

第4 面積、高さ及び階数

1. 床面積の算定について

H21.4.1 作成
H22.4.1 改正

床面積の算定においては、「床面積の算定方法について」(昭和61年4月30日付け建設省住指発第115号)、「床面積の算定方法の解説」(社)日本建築士会連合会・(社)日本建築士連合会、監修：建設省住宅局建築指導課)、「同補足」(昭和62年4月1日(社)福岡県建築士事務所協会、監修：福岡県内特定行政庁総則分科会)、「基準総則」に準じる。

解 説 等

関係条文 法第92条、令第2条第1項第3号

参 考 関連通達：昭和61年住指発第115号
基準総則 P77～P104

2. 幅員が一定でない場合の容積率算定用の前面道路幅員（12m未満）の取り方について

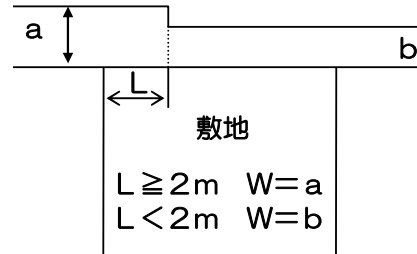
H21.4.1 作成
H27.5.1 改正

法第43条第1項で規定される最低接道長さ2mの位置で取り扱う。（ $W \times 4/10$ 、 $6/10$ ）

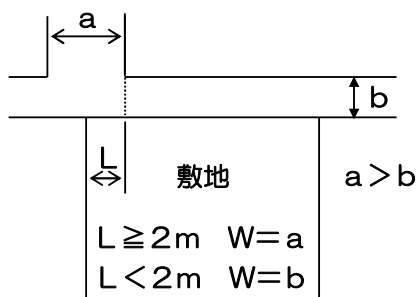
1) 敷地の前面だけが拡幅の場合



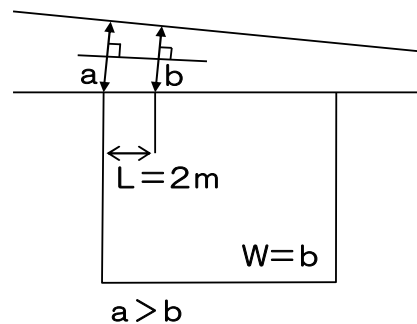
2) 幅員が大きく異なる場合



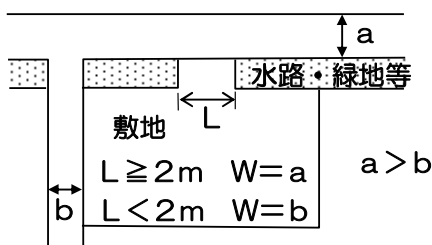
3) T字路に接する場合



4) 幅員がV字状の場合



5) 水路等を挟んで接する場合



解 説 等

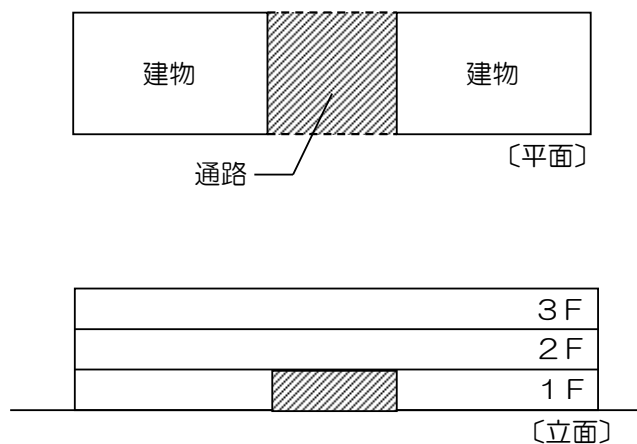
福岡県建築基準法施行条例第20条、第21条で規定する敷地等と道路との関係において、接道長さに付加がある場合についても2mの位置で取り扱う。

※上記5)の場合、水路・緑地等の占有部分と道路aが接する境界線を道路境界線とみなす。なお、水路・緑地等の占有部分は敷地面積に算入しない。ただし、占用許可の中に占有部分の建築許可が含まれている場合は、敷地面積に算入する。

関係条文 法第52条第2項

参 考 基準総則 P236

屋外と屋外を結ぶトンネル状の通行専用の通路（貫通通路）は、これに面する屋内の出入口及び窓（はめ殺し窓を除く。設備類の開口については窓とみなさない。）がなく、両端にシャッター等の区画がない場合は、床面積に算入しない。



解 説 等

関係条文

参 考

・床面積の算定方法の補足：(社)福岡県建築士事務所協会 P5「2 ポーチ(3)」

(1) T型屋根

先端より1m後退線で算定する。[建築面積 = 床面積]

(2) 門型屋根

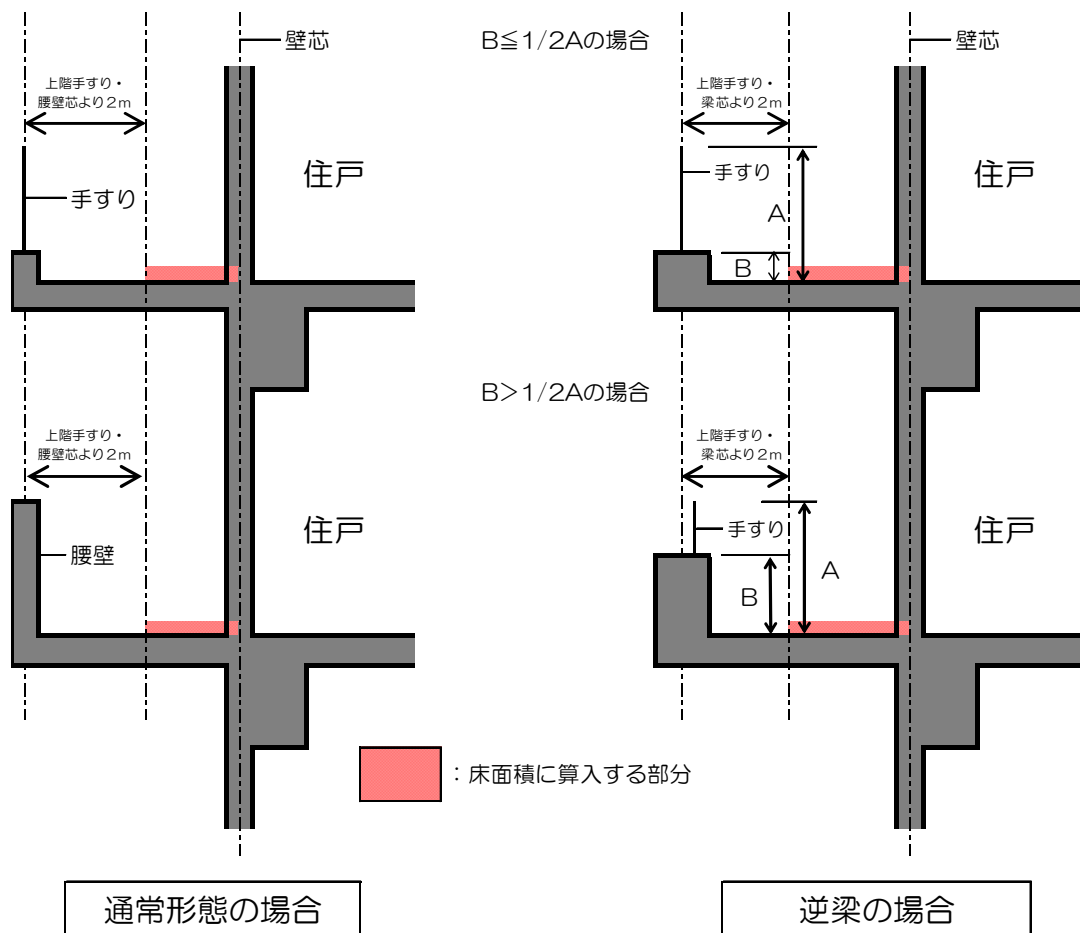
先端より1m後退線で算定する。[建築面積 = 床面積]

