

团 体 标 准

T/ZBDIA XXXX—2023

老旧小区适老化改造装修设计导则

Guide for decoration design of aging transformation of old residential areas

(征求意见稿)

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 基本规定	1
5 小区环境设计	2
6 住宅公共空间设计	3
7 住宅套内空间设计	4
8 住宅辅助工程设计	6

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由浙江省建筑装饰行业协会提出并归口。

本文件起草单位：浙江省建筑装饰行业协会……

本文件主要起草人：

本文件主要审查人：

本文件为首次发布。

老旧小区适老化改造装修设计导则

1 范围

本文件规定了老旧小区适老化改造装修设计的基本规定、小区环境设计、住宅公共空间设计、住宅套内空间设计、辅助工程设计等内容。

本文件适用于老旧小区适老化改造装修设计。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB 6566 建筑材料放射性核素限量
- GB 18580 室内装饰装修材料 人造板及其制品中甲醛释放限量
- GB 18581 木器涂料中有害物质限量
- GB 18582 建筑用墙面涂料中有害物质限量
- GB 18583 室内装饰装修材料 胶粘剂中有害物质限量
- GB 18584 室内装饰装修材料 木家具中有害物质限量
- GB 18585 室内装饰装修材料 壁纸中有害物质限量
- GB 18586 室内装饰装修材料 聚氯乙烯卷材地板中有害物质限量
- GB 18587 室内装饰装修材料 地毯、地毯衬垫及地毯胶粘剂有害物质释放限量
- GB 18588 混凝土外加剂中释放氨的限量
- GB/T 18883 室内空气质量标准
- GB 50016 建筑设计防火规范
- GB 50034 建筑照明设计标准
- GB 50096 住宅设计规范
- GB 50222 建筑内部装修设计防火规范
- GB 50325 民用建筑工程室内环境污染控制标准
- GB 50352 民用建筑设计统一标准
- GB 50763 无障碍设计规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

老旧小区

城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。

3.2

适老化改造

为适应老年人居家社区养老需求，提升老年人养老生活品质，结合老年人的生理、心理和行为特点，通过物理空间改造、辅助器具适配、智能化设备配置等方式对老年人的居住环境进行改善。

4 基本规定

4.1 老旧小区适老化改造装修设计应遵循安全、便利、舒适、经济的原则。

4.2 老旧小区适老化改造装修设计应根据建筑环境和使用者两方面的评估结果,并结合相关技术资料,确定设计方案。

4.3 老旧小区适老化改造装修设计应考虑老年人与其他人员共同使用的情况,在满足老年人使用需求的同时,不妨碍其他人员的正常使用。

4.4 老旧小区适老化改造装修设计应保证建筑的结构安全、消防安全和主要使用功能,并满足下列要求:

- 当涉及主体和承重结构改动或增加荷载时,应由原结构设计单位核查有关原始资料,对建筑结构的安全性进行核验和确认;
- 不应改变建筑防雷接地、消防、节能、安全玻璃、防火设施、栏杆高度和安全构造等要求;
- 不应改变建筑隔声用的材料及降低隔声效果。

4.5 老旧小区适老化改造装修设计的各部位完成面净高、净宽、防护高度等应符合 GB 50352、GB 50096 的要求;室内环境污染控制应符合 GB 50325 的要求;采用的材料,其甲醛、苯、氨、氡等有害物质限量应符合 GB 6566、GB 18580、GB 18581、GB 18582、GB 18583、GB 18584、GB 18585、GB 18586、GB 18587、GB 18588 等标准的要求,燃烧性能应符合 GB 50222、GB 50016 等标准的要求;无障碍户型设计应符合 GB 50763 的要求。

5 小区环境设计

5.1 基本要求

5.1.1 室外步行道路宜设置无障碍人行通道,供老年人使用的设施宜靠近人行通道布置。

5.1.2 宜在临近住宅单元出入口处设置救护车辆停靠位置。

5.1.3 室外步行道路、广场应选用平整、防滑、无反光的地面材料。

5.2 道路

5.2.1 步行道路适老化改造设计应符合下列要求:

- 改造后的有效宽度不宜小于 1.50m;
- 坡度不宜大于 1:20,变坡点应设有提示标识;
- 坡道高度大于 0.3m 且坡度大于 1:20 时,应在两侧设置扶手,坡道与休息平台的扶手应保持连贯;
- 坡面上不宜加设凸出的防滑条或将坡面做成锯齿形斜面形式。

