

第Ⅱ編 サービス付き高齢者向け住宅の 計画手法に関する各論

第2章 建築・設備設計について

第3章 生活支援サービス設計について

第4章 サービス管理実務について

第2章 建築・設備設計について

本章では、建築・設備設計のハード計画の観点から、安全・安心で快適なサービス付き高齢者向け住宅を計画する上での計画目標を示し、各目標を実現する上での具体的な計画上のポイントや留意点、配慮事項等について述べる。

2.1 建築・設備設計(ハード計画)の基本的視点

2.1.1 サービス付き高齢者向け住宅のハード面の登録基準

サービス付き高齢者向け住宅のハード面での登録基準は、「各居住部分の床面積」、「構造及び設備(加齢対応構造等であるものを除く)」、「加齢対応構造等」について定められており(高齢者住まい法第7条関係)、その概要は表2.1のようになる。

表 2.1 サービス付き高齢者向け住宅のハード面での登録基準の概要

①各居住部分 ※の床面積	- 各居住部分が床面積 25 m²以上であること。 - 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が、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、18 m²以上とする。
②構造及び設備(加齢対応構造等であるものを除く)	- 各居住部分が台所、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、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。
③加齢対応構造等	- 次の1)、2)のいずれかの基準を満たすこと。 1)新築等の場合 〈高齢者の居住の安定確保に関する法律第54条第一号ロに規定する基準〉 - 新築により整備される場合は次の①から⑨の基準を満たすこと。既存の建物の改良による整備の場合(用途の変更を伴うものを含む。)も原則次の①から⑨の基準を満たすこと。 ① 床は、原則として段差のない構造のものであること。 ② 主たる廊下の幅は、78cm(柱の存する部分にあっては、75cm)以上であること。 ③ 主たる居室の出入口の幅は 75cm 以上とし、浴室の出入口の幅は 60cm 以上であること。 ④ 浴室の短辺は 130cm(一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、120cm)以上とし、その面積は2m²(一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、1.8 m²)以上であること。 ⑤ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。 $T \geq 19.5 \quad R/T \leq 22/21 \quad 55 \leq T+2R \leq 65$ ・T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。 - T:踏面の寸法(単位:cm) R:けあげの寸法(単位:cm) ⑥ 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。 $T \geq 24 \quad 55 \leq T+2R \leq 65$ ⑦ 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。

表 2. 1 サービス付き高齢者向け住宅のハード面での登録基準の概要(つづき)

	⑧ 階数が3以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。 ⑨ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。 …【高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第1項第九号の国土交通大臣の定める基準(最終改正:平成 23 年国土交通省告示 1016 号)】参照 2) 既存の建物の改良の場合でやむを得ないと認められる場合〈高齢者の居住の安定確保に関する法律第 54 条第一号ロに規定する基準に準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準〉 ・既存の建物の改良(用途の変更を伴うものを含む。)により整備されるサービス付き高齢者向け住宅において、建築材料又は構造方法により、法第 54 条第一号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でないと認められる場合は、次の①から⑤の基準を満たすこと。 ① 床は、原則として段差のない構造のものであること。 ② 居住部分内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。 $T \geq 19.5 \quad R/T \leq 22/21 \quad 55 \leq T+2R \leq 65$ ③ 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。 $T \geq 24 \quad 55 \leq T+2R \leq 65$ ④ 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。 ⑤ その他国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準に適合すること。 …【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第10条第五号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準(平成 23 年 10 月 7 日厚生労働省・国土交通省告示第 2 号)】参照
--	--

※ 賃貸住宅にあっては住戸をいい、有料老人ホームにあっては入居者ごとの専用部分をいう。以下では、これらをあわせて「住戸専用部分」という。

参考:文献 1)・「制度について・高齢者住まい法関係告示」の情報等をもとに作成

2. 1. 2 建築・設備設計に必要な視点

サービス付き高齢者向け住宅において、入居者の生活の安全・安心のためには、状況把握サービス、生活相談サービス、食事サービス等の生活支援サービスが重要となるが、安全かつ確実なサービス提供をする上で、その基礎となるのはハードとしての「住宅」の性能及び仕様である。

特に、要介護状態になっても暮らしやすいよう、安全で快適な生活をサポートするには、低下する身体機能に合わせた生活動線や、効率的で安全なサービス提供を可能とするサービス動線・介護動線等について詳細に検討することが必要不可欠となる。これらの動線計画は、職員やスタッフにとっての状況把握サービス、食事サービス、介護看護サービス等のサービス提供のしやすさや、入居者にとっての転倒骨折等のリスク軽減に直結している。

サービス付き高齢者向け住宅は、ハード面について言えば、住戸専用部分の床面積・設備やバリアフリーに係る登録基準に合致すれば開設することはできるが、長期安定的な経営やサービス提供を行うためには、登録基準を前提としつつ、入居者の日常生活の移動の安全性やしやすさ、転倒・転落等の事故予防、職員やホームヘルパー等のサービス提供のしやすさ等の視点から、建築・設備設計を詳細に検討する必要がある。

サービス付き高齢者向け住宅の建築・設備設計においては、次の5つの視点が重要となる。

1) 安全性・安心性

高齢者が住み慣れた自宅を離れて、サービス付き高齢者向け住宅への入居を希望する最大の理由は、「安全・安心に暮らせる」ことである。高齢者の生活の安全・安心に最大限の配慮をすることは、サービス付き高齢者向け住宅を開設する事業者の義務である。

近年、介護保険施設や高齢者住宅内で発生した転倒・骨折についての裁判が増えているが、事業者の責任が問われるのは、「職員やホームヘルパー等の直接的なミスによる事故」だけではない。共用廊下やエレベーター等の建物・設備の安全対策に問題があったと判断されれば、高齢者住宅事業者の安全配慮義務違反が問われることになる。

直接的な原因は、「入居者の身体機能低下」や「ホームヘルパーの介助ミス」であっても、その陰には、建物・設備の瑕疵や入居者との不適合等のハード面での問題が隠れている事故も少なくない。入居者の安全な生活を守るためには、高齢者の身体機能の低下を想定し、サービス提供の実務と一体となった、高い安全性をもつ建物・設備の検討が不可欠である。

2) 安定性

サービス付き高齢者向け住宅は、補助金の投入や税制優遇が行われていることからわかるように公益性・社会性の高い事業である。また同時に、高齢者の人生最後の「終の棲家」となりうる住宅事業であるため、30年、40年という長期安定的な経営及びサービス提供が不可欠である。

建築・設備設計についても同じことが言える。経営を継続する中で、入居者は入れ替わるが、建物や設備は何十年もの長期にわたって継続利用できる安定したものとして設計しなければならない。定期的なメンテナンス、建物価値を維持しつづけるための計画的な修繕や、数十年に一度は、外壁や電気系統、給水系統等の大規模修繕も必要になる。当初の建築コストが安くても、耐用年数が低く、メンテナンスや修繕に多額の費用がかかるようであれば「安定的な建物・設備」だとは言えない。また、建物・設備は、電気代等の光熱費にも大きく関係してくるため、長期安定経営の視点から、安定性の高い建物・設備を設計するうえで必要な備品を選択しなければならない。

3) 可変性

高齢者の最大の特徴は、加齢や疾病によって身体機能が低下することにある。入居当初は自立歩行していた高齢者も、やがて車いすが必要となり、自走から介助車いす、いずれは寝たきりとなる。また、自分でトイレに行って排泄をしていた人も、トイレへの移動や移乗介助が必要となり、尿意や排泄機能が低下し、いずれはオムツ利用となることが想定される。

「可変性」は、こうした高齢者の要介護状態の変化に、どのようにハードとして対応するのかという視点であり、一般の賃貸住宅にはない高齢者住宅の建築・設備設計に特有の視点である。一般の賃貸住宅の場合、入居者の生活ニーズの変化等には「住み替え」で対応することになるのが通常であるが、高齢者住宅の場合、入居者（特に要介護高齢者）は何度も住み替えをすることは難しいため、事業者がその変化を想定し、対応できる設計上の工夫を行うことが求められる。

また、可変性は、入居者個別の変化への対応だけでなく、入居者全体の平均要介護度の変化への対応の視点も重要となる。例えば、エレベーターは、自立歩行の高齢者ばかりであれば、一度の昇

降で9人～13人程度の移送が可能であるが、車いすの高齢者になると2～4人しか移送できなくなってしまう。十分な輸送能力が確保されていなければ、一日3度の食事だけでエレベーター前が大混乱し、ぶつかり事故や挟み込み事故が増えることになる。

入居者全体の平均要介護度の変化は、食堂の広さや共用浴室の機能等にも関わってくるため、建築・設備設計の中で、その変化を十分に想定していなければ、サービス付き高齢者向け住宅は経営できない。

4) 汎用性

可変性と同様に、高齢者住宅の建築・設備設計に特有の視点として重要になるのが「汎用性」である。

高齢者といっても、その身体状況、要介護状態は一人ひとり違うため、「多様な身体状態の高齢者に対応できる建物・設備」が必要になるということである。例えば、半身麻痺で車いす利用の高齢者と言っても、その麻痺が右半身なのか左半身なのかによって、建物・設備の使いやすさは変わってくる。住戸専用部分のトイレの同じ位置に、同じ形状の手すりが設置されているところがあるが、その使い勝手は、左右麻痺の有無、背の高さ、排泄介助の必要性等の一人ひとりによって異なる。「右麻痺の自走車いすの高齢者だけにピッタリな手すり」等の特定の高齢者だけにカスタマイズされた仕様は、様々入居者が生活する高齢者住宅としては望ましくない。

この汎用性は、共用浴室の入浴設備の選択等にも大きく関わってくる。様々な心身特性を持つ高齢者が生活する住宅であるため、寝たきりの高齢者を対象とした「特殊浴槽」等が必要とされる場合もあるが、高額で特殊な浴槽が週に数回しか使われず、「一般浴槽」が不足するという状況が起こるのは問題である。

一つひとつの設計や設備の選択においては、ターゲットとする高齢者の身体状況とその変化を十分に検討し、できるだけ多くの高齢者が安全に利用できる「汎用性」の視点が不可欠である。

5) 効率性

サービス付き高齢者向け住宅における生活支援サービスは、「朝食時の一斉安否確認」、「複数の介護職員による流れ作業の入浴介助」といった前時代の施設のイメージである「集団ケア」ではなく、入居者それぞれの生活リズム・個別ニーズに合わせて生活支援サービスが提供される「個別ケア」が基本となる。

ただし、営利目的の事業であるため、それぞれの入居者の生活ニーズを基礎とした個別ケアをどうすれば最も効率的かつ効果的に行うことができるかという視点は必要不可欠である。

効率性の検討は、少ない職員数で、より質の高いサービスを安全に提供するためには、どのような建物機能の配置がふさわしいか、どのようなサービス動線が最も効率的なのかを追求することである。声かけや見守りといった状況把握サービスに係る間接的なケアだけでなく、特に重度の要介護高齢者が増えてくると、安否確認、食事、介護等の提供するサービス量が増加するため、サービスをいかに効率的に提供するかという視点はより重要になってくる。

それは、経営の効率化だけでなく、入居者のQOL（生活の質）の向上や、サービス提供上の事故や入居者トラブルの削減等につながる高い安全性の向上、さらにはサービスのしやすさを高めることによって、職員が働きやすい労働環境をつくることにもつながっていく。

2. 1. 3 建築・設備設計に係る配慮事項

上記の5つの視点を踏まえ、本章では、安全・安心なサービス付き高齢者向け住宅の「建築・設備設計（ハード設計）」の視点として、次の8つの建築・設備設計の計画目標を設定し、各計画目標を実現するうえで考慮すべき計画項目、各計画項目の具体的なポイントや留意点、配慮事項等について記載している。

【建築・設備設計の計画目標】

〈安全性及び利便性を基礎とした立地計画〉

計画目標 1. 安全性及び利便性を基礎とした土地の選定

〈防災安全性及び防犯安全性を基礎とした建築・設備設計〉

計画目標 2. 地震・自然災害安全性の確保

計画目標 3. 火災安全性の確保

計画目標 4. 避難安全性の確保

計画目標 5. 防犯安全性の確保

〈日常生活の安全性を基礎とした建築・設備設計〉

計画目標 6. 共用部分の生活安全性の確保

計画目標 7. 住戸専用部分の基本性能及び生活安全性の確保

〈QOLの向上に配慮した建築・設備設計〉

計画目標 8. QOLの向上に配慮した共用空間及び設備の整備

なお、建築・設備設計（ハード設計）の水準は、単に示された考え方や水準を満たせば良いというものではなく、その内容を高齢者住宅事業者や設計者が自らの感性で捉え直すことが重要であり、高齢者の生活や、身体的な特性や動作等の実際を状況的にイメージすることが大切である。

例えば、来訪・外出時のアプローチでの車の乗降でも、「高齢者が安全に乗降できるスペースが確保されているか」だけでなく、「車椅子の高齢者はどうか」、「雨天の場合はどうか」、「ワゴンタイプのリフト車の乗降介助はスムーズにできるか」、「家族が駐車場から車を回してくる間、高齢者はどこで待っているのか」、「車椅子の高齢者が数人で外出する場合はどうか」など、検討すべき項目は多岐にわたる。

敷地面積や敷地形状等の敷地の計画条件とその法規制の中で、入居者の生活や介助者の動きをどれだけ豊かにイメージできるのかによって、サービス付き高齢者向け住宅のハード空間としての優劣は大きく変わってくる。

さらに、高齢化の進展にともなって、高齢者の生活に適した建築素材や関連設備、介護関連機器は日進月歩で進んでおり、介護ロボットやIT関連機器等の先進技術も高齢者の生活を大きく変えることになると考えられる。高齢者住宅事業者は、常に、それらの情報に対するアンテナを高く上げておかなければならない。

サービス付き高齢者向け住宅は、民間の高齢者住宅事業であり、それぞれの事業者の創意工夫やノウハウによって、安全・安心で快適な生活を送ることのできる住宅として市場における商品力を高めていくことが求められている。

2. 2 安全性及び利便性を基礎とした立地計画

計画目標	1. 安全性及び利便性を基礎とした土地の選定 サービス付き高齢者向け住宅の計画地の選定にあたっては、高齢者の身体的特徴を踏まえ、災害安全性や生活安全性の高い立地の確保を基本とし、生活利便性や交通利便性の確保も重要な視点となる。
解説	
1. 1 災害安全性の確保	高齢者は災害時には避難弱者や災害弱者となりやすいことから、災害に対する安全性の確保を基本とした敷地選定をする必要がある。都道府県や市町村が策定するハザードマップや防災マップ等を活用し、火災や地震、水害に対する災害安全性の高い立地の確保が求められる。また、土壌汚染や類焼の危険性がないこと等のも、立地検討の重要なポイントとなる。 1) 地盤の安全性 ■計画の視点 ➤ 地震の発生時等の地盤の安定性の確保に向けて、次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 土地の履歴を確認する。 ② 地盤の許容応力度又は許容支持力のいずれかの数値及びその根拠となる地盤調査方法等を確認する。 ③ 地盤改良を行っている場合は、地盤改良の方法を確認する。 2) 土砂災害からの安全性 ■計画の視点 ➤ 土砂災害からの安全性の確保のため、次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 土砂災害危険箇所や土砂災害警戒区域内に立地していない。 ② やむを得ず土砂災害危険箇所等に立地する場合は、建物の構造の強度等に特に配慮するとともに、避難場所まで入居者全員を安全に避難させるためのマニュアルを策定し、内容は職員に周徹底する。また、防災訓練を、法律に定められた要件に基づいて年1回以上実施する。 3) 浸水からの安全性 ■計画の視点 ➤ 津波・高潮・河川氾濫等による浸水からの安全性の確保のため、次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 洪水、津波、高潮、河川氾濫等による浸水想定区域等に立地していない。 ② やむを得ず浸水想定区域等に立地する場合は、できる限り想定水深の浅い立地を選び、かつ、避難場所まで入居者全員を安全に避難させるためのマニュアルを策定し、内容は職員に周知徹底する。また、浸水を想定した防災訓練を、法律に定められた要件に基づいて年1回以上実施する。 4) 土壌汚染に係る安全性 ■計画の視点 ➤ 土壌汚染を原因とする健康被害を防ぐため、次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 土壌汚染対策法にかかる措置区域内に立地していない。 ② 土壌汚染の可能性のある土地の履歴（化学工場やメッキ工場としての土地利用の有無等）を確認する。 ③ ②で土壌汚染の可能性がある場合は、試料採取等の調査を行い、その数値が健康上問題のないことを確認する。 ④ 土壌改良を行っている場合は、土地改良の方法及びその後の数値が問題のないことを確認する。

1. 1 災 害 安 全 性 の 確 保	5) 爆発・類焼等に係る安全性 ■計画の視点 ➤ 近隣での爆発や火災等に伴う被害を防ぐために、次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 近隣に爆発火災や有毒ガス発生の可能性のある化学工場等がない。 ② 類焼を防ぐため、近隣の住宅と過度に密着していない。
1. 2 生 活 安 全 性 の 確 保	高齢者は、歩行が不安定となることから交通事故のリスクが高くなる。特に、坂道や段差の多い場所では転倒や車いすのコントロール不能による激突、骨折、死亡等の重大事故も発生していることから、立地の選定においては、ターゲットとなる高齢者の生活を十分に想定し、安全性を確保することが必要となる。また、交通量の多い道路に面していないこと等の、周辺道路の交通安全性が確保されていることに加え、騒音や排気ガス等が少なく、高齢者の健康に適した環境であることも立地検討の重要なポイントである。 1) 交通事故からの安全性 ■計画の視点 ➤ 交通事故からの安全性の確保のため、次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 高齢者住宅の玄関（出入口）が、前面道路に直接面していない。 ② 前面道路での交通事故を防ぎ、安全に車の乗り降りができるよう、敷地内に自家用車や福祉車両が乗り入れることができるスペースがある。 ③ 敷地が面する道路は、十分な幅員の歩道がある等の、安全性に配慮されている。（特に、自立度の高い高齢者もターゲットとしている場合は、駅やバス停、周辺商業エリア、診療所等へのアクセス、散歩のルート等に十分配慮する。） 2) 歩行・移動中の事故からの安全性 ■計画の視点 ➤ 敷地内及び敷地周辺の歩行中の事故からの安全性の確保のため、次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 原則、敷地内には、車いす移動や自立歩行の妨げとなる段差や傾斜がない。 ② 段差や傾斜がある場合は、手すりやスロープを設けるなど、建築設計において十分に配慮する。 ③ 敷地周辺に、自立歩行や車いす移動の妨げとなる段差や傾斜が少ない。（特に、自立度の高い高齢者もターゲットとしている場合は、駅やバス停、周辺商業エリア、診療所等へのアクセス、散歩のルート等に十分配慮する。） 3) 騒音・排気ガス等の周辺環境の健康性 ■計画の視点 ➤ 騒音や排気ガス等の周辺環境に起因する健康被害を防ぐため、次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 工場排煙や排気ガス等が少なく、高齢者の健康に適した環境である。 ② 騒音や振動が少なく、高齢者の健康に適した環境である（ただし、自立高齢者を主なターゲットとする場合は、利便性の確保も重要な視点となる。なお、騒音が気になる場合、二重サッシの導入等の騒音対策に十分に配慮する）。 4) その他の生活安全性の確保 ■計画の視点 ➤ 入居者が安心して生活できるとともに、万一の災害時等に地域からのサポートを得ることができるよう、次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 夜間の状況把握サービスを外部事業者へ委託等している場合、外部事業者との連携（緊急時の短時間での駆けつけ等）が十分に考慮された立地である。 ② 高齢者住宅を開設するうえで、日常における良好なコミュニティの形成や万一の災害時等の地域協力関係を円滑に構築できるよう、周辺住民と良好な関係が築かれている立地（土地）である。

1. 3 生活関連サービスへのアクセス性の確保	高齢者は、慢性疾患等の罹患率が高く、また身体機能の低下や疾病等による介護サービスに対するニーズが高くなることから、立地においては医療機関や介護サービス事業者とのアクセスを十分に配慮しなければならない。 また、特に自立高齢者を主なターゲットとする場合、スーパーマーケットやコンビニ、金融機関や行政機関、理美容室等の生活利便施設や、交通機関へのアクセス性が確保されていることも重要となる。 1) 医療機関へのアクセス ■計画の視点 ➤ 高齢者は罹患率が高いことから、急変時の対応や通院の利便性の確保のため、周辺に高齢者の受診頻度の高い診療科目を有する医療機関が立地している。 ➤ 次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 自分で受診可能な自立度の高い高齢者を主なターゲットとする場合は、徒歩圏内に医療機関がある、または医療機関までの公共交通等のアクセスに優れていること。 ② 入居者の医療機関の利用の選択肢を広げるため、徒歩圏内又は公共交通のアクセスに優れた場所に、複数の医療機関があることが望ましい。 ③ 診療所は徒歩で 10 分圏内にあることが望ましい。 ④ 夜間の急変等を想定し、救急指定病院が車で 15 分以内にあることが望ましい。 2) 介護サービス事業所へのアクセス ■計画の視点 ➤ 身体機能の低下や疾病等による介護サービスに対するニーズが高くなることから、当該高齢者住宅をエリアとする介護サービス事業所が周辺に立地していること（当該高齢者住宅が一般型特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合を除く）。 ➤ 次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 周辺に、少なくとも訪問介護、訪問看護、通所介護、及びリハビリ系（訪問リハビリ、通所リハビリ）の事業所が各 1 つ以上ある（定期巡回随時対応訪問介護看護を含む）。 ② 周辺の介護看護サービス事業所は、各事業所が提供している各サービスの運営状況評価が、いずれも立地する都道府県の平均値を上回っていることが望ましい。 ③ 各事業所へは、送迎サービスを利用して、10 分圏内にあることが望ましい。 ④ 入居者の介護サービス利用の選択肢を広げるため、①で示した利用可能な介護サービス事業所が複数あることが望ましい（少なくとも一つは、高齢者住宅の同一法人・グループ法人以外の事業所である）。 3) その他生活利便施設・交通機関等へのアクセス ■計画の視点 ➤ 自立高齢者が主なターゲットである場合等の、想定する入居者の生活ニーズに応じた、生活利便性が確保されていること。 ➤ 次の各視点を踏まえて、土地を選定する。 ① 自立高齢者をターゲットとしている場合等は、スーパーマーケットやコンビニ、金融機関や行政機関、理美容室等のアクセス性に優れていること。 ② 入居者の外出の機会を増やし、また家族の来訪等がしやすいよう、電車やバス等の公共交通機関へのアクセス性も確保されていること。
------------------------------------	---

2. 3 防災安全性及び防犯安全性を基礎とした建築・設備設計

(はじめに) サービス付き高齢者向け住宅の計画に係る法令上の取扱いと留意点

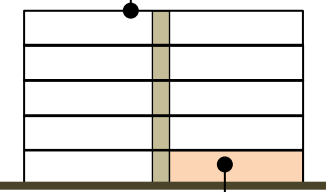
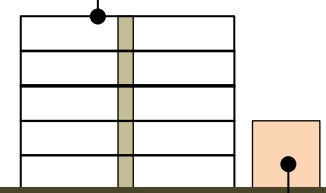
1) サービス付き高齢者向け住宅の計画に係る法律上の用途の取扱いについて

サービス付き高齢者向け住宅の計画にあたって、当該住宅において提供されるサービスの種類や住戸専用部分に備えている設備の種類等に応じて、建築基準法上は「共同住宅」又は「寄宿舍」、消防法上は「共同住宅」又は「有料老人ホーム」に類型される等の、法律上の用途の扱いが異なる。