ただし、1m以内に柱がある場合は柱間とする。

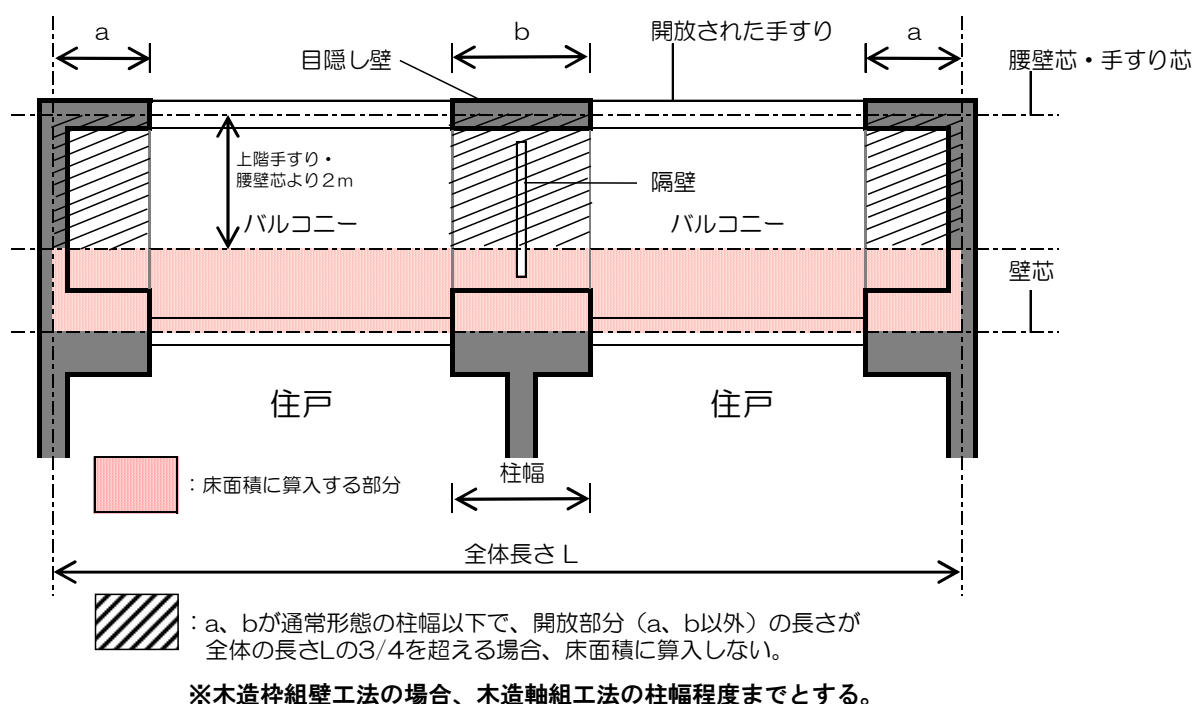
解 説 等

関係条文	
参 考	<ul style="list-style-type: none">• 床面積の算定方法の解説：(社)日本建築士会連合会・(社)日本建築士連合会 P11 「3 公共用歩廊，傘型又は壁を有しない門型の建築物」• 床面積の算定方法の補足：(社)福岡県建築士事務所協会 P7 「3 公共用歩廊，傘型又は壁を有しない門型の建築物」

