

## Ⅲ 長寿社会対応住宅基準の概要等

### 1. バリアフリータイプに係る基準

沖縄公庫が定めるバリアフリー等長寿社会対応の基準は、次のとおりとする。

#### (1) 住宅内のバリアフリー構造

##### 1 床の構造

住宅内の床のうち高齢者等の寝室のある階すべての居室（食事室が同一階にない場合は食事室（2以上ある場合は高齢者等が主に使用するものに限ることができる。）を含む。以下同じ。）、便所、浴室（出入口の部分を除く。）、洗面所及び脱衣室（2以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものに限ることができる。以下同じ。）、玄関（土間の部分を除く。）、高齢者等の寝室のある階が1階以外の階に存する場合の当該階のバルコニー（出入口の部分を除く。）の各部分の床及び当該各号に掲げる部分相互間をつなぐ廊下の部分は、段差のない構造とすること。

ただし、次に掲げる基準に適合するものその他の部分の床との間は、**30cm以上45cm以下**の段差を設けることができる。

イ 介護用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること

ハ 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること

ニ 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の幅を含む。）が1,500mm以上であること

ホ その他の部分の床より高い位置にあること

（注1）段差のない構造とは、**5mm以内**の段差が生じるものを含む。

（注2）高齢者等の寝室は、将来高齢者等の寝室として使用する予定の居室を含む。

##### ② 廊下の幅

高齢者等の寝室のある階の全居室、便所、浴室、洗面所、脱衣室、玄関、高齢者等の寝室のある階が1階以外の階に存する場合の当該階のバルコニーの各部分をつなぐ廊下（経路が2つ以上ある場合にあっては、高齢者等が主として使用するものとする。）の幅は、内法で、**78cm**（柱の存する部分にあっては、**75cm**）以上であること。ただし、廊下の幅の測定にあたっては、廊下の壁と床又は天井との取り合い部の化粧材（床幅木、廻り縁、コーナー保護材等）、建具の把手、手すり及びビニルクロス、壁紙その他これらに類する仕上げ材についてはないものとみなすことができる。

##### ③ 居室の出入口

高齢者等の寝室のある階のすべての居室（食事室が同一階にない場合は当該食事室を含む。）の出入口の幅は内法で**75cm以上**とし、浴室（2以上ある場合は、高齢者が主として使用するものに限ることができる。以下同じ。）の出入口の幅は内法を**60cm以上**とすること。

（注1）居室の出入口の幅の計測にあたっては、建具を開放した状態で行う。ただし、開き戸にあっては戸の幅から戸の厚みを減じた寸法、折れ戸にあっては戸の幅からその折れしろを減じた寸法とし、建具の把手はないものとみなすことができる。

（注2）やむを得ず将来の改造（構造耐力上主要な部分である柱又は壁の撤去若しくは改造を要さないものに限る。）により出入口の幅の確保を行う場合にあっては、居室の出入口の幅の計測にあたっては、建具の枠を取り外した開口の内法とし、浴室の出入口の幅の計測にあたっては、建具の枠の内法とすることができる。

##### ④ 浴室

浴室の短辺は内法で**130cm**（1戸建ての住宅以外の住宅の浴室にあっては、**120cm**）以上とし、その有効面積は**2.0㎡**（1戸建ての住宅以外の住宅の浴室にあっては、**1.8㎡**）以上であること。

## ⑤ 住宅の階段

住宅内の階段（2以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものとする）の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。ただし、ホームエレベーターの設置により、昇降可能となる部分については、この限りでない。

$$T \geq 19.5\text{cm} \quad R/T \leq 22/21\text{cm} \quad 55\text{cm} \leq T + 2R \leq 65\text{cm}$$

(T:踏面の寸法 R:けあげの寸法)

