

三重県高齢者居住安定確保計画 (第4期)

高齢者が地域で安心して安全に過ごすことのできる
住まいの確保

令和4(2022)年12月

三 重 県

目 次

第1章 計画の策定	1
1-1 計画の背景と目的	2
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間	3
1-4 計画の推進体制.....	3
1-5 計画の進行管理.....	4
第2章 基本的方針	5
2-1 現状と課題	6
(1)高齢化の動向や住まいの現状	6
(2)第3期計画の成果	8
(3)現状と第3期計画の成果を踏まえた課題	10
2-2 基本目標.....	11
2-3 施策の体系.....	12
第3章 推進する施策	13
3-1 基本目標Ⅰ 高齢者が住み慣れた地域で過ごせる住まいづくり.....	14
(1)「地域包括ケアシステム」のさらなる深化・推進	14
(2)住まいのバリアフリー化の促進	15
(3)地震等災害に強い住まいづくり	16
3-2 基本目標Ⅱ 高齢者一人ひとりの状況に応じた住まいの確保.....	17
(1) 高齢者のための多様な住宅の供給促進	17
(2) 高齢者向け住宅の適正な運営.....	18
(3) 高齢者の住まい確保のための支援制度の周知・充実	18
3-3 基本目標Ⅲ 高齢者向け住宅セーフティネットの充実.....	19
(1)住宅の確保に配慮が必要な高齢者への公営住宅等の供給.....	19
(2)高齢者の民間賃貸住宅への入居に向けた居住支援.....	19
3-4 成果指標.....	21
3-5 三重県サービス付き高齢者向け住宅登録基準.....	22
3-6 三重県サービス付き高齢者向け住宅の検査指導要領	24

参考資料	26
高齢者の居住における現状	26
1 高齢者を取り巻く環境	27
2 高齢者の居住状況	31
3 高齢者向け住宅・施設の供給状況	42
資料	44
○高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号).....	45
○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号).....	59
○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第115号).....	61
○国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号).....	68
○高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針(平成21年8月19日厚生労働省、国土交通省告示第一号).....	76
○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).....	84

第1章 計画の策定

- 1-1 計画の背景と目的
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画の期間
- 1-4 計画の推進体制
- 1-5 計画の進行管理

1-1 計画の背景と目的

超高齢社会が到来し、高齢者が安心して豊かな暮らしを営むためには、住宅施策と福祉施策が連携して高齢者の住まいの確保に取り組むとともに、高齢者を地域で支える体制を構築する必要があります。

また、今後、高齢者のみの世帯などが一層増加することが予想されている中、長期的に高齢者の住まいを確保し、居住の安定の確保を図ることが重要となります。

そこで三重県では、高齢者の住まいに係る施策を総合的かつ計画的に展開することを目的に、平成24年3月に「三重県高齢者居住安定確保計画」を策定し、その後、社会情勢の変化等を踏まえた見直しを行っています。

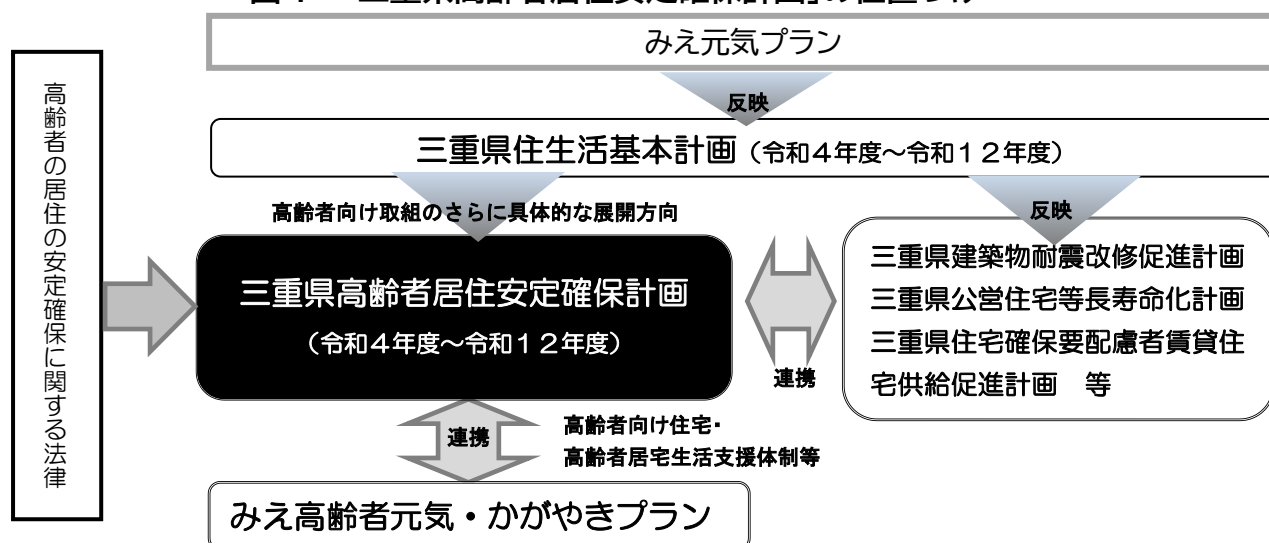
今回、「三重県住生活基本計画」の見直し(令和4年6月)を踏まえ、本計画も見直すこととなりました。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)」(以下「高齢者住まい法」といいます。)第4条第1項に規定された「都道府県高齢者居住安定確保計画」として策定するものです。住生活^{*}の安定の確保及び向上の促進に関する計画「三重県住生活基本計画」、高齢者を含む住宅確保要配慮者^{*}の賃貸住宅の供給及び円滑な入居の促進に関する計画「三重県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、高齢者が元気に輝きながら暮らすことができる社会をめざす計画「みえ高齢者元気・かがやきプラン(第8期三重県介護保険事業支援計画・第9次三重県高齢者福祉計画)」と調和を図りつつ策定するものです。

本計画で示す取組を展開するにあたっては、国及び市町が展開する施策等と調整を図りながら推進していきます。

図1 「三重県高齢者居住安定確保計画」の位置づけ



1-3 計画の期間

本計画の計画期間は、三重県住生活基本計画との整合を図るため、令和4年度から令和12年度までの9年間とします。

1-4 計画の推進体制

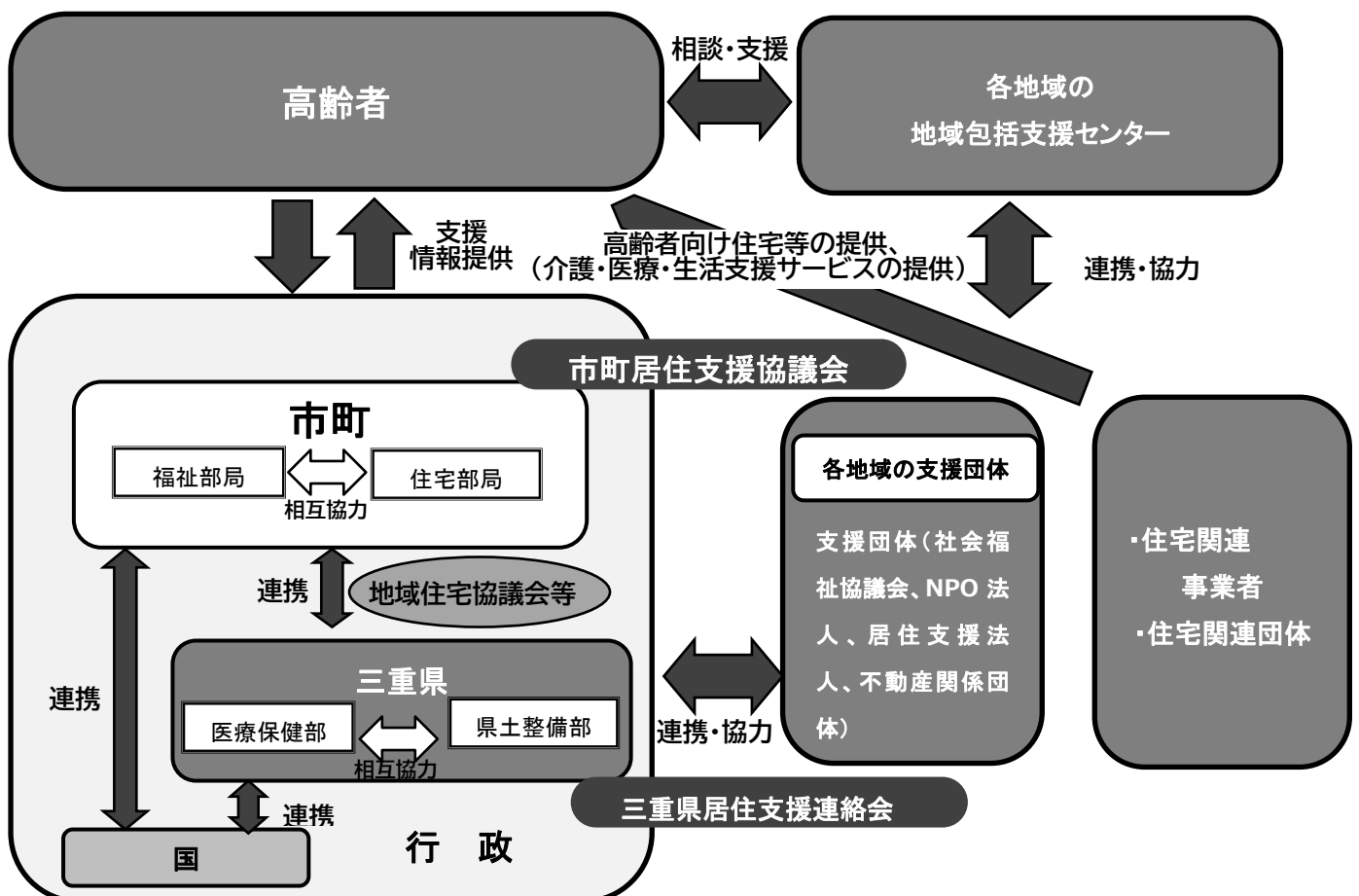
本計画で示す施策が効果的に、また継続して実施されるよう、以下の連携・協力体制により計画を推進します。

○行政と住宅関連事業者※・団体等は、「三重県居住支援連絡会」※等の活動を通して、民間賃貸住宅の情報提供について連携・協力を進めます。

○県と市町は、住生活に関する施策の担当部局で構成する「三重県地域住宅協議会」※等を通して、各自治体が行う施策の実施にあたり連携・協力を進めます。

○県の取組について、関係する医療保健部、県土整備部双方が各施策の実施方法等について、相互に補完・協力しながら取組を進めます。

図2 各主体の役割と連携イメージ図



1-5 計画の進行管理

本計画は、「三重県住生活基本計画」の高齢者を対象とした取組について、具体的に取組を示したものです。

計画の進行を把握するために成果指標を設け、成果の検証を行います。

なお、三重県住生活基本計画の見直しをふまえて、おおむね 5 年ごとに見直しを行います。

※住生活:

「住宅」及びそのまわりの環境（居住環境）により構成される「住まい」を中心に展開される生活のことで、住宅周辺の環境に関することを含む。

※住宅確保要配慮者:

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者等住宅の確保に特に配慮を要する者。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(以下、「住宅セーフティネット法」という。)第2条参照。

※住宅関連事業者:

住宅の新築、維持管理、流通等住宅のサービス、住宅に係る保険や金融の他、これらを取り巻く多様なサービスに従事する者。

※三重県居住支援連絡会:

住宅セーフティネット法第51条に基づく。平成23年1月に設置。令和4年12月現在、27団体で構成。

※三重県地域住宅協議会:

「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づいて県内市町、都市再生機構及び県が設置した協議会で、三重県内の住宅政策全般について協議や事業調整等を行っている。

※地域包括支援センター:

平成17(2005)年の介護保険法の改正により、新たに地域の高齢者の心身の健康保持や生活の安定のために必要な援助を行うことを目的として設けられた機関。主な業務は、①地域包括支援ネットワークづくり(地域に、総合的・重層的なサービスネットワークを構築すること)、②総合相談支援・権利擁護(高齢者の相談を総合的に受け止めるとともに、訪問して実態を把握し、必要なサービスにつなぐこと。また、虐待防止など高齢者の権利擁護に努めること。)、③介護予防ケアマネジメント(介護予防事業・予防給付が効果的・効率的に提供されるよう、適切なケアマネジメントを行うこと。)、④包括的・継続的ケアマネジメント支援(高齢者に対し包括的かつ継続的なサービスが提供されるよう、地域の多様な社会資源を活用したケアマネジメント体制の構築を支援すること)がある。

第2章 基本的方針

2-1 現状と課題

2-2 基本目標

2-3 施策の体系

2-1 現状と課題

(1)高齢化の動向や住まいの現状

①高齢者人口と高齢化率の推移

令和2年国勢調査によると、現在、65歳以上の高齢者数は約52万2千人であり、高齢化率は30.2%を占めています。また、高齢者のうちの約半数が75歳以上となっています。高齢者数の推移をみると、一貫して増加傾向となっており、高齢化率は平成2年以降、5年ごとに2～3%ずつ上昇しています。

②今後の高齢者人口推計と高齢化率の予測

総人口は令和22年にかけて15%以上減少し続けるものの、高齢者人口は令和22年まで増え続け、高齢化率は36.9%となり、県民の3人に1人以上が高齢者になると予測されています。また、高齢者のうち75歳以上の占める割合も常に50%を超える状態が続きます。

③要支援・要介護認定者数の推移

要支援・要介護認定者数は一貫して増加傾向となっていますが、増加数は鈍化してきており、令和元年度末現在、9万9千人余りとなっています。

④要支援・要介護認定者の居住状況

平成30年度において、要支援・要介護認定を受けている者がいる世帯のうち、84.3%が持家、その他が民間賃貸住宅等借家で生活を行っており、持家所有世帯が大多数を占めています。

⑤住まいの所有関係

高齢者世帯を住宅の所有関係別にみると、高齢単身世帯では79.6%、高齢夫婦世帯では94.3%が持家に居住しており、全体(72.0%)と比較して持家に居住している比率が高いものの、高齢単身世帯の借家住まいの方では比較的家賃が低廉な公的借家に居住している世帯の比率が高くなっています。

⑥建築時期

高齢者のいる世帯の住宅の建築時期をみると、世帯全体と比べ、建築時期の古い住宅に住んでいる傾向があります。特に、昭和55年までに建築された旧耐震基準の住宅に居住している世帯は42.8%と高くなっています。

⑦高齢者等のための設備の設置状況(バリアフリー※化)

高齢者のいる世帯における高齢者等のための設備の設置状況をみると、手すりが設置されている住宅が過半数となっているものの、浴槽の高さや屋内の段差など、その他の高齢者等のための設備の設置は1割から2割強にとどまっています。

⑧子の居住地

高齢者世帯の子との居住状況をみると、子が片道15分未満に住んでいるという世帯が高齢単身世帯、高齢夫婦世帯とも約3分の1となっています。一方、子がいない、または子が片道1時間以上離れた場所に住んでいる高齢者世帯は4割を超えており、地域での見守りなどによる居住支援が求められています。

⑨高齢者向け住宅※の供給状況

令和3年3月時点の高齢者向け住宅のストックとしては、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホームの定員は8,674人あり、サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジングの戸数6,211戸と合わせて計14,885人・戸が整備されており、令和2年の高齢者人口522,073人に占める割合は、2.9%となっています。

⑩介護保険施設の供給状況

令和2年10月時点の介護保険施設のストックとしては、介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)の10,615人、介護老人保健施設の6,732人、介護医療院、介護療養型医療施設の444床を合わせて定員数17,791人のストックが立地しており、令和2年の高齢者人口522,073人に占める割合は、3.4%となっています。

⑪サービス付き高齢者向け住宅での介護サービス提供状況

介護サービス事業所の指定を受けていない「サービス付き高齢者向け住宅」や「住宅型優良老人ホーム」において、外部の介護サービス利用に係る受給者1人当たりの単位数が非常に高くなっており、必要以上に介護サービスの提供がなされているのではないかとの指摘があります。

※バリアフリー(化):

障がい者、高齢者等の日常生活や社会生活の支障となる物理的な障がいや社会の制度、慣行などの障へきを取り除くこと。

※ 高齢者向け住宅:

有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅

*有料老人ホーム:

「老人福祉法」に規定される高齢者向けの生活施設で、老人を入居させて、生活サービスを提供することを目的とした施設(特別養護老人ホーム等の老人福祉施設でないもの)

*養護老人ホーム：

「老人福祉法」に規定される老人福祉施設で、65歳以上で環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な方が入所し、自立した日常生活を営むことを目的とした施設

*軽費老人ホーム：

「老人福祉法」に規定される、無料または低額な料金で高齢者を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設

*シルバーハウジング：

「公営住宅法」に基づく高齢者専用の公営住宅。住宅施策と福祉施策との連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公共賃貸住宅の供給と生活援助員による日常生活支援サービスの提供とを併せて行う高齢者世帯向けの住宅

*サービス付き高齢者向け住宅：

バリアフリー構造等を有し、介護、医療等と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅のこと。「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により平成23年10月に始まった。

(2)第3期計画の成果

第3期計画では、基本理念を「高齢者が地域で安心して安全に過ごすことのできる住まいの確保」とし、3つの基本目標を定めて取り組んできました。

①【基本目標Ⅰ】高齢者が安心して安全に過ごせる住まいづくり

県民が高齢者となっても、それまで住み慣れてきた地域でずっと過ごせるよう、住まいのバリアフリー化や耐震改修等に取り組みました。

住まいのバリアフリー化の促進については、関係団体や行政職員を対象とした住宅相談窓口担当者等講習会を開催し、近年の国の住宅リフォーム関連施策や住宅リフォームの支援制度の周知、普及を図りました。

また、地震等災害に強い住まいづくりについては、耐震改修工事の低廉化を進めるため、設計者や施工者を対象に、詳細な耐震診断の実施や低コストの耐震改修工法の普及を図る講習会を開催しました。

②【基本目標Ⅱ】高齢者一人ひとりの状況に応じた住まいの確保

加齢等による心や身体の変化に伴い、それぞれの状況に応じた介護等を受けながら自立した生活が送れるよう、多様な高齢者向け住宅の確保や住み替え支援に取り組みました。

高齢者向け住宅の供給については、令和2年度までの目標供給量(累計)16,312戸に対し、14,885戸となりました。なお、高齢者(65歳以上)人口あたりの高齢者向け住宅の戸数割合は、平成29年の2.7%に対し、令和2年度末時点において2.9%となり、0.2%上昇しました。

高齢者向け相談体制等の充実については、三重県居住支援連絡会主催の住宅相談会により高齢者等の住まいの相談に対応しました。

③【基本目標Ⅲ】高齢者向け住宅セーフティネットの充実

住宅の確保に配慮を要する高齢者が、安心して過ごせるよう、重層的な住宅セーフティネットの充実に向け、「住宅の確保に配慮が必要な高齢者への公営住宅等の供給」、「高齢者の民間賃貸住宅への入居に向けた情報提供」に取り組みました。

公営住宅については、高齢者対応住宅の入居募集や単身高齢者の入居可能住居戸数の拡大及び連帯保証人の要件緩和を進め、高齢者への公営住宅の供給に取り組むとともに、住戸内のバリアフリー改修を進めました。

「三重県居住支援連絡会」には居住支援法人、不動産団体、行政(熊野市、菰野町)が新たに加わり、加入団体数が24団体(令和2年度末)になりました。また、住宅相談会を開催し、高齢者等の住宅困窮者の住宅の確保に努めたほか、不動産関係団体に働きかけ、高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅[※]の登録を進めました。

表1 成果指標

基本目標		成果指標	指標値 (R2 年度 末時点)	実績値 (R2 年度 末時点)	成果
基本 目標 Ⅰ	高齢者が安心して 安全に過ごせる住 まいづくり	無料耐震診断 実施件数 (件/年)	2,000 件	H30:2,487 件 R1 :2,353 件 R2 :1,927 件	ほぼ達成
基本 目標 Ⅱ	高齢者一人ひとりの 状況に応じた住 まいの確保	高齢者向け住 宅の供給量(定 員・戸数)(累 計)	16,312 (人・戸)	14,885 (人・戸)	未達成 なお、高齢者人口に占め る供給量の割合は、 2.9%となり、0.2%上 昇した。
基本 目標 Ⅲ	高齢者向け住宅セ ーフティネットの充 実	「三重県居住支 援連絡会」に加 入した市町数	13 市	8市 1 町	未達成 なお、市町以外の居住支 援法人、不動産関係団体 の加入により、24団体 に増加した。

※セーフティネット住宅:

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)として大家等が都道府県に登録する住宅。

(3)現状と第3期計画の成果を踏まえた課題

急速な高齢化の進行と核家族化による、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯が増加している状況とこれまでの計画の取組成果を踏まえ、本計画では次の点を課題としてとらえ、これらの解決に向けて取り組む必要があります。

① 高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる体制の確保

高齢者は、住み慣れた現在の住宅に住み続けたい意向がみられるため、可能な限り住み慣れた地域でその有する能力に応じて自立した日常生活を高齢者が営むことができるようにすることが必要です。そのためには、介護サービスの基盤整備や介護予防、生活支援サービスの充実を図るとともに、引き続き現在住んでいる住宅のバリアフリー改修や耐震化を進めることが必要です。

② 高齢者の状況に応じて暮らせる住まいの確保

高齢者が快適に暮らせる豊かな住まいを実現するためには、高齢者一人ひとりが、それぞれの身体や生活の状況に合わせた形で、必要な医療、介護、リハビリテーション等を受けながら暮らせる高齢者向けの賃貸住宅や施設等の供給が必要です。

③ 高齢者向け住宅セーフティネットの対応

高齢化社会の到来により、高齢者世帯の数は今後も増加が見込まれています。増加する住宅の確保に配慮を要する高齢者が安心して住生活を送れるよう、引き続き公営住宅等の供給のほか、民間賃貸住宅等の活用に取り組むために居住支援体制の強化が必要です。特に、居住支援をより身近に受けられるように、支援体制の地域的な偏りの解消とともに、市町単位での居住支援体制の整備が必要です。

2-2 基本目標

本計画を推進していくために、以下の基本目標を定めます。

基本目標Ⅰ 高齢者が住み慣れた地域で過ごせる住まいづくり

県民が高齢者となっても、それまで住み慣れてきた地域でずっと過ごせるよう、医療、介護、予防、住まい、生活支援が包括的に確保される「地域包括ケアシステム」の推進について「みえ高齢者元気・かがやきプラン 第8期三重県介護保険事業支援計画・第9次高齢者福祉計画」に基づき実施します。

また、高齢者が安全で安心して過ごせる住まいづくりに向け、住まいのバリアフリー化の促進、地震等災害に強い住まいづくりのために住宅の耐震化の促進に取り組みます。

基本目標Ⅱ 高齢者一人ひとりの状況に応じた住まいの確保

加齢等による心や身体の変化に伴い、それぞれの状況に応じた介護等を受けながら自立した生活が送れるよう、多様な形態の高齢者向け住宅の確保や住み替え支援に取り組みます。

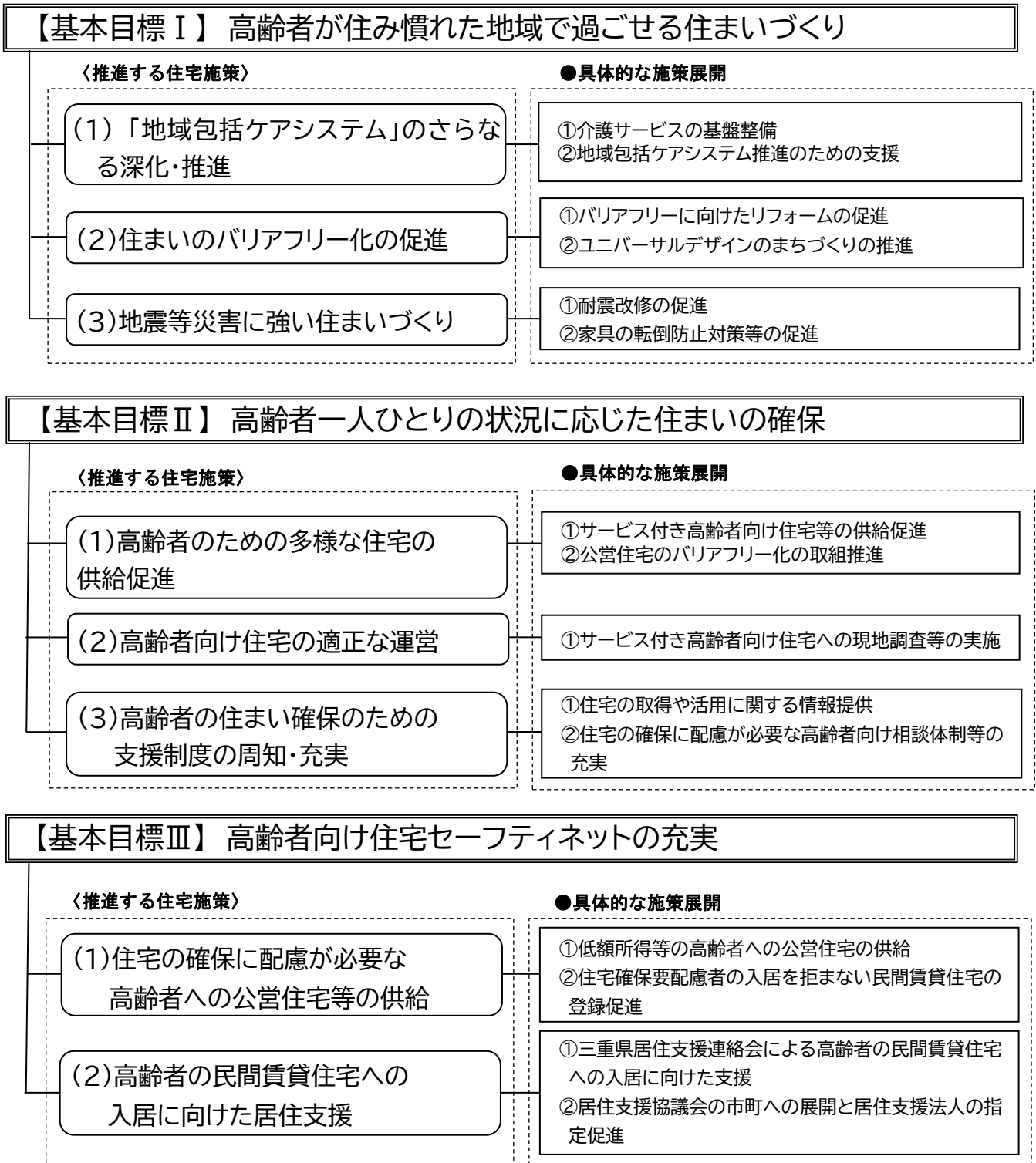
また、高齢者向け住宅の運営事業者に対して必要な助言等を行うとともに、住宅の取得や活用に関する情報提供を進めます。

基本目標Ⅲ 高齢者向け住宅セーフティネットの充実

住宅の確保に配慮を要する高齢者が、安心して過ごせるよう、住宅セーフティネットの充実に向け、住宅の確保に配慮が必要な高齢者への公営住宅等の供給やセーフティネット住宅の登録促進、高齢者の民間賃貸住宅への入居に向けた居住支援の充実に取り組みます。

2-3 施策の体系

2-2で示した3つの基本目標を踏まえ、推進する住宅施策と具体的な施策内容を展開します。



第3章 推進する施策

- 3-1 基本目標Ⅰ 高齢者が住み慣れた地域で過ごせる住まいづくり
- 3-2 基本目標Ⅱ 高齢者一人ひとりの状況に応じた住まいの確保
- 3-3 基本目標Ⅲ 高齢者向け住宅セーフティネットの充実
- 3-4 成果指標
- 3-5 三重県サービス付き高齢者向け住宅登録基準
- 3-6 三重県サービス付き高齢者向け住宅の検査指導要領

3-1 基本目標Ⅰ 高齢者が住み慣れた地域で過ごせる住まいづくり

県民が高齢者となっても、それまで住み慣れてきた地域でずっと過ごせるよう、医療、介護、予防、住まい、生活支援が包括的に確保される「地域包括ケアシステム」の推進に取り組み、地域共生社会の実現を図ります。

また、高齢者が安全で安心して過ごせる住まいづくりに向け、住まいのバリアフリー化の促進、地震等災害に強い住まいづくりのために住宅の耐震化の促進に取り組みます。

〈推進する施策〉

(1)「地域包括ケアシステム」のさらなる深化・推進

「みえ高齢者元気・かがやきプラン(第8期三重県介護保険事業支援計画及び第9次三重県高齢者福祉計画)」に基づき取組を進めます。

●具体的な施策展開

① 介護サービスの基盤整備

施設サービスを必要とする高齢者が依然として多いことから、優先度の高い人が適正に施設に入所できるように入所基準の適正な運用に向けた取組を行うとともに、施設整備補助を行うなどし、特別養護老人ホーム等の介護基盤の整備を進めます。また、住み慣れた地域で必要なサービスを受けられるよう、地域密着型サービスの充実に向けて市町を支援します。

