

【別表】サービス付き高齢者向け住宅整備基準一覧

※1 省令：高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条
 ※2 告示：高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第九号の国土交通大臣の定める基準
 ※3 県制度要項：熊本県サービス付き高齢者向け住宅制度要項第4条別表

◆加齢対応構造等の基準

※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（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）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。

	省令（※1）	告示（※2）		県制度要項（付加基準）（※3）	
		住宅の専用部分に係る基準			住宅の共用部分に係る基準
		日常生活空間内	日常生活空間外		
段差	床は、原則として段差のない構造のものであること。	床が、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。）であること。 ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。 ① 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 ② 玄関の上がりかまちの段差 ③ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差 ④ 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 a 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。 b 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合にあつては、当該面積の1/2）未満であること。 c 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。 d 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1,500mm以上であること。 e その他の部分の床より高い位置にあること。 ⑤ 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 ⑥ a 180mm（踏み段を設ける場合にあつては、360mm）以下の単純段差としたもの b 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 c 屋内側及び屋外側の高さが180 mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあつては、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	床が、段差のない構造であること。 ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。 ① 玄関の出入口の段差 ② 玄関の上がりかまちの段差 ③ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差 ④ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90 mm以上の段差 ⑤ 浴室の出入口の段差 ⑥ バルコニーの出入口の段差	床が、段差のない構造であること。 ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。 ① 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 ② 玄関の上がりかまちの段差で、110mm（接地階に存する玄関のものにあつては180mm、踏み段（奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。）を設ける場合にあつては、360mm）以下としたもの並びに土間と踏み段との段差及び踏み段と上がりかまちとの段差で110mm（接地階に存する玄関のものにあつては180mm）以下としたもの ③ 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 ④ 居室の部分の床のうち次に掲げる要件を満たすものとその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差 ア 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 イ 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合にあつては、当該面積の1/2）未満であること ウ 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 エ 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1,500mm以上であること オ その他の部分の床より高い位置にあること ⑤ バルコニーの出入口の段差で、180mm（踏み段を設ける場合にあつては、360mm）以下の単純段差としたもの並びにバルコニーと台との段差及び台とかまちの段差で180mm以下の単純段差としたもの並びにバルコニーと台との段差及び台とかまちとの段差で180mm以下の単純段差としたもの	
		共用廊下の床が、段差のない構造であること。 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。 ① 勾配が1/12 以下（高低差が80 mm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。 ② 段が設けられている場合にあつては、当該段が i から iv までに掲げる基準に適合していること。 i 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。 ii 蹴込みが30mm以下であること。 iii 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。 iv 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。			

	省令	告示		県制度要項（付加基準）	
		住宅の専用部分に係る基準		住宅の共用部分に係る基準	共同利用部分
		日常生活空間内	日常生活空間外		
通路幅	主たる廊下の幅は、780mm（柱の存する部分にあっては、750mm）以上であること。	通路の有効な幅員が780mm（柱等の箇所においては750mm）以上であること。			通路の有効な幅員が850mm（柱等の箇所においては800mm）以上であること。
出入口幅	主たる居室の出入口の幅は750mm以上とし、浴室の出入口の幅は600mm以上であること。	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行上有効な幅員とし、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。）が750mm（浴室の出入口にあっては600mm）以上であること。			出入口の幅員（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行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、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800mm以上であること。
浴室	浴室の短辺は1,300mm（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、1,200mm）以上とし、その面積は2㎡（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、1.8㎡）以上であること。				浴室の短辺が内法寸法で1,400mm以上であり、かつ、面積が内法寸法で2.5㎡以上であること。
階段	住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。	住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合していること。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、この限りではない。			
	$T \geq 195\text{mm}$ $(R/T) \leq (22/21)$ $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$	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。			
		口 蹴込みが30mm以下であること。			
		イ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、イ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。 ハ ① 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 ② 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の部分 ③ 180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			
主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。				主たる共用の階段 次に掲げる基準に適合していること。	
$T \geq 240\text{mm}$ $550\text{mm} \leq T + 2R \leq 650\text{mm}$				次の①から④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っては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。 イ ① 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。 ② 蹴込みが30mm以下であること。 ③ 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。 ④ 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。	
				直接外部に開放されている主たる共用の階段にあっては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ1m以下の階段の部分については、この限りでない。 ロ ① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっ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。 ② 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。	
				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っては、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主たる共用の階段の有効幅員が900mm以上であること。 ハ	

	省令	告示			県制度要項（付加基準）
		住宅の専用部分に係る基準		住宅の共用部分に係る基準	共同利用部分
		日常生活空間内	日常生活空間外		
手すり	便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。	手すり 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や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。	手すり 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。	手すり 共用廊下（次の①及び②に掲げる部分を除く。）： 少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。 ① 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分 ② 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	手すり 便所： 立ち座りのためのものが設けられていること。 浴室： 浴室出入りのためのものが設けられていること。 玄関： あがりかまち部の昇降及び靴の着脱のためのものが設けられていること。
	転落防止のための手すり（ただし、外部の地面、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転落のおそれのないものについては、この限りでない。） バルコニー： ① 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1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 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800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 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。 2階以上の窓： ① 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。 ② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、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。 ③ 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に設けられていること。 廊下及び階段（開放されている側に限る。）： ① 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。 ② 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。	転落防止のための手すり 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。）： 腰壁等の高さが650 mm以上1,100 mm未満の場合にあっては床面から1,100 mm以上の高さに、腰壁等の高さが650 mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100 mm以上の高さに設けられていること。	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が、内法寸法で110mm以下であること。	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。）： 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650 mm未満の場合に限る。）からの高さが800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110 mm以下であること。	

	省令	告示		県制度要項（付加基準）
		住宅の専用部分に係る基準		共同利用部分
		日常生活空間内	日常生活空間外	
エレベーター	階数が3以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。		<p>住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段（1階分の移動に限る。）を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、住戸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が、次に掲げる基準に適合していること。</p> <p>エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。</p> <p>イ ① エレベーターの出入口の有効な幅員が800 mm以上であること。 ② エレベーターホールに一辺を1,500 mmとする正方形の空間を確保できるものであること。</p> <p>ロ 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。</p> <p>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。</p> <p>① 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900 mm以上であるか、又は、高低差が80 mm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1,200 mm以上であること。 ② 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。 ハ ③ 段が設けられている場合にあっては、当該段が i から iv までに掲げる基準に適合していること。</p> <p>i 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。 ii 蹴込みが30mm以下であること。 iii 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。 iv 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。</p>	
部屋の配置		日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。		
便所		日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。		
		① 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1,300 mm以上であること。		
		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。		短辺（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。）が内法寸法で1,300mm又は便器後方の壁から便器の先端までの距離に500mmを加えた値以上であること。
寝室		特定寝室の面積が内法寸法で9㎡以上であること。		

※既存改良における「準ずる基準」の適用については要相談。

◆一般基準

整備戸数	5戸以上であること。
住戸専用面積	25㎡（食堂、台所、浴室等を共同で利用する場合にあっては18㎡以上とし、共同で利用する食堂、台所、浴場等の部分を含めた1戸当りの面積は25㎡）以上であること。
耐震性	既存の建築物を改良する場合は、当該建築物が新耐震基準に適合すること。ただし、建築物の安全上特に支障のない場合はこの限りでない。
構造及び設備	原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであることとする。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、各居住部分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、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。
省エネルギー性能	原則として、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第2条第1項第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合すること。