

第3 建築物の床面積及び階の取扱い

建築物の床面積の算定及び階の取扱いは、次によること。

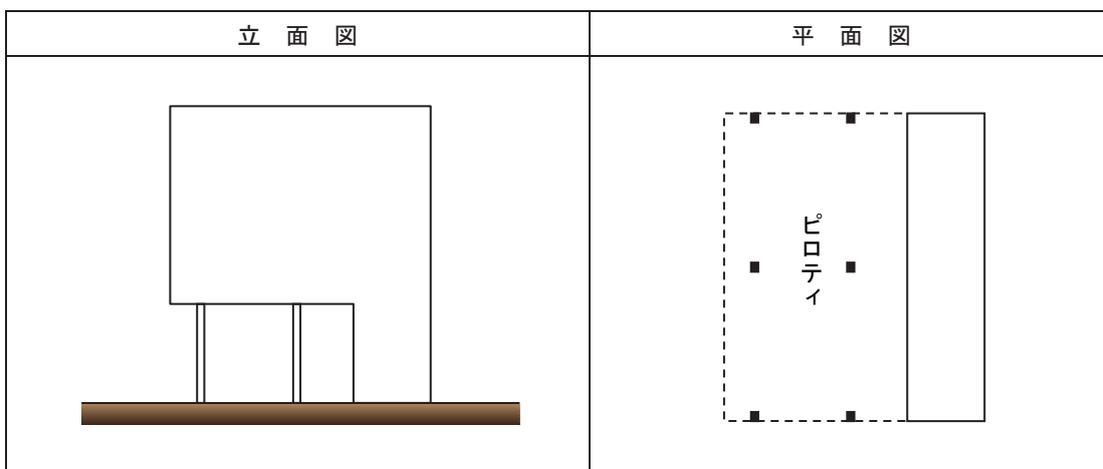
1 建築基準法令上の建築物の床面積の算定

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には、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。

例えば、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積の算定は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

(1) ピロティ（第3-1図参照）

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。

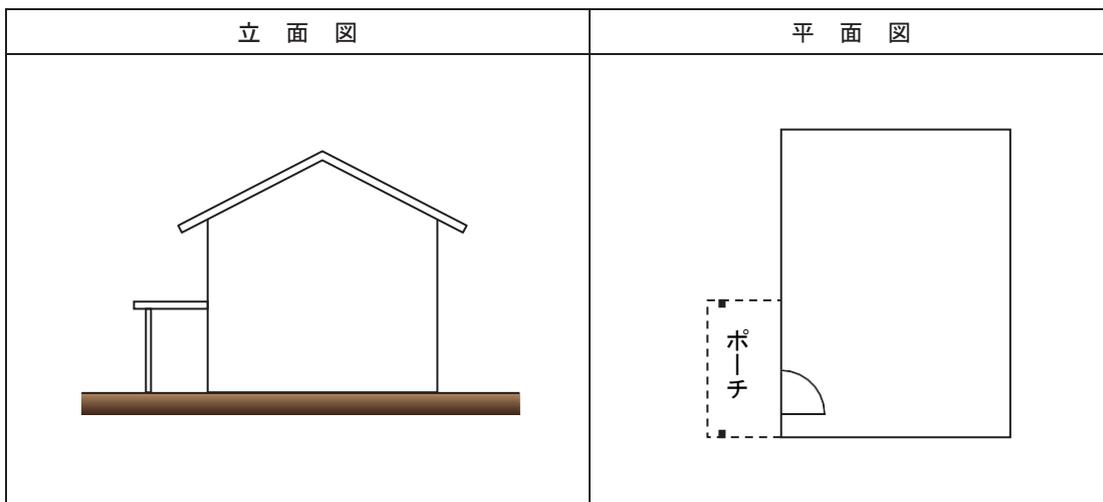


第3-1図

(2) ポーチ（第3-2図参照）

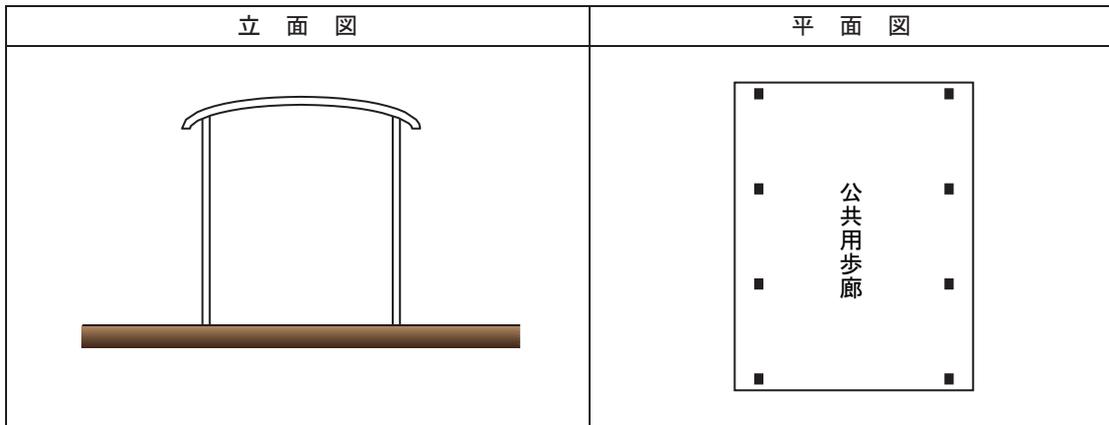
原則として床面積に算入しない。

ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。



第3-2図

- (3) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物（第3-3図参照）
ピロティに準ずる。

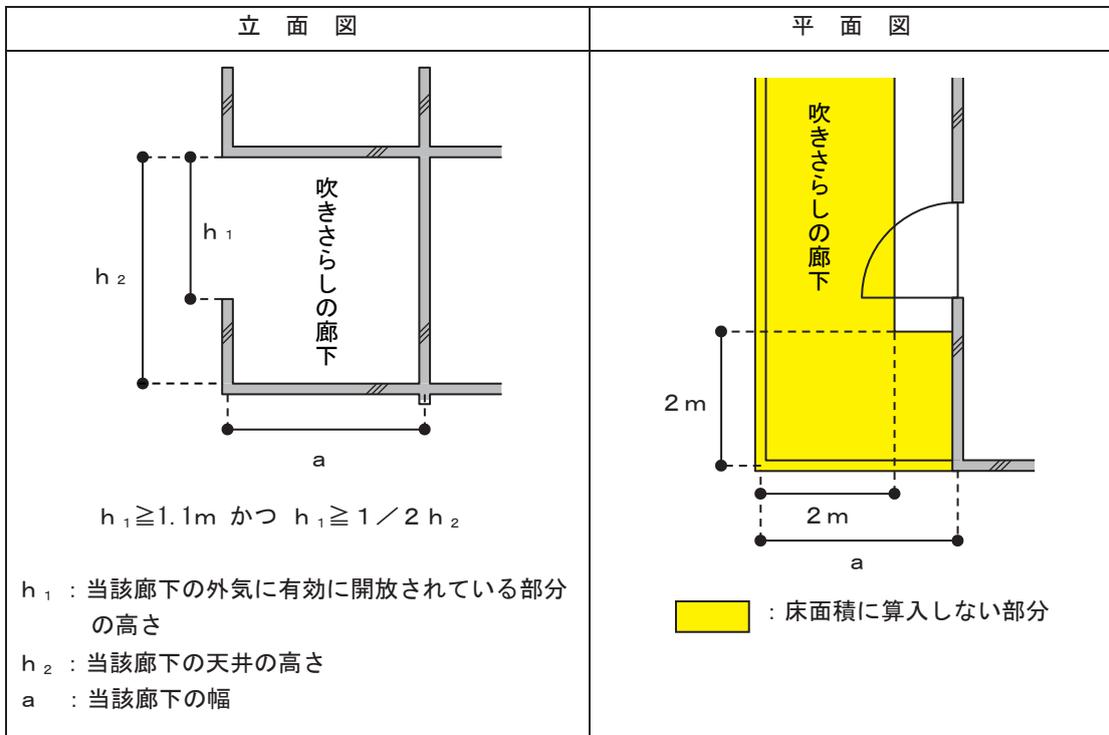


第3-3図

- (4) 吹きさらしの廊下（第3-4図参照）

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2分の1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。

この場合において、外気に有効に開放されている部分とは、隣地境界線から1m以上離れており、かつ、当該部分が面する敷地内の他の建築物又はその他の部分から2m以上離れている部分をいうものであること。