② 地域包括ケアシステム推進のための支援

・地域包括支援センターの機能強化

地域包括ケアシステムの深化・推進に向けた中核的な役割を担う、地域包括支援センターの体制強化を図るため、研修会の開催や地域ケア会議へのアドバイザー派遣などを行い、機能強化に努めます。

・介護予防・生活支援サービスの充実

介護予防の取組を進めるため、住民主体の通いの場について、機能の多様化や他事業との連携等により一層の充実が図られるよう、市町の取組を支援します。

保険者機能強化推進交付金等の評価指標の活用を市町に促し、PDCAサイクルに沿った事業の推進を支援することで、高齢者の自立支援・重度化防止等に係る効果的な取組につなげます。

高齢者の保健事業と介護予防を一体的に実施し、地域全体で高齢者を支えることができるよう、人材育成やデータ分析、事業・企画立案等により、市町の取組を支援します。

生活支援コーディネーター養成のための研修会を開催するとともに、就労的活動支援についても周知啓発を行い、ボランティア活動や就労的活動による高齢者の社会参加の促進を図ります。

・在宅医療・介護連携の推進

在宅医療体制の整備に係る取組を推進するとともに、市町が在宅医療・介護連携について主体的に課題解決を図り、PDCAサイクルに沿った取組を進めることができるよう、伴走型の支援を行います。

要介護者等に対するリハビリテーションサービスの提供体制について、地域包括ケア「見える化」システムを用いて分析・評価することで、市町に対する効果的な支援につなげます。

〈推進する施策〉

(2)住まいのバリアフリー化の促進

●具体的な施策展開

① バリアフリーに向けたリフォームの促進

・市町の相談窓口担当者、関連事業者に対し、バリアフリー改修を含めた住宅のリフォームに関する研修を行い、住まいに関する相談体制の充実を図り、安心してリフォームができる環境を整備します。

・高齢者等がバリアフリー改修を含めた住宅のリフォームを安心してできるように国土交通省が運営する「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の紹介をするなど、リフォームに関する情報や相談先について、県のホームページ等を通じて発信していきます。

② ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

・県のホームページ等多様な媒体を活用して、ユニバーサルデザインのまちづくりに関するさまざまな情報を発信していきます。

・ユニバーサルデザインの考え方を浸透させるよう、市町、市町教育委員会、社会福祉協議会等と連携して、学校出前授業の開催や行政職員、自治会、事業者に対し研修を実施します。

〈推進する住宅施策〉

(3)地震等災害に強い住まいづくり

●具体的な施策展開

① 耐震改修の促進

・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された「旧耐震基準」の木造住宅については、大規模地震の発生時に倒壊の危険性が高いため、無料耐震診断の実施や補強設計、耐震改修工事等への補助を行うことで耐震性の確保を促進します。

・耐震改修工事の低廉化を進めるため、設計者や施工者を対象に講習会を開催し、詳細な耐震診断方法や低コスト工法の普及を図ります。

・県、市町、関係団体等が連携し、住宅の耐震化の必要性や助成制度等の周知のために、戸別訪問や相談会、防災教育などを実施することで、住宅の耐震化の普及啓発を行います。

② 家具の転倒防止対策等の促進

・地震発生時の安全性の確保のために、ブロック塀など住宅に付随する工作物に対する点検及び耐震対策、家具などの固定による転倒防止対策、窓ガラスの飛散防止対策などの取組を促進します。

3-2 基本目標II 高齢者一人ひとりの状況に応じた住まいの確保

加齢等による心や身体の変化に伴い、それぞれの状況に応じた介護等を受けながら自立した生活が送れるよう、多様な形態の高齢者向け住宅*の確保や住み替えをめざします。

また、高齢者向け住宅の運営事業者に対して必要に応じて助言、指導等を行うとともに、高齢者に対して住宅の取得や活用に関する情報提供を進めます。

〈推進する施策〉

(1) 高齢者のための多様な住宅の供給促進

●具体的な施策展開

① サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

- ・高齢者が住みやすい住宅を確保するため、令和7年度末までに16,900人・戸、令和12年度末までに18,900人・戸を目標として、高齢者向け住宅の供給を促進します。
- ・住宅として適切な居室の広さや設備、バリアフリー構造を備えるとともに安否確認等のサービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅については、国の補助制度や税制の優遇措置の周知を図ります。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録基準である、高齢者が共同して利用する居間・食堂等の面積基準を「三重県サービス付き高齢者向け住宅登録基準」で県独自に定め、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進を図ります。

② 公営住宅のバリアフリー化の取組推進

- ・既存県営住宅の住戸内段差の解消、手すりの設置等により高齢者が安心して居住できる県営住宅のバリアフリー化を推進します。
- ・市町営住宅については、ニーズに応じたバリアフリー化に取り組む環境づくりに向けた情報提供に取り組みます。

〈推進する施策〉

(2) 高齢者向け住宅の適正な運営

●具体的な施策展開

① サービス付き高齢者向け住宅への現地調査等の実施

・入居者の安定居住に向け、介護・福祉部局とともに、「三重県サービス付き高齢者向け住宅の検査指導要領」に基づき、必要に応じ事業者に対する現地調査、報告書の徴収、助言、指導を行っていきます。その際には住宅の運営状況はもとより事業者の経営状況の確認を行うほか、介護サービスの過剰提供の監視強化も図ります。

〈推進する施策〉

(3) 高齢者の住まい確保のための支援制度の周知・充実

●具体的な施策展開

① 住宅の取得や活用に関する情報提供

・高齢者が愛着のある住み慣れた地域で、人生の最期まで希望通り暮らせるよう、自宅を手放すことなくリフォームしたり、新しい住宅への住み替えや施設に入居したりするための資金を得やすくするために、住宅融資保険制度[※]や民間金融機関などのリバースモーゲージ[※]などの支援制度の周知に取り組みます。

② 住宅の確保に配慮が必要な高齢者向け相談体制等の充実

・インターネットの活用によるサービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット住宅等の情報提供や、三重県居住支援連絡会が行うパンフレットの作成、配布等の普及活動を支援します。

・三重県居住支援連絡会が行う住宅相談会を支援するとともに、市町単位での居住支援協議会の設立を支援し、高齢者の住まいの相談体制の充実に取り組みます。

※住宅融資保険制度:

住宅融資保険法(昭和30年法律第63号)に基づく保険。金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に住宅金融支援機構が、金融機関に保険金を支払う制度。

※リバースモーゲージ:

高齢者などが自己の居住する住宅や宅地などの不動産を担保にして融資(Mortgage)を受け、当該高齢者などの死亡時に住宅を処分することなどにより一括返済する融資制度(ローン)。住宅の建設・購入時等に一括で借入れ、月々の返済により借入れが最終的になくなる通常の住宅ローンとは逆(Reverse)に、死亡時に住宅を処分することなどにより借入れを一括で返済するローンであるため、リバースモーゲージという。

3-3 基本目標Ⅲ 高齢者向け住宅セーフティネットの充実

住宅の確保に配慮を要する高齢者が、安心して過ごせるよう、住宅セーフティネットの充実に向け、住宅の確保に配慮が必要な高齢者への公営住宅等の供給やセーフティネット住宅の登録促進、高齢者の民間賃貸住宅への入居に向けた居住支援の充実に取り組みます。

〈推進する住宅施策〉

(1)住宅の確保に配慮が必要な高齢者への公営住宅等の供給

●具体的な施策展開

① 低額所得等の高齢者への公営住宅の供給

・低額所得等の高齢者単身世帯に対しては、公営住宅の入居要件の緩和や対象住戸の拡充により、高齢者の居住の安定確保に努めます。

また、高齢者に対し、わかりやすい情報提供に努めます。

② 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録促進

・不動産関係団体を通じて民間賃貸住宅の所有者等に対し、セーフティネット住宅の登録制度を周知し、登録促進に取り組みます。

〈推進する住宅施策〉

(2)高齢者の民間賃貸住宅への入居に向けた居住支援

●具体的な施策展開

① 三重県居住支援連絡会による高齢者の民間賃貸住宅への入居に向けた支援

・高齢者等の民間賃貸住宅への円滑入居を促進するため、三重県居住支援連絡会において、居住支援フォーラムの開催や、県内各地での住宅相談会の開催など広域的な立場から居住支援に取り組みます。

② 居住支援協議会の市町への展開と居住支援法人の指定促進

・住宅確保要配慮者の身近で居住支援が実施できるよう市町単位での居住支援協議会の設立に向けて市町を支援します。

・住宅確保要配慮者の入居等を支援する社会福祉法人、NPO法人等を住宅確保要配

慮者居住支援法人[※]に指定し、指定した居住支援法人が三重県居住支援連絡会の構成員となるように促し、行政、不動産団体との連携による居住支援活動の強化を進めます。

※住宅確保要配慮者居住支援法人：

住宅セーフティネット法第 40 条に基づき、住宅確保要配慮者の居住の支援を行う法人。

3-4 成果指標

高齢者の居住の安定確保の実現に向け、その進捗状況を把握するため、基本目標に対する成果指標を表2のとおり設定します。

表2 成果指標

基本目標		成果指標	令和7年 指標値	令和12年 指標値
基本 目標Ⅰ	高齢者が住み慣れた地域で過ごせる住まいづくり	住宅における耐震化率	89.0%	91.6%
基本 目標Ⅱ	高齢者一人ひとりの状況に応じた住まいの確保	高齢者向け住宅の供給量(定員・戸数)	16,900 (人・戸)	18,900 (人・戸)
基本 目標Ⅲ	高齢者向け住宅セーフティネットの充実	居住支援協議会の市町人口カバー率	25%	50%

指標値について

【基本目標Ⅰ】住宅における耐震化率(%)

県内すべての住宅の耐震化率を指標とし、令和7年を89.0%、令和12年を91.6%の指標値とします。

【基本目標Ⅱ】高齢者向け住宅の供給量(定員・戸数)

令和2年の高齢者向け住宅の供給量は、高齢者人口(522,073人)に占める高齢者向け住宅戸数の割合は、約2.9%となっていますが、今後も高齢者人口増加に対応した分を上回る供給を目指します。

供給目標量については、令和7年の高齢者人口(推計値:534,207人)の約3.2%の「16,900人・戸」、令和12年の高齢者人口(推計値:536,566人)の約3.5%の「18,900人・戸」を指標値とします。

【基本目標Ⅲ】市町単位の居住支援協議会の市町人口カバー率

居住支援の取組をより身近に、そして実効性を高めるために、市町単位での居住支援協議会の設立による市町人口カバー率を令和7年度までに25%、令和12年度までに50%を指標値とします。

3-5 三重県サービス付き高齢者向け住宅登録基準

三重県においてサービス付き高齢者向け住宅を登録する場合は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第7条（登録の基準等）、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（以下「規則」という。）による他、以下の基準を満たすものとする。

1. 各居住部分の基準

- (1) 面積の算定は、壁芯方法によるものとし、パイプスペースはすべて除くものとする。
- (2) 洗面設備は、台所と一体ではなく個別のものとする。
- (3) 収納設備は、底面積 0.7 m²以上かつ容積 1.2 m³以上を確保し、造り付けのものとする。（棚のみのものは不可）

2. 各居住部分の床面積が 18 m²以上 25 m²未満の場合において「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」とみなされる場合の基準(規則第8条)

- (1) 入居者が共同して利用する居間、食堂、台所、洗濯室等の床面積の合計(廊下、トイレ、浴室、脱衣室、収納設備、パイプスペースは除く)について、次の式で求められる面積以上を確保すること。

$$\text{共同利用部分の必要面積(m}^2\text{)} = 25 \text{ m}^2\text{未満の居室の定員} \times 3(\text{m}^2)$$

- (2) 入居者が建物の外に出ることなく、共同して利用する居間、食堂、台所、洗濯室等へ移動することが可能であること。

3. 各居住部分に台所、収納設備又は浴室を備えていない場合において、「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」とみなされる場合の基準(規則第9条)

(1) 台所

- ・ 居住部分のある階ごとに設けること。ただし、各階の定員が9名以下の場合はこの限りでない。（食事提供サービスを実施している場合は建物内に1箇所以上で可）

(2) 収納設備

- ・ 収納設備を備えていない居住部分のある階ごとに備えていること。
- ・ 入居者が個別に施錠可能なものを、各居住部分数と同数以上設けること。（1居住部分につき底面積 0.7 m²以上かつ容積 1.2 m³以上を確保し、造り付けのものとする。棚のみのものは不可）

(3) 浴室

浴室は個別浴室を原則とするが、個別浴室に替え共同浴場を設けることもできる。

① 個別浴室のみ設置する場合

- ・ 次の式により求められる箇所数以上を確保すること。

$$\text{必要箇所数(A)}^* = (\text{居室内に浴室を備えていない入居定員}) \div 10$$

※小数点以下の端数は切り上げる。

- ・ 居住部分のある階ごとに設けること。ただし、各階の定員が9人以下の場合、または居住部分のある階から浴室のある階まで移動できるエレベーターが設置されている場合は、この限りでない。

② 共同浴場を設置する場合

- ・ 個別浴室は必ず1箇所以上設けること。
- ・ 浴室部分(脱衣室を除く)は、次の式により求められる面積以上を確保すること。

$$\text{必要面積(m}^2\text{)} = (\text{A}-1)^* \times 2.4(\text{m}^2)$$

※小数点以下の端数は切り上げる。

- ・ 浴場内の動線に配慮した安全な計画にすること。

4. 介護保険関連施設等を併設する場合の基準

- (1) サービス付き高齢者向け住宅として必要となる設備(浴室、食堂等)は、当該併設施設とは別に単独で設けること。（事務室、厨房等の管理部門については共用可）
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の入居者と当該併設施設の利用者の動線が重ならないようにすること。ただし、改修の場合等で物理的に困難な場合はこの限りでない。
- (3) サービス付き高齢者向け住宅と当該併設施設とは、界壁又は防犯上問題とならないような施錠可能な扉により明確に区分すること。

5. その他

サービス付き高齢者向け住宅の登録申請をする場合については、工事等の前(工事を伴わない場合は申請前)に設置を予定する市町と協議を行うこと。

(施行期日)

この基準は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

なお、法第 5 条第 1 項に定める登録の申請を平成 24 年 3 月 31 日までにを行った建物については、この基準は適用しない。法第 5 条第 3 項に定める更新の申請を行う建物についても、同様とする。

ただし、登録申請後に建物の改修・変更を行った場合には、この限りではない。

3-6 三重県サービス付き高齢者向け住宅の検査指導要領

平成27年1月5日

三重県県土整備部住宅課
三重県健康福祉部長寿介護課

(総則)

第1 この要領は、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号。以下「法」という。)第24条に基づき、サービス付き高齢者向け住宅に対する適切な指導監督を行い、もって高齢者の居住の安定確保及び福祉の増進を図ることを目的とする。

(定期報告)

第2 知事は、サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者に対し、毎年12月31日時点の管理状況を翌年1月末までに報告するよう求めるものとする。

2 登録事業者は、「サービス付き高齢者向け住宅の管理状況報告書」(別添様式1~4)により、知事に管理状況の報告を行うものとする。

なお、登録事業者が登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託している場合は、登録事業者がこれらの者に係る報告部分を取りまとめるうえ報告するものとする。

3 前項の報告は、原則として書面の送付によるものとする。

(立入検査)

第3 知事は、サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の締結の方法、建物の管理、付帯サービスの提供状況、入居者等への処遇、その他管理の状況等について確認を行うため、少なくとも法第5条による登録の有効期間内に1回以上、サービス付き高齢者向け住宅への立入検査を行うものとする。

2 前項の規定に関わらず、知事は次の場合にサービス付き高齢者向け住宅への立入検査を随時行うことができる。

ア 法第7条に規定する登録事項と現況との相違が疑われる場合。

イ 建物の管理、入居契約、提供サービス、入居者等への処遇等について、入居者、入居者の親族・関係者、事業者やその関係者、県地域機関および市町、周辺住民等から苦情・問い合わせ・情報提供等を受けた場合。

ウ その他、管理運用の状況等について調査を要すると判断した場合。

3 立入検査の検査員は、原則として県土整備部住宅課及び健康福祉部長寿介護課から各1名以上により構成するものとする。

なお、緊急を要する場合等にはこれによらないことができる。

4 サービス付き高齢者向け住宅に対する指導監督等を行うにあたっては、必要に応じ、介護保険、高齢者虐待防止、建築指導等を所管する部局・団体と連携して行うものとする。

(指示および必要な措置)

第4 第2に規定する定期報告、第3に規定する立入検査等により、登録情報の相違、不適切な管理や処遇等を発見した場合、知事は、法第25条各項の規定に基づき、登録事業者及び管理委託者等に対して改善指示を行う。

2 前項の改善指示は、「サービス付き高齢者向け住宅の改善指示書」(別添様式5)により行うものとする。ただし、軽微なものについては口頭により行うことができる。

3 登録事業者は、前項の指示を受けた場合、改善計画を作成し、知事が指定した期限までに、「サービス付き高齢者向け住宅の改善計画書」(別添様式6)を提出しなければならない。ただし、前項の指示が口頭により行われたものについてはこの限りではない。

4 登録事業者は、前項による計画に従いサービス付き高齢者向け住宅の改善等を行い、知事が指定した期限までに、「サービス付き高齢者向け住宅の改善結果報告書」(別添様式7)を提出しなければならない。

(国土交通大臣及び厚生労働大臣への報告)

第5 知事は、第4による指導監督を行ったときは、その概要について国土交通大臣及び厚生労働大臣あて情報提供を行うものとする。

(登録の取り消し)

第6 知事は、第2の定期報告の内容確認、あるいは第3及び第4の立入検査、改善指導又は指示等を行った結果、登録事業者が法第26条第1項に該当することが疑われる場合は関係機関への照会等により確認を行い、該当する事実を確認した場合には、その登録を取り消すものとする。

2 知事は、登録事業者が法第9条第1項又は第11条第3項の規定に違反していると認められ、かつ第3及び第4の改善指導または指示等を行った後も改善が認められない場合には、法第26条第2項の規定に基づきその登録を取り消すことができる。

3 知事は、前2項の規定によりサービス付き高齢者向け住宅の登録を取り消した場合、国土交通大臣、厚生労働大臣、及びそのサービス付き高齢者向け住宅が所在する市町の長に遅滞なく通知するものとする。

(附則)

この要領は、平成 27 年 2 月 1 日から施行する。

参考資料

高齢者の居住における現状

- 1 高齢者を取り巻く環境
- 2 高齢者の居住状況
- 3 高齢者向け住宅・施設の供給状況

1 高齢者を取り巻く環境

(1) 高齢者人口と高齢化率の推移

令和2年国勢調査によると、現在、65歳以上の高齢者数は約52万2千人であり、県の人口約177万人の30.2%を占めています。また、高齢者のうちの約半数が75歳以上となっています。

高齢者数の推移をみると、一貫して増加傾向となっており、平成2年以降、年平均約1万人の高齢者が増加していましたが、この5年間の増加数は鈍化しています。(図3)

また、高齢化率は平成2年以降、5年ごとに2～3%ずつ上昇しており、令和2年には30%を超えました。

図3 高齢者人口と高齢化率の推移(三重県、昭和55年～令和2年)

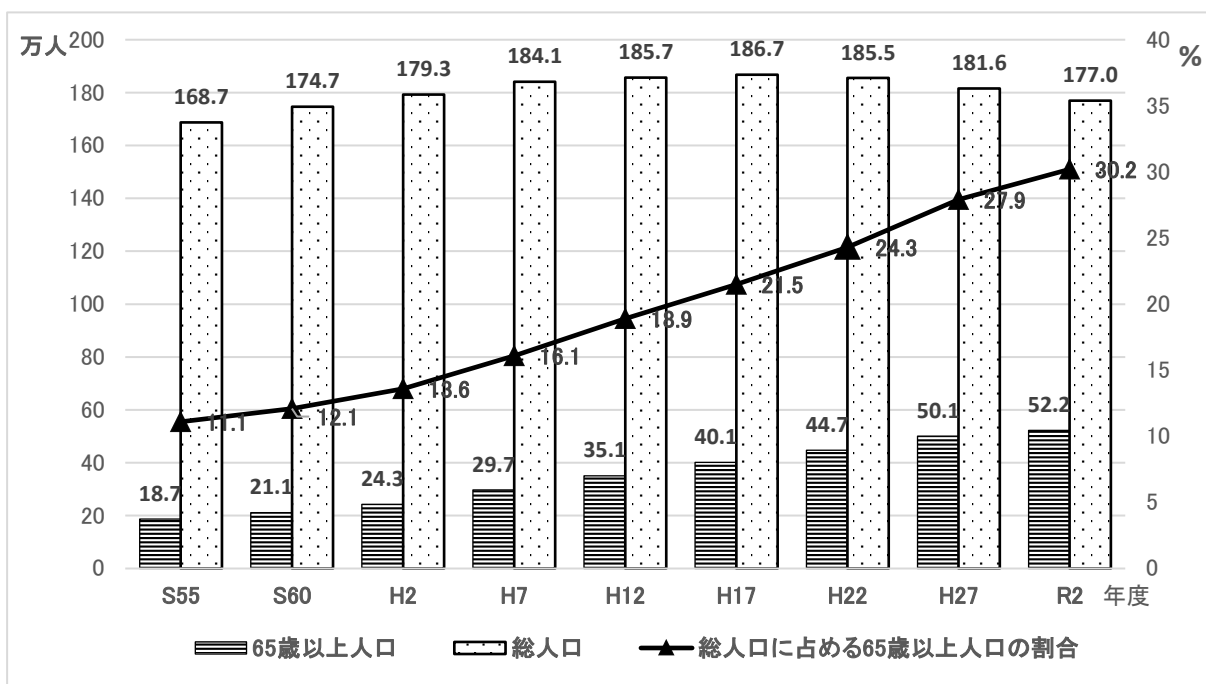


表3 総人口、65歳以上人口、75歳以上人口の推移(三重県、昭和55年～令和2年)

人口(万人)	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
総人口	168.7	174.7	179.3	184.1	185.7	186.7	185.5	181.6	177.0
65歳以上人口	18.7	21.1	24.3	29.7	35.1	40.1	44.7	50.1	52.2
75歳以上人口	6.7	8.4	10.3	11.8	14.4	18.6	22.1	24.6	27.4

資料: 平成27年国勢調査 最終報告書「日本の人口・世帯」統計表第4表
 平成27年国勢調査 最終報告書「日本の人口・世帯」統計表第17表
 令和2年国勢調査 人口等基本集計 第2-3表

(2) 今後の高齢者人口推計と高齢化率の予測

将来の推計人口によると、総人口は令和 22 年にかけて 15%以上減少し続けるものの、高齢者人口は令和 22 年まで増え続け、高齢化率は 36.9%となり、県民の3人に1人以上が高齢者になると予測されています。また、高齢者のうち 75 歳以上の占める割合も常に 50%を超える状態が続きます。

図4 総人口、65歳以上人口、75歳以上人口、高齢化率の将来予測(三重県)

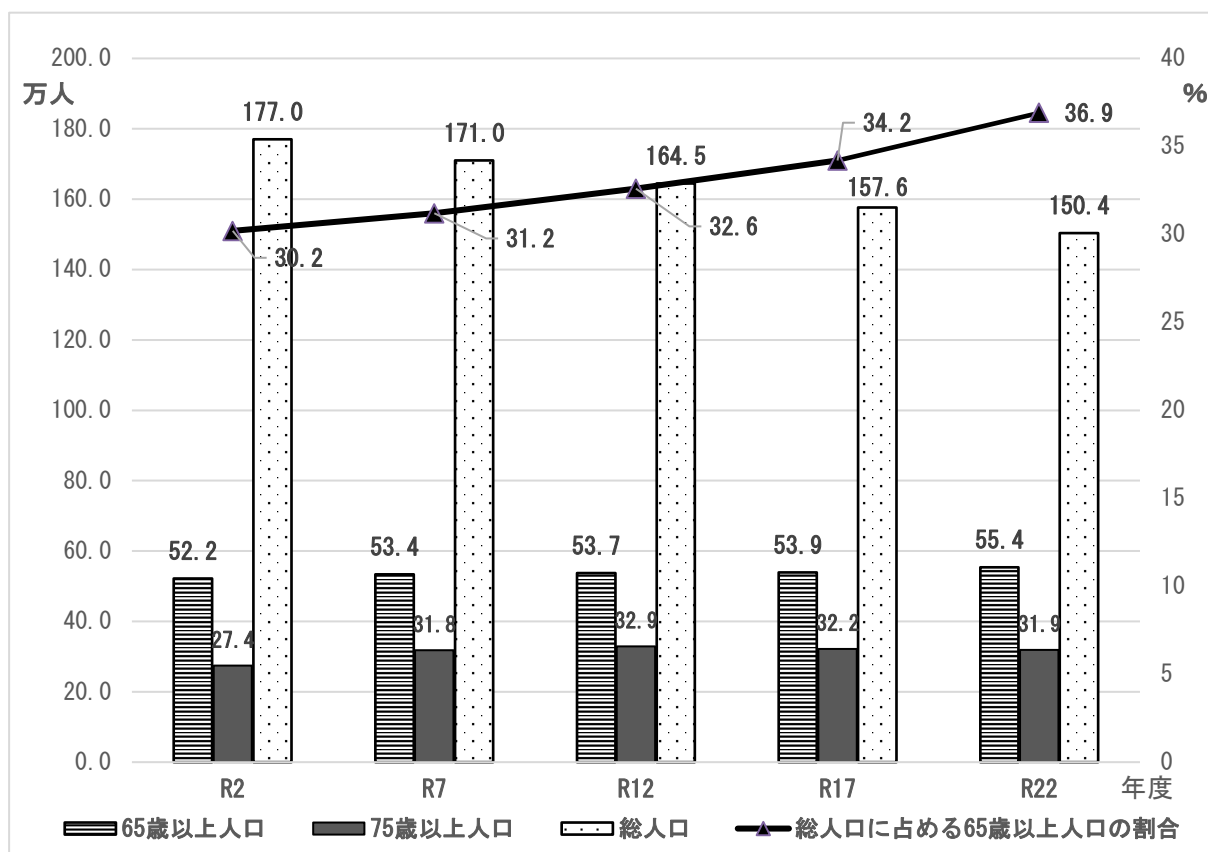


表4 総人口、65歳以上人口、75歳以上人口の将来推移(三重県、R2は国勢調査による実績値)

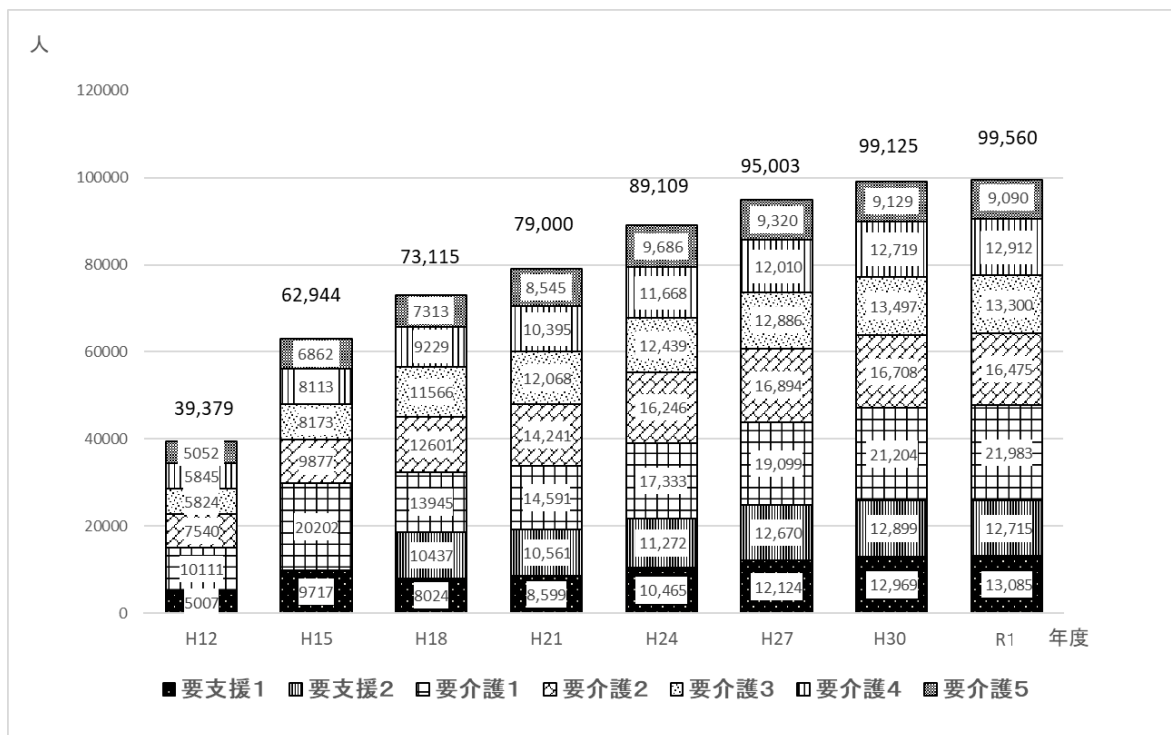
人口(万人)	R2	R7	R12	R17	R22
総人口	177.0	171.0	164.5	157.6	150.4
65歳以上人口	52.2	53.4	53.7	53.9	55.4
75歳以上人口	27.4	31.8	32.9	32.2	31.9

