

沼津市高齢者向け優良賃貸住宅整備基準

平成17年3月29日 建設部長決裁

第1章 総則

(健全な地域社会の形成等)

第1条 賃貸住宅は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第2条 賃貸住宅は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

第2章 敷地の基準

(位置の指定)

第3条 賃貸住宅の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、日用品の購買、医療機関等の利用その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定しなければならない。

2 敷地は、都市計画法第7条第2項に規定する市街化区域内にあり、かつ、同法第8条第1項第1号に規定する工業地域及び工業専用地域以外の地域になければならない。

(敷地の安全等)

第4条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、腰壁の設置等安全上必要な措置が講じられなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

第3章 住棟及び住戸専用部分の基準

(住棟の基準)

第5条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の規模、構造、設備等)

第6条 賃貸住宅は、各戸が床面積（共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。

以下同じ。）25㎡（居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、18㎡）以上でなければならない。

2 賃貸住宅は、原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものでなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとするができる。

3 賃貸住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第112号）第1条第1号に規定する耐火構造の住宅又は同条第2号に規定する準耐火構造の住宅（防火上及び避難上支障がないと、市長が認めるもの）でなければならない。

4 賃貸住宅には、防火、避難、防犯、断熱及び遮音のための適切な措置が講じられていなければならない。

（部屋の配置）

第7条 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）食事室及び特定寝室の存する階

（設置階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。以下同じ。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）のうち便所は、特定寝室の存する階にななければならない。

（段差）

第8条 日常生活空間内の床は、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）のものでなければならない。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

一 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下としたもの

二 玄関の上がりかまちの段差

三 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関の出入口を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差

四 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差

イ 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること

- ロ 面積が 3 m²以上 9 m²（当該居室の面積が 18 m²以下の場合にあっては、当該面積の 1 / 2）未満であること
 - ハ 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の 1 / 2 未満であること
 - ニ 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が 1,500 mm 以上であること
- 五 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を 120mm以下、またぎ高さを 180mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの
- 六 バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあっては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが 300mm以上で幅が 600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で 180mm以下の単純段差としたものに限る。
- イ 180mm（踏み段を設ける場合にあっては、360mm）以下の単純段差としたもの
 - ロ 250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
 - ハ 屋内側及び屋外側の高さが 180mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが 180mm以下で屋外側の高さが 360mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
- 2 日常生活空間外の床は、段差のない構造のものでなければならない。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。
- 一 玄関の出入口の段差
 - 二 玄関の上がりかまちの段差
 - 三 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
 - 四 バルコニーの出入口の段差
 - 五 浴室の出入口の段差
 - 六 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差（手すり）

第9条 手すりは、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内に存するものに限るものとする。

| (い) | (ろ) |
|-----|---|
| 空間 | 手すりの設置の基準 |
| 階段 | 少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあっては両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが 700mm から 900mm の位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。 |
| 便所 | 立ち座りのためのものが設けられていること。 |
| 浴室 | 浴槽出入りのためのものが設けられていること。 |
| 玄関 | 上がりかまち部の昇降は靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。 |
| 脱衣所 | 衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。 |

2 転落防止のための手すりは、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、外部の床面、床等からの高さが 1 m 以下の範囲又は開閉できない窓その他の転落のおそれがないものについては、この限りでない。

| (い) | (ろ) |
|--------|--|
| 空間 | 手すりの設置の基準 |
| バルコニー | <p>一 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合にあっては、床面から 1,100 mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>二 腰壁等の高さが 300mm 以上 650mm 未満の場合にあっては、腰壁等から 800 mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>三 腰壁等の高さが 300mm 未満の場合にあっては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p> |
| 2階以上の窓 | <p>一 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが 650mm 以上 800mm 未満の場合にあっては、床面から 800mm（3階以上の窓にあっては、1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>二 窓台等の高さが 300mm 以上 650mm 未満の場合にあっては、</p> |

| | |
|----------------------|---|
| | <p>窓台等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>三 窓台等の高さが 300mm 未満の場合にあっては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するよう設けられていること。</p> |
| 廊下及び階段（開放されている側に限る。） | <p>一 腰壁等の高さが 650mm 以上 800mm 未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>二 腰壁等の高さが 650mm 未満の場合にあっては、腰壁等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること。</p> |

- 3 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが 650mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800mm 以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で 110mm 以下でなければならない。

（通路及び出入口の幅）

第10条 日常生活空間内の通路の有効な幅員は、780mm（柱等の箇所にあつては 750mm）以上でなければならない。

- 2 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあっては建具の厚み、引き戸にあっては引き残しを勘案した通向上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）は、750mm（浴室の出入口にあっては 600mm）以上でなければならない。

（階段）

第11条 階段は、次に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。

- 一 勾配が 22/21 以下であり、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550mm 以上 650mm 以下であり、かつ、踏面の寸法が 195mm 以上であること。
- 二 蹴込みが 30mm 以下であること。
- 三 第 1 号に掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から 300mm の位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあっては、第 1 号の規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。

イ 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分

ロ 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段

ハ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

(便所)

第12条 日常生活空間内の便所は、次に掲げる基準のいずれかに適合していなければならない。

一 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で1,300mm以上であること。

二 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が500mm以上であること。

(浴室)

第13条 日常生活空間内の浴室は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

一 浴室の短辺が、一戸建ての住宅にあっては内法寸法で1,300mm以上、一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては内法寸法で1,200mm以上であること。

二 浴室の面積が、一戸建ての住宅にあっては内法寸法で2.0㎡以上、一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては内法寸法で1.8㎡以上であること。

(特定寝室)

第14条 特定寝室の面積は、内法寸法で9㎡以上でなければならない。

(床及び壁の仕上げ)

