

1 用語の定義(建築物の定義等)

総1-1 建築物

[法第2条第1号]

追加：平成26年4月 更新：令和5年4月

解釈

次に掲げるものは、法第2条第1号に規定する建築物として扱わない。

- (1) 農作物の育成を目的としたビニールハウスで、次に掲げる条件をいずれも満足するもの
 - ア 施設の支保材は、スチールパイプ等の簡易なものであること。
 - イ 施設を覆うビニールシート等は、容易に取外しできるものであること。
- (2) 小規模な鋼製の置型倉庫（物置）で、奥行きが1 m以内又は高さが1.4 m以下のもの

QA

Q1 鋼製の置型倉庫（物置）が、建築物に該当した場合の留意点は。

A1 建築物に該当するものは、防火地域及び準防火地域以外で10 m²以内の増築、改築又は移転をする場合を除き、建築確認申請が必要となる。確認申請の際は次の点に留意する必要がある。

ア 柱、土台及び横つなぎ材等の主要構造部に使用されている鋼材については、日本産業規格品又は大臣認定品とすること。（法第37条）

イ 基礎は、令第38条第3項の規定を満足する必要がある。

ウ 防火・準防火地域内で延焼のおそれのある部分の外壁の開口部には、防火設備が必要となる。（法第61条）

Q2 お地蔵さんの上屋は建築物に該当するか。

A2 地蔵等のみを風雨から守るための小規模な祠等で、中に人が入ることができず、参拝等を行う人のための雨覆いの効果もないものは、建築物に該当しない。

関連項目

- ・小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて（平成27年2月27日国住指第4544号）
- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「小規模な鋼製の置型倉庫（物置）」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「小規模な倉庫」
- ・旧ハンドブック 解1-7 ビニールハウス
- ・旧ハンドブック 解1-11 小規模な鋼製の置型倉庫
- ・旧ハンドブック 質1-1 小規模な鋼製の置型倉庫の取扱い

総1-2 1の建築物

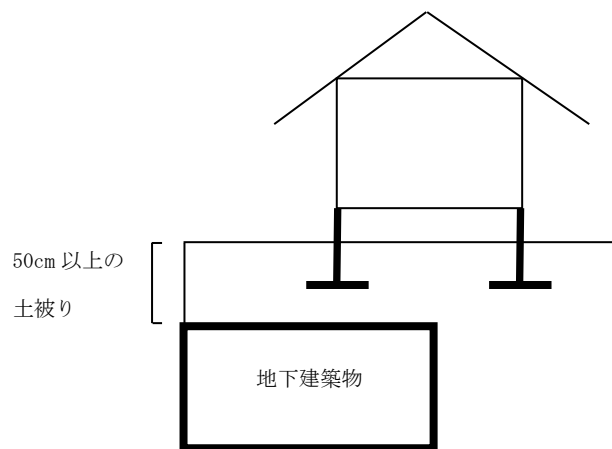
〔令第1条第1号〕

更新：令和5年4月

解釈

地下建築物がある場合、建築物が上下に重なるもので次に掲げる条件をいずれも満足するものは、別の建築物とする。

- (1) 地下建築物の天端から50cm以上の土被りが存在すること。
- (2) 地下建築物から直接上部建築物に行き来できないこと。



QA

Q1 渡り廊下により接続する建築物は、一の建築物となるか。

A1 渡り廊下であっても、原則は一の建築物となる。

なお、計画によっては、平家の開放された渡り廊下のみで接続する場合に一の建築物ではないと判断されることはあるが、基準総則・集団規定の適用事例「一の建築物」のとおり、外観上、構造上及び機能上により総合的に判断される。

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「一の建築物」
- ・旧ハンドブック 解1-9 別棟

総1-3 管理人住宅と共同住宅等の敷地の取扱い

[令第1条第1号]

解釈

建築基準法において、用途上不可分の関係にあるものを除き、安全上及び避難上の観点から一敷地一建築物と定められている。

管理人住宅と共同住宅等については、用途上可分の関係となるため、敷地を分けて計画する必要がある。ただし、平成24年6月30日以前に存する管理人住宅と共同住宅等及び平成24年6月30日時点で現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の管理人住宅と共同住宅等は適格建築物として扱い、当該建築物に対しての増築や修繕、模様替をすることができる。

※ 用途上不可分の関係

用途上不可分の関係とは、一敷地にお互いが密接な関係である複数の建築物がある場合、そのうちの主たる建築物が除却等され存在がなくなった場合に、残りの従属的な建築物はその用途の機能を失ってしまうような関係のものを指している。

例えば、住宅（主たる建築物）と住宅用の物置（従属的な建築物）が同一敷地に建築されている場合において、住宅を除却すると、物置は少なくとも住宅用の用途ではなくなってしまうため、用途上不可分の関係となる。

QA

Q1 現に用途上不可分の関係にあると扱われている管理人住宅若しくは共同住宅等のどちらかを建て替える（新築・改築）際も、引き続き用途上不可分の関係にあると扱われるか。

A1 用途上可分の関係となり、敷地を分ける必要がある。

関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「可分不可分」
- ・旧ハンドブック 質1-3 管理人住宅と共同住宅の敷地の取扱い

総1-4 居室

〔法第2条第4号〕

更新：平成26年4月 更新：令和5年4月

解釈

次に掲げる浴室・脱衣室は、法第2条第4号に規定する居室として扱う。

- (1) 公衆浴場の浴室・脱衣室
- (2) ホテル・旅館の大浴場・脱衣室
- (3) 老人デイサービスセンターその他これらに類する施設の浴室・脱衣室（1～2名が入浴できる小規模のものは除く。）

※ 居室

居室の定義は、法第2条第4号において「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」と規定されている。したがって、納戸、フリールーム等の非居室としても、居室利用が想定されるものは、室名の記述に関わらず居室となる。

関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「住宅等における納戸等」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「居住、執務等その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」
- ・建築物の防火避難規定の解説 「サウナ室及び住宅の台所に関する防火避難規定上の非居室扱い」
- ・旧ハンドブック 解1-5 居室

2 用語の定義（特殊建築物等）

総2-1 冠婚葬祭場

〔法第2条第2号、法別表第1(1)、市条例第9条〕

解釈

冠婚葬祭場及びこれらに類する施設は、法第2条第2号(特殊建築物)及び市条例第9条第1項第4号に規定する集会場に該当する。ただし、実態が神社、寺院及び教会その他これらに類するものに当たるものを除く。

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「集会場」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「近隣住民を対象とした公民館、集会所」
- ・旧ハンドブック 解1-6 冠婚葬祭場

総2-2 児童福祉施設等

〔法第2条第2号、法第28条第1項、法別表第1(2)、令第19条、令第115条の3、市条例第9条〕

更新：平成26年4月 更新：平成30年5月、令和5年4月

解釈

令第19条に定められている児童福祉施設等は、以下の施設が該当する。

(1) 児童福祉施設：児童福祉法第7条第1項に規定されている施設

| | |
|------------|--|
| 助産施設 | 経済的理由により、入所助産を受けることができない妊産婦を入所させて、助産を受けさせる施設 |
| 乳児院 | 乳児を入所させて、これを養育し、あわせて退院したものについて相談その他の援助を行う施設 |
| 母子生活支援施設 | 配偶者のいない女子又はこれに準ずる事情にある女子及びその監護すべき児童を入所させて、これらの者を保護。自立促進のために生活支援。退所したものについて、相談その他の援助を行う施設 |
| 保育所 | 保育を必要とする乳児又は幼児を日々保護者の下から通わせて保育を行う施設 |
| 児童厚生施設 | 児童遊園、児童館等児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操をゆたかにする施設。 |
| 児童養護施設 | 保護者のいない児童、虐待されている児童その他環境上養護を要する児童を入所させて、これを養護する。退所した者に対する相談その他の自立のための援助を行う施設 |
| 障害児入所施設 | 障害児を入所させ、支援を行う施設 ①福祉型：保護、日常生活の指導及び独立自活に必要な知識技能の付与 ②医療型：上記及び治療 |
| 児童発達支援センター | 障害児を日々保護者の下から通わせて、支援を提供する施設 ①福祉型：日常生活における基本的動作の指導、独立自活に必要な知識技能の付与又は集団生活への適応のための訓練 ②医療型：上記及び治療 |
| 児童心理治療施設 | 軽度の情緒障害を有する児童を、短期間入所させ、又は保護者の下から通わせて、その情緒障害を治し、あわせて相談その他の援助を行う施設 |
| 児童自立支援施設 | 不良行為をなしたか、なすおそれのある児童及び家庭環境上の理由で生活指導を要する児童を入所、又は通わせて必要な指導を行い、自立を支援。退所した者について相談その他の援助を行う施設 |
| 児童家庭支援センター | 地域の児童の福祉に関する各般の問題につき、児童に関する家庭その他からの相談のうち、専門的な知識及び技術を必要とするものに応じ、技術的助言その他必要な援助を行う施設 障害者等相談支援事業を行う。児童相談所、児童福祉施設等との連絡調整その他厚生労働省令の定める援助を総合的に行う |

(2) 助産所：医療法第2条に規定されている施設

| | |
|-----|--|
| 助産所 | 助産師が公衆又は特定多数人のためその業務（病院又は診療所において行うものを除く。）を行う |
|-----|--|

- (3) 身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）：
身体障害者福祉法第5条に規定されている施設

| | |
|-------------|---|
| 身体障害者福祉センター | 無料又は低額な料金で、身体障害者に関する各種の相談に応じ、身体障害者に対し、機能訓練、教養の向上、社会との交流の促進及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与 |
| 盲導犬訓練施設 | 無料又は低額な料金で、盲導犬の訓練を行うとともに、視覚障害のある身体障害者に対し、盲導犬の利用に必要な訓練を行う |

- (4) 保護施設（医療保護施設を除く。）：生活保護法第38条に規定されている施設

| | |
|--------|---|
| 救護施設 | 身体上又は精神上著しい障害があるために日常生活を営むことが困難な要保護者を入所させて、生活扶助を行う施設 |
| 更生施設 | 身体上又は精神上の理由により養護及び生活指導を必要とする要保護者を入所させて、生活扶助を行う施設 |
| 授産施設 | 身体上若しくは精神上の理由又は世帯の事情により就業能力の限られている要保護者に対して、就労又は技能の修得のために必要な機会及び便宜を与えて、その自立を助長する施設 |
| 宿所提供施設 | 住居のない要保護者の世帯に対して、住宅扶助を行う施設 |

- (5) 婦人保護施設：売春防止法第36条に規定されている施設

| | |
|--------|--|
| 婦人保護施設 | 要保護女子（性行又は環境に照らして売春を行うおそれのある女子）を收容保護する施設 |
|--------|--|

- (6) 老人福祉施設：老人福祉法第5条の3に規定されている施設

| | |
|--------------|---|
| 老人デイサービスセンター | 65歳以上の者で、身体上・精神上の障害があるため、日常生活を営むのに支障がある人などを通わせ、厚生労働省令で定める便宜を供与する施設 |
| 老人短期入所施設 | 65歳以上の者で、養護者の疾病等の理由により、居宅において介護を受けることが一時的に困難となった者を短期間入所させ、養護する施設 |
| 養護老人ホーム | 老人福祉法11条の措置に係るものを入所させ、養護するとともに、その者が自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な訓練その他の援助を行う施設 |
| 特別養護老人ホーム | 措置に係る者又は介護保険法の規定による地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護に係る地域密着型介護サービス費若しくは介護福祉施設サービスに係る施設介護サービス費の支給に係る者を入所させ、養護する施設 |
| 軽費老人ホーム | 無料又は低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与する施設 |
| 老人福祉センター | 無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与する施設 |

| | |
|------------|---|
| 老人介護支援センター | 地域の老人の福祉に関する各般の問題につき、老人、その者を現に養護する者、地域住民その他の者からの相談に応じ、必要な助言を行うとともに、主として居宅において介護を受ける老人又はその者を現に養護する者と市町村、老人居宅生活支援事業を行う者、老人福祉施設、医療施設、老人クラブその他老人の福祉を増進することを目的とする事業を行う者等との連絡調整その他厚生労働省令で定める援助を総合的に行う施設 |
|------------|---|

(7) 有料老人ホーム：老人福祉法第29条に規定されている施設

| | |
|---------|---|
| 有料老人ホーム | 老人を入居させ、介護等の供与をする事業を行う施設であって、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないもの |
|---------|---|

(8) 母子保健施設：母子保健法第3章に規定されている施設

| | |
|--------------------------|---|
| 母子健康包括支援センター（母子健康センター含む） | 母子保健に関する各種の相談に応ずるとともに、母性並びに乳児及び幼児の保健指導を行ない、又はこれらの事業にあわせて助産を行う施設 |
|--------------------------|---|

