
神奈川県建築基準法取扱基準

— 面積、高さ、階数等の算定方法 —

（令和 7 年 4 月 1 日版）
（令和 7 年 12 月 1 日 一部改訂）

編集 神奈川県建築行政連絡協議会

はじめに

神奈川県建築行政連絡協議会*¹（以下「県行連」）では、これまで、建築基準法に定義された面積、高さ、階数等の算定方法等について検討を進め、「床面積の算定方法の取扱い基準」、「建築面積の算定方法の取扱い基準」、「高さ及び階数の算定方法、地盤面の算定方法」等を取りまとめてきました。

その後、平成21年11月に、日本建築行政会議*²（以下「JCBA」）により、「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」（適用事例）が出版されました。

そこで、県行連では、平成21年度に、これまで取りまとめてきた取扱い基準等と「適用事例」との整合性を図るとともに、「適用事例」に未掲載の取扱いについて再検討し、「神奈川県建築基準法取扱基準― 面積、高さ、階数等の算定方法 ―」として取りまとめました*³。

「適用事例」と合わせて本書を活用することにより、設計される方や審査される方にとって、より円滑な建築確認手続が実現することと、期待しております*⁴。

平成22年4月

*1 神奈川県下の特定行政庁及び指定確認検査機関で構成する団体

*2 全国の特定行政庁、指定確認検査機関等で構成する団体

*3 各項目の解説にあたり、「適用事例」と重複する内容を紹介しているものもあります。

*4 本書は、県行連の取扱基準として取りまとめたものです。確認申請される際は、申請先となる特定行政庁又は指定確認検査機関の審査基準もご確認していただきますようお願いいたします。

目次

引用した法令名を次のように略す

建築基準法	法
建築基準法施行令	令
建設省・国土交通省告示	告示

第1章 床面積（令第2条第1項第三号）

1 基本的算定方法	2
1-1-1 床面積の算定の基本的な考え方	2
1-1-2 壁その他の区画の中心線の設定方法	2
2 各種事例	8
1-2-1 ピロティ	8
1-2-2 ポーチ	11
1-2-3 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物	13
1-2-4 吹きさらしの廊下、バルコニー又はベランダ	15
1-2-5 屋外階段	24
1-2-6 屋内階段	29
1-2-7 エレベーターシャフト	30
1-2-8 パイプシャフト等	31
1-2-9 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット	32
1-2-10 出窓	34
1-2-11 機械式自動車車庫、機械式自転車車庫	36
1-2-12 体育館等のギャラリー等	39
1-2-13 ラック式倉庫（立体自動倉庫）	40

第2章 建築面積（令第2条第1項第二号）

1 基本的算定方法	42
2-1-1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の設定方法	42
2-1-2 水平距離1m後退した線の設定方法	45
2 各種事例	47
2-2-1 ピロティ	47
2-2-2 ポーチ	48
2-2-3 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物	50

2-2-4	吹きさらしの廊下、バルコニー又はベランダ	51
2-2-5	屋外階段	54
2-2-6	出窓	57

第3章 建築物の高さ及び軒の高さ（令第2条第1項第六号及び第七号）

1	建築物の高さ	59
3-1-1	屋上部分	60
3-1-2	屋上部分の高さ	62
3-1-3	屋上突出物	63
2	軒の高さ	64
3-2-1	小屋組で形成されている場合	64
3-2-2	片流れ屋根の場合	65

第4章 階数（令第2条第1項第八号）

4-1-1	屋上部分	67
4-1-2	地階部分	68

第5章 地盤面（令第2条第2項）

1	建築物が周囲の地面と接する位置	70
5-1-1	地盤面算定の基本的な考え方	70
5-1-2	上階が下階より張り出している部分がある場合	71
5-1-3	屋外階段等がある場合	72
5-1-4	からぼりがある場合	73
5-1-5	盛土がある場合	75
2	地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の地盤面の算定方法	80
5-2-1	地盤面を算定する領域の設定方法	80
5-2-2	地盤面の算定方法	82

第6章 小屋裏物置等

6-1-1	小屋裏物置等	85
-------	--------	----

第1章 床面積

1 基本的算定方法

1-1-1 床面積の算定の基本的な考え方

1-1-2 壁その他の区画の中心線の設定方法

2 各種事例

1-2-1 ピロティ

1-2-2 ポーチ

1-2-3 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

1-2-4 吹きさらしの廊下、バルコニー又はベランダ

1-2-5 屋外階段

1-2-6 屋内階段

1-2-7 エレベーターシャフト

1-2-8 パイプシャフト等

1-2-9 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット

1-2-10 出窓

1-2-11 機械式自動車車庫、機械式自転車車庫

1-2-12 体育館等のギャラリー等

1-2-13 ラック式倉庫(立体自動倉庫)

1 基本的算定方法

【面積、高さ等の算定方法】

令第2条第1項第三号

床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

1-1-1 床面積の基本的な考え方

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、床面積に算入するかどうかは、当該部分が居住、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。

1-1-2 壁その他の区画の中心線の設定方法

壁その他の区画の中心線の設定方法は、外部と内部あるいは建築物の異種用途間を区画している主要構造部ということになるので、それらの壁体の厚みの中心線をとるのが基本である。

次の①～④は、建築物の構造ごとに通常みられる壁体の構成を前提に中心線のとり方の一般例を示したものである。なお、⑤に示すような特殊な柱、下地材、仕上材等は壁体等の構成から判断し、これにならうことが妥当でない場合には、別途、当該壁体全体を適切に判断し、中心線を設定する。

① 木造の建築物

【通達】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

(昭和61年4月30日 建設省住指発第115号)

外壁の主要な構造部材の中心線とする。

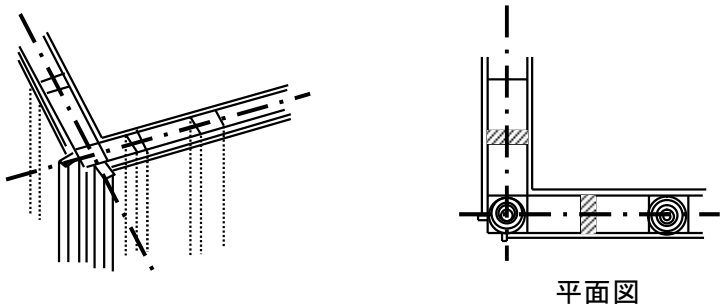
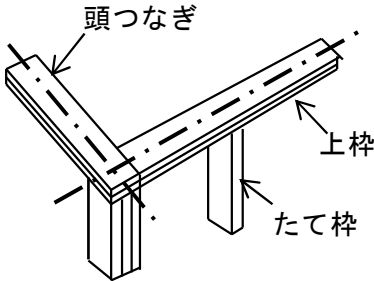
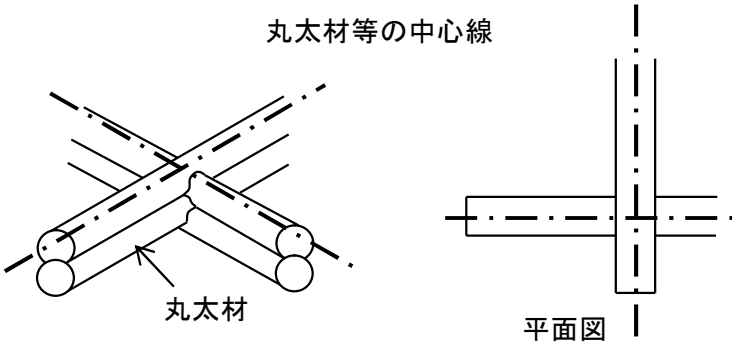
イ 軸 組 工 法	柱の中心線  平面図
ロ 枠 組 壁 工 法	壁を構成する枠組材の中心線 
ハ 丸 太 組 構 法	丸太材等の中心線  平面図

図1-1 木造の建築物の例

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

（昭和61年4月30日 建設省住指発第115号）

外壁の主要な構造躯体の中心線とする。

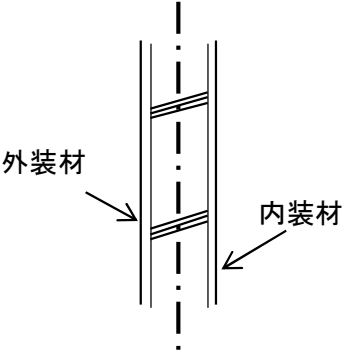
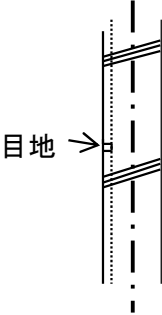
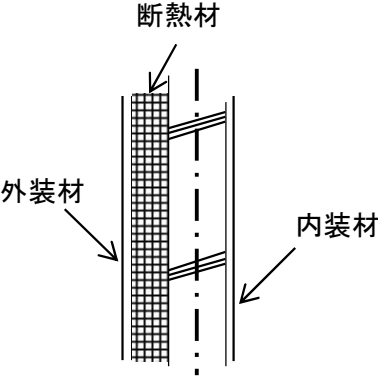
一般の場合	
コンクリートの打放しの場合	 （打放しの場合は外側を打増すが、躯体部分のみの中心線とする。）
断熱層がある場合	

図1-2 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の例

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 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

（昭和61年4月30日 建設省住指発第115号）

鉄骨造の場合、柱等の外側にパネルを取り付ける工法が多いことから、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）でとることとする。これは、原則として外壁全体の中心線でとるという考え方に基づくものである。

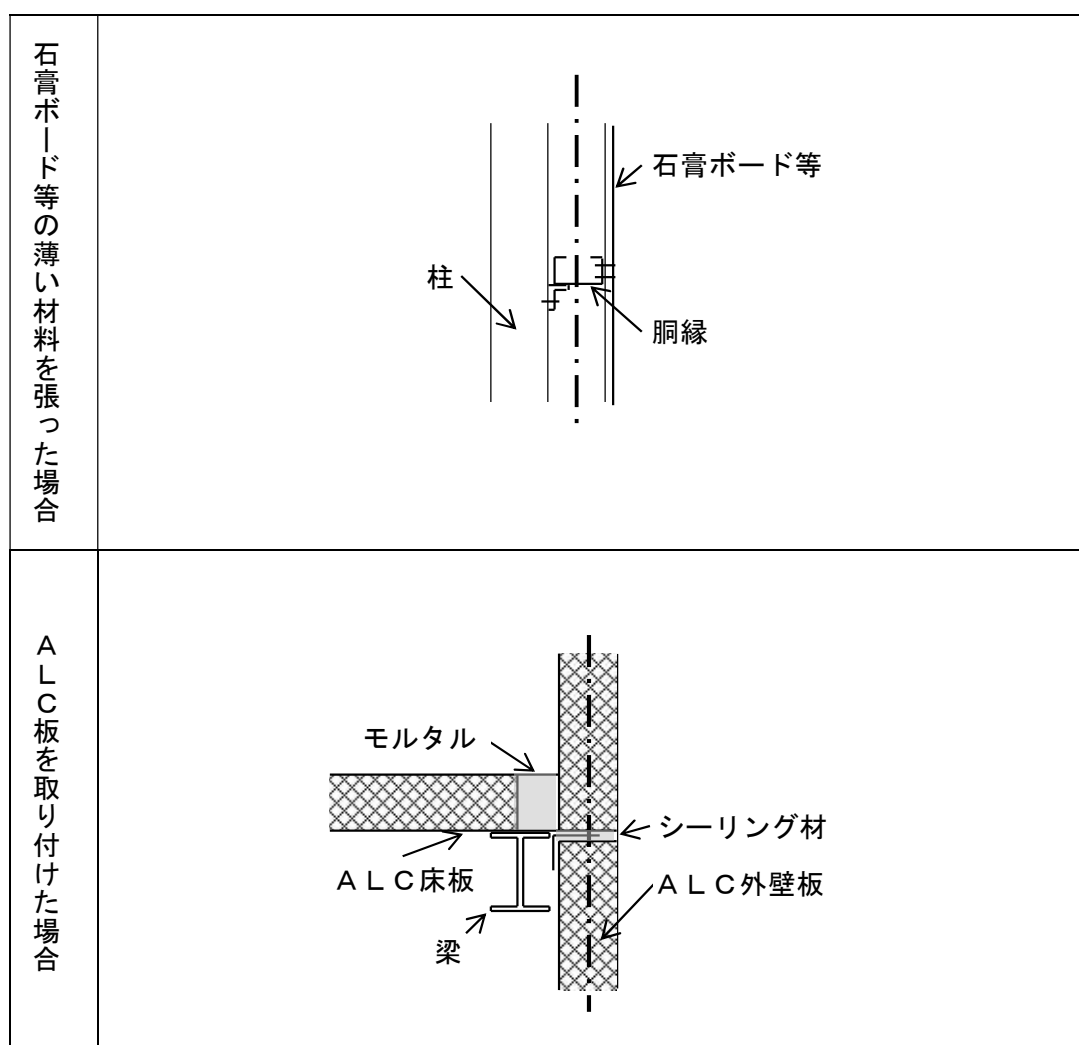


図1-3 鉄骨造の建築物の例

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、れんが等の主要な構造部材の中心線
(昭和61年4月30日 建設省住指発第115号)

外壁の主要な構造躯体の中心線とする。

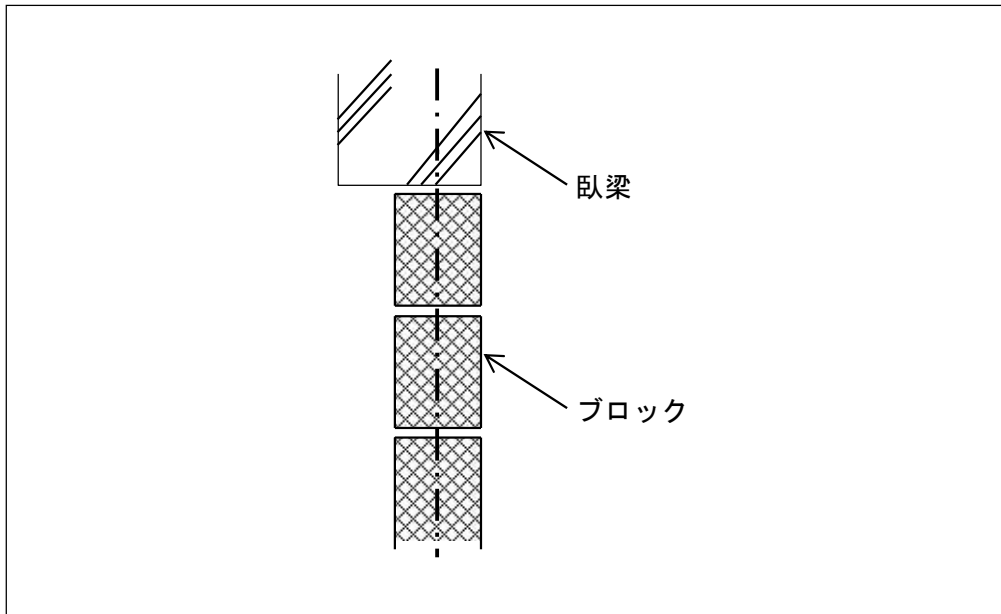


図1-4 組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物の例

⑤ 特殊な柱、下地材、仕上材等で構成される建築物

①から④にかかわらず、壁体全体を適切に判断し、中心線を設定する。

木造と組積造というような、異なる構造種別で構成された壁で、
それぞれが構造耐力上又は防火上必要となる場合
(認定の有無にかかわらず、当該壁体全体の厚みの中心線とする。)

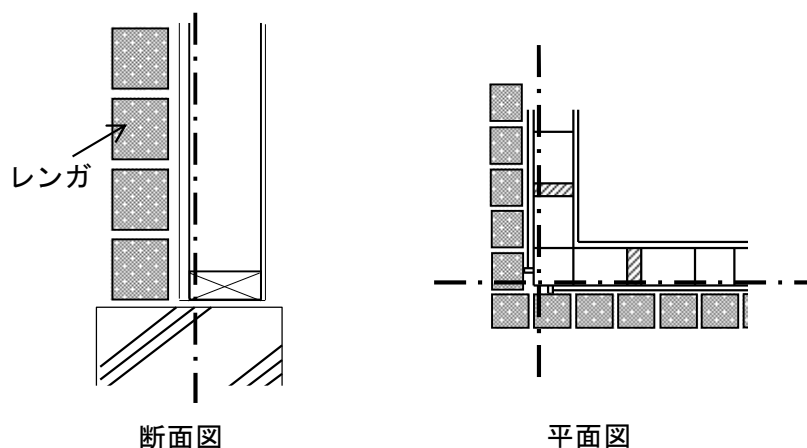


図1-5 特殊な柱、下地材、仕上材等で構成される建築物の例

2 各種事例

1-2-1 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。

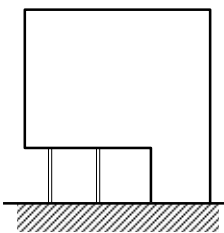
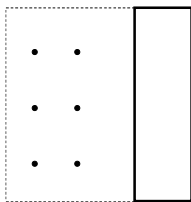
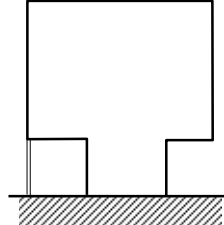
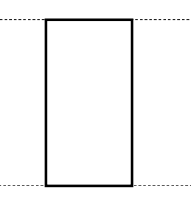
立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分	左記以外の部分で、例えば自動車車庫、自転車車庫等に供する部分など
			

図1-6 ピロティ

- (1) ピロティについて、次の①及び②の要件を満たす場合は、床面積に算入しない。
- 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、その面する道路、公園、広場、水面等の公共的空地（幅4m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1-7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がこれに該当する。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。

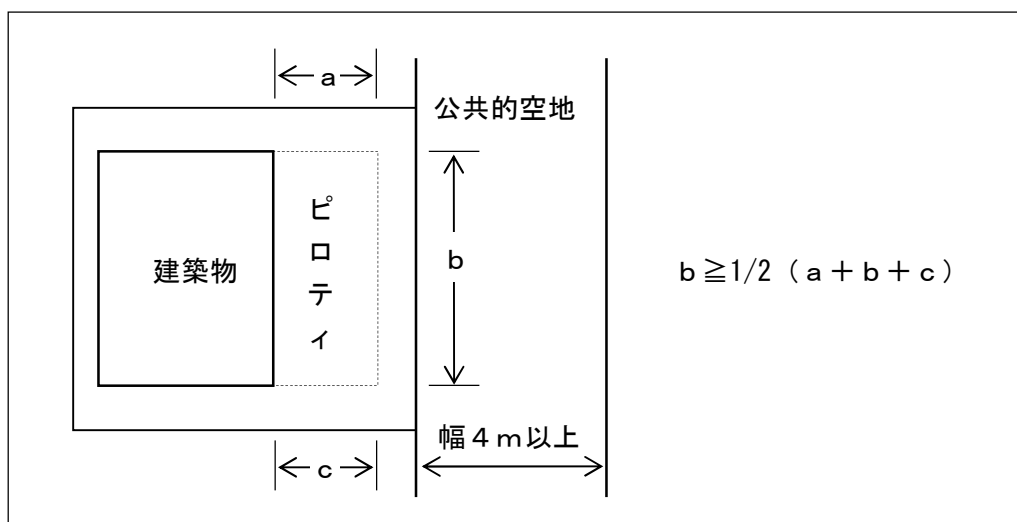


図1-7 十分に外気に開放されているピロティ

- (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。

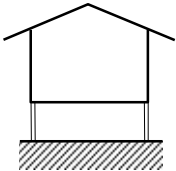
	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
高床形式			次の各号のいずれかに該当する場合 ① 最大床下高が1.4m以下の場合 ② 傾斜地、出水等により架台形式の高床とする場合	左記以外の部分

図1-8 高床形式のピロティ

1-2-2 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。

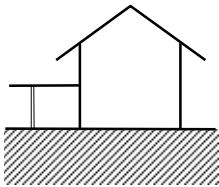
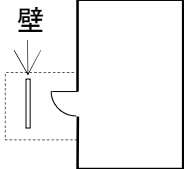
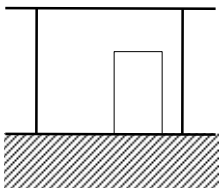
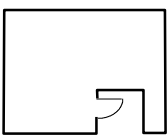
	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
ひさし型			右記を除き、原則として床面積に算入しない。	屋内的用途に供する部分
寄り付き型				

図1-9 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ものとする。

なお、寄り付き型の場合、図1-10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。

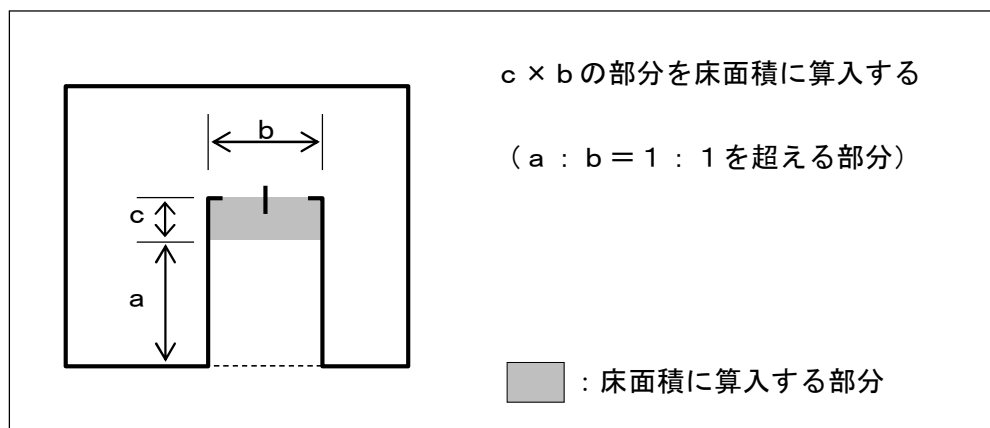


図1-10 寄り付き型のポーチ

1-2-3 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。

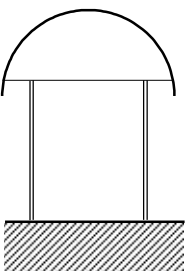
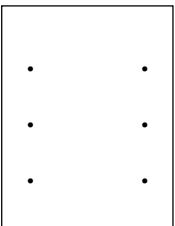
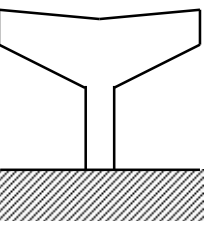
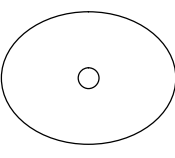
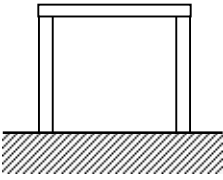
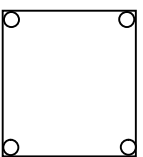
	立 面	平 面	床面積に算入 しない	床面積に算入 する
公共用歩廊			十分に外気に開放され、かつ、 屋内的用途に供しない部分	左記以外の部分
傘型				
壁を有しない門型				

図1-11 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①及び②の要件を満たす場合は、床面積に算入しない。

- 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、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1-12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。