資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成 30(2018)年推計) 将来の男女 5 歳階級別推計人口

(3)要支援・要介護認定者数の推移

要支援・要介護認定者数は一貫して増加傾向となっておりますが、増加数は減少してきており、令和元年度末現在、9万9千人余りとなっております。

図5 要支援・要介護認定者数の推移(三重県)



資料:厚生労働省老健局「介護保険事業状況報告(年報)」

注)平成18年4月の介護保険法改正により、要支援者の区分が「要支援1」と「要支援2」に変更されたため、平成18年度以降はその区分とし、平成15年度までの要支援者は「要支援1」としています。

(4)要支援・要介護認定者数の今後の見込み

要支援・要介護認定者数は今後も増加する見込みで、令和7年には令和2年度比で7.2%増、団塊ジュニア世代が65歳以上になることで高齢者人口が最大となると言われる2040年(令和22年)には115,637人となり、令和2年比で14.9%増加すると見込まれます。

表5 要支援・要介護認定者数の見込み(三重県)

(単位:人)

	R2	R7	R22	
			増減率(対R2)	増減率(対R2)
要支援1	13,277	13,737	3.5%	13,891
要支援2	12,695	13,653	7.5%	14,120
要介護1	22,126	23,471	6.1%	25,072
要介護2	16,827	18,374	9.2%	19,925
要介護3	13,440	14,536	8.2%	16,096
要介護4	13,240	14,363	8.5%	15,967
要介護5	8,995	9,696	7.8%	10,566
要介護・要支援者数合計	100,600	107,830	7.2%	115,637

資料:三重県医療保健部長寿介護課「みえ高齢者元気・かがやきプラン(第8期三重県介護保険事業支援計画及び第9次三重県高齢者福祉計画)」p.241

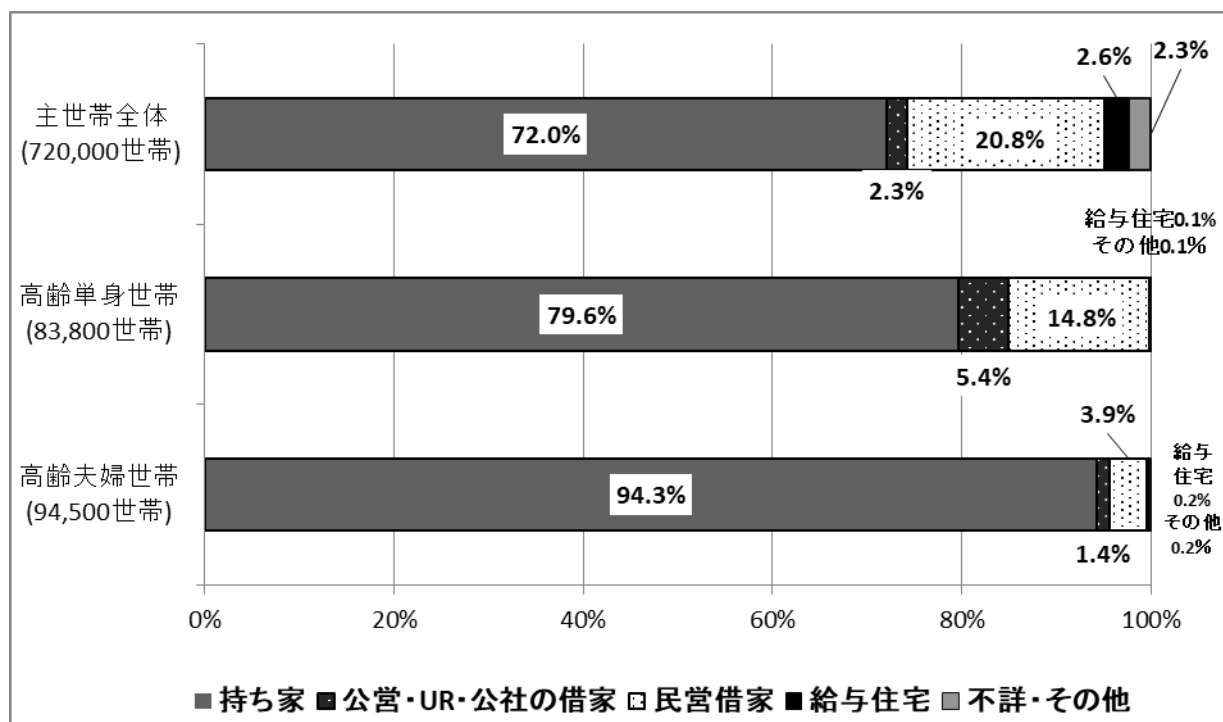
2 高齢者の居住状況

(1) 所有関係

高齢者世帯を住宅の所有関係別にみると、高齢単身世帯では79.6%、高齢夫婦世帯では94.3%が持家に居住しており、全体(72.0%)と比較して持家に居住している比率が高いものの、高齢単身世帯の借家住まいの方では比較的家賃が低廉な公的借家に居住している世帯の比率が高くなっています。(図6)

また、平成30年度において要介護認定を受けている者がいる世帯では、84.3%が持家、その他が民間賃貸住宅等借家で生活を行っており、持家所有世帯が大多数を占めています。(図7)

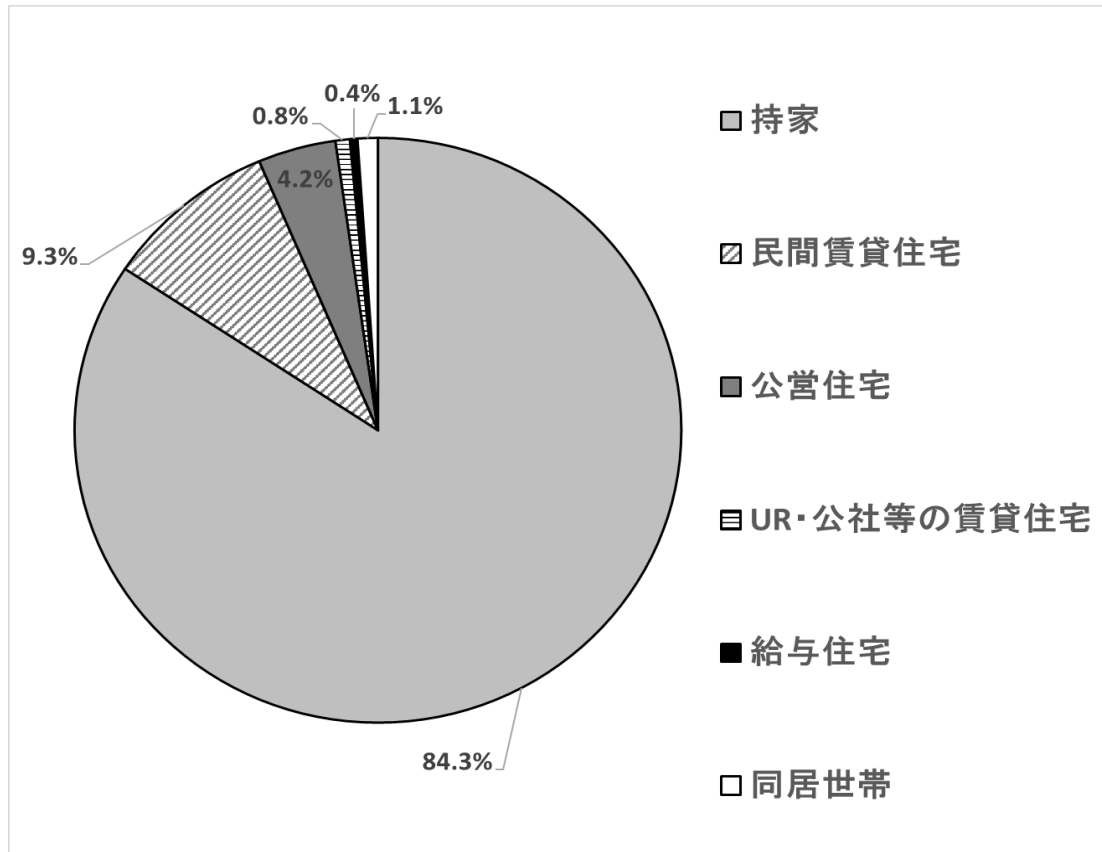
図6 所有関係別比率(三重県)



資料:平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 第76-2表、第95-1表

図7 世帯員に要支援・要介護認定を受けている者がいる世帯の住宅所有関係別比率(全国)

世帯員に要介護認定認定者等がいる(計) : 約 5,753,000 世帯

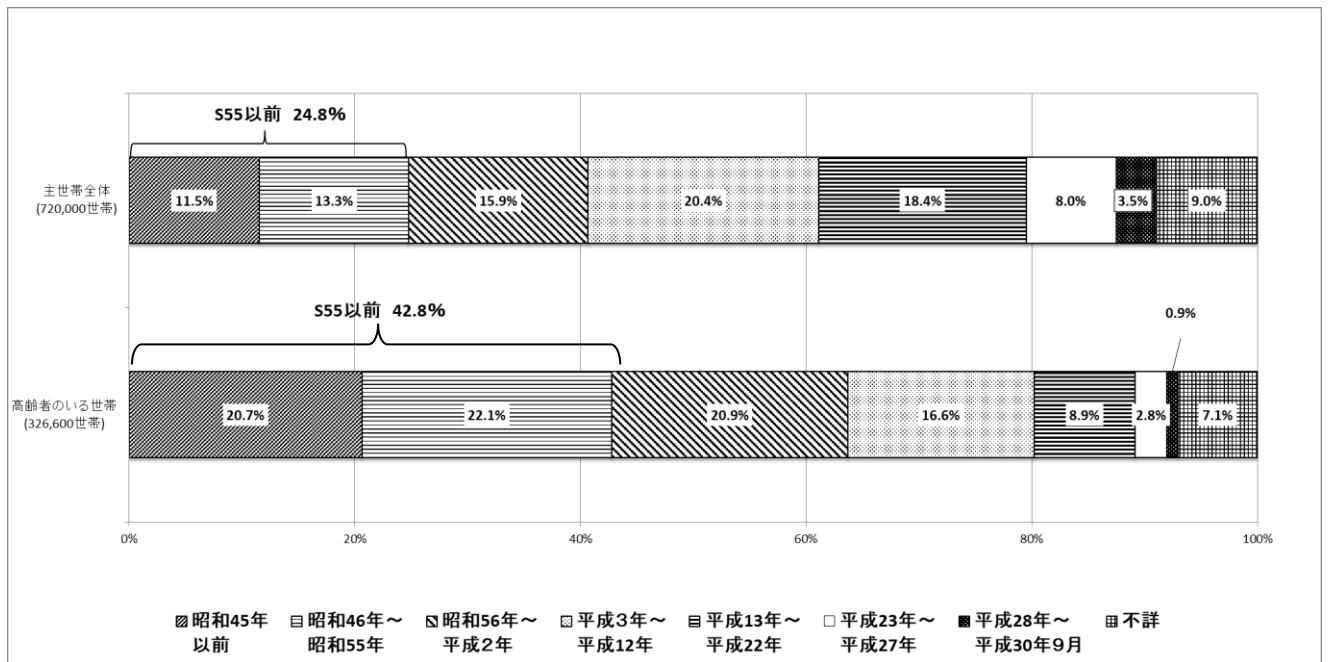


資料:平成 30 年住生活総合調査 表 159 要介護認定者等の有無(4区分)

(2) 建築時期

高齢者のいる世帯の住宅の建築時期をみると、世帯全体に比べて建築時期の古い住宅に住んでいる傾向があります。特に、昭和55年までに建築された住宅に居住している世帯は42.8%と高くなっており、引き続き耐震化に向けた取組の浸透が課題です。(図9)

図8 建築時期別比率(三重県)



資料:

- ・平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 第48-2表
- ・平成30年住宅・土地統計調査 住宅の構造等に関する集計 第230-2表

(3) 居住面積水準

高齢者世帯の誘導居住面積水準(表6)の達成状況をみると、高齢夫婦世帯では86.7%、高齢単身世帯では82.1%が誘導居住面積水準を達成しており、多くの高齢者世帯が比較的十分な広さの住宅に居住しています。

一方、高齢単身世帯の3.8%、高齢夫婦世帯の0.5%は最低居住面積水準を満たしていない状況にあり、今後も引き続き住宅セーフティネット制度の普及啓発に努めていく必要があります。(図10)

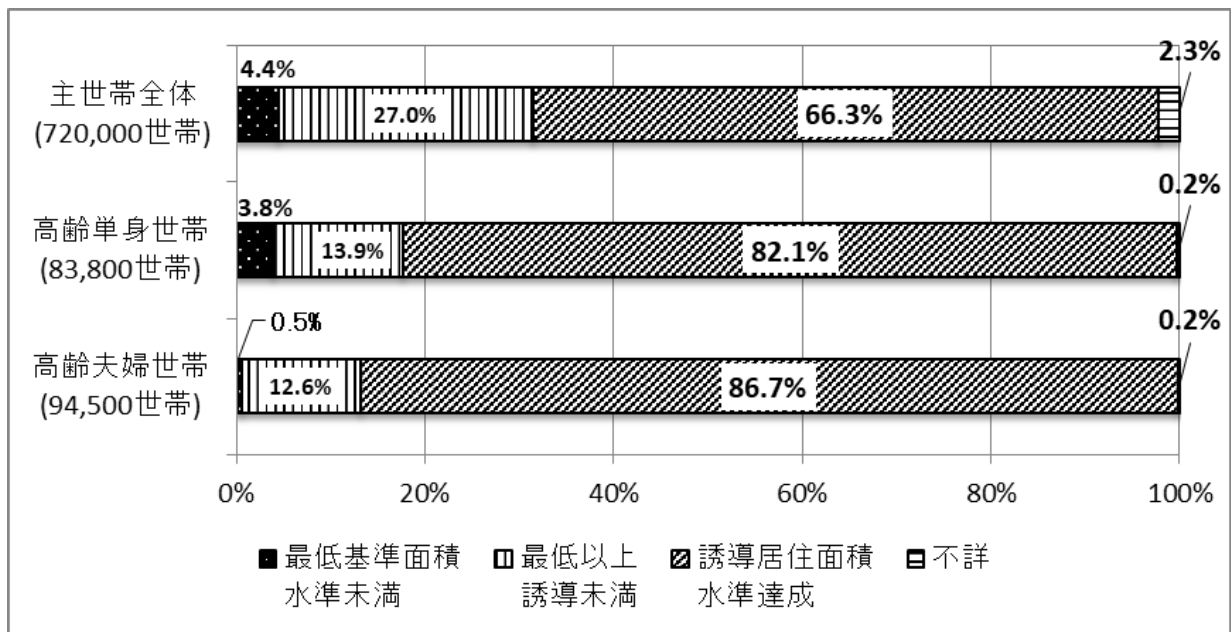
表6 誘導居住面積水準、最低居住面積水準(抄)

居住面積水準	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯
一般型誘導居住面積水準(都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住)	55 m ²	75 m ²
都市居住型誘導居住面積水準(都市の中心及びその周辺における共同住宅居住)	40 m ²	55 m ²
最低居住面積水準	25 m ²	30 m ²

注)次の場合には、上記の面積によらないことができる。
適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各居室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

資料: 住生活基本計画(全国計画)

図9 居住面積水準別比率(三重県)



資料: 平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 第95-1表

注) 高齢夫婦世帯: 夫65歳以上妻60歳以上の夫婦のみ世帯

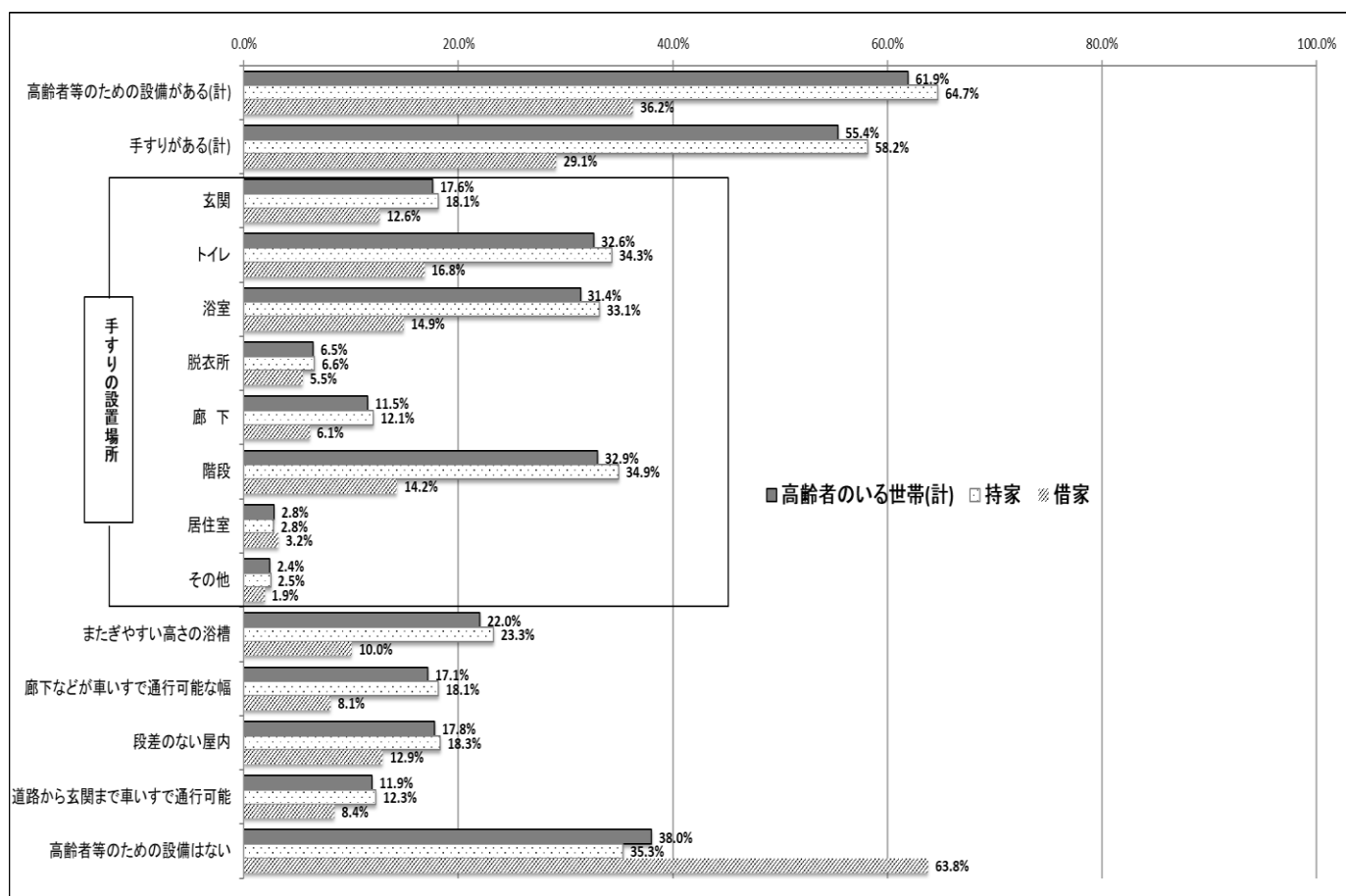
(4)バリアフリー化

① 高齢者等のための設備の設置状況(バリアフリー化)

高齢者のいる世帯における高齢者等のための設備の設置状況をみると、手すりが設置されている住宅が過半数となっているものの、浴槽の高さや屋内の段差など、その他の高齢者等のための設備の設置は1割から2割強の住宅にとどまっています。

高齢者の居住する持家と借家を比較すると、いずれの設備についても借家における設置が進んでおらず、借家の63.8%は「高齢者等のための設備はない」という状況となっています。(図11)

図10 高齢者のいる世帯における高齢者等のための設備の設置状況(三重県、設備別)



資料:平成30年住宅・土地統計調査 住宅の構造等に関する集計 第231-1表

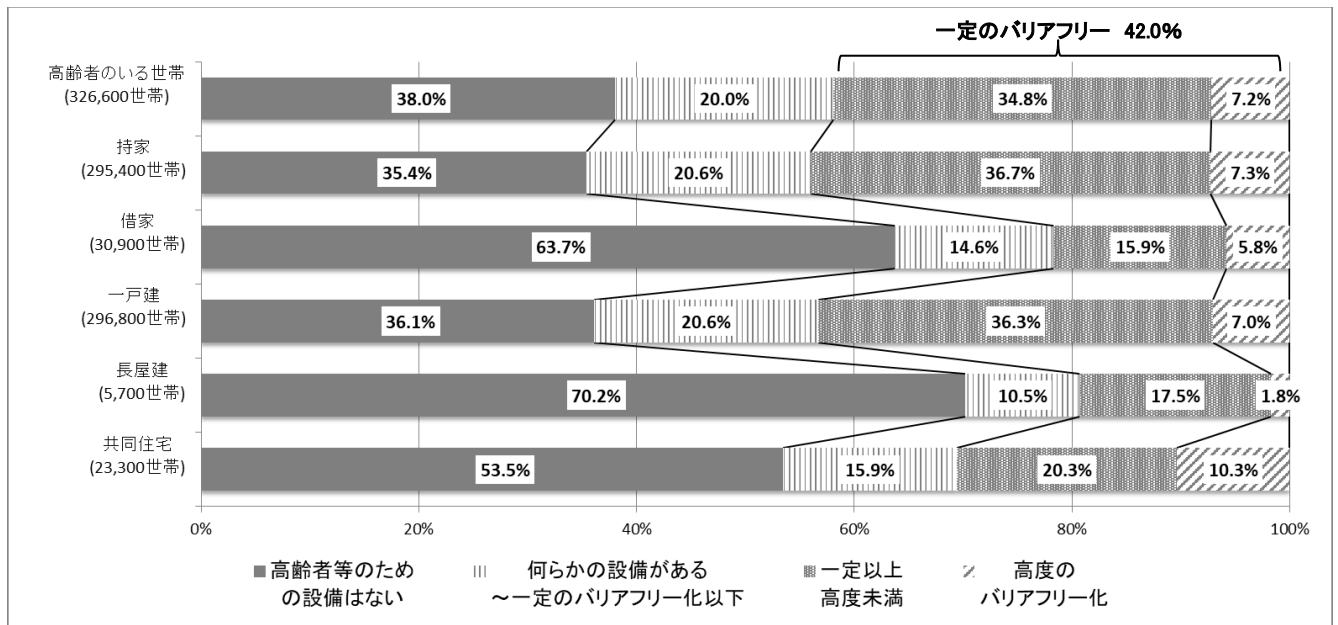
② バリアフリー化水準

高齢者が居住している住宅の「一定のバリアフリー化(2か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消)」「高度のバリアフリー化(2か所以上の手すり設置、屋内の段差解消および車いすで通行可能な廊下幅)」の状況を見ると、高齢者のいる世帯全体では、一定のバリアフリー化が達成されているのは42.0%、うち高度のバリアフリー化が達成されているのは7.2%となっています。(図12)

高齢者が居住している住宅を所有関係別にみると、借家のバリアフリー化の状況が低く、高齢者等のための設備がない住宅が63.7%となっています。

建て方別にみると、一戸建は6割以上が何らかのバリアフリー化がされているが、長屋建及び共同住宅では半数以上が高齢者等のための設備はないとの結果でした。

図11 バリアフリー化水準(三重県)



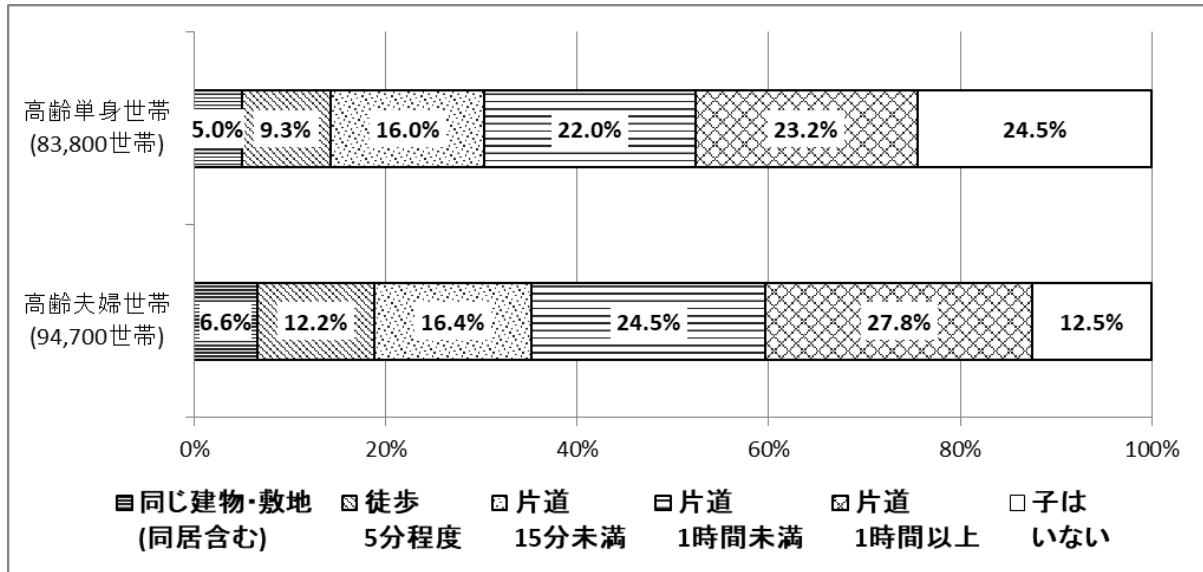
資料：平成30年住宅・土地統計調査 住宅の構造等に関する集計 第231-1表、第231-4表

(5)子の居住地

高齢者世帯の子との居住状況をみると、子が片道15分未満に住んでいるという世帯が高齢単身世帯、高齢夫婦世帯とも約3分の1となっています。

一方、子がない、または子が片道1時間以上離れた場所に住んでいる高齢者世帯は高齢単身世帯、高齢夫婦世帯とも4割を超えており、地域での見守りなどによる居住支援が求められています。(図13)

図12 子の居住地別比率(三重県、普通世帯)



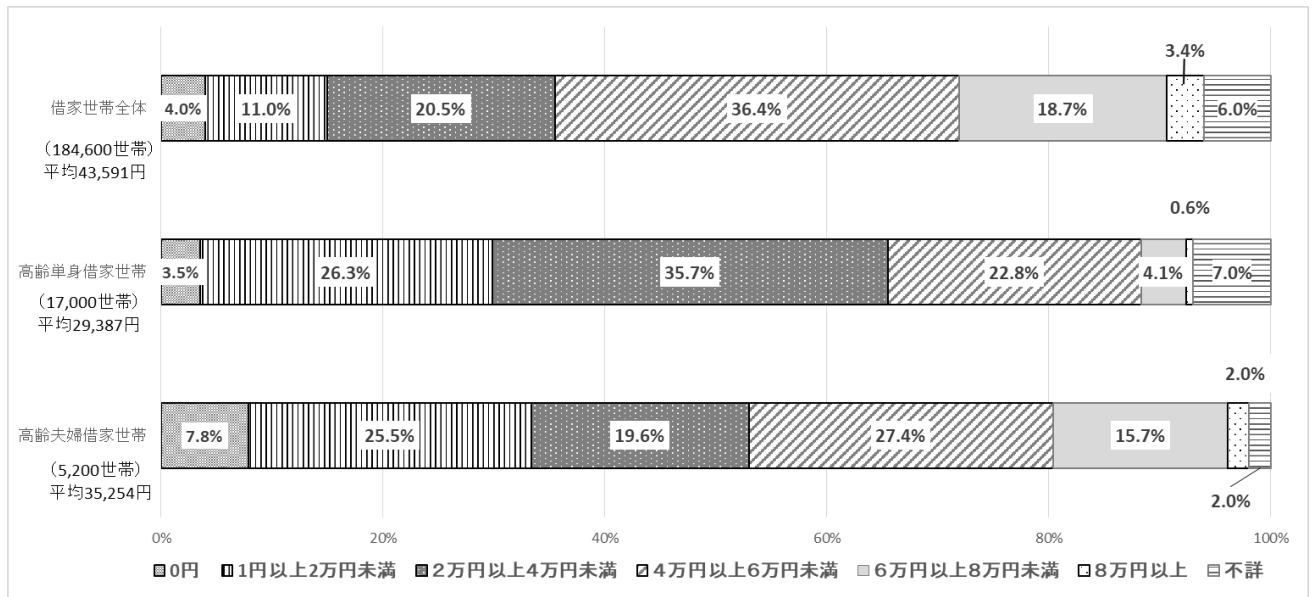
資料:平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 第98-2表

