

第4 建築物の棟、床面積及び階の取扱い

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、別棟として取扱うことができるものであること。

- (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特定防火設備とすること。
※ 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。

※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1とするなど混乱した適用を行わないこと。

※② この取扱いの他、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扱われることがあるので注意すること。

2 床面積の算定

(1) 建基法令上の床面積

床面積の算定は、建基政令第2条第1項第3号の規定により、建築物の各階、又はその一部で壁、扉、シャッター、手すり、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って算定すること。ただし、ピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下等については、昭和61年4月30日付建設省住指発第115号に示されている算定方法によるものとする。

ア 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。

(ア) 十分に外気に開放されていること。

「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1/2以上が、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。

(イ) 屋内的用途に供しないこと。

「屋内的用途」とは、居住、執務、作業、集会、娯楽又は物品の陳列、保管若しくは格納等の用途をいう。例えば、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、当該部分を床面積に算入する。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。

なお、ピロティ内的一部分を屋内的用途に供する場合は、ピロティ全体ではなく、屋内的用途に供する部分のみを床面積に参入する。

イ 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。

(ア) ひさし型、寄り付き型を問わず、入り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ものは、原則として床面積に算入しない。

ただし、ポーチと称するものでも、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。

(イ) 「屋内的用途」の解説は、前ア ピロティの項によるが、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す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。

住宅程度の建築物では、当該ポーチの周長の 1/3 以上が開放されているか、一辺開放で奥行きが 2m 以下の場合は床面積に算入しない。一辺開放で、奥行きが 2m を超える場合は、すべて床面積に算入する。

ウ 公公用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

ピロティに準ずる。(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。)

エ 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。

オ バルコニー・ベランダ

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 2m までの部分を床面積に算入しない。

カ 屋外階段

次の(ア)及び(イ)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。

(ア) 長さが、当該階段の周長の 1/2 以上であること。

(イ) 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。

キ エレベーターシャフト

原則として、各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。なお、斜行式エレベーターは、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。

ク パイプシャフト等

各階において床面積に算入するものとする。ただし、煙突については、床面積に算入しない。

ケ 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、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。

コ 出窓

次の（ア）から（ウ）に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。

（ア）下端の床面からの高さが、30cm以上であること。

（イ）周囲の外壁面から水平距離が、50cm以上突き出していないこと。

（ウ）見付け面積の1/2以上が窓であること。

サ 機械式駐車場

吊上自動車車庫、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15m²を床面積として算入する。

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。

シ 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、1台につき1.2m²を床面積として算入する。

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。

ス 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。

（ア）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ので、床面積に算入する。

（イ）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。

(2) 消防用設備等の設置に係る床面積の算定

建基法によるほか、次によること。

ア 積荷用作業床

倉庫内等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、床面積に算入すること。

イ ラック式倉庫

（ア）政令第12条第1項第4号の適用にあたって、ラック式倉庫とその他の倉庫部分が同一の防火対象物に存する場合は、ラック式倉庫とその他の倉庫の部分を含めて床面積を算定すること。

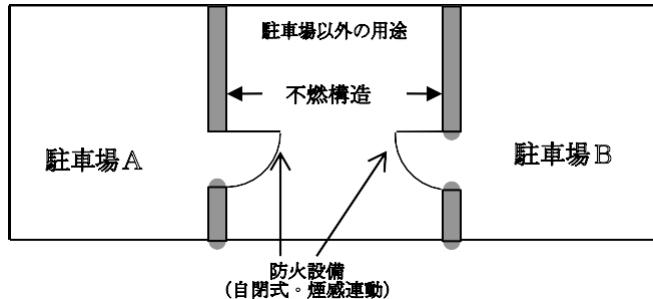
ただし、ラック式倉庫の床面積が300m²未満で、かつ、延べ面積の10%以下である場合は、当該倉庫はラック式倉庫として取り扱わないものとする。

（イ）自動式ラックについては、階数を1として床面積を算定し、積層式ラック（広がりを持った床板（グレーチング、エキスピンドメタルを含む。）を有し、階層が明確なもの）については、各階層ごとに床があるものとして算定する。

ウ 駐車の用に供する部分

（ア）車路は、床面積に算入する。ただし、上階が開放された部分は床面積に算入しない。

(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 4-1 図参照)



第 4-1 図

エ 立体駐車場、立体駐輪場の取扱い

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。

オ 電気設備等が設置されている場合

政令第 13 条第 1 項第 6 欄に規定する「発電機、変圧器その他これらに類する電気設備（以下この項において「電気設備」という。）が設置されている部分」及び同第 7 欄に規定する「鍛造場、ボイラ室、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、次によるものとする。