第3-4図

- (5) バルコニー・ベランダ
吹きさらしの廊下に準ずる。

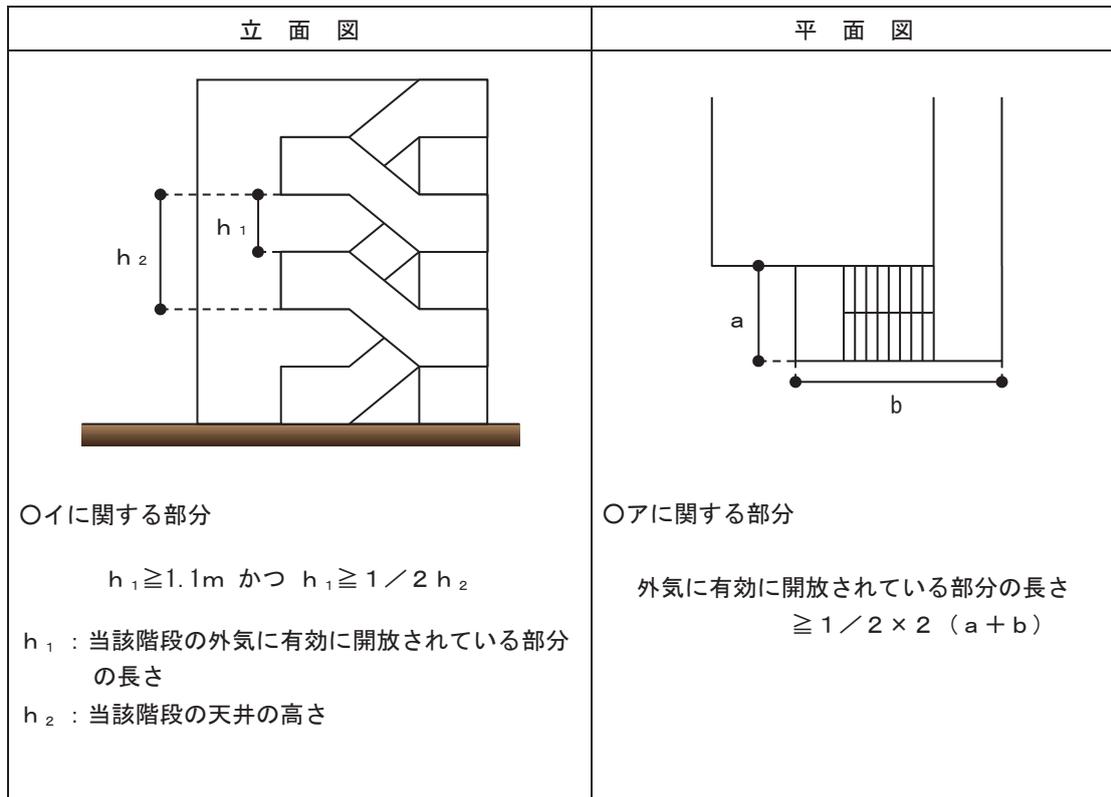
(6) 屋外階段（第3-5図参照）

次のアからウまで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2分の1以上であること。

イ 高さが1.1m以上であり、かつ、当該階段の天井の高さの2分の1以上であること。

ウ 隣地境界線から1m以上離れており、かつ、敷地内の他の建築物又はその他の部分から2m以上離れている部分であること。



第3-5図

(7) 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。

(8) パイプシャフト等

各階において床面積に算入する。

(9) 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、床面積に算入しない。

(10) 出窓

次のアからウまで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50cm以上突き出していないこと。

ウ 見付面積（張り間方向及びけた行方向の鉛直投影面積をいう。以下同じ。）の2分の1以上が窓であること。

(11) 機械式駐車場

つり上げ式自動車車庫、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。

(12) 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。

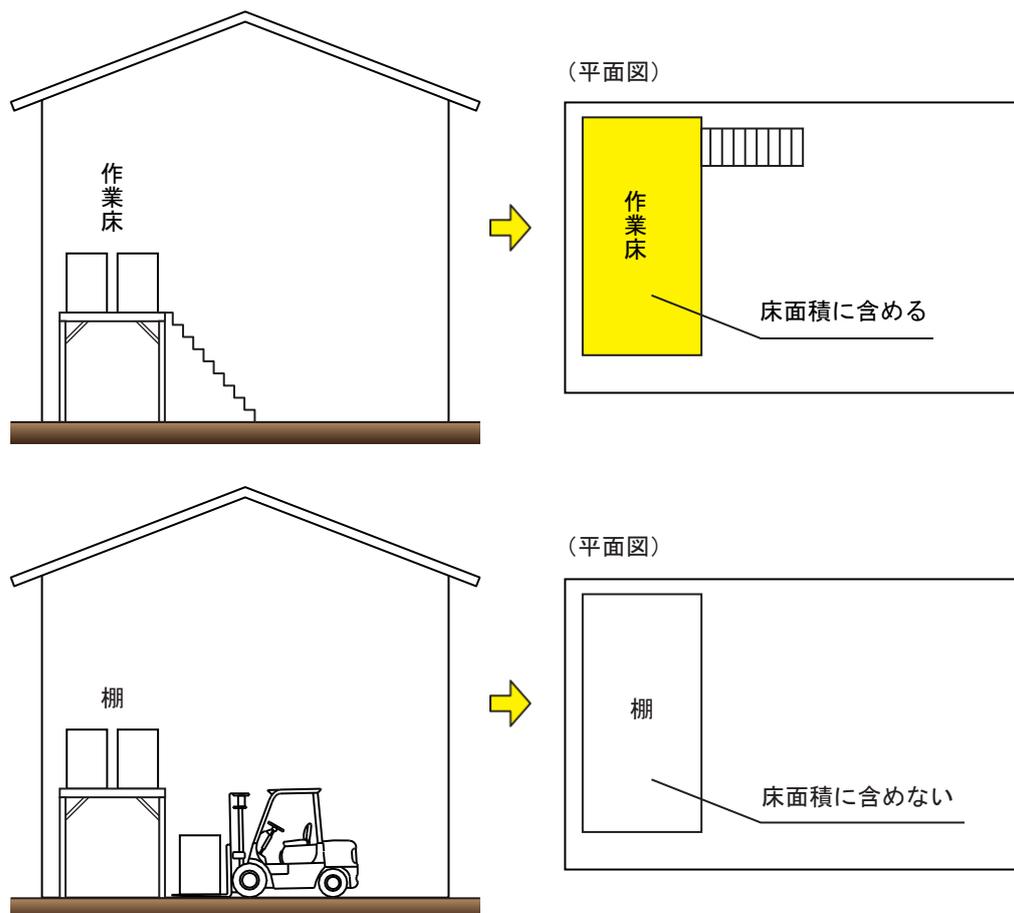
(13) 体育館等のギャラリー等

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。

2 消防用設備等の設置に当たっての床面積の算定は、建築基準法令によるほか、次によること。

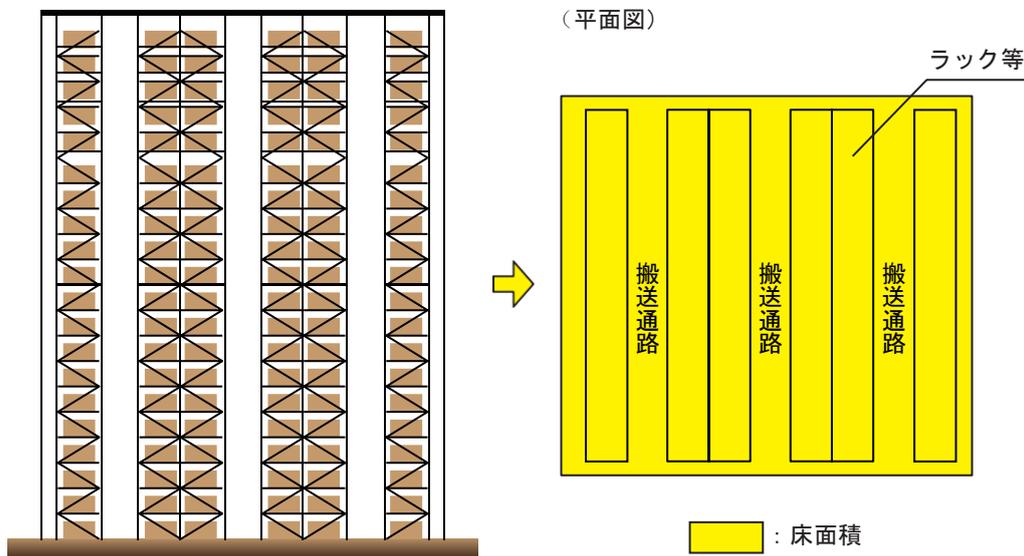
(1) 倉庫内に設けられた積荷用の作業床は、棚とみなされる構造（積荷を行う者が棚状部分の外部において直接積荷できるもの又はフォークリフト、クレーン等の機械だけの使用により積荷できるもの）を除き、床面積に算入するものであること。（第3-6図参照）



第3-6図

(2) ラック式倉庫の延べ面積、天井の高さ等の算定について

ア ラック式倉庫（棚又はこれらに類するものを設け、搬送装置（昇降機により収納物の搬送を行う装置をいう。）を備えた倉庫をいう。）の延べ面積は、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（棚又はこれに類するものをいう。以下この第3において同じ。）及び搬送通路を設けた部分については、当該部分の水平投影面積により算定すること。（第3-7図参照）

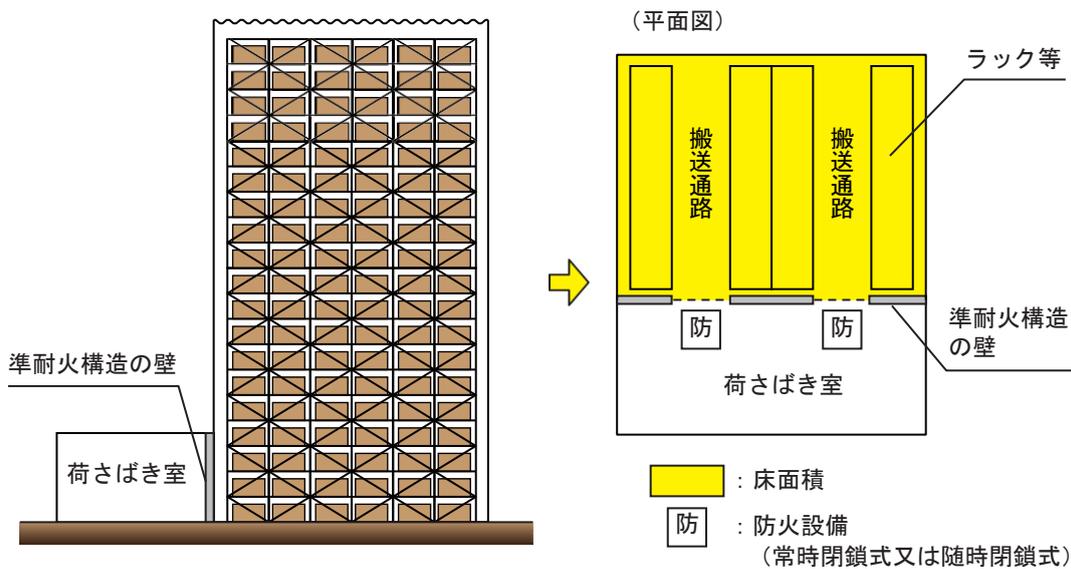


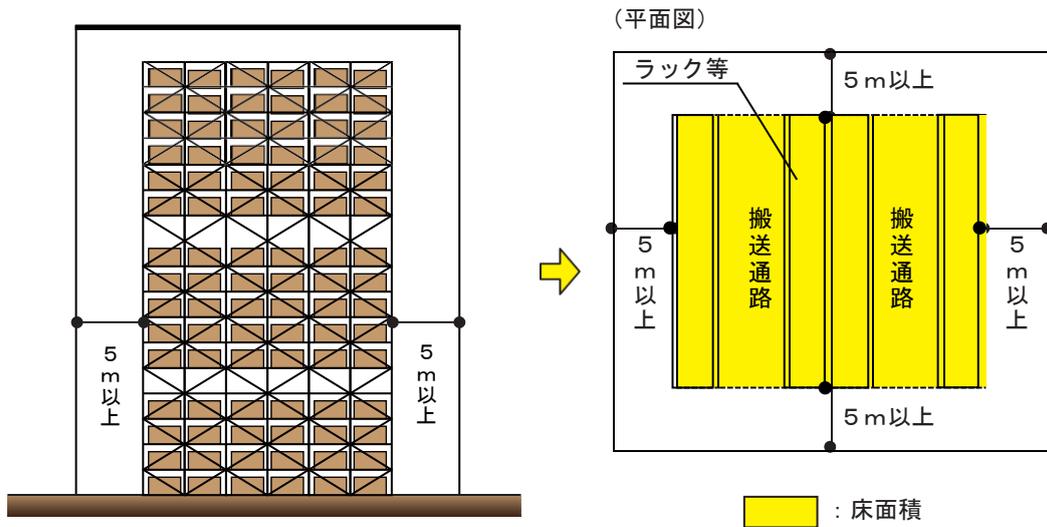
第3-7図

イ 令第12条第1項第5号のラック式倉庫の床面積を算定する場合において、ラック式倉庫が次のいずれかに該当するときは、ラック等を設けた部分（ラック等の中の搬送通路の部分を含む。）の水平投影面積を床面積とすること。（第3-8図参照）

