

- 公営住宅法面積算定マニュアル

公営住宅法における面積算定にあたっては、例年国土交通省（旧建設省）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 | 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2m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 ・ M B | _____ | 共用部として算入 |
| • 物置 ・ 倉庫 | _____ | 住宅専用部として算入 |
| | 各住戸に付属するもの _____ | |
| • バルコニー | _____ | 共用部として算入 (×1/3) |
| | 各住戸に付属するもの _____ | |
| | 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) | |
| • 廊下 | _____ | 共用部として算入 |
| | 開放廊下 _____ | |
| • E V | _____ | 共用部として算入 |
| | アルコープ (玄関前) _____ | |
| | E Vホール _____ | |
| | E Vシャフト _____ E V機械室 _____ 塔屋 (屋根のある部分のみ) _____ | |
| • 階段 | _____ | 共用部として算入 (施工する床面で算定) 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 |
| | 1階部分を除く _____ | |
| • 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 | _____ | 共用部として算入 |
| | 住棟内 _____ | |
| | 地上階 _____ | |
| | 地階 _____ | |
| • 受水槽 ・ ポンプ室 | _____ | 不算入 |
| | 住棟内 _____ | |
| | 地上階 _____ 地階 _____ | |
| • 集会室 • 高齢者生活相談室 | _____ | 不算入 (施設部分) 共用部として算入 不算入 (1/3を施設部分に算入) |
| | 住棟内 _____ | |
| | 集会室 _____ 前の廊下 _____ バルコニー _____ | |
| | 独立棟 _____ | |
| • 連絡員室 | _____ | 不算入 (施設部分) |
| • 玄関ホール | _____ | 共用部として算入 (屋根のある部分に限る) |
| • 自転車置場 | _____ | 共用部として算入 |
| | 住棟内 _____ | |
| • スロープ • ごみ置場 | _____ | 原則不算入 |
| | 住棟内 _____ | |
| • 併存施設 | _____ | 不算入 |
| | 独立棟 _____ | |

[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]

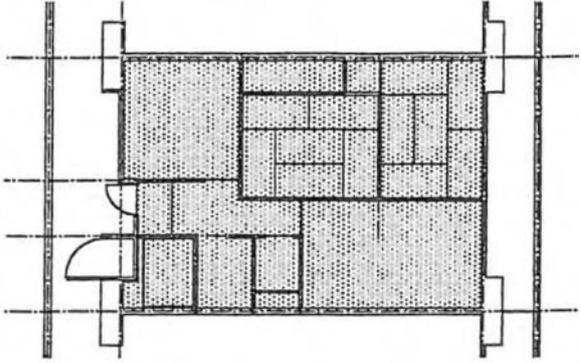
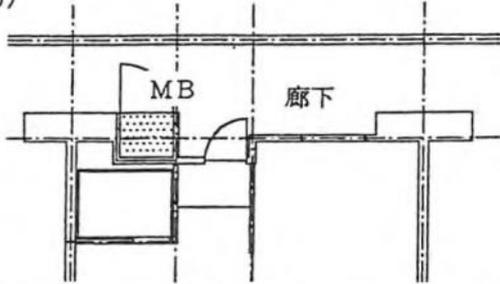
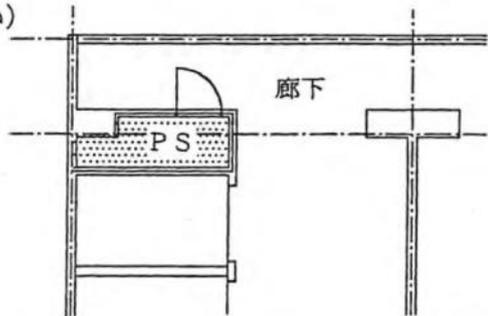
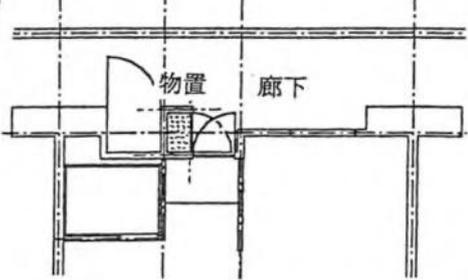
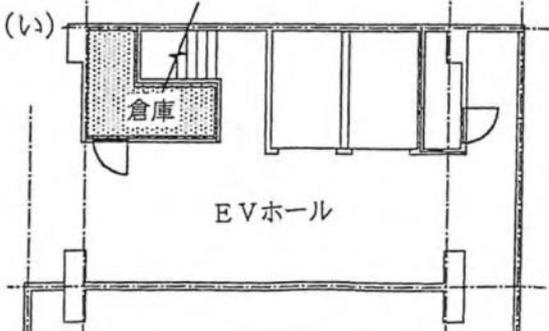
| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • 標準建設費に想定されていない部分 • 住棟から独立している部分 • 共同施設整備費の対象となる部分 | <ul style="list-style-type: none"> • 住棟の地下部分 • 特例加算の対象となる部分 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

