

浜松市高齢者向け優良賃貸住宅整備基準

第1章 総則

(適用の範囲)

第1 この基準は、浜松市高齢者向け優良賃貸住宅事業実施要領第2条の規定に基づき、高齢者向け優良賃貸住宅の整備基準を定める。

(用語の定義)

第2 この基準において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 賃貸住宅 市が補助主体として供給する高齢者向け優良賃貸住宅をいう
- (2) 住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいう
- (3) 団地 集団的な住宅及びそれらの住宅が建設される一団の土地をいう
- (4) 併存住宅 一の建築物において、住宅と店舗、事務所その他住宅以外の用途に供する部分が併存する建築物をいう
- (5) 耐火構造の住宅 主要構造部(建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)第2条第5号に規定するものをいう。)を耐火構造(基準法第2条第7号に規定するものをいう。)とした住宅をいう
- (6) 準耐火構造の住宅 耐火構造の住宅以外で、基準法第2条第9号の3イ若しくはロ又は住宅金融公庫法施行規則(昭和29年大蔵・建設省令第1号)第1条の基準に該当するものをいう
- (7) 共同建て 2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する型式をいう
- (8) 長屋建て 2戸以上の住宅を重ねる又は連続する型式で共同建て以外のものをいう
- (9) 居住室 就寝室、居間、食事室その他居住の目的のために継続的に使用する室をいう
- (10) 共同施設 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
- (11) 床面積 原則として住宅等の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものをいう
- (12) 団地内道路 基準法第42条に規定する道路以外の道をいう

(集団的建設)

第3 賃貸住宅は、一団の土地に集団的に整備しなければならない。

(健全な地域社会の形成等)

第4 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5 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

(敷地の選定)

第6 賃貸住宅の敷地(以下「敷地」という。)の選定にあたっては、次の各号に適合しなければならない。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「計画法」という。)第7条第2項に規定する市街化区域内にあり、かつ、計画法第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土地であること。
- (2) 日用品の購買、医療機関等の利便施設が、入居者の日常生活の利便上支障なく利用できる土地であること。
- (3) 災害の恐れが少ない土地であること。
- (4) 騒音、振動、空気汚染その他の公害の著しくない土地であり、かつ、快適な居住環境が風致上著しく阻害されない土地であること。
- (5) 賃貸住宅を建設するのに適正な規模及び形状を有する土地であること。

(敷地の造成)

第7 敷地の造成は、当該造成区域内に現存する丘、池、立木等の地物をできる限り有効に利用して行うように努めるものとする。

2 敷地の造成は、当該造成区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水の恐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、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じて行わなければならない。

3 敷地の境界は、主要な箇所にコンクリートその他耐久性のある材料で造られた界標を設ける等適当な方法により明確に表示しなければならない。

(雨水等の処理)

第8 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。

第3章 住棟及び住戸専用部分の基準

(一般基準)

第9 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い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。

2 空地又は道路が避難上、防災上及び利便上有効に設けられていること。

3 建物外壁及び柱（バルコニー、共用廊下がある場合はその先端。ただし、外壁面に付属する庇、出窓や自転車置場は外壁とみなさない。）から隣地境界（道路境界）まで、原則として住居系の用途地域内にあつては1メートル以上、その他の用途地域にあつては0.5メートル以上の有効距離を確保すること。

4 住戸の主な居住室の採光面が、鉄道、高速道路その他の騒音等の悪影響の悪影響の発生源に直接面しないこと。ただし、住棟の配置上やむを得ないときは、防音上の措置を講ずること。

5 住戸の経路の形式（アクセスの形式）は居住者の日常生活上の諸要求に適合するとともに、各住戸の良い環境を確保し、かつ、適切な近隣の関係が図れるよう計画しなければならない。

6 賃貸住宅の主たる居住室の開口部における日照は、原則として、冬至日において4時間以上日照を確保できなければならない。ただし、住棟内における共同施設等において相当時間日照を受けることができるときは、この限りではない。

(住棟の構造及び建て方)

第10 賃貸住宅は、耐火構造の住宅でなければならない。建て方は長屋建て又は共同建てとしなければならない。

2 併存住宅においては、住宅以外の用途が当該賃貸住宅の入居者又は周囲の風致上、安全性及び衛生上又は生活環境を維持する上で悪影響を及ぼす恐れのないものでなければならない。

3 併存住宅においては、住宅と住宅以外の用途の部分とは原則として、動線を分離し、パイプシャフト、配管等を共用することがないようにしなければならない。

(住宅の規格、規模等)

第11 賃貸住宅は、各戸が床面積（共用部分の床面積を除く。以下同じ。）25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、18平方メートル）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 12 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、脱衣所、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。）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。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 13 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。）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、この限りではない。

- (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2センチメートル以下とし、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30センチメートル以上45センチメートル以下の段差
 - 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150センチメートル以上であること
 - ホ 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、2センチ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12センチメートル以下、またぎ高さを18センチメートル以下とし、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つては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが30センチメートル以上で幅が60セ

ンチメートル以上であり、当該踏み段をバルコニーの端との距離が 120 センチ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 18 センチメートル以下の単純段差としたものに限る