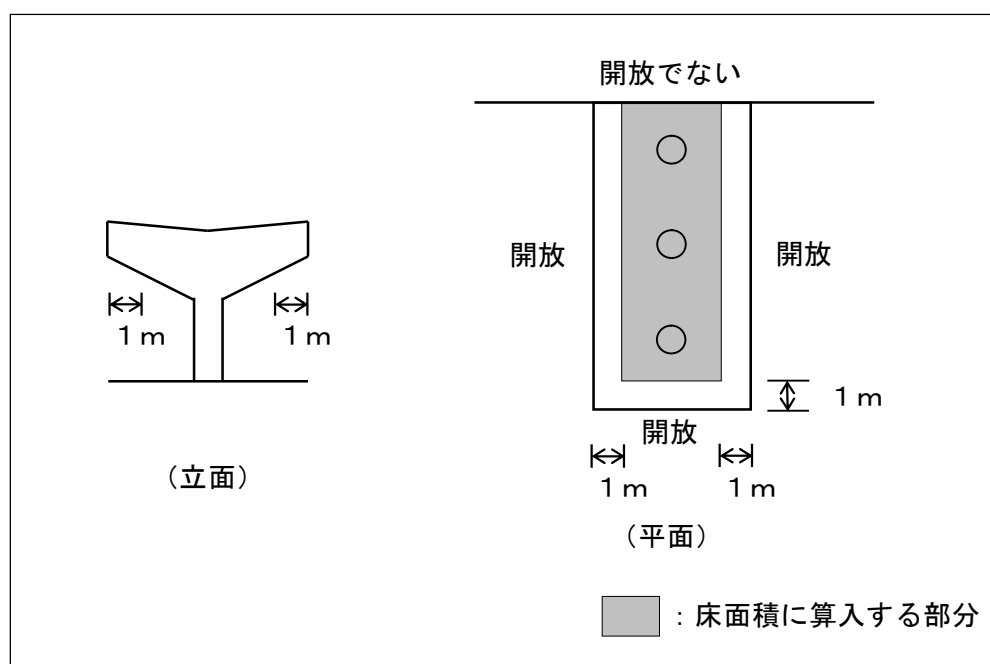


図1-12 屋内的用途に供されている部分を確定することが困難な場合

1-2-4 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1-13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、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。

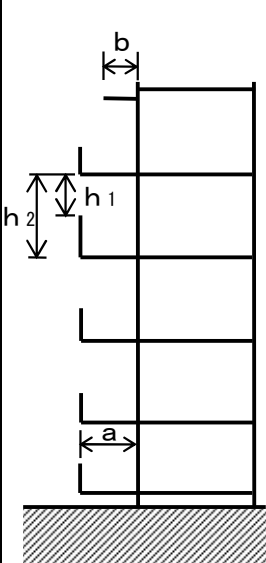
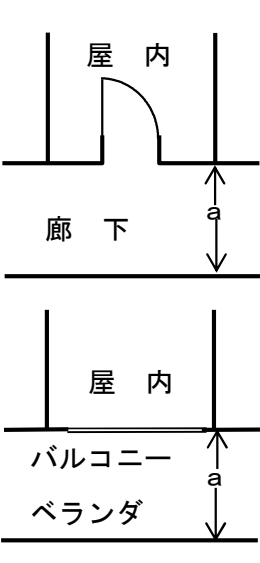
断 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		次の各号のいずれかに該当する場合 ① $h_1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h_1 \geq 1/2 h_2$ で a のうち幅2mまでの部分 ② $b \leq 50\text{cm}$ かつ $b \leq 1/2 a$ の直下の床の部分 h_1: 廊下等の外気に有効に開放されている部分の高さ h_2: 廊下等の天井の高さ a: 廊下等の幅 b: ひさしの出幅	左記以外の部分

図1-13 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①から③のいずれかに該当するものは床面積に算入する。

- ① 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
- 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を除く。
- 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、屋外側の腰壁又は手すり（以下「腰壁等」という。）の中心線から2mを超える廊下等の部分。（図1-14）

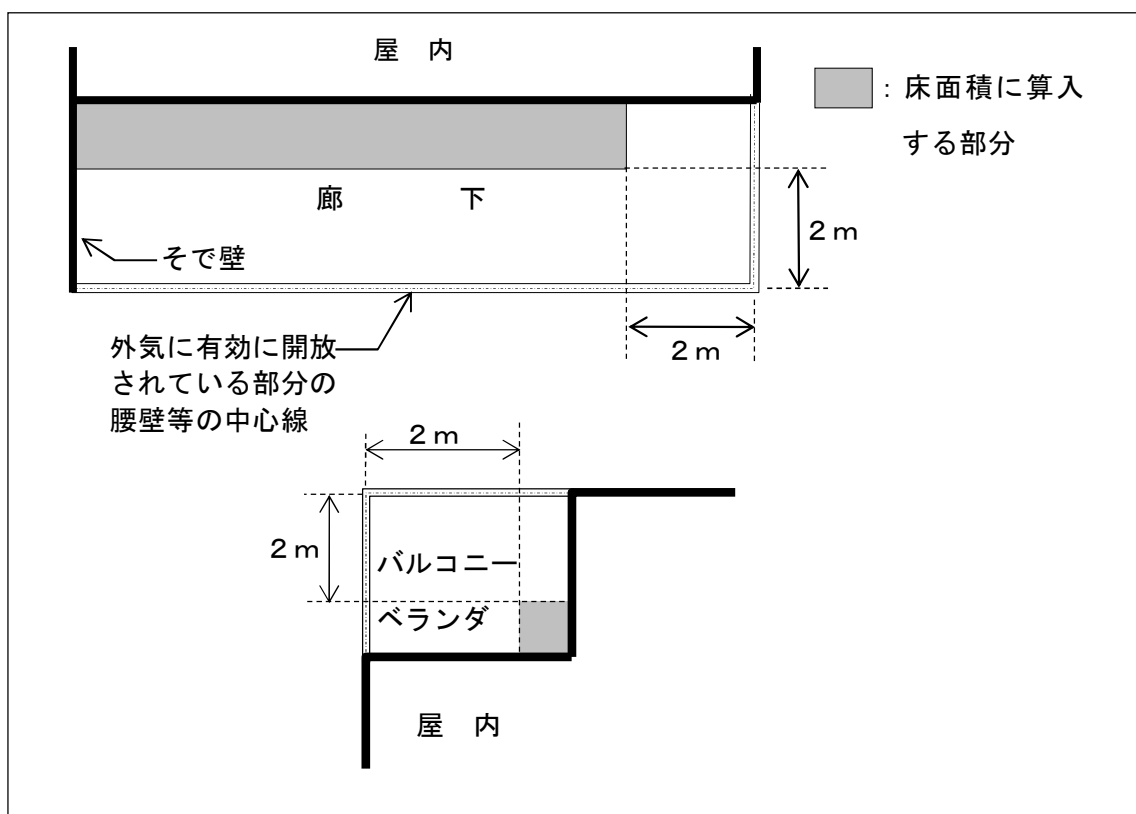


図1-14 外気に有効に開放されている廊下等①

(2) 「外気に有効に開放されている」とは、次の①及び②の要件を満たすものとする。

- ① 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1-15、図1-16）
- ② 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1-15、図1-17）

上記①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②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、①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1-16）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1-17）

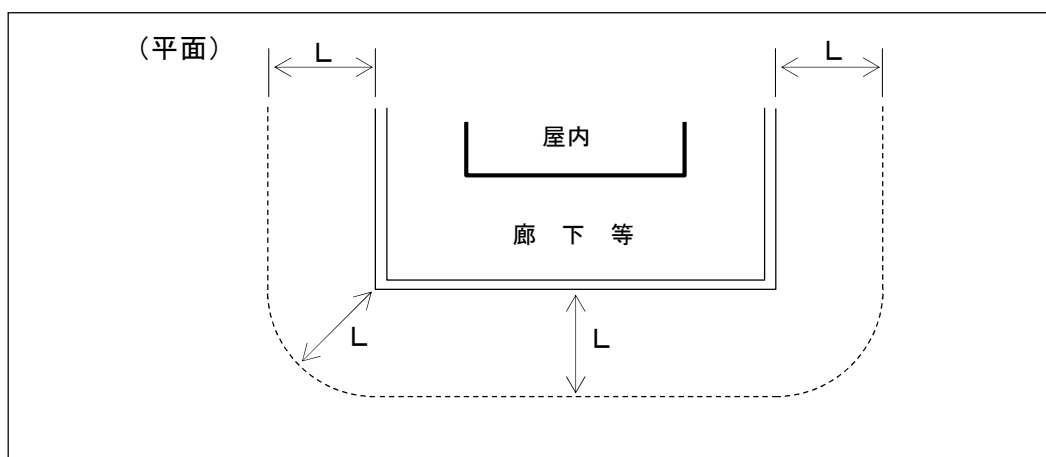


図1-15 外気に有効に開放されている廊下等①

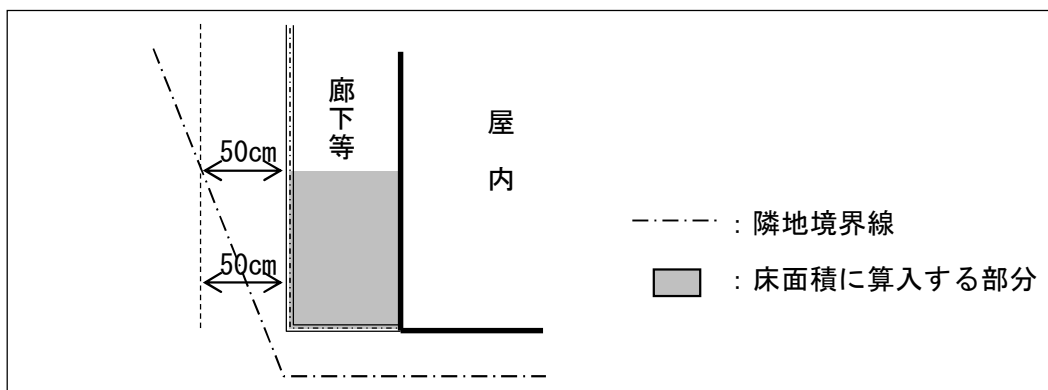


図1-16 外気に有効に開放されている廊下等②

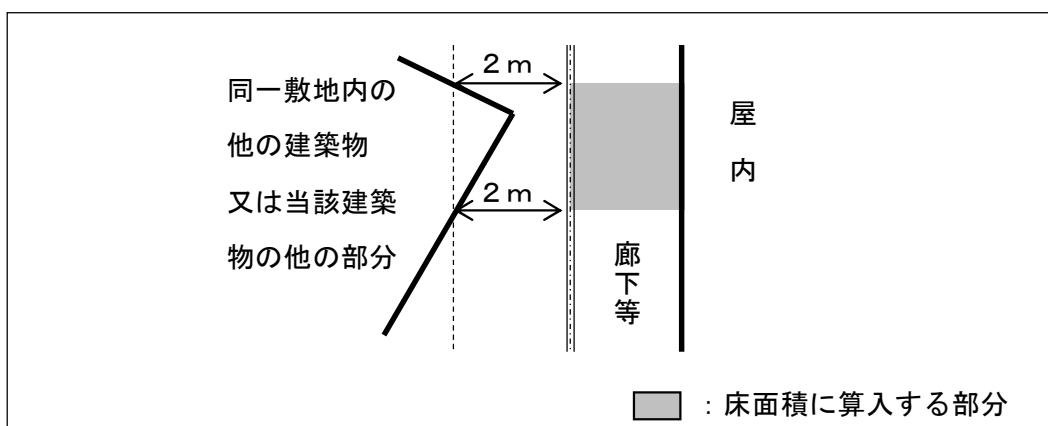


図1-17 外気に有効に開放されている廊下等③

なお、①及び②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1-18）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1-18のa又はbが①又は②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。

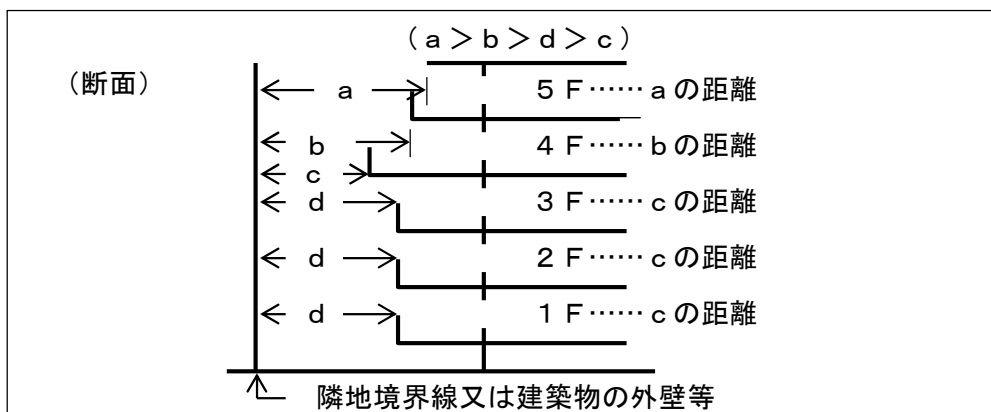


図1-18 外気に有効に開放されている廊下等の距離

(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①及び②によるものとする。

① 「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、腰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1-19）

② 「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1-19）

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1-20）

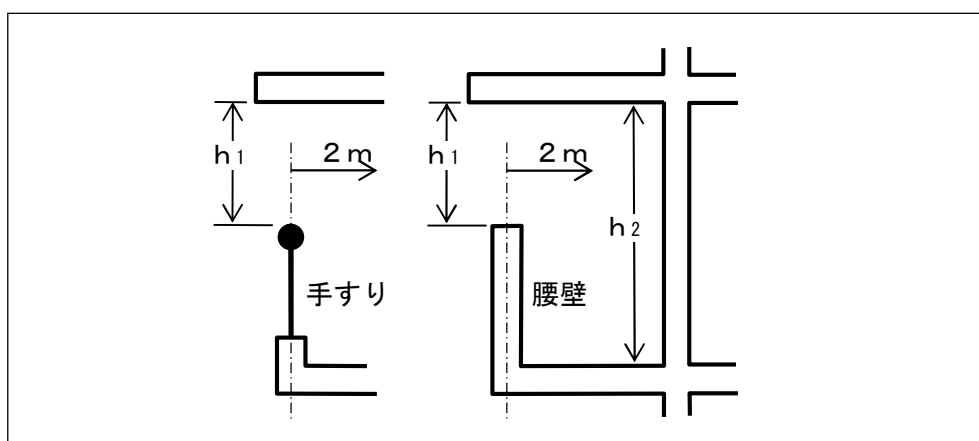


図1-19 外気に有効に開放されている部分の高さ

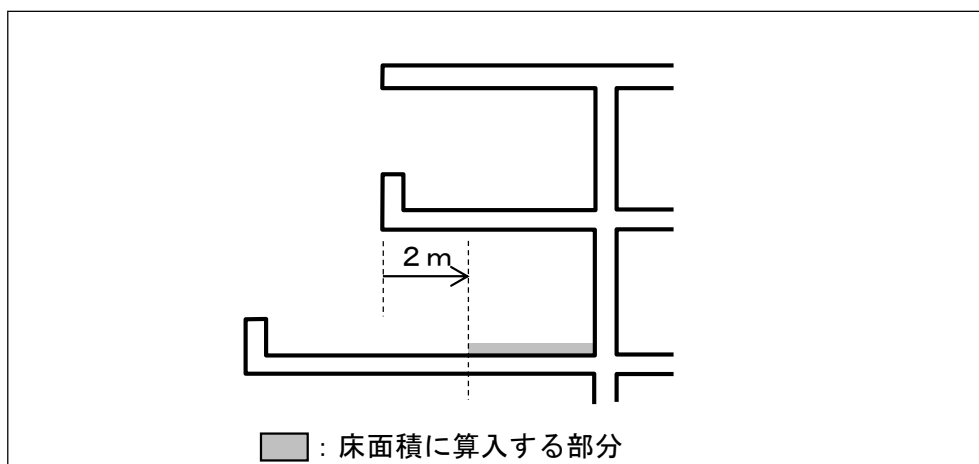


図1-20 2 mを超える部分

(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①から②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。

