

## ○京都市地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備基準（平成20年4月1日決定）

### 京都市地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備基準

#### 目次

- 第1章 総則（第1条～第5条）
- 第2章 敷地及び共同施設等の基準（第6条～第12条）
- 第3章 住棟及び住戸専用部分の基準
  - 第1節 通則（第13条～第31条）
  - 第2節 住戸内各部（第32条～第36条）
- 第4章 屋外空間及び共用部分の基準（第37条～第43条）
- 第5章 雑則（第44条・第45条）

#### 附則

#### 第1章 総則

##### （趣旨）

第1条 この基準は、本市の助成を受けて本市の区域内において供給される地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備の基準を定めるものとする。

##### （適用の範囲）

第2条 本市の助成を受けて本市の区域内において供給される地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備（既存の住宅等の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によるものを含む。以下同じ。）をしようとする者は、建築基準法（以下「基準法」という。）その他関係法令に定めるもののほか、この基準に適合するように整備をしなければならない。

##### （定義）

第3条 この基準において使用する用語の意義は、基準法及び建築基準法施行令（以下「基準法施行令」という。）において使用する用語の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 団地 集団的な住宅及びそれらの住宅が整備される一団の土地をいう。
- (2) 居住室 寝室、居間、食事室その他これらに類する室をいう。
- (3) 住居系の用途地域 都市計画法第8条第1項第1号に規定する第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域をいう。
- (4) 共同施設 入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。
- (5) 道路 基準法第42条に規定する道路をいう。
- (6) 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。

##### （健全な地域社会の形成等）

第4条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備に当たっては、次の各号に適合するよう努めなければならない。

- (1) 周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に寄与すること。
- (2) 安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者にとって便利で快適なものとする。

(3) 地域の町並みと調和し、コミュニティづくりに配慮すること。

(設計の標準化等)

第5条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備に当たっては、設計の標準化、合理化工法の採用及び国土交通大臣又は財団法人ベターリビングの認定に係る優良住宅部品等規格化された部品の使用に努めるとともに、維持管理に要する費用に配慮した設計を行うよう努めなければならない。

## 第2章 敷地及び共同施設等の基準

(敷地の条件)

第6条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の敷地（以下「敷地」という。）は、次の各号に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 良好な居住環境を確保することができる土地であること。
- (2) 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上支障がない土地であること。
- (3) 地域優良賃貸住宅（高齢者型）を整備するために適切な形状を有する土地であること。
- (4) 幅員が4メートル以上の道路（自動車の通行に支障がない道路）に2メートル以上接している土地であること。

(敷地の整備)

第7条 敷地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれのある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じなければならない。

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を設けなければならない。

3 敷地の整備に当たっては、敷地内に現存する立木等をできる限り有効に利用するとともに、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しなければならない。

4 敷地内には、消火活動に資するよう、できる限り消火栓、防火水槽等の施設を設けなければならない。ただし、敷地内又は敷地に近接した場所に有効に消防の用に供し得る池、井戸、水槽等があるときは、この限りでない。

(共同施設)

第8条 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としなければならない。

(管理事務所及び集会室)

第9条 敷地内には、便所、湯沸し設備等を備えた3平方メートル以上の管理事務所を設けなければならない。

2 敷地内には、住戸数に応じた適切な規模の集会室を設けなければならない。ただし、（集会室にあっては、入居者以外の者の利用を認めるものを含み、）賃貸住宅の戸数が30戸未満の団地にあっては、集会室と管理事務所を兼用することができる。

(敷地内の通路)

第10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

合理的に配置しなければならない。

- 敷地内の通路における階段には、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を設けなければならない。

#### (駐輪場)

第11条 敷地内には、地域優良賃貸住宅（高齢者型）の戸数に相当する台数以上の台数の駐輪場を設けなければならない。

- 屋外に設置される駐輪場には、不燃材料の屋根を設けなければならない。

#### (ごみ置き場)

第12条 ごみの収集方式等については、あらかじめ本市の清掃事業の所管部局と十分協議しなければならない。

- 敷地内に設けるごみ置き場には、給排水設備を設けなければならない。

### 第3章 住棟及び住戸専用部分の基準

#### 第1節 通則

##### (住棟の基準)

第13条 一団地の賃貸住宅の戸数は、5戸以上としなければならない。

- 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、プライバシー、視界等の確保、防犯、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等に支障が生じないような建築面積、延べ面積、高さ及び配置としなければならない。
- 事務所、店舗その他これらに類するものの用途に供する部分が地域優良賃貸住宅（高齢者型）と併存する建築物にあつては、その用途が風紀上、安全上、衛生上及び生活環境上悪影響を及ぼすおそれのないものでなければならない。
- 住棟の構造及び仕上げは、防水、耐火、耐震、耐風、耐久、断熱、遮音、換気及び空気環境等を考慮して適切に選定しなければならない。
- 住棟における住戸、廊下及び階段等の配置は、防犯、避難、利便等を考慮して適切に定めなければならない。