5.2.2 缘石坡道适老化改造设计应符合下列要求:

- 宜在既有人行道的各种路口、出入口等有高差处增设缘石坡道,且宜采用全宽式单面坡缘石坡道;
- 全宽式单面坡缘石坡道的坡度不宜大于 1:20,宽度宜与人行道宽度相同;
- 其他形式缘石坡道的正面及侧面的坡度不宜大于 1:12,坡口宽度不宜小于 1.50m。

5.2.3 台阶适老化改造设计应符合下列要求:

- 台阶踏步宽度不宜小于 0.30m,踏步高度不宜大于 0.15m,踏步的宽度和高度应均匀一致;
- 台阶踏步数应不少于两级,当台阶踏步数不足两级时应设缓坡连接,当台阶踏步数为三级及以上时,宜设置坡道并应在台阶两侧设置连续扶手;
- 台阶上行或下行的第一阶宜在颜色或材质上与其他阶有明显区别,或设置提示色带。

5.2.4 盲道设置应符合下列要求:

- 人行道坡道、轮椅坡道或台阶处,宜在距上下坡边缘或踏步起点和终点 0.25m~0.30m 处设置提示盲道;
- 盲道颜色宜与相邻的人行道铺面颜色形成对比,宜采用中黄色。

5.2.5 道路设置排水沟时,盖板不应妨碍轮椅和拐杖的使用。

5.3 停车场和车库

5.3.1 对于已配建停车场和车库的老旧小区,宜在停车场和车库的出入口设置无障碍机动停车位;

5.3.2 对于未配建停车场和车库的老旧小区,宜在小区出入口附近设置无障碍机动停车位;

- 5.3.3 无障碍机动停车位的地面应平整、防滑、不积水，地面坡度不宜大于 1:50；
- 5.3.4 无障碍机动停车位附近宜设置视频监控系统，发生突发情况时便于老年人及时呼救。

5.4 绿化景观

- 5.4.1 园路及广场的休息座椅旁宜设置轮椅停留空间，以便乘坐轮椅的老年人休息和交谈；
- 5.4.2 居住区内园林绿化改造时，植物的配置应满足下列要求：
 - 应以乔木、灌木和地被植物相结合，常绿与落叶乔木合理配置；
 - 不应选择种植带刺、有毒及根茎易露出地面的植物；
 - 不宜种植遮挡视线的树木，应保持较好的可通视性；
 - 可增加一些花、叶、果较大的观赏植物，以吸引老年人的注意和兴趣。

5.5 公共活动空间

- 5.5.1 室外活动场地适老化改造设计应符合下列要求：
 - 增设室外活动场地时宜选择向阳、避风处；
 - 室外活动场地表面应平整且排水畅通，并采取防滑措施；
 - 室外活动场地半径 100m 内宜设置无障碍卫生间。
- 5.5.2 室外健身场地适老化改造设计应符合下列要求：
 - 增设室外健身场地宜布置于宅间或楼栋架空层；
 - 健身器材宜以轻运动健身器械为主；
 - 健身区周边宜设置休闲座椅；
 - 健身场地应相对平坦且有防滑措施，地面宜采用韧性材料。
- 5.5.3 设置健身步道时应满足下列要求：
 - 健身步道宜设置为环路，并设置步道距离标识；
 - 健身步道每间隔 200m 宜设有座椅的休闲空间；
 - 健身步道地面材质宜采用彩色沥青混凝土。
- 5.5.4 室外座椅适老化改造设计应满足下列要求：
 - 室外座椅应设置在老年人经常活动的区域，且不影响交通通行；
 - 室外座椅宽度不宜小于 0.46m，并应有靠背及扶手；
 - 室外座椅椅面不宜采用金属材料。

5.6 标识

- 5.6.1 标识应规范、清晰，色彩柔和温暖。
- 5.6.2 标识宜具有夜间显示功能。

6 住宅公共空间设计

6.1 基本要求

- 6.1.1 住宅公共空间适老化改造设计应满足日常通行、担架通行、紧急疏散、驻足休憩及交流等需求。
- 6.1.2 有条件的改造项目，住宅公共空间的适老化改造应优先考虑无障碍设计的要求。