① 通常形態の柱（図1-21）

② 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1-22）

イ 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1-23）

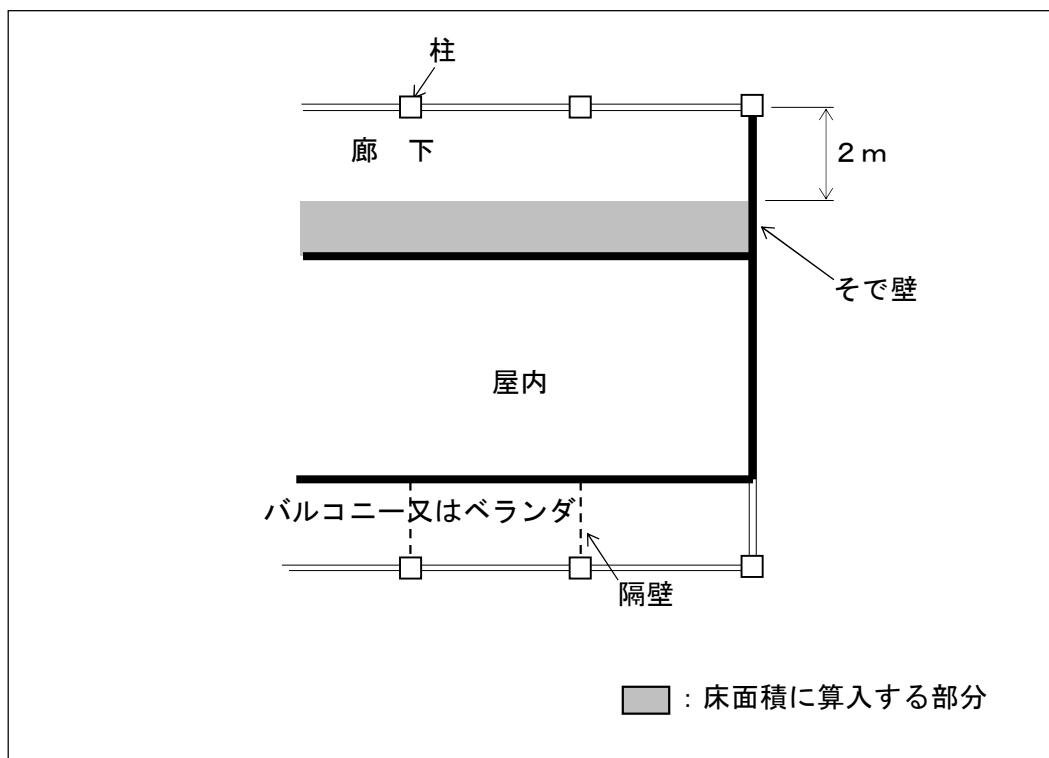


図1-21 外気に有効に開放されている部分①

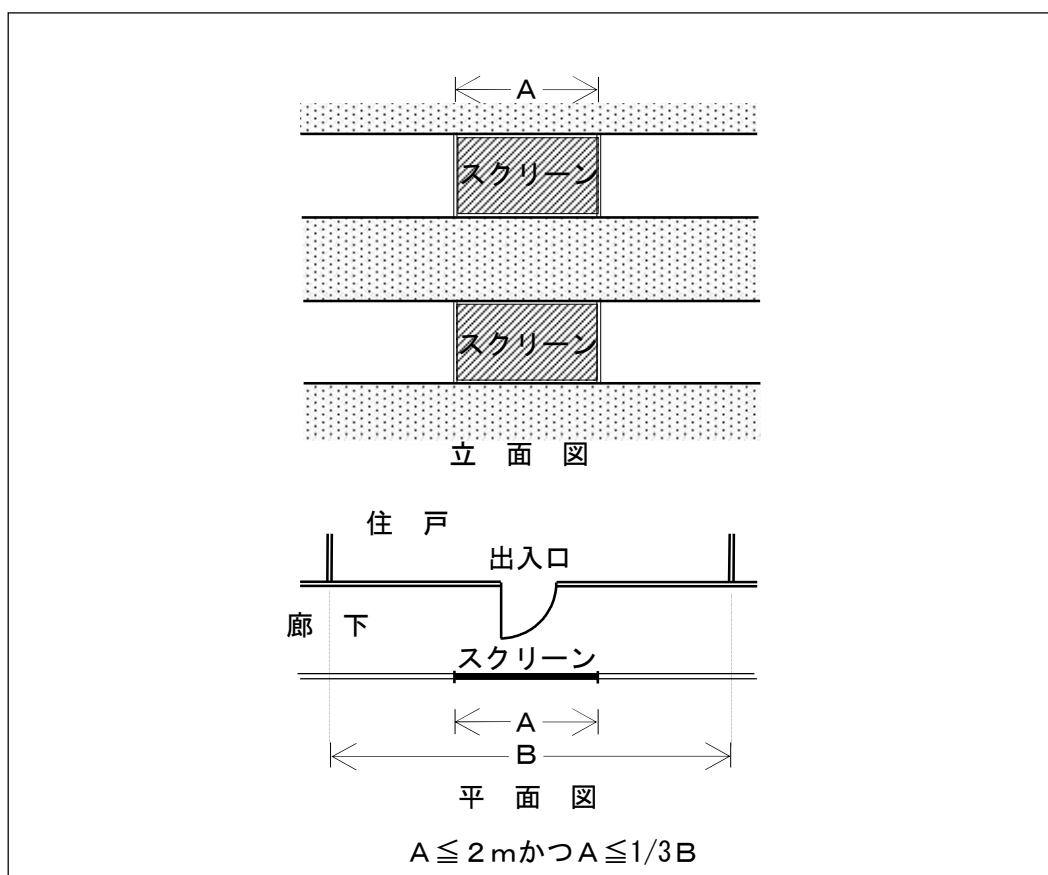


図1-22 外気に有効に開放されている部分②

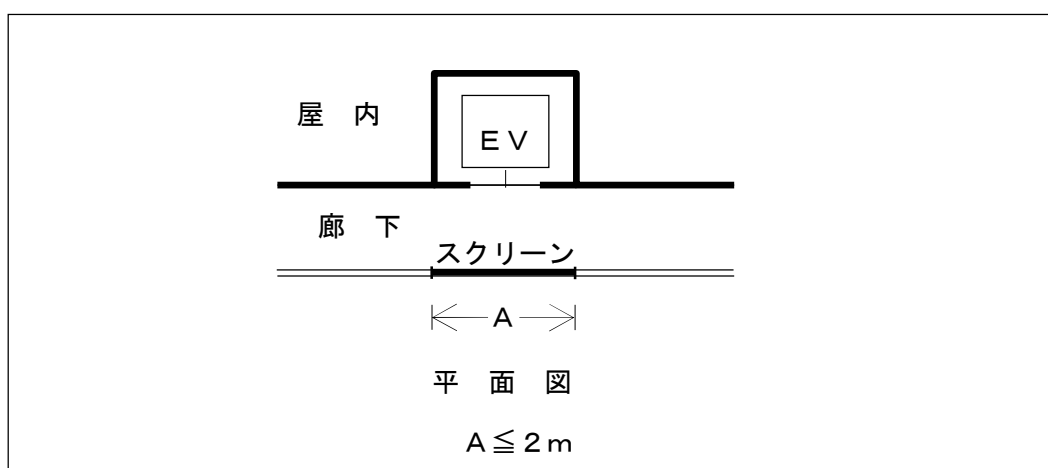


図1-23 外気に有効に開放されている部分③

(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。

- ① 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1-24）

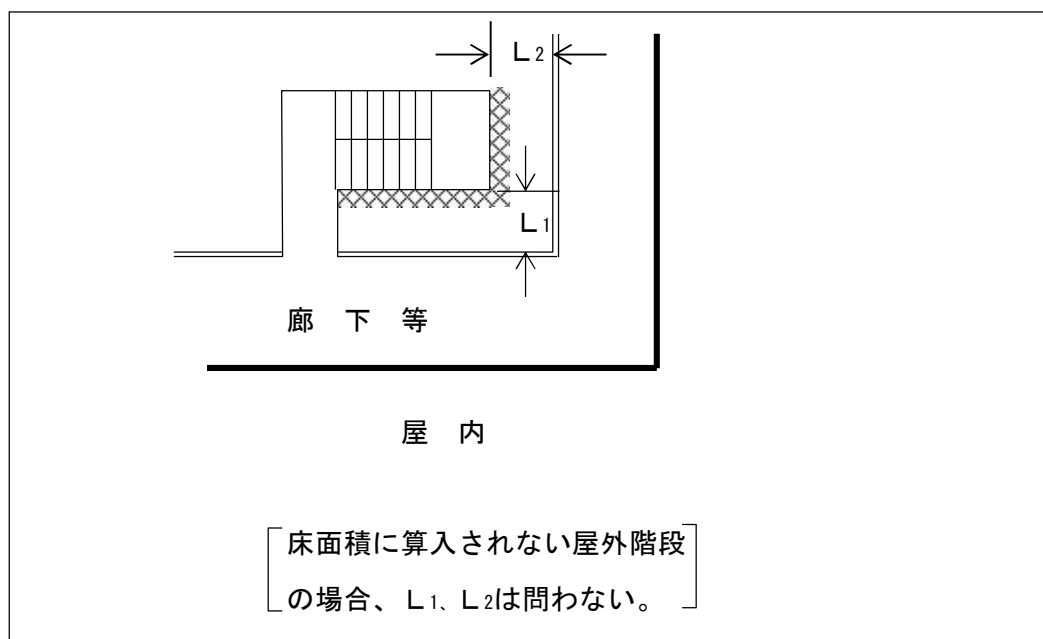


図1-24 廊下等と屋外階段等が対面する場合

- ② 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1-25）

なお、「閉鎖的な空間」とは、図1-26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。

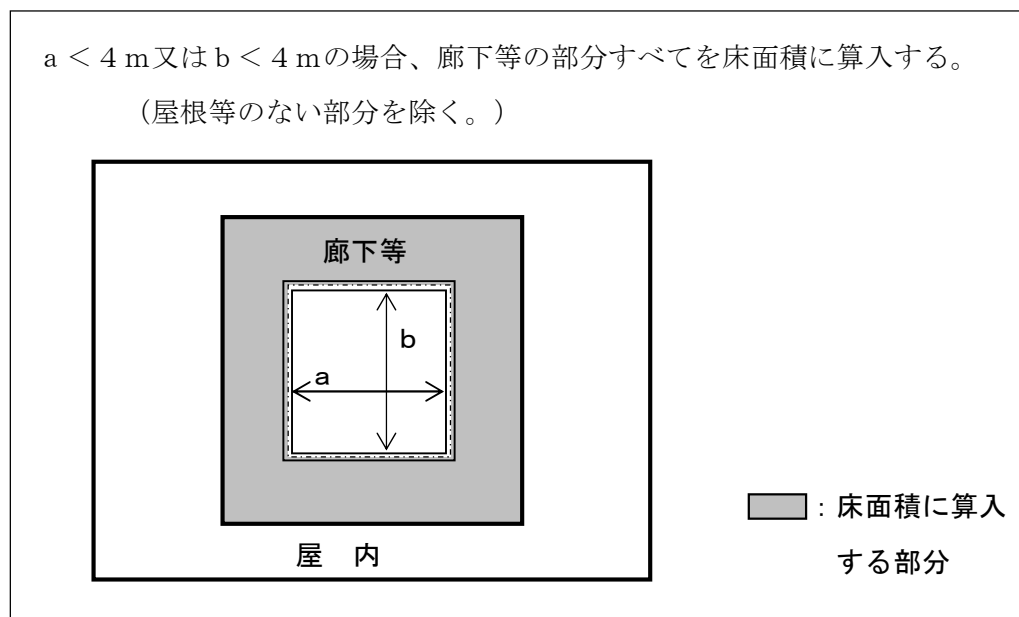


図1-25 廊下等と建築物の部分に対面する場合（口の字型①）

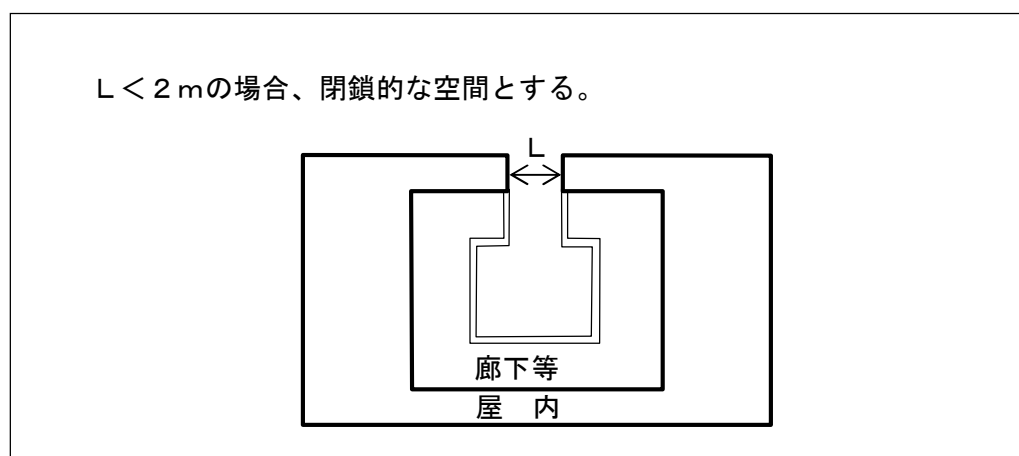


図1-26 廊下等と建築物の部分に対面する場合（口の字型②）

- (6) 学校等に設けられる渡り廊下等は、「吹きさらしの廊下」に準じて取扱うものとする。

1－2－5 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1-27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。

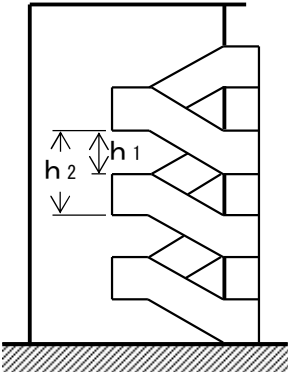
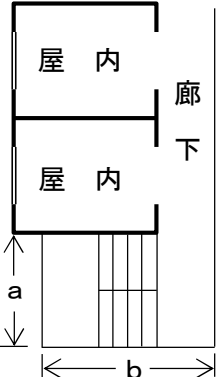
立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		外気に有効に開放されている部分の長さ $\geq 1/2 \{ 2(a + b) \}$ で 、 $h_1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h_1 \geq 1/2 h_2$ h_1 ：当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ h_2 ：当該階段の天井の高さ	左記以外の部分

図1-27 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①又は②に該当する部分は床面積に算入する。
- 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 $1/2$ 未満であるもの。
- 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1-28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。

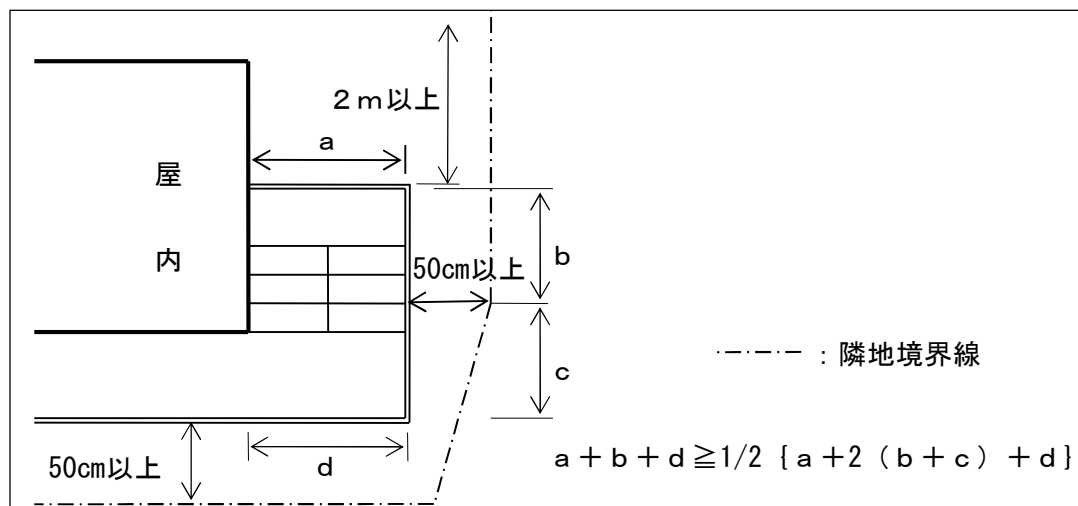


図1-28 外気に有効に開放されている部分を有する屋外階段

例えば、図1-29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、 $L a < 2 m$ 、 $L b \geq 2 m$ 、 $L c \geq 50 cm$ 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、 $b + c \geq 1/2 (a + b + c + d)$ であるので、当該屋外階段は、床面積に算入されない。また、 $L a < 2 m$ 、 $L b < 2 m$ 、 $L c \geq 50 cm$ 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、 $c < 1/2 (a + b + c + d)$ であるので、当該屋外階段は、床面積に算入される。

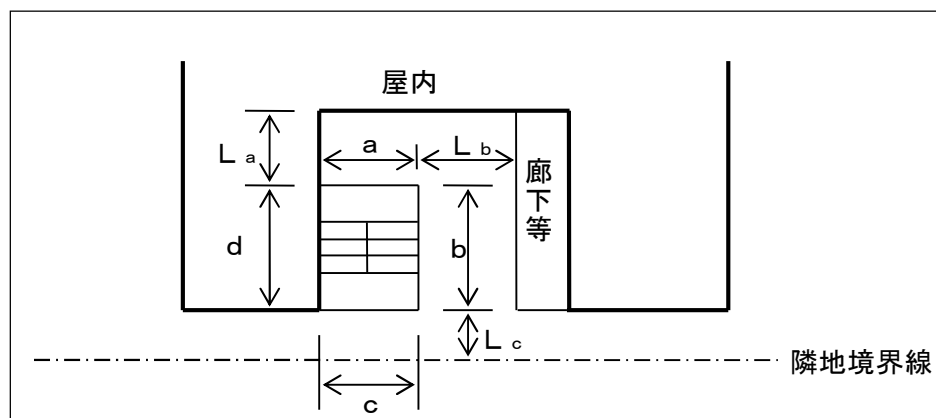


図1-29 外気に有効に開放されている屋外階段

(3) 屋外階段の周及び周長の算定については、次の①及び②によるものとする。

- ① 屋外階段の周については、図1-30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1-31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。
- ② 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。

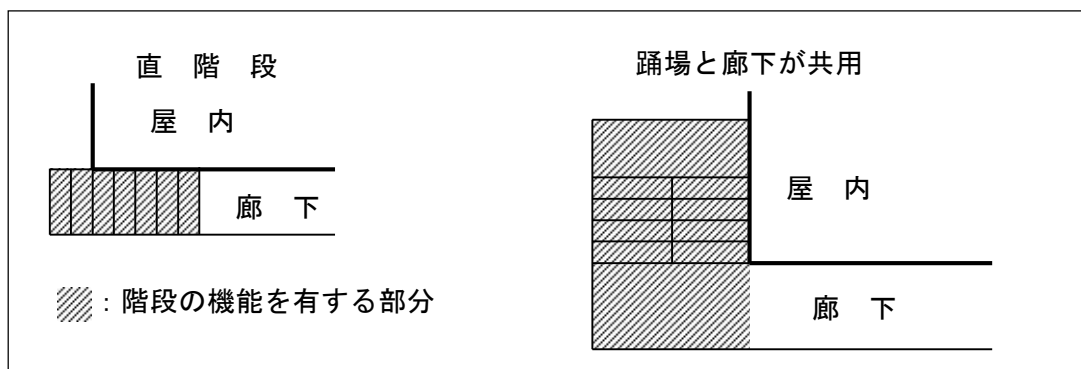


図1-30 屋外階段の周及び周長の算定①

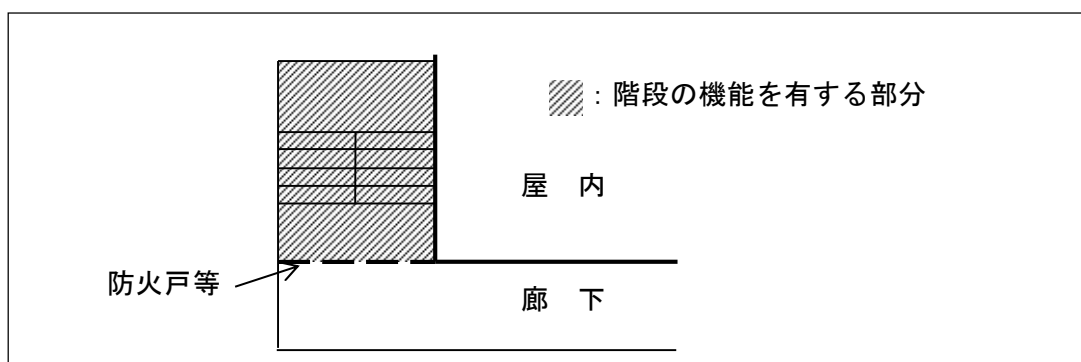


図1-31 屋外階段の周及び周長の算定②

(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。

① 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1-32)

② 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1-33)

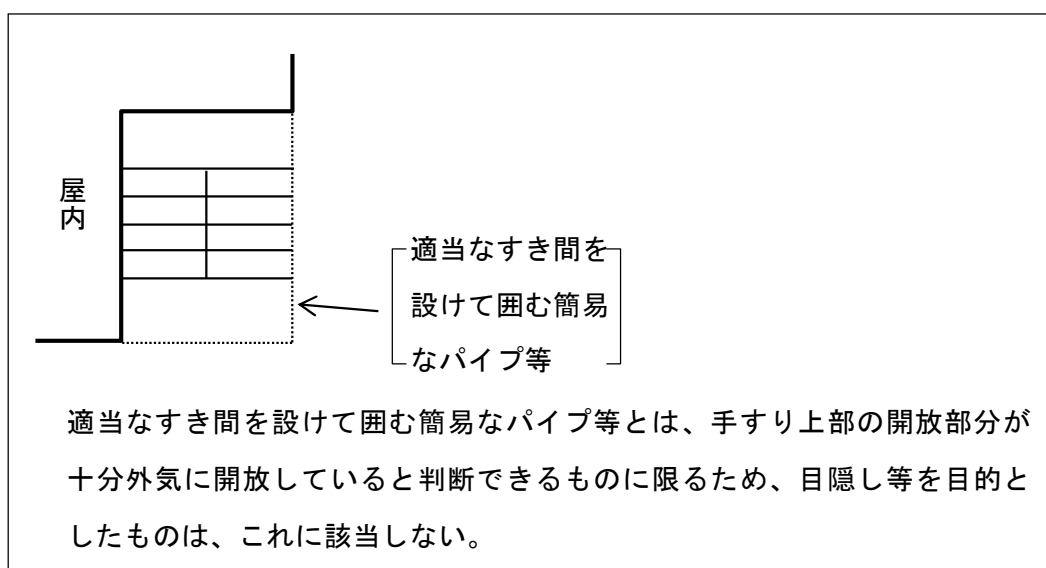


図1-32 屋外階段の開放部分を適当なすき間を設けて囲む簡易なパイプ等

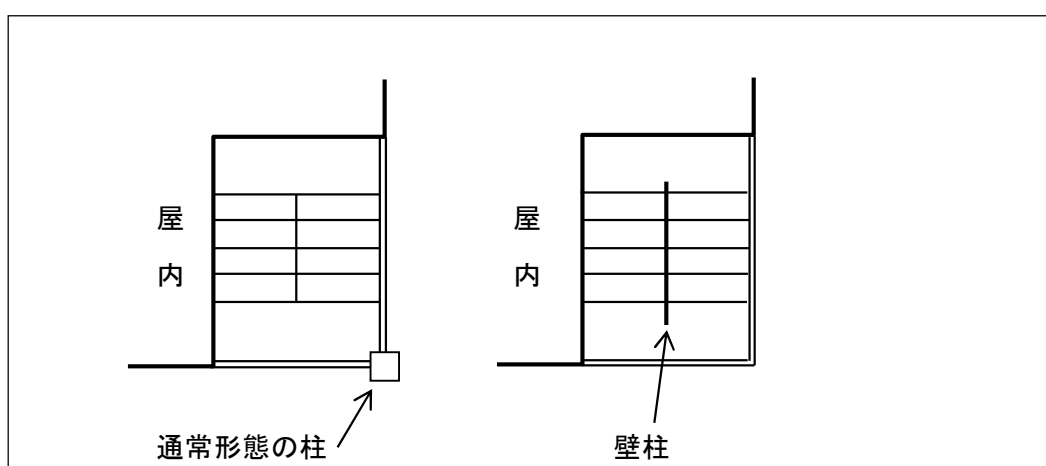


図1-33 屋外階段の外周や中間部分に設けられた通常形態の柱及び壁柱

- (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1-34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。

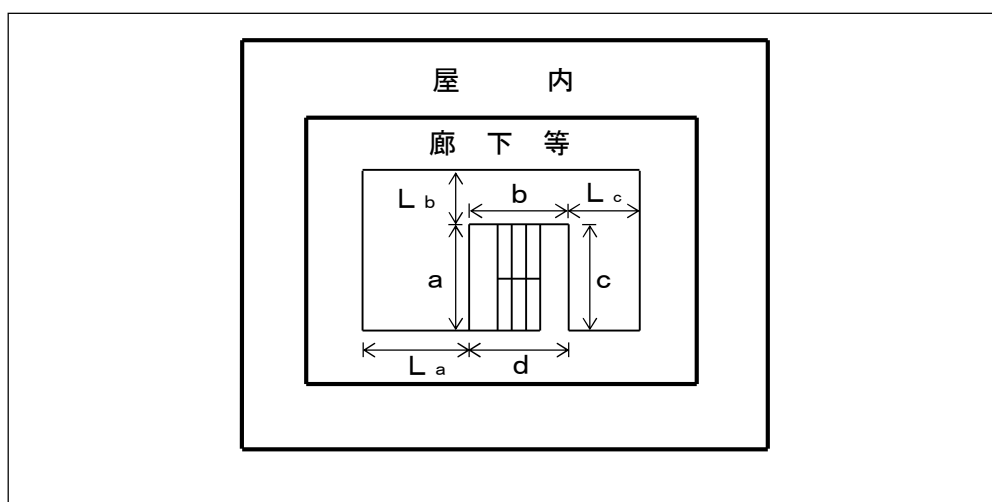


図1-34 廊下等の建築物の閉鎖的な空間の内部に屋外階段を設ける場合

- (7) 前各号にかかわらず、次の①又は②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。
- ① 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。
 - ② 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。

1-2-6 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1-35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。

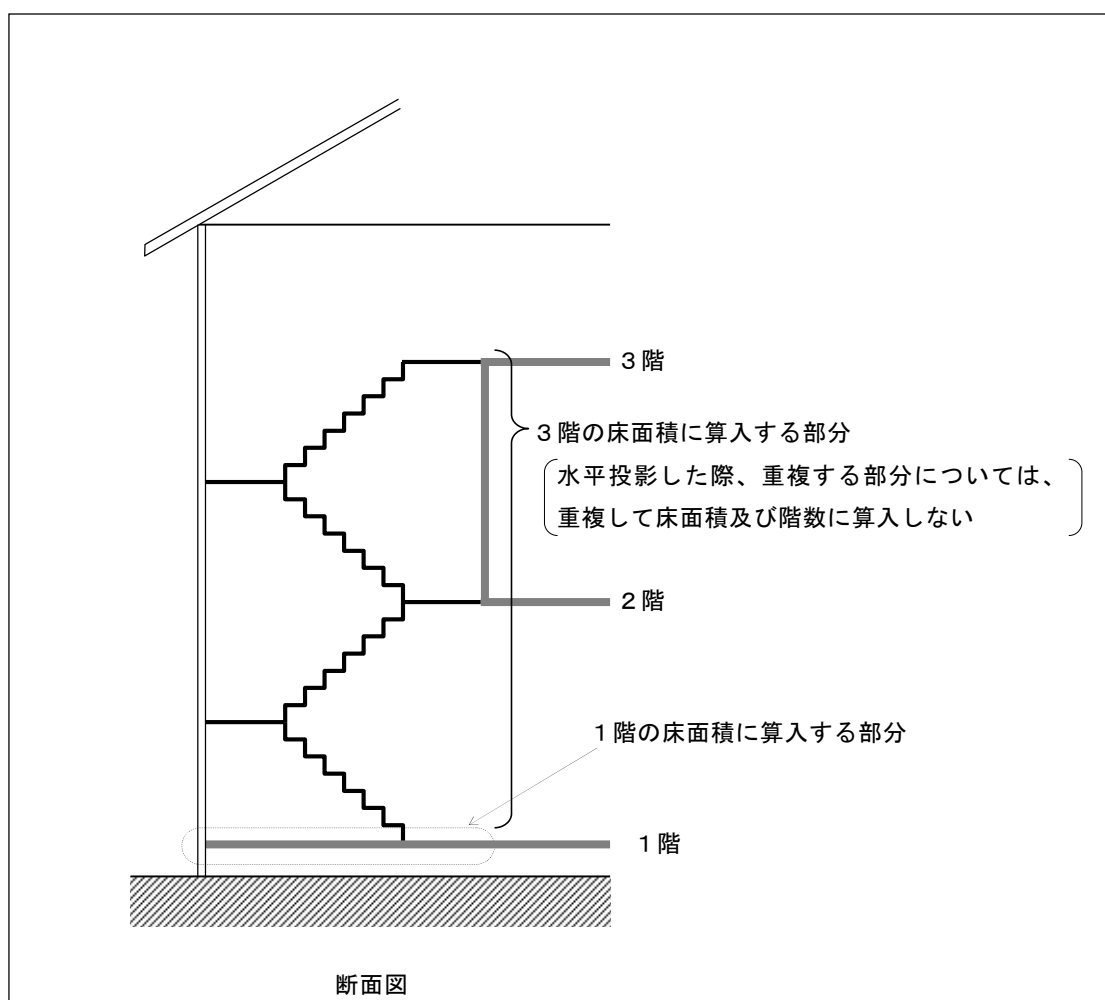


図1-35 2階に行き来できない屋内階段における床面積及び階数の算定例

1－2－7 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。

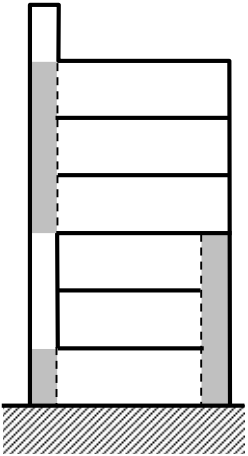
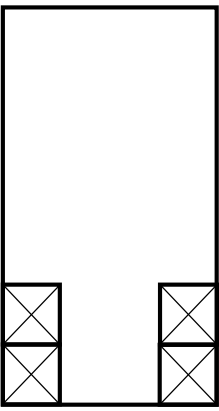
断 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
 ■：床面積に算入する部分	 EVシャフト	乗降口がない階の部分 [高層階エレベーターで、乗降口のない低層階部分の場合など]	左記以外の場合

