

東京都高齢者いきいき住宅認定制度要綱

令和 8 年 8 月 17 日

8 住民安第 710 号

第 1 目的

この要綱は、元気で自立した高齢者のニーズに対応した住まいの選択肢の充実を図るため、見守り機能等を備え、交流機会の創出にも配慮された高齢者向け賃貸集合住宅を東京都知事（以下「知事」という。）が認定し、公表することにより、その普及及び事業者による住宅供給を後押しし、高齢社会に対応した民間住宅市場の形成を図ることで、高齢者がいきいきと暮らし続けられる住環境の創出に寄与することを目的とする。

第 2 定義

この要綱において使用する用語は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）及び建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）において使用する用語の例によるほか、次に掲げる用語の定義は、それぞれ次に定めるところによる。

(1) 賃貸集合住宅

共同住宅、長屋、寄宿舎等（シェアハウスを含む）の用途に供する賃貸集合住宅で、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）に規定する老人福祉施設、有料老人ホーム又は認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居に該当しないものをいう。

(2) 東京都高齢者いきいき住宅

次のいずれかに該当する賃貸集合住宅で、東京都高齢者いきいき住宅認定制度実施要領（令和 8 年 8 月 17 日付 8 住民安第 711 号。以下「実施要領」という。）に規定する要件及び認定基準（以下「認定基準等」という。）に適合するものとして知事が認定するものをいう。

ア 都内に新たに整備されるもの（以下「新築集合住宅」という。）

イ 都内に既に整備されたもの（以下「既存集合住宅」という。）

ウ 既存集合住宅のうち、認定を受けるための改修を行うもの（以下「改修集合住宅」という。）

(3) 認定モデル

東京都高齢者いきいき住宅は、実施要領に規定する認定基準の適合の内容により、次の 3 モデルとする。

ア セーフティモデル

見守り機能や防犯対策設備などを備え交流機会の創出にも配慮されたモデルで、既存集合住宅及び改修集合住宅のうち、実施要領第 4 第 1 項第 1 号に規定する認定基準に適合するもの

イ セレクトモデル

セーフティモデルで対象となる取組に加え、元気で自立した高齢者向けの安心で快適な住生活に配慮されたモデルで、東京都高齢者いきいき住宅のうち、実施要領第4第1項第2号に規定する認定基準に適合するもの

ウ アドバンストモデル

セレクトモデルで対象となる取組に加え、交流促進施設等を備えたモデルで、東京都高齢者いきいき住宅（シェアハウスを除く）のうち、実施要領第4第1項第3号に規定する認定基準に適合するもの

(4) 事業者

東京都高齢者いきいき住宅の設計認定及び認定を受けようとする法人又は個人をいう。

(5) 設計認定

第6第1項の規定による認定をいう。

(6) 認定

第10第1項の規定による認定をいう。

(7) 認定事業者

設計認定又は認定を受けた事業者をいう。

(8) 交流促進施設

多目的ホールやコミュニティスペース等、居住者同士や居住者と地域住民との交流を促進し、コミュニティの形成を目的として設置する東京都高齢者いきいき住宅の施設（屋外のものを含む）をいう。

第3 事前相談

事業者は、東京都高齢者いきいき住宅の設置に当たり、事前相談書（別記様式第1号）により東京都高齢者いきいき住宅認定制度所管課（以下「都」という。）へ事前に相談するものとする。

第4 意見照会

- 1 都は、第3の規定による事前相談書の計画内容について、計画地の所在する区市町村の東京都高齢者いきいき住宅認定制度所管課（当該区市町村において、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）第81条に基づく住宅確保要配慮者居住支援協議会が設置されている場合は、当該協議会の事務局を所管する課を含む。以下「区市町村」という。）に対し、意見照会書（別記様式第2号）により意見照会を行う。
- 2 区市町村は、前項の規定による意見照会を受けたときは、事業計画について、都に対し、意見書（別記様式第3号）を提出することができる。