イ 階段の各部の寸法の計測は、回り階段の部分においては踏面の狭い方の端から30cmの位置において行うものとする。

ロ 次の(イ)から(ハ)までのいずれかに該当する部分についてはこれによらないことができる。

(イ) 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分。

(ロ) 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分。

(ハ) 180度屈曲部分が4段で構成され、その踏面の狭い方の形状が、下から60度、30度及び60度の順となる回り階段の部分。

## ⑥ 手すり（住宅内）

浴室及び住宅内の階段には、手すりを設けること。ただし、住宅内の階段については、ホームエレベーターの設置により、昇降可能となる部分については、この限りではない。

## ⑦ 部屋の配置

高齢者等の寝室のある階には、便所を設置すること。

## (2) 共有部分のバリアフリー構造（共同住宅のみ適用）

### ① 共用階段

共用階段（専ら避難の用に供する共用階段を除く。以下同じ。）は、次の基準に適合すること。ただし、エレベーターが設置されており、住戸の出入口から当該エレベーターの昇降機の出入口に至る経路で階段又は段差が設けられていないものがある場合は、この限りでない。

$$T \geq 24\text{cm}, \quad 55\text{cm} \leq T + 2R \leq 65\text{cm}$$

(T:踏面の寸法 R:けあげの寸法)

### ② 手すり（共用部分）

共用廊下及び共用階段には、手すりを設けること。

ただし、共用廊下のうち次の部分を除く。

イ 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ができない部分。

ロ 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（エントランスの部分等）

### ③ エレベーター

住戸から建物の出入口に至る少なくとも一つ以上の経路上にあるエレベーター及びエレベーターホールは、次のイからハに適合すること。

イ エレベーターの昇降路の出入口の幅は内法で**80cm以上**とすること。

ロ エレベーターの乗降ロビー（共用廊下等と兼用することができる。）の幅及び奥行きは、それぞれ内法を**1.5m以上**とすること。

### ハ 傾斜路

住棟の出入口からエレベーターの昇降路の出入口に至る経路で階段又は段差が設けられたものがある場合は、傾斜路を併設すること。

## 2. 省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅に係る基準

### (1) 賃貸住宅(省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅)の技術基準

① 賃貸住宅(省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅)の技術基準の取扱いは、沖縄公庫融資住宅基準（Iの2の(3)、Iの2の(5)の①を除く。）並びに次のイからホまでに定めるところによる。

イ 住宅の構造

住宅は、耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅でなければならない。

ロ 空地の確保

敷地の規模の3%以上の空地（公園、広場、緑地、その他の空地をいう。）を設けなければならない。ただし、敷地の立地に応じて、敷地の規模3%未満の空地とすることができる。

ハ 賃貸住宅のバリアフリー構造

賃貸融資（サービス付き高齢者向け住宅）における賃貸住宅にあつては、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9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号。以下「告示第1296号」という。）に掲げる基準に適合するものでなければならない。ただし、告示第1296号に掲げる基準について、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「高齢者住まい法」という。）第4条に規定する都道府県が定める高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）が定められている場合については、その高齢者居住安定確保計画に定める基準に緩和することができる。

#### ※ 国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）

##### 1 住宅の専用部分に係る基準

###### (1) 段差

イ 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）の内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- ① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を20mm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
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
- ④ 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差
  - a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。
  - b 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合にあつては、当該面積1/2）未満であること。
  - c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること。
  - d 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1,500mm以上であること。
  - e その他の部分の床より高い位置にあること。
- ⑤ 浴室の出入口の段差で、20mm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。）としたもの又は浴室以外の高低差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの
- ⑥ 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つては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm以上であり、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180mm以下の単純段差としたものに限る。

- a 180mm（踏み段を設ける場合にあっては、360mm）以下の単純段差としたもの
  - b 250mm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180mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋外側の高さが180mm以下で屋外側の高さが360mm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
- ロ 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。
- ① 玄関の出入口の段差
  - ② 玄関の上がりかまちの段差
  - ③ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
  - ④ バルコニーの出入口の段差
  - ⑤ 浴室の出入口の段差
  - ⑥ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差

(2) 通路及び出入口の幅員

- イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が780mm（柱等の箇所にあつては750mm）以上であること。
- ロ 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、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、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が750mm（浴室の出入口にあつては600mm）以上であること。

(3) 階段

住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。

- イ 勾配が22/21以下であり、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であり、かつ、踏面の寸法が195mm以上であること。
- ロ 蹴込みが30mm以下であること。
- ハ イに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあつては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。
  - ① 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
  - ② 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
  - ③ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

