

# 前橋市サービス付き高齢者向け住宅の規模及び構造設備に係る設計指針

## 第1章 総則

### ( 基本的事項 )

第1条 サービス付き高齢者向け住宅(以下「住宅」という。)の設備は、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号)、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。)及び国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「規則」という。)等に規定する基準に適合するほか、この指針に示す事項について配慮した設計とすること。

### ( 健全な地域社会の形成等 )

第2条 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すること。

### ( 良好な居住環境の確保 )

第3条 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すること。

## 第2章 敷地の基準

### ( 位置の選定 )

第4条 住宅の敷地(以下「敷地」という。)の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、日用品の購買、医療機関等の利用のほか入居者の日常生活の利便を考慮して選定すること。

### ( 敷地の安全等 )

第5条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそ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ること。

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ること。

## 第3章 住棟及び居住部分の基準

### ( 住棟の基準 )

第6条 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とすること。

(住宅の規模、構造、設備等)

第7条 各居住部分の面積(共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。)は、規則第8条によるほか、夫婦世帯など世帯人員2人以上の世帯の居住を目的とする居住部分にあっては、世帯人員に13平方メートルを乗じた面積とすること。

2 前項及び規則第8条に規定する面積の算定は、パイプシャフト及びこれに類する部分の面積を除外して算定すること。

3 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を講じること。

4 各居住部分の界壁は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第30条に規定する遮音界壁とすること。

(床及び壁の仕上げ)

第8条 住宅内の床・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なければならない。

(建具等)

第9条 建具は、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものとするとともに、建具の取っ手、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るものとする。

(設備)

第10条 日常生活空間内の便所の便器は、腰掛け式とする。

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とすること。

3 住宅内の給水給湯設備、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、操作が容易なものとすること。

4 各居住部分には、少なくとも1か所について給湯設備を設けること。

5 住宅内の照明設備は、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とすること。

6 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、高齢者が主に使用する台所に設けること。

7 緊急通報装置を、特定寝室、便所及び浴室(共用の便所及び共用の浴室を含む)に設けること。

(温熱環境)

第11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とすること。

(収納設備)

第12条 日常使用する収納設備は、適切な量が確保されるとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けること。

2 各居住部分には収納設備が設けられているか、又は、収納家具を設置するスペースを設けること。

(その他)

第13条 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を設けること。

#### 第4章 一戸建ての住宅の屋外部分の基準

(一戸建ての住宅の屋外部分)

第14条 アプローチ等は、次に掲げる基準に適合すること。

- (1) 住宅へのアプローチ通路等が、歩行及び車いす利用に配慮した形状、寸法等のものであること。
- (2) 屋外階段の勾配、形状等が、昇降の安全上支障のないものであること。
- (3) 屋外の照明設備が、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものであること。

#### 第5章 一戸建ての住宅以外の住宅の共用部分及び屋外部分の基準

(共用の居間・食堂及び台所の規模及び設備)

第15条 規則第8条により、各居住部分の床面積を25平方メートル未満とする場合の、居間・食堂及び台所は、次に掲げる基準に適合すること。

- (1) 共用の居間・食堂の面積は、入居想定人数1人当たり内法で2平方メートル以上とすること。
- (2) 共用の居間・食堂の利用者が、容易に使用することが可能な場所に共用の水洗便所を設置すること。
- (3) 共用の居間・食堂には、洗面設備を入居者10人当たり1か所程度設置すること。
- (4) 共用の居間・食堂には、入居想定人数分の座席が確保できる設備を用意すること。

- (5) 共用の台所は、次の基準に適合していること。
- ア 身体の不自由な者の使用に適した設備であること。
  - イ 共用の居間・食堂に隣接していること。
  - ウ 入居者の利便性に考慮した適切な規模であること。
- (共用の収納設備又は浴室の規模及び設備)

第 16 条 規則第 9 条に規定する各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される共用の収納設備又は浴室の規模及び設備は、次の基準に適合すること。

- (1) 共用の収納設備における対象入居者 1 人当たりの床面積及び対象居住部分における収納設備の面積の合計が対象入居者 1 人当たり 1 . 6 平方メートル以上であること。
- (2) 共用の浴室は、次に掲げる基準に適合すること。
- ア 身体の不自由な者の使用に適した設備であること。
  - イ 特定寝室のあるすべての階に 1 以上の浴室が設置されていること。
  - ウ 障害者を介護して入浴させることができる浴室が設置されていること。
  - エ 前号のほか、個浴が入居者 10 人に 1 か所程度設置されていること。

(共用廊下)

第 17 条 共用廊下の有効幅員は、1 , 4 0 0 ミリメートル以上とすること。ただし、廊下の両側に居住部分のある中廊下の場合は、有効幅員は 1 , 8 0 0 ミリメートル以上とする。

(エレベーター)

第 18 条 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する。

(汚物処理室)

第 19 条 日常生活空間の存する各階に、1 か所以上の汚物処理室を設置すること。

(洗濯室)

第 20 条 利用者の数に応じた洗濯機及び乾燥機を設置することができる広さの洗濯室を設置すること。

(アプローチ等)

第 21 条 主要な敷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とすること。

(床の仕上げ)

第 22 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すること。

(照明設備)

第23条 屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保すること。

(附帯施設)

第24条 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を設けること。

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すること。

(管理諸室)

第25条 提供サービスに応じた規模の事務(管理)室、宿直室、介護職員室、介護材料室、倉庫及び職員休憩室を設置すること。

## 第6章 共同施設等の基準

(共同施設)

第26条 共同施設とは、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、敷地内の入居者数、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する。

(公園、広場及び緑地)

第27条 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すること。

(通路)

第28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すること。

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を設けること。

## 附 則

この指針は、平成27年9月17日から施行する。