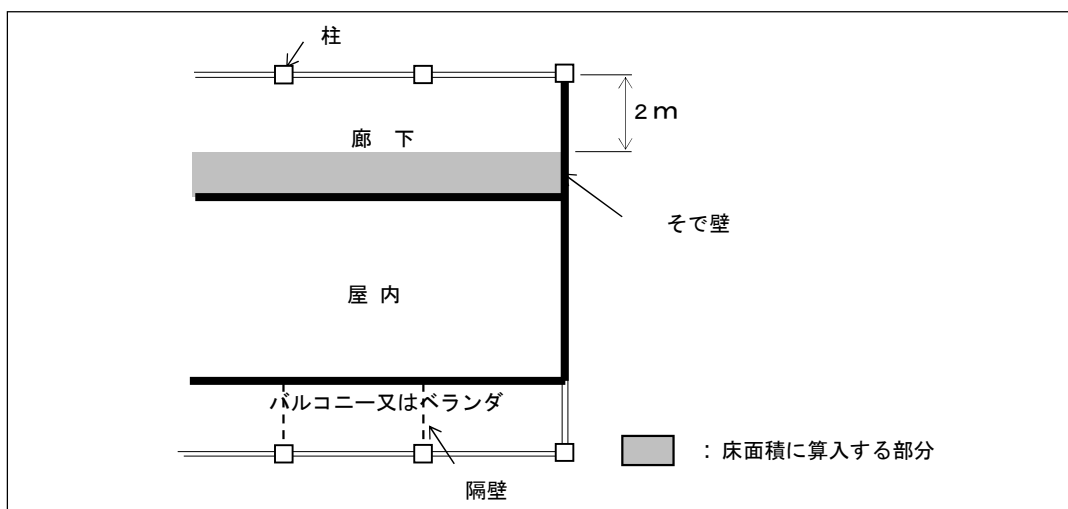
図-16

- (4) 「外気に有効に開放されている部分」の取扱いにおいて、次のアからイのいずれかに該当するものは、それらが無いものとして外気に有効に開放されている部分とみなす。

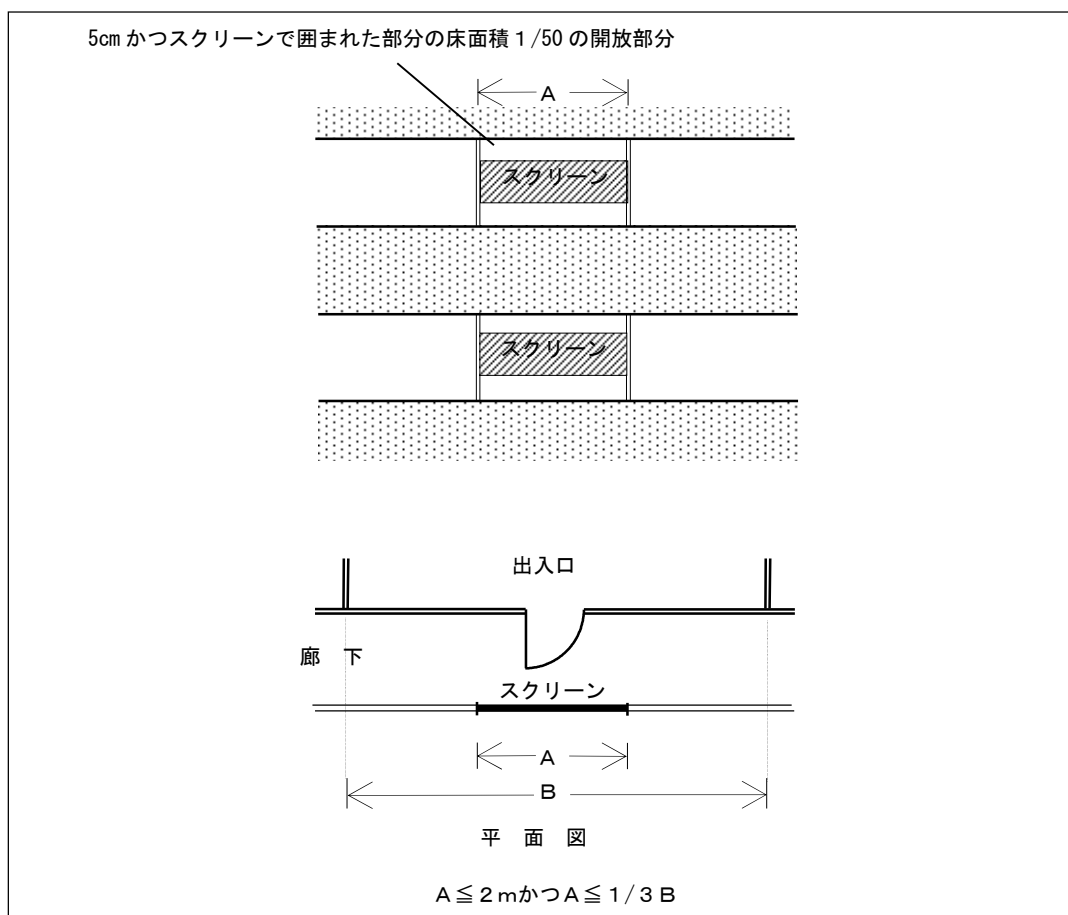
ア 通常形態の柱 (図-17)

イ 原則として次の要件を満たすスクリーン

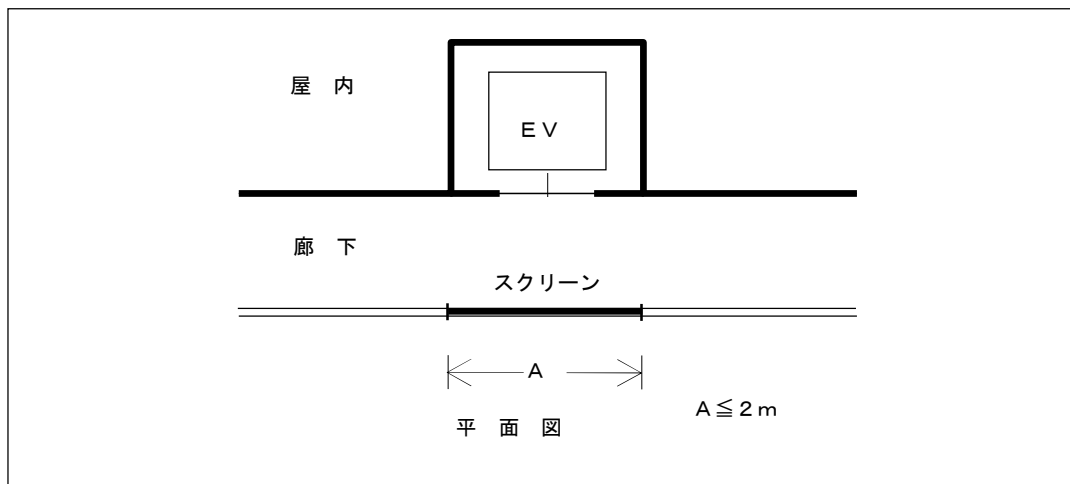
- (ア) 廊下において、住戸の出入口の前面に設けられるもので、幅 2 m 以下、かつ、1 住戸を単位とし、当該住戸部分の廊下の長さの $1/3$ 以下であること。(図-18)
- (イ) スクリーンの上部に 5 cm かつスクリーンで囲まれた部分の床面積の $1/50$ 以上となる開放部分を有するもの (図-18)
- (ウ) エレベーターの出入口の前面に設けられるもので、幅 2 m 以下であること。(図-19)



図－17 外気に有効に開放されている部分①



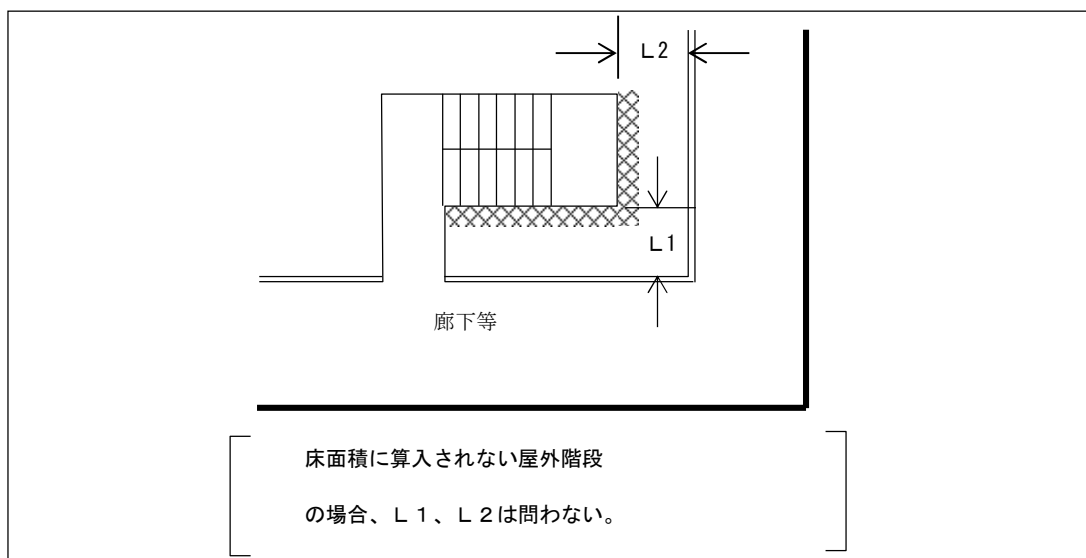
図－18 外気に有効に開放されている部分②



図－19 外気に有効に開放されている部分③

(5) 廊下等と屋外階段等が対面する場合の取扱いについては、次によるものとする。

ア 廊下等が対面する建築物の部分には、屋外階段や吹きさらしの廊下も含まれる。ただし、当該階段や吹きさらしの廊下が床面積に算入されない場合で、対面する廊下等が外気に有効に開放されている部分に該当するものについては、「外気に有効に開放されている」の定義のうち、対面する当該建築物の部分までの距離（2 m）の基準は適用せず、対面する部分（ハッチング部分等）の閉鎖性の状況に応じて判断することとする。（図－20～23）