(6)借家家賃

高齢者の借家世帯が居住している住宅の月額家賃をみると、借家世帯全体と比較して、4万円未満の住宅に居住している比率が高くなっています。

平均家賃を比較すると、借家世帯全体(高齢者世帯以外を含む)では約4万4千円となっているものの、高齢単身世帯では約2万9千円、高齢夫婦世帯では約3万5千円となっており、家賃の安い住宅に居住している傾向がみられます。(図14)

図13 家賃別借家世帯比率(三重県)



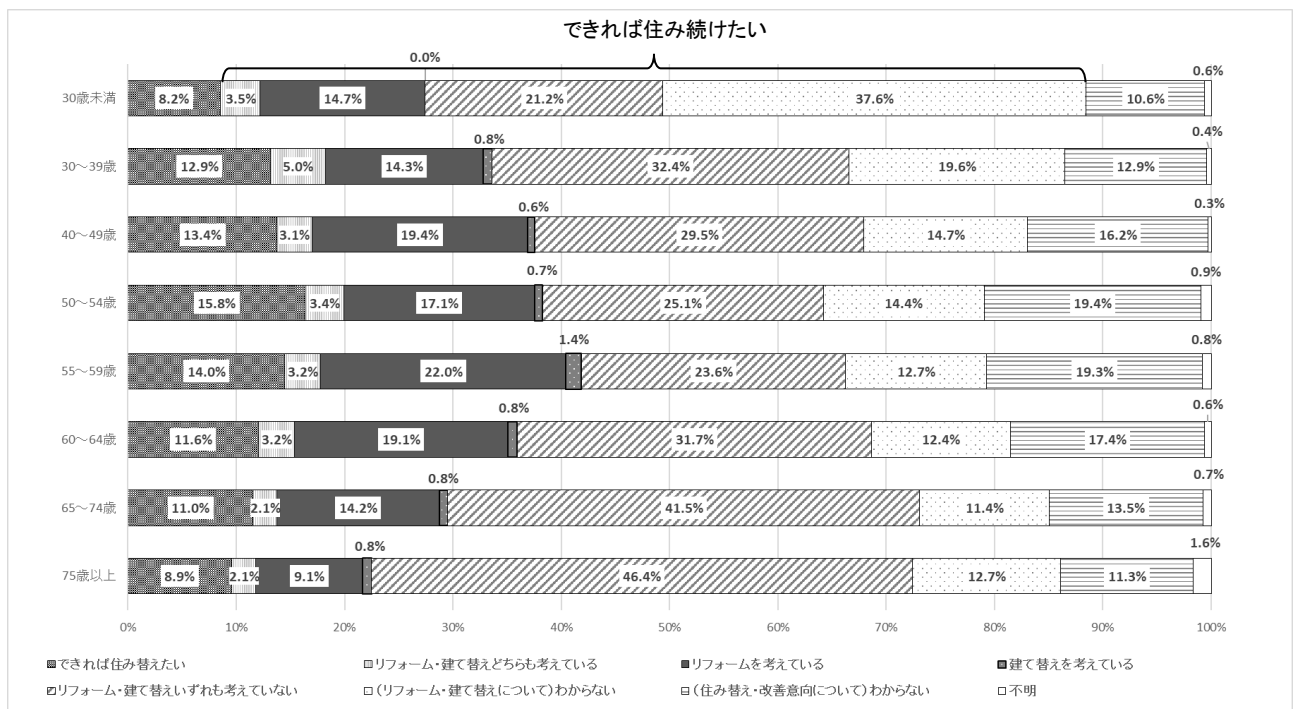
資料:平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 第125-1表

(7)高齢期における住み替え・改善の意向

家計を主に支える者の年代別に住み替え・改善の意向をみると、住み替えの意向は50～54歳まで、建て替え・リフォーム等の改善の意向は55～59歳までをピークに減少する傾向があります。

60歳以降は、住み替え、改善の意向が歳とともに縮小する傾向がみられ、65歳以降は、改善は考えていないが、住み続けたいと考えている者が4割を超えており、特に75歳以上は約半数が改善は考えていないが、住み続けたいとなっています。

図14 高齢期における住み替え・改善の意向(全国)



資料:平成30年住生活総合調査 表114 今後の住み替え・改善意向(14区分)

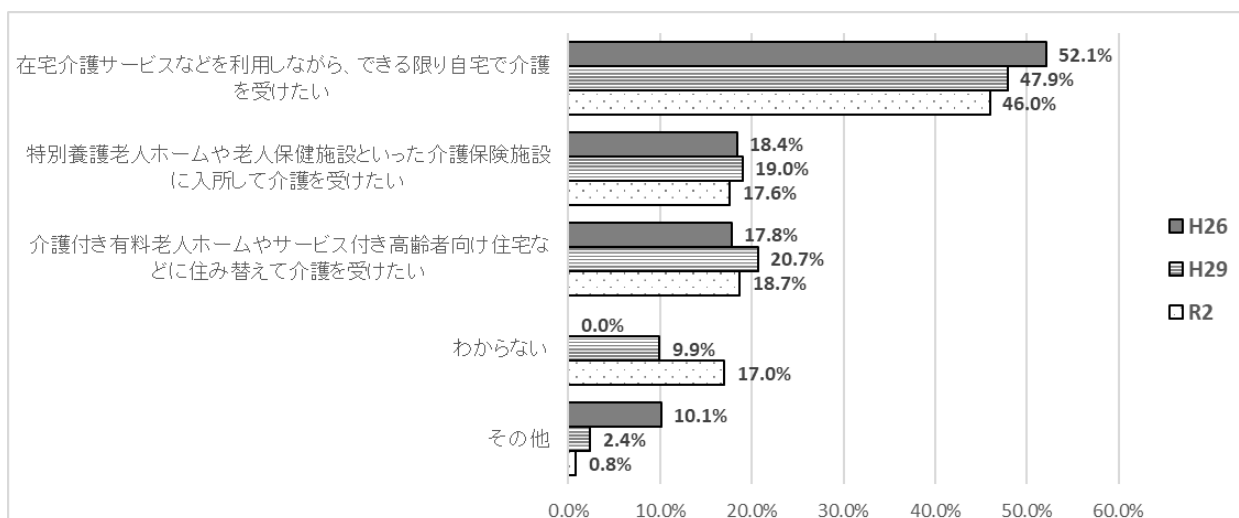
(8)介護を受ける場所について

「仮に介護が必要となった場合に、どこで介護を受けたいと思うか」尋ねたところ、「在宅介護サービスなどを利用しながら、できる限り自宅で介護を受けたい」と答えた方の割合が 46.0%、「特別養護老人ホームや老人保健施設といった介護保険施設に入所して介護を受けたい」と答えた方の割合が 17.6%、「介護付き有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などに住み替えて介護を受けたい」と答えた方の割合が 18.7%となっています。(図 15)

また、「仮に家族に介護が必要となった場合に、どこで介護を受けさせたいと思うか」尋ねたところ、「在宅介護サービスなどを利用しながら、できる限り自宅で介護を受けさせたい」と答えた方の割合が44.8%、「特別養護老人ホームや老人保健施設といった介護保険施設に入所して介護を受けさせたい」と答えた方の割合が 29.2%、「介護付き有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などに住み替えて介護を受けさせたい」と答えた方の割合が 12.4%となっています。(図 16)

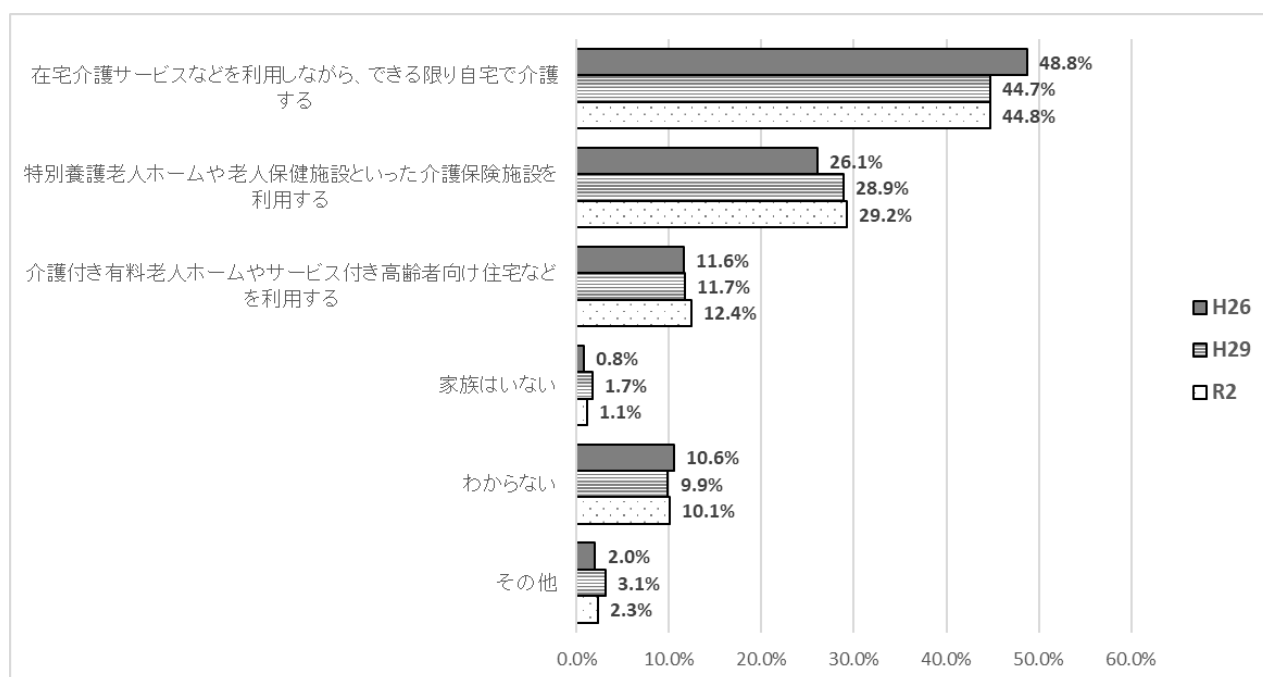
「在宅介護サービスなどを利用しながら、できる限り自宅で介護を受けたい」と答えた方に、その理由を尋ねたところ、「住み慣れた自宅で生活を続けたいから」と答えた方の割合 82.8%と最も高く、以下、「施設に入るだけの経済的余裕がないから」(29.4%)、「他人との共同生活はしたくないから」(21.3%)、「施設では自由な生活ができないと思うから」(17.6%)などの順となっています。前回の調査結果(平成 29(2017)年)と比較してみると、「住み慣れた自宅で生活を続けたいから」(78.3%→82.8%)と答えた方の割合が増加しています。(複数回答可)(図 17)

図15 介護を受ける場所について(三重県)



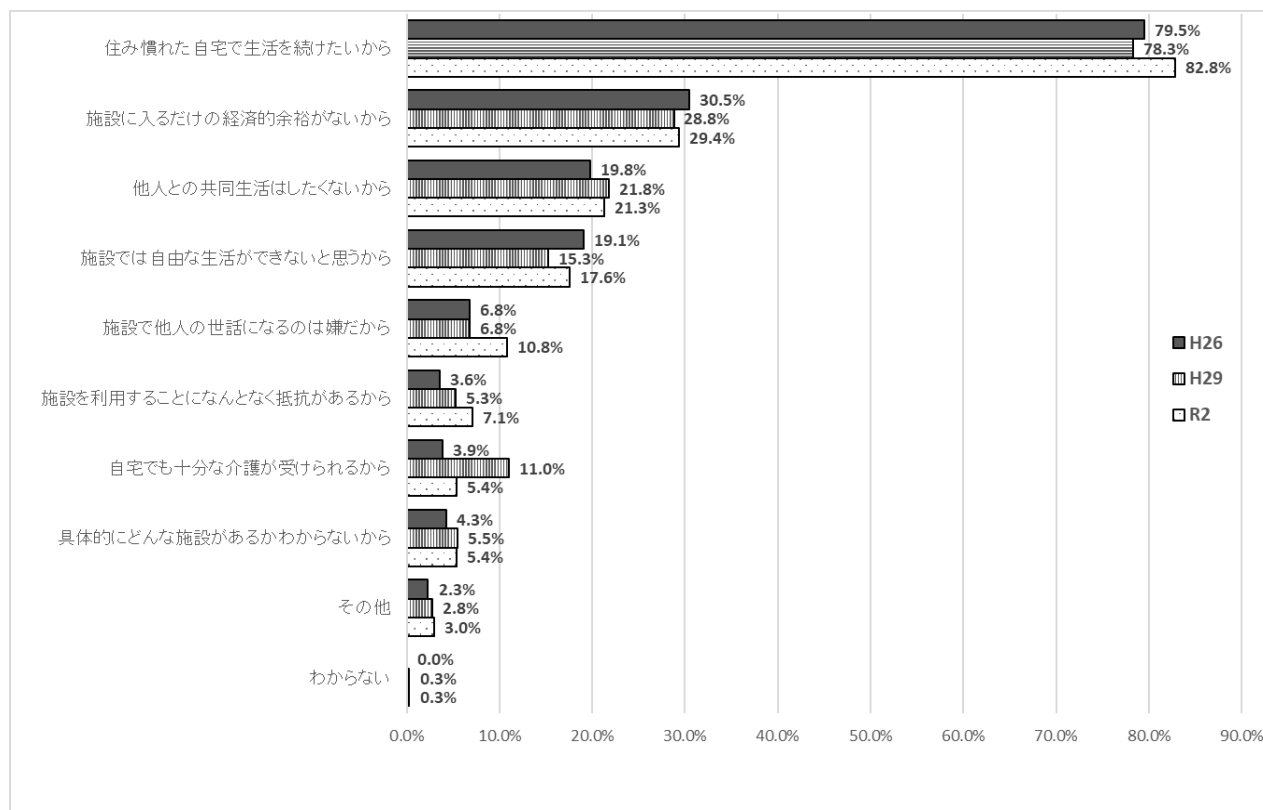
資料:三重県医療保健部長寿介護課「みえ高齢者元気・かがやきプラン(第8期三重県介護保険事業支援計画及び第9次三重県高齢者福祉計画)」p.18

図16 介護を受けさせる場所について(三重県)



資料:三重県医療保健部長寿介護課「みえ高齢者元気・かがやきプラン(第8期三重県介護保険事業支援計画及び第9次三重県高齢者福祉計画)」p.19

図17 自宅で介護を受けたい理由について(三重県)



資料:三重県医療保健部長寿介護課「みえ高齢者元気・かがやきプラン(第8期三重県介護保険事業支援計画及び第9次三重県高齢者福祉計画)」p.20

3 高齢者向け住宅・施設の供給状況

(1) 高齢者向け住宅の供給状況(第3期計画期間における集計)

令和3年3月時点の高齢者向け住宅のストックとしては、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホームの定員は8,674人あり、サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジングの戸数6,211戸と合わせて計14,885人・戸が立地しています。

(表7)

これは、令和2年の高齢者人口522,073人の2.9%に相当しています。(表8)

表7 高齢者向け住宅の供給状況

高齢者向け住宅の種類	H30～R2間の 新規整備数	累計定員・戸数
高齢者向け住宅	計 1,473 人・戸	計 14,885 人・戸
・居住系施設	小計 725 人	小計 8,674 人
有料老人ホーム	735 人	5,859 人
養護老人ホーム	-10 人	1,290 人
軽費老人ホーム	0 人	1,525 人
・住宅	小計 748 戸	小計 6,211 戸
サービス付き高齢者向け住宅	748 戸	6,170 戸
シルバーハウジング	0 戸	41 戸

注) 令和3年3月31日時点

サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジングについては、1戸に夫婦等で入居する場合がありますため、「入居定員」と「戸数」は同一ではありません。そのため、他の施設とは入居定員等の単位も異なります。

資料:

- ・三重県県土整備部住宅政策課
- ・介護サービス施設・事業所調査

表8 高齢者向け住宅の供給状況と高齢者人口あたり比率

年	65歳以上人口 (人)	高齢者向け住宅	
		定員数 (人・戸)	高齢者人口 あたり比率(%)
平成29年	501,046	13,412	2.7
令和2年	522,073	14,885	2.9

資料:

- ・三重県県土整備部住宅政策課
- ・令和2年国勢調査 人口等基本集計 第2-3表 男女、年齢(5歳階級及び3区分)、国籍総数か日本人別人口、平均年齢、年齢中位数及び人口構成比[年齢別]—全国、都道府県、21大都市、特別区、人口50万以上の市

(2)介護保険施設の供給状況

令和2年10月時点の介護保険施設のストックとしては、介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)の10,615人、介護老人保健施設の6,732人、介護医療院、介護療養型医療施設の444床を合わせて定員数17,791人のストックが立地しています。(表9)

これは、令和2年の高齢者人口522,073人の3.4%に相当しており、介護保険施設は高齢者向け住宅と比較して整備が進んでいます。(表10)

表9 介護保険施設の供給状況

介護保険施設の種類	H30～R2間の 新規整備数		累計定員・床数	
	計	590人・床	計	17,791人・床
介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)		635人		10,615人
介護老人保健施設		-48人		6,732人
介護医療院		224人		224人
介護療養型医療施設※		-221床		220床

注)令和2年10月1日時点

資料:

・介護サービス施設・事業所調査(令和2年10月1日)【基本票】 介護保険施設数一定員(病床数)、施設の種別

※介護療養型医療施設は令和5年度末で廃止となります。

表10 介護保険施設の供給状況と高齢者人口あたり比率

年	65歳以上人口 (人)	介護保険施設	
		定員数 (人・床)	高齢者人口 あたり比率(%)
平成29年	501,046	17,201	3.4
令和2年	522,073	17,791	3.4

資料:

・介護サービス施設・事業所調査(令和2年10月1日)【基本票】 介護保険施設数一定員(病床数)、施設種別

・令和2年国勢調査 人口等基本集計 第2-3表

資料

高齢者の居住の安定確保に関する法律	45
高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令	59
高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則	61
国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律 施行規則	68
高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針	76
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	84

○高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号)

第1章 総則

(目的)

第1条 この法律は、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第2条 国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第2章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等

(基本方針)

第3条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
- 二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
- 三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- 四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
- 五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制（以下「高齢者居宅生活支援体制」という。）の確保に関する基本的な事項
- 六 次条第1項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第4条の2第1項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣に協議しなければならない。

5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前3項の規定は、基本方針の変更について準用する。

(都道府県高齢者居住安定確保計画)

第4条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「都道府県高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

2 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
 - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
 - ニ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 5 条の 2 第 3 項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項
 - ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
- 三 計画期間

3 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項を定めるよう努めるものとする。

4 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による住宅の改良（改良後の住宅が加齢対応構造等（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。）であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとする）を主たる目的とするものに限る。第 73 条において「住宅の加齢対応改良」という。）に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第 2 項第 2 号に掲げる事項に、当

該事業の実施に関する事項を定めることができる。

- 5 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。以下同じ。）に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第5条第1項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
- 7 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 8 第4項から前項までの規定は、都道府県高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

（市町村高齢者居住安定確保計画）

第4条の2 市町村は、基本方針（都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては、都道府県高齢者居住安定確保計画）に基づき、当該市町村の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「市町村高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

- 2 市町村高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該市町村の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
 - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
 - ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項
 - ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
 - 三 計画期間
- 3 前条第3項から第8項までの規定は、市町村高齢者居住安定確保計画について準用する。この場合において、同条第3項中「前項各号」とあるのは「次条第2項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第四項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第2項第2号」とあるのは「次条第2項第2号」と、同条第5項から第7項までの規定中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第6項中「当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。以下同じ。）」とあり、及び同条第7項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第6項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

第3章 サービス付き高齢者向け住宅事業

第1節 登録

（サービス付き高齢者向け住宅事業の登録）

- 第5条** 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。
- 2 前項の登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。
 - 3 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この条において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
 - 4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、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。

（登録の申請）

第6条 前条第1項の登録（同条第2項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
- 二 事務所の名称及び所在地
- 三 法人である場合においては、その役員の氏名

- 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
 - 五 サービス付き高齢者向け住宅の位置
 - 六 サービス付き高齢者向け住宅の戸数
 - 七 サービス付き高齢者向け住宅の規模
 - 八 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
 - 九 サービス付き高齢者向け住宅の入居者（以下この章において単に「入居者」という。）の資格に関する事項
 - 十 入居者に提供する高齢者生活支援サービス（状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスであって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。以下同じ。）の内容
 - 十一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項
 - 十二 終身又は入居者と締結するサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約（以下「入居契約」という。）の期間にわたって受領すべき家賃等（家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。）の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、当該前払金の概算額及び当該前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて講ずる保全措置に関する事項
 - 十三 居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅にあっては、入居開始時期
 - 十四 入居者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供について高齢者居宅生活支援事業を行う者と連携及び協力をする場合にあっては、当該連携及び協力に関する事項
 - 十五 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、入居契約に係る約款その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

（登録の基準等）

第7条 都道府県知事は、第5条第1項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあっては住戸をいい、有料老人ホームにあっては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。
- 二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第54条第1号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（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。以下同じ。）とするものであること。
- 五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。
- 六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。
 - イ 書面（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第52条第2項及び第54条第2号において同じ。）を作成する場合における当該電磁的記録を含む。）による契約であること。
 - ロ 居住部分が明示された契約であること。
 - ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第1項第12号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。
 - ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあっては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。
 - ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間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おいて、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。
 - ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、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。
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあっては、当該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。
- 八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う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ところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 九 その他基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居宅安定確保計画が定められている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居宅安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居宅安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居宅安定確保計画）に照らして適切なものであること。

- 2 第5条第1項の登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。
 - 一 前条第1項各号に掲げる事項
 - 二 登録年月日及び登録番号
- 3 都道府県知事は、第1項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。
- 4 都道府県知事は、第5条第1項の登録の申請が第1項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。
- 5 都道府県知事は、第5条第1項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（以下「登録事業」という。）に係るサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

（登録の拒否）

- 第8条** 都道府県知事は、第5条第1項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第6条第1項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。
- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して1年を経過しない者
 - 三 第26条第2項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して1年を経過しない者
 - 四 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（第9号において「暴力団員等」という。）
 - 五 心身の故障によりサービス付き高齢者向け住宅事業を適正に行うことができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの
 - 六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
 - 七 法人であって、その役員又は政令で定める使用人のうちに第1号から第5号までのいずれかに該当する者があるもの
 - 八 個人であって、その政令で定める使用人のうちに第1号から第5号までのいずれかに該当する者があるもの
 - 九 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。

（登録事項等の変更）

- 第9条** 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第6条第1項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があったとき、又は同条第2項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から30日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。
 - 3 都道府県知事は、第1項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、第26条第1項又は第2項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。
 - 4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

（登録簿の閲覧）

- 第10条** 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

（地位の承継）

- 第11条** 登録事業者がその登録事業を譲渡したときは、譲受人は、登録事業者の地位を承継する。
- 2 登録事業者について相続、合併又は分割（登録事業を承継させるものに限る。）があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継する。
 - 3 前2項の規定により登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から30日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
 - 4 第9条第2項から第4項までの規定は、前項の規定による届出について準用する。この場合において、同条第3項中「第26条第1項又は第2項」とあるのは、「第26条第1項」と読み替えるものとする。

（廃業等の届出）

- 第12条** 登録事業者は、次の各号のいずれかに該当するとき、その日の30日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 登録事業を廃止しようとするとき。
 - 二 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき。
- 2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から 30 日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 登録事業者が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、第 5 条第 1 項の登録は、その効力を失う。
- 一 登録事業を廃止した場合
 - 二 破産手続開始の決定を受けた場合
 - 三 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合

(登録の抹消)

- 第 13 条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。
- 一 登録事業者から登録の抹消の申請があったとき。
 - 二 第 5 条第 2 項又は前条第 3 項の規定により登録が効力を失ったとき。
 - 三 第 26 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 27 条第 1 項の規定により登録が取り消されたとき。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

(名称の使用制限)

- 第 14 条 何人も、登録住宅以外の賃貸住宅又は有料老人ホームについて、登録サービス付き高齢者向け住宅又はこれに類似する名称を用いてはならない。

第 2 節 業務

(誇大広告の禁止)

- 第 15 条 登録事業者は、その登録事業の業務に関して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

(登録事項の公示)

- 第 16 条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

(契約締結前の書面の交付及び説明)

- 第 17 条 登録事業者は、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 2 登録事業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、登録住宅に入居しようとする者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該登録事業者は、当該書面を交付したものとみなす。

(高齢者生活支援サービスの提供)

- 第 18 条 登録事業者は、入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供しなければならない。

(帳簿の備付け等)

- 第 19 条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録住宅の管理に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

(その他遵守事項)

- 第 20 条 この法律に規定するもののほか、登録住宅に入居する高齢者の居住の安定を確保するために登録事業者の遵守すべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

第 3 節 登録住宅に係る特例

(公営住宅の使用)

- 第 21 条 公営住宅（公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 2 条第 2 号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の事業主体（同条第 16 号に規定する事業主体をいう。以下同じ。）は、公営住宅を登録事業者に登録住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を登録事業者に登録住宅として使用させることができる。
- 2 公営住宅法第 45 条第 3 項及び第 4 項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。

(住宅融資保険法の特例)

第 22 条 登録住宅への入居に係る終身又は入居契約の期間にわたって支払うべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して支払うための資金の貸付けについては、これを住宅融資保険法（昭和 30 年法律第 63 号）第 4 条の保険関係が成立する貸付けとみなして、同法の規定を適用する。

(老人福祉法の特例)

第 23 条 第 5 条第 1 項の登録を受けている有料老人ホームの設置者（当該有料老人ホームを設置しようとする者を含む。）については、老人福祉法第 29 条第 1 項から第 3 項までの規定は、適用しない。

第 4 節 監督

(報告、検査等)

第 24 条 都道府県知事は、この章の規定の施行に必要な限度において、登録事業者又は登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者（以下この項において「管理等受託者」という。）に対し、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録事業者若しくは管理等受託者の事務所若しくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定による立入検査において、現に居住の用に供している登録住宅の居住部分に立ち入るときは、あらかじめ、当該居住部分に係る入居者の承諾を得なければならない。

3 第 1 項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第 1 項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指示)

第 25 条 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

2 都道府県知事は、登録事業が第 7 条第 1 項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

3 都道府県知事は、登録事業者が第 15 条から第 19 条までの規定に違反し、又は第 20 条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認めるときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

(登録の取消し)

第 26 条 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消さなければならない。

一 第 8 条第 1 項第 2 号、第 4 号、第 5 号又は第 9 号のいずれかに該当するに至ったとき。

二 登録事業者が次のイからハまでに掲げる場合に該当するときは、それぞれ当該イからハまでに定める者が、第 8 条第 1 項第 1 号、第 2 号、第 4 号又は第 5 号のいずれかに該当するに至ったとき。

イ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合 法定代理人（法人である場合においては、その役員を含む。）

ロ 法人である場合 役員又は第 8 条第 1 項第 7 号の政令で定める使用人

ハ 個人である場合 第 8 条第 1 項第 8 号の政令で定める使用人

三 不正な手段により第 5 条第 1 項の登録を受けたとき。

2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

一 第 9 条第 1 項又は第 11 条第 3 項の規定に違反したとき。

二 前条の規定による指示に違反したとき。

3 都道府県知事は、前 2 項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

(所在不明者等の登録の取消し)

第 27 条 都道府県知事は、登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在）を確知できない場合において、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その事実を公告し、その公告の日から 30 日を経過しても当該登録事業者から申出がないときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

2 前項の規定による処分については、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 3 章の規定は、適用しない。

第 5 節 指定登録機関

(指定登録機関の指定等)

第 28 条 都道府県知事は、その指定する者（以下「指定登録機関」という。）に、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務（前節の規定による事務を除く。以下「登録事務」という。）の全部又は一部を行わせることができる。

- 2 指定登録機関の指定（以下この節において単に「指定」という。）は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。
- 3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。
- 4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第5条から第13条までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「指定登録機関」とする。

