

# 愛知県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 本指針の目的

この指針は、新たに建設するサービス付き高齢者向け住宅（以下「住宅」という。）の規模及び構造設備について、適合すべき基準等を定めるものとする。

## 第2 用語の定義

- |                 |   |
|-----------------|---|
| (1) 「共同利用設備等」   | 「第3 2 (1)」に該当し、入居者が専用かつ自由に共同利用ができる部分をいう。  |
| (2) 「特定寝室」      | 高齢者の利用を想定する一の主たる寝室をいう。  |
| (3) 「接地階」       | 地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。   |
| (4) 「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、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。 |
| (5) 「勝手口等」      | 玄関を除く、勝手口その他屋外に面する開口部をいう。   |
| (6) 「単純段差」      | 立ち上がりの部分が一の段差をいう。   |
| (7) 「腰壁等」       | 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分をいう。  |
| (8) 「窓台等」       | 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分をいう。  |
| (9) 「住戸」        | 専用の寝室及び出入口（居住者や訪問者がいつでも通れる共用の廊下に面している出入口をいう。）を有しているものをいう。   |
| (10) 「居室」       | 居間、寝室、食堂、台所、事務室、会議室、応接室、休憩室、厨房及びこれらに準ずる部屋をいう。   |
| (11) 「出入口の有効幅員」 | 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をいう。   |

## 第3 面積基準

### 1 各住戸の床面積は次のいずれかに掲げるものとする。

- (1) 25m<sup>2</sup>以上
- (2) 居間、食堂、台所その他の住宅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する場合にあっては、18m<sup>2</sup>以上  
なお、十分な面積を有するとは、共同利用設備等の面積の総和が、25m<sup>2</sup>未満である住戸の床面積と25m<sup>2</sup>との差の合計以上となることをいう。

### 2 共同利用設備等

- (1) 共同利用設備等は、アに掲げるもので、「第5 1及び2」を満たすものとする。  
ただし、イに掲げるものは除く。  
ア 共同利用設備等  
(ア) 居間、談話室  
(イ) 食堂、台所

- (ウ) 水洗便所
- (エ) 収納設備
- (オ) 洗面設備
- (カ) 浴室、脱衣室
- (キ) 洗濯室

#### イ 共同利用設備等から除外する範囲

- (ア) 入居者以外の者（事業者、併設施設利用者等）が利用する設備等。ただし、入居者の来客等が使用する設備等は共同利用設備等とすることができます。
- (イ) エレベーター及び階段（避難階にあっては建物出入口）から入居者及び入居者以外が利用する全ての室へ至る通路。（通路の有効幅員は片側居室の場合1,400mm、両側居室の場合1,600mm以上とすること）ただし、通常一体利用する室（浴室・脱衣室等）については、一の室と扱うことができる。  
なお、事業者が使用する室に至る通路が共同利用設備等を経由する場合は、通路として利用する経路について、有効幅員は片側居室の場合1,400mm、両側居室の場合1,600mm以上とすること。  
また、廊下に相当する部分については全て。

#### (ウ) P S、E P S

### 3 面積の算定方法

- (1) 壁芯で算出すること。
- (2) 部屋ごとに小数第3位切捨てとすること。
- (3) 各住戸外部から管理するP S及びMBは各住戸の床面積に含まない。

## 第4 住戸基準

### 1 必須設備

原則として、各住戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。ただし、「第5 1」の基準に適合する共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、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場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。

### 2 台所

コンロ（固定されたものに限る）、シンク及び調理台を1組以上備えていること。  
(幅1,200mm以上であること)

### 3 水洗便所

- (1) 出入口の有効幅員は750mm以上であること。
- (2) 腰掛式の便器であること。
- (3) 立ち座りのための手摺が設けられていること。
- (4) 長辺が内法寸法で1,300mm以上であること。
- (5) 便器の前方または側面について、便器と壁の距離が500mm以上であること。
- (6) 特定寝室の存する階にあること。

### 4 収納設備

- (1) 造り付けまたは入居者の安全に配慮して床、壁に固定すること。
- (2) 大きさはクローゼット程度（洋服が掛けられる程度）とし、下足入れとは別に設けること。

## 5 洗面設備

適切な大きさの洗面器を備えること。

## 6 浴室

- (1) 出入口の有効幅員は600mm以上であること。
- (2) 浴槽が備えられていること。
- (3) 浴槽の出入のための手摺が設けられていること。
- (4) 短辺は内法寸法で1,300mm以上（一戸建ての住宅以外は1,200mm以上）であること。
- (5) 面積は内法寸法で2m<sup>2</sup>以上（一戸建ての住宅以外は1.8m<sup>2</sup>以上）であること。
- (6) 出入口の段差は次のいずれかであること。
  - ア 20mm以下の単純段差。
  - イ 浴室内外の高低差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下とし、かつ手摺を設置したもの。