- 3 都は、前項の規定による区市町村から意見があった場合には、意見通知書（別記様式第4号）により事業者へ通知するものとする。
- 4 事業者は、第2項の規定による区市町村からの意見について、事業計画への反映を検討し、その結果について、意見照会検討結果報告書（別記様式第5号）により都に報告するものとする。
- 5 都は、前項の規定による事業者からの報告について、意見照会検討結果通知書（別記様式第6号）により第2項の規定により意見書を提出した区市町村へ通知するものとする。

第5 設計認定申請

- 1 事業者は、新築集合住宅又は改修集合住宅の工事着手前に設計認定申請書（別記様式第7号）に、別表1に掲げる図書を添えて知事に申請し、設計認定書（別記様式第8号）の交付を受けなければならない。
- 2 事業者は、工事着手後に設計認定を申請しようとする場合は、第3の規定による事前相談に当たり、その理由を記載した書類を提出しなければならない。この場合において、知事が当該理由を勘案し、妥当と認めるときに限り、事業者は前項の規定によらず、設計認定を申請することができる。
- 3 第2項の規定による申請を行おうとする住宅が既に工事等を完了している場合、設計認定申請は不要とし、第7に規定する認定申請を行うものとする。
- 4 第1項又は第2項の規定による申請をした事業者は、当該申請を取り下げる場合は、速やかに知事に取下書を提出しなければならない。

第6 設計認定

- 1 知事は、第5第1項又は第2項の規定による申請があった場合において、実施要領第4第1項に規定する認定基準に適合するときは、設計を認定し、設計認定書を事業者へ交付するとともに、その概要を公表することができる。
- 2 前項の規定による設計認定を受けた事業者は、設計認定を受けた新築集合住宅又は改修集合住宅であることについて、広告し、又は表示する場合は、次に掲げる事項を記載することができる。
 - (1) 当該新築集合住宅又は改修集合住宅が東京都高齢者いきいき住宅の設計認定を受けたこと。
 - (2) その他、東京都高齢者いきいき住宅の認定基準に適合した内容に関すること。
- 3 知事は、設計の認定をしないときは、別記様式第9号により、設計認定しない旨を事業者へ通知するものとする。

第7 新築集合住宅及び改修集合住宅における認定申請

- 1 第6第1項の規定による設計認定を受けた事業者は、新築集合住宅又は改修集合住宅

の工事等が完了したときは、認定申請書（別記様式第 10 号）に、別表 2 に掲げる図書を添えて知事に申請するものとする。

- 2 前項の規定による申請をした事業者は、当該申請を取り下げの場合は、速やかに知事に取下書を提出しなければならない。

第 8 既存集合住宅における認定申請

- 1 既存集合住宅において、東京都高齢者いきいき住宅の認定を受けようとする事業者は、認定申請書（別記様式第 11 号）に、別表 2 に掲げる図書を添えて知事に申請するものとする。
- 2 前項の規定による申請をした事業者は、当該申請を取り下げの場合は、速やかに知事に取下書を提出しなければならない。

第 9 完了検査

- 1 知事は、第 7 第 1 項又は第 8 第 1 項の規定による申請があった場合、認定基準に適合していることを確認するための検査（以下「完了検査」という。）を行う。
- 2 完了検査は、現地確認及び書類により行うものとする。

第 10 認定

- 1 知事は、完了検査の結果、認定基準等に適合すると認めるときは、東京都高齢者いきいき住宅として認定し、認定書（別記様式第 12 号）を第 7 第 1 項又は第 8 第 1 項の規定による申請を行った事業者に交付するとともに、その概要を公表することができる。
- 2 認定の有効期間は、認定の日から 3 年間とする。ただし、第 13 の規定による認定非更新届の提出があった場合を除き、当該期間の満了後は 3 年間更新されるものとし、以後も同様とする。
- 3 第 1 項の規定による認定を受けた事業者が、東京都高齢者いきいき住宅であることについて、広告し、又は表示する場合は、第 6 第 2 項の規定を準用する。
- 4 知事は、完了検査の結果、認定をしないときは、別記様式第 13 号により、認定しない旨を事業者に通知するものとする。