図－20 廊下等と屋外階段等が対面する場合

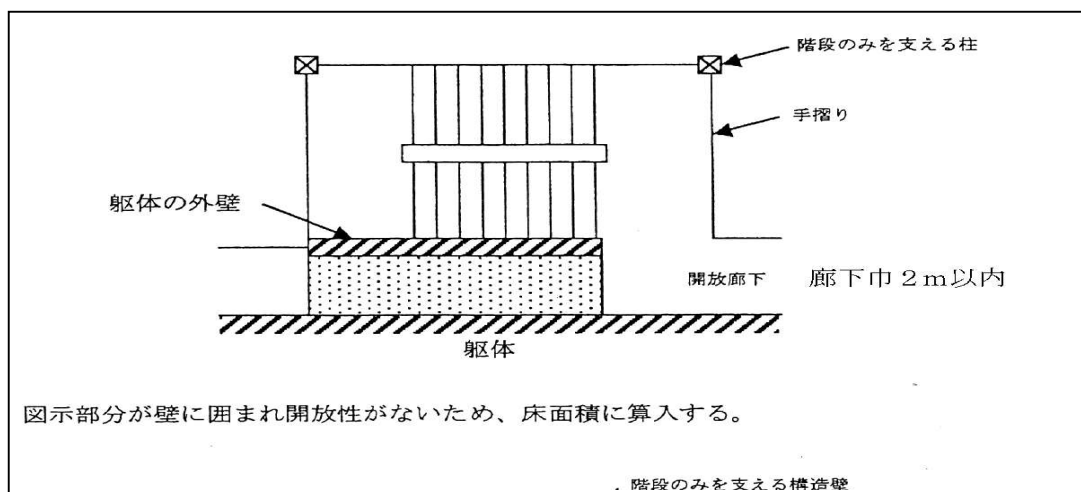


図-21

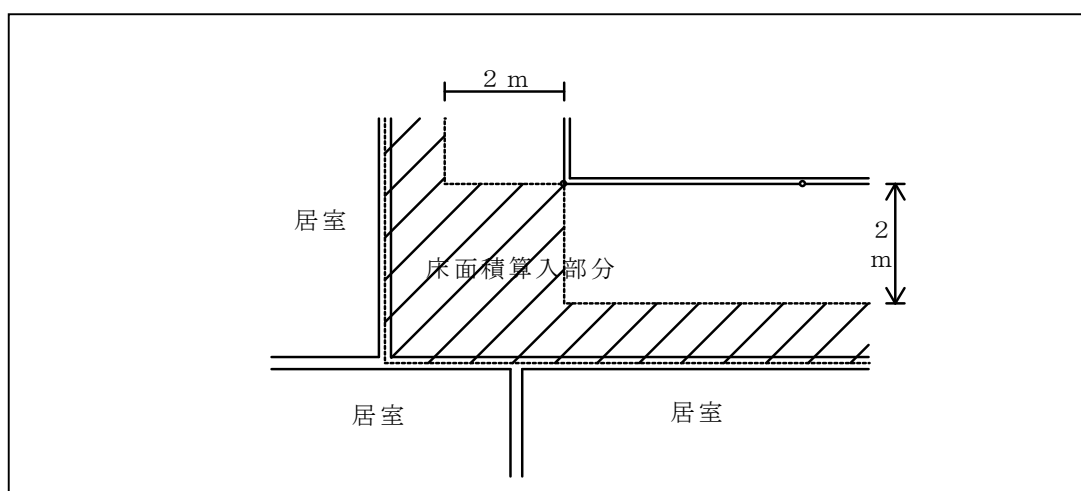


図-22

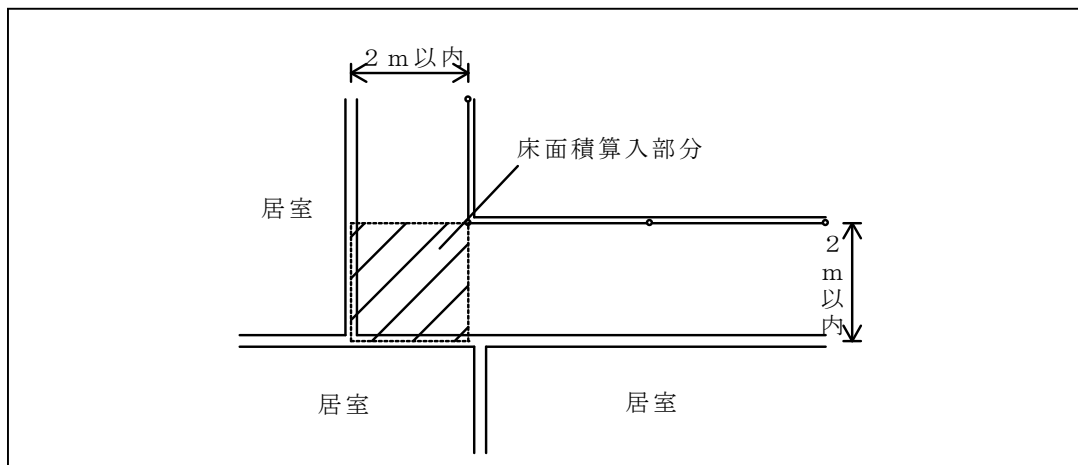


図-23

イ 廊下等とその対面する建築物の部分（廊下、バルコニー、ベランダ、外壁、階段を含む。）により閉鎖的な空間が生じる場合で、その水平距離が4 m未満のときは、その空間に面する廊下等の開口部は「外気に有効に開放されている部分」とはみなさないものとし、当該廊下等は床面積に算入すること。（図-24）

なお、「閉鎖的な空間」とは、図-25 に示すように、Lが2 m未満となる建築物の部分により囲まれた空間のことをいう。

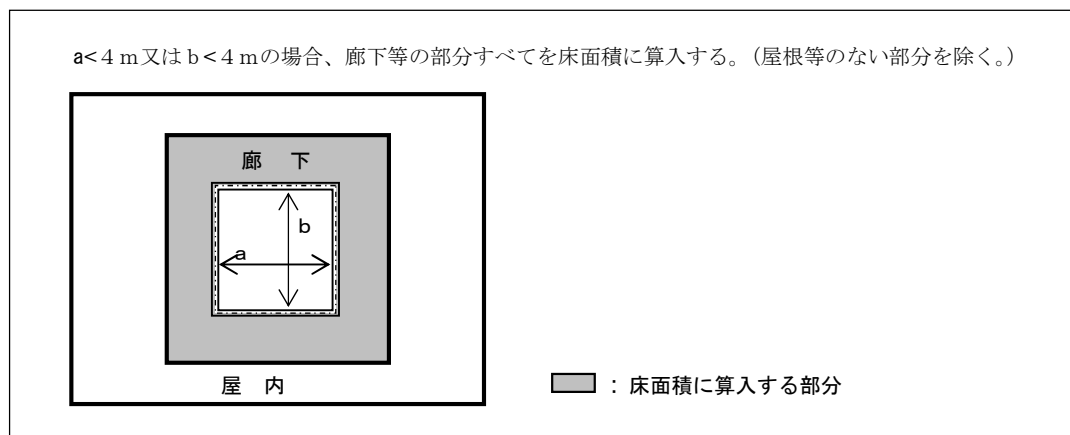


図-24 廊下等と建築物の部分が対面する場合（口の字型①）

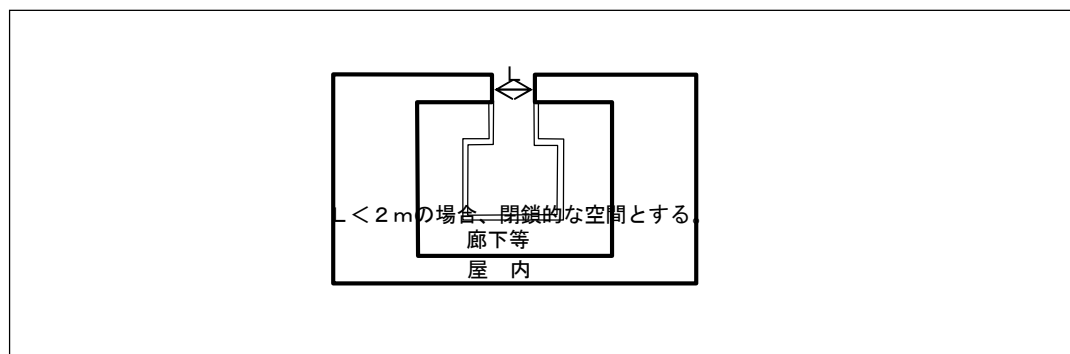


図-25 廊下等と建築物の部分が対面する場合（口の字型②）

(i) 吹抜け下部は周囲の地盤と一体のつながりをもった地盤とすること。(図-26)



图-27

(iv) 吹抜けの上部に屋根がないこと。

1 -46

5 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。

(昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号)

図-28 のような一定の条件を満たす屋外階段は、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。

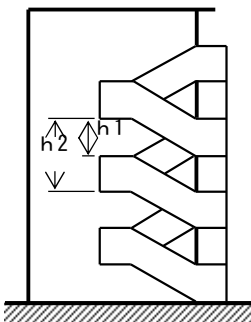
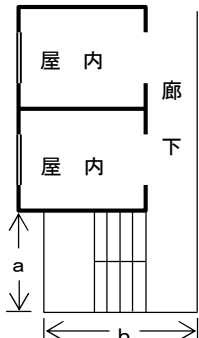
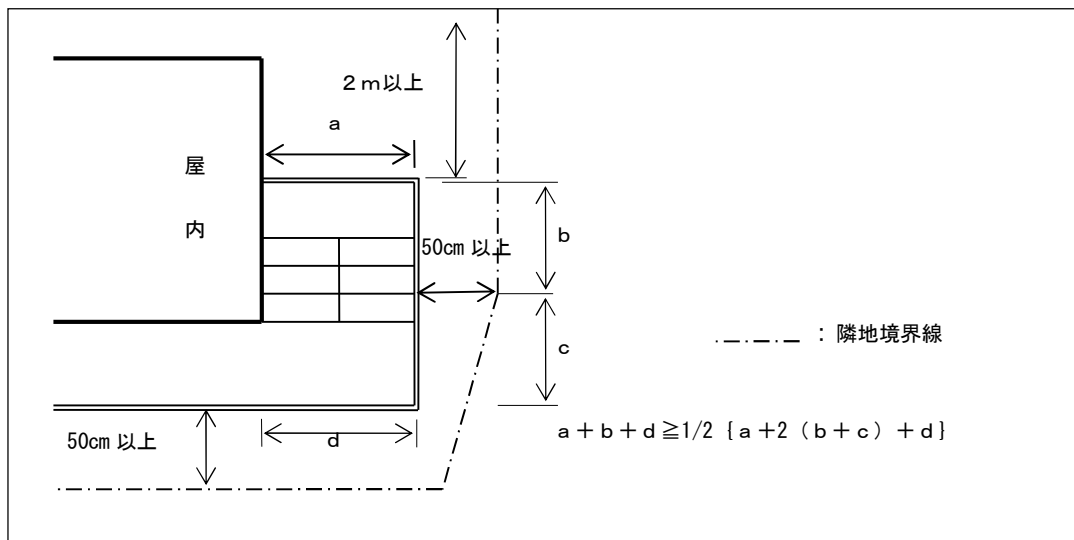
立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		外気に有効に開放されている部分の長さ $\geq 1/2 \{2(a+b)\}$ で、$h1 \geq 1.1m$ かつ $h1 \geq 1/2 h2$ $h1$: 当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ $h2$: 当該階段の天井の高さ	左記以外の部分

図-28 屋外階段

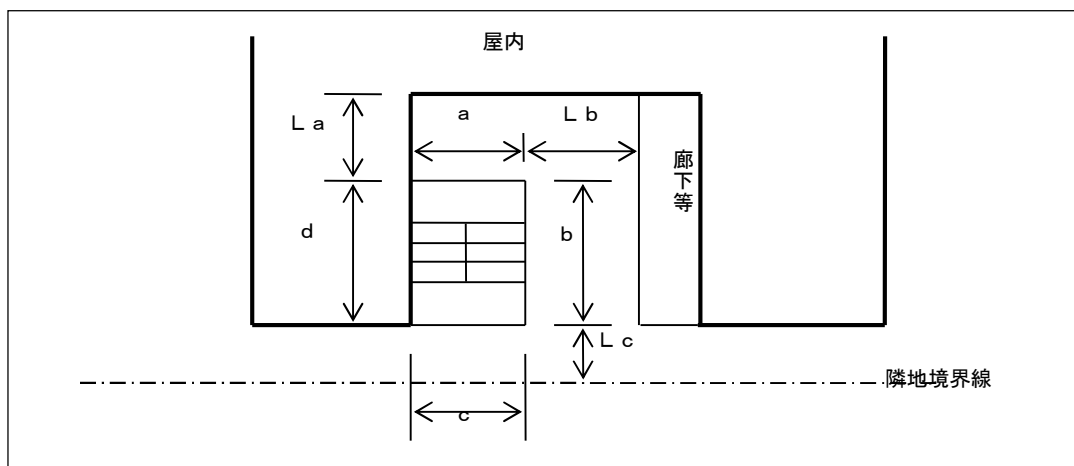
- (1) 外気に有効に開放されている部分を有する屋外階段は、原則として床面積に算入しないが、次のア又はイに該当する部分は床面積に算入する。
- ア 外気に有効に開放されている部分の長さが、当該階段の周長の $1/2$ 未満であるもの。
- イ 外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m未満又は天井の高さの $1/2$ 未満であるもの。
- (2) 「外気に有効に開放されている」の取扱いについては、吹きさらしの廊下に準ずるものとする。ただし、図-29 のように対面する隣地境界線又は建築物の部分までの距離については、階段の周のうち、所要の数値を確保できる周部分の長さの合計が当該屋外階段の周長の $1/2$ 以上である場合には、当該屋外階段は床面積に算入しないものとする。



図－29 外気に有効に開放されている部分を有する屋外階段

例えば、図－30 において、上記通達口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、当該屋外階段の周長の $1/2$ 以上であるか否かは、 a 、 b 、 c の数値により決定される。

すなわち、 $L a < 2 \text{ m}$ 、 $L b \geq 2 \text{ m}$ 、 $L c \geq 50 \text{ cm}$ の場合、 b 、 c の部分が外気に有効に開放されている部分と判断され、 $b + c \geq \frac{1}{2} (a + b + c + d)$ であるので、当該屋外階段は、床面積に算入されない。また、 $L a < 2 \text{ m}$ 、 $L b < 2 \text{ m}$ 、 $L c \geq 50 \text{ cm}$ の場合、 c の部分のみが外気に有効に開放されている部分と判断され、 $c < \frac{1}{2} (a + b + c + d)$ であるので、当該屋外階段は、床面積に算入される。