また、この用途の扱いによって、計画上に適用される基準が異なる（表 2.2）。

例えば、消防法上、「共同住宅」と「有料老人ホーム」とでは、スプリンクラーや消火栓、自動火災報知設備の設置基準が異なり、「有料老人ホーム」として扱われると、より高い消防用設備の設置水準が求められることになる。

表 2. 2 サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法及び消防法上の用途の取扱いについて(概要)

サービスの提供の拠点		サービス提供	
		必須サービス(※1)のみ	付加サービス(※2)を提供
高齢者住宅の共用部分	サービス付き高齢者向け住宅  建物内の共用部分・併設施設がサービス提供の拠点	〈建築基準法〉 ・各住戸専用部分に便所・洗面所・台所を備えているものは、「共同住宅」として扱われることが多い。 〈消防法〉 ・「共同住宅」として扱われることが多い。	〈建築基準法〉 ・住戸専用部分に便所・洗面所・台所を備えていれば「共同住宅」、住戸専用部分に台所を備えていないもののうち、老人福祉法における有料老人ホームに該当するものは「老人ホーム」、老人福祉法における有料老人ホームに該当しないものは「寄宿舍」として取り扱われることが多い。 〈消防法〉 ・建物共用部分において付加サービスを提供する場合、「有料老人ホーム」として扱われる。
	サービス付き高齢者向け住宅  敷地内の高齢者住宅外の施設がサービス提供の拠点	〈建築基準法〉 ・各住戸専用部分に便所・洗面所・台所を備えているものは、「共同住宅」として扱われることが多い。 〈消防法〉 ・「共同住宅」として扱われることが多い。	〈建築基準法〉 ・各住戸専用部分に便所・洗面所・台所を備えているものは、「共同住宅」として扱われることが多い。 〈消防法〉 ・「共同住宅」として扱われることが多い。

※1: 状況把握(安否確認)サービス及び生活相談サービス

※2: 入浴、排せつもしくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理に係るサービス

参考: 後述 2) の国土交通省見解及び後述 3) の総務省消防庁の見解に基づき作成。また、文献 8) を参考とした。

この法的な扱いの違いは、建物・設備の整備コストに大きく影響するものであるが、サービス付き高齢者向け住宅は、災害弱者や避難弱者となりやすい高齢者や要介護高齢者が集まって生活する

住まいであることから、法律上の扱いが有料老人ホームであろうが、共同住宅や寄宿舍であろうが、入居者の安全・安心に最大限配慮した、高い災害安全性をもつ建築・設備設計に心がけることが必要である。

2) 建築基準法上の用途の取扱いの留意点

建築基準法上の用途の取扱いについては、国土交通省において次のような見解が示されている（「サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途の取扱いについて」（サービス付き高齢者向け住宅登録情報システム「他制度との関係 Q&A」より）。

【サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途の取扱いについての国土交通省の見解】

○サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途の取扱いは、

- ① サービスの提供状況、老人福祉法における有料老人ホームへの該当・非該当にかかわらず、各住戸専用部分に便所・洗面所・台所を備えているものは、「共同住宅」として取り扱う。
- ② 各住戸専用部分に便所・洗面所はあるが、台所を備えていないもののうち、
 - ・老人福祉法における有料老人ホームに該当するものは「老人ホーム」
 - ・老人福祉法における有料老人ホームに該当しないものは「寄宿舍」として取り扱う。

ただし、建築基準法上の用途の取扱いについては、特定行政庁が地方行政上の観点や個々の建築物の利用状況等を踏まえて総合的に判断するため、各特定行政庁によって異なる取扱いをしている場合もある。このため、計画地の特定行政庁における取扱いを、企画検討の早い段階で確認する必要がある。

【異なる取扱いをしているケース(例)】

○老人福祉法上の有料老人ホームであれば建築基準法上も有料老人ホーム(児童福祉施設等)となる。

3) 消防法上の用途の取扱いの留意点

消防法上の用途の取扱いについては、総務省消防庁から表 2.3 に示すような見解が示されている（平成 23 年 10 月 19 日消防庁予防課事務連絡「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に係る執務資料の送付について」）。

これによると、サービス付き高齢者向け住宅の営業形態、提供するサービス内容、サービス受給者の要介護度等を総合的に考慮して取扱いが判断されることになり、例えば、必須サービスのみの

表 2.3 消防法上の取扱いについての総務省消防庁の見解

消防法別表第1		サービス付き高齢者向け住宅の計画内容
5) 項口	寄宿舍、下宿又は共同住宅	状況把握サービス及び生活相談サービスのみの提供を受けている場合や個別の世帯ごとにより訪問介護等を受けている場合
6) 項口	老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム(主として要介護状態にある者を入居させるものに限る。)等	建物共用設備・施設において入浴や食事の提供等の福祉サービスの提供が行われる場合
6) 項ハ	老人デイサービスセンター、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター、有料老人ホーム(主として要介護状態にある者を入居させるものを除く。)等	

参考: 文献 10) をもとに作成

提供の場合は「5) 項ロ：寄宿舍、下宿又は共同住宅」、同一防火対象物内の共用設備・施設において入浴や食事の提供等の福祉サービスの提供が行われる場合は、「6) 項ロ又はハ：老人ホーム等（有料老人ホーム）」として扱う考え方が示されている。

ただし、消防法上の取扱いについても、各特定行政庁によって異なる取扱いをしている場合もあるため、計画地の特定行政庁における取扱いを、企画検討の早い段階で確認する必要がある。

【異なる取扱いをしているケース(例)】

- ・防火対象物の用途は建築基準法上の用途と同一としている。
- ・食事や入浴等の福祉サービスを提供する場合の用途は有料老人ホームとなる。
- ・食事や入浴等の福祉サービスを提供する拠点部分とサービス付き高齢者向け住宅部分が別の防火対象物となっても、建築基準法上の用途と同一とするため、住宅部分も有料老人ホームとして扱う。
- ・有料老人ホームとなったもののうち、要介護3以上の者が全戸数の過半の場合、防法別表第1の6 項ロの用途とする。

なお、消防法上の取扱いの違いによる消防用設備の設置基準を比較すると表 2.4 のようになる。

表 2.4 消防法上の取扱いの違いによる消防用設備の設置基準比較(その1)

	5)項ロ： 寄宿舍、下宿又は共同住宅	6)項ロ：老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム(主として要介護状態にある者を入居させるものに限る)等
防火管理者（第8条）	・地上3階以上で、収容人数※が50人以上	・地上3階以上で、収容人数が10人以上
自衛消防組織 （法第8条の2の5）	—	・地上4階以下で、延面積50,000㎡以上 ・地上5階以上10階以下で延面積20,000㎡以上 ・地上11階以上で、延面積10,000㎡以上
防災物品(法第8条の3)	・高さ31m超の高層建築物は防災物品を使用	・防災防火対象物として全てで防災物品を使用
消火器具 (令第10条)	① 延面積150㎡以上 ② 上記①以外の建築物の地階・無窓階・3階以上の階で、床面積50㎡以上	・全ての建築物
屋内消火栓設備 (令第11条)	① 延面積700㎡以上(耐火建築物は延面積1,400㎡以上、耐火建築物で内装を難燃材料とした場合は延面積2,100㎡以上) ② 上記①以外の建築物の地階・無窓階・4階以上の階で、床面積150㎡以上(耐火建築物は床面積300㎡以上、耐火建築物で内装を難燃材料とした場合は床面積450㎡以上)	① 延面積700㎡以上(耐火建築物は延面積又は耐火建築物で内装を難燃材料とした場合は1,000㎡以上) ② 上記①以外の建築物の地階・無窓階・4階以上の階で、床面積150㎡以上(耐火建築物は床面積300㎡以上、耐火建築物で内装を難燃材料とした場合は床面積450㎡以上)
スプリンクラー設備 (令第12条)	・地上11階以上の階	① 延面積275㎡以上 ② 地上11階以上の建築物の全部
屋外消火栓設備 (令第19条)	・床面積(平屋建ては1階の床面積、地上2階以上については1階及び2階の床面積の合計)が、耐火建築物では9,000㎡以上、準耐火建築物では6,000㎡以上、その他の建築物では3,000㎡以上	
自動火災報知設備 (令第21条)	① 延面積500㎡以上 ② 上記①以外の建築物の地階・無窓階・3階以上の階で、床面積300㎡以上 ③ 上記①以外の建築物の地階・2階以上の駐車場部分で、床面積200㎡以上 ④ 上記①以外の地上11階以上の階	・全ての建築物
ガス漏れ火災警報設備 (令第21条の2)	—	・地階の床面積が1,000㎡以上
漏電火災警報機 (令第22条)	① 延面積150㎡以上 ② 上記①以外の建築物で、契約電流容量50アンペアを超えるもの	① 延面積300㎡以上 ② 上記①以外の建築物で、契約電流容量50アンペアを超えるもの

表 2. 4 消防法上の取扱いの違いによる消防用設備の設置基準比較(その1)(つづき)

		5)項口: 寄宿舍、下宿又は共同住宅	6)項口: 老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム(主として要介護状態にある者を入居させるものに限る)等
消防機関へ通報する火災報知設備(令第23条)		・延面積 1,000 m ² 以上(消防機関へ常時通報できる電話を設置した場合は適用除外)	・全ての建築物
非常警報器具又は非常警報設備(令第24条)	器具	—	・収容人数 20 人以上 50 人未満
	非常ベル	・収容人数 50 人以上、又は、地階及び無窓階の収容人数 20 人以上	
	非常ベル及び放送設備	① 地上 11 階以上の建物、又は、地階の階数が 3 以上のもの ② 上記①以外の建築物で収容人数 800 人以上	① 地上 11 階以上の建物、又は、地階の階数が 3 以上のもの ② 上記①以外の建築物で収容人数 300 人以上
避難器具(令第25条)		① 2階以上の階又は地階(避難階及び 11 階以上の階を除く)で、収容人数 30 人以上(下階に別表第一(一)～(四)、(九)、(十二)イ、(十三)イ、(十四)、(十五)の用途がある場合は 10 人以上) ② 上記①以外の建築物で、3 階以上の階から地上又は避難階への直通階段が 2 以上設けられていない階で、収容人数 10 人以上	① 2階以上の階又は地階(避難階及び 11 階以上の階を除く)で、収容人数 20 人以上(下階に別表第一(一)～(四)、(九)、(十二)イ、(十三)イ、(十四)、(十五)の用途がある場合は 10 人以上) ② 上記①以外の建築物で、3 階以上の階から地上又は避難階への直通階段が 2 以上設けられていない階で、収容人数 10 人以上
誘導灯及び誘導標識(令第26条)		① 避難口誘導灯・通路誘導灯は、地階・無窓階及び 11 階以上の部分 ② 誘導標識は全ての建築物	① 避難口誘導灯・通路誘導灯は、全ての建築物 ② 誘導標識は全ての建築物
消防用水(令第27条)		① 敷地面積 20,000 m ² 以上で、床面積(平屋建ては 1 階の床面積、地上 2 階以上については 1 階及び 2 階の床面積の合計)が、耐火建築物では 15,000 m ² 以上、準耐火建築物では 10,000 m ² 以上、その他の建築物では 5,000 m ² 以上 ② 高さ 31m 超の高層建築物で、地階を除く延面積 25,000 m ² 以上	
連結送水管(令第29条)		・地上 7 階以上及び地上 5 階以上で延面積 6,000 m ² 以上	
非常コンセント設備(令第29条の2)		・地上 11 階以上の階	

※「収容人数」とは「当該防火対象物に出入し、勤務し、又は居住する者の数」をいう。以下、すべて同様。

参考:消防法及び同施行令をもとに作成。また、文献 8)を参考とした。

表 2. 4 消防法上の取扱いの違いによる消防用設備の設置基準比較(その2)

	6)項ハ: 老人デイサービスセンター、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター、有料老人ホーム(主として要介護状態にある者を入居させるものを除く)等
防火管理者(法第8条)	・収容人数が30人以上
自衛消防組織 (法第8条の2の5)	・地上4階以下で延面積50,000㎡以上 ・地上5階以上10階以下で延面積20,000㎡以上 ・地上11階以上で延面積10,000㎡以上
防災規制(法第8条の3)	防災防火対象物として全てで防災対象物品を使用
消火器具(令第10条)	① 延面積150㎡以上 ② 上記①以外の建築物の地階・無窓階・3階以上の階で、床面積50㎡以上
屋内消火栓設備 (令第11条)	① 延面積700㎡以上(耐火建築物は延面積又は耐火建築物で内装を難燃材料とした場合は1,000㎡以上) ② 上記①以外の建築物の地階・無窓階・4階以上の階で、床面積150㎡以上(耐火建築物は床面積300㎡以上、耐火建築物で内装を難燃材料とした場合は床面積450㎡以上)
スプリンクラー設備 (令第12条)	① 平屋建て以外の建築物は床面積6,000㎡以上 ② 地上11階以上の建築物の全部 ③ 地上4階以上10階以下の階で、床面積が1,500㎡以上 ④ 地階又は無窓階で、床面積1,000㎡以上
屋外消火栓設備 (令第19条)	・床面積(平屋建ては1階の床面積、地上2階以上については1階及び2階の床面積の合計)が、耐火建築物では9,000㎡以上、準耐火建築物では6,000㎡以上、その他の建築物では3,000㎡以上
自動火災報知設備 (令第21条)	① 延面積300㎡以上 ② 避難階以外の階で、避難階又は地上に直通する階段が2以上設けられていないもの ③ 上記①以外の建築物の地階・無窓階・3階以上の階で、床面積300㎡以上 ④ 上記①以外の建築物の地階・2階以上の駐車場部分で、床面積200㎡以上 ⑤ 上記①以外の地上11階以上の階
ガス漏れ火災警報設備 (令第21条の2)	・地階の床面積が1,000㎡以上
漏電火災警報機 (令第22条)	① 延面積300㎡以上 ② 上記①以外の建築物で、契約電流容量50アンペアを超えるもの
消防機関へ通報する火災報知設備(令第23条)	・延面積500㎡以上
非常警報器具又は非常警報設備(令第24条)	器具 ・収容人数20人以上50人未満 非常ベル ・収容人数50人以上、又は、地階・無窓階の収容人数20人以上 非常ベル及び放送設備 ① 地上11階以上の建物、又は、地階の階数が3以上のもの ② 上記①以外の建築物で、収容人数300人以上
避難器具(令第25条)	① 2階以上の階又は地階(避難階及び11階以上の階を除く。)で、収容人数20人以上(下階に別表第一(一)～(四)、(九)、(十二)イ、(十三)イ、(十四)、(十五)の用途がある場合は10人以上) ② 上記①以外の建築物で、3階以上の階から地上又は避難階への直通階段が2以上設けられていない階で、収容人数10人以上
誘導灯及び誘導標識 (令第26条)	① 避難口誘導灯・通路誘導灯は、全ての建築物 ② 誘導標識は全ての建築物
消防用水(令第27条)	① 敷地面積20,000㎡以上で、床面積(平屋建ては1階の床面積、地上2階以上については1階及び2階の床面積の合計)が、耐火建築物では15,000㎡以上、準耐火建築物では10,000㎡以上、その他の建築物では5,000㎡以上 ② 高さ31m超の高層建築物で、地階を除く延面積25,000㎡以上
連結送水管(令第29条)	・地上7階以上及び地上5階以上で延面積6,000㎡以上
非常コンセント設備 (令第29条の2)	・地上11階以上の階

参考：消防法及び同施行令をもとに作成。また、文献8)を参考とした。

計画目標	2. 地震・自然災害安全性の確保 高齢者は災害発生時には避難弱者・災害弱者となりやすいことから、地震等の自然災害に対する安全性が確保されているとともに、発災後の入居者の生命・生活を維持するための措置が講じられている必要がある。						
解説							
2. 1 地震・自然災害に対する建物の安全性の確保	サービス付き高齢者向け住宅は、災害発生時には避難弱者・災害弱者となりやすい高齢者や要介護高齢者が集まって生活していることから、地震や浸水等の自然災害に対して、高い安全性が確保された住宅として供給される必要がある。 1) 耐震性能 ■計画の視点 ➤ 建築基準法に基づく耐震性を確保する。 ➤ 車いす利用等の要介護高齢者を主なターゲットとする場合は、住宅性能表示制度に基づく耐震等級（倒壊等防止）2以上の水準の耐震性能が確保されていることがより望ましい。 ➤ 1981年6月1日以前に建築確認を受けた建物を改修して整備する場合は、耐震診断の実施又は耐震改修の実施により、耐震性能が確保されていることを確認する（既存建物の改修によりサービス付き高齢者向け住宅を供給する場合は、耐震改修促進法の基準を満たすものを含む）。 参考 2. 1 住宅性能表示基準における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） <table border="1" data-bbox="360 958 1386 1173"> <tr> <td>等級3</td><td>極めて稀に(数百年に一年程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度</td></tr> <tr> <td>等級2</td><td>極めて稀に(数百年に一年程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度</td></tr> <tr> <td>等級1</td><td>極めて稀に(数百年に一年程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)に対して倒壊、崩壊等しない程度</td></tr> </table> ※住宅性能表示基準(その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止))にて免震建築物であるとされたものを除く 2) 浸水等への安全性能 ■計画の視点 ➤ 土砂災害危険箇所や土砂災害警戒区域内に立地している場合、想定される被害状況や周辺環境に応じて、避難方法や建物の強度、居室配置等を十分に検討する。 ➤ 洪水、津波、高潮、河川氾濫等が想定される場合、想定される被害状況や周辺環境に応じて、避難方法や建物の強度、居室配置等を十分に検討する。	等級3	極めて稀に(数百年に一年程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度	等級2	極めて稀に(数百年に一年程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度	等級1	極めて稀に(数百年に一年程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)に対して倒壊、崩壊等しない程度
等級3	極めて稀に(数百年に一年程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度						
等級2	極めて稀に(数百年に一年程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度						
等級1	極めて稀に(数百年に一年程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)に対して倒壊、崩壊等しない程度						
2. 2 災害発生後の生命・生活の維持対策	身体機能が低下した高齢者や要介護高齢者が入居者となることから、地震や自然災害の発生に備えた生活物資の備蓄及び非常設備の管理対策に取り組み、避難生活における入居者の生命・生活の維持のための対策を講じる必要がある。 1) 生活物資の備蓄 ■計画の視点 ➤ 大規模災害時の物流、流通機能やライフラインの停止を想定し、一定期間（3日以上）の飲料水、生活用水、食料品、常備薬、衛生用品、職員用寝具等の災害対策物資の備蓄を行う。 ➤ 備蓄すべき物資の内容及び数量については、入居者定員や状況を勘案してマニュアル等で定める。 ➤ 備蓄している物資については、少なくとも一年に一度はその内容を見直すとともに、半年に一度は、食糧や飲料水等の期限切れ等がないように確認する。 ➤ 備蓄をするための倉庫は、地震や浸水等が発生しても、取り出しやすい安全な場所に設置する。						

2. 2
災害発生
後の生命・
生活の維
持対策

2) エネルギー源確保の備え(自家発電装置の設置等)

■計画の視点

- 災害による停電時に消防法に定められた消防設備や建築基準法に定められた非常用設備等が作動するよう、自家発電装置やポータブル発電機等の装置類を設置しておく。また、自家発電に必要な燃料や冷却水も備蓄しておく。
- また、医療依存度の高い高齢者をターゲットとしている場合は、医療用酸素機器等が必要不可欠な高齢者が入居することが想定されることから、災害等の停電時に生命の危機や身体の安全の確保に重大な影響を及ぼすおそれがないよう、自家発電装置及び無停電電源装置を設置しておく。
- 自立度の高い高齢者をターゲットとしている場合でも、将来の要介護状態の変化や医療依存度の高い高齢者の増加に対応できるよう、自家発電装置及び無停電電源装置を設置しておくことが望ましい。
- 自家発電装置等の非常用電源の操作方法や代替熱源を用いた炊き出し方法は、職員全員が防災訓練等の機会を通じて体験し、地震発生時に円滑に実施できるよう訓練を重ねておく。

* 建築基準法上は「自家用発電装置」と呼称するが、ここでは建築基準法に基づく装置以外も含んでいるため、「自家発電装置」と呼称している。

参考 2. 2 主な設備に要する非常電源とその供給時間(例)

負荷の種別	関係法令	設備(負荷)	対応する非常電源	非常電源の供給時間
防災 負荷	消防法	・自動火災報知設備 ・非常警報設備(非常ベル、自動式サイレン、放送設備)	・非常電源専用受電設備(注1に掲げる防火対象物は除く。) ・蓄電池設備	10 分間以上
		・ガス漏れ 火災警報設備	・直交変換装置を有しない蓄電池設備 ・直交変換装置を有する蓄電池設備、自家発電設備、燃料電池設備(注3に掲げる場合に限る。)	
		・誘導灯	・直交変換装置を有しない蓄電池設備	20 分間以上
		・屋内消火栓設備 ・スプリンクラー設備 ・屋外消火栓設備 ・水噴霧消火設備 ・泡消火設備	・非常電源専用受電設備(注1、2に掲げる防火対象物は除く) ・自家発電設備 ・蓄電池設備 ・燃料電池設備	30 分間以上
		・連結送水管(加圧送水装置)	・非常電源専用受電設備(注1、2に掲げる防火対象物は除く。) ・自家発電設備、蓄電池設備、燃料電池設備	120 分間以上
	建築 基準法	・非常用照明設備	・非常電源専用受電設備(注1、2に掲げる防火対象物は除く) ・自家発電設備、蓄電池設備、燃料電池設備	30 分間以上
		・排煙設備 ・非常コンセント設備	・非常電源専用受電設備(注1に掲げる防火対象物は除く。) ・自家発電設備、蓄電池設備、燃料電池設備	
		・非常用排水設備	・自家用発電装置、蓄電池設備	
		・防火戸・防火シャッター等、防火ダンパー・可動防煙壁	・蓄電池設備	
		・非常用エレベーター	・自家発電設備、蓄電池設備	60 分間以上
保安 負荷	個別に 設定	・無停電電源を必要とする設備	・自家発電設備および無停電電源装置	施設ごとに 決定

注)1: 延面積が1,000㎡以上の特定防火対象物。

2: 地階を除く階数が11以上で延べ面積が3,000㎡以上又は地階を除く階数が7以上で、延べ面積が6,000㎡以上の防火対象物(特定防火対象物を除く。)