（欠格条項）

第29条 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

- 一 未成年者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者
- 四 第38条第1項又は第2項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して2年を経過しない者
- 五 心身の故障により登録事務を適正に行うことができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの
- 六 法人であって、その役員のうち前各号のいずれかに該当する者があるもの

（指定の基準）

第30条 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定登録機関の指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

- 一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の登録事務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 登録事務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって登録事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 前3号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

（指定の公示等）

第31条 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない。

- 2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の2週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

（秘密保持義務等）

第32条 指定登録機関（その者が法人である場合にあっては、その役員。次項において同じ。）及びその職員並びにこれらの者であった者は、登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

- 2 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法（明治40法律第45号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

（登録事務規程）

第33条 指定登録機関は、登録事務に関する規程（以下「登録事務規程」という。）を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。
- 3 都道府県知事は、第1項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その登録事務規程を変更すべきことを命ずることができる。

（帳簿の備付け等）

第34条 指定登録機関は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを保存しなければならない。

（監督命令）

第35条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し、登録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

（報告、検査等）

第 36 条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第 1 項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(登録事務の休廃止)

第 37 条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。

- 2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第 38 条 都道府県知事は、指定登録機関が第 29 条各号（第 4 号を除く。）のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

- 2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
 - 一 第 28 条第 4 項の規定により読み替えて適用する第 7 条、第 8 条、第 9 条第 3 項及び第 4 項（第 11 条第 4 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）、第 10 条又は第 13 条の規定に違反したとき。
 - 二 第 31 条第 2 項、第 34 条又は前条第 1 項の規定に違反したとき。
 - 三 第 33 条第 1 項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。
 - 四 第 33 条第 3 項又は第 35 条の規定による命令に違反したとき。
 - 五 第 30 条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
 - 六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあってはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
 - 七 不正な手段により指定を受けたとき。
- 3 都道府県知事は、前 2 項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(都道府県知事による登録事務の実施)

第 39 条 都道府県知事は、指定登録機関が第 37 条第 1 項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第 2 項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第 28 条第 3 項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。
- 3 都道府県知事が、第 1 項の規定により登録事務を行うこととし、第 37 条第 1 項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定を取り消し、又は第 1 項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

(登録手数料)

第 40 条 都道府県は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 227 条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合には、第 28 条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。

- 2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。

(独立行政法人住宅金融支援機構等の資金の貸付けについての配慮)

第 41 条 独立行政法人住宅金融支援機構及び沖縄振興開発金融公庫は、法令及びその事業計画の範囲内において、登録住宅の整備が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

(資金の確保等)

第 42 条 国及び地方公共団体は、登録住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあっせんに努めるものとする。

(賃貸住宅等への円滑な入居のための援助)

第 43 条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他入居者（入居者であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者に対し、他の適当な賃貸住宅又は有料老人ホームに円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

第4章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等

(地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給)

第44条 地方公共団体は、その区域内において良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅（第46条において「高齢者向けの優良な賃貸住宅」という。）が不足している場合においては、基本方針に従って、その整備及び管理に努めなければならない。

(地方公共団体に対する費用の補助)

第45条 国は、地方公共団体が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

- 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、第54条第1号ロに規定する基準又はこれに準ずるもの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。
- 三 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。
- 四 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- 五 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- 六 前3号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法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。
- 七 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 国は、地方公共団体が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(機構又は公社に対する供給の要請)

第46条 地方公共団体は、自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うことが困難であり、又は自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うのみではその不足を補うことができないと認めるときは、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は公社に対し、国土交通省令で定めるところにより、高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うよう要請することができる。

(要請に基づき供給する機構に対する費用の負担及び補助)

第47条 機構は、前条の規定による要請に基づいて第45条第1項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行うときは、当該要請をした地方公共団体に対し、その利益を受ける限度において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を負担することを求めることができる。

- 2 前項の場合において、地方公共団体が負担する費用の額及び負担の方法は、機構と地方公共団体とが協議して定める。
- 3 前項の規定による協議が成立しないときは、当事者の申請に基づき、国土交通大臣が裁定する。この場合において、国土交通大臣は、当事者の意見を聴くとともに、総務大臣と協議しなければならない。
- 4 国は、機構が前条の規定による要請に基づいて第45条第1項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

(要請に基づき供給する公社に対する費用の補助)

第48条 地方公共団体は、公社が第46条の規定による要請に基づいて第45条第1項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、地方公共団体が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(機構に対する費用の補助)

第49条 国は、第47条第4項の規定による場合のほか、機構が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

- 一 賃貸住宅の戸数が、国土交通省令で定める戸数以上であること。
- 二 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（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。

三 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第54条第1号ロに規定する基準又はこれに準ずるもの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。

四 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。

五 前号に掲げるもの及び独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第25条に定めるもののほか、賃貸住宅の管理の方法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。

六 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 国は、第47条第4項の規定による場合のほか、機構が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

（補助等に係る高齢者向けの優良な賃貸住宅についての周知措置）

第50条 地方公共団体、機構又は公社は、第45条、第47条第4項、第48条第1項若しくは前条又は第47条第1項の規定による費用の補助又は負担を受けて整備し、又は家賃を減額する賃貸住宅について、国土交通省令で定めるところにより、入居者の募集に先立ち、第5条第1項の登録の申請その他の方法により当該賃貸住宅が加齢対応構造等を有するものである旨及び当該加齢対応構造等の内容その他必要な事項を周知させる措置を講じなければならない。

（公営住宅の使用）

第51条 公営住宅の事業主体は、高齢者向けの賃貸住宅の不足その他の特別の事由により公営住宅を公営住宅法第23条に規定する条件を具備しない高齢者に使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を当該高齢者に使用させることができる。この場合において、事業主体は、当該公営住宅を次に掲げる基準に従って管理しなければならない。

一 入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。）とするものであること。

二 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。

三 前2号に掲げるもの並びに公営住宅法第16条第5項及び第6項、第18条から第22条まで、第25条第2項、第27条並びに第32条に定めるもののほか、入居者の選定方法その他の当該公営住宅の管理の方法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。

2 公営住宅法第45条第3項及び第4項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。

3 前2項の規定により公営住宅を使用させる場合における公営住宅法第16条第5項及び第6項、第34条並びに第50条の規定の適用については、同法第16条第5項中「前項」とあるのは「前項及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者居住法」という。）第51条第1項」と、同条第6項中「前各項」とあるのは「前各項（前項にあっては、高齢者居住法第51条第3項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第34条中「第16条第5項（第28条第3項若しくは第5項又は第29条第9項において準用する場合を含む。）」とあるのは「第16条第5項（第28条第3項若しくは第5項若しくは第29条第9項において準用する場合又は高齢者居住法第51条第3項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第50条中「この法律又はこの」とあるのは「この法律若しくは高齢者居住法又はこれらの」とする。

（事業の認可及び借地借家法の特例）

第52条 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（60歳以上の者であつて、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者若しくは60歳以上の親族（配偶者を除く。以下この章において同じ。）であるものに限る。以下この章において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行おうとする者（以下「終身賃貸事業者」という。）は、当該事業について都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあつては、国土交通大臣。以下この章において同じ。）の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、借地借家法（平成3年法律第90号）第30条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が2人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。

2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、当該契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

（事業認可申請書）

第53条 終身賃貸事業者は、前条第1項の認可を受けようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した事業認可申請書を作成し、これを都道府県知事に提出しなければならない。

一 終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所

二 賃貸住宅の位置

三 賃貸住宅の戸数

四 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備

- 五 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項
- 六 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項
- 七 前2号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法
- 八 その他国土交通省令で定める事項

2 終身賃貸事業者は、前条第1項の認可の申請を当該賃貸住宅に係る第5条第1項の登録の申請と併せて行う場合には、前項の規定にかかわらず、同項第2号から第4号までに掲げる事項の記載を省略することができる。

(認可の基準)

第54条 都道府県知事は、第52条第1項の認可の申請があった場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、同項の認可をすることができる。

- 一 賃貸住宅が、次に掲げる基準に適合するものであること。
 - イ 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。
 - ロ 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。
- 二 賃貸住宅において、公正証書による等書面（その作成に代えて電磁的記録を作成する場合における当該電磁的記録を含む。第57条において同じ。）によって契約をする建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が2人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であって賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「終身建物賃貸借」という。）をするものであること。ただし、賃借人を仮に入居させるために、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借（借地借家法第38条第1項の規定による建物賃貸借をいい、1年以内の期間を定めたものに限る。次号において同じ。）をする場合は、この限りでない。
- 三 賃貸住宅の賃借人となろうとする者（一戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が2人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て）から仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借をするものであること。
- 四 賃貸住宅の賃貸の条件が、権利金その他の借家権の設定の対価を受領しないものであることその他国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- 五 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないものであること。
- 六 前号の前払金を受領する場合にあつては、当該前払金の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払金について終身賃貸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で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 七 第2号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法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。
- 八 その他基本方針（当該事業が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内のものである場合にあつては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該事業が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあつては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画。第65条において同じ。）に照らして適切なものであること。

(事業の認可の通知)

第55条 都道府県知事は、第52条第1項の認可をしたときは、速やかに、その旨を当該認可を受けた終身賃貸事業者に通知しなければならない。

(事業の変更)

第56条 第52条第1項の認可を受けた終身賃貸事業者は、当該認可を受けた事業の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 前2条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

(期間付死亡時終了建物賃貸借)

第57条 第52条第1項の認可（前条第1項の変更の認可を含む。以下「事業の認可」という。）を受けた終身賃貸事業者（以下「認可事業者」という。）は、当該事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）において、第54条第2号及び第3号の規定にかかわらず、賃借人となろうとする者（一戸の認可住宅の賃借人となろうとする者が2人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て）から特に申出があった場合においては、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借（一戸の認可住宅の賃借人が2人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であって借地借家法第38条第1項の規定により契約の更新がないこととする旨が定められた期間の定めがあり、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「期間付死亡時終了建物賃貸借」という。）をすることができる。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ)

第 58 条 終身建物賃貸借においては、認可事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、都道府県知事の承認を受けて、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。

- 一 認可住宅の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、当該認可住宅を、第 54 条第 1 号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。
- 二 賃借人（一戸の認可住宅に賃借人が 2 人以上いるときは、当該賃借人の全て）が認可住宅に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、当該認可住宅を適正に管理することが困難となったとき。

2 借地借家法第 28 条の規定は、前項の解約の申入れについては、適用しない。

(賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ等)

第 59 条 終身建物賃貸借においては、賃借人は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合において、当該賃貸借は、第 1 号から第 3 号までに掲げる場合にあつては解約の申入れの日から 1 月を経過すること、第 4 号に掲げる場合にあつては当該解約の期日が到来することによって終了する。

- 一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、賃借人が認可住宅に居住することが困難となったとき。
- 二 親族と同居するため、賃借人が認可住宅に居住する必要がなくなったとき。
- 三 認可事業者が、第 68 条の規定による命令に違反したとき。
- 四 当該解約の期日が、当該申入れの日から 6 月以上経過する日に設定されているとき。

(強行規定)

第 60 条 前 2 条の規定に反する特約で賃借人に不利なものは、無効とする。

(賃借人死亡後の同居者の一時居住)

第 61 条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡（一戸の認可住宅に賃借人が 2 人以上いるときは、当該賃借人の全ての死亡。以下この条及び次条において同じ。）があつた場合又は期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があつた場合においては、当該賃借人の死亡があつた時から同居者（当該賃借人と同居していた者（当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。）をいう。以下この条において同じ。）がそれを知った日から 1 月を経過する日までの間（次条第 1 項に規定する同居配偶者等であつて同項又は同条第 2 項に規定する期間内に同条第 1 項本文又は第 2 項に規定する申出を行ったものにあつては、当該賃借人の死亡があつた時から同条第 1 項又は第 2 項の規定による契約をするまでの間）に限り、当該同居者は、引き続き認可住宅に居住することができる。ただし、当該期間内に、当該同居者が死亡し若しくは認可事業者に対し反対の意思を表示し、又は従前の期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了したときは、この限りでない。

2 前項の規定により引き続き認可住宅に居住する同居者は、認可事業者に対し、従前の建物の賃貸借と同一の家賃を支払わなければならない。

(同居配偶者等の継続居住の保護)

第 62 条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡があつた場合において、当該認可住宅に当該賃借人（一戸の認可住宅に賃借人が 2 人以上いたときは、当該賃借人のいずれか）と同居していたその配偶者又は 60 歳以上の親族（当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。以下この条において「同居配偶者等」という。）が、当該賃借人の死亡があつたことを知った日から 1 月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約をしなければならない。ただし、当該申出に併せて第 57 条の規定による申出があつたときは、当該同居配偶者等と期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。

2 期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があつた場合において、同居配偶者等が、当該賃借人の死亡があつたことを知った日から 1 月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と当該期間が満了する時まで存続する期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。

3 前 2 項に定めるもののほか、前 2 項の規定により契約する建物の賃貸借の条件については、従前の建物の賃貸借と同一のもの（前払家賃の額については、その算定の基礎が従前の前払家賃と同一であるもの）とする。

(借賃改定特約がある場合の借地借家法の特例)

第 63 条 借地借家法第 32 条の規定は、終身建物賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

(譲渡又は転貸の禁止)

第 64 条 認可住宅の賃借人は、その借家権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(助言及び指導)

第 65 条 都道府県知事は、認可事業者に対し、基本方針を勘案し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

(報告の徴収)

第 66 条 都道府県知事は、認可事業者に対し、認可住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第 67 条 認可事業者の一般承継人は、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継する。

- 2 前項の規定により事業の認可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。
- 3 認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継することができる。

(改善命令)

第 68 条 都道府県知事は、認可事業者が第 5 4 条各号に掲げる基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、当該認可事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(事業の認可の取消し)

第 69 条 都道府県知事は、認可事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業の認可を取り消すことができる。

- 一 第 67 条第 2 項の規定に違反したとき。
 - 二 前条の規定による命令に違反したとき。
 - 三 不正な手段により事業の認可を受けたとき。
- 2 第 55 条の規定は、前項の規定による事業の認可の取消しについて準用する。

(事業の廃止)

第 70 条 認可事業者は、当該事業の認可を受けた事業を廃止しようとするときは、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

- 2 事業の認可は、前項の規定による届出があった日から将来に向かってその効力を失う。

(事業の認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力)

第 71 条 前 2 条の規定による事業の認可の取消し若しくは事業の廃止又は第 67 条第 3 項の規定による承認を受けなかった認可住宅の管理に必要な権原の移転は、当該取消し若しくは廃止又は権原の移転前にされた建物賃貸借契約の効力に影響を及ぼさない。ただし、借地借家法第 3 章の規定により賃借人に不利なものとして無効とされる特約については、この限りでない。

(賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

第 72 条 都道府県知事は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人（賃借人であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

第 6 章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置

第 73 条 公社は、地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）第 21 条に規定する業務のほか、次に掲げる区域内において、委託により、住宅の加齢対応改良の業務を行うことができる。

- 一 第 4 条第 4 項の規定により都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を定めた都道府県の区域
 - 二 第 4 条の 2 第 3 項において準用する第 4 条第 4 項の規定により市町村高齢者居住安定確保計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を定めた市町村の区域
- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第 49 条第 3 号中「第 21 条に規定する業務」とあるのは、「第 21 条に規定する業務及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 73 条第 1 項に規定する業務」とする。

第 7 章 雑則

(情報の提供等)

第 74 条 国及び地方公共団体は、高齢者の心身の状況、世帯構成等を勘案して、高齢者のための住宅の整備を促進するよう努めるとともに、高齢者が適当な住宅に円滑に入居することができるようにするために必要な情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(協議)

- 第75条** 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、第7条第1項第6号ホ及びへ並びに第8号、第15条から第17条まで並びに第20条の国土交通省令・厚生労働省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。
- 2** 国土交通大臣は、第54条第6号の国土交通省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

(国土交通大臣の権限の委任)

- 第76条** この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(大都市等の特例)

- 第77条** この法律中都道府県知事の権限に属する事務（第4条並びに第21条第2項及び第51条第2項において準用する公営住宅法第45条第3項に規定する事務並びに地方自治法第252条の19第1項の指定都市（以下「指定都市」という。）又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「中核市」という。）が終身賃貸事業者である場合の第5章に規定する事務を除く。）は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市（以下「指定都市等」という。）の長が行うものとする。この場合においては、この法律中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

(事務の区分)

- 第78条** 第21条第2項及び第51条第2項において準用する公営住宅法第45条第3項の規定により都道府県が処理することとされている事務は、地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務とする。

第8章 罰則

- 第79条** 次の各号のいずれかに該当する者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

- 一 第32条第1項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
- 二 第38条第2項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者

- 第80条** 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- 一 不正の手段によって第5条第1項の登録を受けた者
- 二 第9条第1項、第11条第3項又は第12条第1項若しくは第2項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 三 第14条又は第34条第2項の規定に違反した者
- 四 第24条第1項又は第36条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 五 第24条第1項又は第36条第1項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 六 第24条第1項又は第36条第1項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 七 第34条第1項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
- 八 第37条第1項の規定による許可を受けないで登録事務の全部を廃止した者

- 第81条** 第66条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、20万円以下の罰金に処する。

- 第82条** 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前3条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

附則、附則（平成14年2月8日法律第1号抄）、附則（平成15年6月11日法律第75号抄）、附則（平成15年6月20日法律第100号抄）、附則（平成16年3月31日法律第10号抄）、附則（平成16年12月1日法律第147号抄）、附則（平成17年6月29日法律第78号抄）、附則（平成17年7月6日法律第82号抄）、附則（平成18年6月2日法律第50号）、附則（平成18年6月8日法律第61号抄）、附則（平成21年5月20日法律第38号）、附則（平成23年4月28日法律第32号抄）、附則（平成23年6月3日法律第61号抄）、附則（平成23年6月24日法律第74号抄）、附則（平成28日5月20日法律第47号抄）、附則（平成29年4月26日法律第25号抄）、附則（令和元年6月14日法律第37号抄）、附則（令和3年5月19日法律第37号抄）、附則（令和4年6月17日法律第68号抄）

○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号)

(高齢者居宅生活支援事業に該当することとなる事業)

- 第1条** 高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「法」という。)第4条第2項第2号ニに規定する政令で定める事業は、次に掲げる事業(高齢者以外の者又は介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第2項に規定する居室において介護若しくは支援を受ける高齢者のみに係るものを除く。)とする。
- 一 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の2第1項に規定する老人居宅生活支援事業
 - 二 介護保険法第8条第1項に規定する居宅サービス事業、同条第14項に規定する地域密着型サービス事業(同条第22項に規定する地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を行う事業を除く。)若しくは同条第24項に規定する居宅介護支援事業又は同法第8条の2第1項に規定する介護予防サービス事業若しくは同条第16項に規定する介護予防支援事業
 - 三 健康保険法(大正11年法律第70号)第88条第1項に規定する訪問看護事業
 - 四 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院又は同条第2項に規定する診療所において医療を提供する事業
 - 五 前各号に掲げる事業に準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの

(登録の拒否に係る使用人)

- 第2条** 法第8条第1項第7号及び第8号に規定する政令で定める使用人は、サービス付き高齢者向け住宅事業に関し事務所の代表者である使用人とする。

(法第17条第2項の規定による承諾に関する手続等)

- 第3条** 法第17条第2項の規定による承諾は、登録事業者が、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る登録住宅に入居しようとする者に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該登録住宅に入居しようとする者から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの(次項において「書面等」という。)によつて得るものとする。
- 2** 登録事業者は、前項の承諾を得た場合であっても、当該承諾に係る登録住宅に入居しようとする者から書面等により法第17条第2項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該登録住宅に入居しようとする者から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

(地方公共団体が行う賃貸住宅の整備に要する費用に係る国の補助)

- 第4条** 法第45条第1項の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、地方公共団体が行う同項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設に要する費用(土地の取得及び造成に要する費用を除く。第6条第1号、第7条第1号、第8条第1号及び第9条第1号において同じ。)の額に3分の1を乗じて得た額とする。

(地方公共団体が行う賃貸住宅の家賃の減額に要する費用に係る国の補助)

- 第5条** 法第45条第2項の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、その所得が国土交通省令で定める基準以下の入居者に係る家賃の減額に要する費用の額(減額前の家賃の額から入居者の所得、住宅の規模その他の事項を勘案して国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。)に2分の1を乗じて得た額とする。

(独立行政法人都市再生機構が要請に基づき行う賃貸住宅の整備等に要する費用に係る地方公共団体の負担)

- 第6条** 法第47条第1項の規定により独立行政法人都市再生機構(以下「機構」という。)が地方公共団体に求めることができる負担金の額は、次に掲げる額を超えてはならない。
- 一 機構が行う法第45条第1項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設については、その建設に要する費用の額に6分の1を乗じて得た額
 - 二 機構が行う法第45条第1項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備であつて既存の住宅その他の建物の改良(用途の変更を伴うものを含む。以下同じ。)によるものについては、その整備に要する費用(既存の住宅その他の建物の取得並びに土地の取得及び造成に要する費用を除く。次条第2号、第8条第2号及び第9条第2号において同じ。)のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分及び入居者の共同の福祉のため必要な施設であつて国土交通省令で定めるもの(以下「共同住宅の共用部分等」という。)に係る費用の額に2分の1を乗じて得た額
 - 三 前条に規定する入居者に係る家賃の減額については、その減額に要する費用の額(減額前の家賃の額から同条に規定する国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。)に2分の1を乗じて得た額

(機構が要請に基づき行う賃貸住宅の整備等に要する費用に係る国の補助)

- 第7条** 法第47条第4項の規定による国の機構に対する補助金の額は、次に掲げる額とする。
- 一 機構が行う法第45条第1項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設については、その建設に要する費用の額に6分の1を乗じて得た額

- 二 機構が行う法第 45 条第 1 項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備であって既存の住宅その他の建物の改良によるものについては、その整備に要する費用のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分等に係る費用の額に 2 分の 1 を乗じて得た額
- 三 第 5 条に規定する入居者に係る家賃の減額については、その減額に要する費用の額（減額前の家賃の額から同条に規定する国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。）に 2 分の 1 を乗じて得た額

（地方住宅供給公社が要請に基づき行う賃貸住宅の整備等に要する費用に係る国の補助）

第 8 条 法第 48 条第 2 項の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、次に掲げる額とする。

- 一 地方住宅供給公社が行う法第 45 条第 1 項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設については、その建設に要する費用に対して地方公共団体が補助する額（その額が建設に要する費用の 3 分の 1 に相当する額を超える場合においては、当該 3 分の 1 に相当する額）に 2 分の 1 を乗じて得た額
- 二 地方住宅供給公社が行う法第 45 条第 1 項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備であって既存の住宅その他の建物の改良によるものについては、その整備に要する費用のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分等に係る費用に対して地方公共団体が補助する額（その額が整備に要する費用のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分等に係る費用の 3 分の 2 に相当する額を超える場合においては、当該 3 分の 2 に相当する額）に 2 分の 1 を乗じて得た額
- 三 第 5 条に規定する入居者に係る家賃の減額については、その減額に要する費用に対して地方公共団体が補助する額（減額前の家賃の額から同条に規定する国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。）に 2 分の 1 を乗じて得た額

（機構が行う賃貸住宅の整備に要する費用に係る国の補助）

第 9 条 法第 49 条第 1 項の規定による国の機構に対する補助金の額は、次に掲げる額とする。

- 一 機構が行う法第 49 条第 1 項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の建設については、その建設に要する費用の額に 6 分の 1 を乗じて得た額
- 二 機構が行う法第 49 条第 1 項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備であって既存の住宅その他の建物の改良によるものについては、その整備に要する費用のうち加齢対応構造等である構造及び設備並びに共同住宅の共用部分等に係る費用の額に 2 分の 1 を乗じて得た額

（機構が行う賃貸住宅の家賃の減額に要する費用に係る国の補助）

第 10 条 法第 49 条第 2 項の規定による国の機構に対する補助金の額は、第 5 条に規定する入居者に係る家賃の減額に要する費用の額（減額前の家賃の額から同条に規定する国土交通大臣が定めるところにより算定した額を控除した額を限度とする。）に 2 分の 1 を乗じて得た額とする。

附 則 抄

（施行期日）

- 1 この政令は、法の施行の日（平成 13 年 8 月 5 日）から施行する。
（国の貸付金の償還期間等）
- 2 法附則第 3 条第 3 項に規定する政令で定める期間は、5 年（2 年の据置期間を含む。）とする。
- 3 前項に規定する期間は、日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法（昭和 62 年法律第 86 号）第 5 条第 1 項の規定により読み替えて準用される補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）第 6 条第 1 項の規定による貸付けの決定（以下「貸付決定」という。）ごとに、当該貸付決定に係る法附則第 3 条第 1 項又は第 2 項の規定による国の貸付金（以下「国の貸付金」という。）の交付を完了した日（その日が当該貸付決定があった日の属する年度の末日の前日以後の日である場合には、当該年度の末日の前々日）の翌日から起算する。
- 4 国の貸付金の償還は、均等年賦償還の方法によるものとする。
- 5 国は、国の財政状況を勘案し、相当と認めるときは、国の貸付金の全部又は一部について、前 3 項の規定により定められた償還期限を繰り上げて償還させることができる。
- 6 法附則第 3 条第 7 項に規定する政令で定める場合は、前項の規定により償還期限を繰り上げて償還を行った場合とする。

附則（平成 14 年 2 月 8 日政令第 27 号）、附則（平成 16 年 4 月 9 日政令第 160 号）、附則（平成 19 年 2 月 23 日政令第 31 号）、附則（平成 21 年 8 月 7 日政令第 199 号）、附則（平成 23 年 7 月 29 日政令第 237 号）、附則（平成 23 年 12 月 2 日政令第 376 号）、附則（平成 27 年 3 月 31 日政令第 138 号）、附則（平成 28 年 2 月 19 日政令第 45 号）

附 則（令和 4 年 4 月 27 日政令第 181 号）抄

この政令は、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和 3 年法律第 37 号）第 17 条及び第 44 条の規定の施行の日（令和 4 年 5 月 18 日）から施行する。

○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第115号)

第1章 総則

(定義)

第1条 この省令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 耐火構造の住宅 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第9号の2イに掲げる基準に適合する住宅をいう。
- 二 準耐火構造の住宅 耐火構造の住宅以外の住宅で、建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当するもの又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として次に掲げる要件に該当するものをいう。
 - イ 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第8号に規定する防火構造であること。
 - ロ 屋根が、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条の2の2第1号及び第2号に掲げる技術的基準に適合するものであること。
 - ハ 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分以上耐える性能を有するものであること。
 - ニ イからハマでに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。
- 三 所得 入居者及び同居する者の過去1年間における所得税法(昭和40年法律第33号)第2編第2章第1節から第3節までの例に準じて算出した所得金額(給与所得者が就職後1年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不相当である場合においては、地方公共団体の長が認定した額(独立行政法人都市再生機構(以下「機構」という。)が整備及び管理を行う高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「法」という。)第49条第1項各号に規定する基準に適合する賃貸住宅に係る入居者及び同居する者の所得金額については、機構が認定した額とする。))。以下この号において「所得金額」という。)の合計から次に掲げる額を控除した額を12で除した額をいう。
 - イ 入居者又は同居者に所得税法第28条第1項に規定する給与所得又は同法第35条第3項に規定する公的年金等に係る雑所得(以下このイにおいて「給与所得等」という。)を有する者がある場合には、その給与所得等を有する者1人につき10万円(その者の給与所得等の金額の合計額が10万円未満である場合には、当該合計額)
 - ロ 同居する者又は所得税法第2条第1項第33号に規定する同一生計配偶者(以下この号において「同一生計配偶者」という。)若しくは同項第34号に規定する扶養親族(以下この号において「扶養親族」という。)で入居者及び同居する者以外のもの1人につき38万円
 - ハ 同一生計配偶者が70歳以上の者である場合又は扶養親族に所得税法第2条第1項第34号の4に規定する老人扶養親族がある場合には、その同一生計配偶者又は老人扶養親族1人につき10万円
 - ニ 扶養親族が16歳以上23歳未満の者である場合には、その扶養親族1人につき25万円
 - ホ 入居者又はロに規定する者に所得税法第2条第1項第28号に規定する障害者がある場合には、その障害者1人につき27万円(その者が同項第29号に規定する特別障害者である場合には、40万円)
 - ヘ 入居者又は同居者に所得税法第2条第1項第30号に規定する寡婦がある場合には、その寡婦1人につき27万円(その者の所得金額からイの規定により控除する金額を控除した残額が27万円未満である場合には、当該残額)
 - ト 入居者又は同居者に所得税法第2条第1項第31号に規定するひとり親がある場合には、そのひとり親1人につき35万円(その者の所得金額からイの規定により控除する金額を控除した残額が35万円未満である場合には、当該残額)