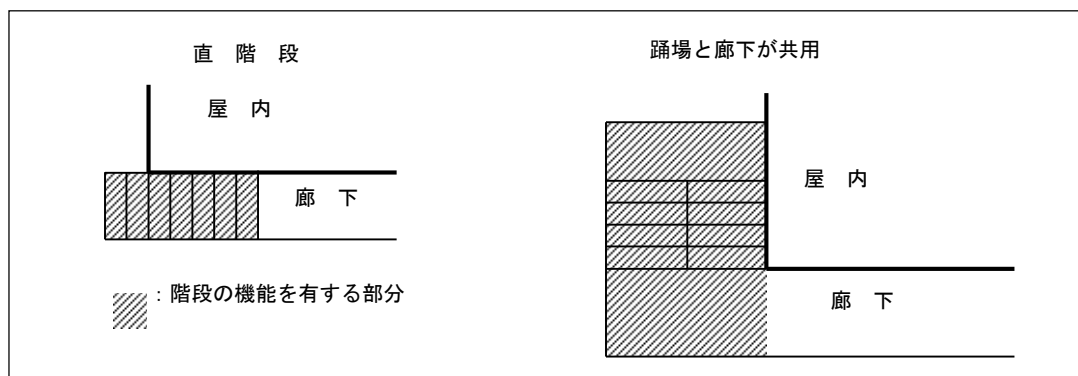
図－30 外気に有効に開放されている屋外階段

(3) 屋外階段の周及び周長の算定については、次のア及びイによるものとする。

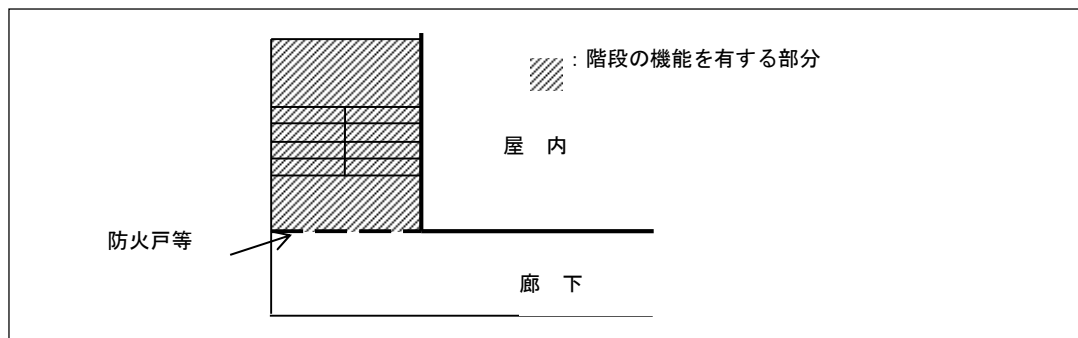
ア 屋外階段の周については、図－31 のように当該屋外階段の踊場の機能を有する廊下等の部分を含むこととし、図－32 のように防火戸又はたれ壁（踏板の上部に設けられ

ているものを除く。)によって区画されている場合は、当該屋外階段の機能を有する部分とする。

イ 階段の周長の算定にあたっては、柱、壁、腰壁等の中心の長さによるものとする。



図－31 屋外階段の周及び周長の算定①



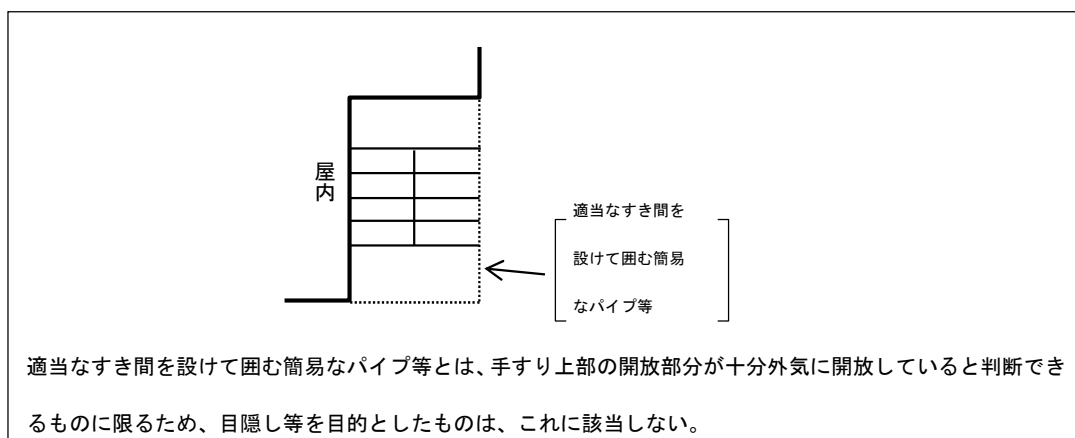
図－32 屋外階段の周及び周長の算定②

(4) 「外気に有効に開放されている部分の高さ」の取扱いについては、吹きさらしの廊下に準じる。

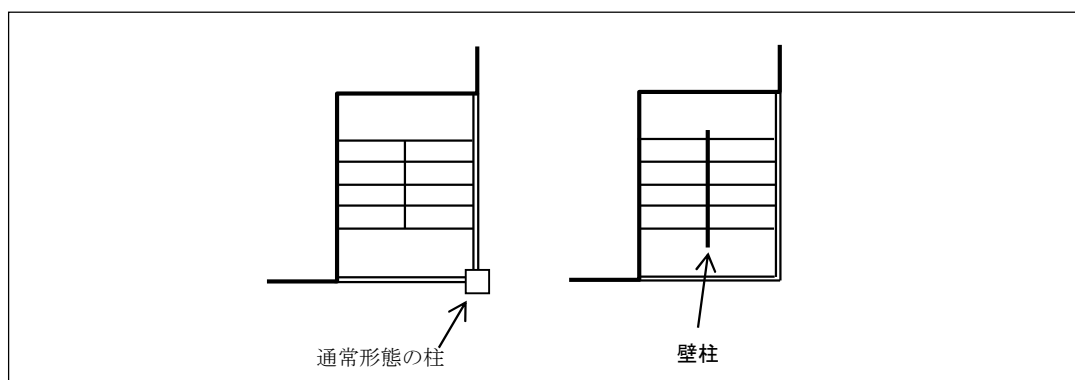
(5) 屋外階段において、次の①又は②のいずれかに該当するものは、それらが無いものと見なし、「外気に有効に開放されている部分」を判断する。

ア 屋外階段の開放部分を適当なすき間を設けて囲む簡易なパイプ等。(図－33)

イ 屋外階段の外周や中間部分に設けられた通常形態の柱及び壁柱。当該階段のみを支える壁柱や小規模な柱をいう。(図－34)



図－33 屋外階段の開放部分を適当なすき間を設けて囲む簡易なパイプ等



図－34 屋外階段の外周や中間部分に設けられた通常形態の柱及び壁柱

- (6) 廊下等の建築物の部分により閉鎖的な空間が生じ、その空間の内部に屋外階段を設ける場合の取扱いについては、当該屋外階段と対面する建築物の部分（廊下、バルコニー、ベランダ、外壁、階段等を含む。）の水平距離が4 m以上確保されていない限り、その空間に面する階段の開放部分は「外気に有効に開放されている部分」とはみなさないものとし、当該階段は床面積に算入する。なお、「閉鎖的な空間」の取扱いについては、吹きさらしの廊下に準ずるものとする。

例えば、図－35において、通達口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、当該屋外階段の $1/2$ 以上であるか否かは、 a 、 b 、 c の数値により決定される。

すなわち、 $L a \geq 4 \text{ m}$ 、 $L b \geq 4 \text{ m}$ 、 $L c < 4 \text{ m}$ の場合、 a 及び b の部分は外気に有効に開放されている部分と判断され、 $a + b \geq 1/2 (a + b + c + d)$ であるので、当該屋外階段は床面積に算入されない。また、 $L a < 4 \text{ m}$ 、 $L b \geq 4 \text{ m}$ 、 $L c < 4 \text{ m}$ の場合、 b の部分のみが外気に有効に開放されている部分と判断され、 $b < 1/2 (a + b + c + d)$ であるので、当該屋外階段は床面積に算入される。

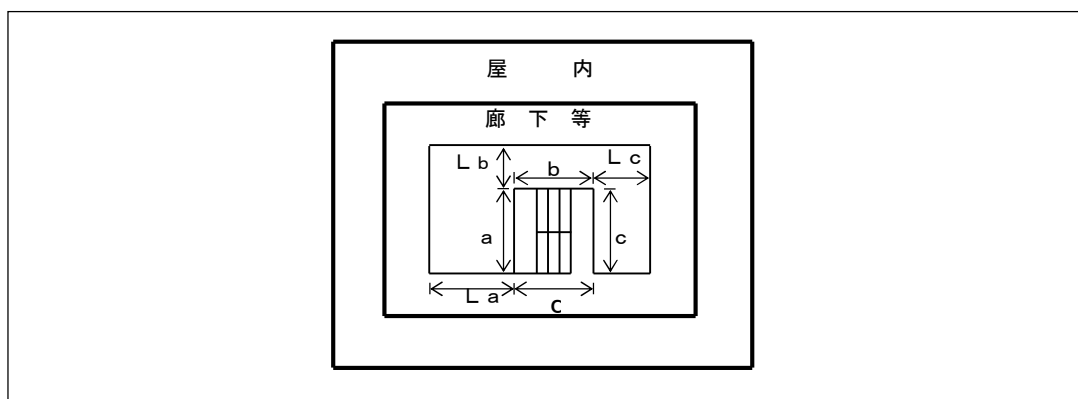


図-35 廊下等の建築物の閉鎖的な空間の内部に屋外階段を設ける場合

(7) 前各号にかかわらず、次のア又はイのいずれかに該当するものは、床面積に算入しないものとする。

ア 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。

イ 周囲の外部空間と一体となっている避難階の階段下で、屋内的用途に供しない部分。

6 屋内階段

階段及び踊場（以下「階段等」という。）の水平投影面積を、階段等が設置された上階側の床面積に算入する。

また、階段等の最下部については、利用するかどうかを問わず、存する階の床面積に算入する。なお、階数についても同様に、階段等が重複しても、重複して階数に算入しない。

例えば、図-36 のような2階に行き来できない屋内階段の場合、屋内階段の部分の階数は、2となる。

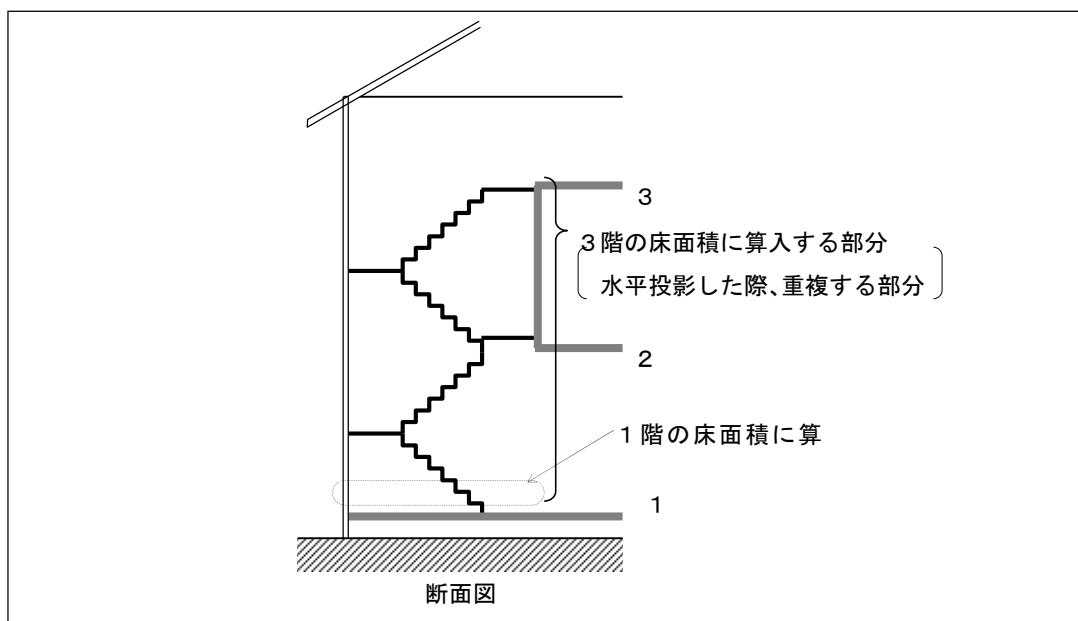


図-36 2階に行き来できない屋内階段における床面積及び階数の算定例

7 エレベーターシャフト

【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。

(昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号)

エレベーター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考えられるので床面積に算入する。ただし、下の図の高層階エレベーターのように、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算入しない。また、小荷物専用昇降機についても同様とする。

なお、斜行式のエレベーターは、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。

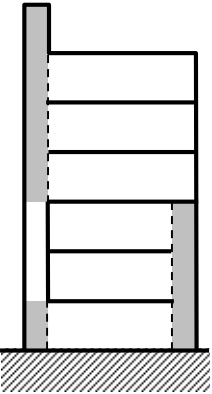
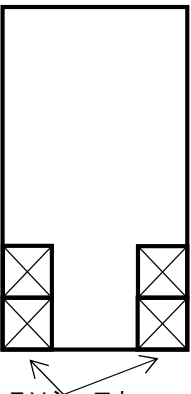
断 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
 ：床面積に 算入する部分	 EVシャフト	乗降口がない階の部分 高層階エレベーターで、乗降口のない低層階部分の場合など	左記以外の場合

図-37 エレベーターシャフト

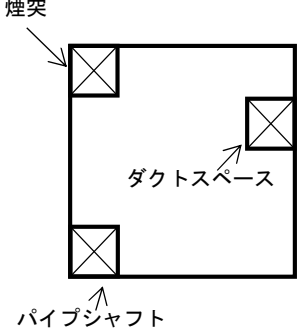
8 パイプシャフト等

【通達】各階において床面積に算入する。

(昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号)

パイプシャフト等も階の一部で、ダクト及び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は異なり、各階において利用されるものではないので、床面積に算入しない。

