



解説編





建築物編



基本的考え方

1 基本的考え方

本整備基準は、障がい者、高齢者をはじめとする全ての人が、安心して快適に住み続けることができるまちづくりをすすめるため、ユニバーサルデザインの考え方に立って、利用しやすい施設へ整備することを目的としています。

施設の整備では、障がい者や高齢者をはじめとする全ての人が、円滑に施設間を移動できるよう一体的に整備する必要があります。

本条例の主旨は、特定少数の者が利用する部分と普段は一般の利用に供しない部分を除いた全ての部分を整備することを原則としています。ただし、次のいずれかに該当する場合は、本整備基準は適用されません。（規則第5条第5項）

- ①整備基準に適合させるための措置と同等以上に高齢者、障がい者をはじめとする全ての人が円滑に利用できると市長が認める場合
- ②地形若しくは敷地の形状、建築物の構造その他やむを得ない事情により整備基準による整備が困難であると市長が認める場合

2 条例の対象施設

(1) 都市施設

都市施設とは、多数の者が利用する建築物のうち規則で定めた建築物です。都市施設の所有者等は、整備基準に適合させるための措置を講ずるよう努めなければなりません。なお、都市施設は施設利用者に応じた用途で、「不特定かつ多数の者が利用する建築物」、「主として、高齢者、障がい者が利用する建築物」、「特定多数の者が利用する建築物」とに分けられます。（下表参照）

◆施設利用者に応じた用途の例

	都市施設（多数の者が利用する施設）		
	不特定かつ多数の者が利用する建築物	主として、高齢者、障がい者等が利用する建築物	特定多数の者が利用する建築物
① 学校等施設	—	特別支援学校	学校（特別支援学校以外）
② 物品販売業を営む店舗等	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	—	—
③ 事務所	保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署	—	事務所（左記以外）
④ 共同住宅等	—	—	共同住宅等
⑤ 福祉施設	—	老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	保育所

(2) 特定都市施設

特定都市施設とは、都市施設のうち、特に施設の整備を推進する必要があるもので、規則で定める用途及び規模の建築物です。特定都市施設の新築・増築等をしようとする者は、整備基準のうち特に守るべき基準を遵守しなければなりません。

◆特定都市施設の面積の判断◆

従業員が利用するバックヤードや物品倉庫、附属駐車場（建築物となるものに限る。）なども含めた建築物全体の床面積で判断します。

増築等（増築、改築、大規模改修、大規模の模様替え又は用途変更）の場合は、当該増築等に係る部分の床面積で判断します。

3 事前協議と適合証

(1) 事前協議

特定都市施設を新築・増築等をする際には、整備基準を遵守し、工事に着手する前に市長に協議しなければなりません。建築物の用途及び規模に応じて、事前協議の対象となる整備項目を定めています。可能な限り全ての整備基準に適合した設計を行い、高齢者、障がい者をはじめとする全ての人の利用に配慮した施設整備に努めなければなりません。

(2) 適合証

都市施設を整備基準に適合させているときは、整備基準適合証を交付します。

4 整備基準の種類

(1) 整備基準

整備基準は、都市施設の所有者等が適合に努めなければならない基準です。なお、都市施設のうち、共同住宅等には、共同住宅等の整備基準が適用されます。

(2) 遵守基準

遵守基準は、整備基準のうち特に守るべき基準で、特定都市施設の新築・増築等をしようとする者は、遵守基準に適合させなければなりません。なお、床面積の合計が 200m²未満（又は 1,000 m²未満）の特定都市施設のうち規則で定める建築物（小規模建築物）等については、小規模建築物の遵守基準が適用されます。また、共同住宅等には共同住宅等の遵守基準が適用され、1,000 m²未満かつ 9 戸以上の小規模共同住宅等については、小規模共同住宅等の遵守基準が適用されます。

◆施設利用者に応じた用途の例◆

	都市施設	
	都市施設	特定都市施設
建築物（共同住宅等以外）	建築物の整備基準 （別表第2）	建築物の遵守基準（別表第4）
小規模建築物（共同住宅等以外）		小規模建築物の遵守基準（別表第6）
共同住宅等（※）	共同住宅等の整備 基準（別表第3）	共同住宅等の遵守基準（別表第5）
小規模共同住宅等（※）		小規模共同住宅等の遵守基準（別表第7）

※共同住宅等、小規模共同住宅等に移動等円滑化経路等がある場合は、建築物（共同住宅等以外）、小規模建築物（共同住宅等以外）の整備基準の移動等円滑化経路等に係る基準が適用されます。

5 整備の対象範囲

(1) 整備基準の適用範囲

整備基準と遵守基準では、整備の対象範囲がそれぞれ異なります。遵守基準は「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する部分（※）」に適用されます。一方、整備基準は「不特定若しくは多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する部分」に適用されます。これは、遵守基準の適用範囲に、不特定少数の者が利用する部分と特定多数の者が利用する部分を追加したものです。