第 11 管理・運営

- 1 認定を受けた事業者は、管理・運営責任者を選任し、認定の日以降速やかに管理・運営責任者選任届（別記様式第 14 号）により知事に届け出なければならない。
- 2 認定を受けた事業者又は管理・運営責任者は、前項による届出を行った後に、管理・運営責任者を変更する場合は、変更後速やかに管理・運営責任者選任届（別記様式第 14 号）により知事に届け出なければならない。
- 3 管理・運営責任者は、認定を受けた東京都高齢者いきいき住宅について、申請内容に沿

った、適切な管理・運営に努めなければならない。

- 4 管理・運営責任者は、認定の日から3年ごとに、管理・運営の状況について、管理・運営状況報告書（別記様式第15号）に次に掲げる書類等を添えて、知事に報告しなければならない。

なお、管理・運営の状況に変更があり、変更内容が第12第1項本文の規定に該当する場合は、同項の規定による変更認定申請を行わなければならない。

- (1) 認定基準等に適合していることが分かる書類等（入居者の概要、共用スペースの状況及び管理・運営の状況）
 - (2) 交流機会創出に係る取組の実施状況が分かる書類等
 - (3) 各住戸の入居費用（賃料・共益費・サービス料等）が分かる書類等
 - (4) 近傍同種物件の賃料・共益費が分かる資料
 - (5) 認定を受けた東京都高齢者いきいき住宅が、老人福祉施設、有料老人ホーム又は認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居に該当しておらず、行政から指導・命令等を受けていないことの誓約書
 - (6) その他知事が必要と認める書類等
- 5 知事は、前項の規定にかかわらず、必要に応じて認定を受けた東京都高齢者いきいき住宅の管理・運営責任者に対し、管理・運営の状況について報告を求め、又はその進行状況を調査することができる。
 - 6 知事は、第4項及び第5項の規定による報告の内容について、必要があると認めるときは、区市町村等に情報を提供することができる。

第12 内容の変更

- 1 認定事業者は、認定基準等に係る内容を変更する場合、変更する前に速やかに変更認定申請書（別記様式第16号）に別表3に掲げる図書を添えて知事に申請し、変更認定書（別記様式第17号）の交付を受けなければならない。ただし、変更内容が軽微で、変更後も認定基準等に適合することが明らかな場合は、この限りではない。
- 2 知事は、前項の申請による変更後も、認定基準等に適合すると認める場合は、変更を認定（以下「変更認定」という。）し、前項の申請を行った認定事業者に変更認定書を交付するとともに、その概要を公表することができる。
- 3 前項の規定による変更認定を受けた認定事業者が、変更認定を受けたことについて、広告し、又は表示する場合は、第6第2項の規定を準用する。
- 4 知事は、内容の変更を認定しないときは、別記様式第18号により、内容変更を認定しない旨を認定事業者に通知する。

第13 認定の非更新

認定を受けた事業者又は管理・運営責任者（以下「認定を受けた事業者等」という。）

は、第 10 第 2 項の規定による認定の更新をしない場合、認定非更新届（別記様式第 19 号）により、知事に届け出なければならない。

第 14 事業者の地位の承継

- 1 認定事業者の地位を承継する者は、事業者地位承継承認申請書（別記様式第 20 号）を知事に提出しなければならない。
- 2 知事は、前項の事業者地位承継承認申請書の内容が適当と認められる場合は、これを承認し、認定事業者の地位の承継を受けた者（以下「承継者」という。）に対し、事業者地位承継承認通知書（別記様式第 21 号）により通知するものとする。
- 3 承継者には、認定事業者の地位に基づく一切の権利及び義務が承継されるものとする。この場合において、この要綱の適用については、承継者を認定事業者とみなす。
- 4 知事は、第 2 項による承認後、その旨を第 6 第 1 項、第 10 第 1 項、第 12 第 2 項の規定により公表した概要に反映することができるものとする。
- 5 知事は、第 1 項の規定による事業者地位承継承認申請書の内容が適当と認められない場合は、申請をした者に対し、事業者地位承継不承認通知書（別記様式第 22 号）により通知するものとする。

