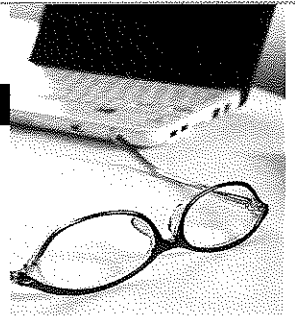


共同住宅の床面積と容積率

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



共同住宅の床面積や容積率についてはいくつかの留意点があります。新築する場合は建築士に一任することも考えられますが、既存住宅の再生やリフォームに際しては、不動産の流通や市場の観点から、不動産のプロが主導して方針を決定することが望ましいことが少なくありません。不動産の分野では分譲マンションと賃貸マンションでは相違点も多いのですが、建築基準法では両者の区別はありません。ここでは、両者に共通する課題について記述します。

1. 床はあるが床面積には入らない部分

床面積とは、柱や壁に囲まれた部分をいいます。屋外廊下やベランダは、そこに床はありますが、片方は壁でもう片方は手すりです。つまり、壁には囲まれていません。このような「外気に有効に解放された廊下」については、一定の基準により、床面積には含まれません(本誌2011年3月号P10-11、4月号P10-11参照)。

共同住宅で見られる屋外廊下の多くはこの基準に合致するようにつくられているため、建築基準法の床面積には該当しません。床面積の合計が延べ面積ですので、延べ面積にも含まれませんし、容積率にも含まれません。ベランダについても同様です。また、屋外階段についても同様です。

これらの部分は、建築設計図書では、施工面積の欄に表示されることが一般的です。施工面積という言い方は、実務上用いられる概念です。

屋外階段と屋内階段を比較した場合、1カ所あたりに必要となる広さがちがうことも、屋外階段を利用することが多い理由の一つです。建築物の規模によって必ずしも一義ではありませんが、一定規模以上の建築物では、屋外階段の有効内法が90センチメートル以上であることに対して、屋内階段は120センチメートル以上です。図1、図2では、この寸法を満足するほぼ最低限度の階段を図示しました。階高により段数が異なりますのでケースバイケースですが、図から大きさの違いを確認してください。

また、屋内階段は、柱や梁の出っ張りから120センチメートルの有効内法を確保しなければならない点も1カ所あたりの広さが大きくなる理由のひとつです。さらに、屋内階段では、防火上の「縦穴区画」が必要となり、一定の幅の防火戸を設け、その

開閉スペースを確保することも設計上の制約となります。

2. 共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置(床面積に入るが容積率に入らない)

平成9年の建築基準法改正により、共同住宅の共用廊下等については容積率に算入しないことになりました。共用廊下等には、共用の廊下、階段、エントランスホール、エレベーターホールが含まれます(図1、図2参照)。

この措置が創設された理由の一つは、容積率の限度まで使っている既存の共同住宅(特に分譲マンション)の建替えを促進することでした。この制度が当初の目的にどれだけ貢献しているかは不詳ですが、昨今新築される分譲マンションでは、この制度を活用して、広々としたエントランスホールを持つものが多くなっています。その理由のひとつは、広々とつくったとしても、エントランスホールは容積率に含めなくて済むようになったからです。

共同住宅の共用廊下等については、床面積には含まれるが、容積率計算上の延べ面積には含まないという扱いになります。ここでいう共用廊下等は、上記1で述べた、床面積に入らない屋外廊下や屋外階段ではなく、屋内廊下や屋内階段など、床面積に含まれるものについての扱いであることに注意してください。

一方で、両者の扱いが重複的にあられる部分もあります。図に示す屋外階段1と建物の間の屋外廊下部分です。この部分は屋外廊下の一部ですが、屋外階段の部分に限っては壁に囲まれた状態(有効に外気に解放されているとはいえない状態)となりますので、床面積に入ることが原則です。一方で、共用廊下ですので、床面積に入ったとしても容積率には入れなくてよいことになります。

当該制度創設前に建築された共同住宅においては、共用廊下の容積率不算入措置の対象となる部分の床面積分、容積率に余裕が出ています。設計時に容積率の限度まで建築していた場合でも、当該面積分、床面積に含まれる部分を増設することも可能です。例えば、宅配便の不在時預かりボックスを増設することも可能でしょう。

3. リフォームの際の留意点

屋外廊下と屋内廊下を比較すると、雨風にさらされるか、ゴミが飛んでくるか、冷暖房の可能性はあるか、絨毯仕上げの可能性はあるかなどに違いがあり、一般的に、屋内廊下のほうが