3: 2回線を1分間有効に作動させ、同時にその他の回路を1分間監視状態にすることができる容量を有する予備電源又は直交変換装置を有しない蓄電池設備を設ける場合。

参考: 消防法及び建築基準法並びに同施行令をもとに作成。また、文献11)、12)を参考とした。

計画目標	3. 火災安全性の確保 火災から高齢者の生命や財産を守るためには、火災の発生の防止とともに、万が一火事が発生した際に大きな火災にならないよう、建物の耐火性の確保や早期感知・早期消火のための設備が整備されている必要がある。
解説	
3. 1 火災の発生の防止	身体機能の低下した高齢者は、火災が発生すると迅速に逃げ出すことができないため、死亡事故が発生する割合も高くなる傾向にある。このため、入居者が日常生活の中で火災を起さないための対策を強化するとともに、火災を発生させないような建築計画上の工夫が必要となる。 1) 建物外部のゴミ置き場の設置場所 ■計画の視点 ➤ 放火等による火災発生を防止するため、建物外にゴミ置き場を設置しないことが望ましい。 ➤ 敷地内の建物外にゴミ置き場を設置する場合は、部外者が侵入できない位置に設置するか、接近を制御する構造とする。他の部分との塀、施錠可能な扉等で区画されたものとするとともに、照明設備（常夜灯又はセンサーライト）等を設置することが望ましい。 ➤ 建物外にごみ置き場が設置せざるをえない場合は、放火等の対象とならないよう、ごみ収集の時間等に合わせてゴミ出しをする等のルールづくりを行う。
3. 2 建物の耐火性の確保及び延焼拡大の抑制	避難弱者となりやすい高齢者や要介護高齢者が入居者であることから、万一火事が発生した際に大きな火災にならないよう、建物の耐火性の確保や延焼拡大の防止に配慮することが重要となる。 共用部分だけでなく、住戸専用部分についても、積極的に延焼拡大防止策を推奨する必要がある。 1) 耐火性能 ■計画の視点 〈構造〉 ➤ 3 階以上の建物については、耐火建築物とする（ただし、地上 3 階建てで、防火地域以外の区域内にあるものについては、政令で定める技術的基準に適合する準耐火建築物とすることができる）。 ➤ 木造の場合は、立地する地域の防火規制（防火地域・準防火地域指定等）に応じて、準耐火建築物又は防火建築物とする。 ➤ 防火・準防火地域指定が無い地域に建てる場合であっても、入居者が避難弱者となりやすい高齢者であることから、一定の防火性能や耐火性能を有する建物にすることを検討する。 〈開口部〉 ➤ 建築基準法に定められている防火設備を設ける（延焼のおそれのある部分の開口部における火災による火炎を遮る時間の長さが 20 分相当以上であること）。 ➤ 特に、自力での避難が難しい車いす利用等の要介護高齢者をターゲットとしている場合は、建築基準法に定められている特定防火設備が設けられていること（延焼のおそれのある部分の開口部における火災による火炎を遮る時間の長さが 60 分相当（※）以上であること）がより望ましい。 〈開口部以外〉 ➤ 延焼のおそれのある部分の外壁等（開口部以外）における火災による火熱を遮る時間の長さが 60 分相当（※）以上である。 〈界壁及び界床〉 ➤ 住戸専用部分間の界壁及び界床における火災による火熱を遮る時間の長さが 60 分相当（※）以上である。 ※ 鉄骨造の場合は 45 分、木造の場合は 30 分相当以上とする。

3. 2
建物の耐火性の確保及び延焼拡大の抑制

参考 3. 1 防火地域・準防火地域等の建築規制(建築基準法)

	対象建築物	構造
防火地域	・延面積が 100 m ² を超える建築物又は3階以上(地階を含む)の建築物	耐火建築物
	・その他の建築物	耐火建築物又は準耐火建築物
	・延面積 100 m ² 以下かつ2階以下の木造	準耐火建築物
準防火地域	・延面積 1,500 m ² を超える建築物又は4階以上(地階を除く)の建築物	耐火建築物
	・延面積が 500 m ² を超え 1,500 m ² 以下の建築物	耐火建築物又は準耐火建築物
	・階数3(地階を除く)の建築物	耐火、準耐火建築物又は政令で定める技術基準に適合
	・延面積 1,500 m ² 以下かつ3階以下の木造	準耐火建築物
	・その他の木造	防火構造(延焼のおそれのある部分の外壁、軒裏)
法 22 条区域※	・全ての建築物	延焼のおそれのある外壁は準防火性能、屋根は不燃材料で葺くこと

※ 特定行政庁が防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域

参考 3. 2 構造種別等による耐火・防火性能(建築基準法施行令)

(1)耐火構造に関する技術的基準(令第 107 条)

- ① 次表に掲げる建築物の部分については、当該部分に通常の火災による火熱がそれぞれ次の表に掲げる時間加えられた場合に、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。

	最上階及び最上階から数えた階数が2以上で4以内の階	最上階から数えた階数が5以上で14以内の階	最上階から数えた階数が15以上の階
耐力壁、床	1時間	2時間	2時間
柱、はり	1時間	2時間	3時間
屋根、階段	30分		

- ② 壁及び床は、通常の火災による火熱が1時間(非耐力壁である外壁の延焼のおそれのない部分は30分間)加えられた場合に、可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること。
- ③ 外壁及び屋根は、これらに屋内において発生する通常の火災による火熱が1時間(非耐力壁である外壁の延焼のおそれのない部分及び屋根は30分間)加えられた場合に、屋外に火炎を出す原因となるき裂その他の損傷を生じないものであること。

(2)準耐火構造に関する技術的基準(令第 107 条の 2)

- ① 次表に掲げる建築物の部分については、当該部分に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞれ次表に掲げる時間構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。

耐力壁、柱、床、はり	45分間
屋根(軒裏を除く)、階段	30分間

- ② 壁、床及び軒裏(延焼のおそれのある部分に限る)については、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後45分間(非耐力壁である外壁の延焼のおそれのない部分は30分間)当該加熱面以外の面(屋内に面するもの)の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること。
- ③ 外壁及び屋根については、これらに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後45分間(非耐力壁である外壁の延焼のおそれのない部分及び屋根は30分間)屋外に火炎を出す原因となるき裂その他の損傷を生じないものであること。

(3)地上3階建てで準耐火構造とすることができる場合の政令で定める技術的基準(令第 115 条の 2 の 2)

① 主要構造部(壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏)の構造	・耐力壁、柱、床、はりにあつては、当該部分に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞれ1時間、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。
	・壁(非耐力壁である外壁の延焼のおそれのない部分を除く)、床及び屋根の軒裏にあつては、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後1時間、当該加熱面以外の面(屋内に面するもの)の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること。
	・外壁(非耐力壁である外壁の延焼のおそれのない部分を除く)にあつては、これに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後1時間屋外に火炎を出す原因となるき裂その他の損傷を生じないものであること。

3. 2
建物の耐火性の確保・延焼拡大の抑制

(3)地上3階建てで準耐火構造とすることができる場合の政令で定める技術的基準(つづき)

- ② 下宿の各宿泊室、共同住宅の各住戸又は寄宿舎の各寝室(以下、「各宿泊室等」という。)に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること(ただし、各宿泊室等から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が直接外気に開放されたものであり、かつ、各宿泊室等の当該通路に面する開口部に防火設備が設けられている場合はこの限りでない)。
- ③ 3階の各宿泊室等の外壁面(各宿泊室等から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路に面するものを除く。)に窓その他の開口部(直径1m以上の円が内接することができるもの又はその幅及び高さが、それぞれ、75cm以上及び1.2m以上のもので、格子その他の屋外からの進入を妨げる構造を有しないものに限る。)が道又は道に通ずる幅員4m以上の通路その他の空地に面して設けられていること。
- ④ 建築物の周囲(道に接する部分を除く。)に幅員が3m以上の通路(敷地の接する道まで達するものに限る。)が設けられていること。ただし、次に掲げる基準に適合しているものについては、この限りでない。
- イ 各宿泊室等に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。
- ロ 各宿泊室等から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が、直接外気に開放されたものであり、かつ、各宿泊室等の当該通路に面する開口部に防火設備が設けられていること。
- ハ 外壁の開口部から当該開口部のある階の上階の開口部へ延焼するおそれがある場合においては、当該外壁の開口部の上部にひさしその他これに類するもので、その構造が、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後20分間当該加熱面以外の面に火炎を出す原因となるき裂その他の損傷を生じないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであるものが、防火上有効に設けられていること。
- ⑤ 3階の各宿泊室等(各宿泊室等の階数が2以上であるものにあつては2階以下の階の部分を含む。)の外壁の開口部及び当該各宿泊室等以外の部分に面する開口部(外壁の開口部又は直接外気に開放された廊下、階段その他の通路に面する開口部にあつては、当該開口部から90cm未満の部分に当該各宿泊室等以外の部分の開口部がないもの又は当該各宿泊室等以外の部分の開口部と50cm以上突出したひさし、そで壁その他これらに類するものでその構造が前号ハに規定する構造であるもので防火上有効に遮られているものを除く。)に防火設備が設けられていること。

(4)防火性能に関する技術基準(令第108条)

- ① 耐力壁である外壁にあつては、これに建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後30分間構造耐力上支障のある変形、熔融、破壊その他の損傷を生じないものであること。
- ② 外壁及び軒裏にあつては、これらに建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後30分間当該加熱面以外の面(屋内に面するものに限る。)の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること。

(5)準防火性能に関する技術基準(令第109条の6)

- ① 耐力壁である外壁にあつては、これに建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後20分間構造耐力上支障のある変形、熔融、破壊その他の損傷を生じないものであること。
- ② 外壁にあつては、これに建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後20分間当該加熱面以外の面(屋内に面するものに限る。)の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること。

参考 3. 3 住宅性能表示基準における耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))

等級3	火炎を遮る時間が60分相当以上
等級2	火炎を遮る時間が20分相当以上
等級1	その他

参考 3. 4 住宅性能表示基準における耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))

等級4	火炎を遮る時間が60分相当以上
等級3	火炎を遮る時間が45分相当以上
等級2	火炎を遮る時間が20分相当以上
等級1	その他

参考 3. 5 住宅性能表示基準における耐火等級(界壁及び界床)

等級4	火熱を遮る時間が60分相当以上
等級3	火熱を遮る時間が45分相当以上
等級2	火熱を遮る時間が20分相当以上
等級1	その他

3. 2
建物の耐火性の確保・延焼拡大の抑制

2) 建物内装材の不燃性

■計画の視点

- 壁及び天井の内装材は、次の点に配慮して、不燃性を確保する。
- ① 住戸専用部分から地上に通ずる主たる廊下、階段、通路の壁及び天井には準不燃材料又は不燃材料を用いる。
 - ② 住戸専用部分の壁及び天井については、難燃材料又は準不燃材料、不燃材料を用いる。ただし、3階以上の住戸専用部分の天井については準不燃材料又は不燃材料を用いる。
 - ③ 調理室、浴室その他の室で、火気を使用する設備又は器具を設けている室の壁及び天井には、準不燃材料又は不燃材料を用いる。

参考 3. 6 防火材料(不燃材料・準不燃材料・難燃材料)の種類

不燃材料	(建築基準法施行令第108条の二) 通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後20間次の各号(建築物の外部の仕上げに用いるものにあつては、第一号及び第二号)に掲げる要件を満たしているもの。 - 一 燃焼しないものであること。 - 二 防火上有害な変形、溶融、き裂その他の損傷を生じないものであること。 - 三 避難上有害な煙又はガスを発生しないものであること。 【要件を満たす建築材料】(平成16年9月29日 国土交通省告示第1178号) コンクリート、れんが、瓦、陶磁器質タイル、繊維強化セメント板、厚さが3ミリメートル以上のガラス繊維混入セメント板、厚さが5ミリメートル以上の繊維混入ケイ酸カルシウム板、鉄鋼、アルミニウム、金属板、ガラス、モルタル、しっくい、石、厚さが12ミリメートル以上の石膏ボード(ボード用原紙の厚さが0.6ミリメートル以下のものに限る。)、ロックウール、グラスウール板
準不燃材料	(建築基準法施行令第1条の五) 通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後10分間第百八条の二各号(建築物の外部の仕上げに用いるものにあつては、同条第一号及び第二号)に掲げる要件を満たしているものとして、国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの。 【要件を満たす建築材料】(平成12年5月30日建設省告示第1401号) 厚さが9mm以上の石膏ボード(ボード用原紙の厚さが0.6mm以下のものに限る。)、厚さが15mm以上の木毛セメント板、厚さが9mm以上の硬質木片セメント板(かさ比重が0.9以上のものに限る。)、厚さが30mm以上の木片セメント板(かさ比重が0.5以上のものに限る。)、厚さが6mm以上のパルプセメント板等
難燃材料	(建築基準法施行令第1条の六) 通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後5分間第百八条の二各号(建築物の外部の仕上げに用いるものにあつては、同条第一号及び第二号)に掲げる要件を満たしているものとして、国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの。 【要件を満たす建築材料】(平成12年5月30日建設省告示第1402号) 難燃合板で厚さが5.5mm以上のもの、厚さが7mm以上の石膏ボード(ボード用原紙の厚さが0.5mm以下のものに限る。)等

参考 3. 7 防火材料(不燃材料・準不燃材料)の製品検索

- 建築確認・建築設計等に必要な防火材料・防耐火構造の新認定番号・関係情報は、下記サイトで検索できる。ただし製品リストの対象は、防火材料等関係団体協議会加盟団体またはその会員会社が国土交通大臣の認定を受けた防火材料等となっている。
- 〈国土交通大臣認定防火材料等リスト(防火材料等関係団体協議会ホームページ)〉
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/jimukyoku/Bouka/list/list.htm>

3) 防災物品・防災製品の使用及び指定

■計画の視点

- 住宅事業者が用意するカーテン、布製ブラインド、じゅうたん、布製家具、衣類等については、防災物品や防災製品を採用する。
- また、入居者にも住戸専用部分内における防災物品や防災製品を指定し、その使用を推奨する。

3. 2
建物の耐火性の確保・延焼拡大の抑制

参考 3. 8 消防法上の防災物品の使用に関する規定

【消防法】

第八条の三 高層建築物若しくは地下街又は劇場、キャバレー、旅館、病院その他の政令で定める防火対象物において使用する防災対象物品(どん帳、カーテン、展示用合板その他これらに類する物品で政令で定めるものをいう。以下同じ。)は、政令で定める基準以上の防災性能を有するものでなければならない。

【消防法施行令】

(防災防火対象物の指定等)

第四条の三 法第八条の三第一項の政令で定める防火対象物は、別表第一(一)項から(四)項まで、(五)項イ、(六)項、(九)項イ、(十二)項ロ及び(十六の三)項に掲げる防火対象物(次項において「防災防火対象物」という。)並びに工事中の建築物その他の工作物(総務省令で定めるものを除く。)とする。

- 2 別表第一(十六)項に掲げる防火対象物の部分で前項の防災防火対象物の用途のいずれかに該当する用途に供されるものは、同項の規定の適用については、当該用途に供される一の防災防火対象物とみなす。
- 3 法第八条の三第一項の政令で定める物品は、カーテン、布製のブラインド、暗幕、じゆうたん等(じゆうたん、毛せんその他の床敷物で総務省令で定めるものをいう。次項において同じ。)、展示用の合板、どん帳その他舞台において使用する幕及び舞台において使用する大道具用の合板並びに工事用シートとする。
- 4 法第八条の三第一項の政令で定める防災性能の基準は、炎を接した場合に溶融する性状の物品(じゆうたん等を除く。)にあつては次の各号、じゆうたん等にあつては第一号及び第四号、その他の物品にあつては第一号から第三号までに定めるところによる。
 - 一 物品の残炎時間(着炎後バーナーを取り去つてから炎を上げて燃える状態がやむまでの経過時間をいう。)が、二十秒を超えない範囲内において総務省令で定める時間以内であること。
 - 二 物品の残じん時間(着炎後バーナーを取り去つてから炎を上げずに燃える状態がやむまでの経過時間をいう。)が、三十秒を超えない範囲内において総務省令で定める時間以内であること。
 - 三 物品の炭化面積(着炎後燃える状態がやむまでの時間内において炭化する面積をいう。)が、五十平方センチメートルを超えない範囲内において総務省令で定める面積以下であること。
 - 四 物品の炭化長(着炎後燃える状態がやむまでの時間内において炭化する長さをいう。)の最大値が、二十センチメートルを超えない範囲内において総務省令で定める長さ以下であること。
 - 五 物品の接炎回数(溶融し尽くすまでに必要な炎を接する回数をいう。)が、三回以上の回数で総務省令で定める回数以上であること。
- 5 前項に規定する防災性能の測定に関する技術上の基準は、総務省令で定める。

参考 3. 9 防災物品の情報

- 消防法第8条の3、消防法施行令第4条の3の規定に基づく「防災規制」では、燃えにくい性質を「防災性能」といい、消防法に定められた防災性能基準の条件を満たしたものを「防災物品」と定めている。不特定多数の人が出入りする施設・建築物で使用されるカーテン、じゆうたんや、工事現場に掛けられている工事用シート、劇場等で使用される舞台幕等も、「防災物品」の使用を義務づけている。防災物品については、例えば、下記サイトで情報を得ることができる。

〈防災物品の情報(公益財団法人日本防災協会ホームページ)〉

<http://www.jfra.or.jp/home/about.html>

参考:文献 13)の情報を参考に作成

3. 3 早期感知・ 早期消火 の対策	避難弱者となりやすい高齢者や要介護高齢者が入居者であることから、万一火災が発生した際に、すぐに火災を感知して警報を鳴らし、居住者の避難開始を早くすることが必要である。また、早期に火災を感知することで、早期消火に努められるように配慮されていることが重要となる。 1) 共用部分への感知警報装置の設置 ■計画の視点 ➤ 共用部分（厨房、共用食堂、談話室等の共用室）に、共同住宅用自動火災報知設備、又は、共同住宅用非常警報設備を設置する。 ➤ 車いす利用者等の特に災害弱者・避難弱者となりやすい高齢者がターゲットに含まれている場合は、（法律上設置が必要とされない場合であっても）共同住宅用スプリンクラーの設置を検討する。 2) 住戸専用部分への感知警報装置等の設置（自住戸火災） ■計画の視点 ➤ 寝室及び台所には、次の①及び②の設備を設置する。 ① 住宅用防災警報器 ② 住戸用防災報知設備、共同住宅用防災報知設備又は自動火災報知設備のいずれかの設備 【特に車いす利用等の要介護高齢者が含まれる場合は、上記に加えて次の各項目を推奨】 ➤ 全ての居室、寝室及び台所に、次の①及び②の設備を設置する。 ① 住宅用防災警報器 ② 住戸用防災報知設備、共同住宅用防災報知設備又は自動火災報知設備のいずれかの設備 ➤ 車いす利用者等の特に災害弱者・避難弱者となりやすい高齢者がターゲットに含まれている場合は、（法律上設置が必要とされない場合であっても）共同住宅用スプリンクラーの設置を検討する。 参考 3. 8 住宅性能表示基準における感知警報装置設置等級（自住戸火災時） <table border="1" data-bbox="360 1196 1385 1453"> <tr> <td>等級4</td><td>評価対象住戸において発生した火災のうち、台所及びすべての居室で発生した火災を早期に感知し、評価対象住戸全域にわたり警報を発するための装置が設置されていること。</td></tr> <tr> <td>等級3</td><td>評価対象住戸において発生した火災のうち、台所及びすべての居室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されていること。</td></tr> <tr> <td>等級2</td><td>評価対象住戸において発生した火災のうち、自住戸火災のうち、台所及びすべての寝室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されていること。</td></tr> <tr> <td>等級1</td><td>評価対象住戸において発生した火災のうち、自住戸火災のうち、すべての寝室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されていること。</td></tr> </table> 3) 住戸専用部分への感知警報装置等の設置（他住戸火災時） ■計画の視点 ➤ 次の①及び②の装置が設置されていること。 ① 共同住宅用自動火災報知設備又は住戸用自動火災報知設備 ② 共同住宅用非常警報設備 ➤ 車いす利用者等の特に災害弱者・避難弱者となりやすい高齢者がターゲットに含まれている場合は、（法律上設置が必要とされない場合であっても）共同住宅用スプリンクラーの設置を検討する。 参考 3. 9 住宅性能表示基準における感知警報装置設置等級（他住戸火災時） <table border="1" data-bbox="360 1825 1385 2016"> <tr> <td>等級4</td><td>他住戸において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に自動で警報を発するための装置が設置されている</td></tr> <tr> <td>等級3</td><td>他住戸において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている</td></tr> <tr> <td>等級2</td><td>他住戸において発生した火災について、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている</td></tr> </table>	等級4	評価対象住戸において発生した火災のうち、台所及びすべての居室で発生した火災を早期に感知し、評価対象住戸全域にわたり警報を発するための装置が設置されていること。	等級3	評価対象住戸において発生した火災のうち、台所及びすべての居室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されていること。	等級2	評価対象住戸において発生した火災のうち、自住戸火災のうち、台所及びすべての寝室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されていること。	等級1	評価対象住戸において発生した火災のうち、自住戸火災のうち、すべての寝室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されていること。	等級4	他住戸において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に自動で警報を発するための装置が設置されている	等級3	他住戸において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている	等級2	他住戸において発生した火災について、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている
等級4	評価対象住戸において発生した火災のうち、台所及びすべての居室で発生した火災を早期に感知し、評価対象住戸全域にわたり警報を発するための装置が設置されていること。														
等級3	評価対象住戸において発生した火災のうち、台所及びすべての居室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されていること。														
等級2	評価対象住戸において発生した火災のうち、自住戸火災のうち、台所及びすべての寝室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されていること。														
等級1	評価対象住戸において発生した火災のうち、自住戸火災のうち、すべての寝室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されていること。														
等級4	他住戸において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に自動で警報を発するための装置が設置されている														
等級3	他住戸において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている														
等級2	他住戸において発生した火災について、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている														

3. 3 早期感知・ 早期消火 の対策	参考 3. 10 住宅性能表示基準における感知警報装置等の設置（自住戸火災時・他住戸火災時）と適応設備		
		自住戸火災時	他住戸火災時
	等級 4	・消防法第 9 条の 2 の規定に適合し、かつ、次の①又は②の基準に適合していること。 ＜消防法第 9 条の 2 の適合規定＞ ・住宅用火災警報器又は住宅用防災報知設備を次に掲げる場所に設置 ア) 就寝の用に供する居室（以下、「寝室」という。） ＜①又は②の適合基準＞ ①自動火災報知設備その他の感知警報装置（すべての感知を行う部分からすべての警報を行う部分へ火災信号を送ることができるものに限る）を次に掲げる場所に設置すること。 ア) すべての居室、台所等及び階段 ②住宅用防災報知設備を次に掲げる場所に設置すること。 ア) 寝室 イ) すべての居室、台所等	・同一階等に共同住宅用自動火災報知設備又はこれと同等の性能を有することが確かめられたものが設置されていること。
	等級 3	・消防法第 9 条の 2 の規定に適合し、かつ、住宅用防災警報機を次に掲げる場所に設置すること、又は、これと同等の性能を有すること。 ア) 寝室 イ) すべての居室、台所等及び階段	・次に掲げる基準に適合していること。 ①同一階等の他住戸等に住戸用自動火災報知設備又はこれと同等の性能を有することが確かめられたものが設置されていること。 ②共同住宅用非常警報設備又はこれと同等の性能を有することが確かめられたもののうち、起動装置及び音響装置が同一階等に設置されていること。
	等級 2	・消防法第 9 条の 2 の規定に適合し、かつ、自動火災報知設備等、住宅用防災報知設備等又は住宅用防災警報機を次に掲げる場所に設置すること、又は、これと同等の性能を有すること。 ア) 寝室 イ) すべての台所等	・共同住宅用非常警報設備又はこれと同等の性能を有することが確かめられたもののうち、起動装置及び音響装置が同一階等に設置されていること。
	等級 1	・消防法第 9 条の 2 の規定に適合していること。	—
4) 感知警報装置等の親機の設置場所 ■計画の視点 ➤ 次のいずれかの設備を、夜間でも職員がすぐに確認できる位置に設置する。 ① 共同住宅用自動火災報知設備の受信機 ・常時人がいる管理人室、事務室・スタッフルーム等に設けること（職員等が 24 時間常駐していない場合は、エントランスホール等の火災表示を容易に行うことができる場所に設ける）。 ② 住戸用自動火災報知設備の戸外表示器（音声警報装置） ・火災表示灯の点滅が当該住戸の面する共用廊下等から容易に識別でき、かつ点検に便利な場所に設ける。 ③ 共同住宅用非常警報設備の起動装置 ・廊下型特定共同住宅等の各階の階段付近に設ける。 5) 消火器の設置数・設置場所 ■計画の視点 ➤ 各階の共用廊下等の共用部分には歩行距離 20m（以下）ごとに消火器を設置する、又は、住戸専用部分内に住宅用消火器を設置する。 ➤ スタッフルーム及び共用室のうち火を利用する可能性がある施設には消火器を設置する。 ➤ 共用部分や共用室に設置した消火器は、入居者の通行の邪魔にならない位置で、必要時にすぐに持ち出せる場所に設置する。			

