









































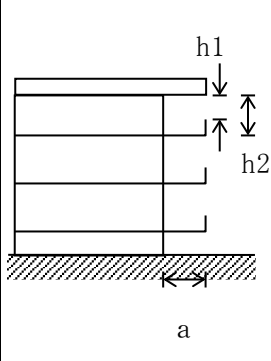
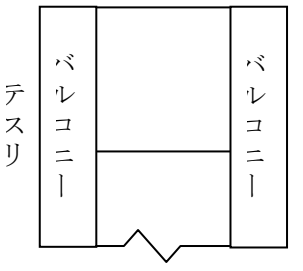




- (3) 「外気に有効に開放されている部分」の取扱いに関し、プライバシー保護のための目隠しや、高層住宅の上階部分、強風・寒冷地域等においてよく設置される防風スクリーンが問題となるところがあるが、これらについては、住戸の出入口の前面に設けられ、プライバシーの保護や風雪の吹き込みを防ぐために必要と認められる範囲のものであれば、その設置にかかわらず、外気に有効に開放されているとみなして支障ないであろう。
- (4) 以上に解説した「外気に有効に開放されている部分」について、その高さが 1.1 m 以上であり、かつ、天井の高さの 1/2 以上である廊下は、屋外部分とみなし得る開放性を有するものとして取り扱うものであるが、これらの条件に合致する廊下であっても、その幅が 2 m (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 2 m を超える部分は床面積に算入することとしている。なお、屋根又は底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 2 m 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 2 m を超える部分を床面積に算入するものとして取り扱う。

## 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 以上であり、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 2 m 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
		$h1 \geq 1.1 \text{ m}$ かつ $h1 \geq 1/2 \times h2$ で、 $a$ のうち 2 m までの部分 h1：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 h2：当該バルコニー・ベランダの天井の高さ a：当該バルコニー・ベランダの幅	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不算入とする。ただし、幅 2 m 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 2 m 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) 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り扱われるので、「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考にされたい。
- (2) 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。
- (3) 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。

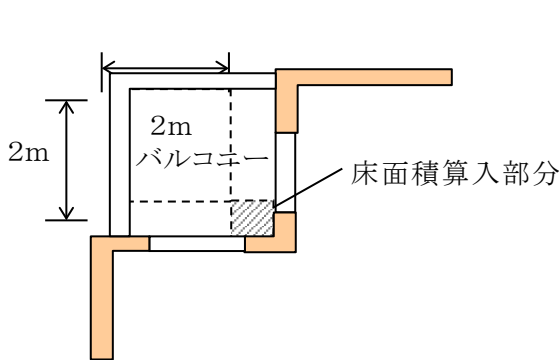


図-5

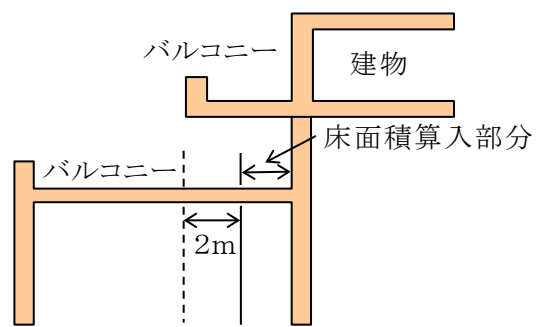


図-6

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>h1 \geq 1.1</math> m かつ <math>h1 \geq 1/2h2</math></p> <p>(<math>h1</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>h2</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も、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 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高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さ 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」の解釈については、吹きさらしの廊下の項を参照されたい。なお、隣地境界線までの距離及び対面する建築物の部分等までの距離について、階段の周の一部が所要の数値を確保できない場合にあっては、所要の数値を確保できる周部分が当該階段の周長の 1/2 以上である場合には、当該階段は床面積に算入しないものとしてよいであろう。

例えば、図-7において、通達のイ、ロ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階段周長の 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、

