

# つくば市サービス付き高齢者向け住宅設置運営指導指針

## 目次

### 第1章 総則（第1条）

### 第2章 運営に係る指導指針（第2条－第15条）

### 第3章 規模及び構造設備に係る設計指針

#### 第1節 基本的事項（第16条・第17条）

#### 第2節 住棟及び居住部分の基準（第18条－第26条）

#### 第3節 一戸建ての住宅の屋外部分の基準（第27条）

#### 第4節 一戸建ての住宅以外の住宅の共用部分及び屋外部分の基準 （第28条－第33条）

#### 第5節 共同施設等の基準（第34条－第36条）

## 附則

### 第1章 総則

#### （趣旨）

第1条 この指針は、サービス付き高齢者向け住宅（以下「住宅」という。）の運営、規模及び設備について、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「法」という。）及びこれに係る政省令等に規定する基準のほか、事業者が遵守すべきルールとしての行政の指導基準を示したものである。

### 第2章 運営に係る指導指針

#### （基本的事項）

第2条 住宅の運営に当たっては、次の各号に留意する。

(1)住宅の運営については、入居者の福祉を重視するとともに、安定的か

つ継続的な事業運営を確保していくこと。特に、高齢者居宅生活支援事業等（法第4条第2項第2号二、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（以下「施行令」という。）第1条及び国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「規則」という。）第1条において規定する保健医療サービス又は福祉サービスのうち「状況把握サービス」及び「生活相談サービス」を除いたものをいう。）を提供する住宅にあっては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ること。また、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより、運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保すること。

- (2) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の運営に向けて努力すること。
- (3) 介護保険法（平成9年法律第123号）第70条、第78条の2又は第115条の2の規定により特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業者又は介護予防特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けた住宅にあっては、本指針に規定することのほか、「介護保険法に基づき指定居宅サービスの事業の設備及び運営に関する基準等を定める条例」（平成24年茨城県条例第66号）、「介護保険法に基づき指定介護予防サービスの事業の設備及び運営に関する基準等を定める条例」（平成24年茨城県条例第69号）、「つくば市指定地域密着型サービスの指定基準に関する条例」（平成25年条例第15号）又は「つくば市指定地域密着型介護予防サービスの指定基準等に関する条例」（平成25年条例第16号）のうち、当該住宅に該当する基準を遵守すること。
- (4) 新たに住宅の事業を開始しようとする場合は、住宅の登録後に入居募集を行うこと。

(5) 本指針に基づく指導を受けている場合は、本指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。

(協議)

第3条 法第6条第1項の規定により申請（法第5条第2項の登録の更新を含む。以下同じ。）をする者（以下「申請者」という。）は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条又は第43条の規定による開発許可又は建築許可の申請前（開発許可対象外の場合については、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の規定による建築確認の申請前）に、「事前申出」及び「事前協議」の2段階による協議を市長に行わなければならない。

(事前申出)

第4条 申請者は、施設の立地の必要性、計画の概要等を明らかにしたサービス付き高齢者向け住宅設置計画事前申出書（以下「申出書」という。）に関係書類を添えて提出することにより、あらかじめ設置計画の概要を市長に申し出なければならない。この場合において、申出書は正本1部、副本2部を提出するものとする。

2 市長は、申出書に記載された計画内容が本指針の規定に適合していると認められるときは、申請者に対して住宅設置計画事前協議を開始する旨を通知するものとする。

(事前協議)

第5条 申請者は、前条第2項の通知を受けたときは、建物の構造・設備、職員配置、管理運営、サービス、料金、危機管理、経営等に関する計画内容を明らかにしたサービス付き高齢者向け住宅事前協議書（以下「事前協議書」という。）に関係書類を添えて提出することにより、設置計画の詳細について市長に協議を開始しなければならない。協議書は正本1部、副本2部を提出するものとする。

2 市長は、事前協議書の内容を審査した結果、当該協議に係る施設の設置計画が本指針の規定に適合していると認められるときは、申請者に対してサービス付き高齢者向け住宅設置計画事前協議済書（以下「事前協議済書」という。）を交付するものとする。

3 申請者は、原則として事前協議済書の交付を受けた後に開発許可、建築許可又は建築確認の申請を行うものとする。

（協議の取下げ）

第6条 申請者は、第4条による申出書の提出及び第5条による事前協議書の提出をした後に計画を取り止める場合は、サービス付き高齢者向け住宅設置計画事前（申出・協議）取下書を市長に提出しなければならない。