- 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）
- 関電借室
- 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）
- 屋上遊園
- 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）

※屋外通路で通常の屋根仕上げとほぼ同様のもの場合は、算入しない。

• 公営住宅法面積算定における部位別取扱いについて

ここにおいては、住棟及び付属施設を各部位別に分類し、それに対応する平面図を併記しています。平面図においては公営住宅法上の面積に算入する部分については網かけとし、不算入部分は、不算入と標記しています。

| 分 類 | 平 面 図 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>住戸内部</p> <p>⇒住戸専用部として算入する。</p> |  |
| <p>P S</p> <p>(あ) 各住戸に付属するもの</p> <p>⇒共用部として算入する。</p> <p>(い) 各住戸に付属しないもの</p> <p>⇒共用部として算入する。</p> <p>M D F は共用部に算入する。</p> | <p>(あ)</p>  <p>(い)</p>  |
| <p>物入れ・倉庫</p> <p>(あ) 各住戸に付属するもの</p> <p>⇒住戸専用部として算入する。</p> <p>(い) その他住棟の地上階に設置されるもの (階段部に設置されるものなど)</p> <p>⇒共用部として算入する。</p> <p>※出窓の下部(室外機置場)は物入れでは無い</p> | <p>(あ)</p>  <p>(い)</p>  |

• バルコニー

(あ) 各住戸に付属するもの

⇒ 1/3 をかける。(専用部)

(い) 避難バルコニー

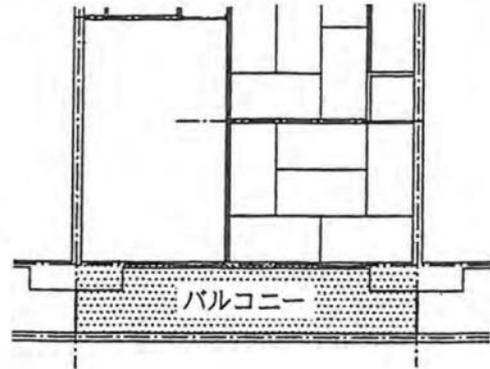
⇒ 1/3 をかける。(共用部)

(図面省略)

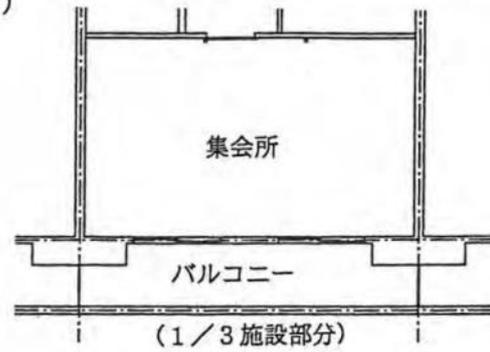
(う) 棟内集会場のバルコニー

⇒ 不算入 (面積の 1/3 を施設部分として別途面積表に記載。)

(あ)



(う)



• 廊下

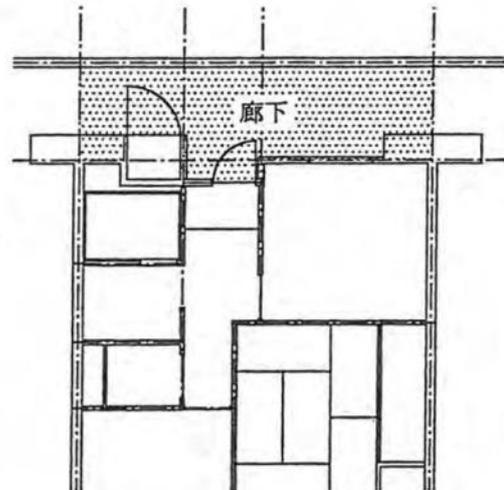
(あ) 開放廊下

⇒ 共用部として算入する。

(い) アルコーブ (玄関前)

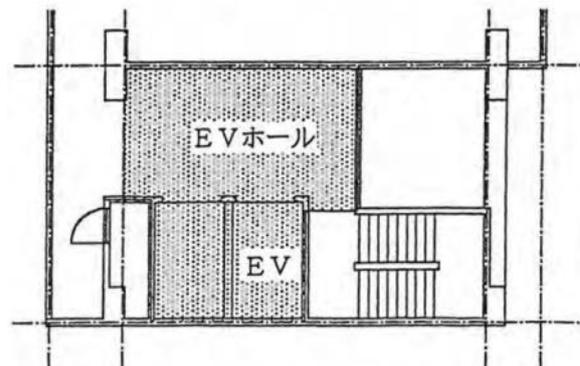
⇒ 共用部として算入する。

(あ・い)



