

■高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）

平成十三年法律第二十六号（令和7年10月1日 施行）

（賃貸住宅の基準等）

第五十七条 第五十二条第一項の認可（前条第一項の変更の認可を含む。以下「事業認可」という。）を受けた終身賃貸事業者（以下「認可事業者」という。）が終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- 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、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。
- 2 認可事業者は、その行う終身賃貸事業において終身建物賃貸借をするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、当該終身建物賃貸借に係る賃貸住宅について次に掲げる事項（当該賃貸住宅が登録住宅である場合にあっては、第一号及び第二号に掲げる事項。次項において同じ。）を都道府県知事に届け出なければならない。
- 一 賃貸住宅の位置
 - 二 賃貸住宅の戸数
 - 三 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備
- 3 認可事業者は、前項各号に掲げる事項を変更するときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

■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（令和7年10月1日 施行）

（規模及び設備の基準）

第三十七条 法第五十七条第一項第一号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 各戸が床面積二十五平方メートル以上であること。ただし、次のイからニまでに掲げる場合には、それぞれ当該イからニまでに定める基準によることができる。
 - イ 既存住宅（建設工事の完了の日から起算して一年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことの住宅をいう。以下同じ。）である場合（ハに掲げる場合を除く。） 十八平方メートル以上
 - ロ 次号イただし書に規定する場合（ハに掲げる場合を除く。） 十八平方メートル以上
 - ハ 既存住宅であって次号イただし書に規定する場合 十三平方メートル以上
 - ニ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を法第五十二条第一項の賃借人（次号ロにおいて「賃借人」という。）が共同して利用する場合 国土交通大臣が定める基準
- 二 次のいずれかに該当すること。
- イ 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（既存住宅である場

合にあっては、台所、水洗便所、収納設備及び浴室又はシャワー室）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（既存住宅である場合にあっては、浴室又はシャワー室。以下このイ及び次条第七号において同じ。）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。

ロ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

（加齢対応構造等の基準）

第三十八条 法第五十七条第一項第二号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。ただし、終身賃貸事業の用に供する賃貸住宅が既存住宅である場合には、第一号から第六号まで及び第八号に掲げる基準に適合することを要しない。

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。

$$T \geq 19.5$$

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

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。