

美國公平住房法案可及性準則、
日本確保高齡者居住安定法設計
基準及我國無障礙住宅設計基準
之比較分析

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 106 年 12 月

106-301070000G0045

美國公平住房法案可及性準則、
日本確保高齡者居住安定法設計
基準及我國無障礙住宅設計基準
之比較分析

研究主持人：張志源

研究期程：中華民國106年1月至106年12月

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國106年12月

MINISTRY OF THE INTERIOR
RESEARCH PROJECT REPORT

Summary Of Comparison Between
Accessibility Guidelines Of Fair Housing Act
Of USA, Design Standard Of Safe
Residences Of Seniors Act In Japan, And
Design Specifications of Accessible
Buildings Of ROC

BY

CHANG CHIH YUAN

December , 2017

目次

表次	· · · · ·	V
圖次	· · · · ·	VI
摘要	· · · · ·	IX
第一章 緒論	· · · · ·	1
第一節 研究緣起	· · · · ·	1
第二節 研究目的	· · · · ·	4
第三節 研究限制	· · · · ·	3
第四節 研究方法	· · · · ·	5
第五節 文獻回顧與評述	· · · · ·	5
第六節 名詞界定	· · · · ·	16
第七節 研究步驟與流程	· · · · ·	18
第二章 我國住宅無障礙法令檢討	· · · · ·	21
第一節 我國整體住宅政策之無障礙環境建構	· · · · ·	21
第二節 住宅法之無障礙環境規定	· · · · ·	22
第三節 無障礙住宅設計基準分析	· · · · ·	25
第四節 建築技術規則及相關法令對住宅無障礙環 境建置之規定	· · · · ·	41
第五節 國內住宅無障礙之相關案例	· · · · ·	47
第六節 小結	· · · · ·	51
第三章 美國公平住宅法案及設計準則之分析	· · · · ·	53
第一節 美國公平住宅法案之特色	· · · · ·	53
第二節 美國公平住宅法案設計準則之特色	· · · · ·	57

第三節	美國住宅無障礙之相關案例	77
第四節	小結	82
第四章	日本確保高齡者居住安定法及設計基準之分析	83
第一節	確保高齡者居住安定法及施行細則之無障礙環境建置分析	83
第二節	確保高齡者居住安定法施行細則第34條第1項第9款國土交通大臣訂定之基準	107
第三節	日本高齡者住宅供給促進之支援措施分析	96
第四節	日本住宅無障礙之相關案例	99
第五節	小結	106
第五章	我國無障礙住宅設計基準修正及住宅無障礙設計指引訂定	107
第一節	我國無障礙住宅設計基準修正建議	108
第二節	住戶無障礙設計指引訂定	114
第六章	結論與建議	135
第一節	結論	135
第二節	建議	138
附錄一	本研究之期初審查會議記錄	141
附錄二	本研究之期中審查會議記錄	143
附錄三	本研究之期末審查會議記錄	153
附錄四	美國公平住宅法案對高齡者居住之保護內容	157

附錄五	美國公平住宅法案可及性準則內容-可及性住宅之設計指引	161
附錄六	高齡者の居住の安定確保に関する法律	181
附錄七	高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則	213
附錄八	高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34 条第1 項第九号の国土交通大臣の定める基準	229
附錄九	日本既有住宅構造及設備之基準(中譯)	231
附錄十	日本新建住宅構造及設備之基準(中譯)	237
附錄十一	住宅法	241
附錄十二	無障礙住宅設計基準及獎勵辦法	257
附件十三	我國無障礙住宅設計基準	261
附錄十四	我國新建無障礙住宅無障礙設施竣工圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表	273
附錄十五	原有住宅無障礙設施設計圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表	275
參考書目		277

美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準
之比較分析

表次

表 1-1	本研究工作項目	20
表 2-1	我國無障礙住宅設計基準及獎勵辦法內容分析	25
表 2-2	新建無障礙住宅公寓大廈出入口無障礙之規定	28
表 2-3	新建非公寓大廈無障礙住宅之無障礙通路規定	30
表 2-4	我國建築物無障礙設施設計規範架構分析	42
表 2-5	集合住宅或獨棟或連棟建築物無障礙之特別規定	43
表 2-6	既有公共建築物(H-2類集合住宅或5層以下且50戶以上之集合住宅)無障礙相關規定	44
表 3-1	美國公平住宅法案設計準則之浴室與洗手間規定	64
表 4-1	照護保險制度提供住宅翻修給付範圍內容	99
表 5-1	我國無障礙住宅設計基準修正建議	108

圖次

圖 1-1 本研究在高齡者安全安心生活環境科技計畫之位置	3
圖 1-2 美國「公平住宅法案」無障礙設計手冊(1998年版)封面	13
圖 1-3 日本「確保高齡者居住安定法」封面	13
圖 1-4 研究步驟流程圖	19
圖 2-1 斜坡板	47
圖 2-2 樓梯升降椅、昇降平台、爬梯機	48
圖 2-3 兒童安全座椅、人工肛門污物盆、更衣平台、兒童用兩件式馬桶	48
圖 2-4 無軌道的拉門、可協助高齡者站立的沙發	49
圖 2-5 臥床可以變成躺椅及可提供移位	49
圖 2-6 雙掀扶手靠背旋轉洗澡椅、滑桿扶手、智慧型馬桶、免治馬桶與活動扶手	50
圖 2-7 坐式淋浴椅、可昇降的洗手台、開門式浴缸	50
圖 3-1 浴室規格 A	68
圖 3-2 浴室規格 B	69
圖 3-3 可使用的化妝室	70
圖 3-4 合適使用之浴室內行動空間	71
圖 3-5 美國加州平價租屋案例	81
圖 4-1 熊本縣公共住宅公社 UD(通用設計)模範住宅 II「光之森」	100
圖 4-2 為老夫婦設計的最簡約住宅	101
圖 4-3 消除高低階差與考量到做復健所蓋的新家實例	102

圖 4-4 日本 311 災後重建岩沼市玉浦西地區住宅社區無障礙環境 104

圖 4-5 日本東京都社會福祉法人銀翼機器人照顧高齡者 106

摘要

關鍵詞：高齡者、無障礙、美國公平住宅法案、日本確保高齡者居住安定法、無障礙住宅設計基準

一、研究緣起與目的

本計畫係依據「高齡者安全安心生活環境科技發展中程個案計畫(106-109)」之「先進國家身心無障礙環境法令趨勢」所研提之課題。從美國「公平住宅法案」可及性準則、日本「確保高齡者居住安定法」設計基準，找出針對高齡者居住之住宅及無障礙住宅環境政策制定重點與特色，以利未來我國民國 107 年面臨高齡社會及民國 114 年面臨超高齡社會時，能針對我國「無障礙住宅設計基準」進行修正，並提出未來「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」(草案)內容。

本研究目的如下：

- (一) 釐清我國住宅法內無障礙設計與獎勵規定，並分析「無障礙住宅設計基準」內容。
- (二) 分析美國「公平住宅法案」可及性準則、日本「確保高齡者居住安定法」設計基準之政策制定、立法精神、法令架構與技術內容。
- (三) 針對我國「無障礙住宅設計基準」條文進行建議修正，提出「未來政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」(草案)內容。

二、研究方法及過程

(一) 研究方法

1. 文獻分析：針對美國「公平住宅法案」可及性準則、日本「確保高齡者居住安定法」設計基準、我國「住宅法」、「無障礙住宅設計基準」進行研究。
2. 案例調查：針對美國、日本及我國無障礙住宅相關案例進行分析。
3. 專家訪談：透過審查會議，瞭解產官學界專家對於美國、日本及我

國無障礙住宅制度看法，並與本部營建署，針對未來「無障礙住宅設計基準」修正及訂定之「住宅無障礙設計指引」內容進行討論。

(二) 研究步驟

1. 步驟 1: 文獻蒐集。
2. 步驟 2: 法令分析。針對三個國家住宅無障礙法令進行分析，歸納制度演變歷程。
3. 步驟 3: 案例分析。針對三個國家優良無障礙住宅案例進行分析。
4. 步驟 4: 專家訪談。瞭解三個國家住宅無障礙制度特色與重點，並對我國「無障礙住宅設計基準」修正內容及「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」(草案)內容進行討論。
5. 步驟 5: 提出我國法令修正條文與建議。

三、重要發現

(一) 我國住宅無障礙環境建構與法令架構分析

1. 我國現行住宅無障礙法令，分成獎勵及強制規定內容，住宅整體政策強調要保障居住權利，強調要推動建置無障礙住宅及社區環境，並推動符合不同身心機能者之住宅通用化設計，改善公寓大廈公共空間等無障礙設施。因應高齡社會來臨，我國社會住宅興建，因高齡者需求增加，會更加重視無障礙環境建構。

2. 「住宅法」強調需提昇住宅安全品質，任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人從事必要之居住或公共空間無障礙修繕，此規定具美國公平住宅法案之精神。該法並透過「住宅性能評估實施辦法」規定，提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，並授權訂定「無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法」。至於現行住宅共用部分設置無障礙之強制內容，主要規定於「建築物無障礙設施設計規範」，住宅與公共建築物無障礙設置規定並沒有完全分離，此與美國及日本規定不同。

3. 「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」立法意旨為鼓勵住宅起造人、

所有權人提升住宅無障礙性能，並透過「無障礙住宅設計基準」，逐步獎勵誘導住宅環境全面通用化，達到可及性、便利性及安全性之目標。該基準主要參考日本「確保高齡者居住安定法」設計基準內容，部分內容採用「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)及「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」，至於「無障礙住宅無障礙設施竣工圖說工程圖樣種類及說明書應標示事項表」是對該基準之輔助規定，要求建築師應提供無障礙竣工圖說工程圖樣標示內容，讓施工者正確施工，避免設計與施工誤差。但該基準並未考量未來高齡社會需求，與美國及日本類似基準相比，我國對於住宅專有部分(室內)軟體規定較為缺乏。

(二) 美國「公平住宅法案」可及性準則無障礙環境建構

1. 西元 1988 年美國「公平住宅法案」將不受歧視保護規定，擴及身障人士與有小孩的家庭。美國住宅及都市發展部為監督該法案施行的聯邦機構，分析該法案給予行動不便者額外的保障，包括規定房東不可拒絕讓承租戶在住處或公用場所進行合理的改建，也不可拒絕在法規、政策、業務或服務上合理的調整，以便讓有障礙限制的人能使用生活所需的居住空間。對新建築物要求公眾場所與共同場所必須讓障礙者方便進出，大門與走廊的寬度必須足以讓輪椅通過。

2. 美國「公平住宅法案」可及性準則以 ICC/ANSI A117.1 為公共區與共用區技術標準，規定所有居住單位必須容易使用，提供可進出與通過居住單位的路線，並需容易使用電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備，規定浴室牆壁補強方式，以便安裝扶手，廚房和浴室都要方便輪椅者使用。

3. 美國「公平住宅法案」可及性準則對於人權特別重視，法令標準有彈性，重視房客權益，該準則與日本與我國之差別是對於環境控制設備及牆壁補強規定，值得學習。

(三) 日本「確保高齡者居住安定法」設計基準

1. 日本以中央政府、地方政府及住宅公團提供高齡者住宅，惟提供住宅數量有限，日本經濟泡沫化後，政府財政困難，且因邁入超高齡社會，

公部門預算無法維持對高齡者住宅的龐大需求，因此制定「確保高齡者居住安定法」，作為政策實施依據。

2. 日本規定住宅共用部分及專用部分無障礙基準，在「確保高齡者居住安定法」第 54 條及「確保高齡者居住安定法施行細則」第 33 條、第 34 條，同時並訂定「確保高齡者居住安定法施行細則第 34 條第 1 項第 9 款國土交通大臣訂定之基準」。共用部分主要規定共用走廊、主要共用樓梯及電梯。專用部分主要規定高低差、通路及出入口之寬度、樓梯、扶手、房間配置、廁所與臥室。內容非常詳細而繁複。

3. 日本訂定高齡者住宅供給促進支援措施，為促進新創設之「附加服務型高齡者住宅」之供給，建設及修繕費由中央政府直接對民間業者、醫療法人、社會福祉法人、NPO 進行補助。住宅金額支援機構對附加服務型高齡者住宅，可放寬出租住宅融資之要件。政府在所得稅、法人稅也有進行補貼。

(四) 我國「無障礙住宅設計基準」修正及未來「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」訂定

1. 參考國內外研究報告、我國最新修正之「建築物無障礙設施設計規範」、本所「歷年友善建築評選成果手冊」，本研究修正「無障礙住宅設計基準」之浴室及廁所之洗面盆扶手、室外通路地面之坡度、通路開口大小、避難層坡道端點平臺、中間平臺、轉彎平臺之大小、避難層出入口門外設置溝槽防水等規定。

2. 本研究研訂「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」(草案)，主要以確保高齡者、身心障礙者能夠充分平等有效參與和安全安心使用為主要宗旨。參考美、日之無障礙設計準則，將共用部分區分成總則、無障礙通路、無障礙樓梯、無障礙昇降設備、無障礙廁所盥洗室、無障礙停車空間。專有部分區分成平面計畫、玄關、走廊、樓梯、廁所、餐廳與廚房、掃除空間、洗滌空間、臥室、客廳、細部、裝修等，並考量高齡者身體機能及失智狀況，分成強制設置與建議設置。

3. 根據本研究之分析，未來高齡社會來臨，住宅會更加重視無障礙環

境之建構，本研究建議短期可要求社會住宅專有部分需符合高齡者使用需要，中長期應將現行部分住宅之無障礙設計規定內容，與將公共建築物作為改善前提之「建築物無障礙設施設計規範」分離。主因在於住宅的使用者多元，且高齡者居家環境特質，行為特質與一般公共建築物極為不同，住宅法令上長期應提出符合不同使用需求者之無障礙(或通用)設計規範為目標。

四、建議與對策

(一)建議一：本研究成果納入未來修正「無障礙住宅設計基準」內容

修正：立即可行建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究整理出「無障礙住宅設計基準」修正建議，包括浴室及廁所之洗面盆扶手、室外通路地面之坡度、通路開口大小、避難層坡道端點平臺、中間平臺、轉彎平臺之大小、避難層出入口門外設置溝槽防水規定等，未來可提供本部營建署修正「無障礙住宅設計基準」參考。

(二)建議二：未來社會住宅，如提供高齡者居住，可以參考本研究擬定之「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」(草案)

內容：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究參考國外資料，訂定「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」(草案)，內容分成共用部分及專有部分之強制設置或建議設置內容，並考量高齡者身體機能及失智狀況。未來社會住宅如提供高齡者居住，該指引可提供參考。

(三)建議三：本研究針對美、日、我國無障礙住宅設計基準之分析，

可納入「住宅設置無障礙設施設備設置培訓講習教材」：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

未來本部營建署因應高齡社會來臨，可編製「住宅設置無障礙設施設備設置培訓講習教材」，提供給建築師、室內設計師與業界、民眾參考使用。本研究整理出美國、日本、我國無障礙住宅制度及設計基準內容與案例，可提供作為教材內容。

Abstract

Key words: Senior, Accessibility, Fair Housing Act of USA, Design Standard of Safe Residences of Seniors Act in Japan, Design Specifications of Accessible Buildings

1. Research Motivation

The program is based on issues mentioned in Legal Trends in Accessible Environments among Advanced Nations of Projects for Developing Environmental Technology for Safe Housing for Seniors (2017-2020). From the accessibility guidelines of the Fair Housing Act of USA, and design standards of the Safe Residences of Seniors Act in Japan, researchers may discover key factors for developing accessible environments for elders, in order to rectify ROC's design specifications for accessible buildings for an aged society in 2018 and hyper-aged society in 2025, and propose the initial concept of Government's Guidance for Building or Sponsoring Accessible Buildings.

The purpose of the research is as follows,

- A. Clarify the lack of accessible design and incentives regulations of domestic building legislation, and analyze the design specifications of accessible buildings.
- B. Analyze formation, aspiration, structure, and technical contents of Fair Housing Act of USA and design standards of Safe Residence of Seniors Act in Japan.
- C. Propose guidance for accessible design of buildings built or sponsored by government in regards to rectification of design specifications of accessible buildings.

2. Research Method and Process

A. Research Method

1. Document analysis: Conduct study on viability of Fair Housing Act of USA, design standards of Safe Residences of Seniors Act in Japan, Housing Act of ROC, and design specifications of accessible buildings of ROC.
2. Case studies: Analyze accessible buildings in USA, Japan, and ROC.
3. Interview with experts: Acquire better understanding of experts' perspective on regulations regarding accessible buildings in USA, Japan, and ROC. Construction and Planning Agency will also be consulted in regards to rectification of design specifications of accessible buildings and guidance for accessible design of buildings built or sponsored by government (proposal).

B. Research process

1. Step 1: Data collection.
2. Step 2: Analysis of the acts. Conduct analysis of legislation regarding accessible buildings, and organize its process of evolution.
3. Step 3: Case studies. Analyze excellent accessible buildings in the three nations.
4. Step 4: Interview experts: Acquire better understanding of experts' perspective on regulations regarding accessible buildings in USA, Japan, and ROC. Construction and Planning Agency will also be consulted in regards to rectification of design specifications of accessible buildings and guidance for accessible design for buildings built or sponsored by government (proposal).
5. Step 5: Propose rectification on ROC's legal acts and suggestions.

3. Important discovery

A. Analysis on the structure of accessible environment of ROC

1. The current ROC regulations regarding accessible housing can be separated into incentive and mandatory terms. The housing policy emphasizes residential rights and establishment of accessible building and community environments, along with common architectural designs that meet requirements for various users, and improving accessible facilities in public spaces of apartments. Due to the aging society, the social buildings will have to include more accessible facilities in regards to the increasing number of elders.
2. The Housing Act emphasizes the safety of buildings. No one is allowed to refuse or disperse others' residency or repairing or accessible facilities in public spaces. Such regulation reflects the concept of the Fair Housing Act of USA. Through Regulations of Grading Housing Performance, the act improves the safety of buildings, and marks the function of buildings clearly. The act also authorizes Design Standard and Incentives Act for Accessible Buildings. The current mandatory content for accessible facilities in shared spaces is regulated in Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities. The regulations regarding accessible facilities between residential buildings and public complexes are not separate, which is different from that of USA and Japan.
3. The Design Standard and Incentives Act for Accessible Buildings has been established to encourage constructors and users. Design Specifications for Accessible and Usable Buildings and Facilities will be used to inspire viability of the residential environment, achieving convenience and safety. The standard is based on the design standards of the Safe Residences of Seniors Act in Japan, while parts of it are

based on Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities (2008 version) and Improvement and Recognition of Existing Accessible Facilities in Public Construction. List of Blueprints and Manual of Construction of Accessible Facilities serve as assistance to the standard, requiring architects to provide marked contents on accessible facilities for constructors to work properly without errors. However, the standard was founded without taking the aged society into consideration. Compared to the standard in USA and Japan, ROC lacks interior software for accessible design.

B. Fair Housing Act of USA may provide basis for accessible environment

1. Fair Housing Act, which was passed in 1988, provides protection for the handicapped and families with children. The Department of Housing and Urban Development serves as the federal institute that supervises the said act. The act offers extra protection for handicapped, including regulations that forbid landlords from preventing tenants from conducting reasonable renovations in residency or public areas, nor refusing adjustment over regulations, policy, or service, in order to provide necessary residential space for handicapped. New constructions have to install facilities that allow the handicapped to use them, while the width of gates and corridors has to be able to accommodate wheel chairs.
2. The Fair Housing Act utilizes ICC/ANSI A117.1 as the technical standard for public zones and shared zones. It dictates the utility of all residential units, and provision of emergency passages, along with the usage of light switches, electric emergency exits, temperature modulators, and other environmental controls. It also has clear regulations on improvements to bathroom walls, in order to suit the installation of rails. Both kitchens and bathrooms have to meet the requirements of wheel chair users.
3. The Fair Housing Act puts a strong emphasis on human rights, while the

standard of the act values the rights of tenants. The difference between the act and that of Japan and ROC lies in its regulation of environment controls and wall improvements.

C. Design standard of Safe Residences of Seniors Act in Japan

1. In Japan, the central government, local governments, and residential councils provide residential areas for elders. However, the amount of dorms is limited. After the economic crisis, Japan suffered from financial difficulties. In addition, the hyper-aged society's requirement for senior accommodation cannot be maintained by government budgets. Therefore the Safe Residences of Seniors Act was passed to be the reference for related policies.
2. The details of shared space and accessible facilities are dictated in the 54th article of Safe Residences of Seniors Act and the 33rd and 34th articles of Details of Safe Residences of Seniors Act. Standards for the 9th subparagraph of the 1st paragraph of the 34th article of Details of Safe Residences of Seniors Act were also enacted. The shared spaces are shared corridors, main shared stairwells and elevators. The exclusive parts includes difference in heights, width of the exits, arrangements of stairs, rails, rooms, bathrooms, and bedrooms. The content is complex and detailed.
3. In regards to support the newly established provision of added-value residences for elders, civil contractors, medical foundations, social foundations, and NPOs will be compensated by the central government for the cost of construction and repair. Financial supporting institutes may simplify the financing condition for renting building for added-value building for hyper-aged residence. There will be government subsidies through income tax credits and corporate tax credits.

D. The rectification of design specifications of accessible buildings and enactment of guidance for accessible design for buildings built or

sponsored by government

1. The regulations regarding rails for basins in bathrooms, the slope of outdoor passages, sizes of exits, emergency exit platform slopes, middle platforms, sizes of corner platforms, and drains by emergency exits are defined by the latest version of Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities which was based on international and domestic researches, Manual of Selection Results of Yearly Friendly Architecture, design specifications of accessible buildings rectified by the research.
2. The research dictates guidance for accessible design for buildings built or sponsored by government (proposal) to ensure elders and the handicapped may participate in and use the facilities safely. The guideline is based on accessible design principles of USA and Japan. It separates shared areas into accessible routes, accessible stairs, accessible lift equipment, accessible bathrooms, and accessible parking spaces. The exclusive space consists of plain projects, gates, corridors, stairs, bathrooms, dining halls, kitchens, cleaning spaces, washing spaces, bedrooms, living rooms, and detailed renovations. Considerations of physical condition and mental issues of elders are separated into mandatory and suggested facility standards.
3. According to the research, accessible environments will be more important in the aged society of the future. The research suggests that exclusive parts of social residences should meet the requirement of seniors in the short term. As for mid to long term, regulations for accessible design of current buildings should be kept separate from Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities, which focuses on improving public constructions. The main reasons are that users of such buildings are of various backgrounds, and the characteristics of seniors residences are drastically different from ordinary buildings. A housing act should propose design specifications for accessible designs for various users.

4. Suggestions and solutions

Suggestion 1: The research is taken into the future rectification of Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities: viable immediately

Organizer: Construction and Planning Department, Ministry of the Interior

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, MOI

The suggested parts for rectifying from Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities include rails for basins in bathrooms, slopes of outdoor passages, size of exits, slopes of emergency exit platforms, middle platforms, size of corner platforms, and drains by emergency exits. Such data may provide reference for rectification for Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities for the Construction and Planning Department.

Suggestion 2: Should social housing be used to accommodate elders in the future, guideline for accessible design for buildings built or sponsored by government (proposal) may be used for reference. Content: suggestion for mid-long term

Organizer: Construction and Planning Department, Ministry of the Interior

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, MOI

The research formulates guidelines for accessible design for buildings built or sponsored by governments (proposal) based on overseas information. The content is separated into mandatory establishment or suggested facilities in shared parts and exclusive parts, while the physical and mental condition of elders will be taken into consideration. Should social housing accommodate elders in the future, the guideline may serve as reference.

Suggestion 3: The analysis on the design specifications of accessible buildings in USA, Japan, and ROC may be included in the long-term suggestions of educational materials for establishing accessible facilities for housing.

Organizer: Construction and Planning Department, Ministry of the Interior

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, MOI

For the aged society in the future, the Construction and Planning Department should publish educational materials for establishing accessible facilities for housing for architects, interior designers, and the public. The analysis on the design specifications of accessible buildings in USA, Japan, and ROC can be used as part of the materials.

第一章 緒論

第一節 研究緣起

高齡社會來臨，住宅無障礙建構，提供安全、安心的生活環境是重要的基礎。本研究主要希望借鏡先進國家之思維，透過對美、日兩國法令及案例的研析，得到概念與實踐的啟發。整體思考未來我國住宅無障礙政策改進方向，以提供本部未來政策的參考。

一、我國自民國 82 年（1993）起邁入高齡化社會以來，65 歲以上高齡者所占比率持續攀升，面臨人口高齡少子化趨勢極為嚴峻。根據民國 106 年（2017）9 月人口統計，65 歲以上人口數為 321 萬 8,881 人，占總人口數占 13.66%；民國 107 年（2018）我國人口將超過 14%，邁入高齡社會；民國 114 年（2025）將超過 20%，邁入超高齡社會（國家發展委員會，2014）。此外，由於國人經濟壓力與社會價值觀轉變，我國近年生育率急遽下降，遠低於全球已開發國家之平均水準（約為 1.5 人）。另身心障礙者人數在民國 105 年（2016）第 2 季達到 115 萬 9,740 人，占總人口比例 4.93%（衛生福利部統計處，2016）。

從本部政策執行及行政革新觀點視之，因應未來我國高齡人口照顧、安養，住宅居家室內及公共空間無障礙環境建構是重要議題。

二、我國住宅無障礙環境推動仍有很大必須克服的部分¹。近年，政府積極推動長照十年計畫²，但包括新建公寓大廈之專有部分及共用部分無障礙環境建構及既有老舊公寓電梯之裝設，仍需要被克服。此外，

¹本研究認為主要是因為公共建築物與私人住家設置無障礙設施設備存在很大差異，因為公共建築物之無障礙設計是為滿足不特定人群之需要，但住家無障礙設計是滿足個人特定需要，且涉及家戶經濟能力改善之問題。

²長照體系必須透過社區照顧模式及綿密照顧網，建立以社區為基礎，優質平價且普及的服務。

我國開始思考如何將資通訊設備融入住宅，結合在宅安養與在地老化的友善智慧社區³（內政部建築研究所，2015）。民間業者因應高齡社會來臨之商機，積極思考用技術來解決老舊公寓內高齡者出入之問題，例如推出氣動梭、樓梯升降椅等，來處理無法 5 樓以下住宅無法設置電梯之問題⁴。

三、政府法令鬆綁及提出優質的友善環境的呼聲也不斷進行。例如：本部建築研究所近年推動友善建築評選，針對集合住宅友善環境建構，包括無障礙通路、樓梯、昇降設備、停車空間、公共空間之廁所盥洗室及貼心服務設計提出建議（內政部建築研究所，2016）；本部營建署近年針對無障礙住宅進行獎勵（內政部營建署，2014），並針對五樓以下老舊公寓裝設電梯進行法令鬆綁⁵；地方政府以「都市更新條例」第 18 條第 1 項為母法，訂定相關獎勵辦法，進行合法建築物增設電梯補助，例如：新北市政府訂定「新北市都市更新基金收支及保管應用辦法」，再依該辦法 15 條第 2 款及第 4 款規定授權訂定「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」⁶。台北市政府都市發展局編印《臺北市居住空間通用設計指南》（2010），並進行出租國宅通用設計改造。未來住宅環境改善的政策會越來越被重視，住宅無障礙環境建構會日趨重要。

本計畫係依據「高齡者安全安心生活環境科技發展中程個案計畫（106-109）」之「先進國家身心無障礙環境法令趨勢」子題項下研提之

³包括利用能源管理、網路基礎設施、安全防災、智慧交通、健康管理、遠距照護及智慧社區管理等手法。

⁴可參考 2015 年 1 月 16 日蘋果日報〈搭氣動梭作升降椅，1-2 天安裝完畢〉。

⁵可參考 2015 年 3 月 4 日中國時報 AA1〈五樓以下老公寓裝電梯鬆綁〉。

⁶該要點補助對象包括：1. 都市計畫範圍內實施整建維護之合法建築物。2. 屋齡達 15 年以上。3. 四、五層樓集合住宅僅增設昇降設備者，得以一棟為申請單位。其中，補助費用由委員會視年度計畫補助額度及個案對環境貢獻度酌予補助，每案以核准補助項目總經費 50% 為上限。每案補助總額不得逾新台幣 1,000 萬元。補助計畫內存有違章建築者，委員會視其對環境安全及都市景觀影響程度，得酌減補助額度，以 15% 為上限。

課題(如圖 1-1)。從美國「公平住宅法案」可及性準則、日本「確保高齡者居住安定法」設計基準，找出這兩個國家針對住宅之高齡及無障礙環境政策制定重點與特色，以利未來我國面臨高齡及超高齡社會時，針對我國「無障礙住宅設計基準」及住宅社區需提供高齡者居住之共用部分及專有部分無障礙設計指引，提出修正方向。

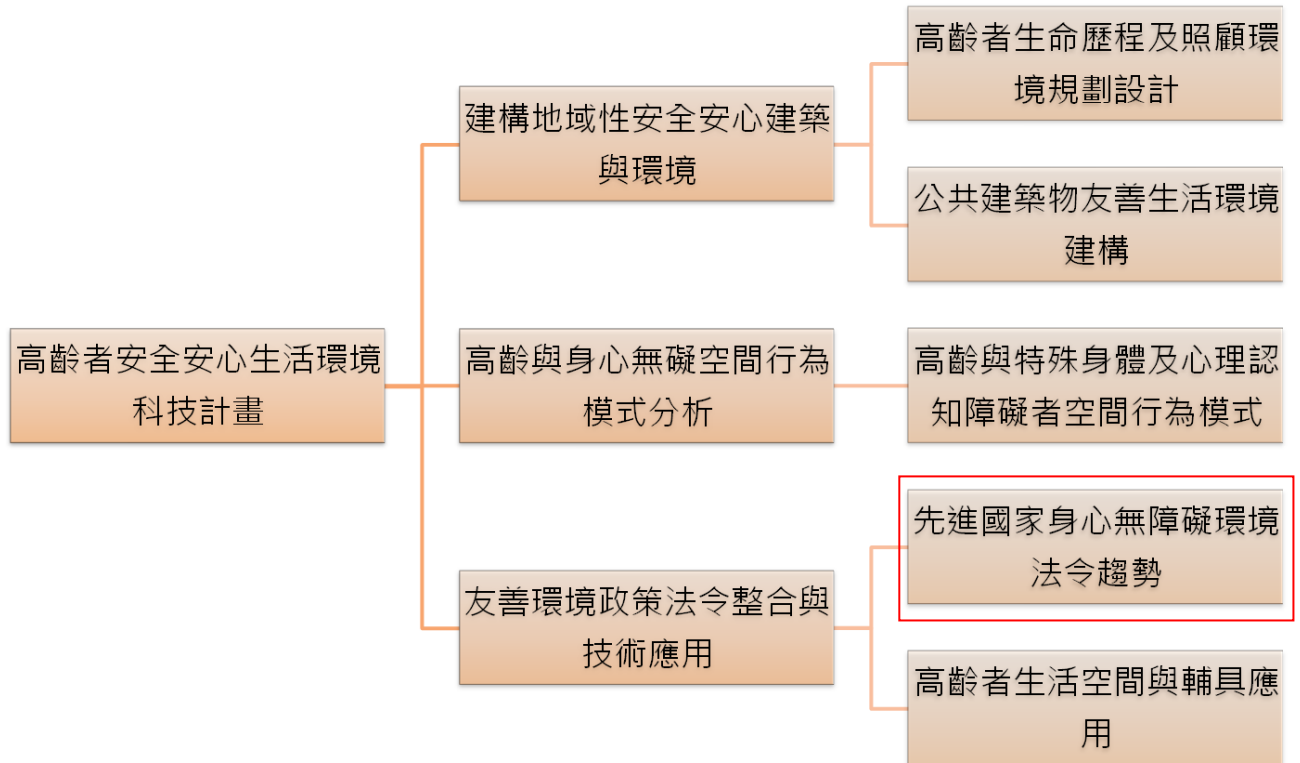


圖 1-1 本研究在高齡者安全安心生活環境科技計畫之位置
(資料來源：本研究整理)

第二節 研究目的

本研究假設認為透過美國「公平住宅法案」可及性準則、日本「確保高齡者居住安定法」設計基準及我國「無障礙住宅設計基準」之比較，可以對我國未來住宅無障礙環境與法令的修正有實質助益。由於國內高齡社會來臨，集合住宅及大型住宅社區之無障礙環境建構將越來越被重

視，美、日兩國在住宅專有部分及共有部分之無障礙設施設備建置上各有特色，故透過本研究蒐整國外法令規定及推動策略，並檢討國內相關法令規定，將可提供國內修法之參考。

本研究主要問題意識，是想從美、日法令的精神、歷程及實質內容進行分析，並對我國的制度進行檢討。研究目的包括：

- 一、釐清我國無障礙住宅獎勵規定、設計基準內容及推動方式。
- 二、分析美國「公平住宅法案」可及性準則及日本「確保高齡者居住安定法」設計基準之政策面、立法精神、法令架構與技術層面內容。
- 三、針對我國「無障礙住宅設計基準」條文進行修正建議，並提出未來社會住宅提供高齡者居住之共用部分及專有部分無障礙設計指引內容。

第三節 研究限制

本年度主要討論美國「公平住宅法案」可及性準則、日本「確保高齡者居住安定法」設計基準及我國「無障礙住宅設計基準」之立法精神、演變歷程與條文內容比較，至於三國相關推動方式留待未來再進行分析。另討論國外與國內法令差異時，會輔以其他國家法令規定進行分析，以提出適合我國法令之修正建議。

第四節 研究方法

本研究採用比較研究法，透過有系統的研究與比較，來解釋不同國家法令之異同。為何採用兩國以上(美、日、我國)的比較研究，主要是因為想要瞭解美、日兩國分屬兩種不同的思維所訂定內容差異(美國屬於自由主義型高齡者福祉居住策略，日本屬於保守共同型(曾思瑜,2011:17))，再與我國進行比較。

一、文獻分析：針對美國「公平住宅法案」可及性準則、日本「確保高齡者居住安定法」設計基準進行研究。

二、案例調查：針對美國、日本及我國相關案例進行分析。

三、專家訪談：透過審查會議，瞭解國內產官學界相關專家對於美、日、我國無障礙住宅獎勵制度與規定看法，並與本部營建署管理組，針對我國未來「無障礙住宅設計基準」修正內容及訂定之「住宅無障礙設計指引」內容進行討論。

第五節 文獻回顧與評述

一、美國住宅無障礙法令制度與設計

(一) 美國住宅無障礙法令制度

西元1990年美國通過「身心障礙者法案」(Americans with Disabilities Act, 簡稱ADA)⁷，在該法案中的「美國身心障礙者法案無障礙準則」(Americans with Disabilities Act Accessibility Guidelines for Buildings and Facilities, 簡稱ADAAG)中，與住宿

⁷ 「美國身心障礙者法案」重要內容，涵蓋就業、涉及州政府和地方政府的方案、公共設施的場所、電信等各項權利，技術標準為「美國身心障礙法案無障礙指引」，建築上的適用範圍包括州與地方政府機構、公共設施與商業設施，為嶄新的公民權法，其中「美國身心障礙者法案無障礙設計標準」為今日美國針對公共建築物最重要的無障礙法規規定。

相關之規定，有短暫住宿的浴室、廚房、客餐廳、睡覺套房、睡覺單元之無障礙設計規範（張志源，2015）。

西元1996年美國出版「無障礙設計檢核指南」(Accessible Design Review Guide) (1996)，該指南提供範例圖面及檢核表，另西元1997年美國已有編印相關的手冊說明，以提供社會大眾使用 (Evan Terry Associates, ed., 1997)。

除此之外，國際建築規範(International Building Code, IBC) 第十一章亦有針對住宅無障礙設計訂定相關規定 (International Code Council, Inc., 2015)。

綜整美國住宅無障礙法案演變如下：

1. 西元1973年：美國住宅及都市發展部 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱 HUD) 發布「建築最低基準」，規定高齡者住宅的一成需設計為無障礙設計的住戶 (曾思瑜，2003)。

2. 西元1974年：修訂「住宅社區開發法」 (曾思瑜，2003)。

3. 西元1988年：修訂「美國公平住宅補充法案」(The Fair Housing Amendments Act, FHAA 法案)，該法案技術標準為「公平住宅可及性指引」(The Fair Housing Accessible Guidelines, 簡稱 FHAG)，禁止身心障礙者差別待遇，擴大了身心障礙者的公民權，規定四戶以上新建的集合住宅，必須在出入口、通道、廁所、浴室等裝設扶手，這項法案主張身心障礙者及高齡者在民間住宅及設施所擁有的居住權，同時也使身心障礙者及高齡者有要求改善居住環境的法定權利 (張志源，2016)。

4. 西元1996年：美國製作「公平住宅法案」無障礙設計手冊 (圖1-2)，針對住宅內部無障礙環境設置進行詳盡的解說 (U. S. Department of Housing and Urban Development Office of Fair Housing and Equal Opportunity Office of Housing, 1998)。

5. 西元 2001 年：美國出版「公平住宅無障礙基本指南」(A Basic Guide to Fair Housing Accessibility) (2001)，說明公平住宅法案與設計指引的關係，以及檢核表使用方式，內容極為詳盡。

必需強調「美國身心障礙者法案」與「美國公平住宅法案」皆屬強制性。而「美國公平住宅法案」規定，住宅之設計及興建，需依規定使身心障礙者可通行無阻，該法案技術標準為公平住宅無障礙指引，建築上的適用範圍包括公寓、宿舍及其他用於出租或出售的四個或四個以上的住房單元的建築工程，為美國重要的住宅無障礙法案。

(二) 與歐洲住宅無障礙法規之比較

相較於美國，歐洲在 1960 年代到 1990 年代無障礙住宅法令及設計規範極為先進。根據曾思瑜 (2003) 的研究：

1. 西元 1967 年：(1)瑞士制定 SNV-521500 身體殘障者的住居。(2)西德制定 DIN-18022 身體殘障者住居內的設置空間、DIN-18022 住居的計劃基準。

2. 西元 1972 年：西德制定 DIN 18025·B1 重度殘障者用住宅、計劃基準、輪椅使用者住宅。

3. 西元 1974 年：英國 S. Smith 設計考慮移動性的住宅 (Mobility Housing)，西德制定 DIN 18025·B2 重度殘障者用住宅 (視覺障礙者用住居)。

4. 西元 1975 年：英國設計 S. Smith 設計輪椅住宅。

5. 西元 1977 年：瑞典修訂建築法 SBN 42a (所有住宅需達到無障礙環境之標準)，丹麥修訂建築基準法 (除了獨戶住宅，所有建築物義務達到無障礙環境標準)。

6. 西元 1981 年：丹麥及法國制定「建築住宅法 1981」(考慮輪椅使用者生活需求的集合住宅標準)。

7. 西元 1987 年：丹麥制定「殘障者住宅法」(有關高齡者及殘障

者的住宅)。

8. 西元 1988 年：荷蘭實驗「適應性住宅法」。

9. 西元 1993 年：瑞典制定 SS-914221 建築設計-住宅，將輪椅使用空間設計成普通標準。

值得注意的是西元 1977 年瑞典修訂建築法規 SBN 42a，是全球最先在建築法規中導入無障礙住宅標準，要求三樓以上的共同住宅必須設置電梯，並詳細規定適合輪椅使用走道、廁所、寢室等空間及高低差。除了休閒用住宅外，所有住宅都適用此規範。另丹麥及法國也以考量輪椅使用者生活需求為前提，而修正住宅法的集合住宅設計基準。

(三) 住宅無障礙設計趨勢

1. 高齡居住環境：Kliment 等編輯的 “Building type basics for senior living” (2004) 一書，針對高齡者居住環境的計畫與設計，提出相當多的案例與建議，從該書中可見無障礙的設置是基本且重要的⁸。另外，美國室內設計師也針對高齡者居家環境提出設計手法建議，例如 Asaff (2017) 在 ‘Bathroom Designs for the Elderly and Handicapped’ 一文，提出高齡者居家之廁所與浴室應重視安全之需求，在一般性考量上，包括在廁所和浴缸/淋浴區旁邊，不對角地安裝扶手，在洗澡區內添加垂直扶手；廁所門把手考量高齡者使用，確保門入口寬度；安裝手持淋浴頭，以便在淋浴間具有更大的靈活性等⁹。

2. 通用設計：美國建築標準圖集(Architectural Graphic

⁸相較於歐洲，歐洲在 1970 年代的老人住宅有各式各樣的設計。可從在日本所翻譯出版的《老人のための建物》(1975) 看到許多老人住宅案例。21 世紀初，Preiser 及 Ostroff 編撰的 “Universal Design Handbook” (2001) 有針對歐洲五個國家無障礙住宅標準及實例結果進行比較，並有英國終身住宅無障礙設計案例分析。

⁹ Beth Asaff 在 ‘Bathroom Designs for the Elderly and Handicapped’ 一文，可參考網頁 http://homeimprovement.lovetoknow.com/Bathroom_Designs_for_the_Elderly_and_Handicapped (2017 年 7 月 6 日查詢)

Standards)(2007)特別訂定第13章「包容性設計」(Inclusive Design)，該章針對無障礙設計及公平住宅修正法案內容進行說明與案例分析，提出許多通用設計之概念。

二、日本住宅無障礙法令制度與設計

(一) 日本住宅無障礙法令制度

日本由於超高齡社會來臨，在「促進高齡者、身障者等順暢移動之法律」及相關設計規範規定，主要訂定精神是要考量供不特定多數者、高齡者、身障者利用之需求(張志源，2016)。

根據曾思瑜(2003)的研究，整理日本住宅無障礙的法令演變如下：

1. 西元1967年：修正「公營住宅法」，主要規定身體殘障者家庭用住宅。

2. 西元1970年：施行「殘障者對策基本法」，此為對殘障者住宅之確保及公共交通設施之整備。

3. 西元1986年：日本制定長壽社會大綱、地域高齡者住宅計劃，開始銀髮住宅事業。

4. 西元1987年：日本建設省有提昇長壽社會居住環境技術之開發大型研究案(1987~1991)。

4. 西元1988年：制定「福祉社區營造模範地區設備指針」。

5. 西元1989年：日本厚生省作成「考慮高齡者的住宅增改建及福祉輔助器具諮詢手冊」。

6. 西元1990年：日本建設省發表「對應長壽社會公共住宅設計指針」。

7. 西元1991年：東京都開始推行都營住宅的無障礙化，建設省實施「福祉社區營造示範事業」。

8. 西元1992年：日本建設省總合技術開發案「長壽社會中提昇

居住環境之技術開發」，全面修正身心障礙者基本法；大阪府制定「福祉社區營造條例」。

9. 西元 1995 年：制定高齡者對策基本法，日本建設省發佈「對應長壽社會住宅設計指針」。

10. 西元 1999 年：制定確保住宅品質之相關法律。

11. 西元 2001 年：日本為因應高齡社會的急速發展，於 4 月公布「確保高齡者居住安定法」(圖 1-3)，並於同年 10 月全面施行¹⁰。

需注意的是，西元 1982 年日本建設省所出版的「考慮身體殘障者使用的建築設計基準」是日本全國最早統一的設計指針。而西元 1986 年的「地域高齡者住宅計劃」中整體檢討社區、生活層次的高齡者住宅問題，並將其結果整合為「銀髮住宅計劃」(silver housing project)，可說是在高齡化時代住宅政策上最先將無障礙設計具體化的成果¹¹。

¹⁰該法立法原意係因日本過去主要以中央、地方政府及住宅公團等公部門提供高齡者住宅，惟所能提供的住宅數量有限，且因泡沫經濟後政府財政困難，因此制定該法，作為相關政策實施的依據。

¹¹日本行政組織為三級制：中央、都道府縣，及市、町、村等三級。住宅主管機關在中央以建設省為主，建設省內主管住宅事務者為住宅局，與都市計畫相關部分則屬都市局，住宅用地為建設經濟局。都道府縣的層級，土木部（較大的府縣設有建築部、住宅都市部、都市部等）設有住宅課（較大的府縣則設有住宅行政課、住宅建設課、住宅管理課）。有關都市計畫相關則設有都市計畫課，社會福祉相關者設有生活福祉部等（如設福祉課、老人福祉課、母子福祉課、身體障礙福祉課）。大都市依各省所分別管轄而設立。以大都市的市町村層級而言，與都道府縣市相類似，至於中小規模的市，則設有建築部之住宅課或社會福祉部之住宅課。財團法人高齡者住宅財團為國土交通省依據「高齡者居住法」指定之「高齡者居住支援中心」，負責全國高齡者租賃住宅資訊登錄及公開、高齡者住宅相關政策宣導，諮詢服務，該中心對於登錄的高齡者租賃住宅並提供「高齡者租屋之房租債務擔保」，以及提供「高齡者實施住宅改建工程貸款之債務擔保」等服務。

(二) 住宅無障礙設計趨勢

日本面臨超高齡社會，高齡住宅的設計建議很多¹²。

1. 日本高齡福祉設施建構與特色：

- (1) 曾思瑜 (2001)《日本福祉空間筆記》提到高齡者居住的住宅，不應只是在身心機能尚健康時被稱為好的住宅而已，更重要是應該在身體病弱殘障時，也能使住宅主人安渡餘生¹³ (曾思瑜，2001：99)。
- (2) 兒玉桂子編輯《超高齡社會の福祉居住環境—暮らしを支える住宅・施設・まちの環境整備》(2008)一書，針對日本超高齡社會居住環境、高齡者住宅內事故安全防制、福祉用具活用提出相關建議。
- (3) 大阪市立大學大學院生活科學研究科及大和房屋工業總核技術研究所編著《在地安養—超高齡社會的居住設計》(2009)一書，對於日本戰後出生的第一代(団塊世代)未來的居住型態進行探討。
- (4) 伊沢陽一 (2011) 在《高齡者介護看護施設の計劃與設計》分成企畫與基本計畫編及詳細設計編。(1)企畫與基本計畫編包括高齡者介護、看護設施，內容有設計方針、基地配置計畫、介護及看護設施的室內及設施、設施的構成、基本計畫的整理。(2)詳細設計編包括居室等設計、需要

¹²西元 2015 年本部建築研究所邀請森一彦教授演講，提到日本既有居住環境與高齡者設施的改變是很困難的，未來居住環境應該要考量通用設計，並要考量失智者空間使用的問題。可參考 2015 年 11 月 5 日森一彦於本部建築研究所演講講義「高齡社會における高齡者居住環境評價及び改善」。

¹³該書提到日本高齡福祉設施主要架構包括：(1)考慮老年期生活需求的健康住宅。(2)日本及歐洲高齡者住宅。(3)居住設施體系的變遷。(4)日本高齡者住宅制度。(5)日本的高齡自費居住設施。(6)日本高齡者入居設施之空間。

使用到水的空間設計、設施的色彩計畫、空間移動通路的設計、室內標誌的設計。

2. 通用設計：中川聰監修《通用設計的教科書》(2006)一書，針對通用設計原則與應用及商品開發的使用方法進行介紹。
3. 高齡者失智症：兒玉桂子等編輯《認知症高齡者が安心できるケア環境づくり》(2009)一書，針對失智者環境設施應注意問題與設施設置進行整理。
4. 災害住宅與高齡化之探討：日本建築學會於西元2017年發行的建築雜誌文章中可看到。例如佃悠在〈災害公營住宅—東日本大震災の地点〉(2017)一文提到，災後公營住宅必須要因應高齡化的對策，如老人孤獨死的問題等；平山洋介〈住まいを再生する—阪神・淡路から東北そして熊本へ〉(2017)一文提到住宅補助、新築、修復、公營住宅、租金補助、生活再建與災害。

從這些設計趨勢，可以看到日本對於住宅無障礙環境建置之重視，同時將重心與國情結合，如災後公營住宅這類的建築。

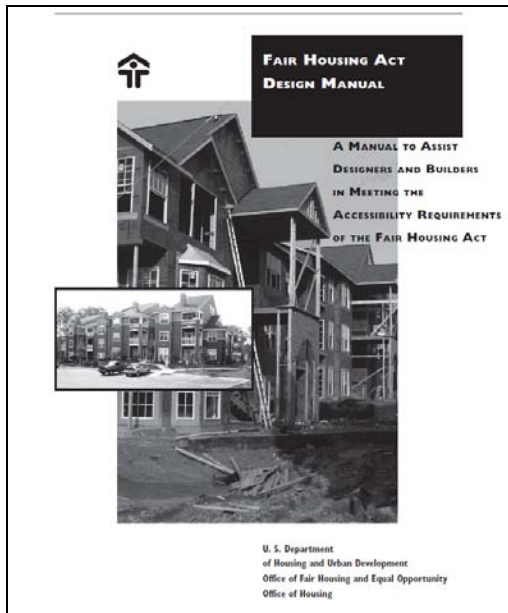


圖 1-2 美國「公平住宅法案」無障礙設計手冊（1996 年版）封面
（資料來源：U. S. Department of Housing and Urban Development Office of Fair Housing and Equal Opportunity Office of Housing ,1998）

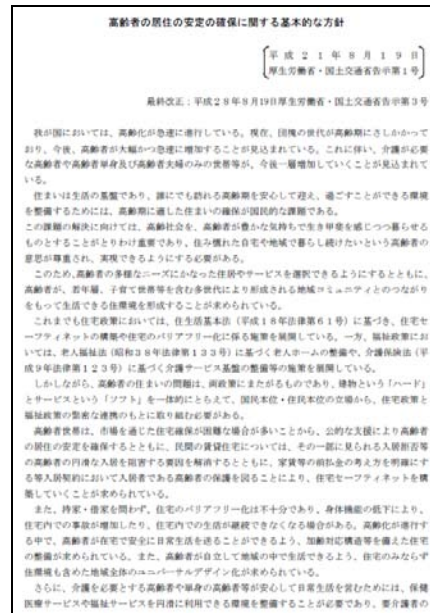


圖 1-3 日本「確保高齢者居住安定法」封面（2001 年版）（資料來源：国土交通省，2016）

三、我國住宅無障礙法令制度與設計

（一）我國住宅無障礙法令制度

1. 西元 1997 年：訂定「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」¹⁴。
2. 西元 2008 年：新訂「建築物無障礙設施設計規範」，7 月 1 日施行，為建築物各類無障礙設施及設備之通則性規定。
3. 西元 2011 年：「住宅法」於 12 月 30 日公布。另「建築技術規則」建築設計施工編第 55 條第 2 項規定新訂，規定該年 2 月 27 日該法修正生效前，領得使用執照五層以下建築物增設昇降機者，可免計容積率等相關規定。

¹⁴既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則網頁：

http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=10505&Itemid=57

4. 西元 2012 年：本部訂定「住宅性能評估實施辦法」及「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」。此外，「建築技術規則」建築設計施工編第 10 章「無障礙建築物」專章修訂¹⁵。

5. 西元 2015 年：行政院核定「整體住宅政策」內容。

(二) 我國住宅無障礙研究趨勢

我國近年主要針對住宅無障礙、高齡住宅規劃、長照保險居家無障礙空間規劃、高齡失智住家環境設計進行研究。

1. **住宅無障礙**：廖慧燕(2003)研究新建住宅無障礙化、廖慧燕(2004)以肢體障礙者為例，研究舊有住宅無障礙化、靳燕玲(2009)探討既有集合住宅垂直昇降動線無障礙化改善方法。曾思瑜(2011)提到高齡者住宅的建設計畫包括設置區位與規模、設施意象、公共設施的計畫。在住宅的設計考量要項，包括保健及醫療照護設施、餐廳、小型廚房、文康休閒、交誼廳等公共空間、走道空間、樓梯、電梯、空間標示及色彩計畫、高齡者住宅的住戶空間計畫(包括住戶面積、寢室、廚房、調理設備、浴室、廁所衛生設備、身體機能老化衰退時的設計考量)。翁彩瓊(2013)對社區居住空間無障礙設計手冊進行研究。李淑貞(2014a)進行住宅樓梯昇降椅之性能與操作安全研究。
2. **通用化住宅**：彭光輝(2011)對通用化住宅規劃設計手冊進行研究。
3. **高齡者居住住宅**：李正庸(2012)對高齡者居住型態與住宅規劃進行研究。
4. **高齡失智者居家環境研究**：許佩蓉等(2004)發現失智者問題行為

¹⁵此外，在「建築技術規則」建築設計施工編第 16 章「老人住宅」專章內，規定依老人福利法或其他法令規定興建，專供老人居住使用之建築物，建築物之一部分專供作老人居住使用者，其臥室及服務空間應依該章規定。該建築物不同用途之部分以無開口之防火牆、防火樓板區劃分隔且有獨立出入口者，不適用該章規定。老人住宅基本設施及設備規劃設計規範，由中央主管建築機關定之。

顯著受到環境設計因素的影響，包括幻覺、語言有攻擊性或威脅性、外表悲傷和憂鬱、遺失、放錯或藏東西。徐丹桂等（2013）發現失智老人對於懷舊情境與設施在密集使用後之人際互動關係、憂鬱現象評量結果和使用前有極為顯著的差異。顯示懷舊情境與設施在密集使用後，比使用前的確在改善人際互動關係、憂鬱現象均有所助益。蔡淑瑩（2014）研究高齡失智者的舒適生活空間設計，指出可透過記憶刺激、嗅覺刺激及可辨識的視覺線索等正向刺激方式，打造高齡失智者友善舒適的環境。

5. **長照保險居家無障礙空間規劃或修繕給付與支付制度：**李淑貞（2014b）針對我國現行建置長照保險居家無障礙空間規劃或修繕給付與支付制度進行研究，包括：長照保險居家無障礙空間規劃與修繕給付對象及其條件、長照保險居家無障礙空間規劃與修繕給付原則、長照保險居家無障礙空間修繕給付項目、長照保險居家無障礙空間修繕項目之給付條件、長照保險居家無障礙空間修繕項目之給付額度計算原則與方式、長照保險居家無障礙空間修繕項目之給付金額上限與材料費項目單位額度推估，以及長照保險居家無障礙空間規劃或修繕在國內無障礙住宅政策之定位。
6. **合作共住共老住宅模式：**合作共住共老住宅需要無障礙環境的建構¹⁶。例如：
 - (1) 快樂玩共住住宅：由國內主婦聯盟生活消費合作社成員開放自己住處與學生或年輕夫婦共住，合作社成員支付租金，其他開銷由室友依能力分攤。
 - (2) 「玖樓」共生公寓：民國 105 年（2016）開始經營，兩個

¹⁶過去也有相關之實驗方案，例如南投縣埔里鎮菩提長青村，是國立暨南大學借租台糖土地，續用九二一震災後所遺留之組合屋成立，花蓮好勞動合作社徐堅璽理事主席、東華大學張瓊文教授於民國 104 年底擬出「花蓮友善家園住宅公用合作社」之章程，和十餘位花蓮在地人士，正式籌組發起雙老家園住宅公用合作社，成立目的是期待能以合法組織，興建可以安身立命之社區家園。

年輕人在台北找尋老舊公寓，由原屋主進行屋宅翻修，他們與屋主簽合約，成為管理者。該公寓之室友有各自房間，也有公共區域，有專人定期打掃，水電費分攤在租金內，室友年齡才 10 歲到 65 歲皆有，包括單身者、外國人及夫婦都是房客，也會舉辦人文、藝術活動、小型講座。

- (3) 好好園館：由台灣福氣社區關懷協會、靜宜大學教授、弘道老人基金會共同發起，預計民國 108 年(2019)完成，強調沒有年齡限制之青銀共居，為飯店式之單獨套房，不會因為日後房客健康出現問題，而被要求搬出住所。

第六節 名詞界定

一、高齡者、行動不便者、身心障礙者之區別

(一) 我國法令之定義

「老人福利法」規定「高齡者」係指年滿 65 歲以上之人¹⁷。「建築物無障礙設施設計規範」，將「行動不便者」定義為個人身體因先天或後天受損、退化，如肢體障礙、視障、聽障等，導致在使用建築環境時受到限制者。另因暫時性原因導致行動受限者，如孕婦及骨折病患等，為「暫時性行動不便者」(內政部編印，2014)¹⁸。「身心障礙者權益保障法」第 5 條之規定，「身心障礙者」係指身體系統構造或功能，有損傷或不全導致顯著偏離或喪失，影響其活動與參與社會生活，經醫事、社會工作、特殊教育與職業輔導評量等相關專業人員組成之專業團隊鑑定及評估，領有身心障礙證明者¹⁹。

