

高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の設計に係る指針

1. 目的

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴う身体機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、住宅の設計に関する配慮事項を示すものである。

2. 適用範囲等

この指針は、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものであり、現に特定の身体機能の低下や障害が生じている居住者のために個別的に配慮する際には、その居住者の状況に応じ、本指針に示すもの以外の設計上の工夫を行う必要がある場合がある。

この指針は、高齢者の居住する住宅及び屋外部分が、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為をいう。）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置又は介助が必要となった場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為（日常生活空間で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為をいう。）を行うことを容易にするための基本的な措置を確保するという考え方に基いて作成されている。

なお、項目によっては、上記考え方に基づく仕様を基本レベルとしつつ、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要となった場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置が確保された仕様を推奨レベルとして示している。

この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ必要に応じて見直すものとする。

3. 指針

1) 一戸建て及び共同住宅等の専用部分に係る指針

(1) 適用範囲

一戸建ての住宅及び共同住宅等に適用する。

(2) 定義

「日常生活空間」とは、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。

「接地階」とは、地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。

(3) 指針

イ 部屋の配置

イ - 1 基本レベル

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。

イ - 2 推奨レベル

日常生活空間のうち、玄関、便所、浴室及び食事室並びに脱衣室及び洗面所（存する場合に限る。）が、特定寝室の存する階にあること。ただし、ホームエレベーター（出入口の有効な幅員が750mm以上（通路等から直進して入ることができる位置に設置されているものにあつては650mm以上）である等介助用車いすの使用が可能であるものに限る。）が設けられており、かつ、日常生活空間のうち便所が特定寝室の存する階にある場合にあつては、この限りでない。

ロ 段差

日常生活空間内の床が、段差のない構造（設計寸法3mm以下及び仕上げ寸法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 基本レベル

- a 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
- b 玄関の上がりかまちの段差
- c 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
- d 居室の部分の床のうち次の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
 - () 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
 - () 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
 - () 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積1/2未満であること
 - () 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
 - () その他の部分の床より高い位置にあること
- e 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、手すりを設置すること
- f 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（奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、当該台とバルコニーの端との距離が1,400mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下()及び - 2 cにおいて同じ。）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に限る。
 - () 180mm（台を設ける場合にあつては、360mm）以下の単純段差としたもの
 - () 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
 - () 屋内側及び屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差（台を設ける場合にあつては、屋内側の高さが180mm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 推奨レベル

- a - 1 の a, c 及び d に掲げるもの

- b 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っては180mm、台（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。）を設ける場合にあっては、360mm）以下としたもの並びに土間と台との段差及び台と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っては180mm）以下としたもの
 - c バルコニーの出入口の段差で、180mm（台を設ける場合にあっては、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の段差で180mm以下の単純段差としたもの
- 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、次に掲げるものにあつては、この限りでない。
- a 玄関の出入口の段差
 - b 玄関の上がりかまちの段差
 - c 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
 - d バルコニーの出入口の段差
 - e 浴室の出入口の段差
 - f 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

八 手すり

各部の手すりが以下を満たすこと。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内に存するものに限る。

- 1 基本レベル

- a 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はない。
- b 便所 立ち座りのためのものが設けられていること。
- c 浴室 浴槽出入りのためのものが設けられていること。
- d 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。
- e 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。

- 2 推奨レベル

- a 階段 両側（勾配が45度以下であり、かつ、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、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。
- b 便所 - 1のbを満たすこと。
- c 浴室 浴室出入り、浴槽出入り、浴槽内での立ち座り、姿勢保持及び洗い場の立ち座りのためのものが設けられていること。
- d 玄関 上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。
- e 脱衣室 衣服の着脱のためのものが設けられていること。

各部の転落防止のための手すりが、以下の要件を満たすこと。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おそれがないものについては、この限りではない。

- a バルコニーの転落防止のための手すりが以下の要件を満たすこと。
- () 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。
 - () 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。
 - () 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。
- b 2階以上の窓の転落防止のための手すりが以下の要件を満たすこと。
- () 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。
 - () 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。
 - () 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。
- c 廊下及び階段（開放されている側に限る。）の転落防止のための手すりが以下の要件を満たすこと。
- () 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。
 - () 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。

