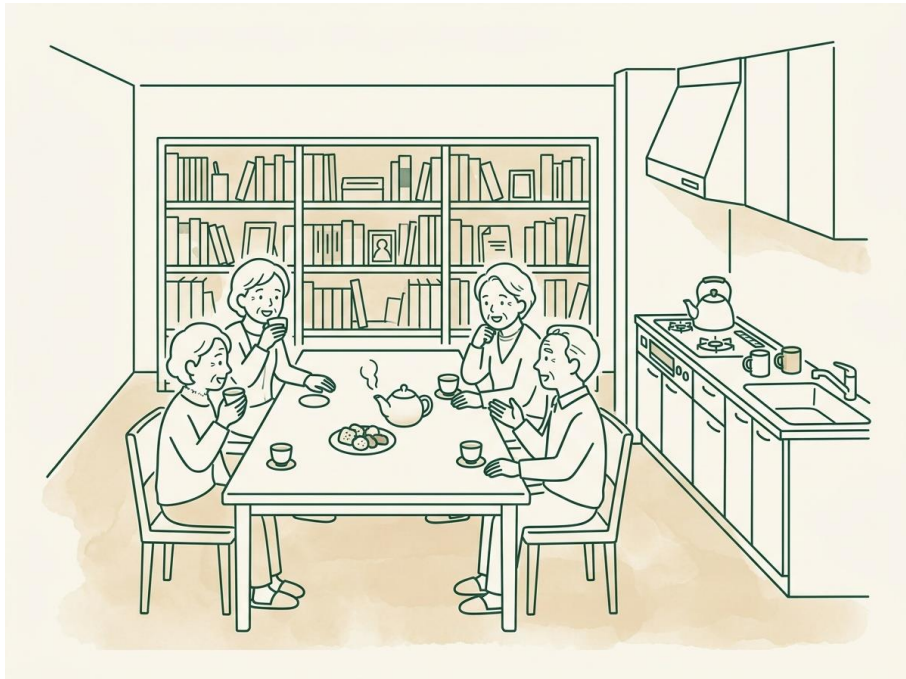

高齢期を元気に過ごすための 住宅のガイドライン

【解説編】



目次

第1編 ガイドラインの基本的考え方----- 1

Ⅰ ガイドラインの基本的考え方（基本理念）-----	1
1 高齢者が自立し、安心・安全・快適に暮らせる住まいづくり-----	2
2 孤立を防ぎ、居住者間や地域との交流を促進する-----	2
3 多様な高齢者のニーズに対応し、柔軟な入居者支援・運営体制を整える-----	2
Ⅱ ガイドラインの対象-----	3
参考情報：高齢者いきいき住宅認定制度とは-----	4

第2編 コミュニティ形成や管理・運営面での配慮事項----- 5

Ⅰ コミュニティ醸成、孤立を防ぐための交流の工夫-----	5
1 コミュニティ醸成のための配慮事項-----	5
（1）入居者の交流機会の創出の取組例-----	6
（2）入居前に暮らし方を理解することの意義-----	7
（3）交流機会創出に当たっての留意事項-----	7
（4）コミュニティ活動の調整における留意事項-----	8
Ⅱ 入居者の居住支援の必要性-----	9
1 高齢者支援サービスとの提携における配慮事項-----	9
（1）高齢者支援サービスの選択機会を充実させる情報提供-----	10
（2）支援サービスの提携についての留意点-----	11
（3）見守りサービスの導入について-----	11
2 住宅セーフティネット制度の活用-----	12
居住支援法人等との連携-----	12
Ⅲ 管理・運営体制の確立-----	13
1 住宅計画、募集から入居までの配慮事項-----	13
（1）高齢者世帯の入居への配慮-----	13
（2）賃貸借契約での工夫-----	14
（3）入居募集時の情報提供-----	14
参考情報：将来の判断能力低下や死亡に備えた契約・支援制度の活用-----	15
2 安心して日常生活を送るための配慮事項-----	16
（1）災害への備え-----	16
（2）地域の高齢者向け福祉サービス等との連携-----	16

第3編 建物を整備する際の配慮事項 -----17

I 高齢期を元気に過ごすための住宅の立地として好ましい環境	17
1 公園・緑地等の活用による外出機会の創出	17
2 自然災害に対する配慮	18
3 地域交流施設や活発な地域活動	19
4 医療施設・福祉施設	20
5 生活利便施設	21
II 住宅の整備について【建物や設備面での配慮】	22
1 住戸内の居住環境	22
（1）基本性能等に関する配慮事項	22
① 転倒防止・転落防止（段差解消・滑り防止・つまずき防止）	22
② 見守り設備の導入	26
③ 防犯対策	28
④ 断熱性能の確保	28
⑤ 衛生環境の確保	29
⑥ 使いやすさと安全性に配慮した設備機器	29
（2）単位空間別の配慮事項	31
① 玄関	31
② 浴室	32
③ トイレ	33
④ 台所	34
⑤ 居室	34
⑥ 通路・出入口幅員	35
2 共用部の居住環境	36
（1）基本性能等に関する配慮事項	36
① 転倒防止・転落防止	36
② 衝突防止	36
③ 敷地内通行の安全確保	37
④ 災害時の避難・生活継続に向けた安全対策	37
⑤ 防犯対策	38
（2）単位空間別の配慮事項	39
① 共用廊下	39
② エレベーター	41
③ 共用階段	41
④ 共用玄関	43
III コミュニティ醸成を促進する環境整備	44
1 交流スペースの整備	44
2 併設施設	45

第1編

ガイドラインの基本的考え方

I ガイドラインの基本的考え方（基本理念）

- 地域とのつながりが弱まり、身近に相談できる相手がいないなど「高齢者の孤立」が問題となっている中、日常生活への不安や住まいでの困りごとを抱える方が増えていることが指摘されています。また、閉じこもりがちになることで健康面・精神面への影響も懸念されており、コミュニティの再構築が重要な課題となっています。今後、単身高齢者の増加が見込まれる一方で、多くの高齢者は心身ともに自立した生活を送っており、必要以上の支援ではなく、適切なつながりや見守りが求められています。
- また近年、高齢者を狙った犯罪も増えていることから、防犯面への配慮は欠かせません。実際の犯罪発生状況に加え、不安や恐怖を感じやすいといった体感治安の低下にも配慮し、安心して日常生活を送れる環境を整えることが重要です。あわせて、現在もなおバリアフリー化や省エネ性能の確保が十分でない住宅に居住している高齢者が多いことから、住環境の安全性や快適性の向上を総合的に進めていく必要があります。
- このように、高齢者の住生活を取り巻く社会情勢が大きく変化する中、高齢者が犯罪に巻き込まれるケースの報道も増えており、安心して暮らし続けられ、地域との交流や支え合いを実感できる住まいづくりが求められています。住まいは日々の生活の基盤であり、心身の健康維持にも直結するため、その役割は極めて大きいものです。
- 本ガイドラインは、高齢者にとって安心していきいきと暮らせる住宅を整備・選択する際に考慮すべき事項を整理し、居心地のよさや防災、安全性に加えて、入居者同士や地域との交流を育む環境づくりを重視しています。コミュニティの形成は孤立防止や安心感の向上に寄与し、豊かな生活につながります。こうした考え方を踏まえ、本ガイドラインでは、下記に示す3つの視点を基本的な視点として取りまとめています。
- なお、高齢期に安心して暮らせる住まいを整備することは、すべての年代にとっても安全で快適な住まいの実現につながります。

1 高齢者が自立し、安心・安全・快適に暮らせる住まいづくり

高齢者が自立し、安心・安全・快適に暮らしていくためには、日常生活に必要な医療・買い物施設への近さや、平坦で移動しやすい立地が重要となります。

また、居室は段差の解消や温熱環境の確保など、安全で過ごしやすい室内環境を備えることが求められます。

さらに、共用部にはラウンジや集会室など、交流や見守りにつながる空間を適切に配置し、地域住民とも自然に関われる開かれた住宅とするなどで、高齢者が安心して暮らし続けられる環境を整備することが重要です。

2 孤立を防ぎ、居住者間や地域との交流を促進する

高齢者が安心して暮らし続けるためには、日常的なつながりを確保し、孤立を防ぐことがとても重要です。高齢になると外出や交流の機会が減りやすく、気付かないうちに一人で過ごす時間が増えてしまうことがあります。そのため、入居者同士が自然に交流し、支え合える関係を築ける環境づくりが欠かせません。また、地域の住民や地域団体とのつながりを維持することで、社会の中での役割や安心感を保つことにもつながります。

住まいの中には、ラウンジや集会室など気軽に会話したり休憩したりできる交流スペースを設置し、身近に人と出会える環境を整えることが重要です。あわせて、お茶会や食事会、趣味サークル、健康講座など、参加しやすい交流の機会を継続的に提供することも大切です。

こうした取組により、高齢者が生きがいや安心感を育み、温かいコミュニティの中でいきいきと暮らし続けることができるようになります。

3 多様な高齢者のニーズに対応し、柔軟な入居者支援・運営体制を整える

入居者が安心して暮らし続けるためには、身体状況や生活背景、価値観の違いに応じた多様なニーズへ柔軟に対応できる住宅運営が欠かせません。入居者一人ひとりの状況に応じて、相談支援や見守りの方法を適切に組み合わせるとともに、外部の医療・介護サービスとも連携できるよう必要な情報を提供することも重要です。また、時間の経過とともに変化するニーズに合わせて、居住環境や運営内容を継続的に見直すことで、安心感と満足度の高い暮らしを実現していくことが必要です。

Ⅱ ガイドラインの対象

- 本ガイドラインの対象となる住宅は、新築及び既存の民間賃貸集合住宅です。
- 本ガイドラインは、主に以下の方々に活用いただくことを想定していますが、高齢者世帯を含む都民の皆さんの住宅選びやリフォームの際の参考などにも活用いただけます。
 - ・対象住宅の供給や建設・改修に携わる方（土地所有者、賃貸住宅供給事業者、設計者、建設業者、リフォーム業者等）
 - ・対象住宅の管理・仲介に携わる方（賃貸住宅所有者、賃貸住宅の管理業者、宅地建物取引業者等）
 - ・高齢者の居住支援に携わる方（居住支援法人、NPO、不動産事業者等）

また、高齢者に優しい戸建住宅や分譲マンションなどの建物を整備する際の配慮事項としても、幅広く参考にして頂ける内容となっています。



参考情報 高齢者いきいき住宅認定制度とは

元気で自立した高齢者のニーズに応じて住まいを選択できるよう、見守り機能や交流機会に配慮された高齢者向け賃貸集合住宅を東京都が認定する制度です。

認定制度の開始に先立ち、制度設計に生かすことを目的に、高齢者いきいき住宅先導事業を実施しました（令和6～7年度）。

1 認定モデル

以下の3つの認定モデルがあり、セーフティモデルは改修・既存物件のみ対象となり、セレクトモデル、アドバンストモデルは新築も対象に含みます。

- ・**セーフティモデル**：見守り機能や防犯対策、交流機会の創出など基本的な要件を満たすモデル。
- ・**セレクトモデル**：セーフティモデルに加え、高齢期の快適な生活に配慮した設備等を備えたモデル。
- ・**アドバンストモデル**：さらに多目的ホールやコミュニティスペース等の「交流促進施設」を備えたモデル。

2 ハードとソフトの両面を評価

高齢者に適した住宅の設備・仕様（ハード面）だけでなく、IoT 機器等による見守り、定期的な茶話会や地域行事案内等のコミュニティ形成、自由なサービス選択の保障（特定の介護サービス事業者を利用しなければならないといった囲い込みの禁止）といったソフト面での運営形態も認定要件となっています。

制度活用イメージ

1 空き家・既存アパートの再生

アパートや、戸建てをシェアハウス形式に改修して認定を取得し、高齢者の新たな住まいとして提供が可能です。

2 居住支援法人によるサブリースモデル

居住支援のノウハウを持つ法人がオーナーから物件を借り上げ（サブリース）、改修や見守り・コミュニティ運営を一体的に担います。

3 多世代・地域交流の拠点づくり

1階にカフェやレストランを併設したり、地域住民が参加できる趣味のワークショップ等を開催することで、地域に開かれた住まいが実現できます。



第2編

コミュニティ形成や管理・運営面での配慮事項

Ⅰ コミュニティ醸成、孤立を防ぐための交流の工夫

高齢者が精神的な安定と生きがいを感じながら暮らしていくためには、居住者同士や地域住民とのつながりを持ち、孤立を防ぐことが重要です。人とつながり、交流が継続する住環境は、日々の安心感を高めるだけでなく、健康維持や認知症予防にも寄与し、高齢者がいきいきと生活するための基盤となります。

そのため、高齢者向け住宅は単なる居住の場にとどまらず、人と人が関わり合い、支え合える「居場所」として機能することが求められます。あわせて、日常的な交流が自然に生まれる空間や仕組みを整え、居住の初期段階から地域との関係性を築けるよう支援することが大切です。

