

# 地域優良賃貸住宅整備基準

平成19年3月28日  
国住備第164号  
住宅局長通知

最終改正 平成22年3月30日 国住備第 273号

## 第1章 総則

### (適用の範囲)

第1条 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）第2第五号に規定する地域優良賃貸住宅の整備は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他建築関係法令及び関係通知に定めるもののほか、この基準の定めるところに従い、行わなければならない。

### (健全な地域社会の形成等)

第2条 賃貸住宅は、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しなければならない。

### (良好な居住環境の確保)

第3条 賃貸住宅は、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しなければならない。

## 第2章 地域優良賃貸住宅（一般型（公共供給）を除く。）

### 第1節 共同施設等

#### (団地内道路)

第4条 主要な団地内の道路（以下「団地内道路」という。）は、幅員6.5メートル以上の団地外の一般の交通の用に供する道路（団地の周辺の道路の状況によりやむを得ないときは、自動車の通行に支障がない道路）に接続しなければならない。

2 団地内道路は、幅員6メートル（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上とし、かつ、原則としてアスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装とし、かつ、雨水等を排出するために有効な耐水材料で構成された側溝又はこれに代わる排水設備を設けなければならない。

#### (児童遊園等)

第5条 敷地の面積が0.3ヘクタール以上又は戸数が50戸以上の団地には、敷地の面積の100分の3以上の面積の児童遊園等を設けなければならない。ただし、当該団地の周辺に利用可能な相当規模の児童遊園等がある場合においては、この限りでない。

#### (駐車場)

第6条 駐車場は、居住者の自動車の保有率及び外来者の自動車の利用率を考慮して、利用上適正な規模とし、その位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光等により団地の居住環境を著しく阻害することなく、

かつ、居住者の安全が確保されるものでなければならない。

## 第2節 住棟及び住宅

### (共用廊下)

第7条 廊下の幅は、片廊下型住棟にあつては1.2メートル以上、中廊下型住棟にあつては1.8メートル以上としなければならない。ただし、中廊下型住棟にあつては、建築物の床面積、共用廊下の長さ、使用状況等を考慮して、1.2メートル以上とすることができる。

### (階段)

第8条 階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法は、次の表に掲げるところによらなければならない。ただし、屋上又は直上階のみに通ずる共用階段及びその踊り場の幅は、85センチメートル以上とすることができる。

区 分		階 段 及 びその 踊り場 の幅 (単位 セン チメートル)	けあげの 寸法  (単位 セン チメートル)	踏面の寸 法  (単位 セン チメートル)
共 用 階 段	階段室型住 棟階段	100 以上	20 以下	24 以上
	廊下型住棟 屋内階段	120 以上	20 以下	24 以上
	廊下型住棟 屋外階段	90 以上	20 以下	24 以上
住戸内階段		75 以上	22 以上	18 以上

2 地上階数が3以上の住宅を有する建築物の各階から避難階に通ずる直通階段は、住宅と住宅以外の部分で兼用するものであってはならない。ただし、安全上及び利用上支障のない場合においては、この限りでない。

### (エレベーター)

第9条 高層住宅（地上階数6以上のものをいう。）には、エレベーターを設けなければならない。また、中層住宅（地上階数3以上5以下のものをいう。）で地上階数が5のものには、原則としてエレベーターを設けなければならない。

### (併存住宅)

第10条 事務所、店舗その他これらに類するものの用途に供する部分が住宅と併存する建築物にあつては、その用途が住宅又は周囲の居住者に風致上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものでなければならない。

### (断熱及び結露防止)

**第11条** 住宅の屋根（小屋裏又は天井裏が外気に通じている屋根を除く。）又は屋根の直下の天井並びに外気に接する壁、天井及び床は、気候条件に応じて、熱の遮断に有効な材料等により、室内の温度の保持に有効な構造としなければならない。

（天井）

**第12条** 居住室の天井の高さは、2.3メートル以上としなければならない。

### 第3章 地域優良賃貸住宅（一般型（公共供給）に限る。）

（適用の範囲）

**第13条** 地域優良賃貸住宅（一般型（公共供給）に限る。）は、第2章に定める基準に適合する他、公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）の規定（第9条第1項の規定を除く。）に適合しなければならない。

### 第4章 地域優良賃貸住宅（高齢者型）

#### 第1節 敷地の基準

（位置の指定）

**第14条** 賃貸住宅の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、日用品の購買、医療機関等の利用その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定しなければならない。

（敷地の安全等）

**第15条** 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

#### 第2節 住棟及び住戸専用部分の基準

（住棟の基準）

**第16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でなければならない。

（住宅の規模、構造、設備等）

**第17条** 賃貸住宅は、各戸が床面積（共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く。以下同じ。）25㎡（居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあつては、18㎡）以上でなければならない。ただし、地方公共団体が、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。）第3条の2第1項において規定する高齢者居住安定確保計画で別に規模を定めている場合にあつては、当該規模とすることができる。

