

建築面積の基礎知識

これから新築マンションの購入を考えている方にとって興味のある分譲マンションとは、以下のような面積成り立ちによって建築がなされています。

●容積対象床面積

当該面積は、対象住戸の専有面積にパイプスペース(PS)の面積を加算した床面積。

$$\star \text{容積対象床面積} = \text{専有面積} + \text{PS}$$

●容積対象外床面積

当該面積は、駐車場(延床面積の20%以内の部分)、エレベーター室、エレベーターホール、屋内廊下、屋内階段等の面積を加算した床面積。

$$\star \text{容積対象外床面積} = \text{駐車場} + \text{エレベーター室} + \text{エレベーターホール} + \text{屋内廊下} + \text{屋内階段}$$

●延床面積(建築確認申請時の法定延床面積)

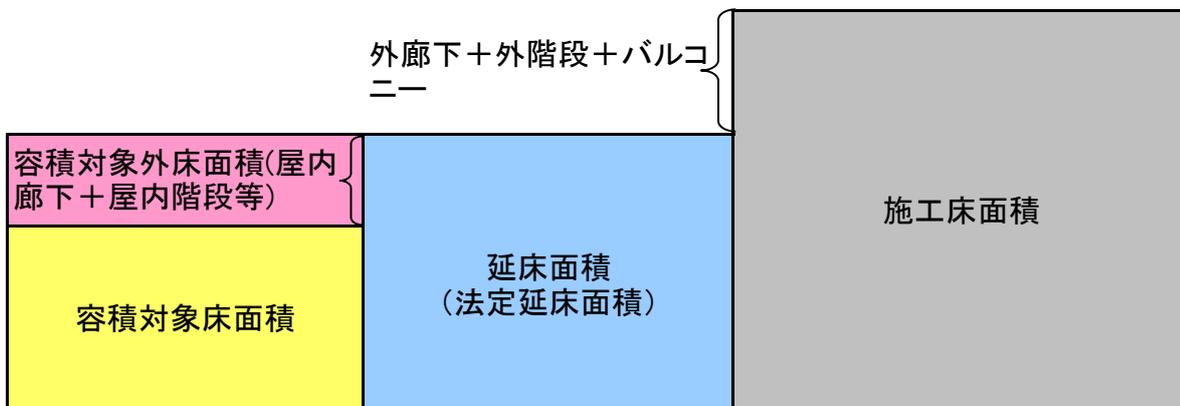
当該面積は、上記容積対象床面積に容積対象外床面積を加算した床面積。

$$\star \text{延床面積} = \text{容積対象床面積} + \text{容積対象外床面積}$$

●施工床面積

上記延床面積に、外廊下、外階段、バルコニー等の面積を加算した床面積。

$$\star \text{施工床面積} = \text{延床面積} + \text{外廊下} + \text{外階段} + \text{バルコニー}$$



※平成9年における建築基準法の改正を受け、共同住宅の建築につき延床面積(法定延床面積)は容積対象外床面積を含めた形での容積消化が認められるようになり、容積対象外床面積だけ大きな建物建築が可能となりました。これによりマンションデベロッパーは、容積対象外床面積に相当する部分につき、より多くの専有面積分譲が可能となりました。

更に、平成26年7月における建築基準法の改正を受け、今までエレベーター室の昇降路部分の各階床面積はすべて容積対象床面積でしたが、当該改正を受けすべて容積対象外床面積となりました。