交流は参加を義務づけるものではなく、自主性を尊重し、居住者からのいろいろな提案を受け入れながら提供することが大切です。また、活動内容についても画一的なものに限らず、関心や高齢者の状況に応じて選択できる幅を持たせるとともに、高齢者が気軽に参加しやすい工夫を行うことが求められます。

あわせて、高齢者の特性に配慮した見守りや相談体制を整え、孤立の兆候を早期に把握し、必要な支援につなげる仕組みを、運営者と地域が連携して構築していくことが重要です。

1 コミュニティ醸成のための配慮事項

居住者間のコミュニティが形成されていくことにより、高齢者同士の情報交換や日常的な声掛けが自然に行われるようになり、見守りや支え合いにつながります。顔なじみの関係が生まれることで、日々の生活に安心感や生きがい生まれ、孤立や孤独の防止にも寄与します。

自立した高齢者向けの住宅を整備する際には、居住者同士の交流に加え、地域とのつながりを意識した取組を進めることが重要です。建設後も、地域行事への参加促進や交流の機会が生まれるよう配慮することで、居住者と地域との関係づくりが促されます。

新たに形成される居住者間のコミュニティと、既存の地域コミュニティへの参画は、その進み方や関わり方が異なります。地域特性や社会状況の変化を踏まえながら、交流機会の提供や関係構築支援など、コミュニティ形成を支えるコーディネート機能を一定期間確保することが望まれます。

居住者同士や地域住民が顔の見える関係を築くことで、トラブルの予防に加え、防犯・防災面での助け合いがしやすくなります。特に高齢者は災害時の避難に不安を抱えやすいため、共助の関係性を育むことは、地域全体の防災力の向上にもつながります。

(1) 入居者の交流機会の創出の取組例

- 入居開始時や新規入居のタイミングにおいて、入居者同士が自然に顔合わせできるような交流の場を設け、安心して新生活を始められる環境づくりを行う。
- 共用スペースを活用し、将棋、俳句、園芸、手芸、音楽など、入居者の関心や経験を生かした趣味活動を行う機会を設ける。俳句など得意分野を持つ高齢者が講師役となるなど、入居者自身が教え合い、学び合える機会を設ける。
- 対象は特定の入居者に限定せず、幅広い世代・状況の入居者が参加可能な内容とし、参加の有無は各自の意思を尊重する。
- 住宅内に十分な交流スペースがない場合は、地域の公民館、図書館、集会所、福祉施設等の公共的な場を活用し、茶話会、健康教室、趣味活動、季節行事等を実施することで、入居者同士や地域住民との交流機会を確保する。

【先導事業の取組例】

共用ラウンジに楽器仲間とのセッションや地域の方向けの音楽教室などを開催できるスタジオを設け、入居者に趣味を通じた喜びをもたらし、健康長寿に寄与している。

茶話会において、警察官による特殊詐欺防止セミナーの開催や、防災をテーマにした講話を実施している。



趣味を通じた交流



防犯教室の実施

（２）入居前に暮らし方を理解することの意義

- 孤立防止の観点から交流の機会を設けることは重要である一方、入居者の生活スタイルや心身の状況、交流への希望は一人ひとり異なるため、入居前の説明や見学等を通じて暮らし方とのミスマッチを防ぐ。
- 入居を検討している高齢者が、入居前に暮らし方を具体的にイメージできるよう、お茶会や趣味の会などに参加できる機会を設け、入居者同士の交流の様子や共用スペースの使われ方を実感できるようにする。



入居前の事前説明・見学

（３）交流機会創出に当たっての留意事項

- 入居者間の交流においては、住宅管理者から機会を提供されるだけでなく、入居者が主体的に企画・参加し、互いの関心や経験を生かしながら交流を深めていけるよう配慮する。
- 地域の自治会や町会等に参加しやすい工夫を行い、地域行事や防災訓練、生活情報など、地域の情報を受け取りやすくすることで、入居者が地域とのつながりを持ちやすい環境を整える。
- 多世代交流を促進するため、高齢者と若者等の入居バランスに配慮し、募集時期や募集対象、周知方法を工夫するなど、多様な世代がともに暮らしやすい環境づくりに取り組む。

【先導事業の取組例】

住宅の居住者や近隣に居住する若者が、高齢者を定期的に訪問し、安否確認だけでなく日常の簡単な相談を受けることで高齢者の孤立を防止している。

(4) コミュニティ活動の調整における留意事項

- 入居者間及び地域との交流イベントを円滑に進めるため、住宅管理者は、入居者と地域住民の間に立ち、参加しやすい日程や内容、役割分担などについて調整を行うことで円滑なコミュニティ形成が期待される。
- 交流イベントの企画・調整に当たっては、入居者や地域住民の意見を取り入れながら、年間を通じて継続的に実施できる内容を検討する。
- イベントの案内に当たっては、掲示板、ニュースレター、SNS 等を活用し、実施内容や参加方法を分かりやすく周知することで、入居者や地域住民の参加を促進する。
- 地域の自治会や町会、近隣施設、行政機関等との連携を強化し、日常的な情報共有や交流の機会を確保することで、入居者が地域とのつながりを持ち、地域に溶け込みやすい環境を整える。



コミュニティ活動の調整や周知

【先導事業の取組例】

自社経営のカフェの従業員がコミュニティ形成の調整役となり、定期的にお茶会を開催し、若者も含めた入居者同士の交流の場を設けている。



Ⅱ 入居者の居住支援の必要性

高齢者向け住宅では、加齢に伴う身体状況や生活環境の変化を踏まえ、入居者が住み慣れた住まいで安心して暮らし続けられるよう、住まいの安全性とあわせて、日常生活を支える管理・運営上の配慮を行うことが重要です。

居住支援に当たっては、入居者一人ひとりの意思、自立した生活、プライバシーを尊重しながら、不安や困りごとを早期に把握し、必要に応じて適切な情報提供や相談につなげる体制を整えることが求められます。

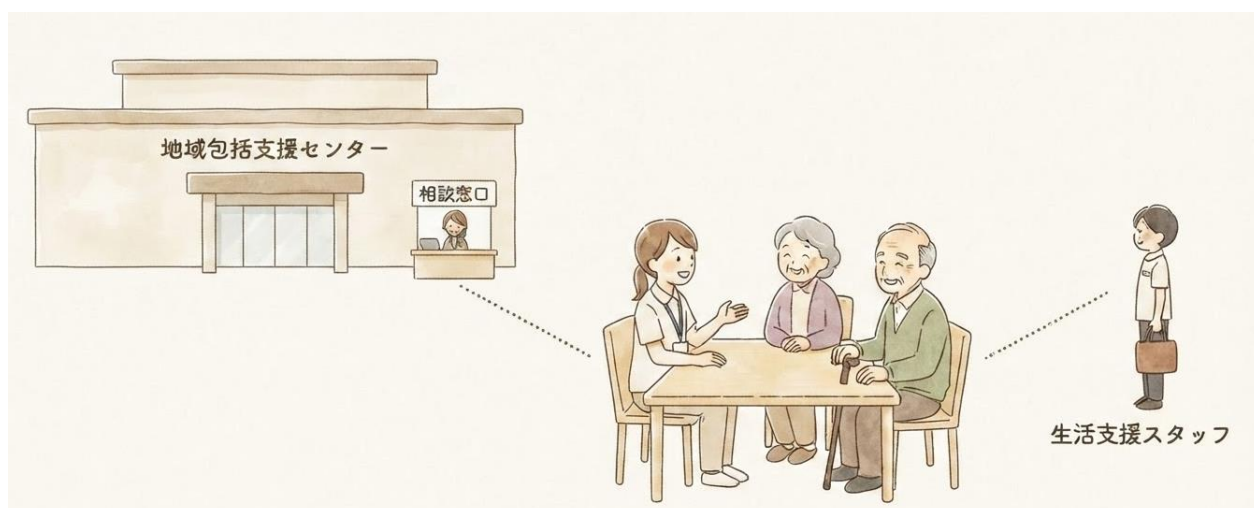
特に、介護や医療的支援が必要となる場合も想定し、地域の関係機関や支援資源と連携しながら、入居者が必要な支援を主体的に選択し、円滑に利用できる環境を形成していくことが望まれます。

1 高齢者支援サービスとの連携における配慮事項

住宅事業者は、事業計画の段階から、入居者に想定される生活支援ニーズや地域の特性、地域におけるサービスの提供状況等を把握し、生活支援サービス事業者等との連携方法を検討しておくことが求められます。

また、入居者が身体状況や生活環境の変化に応じて必要な支援サービスを選択し、利用できるよう、住宅事業者は、生活支援サービス事業者をはじめ、地域包括支援センター、医療機関、行政窓口等との連絡体制を整えておくことが望まれます。

あわせて、サービス内容や相談先に関する情報を分かりやすく提供するとともに、入居者同士の交流や情報共有の機会を設けることで、入居者が自身に合ったサービスを主体的かつ自由に選択しやすい住環境づくりに努めることが重要です。



（１）高齢者支援サービスの選択機会を充実させる情報提供

○ 日常サービスに関する情報提供

入居者が心身の状態や生活状況に応じて、栄養管理が行き届いた食事サービスや、掃除・買い物代行等の家事代行サービスを選択できるよう、地域の事業者に関する情報を提供することが重要です。日常生活を支えるサービスの選択肢を確保することで、入居者の自立した生活の継続を支援するとともに、生活上の不安や負担の軽減につながります。

○ 訪問医療及び地域医療機関に関する情報提供

入居者が体調の変化や医療的支援の必要性に応じて、訪問診療や地域の病院・診療所等を適切に利用できるよう、医療機関に関する情報を提供することが重要です。定期的な健康チェックや受診先の選択に資する情報を把握しやすくすることで、入居者の健康管理や早期発見・早期対応につながります。

○ 介護サービス及び福祉・行政サービスに関する情報提供

介護が必要となった場合や生活上の支援が必要となった場合に、入居者が適切な介護サービス、福祉サービス、行政サービスにつながるができるよう、地域の介護事業者や関係機関に関する情報を提供することが重要です。必要な支援先をあらかじめ把握しやすくすることで、状況の変化に応じた円滑な支援利用につながります。

○ 相談支援体制及び地域の専門職との連携

入居者の不安や困りごとを早期に把握し、必要な支援につなげるためには、相談員や社会福祉士等の専門職と連携した相談支援体制を整えることが重要です。入居者のニーズを丁寧に把握し、生活状況に応じた助言や関係機関への橋渡しを行うことで、孤立の防止や安心感のある住まいづくりにつながります。

○ 健康状態の自己把握を支える設備及び機器の活用

入居者本人が日常的に体調を確認し、自ら健康維持に取り組めるよう、血圧計、体温計、体重計等の測定機器を設置するとともに、スマートウォッチやウェアラブル端末等の活用を促す環境を整えることが重要です。健康状態の変化を早期に把握しやすくすることで、体調管理や予防的な受診行動につながります。

○ 社会参加及びフレイル予防につながる情報提供

フレイル予防の観点から、地域のボランティア活動、趣味活動、交流活動等に関する情報を提供し、入居者が無理なく社会参加できる機会を得られるようにすることが重要です。地域とのつながりや役割を持つことは、身体機能や認知機能の維持につながり、自立した生活の継続や生きがいの創出にも寄与します。

（２）支援サービスの提携についての留意点

高齢者支援サービスとの提携に当たっては、費用負担や共用部分の使用方法、管理責任等をあらかじめ明確にしておくことで、入居者間の公平性を確保し、トラブルを未然に防ぐことができます。また、サービス利用時には、費用、契約期間、提供内容等をあらかじめ丁寧に説明し、入居者が納得したうえで選択できるよう配慮することが重要です。

（３）見守りサービスの導入について

見守りサービスは、センサーや緊急通報装置等の見守り機器を設置するだけでなく、異常を検知した際にスタッフや警備会社等が駆け付けるサービス、電話や訪問により人が直接安否を確認するサービス、日常的な声掛けや相談につなげるサービスなど、多様な形態があります。入居者の状況や住宅の運営方針に応じて、適切な組合せを検討することが重要です。

例えば、居室内の活動量や玄関の開閉状況を把握する見守り機器に加え、異常時に管理者や外部事業者が現地に駆け付ける仕組みを設けることで、急な体調不良や転倒等が発生した場合にも、早期発見・早期対応につなげることができます。また、家族や関係者が入居者の状況を遠隔で確認できる仕組みを整えることで、家族の安心感の向上にもつながります。



2 住宅セーフティネット制度の活用

地域で活動する居住支援法人は、入居相談や見守り、生活支援、福祉サービスへのつなぎ等を担う主体であり、居住支援法人との連携により、住宅のハード整備とソフト支援を一体的に提供する体制を構築することができます。