(9) 障害者支援施設：障害者総合支援法第5条第11項に規定されている施設

| | |
|---------|--|
| 障害者支援施設 | 障害者に、施設入所支援を行う。施設入所支援以外の施設障害福祉サービスを行う施設。 ※「施設入所支援」とは、その施設に入所する障害者につき、主として夜間において、便宜を供与すること |
|---------|--|

(10) 地域活動支援センター：障害者総合支援法第5条第27項に規定されている施設

| | |
|------------|---|
| 地域活動支援センター | 障害者等を通わせ、創作的活動又は生産活動の機会の提供、社会との交流の促進その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設 |
|------------|---|

(11) 福祉ホーム：障害者総合支援法第5条第28項に規定されている施設

| | |
|-------|--|
| 福祉ホーム | 現に住居を求めている障害者につき、低額な料金で、居室その他の設備を利用させるとともに、日常生活に必要な便宜を供与する施設 |
|-------|--|

(12) 障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設：障害者総合支援法第5条第1項に規定されている施設

| | |
|----------------|---|
| 生活介護の用に供する施設 | 常時介護を要する障害者として厚生労働省令で定める者に、主として昼間において、障害者支援施設その他の厚生労働省令で定める施設において行われる入浴、排せつ又は食事の介護、創作的活動又は生産活動の機会の提供その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設 |
| 自立訓練の用に供する施設 | 障害者に、自立した日常生活又は社会生活を営むことができるよう、厚生労働省令で定める期間にわたり、身体機能又は生活能力の向上のために必要な訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設 |
| 就労移行支援の用に供する施設 | 就労を希望する障害者に、厚生労働省令で定める期間にわたり、生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設 |

| | |
|----------------|--|
| 就労継続支援の用に供する施設 | 通常の事業所に雇用されることが困難な障害者に、就労の機会を提供する。生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、その知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を提供する施設 |
|----------------|--|

QA

Q 1 放課後等デイサービス、児童発達支援事業による施設（児童発達支援センターに係るものは除く。）、児童福祉法第6条の3に基づく放課後児童クラブ（学童保育所）は「児童福祉施設等」に該当するか。

A 1 該当しない。

Q 2 就労支援施設等において、飲食店や工場等の用途がある場合の扱いは。

A 2 児童福祉施設等以外の用途がある場合、複合用途として当該用途の規定も重複して適用される。

Q 3 「幼保連携型認定こども園」の扱いは。

A 3 令第19条（採光規定）では、「幼稚園（学校）」として規定が適用されており「児童福祉施設等」からは除かれているが、令第115条の3（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）以降の規定では「児童福祉施設等」に含む。

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「幼保連携型認定こども園」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「児童福祉施設等」
- ・ハンドブック 総2-4 サービス付き高齢者向け住宅
- ・旧ハンドブック 質2-2 児童福祉施設等

総2-3 認可外保育施設

〔法第2条第2号、法第28条第1項、法別表第1(2)、令第19条、令第115条の3、市条例第9条〕

更新：令和5年4月

解釈

認可外保育施設において、保育所としての形態、機能が、認可保育所と同等のもの（事例：企業主導型保育事業施設等）については、建築基準法上は保育所として取り扱う。

また、京都市認可小規模保育事業施設は児童福祉施設等（保育所）に該当しないが、法別表第2においては、「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」として取り扱う。

例示

保育所として扱わない事例

- (1) 事業所内保育施設（認可外のもの）
企業、病院等において、その従業員の乳幼児のみを対象とするもの
- (2) 店舗等で客の乳幼児を一時的に預かる施設
百貨店、カルチャーセンター、フィットネスクラブ等において一時的に預かるもの
- (3) 臨時に設置された施設
バーゲン期間、イベント期間のみに一時的に開設するもの
- (4) 認可小規模保育施設（A型、B型及びC型）（昼間里親）
京都市認可小規模保育事業のもの

QA

Q1 認可小規模保育施設（A型、B型及びC型）は、京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例ではどのように取り扱われるのか。

A1 A型及びB型は、京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例上、保育所として取り扱う。C型の家庭的保育事業（昼間里親）は、同条例の対象外として取り扱う。

Q2 認可小規模保育施設（A型、B型及びC型）は、保育所として法第28条第1項の規定が適用されるのか。

A2 認可小規模保育施設は、令第19条に規定する保育所に該当しないため、法第28条第1項の規定は適用されない。ただし、保育環境を鑑みて、A型B型は保育所の基準、C型の家庭的保育事業は住宅でない場合でも住宅としての基準に適合させることが望ましい。

関連項目

・旧ハンドブック 質1-13 認可外保育施設等について

総2-4 サービス付き高齢者向け住宅

〔法第2条第2号、法第28条第1項、法別表第1(2)、令第19条、令第115条の3、市条例第9条〕

追加：平成30年5月 更新：令和5年4月

解釈

サービス付き高齢者向け住宅のうち、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設（老人福祉法第29条において規定される事業を行う施設）は、「有料老人ホーム」として取り扱う。これに該当しない場合は、寄宿舍又は共同住宅として扱う。

QA

Q1 老人福祉法に第29条の規定に基づく届出が不要な場合は、寄宿舍又は共同住宅となるか。

A1 用途の判断において、届出の要否は影響せず、事業形態により判断される。

関連項目

- ・ハンドブック 総2-2 児童福祉施設等
- ・旧ハンドブック 解1-12 サービス付き高齢者向け住宅

総2-5 スポーツの練習場

〔法第2条第2号、法別表第1(3)、令第115条の3、令第126条の2、市条例第9条〕

解釈

テニス、スカッシュ、スキューバーダイビングの各練習場及びフィットネスクラブ並びにトレーニングセンター等は、令第115条の3第2号の「スポーツの練習場」に含まれる。ただし、当該施設の規模や広範囲の地域から利用されない施設など、営業形態によっては、令第115条の3第2号のスポーツ練習場には該当しない場合がある。

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「スポーツの練習場」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「学習塾・華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設」
- ・旧ハンドブック 解1-1 スポーツの練習場

総2-6 物品販売業を営む店舗・百貨店

〔法第2条第2号、法別表第1(4)、令第23条、令第115条の3、市条例第9条〕

更新：平成28年7月

解釈

- 1 「物品販売業（物品加工修理業を含む。）を営む店舗」については、次のとおりとする。
 - (1) 小売を兼ねる卸売業店舗も含まれる。
 - (2) 店舗に供する部分とは、売場のみでなく付属する事務室、倉庫等の部分も含むものとする。ただし、市条例第9条の適用については、従業員専用の更衣室、食堂、便所等で店舗部分と耐火構造の壁又は床で区画され、特定防火設備(令第112条第19項第2号に定める構造のものに限る)で店舗部分と接続されている場合は、その部分を店舗に供する部分から除くことができる。
 - (3) 店舗に付属する自動車車庫は、店舗に供する部分に含まないものとする。

- 2 「物品販売業を営む店舗」で、同一の店舗に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるものを「百貨店」と取り扱う。

なお、大型ショッピングセンターやショッピングモール又は建築物全体やフロアごとに営業時間を揃えるなど一体的・総合的に管理営業するもの（物品販売業の一角に存在するサービス店舗や飲食店を含む。）は同一の店舗として取り扱う。

関連項目

- ・建築物の防火避難規定の解説 「大規模店舗（床面積の合計が1,500㎡を超えるもの）の取扱い」
- ・旧ハンドブック 解1-4 物品販売業を営む店舗・百貨店

総2-7 バイク置場

〔法第2条第2号、法別表第1(6)、市条例第9条〕

更新：令和5年4月

解釈

バイク置場は、原動機を使用する乗り物を保管するため、自動車車庫に該当する。ただし、原動機付自転車（50cc、0.6kW以下）はこの限りでない。

なお、本取扱いについては、建築物の防火避難規定の解説「附属建築物の取扱い」においても適用する。

関連項目

- ・建築物の防火避難規定の解説 「附属建築物の取扱い」
- ・ハンドブック 単3-2 主要構造部が不燃材料で造られた附属建築物
- ・ハンドブック 条2-5 自動車車庫又は自動車修理工場の出入口の位置
- ・旧ハンドブック 解1-8 バイク置場

総2-8 長屋

〔法第2条2号、法第30条、法別表第1(2)、市条例第8条、市条例第9条〕

更新：平成26年4月、平成30年5月、令和5年4月

解釈

長屋とは、2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。重層長屋については、長屋の一形態として取り扱う。

- (1) 長屋ではなく一戸建て住宅として取り扱うもの
 - ア 玄関を共有し、台所、食堂等が世帯ごとに分離するもの
 - イ 玄関を共有せず、各世帯の使用部分が基本的に分離しているものでも、内部ドア若しくは屋内階段を共有するなど、住宅内部で相互に行き来できるもの
- (2) 長屋ではなく共同住宅として取り扱うもの
 - 2以上の住戸を一の建築物とし、廊下、階段又は出入口等の共用部分の内いずれか2つ以上を有し、それらを各戸が共用するもの

※ 廊下、階段又は出入口等の共用部分

廊下：住戸と階段、住戸と玄関ホール等の室相互をつなぐものをさし、庇軒下は廊下に該当しない。

階段：階と階相互を繋ぐものをさし、ポーチ階段や同一階の段差解消は当該取扱の階段に該当しない。

出入口等： 玄関等建築物の屋内への出入口をさし、門扉等は出入口等に該当しない。

QA

Q1 重層長屋の住戸の境となる床の構造に何か規定はあるか。

A1 耐火建築物にあっては耐火構造とし、準耐火建築物及びその他の建築物にあっては、準耐火構造にすることが望ましい。

Q2 隣接又は重なり合う部分が少しでもあれば長屋となるのか。

A2 当該建築物が一の建築物と言えるかどうか、外観上、構造上及び機能上の観点から判断する。

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「長屋、共同住宅」
- ・ハンドブック 単5-4 旅館等の防火上主要な間仕切壁
- ・ハンドブック 条1-7 長屋の敷地内の通路
- ・ハンドブック 条1-8 長屋の側面
- ・旧ハンドブック 質2-5 長屋

3 床面積

総3-1 床面積における用語の定義

[法第92条、令第2条第1項第3号]

解釈

総3-2から総3-14、単2-2で使用する用語の定義は、以下のとおりとする。

① 外気に有効に開放されている部分

次の要件を満たすものは、「外気に有効に開放されている部分」とする。

- ア 隣地境界線からの距離が、有効1m以上（近隣商業地域及び商業地域内においては50cm以上。同一敷地内で用途地域が異なる場合はそれぞれの地域ごとに取り扱う。）であること。また、公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面に面する場合は、その幅の1/2だけ隣地境界線が外側にあるものと見なす。
- イ 当該部分が面する同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の部分からの距離が有効2m以上であること。

② 屋内的用途

居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納等の用途をいう。したがってピロティ等を自動車車庫、自転車置場、倉庫等として利用する場合には、屋内的用途に供するものとして、当該部分は床面積に算入する。この場合、駐車部分と一体となったピロティ等内の車路部分も床面積に算入する。

関連項目

- ・ハンドブック 総3-2 ピロティ
- ・ハンドブック 総3-3 ポーチ・寄り付き
- ・ハンドブック 総3-4 公共用歩廊・傘型・壁を有しない門型・片持梁構造
- ・ハンドブック 総3-5 吹きさらしの廊下・バルコニー・ベランダ
- ・ハンドブック 総3-6 バルコニー下
- ・ハンドブック 総3-12 体育館などのギャラリー等
- ・ハンドブック 総3-13 軒下
- ・ハンドブック 総3-14 敷地内の通路
- ・ハンドブック 単2-2 採光有効面積の算定（吹きさらしの廊下・バルコニー等に面する居室）
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

総3-2 ピロティ

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

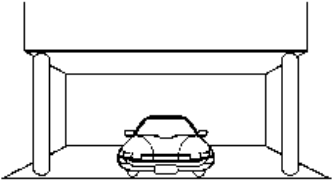
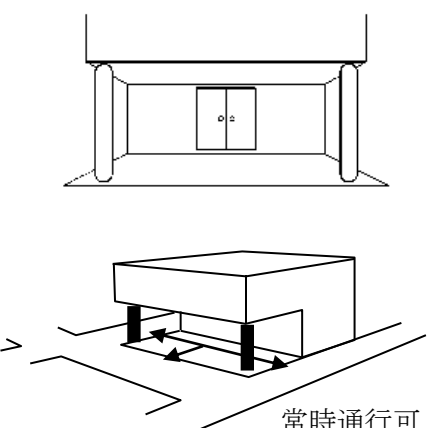
更新：令和5年4月

解釈

十分に外気に開放（※）され、かつ屋内的用途（②）に供さない部分は、床面積に算入しない。

※ 十分に外気に開放

ピロティ、公共用歩廊等がその接する道路又は空地と一体の空間を形成し、かつ、常時人の通行が可能な状態にあることをいう。当該部分の周長の相当部分が壁等で外部空間と区画されている場合は、「十分に外気に開放されている」と判断されない。

| 床面積 | |
|--|---|
| 算入する | 算入しない |
| <p>・屋内的用途に供する場合</p>  | <p>・屋内的用途に供さない場合</p>  <p>常時通行可</p> |