(ア) 不燃材料の壁、床、天井（天井のない場合は、はり及び屋根）、又は防火設備で区画されている部分に設ける場合は、当該区画された部分の床面積とすることができるものとする。

なお、この場合の防火設備は、隨時開くことのできる自動閉鎖装置付きのもの、又は隨時閉鎖することができ、かつ、煙感知器（省令第 23 条第 4 項第 1 号ニの部分にあっては、省令第 23 条第 6 項第 1 号に定める感知器）の作動と連動して閉鎖するもの（連続式店舗にあっては、温度ヒューズと連動して閉鎖するものを含む。）であること。

(イ) 電気設備又は鍛造場等の水平投影面の周囲に水平距離 5 m（周囲の 1 面に耐火構造の壁（前（ア）に定める防火設備を含む。）が存する場合は、当該壁までの距離）で囲まれた部分の床面積。この場合、同一の室内に電気設備又は鍛造場等が、2 箇所以上設置されている場合は、その合計の床面積（隣接した電気設備又は鍛造場等の床面積が重複する場合は、重複加算しない。）とするものであること。

カ 地下駅舎

(ア) 改札口内にあっては、軌道部分を除きすべてを算入すること。

(イ) 改札口外のコンコース等にあっては、すべてを算入すること。

キ 観覧場

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、奥行きの 2 倍以上となる観覧席の部分は、原則として床面積に算入しないこと。

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。

ク 地下街、準地下街

地下街及び準地下街の地下道は、店舗、事務所等の各部分からの歩行距離が、地下街にあっては歩行距離 20m、準地下街にあっては 10m（各数値未満の場合は、当該距離）以内の部分を床面積に算入するものであること。

ただし、隨時開くことができる自動閉鎖装置付きの特定防火設備、又は煙感知器の作動と連動して閉鎖する方式の特定防火設備が設置されている場合は、当該防火戸の部分までとするものであること。

3 階の算定

消防用設備等の設置にあたっての階数の算定は、建基政令第 1 条第 1 項第 2 号及び第 2 条第 1 項第 8 号によるほか、次によること。

(1) 積荷用の作業床

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。

※ 床と棚の区別は、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。

(2) 住宅の小屋裏・床下等を利用する場合

ア 小屋裏・床下等の利用

住宅等の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。）で下記の（ア）から（エ）に該当するものについては、階とみなさないこととし、当該部分は床面積に算入しない。

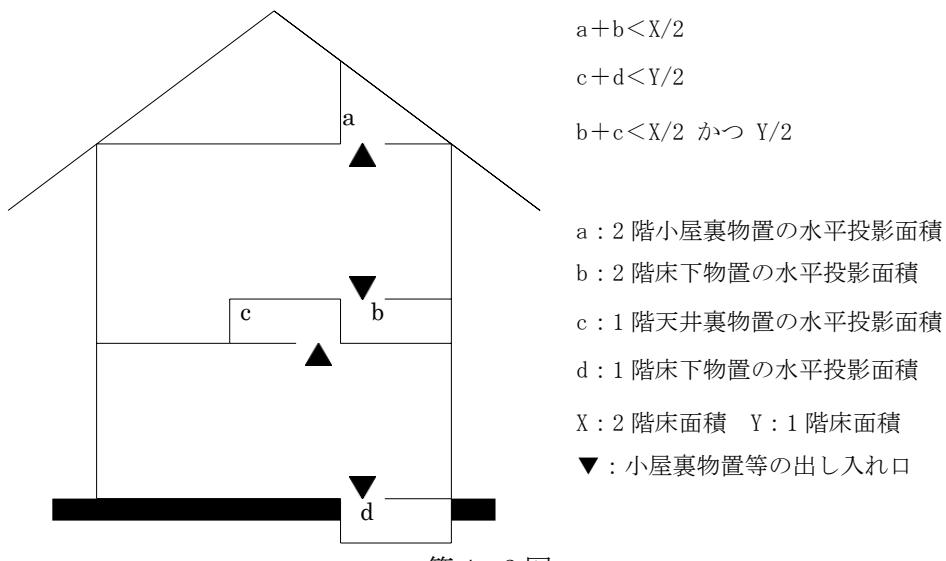
（ア） 1 の階に存する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計（共同住宅等にあっては各住戸単位で算定。）が、当該小屋裏物置等が存する階の床面積の 1/2 未満であること。

