

集合住宅施工床基準(案)

BCS施工床

集合住宅における 『BCS施工床』のご提案について

『施工床坪単価』は業界のみならず、一般の方も利用する言葉になっておりますが、現実として「施工床」の建築業界標準というものはありません。

すなわち、使う人によって異なる基準で坪単価を評価しているのです。

一般的にバルコニー、開放廊下、ピロティ(玄関部)、等については「法定延床面積」から緩和(除外)されており、法定延床面積は実質的に施工床面積とはなり得ません。バルコニー・開放廊下の面積比率の高い集合住宅にあってはその傾向が顕著にあらわれます。

さらに近年の住環境意識の向上もあって、住宅開発関連各社はこぞって、質の高い住環境をうたい文句に開発に取り組み、その際、他社との差別化の手段として、この法定延床面積に含まれないバルコニー等の専有面積以外の住環境をアピールされるようになり、次第にバルコニーを大きくしたり、広々としたピロティを設けたりするケースが増えてきました。今後もその傾向は強まるものと思われま

す。この「法定延床面積」から除外され、以前とは比べものにならないくらい広くまた仕様が向上したバルコニー等の設置により、法定延床面積ベースの施工単価は実態を反映しないものになっております。そのため、関西地区の多くの総合建設会社は、独自に「施工床」基準を定め、実態に近づける工夫をしてきました。しかし、ある会社が算定している面積を、別の会社では除外している状況もあり、一体どの会社の坪単価が正当なのか判然としないまま、混乱を招いている状況にあります。

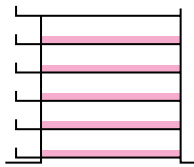
そこで、当委員会では、委員各社の施工床面積の考え方を検証し、理想的な施工床面積の考え方、実態に即した施工床の標準ともいうべき「BCS施工床」を策定すると共に、分かりやすいパンフレットを作成いたしました。

今後の設計図書等の施工床面積の記載に際しましては、是非、「BCS施工床」での表記についてご配慮を賜り、「BCS施工床」が業界標準として広く認知されますようご理解の程、お願い申し上げます。

平成十八年三月

(社) 建築業協会関西支部
積算専門委員会

1. 住戸専用面積



住戸専有部の床面積は算入する

法定延床面積	○
B C S 床	○

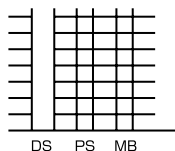
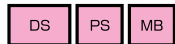
2. その他共用部

エントランスホール・EVホール・内部廊下・内部階段・集会室・管理室・機械室等

エントランスホール・EVホール・内部廊下・内部階段・集会室・管理室・機械室等の共用部は算入する

法定延床面積	○
B C S 床	○

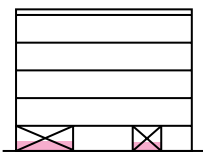
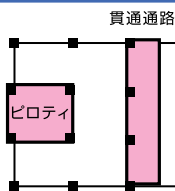
3. DS・PS・MB等



DS・PS・MB等は各階算入する

法定延床面積	○
B C S 床	○

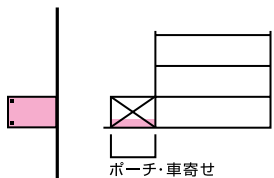
4. ピロティ・貫通通路



ピロティや貫通通路は算入する
※条件により算入・非算入の場合あり

法定延床面積	△
B C S 床	○

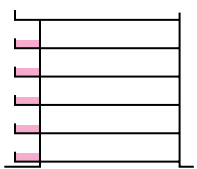
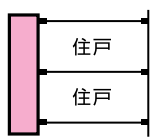
5. ポーチ・車寄せ



ポーチ、車寄せは算入する

法定延床面積	—
B C S 床	○

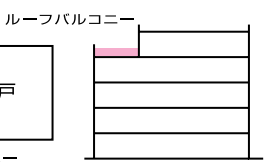
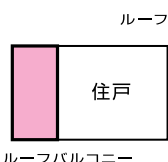
6. バルコニー・ベランダ・サービスバルコニー