※ 読み替え規定（規則第5条第4項）

都市施設のうち「特定多数の者が利用する建築物」においては、建築物（共同住宅等以外）の遵守基準（小規模建築物の遵守基準を含む）の個々の整備基準の中で、「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者が利用する」とあるのは「多数の者が利用する」と読み替えて適用します。

(2) 建築物による整備基準の適用範囲の違い

「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する建築物」と「特定多数の者が利用する建築物」とでは、利用者が異なるため、整備基準と遵守基準の適用範囲が異なります。

① 不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する建築物

遵守基準は、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する部分に適用されます（※）。したがって、倉庫に至る荷物用エレベーターや従業員用の階段、便所など従業員のみが利用する部分には適用されません。

整備基準は、不特定かつ多数の者が利用する部分に加え、不特定少数の者が利用する部分や特定多数の者が利用する部分にも適用されます。したがって、多数の従業員が利用する部分にも適用されます。

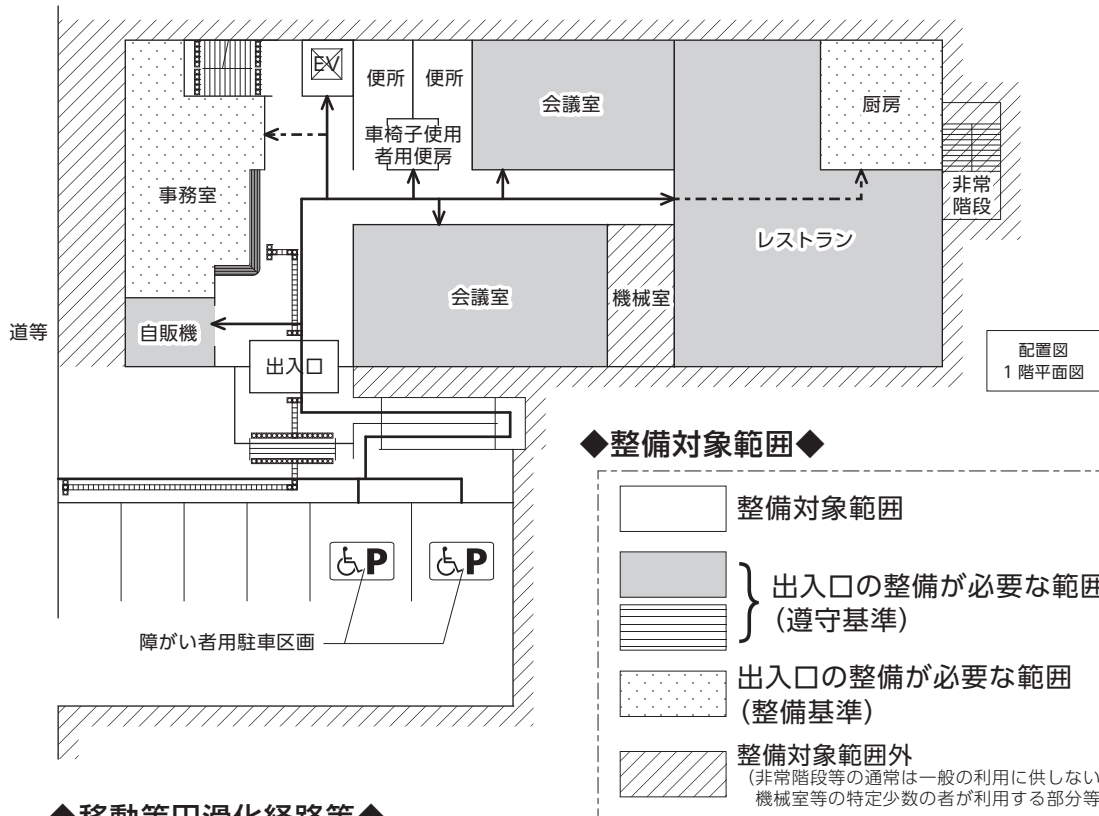
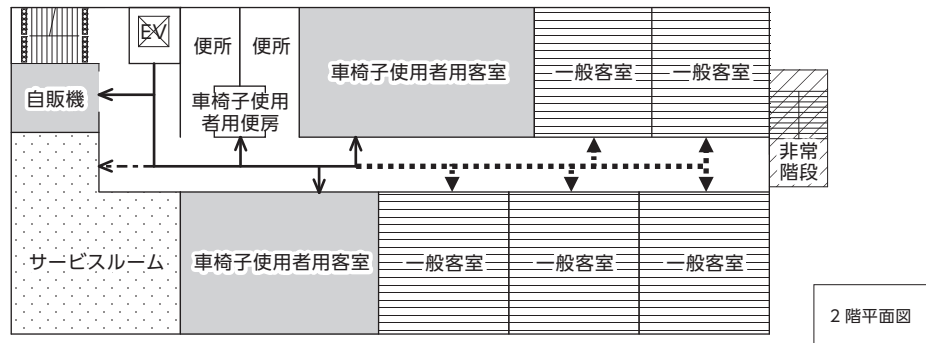
※ 宿泊施設においては、不特定少数の者が利用する一般客室についても、遵守基準が適用されます。