なお、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 1/2 未満であること。

（イ） 小屋裏物置等の最高の内法高さが 1.4m 以下であること。なお、上下に連続する小屋裏物置等にあっては、内法高さの合計が 1.4m 以下であること。

（ウ） 階の中間に設ける床（ロフト状に設けるもの）については、当該部分の直下の天井高さが 2.1m 以上であること。

（エ） 屋外から出し入れできない形態であること。



イ 小屋裏物置等の留意点

小屋裏物置等の取扱いを考慮する場合には、下記の（ア）から（エ）に留意すること。

- (ア) 小屋裏物置等は、小屋裏、床下、スキップフロア型等の建築物の余剰空間を利用するものであり、用途については収納に限定される。
- (イ) 木造在来工法においては、横架材を小屋裏物置等の上下に設けた場合、構造上の階に該当するため、小屋裏物置等の取扱いが適用できない。
- (ウ) 住宅に長屋・共同住宅を含むが、寄宿舎・下宿はこれに該当しない。
- (エ) 階として扱わない範囲であっても、小屋裏物置等が存する階の床面積が $1/8$ を超える場合には、平成12年告1351号の規定により、構造耐力上必要な軸組等の算定の際に面積を反映させる必要がある。

(3) 特殊な形式の倉庫

ア ラック式倉庫（立体自動倉庫）

ラック式倉庫の階数及び床面積の合計の算定は以下のとおり取り扱う。

なお、ラック式倉庫とは、物品の出し入れを搬送施設によって自動的に行い、通常人の出入りの少ない倉庫をいう。

(ア) 階数の算定

階数は1とする。

(イ) 床面積の合計の算定

建基法第3章（第5節及び第8節を除く。）の規定を適用する場合については、ラックを設置している部分の高さ5mごとに床があるものとして床面積の合計を算定する。

それ以外の場合については、当該部分の階数を1として床面積の合計を算定する。

イ 多層式倉庫

多層式の階数及び床面積の合計の算定は以下のとおり取り扱う。

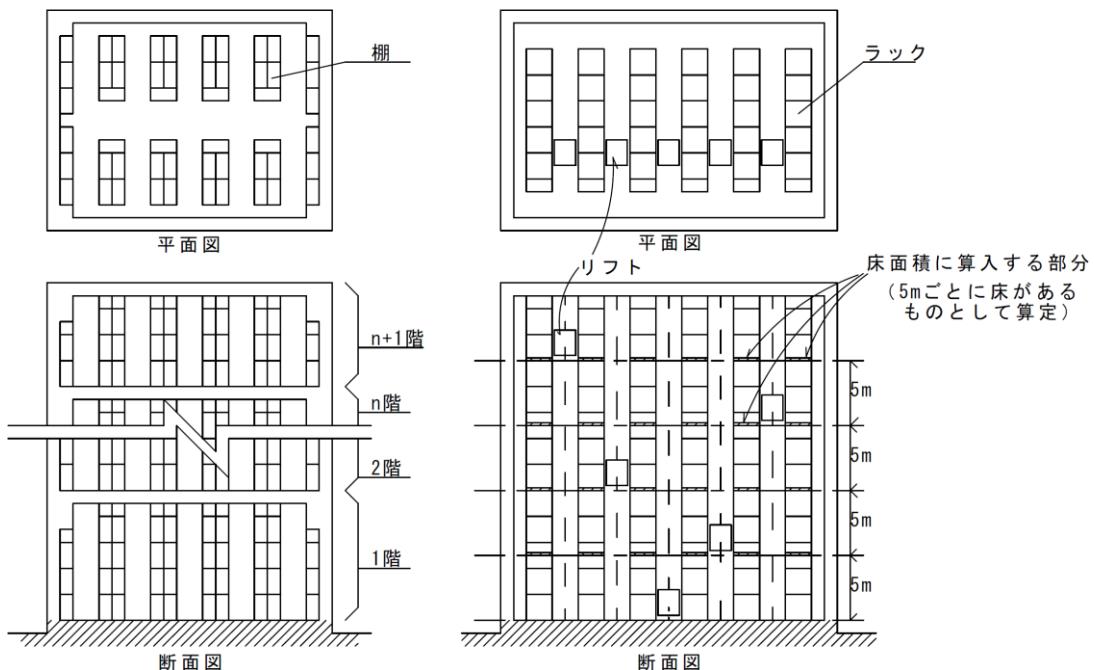
なお、多層式倉庫とは、内部で人が物品の出し入れ等の作業を行う部分が重層的に設けられている倉庫をいう。また、多層式倉庫については、人が作業可能な部分を床とみなして、通常の建築物と同様に建築基準法が適用されている。