¹⁷ 「老人福利法」之規定，詳全國法規資料庫

<http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=D0050037> (105 年 9 月 3 日查詢)

¹⁸ 詳見我國「建築物無障礙設施設計規範」第一章之用語定義。

¹⁹ 「身心障礙者權益保障法」之規定，詳全國法規資料庫

(二) 世界衛生組織對「行動不便」之定義

世界衛生組織曾對「行動不便」定義如下：1. 將行動不便的經驗「主流化」，視為一種普遍性的人類經驗；2. 將「生理殘缺」與「心理殘缺」的狀況等同化。National Center on Accessibility 採用世界衛生組織 (WHO) 對疾病與健康的觀點，將「行動不便」視為一種「情境變數」，意指一個功能受限制的個體在與環境接觸的過程內，或多或少地被視為是行動不便的。行動不便者區分為六類，包括行動障礙者、視覺障礙者、聽覺障礙者、語言障礙者、學習障礙者、行為異常者和疾病患者，除此之外，尚包括身體尚未發育成熟的孩子、因懷孕而減弱其敏捷性和平衡感的孕婦、行進間因照顧小孩而減低其機能的人、因年老而生理、心智退化的老人、身材異常或體位過重者等（內政部編印，2009）。

(三) 日本法令對高齡者、身障者之定義

日本無障礙法令所指「高齡者、身障者」是「高齡者或身障者的身體機能於日常生活或社會生活受到限制，身體機能於其他日常生活或社會生活受到限制者。」孕產婦、傷患等暫時受到限制者、身體機能受到限制的智能障礙者、精神障礙者及發展障礙者也都是無障礙法的對象。並且此法律上的解釋，也考慮到所有市民的使用（日本國土交通省，2012：2-1）。

二、公共建築物、供公眾使用之建築物之區別

「公共建築物」定義係指「建築技術規則」建築設計施工編第 170 條規定「既有公共建築物」之適用範圍，並於「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」第 9 點規定各類既有公共建築物無障礙設施設備改善種類（內政部，2014；內政部，2012b）。

「供公眾使用之建築物」於建築法第 5 條規定，係指供公眾工作、

<http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&k1=%E8%BA%AB%E5%BF%83%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%80%85%E6%AC%8A%E7%9B%8A&t=E1F1A1&TPage=1>（105 年 9 月 3 日查詢）

營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物。同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之。其範圍於由本部於 64 年 8 月 20 日台內營字第 642915 號函訂定，並於 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令修正發布，自 99 年 4 月 1 日生效。「公共建築物」與「供公眾使用之建築物」涵蓋之範圍不盡相同。

三、高齡者住宅

「高齡者住宅」又稱「銀髮住宅」(senior-housing)或「年金者住宅」(pensioners housing)，廣義之定義，指如丹麥、瑞典等福祉先進國已經將各類型的高齡者住宅、安養護機構、長期照護機構、護理之家等統稱為「附有照顧機能的高齡者住宅」，立基在「一般住宅」的尺度、規模及生活環境上，再因應實際需求提供各種照顧服務。狹義的定義則專指以一般健康正常可自理日常生活事務的老年人為入居對象的老人住宅或設施，如銀髮住宅、老人公寓、自費安養中心等（曾思瑜，2011：91）。本研究指的是狹義的定義。

第七節 研究步驟與流程

一、研究步驟

步驟 1: 文獻蒐集。

步驟 2 : 設計基準進行分析。並歸納美、日、我國制度演變歷程。

步驟 3: 案例分析。針對美、日、我國優良無障礙住宅案例進行分析。

步驟 4: 專家訪談。瞭解美、日、我國住宅無障礙制度特色與重點，並對我國「無障礙住宅設計基準」修正內容及社會住宅提供高齡者居住之共用部分及專有部分無障礙設計指引內容提出建議。

步驟 5: 提出法令修正條文與建議。

二、研究流程

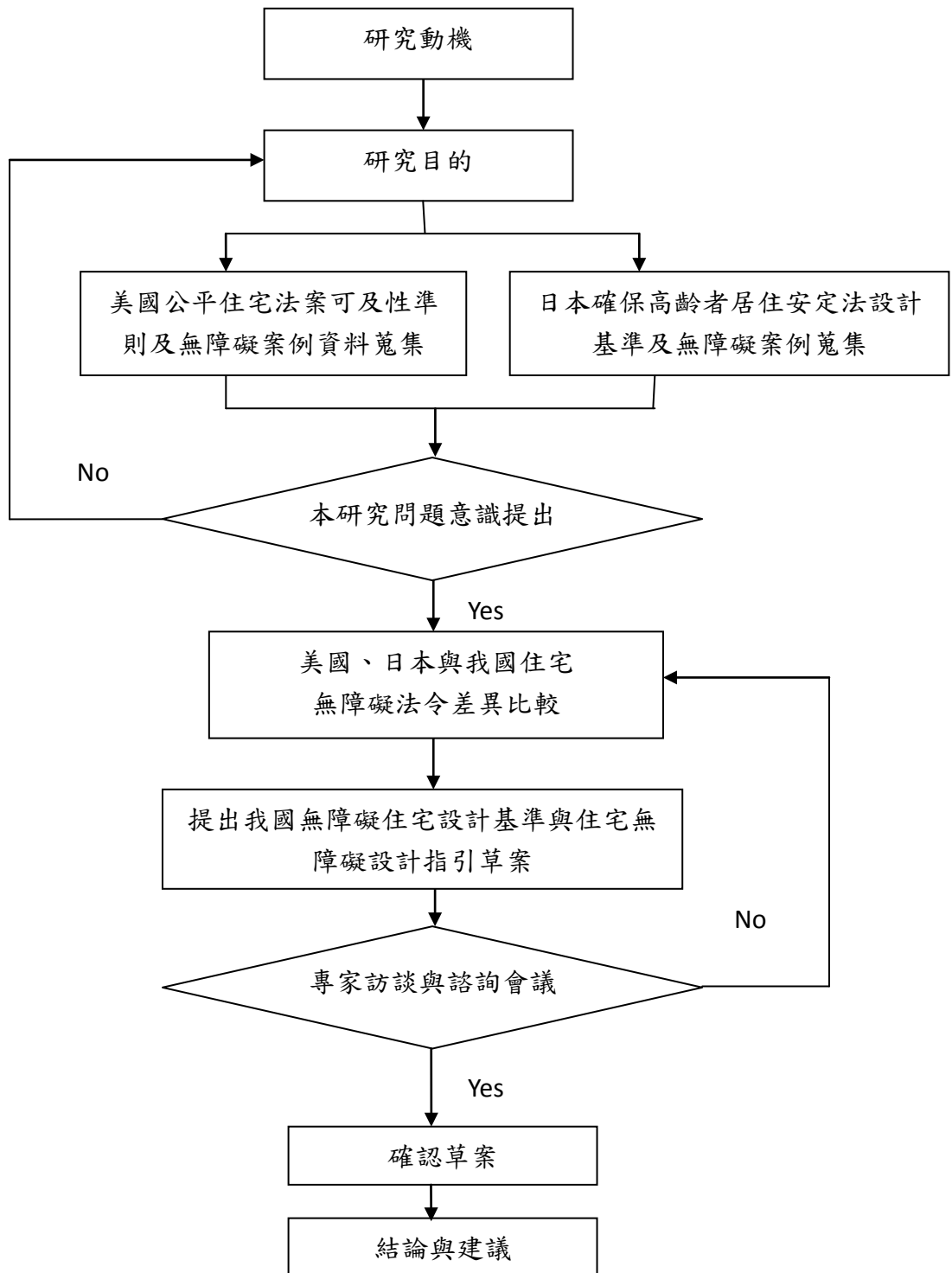


圖 1-4 研究步驟流程圖
(資料來源：本研究整理)

三、 研究流程與項目

本研究包括相關資料蒐集、專家訪談意見及成果彙整，整理如表 1-3。

表 1-1 本研究工作項目

月次 工作項目	第 1 個 月	第 2 個 月	第 3 個 月	第 4 個 月	第 5 個 月	第 6 個 月	第 7 個 月	第 8 個 月	第 9 個 月	第 10 個 月	第 11 個 月	第 12 個 月
資料及案例 收集與分析	●	●	●	●	●	●	●					
法令制度蒐 集分析		●	●	●	●	●	●	●				
期中報告							●					
專家意見彙 整								●	●	●		
提出成果及 建議內容								●	●	●		
期末報告										●		
成果報告										●	●	●
預定進度 (累積數)	3.1% (3.1%)	6.2% (12.5%)	9.4% (21.9%)	15.6% (37.5%)	15.6% (53.1%)	6.3% (59.4%)	6.3% (65.7%)	10% (75.7%)	8.7% (84.4%)	9.4% (93.8%)	3.1% (96.9%)	3.1% (100%)

(資料來源：本研究整理)

第二章 我國住宅無障礙法令檢討

第一節 我國整體住宅政策之無障礙環境建構

我國「住宅法」於民國 100 年（2011）12 月 30 日公布，立法意旨為因應國內社會及經濟情勢快速變遷，並兼顧有效落實住宅政策及保障人民基本居住權利，全文計分 8 章，共 65 條。行政院於民國 104 年（2015）核定整體住宅政策內容（內政部營建署，2015），政策目標明定「基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，達到不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境之目標。」（內政部營建署，2015）該政策制定原則有「健全市場機能、維護社會公義、鼓勵民間參與及保障居住權利。」（內政部營建署，2015）此整體住宅政策為未來我國無障礙環境建置重要的綱領。

本研究認為其中值得注意的是「保障居住權利」，強調要增加無障礙人性化住宅之供給，以創造適合老人、永久性與暫時性身心障礙者、婦女、兒童及少年，均可無礙生活的居住環境，減少社會歧視及排擠，進而傳達社會融合及尊重人權的生活態度。

另在政策內涵中強調健全住宅租售市場的強化住宅租賃市場機制，明定承租住宅無歧視之法令，使弱勢者不因其個人或家戶的經濟、身心、性別、年齡、家庭狀況、社會環境或族群文化差異被歧視，而無法承租可負擔之住宅。

整理提供多元居住協助項目中，針對國人弱勢狀況提供適切多元的居住協助，包括：1. 以國民家庭所得及弱勢狀況作為住宅補貼之主要考量，並得考量各地方轄內其他需居住協助之族群，研訂協助措施。2.

針對無自有住宅或住宅亟待改善之具住宅法所定特殊情形或身分者，提供承租住宅、改善住宅硬體環境、自建、自購補貼及優惠租金之住宅等方式，協助其居住於適居之住宅。³ 政府協調或輔導銀行以較低之利率，貸款中低所得國民建購住宅、修繕住宅或換購符合居住水準之住宅。故該政策並有提供失能者、失智者多元型式之住宅及設施。依失能者、失智者之居住需求，鼓勵民間建置具可近性、可負擔性之住宅及設施，增進失能、失智者居住生活之便利性、支持性，以達在地老化之目標。

本研究認為，此整體住宅政策重點在下列幾個方面：1. 要求推動建置無障礙住宅及社區環境。2. 要求推動符合不同身心機能者的住宅通用化設計，研究建立無障礙住宅之通用化設計規範及舊有住宅無障礙化之可行性。3. 以經費補助等行政措施，鼓勵私部門及第三部門開發興建、改良無障礙住宅、改善公寓大廈公共空間及其他空間之無障礙設施。

第二節 住宅法之無障礙環境規定

一、社會住宅

現行政府極為重視社會住宅。未來社會住宅之興建，因應高齡社會來臨，會更加重視無障礙環境之建構¹。

¹本研究發現我國社會住宅政策制定，源於本部於民國 97 年（2008）至民國 100 年（2011）檢討整體住宅政策實施方案，研擬「整體住宅政策實施方案(101 至 104 年)」，並擬定「健全房屋市場專案」與「社會住宅短期實施方案」，持續整合相關住宅補貼，當時共完成五處社會住宅。而後，行政院於民國 100 年（2011）6 月 16 日核定「社會住宅短期實施方案」，民國 103 年（2014）1 月 6 日核定「社會住宅中長期推動方案」。為落實居住正義，總統提出 8 年內推動 20 萬戶社會住宅政策，透過直接興建 12 萬戶、包租 8 萬戶及容積獎勵方式來達成。民國 106 年（2017）3 月 6 日行政院核定社會住宅興辦計畫，4 月 18 日核定社會住宅包租代管試辦計畫。該計畫中期目標至民國 109 年（2020）預定完成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，長期目標至民國 113 年（2014）將計畫完成社會住宅 20 萬戶。

「住宅法」是社會住宅法源基礎。該法第 3 條第 2 款規定，社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施。

一、社會住宅：「住宅法」第 4 條規定，主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少 30% 以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。其中包括身心障礙者身分。另該法第 22 條規定，社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。社會住宅營運期間作為身心障礙服務之租金收入，免徵營業稅。此外，第 23 條規定：住宅所有權人依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為身心障礙服務使用，得減徵租金所得稅。第 33 條規定：「為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作身心障礙服務之用。

分析目前國內政府推動之社會住宅，主要分為以下兩種：1. 新建：政府或獎勵民間直接興建社會住宅，以低於市場租金出租給所得較低之家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之住宅。2. 包租代管：以活化及利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金包租或代管方式提供給所得較低家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助。

另「住宅法」規定主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。

二、提昇住宅社區環境品質：「住宅法」第 41 條規定，為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理住宅社區無障礙

空間之營造及改善事項，並納入住宅計畫。第 43 條規定，為提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度²，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。其中住宅性能評估制度包括無障礙環境指標。

三、無障礙住宅：「住宅法」第 46 條規定，為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法³。另第 54 條規定，任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人從事必要之居住或公共空間無障礙修繕；因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬；合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

透過上述分析，本研究認為重點如下。

1. 直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理住宅社區無障礙空間之營造及改善，並納入住宅計畫。

²在住宅法第 37 條第 2 項規定訂定之「住宅性能評估實施辦法」第 3 條規定：「住宅性能評估分新建住宅性能評估及既有住宅性能評估，並依下列性能類別，分別評估其性能等級：一、結構安全。二、防火安全。三、無障礙環境。四、空氣環境。五、光環境。六、音環境。七、節能省水。八、住宅維護。」第 4 條規定：「前條第一項各款所列性能類別，新建住宅應一併申請評估；既有住宅得由申請人視其需求選擇申請評估之，申請人為公寓大廈管理委員會者，既有住宅評估類別以結構安全、防火安全、無障礙環境、節能省水及住宅維護為優先。」另新建住宅性能評估報告書及既有住宅性能評估報告書於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈管理委員會或管理負責人。透過住宅性能評估實施辦法規定，以提升住宅安全品質及明確標示住宅性能。

³此外，本部 106 年（2017）8 月 1 日台內營字第 1060811278 號令訂定發布「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第九條規定建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定取得無障礙住宅建築標章，容積獎勵額度為基準容積百分之五。依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者，第一級，獎勵基準容積百分之四。第二級獎勵基準容積百分之三。此項規定使無障礙住宅設計增加誘因。

2. 提昇住宅安全品質及明確標示住宅性能及訂定「無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法」。
3. 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。

第三節 無障礙住宅設計基準分析

一、無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」依「住宅法」第 46 條規定訂定⁴。立法意旨為「鼓勵住宅起造人、所有權人提升住宅無障礙性能，並透過訂定申請獎勵應符合之設計或改善基準，以逐步誘導住宅環境全面通用化，達到兼具可及性、便利性及安全性之目標。」（內政部營建署，2012）該辦法共計 16 條，本研究整理其要點整理如表 2-1。

表 2-1 我國無障礙住宅設計基準及獎勵辦法內容分析

條次	條文重點	備註
第 4 條	適用之獎勵範圍及其申請人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新建無障礙住宅公寓大廈或非公寓大廈者，為其起造人；舊有住宅公寓大廈共用部分者，為其管理委員會主任委員或管理負責人。 2. 但未組成管理委員會且未推選管理負責人時，得以該公寓大廈區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上具名共同申請；舊有住宅公寓大廈專有部分者，為其所有權人或使用人；舊有住宅非公寓大廈者，為其所有權人或使用人。
第 5 條	新建無障礙住宅之獎勵方式	新建無障礙住宅得向直轄市、縣（市）主管機關申請核發無障礙住宅標章，並予以登錄。

⁴ 內政部 101 年 11 月 30 日台內營字第 1010810856 號令訂定。網頁：

http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=15614&Itemid=57

第 6 條	新建無障礙住宅申請獎勵應備具之文件、竣工查驗簽章負責人員資格及無障礙設施竣工圖說應包括之內容	新建無障礙住宅申請無障礙住宅標章應備具下列書圖文件：1. 申請書。2. 使用執照。3. 無障礙設施竣工圖說。4. 經依法登記開業建築師簽章負責之無障礙住宅竣工查驗合格簽證表。
第 7 條	舊有住宅辦理無障礙設施改善之獎勵方式及補助經費額度	補助經費額度，以不逾核准補助項目總經費百分之四十五為限。
第 8 條	舊有住宅申請補助應備具之文件、無障礙設施設計圖說簽章負責人員資格、無障礙設施設計圖說應包括之內容及變更設計時應辦理之事項	備具下列文件，包括：1. 申請書。2. 土地或建築物權利證明文件。3. 使用執照或原有合法建築物證明文件。4. 經依法登記開業建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之無障礙設施設計圖說。5. 工程估價明細表。6. 其他經中央主管機關指定文件。
第 9 條、 第 10 條	舊有住宅公寓大廈共用部分辦理無障礙設施改善，得放寬共有人同意比例之規定	五層以下舊有住宅公寓大廈共用部分辦理無障礙設施改善，其設施須申請建造執照或雜項執照時，得以取得該建築基地共有所有權比例合計三分之二以上之共有人同意文件，作為土地權利證明文件；舊有住宅公寓大廈共用部分辦理無障礙設施改善，其設施須申請變更使用執照或室內裝修審查許可時，得以取得該建築物共有所有權比例合計三分之二以上之共有人同意文件或區分所有權人會議紀錄，作為建築物權利證明文件。
第 11 條	舊有住宅核銷無障礙設施改善補助經費應備具之文件及無障礙設施查驗簽章負責人員之資格	文件包括：1. 申請書。2. 補助核准函。3. 無障礙設施改善工程合約書。4. 經依法登記開業建築師、營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員簽章負責之無障礙設施查驗合格表。5. 其他經中央主管機關指定文件。
第 12 條	規定不得重複接受無障礙設施改善經費補助	
第 13 條	規定接受無障礙設施改善經費補助之建築物，不得任意變更	

(資料來源：本研究整理。)

二、無障礙住宅設計基準

「無障礙住宅設計基準」為「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」之附件，分成新建無障礙住宅及原有住宅。

在無障礙設施及設備設置，以公寓大廈「共用部分」、「專有部分」、「非公寓大廈」分類。共用部分應符合「建築技術規則」建築設計施工編無障礙建築物專章及「建築物無障礙設施設計規範」之規定。專有部分主要分成出入口、室內通路、房間配置、特定房間、浴室及廁所、廚房之規定。非公寓大廈分成無障礙通路、樓梯、扶手、房間配置、特定房間、浴室及廁所、廚房之規定⁵。

該設計基準主要參考日本「確保高齡者居住安定法」（高齡者の居住の安定確保に関する法律）及該法設計基準內容。現行規定部分採用舊版「建築物無障礙設施設計規範」及「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」，未考量高齡社會需求，應予修正。

（一） 新建無障礙住宅架構與條文重點及分析

1. 公寓大廈

公寓大廈共用部分應符合「建築技術規則」建築設計施工編第十章及「建築物無障礙設施設計規範」之規定。公寓大廈專有部分分成出入口、室內通路、房間配置、特定房間、浴室及廁所、廚房規定。

（1）出入口：有關出入口規定整理如表2-2，主要重點為無門檻或

⁵為要求提供竣工圖說無障礙設施及設備工程圖樣標示內容能讓施工者正確施工，以免因設計與施工誤差，造成使用問題。並訂定「無障礙住宅無障礙設施竣工圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表」，主要分成新建無障礙住宅「公寓大廈」、「非公寓大廈」無障礙設施竣工圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表，以及原有住宅「公寓大廈」、「非公寓大廈」無障礙設施竣工圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表。

高低差、淨寬、出入口淨寬度、門扇採外開式推門或橫向拉門、門把應採用容易操作之型式、不得使用喇叭鎖。

表 2-2 新建公寓大廈無障礙住宅之出入口規定

位置	主要內容
專有部分主要出入口	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。 2. 淨寬不得小於90公分。 3. 出入口內側淨空間不得小於直徑120公分。 4. 門把應設置於地板上75公分至85公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。
特定房間(供行動不便者使用之臥室)出入口	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不得有高低差。 2. 淨寬不得小於90公分。 3. 出入口外側淨空間不得小於直徑120公分。 4. 門扇應採外開式推門或橫向拉門。 5. 門把應設置於地板上75公分至85公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。
供特定房間使用之浴廁出入口	<ol style="list-style-type: none"> 1. 淨寬不得小於80公分。 2. 出入口外側淨空間不得小於直徑120公分。 3. 門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。 4. 門把應設置於地板上75公分至85公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。
廚房出入口	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不得有高低差。 2. 淨寬不得小於80公分。 3. 出入口外側淨空間不得小於直徑120公分。

(資料來源：內政部(2017)無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之第三條附表一無障礙住宅設計基準。本研究整理。)

分析：出入口之規定，主要參考「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)及日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

(2)室內通路：主要重點為淨寬不得小於90公分；連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑；室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。

分析：室內通路之規定，主要參考「建築物無障礙設施設計規範」（97年版）之規定。

(3)房間配置：主要重點為特定房間應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。

分析：房間配置之規定，主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

(4)特定房間：主要重點為面積（不含浴廁面積）應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上；電器插座及開關之設置高度應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作距柱、牆角30公分以上。

分析：特定房間之規定，主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

(5)浴室及廁所：主要重點包括馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔；浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝；浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。

如為供特定房間使用之浴廁，面積不得小於4平方公尺；馬桶及洗面盆使用部分不得小於1.6公尺乘以1.5公尺；浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。（浴缸及淋浴間為擇一設置）；馬桶側面牆壁應裝置L型扶手；洗面盆下方應留設至少 \sphericalangle 65公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣1公分至3公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離2公分至4公分。（自由設置）求助鈴應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後15公分、馬桶座位上60公分處；另在距地板面高35公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應

明確標示，易於觸控；扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為2.8公分至4公分，其他形狀者，外緣周邊長9公分至13公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留3公分至5公分之間隔；電器插座及開關之設置高度應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角30公分以上。

分析：浴廁之規定，主要融合「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)及日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定，但因法令與技術已進步，相關內容可作部分修正。

(6)廚房：主要重點為廚房地面應堅硬、平整、防滑；工作檯面之高度應距地板面高75公分至80公分；工作檯下方應留設至少65公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用；電器插座及開關之設置高度應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角30公分以上。

分析：廚房之規定，主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

2. 非公寓大廈

非公寓大廈主要包括無障礙通路、樓梯、扶手、房間配置、特定房間、浴室及廁所、廚房之規定。

(1)無障礙通路：分成室外通路、避難層坡道及扶手高度、出入口、室內通路、昇降設備規定。有關規定整理如表2-3。

表2-3 新建非公寓大廈無障礙住宅之無障礙通路規定

項目	規定
室外通路	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坡度：地面坡度不得大於十分之一，通路高差在0.5公分至3公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一。 2. 淨寬：通路淨寬不得小於90公分。 3. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度一百分之一至一百分之二。 4. 開口：通路九十公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於1.3公分。 5. E. 突出物限制：通路淨高不得小於200公分，地面起60公分至200公分之範圍，不得有10公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。
避難層坡道及扶手高度	<p>在無障礙通路上，上下平臺高低差超過3公分，或連續5公尺坡度超過十五分之一之斜坡，應設置符合以下規定之坡道：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 寬度：坡道淨寬不得小於90公分。 2. 坡度：坡道之坡度（高度與水平長度之比）不得大於十二分之一；高低差小於20公分者，其坡度得酌予放寬（高低差20公分以下者，坡度不得超過十分之一；高低差5公分以下者，坡度不得超過五分之一；高低差3公分以下者，坡度不得超過二分之一）。 3. 地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。 4. 端點平臺：坡道起點及終點，應設置長、寬各135公分以上之平臺，且該平臺之坡度不得大於五十分之一。 5. 中間平臺：坡道每高差75公分，應設置長度至少135公分之平臺，平臺之坡度不得大於五十分之一。 6. 轉彎平臺：坡道方向變換處應設置長、寬各135公分以上之平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一，坡道因轉彎角度不同其平臺設置方式亦不同。 7. 坡道邊緣防護：高低差大於20公分者，未鄰牆壁之一側或兩側應設置不得小於高度5公分之防護緣，該防護緣在坡道側不得突出於扶手之垂直投影線外；或設置與地面淨距離不得大於5公分之防護桿（板）。 8. 護欄：坡道高於鄰近地面75公分時，未臨牆之一側或兩側應設置高度不得小於110公分之防護欄。 9. 扶手設置：高低差大於20公分之坡道，兩側皆應設置連續性扶手。 10. 扶手高度：地面至扶手上緣高度為65公分至85公分之間。
出入口	<ol style="list-style-type: none"> 1. 避難層出入口之設置，應符合下列規定： <ol style="list-style-type: none"> (1) 出入口外側應設置平臺，平臺淨寬與出入口同寬，且不得小於135公分，淨深亦不得小於135公分，且坡度不得大於五十分之一。

	<p>地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於1.3公分），若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。</p> <p>(2) 淨寬不得小於90公分。</p> <p>(3) 出入口內側淨空間不得小於直徑120公分。</p> <p>(4) 門把應設置於地板上75公分至85公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>2. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>(1) 不得有高低差。</p> <p>(2) 淨寬不得小於90公分。</p> <p>(3) 出入口外側淨空間不得小於直徑120公分。</p> <p>(4) 門扇應採外開式推門或橫向拉門。</p> <p>(5) 門把應設置於地板上75公分至85公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>3. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>(1) 淨寬不得小於80公分。</p> <p>(2) 出入口外側淨空間不得小於直徑120公分。</p> <p>(3) 門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。</p> <p>(4) 門把應設置於地板上75公分至85公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。</p> <p>D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>(1) 不得有高低差。</p> <p>(2) 淨寬不得小於80公分。</p> <p>(3) 出入口外側淨空間不得小於直徑120公分。</p>
室內通路	<p>1. 室內通路淨寬不得小於90公分。</p> <p>2. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。</p> <p>3. 室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。</p>
昇降設備	<p>1. 出入口淨寬不得小於80公分。</p> <p>2. 出入口外側淨空間不得小於直徑120公分。</p> <p>3. 昇降機廂空間淨深不得小於120公分。</p> <p>4. 扶手高度75公分至85公分。</p> <p>5. 輪椅乘坐者操作盤按鈕高度：若為多排按鈕，最上層標有樓層指示的按鈕中心線，距機廂地面不得大於120公分（如設置位置不足，得放寬至130公分），且最下層按鈕之中心線距機廂地面85公分；若為單排按鈕，其樓層按鈕之中心線，距機廂地面不得高於85公分。</p>

（資料來源：內政部（2017）無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之第三條附表一無障礙住宅設計基準。本研究整理。）

分析：室外通路主要要求坡度、通路淨寬、排水、通路開口設置、突出物限制之問題。避難層坡度及扶手高度主要規定坡道及扶手設計，避難層出入口設置淨寬，主要參考「建築物無障礙設施設計規範」（97年版）

之規定。至於特定房間使用之浴廁出入口設置、廚房出入口主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。室內通路主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。昇降設備設置主要參考「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)之規定。

(2)樓梯：主要規定梯級之級高(R)≤16公分，級深(T)≥26公分，且 $55\text{公分} \leq 2R+T \leq 65\text{公分}$ 。梯級突沿的彎曲半徑不得大於1.3公分，且超出踏板的突沿，應將突沿下方作成斜面，該突出之斜面不得大於2公分。梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理，且應與踏步平面順平。梯級未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級5公分以上之防護緣。樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度75公分至85公分之扶手。

分析：樓梯主要參考「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)之規定。

(3)扶手：主要規定坡道、昇降設備、樓梯及浴廁之扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為2.8公分至4公分，其他形狀者，外緣周邊長9公分至十三公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，除廁所特別設計之活動扶手外，皆需穩固不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留3公分至5公分之間隔；扶手端部應作防勾撞處理。

分析：扶手主要參考「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)之規定。

(4)房間配置：主要規定特定房間應設置於無障礙通路可到達之樓層，該層並須設置浴室及廁所。

分析：主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

(5)特定房間：主要規定特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。電器插座及開關之設置高度

應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角30公分以上。

分析：主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

(6)浴室及廁所：主要規定浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔；浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝；浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑；供特定房間使用之浴廁，面積不得小於4平方公尺，馬桶及洗面盆使用部分不得小於1.6公尺乘以1.5公尺，浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間；浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。（浴缸及淋浴間為擇一設置），馬桶側面牆壁應裝置L型扶手，洗面盆下方應留設至少65公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用，洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣1公分至3公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離2公分至4公分。（自由設置），求助鈴應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後15公分、馬桶座位上60公分處；另在距地板面高35公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控；電器插座及開關之設置高度應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角30公分以上。

分析：浴廁之規定，主要融合「建築物無障礙設施設計規範」（97年版）及日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定，但因法令與技術已進步，相關內容可作部分修正。

(7)廚房：地面應堅硬、平整、防滑；工作檯面之高度應距地板面高75公分至80公分；工作檯下方應留設至少65公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用；電器插座及開關之設置高度應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角30公分以上。

分析：主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

(二) 原有無障礙住宅架構與條文重點及分析

1. 公寓大廈共用部分

(1) 室外通路：應符合建築物無障礙設施設計規範 203 室外通路之規定。

(2) 避難層坡道及扶手：避難層坡道及扶手應具連續性；坡道淨寬不得小於 90 公分；無障礙通路高差在 0.5 公分至 3 公分者，應作二分之一之斜角處理；無障礙通路高差在 3 公分以上者，應設坡道。a. 扶手：坡道兩端平臺高低差大於 20 公分者，應設置扶手。但坡道為路緣斜坡，設置扶手會影響直行通路者，無須設置扶手。b. 防護：坡道兩端平臺高低差大於 20 公分者，未鄰牆側應設置高 5 公分以上之防護緣。c. 中間平臺：坡道兩端高差大於 75 公分者，因空間受限，且坡道兩端高差不大於 120 公分及坡度小於十二分之一者，得不受坡道中間增設平臺之限制。d. 坡度：坡道因空間受限，坡度得依下表設置，並標示需由人員協助上下坡道的標誌，且應視需要設置服務鈴。E. 除 A 至 D 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範 206 坡道及 207 扶手之規定。

(3) 避難層出入口：出入口平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於 120 公分；出入口緊鄰騎樓，平臺坡度不得大於四十分之一。除前述規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範 205 出入口之規定。

(4) 室內通路走廊：應符合建築物無障礙設施設計規範 204 室內通路走廊之規定。

5. 昇降設備：機廂尺寸出入口淨寬不得小於 80 公分，機廂深度不得小於 110 公分；昇降機設有點字之呼叫鈕前方 30 公分處之地板，應作 30 公分乘以 60 公分之不同材質處理；呼叫鈕及直式操作盤，按鍵左

邊應設置點字；昇降機外部應設置無障礙標誌。現存無障礙標誌與建築物無障礙設施設計規範未完全相同者，無須改善。但採用「殘障電梯」或其他不當用詞者，應予改善。除前述規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範第四章昇降設備之規定。原有住宅五層以下建築物增設昇降設備，因現況情形難以符合設計基準規定，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得設置個人住宅用昇降機，並依建築物昇降設備設置及檢查管理辦法取得建築物昇降設備使用許可。

分析：主要參考「建築物無障礙設施設計規範」（97年版）及「既有公共建築物無障礙設施替代改善作業程序與認定原則」之規定。

2. 公寓大廈專有部分

(1) 出入口：主要出入口應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制；淨寬不得小於80公分；門把應設置於地板上75公分至85公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。

特定房間出入口不得有高低差，淨寬不得小於80公分。門把應設置於地板上75公分至85公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。

供特定房間使用之浴廁出入口之設置，淨寬不得小於80公分，門扇不得採內開式推門，門把應設置於地板上75公分至85公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。

廚房出入口之設置不得有高低差，淨寬不得小於80公分。

分析：主要參考「建築物無障礙設施設計規範」（97年版）規定。

(2) 室內通路：淨寬不得小於80公分。連接日常生活空間之通道

應為無高差，且地面防滑。室內至陽臺及露臺等出入口之高低差應在 16 公分以下，並考慮輪椅出入。

分析：主要參考「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)規定。

(3)房間配置：特定房間應與浴廁及主要入口設置在同一樓層。

分析：主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

(4)供特定房間使用之浴室及廁所：浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門(拉簾)分隔。馬桶及洗面盆使用部分不得小於 1.6 公尺乘以 1.5 公尺。浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。(浴缸及淋浴間為擇一設置)馬桶側面牆壁應裝置 L 型扶手。洗面盆下方應留設至少 65 公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣 1 公分至 3 公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離 2 公分至 4 公分。(自由設置)求助鈴應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後 15 公分、馬桶座位上 60 公分處；另在距地板面高 35 公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為 2.8 公分至 4 公分，其他形狀者，外緣周邊長 9 公分至 13 公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留 3 公分至 5 公分之間隔。電器插座及開關之設置高度應距地板面高 70 公分至 100 公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角 30 公分以上。

分析：主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

(5)廚房：地面應堅硬、平整、防滑。工作檯面之高度應距地板面高 75 公分至 80 公分。工作檯下方應留設至少 65 公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。電器插座及開關之設置高度應距地板面高 70 公分至 100 公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角 30 公分以上。

分析：主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

3 非公寓大廈

(1)無障礙通路：室外通路地面坡度不得大於十分之一，通路高差在 0.5 公分至 3 公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。通路淨寬不得小於 80 公分。無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度一百分之一至一百分之二。通路 80 公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於 1.3 公分。通路淨高不得小於 200 公分，地面起 60 公分至 200 公分之範圍，不得有 10 公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。

避難層坡道及扶手應具連續性。坡道淨寬不得小於 90 公分。無障礙通路高差在 3 公分以上者，應設坡道。坡道兩端平臺高低差大於 20 公分者，應設置扶手。但坡道為路緣斜坡，設置扶手會影響直行通路者，無須設置扶手。地面至扶手上緣高度為 65 公分至 85 公分之間。坡道兩端平臺高低差大於 20 公分者，未鄰牆側應設置高 5 公分以上之防護緣。坡道地面應平整(不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面)、堅固、防滑。坡道高於鄰近地面 75 公分時，未臨牆之一側或兩側應設置高度不得小於 110 公分之防護欄。

避難層出入口外側應設置平臺，平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於 120 公分，且坡度不得大於五十分之一。出入口緊鄰騎樓，平臺坡度不得大於四十分之一。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置

溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於1.3公分），若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。淨寬不得小於80公分。門把應設置於地板上75公分至85公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。特定房間出入口不得有高低差。淨寬不得小於80公分。門把應設置於地板上75公分至85公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。供特定房間使用之浴廁出入口之設置，淨寬不得小於80公分。門扇不得採內開式推門。門把應設置於地板上75公分至85公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。廚房出入口不得有高低差。淨寬不得小於80公分。室內通路淨寬不得小於80公分。連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。室內至陽臺及露臺等出入口之高低差應在16公分以下，並考慮輪椅出入。昇降設備出入口淨寬不得小於80公分，機廂深度不得小於110公分。扶手高度75公分至85公分。

分析：主要參考「建築物無障礙設施設計規範」（97年版）規定。

(2)樓梯：樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度75公分至85公分之扶手。梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理，且應與踏步平面順平。梯級未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級5公分以上之防護緣。

分析：主要參考「建築物無障礙設施設計規範」（97年版）規定。

(3)扶手：坡道、昇降設備、樓梯及浴廁之扶手，形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為2.8公分至4公分，其他形狀者，外緣周邊長9公分至13公分。扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。扶手應設置堅固，除廁所特別設計之活動扶手外，皆需穩固不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物。扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留3公分至5公分之間隔。扶手端部應作防勾撞處理。

分析：主要參考「建築物無障礙設施設計規範」（97年版）規定。

(4)房間配置：特定房間應設置於無障礙通路可到達之樓層，該層並須設置浴室及廁所。

分析：主要參考「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)規定。

(5)供特定房間使用之浴室及廁所：浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門(拉簾)分隔。馬桶及洗面盆使用部分不得小於1.6公尺乘以1.5公尺。浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。(浴缸及淋浴間為擇一設置)馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。洗面盆下方應留設至少65公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣1公分至3公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離2公分至4公分。(自由設置)求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後15公分、馬桶座位上60公分處；另在距地板面高35公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。電器插座及開關之設置高度應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角30公分以上。

分析：主要參考「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)規定。

(6)廚房：地面應堅硬、平整、防滑。工作檯面之高度應距地板面高75公分至80公分。工作檯下方應留設至少65公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。電器插座及開關之設置高度應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角30公分以上。

分析：主要參考日本「高齡者居住安定確保法」之住宅設計基準規定。

第四節 建築技術規則及相關法令對住宅無障礙

環境建置之規定

一、建築技術規則建築設計施工編

該編第 55 條第 2 項規定，民國 100 年（2011）2 月 27 日該法修正生效前，領得使用執照之 5 層以下建築物增設昇降機者，既有建築物增設電梯不計入建築面積及各層樓地板面積、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制、增設昇降機所需增加之屋頂突出物投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。

第 10 章「無障礙建築物」專章，主要以「身心障礙者權益保障法」第 57 條第 1 項及第 3 項為母法，該專章主要規定 102 年（2013）1 月 1 日以後新建及增建建築物（此處包括集合住宅）公共空間需設置無障礙設施⁶，以提供不同類別使用者最基本的使用要求，不再限於身心障礙者的需求（包括年長者、孕婦及兒童等）。並規定建築物無障礙設施設備應依「建築物無障礙設施設計規範」規定辦理。

二、建築物無障礙設施設計規範

「建築物無障礙設施設計規範」於民國 97 年（2008）7 月 1 日新訂，為建築物無障礙設施及設備之通則性規定。與住宅相關之規範內容如表 2-4。

⁶第 167 條第 1 項及第 2 項規定自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用，或供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分，或除公共建築物外，建築基地面積過小或單層樓地板面積過小設置無障礙設施不易之情形，除地面層應設置無障礙通路外，其餘無障礙設施無需設置。

表 2-4 我國建築物無障礙設施設計規範架構分析

章節	章名	架構
第一章	總則	101依據、102適用範圍、103一般事項說明、104用語定義、105參考附錄
第二章	無障礙通路	201適用範圍、202通則、203室外通路、204室內通路走廊、205出入口、206坡道、207扶手
第三章	樓梯	301通則、302樓梯設計、303梯級、304扶手與欄杆、305警示設施、306戶外平台階梯
第四章	昇降設備	401適用範圍、402一般規定、403引導標誌、404昇降機出入平台（停靠處）、405昇降機門、406昇降機廂
第五章	廁所盥洗室 ⁷	501適用範圍、502通則、503引導標誌、504廁所、505馬桶及扶手、506小便器、507洗面盆
第六章	浴室 ⁸	601適用範圍、602通則、603浴缸、604淋浴間
第七章	輪椅觀眾席位 ⁹	701適用範圍、702通則、703空間尺寸、704配置
第八章	停車空間	801適用範圍、802通則、803引導標誌、804汽車停車位、805機車停車位及出入口
第九章	無障礙標誌	901適用範圍、902通則
參考附錄		附錄1 基本尺寸 A101適用範圍、A102輪椅 附錄2 其他設施 A201適用範圍、A202基地內路緣坡道、A203輪椅昇降台、A204結帳櫃檯及服務台、A205其他 附錄3 設施設計指引 A301適用範圍、A302視覺障礙者引導設施

（資料來源：本研究整理）

其中特別針對集合住宅或獨棟或連棟建築物無障礙之特別規定整理如表 2-5。

⁷例如適用於集合住宅共用部分有廁所盥洗室時。

⁸例如適用於集合住宅有游泳池淋浴室時。

⁹例如適用於集合住宅有電影院時。

表 2-5 集合住宅或獨棟或連棟建築物無障礙之特別規定

特別規定	條文
無障礙通路對於獨棟或連棟建築物之特別規定	202.4.1 適用對象：建築基地內該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者。
	202.4.2 組成：其地面層無障礙通路，僅須設置室外通路。
	202.4.3 設有騎樓者：其室外通路得於騎樓與道路邊界至少設置一處坡道，經由騎樓通達各棟出入口。
	202.4.4 免設置：位於山坡地，或其臨接道路之淹水潛勢高度達 50 公分以上，且地面層須自基地地面提高 50 公分以上者，或地面層設有室內停車位者，或建築基地未達 10 個住宅單位者，得免設置室外通路。
	202.4.5 部分設置：建築基地具 10 個以上、未達 50 個住宅單位者，應至少有 1/10 個住宅單位設置室外通路。其計算如有零數者，應再增加 1 個住宅單位設置室外通路。
無障礙樓梯在公寓大廈之特別規定	303.5.1 適用對象：第2層以上供住宅使用之公寓大廈，各樓層之樓地板面積 240 平方公尺以下者。
	303.5.2 級高及級深：樓梯上所有梯級之級高及級深應統一，級高 (R) 需為 18 公分以下，級深 (T) 不得小於 24 公分，且 $55 \text{ 公分} \leq 2R + T \leq 65 \text{ 公分}$ 。
無障礙昇降設備對於昇降機廂特別規定	406.1 機廂尺寸：昇降機門的淨寬度不得小於 90 公分，機廂之深度不得小於 135 公分（不需扣除扶手佔用之空間）；但集合住宅昇降機門的淨寬度不得小於 80 公分。
	406.8 集合住宅昇降機：集合住宅之昇降機門的淨寬度不得小於 80 公分，機廂之深度不得小於 125 公分（不需扣除扶手佔用之空間），且語音系統得增設開關。

(資料來源：本研究整理)

三、既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則

「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」中針對既有公共建築物(H-2 類集合住宅或 5 層以下且 50 戶以上之集合住宅)有相關規定如表 2-6。

表 2-6 既有公共建築物(H-2 類集合住宅或 5 層以下且 50 戶以上之集合住宅)無障礙相關規定

	規定		
一	第2點規定：改善無障礙設施之項目，H-2類六層以上之集合住宅規定，室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、昇降設備為每一建造執照每幢至少必須設置一處，室內出入口、室內通路走廊、樓梯及廁所盥洗室為申請人視實際需要自由設置。H-2類5層以下且50戶以上之集合住宅除上述必須設置一處外，廁所盥洗室也屬必要設置。		
二	第11點規定：公共建築物設置無障礙設施確有困難者，得於維持行動不便者自主使用之原則下，依改善原則辦理。	避難層出入口	出入口平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於120公分。出入口緊鄰騎樓，平臺坡度不得大於1/40。
		避難層坡道及扶手	坡度：坡道因空間受限，坡度得依該原則之表設置（例如高低差75公分以下，坡度1/10），並標示需由人員協助上下坡道之標誌，且應視需要設置服務鈴。
			中間平臺：坡道兩端高差大於75公分者，因空間受限，且坡道兩端高差不大於120公分及坡度小於1/12者，得不受坡道中間增設平臺之限制。
			坡道為路緣坡道，設置扶手會影響直行通路者，無須設置扶手。
	樓梯	無須改善情形：防護緣超出扶手投影線；扶手端部做防勾撞處理與本規範不符者。	
		兩端平臺高差在20公分以上者，如設置扶手將影響通路順暢者，不須設置扶手。	
		無須改善情況：既有扶手圓形直徑或其他形狀外緣周邊與規範不符者；因空間受限，扶手水平延伸30公分會突出走道者；連續樓梯往上之梯級未依本規範退至少一階者。但內側扶手轉彎處仍須順平；梯階	

			之級高、級深、樓梯平臺等與本規範不符者。
	升降設備		機廂尺寸：入口不得小於80公分，機廂深度不得小於110公分。
			標示：升降機外部應設置無障礙標誌。現存無障礙標誌與本規範未完全相同者，無須改善。但採用「殘障電梯」或其他不當用詞者，應予改善。
			無須改善情況：升降機廂內扶手、輪椅乘坐者操作盤與本規範不符者；未於升降機入口設置觸覺裝置者；升降機呼叫鈕之中心線距地板面120公分以下者。但升降機呼叫鈕之中心線距地板面大於120公分者，應設置協助使用之輔具或服務鈴；一般旅館一樓設有無障礙客房，且其他樓層未設有住宿以外之服務性設施、附屬設備者，得免改善升降設備。
	廁所盥洗室		無障礙通路：至少應有一條無障礙通路可通達廁所盥洗室，寬度不得小於90公分，且應考慮開門之操作空間。
			門：裝設橫拉門有困難時可用折疊門，門開啟後實際可供進出之淨寬不得小於80公分。不得使用凹入式、扭轉式（含喇叭鎖）之門把及鎖扣，且有半截式之蝴蝶葉鉸鏈彈簧門應立即拆除。
			迴轉空間：直徑不得小於120公分，其中邊緣20公分範圍內，淨高不得小於65公分。
			洗面盆符合下列情形之一者，得免於兩側及前方環繞洗面盆設置扶手：設置檯面式洗面盆；設置壁掛式洗面盆已於下方加設安全支撐者。

			鏡子：鏡面底端與地板面距離大於90公分者，可設置傾斜鏡面。但須考慮站立者之注視角度。
			馬桶：兩側得採用可動扶手；沖水控制無須改善，但須考量可操作空間。
三	第12點規定，公共建築物無障礙設施無法依第11點規定改善者，得於提供支援服務協助之原則下，參照下列替代原則或其他替代方案提具替代改善計畫，報經當地主管建築機關審核認可後，依其計畫改善內容及時程辦理：	避難層坡道及扶手：建築物避難層主要出入口高低差障礙，受限於建築結構無法退縮且因緊鄰騎樓或人行道，無法設置坡道之空間者	可使用活動式斜坡版、設置輪椅升降臺或樓梯附掛式輪椅升降臺等設備，並設有服務鈴，由服務人員提供協助。如仍無法改善者，得設置服務鈴，由服務人員提供協助。
		升降設備	自動感應門前平台與本規範不符合者，無須改善。
			已設置升降設備，機廂入口未達80公分或機廂深度未達110公分，得以提供可收放式輪椅或設置活動座椅替代。
			受限於建築基地及結構無法設置升降設備者，得採用專人服務，並設置服務鈴。
	廁所盥洗室	受限於建築基地及結構無法改善者，得以人員引導至適當範圍內之無障礙廁所盥洗室替代。	
		受限於建築基地及結構無法改善者，得以現有廁所盥洗室替代之，且經人員協助可供乘坐輪椅者使用。	

(資料來源：本研究整理)

第五節 國內住宅無障礙之相關案例

一、國內民國 106 年（2017）臺灣輔具暨長期照護大展：利用先進的設施設備及輔具解決居家無障礙環境問題

民國 106 年（2017）7 月 21 日至 24 日國內舉辦臺灣輔具暨長期照護大展，透過參訪國內展場廠商展示之輔具，分析未來國內居家環境運用先進的設施設備及輔具解決居家無障礙環境問題之可行性。

（一）既有住宅空間入口高低差及門檻問題

當住宅社區入口有高低差，因為既有建築物地形及結構因素，無法透過坡道來解決時，透過透過斜坡板解決既有住宅空間入口高低差問題。另廠商考量住宅空間之視覺美觀，製造出類似木頭材質之輕便斜坡板，解決室內空間門檻之問題。

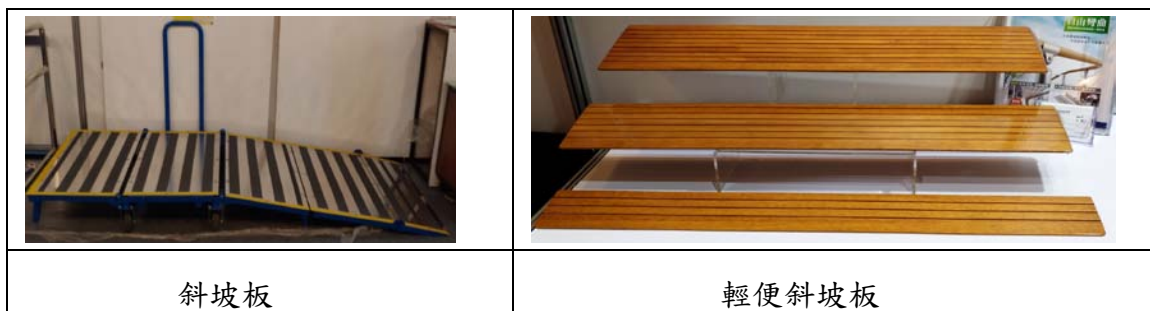


圖 2-1 斜坡板（資料來源：研究者拍攝）

（二）既有住宅空間階梯問題

樓梯升降椅可處理既有住宅社區樓梯無法改善及無法設置昇降設備之問題。如因樓梯過窄無法設置樓梯升降椅，透過爬梯機來解決。另昇降平台可處理進入昇降設備有階梯之問題。

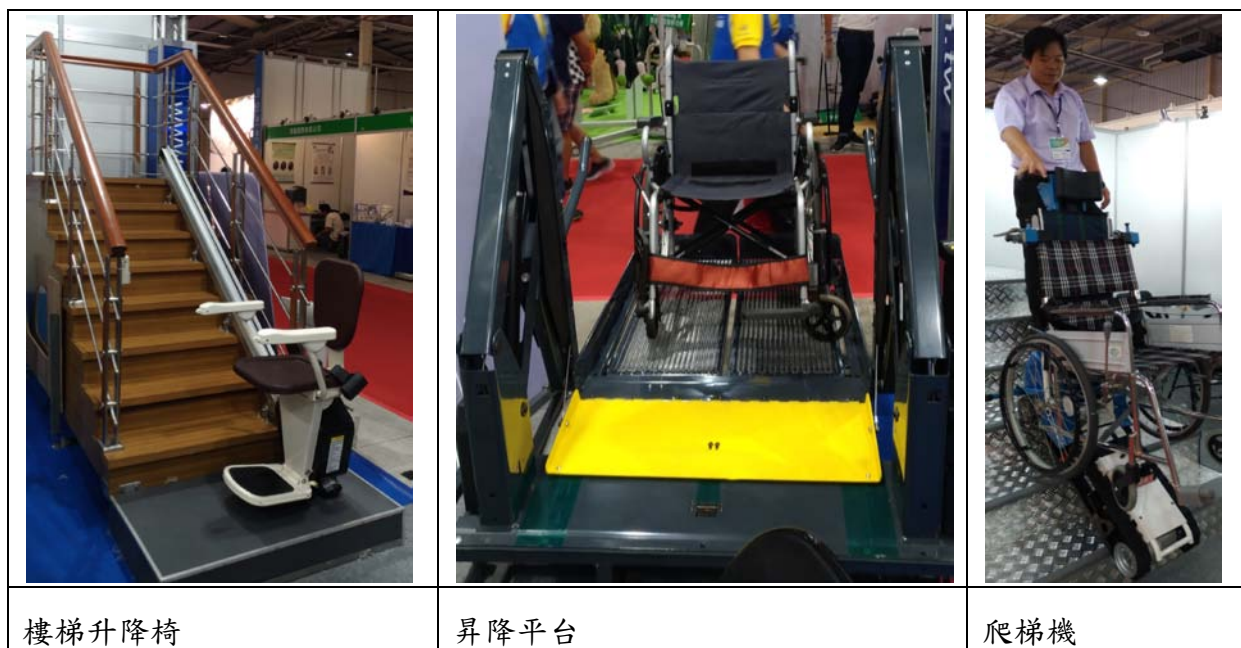


圖 2-2 樓梯升降椅、昇降平台、爬梯機（資料來源：研究者拍攝）

（三） 集合住宅公共廁所

大型集合住宅之公共廁所，可考量設置兒童安全座椅、人工肛門污物盆、更衣平台、兒童用兩件式馬桶，以利高齡者、身障者及婦女使用。

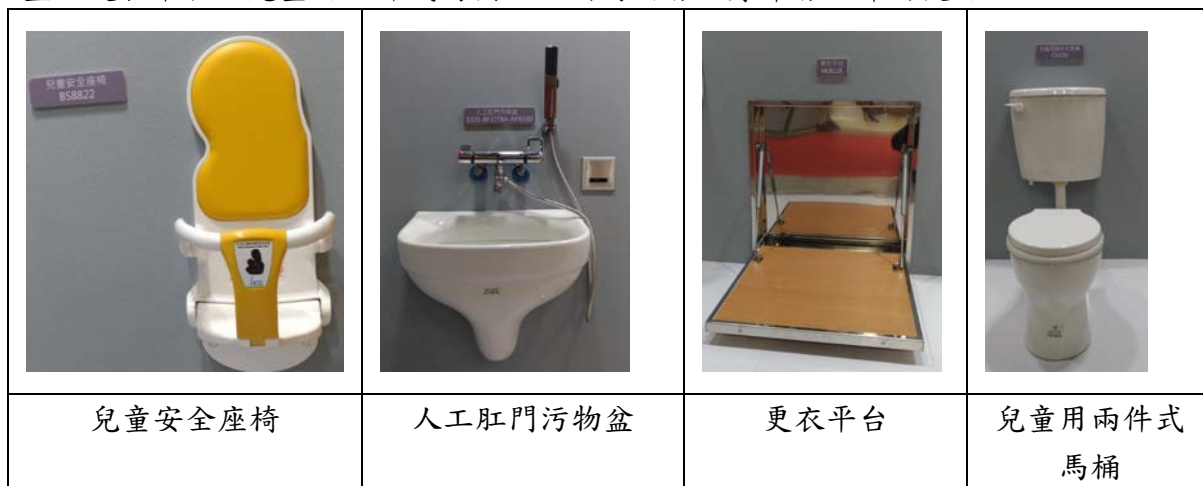


圖 2-3 兒童安全座椅、人工肛門污物盆、更衣平台、兒童用兩件式馬桶（資料來源：研究者拍攝）

（四） 居家室內空間

透過可用磁鐵固定無門檻的拉門，解決拉門易搖晃問題，且不會造成門檻。透過可協助高齡者站立的沙發及不易滑動的桌椅，使高齡者生活自理，透過柵欄式設計的扶手，解決連續扶手因門窗、設施開口而不連續問題。



圖 2-4 無軌道的拉門、可協助高齡者站立的沙發
(資料來源：研究者拍攝)

(五) 居家臥室

設置臥床可以變成躺椅及可提供移位，提供行動不便者及高齡者移位使用，並方便照顧者協助照顧及減少意外發生。



圖 2-5 臥床可以變成躺椅及可提供移位 (資料來源：研究者拍攝)

(六) 居家浴廁設置

提供雙掀扶手靠背旋轉洗澡椅、滑桿扶手、安全扶手、免治馬桶與活動扶手、開門式浴缸、坐式淋浴椅、可昇降的洗手台，減少浴室意外發生及易於洗澡。



圖 2-6 雙掀扶手靠背旋轉洗澡椅、滑桿扶手、智慧型馬桶、免治馬桶與活動扶手（資料來源：研究者拍攝）



圖 2-7 坐式淋浴椅、可昇降的洗手台、開門式浴缸（資料來源：研究者拍攝）

第六節 小結

由上述分析可發現我國現行住宅無障礙法令，分成獎勵及強制規定內容，但對於住宅室內(專有部分)有關軟體與硬體結合之設計參考指引較為缺乏，例如針對高齡視覺不良者或失智者的設計參考指引較為不足。

現行無障礙住宅以新建公寓最易推動，但多數起造人意願卻相當低，主要原因是誘因不夠，且急於取得建築使用執照。新建建築物對無障礙要求都有規定，且業界皆有執行，反而是既有住宅無障礙設施設備的改善問題較多。

