

台東区高齢者住宅建設基準

平成 16 年 3 月 19 日

15 台都住発第 366 号

第 1 章 総則

第 1 目的

この基準は、台東区の高齢者住宅の建設及び改修に関し、必要な事項を定めることにより、高齢者が安全、快適に暮らせる良質な民間賃貸住宅の供給に資することを目的とする。

第 2 適用の範囲

高齢者住宅の建設及び改修は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「基準法」という。）その他建築関係法令、東京都福祉のまちづくり条例、台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例等及びこの基準の定めるところに従い行わなければならない。

第 3 用語の定義

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

- (1) 住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいう。
- (2) 耐火構造の住宅 主要構造部（基準法第 2 条第 5 号に規定するもの。）を耐火構造（基準法第 2 条第 7 号に規定するもの。）とした住宅をいう。
- (3) 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。
- (4) 居住室 就寢室、居間、食堂その他居住の目的のために継続的に使用する室をいう。
- (5) 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。
- (6) 道路 基準法第 4 2 条に規定する道路をいう。

第 2 章 建築計画の基準

第 4 建築計画の原則

高齢者住宅の建設計画及び改修計画に際しては、敷地内及びその周辺の良い居住環境を確保するため、次の各号に適合するよう留意した容積、建築面積、高さ及び配置とするよう努めなければならない。

- (1) 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。

- (2) 日照、採光、通風、プライバシー視界等が確保されていること。なお、日照時間は原則として冬至期に4時間以上を確保する。
- (3) 近隣に日照障害等の悪影響を及ぼさないこと。
- (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) 住戸への経路の形式（アクセス形式）は、居住者の日常動線を考慮するとともに、各住戸の良好な居住環境を確保し、かつ、適切な近隣の関係が図られるよう計画しなければならない。
- (6) 店舗、事務所、その他人の居住の用以外の用途に供する部分が住宅と併存する建築物にあっては、その用途が住宅の入居者又は周囲の居住者の風致上・安全及び衛生上の生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものでなければならない。
- (7) 既存建物において高齢者住宅を設置する場合で、高齢者住宅以外の住宅と併存する建築物にあっては、管理組合等が組織されている住宅においては、管理組合等の同意を得ること。管理組合等の組織のない住宅においては、他の住宅居住者の同意を得ること。

第5 敷地と道路との関係

- (1) 高齢者住宅を建設する適正な規模（原則200平方メートル程度）及び形状を有する土地であること。
- (2) 高齢者住宅の敷地（以下「敷地」という。）の接道要件は、東京都建築安全条例によるものとする。
- (3) 通行上及び保安上必要な場合においては、通路等の適当な位置に街灯その他の照明設備を設けなければならない。

第6 植栽等

敷地内には、植栽、芝生、花壇その他良好な居住環境の維持増進に必要なものをできる限り設けなければならない。（台東区みどりの条例による）

第7 自転車駐車施設

敷地内には、戸数と同数以上（戸数の1/2以上の台数は平置き）の自転車駐車施設を設けなければならない。

第8 附帯施設等

- 1 敷地内には、ごみ置場及びリサイクル置き場を設ける他、物置等の設置にも努めるものとし、これらの設置に当たっては、居住者の衛生、利用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しなければならない。
- 2 敷地内には、消火活動が円滑に行われるよう消防法に基づき消火設備を適切な位置

に設けなければならない。

- 3 住棟出入口までのアプローチや通路に段差がある場合には、スロープを設ける。
- 4 スロープは安全に通行できる勾配とし、手すりを設置すること。
- 5 アプローチ、住棟出入口、スロープ、共用階段、共用廊下等の床は滑りにくい仕上げとする。

第3章 住宅の基準

第1節 通則

第9 住宅の品質確保

1 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「住宅品確法」という）による評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という）による設計住宅性能評価を受けること。

2 既存建物にあっては、住宅品確法による評価方法基準による既存住宅性能評価を受けること。

3 既存建物にあっては、公営住宅等整備基準第8条第2項から第5項、第9条第3項、第10条、第11条の措置は、国土交通省告示（国住備第196号平成23年12月26日付）の技術的助言に基づくものとする。

4 室内における化学物質濃度測定を実施し、測定結果について報告書を提出する。測定対象物質は住宅品確法における評価方法基準第5の6の6-3の（2）のロに掲げるものについて実施する。測定方法は、新築住宅においては評価方法基準第5の6の6-3の（3）のロ、既存建物においては評価方法基準第5の6の6-3の（4）により行うものとする。測定の時期は、新築住宅にあっては内装工事完了後、既存建物にあっては改修工事完了後とし、箇所数は、全戸数の1割以上、かつ、1戸当たり2カ所以上で実施する。