イ 18 センチメートル(踏み段を設ける場合にあっては、36 センチメートル)以下の単純段差としたもの

ロ 25 センチ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

ハ 屋内側及び屋外側の高さが 18 センチ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 18 センチメートル以下で屋外側の高さが 36 センチ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、段差のない構造のものでなければならない。ただし、次に掲げるものにあっては、この限りではない。

(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 9 センチメートル以上の段差

(手すり)

第 14 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 70 センチメートルから 90 センチ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、この限りではない。
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は、縦さん型を設ける等安全上支障のない構造のものとし、

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恐れがないものについては、この限りではない。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置基準
バルコニー	<p>(1) 腰壁その他足がかりとなる恐れのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが65センチメートル以上110センチメートル未満の場合にあっては、床面から110センチ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30センチメートル以上65センチメートル未満の場合にあっては、腰壁等から80センチ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30センチメートル未満の場合にあっては、床面から110センチ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恐れのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが65センチメートル以上80センチメートル未満の場合にあっては、床面から80センチメートル（3階以上の窓にあっては110センチメートル）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30センチメートル以上65センチメートル未満の場合にあっては、窓台等から80センチ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30センチメートル未満の場合にあっては、床面から110センチ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65センチメートル以上80センチメートル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80センチ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65センチメートル未満の場合にあっては、腰壁等から80センチ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65センチメートル未満の場合に限る。）からの高さが80センチ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110センチメートル以下でなければならない。

(通路及び出入口の幅員)

第 15 日常生活空間内の通路の有効な幅員は、78 センチメートル(柱等の箇所にあつては 75 センチメートル) 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。) は、75 センチメートル(浴室の出入口にあつては 60 センチメートル) 以上でなければならない。

(床)

第 16 床は、たわみ及びきしみの生じない構造で、かつ、戸境床は遮音上有効な構造としなければならない。

2 最下階の床及び外気に接する床は、断熱を考慮した構造のものとしなければならない。

3 住戸内の床の仕上げは、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。

(壁)

第 17 居住室、押入等の外壁の接する部分等は、断熱及び防露を考慮した構造及び仕上げとしなければならない。

2 外気の接する壁及び開口部の界壁は、周囲の状況に応じて、遮音上有効な構造とするよう努めなければならない。

3 住戸相互間の界壁は、遮音上有効な構造としなければならない。

4 住戸内の壁の仕上げは、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。

5 家具の転倒防止のための措置を講じなければならない。

(天井)

第 18 屋根直下の居住室には原則として天井を張り、かつ、天井裏には換気口又は断熱層を設ける等断熱上有効な措置を講じなければならない。

2 居住室の天井の高さは、2.3 メートル以上としなければならない。

(屋根)

第 19 屋根には、防水上、断熱上及び遮音上有効な措置を講じなければならない。

(危険防止設備)

第 20 危険防止設備の回りには足がかりをできる限り設けないようにするとともに、手す

りの上端は、原則としてその上に物を置くことができない形状のものとしなければならない。

- 2 窓、バルコニー、開放された廊下及び階段等の直下に、道路、通路、出口等がある場合においては、庇を設ける等、落下物による危険防止上有効な措置を講じなければならない。
- 3 住棟の共用廊下、階段等の開放部分からエントランスホール等住棟の屋根、別棟（受水槽、自転車置場、ごみ置場）の屋根等には、容易に進入できないような乗り越え防止等の措置を講じなければならない。

（建具等）

第 21 建具は、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものでなければならない。また、建具の取っ手、引き戸及び錠は、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 22 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られていなければならない。
- 6 便所、浴室及び寝室からの緊急時の通報が可能な装置を設置しなければならない。
- 7 テレビの共視聴設備については、VHF 及び UHF については原則として設置するものとし、また、BS については設置するよう努めるものとする。

（温熱環境）

第 23 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。

（換気）

第 24 便所、洗面所、脱衣所、浴室及び台所には窓、換気口、換気扇を設置する等換気上有効な措置を講じなければならない。

(収納スペース)

第 25 日常生活空間内の収納スペースは、適切な量が確保されているとともに、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。

(階段)

第 26 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、この限りではない。

(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 55 センチメートル以上 65 センチメートル以下であり、かつ、踏面の寸法が 19.5 センチメートル以上であること

(2) 蹴込みが 3 センチメートル以下であること

(3) (1) 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 30 センチ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、(1) 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の部分

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 27 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 130 センチ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 50 センチメートル以上であること

(浴室)

第 28 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。

(1) 浴室の短辺が、内法寸法で 120 センチメートル以上であること

(2) 浴室の面積が、内法寸法で 1.8 平方メートル以上であること

2 浴室でガス式燃焼器具を使用する場合は、密閉式燃焼器具又は外釜式燃焼器具を設け

ることができる構造としなければならない。

(台所等)