第 15 認定事業者の住所等の変更

- 1 認定事業者は、住所及び氏名（法人の場合は名称）を変更する場合は、住所等の変更届（別記様式第 23 号）により、知事に届け出なければならない。
- 2 知事は、前項の規定による住所等の変更届を受理後、その旨を第 6 第 1 項、第 10 第 1 項、第 12 第 2 項の規定により公表した概要に反映することができるものとする。

第 16 改善命令

知事は、認定を受けた事業者等が申請内容に従って東京都高齢者いきいき住宅の整備又は管理・運営を行っていないと認めるときは、認定を受けた事業者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとることを命ずることができる。

第 17 設計認定の取消し

- 1 知事は、次のいずれかに該当する場合は、設計認定を取り消すことができる。
 - (1) 設計認定を受けた事業者が、正当な理由なく第 7 第 1 項に規定する申請を怠った場合
 - (2) 完了検査の結果、認定基準等に適合しないと認められる場合
 - (3) 設計認定を受けた事業者から設計認定の取消しの申出があった場合
 - (4) その他、知事が必要と認める場合
- 2 知事は、前項の規定により、設計認定を取り消すときは、設計認定取消通知書（別記様

式第 24 号) により設計認定を受けた事業者へ通知するとともに、その概要を公表することができる。

第 18 認定の取消し

- 1 知事は、次のいずれかに該当する場合は、認定又は変更認定を取り消すことができる。
 - (1) 認定を受けた東京都高齢者いきいき住宅が認定基準等に適合しないと認められる場合
 - (2) 認定事業者から認定の取消しの申出があった場合
 - (3) 認定を受けた東京都高齢者いきいき住宅が滅失した場合
 - (4) 管理・運営責任者が正当な理由なく、第 11 第 4 項に規定する報告を怠った場合
 - (5) その他、知事が必要と認める場合
- 2 知事は、前項の規定により認定又は変更認定を取り消すときは、認定取消通知書(別記様式第 25 号)により認定事業者へ通知するとともに、その概要を公表することができる。

第 19 整備等に要する費用の補助

知事は、認定事業者が整備や改修(以下「整備等」という。)を行う東京都高齢者いきいき住宅について、別に定めるところにより、東京都高齢者いきいき住宅の整備等に要する費用の一部を補助することができる。

第 20 適用の特例

- 1 知事は、高齢者いきいき住宅先導事業補助金交付要綱(令和 6 年 5 月 17 日付 6 住民安第 237 号)又は令和 7 年度高齢者いきいき住宅先導事業補助金交付要綱(令和 7 年 5 月 30 日付 7 住民安第 378 号)により補助の対象となった住宅について、この要綱の施行時点において、未着工又は着工中のものは、この要綱に基づき設計認定されたものとみなすとともに、当該工事の完了時にこの要綱に基づき認定されたものとみなす。

また、この要綱の施行時点において既に工事が完了しているものについては、この要綱に基づき、この要綱の施行日に認定されたものとみなす。
- 2 前項の規定により認定された住宅は、高齢者いきいき住宅先導事業の補助対象事業の終了から 10 年経過した後も、第 10 に規定する認定が継続されるものとする。
- 3 第 1 項の規定により認定された住宅は、第 11 第 4 項の規定の適用については、同項中「認定の日から 3 年ごとに」とあるのは、「認定の日から 10 年を経過した日から 3 年ごとに」と読み替えるものとする。

第 21 指導監督

知事は、認定を受けた事業者等に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、東京都高齢者いきいき住宅認定制度の適正な実施のために必要な措置を命じ、必要な勧