（立地条件）

第7条 住宅は、長期にわたり安定した経営が求められるとともに、地域において多くの公益負担をもたらすものであることから、立地にあたっては、地域におけるニーズに基づいた立地の必要性を明確にするとともに、以下の条件を満たすこと。

(1) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関等との連携等を考慮して立地すること。特に、住宅は、利用者である高齢者が介護等のサービスを受けながら長期間にわたり生活する場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じるような地域に立地することは好ましくないこと。

(2) 住宅の市街化調整区域への立地については、つくば市開発審査会付議基準第3-2に基づいて定められた提案基準1「有料老人ホームの取り扱いについて」によること。

(3) 住宅の事業の用に供する土地および建物については、住宅事業以外

の目的による抵当権その他住宅の利用を制限するおそれのある権利が存しないことが、登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。

- (4) 借地・借家により住宅を設置する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすことが望ましい。なお、借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であって当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られる。また、定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。

#### ア 借地の場合

- (ア) 住宅事業のための借地であること及び土地の所有者は住宅事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。
- (イ) 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。
- (ウ) 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。
- (エ) 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。
- (オ) 増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。
- (カ) 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

(キ) 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。

(ク) 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

#### イ 借家の場合

(ア) 住宅事業のための借家であること及び建物の所有者は住宅事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。

(イ) 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の契約期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。

(ウ) 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。

(エ) 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

(オ) 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。

(カ) 借家人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

(キ) 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていること。

(5) 住宅への緊急車両等の進入及び災害時等における緊急避難場所等への安全な避難路の確保等を確実なものとするため、敷地に接する道路幅員及び敷地内の主要な道路が接続する道路幅員が4 m以上の公道であること。

#### (職員体制)

第8条 職員の配置については、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、適切な数の職員を配置すること。

2 規則第11条の規定にかかわらず、常時1人以上の職員を配置するとともに、入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。

3 高齢者居宅生活支援事業等を提供する住宅の場合は、前2項によるほか、次によること。

(1) 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員（看護師及び准看護師）をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、提供サービスの安定的な運営に支障がない職員体制とすること。なお、介護保険法第70条、第78条の2又は第115条の2の規定により特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業者又は介護予防特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けた住宅以外の住宅にあっては、要介護者の数25人ごとに常時1人以上を目安として直接処遇職員を配置すること。

(2) 入居者の健康管理に必要な数の看護師を配置すること。ただし、看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができるものとする。

(3) 管理者等の責任者の地位にある者は高齢者の介護について知識、経験を有する者であること。

(4) 職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。

(5) 職員の心身の健康に留意し、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。

(管理・運営)

第9条 入居者の要件、居室及び共用施設の利用方法、サービスの内容及びその費用負担、苦情処理の方法などを明示した管理規程等を設けること。

2 管理者、職員及び入居者代表により組織する運営懇談会を設け、入居者の状況、サービス提供の状況及び管理費、食費の収支等の内容等を定期的に報告し、説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。

3 入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿並びに設備、職員、会計及び入居者の状況に関する帳簿を整備しておくこと。入居者、その身元引受人等の個人情報に関する取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守すること。また、法第19条の規定を遵守し、費用の受領の記録、提供したサービスの内容、提供したサービスに係る苦情に関する記録等の事項については帳簿を作成し、2年間保存すること。

4 事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。

5 事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じるよう努めること。

(1) 事故が発生した場合の対応及び報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。

(2) 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。

(3) 事故発生の防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行うこと。

6 入居者に対する処遇により事故が発生した場合は、速やかにつくば市



及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。

7 第6項に規定する事故の状況及び事故に際して採った措置について記録すること。

8 医療機関と協力契約を結び、当該協力医療機関との協力内容、当該協力医療機関の診療科目等について入居者に周知しておくこと。また、協力内容に医師の訪問による健康相談、健康診断が含まれていない場合には嘱託医を確保するよう努めること。なお、協力歯科医療機関を定めるよう努めること。

(提供サービス)

