

2 共用スペース (1) 基本性能等に関する配慮事項

1 転落防止・落下物による危険防止

考え方

直接外部に開放されている共用廊下や共用階段からの転落等を防止するため、適切な高さ等に手すりを設置することが必要です。

腰壁や窓台、手すりの横棧等、足を掛かる部分があると、子供がよじ登って乗り越える危険性があります。乗り越えを防止するため、足掛かりとなる部分から手すりまでの高さにも配慮する必要があります。

整備の目安

○転落防止のための手すりの設置

(1) 手すりの設置高さ

次のアからウまでのいずれかとする。

ア 床面（階段にあっては踏面の先端）から 1,100mm（1,200mm推奨）以上

イ 高さが 650mm 未満の腰壁等がある場合、腰壁等から 1,100mm（1,200mm推奨）以上

ウ 高さ 650mm 以上 800mm 未満の部分に腰壁等がある場合は、腰壁等から 900mm 以上

(2) 居住者の日常の利用に供する屋上の手すりの設置高さ

床面から 1,800mm 以上

(3) 手すり子の間隔

床面（階段にあっては踏面の先端）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は、内法寸法で 110mm（90mm推奨）以下

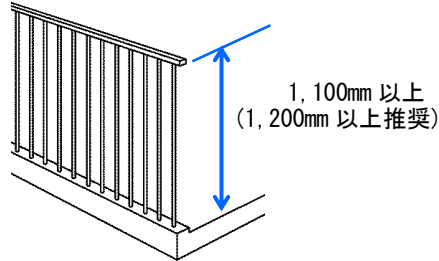
○窓、開放廊下や階段の直下に道路、通路、出入口がある場合における落下物による危険防止措置を講じる。

※ 以上は主に日本住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級（共用部分）の等級5に該当するものです。

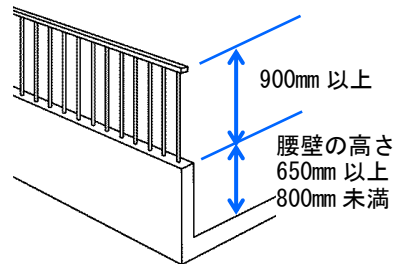
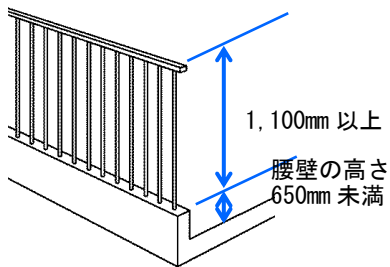
参 考