- 2 賃貸住宅は、原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものでなければならない。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、各戸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つては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとする事ができる。
- 3 賃貸住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号）第1条第1号に規定する耐火構造の住宅又は同条第2号に規定する準耐火構造の住宅（防火上及び避難上支障がないと、都道府県知事が認める法第34条の高齢者向け優良賃貸住宅及び都市再生機構（以下「機構」という。）が認める法第53条第1項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅として機構が整備及び管理を行うものを含む。）でなければならない。ただし、法第49条第1項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅として地方公共団体又は法第50条の要請を受けた機構若しくは地方住宅供給公社が整備及び管理を行うものにあつては、この限りでない。
- 4 賃貸住宅には、防火、避難、防犯、断熱及び遮音のための適切な措置が講じられていなければならない。

#### （部屋の配置）

**第18条** 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（設置階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。以下同じ。）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。）のうち便所は、特定寝室の存する階になければならない。

#### （段差）

**第19条** 日常生活空間内の床は、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。）のものでなければならない。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- 一 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
- 二 玄関の上がりかまちの段差
- 三 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関の出入口を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
- 四 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差
  - イ 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
  - ロ 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、当該面積の1/2）未満であること
  - 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長さを含む。）が 1,500 mm 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
- 五 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。）としたもの又は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
- 六 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 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。
- イ 180 mm（踏み段を設ける場合にあつては、360 mm）以下の単純段差としたもの
  - ロ 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
  - ハ 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つては、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
- 2 日常生活空間外の床は、段差のない構造のものでなければならない。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。
- 一 玄関の出入口の段差
  - 二 玄関の上がりかまちの段差
  - 三 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
  - 四 バルコニーの出入口の段差
  - 五 浴室の出入口の段差
  - 六 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の 90 mm 以上の段差

（手すり）

第 20 条 手すりは、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なければならない。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ものとする。

（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 700 mm から 900 mm 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。
脱衣所	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。

2 転落防止のための手すりは、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なければならない。ただし、外部の地面、床等からの高さが 1 m 以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれがないものについては、この限りでない。

（い）	（ろ）
空間	手すりの設置の基準
バルコニー	<p>一 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。</p> <p>二 腰壁等の高さが 300 mm 以上 650 mm 未満の場合にあっては、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。</p> <p>三 腰壁等の高さが 300 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。</p>
2 階以上の窓	<p>一 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 未満の場合にあっては、床面から 800 mm（3 階以上の窓にあっては 1,100 mm）以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>二 窓台等の高さが 300 mm 以上 650 mm 未満の場合にあっては、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。</p> <p>三 窓台等の高さが 300 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。</p>
廊下及び階段	<p>一 腰壁等の高さが 650 mm 以上 800 mm 未満の場合にあっては、床面（階段にあつ</p>

(開放されている側に限る。)	<p>ては踏面の先端) 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。</p> <p>二 腰壁等の高さが 650 mm未満の場合にあっては、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。</p>
----------------	--

3 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 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は、内法寸法で 110 mm以下でなければならない。

**(通路及び出入口の幅員)**

**第 21 条** 日常生活空間内の通路の有効な幅員は、780 mm（柱等の箇所にあつては 750 mm）以上でなければならない。ただし、準地域優良賃貸住宅（高齢者 B 型）については、この限りではない。

2 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、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。）は、750 mm（浴室の出入口にあっては 600 mm）以上でなければならない。ただし、準地域優良賃貸住宅（高齢者 B 型）については、この限りではない。

**(階段)**

**第 22 条** 次に掲げる基準に適合していなければならない。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。

- 一 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 550 mm以上 650 mm以下であり、かつ、踏面の寸法が 195 mm以上であること。
- 二 蹴込みが 30 mm以下であること。
- 三 第 1 号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 300 mmの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあっては、第 1 号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。
  - イ 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
  - ロ 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
  - ハ 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

**(便所)**

**第 23 条** 日常生活空間内の便所は、次に掲げる基準のいずれかに適合していなければならない。ただし、準地域優良賃貸住宅（高齢者 B 型）については、この限りではない。

- 一 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。
- 二 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。

#### （浴室）

**第 24 条** 日常生活空間内の浴室は、次に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、準地域優良賃貸住宅（高齢者 B 型）については、この限りではない。

- 一 浴室の短辺が、一戸建ての住宅にあっては内法寸法で 1,300 mm 以上、一戸建ての住宅以外の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては内法寸法で 1,200 mm 以上であること。
- 二 浴室の面積が、一戸建ての住宅にあっては内法寸法で 2.0 m<sup>2</sup> 以上、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内法寸法で 1.8 m<sup>2</sup> 以上であること。

#### （特定寝室）

**第 25 条** 特定寝室の面積は、内法寸法で 9 m<sup>2</sup> 以上でなければならない。ただし、準地域優良賃貸住宅（高齢者 B 型）については、この限りではない。

#### （床及び壁の仕上げ）

**第 26 条** 住戸内の床・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。

#### （建具等）

**第 27 条** 建具は、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものでなければならない。また、建具のとして、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なければならない。

