

○国土交通省告示第五百三十九号

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成十三年国土交通省令第一百五号）第三十八条第九号の規定に基づき、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十八条第九号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準を次のとおり定める。

令和七年七月十八日

国土交通大臣 中野 洋昌

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第38条第9号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準

第一条 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（次条において「規則」という。）第38条第9号の国土交通大臣の定める基準は、次に掲げるものとする。

1 住宅の専用部分に係る基準

① 段差

イ 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。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。）内の床が、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㎡以下の場合にあっては、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 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300mm以上で幅が600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm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180mm以下の単純段差としたものに限る。

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180mm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

ロ 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。

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90mm以上の段差

② 通路及び出入口の幅員

イ 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。

ロ 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。

③ 階段

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。

イ 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。

ロ 蹴込みが30mm以下であること。

ハ 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。

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

④ 手すり

イ 手すりが、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ること。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。

(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。

ロ 転落防止のための手すりが、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おそれのないものについては、この限りでない。

（い）	（ろ）
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650mm以上1,100mm未満の場合にあつては、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。</p> <p>② 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあつては、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。</p> <p>③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあつては、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。</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650mm以上800mm未満の場合にあつては、床面から800mm（3階以上の窓にあつては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあつては、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。</p> <p>③ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあつては、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。</p>

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（階段にあつては踏面の先端）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。
----------------------------------	--

ハ 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。

⑤ 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。

⑥ 便所及び寝室

イ 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1,300mm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500mm以上であること。

ロ 特定寝室の面積が内法寸法で9㎡以上であること。

2 住宅の共用部分に係る基準

① 共用廊下

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が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

ロ 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80mm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②イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

ハ 手すりが共用廊下（次の①及び②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。

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

ニ 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。

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。

② 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。

② 主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 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。

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。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあつては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ1 m以下の階段の部分については、この限りでない。

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未満の場合にあつ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未満の場合にあつては腰壁等から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。

ハ 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つては、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。

③ エレベーター

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。

イ 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。

① 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。

② 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。

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。

ハ 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。

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。

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700mmから900mm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㊷イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

㊷ 便所及び浴室

共同居住型賃貸住宅（賃借人（賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあつては、賃借人及び賃貸人）が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を有する賃貸住宅をいう。次条において同じ。）にあつては、共用部分に存する便所及び浴室が前項に掲げる基準に適合していること。

第二条 終身建物賃貸事業の用に供する賃貸住宅が既存住宅である場合における規則第38条第9号の国土交通大臣の定める基準は、前条の規定にかかわらず、次に掲げるものとする。

1 住宅の専用部分に係る基準

手すりが、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)

空間	手すりの設置の基準
階段	<p>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）に設けられていること。ただし、次に掲げる場合にあっては、この限りでない。</p> <p>① ホームエレベーターが設けられている場合</p> <p>② 専用部分の階数が2以上の住宅であって、接地階の規模及び設備が規則第37条に掲げる基準（住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画で別に定める場合にあってはその基準、住宅の所在する都道府県が都道府県高齢者居住安定確保計画で別に定める場合（住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画を定めている場合を除く。））にあってはその基準）に適合し、かつ、日常生活空間の全部が接地階にある場合</p>
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又は浴室内での姿勢保持のためのものが設けられていること。

2 住宅の共用部分に係る基準

共同居住型賃貸住宅にあつては、手すりが、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ること。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の基準
共用便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
共用浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。

3 建築材料又は構造方法により、前2項の規定により難い部分のある加齢対応構造等である構造及び設備であつて、前2項の基準に適合する加齢対応構造等と同等以上の性能を有すると認められるものについては、都道府県知事（独立行政法人都市再生機構又は都道府県が終身賃貸事業者である

場合にあつては、国土交通大臣) は、前 2 項の基準に適合するものとすることができる。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和六年法律第四十三号）の施行の日（令和七年十月一日）から施行する。

(関係告示の廃止)

2 次に掲げる告示は、廃止する。

一 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十四条第一項第九号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準（平成十三年国土交通省告示第千二百九十六号）

二 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十四条第二項第二号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準（平成三十年国土交通省告示第千八十八号）