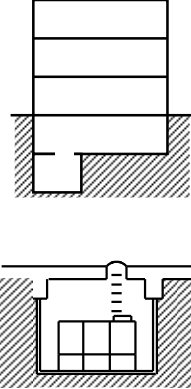
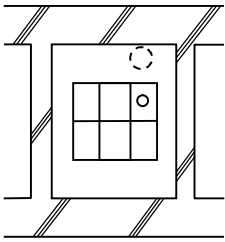
平 面	床面積に算入しない	床 面 積 に 算 入 す る
	煙突 ※ただし、煙突であっても屋根に相当する部分がある場合には、その最下階の床面積は算入する。	ダクトスペース パイプシャフト

図－38 パイプシャフト等

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。
 （昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号）

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しない。ただし、地下ピット内にポンプを併置するなどにより、他の用途が生ずるおそれのある場合などは、機械室とみなして、床面積に算入する。

断 面	平 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

図－39 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット

- (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、外部からすべ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) 昭和 61 年通達において、従来の給水タンク等と同様な地下ピット（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建築設備とみなし、床面積に算入しない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（水中ポンプ及び当該ピット内の排水のためのポンプを除く。以下同じ。）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、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、保守点検用の空間の範囲を超えずに、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。

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 以上突き出ていること。
- ハ 見付け面積の 1/2 以上が窓であること。

(昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号)

下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、床面積に算入しない。

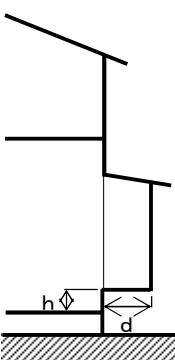
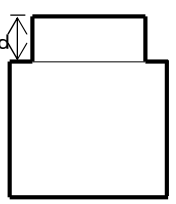
断 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h \geq 30 \text{ cm}$ 、 $d < 50 \text{ cm}$ かつ見付け面積の 1/2 以上が窓であるもの h : 下端の床面からの高さ d : 周囲の外壁面からの水平距離	左記以外の場合

図-40 出窓

- (1) 前述通達イの出窓の下端は、出窓の室内側の上面とする。
- (2) 前述通達ハの見付け面積は、図-41（室内側からみたもの）におけるハッチング部分の面積（鉛直投影面積）とする。
- (3) 前述通達イ、ロ及びハを満たす場合でも、図-42 のように当該部分の天井が室内の天井以上に位置するものや、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ものなど、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当該出窓内にあり、図-43 のように棚等の物品の保管や格納の用途に供される部分が独立している場合は、当該部分は出窓の部分とは分離して扱い床面積に算入し、出窓部分は別途昭和 61 年通達の条件により判断する。
- (5) 出窓の下に地袋を設ける場合等は、床面積に算入する。

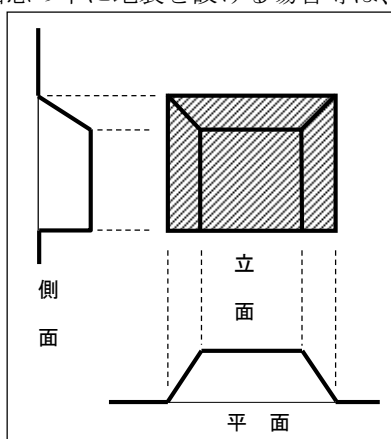


図-41 見付け面積のとり方

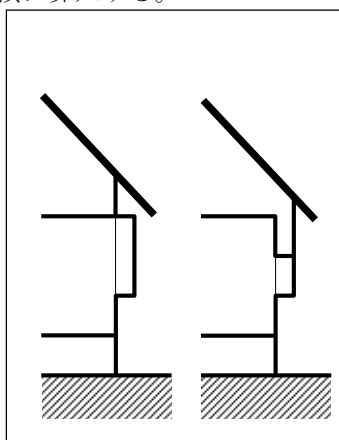


図-42 出窓と認められない場合の例

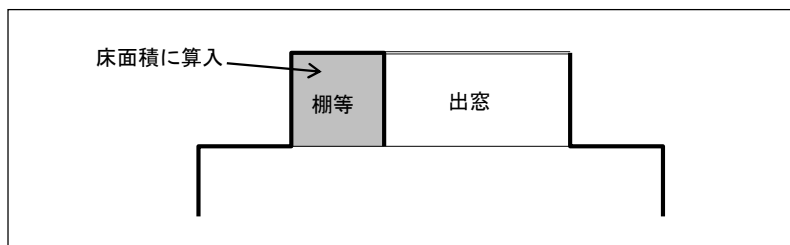


図-43 出窓部分に棚等がある場合の算定

11 機械式自動車車庫、機械式自転車車庫

【通達】 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。

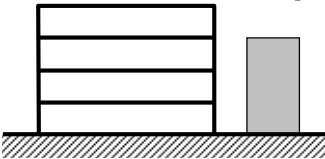
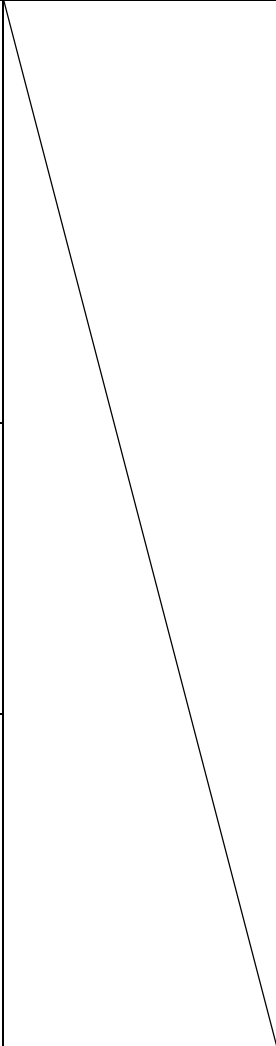
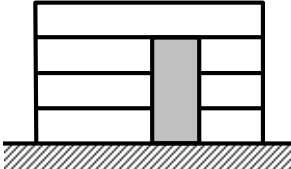
(昭和61年4月30日 建設省住指発第115号)

【通達】 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。

(昭和61年4月30日 建設省住指発第115号)

(1) 機械式自動車車庫は、床として認識することが困難な形状の部分については、駐車台数 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。

断 面	床面積に算入しない	床 面 積 に 算 入 す る
独立の立体自動車車庫 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 		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。
 立体自動車車庫（同上方式）		床として認識することが困難なものは、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐車装置の 2 段目以上の駐車台数に 15 ㎡を乗じて算定した数値を加えた数値とする。
 水平循環方式 多層循環方式 多段方式		

図－44 機械式自動車車庫

自動車 1 台あたりの面積は、幅 2.5m、奥行き 6.0m、所要面積 15 ㎡と想定している。

また、駐車装置を建築物と一体的に設ける場合で、駐車装置が水平距離 2 m を超えるひさし等の下部に設置されたものは、駐車装置全体が建築物内の一の階に設けられているとみなし、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐車装置の 2 段目以上の駐車台数に 15 ㎡を乗じて算定した数値を加えた数値とする。

(2) 機械式自転車車庫は、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。

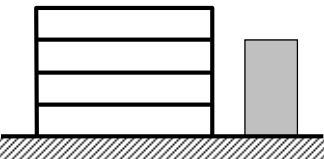
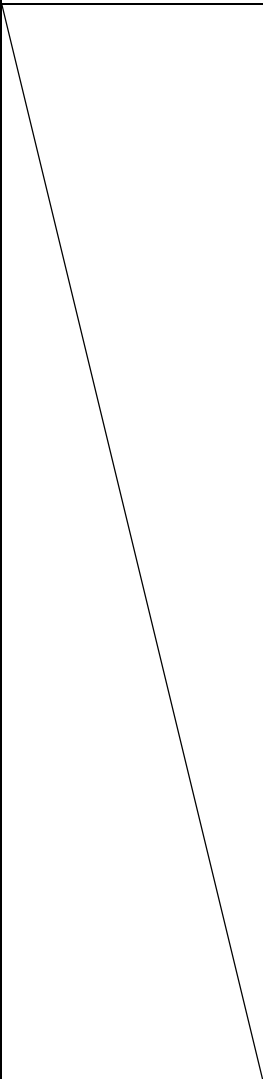
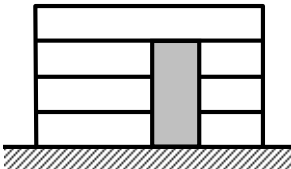
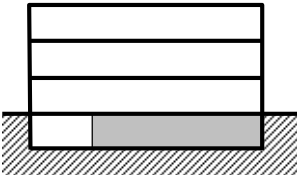
立 面	床面積に算入しない	床 面 積 に 算 入 す る
独立の立体自転車車庫 [垂直循環方式 エレベーター方式 エレベータースライド方式] 		床として認識することが困難なものは、駐輪台数 1 台につき 1.2 m²として床面積を算定する。
 自転車車庫（同方式）		床として認識することが困難なものは、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐輪設置装置の 2 段目以上の駐輪台数に 1.2 m²を乗じて算定した数値を加えた数値とする。
 [水平循環方式 多層循環方式 多段方式]		

図-45 機械式自転車車庫

自転車 1 台あたりの面積は、幅 0.6m、奥行き 2.0m、所要面積 1.2 m²と想定している。

また、駐輪装置を建築物と一体的に設ける場合で、駐輪装置が水平距離 2 m を超えるひさし等の下部に設置されたものは、駐輪装置全体が建築物内の一の階に設けられているとみなし、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐輪装置の 2 段目以上の駐輪台数に 1.2 m²を乗じて算定した数値を加えた数値とする。

自転車 1 台あたりの面積は、幅 0.6m、奥行き 2.0m、所要面積 1.2 m²と想定している。

また、駐輪装置を建築物と一体的に設ける場合で、駐輪装置が水平距離 2 m を超えるひさし等の下部に設置されたものは、駐輪装置全体が建築物内の一の階に設けられているとみな

し、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐輪装置の２段目以上の駐輪台数に 1.2 m²を乗じて算定した数値を加えた数値とする。

12 建築物とならない機械式立体駐車装置の地下ピット

【通達】 建築物とならない機械式立体駐車装置の地下ピットの床面積の取扱いは次のとおりとする。

1. 建築物としての床面積は算入しない。
2. 工作物としての築造面積は政令第 138 条第 3 項で指定する「準用工作物」の築造面積の算定方法（告示 昭 50. 第 644 号）を準用して、駐車台数 1 台につき 15 m²とみなす。

準用工作物等として扱う機械式自動車車庫の築造面積については、通達通りに取扱う。

13 エキスパンションジョイント

エキスパンションジョイントにより双方の壁が接している場合は、エキスパンションジョイント接合部分との壁とを合わせた部分を、一つの区画とみなすものとする。

従って、各階において当該区画の中心線で囲まれた部分を、床面積の対象として算入することとする。

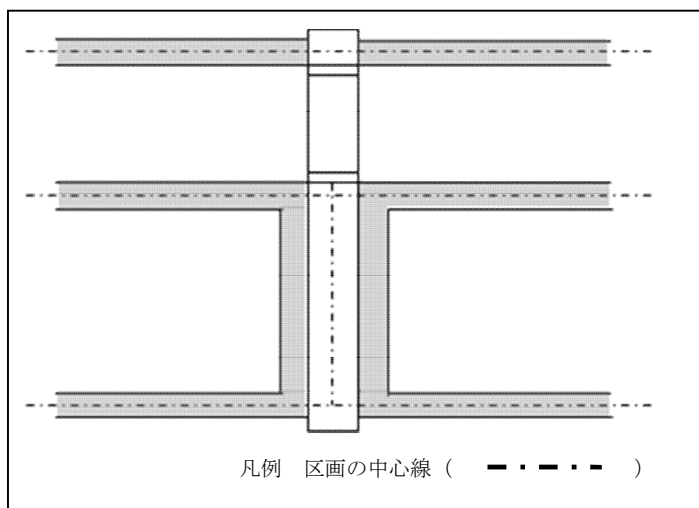


図-46

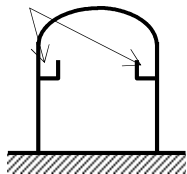
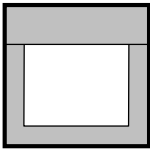
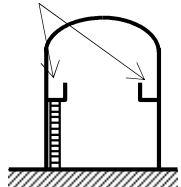
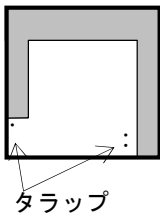
14 体育館のギャラリー等

【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。

(昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号)

観覧のためのギャラリー等は、人が一定時間以上そこに滞留し継続して使用されるものであるため床面積に算入する。

なお幅が 1 m 程度で、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。

断 面	平 面	床 面 積 に算入しない	床面積に算入する
ギャラリー 		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
キャットウォーク 			

図ー47 体育館等のギャラリー等

15 ラック式倉庫（立体自動倉庫）

法第 3 章（第 5 節及び第 8 節を除く。）の規定を適用する場合の床面積の合計の算定については、当該部分の高さ 5 m ごとに床があるものとして算定する。

それ以外の場合の当該部分の床面積の算定については、当該部分の階数を 1 として算定する。

(H24・改正)

