

公営住宅等の床面積の算定方法等について

1 床面積算定の考え方

公営住宅及び地域優良賃貸住宅についての国の補助金額の算定の基準となる標準建設費等について、その構成要素である主体附帯工事費の算定にあたり使用する1戸当たりの平均床面積等は、建築基準法施行令第2条第1項第4号の前段の規定及び工事設計要領書作成要領（昭和50年4月17日付建設省住建発第38号住宅建設課長通知）に規定するところによるほか、交付申請に当たっての共通の考え方を以下のとおりとする。

2 床面積

(1) 床面積の区分

床面積は住戸専用部分と共用部分に区分する。

(2) 住戸専用部分

住戸専用部分とは、居住の用に供する部分とする。

パイプシャフト、メーターボックスのうち住戸専用部分からのみ点検するものについては、住居専用部分に含める。

バルコニーに設置する物置については、住戸専用部分に含める。

(3) 共用部分

共用部分は、住戸専用部分以外の部分で、以下に定める部分又はこれらに類する部分とする。なお、共同施設及び供用部分で主体附帯工事費の増額（特例加算）として交付金を受ける部分については、床面積に算入しない。

① バルコニー

住戸に付属するもの及び専ら避難の用に供するものを、バルコニーとして共用部分に含める。

② 共用廊下、渡り廊下

住戸の玄関前ポーチは共用部分に含め共用廊下に面する出窓（地袋を有するもの等建築基準法上の床面積であるものを除く。）については、外壁の中心線より外側の部分を、共用部分に含める。

③ 共用階段、スロープ

最下段の階段下部分（住棟と一体的に工事を行う場合に限る。）を、共用部分に含める。

④ 住棟玄関ホール、出入口等

底線より内側で、両側が壁又は手すり等で囲まれている部分を、共用部分に含める。

⑤ エレベーター

エレベーターホール、エレベーターシャフト（停止階に限る。）機械室（機械室に通じる階段で屋根を有するものを含む。）を、共用部分に含める。

⑥ パイプシャフト、メーターボックス

共用廊下等の共用部分から点検するものを、共用部分に含める。

⑦ 物置等

居住の用に供する部分に附属していても、共用部分（バルコニーは除く。）又は住棟外からのみ使用する形態のものを、共用部分に含める。

⑧ 電気室、受水槽室、自転車置場、ごみ置場等

住棟内に設置するものに限り、共用部分に含める。

(4) 床面積の算定方法

床面積の算定方法は、原則として、屋根を有する部分のうち、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とする。ただし、ピロティ等で当該部分を区画する壁の一部を有しない場合は、屋根を有する部分で、壁及び柱、梁又は手すり等床の区画の標識とみなされるものの中心線で囲まれた部分の水平投影面積とする。

バルコニー（住戸に附属し、かつ、専ら避難の用に供するものに限る。）についてはその床面積の3分の1とする。

(5) 地階がある場合の取り扱い

建築基準法上の地階の住戸を有する住棟の場合、主体附帯工事費の算定にあたっては、地上階数と地下階数を合算した階数を、地上階数と読み替える。

3 一住棟内で異なる標準主体附帯工事費が適用される場合の1戸当たりの平均床面積及び平均工事費の算定方法

(1) 1戸当たりの平均床面積の算定方法

以下の手順で算定する。

- ① バルコニー（住戸に附属し、かつ、その利用が各住戸に特定されるものに限る。以下同じ。）を除いた共用部分の床面積を、各住戸専用部分の床面積で面積按分を行う。
- ② ①に住戸専用部分、バルコニーの床面積を加えて、住戸ごとの床面積を求める。
- ③ 異なる標準主体附帯工事費が適用される部分ごとに、②を平均して平均床面積を求める。

なお、標準主体附帯工事費の区分が同一であっても、事業の進め方に応じ、以下のとおり面積按分を行う範囲を区分して算定しても差し支えない。

- ・住棟が複数年度わたり施工される場合で、年度間で工事範囲を区分するものにあつては、各年度で区分された工事範囲ごと。
- ・住棟が建築計画上別棟とみなすことが合理的な場合にあつては、別棟とみなした部分ごと。

(2) 1戸当たりの平均工事費の算定方法

原則として、以下の手順で算定する。

- ① 住戸専用部分ごとの工事費及び共用部分の工事費を算定する。
住戸専用部分か共用部分かを特定できない工事（仮設、躯体、外壁仕上げ、屋根等）の費用については、各住戸専用部分の床面積と共用部分の床面積で面積按分を行い、それぞれに加える。
- ② ①で求めた共用部分の工事費を、各住戸専用部分の床面積で面積按分を行う。
- ③ ②に①で算定した各住戸専用部分の工事費を加算し、住戸ごとの工事費を算定する。
- ④ 異なる標準主体附帯工事費が適用される部分ごとに、③を用いて、平均工事費を求める。

なお、上記方法が困難な場合は、総工事費を標準主体附帯工事費が異なる部分ごとの住戸専用部分の床面積と共用部分の床面積で面積按分等を行っても差し支えない。

(3) 上層階を後退させ階数の異なる構造を有する住棟の場合

1戸当たりの平均床面積の算定方法は、3（1）に示す方法による。

1戸当たりの平均工事費の算定方法は、「特定優良賃貸住宅供給促進事業に係る共同施設等整備費の標準工事費等の取り扱いについて（平成9年建設省住事発第1号）」の考え方を準用する。