この場合において、当該部分に対してのみスプリンクラー設備を設置すればよいこと。

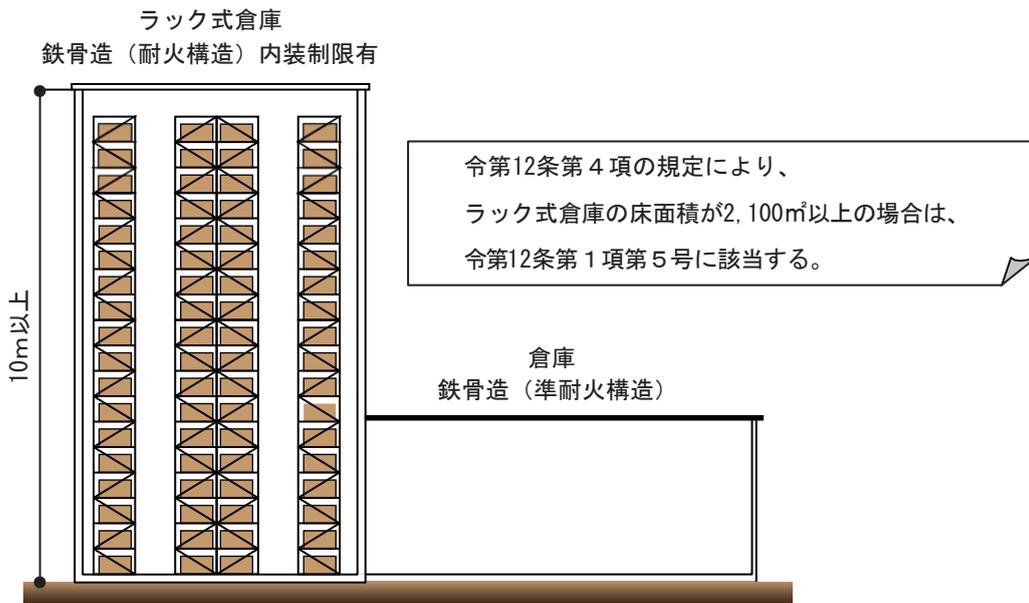
- (ア) ラック等を設けた部分とその他の部分とが準耐火構造の床若しくは壁又は防火設備（区画に用いる防火戸は、常時閉鎖式又は随時閉鎖式のものに限る。）で区画されているもの
- (イ) ラック等を設けた部分の周囲に幅5mの空地が保有されているもの





第3-8図

ウ 前イに該当する場合、令第12条第4項の適用については、ラック等を設けた部分における倉庫の構造によることとしてよいこと。(第3-9図参照)



第3-9図

エ ラック等を設けた部分の床面積が、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にかかわらず、令第12条第1項第5号に規定するラック式倉庫として取り扱わないことができること。

オ ラック式倉庫の天井(天井のない場合にあつては、屋根の下面)の高さは、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。

カ 自動式ラックのものは、階数を1として床面積を算定し、積層式ラック(広がりをもった床板(グレーチング、エキスパンドメタル等を含む。)を有し、階層が明確なものをいう。)については、階層ごとに床があるものとして算定すること。

第2章 防火対象物

第3 建築物の床面積及び階の取扱い

(3) 令第13条第1項第4欄に規定する「自動車の修理又は整備の用に供される部分（以下この第3において「修理又は整備の用に供される部分」という。）」の床面積等は、次によること。

ア 修理又は整備の用に供される部分に接続する室等（事務所その他これらに類する室を除く。）は床面積に算入すること。

ただし、次により防火上有効に区画された場合は、令第32条の規定を適用し、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。（第3-10図参照）

(ア) 準耐火構造の床又は壁で区画され、床、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料で仕上げること。

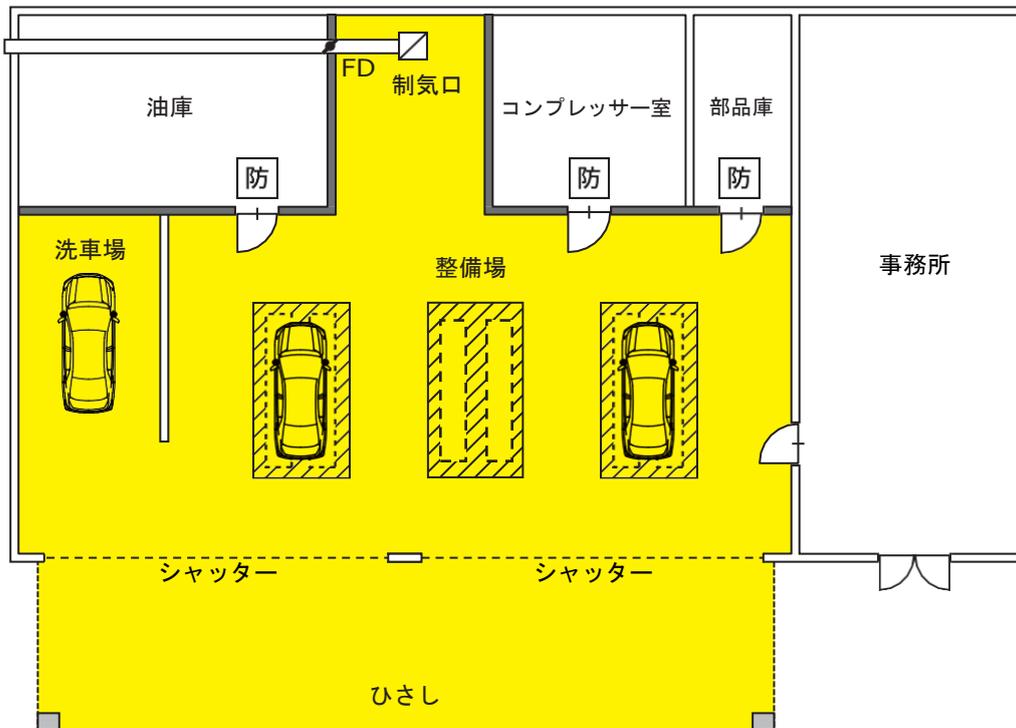
(イ) 屋内に面する窓及び出入口の戸は、常時閉鎖式の防火戸とすること。

(ウ) 屋内に面する換気口（ガラリ等）は、防火設備（火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖するものに限る。）が設けられていること。

(エ) 給水管、配電管その他の管が、不燃区画の壁又は床を貫通する場合には、当該管と不燃区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋めること。

(オ) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が、不燃区画の壁又は床を貫通する場合は、当該貫通する部分又はこれに近接する部分に、防火ダンパーを設けること。

イ 修理又は整備の用に供される部分に接して設けるひさし（床面積に算入されるものに限る。）又は車路（上部が常時外気に開放されている部分及び傾斜路を除く。）は床面積に算入すること。



防 : 常時閉鎖式の防火戸 **—** : 準耐火構造の壁

■ : 自動車の修理又は整備の用に供される部分

ひさし等の部分に床面積が生じた場合、その床面積を含めた合計の面積とし、基準以上となった場合は令第13条が適用される。

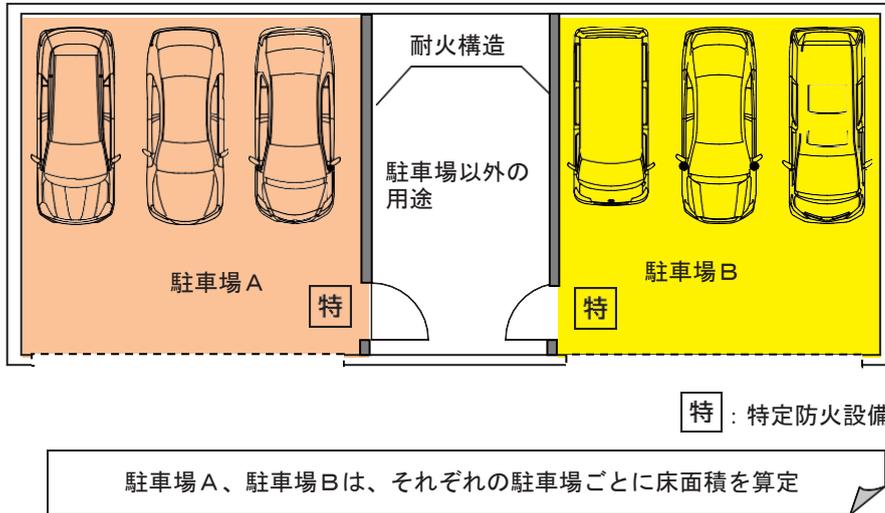
第3-10図

(4) 駐車の用に供する部分の床面積等は、次によること。

ア 車路は、床面積に算入するものであること。

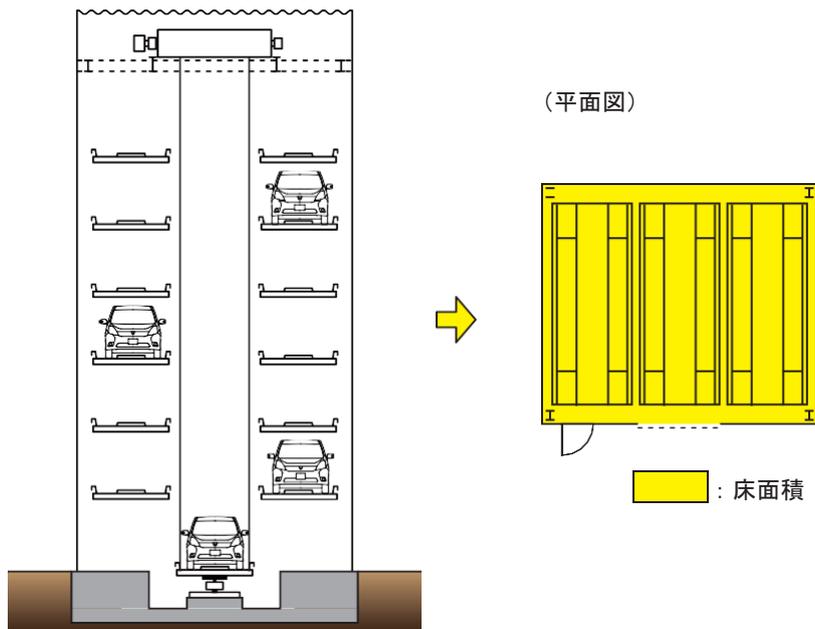
ただし、上部が開放された部分は、算入しないものとする。

イ 駐車の用に供しない部分を介して2か所以上の駐車の用に供する部分を設ける場合において、駐車の用に供する部分と駐車の用に供しない部分とを耐火構造とした壁又は特定防火設備で区画したときは、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3-11図参照）



