

【添付資料 6】公営住宅法等の床面積の算定方法等について

- 公営住宅法面積算定マニュアル

公営住宅法においての面積算定にあたっては、例年国土交通省より依頼通達のある「標準工事費」に該当する部分を面積算定の対象としているため、建築基準法上のそれとは性格が異なり、理解しにくいことが多々あります。

このマニュアルにおいては、公営住宅法において建設される住宅及び付属施設について、各部位毎に分類し、その取り扱いについて事例をもとに簡単ではありますが、解説を加えております。

公営住宅法上の面積算定にあたっては、建築基準法との違いに留意するとともに、本誌を十分活用し、正確な面積算定を執り行うようお願いいたします。

- 公営住宅法及び建築基準法上の面積算定の違いについて

公営住宅法及び建築基準法上の面積算定の違いについては、特に取り扱いの違うものを中心に下表にまとめました。

部 位	公営住宅法床面積	基準法床面積
住宅専用部分	算入	算入
バルコニー	算入（1／3）	不算入 ※－1
開放廊下	算入	不算入 ※－1
屋外階段	算入	不算入 ※－2
ピロティー	算入	不算入 ※－4
集会室	不算入 ※－3	算入
併存施設	不算入	算入
併設 電気室 受水槽 機械室	地上階 算入 地 階 不算入	地上階 算入 地 階 算入 ※－5
独立 受水槽等	不算入	不算入
玄関ホール	算入 ※－6	算入

※－1 幅員が2 mを超える場合は超える部分を算入

※－2 階段の外周又は中間部分に該当階段のみを支えるために設置されて小規模な柱、間仕切り壁、梁等が有効に開放されている場合の算定時には算入しなくてもよい。

※－3 住棟内に設置されている場合は、開放廊下のみ算入する。

※－4 周囲が1／2以上道路またはそれに替わる広場に接しており、もっぱら屋外空間として使用するもののみ不算入。

※－5 給水タンクのみを設置する専用空間は算入しない。ポンプを設置すると算入。

※－6 防風スクリーンの内側のみ算入

公営住宅法面積算定取扱一覧 その1

・ 住戸内部		住戸専用部として算入
・ P S ・ MB		共用部として算入
・ 物置・倉庫	各住戸に付属するもの	住宅専用部として算入
	階段下や共用部に付属するもの	共用部として算入
・ バルコニー	各住戸に付属するもの	住戸専用部として算入 (× 1 / 3)
	高層住宅などに設置される 避難バルコニー (住戸による専用性のないもの)	共用部として算入 (× 1 / 3)
・ 廊下	開放廊下	共用部として算入
	アルコープ (玄関前)	共用部として算入
・ E V	E V ホール	共用部として算入
	E V シャフト	
	E V 機械室	
	塔屋 (屋根のある部分のみ)	
・ 階段	1 階部分を除く (施工する床面で算定)	共用部として算入
	地階に通ずる部分を除く / PH への屋根のない階段は不算入	
・ ピロティ		共用部として算入
・ 屋上広場		不算入 (施設部分)
・ 空中広場 (中間階にあるもの)		共用部として算入
・ 電気室	住棟内	地上階 共用部として算入 地 階 不算入
	独立棟	不算入
	関電借室	不算入
・ 受水槽・ポンプ室	住棟内	地上階 共用部として算入 地 階 不算入
	独立棟	不算入
・ 集会室	住棟内	集会室 不算入 (施設部分)
・ 高齢者生活相談室		前の廊下 共用部として算入 バルコニー 不算入
	独立棟	(1 / 3 を施設部分に算入) 不算入
・ 連絡員室		不算入 (施設部分)
・ 玄関ホール	メールコーナーを含む (屋根のある部分に限る)	共用部として算入
・ 自転車置場	住棟内	共用部として算入
	独立棟	不算入
・ スロープ		原則不算入
・ ごみ置場	住棟内	共用部として算入
	独立棟	不算入
・ 併存施設		不算入

[住戸専用部分]

- ・住戸内部の面積のみを算入する。
- ・住戸内部のP Sは専用部分に算入する。
- ・各住戸専用で使用する付属の物入れは専用部分に算入する。
- ・MBの面積は共用部分に算入する。
- ・廊下側出窓の面積は共用部分に算入する。

[バルコニー]

- ・各住戸に付属するバルコニーを算入する。(×1/3)
- ・避難バルコニーは共用部分に算入する。(×1/3)

[共用部]

- ・P S・MB
- ・開放廊下・アルコーブ
- ・階段
- ・E Vホール・E Vシャフト
- ・E V機械室・受水槽（地上階のみ）・電気室（地上階のみ）
- ・専用性のない倉庫・物入れ
- ・ピロティー
- ・住棟内施設（自転車置場・ゴミ置場・駐車場）
- ・空中広場（中間階にあるもの）

[算入しないもの]

- | | |
|-------------------|---------------|
| ・標準建設費に想定されていない部分 | ・住棟の地下部分 |
| ・住棟から独立している部分 | ・特例加算の対象となる部分 |
| ・共同施設整備費の対象となる部分 | |

※屋外通路で通常の屋根仕上げとほぼ同様のものの場合は、算入しない。

- ・独立した電気室及び住棟内の地下に設置された電気室（加算対象）
- ・独立した受水槽及び住棟内の地下に設置された受水槽（加算対象）
- ・集会所（廊下部分は共用部分に算入）（共同施設対象）
- ・高齢者生活相談室（共同施設対象）
- ・連絡員室（管理人室）（共同施設対象）
- ・併存施設
- ・自転車置場（独立棟）
- ・スロープ（屋根の掛っていない部分）
- ・地階に通ずる階段
- ・ゴミ置場（独立棟）
- ・駐車場（屋外）