第2章 都道府県高齢者居住安定確保計画等

(法第4条第4項の国土交通省令で定める基準)

第2条 法第4条第4項(法第4条の2第3項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 住戸内の床は、原則として段差のない構造のものであること。
 - 二 住戸内の主たる廊下の幅は78センチメートル(柱の存する部分にあっては、75センチメートル)以上とし、住戸内の主たる居室の出入口の幅は75センチメートル以上であること。
 - 三 住戸内の浴室及び階段には、手すりを設けること。
- 2 建築材料又は構造方法により、前項の規定により難い部分のある加齢対応構造等である構造及び設備であって、同項の基準に該当する加齢対応構造等である構造及び設備と同等以上の性能を有すると認められるものについては、国土交通大臣は、同項の基準に該当するものとしてすることができる。

第3章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等

(規模及び設備の基準)

第3条 法第45条第1項第1号の国土交通省令で定める規模及び設備の基準は、次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積(共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。第17条第1号及び第33条第1号において同じ。)25平方メートル(居間、食堂、台所その他の住宅の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(以下「共同利用の場合」という。))にあっては、18平方メートル)以上であること。ただし、賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画で別に定める場合にあつてはその規模、賃貸住宅の所在する都道府県が都道府県高齢者居住

安定確保計画で別に定める場合（賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画を定めている場合を除く。）にあってはその規模とすることができる。

- 二 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（以下「台所等」という。）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（以下「同等以上の居住環境が確保される場合」という。）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。

（加齢対応構造等である構造及び設備の基準に準ずる基準）

第4条 法第45条第1項第2号の国土交通省令で定める基準は、既存の住宅その他の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。以下この条、第18条及び第32条第2項第1号において同じ。）（地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第2条第1項に規定する公的賃貸住宅等を改良する場合にあっては、同法第6条第1項に規定する地域住宅計画に基づき実施されるものに限る。第18条において同じ。）により賃貸住宅の整備が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、第34条第1項の基準をそのまま適用することが適当でないことと認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるものであって、次に掲げるものとする。

- 一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- 二 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。
 $T \geq 19.5$
 $R / T \leq 22 / 21$
 $55 \leq T + 2R \leq 65$
（T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。）
T 踏面の寸法（単位 センチメートル）
R けあげの寸法（単位 センチメートル）
- 三 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。
 $T \geq 24$
 $55 \leq T + 2R \leq 65$
- 四 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- 五 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

（法第45条第1項第3号の国土交通省令で定める年齢その他の要件）

第5条 法第45条第1項第3号の国土交通省令で定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

- 一 60歳以上の者であること。
- 二 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。
 - イ 同居する者がいない者（身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。以下同じ。）であること。
 - ロ 同居する者が配偶者（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。以下同じ。）、60歳以上の親族（配偶者を除く。以下同じ。）又は地方公共団体が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあっては当該地方公共団体の長、法第46条の規定による地方公共団体の要請に基づいて機構又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあっては当該要請をした地方公共団体の長が入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると認める者であること。

（入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件に関する基準）

第6条 法第45条第1項第5号の国土交通省令で定める基準は、次条から第11条までに定めるとおりとする。

（入居者の募集方法）

第7条 地方公共団体又は法第46条の規定による地方公共団体の要請に基づいて高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行う機構若しくは公社（以下「地方公共団体等」という。）は、原則として賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

- 2 前項の規定による公募は、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、新聞掲載、掲示等の方法により広告して行わなければならない。
- 3 前2項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。
 - 一 賃貸する住宅が法第45条第1項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅であること。
 - 二 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
 - 三 入居者の資格
 - 四 家賃その他の賃貸の条件
 - 五 入居の申込みの期間及び場所
 - 六 申込みに必要な書面の種類

七 入居者の選定の方法

4 前項第5号の申込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。

(入居者の選定)

第8条 入居の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、地方公共団体等は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

(入居者の選定の特例)

第9条 地方公共団体等は、特に居住の安定を図る必要がある者については、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅のうち地方公共団体が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあつては当該地方公共団体の長、法第46条の規定による地方公共団体の要請に基づいて機構又は公社が整備及び管理を行う高齢者向けの優良な賃貸住宅にあつては当該要請をした地方公共団体の長が定める戸数の住宅について、前2条に定めるところにより入居者を選定することができる。

(賃貸借契約の解除)

第10条 地方公共団体等は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

(賃貸条件の制限)

第11条 地方公共団体等は、毎月その月分の家賃を受領すること、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領すること（法第52条第1項の認可を受けた場合に限る。）及び家賃の3月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

(法第45条第1項第6号の国土交通省令で定める管理の方法の基準)

第12条 法第45条第1項第6号の国土交通省令で定める管理の方法の基準は、賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであることとする。

(令第5条の国土交通省令で定める所得の基準)

第13条 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（以下「令」という。）第5条の国土交通省令で定める所得の基準は、15万8千円（都道府県知事が必要と認める場合にあつては、15万8千円を超え21万4千円以下の範囲内で当該都道府県知事が定める額）とする。

(地方公共団体の機構又は公社に対する要請)

第14条 法第46条の規定による要請は、次に掲げる事項を記載した要請書を提出して行うものとする。

- 一 整備及び管理を行うことを要請する高齢者向けの優良な賃貸住宅の戸数
- 二 その他高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理に関し必要な事項

(令第6条第2号の国土交通省令で定めるもの)

第15条 令第6条第2号の共同住宅の共用部分及び入居者の共同の福祉のため必要な施設であつて国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 廊下及び階段
- 二 エレベーター及びエレベーターホール
- 三 特殊基礎
- 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
- 五 通路
- 六 駐車場
- 七 児童遊園、広場及び緑地
- 八 機械室及び管理事務所
- 九 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設
- 十 避難設備
- 十一 消火設備及び警報設備並びに監視装置
- 十二 避雷設備及び電波障害防除設備

(法第49条第1項第1号の国土交通省令で定める戸数)

第16条 法第49条第1項第1号の国土交通省令で定める戸数は、5戸とする。

(規模並びに構造及び設備の基準)

第17条 法第49条第1項第2号の国土交通省令で定める規模並びに構造及び設備の基準は、次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積25平方メートル（共同利用の場合にあっては、18平方メートル）以上であること。ただし、賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画で別に定める場合にあってはその規模、賃貸住宅の所在する都道府県が都道府県高齢者居住安定確保計画で別に定める場合（賃貸住宅の所在する市町村が市町村高齢者居住安定確保計画を定めている場合を除く。）にあってはその規模とすることができる。
- 二 耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅（防火上及び避難上支障がないと機構が認めるものを含む。）であること。
- 三 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、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。

（加齢対応構造等である構造及び設備の基準に準ずる基準）

第18条 法第49条第1項第3号の国土交通省令で定める基準は、既存の住宅その他の建物の改良により賃貸住宅の整備が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、第34条第1項の基準をそのまま適用することが適当でない認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるものであって、第4条各号に掲げるものとする。

（法第49条第1項第4号の国土交通省令で定める年齢その他の要件）

第19条 法第49条第1項第4号の国土交通省令で定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

- 一 60歳以上の者であること。
- 二 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。
 - イ 同居する者がいない者であること。
 - ロ 同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると機構が認める者であること。

（法第49条第1項第5号の国土交通省令で定める管理の方法の基準）

第20条 法第49条第1項第5号に定める基準は、次条から第25条までに定めるとおりとする。

（入居者の選定の特例）

第21条 機構は、特に居住の安定を図る必要がある者については、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅のうち機構が定める戸数の住宅について、次条及び第23条に定めるところにより入居者を選定することができる。

（入居者の募集方法）

第22条 機構は、前条の規定により入居者を選定するときは、原則として入居者を公募しなければならない。

2 独立行政法人都市再生機構に関する省令（平成16年国土交通省令第70号）第25条第1項の規定は、前項の公募について準用する。

（入居者の決定）

第23条 機構は、前条の規定により入居者を公募した場合において、借り手の申込みをした者の申込戸数が賃貸すべき賃貸住宅の戸数を超えるときは、抽選その他公正な方法により選考して、当該入居者を決定しなければならない。

（賃貸借契約の解除）

第24条 機構は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

（賃貸住宅の修繕）

第25条 機構は、賃貸住宅の修繕を計画的に行わなければならない。

（補助等に係る高齢者向けの優良な賃貸住宅についての周知措置）

第26条 法第50条の賃貸住宅が加齢対応構造等である構造及び設備を有するものである旨及び当該加齢対応構造等である構造及び設備の内容その他必要な事項（以下この条において「必要事項」という。）を周知させる措置は、次の各号に掲げる措置のうちいずれかの措置とする。

- 一 法第5条第1項の登録の申請により必要事項を周知させること。
- 二 前号の登録の申請に準ずる方法により、入居者の決定まで、不特定多数の者を対象として必要事項を周知すること。

（法第51条第1項第1号の国土交通省令で定める年齢その他の要件）

第27条 法第51条第1項第1号の国土交通省令で定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

- 一 60歳以上の者であること。
- 二 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。
 - イ 同居する者がいない者であること。

- ロ 同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると公営住宅の事業主体（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第16号に規定する事業主体をいう。以下「事業主体」という。）が認める者であること。

（入居者の選定方法その他の公営住宅の管理の方法）

第28条 法第51条第1項第3号の国土交通省令で定める基準は、次条及び第30条に定めるところとする。

（入居者の選定）

第29条 入居の申込みをした者の数が使用させようとする公営住宅の戸数を超える場合においては、事業主体は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

（入居者の選定の特例）

第30条 事業主体は、特に居住の安定を図る必要がある者については、1回の募集ごとに使用させようとする公営住宅のうち事業主体が定める戸数の住宅について、公営住宅法第22条及び前条に定めるところにより入居者を選定することができる。

第4章 終身建物賃貸借

（事業認可申請書の記載事項）

第31条 法第53条第1項第8号の国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合の当該整備の実施時期
- 二 事業が基本方針（当該事業が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内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該事業が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものである旨

（事業認可申請書）

第32条 法第53条第1項の事業認可申請書の様式は、別記様式とする。

2 事業認可申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- 一 認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅の整備（既存の住宅その他の建物の改良によるものを除く。）をしようとする場合にあっては、縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 二 前号に掲げる場合以外の場合にあっては、賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図
- 三 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面
- 四 その他都道府県知事が必要と認める書類

3 都道府県知事は、認可の申請者に係る本人確認情報（住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第30条の6第1項に規定する本人確認情報をいう。）のうち住民票コード（同法第7条第13号に規定する住民票コードをいう。）以外のものについて、同法第30条の10第1項（同項第1号に係る部分に限る。）、第30条の11第1項（同項第1号に係る部分に限る。）及び第30条の12第1項（同項第1号に係る部分に限る。）の規定によるその提供を受けることができないとき、又は同法第30条の15第1項（同項第1号に係る部分に限る。）の規定によるその利用ができないときは、その者に対し、住民票の抄本又はこれに代わる書面を提出させることができる。

（規模及び設備の基準）

第33条 法第54条第1号イの国土交通省令で定める規模及び設備の基準は、次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積25平方メートル（同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、18平方メートル）以上であること。ただし、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によることができる。
- 二 次のいずれかに該当すること。
 - イ 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、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。

（加齢対応構造等である構造及び設備の基準）

第34条 法第54条第1号ロ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 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、78センチメートル（柱の存する部分にあっては、75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75センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は60センチメートル以上であること。
- 四 浴室の短辺は130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、120

センチメートル)以上とし、その面積は2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、1.8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。

$$T \geq 19.5$$

$$(R/T) \leq (22/21)$$

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

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。

九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

2 都道府県知事(機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあっては、国土交通大臣)が既存の住宅に係る法第52条第1項に規定する事業の認可をする場合における法第54条第1号口の国土交通省令で定める基準は、前項の規定にかかわらず、次に掲げるものとする。

一 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。

二 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

(法第54条第4号の国土交通省令で定める基準)

第35条 法第54条第4号の国土交通省令で定める基準は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすることとする。

(必要な保全措置)

第36条 法第54条第6号の必要な保全措置は、同条第5号の前払金に係る債務の銀行による保証その他の国土交通大臣が定める措置とする。

(法第54条第7号の国土交通省令で定める管理の方法の基準)

第37条 法第54条第7号の国土交通省令で定める管理の方法の基準は、次のとおりとする。

一 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

二 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

2 前項第2号に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ認可事業者において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって同号の書類に代えることができる。

(都道府県高齢者居住安定確保計画で定める事項)

第38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、第33条及び第34条の規定による基準を強化し、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39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33条及び第34条の規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

(法第56条第1項の国土交通省令で定める軽微な変更)

第40条 法第56条第1項の国土交通省令で定める軽微な変更は、賃貸住宅の整備の実施時期の変更のうち、整備の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更とする。

第5章 雑則

(権限の委任)

第41条 法及びこの省令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。

一 法第51条第1項に規定する承認をすること。

二 都道府県が終身賃貸事業者である場合における法第52条第1項、法第53条第1項、法第54条から法第56条まで、法第58条第1項、法第65条、法第66条、法第67条第2項及び第3項、法第68条、法第69条並びに法第70条第1項の規定による権限

(大都市等の特例)

第 42 条 この省令中都道府県知事の権限に属する事務（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市（以下「指定都市」という。）又は同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市（以下「中核市」という。）が終身賃貸事業者である場合の第 4 章に規定する事務を除く。）は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市（以下この条において「指定都市等」という。）の長が行うものとする。この場合においては、この省令中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

附則、附則（平成 13 年 9 月 14 日国土交通省令第 127 号）、附則（平成 13 年 12 月 18 日国土交通省令第 147 号）、附則（平成 14 年 4 月 1 日国土交通省令第 52 号）、附則（平成 14 年 12 月 27 日国土交通省令第 119 号）、附則（平成 15 年 3 月 20 日国土交通省令第 26 号）、附則（平成 16 年 6 月 18 日国土交通省令第 70 号）、附則（平成 16 年 12 月 27 日国土交通省令第 110 号）、附則（平成 17 年 3 月 7 日国土交通省令第 12 号）、附則（平成 17 年 10 月 6 日国土交通省令第 101 号）、附則（平成 19 年 3 月 28 日国土交通省令第 20 号）、附則（平成 19 年 3 月 30 日国土交通省令第 31 号）、附則（平成 20 年 11 月 7 日国土交通省令第 93 号）、附則（平成 21 年 4 月 30 日国土交通省令第 34 号）、附則（平成 21 年 8 月 18 日国土交通省令第 50 号）、附則（平成 22 年 3 月 31 日国土交通省令第 10 号）、附則（平成 22 年 11 月 26 日国土交通省令第 55 号）、附則（平成 22 年 12 月 27 日国土交通省令第 61 号）、附則（平成 23 年 8 月 12 日国土交通省令第 64 号）、附則（平成 27 年 12 月 9 日国土交通省令第 82 号）附則（平成 28 年 8 月 19 日国土交通省令第 59 号）、附則（平成 29 年 12 月 22 日国土交通省令第 71 号）、附則（平成 30 年 1 月 4 日国土交通省令第一号）、附則（平成 30 年 9 月 10 日国土交通省令第 68 号）、附則（令和 2 年 12 月 23 日国土交通省令第 98 号）、附則（令和 2 年 12 月 28 日国土交通省令第 104 号）、附則（令和 3 年 8 月 31 日国土交通省令第 53 号）

附 則（令和 4 年 4 月 27 日国土交通省令第 43 号）

（施行期日）

1 この省令は、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律附則第 1 条第 4 号に掲げる規定（同法第 17 条及び第 44 条の規定に限る。）の施行の日（令和 4 年 5 月 18 日）から施行する。

（経過措置）

2 この省令の施行の際現にある第 2 条の規定による改正前の様式による申請書は、この省令による改正後の様式にかかわらず、当分の間、なおこれを使用することができる。

別記様式（第 32 条関係）（略）

○国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号)

(高齢者居宅生活支援事業に該当することとなる事業)

第1条 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(以下「令」という。)第1条第5号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事業は、次に掲げるものとする。

- 一 食事の提供に関する事業
- 二 調理、洗濯、掃除等の家事に関する事業
- 三 高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「法」という。)第5条第一項の状況把握サービス(以下単に「状況把握サービス」という。)を提供する事業
- 四 心身の健康の維持及び増進に関する事業
- 五 法第5条第1項の生活相談サービス(以下単に「生活相談サービス」という。)を提供する事業
- 六 社会との交流の促進に関する事業
- 七 日常生活上必要なサービスの手配に関する事業

(住民の意見を反映させるために必要な措置)

第2条 法第4条第6項(法第4条の2第3項において準用する場合を含む。)の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法は、都道府県高齢者居住安定確保計画(法第4条の2第3項において準用する場合にあっては、市町村高齢者居住安定確保計画)の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法とする。

(年齢その他の要件)

第3条 法第5条第1項の国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件は、60歳以上の者又は介護保険法(平成9年法律第123号)第19条第1項に規定する要介護認定(以下単に「要介護認定」という。)若しくは同条第2項に規定する要支援認定(以下単に「要支援認定」という。)を受けている60歳未満の者(地域再生法(平成17年法律第24号)第17条の7第1項に規定する認定市町村が、同法第17条の24第1項に規定する生涯活躍のまち形成事業計画において、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、当該計画に記載された同法第5条第4項第10号に規定する生涯活躍のまち形成地域の区域内のサービス付き高齢者向け住宅の入居者について要件を別に定めた場合においては、当該要件に該当する者を含む。)であって、次に掲げる要件のいずれかに該当する者であることとする。

- 一 同居する者がいない者であること。
- 二 同居する者が配偶者(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。以下この号において同じ。)、60歳以上の親族(配偶者を除く。以下この号において同じ。)、要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の親族又は入居者が病気がかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事が認める者であること。

(サービス付き高齢者向け住宅事業の登録申請書)

第4条 法第6条第1項の申請書の様式は、別記様式第1号とする。

(高齢者生活支援サービス)

第5条 法第6条第1項第10号の国土交通省令・厚生労働省令で定める高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスは、次に掲げるものとする。

- 一 状況把握サービス
- 二 生活相談サービス
- 三 入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス
- 四 食事の提供に関するサービス
- 五 調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス
- 六 心身の健康の維持及び増進に関するサービス

(登録申請書の記載事項)

第6条 法第6条第1項第15号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の名称
- 二 竣工の年月
- 三 法第6条第1項第12号の入居契約(以下単に「入居契約」という。)の形態
- 四 サービス付き高齢者向け住宅若しくは高齢者生活支援サービスの提供の用に供するための施設又はこれらの存する土地(以下「サービス付き高齢者向け住宅等」という。)に関する権利の種別及び内容

- 五 サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の商号、名称又は氏名、住所及び委託契約に係る事項
- 六 法第7条第1項第6号及び第7号に掲げる基準に適合することを誓約する旨
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の維持及び修繕に関する計画
- 八 サービス付き高齢者向け住宅事業に係る法第52条第1項の認可の有無
- 九 法第5条第2項の登録の更新を申請する場合にあっては、当該登録の更新の申請の日前1年間におけるサービス付き高齢者向け住宅の入居者の数及び退去者の数
- 十 サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する高齢者居宅生活支援事業の用に供するための施設（以下「高齢者居宅生活支援施設」という。）の名称、位置及び種類
- 十一 登録を受けようとする者が、介護保険法第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第41条第1項の指定、同法第8条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第42条の2第1項の指定又は同法第8条の2第9項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第53条第1項の指定を受けている場合にあっては、その旨
- 十二 サービス付き高齢者向け住宅において保健医療サービスを提供する場合にあっては、当該サービスを提供する体制に関する事項
- 十三 サービス付き高齢者向け住宅の運営方針
- 十四 登録の申請が基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が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内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものである旨
- 十五 登録を受けようとする者（法人である場合においては当該法人、その役員及び使用人（令第2条に規定する使用人をいう。以下この号において同じ。）、個人である場合においてはその者及び使用人をいう。次号において同じ。）が法第8条第1項各号に掲げる欠格要件に該当しないであることを誓約する旨
- 十六 登録を受けようとする者が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においては、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が法第8条第1項第1号から第5号までに掲げる欠格要件に該当しないであることを誓約する旨

（登録申請書に添付する書類）

第7条 法第6条第2項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類（以下「添付書類」という。）は、次に掲げるものとする。ただし、第1号から第5号までに掲げる書類については、既に都道府県知事に提出されている当該書類の内容に変更がないときは、申請書にその旨を記載して当該書類の添付を省略することができる。

- 一 縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 二 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等を表示した書類
- 三 入居契約に係る約款
- 四 サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、委託契約に係る書類
- 五 法第7条第1項第8号に掲げる基準に適合することを証する書類
- 六 その他都道府県知事が必要と認める書類

2 前項ただし書の規定は、法第28条第1項の規定により指定登録機関が登録事務を行う場合について準用する。この場合において、前項ただし書中「都道府県知事」とあるのは、「指定登録機関」と読み替えるものとする。

（規模の基準）

第8条 法第7条第1項第1号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積25平方メートル（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平方メートル）とする。

（構造及び設備の基準）

第9条 法第7条第1項第2号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、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とする。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。

（加齢対応構造等の基準）

第10条 法第7条第1項第3号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、既存の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）により整備されるサービス付き高齢者向け住宅に係る法第5条第1項の登録が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、法第54条第1号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でない認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるものであって、次に掲げるものとする。

- 一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- 二 居住部分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。
 - $T \geq 19.5$
 - $R / T \leq 22 / 21$
 - $55 \leq T + 2 R \leq 65$
 - (T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。
 - T 踏面の寸法 (単位 センチメートル)
 - R けあげの寸法 (単位 センチメートル))
- 三 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。
 - $T \geq 24$
 - $55 \leq T + 2 R \leq 65$
- 四 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。
- 五 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。

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準)

第11条 法第7条第1項第5号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 次のイ及びロに掲げる者のいずれかが、原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近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。
- イ 医療法人、社会福祉法人、介護保険法第41条第1項に規定する指定居宅サービス事業者、同法第42条の2第1項に規定する指定地域密着型サービス事業者、同法第46条第1項に規定する指定居宅介護支援事業者、同法第53条第1項に規定する指定介護予防サービス事業者、同法第54条の2第1項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者又は同法第58条第1項に規定する指定介護予防支援事業者が、登録を受けようとする者である場合又は登録を受けようとする者から委託を受けて状況把握サービス若しくは生活相談サービスを提供する場合(医療法人にあっては、医療法(昭和23年法律第205号)第42条の2第1項に規定する社会医療法人が提供する場合に限る。)にあっては、当該サービスに従事する者
- ロ イに規定する場合以外の場合にあっては、医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法第7条第5項に規定する介護支援専門員又は介護保険法施行規則(平成11年厚生省令第36号)第22条の23第1項の介護職員初任者研修課程を修了した介護保険法施行令(平成10年政令第412号)第3条第1項第1号の養成研修修了者(介護保険法施行規則の一部を改正する省令(平成24年厚生労働省令第25号)附則第2条の規定により介護職員初任者研修課程を修了した者とみなされる者を含む。)
- 二 前号の状況把握サービスを、各居住部分への訪問その他の適切な方法により、毎日1回以上、提供すること。
- 三 第1号の規定により同号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、前号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。
- 四 少なくとも第1号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。
- 五 入居者の健康状態、要介護状態等(介護保険法第2条第1項に規定する要介護状態等をいう。)その他の事情を勘案し、第1号イ及びロに掲げる者のいずれかが、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐しないこととしても当該入居者の処遇に支障がない場合(同号イ及びロに掲げる者のいずれかが、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐しないことについて、あらかじめ、当該入居者の承諾を得た場合に限る。)にあっては、同号から前号までの規定にかかわらず、次のいずれかに該当すること。
 - イ 第1号から前号までの基準に該当すること。
 - ロ 第1号イ及びロに掲げる者のいずれかが、次に掲げるところにより、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。
 - (1) 状況把握サービスを、第2号の規定に従い、提供すること。ただし、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、同号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。
 - (2) 各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。
 - (3) 夜間を除き、生活相談サービスを、電話その他の適切な方法により提供すること。

(家賃等の前払金の返還方法)

第12条 法第7条第1項第6号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。

- 一 入居者の入居後、3月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あっては、3月
- 二 入居者の入居後、法第7条第1項第6号ニの家賃等の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する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(前号の場合を除く。)にあっては、当該期間
- 2 法第7条第1項第6号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 前項第1号に掲げる場合にあつては、法第6条第1項第12号の家賃等（以下単に「家賃等」という。）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る方法
- 二 前項第2号に掲げる場合にあつては、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

（法第7条第1項第6号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由）

第13条 法第7条第1項第6号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由は、次に掲げるものとする。ただし、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が居住部分の変更又は入居契約の解約について合意した場合は、この限りでない。

- 一 入居者の病院への入院
- 二 入居者の心身の状況の変化

（必要な保全措置）

第14条 法第7条第1項第8号の必要な保全措置は、家賃等の前払金に係る債務の銀行による保証その他の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置とする。

（都道府県高齢者居住安定確保計画で定める事項）

第15条 都道府県は、国土交通大臣及び厚生労働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、第8条から第11条までの規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

2 都道府県は、国土交通大臣及び厚生労働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、第12条第1項第1号の規定による期間を延長することができる。

（市町村高齢者居住安定確保計画で定める事項）

第15条の2 市町村は、国土交通大臣及び厚生労働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8条から第11条までの規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

2 市町村は、国土交通大臣及び厚生労働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12条第1項第1号の規定による期間を延長することができる。

（心身の故障によりサービス付き高齢者向け住宅事業を適正に行うことができない者）

第15条の3 法第8条第1項第5号の国土交通省令・厚生労働省令で定める者は、精神の機能の障害によりサービス付き高齢者向け住宅事業を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする。

（登録事項等の変更の届出）

第16条 法第9条第1項の規定による変更の届出は、別記様式第2号による登録事項等変更届出書により行うものとする。

2 法第9条第2項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類は、添付書類のうちその記載事項が変更されたものとする。

（地位の承継）

第17条 前条の規定は、登録事業者の地位を承継した者が法第11条第3項の規定による届出をする場合に準用する。この場合において、前条第1項中「法第9条第1項」とあるのは「法第11条第3項」と、前条第2項中「法第9条第2項」とあるのは「法第11条第4項において準用する法第9条第2項」と読み替えるものとする。

（誇大広告の禁止）

第18条 法第15条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、高齢者生活支援サービスの内容その他の登録事項及び添付書類の記載事項とする。

（登録事項の公示方法）

第19条 法第16条の規定による公示は、インターネットの利用又は公衆の見やすい場所に掲示することにより行うものとする。

（契約締結前の書面の交付及び説明）

第20条 法第17条第1項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 入居契約が賃貸借契約でない場合にあつては、その旨
- 二 入居契約の内容に関する事項
- 三 登録事業者が第6条第11号に該当する場合にあつては、介護保険法第115条の35第1項に規定する介護サービス情報
- 四 家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間
- 五 前号の期間中において、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おける家賃等の前払金の返還額の推

移

(契約締結前の書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

第20条の2 法第17条第2項の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの
 - イ 登録事業者の使用に係る電子計算機と登録住宅に入居しようとする者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、登録住宅に入居しようとする者の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイル（専ら登録住宅に入居しようとする者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）に記録する方法
 - ロ 登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて登録住宅に入居しようとする者の閲覧に供し、登録住宅に入居しようとする者の使用に係る電子計算機に備えられた当該登録住宅に入居しようとする者の受信者ファイルに当該記載事項を記録する方法
 - ハ 登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて登録住宅に入居しようとする者の閲覧に供する方法
 - 二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに記録する方法に準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物（以下「磁気ディスク等」という。）をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法
- 2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。
- 一 登録住宅に入居しようとする者が受信者ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。
 - 二 前項第1号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を登録住宅に入居しようとする者に対し通知するものであること。ただし、登録住宅に入居しようとする者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りではない。
 - 三 前項第1号ハに掲げる方法にあつては、記載事項を登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録する旨又は記録した旨を登録住宅に入居しようとする者に対し通知するものであること。ただし、登録住宅に入居しようとする者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

(契約締結前の書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容)

第20条の3 令第3条第1項の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

- 一 前条第1項各号に掲げる方法のうち登録事業者が使用するもの
- 二 ファイルへの記録の方式

(契約締結前の書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承諾の取得)

第20条の4 令第3条第1項の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの
 - イ 登録住宅に入居しようとする者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて登録事業者の使用に係る電子計算機に令第3条第1項の承諾又は同条第2項の申出（以下この項において「承諾等」という。）をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
 - ロ 登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて登録住宅に入居しようとする者の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法
 - 二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法
- 2 前項各号に掲げる方法は、登録事業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

(帳簿)