図1-36 エレベーターシャフト

1-2-8 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。

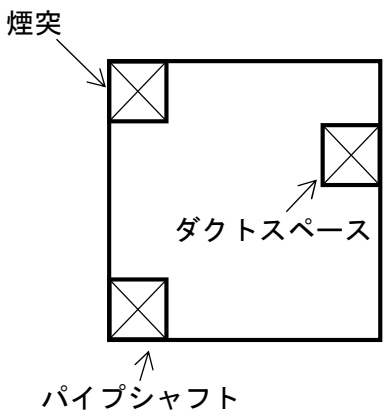
平 面	床面積に算入しない	床 面 積 に 算 入 す る
	煙突 ※ただし、煙突であっても屋根に相当する部分がある場合には、その最下階の床面積は算入する。	ダクトスペース パイプシャフト

図1-37 パイプシャフト等

1-2-9 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。

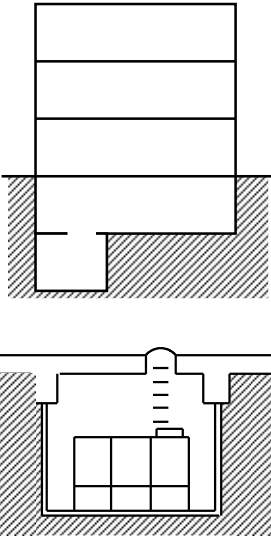
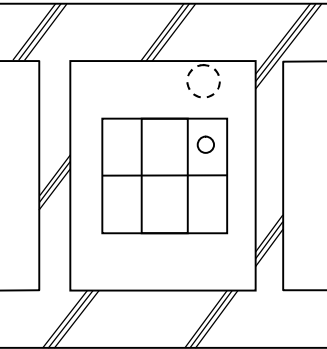
断 面	平 面	床面積に 算入しない	床面積に 算入する
		タンクの周囲に 保守点検用の専 用の空間のみを 有するもの	左記以外の 場合

図1-38 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。

1-2-10 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。

(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。

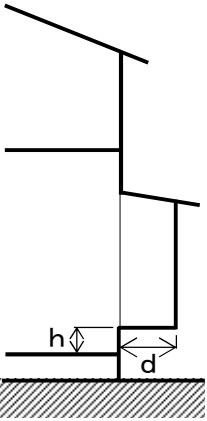
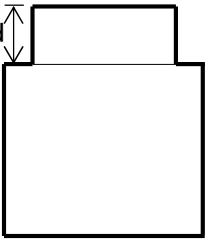
断 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h \geq 30 \text{ cm}$ 、 $d < 50 \text{ cm}$ かつ見付け面積の1/2以上が窓であるもの h : 下端の床面からの高さ d : 周囲の外壁面からの水平距離	左記以外の場合

図1-39 出窓①

- (1) 上記通達イの出窓の下端は、出窓の室内側の上面とする。
- (2) 上記通達ハの見付け面積は、図1-40におけるハッチング部分の面積（鉛直投影面積）とする。
- (3) 上記通達イ、ロ及びハを満たす場合でも、図1-41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1-42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。

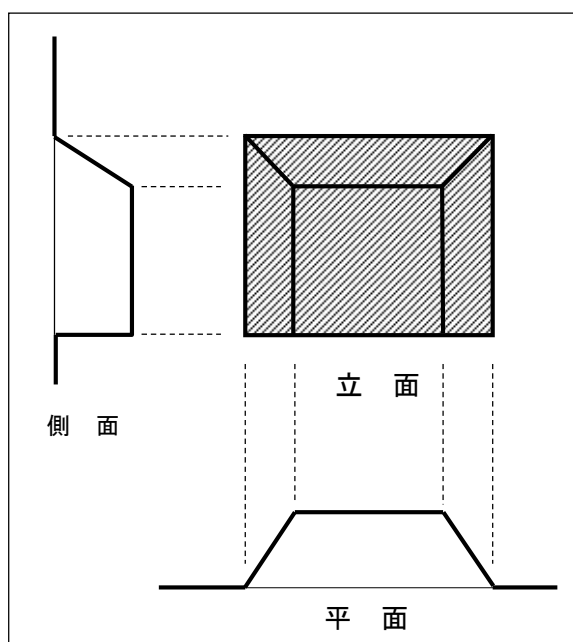


図1-40 見付け面積のとり方

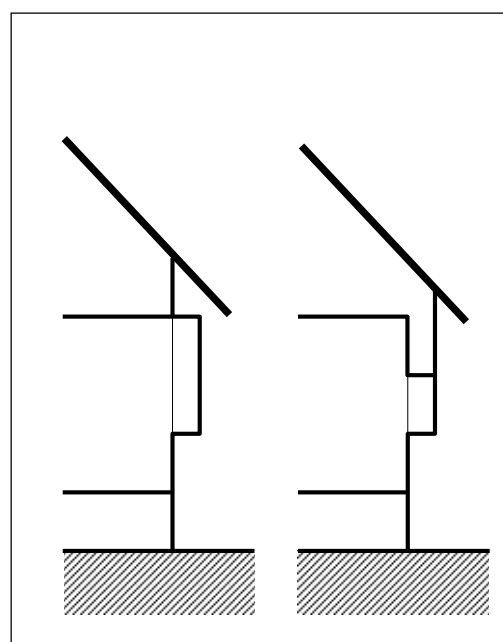


図1-41 出窓と認められない場合の例

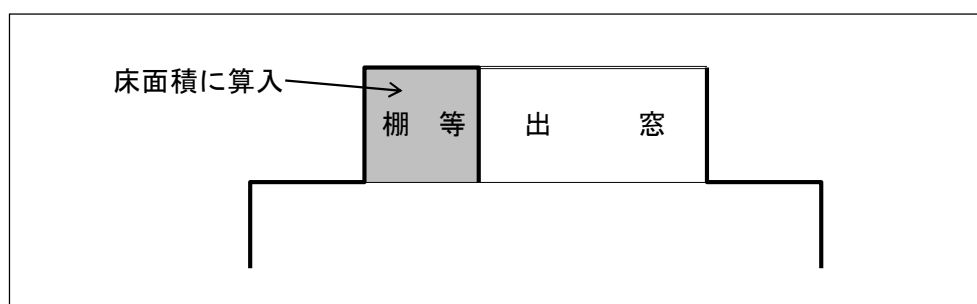


図1-42 出窓部分に棚等がある場合の算定

1－2－11 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。

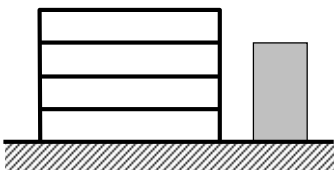
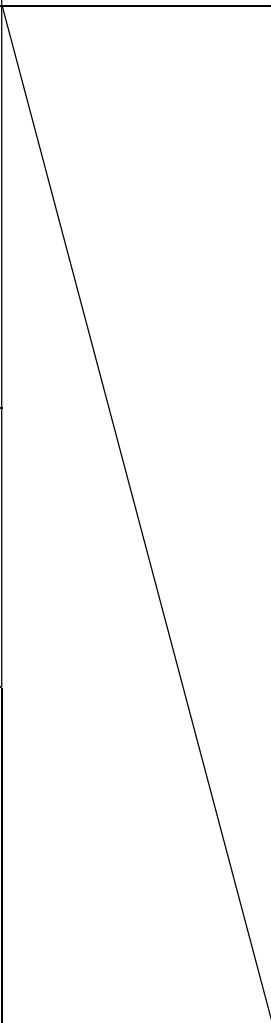
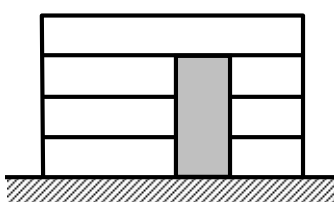
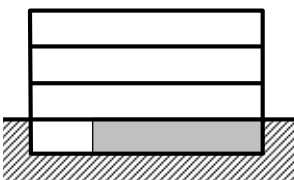
断 面	床面積に算入しない	床 面 積 に 算 入 す る
独立の立体自動車車庫 垂直循環方式 エレベーター方式 エレベータースライド方式 		床として認識することが困難なものは、駐車台数1台につき15㎡として床面積を算定する。
 立体自動車車庫（同上方式）		床として認識することが困難なものは、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐車装置の2段目以上の駐車台数に15㎡を乗じて算定した数値を加えた数値とする。
 水平循環方式 多層循環方式 多段方式		

図1-43 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。

なお、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も、これに準じて取扱う。

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2m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 1.2m^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。

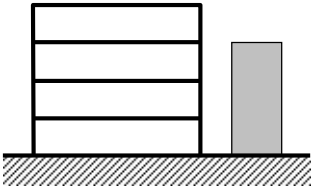
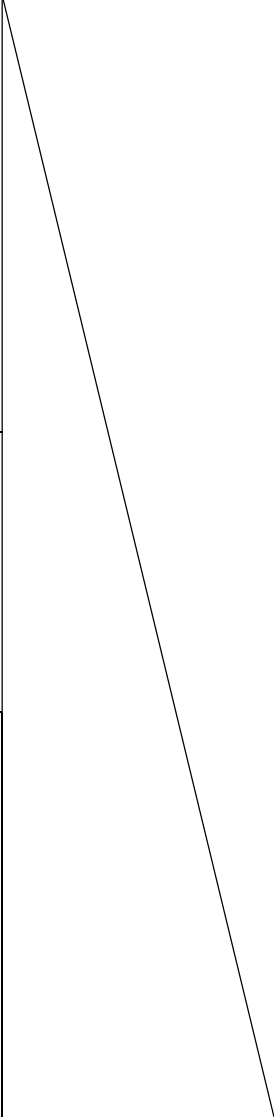
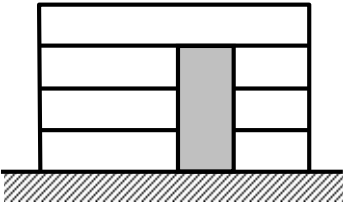
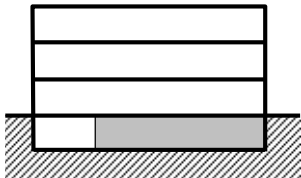
立 面	床面積に算入しない	床 面 積 に 算 入 す る
独立の立体自転車車庫 垂直循環方式 エレベーター方式 エレベータースライド方式 		床として認識することが困難なものは、駐輪台数1台につき 1.2m^2 として床面積を算定する。
 自転車車庫（同上方式）		床として認識することが困難なものは、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐輪設置装置の2段目以上の駐輪台数に 1.2m^2 を乗じて算定した数値を加えた数値とする。
 水平循環方式 多層循環方式 多段方式		

図1-44 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 1.2m^2 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 2m 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 1.2m^2 を乗じて算定した数値を加えた数値とする。

1-2-12 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。

(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。

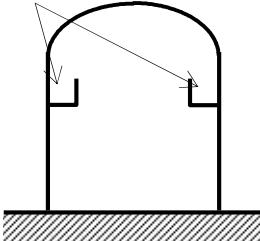
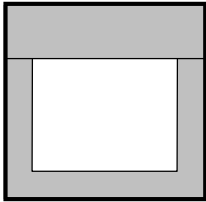
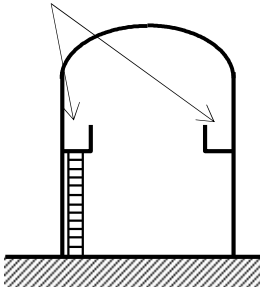
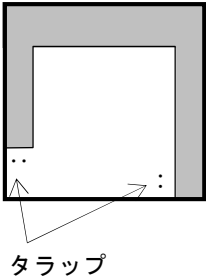
断 面	平 面	床 面 積 に 算入しない	床面積に 算入する
ギャラリー 		保守点検等一時的な使用を目的としている場合	左記以外の場合
キャットウォーク 			

図1-45 体育館等のギャラリー等

1-2-13 ラック式倉庫（立体自動倉庫）

【技術的助言】 自動ラックを設置する倉庫における床面積の算定に係る運用について

倉庫の用に供する建築物であって、物品の出し入れを搬送施設によって自動的に行う自動ラックを設置するものに関する法第3章（第5節及び第8節を除く。）に規定する床面積の算定においては、当該自動ラックを設置する部分についてはその高さ8mごとに床があるものとして取り扱う。ただし、本取扱いにより算定した当該部分の床面積を含めた延べ面積が3,000㎡を超えるものについて適用することとし、3,000㎡以下であるものについては高さ5mごとに床があるものとして取り扱うこととする。

（令和6年6月28日 国住街第44号）

自動ラックを設置するものに関する法第3章（第5節及び第8節を除く。）に規定する床面積の算定においては、当該自動ラックを設置する部分についてはその高さ8mごとに床があるものとして取り扱う。ただし、本取扱いにより算定した当該部分の床面積を含めた延べ面積が3,000㎡を超えるものについて適用することとし、3,000㎡以下であるものについては高さ5mごとに床があるものとして取り扱うこととする。

具体的には、まず、高さ8mごとに床があるものとして当該部分の床面積を算定し、当該部分の床面積を含めた延べ面積を算定する。算定した延べ面積が3,000㎡を超える場合は、その面積を延べ面積とする。また、算定した延べ面積が3,000㎡以下である場合は、高さ5mごとに床があるものとして、改めて当該部分の床面積を含めた延べ面積を算定し、その面積を延べ面積とする。

なお、法第3章（第5節及び第8節を除く。）以外に規定する床面積の算定においては、当該部分の階数を1として延べ面積を算定する。

第 2 章 建築面積

- 1 基本的算定方法
 - 2-1-1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の設定方法
 - 2-1-2 水平距離1m後退した線の設定方法
- 2 各種事例
 - 2-2-1 ピロティ
 - 2-2-2 ポーチ
 - 2-2-3 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物
 - 2-2-4 吹きさらしの廊下、バルコニー又はベランダ
 - 2-2-5 屋外階段
 - 2-2-6 出窓

凡例

--- 「外壁等中心線」

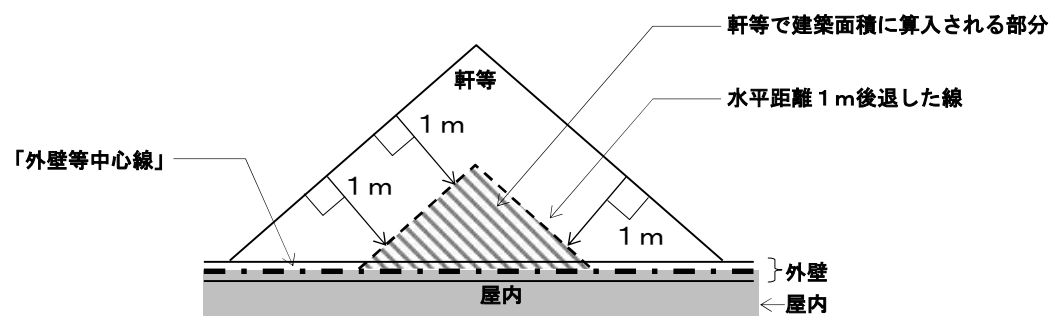
==== 外壁

----- 水平距離 1 m 後退した線



外壁等中心線で囲まれた建築面積算入部分

軒等で建築面積に算入される部分(外壁等中心線で囲まれた部分を除く)



1 基本的算定方法

【面積、高さ等の算定方法】

令第2条第1項第二号

建築面積 建築物（地階で地盤面上1 m以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1 m以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1 m後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1 m以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。

2-1-1 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、床面積の算定における「1-2-1 壁その他の区画の中心線の設定方法」（P 2～P 7）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

- ① 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
- ② 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

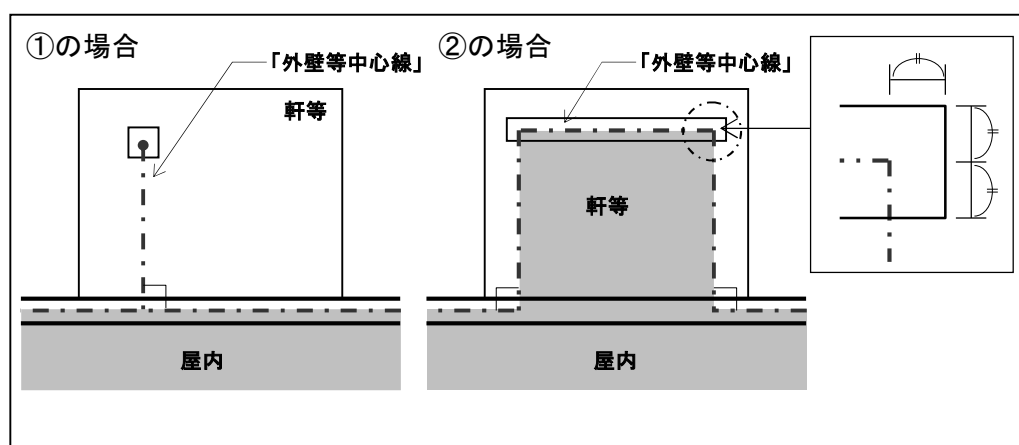


図2-1 外壁から独立した柱又は壁がある場合の「外壁等中心線」の設定方法

(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2-2のとおりとする。

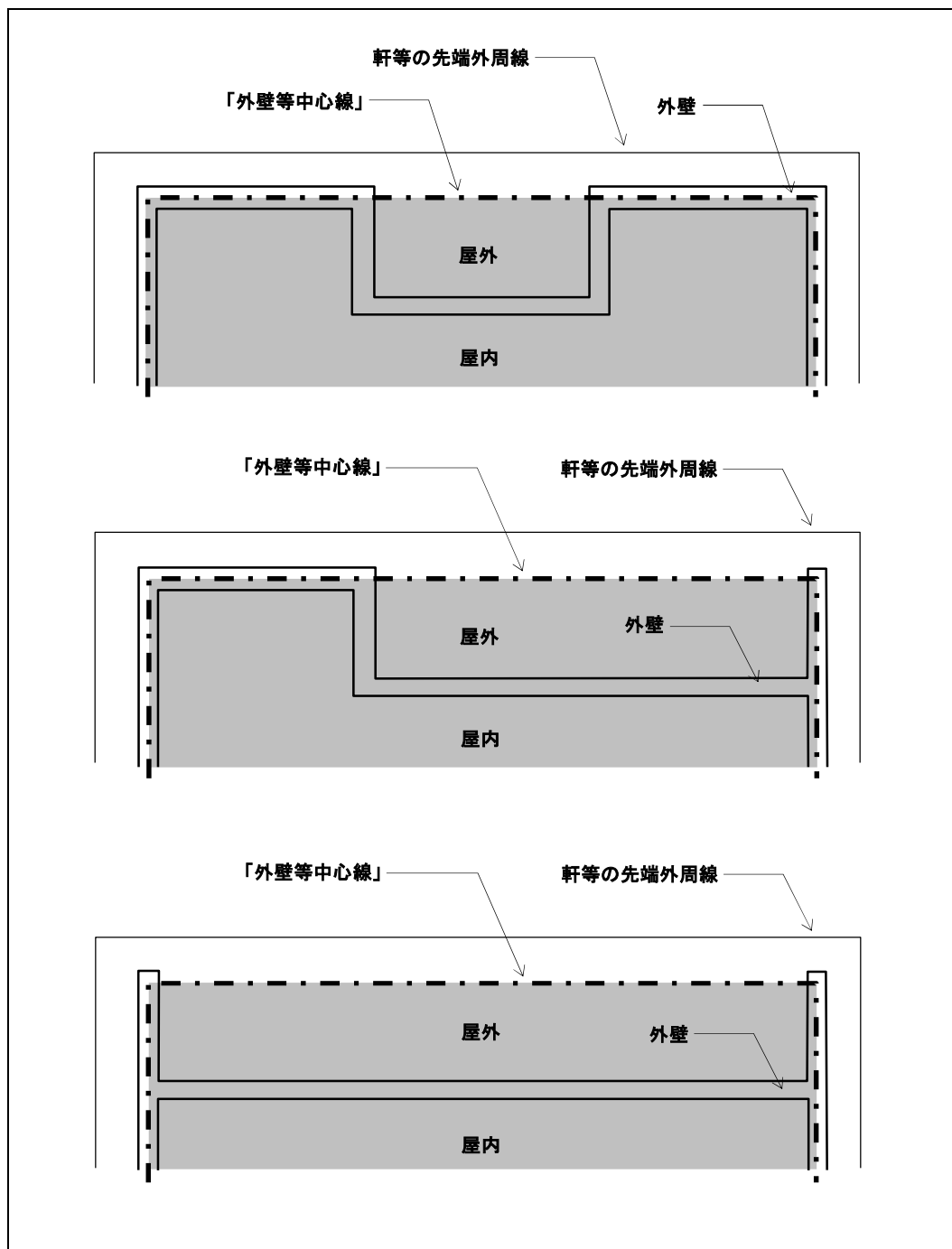


図2-2 三方を外壁等に囲まれた場合の「外壁等中心線」の設定方法

2-1-2 水平距離1m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1m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1m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1m後退した線とする。