##### (住宅の構造、建て方、規模等)

第14条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）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115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としなければならない。

- 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の建て方は、共同建てとしなければならない。
- 地域優良賃貸住宅（高齢者型）は、1戸当たりの床面積（バルコニー及び共用部分の床面積を除く。）が30平方メートル（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つては、25平方メートル）以上としなければならない。
- 地域優良賃貸住宅（高齢者型）は、各戸が居住室、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものとしなければならない。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

される場合にあつては、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ことができる。

5 地域優良賃貸住宅（高齢者型）には、各住戸専用のバルコニーを設けなければならない。

（省エネルギー及び断熱）

第15条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の外気等に接する天井、壁、床等は、「次世代省エネルギー基準」（住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針（平成11年3月30日付け建設省告示第998号））に基づいた断熱構造のものとしなければならない。

（遮音）

第16条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の住戸間の壁及び床は、住戸間の遮音に配慮したもので、次の各号に掲げる基準に適合させなければならない。

- (1) 重量床衝撃音の遮断性能 おおむね日本工業規格のL<sub>i</sub>, r, H-50等級相当以上
- (2) 軽量床衝撃音の遮断性能 おおむね日本工業規格のL<sub>i</sub>, r, H-45等級相当以上
- (3) 界壁に係る空気伝搬音の遮断性能 おおむね日本工業規格のR<sub>r</sub>-50等級相当以上

2 設備の配管については、遮音上有効な措置を講じなければならない。

（空気環境）

第17条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の建材及び内装材でホルムアルデヒドを放散するものは、その放散量が少ないもの（日本工業規格又は日本農林規格の第三種建材（F☆☆☆）以上のものをいう。）としなければならない。

2 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の建材及び内装材は石綿含有建材を使用してはならない。

3 地域優良賃貸住宅（高齢者型）は厚生労働省の室内空気汚染に係るガイドラインに基づいた総揮発性有機化合物（TVOC）の室内濃度指針値を超えないよう配慮しなければならない。

（防災避難）

第18条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）は、災害時に、各住戸から出口を異にする2以上の経路（他の住戸内を通過する経路を含む。）により地上又は避難階に避難することができる構造としなければならない。

2 居室には、入居者が家具の転倒防止のための措置を講じることができるように、できる限り付け鴨居の設置、天井の強化等の工夫をしなければならない。

（落下防止）

第19条 窓、バルコニー、階段、廊下、入居者の日常の利用に供する屋上等には、必要に応じ、手すりの設置等落下防止のための措置を講じなければならない。

2 メインアプローチや道路に直接物が落下しないための措置を講じなければならない。

（日照）

第20条 住居系の用途地域内に整備される地域優良賃貸住宅（高齢者型）の主な居室の冬至日における日照時間は、4時間以上確保しなければならない。

2 前項に規定する地域以外の地域に整備される地域優良賃貸住宅（高齢者型）の主な居室の冬至日における日照時間は、おおむね2時間以上確保しなければならない。

（視界等）

第21条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の居室の主な開口部（基準法第28条第1項に規定する採光に有効な部分の面積として算入する開口部をいう。）は、隣地境界線に対しておおむ

ね直角方向に設けなければならない。ただし、当該開口部が、隣地境界線から、1階から3階までにおいて3メートル以上、4階以上においておおむね5メートル以上離れている場合は、この限りでない。

(景観への配慮)

第22条 屋根は10分の2以上の勾配屋根とし、金属等耐久性のある不燃材料でふかなければならない。

2 建築物の各部分の高さは、道路境界線から5メートルの範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5メートルを加えた値以下としなければならない。ただし、前面道路が幅員15メートル以上の場合、この限りでない。

3 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他基準法施行令第130条の12に規定する部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。

4 前面道路が2以上ある場合においては、第2項の規定は、いずれか1の道路についてのみ適用する。

(部屋の配置)

第23条 日常生活空間のうち便所は、特定寝室の存する階になければならない。

(段差)

第24条 日常生活空間内の床は、段差のない構造（5ミリメートル以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）としなければならない。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- (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20ミリメートル以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5ミリメートル以下としたもの
- (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基準に適合するものとその他の部分の床の300ミリメートル以上450ミリメートル以下の段差
  - 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平方メートル以上9平方メートル（当該居室の面積が18平方メートル以下の場合にあつては、当該面積の2分の1）
  - ウ 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の2分の1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1,500ミリメートル以上であること
  - オ その他の部分の床より高い位置にあること
- (5) 浴室の出入口の段差で、20ミリメートル以下の単純段差（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120ミリメートル以下、またぎ高さを180ミリメートル以下とし、かつ、手すりを設置したもの