また、住宅セーフティネット法の改正により、新たに制度化された居住サポート住宅を活用することで、入居後の孤立防止や緊急時対応が図られ、高齢者が安心して住み続けられる住環境の確保につながります。また、家主の不安軽減や円滑な入居受入れの促進にも資するものです。

居住支援法人等との連携

- 住宅事業者は、地域で活動する居住支援法人等と連携し、入居希望者に対して住宅の趣旨や暮らし方に関する情報を提供するとともに、居住支援法人等から入居希望者の紹介を受けることで、入居前から相互理解を深めることができます。また、入居条件とのミスマッチを防ぎ、入居後も見守りや相談支援につなげやすくなります。
- 高齢者が安心して入居し、住み続けられるよう、家賃債務保証に関する情報提供や契約手続のサポート、関係機関との連絡体制づくりなど、入居から退去まで相談・支援を受けられる仕組みを整えることが望めます。
- 高齢者向け住宅で居住サポート住宅の認定を取得することにより、安否確認、見守り、生活相談、福祉サービスへのつなぎなど、入居後の支援体制を明確にできます。また、住宅事業者にとっても、居住支援法人等との連携や関係機関との役割分担を進めやすくなり、円滑な住宅運営につながります。



Ⅲ 管理・運営体制の確立

高齢者が安心して入居し、安定的に住み続けられるよう、住宅の管理・運営に当たっては、入居募集時の情報提供から、入居後の生活支援、トラブル防止、権利擁護等まで、切れ目のない支援を行うことが重要です。

募集段階では、住宅の特性、提供される支援内容、見守り体制、生活ルール等を分かりやすく示し、入居希望者が入居後の暮らしを具体的にイメージできるようにすることで、ミスマッチの防止につなげます。

入居後は、契約内容や生活ルール、相談先等を明確にし、必要に応じて継続的に説明・周知することが求められます。これにより、入居者の安心感を高めるとともに、トラブルの未然防止や、持続可能な管理・運営体制の形成につながります。

1 住宅計画、募集から入居までの配慮事項

(1) 高齢者世帯の入居への配慮

- 高齢者世帯の入居を促進するためには、募集段階において、高齢者が情報を得やすく、入居を検討しやすい仕組みを整えることが重要です。例えば、高齢者世帯向けの家賃減額を行うことにより、年金収入等で生活する世帯の住居費負担を軽減し、住宅の選択肢を広げることができます。
- 一般募集に先立って高齢者世帯を対象とした募集期間を設けることや、一定の優先入居枠を設けることにより、高齢者が希望する住宅に申し込みやすくなります。特に、子供世帯と近居する場合に優先的な入居枠を設けることは、家族による見守りや支援を受けやすい環境の整備につながります。



入居者の安心感を高める運営体制

(2) 賃貸借契約での工夫

- 入居後のトラブルを防ぐためには、賃貸借契約時に、退去時や死亡時の残置物の取扱い、緊急時の連絡先、身元引受人等の役割、家賃滞納時の対応などを明確にしておくことが重要です。
- 契約書には、残置物引取人等、身元引受人等、家賃債務保証業者との保証契約に関する条項などを、入居者の状況や住宅の運営方針に応じて盛り込むことが考えられます。これにより、関係者の役割や対応手順が明確になり、入居者本人の意思を尊重しながら、トラブルの未然防止につながります。
- また、終身建物賃貸借契約を活用することにより、高齢者が死亡するまで安心して住み続けられる契約関係を整えることができます。将来の住まいへの不安を軽減し、高齢者の居住の安定と円滑な住宅運営に資する仕組みとして有効です。

(3) 入居募集時の情報提供

入居募集時には、高齢者本人や家族、支援者、既存居住者等が住宅の趣旨や特徴を理解し、入居後の暮らしを具体的にイメージできるよう、必要な情報を分かりやすく提供することが重要です。募集広告やホームページ、説明会、現地見学会等を活用し、住宅の特性や生活ルール、支援内容等を丁寧に伝えることが求められます。

- 高齢者向けの設備、見守り・相談支援の内容、交流機会の有無などを、募集広告やホームページに掲載し、住宅の特徴を分かりやすく示す。
- 高齢者世帯以外から応募があった場合には、当該住宅が高齢者の暮らしに配慮した住宅であることや、生活ルール、支援内容等を丁寧に説明する。
- 既存住宅の空き住戸を活用して高齢者世帯を募集する場合には、既存居住者に対しても、高齢者世帯を募集する趣旨や住宅運営上の配慮事項を周知する。
- 現地見学会を開催し、居住環境、共用スペース、周辺環境、支援体制等を実際に確認できる機会を設ける。



現地見学会

参考情報 将来の判断能力低下や死亡に備えた契約・支援制度の活用

判断能力の低下や死亡といった将来のリスクに備え、借借人・賃貸人双方が安心して契約関係を継続できるようにするための制度です。入居者の状況に応じて活用を案内するとともに、専門家や居住支援法人等と連携した丁寧な説明が求められます。

○ 死後事務委任契約

入居者の死亡後に必要となる賃貸借契約の解除や残置物の処理、葬儀等の手続きについて、あらかじめ第三者に委任しておく契約です。身寄りのない高齢者の安心につながるとともに、賃貸人にとっても死後のトラブル防止に有効です。

○ 残置物の処理等に関するモデル契約条項

単身高齢者等が死亡した際の残置物処理や契約解除の手続きについて、あらかじめ受任者を定め契約条項として明確化するひな形です。賃貸人・借借人双方の不安を軽減し、単身高齢者の入居円滑化につながります。

○ 任意後見制度

判断能力があるうちに、将来に備えて財産管理等を代行する後見人を自ら選び契約しておく制度です。判断能力低下後も、本人の意思に沿った契約管理やサービス利用の継続が可能となります。

○ 終身建物賃貸借制度

高齢者の居住の安定確保に関する法律第 52 条に基づく契約制度で、借借人の死亡により契約が終了し、賃借権は相続されません。借借人は生涯同じ住まいに住み続けられ、賃貸人も契約終了後の手続きを円滑に進められます。



死後事務委任契約

2 安心して日常生活を送るための配慮事項

(1) 災害への備え

災害発生に入居者自身が備えるために、飲料水、非常食、簡易トイレ、常備薬等を備蓄しリストを作っておくことや、給水袋・ポリタンクなど断水時に役立つ物品等の情報を、入居時の案内や掲示板への掲示等により定期的に周知することが重要です。

防災週間や台風期など、備えを見直しやすい時期に継続的に情報提供することで、入居者自身の災害への備えを促すことにつながります。

(2) 地域の高齢者向け福祉サービス等との連携

- 入居時には、入居者が体調の変化や生活上の不安、日常生活での困りごとを感じた場合に、早めに認定事業者又は管理・運営責任者へ相談・連絡するように伝えることが重要です。あらかじめ相談先を明確にしておくことで、心身の状況の変化に応じた支援につながりやすくなります。
- 高齢者支援に関する情報は、掲示板、回覧、配布資料等を活用し、入居者に定期的に周知することが有効です。相談先や利用できる支援を日頃から把握できるようにすることで、困りごとが生じた際に、早めに適切なサービスにつながりやすくなります。



第3編

建物を整備する際の配慮事項

I 高齢期を元気に過ごすための住宅の立地として好ましい環境

高齢者に配慮した住宅の立地としては、健康維持や日常生活の利便性、安全性を総合的に考慮した環境を確保することが重要です。医療・福祉施設、公共交通機関、商業施設などの生活利便施設が一定の距離にあり、徒歩や公共交通で無理なく利用できる環境を確保することが望まれます。

あわせて、災害時の避難行動に支障がない安全な立地であることや、災害リスクが低いことにも配慮する必要があります。さらに、地域活動や交流が行われている場所に立地することで、社会とのつながりを保ち、生きがいを感じながら安心して暮らしやすい環境が整います。

1 公園・緑地等の活用による外出機会の創出

高齢者は、加齢に伴い外出機会が減少しやすく、運動不足や閉じこもりが心身の健康に影響を及ぼすおそれがあります。住宅内だけで過ごす生活が続くと、身体機能の低下や気分の落ち込みにつながるため、気軽に外へ出て体を動かせる場が身近にあることは、健康維持や介護予防の観点からも重要です。

■ 高齢者が無理なく外出できる環境づくり

- ベンチや日陰、トイレなどの設備が整った公園や緑地が徒歩圏内にあることで、高齢者が休憩を取りながら安心して散歩を楽しむことができます。また、緑や自然に触れる機会を確保しやすくなり、心身のリフレッシュや外出意欲の維持につながります。
- 段差が少なく歩きやすい遊歩道や散歩道、緑道などが徒歩圏内にあることで、高齢者が日常的に無理なく歩行習慣を継続しやすくなります。また、転倒のリスクを抑えながら、安全に身体活動を行うことができます。
- 健康遊具のある広場や運動スペースが徒歩圏内にあることで、高齢者が気軽に身体を動かす機会を確保しやすくなります。また、筋力やバランス能力の維持・向上を図ることができ、健康づくりや介護予防につながります。

2 自然災害に対する配慮

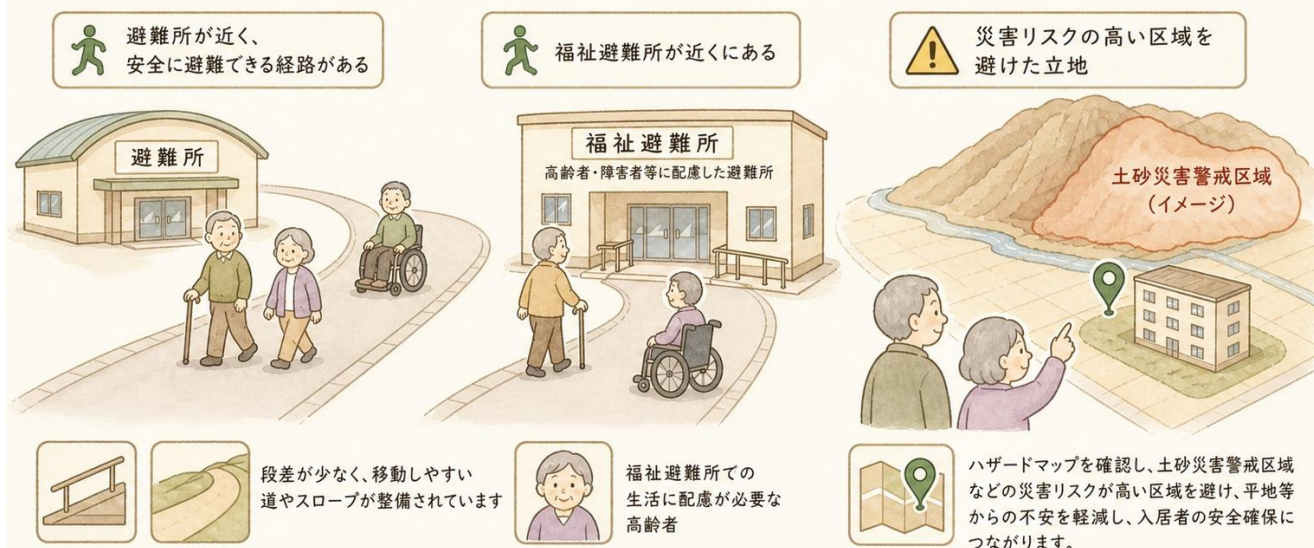
高齢者は、災害時における迅速な避難や長距離の移動が困難となる場合が多く、日常から防災環境が整っていることが重要です。そのため、住宅の近隣に災害時の避難所や福祉避難所が立地していることは、安心して暮らし続けるための大きな要素となります。また、住宅の立地自体が災害リスクの低い場所であることも重要な視点です。

■ 災害時の安全確保に配慮した立地

- 大規模な自然災害の発生時に備え、避難所が徒歩圏内にあり、安全に避難できる経路が確保されていることで、高齢者が迅速かつ安心して避難しやすくなります。特に、段差の少ない移動しやすい経路が確保されていることは、高齢者の安全確保に寄与します。
- 福祉避難所が徒歩圏内にあることで、一般の避難所での生活に配慮が必要な高齢者についても、必要な支援を受けながら避難生活を送ることができます。また、災害時の不安軽減や安心感の向上にもつながります。
- 住宅の立地を検討する際は、ハザードマップ等を確認し、土砂災害警戒区域など災害リスクの高い区域を避けることが望まれます。あらかじめ災害リスクの低い立地を選択することで、入居者の安全確保につながります。

自然災害に対する配慮

日常から防災環境が整っていることで、高齢者が安心して暮らし続けることができます。



3 地域交流施設や活発な地域活動

様々な地域活動が行われている地域で、地域の人々と交流を持つことは、高齢者の孤立を防ぎ、生きがいや役割意識を高めるとともに、日々の生活に安心感や張り合いをもたらします。近隣住民との顔の見える関係は、体調不良時や災害時の助け合いにも寄与し、地域全体の見守り機能の向上にもつながります。