此外，民國 105 年(2016)本部營建署統計，我國尚有 86 萬餘宅，空屋率占 10.22%，前政府大力推動社會住宅，為落實居住正義，總統提出 8 年內推動 20 萬戶社會住宅政策，透過直接興建 12 萬戶、包租 8 萬戶及容積獎勵方式來達成。面臨高齡社會來臨，社會住宅無障礙環境如何完善建置，將會越加被重視。

第三章 美國公平住宅法案可及性準則之分析

第一節 美國公平住宅法案之特色

美國公平住宅法案¹(The Fair Housing Amendments Act, 簡稱 FHAA) 西元 1968 年正式通過，該法案嚴禁在銷售、出租和抵押房屋時出現基於種族、膚色、宗教、性別及原有國籍之歧視。

該法案規定的住宅，涵蓋大多數的住宅。在某些情境下，不適用於自有住宅超過四個單位者、單親家庭未透過仲介而出售或租賃住屋，以及在組織、私人俱樂部運作下限制成員所有權的房舍。

西元 1988 年將不受歧視保護規定擴及身障人士與有小孩的家庭。有三大宗旨：

1. 終止身障人士的房屋隔離情況。

2. 確保身障人士在居住的類型與地點上有全面市場選擇。

3. 允許合理住宅，擴大房屋購置與使用。例如沒有人可基於種族、膚色、原本的國籍、宗教、性別、家庭情況與身心障礙，而拒絕出租或販售房舍、拒絕關於房舍協調、讓房舍無法使用等。(American Institute of Architects, 2011: 924)

美國住宅及都市發展部 (Department of Housing and Urban Development, 簡稱 HUD) 是監督公平住宅法案施行的聯邦機構。當該機構收到投訴後，住宅及都市發展部有責任進行公正調查，並基於法案給予之保障採取法律行動。聯邦訴訟案可由美國法務部 (the U. S. Department of Justice) 和/或在聯邦或州立法院，以個人名義提出。符合該法案定義之受歧視受害者，將獲得補償性損害賠償金或懲罰性損害賠償金。法院也可要求對房屋進行改造，以符合該法規定之補救方

¹ “Fair” 有「公平的、公正的」意思，由於 “The Fair Housing Amendments Act” 在國內多譯為「公平住宅法案」，在本研究爰用此譯名。

式。

須遵守美國公平住宅法案的對象包括房屋所有人、建築師、合約商和其他參與住宅單位設計與建造的人。美國公平住宅法案沒有法律追訴期限，可隨時投訴。

本研究認為該法的規定處理了老化人口市場對房屋需求日漸增加所產生的問題，並讓年長者可以有更安全也能更長久居住的空間。有「彈性」、「補救」、「免責」之特色。同時美國住宅及都市發展部於西元1991年3月6日出版公平住宅設計使用手冊，關於問題與解答於西元1994年6月28日出版。

分析該法案之特色如下：

一、 給障礙者額外的保障

該法案規定房東不可以作的事：

- (一) 不可拒絕讓承租戶在住處或公用場所進行合理的改建，尤其是在自行承擔費用，以便讓有障礙限制的人能使用生活所需的居住空間。房東同意改建的條件可以是必須同意在搬離之後將房舍恢復原狀。
- (二) 不可拒絕在法規、政策、業務或服務上在合理的調整，以便讓有障礙限制的人能使用生活所需的居住空間。例如：一個規定不可以養「寵物」的大樓，必須同意讓有視覺障礙的住戶飼養導盲犬；必須為行動損傷者的住戶保留最靠近其住所的停車位，以便確保他/她能夠方便進出住家。(American Institute of Architects, 2011: 925)

二、 對新建築物的要求

設有電梯及超過四戶以上的居住單位，並在1991年3月後首度擁有產權的建築物，需遵守下列規定：

- (一) 公眾場所與共同場所必須讓障礙者方便進出。
- (二) 大門與走廊的寬度必須足以讓輪椅通過。

- (三) 所有的居住單位都必須容易使用；可進出與通過居住單位的路線；容易使用的電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備；浴室牆壁予以補強，以便安裝扶手；廚房和浴室都要方便坐輪椅者使用。
- (四) 如果一棟超過四戶以上的建築物沒有電梯，同時也是在 1991 年 3 月之後屋主首度擁有產權，這些標準仍適用於地面以上的建物。
- (五) 這些新建物的標準不可取代州政府或地方政府較嚴格法令規定。
(American Institute of Architects, 2011: 924)

三、 美國住宅及都市發展部的安全港原則

安全港原則 (Safe Harbor)，又稱「免責條款」，指法律解釋和適用的一項規則。當成文法規定的措辭過於寬泛時，當事人只需採用某種適當的方式遵守法律就應被視為已經履行了法律義務。美國住宅及都市發展部承認符合下列八項之一，即符合法令的要求。

1. HUD 安全住宅可及性準則 (HUD Fair Housing Accessibility Guidelines) 於 1991 年 3 月 6 日出版；HUD 安全住宅可及性準則補充規則：關於準則的問題與解答於 1994 年 6 月 28 日出版。
2. HUD 公平住宅設計使用手冊 (HUD Fair Act Design Manual)。
3. ANSI A117.1-1986 標準與公平住宅法案 (Fair Housing Act)、HUD 規則 (regulations) 和準則 (guidelines) 合用。
4. CABO/ANSI A117.1-1992 與公平住宅法案、HUD 規則與準則合用。
5. ICC/ANSI A117.1-1998 與公平住宅法案、HUD 規則與準則合用。
6. 法規住宅可及性 2000 (Code Regulations for Housing Accessibility, CRHA)。
7. 國際建築規範 (International Building Code, IBC) 2000，

經 2001 國際建築規範補充條款修正。

8. 國際建築規範(International Building Code, IBC)

2003。(American Institute of Architects, 2011:924)

各安全港原則規定稍有不同，但為了維持安全港原則現狀，建物必須確實遵守選定遵守的原則。必須完全採用建物規範與標準，授權管轄不得做任何修改以確保安全港原則之狀態。其他解決方式或標準只有在符合或超過該準則規定的情況下方可使用。ANSI A117.1 標準只涵蓋技術資料而且須與該法、該規定與該準則或IBC的設置範圍規定搭配使用²。

²需補充的是西元 1961 年開始，美國國家標準協會 (ANSI) 訂定的「關於美國身心障礙者易接近、方便使用的建築、設施設備的基準規範書」(American National Standard Specifications for Making Buildings and Facilities Accessible to and Usable by the Physically Handicapped)，許多州與地方司法機構採用 ANSI A117.1 作為其無障礙建築設計之法規。儘管各州與地方司法機構常常修改所選用的標準，ANSI A117.1 仍很快成為美國使用最為廣泛的無障礙建築設計標準。另自第一次公布 ANSI A117.1 標準以來，ANSI 定期對此標準進行修改。西元 1980 年修訂 ANSI 117.1，擴展包括主要適用於輪椅使用者（尤其是下身麻痺者）的住宅設計標準。西元 1984 年發表「聯邦無障礙建築設計統一標準」(UFAS)，該標準得到國防部 (DoD)、住房和城市發展部 (HUD)、基本服務管理局 (GSA) 和美國郵政服務系統的認可。UFAS 與 1980 ANSI A117.1 的格式和內容基本相似。西元 1986 年「聯邦無障礙建築設計統一標準」(UFAS) 修改版刪除了所有「適用範圍」(scoping) (指設計標準的適用範圍。一種標準可能適用於計畫方案中所有的基礎設施，或者只是用於基礎設施的一部分) 要求，以鼓勵各州採用 ANSI 標準及促使行業採用統一標準。西元 1990 年簽署通過「美國身心障礙者法案」(ADA 法)，對無障礙建築設計標準做出了新規定。該法在建築上，主要關注私有公共設施、州政府和地方政府設施和建築計畫的設計和運作。當時建築設計標準與西元 1986 年 ANSI 設計標準極為相似。但不包括住房設計要求，因為在早先頒布的「公平住房修正案」已經對相關要求做了決定。

第二節 美國公平住宅法案可及性準則之特色

美國公平住宅法案涵蓋範圍為 4 個或 4 個以上住宅單位，於西元 1991 年 3 月 13 日後首次入住的大樓，不論是出租或販售大樓均包括在內。這項規定適用任何資金籌措來源之住宅、公寓、大樓、宿舍、度假出租屋、住宅、長期療養院、退休社區等。電梯大樓單位只有位在地面層 3 單位需遵守。多樓層住宅單位的定義是完成的居住空間超過一層樓的住宅單位，這類住宅無須遵守該準則定。但有兩個例外情況：1. 若多樓層單位在一或多台電梯大樓內，主要入口樓層必須有電梯、這個層樓必須遵守準則規定以及有符合準則規定的浴室或洗手間。2. 若多樓層單位內有私人電梯，該單位必須符合該準則規定。

一、 主要內容

以公平住宅修改法案準則(FHAG)為基礎並以 ICC/ANSI A117.1 為公共區與共用區技術標準⁴。分成 1. 建物入口要有無障礙通道。2. 無障礙公共與共用區。3. 可用門。4. 進入與穿過密閉空間單元的無障礙通道。5. 在可及位置安裝照明開關、電源插座、溫度計和其他環境控制裝置。6. 安裝扶手的強化牆。7. 可用廚房與浴室。

規定 1：建物入口要有無障礙通道

除非外在條件確實無法遵守，否則每棟建物必須至少有一個入口有無障礙通道⁵。

³本研究發現美國該法令對地面層之定義，是在大樓地面而且出入口位在無障礙通道的樓層。如果地面層沒有任何住戶單位，那麼二樓所有住宅單位都必須遵守而且這些單位必須有無障礙通道(斜坡或電梯)。地面層不一定與水平面一致而且單一大樓可能有多個地面層。

⁴需注意的是遵守該準則規定不代表提供全面可及性。這七個規定內涵的基本特質，加上住戶的改裝，可以將傳統住宅打造成有顯著可用性。許多特質不光能嘉惠身障人士，是所有使用者都蒙受其惠。但這些規定，例如公共住宅的無障礙規定都只是基該準則，設計師其實可以考慮做的更多。

⁵該準則提供兩種如遇陡峭地形或不尋常地點(如沖積平原或保育區)而無法全面遵守該準則時的場地無法實施測試。

無障礙通道必須是連接無障礙元素與建物或場地空間的持續無阻礙通道，它必須連接大樓無障礙入口以及行人和車輛抵達點，包括大眾運輸站牌、無障礙停車位、乘客下車區和公共道路與人行道。

ICC/ANSI A117.1 技術規定，明訂寬度至少 36 英吋(91.44 公分)；有堅硬、穩固而且抗滑表面；並禁止突出物和需要使用梯子的高度變化。斜坡不得大於 1/20，橫向斜坡不得超過 1/48。坡道可以是無障礙通道一部份，但必須符合所有規定，而且不得超過 1/12 斜坡。路緣坡道也可以是無障礙通道一部份。(American Institute of Architects, 2011: 925)

規定 2：無障礙公共與共用區

空間與設施（例如停車場、俱樂部會所與出租空間、郵務間、垃圾間和休憩區）都必須是身障人士可及與可用空間。從封閉式住宅單位到所有公共與共用設施均必須設置無障礙通道。

技術規格可參閱 ICC/ANSI A117.1，包含無障礙停車位與乘客下車區、廣告牌、無障礙通道、無障礙門、盥洗室、飲水機、在需要的位置設置目視與聲音火災警報器和控制器的規定⁶。

明訂停車空間數量與配置如下：

1. 住戶：必須提供封閉單位使用空間 2% 的可及空間而且有提供停車空間的每個現場設施(例如游泳池、郵件亭、俱樂部會所和娛樂設施)都必須有至少一個無障礙空間。停車空間類型必須是與其他住戶在同樣條件下使用的停車類型(平面、遮蓋式、獨立車庫)一樣。
2. 訪客(如果有訪客停車場)：密閉式單位地面入口處必須提供足夠無障礙空間，而且銷售/出租辦公室必須至少有一個無障礙空間以利進出辦公室。(American Institute of Architects, 2011: 925)

⁶舉例來說 ICC/ANSI A117.1 提供無障礙停車空間技術規定，包括停車空間與可及走道寬度和最大表面斜坡。

規定 3：可用門

共用區的門必須符合 ICC/ANSI A117.1 無障礙門規定，包括門寬至少 32 英吋（81.28 公分）、無障礙門檻和門兩側有行動空間。門五金依規定不得使用需要緊握或扭動手腕（普遍選擇是一字型把手）。此外還有關門速度與開門力道的規定。主要入口通道門外側到地面層單位都是共用區，依規定必須符合 ICC/ANSI A117.1 規定。

在封閉式住宅單位，可用門的最小寬度必須是 32 英吋（81.28 公分）。一般來說，2 英尺 10 英吋（86.36 公分）門就符合這項規定，這個規定涵蓋所有通道門，包括兩個房間之間的門、衣帽間門和茶水間、雜物間和儲藏室門。如果浴室有兩扇門（例如一扇接臥房另一扇接走道），兩扇門都必須遵守該規定。淺衣櫃門無須遵守該規定。

（American Institute of Architects, 2011：925）

規定 4：進入與穿過密閉單位的無障礙通道

密閉單位須有進入與穿過該單位的 36 英吋（91.44 公分）寬無障礙通道。允許有一間閣樓，高起或下陷區但不得影響無障礙通道的持續性。廚房或浴室平坦區不得有任何變化。未經處理的平面，如果有 1/2 斜坡，允許有 1/4 或更少，最多不超過 1/2 英吋（1.27 公分）的變化。任何超過 1/2 英吋（1.27 公分）平面高度變化都必須使用坡道、手扶梯或電梯。

入口外側與完成樓層單位主要入口的高度差，最多只能 1/2 英吋（1.27 公分）。所有第二入口（例如露天平台與露台），若外側採用能滲透材質（例如木材），允許最大 1/2 英吋（1.27 公分）高度變化，若外側採用不滲透材質（例如水泥或磚頭）最大高度變化是 4 英吋（10.16 公分）。外側門檻高度不得超過 3/4 英吋（1.905 公分）而且斜角是 1/2 或更小。（American Institute of Architects, 2011：925）

規定 5：在可及位置安裝照明開關、電源插座、溫度計和其他環境控制裝置

電子插座、溫度計、照明開關和其他環境控制裝置都必須安裝在可及位置。

最低插座必須位在從完成地板往上算起至少 15 英吋(38.1 公分)位置。環境控制裝置(例如溫度控制裝置、電燈開關和電風扇開關)必須位在完成地板開始算起最多 48 英吋(121.92 公分)位置，但前提是靠近這類裝置的途中沒有任何障礙物。如果靠近途中有阻礙(20-25 英吋(50.8 公分-63.5 公分)阻礙)，控制裝置必須安裝在最高 44 英吋(111.76 公分)位置但必須能進行前向式靠近法，若是做平行式靠近法，控制裝置要安裝在最高 46 英吋(116.84 公分)位置。

爐灶的有罩控制器、垃圾處理器、移動式電器、特殊用途壁式插座、斷路器面板和電話/連接線插孔，無須符合該規定。(American Institute of Architects, 2011: 925)

規定 6：安裝扶手的強化牆

浴室牆壁必須進行補強，以利日後在馬桶、浴缸和淋浴間加裝扶手。針對馬桶位在水槽與浴缸之間的傳統配置，馬桶後側牆必須補強，以利日後安裝折疊式扶手或安裝牆面到地板扶手。如果加裝浴缸扶手，扶手的補強依規定必須沿著兩面尾端牆和後牆進行。

安裝玻璃纖維浴缸或淋浴間產生的空穴，會導致未來無法直接在強化牆壁安裝扶手，這些圍起來的區塊，必須有一體成形的橫撐。若淋浴間是浴室規格 B(規定 7 有詳細討論)的唯一洗澡設施，而且是正常尺寸 36 英吋 x36 英吋(91.44 公分 x91.44 公分)，淋浴間必須做補強，以利日後安裝壁式浴室座椅。(American Institute of Architects, 2011: 925)

規定 7：合適使用的廚房與浴室

廚房和浴室設計必須在房間內有行動空間，而且每個裝置與電器都要有靠近時需要的空間。

提供 3 種一般規定，如果確實採用，就能提供最低程度可及性。

1. 所有相對操作檯、落地櫃、電器和牆壁都必須至少距離 40 英吋(101.6 公分)。電器需要的距離通常比落地櫃需要的深。

2. 在 U 型廚房中，如果水槽或爐灶在 U 型底部時，至少需要 60 英吋(152.4 公分)轉身半徑。

3. 每一個固定裝置與電器都必須至少有置中 30 英吋 x 48 英吋(76.2 公分 x 121.92 公分)地板淨空間。如果是水槽和爐灶，這個空間必須置中才能進行平行式靠近。烤箱、洗碗機、冰箱和垃圾搗碎機必須至少有 30 英吋 x 48 英吋(76.2 公分 x 121.92 公分)地板淨空間以進行置中的平行或垂直式靠近。

至於廚房，每一個有安裝固定裝置的隔間都必須有行動空間和地板淨空間。有兩個規格；規格 A 與規格 B 作為合適使用的浴室。所有浴室都必須符合規格 A 或至少有一間浴室符合規格 B。若在有一間以上浴室的單位選擇遵守浴室規格 B，其他浴室無須符合行動空間與固定裝置規定的靠近方法需要的空間規定但必須符合規定 3-6。

兩種規格都規定門外開的地方，必須至少有 30 英吋 x 48 英吋(76.2 公分 x 121.92 公分)的行動空間以及靠近盥洗台與馬桶時需要的空間。浴室規格 B 的可及性稍微高一些，因為緊鄰浴缸頂端必須有 30 英吋 x 48 英吋(76.2 公分 x 121.92 公分)的無障礙地板淨空間，才能以平行方式靠近法靠近浴缸。浴室規格 A 的可及性比較低，是因為馬桶或盥洗台可能佔用到以前向式方法靠近浴缸所需要的最小 60 英吋 x 48 英吋(152.4 公分 x 121.92 公分)空間。在浴室規格 B，每種固定裝置至少要有一個是合適使用的而且必須有進行靠近法需要的空間。在浴室規格 A，所有固定裝置都必須為合適使用的而且必須有靠近法需要的空間。(American Institute of Architects, 2011: 925)

可看到美國的法規在住宅設計與使用上對於人權之重視，法令標準有彈性、重視房客權益、設計準則強調容易使用的電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備；浴室牆壁予以補強，以便安裝扶手等規定。

二、浴室設計準則分析

由於住宅之浴室對於高齡者使用極為重要，故針對浴室之內容進行詳細討論。

浴室⁷能提供輪椅或代步車使用人或使用拐杖或其他行動輔具的人有足夠行動空間進入浴室，關門，使用固定裝置，然後離開⁸。

重要規格包括：

1. 可以進入浴室的無障礙通道和32英吋（81.28公分）寬門口。
2. 在可及位置設置開關、插座和控制裝置。
3. 牆壁做補強，以便日後在馬桶、浴缸和淋浴間附近安裝扶手；特定情況下，務必在淋浴間做補強才能在淋浴間安裝壁掛式座椅。
4. 浴室的行動空間必須足夠一個使用行動輔具的人進入浴室，關門，開門再離開。
5. 浴室的行動與地板淨空間必須足夠一個使用行動輔具的人靠近及使用固定裝置；固定裝置尺寸與配置只有在特定情況下才有明確規定。

至於洗手間必須有無障礙通道通道，正常 32 英吋（81.28 公分）

⁷此處定義之浴室，應包含抽水馬桶(馬桶)、盥洗台(洗手台)和浴缸或淋浴間。不包括單一固定裝置或只有抽水馬桶和盥洗台的房間。不包括隔間浴室(隔間浴室是指固定裝置分散在相連房間的浴室。隔間浴室被視為獨立單位而且必須遵守法規的浴室規定)。洗手間是指只有抽水馬桶(馬桶)和盥洗台(洗手台)的房間。

⁸在某些情況下，身障住戶必須針對自己特定需求做額外改裝。

寬門口以及在可及位置安裝開關、插座和控制裝置⁹。為了符合合適使用的浴室的行動空間與地板淨空間規定，該準則提供二組浴室規格¹⁰。在超過有一間以上浴室的住宅單位內，若選擇規格A做為設計浴室基礎，那麼住宅單位內的所有浴室都必須遵守規格A規定。若是選擇規格B，住宅單位內只有一間浴室必須遵守規格B規定；住宅單位內的其他浴室必須有可及通道，正常門寬32英吋(81.28公分)、在可及位置裝置開關、插座和控制裝置，以及在馬桶、浴缸和淋浴間周圍牆壁進行補強。但是，在該住宅單位有一個符合規格B的浴室時，住宅單位其他浴室無須符合該準則規定的空間規定。

但是，住宅單位的洗手間，不論它是哪種規格，都應符合合適使用的門、可及通道和在可及位置安裝控制裝置。需要特定類型洗手間的例外情況也必須符合在馬桶、浴缸和淋浴間周圍牆壁進行補強和行動空間和地板淨空間。

在每種類型固定裝置各有數個安裝在浴室的情況(例如獨立淋浴間和浴缸或兩個盥洗台)，浴室規格A內的所有固定裝置必須是可用裝置，但安裝在浴室規格B的固定裝置，每種類型只須有一個能讓身障人士使用即可。當建商或開發商設計浴室格局時，不論決定使用規格A或規格B，重點是必須考慮住宅單位的浴室數量。如果只有一間浴室，建商可以二擇一。不過雖然該準則未規定，但建議建商選擇規格B，因為它的可及性比較高¹¹。(U. S. Department of Housing, and etc., 1998：7.33-7.34)

⁹但是有一台或更多台電梯的多樓層住宅單位卻有一種例外情況。大樓電梯一樓必須是進出住宅單位的主要入口樓層，該樓層必須有一個可用浴室或洗手間。如果兩者都有，按照準則規定，浴室必須為可用浴室並符合該準則規定。在只有一間洗手間的情況下，除了必須遵守規定3、4和5之外，必須遵守準則規定6(強化牆壁)和7(行動空間與地板淨空間)。

¹⁰雖然這並非是兩種規格的唯一差異，但就浴缸可及度來說，符合規格B的浴室比符合規格A的浴室來的好。

¹¹如果是多浴室住宅單位，問題就比較複雜。在有二間浴室的住宅選用浴室規格B，哪間浴室要符合規格B？主浴室或大廳浴室？若將大廳浴室當成可用浴室而身障家

(一) 合適使用的浴室

建議如果有兩間以上浴室，理想情況是至少其中一間浴室要符合規格B，另一間符合規格A¹²。(表 3-1)

表 3-1 美國公平住房法案可及性準則之浴室與洗手間規定

	浴室	洗手間
規定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 位在無障礙通道(規定4)。 2. 正常門寬32英吋(81.28公分)(規定3)。 3. 在可及位置安裝開關、插頭和控制裝置(規定5)。 4. 馬桶、浴缸和淋浴間周圍必須做補強(規定6)以及符合規定7的規格A或B。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 位在無障礙通道(規定4)。 2. 正常門寬32英吋(81.28公分)(規定3)。 3. 在可及位置安裝開關、插頭和控制裝置(規定5)。
備註	<ol style="list-style-type: none"> 1. 若選擇規格A，所有浴室都必須遵守規格A規定而且這些浴室內所有固定裝置都必須為合適使用的。 2. 若選擇規格B，只有一間浴室必須符合規格B規定而且安裝的每種固定裝置只要一個為合適使用的即可；單位內其他浴室無須符合規格B，唯一的例外是固定裝置的移動與地板淨空間規定。 	<p>例外情況：在有一台或多台電梯大樓的多樓層單位入口層，只有一間洗手間時，洗手間除了必須符合規定3、4和5之外，還必須符合規定6的補強規定和規定7的活動與地板淨空間規定。</p>

(資料來源：U. S. Department of Housing, and etc., 1998 :
7.35。本研究整理。)

(二) 浴室的行動空間

庭成員一般使用主浴室，所以他或她必須走到大廳用大廳浴室。另一方面來說，如果主浴室是可用浴室而身障家庭成員是其中一個孩子，那麼孩子就必須持續使用主浴室。

¹²但是，該準則允許只有一間浴室符合規格B、其他浴室符合準則規定3、4、5和6但毋須符合規定7。

浴室規格 A 和 B 兩種規格均未規定必須有讓輪椅使用者在浴室內做 5 呎圓形或 T 型旋轉的空間。但卻採用 ANSI A117.1(1986 年標準)的地板淨空間規定，確保很多行動障礙使用者可以使用符合該準則規定的浴室。

仔細分析規格 A 和 B 的行動空間規定，兩者主要差別在於規格 B 規定必須有緊鄰浴缸下端的地板淨空間，讓使用者能更輕鬆使用浴缸與浴缸控制裝置。

浴室規格 A 和規格 B 都規定浴室必須有：

1. 浴室門關起來時，開門外側必須有 30 x 48 英吋(76.2 公分 x 121.92 公分)的地板淨空間。門往外開的浴室，仍然必須有固定裝置的地板淨空間。此外，使用者必須可以開門離開浴室。

2. 合適使用的浴室固定裝置。浴室規格 A 與 B 的固定裝置必須為合適使用的。

如果淋浴間是封閉式住宅單位唯一的洗澡設施，每一種固定裝置都必須有特定地板淨空間並遵守淋浴間特定規定。此外，規格 B 有針對浴室固定裝置的額外規定，例如浴缸地板淨空間必須讓使用者更容易使用浴缸並符合臉盆與盥洗台安裝的特定規格。

合適使用的浴室必備的行動空間是由固定裝置的指定地板淨空間與開門外側的淨地板空間組成。地板淨空間得相互重疊而且行動空間也可以包括盥洗台或馬桶下面的膝蓋或腳趾頭空間。

除了規格 B 有規定控制裝置必須裝在浴缸下端外，該準則未規定控制裝置的安裝位置或裝置類型¹³。

¹³一般來說沒有固定裝置規格，但例外情況是淋浴間是住宅單位內唯一一個洗澡設施和盥洗台下面必須有膝蓋空間，淋浴間大小就必須符合特定規定。如果浴室內有足夠空間進行以盥洗台為中心的平行式接近，那麼可以在盥洗台下面安裝標準落地櫃。若沒有足夠空間，依規定必須安裝可拆式浴室櫃，在盥洗台提供必要膝蓋空間做前向式靠近法。

(三) 馬桶裝置的地板淨空間

馬桶的地板淨空間有各種尺寸而且比其他固定裝置顯示的輪椅地板淨空間大。不同接近方式：1. 正面或側邊。2. 有不同的地板淨空間以確保輪椅使用者能輕鬆使用馬桶。很多輪椅使用者無法站著從輪椅轉位到馬桶時。有些人只能從馬桶其中一邊上下馬桶。其他人可以從右、左或甚至正面上下馬桶。他們會用自己最熟悉、最容易也最安全的技巧上下馬桶。該準則規定的無障礙地板淨空間能讓輪椅使用者靠近馬桶並用各種可獨立執行與輔助轉位技巧從輪椅轉位到馬桶。最常使用的轉位技巧是前向、垂直、斜角反向斜角與平行方式。只要可能，最好是將馬桶擺在能讓使用者以前向、垂直與斜角方式上下馬桶。(U. S. Department of Housing, and etc., 1998 : 7.39-7.42)

(四) 規格A和B都有的三種地板淨空間規定其中一項

同時規劃符合浴室規格 A 與 B 浴室時，馬桶必須有以下三種地板淨空間任一種讓輪椅使用者與拐杖使用者可以移動、靠近馬桶座並安全轉位到馬桶。設計過程中，必須採用規定的地板淨空間或直接將地板淨空間尺寸直接疊在平面圖確定是否符合馬桶周圍的空間規定。

該準則允許安裝含可拆或固定浴室櫃、最大深度 24 英吋(60.96 公分)的檯面盥洗台。翼牆或隱私牆亦可以與地板淨空間重疊；但長度不得超過 24 英吋(60.96 公分)而且必須位與對面牆壁距離 33 英吋(83.82 公分)。若是隔間浴室，33 英吋(83.82 公分)距離必須加大。

當盥洗台緊靠馬桶旁，若要進行前向式靠近法，地板淨空間長度必須至少 66 英吋(167.64 公分)。浴室門要在馬桶對面，才能提供足夠行動空間讓輪椅使用者以向前式方法靠近馬桶。

使用者得將輪椅腳踏板推入馬桶下面或將推到馬桶任一邊，在更靠近馬桶的情況下進行正面轉位。48 英吋 x 66 英吋(121.92 公分 x 167.64

公分)地板淨空間的另一個好處是可以進行常用的有限度斜角靠近法。

(U. S. Department of Housing, and etc., 1998 : 7.43-7.44)

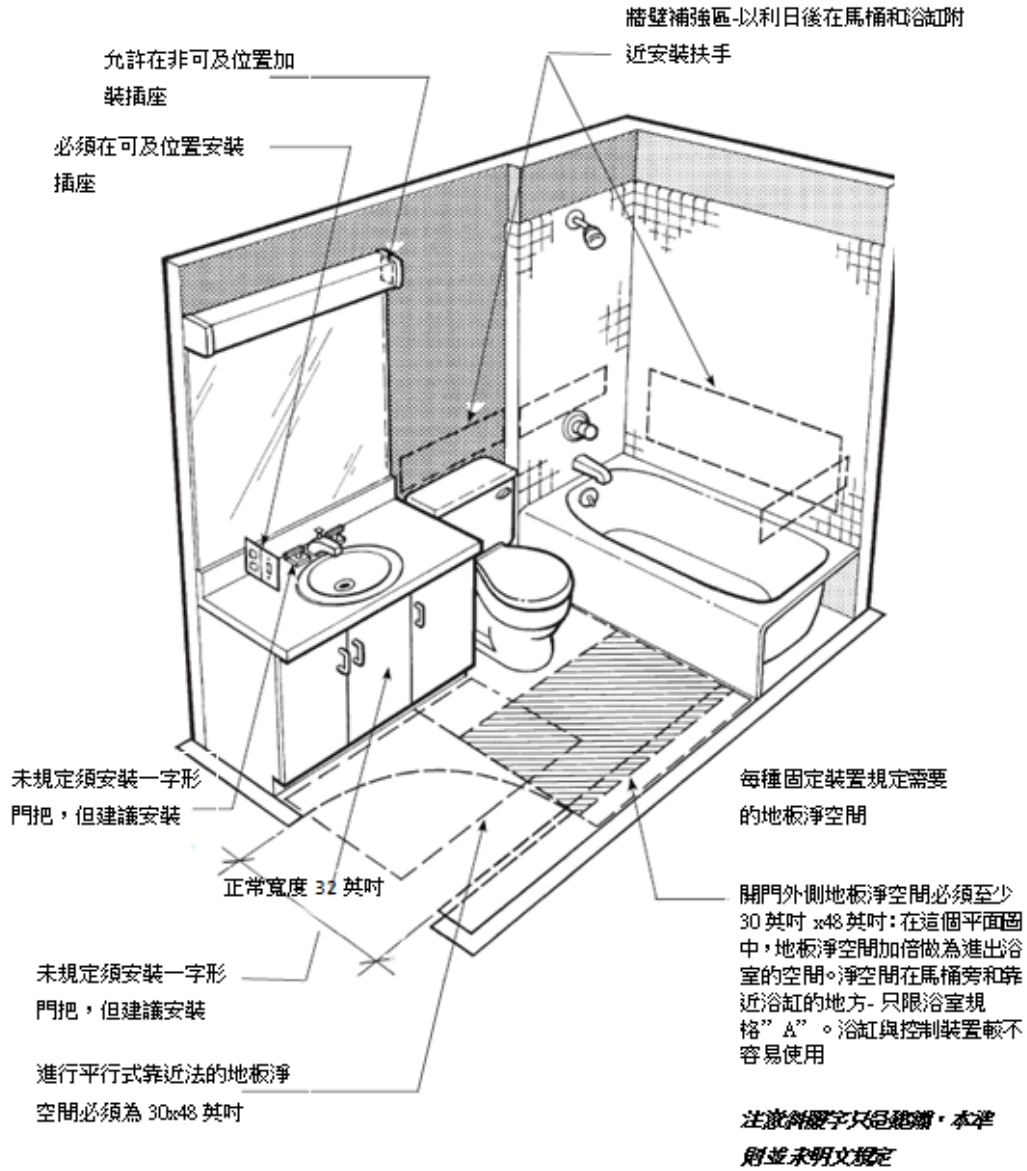
(五) 48英吋 x 56 英吋地板淨空間

三邊封閉的 48 英吋 x56 英吋(121.92 公分 x142.24 公分)地板地板淨空間是輪椅使用者能在最靠近馬桶的情況下進行側邊或垂直式靠近法的最小空間。48 英吋(121.92 公分)地板與使用輪椅的最小地板淨空間規定相符。

56 英吋(142.24 公分)地板讓某些使用者稍微傾斜輪椅就能安全地轉位到馬桶。若盥洗台下面是空的，這個傾斜位置能讓使用者更輕鬆轉位到馬桶。該準則未規定必須提供此額外行動空間但可加裝可拆式落地櫃盥洗台就能有額外行動空間。盡可能讓手動輪椅的輪子 6-9 英吋(15.24 公分 x22.86 公分)地板(電動輪椅的輪子尺寸稍小)進入盥洗台下面。若在其他情況下，依規定必須安裝可拆式落地櫃。(U. S. Department of Housing, and etc., 1998 : 7.45)

(六) 60英吋x56英吋地板淨空間

這個地板淨空間，其形狀與尺寸足以容納輪椅或代步車使用者做各種轉位，包括平行、垂直與斜角式接近法。60 英吋 x56 英吋(152.4 公分 x142.24 公分)吋地板淨空間的附加價值是足夠多容納一個人幫助輪椅使用者做轉位。(U. S. Department of Housing, and etc., 1998 : 7.46)



範例 A 浴室
9 尺 x 5 尺 2 英吋

圖 3-1 浴室規格 A

(資料來源：U. S. Department of Housing , and etc. , 1998 : 7.36。)

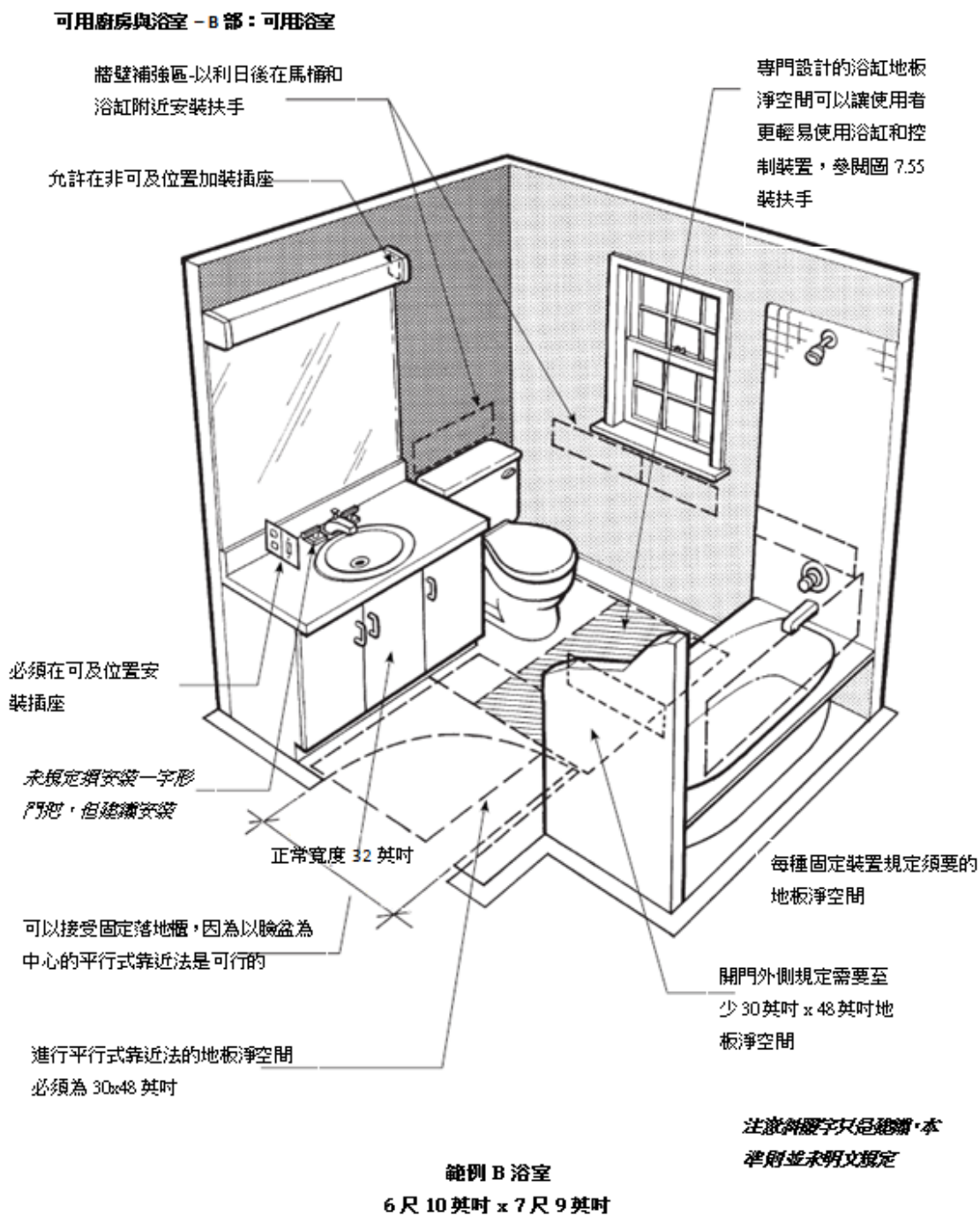


圖 3-2 浴室規格 B

(資料來源：U. S. Department of Housing, and etc. , 1998 : 7.37。)

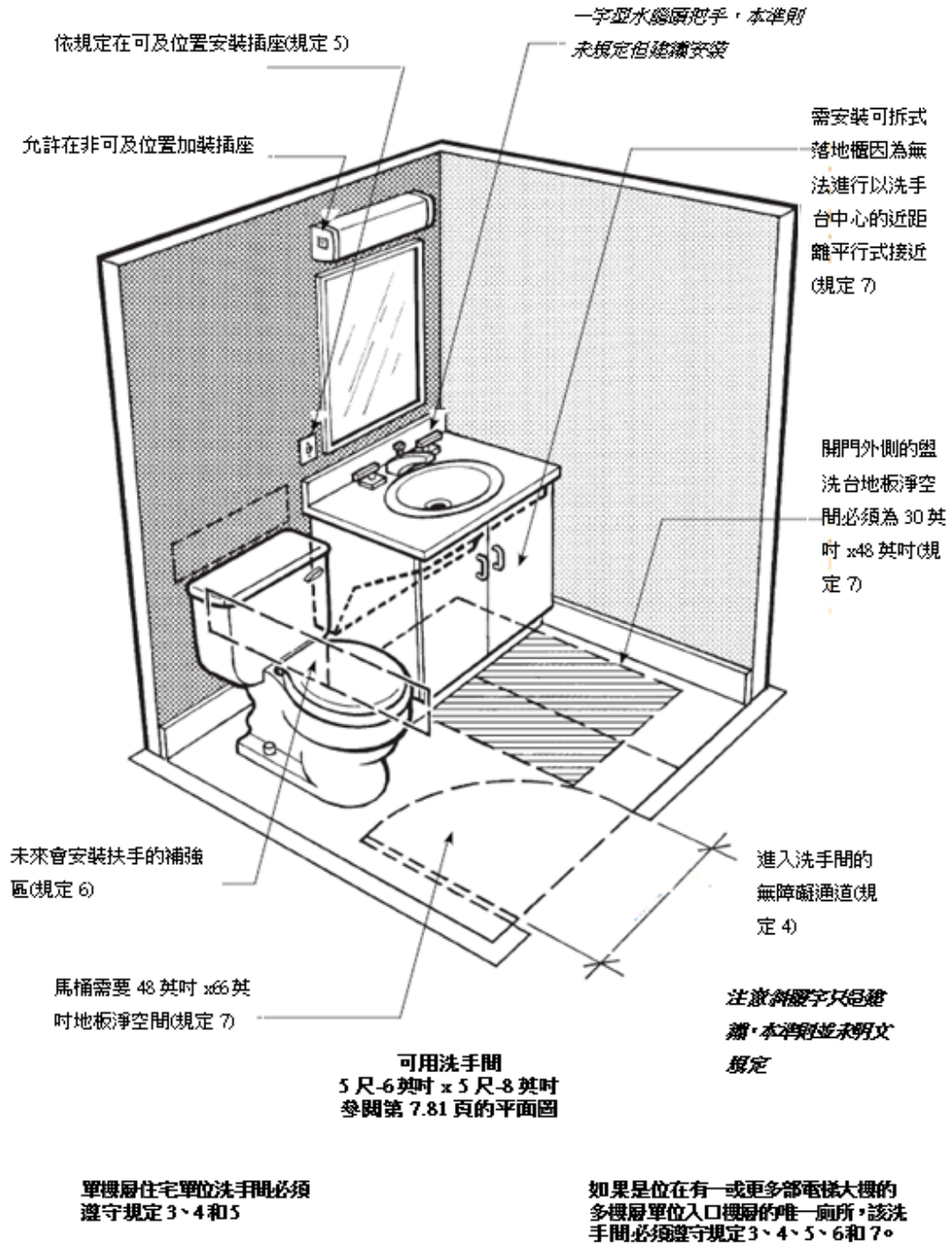


圖 3-3 合適使用的化妝室

(資料來源：U. S. Department of Housing , and etc. , 1998 : 7.38。)

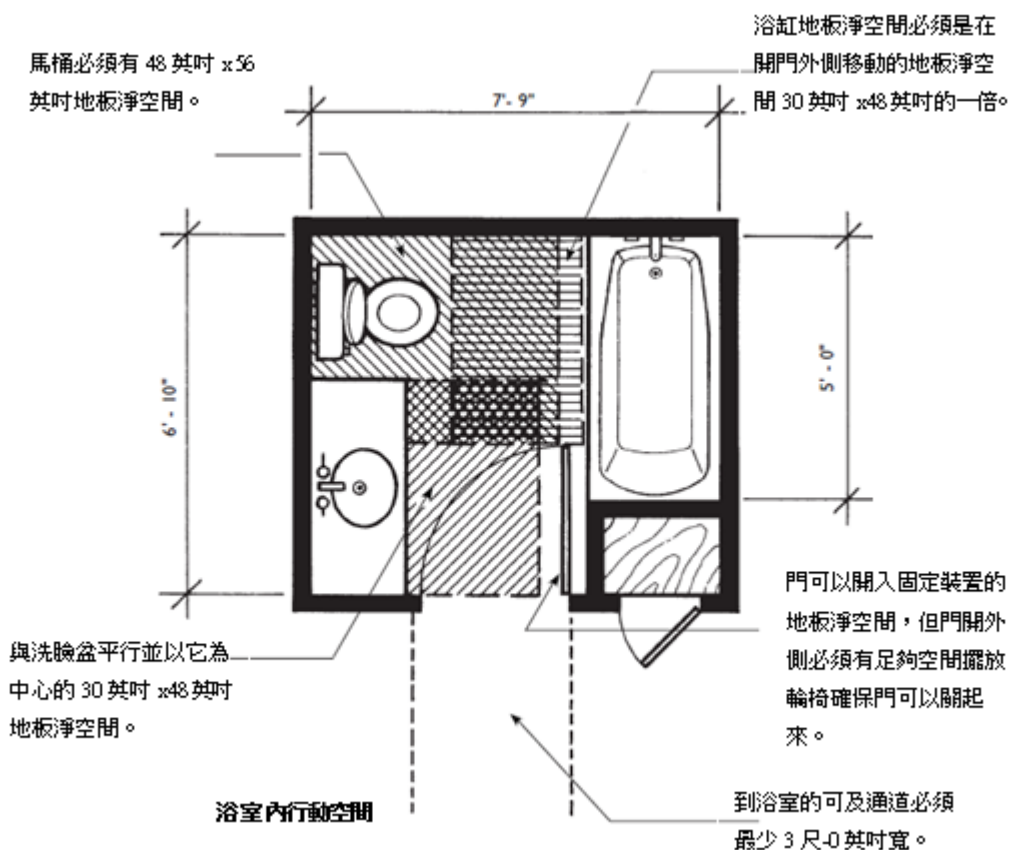


圖 3-4 合適使用之浴室內行動空間

(資料來源：U. S. Department of Housing , and etc. , 1998 : 7.40。)

三、 扶手強化牆設計準則分析

由於住宅裝設無障礙設施設備時，會面臨牆壁強化處理，故此處針對此部分特別加以分析。

美國公平住宅法案可及性準則並未規定必須在浴室安裝扶手，但確有規定浴室牆壁的強度必須達到一定程度以便以後安裝扶手。這項規定適用所有浴室和多層電梯住宅一樓之唯一的一間洗手間。

對許多行動不便的人來說，扶手是讓他們安全上下馬桶的關鍵。在浴缸與淋浴間加裝扶手能大幅提升使用人的使用安全。該準則並未規定供扶手類型或尺寸，也沒規定扶手的結構強度。該準則只說明必須提供必要之補強「以便以後安裝適用的扶手。」¹⁴

¹⁴住宅都市部(HUD)鼓勵建商在設計或選擇合適的扶手時，參閱 1986 ANSI A117.1

(一) 馬桶扶手的補強

該準則明確規定必須在馬桶後面與旁邊提供至少 6 英吋(15.24 公分)寬、24 英吋(60.96 公分)長，可以支撐扶手的補強。這些補強的最小範圍均必須按照西元 1986 ANSI A117.1 標準規定進行。但是，補強區要夠長、夠寬，才能裝置足夠的實心材質安裝不同長度、配置與設計的扶手。事實上，該準則鼓勵業者提供更長補強區。

扶手要安裝在大部分殘障標準規定範圍內：扶手中心線必須與地板距離 33-36 英吋(83.82 公分-91.44 公分)。若補強區底部距離地板 32 英吋(81.28 公分)而住戶選擇在地板往上 33 英吋(83.82 公分)的位置安裝扶手，扶手固定盤必須超出補強區以下 1/2 英吋(1.27 公分)或更多。為了避免發生安裝不牢固與不安全的情況，請務必加大補強區。

馬桶旁補強區前緣必須在從後牆算起至少 36 英吋(91.44 公分)的地方才能裝置至少 24 英吋(60.96 公分)長的扶手。若補強區從後牆開始 6 英吋(15.24 公分)，那麼 24 英吋(60.96 公分)補強區應至少增加到 30 英吋(76.2 公分)。只要馬桶位在可以做更長補強區(建議最好是 42 英吋(106.68 公分))的牆壁旁邊，補強區都應

牆壁旁邊的馬桶，因為可以將扶手裝在靠馬桶這邊，所以能提供使用者最高的使用安全性。從馬桶中心到側面牆和到最近固定裝置的距離或從馬桶中心到對面障礙物的距離均採用 ANSI 標準規定。從馬桶中心線到牆壁的 18 英吋(45.72 公分)距離是絕對量測，可以容納一根扶手和坐在馬桶的使用者肩寬。該準則建議未裝扶手那邊至少要 15 英吋(38.1 公分) - 比 ANSI 標準(至少 18 英吋(45.72 公分))還寬鬆。在浴室門裝在緊鄰馬桶側面牆的小浴室，若無法擴大浴室，就無法達到準則規定的全長度補強區。雖然不建議用短扶手，但某些人的情況確實適用短扶手。

標準或同等或更嚴格標準或查閱各州或當地建築法規。建議建物所有人與管理人在每一個住宅單位合適的位置永久擺放安裝扶手指示說明。這些說明應標示結構類型、補強位置並建議最有效的扶手安裝法。將這些注意事項護貝後、放在壁櫥門或公設門或加熱器/暖爐門內側。

(二) 馬桶的折疊式與落地式扶手

在無法安裝 ANSI 規定的『正確』壁式或類似扶手情況下，該準則允許加裝折疊壁式、落地式或壁式與落地式扶手。這項規定尤其適用未緊鄰牆壁或短牆的馬桶。

市售折疊式扶手款式眾多。其中一種最普遍的扶手是可以往下拉，提供支撐或在不使用時折起來的扶手。這類扶手雖不如兩邊固定在牆壁的扶手穩固卻能提供合理支撐力。

這類折疊式扶手因為有懸臂設計所以必須有足夠補強區。參閱右上圖。若使用落地式扶手或用鉸鏈固定在馬桶後牆的扶手，牆壁補強區要更大而且若是安裝未佔據固定裝置需要地板淨空間的扶手，安裝時必須特別小心。

不論安裝哪種類型扶手，建議您確實遵守製造商的安裝建議。

因為必須承受施加的壓力，壁式折疊扶手必須有非常牢固的地板連接。若是框架結構，如果地板下面(例如供水電線通過的狹小空間或地下室)可以用，安裝扶手時須加裝必要橫撐或其他補強。若是水泥地板，請視情況額外做補強。但不論是哪種情況，都必須遵守製造商和/或專業結構工程師的建議。

若馬桶裝在遠離側面牆的房間，扶手必須裝置在馬桶後牆或採用落地式扶手。補強區的長度與寬度必須足夠容納折疊式扶手。扶手往下推入就位使用時，扶手中心線必須與馬桶中心線距離 15 又 3/4 英吋(40.005 公分)。這個距離符合在牆壁裝置扶手時，馬桶中心線與牆壁必須距離 18 英吋(45.72 公分)的規定。

您必須事先做好規劃，決定扶手裝置在馬桶哪一邊以符合 18 英吋(45.72 公分)距離的規定而且額外補強區可以改在馬桶安置扶手那邊。雖未有明文規定，但建議您將馬桶置中在 36 英吋(91.44 公分)空間、而非該準則規定的浴室使用面積 33 英吋(83.82 公分)中間。馬桶後側可以做全長度適當補強區，讓您根據需要與偏好，在馬桶任一邊加裝折疊式扶手。

固定落地式與壁式扶手也可安裝在未緊鄰標準牆的馬桶旁邊。這類扶手不太需要額外補強但並不是好選擇，因為扶手會妨礙附近固定裝置的使用。

(三) 傳統浴缸加裝扶手需要的補強

至於傳統浴缸，該準則規定的扶手牆壁補強區如附圖所示。本規定的目的在於讓住戶輕鬆安裝類似 ANSI A117.1 標準或其他同等可及性標準或規範規定的扶手。

跟之前在馬桶旁邊安裝扶手的理由一樣，根據規定，浴缸頂/底部的補強區必須要擴大才能完全支撐安裝在最低位置 - 從地板往上算起 33 英吋(83.82 公分)的扶手固定板與橫桿。

(四) 非傳統浴缸的扶手補強區

該準則並未限制旁邊顯示配置的浴缸或淋浴間的尺寸或比例。浴缸兩側任一邊均可裝架子或椅凳，也可以不靠牆安裝但前提是必須有安裝扶手的替代方法。例如，未靠牆的下陷式浴缸可以在地板做補強，安裝落地式扶手。若是高起或下陷式浴缸緊鄰牆邊，補強區範圍必須符合傳統浴缸補強區規定。

(五) 特殊浴缸的落地式扶手

高起浴缸邊緣台面的側開邊或下陷式浴缸周圍地板，台面與其他指定的地板區都必須做補強，確保結構足夠支撐落地式扶手。地板或台面必須有牢固的固定裝置而且扶手必須足夠承受來自任何方向與施加在扶手任一點達 250 磅的重量。雖然未明文規定，但扶手安裝方式必須符合或超過 ANSI 4.24 有關安裝扶手的規定。

這些安裝中的落地式扶手都必須在從浴缸邊緣往上 18-36 英吋(45.72 公分-91.44 公分)的位置。這裡顯示的是有些人會採用雙支撐腳固定裝置。

若有提供指定地板補強區，其長度應符合傳統浴缸補強區或如果浴缸比傳統浴缸大，補強區比例必須增加。補強區寬度必須比其他補強區寬才能提供足夠支撐力與空間，安裝上述的雙支撐腳固定裝置。

(六) 扶手與淋浴間座椅補強區

在玻璃淋浴間中，只有裡面唯一實心建物 - 牆壁，例如含木材或金屬立柱的石膏板牆和/或磚牆或實心石牆必須做補強區。玻璃牆不需要補強，淋浴間也不需為了使用螺絲./螺帽固定落地式把手而在防水板或地板封條上穿洞。

有淋浴間尺寸與配置不限但並不包括住宅單位唯一一個洗澡設施或有 1 或多台電梯大樓一樓的唯一一個盥洗設備。安裝扶手的補強區必須符合前頁圖式的高度並延伸到牆壁兩側和後牆全寬度。如果淋浴間牆壁有彎度，還是要做補強。

因為普遍接受的需求是在從地板往上算起 33-36 英吋(45.72 公分-91.44 公分)的位置安裝橫桿，建議按照之前馬桶與浴缸章節的解釋，擴大補強區，讓底部邊緣距離地板 30 英吋(76.2 公分)。

在特定情況下，淋浴間必須做補強以便日後安裝壁掛式椅凳。若是這種情況，請參閱 7 章節，B 段的『合適使用的浴室』。一般來說，淋浴間補強區尺寸是 36 英吋 x36 英吋(91.44 公分-91.44 公分)，位置在淋浴控制裝置對面牆壁而且必須涵蓋淋浴間全部寬度。

住宅都市部(HUD)鼓勵建商參閱 ANSI 標準或當地法規制定的扶手與壁掛式淋浴座椅規格。ANSI 標準明定淋浴座椅是維護殘障人士淋浴安全的優良設計。建商應找數個製造商並評估座椅補強區，提供多一點淋浴座椅選擇。參閱附件 A 的產品來源清單。詳述補強區與補強區位置以及產品選項的資料應附在本章節一開始建議、提供給住戶的永久資料。

(七) 建議採用的補強方式

該準則並未提供浴室牆壁補強使用的材質或方法。扶手的補強有各種方式，以下是我們的一些建議。

1. 用實心木材橫撐做有限區域的補強

輕隔間牆。如果是木框建物，在安裝扶手位置，將實心木橫撐裝在立柱之間或嵌在立柱做補強，再將橫撐固定在立柱。不管是用哪種方式，補強的實心木材都必須與立柱正面齊平，這樣才能按照正常方式在立柱與橫撐上加裝飾材料。

2. 塑模成形固定裝置

玻璃纖維與壓克力浴缸和一體成形牆壁板搭蓋的淋浴間是新建物與翻修建物常用的選項。但光有木板太薄，無法支撐扶手而且因為這些木板只有頂端碰到輕隔間牆，所以板子與輕隔間牆間會出現空隙。要將扶手安裝在這些表面，實心木橫撐或其他實心材質必須安裝在玻璃纖維或壓克力牆與該牆壁間的空心部分。

因為板子與立柱之間有空隙，越往板子頂端固定在立柱的地方，輕隔間牆就會變得越窄，所以橫撐必須裁切成能緊靠在立柱與面板之間的大小。整個補強區的橫撐都必須碰到塑膠板。

現在有些玻璃纖維與壓克力浴缸、淋浴間和牆壁區都會在牆壁內做好補強以利黏貼固定裝置。若強化玻璃纖維或壓克力牆未明確標示為可安裝扶手和符合 ANSI 承重規定，那麼請做好額外的補強。

3. 用合板做全牆或大範圍補強

雖然該準則有明確規定牆壁區的補強位置與限制範圍，但仍有可能必須或基於使用者本身的需求而擴大補強區或將補強區擴及整面牆。有些人或許想在準則或其他無障礙標準選定區以外的地方安裝扶手。其他人則可能找不到隱藏在表面牆下的最小強化區而把扶手安裝在未補強區。補強區越大代表扶手安裝的位置越有彈性、安裝起來也更容易。

用於較大範圍立柱的重壓合板可以支撐扶手並提供裝置裝飾材料，

如陶磚或塑膠板牆的基礎。合板可用於立柱表面或『嵌在』立柱。不管是哪種情況，合板的厚度要夠並確實固定才能承受 ANSI 4.24 標準或同等或更高等標準明定的外力。將扶手固定在強化牆的錨定裝置應該是穿牆類型或其他符合 ANSI 外力規定的類型。

