

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

8 住民安第 711 号

第 1 目的

この要領は、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 日付 8 住民安第 710 号。以下「要綱」という。）第 22 に基づき、東京都高齢者いきいき住宅認定制度の実施について必要な事項を定めることを目的とする。

第 2 定義

この要領において使用する用語は、要綱、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 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) 住戸

建築物に構造上区分された部分で住居の用途に供するものをいう。

(2) 高齢者世帯

60 歳以上の者又はその同居者(※)で構成される世帯をいう。

※同居者は以下の者に限られる。

- ・配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。)
- ・60 歳以上の親族
- ・東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例(平成 30 年東京都条例第 93 号) 第 7 条の 2 第 2 項の証明又は同条第 1 項の東京都パートナーシップ宣誓制度と同等の制度であると知事が認めた地方公共団体のパートナーシップに関する制度による証明を受けたパートナーシップ関係の相手方

(3) 住戸専有面積

住戸の面積のうち、建築物の柱芯、壁芯、窓サッシ等により囲まれた区画の水平投影面積からパイプスペース、バルコニー、メーターボックス等の面積を除いたものをいう。

(4) 共用部分

専ら集合住宅以外に通じる部分を除く敷地及び住戸以外の集合住宅の部分をいう。

第 3 東京都高齢者いきいき住宅の要件

東京都高齢者いきいき住宅として認定を受けるための要件は、次に定めるところによる。

- (1) 常時介護を必要としない程度に自立した生活を営むことができる人を対象とした賃貸集合住宅であること。
- (2) 認定を受けようとする住宅の入居世帯のうち、おおむね 8 割以上が高齢者世帯である

こと。

- (3) 住戸専有面積は、東京都の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録基準を準用する。
ただし、居住者が日常的に利用できる十分な共用スペースが確保されている場合はこの限りではない。
- (4) 原則として、昭和 56 年 6 月 1 日以後に確認申請をし、確認済証の交付を受けた住宅であること。ただし、要綱第 19 の補助を受けて行う改修工事において耐震改修工事を実施する場合または既に地震に対する安全性に係る建築基準法またはこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合することが確認されている場合については、この限りではない。
- (5) その他法令に違反していないこと。

第4 東京都高齢者いきいき住宅の認定基準

- 1 東京都高齢者いきいき住宅として認定を受けるための認定基準は、認定のモデルごとに次に定めるところによる。

- (1) セーフティモデル

既存集合住宅又は改修集合住宅における認定基準は、別表 1 から別表 6 までの「セーフティモデル」の「既存・改修」の欄に掲げる必須項目の全てに適合するものとする。

- (2) セレクトモデル

ア 新築集合住宅における認定基準は、別表 1 から別表 7 までの「セレクトモデル」の「新築」の欄に掲げる必須項目の全てに適合するとともに、全ての選択項目のうち 10 項目以上に適合するものとする。

イ 既存集合住宅又は改修集合住宅における認定基準は、別表 1 から別表 7 までの「セレクトモデル」の「既存・改修」の欄に掲げる必須項目の全てに適合するとともに、全ての選択項目のうち 10 項目以上に適合するものとする。

- (3) アドバンストモデル

ア 新築集合住宅における認定基準は、別表 1 から別表 7 までの「アドバンストモデル」の「新築」の欄に掲げる必須項目の全てに適合するとともに、次に適合するものとする。

- (ア) 別表 1 に掲げる全ての選択項目のうち 2 項目以上に適合するもの
- (イ) 別表 2－1 に掲げる全ての選択項目のうち 4 項目以上に適合するもの
- (ウ) 別表 2－2 に掲げる全ての選択項目のうち 10 項目以上に適合するもの
- (エ) 別表 3－1 に掲げる全ての選択項目のうち 1 項目以上に適合するもの
- (オ) 別表 3－2 に掲げる全ての選択項目のうち 2 項目以上に適合するもの
- (カ) 別表 4－1 に掲げる全ての選択項目のうち 1 項目以上に適合するもの
- (キ) 別表 4－2 に掲げる全ての選択項目のうち 1 項目以上に適合するもの
- (ク) 別表 5～7 に掲げる全ての選択項目のうち 3 項目以上に適合するもの

イ 既存集合住宅又は改修集合住宅における認定基準は、別表 1 から別表 7 までの「アドバンスモデル」の「既存・改修」の欄に掲げる必須項目の全てに適合するとともに、次に適合するものとする。

- (ア) 別表 1 に掲げる全ての選択項目のうち 2 項目以上に適合するもの
- (イ) 別表 2－1 に掲げる全ての選択項目のうち 5 項目以上に適合するもの
- (ウ) 別表 2－2 に掲げる全ての選択項目のうち 9 項目以上に適合するもの
- (エ) 別表 3－1 に掲げる全ての選択項目のうち 1 項目以上に適合するもの
- (オ) 別表 3－2 に掲げる全ての選択項目のうち 4 項目以上に適合するもの
- (カ) 別表 4－1 に掲げる全ての選択項目のうち 1 項目以上に適合するもの
- (キ) 別表 4－2 に掲げる全ての選択項目のうち 1 項目以上に適合するもの
- (ク) 別表 5～7 に掲げる全ての選択項目のうち 3 項目以上に適合するもの

2 認定を受けようとする住宅において、別表 2 及び別表 3 に掲げる必須項目に該当する項目がない場合、当該項目は適用しないものとする。

3 認定を受けようとする住宅が、設計住宅性能評価書又は建設住宅性能評価書（以下「住宅性能評価書」という。）を取得している場合は、第 1 項の認定基準について住宅性能評価書において評価された項目と同一の項目がある場合は、その評価をもって認定基準に適合しているものとみなすことができる。

第 5 適用の特例

東京都高齢者いきいき住宅として認定を受けようとする集合住宅の事業計画の内容が、要綱第 1 の目的を達成するために必要な水準を備えたものとして知事が特に認める場合、この要領の規定の一部を適用しないことができる。

第 6 その他

この要領に定めるもののほか、必要な事項については別途知事が定める。

附 則

この要領は、令和 8 年 8 月 21 日から施行する。