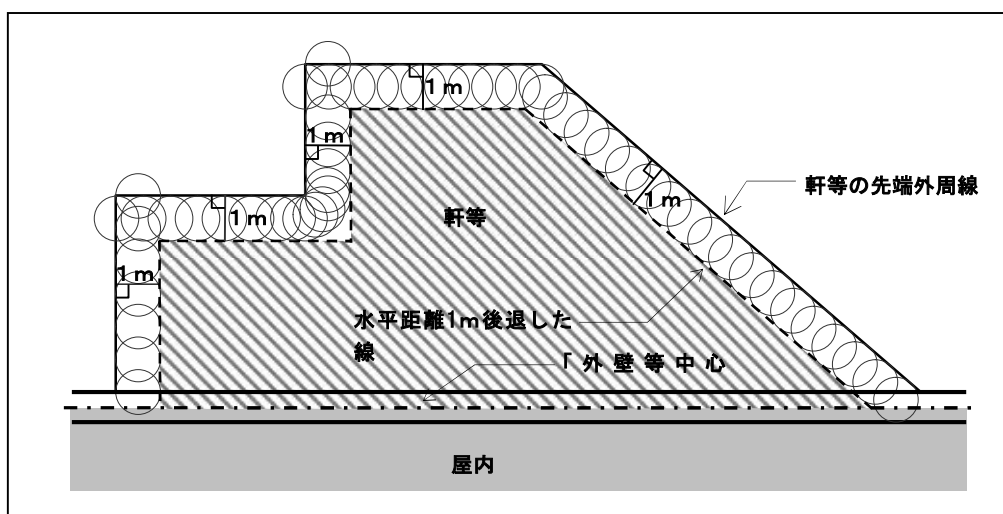


図2-3 水平距離1m後退した線の設定方法

(2) 入隅部分の考え方

入隅部分の「水平距離1m後退した線」は、図2-4のとおり、入隅部分以外の「水平距離1m後退した線」を延長させた線とする。

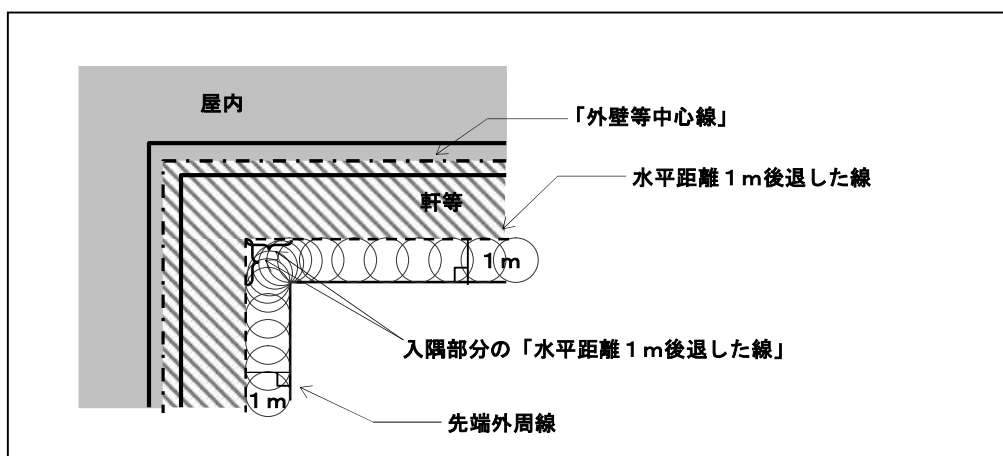


図2-4 入隅部分の「水平距離1m後退した線」の設定方法

(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

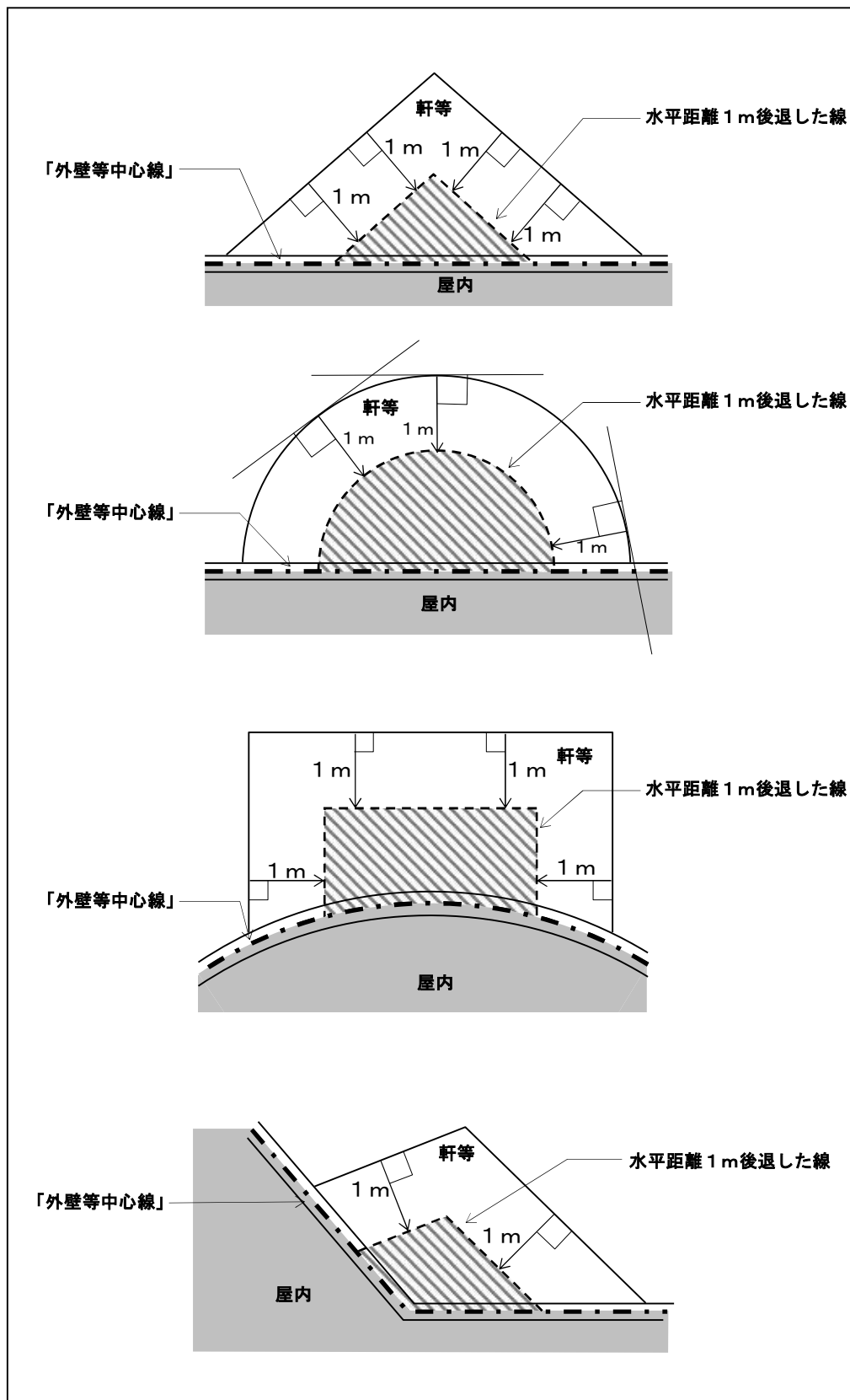


図2-5 様々な形の軒等における「水平距離1m後退した線」の設定方法

2 各種事例

2-2-1 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。

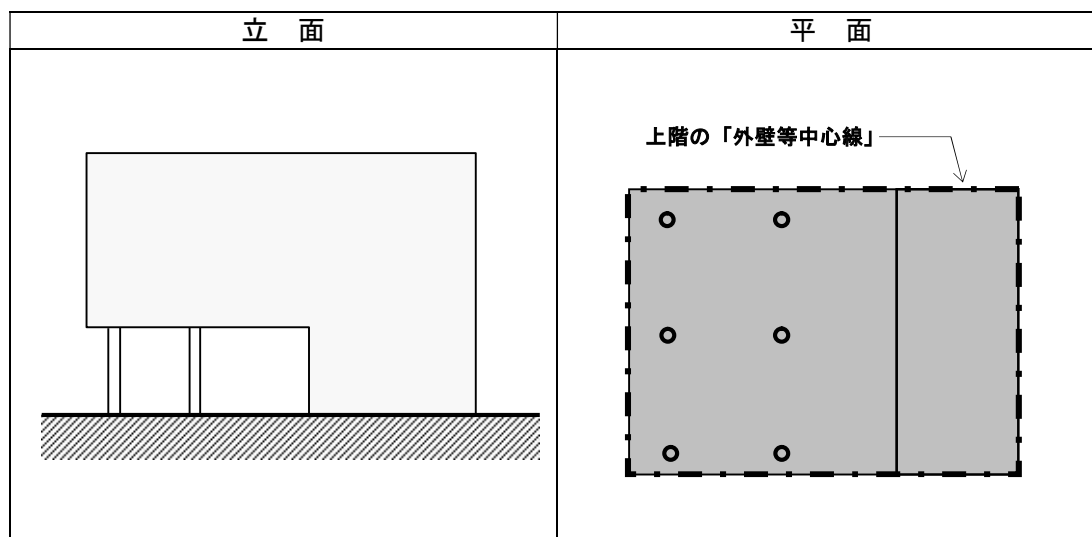


図2-6 ピロティにおける建築面積算入部分

2-2-2 ポーチ

(1) 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。

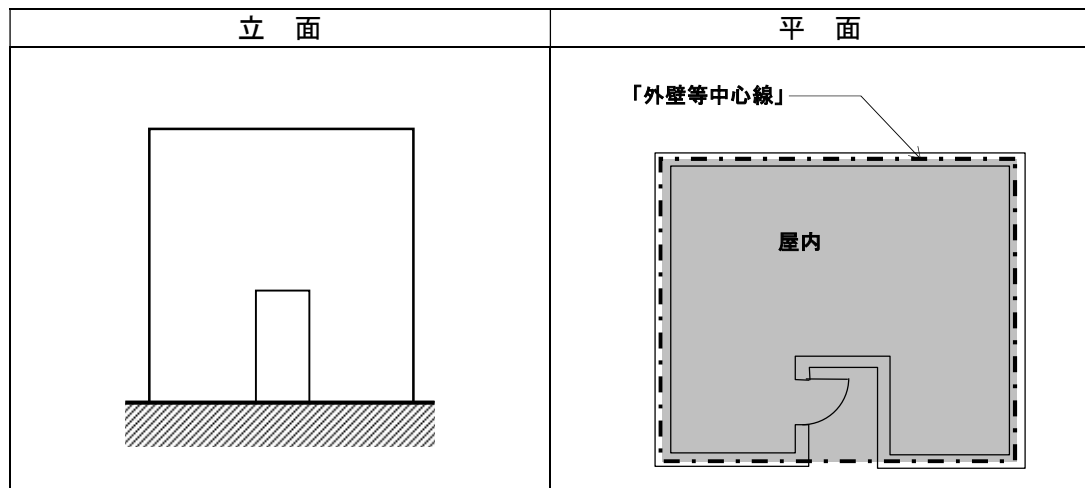


図2-7 寄り付き型のポーチの場合の建築面積算入部分

(2) ひさし型

ア 柱等がない場合

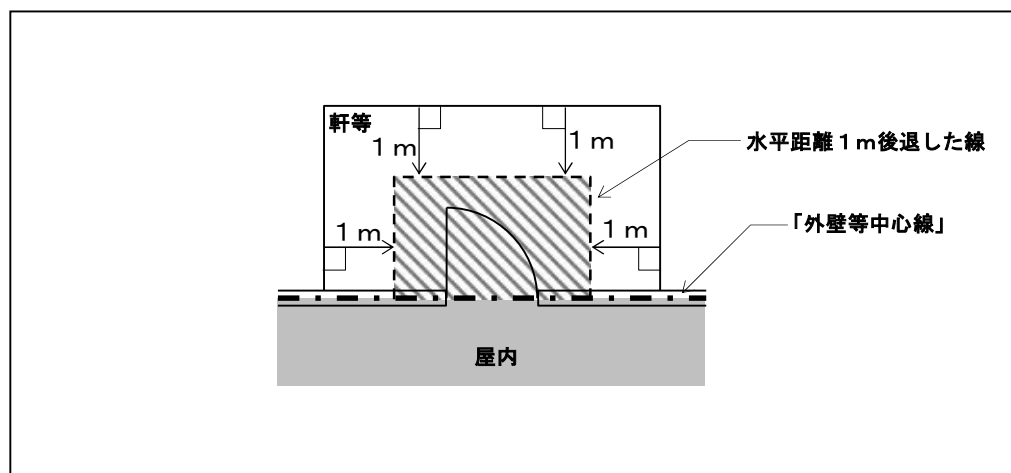


図2-8 柱等のないポーチにおける建築面積算入部分

イ 柱等がある場合

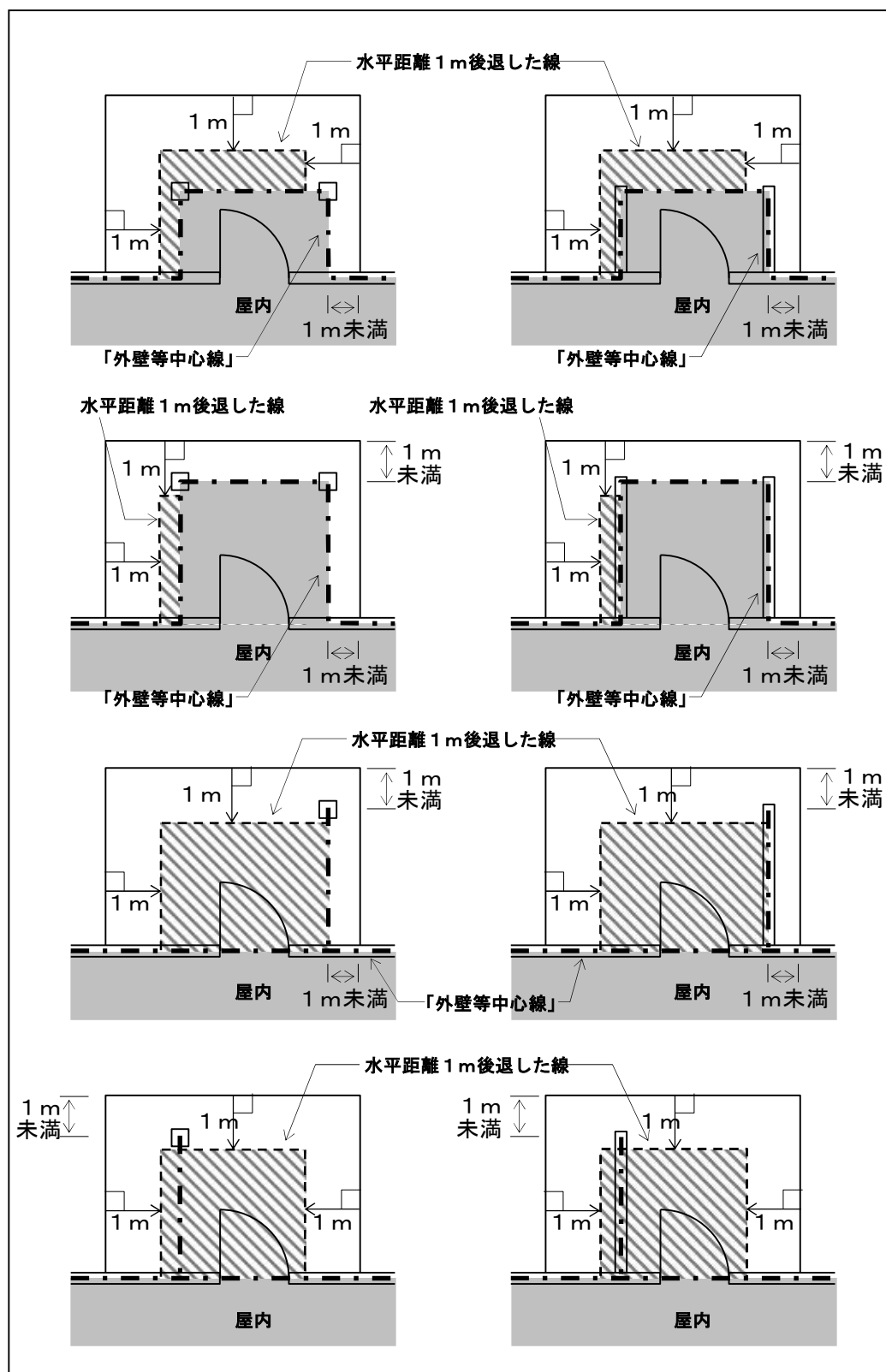


図2-9 柱等があるポーチにおける建築面積算入部分

2-2-3 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

1-2-2ポーチにおける柱がある場合に準ずる。

(1) 公共用歩廊

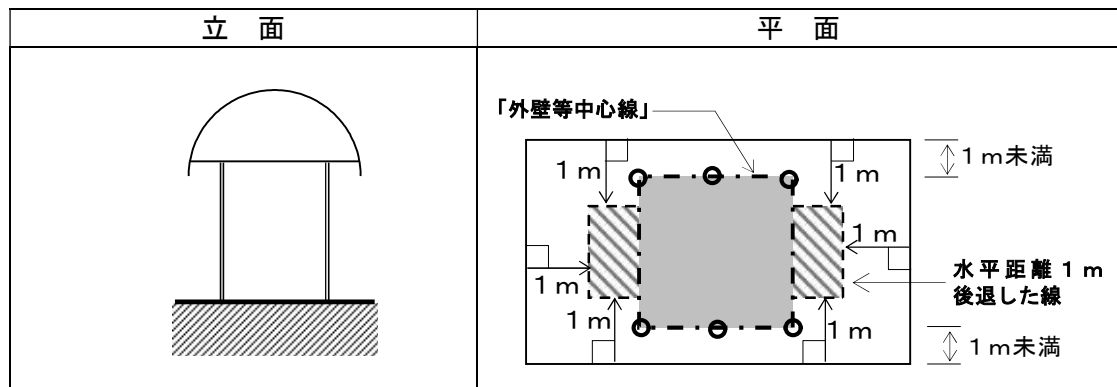


図2-10 公共用歩廊の建築面積算入部分

(2) 傘型の建築物

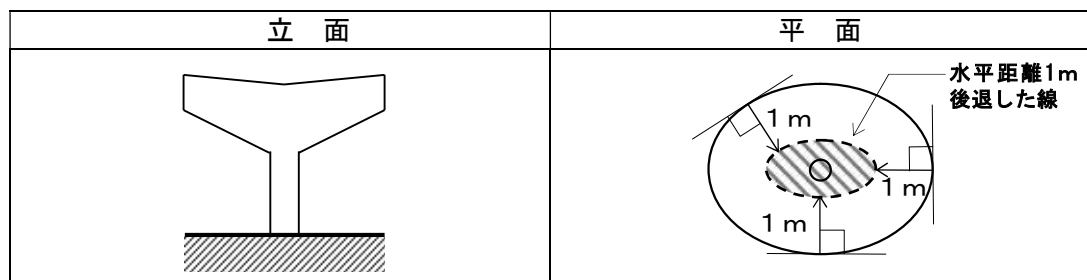


図2-11 傘型の建築物の建築面積算入部分

(3) 壁を有しない門型の建築物

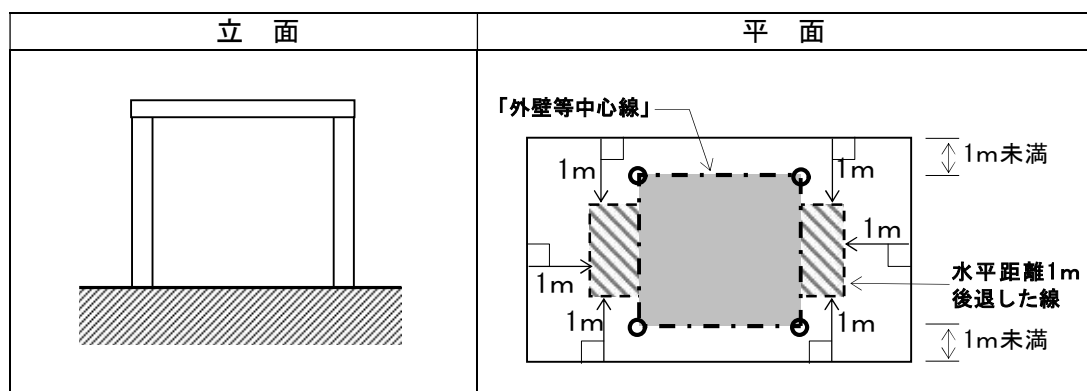


図2-12 壁を有しない門型の建築物の建築面積算入部分

2-2-4 吹きさらしの廊下、バルコニー又はベランダ

- 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。

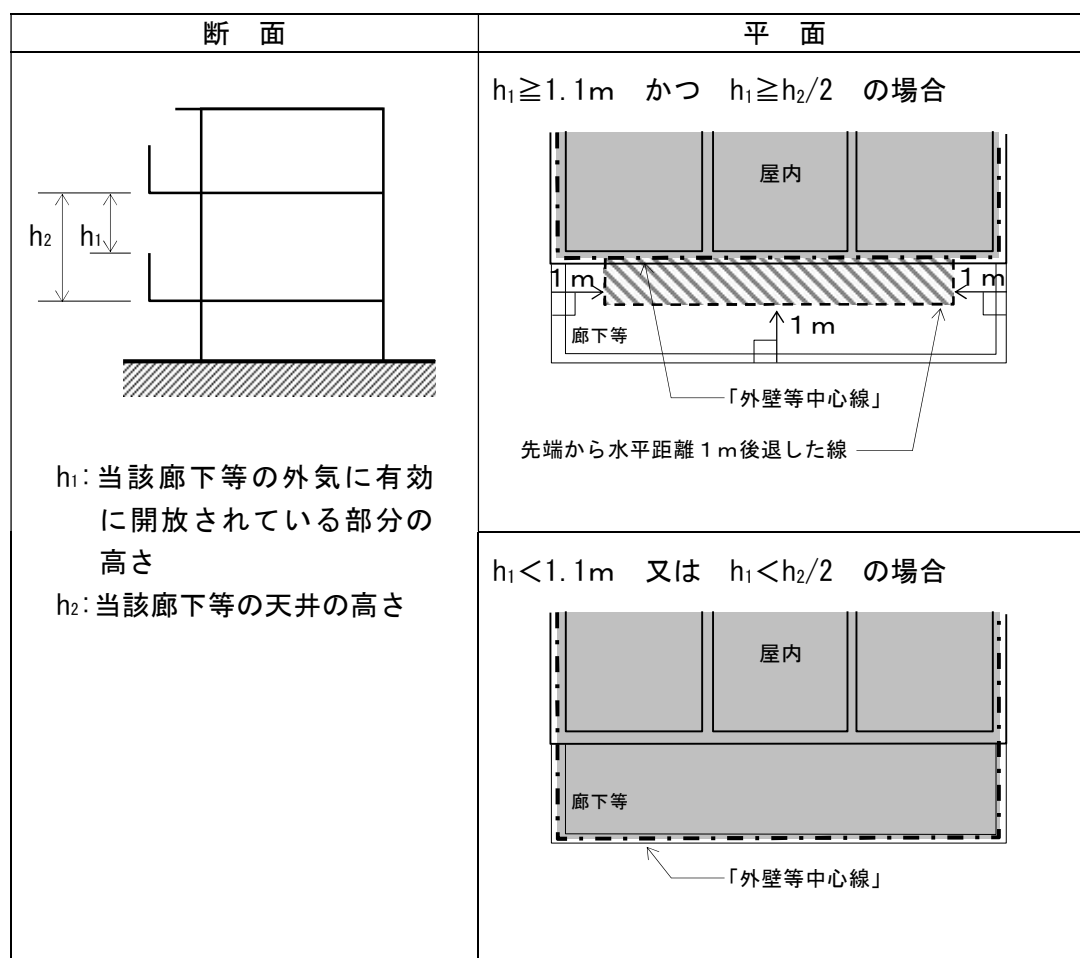


図2-13 外気に開放された部分の高さによる建築面積算入部分の相違

(1) 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。

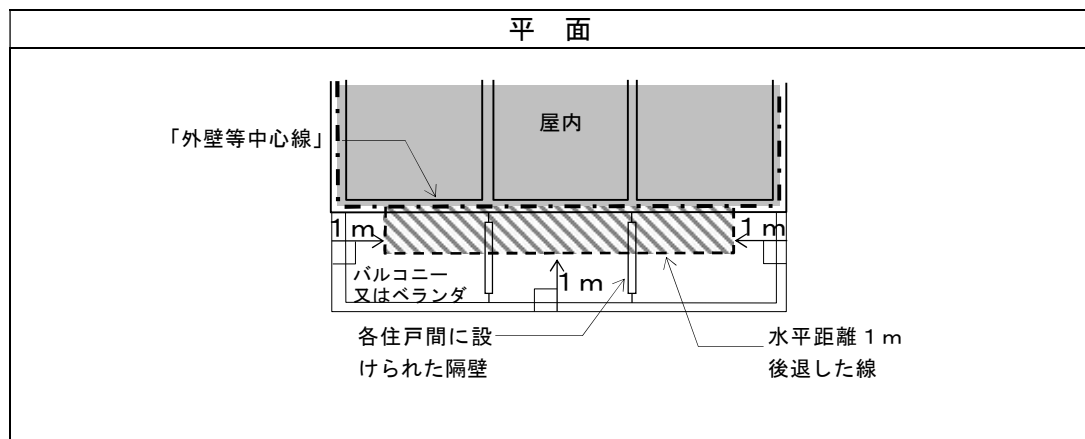


図2-14 柱又はそで壁を有しないバルコニー又はベランダにおける建築面積算入部分

(2) 柱又はそで壁を有する廊下等の場合

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。

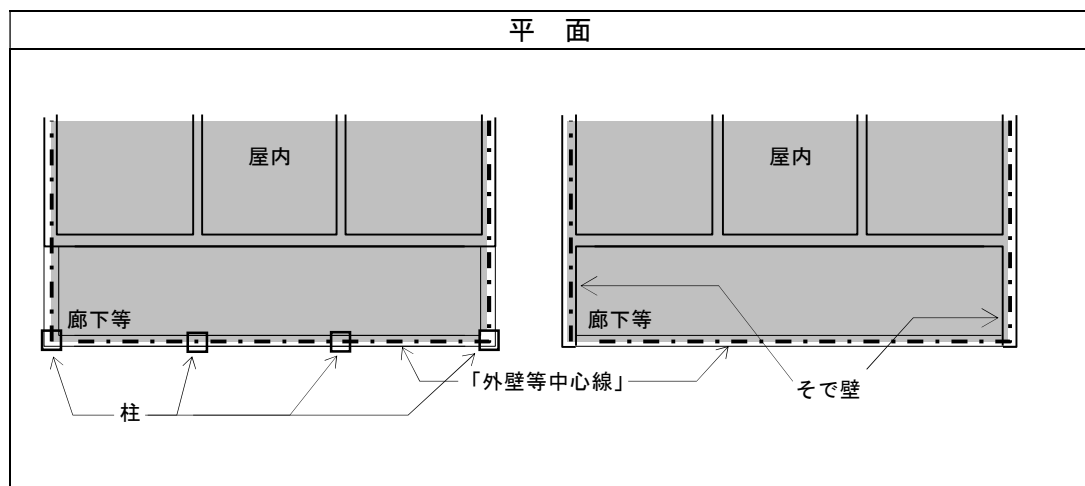


図2-15 柱又はそで壁を有する廊下等における建築面積算入部分

(3) 三方を外壁等に囲まれた廊下等の場合

図2-16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。

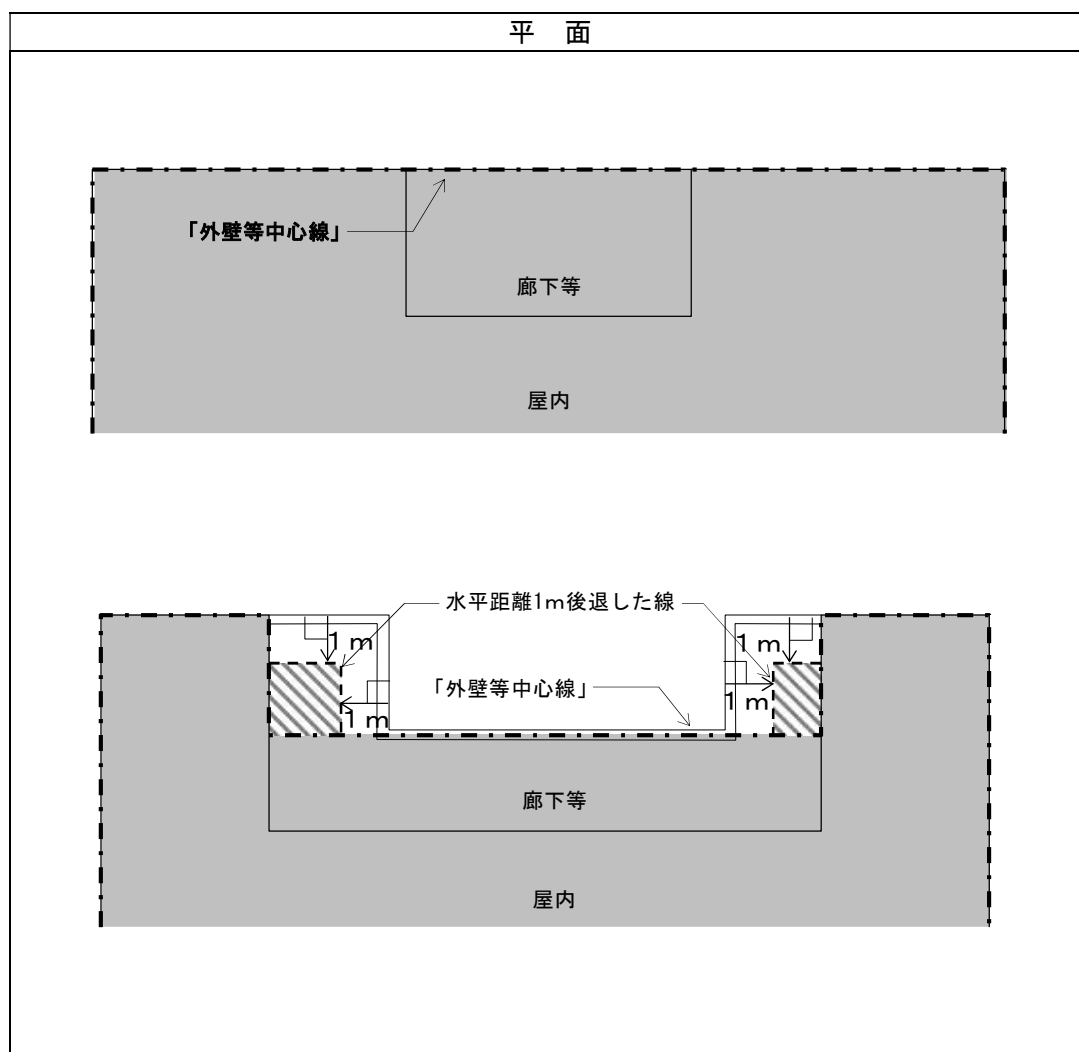


図2-16 三方を外壁等に囲まれている場合の建築面積算入部分

2-2-5 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。

(1) 建築物の隅にある屋外階段の場合

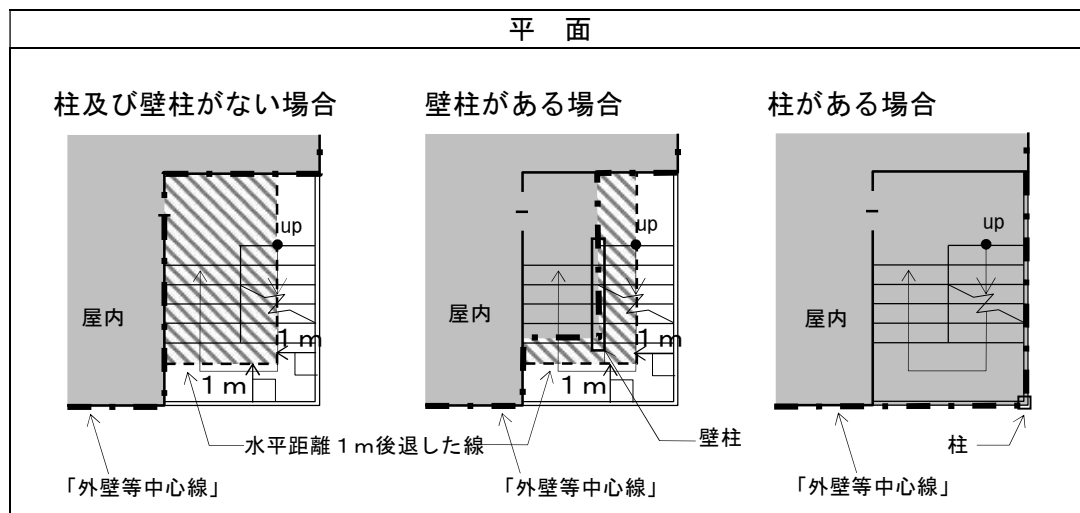


図2-17 柱又は壁柱を有する屋外階段における建築面積算入部分

(2) 直階段の場合

① 柱がない場合

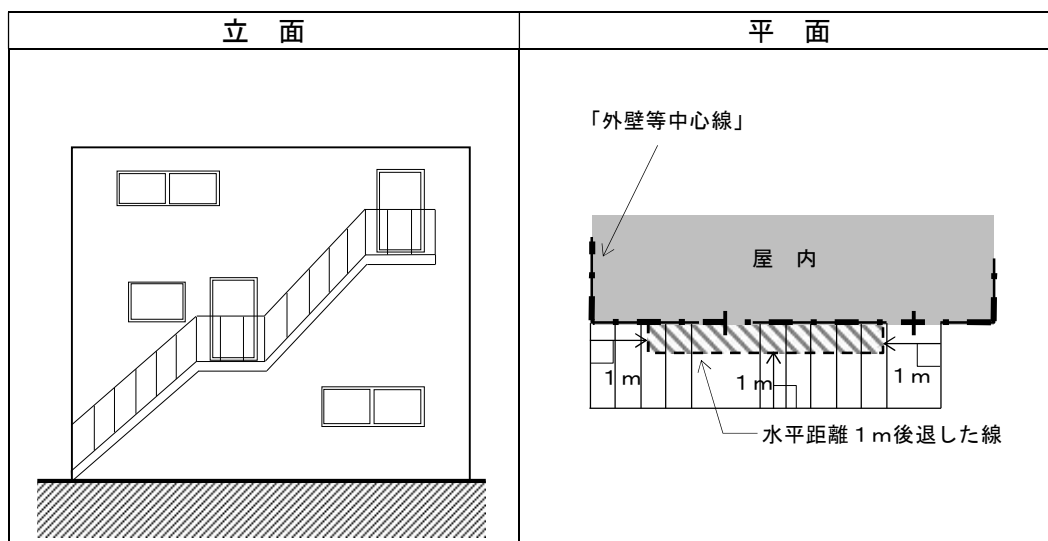


図2-18 柱を有しない屋外階段における建築面積算入部分

② 柱がある場合

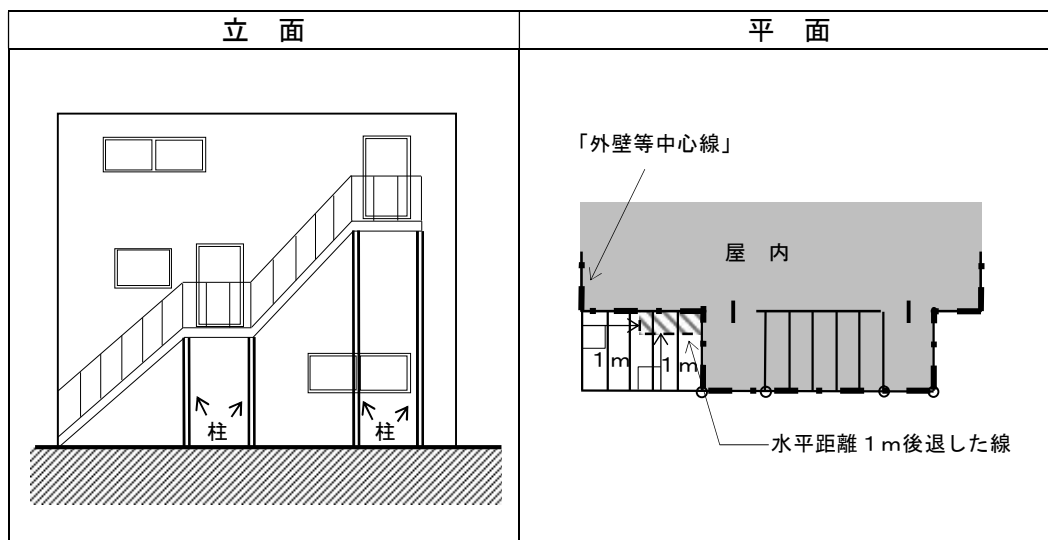


図2-19 柱を有する屋外階段における建築面積算入部分

(3) 廊下と接続している屋外階段の場合

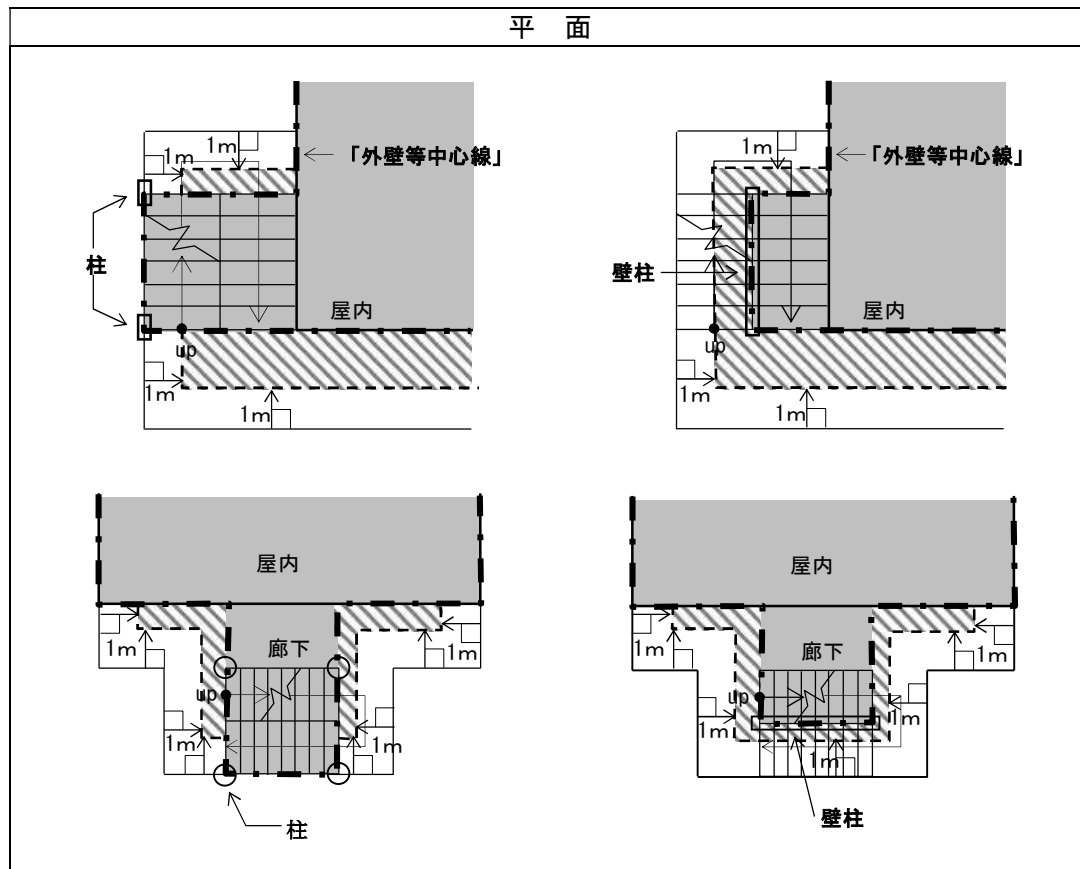


図2-20 廊下と接続している屋外階段における建築面積算入部分

2-2-6 出窓

出窓は、1-2-10出窓の床面積の算定（P34～P35）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。

第 3 章 建築物の高さ及び軒の高さ

- 1 建築物の高さ
 - 3-1-1 屋上部分
 - 3-1-2 屋上部分の高さ
 - 3-1-3 屋上突出物
- 2 軒の高さ
 - 3-2-1 小屋組で形成されている場合
 - 3-2-2 片流れ屋根の場合

1 建築物の高さ