手すりの高さ

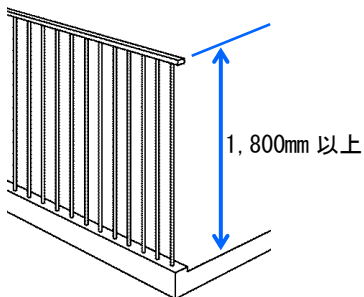
ア 腰壁がない場合



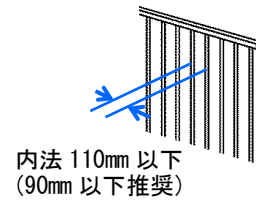
イ 腰壁等がある場合



屋上の手すり



手すり子の間隔



2 転倒防止

考え方

雨の日は通路などの床や靴が濡れ、滑って転倒する危険があります。子供や妊婦が安全に利用できるよう床の仕上げ等に配慮する必要があります。

整備の目安

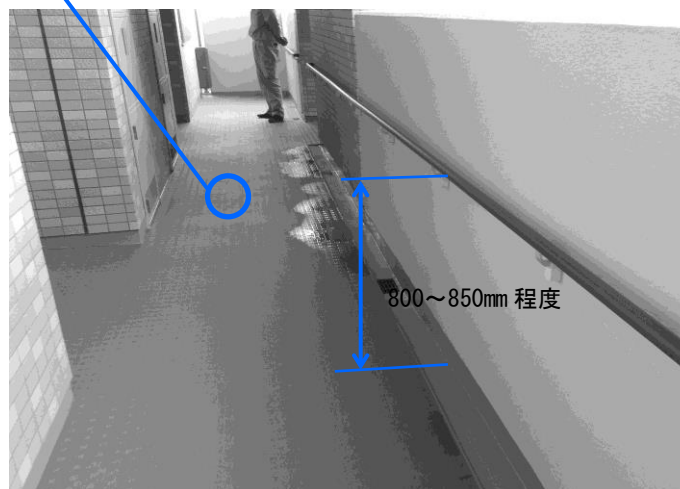
- 玄関から道路に至る通路及び共用階段、共用廊下等の床面は、雨に濡れる等の使用環境を考慮した上で、子供や妊婦が安全に利用できるよう、滑りにくい材料を使用する。
- 共用廊下には転倒防止のため、床面からの高さが 800 mm から 850 mm の位置に手すりを設置し、手すり端部は壁側又は下側に曲げたものとするなど突出しない構造とする。

参 考

滑りにくい仕上げの床面



手すりの設置例-1



手すりの設置例-2

2 共用スペース (2) 単位空間別の配慮事項

1 アプローチ・共用廊下

考え方

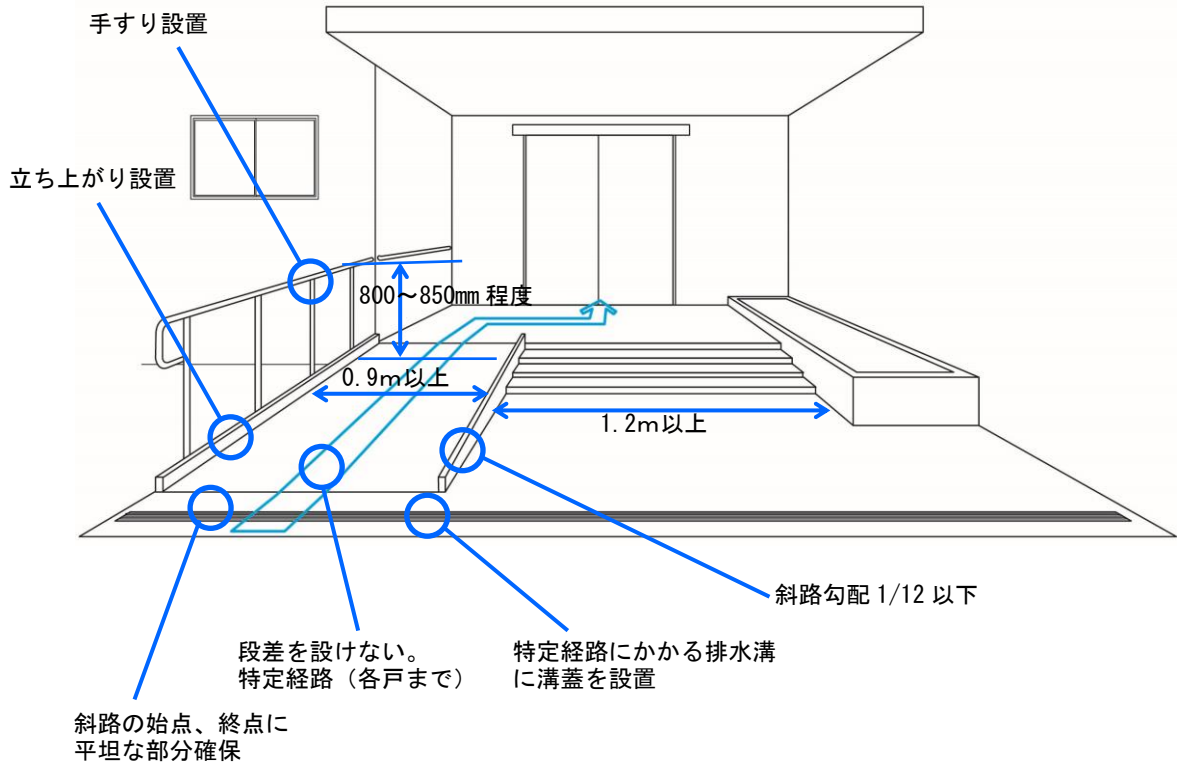
子供は僅かな段差を認識しにくく、また、妊娠中の母親は足元が見えにくくなっています。転倒による事故を減少させるためにも、段差をなくす等の配慮や手すりの設置が必要です。