(1) 「幅2mを超える部分」の算定について



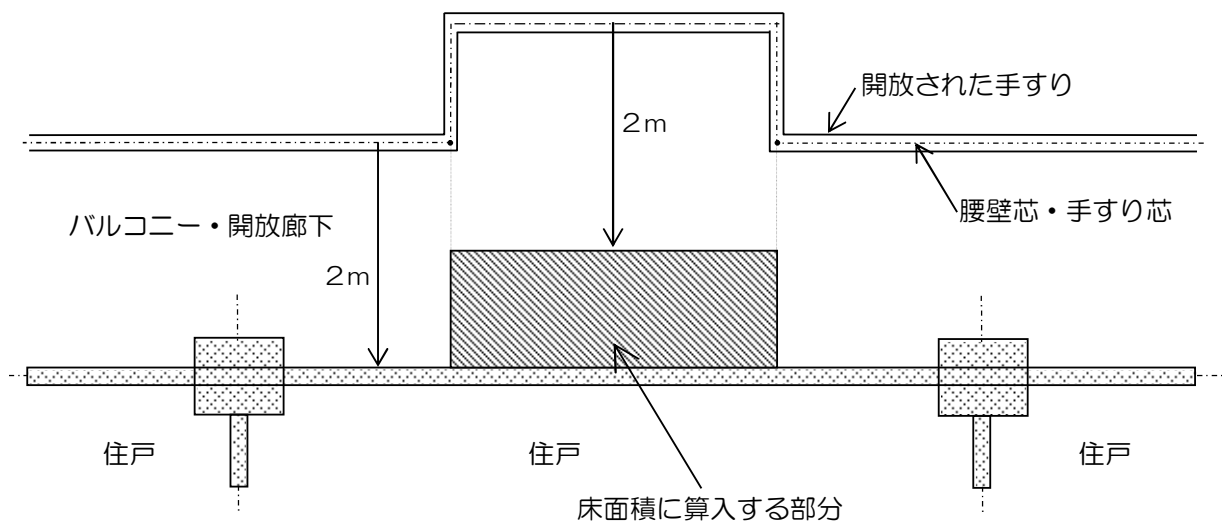
(2) 「外気に有効に開放されている部分」にある床面積に算入しない部分について



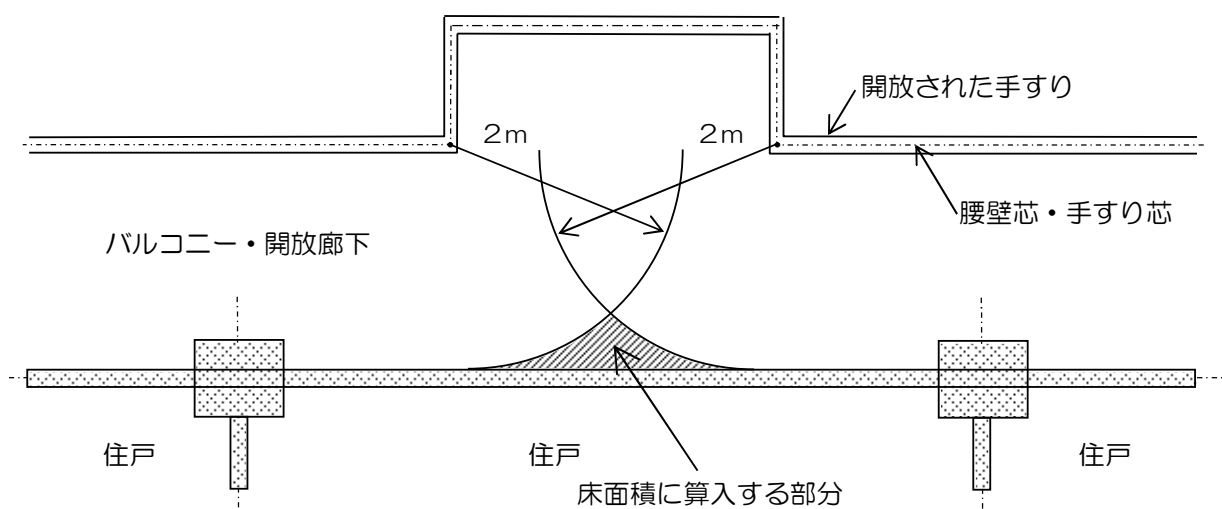
(3) 形状に凹凸のある場合

床面積の算定方法については、【算定方法A】を基本とするが、【算定方法B】とすることもできる。

【算定方法A】



【算定方法B】



※福岡県五特定行政庁連絡協議会において、形状に凹凸のある場合の吹きさらしの廊下等の床面積の算定方法について整理を行いました。

(4) 腰壁や開放性のある手すりの取扱いについて

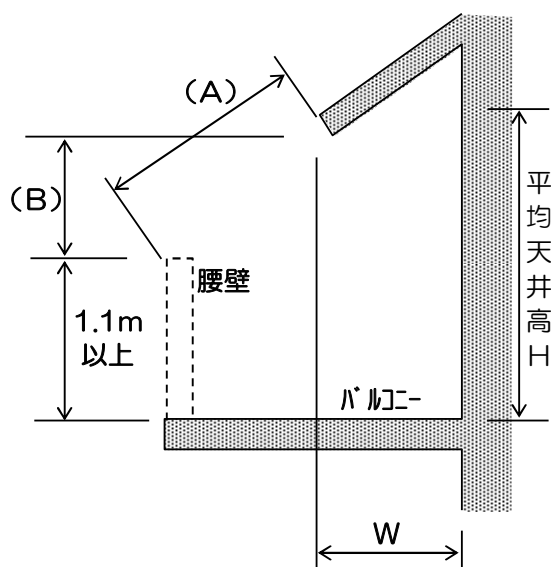


図 7-1

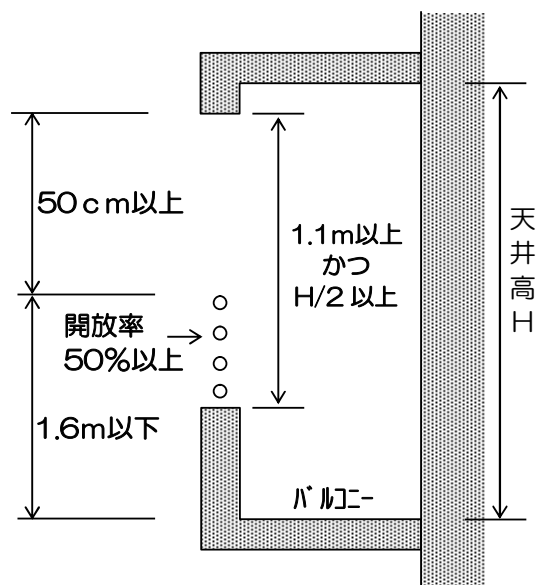


図 7-2

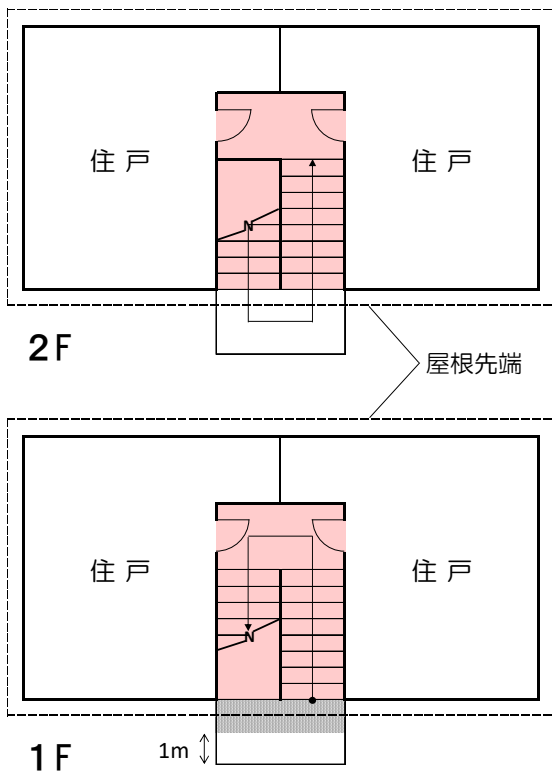
- ① バルコニーの腰壁の開放率が50%未満の場合、(B)が $H/2$ 以上かつ1.1m以上なくても、(A)が $H/2$ 以上かつ1.1m以上であれば外気に開放されているとみなし、 W を床面積に算入しない。(図7-1)
- ② バルコニーの腰壁をパンチングメタル等(材料は特定しない。)を使用した場合について、腰壁全体で開放率が50%以上あれば、上記の条件を満たしていなくても、床面積に算入しない。(図7-1)
- ③ 手すり天端から開放部分の高さが1.1m以上かつ $H/2$ 以上が取れなくても、パンチングメタルや手すり等により開放率50%以上確保した場合は開放部分とみなす。腰壁の高さは1.6m以下かつ天井または上部垂れ壁等から50cm以上離すこととする。この場合、代替進入口の確保にも配慮すること。(図7-2)
- ④ 開放率不足を手すりの開口で補う場合は、手すりの大きさを5cm角程度の内に納まるものとし、横手すりの場合は足掛かり部分には設けない様に配慮する。(図7-2)
- ⑤ ①~④の項目については、開放廊下にも準用する。