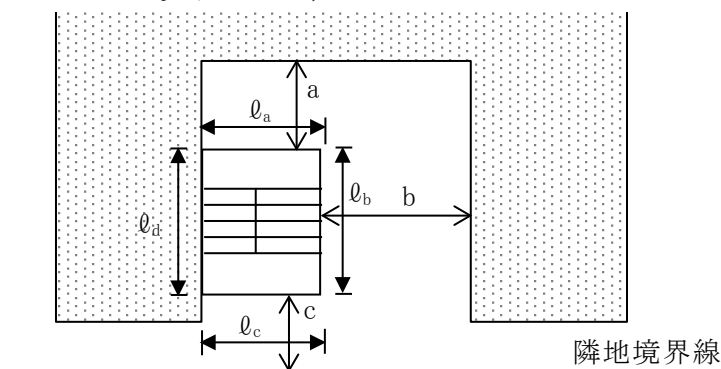


図-7

Ⓐ  $a < 2\text{ m}$ 、 $b \geq 2\text{ m}$ 、 $c \geq 1\text{ m}$ の場合

$l_b$ 、 $l_c$ が外気に有効に開放されている部分と判断され、 $l_b + l_c \geq 1/2 (l_a + l_b + l_c + l_d)$ であるので、当該階段は床面積に算入されない。

Ⓑ  $a < 2\text{ m}$ 、 $b < 2\text{ m}$ 、 $c \geq 1\text{ m}$ の場合

$l_c$ のみが外気に有効に開放されている部分と判断され、 $l_c < 1/2 (l_a + l_b + l_c + l_d)$ であるので、当該階段は床面積に算入される。

(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) ところで、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場合については、外気への開放の程度はそれほど阻害されないので、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のでよいであろう。また、図-8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あたって無視してよいが、開放の程度を相当阻害するような幅のあるものであれば、このような階段は床面積に算入することとなる。

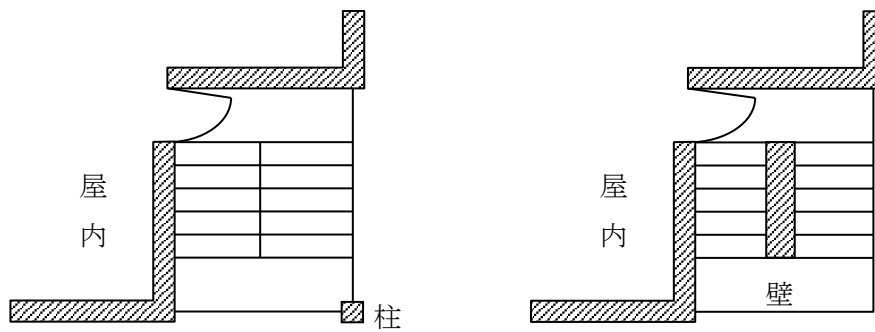


図-8

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。

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		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 分など〕	左記以外の場合

(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。即ち、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。

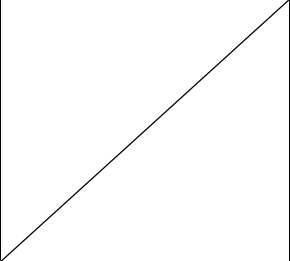
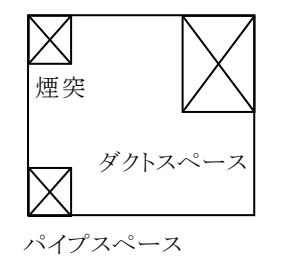
〈解 説〉

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なされないの不算入とする。



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。

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		煙突	パイプシャフト ダクトスペース

(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。

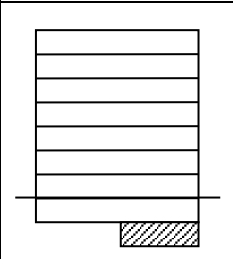
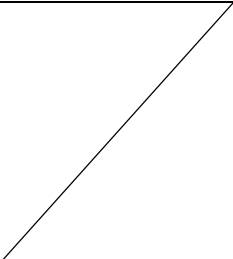
〈解 説〉

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ため、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ため、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	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)

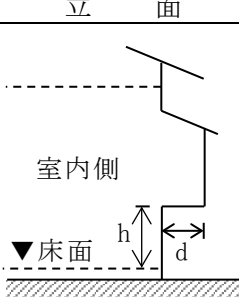
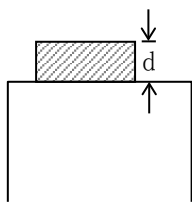
タンクの設置のための専用空間で、周囲に保守点検用の専用空間のみを有するものは、設置する部分全体を建築設備とみなして床面積に不算入とする。ただし、地下ピット内にポンプを併置するなどにより、他用途が生ずるおそれのある場合は、機械室等とみなして、床面積に算入する。

〈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) そこで、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見做し、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。

