第５　建築物の棟、床面積及び階の取り扱い

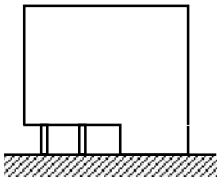
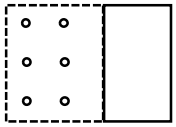
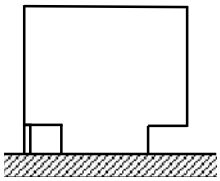
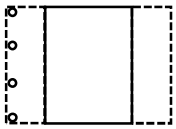
１　床面積の算定

（１）建築物の床面積の算定

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、手摺、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には、次に定めるところによるものとする。

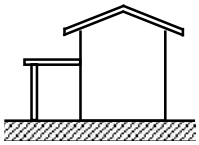
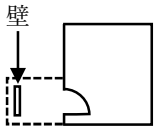
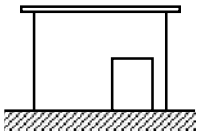
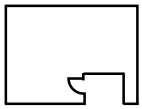
ア　ピロティ

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。

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、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、自転車置場等に供する部分など
			

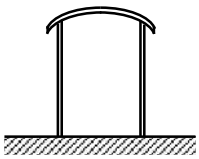
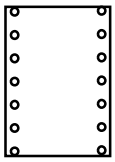
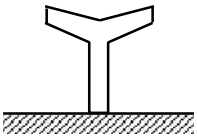
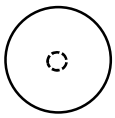
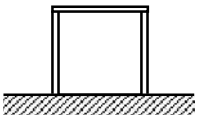
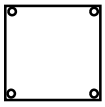
イ　ポーチ

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。

	立　　面	平　　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
庇型			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				

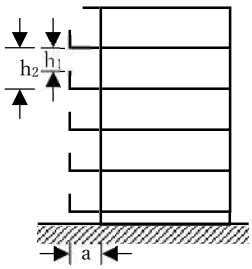
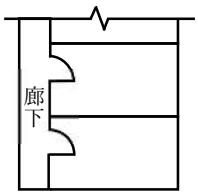
ウ　公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

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。）。

	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、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				

エ　吹きさらしの廊下

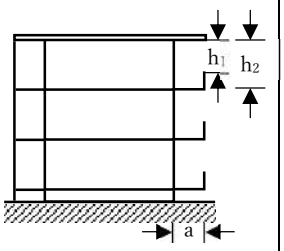
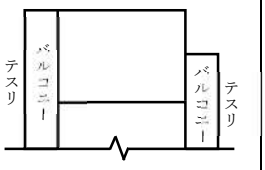
外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの 1/2 以上である廊下については、幅 2mまでの部分を床面積に算入しない。

立　　面	平　　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h_1 \geqq 1.1$m かつ $h_1 \geqq 1/2h_2$ で、a のうち 2 mまでの部分 h_1：当該廊下の外気に有効に開放されている部分の高さ h_2：当該廊下の天井の高さ a ：当該廊下の幅	左記以外の部分

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 以上である廊下については、幅 2mまでの部分を床面積に算入しない。

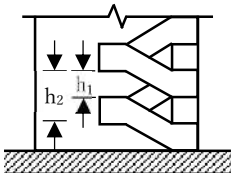
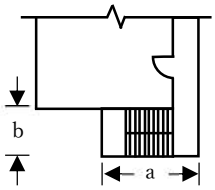
立　　面	平　　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h_1 \geqq 1.1$m かつ $h_1 \geqq 1/2h_2$ で、a のうち 2mまでの部分 h_1：当該バルコニー、ベランダの外気に有効に開放されている部分の高さ h_2：当該バルコニー、ベランダの天井の高さ a：当該バルコニー、ベランダの幅	左記以外の部分

カ　屋外階段

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。

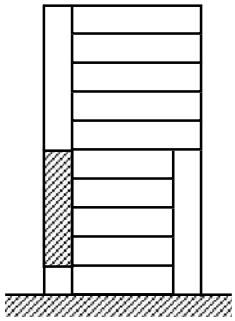
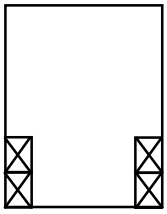
（ア）長さが、当該階段の周長の 1/2 以上であること。

（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。

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≧1/2×階段周長（2[a+b]）で、$h_1 \geqq 1.1$m かつ $h_1 \geqq 1/2h_2$ 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

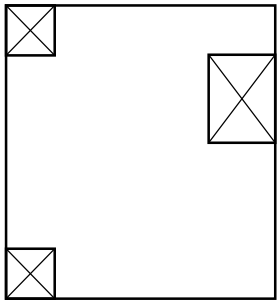
キ　エレベーターシャフト

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。

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	左記以外の部分

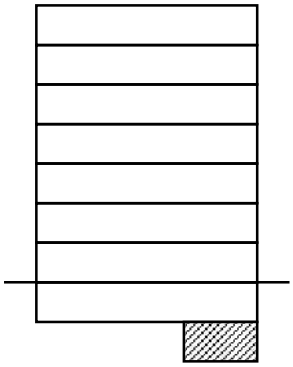
ク　パイプシャフト等

各階において床面積に算入する。

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

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、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
	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