解 説 等

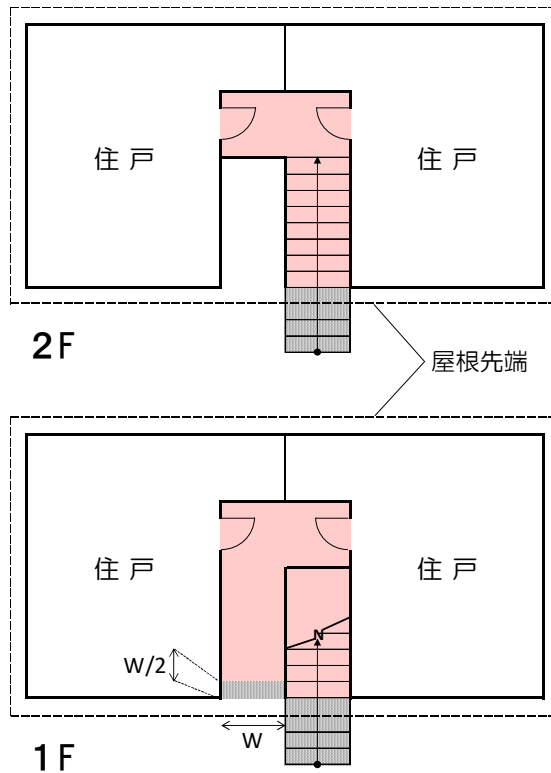
関係条文	
参 考	床面積の算定方法の補足：(社)福岡県建築士事務所協会 P13「5 バルコニー・ベランダ」 基準総則 P83~P84


(1) すべて屋根にかかっている場合


<例1>



<例2>



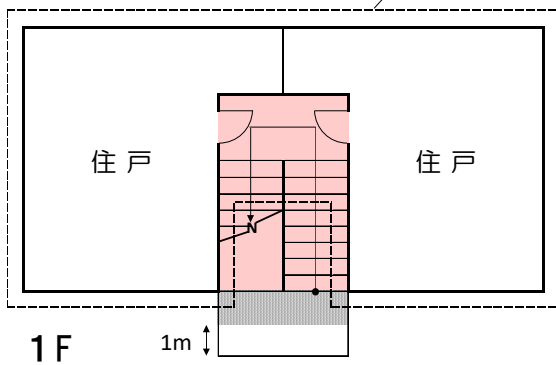
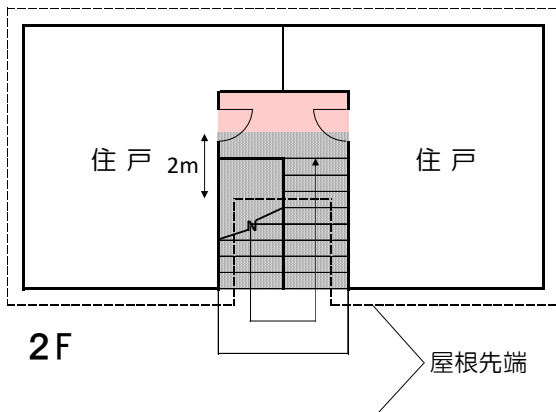
 の部分は、延べ面積に算入する。

 の部分は、建築面積に算入する。

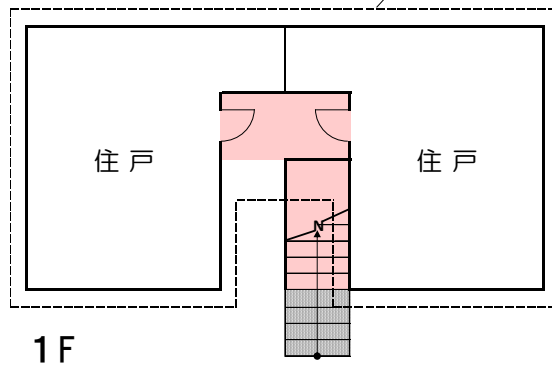
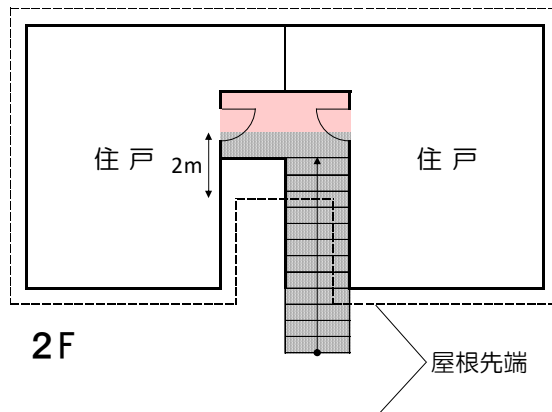
※3階建て以上の場合の中間階については、1階に準じる。