6.2 住宅出入口

- 6.2.1 应满足 GB 50763 规定的无障碍出入口的设计要求，宜采用平坡出入口；出入口室内地面与室外平台面的高差不应大于 0.015m，并设置斜坡过渡。
- 6.2.2 无雨篷的出入口应增设雨篷，宜采用有组织排水。
- 6.2.3 出入口处应设置标牌标识及灯光照明。

6.3 门厅、电梯

- 6.3.1 门厅适老化改造设计应符合下列规定：
 - 门厅内应设置明显清晰的标牌标识；
 - 门厅内宜设置休息座椅和靠墙扶手。

6.3.2 电梯适老化改造设计应符合下列规定：

- 应在侯梯厅中设置低位电梯按钮，并设置音频报站及上下行提示；
- 电梯门应设置缓慢关闭程序或家装感应装置；
- 宜选用带盲文的大面板电梯操作按钮，按钮宜在轿厢内部两侧高低位设置，且距前后壁不应小于0.40m；
- 电梯报警按钮应易识别，距地高度宜为0.90m~1.10m；
- 轿厢内部三侧轿厢壁均应安装扶手，扶手距地高度宜为0.80m~0.90m；
- 轿厢正面高0.90m处至顶部宜安装镜子或有镜面效果的材料，镜子下方宜安装防撞板；
- 宜在侯梯厅设置休息座椅。

6.4 楼梯

6.4.1 应在不影响疏散宽度的基础上，在楼梯两侧设置双层连续扶手，其中上层扶手高度宜为0.90m，下层扶手高度宜为0.65m~0.70m；扶手宜采用防滑、热惰性好的材料。

