

## 登録基準

項目	基準
<b>入居者要件</b> (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。
<b>規模基準</b> (1)(2)の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25㎡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、18㎡以上であること。 ----- (居住部分の床面積が18㎡以上25㎡未満の場合) 十分な面積を有するとは、共同利用部分の面積の総和が25㎡未満である住戸の床面積と25㎡との差の合計以上となっていること。 「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（併設されたデイサービス施設等の利用者等）も利用する設備は該当しない。 ----- (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。
<b>構造及び設備基準</b> (1)(2)の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の適切な台所、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。 ----- (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。 ----- (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。 ----- (各居住部分に浴室を備えていない場合) 居室のある各階ごとに、浴室を備えていない戸数20戸につき2以上の浴室を備えていること。20戸を超える場合においては10戸につき1以上の浴室を増やすこと。 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移動できる場合においては、各階に備えているものとみなす。 ----- (注) シャワーのみについては、浴室としては扱わない。

<b>加齢対応構造 等の基準</b> (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、78cm(柱の存する部分にあっては、75cm以上であること)。
	(3)主たる居室の出入口の幅は75cm以上とし、浴室の出入口の幅は60cm以上であること。
	(4)浴室の短辺は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。 $\begin{matrix} T & 19.5 \\ R \div T & 22 \div 21 \\ 55 & T + 2R & 65 \end{matrix}$ <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <math>\left( \begin{array}{l} T \text{ 及び } R \text{ は、それぞれ次の数値を表すものと} \\ \text{する。以下同じ。} \\ T : \text{踏面の寸法(単位cm)} \\ R : \text{けあげの寸法(単位cm)} \end{array} \right)</math> </div>
	(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。 $\begin{matrix} T & 24 \\ 55 & T + 2R & 65 \end{matrix}$
	(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)既存の住宅その他の建物の改良については、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。」
<b>サービスの 基準</b> (1)(2)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、原則として、夜間を除き、当該敷地又は隣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。 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(又は委託を受けて提供する)場合は、当該サービスに従事する者。 それ以外の場合は、医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員又はヘルパー2級以上有資格者。 (2)常駐していない時間においては、各居住部分に設置する通報装置にてサービスを提供すること。

<p>入居契約 の基準 (1)～(8)の全ての 要件を満たしてい ること</p>	(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いう。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当該事業者が負うこととなる返還債務の金額の算定方法が明示されていること。
	(5) 入居後一定の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死亡した場合には、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。 入居者の入居後3月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。 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する方法。
	(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。
登録の更新	<p>(1) 新たに登録した日から5年ごとに更新を受けなければ、効力を失うものとする。</p> <p>(2) 更新がされたときは、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。</p>