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ことができる。

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。

$T \geqq 19.5$

$\dfrac{R \leqq 22}{T \leqq 21}$

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

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。

$T \geqq 24$

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

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。

（都道府県高齢者居住安定確保計画で定める事項）

第三十九条　都道府県は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県高齢者居住安定確保計画で、前二条の基準を強化し、又は緩和することができる。

（市町村高齢者居住安定確保計画で定める事項）

第四十条　市町村は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画で、第三十七条及び第三十八条の基準を強化し、又は緩和することができる。

（新設）

（新設）

（新設）