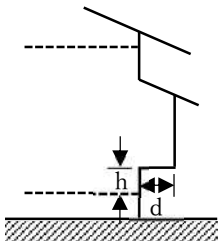
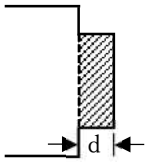
コ　出窓

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。

（ア）下端の床面からの高さが、30 ㎝以上であること。

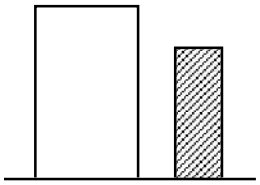
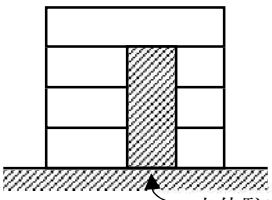
（イ）周囲の外壁面から水平距離 50 ㎝以上突き出ていないこと。

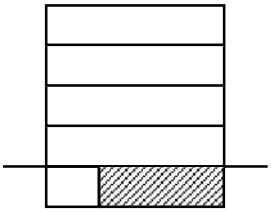
（ウ）見付け面積の 1/2 以上が窓であること。

立　　面	平　　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		h≧30 ㎝、d＜50 ㎝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	左記以外のもの

サ　機械式駐車場

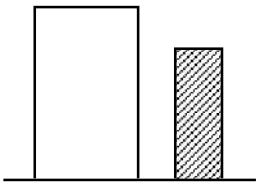
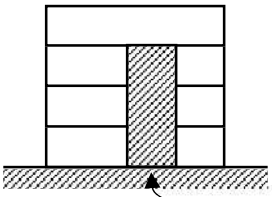
吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状部分については、１台につき 15 ㎡を床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

平　　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、駐車台数１台につき 15 ㎡として床面積を算定する。
		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意置に床があるものとして算定した数値のうち大きい方の数値とする。

 水平循環方式 多層循環方式 二段方式		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方の数値とする。

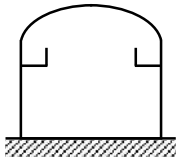
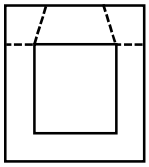
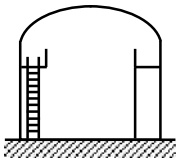
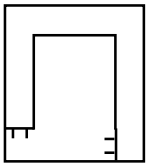
シ　機械式駐輪場

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 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。

平　　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
独立の 立体駐輪場 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方の数値とする。

ス　体育館のギャラリー等

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。

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
			

（２）建築物の壁その他の区画の中心線の設定方法

建築物の壁その他の区画の中心線は、次に定めるところによるものとする。

ア　木造の建築物

（ア）軸組工法の場合

柱の中心線

（イ）枠組壁工法の場合

壁を構成する枠組材の中心線

（ウ）丸太組構法の場合

丸太材等の中心線

イ　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

鉄筋コンクリートの躯体、ＰＣ板(プレキャストコンクリート板)等の中心線

ウ　鉄骨造の建築物

（ア）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

（イ）（ア）以外の場合

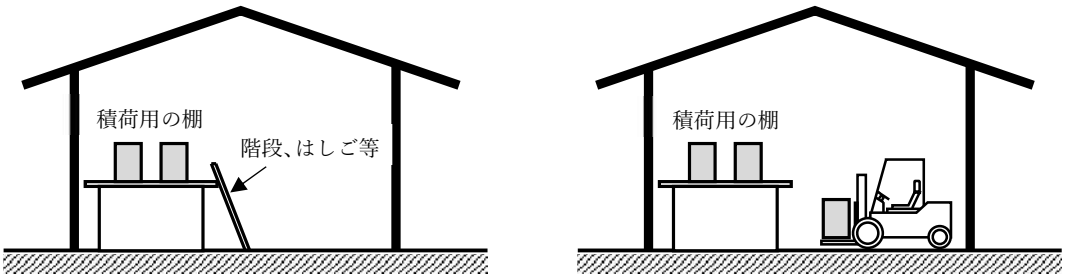
ＰＣ板、ＡＬＣ板(高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板)等の中心線

エ　組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

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

（３）消防用設備等の設置にあたっての床面積の算定

ア　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（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、床面積に算入するものであること。（第５－１図参照）



積荷用の棚の上部で作業を行うもの
（床面積に算入する）

積荷用の棚の外部から作業を行うもの
（床面積に算入しない）

第５－１図

イ　ラック式倉庫の延べ面積の算定については、次によること。

（ア）ラック式倉庫の延べ面積は、原則として各階の床面積の合計により算定すること。この場合において、ラック等を設けた部分（ラック等の間の搬送通路の部分を含む。以下同じ。）については、当該部分の水平投影面積により算定すること。

（イ）ラック式倉庫のうち、ラック等を設けた部分とその他の部分が準耐火構造の床又は壁で区画されており、当該区画の開口部には防火戸（随時開くことができる自動閉鎖装置付のもの又は火災の発生と連動して自動的に閉鎖するものに限る。）が設けられているもの又はラック等を設けた部分の周囲に幅５ｍの空地が保有されているものにあっては、ラック等を設けた部分の面積により算定すること。