#### （設備）

**第 28 条** 日常生活空間内の便所の便器は、腰掛け式でなければならない。

- 2 浴槽の縁の高さ等は、高齢者の入浴に支障がない等安全性に配慮したものでなければならない。
- 3 住戸内の給水給湯設備、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等安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものでなければならない。
- 4 住戸内の照明設備は、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でなければならない。
- 5 ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）及び火災警報器は、高齢者が主に使用する台所に設けられていなければならない。
- 6 通報装置は、できる限り便所及び浴室に設けられていなければならない。

#### （温熱環境）



**第 29 条** 各居室等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、居室、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のものでなければならない。

(収納スペース)

**第 30 条** 日常使用する収納スペースは、適切な量が確保されるとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けられていなければならない。

(その他)

**第 31 条** 玄関は、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が設けられていなければならない。

### 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 32 条** アプローチ等は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

- 一 住戸へのアプローチ通路等が、歩行及び車いす利用に配慮した形状、寸法等のものであること。
- 二 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。
- 三 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用部分及び屋外部分の基準

(共用階段)

**第 33 条** 各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つは、次の第 1 号から第 4 号まで（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、第 3 号及び第 4 号）に掲げる基準に適合していなければならない。

- 一 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。
- 二 蹴込みが 30 mm 以下であること。
- 三 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。
- 四 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。

2 直接外部に開放されている共用階段にあつては、次に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、高さ 1 m 以下の階段の部分については、この限りではない。

- 一 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。

二 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。

3 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一の共用階段の有効幅員は 900 mm以上でなければならない。

#### （共用廊下）

**第 34 条** 各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は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

一 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

二 共用廊下の床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。

イ 勾配が 1/12 以下（高低差が 80 mm以下の場合にあつては 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。

ロ 段が設けられている場合にあつては、当該段が前条第 1 号から第 4 号までに掲げる基準に適合していること。

三 手すりが、共用廊下（次のイ及びロ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 700 mmから 900 mmの位置に設けられていること。

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のやむを得ず手すりを設けることのできない部分

ロ 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

四 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。

イ 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。

ロ 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。

#### （エレベーター）

**第 35 条** 各住戸（建物出入口の存する階にあるものを除く。）から、エレベーター又は共用階段（1階分の移動に限る。）を利用して建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、当該住戸（エレベーターを利用せずに建物出入口に到達できるものを除く。）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は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

一 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 エレベーターの出入口の有効な幅員が 800 mm 以上であること。
  - ロ エレベーターホールに一辺を 1,500 mm とする正方形の空間を確保できるものであること。
- 二 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。
- 三 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。
- イ 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。
  - ロ 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 700 mm から 900 mm の位置に設けられていること。
  - ハ 段が設けられている場合にあっては、当該段が第 33 条第 1 号から第 4 号までに掲げる基準に適合していること。
- 2 エレベーターの乗り場ボタン及びかご内の操作盤は、車いす利用者に配慮したものでなければならない。

#### (アプローチ等)

**第 36 条** 主要な団地内通路及び建物出入口は、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造のものでなければならない。

#### (床の仕上げ)

**第 37 条** アプローチ、建物出入口、階段、傾斜路、共用廊下等の床の仕上げは、滑りやつまずきに対する安全性に配慮したものでなければならない。

#### (照明設備)

**第 38 条** 屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものでなければならない。

#### (附帯施設)

**第 39 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が設けられていなければならない。

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されたものでなければならない。

### 第 5 節 共同施設等の基準

#### (共同施設)

**第 40 条** 共同施設とは、賃貸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、敷地内の住戸数、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でなければならない。

#### (公園、広場及び緑地)

**第 41 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されたものでなければならない。

#### (通路)

**第 42 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されたものでなければならない。

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が設けられていなければならない。

### 第 6 節 適用の特例

#### (適用の特例)

**第 43 条** 既存の住宅等の改良により賃貸住宅の整備が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、この基準をそのまま適用することが適当でないと、法第 34 条の高齢者向け優良賃貸住宅にあつては都道府県知事、法第 49 条第 1 項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅として地方公共団体が整備及び管理を行うものにあつては当該地方公共団体の長、同項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅として法第 50 条の要請を受けた機構又は地方住宅供給公社が整備及び管理を行うものにあつては当該要請をした地方公共団体の長、法第 53 条第 1 項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅として機構が整備及び管理を行うものにあつては機構が認めるものについては、この基準の第 19 条、第 20 条、第 21 条、第 23 条、第 24 条、第 25 条、第 33 条、第 34 条、第 35 条の規定を緩和することができる。

### 第 5 章 補則

#### (適用除外)

**第 44 条** 地域優良賃貸住宅（一般型）にあつては、気候、風土、環境等地域の実情又は特別の事由によりやむを得ない場合は、国土交通大臣の承認を得て、この基準によらないことができる。

#### 附 則

本基準は、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号）の施行の日から適用する。

2 前項の施行の日までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号住宅局長通知により廃止される前の特定優良賃貸住宅整備基準（平成 5 年 7 月 30 日建設省住建発第 118 号建設省住宅局長通知）及び高齢者向け優良賃貸住宅整備基準（平成 13 年 8 月 5 日国

住備第91号住宅局長通知)の適用を受けることができる。

附 則

本基準は、平成21年4月1日より適用する。

附 則

本基準は、平成22年4月1日より適用する。