第15条 住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものでなければならない。

(建具等)

第16条 建具は、開閉しやすく、かつ、安全性に配慮したものでなければならない。

また、建具のとして、引き手及び錠は、使いやすい形状のものであり、適切な位置に取り付けられていなければならない。

(設備)

第17条 日常生活空間内の便所の便器は、腰掛け式でなければならない。

- 2 浴槽の縁の高さ等は、高齢者の入浴に支障がない等安全性に配慮したものでなければならない。
- 3 住戸内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備は、高齢者が安心して仕様できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用する等安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものでなければならない。
- 4 住戸内の照明設備は、安全上必要な箇所に設置されているとともに、十分な照度を確保できるものでなければならない。
- 5 ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）及び火災警報器は、高齢者が主に使用する台所に設けなければならない。
- 6 通報装置は、できる限り便所、浴室及び寝室に設けられていなければならない。
- 7 安否の確認できる装置を設置するように努めるものとする。

（温熱環境）

第18条 各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮したものであるとともに、居室、便所、脱衣室、浴室等の間における寒暖差による事故等を未然に防ぐことができるように暖冷房設備等を用いることができる構造のものでなければならない。

（収納スペース）

第19条 日常使用する収納スペースは、適切な量が確保されるとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けられていなければならない。

（その他）

第20条 玄関は、できる限りベンチ等を設置できる空間が確保されているとともに、上がりかまちに必要な応じて式台が設けられていなければならない。

第4章 一戸建ての住宅の屋外部分の基準

（一戸建ての住宅の屋外部分）

第21条 アプローチ等は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

- 一 住戸へのアプローチ通路等が、歩行及び車いす利用に配慮した形状、寸法等のものであること。
- 二 屋外階段の勾配、形状等が、昇降の安全上支障のないものであること。
- 三 屋外の照明設備が、安全上に配慮して十分な照度を確保できるものであること。

第5章 一戸建て住宅以外の住宅の共用部分及び屋外部分の基準

（共用階段）

第22条 各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つは、次の第1号から第4号まで（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあつては、第3号及び第4号）に掲げる基準に適合していなければならない。

一 踏面が 240mm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が 550mm以上 650mm以下であること。

二 蹴込みが30mm以下であること。

三 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。

四 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが 700mmから 900mmの位置に設けられていること。

2 直接外部に開放されている共用階段にあつては、次に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、高さ1m以下の階段の部分については、この限りではない。

一 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650mm以上 1,100mm未満の場合にあつては踏面の先端から 1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが 650mm未満の場合にあつては腰壁等から 1,100mm以上の高さに設けられていること。

二 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さが 650mm未満の場合に限る。）からの高さが 800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110mm以下であること。

3 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあつては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る一の共用階段の有効幅員は 900mm以上でなければならない。

（共用廊下）

第23条 各住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路に存する共用廊下は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

一 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

二 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあつては、次に掲げる基準に適合していること。

イ 勾配が1/12以下（高低差が80mm以下の場合にあつては1/8以下）の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。

ロ 段が設けられている場合にあつては、当該段が前条第1号から第4号までに

掲げる基準にて適合していること。

三 手すりが、共用廊下（次のイ及びロに掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700mmから 900mmの位置に設けられていること。

イ 住戸その他の室の出入り口、交差する動線がある部分その他のやむを得ず手すりを設けることのできない部分。

ロ エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

四 直接外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。）にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

イ 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 600mm以上 1,100mm未満の場合にあっては床面から 1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが 650mm未満の場合にあっては腰壁等から 1,100mm以上の高さに設けられていること。

ロ 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが 650mm未満の場合に限る。）からの高さが 800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110mm以下であること。

（エレベーター）

第24条 各住戸（建物出入口の存する階にあるものを除く。）から、エレベーター又は共用階段（1階分の移動に限る。）を利用して建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、当該住戸（エレベーターを利用せずに建物出入口に到達できるものを除く。）からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールは、次に掲げる基準に適合していなければならない。

一 エレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる基準に適合していること。

イ エレベーターの出入口の有効な幅員が 800mm以上であること。

ロ エレベーターホールに一辺を 1,500mmとする正方形の空間を確保できるものであること。

二 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。

三 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

イ 勾配が 1/12 以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が 900mm以上であるか、又は、高低差が80mm以下で勾配が 1/8以下の傾

斜路若しくは勾配が 1/15 以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が 1,200mm 以上であること。

ロ 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さ 700mm から 900mm の位置に設けられていること。

ハ 段が設けられている場合にあつては、当該段が第22条第1号から第4号までに掲げる基準に適合していること。

2 エレベーターの乗り場ボタン及びかご内の操作盤は、車いす利用者に配慮したものでなければならない。

(アプローチ等)

第25条 主要な団地内通路及び建物出入口は、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造のものでなければならない。

(床の仕上げ)

第26条 アプローチ、建物出入口、階段、傾斜路、共用廊下等の床の仕上げは、滑りやつまづきに対する安全性に配慮したものでなければならない。

(照明設備)

第27条 屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものでなければならない。

(附帯施設)

第28条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

2 前項の附帯施設には、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

第6章 共同施設等の基準

(共同施設)

第29条 共同施設とは、賃貸住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。

2 共同施設の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(公園、広場及び緑地)

第30条 公園、広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第31条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況を考

慮して、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

- 2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

第7章 適用の特例

(適用の特例)

第32条 建築材料又は構造方法により、この基準により難い部分のある賃貸住宅であつて、この規準に該当する賃貸住宅と同等以上の性能を有すると市長が認めるものについては、この基準に適合するものとする。

付 則

この建設基準は、平成17年4月1日から適用する。