第 29 台所には流し、調理台、コンロ等の設備、食器棚、冷蔵庫が、台所兼食事室には、これらと併せて食卓及び椅子が有効に配置できものとしなければならない。

2 台所等の壁及び天井で室内に面する部分の仕上げ(回り縁、窓台、その他これに類する部分は除く。)は、不燃材料(基準法第2条第9号に規定するものをいう。以下同じ。)で仕上げなければならない。また、流し、調理台、コンロ台等のまわりの壁は、耐水性を有し、かつ、清潔に保ち得る材料で仕上げるように努めるものとする。

3 台所等に吊戸棚等を設けるときは、その火気に面する部分の仕上げには不燃材料、準不燃材料又は難燃材料(基準法施行令第1条第6号に規定するものをいう。)を用いなければならない。

(特定寝室)

第 30 特定寝室の面積は、内法寸法で9平方メートル以上でなければならない。

(バルコニー等)

第 31 防災避難等の経路がバルコニーを通過するものであるときは、当該バルコニーの間仕切りは災害時に容易に開放し、又は破壊できる構造で、かつ、不燃材料を用いたものとし、当該間仕切り又はその周辺に避難方法を明示しなければならない。

2 バルコニーは屋根をかけること。この場合、上部バルコニーをもって屋根に代えることができる。

(その他)

第 32 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 共用部分及び屋外部分の基準

(アプローチ等)

第 33 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ものでなければならない。

(共用階段)

第 34 各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つは、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つては、(3)及び(4))に掲

げる基準に適合していなければならない。

- (1) 踏面が24センチ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55センチメートル以上65センチメートル以下であること。
 - (2) 蹴込みが3センチメートル以下であること。
 - (3) 最上階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70センチメートルから90センチ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65センチメートル以上110センチメートル未満の場合にあっては踏面の先端から110センチメートル以上の高さに、腰壁等の高さが65センチメートル未満の場合にあっては腰壁等から110センチ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65センチメートル未満の場合に限る。）からの高さが80センチ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11センチ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90センチメートル以上でなければならない。
- 4 賃貸住宅を有する建築物の避難階以外の階においては、その階から避難階又は地上階に通ずる直通階段（傾斜路を含む。以下同じ。）を設けなければならない。
- 5 前項に規定する直通階段は、賃貸住宅と賃貸住宅以外の部分で兼用するものであってはならない。ただし、安全上及び利用上支障のない場合においては、この限りではない。
- 6 建築物が開口部のない耐火構造の床または壁で区画されている場合においては、その区画された部分は前5項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。
- 7 居住者が通常使用する共用階段には屋根をかけること。この場合、上部階段をもって屋根に代えることができる。

（共用廊下）

第35 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。

イ 勾配が1/12以下（高低差が8センチ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。

ロ 段が設けられている場合にあつては、当該段が第36第1項(1)から(4)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70センチメートルから90センチメートルの位置に設けられていること。

イ 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

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

(4) 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。)にあつては、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65センチメートル以上110センチメートル未満の場合にあつては、床面から110センチメートル以上の高さに、腰壁等の高さが65センチメートル未満の場合にあつては、腰壁等から110センチメートル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65センチメートル未満の場合に限る。)からの高さが80センチ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11センチメートル以下であること。

2 直接外気に開放されている共用廊下には、必要に応じて風当たりを防止するための措置を講じなければならない。

3 共用廊下部分は屋根をかけること(上部廊下をもって屋根に代えることができる。)

(床の仕上げ及び手すり)

第36 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。

2 入居者の日常の利用に供する屋上には、手すりを設けなければならない。

(エレベーター)

第37 地上階数3以上の賃貸住宅には、エレベーターを設けなければならない。

2 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。

(1) 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 80 センチメートル以上であること。
 - ロ エレベーターホールに一边を 150 センチメートルとする正方形の空間を確保できるものであること。
- (2) 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。
- (3) 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 90 センチメートル以上であるか、又は、高低差が 8 センチ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 120 センチメートル以上であること。
 - 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 70 センチメートルから 90 センチメートル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っては、当該段が第 36 第 1 項 (1) から (4) までに掲げる基準に適合していること。
- 3 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。
- 4 エレベーターは原則として防犯型 (網入りガラス) とし、1 棟につき 1 箇所はトランク付きのものとする。

(照明設備)

第 38 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 39 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。

3 駐車を設ける場合には、居住者の自動車の保有率及び外来者の自動車の利用率を考慮して、利用上適切な規模とし、その位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光等により賃貸住宅の居住環境を著しく阻害することなく、かつ、居住者の安全が確保されるものでなければならない。駐車場は、駐車場以外の部分 (通常人の入らない部分、接続道路、通路等を除く。) と危険防止上有効な手すり、柵等で分離されるよう努める。また、建築物内に駐車を設ける場合には、前面道路に通ずる道路が車両の専用のものであり、建築物の駐車施設以外の部分と、耐火構造で、かつ、遮音上有効な壁又は床で区画されるよう努める。

第5章 共同施設等の基準

(共同施設)

第40 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41 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42 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態を考慮して、
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。

附 則

この整備基準は、平成14年4月1日から摘要する。

この整備基準は、平成18年3月31日まで適用する。

附 則

この整備基準は、平成18年4月1日から適用する。