第三節 美國住宅無障礙之相關案例

該建案由加州奧克蘭 Pyatok Architecture Inc. 承包建造 53 間專為低收入家庭設計的出租公寓。出租公寓是位於連排別墅上面的公寓，附地下室內停車場(American Institute of Architects, 2011: 926-931)。

建案類型	位於連排別墅上方的公寓；出租用
單位	53 個 1、2、3 房單位
現場設施	小型兒童遊戲場、位於老招待所的社區中心、地下室內停車場、中央洗衣房
完成時間	2004 年
現場區域 / 密度	55,238 平方英尺/43 每英畝住宅單位(dua)
建物樓層面積	67,329 平方英尺
室內停車場面積	36,866 平方英尺

設計師群曾召開數次社區會議，針對該建案的形式、組織與計劃與社區居民進行討論。雖然新搬入住戶與舊鄰居收入有所差異，但完成的建物仍獲得當地居民的肯定。一些讓該建案更融入原有社區的設計概念，包括位在街道的私人門廊，並讓大樓朝東與街道呈直角- 減少整條街看起來都是圍牆的感覺。

老招待所被移到工地角落，旁邊有棵大橡木。招待所一樓是管理人辦公室與社區中心，上面則是三房公寓。

一、 FHAA 分析 (FHAA Analysis)

該建案設計符合 1998 年加州建築法規(California Building Code)，該法規是以 1997 統一建築法(Uniform Building Code)以及公平建築修正法(FHAA)為基礎。

該建案中，數棟獨立大樓建在地下室內停車場上方的平台。典型住宅建築是公寓(一層樓單位)位在平台層、上方是 2 層樓連排別墅的

3 樓建築物。平台層有一個連排別墅。

該建案有一個只可通往地下室內停車場與平台層的電梯，這樣的安排符合無電梯大樓定義。因此，地面層單位或一樓含居住單位的單位必須符合 FHAA 規定並設有無障礙通道。

(一) 規定 1：位在無障礙通道的無障礙大樓入口

該建案在平台層的單位與公共區域入口都是無障礙入口。

平台層約位在地基上 3 英呎(91.44 公分) - 是當地分區法規最大容許。平台層有可直達地下室內停車場的電梯和兩個連接公共人行道的無障礙斜坡。搭乘客車的住戶或訪客可使用停車場並搭乘電梯到平台層。將車子停在街上的住戶或訪客則可以從樓梯或斜坡進入平台層。平台內的所有零件都是無障礙設施。

所有平台層單位都有無障礙入口，為了讓建物更能融入單住戶社區，位在平台邊緣而且面朝街道的單位都有獨立門廊與樓梯，提供街道層的入口；其他單位則只有位在平台層的露台。

建案單位典型設計包括一個客廳和結合餐廳/廚房的空間；兩個空間都有獨立入口可從外面進入。主要入口一般來說是客廳入口。無障礙平台入口皆為主要入口。而門廊入口則是進入餐廳/廚房的次要入口。

(二) 規定 2：無障礙公共與共用區

無障礙公共與共用區包括地下室內停車場、垃圾/回收室、信箱和包含娛樂室、辦公室和廁所的社區活動中心。

1. 停車：地下室內停車場可容廂型車進出並有一個靠近電梯的無障礙訪客專用停車位。加州建築法規允許建案分配住戶專用停車位，所以沒有為了讓住戶進出停車場而被劃掉的停車空間。但可以將一排停車位重劃並提供特殊標牌，額外提供 4 個完全無障礙停車位或 9%供密閉式單位使用空間。CBC 和 FHAA 都有處理這個問題，只要有殘障住戶提出要求，就要提供無障礙停車位。

2. 社區中心：這個設施有完全無障礙設施並設娛樂室、電腦室、辦公室和男女廁所。

3. 郵筒：郵筒位在無障礙通道上，封閉式住宅住戶專用郵筒是固定式，確保高度在合理可觸及範圍內。

4. 垃圾/回收室：垃圾/回收室位在地基層，方便將垃圾桶推到路緣被收走。垃圾/回收室有可從平台層將垃圾直接投入的短型垃圾滑槽。垃圾滑槽的固定高度是輪椅使用者也可觸及的高度。

5. 洗衣房：有一個中央洗衣房。電器正面與櫃台或牆壁的距離足夠 5 英尺迴旋半徑。一般來說，烘乾機都放在洗衣機上方但仍有一台落地式烘乾機供輪椅使用者使用。

(三) 規定 3：可用門

平台層的露台與門廊門都符合主要入口規定，因此就算輪椅使用者無法使用門廊到地面層的樓梯，也可以從面朝街道的門廊入口進入私人露台。

1. 門的尺寸

無障礙門必須有 32 英吋(81.28 公分)淨寬度；但可用門則可以是名義尺寸(要在 FHA 中該名詞定義範圍內)。CBC 和 FHAA 都允許封閉式住宅內的門尺寸為 2 英尺-10 英吋(5.08 公分-25.4 公分)，這也是該建案的門尺寸。

2. 門檻

門檻規定適用無障礙門與可用門，但如果第二入口門的外層為不滲透材質，則不在此規定範圍內。

3. 行動空間

該建案所有外包門在轉動邊的垂直邊緣都有保留空隙，推門或拉門邊都要保留行動空間。

(四) 規定 4：進入/穿過封閉式住宅的無障礙通道

1. 進入封閉式單位的無障礙通道：進入封閉式住宅的主要入口規定在上述規定 1&3 有討論。

2. 穿過封閉式住宅的無障礙通道：雖然 CBC 和 FHAA 都允許走道的寬度是 36 英吋(91.44 公分)，但走道更寬可以讓住戶在門邊有更寬

的行動空間。該建案所有走道都是 44 英吋(111.76 公分)寬。

(五) 規定 5：在可觸及位置安裝環境控制裝置

控制裝置要安裝在可以讓住戶使用的位置。

(六) 規定 6：可安裝扶手的強化牆壁

按照建商指示，單位的 5%或 3 個單位要有完全無障礙設施並安裝扶手。強化部分按照 FHAA 規定 6 和 CBC 規定放在封閉式住宅的其餘部分。

(七) 規定 7：可用廚房和浴室

1. 廚房：CBC 包含數條 FHAA 未處理的明確規定，如下：

(1) **相對電器與櫥櫃的距離**：1C 類型住宅單位配置的是二字型廚房，在加州，相對櫥櫃的正面與電器之間的距離是 48 英吋(121.92 公分)而非 FHAA 規定的 40 英吋(101.6 公分)。該建案封閉式單位的剩餘部份有 L 型櫃台，隔出用餐區。這個設計有足夠空間讓輪椅使用者靠近廚房的電器並免除相對電器之間須按規定提供距離的相關問題，因為電器的尺寸不盡相同。

(2) **廚房水槽**：CBC 在所有封閉式單位的水槽下方加裝可拆式落地櫃來處理廚房水槽可用性的問題，而 FHAA 則只提到 U 型廚房要搭配可拆式落地櫃，水槽要設在 U 型底部。

(3) **廚房工作檯**：CBC 規定包含在單位 5%面積內的可用工作檯必須為無障礙設計並提供 30 英吋寬工作檯。

(4) **可重新配置的廚房檯面**：FHAA 規定所有封閉式住宅都的檯面高度都是標準 36 英吋(91.44 公分)高，CBC 則規定封閉式單位的 5%面積內要包含廚房工作檯面，包括水槽和工作檯的高度重新配置在 28 英吋(71.12 公分)。該建案所有封閉式住宅單位均在水槽與廚房工作表面下方安裝 60 英吋(152.4 公分)的可拆式落地櫃以及在 3 個完全無障礙單位中安裝 60 英吋(152.4 公分)寬的可重新配置的廚房工作檯來提高輪椅使用者的廚房使用度。

(5) **灶台**：灶台必須擺放在可以做置中平行式靠近的地方，地板淨空間為 30 X 48 英吋(76.2 公分 X 121.92 公分)。兩個標準的規定

第四節 小結

美國公平住房法案可及性準則。對於人權特別重視，法令標準有彈性，重視房客權益，該準則以 ICC/ANSI A117.1 為公共區與共用區技術標準，規定所有居住單位必須容易使用，提供可進出與通過居住單位的路線，並需容易使用電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備，規定浴室牆壁補強方式，以便安裝扶手，廚房和浴室都要方便輪椅者使用。此源於該法案之基本精神，終止身障人士的房屋隔離情況，確保身障人士在居住的類型與地點上有全面市場選擇，允許合理住宅，擴大房屋購置與使用有很大的關係。

對新建築物的要求主要是設有電梯及超過四戶以上的居住單位，並在 1991 年 3 月後首度擁有產權的建築物，需遵守公眾場所與共同場所必須讓障礙者方便進出、大門與走廊的寬度必須足以讓輪椅通過、所有的居住單位都必須容易使用等可及性原則。但如果州政府或地方政府較嚴格法令規定，則可取代美國公平住房法案可及性準則。

第四章 日本確保高齡者居住安定法設計基準之分析

第一節 確保高齡者居住安定法及施行細則之無障

礙環境建置分析

西元 2000 年日本實行了「住宅品質確保促進法之相關法」，該法係以提升住宅品質、保護購屋者權益、並以迅速合理解決購屋糾紛為目的。詳細內容包括：

一、住宅性能表示制度：該制度訂定住宅性能相關表示方法、評估方法的基準，例如新建住宅的性能表示方法分為結構、環境溫度、高齡者關懷措施等共 10 大分項(現存住宅則為現況檢查+7 大分項)。住宅性能的評估由「登記住宅性能評估機構」等經政府登記的第三方機構客觀地實施性能評估，並根據申請結果，遵從評估方法基準進行住宅的性能評估，後交付住宅性能評估書。

二、新建住宅相關瑕疵擔保責任的特例：完工交屋後 10 年之間，建設公司有擔負結構主體以及防止雨水侵入的義務。此外，若新建住宅能在交屋合約上，針對含基本結構外的瑕疵擔保責任簽定特約，即可將擔保責任延長至 20 年。

日本於 2001 年 4 月公布「確保高齡者居住安定法」(高齡者の居住の安定確保に関する法律)，並於同年 10 月全面施行，立法原意係因日本過去主要以中央、地方政府及住宅公團等公部門提供高齡者住宅，惟所能提供的住宅數量有限，且因泡沫經濟後政府財政困難，公部門預算無法持續因應快速高齡化社會對於高齡者住宅的龐大需求，因此制定該法，作為相關政策實施的依據。

日本在政策方向上重視民間市場，以民間為主力投入高齡者住宅

的新建及改造。並重視既有住宅再利用，透過改建、收購等方式，有效利用大量的既有住宅存量。

實施策略上，主要在建立高齡者專用出租住宅市場促進高齡者住宅的有效供給。

- 一、為求高齡者入住民間租賃住宅能夠更為順利圓滑，該法針對不抗拒老年住戶承租的租賃住宅建立登記、閱覽制度。並賦與登記了租賃住宅的房東滯納租金者的債務履行保證。
- 二、促進專為高齡者入住而設的租賃住宅之供給。具體而言，係為了在建設或改良時能夠實施無障礙化，在設備上實施建設補助或者將租金減額等補助納入支援考量。
- 三、當執行的老年住宅出租計劃符合一定的無障礙基準時，可在取得知事（等同於台灣的縣市首長）的許可後，訂定終身建築物承租權（承租人可於生命存續的前提下，終身保證建築物承租權）。
- 四、為支援高齡者自有房產無障礙化，創立特別融資制度。

基於該法基本方針，同時也制定了高齡者居住安定法設計基準。該準則當中規定，除了因年齡增長而導致身體機能下降的狀況也包含在內，當任何住宅可能有高齡者持續長期入住時，該住宅在設計上應考量的事項。其概要如表 4-1 所示，該準則由基本標準與推薦標準兩項標準構成。基本標準當中針對高齡者居住的住宅本身及屋外部分，建立防止移動可能導致的跌倒、墜落的相關基本措施以及預測需要行動上的照護輔助時，基本滿足基本生活行為的必要事項；而推薦標準則比基本標準更進一步，針對需使用照護輔助用輪椅的使用者，制定了可相對容易地完成基本生活行為之相關考量事項。

本研究將「確保高齡者居住安定法」與無障礙建置相關重要條文整理如下。

1. 第 44 條規定：「地方政府區域內，具備良好居住環境之高齡者出租住宅不足時，須依照基本方針，致力進行整備及管理。」(国土交通省，2017a)
2. 第 45 條規定：「中央政府於地方政府實施符合如下基準之出租住宅的整備及管理時，得依政令規定，於預算之範圍內，補助該出租住宅之整備所需費用的一部分：一、出租住宅之規模與設備（屋齡對應構造等除外）須符合国土交通省令規定之基準。二、出租住宅之屋齡對照構造等，須符合第 54 條第 1 款 B 規定之基準或準用此規定而符合国土交通省令規定之基準。三、出租住宅之入居者資格，須為有必要自行居住於住宅之高齡者（需符合国土交通省令規定之年齡及其他要件者）或與該高齡者同居之配偶。…」(国土交通省，2017a)
3. 第 52 條規定：「自行居住而需要住宅之高齡者（60 歲以上者，限於除承租人以外無同居人或同居人為配偶或 60 歲以上之親屬）或與該高齡者同居之配偶作為承租人，經營該承租人之終身住宅出租事業者，其事業已受都道府縣政府（機構或都道府縣是終身出租業者之情形，則為国土交通大臣）之認可者，並以公證書訂立書面契約為限，僅管有「借地借家法（1991 年法律第 90 號）第 30 條之規定，對於該事業之建物租賃（一戶出租住宅之承租人有二人以上者，則為各個承租人之建物租賃），仍得訂定於承租人死亡時中止。」(国土交通省，2017a)
4. 第 54 條規定認可基準：「都道府縣政府受理第 52 條之認可申請時，認為該申請事業符合如下基準者，得為同條之認可。

一、出租住宅須符合如下所示基準：A. 出租住宅之規模及設備（屋齡對應構造等除外），須符合國土交通省令所定基準。B. 出租住宅之屋齡對應構造等，以無高低差之地板、浴室等之扶手、適合輪椅移動寬度之走廊及其他因屋齡所致高齡者身體機能滴下之改善，作為高齡者日常生活無障礙所必要的構造及設備之基準，須符合國土交通省令所定基準。...」（国土交通省，2017a）

此外，「確保高齡者居住安定法施行細則」第3條針對「確保高齡者居住安定法」第45條第1項款第1款國土交通省令所定規模及設備之基準如下：「每戶樓地板面積須為25平方公尺以上（起居室、餐廳、廚房及其他住宅之部分，為高齡者所共同使用而擁有充份面積者，則為18平方公尺）。但出租住宅所在之都道府縣政府，依確保高齡者居住安定計畫另行規定者，得作為其規模。…原則上，各戶須備有廚房、水洗廁所、收納設備、洗臉設備及浴室。但共同使用之共用部分已備有適切之廚房、收納設備或浴室，可確保與各戶一樣之同等以上居住環境者，各戶得不必備有廚房、收納設備或浴室。」（国土交通省，2017b）

「確保高齡者居住安定法施行細則」第4條針對「確保高齡者居住安定法」第45條第1項款第2款國土交通省令所定基準，依既存住宅及其他建物改良，實施出租住宅之整備者，而依建築材料或構造方法，被認為照原來一樣適用於第34條第1項之基準，並不適當，因而適用屋齡對應構造等構造及設備者如下：

一、地板，原則上須為無段差之構造。

二、住戶內樓梯各部之尺寸，須符合如下各個公式：

$$T \geq 19.5$$

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

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

T 及 R，各別表示如下數值，以下亦同。

T 踏步面之尺寸（單位公分）

R 踏步高之尺寸（單位公分）

三、主要共用樓梯各部之尺寸，須符合如下各個公式：

$$T \geq 24$$

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

四、廁所、浴室及住戶內之樓梯，須設有扶手。

五、其他需福和國土交通大臣所定之基準。(国土交通省, 2017b)

「確保高齡者居住安定法施行細則」(高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則)第 33 條規定規模及設備之基準，規定在「確保高齡者居住安定法」第 54 條第一款 A 國土交通省令所定規模及設備之基準，內容如下：

一、各戶樓地板面積須為 25 平方公尺（共同使用者，為 18 平方公尺）以上。

二、原則上，各戶須備有廚房等。但可確保同等以上之居住環境者，各戶得不須備有廚房、收納設備或浴室。(国土交通省, 2017b)

另「確保高齡者居住安定法施行細則」第 34 條規定，屋齡對應構造等構造及設備之基準，在「確保高齡者居住安定法」第 54 條第一款 B 國土交通省令所定基準如下：

一、地板，原則上須為無高低差之構造。

二、主要走廊之寬度，須為 78 公分（有柱子之部分，為 75 公分）以上。

三、主要起居室出入口之寬度，須為 75 公分以上，浴室之出入

口之寬度須為 60 公分以上。

四、浴室之短邊須為 130 公分（供一戶建物住宅以外之建築物內住宅浴室者，為 120 公分）以上，其面積須為 2 平方公尺（供一戶建物住宅以外之建築物內住宅浴室者，為 1.8 平方公尺）以上。

五、住戶內樓梯各部之尺寸，須符合如下面公式：

$$T \geq 19.5$$

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

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

六、主要共用樓梯之各部尺寸，須符合如下各個公式：

$$T \geq 24$$

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

七、廁所、浴室及住戶內之樓梯，須設有扶手。

八、供三樓以上共同住宅用之建築物，原則上須設有可停靠該建築物出入口樓層之電梯。

九、其他須符合國土交通大臣所定之基準。

都道府縣政府為既存住宅相關之法第 53 條規定之事業認可時，法第 54 條第一款 B 之國土交通省令所定基準，儘管有前項之規定，仍應依照第 4 條各款之規定。（国土交通省，2017b）

第二節 確保高齡者居住安定法施行細則第 34 條第

1 項第 9 款國土交通大臣訂定之基準

「確保高齡者居住安定法施行細則第 34 條第 1 項第 9 款國土交通大臣訂定之基準」（高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規

則第 34 條第 1 項第九號の国土交通大臣の定める基準)¹，規定住宅專用部分及共用部分之基準，分別整理如下：

壹、住宅專用部分之基準

主要規定高低差、通路及出入口之寬度、樓梯、扶手、房間配置、廁所與寢室。

一、高低差

(一) 日常生活空間

日常生活空間（係只預想高齡者利用之主要正門、廁所、浴室、更衣室、洗臉台、寢室²）內之地板，須為無高低差之構造³。但如下情形，不在此限：

1. 正門出入口之高低差，門檻與正門外側之高低差為 2 公分以下，且門檻與正門土間之高低差為 0.5 公分以下者。
2. 正門橫框之高低差。
3. 後門及其他面向屋外之開口部（正門除外，以下簡稱「後門等」）出入口及橫框之高低差。
4. 起居室之部分地板當中，符合如下基準者及其他部分地板 30 公分-45 公分之高低差：
 - (1) 須不妨礙輔助用輪椅移動之位置。
 - (2) 面積須為 3 平方公尺~9 平方公尺（該起居室面積為 18 平方公尺以下者，則為該面積之 1/2）。

¹為平成 13 年國土交通省告示第 1296 號，平成 17 年國土交通省告示第 1151 號及平成 23 年國土交通省告示 1016 號修正。

²寢室於以下簡稱「特定寢室」、廚房及特定寢室之樓（接地樓（指位於地上樓當中最低位置之樓）除外）的陽台、位於特定寢室之樓的一切起居室以及其相互連接之主要通路而言，以下亦同。

³無高低差之構造包括有 0.5 公分以下之高低差者，以下亦同。

(3) 該部分之面積合計，須為該起居室面積之 1/2 以下。

(4) 長邊（包括因無工事而撤去後可確保部分之長度）須為 150 公分以上。

(5) 須位於比其他部分之地板高的位置。

5. 浴室出入口之高低差，為 2 公分以下之單純高低差（係指升高之部分為一個高低差而言，以下亦同）或浴室內外之高低差為 12 公分以下，跨度高為 18 公分以下，且設有扶手者。

6. 陽台出入口之高低差。但無接地樓之住戶，如下所示者及陽台與踏階⁴之間的高低差及踏階與框之間的高低差，限於 18 公分以下之單純高低差：

(1) 為 18 公分（設有踏階者，則為 36 公分）以下之單純高低差。

(2) 為 25 公分以下之單純高低差，且設有扶手。

(3) 屋內側及屋外側之高度為 18 公分以下高低差（設有踏階者，則屋內側之高度為 18 公分以下，屋外側之高度為 36 公分以下公分以下之跨高低差），且設有扶手者。（国土交通省，2017c）

(二) 日常生活空間外

日常生活空間外之地板，須為無高低差之構造。但如下之情形，不在此限：

1. 正門出入口之高低差。

2. 正門橫框之高低差。

3. 後門等之出入口及橫框之高低差。

4. 陽台出入口之高低差。

5. 浴室出入口之高低差。

6. 室內或房間部分之地板與其他部分之地板 9 公分以上之高低

⁴ 踏階指深處 30 公分以上，寬度 60 公分以上。該踏階與陽台端之間的距離為 120 公分以上，且限於 1 階，以下亦同。

差。(国土交通省，2017c)

二、通路及出入口之寬度

日常生活空間內通路的有效寬度須為 78 公分（柱子等處所，為 75 公分）以上。

日常生活空間內出入口（陽台之出入口及後門等出入口除外）之寬度⁵，須為 75 公分（浴室出入口，為 60 公分）以上。(国土交通省，2017c)

三、樓梯

住戶內樓梯之各部尺寸，須符合如下各式。但設有電梯間者，不在此限：

- (一) 坡度 $R \div T \leq 22/21$ ，踏步高度尺寸的 2 倍與踏步面尺寸之和，須為 55 公分~65 公分，且踏步面尺寸須為 19.5 公分以上。
- (二) 踢板須為 3 公分以下。
- (三) 螺旋形樓梯之部分，須為距離踏步面狹窄端 30 公分位置的尺寸。但符合如下之一的部分，A 規定當中有關各部之尺寸，不適用。
 1. 90 度彎曲部分，由樓下地板至上三階以內所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，皆為 30 度以上螺旋形樓梯之部分。
 2. 90 度彎曲部分，由樓梯平台至上三斷以內所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，皆為 30 度以上螺旋形之部分。

⁵ 此指正門及浴室之出入口，平開門之情形，包括建具之厚度；拉門之情形，包括有效通行的寬度；正門及浴室以外之出入口之情形，包括依輕微的改造，即可確保部分之長度在內。

3. 180 度彎曲部分，由四階所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，由下方成 60 度、30 度、30 度及 60 度之螺旋形樓梯之部分。
(国土交通省，2017c)

四、扶手

- (一) 扶手如下表之 (A) 項所示空間，須符合 (B) 項所示基準。
但廁所、浴室、正門及更衣室等，限於日常生活空間內。

(A)	(B)
空間	扶手設置之基準
樓梯	至少單邊(坡度逾 45 度者，則為兩邊)，且須設於踏步面尖端高度 70 公分-90 公分之位置。但設有電梯間者，不在此限。
廁所	須設有站坐使用者。
浴室	須設有出入浴槽使用者。
正門	須設有可供上下橫框部、穿脫鞋時使用者。
更衣室	須設有可供更衣使用者。

- (二) 防止跌倒之扶手，如下表 (A) 項所示空間，須符合 (B) 項所示基準。但外部之地面、地板等高度 1 公尺以下之範圍或無法開關之窗戶及其他無跌倒之虞者，不在此限。

(A)	(B)
空間	扶手設置之基準
陽台	<ol style="list-style-type: none"> 1. 腰壁及其他有腳架之部分(以下簡稱「腰壁等」)之高度為 65 公分~110 公分者，須設於離地板面 110 公分以上之高度。 2. 腰壁等高度為 30 公分~65 公分者，須設於離腰壁等 80 公分以上之高度。 3. 腰壁等高度為 30 公分以下者，須設於離地板面 110 公分以上之高度。
2 樓以上窗戶	<ol style="list-style-type: none"> 1. 窗台及其他有腳架部分(以下簡稱「窗台等」)之高度為 65 公分~80 公分者，須設於離地板面 80 公分(3 樓以上窗戶，為 110 公分)以上之高度。

	<p>2. 窗台等高度為 30 公分~65 公分者，須設於離窗台等 80 公分以上之高度。</p> <p>3. 窗台等高度為 30 公分以下者，須設於離地板面 110 公分以上之高度。</p>
<p>走廊及樓梯 (限於開放側)</p>	<p>1. 腰壁等高度為 65 公分~80 公分者，須設於離地板面(樓梯者，為踏步面之尖端) 80 公分以上之高度。</p> <p>2. 腰壁等高度為 65 公分以下者，須設於離腰壁等 80 公分以上之高度。</p>

- (三) 跌倒防止用之扶手欄杆，離地板面（樓梯者，為踏步面之尖端）及腰壁等或窗台等（腰壁等或窗台等之高度限於 65 公分以下者）之高度為 80 公分以內之部分，其相互間隔，須依淨尺寸設為 11 公分以下。(国土交通省，2017c)

五、房間配置

日常生活空間當中，廁所須位於特定寢室之樓。(国土交通省，2017c)

六、廁所及寢室

- (一) 日常生活空間內之廁所，須符合如下所示基準，且該廁所之便器須為座式：
1. 長邊（包括依輕微的改造，即可確保之部分長度）須依淨尺寸設為 130 公分以上。
 2. 便器之前方或側方，便器與牆壁之距離（包括依門之開啟，即可確保之部分或依輕微的改造，即可確保之部分長度）須為 50 公分以上。
- (二) 特定寢室面積，須依淨尺寸設為 9 平方公尺以上。(国土交通省，2017c)

貳、住宅共用部分之基準

主要規定共用走廊、主要共用樓梯及電梯。

一、共用走廊

住戶、建物出入口、共用設施、別的住戶之其他日常使用的空間，至少有一個共用走廊，須符合如下所示基準：

- (一) 共用走廊之地板，須為無高低差之構造。
- (二) 共用走廊之地板有高低差者，須符合如下所示基準：
 1. 須設有坡度 1/12 以下（高低差 8 公分以下者，則為 1/8 以下）之傾斜路或併設該傾斜路及階。
 2. 設有階者，該階須符合主要共用樓梯內所示基準。
- (三) 扶手至少須設於共用走廊（如下 1 及 2 所示部分除外）之單邊，且離地板面之高度須為 70 公分~90 公分。
 1. 住戶至其他房間出入口有交叉動線之部分及其他無法設置扶手之部分。
 2. 沿著門廊及其他扶手通行，很明顯會使動線延長之部分。
- (四) 直接開放於外部之共用走廊（在 1 樓者除外），須符合如下所示基準：
 1. 跌倒防止用之扶手，腰壁等高度為 65 公分~110 公分者，須設於離地板面 110 公分以上之高度；腰壁等高度為 65 公分以下者，須設於離腰壁等 110 公分以上之高度。
 2. 跌倒防止用之扶手欄杆，離地板面及腰壁等（限於腰壁等之高度 65 公分未滿之場合）之高度為 80 公分以內之部分，其相互間隔須依淨尺寸設為 11 公分以下。（国土交通省，2017c）

二、主要共用樓梯

- (一) 須符合如下(有住戶之樓，可利用電梯者，則為3及4)所示基準：
1. 踏步面積須為24公分以上，且踏步尺寸之2倍與踏步面尺寸之和，須為55公分-65公分。
 2. 踢板須為3公分以下。
 3. 須設有往最上階通路等之陷入部分及往最下階通路等之突出部分。
 4. 扶手至少設於單邊，且離踏步面尖端之高度須為70公分-90公分之位置。
- (二) 直接開放於外部之主要共用樓梯，須符合如下所示基準。但高度1公尺以下樓梯之部分，不在此限。
1. 跌倒防止用之扶手，腰壁等之高度為65公分~110公分者，須設於離踏步面尖端110公分以上之高度；腰壁等高度為65公分以下者，須設於離腰壁等110公分以上之高度。
 2. 跌倒防止用之扶手欄杆，離踏步面尖端及腰壁等(限於腰壁等之高度65公分未滿之場合)之高度為80公分以內之部分，其相互間隔須依淨尺寸設為11公分以下。
 3. 有住戶之樓，可利用電梯者，該階至有建物出入口之樓或電梯停止樓，其共用樓梯的有效寬度須為90公分以上。(国土交通省，2017c)

三、電梯

除住戶位於建物出入口之外，住戶利用電梯或共用樓梯(限於1樓之移動)，可抵達建物出入口，且除不利用電梯而住戶仍可到達建物出入口之外，住戶至少有一個通路可搭電梯至建物出入口，而電梯

及電梯間，須符合如下基準：

- (一) 電梯及電梯之尺寸，須符合如下基準：
 1. 電梯出入口之有效寬度，須為 80 公分以上。
 2. 須確保電梯間一邊為 150 公分正方形之空間。
- (二) 建物出入口至電梯間之通路上地板，須為無高低差之構造。
- (三) 建物出入口與電梯間有高低差者，須符合如下基準：
 1. 併設坡度 1/12 以下之傾斜路及階，且各別之有效寬度須為 90 公分以上，或高低差 8 公分以下者，須設有坡度 1/8 以下之傾斜路或坡度 1/15 以下之傾斜路，且其有效寬度須為 120 公分以上。
 2. 扶手至少須設於傾斜路之單邊，且離地板面之高須為 70 公分-90 公分之位置。
 3. 設有階者，該階須符合主要共用樓梯之相關基準。(国土交通省，2017c)

第三節 日本高齡者住宅供給促進之支援措施分析

有關日本附加服務型高齡者住宅供給促進之支援措施分析如下。

一、預算

高齡者等居住安定化推廣事業：預算額 325 億日圓（當中特別款項為 300 億日圓）。

為促進新創設之「附加服務型高齡者住宅」之供給，其建設、修繕費，由中央政府直接對民間業者、醫療法人、社會福祉法人、NPO 等進行補助。

1. 對象：已登錄之附加服務型高齡者住宅等。
2. 補助額：建築費之 1/10、修繕費之 1/3（國費上限 100 萬日

圓/戶)。(国土交通省，2017d)

二、稅制

所得稅、法人稅之折舊補貼、固定資產稅之減額、不動產取得稅之減輕措施等，促進附加服務型高齡者住宅之供給。

1. 所得稅、法人稅：5年間折舊補貼40%（耐用年數35年以下28%）。
2. 固定資產稅：5年間稅額減輕2/3。
3. 不動產取得稅：（房屋）課稅標準扣除1,200萬日圓/戶；（土地）房屋之樓地板面積約2倍之土地面積相當的價格減額等。⁶（国土交通省，2017d）

⁶附加服務型高齡者住宅，至2013年3月31日為止，可適用以下之特例：

1. 新建（包括取得新建後尚未供人居住使用者），限於與入居者訂立租賃契約者。
 - (1) 所得稅、法人稅 5年間 折舊補貼40%（耐用年數35年以下28%）。
 - I. 樓地板面積要件：25平方公尺/戶（僅專用部分）。
 - II. 戶數要件：10戶以上。
 - (2) 固定資產稅 5年間減輕2/3稅額
 - I. 樓地板面積要件：30平方公尺/戶（含共用部分） 戶數要件：5戶以上。
 - II. 補助受給要件：向中央政府或地方政府，申領附加服務型高齡者住宅之建設費補助。
 - (3) 不動產取得稅：依房屋課稅標準扣除1,200萬日圓/戶；土地房屋之樓地板面積約2倍之土地面積相當之價額的減額。
 - I. 樓地板面積要件：30平方公尺/戶（含共用部分） 戶數要件：5戶以上。
 - II. 補助受給要件：向中央政府或地方政府，申領附加服務型高齡者住宅之建設費補助。

三、融資

1. 住宅金額支援機構，對附加服務型高齡者住宅，放寬出租住宅融資之要件⁷。
2. 關於附加服務型高齡者住宅之房租訂金，住宅金融支援機構將民間金融機關之死亡時一次償還型融資，予以追加作為住宅融資保險之對象(住宅融資保險法之特例)。(国土交通省，2017d)

此外，針對高齡者支援措施規定主要有住宅翻修與照護保險制度。

照護保險制度於西元 2000 年(平成 20 年)4 月實行。照護保險的保險對象由經認證需接受照護的第 1 類被保人(65 歲以上)與經認證罹患特定疾病並因為病狀必須接受照護的第 2 類被保人(40~64 歲)兩類組成。

照護保險的申請為本人或家屬向市區町村申請需要照護的認證許可，並經認真調查員及主治醫師的意見書提報照護認證審查會當中，評鑑應歸於需要支援或者該歸類於需要照護第一級~第五級其中一集，認證許可之後即可接受照護保險制度提供補具購入費用或住宅翻修費用的給付。

給付額為支付業者的住宅翻修費用當中，以 20 萬日圓為限，大約相當於國家訂定估算額的 9 成。

符合照護保險補助的對象只限於住宅翻修，新建則不在補助範圍內。例如階梯用升降機、高低落差輔助升降機、電梯、廁所或浴室加設暖氣、更換系統廚具、裝設玄關用椅凳等皆為照護保險補助範圍外。但在西元 2005 年(平成 17 年)修正法之後，導入了事前申請制度。欲申請保險補助支付者，需於正式施工之前提出必要文件並於事前完

⁷ 指不須另外設定擔保。

成申請手續。完成後的審查則如以往規定進行。

如有需要申請照護保險補助給付者，可於各地區的居家照護支援中心或市區町村的照護保險課諮詢。

表 4-2 照護保險制度提供住宅翻修給付範圍內容

1. 裝設扶手
2. 消除高低落差（裝設坡道、加高加固浴室或起居室的地板等）
3. 變更地板材以防止滑倒及促進移動上的圓滑
4. 更換成拉門式門窗（含將轉動式喇叭鎖替換成水平式把手鎖）
5. 更換為坐式馬桶及該付帶工程（限蹲式改為坐式；含更換暖烘馬桶座或附帶清洗功能的免治馬桶座。已是座式馬桶座者則為暖烘馬桶座及附帶清洗功能的免治馬桶座安裝工程，但不成沖水工程。）
6. 其它，上記付帶事項且為必要之住宅翻修（裝設扶手時補強基材、浴室高低落差改善工程所需的供排水設備重設工程及浴缸更換工程、變更地板材所需的基材補強、更換馬桶所需的供排水工程或地板材的更換等）

（資料來源：澤崎明治，2014）

第四節 日本住宅無障礙之相關案例

一、熊本縣公共住宅公社UD（通用設計）模範住宅II「光之森」

是熊本縣公共住宅公社，活用了熊本縣住宅中所採用的通用設計企劃方針：「打造友善居住空間」。而建造的的 UD 模範住宅（建坪 99.18m²）。此 UD 住宅大量使用了熊本縣產的木材。

將生活的重點場所客廳配置於中央，飯廳和廚房則配置在同一個寬敞的空間之中。動線設計上，從客廳可直達其他所有房間。客廳南面會鋪上沒有高低階差的木甲板，讓客廳和室外空間做整體的連接。

客廳和廚房之間為開放式空間，可邊聊天邊煮飯或做事情，流理台下方有留空間，可方便要坐椅子或坐輪椅的人在流理台上做事情。

寢室的空間有4坪大，足夠應付以後需要有人照護的時候所需的空間大小。另外，也考慮到連接屋外的寬闊空間和採光、通風，所以我們計畫在寢室南面設一個露台。

洗手台、浴室和馬桶緊鄰在寢室隔壁，一方面是考量到家人和客人使用上的方便性，一方面也是儘量縮短和寢室之間的動線距離。

除此之外，考慮到UD住宅的耐久性和節能性，所有地板都做成無高低落差，連住宅設備、門窗、把手、電源開關跟插座等都採用成便於高齡者和身障者使用的款式和位置。



圖 4-1 熊本縣公共住宅公社UD (通用設計) 模範住宅II
「光之森」(資料來源：澤崎明治，2014：183)

二、為老夫婦設計的最簡約住宅

要在老夫婦家建地內的庭院中增建一棟僅他們2人住的廂房。他們倆要從主房搬出來，跟住進主房的兒子一家住隔壁。

先生(65歲)屆齡退休之後，由於中風導致身體左側麻痺，變成要坐輪椅生活，洗澡和上廁所都需要有人幫忙協助，目前由太太來負責照護。

廂房省略了玄關和走廊，只建造最精簡的生活必須空間，整體而言是屬於和式風情的空間，設計上除了考慮到坐輪椅的生活，還有另一項重要的主題，那就是「打造出能享受老年生活的居住空間。」

主要的特徵如下：

1. 客廳和飯廳廚房兼當寢室，皆在同一個空間內。
2. 室外和客廳之間直接經由坡道和陽台進出。
3. 將洗手更衣室與廁所整合為一間，可從寢室直接過去，不需經由走廊。
4. 為了方便以後要在床鋪和浴室之間安裝軌道移位機，會將天花板的高度設計成一致，通過牆壁的出入口處會預留一面開到天花板的窗戶。
5. 屋子南面會裝設大尺寸的門窗，北面則裝設小窗，確保有良好的採光和通風。冬天會開地板暖氣。
6. 會儘量在各面牆壁上安裝扶手才完工。

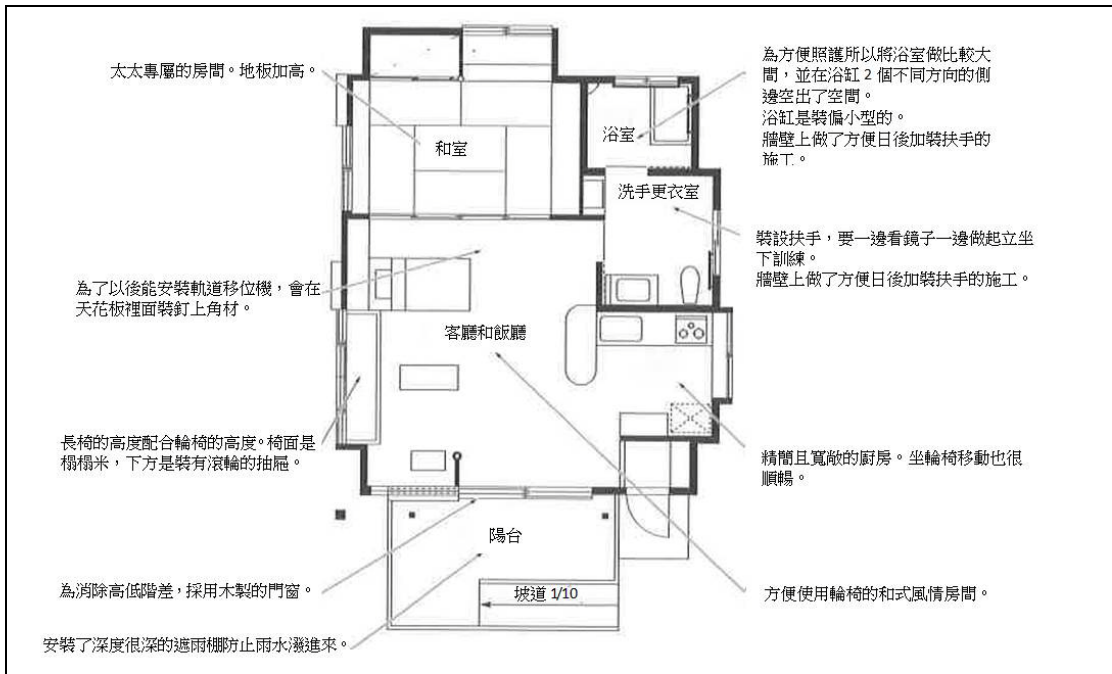


圖 4-2 為老夫婦設計的最簡約住宅(資料來源：澤崎明治，2014：184)

三、消除高低階差與考量到做復健所蓋的新家實例

對象男性，因頸部脊髓損傷導致四肢麻痺，與太太和女兒同住。

本例是以輪椅族要獨立於日常生活，並打造無障礙的居住環境為目的所蓋的新家。我們將生活的空間集中在一樓，如把居家辦公室的機能設置在寢室裡，還有把復健訓練所需的空間設置在客廳裡。保有可一邊看電視一邊做復健的空間，搭乘為消除高低階差而使用的昇降機至 2 樓露台與人交誼等等，精心打造了許多提高生活品質的設計。



圖 4-3 消除高低階差與考量到做復健所蓋的新家

（資料來源：澤崎明治，2014：185）

四、日本 311 災後重建住宅社區戶外通路及入口無障礙設置

民國 105 年（2016）9 月研究者參訪日本東北地區因 311 災後重建的岩沼市玉浦西地區住宅社區，經實地訪視該新建社區，有幾個特色：

1. 社區戶外通路地面堅固平順。
 2. 大規模社區如因地形因素有高低差時，利用路面長距離平緩斜度連結。
 3. 如高低差過大，以小於 1/12 坡道作成無障礙通路。社區內規劃部分室外通路有路阻，輪椅可通行，但汽車無法通行。
 4. 社區內部分路段設置視障者引導塊。
 5. 社區內馬路邊緣順平。
- 在社區道路與住宅入口界面上，特色為：
1. 如住宅與社區道路有高低差，分別設置階梯與坡道並存。
 2. 住宅主入口有視障者引導塊。
 3. 住宅建物地面平順。
 4. 住宅入口如有階梯，設置扶手。

	
住宅地面平順無高差。	住宅以坡道作成無障礙通路。
	
住宅門入口有視障者引導塊。	社區視障者引導塊，在馬路邊緣順平。



圖 4-4 日本 311 災後重建岩沼市玉浦西地區住宅社區無障礙環境
(資料來源：2016 年 9 月 23 日張志源拍攝)

五、日本東京都社會福祉法人銀翼透過機器人照顧高齡者

民國 106 年 (2017) 2 月研究者參訪日本東京都社會福祉法人銀翼⁸，由該機構的理事長石川公也先生及相關工作人員帶領參訪該機構的相關設施與設備。該機構理事長石川公也先生說明日本因應未來高齡者照顧環境，引進外骨骼機器人，可以協助被介護者的搬移、換尿布、換床單及協助入浴的功能。

透過此次參訪，可以思考未來高齡社會，透過機器人及資通訊設備，居家環境照護可能的狀況：

1. 由外骨骼機器人如何提供照顧人員去照顧高齡者。
2. 非接觸床邊監測系統，協助居家照顧者利用該監測系統，監測老人與失智症者，防止他們在床邊跌倒。
3. 透過介護機器人，可協助居家之高齡者行走。
4. 機器人 Pepper，運用於社區，教導高齡者作體操與運動。
5. 洗澡機可協助高齡者洗澡。



社會福祉法人銀翼內機器人 Pepper 教導高齡者作體操與運動



社會福祉法人銀翼之洗澡機，可協助高齡者洗澡

⁸社會福祉法人銀翼是位在東京都新富町車站附近的一間私有高齡福利設施服務機構，是一間優質的以社區為基礎的照顧福利機構。長期照護老人有 40 名，短期照護老人有 6 名，日間照護的有 34 人。該機構共 8 層樓鋼筋混凝土建築，總建築面積為 2,359.09 平方公尺。長期照護房間中，有 7 間是 4 人同房，6 間 2 人同房。短期照護房間中，有 1 間是 4 人同房，1 間 2 人同房。



圖 4-5 日本東京都社會福祉法人銀翼機器人照顧高齡者
(資料來源：2017 年 2 月 8 日張志源拍攝)

第五節 小結

日本經濟泡沫化後政府財政困難，且因邁入超高齡社會，公部門預算無法維持對高齡者住宅的龐大需求，因此制定「確保高齡者居住安定法」，作為政策實施依據。

日本規定住宅共用部分及專用部分無障礙基準，在「確保高齡者居住安定法」第 54 條及「確保高齡者居住安定法施行細則」第 33 條、第 34 條，同時並訂定「確保高齡者居住安定法施行細則第 34 條第 1 項第 9 款國土交通大臣訂定之基準」。內容非常詳細而繁複。

日本訂定高齡者住宅供給促進支援措施，為促進新創設之「附加服務型高齡者住宅」之供給，建設及修繕費由中央政府直接對民間業者、醫療法人、社會福祉法人、NPO 進行補助。住宅金額支援機構對附加服務型高齡者住宅，可放寬出租住宅融資之要件。政府在所得稅、法人稅也有進行補貼。

從案例中可看到日本在軟體與硬體間相互搭配的內容，並利用機器人來協助照顧高齡者。

第五章 我國無障礙住宅設計基準修正及住宅無障礙設計指引訂定

20世紀末開始，「聯合國老人政策綱領」提出實踐高齡者福利的五大原則，包括：獨立自主(independence)、社會參與(participation)、照護(care)、自我實現(self-fulfillment)、生活尊嚴(dignity)，以建構適合高齡者生活的社會後，受到國際社會間「正常化」(normalization)社會福利思潮的衝擊，並排除「隔離」、「特殊化」等差別待遇的措施，讓身心障礙者及老人能夠回歸社會主流(mainstream)整合於一般社區的理念，便成為重要理念。同時並促使世界各國的社會福利政策轉變，脫離舊有「機構式」集中收容管理的安養方式，「從設施福利」轉換到「居家福利」，世界各國均大力主張身心障礙者及老人應該儘量在其家庭或一般社區等熟悉的居住環境中生活，並朝向「社區化」、「家庭化」的方向來解決老人居住問題。

從發展脈絡來看，各國長期照護機構發展趨勢走向就地老化(Aging in Place)、獨立、自主與提供選擇的自由、使用者參與、私密性與個別化的生活環境。在老化照顧的理念上，主要有成功老化、活躍老化、智慧型監測系統及科技輔具的導入、由「機構式照顧」調整為「社區式照顧」。高齡期的設施居住模式，朝向分化單一式的設施機能及整合多元式的設施機能(曾思瑜，2011：5-39)。

至於各國高齡者福祉居住政策的類型包括自由市場型(公共提供意識弱，團體連帶感弱，如美國)、普遍主義型(公共提供意識強，團體連帶感強，如瑞典、丹麥)、保守共同型(公共提供意識弱，團體連帶感強，如日本)、社會保險型(公共提供意識強，團體連帶感弱，如英國)(曾思瑜，2011：17)。

我國高齡者入住設施體系包括社會福利體系、衛生醫療體系、

退輔會體系（曾思瑜，2011：40-46）。對我國而言，相較於歐美的高齡者住宅，主要有：附設於高、私立仁愛之家的自費老人安養設施、純自費老人居住設施、老人公寓類，亦有私人興建的自費安養設施、銀髮住宅（曾思瑜，2011：46-54）。我國未來邁向高齡社會，思考把美、日體系高齡設施居住模式的法令架構與內容融入我國國情實為重要。

針對前幾章分析，本章參考最新修正之「建築物無障礙設施設計規範」、「既有公共建築物無障礙設施設備替代改善作業程序及辦法」、本所「歷年友善建築評選成果手冊」及相關研究報告，針對「無障礙住宅設計基準」條文進行修正建議，並提出未來政府直接興建或補助興建之住宅（如社會住宅）高齡者居住之共用部分及專有部分無障礙設計指引內容（包括軟體與硬體建議）。

第一節 我國無障礙住宅設計基準修正建議

有關「無障礙住宅設計基準」修正建議，整理於表 5-1。主要修正之內容包括浴室及廁所之洗面盆扶手、室外通路地面之坡度、通路開口大小、避難層坡道端點平臺、中間平臺、轉彎平臺之大小、避難層出入口門外設置溝槽防水規定等。

表 5-1 我國無障礙住宅設計基準修正建議

	建議修正條文	原條文	修正說明建議
一、新建無障礙住宅（二）公寓大廈專有部分5.浴室及廁所	g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆 邊緣一公分至三公分， <u>突出洗面盆邊緣長度為二十五公分。使用狀態時，兩側扶手之內緣距離為七十公分至七十五公分。但設置檯面式洗面</u>	g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆 邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二 公分至四公分。（自由設置）	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容進行修正。

	<u>盆或設置壁掛式洗面盆已於下方加設安全支撐加設者，得免於兩側設置扶手。</u> （自由設置）		
一、新建無障礙住宅（三）非公寓住宅1.無障礙通路 (1)室外通路	A. 坡度：地面坡度不得大於 <u>十五</u> 分之一，通路高差在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依(2)避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平臺，該平臺之坡度不得大於 <u>五</u> 分之一。	A. 坡度：地面坡度不得大於 <u>十分</u> 之一，通路高差在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依(2)避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平臺，該平臺之坡度不得大於 <u>五</u> 分之一。	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容進行修正。
	C. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 <u>一</u> 百分之一至 <u>五</u> 十分之一。	C. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 <u>一</u> 百分之一至 <u>一</u> 百分之二。	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容進行修正。
	D. 開口：通路 <u>一百三十</u> 公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於 <u>一點三</u> 公分。	D. 開口：通路 <u>九十</u> 公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於 <u>一點三</u> 公分。	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容進行修正。
一、新建無障礙住宅（三）非公寓住宅1.無障礙通路	D. 端點平臺：坡道起點及終點，應設置長、寬各 <u>一百五</u> 十公分以上之平	D. 端點平臺：坡道起點及終點，應設置長、寬各 <u>一百三</u> 十五公分以上之平	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布

(2)避難層坡道及 扶手高度	臺，且該平臺之坡度不得大於五十分之一。	臺，且該平臺之坡度不得大於五十分之一。	之內容進行修正。
	E. 中間平臺：坡道每高差七十五公分，應設置長度至少一百 <u>五十</u> 公分之平臺，平臺之坡度不得大於五十分之一。	E. 中間平臺：坡道每高差七十五公分，應設置長度至少一百三十五公分之平臺，平臺之坡度不得大於五十分之一。	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容進行修正。
	F. 轉彎平臺：坡道方向變換處應設置長、寬各一百 <u>五十</u> 公分以上之平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一，坡道因轉彎角度不同其平臺設置方式亦不同。	F. 轉彎平臺：坡道方向變換處應設置長、寬各一百三十五公分以上之平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一，坡道因轉彎角度不同其平臺設置方式亦不同。	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容進行修正。
	G. 坡道邊緣防護：高低差大於二十公分者，未鄰牆之一側或兩側應設置不得小於高度五公分之防護緣，該防護緣在坡道側不得突出於扶手之垂直投影線外；或設置與地面淨距離不得大於五公分之防護桿（板）。	G. 坡道邊緣防護：高低差大於二十公分者，未鄰牆壁之一側或兩側應設置不得小於高度五公分之防護緣，該防護緣在坡道側不得突出於扶手之垂直投影線外；或設置與地面淨距離不得大於五公分之防護桿（板）。	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容進行修正。
	一、新建無障礙住宅（三）非公寓住宅1. 無障礙通路 (3)出入口	A. 避難層出入口之設置，應符合下列規定： a. 出入口外側應設置平臺，平臺淨寬與出入口同寬，且不得小於一百 <u>五十</u>	A. 避難層出入口之設置，應符合下列規定： a. 出入口外側應設置平臺，平臺淨寬與出入口同寬，且不得小於一百三十

	公分，淨深亦不得小於一百 <u>五十</u> 公分，且坡度不得大於五十分之一。地面順平避免設置門檻， <u>門外至少有一方向可考慮設置溝槽防水（開口應小於一點三公分）</u> ，若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者不得受限制。	五公分，淨深亦不得小於一百三十五公分，且坡度不得大於五十分之一。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於一點三公分），若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者不得受限制。	
一、新建無障礙住宅（三）非公寓住宅6.浴室與廁所	g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分， <u>突出洗面盆邊緣長度為二十五公分。使用狀態時，兩側扶手之內緣距離為七十分至七十五公分。但設置檯面式洗面盆或設置壁掛式洗面盆已於下方加設安全支撐加設者，得免於兩側設置扶手。</u> （自由設置）	g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置）	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容進行修正。
二、原有住宅（一）公寓大廈共用部分3.避難層出入口	A. 出入口平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於一百 <u>五十</u> 公分。	A. 出入口平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於一百二十公分。	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發

			布之內容、「既有公共建築物無障礙設施設備替代改善作業程序及辦法」進行修正。
二、原有住宅 (一)公寓大廈專有部分4.供特定房間使用之浴室及廁所	g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分， <u>突出洗面盆邊緣長度為二十五公分。使用狀態時，兩側扶手之內緣距離為七十分至七十五公分。但設置檯面式洗面盆或設置壁掛式洗面盆已於下方加設安全支撐加設者，得免於兩側設置扶手。</u> （自由設置）	I. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置）	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容、「既有公共建築物無障礙設施設備替代改善作業程序及辦法」進行修正。
二、原有住宅 (三)非公寓大廈 1.無障礙通路 (1)室外通路	A. 坡度：地面坡度不得大於 <u>十五分之一</u> ，通路高差在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依(2)避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。	A. 坡度：地面坡度不得大於十分之一，通路高差在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依(2)避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容、「既有公共建築物無障礙設施設備替代改善作業程序及辦法」進行修正。
	C. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮	C. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排	參考「建築物無障礙設施

	排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度一百分之一至 <u>五十分之一</u> 。	水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度一百分之一至百分之二。	設計規範」於107年將發布之內容、「既有公共建築物無障礙設施設備替代改善作業程序及辦法」進行修正。
二、原有住宅(三)非公寓大廈1.無障礙通路(3)出入口	避難層出入口之設置，應符合下列規定： b. 地面順平避免設置門檻，門外可考慮設置溝槽防水（ <u>至少有一方向</u> 開口寬度應小於一點三公分），若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。	避難層出入口之設置，應符合下列規定： b. 地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水(蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於一點三公分)，若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容、「既有公共建築物無障礙設施設備替代改善作業程序及辦法」進行修正。
二、原有住宅(三)非公寓大廈5.供特定房間使用之浴室及廁所	g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分， <u>突出洗面盆邊緣長度為二十五公分</u> 。使用狀態時，兩側扶手之內緣距離為七十公	I. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置）	參考「建築物無障礙設施設計規範」於107年將發布之內容、「既有公共建築物無障礙設施設備替代改善作業程序及辦法」進行修正。

	<p><u>分至七十五公分。</u> <u>但設置檯面式洗面</u> <u>盆或設置壁掛式洗</u> <u>面盆已於下方加設</u> <u>安全支撐加設者，</u> <u>得免於兩側設置扶</u> <u>手。（自由設置）</u></p>		
--	--	--	--

(資料來源：本研究整理。)

第二節 住宅無障礙設計指引

政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引的編排方式主要分為設計方針項目、方針內容及技術內容、參考依據。目前編排方式經過兩次審查會議委員討論意見修正後產生。

一、 總則

101 宗旨 本設計指引主要針對政府直接興建或補助興建之共用部份及專有部分提供無障礙及通用化之環境，確保所有高齡者、身心障礙者及全體國民能夠充分評等有效的參與翰安全安心使用為主要宗旨。

102 特殊需求使用者特性

102.1 高齡者：一般以年滿 65 歲以上之人稱之為高齡者。

102.2 高齡者附加視覺障礙：指年滿 65 歲且眼及相關構造受損或功能不全者。

102.3 高齡者附加行動障礙：指年滿 65 歲且神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能受損或功能不全者。

102.4 高齡者附加認知障礙：指年滿 65 歲且神經系統構造及精神、心智功能不全或功能不全者。

102.5 行動不便者與暫時性行動不便者：泛指個人身體因先天或後天受損、退化，如肢體障礙、視障、聽障等，導致在使用建築環境時受到限制者。另因暫時性原因導致行動受限者，如孕婦、