	不特定	特定
多数	不特定かつ多数の者が利用する部分	特定多数の者が利用する部分
少数	不特定少数の者が利用する部分	特定少数の者が利用する部分

主として高齢者、障がい者等が利用する部分

不特定かつ多数の者が利用する建築物の整備対象範囲

■ 宿泊施設の例



◆ 移動等円滑化経路等 ◆

- > 整備基準への適合が義務となる経路（遵守基準）
- - - -> 整備基準への適合が義務として追加される経路（整備基準）

◆ 宿泊者特定経路（道等から宿泊施設の一般客室までの段差又は段を設けない経路） ◆

-▶ 整備基準への適合が義務となる経路
※ただし、同じ経路でも遵守基準では宿泊者特定経路、整備基準では移動等円滑化経路等となるので注意が必要。

◆ 利用居室と利用居室等の違い ◆

- 利用居室（不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する居室）
＝道等からの経路の整備が義務となる居室（遵守基準）
- +
- 一般客室
＝道等からの経路の整備が宿泊者特定経路の義務となる居室（遵守基準）
- +
- 利用居室及び一般客室に追加される居室等（不特定少数、特定多数の者が利用する居室等）
＝道等からの経路の整備が義務となる居室等（整備基準）
- ||
- 【例】バックヤード部分・屋上テラス・交通機関の出入口に通ずる部分
- 利用居室等（不特定若しくは多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する居室等）

② 特定多数の者が利用する建築物

特定多数の者が利用する建築物においては、遵守基準は読み替え規定によって特定多数の者が利用する部分に適用されます。したがって、特定多数の者が利用する建築物である事務所、工場等においては、従業員用の階段、便所など特定多数の者が通常利用する部分にも適用されます。

また、整備基準も、特定多数の者が利用する部分に適用されます。

	不特定	特定
多数	X	特定多数の者が 利用する部分
少数	X	特定少数の者が 利用する部分

不特定かつ多数の者が利用する部分は存在しない

(3) 整備基準の対象

整備基準及び遵守基準は、「①適用範囲内の全ての部分に係る基準（一般基準）」と「②高齢者、障がい者等が円滑に利用できる経路・多数の者が円滑に利用できる経路」に係る基準の2つに別れています（小規模建築物及び小規模共同住宅等の遵守基準を除く。）。

① 一般基準

それぞれの整備基準の中で、適用範囲内の全ての廊下等・階段・敷地内通路・駐車場・便所などを対象とした整備基準を設けています。

② 高齢者、障がい者等が円滑に利用できる経路・多数の者が円滑に利用できる経路

(ア) 移動等円滑化経路等

高齢者、障がい者等が円滑に利用できる経路を移動等円滑化経路等として規定

(イ) 特定経路等

共同住宅等では、多数の者が円滑に利用できる経路を特定経路等として規定

(ウ) 宿泊者特定経路

宿泊施設では、不特定少数の者が利用する一般客室までの経路を宿泊者特定経路として規定

(4) 遵守基準と整備基準の経路の設定の違い

移動等円滑化経路等、特定経路等は、遵守基準と整備基準でそれぞれ規定していますが、遵守基準より整備基準のほうが経路の範囲が広がっています。

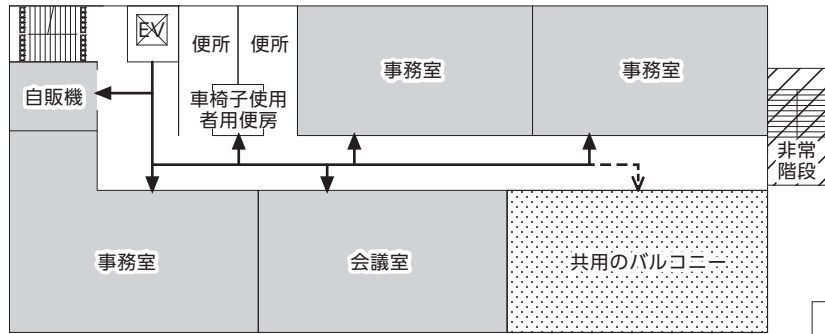
なお、宿泊者特定経路は遵守基準のみで規定しており、整備基準では移動等円滑化経路等の規定が適用されます。