第3-11図

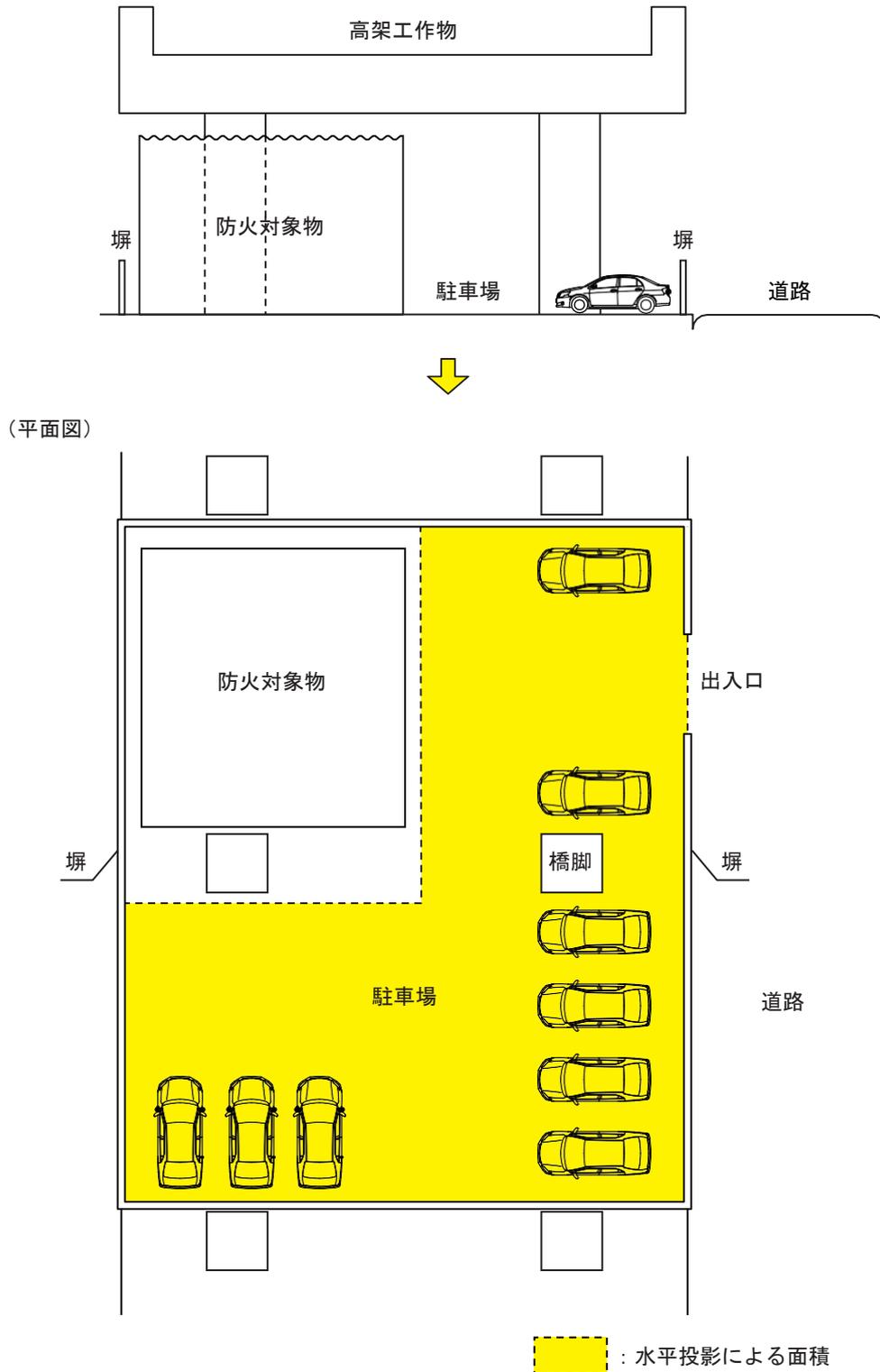
ウ タワー方式の機械式駐車場（昇降機等の機械装置により車両を駐車させる構造のものをいい、建築物に限る。以下同じ。）及び機械式駐輪場（昇降機等の機械装置により自転車を駐輪させる構造のものをいい、建築物に限る。）の床面積については、水平投影面積を床面積として算入すること。（第3-12図参照）



第3-12図

第2章 防火対象物
第3 建築物の床面積及び階の取扱い

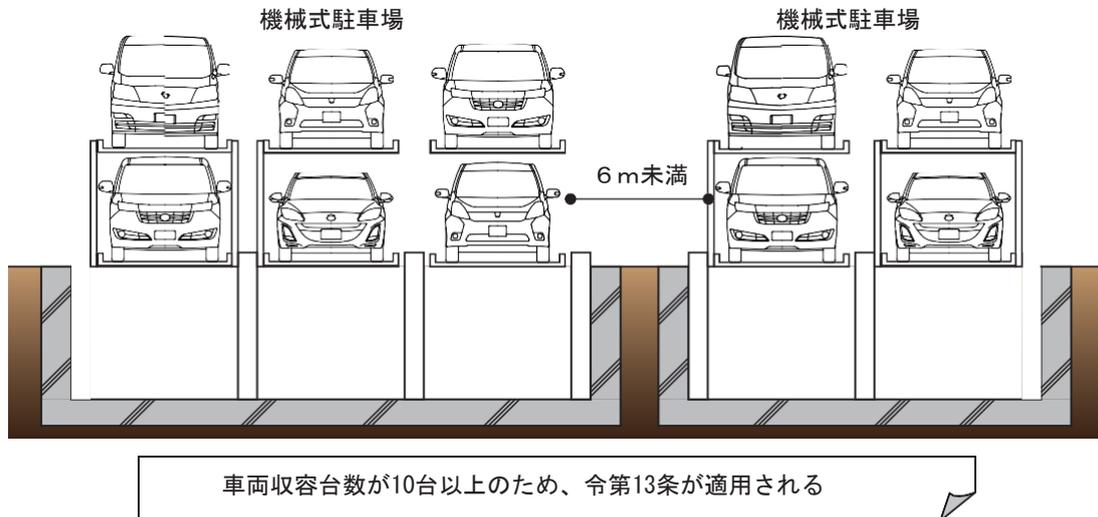
エ 高架工作物（高架の鉄道又は道路、跨線橋、跨道橋その他これらに類する高架の工作物内をいう。）の下に設ける令別表第1に掲げる防火対象物に付随する駐車場の用に供する部分の床面積は、当該工作物の柵又は塀により囲まれた部分のうち、駐車場の用に供する部分の水平投影面積とすること。（第3-13図参照）



第3-13図

オ 多段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をいい、工作物に限る。以下同じ。）の収容台数の算定方法について、機械式駐車場を複数近接して設置した場合、設置される機械式駐車場相互の間隔が6 m未満となるものにあつては、防火壁その他防火上有効な構造のもの（以下この第3において「防火壁等」という。）により延焼防止措置がなされている場合を除き、それぞれの機械式駐車場の収容台数を合計し、令第13条を適用する。