QA

Q1 屋内的用途（②）に供さないが、常時通行不可のピロティは床面積に算入不要でよいか。

A1 算入が必要である。

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「ピロティ」
- ・ハンドブック 総3-1 床面積における用語の定義（②「屋内的用途」）
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

総3-3 ポーチ・寄り付き

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

更新：平成24年2月、平成28年7月

解釈

| 床面積 | |
|--|---|
| 算入する | 算入しない |
| <p>・屋内的用途（②）に供する場合。</p> <p>【ひさし型】</p> <p>は不算入部分 (通行専用部分)</p> <p>屋内的用途（②）に供する部分は床面積に算入するが、ポーチにおける出入りのための通行専用に使われる部分は、床面積に算入しない。</p> | <p>・屋内的用途（②）に供さない場合。</p> <p>【ひさし型】</p> <p>【寄り付き型】</p> <p>は不算入部分 (通行専用部分)</p> <p>シャッター等がないことが条件で以下のいずれかの場合</p> <p>ア $a \leq 2$ mの場合</p> <p>イ $a > 2$ mで、$a/b \leq 1/2$ の場合</p> |

関連項目

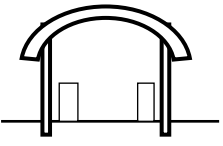
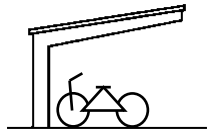
- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「ポーチ部分の面積が通常出入りに必要な大きさを超える場合」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「ポーチ」
- ・ハンドブック 総3-1 床面積における用語の定義（②「屋内的用途」）
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

総3-4 公共用歩廊・傘型・壁を有しない門型・片持梁構造

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

更新：令和5年4月

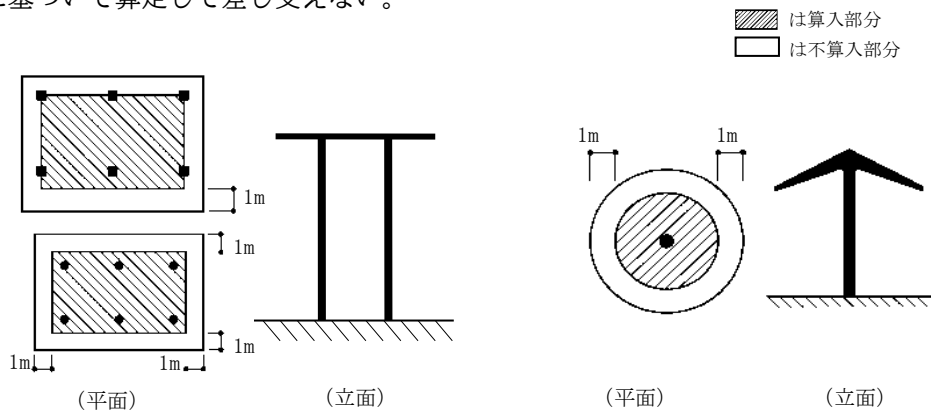
解釈

| 床面積 | |
|---|---|
| 算入する | 算入しない |
| <p>・屋内的用途（②）に供する場合は全て</p>  <p>物品を陳列した 壁を有しない門型の建築物</p>  <p>自転車置場として使用され る片持ち梁構造の建築物</p> | <p>・常時通行可かつ屋内的用途（②）に供しない公共用歩廊</p> <p>・常時通行可かつ屋内的用途（②）に供しない学校の開放渡り廊下</p> |

QA

Q1 屋内的用途に供する部分を確定することが困難な場合、建設省からの過去の通知等を踏まえ、屋根等の先端から1m後退した線で算定してよいか。

A1 通知に基づいて算定して差し支えない。



関連項目

- ・昭和39年建設省住指発第26号 「床面積の算定方法」
- ・昭和61年建設省住指発第115号 「床面積の算定方法について」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物」
- ・ハンドブック 総3-1 床面積における用語の定義（②「屋内的用途」）
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

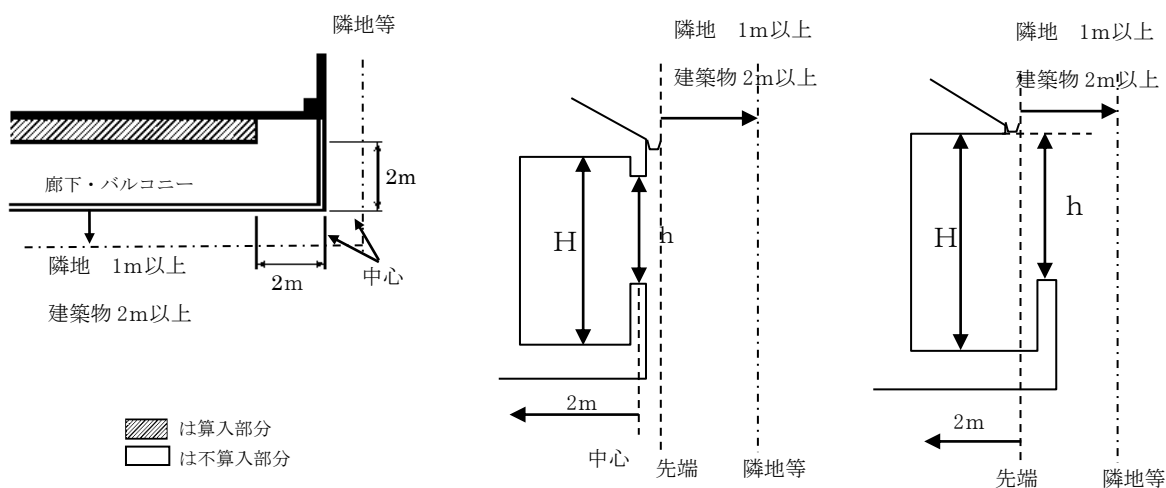
総3-5 吹きさらしの廊下・バルコニー・ベランダ

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

更新：平成26年4月、平成28年7月、令和5年4月

解釈

- 1 外気に有効に開放されている部分(①)の高さ(h)が1.1m以上であり、かつ、天井の高さ(H)の1/2以上である廊下等については、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。また、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は、屋根等の先端より2mまでの部分は、床面積に算入しない。

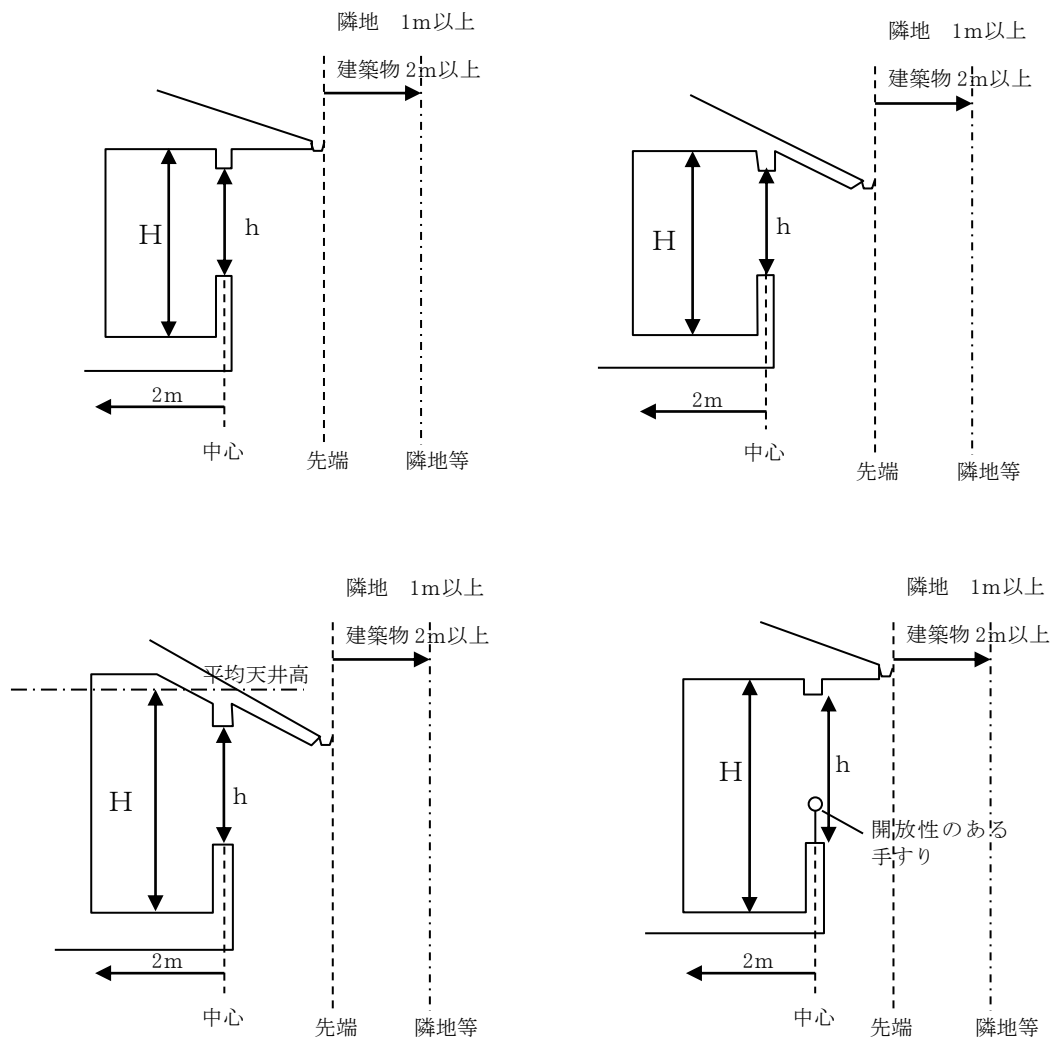


- 2 外気に有効に開放されていない場合でも、最上階で屋根又は庇が廊下等の幅の1/2以内(最大1m)の場合は、床面積に算入しない。
- 3 すのこ、グレーチング等をバルコニー、ベランダ等の床材として使用する場合は、その部分は「床」として取り扱う。

QA

Q1 庇がある場合、天井に勾配がある場合、手すりがある場合の $H/2$ 以上かつ1.1m以上の開放性の考え方は。

A1 下図のとおりである。

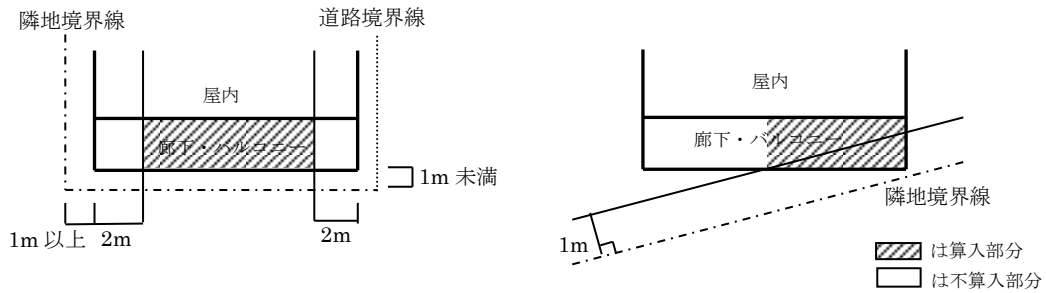


Q2 外気に有効に開放されている部分(①)に、ルーバー、格子等を設ける際の考え方は。

A2 「雑2-1 吹きさらしの廊下等に設けるルーバー、格子等」を満たす場合は、当該ルーバー、格子等がないものとし、「外気に有効に開放されている部分」等の判断に影響を与えないものとする。

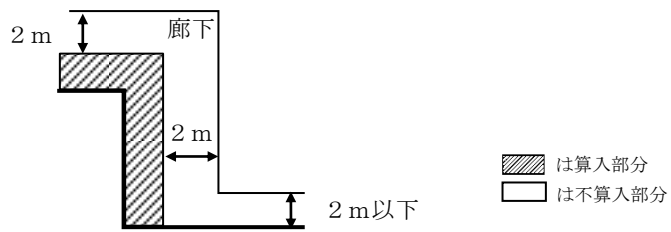
Q3 外気に有効に開放されている部分(①)とされていない部分が、複合する場合の考え方は。

A3 下図のとおり。



Q4 入隅部が外気に有効に開放されている部分(①)である場合の考え方は。

A4 下図のとおり。



関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「エアコンの室外機を設置した開放廊下、バルコニーの床面積」
- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「飾り柱等がある場合のバルコニーの床面積」
- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「吹きさらしの廊下等の床面積」
- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「共同住宅の共用廊下の容積率不算入」
- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「エレベーターの乗降ロビーに防雨スクリーン等を設けた場合の床面積」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「吹きさらしの廊下」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「ベランダ、バルコニー」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「住宅用エアコンを設置した吹きさらしの廊下、ベランダ及びバルコニー部分」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「屋外階段が接する開放廊下部分」
- ・ハンドブック 総3-1 床面積における用語の定義(①「外気に有効に開放されている部分」)
- ・ハンドブック 雑2-1 吹きさらしの廊下等に設けるルーバー、格子等
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

