

建築基準法における各面積の算定上の留意点について



一般財団法人宮城県建築住宅センター

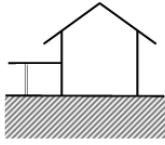
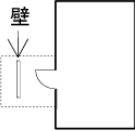
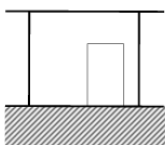
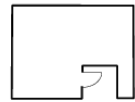
【床面積】（令第2条第1項第三号）

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。

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。

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。

	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				

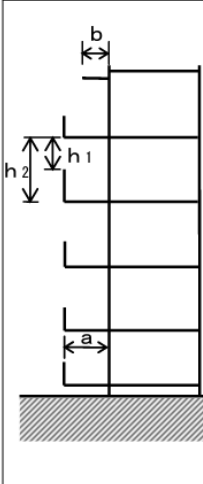
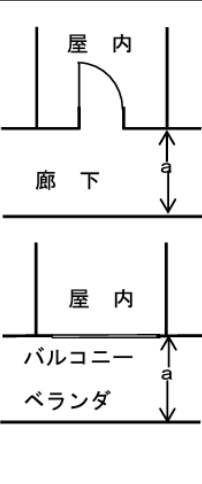
立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分	左記以外の部分で、例えば自動車車庫、自転車車庫等に供する部分など
			

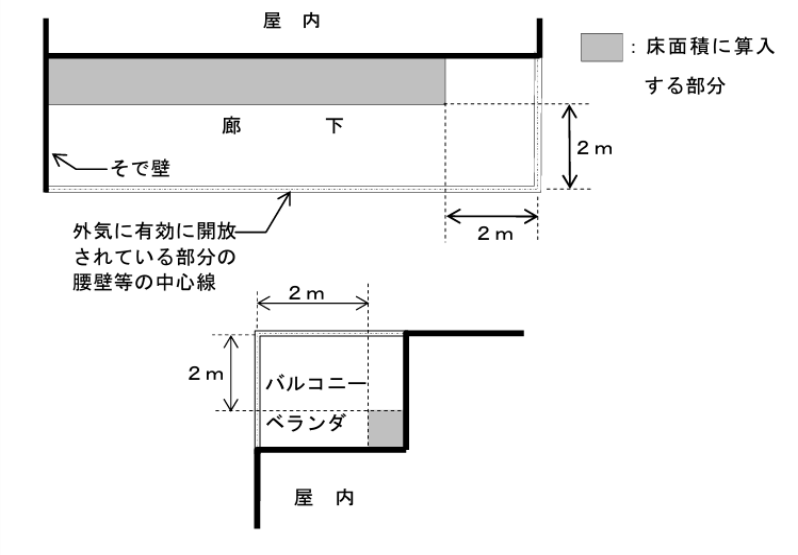
平面図等に「玄関ポーチ」や広いポーチやピロティ等には「屋内的用途に用いない」の記載

【バルコニーの床面積】

（「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」編集 日本建築行政会議 より）

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**であるバルコニーについては、**幅 2 m**までの部分を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
		<p>次の各号のいずれかに該当する場合</p> <p>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</p> <p>② $b \leq 50\text{cm}$かつ$b \leq 1/2 a$の直下の床の部分</p> <p>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</p>	左記以外の部分



立面図等に「開放部分1.1m以上かつ天井高さの1/2以上開放」等確認できるように記載

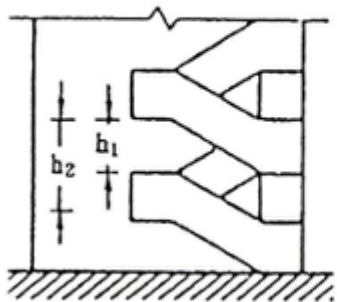
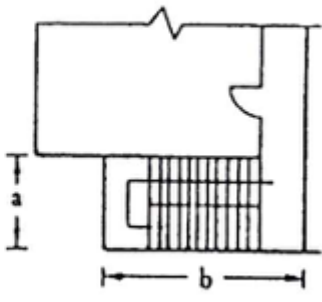


【屋外階段の床面積】（「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」編集 日本建築行政会議 より）

次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。

開放条件

- ① 高さが、**1.1m以上**、かつ、当該階段の天井の高さの**1/2以上**開放していること
- ② 階段周長の**1/2以上**が外気に有効に開放されていること

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		<p>外気に有効に開放されている部分の長さ(1/2)×階段周長(2[a+b])で、$h1 \geq 1.1\text{m}$、かつ、$h1 \geq (1/2)h2$</p> <p> $h1$：当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ $h2$：当該階段の天井の高さ </p>	左記以外の部分