整備の目安

- 各戸から敷地外までの経路のうち、一つ以上を特定経路(注)として、段差を設けない経路とする(2階建ての場合は1階にある住戸から敷地外までの経路とする)。
 - 特定経路にかかる排水溝には、ベビーカーの車輪が挟まらないよう溝蓋を設置する。
 - 敷地内通路及び共用廊下の幅員は1.2m以上を確保する。
 - 高低差のある部分には以下により傾斜路を設置する。
 - (1) 傾斜路の幅員は、階段に代わるものは1.2m以上、階段に併設するものは0.9m以上、勾配は1/12以下(傾斜路の高さが80mm以下の場合は1/8を超えない)とする。
 - (2) 傾斜路の高低差が160mmを超えるものは、手すりを少なくとも片側に、かつ、床面から800mmから850mmの位置に設置する。手すり端部は壁側又は下側に曲げたものとするなど突出しない構造とする。
 - (3) 高低差が750mmを超える箇所に傾斜路を設ける場合は、高さ750mm以内ごとに踏幅が1,500mm以上の踊り場を設置する。
 - (4) 傾斜路の始点又は終点に、ベビーカーや車いす等が安全に停止できる平坦な部分を確保し、両側に側壁又は立ち上がりを設置する。
 - 共用廊下には転倒防止のため、床面からの高さが800mmから850mmの位置に手すりを設置し、手すり端部は壁側又は下側に曲げたものとするなど突出しない構造とする。
- ※ 以上は主に日本住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3に該当するものです。

(注) 特定経路：段差解消などバリアフリー化を図る通路

参 考



2 エレベーター

考え方

子供やベビーカーを使用する人などが階段を登るのは大変です。さらに、転倒などのおそれもあります。建物の出入口から各住戸の玄関まで、誰もが安全にアクセスできるようエレベーターの設置が有効です。