屋外廊下の建物よりグレードが高くなります。いままでは共同住宅で多く屋外階段が用いられてきましたが、今後は、一定グレード以上のマンションでは屋内階段を採用することも多くなることでしょう。

そこで、屋外廊下を屋内廊下にしたとしても、現行法が規定する共用廊下の容積率不算入措置により容積率は変化しないことを利用して、屋外廊下を屋内廊下にするのが考えられます。

この際、結果的に容積率は変わらないとしても、増築の建築確認が必要となることが原則となることにまず注意します。

次に、採光の規定が問題となります。屋外廊下の利点のひとつは、屋外廊下を通して、採光が確保できることです。図1に示す3LDKの住戸5では、寝室1と寝室2が屋外廊下側から採光を確保しています。このような建物において、屋外廊下を屋内廊下とすると、採光が確保できていると認められなくなる可能性があります。建築確認を提出する機関等に事前に相談されるこ

とをお勧めします。

なお、採光に関しては、図に示す屋外階段1の位置では、住戸5の寝室2の採光を遮ることはありませんが、屋外階段2の位置では、寝室1の採光をさえぎってしまいます。この場合、寝室1は、もはや居室とすることはできませんので、納戸等、居室ではないことが明白となる表記にしなければなりません。共同住宅の売買の媒介に際しては、このように専有部分と共用部分の関係まで注意することが必要となります。もっとも、屋外階段は図の屋外階段1の位置にあることが一般的です。

また、住戸5の寝室3については、直接開口部を持ちませんが、リビングダイニングとの間の間仕切りを固定の壁ではなく、解放可能な建具(襖)とすることにより、「2室採光」の規定を利用して採光を確保しています。当該間仕切りをプラスターボード下地の上ビニールクロス張りといった一般的な壁に改変してしまうと、寝室3についても、納戸等の表記をしなければならなくなることに注意します。

図1●基準階平面図

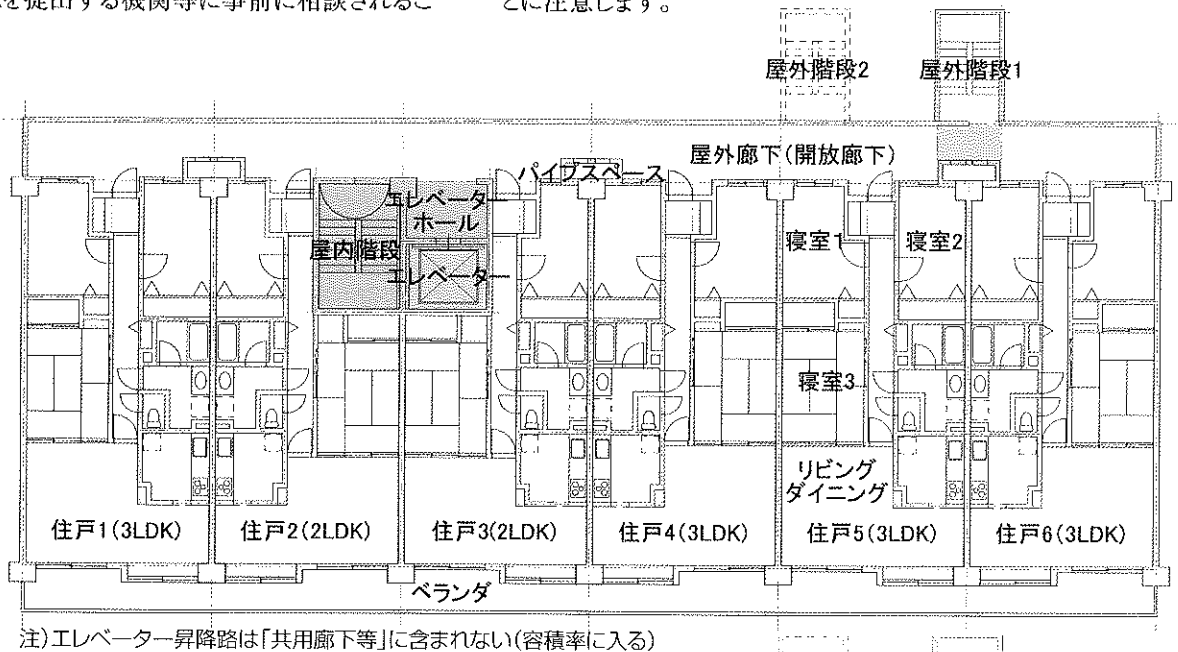


図2●1階平面図