1111 建築物の壁その他区画の中心線の設定方法について

〔関係法令等〕法第 92 条、令第2条

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造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、下地材仕上機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 桝組壁工法の場合：壁を構成する桝組材の
中心線

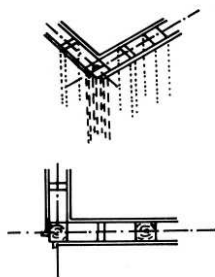
ハ 丸太組壁工法の場合：丸太材等の中心線

(考え方)

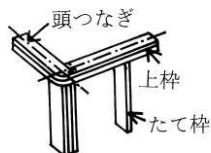
主要な構造部材の中心線で取るという考え方である。

〈例〉

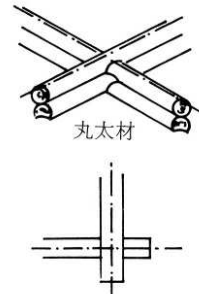
★ 軸組工法の場合



★ 桝組壁工法の場合



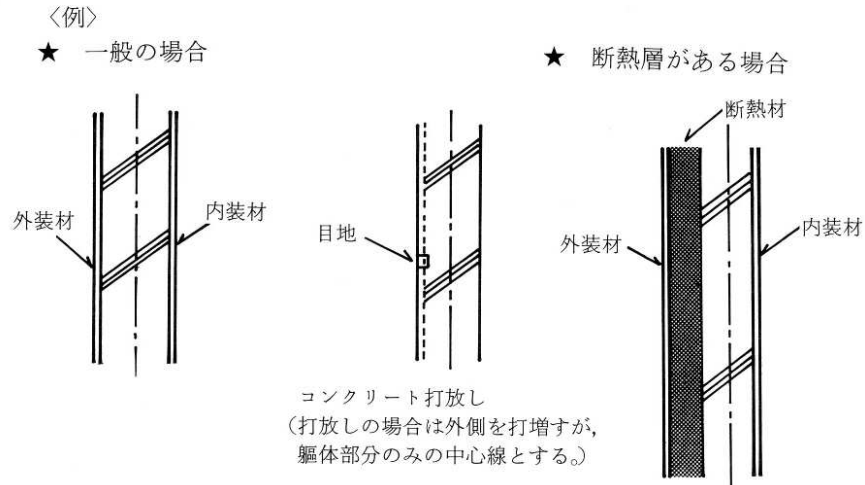
★ 丸太組壁工法の場合



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、P C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。



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

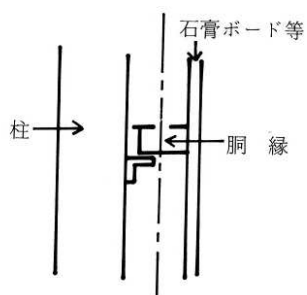
ロ イ以外の場合：P C板、A L C板（高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板）等の中心線

（考え方）

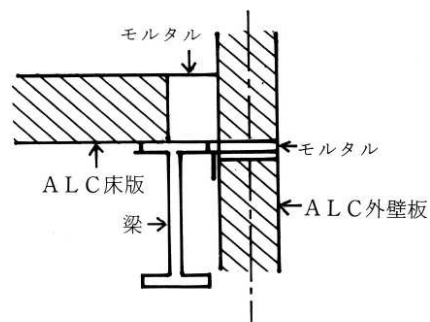
鉄骨造の場合、柱等の外側にパネルを取り付ける構法が多いことから、これらのパネルの中心線（薄物の場合には、それを取り付ける胴縁の中心線）で取ることとする。これは、原則として、外壁全体の中心線で取るという考え方に基づくものである。

〈例〉

★石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合



★A L C板を取り付けた壁の場合

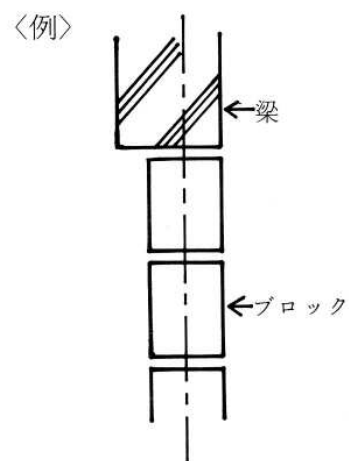


4 組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

【通達】 コンクリートブロック、石、レンガ等の主要な構造部材の中心線

(考え方)

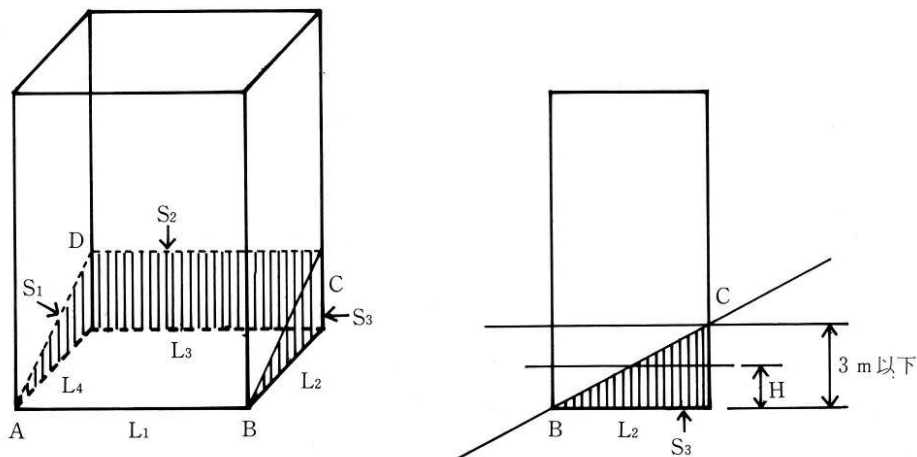
外壁の主要な構造躯体の中心線で取るという考え方である。



〔関係法令等〕 令第2条

1 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m 以内の場合

$$H = \frac{S_1 + S_2 + S_3}{L_1 + L_2 + L_3 + L_4}$$



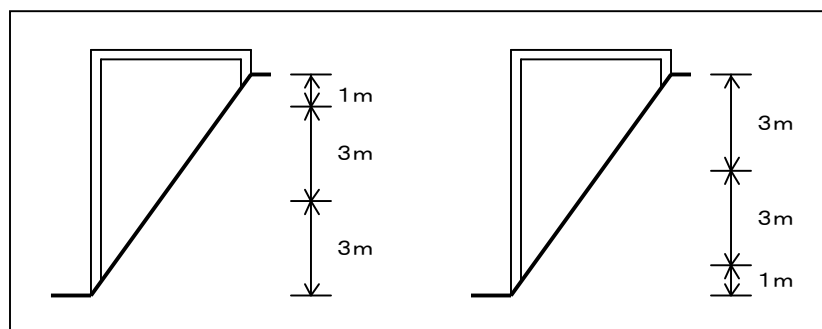
- (1) 平均高さの基準面は、低い位置より算定するものとする。
- (2) 建築物が周囲の地面と接する位置の最も低い位置を基準面とするとともに、建築物が接する周囲の高さまでの想定壁積の合計をもとめる。
- (3) 上記(2)で求めた面積を、建築物が周囲の地面と接する位置の総周長で除した数値が平均の高さの水平面とする。

(1) 地盤面を算定する領域の設定の方法

地面と接する位置の最高点又は最低点から 3 m ごとに領域を設定する。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である場合には、3 m 以内ごとの適切な高さにより領域を設定することができる。

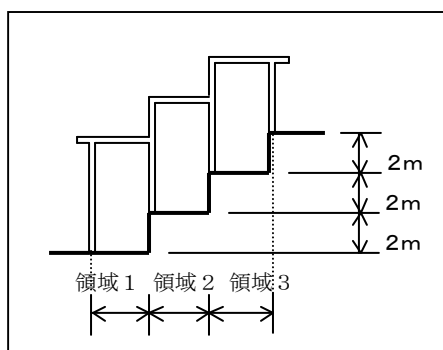
(考え方)

各領域は、最高点又は最低点から 3 m ごとに設定する。

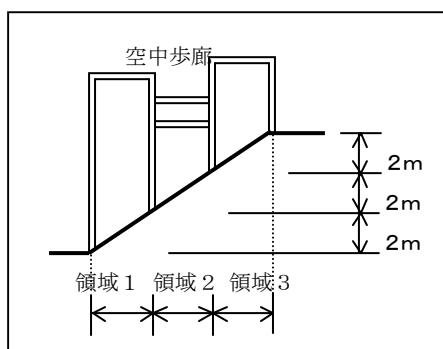


敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合とは、次の建築物を建築する場合をいう。

- a 計画的に造成されたひな壇状の土地に建築する建築物で、各部分ごとに領域を設定した建築物



- b 低い地盤と高い地盤に建築された建築物の部分で、当該部分を空中歩廊等で接続し、各部分ごとに領域を設定した建築物

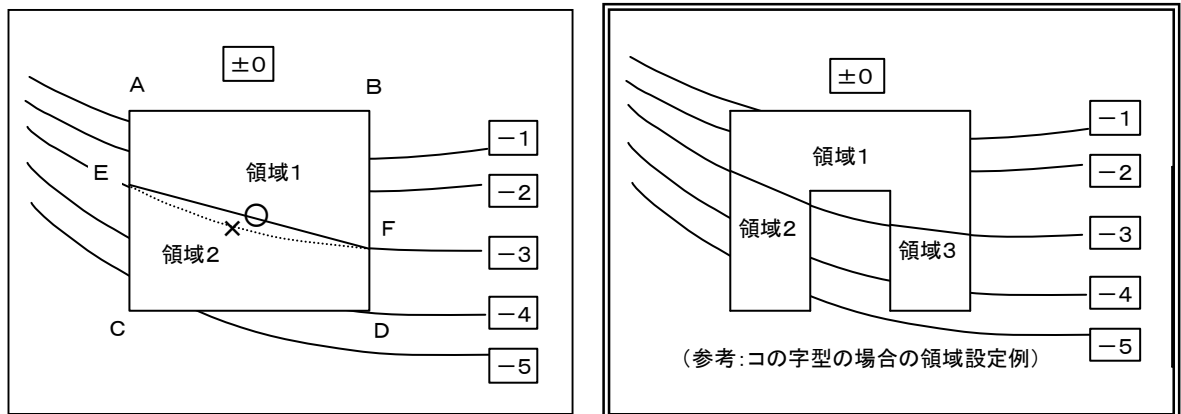


(2) 地盤面の算定方法

設定した領域ごとにその全周長で地面と接する位置の高さの平均を算定するものとする。なお、各領域の境界線は直線を用い、その境界部分も地面と接するものとみなして計算に含めるものとする。

(考え方)

領域1は、A E F B Aが周長、領域2は、E C D F Eが周長となる。E点とF点は直線で結ぶ。



3 建築物が周囲の地盤と接する位置

建築物本体の外壁又はこれにかわる柱(以下「外壁等」という。)の中心線を結んだ位置を建築物が周囲の地面と接する位置とみなし、地盤面を算定する。ただし、次の(1)から(4)に該当する場合は、それぞれの取扱いによる。

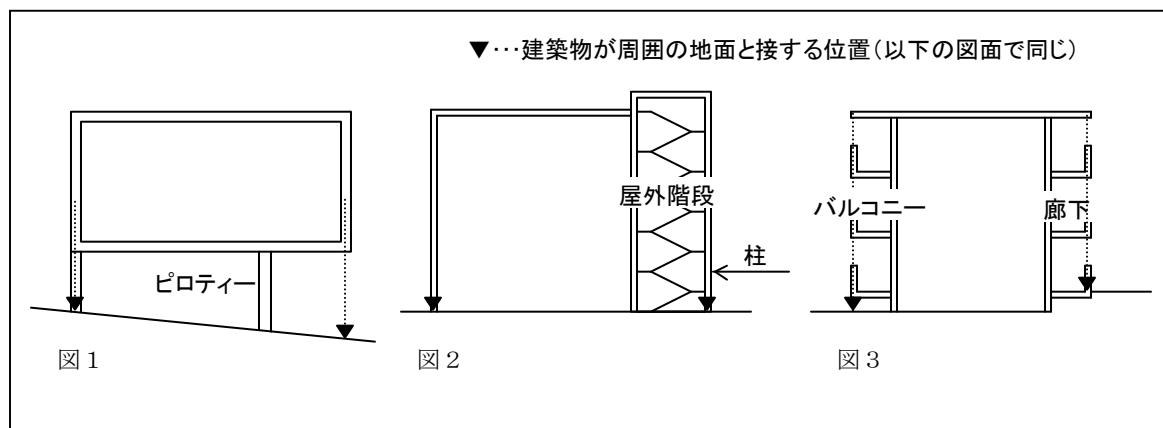
※平均地盤の周長算定において、計算の便宜上外壁等の中心線で計算を行うこととし、その接する高さは建築物本体が実際に地盤に接する高さとする。なお、この取扱いは周長算定を実際の外壁等の外側の面で結んだ位置で算定することを妨げるものではない。この場合、次の(1)から(4)において「中心線」とあるのは、「外側の面」と読み替える。