【面積、高さ等の算定方法】

令第2条第1項第六号

建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合においては、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

イ 法第56条第1項第一号の規定並びに第130条の12及び第135条の18の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。

ロ 法第33条及び法第56条第1項第三号に規定する高さ並びに法第57条の4第1項及び法第58条に規定する高さ（北側の前面道路又は隣地との関係についての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限る。）を算定する場合を除き、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の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $1/8$ 以内の場合においては、その部分の高さは、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）までは、当該建築物の高さに算入しない。

ハ 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は、当該建築物の高さに算入しない。

3-1-1 屋上部分

(1) 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、その用途上、機能上及び構造上、屋根の面に設置することが適当であるものをいう。

なお、屋根の面が複数存在する場合にあっては、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。（図3-1）

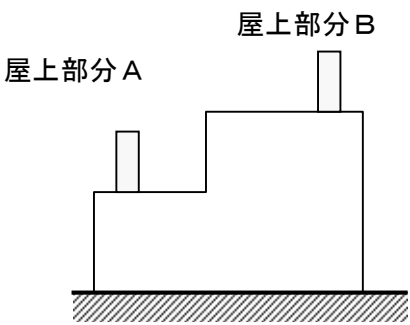
立面	算定例
 屋上部分 A 屋上部分 B	屋上部分 A + 屋上部分 B ≤ 全体の建築面積 × 1 / 8

図3-1 屋上部分が複数ある場合の算定例

(2) 用途上、機能上及び構造上、屋根の面に設置することが適当であるものの例

- ① 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
- ② 昇降路と同程度の規模の昇降ロビー
- ③ 高架水槽（周囲の目隠し部分を含む）
- ④ キュービクル等の電気設備機器（周囲の目隠し部分を含む）
- ⑤ クーリングタワー等の空調設備機器（周囲の目隠し部分を含む）
- ⑥ 用途上、機能上及び構造上、屋根の面に設置することが適当な各種機械室

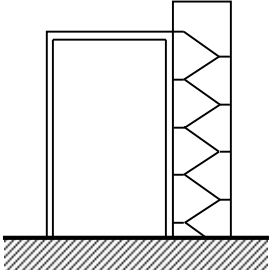
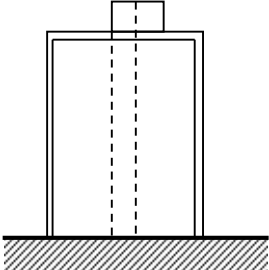
① 階段室の例	② 昇降機及びロビーの例
	

図3-2 屋上部分の例

(3) 屋上部分に該当しないものの例

- ① 居室、倉庫等
- ② 下階と用途上一体的に利用する吹抜けの部分等

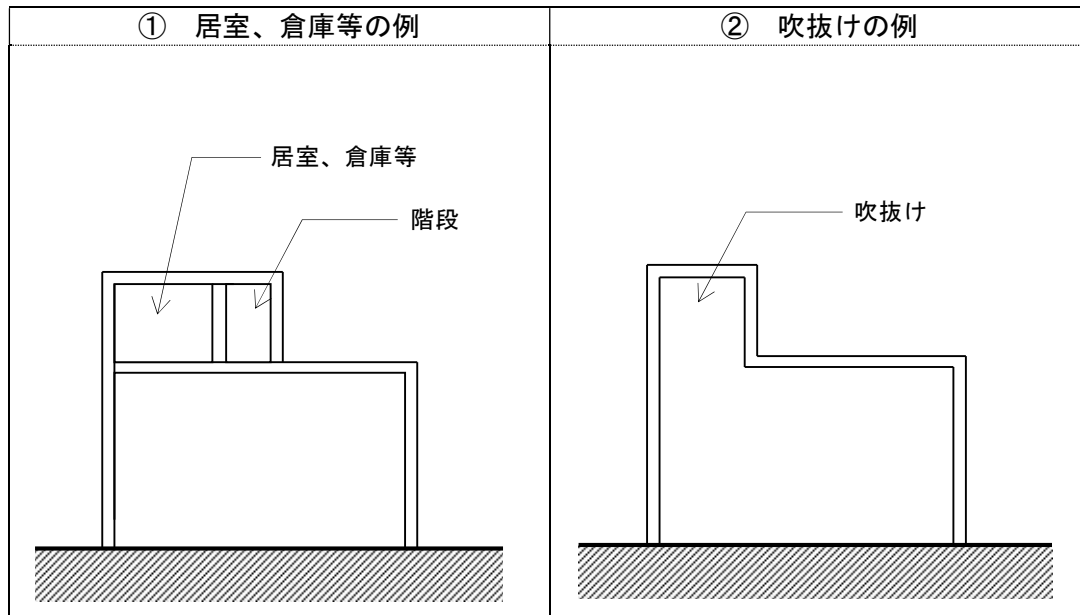


図3-3 屋上部分に該当しないものの例

3－1－2 屋上部分の高さ

屋上部分の高さが、12m(又は5 m)を超える場合には、屋上部分を含めた建築物の高さから12m(又は5 m)を減じた値を、「建築物の高さ」とする。例えば、実際の高さが12m(又は5 m)以下の場合はその部分の高さは0 mとなり、15mの場合は3 m(又は10 m)となる。

なお、傾斜屋根に設置される屋上部分の高さは、原則として、その最下端から算定する。

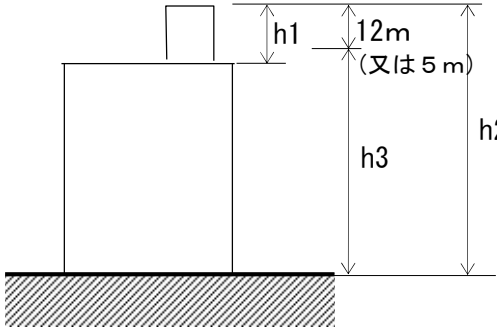
立面	算定例
	$h1 > 12\text{m(又は5 m)}$ の場合 建築物の高さ $h3 = h2 - 12 \text{ (又は5)}$ $h1 \leq 12\text{m(又は5 m)}$ の場合 屋上部分の高さ $h1 = 0$

図3-4 屋上部分の高さの算定例

3-1-3 屋上突出物

(1) 屋上突出物

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とする。

なお、パラペットは、高さに算入するものとする。

(2) その他これらに類する屋上突出物の例

① 建築物の躯体の軽微な突出物

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

② 軽微な外装部材等

- ・鬼瓦、装飾用工作物（装飾塔に類するものを除く。）
- ・開放性の大きい手すり

③ 軽微な建築設備

- ・避雷設備、アンテナ等

④ 建築物と一体的な煙突の部分

2 軒の高さ

【面積、高さ等の算定方法】

令第2条第1項第七号

軒の高さ 地盤面（第130条の12第一号イの場合には、前面道路の路面の中心）から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さによる。

3-2-1 小屋組で形成されている場合

屋根が小屋組又はこれに代わる横架材（桝組壁工法の場合は頭つなぎ）で形成されているものの軒の高さは、それを支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さとする。