• エレベーター

EVホール ——— 共用部として
 EVシャフト ——— 算入する。
 EV機械室等 ———



• 集会室

- 住棟内
 - 室前の廊下
⇒共用部として算入する。
 - 専用部分
⇒不算入
(施設部分として別途面積表に記載)
 - バルコニー
⇒不算入
(面積の1/3を施設部分として別途面積表に記載)
- 独立棟
⇒不算入 (図面省略)



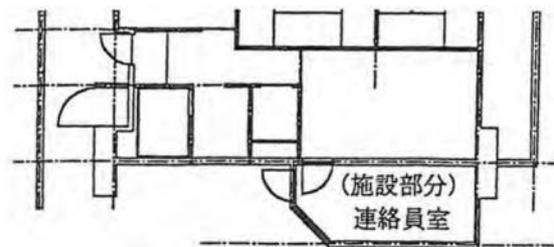
• 高齢者生活

- 住棟内
 - 室前の廊下
⇒共用部として算入する。
 - 専用部分
⇒不算入
(面積の1/3を施設部分として別途面積表に記載)
- 独立棟
⇒不算入 (図面省略)



• 連絡員執務室

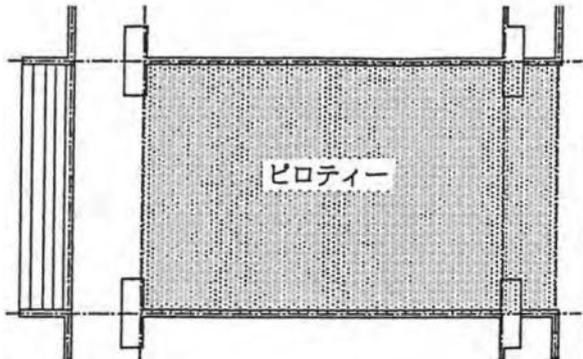
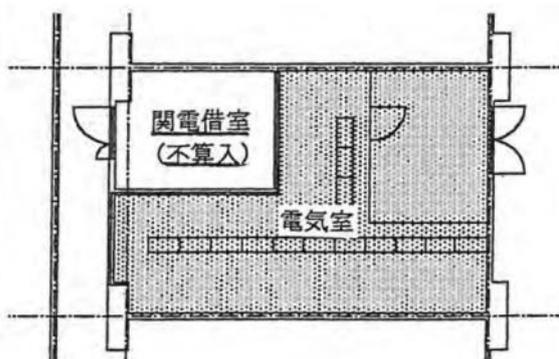
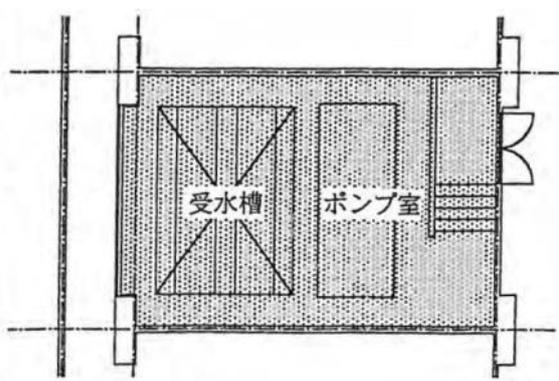
- ⇒不算入
(施設部分として別途面積表に記載。)

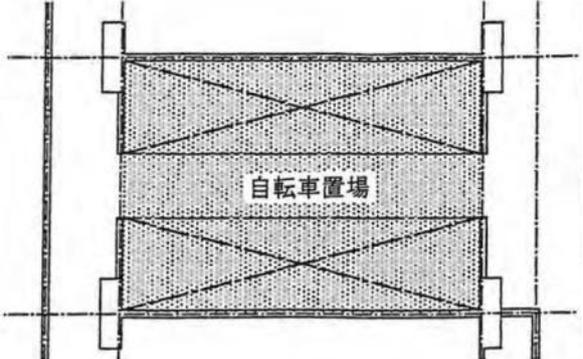
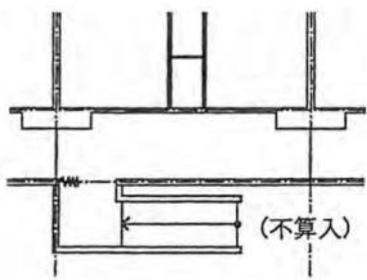
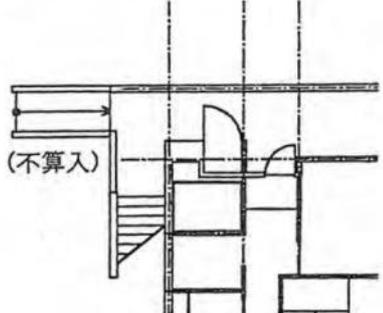
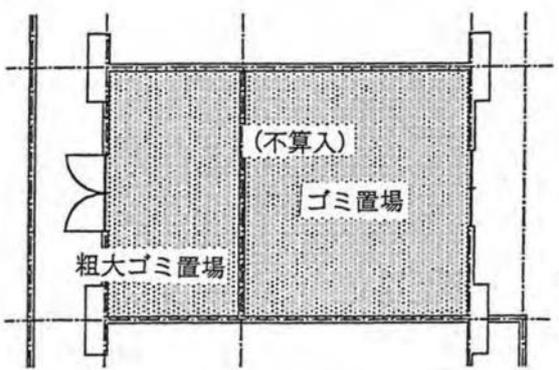