(1) 上階が下階より張り出している部分がある場合

ピロティー等で上階が下階より張り出している部分(屋根又はひさしを除く。)については、上階の建築物を地表面に水平投影し、水平投影された外壁等の中心線を結んだ位置を建築物が周囲の地面と接する位置とみなす。(図1)

(2) 屋外避難階段等がある場合

屋外階段、廊下、バルコニー等の部分にあつては、これらを地表面に水平投影し、水平投影された手摺り壁等の中心線を結んだ位置を建築物が周囲の地面と接する位置とみなす。(図2、図3)ただし、一戸建ての住宅等で小規模な建築物にあつては、この限りではない。



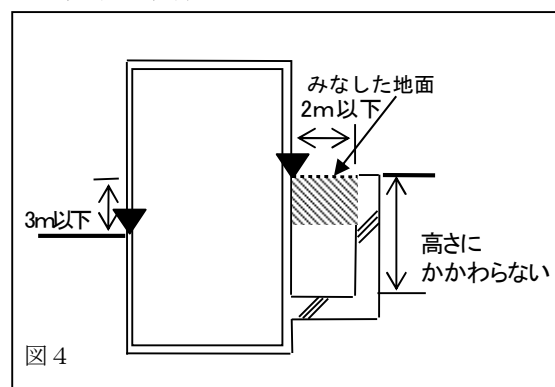
(3) からぼりがある場合

建築物本体及びこれと構造上一体である周壁で構成されたからぼりがある場合、建築物が周囲の地面と接する位置は、からぼりの周壁を除いた建築物本体の外壁等の中心線を結んだ位置を「周囲の地面と接する位置」とし、からぼりの奥行き及び高さに応じて「接する位置の高さ」を設定する。なお、「周囲の地面と接する位置の高さ」については、次のア及びイによる。

また、からぼりとは通風、換気等の目的で地盤面下に設けられた建築物本体と周壁（周囲の土を押さえている壁）の間の空間を指す。

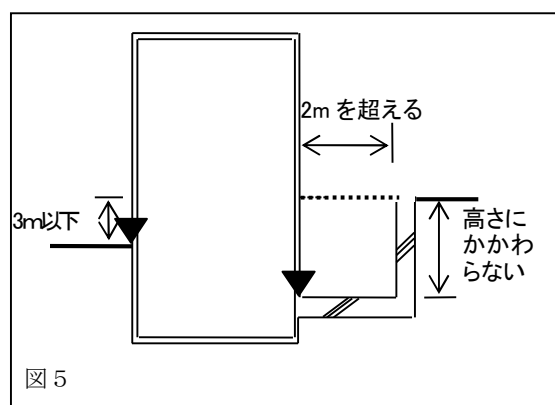
ア 建築物本体及び周壁が地面と接する位置の高低差が 3 m 以下の場合

- a 建築物本体の各部分から周壁の対向部までの水平距離(以下「からぼりの奥行き」という。)が 2 m 以下の部分は、周壁が接する外側の地面が建築物本体の外側にあるものとみなし、そのみなした地面の高さを建築物が周囲の地面と接する位置の高さとする。(図 4)



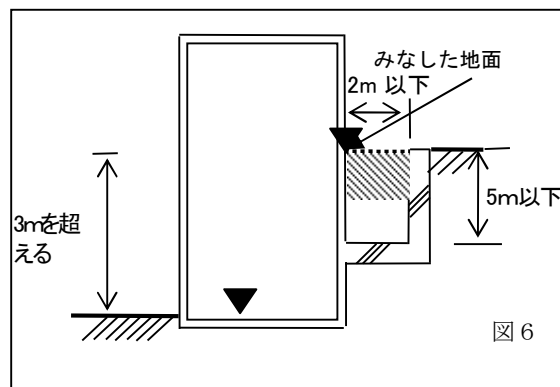
- b からぼりの奥行きが 2 m を超える部分は、からぼりの底盤の上端の高さを建築物が周囲の地面と接する位置の高さとする。

(図 5)

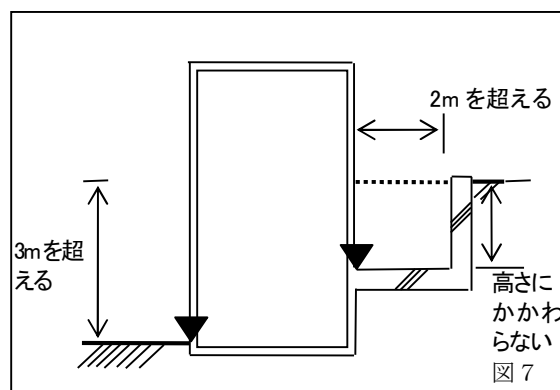


イ 建築物本体及び周壁が地面と接する位置の高低差が3 mを超える場合

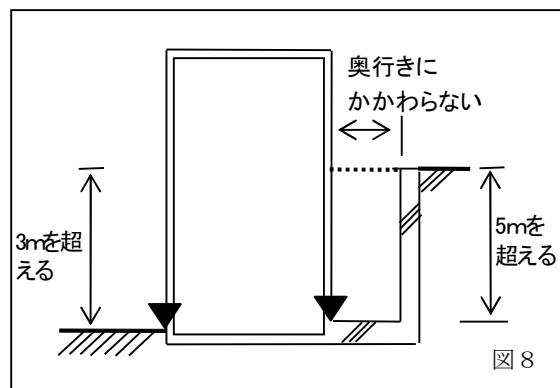
- a からぼりの底盤の上端から周壁が接する外側の地面までの高低差（以下「からぼりの高さ」という。）が5 m以下で、かつ、奥行きが2 m以下の部分は、周壁が接する外側の地面が建築物本体の外側にあるものとみなし、そのみなした地面の高さを建築物が周囲の地面と接する位置の高さとする。（図6）



- b からぼりの奥行きが2 mを超える部分は、からぼりの高さにかかわらず、からぼりの底盤の上端の高さを建築物が周囲の地面と接する位置の高さとする。（図7）



- c からぼりの高さが5 mを超える部分は、からぼりの奥行きにかかわらず、からぼりの底盤の上端の高さを建築物が周囲の地面と接する位置の高さとする。（図8）



（4） 盛土がある場合

次のいずれかに該当する盛土の部分においては、盛土後の地面の高さを建築物が周囲の地面と接するものとして取扱う。それ以外の盛土の部分においては、盛土前の地面の高さを建築物が周囲の地面に接するものとして、地盤面を算定する。

ア 建築工事に先立って行われた盛土

建築確認時に造成が完了しているもの。ただし、都市計画法に基づく開発許可又は宅地造成等規制法に基づく許可（以下「許可」という。）を受けて行われた盛土でない場合には、周囲の状況を考慮して行われたものに限る。

（注1、2）

(考え方)

許可の有無にかかわらず、建築確認時に造成が完了している盛土であれば、盛土後の地面の高さを建築物が周囲の地面と接する位置とする。

イ 周囲の地面の高さに合わせるための盛土

道路又は隣地の地面の高さに合わせるための盛土で、次の a 又は b に該当するもの。

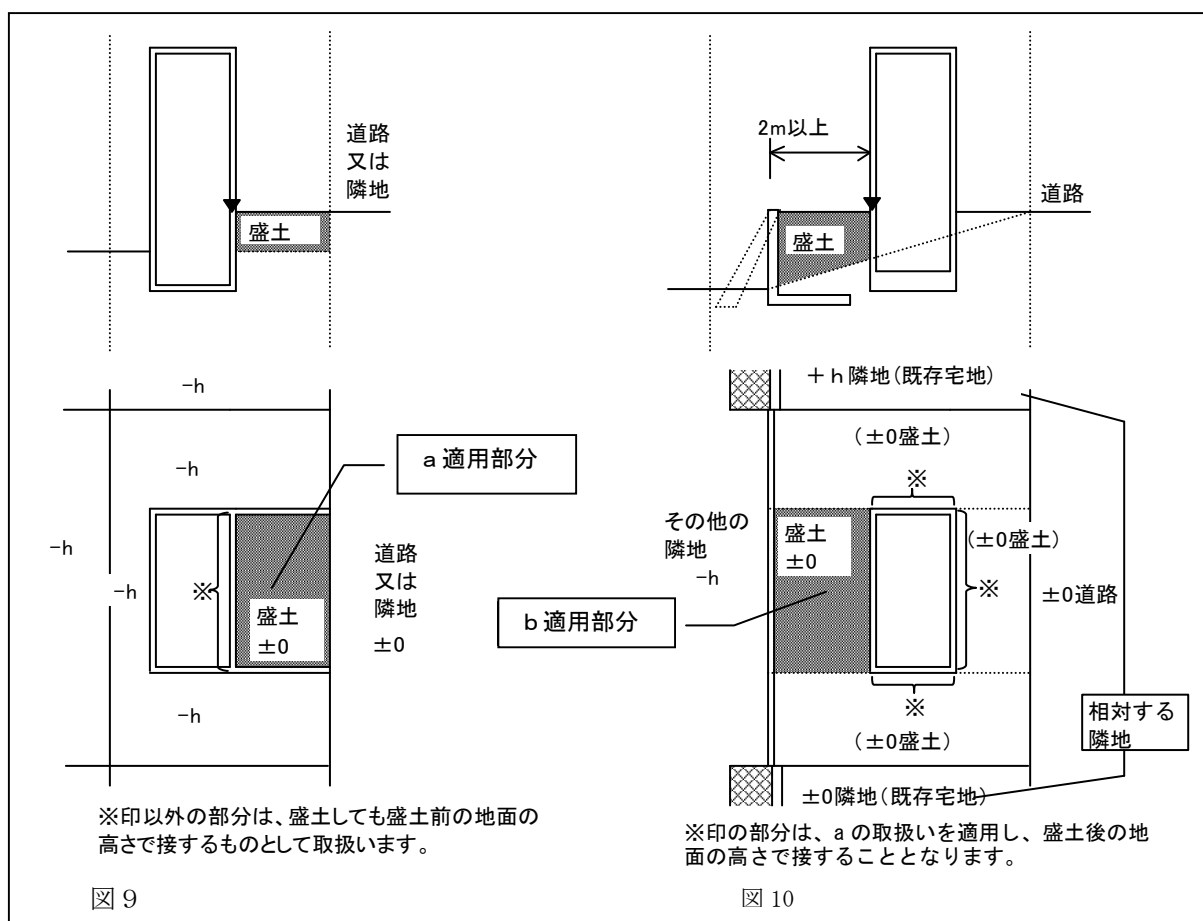
(注 1、2、3、4)

a 計画地の現況地面が道路又は隣地より低い場合で、道路又は隣地と建築物に挟まれた部分に行う盛土。

道路又は隣地の地面の高さに高低差がある場合には、それぞれの部分ごとに判定する。

(図 9)

b 計画地を挟んで相対する隣地の地面が共に計画地より高く、その他の隣地の地面が相対する隣地より低い場合において、計画地の地面を相対する隣地の地面の低い方の高さに合わせるために行う盛土で、水平面の広がり方が 2 m 以上確保できるもの。(図 10)



注 1 擁壁を築造する場合は工作物確認が必要な規模か否かは問わない。

2 築造する擁壁が工作物確認の不要な規模のものであっても、令第 142 条に定める擁壁の規定に準拠した適切な構造とする。

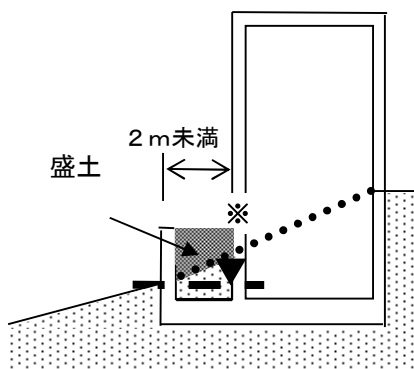
3 道路又は隣地の地面の高さより高く盛土した場合には、その部分については道路又は隣地の地面の高さにおいて周囲の地面と接するものとみなす。

4 【3（4）イの条件を満足しない場合】

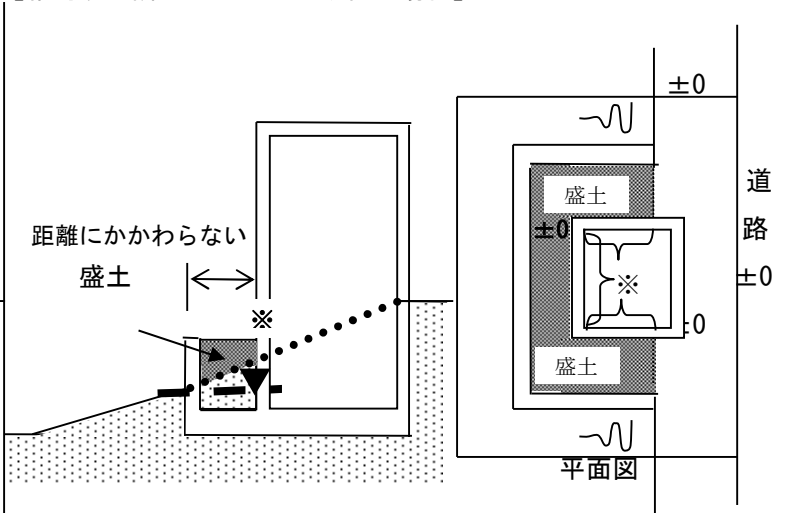
道路又は隣地の地面の高さに合せる場合でも、水平面の広がり方が 2 m 以上確保できない場合や、相対する隣地の一方が計画地より高くない場合等、3（4）イの条件を満足しない場合は、盛土後の地面の高さで接するものとは取扱わない。