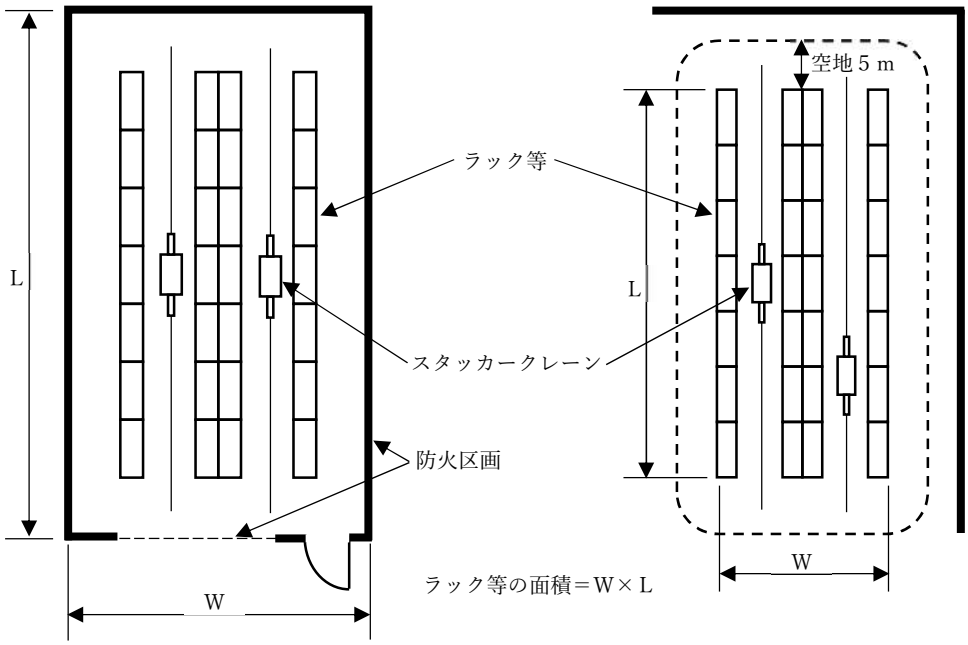
なお、ラック等の周囲に、防火区画及び幅５ｍの空地の両方がある場合の床面積の算定は、壁がある部分については壁心寸法により、空地がある部分はラック構造体の最外端による寸法とする。（第５－２図参照）

※　幅５ｍの空地とは、消火活動及び延焼防止のためのスペースであり、可燃物等の延焼防止上支障となる物品が置かれてはならない。ただし、ラック内に収納物を搬出入するためのコンベア、台車等の搬送設備については、この限りでない。

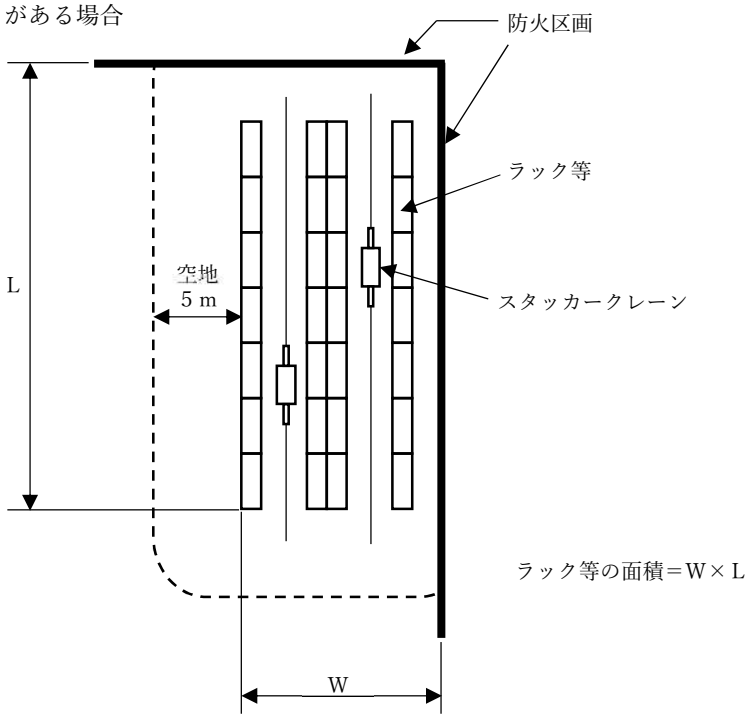
（ウ）ラック等を設けた部分の面積が、延べ面積の 10%未満であり、かつ、300 ㎡未満である倉庫にあっては、当該倉庫全体の規模の如何にかかわらず、令第 12 条第１項第５号に掲げるラック式倉庫に該当しないこと。