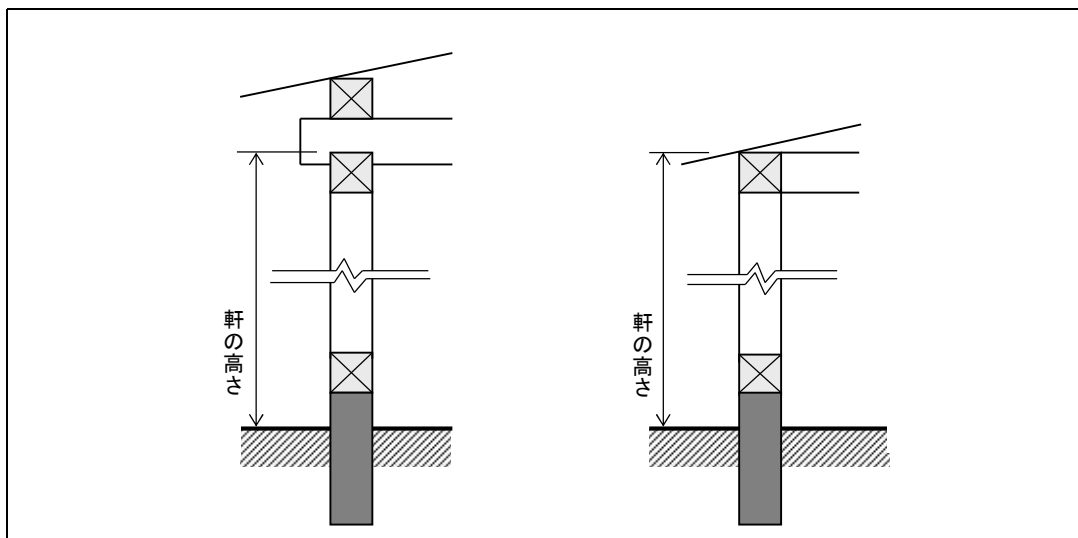
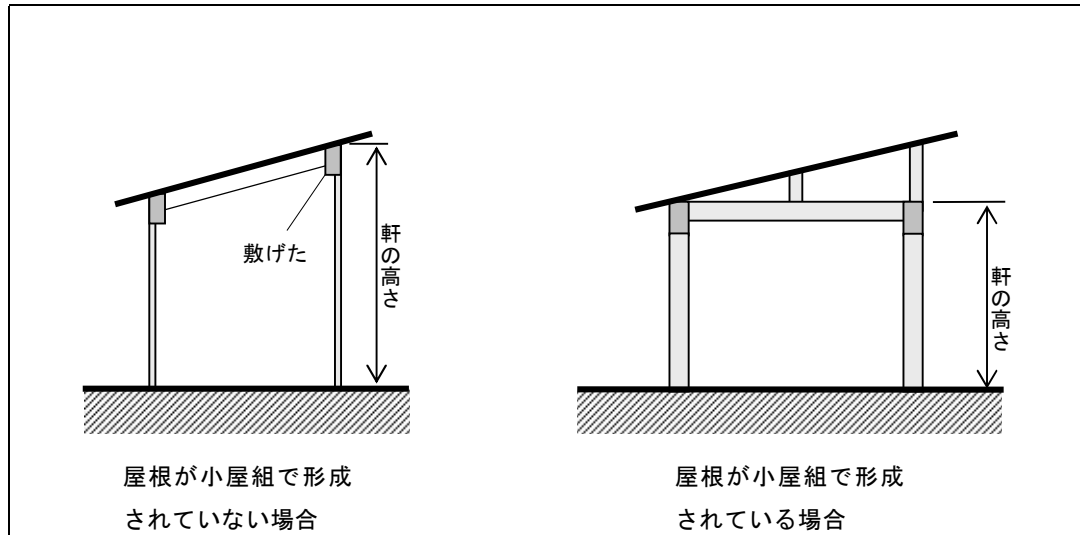


図3-5 小屋組で形成された屋根における軒の高さ

3-2-2 片流れ屋根の場合

片流れ屋根の場合は、原則として、高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとする。



第 4 章 階数

4-1-1 屋上部分

4-1-2 地階部分

【面積、高さ等の算定方法】**令第2条第1項第八号**

階数 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又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の $1/8$ 以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。また、建築物の一部が吹抜きとなつている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によつて階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる。

4-1-1 屋上部分**(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、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ものをいう。

(2) 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ものの例

- ① 昇降機塔、装飾塔、物見塔
- ② 用途上、機能上及び構造上、屋上に設けることが適当な各種機械室
- ③ ①又は②に附属する階段室、廊下等
- ④ 昇降路と同程度の規模の昇降ロビー
- ⑤ 屋上部分の利用のための階段室

4－1－2 地階部分

(1) 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ものをいう。

(2) 地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分の例

- ① 倉庫、物入れ、トランクルーム
- ② 各種機械室
- ③ 建築設備室
- ④ ①から③に附属する階段室、廊下等

第 5 章 地盤面

- 1 建築物が周囲の地面と接する位置
 - 5-1-1 地盤面算定の基本的な考え方
 - 5-1-2 上階が下階より張り出している部分がある場合
 - 5-1-3 屋外階段等がある場合
 - 5-1-4 からぼりがある場合
 - 5-1-5 盛土がある場合
- 2 地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の地盤面の算定方法
 - 5-2-1 地盤面を算定する領域の設定の方法
 - 5-2-2 地盤面の算定方法

1 建築物が周囲の地面と接する位置

【面積、高さ等の算定方法】

令第2条第2項 前項第二号、第六号又は第七号の「地盤面」とは、建築物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をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

5-1-1 地盤面算定の基本的な考え方

(1) 建築物が周囲の地面と接する位置

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し、接する高さは建築物の外壁等が実際に接する高さとする。ただし、5-1-2から5-1-5に該当する場合は、それぞれの取扱いによる。

なお、建築物が周囲と接する地面と扱う地面は、周囲との一体性・連続性を考慮したものとする。

(2) 平均地盤面算定に係る周長

建築物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する。

なお、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、5-1-2から5-1-4において「中心線」とあるのは、「外側の面」と読み替えるものとする。

5-1-2 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、上階の建築物の部分在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。

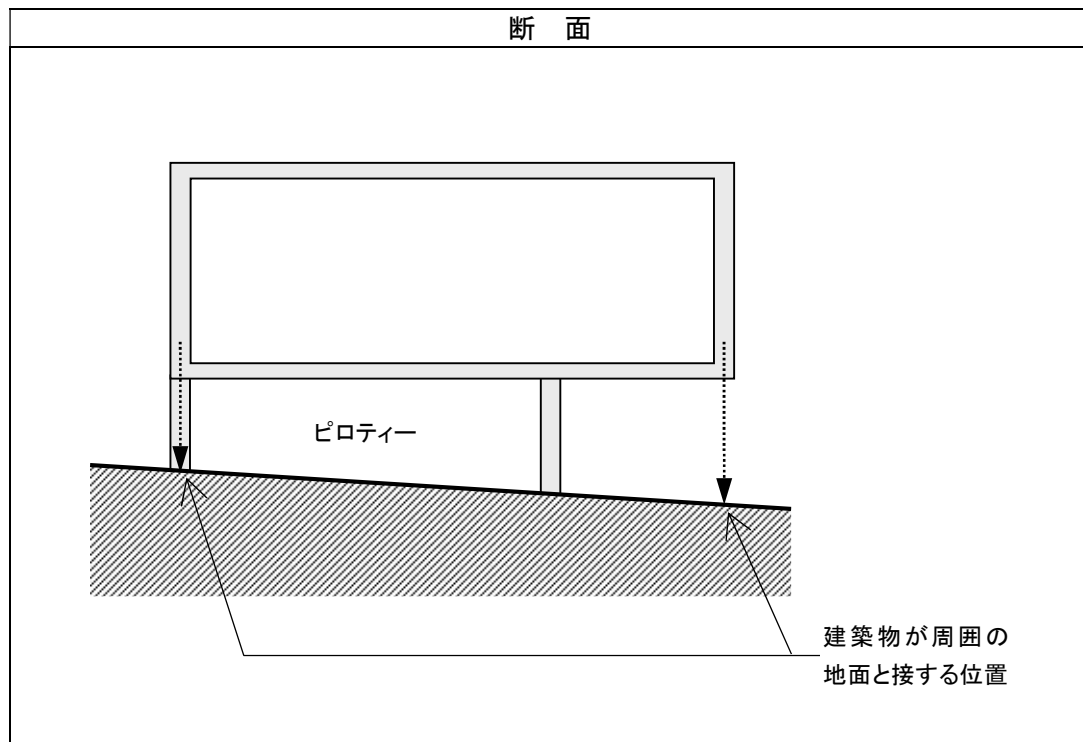


図5-1 上階が下階より張り出している部分における建築物が周囲の地面と接する位置

5-1-3 屋外階段等がある場合

屋外階段、廊下、バルコニー等の部分にあっては、これらを地表面に水平投影し、水平投影された手すり壁等の中心線を建築物が周囲の地面と接する位置とみなす。

ただし、一戸建ての住宅等で小規模な建築物にあっては、上記の取扱いを適用しないこともできる。

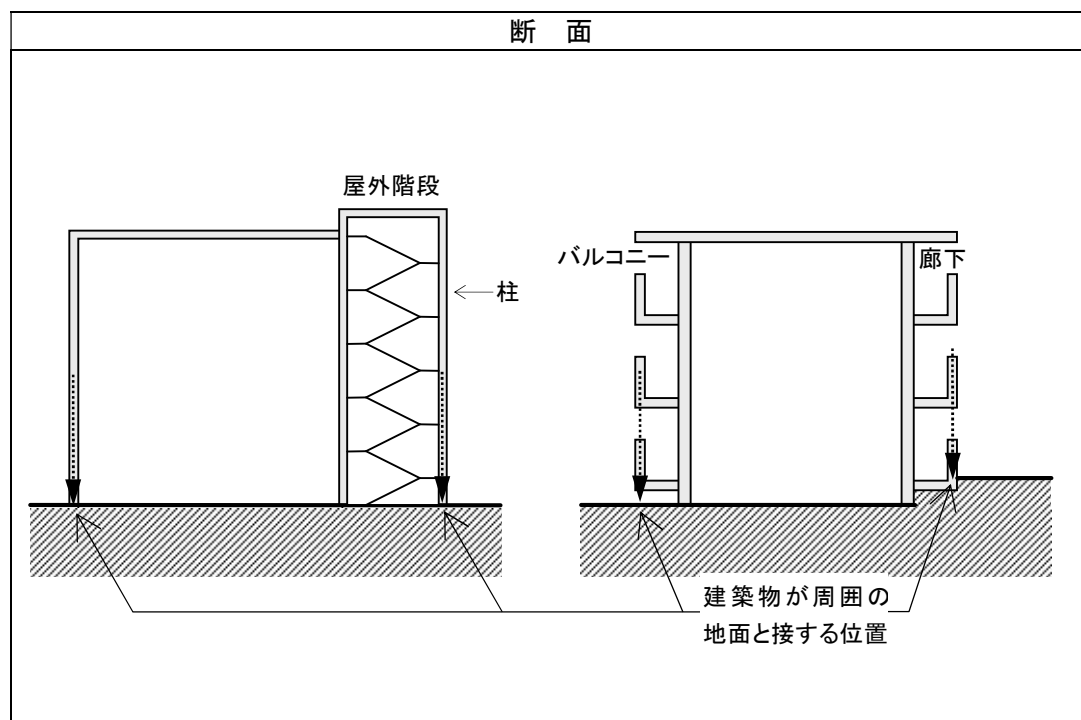


図5-2 屋外階段等の部分における建築物が周囲の地面と接する位置

5-1-4 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、以下の(1)及び(2)による。

* からぼり 通風、換気等の目的で地面下に設けられた建築物本体と周壁（周囲の土を押えている壁）の間の空間をいう。

(1) 建築物本体及び周壁が地面と接する位置の高低差が3m以下の場合

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2m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。

からぼりの奥行きが2m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。

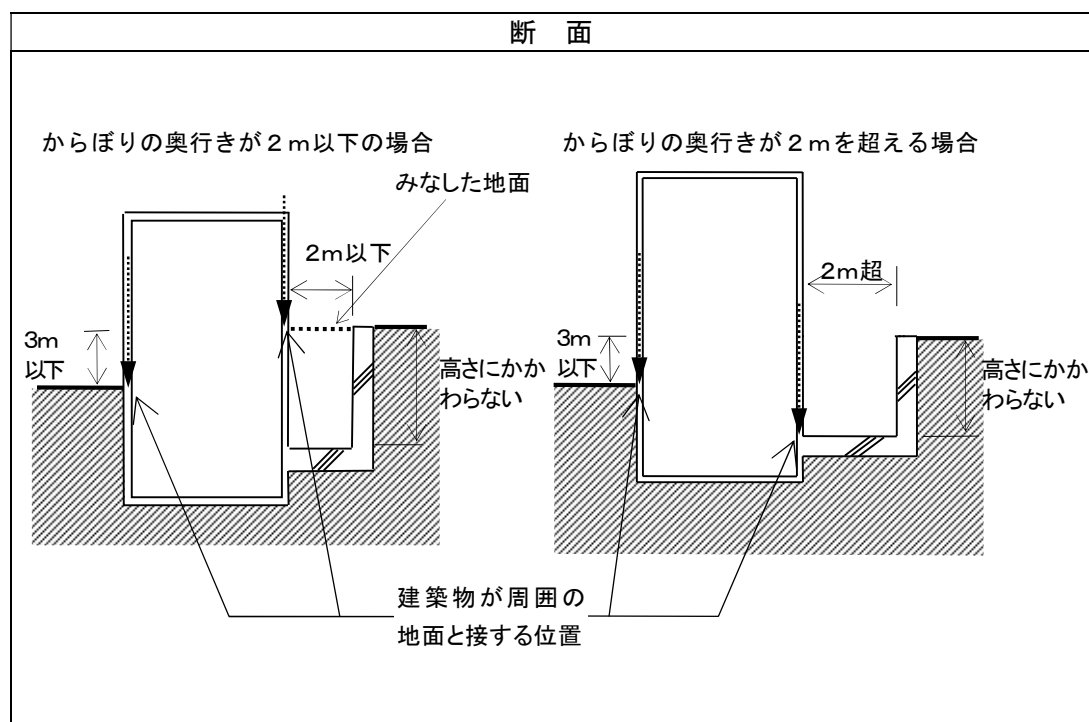


図5-3 建築物本体及び周壁が地面と接する位置の高低差が3m以下の場合

(2) 建築物本体及び周壁が地面と接する位置の高低差が3mを超える場合

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5m以下で、かつ、奥行きが2m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。

からぼりの奥行きが2mを超える部分又はからぼりの高さが5m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。

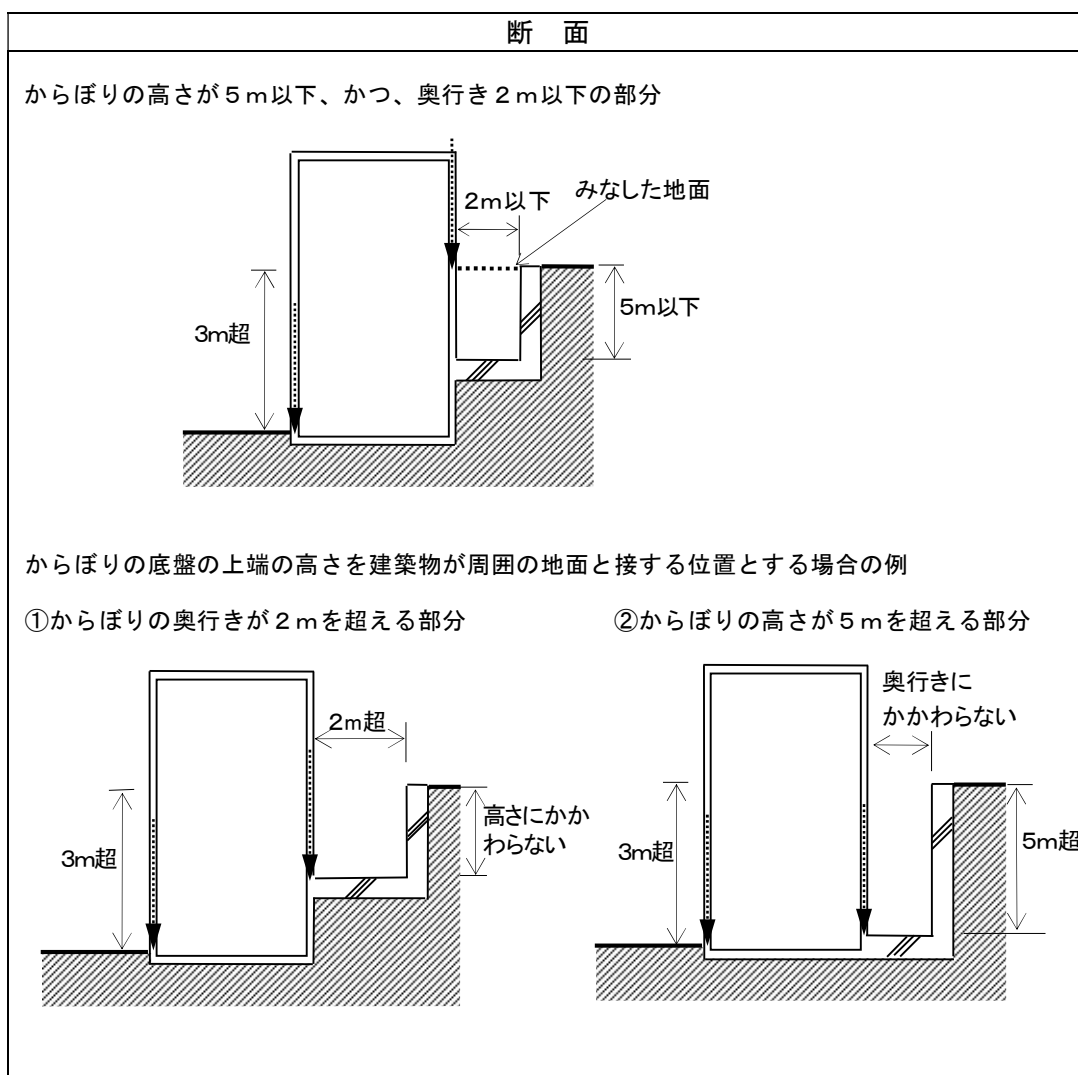


図5-4 建築物本体及び周壁が地面と接する位置の高低差が3mを超える場合

5-1-5 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、周囲との一体性・連続性を考慮したものとし、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で建築物が周囲の地面と接するものとして、地盤面を算定する。

(1) 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、宅地造成及び特定盛土等規制法又は旧宅地造成等規制法（以下「盛土規制法等」という。）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。

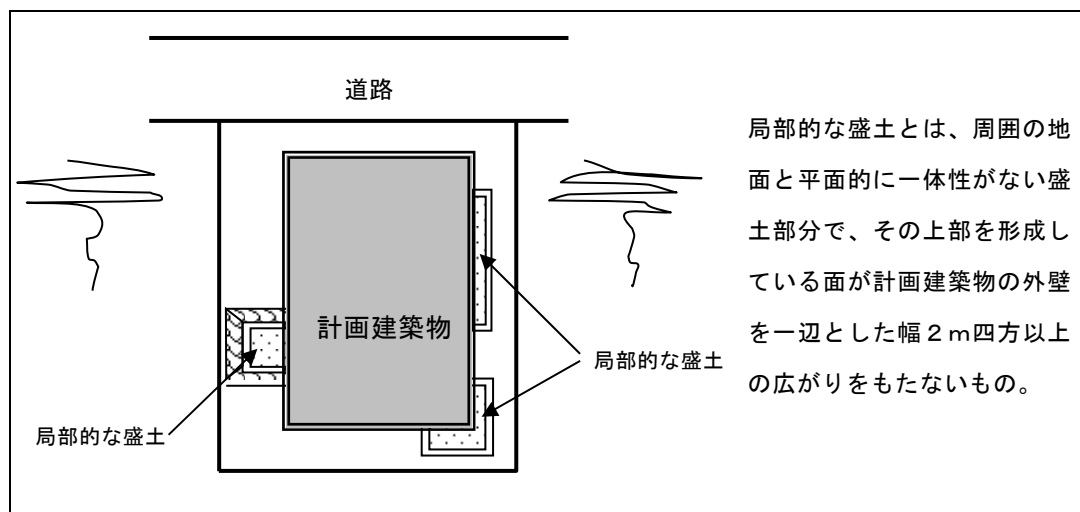
- * 擁壁を築造する場合は工作物確認が必要な規模か否かは問わない。
- * 築造する擁壁が、工作物確認が不要な規模のものであっても、令第142条に定める擁壁の規定に準拠した適切な構造とする。

(2) 開発許可・盛土規制法等による許可に基づく盛土

許可を受けて行う盛土であれば、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。

ただし、許可を受けて行う盛土でも、盛土後の地面が局所的で周囲の地面と一体性がない場合(図5-5)には、本文の適用除外となり、盛土前の地面を建築物が周囲の地面と接する位置とする。

なお、建築確認時に造成が完了している盛土であれば、5-1-5(1)建築工事に先立って行われた盛土として扱う。



(3) 周囲の地面の高さに合わせるための盛土

周囲の状況を考慮して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①又は②に該当するもの。ただし、道路又は隣地の地面の高さに合わせる場合でも、水平面の広がり方が2 m以上確保できない場合（③ア）や、相対する隣地の一方が計画地より高くない場合（③イ）等は、盛土後の地面の高さで接するものとは取扱わない。