① 遵守基準の経路

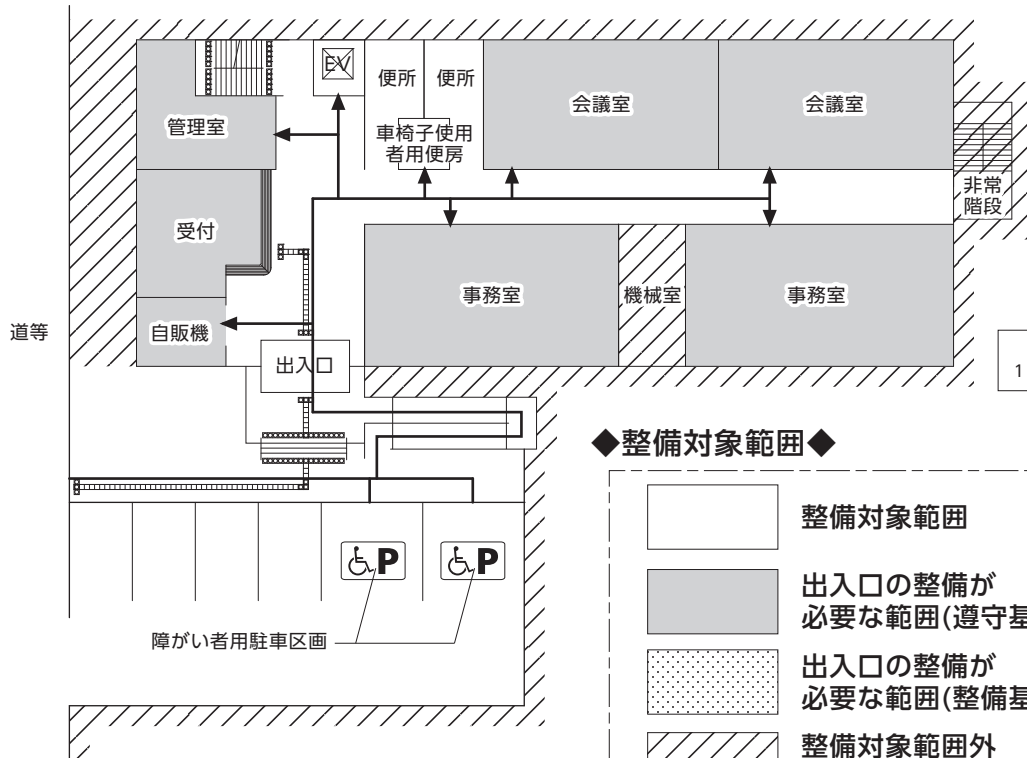
遵守基準では、移動等円滑化経路等として、「道又は公園、広場その他の空地（道等）から不特

特定多数の者が利用する建築物の整備対象範囲

■事務所の例

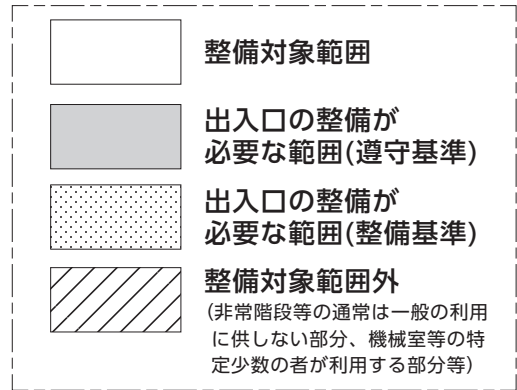


2階平面図

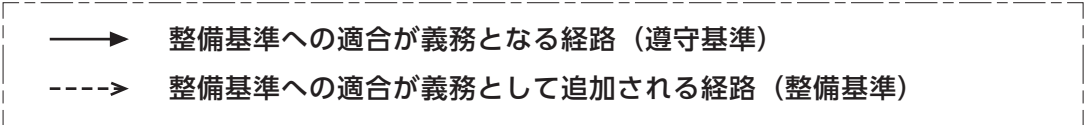


配置図
1階平面図

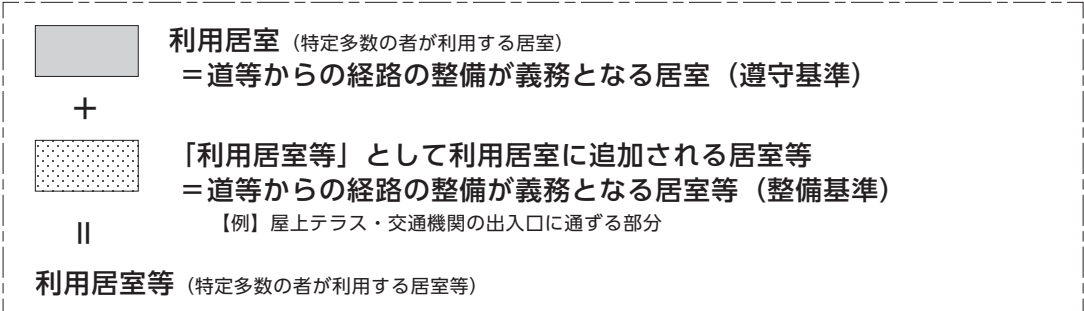
◆整備対象範囲◆



◆移動等円滑化経路等◆



◆利用居室と利用居室等の違い◆



定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する居室（利用居室）までの経路・「利用居室から車椅子使用者用便房までの経路」・「利用居室から車椅子使用者用駐車施設までの経路」・「公共用歩廊の経路」の 4 つを規定しています。ただし、読み替え規定により、特定多数の者が利用する建築物については、利用居室は「多数の者が利用する居室」となります。