二 通路及び出入口の幅員

二 - 1 基本レベル

日常生活空間内の通路の有効な幅員が780mm（柱等の箇所にあつては750mm）以上であること。

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。以下同じ。）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。

二 - 2 推奨レベル

日常生活空間（イに規定するホームエレベーターを設置する場合にあっては、当該ホームエレベーターと日常生活空間との間の経路を含む。）内の通路の有効な

幅員が850mm（柱等の箇所にあつては800mm）以上であること。

日常生活空間内の出入口の幅員（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、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。

ホ 階段

ホ - 1 基本レベル

次の要件を満たすこと。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。

- a 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。
- b 蹴込みが30mm以下であること。
- c a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つては、a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。
 - () 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
 - () 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
 - () 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

ホ - 2 推奨レベル

次の要件を満たすこと。ただし、ホームエレベーターが設けられており、かつ、ホ - 1のaからdを満たす場合にあっては、この限りではない。

- a 勾配が6/7以下であり、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。
- b 蹴込みが30mm以下であり、かつ、蹴込み板が設けられていること。
- c 踏面に滑り防止のための部材を設ける場合にあっては、当該部材が踏面と同一面となっていること。
- d 踏面の先端と蹴込み板を勾配が60度以上90度以下の面で滑らかにつなぐ形状とすることその他の措置により段鼻を出さない形状となっていること。
- e 回り階段等安全上問題があると考えられる形式が用いられておらず、かつ、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。

ヘ 各部の広さ等

便所

- 1 基本レベル

日常生活空間内の便所が次のいずれかを満たすこと。

- a 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。

b 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。

- 2 推奨レベル

日常生活空間内の便所の短辺（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。

浴室

- 1 基本レベル

日常生活空間内の浴室が次の要件を満たすこと。

a 浴室の短辺が、一戸建ての住宅にあつては内法寸法で1,300mm以上、共同住宅等にあつては内法寸法で1,200mm以上であること。

b 浴室の面積が、一戸建ての住宅にあつては内法寸法で2.0㎡以上、共同住宅等にあつては内法寸法で1.8㎡以上であること。

- 2 推奨レベル

日常生活空間内の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。

特定寝室

- 1 基本レベル

特定寝室の面積が内法寸法で9㎡以上であること。

- 2 推奨レベル

特定寝室の面積が内法寸法で12㎡以上であること。

ト 床及び壁の仕上げ

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ある。

チ 建具等

チ - 1 基本レベル

建具は、開閉がしやすく、安全性に配慮したものとすること。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、適切な位置に取付けること。

チ - 2 推奨レベル

チ - 1 を満たすこと。

建具、造付け家具等に用いられるガラスのうち身体に接触する可能性のあるものは、安全ガラスとすること。

リ 設備

リ - 1 基本レベル

日常生活空間内の便所の便器が腰掛け式であること。

浴槽は縁の高さ等が高齢者の入浴に支障がない等安全性に配慮したものであること。

住戸内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備については、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すると

ともに、操作が容易なものとする。

住戸内の照明設備は、安全上必要な個所に設置するとともに、十分な照度を確保すること。

高齢者が主に使用する台所にはガス漏れ検知器等(ガスを使用する場合に限る。)及び火災警報器を設置する。

便所及び浴室にはできる限り通報装置を設置すること。

リ - 2 推奨レベル

リ - 1 の から を満たすこと。

高齢者が主に使用する台所にはガス漏れ検知器等(ガスを使用する場合に限る。)及び火災警報器、自動消火装置又はスプリンクラー等を設置する。

便所、浴室及び特定寝室には通報装置を設置する。

ヌ 温熱環境

各居室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、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とすること。

ル 収納スペース

日常使用する収納スペースについては、適切な量を確保するとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けること。