計画目標	4. 避難安全性の確保 災害発生時に入居者が混乱なく安全に避難できるためには、避難経路上の安全性の確保、分かりやすい避難動線の計画や避難誘導設備の整備等が必要である。						
解説							
4. 1 避難動線の安全性の確保	災害発生時の避難を円滑に行うため、避難動線は安全性を確保し、入居者が混乱なく移動できるよう誘導設備の設置や動線を計画する必要がある。共用部分だけでなく、住戸専用部分についても、積極的に安全策を推奨する必要がある。 1) 安全な避難動線の確保 (1) 備品等の転倒防止 ■計画の視点 ➤ 共用部分の設備、家具、備品等については、あらかじめ転倒防止措置を施す。 ➤ 各住戸専用部分の家具（タンス、机、本棚等）や電化製品（冷蔵庫、テレビ等）についても、入居者に転倒防止措置を講じることを推奨する。 (2) 備品等の落下防止 ■計画の視点 ➤ 地震発生時に共用部分の備品、電化製品、食器等が落下しないよう、固定器具や扉ストッパー等の落下防止策を講じる。 ➤ 各住戸専用部分の備品、電化製品、食器等についても、入居者に落下防止措置を講じることを推奨する。 (3) ガラスの飛散防止 ■計画の視点 ➤ 建物内の全てのガラスについて、地震によるガラス飛散防止の措置を施す。 ➤ 共用部分の食器棚、本棚等のガラスについても、飛散防止措置を施す。 ➤ 各住戸専用部分の食器棚、本棚等のガラスについても、入居者にガラス飛散防止措置を講じることを推奨する。 (4) 避難安全対策の耐火等級（避難経路の隔壁の開口部） ■計画の視点 ➤ 建築基準法に定められている防火設備を設ける（延焼のおそれのある部分の開口部における火災による火炎を遮る時間の長さが 20 分相当以上であること）。 ➤ 特に、車いす利用等の要介護高齢者がターゲットとして含まれている場合、建築基準法に定められている特定防火設備が設けられていること（延焼のおそれのある部分の開口部における火災による火炎を遮る時間の長さが 60 分相当以上であること）が望ましい。 参考 4. 1 住宅性能表示基準における避難経路の隔壁の開口部 <table border="1"> <tr> <td>等級3</td><td>火炎を遮る時間が 60 分相当以上</td></tr> <tr> <td>等級2</td><td>火炎を遮る時間が 20 分相当以上</td></tr> <tr> <td>等級1</td><td>その他</td></tr> </table>	等級3	火炎を遮る時間が 60 分相当以上	等級2	火炎を遮る時間が 20 分相当以上	等級1	その他
等級3	火炎を遮る時間が 60 分相当以上						
等級2	火炎を遮る時間が 20 分相当以上						
等級1	その他						

4. 1 避難動線の 安全性 の確保	2) 円滑な避難誘導の方法 (1) 避難経路(動線)のわかりやすさ ■計画の視点 ➤ 非常口までの避難動線について、次の点に配慮して、分かりやすい構造とする。 ① 少なくとも一以上の避難経路（廊下、避難上有効なバルコニー等）を利用して階段室等から安全に避難できるようにするため、二以上の異なった避難経路を確保する。災害時の混乱した状況の中でも確実に避難ができるよう、避難経路は可能な限り日常の動線と一致していることが望ましい。 ② 要介護高齢者の避難に要する時間を考慮し、可能な限り遠回りとならない避難動線の計画とする。 ③ 住戸専用部分内又は共用廊下等の見やすい位置に、各住戸専用部分から非常口までの経路及び非常口から道路等までの経路を分かりやすく表示する。特に、点字、文字等の浮き彫り、音による案内その他これらに類する方法により、視聴覚障がい者等にもわかりやすい表示とする。 参考 4. 2 特定共同住宅等の構造類型に定められた二方向避難型特定共同住宅等の定義 第三 二方向避難型特定共同住宅等 一 省令第二条第八号に規定する二方向避難型特定共同住宅等は、特定共同住宅等の住戸等(住戸、共用室及び管理人室に限る。以下第三及び第四において同じ。)において火災が発生した場合に、当該住戸等が存する階の住戸等に存する者が、当該階の住戸等から、少なくとも一以上の避難経路を利用して階段室等(当該住戸等が避難階に存する場合にあっては地上。以下第三において同じ。)まで安全に避難できるようにするため、次号に定めるところにより、二以上の異なった避難経路(避難上有効なバルコニーを含む。以下同じ。)を確保していると認められるものとする。 二 二方向避難型特定共同住宅等は、次に定めるところによるものであること。 (一) 廊下型特定共同住宅等の階段室等は、廊下の端部又は廊下の端部に接する住戸等の主たる出入口に面していること。 (二) 住戸等の外気に面する部分に、バルコニーその他これに類するもの(以下、「バルコニー等」という。)が、避難上有効に設けられていること。 (三) バルコニー等に面する住戸等の外壁に、消防法施行規則(昭和三十六年自治省令第六号)第四条の二の二に規定する避難上有効な開口部が設けられていること。 (四) 隣接するバルコニー等が隔板等によって隔てられている場合にあっては、当該隔板等が容易に開放し、除去し、又は破壊することができ、かつ、当該隔板等に次に掲げる事項が表示されていること。 イ 当該バルコニー等が避難経路として使用される旨 ロ 当該隔板等を開放し、除去し、又は破壊する方法 ハ 当該隔板等の近傍に避難上支障となる物品を置くことを禁ずる旨 (五) 住戸等において火災が発生した場合に、当該住戸等が存する階の住戸等に存する者が、当該階の住戸等から、少なくとも一以上の避難経路を利用して階段室等まで安全に避難することができること。ただし、バルコニー等に設けられた避難器具(避難器具用ハッチに格納された金属製避難はしご、救助袋等の避難器具に限る。)により当該階の住戸等から避難階まで避難することができる場合は、この限りでない。 参考:文献 14)をもとに作成 参考 4. 3 避難上有効なバルコニーの定義 ○ 特定共同住宅等の構造類型(平成 17 年消防庁告示第 3 号)に定める「二方向避難型特定共同住宅等において、「避難上有効なバルコニー」とは、次の①から③に定める基準に適合しているものであること。 ① 直接外気に開放されていること。 ② 避難上支障のない幅員及び転落防止上有効な高さの手すり等を有していること。 なお、車いす利用者等の避難を考慮した場合に、80センチメートルから90センチメートル程度の幅員を有していることが望ましいものであること。 ③ 他の住戸等の避難上有効なバルコニー又は階段室等に接続していること。 参考:文献 15)をもとに作成
---------------------------------------	--

4. 1
避難動線の
安全性
の確保

(2) 非常放送設備等の設置

■計画の視点

➢ 各階の共用廊下及び共用室に非常放送設備等を設置する。

➢ 非常放送内容が各住戸専用部分内にも確実に伝わるための放送設備（スピーカ機能付きのインターホン等）が設置されていることがより望ましい。

参考 4. 4 非常警報器具又は非常警報設備に関する基準（消防法施行令第 24 条）

対象用途	収容人数等	基準
5) 項ロ：寄宿舎、下宿又は共同住宅	防火対象物で収容人員が 20 人以上 50 人未満のもの	非常警報器具を設置すること(ただし、防火対象物に一定の自動火災報知設備又は非常警報設備が設置されているときは、当該設備の有効範囲内の部分については、この限りでない)。
6) 項ロ：老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム(主として要介護状態にある者を入居させるものに限る。)等	防火対象物で収容人員が 50 人以上のもの又は地階及び無窓階の収容人員が 20 人以上のもの	非常ベル、自動式サイレン又は放送設備のうちいずれかを設置すること(ただし、防火対象物に一定の自動火災報知設備が設置されているときは、当該設備の有効範囲内の部分については、この限りでない)。
6) 項ハ：老人デイサービスセンター、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター、有料老人ホーム(主として要介護状態にある者を入居させるものを除く。)等	防火対象物で地階を除く階数が 11 以上のもの又は地階の階数が 3 以上のもの	非常ベル及び放送設備、又は、自動式サイレン及び放送設備のいずれかを設置すること。

(3) 誘導設備及び点灯設備

■計画の視点

➢ 共用廊下及び共用階段に、光、文字又は音声により避難誘導する設備（誘導灯、誘導標識）を設置する。

➢ 共用廊下、共用階段及び敷地内の通路等の避難動線上には、停電時に点灯する足元灯等を設置する。

参考 4. 5 音声・光・文字情報等による誘導設備の種類

1) 音声による案内・誘導

①電波方式

・視覚障害者の持つ送信機と、施設側のアンテナ、主装置、固定スピーカから構成される。

・視覚障害者が小型の送信機を持ち、送信機のボタンを押す、あるいは送信機が電波に反応することにより、送信機からアンテナに電波が送信され、主装置を介し、固定スピーカから音声案内が行われる。

②赤外線方式

・視覚障害者の持つ受信機と、施設側の電子ラベルから構成される。

・視覚障害者が小型の受信機を持ち、受信機のボタンを押すことにより、電子ラベルから赤外線で送信される情報を受信し、受信機のスピーカあるいはイヤホンから音声案内が行われる。

③その他の方式

・上記の他に磁気センサーを用いた方式、人感センサーにより音声案内を行う方式、IC タグや携帯電話の GPS 機能を用いて位置情報を得る方式等もある。

④性能・設置位置

・いずれの方式にあっても、音声をはっきりと聴き取れ、音声の発生場所が把握できるような音響性能を持つものが望ましい。

2) 画像・光・振動による案内

①計画上の配慮

・設備設計の段階で視覚情報設備の導入を検討する必要がある。

・聴覚障害者には館内放送やアナウンス、サイレン等の音声情報が伝達されないため、これらを視覚（文字）・光・振動等の情報に転換して伝えることが望ましい。

・ドアに大型のガラス窓のある出入口等、内部・外部の様子がわかる工夫は、安心して建築物を使用するため望ましい。

②文字情報

イ 電光表示板

・聴覚障害者の利用に配慮し、利用者案内や呼び出し窓口には、電光表示板を設けることが望ましい。

4. 1
避難動線の
安全性
の確保

参考 4. 5 音声・光・文字情報等による誘導設備の種類

ロ ソフト面の対応(人的な対応・備品の整備)

・聴覚障害者とのコミュニケーションの手助けとして、筆談ができる備品の整備等の配慮も望ましい。

③ 光による告知

イ 照明器具の点滅

・出入口のドアのノックの振動やインターホンの音、電話のベル等の発生する音の情報を、センサーで受信し、照明器具の点滅やフラッシュライト等で知らせる方法も望ましい。

④ 振動による告知

イ 振動器の設置

・携帯・音声情報を、センサーで受信し、振動器を作動させる方法も望ましい。
・振動器は携帯するものもある。

⑤ 整備の工夫

・音声情報を視覚・光・振動に転換する方法は、建築物に組み込んだ建築・設備によるものと、備品等で対応する方法がある。施設の利用形態により、どの方法を採用するか、十分に検討することが望ましい。

参考:文献 16)をもとに作成

3) 車椅子使用者等に対する配慮

(1) 非常口

■計画の視点

➤ 非常口について、次のような点から、車椅子使用者等に対して配慮する。

- ① 幅は 80cm 以上とする。車いす使用者、杖使用者等の利便性を考慮すると、主要な出入口の有効幅員は 120 cm 以上とし、それ以外の出入口は 90 cm 以上とすることが望ましい。
- ② 扉を設ける場合には、引き戸その他の車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差を設けない（扉の前後に設ける水平な部分は 150 cm 角以上を確保することが望ましい）。
- ③ 非常口の付近に、非常口である旨を表示する標識を設ける。視覚障害者にも配慮し、非常時に音声で案内する装置を併設する。

(2) 一時避難場所の設置(2階以上)

■計画の視点

- 2 階以上に存する住戸専用部分及び共用室には、避難、誘導、消火活動に有効な一時避難区画（連続するバルコニー等）を設置する。
- また、避難弱者となりやすい車いす利用の高齢者の入居を想定する場合、避難階段の踊場、階段に接続したバルコニー又は階段の付室のいずれかには、次のような配慮・工夫がなされた車いす使用者等が安全に救助を待つための一時待機できるスペースを設けることが望ましい。
 - ① 避難階段の踊り場に設置する場合は、非難動線の妨げとならない位置に複数台の車いすを待機させられるスペース（車いす 1 台あたり幅 90cm 程度）を確保し、一時避難スペースであること分かりやすい表示をしていること。なお、確保する場所は、救助を待つために必要な耐火性能や遮煙・遮炎性能等を有するものとする。
 - ② 避難階段に接続するバルコニーに設置する場合は、バルコニーへの出入口の有効幅員を 80cm 以上とし、スロープを設ける場合は幅 150cm 以上、勾配 1/15 以下であること。
 - ③ 一時待機スペースには、モニター付きインターフォン等の助けを求めたり、状況を伝えたりするためのインターホン設備を設置する。

(3) 火災時のエレベーター避難安全対策(高層建築物等)

■計画の視点

- 高層の建物においては、歩行困難者等（運動能力の低下、認知症の影響等により、火災時の避難行動等が困難となることが懸念される者のほか、これらの者と同様に避難困難性等が懸念される視覚障害者、聴覚障害者、車椅子使用者、松葉づえ使用者等）に係る避難安全対策を講じること。

計画目標	5. 防犯安全性の確保 犯罪から高齢者の生命や財産を守るためには、建物の防犯性を高め、不審者を建物内に侵入させないようにする必要がある。										
解説											
5. 1 建物の防犯性の向上	サービス付き高齢者向け住宅は、入居者が高齢者であることや、家族、職員、関連サービス事業者、物品搬入業者等の様々な関係者が出入りするために、窃盗等の犯罪被害に遭いやすい。そのため、慎重な防犯対策を講じる必要がある。特に、不審者を建物内に侵入させないことは、居住の安全を確保するために重要である。 1) 共用エントランスの構造 ■計画の視点 ➢ 共用エントランスは周囲からの見通しが確保された位置に設置する。 ➢ 共用エントランスは、オートロックシステムを導入することが望ましい。 2) 事務室・スタッフルームからのポーチ・エントランスの見通しの確保 ■計画の視点 ➢ 事務室やスタッフルームから、玄関ポーチやエントランスが見え、常に人の出入りが確認できるよう大きな窓を設置する。 ➢ 玄関ホールに共用メールコーナーを設ける場合は、事務室やスタッフルームの窓から見通せる構造とすることが望ましい。見通せる構造とすることが困難な場合にあっては、事務室やスタッフルームに近接した位置に配置する。 ➢ エントランスに面した事務室やスタッフルームには、受付窓口や出入りを感知するチャイムを設置する。 3) 開口部の防犯侵入対策 ■計画の視点 ➢ 住宅性能表示制度の開口部の侵入防止対策に基づき、建物出入口の存する階の各住戸専用部分及びそれ以外の階の各住戸専用部分の出入口には、侵入防止対策上有効な措置を講じる。 ➢ 住宅性能表示制度の開口部の侵入防止対策に基づき、全ての開口部には、侵入防止対策上有効な措置が講じられていることが望ましい。 参考 5. 1 住宅性能表示基準における開口部の侵入防止対策 <table><tr><td>考え方</td><td colspan="2">住戸の階ごとに、次の表の上欄に掲げる住戸及び同表の中欄に掲げる開口部の区分に応じ、それぞれ外部からの侵入を防止するための対策として同表の下欄に掲げるものから該当するものを明示するとともに、雨戸又はシャッターによってのみ対策が講じられている開口部が含まれる場合は、その旨を明示する。</td></tr><tr><td>共同住宅等で、「建物出入口の存する階の住戸」の場合</td><td>① 住戸の出入り口 ② 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等からの開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(①に該当するものを除く) ③ 上記①及び②に掲げるもの以外のもの</td><td>(i) すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である (ii) その他 (iii) 該当する開口部なし</td></tr><tr><td>共同住宅等で、「建物出入口の存する階以外の階の住戸」の場合</td><td>① 住戸の出入り口 ② 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、次の(i)若しくは(ii)から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、(i)若しくは(ii)から開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(①に該当するものを除く。) (i) 共用廊下又は共用階段 (ii) バルコニー等((i)に該当するものを除く) ③ 上記①及び②に掲げるもの以外のもの</td><td>(i) すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である (ii) その他 (iii) 該当する開口部なし</td></tr></table>		考え方	住戸の階ごとに、次の表の上欄に掲げる住戸及び同表の中欄に掲げる開口部の区分に応じ、それぞれ外部からの侵入を防止するための対策として同表の下欄に掲げるものから該当するものを明示するとともに、雨戸又はシャッターによってのみ対策が講じられている開口部が含まれる場合は、その旨を明示する。		共同住宅等で、「建物出入口の存する階の住戸」の場合	① 住戸の出入り口 ② 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等からの開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(①に該当するものを除く) ③ 上記①及び②に掲げるもの以外のもの	(i) すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である (ii) その他 (iii) 該当する開口部なし	共同住宅等で、「建物出入口の存する階以外の階の住戸」の場合	① 住戸の出入り口 ② 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、次の(i)若しくは(ii)から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、(i)若しくは(ii)から開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(①に該当するものを除く。) (i) 共用廊下又は共用階段 (ii) バルコニー等((i)に該当するものを除く) ③ 上記①及び②に掲げるもの以外のもの	(i) すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である (ii) その他 (iii) 該当する開口部なし
考え方	住戸の階ごとに、次の表の上欄に掲げる住戸及び同表の中欄に掲げる開口部の区分に応じ、それぞれ外部からの侵入を防止するための対策として同表の下欄に掲げるものから該当するものを明示するとともに、雨戸又はシャッターによってのみ対策が講じられている開口部が含まれる場合は、その旨を明示する。										
共同住宅等で、「建物出入口の存する階の住戸」の場合	① 住戸の出入り口 ② 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等からの開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(①に該当するものを除く) ③ 上記①及び②に掲げるもの以外のもの	(i) すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である (ii) その他 (iii) 該当する開口部なし									
共同住宅等で、「建物出入口の存する階以外の階の住戸」の場合	① 住戸の出入り口 ② 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、次の(i)若しくは(ii)から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、(i)若しくは(ii)から開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(①に該当するものを除く。) (i) 共用廊下又は共用階段 (ii) バルコニー等((i)に該当するものを除く) ③ 上記①及び②に掲げるもの以外のもの	(i) すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である (ii) その他 (iii) 該当する開口部なし									

5. 1 建物の防犯性の向上

参考 5.2 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」における「住戸専用部分」の設計の考え方

住戸の 玄関扉	ア 玄関扉等の材質・構造 ・住戸の玄関扉等は、その材質をスチール製等の破壊が困難なものとし、デッドボルト(かんぬき)が外部から見えない構造のものとする。 イ 玄関扉の錠 ・住戸の玄関扉の錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造のものとする。また、主錠の他に、補助錠を設置することが望ましい。 ウ 玄関扉のドアスコープ・ドアチェーン等 ・住戸の玄関扉は、外部の様子を見通すことが可能等のアスコープ等を設置したものとともに、錠の機能を補完するドアチェーン等を設置したものとする。
住戸の 窓	ア 共用廊下に面する住戸の窓等 ・共用廊下に面する住戸の窓(侵入のおそれのない小窓を除く。以下同じ。)及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置等侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。 イ バルコニー等に面する窓 ・バルコニー等に面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものは、錠付きクレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置を講じたものとし、避難計画等に支障のない範囲において窓ガラスの材質は、破壊が困難なもの(防犯合わせガラス、防犯合わせ複層ガラス等)とすることが望ましい。
バルコ ニー	ア バルコニーの配置 ・住戸のバルコニーは、縦樋、階段の手摺り等を利用した侵入が困難な位置に配置する。やむを得ず縦樋又は階段の手摺り等がバルコニーに接近する場合には、面格子の設置等バルコニーへの侵入防止に有効な措置を講じたものとする。 イ バルコニーの手摺り等 ・住戸のバルコニーの手摺り等は、プライバシーの確保、転落防止及び構造上支障のない範囲において、周囲の道路等、共用廊下、居室の窓等からの見通しが確保された構造のものとしてすることが望ましい。 ウ 接地階のバルコニー ・接地階の住戸のバルコニーの外側等の住戸周りは、住戸のプライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとすることが望ましい。なお、領域性等に配慮し、専用品を配置する場合には、その周囲に設置する柵又は垣は、侵入の防止に有効な構造とする。
インター ホン	ア 住戸玄関外側との通話等 ・住戸内には、住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能等を有するインターホン又はドアホンを設置することが望ましい。 イ 管理人室等との通話等 ・インターホンは、管理人室に設置する場合にあっては、住戸内と管理人室との間で通話が可能な機能等を有するものとすることが望ましい。また、オートロックシステムを導入する場合には、住戸内と共用玄関の外側との間で通話が可能な機能及び共用玄関扉の電気錠を住戸内から解錠する機能を有するものとすることが望ましい。

参考:文献 17)をもとに作成

参考 5.3 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」における「共用部分」の設計の考え方
(抜粋)

共用 出入口	ア 共用玄関の配置 - 共用玄関は、道路及びこれに準ずる通路(以下、「道路等」という。)からの見通しが確保された位置に配置する。道路等からの見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施する。 イ 共用玄関扉 - 共用玄関には、玄関扉を設置することが望ましい。また、玄関扉を設置する場合には、扉の内外を相互に見通せる構造(以下、「内外を見通せる構造」という。)とするとともに、オートロックシステムを導入することが望ましい。 ウ 共用玄関以外の共用出入口 - 共用玄関以外の共用出入口は、道路等からの見通しが確保された位置に設置する。道路等からの見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施することが望ましい。また、オートロックシステムを導入する場合には、自動施錠機能付き扉を設置する。
-------------------	--

5. 1 建物の防 犯性の向 上	参考 5. 3 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」における「共用部分」の設計の考え方 (抜粋)(つづき)	
	管理人室	・管理人室は、共用玄関、共用メールコーナー(宅配ボックスを含む。以下同じ。)及びエレベーターホールを見通せる構造とし、又はこれらに近接した位置に配置する。
	共用メールコーナー	ア 共用メールコーナーの配置 ・共用メールコーナーは、共用玄関、エレベーターホール又は管理人室等からの見通しが確保された位置に配置する。見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施する。 イ 共用メールコーナーの照明設備 ・共用メールコーナーの照明設備は、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。 ウ 郵便受箱 ・郵便受箱は、施錠可能なものとする。また、オートロックシステムを導入する場合には、壁貫通型等とすることが望ましい。
	エレベーターホール	ア エレベーターホールの配置 ・共用玄関の存する階のエレベーターホールは、共用玄関又は管理人室等からの見通しが確保された位置に配置する。見通しが確保されていない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施する。
	エレベーター	ア エレベーターの防犯カメラ ・エレベーターのかご内には、防犯カメラ等の設備を設置することが望ましい。 イ エレベーターの連絡及び警報装置 ・エレベーターは、非常時において押しボタン、インターホン等によりかご内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものとする。 ウ エレベーターの扉 ・エレベーターのかご及び昇降路の出入口の扉は、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓が設置されたものとする。
参考:文献 17)をもとに作成		
4) 防犯設備の導入		
■計画の視点		
➤ 玄関ポーチ、エントランス、エレベーターホール、エレベーター等に、防犯(監視)カメラや夜間自動照明等の防犯設備を設置する。 ➤ 防犯カメラを設置する場合には、周囲からの見通しの補完、住棟内への侵入、強制わいせつ等の犯意の抑制等の観点から有効なものとなるよう、設置する位置、台数、カメラのタイプ(カメラの設置をみせる一般型タイプと、レンズを樹脂カバー等で覆って不快感や違和感を与えずに監視するドーム型等のタイプがある)を定める。		

