

特別豪雪地帯等における住宅で、積雪時における出入り又は居室の採光若しくは換気の確保等のため床下部分を通常より高くした住宅（以下、「高床式住宅」という。）に係る床面積及び階の算定の特例基準は、次のとおりとする。

第1 特例を受ける区域

- 1 豪雪地帯対策特別措置法（昭和37年4月5日法律第73号）第2条第2項の規定に基づく特別豪雪地帯
- 2 1に隣接する区域で、別表に掲げる区域

特例を受ける区域は、従来どおりとした。

第2 特例を受ける高床式住宅

- 1 1戸建ての住宅（住宅の用途に供する部分（以下、「住宅部分」という。）以外の部分の床面積の合計が、延べ面積の2分の1以上であるもの又は50㎡を超えるものを除く。）とする。

対象とする住宅は、2世帯等の住宅を含めた1戸建ての住宅とし、自己用住宅であっても、長屋、共同住宅は対象としない。

「1戸建て住宅」には、併用住宅を含む。

この基準では、住宅以外の用途は限定しないこととした。

また、建築基準法上の特例として本基準を運用する上で、1戸建て住宅として非住宅部分等の規模の制限をしないと、社会通念上、1戸建て住宅とはいえないものも対象となってしまうことから、一定の制限をすることとした。

この基準では、延べ面積の2分の1以上が当該住宅部分であるものを対象とした。

更に、非住宅の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のものとした。

- 2 住宅部分のすべてを高床化したものとする。ただし、居室以外の部分及び既存部分（既存の居室を含む。）は、高床化しないことができる。この場合において、床下部分（第3の1から3に掲げる部分を含む。）の面積が、当該建築物の建築面積の2分の1以上であるものに限る（既存部分を除き算定することができる。）。

高床式住宅は、その目的から、住宅部分のすべてを高床化することを原則とした。しかしながら、居室以外の部分は必ずしも高床化する必要がなく、衛生上も支障ない場合があること、また、非住宅部分もその用途上からやむを得ない場合があることから、高床式住宅の特例の趣旨に反しない限り、特段の制限をしないこととし、高床化しないことができるものとした。

この場合において、当該住宅部分の居室は、高床式住宅の特例の趣旨から、必ず高床化するか、通常の2階部分に設けるものとした。

高床式住宅は、1戸建て住宅のイメージと同様に、少なくともその建築物全体（1戸建て住宅）の建築面積の2分の1以上が高床でなければならないものとした。

建築面積としたことは、いわゆるポーチ、ベランダ、バルコニーなどの屋外的な部分も同様に高床化された場合には、その直下の床下部分を含めて判断することとしたものである。

また、第3の1から3の部分は床下部分と見なして面積を算定することとした。

更に、既存の住宅を増改築する場合、増改築部分はこの床下部分の面積が2分の1以上という基準を満たすが、全体で判断した場合は適合しないという場合、既存部分を考慮せず、増改築部分のみで適合していればよいこととした。

なお、蛇足ではあるが、この基準で「床下部分」というときには、高床化した部分の床下部分をい

い、高床化しない通常の1階部分を含まない。従って、高床化した部分で床下部分の高さが1.5m以上あるために階となる部分も床下部分という。以下同様。

3 床下部分に給水設備、ガス設備、収納設備その他の当該部分の利用のための設備（電気設備を除く。）を有さないものとする。

この場合において、第3の1から3に掲げる部分は、床下部分の利用のための設備等とみなさない。

高床式住宅は、積雪時における出入り又は居室の採光若しくは換気の確保等のため床下部分を通常より高くするものであるから、床下部分を使用するための設備等は設けてはならないこととした。

ただし、第3で床面積に算入しないこととした部分は、屋内的用途に供する向きもあるが、高床化することにより必要になる部分であったり、専らその上部との昇降の手段のために設けられるものであることから、本特例の趣旨により、床下部分のための設備等とはしないこととした。

なお、第3の4の部分は床面積と階の算定において特例を設けているが、床下部分ではないので、この規定の適用に関係がない部分である。

4 床下部分に当該部分を利用するための間仕切壁及び建具を設置していないものとする。ただし、床下部分と外部又は床下部分以外の部分との仕切りとして設置されるもの及び構造耐力上主要な部分を除く。

前項の床下部分の利用のための設備等に間仕切壁及び建具が該当するものであるが、そのことを明確にするため規定すると共に、いわゆる外壁に相当する部分及び床下部分と他の部分との仕切り部分に設けるものは、床下部分を利用するためと解する余地があること、また、構造耐力上主要な部分である耐力壁が、その配置によっては同様に解する余地があることから、その目的の限りは設置を規制できない。したがって、本文に該当しないものであることを明確にした。