(2) 部分的に屋根がない場合


<例1>



<例2>



 の部分は、延べ面積に算入する。

 の部分は、建築面積に算入する。

※3階建て以上の場合の中間階については、1階に準じる。

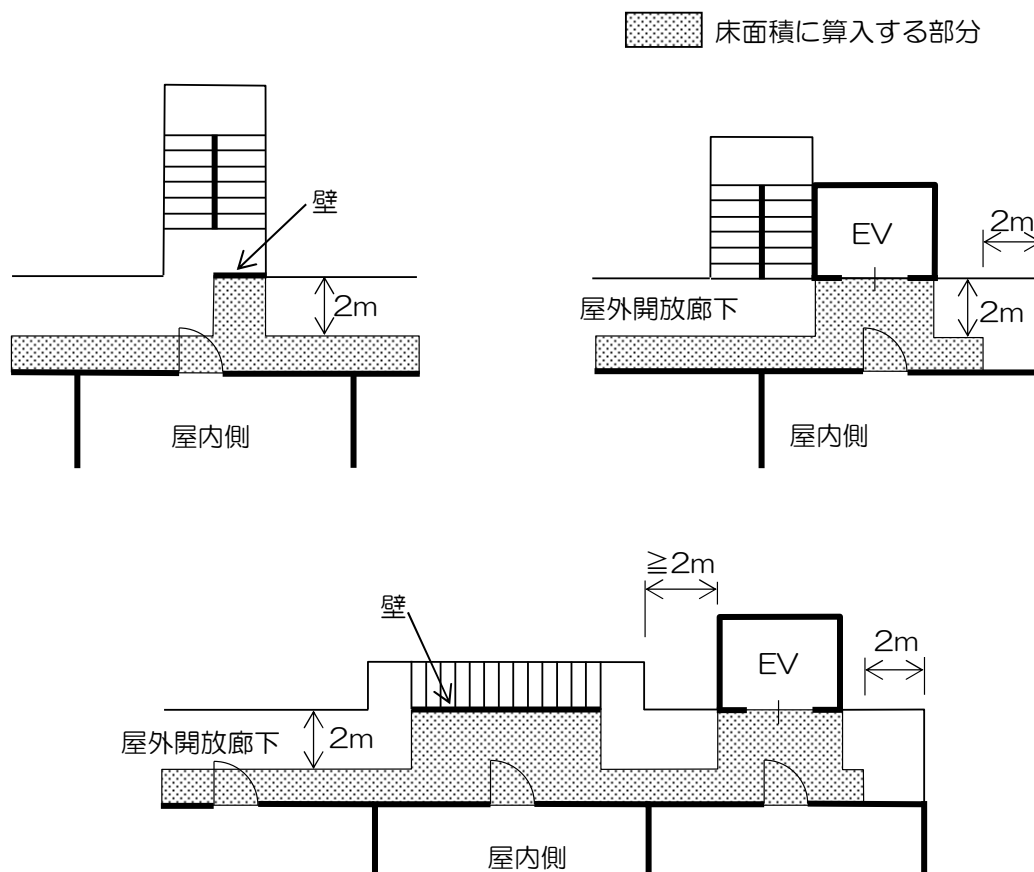
解 説 等


関係条文	
参 考	・床面積の算定方法の補足：(社)福岡県建築士事務所協会 P13 「5 バルコニー・ベランダ」

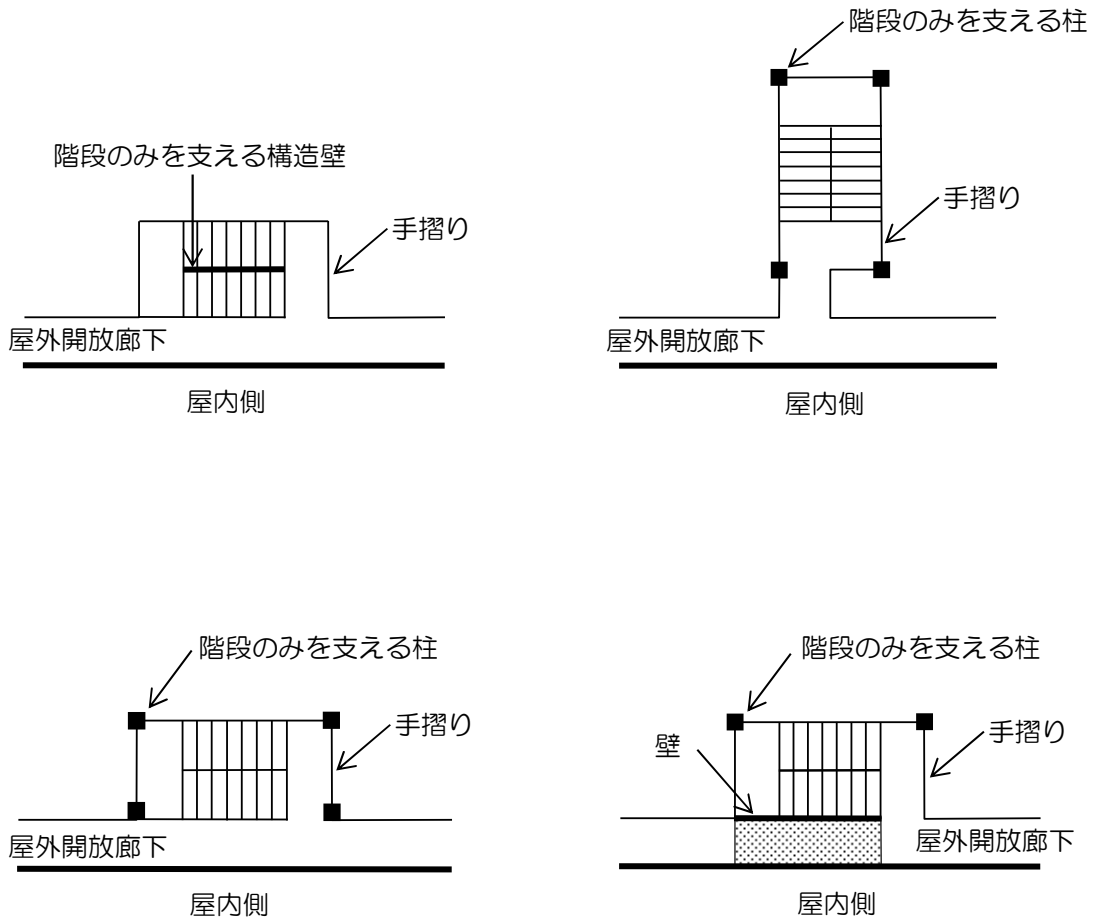
屋外階段が取り付く部分が床面積に算入しない場合は、屋外階段とその階段が取り付く部分に壁（外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1 m以上であり、かつ、天井の高さの1/2 以上である場合を除く。）がなく、外気に有効に開放された状態とすること。

ただし、取り付く部分から2mを超える部分は、床面積に算入される。

また、令第112条（防火区画）、令第126条の2（排煙設備の設置）ただし書き、令第129条の13の2（非常用の昇降機の設置を要しない建築物）等の区画をする場合の床面積についても、これによるものとする。