2. 4 日常生活の安全性を基礎とした建築・設備設計

計画目標	6. 共用部分の生活安全性の確保 共用部分（共用施設・設備）での日常生活の安全性を高め、住宅内での事故を防止するためには、各部位（個別機能）の高い安全性の確保に加えて、様々な心身状況（要介護状態等）の高齢者にとって使いやすい汎用性の視点が重要となる。						
解説							
6. 1 ア プ ロ ー チ・エ ン ト ラ ンス	身体機能が低下した高齢者や要介護高齢者は、アプローチやエントランスでの転倒事故が増えている。特に、靴の着脱や車椅子への移乗、自動車への乗降時等の事故が多く報告されている。住戸内とは違い、雨天時には地面の環境が変化して滑りやすい上に、高齢者は要介護状態でなくても、身体機能は低下していることから、転倒・転落等のリスクは高い。傘で一方の手がふさがることや、コンクリートやブロック、石等の固い材料が使用されていることから、転倒時には骨折や頭部打撲等の大事故に発展する可能性も高い。 アプローチやエントランスでどのような事故が発生しているのか、敷地や建物からどのような事故が発生しうるのかを十分に理解・検証し、自立歩行、自走車いす、介助車いす等の様々な心身状況の高齢者が安全に利用できる、安全に介助できる汎用性の高い建築・設備設計が求められる。 参考 6. 1 アプローチ・エントランスの計画において注意すべき事故・トラブル(例) <table border="1"> <tr> <td>転倒・転落等の事故</td><td>・段差や勾配、玄関マットによる躓き、靴の着脱時等の歩行時の転倒事故 ・車いす利用時、自動車への乗降時、車いすへの移乗時等の転倒・転落事故 ・アプローチでの自動車との接触事故 ・エントランス自動ドアでのぶつかり事故、転倒事故</td></tr> <tr> <td>感染症の発生</td><td>・外部からの感染源(病原体)の持ち込み</td></tr> <tr> <td>犯罪の発生</td><td>・犯罪者(窃盗)等の侵入</td></tr> </table> 1) 前面道路と敷地の段差・構造 ■計画の視点 ➤ 前面道路と敷地の出入り口部分の境界に段差を設けない（20 mm以下の段差は除く）。 ➤ やむを得ず段差が生じる場合は、傾斜路を設ける等の、車いす使用者の通行が可能な構造とする。 2) アプローチの段差・構造 ■計画の視点 ➤ 敷地境界から玄関までのアプローチを設ける場合、次の点に配慮して、段差等のない安全性が確保された構造とする。 ① 歩行者と車の動線を分離し、歩行者及び車いす専用の通路を設ける。 ② 通路幅は 1,800 mm以上とする（敷地に制約等がある場合は、車寄せから建物出入口までの範囲とする）。 ③ 表面は滑りにくい仕上げとし、排水溝の蓋のスリットやグレーチング等に車いすの車輪や杖が落ち込まない構造とする。また、通路等を横断する排水溝等の蓋は、通路面との段をなくす。 ④ 通路面には、できる限り段差を設けない。 ⑤ 通路面に段差を設ける場合は、次の構造とする。 a) 幅 1,400 mm以上とする。 b) 蹴上げ 160 mm以下とする。 c) 踏面 300 mm以上とする。 d) 両側に手すりを設置する。 e) 識別しやすくする。 f) 傾斜路又は階段昇降機を設置する。 ⑥ 段差部分に設ける傾斜路は、次の構造とする（敷地に制約等がある場合は、車寄せから建物出入口までの範囲とする）。 a) 幅 1,500 mm以上とする。	転倒・転落等の事故	・段差や勾配、玄関マットによる躓き、靴の着脱時等の歩行時の転倒事故 ・車いす利用時、自動車への乗降時、車いすへの移乗時等の転倒・転落事故 ・アプローチでの自動車との接触事故 ・エントランス自動ドアでのぶつかり事故、転倒事故	感染症の発生	・外部からの感染源(病原体)の持ち込み	犯罪の発生	・犯罪者(窃盗)等の侵入
転倒・転落等の事故	・段差や勾配、玄関マットによる躓き、靴の着脱時等の歩行時の転倒事故 ・車いす利用時、自動車への乗降時、車いすへの移乗時等の転倒・転落事故 ・アプローチでの自動車との接触事故 ・エントランス自動ドアでのぶつかり事故、転倒事故						
感染症の発生	・外部からの感染源(病原体)の持ち込み						
犯罪の発生	・犯罪者(窃盗)等の侵入						

6. 1 ア プ ロ ー チ ・ エ ン ト ラ ンス	2) アプローチの段差・構造(つづき) ■計画の視点 b) 勾配 1/15 以下とする。 c) 高さ 750 mm以内ごとに踏幅 1,500 mm以上の踊り場を設置する（勾配 1/20 以下の場合は不要）。 d) 両側に手すりを設置する（段の高さが 160 mm以下又は勾配 1/20 以下の場合は不要）。 e) 前後の通路と識別しやすくする。 f) 壁際によせて設け、上部に庇を設置する。 ⑦ アプローチに車いす用の傾斜路を設ける場合、傾斜路が前面道路に直接接地しないようにする。 3) 福祉車両用駐車場の設置・構造 ■計画の視点 ➤ 主なターゲットとする入居者の属性や併設施設の状況等を踏まえ、必要な台数分の福祉車両用駐車場を確保する。 ➤ 福祉車両用駐車場は、次の点に配慮して、安全な構造とする。 ① エントランスにできるだけ近い位置に設置し、車いすを優先とする。 ② 駐車スペースは、次の仕様とする。 a) 幅 3,500 mm以上とする。 b) 奥行き 5,000 mm以上とする。 c) 後方 1,400 mm程度の乗降用スペースを確保する。 d) リフト昇降用のスペースを確保する。 e) 車止めは設置しない。 f) 通路と駐車スペースに段を設けない。 g) 屋根または雨よけ用の庇を設置する。 4) エントランスポーチの構造 ■計画の視点 ➤ エントランスポーチについて、次の点に配慮して、安全な構造とする。 ① ポーチからエントランス内部にかけて段差を設けない。 ② ポーチからエントランス内部にかけて、夜間でも足元が暗がりにならない照度を確保する。 ③ ポーチの床表面は滑りにくい仕上げとし、排水溝のフタのスリットやグレーチング等に車いすの車輪や杖が落ち込まない構造とする。また、通路等を横断する排水溝等の蓋は、通路面との段をなくす。 ④ 福祉車両が入れる車寄せを設置し、屋根または雨よけ用の庇を設置する。 ⑤ 車いすが回転できるスペースを確保する。 ⑥ 風除室を設ける場合は、風除室のドアとエントランスのドアの間隔（風除室の奥行き寸法）を 2,000 mm以上とする。車いすが入った場合でも、風除室とエントランスの両側の扉が開くことのない構造とすることが望ましい。 5) エントランスの構造 ■計画の視点 ➤ 建物のエントランスについて、次の点に配慮して、安全な構造とする。 ① 入居者・訪問者が普段利用するエントランスは 1 箇所とする。 ② エントランスドアは有効幅員 1,200 mm以上とする。 ③ エントランスドアは自動ドアまたは引き戸とする。自動ドアの場合は車いす利用者の開放時間や感知域に配慮する。引き戸の場合は上吊り式のものとする。 ④ エントランスに玄関マットを設ける場合は、仕上り面が平坦となるよう埋め込み式とする。毛足の長いものは用いない。 ⑤ エントランス内部に、外出者用の車いす保管場所を設置する。 ⑤ エントランス内部に、休憩及び待機できるようイス又は手すりを設置する。
--	---

6.1 ア プ ロ ー チ・エ ン ト ラ ン ス	5) エントランスの構造(つづき) ■計画の視点 ▶ エントランス（玄関）を建物全体の共用玄関として計画する（共用玄関を通じて、各住戸専用部分の玄関にアクセスする）場合は、次の点に配慮して、安全性が確保された構造等とする。 ① エントランスから上がり框にかけて段差のない構造とする（5mm以下の段差は除く）。 ② エントランスと上がり框は、床材や色を変える等の認識しやすい構造とする。 ③ エントランスで靴（外履き及び内履き）を着脱する場合は、手すりやベンチを設置する。 ④ エントランスに靴が散乱しないよう、入居者の来客用のスリッパや下駄箱等を設置する。 ⑤ エントランス内部に、車いす乗り換えや車輪の清掃等を行う十分なスペースを確保する。 6) エントランスの床の材質 ■計画の視点 ▶ 床表面は滑りにくい仕上げとする。 ▶ 万一の転倒時を想定し、衝撃を十分和らげるクッション性のある床材を用いる。 7) エントランスの照度 ■計画の視点 ▶ 夜間でも足元が暗がりにならない十分な照度を確保する。 ▶ 時間帯に応じて、必要な照度を確保（コントロール）できる照明器具を用いることが望ましい。 8) エントランスへのうがい・手洗いの場の設置 ■計画の視点 ▶ 感染症予防の観点から、エントランス付近に外来者（又は外出者）のためのうがい・手洗い場を設置する（併せて、外出からの帰宅時や外来者に対しては、うがい・手洗いを励行する）。 ▶ 手洗い場では、水道カランの汚染による感染を防ぐため、自動水栓、肘押し式、センサー式、または足踏み式蛇口を設置する。 9) 事務室・スタッフルームからのポーチ・エントランスの見通しの確保 （【5. 防犯安全性の確保】再掲） ■計画の視点 ▶ 事務室やスタッフルームから、玄関ポーチやエントランスが見え、常に人の出入りが確認できるよう、大きな窓を設置する。 ▶ 玄関ホールに共用メールコーナーを設ける場合は、事務室やスタッフルームの窓から見通せる構造とすることが望ましい。見通せる構造とすることが困難な場合は、事務室やスタッフルームに近接した位置に配置する。 ▶ 受付窓口や出入りを感知するチャイムを設置する。 10) 防犯設備の導入 （【5. 防犯安全性の確保】再掲） ■計画の視点 ▶ エントランスポーチやエントランスに監視カメラや夜間自動照明等の防犯設備を設置する。
--	---

6.2 廊下・階段・EV等

共用廊下、共用階段、エレベーター（EV）は、入居者だけでなく、職員、各種スタッフ、家族等の様々な人が利用するため、事故の多いエリアの一つである。特に、自走式車いすや杖歩行の入居者等の移動のしやすさや、ぶつかり事故や挟み事故による転倒を予防し安全性を確保するため、空間性能（バリアフリー性能、空間のゆとり等）を高めておくことが重要である。ただし、それは共用廊下やエレベーターについて個別に検討するのではなく、入居者の生活動線をイメージして一体的に検討・計画をする必要がある。

また、高齢者は加齢によって歩行不安定になり、階段から転落すると、骨折や死亡等の大事故に発展するリスクが高いため、日常生活の中で、共用階段を使用しなくても生活できることが望ましい（屋内階段室も職員専用で自動ロックとしている場合も少なくない）。食堂等が住戸とは別の階にある場合でも、階段を利用せずに入居者がスムーズに移動できるだけのエレベーターの台数・容量を確保する等の、安全かつ十分な移動手段を検討する必要がある。なお、日常生活の中で共用階段が使用されない場合であっても、避難の際には使用されることから、その安全性についても十分に配慮しておく必要がある。

参考 6.2 共用廊下・階段・EVの計画において注意すべき事故・トラブル(例)

移動中の転倒・
挟み込み事故等

・段差の躓きや、他の入居者とのぶつかり等による転倒事故)
・EV内やEVホール等での車いすの挟み込み事故
・屋内階段での転落事故

共用廊下、共用階段、エレベーターについては、登録基準としてそのバリアフリー基準が定められている。登録基準を前提として、安全性に最大限配慮して検討する必要がある。

1) 共用廊下

■登録基準(バリアフリー基準)

➤ 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つの経路上に存する共用廊下について、登録基準上、次に掲げる基準に適合している必要がある。

〈段差〉

- ① 共用廊下の床が、段差のない構造であること。
- ② 共用廊下の床に高低差が生じる場合は、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は、当該段が次の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) 手すりが、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。

〈手すり〉

- ① 手すりが共用廊下の少なくとも片側に、床面からの高さが 700～900 mm 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を除くことができる）。

〈直接外部に開放されている共用廊下の構造〉

- ① 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。）については、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すりが、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すりの手すり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。

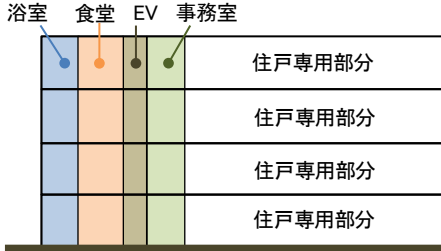
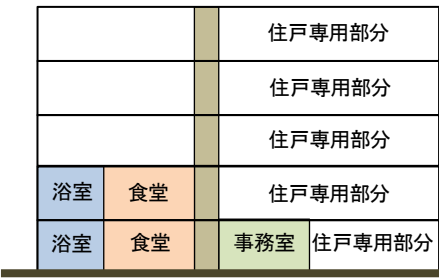
6. 2 廊 下 ・ 階 段・EV等	1) 共用廊下(つづき) ■計画の視点 ➤ 登録基準を前提に、次のような観点から、安全性に十分配慮した計画とすることが望ましい。 〈構造〉 ➤ 入居者の転倒や転倒時の怪我防止となるよう、次の点に配慮して、安全性が確保された構造とする。 ① 床と壁の色やコントラストに差をつける。 ② 曲がり角等の見通しの悪い箇所は隅切りや曲面化を行う。 ③ 壁面から 60 mm幅の車いす用キックプレートを設置する。 ➤ 柱型や消火設備（消火器・消火栓ボックス）は通行の妨げとならないようにする。 〈幅員〉 ➤ 共用廊下の幅員は、次のいずれかとする。 ① 中廊下の場合、1,600 mm以上であること。 ② 片廊下の場合、1,200 mm以上、かつ、住戸からエレベーターを経て住棟出入口に至る一以上の経路上に存する共用廊下の幅員が 1,400 mm以上であること。 〈床材〉 ➤ 床表面は滑りにくい仕上げとし、万一の転倒時に衝撃を十分和らげるクッション性のある床材を用いる。 〈照度〉 ➤ 共用廊下の照明について、次の点に配慮する。 ① むらがなく、夜間でも足元が暗がりにならず、転倒の恐れがないような照度を確保する。 ② 時間帯に応じて、必要な照度を確保（コントロール）できる照明器具を用いる。 【特に車いす利用等の要介護高齢者が含まれる場合は、上記に加えて次の各項目を推奨】 〈段差〉 ➤ 共用廊下の床に段差がない（仕上げ寸法 5 mm以下の段差は除く）ことがより望ましい。段差が生じる場合は、次のいずれかの項目を満たしていることが望ましい。 ① 勾配 1/15 以下の傾斜路（又は勾配 1/12 以下の傾斜路及び段）が設置されており、かつ、その有効な幅員が 1,200 mm 以上であること。 ② 高低差 80 mm 以下かつ勾配 1/8 以下の傾斜路が設置されており、かつ、その有効な幅員が 1,200 mm以上であること。 ➤ 車いすの転がり事故等を想定し、居室や EV ホール、食堂等の出入口等の入居者が多く集まる場所との距離やアクセスを十分に検討する。 〈幅員〉 ➤ 自走式車いすが十分にすれ違うことが可能なよう、入居者が通行する共用廊下の幅員は 1,800 mm以上であることが望ましい。 〈手すり〉 ➤ 廊下の手すりについては、次のような観点から、より安全性が確保されていることが望ましい。 ① 手すりが共用廊下の両側に、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 ② 手すりの少なくとも片側は歩行者用と車いす用の 2 本設置であること。 ③ 共用廊下に傾斜路及び段が併設されている場合、手すりがその両側に、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。
-----------------------------------	--

6. 2 廊 下・階 段・EV等	2) 共用階段 ■登録基準 ➤ 共用階段については、登録基準上、次に掲げる基準に適合している必要がある。 〈踏面・蹴込み・手すり等〉 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 蹴込みが 30 mm 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 700 mm から 900 mm の位置に設けられていること。 〈直接外部に開放されている共用階段の構造〉 ① 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。 ア) 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650 mm 以上 1,100 mm 未満の場合にあつ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 未満の場合にあつては腰壁等から 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 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。 〈有効幅員〉 ① 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 900 mm 以上であること。 ■計画の視点 ➤ 階段は、転落等の事故が多く、骨折や死亡等の大事故に発展するリスクが高いことから、できるだけエレベーターの利用を推奨し、階段を利用しなくても移動ができるようなエレベーターの台数及び容量を確保することが望ましい。 ➤ 認知機能の低下した高齢者の転落事故が発生しないよう、共用階段に扉を設置し、自動ロック式とする等の工夫を行う。ただし、災害時には自動解錠されるような構造のものとする。 3) エレベーター ■登録基準 ➤ 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必要がある。 〈エレベーター及びエレベーターホールの寸法〉 ① 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。 ② エレベーターホールに一边を 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。 〈建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床〉 ① 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。 ② 建物出入口とエレベーターホールに高低差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。 ア) 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 900 mm 以上であるか、又は、高低差が 80 mm 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 1,200 mm 以上であること。
---------------------------------	--

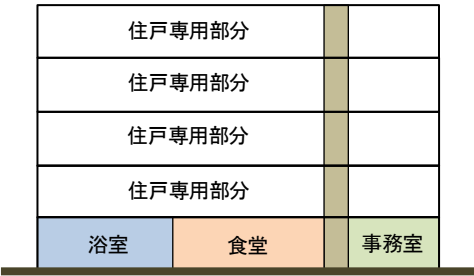
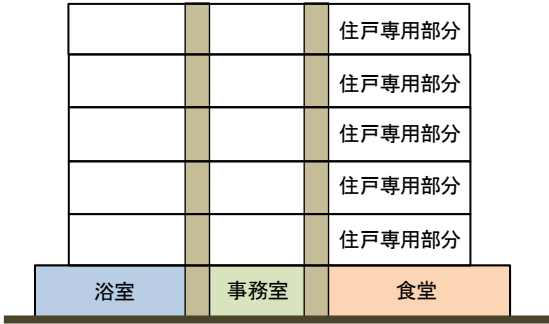
6. 2 廊 下・階 段・EV等	3) エレベーターの設置(つづき) ■登録基準 イ) 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700 mmから 900 mmの位置に設けられていること。 ウ) 段が設けられている場合にあっては、当該段が次に掲げる基準に適合していること。 a) 踏面が 240 mm以上であり、かつ、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550 mm以上 650 mm以下であること。 b) 蹴込みが 30 mm以下であること。 c) 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。 d) 手すりが、少なくとも片側に、かつ、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。 ■計画の視点 ➤ 入居者は身体機能の低下が想定される高齢者であり、階段での移動は、転倒や転倒のリスクが高いことから、住戸専用部分や共用食堂、共用浴室等が複数の階にまたがる建物についてはエレベーターを設置する。 ➤ すべての入居者が住戸専用部分のある階からエレベーターを利用して、共用食堂や共用浴室のある階、建物エントランスのある階まで到達できることが望ましい。 〈移送能力〉 ➤ 入居者の通常の生活上の利用頻度に加え、共用食堂や共用浴室と住戸専用部分との位置関係（同一階か否か等）を踏まえて、入居者の要介護度が重度化した場合や自走・介助の車いす利用者が増加した場合等の、様々なケースについての業務シミュレーションを実施し、十分な移送能力（必要台数及び容量）を確保する。 ➤ 特に、食事の際には、限られた食事時間に入居者が一斉に移動するため、様々なケースについてのシミュレーションを実施し、移動者数（入居者及び職員）と 1 度にエレベーターを利用できる人数を勘案して必要な台数及び容量を決める。 ➤ 一般的には、小規模な高齢者住宅で自立高齢者を主なターゲットとする場合は、6 人乗りの大きさでも良いが、入居者の身体状況の変化を想定すると、ストレッチャーで利用可能な 9 人乗り（トランク付き）又は 11 人乗りの容量のものを設置することが望ましい。 〈台数と配置位置〉 ➤ 住戸専用部分は何層にもわたる大規模な高齢者住宅の場合は、入居者の要介護度が重度化した場合等の移送をスムーズに行うことや故障・定期点検等に備え、複数基のエレベーターを設置することが望ましい。 ➤ 複数基のエレベーターを設置する場合は、食事時間に入居者が一斉に動いてエレベーターホールが混雑した場合の転倒事故や車いす利用者の挟み込み事故の防止等の観点から、近接してエレベーターを並べて配置するのではなく、エレベーターホールを共有しない位置に離して設置することが望ましい。 〈生活動線との一体的検討〉 ➤ 複数基のエレベーターを設置することが難しい場合等は、エレベーターの台数及び容量は生活動線と一体的に検討する。 ➤ 特に車椅子利用の要介護高齢者等を主なターゲットとする場合、生活や移動の円滑性の観点から、できる限りエレベーターを使用しない生活動線を構築することが望ましい。共用食堂、共用浴室・脱衣室等の日常生活に必要な共用設備は、住戸専用部分と同じ階に設置することが望ましい。 〈エレベーターホール及びエレベーターカゴの構造・手すり〉 ➤ 車いす利用等の要介護高齢者が主なターゲットに含まれている場合は、次の点に配慮して、より高い安全性を確保することを検討することが望ましい。 ① エレベーターの出入口の有効な幅員を 900 mm 以上とする。 ② エレベーターホールには、車いすが直進又は回転できる 1,500 mm四方の空間を確保すること。
---------------------------------	--

6. 2 廊下・階段・EV等	3) エレベーターの設置(つづき) ■計画の視点 ③ カゴ床と階床との段差・隙間が極力ないものとする。 ④ 昇降速度が遅く、振動の少ないエレベーターとする。 ⑤ エレベーターカゴは、手動車いすが回転できるよう、幅 1,600 mm、奥行き 1,500 mm 以上の 15 人乗り以上とする。 ⑥ カゴ内の両側面及び正面に手すりを設置する。 ⑦ 正面壁面には後方が確認できる鏡を設置する。 ⑧ ドアの開閉時間は長く、開閉速度は遅いものとする。 ⑨ エレベーター扉の色は周囲の壁と異なる色とし、識別しやすくする。 ⑩ エレベーターの操作ボタンは車いす利用にも対応できる高さに設置する。 ➤ また、自立高齢者をターゲットとしていても、入居者の身体の変化が考えられることから、複数台のエレベーターが設置される場合は、少なくともそのうちの 1 台はストレッチャーを移送できる広さを確保する。 〈エレベーターホールの照度〉 ➤ エレベーターホールの照度は、夜間でも足元が暗がりにならず、転倒の恐れがないような照度を確保する。
-------------------	---

参考 6. 3 住戸専用部分と共用食堂・浴室等の配置とエレベーターの計画の考え方(例)