■ 地域とのつながりや社会参加を促す環境

- 高齢者向けの福祉施設や交流施設、自治会館、公民館、コミュニティセンターなどが徒歩圏内にあることで、高齢者が地域住民との交流や活動に参加しやすくなります。また、孤立の防止や生きがいづくりにつながります。
- 図書館や美術館、博物館、劇場、音楽ホールなどの文化・学習施設が徒歩圏内にあることで、高齢者が趣味活動や生涯学習に取り組みやすくなります。また、新たな知識や経験を得る機会の確保につながります。
- 自治会等による季節行事や地域イベント、インターネットを活用した活動などが活発に行われている地域では、高齢者が自らの関心や状況に応じて地域活動に参加しやすくなります。また、多様な世代との交流や社会参加の機会の創出につながります。
- 自治会等による清掃活動や防犯・防災活動が継続的に行われている地域では、良好な住環境の維持や地域の見守り体制の強化につながります。また、高齢者が地域との関わりを持ちながら安心して暮らしやすい環境づくりに寄与します。

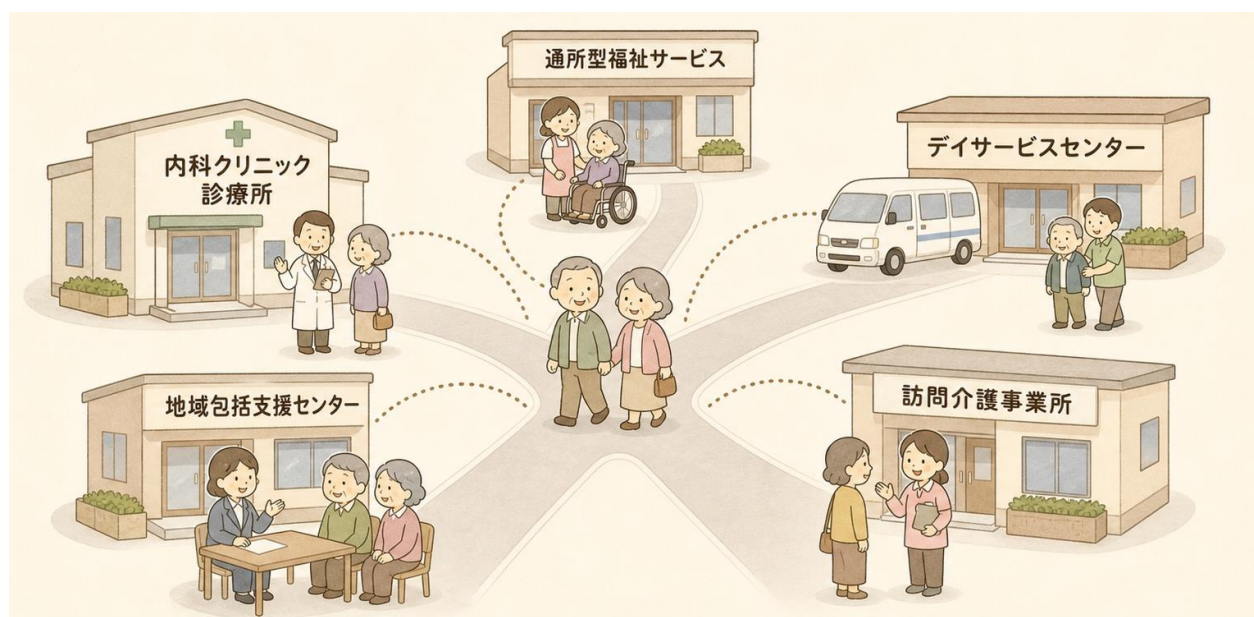


4 医療施設・福祉施設

高齢化の進展に伴い、医療や福祉に対するニーズも多様化しています。そのため、健康状態や身体状況の変化に応じて、外来診療、訪問診療、介護サービスなど、多様なサービスを選択・利用できる住環境が形成されていることが重要です。日常的な健康管理から緊急時の医療対応まで、身近な医療・福祉施設との連携が図りやすい環境が望まれます。

■ 医療・介護・生活支援を受けやすい環境

- 内科や外科、総合診療科などの診療所や医療機関が身近にあることで、体調不良時に無理なく通院が可能となり定期的な健康管理も行いやすくなります。また、必要な時に適切な医療を受けやすくなり、高齢者が安心して暮らし続けることにつながります。
- 介護施設や訪問介護事業所など、多様な介護サービスを提供する施設が利用しやすい場所にあることで、身体状況や生活状況の変化に応じて必要な支援を受けやすくなります。また、住み慣れた地域で継続して暮らし続けることにつながります。
- 高齢者が利用できる通所型の福祉サービスが徒歩圏内にある、または送迎サービス等により利用しやすい環境が整っていることで、介護予防や健康づくり、社会参加の機会の確保につながります。

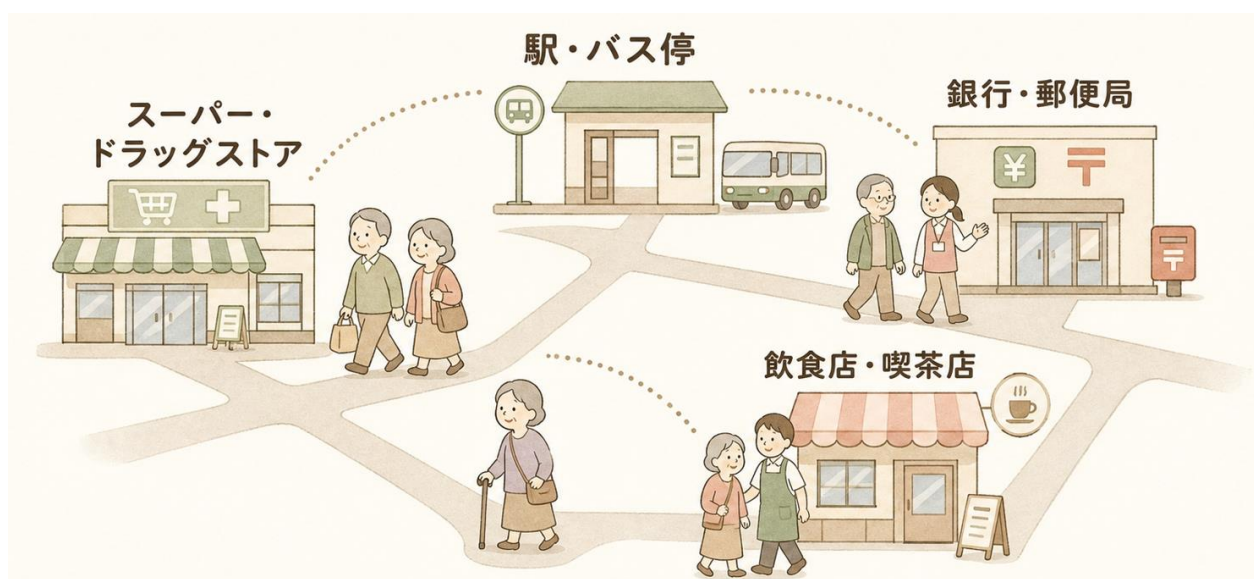


5 生活利便施設

高齢者世帯では、加齢に伴い体力や移動能力が低下し、行動範囲が狭くなる傾向がありますが、近年はネットスーパーや宅配サービスの普及により、自宅に居ながら生活必需品を入手することも可能となっています。一方で、外出して買い物をすることは、適度な運動や気分転換、地域の人との交流の機会となり、健康維持や孤立防止の観点からも重要です。住宅の近くに商店や生活利便施設がなく、遠方まで移動しなければならない環境は高齢者の負担が大きいため、生活利便施設への良好なアクセスが求められます。

■ 日常生活を支える生活利便施設へのアクセス

- スーパーマーケットやドラッグストアなど、日常生活に必要な食料品や日用品を購入できる施設が利用しやすい場所にあることで、高齢者が自立した生活を継続しやすくなります。
- 最寄りの駅やバス停が徒歩圏内にあることで、通院や買い物、地域活動への参加などがしやすくなります。また、自動車に頼らなくても移動しやすい環境を確保することができます。
- 銀行や郵便局などの金融機関が身近にあることで、日常的な手続や資産管理を行いやすくなります。また、生活に必要なサービスへ円滑にアクセスすることができます。
- 飲食店や喫茶店などが利用しやすい場所にあることで、気軽な外出や地域住民との交流の機会が生まれます。また、外出機会の創出や社会的孤立の予防にもつながります。



Ⅱ 住宅の整備について【建物や設備面での配慮】

高齢者の方が自立を維持しながら安全で快適に暮らし続けられるよう、住戸内から共用部まで一体的に配慮した居住環境を整えることが重要です。住戸内では、身体機能の変化を踏まえ、段差の解消や手すりの適切な配置、温度管理、防犯・防災対策等を行い、日常生活の安全と快適さを高めます。

さらに共用部においても、廊下や階段、エントランス等で安全な移動を支援し、災害時の避難行動を円滑にするとともに、交流や情報共有の場として活用できるよう運営面と連携した計画とすることで、安心感と暮らしの豊かさを両立させます。

なお、高齢者向け住宅の整備に当たっては、既存建物の活用も重要です。既存建物を改修する場合は、建物の構造等を踏まえ、段差の解消等を実現可能な範囲で行い、安全性に配慮して整備することが望まれます。

1 住戸内の居住環境

（１）基本性能等に関する配慮事項

① 転倒防止・転落防止（段差解消・滑り防止・つまずき防止）

高齢者は加齢に伴い筋力やバランス能力が低下し、わずかな段差や床の滑り、視認性の低下などにより、転倒や転落のリスクが高まります。転倒は骨折や寝たきりの原因となることも多く、日常生活の自立を損なうおそれがあります。このため、住戸内では、段差の解消、滑りにくい床材の採用、つまずきの原因となる要素の除去、手すりの適切な設置、十分な照度の確保など、転倒・転落を防ぐための配慮が必要です。

ただし、既存住宅を改修する場合は、建物の構造や床高さ、設備配管等の制約により、段差を解消できないことがあります。その場合は、手すりの設置や段差の視認性の確保、滑りにくい仕上げなどにより、安全性に配慮することが求められます。

住戸内の床の段差

玄関やバルコニーの雨水の侵入対策や浴室の排水処理等のため、やむを得ず段差を設ける場合は、次に掲げる基準を目安に整備しましょう。

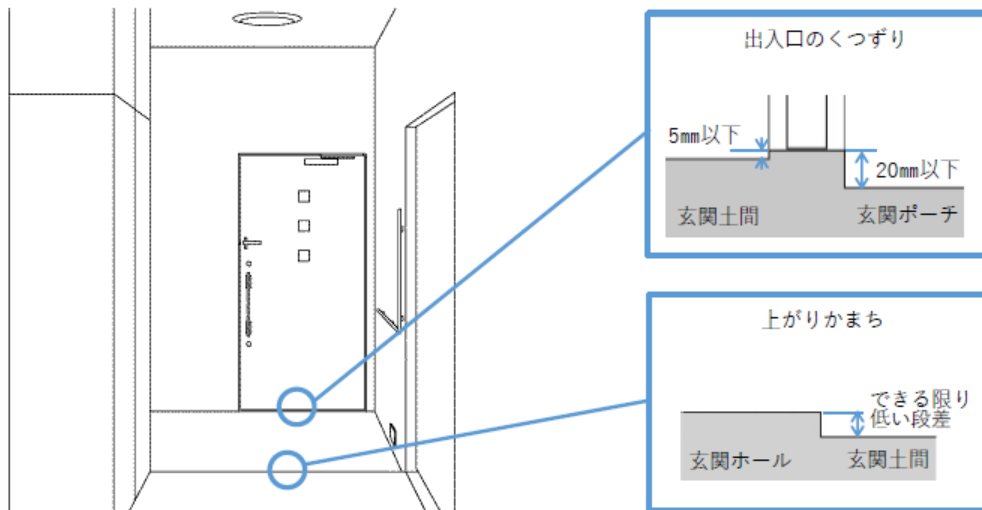
目安となる寸法	区分／考え方・留意点
5mm	段差なしとみなせる限界（現実につまずく可能性が低い水準）
20mm	介助用車いすが通過できる限界（自走式車いすで乗り越えられる寸法）
180mm	歩行可能な高齢者が無理なく上下できる寸法
250mm	歩行可能な高齢者が上下できる限界寸法（ただし、手すりが必要）

『高齢者が居住する住宅の設計マニュアル』より

■ 整備の目安

■ 玄関

- 出入口の段差で、くつずり（注１）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 5 mm 以下とする。
- 上がりかまち（注２）の段差はできる限り低い段差とする。