また、エレベーターを設置する場合、安全性の確保はもちろんのこと、子供の事故や犯罪等の防止のための機能を備えることが必要です。

整備の目安

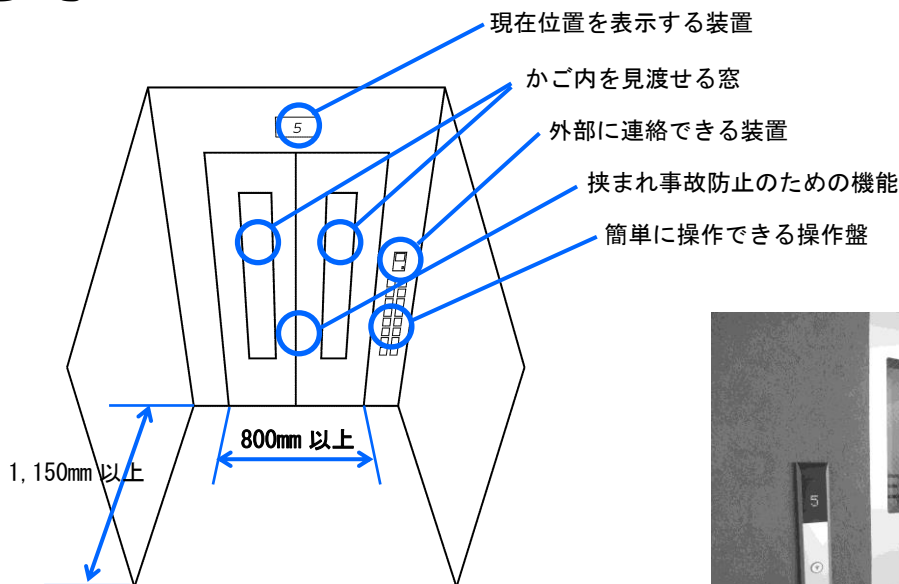
○複数階の建物はエレベーターの設置が望ましい（3階以上は設置を推奨）。

○エレベーターを設置する際は下記の点に留意すること。

- (1) 出入口有効幅員 800 mm以上、奥行き 1,150 mm以上
- (2) かご内を見渡せる窓、又は防犯カメラを設置
- (3) 挟まれ事故防止のための機能完備
- (4) 非常時に外部に連絡できる装置の設置
- (5) かご内及び乗降ロビーに、現在位置を表示する装置を設置
- (6) かご内の操作盤は、誰もが簡単に操作できるものを設置

○エレベーターの設置がない場合は、共用玄関等敷地内に適切な広さのベビーカーが置けるスペースを確保するよう努める。

参 考



3 共用階段

考え方

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

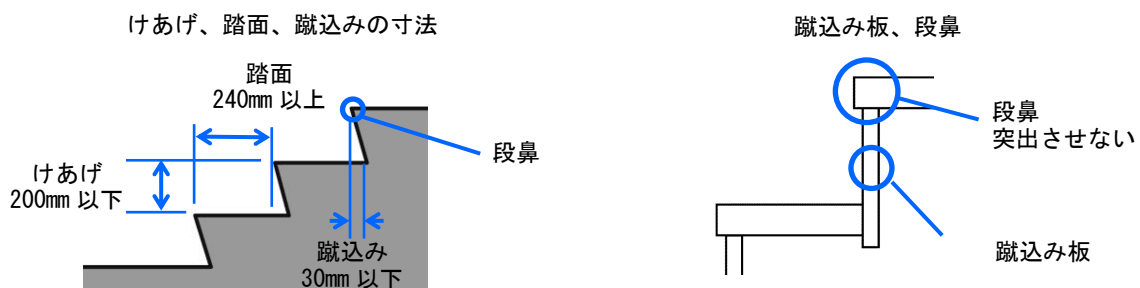
- けあげ (注1) の寸法は 200 mm 以下、踏面 (注2) の寸法は 240 mm 以上、蹴込み (注3) の寸法は 30 mm 以下
- 最上段の通路等へ食い込み及び最下段の通路等への突出を避ける。
- 蹴込み板 (注4) を設置し、段鼻 (注5) を突出させない。
- 踏面のノンスリップは、踏面と同一面とする。
- 階段及び踊り場の幅は以下による。

階段室型住棟階段	廊下型住棟屋内階段	廊下型住棟屋外階段
1,000mm以上	1,200mm以上	900mm以上

☞ 屋上又は直上階のみに通じる共用階段及びその踊り場の幅は、850 mm 以上とする。

- 手すりを踏面からの高さが 800 mm から 850 mm 程度の位置に設置。手すりの端部は 200 mm 以上水平に伸ばし、原則として端部を壁面又は下部に曲げる。
- 2 段手すりは、踏面からの高さが上段は 850 mm 程度、下段は 650 mm 程度の位置に設置する。
- 踊り場にも連続した手すりを設置する。
- 共用階段の照明は、段鼻等がはっきり認識できる照度、角度、位置に設置し、安全面を配慮し足元灯などの設置も検討する。

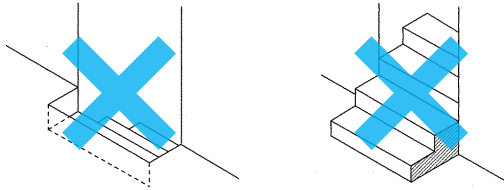
参 考



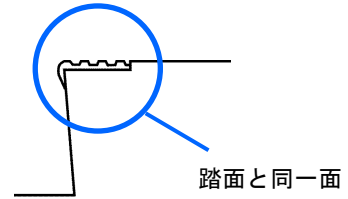
(注1) けあげ：上図参照
 (注2) 踏面：上図参照
 (注3) 蹴込み：上図参照
 (注4) 蹴込み板：上図参照
 (注5) 段鼻：上図参照