## 7 脱衣室

- (1) 出入口の有効幅員は750mm以上であること。
- (2) 衣類の着脱のための手摺、または手摺下地を設けること。

## 8 玄関

- (1) 出入口の有効幅員は750mm以上であること。
- (2) くつずりと玄関外側の高低差が20mm以下であること。
- (3) くつずりと玄関土間の高低差が5mm以下であること。
- (4) 上がりかまち部において、昇降の必要がある場合、または靴の着脱が必要な場合は、手摺または手摺下地を設けること。

## 9 通路

有効幅員が780mm（柱等の箇所にあっては750mm）以上であること。

## 10 バルコニー

- (1) 接地階を有しない住戸のバルコニー出入口の段差は次に掲げる基準に適合していること。
  - ア 180mm以下の単純段差。
  - イ 1段以下の踏み段（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以上のものに限る。以下同じ）を設けた360mm以下の単純段差。ただし、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は180mm以下の単純段差とする。
  - ウ 250mm以下の単純段差とし、かつ手摺または手摺下地を設けたもの。
  - エ 屋内側及び屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差とし、かつ手摺または手摺下地を設けたもの。
  - オ 1段以下の踏み段を設けたまたぎ段差で、屋内側の高さが180mm以下で屋外側の高さが360mm以下とし、かつ手摺または手摺下地を設けたもの。ただし、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は180mm以下の単純段差とする。

- (2) 転落防止のための手摺は次に掲げる基準に適合していること。
- ア 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以上の高さに達するように設けられていること。
  - イ 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。
  - ウ 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。
- (3) 転落防止のための手摺の手摺子で床面及び腰壁等（高さが650 mm未満の場合に限る。）からの高さが800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110 mm以下であること。

## 11 特定寝室

- (1) 面積は内法寸法で 9 m<sup>2</sup>以上であること。
- (2) 特定寝室の範囲は原則整形なものとし、台所、浴室、脱衣室、洗面、収納、通路を除くものとする。

## 12 2階以上の窓

- (1) 2階以上の窓は次に掲げる基準に適合していること。
  - ア 窓台等が外部の地面、床等から高さ 1 m以下のもの
  - イ 固定窓または開閉制限のある窓
  - ウ 窓台等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、転落防止のための手摺が床面から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。
  - エ 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、転落防止のための手摺が窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。
  - オ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、転落防止のための手摺が床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
  - カ その他転落のおそれのないもの。
- (2) 転落防止のための手摺の手摺子で床面及び窓台等（高さが650 mm未満の場合に限る）からの高さが800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110 mm以下であること。

## 13 段差

日常生活空間内の床が、5mmを超える段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあっては、この限りではない。

- ア 玄関の出入口の段差で「第4 8 玄関 (2)(3)」の基準に適合するもの。
- イ 玄関の上がりかまちの段差で「第4 8 玄関 (4)」の基準に適合するもの。
- ウ 勝手口等の出入口及び上がりかまち
- エ 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が300mm以上450mm以下のもの
  - (ア) 介助用車椅子の移動の妨げとならない位置に存すること。
  - (イ) 面積が3m<sup>2</sup>以上9m<sup>2</sup>（当該居室の面積が18m<sup>2</sup>以下の場合にあっては、当該面積の1/2）未満であること。
  - (ウ) 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。
  - (エ) 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。
  - (オ) その他の部分の床より高い位置にあること。
- オ 浴室の出入口の段差で「第4 6 浴室 (6)」の基準に適合するもの。
- カ 接地階を有する住戸のバルコニーの出入口の段差。
- キ 接地階を有しない住戸のバルコニーの出入口の段差で「第4 10 バルコニー (1)」の基準に適合するもの。

## 14 住戸内の階段

- (1) 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置されている場合はこの限りではない。
  - ア 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。
  - イ 跡込みが30mm以下であること。
  - ウ ア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、ア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。
    - (ア) 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
    - (イ) 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
    - (ウ) 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
  - (2) 手摺が少なくとも片側（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。
  - (3) 開放階段の場合、次に掲げる基準に適合する手摺を設けること。（開放されている側に限る）
    - ア 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、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。

- イ 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。
- ウ 転落防止のための手摺の手摺子で踏面の先端及び腰壁等（高さが650 mm未満の場合に限る。）からの高さが800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110 mm以下であること。

## 15 住戸内の開放廊下

住戸内に開放廊下がある場合は、次の基準に適合する手摺を設けること。（開放されている側に限る）

- ア 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm以上の高さに達するように設けられていること。
- イ 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。
- ウ 手摺の手摺子で床面及び腰壁等（高さが650 mm未満の場合に限る。）からの高さが800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110 mm以下であること。

