

終身建物賃貸借事業 加齢対応構造等の基準 チェックリスト

(「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,

「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9号の国土交通大臣の定める基準」より)

基 準	申請者 確認欄	松山市 確認欄
<b>I. 規模及び設備</b>		
(1) 各戸が床面積 25 m <sup>2</sup> 以上。又は、各戸 18 m <sup>2</sup> 以上で、居間、食堂、台所その他の部分が、高齢者が共同して利用するため十分な面積を有していること。		
(2) 各戸に台所、収納設備、洗面設備及び浴室があること。 又はこれらに関し、同等以上の居住環境を確保できること。(共同利用できる十分な設備がある等) ・全戸にない設備 ( ), 該当室数 ( ) ・同等以上の居住環境の確保方法 ( )		
<b>II. 加齢対応構造等</b>		
<b>1. 住戸の専用部分内</b>		
(1) 日常生活空間内(高齢者が主に利用する寝室(以下、「特定寝室」という。), 玄関, 便所, 浴室, 脱衣室, 洗面所, 特定寝室のある階のバルコニー, (接地階以外にある場合のみ), 特定寝室のある階の居室及びこれらを結ぶ経路)の床が段差のない構造(又は5mm以内の段差) 又は、玄関, 勝手口, 浴室等の出入口等に段差があるが、その段差が下記(※)の基準を満たす。		
(2) 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。 ただし、玄関, 勝手口, バルコニー, 浴室等の出入口の段差, 及び室の一部分との境にある9cm以上の段差は除く。		
(3) 日常生活空間内の通路の有効な幅員が78cm(柱等の箇所にあつては75cm)以上であること。		
(4) 日常生活空間内の出入口(バルコニー, 勝手口等の出入口を除く。)の幅員が75cm(浴室の出入口は60cm)以上であること。		
(5) 浴室の短辺が120cm以上(一戸建ての住宅の場合は130cm以上)で、浴室面積が1.8m <sup>2</sup> 以上(一戸建ての住宅の場合は2m <sup>2</sup> 以上)であること。		
(6) 住戸内に階段がある場合は、次に掲げる基準をすべて満たしていること。 ただし、ホームエレベーターが設けられている場合は除く。 ① 踏み込み ≤ 3cm    ② T ≥ 19.5cm    ③ R/T ≤ 22/21    ④ 55cm ≤ T + 2R ≤ 65cm (T: 踏面の寸法, R: けあげの寸法)		
(7) 手すりが、次の表の(ア)に掲げる空間ごとに、(イ)に掲げる基準に適合していること。ただし、便所及び浴室にあつては、日常生活空間内に存するものに限る。		
(い)	(ろ)	
階段	少なくとも片側(勾配が45度を超える場合にあつては両側)に設けられており、かつ、踏面の先端から70cm以上90cm以上の位置にあること。 ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあつては、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。	
脱衣室	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。	

<p>(8) 転落防止のための手すりが、次の表の(ア)に掲げる空間ごとに、(イ)に掲げる基準に適合していること。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恐れのないものについては、この限りでない。</p>			
(ア)	(イ)		
バルコニー	<p>①65 cm ≤ 腰壁等の高さ &lt; 110 cm 床面から 110 cm 以上の高さに達するように設置</p> <p>②30 cm ≤ 腰壁等の高さ &lt; 65 cm 床面から 80 cm 以上の高さに達するように設置</p> <p>③腰壁等の高さ &lt; 30 cm 床面から 110 cm 以上の高さに達するように設置</p>		
2階以上の窓	<p>①65 cm ≤ 窓台等の高さ &lt; 110 cm 床面から 80 cm (3階以上の窓は 110 cm) 以上の高さに達するように設置</p> <p>②30 cm ≤ 窓台等の高さ &lt; 65 cm 床面から 80 cm 以上の高さに達するように設置</p> <p>③窓台等の高さ &lt; 30 cm 床面から 110 cm 以上の高さに達するように設置</p>		
廊下及び階段(開放)	<p>①65 cm ≤ 腰壁等の高さ &lt; 80 cm 床面(階段は踏面の先端)から 80 cm 以上の高さに達するように設置</p> <p>②腰壁等の高さ &lt; 65 cm 床面から 80 cm 以上の高さに達するように設置</p>		
手すり子	腰壁等の高さ < 65 cm のものがある場合、床面、腰壁等から 80 cm 以内にある手すり子の間隔が、内寸寸法で 11 cm 以下		
<p>(8) 日常生活空間内にある便所が、次のすべてを満たしていること。</p>			
① 特定寝室の存する階にある。			
② 便器が腰掛け式			
③ 長辺(軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。)が内寸寸法で 130 cm 以上			
④ 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 cm 以上			
<p>(9) 特定寝室の面積が内寸寸法で 9 m<sup>2</sup> 以上あること。</p>			
<p>2. 共用部分</p> <p>住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他日常的に利用する空間に至る経路で、次のすべてを満たす経路が 1 つ以上あること。</p>			
<p>(1) 共用廊下の床が、段差のない構造又は次に掲げる基準を満たす段差であること。</p> <p>① 勾配が 1/12 以下(高低差が 8 cm 以下の場合は 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</p> <p>② 段が設けられている場合は、(4)に掲げる基準に適合していること</p>			
<p>(2) 共用廊下の少なくとも片側に、かつ、踏み面の先端から 70 cm 以上 90 cm の高さに手すりが設置されていること。ただし、次の①②に掲げる部分は必要ない。</p> <p>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ができない部分</p> <p>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</p>			
<p>(3) 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)における転落防止のための手すり等が次の基準を満たしていること。</p>			
手すり	<p>65 cm ≤ 腰壁等の高さ &lt; 110 cm 床面から 110 cm 以上の高さに達するように設置</p> <p>腰壁等の高さ &lt; 65 cm 腰壁等から 110 cm 以上の高さに達するように設置</p>		
手すり子	腰壁等の高さ < 65 cm のものがある場合、床面、腰壁等から 80 cm 以内にある手すり子の間隔が、内寸寸法で 11 cm 以下		