イメージ	計画上の特徴と留意点
 住戸専用部分のある各階に、共用食堂・共用浴室・事務室(スタッフルーム)を分散して配置。EVは1基。	○生活や移動の円滑性の観点から、EVを使用せずに基本的な日常生活が成立する動線計画。 ○共用食堂、共用浴室・脱衣室等の日常生活に必要な共用設備は、住戸専用部分と同じ階にし、各階に事務室(スタッフルーム)を設置。主として要介護高齢者をターゲットとし、ユニットケアに用いられる配置計画。 ○生活動線・介護動線は効率的になるが、プライベートスペースとパブリックスペースの分離やプライバシーの確保等の面から、個人の住居としての快適性を高めるための工夫が必要となる。
 共用食堂・浴室・事務室(スタッフルーム)は下階の1～2階のみに集中配置。EVは1基のみ。入居当初に下階を要介護高齢者、上階を自立高齢者の住戸専用部分とする場合に多い配置。	○共用食堂・共用浴室・事務室(スタッフルーム)は下階の1～2階のみに集中配置。入居当初の時点で、自立高齢者から中重度の要介護高齢者までを対象とし、自立高齢者向けの住戸専用部分を上階に、要介護高齢者向けの住戸を下階に分離して配置する場合に見られる形。 ○入居者の加齢に伴い要介護高齢者が増加するため(住宅事業者が下階への住み替え等を強いることができないため)、自立高齢者向けに計画した上階の住戸専用部分から、1基のEVを使った下階の共用食堂・浴室までの生活動線やサービス動線がうまく機能するのが課題となる。 ○入居者の要介護度が変化した際、職員が効率的にサービス供給できるか、業務シミュレーションに基づいて十分に動線を検討しておく必要がある。

参考 6.3 住戸専用部分と共用食堂・浴室等の配置とエレベーターの計画の考え方(例)(つづき)

イメージ	計画上の特徴と留意点
 1階に共用食堂・浴室・事務室(スタッフルーム)のパブリックを集中配置し、2階以上がプライベートの住戸専用部分。住戸専用部分のある階には共用食堂・浴室等はなく、EVは1基のみ。	○1階に共用食堂・浴室・スタッフルームのパブリックを配置し、2階以上がプライベートの住宅階とする。 ○一般的に多く見られる配置形態であり、自立高齢者が中心の当初はよいが、入居者の加齢に伴い車いす利用等の要介護者が増えた場合に、1基のEVを使った共用食堂・浴室までの生活動線やサービス動線がうまく機能するのが課題となる。 ○入居者の要介護度が変化した際、職員が効率的にサービス供給できるか、業務シミュレーションに基づいて動線を十分に検討しておく必要がある。 ○また、自立高齢者をターゲットとしていた場合の共用食堂・浴室の面積・機能が、要介護高齢者が増えた場合に十分に対応できるのか検討しておく必要がある。
 共用食堂・浴室・事務室(スタッフルーム)は1階に集中配置。要介護の入居者数の多い場合は2階以上の住戸専用部分のある階からのアクセスを考慮し、EVを複数基設置する場合もある。	○2階以上が住戸専用部分で、共用食堂・共用浴室・事務室(スタッフルーム)は1階のみに集中配置しているため、要介護高齢者が増加した場合、食堂や浴室の利用時にはEVを使用しての移動が集中して発生する。 ○車いすの高齢者が増えても余裕をもって移動できるよう、ターゲットの変化を想定したサービス内容・量の変化についての業務シミュレーションを行い、十分なEVの台数・容量を確保しなければならない。入居者数の多い住宅では、要介護・車いすの高齢者の増加に備え、2基以上のEVを計画することが必要となる場合も想定される。 ○EVを複数基設置する際は、EVホールが混雑した場合の安全性確保のため、EVホールを共有しない位置に離して設置することが望ましい。
凡例	 共用食堂  共用浴室  事務室(スタッフルーム)  EV

6.3 共用食堂

食事サービスの提供や共用食堂の設置は必須（登録基準）ではないが、自立高齢者であっても、一日3回の食事の準備は大変だと考える高齢者は多く、食事サービスに対するニーズは高い。食事サービスが提供される場合には、共用食堂の設置が検討課題となる。

食堂は、一日に何度も限られた時間に多くの高齢者が集まることから、自走式車いすの高齢者によるぶつかり事故や挟み事故等が多く発生するおそれがある。車いすの高齢者が増えても安全に食事ができるように、十分な広さや各居室からのアクセス、生活動線を確保しなければならない。また、食堂は、その性格上、食事時の誤嚥や窒息等の事故が発生しやすく、死亡事故に発展するケースも少なくない。誤嚥は、食事の内容だけでなく、食事時の姿勢とも大きく関係することから、テーブルや椅子等への配慮も必要となる。

共用食堂は、単なる食事の場としてだけではなく、入居者の団らんの場として、様々な身体状態の高齢者がアクセスしやすく、かつ安全に利用できるよう検討する必要がある。

参考 6.4 共用食堂の計画において注意すべき事故・トラブル(例)

転倒・転落等の事故	・段差の躓き、他の入居者やテーブル・椅子とのぶつかり等による転倒事故 ・車いすや食堂椅子への移乗時の転落、椅子からの転落事故 ・食堂内での車いすの挟み込み事故（他の車いすやテーブル等）
食事時の事故	・誤嚥・窒息事故
食中毒等	・感染症、食中毒の蔓延

1) 共用食堂の配置

■計画の視点

- 主なターゲットとする高齢者の身体状態やその変化への対応、生活動線や各住戸専用部分からのアクセスのしやすさ等を総合的に勘案し、共用食堂（リビングを兼ねる場合を含む）の配置を定める。
- 住戸専用部分が複数の階にわたり、かつ車いす利用者等の様々な要介護状態の高齢者が多く利用することが想定される場合、移動の円滑さやアクセスのしやすさ等の観点から、共用食堂は住戸専用部分のある階と同一階に配置することが望ましい。
- 共用食堂をすべての住戸専用部分と同一階に配置することが難しい場合は、共用食堂を複数の階に分散して配置することが望ましい。なお、車いすの高齢者が増えても、共用食堂のない階の住戸専用部分から共用食堂へと余裕をもって移動できるよう、共用食堂の数やエレベーターを使つての移動が必要な利用者数を考慮し、十分なエレベーターの台数と容量を確保する。
- 自立高齢者を主なターゲットとする場合、住戸専用部分のある階（プライベート空間）と共用食堂（パブリック空間）とを完全に分離して配置することもあるが、加齢に伴い要介護者が増えた場合に、エレベーターを使つた生活動線や介護動線がうまく機能するのかを十分にシミュレーションし検討しておく。
- また、自立高齢者から中重度の要介護高齢者までをターゲットとして供給する場合、自立高齢者向けの住戸専用部分（上階）と要介護高齢者向けの住戸専用部分（下階）を階によって分離し、要介護高齢者向けの住戸専用部分のある階のみに共用食堂を配置することもあるが、自立高齢者向けの住戸専用部分からも、入居者の加齢に伴い要介護者が増えた場合に、エレベーターを使つた生活動線や介護動線がうまく機能するのかを十分にシミュレーション検討しておく。

2) 共用食堂の広さ

■計画の視点

- 入居者の心身状態の変化（平均要介護度の上昇、車いす利用者の増加等）を踏まえ、ぶつかり事故や挟み事故を防ぐため、次の点に配慮して、共用食堂の広さを適切に確保する。
 - ① 車いす利用の入居者が増えた場合の食堂利用者数及び動線を想定した広さが確保する。
 - ② 食事介助が必要な高齢者が増えた場合を想定し、ホームヘルパー等が隣に座って食事介助するために必要な広さを確保する。
 - ③ 食べ終わった自走式車いすの利用者が出入りに必要なテーブル間の広さを確保する。

6. 3 共用食堂	3) 床の材質 ■計画の視点 ➤ 床表面は滑りにくい仕上げとする。また、万一の転倒時を想定し、衝撃を十分和らげるクッション性のある床材を用いる。 ➤ 食べこぼしや飲みこぼしを拭きやすい床材を用いる。 ➤ 弱視者でも空間を視覚的に区別できるよう、食堂と廊下の床の材質及び色彩を変えることが望ましい。 4) テーブル・イスの形状 ■計画の視点 ➤ 共用食堂のテーブル・イスの選択は、歩行中の転倒やイスからの転落だけでなく、食事中の誤嚥・窒息等の発生にも大きく影響していることから、次の点に配慮して、安全性を確保できるテーブル・椅子の機能を検討する。 ① 足が床に付き、前かがみの姿勢が取れるよう高さの調節が可能なテーブル及びイスとする。 ② イスは立ち上がり時にふらつきや転倒をしないよう足が引きやすいものとする。 ③ 食事中の転落を防ぐため、イスは手すりのついたものとする。 ④ 転倒時や移動時のぶつかり事故に備え、テーブルやイスは丸みをもった形状のものとする。 5) 洗面台の設置 ■計画の視点 ➤ 共用食堂内に入居者のうがいや手洗い用の洗面台を設置する（併せて、入居者に対しては食事の度にうがい・手洗いを励行する）。 ➤ 洗面台を設置する場合は、次の点に配慮する。 ① 洗面台周囲には、車いすが回転できるスペースを確保する。 ② 洗面台高さは上端 750 mm程度とし、下部には車いすのアームサポート（アームレスト）が入るよう 600 mm以上の空間を設ける。 ③ 寄りかかって使用できるようカウンター式とする。または、寄りかかる手すりが設置されたものとする。 ④ 水洗器具は、次のようなものを採用する。 a) レバー式等の簡単に操作可能なもの b) 操作しやすい形状で湯温調整が自動制御又は安全制御されたもの c) 湯出し止め機能のついたシャワーヘッド d) 水量等を調整し水が跳ねないよう工夫されているもの ⑤ 感染症予防のため、洗面台横には共用タオルではなく、ペーパータオルを設置する。						
6. 4 共用浴室・脱衣室	登録基準上、各住戸専用部分に浴室が設置されている場合は、共用浴室を設置する必要はないが、要介護高齢者を主なターゲットとする場合、共用浴室へのニーズは高い。特に、重度の要介護状態や障がいを持つ高齢者の安全な入浴（及びその介助）のためには、その身体特性に合わせた介助しやすい共用浴室・浴槽の整備検討が求められる。 浴室・脱衣室は、床が濡れていること、入浴前後の血圧の急激な昇降等によって転倒のリスクが高い場所であり、頭部打撲等により重篤な症状となるケースも多い。また、入浴中の溺水、熱い湯による熱傷、感染症等の蔓延にも注意が必要となる。こうした事故の発生リスクを想定し、入用の流れ、入浴介助の方法や手順と一体となって、安全な浴室・脱衣室の仕様を検討する必要がある。 参考 6. 5 共用浴室の計画において注意すべき事故・トラブル(例) <table border="1"> <tr> <td>転倒・転落等の事故</td><td> ・衣服着脱時、入浴時や移動時等の転倒事故 ・車いすやシャワーキャリーへの移乗時の転倒事故 ・浴槽（一般・特殊）、ストレッチャーからの転落事故 </td></tr> <tr> <td>熱傷・溺水事故</td><td> ・浴槽内の湯温、シャワーの湯温等による熱傷事故 ・浴槽内での溺水事故 </td></tr> <tr> <td>感染症の発生</td><td> ・汚物や洗濯物からの感染症の蔓延 </td></tr> </table>	転倒・転落等の事故	・衣服着脱時、入浴時や移動時等の転倒事故 ・車いすやシャワーキャリーへの移乗時の転倒事故 ・浴槽（一般・特殊）、ストレッチャーからの転落事故	熱傷・溺水事故	・浴槽内の湯温、シャワーの湯温等による熱傷事故 ・浴槽内での溺水事故	感染症の発生	・汚物や洗濯物からの感染症の蔓延
転倒・転落等の事故	・衣服着脱時、入浴時や移動時等の転倒事故 ・車いすやシャワーキャリーへの移乗時の転倒事故 ・浴槽（一般・特殊）、ストレッチャーからの転落事故						
熱傷・溺水事故	・浴槽内の湯温、シャワーの湯温等による熱傷事故 ・浴槽内での溺水事故						
感染症の発生	・汚物や洗濯物からの感染症の蔓延						

6. 4 共用浴室・ 脱衣室	1) 共用浴室・脱衣室の整備の基本 ■計画の視点 ➤ 温泉場のような娯楽用の大浴場は、温浴効果やリラックス効果が高いが、転倒や溺水等の事故が発生しやすく、また介助しにくいことから、身体機能の低下した高齢者や要介護高齢者には適した浴室とては言い難いことに注意する。 ➤ ただし、自立高齢者をターゲットとして設置する場合は生活利便施設として一定のニーズがあるため、次のような点に配慮して、安全性の確保や感染症の予防に努める。 ① レジオネラ菌の発生が危惧される循環型とはしない。 ② 脱衣室や浴室での感染症の蔓延に十分注意する。 ③ 入浴時の浮き上がりによる溺水に十分に注意する。 ④ 洗い場での転倒に十分に注意する。 ➤ 要介護高齢者をターゲットとした共用浴室・脱衣室については、2) 以下の各項目に基づき、最大限の安全性に配慮して計画する。 2) 共用浴室・脱衣室の配置 ■計画の視点 ➤ 共用浴室・脱衣室は、移動時間や入浴介助等のしやすさを勘案すると、住戸専用部分のある階の入居定員数に合わせて同一フロアに必要な数が設置されていることが望ましい（頻度の低い特殊浴槽は除く）。 ➤ 浴室・脱衣室は、オムツ利用者の汚物処理や衣服の洗濯等の利便性や感染症の予防等の観点から、汚物処理室・洗濯室等と隣接している等の、これら機能へのアクセス性が高いことが望ましい。また、入浴時に尿意・便意を訴える高齢者も多いことから、共用便所へのアクセス性が高いことが望ましい。 ➤ 自立度の高い高齢者を主なターゲットとする場合、住戸専用部分のあるプライベート空間と共用浴室のあるパブリック空間とを完全に分離して配置されることもあるが、加齢に伴い、要介護者が増えた場合に、エレベーターを使った生活動線や介護動線がうまく機能するのかを十分にシミュレーション検討しておく。 ➤ 自立高齢者から中重度の要介護高齢者までをターゲットとして供給する場合、自立高齢者向けの住戸専用部分のある階（上階）と要介護高齢者向けの住戸専用部分のあり階（下階）を分離し、要介護高齢者向けの住戸専用部分のある階には共用食堂を配置されることもあるが、入居者の加齢に伴い要介護者が増えた場合に、自立高齢者向けの住戸専用部分の階からエレベーターを使った生活動線や介護動線がうまく機能するのかを十分にシミュレーション検討しておく。 3) 脱衣室の構造 ■計画の視点 〈基本的視点〉 ➤ 脱衣室は、転倒の危険性の高い場所であることから、自立歩行、車いす利用（自走・介助）、ストレッチャー利用等の、様々な要介護状態の高齢者が安全に入浴できるよう十分に検討する。 ➤ 脱衣室は、入浴前、入浴後の一連の流れや介助の動きを十分に想定して、その広さ、出入口ドア、手すり、着脱ベンチの設置等の検討を行う。 ➤ 脱衣室出入口前後に車いすが直進でき、転回できる 1,400 mm の空間を設ける。 ➤ 歩行や車椅子での移動に邪魔になるような備品を床に置かないよう、必要な倉庫や棚等を整備する。 〈脱衣室の広さ〉 ➤ 脱衣室は、着脱用ベンチや手すり、脱衣籠用の棚等の必要備品を置いても、車いすが旋回でき、移動介助や着脱介助ができる十分な広さを確保する。 〈廊下側の出入口の仕様〉 ➤ 廊下側の出入口は、次の点に配慮して、安全性を確保する。 ① 段差がないこと（5 mm 以下の段差が生じるものはその限りではない）。 ② 出入口の有効幅員が 850 mm 以上であること。 ③ 扉は引き戸とし、自動的には戻らないものとする。
-------------------------------	--

6. 4 共用浴室・ 脱衣室	3) 脱衣室の構造(つづき) ■計画の視点 〈脱衣室内のベンチの設置〉 ➤ 脱衣室内に設置するベンチは、次の点に配慮して、安全性が確保されたものとする。 ① 移乗時や移乗介助の転倒・転落防止のため、ベンチの高さは車いすやシャワーキャリーと同等とする。 ② 立ち上がり時のふらつき防止や立ち上がりやすいように、足を引くための空間があるものとする。 ③ 転倒防止のため、もたれかかっても、ぐらつかないよう一定の重量があるものとする。 〈脱衣室内の手すりの設置〉 ➤ 脱衣室内には、次の点に配慮して、手すりを設置する。 ① 浴室内への移動、脱衣室内での移動のための手すりを設置する。 ② 衣服の着脱時や立ち上がり時のふらつき防止のための手すりを設置する。 〈床の材質〉 ➤ 脱衣室の床材は、次の点に配慮して、安全性を確保する。 ① 床表面は滑りにくい仕上げとする。また、万一の転倒時に衝撃を十分和らげるクッション性のある床材を用いる。 ② 抗菌性に優れ、拭きやすい床材を用いる。 (感染予防のため、足拭き用の共用バスマットは使用せず、入居者個別のバスタオルを使用する。) 〈緊急通報装置(スタッフコール)〉 ➤ 緊急時に迅速に対応できるよう、脱衣室には、次の点に配慮して、緊急通報装置を設置する。 ① 脱衣室内の着脱ベンチ付近等の、転倒等のリスクの高い場所にスタッフコールを設置する。 (入居者が要介護高齢者のみであり、入浴介助が行われる場合であっても、緊急連絡のためのスタッフコールを設置する。) ② 転倒時にも押せるよう、ループや紐をつける等の工夫を行う。 4) 浴室の構造 ■計画の視点 〈基本的視点〉 ➤ 一つの広い浴室空間内に個別浴槽を数台設置するという配置形式ではなく、プライバシーの保護や個別入浴の観点から、それぞれが独立した個別浴室・個別浴槽・個別脱衣室とすることが望ましい。 ➤ 浴室は、転倒等の危険性の高い場所であることから、浴槽の種類に合わせて、様々な要介護状態の高齢者が安全に入浴できることに十分に配慮する。 ➤ 浴室は、要介護高齢者の入浴の一連の流れや介助の動きを十分に想定して、その広さ、出入口ドア、手すり、混合水栓(シャワー等含む)等を一体的に検討する。 〈浴室の広さ〉 ➤ 浴室の広さは、浴槽の種類や入居者の身体状態(要介護状態)に合わせて、シャワーキャリーやストレッチャー等を使つての安全な入浴介助及び浴槽への移動介助ができる十分な広さを確保する。 ➤ 浴室出入口の前後に、車いすが直進し回転できる1,400mm四方の広さの空間を設ける。 〈脱衣室側の出入口の仕様〉 ➤ 浴室の脱衣室側の出入口は、次の点に配慮して、安全性を確保する。 ① 段差がないこと(5mm以下の段差が生じるものはその限りではない)。 ② 出入口の有効幅員が850mm以上であること。 ③ 転倒による事故防止を考慮し、安全ガラス等を用いる。 ④ 浴室から水が流れ込まないように、浴室内側に排水溝を設ける。
-------------------------------	---

6. 4 共用浴室・ 脱衣室	4) 浴室の構造(つづき) ■計画の視点 〈浴室内の手すりの設置〉 ➤ 浴室内には、次の点に配慮して、安全性を確保するための手すりを設置する。 ① 脱衣室への移動、浴室内での移動のための手すりを設置する。 ② 浴槽内への出入りや浴槽内での立ち座り、入浴中の姿勢保持等のための手すりを設置する。 ③ 洗い場での姿勢保持、立ち座りのための手すりを設置する。 〈床の材質〉 ➤ 浴室の床材は、次の点に配慮して、安全性を確保する。 ① 床表面は滑りにくい仕上げとする、又は滑り止めマットを使用する。 ② 水切り・水捌けがよく、抗菌性に優れ、拭きやすい床材を用いる。 〈緊急通報装置（スタッフコール）〉 ➤ 緊急時に迅速に対応できるよう、浴室には、次の点に配慮して、緊急通報装置を設置する。 ① 浴槽・混合水栓の横等の、転倒等のリスクの高い場所にスタッフコールを設置する。 (入居者が要介護高齢者のみで、入浴介助が行われる場合であっても、緊急連絡のためのスタッフコールは設置する。) ② 転倒時にも押せるよう、ループや紐をつける等の工夫を行う。 5) 個別浴槽の構造 ■計画の視点 〈一般個別浴槽〉 ➤ 自立歩行（介助含む）や立位が可能な高齢者をターゲットとした一般個別浴槽は、次の点に配慮して、浴室内での転倒や浴槽内での溺水、火傷を防ぐことのできる安全な構造とする。 ① 湯温が熱くなりすぎないように安全対策がとられているものとする。 ② 浴槽は、半埋め込み式で、またぎやすいものとする（深さ 600 mm程度、床面からの高さは 400 mm程度）。 ③ 浴槽内で姿勢が維持できる形状のものとする。 ④ 浴槽内の底部には、滑り止め加工または、滑り止めマットを使用する。 ⑤ 浴槽内での姿勢が不安定にならないよう、縦幅及び横幅ともに広すぎないものとする（または、身長の高い高齢者や麻痺のある高齢者のために縦幅を調整する足台を準備する）。 ➤ 一般個別浴槽の安全性を高めるため、次の点に配慮して、移乗台（浴槽の縁にかけて浴室の出入りをサポートする台）の設置を検討する。 ① 浴室内で使用するシャワーキャリーや入浴チェアとの高さを合わせる。 ② 右麻痺・左麻痺双方の高齢者に対応できるよう設置する。 ③ 移乗台への移乗が用意となるよう浴槽の周りに介助スペースを確保し、また、手すりを設置する。 〈特殊浴槽〉 ➤ 一般個別浴槽では介助を行っても入浴が難しい要介護状態の高齢者のために、特殊浴槽の導入を検討する。 ➤ 導入にあたっては、次の点に配慮して、設置する目的に応じた安全性や汎用性が確保されたものを選定する。 ① それぞれの特殊浴槽が対象としている要介護状態を十分に理解し、設置する目的に適したものを採用する。 ② 洗身中の転落や入浴中の浮き上がり等の事故を予防することができる、安全性の高いものとする。 ③ 複数の種類の浴槽を導入できない場合は、できるだけ多くの要介護状態に対応できる汎用性の高いものとする。
-------------------------------	--

