

小屋裏物置等の扱いについて

法第 92 条、令第 2 条

【内容】

小屋裏、天井裏、床下等の余剰空間を利用して設ける物置（以下「小屋裏物置等」という。）で以下の全てに該当するものは、階とみなさず床面積に算入しないものと扱う。なお、意図的に創出した空間など余剰空間の利用と判断できないもの又は居室への転用のおそれのあるものは、階と判断し、床面積に算入する。

【条件】

1. 建物用途

- ・ 小屋裏物置等を設置できる建築物の用途は、住宅（兼用住宅の住宅部分、長屋又は共同住宅を含む。）に限定する。長屋・共同住宅は、住戸ごとに以下の規定を満たすこと。

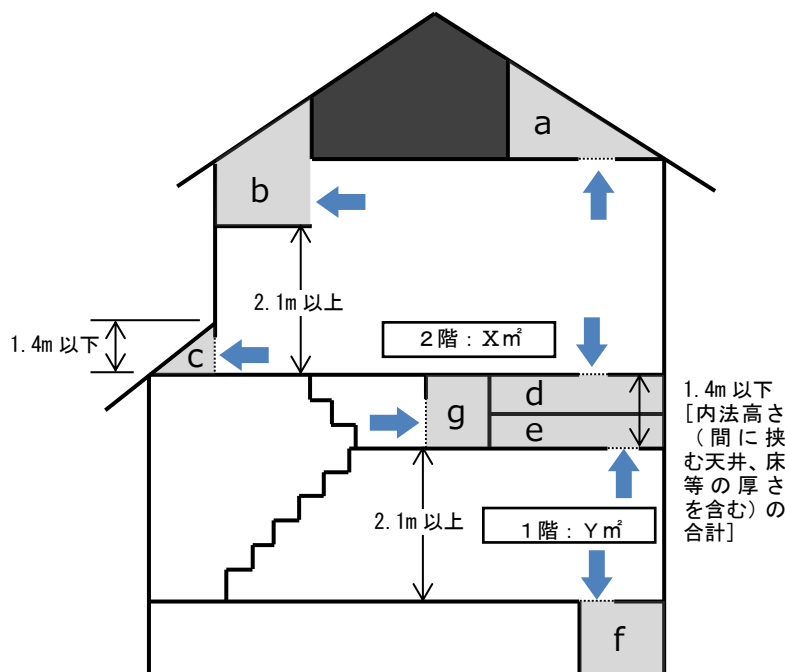
2. 規模

- ・ 一の階に存する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、当該小屋裏物置等が存する階の床面積の 1/2 未満であること。（別図参照）
- ・ 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、上下に連続する小屋裏物置等にあっては、内法高さの合計（間に挟む天井、床等の厚さを含む）が 1.4m 以下であること。
- ・ 階の中間に設ける小屋裏物置等については、当該部分の直下の天井高さが 2.1m 以上であること。

3. 内装等

- ・ 小屋裏物置等に物の出し入れをするために利用するはしご等は、原則として、固定式のものとしないこと。
ただし、固定階段状のしつらえにする場合は、小屋裏物置等の天井裏の余剰空間の最高の内法高さは 0.7m 以下とし、小屋裏物置等の水平投影面積の合計に当該固定階段状の部分を含めること。
- ・ 小屋裏物置等に開口部を設ける場合は、換気等に必要な最小限のものとし、開口部の面積の合計は小屋裏物置等の部分の水平投影面積の 1/20 以内、かつ、1 箇所当たりの面積は 0.25 m²以下とすること。
- ・ 収納は造作しないこと。
- ・ 小屋裏物置等として使用するにあたり不要なもの（電話、テレビ、LAN 等のジャック、エアコン等の空調設備など）は設置しないこと。また、コンセントの設置は、1 箇所のみとする。
- ・ 小屋裏物置等の床の仕上げは、畳、絨毯、タイルカーペット等にはしないこと。
- ・ 上記以外にも居室等に使用される可能性がある仕様にはしないこと。
- ・ 小屋裏物置等や昇降の部分から落下や転落の恐れがある場合は、手すり等を設けるなど、安全のための措置を行うこと。

図 階とみなさない小屋裏物置等の条件



$$a + b + c + d < X / 2$$

$$e + f + g < Y / 2$$

$$c + d + e + g < X / 2 \text{ かつ } Y / 2$$

- a : 2階小屋裏物置の水平投影面積
- b : 2階物置の水平投影面積
- c : 2階から利用する1階小屋裏物置の水平投影面積
- d : 2階床下物置の水平投影面積
- e : 1階天井裏物置の水平投影面積
- f : 1階床下物置の水平投影面積
- g : 階段等から利用する1階天井裏物置の水平投影面積（踊場からの利用に限る。）
- X : 2階の床面積
- Y : 1階の床面積
- ➡ : 物の出し入れ方向

※ b、d、e、f は、固定階段不可

4. その他

- ・ 階の中間（階段踊場からの横入り[図g]を除く。）及び1階の床下に設ける小屋裏物置等については、固定階段状のものを設けないこと。
- ・ 外部から利用できる小屋裏物置等としないこと。
- ・ 小屋裏物置等の空間を意図的に創出することを目的とした束たてをする構造としないこと。
- ・ 小屋裏物置等からバルコニー、ベランダ、塔屋その他これらに類する部分に直接出入りできる形態としないこと。
- ・ 外観上、機能上、又は構造上、建築物の塔屋と一体で形態をなすものとしなすこと。
- ・ 居室から小屋裏物置等への横入り利用はしないこと。ただし、上図cのような下屋を利用する形で、かつ、屋根までの一番高い部分が1.4m以下であれば可。また、上図gの場合は、階段の踊場からの利用とすること。

取り扱い開始時期について
平成29年7月3日とする。