 床面積に算入する部分



解 説 等

屋外階段が取り付く部分の床面積算定については、平成 13 年度日本建築行政会議全国会議の基準総則部会において示された算定方法による。

関係条文	令第2条第1項第3号
参 考	H14 年度 福岡県内五特定行政庁会議（屋外階段が取り付く部分の床面積算定について） 基準総則 P87～P90

8. 共同住宅等の1階における、駐車スペースの床面積及び延焼防止の手当てについて

H21.4. 1 作成
R6.5.7 改正

(1) バルコニー又は廊下の下部を駐車スペースにしている場合の床面積について

① 床面積の算定について（下図参照）

バルコニーや廊下の下部を駐車スペースに使用する場合のように、明らかにその場所で用途が発生する時には、その部分を床面積に算入する。

② 屋外階段の下部利用の場合

ア 屋外の直通階段については、上記と同様の取り扱いとする。

イ 屋外避難階段については、駐車スペースとして利用する計画は法の主旨により不可とする。

(2) 駐車スペースの延焼防止の手当てについて

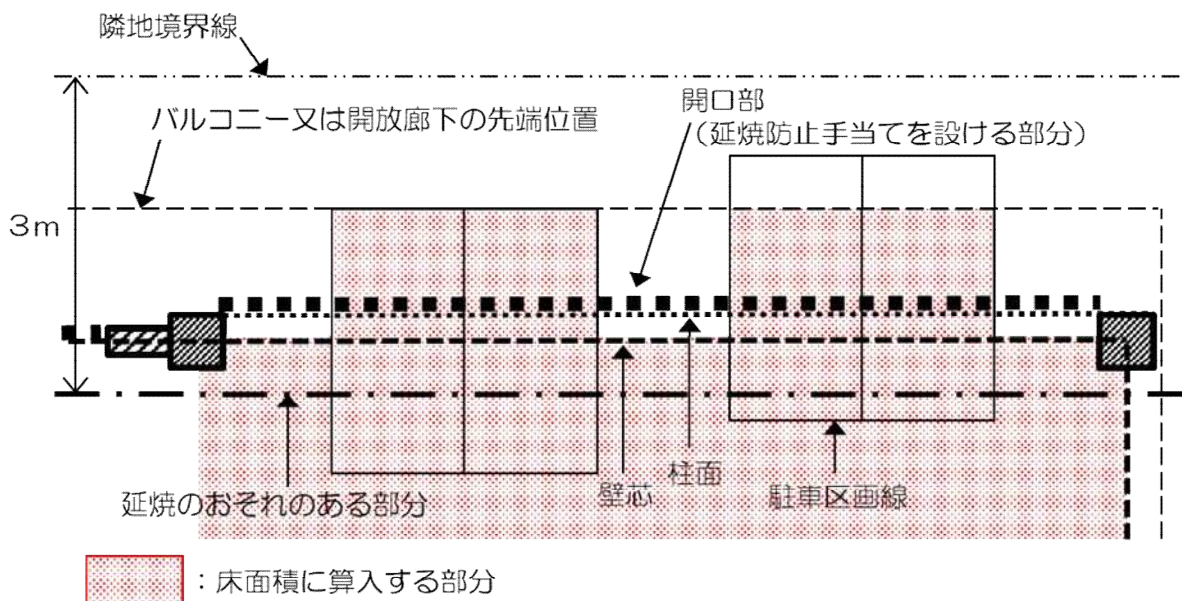
① 建築物の開口部（下図の大点線■■■の位置）は、柱面（下図の小点線…の位置）又は壁芯（下図の中点線---の位置）の位置とし、その位置で延焼のおそれのある部分にある場合は、延焼防止の手当てを行う。（下図は柱面の位置に開口部がある場合を図解）

② 延焼防止の手当ては、①の開口部に設ける防火設備又は隣地境界線上に設ける防火塀とする。

③ 延焼防止の手当てを防火塀による場合、防火塀の高さは駐車場開口部（梁の下端等）の高さ以上とする。

④ 防火塀を設けた場合の延焼のおそれのある部分の取り方については、防火避難規定7-1)による。

⑤ 駐車場内の車路・通路又は植栽帯については、延焼防止の手当ては必要ないものとする。



解 説 等

- ・延焼のおそれのある部分で内外にわたる駐車区画は、防火塀による延焼防止の手当てによらない場合は不可となる。
- ・(1) 及び (2) の取り扱いは、2階以上を駐車場以外の用途で使用し、1F を駐車場とした場合のみの緩和措置であり、主たる用途が自走式駐車場である場合や、平屋部分の駐車場には適用できない。
- ・上図は (1) 及び (2) の取り扱いをまとめて図解したものであり、(1) 及び (2) は、あくまでも独立した取り扱いである。（例えば、バルコニーや廊下の下部を駐車スペースに使用しない場合でも、柱面又は壁芯の位置が上図の延焼のおそれのある部分にある場合は、延焼防止の手当てが必要になる。）

参 考 関連通達：昭和 48.2.28 住指発 1 1 0 号

9. 吹きさらしの廊下、バルコニー・ベランダ、屋外階段の床面積及び外気に有効に開放されている部分の取り扱いについて

H21.4.1 作成
H27.5.1 改正

- (1) 「床面積の算定方法について」(昭和61.4.30付建設省住指発115号)で吹きさらし廊下等の「外気に有効に開放されている部分」として取り扱う隣地等からの各部分までの有効距離は、次のとおりとする。

建築物の部分	床面積不算入の場合		
	隣地境界線からの有効距離	同一敷地内の他の建築物からの有効距離	当該建築物の部分等からの有効距離
吹きさらし廊下	50cm以上	200cm以上	
バルコニー・ベランダ	50cm以上	200cm以上	
屋外階段	50cm以上	200cm以上	