①ラック等の周囲に防火区画がある場合

②ラック等の周囲に幅５ｍの空地がある場合



③ラック等の周囲に防火区画及び幅５ｍの空地
がある場合

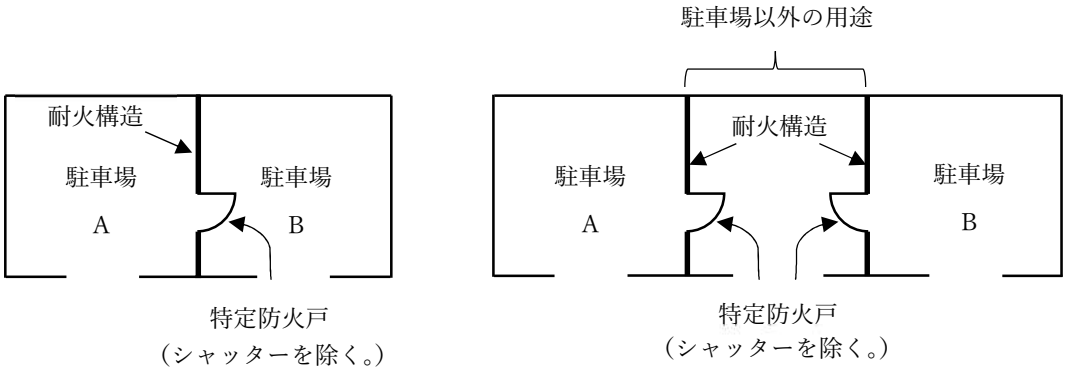


第５－２図

ウ　駐車の用に供する部分の床面積等は、次によること。

（ア）自動車を駐車する部分のほか、駐車場内の車路は床面積に算入するものであること。ただし、駐車場にいたる外部の誘導路（ランプ）等は算入しないものとする。

（イ）第５－３図に示すとおり、１の階に駐車の用に供する部分が２箇所以上存する場合は、それぞれの駐車の用に供する部分（耐火構造とした壁又は特定防火設備で区画した場合に限る。）ごとに床面積を算定することができるものとする。この場合、それぞれの車両の出入口は屋外に面しており、区画間において車両の通行ができないものとする。



第５－３図

（ウ）外気に開放された高架工作物（鉄道又は道路等に使用しているもの）の下に設けられた駐車場にあっては、柵、塀等で囲まれた部分又は当該工作物の水平投影面積を床面積として算入すること。

（エ）タワー方式の機械式駐車場（昇降機等の機械装置により車両を駐車させる構造のもの）及び機械式駐輪場（昇降機等の機械装置により自転車を駐輪させる構造のもの）の床面積の算定については、水平投影面積とすること。

（オ）機械式駐車装置が複数設置されている場合の収容台数の算定については、それぞれの機械式駐車装置の収容台数を合算すること。ただし、次に掲げる場合にあってはこの限りでない。

a　屋外及び屋外又は屋内及び屋外に機械式駐車装置が設置され、相互の間隔が３ｍ以上である場合

b　屋外及び屋外又は屋内及び屋外に機械式駐車装置が設置され、相互の間隔が３ｍ未満のものにあっては、耐火構造の防火上有効な壁等（機械式駐車装置の両端から 50 ㎝以上、最上段の車両の頂部より 50 ㎝以上突出させること。）が設けられている場合

c　屋内に機械式駐車装置が設置され、（イ）に適合する構造である場合

（カ）屋内に機械式駐車装置により車両を駐車させる部分と平面駐車させる部分が混在する場合は、それぞれの床面積を合算すること。この場合、機械式駐車装置により車両を駐車させる部分の床面積は、駐車台数１台につき 15 ㎡として床面積を算定すること。

エ　自動車の修理又は整備の用に供される部分の床面積は、次によること。

（ア）自動車の修理又は整備を行う部分（以下「作業場等」という。）のほか、これに接続する部品庫、油庫、工具室及びコンプレッサー室等の用に供する部分（以下「部品庫等」という。）

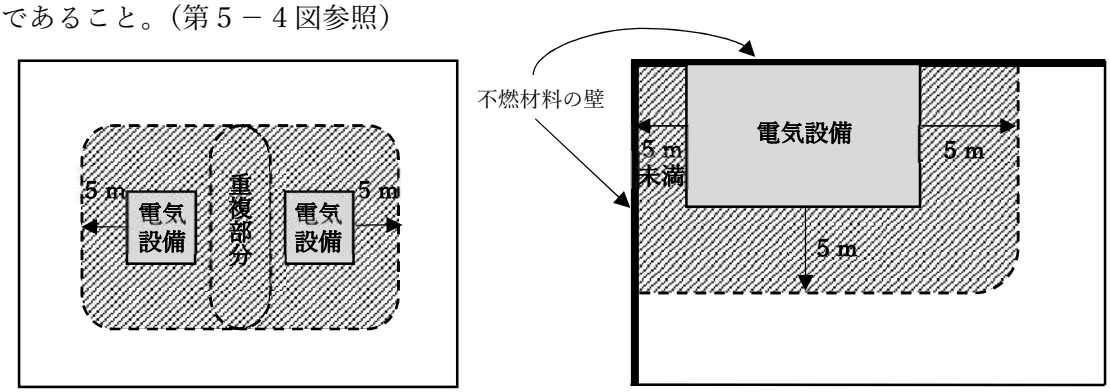
並びに車路（上部が開放されたものは除く。）は床面積に算入するものであること。ただし、作業場等と部品庫等が準耐火構造の床又は壁（開口部を設ける場合は特定防火設備）により区画された場合は、自動車の修理又は整備の用に供される部分から除くことができる。