参 考

食い込み、突出を避ける

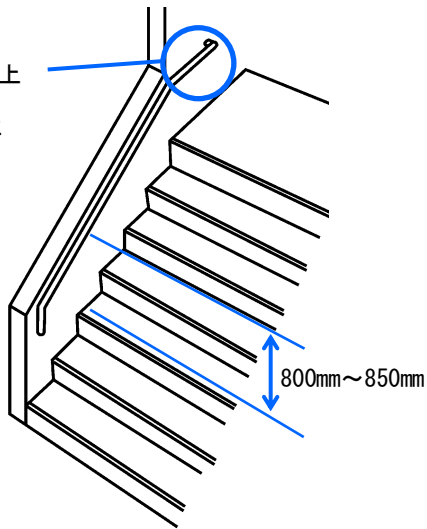


ノンスリップ

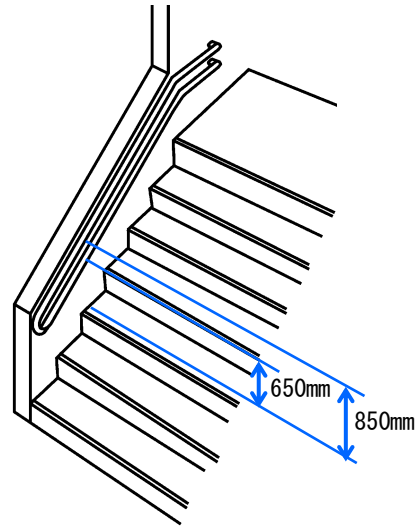


手すりの設置高さ等

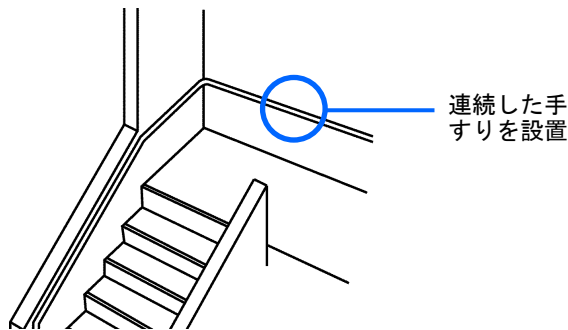
天部は200mm以上
水平に伸ばす
壁面又は下部に
曲げる



2段手すりの設置高さ等

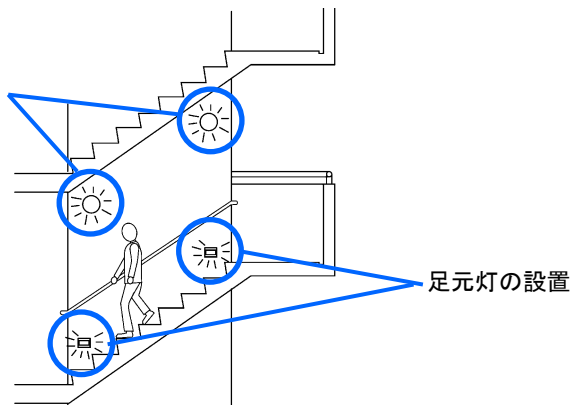


踊り場



安全面に配慮した照明

段鼻等がはっきり認識できる照度、角度、
位置に設置



4 共用玄関

考え方

共同住宅の共用玄関は、ベビーカーを使用する人や子供を抱いた人が安全に快適に出入りできることが大切です。そのため、共用玄関は一定の広さやバリアフリー構造となっていることが必要です。