5 床下部分の構造耐力上主要な部分は、原則として一体の鉄筋コンクリート造、鉄骨造（軽量鉄骨造を除く。）とする。

高床部分を構成する構造耐力上主要な部分である壁、柱等は、上部構造を支える重要な部分であり、基礎と同様な安全性、耐久性を求めることとする。

鉄骨造でも軽量鉄骨造は、構造計算によりその安全が確認されたとしても耐久性に問題があることから除くものとし、堅固で、耐久性がある構造を想定し、原則として、一般的な構造である一体の鉄筋コンクリート造、鉄骨造とした。

また、床下部分の上部の構造は一般に木造が多いが、高床式住宅であるからとの理由で特段の制限をする必要はなく、床下部分以外の部分の構造は問わない。

したがって、床下部分を含め全体を鉄筋コンクリート造や鉄骨造とすることができる。

6 次の方法により算定した床下部分の高さが、1.8m以下のものとする。ただし、積雪の状況及び立地条件等により1.8mを超えて建築することができるものとし、この場合における床下部分の高さの限度は、新潟県建築基準法施行細則第14条第3項の規定において知事が定めた垂直積雪量とする。

高床式住宅における床下部分の高さは、この制度の趣旨から、従来どおり、1.8m以下とし、積雪の状況及び立地条件等によっては、より高い床下部分が必要になることも考えられることから、認めることとした。

高さの限度については、従来の建築主事の技術的な裁量による判断を改め、客観的な尺度を以て誰もが判断できる基準を定めることとした。これについては、知事が定めた垂直積雪量を限度とした。

(1) 床下部分の高さは、床面から根太を受ける部材（大引若しくは梁又はこれらを受ける部材）の下端までの高さとし、別図に示した例により算定するものとする。

高さの算定方法は、基本的に従前のおりである。

算定方法は、図示によることがより明確になることからこれを採用し、根太を受ける部材の架構の状況を考慮し、示した。

床下部分の高さは、床面積や、階に算入しないこととするための重要な要件であり、床下部分の高さの限度を超える高さを有する大きな空間が生じると、高床式住宅以外の建築物との関係において問題が生ずる。このようなことから、特例制度から乖離したものとならないよう、その構造や架構により算定方法を示した。

(2) 床下部分の高さが部分により異なる場合は、それらの最高の高さを床下部分の高さとする。

床下部分の高さが異なる場合、高さの限度を最も低い高さによることとすると、床下のほとんどの部分を高くできることとなり、前述のおり問題がある。

基準を定める方法として、床下部分の高さの平均によるという考え方もあるが、その平均の算定においても同様に問題がある。

したがって、特例制度から乖離したものとならないよう、最高の高さによることとした。

第3 高床式住宅における床面積の算定の特例

床下部分及び次に掲げる部分は、建築物の床面積の算定において除くことができるものとする。

床面積の不算入について、その基準を明確にした。

確認申請書等において、「高床式住宅における床下部分の面積」として記入する部分である。

このことは、建築基準法上、床下であっても、その一部を屋内的な用途に供する場合については、通常、階や床面積の算定がされるものであるが、高床式住宅における次に列記するものは、高床化したことにより必要となるものであることから、一定の条件を付して特例的に扱うこととした。

1 ホームエレベーターの乗降口ビームを床下部分に設け、専ら床下部分から利用する場合の昇降路及び乗降口ビームの部分

当該部分については、床下部分といえども建築物の内部に存在することから屋内的用途に供される部分となり、一般的には建築物の階と床面積の算定において算入される。

しかし、高床式住宅の場合にあっては、高床化したことにより、その上階に至るための部分としてやむを得ずホームエレベーターを当該部分に設けたものである。

床下部分からの利用であっても、専ら住宅の床下部分からの利用を想定し、特例的に扱うことから、昇降路と乗降口ビームの部分のみを床面積不算入とした。

2 床下部分から直上階に通ずる階段の部分

高床式住宅にあっては、高床化したことにより、避難、床下の維持管理等のため、やむを得ず設けるものであることから、これも同様に規定した。階段には踊場を含む。

3 床下部分の直上階に設ける主たる玄関に通ずる階段が、床下部分を經由して利用される場合の階段部分

玄関に至る階段が、建築物の屋根、壁等で囲われ、かつ、床下部分から利用される場合の規定である。この形態については、高床化したことにより、上階の玄関に至るため、やむを得ず設けるものであることから、特例を設け、床面積から除くことができるものとした。