（イ）1の階に自動車の修理又は整備の用に供される部分が2箇所以上存する場合は、前ウ.（イ）に準じて取り扱うこと。

オ　令第13条第1項第6欄で定める「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欄で定める「鍛造場、ボイラー室、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。）」の床面積は、次のいずれかによること。ただし、防火対象物の屋上に電気設備又は鍛造場等を設けられているものにあっては、（イ）によること。

（ア）不燃材料の壁、柱、床、天井（天井のない場合は、はり及び屋根）又は防火戸で区画された部分の床面積。この場合の防火戸は、随時開くことができる自動閉鎖装置付のもの又は随時閉鎖することができ、かつ、煙感知器（規則第23条第4項第1号ニの部分にあっては、規則第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が設置される部分の当該機器が据え付けられた部分の周囲に水平距離5m（水平距離5m未満の部分に不燃材料で造られた壁（前（ア）に定める防火戸を含む。）が存する場合は、当該壁までの距離）の線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、その合計面積（隣接した電気設備又は鍛造場等の仮定した部分の床面積が重複する場合、重複加算しない。）とするものであること。（第5－4図参照）



重複部分がある場合
（重複部分は加算しない）

不燃材料の壁がある場合

第5－4図

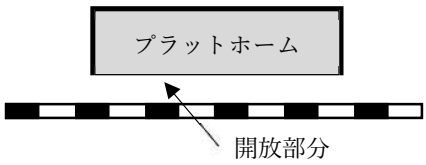
※　電気設備及び鍛造場等が同一の室又は屋上に併設されている場合についても、前（ア）又は（イ）により床面積の算定を行うものとし、当該部分の床面積が200㎡以上となった場合には、水噴霧消火設備等の設置を指導すること。

カ　令第13条第1項第8欄で定める「別表第1に掲げる防火対象物の通信機器室」の床面積は、防火対象物内に複数の通信機器室が存する場合であっても一の室で算定すること。

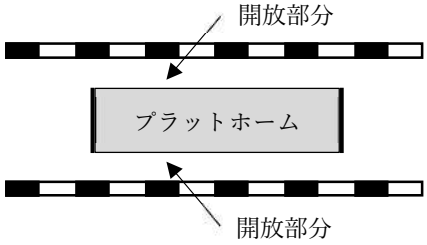
キ　駅舎で次のいずれかに該当する部分は、床面積に算入しないことができるものであること。

（ア）延長方向の1面以上が直接外気に開放されたプラットホーム（上家の屋根が2以上のプラットホームにわたって連続して設けられたものを除く。）（第5－5図参照）

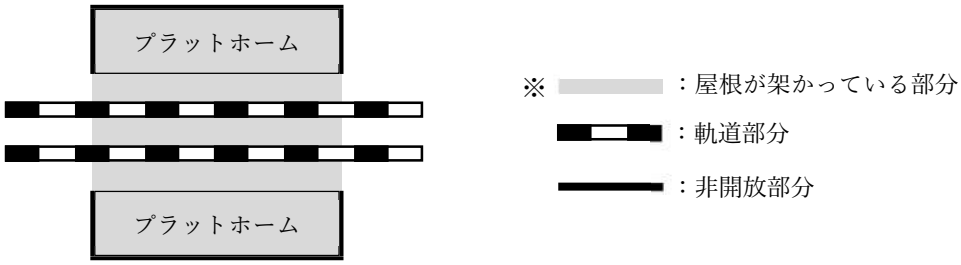
① 延長方向一面開放の例



② 延長方向二面開放の例



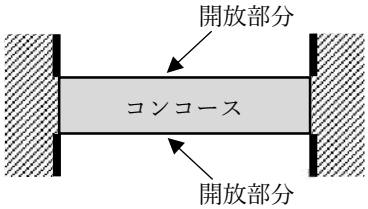
③ （　　）書きにより床面積に算入される場合の例



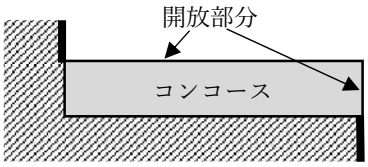
第５－５図

（イ）２面以上が外気に開放されていて、その面にシャッター等が設けられていないコンコース（通路上部分で延長方向以外の面だけが開放しているものを除く。）（第５－６図参照）