第10 構造

住宅の構造及び地上階数は、耐火構造で地上3階以上、階高2.8メートル以上とする。

2 既存建物においては、昭和56年6月1日以降に建築基準法第6条の規定に基づく確認を受けている建物とし、建築基準法その他の法令に違反して、是正の指導を受けていない建物とする。

第11 住宅の規模

- 1 賃貸住宅の戸数は、1棟あたり概ね20戸とする。
- 2 住戸は連続して配置させること。
- 3 住宅の1戸あたりの床面積〔地下室、車庫、バルコニーその他これらに類する部分

の床面積及び共用する廊下、階段、広間等の部分を除く。以下同じ。] は、単身用については30平方メートル以上、世帯用については40平方メートル程度とする。(間取りは1DK以上とする)

第12 間取り

- 1 住宅には、少なくとも就寝室、炊事室又は炊事室兼食事室、玄関、便所、浴室、脱衣のための空間、洗面設備を設けるとともに、洗濯及び収納のための空間を確保しなければならない。
- 2 居室は、すべて直接外気に面して開口部を設けるように計画する。
- 3 住宅には、各住戸専用のバルコニーを設けなければならない。
- 4 住戸内の廊下、出入り口は杖等による歩行がしやすい幅員を確保するように努める。

第13 附帯設備等

- 1 住宅には、給水、排水、電気、ガス、電話配管、テレビ配線その他居住に必要な設備を設けるとともに、その設置に当たっては、使用上の利便性及び安全性を図り、かつ、維持管理上支障のないものとするように努めなければならない。
- 2 住宅には、エレベーターを設けなければならない。なお、エレベーターは、防犯窓付きとし、9人乗り・トランク・音声案内・開延長機能付きとする。
- 3 住棟出入口やエレベーターの周辺では、車椅子等の回転スペース(直径1.5メートル以上の空間)を確保し、エレベーターホールには階数を表示する。
- 4 テレビの共視聴設備については、CATV対応とする。

第14 住宅設備の品質

住宅に設置する住宅設備は、建築物性能等認定事業登録規定(昭和62年5月6日建設省告示第1058号)に基づく優良部品(BL部品)もしくは同等品を使用するよう努めなければならない。又、耐震性能を有した設備とする。

第15 区画

1 高齢者住宅においては、次の各号に掲げるものの間、第1号に掲げるものの相互間は、耐火構造の床又は界壁で区画しなければならない。ただし、第1号から第3号までに掲げるものと第4号に掲げるものの間の界壁又は第2号に掲げるものと第3号に掲げるもののうち変電室、ボイラー室若しくはポンプ室の間の床若しくは界壁には開口部を設けることができる。

- (1) 住戸
- (2) 店舗、事務所その他、居住の用以外の用途に供する部分
- (3) 附帯設備(変電室、ボイラー室、ポンプ室、集会所、管理事務所その他前各号に掲

げるものを使用する者の共同の用に供せられる施設をいう。)

(4) 共用部分

2 住宅・都市整備公団規程第 29 号に規定する住宅又は高品質低層賃貸住宅においては、界床及び界壁の構造を第 1 項及び第 2 項の規定にかかわらず、それぞれの規定によることができる。

3 第 1 項に規定する開口部には、防火戸(一部に網入りガラスとしたものを含む)を設けなければならない。

4 併存住宅において、住宅と住宅以外の用途の部分とは、できる限り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。

第 2 節 住宅の各部

第 16 住宅設備等

1 居室内の扉は引き戸とする。流し、洗面等、主要な箇所の水栓は混合水栓シングルレバー式とする(洗面所 BL750 以上の洗面台を設置)。

2 照明器具の適切な配置により十分な照度が得られるように努める。

3 居住室には冷暖房機器を設置する。

4 コンセントの位置については、各居室に 2ヶ所以上設置すること。

5 住戸内の建具は、開閉しやすく、安全なものとする。

6 照明スイッチは大型とし、3路式等を考慮すること。

7 洗濯機置場は、洗濯機の周りは耐水性を有した仕上げ材料とし、かつ、清潔を保つ材料で仕上げなければならない(洗濯防水パンを設置する)。

8 外釜燃焼式の、3点給湯(台所、洗面、浴室)システムを設置する。

第 17 壁

1 外壁は、堅固で、かつ、防水及び美観を考慮した構造及び仕上げのものとしなければならない。

2 居住室、押入れ等の外壁に面する部分等は、断熱及び結露等を考慮した構造及び仕上げのものとしなければならない。

3 外気に接する壁及び開口部並びに住戸相互間の界壁(床下、天井裏及び小屋裏の部分を含む)は遮音上有効な構造としなければならない。

第 18 床

1 床はたるみ及びきしみの生じない構造としなければならない。

2 住宅における界床のスラブ厚は遮音性能に配慮し次のいずれかに適合しなければならない。

(1) 普通コンクリートによる場合は、床スラブ厚を 15センチメートル以上(等厚スラ

ブ) としたものの。

(2) 軽量コンクリート（比重 1.8 の場合）による場合は、床スラブ厚を 17 センチメートル以上（等厚スラブ）としたものの。

(3) 合成スラブ（デッキプレート使用）の場合は、等厚スラブと同一の遮音性能が得られる厚さとしたものの。

(4) J I S A 1418-2（建築物の床衝撃音遮断性能の測定方法）の重量床衝撃に対して、J I S A 1419-2（建築物及び建築部材の遮音性能の評価方法）による評価が、遮音等級「L-55」以上の遮音性能を有するもので公的試験研究機関等における遮音性能試験の試験結果報告書を提出できるもの。