(4) 手すり

イ 手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内に存するものに限る。

| （い） | （ろ）   |
|-----|---|
| 空間  | 手すりの設置の基準   |
| 階 段 | 少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあっては両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。 |
| 便 所 | 立ち座りのためのものが設けられていること。   |
| 浴 室 | 浴槽出入りのためのものが設けられていること。  |
| 玄 関 | 上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。  |
| 脱衣室 | 衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。  |

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。

| (い)                  | (ろ)   |
|----------------------|---|
| 空間                   | 手すりの設置基準  |
| バルコニー                | 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650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。<br>② 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。<br>③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。                 |
| 2階以上の窓               | 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650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm（3階以上の窓にあっては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。<br>② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。<br>③ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。 |
| 廊下及び階段(開放されている側に限る。) | ① 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること。<br>② 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。  |

ハ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

(5) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

(6) 便所及び寝室

イ 日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。

- 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1,300mm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500mm以上であること。

ロ 特定寝室の面積が内法寸法で9㎡以上であること。

**2 住宅の共用部分に係る基準**

(1) 共用廊下

住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下の床が段差のない構造であること。

ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 勾配が1/12以下（高低差が80mm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。

② 段が設けられている場合にあつては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

ハ 手すりが共用廊下(次の①及び②に掲げる部分を除く。)の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

① 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

② 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  
ニ 直接外部に開放されている共用廊下(1階に存するものを除く。)にあつては、次に掲げる基準に適合していること。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあつては床面から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあつては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。

② 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650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

## (2) 主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 次の①から④まで(住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあつては、③及び④)に掲げる基準に適合していること。

① 踏面が240mm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550mm以上650mm以下であること。

② 蹴込みが30mm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700mmから900mmの位置に設けられていること。

ロ 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1m以下の階段の部分については、この限りでない。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあつては踏面の先端から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあつては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。

② 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650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

ハ 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900mm以上であること。

## (3) エレベーター

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こと。

イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。

① エレベーターの出入口の有効な幅員が800mm以上であること。

② エレベーターホールに一辺を1,500mmとする正方形の空間を確保できるものであること。

- ロ 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。
- ハ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
- ① 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900mm以上であるか、又は、高低差が80mm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1,200mm以上であること。
  - ② 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700mmから900mmの位置に設けられていること。
  - ③ 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

附則

この告示は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）の施行の日（平成13年8月5日）から施行する。

附則

この告示は、公布の日から施行する。

附則

この告示は、平成23年10月20日から施行する。

## 二 断熱構造

(イ) **賃貸住宅（省エネ住宅）の断熱構造の基準**は、住宅の規模にかかわらず、次のa又はbのいずれかの措置を講じたものにしなければならない。

a 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号）第1条第1項第2号イ(1)に適合し、かつ、同省令第1条第1項第2号ロ(1)の住宅部分の設計一次エネルギー消費量が、同省令第9条の3第2項の特定建設工事業者基準一次エネルギー消費量を超えないこと。

これを「トップランナー基準」といい、住棟単位で適合させること。

b **冷房期の平均日射熱取得率が、評価方法基準**（平成13年国土交通省告示第1347号）の第5の5の**5-1**(3)のロの①表の(い)項に掲げる**等級4以上**で、(ろ)項に掲げる評価対象建築物の種類ごとに(は)項に掲げる基準値以下とすること、**(仕様基準**については、評価方法基準の本文ただし書きの附則5に掲げる基準に適合していること。) **かつ、一次エネルギー消費量**について、評価方法基準第5の5の5-2(3)のロに掲げる**等級5以上**の基準に適合していること。

(ロ) **賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）の断熱構造の基準**は、住宅の規模にかかわらず、断熱等性能等級が、**評価方法基準**の第5の5の5-1(3)のロの①に掲げる**等級4以上**かつ一次エネルギー消費量等級について、評価方法基準第5の5の5-2(3)ハに掲げる**等級4以上**の基準に適合していること。

または、建築物省エネ法に定める**建築物エネルギー消費性能基準**を満足していること。

なお、建築物省エネ法に基づき、床面積の合計が300m<sup>2</sup>以上の中規模建築物は、省エネ措置の届出義務が課されているため、建築物エネルギー消費性能基準を満たす必要がある。