総3-6 バルコニー下

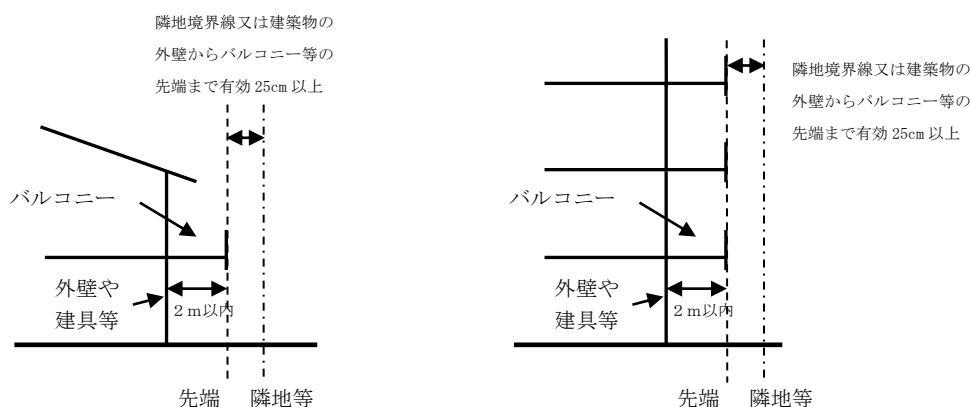
〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

更新：平成26年4月

解釈

バルコニーの下にバルコニーがなく、次のいずれにも該当する場合は、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。

- (1) バルコニーの下に屋内的用途(②)がないもの
- (2) 隣地境界線又は同一敷地内の他の建築物若しくは当該建築物の外壁からバルコニー等の先端まで、有効25cm以上の空きが確保されているもの
- (3) 屋内と外壁や建具等により明確に区別されているもの
- (4) 屋外と一体的になったもの



QA

Q1 「屋内と外壁や建具等により明確に区別されているもの」とはどのような状態か。

A1 外壁や建具等により建物外と判断される形状であること。半屋外等、屋内と屋外が一体的な利用と見なされる場合は認められない。

関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「エアコンの室外機を設置した開放廊下、バルコニーの床面積」
- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「バルコニー下等に設ける機械式駐車場の床面積」
- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「車庫等の床面積」
- ・ハンドブック 総3-1 床面積における用語の定義(②「屋内的用途」)
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

総3-7 屋外階段

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

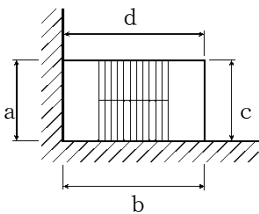
更新：令和5年4月

解釈

床面積は階ごとに算定し、次に掲げる屋外階段の部分は、床面積に算入しない。

- (1) 屋上階で屋根がない雨ざらしの屋外階段の部分
- (2) 次のア及びイを満たす屋外階段の部分

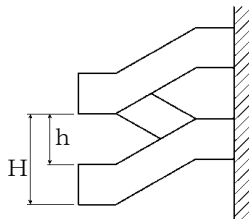
ア 外気に有効に開放されている部分 (①) の長さが当該階段の周長の $1/2$ 以上であること。



外気に有効に開放されている部分 = $c + d$
 周長 = $a + b + c + d$

$c + d \geq (a + b + c + d) / 2$
 を満たすこと

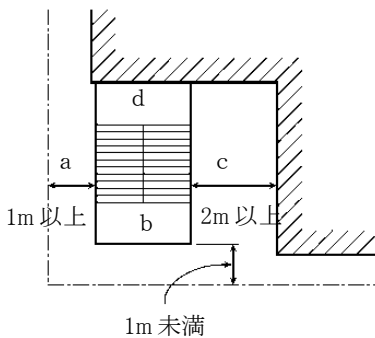
イ 外気に有効に開放されている部分 (①) の高さが 1.1m 以上かつ、当該階段の天井高の $1/2$ 以上であること。



H = 天井高さ
 h = 開放されている部分の高さ
 $h \geq H / 2$ かつ $h \geq 1.1\text{m}$

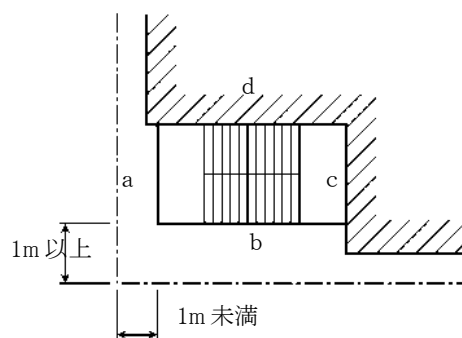
例示

床面積に算入しない事例



$a + c < (a + b + c + d) / 2$

床面積に算入する事例



$b \geq (a + b + c + d) / 2$

QA

- Q1 外気に有効に開放されている部分(①)に、ルーバーや格子を設ける際の考え方は。
- A1 条件を満たすルーバーや格子は、ルーバー等がないものとし、「外気に有効に開放されている部分」等の判断に影響を与えないものとする。別途「雑2-2 屋外階段に設けるルーバー、格子等」を参照のこと。
- Q2 最上階で屋根がある屋外階段の部分は、床面積に算入する必要があるか。
- A2 解釈(2)に該当する開放性が確保されている場合は、床面積に算入しない。

関連項目

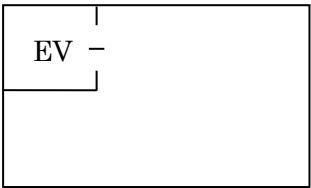
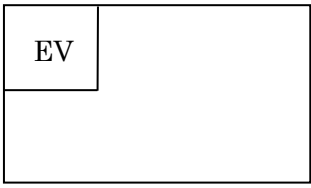
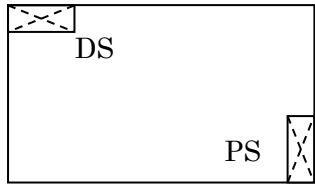
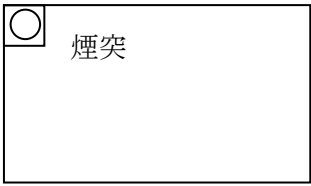
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「屋外階段」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「屋外階段が接する開放廊下部分」
- ・ハンドブック 総3-1 床面積における用語の定義(①「外気に有効に解放されている部分」)
- ・ハンドブック 単6-5 屋外階段
- ・ハンドブック 雑2-2 屋外階段に設けるルーバー、格子等
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

総3-8 エレベーター・パイプシャフト等

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

解釈

- 1 エレベーターは、原則として床面積に算入するが、着床できない階は床面積に算入しない。
斜行式エレベーターは、シャフトの水平投影面積を床面積とする。
- 2 パイプシャフト、ダクトスペースは床面積に算入する。
- 3 煙突は床面積に算入しない。

| 床面積 | |
|---|--|
| 算入する | 算入しない |
| <p>・着床できる階にあるエレベーター</p>  | <p>・着床できない階にあるエレベーター</p>  |
| <p>・パイプシャフト(P S)、ダクトスペース(D S)</p>  | <p>・煙突</p>  |

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「エレベーターシャフト、パイプシャフト等」
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

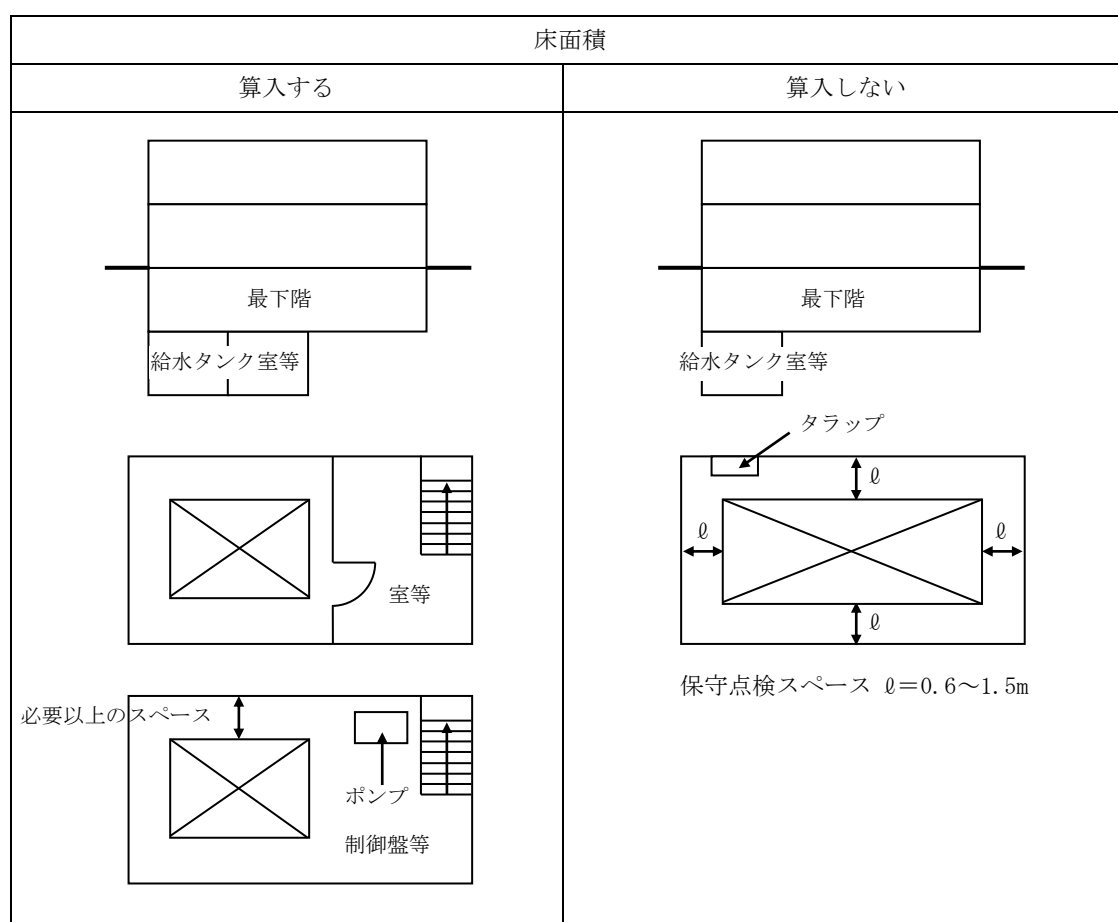
総3-9 給水タンク・貯水タンク

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

解釈

最下階の床下に設置する給水タンク又は貯水タンクで、タンク周囲に保守点検用の空間のみを有するものは、床面積に算入しない。

ポンプ、制御盤のある場合は、床面積に算入する。ただし、水中ポンプのみの場合は床面積に算入しない。



関連項目


- ・基準総則・集団規定の適用事例 「給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット部分」
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

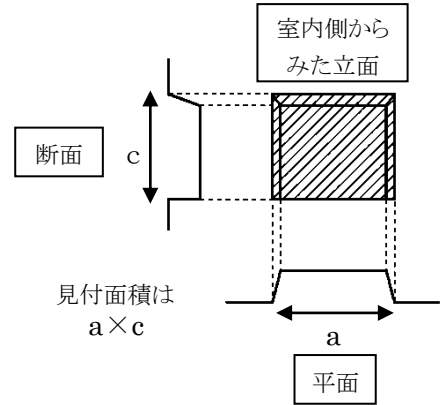
総3-10 出窓

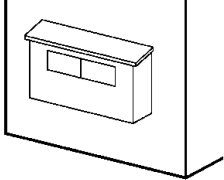
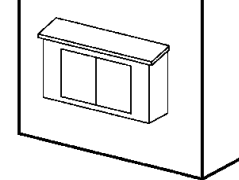
〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

解釈

次のいずれにも該当する出窓は、床面積に算入しない。

- (1) 床面からの高さが30cm以上であること。
- (2) 周囲の外壁面からの突き出しが水平距離50cm未満であること。
- (3) 見付面積  の1/2以上が窓であること。
- (4) 屋根・庇等と一体となっていないこと。
- (5) 室内の天井の高さ未満であること。
- (6) 地袋・天袋等を有しないこと。



| 床面積 | |
|---|--|
| 算入する | 算入しない |
| <p>窓が見付面積の1/2未満</p>  <p>屋根・庇等と一体となっている</p> <p>床より30cm未満</p> <p>壁より50cm以上</p> <p>室内の天井の高さ以上</p> <p>天井</p> <p>地袋等がある</p> | <p>窓が見付面積の1/2以上</p>  <p>屋根・庇等と一体となっていない</p> <p>天井</p> <p>室内の天井の高さより低い</p> <p>床より30cm以上</p> <p>地袋等がない</p> <p>壁より50cm未満</p> |