また、共同住宅等の遵守基準では、特定経路等として、道等から各住戸までの経路及び各住戸から障がい者用駐車区画までの経路を規定しています。

さらに、宿泊施設の遵守基準では、宿泊者特定経路として、道等から各一般客室までの経路を規定しています。

② 整備基準の経路

整備基準における移動等円滑化経路等は、遵守基準で「利用居室」となっていたものを、「不特定若しくは多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する居室等（利用居室等）」として、経路を設定しています。この「利用居室等」は、利用居室を含み、不特定少数の者が利用する居室や不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する部分ではあるが居室ではない屋上・テラス・交通機関の出入口に通ずる部分などが該当します。また、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する建築物においては、従業員等が通常利用する特定多数の者が利用する居室も該当します。

（５）増築等の適用範囲（規則第５条第３項）

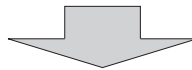
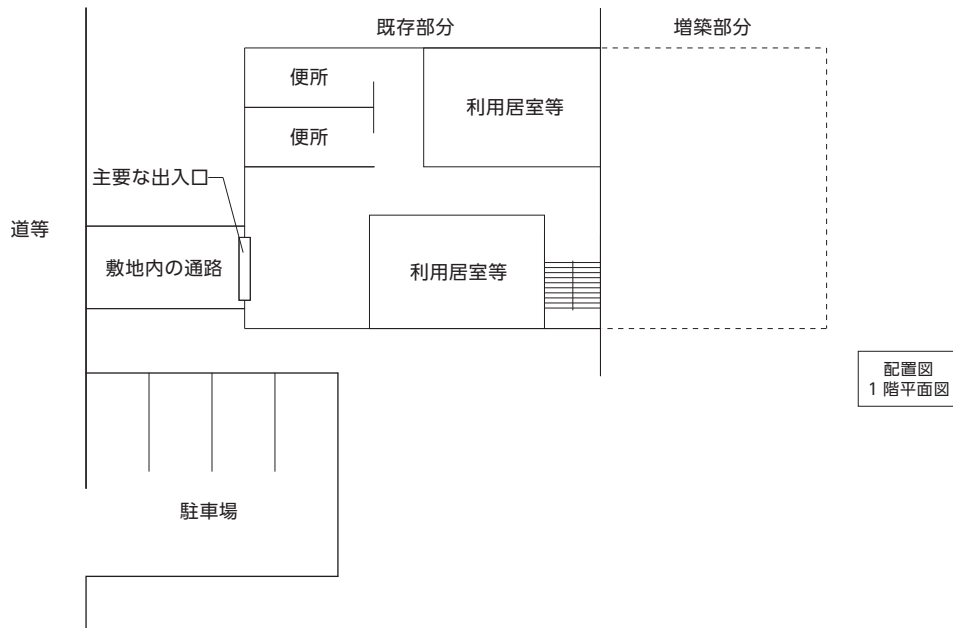
特定都市施設を増築等（増築、改築、大規模改修、大規模修繕、大規模の模様替え又は用途変更）する場合の遵守基準は、次に掲げる部分に限り適用します。ただし、特定多数の者が利用する建築物においては、読み替え規定により、「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する」は「多数の者が利用する」となります。

- ① 当該増築等に係る部分
- ② 道等から当該増築等に係る部分にある利用居室又は共同住宅等の各住戸又はホテル若しくは旅館の一般客室までの 1 以上の経路を構成する出入口、廊下等、階段、傾斜路、エレベーター、その他の昇降機及び敷地内の通路
- ③ 不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する便所
- ④ ①に掲げる部分にある利用居室（当該増築等に係る部分に利用居室が設けられていないときには、道等）から、車椅子使用者用便房（③に掲げる便所に設けられるものに限る。）までの 1 以上の経路を構成する出入口、廊下等、階段、傾斜路、エレベーターその他の昇降機及び敷地内の通路
- ⑤ 不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する駐車場
- ⑥ ⑤に掲げる駐車場に設けられる障がい者用駐車区画から①に掲げる部分にある利用居室（当該増築等に係る部分に利用居室が設けられていないときは、道等）又はホテル若しくは旅館の一般客室までの 1 以上の経路を構成する出入口、廊下等、階段、傾斜路、エレベーター、その他の昇降機及び敷地内の通路