6. 4 共用浴室・ 脱衣室	6) 個別浴槽の台数・種類 ■計画の視点 〈住戸専用部分に浴室がある場合〉 ➤ 住戸専用部分に浴室がある場合でも、住戸専用部分の浴室・浴槽で介助が困難な事例やケースを想定し（座位困難者等）、それに対応できるタイプの一般個別浴槽・特殊浴槽を共用部分に整備することが望ましい。 ➤ 入居者の将来的な要介護状態の変化を見通して、住戸専用部分内の浴室・浴槽で入浴が困難となる高齢者が、共用浴室で必要な回数の入浴機会が得られるように、必要な浴槽台数を検討する。 〈住戸専用部分に浴室がない場合〉 ➤ 自立歩行者から立位困難者、座位困難者等の、様々な身体状態のケースを想定し、対応できる浴槽を設置する。 ➤ 将来的な要介護状態の変化を十分にシミュレーション検討し、必要な回数の入浴機会が得られるだけの浴槽台数を設置する。 ➤ 加齢によって要介護状態が変化することから、多様な要介護状態に対応できる汎用性の高い浴槽を選択することが望ましい。または、多様な変化に対応するために、浴槽を変更することができるタイプのものを選択することが望ましい。 7) シャワーキャリーの構造 ■計画の視点 ➤ 入浴前後は、自立歩行が可能な高齢者であっても、床の滑りや血圧の急激な昇降等によって転倒のリスクが格段に高まることから、安全に移動することができるシャワーキャリーを採用する。 ➤ シャワーキャリーは、次の点に配慮して、安全性が確保されたものを選定する。 ① 滑り落ち転落を防ぐため座面の湾曲が少なく、前面に補助バーがあるものとする。 ② 着脱用ベンチや浴槽移乗台からの移動が容易になるように肘掛（アームレスト）が着脱できるタイプのものとする。 ③ 着脱用ベンチや浴槽移乗台からの移動が容易になるようフットレストが上がるタイプのものとする。 8) 浴室内の混合水栓金具(シャワーを含む)の構造 ■計画の視点 ➤ 水洗器具等について、次の点に配慮して、安全性や利用性を確保されたものを選定する。 ① レバー式等の簡単に操作できるものを採用する。 ② 操作しやすい形状で湯温調整が自動制御又は安全制御されたものを採用する。 ③ 出し止め機能のついたシャワーヘッドを採用する。				
6. 5 共用便所	登録基準上、住戸専用部分内に専用便所の設置が必須とされているため、共用部分への便所の設置は必要ではない。 しかし、共用食堂や共用浴室等の、多くの入居者が利用する共用空間を整備する場合は、様々な身体状態の入居者の生活動線を勘案（シミュレーション）し、必要な箇所に共用便所の設置を検討する必要がある。 共用便所では、車いす利用者が車いすから便器へ移乗する際等のに転倒が多く発生する。このため、歩行可能な自立度の高い高齢者だけでなく、車いす利用（排泄自立・排泄介助）、半身麻痺（右麻痺・左麻痺）等の様々な身体状況・要介護状態の高齢者を想定し、安全に利用や介助ができることに配慮して計画する必要がある。 参考 6. 6 共用便所の計画において注意すべき事故・トラブル（例） <table border="1"> <tr> <td>転倒・転落等の事故</td><td>・衣服上げ下げ時や移動時等の転倒事故 ・車いすや便器への移乗時等の転落事故</td></tr> <tr> <td>感染症の発生</td><td>・汚物等からの感染症の蔓延</td></tr> </table>	転倒・転落等の事故	・衣服上げ下げ時や移動時等の転倒事故 ・車いすや便器への移乗時等の転落事故	感染症の発生	・汚物等からの感染症の蔓延
転倒・転落等の事故	・衣服上げ下げ時や移動時等の転倒事故 ・車いすや便器への移乗時等の転落事故				
感染症の発生	・汚物等からの感染症の蔓延				

6. 5 共用便所	1) 共用便所の個数及び配置 ■計画の視点 ➤ 住戸専用部分とは別に、共用食堂や共用浴場等の共用施設の内容や、共用部分での生活上の動きや定員数等を勘案し、必要数の共用便所の設置を検討する。 ➤ 入居者の共用便所は、職員・外来者用の便所とは、別々に検討し設置する。 ➤ 共用食堂が住戸専用部分とは別の階にある場合、食堂の利用者数を勘案し、食堂階にも複数の共用便所を設置する。 ➤ 入浴時に尿意便意を訴える人も多いことから、浴室・脱衣室に隣接する等のアクセシビリティが高い場所にも設置することが望ましい。 ➤ 車いすの利用者も利用できる便所を、少なくとも1つは設ける。 ➤ 車いすの利用を想定した便房は、1,600 mm以上×2,000 mm以上の広さを確保する。2000 mm以上×2000 mm以上の広さが確保されていることがより望ましい。 2) 出入り口の段差・構造・幅員・広さ・床 ■計画の視点 ➤ 共用便所の出入口段差・構造・幅員・広さについて、次の点に配慮する。 ① 段差がないこと（5 mm以下の段差が生じるものはその限りではない）。 ② 有効幅員が 800 mm（できれば 900 mm）以上であること。 ③ 扉は自動式又は引き戸とし、自動的には戻らないものとする。 ④ 使用中かどうかを示す表示があること（使用時の灯りが見える上部の小窓等）。 ⑤ 車いすの利用を想定した便房は、出入口の前後に車いすが直進でき、転回できる 1,400 mm以上の空間を設ける。 ⑥ 転倒等の急変時に備え、外部から開錠できるようにする。 ➤ 床面は濡れても滑りにくく、転倒しても衝撃の少ない床材を使用する。 3) 便器の種類・機能等 ■計画の視点 ➤ 便器の種類や機能等について、次の点に配慮して、安全性や衛生性を確保する。 ① 洋式腰掛便座とし、座面の高さは車いすと同程度の 400 mm～450 mm程度とする。 ② 便器は、立ち上がりに足が引きやすく、フットレストが当たらないよう底部の凹んだタイプのものとする。 ③ 便座は暖房機能・抗菌機能のあるものとする（感染を防ぐため便器カバーは使用しない）。 ④ 洗浄装置は、腰をかけたまま利用できる位置に設置し、押しボタン式等の操作しやすいものとする。 ⑤ 温水洗浄便座とする場合、押しボタン等の操作盤の位置は右麻痺・左麻痺双方の入居者が使いやすいものとする。 ⑥ ペーパーホルダーは腰をかけたまま利用できる高さ・位置で、片手でも切れるものを設置する。 ⑦ 汚物処理の機能を含め、オストメイト用設備（人工肛門・人工膀胱等を増設した人に対応した設備）を設けることが望ましい。 4) 手すり等の設置 ■計画の視点 ➤ 安全な排泄のために、便所出入り、立ち座り、衣服着脱、姿勢保持のための手すりや補助テーブルを設置する。 ➤ 背の低い高齢者のための足台や補助便座等の設置を検討する。 ➤ 便座からの立ち上がりの動作を安定させるための縦手すりの位置は、便座の先から 20 ～25cm 程度離して前方に設置する。 ➤ 様々な身体状況・要介護状態の高齢者を想定し、手すりが排泄介助の邪魔にならないよう、跳ね上げ式の手すりの導入を検討する。 ➤ 座位が安定するように背もたれの設置や、便座上で前かがみ性が取れるよう、補助テーブル（跳ね上げ式）の導入を検討する。
----------------------	--

6. 5 共用便所	5) 緊急通報装置(スタッフコール)の設置 ■計画の視点 ➤ 緊急時に迅速に対応できるよう、便座及び車いすに座った状態から手の届くことを想定した位置に、緊急通報装置を設置する。 ➤ 転倒時にも押せるよう、ループや紐をつける等の工夫を行う。 ➤ 便所出入口の廊下等に非常呼び出し表示ランプを設置する。 6) 共用便所内の換気設備及び手洗い場の構造 ■計画の視点 ➤ 共用便所内は空気・湿気がこもると菌の温床となりやすく、感染症を拡大しやすい環境となりやすいことを踏まえて、換気設備の機能を検討する。 ➤ 共用便所内の手洗い場は、水道カランの汚染による感染を防ぐため、自動水栓、肘押し式、センサー式、または足踏み式蛇口を設置する。 ➤ 共用便所内の手洗い場には、ペーパータオルを壁に取り付けるとともに、ゴミ箱は足踏み式の開閉口にすることが望ましい。						
6. 6 空調設備	身体機能の低下した高齢者は、冷暖房による温度管理、換気、加湿等の空調管理は、ヒートショックによる心筋梗塞や脳梗塞等の発症の予防、感染症等の蔓延の防止等に大きく関わってくる。 このため、共用部分の空調管理を適切に行える設備を整備する必要がある。 参考 6. 7 空調設備の計画において注意すべき事故・トラブル（例） <table border="1" data-bbox="359 952 1388 1048"> <tr> <td>ヒートショック</td><td>・ヒートショックによる心筋梗塞・脳梗塞等の疾病の急変</td></tr> <tr> <td>感染症の蔓延</td><td>・湿度低下によるインフルエンザ等の蔓延</td></tr> <tr> <td>転倒転落事故</td><td>・手足の強張りによる転倒事故、寒いため急いで行動しようとしての転倒事故</td></tr> </table> 1) 共用部分の空調設備 ■計画の視点 ➤ 共用部分の温度はヒートショックを防止する観点から、一定の温度や湿度等が管理される必要があることから、共用部分の入居者が利用する場所（共用食堂、共用脱衣室、共用廊下等）には、空調・換気設備を設置する。 ➤ 働く職員と高齢者（特に要介護高齢者）の間には、体感温度への感覚が違うことから、共用部分の室温管理は個々の職員任せにするのではなく、季節によって一定に保たれるようスタッフルームや事務室からのみ管理（調整）することができるようになることが望ましい。 ➤ 多数の入居者が利用する共用食堂等は、加湿機能の付いた空調設備とする（加湿器での対応も可）。	ヒートショック	・ヒートショックによる心筋梗塞・脳梗塞等の疾病の急変	感染症の蔓延	・湿度低下によるインフルエンザ等の蔓延	転倒転落事故	・手足の強張りによる転倒事故、寒いため急いで行動しようとしての転倒事故
ヒートショック	・ヒートショックによる心筋梗塞・脳梗塞等の疾病の急変						
感染症の蔓延	・湿度低下によるインフルエンザ等の蔓延						
転倒転落事故	・手足の強張りによる転倒事故、寒いため急いで行動しようとしての転倒事故						
6. 7 洗濯室・汚物処理室	サービス付き高齢者向け住宅は、老人福祉施設や病院のような感染性廃棄物を取り扱うことの多い施設ではないが、高齢者が集まって生活していることから、感染症の発生・拡大には十分に注意する必要がある。 このため、共用の洗濯室や汚物処理室を整備する場合は、感染源となりうる衣服や汚物等の衛生管理を適切に行えるように配慮する必要がある。 参考 6. 7 洗濯室・汚物処理室の計画において注意すべき事故・トラブル（例） <table border="1" data-bbox="359 1742 1388 1816"> <tr> <td>感染症の蔓延</td><td>・洗濯物からの感染症の蔓延 ・汚物等からの感染症の蔓延</td></tr> </table> 1) 洗濯室の構造 ■計画の視点 ➤ 住戸専用部分に洗濯設備（洗濯機置き場）を設置している場合でも、業務・サービス提供に必要な汚物を洗濯するための共用洗濯室を設置することが望ましい。	感染症の蔓延	・洗濯物からの感染症の蔓延 ・汚物等からの感染症の蔓延				
感染症の蔓延	・洗濯物からの感染症の蔓延 ・汚物等からの感染症の蔓延						

6. 7 洗濯室・汚物処理室	1) 洗濯室の構造(つづき) ■計画の視点 ➤ 住戸専用部分に洗濯設備を設置していない場合（又は洗濯機を設置していない入居者がいる場合）は、次の点に配慮して、共用の洗濯室を設置する。 ① 入居者数に応じて、必要台数を確保する。 ② 清潔用（通常の洗濯もの）・不潔用に分ける等の、感染防止のルールを定める。（自立高齢者が多い場合、職員だけでなく、入居者や家族が利用することも考え、共通したルールを設定・徹底する。） ③ 感染の拡大予防の観点から、住戸専用部分のある階の各階に設置する。 ④ 感染の拡大予防の観点から、汚物処理室や脱衣室に隣接して設置する。 2) 汚物処理室の構造 ■計画の視点 【要介護度の高い入居者や医療依存度の高い入居者が想定される場合は、次の各項目を推奨】 ➤ サービス付き高齢者向け住宅に求められる汚物処理室は、感染性廃棄物を取り扱うことの多い病院の汚物処理室とは異なるが、要介護度の高い入居者や医療依存度の高い入居者がターゲットに含まれる場合は、感染源となりうる尿や便、吐しゃ物・血液等のついた衣服やシーツ等を一時的に保管・処理することもあるため、空間的に区切られた汚物処理室を備える。 ➤ 汚物処理室を設ける場合は、次の点に配慮する。 ① 十分な換気設備や鍵の設置等の、衛生管理に十分配慮する。 ② 感染拡大予防の観点から、居住階ごとに設置することが望ましい。 ③ 感染拡大予防の観点から、洗濯室や脱衣室に隣接していることが望ましい。 ④ 脱衣室や共用便所、各住戸専用部分内で発生した感染の可能性のある衣服や汚物等を運ぶのに、E Vを使用したり、食堂や給湯室等を通ったりしなければならないような動線は好ましくない。調理室や食堂、給湯室等の清潔エリアと動線が交わらないような配置とする。
6. 8 スタッフルーム	スタッフルームの配置は、職員のサービス動線を規定し、職員が効率的に業務をできるかどうかを大きく左右することになる。効率的に業務が実施できれば、入居者へのサービスの量・質を高めることができる。建物全体の機能配置を踏まえ、サービス動線を整理したうえで、スタッフルームの位置等を検討する必要がある。 1) スタッフルームの位置 ■計画の視点 ➤ 建物全体の機能の配置、入居者の身体状況や要介護度の変化等を想定した職員のサービス量に係る業務シミュレーションを行い、サービスを迅速かつ効率的に提供できる位置にスタッフルームを配置する。 2) スタッフルームの出入口の構造 ■計画の視点 ➤ スタッフルームには様々な個人情報を含む書類が置いてあることや、高齢者仕様となっていないため転倒等のリスクが高いこと等のから、内部錠付きの出入口とする等の、職員の同意なしに入居者や家族が入ることができない構造とする。 3) 緊急通報装置(スタッフコール)の設置 ■計画の視点 ➤ 各スタッフルームには、入居者のトラブル発生に対して迅速に対応できるよう、コールの場所や入居者毎のコール履歴の出るスタッフコールを設置する。 ➤ 呼び出し機能付きの PHS を導入し、スタッフルーム外でもスタッフコールを受信できるようにすることがより望ましい。

計画目標	7. 住戸専用部分の基本性能及び生活安全性の確保 入居者の住まいである住戸専用部分での日常生活の安全性を高め、住宅内での事故を防止するためには、各部位（個別機能）の高い安全性の確保に加えて、様々な心身状況（要介護状態等）の高齢者にとって使いやすい汎用性と可変性の視点が重要となる。
解説	
7. 1 住戸専用部分の基本性能の確保	高齢者が生活する「住まい」として、住戸専用部分の広さ、日照や採光の確保、遮音性能等をはじめとする基本性能が備わっている必要がある。また、安全性の高い住戸専用部分の検討にあたっては、右麻痺・左麻痺、寝たきりといった身体機能や、介助ベッド・夜間ポータブルトイレの使用等のADLの観点から、高い汎用性をもつ機能を検討するとともに、要介護状態が変化しても安全に生活できるような可変性の視点が求められる。 住戸専用部分の面積、設備、バリアフリーについて、登録基準が定められている。登録基準を前提としつつ、限られた空間の中で、高い安全性や、入居者の個別ニーズや個別の利便性に対応するためには、様々なケースを想定して、設計や備品選択の十分な配慮、工夫を行う必要がある。 1) 住戸専用部分の床面積 ■登録基準(面積基準) ➤ 住戸専用部分の床面積（住戸面積）は登録基準に定められており、次の基準に合致する必要がある。 ① 1戸あたりの床面積は25㎡以上であること。 ② ただし、居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は18㎡以上とすることができる。なお、各居住部分の床面積を25㎡以下とする場合は、食堂、台所等の共同利用部分の面積の合計が、各住戸専用部分の床面積と25㎡の差の合計を上回ることを基本とすること。 ■計画の視点 ➤ 住戸専用部分の床面積の検討にあたっては、入居する世帯の人数、心身状態、経済状況等を踏まえつつ、住戸専用部分内での暮らしを想定して必要な面積を設定する（例えば、2人世帯の場合は、1戸あたりの床面積は30㎡以上であることが望ましい）。 ➤ また、単なる広さだけでなく、ベッドの置き場所、便所等の各設備の広さ、各開口部へのアクセスや動線等について検討し、心身状況が変化しても（車いすが必要になっても）安全に生活できるよう、必要な面積や機能の配置を検討することが望ましい。 2) 日照・採光の確保 ■計画の視点 ➤ 主たる居室は、十分な日照又は採光が得られるよう配置する。居室や寝室等の複数の部屋がある場合、2室以上に十分な日照又は採光が得られることが望ましい。 3) 遮音性能 ■計画の視点 ➤ 界床や戸境壁の構造は、上下階の住戸からの生活音（界床の重量床衝撃音）や左右の住戸からの生活音が適切に遮断されるように配慮する。 4) 寝室 ■登録基準(バリアフリー・面積基準) ➤ 住戸専用部分の寝室については、内法寸法で9㎡以上であること。 ■計画の視点 ➤ 居室部分をワンルームとする場合、プライバシーの観点から、住戸専用部分の玄関から寝室部分が直接見えない間取り構成とすることが望ましい。 ➤ 寝室を独立して設ける場合は、身体状況が変化した場合の介助のしやすさ等のも想定し内法寸法で12㎡以上であることがより望ましい。

7.1 住戸専用部分の基本性能の確保	5) 台所設備 ■登録基準(設置基準) ➤ 住戸専用部分の台所設備については登録基準に定められており、原則、専用の台所設備を設置する必要がある。 ➤ 共用部分に共同して利用するため適切な台所設備を備えた場合は、住戸専用部分に台所設備を設置する必要はない。 ■計画の視点 ➤ 入居者の自立生活の度合いを踏まえた住戸専用部分内での暮らしを想定し、住戸専用部分内に必要な台所設備の機能（コンロの口数、洗い場や作業スペースの広さ等）を確保すること。 ➤ キッチン流し台は車いすでの利用も考慮する。流し台には車いすのアームサポート（アームレスト）が入るよう 600 mm以上の空間を設けることが望ましい。 ➤ 自ら調理をすることが難しい要介護高齢者等の入居を想定する場合でも、訪れた家族等が使用できるよう、最低限の調理や湯沸し等のできる台所設備（ミニキッチン）が設置されていることが望ましい。 ➤ やむをえず住戸専用部分に台所設備を設置することができず、共用部分に共用台所を設ける場合は、入居者数に応じて、十分な数を設けること。また、車いすの高齢者で使いやすいよう、下部にアームサポート（アームレスト）が入る空間を設ける等の、汎用性に配慮する。 6) 収納設備 ■登録基準(設置基準) ➤ 住戸専用部分の収納設備については登録基準に定められており、原則、専用の収納設備を設置する必要がある。 ➤ 共用部分に共同して利用するため適切な収納設備を備えた場合は、住戸専用部分に収納設備を設置する必要はない。 ■計画の視点 ➤ 入居者の生活の快適性の観点からは、住戸専用部分には収納設備が設けられていることが望ましい。 ➤ 収納設備は住戸専用部分の床面積の 8～10%程度の面積を確保することが望ましい。また、すべて造り付けとするのではなく、入居者が使い慣れた和箆笥等が設置できるスペースを設けることが望ましい。 7) 洗濯設備 ■計画の視点 ➤ プライバシーに配慮された自立した生活の支援及び感染症の拡大を防ぐため、各住戸専用部分に入居者専用の洗濯機置き場を設けることが望ましい。 ➤ 住戸専用部分に洗濯機置き場を設置することができず、共用部分に共用洗濯室を備える場合は、入居者数に応じて、十分な数を設けるとともに、感染対策に十分留意する。 8) コンセント・スイッチ ■計画の視点 〈コンセント〉 ➤ 場所・目的、抜き差し頻度、ターゲットとする入居者の特性（車いす対応等）等に あわせて 400 mm～1,000 mm程度の高さに設置する。 ➤ 家電製品等の場所を想定し、足が引っかけられないように配慮すること。マグネットキャッチ式のコンセント等の採用も検討する。 〈スイッチ〉 ➤ 壁との色が区別できるようにし、車いす利用者を想定した高さ・位置に設置する。 ➤ スイッチは ON/OFF の切替えがしやすいもの（プッシュ式等）とする。 ➤ 電灯等のスイッチは、手元で操作できるリモート式の採用（併用）も検討する。
-------------------------------	--

7. 1 住戸専用部分の基本性能の確保	9) インターホンの設置 ■計画の視点 ➤ 各住戸専用部分にインターホンを設置する。 ➤ 防犯性の観点から、カメラ付きインターホンであることが望ましい。 10) 空調設備 ■計画の視点 ➤ ヒートショックや感染症の予防のため、住戸専用部分には冷暖房・換気等をするための独立した空調・換気設備を設置する。 ➤ 高齢者が感じる体感温度は、入居者によってそれぞれ大きく異なり、また、住戸専用部分内での光熱費は各入居者が負担することが一般的であるため、各住戸専用部分の空調設備は入居者がそれぞれ快適であると感じる温度・湿度に自ら設定できるようにすることが望ましい。ただし、エアコン等の空調設備は、最低限度の生活に必要な機能であるため、事業者の責任で設置することが望ましい。 ➤ インフルエンザ等の感染防止の観点から、空調設備は加湿機能のついたものであることが望ましい（加湿機能がない場合は、加湿器での代用も可）。 11) 緊急通報装置（スタッフコール）の設置 ■計画の視点 ➤ 緊急通報装置は、寝室、便所及び浴室に設置する。 ➤ 居室が複数ある場合は、寝室に加えて居間にも設置されていることが望ましい。 ➤ 入居者の身体状態（右麻痺・左麻痺等）を想定し、安全に使用できる箇所に設置する。 ➤ 転倒時にも押せるよう、ループや紐をつける等の工夫を行う。
7. 2 玄関・通路	各住戸専用部分の玄関で、靴の着脱や外出用車いすへの乗り換えを行う場合は、それに伴う転倒のリスクが高くなる。また、共用廊下にいる高齢者との接触や転倒等のリスクも想定されるため、各戸の玄関から共用廊下へ出る際の動線を考慮し、安全性に配慮する必要がある。主なターゲットとする入居者の身体状態（右麻痺・左麻痺といった身体機能等）や要介護状態の変化、生活ニーズ等を想定し、プライバシーの確保と同時に、高い安全性についての検討が必要となる。 登録基準のバリアフリー基準として、玄関の段差、通路及び出入口の幅員、手すりの設置の内容について定められている。登録基準を前提にし、安全性に十分配慮して検討する必要がある。 1) 玄関の段差・通路及び出入口の幅員・手すり ■登録基準（バリアフリー基準） 〈玄関出入口の段差〉 ➤ 玄関の出入口は段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものはその限りではない。）とすること。ただし、次に掲げる基準に適合する場合は、その限りではない。 ① くつずりと玄関外側の高低差を 20 mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5mm以下としたものであること。 〈玄関出入口の幅員〉 ➤ 玄関の出入口の幅員（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とする。）が 750 mm以上であること。 〈通路の幅員〉 ➤ 通路の有効な幅員が 780 mm（柱等の箇所にあっては 750 mm）以上であること。 〈手すりの設置〉 ➤ 玄関の上がりかまち部の昇降や靴の着脱のための手すりが設置できるようになっていること。

7. 2 玄関・通路	■計画の視点 ➤ 玄関出入口で靴の着脱を行う場合は、次の点に配慮して、入居者の身体状態等に応じて、より高い安全性が確保されていることが望ましい。 ① 玄関出入口の内外、上がり框にかけて段差がない（5 mm以下の段差が生じるものはその限りではない。）ことが望ましい。 ② 玄関ドマと上がり框は、床材や色を変える等の認識しやすいものとする。 ③ 靴の着脱のためのベンチを設置する。 ④ 外出用車いすが置けるスペース（折りたたんだ状態）を確保する。 2) 玄関ドアの構造 ■計画の視点 ➤ 玄関ドアは、次の点に配慮して、安全性を確保する。 ① 玄関は原則引き戸とし、自動的に戻らないものとする。 ② 住宅としてのプライバシーが確保されるよう、玄関ドアに覗き窓等は設置しない。 ③ 共用廊下に面した玄関ドアの横にインターホンを設置し、中の入居者とハンドフリーで話ができるようにする。 ➤ 自立度の高い高齢者を主なターゲットとする場合、共用廊下側への外開きの開き戸とするものも多いが、その場合は、玄関ドア前にアルコーブを設ける等の、共用廊下の歩行者との接触やそれによる転倒等が生じないように十分に配慮した計画とする。 3) 玄関の照度及び床材 ■計画の視点 〈照度〉 ➤ 夜間でも足元が暗がりにならず、転倒の恐れがないような照度を確保する。 ➤ 入居者の視力が低下した場合を想定し、JIS 照度基準の中間値の 2 倍程度の照度を確保することが望ましい。 〈床の材質〉 ➤ 雨水等に濡れても、床表面が滑りにくい仕上げとする。 ➤ 万一の転倒時に衝撃を十分和らげるクッション性のある床材を用いる。 4) 通路の幅員 ■計画の視点 ➤ 車いす利用の高齢者がターゲットに含まれている場合は、通路の有効な幅員が 850 mm（柱等の箇所にあつては 800 mm）以上であることが望ましい。
7. 3 便所	登録基準上、住戸専用部分に便所を設置することが必要とされている。 住戸専用部分内の便所では、車いすから便器への移乗のための転倒や衣服上げ下げ時の転倒が多く発生するため、車いす利用（排泄自立・排泄介助）、半身麻痺（右麻痺・左麻痺）等の様々な身体状態や要介護状態の高齢者を想定し、安全に利用や介助ができるように配慮して計画する必要がある。 なお、登録基準のバリアフリー基準において、便所の広さ、出入り口の幅員、段差、手すりの設置等の内容について定められている。登録基準を前提にし、安全性に十分配慮して検討する必要がある。 1) 便所の設置 ■登録基準（設置基準） ➤ 住戸専用部分の便所については登録基準に定められており、専用の便所を設置する必要がある（共同便所で代替することができない）。