※評価方法基準の一部を改正する告示（令和4年3月25日国土交通省告示第378号）抜粋

5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること

5-1 断熱等性能等級

(3) 評価基準（新築住宅）

等級は、地域の区分が～8地域である場合にあってはロ及びハに掲げる基準におけるそれぞれの等級のうち、最も低いものとする。ただし、住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号。以下「住宅仕様基準」という。）1に掲げる基準に適合している場合にあっては、イ及びロの基準において等級4の基準に適合しているものとみなす。

イ（略）

ロ 冷房期の平均日射熱取得率に関する基準

- ① 次の表の(イ)項に掲げる等級ごとに、(ロ)項に掲げる評価対象建築物の種類及び(ハ)項に掲げる地域区分に応じ、冷房期の平均日射熱取得率がそれぞれ同項に掲げる基準値以下であること。ただし、～8地域である場合にあって等級4の基準を満たさない評価対象住戸にあっては等級1とする。

| 等級 | (イ) 評価対象建築物        | (ハ) 冷房期の平均日射熱取得率 |     |     |     |
|----|--------------------|------------------|-----|-----|-----|
|    |                    | 5                | 6   | 7   | 8   |
| 7  | 一戸建ての住宅            | 3.0              | 2.8 | 2.7 | —   |
| 6  |                    | 3.0              | 2.8 | 2.7 | 5.1 |
| 5  | 一戸建ての住宅<br>及び共同住宅等 | 3.0              | 2.8 | 2.7 | 6.7 |
| 4  |                    | 3.0              | 2.8 | 2.7 | 6.7 |
| 3  |                    | 4.0              | 3.8 | 4.0 | —   |
| 2  |                    | —                | —   | —   | —   |
| 1  |                    | —                | —   | —   | —   |

(※) 沖縄県は、全域が地域区分「8」である。

- ② ①の冷房期の平均日射熱取得率は、非住宅・住宅計算方法第2の1（2）に定める計算方法により算出すること。なお、一戸建ての住宅にあっては等級7（地域の区分が8地域である場合にあっては等級6）、共同住宅等にあっては等級5の場合に明示することができる冷房期の平均日射熱取得率は、小数点第2位以下を切り下げた値とすること。

ハ 結露の発生を防止する対策に関する基準

(略)

5-2 一次エネルギー消費量等級

(3) 評価基準（新築住宅）

イ 等級5

設計一次エネルギー消費量が、基準一次エネルギー消費量の値を上回らないこと。

※ (5-2(2) 基本原則イ)の定義により、等級5の基準一次エネルギー消費量は、等級4の0.9)

ロ 等級4

次のいずれかに掲げる基準に適合していること。

- ① 設計一次エネルギー消費量が、基準一次エネルギー消費量の値を上回らないこと。  
 ② 5-1(3)イ及びロに掲げる等級4の基準又は住宅仕様基準1及び2に掲げる基準に適合していること。

ホ 優良な賃貸住宅に係る基準

優良な賃貸住宅を建設するにあたっては、次のa又はbのいずれかの措置を講じたものにしなければならない。

- a 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により、長期優良住宅建築等計画が認定された住宅であること。  
 b BELS評価（建築物省エネルギー性能表示制度）に基づき、一定のエネルギー消費性能基準を満たすものとして、ZEH（ネットゼロエネルギーハウス）が表示されたBELS評価書の交付を受けた住宅であること。  
 なお、ZEH-M orientedの場合でBELS評価書によらない場合は、次の全てに適合すること。  
 ・住棟内の各住戸がZEH基準における外皮性能基準に適合していること。  
 ・共用部分を含めた住棟の一次エネルギー消費量が、ZEH基準における一次エネルギー消費量基準に適合していること。  
 ・ZEH-M Orientedの適用条件に合致していること。  
 ZEHに関する基準の詳細は、次のとおり。