4 床下部分の直上階に設ける主たる玄関に通ずる階段が、床下部分を経由せずに利用される場合において、雪害防止のために屋根、壁、建具等で囲われた階段部分

屋外から床下部分を経由しないで利用される階段は、床下部分の特例対象にならないが、その設置の理由は前項と同様であることから、高床式住宅の特例として、認めることとし、前項とは別に規定した。

第4 高床式住宅における階の算定の特例

1 建築物の階の算定において、床下部分の高さが1.5m未満の場合は、階に算入しないことができるものとする。

本来、建築基準法における階は、建築物の形態において、個別にその状況により判断されており、小屋裏物置等の取扱いにおいて、一定の範囲のものに限り階としないものであるとしているように、本来は、その天井高さや面積に関係なく建築物としての用途がある階層（空間）を、一般に階とすることから、1.5m未満であるから階ではないとすることはしない。

しかし、高床式住宅においては、その特殊性を考慮して、従来と同様に、階の算定の特例を設けることとした。

税制や不動産登記法と建築基準法との関係において、整合が図れるよう配慮し、また、構造、防火・避難の安全に配慮し、1.8m以下を1.5m未満とした。

2 前項の規定の適用については、第3の1から3に該当する部分は、その部分の高さにかかわらず、階に算入しないことができるものとする。

床下部分の高さが、1.5m未満の場合、第3の1から3に該当する部分については、床面積と同様にその利用上の問題からその部分の高さに関係なく、階としないことができるものとした。

ただし、ホームエレベータの乗降口ビ一部分は、かごの大きさ程度あればよいものであり、必要以上に大きくしたり、屋外へ至る通路部分まで拡大するような場合は、階数に算入することとなる。この場合、第3の1における床面積については、当該部分を他の用途に供しない限り、床面積に算入しないことができる。

また、第3の2及び3の階段の踊場部分は、階段幅程度の奥行きがあればよいものであり、その他はホームエレベーターと同様の扱いとなる。

なお、第3の4の部分は、床下部分ではないことから、規定していない。

附則

1 この基準は、平成13年10月1日から施行する。ただし、この基準により、施行日前に建築することを妨げない。

施行日は、基準の強化があることから、周知期間を考慮して平成13年10月1日からとした。

ただし、施行日前にする高床式住宅の建築については、この基準に適合するように計画されたものであっても従前の取扱いが適用されるが、これを本基準により建築することができるものとした。

2 「高床式住宅に係る床面積の特例を受ける区域の指定について」（昭和62年4月21日付け建第141号）及び「高床式住宅に係る床面積の特例の取扱いについて」（昭和62年4月21日付け建第143号）（以下、これらを「従前の取扱い」という。）は、この基準の施行を以て廃止する。

3 この基準の施行の際、現に存する建築物若しくはその部分又は現に建築等の 工事中の建築物若しくはその部分が、従前の取扱いに適合するものとして建築されたもの若しくは工事中のものは、本基準に適合する建築物（以下、「既存高床式住宅」という。）とみなす。

建築基準法の既存不適格建築物に対する適用除外には該当しないものである。

しかし、基準を改正したことにより既存の高床式住宅の今後の取扱いが問題になることから、その取扱いを定めることとした。

この基準に適合する建築物と見なすことにより、従前の取り扱いに基づき建築されたもの、又は工事中のものについては、今後とも、当該建築物については本基準に適合していると思われ、増築又は改築することがあっても、本基準により建築しないでよいこととなる。

したがって、この項の適用については、次項のように適用方法を定めた。

4 この基準の施行後において既存高床式住宅の増築、改築等の工事をする場合、既存高床式住宅の床下部分及び床下部分の上部については、従前の取り扱いを適用することができるものとする。

前項後段の説明のとおり、既存高床式住宅の増築、改築等の工事をする場合のこの基準の適用について、建築物を既存の高床部分とその他の部分に区分し、それぞれに適用関係を定めた。

この規定では、例えば、階の算定については、従前の取り扱いを強化したが、従前の基準により階と見なさなかったものは、その部分に変更がない限り、今後とも、階として扱わないということである。当然、建築主の意志で階とすることはできるというようなことから、できる規定とした。

この適用を受ける部分は、従前の取り扱いによる既存高床式住宅の床下部分及びその上部とした。

したがって、当該既存高床式住宅部分以外の部分を高床化する場合、その部分については、この基準を適用することとした。