• 併存施設

- ⇒不算入 (図面省略)

図面省略

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 階段 <p>⇒ 1階部分及び地階に通ずる部分を除き共用部に算入する。</p> | <p>別紙参照</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ピロティ <p>⇒ 共用部として算入する</p> |  |
| <ul style="list-style-type: none"> 電気室 <p>住棟内</p> <ul style="list-style-type: none"> 地上階 ⇒ 共用部として算入する。 地階 ⇒ 不算入 <p>独立棟 ⇒ 不算入</p> <p>関西電力借室 ⇒ 不算入</p> |  |
| <ul style="list-style-type: none"> 受水槽室 <p>住棟内</p> <ul style="list-style-type: none"> 地上階 ⇒ 共用部として算入する。 地階 ⇒ 不算入 <p>独立棟 ⇒ 不算入</p> |  |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • 自転車置場 <ul style="list-style-type: none"> (あ) ピロティを利用するもの <p>⇒共用部として算入</p> (い) 屋外に設置するもの <p>⇒不算入 (図面省略)</p> | <p>(あ)</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> • スロープ <ul style="list-style-type: none"> (あ) MA Iハウスに付属するもの <p>⇒不算入</p> (い) 階段室に付属するもの <p>⇒不算入 (屋内部分にある場合は共用部としれ算入する。)</p> | <p>(あ)</p>  <p>(い)</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> • ゴミ置場 <ul style="list-style-type: none"> (あ) 住棟内に設置するもの (ゴミドラム室含む) <p>⇒共用部として算入</p> (い) 屋外に設置するもの <p>⇒不算入 (図面省略)</p> | <p>(あ)</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> • 駐車場 (住棟内に設置するもの) <p>⇒共用部として算入 (図面省略)</p> | <p style="text-align: center;">図 面 省 略</p> |

階段室の面積算定について

屋内階段

| | 1F | 2F~ | PH |
|-----|----|-----|----|
| 平面図 | | | |
| 面積表 | | | |

※但し、屋根の無い場合
(屋根があれば算入する。)

屋外階段

| | 1F | 2F~ |
|-----|----|-----|
| 平面図 | | |
| 面積表 | | |

 階段面積算入部分

1階のレベルで階段下部が
通路や倉庫に使用され床が
存在する場合は別途共用部
分に算入する。

住宅整備課で国庫補助申請を行う時に作成する工事設計要領書において、住戸タイプごとに住戸専用面積、バルコニー、共用部面積を算出し、それを構造別に集計し、戸当たり平均床面積を算定しているところですが、この戸当たり平均床面積は補助金確定の根拠となる数字であり、面積算定のミスは、補助金の過大または過少申請につながるため、十分注意して執り行わなければなりません。

ここでは、面積計算書及び面積表・求積図の作成上の注意事項を列記するとともに、その参考例を掲載しています。

☆面積計算書及び面積表・求積図の作成上の注意事項

面積計算書、面積表・求積図の作成にあたっては、下記の事項についてご注意願います。

- 面積計算書は棟別、住戸タイプ別に作成するため、面積表も各タイプ毎に集計しやすいように作成すること。（第三者が見ても確認できること。）
- 面積は小数点以下第4位まで記載すること。（原則、小数点以下第5位で切り捨てる。）
- バルコニー部は各住戸タイプごとに、その面積を算出すること。
（1棟分を算出し、それを戸数按分するようなことはしないこと。）
- 共用部については、1棟分を算出し、住戸タイプごとに専用床面積で按分する。
（1棟分を算出し、それを戸数按分するようなことはしないこと。）
- 面積表と面積計算書の数字が一致するよう、必ず確認すること。
（平面プランなどの見直しを行った場合はミスが目立つので特に注意して下さい。）
- 特殊な設計などにより、算入すべきか否か判断しにくいものがある場合は、住宅整備課計画グループに事前に相談してください。

