

項目	基準
入居者要件 (1)～(4)のいずれか	(1) 60歳以上の単身者 (2) 要介護・要支援認定を受けている60歳未満の単身者 (3) 60歳以上の者及びその同居者 (4) 要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者及びその同居者 (注) 同居者とは配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族、特別な理由により同居させる必要があると市長が認める者。
規模基準 (1)(2)いずれかの要件を満たしていること	(1) 各居住部分の床面積は25m²以上であること。 (2) 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては18m²以上であること。 (居住部分の床面積が18m²以上25m²未満の場合) ① 十分な面積を有するとは、共同利用部分の面積の合計が25m²未満である住戸の床面積と25m²との差の合計以上となっていること。 ② 「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分」は、「居間、食堂、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室、脱衣場及び洗濯室並びにこれらに準ずる設備」とする。倉庫、リネン室、汚物処理室、共用廊下、台所に該当しない厨房、管理職員事務室及びその他入居者以外の者（併設されたデサービス施設等の利用者等）が利用する設備等は該当しない。 (注) 各戸外部から管理するパイプスペース及びメーターボックスは各居住部分の床面積に含まない。
構造及び設備基準 (1)(2)いずれかの要件を満たしていること	(1) 原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。 (2) 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、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。 (共同の台所 — 各居住部分に台所を備えていない場合) - 居室のある各階ごとに、入居者が自由に利用できるコンロ、シンク及び調理台を1組以上備えていること。ただし、建物内にエレベーターが設置されており、他の階の台所において食堂が併設され、自由に行き来し使用できる場合においては、各階に備えているものとみなす。 (共同の収納設備 — 各居住部分に収納設備を備えていない場合) - 居室のある各階ごとに、戸数と同数以上の施錠可能な収納設備を備えていること。

	(共同の浴室 — 各居住部分に浴室を備えていない場合) 以下の要件を全て満たすこと。 ①建物に2以上の浴室を備えていること。 ②居室のある各階ごとに、浴室を備えていること。ただし、建物内にエレベーターが設置されており、居室のある各階から浴室のある階まで階段を使用せず移動できる場合にあっては、各階に備えているものとみなす。 ③浴室を備えていない居室10戸につき1以上の浴室を備えていること。ただし、同時に複数人が利用できる浴室（浴室の定員と同数の者が同時に快適に入浴することができる適当な広さを有するものに限る。以下「共同浴室」という。）を備えている場合においては、共同浴室の洗い場数をもって要件③における浴室の数とみなす。 (注) シャワーのみについては、浴室としては扱わない。
専用住戸内部の 加齢対応構造等 の基準 (1)～(9)の全ての要件を 満たしていること	(1) 床は、原則として段差のない構造のものであること。 (2) 主たる廊下の幅は、有効78cm（柱の存する部分にあっては、有効75cm）以上であること。 (3) 主たる居室の出入口の幅は有効75cm以上とし、浴室の出入口の幅は有効60cm以上であること。 (4) 浴室の短辺は内法寸法で130cm（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、120cm）以上とし、その面積は内法寸法で2㎡（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、1.8㎡）以上であること。 (5) 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。 $T \geq 19.5$ $R \div T \leq 22 \div 21$ $55 \leq T + 2R \leq 65$ 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cm） R：けあげの寸法（単位cm） (6) 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。 $T \geq 24$ $55 \leq T + 2R \leq 65$ (7) 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。 (8) 階数が3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。 (9) その他国土交通大臣の定める基準に適合すること (注) 既存の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む）で、上記(1)～(9)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場合は、上記(1)、(5)、(6)、(7)及び「その他国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準に適合すること」を満たすこと。

サービスの 基準 (1)(2)の全ての要件を 満たしていること	(1)次に掲げる者のいずれかが、少なくとも日中時間帯は、当該敷地又は隣接若しくは近接する土地に存する建物に常駐し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。状況把握サービスについては、各居住部分への訪問その他の適切な方法により、毎日1回以上提供すること。 ①医療法人、社会福祉法人、介護保険法指定事業者が登録を受けようとする者である（又は委託を受けて状況把握サービス若しくは生活相談サービスを提供する）場合は、当該サービスに従事する者。 ②それ以外の場合は、医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、介護職員初任者研修課程修了者（平成25年4月1日時点でホームヘルパー1級課程・2級課程・介護職員基礎研修課程を修了している者及び平成25年4月1日時点で当該研修課程を受講中の者であって、平成25年4月1日以降に当該研修課程を修了した者は介護職員初任者研修課程修了者とみなす。）。 (2)常駐していない時間においては、各居住部分に通報装置を設置して状況把握サービスを提供すること。
入居契約の 基準 (1)～(8)の全ての要件を 満たしていること	(1)書面による契約であること。 (2)居住部分が明示された契約であること。 (3)敷金、家賃、高齢者生活支援サービスの提供の対価及び家賃等（家賃及び高齢者生活支援サービスの提供の対価を言う。以下同じ。）の前払金以外の権利金その他の金銭を受領しない契約であること。 (4)家賃等の前払金を受領する場合には、前払金の算定の基礎及び家賃等の前払金について事業者が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。 (5)入居後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は、以下のとおり家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。 ①入居者の入居後3月が経過する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は、家賃等の月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じた額を除き、家賃等の前払金を返還すること。 ②入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過する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は、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、家賃等の前払金の額から控除した額を除き、家賃等の前払金を返還すること。 (6)事業者が入居者の病院への入院又は入居者の心身の状況の変化を理由として、当該理由が生じた後の入居者の合意を得ずに居住部分を変更し、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。 (7)住宅の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。

	(8)家賃等の前払金について、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・厚生労働省令で定める必要な保全措置が講じられるものであること。
--	--

★欠格要件…高齢者の居住の安定確保に関する法律第8条第1項各号に該当する場合には登録を拒否します。