第21条 法第19条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 登録住宅の修繕及び改修の実施状況
- 二 入居者からの金銭の受領の記録
- 三 入居者に提供した高齢者生活支援サービスの内容
- 四 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあつては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由
- 五 入居者に提供した高齢者生活支援サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容
- 六 高齢者生活支援サービスの提供により入居者に事故が発生した場合にあつては、その状況及び事故に際して採った処置の内容
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、当該事業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに委託に係る契約事項及び業務の実施状況

- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ登録事業者において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第 19 条の帳簿（次項において単に「帳簿」という。）への記載に代えることができる。
- 3 登録事業者は、帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後 2 年間保存しなければならない。

（登録事業者の遵守すべき事項）

第 22 条 法第 20 条の登録事業者の遵守すべき事項は、次に掲げるものとする。

- 一 登録事業の業務に関して広告をする場合にあっては、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法を遵守すること。
- 二 登録事項に変更があったとき、又は添付書類の記載事項に変更があったときは、入居者に対し、その変更の内容を記載した書面を交付して説明すること。ただし、軽微な変更については、この限りでない。
- 2 登録事業者は、前項第 2 号の規定による書面の交付に代えて、第 4 項で定めるところにより、入居者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に掲げるもの（以下この条において「電磁的方法」という。）により提供することができる。この場合において、当該登録事業者は、当該書面を交付したものとみなす。
 - 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの
 - イ 登録事業者の使用に係る電子計算機と入居者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて記載事項を送信し、入居者の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイル（専ら入居者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）に記録する方法
 - ロ 登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて入居者の閲覧に供し、入居者の使用に係る電子計算機に備えられた当該入居者の受信者ファイルに当該記載事項を記録する方法
 - ハ 登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて入居者の閲覧に供する方法
 - 二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法
- 3 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。
 - 一 入居者が受信者ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。
 - 二 前項第 1 号ロに掲げる方法にあっては、記載事項を登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を入居者に対し通知するものであること。ただし、入居者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りではない。
 - 三 前項第 1 号ハに掲げる方法にあっては、記載事項を登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録する旨又は記録した旨を入居者に対し通知するものであること。ただし、入居者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。
- 4 登録事業者は、第 2 項の規定により記載事項を提供しようとするときは、あらかじめ、当該入居者に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に掲げるものによる承諾を得なければならない。
 - 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの
 - イ 入居者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて登録事業者の使用に係る電子計算機に承諾をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
 - ロ 登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された第 6 項に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて入居者の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾をする旨を記録する方法
 - 二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾をする旨を記録したものを交付する方法
- 5 前項各号に掲げる方法は、登録事業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。
- 6 第 4 項の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
 - 一 第 2 項各号に掲げる方法のうち登録事業者が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式
- 7 登録事業者は、第四項の承諾を得た場合であっても、入居者から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に掲げるものにより電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該入居者から再び同項の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの
 - イ 入居者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて登録事業者の使用に係る電子計算機に申出をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
 - ロ 登録事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前項に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて入居者の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに申出をする旨を記録する方法
 - 二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに申出をする旨を記録したものを交付する方法

8 第五項の規定は、前項各号に掲げる方法について準用する。

(公告の方法)

第23条 法第27条第1項の規定による公告は、都道府県（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市においては、それぞれ指定都市又は中核市（以下「指定都市等」という。））の公報によるものとする。

(都道府県知事による登録事務の引継ぎ)

第24条 都道府県知事は、法第28条第3項に規定する場合及び法第39条第1項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合にあっては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 二 登録簿及び登録事務に関する書類を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

(心身の故障により登録事務を適正に行うことができない者)

第24条の2 法第29条第5号の国土交通省令・厚生労働省令で定める者は、精神の機能の障害により登録事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする。

(登録事務規程の記載事項)

第25条 法第33条第2項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 登録事務を行う時間及び休日に関する事項
- 二 登録事務を行う事務所に関する事項
- 三 手数料の収納の方法に関する事項
- 四 登録事務の実施の方法に関する事項
- 五 登録の結果の通知に関する事項
- 六 登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類の管理に関する事項
- 七 その他登録事務の実施に関し必要な事項

(帳簿)

第26条 法第34条第1項の登録事務に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 登録の申請をした者の商号、名称又は氏名及び住所
 - 二 登録の申請に係るサービス付き高齢者向け住宅の位置
 - 三 登録の申請を受けた年月日
 - 四 登録又は拒否の別
 - 五 拒否の場合には、その理由
 - 六 登録を行った年月日
 - 七 登録番号
 - 八 登録の内容
 - 九 その他登録事務に関し必要な事項
- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ指定登録機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第34条第1項の帳簿（次項において単に「帳簿」という。）への記載に代えることができる。
- 3 指定登録機関は、帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

(書類の保存)

第27条 法第34条第2項の登録事務に関する書類で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 登録の申請に係る書類
 - 二 法第13条第1項第1号の規定による登録の抹消の申請に係る書類
 - 三 その他都道府県知事が必要と認める書類
- 2 前項各号に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ指定登録機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって同項の書類に代えることができる。
- 3 指定登録機関は、第1項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

(指定登録機関による登録事務の引継ぎ)

第 28 条 指定登録機関は、法第 39 条第 3 項に規定する場合（都道府県知事が、同条第 1 項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合を除く。）にあつては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 二 登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

（大都市等の特例）

第 29 条 この省令中都道府県知事の権限に属する事務は、指定都市等においては、当該指定都市等の長が行うものとする。この場合においては、この省令中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

別記様式第 1 号（第 4 条関係） 省略

別記様式第 2 号（第 16 条関係） 省略

附則、附則（平成 24 年 3 月 23 日厚生労働省・国土交通省令第 1 号）、附則（平成 24 年 3 月 30 日厚生労働省・国土交通省令第 3 号）、附則（平成 27 年 3 月 27 日厚生労働省・国土交通省令第 1 号）、附則（平成 28 年 3 月 31 日厚生労働省・国土交通省令第 1 号）、附則（平成 28 年 4 月 20 日厚生労働省・国土交通省令第 2 号）附則（平成 28 年 8 月 19 日厚生労働省・国土交通省令第 3 号）、附則（平成 30 年 3 月 30 日厚生労働省・国土交通省令第 2 号）、附則（平成 30 年 6 月 1 日厚生労働省・国土交通省令第 3 号）、附則（令和元年 11 月 1 日厚生労働省・国土交通省令第 4 号）、附則（令和 2 年 12 月 23 日厚生労働省・国土交通省令第 2 号、附則（令和 4 年 4 月 27 日厚生労働省・国土交通省令第 1 号））

附 則（令和 4 年 7 月 20 日厚生労働省・国土交通省令第 2 号）

（施行期日）

- 1 この省令は、令和 4 年 9 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この省令の施行の日にされた高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項の登録（同条第 2 項の登録の更新を含む。以下この項において同じ。）の申請であつて、この省令の施行の際、登録をするかどうかの処分がされていないものについてのこれらの処分については、なお従前の例による。
- 3 この省令の施行の際現に提出されている登録申請書の様式は、なお従前の例による。

○高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針(平成21年8月19日 厚生労働省、国土交通省告示第一号)

我が国においては、高齢化が急速に進行している。現在、団塊の世代が高齢期にさしかかっており、今後、高齢者が大幅かつ急速に増加することが見込まれている。これに伴い、介護が必要な高齢者や高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯等が、今後一層増加していくことが見込まれている。

住まいは生活の基盤であり、誰にでも訪れる高齢期を安心して迎え、過ごすことができる環境を整備するためには、高齢期に適した住まいの確保が国民的な課題である。

この課題の解決に向けては、高齢社会を、高齢者が豊かな気持ちで生き甲斐を感じつつ暮らせるものとするのがとりわけ重要であり、住み慣れた自宅や地域で暮らし続けたいという高齢者の意思が尊重され、実現できるようにする必要がある。

このため、高齢者の多様なニーズにかなった住居やサービスを選択できるようにするとともに、高齢者が、若年層、子育て世帯等を含む多世代により形成される地域コミュニティとのつながりをもって生活できる住環境を形成することが求められている。

これまで住宅政策においては、住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、住宅セーフティネットの構築や住宅のバリアフリー化に係る施策を展開している。一方、福祉政策においては、老人福祉法(昭和38年法律第133号)に基づく老人ホームの整備や、介護保険法(平成9年法律第123号)に基づく介護サービス基盤の整備等の施策を展開している。

しかしながら、高齢者の住まいの問題は、両政策にまたがるものであり、建物という「ハード」とサービスという「ソフト」を一体的にとらえて、国民本位・住民本位の立場から、住宅政策と福祉政策の緊密な連携のもとに取り組む必要がある。

高齢者世帯は、市場を通じた住宅確保が困難な場合が多いことから、公的な支援により高齢者の居住の安定を確保するとともに、民間の賃貸住宅については、その一部に見られる入居拒否等の高齢者の円滑な入居を阻害する要因を解消するとともに、家賃等の前払金の考え方を明確にする等入居契約において入居者である高齢者の保護を図ることにより、住宅セーフティネットを構築していくことが求められている。

また、持家・借家を問わず、住宅のバリアフリー化は不十分であり、身体機能の低下により、住宅内での事故が増加したり、住宅内での生活が継続できなくなる場合がある。高齢化が進行する中で、高齢者が在宅で安全に日常生活を送ることができるよう、加齢対応構造等を備えた住宅の整備が求められている。また、高齢者が自立して地域の中で生活できるよう、住宅のみならず住環境も含めた地域全体のユニバーサルデザイン化が求められている。

さらに、介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等が安心して日常生活を営むためには、保健医療サービスや福祉サービスを円滑に利用できる環境を整備することが必要であり、要介護者の増大に対応した一定量の施設整備や居住系サービスの充実に加え、在宅サービスの拡充に重点的に力を入れていくことが必要である。このため、住宅政策と福祉政策が連携して、高齢者が身体状況等に応じた望ましい日常生活を営むために必要な保健医療サービスや福祉サービスが付いている高齢者の住まいの整備を進めることが求められている。

在宅で生活し続けたいという高齢者の意思を尊重しつつ、高齢者が安心して暮らし続けることができる社会を実現するためには、以上の課題に対応し、高齢者がその心身の状況に応じて適切な住まいを選択し、必要に応じて住み替えを実現できる環境の整備が求められている。

このような認識のもと、今後の高齢化の進展に対応した取組みを進めるために、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針を定める。

一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項

介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等の増加に伴い、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいに対する需要が増大することが見込まれる。これまで、高齢者の居住の安定を確保するために、住宅政策においては賃貸住宅の供給、福祉政策においては介護サービスの提供等を行ってきたところであるが、利用者の視点から見れば、賃貸住宅か施設かに関わらず、保健医療サービスや福祉サービスを円滑に利用できることが求められる。このため、地方公共団体においては、住宅政策と福祉政策が連携して、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいの現状や介護保険法上の要介護又は要支援の認定を受けた高齢者及び特定高齢者(要介護状態等となるおそれの高い虚弱な状態にあると認められる六十五歳以上の者をいう。)(以下「要介護等の高齢者」という。)の住まいの状況等を把握した上で、高齢者居宅生活支援体制(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。))第3条第2項第5号に規定する高齢者居宅生活支援体制をいう。以下同じ。)の確保された賃貸住宅の供給と老人ホームの供給の目標を設定することとする。

二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項

国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定を確保する観点から、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいについて、施設及び住宅の種類にかかわらず、適切かつ円滑に供給されるような環境を整備することとする。

また、今後高齢者の存する世帯が急速に増加すると見込まれることに伴い、地域ごとの高齢者のための住まいに対するニーズやその立地状況を始めとする住宅市場等の実態に応じて、高齢者のための住まいの確保を図り、高齢者の居住の安定の確保のための必要な施策を講ずるよう努めることとする。このため、特に居住の安定を図る必要がある高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯を中心に、高齢者が安心して居住することができる住まいを確保する観点から、高齢者住まい

法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度及び高齢者住まい法第52条第1項に規定する事業（以下「終身賃貸事業」という。）の認可制度について、高齢者、高齢者に住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という）、有料老人ホーム（老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。）の設置者、医療法人、社会福祉法人、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）、高齢者のための相談・情報提供等を行う者を始めとする関係者に、広く趣旨・内容の周知を図ることにより、これらの制度の普及を図ることとする。加えて、これらの制度を利用することが見込まれる関係者からの相談に迅速に対応できるよう、必要な情報提供・相談体制の整備に努めるとともに、広く関係者の意見聴取に努め、これらの制度の円滑かつ適切な運用に努めることとする。

また、国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図る観点から、加齢対応構造等を備えた住まいの普及に努めるとともに、高齢者が安心して生活できる条件の整備を図りつつ、高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯が居住できるよう、日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができ、かつ、加齢対応構造等を備えた民間事業者が提供する住まいの戸数の拡大を図るため必要な施策を講ずるよう努めることとする。この場合において、地方公共団体は、所得が比較的少ない高齢者については、高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法第44条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。以下同じ。）との役割分担のもと、加齢対応構造等を備えた適切な公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の整備に配慮するとともに、地域の住宅事情等を踏まえつつ、住宅に著しく困窮する高齢者世帯の優先的な入居に配慮することが望ましい。

また、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」という。）、地方住宅供給公社（以下「公社」という。）その他の公的な賃貸住宅の整備を行う者は、高齢者に対する賃貸住宅の供給に当たっては、地域における低所得の高齢者の居住状況に応じて、また地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与するよう、公営住宅、都市機構住宅（都市機構が整備、管理及び譲渡を行う賃貸住宅をいう。以下同じ。）、公社住宅（公社が整備、管理及び譲渡を行う賃貸住宅をいう。以下同じ。）、高齢者向けの優良な賃貸住宅、特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第6条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。）等の適切な整備が図られるよう努め、既存住宅の建替えに当たっても、買上げ、借上げ等の制度を活用し、複数の公的な主体による混合供給を進めること等により、整備主体にかかわらず、適正な種類の高齢者の入居に係る公的な賃貸住宅が確保されるよう配慮することとする。また、公的賃貸住宅等の建設や建替えに併せて、高齢者居宅生活支援事業（高齢者住まい法第4条第2項第2号ニに規定する高齢者居宅生活支援事業をいう。以下同じ。）の用に供する施設（以下「高齢者居宅生活支援施設」という。）の合築や併設を進め、高齢者居宅生活支援体制が確保された住まいの供給の促進や、地域における高齢者居宅生活支援事業を提供する拠点の整備に努めるものとする。

さらに、国及び地方公共団体は、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。以下「住宅セーフティネット法」という。）第8条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として都道府県知事等の登録を受けた住宅（以下「住宅確保要配慮者向け住宅」という。）について、高齢者の入居を拒まないものの供給を促進し、高齢者の居住の安定を図るものとする。

三 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する基本的な事項

1 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

賃貸人は、国土交通大臣が別に定める高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針に従い、賃貸住宅の管理を適正に行うことが望ましい。

また、当該賃貸住宅に入居を希望する高齢者や、当該賃貸住宅に現に入居している高齢者に対し、高齢者であることのみをもって入居を拒否し、又は賃貸条件を著しく不当なものとする等々の差別的な取扱いを行わないよう努める必要がある。

加えて、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の目的を達成するため、当該賃貸住宅を適正に維持管理し、計画的に修繕を行うことが不可欠である。特に、高齢者が現に入居している場合には、当該高齢者の身体状況が入居期間の経過とともに変化することに伴い、当該高齢者が加齢対応構造等の整備を望む場合にあつては、通常の維持管理に支障のない範囲内で、可能な限りこれに対応することが望ましい。

さらに、当該賃貸住宅において高齢者居宅生活支援事業において提供される保健医療サービス又は福祉サービス（以下「高齢者居宅生活支援サービス」という。）の提供が行われる場合には、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約と高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約とを、別個の契約として明確に区分するよう努める。ただし、賃貸住宅である登録住宅（高齢者住まい法第7条第5項に規定する登録住宅をいう。以下同じ。）については、2に則して契約を締結することが望ましい。

また、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たって、及び高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、高齢者居宅生活支援サービスの内容についてあらかじめ明示するとともに、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われることが望ましい。また、高齢者居宅生活支援サービスは、介護保険法等の関係法令を遵守するだけでなく、適正な契約に基づいて提供されることが必要である。このため、賃貸人は、自ら高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には適正な高齢者居宅生活支援サービスを提供するとともに、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には実際に高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者との契約を通じて適正なサービスの提供が行われるように措置することが望ましい。

また、当該賃貸借契約において受領すべき家賃又は高齢者居宅生活支援サービスの対価として受領する金銭の全部又は

一部を前払金として一括して受領する場合にあつては、安定的かつ継続的な事業運営の確保を図るとともに、当該前払家賃の算定の根拠並びに賃借人がその終身にわたる居住が想定される期間の経過前に退去（死亡によるものを含む。）する際の返還金の有無及びその算定の方式についてあらかじめ明示することが望ましい。

2 登録住宅の管理の適正化に関する事項

登録事業者（高齢者住まい法第9条第1項に規定する登録事業者をいう。以下同じ。）は、賃貸住宅である登録住宅については、賃貸人として1に則した管理の適正化を行うことが必要となるが、賃貸住宅以外のものも含め、家賃等の前払金を受領する場合にあつては、入居契約において、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び登録事業者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法を明示する等、高齢者住まい法等の関係法令を遵守し、高齢者の居住の安定の確保に配慮しつつ登録事業（高齢者住まい法第7条第5項に規定する登録事業をいう。以下同じ。）を行わなければならない。このため、登録事業者は、登録事業の遂行に必要な資力及び信用並びにこれを的確に遂行するために必要な能力を有することが必要となるほか、高齢者の人口の現状や将来見通し等を勘案しつつ、登録事業を実施する地域のニーズ等を的確に把握し、入居者が必要とする見込まれる保健医療サービス及び福祉サービスを十分に把握した上で登録事業を実施するとともに、多数の退去者の発生に繋がるような高齢者生活支援サービスの質の低下が起こることがないように努めることが必要である。また、サービス付き高齢者向け住宅を整備してサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合には、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の確認済証の交付後に登録が可能となるが、登録事業者は、確実に当該整備を進め、登録事業を開始するものとする。

さらに、登録住宅の家賃の額を決定するに当たっては、近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しないよう配慮しなければならない。この場合において、共同で利用する居間、食堂、浴室等を設ける際には、これらの部分の面積も考慮し、近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しないように配慮することが適当である。

加えて、登録住宅において、高齢者住まい法第5条第1項の生活相談サービス（以下単に「生活相談サービス」という。）を提供するに当たっては、入居者の心身の状況を的確に把握し、地域包括支援センター（介護保険法第115条の46に規定する地域包括支援センターをいう。以下同じ。）、社会福祉協議会等との連携及び協力を図りつつ、当該入居者が必要とする保健医療サービス及び福祉サービスを受けることができるよう十分に配慮することが必要である。また、高齢者住まい法第5条第1項の状況把握サービス（以下単に「状況把握サービス」という。）及び生活相談サービスの提供に係る契約については、当該サービスの内容についてあらかじめ明示することが必要であるほか、登録事業の円滑な遂行を確保するという観点から、当該契約と住まいの提供に係る契約とを一体の契約として締結することが望ましい。

このほか、登録事業者は、高齢者住まい法の規定に基づき登録された事項を真正な内容に保たなければならないことはもとより、宅地建物取引業者等と緊密に連携することにより、新たに入居しようとする高齢者に対して、登録事業者が入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容、登録事業者と連携又は協力をする高齢者居宅生活支援事業を行う者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの内容を始め、登録住宅に関する情報を十分に開示し、書面又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいう。五2①及び②において同じ。）により提供することにより説明することが必要である。また、新たに入居しようとする高齢者及び入居者の居住の安定を図るためには、登録住宅の運営に関する情報をこれらの者が入手することができるよう十分に配慮することが必要である。そのため、登録事業者は、高齢者住まい法の規定に基づき登録された事項のほか、介護保険法等の関係法令に規定するサービスの提供状況等の登録住宅の運営に関する情報や入居者の平均年齢や要介護度別の入居者数等の入居者に関する情報についても、特段の事情のない限り、登録された事項と同様にインターネットの利用又は公衆の見やすい場所に掲示することにより開示することとする。なお、登録事業者は開示する登録住宅の運営に関する情報等を最新の内容に保つよう努めることとし、少なくとも1年ごとに更新することが望ましい。

また、登録事業者は、登録住宅の入居者の利益を不当に害する行為等を行わないようにしなければならない。さらに、高齢者が安定した居住を継続することができるよう、住宅の老朽化や災害による損傷等に留意するとともに、登録事業に係る書類を保管し、適正な維持管理に努める必要がある。なお、当該書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ登録事業者において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって当該書類に代えることができる。

国及び地方公共団体は、低所得の高齢者も登録住宅を利用することができるよう、既存の住宅の改修への支援や、既存の公的賃貸住宅の活用等による登録住宅の供給の促進に向けて必要な施策を講ずるよう努めることとする。

まず、国は、都道府県の住宅部局と福祉部局とが実効的に連携し、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度を的確に運用するとともに、登録住宅の管理の適正化を図ることができるよう、都道府県知事に対し情報提供、助言等の支援を積極的に行うこととする。

また、都道府県知事は、登録住宅が適正に管理されるよう、登録住宅の管理の状況について、報告徴収制度の活用等により実態を把握するとともに、登録住宅の登録簿を閲覧に供するに当たっては、登録住宅に入居しようとする者が身近な場所で登録住宅に係る情報を得ることができるよう、市町村、関係団体等と連携し、幅広く情報提供を行うよう努めることとする。また、登録住宅において高齢者が安定した居住を継続することができるよう、登録事業者が当該登録住宅について、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正に維持管理するよう助言・指導を行うとともに、必要に応じて報告徴収、立入検査等を行うよう努めることとする。

加えて、都道府県知事は、登録に係る事務や登録事業に関する情報を住宅部局と福祉部局で共有し、登録住宅が、高齢者が居住する住宅としての実態に合ったものとなるよう、登録制度の的確な運用に努めることとする。また、登録事業者に対

する指導監督に当たっても、住宅部局と福祉部局とが連携して取り組むことが重要である。入居者の利益を害する行為等に係る情報についても同様に共有することとし、必要に応じて適切な措置を採るべきことを登録事業者に指示し、その指示に従わない場合は、登録を取り消すことも検討することとする。高齢者が登録住宅から家賃の滞納等の理由によりやむを得ず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供できるよう努めることとする。

3 終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

認可事業者（高齢者住まい法第五十七条の認可事業者をいう。以下同じ。）は、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）の適切な維持管理に努めなければならないが、終身建物賃貸借（高齢者住まい法第54条第2号に規定する終身建物賃貸借をいう。以下同じ。）に係る契約を締結しようとするときは、賃借人による解約の申入れができる場合の説明を行うとともに、認可住宅の賃借人となろうとする者から、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち体験的に入居するため仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借（一年以内の期間を定めたものに限る。）をするものであること、賃借人が死亡した後はその同居配偶者等の継続居住が可能であること、期限付死亡時終了建物賃貸借に係る制度が設けられていること等を、認可住宅に入居しようとする者が正しく理解できるよう十分に説明しなければならない。また、認可住宅の敷地の所有権その他認可住宅の整備及び管理に必要な権原の内容についても説明しなければならない。あわせて、認可住宅に対し、将来賃借権に優越する可能性のある抵当権その他の権原が設定されている場合には、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち、認可住宅の賃借人となろうとする者にその事実を説明しなければならない。加えて、認可住宅において当該認可事業者又は当該認可事業者から委託を受けて若しくは当該認可事業者と提携して高齢者居宅生活支援事業を行う者により高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合も、1に定めるとおり、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たって、及び高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、高齢者居宅生活支援サービスの内容についてあらかじめ明示するとともに、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われることが望ましい。この情報提供においても、都道府県知事による事業の認可が当該サービスの提供の内容を含んで行われたものと応募者又は当該契約の相手方に誤解させるような表示又は説明を行ってはならない。また、当該サービスの提供に関しては、介護保険法等の関係法令に従わなければならない。

さらに、終身建物賃貸借に係る契約の解約の申入れに当たっては、十分な説明を行うなど解約申入れを受ける賃借人に対する配慮を十分に行うよう努める必要がある。

都道府県知事は、終身建物賃貸借において、認可事業者により解約の申入れが行われる場合における高齢者住まい法第58条第1項に規定する承認を行うに当たっては、認可住宅の状況、賃借人である高齢者の状況等を十分把握するよう努めることとする。

4 国及び地方公共団体の役割

国及び地方公共団体は、賃貸住宅に入居しようとする者又は賃借人が高齢者であることをもって差別されることのないよう、賃貸人、宅地建物取引業者等の啓発に努めることとする。

また、地方公共団体は、住宅セーフティネット法第51条第1項に定める住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）を活用して、都道府県及び市町村、都市機構、公社等の公的な賃貸住宅を管理する者、登録事業者、認可事業者、宅地建物取引業者、住宅確保要配慮者居住支援法人等で構成する連絡調整の場を設けるなど、関係者の連携を適切に図ることにより、高齢者の入居に係る賃貸住宅又は登録住宅の管理の状況及びこれらの住まいに入居している高齢者の居住の状況、各管理者の連絡先等の情報が必要に応じ提供されるよう努めることとする。加えて、高齢者が登録住宅や認可住宅から家賃の滞納等の理由によりやむをえず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定が図られるよう配慮することが望ましい。

四 高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

国は、住生活基本計画（全国計画）において、介助のしやすさ、移動の容易性等の観点から、高齢者に配慮した住宅ストック形成のために策定した目標の達成のために、また、地方公共団体においても住生活基本計画（都道府県計画）等の住民の住生活の安定及び向上に向けて策定した計画の達成のために必要な措置を講ずるものとする。

このため、国及び地方公共団体は、高齢者の存する世帯の世帯人数に対応した適切な規模の住宅に高齢者が居住できるよう、民間事業者による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備に対する必要な支援等に努めるとともに、必要に応じ地方公共団体が整備する高齢者向けの優良な賃貸住宅等の高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の確保のための必要な施策の実施等に努めることとする。また、国民に対し、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等についての必要な情報提供等に努めることとする。

高齢者が居住する住宅を整備しようとする者は、高齢者が安心して居住できるよう、当該住宅の整備に当たっては、当該住宅に居住する者の加齢に伴う身体機能の低下等に対応するため、国土交通大臣が別に定める高齢者が居住する住宅の設計に係る指針に従って当該住宅を設計するとともに、高齢者に特有の身体機能の低下が認められる場合には、その状況に応じ、適切な住宅改修及び身体機能を補い得る設備又は機器の設置を図ることが望ましい。また、当該整備に当たっては、住宅性能表示制度を活用することが望ましい。

五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制の確保に関

する基本的な事項

1 高齢者居宅生活支援体制の確保

高齢者が安心して生活をするためには、居宅において、高齢者居宅生活支援サービスを提供する体制や高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設である高齢者居宅生活支援施設を円滑に利用できる体制が必要である。

国及び地方公共団体は、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者居宅生活支援事業が適正かつ安定的に提供される仕組みの整備、担い手の育成、介護等を必要とする高齢者に対して的確な情報を提供する体制の整備等を行い、高齢者居宅生活支援体制の確保に努めるものとする。

高齢者居宅生活支援施設の整備を行う者は、当該高齢者居宅生活支援施設が賃貸住宅又は有料老人ホームと合築又は併設がされた場合でも、当該賃貸住宅又は有料老人ホームに入居する高齢者のみならず、地域の高齢者が高齢者居宅生活支援事業を利用できるように整備することが望ましい。高齢者居宅生活支援サービスを提供する者は、介護保険法等の関係法令を遵守するとともに、高齢者居宅生活支援サービスの提供により、高齢者の福祉が増進されるよう努めるものとする。

2 入居者募集時の留意事項

① 賃貸人又は登録事業者

登録事業者が自ら又は委託若しくは提携により高齢者居宅生活支援サービスを入居者に提供する場合を含め、賃貸人又は登録事業者は、入居者に高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には、入居者の募集に当たって、高齢者居宅生活支援サービスの内容、対価、提供する事業者及び賃貸の条件の内容に係る正確な情報を提供すべきである。特に、高齢者居宅生活支援サービスが、介護保険法第八条第11項に規定する特定施設入居者生活介護など介護保険法等の関係法令に規定するサービスである場合には、当該関係法令の規定に従って正確な情報を提供すべきである。

なお、高齢者居宅生活支援サービスが委託又は提携により提供される場合には賃貸人又は登録事業者はその委託先等と書面（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。②において同じ。）を作成する場合における当該電磁的記録を含む。）で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する主体とその契約内容を書面を交付すること又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することにより説明することが望ましい。

② 賃貸人又は登録事業者以外の高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、入居相談時に、提供する高齢者居宅生活支援サービスについて、詳細を示す書面を交付すること又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することにより説明を行うことが望ましい。