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「出窓」
- ・ハンドブック 総4-5 出窓・軒下
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

総3-11 機械式駐車場・ラック式駐輪場

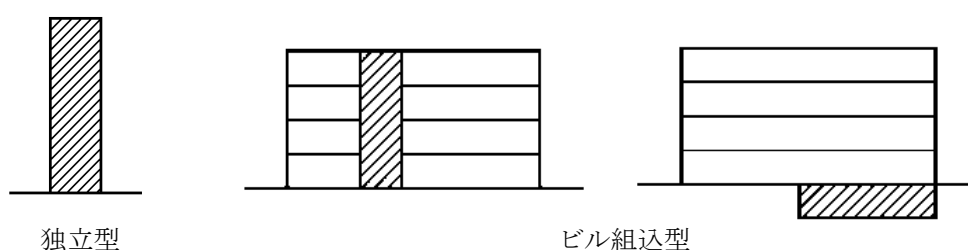
〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

解釈

1 機械式駐車場は、床として認識することが可能なものは通常の床面積の算定の方法による。床として認識することが困難なものについては、以下のように取り扱う。

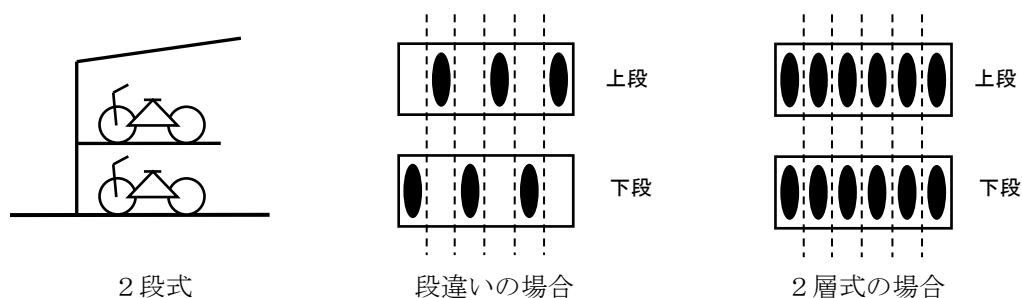
なお、準用工作物の築造面積についてもこれに準ずる。

- (1) 独立型の場合、駐車台数1台当り1.5㎡として床面積を算定する。
- (2) ビル組込型の場合、各階に床スラブがあるものとして算定した数値と、駐車台数1台当り1.5㎡として算定した数値のいずれか大きい値をもって床面積とする。



2 ラック式駐輪場は、機械式駐車場と同様の方法で算定するが、駐車台数1台当り1.5㎡を駐輪台数1台当り1.2㎡と読み替えるものとする。また、2段式ラックについては、以下のように取り扱う。

- (1) 段違いの場合、実際に利用できる面積は1層分のため、そのままの面積で算定する。
- (2) 2層式の場合、下段1層分の面積+1.2㎡×上段の台数をもって床面積とする。



関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「機械式自動車車庫、機械式自転車車庫」
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

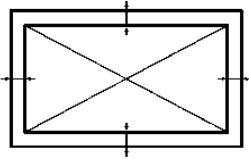
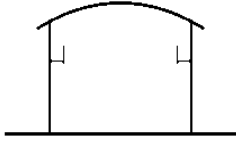
総3-12 体育館などのギャラリー等

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

更新：平成26年4月、令和5年4月

解釈

原則として全てを床面積に算入するが、幅1m程度の保守点検用のキャットウォーク等は床面積に算入しない。

| 床面積 | |
|---------------|--|
| 算入する | 算入しない |
| <p>・ 右記以外</p> | <p>・ 幅1m程度の保守点検用のキャットウォーク等</p>   |

関連項目

- ・ 基準総則・集団規定の適用事例 「体育館等のギャラリー等」
- ・ 旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

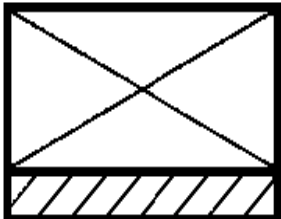
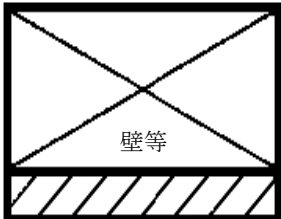
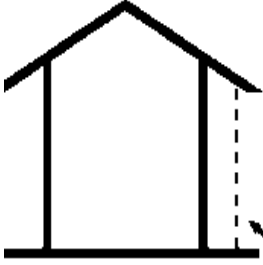

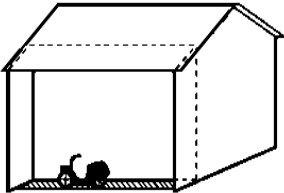
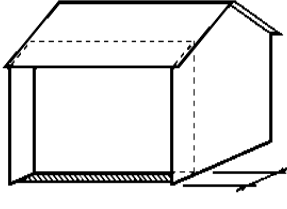
総3-13 軒下

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

更新：平成26年4月

解釈

屋内と壁等で明確に区画され、シャッター等の閉鎖的設備がなく、屋内的用途（②）に供されない部分は、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。

| 床面積 | |
|--|--|
| 算入する | 算入しない |
|  <p>屋内と一体となっている</p> |  <p>壁等</p> |
|  <p>シャッター等</p> |  <p>シャッター等なし</p> |
|  <p>柱、袖壁等</p> |  <p>2m以内</p> |

関連項目

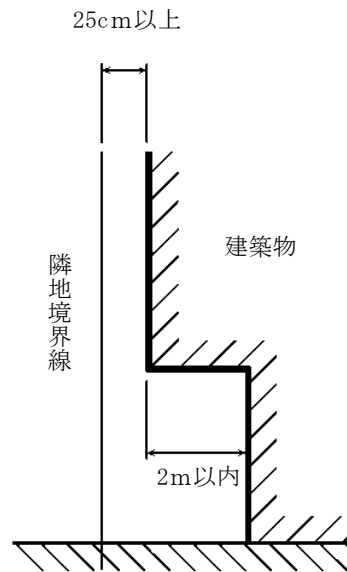
- ・ハンドブック 総3-1 床面積における用語の定義（②「屋内的用途」）
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

総3-14 敷地内の通路

〔法第92条、令第2条第1項第3号〕

解釈

令第128条の敷地内の通路については、下図のように建築物の部分に設ける場合に限り、幅員2mまでの部分を床面積に算入しない。ただし、屋内的用途(②)が発生していない場合に限る。



関連項目

- ・ハンドブック 総3-1 床面積における用語の定義(②「屋内的用途」)
- ・ハンドブック 単8-5 敷地内の通路
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

4 建築面積

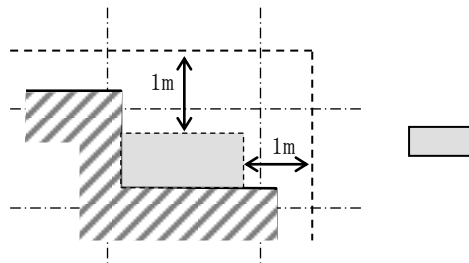
総4-1 基本的な建築面積の算定方法

〔法第92条、令第2条第1項第2号〕

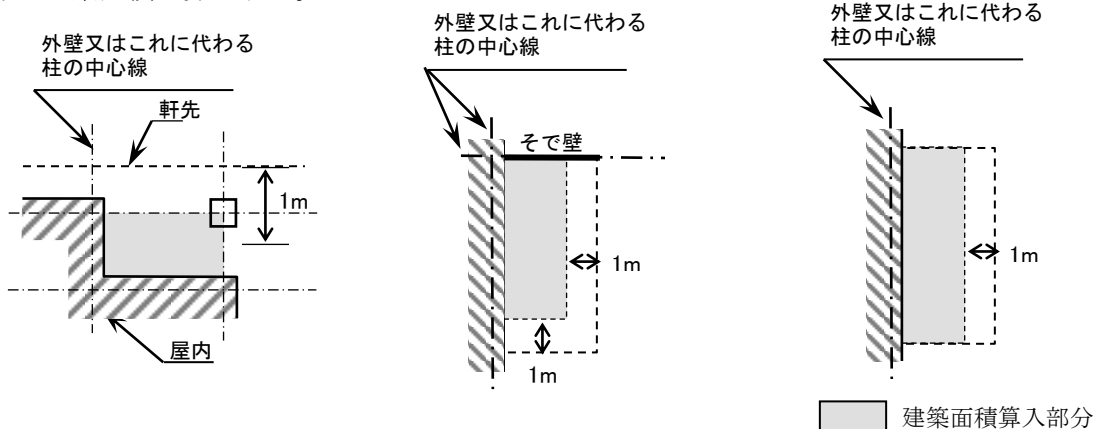
追加：平成26年4月 更新：平成28年7月、令和5年4月

解釈

- 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分を、建築面積に算入する。
- 2 軒、ひさし及びはね出し縁等で、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は、その先端（樋等を含んだ最大のはね出し部分）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を建築面積に算入する。



- 3 軒、ひさし及びはね出し縁等のはね出し部分の端から1m後退した部分であっても、そで壁等が建築物の床や屋根に接続するような場合は、外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分を建築面積に算入する。



- 4 軒、ひさし及びはね出し縁等の下部に屋内的用途があり、床面積に算入される場合であっても、建築面積の算定には影響しない。

関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「建築面積の基本的算定方法」
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

総4-2 公共用歩廊・傘型・壁を有しない門型・片持梁構造

〔法第92条、令第2条第1項第2号〕

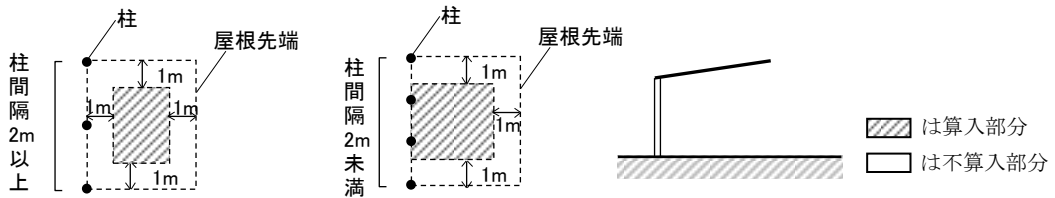
更新：平成26年4月

解釈

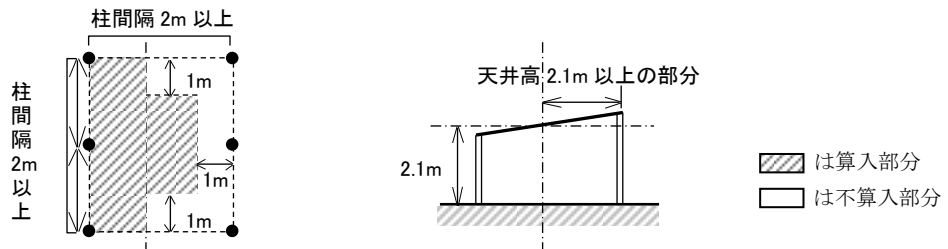
下記の要件いずれにも該当する場合は、端から1m以内の部分の水平投影面積は建築面積に算入しない。

- (1) 外壁を有しない部分が連続して4m以上
- (2) 柱の間隔が2m以上
- (3) 天井高さが2.1m以上
- (4) 地階を除く階数が1

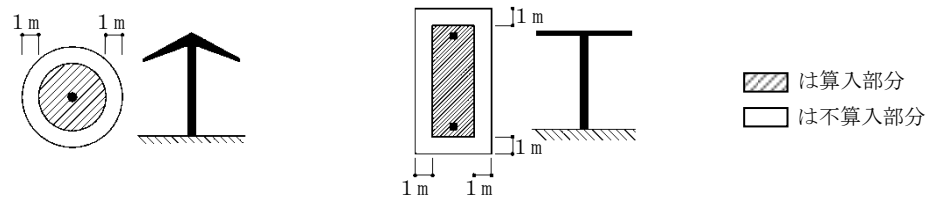
(片持梁構造への適用)



(壁を有しない門型への適用)



(傘型への適用)



関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「高い開放性を有する建築物の建築面積」
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

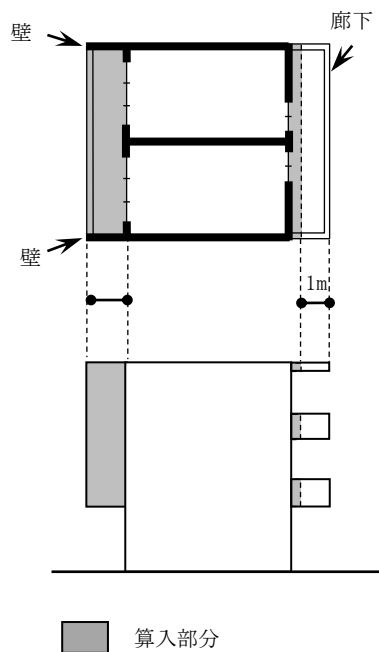
総4-3 吹きさらしの廊下・バルコニー・ベランダ

〔法第92条、令第2条第1項第2号〕

更新：平成26年4月、令和5年4月

解釈

- 1 壁又はこれに代わる柱がある場合は、これらの中心線で囲まれた部分を算入する。
- 2 壁又はこれに代わる柱がない場合は、廊下等又は庇の先端から1mを除いた部分を算入する。