(6) 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300ミリメートル以上で幅が600ミリメートル以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200ミリメートル以上であり、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180ミリメートル以下の単純段差としたものに限る。

ア 180ミリメートル（踏み段を設ける場合にあっては、360ミリメートル）以下の単純段差としたもの

イ 250ミリメートル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

ウ 屋内側及び屋外側の高さが180ミリメートル以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが180ミリメートル以下で屋外側の高さが360ミリメートル以下のまたぎ段差）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、段差のない構造としなければならない。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- (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) バルコニーの出入口の段差
- (5) 浴室の出入口の段差
- (6) 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90ミリメートル以上の段差

（手すり）

第25条 手すりが、次の表の（あ）項に掲げる空間ごとに、（い）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。

(あ)	(い)
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700ミリメートルから900ミリメートル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。

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

(あ)	(い)
空間	手すりの設置の基準
バルコニー	<p>(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650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合にあつては、床面から1,100ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(2) 腰壁等の高さが300ミリメートル以上650ミリメートル未満の場合にあつては、腰壁等から800ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(3) 腰壁等の高さが300ミリメートル未満の場合にあつては、床面から1,100ミリメートル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>(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650ミリメートル以上800ミリメートル未満の場合にあつては、床面から800ミリメートル(3階以上の窓にあつては1,100ミリメートル)以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(2) 窓台等の高さが300ミリメートル以上650ミリメートル未満の場合にあつては、窓台等から800ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(3) 窓台等の高さが300ミリメートル未満の場合にあつては、床面から1,100ミリメートル以上の高さに達するように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>(1) 腰壁等の高さが650ミリメートル以上800ミリメートル未満の場合にあつては、床面(階段にあつては踏面の先端)から800ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(2) 腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合にあつては、腰壁等から800ミリメートル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(階段にあつては踏面の先端)及び腰壁等又は窓台等(腰壁等又は窓台等の高さが650ミリメートル未満の場合に限る。)からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で110ミリメートル以下としなければならない。

(日常生活空間内の通路及び出入口の幅員)

第26条 日常生活空間内の通路の有効幅員は、780ミリメートル(柱等の箇所にあつては、750ミリメートル)以上としなければならない。

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、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通路上有効な幅員とし、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、750ミリメートル(浴室の出入口にあつては600ミリメートル)以上としなければならない。

(床及び壁の仕上げ)

第27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としなければならない。

2 壁の出隅部は、できる限り、面取りを行う等形状及び仕上げに配慮しなければならない。  
(建具等)

第28条 建具は、開閉がしやすく、かつ、安全に配慮したものとしなければならない。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とし、適切な位置に取り付けなければならない。

2 出入口ドア等にガラスを入れる場合は、安全ガラスを用いるか、又は棧付建具として1枚当たりのガラス面を小さくしなければならない。  
(設備)

第29条 日常生活空間内の便所の便器は、腰掛け式としなければならない。

2 住戸内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備が、高齢者が安心して使用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、操作が容易なものとしなければならない。

3 住戸内の照明設備が、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としなければならない。

4 ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）及び火災警報器が、高齢者が主に使用する台所に設けられていなければならない。

5 通報装置が、便所、浴室及び特定寝室に設けられていなければならない。

(温熱環境)

第30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するとともに、居室、便所、洗面所、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31条 日常使用する収納スペースは、その容積の合計が居室及び台所の容積の合計の9パーセント以上となるよう確保し、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けなければならない。

第2節 住戸内各部

(玄関)

第32条 玄関には、できる限りベンチ等を設置することが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に応じて式台が設けられていなければならない。

(階段)

第33条 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つては、この限りでない。

(1) 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550ミリメートル以上650ミリメートル以下であり、かつ、踏面の寸法が195ミリメートル以上であること。

(2) 蹴込みが30ミリメートル以下であること。

(3) 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300

ミリメートル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。

ア 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

イ 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

ウ 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34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。

(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ミリメートル以上であること。

(2) 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500ミリメートル以上であること。

(浴室)

第35条 浴室の広さは、腰掛け台等を設置しても入浴行為に支障のない広さとし、内法で短辺1,400ミリメートル以上かつ広さ2.5平方メートル以上としなければならない。ただし、やむを得ない場合にあっては、内法で短辺1,200ミリメートル以上かつ広さ1.8平方メートル以上としたときは、この限りでない。