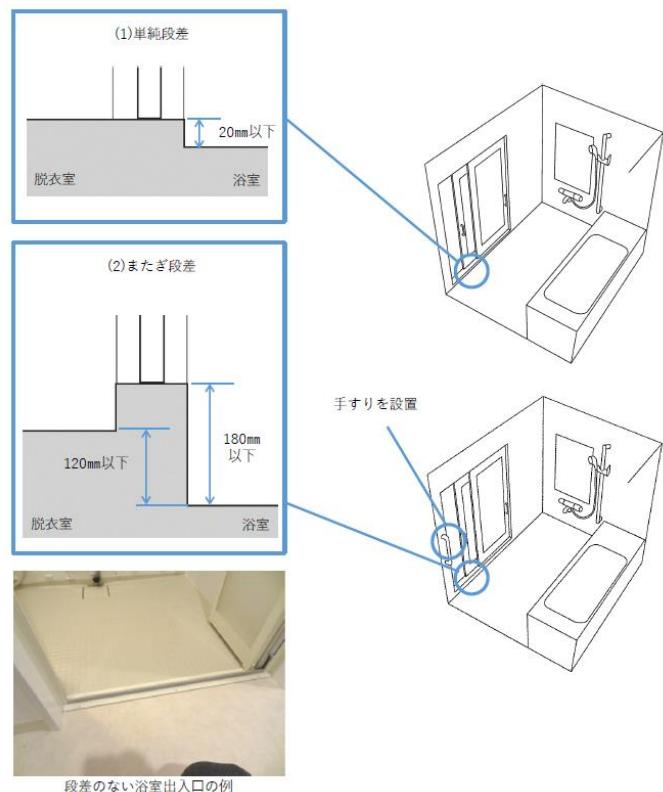


注１：建物の出入口の開き戸やドアの下枠の部分にある部材

注２：日本家屋にある玄関等の段差

■ 浴室の出入口の段差

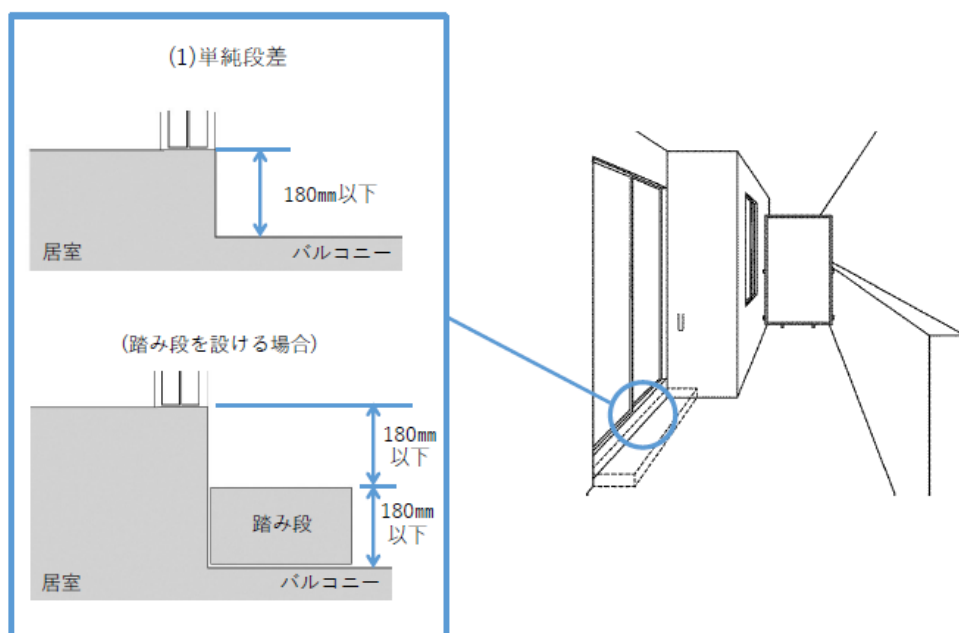
- 20mm 以下の単純段差又は浴室内外の高低差を 120mm 以下、またぎ高さを 180mm 以下とし、かつ、手すりを設置する。



■バルコニーの出入口の段差

- 180mm 以下の単純段差
- 〔踏み段を設ける場合〕 踏み段の高さ 180mm 以下、かつ、かまちまでの段差 180mm 以下
- 250mm 以下の単純段差であり、手すりが設置できるようにする。
 - 屋内外の高さが 180mm 以下のまたぎ段差であり、手すりが設置できるようにする。
- 〔踏み段を設ける場合〕 踏み段の高さ 180mm 以下、屋外からのまたぎ段差が 360mm 以下で、手すりを設置できるようにする。

<手すりなし>



住戸内の床・壁の仕上げ

■ 整備の目安

■床

- 床の仕上げは、高齢者が安全に移動し、転倒や衝突時の被害を最小限に抑える観点が必要です。水に濡れると滑りやすくなる床材、表面に突起がある床材、目地幅が広く深い床材など、つまずきやすいものは避けるべきです。
- 階段の踏面については、粗面にするか滑り止め（ノンスリップ）を設けることで、昇降時の安全性を確保することが大切です。一般的には、長尺シート系やタイル系、クッションフロアなど、濡れても滑りにくい素材が望まれます。

■壁

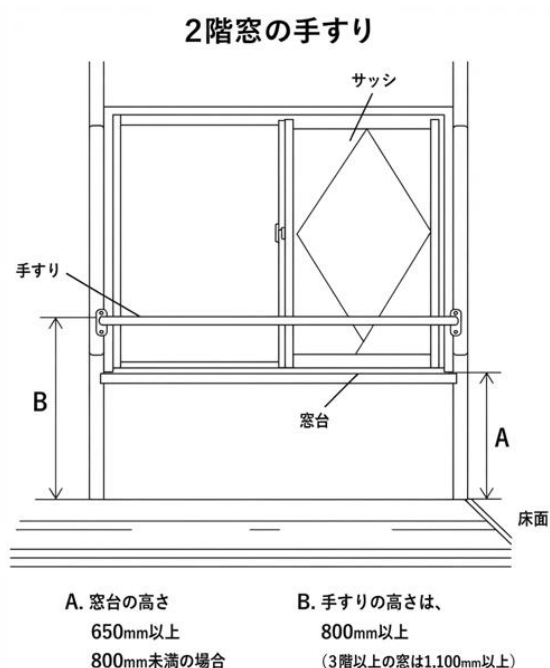
- 壁の出隅部分は、高齢者が転倒時に衝突する危険性が高いため、できる限り面取りを行い、形状と仕上げ材に配慮することが重要です。特に鉄筋コンクリート造建物の壁の出隅部分は危険性が高いため、段差や鋭角を緩和する処置が必須となります。
- 壁材の選択においては、体をこすったときに擦り傷になりやすい硬い仕上げを避け、必要に応じてクッション性を備えた仕上げ材の採用を検討することが望まれます。浴室や脱衣室などの湿度が高い空間では、壁に突出物がある場合転倒時の危険性が高まるため、平滑な壁面とすることが望まれます。

転落防止

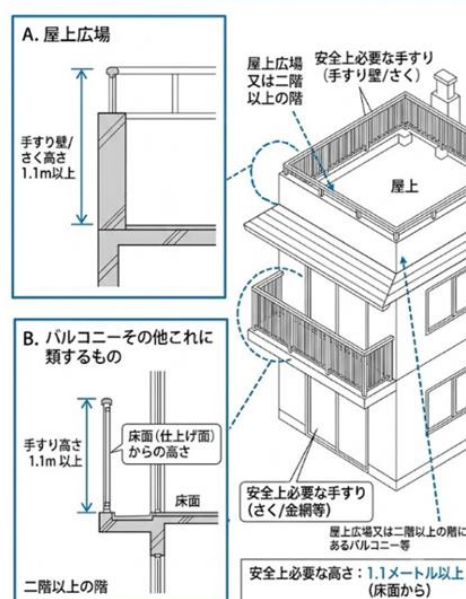
住宅内には、バルコニーや2階以上の窓、開放廊下、階段など、寄りかかったり姿勢を崩したりした際に転落のおそれがある箇所があります。高齢者は、加齢に伴う筋力やバランス能力の低下、視野の狭まり、足元の見えにくさなどにより、思わぬところで体を支えきれず転落するリスクが高まります。そのため、住戸内では、必要な高さや形状の手すり、転落防止柵、格子等を設置し、身体を支えたり、転落を未然に防ぐ配慮が必要です。

■ 整備の目安

- 転落のおそれがある箇所では、床面や窓台、腰壁等の高さを確認し、必要な高さの手すり又は転落防止柵を設ける。
- 手すりは、転落防止だけでなく、立ち上がり、姿勢保持、方向転換、段差の昇降時に身体を支える役割を持つため、高齢者が自然に手を伸ばせる位置に、連続性や握りやすさに配慮して設置する。
- バルコニーや2階以上の窓では、腰壁や窓台が低い場合、家具や室外機等が足がかりとなる場合があるため、手すりの高さ、すき間、足がかりの有無を確認し、転落を防ぐ構造とする。



屋上広場又はバルコニー等の手すり



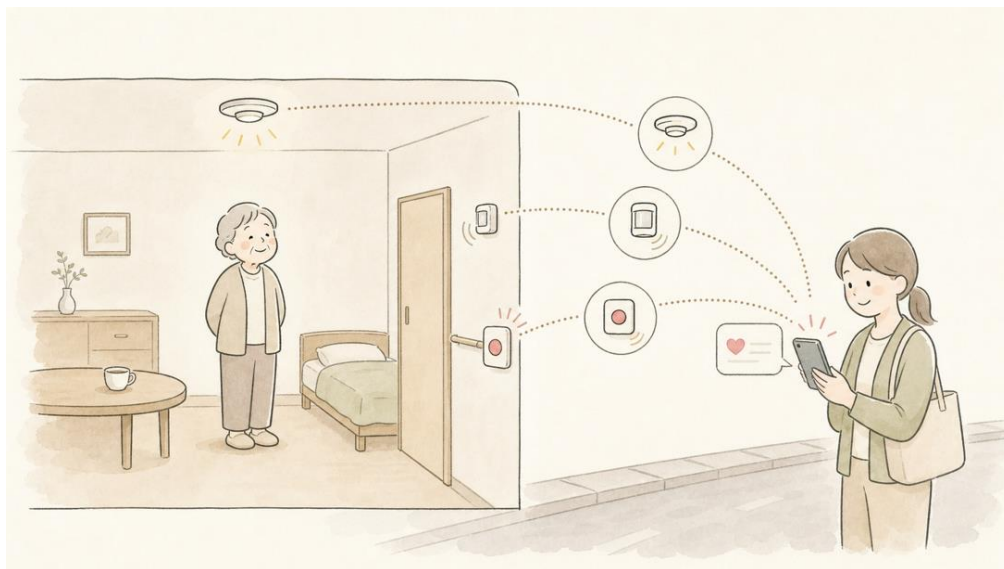
② 見守り設備の導入

高齢者は、加齢に伴い、急な体調変化や転倒などのリスクが高まるため、異常を早期に察知し、迅速に対応できる環境が求められます。見守り設備には、緊急通報装置、生活動作を把握するセンサー、離床を検知する装置、電気・水道等の使用状況を通知するスマートメーター等があり、入居者の状況や生活スタイルに応じて適切に組み合わせて活用することが重要です。

また、家族にとっても安心感が高まるほか、異変発生時の迅速な対応が可能となるため、住宅を提供する側にとってもリスク管理がしやすく、安定した運営につながります。

■ 整備の目安

- スマートフォン等と連携可能な見守りシステムを導入し、入居者の生活状況や緊急時の通知を家族、管理者、支援者等が遠隔で確認できる環境を整えることで、異常の早期把握及び迅速な対応につながり、入居者本人の安心と関係者の負担軽減の両立につなげる。
- 生活空間においては、プライバシーに配慮しつつ、センサーライトや通報機能付きの見守り機器等を設置し、カメラによる常時監視に頼らず、動きの有無や緊急時の通報を把握できる設備を活用することで、入居者の尊厳を守りながら安全性を確保する。
- 電力、水道、ガスの使用状況をリアルタイムで把握し、通常と異なる使用状況を検知して警告するスマートメーター等を設置する。普段の生活リズムから大きく外れた使用状況を把握することで、生活リズムの変化や体調異常の兆候を早期に把握できる。



【比較的安価に導入しやすい見守り設備の例】

見守り設備は、高機能な機器を一律に導入するのではなく、入居者の自立度、家族や管理者の対応体制、通信環境、費用負担を踏まえて選択することが重要です。

まずは、電力スマートメーター、見守り電球、人感センサーなど、本人の生活を大きく変えず、既存住宅にも後付けしやすい方法から導入し、必要に応じて複数の設備を組み合わせることが望ましいです。