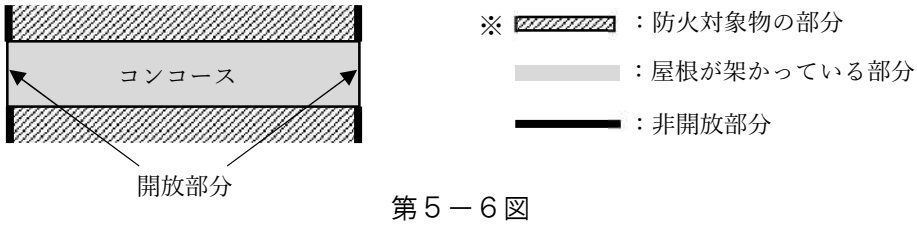
① 二面開放の例（その１）



② 二面開放の例（その２）

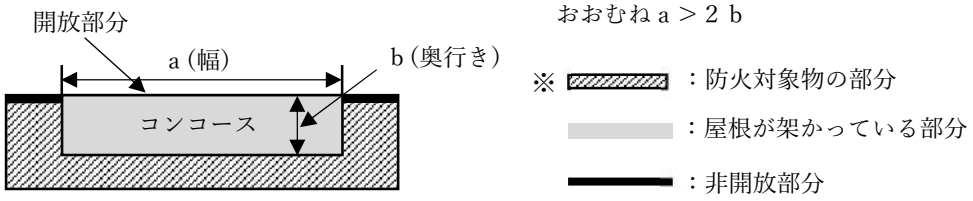


③ （　　）書きにより床面積に算入される場合の例



第５－６図

（ウ）１面が外気に開放されていて、その面にシャッター等がなく、かつ、開放された面の長さがおおむね奥行きの２倍以上あるコンコース（第５－７図参照）



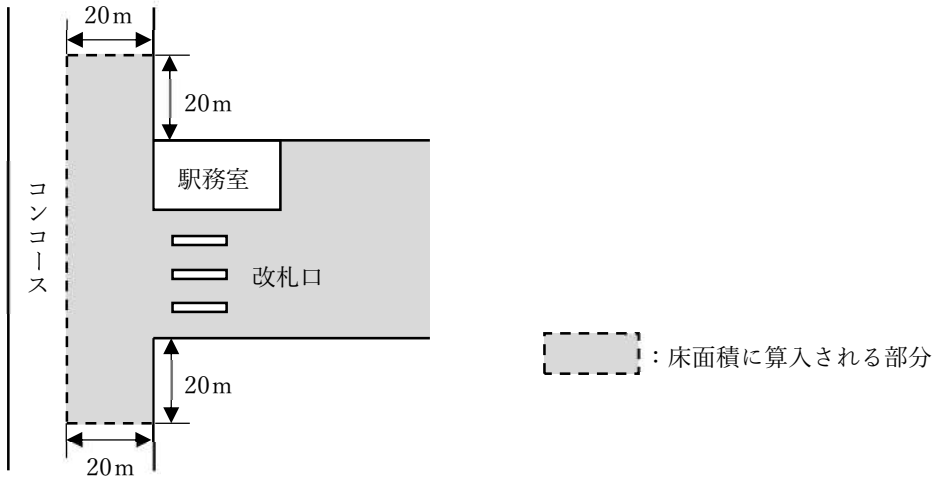
第５－７図

ク　地下駅舎の床面積は、次により算定すること。（第５－８図参照）

（ア）改札口内にあっては、軌道部分を除き、すべて算入すること。

（イ）改札口外のコンコース等にあっては、改札口及び駅務室等の施設から歩行距離 20m以内の部分を算入すること。ただし、20m以内に随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、当該特定防火設備までとするものであること。

※　誘導灯及び非常放送設備については、20mを超える部分があっても、必要となるので注意すること。



第５－８図

ケ　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おおむね奥行の２倍以上となる観覧席の部分は、床面積に算入しないことができるものであること。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。

コ　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歩行距離が、地下街にあっては 20m、準地下街にあっては 10m（各数値未満の場合は、当該距離）以内の部分を面積に算入するものであること。ただし、随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、当該防火設備の部分までとするものであること。

サ　防火対象物の一部に危険物施設が存する場合、法第 17 条第１項で定める消防用設備等の設置にあたっての床面積は、当該危険物施設を含めて算定するものであること。

※　危険物施設部分の消防用設備等は、法第 17 条第 1 項で定める基準でなく、法第 10 条第 4 項で定める基準によるものであること。

2　階数の算定

（1）建築基準法上の階数の算定

階数の算定は、建基政令第 2 条第 1 項第 8 号によるほか次によること。

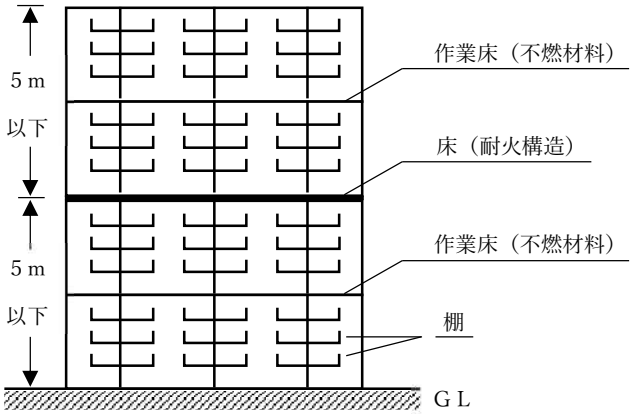
ア　多層式倉庫（物品（危険物を除く。）を貯蔵保管するために棚を設け、かつ、当該棚に物品の積荷を行うための作業床を設けたものをいう。）が次に適合する場合は、作業床の部分を階数に算入しないことができるものであること。