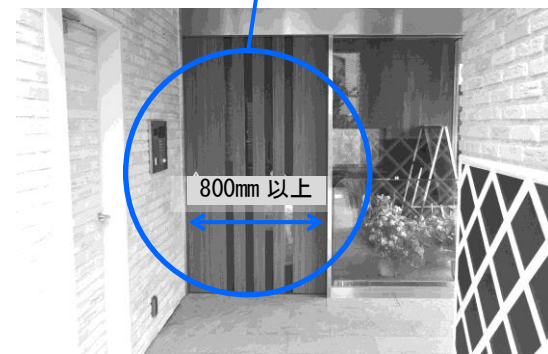
また、不審者の侵入による犯罪も発生しています。不審者侵入防止のため、居住者以外が自由に出入りできない設備、構造になっていることが重要です。

整備の目安

- 幅員 800 mm以上
- 共用玄関に設ける扉は容易に開閉し通過できる構造とし、前後に段差を設けない（自動ドアを推奨）。
- 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。
- 共用玄関は、周囲からの見通しが確保された位置に配置、又は防犯カメラの設置等による見通し補完対策を講じる。
- 共用玄関付近に郵便受けを設置（宅配ボックスの設置を推奨）
- 扉をオートロックにする場合は、共用玄関以外の共用出入口にも自動施錠機能付きの鍵を備えたドアを設置する。