6.4.2 应在楼梯梯段起点处和终点处设置明显的警示标志。

6.4.3 宜对易产生眩光的楼梯间窗采取减少眩光的措施。

6.4.4 宜在公用走廊设置连续扶手，扶手高度同楼梯间扶手高度，扶手的设置不应小于消防疏散宽度。

6.5 加装电梯

6.5.1 加装电梯宜采用平层入户方式，当采用半层入户方式时，电梯厅与入户平台之间的楼梯段宜设置升降平台。

6.5.2 加装电梯工程应具有通往各层站及机房的救援措施，以便于相关人员抵达实施紧急操作。

6.5.3 加装电梯工程宜满足无障碍要求。

6.5.4 加装电梯工程不应贴邻住宅居室、不应妨碍住宅的消防疏散、不应影响住宅消防设施的使用。

6.5.5 宜选择可容纳简易担架的电梯。

6.5.6 加装电梯的轿厢内应设置紧急报警装置。

7 住宅套内空间设计

7.1 基本要求

7.1.1 住宅套内空间适老化改造需调整门洞或进行墙体移位时，若涉及承重墙的改动，应对住宅进行结构验算与加固措施。

7.1.2 安装部品时，应结合墙体性质及部品所承载荷载，选择安全牢固的部品安装方式，如果墙体状况不佳，应采取相应的加固措施。

7.1.3 住宅套内空间地面的适老化改造应满足平整、防滑、抗油污、防反光等要求。

7.1.4 宜消除住宅套内空间中的高差，当无法消除时，高差不宜大于15mm；或可设置斜坡过渡。

7.2 入户过渡空间

入户过渡空间适老化改造设计应满足老年人置物、撑扶、开关灯、坐姿换鞋、更衣、乘坐轮椅等行为的空间需求。

7.3 起居室（厅）

7.3.1 起居室（厅）适老化改造设计应满足老年人通行、活动、交谈、与其他人员团聚等行为的空间需求。

7.3.2 起居室（厅）宜设置应急求助按钮，位置可靠近沙发。

7.3.3 起居室（厅）照明可根据老年人看电视、做家务、看书、聚会等不同情况设置局部照明。

7.4 餐厅

7.4.1 餐厅适老化改造设计应满足老年人就餐、活动、交谈等行为的空间需求。

7.4.2 餐厅宜紧邻厨房，缩短老年人往返厨房与餐厅的距离，避免老年人手持餐具行走过长距离。

7.4.3 餐厅布置宜留有助餐空间。

7.5 厨房

7.5.1 厨房适老化改造设计应满足老年人取物、储藏、洗涤、操作、烹饪、通行等行为的空间需求。

7.5.2 厨房布局应符合下列规定：

——站姿操作的台面下宜有膝盖及脚尖可深入的空间，坐姿操作的台面高度宜不大于 0.75m；

——厨房通行净宽宜不小于 0.90m，并宜有轮椅转向空间。

7.5.3 墙面应采用耐腐蚀、易清洁的材料，地面应采用防滑、耐磨、耐腐蚀、易清洁的材料。

7.5.4 厨房应设置燃气报警及保护装置。

7.6 卧室

7.6.1 卧室适老化改造设计应满足老年人睡眠、通行等生活行为以及老年人护理的空间需求。

7.6.2 老年人卧室宜选择日照较好的房间，并临近卫生间。

7.6.3 卧室布局应符合下列规定：

——自理老年人的床应至少两侧临空，与相邻家具或墙间距宜不小于 0.80m；

——乘坐轮椅老年人的床宜三侧临空，至少一侧长边与相邻家具或墙间距宜不小于 1.00m；卧室内应预留直径不小于 1.50m 的轮椅回转空间或不小于 1.20m×1.60m 的轮椅转向空间；床对侧的通行净宽宜不小于 0.80m；

——应结合家具设置可撑扶物或设置扶手。

7.6.4 宜在床头设置紧急呼救装置或按钮。

7.7 卫生间

7.7.1 卫生间适老化改造设计应满足老年人如厕、盥洗、沐浴、护理、通行等行为的空间需求。

7.7.2 卫生间宜安装扶手、配置淋雨椅。

7.7.3 卫生间洗面台台下空间的净高宜不小于 0.65m，净深宜不小于 0.30m。

7.7.4 应设置坐便器，坐便器附近宜设置紧急呼救装置或按钮。

7.7.5 墙面应采用防水、耐污、易清洁的材料，地面应采用防滑、耐污、易清洁的材料。

7.8 阳台、露台

7.8.1 阳台、露台适老化改造设计应满足老年人洗涤衣物、晾晒衣物、晒太阳等行为的空间需求。

7.8.2 阳台、露台在临空处应采用防止攀登的构造，护栏净高应不小于 1.20m。

7.8.3 设置洗衣空间时，应合理组织排水，并采用防滑的地面材料。

7.8.4 有条件时，可在满足采光通风的要求下，设置储藏空间，以避免老年人在阳台、露台堆放物品而产生通行障碍。

7.9 门窗

7.9.1 单元门适老化改造设计应符合下列规定：

——宜采用外开启平开门，不宜采用旋转门、力度大的弹簧门，设置平开门时，应设置缓慢闭合的闭门器；

——不宜采用玻璃门，已有的玻璃门应设置醒目的防碰撞提示标志；

——应采用横卧式把手或 U 型把手，不宜选用圆形旋转把手；

——门扇下方应安装高 0.35m 的护门板；

——单扇门开启后的通行净宽度应不小于 0.80m；

——单扇门的门把手一侧的墙垛宽度不宜小于 0.50m；

——平板门应设有可视玻璃窗口；

——开启后出入口处室内外宜留有直径不小于 1.50m 的轮椅回转空间。

7.9.2 户门适老化改造设计应符合下列规定：

——户门开启后的通行净宽宜不小于 0.90m，并不应设门槛；

——宜设置高低位双观察孔，高位观察孔的距地高度宜为 1.50m，低位观察孔的距地高度宜为 1.20m。

7.9.3 卧室门应采用横执杆式把手，宜选用内外均可开启的锁具。

7.9.4 卫生间应采用可外开的门或推拉门，门应能从外部开启。

7.9.5 门窗五金件不应有尖角，应易于单手持握或操作。

7.10 室内环境

7.10.1 主要功能房间应有良好的日照和天然采光，除加装电梯外，改造后不应降低原有的日照标准及采光标准。

7.10.2 应充分利用自然通风，改造后不应降低原有的自然通风标准，并宜采取可以调节换气量的措施。

7.10.3 东、西向外窗宜设置活动遮阳，南向外窗宜设置水平遮阳或活动遮阳。

7.10.4 改造后的室内空气质量应符合 GB/T 18883 的规定。

7.11 其他

7.11.1 墙角、窗台、窗口竖边等阳角处宜改造成圆角。

7.11.2 室内家具布置应整洁有序，家具选择应满足老年人的安全需求。

7.11.3 户内内部走道宜设连续扶手。

8 住宅辅助工程设计

8.1 给水排水

8.1.1 给排水系统设计及设备、配件选型应以老年人的使用方便和安全为原则。

8.1.2 热水供应系统应采取防烫伤措施，当采用集中热水供应系统时，出水温度宜为 40℃~50℃，配水点出水温度达到 45℃的时间不宜大于 15s，淋浴器宜配置恒温阀。