（ア）耐火建築物であること。

（イ）主要構造部以外の部分は、不燃材料で造られていること。

（ウ）階高（作業床を除く。）は、５m以下であること。（第５－９図参照）

（断面）



第５－９図

イ　棚式倉庫（積荷の作業を行う者が、当該棚の外部にいて直接積荷することができるもの又はリフト若しくはクレーン等の機械だけの使用によって積荷することができるもの）は、次に適合する場合、階数を 1 として取り扱うものであること。

（ア）耐火建築物若しくは準耐火建築物を要求されるものについては、耐火建築物又は準耐火建築物（建基政令第 109 条の 3 第 1 号に該当するものを除く。）で外壁を耐火構造としたものとし、主要構造部以外の部分は不燃材料で造られていること。

（イ）軒高が 15m を超えるものは、耐火建築物であること。

ウ　次の各号に適合する吊上げ式車庫は、建基法第 27 条及び第 61 条の適用にあたって、階数を 1 として取り扱うものであること。

（ア）耐火建築物又は準耐火建築物（建基政令第 109 条の 3 第 1 号に該当するものを除く。）であること。

（イ）木造建築物が密集している市街地内で他の建築物（耐火建築物又は準耐火建築物を除く。）又は隣地境界線から 5 m以下の距離に建築する場合は、外壁を不燃材料で覆い、かつ、地盤面からの高さが 15m 以下の部分が耐火構造であること。

（ウ）（イ）の場合で、延焼のおそれのある部分にある車両の出し入れ口には、特定防火設備である防火戸が設けられていること。

（エ）木造建築物が密集している市街地で既存の建築物又は他の建築部分と一体に建築する場合は、当該既存の建築物又は他の部分とを（イ）でいう他の建築物とみなして（イ）及び（ウ）によること。

エ　小屋裏や床下等の余剰空間を利用して設ける物置等（以下「小屋裏物置等」という。）で、次のすべて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ものであること。（第５－10 図参照）

（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（長屋、共同住宅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。

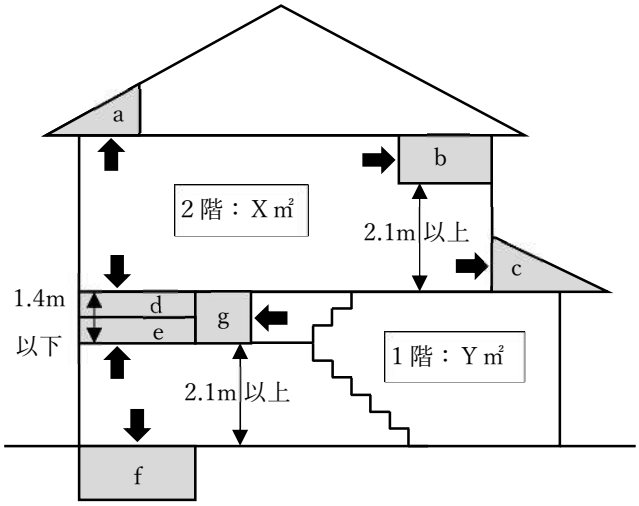
なお、階の中間に設ける小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の 1/2 未満であること。

（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）階の中間にロフト状に設ける小屋裏物置等は、当該部分の直下の天井高さが 2.1m以上であること。

（エ）階段等から利用する小屋裏物置等についても、（ア）から（ウ）までのすべてに該当する場合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。



a＋b＋c＋d　＜　X/2

e＋f＋g　＜　Y/2

c＋d＋e＋g　＜　X/2　かつ　Y/2

a～f：各小屋裏物置等の水平投影面積

X：２階の床面積

Y：１階の床面積

➡：物の出し入れ方向

第５－10 図

（２）消防用設備等の設置にあたっての階の算定

ア　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。

※　一般的に棚と床の区別は、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」として取り扱うが、具体的にはその形状機能等から社会通念に従って判断すること。

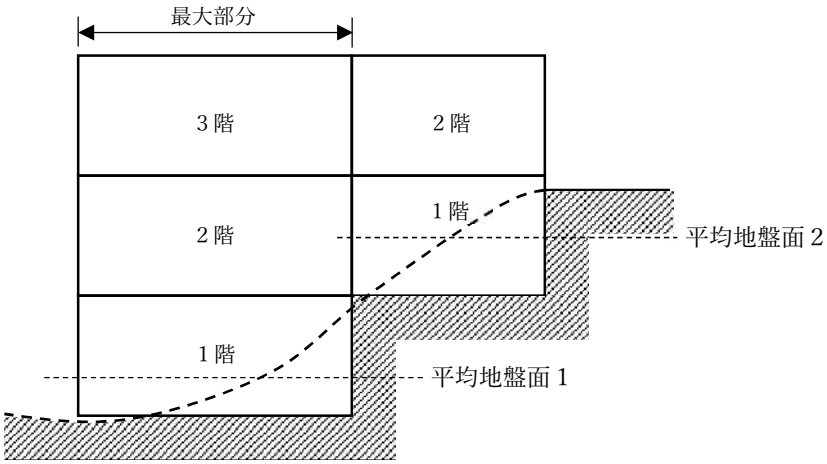
イ　床下、小屋裏等を物入れ等に使用するもので、当該部分の高さが概ね 1.4m以下（通常の姿勢で作業ができない高さ）のものは、階数に算入しないものであること。

