

建設省住指発第四〇八号

平成元年一〇月二七日

特定行政庁建築主務部長あて

建設省住宅局建築指導課長通知

住宅の居室を地階に設ける場合の指導指針について

住宅の居室を地階に設けることについては、建築基準法(昭和二五年法律第二〇一号)第三〇条の規定に基づき、居室の前面にからぼりがある場合その他衛生上支障がない場合に認められているところであるが、近年の住宅に対する需要の多様化にかんがみ、良好な地階の居室の設置に資するため、今般、住宅の居室を地階に設ける場合の指導指針を別添のとおり定めたので通知する。については、これを参考として住宅の居室が地階に設けられる場合の建築確認に当たって、適切な指導を行われたい。

また、住宅の地階に設ける居室については、これら衛生の確保のほか、換気、内装、排煙等の建築基準法令の規定による居住環境の確保並びに日常の安全性並びに防災、防火及び避難の安全性の確保に対しても配慮が必要であるので、本指針の運用と併せて指導及び周知の徹底を図られたい。

なお、本通知に関連して、建設省住宅局住宅生産課及び建築指導課監修の「良好な住宅の地下室の設計・施工指針」が、財団法人日本建築センターより発行される予定であるので、指導の参考とされたい。

別添

住宅の居室を地階に設ける場合の指導指針

1 適用の範囲

この指導指針は、原則として地階部分が一層である住宅又は住戸(以下「住宅」という。)で、当該住宅の地階部分の床面積の合計が、地上階部分の床面積の合計以下である住宅の居室に適用する。

2 からぼりを設ける場合における指導指針

からぼりは、住宅の地階に設ける居室に必要な採光、換気等を確保するために当該居室が面する土地の部分を掘り下げて設ける空間であり、次のイからニまでに掲げるところによるものとする。

イ 当該居室のからぼりに面する壁から、からぼりの周壁までの水平距離(以下「奥行き」という。)が1 m 以上であり、かつ、当該からぼりの底面から地盤面までの垂直距離(以下「深さ」という。)の10分の4以上であること。

ロ 当該居室の壁に沿った水平方向の長さ(奥行きがイに適合する部分に限る。)が2 m 以上であり、かつ、深さ以上であること。

ハ 当該居室の1以上の外壁(床面より上の部分に限る。以下同じ。)が水平方向の長さ2 m 以上にわたってからぼりに面していること。

ニ からぼりに面する居室の外壁には、面積が当該居室の床面積の七分の一以上であり、かつ、採光上及び換気上有効な開口部を設けること。この場合においては、建築基準法施行令(昭和二五年政令第三三八号。以下「令」という。)第二〇条の規定は適用しない。

3 衛生上支障がないものとして取り扱う場合の指導指針

住宅の地階に設ける居室が(1)又は(2)の一に該当する場合においては、当該居室は衛生上支障がないものとして取り扱うことができるものとする。

(1) 住宅の地階に設ける居室の1以上の外壁が地面上にある場合

居室が斜面地に設けられるものであって、地階部分の1以上の外壁が地面上にあり、かつ、採光上有効な部分の面積が当該居室の床面積の七分の一以上である窓その他の開口部を有すること。

この場合において、採光上有効な部分の面積の算定方法は、令第二〇条の規定によることとする。

(2) (1)以外の場合

1) 採光上有効な開口部及び換気上有効な開口部を有する場合居室が、次のイ及びロに掲げる条件に適合すること。

イ 採光上有効な部分の面積が当該居室の床面積の七分の一以上である窓その他の開口部を有すること。

この場合において、採光上有効な部分の面積の算定方法は、令第二〇条の規定による(当該開口部に面してからぼり(二に適合するものを除く。)を設ける場合には、当該からぼりの周壁は、「当該建築物の他の部分」とみなす。)こととする。

ロ 昭和五二年一〇月三十一日付け住指発第七七八号第四一(一)による「換気上有効な開口部」を設けること。

2) 1)以外の場合

居室が、次のイからホまでに掲げる条件に適合すること。

イ 室内に火を使用する設備又は器具(令第二〇条の四に規定する密閉式燃焼器具等を除く。)を設置しないものであること。

ロ 室内に令第二〇条の二及び第一二九条の二の三第二項(換気上有効な給気機及び排気機又は換気上有効な給気機及び排気口を有するものに限る。)又は第三項の規定による換気設備であって、常時有効に換気を行う構造を有するものを設置したものであること。

ハ 一の住宅の地階に設ける当該居室の室数の合計及び床面積の合計は、当該住宅の居室の数の合計及び床面積の合計のそれぞれ四分の一以下であること。

ニ 作業室、娯楽室等の就寝の用に供しないことが明らかなものであること。

ホ 室内又はその他の見易い場所に、就寝の用に供することができない旨及び常時換気を行う必要がある旨を表示したものであること。

4 その他配慮すべき事項

住宅の地階に設ける居室については、2又は3に掲げる事項のほか、次に掲げる事項に配慮すること。

(1) 窓その他の開口部及び換気設備は、降雨、積雪等の気象条件にかかわらず常時十分な換気量を確保できるものであること。

(2) 居室において火気を使用する場合又は居室を水蒸気が大量に発生する用途に供する場合においては、燃焼後の空気及び水蒸気を排出するとともに、外気を有効に取り入れるための適切な措置を講ずるものであること。

(3) 壁及び床は、結露による害の防止上有効な材料及び工法を用い、かつ、地下水位等の土地の状況に応じ、適切な防水措置が講じられたものであること。

(4) 居室の用途、形態又は土地の状況に応じ、居室、からぼり等について、適切な排水設備を設けること。