告、助言若しくは指導を行い、又は必要な報告を求めることができる。

第 22 実施の細目

この要綱の実施について必要な事項は、要領に定める。

第 23 その他

この要綱に定めがないものについては、別途知事が定めるものとする。

附 則

この要綱は、令和 8 年 8 月 21 日から施行する。

別表 1 設計認定申請書に添える設計関係図書（第 5 第 1 項関係）

図書の種類		明示すべき事項
1	設計概要書	
2	付近見取図	方位、道路及び目標となる建築物
3	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物の別、駐車施設、駐輪施設、敷地に接する道路の位置、幅員及び歩道の位置
4	各階平面図	縮尺、方位、出入口の位置、床の高さ及び主要部分の寸法
5	床面積求積図	住戸部分の床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法、算定及び各住戸の専有面積
6	2 面以上の立面図	縮尺、開口部及び屋外から屋内に通じる出入口の位置
7	2 面以上の断面図	縮尺、床の高さ並びに床版の構造方法、寸法及び材料の種別
8	平面詳細図	縮尺、間取り、各室の用途、床の高さ及び主要部分の寸法
9	外構図 ※セーフティモデルによる申請の場合は不要	縮尺、方位、形状、土地の高低、仕上げ及び付帯設備の位置、傾斜路の勾配並びに主要部分の寸法
10	認定基準等に適合することの確認に必要な図書	
11	建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定に基づく確認の申請書が受理されたことが分かる書類	
12	その他知事が必要と認める書類	

※この要綱に基づく手続で既に提出された図書がある場合、当該図書を省略することができる。

別表２ 認定申請書に添える設計関係図書（第７第１項及び第８第１項関係）

図書の種類		明示すべき事項
1	設計概要書	
2	付近見取図	方位、道路及び目標となる建築物
3	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物の別、駐車施設、駐輪施設、敷地に接する道路の位置、幅員及び歩道の位置
4	各階平面図	縮尺、方位、出入口の位置、床の高さ及び主要部分の寸法
5	床面積求積図	住戸部分の床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法、算定及び各住戸の専有面積
6	２面以上の立面図	縮尺、開口部及び屋外から屋内に通じる出入口の位置
7	２面以上の断面図	縮尺、床の高さ並びに床版の構造方法、寸法及び材料の種別
8	平面詳細図	縮尺、間取り、各室の用途、床の高さ及び主要部分の寸法
9	外構図 ※セーフティモデルによる申請の場合は不要	縮尺、方位、形状、土地の高低、仕上げ及び付帯設備の位置、傾斜路の勾配並びに主要部分の寸法
10	認定基準等に適合することの確認に必要な図書	
11	建築基準法第７条第５項又は第７条の２第５項の規定に基づく検査済証	
12	その他知事が必要と認める書類	

※この要綱に基づく手続で既に提出された図書がある場合、当該図書を省略することができる。

別表3 変更認定申請書に添える設計関係図書（第12第1項関係）

図書の種類		明示すべき事項
1	設計概要書	
2	認定申請時との変更事項一覧	認定申請時から変更した事項等を一覧にまとめたもの
3	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物の別、駐車施設、駐輪施設、敷地に接する道路の位置、幅員及び歩道の位置
4	各階平面図	縮尺、方位、出入口の位置、床の高さ及び主要部分の寸法
5	床面積求積図	住戸部分の床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法、算定及び各住戸の専有面積
6	2面以上の立面図	縮尺、開口部及び屋外から屋内に通じる出入口の位置
7	2面以上の断面図	縮尺、床の高さ並びに床版の構造方法、寸法及び材料の種別
8	平面詳細図	縮尺、間取り、各室の用途、床の高さ及び主要部分の寸法
9	外構図 ※セーフティモデルによる申請の場合は不要	縮尺、方位、形状、土地の高低、仕上げ及び付帯設備の位置、傾斜路の勾配並びに主要部分の寸法
10	認定基準等に適合することの確認に必要な図書	
11	その他知事が必要と認める書類	

※この要綱に基づく手続で既に提出された図書がある場合、当該図書を省略することができる。