ウ　吊上げ式車庫の階数は１とすること。

エ　建基法上、床面積は発生するが階数に算定されない階についても、原則として消防用設備等の設置が必要となるが、当該階の規模、用途、出火危険等を勘案し、直上階又は直下階に設置される消防用設備等の位置等により有効であると認めるときは、当該階の消防用設備等を省略することができるものであること。

オ　床面積の発生しない小屋裏物置等については、消防用設備等の設置を要しないが、出火危険等を勘案し、直上階又は直下階に設置される消防用設備等で有効に警戒すること。☜

カ　平均地盤面が異なる場合、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５－11 図参照)



第５－11 図

3　高さの算定

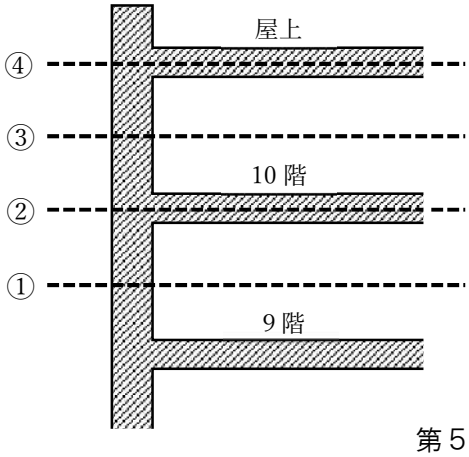
消防用設備等の設置にあたっての高さの算定

（1）法第８条の２に規定する高層建築物の高さは、最上階の軒の高さをいう。

（2）令第 27 条第２項、条例第３条の４第１項第２号エ（イ）及び条例第 54 条第１項第２号に規定する高さは、最上階の軒の高さをいう。

（3）条例第 44 条第１項第２号、条例第 49 条第１項第１号及び第２号並びに条例第 50 条第１項第２号に規定する高さは、階の内部にあるものとする。

なお、31ｍの高さがスラブ内にあるときは、当該スラブを床とする階が 31ｍを超える階に該当する。(第５－12 図参照)



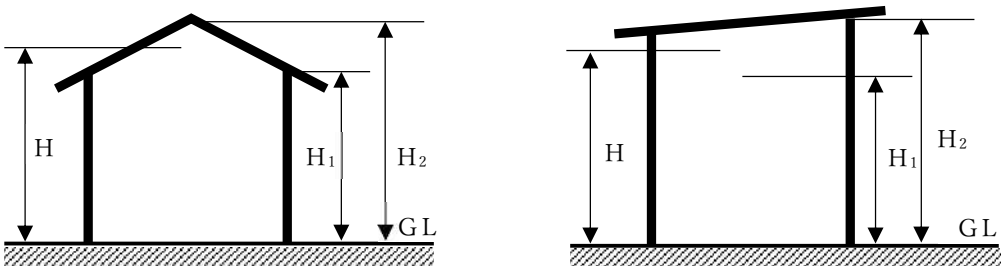
31ｍライン	31ｍを超える階
①	９階及び 10 階
②	10 階
③	10 階
④	該当なし

----- 地盤面からの高さ 31ｍライン

第５－12 図

（4）ラック式倉庫の天井の高さについては、次によること。

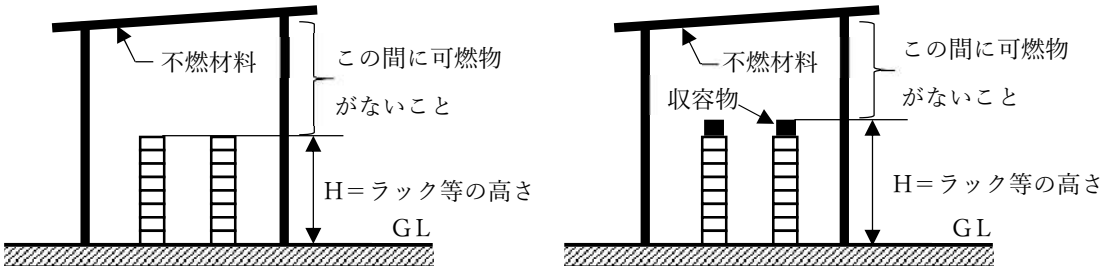
ア　ラック式倉庫の天井（天井のない場合にあっては、屋根の下面。以下同じ。）の高さは、原則として当該天井の平均の高さ(軒の高さと当該天井の最も高い部分の高さの平均)により算定すること。(第５－13 図参照)



天井高さＨ＝（H_1＋H_2）／2　　天井高さＨ＝（H_1＋H_2）／2

第５－13 図

イ　ユニット式ラック等（建物と独立して屋内にラック等が自立して設けられる構造のものをいう。）を用いたラック式倉庫のうち、屋根及び天井が不燃材料で造られ、かつ、ラック等と天井の間に可燃物が存しないものであって、ラック等の設置状況等から勘案して、初期消火、本格消火等に支障がないと認められるものにあっては、ラック等の高さにより算定することができること。(第５－14 図参照)



ラック構造体の上部に収納物がない場合　　ラック構造体の上部に収納物がある場合

第５－14 図