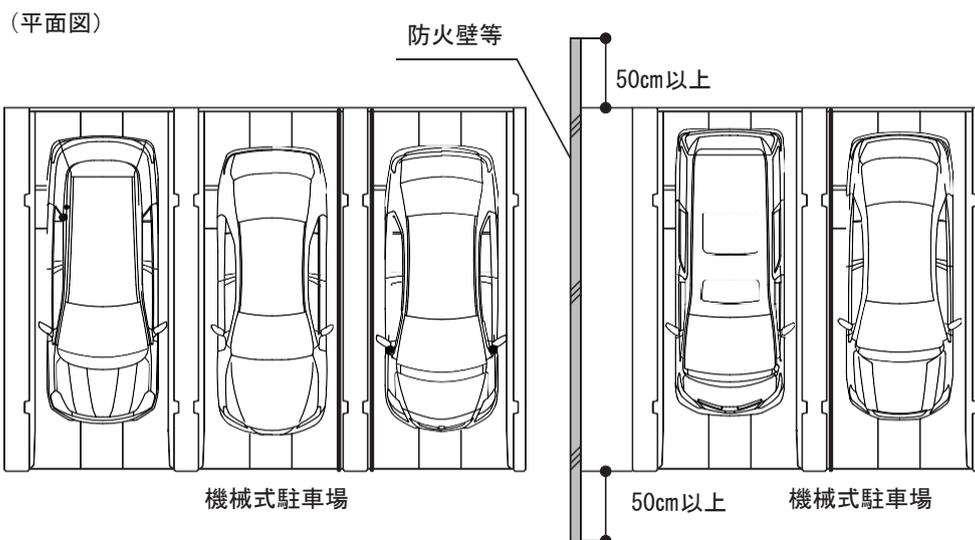
（第3-14図参照）

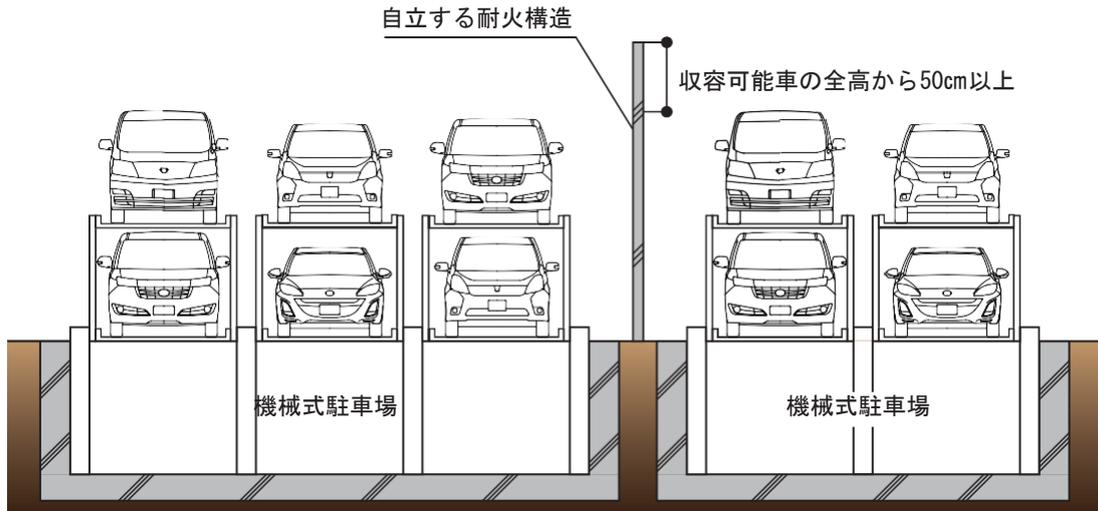


第3-14図

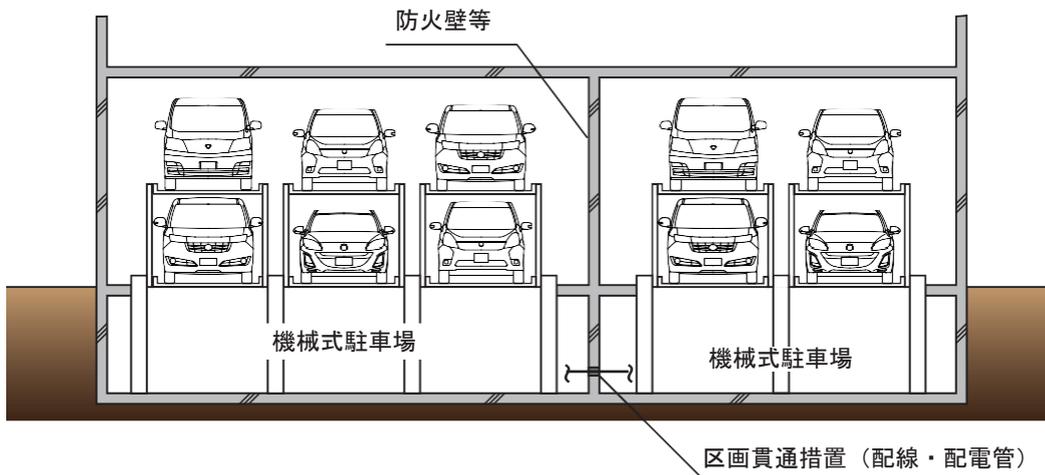
なお、防火壁等により延焼防止措置がなされている場合の取扱いは、次のとおりとすること。
（第3-15図参照）

- （ア） 耐火構造とし、かつ、自立する構造とすること。
- （イ） 機械式駐車場の両端から50cm以上、最上段の車両の頂部より50cm以上突出させること。
- （ウ） 防火壁等には、配線、配電管が貫通する場合を除き、その他の開口部を設けないこと。
- （エ） 配線、配電管が、防火壁等を貫通する場合には、当該管と防火壁等との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋めること（雨水処理のための排水管を除く。）。

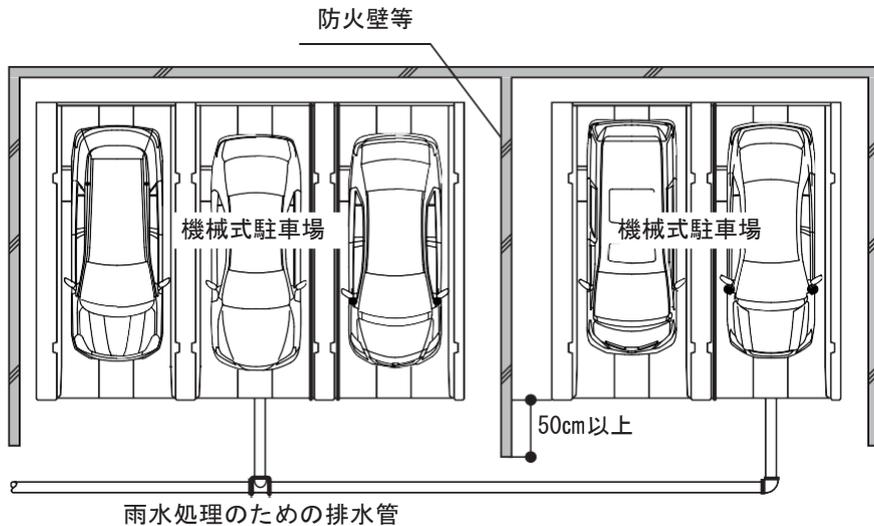




(防火対象物内に収納される場合)



(平面図)



第3-15図

- (5) 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（以下この第3において「電気設備」という。）が設置されている部分」及び令第13条第1項第7欄に規定する「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（以下この第3において「鍛造場等」という。）」の床面積は、次のいずれか小さいものとする。

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るものにあつては、次のイによること。

- ア 不燃材料で造られた壁、柱、天井（天井のない場合は、はり及び屋根）及び床で区画された部分（以下この第3において「不燃区画」という。）の床面積。

この場合において、当該不燃区画に設けられた開口部は、次によること。（第3-16図参照）

- (ア) 屋内に面する出入口、窓の開口部は、常時閉鎖式の防火戸が設けてあること。

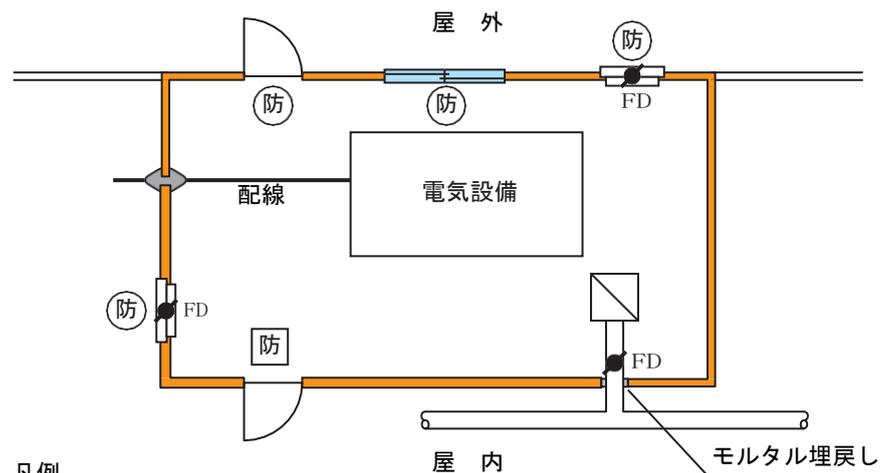
ただし、使用形態上、自動閉鎖装置付きのものを用いることが困難な場合においては、随時閉鎖式の防火戸とすることができる。

- (イ) 屋内に面する換気口（ガラリ等）に、防火設備（火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖するものに限る。）が設けられていること。

- (ウ) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が、不燃区画の壁又は床を貫通する場合は、当該貫通する部分又はこれに近接する部分に、防火ダンパーを設けること。

- (エ) 給水管、配電管その他の管が、不燃区画の壁又は床を貫通する場合には、当該管と不燃区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋めること。

- (オ) 屋外に面する開口部に、防火設備が設けられていること。



凡例

	不燃材料		モルタル埋戻し		常時閉鎖式防火戸
	防火設備		防火ダンパー		制気口
	ガラリ				

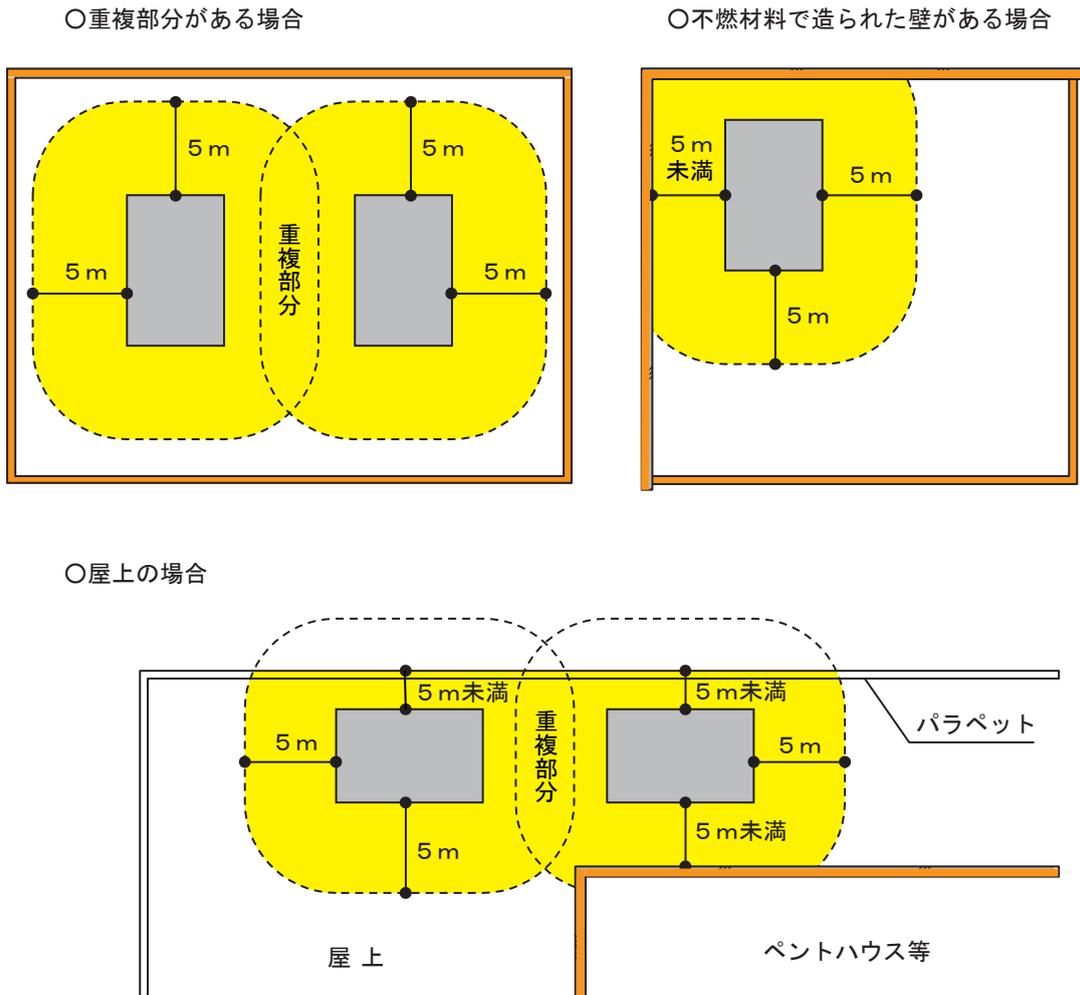
第3-16図

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水平投影面の周囲から水平距離5mまでの範囲の部分（以下この第3において「水平投影による部分」という。）の床面積。なお、水平投影による部分は、次によること。（第3-17図参照）