バルコニーやベランダは算入する

法定延床面積	—
B C S 床	○

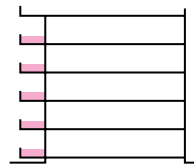
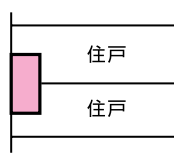
7. バルコニー・ルーフテラス・ルーフガーデン



ルーフバルコニーは算入しない

法定延床面積	—
B C S 床	—

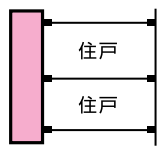
8. インナーバルコニー



インナーバルコニーは算入する

法定延床面積	—
B C S 床	○

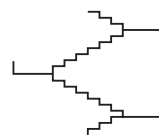
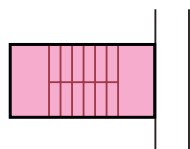
9. 外廊下・開放廊下



外廊下・開放廊下は算入する

法定延床面積	—
B C S 床	○

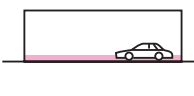
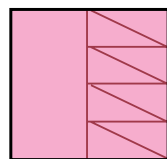
10. 外部階段



各階の水平投影面積は算入する

法定延床面積	—
B C S 床	○

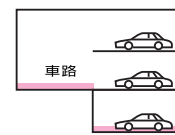
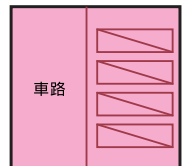
11. 屋内駐車場(平置)



水平投影面積のみを算入する

法定延床面積	○
B C S 床	○

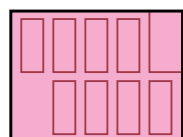
12. 屋内駐車場(2段・3段昇降横行)



水平投影面積は算入する
2段目以上は15㎡/台で加算する

法定延床面積	○
B C S 床	○

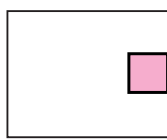
13. 多層(水平)循環式(パズル式含む)



水平投影面積は算入する
2段目以上は15㎡/台で加算する

法定延床面積	○
B C S 床	○

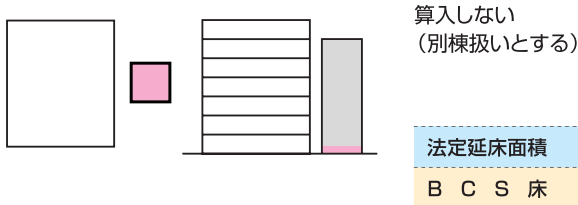
14. タワーパーキング(ビル組込型)



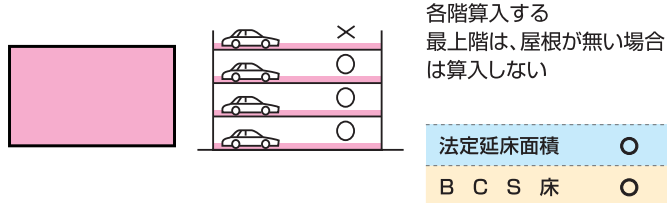
水平投影面積は算入する
15㎡/パレットで加算する

法定延床面積	○
B C S 床	○

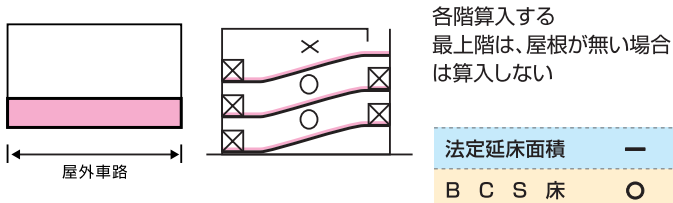
15. タワーパーキング(自立型)