持重物之人及骨折病患。

102.5.1 行動輔具使用者：泛指使用為促進活動及參與、協助身體移動之裝置、設備、儀器等產品者。

102.5.1.1 單拐使用者：以單手操作單支手杖輔助移動者。

102.5.1.2 雙拐使用者：以雙手操作兩支手杖輔助移動者。

102.5.1.3 ㄇ型助行器使用者：以雙手操作四角支撐的ㄇ型助行器輔助移動者。

102.5.1.4 手推型助行器使用者：以雙手操作四角支撐且前方兩個支撐點為輪子的手推型助行器輔助移動者。

102.5.1.5 手推輪椅使用者：以雙手自行推動或他人協助推動輪椅輔助移動者。

102.5.1.6 電動輪椅使用者：操控具動力裝置的輪椅輔助移動者。

102.5.1.7 電動代步車使用者：操控單一座椅的電動代步車輔助移動者。

102.5.1.8 電動雙人代步車使用者：操控具兩人座位的電動代步車輔助移動者。

102.5.2 視覺障礙者：眼及相關構造受損或功能不全者。

102.5.2.1 白杖使用者：因視覺能力不全或無視覺能力而需使用特殊手杖進行防護、回應、辨識等功能者。

102.5.2.2 導盲犬使用者：因視覺能力不全或無視覺能力而使用合法導盲犬專業訓練單位訓練後，並領有導盲犬工作證之導盲犬者。

依據：

1. 參考吳可久(2015)。廣場及開放空間通用化設計規範之「廣場及開放空間通用化設計規範」編排方式。

2. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之定義。

3. 身心障礙者：主要依據「身心障礙者權益保障法」第5條規定。該法所稱「身心障礙者」指下列各款身體系統構造或功能，有損傷或不全導致顯著偏離或喪失，影響其活動與參與社會生活，經醫事、社會工作、特殊教育與職業輔導評量等相關專業人員組成之專業團隊鑑定及評估，領有身心障礙證明者：1、神經系統構造及精神、心智功能。2、眼、耳及相關構造與感官功能及疼痛。3、涉及聲音與言語構造及其功能。4、循環、造血、免疫與呼吸系統構造及其功能。5、消化、新陳代謝與內分泌系統相關構造及其功能。6、泌尿與生殖系統相關構造及其功能。7、神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能。8、皮膚與相關構造及其功能。
4. 高齡者：高齡者因身體功能衰退而導致行動困難、感知能力下降，例如體力衰退而無法長時間行走、行走時需借助輔具或倚靠路徑上的欄杆、視覺機能衰退不易辨識路徑上的障礙物及坑洞等等，需特別注意高齡者的安全防護措施及其體力可及性。
5. 高齡者附加視覺障礙：具視覺障礙的高齡者不易辨識道路障礙物，應注意路徑障礙物及欄杆的高度是否合宜、標誌上的色彩對比應明顯且選擇視覺障礙者可辨識的色系，告示牌文字應放大。
6. 高齡者附加行動障礙：高齡者可能因為肌肉退化而導致行動緩慢、難以獨立行走，路徑上可設置適當的休息座椅、扶手欄杆協助具有行動障礙的高齡者移動。另外需手部操作的設施應盡量省力、高度適當，或有可支撐的平台。
7. 高齡者附加認知障礙：具有認知障礙的高齡者會有記憶路徑的困難，且不易察覺警示標誌或警示聲響，認知障礙的高齡者不易注意周遭狀況而受傷、跌倒，需特別注意其防護與安全。
8. 「建築物無障礙設施設計規範」(103年版本)104.1行動不便者，泛指個人身體因先天或後天受損、退化，如肢體障礙、視障、聽障等，導致在使用建築環境時受到限制者。另因暫時性原因導致

行動受限者，如孕婦、持重物之人及骨折病患。

9. 「身心障礙者輔具費用補助辦法」第2條所稱輔具，指協助身心障礙者改善或維護身體功能、構造，促進活動及參與，或便利其照顧者照顧之裝置、設備、儀器及軟體等產品。

二、無障礙通路

201 適用範圍 依規定設置無障礙通路者，其通路設計應符合本章及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第二章無障礙通路之規定。

202 通則

202.1 無障礙動線應平緩且不宜設置過於迂迴之長路徑或偏遠之行走動線，需兼顧行進合理便利的動線規劃。

202.2 無障礙通路地面應避免光滑，以防止輪椅打滑或行走時滑倒。

202.3 無障礙通路動線之人行道至馬路應銜接設置緩坡。

室外通路

203.1 通往室內空間應設置明顯無障礙標誌指示及指引，以平緩之通道設計為主，設置坡度為輔。

戶外通路應注意排水，可於室外通路與室內通路銜接處設置截水溝。且使用防滑材料。

室外通路宜注意排水防滑，避免雨天將戶外雨水帶入室內通路。

204 出入口

204.1 出入口設計至少預留一輛輪椅可通行之空間。出入口門若為透明玻璃，需設置告知標示，避免使用者誤撞。應有安全之出入口及人車分道。

205 鋪面設計

205.1 通則

205.1.1 通路地面：通路地面應平整、堅固、防滑。

- 205.1.2 坡道地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。
- 205.1.3 鋪面材質：鋪面材質宜使用自然且鋪設平順、硬質不易腐蝕、不易傾頹與防滑之材質。並注意鋪面間應緊實且相鄰空隙需平坦。在警示性導盲磚周遭最好使用防滑水泥材質鋪面，因為警示性突起的導盲磚不利防滑。
- 205.1.4 鋪面顏色：通道鋪面質材與顏色的選擇：建議與臨界處地面之色彩為對比色調，以免行走時偏離動線。
- 205.2 適合高齡者、輪椅、嬰兒車通行之鋪面 為避免因鋪面不平所產生輪子之跳動，鋪面宜選擇平坦且不過於光滑之材質，且鋪面材質間之縫隙需平坦。此外，導盲磚不可鋪設於輪椅、嬰兒車行進之主要路徑上。變換鋪面材質之邊界線內需預留 120 公分寬的平坦鋪面供輪椅與嬰兒車通行。
- 205.3 鋪面材質間隙鋪面材質間之縫隙需平坦，人行通道及出入口的鋪面應避免高低差，鋪材之間建議以高密度灰漿黏合，間隙不得大於 8 公釐。過寬的間隙易造成輪椅使用者輪胎卡住 或行人跌倒，過小的間隙易造成雨天濕滑，鋪面材質間隙寬度的控制需合宜。
- 205.4 排水溝蓋板設置 排水溝蓋版需注意是否與路面平整、開口方向及間隙需符合規定。
- 205.4.1 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100 -2/100。
- 205.4.2 開口：通路 130 公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於 1.3 公分。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙通路內容。
2. 參考本所「友善建築歷年友善建築經典回顧應用參考手冊」(105

年版)。

3. 無障礙通路包含室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道等，其應具備連通性與便捷性，使其他用路人（包含行動不便者）皆能順利達至各目的地。

三、無障礙樓梯

301適用範圍 依規定設置無障礙樓梯者，其樓梯設計應符合本章及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第三章樓梯之規定。

302通則：無頂蓋之戶外樓梯及樓梯入口應注意排水，避免行走表面積水，且落水口不得設置於樓梯動線上。若樓梯動线上有落水口，則開口不得大於 1.3 公分。

303戶外階梯設計：階梯 3 階以上應設置扶手，另戶外平台階梯之寬度在 6 公尺以上者，應於中間加裝扶手。且至少應於頭尾兩梯級鼻端設置警示條。梯級鼻端警示條，邊緣應採用強烈對比例如：顏色，紋飾，觸覺表面等。

301樓梯設計時需考量使用者之便利性、舒適性及安全性。梯級之形式與材料需要優先納入考量，考慮是否防滑及好行走。

302無障礙樓梯起始之梯級應退一階，連續樓梯往上之梯級須退階，並使扶手平順轉折。

303無障礙樓梯之終端警示設置，使用不同顏色與質地設計，可使上下樓梯時清楚辨識與明瞭樓梯終端位置，易使上下樓梯之行走步態順利轉換成水平行走，減少漏踏梯級跌倒等意外發生。

304扶手應具備連續、堅固、防滑及好握特性。端部設計防勾撞處理，避免使用者因身體或衣物等物品勾住扶手端部而產生意外。

305無障礙樓梯兩端扶手應設計水平延伸，讓使用者有足夠之支撐力，處理行走時重心轉換所需之力量及保持步態之平衡作用。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙樓梯內容。
2. 參考本所「友善建築歷年友善建築經典回顧應用參考手冊」(105年
版)。
3. 參考吳可久(2015)。廣場及開放空間通用化設計規範之「廣場及
開放空間通用化設計規範」編排方式。

四、無障礙昇降設備

401適用範圍 依規定設置無障礙昇降設備者，其樓梯設計應符合本章
及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第四章昇降設備之規
定。

402無障礙昇降設備應設置無障礙標誌、出入口無高低差，留設輪椅迴
轉空間，供輪椅使用者、推嬰兒車者有足夠空間迴轉與會車使用。

403無障礙昇降機呼叫鈕前方 30 公分處應作不同材質處理。

404無障礙昇降機入口兩側之門框或牆柱上應裝設觸覺裝置及顯示樓
層數字及點字符號。

405無障礙昇降機需設置兩組呼叫鈕，上組左側需設有點字。

406一般操作盤（直式操作盤）左側應設有點字標示。

407機廂內至少兩側牆面應設置扶手；後側壁面設置後視鏡，提供使用
者入電梯時能辨識後方及出入口狀況。

408輪椅乘坐者操作盤應包括緊急事故通報器、各通達樓層及開、關等
按鈕。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙昇降機內容。
2. 參考本所「友善建築歷年友善建築經典回顧應用參考手冊」(105年
版)。

五、無障礙停車空間

- 501 適用範圍 依規定設置無障礙停車空間者，其停車空間設計應符合本章及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第八章停車空間之規定。
- 502 設有無障礙停車空間之停車場，應於車道入口處及車道沿路轉彎處設置明顯之指引標誌，且應注意無障礙停車位入口引導標誌應與行進方向垂直，以利辨識。
- 503 無障礙停車位應設有能清楚辨識汽車、機車停車位之標誌。
- 504 無障礙停車位下車區應可立即通達至無障礙通路，避免輪椅、行動不便者因高低差必須行走於車道上。
- 505 無障礙停車位為了與一般停車位有所區別，格線標示為淺藍色或白色，並有與地面辨識之反差效果，以增加識別性。
- 506 無障礙汽車停車位下車區應為白色斜線及直線，且相臨停車位得共用下車區。
- 507 輪椅使用者上下車有所不同，要注意車位與通路間能保有適當寬度。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙停車空間內容。
2. 參考本所「友善建築歷年友善建築經典回顧應用參考手冊」(105年版)。

六、無障礙廁所盥洗室

- 601 適用範圍 依規定設置無障礙廁所盥洗室者，其停車空間設計應符合本章及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第五章廁所盥洗室之規定。
- 602 無障礙廁所盥洗室需設置於無障礙通路可到達之處，且考慮開門

操作空間。

- 603 連接無障礙廁所盥洗室之通路上應設置引導標誌，指引無障礙廁所盥洗室之方向與位置。
- 604 無障礙廁所盥洗室外需標示無障礙標誌，以利辨識。
- 605 無障礙廁所盥洗室需注意出入口淨寬，以利輪椅使用者進入。
- 606 無障礙廁所盥洗室之門，應以質輕且方便操作之橫向拉門為主。
- 607 門鎖設計宜採用緊急時，可自外部以簡便器具開啟之門鎖。另須注意門把距門邊之寬度，以防夾手。
- 608 無障礙廁所盥洗室應設置迴轉空間。
- 609 無障礙廁所盥洗室需設置鏡子，且須注意其高度，符合站立者及輪椅使用者皆能使用。
- 610 無障礙廁所盥洗室內應設置上下兩處緊急求助鈴，以利求救。
- 611 無障礙廁所盥洗室應採用一般標準式馬桶，以坐式及寬口為佳。
- 612 馬桶兩側需設置可動扶手及側邊 L 型扶手，設置選擇需固定不轉動，並使用不易折斷之材質且經防滑處理，以能承載行動不便者使用為原則，應避免影響輪椅接近使用，且方便輪椅使用者移位至馬桶。注意 L 型扶手、可動扶手設置時應同樣高度。
- 613 感應式沖水應避免設定過短之沖水時間，且應注意感應器與手動沖水控制器之安裝位置，建議施工時亦需要注意衛生紙架給紙高度之可及位置。
- 614 公共設施庭園空間順平且通道平緩無阻，於 50 公尺範圍內設置無障礙廁所。
- 615 特殊規定
 - 615.1 考慮到視障者及高齡者使用，顯示上鎖時之顏色。考慮到色弱者，最好使用紅色和青色。
 - 615.2 衛生紙架：設於坐在馬桶上就拿得到之位置。
 - 615.3 廁所沖洗按鈕、呼叫按鈕、免治馬桶之操作按鈕：考慮到不同顏

色、按鈕配置、牆壁和按鈕成對比之顏色，以提升弱視者和色弱者之視認性，以及使高齡者易於了解。按鈕最好加上點字和浮雕文字，觸覺記號等標示。

615.4 最好採用免治馬桶。

615.5 行李架、掛鉤：考慮到輪椅使用者於使用時之高度。

615.6 設有人工肛門沖洗設備之廁所

615.6.1 沖洗髒物

615.6.1.1 設置衛生紙架，以方便沖洗使用人工肛門時之便袋和髒物、尿瓶等髒物(包括沖洗按鈕、水龍頭)。

615.6.1.2 更換造口用具時有時必須沖洗腹部，最好採用可以流出溫水之混合式水龍頭。

615.6.1.3 最好設置洗手用之肥皂，擦手用之紙巾或乾手機。

615.7 其他設備

615.7.1 設置行李架(櫃台)，以放置與造口用具相關之物品。

615.7.2 設置鏡子以裝上造口用具或確認儀容。

615.7.3 設置垃圾桶，以拋棄造口用具等。

615.7.4 設置掛勾。

615.7.5 考慮到裝上造口用具時，必須穿脫衣服、更衣等，最好於沖洗髒物之附近設置更衣台。

615.7.6 最好設有扶手，以維持更衣時之姿勢。

615.8 設有大型床廁所：需考慮介護員之動作，最好給予充分空間。

依照輪椅使用者使用廁所之設計標準，再加上由介護幫忙進行更衣、更換尿布、排泄等時所使用之大型床。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙廁所盥洗室內

容。

2. 參考本所「友善建築歷年友善建築經典回顧應用參考手冊」(105 年版)。
3. 廁所如果從高齡者使用方式區分，可分為於公共與家庭使用，家庭使用的廁所涉及安全、照顧及失智者環境舒適度之考量。公共廁所涉及使用者多樣性，有性別、衛生、無障礙、照顧、隱私之考量。
4. 我國的集合住宅可分為專有部分的廁所及在共用部分或約定共用部分所設置的廁所，這些廁所，針對高齡者所進行無障礙環境的建置，對於我國邁入高齡社會是極為重要的。
5. 以公共廁所的無障礙設置來分析，各國有不同的規定：美國身心障礙者法案無障礙準則 (ADAAG) 第 6 章「配管工程要素與設施」，有針對廁所與浴室設施設備進行無障礙設計之一般規定，包括抽水馬桶、廁所隔間、小便器、浴缸、淋浴隔間、扶手桿、座椅等 (Department of Justice, 2010, Title II and III 159-185)。日本由於超高齡社會來臨，在「促進高齡者、身障者等順暢移動之法律」及相關設計規範規定，主要訂定精神是要考量供不特定多數者、高齡者、身障者利用之廁所，需要有 1 間以上，若有男用及女用之區別時，各需有 1 間以上 (此與台灣極為不同)。並區分出個別功能廁所、設有人工肛門沖洗設備廁所、大型床廁所等設計標準 (日本國土交通省, 2012: 2-75-2-92)。台灣主要從「建築物無障礙設施設計規範」第 5 章的「廁所盥洗室」規定適用範圍、通則、引導標誌、廁所、馬桶及扶手、小便器、洗面盆等針對無障礙設施設備尺寸的一般性規定 (內政部營建署, 2014: 27-32)。「公共建築物衛生設備設計手冊」就總則、空間規劃、廁間設計、廁所綠建築環境等進行規定。
6. 在日本，設有人工肛門沖洗設備的廁所極為常見，未來我國進入高齡及超高齡社會環境，此類設備會常被使用。
7. 因應住宅社區高齡者生活需要，未來部分空間可能需要設有大型床廁所。

七、 專有部分

701 平面計畫

701.1 設計於同一樓層日常生活無礙之平面計畫。

701.2 縮短動線，加寬移動空間。

701.3 將浴室，洗面台及廁所集中在一間。

701.4 設置廁所於寢室附近。

701.5 寢室須考量到其他家人之活動空間。

702 玄關

702.1 消解高低差。

702.2 設置連續扶手。

702.3 採用無凹凸且不易滑倒之地板材。

702.4 設置足下燈。

702.5 考量穿換鞋空間（空間大小，扶手及坐椅等）。

702.6 針對高齡失智者之設計（建議設置）

702.6.1 燈具應提供足夠照明且應有一個漸進式之燈光感應器。

702.6.2 提供懷舊照片，創造家的感覺。

702.6.3 提供顏色鮮明、高度方便使用之扶手。

702.6.4 設置植栽，提供嗅覺刺激及邊界性。

702.6.5 收納空間提供輪椅收納之可能。

702.6.6 座椅區可以提供安全的穿鞋區。

702.6.7 玄關材質應不同，且不會造成眩光及反光。

702.6.8 安裝彈簧，或方便讓使用者更簡易施力開啟門之輔具。

702.6.9 可放置照片，提供大門之獨特性。

702.6.10 紅外線感應器給予照顧者提醒。

702.6.11 使用長型方便施力之門把。

702.6.12 開關顏色要牆壁有所不同，且為舊式造型。

702.6.13 開放式櫥櫃易於被看見及使用。

702.6.14 部分櫃子可以使用安全鎖。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。
3. 主要針對腦中風、類風濕性關節炎，可採用移乘輔助用具、高低差消解機、輪椅、樓梯昇降機、步行輔助用具。

703 走廊

- 703.1 確保可通行之寬度。
- 703.2 消解門檻高低差。
- 703.3 設置連續扶手。
- 703.4 採用不易滑倒之地板材。
- 703.5 設置適當之照明燈及足下燈。

依據：

1. 參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。
2. 針對腦中風，可採用移乘輔助用具、高低差消解機、輪椅、樓梯昇降機、步行輔助用具。

704 樓梯

- 704.1 設計適當尺寸之級高與級深且防滑。
- 704.2 設計不容易跌倒之樓梯形狀。
- 704.3 設置連續扶手。
- 704.4 使用不易滑倒之地板。
- 704.5 設置足下燈。

依據：

1. 參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。
2. 針對腦中風所作之設計建議。

705 廁所

- 705.1 使用開關容易之室內配件。

- 705.2 安裝扶手。
- 705.3 採用免治馬桶。
- 705.4 設置暖氣。
- 705.5 考量洗手及浴室動線。
- 705.6 設置對應輪椅之櫃台式洗臉台。
- 705.7 設置容易操作之手桿式水龍頭。
- 705.8 設置耐水及防滑之地板。
- 705.9 消解出入口高低
- 705.10 和洋合併式浴槽及浴槽緣高度。
- 705.11 設置容易操作之水龍頭金屬零件。
- 705.12 因應高齡失智者之特殊設計
 - 705.12.1 地面：應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。
 - 705.12.2 扶手：浴缸及淋浴區旁邊，平行於地板，得不對角地安裝扶手。
 - 705.12.3 洗面盆：可容納輪椅和長凳。並確保讓輪椅使用者能使用之洗面盆檯面高度。
 - 705.12.4 鏡子：考量輪椅高度。
 - 705.12.5 門：確保門入口寬度，門把要考量可讓高齡者使用。
 - 705.12.6 照明：可根據個人需要調整照明。
 - 705.12.7 水龍頭：應有撥桿或設置自動感應控制設備。
 - 705.12.8 淋浴頭：安裝手持淋浴頭，以便在淋浴間有更大之靈活性。
 - 705.12.9 門把：把手形式提供顯著顏色。
 - 705.12.10 顏色：馬桶蓋與座椅提供不同顏色及材質。
 - 705.12.11 截水溝：可採用兩道截水溝，一處在淋浴處旁，一處在門口。
 - 705.12.12 淋浴空間：鋪面材質應與廁所不同且止滑。

705.12.13 懷舊感：可放置個人照片，提供空間有家之感受。提供傳統物件，如毛巾架、水龍頭。

705.12.14 鏡子：可以容易被移走。

705.12.15 櫃子：開放式，易於被看見。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。
3. 以居家廁所來區分，各國也有不同的規定：美國的「公平住宅法案」(Fair Housing Design Manual, FHADM)之設計手冊規定住家廁所無障礙環境的建置及如何加固相關設施與設備 (U. S. Department of Housing and Urban Development, 1998)，此外，美國民間有設計師針對高齡者居家之廁所與浴室，提出應重視安全之需求，在一般性考量上，可針對在廁所和浴缸/淋浴區旁邊，平行於地板，不對角地安裝扶手，在洗澡區內添加垂直扶手，廁所門把手要考量高齡者使用，確保門入口寬度，安裝手持淋浴頭，以便在淋浴間具有更大的靈活性等 (Asaff, 2016)，或針對高齡者使用淋浴間的設施設備提出建議 (Chait, 2016)。
4. 日本的「高齡者が居住する住宅の設計に係る指針を次のように定める (高齡住宅居住移動順暢化設計準則)」也有針對廁所與浴室作相關的規定 (日本国土交通省，2001)。
5. 我國則是在「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」中規定居家的廁所規定 (內政部營建署，2014)。
6. 蔡淑瑩(2014)對於台灣高齡失智者居家的廁所設計，提出為透過正向感官刺激方式，創造出高齡失智者舒適的環境，要考慮照顧者與受照顧者一起使用的行為，可保有高齡者自行生活的能力，更可以減少照顧者的壓力，諸如燈具提供足夠照明，馬桶蓋與座椅應提供不同顏色及材質，並且使用免治馬桶，個人化的照片提供空間有家的感受，櫃子是開放式易於被看見等。由本研究前述的文獻回顧及相關案例研就可發現，住宅的法規多屬於鼓勵及建議性質。高齡者使用之住宅廁所，必須將浴室一

併考量，必須重視高齡者使用之能力及安全之問題。

7. 針對腦中風、脊髓壓迫損傷、肌肉萎縮症、腦性麻痺、心臟疾病、呼吸道疾病、類風濕性關節炎，採用排泄輔助用具。

706 餐廳與廚房

706.1 考量餐廳及客廳視覺動線上之配置。

706.2 設置容易作業之廚房。

706.3 考量容易作業之高度。

706.4 考量安全之料理調理機。

706.5 設置能用手操作之開關（通風扇等）。

706.6 考量高齡失智者使用之內容。

706.6.1 設置線板，讓使用者可以感受到傳統住家之形式。

706.6.2 設置足夠之燈光輔助照明。

706.6.3 部分廚具不設置門板，讓使用者辨識及拿取方便。

706.6.4 廚房旁應設置足夠寬敞且安全之空間。

706.6.5 部分廚具應設置鎖，避免失智者使用。 \

706.6.6 讓廚房與用餐空間結合，鼓勵失智者使用其空間。

706.6.7 設置具有穿透性之廚櫃，避免反光。

706.6.8 簡易且具備安全機制之爐台。

706.6.9 設置具有標誌與註解之櫃子。

706.6.10 廚房鋪面材質應與其他空間不同。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。
3. 針對腦中風、呼吸道疾病，採用輪椅。

707 掃除空間

707.1 考量拿得到之掃除用具收納場所。

707.2 設置容易掃除之空間（如無地板高低差，附腳輪之家具等）。

依據：參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。

708 洗滌空間

- 708.1 洗衣機和烘乾機之設置高度。
- 708.2 考量到曬衣場無高低差之短動線。
- 708.3 考量曬衣高度。

依據：參考澤崎明治（2014）。(新版)福祉住環境之內容。主要針對類風濕性關節炎。

709 臥室

- 709.1 在舒適的床就寢，確保舒適睡眠。
- 709.2 確保床周遭空間寬度。
- 709.3 考量天花板之照明。
- 709.4 設置緊急時之對講機和呼叫開關。
- 709.5 考量高齡失智者使用。
 - 709.5.1 具有傳統之燈飾，具備緊急照明光源。
 - 709.5.2 具有穿透性之衣櫃，讓使用者可以看到裡面之物件，且避免反光。
 - 709.5.3 安裝彈簧，或方便讓使用者更簡易施力並可開啟門的輔具。
 - 709.5.4 設置個人照片，刺激記憶，讓使用者可以感受到家的感受。
 - 709.5.5 使用長型方便施力之門把。
 - 709.5.6 設置開放式之櫃子，讓使用者輕易閱讀使用。
 - 709.5.7 抽屜具有標誌圖示以及文字，讓使用者可輕易閱讀。
 - 709.5.8 地板、牆壁及門之顏色均有差異，避免圖騰之使用。
 - 709.5.9 提供良好之照明系統，避免陰影產生。
 - 709.5.10 線板讓使用者可以感受到傳統住家之形式。
 - 709.5.11 確定鏡子是可以容易被移走。

709.5.12 開關及插座之顏色與牆壁不同，且高度適當。

709.5.13 讓使用者可從床上輕易看到廁所之存在。

709.5.14 使用免治馬桶。

709.5.15 得設置兩張單人床，方便照顧者與被照顧者使用。

依據：

1. **參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。**
2. **參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。**
3. **針對腦中風、脊髓損傷、肌肉萎縮症、腦性麻痺類風濕性關節炎，採用床、床墊等、床周邊用具、移乘輔助用具、輪椅、配藥具。**

710 客廳

710.2 出入容易。

710.2 部分家具可讓輪椅容易加入。

710.3 考量高齡失智者之使用。

710.3.1 設置線板，讓使用者可感受到傳統住家形式。

710.3.2 設置足夠燈光，於靠近窗戶燈具增加燈光感應器。

710.3.3 設置大面積之開窗，讓陽光可以進入。

710.3.4 確保可開門之顏色不同，把手設置傳統形式。

710.3.5 放置個人物品，讓使用者可以有家的感受。

710.3.6 養魚幫助使用者產生不同焦點與創造家的感受。

710.3.7 地板、牆壁及門之顏色均有差異，避免圖騰的使用。

710.3.8 個人照片刺激記憶性，讓使用者可以感受到家的感受。

710.3.9 時鐘及日曆方便閱讀，喚起過去記憶。

710.3.10 窗簾形式應易被使用，不會遮蔽過多光，且沒有太多圖案。

710.3.11 門把應設置長形明顯之把手。

710.3.12 櫥櫃物品應設置標誌，使易於被閱讀、理解。

710.3.13 電視應讓使用者可清楚看見，遙控器按鈕是大型，易於理解。

710.3.14 種植植物，提供高齡者不同刺激及區域提示。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。
3. 針對腦中風、脊髓損傷、肌肉萎縮症、腦性麻痺、類風濕性關節炎，採用用餐用具、輪椅。

711 細部、裝修及裝潢

711.1 室外走道空間高低差

711.1.1 設置較平緩坡度之樓梯。

711.1.2 設置斜坡。

711.2 室內外邊緣部高低差

711.2.1 設置門口粗面地板。

711.2.2 設置斜坡。

711.2.3 設置輪椅升降平台。

711.2.4 鋪設排水坡、排水溝及門窗之柵欄。

711.3 室內高低差

711.3.1 短柱及托樑高度之調整(處理地板高低差問題)。

711.3.2 設置高低差隔板。

711.3.3 以膠合板提高加固。

711.3.4 鋪設排水坡、排水溝及門窗之柵欄。

711.3.5 設置活動鋪板。

711.4 手把

711.4.1 能牢握之圓形橫斷面。

711.4.2 扶手末端部之處理。

711.4.3 扶手安裝部之基材補強。

711.5 空間

711.5.1 確保使用時必要之空間。

711.5.2 確保看護活動必要空間。

711.6 配件

711.6.1 採用容易開關之配件（一般採用拉門）。

711.6.2 確保移動時必要之有效開口。

711.6.3 容易使用之把手。

711.6.4 消解地板高低差及確保密閉性。

712 加工材

712.1 清潔性佳，觸感佳之材質。

712.2 防滑地板及不易絆倒之地板材。

712.3 軟墊型壁材。

713 家具、色彩

713.1 配合身體狀況及生活狀之家具選擇。

713.2 明亮度差異大之配色。

713.3 安定精神作用之色彩設計。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。
3. 針對腦中風的患者，使用移乘輔助用具、高低差消解機。
4. 主要針對腦中風、脊髓損傷、肌肉萎縮症、腦性麻痺、類風濕性關節炎者。
5. 消解地板高低差及確保密閉性，主要針對類風濕性關節炎的患者。
6. 安定精神作用之色彩設計主要針對視覺障礙、聽覺障礙的患者。

第六章 結論與建議

第一節 結論

一、我國住宅無障礙環境建構與法令架構分析

- (一) 我國現行住宅無障礙法令，分成獎勵及強制規定內容，住宅整體政策強調要保障居住權利，強調要推動建置無障礙住宅及社區環境，並推動符合不同身心機能者之住宅通用化設計，改善公寓大廈公共空間等無障礙設施。因應高齡社會來臨，我國社會住宅興建，因高齡者需求增加，會更加重視無障礙環境建構。
- (二) 「住宅法」強調需提昇住宅安全品質，任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人從事必要之居住或公共空間無障礙修繕，此規定具美國公平住宅法案之精神。該法並透過「住宅性能評估實施辦法」規定，提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，並授權訂定「無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法」。至於現行住宅共用部分設置無障礙之強制內容，主要規定於「建築物無障礙設施設計規範」，住宅與公共建築物無障礙設置規定並沒有完全分離，此與美國及日本規定不同。
- (三) 「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」立法意旨為鼓勵住宅起造人、所有權人提升住宅無障礙性能，並透過「無障礙住宅設計基準」，逐步獎勵誘導住宅環境全面通用化，達到可及性、便利性及安全性之目標。該基準主要參考日本「確保高齡者居住安定法」設計基準內容，部分內容採用「建築物無障礙設施設計規範」(97年版)及「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」，至於「無障礙住宅無障礙設施竣工圖說工程圖樣種類及說明書應標示事項表」是對該基準之輔助規定，要求建築師應提供無障礙竣工圖說工程圖樣標示內容，讓施工者正確施工，避免設計與施工誤差。但該基準並未考量未來高齡社會需求，與美國及日

本類似基準相比，我國對於住宅專有部分(室內)軟體規定較為缺乏。

二、美國「公平住宅法案」可及性準則無障礙環境建構

- (一) 西元 1988 年美國「公平住宅法案」將不受歧視保護規定，擴及身障人士與有小孩的家庭。美國住宅及都市發展部為監督該法案施行的聯邦機構，分析該法案給予行動不便者額外的保障，包括規定房東不可拒絕讓承租戶在住處或公用場所進行合理的改建，也不可拒絕在法規、政策、業務或服務上合理的調整，以便讓有障礙限制的人能使用生活所需的居住空間。對新建築物要求公眾場所與共同場所必須讓障礙者方便進出，大門與走廊的寬度必須足以讓輪椅通過。
- (二) 美國「公平住宅法案」可及性準則以 ICC/ANSI A117.1 為公共區與共用區技術標準，規定所有居住單位必須容易使用，提供可進出與通過居住單位的路線，並需容易使用電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備，規定浴室牆壁補強方式，以便安裝扶手，廚房和浴室都要方便輪椅者使用。
- (三) 美國「公平住宅法案」可及性準則對於人權特別重視，法令標準有彈性，重視房客權益，該準則與日本與我國之差別是對於環境控制設備及牆壁補強規定，值得學習。

三、日本「確保高齡者居住安定法」設計基準

- (一) 日本以中央政府、地方政府及住宅公團提供高齡者住宅，惟提供住宅數量有限，日本經濟泡沫化後，政府財政困難，且因邁入超高齡社會，公部門預算無法維持對高齡者住宅的龐大需求，因此制定「確保高齡者居住安定法」，作為政策實施依據。
- (二) 日本規定住宅共用部分及專用部分無障礙基準，在「確保高齡者居住安定法」第 54 條及「確保高齡者居住安定法施行細則」第 33 條、第 34 條，同時並訂定「確保高齡者居住安定法施行細則第 34 條第 1 項第 9 款國土交通大臣訂定之基準」。共用部分主要規定共用走廊、主要共用樓梯及電梯。專用部分主要規定高低差、通路

及出入口之寬度、樓梯、扶手、房間配置、廁所與臥室。內容非常詳細而繁複。

- (三) 日本訂定高齡者住宅供給促進支援措施，為促進新創設之「附加服務型高齡者住宅」之供給，建設及修繕費由中央政府直接對民間業者、醫療法人、社會福祉法人、NPO 進行補助。住宅金額支援機構對附加服務型高齡者住宅，可放寬出租住宅融資之要件。政府在所得稅、法人稅也有進行補貼。

四、我國「無障礙住宅設計基準」修正及未來「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」訂定

- (一) 參考國內外研究報告、我國最新修正之「建築物無障礙設施設計規範」、本所「歷年友善建築評選成果手冊」，本研究修正「無障礙住宅設計基準」之浴室及廁所之洗面盆扶手、室外通路地面之坡度、通路開口大小、避難層坡道端點平臺、中間平臺、轉彎平臺之大小、避難層出入口門外設置溝槽防水等規定。
- (二) 本研究研訂「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」(草案)，主要以確保高齡者、身心障礙者能夠充分平等有效參與和安全安心使用為主要宗旨。參考美、日之無障礙設計準則，將共用部分區分成總則、無障礙通路、無障礙樓梯、無障礙升降設備、無障礙廁所盥洗室、無障礙停車空間。專有部分區分成平面計畫、玄關、走廊、樓梯、廁所、餐廳與廚房、掃除空間、洗滌空間、臥室、客廳、細部、裝修等，並考量高齡者身體機能及失智狀況，分成強制設置與建議設置。
- (三) 根據本研究之分析，未來高齡社會來臨，住宅會更加重視無障礙環境之建構，本研究建議短期可要求社會住宅專有部分需符合高齡者使用需要，中長期應將現行部分住宅之無障礙設計規定內容，與將公共建築物作為改善前提之「建築物無障礙設施設計規範」分離，主因在於住宅的使用者多元，且高齡者居家環境特質，行為特質與一般公共建築物極為不同，住宅法令上長期應提出符合不同使用需求者之無障礙(或通用)設計規範為目標。

第二節 建議

建議一：本研究成果納入未來修正「無障礙住宅設計基準」內容

修正：立即可行建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究整理出「無障礙住宅設計基準」修正建議，包括浴室及廁所之洗面盆扶手、室外通路地面之坡度、通路開口大小、避難層坡道端點平臺、中間平臺、轉彎平臺之大小、避難層出入口門外設置溝槽防水規定等，未來可提供本部營建署修正「無障礙住宅設計基準」參考。

建議二：未來社會住宅，如提供高齡者居住，可以參考本研究擬定之「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」

(草案)內容：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究參考國外資料，訂定「政府直接興建或補助興建之住宅無障礙設計指引」(草案)，內容分成共用部分及專有部分之強制設置或建議設置內容，並考量高齡者身體機能及失智狀況。未來社會住宅如提供高齡者居住，該指引可提供參考。

建議三：本研究針對美、日、我國無障礙住宅設計基準之分析，可納入「住宅設置無障礙設施設備設置培訓講習教材」：

中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

未來本部營建署因應高齡社會來臨，可編製「住宅設置無障

礙設施設備設置培訓講習教材」，提供給建築師、室內設計師與業界、民眾參考使用。本研究整理出美國、日本、我國無障礙住宅制度及設計基準內容與案例，可提供作為教材內容。

附錄一 本研究之期初審查會議記錄

內政部建築研究所 106 年度自行研究計畫審查會議紀錄

一、時間：106 年 3 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點：本所簡報室

三、主席：陳所長瑞鈴

四、出席人員：詳簽到簿

五、主席致詞：(略)

六、研究案主持人簡報：(略)

七、發言要點：

(一)「台美日無障礙住宅設計基準與推動之比較研究」案：

1. 本研究應從住宅法授權訂定「無障礙住宅設計基準與獎勵辦法」之內容進行分析，並探討現行國內無障礙住宅推動出現之問題。
2. 本研究除了解美日兩國推動無障礙住宅之設計基準及補助特色外，在研究過程中應了解美日兩國推動之歷程與方式，以作為檢討我國未來無障礙住宅推動之參考。
3. 建議本年度先從新建住宅無障礙設計基準之內容進行分析。

八、會議結論：

請參考與會同仁之寶貴意見，並請納入研究內容參採修正，使研究成果更為豐富完整。

九、散會：(上午 12 時整)

本研究之期初審查會議記錄回應

意見	回應意見
<p>本研究應從住宅法授權訂定「無障礙住宅設計基準與獎勵辦法」之內容進行分析，並探討現行國內無障礙住宅推動出現之問題。</p>	<p>本研究會透過文獻分析，針對住宅法授權訂定「無障礙住宅設計基準與獎勵辦法」之內容進行分析，並探討現行國內無障礙住宅推動出現之問題。</p>
<p>本研究除了解美日兩國推動無障礙住宅之設計基準及補助特色外，在研究過程中應了解美日兩國推動之歷程與方式，以作為檢討我國未來無障礙住宅推動之參考。</p>	<p>本研究透過文獻分析及專家訪談，針對美日兩國推動無障礙住宅之設計基準及補助特色、美日兩國推動之歷程與方式進行分析。</p>
<p>建議本年度先從新建住宅無障礙設計基準之內容進行分析。</p>	<p>本研究會朝新建住宅無障礙設計基準之內容進行分析。</p>

附錄二 本研究之期中審查會議記錄

內政部建築研究所 106 年度自行研究「台美日無障礙住宅設計基準與推動之比較研究」期中審查會議紀錄

- 一、時間：106 年 8 月 4 日（星期五）下午 2 時 30 分
- 二、地點：本所簡報室（新北市新店區北新路 3 段 200 號 13 樓）
- 三、主席：王組長順治
記錄：張志源
- 四、出席人員：詳如簽到簿
- 五、主席致詞（略）
- 六、業務單位報告：（略）
- 七、計畫主持人簡報：（略）
- 八、綜合討論（依研究計畫序）：

王建築師武烈

1. 第 47 頁「可用廚房與浴室」建議修正為「合適使用」或「友善」。
2. 本研究花了很多心力比較台美日無障礙住宅之設計基準，建議可將較大差異列表顯示或以粗體字顯示出來。

柯幫工程司賢城

1. 推動無障礙住宅當以新建公寓最易推動。惟多數起造人意願卻相當低，原因是誘因不夠，且急於取得使用執照。另原有住宅無法設置電梯及電梯前面走廊設有階梯，始終無法獲得解決，建議研究內一併納入討論。
2. 本研究之設計改善原則擬定，建議依設施種類區分為規範強制設置及建議設置部分，以利設計人依使用者來評估及設計。對於規定不易了解之部分，建議應有相關設置目的或尺寸說明。
3. 設備軟體部分建議不宜納入設計改善原則，但可蒐集於附錄，提供設計人及使用人參考。

劉委員金鍾

1. 無障礙住宅設計基準中之專有部分應採較有彈性的改善原則，而非用設計規範強制要求。
2. 建議可分析及比較目前國內無障礙環境改善補助及獎勵辦法，有些條文已不符合申請者之需要，可酌予修正。

劉委員玉山

1. 美國「公平住宅法案」與日本「確保高齡者居住安定法」頗值參

考，建議將「公平住宅法案」重要內容摘錄至本研究附錄。

2. 文獻回顧中有關歐洲無障礙法令演變歷程不一定要納入，因與本研究沒有直接關聯。建議就美、日、我國三部分加以說明即可。
3. 本研究重點是研提未來我國住宅無障礙法規修法方向與建議，為考慮實際可行性，建議應與營建署探討住宅法及建築技術規則等修法方向。

吳教授可久

1. 住宅限於私人需求變化，並無市場導向，是以難從公部門來強制執行，建議可針對各類設施之上限做為設計原則的參考。
2. 住宅法與社會住宅之關聯，影響到無障礙程度及水準，建議可適度分類共用部分及專用部分之設計基準。

蔡教授淑瑩

1. 本研究主題在國內具重要性。
2. 住宅室內無障礙設置應強調使用者個別化之特性，例如身體尺寸、扶手高度、障礙別等。
3. 第 79 頁淋浴椅的設置，建議可透過專家訪談進行討論。
4. 建議可補充浴室如有協助入浴需求時之設計要項。
5. 有關美國無障礙彈性設計的理念，建議可納入。

關教授華山

1. 無障礙環境有廣義與狹義之分，前者包括軟硬體，後者單指硬體。另美國無障礙環境發展源於身心障礙者爭取人權而來，英國或其他國家多看重特殊使用者可無障礙於環境中來去，無障礙環境強調人權意涵，已是世界潮流。
2. 本案處理無障礙環境主要針對老人或身心障礙者，因此有兩群對象。但兩者狀況不見得相同，年齡亦不同。住宅又不同於公共空間，後者的無障礙環境屬共約數，前者則必須視居住者程度來擬訂無障礙環境，如果要求所有住宅均要無障礙，需考量共約數部分為何。
3. 國內住宅類型會因空間組成不同，無障礙設施環境的類型也會不同，建議本研究可注重集合住宅公共空間之無障礙。
4. 建議要注意住宅單元本身裝修彈性之議題，以因應居家身障者狀況。

顏委員世禮

1. 本案內容彙整美日相關法規，建議可依場所別與對象別，釐清各項法規之適用與目的。
2. 本案預期成果將修正研提無障礙改善原則，建議可以場所及對象

列舉。

陳委員伯勳

1. 台灣國情及社會高齡化發展與日本類似，故日本資料應比美國部分有較高參考價值，建議可多蒐集日本資料進行探討。
2. 台灣位處亞熱帶，與日本不同，且經濟條件不及日本，故須考量台灣本地環境、技術及經濟條件，研提建議意見。可依急迫性分期推動，或區分為強制性或選擇性兩部分來推動參考。
3. 報告書第 87 頁「消解」建議修正為「消除」；10「和洋合併式浴槽」應修正為「浴槽」，建議相關文字修正為適合我國法令用語或慣用之寫法。

中華民國全國建築師公會洪建築師進東

1. 因研究成果將由營建署執行，故應把條文寫清楚，避免發布實施後窒礙難行。
2. 新建建築物對無障礙要求都有規定，且業界皆有執行，反而既有住宅的改善問題較多，台北市對於住宅無障礙改善有補助，是個好政策，但希望申請能從寬，手續不要太繁雜。
3. 老舊公寓設置電梯的問題是否納入研究範圍？尤其是建築技術規則設計施工編第 90-1 條的避難層出入口為 120 公分，是否只要與樓梯同寬即可？建議研究中可進行討論。

中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會涂理事明哲

1. 建議未來可委託室內設計裝修商業同業公會提出高齡者居家環境、設計手法建議，包含室內設計參考指引、施工技術、應用情境、軟體及硬體的結合。
2. 第 9 頁及第 12 頁日本書籍的居住整備內容文字為「室內裝潢」，是否要修正為「室內裝修」，請確認。

臺灣建築學會趙教授夢琳

本研究非常詳盡完整。

王組長順治

1. 建議可以針對國內無障礙住宅推動歷程進行回顧。
2. 建議可釐清現行國內住宅政策中有關無障礙獎助的重心在何處，思考專有部分與共用部分無障礙環境應如何管理及現有無障礙設計基準有何缺漏之處。
3. 建議從更高的高度看待衛生福利部居家無障礙環境改善及修繕與內政部無障礙住宅設計基準及獎勵的關係，提出建議意見。

計畫主持人回應（張助理研究員志源）

1. 本研究後續將針對國內無障礙住宅推動歷程進行回顧，並釐清住

宅政策中無障礙環境關切之重點，提出相關建議。

2. 有關委員建議參考日本案例資料，修正無障礙住宅設計基準內容建議，及進一步瞭解衛生福利部居家無障礙環境改善內容，將於研究報告中納入修正及說明。

九、 結論：

本次會議2案期中報告，經審查結果原則通過。請詳細紀錄與審查委員及出席代表意見，並請計畫主持人參採，於期末報告回應，並如期如質完成研究計畫。

十、散會(下午5時)

本研究之期中審查會議記錄回應

審查委員	意見	回應意見
王建築師武烈	<p>第47頁「可用廚房與浴室」建議修正為「合適使用」或「友善」。</p> <p>本研究花了很多心力比較台美日無障礙住宅之設計基準，建議可將較大差異列表顯示或以粗體字顯示出來。</p>	<p>已配合修正於第三章。並以較大差異列表顯示或以粗體字顯示出來。</p>
柯幫工程司賢城	<p>推動無障礙住宅當以新建公寓最易推動。惟多數起造人意願卻相當低，原因是誘因不夠，且急於取得使用執照。另原有住宅無法設置電梯及電梯前面走廊設有階梯，始終無法獲得解決，建議研究內一併納入討論。</p> <p>本研究之設計改善原則擬定，建議依設施種類區分為規範強制設置及建議設置部分，以利設計人依使用者來評估及設計。對於規定不易了解之部分，建議應有相關設置目的或尺寸說明。</p> <p>設備軟體部分建議不宜納入設計改善原則，但可蒐集於附錄，提供設計人及使用人參考。</p>	<p>已配合修正於第五章。將設計改善原則擬定，依設施種類區分為規範強制設置及建議設置。</p>
劉委員金鍾	<p>無障礙住宅設計基準中之專有部分應採較有彈性的改善原則，而非用設計規範強制要求。</p> <p>建議可分析及比較目前國內無障礙環境改善補助及獎勵辦法，有些條文已不符合申請者之需要，可酌予修正。</p>	<p>已配合修正第五章相關條文。</p>
劉委員玉山	<ol style="list-style-type: none"> 1. 美國「公平住宅法案」與日本「確保高齡者居住安定法」頗值參考，建議將「公平住宅法案」重要內容摘錄至本研究附錄。 2. 文獻回顧中有關歐洲無 	<p>已配合將本研究所有重要法令及內容摘錄至附錄，以利未來相關研究者可參考。並將文獻回顧針對美、日、我國三部分加以說明。第五章已與營建署管理組討論相關修法內容。</p>

	<p>障礙法令演變歷程不一定要納入，因與本研究沒有直接關聯。建議就美、日、我國三部分加以說明即可。</p> <p>3. 本研究重點是研提未來我國住宅無障礙法規修法方向與建議，為考慮實際可行性，建議應與營建署探討住宅法及建築技術規則等修法方向。</p>	
吳教授可久	<p>1. 住宅限於私人需求變化，並無市場導向，是以難從公部門來強制執行，建議可針對各類設施之上限做為設計原則的參考。</p> <p>2. 住宅法與社會住宅之關聯，影響到無障礙程度及水準，建議可適度分類共用部分及專用部分之設計基準。</p>	感謝委員指正，已配合修正第五章。
蔡教授淑瑩	<p>1. 本研究主題在國內具重要性。</p> <p>2. 住宅室內無障礙設置應強調使用者個別化之特性，例如身體尺寸、扶手高度、障礙別等。</p> <p>3. 第79頁淋浴椅的設置，建議可透過專家訪談進行討論。</p> <p>4. 建議可補充浴室如有協助入浴需求時之設計要項。</p> <p>5. 有關美國無障礙彈性設計的理念，建議可納入。</p>	已配合修正第五章、第三章。
關教授華山	<p>1. 無障礙環境有廣義與狹義之分，前者包括軟硬體，後者單指硬體。另美國無障礙環境發展源於身心障礙者爭取人權</p>	已配合修正於第一章、第五章、第六章。

	<p>而來，英國或其他國家多看重特殊使用者可無障礙於環境中來去，無障礙環境強調人權意涵，已是世界潮流。</p> <p>2. 本案處理無障礙環境主要針對老人或身心障礙者，因此有兩群對象。但兩者狀況不見得相同，年齡亦不同。住宅又不同於公共空間，後者的無障礙環境屬共約數，前者則必須視居住者程度來擬訂無障礙環境，如果要求所有住宅均要無障礙，需考量共約數部分為何。</p> <p>3. 國內住宅類型會因空間組成不同，無障礙設施環境的類型也會不同，建議本研究可注重集合住宅公共空間之無障礙。</p> <p>4. 建議要注意住宅單元本身裝修彈性之議題，以因應居家身障者狀況。</p>	
<p>顏委員世禮</p>	<p>1. 本案內容彙整美日相關法規，建議可依場所別與對象別，釐清各項法規之適用與目的。</p> <p>2. 本案預期成果將修正研提無障礙改善原則，建議可以場所及對象列舉。</p>	<p>感謝委員指正，主要針對住宅無障礙進行研究。</p>
<p>陳委員伯勳</p>	<p>1. 台灣國情及社會高齡化發展與日本類似，故日本資料應比美國部分有較高參考價值，建議可多蒐集日本資料進行探討。</p> <p>2. 台灣位處亞熱帶，與日本不同，且經濟條件不及日本，故須考量台灣本地環境、技術及經濟</p>	<p>已配合修正第一章及第五章。</p>

	<p>條件，研提建議意見。可依急迫性分期推動，或區分為強制性或選擇性兩部分來推動參考。</p> <p>3. 報告書第87頁「消解」建議修正為「消除」；10「和洋合併式浴槽」應修正為「浴槽」，建議相關文字修正為適合我國法令用語或慣用之寫法。</p>	
<p>中華民國全國建築師公會洪建築師進東</p>	<p>1. 因研究成果將由營建署執行，故應把條文寫清楚，避免發布實施後窒礙難行。</p> <p>2. 新建建築物對無障礙要求都有規定，且業界皆有執行，反而既有住宅的改善問題較多，台北市對於住宅無障礙改善有補助，是個好政策，但希望申請能從寬，手續不要太繁雜。</p> <p>3. 老舊公寓設置電梯的問題是否納入研究範圍？尤其是建築技術規則設計施工編第90-1條的避難層出入口為120公分，是否只要與樓梯同寬即可？建議研究中可進行討論。</p>	<p>感謝委員指正，修正條文已配合修正於第五章。老舊公寓設置電梯的問題已另有其他研究進行，本研究主要針對美日及我國、法令部分進行討論。</p>
<p>中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會涂理事明哲</p>	<p>1. 建議未來可委託室內設計裝修商業同業公會提出高齡者居家環境、設計手法建議，包含室內設計參考指引、施工技術、應用情境、軟體及硬體的結合。</p> <p>2. 第9頁及第12頁日本書籍的居住整備內容文字為「室內裝潢」，是否要修正為「室內裝修」，請確認。</p>	<p>因以原日文書翻譯，故仍維持「室內裝潢」。</p>

<p>臺灣建築學會趙教授夢琳</p>	<p>本研究非常詳盡完整。</p>	<p>感謝委員旨正。</p>
<p>王組長順治</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議可以針對國內無障礙住宅推動歷程進行回顧。 2. 建議可釐清現行國內住宅政策中有關無障礙獎助的重心在何處，思考專有部分與共用部分無障礙環境應如何管理及現有無障礙設計基準有何缺漏之處。 3. 建議從更高的高度看待衛生福利部居家無障礙環境改善及修繕與內政部無障礙住宅設計基準及獎勵的關係，提出建議意見。 	<p>已配合修正國內無障礙住宅推動歷程回顧、無障礙獎助的重心等於第一章及第二章。</p>

附錄三 本研究之期末審查會議記錄

內政部建築研究所 106 年度自行研究「台美日無障礙住宅設計基準與推動之比較研究」期末審查會議紀錄

- 一、時間：106 年 11 月 29 日（星期三）下午 2 時 30 分
- 二、地點：大坪林聯合開發大樓 15 樓第 4 會議室（新北市新店區北新路 3 段 200 號 15 樓）
- 三、主席：王組長順治 記錄：張志源
- 四、出席人員：詳如簽到簿
- 五、主席致詞（略）
- 六、業務單位報告：（略）
- 七、計畫主持人簡報：（略）
- 八、綜合討論（依研究計畫序）：

陳教授政雄

1. 住宅之無障礙環境宜提升為友善環境範疇，無障礙之外，必需涵蓋通用概念及健康住宅範疇，才是讓每個人都「好用」及「喜歡用」之生活環境。
2. 以美、日與我國作為比較研究對象，宜補充背景及人權概念之差異，並說明台灣本土之特性。

吳教授可久

1. 有關住宅無障礙設計改善原則擬定，建議專有部分可整合為獎勵性條文，共用部分整合為強制設置條文，較容易被接受。
2. 未來研究方向可從獎勵住宅專有部分無障礙之整合，以認知心理為方向，進行認知及知覺之改善。
3. 未來研究方向建議可以從各類設施及設備設計平面、剖面及實際操作行為，提出相關設計手冊、案例彙編、教材。

陳委員伯勳

1. 本計畫報告書架構清楚，內容完整，相關無障礙住宅設計基準及獎勵辦法修正，於提送營建署前，建議再邀請建築師公會及營建署與地方建管機關共同檢討修正後，再提送較為妥適。
2. 建議補充本研究英文摘要。
3. 第 141 頁建議三文字敘述語意較為模糊，建議修正為「推動落實」未來社會住宅，「參考」住宅規劃設計原則之無障礙環境建置內容進行設計。

4. 建議第5章無障礙設計改善原則備註規範強制設置部分，儘量以量化數據制定，例如第126頁(二)6.無障礙樓梯兩端扶手應設計水平延伸，建議明訂延伸最短長度，較易推動實施。

中華民國全國建築師公會洪建築師進東

1. 目前台北市與新北市建管單位已要求新建建築物附無障礙圖說，並於竣工時由建築師公會及身障團體派員勘查合格後，才能發使用執照。
2. 對於住宅共用部分改善還有待加強，尤其舊有房子並無規定騎樓需與鄰地順平，結果造成路面凹凸不平，很難行走。

王組長順治

1. 建議應就研究之重要名詞進行定義與釐清說明。
2. 本研究題目建議更明確，可修正為「美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準之比較分析」，並可針對政策面、立法精神、法令架構與技術層面分別作比較。
3. 研究報告撰擬方式不易閱讀，建議以表格來呈現，使研究分析成果能夠清楚。

計畫主持人回應(張助理研究員志源)

1. 本研究題目擬配合委員意見修正。
2. 有關委員建議住宅無障礙設計改善原則之擬定方向、研究架構修正、主要名詞定義及釐清、英文摘要補充、未來研究方向及以表格呈現比較研究之成果，將於研究報告中納入修正。
3. 本研究無障礙住宅設計基準之修正內容，將透過與專家訪談及與本部營建署管理組討論後，再納入最後成果報告中。

九、結論：

- (一) 本次會議2案期末報告，經審查結果原則通過。
- (二) 請業務單位詳實記錄與會審查委員及出席代表意見，並請計畫主持人參採，確定依照本部規定格式修正成果報告，注意文字圖表之智慧財產權，如有引述相關資料，應註明資料來源，對於成果報告之結論與建議事項內容，須考量應為具體可行，並鼓勵將研究成果投稿建築相關學報或期刊。

十、散會(下午5時)

本研究之期末審查會議記錄回應

審查委員	意見	回應意見
陳教授政雄	1. 住宅之無障礙環境宜提升為友善環境範	已配合修正於

	<p>疇，無障礙之外，必需涵蓋通用概念及健康住宅範疇，才是讓每個人都「好用」及「喜歡用」之生活環境。</p> <p>2. 以美、日與我國作為比較研究對象，宜補充背景及人權概念之差異，並說明台灣本土之特性。</p>	第一章。
吳教授可久	<p>1. 有關住宅無障礙設計改善原則擬定，建議專有部分可整合為獎勵性條文，共用部分整合為強制設置條文，較容易被接受。</p> <p>2. 未來研究方向可從獎勵住宅專有部分無障礙之整合，以認知心理為方向，進行認知及知覺之改善。</p> <p>3. 未來研究方向建議可以從各類設施及設備設計平面、剖面及實際操作行為，提出相關設計手冊、案例彙編、教材。</p>	已配合修正於第五章及第六章。
陳委員伯勳	<p>1. 本計畫報告書架構清楚，內容完整，相關無障礙住宅設計基準及獎勵辦法修正，於提送營建署前，建議再邀請建築師公會及營建署與地方建管機關共同檢討修正後，再提送較為妥適。</p> <p>2. 建議補充本研究英文摘要。</p> <p>3. 第 141 頁建議三文字敘述語意較為模糊，建議修正為「推動落實」未來社會住宅，「參考」住宅規劃設計原則之無障礙環境建置內容進行設計。</p> <p>4. 建議第 5 章無障礙設計改善原則備註規範強制設置部分，儘量以量化數據制定，例如第 126 頁（二）6. 無障礙樓梯兩端扶手應設計水平延伸，建議明訂延伸最短長度，較易推動實施。</p>	已配合修正於第五章及第六章。
中華民國全國建築師公會洪建築師進東	<p>1. 目前台北市與新北市建管單位已要求新建建築物附無障礙圖說，並於竣工時由建築師公會及身障團體派員勘查合格後，才能發使用執照。</p> <p>2. 對於住宅共用部分改善還有待加強，尤</p>	感謝委員指正。

	其舊有房子並無規定騎樓需與鄰地順平，結果造成路面凹凸不平，很難行走。	
王組長順治	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議應就研究之重要名詞進行定義與釐清說明。 2. 本研究題目建議更明確，可修正為「美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準之比較分析」，並可針對政策面、立法精神、法令架構與技術層面分別作比較。 3. 研究報告撰擬方式不易閱讀，建議以表格來呈現，使研究分析成果能夠清楚。 	已配合修正於第一章、題目及第六章。

附錄四 美國公平住宅法案對高齡者居住之保護內容

(資料來源：https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/seniors)

Housing for Older Persons

The Fair Housing Act (FHA) protects all residents from discrimination on the basis of race, color, national origin, religion, sex, handicap or familial status (families with children under the age of 18 living with parents or legal guardians; pregnant women and people trying to get custody of children under 18).