- (2) 屋外として取り扱う場合の隣地等からの各部分までの有効距離は、次のとおりとする。

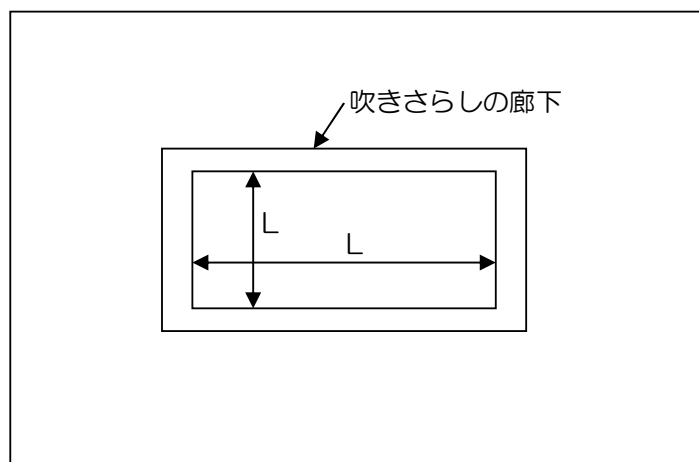
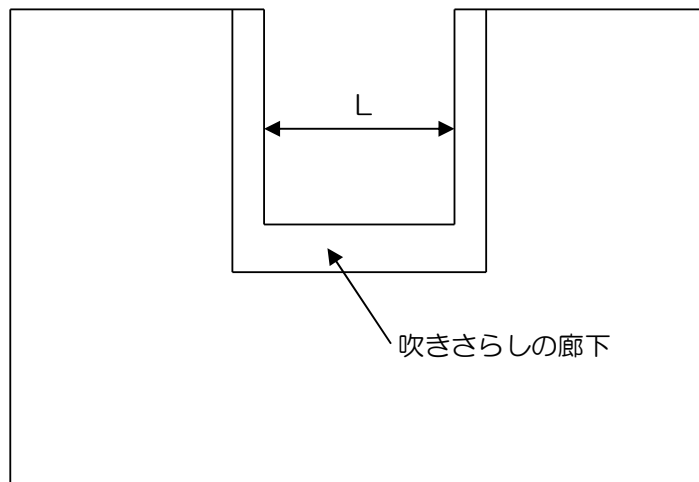
建築物の部分	屋外とみなす場合		
	隣地境界線からの有効距離	同一敷地内の他の建築物からの有効距離	当該建築物の部分等からの有効距離
吹きさらし廊下	25cm以上		
バルコニー・ベランダ	25cm以上		
屋外階段	25cm以上		
屋外避難階段	50cm以上	100cm以上	

解 説 等

- ・(1)の表は、床面積に算入しない場合の隣地等からの距離に関する取り扱いを示すもの。
- ・(2)の表は、床面積に関係なく屋外部分としてみなす場合の隣地等からの距離に関する取り扱いを示すもの。
また、建築物の各部分が延焼のおそれのある部分に該当するものであっても、上記の有効距離が確保されていれば屋外部分とみなすことから、防火設備は不要となる。(有効距離が確保されていなければ、防火設備等の手当てが必要となる。)

関係条文	令第2条第1項第3号
参 考	<ul style="list-style-type: none"> ・関連通達：昭和61年住指発第115号 ・床面積の算定方法の解説：(社)日本建築士会連合会・(社)日本建築士連合会 ・床面積の算定方法の補足：(社)福岡県建築士事務所協会

下図の様に相互が対面し、又は口の字型に構成される廊下は、閉鎖的な空間が生じていることから、Lが2m未満のものは「吹きさらしの廊下」として取り扱わない。この場合、床面積に算入される。



解 説 等

関係条文

参 考

「建築面積・床面積の算定方法について」（平成13年度日本建築行政会議基準総則部会）

(1) 周囲の地面と接する位置の設定**① からぼり等のある場合**

建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、当該建築物及び周壁の外側の部分を「周囲の地面と接する位置」とする。ただし、斜面地等において、大規模な擁壁と共に設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置とする。

② 建築物が接する位置に盛土が行われている場合

盛土後に建築物が接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。ただし、敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土または局所的な盛土*がなされる場合において、当該盛土後に建築物が接する位置以外の適切と考えられる位置を「接する位置」とする。

※「局所的な盛土」とは、フラワーポットなど意匠的に設けられる小規模なもの、容易に撤去可能なもの、又は上部の水平な面が2mを超える広がりを持たないもの。ただし、隣地境界線又は道路境界線まで、それぞれ隣地、又は道路の高さと同程度まで盛土をした場合は、水平な面の広がりが小規模であっても、盛土後の地盤面が「周囲の地面と接する位置」となる。

③ 地面と接する位置にピロティ、屋外階段等がある場合

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

(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（令第2条第2項）の算定について

基準総則 P122～P123 に準じる。

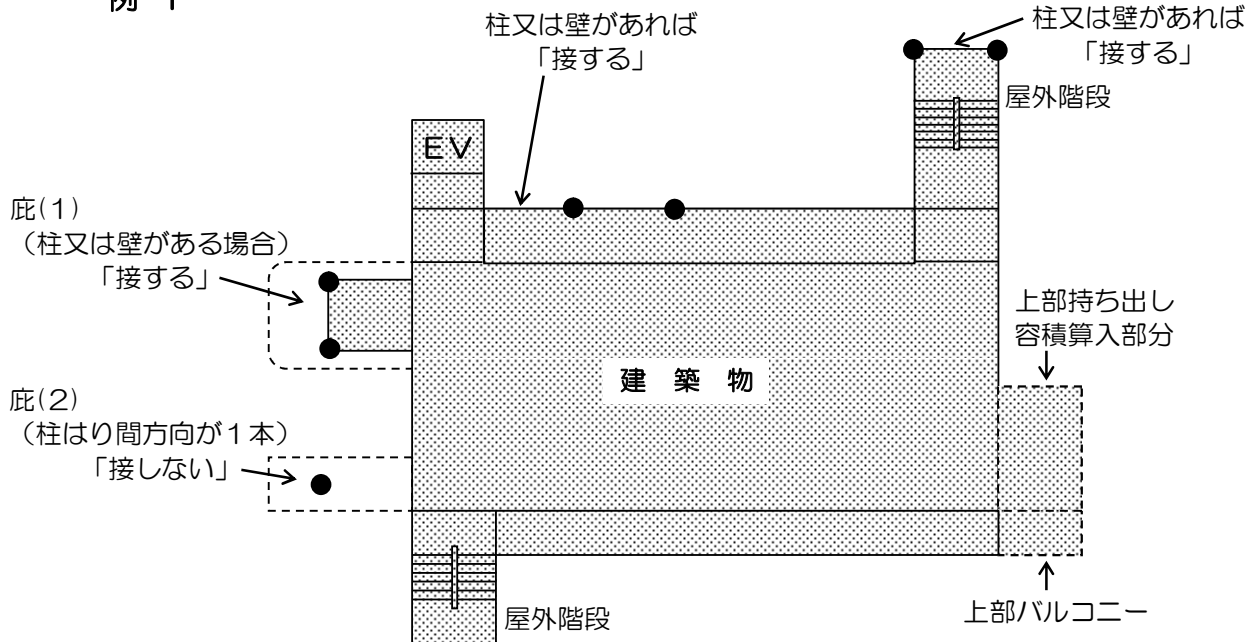
(3) 建築物の範囲の取り扱い（参照：次ページ図説 - 例1～例4）

基準総則 P121 に準じることとし、以下の条件を付加して適用する。

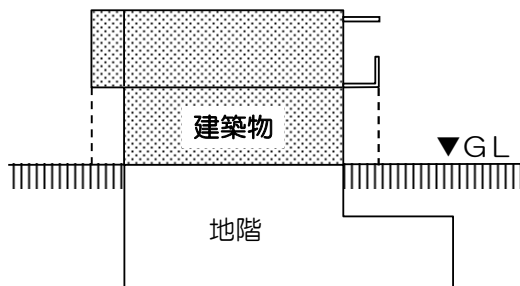
※ 人工地盤・架台等の上に建築物が建つ場合は、人工地盤・架台等を構築する工作物を当該建築物の部分とみなし、地盤面を算定する。