8.1.3 卫生洁具和给水排水配件应选用低噪声产品，冷水、热水管道设计流速不宜大于 1.00m/s，排水管应选用低噪声管材或采取降噪措施。

8.1.4 室外水表井、阀门井和检查井等井盖，应采取牢固的固定和防滑措施，应与路面保持平整。

8.1.5 非传统水源不应进入住宅内老年人可触及的生活区域。

8.2 电气

8.2.1 老旧小区照明设施应合理选择照明方式、光源和灯具，避免造成眩光，照度标准值应符合 GB 50034 的规定。

8.2.2 室外公共空间的照明应采用节能控制，并宜符合下列要求：

——出入口雨篷底或门口两侧应设照明灯具，单元门禁上部宜设置夜间照明；

——室外场地照明设施宜采用嵌入式地脚灯、草坪灯、庭院灯等形式；

——宜选用柔和满射的光源。

8.2.3 室内公共空间应设置人工照明，宜采用感应控制或延时控制方式。

8.2.4 入户过渡空间宜设置照明总开关，卧室床头照明宜采用照度可调的控制方式，起居室、长过道及卧室宜安装多点控制的照明开关，卫生间宜采用延时开关。

8.2.5 卧室至卫生间的过道宜设置脚灯，脚灯距地宜为 0.40m；卫生间洗面台、厨房操作台、洗涤池宜设置局部照明；照明开关宜选用带夜间指示灯的宽板开关，开关高度距地宜为 1.10m。

8.2.6 套内电源插座均采用安全型插座，且应满足主要家用电器和安全报警装置的使用需求，常用插座高度距地宜为 0.60m~0.80m，厨房操作台的电源插座高度距地宜为 0.90m~1.10m。

8.3 辅具

8.3.1 应为老年人制定个性化的辅具适配方案，并进行配置，包括但不限于以下辅具：

——助行类辅助器具；

——助浴类辅助器具；

——助餐类辅助器具；

——如厕类辅助器具；

——感知类辅助器具；

——康复类辅助器具；

——其它类辅助器具。

8.3.2 应安排专业人士进行辅助器具安装，安装结束后应对老年人及家属进行训练指导，确保老年人能正常使用配置的辅助器具。

8.4 智能化

8.4.1 应设有有线电视、电话、信息网络等信息设施系统；宜设无线局域网系统及室内移动通信覆盖系统；宜为小区管理中心、社区管理中心、城市应急管理中心及其他第三方业务系统提供接口。

8.4.2 应设紧急求助报警装置，并符合下列规定：

——单元出入口附近宜设呼叫按钮，户门门头外侧宜设灯光报警灯，呼叫信号宜直接送至小区管理室；

——套内卧室、卫生间应设紧急报警求助按钮，按钮距地宜为0.80m~1.10m，按钮宜有明显标注且宜采用按钮和拉绳结合的方式，拉绳末端距地宜不高于0.30m；

——宜为红外人体探测、险情处理、跌倒报警等智能设施预留安装点位。

8.4.3 使用可燃气体的厨房，应设可燃气体浓度检测报警器并应自动切断燃气阀门；宜采用户外报警方式，配套蜂鸣器宜安装在户门外或物管用房等部位。

8.4.4 宜设漏水检测控制装置，并宜带报警功能。

8.4.5 室外活动场地宜设置视频监控系统及紧急救助呼叫按钮，各出入口和单元门厅、公共活动区、走廊、各楼层的电梯厅、楼梯间、电梯轿厢等场所应设置视频监控系统。

8.5 供暖、空调与通风

8.5.1 老旧小区适老化改造设计宜设置供暖、空调系统。

8.5.2 供暖系统宜采用不高于75℃的热水作为热媒。

8.5.3 设有洗浴的卫生间宜设置供暖装置。

8.5.4 设置供暖系统的室内设计温度不宜低于25℃。

8.5.5 卧室、餐厅、起居室宜设置吊扇。

8.5.6 空调室内机出风口不应正对床位和人员长期停留位置。