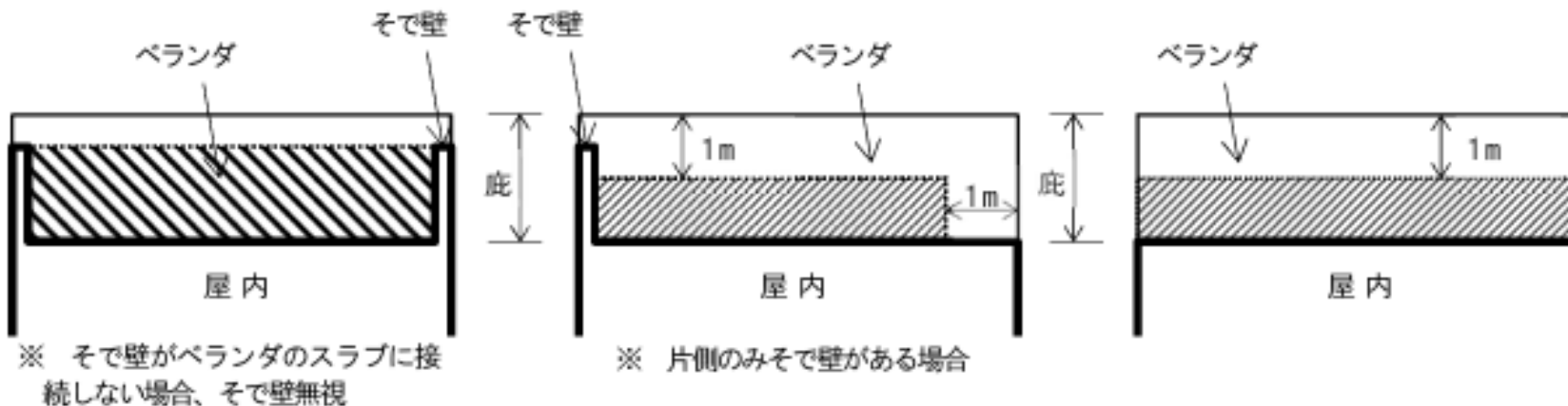
立面図等に「開放部分1.1m以上かつ天井高さの1/2以上開放」、「周長が1/2以上開放」等を確認できるよう記載



【建築面積】（令第2条第1項第二号）

建築物（地階で地盤面上1m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**1m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**1m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**1m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。（＝平成5年建告第1437号）



立面図等に庇等 はねだし部分がある場合（樋先から）は「**はねだし寸法**」を記載

【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】（平成5年建告第1437号）

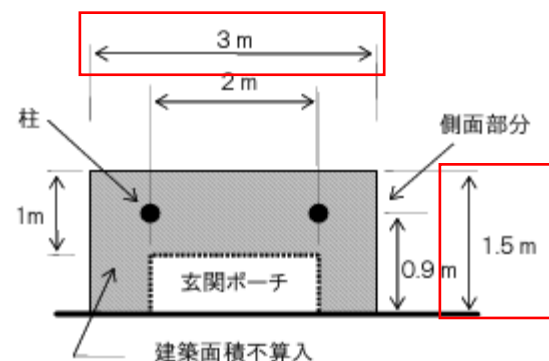
「国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造」は、次に掲げるものである。

- ①外壁を有しない部分が連続して **4 m以上** であること
- ②柱の間隔が **2 m以上** であること
- ③天井の高さが **2.1 m以上** であること
- ④地階を除く階数が **1** であること

玄関ポーチ等で側面部分は、外壁を有しない部分に算入することができる。

ただし、側面から見た柱と外壁の間隔は 2 m 未満であるため、側面部分からの 1 m 後退の適用はできない。

（右図）（外壁を有しない部分 = $3.0 + 1.5 + 1.5 = 6.0$ m > 4.0）



平面図、立面図に「上記①～③の寸法」、「告示番号」を記載

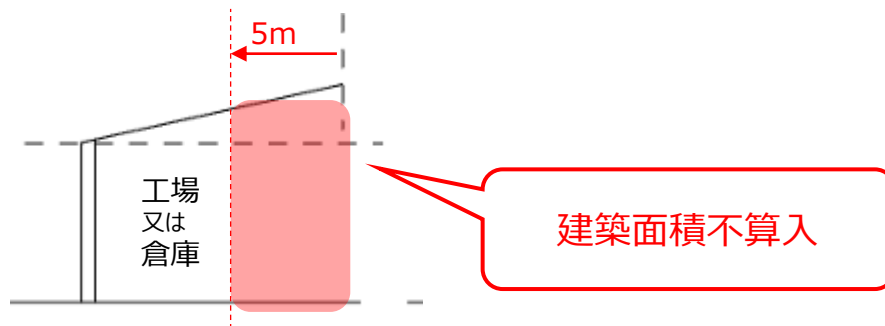
【建築基準法施行令の一部を改正する政令案等について】

(公布 令和4年12月頃)
(施行 令和5年4月1日)

一定の軒等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化
(令第2条第1項第2号関係)

建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積の算定に当たり、工場又は倉庫の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離1メートル以上突き出た軒、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。)で、専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のために設けるもののうち、当該軒等の端と敷地境界線との間の敷地の部分に有効な空地が確保されていることその他の理由により安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして国土交通大臣が定めるもの※について、その端から水平距離5メートルまで後退した線より外側の部分を算入しないこととする。

※ 国土交通大臣が定めるものについては、別途パブリックコメントの実施を予定している。





今後も当センターをよろしくお願いします。