The "Housing for Older Persons" Exemption: The Fair Housing Act specifically exempts some senior housing facilities and communities from liability for familial status discrimination. Exempt senior housing facilities or communities can lawfully refuse to sell or rent dwellings to families with minor children. In order to qualify for the "housing for older persons" exemption, a facility or community must prove that its housing is:

- Provided under any State or Federal program that HUD has determined to be specifically designed and operated to assist elderly persons (as defined in the State or Federal program); or
- Intended for, and solely occupied by persons 62 years of age or older; or
- Intended and operated for occupancy by persons 55 years of age or older.

In order to qualify for the "55 or older" housing exemption, a facility or community must satisfy each of the following requirements:

- At least 80 percent of the units must have at least one occupant who is 55 years of age or older; and
- The facility or community must publish and adhere to policies and procedures that demonstrate the intent to operate as "55 or older" housing; and
- The facility or community must comply with HUD's regulatory requirements for age verification of residents.

The "housing for older persons" exemption does not protect senior housing facilities or communities from liability for housing discrimination based on race, color, religion, sex, disability, or national origin.

HUD is ready to help with any problem of housing discrimination. If you think your rights have been violated, you may file a complaint online, write a letter or telephone the HUD office

nearest you. You have one year after the alleged discrimination occurred or ended to file a complaint with HUD, but you should file it as soon as possible.

Reminder: Protection If You Have A Disability

If you or someone associated with you:

- Has a physical or mental disability (including hearing, mobility and visual impairments, cancer, chronic mental illness, HIV/ AIDS, or mental retardation) that substantially limits one or more major life activities
- Has a record of such a disability or
- Is regarded as having such a disability, a housing provider may not:
- Refuse to let you make reasonable modifications to your dwelling or common use areas, at your expense, if it may be necessary for you to fully use the housing. (Where reasonable, a landlord may permit changes only if you agree to restore the property to its original condition when you move.)
- Refuse to make [reasonable accommodations](#) in rules, policies, practices or services if it may be necessary for you to use the housing on an equal basis with nondisabled persons.

Example: A building with a "no pets" policy must allow a visually impaired tenant to keep a guide dog.

Example: An apartment complex that offers tenants ample, unassigned parking must honor a request from a mobility-impaired tenant for a reserved space near her apartment if it may be necessary to assure that she can have access to her apartment.

However, the Fair Housing Act does not protect a person who is a direct threat to the health or safety of others or who currently uses illegal drugs.

Accessibility Requirements for New Multifamily Buildings: In buildings with four or more units that were first occupied after March 13, 1991, and that have an elevator:

- Public and common use areas must be accessible to persons with disabilities
- All doors and hallways must be wide enough for wheelchairs
- All units must have:
- An accessible route into and through the unit
- Accessible light switches, electrical outlets, thermostats and other environmental controls
- Reinforced bathroom walls to allow later installation of grab bars and

- Kitchens and bathrooms that can be used by people in wheelchairs.

If a building with four or more units has no elevator and was first occupied after March 13, 1991, these standards apply to ground floor units only.

These accessibility requirements for new multifamily buildings do not replace more stringent accessibility standards required under State or local law.

Useful Links:

Housing for Older Persons Act of 1995 (HOPA) Links

- [Housing for Older Persons Act of 1995 \(HOPA\) Regulation](#)
- [HOPA Guidance for Hurricane Evacuees](#)
- [HOPA Questions and Answers](#)

Disability Links

- [Joint HUD/DOJ Statement on Reasonable Accommodations under the Fair Housing Act](#)
- [Joint HUD/DOJ Statement on Reasonable Modifications under the Fair Housing Act](#)
- [Joint HUD/DOJ Statement on the Design and Construction Requirements](#)
- [Assistance Animals For People With Disabilities](#)
- [Pet Ownership for the Elderly and Persons with Disabilities](#)

Section 202 Program

- [Section 202 Supportive Housing for the Elderly Program](#)

附錄五 美國公平住宅法案可及性準則內容-可及性住宅之設計指引

(資料來源

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/fhguidelines/fhefha5

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/fhguidelines/fhefha6

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/fhguidelines/fhefha7

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/fhguidelines/fhefha8)

Fair Housing Accessibility Guidelines--Design Guidelines for Accessible/Adaptable Dwellings

Section 1. Introduction

Authority

Purpose

Scope

Organization of Guidelines

Section 2. Definitions

Section 3. Fair Housing Act Design and Construction Requirements

Section 4. Application of the Guidelines

Section 5. Guidelines

Requirement 1. Accessible building entrance on an accessible route.

Requirement 2. Accessible and usable public and common use areas.

Requirement 3. Usable Doors.

Requirement 4. Accessible route into and through the covered unit.

Requirement 5. Light switches, electrical outlets, thermostats and other environmental controls in accessible locations.

Requirement 6. Reinforced walls for grab bars.

Requirement 7. Usable kitchens and bathrooms.

Section 1. Introduction

Authority

Section 804(f)(5)(C) of the Fair Housing Amendments Act of 1988 directs the Secretary of the Department of Housing and Urban Development to provide technical assistance to States, local

governments, and other persons in implementing the accessibility requirements of the Fair Housing Act. These guidelines are issued under this statutory authority.

Purpose

The purpose of these guidelines is to provide technical guidance on designing dwelling units as required by the Fair Housing Amendments Act of 1988 (Fair Housing Act). These guidelines are not mandatory, nor do they prescribe specific requirements which must be met, and which, if not met, would constitute unlawful discrimination under the Fair Housing Act. Builders and developers may choose to depart from these guidelines and seek alternate ways to demonstrate that they have met the requirements of the Fair Housing Act. These guidelines are intended to provide a safe harbor for compliance with the accessibility requirements of the Fair Housing Act.

Scope

These guidelines apply only to the design and construction requirements of 24 CFR 100.205. Compliance with these guidelines do not relieve persons participating in a Federal or Federally-assisted program or activity from other requirements, such as those required by section 504 of the Rehabilitation Act of 1973 (29 U.S.C. 794) and the Architectural Barriers Act of 1968 (42 U.S.C. 4151-4157). Accessible design requirements for Section 504 are found at 24 CFR Part 8. Accessible design requirements for the Architectural Barriers Act are found at 24 CFR Part 40.

Organization of Guidelines

The design guidelines are incorporated in Section 5 of this document. Each guideline cites the appropriate paragraph of HUD's regulation at 24 CFR 100.205; quotes from the regulation to identify the required design features, and states recommended specifications for each design feature.

Generally, these guidelines rely on the American National Standards Institute (ANSI) A117.1-1986, American National Standard for Buildings and Facilities--Providing Accessibility and Usability for Physically Handicapped People (ANSI Standard). Where the guidelines rely on sections of the ANSI Standard, the ANSI sections are cited. Only those sections of the ANSI Standard cited in the guidelines are recommended for compliance with 24 CFR 100.205. For those guidelines that differ from the ANSI Standard, recommended specifications are provided. The texts of cited ANSI sections are not reproduced in the guidelines. The complete text of the 1986 version of the ANSI A117.1 Standard may be purchased from the American National Standards Institute, 1430 Broadway, New York, NY 10018.

Section 2. Definitions

As used in these guidelines:

"Accessible", when used with respect to the public and common use areas of a building containing covered multifamily dwellings, means that the public or common use areas of the building can be

approached, entered, and used by individuals with physical handicaps. The phrase "readily accessible to and usable by" is synonymous with accessible. A public or common use area that complies with the appropriate requirements of ANSI A117.1-1986, a comparable standard or these guidelines is "accessible" within the meaning of this paragraph.

"Accessible route" means a continuous unobstructed path connecting accessible elements and spaces in a building or within a site that can be negotiated by a person with a severe disability using a wheelchair, and that is also safe for and usable by people with other disabilities. Interior accessible routes may include corridors, floors, ramps, elevators and lifts. Exterior accessible routes may include parking access aisles, curb ramps, walks, ramps and lifts. A route that complies with the appropriate requirements of ANSI A117.1-1986, a comparable standard, or Section 5, Requirement 1 of these guidelines is an "accessible route". In the circumstances described in Section 5, Requirements 1 and 2, "accessible route" may include access via a vehicular route.

"Adaptable dwelling units", when used with respect to covered multifamily dwellings, means dwelling units that include the features of adaptable design specified in 24 CFR 100.205(c)(2)-(3).

"ANSI A117.1-1986" means the 1986 edition of the American National Standard for buildings and facilities providing accessibility and usability for physically handicapped people.

"Assistive device" means an aid, tool, or instrument used by a person with disabilities to assist in activities of daily living. Examples of assistive devices include tongs, knob-turners, and oven-rack pusher/pullers.

"Bathroom" means a bathroom which includes a water closet (toilet), lavatory (sink), and bathtub or shower. It does not include single-fixture facilities or those with only a water closet and lavatory. It does include a compartmented bathroom. A compartmented bathroom is one in which the fixtures are distributed among interconnected rooms. A compartmented bathroom is considered a single unit and is subject to the Act's requirements for bathrooms.

"Building" means a structure, facility or portion thereof that contains or serves one or more dwelling units.

"Building entrance on an accessible route" means an accessible entrance to a building that is connected by an accessible route to public transportation stops, to parking or passenger loading zones, or to public streets or sidewalks, if available. A building entrance that complies with ANSI A117.1-1986 (see Section 5, Requirement 1 of these guidelines) or a comparable standard complies with the requirements of this paragraph.

"Clear" means unobstructed.

"Common use areas" means rooms, spaces or elements inside or outside of a building that are made available for the use of residents of a building or the guests thereof. These areas include hallways, lounges, lobbies, laundry rooms, refuse rooms, mail rooms, recreational areas and passageways among and between buildings. See Section 5, Requirement 2 of these guidelines.

"Controlled substance" means any drug or other substance, or immediate precursor included in the definition in Section 102 of the Controlled Substances Act (21 U.S.C. 802).

"Covered multifamily dwellings" or "covered multifamily dwellings subject to the Fair Housing Amendments" means buildings consisting of four or more dwelling units if such buildings have one or more elevators; and ground floor dwelling units in other buildings consisting of four or more dwelling units. Dwelling units within a single structure separated by firewalls do not constitute separate buildings.

"Dwelling unit" means a single unit of residence for a household of one or more persons. Examples of dwelling units covered by these guidelines include: condominiums; an apartment unit within an apartment building; and other types of dwellings in which sleeping accommodations are provided but toileting or cooking facilities are shared by occupants of more than one room or portion of the dwelling. Examples of the latter include dormitory rooms and sleeping accommodations in shelters intended for occupancy as a residence for homeless persons.

"Entrance" means any exterior access point to a building or portion of a building used by residents for the purpose of entering. For purposes of these guidelines, an "entrance" does not include a door to a loading dock or a door used primarily as a service entrance, even if nonhandicapped residents occasionally use that door to enter.

"Finished grade" means the ground surface of the site after all construction, levelling, grading, and development has been completed.

"Ground floor" means a floor of a building with a building entrance on an accessible route. A building may have one or more ground floors. Where the first floor containing dwelling units in a building is above grade, all units on that floor must be served by a building entrance on an accessible route. This floor will be considered to be a ground floor.

"Handicap" means, with respect to a person, a physical or mental impairment which substantially limits one or more major life activities; a record of such an impairment; or being regarded as having such an impairment. This term does not include current, illegal use of or addiction to a controlled substance. For purposes of these guidelines, an individual shall not be considered to have a handicap solely because that individual is a transvestite. As used in this definition:

1. "Physical or mental impairment" includes:

1. Any physiological disorder or condition, cosmetic disfigurement, or anatomical loss affecting one or more of the following body systems: Neurological; musculoskeletal; special sense organs; respiratory, including speech organs; cardiovascular; reproductive; digestive; genito-urinary; hemic and lymphatic; skin; and endocrine; or
2. Any mental or psychological disorder, such as mental retardation, organic brain syndrome, emotional or mental illness, and specific learning disabilities. The term "physical or mental impairment" includes, but is not limited to, such diseases and conditions as orthopedic, visual, speech and hearing impairments, cerebral palsy, autism, epilepsy, muscular dystrophy, multiple sclerosis, cancer, heart disease, diabetes, Human Immunodeficiency Virus infection, mental retardation, emotional illness, drug addiction (other than addiction caused by current, illegal use of a controlled substance) and alcoholism. These guidelines are designed to make units accessible or adaptable for people with physical handicaps.
2. "Major life activities" means functions such as caring for one's self, performing manual tasks, walking, seeing, hearing, speaking, breathing, learning and working.
3. "Has a record of such an impairment" means has a history of, or has been misclassified as having, a mental or physical impairment that substantially limits one or more major life activities.
4. "Is regarded as having an impairment" means:
 1. Has a physical or mental impairment that does not substantially limit one or more major life activities but that is treated by another person as constituting such a limitation;
 2. Has a physical or mental impairment that substantially limits one or more major life activities only as a result of the attitudes of others toward such impairment; or
 3. Has none of the impairments defined in paragraph (a) of this definition but is treated by another person as having such an impairment.

"Loft" means an intermediate level between the floor and ceiling of any story, located within a room or rooms of a dwelling.

"Multistory dwelling unit" means a dwelling unit with finished living space located on one floor and the floor or floors immediately above or below it.

"Public use areas" means interior or exterior rooms or spaces of a building that are made available to the general public. Public use may be provided at a building that is privately or publicly owned.

"Single-story dwelling unit" means a dwelling unit with all finished living space located on one floor.

"Site" means a parcel of land bounded by a property line or a designated portion of a public right of way.

"Slope" means the relative steepness of the land between two points and is calculated as follows: The distance and elevation between the two points (e.g., an entrance and a passenger loading zone) are determined from a topographical map. The difference in elevation is divided by the distance and that fraction is multiplied by 100 to obtain a percentage slope figure. For example, if a principal entrance is ten feet from a passenger loading zone, and the principal entrance is raised one foot higher than the passenger loading zone, then the slope is $1/10 \times 100 = 10\%$.

"Story" means that portion of a dwelling unit between the upper surface of any floor and the upper surface of the floor next above, or the roof of the unit. Within the context of dwelling units, the terms "story" and "floor" are synonymous.

"Undisturbed site" means the site before any construction, levelling, grading, or development associated with the current project.

"Vehicular or pedestrian arrival points" means public or resident parking areas, public transportation stops, passenger loading zones, and public streets or sidewalks.

"Vehicular route" means a route intended for vehicular traffic, such as a street, driveway or parking lot.

Section 3. Fair Housing Act Design and Construction Requirements

The regulations issued by the Department at 24 CFR 100.205 state:

(a) Covered multifamily dwellings for first occupancy after March 13, 1991 shall be designed and constructed to have at least one building entrance on an accessible route unless it is impractical to do so because of the terrain or unusual characteristics of the site. {{10-30-92 p.9646}}For purposes of this section, a covered multifamily dwelling shall be deemed to be designed and constructed for first occupancy on or before March 13, 1991, if the dwelling is occupied by that date, or if the last building permit or renewal thereof for the dwelling is issued by a state, county or local government on or before June 15, 1990. The burden of establishing impracticality because of terrain or unusual site characteristics is on the person or persons who designed or constructed the housing facility.

(b) The application of paragraph (a) of this section may be illustrated by the following examples: Example (1): A real estate developer plans to construct six covered multifamily dwelling units on a site with a hilly terrain. Because of the terrain, it will be necessary to climb a long and steep stairway in order to enter the dwellings. Since there is no practical way to provide an accessible route to any of the dwellings, one need not be provided. Example (2): A real estate developer plans to construct a building consisting of 10 units of multifamily housing on a waterfront site that floods frequently. Because of this unusual characteristic of the site, the builder plans to construct the building on stilts. It is customary for housing in the geographic area where the site is located to be built on stilts. The

housing may lawfully be constructed on the proposed site on stilts even though this means that there will be no practical way to provide an accessible route to the building entrance. Example (3): A real estate developer plans to construct a multifamily housing facility on a particular site. The developer would like the facility to be built on the site to contain as many units as possible. Because of the configuration and terrain of the site, it is possible to construct a building with 105 units on the site provided the site does not have an accessible route leading to the building entrance. It is also possible to construct a building on the site with an accessible route leading to the building entrance. However, such a building would have no more than 100 dwelling units. The building to be constructed on the site must have a building entrance on an accessible route because it is not impractical to provide such an entrance because of the terrain or unusual characteristics of the site.

(c) All covered multifamily dwellings for first occupancy after March 13, 1991 with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that-- (1) The public and common use areas are readily accessible to and usable by handicapped persons; (2) All the doors designed to allow passage into and within all premises are sufficiently wide to allow passage by handicapped persons in wheelchairs; and (3) All premises within covered multifamily dwelling units contain the following features of adaptable design: (i) An accessible route into and through the covered dwelling unit; (ii) Light switches, electrical outlets, thermostats, and other environmental controls in accessible locations; (iii) Reinforcements in bathroom walls to allow later installation of grab bars around the toilet, tub, shower, stall and shower seat, where such facilities are provided; and (iv) Usable kitchens and bathrooms such that an individual in a wheelchair can maneuver about the space.

(d) The application of paragraph (c) of this section may be illustrated by the following examples: Example (1): A developer plans to construct a 100 unit condominium apartment building with one elevator. In accordance with paragraph (a), the building has at least one accessible route leading to an accessible entrance. All 100 units are covered multifamily dwelling units and they all must be designed and constructed so that they comply with the accessibility requirements of paragraph (c) of this section. Example (2): A developer plans to construct 30 garden apartments in a three story building. The building will not have an elevator. The building will have one accessible entrance which will be on the first floor. Since the building does not have an elevator, only the ground floor units are covered multifamily units. The ground floor is the first floor because that is the floor that has an {{6-30-00 p.9647}}accessible entrance. All of the dwelling units on the first floor must meet the accessibility requirements of paragraph (c) of this section and must have access to at least one of each type of public or common use area available for residents in the building.

(e) Compliance with the appropriate requirements of ANSI A117.1--1986 suffices to satisfy the requirements of paragraph (c)(3) of this section.

(f) Compliance with a duly enacted law of a state or unit of general local government that includes the requirements of paragraphs (a) and (c) of this section satisfies the requirements of paragraphs (a) and (c) of this section.

(g)(1) It is the policy of HUD to encourage states and units of general local government to include, in their existing procedures for the review and approval of newly constructed covered multifamily dwellings, determinations as to whether the design and construction of such dwellings are consistent with paragraphs (a) and (c) of this section. (2) A state or unit of general local government may review and approve newly constructed multifamily dwellings for the purpose of making determinations as to whether the requirements of paragraphs (a) and (c) of this section are met.

(h) Determinations of compliance or noncompliance by a state or a unit of general local government under paragraph (f) or (g) of this section are not conclusive in enforcement proceedings under the Fair Housing Amendments Act.

(i) This subpart does not invalidate or limit any law of a state or political subdivision of a state that requires dwellings to be designed and constructed in a manner that affords handicapped persons greater access than is required by this subpart.

[Codified to 24 C.F.R. 100.205]

[Section 100.205 amended at 56 Fed. Reg. 11665, March 20, 1991, effective April 19, 1991]

Section 4. Application of the Guidelines

The design specifications (guidelines) presented in Section 5 apply to new construction of "covered multifamily dwellings", as defined in Section 2. These guidelines are recommended for designing dwellings that comply with the requirements of the Fair Housing Amendments Act of 1988.

Section 5. Guidelines

Requirement 1. Accessible building entrance on an accessible route.

Under section 100.205(a), covered multifamily dwellings shall be designed and constructed to have at least one building entrance on an accessible route, unless it is impractical to do so because of terrain or unusual characteristics of the site.

Guideline

1. **Building entrance.** Each building on a site shall have at least one building entrance on an accessible route unless prohibited by the terrain, as provided in paragraphs (2)(a)(i) or (2)(a)(ii), or unusual characteristics of the site, as provided in paragraph (2)(b). This guideline applies both to a single building on a site and to multiple buildings on a site.

1. **Separate ground floor unit entrances.** When a ground floor unit of a building has a separate entrance, each such ground floor unit shall be served by an accessible route, except for any unit where the terrain or unusual characteristics of the site prohibit the provision of an accessible route to the entrance of that unit.
 2. **Multiple entrances.** Only one entrance is required to be accessible to any one ground floor of a building, except in cases where an individual dwelling unit has a separate exterior entrance, or where the building contains clusters of dwelling units, with each cluster sharing a different exterior entrance. In these cases, more than one entrance may be required to be accessible, as determined by analysis of the site. In every case, the accessible entrance should be on an accessible route to the covered dwelling units it serves.
2. **Site impracticality.** Covered multifamily dwellings with elevators shall be designed and constructed to provide at least one accessible entrance on an accessible route, regardless of terrain or unusual characteristics of the site. Covered multifamily dwellings without elevators shall be designed and constructed to provide at least one accessible entrance on an accessible route unless terrain or unusual characteristics of the site are such that the following conditions are found to exist:
1. **Site impracticality due to terrain.** There are two alternative tests for determining site impracticality due to terrain: the individual building test provided in paragraph (i), or the site analysis test provided in paragraph (ii). These tests may be used as follows.

A site with a single building having a common entrance for all units may be analyzed only as described in paragraph (i).

All other sites, including a site with a single building having multiple entrances serving either individual dwelling units or clusters of dwelling units, may be analyzed using the methodology in either paragraph (i) or paragraph (ii). For these sites for which either test is applicable, regardless of which test is selected, at least 20% of the total ground floor units in nonelevator buildings, on any site, must comply with the guidelines.

1. **Individual building test.** It is impractical to provide an accessible entrance served by an accessible route when the terrain of the site is such that:
 1. the slopes of the undisturbed site measured between the planned entrance and all vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance exceed 10 percent; and

2. the slopes of the planned finished grade measured between the entrance and all vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance also exceed 10 percent.

If there are no vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance, the slope for the purposes of this paragraph (i) will be measured to the closest vehicular or pedestrian arrival point.

For purposes of these guidelines, vehicular or pedestrian arrival points include public or resident parking areas; public transportation stops; passenger loading zones; and public streets or sidewalks. To determine site impracticality, the slope would be measured at ground level from the point of the planned entrance on a straight line to (i) each vehicular or pedestrian arrival point that is within 50 feet of the planned entrance, or (ii) if there are no vehicular or pedestrian arrival points within that specified area, the vehicular or pedestrian arrival point closest to the planned entrance. In the case of sidewalks, the closest point to the entrance will be where a public sidewalk entering the site intersects with the sidewalk to the entrance. In the case of resident parking areas, the closest point to the planned entrance will be measured from the entry point to the parking area that is located closest to the planned entrance.

2. **Site analysis test.** Alternatively, for a site having multiple buildings, or a site with a single building with multiple entrances, impracticality of providing an accessible entrance served by an accessible route can be established by the following steps:
 1. The percentage of the total buildable area of the undisturbed site with a natural grade less than 10% slope shall be calculated. The analysis of the existing slope (before grading) shall be done on a topographic survey with two foot (2') contour intervals with slope determination made between each successive interval. The accuracy of the slope analysis shall be certified by a professional licensed engineer, landscape architect, architect or surveyor.
 2. To determine the practicality of providing accessibility to planned multifamily dwellings based on the topography of the existing natural terrain, the minimum percentage of ground floor units to be made accessible should equal the percentage of the total buildable area (not including floodplains, wetlands, or other

restricted use areas) of the undisturbed site that has an existing natural grade of less than 10% slope.

3. In addition to the percentage established in paragraph (B), all ground floor units in a building, or ground floor units served by a particular entrance, shall be made accessible if the entrance to the units is on an accessible route, defined as a walkway with a slope between the planned entrance and a pedestrian or vehicular arrival point that is no greater than 8.33%

2. **Site impracticality due to unusual characteristics.** Unusual characteristics include sites located in a federally-designated floodplain or coastal high-hazard area and sites subject to other similar requirements of law or code that the lowest floor or the lowest structural member of the lowest floor must be raised to a specified level at or above the base flood elevation. An accessible route to a building entrance is impractical due to unusual characteristics of the site when:

1. the unusual site characteristics result in a difference in finished grade elevation exceeding 30 inches and 10 percent measured between an entrance and all vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance; or
2. if there are no vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance, the unusual characteristics result in a difference in finished grade elevation exceeding 30 inches and 10 percent measured between an entrance and the closest vehicular or pedestrian arrival point.

3. **Exceptions to site impracticality .** Regardless of site considerations described in paragraphs (1) and (2), an accessible entrance on an accessible route is practical when:

1. There is an elevator connecting the parking area with the dwelling units on a ground floor. (In this case, those dwelling units on the ground floor served by an elevator, and at least one of each type of public and common use areas, would be subject to these guidelines.) However:
 1. Where a building elevator is provided only as a means of creating an accessible route to dwelling units on a ground floor, the building is not considered an elevator building for purposes of these guidelines; hence, only the ground floor dwelling units would be covered.
 2. If the building elevator is provided as a means of access to dwelling units other than dwelling units on a ground floor, then the building is an elevator building which is a covered multifamily dwelling, and the elevator

in that building must provide accessibility to all dwelling units in the building, regardless of the slope of the natural terrain; or

2. An elevated walkway is planned between a building entrance and a vehicular or pedestrian arrival point and the planned walkway has a slope no greater than 10 percent.
4. **Accessible entrance.** An entrance that complies with ANSI 4.14 meets section 100.205(a).
5. **Accessible route.** An accessible route that complies with ANSI 4.3 would meet section 100.205(a). If the slope of the finished grade between covered multifamily dwellings and a public or common use facility (including parking) exceeds 8.33%, or where other physical barriers (natural or manmade) or legal restrictions, all of which are outside the control of the owner, prevent the installation of an accessible pedestrian route, an acceptable alternative is to provide access via a vehicular route, so long as necessary site provisions such as parking spaces and curb ramps are provided at the public or common use facility.

Requirement 2. Accessible and usable public and common use areas.

Section 100.205(c)(1) provides that covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed in such a manner that the public and common use areas are readily accessible to and usable by handicapped persons.

Guideline

The following chart identifies the public and common use areas that should be made accessible, cites the appropriate section of the ANSI Standard, and describes the appropriate application of the specifications, including modifications to the referenced Standard.

Basic Components for Accessible and Usable Public and Common Use Areas or Facilities

Accessible element or space	ANSI A117.1 section	APPLICATION
1. Accessible route(s)	4.3	Within the boundary of the site: <ol style="list-style-type: none"> 1. From public transportation stops, accessible parking spaces, accessible passenger loading zones, and public streets or sidewalks to accessible building entrances (subject to site considerations describes in section 5).

		<p>2. Connecting accessible buildings, facilities, elements and spaces that are on the same site. On-grade walks or paths between separate buildings with covered multifamily dwellings, while not required, should be accessible unless the slope of finish grade exceeds 8.33% at any point along the route. Handrails are not required on these accessible walks.</p> <p>3. Connecting accessible building or facility entrances with accessible spaces and elements within the building or facility, including adaptable dwelling units.</p> <p>4. Where site or legal constraints prevent a route accessible to wheelchair users between covered multifamily dwellings and public or common-use facilities elsewhere on the site, an acceptable alternative is the provision of access via a vehicular route so long as there is accessible parking on an accessible route to at least 2% of covered dwelling units, and necessary site provisions such as parking and curb cuts are available at the public or common use facility.</p>
2. Protruding Objects	4.4	Accessible routes or maneuvering space including , but not limited to halls, corridors, passageways, or aisles.
3. Ground and floor surface treatments	4.5	Accessible routes, and spaces, including floors, walks, ramps, stairs, and curb ramps.
4. Parking and passenger loading zones	4.6	If provided at the site, designated accessible parking at the dwelling unit on request of residents with handicaps, on the same terms and with the full range of choices (e.g. surface parking or garage) that are provided for other residents of the project, with

		accessible parking on a route accessible to wheelchairs for at least 2% of the dwelling units: accessible visitor parking sufficient to provide access to gradelevel entrances of covered multifamily dwelling: and accessible parking at facilities (e.g. swimming pools) that serve accessible building.
5. Curb ramps	4.7	Accessible routes crossing curbs.
6. Ramps	4.8	Accessible routes with slopes greater than 1:20.
7. Stairs	4.9	Stairs on accessible routes connecting levels not connected by an elevator.
8. Elevator	4.10	If provided.
9. Platform lift	4.11	May be used in lieu of an elevator or ramp under certain conditions.
10. Drinking fountains and water coolers	4.15	Fifty percent of fountains and coolers on each floor, or at least one, if provided in the facility or the site.
11. Toilet rooms and bathing facilities (including water closets, toilet rooms and stalls, urinals, lavatories and mirrors, bathtubs, shower stalls, and sinks.)	4.22	Where provided in public-use and common-use facilities, at least one on each fixture provided per room.
12. Seating, tables, or work surfaces	4.30	If provided in accessible spaces, at least one of each type provided.
13. Places of assembly	4.31	If provided in the facility or at the site.
14. Common-use spaces and facilities (including swimming	4.1 through 4.30	If provided in the facility or at the site: 1. Where multiple recreational facilities (e.g.

<p>pools, playgrounds, entrances, rental offices, lobbies, elevators, mailbox areas, lounges, halls and corridors, and the like.)</p>		<p>tennis courts) are provided sufficient accessible facilities of each type equitable opportunity for use by persons with handicaps.</p> <p>2. Where practical, access to all or a portion of nature trails and jogging paths</p>
<p>15. Laundry rooms</p>	<p>4.32.6</p>	<p>If provided in the facility or at the site, at least one of each type of appliance provided in each laundry area, except that laundry rooms serving covered multifamily dwellings would not be required to have front loading washers in order to meet the requirements of §100.205(c)(1). (Where front loading washers are not provided, management will be expected to provide assistive devices on request if necessary to permit a resident to use a top loading washer.)</p>

Requirement 3. Usable doors.

Section 100.205(c)(2) provides that covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed in such a manner that all the doors designed to allow passage into and within all premises are sufficiently wide to allow passage by handicapped persons in wheelchairs.

Guideline

Section 100.205(c)(2) would apply to doors that are a part of an accessible route in the public and common use areas of multifamily dwellings and to doors into and within individual dwelling units.

1. On accessible routes in public and common use areas, and for primary entry doors to covered units, doors that comply with ANSI 4.13 would meet this requirement.
2. Within individual dwelling units, doors intended for user passage through the unit which have a clear opening of at least 32 inches nominal width when the door is open 90 degrees, measured between the face of the door and the stop, would meet this requirement. (See Fig. 1 (a), (b), and (c).) Openings more than 24 inches in depth are not considered doorways. (See Fig. 1(d).)

Note

A 34-inch door, hung in the standard manner, provides an acceptable nominal 32-inch clear opening. This door can be adapted to provide a wider opening by using offset hinges, by removing lower portions of the door stop, or both.

Pocket or sliding doors are acceptable doors in covered dwelling units and have the added advantage of not impinging on clear floor space in small rooms.

The nominal 32-inch clear opening provided by a standard six-foot sliding patio door assembly is acceptable.

Requirement 4. Accessible route into and through the covered dwelling unit.

Section 100.205(c)(3)(i) provides that all covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that all premises within covered multifamily dwelling units contain an accessible route into and through the covered dwelling unit.

Guideline

Accessible routes into and through dwelling units would meet section 100.205(c)(3)(i) if:

1. A minimum clear width of 36 inches is provided.
2. In single-story dwelling units, changes in level within the dwelling unit with heights between 1/4 inch and 1/2 inch are beveled with a slope no greater than 1:2. Except for design features, such as a loft or an area on a different level within a room (e.g., a sunken living room), changes in level greater than 1/2 inch are ramped or have other means of access. Where a single story dwelling unit has special design features, all portions of the single-story unit, except the loft or the sunken or raised area, are on an accessible route; and
 1. In single-story dwelling units with lofts, all spaces other than the loft are on an accessible route.
 2. Design features such as sunken or raised functional areas do not interrupt the accessible route through the remainder of the dwelling unit.
3. In multistory dwelling units in buildings with elevators, the story of the unit that is served by the building elevator (a) is the primary entry to the unit; (b) complies with Requirements 2 through 7 with respect to the rooms located on the entry/accessible floor; and (c) contains a bathroom or powder room which complies with Requirement 7. (Note: multistory dwelling units in non-elevator buildings are not covered dwelling units because, in such cases, there is no ground floor unit.)
4. Except as noted in paragraphs (5) and (6) below, thresholds at exterior doors, including sliding door tracks, are no higher than 3/4 inch. Thresholds and changes in level at these locations are beveled with a slope no greater than 1:2.
5. Exterior deck, patio, or balcony surfaces are no more than 1/2 inch below the floor level of the interior of the dwelling unit, unless they are constructed of impervious material such as concrete, brick or flagstone. In such case, the surface is no more than 4 inches below the floor level of the interior of the dwelling unit, or lower if required by local building code.

6. At the primary entry door to dwelling units with direct exterior access, outside landing surfaces constructed of impervious materials such as concrete, brick or flagstone, are no more than 1/2 inch below the floor level of the interior of the dwelling unit. The finished surface of this area that is located immediately outside the entry may be sloped, up to 1/8 inch per foot (12 inches), for drainage.

Requirement 5. Light switches, electrical outlets, thermostats and other environmental controls in accessible locations.

Section 100.205(c)(3)(ii) requires that all covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that all premises within covered multifamily dwelling units contain light switches, electrical outlets, thermostats, and other environmental controls in accessible locations.

Guideline

Light switches, electrical outlets, thermostats and other environmental controls would meet section 100.205(c)(3)(ii) if operable parts of the controls are located no higher than 48 inches, and no lower than 15 inches, above the floor. If the reach is over an obstruction (for example, an overhanging shelf) between 20 and 25 inches in depth, the maximum height is reduced to 44 inches for forward approach; or 46 inches for side approach, provided the obstruction (for example, a kitchen base cabinet) is no more than 24 inches in depth. Obstructions should not extend more than 25 inches from the wall beneath a control. (See Fig.2.)

Note

Controls or outlets that do not satisfy these specifications are acceptable provided that comparable controls or outlets (i.e., that perform the same functions) are provided within the same area and are accessible, in accordance with this guideline for Requirement 5.

Requirement 6. Reinforced walls for grab bars.

Section 100.205(c)(3)(iii) requires that covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that all premises within covered multifamily dwelling units contain reinforcements in bathroom walls to allow later installation of grab bars around toilet, tub, shower stall and shower seat, where such facilities are provided.

Guideline

Reinforced bathroom walls to allow later installation of grab bars around the toilet, tub, shower stall and shower seat, where such facilities are provided, would meet section 100.205(c)(3)(iii) if reinforced areas are provided at least at those points where grab bars will be mounted. (For example, see Figs. 3, 4 and 5.) Where the toilet is not placed adjacent to a side wall, the bathroom

would comply if provision was made for installation of floor mounted, foldaway or similar alternative grab bars. Where the powder room (a room with a toilet and sink) is the only toilet facility located on an accessible level of a multistory dwelling unit, it must comply with the requirement for reinforced walls for grab bars.

Note

Installation of bathtubs is not limited by the illustrative figures; a tub may have shelves or benches at either end; or a tub may be installed without surrounding walls, if there is provision for alternative mounting of grab bars. For example, a sunken tub placed away from walls could have reinforced areas for installation of floor-mounted grab bars. The same principle applies to shower stalls -- e.g., glass-walled stalls could be planned to allow floor-mounted grab bars to be installed later.

Reinforcement for grab bars may be provided in a variety of ways (for example, by plywood or wood blocking) so long as the necessary reinforcement is placed so as to permit later installation of appropriate grab bars.

Requirement 7. Usable kitchens and bathrooms.

Section 100.205(c)(3)(iv) requires that covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that all premises within covered multifamily dwelling units contain usable kitchens and bathrooms such that an individual in a wheelchair can maneuver about the space.

Guideline

1. Usable kitchens. Usable kitchens would meet section 100.205(c)(3)(iv) if:
 1. A clear floor space at least 30 inches by 48 inches that allows a parallel approach by a person in a wheelchair is provided at the range or cooktop and sink, and either a parallel or forward approach is provided at oven, dishwasher, refrigerator/freezer or trash compactor. (See Fig. 6)
 2. Clearance between counters and all opposing base cabinets, countertops, appliances or walls is at least 40 inches.
 3. In U-shaped kitchens with sink or range or cooktop at the base of the "U", a 60-inch turning radius is provided to allow parallel approach, or base cabinets are removable at that location to allow knee space for a forward approach.
2. Usable bathrooms. To meet the requirements of section 100.205(c)(3)(iv) either:

All bathrooms in the dwelling unit comply with the provisions of paragraph (a); or

At least one bathroom in the dwelling unit complies with the provisions of paragraph (b),

and all other bathrooms and powder rooms within the dwelling unit must be on an accessible route with usable entry doors in accordance with the guidelines for Requirements 3 and 4.

However, in multistory dwelling units, only those bathrooms on the accessible level are subject to the requirements of section 100.205(c)(3)(iv).

Where a powder room is the only facility provided on the accessible level of a multistory dwelling unit, the powder room must comply with provisions of paragraph (a) or paragraph (b). Powder rooms that are subject to the requirements of section 100.205(c)(3)(iv) must have reinforcements for grab bars as provided in the guideline for Requirement 6.

1. Bathrooms that have reinforced walls for grab bars (see Requirement 6) would meet section 100.205(c)(3)(iv) if:
 1. Sufficient maneuvering space is provided within the bathroom for a person using a wheelchair or other mobility aid to enter and close the door, use the fixtures, reopen the door and exit. Doors may swing into the clear floor space provided at any fixture if the maneuvering space is provided. Maneuvering spaces may include any kneespace or toespace available below bathroom fixtures.
 2. Clear floor space is provided at fixtures as shown in Fig. 7 (a), (b), (c) and (d). Clear floor space at fixtures may overlap.
 3. If the shower stall is the only bathing facility provided in the covered dwelling unit, or on the accessible level of a covered multistory unit, the shower stall measures at least 36 inches x 36 inches.

Note:

Cabinets under lavatories are acceptable provided the bathroom has space to allow a parallel approach by a person in a wheelchair; if parallel approach is not possible within the space, any cabinets provided would have to be removable to afford the necessary knee clearance for forward approach.

2. Bathrooms that have reinforced walls for grab bars (see Requirement 6) would meet section 100.205(c)(3)(iv) if:
 1. Where the door swings into the bathroom, there is a clear space (approximately, 2' 6" by 4'0") within the room to position a wheelchair or other mobility aid clear of the path of the door as it is closed and to permit use of fixtures. This clear space can include any kneespace and toespace available below bathroom fixtures.

2. Where the door swings out, a clear space is provided within the bathroom for a person using a wheelchair or other mobility aid to position the wheelchair such that the person is allowed use of fixtures. There also shall be clear space to allow persons using wheelchairs to reopen the door to exit.
3. When both tub and shower fixtures are provided in the bathroom, at least one is made accessible. When two or more lavatories in a bathroom are provided, at least one is made accessible.
4. Toilets are located within bathrooms in a manner that permit a grab bar to be installed on one side of the fixture. In locations where toilets are adjacent to walls or bathtubs, the center line of the fixture is a minimum of 1'6" from the obstacle. The other (non-grab bar) side of the toilet fixture is a minimum of 1'3" from the finished surface of adjoining walls, vanities or from the edge of a lavatory. (See Figure 7(a).)
5. Vanities and lavatories are installed with the centerline of the fixture a minimum of 1'3" horizontally from an adjoining wall or fixture. The top of the fixture rim is a maximum height of 2'10" above the finished floor. If kneespace is provided below the vanity, the bottom of the apron is at least 2'3" above the floor. If provided, full kneespace (for front approach) is at least 1'5" deep. (See Figure 7(c).)
6. Bathtubs and tub/showers located in the bathroom provide a clear access aisle adjacent to the lavatory that is at least 2'6" wide and extends for a length of 4'0" (measured from the foot of the bathtub). (See Figure 8.)
7. Stall showers in the bathroom may be of any size or configuration. A minimum clear floor space 2'6" wide by 4'0" should be available outside the stall. (See Figure 7(d).) If the shower stall is the only bathing facility provided in the covered dwelling unit, or on the accessible level of a covered multistory unit, and measures a nominal 36 x 36, the shower stall must have reinforcing to allow for installation of an optional wall hung bench seat.

Note: Clear floor space beside tub may overlap with clear floor space beneath adjacent fixture

附録六 高齢者の居住の安定確保に関する法律

(平成十三年法律第二十六号)

(資料來源：

http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413AC000000026&openerCode=1)

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等（第三条—第四条の二）

第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業

第一節 登録（第五条—第十四条）

第二節 業務（第十五条—第二十条）

第三節 登録住宅に係る特例（第二十一条—第二十三条）

第四節 監督（第二十四条—第二十七条）

第五節 指定登録機関（第二十八条—第四十条）

第六 雑則（第四十一条—第四十三条）

節

第四 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等（第四十四条—
章 第五十一条）

第五章 終身建物賃貸借（第五十二条—第七十二条）

第六章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置（第七十三条）

第七章 雑則（第七十四条—第七十八条）

第八章 罰則（第七十九条—第八十二条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第二条 国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等

(基本方針)

第三条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
- 二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
- 三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- 四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
- 五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制（以下「高齢者居宅生活支援体制」という。）の確保に関する基本的な事項

六 次条第一項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項

七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣に協議しなければならない。

5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

(都道府県高齢者居住安定確保計画)

第四条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「都道府県高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

2 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 二 次に掲げる事項であつて、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
 - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
 - ニ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項
- ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
- 三 計画期間
 - 3 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項を定めるよう努めるものとする。
 - 4 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による住宅の改良（改良後の住宅が加齢対応構造等（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。）であつて国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとする）を主たる目的とするものに限る。第七十三条において「住宅の加齢対応改良」という。）に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
 - 5 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
 - 6 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。以下同じ。）に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
 - 7 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
 - 8 第四項から前項までの規定は、都道府県高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。
（市町村高齢者居住安定確保計画）

第四條之二 市町村は、基本方針（都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては、都道府県高齢者居住安定確保計画）に基づき、当該市町村の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「市町村高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

2 市町村高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該市町村の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

二 次に掲げる事項であつて、前号の目標を達成するために必要なもの

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項

ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

三 計画期間

3 前条第三項から第八項までの規定は、市町村高齢者居住安定確保計画について準用する。

この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第四項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項から第七項までの規定中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第六項中「当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。以下同じ。）」とあり、及び同条第七項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第六項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業

第一節 登録

（サービス付き高齢者向け住宅事業の登録）

第五條 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）であつて居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

3 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この条において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（登録の申請）

第六条 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
- 二 事務所の名称及び所在地
- 三 法人である場合においては、その役員の氏名
- 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- 五 サービス付き高齢者向け住宅の位置
- 六 サービス付き高齢者向け住宅の戸数
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の規模
- 八 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
- 九 サービス付き高齢者向け住宅の入居者（以下この章において単に「入居者」という。）の資格に関する事項
- 十 入居者に提供する高齢者生活支援サービス（状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスであって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。以下同じ。）の内容
- 十一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項
- 十二 終身又は入居者と締結するサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約（以下「入居契約」という。）の期間にわたって受領すべき家賃等（家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。）の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、当該前払金の概算額及び当該前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて講ずる保全措置に関する事項
- 十三 居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅にあっては、入居開始時期
- 十四 入居者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供について高齢者居宅生活支援事業を行う者と連携及び協力をする場合にあっては、当該連携及び協力に関する事項
- 十五 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

2 前項の申請書には、入居契約に係る約款その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

（登録の基準等）

第七條 都道府県知事は、第五條第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。
 - 二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
 - 三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十四條第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
 - 四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。
 - 五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。
 - 六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。
 - イ 書面による契約であること。
 - ロ 居住部分が明示された契約であること。
 - ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。
 - ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあつては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。
 - ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。
 - ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。

八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

九 その他基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものであること。

2 第五条第一項の登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

3 都道府県知事は、第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。

4 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

5 都道府県知事は、第五条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（以下「登録事業」という。）に係るサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

（登録の拒否）

第八条 都道府県知事は、第五条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第六条第一項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一 成年被後見人又は被保佐人

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して一年を経過しない者

四 第二十六条第二項の規定により登録を取り消され、その取消の日から起算して一年を経過しない者

五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第九号において「暴力団員等」という。）

六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの

七 法人であって、その役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの

八 個人であつて、その政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの

九 暴力団員等がその事業活動を支配する者

2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。

(登録事項等の変更)

第九条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第六条第一項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があつたとき、又は同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があつたときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、第二十六条第一項又は第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があつた登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。

4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第十条 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(地位の承継)

第十一条 登録事業者がその登録事業を譲渡したときは、譲受人は、登録事業者の地位を承継する。

2 登録事業者について相続、合併又は分割（登録事業を承継させるものに限る。）があつたときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継する。

3 前二項の規定により登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第九条第二項から第四項までの規定は、前項の規定による届出について準用する。この場合において、同条第三項中「第二十六条第一項又は第二項」とあるのは、「第二十六条第一項」と読み替えるものとする。

(廃業等の届出)

第十二条 登録事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、その日の三十日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

一 登録事業を廃止しようとするとき。

二 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき。

2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 登録事業者が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、第五条第一項の登録は、その効力を失う。

- 一 登録事業を廃止した場合
- 二 破産手続開始の決定を受けた場合
- 三 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合（登録の抹消）

第十三条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。

- 一 登録事業者から登録の抹消の申請があったとき。
- 二 第五条第二項又は前条第三項の規定により登録が効力を失ったとき。
- 三 第二十六条第一項若しくは第二項又は第二十七条第一項の規定により登録が取り消されたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

（名称の使用制限）

第十四条 何人も、登録住宅以外の賃貸住宅又は有料老人ホームについて、登録サービス付き高齢者向け住宅又はこれに類似する名称を用いてはならない。

第二節 業務

（誇大広告の禁止）

第十五条 登録事業者は、その登録事業の業務に関して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

（登録事項の公示）

第十六条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

（契約締結前の書面の交付及び説明）

第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

（高齢者生活支援サービスの提供）

第十八条 登録事業者は、入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供しなければならない。

（帳簿の備付け等）

第十九条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録住宅の管理に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

（その他遵守事項）

第二十条 この法律に規定するもののほか、登録住宅に入居する高齢者の居住の安定を確保するために登録事業者の遵守すべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

第三節 登録住宅に係る特例

(公営住宅の使用)

第二十一条 公営住宅（公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の事業主体（同条第十六号に規定する事業主体をいう。以下同じ。）は、公営住宅を登録事業者に登録住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を登録事業者を使用させることができる。

2 公営住宅法第四十五条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。

(住宅融資保険法の特例)

第二十二条 登録住宅への入居に係る終身又は入居契約の期間にわたって支払うべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して支払うための資金の貸付けについては、これを住宅融資保険法（昭和三十年法律第六十三号）第四条の保険関係が成立する貸付けとみなして、同法の規定を適用する。

(老人福祉法の特例)

第二十三条 第五条第一項の登録を受けている有料老人ホームの設置者（当該有料老人ホームを設置しようとする者を含む。）については、老人福祉法第二十九条第一項から第三項までの規定は、適用しない。

第四節 監督

(報告、検査等)

第二十四条 都道府県知事は、この章の規定の施行に必要な限度において、登録事業者又は登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者（以下この項において「管理等受託者」という。）に対し、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録事業者若しくは管理等受託者の事務所若しくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定による立入検査において、現に居住の用に供している登録住宅の居住部分に立ち入るときは、あらかじめ、当該居住部分に係る入居者の承諾を得なければならない。

3 第一項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指示)

第二十五条 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

2 都道府県知事は、登録事業が第七条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

3 都道府県知事は、登録事業者が第十五条から第十九条までの規定に違反し、又は第二十条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認めるときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。
(登録の取消し)

第二十六条 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消さなければならない。

一 第八条第一項第一号、第三号、第五号又は第九号のいずれかに該当するに至ったとき。
二 登録事業者が次のイからハまでに掲げる場合に該当するときは、それぞれ当該イからハまでに定める者が、第八条第一項第一号から第三号まで又は第五号のいずれかに該当するに至ったとき。

イ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合 法定代理人(法人である場合においては、その役員を含む。)

ロ 法人である場合 役員又は第八条第一項第七号の政令で定める使用人

ハ 個人である場合 第八条第一項第八号の政令で定める使用人

三 不正な手段により第五条第一項の登録を受けたとき。

2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

一 第九条第一項又は第十一条第三項の規定に違反したとき。

二 前条の規定による指示に違反したとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

(所在不明者等の登録の取消し)

第二十七条 都道府県知事は、登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者の所在(法人である場合においては、その役員の所在)を確知できない場合において、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その事実を公告し、その公告の日から三十日を経過しても当該登録事業者から申出がないときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

2 前項の規定による処分については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章の規定は、適用しない。

第五節 指定登録機関

(指定登録機関の指定等)

第二十八条 都道府県知事は、その指定する者(以下「指定登録機関」という。)に、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務(前節の規定による事務を除く。以下「登録事務」という。)の全部又は一部を行わせることができる。

- 2 指定登録機関の指定（以下この節において単に「指定」という。）は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。
- 3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。
- 4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第五条から第十三条までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「指定登録機関」とする。
（欠格条項）

第二十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

- 一 未成年者、成年被後見人又は被保佐人
- 二 破産者で復権を得ないもの
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者
- 四 第三十八条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
- 五 法人であって、その役員のうち前各号のいずれかに該当する者があるもの
（指定の基準）

第三十条 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定登録機関の指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

- 一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の登録事務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 登録事務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって登録事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 前三号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。
（指定の公示等）

第三十一条 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない。

- 2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。
（秘密保持義務等）

第三十二条 指定登録機関（その者が法人である場合にあっては、その役員。次項において同じ。）及びその職員並びにこれらの者であった者は、登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

2 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

（登録事務規程）

第三十三条 指定登録機関は、登録事務に関する規程（以下「登録事務規程」という。）を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

3 都道府県知事は、第一項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その登録事務規程を変更すべきことを命ずることができる。

（帳簿の備付け等）

第三十四条 指定登録機関は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを保存しなければならない。

（監督命令）

第三十五条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し、登録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

（報告、検査等）

第三十六条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（登録事務の休廃止）

第三十七条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

（指定の取消し等）

第三十八條 都道府県知事は、指定登録機関が第二十九条各号（第四号を除く。）のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第二十八条第四項の規定により読み替えて適用する第七条、第八条、第九条第三項及び第四項（第十一条第四項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）、第十条又は第十三条の規定に違反したとき。

二 第三十一条第二項、第三十四条又は前条第一項の規定に違反したとき。

三 第三十三条第一項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。

四 第三十三条第三項又は第三十五条の規定による命令に違反したとき。

五 第三十条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあつてはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

七 不正な手段により指定を受けたとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

（都道府県知事による登録事務の実施）

第三十九条 都道府県知事は、指定登録機関が第三十七条第一項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第二項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第二十八条第三項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。

3 都道府県知事が、第一項の規定により登録事務を行うこととし、第三十七条第一項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は第一項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

（登録手数料）

第四十条 都道府県は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百二十七条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合には、第二十八条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。

2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。

第六節 雑則

（独立行政法人住宅金融支援機構等の資金の貸付けについての配慮）

第四十一条 独立行政法人住宅金融支援機構及び沖縄振興開発金融公庫は、法令及びその事業計画の範囲内において、登録住宅の整備が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

(資金の確保等)

第四十二条 国及び地方公共団体は、登録住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあっせんに努めるものとする。

(賃貸住宅等への円滑な入居のための援助)

第四十三条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他入居者(入居者であった者を含む。)の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者に対し、他の適当な賃貸住宅又は有料老人ホームに円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

第四章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等

(地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給)

第四十四条 地方公共団体は、その区域内において良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅(第四十六条において「高齢者向けの優良な賃貸住宅」という。)が不足している場合においては、基本方針に従って、その整備及び管理に努めなければならない。

(地方公共団体に対する費用の補助)

第四十五条 国は、地方公共団体が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

- 一 賃貸住宅の規模及び設備(加齢対応構造等であるものを除く。)が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者(国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。)又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。
- 四 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- 五 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- 六 前三号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 七 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 国は、地方公共団体が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(機構又は公社に対する供給の要請)

第四十六條 地方公共団体は、自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うことが困難であり、又は自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うのみではその不足を補うことができないと認めるときは、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は公社に対し、国土交通省令で定めるところにより、高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うよう要請することができる。

（要請に基づき供給する機構に対する費用の負担及び補助）

第四十七條 機構は、前条の規定による要請に基づいて第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行うときは、当該要請をした地方公共団体に対し、その利益を受ける限度において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を負担することを求めることができる。

2 前項の場合において、地方公共団体が負担する費用の額及び負担の方法は、機構と地方公共団体とが協議して定める。

3 前項の規定による協議が成立しないときは、当事者の申請に基づき、国土交通大臣が裁定する。この場合において、国土交通大臣は、当事者の意見を聴くとともに、総務大臣と協議しなければならない。

4 国は、機構が前条の規定による要請に基づいて第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

（要請に基づき供給する公社に対する費用の補助）

第四十八條 地方公共団体は、公社が第四十六条の規定による要請に基づいて第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、地方公共団体が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

（機構に対する費用の補助）

第四十九條 国は、第四十七条第四項の規定による場合のほか、機構が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

一 賃貸住宅の戸数が、国土交通省令で定める戸数以上であること。

二 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

三 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。

五 前号に掲げるもの及び独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第二十五条に定めるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

六 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 国は、第四十七条第四項の規定による場合のほか、機構が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

（補助等に係る高齢者向けの優良な賃貸住宅についての周知措置）

第五十条 地方公共団体、機構又は公社は、第四十五条、第四十七条第四項、第四十八条第一項若しくは前条又は第四十七条第一項の規定による費用の補助又は負担を受けて整備し、又は家賃を減額する賃貸住宅について、国土交通省令で定めるところにより、入居者の募集に先立ち、第五条第一項の登録の申請その他の方法により当該賃貸住宅が加齢対応構造等を有するものである旨及び当該加齢対応構造等の内容その他必要な事項を周知させる措置を講じなければならない。

（公営住宅の使用）

第五十一条 公営住宅の事業主体は、高齢者向けの賃貸住宅の不足その他の特別の事由により公営住宅を公営住宅法第二十三条に規定する条件を具備しない高齢者に使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を当該高齢者に使用させることができる。この場合において、事業主体は、当該公営住宅を次に掲げる基準に従って管理しなければならない。

一 入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。）とするものであること。

二 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。

三 前二号に掲げるもの並びに公営住宅法第十六条第五項及び第六項、第十八条から第二十二條まで、第二十五条第二項、第二十七条並びに第三十二条に定めるもののほか、入居者の選定方法その他の当該公営住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

2 公営住宅法第四十五条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。

3 前二項の規定により公営住宅を使用させる場合における公営住宅法第十六条第五項及び第六項、第三十四条並びに第五十条の規定の適用については、同法第十六条第五項中「前項」とあるのは「前項及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「高齢者居住法」という。）第五十一条第一項」と、同条第六項中「前各項」

とあるのは「前各項（前項にあつては、高齢者居住法第五十一条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第三十四条中「第十六条第五項（第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。）」とあるのは「第十六条第五項（第二十八条第三項若しくは第五項若しくは第二十九条第九項において準用する場合又は高齢者居住法第五十一条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第五十条中「この法律又はこの」とあるのは「この法律若しくは高齢者居住法又はこれらの」とする。