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、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 style="text-align: center;">室内側</p> <p style="text-align: center;">▼床面</p> <p style="text-align: center;">h</p> <p style="text-align: center;">d</p>	 <p style="text-align: center;">d</p>	<p>h ≥ 30 cm, d &lt; 50 cm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：周囲の外壁面から水平距離</p>	<p>左記以外のもの</p>

(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）下端は、室内の上面でとる。
- (2) 通達ハの見付け面積のとり方は、図-9（室内側から見たもの）における斜線部分の面積（鉛直投影面積）である。

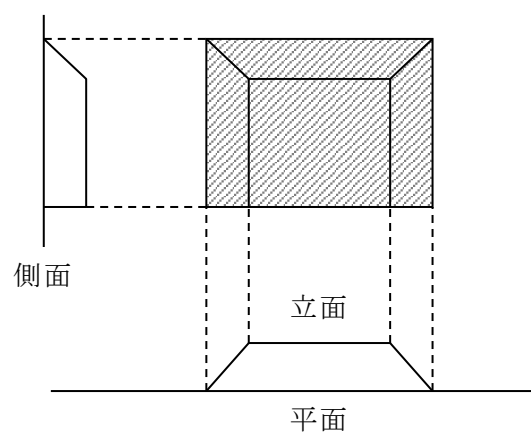
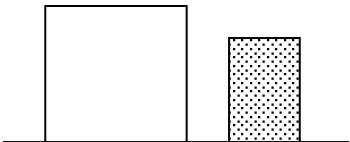
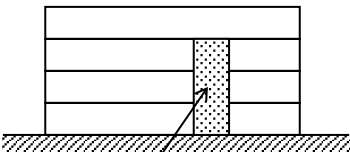
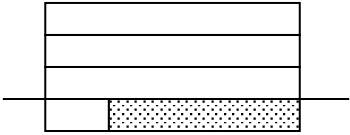


図-9

- (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いて下屋となっていない場合などで、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) また、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。

立 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
<p>独立の 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15㎡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15㎡とみなし算定した数値と各階のフロアと同位置に床があるものとして算定した数値のうち大きいほうの数値とする。</p>
 <p>水平循環方式 多層循環方式 二段方式</p>		<p>建築物の一つの階に床として認識することが困難な立体の駐車装置が設けられる場合は，駐車台数1台につき15㎡とみなし算定した数値と当該装置設置部分の床面積のうち大きいほうの数値とする。</p>

（考え方）

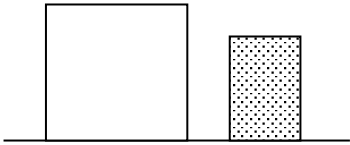
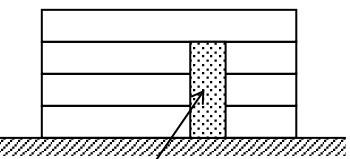
床として認識することが困難な形状のものについては，1台につき15㎡とみなし算定した数値をもって床面積とする。

〈解 説〉

- (1) 立体の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台当たり15㎡の床面積を有するものとみなす。自動車1台当たりの面積は，幅2.5m，奥行き6m，即ち所要面積15㎡と想定したものである。
- (2) なお，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り扱ってよい。

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1.2㎡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。

立 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
独立の立体駐車場 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 	/	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㎡として床面積を算定する。
 立体駐輪場（同上方式）		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㎡とみなし算定した数値と各階のフロアと同位置に床があるものとして算定した数値のうち大きいほうの数値とする。

（考え方）

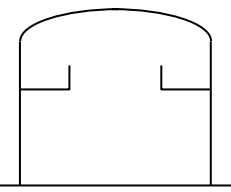
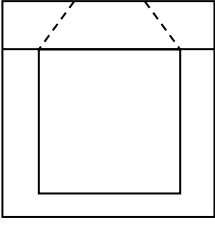
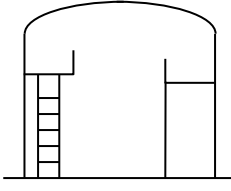
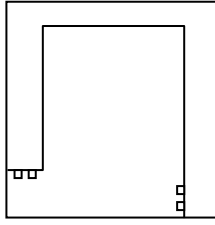
床として認識することが困難な形状のものについては，1台につき1.2㎡とみなし算定した数値をもって床面積とする。

〈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台当たり1.2㎡の床面積を有するものとみなす。自転車1台当たりの面積は，幅0.6m，奥行き2.0m，即ち所要面積1.2㎡と想定したものである。

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1 m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。

参考文献

- ・財団法人建築行政情報センター発行「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例
- ・福岡市作成「福岡市確認申請の手引き」