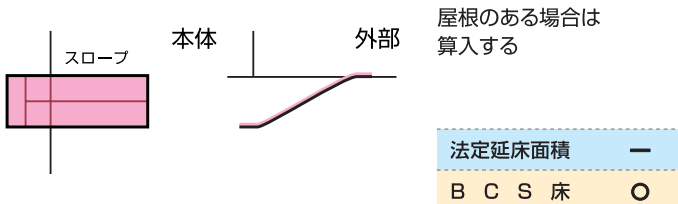
16. 駐車場建物



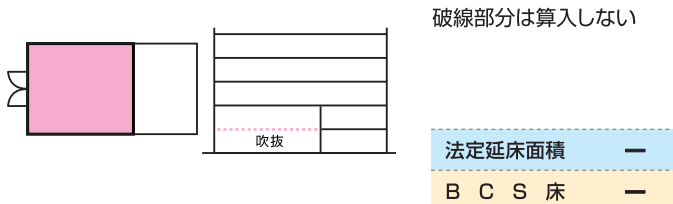
17. 駐車場建物 屋外車路



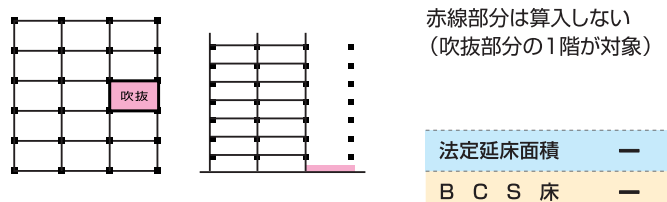
18. 屋外車路(本体の地下から外部へのスロープ)