第五章 終身建物賃貸借

（事業の認可及び借地借家法の特例）

第五十二条 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（六十歳以上の者であつて、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者若しくは六十歳以上の親族（配偶者を除く。以下この章において同じ。））であるものに限る。以下この章において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたつて住宅を賃貸する事業を行おうとする者（以下「終身賃貸事業者」という。）は、当該事業について都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあつては、国土交通大臣。以下この章において同じ。）の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。

（事業認可申請書）

第五十三条 終身賃貸事業者は、前条の認可を受けようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した事業認可申請書を作成し、これを都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所
- 二 賃貸住宅の位置
- 三 賃貸住宅の戸数
- 四 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備
- 五 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項
- 六 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項
- 七 前二号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法
- 八 その他国土交通省令で定める事項

2 終身賃貸事業者は、前条の認可の申請を当該賃貸住宅に係る第五条第一項の登録の申請と併せて行う場合には、前項の規定にかかわらず、同項二号から第四号までに掲げる事項の記載を省略することができる。

（認可の基準）

第五十四条 都道府県知事は、第五十二条の認可の申請があつた場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、同条の認可をすることができる。

- 一 賃貸住宅が、次に掲げる基準に適合するものであること。
- イ 賃貸住宅の規模及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- ロ 賃貸住宅の加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下その他の加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い高齢者が日常生活を支障なく営むために必要な構造及び設備の基準として国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 賃貸住宅において、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であって賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「終身建物賃貸借」という。）をするものであること。ただし、賃借人を仮に入居させるために、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借（借地借家法第三十八条第一項の規定による建物賃貸借をいい、一年以内の期間を定めたものに限る。次号において同じ。）をする場合は、この限りでない。
- 三 賃貸住宅の賃借人となろうとする者（一戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て）から仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借をするものであること。
- 四 賃貸住宅の賃貸の条件が、権利金その他の借家権の設定の対価を受領しないものであることその他国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- 五 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないものであること。
- 六 前号の前払金を受領する場合にあっては、当該前払金の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払金について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて国土交通省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 七 第二号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 八 その他基本方針（当該事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該事業が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画。第六十五条において同じ。）に照らして適切なものであること。

（事業の認可の通知）

第五十五条 都道府県知事は、第五十二条の認可をしたときは、速やかに、その旨を当該認可を受けた終身賃貸事業者に通知しなければならない。

（事業の変更）

第五十六條 第五十二條の認可を受けた終身賃貸事業者は、当該認可を受けた事業の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 前二條の規定は、前項の変更の認可について準用する。

（期間付死亡時終了建物賃貸借）

第五十七條 第五十二條の認可（前條第一項の変更の認可を含む。以下「事業の認可」という。）を受けた終身賃貸事業者（以下「認可事業者」という。）は、当該事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）において、第五十四條第二号及び第三号の規定にかかわらず、賃借人となろうとする者（一戸の認可住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て）から特に申出があった場合においては、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借（一戸の認可住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であって借地借家法第三十八條第一項の規定により契約の更新がないこととする旨が定められた期間の定めがあり、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「期間付死亡時終了建物賃貸借」という。）をすることができる。

（認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ）

第五十八條 終身建物賃貸借においては、認可事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、都道府県知事の承認を受けて、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。

一 認可住宅の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、当該認可住宅を、第五十四條第一号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。

二 賃借人（一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人の全て）が認可住宅に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、当該認可住宅を適正に管理することが困難となったとき。

2 借地借家法第二十八條の規定は、前項の解約の申入れについては、適用しない。

（賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ等）

第五十九條 終身建物賃貸借においては、賃借人は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合において、当該賃貸借は、第一号から第三号までに掲げる場合にあっては解約の申入れの日から一月を経過すること、第四号に掲げる場合にあっては当該解約の期日が到来することによって終了する。

一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、賃借人が認可住宅に居住することが困難となったとき。

二 親族と同居するため、賃借人が認可住宅に居住する必要がなくなったとき。

三 認可事業者が、第六十八條の規定による命令に違反したとき。

四 当該解約の期日が、当該申入れの日から六月以上経過する日に設定されているとき。

（強行規定）

第六十条 前二条の規定に反する特約で賃借人に不利なものは、無効とする。

(賃借人死亡後の同居者の一時居住)

第六十一条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡(一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人の全ての死亡。以下この条及び次条において同じ。)があった場合又は期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合においては、当該賃借人の死亡があった時から同居者(当該賃借人と同居していた者(当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。))をいう。以下この条において同じ。)がそれを知った日から一月を経過する日までの間(次条第一項に規定する同居配偶者等であって同項又は同条第二項に規定する期間内に同条第一項本文又は第二項に規定する申出を行ったものにあつては、当該賃借人の死亡があった時から同条第一項又は第二項の規定による契約をするまでの間)に限り、当該同居者は引き続き認可住宅に居住することができる。ただし、当該期間内に、当該同居者が死亡し若しくは認可事業者に反対の意思を表示し、又は従前の期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了したときは、この限りでない。

2 前項の規定により引き続き認可住宅に居住する同居者は、認可事業者に対し、従前の建物の賃貸借と同一の家賃を支払わなければならない。

(同居配偶者等の継続居住の保護)

第六十二条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合において、当該認可住宅に当該賃借人(一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いたときは、当該賃借人のいずれか)と同居していたその配偶者又は六十歳以上の親族(当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。以下この条において「同居配偶者等」という。)が、当該賃借人の死亡があったことを知った日から一月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約をしなければならない。ただし、当該申出に併せて第五十七条の規定による申出があったときは、当該同居配偶者等と期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。

2 期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合において、同居配偶者等が、当該賃借人の死亡があったことを知った日から一月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と当該期間が満了する時まで存続する期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。

3 前二項に定めるもののほか、前二項の規定により契約する建物の賃貸借の条件については、従前の建物の賃貸借と同一のもの(前払家賃の額については、その算定の基礎が従前の前払家賃と同一であるもの)とする。

(借賃改定特約がある場合の借地借家法の特例)

第六十三条 借地借家法第三十二条の規定は、終身建物賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

(譲渡又は転賃の禁止)

第六十四條 認可住宅の賃借人は、その借家権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(助言及び指導)

第六十五條 都道府県知事は、認可事業者に対し、基本方針を勘案し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

(報告の徴収)

第六十六條 都道府県知事は、認可事業者に対し、認可住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第六十七條 認可事業者の一般承継人は、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継する。

2 前項の規定により事業の認可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

3 認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継することができる。

(改善命令)

第六十八條 都道府県知事は、認可事業者が第五十四条各号に掲げる基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、当該認可事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(事業の認可の取消し)

第六十九條 都道府県知事は、認可事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業の認可を取り消すことができる。

- 一 第六十七條第二項の規定に違反したとき。
- 二 前條の規定による命令に違反したとき。
- 三 不正な手段により事業の認可を受けたとき。

2 第五十五條の規定は、前項の規定による事業の認可の取消しについて準用する。

(事業の廃止)

第七十條 認可事業者は、当該事業の認可を受けた事業を廃止しようとするときは、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

2 事業の認可は、前項の規定による届出があった日から将来に向かってその効力を失う。

(事業の認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力)

第七十一條 前二條の規定による事業の認可の取消し若しくは事業の廃止又は第六十七條第三項の規定による承認を受けなかった認可住宅の管理に必要な権原の移転は、当該取消し若しくは廃止又は権原の移転前にされた建物賃貸借契約の効力に影響を及ぼさない。ただし、借地借家法第三章の規定により賃借人に不利なものとして無効とされる特約については、この限りでない。

(賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

第七十二条 都道府県知事は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人（賃借人であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

第六章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置

第七十三条 公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、次に掲げる区域内において、委託により、住宅の加齢対応改良の業務を行うことができる。

- 一 第四条第四項の規定により都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を定めた都道府県の区域
 - 二 第四条の二第三項において準用する第四条第四項の規定により市町村高齢者居住安定確保計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を定めた市町村の区域
- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第七十三条第一項に規定する業務」とする。

第七章 雑則

（情報の提供等）

第七十四条 国及び地方公共団体は、高齢者の心身の状況、世帯構成等を勘察して、高齢者のための住宅の整備を促進するよう努めるとともに、高齢者が適当な住宅に円滑に入居することができるようにするために必要な情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（協議）

第七十五条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、第七条第一項第六号ホ及びへ並びに第八号、第十五条から第十七条まで並びに第二十条の国土交通省令・厚生労働省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 国土交通大臣は、第五十四条第六号の国土交通省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

（国土交通大臣の権限の委任）

第七十六条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

（大都市等の特例）

第七十七条 この法律中都道府県知事の権限に属する事務（第四条並びに第二十一条第二項及び第五十一条第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三項に規定する事務並びに地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）が終身賃貸事

業者である場合の第五章に規定する事務を除く。)は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市(以下「指定都市等」という。)の長が行うものとする。この場合においては、この法律中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

(事務の区分)

第七十八条 第二十一条第二項及び第五十一条第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三項の規定により都道府県が処理することとされている事務は、地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

第八章 罰則

第七十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

一 第三十二条第一項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者

二 第三十八条第二項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者

第八十条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 不正の手段によって第五条第一項の登録を受けた者

二 第九条第一項、第十一条第三項又は第十二条第一項若しくは第二項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

三 第十四条又は第三十四条第二項の規定に違反した者

四 第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

五 第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

六 第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者

七 第三十四条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者

八 第三十七条第一項の規定による許可を受けないで登録事務の全部を廃止した者

第八十一条 第六十六条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第八十二条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前三条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

附 則 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して四月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第二章、第三十五条第一項、第四十条第一項第一号(第三十五条第一項に係る部分に限る。)、第六章、第七章、第九十一条並びに第九十三条第一号、第

二号、第三号（第二十五条第一項及び第八十七条第一項に係る部分に限る。）及び第四号から第六号までの規定（次条において「第二章等の規定」という。）は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（経過措置）

第二条 第二章等の規定の施行前に入居者の募集を行った高齢者向け優良賃貸住宅についての第三十五条第一項の規定の適用については、同項中「入居者の募集に先立ち」とあるのは、「第二章の規定の施行後遅滞なく」とする。

2 この法律の施行の日から第二章等の規定の施行の日までの間における第三十五条第二項の規定の適用については、同項中「入居者の募集に先立ち」とあるのは、「第二章の規定の施行後遅滞なく」とする。

（国の無利子貸付け等）

第三条 国は、当分の間、地方公共団体に対し、第四十一条第二項の規定により国がその費用について補助することができる高齢者向け優良賃貸住宅の整備で日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法（昭和六十二年法律第八十六号。以下「社会資本整備特別措置法」という。）第二条第一項二号に該当するものにつき、認定事業者に対し当該地方公共団体が補助する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第四十一条第二項の規定により国が補助することができる金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。

2 国は、当分の間、地方公共団体に対し、登録住宅の改良で社会資本整備特別措置法第二条第一項二号に該当するものにつき、当該改良を行う登録住宅の賃貸人に対し当該地方公共団体が補助する費用に充てる資金の一部を、予算の範囲内において、無利子で貸し付けることができる。

3 前二項の国の貸付金の償還期間は、五年（二年以内の据置期間を含む。）以内で政令で定める期間とする。

4 前項に定めるもののほか、第一項及び第二項の規定による貸付金の償還方法、償還期限の繰上げその他償還に関し必要な事項は、政令で定める。

5 国は、第一項の規定により地方公共団体に対し貸付けを行った場合には、当該貸付けの対象である事業について、第四十一条第二項の規定による当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。

6 国は、第二項の規定により地方公共団体に対し貸付けを行った場合には、当該貸付けの対象である事業について、当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。

7 地方公共団体が、第一項又は第二項の規定による貸付けを受けた無利子貸付金について、第三項及び第四項の規定に基づき定められる償還期限を繰り上げて償還を行った場合（政令で定める場合を除く。）における前二項の規定の適用については、当該償還は、当該償還期限の到来時に行われたものとみなす。

附 則 （平成一四年二月八日法律第一号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一五年六月一一日法律第七五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一五年六月二〇日法律第一〇〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十六年七月一日から施行する。

附 則 （平成一六年三月三一日法律第一〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十六年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第二条並びに附則第二条から第四条まで及び第六条の規定 公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日

附 則 （平成一六年一二月一日法律第一四七号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 （平成一七年六月二九日法律第七八号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第二条（住宅金融公庫法第二十五条、第二十六条の二、第二十七条の二及び第二十七条の三第三項の改正規定を除く。）、次条並びに附則第四条、第六条から第八条まで、第十一条（勤労者財産形成促進法（昭和四十六年法律第九十二号）第十一条の改正規定を除く。）、第十二条及び第十五条（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第五十五条第三項の改正規定を除く。）の規定は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

第十六条 この法律（附則第一条ただし書に規定する規定については、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成一七年七月六日法律第八二号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。ただし、第二十九条第一項並びに附則第三条、第六条、第二十一条及び第二十二条の規定は、公布の日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第十九条 この法律の施行前にした行為並びに附則第七条第二項の規定により旧公庫法、附則第十七条の規定による改正前の阪神・淡路大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律及び前条の規定による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律（これらの法律を適用し、又は準用する他の法律を含む。）の規定の例によることとされる場合並びにこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第二十一条 この附則に定めるもののほか、機構の設立に伴い必要な経過措置その他この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

(住宅の建設等に必要な長期資金の調達に係る施策の推進)

第二十二条 政府は、機構の設立及び公庫の解散に際し、国民によるその負担能力に応じた住宅の建設等に必要な長期資金の調達に支障が生じないように必要な施策の推進に努めるものとする。

附 則 (平成一八年六月二日法律第五〇号)

この法律は、一般社団・財団法人法の施行の日から施行する。

附 則 (平成一八年六月八日法律第六一号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第十二条 前条の規定による改正後的高齢者の居住の安定確保に関する法律第三条第三項の規定は、この法律の施行の日以後第十五条第一項の規定により全国計画が定められるまでの間は、適用しない。

(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成二一年五月二〇日法律第三八号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第四条から第八条まで、第十条、第十二条（見出しを含む。）及び第十三条（見出しを含む。）の改正規定並びに本則に一条を加える改正規定並びに附則第四条の規定 公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日

二 次条の規定 公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日

(準備行為)

第二条 この法律による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「新法」という。）第六条第一項（新法第十七条第四項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の登録を受けようとする者は、前条第一号に掲げる規定の施行前においても、新法第四条及び第五条（これらの規定を新法第十七条第四項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定の例により、その申請を行うことができる。

（経過措置）

第三条 新法第三条第一項の規定により基本方針が定められるまでの間は、この法律の施行の際現にこの法律による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「旧法」という。）第三条第一項の規定により定められている基本方針は、新法第三条第一項の規定により定められた基本方針とみなす。

第四条 附則第一条第一号に掲げる規定の施行の際現に行われている旧法第四条（旧法第十七条第四項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の登録は、同号に掲げる規定の施行の日に、その効力を失う。

2 前項の規定によりその効力を失った登録を行っている者は、当該登録を削除しなければならない。

3 前項の規定により登録が削除された賃貸住宅にその削除前から入居していた高齢者でその後も引き続き当該賃貸住宅に入居しているものの家賃に係る債務保証については、当該賃貸住宅は、新法第十条に規定する登録住宅とみなす。

第五条 この法律の施行前にされた旧法第三十条第一項又は旧法第五十七条第一項の規定による認定又は認可の申請であって、この法律の施行の際、認定又は認可をするかどうかの処分がされていないものについての認定又は認可の処分については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第六条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第七条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第八条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 （平成二三年四月二八日法律第三二号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第二条 第一条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「旧高齢者居住安定確保法」という。）第十七条第一項の登録事務に従事する同項の指定登録機関（その者が法人である場合にあっては、その役員）又はその職員であった者に係る当該登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない義務については、この法律の施行後も、なお従前の例による。

第三条 この法律の施行前にされた旧高齢者居住安定確保法第五十六条又は第六十条第一項の認可の申請であって、この法律の施行の際、認可をするかどうかの処分がされていないものについての認可の処分については、なお従前の例による。

第四条 この法律の施行前に旧高齢者居住安定確保法第五十六条又は第六十条第一項の規定によりされた認可は、それぞれ第一条の規定による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「新高齢者居住安定確保法」という。）第五十二条又は第五十六条第一項の規定によりされた認可とみなす。

第五条 この法律の施行の際現に旧高齢者居住安定確保法第八十条（同条第一号及び第二号に係る部分に限る。）の規定により旧高齢者居住安定確保法第七十八条の高齢者居住支援センターが行っている債務保証業務については、当該業務に係る保証契約の期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第七条 この法律の施行前にした行為並びに附則第二条及び第五条の規定によりなお従前の例によることとされる事項に係るこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第八条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第九条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新高齢者居住安定確保法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則（平成二三年六月三日法律第六一号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

三 附則第四十八条中高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第六条第一項第四号及び第二十六条第一項第二号イの改正規定 施行日又は高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成二十三年法律第三十二号）の施行の日のいずれか遅い日

（高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う調整規定）

第四十九條 施行日が高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行の日前となる場合には、前條のうち高齢者の居住の安定確保に関する法律第八條第一項第六號の改正規定中「第八條第一項第六號」とあるのは、「第七條第一項第三號」とする。

附則（平成二三年六月二四日法律第七四號）抄

（施行期日）

第一條 この法律は、公布の日から起算して二十日を経過した日から施行する。

附則（平成二八年五月二〇日法律第四七號）

（施行期日）

第一條 この法律は、平成二十九年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第一條、第三條、第七條、第十條及び第十五條の規定並びに次條並びに附則第四條第一項及び第二項、第六條から第十條まで、第四十二條（東日本大震災復興特別区域法（平成二十三年法律第二百二十二號）第四十八條第二項及び第三項の改正規定に限る。）、第四十四條並びに第四十六條の規定 公布の日

二 第六條、第八條及び第十四條の規定並びに附則第三條、第十三條、第二十四條から第二十六條まで、第二十九條から第三十一條まで、第三十三條、第三十五條及び第四十八條の規定 公布の日から起算して三月を経過した日

（処分、申請等に関する経過措置）

第七條 この法律（附則第一條各号に掲げる規定については、当該各規定。以下この条及び次條において同じ。）の施行の日前にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定によりされた承認等の処分その他の行為（以下この項において「処分等の行為」という。）又はこの法律の施行の際現にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定によりされている承認等の申請その他の行為（以下この項において「申請等の行為」という。）で、この法律の施行の日においてこれらの行為に係る行政事務を行うべき者が異なることとなるものは、この附則又は附則第九條の規定に基づく政令に定めるものを除き、この法律の施行の日以後におけるこの法律による改正後のそれぞれの法律の適用については、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当規定によりされた処分等の行為又は申請等の行為とみなす。

2 この法律の施行の日前にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定により国又は地方公共団体の機関に対し、届出その他の手続をしなければならない事項で、この法律の施行の日前にその手続がされていないものについては、この附則又は附則第九條の規定に基づく政令に定めるもののほか、これを、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当規定により国又は地方公共団体の相当の機関に対して届出その他の手続をしなければならない事項についてその手続がされていないものとみなして、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定を適用する。

（罰則に関する経過措置）

第八条 この法律の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第九条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

附 則（平成二九年四月二六日法律第二五号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成三十年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

二 第七条（前号に掲げる改正規定を除く。）、第八条及び第九条の規定並びに附則第四条、第五条、第十条及び第十一条の規定 公布の日から起算して三月を。

附録七 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則

(平成十三年国土交通省令第百十五号)

(資料來源：

http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413M60000800115&openerCode=1)

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成十三年政令第二百五十号）の規定に基づき、並びに同法を実施するため、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則を次のように定める。

目次

第一章 総則（第一条）

第二章 都道府県高齢者居住安定確保計画等（第二条）

第三 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等（第三条—第三章 十条）

第四 終身建物賃貸借（第三十一条—第三十八章）
章

第五章 雑則（第三十九条・第四十条）

附則

第一章 総則

（定義）

第一条 この省令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 耐火構造の住宅 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第九号のニに掲げる基準に適合する住宅をいう。
- 二 準耐火構造の住宅 耐火構造の住宅以外の住宅で、建築基準法第二条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当するもの又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として次に掲げる要件に該当するものをいう。
 - イ 外壁及び軒裏が、建築基準法第二条第八号に規定する防火構造であること。
 - ロ 屋根が、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第三十六条の二の二第一号及び第二号に掲げる技術的基準に適合するものであること。

- ハ 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に十五分間以上耐える性能を有するものであること。
- ニ イからハまでに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。
- 三 所得 入居者及び同居する者の過去一年間における所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額（給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不適當である場合においては、地方公共団体の長が認定した額（独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が整備及び管理を行う高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第四十九条第一項各号に規定する基準に適合する賃貸住宅に係る入居者及び同居する者の所得金額については、機構が認定した額とする。）。以下この号において「所得金額」という。）の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額をいう。
- イ 同居する者又は所得税法第二条第一項第三十三号に規定する控除対象配偶者（以下この号において「控除対象配偶者」という。）若しくは同項第三十四号に規定する扶養親族（以下この号において「扶養親族」という。）で入居者及び同居する者以外のもの一人につき三十八万円
- ロ 控除対象配偶者が所得税法第二条第一項第三十三号の二に規定する老人控除対象配偶者である場合又は扶養親族に同項第三十四号の四に規定する老人扶養親族がある場合には、その老人控除対象配偶者又は老人扶養親族一人につき十万円
- ハ 扶養親族が十六歳以上二十三歳未満の者である場合には、その扶養親族一人につき二十五万円
- ニ 入居者又はイに規定する者に所得税法第二条第一項第二十八号に規定する障害者がある場合には、その障害者一人につき二十七万円（その者が同項第二十九号に規定する特別障害者である場合には、四十万円）
- ホ 入居者又は同居する者に所得税法第二条第一項第三十号に規定する寡婦又は同項第三十一号に規定する寡夫がある場合には、その寡婦又は寡夫一人につき二十七万円（その者の所得金額が二十七万円未満である場合には、当該所得金額）

第二章 都道府県高齢者居住安定確保計画等

（法第四条第四項の国土交通省令で定める基準）

第二条 法第四条第四項（法第四条の二第三項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 住戸内の床は、原則として段差のない構造のものであること。
- 二 住戸内の主たる廊下の幅は七十八センチメートル（柱の存する部分にあつては、七十五センチメートル）以上とし、住戸内の主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上であること。
- 三 住戸内の浴室及び階段には、手すりを設けること。
- 2 建築材料又は構造方法により、前項の規定により難しい部分のある加齢対応構造等である構造及び設備であつて、同項の基準に該当する加齢対応構造等である構造及び設備と同等

以上の性能を有すると認められるものについては、国土交通大臣は、同項の基準に該当するものとすることができる。

第三章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等

(規模及び設備の基準)

第三条 法第四十五条第一項第一号の国土交通省令で定める規模及び設備の基準は、次のとおりとする。

一 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。第十七条第一号及び第三十三条第一号において同じ。）二十五平方メートル（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（以下「共同利用の場合」という。）にあつては、十八平方メートル）以上であること。ただし、賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画で別に定める場合にあつてはその規模、賃貸住宅の所在する都道府県が都道府県高齢者居住安定確保計画で別に定める場合（賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画を定めている場合を除く。）にあつてはその規模とすることができる。

二 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（以下「台所等」という。）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（以下「同等以上の居住環境が確保される場合」という。）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ことができる。

(加齢対応構造等である構造及び設備の基準に準ずる基準)

第四条 法第四十五条第一項第二号の国土交通省令で定める基準は、既存の住宅その他の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。以下この条及び第十八条において同じ。）（[地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法](#)（平成十七年法律第七十九号）[第二条第一項](#)に規定する公的賃貸住宅等を改良する場合にあつては、[同法第六条第一項](#)に規定する地域住宅計画に基づき実施されるものに限る。第十八条において同じ。）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、第三十四条第一項の基準をそのまま適用することが適当でないと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つて、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 住戸内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。

$$T \geq 19.5$$

$$R / T \leq 22 / 21$$

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

(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 センチメートル）

R けあげの寸法（単位 センチメートル）

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、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。

五 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

(法第四十五条第一項第三号の国土交通省令で定める年齢その他の要件)

第五条 法第四十五条第一項第三号の国土交通省令で定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

一 六十歳以上の者であること。

二 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。

イ 同居する者がない者(身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。以下同じ。)であること。

ロ 同居する者が配偶者(婚姻の届出をしていないが、事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。)、六十歳以上の親族(配偶者を除く。以下同じ。)又は地方公共団体が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあっては当該地方公共団体の長、法第四十六条の規定による地方公共団体の要請に基づいて機構又は地方住宅供給公社(以下「公社」という。)が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあっては当該要請をした地方公共団体の長が入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると認める者であること。

(入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件に関する基準)

第六条 法第四十五条第一項第五号の国土交通省令で定める基準は、次条 から第十一条までに定めるとおりとする。

(入居者の募集方法)

第七条 地方公共団体又は法第四十六条の規定による地方公共団体の要請に基づいて高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行う機構若しくは公社(以下「地方公共団体等」という。)は、原則として賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による公募は、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも一週間前に、新聞掲載、掲示等の方法により広告して行わなければならない。

3 前二項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。

一 賃貸する住宅が法第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅であること。

二 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造

三 入居者の資格

四 家賃その他の賃貸の条件

五 入居の申込みの期間及び場所

六 申込みに必要な書面の種類

七 入居者の選定の方法

4 前項第五号の申込みの期間は、少なくとも一週間としなければならない。

(入居者の選定)

第八条 入居の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、地方公共団体等は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

(入居者の選定の特例)

第九条 地方公共団体等は、特に居住の安定を図る必要がある者については、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅のうち地方公共団体が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあっては当該地方公共団体の長、法第四十六条の規定による地方公共団体の要請に基づいて機構又は公社が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあっては当該要請をした地方公共団体の長が定める戸数の住宅について、前二条に定めるところにより入居者を選定することができる。

(賃貸借契約の解除)

第十条 地方公共団体等は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

(賃貸条件の制限)

第十一条 地方公共団体等は、毎月その月分の家賃を受領すること、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領すること(法第五十二条の認可を受けた場合に限る。)及び家賃の三月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

(法第四十五条第一項第六号の国土交通省令で定める管理の方法の基準)

第十二条 法第四十五条第一項第六号の国土交通省令で定める管理の方法の基準は、賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであることとする。

(令第四条の国土交通省令で定める所得の基準)

第十三条 [高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令](#)（以下「令」という。）[第四条](#)の国土交通省令で定める所得の基準は、十五万八千円（都道府県知事が必要と認める場合にあっては、十五万八千円を超え二十一万四千円以下の範囲内で当該都道府県知事が定める額）とする。

(地方公共団体の機構又は公社に対する要請)

第十四条 法第四十六条の規定による要請は、次に掲げる事項を記載した要請書を提出して行うものとする。

- 一 整備及び管理を行うことを要請する高齢者向けの優良な賃貸住宅の戸数
- 二 その他高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理に関し必要な事項

(令第五条第二号の国土交通省令で定めるもの)

第十五条 [令第五条第二号](#)の共同住宅の共用部分及び入居者の共同の福祉のため必要な施設であって国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 廊下及び階段

- 二 エレベーター及びエレベーターホール
- 三 特殊基礎
- 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
- 五 通路
- 六 駐車場
- 七 児童遊園、広場及び緑地
- 八 機械室及び管理事務所
- 九 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設
- 十 避難設備
- 十一 消火設備及び警報設備並びに監視装置
- 十二 避雷設備及び電波障害防除設備

(法第四十九条第一項第一号の国土交通省令で定める戸数)

第十六条 法第四十九条第一項第一号の国土交通省令で定める戸数は、五戸とする。

(規模並びに構造及び設備の基準)

第十七条 法第四十九条第一項第二号の国土交通省令で定める規模並びに構造及び設備の基準は、次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積二十五平方メートル（共同利用の場合にあっては、十八平方メートル）以上であること。ただし、賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画で別に定める場合（賃貸住宅の所在する都道府県が都道府県高齢者居住安定確保計画で別に定める場合（賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画を定めている場合を除く。））にあってはその規模とすることができる。
- 二 耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅（防火上及び避難上支障がないと機構が認めるものを含む。）であること。
- 三 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合（賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画を定めている場合を除く。）にあっては、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。

(加齢対応構造等である構造及び設備の基準に準ずる基準)

第十八条 法第四十九条第一項第三号の国土交通省令で定める基準は、既存の住宅その他の建物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、第三十四条第一項の基準をそのまま適用することが適当でないと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、第四条各号に掲げるものとする。

(法第四十九条第一項第四号の国土交通省令で定める年齢その他の要件)

第十九条 法第四十九条第一項第四号の国土交通省令で定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

- 一 六十歳以上の者であること。
- 二 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。
- イ 同居する者がいない者であること。

ロ 同居する者が配偶者、六十歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると機構が認める者であること。

(法第四十九条第一項第五号の国土交通省令で定める管理の方法の基準)

第二十条 法第四十九条第一項第五号に定める基準は、次条から第二十五条までに定めるとおりとする。

(入居者の選定の特例)

第二十一条 機構は、特に居住の安定を図る必要がある者については、一回の募集ごとに賃貸しようとする住宅のうち機構が定める戸数の住宅について、次条及び第二十三条に定めるところにより入居者を選定することができる。

(入居者の募集方法)

第二十二条 機構は、前条の規定により入居者を選定するときは、原則として入居者を公募しなければならない。

2 [独立行政法人都市再生機構に関する省令](#)（平成十六年国土交通省令第七十号）[第二十五条第一項](#)の規定は、前項の公募について準用する。

(入居者の決定)

第二十三条 機構は、前条の規定により入居者を公募した場合において、借り手の申込みをした者の申込戸数が賃貸すべき賃貸住宅の戸数を超えるときは、抽選その他公正な方法により選考して、当該入居者を決定しなければならない。

(賃貸借契約の解除)

第二十四条 機構は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

(賃貸住宅の修繕)

第二十五条 機構は、賃貸住宅の修繕を計画的に行わなければならない。

(補助等に係る高齢者向けの優良な賃貸住宅についての周知措置)

第二十六条 法第五十条の賃貸住宅が加齢対応構造等である構造及び設備を有するものである旨及び当該加齢対応構造等である構造及び設備の内容その他必要な事項(以下この条において「必要事項」という。)を周知させる措置は、次の各号に掲げる措置のうちいずれかの措置とする。

- 一 法第五条第一項の登録の申請により必要事項を周知させること。
- 二 前号の登録の申請に準ずる方法により、入居者の決定まで、不特定多数の者を対象として必要事項を周知すること。

(法第五十一条第一項第一号の国土交通省令で定める年齢その他の要件)

第二十七条 法第五十一条第一項第一号の国土交通省令で定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

- 一 六十歳以上の者であること。
- 二 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。
- イ 同居する者がいない者であること。

ロ 同居する者が配偶者、六十歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると公営住宅の事業主体（公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第十六号に規定する事業主体をいう。以下「事業主体」という。）が認める者であること。

（入居者の選定方法その他の公営住宅の管理の方法）

第二十八条 法第五十一条第一項第三号の国土交通省令で定める基準は、次条及び第三十条に定めるとおりとする。

（入居者の選定）

第二十九条 入居の申込みをした者の数が使用させようとする公営住宅の戸数を超える場合においては、事業主体は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

（入居者の選定の特例）

第三十条 事業主体は、特に居住の安定を図る必要がある者については、一回の募集ごとに使用させようとする公営住宅のうち事業主体が定める戸数の住宅について、公営住宅法第二十二條及び前条に定めるところにより入居者を選定することができる。

第四章 終身建物質賃借

（事業認可申請書の記載事項）

第三十一条 法第五十三条第一項第八号の国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合の当該整備の実施時期
- 二 事業が基本方針（当該事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該事業が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものである旨

（事業認可申請書）

第三十二条 法第五十三条第一項の事業認可申請書の様式は、別記様式とする。

- 2 事業認可申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
 - 一 賃貸住宅の位置を表示した付近見取図
 - 二 縮尺、方位、賃貸住宅の敷地の境界線及び敷地内における賃貸住宅の位置を表示した配置図
 - 三 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 四 認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅の整備（既存の住宅その他の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によるものを除く。）をしようとする場合にあっては、当該賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
- 五 認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅を有する場合にあっては、次に掲げる書類

- イ 当該申請しようとする者が当該賃貸住宅を有する者であることを証する書類
 - ロ 当該申請しようとする者が当該賃貸住宅の敷地である土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
 - 六 認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅の賃借権又は使用貸借による権利を有する場合にあっては、次に掲げる書類
 - イ 当該申請しようとする者が当該権利を有する者であることを証する書類
 - ロ 当該賃貸住宅を有する者が当該賃貸住宅の敷地である土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
 - ハ 当該申請しようとする者が当該賃貸住宅において法第五十六条に規定する事業を行うことについて当該賃貸住宅を有する者が承諾したことを証する書類
 - 七 認可を申請しようとする者が法人である場合においては、登記事項証明書及び定款
 - 八 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面
- 3 都道府県知事は、認可の申請者に係る本人確認情報（住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）第三十条の六第一項に規定する本人確認情報をいう。）のうち住民票コード（同法第七条第十三号に規定する住民票コードをいう。）以外のものについて、同法第三十条の十第一項（同項第一号に係る部分に限る。）、第三十条の十一第一項（同項第一号に係る部分に限る。）及び第三十条の十二第一項（同項第一号に係る部分に限る。）の規定によるその提供を受けることができないとき、又は同法第三十条の十五第一項（同項第一号に係る部分に限る。）の規定によるその利用ができないときは、その者に対し、住民票の抄本又はこれに代わる書面を提出させることができる。

（規模及び設備の基準）

第三十三条 法第五十四条第一号イの国土交通省令で定める規模及び設備の基準は、次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積二十五平方メートル（共同利用の場合にあっては、十八平方メートル）以上であること。ただし、市町村高齢者居住安定確保計画で別に定める場合にあってはその規模、都道府県高齢者居住安定確保計画で別に定める場合（市町村高齢者居住安定確保計画が定められている場合を除く。）にあってはその規模とすることができる。
- 二 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、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ができる。

（加齢対応構造等である構造及び設備の基準）

第三十四条 法第五十四条第一号ロの国土交通省令で定める基準は、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 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル（柱の存する部分にあっては、七十五センチメートル）以上であること。
- 三 主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は六十センチメートル以上であること。
- 四 浴室の短辺は百三十センチメートル（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、百二十センチメートル）以上とし、その面積は二平方メートル（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、一・八平方メートル）以上であること。
- 五 住戸内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。

$$T \geq 19.5$$
$$R/T \leq 22/21$$
$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 六 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。

$$T \geq 24$$
$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 七 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- 八 階数が三以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。
- 九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。
- 2 都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあっては、国土交通大臣）が既存の住宅に係る法第五十三条に規定する事業の認可をする場合における法第五十四条第一号口の国土交通省令で定める基準は、前項の規定にかかわらず、第四条各号に掲げるものとする。

（法第五十四条第四号の国土交通省令で定める基準）

- 第三十五条** 法第五十四条第四号の国土交通省令で定める基準は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすることとする。

（必要な保全措置）

- 第三十六条** 法第五十四条第六号の必要な保全措置は、同条第五号の前払金に係る債務の銀行による保証その他の国土交通大臣が定める措置とする。

（法第五十四条第七号の国土交通省令で定める管理の方法の基準）

- 第三十七条** 法第五十四条第七号の国土交通省令で定める管理の方法の基準は、次のとおりとする。

- 一 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

- 二 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

(法第五十六条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更)

- 第三十八条** 法第五十六条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、賃貸住宅の整備の実施時期の変更のうち、整備の着手又は完了の予定年月日の六月以内の変更とする。

第五章 雑則

(権限の委任)

- 第三十九条** 法及びこの省令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。

- 一 法第五十一条第一項に規定する承認をすること。
- 二 都道府県が終身賃貸事業者である場合における法第五十二条、法第五十三条第一項、法第五十四条から法第五十六条まで、法第五十八条第一項、法第六十五条、法第六十六条、法第六十七条第二項及び第三項、法第六十八条、法第六十九条並びに法第七十条第一項の規定による権限
- 三 都道府県が終身賃貸事業者である場合における第三十四条第二項の規定による権限
(大都市等の特例)

- 第四十条** この省令中都道府県知事の権限に属する事務(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下「指定都市」という。))又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下「中核市」という。))が終身賃貸事業者である場合の第四章に規定する事務を除く。)は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市(以下この条において「指定都市等」という。)の長が行うものとする。この場合においては、この省令中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

附 則 抄

(施行期日)

- 1 この省令は、法の施行の日(平成十三年八月五日)から施行する。

附 則 (平成一三年九月一四日国土交通省令第一二七号)

この省令は、高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部の施行の日(平成十三年十月一日)から施行する。

附 則 (平成一三年一二月一八日国土交通省令第一四七号)

この省令は、平成十四年一月一日から施行する。

附 則 (平成一四年四月一日国土交通省令第五二号)

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一四年一二月二七日国土交通省令第一一九号)

この省令は、平成十五年一月一日から施行する。

附 則 (平成一五年三月二〇日国土交通省令第二六号)

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一六年六月一八日国土交通省令第七〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十六年七月一日から施行する。

附 則 （平成一六年一二月二七日国土交通省令第一一〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十七年一月一日から施行する。

（高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部改正に伴う経過措置）

第四条 この省令の施行の際現に高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第四十八条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅に入居している者で入居者又は現にその者と同居している者に老年者がある場合における当該現に同条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅に入居している者の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令第二条に規定する所得の計算については、平成十九年三月三十一日までの間は、第四条の規定による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第一条第三号イからホまでに掲げる額を控除して行うほか、前条第一項の表の上欄に掲げる期間の区分に応じ、その老年者一人につき同表の下欄に定める額を控除して行うものとする。

附 則 （平成一七年三月七日国土交通省令第一二号） 抄

（施行期日）

第一条 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一七年一〇月六日国土交通省令第一〇一号）

（施行期日）

1 この省令は、公布の日から施行する。ただし、第三条に一号を加える改正規定及び第五条第二号口の改正規定は、平成十七年十二月一日から施行する。

（経過措置）

2 平成十六年度分以前の予算に係る補助金（平成十六年度分予算に係る補助金の経費の金額で翌年度に繰り越したものを含む。）の交付を受けて整備する高齢者の居住の安定確保に関する法律第三十四条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅又は同法第四十九条第一項、第五十一条第一項、第五十二条第一項若しくは第五十三条第一項の賃貸住宅については、この省令の施行後も、なお従前の例による。

附 則 （平成一九年三月二八日国土交通省令第二〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則 （平成一九年三月三〇日国土交通省令第三一号）

この省令は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則 （平成二〇年一一月七日国土交通省令第九三号） 抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成二十一年四月一日から施行する。

附 則 （平成二一年四月三〇日国土交通省令第三四号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成二十一年八月一八日国土交通省令第五〇号）

この省令は、高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律の施行の日（平成二十一年八月十九日）から施行する。ただし、第二章中第二条の前に一条を加える改正規定、第二条（見出しを含む。）及び第三条（見出しを含む。）の改正規定並びに同条の次に三条を加える改正規定は、同法附則第一条第一号に掲げる規定の施行の日（平成二十二年五月十九日）から施行する。

附 則 （平成二十二年三月三一日国土交通省令第一〇号）

この省令は、平成二十二年四月一日から施行する。

附 則 （平成二十二年一月二六日国土交通省令第五五号） 抄

（施行期日）

第一条 この省令は、独立行政法人通則法の一部を改正する法律の施行の日（平成二十二年十一月二十七日）から施行する。

附 則 （平成二十二年一月二七日国土交通省令第六一号） 抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成二十三年一月一日から施行する。

（高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部改正に伴う経過措置）

第三条 この省令の施行の際現に高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第四十八条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅に入居している者の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令第三条に規定する所得の計算については、平成二十三年三月三十一日までの間は、第三条の規定による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則 （平成二三年八月一二日国土交通省令第六四号）

この省令は、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行の日（平成二十三年十月二十日）から施行する。

附 則 （平成二七年一月九日国土交通省令第八二号） 抄

（施行期日）

第一条 この省令は、公布の日から施行する。ただし、第三条、第八条、第十七条、第二十四条及び第二十五条の規定は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成二十五年法律第二十七号。以下「番号利用法」という。）附則第一条第四号に掲げる規定の施行の日（平成二十八年一月一日）から施行する。

（高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部改正に伴う経過措置）

第十六条 当分の間、第二十四条及び第二十五条の規定による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十二条第三項の規定の適用については、「のうち住民票コード（同法第七条第十三号に規定する住民票コードをいう。）以外のものについて」とあるのは「について」とする。

附 則 （平成二八年八月一九日国土交通省令第五九号）

この省令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（平成二十八年八月二十日）から施行する。

別記様式（第32条関係）

（加齢対応構造等である構造及び設備の基準）

第三十四条 法第五十四条第一号口の国土交通省令で定める基準は、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 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル（柱の存する部分にあっては、七十五センチメートル）以上であること。
- 三 主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は六十センチメートル以上であること。
- 四 浴室の短辺は百三十センチメートル（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、百二十センチメートル）以上とし、その面積は二平方メートル（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、一・八平方メートル）以上であること。
- 五 住戸内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。

$$T \geq 19.5$$
$$R/T \leq 22/21$$
$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 六 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。

$$T \geq 24$$
$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 七 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- 八 階数が三以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。
- 九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。
- 2 都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあっては、国土交通大臣）が既存の住宅に係る法第五十三条に規定する事業の認可をする場合における法第五十四条第一号口の国土交通省令で定める基準は、前項の規定にかかわらず、第四条各号に掲げるものとする。

附録八 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 項第九号の国土交通大臣の定める基準

(資料來源：http://www.fukushizaidan.jp/303satsuki/sumaihou/k_04barrierfree.pdf)

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。）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、くつざりどと玄関外側の高低差を 20 mm 以下とし、かつ、くつざりどと玄関土間の高低差を 5 mm 以下としたもの
 - ② 玄関の上がりかまちの段差
 - ③ 勝手口その他壁外に面する開口部（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 300 mm 以上 450 mm 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 m² 以上 9 m²（当該居室の面積が 18 m² 以下の場合にあつては、当該面積の 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 1,500 mm 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、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
 - 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 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上りかまちとの段差で 180 mm 以下の単純段差としたものに限る。
 - a 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
 - b 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
 - c 屋内側及び壁外側の高さが 180 mm 以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあつては、壁内側の高さが 180 mm 以下で壁外側の高さが 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
- 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 90 mm 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 780 mm（柱等の箇所にあつては 750 mm）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 750 mm（浴室の出入口にあつては 600 mm）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つては、この限りではない。

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 550 mm 以上 650 mm 以下であり、かつ、踏面の寸

法が195mm以上であること。

ロ 敷込みが90mm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ついては、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(イ)項に掲げる空間ごとに、(ロ)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っては、日常生活空間内に存するものに限る。

(イ)	(ロ)
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つては両側）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つては、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。

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の(イ)項に掲げる空間ごとに、(ロ)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。

(イ)	(ロ)
空間	手すりの設置の基準
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未満の場合にあつては、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 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあつては、腰壁等から300mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあつては、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未満の場合にあつては、床面から800mm（3階以上の窓にあつては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。 ② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあつては、窓台等から300mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあつては、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（開放されている割に限る。）	① 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあつては、床面（階段にあつては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあつては、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。

附録八 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 項第九号の国土交通大臣の定める基準

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 550 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。

(5) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定居室の存する階にあること。

(6) 便所及び居室

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、当該便所の便器が壁掛け式であること。

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 1,300 mm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（ドアの開閉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。

ロ 特定居室の面積が内法寸法で 9 m²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 80 mm以下の場合にあっては 1/8 以下）の傾斜路が敷けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。

② 段が敷けられている場合にあっては、当該段が別イの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 700 mmから 900 mmの位置に敷けられていること。

① 住戸その他の堂の出入口、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。）にあっては、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 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、腰壁等の高さが 650 mm未満の場合にあっては腰壁等から 1,100 mm以上の高さに敷けられていること。

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 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。

(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っては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。

① 踏面が 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。

② 蹴込みが 30 mm以下であること。

③ 最上段の遺跡等への食い込み部分及び最下段の遺跡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 700 mmから 900 mmの位置に敷けられていること。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあっては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ 1 m 以下の階段の部分については、この限りでない。

① 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未満の場合にあっ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 550 mm未満の場合にあっては腰壁等から 1,100 mm以上の高さに敷けられていること。

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 650 mm未満の場合に限る。）からの高さが 300 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。

ハ 生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っては、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 900 mm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

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 800 mm 以上であること。

② 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。

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つては、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 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。

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 700 mm から 900 mm 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。

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。

附錄九 日本新建住宅構造及設備之基準(中譯)

確保高齡者居住安定法施行細則第 34 條

- 一、地板，原則上須為無高低差之構造。
- 二、主要走廊之寬度，須為 78 公分（有柱子之部分，為 75 公分）以上。
- 三、主要起居室出入口之寬度，須為 75 公分以上，浴室之出入口之寬度須為 60 公分以上。
- 四、浴室之短邊須為 130 公分（供一戶建物住宅以外之建築物內住宅浴室者，為 120 公分）以上，其面積須為 2 m²（工一戶建物住宅以外之建築物內住宅浴室者，為 1.8 m²）以上。
- 五、住戶內樓梯各部之尺寸，須符合如下各個公式：
 $T \geq 19.5$
 $R \div T \leq 22 \div 21$
 $55 \leq T + 2R \leq 65$
- 六、主要共用樓梯之各部尺寸，須符合如下各個公式：
 $T \geq 24$
 $55 \leq T + 2R \leq 65$
- 七、廁所、浴室及住戶內之樓梯，須設有扶手。
- 八、供三樓以上共同住宅之建築物，原則上須設有可停靠該建築物出入口樓層之電梯。
- 九、其他須符合國土交通大臣所定之基準。（如下表）

新建住宅共用部分之基準	(1) 共用走廊	<p>住戶、建物出入口、共用設施、別的住戶之其他日常使用的空間，至少有一個共用走廊，須符合如下所示基準：</p> <p>A. 共用走廊之地板，須為無高低差之構造。</p> <p>B. 共用走廊之地板有高低差者，須符合如下所示基準： ①須設有坡度 1/12 以下（高低差 80 公釐以下者，則為 1/8 以下）之傾斜路或併設該傾斜路及階。 ②設有階者，該階須符合 (2) A 之①~④所示基準。</p> <p>C. 扶手至少須設於共用走廊（如下①及②所示部分除外）之單邊，且離地板面之高度須為 700 公釐~900 公釐。 ①住戶至其他房間出入口有交叉動線之部分及其他無法設置扶手之部分。 ②沿著門廊及其他扶手通行，很明顯會使動線延長之部分。</p>
-------------	----------	--

	<p>D. 直接開放於外部之共用走廊（在 1 樓者除外），須符合如下所示基準：</p> <p>① 跌倒防止用之扶手，護壁等高度為 650 公釐~1,100 公釐者，須設於離地板面 1,100 公釐以上之高度；腰壁等高度為 650 公釐以下者，須設於離腰壁等 1,100 公釐以上之高度。</p> <p>② 跌倒防止用之扶手欄杆，離地板面及腰壁等（腰壁等之高度 650 公釐未滿之場合。）之高度為 800 公釐以內之部分，其相互間隔須依淨尺寸設為 110 公釐以下。</p>
<p>(2) 主要 共用 樓梯</p>	<p>須符合如下所示基準：</p> <p>A. 須符合如下①~④（有住戶之樓，可利用電梯者，則為③及④）所示基準：</p> <p>① 踏步面須為 240 公釐以上，且踏步高尺寸之 2 倍與踏步面尺寸之和，須為 550 公釐~650 公釐。</p> <p>② 梯板須為 30 公釐以下。</p> <p>③ 須設有往最上階通路等之陷入部分及往最下階通路等之突出部分。</p> <p>④ 扶手至少設於單邊，且離踏步面尖端之高度須為 700 公釐~900 公釐之位置。</p> <p>B. 直接開放於外部之主要共用樓梯，須符合如下所示基準，但高度 1 公尺以下樓梯之部分，不在此限。</p> <p>① 跌倒防止用之扶手，腰壁等之高度為 650 公釐~1,100 公釐者，須設於離踏步面尖端 1,100 公釐以上之高度；腰壁等高度為 650 公釐以下者，須設於離腰壁等 1,100 公釐以上之高度。</p> <p>② 跌倒防止用之扶手欄杆，離踏步面尖端及腰壁等（限於腰壁等之高度 650 公釐未滿之場合。）之高度為 800 公釐以內之部分，其相互間隔須依淨尺寸設為 110 公釐以下。</p> <p>C. 有住戶之樓，可利用電梯者，該階至有建物出入口之樓或電梯停止樓。其共用樓梯的有效寬度須為 900 公釐以上。</p>

<p>新建住宅共用部分之基準</p>	<p>(3) 電梯</p>	<p>除住戶位於建物出入口之外，住戶利用電梯或共用樓梯（限於1樓之移動），可抵達建物出入口，且除不利用電梯而住戶仍可到達建物出入口之外，住戶至少有一個通路可以搭電梯至建物出入口，而電梯及電梯間，須符合如下基準：</p> <p>A. 電梯及電梯間之尺寸，須符合如下基準：</p> <p>① 電梯出入口之有效寬度，須為 800 公釐以上。</p> <p>② 須確保電梯間一邊為 1,500 公釐正方形之空間。</p> <p>B. 建物出入口至電梯間之通路上地板，須為無高低差之構造。</p> <p>C. 建物出入口與電梯兼有高低差者，須符合如下基準：</p> <p>① 併設坡度 1/12 以下之傾斜路及階，且個別之有效寬度須為 900 公釐以上，或高低差 80 公釐以下者，須設有坡度 1/8 以下之傾斜路或坡度 1/15 以下之傾斜路，且其有效寬度須為 1,200 公釐以上。</p> <p>② 扶手至少須設於傾斜路之單邊，且離地板面之高度須為 700 公釐~900 公釐之位置。</p> <p>③ 設有階者，該階須符合 (2) A 之①~④之基準。</p>
<p>新建住宅專用部分之基準</p>	<p>(1) 高低差</p>	<p>A. 日常生活空間（係指預想高齡者利用之主要正門、廁所、浴室、更衣室、洗臉台、寢室（以下簡稱「特定寢室」）、廚房及特定寢室之樓（接地樓（指位於地上樓當中最底位置之樓）除外）的陽台、位於特定寢室之樓的一切起居室及其相互連接之主要通路而言，以下亦同）內之地板，須為無高低差之構造（包括有 5 公釐以下之高低差者，以下亦同）。但如下情形，不在此限：</p> <p>① 正門出入口之高低差，門檻與正門外側之高低差為 20 公釐以下，且門檻與正門土間之高低差為 5 公釐以下者</p> <p>② 正門橫框之高低差</p> <p>③ 後門及其他面向屋外之開口部（正門除外，以下簡稱「後門等」）出入口及橫框之高低差</p> <p>④ 起居室之部分地板當中，符合如下基準者及其他部分地板 300 公釐~450 公釐之高低差：</p> <p>a. 須不妨礙輔助用輪椅移動之位置。</p> <p>b. 面積須為 3 平方公尺~9 平方公尺（該起居室面積為 18 平方公尺以下者，則為該面積之 1/2）。</p> <p>c. 該部分之面積合計，須為該起居室面積之 1/2 以下。</p> <p>d. 長邊（包括因無工事而撤去之後可確保部分之長度）須為 1,500 公釐以上。</p> <p>⑤ 浴室出入口之高低差，為 20 公釐以下之單純高低差（係指升高之部分為一個高低差而言，以下亦同）或浴室內外之高低差為 120 公釐以下，跨</p>

	<p>度高為 180 公釐以下，且設有扶手者。</p> <p>⑥陽台出入口之高低差。但無接地樓之住戶，如下所示者以及陽台與踏階（深處 300 公釐以上，寬度 600 公釐以上，該踏階與陽台端之間的距離為 1,200 公釐以上，且限於 1 階，以下亦同）之間的高低差及踏階與框之間的高低差，限於 180 公釐以下之單純高低差：</p> <p>a. 為 180 公釐（設有踏階者，則為 360 公釐）以下之單純高低差。</p> <p>b. 為 250 公釐以下之單純高低差，且設有扶手。</p> <p>c. 屋內側及屋外側之高度為 180 公釐以下之跨度高低差（設有踏階者，則屋內側之高度為 180 公釐以下，屋外側之高度為 360 公釐以下之跨步高低差），且設有扶手者。</p> <p>B. 日常生活空間外之地板，須為無高低差之構造。但如下之情形，不在此限：</p> <p>①正門出入口之高低差</p> <p>②正門橫框之高低差</p> <p>③後門等之出入口及橫框之高低差</p> <p>④陽台出入口之高低差</p> <p>⑤浴室出入口之高低差</p> <p>⑥室內或房間部分之地板與其他部分之地板 90 公釐以上之高低差</p>
<p>(2) 通路 及出 入口 之寬 度</p>	<p>A. 日常生活空間內通路的有效寬度須為 780 公釐（柱子等處所，為 750 公釐）以上。</p> <p>B. 日常生活空間內出入口（陽台之出入口及後門等之出入口除外）之寬度（正門及浴室之出入口，平開門之情形，包括建具之厚度；拉門之情形，包括有效通行的寬度；正門及浴室以外之出入口之情形，包括依輕微的改造，即可確保部分之長度在內），須為 750 公釐（浴室出入口，為 600 公釐）以上。</p>
<p>新 建 住 宅 專 用 部 分 之 基 準</p>	<p>(3) 樓梯</p> <p>住戶內樓梯之各部尺寸，須符合如下各式。但設有電梯間者，不在此限：</p> <p>A. 坡度 22/21 以下，踏步高度尺寸的 2 倍與踏步面尺寸之和，須為 550 公釐~650 公釐，且踏步面尺寸須為 195 公釐以上。</p> <p>B. 踢板須為 30 公釐以下。</p> <p>C. A 所示各部之尺寸，螺旋形樓梯之部分，須為距離踏步面狹窄端 300 公釐位置的尺寸。但符合如下之一的部分，A 規定當中有關各部之尺寸，不適用。</p> <p>①90 度彎曲部分，由樓下地板至上 3 階以內所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，皆為 30 度以上螺旋形樓梯之部分</p>