ヲ その他

玄関は、できる限りベンチ等が設置できる空間を確保するとともに、上がりがまちは、必要に応じて式台を設置すること。

2) 一戸建て住宅の屋外部分に適用される指針

(1) 適用範囲

一戸建てに適用する。

(2) 指針

アプローチ等

住戸へのアプローチ通路等は、歩行及び車いす利用に配慮した形状、寸法等とすること。

屋外階段は、勾配、形状等を昇降の安全上支障のないものとする。

屋外の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保すること。

3) 共同住宅等の共用部分及び屋外部分に適用される指針

(1) 適用範囲

共同住宅等に適用する。

(2) 指針

イ 共用階段

各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、次の要件を満たすこと。

a - 1 基本レベル

次の()から()まで(各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、()及び())を満たすこと。

() 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550

mm以上650mm以下であること。

- () 蹴込みが30mm以下であること。
- () 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。
- () 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。

a - 2 推奨レベル

次の要件を満たすこと。

- () 勾配が7/11以下であり、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。
- () 蹴込みが20mm以下であり、かつ、蹴込み板が設けられていること。
- () 踊り場付き折れ階段又は直階段であり、かつ、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。
- () 踏面に滑り防止のための部材が設けられる場合にあっては、当該部材が踏面と同一面となっていること。
- () 踏面の先端と蹴込み板を勾配が60度以上90度以下の面で滑らかにつなぐ形状とすることその他の措置により段鼻を出さない形状となっていること。
- () 手すりが、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。

b 直接外気に開放されている共用階段にあっては、次の要件を満たすこと。ただし、高さ1m以下の階段の部分については、この限りではない。

- () 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、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。
- () 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。

ロ 共用廊下

全ての住戸から建物出入口、共用施設、他住戸等その他の日常的に利用する空間まで、次の要件を満たす共用廊下を経て到達できること。

a 床が、段差のない構造であること。

b 床に高低差が生じる場合にあっては、次の要件を満たすこと。

b - 1 基本レベル

- () 勾配が1/12以下（高低差が80mm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。
- () 段が設けられている場合にあっては、当該段がイのa - 1の()から()までを満たすこと。

b - 2 推奨レベル

- () 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1,200mm以上であることか、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。

- () 手すりが、傾斜路の両側に、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。
- () 段が設けられている場合にあっては、当該段がイの a - 2 の()から()までを満たすこと。
- c 手すりが、共用廊下(次の()及び()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。
 - () 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
 - () 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
- d 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、次の要件を満たすこと。
 - () 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。
 - () 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。

八 幅員

八 - 1 基本レベル

エレベーターを利用できない階が存する場合にあっては、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が900mm以上であること。

八 - 2 推奨レベル

全ての住戸から、エレベーターを経て建物出入口まで、幅員1,400mm以上の共用廊下を経由して到達できること。

二 エレベーター

二 - 1 基本レベル

建物出入口の存する階以外の階にある全ての住戸から、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、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棟出入口に到達できる住戸を除き、その他の全ての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を満たすこと。

- a エレベーター及びエレベーターホールが、次の要件を満たすこと。
 - () 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。
 - () 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。
- b 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。

c 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、次の要件を満たすこと。

() 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。

() 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。

() 段が設けられている場合にあっては、当該段がイの a - 1 の()から()までを満たすこと。

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あること。

二 - 2 推奨レベル

建物出入口の存する階以外の階にある全ての住戸から、エレベーターを利用し各住戸から建物出入口のある階まで到達でき、かつ、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、次を満たすこと。

a エレベーター及びエレベーターホールが、次の要件を満たすこと。

() 二 - 1 の の a の() 及び() を満たすこと

() エレベーターのかごの奥行きが内法寸法で1,350mm以上であること。

b 二 - 1 の の b を満たすこと

c 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、口の b - 2 の()から()までを満たすこと。

二 - 1 の を満たすこと。

ホ アプローチ等

主要な団地内通路及び住棟出入口は、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とすること。

へ 床の仕上げ

アプローチ、住棟出入口、階段、傾斜路及び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すること。

ト 照明設備

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すること。