QA

Q1 ルーバーや格子を設ける際の考え方は。

A1 条件を満たすルーバーや格子は、ルーバー等がないものとし、建築面積の判断に影響を与えないものとする。別途「雑2-1 吹きさらしの廊下等に設けるルーバー、格子等」を参照のこと。

関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「開放廊下・バルコニー等の建築面積」
- ・ハンドブック 雑2-1 吹きさらしの廊下等に設けるルーバー、格子等
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

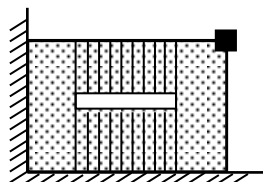
総4-4 屋外階段

〔法第92条、令第2条第1項第2号〕

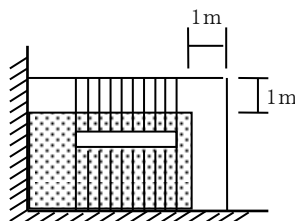
更新：平成26年4月、令和5年4月

解釈

- 1 壁又はこれに代わる柱がある場合は、これらの中心線で囲まれた部分を算入する。



- 2 壁又はこれに代わる柱がない場合は、先端から1mを除いた部分を算入する。



QA

Q1 ルーバーや格子を設ける際の考え方は。

A1 条件を満たすルーバーや格子は、ルーバー等がないものとし、建築面積の判断に影響を与えないものとする。別途「雑2-2 屋外階段に設けるルーバー、格子等」を参照のこと。

関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「屋外階段の建築面積」
- ・ハンドブック 単6-5 屋外階段
- ・ハンドブック 雑2-2 屋外階段に設けるルーバー、格子等
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

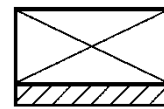
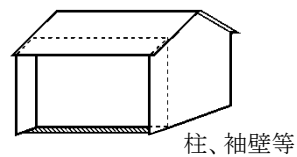
総4-5 出窓・軒下

〔法第92条、令第2条第1項第2号〕

更新：平成26年4月

解釈

- 1 床面積に算入される出窓は、壁面同等と考え、建築面積にも算入する。
- 2 軒下は、軒及びひさしの類と見なし、先端から1mを除いた部分を算入する。ただし、壁又はこれに代わる柱がある場合は、これらの中心線で囲まれた部分を算入する。



算入部分

関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「開放廊下・バルコニー等の建築面積」
- ・ハンドブック 総3-10 出窓
- ・旧ハンドブック 解9-1 床面積・建築面積の算定方法

5 高さ及び階数の算定

総5-1 高さに算入しない屋上部分

〔法第92条、令第2条第1項第6号ロ〕

更新：平成26年4月、平成28年7月、令和5年4月

解釈

以下のいずれかに該当するもので、当該部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $1/8$ 以内の場合は、建築物の高さに算入しない「その他これらに類する建築物の屋上部分」と取り扱う。

- (1) 建築物の屋上に設けられる昇降機の乗降ロビーで、通常の乗降に必要な規模（乗降ロビーの面積が1台あたり原則 6 m^2 以内）のもの。
- (2) 屋上に設けるキュービクル、クーリングタワー、高架水槽等の建築設備（以下本項目において「キュービクル等の建築設備」という。）。

なお、キュービクル等の建築設備の周囲に設ける目隠しルーバー等の囲障で、開放性のない囲障については、建築設備の一部として取り扱う。

法第58条（高度地区）の適用に当たっては、「集7-3 高度地区における屋上に設ける塔屋、建築設備の高さ」を参照のこと。

※ キュービクル等の建築設備

キュービクル等の建築設備は、法第55条（第1種及び第2種低層住居専用地域の高さの限度）、法第56条（建築物の各部分の高さ）、法第56条の2（日影による中高層建築物の高さの限度）等の各規定の適用を受ける建築物の部分になる。法第56条の2の適用を判断する高さの算定においては、建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の $1/8$ 以内の場合、その部分の高さが5mまでは当該建築物の高さに算入しないとされているが、日影図の作成にあたっては、キュービクル等の建築設備の全てが日影の検討対象に含まれることに留意すること。

QA

Q1 開放性のない囲障とはどのようなものか。

A1 開放性のない囲障とは、「総5-3 高さに算入しない屋上突出物」に該当しない目隠しルーバー等を指す。

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「高さに算入しない屋上部分」
- ・ハンドブック 総5-2 屋上に設ける建築設備の水平投影面積
- ・ハンドブック 総5-3 高さに算入しない屋上突出物
- ・ハンドブック 集6-2 日影の検討対象とする建築物の高さ
- ・ハンドブック 集7-3 高度地区における屋上に設ける塔屋、建築設備の高さ
- ・旧ハンドブック 解9-2 建築物の屋上に設けられる昇降機の乗降ロビー
- ・旧ハンドブック 質4-3 屋上に設ける建築設備の高さ

総5-2 屋上に設ける建築設備の水平投影面積

〔法第92条、令第2条第1項第6号ロ〕

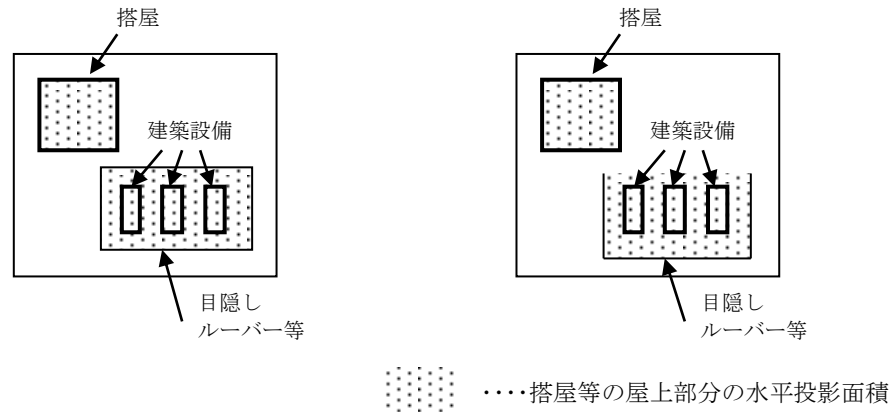
更新：平成26年4月、平成28年7月、令和5年4月

解釈

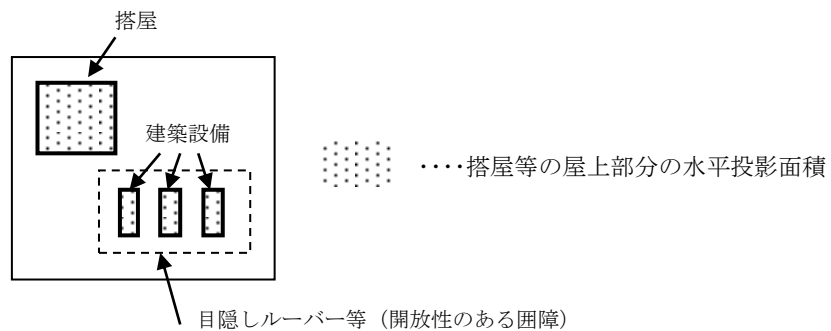
屋上に設けるキュービクル、クーリングタワー、高架水槽等の建築設備（以下本項目において「キュービクル等の建築設備」という。）の水平投影面積については、以下のように算定する。

なお、法第58条（高度地区）の適用にあたっては、「集7-3 高度地区における屋上に設ける塔屋、建築設備の高さ」を参照のこと。

- (1) キュービクル等の建築設備の周囲に開放性のない囲障を設置する場合は、囲障の壁又はこれに代わる支柱等の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。



- (2) キュービクル等の建築設備の周囲に開放性のある囲障を設置する場合又は囲障を設置しない場合は、キュービクル等の各々の建築設備の水平投影面積の合計による。



QA

- Q1 開放性のある囲障、ない囲障とはどのようなものか。
- A1 「総5-3 高さに算入しない屋上突出物」を参照のこと。

関連項目

- ・ハンドブック 総5-1 高さに算入しない屋上部分
- ・ハンドブック 総5-3 高さに算入しない屋上突出物
- ・ハンドブック 集6-2 日影の検討対象とする建築物の高さ
- ・ハンドブック 集7-3 高度地区における屋上に設ける塔屋、建築設備の高さ
- ・旧ハンドブック 質4-3 屋上に設ける建築設備の高さ

総5-3 高さに算入しない屋上突出物

〔法第92条、令第2条第1項第6号ハ〕

更新：平成26年4月、平成28年7月、平成30年5月、令和5年4月

解釈

次に掲げる屋上・バルコニー等に設けられる格子状又はルーバー状の手すり等は、令第2条第2項第6号ハに規定する「棟飾、防火壁の突出部その他これらに類する屋上突出物」として取り扱い、建築物の高さに算入しないものとする。

(1) 次の要件を満たす目隠しルーバー等（「開放性のある囲障」）

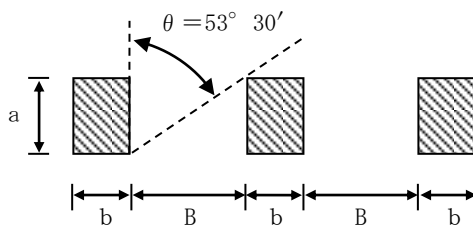
ア 縦型格子の場合

$B > a \times 1.35$ かつ

$B > a$ 又は b の最大寸法

a : 格子の見込寸法

$(\tan 53^\circ 30' \approx 1.35)$



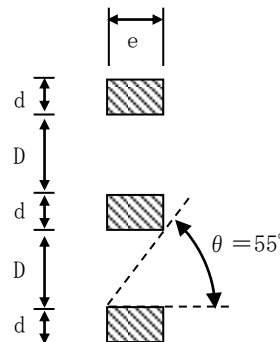
イ 横型格子の場合

$D > e \times 1.43$ かつ

$D > d$ 又は e の最大寸法

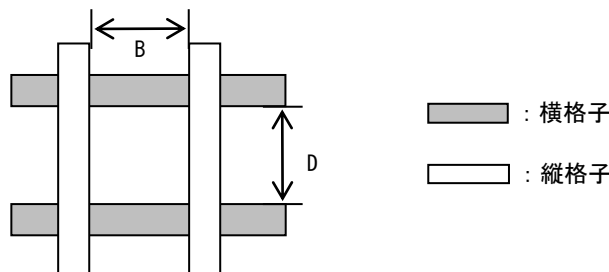
e : 格子の見込寸

$(\tan 55^\circ \approx 1.43)$



ウ 柵型格子の場合

上記縦型格子と横型格子を組み合わせて柵型格子にする場合、上記条件を満足するとともに、 B 、 D の値をそれぞれ10cm以上とする。



(2) 基準総則・集団規定の適用事例 「太陽光発電設備等」で「屋上突出物」として取り扱われるもの

QA

Q1 柵形格子の場合、開放率が同等であれば、10cm未満にすることは可能か。

A1 高さに算入しない屋上突出物である格子状又はルーバー状の手すり等は、通風、採光、日影に対する影響が軽微なものである。どの部分においても影響が少ない開放の下限值として、10cm以上としている。開放率が同等であっても、高さに算入しない屋上突出物には当たらない。

関連項目

- ・平成23年3月25日付「太陽光発電設備等に係る建築基準法の取扱いについて（国住指第4936号）」
- ・平成7年5月22日付け建設省住宅局建築指導課建設専門官通知「「高さ・階数の算定方法・同解説」について」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「太陽光発電設備等」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「廊下・バルコニー等のパイプ手すり」
- ・ハンドブック 総5-1 高さに算入しない屋上部分
- ・ハンドブック 総5-2 屋上に設ける建築設備の水平投影面積
- ・ハンドブック 集6-2 日影の検討対象とする建築物の高さ
- ・ハンドブック 集7-3 高度地区における屋上に設ける塔屋、建築設備の高さ
- ・旧ハンドブック 解11-1 高さの算定
- ・旧ハンドブック 質4-3 屋上に設ける建築設備の高さ