なお、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。

* 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。

* 築造する擁壁が、工作物確認が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。

① 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

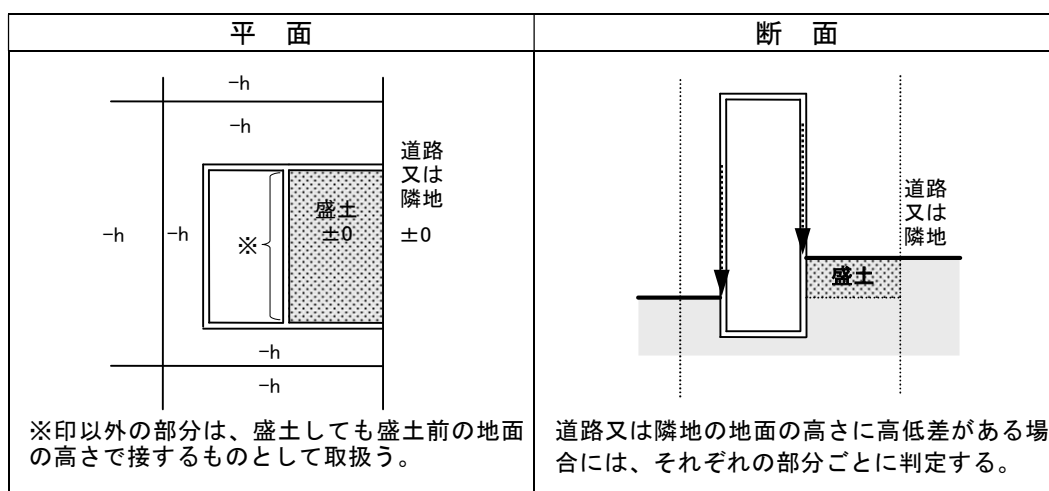


図5-6 道路又は隣地と建築物に挟まれた部分に行う盛土

- ② 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

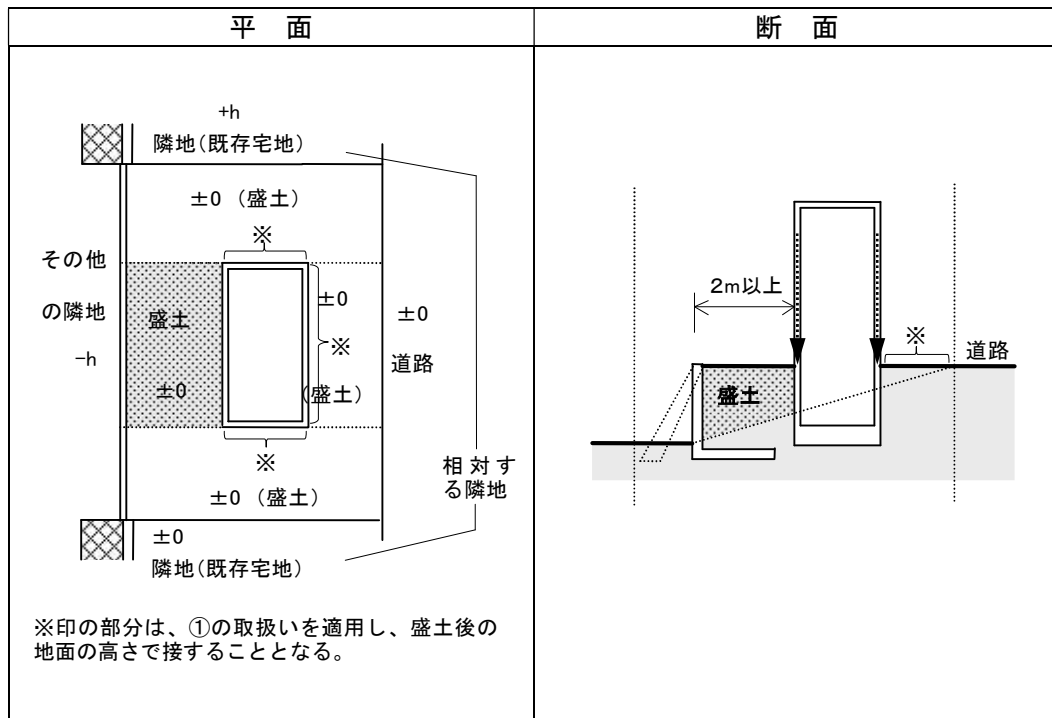


図5-7 計画地を挟んで相対する隣地の地面が共に計画地より高い場合の盛土

③ 盛土後の地面の高さで接するものとは取扱えないものの例

ア 水平面の広がり方が2 m以上確保できない場合

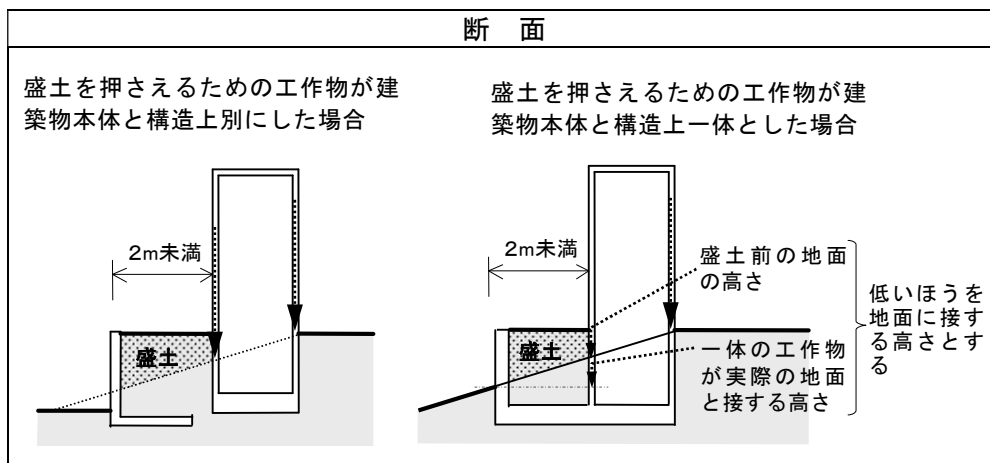


図5-8 水平面の広がり方が2 m以上確保できない場合

イ 相対する隣地の少なくとも一方が計画地より低い場合

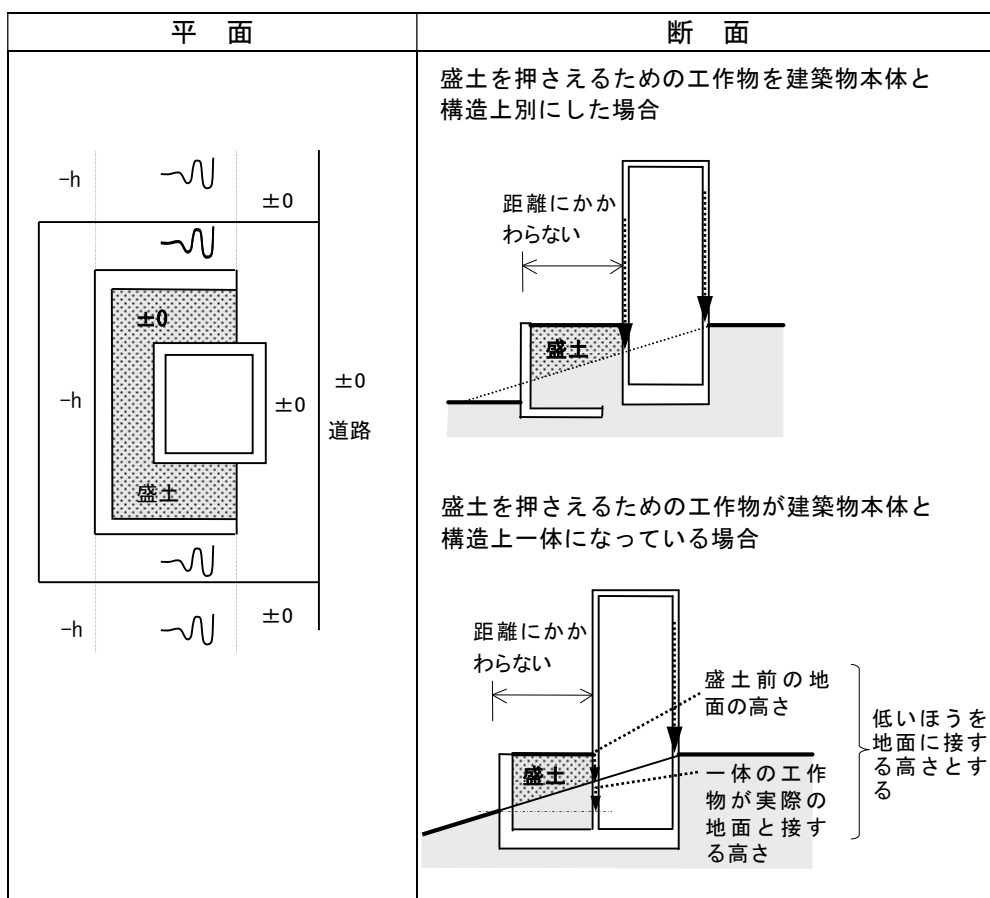


図5-9 水平面の広がり方が2 m以上確保できない場合

(4) 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。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。

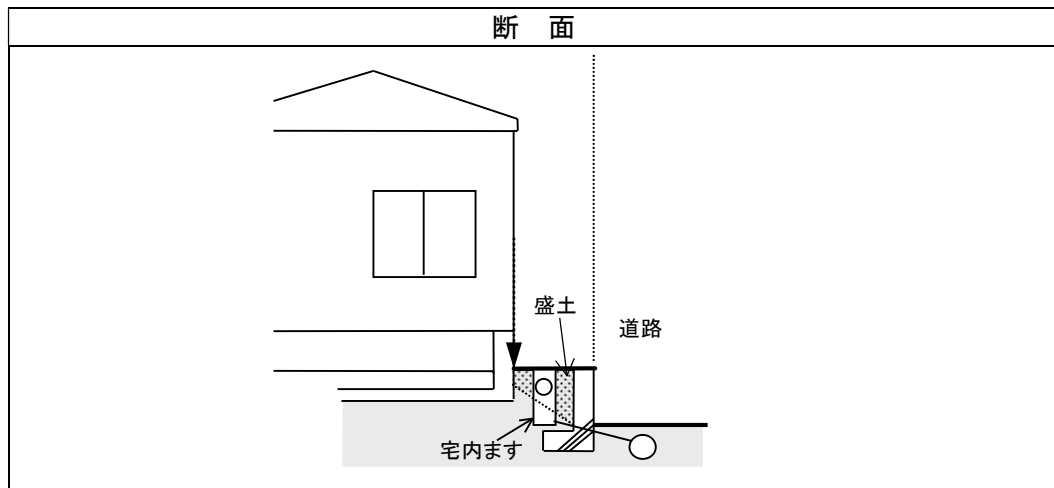


図5-10 敷地の衛生上又は安全上必要な範囲の盛土

(5) 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。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。

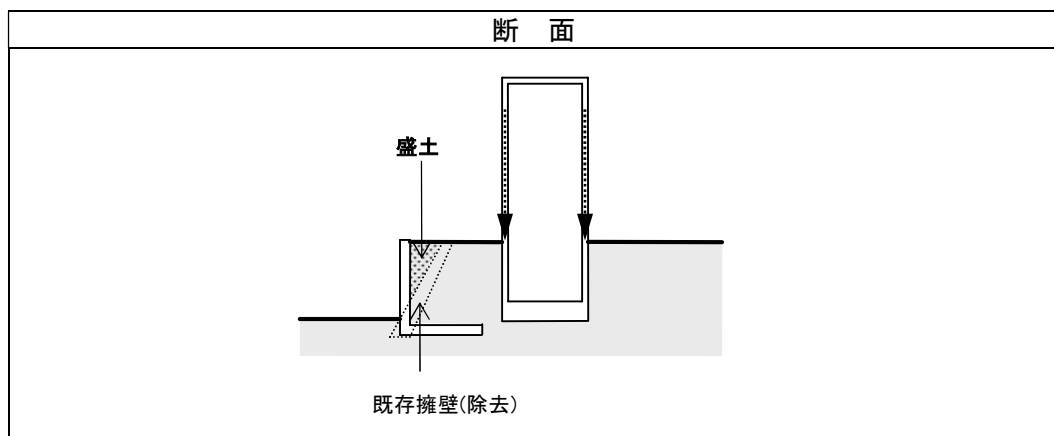


図5-11 既存の擁壁の築造替えに伴う盛土

2 地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の地盤面の算定方法

5-2-1 地盤面を算定する領域の設定方法

地面と接する位置の最高点又は最低点から3m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、3m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。

(1) 基本的な領域の設定方法

3mの起算点は、原則として、建築物の最高点又は最低点とし、当該起算点から3mごとに領域を設定する。

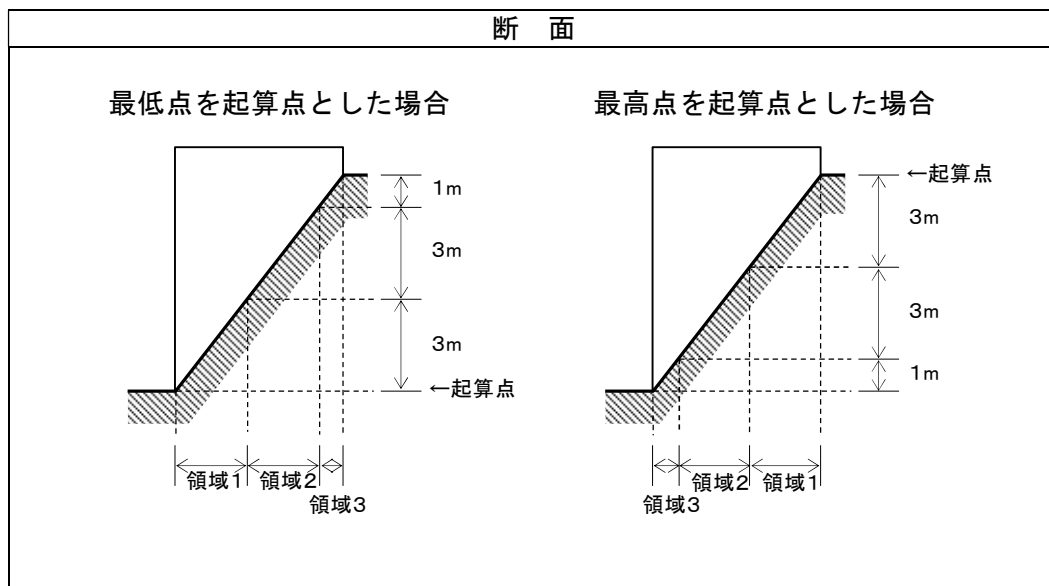


図5-12 領域の設定例

(2) (1)によることが不合理である場合の設定方法の例

① 計画的に造成されたひな壇状の地盤面の場合

ひな壇ごとに領域を設定する。

② 空中歩廊等で接続された建築物の各部分が接する地盤面に高低差がある場合

各部分ごとに領域を設定する。

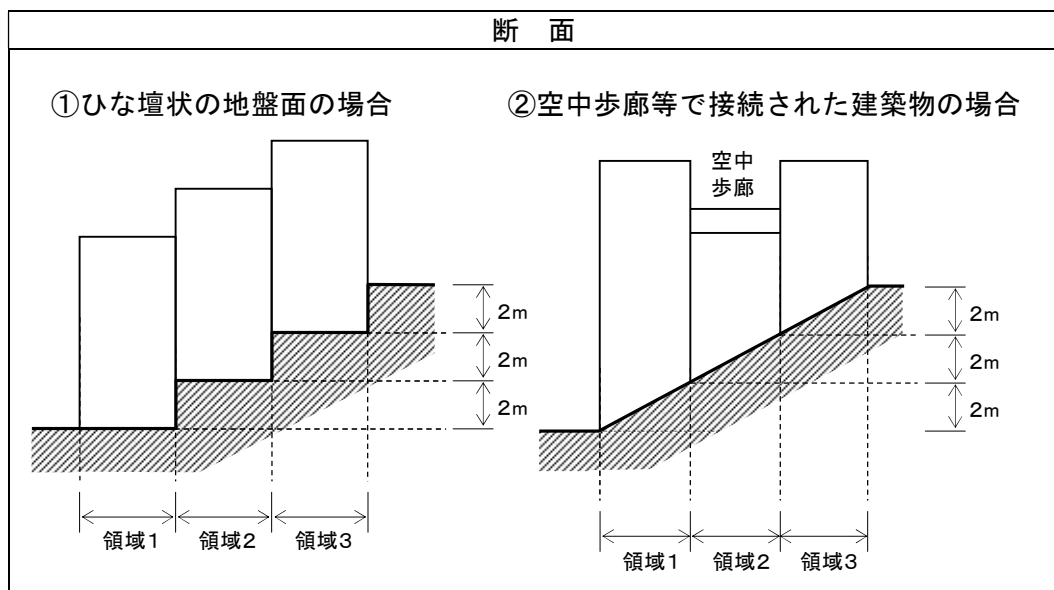


図5-13 (1)によることが不合理である場合の設定方法の例

5－2－2 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平均高さを算定する。

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算定する。

盆地や谷上の敷地、一部隆起した敷地などに広がりをもって建築物が建築される場合、矩形の建築物でなく曲線を基調とした設計がなされた建築物またはかぎ形にずれた段状の建築物の場合など、直線での設定が著しく不適当と認められる場合には、他の形状の境界線で領域を設定する。

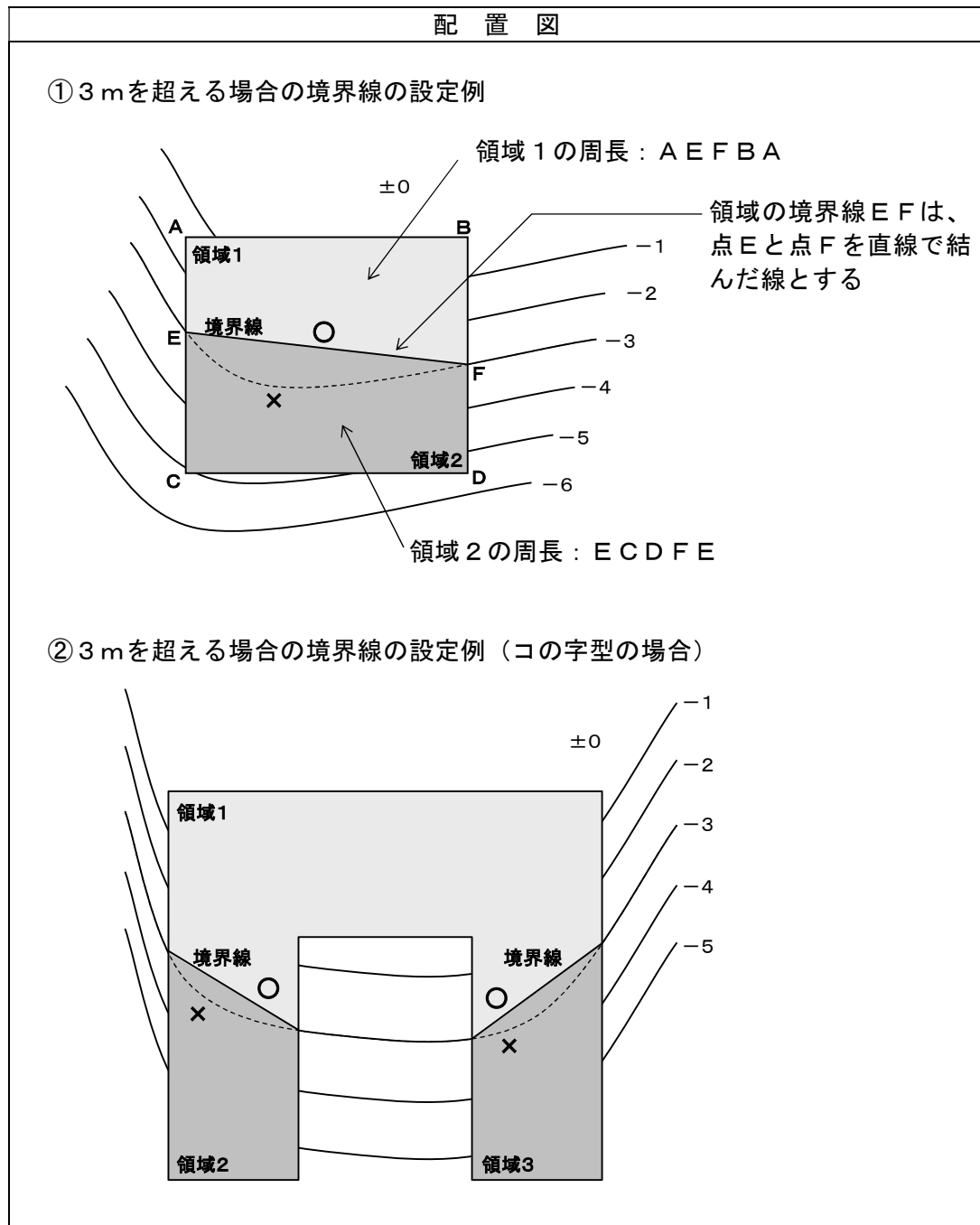


図5-14 3mを超える場合の境界線の設定例

第 6 章 小屋裏物置等

6-1-1 小屋裏物置等

【通 達】

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の高さが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未満であれば、当該部分については階として取扱う必要はないものとする。
(平成12年6月1日 建設省住指発682号)

6－1－1 小屋裏物置等

(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6-2）
- 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6-1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。

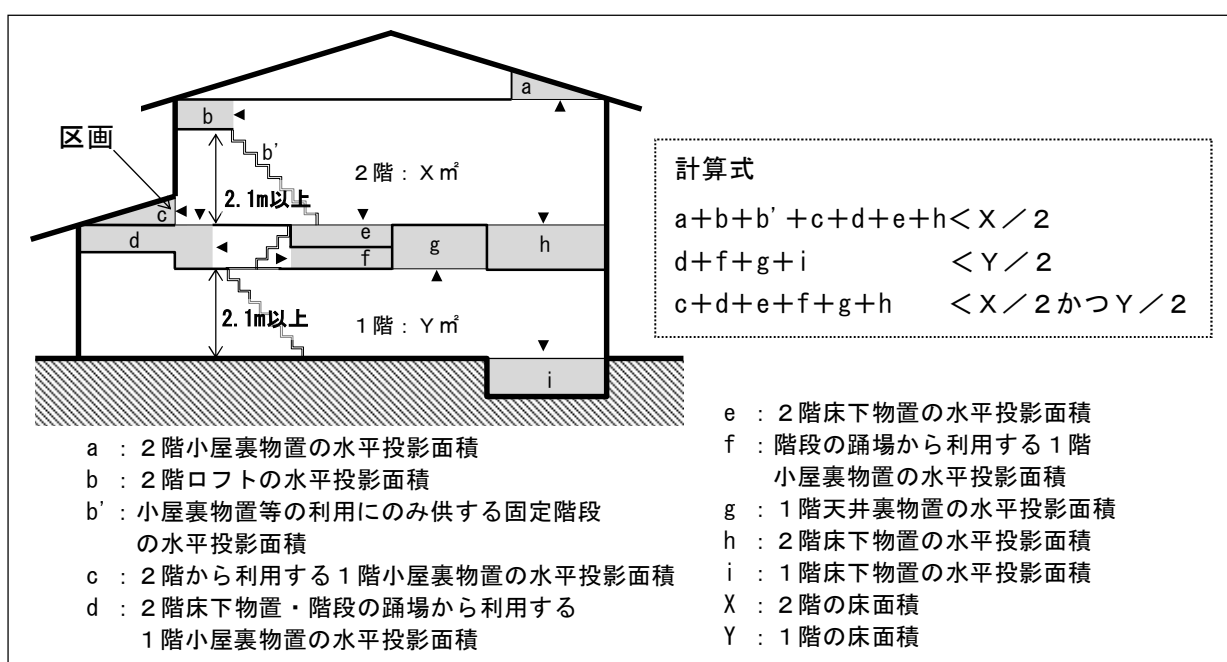


図6-1 階とみなさない小屋裏物置等の条件

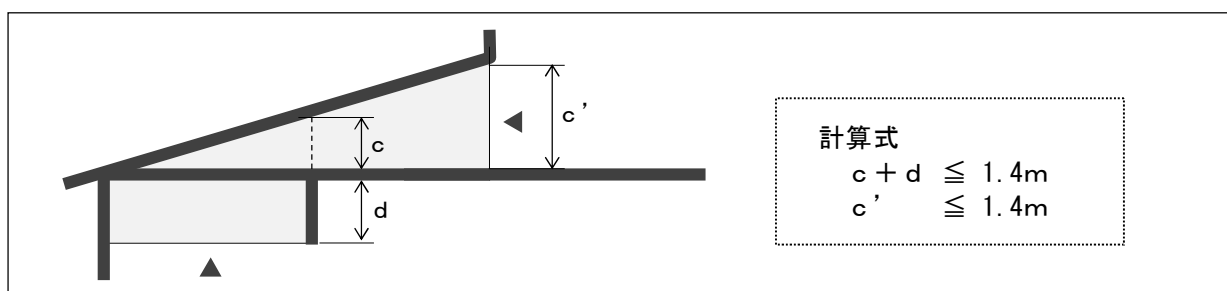


図6-2 上下に連続する小屋裏物置等における合計の内法高さの算定方法

(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ため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6-3）

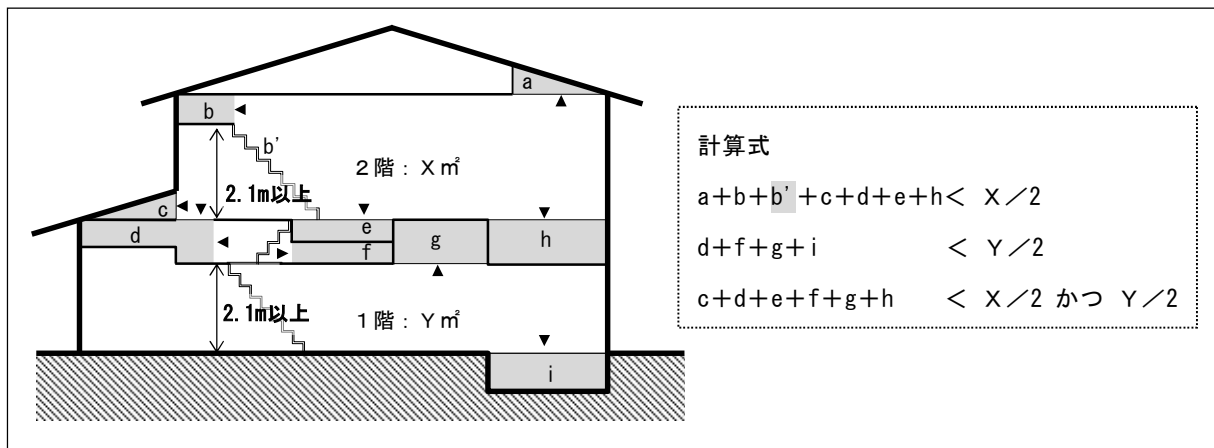


図6-3 小屋裏物置等を利用する階段等

(3) その他

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。