(4) 主たる共用の階段が、次の基準をすべて満たしていること。 ただし、住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合は、①及び②は除く。			
①	$T \geq 24 \text{ cm}$ , $55 \text{ cm} \leq T + 2R \leq 65 \text{ cm}$ (T:踏面の寸法, R:けあげの寸法)		
②	踏み込みが3 cm以下		
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	少なくとも片側に、かつ、踏み面の先端から70 cm以上90 cmの高さに手すりが設置されていること。		
(5) 主たる共用の階段が直接外部に開放されている場合は、次の基準をすべて満たしていること。ただし、階段部分が高さ1 m以内の場合を除く。			
手すり	$65 \text{ cm} \leq \text{腰壁等の高さ} < 110 \text{ cm}$ 床面から110 cm以上の高さに達するように設置 腰壁等の高さ < 65 cm 腰壁等から110 cm以上の高さに達するように設置		
手すり子	腰壁等の高さ < 65 cmの場合、床面、腰壁等から80 cm以内にある手すり子の間隔が、内寸寸法で11 cm以下		
(6) 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は、その階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階にいたる主たる共用の階段の有効幅員が90 cm以上あること			
(7) 3階建て以上の場合、出入口のある階に停止するエレベーターが設置されていること。			
(8) エレベーター又はエレベーターホールが、次のすべてを満たしていること (ただし、エレベーターが複数ある場合は、各戸から、基準を満たすエレベーターを利用できる経路が1つ以上あればよい。)			
①	エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、 $80 \text{ cm} \leq \text{出入口の有効幅員}$ かつ、ホールに一辺150 cm以上の正方形の空間を確保できること		
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に段差がない構造又は次のア～エのいずれかを満たす段差であること。 ア 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設され、それぞれの有効な幅員が90 cm以上 イ 高低差が8 cm以下で勾配が1/8以下の傾斜路で、有効な幅員が120 cm以上 ウ 勾配が1/15以下の傾斜路で、有効な幅員が120 cm以上 エ 主たる共用階段の基準を満たす階段		
③	建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床に傾斜路がある場合、片側又は両側の70 cm以上90 cmの高さに手すりが設置されていること。		
※ 住戸内に段差がある場合の基準			
(1) 玄関の出入口は、くつずりと玄関外側の高低差2 cm以下、くつずりと玄関土間の高低差5 mm以下であること。			
(2) 居室の床の段差は、次の①～⑤に掲げる基準をすべて満たす部分と、その他の部分の床の境であり、かつ、⑥を満たすこと。(居室の一部に、一段高い畳コーナーがある場合等)			
①	介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存する。		
②	面積が $3 \text{ m}^2$ 以上 $9 \text{ m}^2$ (当該居室の面積が $18 \text{ m}^2$ 以下の場合には当該面積の1/2) 未満		
③	当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2 未満		
④	長辺が150 cm以上		
⑤	その他の部分の床より高い位置にある。		
⑥	段差が30 cm以上45 cm以下		

(3) 浴室の出入口の段差は、次の基準のいずれかを満たすこと。		
① 2 cm以下の単純段差		
② 浴室内外の高低差 12 cm以下、またぎ高さ 18 cm以下、かつ、手すりを設置		
(4) 接地階を有しない住戸のバルコニーの出入口の段差は、次の基準のいずれかを満たすこと。(踏み段とは、奥行きが 30 cm以上で幅が 60 cm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 120 cm以上であり、かつ、1 段であるものに限る。)		
① 18 cm (踏み段を設ける場合は、36 cm) 以下の単純段差		
② 25 cm以下の単純段差で、かつ、手すりを設置できるようにしたもの		
③ 屋内側及び屋外側の高さが 18 cm以下のまたぎ段差 (踏み段を設ける場合は、屋内側の高さが 18 cm以下で屋外側の高さが 36 cm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		
④ バルコニーと踏み段との段差及び踏み段とかまちとの段差が 18 cm以下の単純段差		