総5-4 軒の高さ

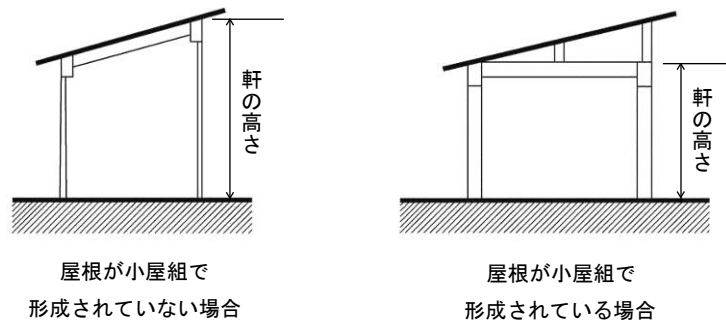
〔法第92条、令第2条第1項第7号〕

更新：平成26年4月

解釈

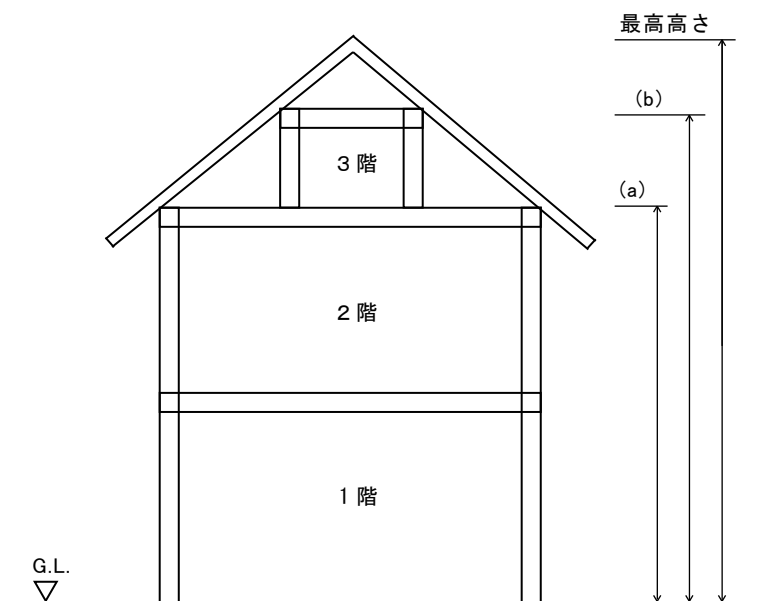
屋根形状による軒の高さは、下図のとおりとする。ただし、法第58条の軒の高さについては、平成23年4月1日付け「京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い」を参照すること。

(1) 片流れ屋根（すべての構造）

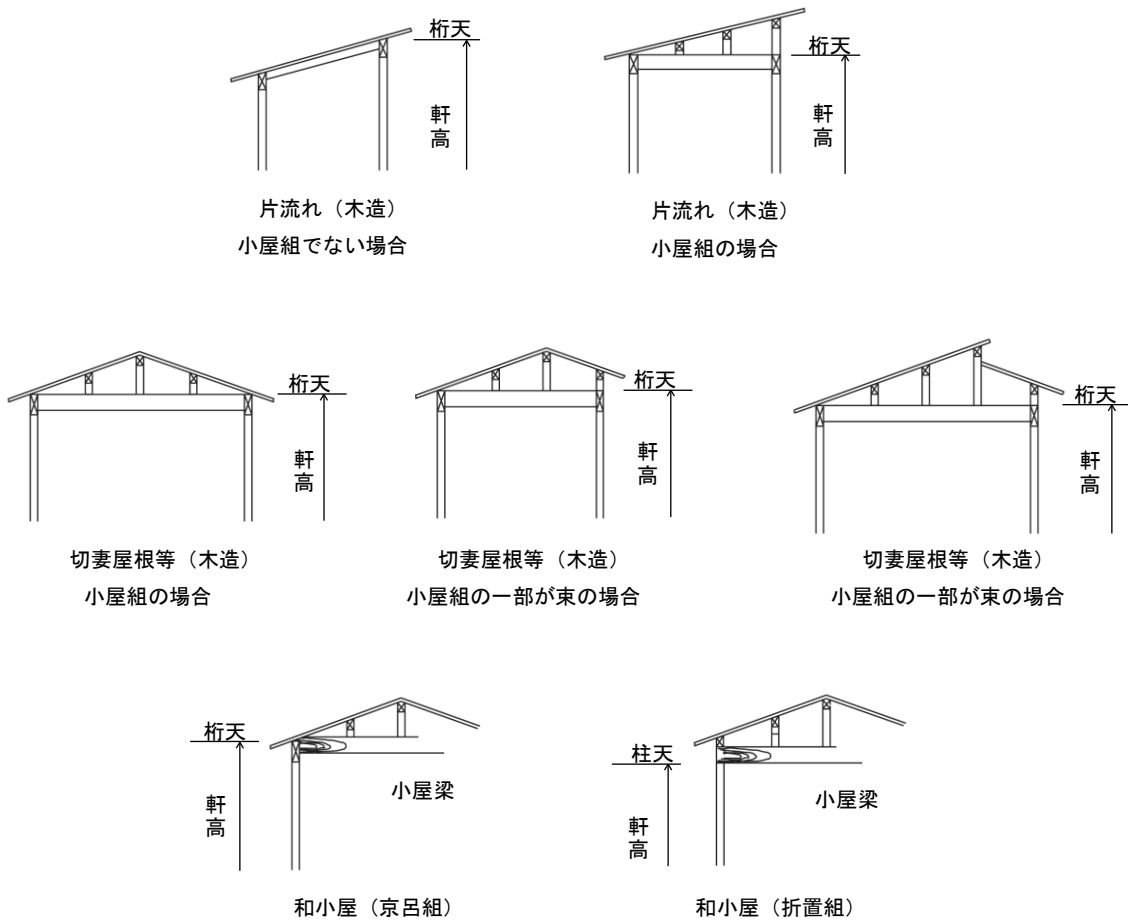


(2) 小屋裏利用3階建ての場合

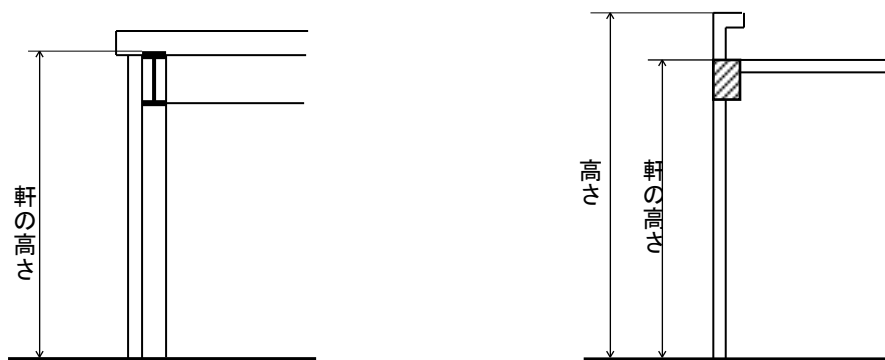
下図のような小屋裏利用のある場合の軒の高さの取扱いについては、小屋裏利用3階建て枠組壁工法の場合は（a）の位置とし、軸組工法で3階に横架材（耐力壁等の取付く梁）のある場合は、その横架材を支持する柱の上端である（b）の位置とする。



(3) 木造



(4) 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造



※ 片流れの場合の軒の高さは水上側で算定する。

関連項目

- ・近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集 「軒の高さの算定 (形状・構造別)」
- ・ハンドブック 集6-1 日影の対象区域及び日影時間
- ・旧ハンドブック 質1-4 軒の高さ

総5-5 階数に算入しない屋上部分

〔法第92条、令第2条第1項第8号〕

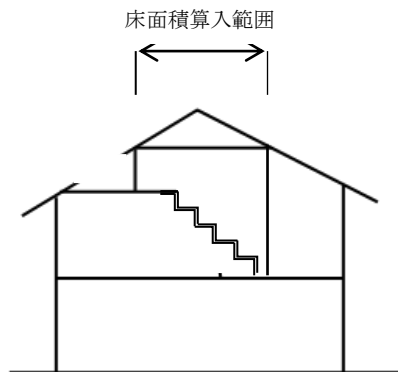
更新：平成28年7月、平成30年5月、令和5年4月

解釈

屋根及び柱若しくは壁を有し（つまり屋内的空間を有し）、形式的には「階」に該当するが、以下のいずれかに該当するものは、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $1/8$ 以内の場合に建築物の階数に算入しない「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」として取り扱う。

なお、これらの屋上部分は、建築物の「階数」には算入されないが、「(PH)階」には該当するので、その部分は床面積に算入される。

- (1) 建築物の屋上に設けられる昇降機の乗降ロビーで、通常の乗降に必要な規模（乗降ロビーの面積が1台あたり原則 6 m^2 以内）のもの
- (2) 屋上への設備等の点検時等のみしか用いられない必要最小限の階段室（勾配屋根の大屋根部分に存する階段室も含む。）



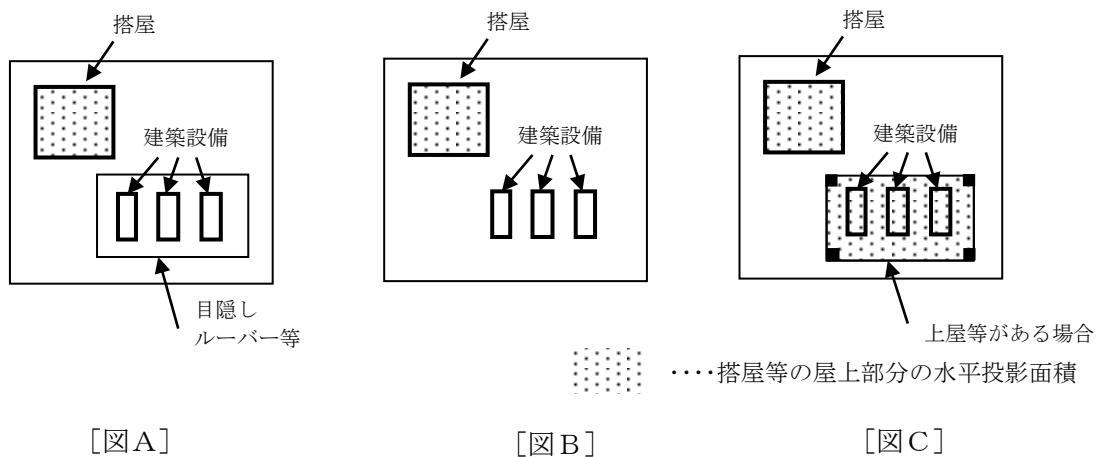
- ・ 階段室は、階段および屋上への通路のみであること。
- ・ 階段室に物入れや屋上への通路以外のスペースがある場合は、 $1/8$ 以下でも階数に算入される。
- ・ 大屋根部分に存する必要最小限の階段室は、階数には含まれないが、建築物の高さには含まれる。

QA

Q1 屋上部分に建築設備を設置し、水平投影面積が建築面積の $1/8$ を超えた場合、建築物の階数に含むか。

A1 階数の算定における当該屋上部分とは、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（図C）が対象である。したがって、キュービクル、クーリングタワー、高架水槽等の建築設備（周囲に設ける目隠しルーバー等含む。）に上屋等がない場合（直置き：図A、図B）は、階に該当せず、階数に算入しない。

なお、太陽光発電設備等の建築設備の下部を屋内的用途に供する場合は、当該建築設備が屋根及び柱若しくは壁を有するもの（図C）として階数を算定する。



関連項目

- ・平成7年5月22日付け建設省住宅局建築指導課建設専門官通知「「高さ・階数の算定方法・同解説」について」
- ・旧ハンドブック 解9-2 建築物の屋上に設けられる昇降機の乗降ロビー
- ・旧ハンドブック 質4-4 階数の算定について

総5-6 小屋裏物置等

〔法第92条、令第2条第1項第3号、第8号、令第46条〕

更新：令和5年4月

解釈

以下のいずれにも該当する小屋裏や床下等の余剰空間を利用して設ける物置等（以下本項目において「小屋裏物置等」という。）は、階にあらず、床面積にも算入しない。

なお、当該小屋裏物置等の面積が、その存する階の床面積の1/8を超える場合は、平成12年建告第1351号の規定による面積を存する階の床面積に加算し、当該床面積等に応じた壁を設け又は筋かいを入れた軸組を設置する必要がある。

- (1) 小屋裏物置等は、建築物の小屋裏、天井裏及び床下の余剰空間を利用するものであり、小屋束を建てる等、意図的に余剰空間を造ったものでないこと。

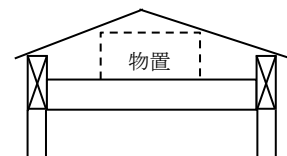
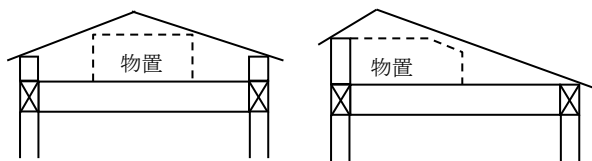
※ 余剰空間