3 居室及び廊下の床は段差のないものとする。便所、洗面所の床は廊下等と段差のないものとするように努める。

4 住戸内の床は滑りにくい仕上げとするように努める。住戸内階段は滑りにくい仕上げとする。

5 最下階の床及び屋上等の外気に接する床及び壁は断熱を考慮した構造のものとしなければならない。

第 19 居室

1 居室については、次の各号に適合するものとする。

(1) 就寢室を設け、6 畳程度の広さを確保すること。

(2) 就寢室には、緊急ブザーを設置すること。

(3) 住宅には原則として居間を設け、その床面積は 10 平方メートル以上としなければならない。

(4) 就寢室には、電話のアウトレットを設置する。

(5) 就寢室には、長押を設置する。

(6) フラッシュランプ、空調のリモコン装置取り付け位置については協議する。

2 居室の天井の高さは、2.3 メートル以上とする。

第 20 炊事室等

1 炊事室の床面積は、5 平方メートル以上とし、炊事室兼食事室の床面積は、10 平方メートル以上となるよう努めなければならない。

2 炊事室は食器棚及び冷蔵庫が、炊事室兼食事室はこれらと併せて食卓及び椅子が有効に配置できるものとしなければならない。

3 炊事室又は炊事室兼食事室には、換気上有効な換気扇その他これらに類するものを設けなければならない。換気扇については手元スイッチ方式とする。

4 炊事室の照明は、蛍光灯で下部開放型が望ましい。

5 調理カウンター台の高さは、80 センチメートル程度とする。

第 21 玄関

- 1 玄関は、家具等の搬出入のためドアの有効幅を 80 センチメートル以上としなければならない。また、奥行を確保された下駄箱を設置し、靴を履くのに、椅子などが置けるスペースを確保する。
- 2 玄関のドアの鍵は、電気錠とし、非常時には自動開錠できるものとする。
- 3 玄関口の照明については、センサー照明とする。
- 4 玄関の出入口は段差を小さくするよう努める。玄関に上がり框がある場合には、10 センチメートル以下とし、知覚しやすいものとする。

第 22 便所

- 1 便器は、洋風便器とし、暖房便座を設置する。
- 2 緊急ブザースイッチを設置し、スイッチは倒れても手の届きやすい位置に設置する。
- 3 介助しやすい構造とする。

第 23 浴室

- 1 浴室は、混合水栓シャワー付き、追い焚可能な全自動式外釜燃焼式器具を設けなければならない。
- 2 浴室には、窓又は換気口を設ける等、換気上有効な措置を講じなければならない。また、窓はストッパー付きとする。
- 3 高齢者対応浴槽とする。浴槽寸法は 1216 以上とする。
- 4 浴室の出入口は段差のない構造とするよう努める。
- 5 浴室の出入り口ドアは、緊急時に外開き等、救出可能な仕様とする。
- 6 緊急ブザースイッチを浴室内に設置する。

第 24 収納のための空間

- 1 押入れ、物置その他の収納のための空間は、できるだけ多く確保しなければならない。面積は、居室及び炊事室の合計の 9% 以上とする。間口 1 間、奥行半間以上の確保が望ましい。
- 2 就寝室には、原則として押入れ等を設けなければならない。

第 25 階段

- 1 住居の各階から避難階に通じる直通階段を設けなければならない。
- 2 前項に規定する直通階段は、住宅と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、この限りでない。
- 3 階段及びその踊り場の幅並びに階段の蹴上げ及び踏面の寸法は、次の表に掲げると

ころによらなければならない。ただし、屋上又は、直上階のみに通じる共用階段及びその踊り場の幅は、85センチメートル以上とすることができる。

区 分	階段及び その踊り場の幅(cm)	蹴 上 げ の 寸 法 (cm)	踏 面 の 寸 法 (cm)
直上階の専用部分の面積が200㎡を超える地上階又は専用部分の面積が150㎡を超える地階に おけるもの	共用 階 段 120以上	20以下	25以上
上記以外のもの 住戸内階段	100以上 75以上	22 以下	18 以上