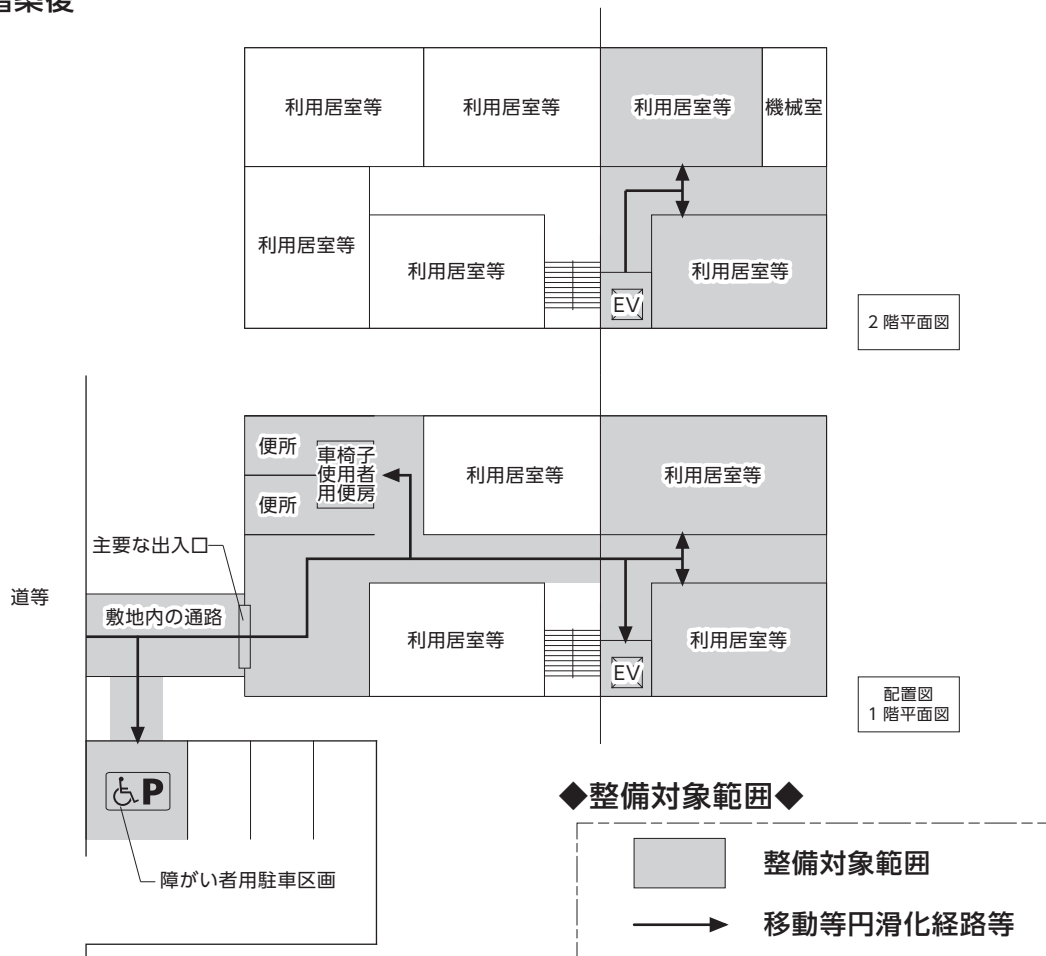
なお、整備基準適合証の交付を受ける場合は、上記増築等の適用範囲外の既存部分も整備基準に適合させることが必要になります。

増築の整備対象範囲

■増築前



■増築後



※整備基準の適用範囲及び適合証交付の際は、
建築全体が整備対象となる。

6 複合建築物の考え方

都市施設の用途ごとに特定都市施設となる規模を定めていますが、一つの建築物内に複数の対象用途があり、各対象用途が特定都市施設となる規模に満たない場合でも、各用途の床面積の合計が 300m^2 以上の建築物は、特定都市施設となります。

(1) 床面積の合計が 300m^2 未満の場合

床面積の合計が 300m^2 未満で複数の用途からなる建築物は、建築物全体としては特定都市施設にならないため、用途ごとの床面積で特定都市施設になるか判断します。

(2) 床面積の合計が 300m^2 以上の場合

床面積の合計が 300m^2 以上で複数の用途からなる建築物は、建築物全体として特定都市施設となるため、用途ごとの床面積に関わらず、全ての用途が特定都市施設となります。

複合建築物の面積の考え方

[1] 複合建築物の延べ面積が300㎡未満の場合

→各用途の床面積の合計が300㎡未満の建築物は、複合建築物として特定都市施設にならないため、用途ごとの床面積で特定都市施設になるか判断します。

(特小)① 物販店舗 150㎡
(特小)① サービス店舗 100㎡

(特小)① 飲食店 110㎡
(都)③ 事務所 150㎡

同じ用途は合算して考えるため、
この場合は220㎡となる

(特)① 飲食店 110㎡	(特)① 飲食店 110㎡
(都)④ 自動車駐車施設 70㎡	

(都)⑥ 共同住宅 6戸 180㎡
(特小)① 物販店舗 100㎡

[2] 複合建築物の延べ面積が300㎡以上1,000㎡未満の場合

→各用途の床面積の合計が300㎡以上1,000㎡未満の建築物は、複合建築物として特定都市施設になるため、用途ごとの床面積で特定都市施設にならない場合であっても、全ての用途が特定都市施設となります。