(ア) 同一室内に電気設備又は鍛造場等の当該機器が2か所以上設置されている場合は、合計した面積（水平投影による部分の床面積が重複する場合には、重複加算しない。）とすること。

(イ) 水平投影による部分に不燃材料で造られた壁がある場合の水平距離は、当該壁までの距離とすること。

この場合において、当該壁に開口部が設けられたときは、前アによる防火設備が設けられていること。



凡例

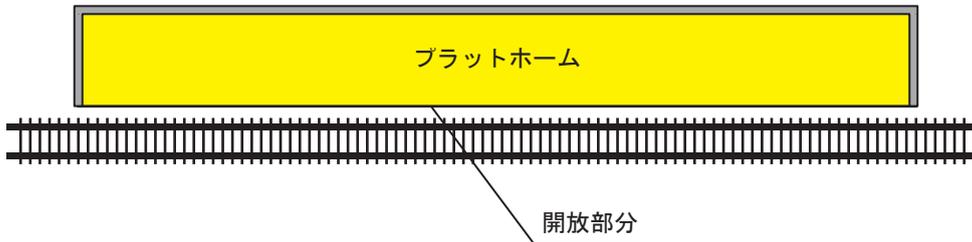
	不燃材料		電気設備の据付部分
			水平投影による面積

床面積の判定は、（据付部分）と （水平投影による部分）の合計（重複部分は、加算しない。）

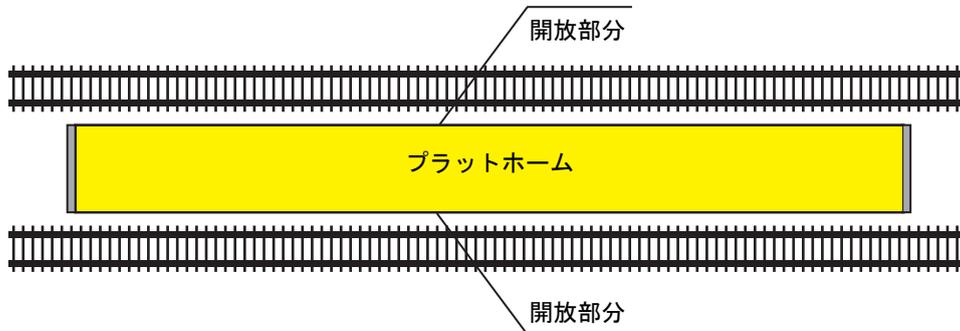
第3-17図

- (6) 鉄道の停車場で延長方向の一面以上が直接外気に開放されたプラットホーム（上屋の屋根が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。）は、床面積に算入しないことができるものであること。（第3-18図参照）

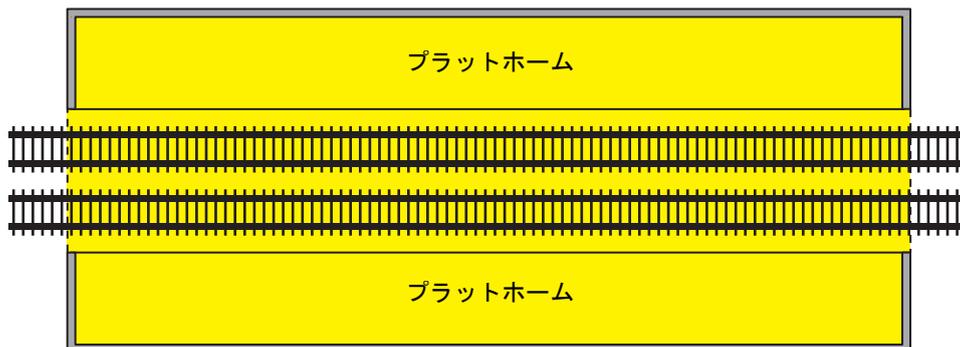
○延長方向の一面開放の例



○延長方向の二面開放の例



○括弧内の規定により床面積に算入される場合の例



凡例

	屋根が架かっている部分
	軌道部分
	非開放部分

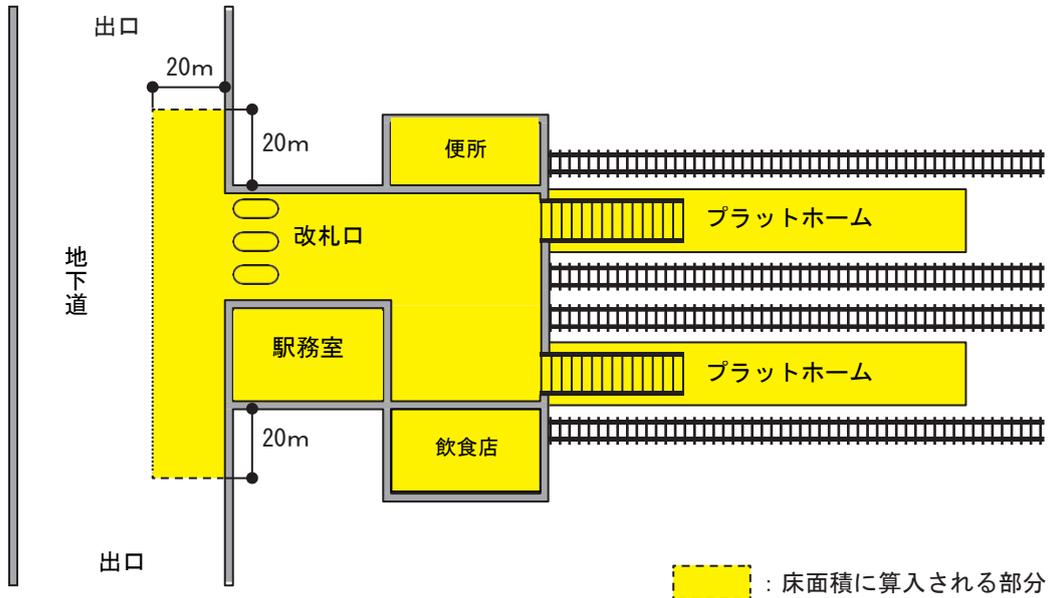
第3-18図

(7) 鉄道の地下駐車場の床面積は、次により算定すること。（第3-19図参照）

ア 改札口内にあつては、軌道部分を除き、全てを算入する。

イ 改札口外の地下道にあつては、改札口、駅務室等の施設から歩行距離20m以内の部分をも算入すること。

ただし、20m以内に常時閉鎖式又は随時閉鎖式（二段降下方式のものを含む。）の特定防火戸で区画されている場合は、当該特定防火戸の線で囲まれた部分までとすることができる。

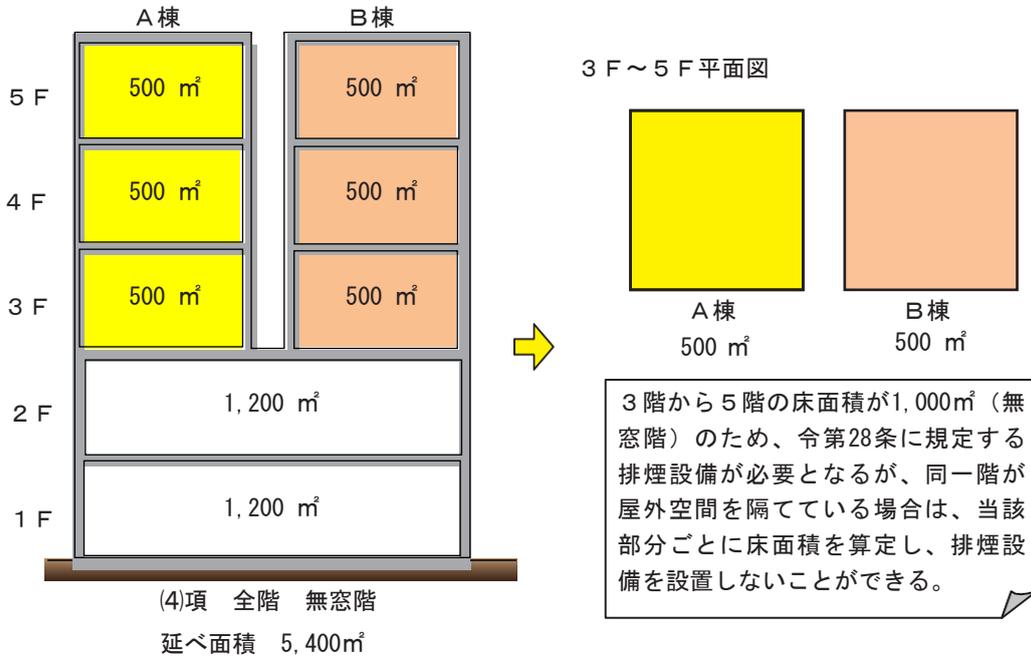


第3-19図

(8) 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、収容人員の算定は、当該観覧席の部分も考慮して行うものであること。

(9) 階に対する令第10条から第29条の4までの規定の適用を行う場合において、屋外空間等により隔てられていること又は開口部のない耐火構造の壁で区画されていることにより、相互に往来ができない部分が同一の階にあるときは、令第32条の規定を適用し、当該部分ごとに床面積を算定することができるものとする。(第3-20図参照)