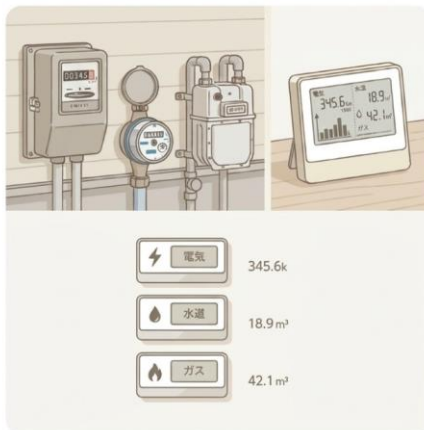
人感センサー（屋内用）



使用例



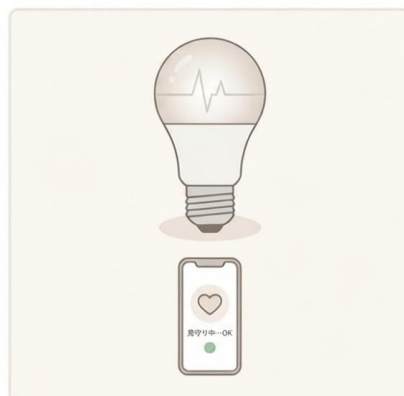
スマートメーター



使用例



見守り電球



使用例



③ 防犯対策

高齢者が一人で在宅している際の来訪者への対応は、大きな不安要素の一つです。近年は、高齢者を狙った訪問販売や詐欺、侵入盗などの事件も増加しており、日常生活を安全・安心に送るためには、防犯対策への配慮がより重要となっています。住戸内では、鍵、インターホン、窓等の防犯性能を高め、来訪者の確認や侵入防止に資する対策を講じることが求められます。

■ 整備の目安

- CP 認定錠^{※1}など、防犯性能が高いと認められた鍵を使用することで、不正解錠やこじ開け等による侵入を防ぎやすくなり、高齢者が安心して在宅・外出できる住環境が確保される。
- 室内との通話機能を有したカメラ付きインターホン（共用玄関に1か所設置でも可）等を設置することで、来訪者を確認した上で対応できるようになり、不審者の侵入防止や訪問販売・詐欺等への不安軽減につながる。
- 侵入が想定される階のバルコニーに面する窓には、合わせガラスの使用、防犯フィルムや鍵付きクレセントの設置等の対策を講じること、窓からの侵入に要する時間を長くし、侵入の抑止及び住戸内の安全性が向上する。

※1：警察庁などによって防犯性能が高いと認められた防犯建物部品の錠で、約7割の侵入盗が侵入をあきらめるとされる「5分」に耐えることを基準に、最近の侵入手口に応じた厳しい防犯性能試験をクリアしたものです。

④ 断熱性能の確保

高齢者が安心して暮らし続けるためには、住まいの快適性と健康を守るための温熱環境の確保が欠かせません。特に冬場の寒さや夏場の暑さは、体調悪化やヒートショック等の健康リスクに直結するため、住戸内の断熱性能を確保し、室温を安定的に保つ工夫が重要です。窓や外壁、屋根、床など、熱の出入りの大きい部位に断熱材や複層ガラス等を採用することで、冷暖房効率が上がり、光熱費の抑制にもつながります。

行政による省エネ基準の動向にも注意しつつ、適切な断熱対策を講じること、健康・安心・経済性を兼ね備えた、長く住み続けやすい住まいづくりにつながります。

（参考 HP）

- ・省エネ住宅とは | 環境省「住宅脱炭素 NAVI」
<https://policies.env.go.jp/earth/zeh/shoene/#link1>
- ・「東京ゼロエミ住宅」とは？ | 東京ゼロエミ住宅 | 東京都環境局
https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/home/tokyo_zeroemission_house/gaiyou/
- ・省エネ性能に優れた断熱性の高い住宅の設計ガイド
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001884522.pdf>

⑤ 衛生環境の確保

高齢者にとっては、手洗いやうがいなどの日常的な衛生習慣を無理なく継続できる環境づくりが重要です。特に、免疫力の低下や基礎疾患を有する場合も多いことから、感染症予防への配慮が求められます。そのため、ドアノブや手すり、スイッチ、水回り設備など、日常的に肌が触れる部位には抗菌・抗ウイルス加工を施した部材の採用等を検討することが望まれます。

■ 整備の目安

S I A Aの基準を満たした抗菌・抗ウイルス加工が施された住設部品等を使用することで、日常的に肌が触れる部位を清潔に保ちやすくなり、感染症予防への配慮と安心して利用できる衛生的な住環境の確保につながる。



「抗菌性」「防カビ性」「抗ウイルス性」に加え、「安全性」「適切な表示」の各基準を満たした製品に表示することのできるマーク

【高い実効性が見込まれる場所】

湿気がこもりやすく、カビや細菌が発生しやすい水回り（浴室・洗面室・トイレ・キッチン）
外部からウイルスや汚れを持ち込みやすい玄関回り
ドアノブ、手すり、スイッチ、リモコンなど
手が触れる頻度の高い部位



⑥ 使いやすさと安全性に配慮した設備機器

高齢者が安全で自立して日常生活を送るためには、身体機能の変化に配慮した設備機器の採用が大切です。建具の握り手は軽い力で操作できる形式とし、扉や窓は引き戸とすることで開閉時の負担を軽減します。床材や水回りは清掃性の高い材質を用い、衛生的な生活環境を保ちます。

また、照明は視認性の高い大きめのスイッチやセンサーライトを用い、安全な移動を支援します。さらに、設備全体に防火性の高い素材を採用することで、事故や災害リスクを低減できます。

■ 整備の目安

■ 全般

- 防火性の高い素材を使用することで、火災発生時の延焼や被害の拡大を抑え、入居者の避難時間の確保や住戸内の安全性向上につなげる。

■ 建具

- 取っ手は、握り玉形式のように握力を必要とするものや複雑な機構によるものではなく、プッシュプル形式やレバーハンドル形式等、軽い力で操作できるものとする。握力が低下した場合でも扉を開閉しやすくする。
- 収納、窓、ベランダの扉は軽い力で開閉できる引き戸とすることで、開閉時の身体的負担を軽減し、車いすや歩行補助具を使用する場合でも移動や出入りをしやすくする。

■ 水回りの床

- 水回りの床は、掃除が容易な材質や掃除しやすい構造を採用することで、日常的な清掃の負担を軽減し、湿気や汚れによる衛生上の不安を抑え、清潔で安全な住環境の維持につなげる。

■ 照明

- スイッチは大きめの押しボタン式とし、廊下、トイレ、玄関等に自動点灯するセンサーライトを設置することで、視認性を高め、夜間や暗い場所での移動時の転倒防止及び安心感の向上につなげる。



ハンドル形式の引き戸



ワイドスイッチ照明



自動点灯センサーライト

(2) 単位空間別の配慮事項

① 玄関

集合住宅において、高齢者が安全かつ円滑に外出・帰宅できるよう、住戸の玄関には十分な配慮が必要です。シルバーカーや歩行補助具を共用廊下やポーチに置くと通行の妨げになるおそれがあるため、玄関内にそれらを置くスペースを確保することが望まれます。

また、玄関が暗いと足元が見えにくく、転倒の危険性が高まることから、適切な照明計画が必要です。さらに、地震などの災害時に安全に避難できるよう、玄関ドアの耐震性を確保するなど、利便性と安全性の両面に配慮した計画が求められます。

■ 整備の目安

■ 手すり

- 上がりかまちの昇降や靴の着脱時に身体を支えられるよう、手すりを設置し、又は将来設置できる構造とすることで、姿勢を安定させやすくし、転倒防止及び外出時の動作負担の軽減につなげる。

■ 照明

- 玄関や廊下に人感センサー付き照明又は足元灯等の補助照明を設置することで、夜間や暗い時間帯でも足元を確認しやすくし、つまずきや転倒の防止、安心して出入りできる環境の確保につなげる。

■ 玄関ドア枠

- 地震時に玄関ドアが変形して開閉できなくなることを防ぐため、変形に強い玄関ドア枠を採用するとともに、ドアガードも耐震性に配慮することで、災害時に避難しやすくする。

■ 空間確保等

- シルバーカーなどを玄関内に置けるスペースを確保することで、共用廊下やポーチへの物品の放置を防ぎ、通行の安全性を確保するとともに、外出時に必要な用具を使いやすくする。
- 靴の着脱のためのベンチ等を設置することで、立ったまま無理な姿勢で靴を履き替える必要がなくなり、身体的負担の軽減及び転倒防止につながる。



シルバーカー置き場

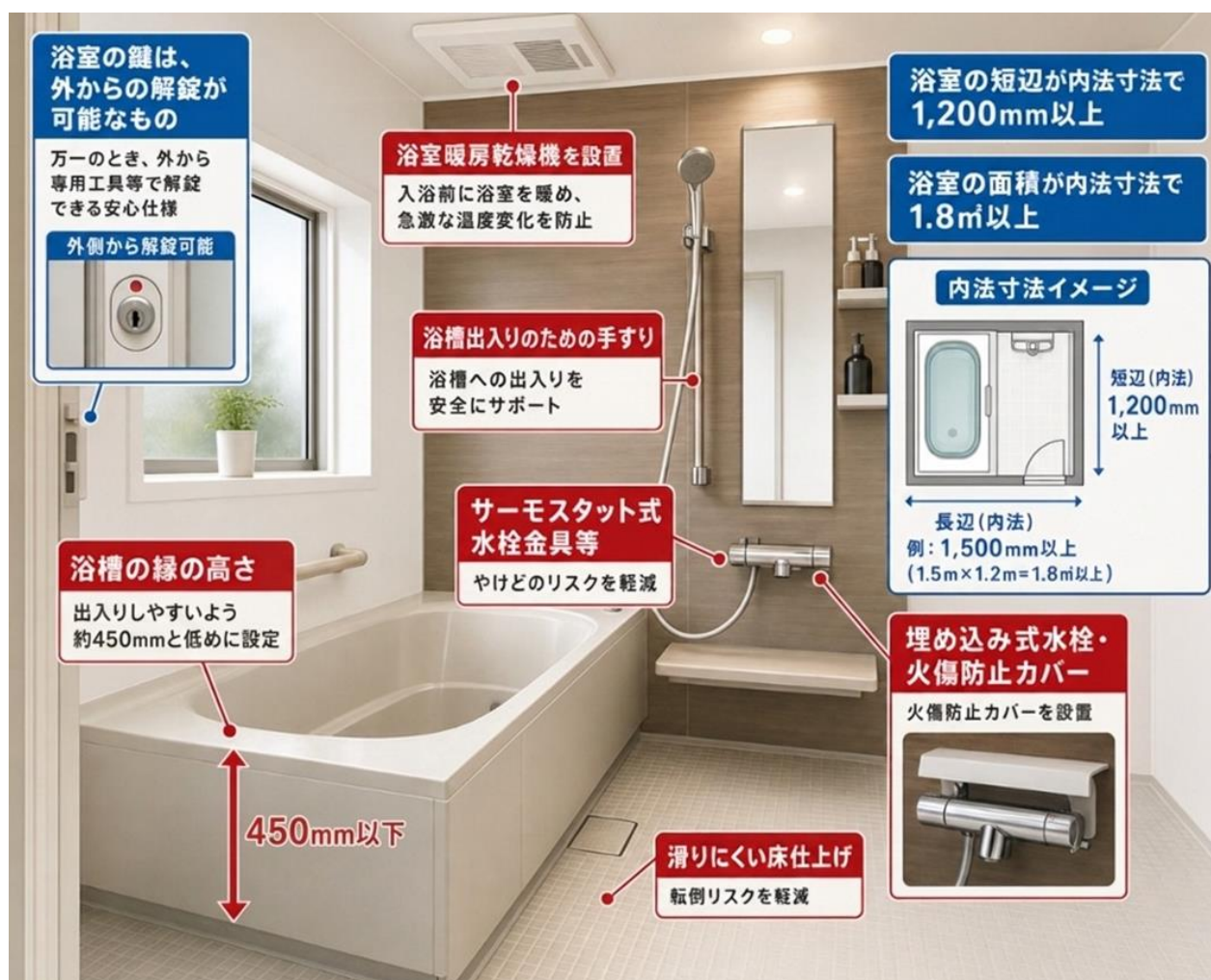


靴の脱着ベンチ

② 浴室

浴室は、高齢者が一日の疲れを癒し、心身のリラックスを図るための大切な空間です。そのため、無理のない動作で安全に入浴できる広さや動線を確保することが求められます。一方で浴室は、高齢者にとって転倒や溺水、やけどなどの事故のリスクが高い場所でもあるため、手すりの設置、滑りにくい床材、適切な浴槽の高さ、緊急時の呼出装置など、安全対策を十分に講じることが重要です。

■ 整備の目安



③ トイレ

高齢者にとってトイレは、日常生活の中で利用頻度が高く、身体機能の変化による負担が生じやすい場所です。立ち座りの動作を安全に行えるよう、十分な広さを確保するとともに、手すりの設置などの配慮が重要です。