第10条 入居者との契約内容に基づき、次の各号に配慮して、入居者の心身の状況に応じた適切なサービスを提供すること。また、法第19条の規定に基づき、入居者に提供したサービスの内容を記録した帳簿を作成し、2年間保存すること。

(1) 状況把握サービス

入居者の状況把握については、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮する必要があることから、状況把握の方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとする。

(2) 生活相談サービス

入居時には、心身の健康状況等について適宜調査を行い、入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等に努めなければならない。

(3) 食事の提供サービス

ア 高齢者に適した食事を提供すること。

イ 栄養士による献立表を作成すること。

ウ 食堂において食事をすることが困難な入居者に対しては、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。

(4) 高齢者居宅生活支援事業等

ア 高齢者居宅生活支援事業等を提供する事業者は、高齢者居宅生活支援事業等について、施行令第1条各号に規定する関係法令を遵守するとともに、関係するガイドライン等を参考にサービスの向上に努めること。

イ 住宅事業を実施する事業者が直接提供する高齢者居宅生活支援事業等又は登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する高齢者居宅生活支援事業等以外の外部事業者が提供する高齢者居宅生活支援事業等の利用を入居者が希望した場合には、その利用を制限してはならない。

ウ 主治医との連携を十分はかること。

エ 高齢者居宅生活支援事業等の提供に当たっては、入居者の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為を行ってはならない。ただし、緊急やむを得ず身体拘束等を行う場合には、その状態及び時間、その際の入居者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由を記録しなければならない。

(5) 健康管理（健康の維持増進）サービス

ア 入居時及び1年に2回以上健康診断を受ける機会を与えるとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとるよう努めること。また、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。

イ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話が行えるよう配慮するとともに、医療機関での

治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を努めること。

(6) その他のサービス及び各サービス全般

ア 入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを適宜実施すること。

イ 入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告すること。

ウ 入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であって、身元引受人等の承諾を得たときには、入居者の金銭等を管理することもやむを得ない。この場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

エ 感染症又は食中毒が発生、蔓延しないよう必要な措置を講ずるよう努めること。

オ 常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

(事業収支計画)

第11条 住宅事業を行おうとする者は、構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等を実

施し、相当数の者の入居が見込まれる事業計画を策定すること。

2 初期総投資額の積算に当たっては、開設時に際して必要となる調査関係費・土地建物関係費・募集関係費・開設準備関係費・入居募集関係費・租税公課等の費用を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。

3 次のような点に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

(1) 長期安定的な経営が可能であること。

(2) 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと。

(3) 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。

(4) 人件費、物件費の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。

(5) 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。

(6) 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退居率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。

(7) 常に適正な資金残高があること。

4 住宅以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該住宅についての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。

(入居者の費用負担)

第12条 家賃相当額は、当該住宅の整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅・施設の家賃相当額から算定される額を大幅に上回るものでないこと。

2 敷金を受領する場合には、その額は月払い家賃相当額の6箇月分を超えないこととし、退居時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。

なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。

- 3 食費、管理費及びサービス提供費用等は、入居者に対するサービスに必要な費用の額を基礎とする適切な額とすること。

（契約内容等）

第13条 賃貸借契約方式による場合は、賃貸借契約とサービス提供契約は個別に締結すること。ただし、状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に係る内容をサービス提供契約から切り離し、賃貸借契約に含めてもよい。

- 2 家賃等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払家賃等の返還金の算定方式及びその支払時期等を明示すること。
- 3 高齢者居宅生活支援事業等については、心身の状態等に応じてサービスが提供される場所、サービスの内容、頻度及び費用負担等をサービス提供契約書又は管理規程上明確にすること。
- 4 家賃等の改定のルールを契約書又は管理規程上明らかにしておくとともに、家賃等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。
- 5 契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとしなないこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。
- 6 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置主体において苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知すること。

- 7 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うこと。
- 8 開設後においては、契約締結前に体験入居の機会を設けること。
- 9 募集広告等入居者募集の際、誇大広告等により利用者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えるようなことがないように、実態と乖離のない正確な表示をすること。

(情報開示)

第14条 前払家賃等を受領する住宅にあつては、前払家賃等が将来の居住費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。さらに経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

(その他)

第15条 市長は、法第24条第1項の規定に基づき、市内の住宅について、適切な運営が行われていることを確認するため、定期的な立入調査を実施するほか、適宜調査を実施し、必要に応じて本指針及び運用基準に基づく指導を行うものとする。