余剰空間とは、意図的に設けられた空間ではなく、小屋組等によりやむを得ずできる空間のことである。

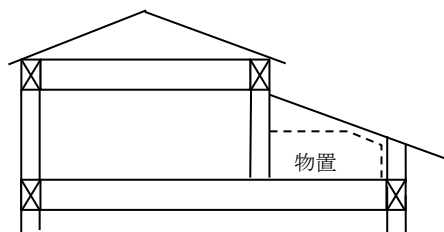
したがって、小屋裏物置等を設けるために造った、小屋組を利用した三角形の空間や階と階の間や階の下の空間などは余剰空間ではない。

なお、客観的に余剰空間と説明できないものは、階とみなし床面積に算入する必要がある。

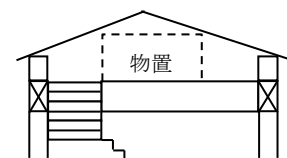
【小屋裏物置等を設けるために意図的に設けられた空間と判断される例】



過大な梁せいで生じた空間を利用しているもの

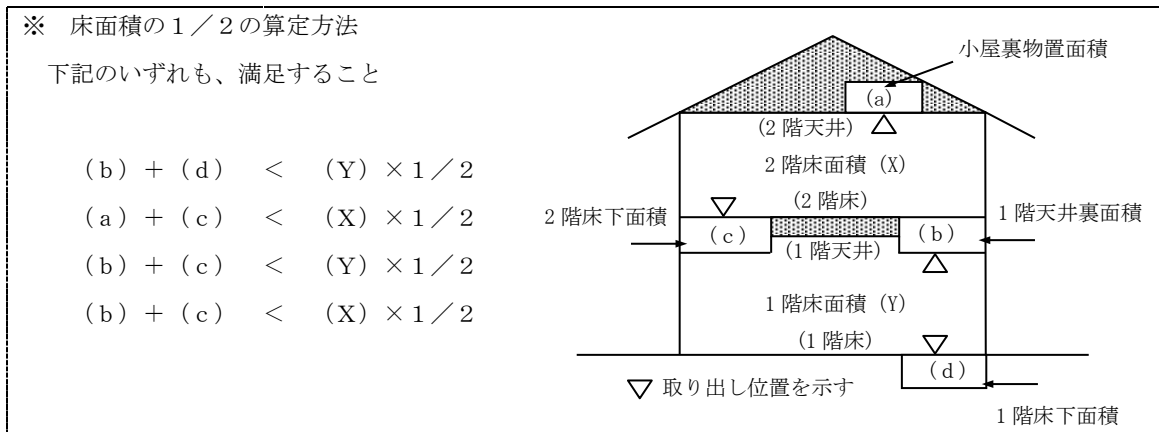


小屋裏物置等を設けるために束立てをしているもの

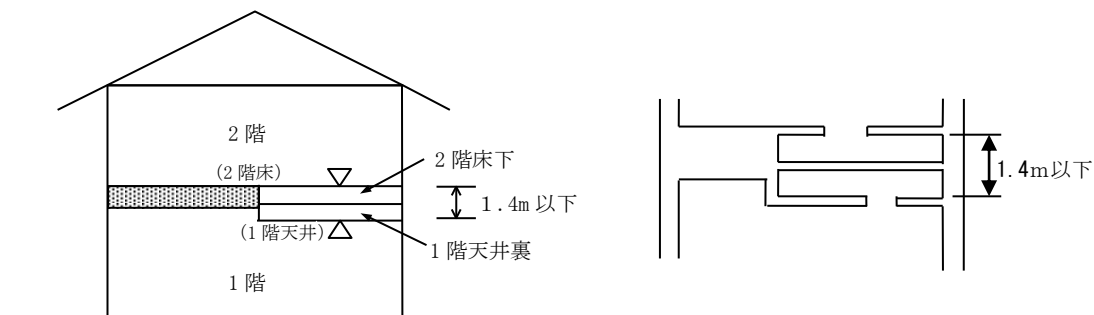


小屋裏物置等に至る階段で生じた空間を利用しているもの

- (2) 用途を物入れに限定するとともに、建築物の用途は住宅（兼用住宅、長屋、共同住宅及び寄宿舍を含む。）であること。
- (3) 小屋裏物置等の部分の水平投影面積は、その存する部分の床面積の1/2未満であること。



- (4) 小屋裏物置等の最高の内法高さは、1.4m以下であること。
なお、次図のような場合は、1階天井裏物置と2階床下物置を一体の物置として内法高さを適用する。



- (5) 小屋裏物置等の直下の天井高さが2.1m以上であること。ただし、直下にユニットバス（既製品に限る。）を設置する部分に限り、小屋裏物置等を支える梁下又は根太下からの高さを天井高さとする事ができる。
- (6) 小屋裏物置等のうち、横からの物の出し入れを行う物置及びロフト形式の物置（以下本項目において「ロフト形式の物置等」という。）についても、上記(1)から(5)の条件を満足すること。
- (7) ロフト形式の物置等と小屋裏物置等の両方を設ける場合は、当該物置等の面積の合計が、その存する部分の床面積の1/2未満であること。

※ ロフト形式の物置等における床面積の1/2の算定方法

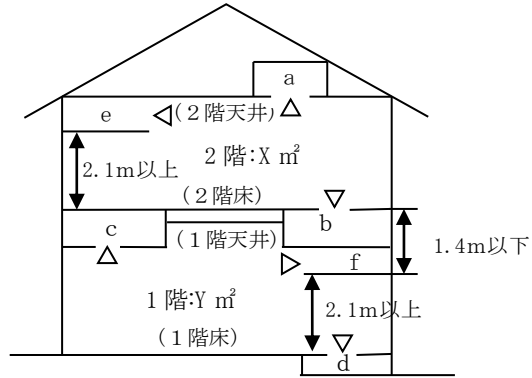
下記のいずれも、満足すること

$$a + b + e < X / 2$$

$$c + d + f < Y / 2$$

$$b + c + f < X / 2$$

$$b + c + f < Y / 2$$



※ 下屋の物置等における床面積の1/2の算定方法

下記のいずれかを、満足すること

■ 2階から利用する場合

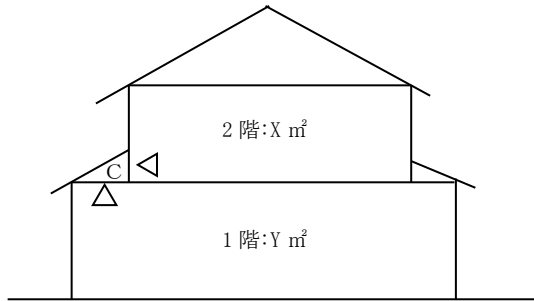
$$c < X / 2$$

■ 1階から利用する場合

$$c < Y / 2$$

■ 各階どちらからも利用する場合

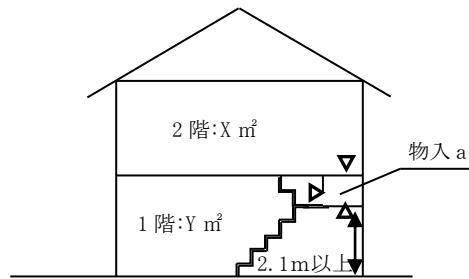
$$c < X / 2 \text{ かつ } Y / 2$$



※ 階段室から利用する物置等における床面積の1/2の算定方法

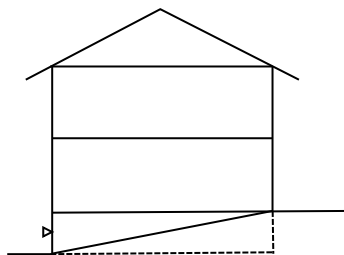
下記を、満足すること

$$a < X / 2 \text{ かつ } Y / 2$$

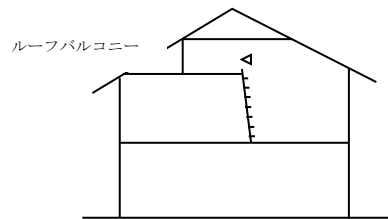


例示

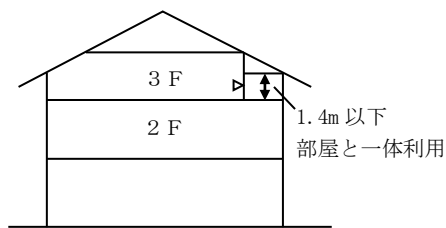
小屋裏物置等と認められない事例



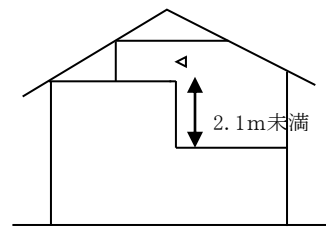
外部から利用するもの



ルーフバルコニーへの出入口が設けられているもの



一部天井の低い（H 1.4 m以下）
部分を横から利用するもの



出し入れする側の床面から
2.1 m未満もの

QA

Q 1 小屋裏物置等に設ける窓等から居室の採光を考慮してよいのか。

A 1 居室への有効採光としては認められない。

Q 2 共同住宅等の場合、床面積の1/2の算定にあたっては、各戸単位で考えるのか。階単位で考えるのか。

A 2 各戸単位で算定する。

Q 3 小屋裏物置等までの階段は、固定階段とすることができるのか。

A 3 階段を含めて余剰空間と判断できるのであれば、固定階段であることを否定するものではない。床面積の1/2の算定には、当該部分を含めるのが望ましい。

Q 4 小屋裏物置等までの階段部分を設置するため、束立て（両束建て、片束建て）をしてもよいのか。

A 4 小屋裏物置等と同様に、階段部分も意図的に設けた空間ではないことが求められる。

関連項目

- ・建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 「小屋裏物置等」
- ・旧ハンドブック 質4-2 小屋裏等利用の収納庫

総5-7 地盤面(盛土が行われている場合)

〔法第92条、令第2条第2項〕

解釈

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「建築物が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又は局部的な盛土がなされる場合においては、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」として設定する。

※ 建築物が接する位置に盛土が行われている場合（平成7年5月22日付け建設省住宅局建築指導課建設専門官通知「「高さ・階数の算定方法・同解説」について」）

ア 実際に地表面と接する位置を「周囲の地盤面と接する位置」とすることが原則。ただし書きに該当するような場合においては、建築確認申請時の現状の地盤と盛土後の接する位置との間の適切な位置に「接する位置」を設定する。

イ 「敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土」とは、敷地の形状、周辺の状況により異なるが、敷地からの排水経路・避難経路の確保、基礎の保護等のために一般的に必要な高さより著しく高い場合をいう。（それぞれの土地の特性により判断するものとする。）

ウ 「局部的な盛土」とは、下記のa又はbに該当するものをいう。

a フラワーポットなど意匠的に設けられる小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。

b 上部の水平な面が幅2m以上の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、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

関連項目

- ・平成7年5月22日付け建設省住宅局建築指導課建設専門官通知「「高さ・階数の算定方法・同解説」について」
- ・旧ハンドブック 質1-5 周囲の地面と接する位置の設定について（盛土の場合）

総5-8 地盤面(からぼり等がある場合)

[法第92条、令第2条第2項]

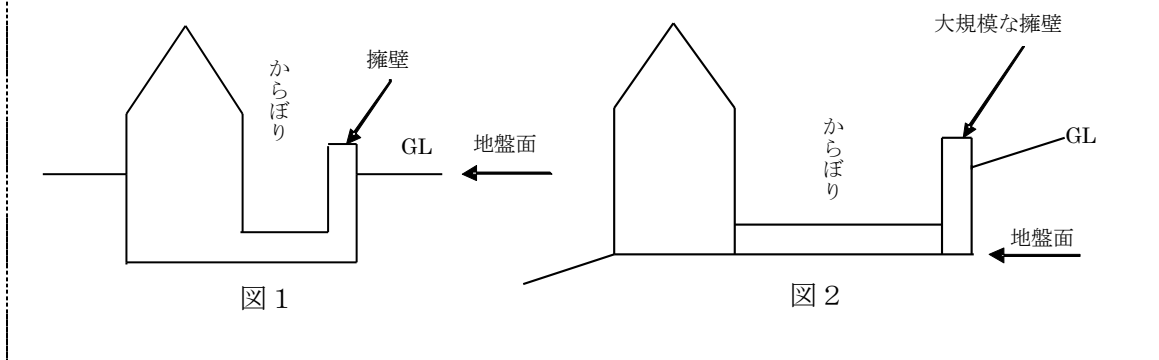
解釈

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、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を「周囲の地面と接する位置」とする。

※ からぼり等がある場合（平成7年5月22日付け建設省住宅局建築指導課建設専門官通知「「高さ・階数の算定方法・同解説」について」）

ア 確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には、建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（図1参照）

イ 斜面地や高低差がある敷地に大規模な擁壁を設けて土地を造成し、からぼりを設けた場合、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（図2参照）



関連項目

- ・平成7年5月22日付け建設省住宅局建築指導課建設専門官通知「「高さ・階数の算定方法・同解説」について」
- ・旧ハンドブック 質1-6 周囲の地面と接する位置の設定について（からぼり等がある場合）