第3-20図

(10) 基準面積

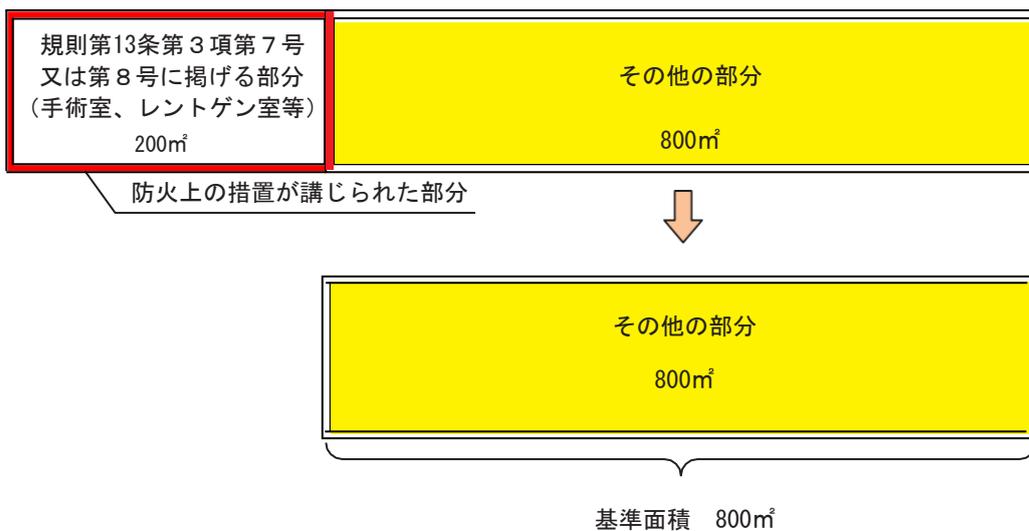
基準面積（令第12条第2項第3号の2に規定する床面積の合計をいう。以下同じ。）の取扱いは、次によること。

ア 基準面積とは、防火対象物の延べ面積から、次のいずれにも該当する部分（当該部分の床面積の合計が当該部分が存する防火対象物の延べ面積に2分の1を乗じて得た値を超える場合にあっては、当該2分の1を乗じて得た値の面積に相当する部分に限る。）の床面積の合計を減じた面積をいうものであること。（第3-21図参照）

(ア) 規則第13条第3項第7号又は第8号に掲げる部分であること。

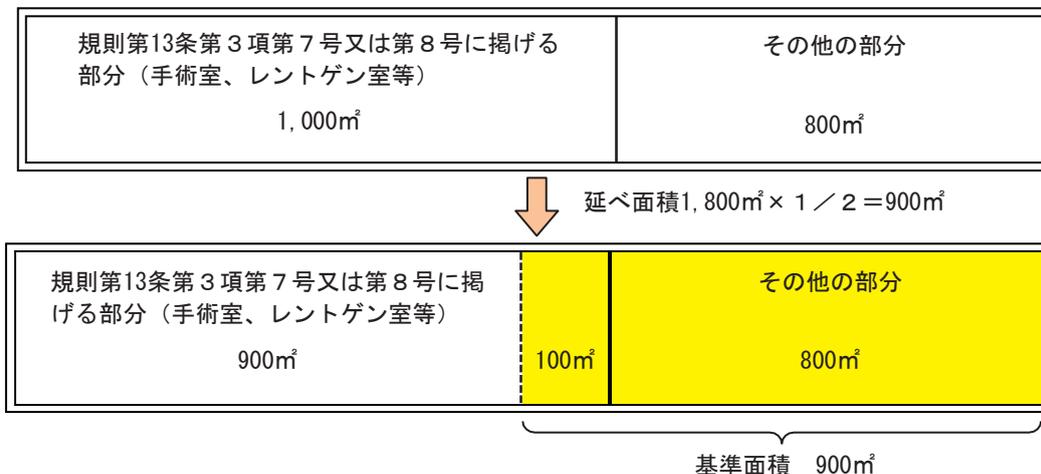
(イ) エに規定する防火上の措置が講じられた部分であること。

(ウ) 床面積が1,000㎡以上の地階若しくは無窓階又は床面積が1,500㎡以上の4階以上10階以下の階に存する部分でないこと。



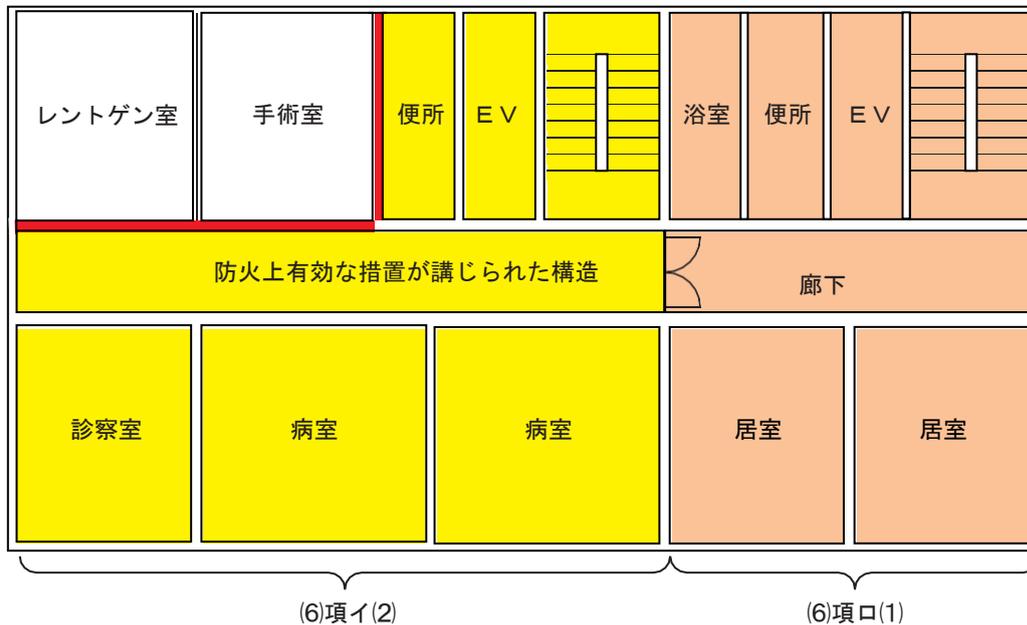
第3-21図

イ 規則第13条の5の2柱書き中の括弧書きの「当該部分の床面積の合計が当該部分が存する防火対象物の延べ面積に2分の1を乗じて得た値を超える場合にあっては、当該2分の1を乗じて得た値の面積に相当する部分に限る」とは、第3-22図の例に示すとおり、基準面積は、防火対象物の延べ面積の2分の1を上限とするものであること。したがって、延べ面積が2,000㎡以上の防火対象物には、特定施設水道連結型スプリンクラー設備を設置することができないものであること。



第3-22図

ウ 一の防火対象物に令別表第1(6)項イ及びロに掲げる防火対象物の用途に供される部分が併存する場合には、令第9条の規定により、それぞれの用途に供される部分を一の防火対象物とみなし、基準面積が1,000㎡未満であれば特定施設水道連結型スプリンクラー設備を設置することができるものであること。(第3-23図参照)



(6)項イ(2)及び(6)項ロ(1)の基準面積が各々1,000㎡未満であれば、それぞれの用途に供される部分に特定施設水道連結型スプリンクラー設備を設置することができる。

第3-23図

エ 防火上の措置が講じられた部分

次のいずれかに該当する防火上の措置が講じられた部分であること。(第3-24図参照)

(ア) 準耐火構造の壁及び床で区画され、かつ、開口部に防火戸(常時閉鎖式又は随時閉鎖式のものに限る。)を設けた部分

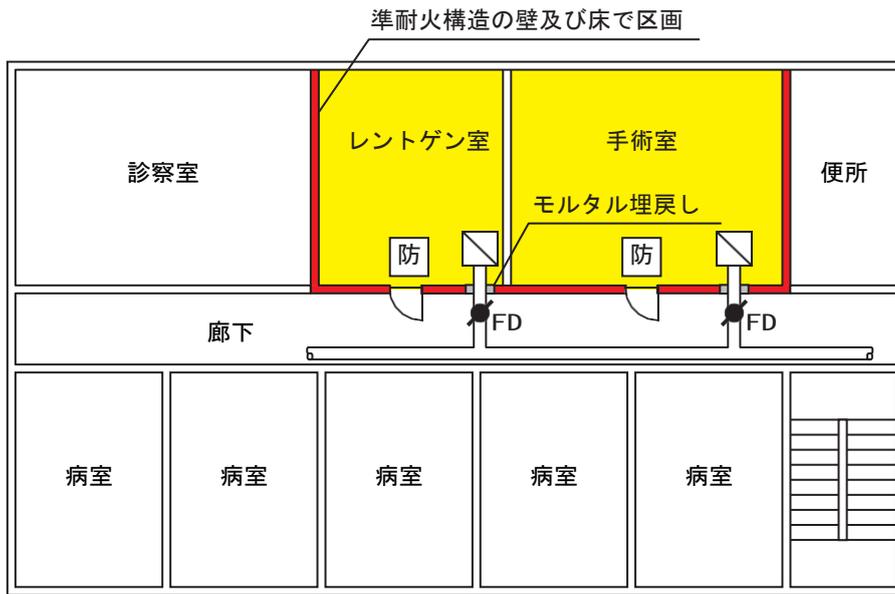
なお、ここでいう「開口部」とは、配管等の貫通部(隙間を不燃材料で埋め戻したのものに限る。)及び防火ダンパーが設けられたダクトの貫通部は含まないこと((イ)において同じ。)

(イ) 不燃材料で造られた壁、柱、床及び天井(天井のない場合にあつては、屋根)で区画され、かつ、開口部に不燃材料で造られた戸(常時閉鎖式のものに限る。)を設けた部分であつて、当該部分に隣接する部分が、直接外気に開放されている廊下等を除き、全てスプリンクラー設備の有効範囲内に存するもの