また、体調不良やふらつきが生じた場合にも介助者が対応できるよう、扉は外側から解錠可能な構造とすることが望まれます。夜間の利用を考慮し、照明の位置や明るさにも配慮するなど、安全で快適に利用できる環境を整えることが必要です。

■ 整備の目安

■ 広さ

トイレの長辺は内法寸法で1,300mm以上を確保、便器の前方または側方と壁の距離のどちらか一方が500mm以上であること。

■ 建具

外側から解錠できる鍵を設置。扉は外開き戸または引き戸とする。

サムターン錠の例



引戸の例



■ 手すり

立ち座りのための手すりを設置する。



手すりの例

■ 冷暖房機器

住戸全体の温熱環境に応じた適切な冷暖房機器を設置。



簡易的な冷房機器の例

④ 台所

調理することは、自立した高齢者にとって、日常生活を主体的に営むための重要な行為です。自分で献立を考え、食材を扱い、調理する過程は、身体を動かし、認知機能を刺激する機会となり、心身の健康維持につながります。

また、動線が短く、立ち座りや手の届きやすさに配慮した使いやすい台所とすることが望まれます。

一方で、加熱調理機器や刃物などの取り扱いには注意が必要なため、火の消し忘れ防止機能や安全装置の付いた設備を採用し、事故防止への配慮を行うことが重要です。



⑤ 居室

居室は、高齢者が一日の中で長い時間を過ごす生活の中心となる空間です。そのため、照明や空調、電動シャッター等のスイッチは、立ち座りや移動の負担が少ない位置に設置し、無理のない操作ができるよう配慮することが重要です。

また、転倒やけがにつながる段差や鋭角な家具配置を避け、安全に過ごせる環境を整える必要があります。

加えて、加齢に伴う身体機能の変化や生活スタイルの変化に対応できるよう、家具配置の変更や介護サービスの導入にも対応しやすい柔軟な間取りとするなど、将来を見据えた計画とすることが重要です。

⑥ 住戸内の通路及び出入口の幅員

高齢者が安全に無理なく移動できるよう、通路や出入口は適切な幅を確保することが必要です。将来的な手すりの設置や車いすの使用も想定し、十分な幅員を確保しておくことで、身体状況の変化に応じて移動しやすい住環境の維持につながります。

■ 整備の目安

■ 通路

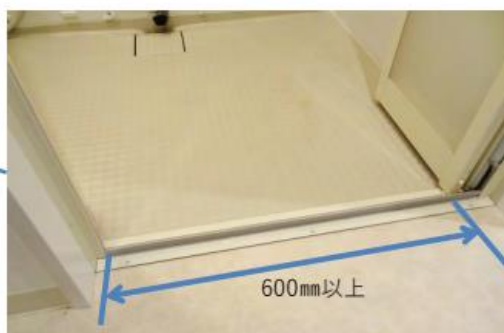
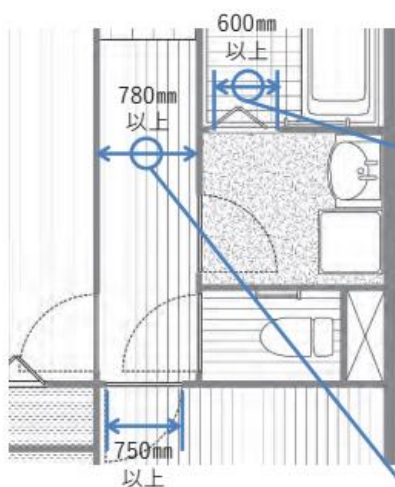
- 住戸内の廊下等の通路は、歩行時のすれ違いや方向転換がしやすい幅を確保し、将来的に手すりを設置した場合や車いすを使用する場合にも、移動しやすい動線となるよう配慮する。

■ 玄関の出入口

- 玄関の出入口は、歩行補助具や車いすを使用する時にも出入りしやすい幅を確保し、外出・帰宅時の安全性と利便性を高める。

■ 浴室の出入口

- 浴室の出入口は、入浴時の出入りや介助がしやすい幅を確保し、身体状況の変化に応じて、安全に利用できるよう配慮する。



浴室の出入口の幅員



通路の幅員

2 共用部の居住環境

(1) 基本性能等に関する配慮事項

① 転倒防止・転落防止

集合住宅の共用部は、入居者が日常的に通行し、外部とも接する空間であることから、天候や利用状況により転倒・転落のリスクが生じやすい場所です。特に高齢者は、加齢に伴い筋力、バランス能力、視力等が低下しやすく、共用廊下や階段、エレベーターホール、共用玄関等における移動時の安全確保が重要です。

このため、玄関から共用廊下、共用階段、エレベーターホール等に至る動線については、滑りにくく、つまずきにくい床仕上げとし、十分な明るさを確保するとともに、必要な箇所に連続して握りやすい手すりを設置するなどの配慮が求められます。

また、直接外部に開放されている共用廊下や共用階段、腰壁や窓台のある部分では、ふらつきや体を乗り出す動作による転落を防ぐため、手すりや転落防止柵の高さ、形状、すき間に配慮する必要があります。あわせて、共用部全体の照度や視認性の確保にも留意することで、日中・夜間を問わず安全に通行できる環境を整えることが重要です。

転倒防止

玄関から道路に至る通路、共用階段及び共用廊下等の床面についても、滑りにくく、つまずきにくい仕上げとすることが望まれます。

具体的な整備の考え方については、本ガイドライン「1 住戸内の居住環境」の「(1) 基本性能等に関する配慮事項」(P22)を参照してください。

転落防止

直接外部に開放されている共用廊下及び共用階段等についても、転落を防止するための安全性に配慮する必要があります。

具体的な整備の考え方については、本ガイドライン「1 住戸内の居住環境」の「(1) 基本性能等に関する配慮事項」(P22)を参照してください。

② 衝突防止

高齢者は加齢に伴い視力や視野が低下し、段差や透明なガラス面に気付きにくくなる場合があります。そのため、共用部に大きな透明ガラスを用いる場合には、誤って衝突することのないよう配慮が必要です。割れにくい安全ガラスとするか、衝突防止シールを貼るなど、視認性を高めるとともに、衝突時の被害を軽減する対策を講じることが重要です。

■ 整備の目安

衝突による事故を防止するため、エントランスホール等にある開口部と認識しにくい大きな透明ガラスは、安全ガラスとするか衝突防止シールを貼る等、視認性を高める。

③ 敷地内通行の安全確保

住宅の敷地内はその状況により歩行者と車の動線が交差してしまうケースが発生します。高齢者の安全を考え、計画時から歩車道分離を念頭に置いて外構計画を行うことが大切です。

■ 整備の目安

敷地内の歩道と車道を分離するなど、歩行者の安全を確保すること。

屋外アプローチ及び共用部分の照明は、安全性に配慮して十分な照度を確保する。

④ 災害時の避難・生活継続に向けた安全対策

高齢者が安心して暮らし続けるためには、火災や地震等の発生時に安全に避難できる環境を確保するとともに、建物に大きな被害がない場合には、在宅で生活を継続できる備えを整えておくことが重要です。共用部においては、避難経路の確保、避難誘導設備の整備、非常用電源の設置、備蓄倉庫の確保など、災害時の対応に資する設備を整えることが求められます。

また、火災の早期発見や初期対応に資する設備を整えるとともに、停電や断水等が生じた場合にも必要な情報共有や物資の確保ができる体制を備えることで、入居者の不安を軽減し、災害時の安全確保と生活継続につなげることができます。

■ 整備の目安

避難経路には通行の支障となる物を置かず、災害時にも円滑に避難できる動線を確保する。

- 避難経路にある建具は、握力を必要とする握り玉形式等を避け、軽い力で操作できる形式とし、高齢者や介助者が災害時にも扱いやすいよう配慮する。
- 火災の早期発見と初期対応に備え、火災報知器、自動消火設備、消火器等を適切に設置する。
- 在宅避難を想定し、防災マニュアルの作成、物資の備蓄、非常用電源や給水手段の確保、情報共有体制の整備、防災訓練の実施等により、災害時の生活継続に備える。
- 水害が想定される場合は、ハザードマップ等により浸水リスクを確認し、止水板、防水扉、土のう等を準備して浸水経路への対策を講じるとともに、受変電設備や非常用電源等の重要設備を浸水しにくい場所に配置する等の対策を講じる。
- 在宅避難に向けた取組を進める場合は、東京都の「東京とどまるマンション」への登録を検討し、防災マニュアルの作成、防災訓練や安否確認方法の構築、非常用電源や防災備蓄資器材の確保等を通じて、災害時にも自宅で安心して生活を継続できる体制を整える。

⑤ 防犯対策

共用部の防犯対策は、建物内外の人の出入りや共用空間の使われ方を適切に管理し、入居者が安心して通行・滞在できる環境を確保するために重要です。共用玄関、共用廊下、エレベーターホール、敷地内通路等では、見通しの確保、適切な照明、防犯設備の設置などを組み合わせて安全性を高めることが求められます。

このため、企画・計画・設計に当たっては、出入口管理、共用部見通しの確保、防犯カメラやオートロック等の設備の活用、適切な照明等を適切に組み合わせ、過度な閉鎖性を生じさせず防犯性を高めることが求められます。

あわせて、交流スペースや地域に開かれた空間を設ける場合には、居住者専用区域との動線や管理方法を明確にし、開放性と安全性の両立を図ることが重要となります。

■ 対策の事例

- 主要な出入口、共用廊下、エレベーターホールなどに防犯カメラを設置する。
- 共用部が閉鎖空間となる場合は、オートロックシステムを導入する。
- 敷地内空地に歩行時に音が鳴る砂利（防犯砂利）を敷設する。
- 敷地内空地に人感センサー付きライトによる照明を設置する。

■ 防犯カメラ設置



主要な出入口



共用廊下



エレベーターホール

◆ オートロックシステム導入



(2) 単位空間別の配慮事項

① 共用廊下

高齢者は加齢に伴い、筋力やバランス感覚、視力などが低下しやすく、わずかな段差や障害物でも転倒や衝突につながるおそれがあります。転倒は骨折などの大きなけがにつながる可能性があるため、日常生活における事故防止の観点から、共用廊下は段差のない構造とし、必要に応じて手すりや十分な照度を確保することが重要です。

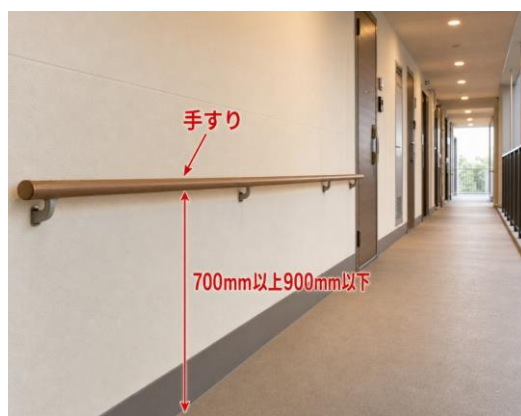
■ 整備の目安

■ 段差

- 段差のない構造であること。
- 高低差がある場合は、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こと。

■ 手すり

- 動線の交錯等により設置が困難な場合や、手すりに沿って通行することで動線が著しく長くなる場合を除き、少なくとも片側の床面から 700mm 以上 900mm 以下の高さの位置に、手すりを設けること。