(ア) 階数の算定

人が作業可能な部分を通常の床とみなして、その部分を階として算定する。

(イ) 床面積の合計の算定

人が作業可能な部分を通常の床とみなして、その部分の床面積の合計を算定する。

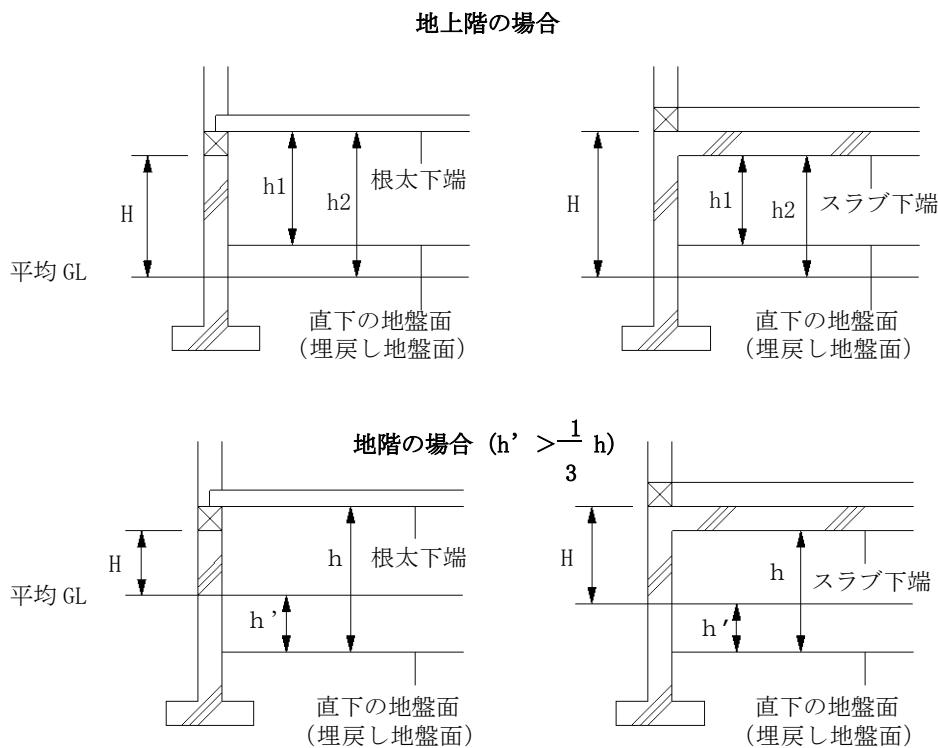


第4-3図

(4) 高床式建築物の取扱い

高床式建築物の取扱いについては、下記のアからオのとおりとする。

- ア 地上階にあっては、 H (平均 GL より土台下端) $\leq 1.5\text{m}$ かつ、 $[h_1 \leq 1.4\text{m}$ かつ $h_2 \leq 1.4\text{m}]$ の場合のみ階数及び床面積に算入しない。
- イ 地階にあっては、 $H \leq 1.5\text{m}$ 又は $h \leq 1.4\text{m}$ のときは、未使用部分は基礎（床下）として扱い、階数及び床面積に算入しない。
- ウ 床下部分の一部を車庫に利用している場合は、その部分を階及び床面積に算入する。
- エ 床下部分の一部を物置等に利用している場合は、その部分を階及び床面積に算入する。ただし、前述の小屋裏物置等の条件を満足できる場合はこの限りではない。
- オ 敷地条件等によりこの規定により難い場合は、建築主事等が判断する。

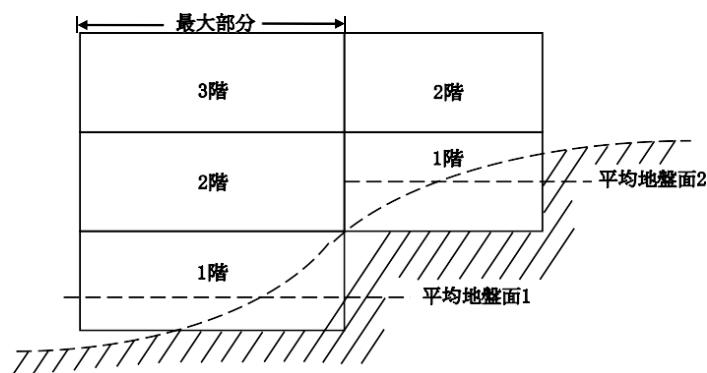


第 4-4 図

(5) その他の取扱い

ア 自動式ラック倉庫及び立体駐車場（機械式駐車装置の設置された部分を含む。）の可動床は、階数に算定しないこと。

イ 平均地盤面が異なる場合で、建築物の同一階が部分によって階数が異なる場合は、最大の部分を占める階数を、当該建築物の階数として取り扱うこと。



第 4-5 図