第26 共用廊下

- 共用廊下の有効幅員は、片廊下型住棟にあっては、1.2メートル以上、中廊下型住棟にあっては、1.8メートル以上としなければならない。(内廊下が望ましい。)
- 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。
- 共用廊下の床は段差のないものとするように努める。
- 自動火災報知盤は、共用廊下に設置する。自火報盤、分電盤、MDF盤の位置については協議する。
- 開放廊下の床には、排水口等を設ける。
- 共用廊下には清掃具用倉庫を設置する。

第27 共用玄関

- 共同住宅の玄関のドアは、オートロックシステムとし開錠は、各居室より可能な使用とする。また、外部よりの開錠については逆マスターキーとする。
- 共同住宅の玄関口の有効幅は、1.2メートル以上とする。
- 玄関には郵便ポストを設置し、鍵は、簡易なものとする。
- 防犯上必要な場合は門扉を共用通路に設置する。

第28 バルコニー

- バルコニーは、避難上隣戸のバルコニーと連続するように努める。
- バルコニーの有効内法幅は、90センチメートル以上とし、長さは270センチメートル以上確保するように努める。
- 道路側バルコニーには落下防止上有効な措置を講ずること。

第 29 屋根及び屋上

- 1 屋根及び屋上は、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。
- 2 各階の共用廊下、共用階段、バルコニーには、屋根を設ける。

第 30 補助手すり（バリアフリー用手すり）

- 1 共用階段及び住戸内階段には、補助手すりを設けなければならない。
- 2 共用廊下の両側やエレベーターホールの周囲に補助手すりを設置すること。
- 3 外部とのレベル差を、階段・スロープで解消している場合には、手すりを設置しなければならない。
- 4 玄関には、L型の補助手すりを設置する。
- 5 便所及び洗面所には、補助手すりを設置することとし、便所については、L型手すりを設けた反対側の壁面には一型手すり（タオル掛け兼用可）を設置する。
- 6 住戸内の廊下等の主要な箇所についても、補助手すりの設置に努める。
- 7 浴室には、補助手すりを設けなければならない。また、浴室の出入口用についても補助手すりを設置する。
- 8 エレベーターの内部にI型手摺りを取り付ける。

第 31 危険防止

- 1 窓・バルコニー・開放された廊下及び階段・屋上広場等のうち、危険のおそれのある箇所には堅固で、かつ、安全な手すりその他の危険防止設備を設けなければならない。
- 2 手すりの高さは、その設置場所の区分に応じ、次の表に掲げる数値以上としなければならない。

設 置 場 所 高 さ cm	屋 上 180	窓		バルコニー及び直接外気に開放されている階段、廊下等	直接外気に開放されていない階段		
		足掛かり		足掛かり		足掛かり	
		ない場合	ある場合	ない場合	ある場合	ない場合	ある場合
		110	足掛かりの高さに 85 を加えた値 (当該部分が 110 未満の時は 110)	110	足掛かりの高さに 110 を加えた数値	85	足掛かりの高さに 85 を加えた数値

3 手すりは、横さん形式を避ける等安全上支障のないものとし、縦さん形式を用いるときは、縦さん間隔を内法 11 センチメートル以下としなければならない。

4 住棟出入り口真上にバルコニー、共用廊下等がある場合、上階部からの落下防止策として、有効な庇を設ける。

第 32 その他設備

1 スイッチ、コンセントは、大型とし、40～125センチメートル以内の高さで設置する。一部コンセントについては、電源遮断装置を設置する。

2 相談室を設置する。広さ10畳程度の和室もしくは洋室と、生活協力員が事務を行えるスペース（約4㎡程度）、物入れ、便所及び炊事場等を設ける。

3 外部緊急通報受報会社への転送設備を含め、緊急通報システムを設置すること。なお、緊急通報主盤は、相談室に設置する。

4 相談室、各住戸間は、インターホンで通話できるシステムを設置する。

5 各住戸及び相談室には、火災報知機、ガス漏れ警報機等を設置する。

6 各住戸及び相談室の炊事場には、流し、コンロ台、コンロ及び吊戸棚等を設ける。

7 各住戸及び相談室の光熱水費は、個別に測定できるようにする。

8 外部に面する開口部には、網戸を設置する。

9 住戸内の設備配管の要所には、点検、清掃、修繕用の点検口を設ける。なお、点検口は、450mm×450mm程度で、アルミ枠付き扉、表面仕上げ張りが可能なものとする。

10 洗面化粧台・洗濯機置場の床下にも、点検口を設ける。

11 住宅管理用にマスターキーを作成すること（住居部分及び共用部分も含む）。

12 住居の入退居用として予備の鍵を3セット用意する。

13 住宅名表示板を設置する。

第 33 協議

基準法、その他関係法令、条例、及びこの基準に定めのない事項又は疑義を生じたときは、別途協議する。

付 則

この基準は、平成30年3月1日から施行する。