## 第5 共同利用設備基準

### 1 共用部分に共同して利用するための適切な設備

#### (1) 共同台所

- ア 共同台所は、住戸のある各階に設けること。ただし、他の階の台所において食堂が併設され、エレベーターにより自由に行き来し使用できる場合は各階に備えているものとする。
- イ 入居者専用とし、事業者や併設施設利用者が使用しないこと。
- ウ 「第4 住戸基準 2 台所」の基準に適合すること。

#### (2) 共同収納設備

- ア 住戸のある各階に、壁、建具等により区画された室を設け、戸数と同数以上の施錠可能な収納設備を備えること。
- イ 「第4 住戸基準 4 収納設備」の基準に適合すること。

#### (3) 共同浴室

- ア 住戸のある各階に、浴室を備えていない戸数20戸までは2室以上の浴室を備えること。ただし、エレベーターにより住戸のある各階から浴室のある階まで、階段を使用せず移動できる場合は同一の階とみなすことができる。
- イ 住戸が20戸を超える場合は10戸につき1以上を増やした浴室を備えること。（端数切り上げ）
- ウ 「第4 住戸基準 6 浴室」の基準に適合すること。
- エ 浴室数の算定は室ごとの数とする。
- オ 脱衣室が「第4 住戸基準 7 脱衣室」の基準に適合すること。また、浴室と同数の脱衣室を設けること。ただし、カーテン等で適切に区画できる場合はこの限りではない。

## 2 その他の共同利用設備等

### (1) 共同水洗便所

「第4 住戸基準 3 水洗便所」の(1)から(5)までの基準に適合すること。

### (2) 共同居間

机、椅子等が適切に配置できるまとまったスペースとし、廊下に椅子を設置しただけのものは該当しない。

## 3 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。

### (1) 段差

ア 5mmを超える段差のない構造であること。

イ 共用廊下の床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。

(ア) 勾配が1/12 以下（高低差が80 mm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。

(イ) 段が設けられている場合にあっては、当該段が次に掲げる基準に適合していること。

a 踏面が240 mm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650 mm以下であること。

b 蹴込みが30 mm以下であること。

c 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。

d 手摺が、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。

### (2) 手摺

ア 手摺が共用廊下の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。

(ア) 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摺を設けることのできない部分

(イ) エントランスホール、その他手摺に沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

イ 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。

(ア) 転落防止のための手摺が、腰壁等の高さが650 mm以上1,100 mm未満の場合にあっては床面から1,100 mm以上の高さに、腰壁等の高さが650 mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100 mm以上の高さに設けられていること。

(イ) 転落防止のための手摺の手摺子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが650 mm未満の場合に限る。）からの高さが800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110 mm以下であること。

#### 4 共用階段

主たる共用の階段は、次の基準に適合すること。

- (1) 踏面が240 mm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650 mm以下であること。
- (2) 跡込みが30 mm以下であること。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にあってはこの限りではない。
- (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) 手摺が、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。
- (5) 直接外部に開放されている階段にあっては、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。
  - ア 転落防止のための手摺が、腰壁等の高さが650 mm以上1,100 mm未満の場合にあっては踏面の先端から1,100 mm以上の高さに、腰壁等の高さが650 mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100 mm以上の高さに設けられていること。
  - イ 転落防止のための手摺の手摺子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さが650 mm未満の場合に限る。）からの高さが800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110 mm以下であること。
- (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にあっては、当該階から建物出入口の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900 mm以上であること。

#### 5 エレベーター

- (1) 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ること。
- (2) 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。
  - ア エレベーターの出入口の有効な幅員が800 mm以上であること。
  - イ エレベーターホールに一辺を1,500 mmとする正方形の空間を確保できるものであること。
  - ウ 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。ただし、次のいずれかの基準に適合する場合はこの限りではない。
    - (ア) 勾配が1/12以下の傾斜路及び段の併設
      - a それぞれの有効な幅員が900 mm以上であること
      - b 手摺が、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。
      - c 段は次に掲げる基準に適合していること。
        - (a) 踏面が240 mm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650 mm以下であること。
        - (b) 跡込みが30 mm以下であること。

- (c) 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。
  - (d) 手摺が、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。
- (イ) 高低差が80mm以下で勾配が1/8 以下の傾斜路
    - a 有効な幅員が1,200mm以上であること。
    - b 手摺が、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。
  - (ウ) 勾配が1/15 以下の傾斜路
    - a 有効な幅員が1,200mm以上であること。
    - b 手摺が、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。

## 第6 例外規定

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年四月六日法律第二十六号）の規定を全て満たし、かつ、住宅の性能がこの指針と同等以上のものであると認められる場合においては、この指針によらないことができる。

## 附則

この指針は、令和7年10月1日以降にサービス付き高齢者向け住宅事業の登録申請をする住宅について適用する。