## ZEHに関する基準（一戸建て以外の共同建て、重ね建て又は連続建てに適用）住棟評価

次の①～②に定める基準及び③の適用条件に全て合致することが必要となる。

### ① 断熱性能の基準

全住戸の冷房期の平均日射熱取得率が、次表に掲げる数値以下であること。

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 冷房期の平均日射熱取得率 $\eta_{AC}$<br>〔単位：なし〕 | 6.7 |
|-------------------------------------|-----|

### ② 一次エネルギー消費量の基準

次に掲げる区分に応じ、共用部分を含む住棟全体で次表に定める一次エネルギー消費量の基準を満たすこと。

| 区 分            | 一次エネルギー消費量（対省エネ基準 <sup>※1</sup> ）  |                                    |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                | 再エネ <sup>※2</sup> 除く <sup>※3</sup> | 再エネ <sup>※2</sup> 含む <sup>※4</sup> |
| ZEH-M          | ▲20%以上                             | ▲100%以上                            |
| Nearly ZEH-M   |                                    | ▲75%以上▲100%未満                      |
| ZEH-M Ready    |                                    | ▲50%以上▲75%未満                       |
| ZEH-M Oriented |                                    | （再エネ <sup>※2</sup> の導入は<br>必要ない）   |

※1 省エネ基準とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）（通称：建築物省エネ法）第2条第3号に定める建築物エネルギー消費性能基準を表す。

※2 再エネとは、再生可能エネルギーを表す。

※3 コージェネレーション設備による発電分のうち、自家消費分は含めることができる。

※4 発電設備における余剰売電分も含めることができる。

### ③ 適用条件

次表に掲げる区分に応じ、次表に定める適用条件を満たすこと。

| 区 分            | 適 用 条 件                               |
|----------------|---------------------------------------|
| ZEH-M          | —                                     |
| Nearly ZEH-M   |                                       |
| ZEH-M Ready    | 住宅用途部分が、床面積の半分以上を占める階層の数（地階を含む。）が4層以上 |
| ZEH-M Oriented | 住宅用途部分が、床面積の半分以上を占める階層の数（地階を含む。）が6層以上 |

へ 賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）における賃貸住宅の住宅の規格については、Iの2の(4)にかかわらず次の(イ)及び(ロ)に定めるところによる。

#### I 共通基準の概要等

##### 2. 世帯向住宅(共通基準)

##### (5) 住宅の規格等

住宅は、原則として2以上の居住室並びに炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものであること。

ただし、次に該当する場合はこの限りでない。

- ① マイホーム新築資金に係る住宅において、申込人が自ら営業する公衆浴場等が併設される住宅である場合又は温泉地域等であって慣習上浴室を設置しないことがやむを得ないものと認められる地域内に存する住宅である場合は、浴室を設置しないことができる。
- ② 生活習慣上、浴槽を利用しない地域にあっては、浴室内にシャワー設備を設置することにより、浴槽を設置しないことができる。
- ③ 「2以上の居住室」について、相当な規模を有する1つの居住室で家具等により実質的に機能分離されるものは、別個の居住室として取り扱うことができる。

(イ) 住宅は、居住室、炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものでなければならない。

(ロ) 共用部分に共同して利用するため適切な炊事室又は浴室を備えることにより各戸にこれらを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、(イ)の規定にかかわらず、各戸の炊事室又は浴室を設置しないことができる。

- ② 鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ及びボイドスラブ以外の床構造で、重量床衝撃音レベルが遮音等級(日本工業規格A1419-2(建築物及び建築部材の遮音性能の評価方法—第2部：床衝撃音遮断性能)に規定する床衝撃音遮断性能に関する等級をいう。) Li. fmax. r-65程度の遮音性能を有する構造とする場合にあっては、Iの2の(11)にかかわらず、同規定に適合しているものとみなすことができる。

##### 2. 世帯向住宅(共通基準)

##### (12)床の遮音構造

共同住宅の用途に供する建築物の住戸の居住室の上にある床で他の住戸との間のもの又は住戸以外の部分の床で住戸との間のものの床は原則として鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ(同一のコンクリートで様に構成される床構造をいう。)にあっては、厚さ**17cm以上(自ら居住するために住宅を建設又は購入する場合以外は15cm以上)**であるもの又はこれと同等以上の遮音上有効な措置を講じた構造とすること。