参 考

オートロック式自動ドア



玄関まで段差のないアプローチ



玄関付近に郵便受け、宅配ボックス設置



共用玄関以外の出入口（自動施錠機能付きドア）



5 危険箇所等への進入防止

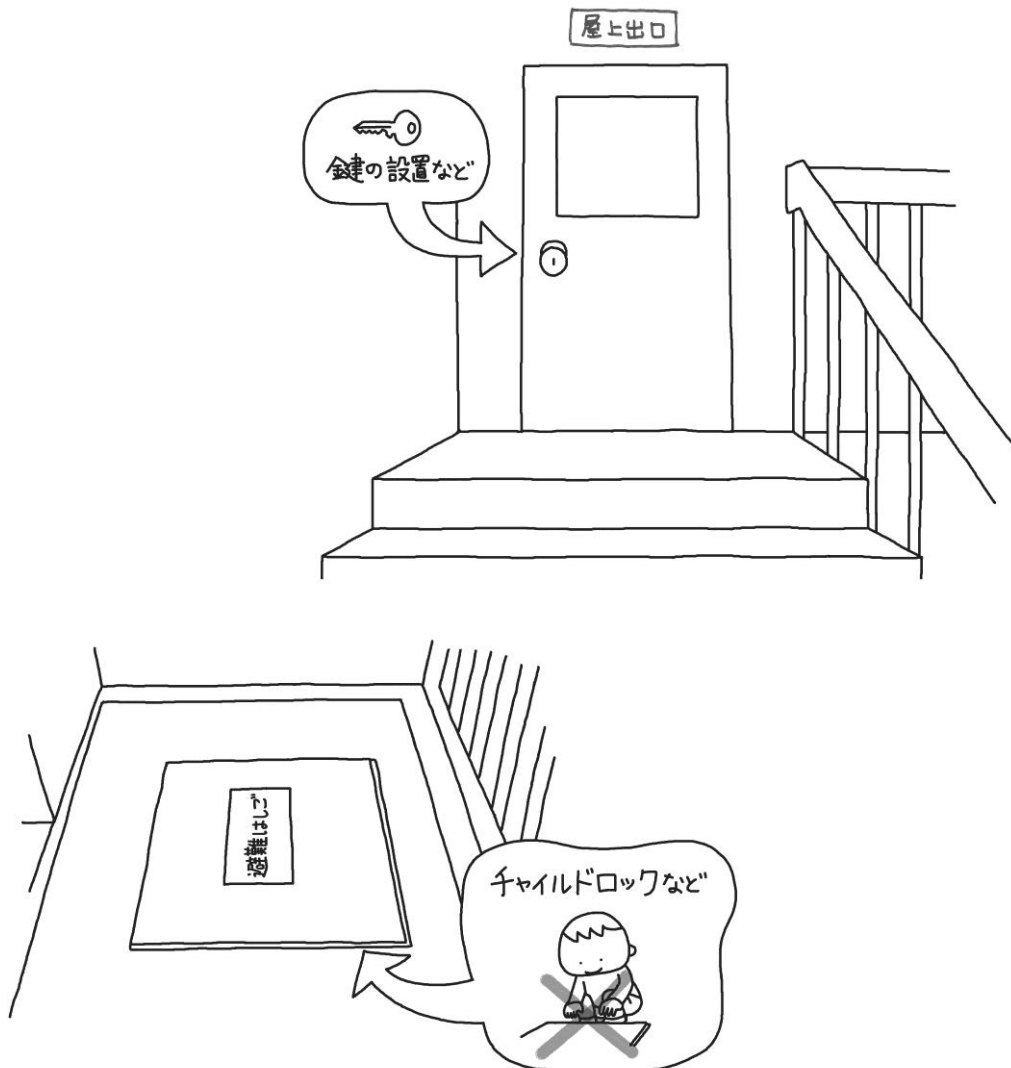
考え方

集合住宅には、屋上や受水槽など子供が進入すると危険な場所があります。危険な箇所に簡単に進入できないよう、柵の設置や鍵を設置する等の対策が必要です。

整備の目安

- 受水槽、機械室等への子供の進入を防ぐ柵及び鍵の設置
- 屋上出口、避難ハッチ等は、子供が容易に開けられないように鍵の設置やチャイルドロック等の安全機能が付いたものを使用することが望ましい。なお、避難計画については所轄の消防署と調整を図ること。

参 考



6 ごみ集積所

考え方

日常のごみは誤った処理をすると、臭いや景観の面から、他の居住者や近隣とのトラブルの原因になります。ごみ収集ルールを明確にするほか、必要な量に応じた適切な規模で、周辺にも配慮した位置に配置する必要があります。

整備の目安

- 管轄の自治体と事前に協議し、居住人数や分別方法等定められた基準に沿った計画とする
とともに、収集にも配慮した位置に設置する。
- 入居後の維持管理等に配慮した計画とする。

参 考



ごみ集積所設置例－1



ごみ集積所設置例－2

7 自転車置場

考え方

集合住宅の出入口周辺に止めてある自転車が、歩行者や自動車の通行の支障になっているケースが見られます。近隣の迷惑にならないよう、居住者の自転車は敷地内で管理する必要があります。

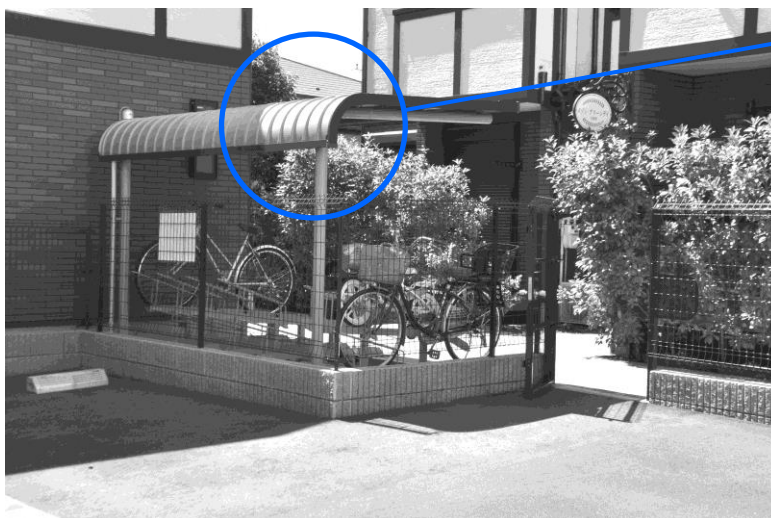
整備の目安

- 各住戸につき2台以上を置くことができる自転車置場を設置する。
- 子供用の椅子を設置した自転車は重量があるため、平置きできるスペースを確保する。
- 子供用自転車を置くスペースを確保する。
- 雨がかりを防ぐための屋根を付けた自転車置場を設置する。

参 考

駐輪機による自転車置場

子供用の椅子を設置した自転車や子供用自転車をおける平置き自転車置場



屋根付き自転車置場