なお、その際、盛土を押さえるための工作物を建築物本体と構造上一体にした場合には、建築物が周囲の地面と接する位置の高さは（下図※印の部分）、盛土前の地面の高さ又は一体の工作物が実際の地面と接する高さのうち低い方（下図▼）とする。

【水平面の広がり方が 2 m 未満の場合】

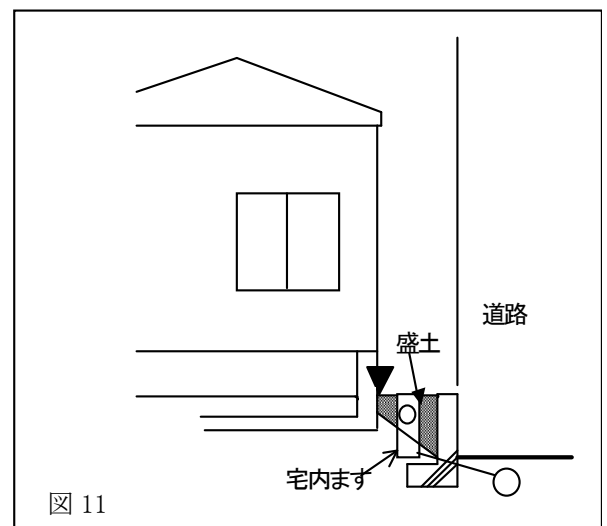


【相対する隣地が計画地より低い場合】



ウ 敷地の衛生上又は安全上必要な範囲の盛土
一戸建ての住宅等で小規模な建築物の建築設備又は基礎を保護する等必要最小限の盛土。（図 11）

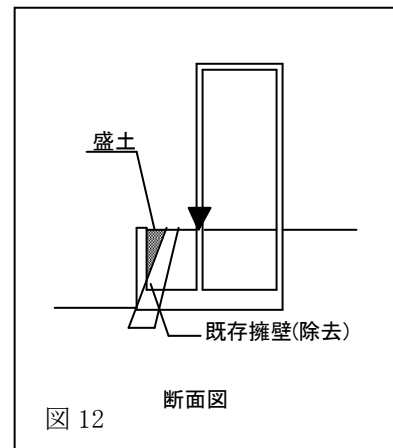
なお、盛土を押さえるための工作物は建築物本体と構造上一体であるか否かを問わない。



エ 既存の擁壁の築造替えに伴う盛土

既存の擁壁を撤去し、同じ位置に新たに工作物を築造する場合で、局部的な盛土によって従前の高さまで地面を復旧させるもの。(図 12)

なお、盛土を押さえるための工作物は建築物本体と構造上一体であるか否かを問わない。



(H18・一部改正)

1113 主要構造部の範囲の取扱い

〔関係法令等〕 令第 2 条

外壁又は床版等を支持している小ばりは、法第 2 条第 1 項第 5 号の主要構造部として取扱うものとする。

(考え方)

主要構造物とは、本来、壁、柱、床、はり、屋根、階段の 6 種類の部位とされているが、本取扱いの部位については、

○小ばり 外壁又は床版の安全性を確保するための理由により建築物の構造上主要な部分とした。

なお、「建築物の構造上主要な部分」とは「建築物の用途、用法、防火上主要な部分」のことである。

1114 台所の採光についての取扱い

〔関係法令等〕 法第 28 条

台所で次の各号に該当する場合に限り、法第 28 条第 1 項における居室には該当しないものとして取扱うものとする。

- 1 床面積が 7.5 m²以下であり、下がり壁等により、その他の部分と明確に区画分けされている場合。
- 2 あくまで調理のみの用途で使い、テーブルの設置等により食事等その他の用途として使用しない場合。

(考え方)

キッチン、台所とは原則的には居室であるが、上記の規模を満たす場合においては、継続的に使用しないものとも考えられることから、採光の規定についてのみ適用除外するものとして取扱うこととした。

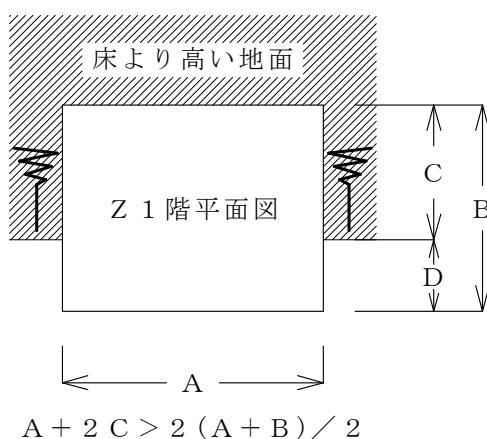
1115 地階の取扱い

〔関係法令等〕令第1条

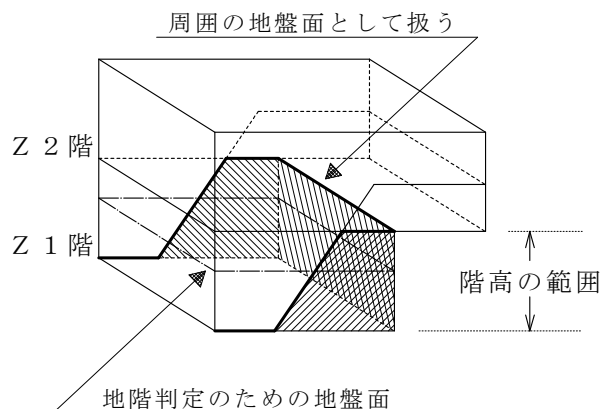
令第1条第2号中の用語については以下のように取扱う。

- 1 「床が地盤面下にある階」とは、周囲の地面に高低差がある階については、当該階の外周の過半が床より高い位置に地面がある階とする。
- 2 「床面から地盤面」とは、判定する階の階高及び当該階が周囲の地面と接する位置（接する位置の高低差が3mを超えても一の地盤面）の平均の高さにおける水平面とする。
- 3 「その階の天井の高さの3分の1以上」とは、その階の最も高い位置の床及び天井の3分の1以上とする。なお、階段室、昇降路、ダクトスペース、又は吹き抜け部分は、周囲の廊下又は室の天井の高さを当該部分の天井高さとみなす。

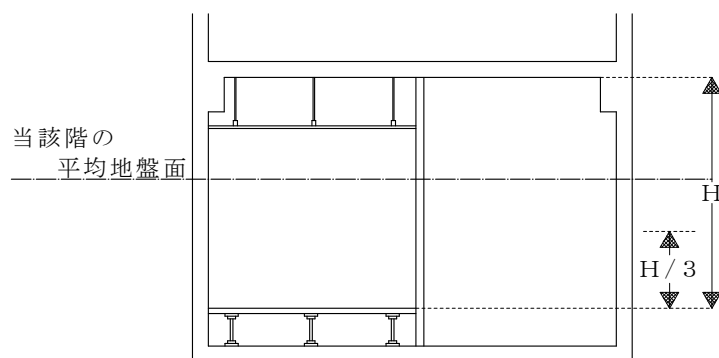
〈階の外周の過半が床より高い位置に地面がある階の例〉



〈判定する階の階高及び当該階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の例〉



〈地階に該当する階の例〉



H; 当該階の最も高い位置の床面から
当該階の最も高い天井までの高さ

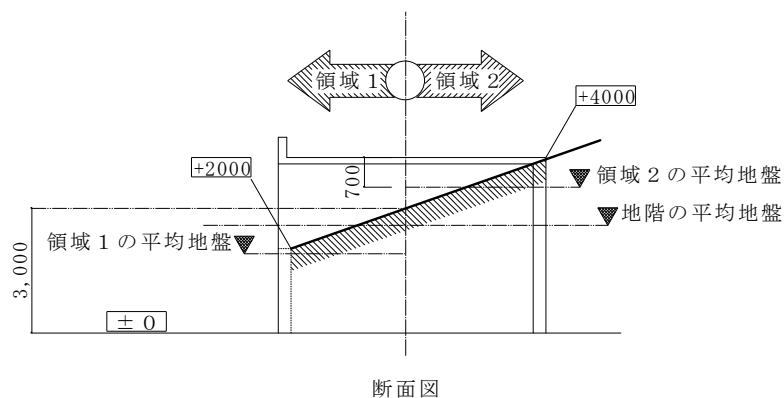
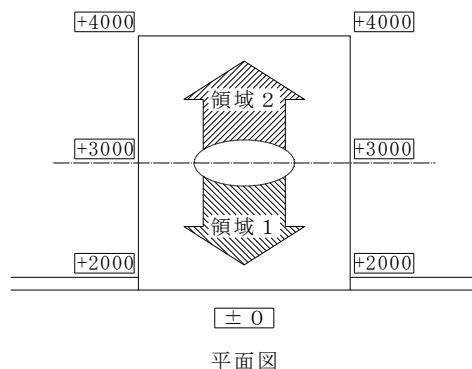
地階の算定については以下のように取扱う

- ・ 階が地階か否か判定するため、同一階で判定するものとし、部分的な判定は行わない。(算定する階ごとに平均地盤を算定する。)
- ・ 判定の結果、地上階の上に、床が地盤面下にある階で床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上の階があったとしても、その階は地階とはみなさない。

地階部分の建築面積の取扱い

まず地階かどうかの判定をし、地階の場合は高さを算定する平均地盤より1mを超える部分を建築面積に算入する。

〈検討例〉



領域1は建築面積に算入

(H18・追加)

1116 建築物の高さの取扱い

〔関係法令等〕令第2条第1項六号

建築物の高さの算定方法は、原則として、次に定めるところによる。

1 建築物の屋上部分

(1)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の面より高い位置に設けられるもののうち、屋根の面に設置することが適当であると考えられるものをいう。

〈解説及び細部基準〉

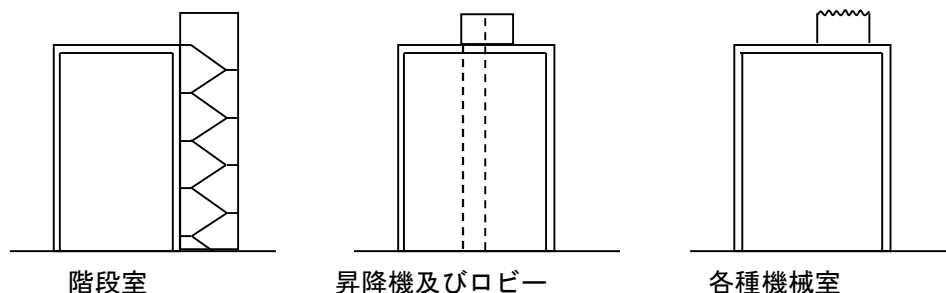
階段室など、これらに類する建築物の屋上部分とは、当該部分の周囲に屋根の面があり、当該屋根の面より突出した部分をいう。

また、屋根の面に設置することが適当であると考えられるものとは、次に掲げるものをいう。

ア 階段室、昇降機塔、装飾塔(時計塔、教会の塔状部分等)、物見塔、屋窓

イ 昇降路と同程度の規模の昇降ロビー

ウ 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)



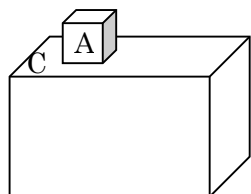
なお、居室、倉庫又は下階と用途上一体的に利用する吹抜きの部分等は、屋上部分とはみなさない。



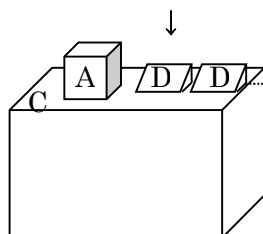
(2)屋上に設置する太陽光発電設備等を設置する場合

屋上に設置される太陽光発電設備等の建築設備のうち、当該設備を建築物の高さに算入しても当該建築物が建築基準関係規定に適合するものに関しては建築基準法施行令に規定する「建築物の屋上部分」として取扱わない。

ア 階段室等の屋上部分(A)及び太陽光発電設備等(D)の和が建築面積(C)の1/8を超える場合



[階段室等の屋上部分 (A) が建築面積 (C) の 1/8 以内である既存建築物]

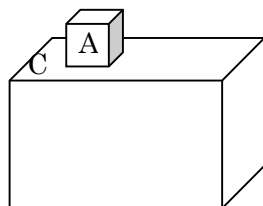


高さに算入しても建築
基準関係規定に適合す
る太陽光発電設備

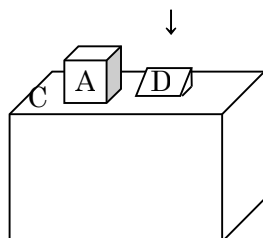
[A+D が C の 1/8 を超える]