(特)① 美術館 500㎡
(特小)① 展示場 400㎡

(特小)① 物販店舗 150㎡	(特小)① 飲食店 150㎡
(特小)③ 事務所 150㎡	

自動車駐車施設は500㎡以上が(特)となるが、
特定都市施設の床面積合計が300㎡以上のため、
500㎡未満でも(特小)となる

(特小)④ 自動車 駐車施設 110㎡	(特)③ 事務所 350㎡
(特)① 物販店舗 150㎡	(特)① 物販店舗 150㎡

事務所は300㎡以上が(特)となるが、特定
都市施設の床面積合計が300㎡以上のため、
事務所の床面積が300㎡未満でも(特小)となる

共同住宅は9戸未満かつ1,000㎡未満であるが、
都市施設の床面積合計が300㎡以上になるため、
(特小)となる

(特小)⑥ 共同住宅 6戸 180㎡	
(特小)① 物販店舗 150㎡	(特)① 診療所 250㎡

同じ用途は合算して考えるため、
300㎡で判断する。
そのため、(特小)とならない。

[3] 複合建築物の延べ面積が1,000㎡以上の場合

→各用途の床面積の合計が1,000㎡以上の建築物は、複合建築物として特定都市施設になるため、用途ごとの床面積に関わらず、全ての用途が特定都市施設となります。

(特)① 美術館 1,500 ㎡
(特)① 展示場 400 ㎡

展示場は 1,000 ㎡未満の場合、小規模建築物の基準が適用されるが、特定都市施設の床面積合計が 1,000 ㎡以上のため、建築物の基準が適用される

(特)③ 事務所 800 ㎡	
(特)① 物販店舗 150 ㎡	(特)① 飲食店 150 ㎡

物販店舗、飲食店は 200 ㎡未満の場合、小規模建築物の基準が適用されるが、特定都市施設の床面積合計が 1,000 ㎡以上のため、建築物の基準が適用される

(特)⑥ 共同住宅 20 戸 900 ㎡
(特)② 自動車修理工場 150 ㎡

(特)⑥ 共同住宅 20 戸 1,200 ㎡	
(特)① 物販店舗 250 ㎡	(特)① 診療所 250 ㎡

(特)① 病院 1,500 ㎡	
(特)① 展示場 500 ㎡	(特)③ 自動車 駐車施設 100 ㎡

(特)① 映画館 1,500 ㎡	
(特)⑤ ホテル 600 ㎡	その他 400 ㎡

(特)⑤ ホテル 600 ㎡	(特)① 劇場 600 ㎡
(特)⑤ 展示場 600 ㎡	(特)⑥ 共同住宅 300 ㎡ 5 戸

【凡例】

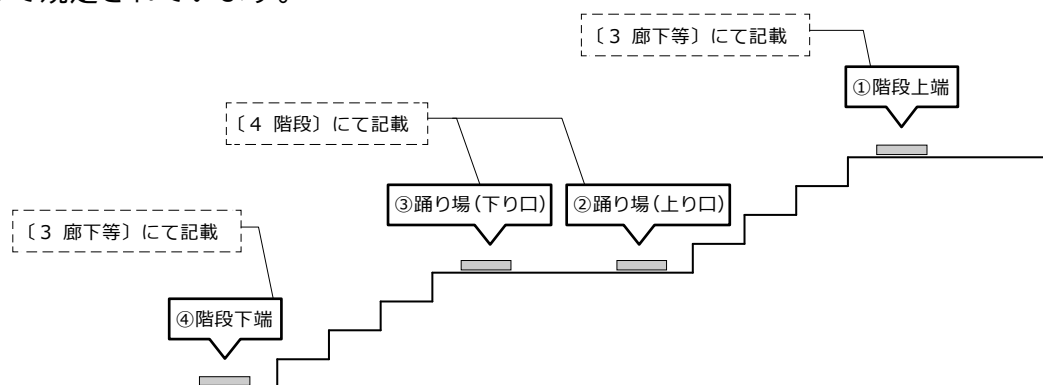
- (都) : 都市施設
- (特) : 特定都市施設
- (特小) : 特定都市施設 (小規模整備基準)
- その他 : 都市施設でない用途
- ① : 全ての規模が特定都市施設となる用途
- ② : 200 ㎡以上が特定都市施設となる用途
- ③ : 300 ㎡以上が特定都市施設となる用途
- ④ : 500 ㎡以上が特定都市施設となる用途
- ⑤ : 1,000 ㎡以上が特定都市施設となる用途
- ⑥ : 9 戸以上又は 1,000 ㎡以上が特定都市施設となる用途

階段、傾斜路の点状ブロック等の敷設について

1 階段

階段の上下端に近接する廊下等の部分（下図①④）、段がある部分の上下端に近接する踊り場の部分（下図②③）には、点状ブロック等を敷設します。ただし、遵守基準においては、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障がい者が利用するものに限られます。また、自動車の駐車のために供する施設に設けるもの、段がある部分と連続して手すりが設けられている踊り場、長さが250cm以下の直進の踊り場については、一部除外規定があります。