2 出入口建具は、なるべく引戸又は折れ戸とし、やむを得ず内開き戸とする場合は、緊急時には外部から取り外せる構造としなければならない。

3 浴槽は、安全性に配慮した形状及び寸法とし、縁の高さは300ミリメートル以上500ミリメートル以下としなければならない。

(特定寝室)

第36条 特定寝室の面積は、約10平方メートル以上としなければならない。

第4章 屋外空間及び共用部分の基準

(アプローチ等)

第37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としなければならない。

(共用階段)

第38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っては、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。

(1) 階段及び踊り場ともできる限り有効幅員が1,200ミリメートル以上であるとともに、踏面が240ミリメートル以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550ミリメートル以上650ミリメートル以下であること。

(2) 蹴込みが30ミリメートル以下であること。

(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700ミリメートルから900ミリメートル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っては、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1メートル以下の階段の部分については、この限りではない。
- (1) 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合にあっては踏面の先端から1,100ミリメートル以上の高さに、腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合にあっては腰壁等から1,100ミリメートル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650ミリメートル未満の場合に限る。）からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110ミリメートル以下であること。
- 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一の共用階段の有効幅員は900ミリメートル以上でなければならない。

(共用廊下)

第39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上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。

- (1) 共用廊下の床が、段差のない構造であること。
- (2) 共用廊下の床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。
- ア 勾配が1/12以下（高低差が80ミリメートル以下の場合にあっては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。
- イ 段が設けられている場合にあっては、当該段が前条第1項第1号から第4号までに掲げる基準に適合していること。
- (3) 手すりが、共用廊下（次のア及びイ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700ミリメートルから900ミリメートルの位置に設けられていること。
- ア 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のやむを得ず手すりを設けることのできない部分
- イ 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
- (4) 共用廊下の有効幅員が、片廊下にあつては1,400ミリメートル以上であり、部分的に車いすのすれ違いのためのスペースを確保すること。また、中廊下にあつては1,800ミリメートル以上であること。
- (5) 共用廊下に面する玄関ドアの共用廊下側に、できる限りアルコーブが設けられていること。
- (6) 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。
- ア 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合にあっては床面から1,100ミリメートル以上の高さに、腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合にあっては腰壁等から1,100ミリメートル以上の

高さに設けられていること。

イ 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ミリメートル未満の場合に限る。）からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110ミリメートル以下であること。

（掲示板等）

第40条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の共用の出入口には、掲示板等の入居者の日常の利便に資する設備をゆとりを持って設けなければならない。

（エレベーター）

第41条 地上階数3以上の地域優良賃貸住宅（高齢者型）には、エレベーターを設けなければならない。

2 住棟出入口からエレベーターホールまでの経路上の床は、段差のない構造としなければならない。

3 住棟出入口から1階エレベーターホールに至る通路に高低差がある場合は、次に掲げる基準に適合しなければならない。

(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ミリメートル以上であるか、又は、高低差が80ミリメートル以下で勾配が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ミリメートル以上であること。

(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700ミリメートルから900ミリメートルの位置に設けられていること。

(3) 段が設けられている場合にあつては、当該段が第38条第1項第1号から同項第4号までに掲げる基準に適合していること。

4 エレベーターホールは、車いすの回転のための空間として、2,000ミリメートル角以上の空間を確保し、風雨を遮る措置を講じなければならない。

5 エレベーターの出入口の開口幅は、800ミリメートル以上としなければならない。

6 エレベーターの扉は、光電式、静電式又は超音波式で乗降者を検出し、戸閉を制御する機能があるものとしなければならない。かごが着床したときの扉の開放時間は、10秒程度としなければならない。

7 エレベーターのかごの内法は、車いすが内部で回転できるよう、幅1,400ミリメートル以上、奥行き1,350ミリメートル以上としなければならない。

8 エレベーターのかごの内の背面板には、鏡を取り付けるなど、車いす利用者が出入口の状況を確認できる設備を設けなければならない。

9 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としなければならない。

10 エレベーターのかごには、両側に手すりを設けなければならない。

11 昇降路は、住戸に対する遮音のため、エレベーターホール、共用廊下等により、住戸と適当な間隔を保っているものとしなければならない。

（床の仕上げ）

第42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、滑りやつまず

きに対する安全性に配慮したものとしなければならない。

(照明設備)

第43条 屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮した十分な照度を確保しなければならない。

2 共用階段の照明は、複数設置等により踏面に影ができないようにしなければならない。

第5章 雑則

(適用の特例)

第44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地域優良賃貸住宅（高齢者型）であって、この基準に該当する地域優良賃貸住宅（高齢者型）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、この基準に該当するものとすることができる。

(補則)

第45条 この基準に定めるもののほか、この基準の実施に関し必要な事項は、都市計画局住宅室長が定める。

附 則

この基準は、平成20年4月1日から施行する。