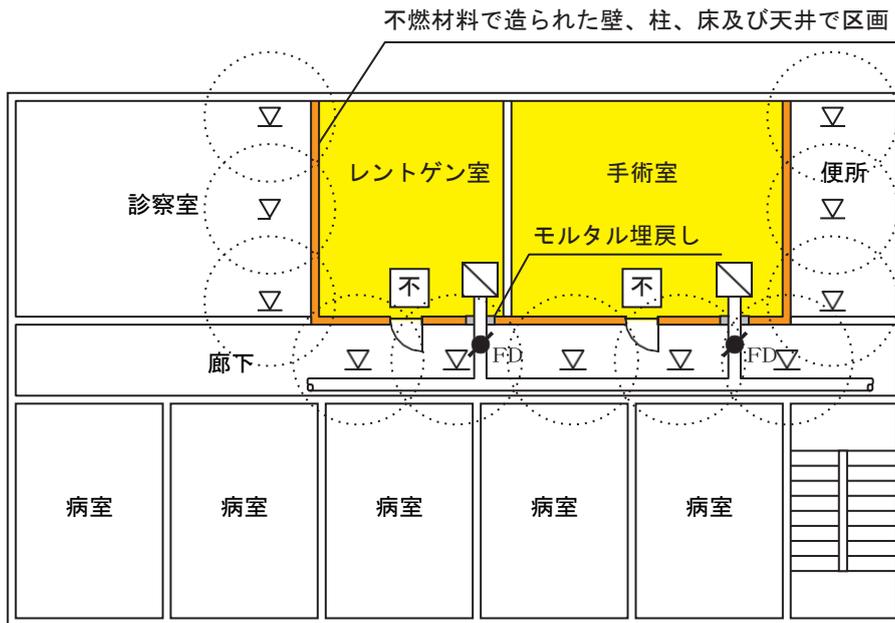
なお、ここでいう「当該部分に隣接する部分」は、隣接する区域全域(例:隣接する廊下全域)を指すものではないこと。

また、「スプリンクラー設備の有効範囲内」とは、「当該部分に隣接する部分」に令第12条第2項の規定(規則第13条第3項各号を除く。)に準じて設置したスプリンクラー設備の有効範囲をいうものであること。この場合において、令第12条第2項の規定により居室等に設けたスプリンクラー設備の有効範囲にある場合は、別途スプリンクラー設備を設ける必要はないこと。したがって、令第12条第3項に規定する消防用設備等(移動式のものを除く。)の有効範囲内である場合も同様であること。

(準耐火構造の壁及び床で区画した場合の例)



(不燃材料で造られた壁、柱、床及び天井で区画した場合の例)



凡例

▽	水道連結型ヘッド
防	防火戸（常時閉鎖式又は随時閉鎖式のものに限る。）
不	不燃材料で造られた戸（常時閉鎖式のものに限る。）
●FD	防火ダンパー

第3-24図

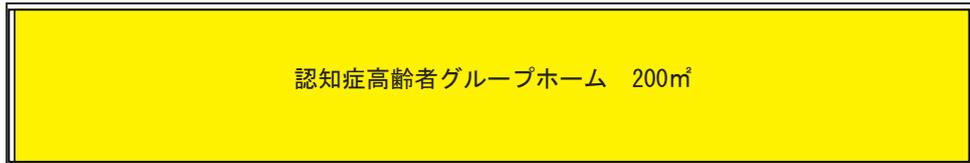
オ 特定施設水道連結型スプリンクラー設備を設置した防火対象物又はその部分において、屋内消火栓設備を設置しなければならない場合

令第12条第1項第1号及び第9号に定める防火対象物又はその部分に、特定施設水道連結型スプリンクラー設備を設置した場合においても、当該防火対象物又はその部分が令第11条第1項及び第2項の規定により、屋内消火栓設備の設置を要する防火対象物に該当するときは、屋内消火栓設備を設置しなければならない。（第3-25図参照）

（特定施設水道連結型スプリンクラー設備を設置した場合の例）

（例1）

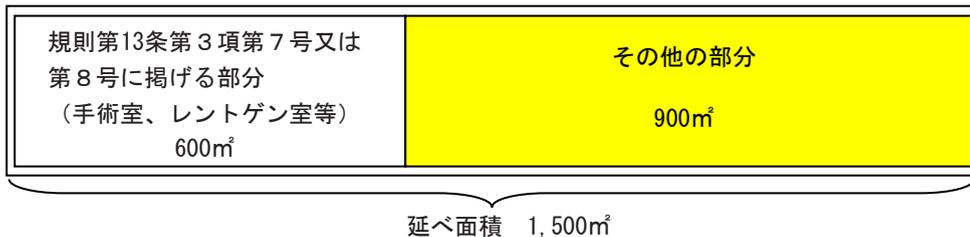
(6)項ロ(1) ≪無窓階≫ [その他の構造]



基準面積1,000㎡未満であるが、令第11条第1項第6号（無窓階で、床面積が150㎡以上の令別表第1(6)項ロに掲げる防火対象物）に該当するため、当該防火対象物に屋内消火栓設備を設置する。

（例2）

(6)項イ(2) ≪無窓階以外の階≫ [準耐火構造（内装制限 有）]



基準面積と規則第13条第3項第7号又は第8号に掲げる部分の床面積の合計を加算した数値が1,500㎡であり、令第11条第1項第2号に規定する延べ面積の数値の2倍（1,400㎡）以上となるため、当該防火対象物に屋内消火栓設備を設置する。

第3-25図

カ 防火対象物の一部に一般住宅の用途に供される部分が存する場合

第1令別表第1に掲げる防火対象物の取扱い8イにより、防火対象物の一部に一般住宅の用途に供される部分（以下この第3において「住宅部分」という。）が存するもののうち、令別表第1(1)項から(15)項までに掲げる防火対象物（以下この第3において「政令別表対象物」という。）の用途に供される部分の床面積の合計が住宅部分の床面積の合計より大きいものについては、全体を政令別表対象物として取り扱うこととされているが、次に掲げる条件の全てに該当する場合にあっては、令第32条の規定を適用し、当該住宅部分に係る床面積を除いた基準面積が1,000㎡未満であれば、特定施設水道連結型スプリンクラー設備を設置することができる。（第3-26図及び第3-27図参照）また、上記の防火対象物に係る令第11条第1項及び第2項の規定の適用についても、当該住宅部分に係る床面積を除いた数値により、屋内消火栓設備の設置の可否を判断することができる。

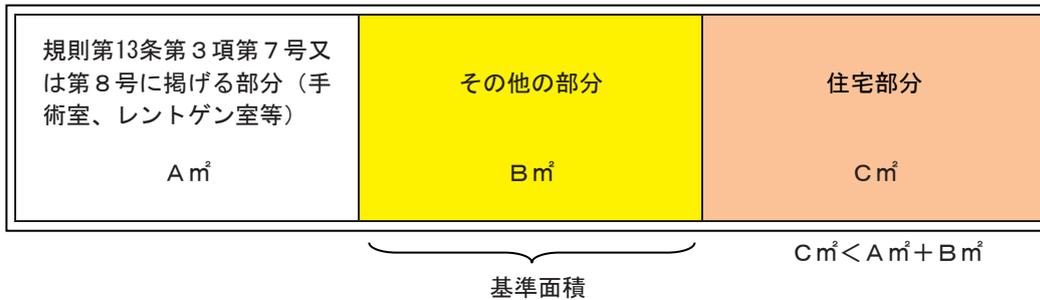
(ア) 主要構造部が、準耐火構造であること。

(イ) 防火対象物全体に、消火器及び自動火災報知設備が令第10条及び第21条の技術上の基準に従い設置されていること。また、住宅部分の居室（押入れ等の収納設備を除く。）に、規則第23条第4項第1号ニに掲げる場所を除き、煙感知器が設置されていること。

(ウ) 自動火災報知設備の感知器の作動と連動して起動する消防機関へ通報する火災報知設備が令第23条の技術上の基準に従い設置されていること。

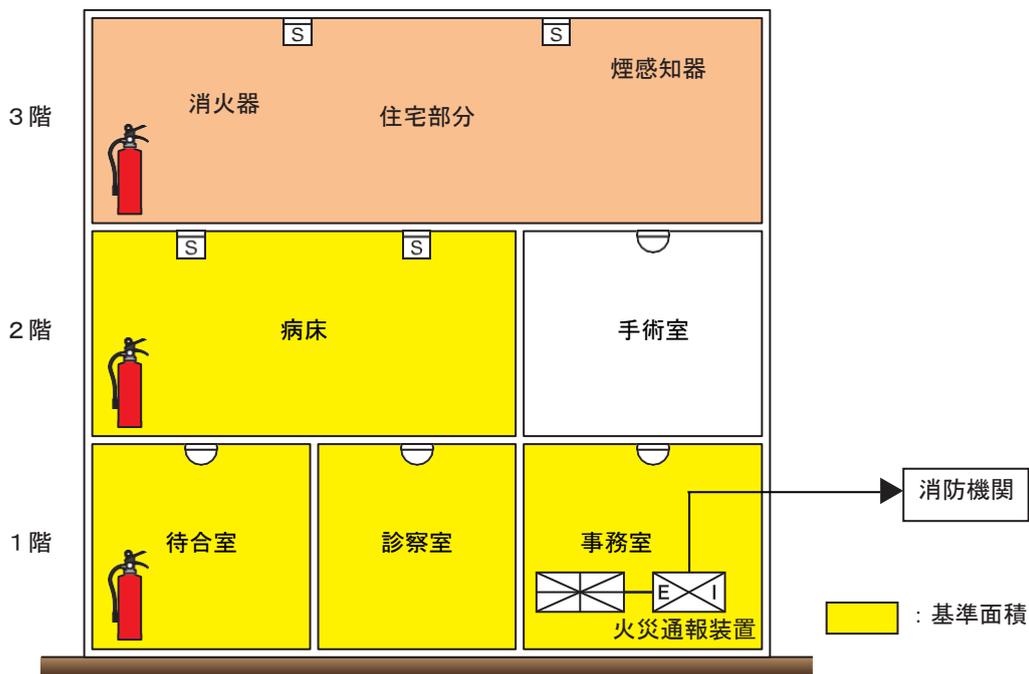
(エ) 住宅部分（階段、通路等の共有部分を除く。）の同一階及び上階に住宅部分以外の部分（以下この第3において「非住宅部分」という。）が存しないこと。

ただし、住宅部分と非住宅部分が同一の階に存する場合で、それぞれの部分が準耐火構造の壁及び床で区画され、その開口部に防火戸（常時閉鎖式又は随時閉鎖式のものに限る。）が設置されていることその他の防火に有効な措置がされていると認められるときは、この限りでない。



$B \text{ m}^2 < 1,000 \text{ m}^2$ → 特定施設水道連結型スプリンクラー設備を設置することができる。
ただし、 $A + B < 2,000 \text{ m}^2$

第3-26図



(注) 住宅部分と非住宅部分が同一の階に存する場合は、それぞれの部分が準耐火構造の壁及び床で区画され、その開口部に常時閉鎖式等の防火戸が設けられていることその他の防火に有効な措置が講じられていること。

第3-27図

3 消防用設備等の設置に当たっての階数の算定は、建基令第2条第1項第8号によるほか、次によること。

(1) 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、棚状の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いう。）を除き、階数に算定するものであること。

この場合において、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。

(2) つり上げ式自動車車庫の階数は1とすること。