7. 3 便所	2) 広さ・出入り口の幅員・段差・便器・手すり ■登録基準(バリアフリー基準) 〈広さ〉 ➤ 便所が次のいずれかの基準に適合すること。 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 1,300 mm 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 500 mm 以上であること。 〈出入り口の幅員〉 ➤ 便所の出入口の幅員（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とし、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 750 mm 以上であること。 〈段差〉 ➤ 段差のない構造（5 mm 以下の段差が生じるものはその限りではない。）であること。 〈便器の種類〉 ➤ 便器が腰掛け式であること。 〈手すりの設置〉 ➤ 立ち座りのための手すりが設けられていること。 ■計画の視点 〈出入り口の幅員〉 ➤ 車いすの利用者を想定する場合は 800 mm 以上であることが望ましい。 〈便器の種類〉 ➤ 便器について、次の点に配慮して、安全性及び衛生性を確保する。 ① 洋式（腰掛便座）とし、座面の高さは、車いすと同程度の 400 mm～450 mm 程度とする。 ② 便器は、立ち上がり足が引きやすく、フットレストが当たらないよう底部の凹んだ型のものとする。 ③ 便座は暖房機能及び抗菌機能のあるものとする。 ④ 洗浄装置は、腰をかけたまま利用できる位置に設置し、押しボタン式等の操作しやすいものとする。 ⑤ 温水洗浄便座とする場合、押しボタン等の操作盤の位置は右麻痺・左麻痺双方の入居者が使いやすいものとする。 ➤ ペーパーホルダーは腰をかけたまま利用できる高さや位置で、片手でも切れるものを設置する。 ➤ 汚物処理の機能を含め、オストメイト用設備を設けることが望ましい。 〈手すりの設置〉 ➤ 便所出入り、立ち座り、衣服着脱、姿勢保持のための手すりや補助テーブルを設置する。 ➤ 座位が安定するように背もたれの設置や、便座上で前かがみ性が取れるよう、補助テーブル（跳ね上げ式）の導入を検討する。 ➤ ただし、手すりや補助テーブルの必要性や高さ・形状は、入居者の要介護状態によって違うため、一律に設置するのではなく、後付ができるよう下地が準備されていることが望ましい。 3) 便所の配置等 ■計画の視点 ➤ 便所内に手洗いが無い場合は、便所は洗面所（洗面設備）と隣接した位置に設ける。 ➤ 車いす利用になっても使いやすいよう、便所の出入口前に車いすが直進でき、転回できる 1,400 mm 以上の空間を設けることが望ましい。 ➤ 便所は空間的に分離され、独立しているとともに、可動間仕切り壁の採用等の、身体状況の変化（右麻痺・左麻痺等）に応じて、便所の出入口の位置を変えられるような可変性が確保されていることが望ましい。
--------------------	--

7. 3 便所	4) ドアの構造 ■計画の視点 ➤ 便所のドアは引き戸（スライド式ドア）とすることが望ましい。 ➤ 引き戸は自動的に戻らないものとする。 ➤ 転倒等の急変時に備え、外部からも開錠できるものとする。 5) 床材 ■計画の視点 ➤ 尿や水等に濡れても、床表面が滑りにくい仕上げとする。 ➤ 抗菌性に優れ、拭きやすい床材を用いる。 ➤ 万一の転倒時に衝撃を十分和らげるクッション性のある床材を用いる。 6) 緊急通報装置（スタッフコール）の設置 ■計画の視点 ➤ 便座及び車いすに座った状態から手の届くことを想定した位置に設置する。 ➤ 転倒時にも押せるよう、ループや紐をつける等の工夫を行う。
7. 4 洗面室(洗面設備)・ 脱衣室	登録基準上、住戸専用部分に洗面設備を設置することが必要とされているが、洗面室そのものや脱衣室の設置は必要とされていない。 住戸専用部分への洗面・脱衣室の設置は、専用浴室を有する場合等の、自立度の高い高齢者をターゲットとしている場合に多いと想定されるが、設置する場合は、車いす利用等の要介護状態になっても安全に利用できることに配慮する必要がある。 なお、洗面設備の設置は必須であるため、ワンルームタイプで部屋の中に洗面台を設置する場合は、【5）洗面台の構造】を参照すること。 なお、登録基準のバリアフリー基準において、洗面室を設ける場合の出入口の幅員、段差の内容について定められている。登録基準を前提にし、安全性に十分配慮して検討する必要がある。 1) 洗面設備の設置 ■登録基準(設置基準) ➤ 住戸専用部分の洗面設備については登録基準に定められており、専用の洗面設備を設置する必要がある（共同の洗面設備で代替することができない）。 2) 洗面室及び脱衣室の出入口の段差・幅員・手すりの設置 ■登録基準(バリアフリー基準) 〈出入口の幅員〉 ➤ 洗面室・脱衣室を設ける場合、その出入口の幅員（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、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 750 mm 以上であること。 〈段差〉 ➤ 段差のない構造（5 mm 以下の段差が生じるものはその限りではない。）であること。 〈手すり〉 ➤ 脱衣室内には、衣服の着脱のための手すりが設置できるようになっていること。 ■計画の視点 〈出入口の幅員〉 ➤ 車いすの利用者を想定する場合は 800 mm 以上であることが望ましい。 〈手すり〉 ➤ 洗面時のふらつき防止のための手すり設置や洗面台の構造を検討する。 ➤ ただし、手すりの必要性や高さ・形状は、入居者の要介護状態によって違うため、一律ではなく後付や変更ができるよう下地が準備されていることが望ましい。転倒時にも押せるよう、ループや紐をつける等の工夫を行う。

7. 4 洗面・脱衣 室	3) 広さ・配置 ■計画の視点 ▶ 洗面室は洗面台に直進し、洗面後、車いすが転回できる 1,400 mm以上四方の空間を確保することが望ましい（洗面室・脱衣室を一体とする場合も、双方の必要な面積を確保する）。 ▶ 脱衣室は、着脱用ベンチや手すり、整理棚等の必要備品を置いて、車いすが旋回でき、安全に移動介助や着脱介助ができる十分な広さを確保する。 ▶ 洗面・脱衣室出入口の前に車いすが直進でき、転回できる 1,400 mm以上四方の空間が設けられていることが望ましい。 ▶ 洗面室（洗面設備）は便所と隣接した位置に設ける（便所内に手洗いがある場合を除く）。 4) ドアの構造 ■計画の視点 ▶ 便所のドアは引き戸（スライド式ドア）とすることが望ましい。 ▶ 引き戸は自動的に戻らないものとする。 5) 洗面台の構造 ■計画の視点 ▶ 洗面台高さは上端 750 mm程度とし、下部には車いすのアームサポート（アームレスト）が入るよう 600 mm以上の空間を設ける。 ▶ 寄りかかって使用できるようカウンター式（又は寄りかかる手すり設置）とする。 6) 水洗器具等の種類 ■計画の視点 ▶ 水洗器具等は、次の点に配慮する。 ① レバー式等の簡単に操作可能なものを採用する。 ② 操作しやすい形状で、湯温調整が自動制御又は安全制御できるものを採用する。 ③ 湯出し止め機能のついたシャワーヘッドを採用する。 ④ 水量等を調整でき、水が跳ねないよう工夫がされたものを採用する。 7) 床材 ■計画の視点 ▶ 水に濡れても、床表面が滑りにくい仕上げとする。 ▶ 抗菌性に優れ、拭きやすい床材を用いる。 ▶ 万一の転倒時に衝撃を十分和らげるクッション性のある床材を用いる。 8) 緊急通報装置（スタッフコール）の設置 ■計画の視点 ▶ 便座及び車いすに座った状態から手の届くことを想定した位置に設置する。 ▶ 転倒時にも押せるよう、ループや紐をつける等の工夫を行う。
7. 5 浴室	登録基準上、住戸専用部分に浴室を設置することが原則必要とされている。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な浴室を備えた場合は、住戸専用部分への浴室の設置は必要とされない。 住戸専用部分の浴室は、自立度の高い高齢者をターゲットとしている場合に設置されることが多いと想定されるが、共用部分に要介護高齢者等の利用に適した浴槽（個別浴槽等）が設置されていない場合は、住戸専用部分に浴室を設置することが望まれる（その他、訪問入浴サービスにより対応するケースも想定される）。 車いす利用（排泄自立・排泄介助）、半身麻痺（右麻痺・左麻痺）等の様々な要介護状態の高齢者の利用も想定し、一定の要介護状態になっても安全に利用や介助ができるように配慮して計画する必要がある。

7. 5 浴室	なお、登録基準のバリアフリー基準において、浴室の出入り口の幅員、段差、手すりの設置の内容について定められている。登録基準を前提にし、安全性に十分配慮して検討する必要がある。 1)浴室の設置 ■登録基準(設置基準) ➤ 住戸専用部分の浴室については登録基準に定められており、原則、専用の浴室を設置する必要がある。 ➤ 共用部分に共同して利用するため適切な収納設備を備えた場合は、住戸専用部分に収納設備を設置する必要はない。 2)出入り口の幅員、段差、手すりの設置 ■登録基準(バリアフリー基準) 〈出入り口の段差〉 ➤ 浴室の出入り口は段差のない構造（5 mm以下の段差が生じるものはその限りではない。）とすること。ただし、次のいずれかの基準に適合する場合はその限りではない。 ① 浴室の出入口の段差で、20 mm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。 ② 浴室内外の高低差を 120 mm以下、またぎ高さを 180 mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの。 〈出入り口の幅員〉 ➤ 浴室の出入口の幅員（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する。）は 600 mm以上であること。 〈手すりの設置〉 ➤ 浴槽出入りのための手すりが設けられていること。 ■計画の視点 〈出入り口の段差〉 ➤ 段差がないこと（5 mm以下の段差が生じるものはその限りではない。）が望ましい。 〈出入り口の幅員〉 ➤ 有効幅員が 750 mm以上であること（車いすの高齢者の入浴を想定している場合は 800 mm以上であることが望ましい）。 〈手すりの設置〉 ➤ 入居者が身体機能の低下が想定される高齢者であることから、浴槽出入り、浴室出入り、浴槽内での立ち座り、姿勢保持、洗い場の立ち座りのための手すりを設置する。 ➤ ただし、手すりの必要性や高さ・形状は、入居者の要介護状態によって違うため、一律ではなく後付や変更ができるよう下地が準備されていることが望ましい（ユニットバスで将来内部に手すりを取り付ける場合は、その壁面補強箇所を図面に示し、後付に配慮する必要がある。ユニットバス以外の場合は、RC の壁又は下地補強を施す）。 3) 広さ・配置・構造 ■計画の視点 ➤ 短辺が内法寸法で 1200 mm以上あり、かつ、面積が内法寸法で 1.8 m²以上であること。 ➤ ただし、共用部に介助が必要な高齢者の入浴に適した一般個別浴槽・特殊浴槽等が十分に設置されていない場合、要介護高齢者の介助ができるよう、短辺が内法寸法で 1,400 mm以上あり、かつ、面積が内法寸法で 2.5 m²以上であることが望ましい。 ➤ 洗面・脱衣室出入口前に車いすが直進でき、転回できる 1,400 mm以上の空間が設けられていること。 4) 出入り口の構造 ■計画の視点 ➤ 転倒による事故防止を想定し、ドアは割れにくい材料（安全ガラス等）を用いる。 ➤ 浴室から水が流れ出さないように、浴室内侧に排水溝を設ける。
--------------------	---

7. 5 浴室	5)浴槽の構造 ■計画の視点 ➤ 専用浴室の浴槽の構造は、共用浴室の浴槽の種類や設置台数にも左右されるが、浴室内で転倒や浴槽内での溺水、熱傷を防ぐため、【6. 4 共用浴室・脱衣室、4) 個別浴槽の構造】の計画の視点（一般個別浴槽）を踏まえて、その安全性を検討する。 ➤ 一般的には、浴槽深さが 600 mm程度、床面からの高さが 400 mm程度のまたぎやすい浴槽を設置することが望ましい。また、浴槽の縁は、腰掛けて浴槽に出入りできる形状のものとする。 6) 混合水栓金具の構造 ■計画の視点 ➤ 専用浴室の混合水栓金具の構造は、【6.4 共用浴室・脱衣室、8) 浴槽内混合水栓金具の構造】の計画の視点を踏まえて、その安全性を検討する。 7) 床材 ■計画の視点 ➤ 床表面は滑りにくい仕上げとする、又は滑り止めマットを使用する。 ➤ 水切り・水捌けがよく、抗菌性に優れ、拭きやすい床材を用いる。 ➤ 冬場でも冷やっとならない床材を用いていること。 8) 緊急通報装置(スタッフコール)の設 ■計画の視点 ➤ 浴槽・混合水栓横等の、転倒や急変のリスクが高いと想定される場所に設置する。 ➤ 転倒時にも押せるよう、ループや紐をつける等の工夫を行う。
7. 6 バルコニー・窓	バルコニーは住宅での快適な生活を送る上で必要であるほか、火災時等の一時避難場所にもなることから、安全性に配慮して計画する必要がある。また、窓についても転落防止の対策を講じておく必要がある、 なお、登録基準のバリアフリー基準において、バルコニーの段差、転落防止のための手すりの内容について定められている。登録基準を前提にし、安全性に十分配慮して検討する必要がある。 1) バルコニーの段差及び手すり ■登録基準(バリアフリー基準) 〈バルコニーの段差〉 ➤ 玄関の出入り口は段差のない構造（5 mm以下の段差が生じるものはその限りではない。）とすること。ただし、次に掲げる基準に適合する場合は、その限りではない。 ①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 300 mm以上で幅が 600 mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200 mm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 180 mm以下の単純段差としたものに限る。 a) 180 mm（踏み段を設ける場合にあっては、360 mm）以下の単純段差としたもの b) 250 mm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 180 mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが 180 mm以下で屋外側の高さが 360 mm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 〈バルコニーの手すり〉 ➤ 次の基準に合致する、転落防止のための手すりを設置すること。 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 650 mm以上 1,100 mm未満の場合にあっては、床面から 1,100 mm以上の高さに達するように設けられていること。

7. 6 バルコニー・窓	1) バルコニーの段差及び手すり ■登録基準(バリアフリー基準) 〈バルコニーの手すり〉 ② 腰壁等の高さが 300 mm以上 650 mm未満の場合にあつては、腰壁等から 800 mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 腰壁等の高さが 300 mm未満の場合にあつては、床面から 1,100 mm以上の高さに達するように設けられていること。 〈2階以上の窓の手すり〉 ➤ 次の基準に合致する、転落防止のための手すりを設置すること。 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 650 mm以上 800 mm未満の場合にあつては、床面から 800 mm（3階以上の窓にあつては 1,100 mm）以上の高さに達するように設けられていること。 ② 窓台等の高さが 300 mm以上 650 mm未満の場合にあつては、窓台等から 800 mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 窓台等の高さが 300 mm未満の場合にあつては、床面から 1,100 mm以上の高さに達するように設けられていること。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 650 mm以上 1,100 mm未満の場合にあつては、床面から 1,100 mm以上の高さに達するように設けられていること。 ■計画の視点 〈バルコニーの段差〉 ➤ 車いす高齢者の入居を想定する場合は、居室との間に段差のない構造とする（仕上げ寸法 5 mm以下の段差が生じるものはその限りではない。）ことが望ましい。 〈バルコニーの役割・機能〉 ➤ 2階以上に存する住戸専用部分のバルコニーは、火災時等の一時避難場所にもなることから、災害時対応も含め、その役割や機能について合わせて検討する必要がある。 ⇒ 第2章【計画目標4「4. 1 避難動線の安全性の確保 2)円滑な避難誘導の方法」】参照
7. 7 医療用酸素設備	医療依存度の高い入居者を主なターゲットとすることをセールスポイントにする場合、ターミナルケアに対応した居住設備の設置が検討事項となる。 1) 医療用酸素設備の設置等 ■計画の視点 ➤ 医療用酸素設備が設置されている、又は、将来的に必要な場合に設置することが空間的に可能となっていることが望ましい。

2. 5 QOLの向上に配慮した建築・設備設計

計画目標	8. QOLの向上に配慮した共用空間及び設備の整備 高齢者は、それまでの生活環境や生き方等の入居者それぞれに生活に対するニーズは異なる。また最近では、身体機能が低下し要介護状態になっても、残存機能を使って積極的・活動的に生活を楽しみたいという高齢者が増えている。その活動的な生活を支援するために、QOL等の生活向上に配慮した建築・設備、空間設計が求められている。
解説	
8. 1 自立した 快適な生 活を支え る共用空 間の整備	サービス付き高齢者向け住宅の中では、多様な高齢者が集団で生活を営むことになることから、入居者が孤立をせず、快適な生活を営むことができるようにする必要がある。 特に、自立度の高い高齢者（アクティブシニア）を主なターゲットとする場合、自立した生活を支える充実した共用空間を整備することが、商品開発上の大きなセールスポイントとなる。 1) QOLの向上に配慮した共用空間の整備 (1) 居間・談話スペース ■計画の視点 ➤ 座って談話できるコミュニティスペースを設置する（各住戸専用部分のある階の廊下等の一角にソファを設置している場合等を含む）。 ➤ 入居者のコミュニケーションをより促進できるよう、（お茶等を飲みながら）団らんできる独立した居間・談話室が設置されていることが望ましい。 (2) 娯楽室・レクリエーション室・生きがい施設 ■計画の視点 ➤ 入居者の暮らしの充実に向けて、自立期の高齢者を主なターゲットとする場合は、娯楽・レクリエーションや健康増進等のための専用の室や施設の設置を検討することが望ましい。 ➤ 専用の娯楽室を設けても、入居者のニーズの変化に伴い将来的に利用されなくなるおそれがある場合は、共用食堂を有効に利用することも検討する。この場合、食事利用だけでなく、様々な娯楽・交流活動にも利用することを想定して、食堂の規模や形状等を検討することが望ましい。 (3) 共用収納設備 ■計画の視点 ➤ 持ち物の多い入居者のために、住戸専用部分への収納設備の設置に加えて、共用部分にも個別の入居者専用の収納設備を設けることが望ましい。 ➤ 私物を保管するための収納設備を設ける場合は、施錠可能とし、入居者数に応じた十分な数を設ける。
8. 2 インターネ ット環境の 整備	これからの高齢期を迎える世代にとって、インターネットは、単なる情報ツールとしてだけでなく、娯楽や社会性の維持等の QOL の向上には不可欠であり、その役割はますます大きくなると考えられる。その有用性は、特に身体機能が低下した要介護高齢者においても重要なものであり、認知症の予防にも大きな役割を果たすものである。 1) インターネット設備 ■計画の視点 ➤ 光配線方式、住棟内 LAN 方式又は VDSL 方式、ADSL、CATV 方式等による（高速）インターネット設備が整備されていることが望ましい。 ➤ インターネットの楽しみや身体機能の低下した要介護高齢者にも使いやすい周辺機器に対するアプローチ等の相談・支援体制が整えられていることがより望ましい。

<参考文献等>

2. 1 建築・設備設計(ハード計画)の基本的視点

- 1) 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」ホームページ
(<https://www.satsuki-jutaku.jp/system.html>)
- 3) 「高住経ネット」ホームページ (<http://www.koujuu.net/>)

2. 2 安全性及び利便性を基礎とした立地計画

- 3) 「高住経ネット」ホームページ(<http://www.koujuu.net/>)
- 7) 「サービス付き高齢者向け住宅等の整備、運営のガイドラインの調査研究及び、評価プログラム策定事業報告書」、財団法人健康・生きがい開発財団、平成 24 年 3 月

2. 3 防災安全性及び防犯安全性を基礎とした建築・設備設計

- 1) 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」ホームページ
(<https://www.satsuki-jutaku.jp/system.html>)
- 3) 「高住経ネット」ホームページ (<http://www.koujuu.net/>)
- 7) 「サービス付き高齢者向け住宅等の整備、運営のガイドラインの調査研究及び、評価プログラム策定事業報告書」、財団法人健康・生きがい開発財団、平成 24 年 3 月
- 8) 「住宅ストックの活用に係わる法制度の手引き 2012」、UR都市機構 技術調査室・住宅経営部、平成 25 年 3 月
- 9) 「日本住宅性能表示基準」、平成 13 年国土交通省告示第 1346 号(最終改正:平成 18 年国土交通省告示第 1129 号)
- 10) 「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に係る執務資料の送付について」、平成 23 年 10 月 19 日 消防庁予防課事務連絡
- 11) 「さいたま市消防用設備等に関する審査基準(改訂第4版)、平成 26 年 3 月 20 日
- 12) 「消防用設備等設置規制事務審査基準」、横浜市、平成 24 年 4 月 13 日更新
- 13) 「防災製品いろいろ」パンフレット、(公財)日本防災協会ホームページ (<http://www.jfra.or.jp/>)
- 14) 「特定共同住宅等の構造類型を定める件」、平成 17 年 3 月 25 日消防庁告示第3号
- 15) 特定共同住宅等防火安全対策研究会編著「特定共同住宅等の消防用設備等技術基準解説 増補版」、株式会社ぎょうせい、平成 19 年 8 月
- 16) 「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」、国土交通省、(最終改訂:平成 24 年 7 月 31 日)
- 17) 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」、国土交通省、平成 18 年 4 月 20 日(改正)

2. 4 日常生活の安全性を基礎とした建築・設備設計

- 1) 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」ホームページ
(<https://www.satsuki-jutaku.jp/system.html>)
- 3) 「高住経ネット」ホームページ(<http://www.koujuu.net/>)
- 4) 濱田孝一:「有料老人ホームと高齢者住宅開設と運営のポイント 100」、株式会社ヒューマンヘルスケアシステム、平成 22 年 8 月 1 日
- 16) 「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」、国土交通省、(最終改訂:平成 24 年 7 月 31 日)
- 18) 「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」、平成 13 年 8 月 6 日国土交通省告示第 1301 号、国土交通省
- 19) 「介護老人保健施設 安全推進マニュアル(転倒転落防止)」、社団法人全国老人保健施設協会、平成 22 年 11 月
- 20) 「東京都福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル(平成 21 年度版)」、東京都
- 21) 「横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針」、横浜市
- 22) 「有料老人ホームサービス評価プログラム ver6.1」、社団法人全国有料老人ホーム協会、平成 22 年 8 月

2. 5 QOLの向上に配慮した建築・設備設計

- 22) 「有料老人ホームサービス評価プログラム ver6.1」、社団法人全国有料老人ホーム協会、平成 22 年 8 月