- 2 市長は、前項の調査によって、入居者の処遇に関する不当な行為が認められたときは、入居者の保護を図る観点から、迅速にその改善に必要な措置をとることを指導するものとする。
- 3 市長は、指導に従わない住宅について、福祉の向上と住宅の健全育成を図るためやむを得ないと認められるときは、当該住宅の入居者の保護に配慮しつつ、本指針等に反する事実を公表することができる。

### 第3章 規模及び構造設備に係る設計指針

#### 第1節 基本的事項

(健全な地域社会の形成等)

第16条 住宅は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備すること。

(良好な居住環境の確保)

第17条 住宅は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備すること。

#### 第2節 住棟の基準

(住棟の配置)

第18条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とすること。

(住棟の規模、構造設備)

第19条 住棟その他の建築物は、入居者が安全で快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。

2 住棟その他の建築物は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）に適合した建物とし、それらに定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガス漏れ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分に設けること。

(住宅内の床及び壁の仕上げ)

第20条 住宅内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものでなければならない。

(住宅内の建具等)

第21条 住宅内の建具は、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものとする。また、建具の取っ手、引き手及び錠は、使いやすい形状のものであり、適切な位置に取り付けられていること。

(住宅内の設備)

第22条 住宅内の設備は次に各号に掲げるとおりとすること。

- 1 便所の便器は、腰掛け式とする。
- 2 浴槽の縁の高さ等は、高齢者の入浴に支障がないなど安全性に配慮したものとする。
- 3 給水給湯設備、電気設備及びガス設備は、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用するなど安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものとする。
- 4 各居住部分には、少なくとも一箇所について給湯設備を設けること。
- 5 照明設備は、安全上必要な箇所に設置されているとともに、十分な照度を確保できるものとする。
- 6 ガス漏れ検知器等(ガスを使用する場合に限る。)及び火災警報器を高齢者が主に使用する台所に設けること。
- 7 緊急通報装置を、特定寝室、便所及び浴室に設けること。
- 8 浴室は車椅子使用者の入浴、要介護者の介護が可能な規模及び形状とする。

(住宅内のプライバシー)

第23条 各居住部分の便所、脱衣室、浴室等において、室外からのプライバシーが確保できるものであること。

(住宅内の温熱環境)

第24条 住宅内の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮したものであるとともに、各居住部分、便所、脱衣室、浴室等の間における寒暖差による事故等を未然に防ぐことができるように暖冷房設備



等を用いることができる構造とすること。

(住宅内の収納設備)

第25条 収納設備は、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けること。

(住宅内の玄関等)

第26条 玄関及び各居住部分への出入口は、できる限りベンチ等を設置できる空間が確保されているとともに、上がりかまちに必要に応じて式台を設けること。

### 第3節 一戸建ての住宅の屋外部分の基準

(一戸建ての住宅の屋外部分)

第27条 アプローチ等は、次に掲げる基準に適合すること。

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

### 第4節 一戸建ての住宅以外の住宅の共同利用部分及び屋外部分の基準

(共用廊下)

第28条 共用廊下の有効幅員は、1.4m以上とすること。ただし、廊下の両側に居住部分のある中廊下の場合は、有効幅員は1.8m以上とすること。

(エレベーター)

第29条 エレベーターの乗り場ボタン及び籠内の操作盤は、車椅子利用者に配慮したものとする。

(アプローチ等)

第30条 主要な敷地内通路及び建物出入口は、歩行及び車椅子での移動の安全性及び利便性に配慮した構造とすること。

(屋外部分の床の仕上げ)

第31条 アプローチ、建物出入口、屋外階段、屋外の傾斜路等の床の仕上げは、滑りやつまずきに対する安全性に配慮すること。

(屋外部分の照明設備)

第32条 屋外アプローチ、建物出入口の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保すること。

(附帯施設)

第33条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設けること。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮すること。

## 第5節 共同施設等の基準

(共同施設)

第34条 共同施設とは、住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。

2 共同施設の位置及び規模は、敷地内の入居者数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。

(公園、広場及び緑地)

第35条 公園、広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮すること。

(通路)

第36条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況を考慮して、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置すること。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設けること。

附 則

この指針は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この指針は、令和5年11月22日から施行する。