図 説

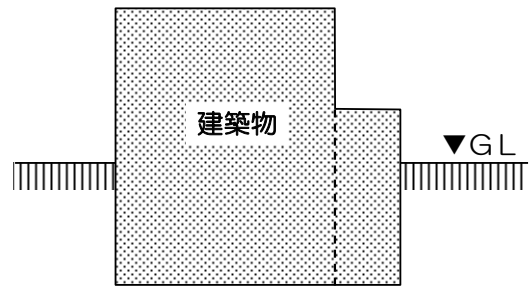
例 1



例 2



例 3

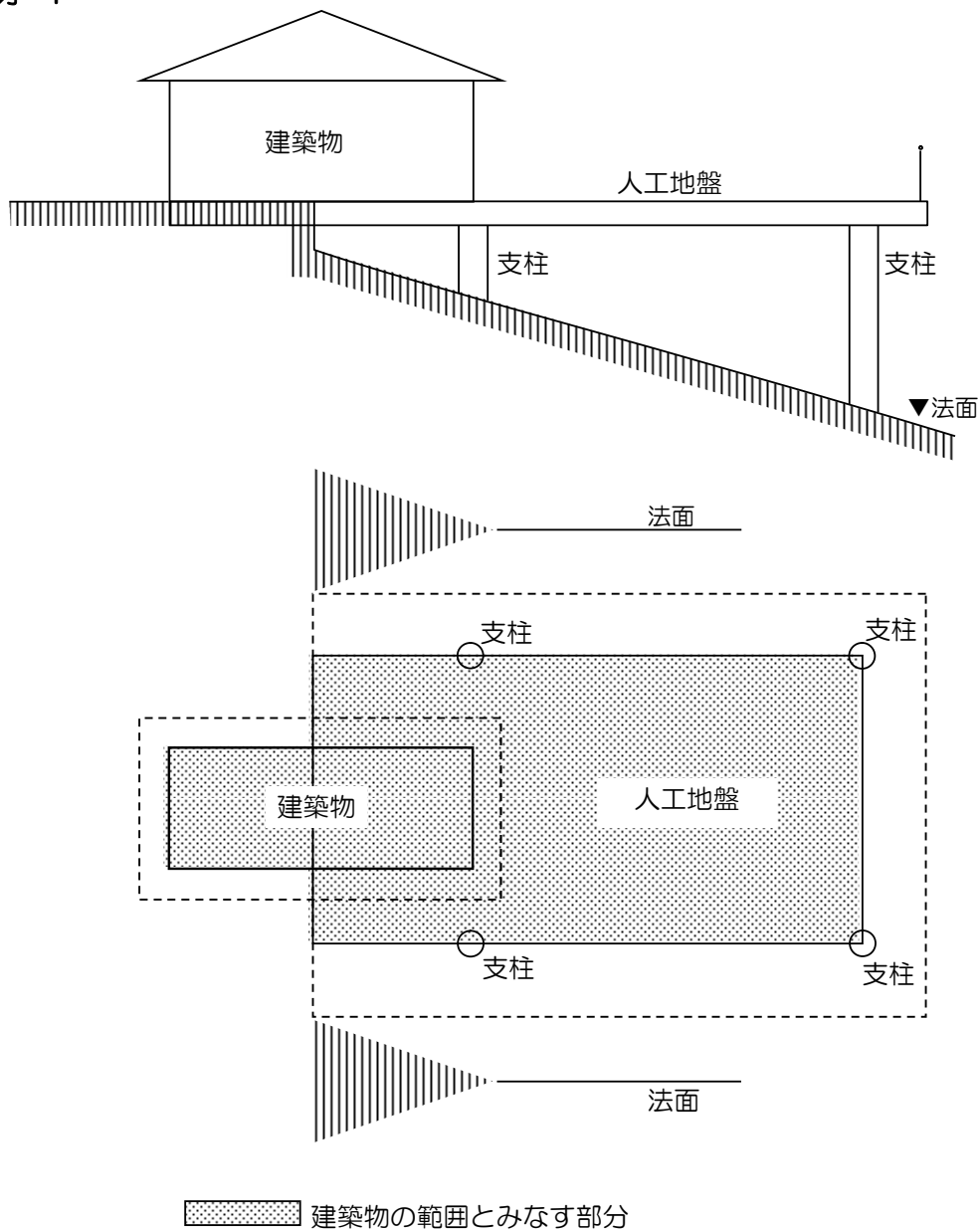


凡例

■ 建築物の範囲 (周囲の算定は、壁芯またはこれらにかわる柱芯で行うことができる。)

● 柱

例 4



解 説 等

- ・(3) 例4については、人工地盤直下に空間があり、その直上に建築物が配置される場合（建築物の自重が人工地盤を介して法面の地盤に伝達される場合）を想定している。

関係条文	令第2条第2項
参 考	日本建築主事会議「高さ・階数の算定方法・同解説」(H7.5.22) 基準総則 P121~123 「誰にもわかる 建築法規の手引き」P276ノ4

(1) 令第2条第1項第8号の屋上部分の取り扱いについて

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、通常の使用時には人が進入せず、かつ用途、機能、構造上屋上に設けることが適当であると認められる部分をいう。

(2) 令第2条第1項第8号の地階部分の取り扱いについて

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の地下部分とは、居室を有さず、かつ用途、機能、構造上地階に設けることが適当であると認められる部分をいう。

(3) 屋上階段室の取り扱いについて

階段室内に屋内的用途に供する部分がなく、屋上への出入り（物干し、点検等）のためだけに使用されることが明らかなものは、令第2条第1項第8号の屋上部分とみなす。

(4) 屋上を駐車場として使用する場合の取り扱いについて

「第3の5 屋上駐車場の用途規制について（P.62）」を参照。

解 説 等

関係条文	令第2条第1項第8号
参 考	日本建築主事会議「高さ・階数の算定方法・同解説」（H7.5.22）