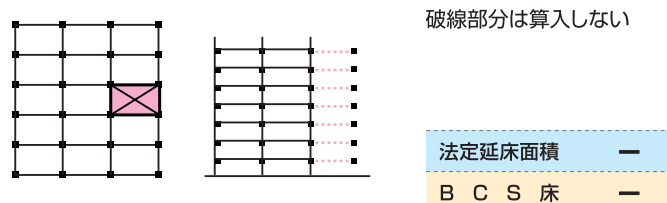
19. エントランスホール等2層以上吹抜



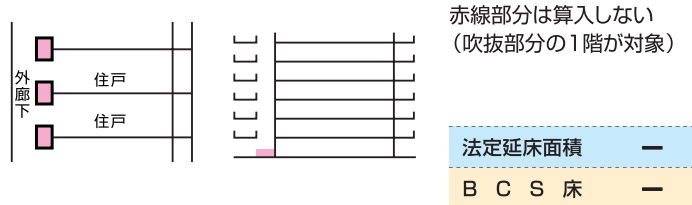
20. 構造フレーム内・ライトコート・空中廊下・光庭状吹抜



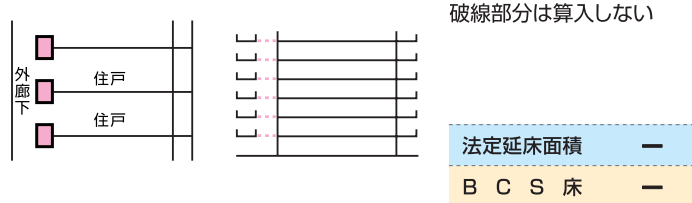
21. 構造フレーム内・ライトコート・空中廊下・光庭状吹抜



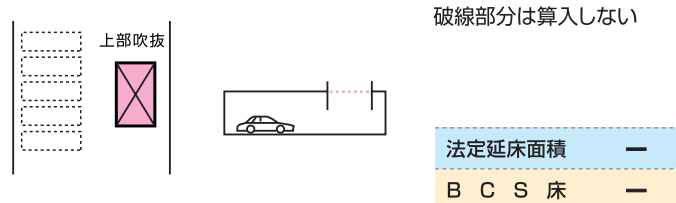
22. 空中外廊下の吹抜部



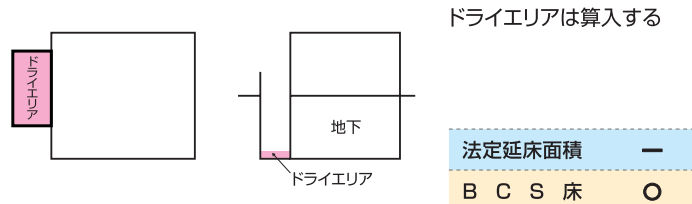
23. 空中外廊下の吹抜部



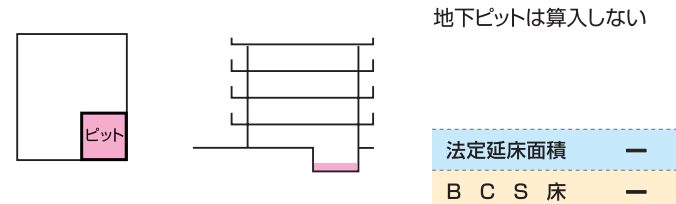
24. 地下駐車場上部アトリウム吹抜



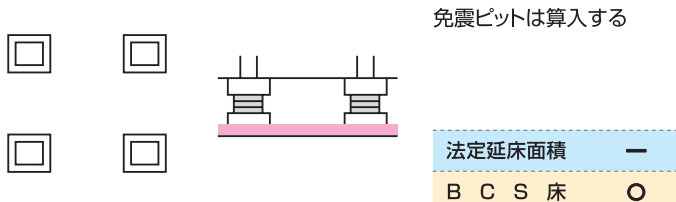
25. ドライエリア



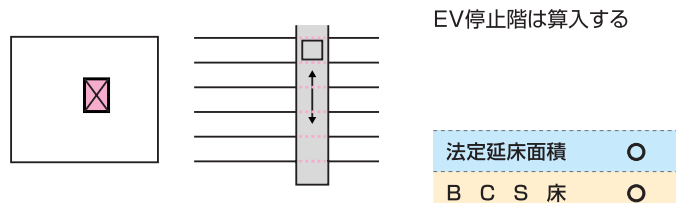
26. 地下ピット



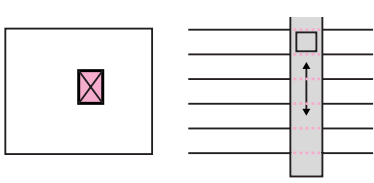
27. 免震ピット



28. EV停止階



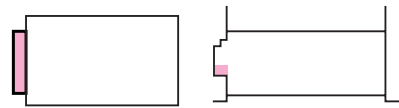
29. EV不停止階



EV不停止階は算入する

法定延床面積	—
B C S 床	○

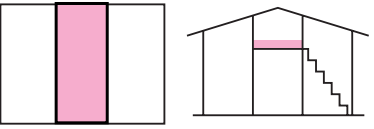
33. 出窓



出窓部分は算入しない

法定延床面積	—
B C S 床	—

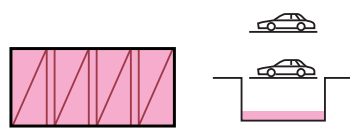
30. 住戸内屋根裏収納ロフト



住戸内屋根裏収納ロフト部分(赤線)は算入する

法定延床面積	—
B C S 床	○

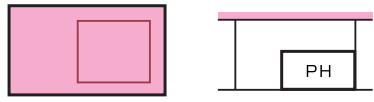
34. 屋外駐車場(屋根なし・多段式)



屋外駐車場は算入しない

法定延床面積	—
B C S 床	—

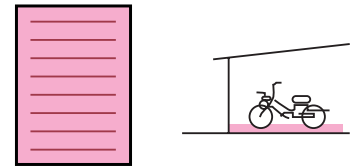
31. ヘリポート



ヘリポートは算入しない

法定延床面積	—
B C S 床	—

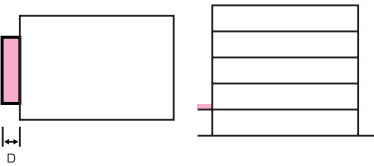
35. 駐輪場(屋外・多段式)



算入しない(別棟扱いとする)

法定延床面積	○
B C S 床	—

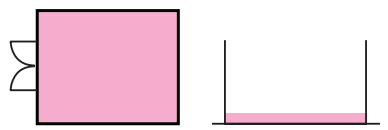
32. 庇(落下庇含む)



出幅D>1.0mの場合は算入する
出幅D≤1.0mの場合は算入しない

法定延床面積	—
B C S 床	△

36. ごみ置き場等(屋根なし)

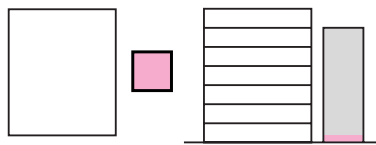


ごみ置き場等(屋根なし)は算入しない

法定延床面積	—
B C S 床	—

表のみかた

15. タワーパーキング(自立型)



算入しない(別棟扱いとする)

法定延床面積	○
B C S 床	—

BCS施工床の算入コメント

○印…算入する
—印…算入しない