	<p>②90度彎曲部分，由樓梯平台至上3階以內所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，皆為30度以上螺旋形之部分</p> <p>③180度彎曲部分，由4階所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，由下方成60度、30度、30度及60度之螺旋形樓梯之部分</p>														
(4) 扶手	A. 扶手如下表(A)項所示空間，須符合(B)項所示基準。但廁所、浴室、正門及更衣室等，限於日常生活空間內。														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>(A)</th> <th>(B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空間</td> <td>扶手設置之基準</td> </tr> <tr> <td>樓梯</td> <td>至少單邊(坡度逾45度者，則為兩邊)，且須設於踏步面尖端高度700公釐~900公釐之位置。但，設有電梯間者，不在此限。</td> </tr> <tr> <td>廁所</td> <td>須設有站坐使用者。</td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td>須設有出入浴槽使用者。</td> </tr> <tr> <td>正門</td> <td>須設有可供上下橫框部、穿脫鞋時使用者。</td> </tr> <tr> <td>更衣室</td> <td>須設有可供更衣使用者。</td> </tr> </tbody> </table>	(A)	(B)	空間	扶手設置之基準	樓梯	至少單邊(坡度逾45度者，則為兩邊)，且須設於踏步面尖端高度700公釐~900公釐之位置。但，設有電梯間者，不在此限。	廁所	須設有站坐使用者。	浴室	須設有出入浴槽使用者。	正門	須設有可供上下橫框部、穿脫鞋時使用者。	更衣室	須設有可供更衣使用者。
	(A)	(B)													
	空間	扶手設置之基準													
	樓梯	至少單邊(坡度逾45度者，則為兩邊)，且須設於踏步面尖端高度700公釐~900公釐之位置。但，設有電梯間者，不在此限。													
	廁所	須設有站坐使用者。													
	浴室	須設有出入浴槽使用者。													
	正門	須設有可供上下橫框部、穿脫鞋時使用者。													
	更衣室	須設有可供更衣使用者。													
	B. 防止跌倒之扶手，如下表(A)項所示空間，須符合(B)項所示基準。但外部之地面、地板等高度1公尺以下之範圍或無法開關之窗戶及其他無跌倒之虞者，不在此限。														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>(A)</th> <th>(B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空間</td> <td>扶手設置之基準</td> </tr> <tr> <td>陽台</td> <td> <p>①腰壁及其他有腳架之部分(以下簡稱「腰壁等」)之高度為650公釐~1,100公釐者，須設於離地板面1,100公釐以上之高度。</p> <p>②腰壁等高度為300公釐~650公釐者，須設於離腰壁等800公釐以上之高度。</p> <p>③腰壁等高度為300公釐以下者，須設於離地板面1,100公釐以上之高度。</p> </td> </tr> <tr> <td>2樓以上窗戶</td> <td> <p>①窗台及其他有腳架部分(以下簡稱「窗台等」)之高度為650公釐~800公釐者，須設於離地板面800公釐(3樓以上窗戶，為1,100公釐)以上之高度。</p> <p>②窗台等高度為300公釐~650公釐者，須設於離窗台等800公釐以上之高度。</p> <p>③窗台等高度為300公釐以下者，須設於離地板面1,100公釐以上之高度。</p> </td> </tr> <tr> <td>走廊及樓梯 (限於開放)</td> <td> <p>①腰壁等高度為650公釐~800公釐者，須設於離地板面(樓梯者，為踏步面之尖端)800公釐以上之高度。</p> <p>②腰壁等高度為650公釐以下者，須設於離腰壁等800公釐以上之高度。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	(A)	(B)	空間	扶手設置之基準	陽台	<p>①腰壁及其他有腳架之部分(以下簡稱「腰壁等」)之高度為650公釐~1,100公釐者，須設於離地板面1,100公釐以上之高度。</p> <p>②腰壁等高度為300公釐~650公釐者，須設於離腰壁等800公釐以上之高度。</p> <p>③腰壁等高度為300公釐以下者，須設於離地板面1,100公釐以上之高度。</p>	2樓以上窗戶	<p>①窗台及其他有腳架部分(以下簡稱「窗台等」)之高度為650公釐~800公釐者，須設於離地板面800公釐(3樓以上窗戶，為1,100公釐)以上之高度。</p> <p>②窗台等高度為300公釐~650公釐者，須設於離窗台等800公釐以上之高度。</p> <p>③窗台等高度為300公釐以下者，須設於離地板面1,100公釐以上之高度。</p>	走廊及樓梯 (限於開放)	<p>①腰壁等高度為650公釐~800公釐者，須設於離地板面(樓梯者，為踏步面之尖端)800公釐以上之高度。</p> <p>②腰壁等高度為650公釐以下者，須設於離腰壁等800公釐以上之高度。</p>					
(A)	(B)														
空間	扶手設置之基準														
陽台	<p>①腰壁及其他有腳架之部分(以下簡稱「腰壁等」)之高度為650公釐~1,100公釐者，須設於離地板面1,100公釐以上之高度。</p> <p>②腰壁等高度為300公釐~650公釐者，須設於離腰壁等800公釐以上之高度。</p> <p>③腰壁等高度為300公釐以下者，須設於離地板面1,100公釐以上之高度。</p>														
2樓以上窗戶	<p>①窗台及其他有腳架部分(以下簡稱「窗台等」)之高度為650公釐~800公釐者，須設於離地板面800公釐(3樓以上窗戶，為1,100公釐)以上之高度。</p> <p>②窗台等高度為300公釐~650公釐者，須設於離窗台等800公釐以上之高度。</p> <p>③窗台等高度為300公釐以下者，須設於離地板面1,100公釐以上之高度。</p>														
走廊及樓梯 (限於開放)	<p>①腰壁等高度為650公釐~800公釐者，須設於離地板面(樓梯者，為踏步面之尖端)800公釐以上之高度。</p> <p>②腰壁等高度為650公釐以下者，須設於離腰壁等800公釐以上之高度。</p>														

	側)	
		C. 跌倒防止用之扶手欄杆，離地板面（樓梯者，為踏步面之尖端）及腰壁等或窗台等（腰壁等或窗台等之高度限於 650 公釐以下者）之高度為 800 公釐以內之部分，其相互間隔，須依淨尺寸設為 1,100 公釐以下。
(5) 房間 配置		日常生活空間當中，廁所須位於特定寢室之樓。
(6) 廁所 及寢 室		A. 日常生活空間內之廁所，須符合如下所示基準，且該廁所之變器該廁所之便器須為座式： ①長邊（包括依輕微的改造，即可確保之部分長度）須依淨尺寸設為 1,300 公釐以上。 ②便器之前方或側方，便器與牆壁之距離（包括依門之開啟，即可確保之部分或依輕微的改造，即可確保之部分長度）須為 500 公釐以上。 B. 特定寢室面積，須依淨尺寸設為 9 m ² 以上。

附錄十 日本既有住宅構造及設備之基準(中譯)

確保高齡者居住安定法施行細則第 4 條

國土交通省、厚生勞動省關於確保高齡者居住安定法施行細則第 10 條

一、地板，原則上須為無高低差之構造。

二、住戶內樓梯各部之尺寸，須符合如下各個公式：

$$T \geq 19.5$$

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

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

T 及 R，各別表示如下數值，以下亦同。

T 踏步面之尺寸(單位公分)

R 踏步高之尺寸(單位公分)

三、主要共用樓梯各部之尺寸，須符合如下各個公式：

$$T \geq 24$$

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

四、廁所、浴室及住戶內之樓梯，須設有扶手。

五、其他須符合國土交通大臣所定之基準。(如下表)

既有住宅共用部分之基準	(1) 共用走廊	<p>住戶、建物出入口、共用設施、別的住戶之其他日常使用的空間，至少有一個共用走廊，須符合如下所示基準：</p> <p>A. 共用走廊須符合如下所示基準：</p> <p>①符合如下之一</p> <p>a. 共用走廊之地板，須為無高低差之構造。</p> <p>b. 共用走廊之地板有高低差者，須符合如下所示基準：</p> <p>(i) 須設有坡度 1/12 以下(高低差 80 公釐以下者，則為 1/8 以下)之傾斜路或併設該傾斜路及階。</p> <p>(ii) 設有階者，該階須符合(2) A 所示基準。</p> <p>②扶手至少須設於共用走廊(如下 a 及 b 所示部分除外)之單邊。</p> <p>a. 住戶至其他房間出入口有交叉動線之部分及其他無法設置扶手之部分。</p> <p>b. 沿著門廊及其他扶手通行，很明顯會使動線延長之部分。</p> <p>B. 直接開放於外部之共用走廊(在 1 樓者除外)，須符合如下所示基</p>
-------------	-------------	---

		<p>準：</p> <p>①跌倒防止用之扶手，腰壁等高度為 650 公釐~1100 公釐者，須設於離地板面 1,100 公釐以上之高度；腰壁等高度為 650 公釐以下者，須設於離腰壁等 1,100 公釐以上之高度。</p> <p>②跌倒防止用之扶手欄杆，離地板面及腰壁等（腰壁等之高度*650 公釐未滿之場合***。）之高度為 800 公釐以內之部分，其相互間隔須依淨尺寸設為 110 公釐以下。</p>
	<p>(2) 主要 共用 樓梯</p>	<p>須符合如下所示基準：</p> <p>A. 須符合如下（有住戶之樓，可利用電梯者，則為③及④）所示基準：</p> <p>①踏步面須為 240 公釐以上，且踏步高尺寸之 2 倍與踏步面尺寸之和，須為 550 公釐~650 公釐。</p> <p>②梯板須為 30 公釐以下。</p> <p>③須設有往最上階通路等之陷入部分及往最下階通路等之突出部分。</p> <p>④扶手至少設於單邊。</p> <p>B. 直接開放於外部之主要共用樓梯，須符合如下所示基準。但高度 1 公尺以下樓梯之部分，不在此限。</p> <p>①跌倒防止用之扶手，腰壁等之高度為 650 公釐~1,100 公釐者，須設於離踏步面尖端 1,100 公釐以上之高度；腰壁等高度為 650 公釐以下者，須設於離腰壁等 1,100 公釐以上之高度。</p> <p>②跌倒防止用之扶手欄杆，離踏步面尖端及腰壁等（腰壁等之高度*650 公釐未滿之場合***。）之高度為 800 公釐以內之部分，其相互間隔須依淨尺寸設為 110 公釐以下。</p>
<p>既有 住宅 專用 部分 之 基 準</p>	<p>(1) 高低 差</p>	<p>日常生活空間（係指預想高齡者利用之主要廁所、浴室、正門、更衣室、洗臉台、寢室（以下簡稱「特定寢室」、廚房及特定寢室之樓（接地樓（指位於地上樓當中最底位置之樓）除外）的陽台、位於特定寢室之樓的一切起居室及其相互連接之主要通路而言，以下亦同）內之地板，須為無高低差之構造（包括有 5 公釐以下之高低差者，以下亦同）。但如下情形，不在。但如下情形，不在此限：</p> <p>A. 正門出入口之高低差</p> <p>B. 正門橫框之高低差</p> <p>C. 後門及其他面向屋外之開口部（正門除外）出入口及橫框之高低差</p> <p>D. 陽台出入口之高低差</p> <p>E. 浴室出入口之高低差</p> <p>F. 室內或房間部分之地板與其他部分之地板 90 公釐以上之高低差</p>

<p>(2) 樓梯</p>	<p>住戶內樓梯之各部尺寸，須符合如下各式。但設有電梯間者，不在此限：</p> <p>A. 坡度 22/21 以下，踏步高度尺寸的 2 倍與踏步面尺寸之和，須為 550 公釐~650 公釐，且踏步面尺寸須為 195 公釐以上。</p> <p>B. 梯板須為 30 公釐以下。</p> <p>C. A 所示各部之尺寸，螺旋形樓梯之部分，須為距離踏步面狹窄端 300 公釐位置的尺寸。但符合如下之一的部分，A 規定當中有關各部之子吋之尺寸，不適用。</p> <p>①90 度彎曲部分，由樓下地板至上 3 階以內所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，皆為 30 度以上螺旋形樓梯之部分</p> <p>②90 度彎曲部分，由樓梯平台至上 3 階以內所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，皆為 30 度以上螺旋形之部分</p> <p>③180 度彎曲部分，由 4 階所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，由夏方成 60 度、30 度、30 度及 60 度之螺旋形樓梯之部分</p>																
<p>(3) 扶手</p>	<p>A. 扶手如下表所示空間，須符合所示基準。但廁所、浴室、正門及更衣室等，限於日常生活空間內。</p> <table border="1" data-bbox="418 955 1383 1348"> <thead> <tr> <th>空間</th> <th>扶手設置之基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>樓梯</td> <td>至少單邊(坡度逾 45 度者，則為兩邊)。但設有電梯間者，不在此限。</td> </tr> <tr> <td>廁所</td> <td>須設有站坐使用者。</td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td>須設有出入浴槽及保持姿勢使用者。</td> </tr> <tr> <td>正門</td> <td>須設有可供上下橫框部、穿脫鞋時使用者。</td> </tr> <tr> <td>更衣室</td> <td>須設有可供更衣使用者。</td> </tr> </tbody> </table> <p>B. 防止跌倒之扶手，如下表所示空間，須符合所示基準。但外部之地面、地板等高度 1 公尺以下之範圍或無法開關之窗戶及其他無跌倒之虞者，不在此限。</p> <table border="1" data-bbox="418 1539 1383 1871"> <thead> <tr> <th>空間</th> <th>扶手設置之基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>陽台</td> <td>①腰壁及其他有腳架之部分(以下簡稱「腰壁等」)之高度為 650 公釐~1,100 公釐者，須設於離地板面 1,100 公釐以上之高度。 ②腰壁等高度為 300 公釐~650 公釐者，須設於離腰壁等 800 公釐以上之高度。 ③腰壁等高度為 300 公釐以下者，須設於離地板面 1,100 公</td> </tr> </tbody> </table>	空間	扶手設置之基準	樓梯	至少單邊(坡度逾 45 度者，則為兩邊)。但設有電梯間者，不在此限。	廁所	須設有站坐使用者。	浴室	須設有出入浴槽及保持姿勢使用者。	正門	須設有可供上下橫框部、穿脫鞋時使用者。	更衣室	須設有可供更衣使用者。	空間	扶手設置之基準	陽台	①腰壁及其他有腳架之部分(以下簡稱「腰壁等」)之高度為 650 公釐~1,100 公釐者，須設於離地板面 1,100 公釐以上之高度。 ②腰壁等高度為 300 公釐~650 公釐者，須設於離腰壁等 800 公釐以上之高度。 ③腰壁等高度為 300 公釐以下者，須設於離地板面 1,100 公
空間	扶手設置之基準																
樓梯	至少單邊(坡度逾 45 度者，則為兩邊)。但設有電梯間者，不在此限。																
廁所	須設有站坐使用者。																
浴室	須設有出入浴槽及保持姿勢使用者。																
正門	須設有可供上下橫框部、穿脫鞋時使用者。																
更衣室	須設有可供更衣使用者。																
空間	扶手設置之基準																
陽台	①腰壁及其他有腳架之部分(以下簡稱「腰壁等」)之高度為 650 公釐~1,100 公釐者，須設於離地板面 1,100 公釐以上之高度。 ②腰壁等高度為 300 公釐~650 公釐者，須設於離腰壁等 800 公釐以上之高度。 ③腰壁等高度為 300 公釐以下者，須設於離地板面 1,100 公																

		釐以上之高度。
		C. 跌倒防止用之扶手欄杆，離地板面及腰壁等或窗台等（腰壁等或窗台等之高度限於 650 公釐以下者）之高度為 800 公釐以內之部分，其相互間隔，須依淨尺寸設為 110 公釐以下。
	(4) 房間 配置	日常生活空間當中，廁所需位於特定寢室之樓。

附件十一 住宅法

中華民國 100 年 12 月 30 日總統華總一義字第 10000297411 號令制定公布全文五十四條

中華民國 106 年 1 月 11 日總統華總一義字第 10600002041 號令修正公布全文六十五條

第一章 總則

第一條 為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第二條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- (一) 住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。
- (二) 全國性住宅計畫之財務規劃。
- (三) 直轄市、縣(市)住宅業務之補助、督導及協助辦理。
- (四) 全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (五) 住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。
- (六) 基本居住水準之訂定。
- (七) 社會住宅之興辦。
- (八) 其他相關事項。

二、直轄市、縣(市)主管機關：

- (一) 轄區內住宅施政目標之訂定。
- (二) 轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- (三) 轄區內住宅計畫之財務規劃。

- (四) 住宅補貼案件之受理、核定及查核。
- (五) 地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (六) 轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。
- (七) 社會住宅之興辦。
- (八) 其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條規定辦理。

目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。

第三條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。
- 三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

第四條 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

- 一、低收入戶或中低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。
- 三、育有未成年子女三人以上。
- 四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- 五、六十五歲以上之老人。

- 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- 七、身心障礙者。
- 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- 九、原住民。
- 十、災民。
- 十一、遊民。
- 十二、其他經主管機關認定者。

第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。

第六條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。

第七條 主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產之處分收入。

三、社會住宅興辦之收益。

四、本基金之孳息收入。

五、其他收入。

直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：

一、政府依預算程序撥充。

二、本基金財產處分之收入。

三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。

四、都市計畫增額容積出售之收入。

五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。

六、社會住宅興辦之收益。

七、本基金之孳息收入。

八、其他收入。

第八條 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

第二章 住宅補貼

第九條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

一、自建住宅貸款利息。

二、自購住宅貸款利息。

三、承租住宅租金。

四、修繕住宅貸款利息。

五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。

前項規定，實施年限為三年。同一申請人以一次為限。

第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

第十條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

- 一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。
- 二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。
- 三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經主管機關認定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

- 一、經濟或社會弱勢。
- 二、未達基本居住水準。
- 三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

第十一條 主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

第十二條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十三條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

第十四條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。

二、申報資料有虛偽情事。

三、重複接受二種以上住宅補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

第三章 社會住宅

第十八條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第十九條 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、利用公有建築物及其基地興辦。

三、接受捐贈。

四、購買建築物。

五、承租民間住宅並轉租及代為管理。

六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。

七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。

八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。

三、購買建築物。

四、承租民間住宅並轉租及代為管理。

五、其他經中央主管機關認定之方式。

以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

第二十條 主管機關新建社會住宅之方式如下：

- 一、直接興建。
- 二、合建分屋。
- 三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。
- 四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。
- 五、其他經中央主管機關認定者。

第二十一條 主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十四條 主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。

第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。

前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。

第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。

第二十六條 前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。

第二十七條 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：

一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。

二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。

三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

第二十九條 民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第三十條 主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

第三十一條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三十二條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、

幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第三十四條 主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。
前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。

第三十五條 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。
非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。

第三十六條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。
前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十七條 主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。
前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第三十八條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

第四章 居住品質

第三十九條 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

第四十條 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

第四十二條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

第四十三條 為提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等等事項之辦法，由中央主管機關定之。

第四十四條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。

第四十五條 新建住宅經 辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。

屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。

前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第四十六條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

第五章 住宅市場

第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：

一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。

二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。

三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。

四、其他必要之住宅資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第四十八條 主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

第四十九條 主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第五十條 主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第五十一條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第五十二條 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第六章 居住權利平等

第五十三條 居住為基本人權，其內涵應參照經濟 社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。

第五十四條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

第五十五條 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。
直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

第七章 罰則

第五十六條 違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第五十七條 社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第八章 附則

第五十八條 主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第五十九條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定

繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

第六十條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

第六十一條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。

前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

第六十二條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。

第六十三條 本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

第六十四條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第六十五條 本法自公布日施行。

附件十二 無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

內政部 101.11.30 台內營字第 1010810856 號令訂定

內政部 105.9.19 台內營字第 1050812446 號令修正第 5、6-1、6-2、6-3、7、18 條條文及第 3 條附表一

內政部 106.3.23 台內營字第 1060802224 號令修正第 1 條條文

第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第四十六條規定訂定之。

第二條 本辦法用詞定義如下：

- 一、新建無障礙住宅：指本法施行後取得建造執照且符合第三條設計基準之住宅。
- 二、原有住宅：指本法施行前已取得建造執照或實施建築管理前已建造完成之合法住宅。

第三條 無障礙住宅之類別、範圍、無障礙設施項目及其設計基準，如附表一。

第四條 本辦法之獎勵範圍及其申請人規定如下：

- 一、新建無障礙住宅者，為其起造人。
- 二、原有住宅公寓大廈共用部分者，為其管理委員會主任委員或管理負責人。但未成立管理委員會且未推選管理負責人者，得推派區分所有權人一人代表申請。
- 三、原有住宅公寓大廈專有部分者，為其所有權人或使用人。
- 四、原有住宅非公寓大廈者，為其所有權人或使用人。

第五條 新建無障礙住宅之起造人得申請直轄市、縣（市）主管機關核發無障礙住宅標章；其獲核發者，直轄市、縣（市）主管機關應予登錄。

無障礙住宅標章分類及申請條件，規定如下：

- 一、無障礙住宅單位標章：應有公寓大廈專有部分一個以上住宅單位（戶），符合第三條設計基準，或非公寓大廈類型之建築物，符合第三條設計基準。
- 二、無障礙住宅建築標章：應以公寓大廈單幢建築物為申請單位，並有專有部分百分之五以上及至少三個住宅單位（戶）符合第三條設計基準。

前項以公寓大廈類型申請無障礙住宅標章者，共用部分均應符合第三條所定設計基準。

第六條 申請新建無障礙住宅標章者，應備具下列文件：

一、申請書。

二、建築物使用執照。

三、無障礙設施竣工圖說。

四、經依法登記開業建築師簽章負責之無障礙住宅竣工查驗合格簽證表。

前項第三款無障礙設施竣工圖說應包括工程圖樣種類及說明書應標示事項，如附表二。

第六條之一 無障礙住宅標章有效期間為五年，並自屆滿之次日起失其效力，期間屆滿前九十日內，申請人得檢具前條規定文件重新提出申請。

第六條之二 直轄市、縣(市)主管機關對取得無障礙住宅標章之建築物，得不定期實施抽查及勘查，相關人員不得規避、妨礙或拒絕。

前項查核結果未符合第三條所定設計基準者，如有違反其他法令規定，除依該規定辦理外，直轄市、縣(市)主管機關應通知申請人、無障礙住宅之所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人於六十日內改善。但受通知人有正當理由者，得申請展延一次，展延期間不得逾六十日。

第六條之三 有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應註銷無障礙住宅標章：

一、使用執照經主管機關廢止或撤銷。

二、提供不實資料、虛偽陳述或以其他不正當方式取得無障礙住宅標章。

三、無正當理由規避、妨礙或拒絕前條第一項之抽查或勘查。

四、未依前條第二項規定改善。

直轄市、縣(市)主管機關依前項規定註銷無障礙住宅標章，應於所屬網站公告、副知中央主管機關及通知申請人、無障礙住宅之所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人。

第七條 辦理原有住宅無障礙設施改善符合第三條設計基準者，直轄市、縣(市)主管機關得依申請酌予補助經費。

前項補助經費額度，以不逾核准補助項目總經費百分之四十五為限，其補助項目、各項目補助金額上限及優先補助對象，由中央主管機關定期公告之。

第八條 申請原有住宅無障礙設施改善補助經費者，應備具下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核定補助經費額度及竣工期限：

- 一、申請書。
- 二、土地或建築物權利證明文件。
- 三、建築物使用執照或原有合法建築物證明文件。
- 四、經依法登記開業建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之無障礙設施設計圖說。
- 五、工程估價明細表。
- 六、其他經中央主管機關指定文件。

前項第四款無障礙設施設計圖說應包括工程圖樣種類及說明書應標示事項，如附表三。

第九條 申請原有住宅無障礙設施改善補助經費者，應依核定無障礙設施設計圖說施工；如於興工前或施工中變更設計時，應備具變更後之無障礙設施設計圖說及工程估價明細表，經直轄市、縣（市）主管機關核定補助經費額度及竣工期限。

第十條 五層以下原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善應申請建造執照或雜項執照時，得以取得該建築基地共有所有權比例合計三分之二以上之共有人同意文件，視為土地權利證明文件。

原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善應申請變更使用執照或室內裝修審查許可時，得以取得該建築物區分所有權比例合計三分之二以上之區分所有權人同意文件或區分所有權人會議紀錄，視為建築物權利證明文件。

原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善，不須申請建造執照、雜項執照、變更使用執照或室內裝修審查許可時，得以區分所有權人會議紀錄，視為土地或建築物權利證明文件。

第十一條 原有住宅經核定補助經費後，應備具下列文件申請核撥：

- 一、申請書。
- 二、補助核准函。
- 三、無障礙設施改善工程合約書。
- 四、經依法登記開業建築師、營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員簽章負責之無障礙設施查驗合格表。

五、其他經中央主管機關指定文件。

第十二條 申請本辦法獎勵者，應備具之申請文件如有欠缺，經通知限期補正，屆期未補正者，直轄市、縣（市）主管機關得駁回其申請；申請核撥補助經費遭駁回者，由直轄市、縣（市）主管機關一併廢止其補助核准函。

第十三條 第六條第一項第四款、第八條第一項第四款及第十一條第四款之建築師、室內裝修業專業設計技術人員、營造業專任工程人員及室內裝修業專業施工技術人員，應取得中央主管建築機關核發之公共建築物設置身心障礙者行動與使用之設施及設備勘檢人員培訓講習結業證書。

第十四條 原有住宅申請無障礙設施改善補助經費，同一補助項目以一次為限；申請補助項目已獲其他機關（構）補助者，其補助金額應予扣除。

第十五條 原有住宅接受無障礙設施改善補助經費者，其所有權人、使用人或管理人應善盡管理維護之責；除因天然災害及其他因素經直轄市、縣（市）主管機關同意外，不得於工程竣工查驗合格後五年內任意變更無障礙設施改善項目。

第十六條 本辦法所需經費由主管機關編列預算或相關基金支應。

本辦法補助之經費，以年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請。

直轄市、縣（市）主管機關應擬訂補助計畫，載明下列事項後公告之：

- 一、申請資格。
- 二、申請期限。
- 三、申請補助項目。
- 四、補助額度。
- 五、受理類別。
- 六、辦理流程。
- 七、其他相關事項。

第十七條 本辦法所定標章、書表格式，由中央主管機關定之。

第十八條 本辦法自本法施行之日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。

附件十三 無障礙住宅設計基準

類別	範圍	無障礙設施項目	設計基準
一、新建無障礙住宅	(一) 公寓大廈共用部分	應符合建築技術規則建築設計施工編第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定。	
	(二) 公寓大廈專有部分	1. 出入口	<p>A. 主要出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者不得受限制。</p> <p>b. 淨寬不得小於九十公分。</p> <p>c. 出入口內側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>B. 特定房間(供行動不便者使用之臥室)出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於九十公分。</p> <p>c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>d. 門扇應採外開式推門或橫向拉門。</p> <p>e. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>b. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>c. 門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。</p> <p>D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p>
		2. 室內通路	<p>A. 室內通路淨寬不得小於九十公分。</p> <p>B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。</p> <p>C. 室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。</p>
		3. 房間配置	特定房間應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。
		4. 特定房間	<p>特定房間之設置，應符合下列規定：</p> <p>A. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為九平方公尺以上，且任一邊在二點五公尺以上。</p> <p>B. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>

		<p>5. 浴室及廁所</p>	<p>A. 浴室及廁所（簡稱浴廁）之設置，應符合下列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔。 b. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。 c. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。 <p>B. 供特定房間使用之浴廁，除須符合上開規定，應符合下列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 面積不得小於四平方公尺。 b. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。 c. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。（浴缸及淋浴間為擇一設置） d. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。（浴缸及淋浴間為擇一設置） e. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。 f. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置） h. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。 i. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。 j. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。
		<p>6. 廚房</p>	<ul style="list-style-type: none"> A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。 B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。 C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。
<p>(三)</p>	<p>1</p>	<p>(1)</p>	<p>A. 坡度：地面坡度不得大於十分之一，通路高差在零點五公分</p>

非 公 寓 大 廈	無 障 礙 通 路	室外 通路	<p>至三公分子者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依(2)避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一。</p> <p>B. 淨寬：通路淨寬不得小於九十公分。</p> <p>C. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度一百分之一至一百分之二。</p> <p>D. 開口：通路九十公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於一點三公分。</p> <p>E. 突出物限制：通路淨高不得小於二百公分，地面起六十公分至二百公分之範圍，不得有十公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。</p>
		(2) 避難 層坡 道及 扶手 高度	<p>在無障礙通路上，上下平臺高低差超過三公分子，或連續五公尺坡度超過十五分之一之斜坡，應設置符合以下規定之坡道：</p> <p>A. 寬度：坡道淨寬不得小於九十公分。</p> <p>B. 坡度：坡道之坡度（高度與水平長度之比）不得大於十二分之一；高低差小於二十公分者，其坡度得酌予放寬（高低差二十公分以下者，坡度不得超過十分之一；高低差五公分以下者，坡度不得超過五分之一；高低差三公分子以下者，坡度不得超過二分之一）。</p> <p>C. 地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。</p> <p>D. 端點平臺：坡道起點及終點，應設置長、寬各一百三十五公分以上之平臺，且該平臺之坡度不得大於五十分之一。</p> <p>E. 中間平臺：坡道每高差七十五公分，應設置長度至少一百三十五公分之平臺，平臺之坡度不得大於五十分之一。</p> <p>F. 轉彎平臺：坡道方向變換處應設置長、寬各一百三十五公分以上之平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一，坡道因轉彎角度不同其平臺設置方式亦不同。</p> <p>G. 坡道邊緣防護：高低差大於二十公分者，未鄰牆壁之一側或兩側應設置不得小於高度五公分之防護緣，該防護緣在坡道側不得突出於扶手之垂直投影線外；或設置與地面淨距離不得大於五公分之防護桿（板）。</p> <p>H. 護欄：坡道高於鄰近地面七十五公分時，未臨牆之一側或兩側應設置高度不得小於一百一十分公分之防護欄。</p> <p>I. 扶手設置規定：高低差大於二十公分之坡道，兩側皆應設置連續性扶手。</p> <p>J. 扶手高度：地面至扶手上緣高度為六十五公分至八十五公分之間。</p>
		(3) 出入	<p>A. 避難層出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 出入口外側應設置平臺，平臺淨寬與出入口同寬，且不得</p>

		口	<p>小於一百三十五公分，淨深亦不得小於一百三十五公分，且坡度不得大於五十分之一。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於一點三公分），若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者不得受限制。</p> <p>b. 淨寬不得小於九十公分。</p> <p>c. 出入口內側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>B. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於九十公分。</p> <p>c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>d. 門扇應採外開式推門或橫向拉門。</p> <p>e. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>b. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>c. 門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。</p> <p>D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p>
	(4)	室內通路	<p>A. 室內通路淨寬不得小於九十公分。</p> <p>B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。</p> <p>C. 室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。</p>
	(5)	升降設備	<p>升降設備之設置，應符合下列規定：</p> <p>A. 出入口淨寬不得小於八十公分。</p> <p>B. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>C. 升降機廂空間淨深不得小於一百二十公分。</p> <p>D. 扶手高度七十五公分至八十五公分。</p> <p>E. 輪椅乘坐者操作盤按鈕高度：若為多排按鈕，最上層標有樓層指示的按鈕中心線，距機廂地面不得大於一百二十公分（如設置位置不足，得放寬至一百三十公分），且最下層按鈕之中心線距機廂地面八十五公分；若為單排按鈕，其樓層按鈕之中心線，距機廂地面不得高於八十五公分。</p>
	2.	樓梯	<p>A. 梯級之級高(R) ≤ 16 公分，級深(T) ≥ 26 公分，且 $55 \text{ 公分} \leq 2R+T \leq 65 \text{ 公分}$。</p> <p>B. 梯級鼻端：梯級突沿的彎曲半徑不得大於一點三公分，且超</p>

	<p>出踏板的突沿，應將突沿下方作成斜面，該突出之斜面不得大於二公分。</p> <p>C. 防滑條：梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理，且應與踏步平面順平。</p> <p>D. 防護緣：梯級未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級五公分以上之防護緣。</p> <p>E. 扶手高度：樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度七十五公分至八十五公分之扶手。</p>
3. 扶手	<p>坡道、昇降設備、樓梯及浴廁之扶手，應符合下列規定：</p> <p>A. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分。</p> <p>B. 扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。</p> <p>C. 扶手應設置堅固，除廁所特別設計之活動扶手外，皆需穩固不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物。</p> <p>D. 扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。</p> <p>E. 扶手端部應作防勾撞處理。</p>
4. 房間配置	<p>特定房間應設置於無障礙通路可到達之樓層，該層並須設置浴室及廁所。</p>
5. 特定房間	<p>特定房間之設置，應符合下列規定：</p> <p>A. 特定房間面積（不含浴廁面積）應為九平方公尺以上，且任一邊在二點五公尺以上。</p> <p>B. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>
6. 浴室及廁所	<p>A. 浴室及廁所（簡稱浴廁）之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔。</p> <p>b. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。</p> <p>c. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。</p> <p>B. 供特定房間使用之浴廁，除須符合上開規定，應符合下列規定：</p> <p>a. 面積不得小於四平方公尺。</p> <p>b. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。</p> <p>c. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。（浴缸及淋浴間為擇一設置）</p> <p>d. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。（浴缸及淋浴間為擇一設置）</p>

		<p>e. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。</p> <p>f. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置）</p> <p>h. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。</p> <p>i. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>																	
	7. 廚房	<p>A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。</p> <p>B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十分公分。</p> <p>C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>																	
二、原有住宅	(一) 公寓大廈共用部分																		
	1. 室外通路	應符合建築物無障礙設施設計規範（203 室外通路）之規定。																	
	2. 避難層坡道及扶手	<p>A. 避難層坡道及扶手應具連續性。</p> <p>B. 坡道淨寬不得小於九十公分。</p> <p>C. 無障礙通路高差在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理。</p> <p>D. 無障礙通路高差在三公分以上者，應設坡道：</p> <p>a. 扶手：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，應設置扶手。但坡道為路緣斜坡，設置扶手會影響直行通路者，無須設置扶手。</p> <p>b. 防護：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，未鄰牆側應設置高五公分以上之防護緣。</p> <p>c. 中間平臺：坡道兩端高差大於七十五公分者，因空間受限，且坡道兩端高差不大於一百二十公分及坡度小於十二分之一者，得不受坡道中間增設平臺之限制。</p> <p>d. 坡度：坡道因空間受限，坡度得依下表設置，並標示需由人員協助上下坡道的標誌，且應視需要設置服務鈴。</p> <table border="1" data-bbox="550 1547 1252 1738"> <tr> <td>高低差 (公分)</td> <td>七十 五以 下</td> <td>五十 以下</td> <td>三十 五以 下</td> <td>二十 五以 下</td> <td>二十 以下</td> <td>十二 以下</td> <td>八以 下</td> <td>六以 下</td> </tr> <tr> <td>坡度</td> <td>十分 之一</td> <td>九分 之一</td> <td>八分 之一</td> <td>七分 之一</td> <td>六分 之一</td> <td>五分 之一</td> <td>四分 之一</td> <td>三分 之一</td> </tr> </table> <p>E. 除 A 至 D 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範（206 坡道及 207 扶手）之規定。</p>	高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下	坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一
高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下											
坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一	三分 之一											
3. 避難層	A. 出入口平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於一百二十公分。																		

	出入口	B. 出入口緊鄰騎樓，平臺坡度不得大於四十分之一。 C. 除 A 及 B 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範（205 出入口）之規定。
	4. 室內通路走廊	應符合建築物無障礙設施設計規範（204 室內通路走廊）之規定。
	5. 昇降設備	昇降設備之設置，應符合下列規定： A. 機廂尺寸：出入口淨寬不得小於八十公分，機廂深度不得小於一百十公分。 B. 引導：昇降機設有點字之呼叫鈕前方三十公分處之地板，應作三十公分乘以六十公分之不同材質處理。 C. 點字：呼叫鈕及直式操作盤，按鍵左邊應設置點字。 D. 標示：昇降機外部應設置無障礙標誌。現存無障礙標誌與建築物無障礙設施設計規範未完全相同者，無須改善。但採用「殘障電梯」或其他不當用詞者，應予改善。 E. 除 A 至 D 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範（第四章昇降設備）之規定。 F. 原有住宅五層以下建築物增設昇降設備，因現況情形難以符合本辦法第三條設計基準規定，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得設置個人住宅用昇降機，並依建築物昇降設備設置及檢查管理辦法取得建築物昇降設備使用許可。
(二) 公寓大廈專有部分	1. 出入口	A. 主要出入口之設置，應符合下列規定： a. 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。 b. 淨寬不得小於八十公分。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 B. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定： a. 淨寬不得小於八十公分。 b. 門扇不得採內開式推門。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。 D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。
	2. 室內通路	A. 室內通路淨寬不得小於八十公分。 B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。 C. 室內至陽臺及露臺等出入口之高低差應在十六公分以下，並

		考慮輪椅出入。
	3. 房間配置	特定房間應與浴廁及主要入口設置在同一樓層。
	4. 供特定房間使用之浴室及廁所	<p>供特定房間使用之浴室及廁所(簡稱浴廁)，應符合下列規定：</p> <p>A. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。</p> <p>B. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。</p> <p>C. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門(拉簾)分隔。</p> <p>D. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。</p> <p>E. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。(浴缸及淋浴間為擇一設置)</p> <p>F. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。(浴缸及淋浴間為擇一設置)</p> <p>G. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。</p> <p>H. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>I. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。(自由設置)</p> <p>J. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。</p> <p>K. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。</p> <p>L. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>
	5. 廚房	<p>A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。</p> <p>B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。</p> <p>C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>

			<p>b. 地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於一點三公分），若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。</p> <p>c. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>B. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>b. 門扇不得採內開式推門。</p> <p>c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。</p> <p>D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於八十公分。</p>
	(4)	室內通路	<p>A. 室內通路淨寬不得小於八十公分。</p> <p>B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。</p> <p>C. 室內至陽臺及露臺等出入口之高低差應在十六公分以下，並考慮輪椅出入。</p>
	(5)	昇降設備	<p>昇降設備之設置，應符合下列規定：</p> <p>A. 機廂尺寸：出入口淨寬不得小於八十公分，機廂深度不得小於一百十公分。</p> <p>B. 扶手高度七十五公分至八十五公分。</p>
	2.	樓梯	<p>A. 扶手高度：樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度七十五公分至八十五公分之扶手。</p> <p>B. 防滑條：梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理，且應與踏步平面順平。</p> <p>C. 防護緣：梯級未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級五公分以上之防護緣。</p>
	3.	扶手	<p>坡道、昇降設備、樓梯及浴廁之扶手，應符合下列規定：</p> <p>A. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分。</p> <p>B. 扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。</p> <p>C. 扶手應設置堅固，除廁所特別設計之活動扶手外，皆需穩固不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物。</p>

	<p>D. 扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。</p> <p>E. 扶手端部應作防勾撞處理。</p>
4. 房間配置	<p>特定房間應設置於無障礙通路可到達之樓層，該層並須設置浴室及廁所。</p>
5. 供特定房間使用之浴室及廁所	<p>供特定房間使用之浴室及廁所(簡稱浴廁)，應符合下列規定：</p> <p>A. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。</p> <p>B. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。</p> <p>C. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門(拉簾)分隔。</p> <p>D. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。</p> <p>E. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。(浴缸及淋浴間為擇一設置)</p> <p>F. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。(浴缸及淋浴間為擇一設置)</p> <p>G. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。</p> <p>H. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>I. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。(自由設置)</p> <p>J. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。</p> <p>K. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>
6. 廚房	<p>A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。</p> <p>B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。</p> <p>C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>

附錄十四 新建無障礙住宅無障礙設施竣工圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表

(一)新建無障礙住宅公寓大廈無障礙設施竣工圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表

共用部分 應標示圖樣種類		共用部分應標示事項
配置圖 (比例尺大小不限)		方位、室外通路(含高程、引導設施、引導標誌位置、淨寬、排水方向)、室外停車空間(含無障礙停車位)、避難層出入口(含坡道、引導標誌)、基地及建築物高程。
各層平面圖 (比例尺大小不限)		出入口(含高程)、室內通路走廊(含高程、坡度、寬度、迴轉空間)、無障礙樓梯位置、昇降設備(含引導設施、輪椅迴轉空間、機廂尺寸)、室內停車空間(含無障礙停車位及引導標誌位置)。
構造詳圖 (比例尺不得小於五十分之一)	坡道及扶手	高程差、坡度、寬度、平臺(含起點與終點平臺、中間平臺或轉彎平臺之淨寬、淨深)、坡道防護緣、扶手(含高度、形狀、淨寬、與壁面距離、端部處理)。
	出入口	避難層出入口： 引導標誌位置、平臺(含淨寬、淨深、坡度)、門扇(含操作空間、開門方式)、門把(含位置及型式)。
		室內出入口： 淨寬、門扇(含操作空間、開門方式)、門把(含位置及型式)。
	樓梯	底版淨高未達一百九十公分之防護設施、轉折平臺設計方式、梯級(含級深、級高、鼻端處理)、防滑條、防護緣、扶手(含水平延伸方式、端部處理、長度、高度、扶手形狀、與壁面距離)、欄杆、警示設施。
	昇降設備	引導標誌位置、輪椅迴轉空間、呼叫鈕位置、觸覺裝置位置(含各樓層乘場入口標誌)、昇降機門、機廂尺寸、扶手、後視鏡、輪椅乘坐者操作盤。
室內通路走廊		淨高、淨寬、突出物警示或防撞設施。
專有部分 應標示圖樣種類		專有部分應標示事項
該層平面圖 (比例尺大小不限)		出入口(含高程)、室內通路(含高程、坡度、寬度)、房間配置、特定房間、供特定房間使用之浴室及廁所(含空間尺寸、高程)。
構造詳圖 (比例尺不得小於五十分之一)	出入口	主要出入口： 淨寬、出入口內側淨空間、門扇(含開門方式)、門把(含位置及型式)。
		特定房間、供特定房間使用浴廁及廚房之出入口： 淨寬、出入口外側淨空間、門扇(含開門方式)、門把(含位置及型式)。
	室內通路	淨寬。
	特定房間	面積、空間尺寸、電器插座及開關之設置高度及位置。
	供特定房間使用之浴室及廁所	面積、空間尺寸、馬桶(含淨空間)、馬桶扶手(含型式、位置)、洗面盆(含位置、高度、深度)、浴缸或淋浴間位置、扶手、淋浴間座椅、求助鈴位置、電器插座及開關之設置高度及位置。
廚房	工作檯面及工作檯下方高度、電器插座及開關之設置高度及位置。	

(二)新建無障礙住宅非公寓大廈無障礙設施竣工圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表

應標示圖樣種類		應標示事項
配置圖 (比例尺大小不限)		方位、室外通路(含高程、淨寬、排水方向)、避難層出入口(含坡道)、基地及建築物高程。
各層平面圖 (比例尺大小不限)		出入口(含高程)、室內通路(含高程、坡度、寬度)、無障礙樓梯位置、昇降設備(含機廂尺寸)、房間配置、供特定房間使用之浴室及廁所(含空間尺寸、高程)。
構造詳圖 (比例尺不得小於五十分之一)	避難層坡道及扶手	高程差、坡度、寬度、平臺(含起點與終點平臺、中間平臺或轉彎平臺之淨寬、淨深)、坡道防護線、扶手(含高度、形狀、淨寬、與壁面距離、端部處理)。
	出入口	避難層出入口： 平臺(含淨寬、淨深、坡度)、出入口內側淨空間、門扇(含開門方式)、門把(含位置及型式)。
		特定房間、供特定房間使用浴廁及廚房之出入口： 淨寬、出入口外側淨空間、門扇(含開門方式)、門把(含位置及型式)。
	室內通路	淨寬。
	昇降設備	昇降機門、機廂尺寸、出入口外側淨空間、扶手、輪椅乘坐者操作盤按鈕高度。
	樓梯	梯級(含級深、級高、鼻端處理)、防滑條、防護線、扶手(含端部處理、高度、扶手形狀、與壁面距離)。
	特定房間	面積、空間尺寸、電器插座及開關之設置高度及位置。
	供特定房間使用之浴室及廁所	面積、空間尺寸、馬桶(含淨空間)、馬桶扶手(含型式、位置)、洗面盆(含位置、高度、深度)、浴缸或淋浴間位置、扶手、淋浴間座椅、求助鈴位置、電器插座及開關之設置高度及位置。
廚房	工作檯面及工作檯下方高度、電器插座及開關之設置高度及位置。	

附錄十五 原有住宅無障礙設施設計圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表

(一) 原有住宅公寓大廈共用部分無障礙設施設計圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表

應標示圖樣種類		應標示事項
配置圖 (比例尺不得小於二百分之一)		方位、室外通路(含高程、引導設施、引導標誌位置、淨寬、排水方向)、避難層出入口(含坡道、引導標誌)、基地及建築物高程。
各層平面圖 (比例尺不得小於二百分之一)		避難層出入口(含高程)、室內通路走廊(含高程、坡度、寬度、迴轉空間)、昇降設備(含引導設施、輪椅迴轉空間、機廂尺寸)。
構造詳圖 (比例尺不得小於五十分之一)	避難層坡道及扶手	高程差、坡度、寬度、平臺(含起點與終點平臺、中間平臺或轉彎平臺之淨寬、淨深)、坡道防護緣、扶手(含高度、形狀、淨寬、與壁面距離、端部處理)。
	避難層出入口	引導標誌位置、平臺(含淨寬、淨深、坡度)、門扇(含操作空間、開門方式)、門把(含位置及型式)。
	昇降設備	引導標誌位置、輪椅迴轉空間、呼叫鈕位置、觸覺裝置位置(含各樓層乘場入口標誌)、昇降機門、機廂尺寸、扶手、後視鏡、輪椅乘坐者操作盤。
	室內通路走廊	淨高、淨寬、突出物警示或防撞設施。

(二) 原有住宅公寓大廈專有部分無障礙設施設計圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表

應標示圖樣種類		應標示事項
該層平面圖 (比例尺不得小於二百分之一)		出入口(含高程)、室內通路(含高程、坡度、寬度)、室內至陽臺及露臺等出入口(含高程)、房間配置、供特定房間使用之浴室及廁所(含空間尺寸、高程)。
構造詳圖 (比例尺不得小於五十分之一)	出入口	主要出入口、特定房間、供特定房間使用浴廁及廚房之出入口： 淨寬、門扇(含開門方式)、門把(含位置及型式)。
	室內通路	淨寬。
	供特定房間使用之浴室及廁所	馬桶(含淨空間)、馬桶扶手(含型式、位置)、洗面盆(含位置、高度、深度)、浴缸或淋浴間位置、扶手、淋浴間座椅、求助鈴位置、電器插座及開關之設置高度及位置。
	廚房	工作檯面及工作檯下方高度、電器插座及開關之設置高度及位置。

(三) 原有住宅非公寓大廈無障礙設施設計圖說之工程圖樣種類及說明書應標示
事項表

應標示圖樣種類		應標示事項
配置圖 (比例尺不得小於 二百分之一)		方位、室外通路(含高程、淨寬、排水方向)、避難層出入口(含坡道)、基地及建築物高程。
各層平面圖 (比例尺不得小於 二百分之一)		出入口(含高程)、室內通路(含高程、坡度、寬度)、室內至陽臺及露臺等出入口(含高程)、無障礙樓梯位置、昇降設備(含機廂尺寸)、房間配置、供特定房間使用之浴室及廁所(含空間尺寸、高程)。
構造詳圖 (比例尺不得小於 五十分之一)	坡道及扶手	高程差、坡度、寬度、坡道防護緣、扶手(含高度、形狀、淨寬、與壁面距離、端部處理)。
	出入口	避難層出入口： 平臺(含淨寬、淨深、坡度)、門扇(含開門方式)、門把(含位置及型式)。
		特定房間、供特定房間使用浴廁及廚房之出入口： 淨寬、門扇(含開門方式)、門把(含位置及型式)。
	室內通路	淨寬。
	昇降設備	昇降機門、機廂尺寸、扶手。
	樓梯	防滑條、防護緣、扶手(含端部處理、高度、扶手形狀、與壁面距離)。
	供特定房間使用 之浴室及廁所	馬桶(含淨空間)、馬桶扶手(含型式、位置)、洗面盆(含位置、高度、深度)、浴缸或淋浴間位置、扶手、淋浴間座椅、求助鈴位置、電器插座及開關之設置高度及位置。
	廚房	工作檯面及工作檯下方高度、電器插座及開關之設置高度及位置。

參考書目

中文參考文獻

王順治、蔡佳明等(2016)。各縣市政府鼓勵裝設電梯之推動策略研究。內政部建築研究所協同研究報告。新北市：內政部建築研究所。

中川聰監修(2006)。通用設計的教科書。臺北：龍溪國際圖書公司。

內政部(2017)。內政統計月報。引用於2017年7月18日，取自

http://www.moi.gov.tw/stat/news_list.aspx

內政部(2017)。無障礙住宅設計基準及獎勵辦法。引用於2017年12月4日，取自

<http://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/15614-%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E8%A8%88%E5%9F%BA%E6%BA%96%E5%8F%8A%E7%8D%8E%E5%8B%B5%E8%BE%A6%E6%B3%95.html>

內政部(2017)。無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之第三條附表一無障礙住宅設計基準。引用於2017年12月4日，取自

<http://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/publication/law/lawdata/1050812446-1.pdf>

內政部(2017)。無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之附表二新建無障礙住宅無障礙設施竣工圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表。引用於2017年12月4日，取自

<http://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/publication/law/lawdata/1010810856-2.pdf>

內政部(2017)。無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之附表三原有住宅無障礙設施設計圖說之工程圖樣種類及說明書應標示事項表。引用於2017年12月4日，取自

<http://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/publication/law/lawdata/1010810856-3.pdf>

內政部(2017)。內政部長照體系介紹。引用於2017年7月18日，取自

http://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?sn=11013&type_code=01

內政部營建署(2014)。102年度推動無障礙住宅獎勵作業及宣導總結成果報告書。

內政部營建署(2015)。內政部整體住宅政策。行政院104年9月15日院臺建字第1040049577號函核定。引用於2017年7月18日，取自

http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=19281&Itemid=53

- 內政部建築研究所 (2015)。104 年度友善建築成果專輯。
- 內政部建築研究所 (2016)。友善建築技術手冊—歷年友善建築經典回顧。
- 台北市政府都市發展局編印 (2010)。臺北市居住空間通用設計指南。
- 自由空間教育基金會 (2017)。住居空間通用化標章網頁。引用於 2017 年 7 月 18 日，取自
<http://www.ud.org.tw/%E7%94%B3%E8%AB%8B%E8%BE%A6%E6%B3%95/>
- 李正庸(2012)。高齡者居住型態與住宅規劃之研究。內政部建築研究所委託研究報告。新北市：內政部建築研究所。
- 李淑貞 (2014)。建置長照保險居家無障礙空間規劃或修繕給付與支付制度。衛生福利部委託研究計畫。
- 李淑貞 (2014) 住宅樓梯升降椅之性能與操作安全。內政部建築研究所委託研究計畫。
- 吳燦中 (2013)。生活、設計與健康療癒環境。台北：心想事成出版社。
- 陳修兀 (1990)。台灣地區住宅的浴廁空間、設備、使用行為沿革及使用現況調查。國立成功大學建築研究所碩士論文。
- 徐丹桂、黃耀榮、劉建佑 (2013)。由照顧者觀點探討失能高齡者「在地老化」之住宅性能需求。長期照護雜誌，17(2)，頁 125-148。
- 彭光輝(2011)。研訂通用化住宅規劃設計手冊。內政部建築研究所委託研究報告。新北市：內政部建築研究所。
- 張志源 (2015)。美國身心障礙者法案無障礙設計標準與我國建築物無障礙設施設計規範制度之比較研究。內政部建築研究所自行研究成果報告。新北市：內政部建築研究所。
- 張志源 (2016)。強化我國建築物無障礙法令機制之研究：美日兩國建築物設置無障礙設施設備技術之分析。內政部建築研究所自行研究成果報告。新北市：內政部建築研究所。
- 張志源 (2016)。美國身心障礙者無障礙法案及無障礙設計標準之研究。健康與建築雜誌，3(3)，頁 16-23。
- 國家發展委員會(2014)。中華民國人口推計 (103 至 150 年)。引用於 2017 年 7 月 18 日，取自 https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=84223C65B6F94D72
- 許佩蓉、黃耀榮、林健群 (2004)。居住型態對照護機構內失智症患者問題行為之可能影響。台灣家庭醫學雜誌，14(1)，頁 13-24。
- 翁彩瓊(2013)。社區居住空間無障礙設計手冊。內政部建築研究所委託研究報告。新北市：內政部建築研究所。
- 曾思瑜 (2011)。高齡者居住空間規劃與設計。臺北：華都文化事業有限公司。
- 曾思瑜 (2001)。日本福祉空間筆記。臺北：田園城市文化事業有限公司。
- 曾思瑜 (2003)。從「無障礙設計」到「通用設計」—美日兩國無障礙環境理念變遷與發展過程。設計學報，8(2)，頁 57-76。
- 蔡淑瑩 (2015)。高齡失智者空間感知與設計準則。內政部建築研究所委託研究

- 成果報告。新北市：內政部建築研究所。
- 衛生福利部統計處（2017）。身心障礙者人數。引用於 2017 年 7 月 18 日，取自 <http://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp-1745-113.html>
- 聯合國（2017）。執行《關於殘疾人的世界行動綱領》：在二十一世紀締造一個人人共享的社會。引用於 2017 年 7 月 18 日，取自 <http://www.un.org/chinese/aboutun/prinorgs/ga/52/a52r82.htm>（2017/5/17）
- 王順治等（2016）各縣市政府鼓勵裝設電梯之推動策略研究內政部建築研究所協同研究成果報告。新北市：內政部建築研究所。

日文參考文獻

- 佃悠（2017）。災害公營住宅—東日本大震災の地点。建築雜誌，132(1695)：26-27。
- 平山洋介（2017）。住まいを再生する—阪神・淡路から東北そして熊本へ。建築雜誌，132(1695)，頁 22-23。
- 伊沢陽一（2011）。高齢者介護看護施設の計画と設計。東京都：彰國社。
- 兒玉桂子編輯（2008）。超高齡社會の福祉居住環境—暮らしを支える住宅・施設・まちの環境整備。東京都：中央法規出版株式會社。
- 大阪市立大學大學院生活科學研究科與大和住宅工業總核技術研究所編著（2009）。エイジングイン・プレイス-超高齡社會の居住デザイン。京都市：學藝出版社。
- 兒玉桂子、足立啟、下垣光、潮古有二編輯（2009）。認知症高齢者が安心できるケア環境づくり。東京都：彰國社。
- Velag Gerog D.W. Callwey, and etc. (1975)。老人のための建物。Tokyo：Charles E. Tuttle Co. Inc..
- 国土交通省(2017a)。高齢者の居住の安定確保に関する法律。平成十三年四月六日法律第二十六号。引用於 2017 年 12 月 11 日，取自 http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413AC0000000026&openerCode=1
- 国土交通省(2017b)。高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則。平成十三年八月三日国土交通省令第百十五号。引用於 2017 年 12 月 11 日，取自 http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413M60000800115&openerCode=1
- 国土交通省(2017c)。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 項第九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，平成 17 年国土交通省告示第 1151 号，最終改正：平成 23 年国土交通省告示 1016 号。引用於 2017 年 7 月 26 日，取自

http://www.fukushizaidan.jp/303satsuki/sumaihou/k_04barrierfree.pdf
国土交通省(2017d)。サービス付き高齡者向け住宅の登録制度の概要
。引用於 2017 年 7 月 26 日，取自
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html
国土交通省(2017e)。高齡者の居住の安定の確保に関する基本的な方針。国土
交通省告示第 3 号。引用於 2017 年 7 月 18 日，取自
https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_notice_01.pdf
澤崎明治 (2014)。(新版)福祉住環境。東京都：株式會社市ヶ谷出版社。

英文參考文獻

- American Institute of Architects (2011). Architectural Graphic Standards, 11th Edition. New Jersey, USA: John Wiley & Sons, Inc..
- Beth Asaff (2017) Bathroom Designs for the Elderly and Handicapped. Retrieved Jul.18, 2017 from
http://homeimprovement.lovetoknow.com/Bathroom_Designs_for_the_Elderly_and_Handicapped
- Evan Terry Associates, ed. (1997) .Pocket guide to the ADA: Americans with Disabilities Act Accessibility Guidelines for buildings and facilities. New Jersey, USA: John Wiley & Sons, Inc..
- International Code Council, Inc. (2015) . 2015 International Building Code.
- Stephen A. Kliment, series founder and editor (2004).Building type basics for senior living. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc..
- Steven Winter Associates, Inc. (2001) . A basic guide to Fair Housing Accessibility : everything architects and builders need to know about the Fair Housing Act Accessibility Guidelines.
- The Accessible Space Team, Robert Grist, et al. (1996) . Accessible design review guide. New York, USA: McGraw-Hill Company.
- U. S. Department of Housing and Urban Development Office of Fair Housing and Equal Opportunity Office of Housing (1998) . Fair Housing Act Design Manual. Retrieved Jul.18, 2017 from
<https://www.huduser.gov/publications/pdf/fairhousing/fairfull.pdf>
- Wolfgang F. E. Preiser, Elaine Ostroff(2001) . Universal design handbook. New York, USA: McGraw-Hill Company.
- U.S. Department of Housing and Urban Development .(2017) Senior Housing: What you should know. Retrieved Dec.11, 2017 from
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/seniors

U.S. Department of Housing and Urban Development .(2017) Fair Housing
Accessibility Guidelines Supplementary Information. Retrieved Dec.11, 2017 from
[https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/fhguide
lines/fhefha1](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/fhguidelines/fhefha1)

U.S. Department of Housing and Urban Development .(2017) Fair Housing
Accessibility Guidelines--Design Guidelines for Accessible/Adaptable Dwellings.
Retrieved Dec.11, 2017 from
[https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/fhguide
lines/fhefha5](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/fhguidelines/fhefha5)