## (2)賃貸住宅(サービス付き高齢者向け住宅購入)技術基準

サービス付き高齢者向け住宅購入の技術基準の取扱いは、沖縄公庫融資住宅基準(Iの2の(3)、(4)、(5)の①、(9)「区画」及び(13)を除く。)並びに次の①から④までに定めるところによる。

- ・ Iの2の(4)住宅の規格等
- ・ Iの2の(5)戸建型式等
  - ① 木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外をいう。)は、1戸建て又は連続建てであること。
- ・ Iの2の(13)外壁に接する土台を木造とする住宅

##### ① 住宅の構造

住宅は、耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅でなければならない。

##### ② バリアフリー構造

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「令第2号」という。)に掲げる基準及び沖縄県高齢者居住安定確保計画に定める「沖縄県サービス付き高齢者向け住宅事業登録基準」に適合するものでなければならない。

※ 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年国土交通省・厚生労働省令第2号)

第1条 高齢者居宅生活支援事業に該当することとなる事業

↳ 省略

第8条 規模の基準

法第7条第1項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積25㎡(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㎡)とする。

第9条 構造及び設備の基準

法第7条第1項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、原則として、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ている場合にあっては、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。

第10条 加齢対応構造等の基準

法第7条第1項第三号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、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係る法第5条第一項の登録が行われる場合において、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認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるものであって、次に掲げるものとする。

一 床は原則として段差のない構造のものであること。

二 居住部分内の階段の各部寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R \div T \leq 22 \div 21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

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)

三 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。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

四 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。

五 その他国土交通大臣・厚生労働大臣の定める基準に適合すること。(※)

第11条 状況把握サービス及び生活相談サービス

↳ 省略

第29条 大都市の特例

(※) 「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5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)

※沖縄県サービス付き高齢者向け住宅事業登録基準（法定基準への付加）

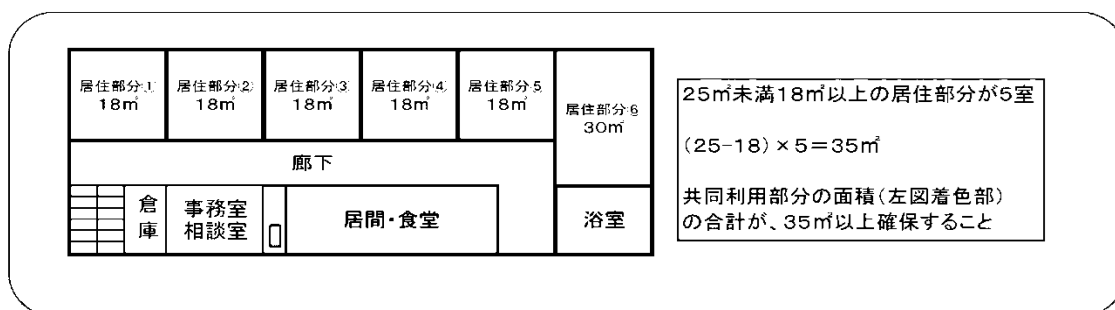
サービス付き高齢者向け住宅事業の登録は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条（登録の基準等）の規定及び国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（以下「共同省令」という。）第8条から第11条までの規定、関係政省令等に定めるものの他、共同省令第15条により、沖縄県の登録基準を以下のとおり定める。

（規模の基準等）

第1 共同規則第8条括弧書きの規定による各居住部分の床面積が18㎡以上25㎡未満である場合の「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」は次のとおりとする。

（1）サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準を25㎡未満に緩和する場合には、共同利用部分の面積の合計が、各専用部分の床面積と25㎡の差の合計を上回ることとする。

（2）共同利用部分には、共用階段、共用廊下、管理用倉庫、エレベーター及びエレベーターホール、並びに特定の者が利用する部分（管理人室、食事提供サービスを実施するための厨房等）、及び通所介護事業所等の併設施設は含まない。



第1（1）の面積の算定例

（構造及び設備の基準等）

第2-1 各居住部分に台所を設ける場合には、調理設備（コンロ、シンク及び調理台）を備えることとする。

第2-2 共同省令第9条ただし書きの規定による「共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」の基準は次のとおりとする。