太陽光発電設備等(D)が、建築物の屋上部分として取扱われなため、 $A+D > C/8$ となっても、建築物の高さはDまでとし、Aは引き続き高さに非算入。

イ 階段室等の屋上部分(A)及び太陽光発電設備等(D)の和が建築面積(C)の1/8を超えない場合



[階段室等の屋上部分 (A) が建築面積 (C) の 1/8 以内である既存建築物]



[A+D が C の 1/8 を超えない]

建築物の屋上に設置する太陽光発電設備等のうち、以下の各号に該当するものについては、「部分的かつ小規模な建築設備」に該当し、令第2条第1項第6号ハに規定する「屋上突出物」として扱い、太陽光発電設備等(D)は建築物の高さに非算入。

(ア)太陽光発電設備等と他の階段室、昇降機塔などの屋上部分との水平投影面積の合計が
建築面積の1/8以内であること

(イ)太陽光発電設備等自体の高さが5m 以内であること

(ウ)太陽光発電設備等を高さに算入したとしても、以下の規定を満たすこと

i 法第 33 条(避雷設備)

ii 法第 56 条第1項第三号(北側斜線)

iii 法第 57 場の4第1項(特例容積率適用地域内における建築物の高さの限度)※

iv 法第 58 条(高度地区)※

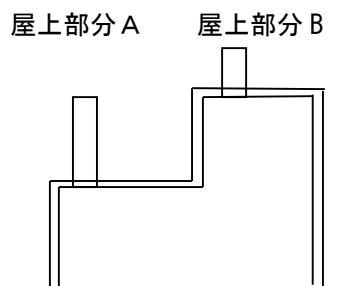
※北側の前面道路又は隣地との関係について建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに係る制限に限る。

(3)屋上部分が複数存在する場合

屋根の面が複数存在する場合にあつては、個々の屋根の面に存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。

〈解説及び細部基準〉

個々の屋上部分の水平投影面積による検討は行わず、個々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とする。



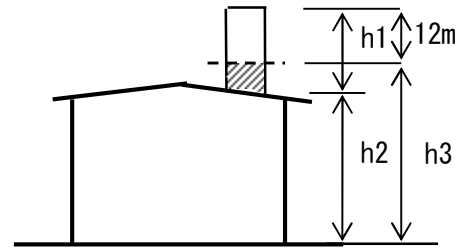
$$\text{屋上部分 A (機械室)} + \text{屋上部分 B (機械室)} \leq \text{全体の建築面積} \times 1 / 8$$

(4)屋上部分の高さ

屋上部分の高さが12m (法第55条第1項及び第2項、法第56条の2第4項、法第59条の2第1項(法第55条第1項に係る部分に限る。)並びに法別表第4(ろ)欄2の項、3の項及び4の項ロの場合には、5m。以下同じ。)を超える場合は、当該部分の高さから12mを減じた数値をその部分の高さとする。

〈解説及び細部基準〉

屋根の面に設置される屋上部分の高さの算定方法は、屋根の面から算定し、その高さが12mを超える場合は、その高さから12mを減じた部分の高さを、建築物の高さに算入する。



$$h1 > 12\text{m (5m) の場合} \quad \text{建築物の高さ } h3 = (h1 - 12) + h2$$

2 棟飾、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

棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物とは、建築物の屋上に部分的に設けられ、屋内的空間を有しないものをいい、パラペットは、高さに算入するものとする。

〈解説及び細部基準〉

その他これらに類する屋上突出物とは、建築物の屋根の面に部分的に設けられたもので屋内的空間を有しないものであり、次に掲げるものをいう。

(1) 建築物の躯体の軽微な突出物

- ア 採光、換気のために設けた必要最小限の立ち上がり部分
- イ パイプシャフト等の立ち上がり部分
- ウ 箱棟

(2) 軽微な外装部材等

- ア 鬼瓦
- イ 開放性の大きい手摺り

(3) 軽微な建築設備

- ア 建築設備機器
- イ 避雷設備、アンテナ等

(4) 建築物と一体的な煙突の部分

(H24・一部改正)

1117 軒の高さの取扱い

〔関係法令等〕令第2条

片流れ屋根の場合、高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとする。また、屋根が小屋組で構成されているものの軒の高さは、それを支持する壁又は柱の上端までとする。

(H18・追加)

1118 階数算定の取扱い

〔関係法令等〕令第2条

階数の算定は、原則として、次に定めるところによる。

1 屋上部分・地階部分

(1) 屋上部分

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とは、当該部分以外の建築物の屋根の面より高い位置に設けられるもののうち、通常の使用時には人が侵入せず、かつ、用途上、機能上及び構造上屋上に設けることが適当であると認める部分をいう。

〈解説及び細部基準〉

昇降機塔など、これらに類する建築物の屋上部分とは、当該部分の周囲に屋根の面があり、当該屋根の面より突出した部分をいう。

また、通常の使用時には人が侵入せず、かつ、用途上、機能上及び構造上屋上に設置することが適当であると考えられるものとは、次に掲げるものをいう。

ア 昇降機塔、装飾塔、物見塔

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)

ウ 建築設備室

エ 昇降路と同程度の規模の昇降ロビー

オ 屋上部分の利用のための階段室

(小屋組の内部に階段室を設ける場合、小屋組と階段室が区画されていていれば、階段室の面積のみで階数の算定を行う。ただし、小屋組部分は高さに算入するものとする。)

カ 保守点検、非常時等を除き、通常の利用に供さない室((ア)から(ウ)のいずれかに附属する階段室、廊下等)

(2) 地階部分

地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分とは、居室を有せず、かつ、用途上、機能上及び構造上地階に設けることが適当であると認める部分をいう。

〈解説及び細部基準〉

地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分とは、次に掲げるものをいう。

ア 倉庫、物入れ、トランクルーム

イ 各種機械室

ウ 建築設備室

エ 地階に設けることが適当である居室以外の室(アからウに附属する階段室、廊下等)

2 階数の算定方法について

バルコニー、吹きさらしの廊下等も階の一部であるため、階数の算定対象に含まれる。(図1)

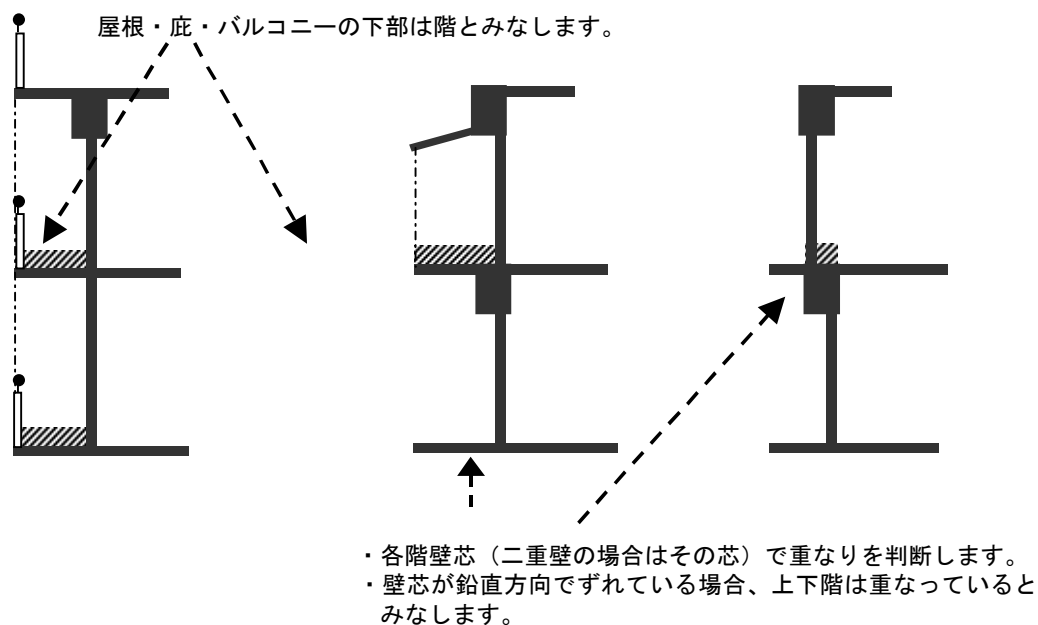


図 1

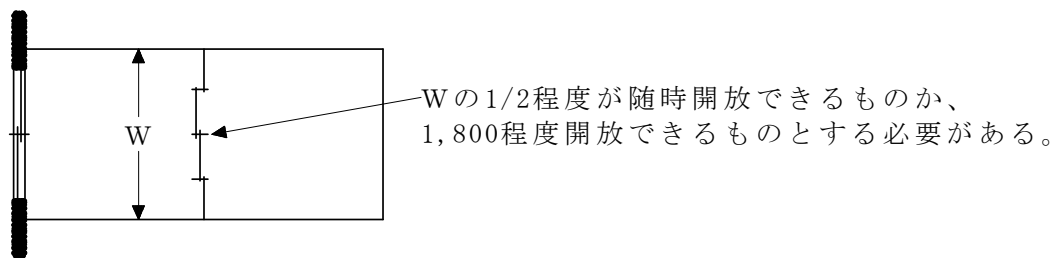
(H24・一部改正)

1119 2室を1室とみなす場合の取扱い

〔関係法令等〕法第 28 条、令第 111 条、令第 116 条の2

2室を1室とみなす事が出来る「ふすま、障子その他随時開放することができるもので仕切られた室」とは次の各号の1によるものとする。

- 1 ふすま、障子、引戸等の随時開放できる部分の寸法が幅 1800 mm程度、高さ 1700 mm以上あるもの。
- 2 ふすま、障子、引戸等以外の部分が幅 1200 mm程度、高さ 1700 mm以上に渡って常時開放されているもの。
- 3 法第 28 条第 1 項に関しては、ふすま、障子その他随時開放することができるものの幅が、間口幅の 1 / 2 程度あるものについては第 1 号の幅にかかわらず 2 室を 1 室とみなす。

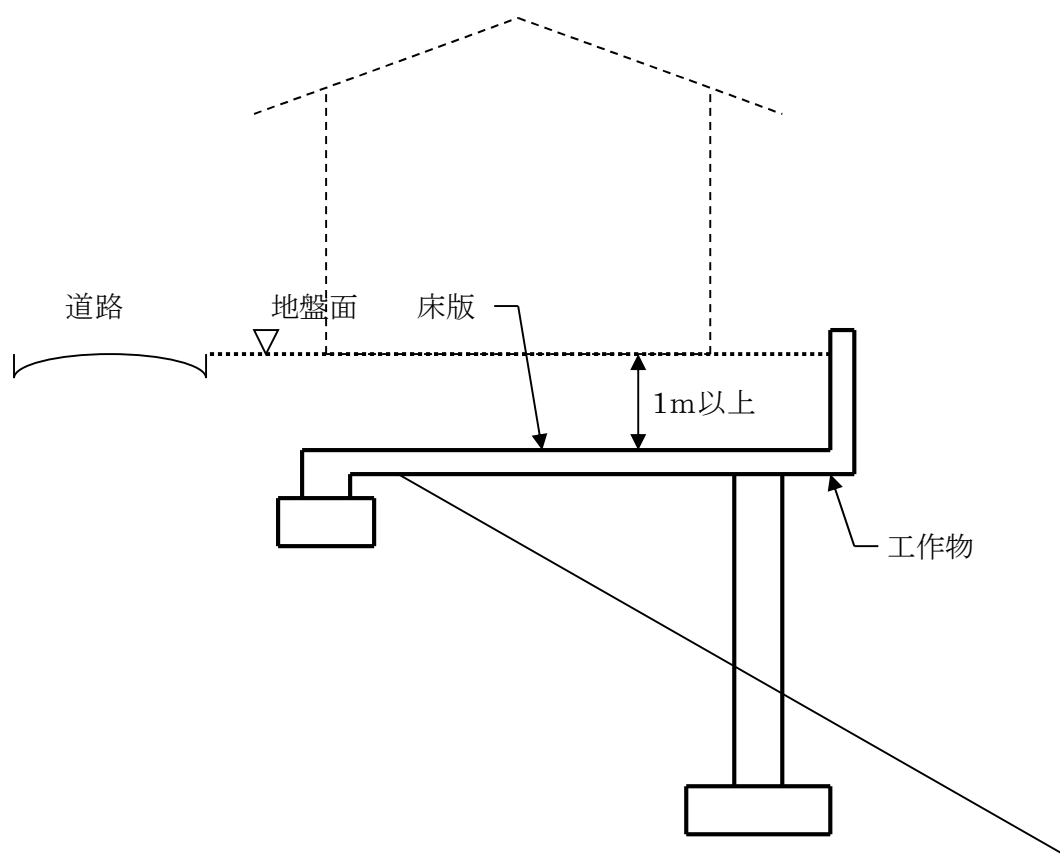


(H18・追加)

1120 人工地盤の取扱い

〔関係法令等〕 令第2条

斜面地に築造する鉄筋コンクリート造等の工作物で、その床版の上面より1 m以上の盛土をし、道路又は隣地の地盤と一体となる地盤で、通常想定される地震時において構造耐力上安全である場合は、工作物に盛土された土砂の地表面を建築基準法施行令第2条第2項の地盤面とみなす。



(H18・追加)