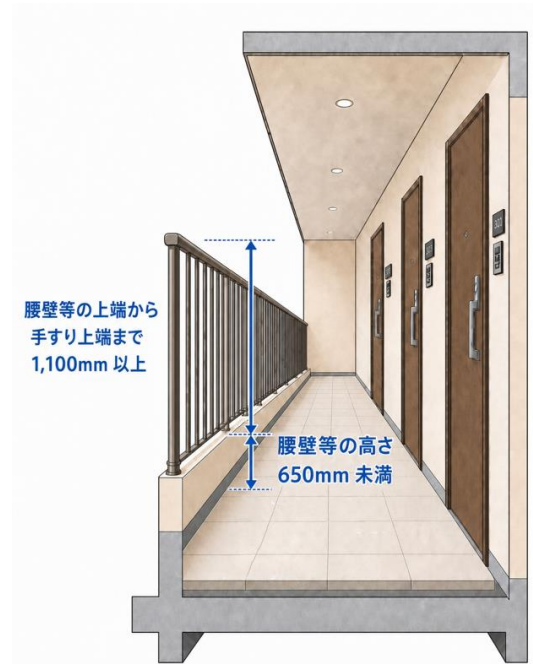


■ 転落防止（外部に開放されている場合）

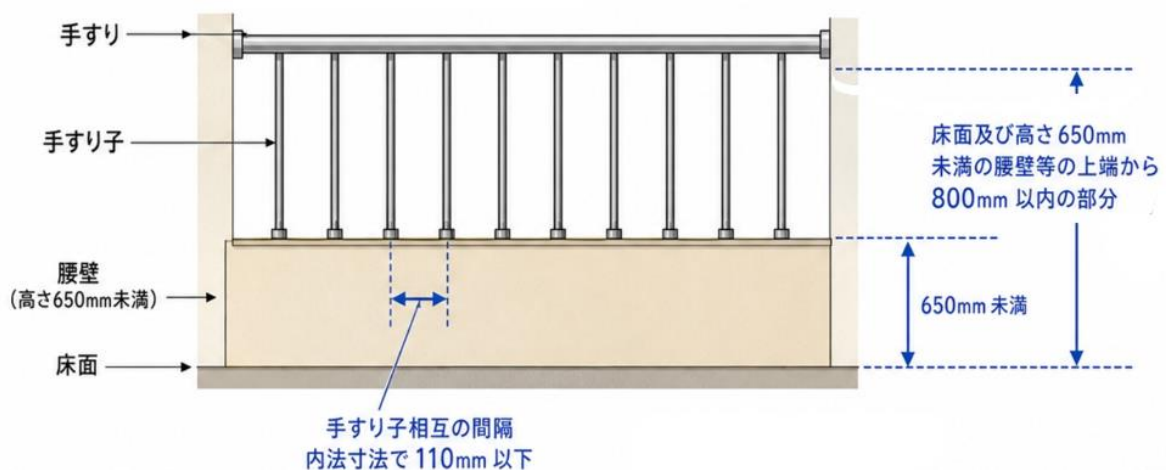
- 腰壁等の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合は、床面から 1,100mm 以上の高さまで手すりを設けること。



- 腰壁等の高さが 650mm 未満の場合は、腰壁等から 1,100mm 以上の高さまで手すりを設けること。



- 手すり子の間隔は、床面及び高さ 650mm 未満の腰壁等の上端から 800mm 以内の部分において、内法寸法で 110mm 以下とすること。



【内廊下化の検討】

共用廊下を内廊下とすることにより、雨風による床面の濡れや外気温の影響を受けにくくし、滑りや寒暖差による身体への負担を軽減する観点から、高齢者向け住宅の共用廊下は内廊下とすることが望まれます。

内廊下とすることで、夜間や悪天候時でも明るさや見通しを確保でき、住戸と共用部の管理がしやすくなり、外部からの接近把握もしやすくなるため、防犯面での安心感の向上にもつながります。

一方で、内廊下の採用は建築計画や工事費への影響が大きいため、建物の規模や敷地条件、費用負担等を踏まえて検討し、可能な場合は内廊下とすることを推奨します。

② エレベーター

高齢者にとって、階段の昇り降りは身体的な負担が大きく、転倒や息切れなどのリスクも高まります。建物の出入口から各住戸の玄関まで、安全かつ円滑に移動できる環境を確保するためには、エレベーターの設置が有効です。エレベーターの計画に当たっては、車いす利用者や介助者の利用も想定した広さや操作性、手すりや鏡の設置、視認性の高い操作パネル等への配慮が求められます。

■ 整備の目安



③ 共用階段

地震や火災等の発生時はエレベーターが使用できない可能性があるため、共用階段は重要な避難経路となります。日常における利用も含め、転倒や転落が起きないように、共用階段の形状や設備に配慮が必要です。

■ 整備の目安

■ 構造

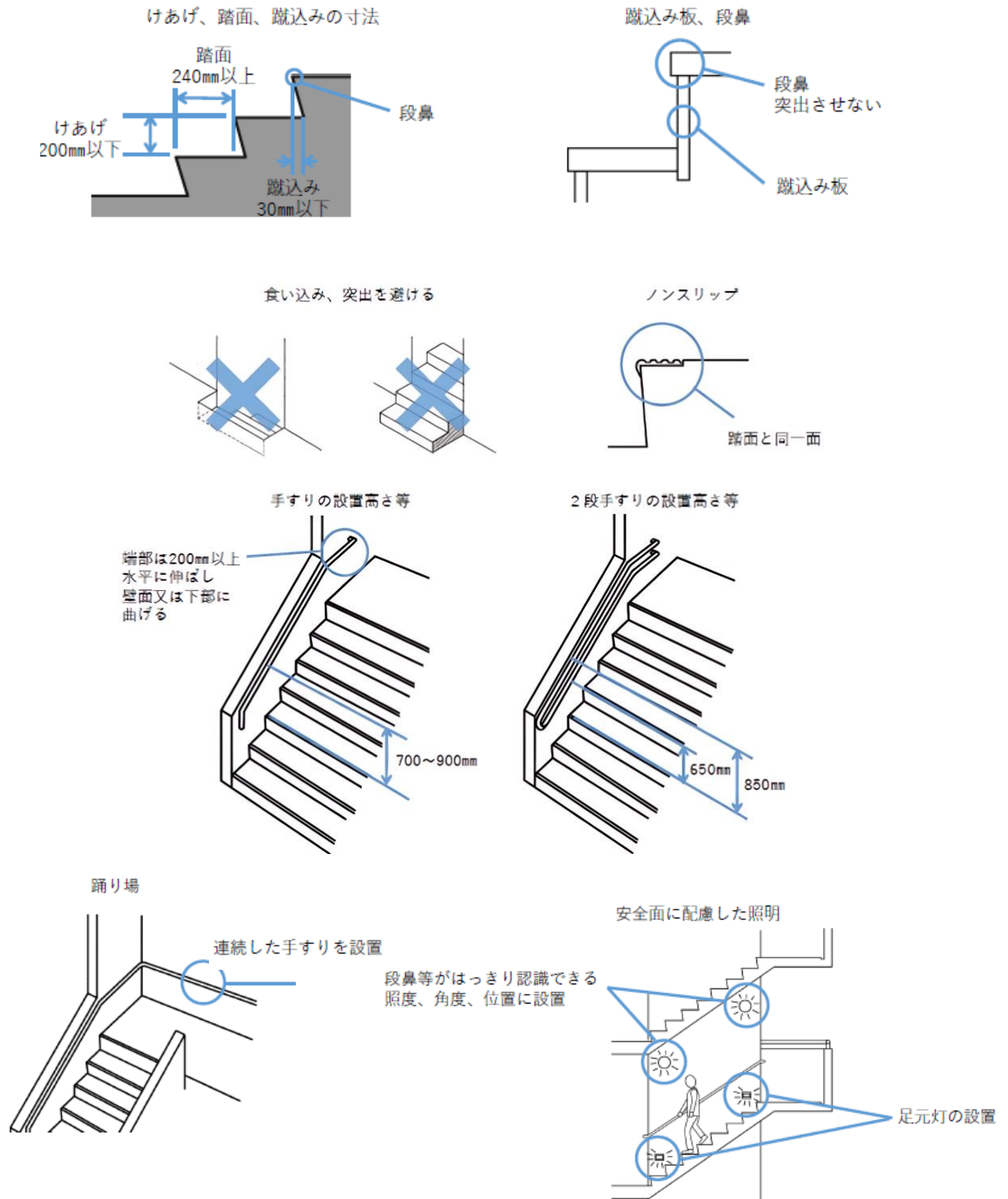
- 踏面が 240mm 以上であり、かつ、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550mm 以上 650mm 以下であること。
- 蹴込みは可能であれば 25mm 以下とすること。
- 階段の最上段及び最下段において、通路等の有効な通行空間を阻害する食い込みや突出が生じないこと。

■手すり

- 少なくとも片側に、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。

■転落防止（外部に開放されている場合）

本ガイドライン「2 共用部の居住環境」の「（2）単位空間別の配慮事項 ①共用廊下」（P39）を参照してください。



④ 共用玄関

共同住宅の共用玄関は、高齢者が安全かつ負担なく出入りできることが重要です。シルバーカーや車いすを利用する場合でもスムーズに通行できるよう、十分な広さを確保するとともに、段差のないバリアフリー構造とすることが求められます。

また、重い荷物を運ぶことが難しい高齢者に配慮し、宅配ボックスの設置は生活利便性の向上に有効です。加えて、高齢者を狙った犯罪への不安も高まっていることから、オートロック等により居住者以外の侵入を防ぐ防犯対策も重要です。

■ 整備の目安

■ 構造

- 幅員を 800mm 以上とする。
- 扉を自動ドアとする場合は、その前後に段差を設けない。
- 管理人室を設ける場合は、共用玄関を見渡せる位置又は近接する位置に設置する。
- 周囲からの見通しが確保された位置に設けることができない場合、防犯カメラの設置等により見通しを補完する対策を講じる。

■ エントランス設備

- 共用玄関付近に郵便受けを設置する。
- 宅配ボックスを設置する。
- AED を設置する。

■ 共用玄関以外の共用出入口

- 共用玄関の扉をオートロックにする場合は、自動施錠機能付きの鍵を備えたドアとする。



Ⅲ コミュニティ醸成を促進する環境整備

高齢者の方が孤立せず、入居者同士や地域とのつながりを感じながら暮らせるよう、住宅内外に交流を自然に生み出す環境を整備することが望めます。

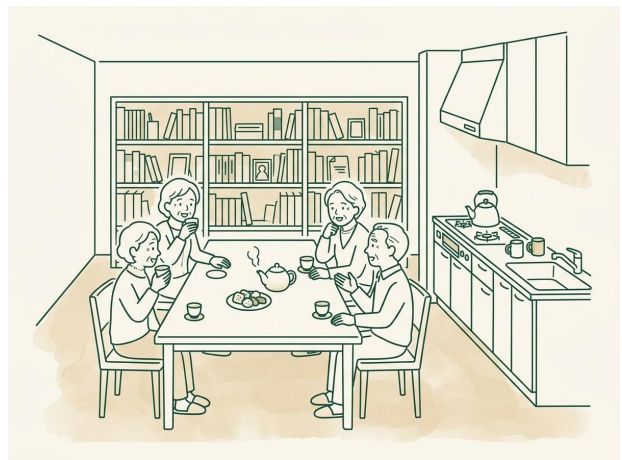
交流の拠点となる多目的に活用可能な共用スペースや、自然とふれあいながら安心して利用できる屋外空間を計画するとともに、地域との接点としても機能するよう管理方法やセキュリティに配慮することで、精神的な充足や健康の維持、生きがいの創出につながる住環境を形成し、住宅の社会的価値を高めていくことにつながります。

1 交流スペースの整備

高齢者は、加齢に伴い外出や人との交流の機会が減少し、孤立しやすくなる傾向があります。そのため、集会室や共用スペースを活用し、入居者同士が気軽に顔を合わせ、交流できる場を確保することは、孤立防止や見守りの観点から非常に重要です。

整備に当たっては、高齢者が安全に利用できるよう、住戸内及び共用部に関する基準を踏まえ、段差の解消、滑りにくさ、手すり、照明、休憩場所等に配慮することが必要です。また、用途に応じて関係法令や基準を遵守するとともに、地域住民も利用できる場合には、居住者専用エリアへの出入りを適切に管理できるよう、開閉・施錠方法や動線計画にも配慮することが求められます。

交流スペースは、居住者が無理なく立ち寄れる場所に配置し、共用廊下や階段、エントランス等から様子が分かりやすい計画とすることで、気軽に利用しやすくなります。日常的な会話、趣味活動、情報交換、地域との交流など、多様な使い方を想定し、居住者のニーズに応じて柔軟に活用できる空間とすることが望めます。



■ 交流スペースの整備例

- 集会室、ラウンジ、リラックスコーナーなど、入居者が気軽に集まれる共用スペース
- シェアリビングや共用型の飲食スペースなど、会話や共同利用が生まれやすい空間
- 掲示板や情報交換コーナーなど、入居者や近隣住民が地域情報や活動情報を共有できる場
- ワークショップ、趣味活動、健康づくり等に活用できる多目的スペースや設備
- ベンチ、日陰スペース、植栽、花壇、菜園、テラスなど、屋外での休憩や交流を促す空間

2 併設施設

入居者専用の交流スペースに限らず、建物内や敷地内に併設されているカフェやラウンジ等と連携し、入居者の交流の場を設けることも、多様な交流を生む仕掛けとして有効です。地域住民も併設施設を利用することで、入居者と地域の人に新たな交流が生まれ、地域コミュニティの活性化へとつながります。こうした交流が広がることで、住宅の社会的価値がさらに高まっていきます。

■ 併設施設の整備例

- 居住者や地域住民が使える気軽に立ち寄れるカフェや軽飲食スペース
- 地域住民との交流や多世代交流のできる福祉施設
- キッチンやテーブルを備え、居住者や地域住民が趣味サークルや交流会等を開催できる多目的シェアスペースの設置

【先導事業の取組例】

カフェ施設を併設し、単なる飲食店ではなく、定期的なマルシェやワークショップ等の地域イベントを開催し、居住者と地域住民との交流を促進する。