（1）共同利用の台所は、次の基準を満たすものとする。

- ① 台所を備えていない住戸のある階ごとに、入居者が共同利用できる調理施設（コンロ、シンク及び調理台を備えたもの）を1以上備えているものとする。
- ② 要件①における台所は、事業者が食事の提供サービスを行うための台所は含めないものとする。

（2）共同利用の収納設備は、次の基準を満たすものとする。

- ① 入居者専用の収納設備として設けること。
- ② 収納設備を備えていない居住部分がある階ごとに、収納を備えていない居住部分の数と同数以上の施錠可能な個別の収納設備を備えているものとする。

（3）共同利用の浴室は、次の基準を満たすものとする。

① 浴室を備えていない住戸のある階ごとに、浴室を備えていない住戸の数1～10戸につき1以上の介助を考慮した広さの浴室（以下「個別浴室」という。）を備えること。ただし、建物内にエレベーターが設置されており、他の階の浴室に自由に行き来し使用できる場合においては、浴室を備えていない住戸のある階ごとに浴室を備えることを要しない。

② 個別浴室に替えて、入居者が複数で同時に利用が可能な浴室を設ける場合は、要件①の個別浴室の数の要件を満たす洗い場数（カラン数）を備えること。

③ （削除）

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準等)

第3 生活相談サービスは、入居者からの相談に対して適切に助言等の対応ができるよう、行政機関との連携や地域資源等の情報収集に努めること。また、把握した入居者の状況については、その内容を記録しておくこと。

(その他の基準)

第4 サービス付き高齢者向け住宅は、次の基準を満たすものとする。

(1) 外部の者が利用する施設を併設する場合、サービス付き高齢者向け住宅部分に関係者以外が出入りできないようにする等、防犯上の安全確保に努めること。

(2) 第2-2(3)要件②に該当する浴室については、入居者の性別等に配慮し、適切に浴室が利用できるものであること。

(3) 各居住部分の界壁は、遮音性を高めるため建築基準法第30条に規定する遮音界壁とすること。

(適用)

第5 本基準は、施行日以降に登録申請を受け付けたものについて適用する。ただし、施行日までに既にサービス付き高齢者向け住宅に関する工事に着手し、又は国のサービス付き高齢者向け住宅高齢者向け住宅整備事業補助金の採択通知を受けているものについて、この指針の規定に適合しない部分がある場合は、当該部分に対して当該規定は適用しないものとする。また、施行日以降に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えが行われる場合は、本基準に適合するよう求めるものとする。

附 則

この基準については、平成27年4月1日から施行する。

附 則(平成31年3月28日基準見直し)

この基準の見直し部分(第2-1及び第4(1))については、平成31(2019)年7月1日から施行する。

附 則(令和4年8月29日基準見直し)

この基準の見直し部分(第2-2及び第4(2))については、令和4(2022)年9月1日から施行する。

③ 住宅の規格については、次のイ及びロに定めることができる。

イ 住宅は、居住室、炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものでなければならない。

ロ 共用部分に共同して利用するため適切な炊事室又は浴室を備えることにより各戸にこれらを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つては、イの規定にかかわらず、各戸の炊事室又は浴室を設置しないことができる。

④ 断熱構造

断熱構造の基準は、(1)の①のニの(ロ)の賃貸住宅(サービス付き高齢者向け住宅)における断熱構造の基準を準用する。

### (3) 賃貸住宅改良技術基準

① 賃貸住宅改良(省エネ住宅)技術基準の取扱いは、(1)の①のイ、ロ及びIの2の(5)の②に定めるところによるほか、次のアまたはイのいずれかの措置を講ずることとする。

ア 断熱改修工事

開口部(窓等)、壁、床又は天井の断熱性を高める工事

イ 省エネ設備設置工事

太陽光発電設備設置、太陽熱利用設備設置、高断熱浴槽への交換、高効率給湯機への交換等

Iの2の(5)戸建型式等

② 耐火構造の住宅内の専用階段は、耐火構造以外の構造とすることができる。

② 賃貸住宅改良(サービス付き高齢者向け住宅)技術基準の取扱いは、(2)及びIの2の(5)の②に定めるところによる。