公共的通路に設ける階段については、遵守基準、整備基準ともに、(2)の表による点状ブロック等の敷設が必要となります。また、共同住宅等の階段への点状ブロック等の敷設については、整備基準のみで規定されています。



(1) 遵守基準（不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障がい者が利用するものに限る。）

	全ての階段 （「廊下等」の移動等円滑化経路等を含む）	
		自動車駐車施設
①階段上端	○	×
②踊り場（上り口） ③踊り場（下り口）	○	×
段がある部分と連続して手すりが設置されている踊り場	×	×
長さが250cm以下の直進の踊り場	×	×
④階段下端	○	×

階段上下端と踊り場には、整備基準の適用範囲において、点状ブロック等の敷設が必要となる。

【凡例】

- ＝敷設が必要なもの
- ×＝除外されるもの

(2) 整備基準（共同住宅等を含む。）

	全ての階段 （「廊下等」の移動等円滑化経路等を含む）	
①階段上端	○	
②踊り場（上り口） ③踊り場（下り口）	○	
段がある部分と連続して手すりが設置されている踊り場	○	
長さが250cm以下の直進の踊り場	×	
④階段下端	○	

階段上下端と踊り場には、整備基準の適用範囲において、点状ブロック等の敷設が必要となる。

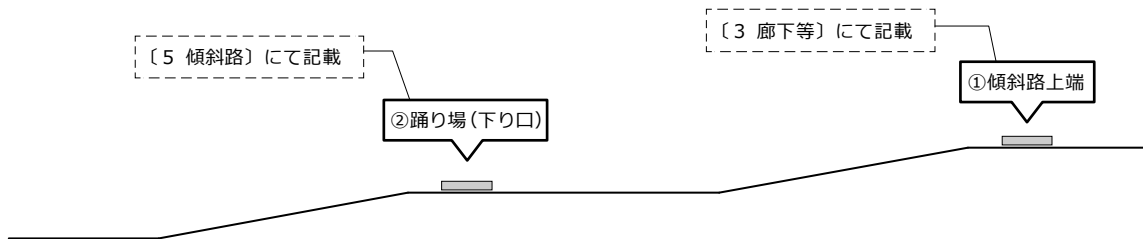
【凡例】

- ＝敷設が必要なもの
- ×＝除外されるもの

2 傾斜路（建築物内に設けるものに限る。）

傾斜路の上端に近接する廊下等の部分（下図①）、傾斜がある部分の上端に近接する踊り場の部分（下図②）には、点状ブロック等を敷設します。ただし、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障がい者が利用するものに限ります。また、自動車の駐車のために供する施設に設けるもの、勾配が 1/20 以下である傾斜がある部分の上端に近接するもの、高さが 16cm 以下であり、かつ、勾配が 1/12 以下である傾斜がある部分の上端に近接するもの、傾斜がある部分と連続して手すりが設けられている踊り場、長さが 250cm 以下の直進の踊り場については、一部除外規定があります。

公共的通路（屋内）に設ける傾斜路については、遵守基準、整備基準ともに、(2)の表による点状ブロック等の敷設が必要となります。なお、建築物以外に設ける敷地内通路、公共的通路（屋外）にある傾斜路には点状ブロック等の敷設規定はありません。



(1) 遵守基準（不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障がい者が利用するものに限る。）

	全ての階段 （「廊下等」の移動等円滑化経路等を含む）			
	自動車 駐車施設	勾配 1/20 以下	高さ 16cm 以下 かつ 勾配 1/12 以下	
① 傾斜路上端	○	×	×	×
② 踊り場（下り口）	○	×	×	×
傾斜がある部分と連続して手すりが設置されている踊り場	×	×	×	×

【凡例】
○＝敷設が必要なもの
×＝除外されるもの

傾斜路上端、踊り場（下り口）には、整備基準の適用範囲において、点状ブロック等の敷設が必要となる。

(2) 整備基準（不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障がい者が利用するものに限る。）

	全ての階段 （「廊下等」の移動等円滑化経路等を含む）			
	自動車 駐車施設	勾配 1/20 以下	高さ 16cm 以下 かつ 勾配 1/12 以下	
① 傾斜路上端	○	○	×	×
② 踊り場（下り口）	○	○	×	×
傾斜がある部分と連続して手すりが設置されている踊り場	○	○	×	×
長さが 250cm 以下の直進の踊り場	×	×	×	×

【凡例】
○＝敷設が必要なもの
×＝除外されるもの

傾斜路上端、踊り場（下り口）、には、整備基準の適用範囲において、点状ブロック等の敷設が必要となる。（段がある部分と連続して手すりが設置されている踊り場（下り口）、自動車の駐車のために供する施設に設けるものを含む。）