また、高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者が、入居者と契約した高齢者居宅生活支援サービスの一部を別の事業者へ委託すること又は別の事業者と提携することにより提供させる場合には、その委託先等と書面（その作成に代えて電磁的記録を作成する場合における当該電磁的記録を含む。）で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する事業者とその契約内容を書面を交付すること又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することにより説明することが望ましい。

3 高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約

高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約書には、高齢者居宅生活支援サービスの内容及び費用の内訳を明示するとともに、前払い費用を徴収する場合の償還ルール及び返還する場合に備えた保全措置、身元引受人を記載する場合の権利義務、賃貸住宅の退去時における高齢者居宅生活支援サービスの契約の扱いを明記することが望ましい。

4 高齢者居宅生活支援サービスの提供

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、高齢者居宅生活支援サービスについて、介護保険法等の関係法令を遵守するとともに、関係するガイドライン等を参考にサービスの向上に努めることが望ましい。

また、入居者が、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する高齢者居宅生活支援サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービス以外の外部事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの利用を希望した場合には、その利用を制限すべきではない。さらに、賃貸人又は登録事業者は、入居者が保健医療サービス又は福祉サービスを利用しようとする場合にあっては、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する保健医療サービス若しくは福祉サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する保健医療サービス若しくは福祉サービスに限定すべきではない。

高齢者居宅生活支援サービスの提供に当たっては、提供時間、職員の配置、職員の資格の有無等について居住者に十分に説明しておくことが望ましい。また、入居者の個人情報や、緊急時に備えて作成したかかりつけ医、身元引受人等の名簿について、個人情報の管理の観点に十分に配慮して取り扱うことが望ましい。

なお、緊急時における通報等に係るサービスを提供する場合には、事故、急病及び負傷に迅速かつ的確に対応できる体制を確保するとともに、かかりつけ医、身元引受人等と緊急時の対応方針を定めておくことが望ましい。また、自ら当該サービスの提供を行わず、かつ、民間事業者を利用して当該サービスの提供を行う場合には、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法（昭和四十七年法律第百十七号）第四条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。さらに、安否確認を行うサービスを提供する場合には、プライバシーを侵害し

ないよう、その方法について、あらかじめ入居者の同意を得ておくことが望ましい。これに加えて、入居者からの相談に対応し、必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう、地域の保健医療サービス及び福祉サービスの提供主体と連携体制を構築することが望ましい。

5 高齢者居宅生活支援サービスの変更又は終了

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、安定した高齢者居宅生活支援サービスの提供に努めることが望ましい。やむを得ない理由によりサービスを変更し又は終了させる必要がある場合には、契約の変更又は解約に先立ち、入居者に十分に説明することが望ましい。なお、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供している場合には、賃貸人又は登録事業者及び高齢者居宅生活支援事業者は、入居者への説明や自らに代わって高齢者居宅生活支援サービスを提供する代替事業者のあっせんに努めることが望ましい。

また、現在賃貸住宅又は登録住宅に入居している高齢者に身体機能の変化等があり、現在提供している高齢者居宅生活支援サービスではその居住を継続できなくなるおそれがある場合には、介護サービス等の紹介や入居者の意思を踏まえた必要なサービスが提供される住まいの紹介に努めることが望ましい。

六 都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項

都道府県は、高齢者住まい法及び基本方針に従い、また、住生活基本計画（都道府県計画）、都道府県老人福祉計画及び都道府県介護保険事業支援計画（以下「都道府県老人福祉計画等」という。）と調和を図りつつ、都道府県高齢者居住安定確保計画を策定することが望ましい。

市町村は、高齢者住まい法及び基本方針（都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては高齢者住まい法及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に従い、また、市町村老人福祉計画及び市町村介護保険事業計画（以下「市町村老人福祉計画等」という。）と調和を図りつつ、市町村高齢者居住安定確保計画を策定することが望ましい。

1 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、各行政区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標を定めるものとする。

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画の策定に当たっては、要介護等の高齢者の全体数、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいの供給状況を把握することとし、供給の目標については、将来の要介護等の高齢者の状況を推計するとともに、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームに介護老人保健施設等を加えた保健医療サービス又は福祉サービスの付いている住まいの供給に関する方針について、住宅部局と福祉部局とが連携し十分検討した上で設定することが望ましい。その際、市町村高齢者居住安定確保計画においては、介護保険法第117条第2項第一号の規定により市町村が定める区域を念頭に置いて、供給の目標を定めることが考えられる。

2 目標を達成するために必要な事項

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者の居住の安定を確保する観点から、高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅及び老人ホームの供給を促進するために講ずる施策を定めることが望ましい。

公的賃貸住宅の供給については、介護保険の居住系サービス若しくは見守り等のサービスの提供又は高齢者居宅生活支援施設との合築若しくは併設を促進するために講ずる施策を位置付けることが考えられる。この際、公的賃貸住宅を新規に建設するだけでなく、既存の公的賃貸住宅又は公的賃貸住宅団地において高齢者居宅生活支援施設の併設や見守り等の事業を行う等既存ストックを活用した施策を積極的に位置付けることが考えられる。

また、老人ホームの供給については、都道府県高齢者居住安定確保計画については都道府県老人福祉計画等、市町村高齢者居住安定確保計画については市町村老人福祉計画等と調和を図りつつ、高齢者が適切な施設に居住できるよう、必要な施策を位置付けることが考えられる。

さらに、加齢対応構造等を備えた住宅の普及を図るために講ずる施策、高齢者単身世帯等が居住できる加齢対応構造等を備えた民間賃貸住宅の戸数の拡大を図るために講ずる施策を定めることが考えられる。

これらに加え、所得が比較的小さい高齢者のために、高齢者向けの優良な賃貸住宅等と役割分担を図りつつ、加齢対応構造等を備えた公営住宅の整備を推進するとともに、必要に応じて公営住宅への優先入居についても定めることが考えられる。

なお、公的賃貸住宅の供給に当たっては、地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与し、高齢者の入居に係る適正な種類の公的賃貸住宅が確保されるよう、関係主体間の調整について講ずる施策についても定めることが考えられる。

また、サービス付き高齢者向け住宅の供給に当たっては、登録を受けようとする者が、高齢者の人口の現状や将来見通し等を勘案しつつ、事業を実施する地域のニーズ等を的確に把握した上で、事業を実施することとする等、登録制度の適正な運用に関する事項を定めることが考えられる。さらに、地域における高齢者居宅生活支援事業を提供する拠点を整備する観点から、高齢者居宅生活支援施設を合築又は併設したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進

するために講ずる施策を定めることが考えられる。これらに加え、サービス付き高齢者向け住宅の入居者の利便性が確保され、また、必要かつ効率的な保健医療サービス又は福祉サービスが提供されるよう、地域の整備、都市の整備に関する施策との連携を図りつつ、適切なサービス付き高齢者向け住宅の立地を誘導するために講ずる施策を定めることが考えられる。

なお、公的資金によらない高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅及び老人ホームについても、適切な情報提供体制の整備などその供給の促進に関して講ずる施策を定めることが考えられる。

あわせて、高齢者が安心して居住することができる住まいを確保する観点から、登録住宅、認可住宅について趣旨・内容を周知するために講ずる施策を定めることが考えられる。

さらに、高齢者がその心身の状況に応じた住まいを選択できるよう、高齢者に対する情報提供体制の整備についても居住支援協議会や地域包括支援センターの活用も含め位置付けることが考えられる。

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、高齢者が入居する賃貸住宅、登録住宅、認可住宅の管理の適正化のために講ずる施策を位置付けることが望ましい。また、賃貸住宅に入居しようとする者が高齢者であることをもって差別されることがないように、賃貸人等の啓発のために講ずる施策、居住支援協議会を活用して、公的な賃貸住宅を管理する者、登録住宅の賃貸人、宅地建物取引業者等で構成する連絡調整の場を設ける等関係者の連携を適切に図るために講ずる施策、住宅に困窮する高齢者に対し公営住宅等の情報を適切に提供する施策等を位置付けることが考えられる。

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、登録住宅等民間による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅等の整備に対する支援、地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備等について必要な施策を位置付けることが考えられる。また、必要に応じて、登録住宅、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等の支援について行う情報提供等についても定めることが考えられる。

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画において、公社による住宅の改良の実施に関する事項を位置付けることができるので必要に応じて定めることが考えられる。

ニ 高齢者居宅生活支援施設の整備の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、必要な高齢者居宅生活支援施設の整備が進むよう、必要に応じ公的賃貸住宅や公的賃貸住宅団地における高齢者居宅生活支援施設の整備について位置付けることが考えられる。

ホ ニのほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、高齢者居宅生活支援体制の確保のための施策のほか、人材育成などのサービス提供基盤の整備に係る施策を位置付けることが考えられる。特に、シルバーハウジング・プロジェクトなど住宅施策と福祉施策の連携により講じられる施策については積極的に位置付けることが望ましい。

また、自治会、ボランティア、NPO等による地域の高齢者に対する見守り体制の強化に係る施策を位置付けることが考えられる。

3 計画期間

都道府県高齢者居住安定確保計画は、住生活基本計画（都道府県計画）を踏まえ、都道府県老人福祉計画等と調和を図りつつ計画期間を定める。

例えば、都道府県介護保険事業支援計画では3年を1期として計画期間を設定していることから、これと整合を図るとともに長期的施策を講ずることができるよう、計画期間を6年間とし、都道府県老人福祉計画等の見直しに合わせて3年ごとに計画を見直すことが考えられる。

市町村高齢者居住安定確保計画は、市町村老人福祉計画等と調和を図りつつ計画期間を定める。

例えば、市町村介護保険事業計画では3年を1期として計画期間を設定していることから、これと整合を図るとともに長期的施策を講ずることができるよう、計画期間を6年間とし、市町村老人福祉計画等の見直しに合わせて3年ごとに計画を見直すことが考えられる。

4 その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、持家に居住する高齢者の居住の安定を確保するため、住宅のバリアフリー化を促進するために講ずる施策や、加齢対応構造等を備えた住宅に対する融資等の普及のために講ずる施策を位置付けることが考えられる。また、住宅確保要配慮者向け住宅のうち高齢者の入居を拒まないものの供給を促進するための施策を位置付けることが考えられる。

都道府県は、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以外の区域内について、都道府県高齢者居住

安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。また、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以外の区域内について、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

市町村は、市町村高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。また、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

七 その他高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

登録事業者は、運営方針を策定してその概要を公表し、登録事業の実施における運営の透明性の確保に努めることが望ましい。

賃貸人(登録住宅である有料老人ホームの設置者を含む。以下同じ。)、高齢者居宅生活支援事業を営む者及び入居者は、高齢者が入居する賃貸住宅において、介護保険法等の関係法令を遵守し、災害時の安全確保に留意する必要がある。

賃貸人は、入居者である高齢者が、居住に係る不安等の解消のため、その居住する賃貸住宅又は有料老人ホームにおいて緊急時における通報等に係るサービスの利用を希望した場合には、これに応じることができるよう、地域の実状に応じ、関係行政機関等との連携、必要な設備の設置のための準備、必要な体制の整備等を行うことが望ましい。なお、賃貸人が自ら当該サービスの提供を行わず、かつ民間事業者を活用して当該サービスの提供を行う場合にあつては、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法第4条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。

地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るための施策を講ずるに当たっては、地域の整備、都市の整備に関する施策にも配慮し、これらとの連携を図らなければならない。中山間地域において高齢者向けの優良な賃貸住宅を供給する場合にあつては、当該地域の定住の促進に関する施策等との整合を図りつつ、その立地及び団地の規模について、福祉サービス等の提供の効率化等にも配慮して計画することが望ましい。また、密集市街地(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)第2条第1号に規定する密集市街地をいう。)の再編整備等により高齢者が安定した居住の場を失うことのないよう、まちづくりと住宅整備との一体的な推進の観点から、必要に応じ、公的な主体による高齢者向けの優良な賃貸住宅、公営住宅等の適切な役割分担のもとでの供給等に努めることとする。

○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)

(目的)

第 1 条 この法律は、住生活基本法（平成18年法律第61号）の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この法律において「住宅確保要配慮者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- 一 その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者
 - 二 災害（発生した日から起算して3年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された同法第2条第1項に規定する災害発生市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者
 - 三 高齢者
 - 四 障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条第1号に規定する障害者
 - 五 子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者をいう。）を養育している者
 - 六 前各号に掲げるもののほか、住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者
- 2 この法律において「公的賃貸住宅」とは、次の各号のいずれかに該当する賃貸住宅をいう。
- 一 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅
 - 二 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）が整備する賃貸住宅
 - 三 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第6に規定する特定優良賃貸住宅（同法第13条第1項に規定する認定管理期間が経過したものを除く。以下単に「特定優良賃貸住宅」という。）
 - 四 前3号に掲げるもののほか、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的としてその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅（当該負担を行うに当たり付した条件に基づきその入居者を公募することとされているものに限る。）
- 3 この法律において「民間賃貸住宅」とは、公的賃貸住宅以外の賃貸住宅をいう。

(国及び地方公共団体の責務)

第 3 条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第 2 章 基本方針

第 4 条 国土交通大臣は、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基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 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基本的な方向
 - 二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項
 - 三 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
 - 四 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な事項
 - 五 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
 - 六 次条第1項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び第6条第1項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、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重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法第15条第1項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

- 4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。
- 5 国土交通大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 6 前3項の規定は、基本方針の変更について準用する。

第3章 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画

(都道府県賃貸住宅供給促進計画)

第5条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における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計画（以下「都道府県賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。

- 2 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 一 当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
 - ロ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項
 - ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - 三 計画期間
- 3 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項を記載するよう努めるものとする。
- 4 都道府県は、当該都道府県の区域内において会社による第9条第1項第7号に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備及び賃貸その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第2項第2号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を記載することができる。
- 5 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に会社による前項に規定する事業の実施に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該会社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、当該都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第3条第4号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者（同号に規定する資格を有する者を除く。以下この項及び第7条第1項において同じ。）に対する住宅を供給することが必要と認められる場合には、第2項第2号に掲げる事項に、特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載することができる。
- 7 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該都道府県の区域内の市（特別区を含む。以下同じ。）の長の同意を得なければならない。
- 8 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、第51条第1項の規定により住宅確保要配慮者居住支援協議会を組織し、又は地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号。第52条において「地域住宅特別措置法」という。）第5条第1項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該住宅確保要配慮者居住支援協議会又は地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
- 9 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 10 第4項から前項までの規定は、都道府県賃貸住宅供給促進計画の変更について準用する。

(市町村賃貸住宅供給促進計画)

第6条 市町村は、基本方針（都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている場合にあっては、都道府県賃貸住宅供給促進計画）に基づき、当該市町村の区域内における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計画（以下「市町村賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。

- 2 市町村賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 一 当該市町村の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
 - ロ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項
 - ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

三 計画期間

- 3 前条第3項から第10項までの規定は、市町村賃貸住宅供給促進計画について準用する。この場合において、同条第3項中「前項各号」とあるのは「次条第2項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第4項及び第6項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第2項第2号」とあるのは「次条第2項第2号」と、同条第5項、第8項及び第9項中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第7項中「都道府県は」とあるのは「町村は」と、「当該都道府県の区域内の市（特別区を含む。以下同じ。）の長」とあるのは「都道府県知事」と、同条第8項及び第9項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第8項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例）

第7条 特定優良賃貸住宅法第5条第1項に規定する認定事業者（第3項において単に「認定事業者」という。）は、次に掲げる区域内において、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第3条第4号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。第3項において同じ。）の承認を受けて、その全部又は一部を住宅確保要配慮者に賃貸することができる。

一 第5条第6項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域

二 前条第3項において準用する第5条第6項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した市町村の区域

- 2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合には、当該賃貸借を、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。

- 3 認定事業者が第1項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第11条第1項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又は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7条第2項の規定」とする。

第4章 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

第1節 登録

（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録）

第8条 住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」という。）を行う者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

（登録の申請）

第9条 前条の登録を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置

三 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の戸数

四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の規模

五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備

六 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合にあつては、その範囲

七 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅を必要とする住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等（配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）で国土交通省令で定める者をいう。）に限る賃貸住宅（第18条第1項において「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」という。）にあっては、その旨

八 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項

九 その他国土交通省令で定める事項

- 2 前項の申請書には、第11条第1項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を

添付しなければならない。

(登録の基準等)

第10条 都道府県知事は、第8条の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積が、国土交通省令で定める規模以上であること。
 - 二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがないもの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。
 - 三 前条第1項第6号に掲げる範囲が定められている場合にあっては、その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないもの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。
 - 四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
 - 五 その他基本方針（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が市町村賃貸住宅供給促進計画が作成されている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村賃貸住宅供給促進計画、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあっては基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画）に照らして適切なものであること。
- 2 第8条の登録は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。
- 一 前条第1項各号に掲げる事項
 - 二 登録年月日及び登録番号
- 3 都道府県知事は、第8条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。
- 4 都道府県知事は、第8条の登録の申請が第1項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。
- 5 都道府県知事は、第8条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業（以下「登録事業」という。）に係る住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

(登録の拒否)

第11条 都道府県知事は、第8条の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第9条第1項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者
 - 三 第24条第1項又は第2項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して2年を経過しない者
 - 四 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（第8号において「暴力団員等」という。）
 - 五 心身の故障により住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの
 - 六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
 - 七 法人であって、その役員のうち第1号から第5号までのいずれかに該当する者があるもの
 - 八 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。

(登録事項等の変更)

第12条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第9条第1項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があったとき、又は同条第2項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から30日以内

に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、第1項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、当該届出に係る登録事項が第10条第1項各号に掲げる基準に適合しないと認める場合又は第24条第1項若しくは第2項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。
- 4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

（登録簿の閲覧）

第13条 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

（廃止の届出）

- 第14条** 登録事業者は、登録事業を廃止したときは、その日から30日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 前項の規定による届出があったときは、第8条の登録は、その効力を失う。

（登録の抹消）

- 第15条** 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、第8条の登録を抹消しなければならない。
- 一 前条第2項の規定により登録が効力を失ったとき。
 - 二 第24条第1項又は第2項の規定により登録が取り消されたとき。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

第2節 業務

（登録事項の公示）

第16条 登録事業者は、国土交通省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

（入居の拒否の制限）

第17条 登録事業者は、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者（当該登録住宅について第9条第1項第6号に掲げる範囲を定めた場合にあつては、その範囲に属する者。以下この条及び第20条第2項において同じ。）に対し、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒んではならない。

第3節 登録住宅に係る特例

（委託により公社の行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備等の業務）

- 第18条** 公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、次に掲げる区域内において、委託により、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（登録住宅であるものに限る。）の整備及び賃貸その他の管理の業務を行うことができる。
- 一 第5条第4項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した都道府県の区域
 - 二 第6条第3項において準用する第5条第4項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した市町村の区域
- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第49条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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18条第1項に規定する業務」とする。

（機構の行う登録住宅の改良資金の融資）

第19条 独立行政法人住宅金融支援機構（次条において「機構」という。）は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号。次条第1項において「機構法」という。）第13条第1項に規定する業務のほか、登録住宅の改良（登録住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したることのある建築物の改良を含む。）に必要な資金

を貸し付けることができる。

(機構の行う家賃債務保証保険契約に係る保険)

第20条 機構は、機構法第13条第1項に規定する業務のほか、家賃債務保証保険契約に係る保険を行うことができる。

- 2 前項の「家賃債務保証保険契約」とは、機構が事業年度ごとに家賃債務保証業者（賃貸住宅の賃借人の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務（以下「家賃債務」という。）を保証することを業として行う者であって、家賃債務の保証を適正かつ確実に実施することができるものと認められるものとして国土交通省令で定める要件に該当する者をいう。以下この条において同じ。）と締結する契約であって、家賃債務保証業者が登録住宅に入居する住宅確保要配慮者（以下「登録住宅入居者」という。）の家賃債務（利息に係るものを除く。以下この条において同じ。）の保証をしたことを機構に通知することにより、当該家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額の総額が一定の金額に達するまで、その保証につき、機構と当該家賃債務保証業者との間に保険関係が成立する旨を定めるものをいう。
- 3 前項に規定する家賃債務保証保険契約（第10項において単に「家賃債務保証保険契約」という。）に係る保険関係においては、家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額を保険価額とし、家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わってする家賃債務の全部又は一部の弁済を保険事故とし、保険価額に100分の70を超えない範囲内において国土交通省令で定める割合を乗じて得た金額を保険金額とする。
- 4 機構が前項の保険関係に基づいて支払うべき保険金の額は、家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わって弁済をした家賃債務の額から当該家賃債務保証業者が保険金の支払の請求をする時までに当該登録住宅入居者に対する求償権（弁済した日以後の利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償に係る部分を除く。）を行使して取得した額を控除した残額に、同項の国土交通省令で定める割合を乗じて得た額とする。
- 5 前項の求償権を行使して取得した額は、家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務のほか利息又は費用についても弁済をしたときは、当該求償権を行使して取得した総額に、その弁済をした家賃債務の額の総弁済額に対する割合を乗じて得た額とする。
- 6 家賃債務保証業者は、保険事故の発生の日から1年を超えない範囲内において国土交通省令で定める期間を経過した後は、保険金の支払の請求をすることができない。
- 7 家賃債務保証業者は、第3項の保険関係が成立した保証に基づき登録住宅入居者に代わって弁済をした場合には、その求償に努めなければならない。
- 8 保険金の支払を受けた家賃債務保証業者は、その支払の請求をした後登録住宅入居者に対する求償権（家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わって家賃債務の弁済をした日以後保険金の支払を受けた日までの利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償に係る部分を除く。）を行使して取得した額に、当該支払を受けた保険金の額の当該保険金に係る第4項に規定する残額に対する割合を乗じて得た額を機構に納付しなければならない。
- 9 前項の求償権を行使して取得した額については、第5項の規定を準用する。
- 10 機構は、家賃債務保証業者が家賃債務保証保険契約の条項に違反したときは、第3項の保険関係に基づく保険金の全部若しくは一部を支払わず、若しくは保険金の全部若しくは一部を返還させ、又は将来にわたって当該保険契約を解除することができる。

(保護の実施機関による被保護入居者の状況の把握等)

第21条 登録事業者（第51条第1項の住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であることその他の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件に該当する者に限る。）は、被保護入居者（被保護者（生活保護法（昭和25年法律第144号）第6条第1項に規定する被保護者をいう。）である登録住宅入居者をいい、登録住宅入居者となろうとする者を含む。以下この条において同じ。）が家賃の請求に応じないことその他の被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める事情があるときは、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その旨を保護の実施機関（同法第19条第4項に規定する保護の実施機関をいう。次項において同じ。）に通知することができる。

2 保護の実施機関は、前項の規定による通知を受けたときは、当該通知に係る被保護入居者に対し生活保護法第37条の2の規定による措置その他の同法による保護の目的を達するために必要な措置を講ずる必要があるかどうかを判断するため、速やかに、当該被保護入居者の状況の把握その他当該通知に係る事実について確認するための措置を講ずるものとする。

第4節 監督

(報告の徴収)

第22条 都道府県知事は、登録事業者に対し、登録住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

(指示)

第23条 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

2 都道府県知事は、登録事業が第10条第1項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

3 都道府県知事は、登録事業者が第16条又は第17条の規定に違反したときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

(登録の取消し)

第24条 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第8条の登録を取り消さなければならない。

一 第11条第1項各号(第3号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。

二 不正な手段により第8条の登録を受けたとき。

2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第8条の登録を取り消すことができる。

一 第12条第1項の規定に違反したとき。

二 前条の規定による指示に違反したとき。

3 都道府県知事は、前2項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

第5節 指定登録機関

(指定登録機関の指定等)

第25条 都道府県知事は、その指定する者(以下「指定登録機関」という。)に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務(前節の規定による事務を除く。以下「登録事務」という。)の全部又は一部を行わせることができる。

2 指定登録機関の指定(以下この節において単に「指定」という。)は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。

3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第8条から第15条までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「第25条第2項の指定を受けた者」とする。

(欠格条項)

第26条 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

一 未成年者

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者

四 第35条第1項又は第2項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して2年を経過しない者

五 心身の故障により登録事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの

六 法人であって、その役員のうち前各号のいずれかに該当する者があるもの

(指定の基準)

第27条 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なものであること。

二 前号の登録事務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

三 登録事務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって登録事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

四 前3号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

第28条 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない。

2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の2週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(秘密保持義務等)

第29条 指定登録機関（その者が法人である場合にあっては、その役員。次項において同じ。）及びその職員並びにこれらの者であった者は、登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

2 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法（明治40年法律第45号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(登録事務規程)

第30条 指定登録機関は、登録事務に関する規程（以下「登録事務規程」という。）を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 都道府県知事は、第1項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その登録事務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(帳簿の備付け等)

第31条 指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第32条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し、登録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第33条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(登録事務の休廃止)

第34条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第35条 都道府県知事は、指定登録機関が第26条各号（第四号を除く。）のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第25条第4項の規定により読み替えて適用する第10条、第11条、第12条第3項若しくは第4項、第13条又は第15条の規

定に違反したとき。

二 第28条第2項、第31条又は前条第1項の規定に違反したとき。

三 第30条第1項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。

四 第30条第3項又は第32条の規定による命令に違反したとき。

五 第27条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあってはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

七 不正な手段により指定を受けたとき。

3 都道府県知事は、前2項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(都道府県知事による登録事務の実施)

第36条 都道府県知事は、指定登録機関が第34条第一項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第2項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第25条第3項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。

3 都道府県知事が、第1項の規定により登録事務を行うこととし、第34条第1項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第1項若しくは第2項の規定により指定を取り消し、又は第1項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(登録手数料)

第37条 都道府県は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第227条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合においては、第25条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。

2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。

第6節 雑則

(資金の確保等)

第38条 国及び地方公共団体は、登録住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあっせんに努めなければならない。

(賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

第39条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他登録住宅入居者（登録住宅入居者であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該登録住宅入居者に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うよう努めなければならない。

第5章 住宅確保要配慮者居住支援法人

(住宅確保要配慮者居住支援法人)

第40条 都道府県知事は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社であって、第42条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。

二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれ

がないものであること。

五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

第41条 都道府県知事は、前条の規定による指定（以下単に「指定」という。）をしたときは、支援法人の名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

- 2 支援法人は、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の2週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(業務)

第42条 支援法人は、当該都道府県の区域内において、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること。
- 二 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 三 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 四 前3号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

(業務の委託)

第43条 支援法人は、都道府県知事の認可を受けて、前条第1号に掲げる業務（以下「債務保証業務」という。）のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。

- 2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(債務保証業務規程)

第44条 支援法人は、債務保証業務に関する規程（以下「債務保証業務規程」という。）を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 都道府県知事は、第1項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第45条 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく）、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後3月以内に、都道府県知事に提出しなければならない。

(区分経理)

第46条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、債務保証業務及びこれに附帯する業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならない。

(帳簿の備付け等)

第47条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第48条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告、検査等)

第49条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、支援法人の事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 第33条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(指定の取消し等)

第50条 都道府県知事は、支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

- 一 第41条第2項又は第45条から第47条までの規定に違反したとき。
- 二 第44条第1項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。
- 三 第44条第3項又は第48条の規定による命令に違反したとき。
- 四 第40条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
- 五 支援法人又はその役員が、支援業務に関し著しく不適當な行為をしたとき。
- 六 不正な手段により指定を受けたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

第6章 住宅確保要配慮者居住支援協議会

(住宅確保要配慮者居住支援協議会)

第51条 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。）、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「支援協議会」という。）を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

3 前2項に定めるもののほか、支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。

(支援協議会及び地域住宅協議会の連携)

第52条 前条第1項の規定により支援協議会が組織された地方公共団体の区域について地域住宅特別措置法第5条第1項の規定により地域住宅協議会が組織されている場合には、当該支援協議会及び地域住宅協議会は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、相互に連携を図るよう努めなければならない。

第7章 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施策

(公的賃貸住宅の供給の促進)

第53条 国及び地方公共団体は、所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。

(民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)

第54条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、国及び地方公共団体が講ずる住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のための施策に協力するよう努めなければならない。

(情報の提供等)

第55条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携)

第56条 国及び地方公共団体は、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施策を推進するに当たっては、住宅確保要配慮者の自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策その他の住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに良好な居住環境の形成に関する施策との連携を図るよう努めなければならない。

(地方公共団体への支援)

第57条 国は、地方公共団体が講ずる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施策を支援するため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第8章 雑則

(大都市等の特例)

第58条 第4章の規定により都道府県又は都道府県知事の権限に属するものとされている事務は、地方自治法第252条の19第1項の指定都市（以下この条において単に「指定都市」という。）及び同法第252条の22第1項の中核市（以下この条において単に「中核市」という。）においては、指定都市若しくは中核市（以下この条において「指定都市等」という。）又は指定都市等の長が行うものとする。この場合においては、同章中都道府県又は都道府県知事に関する規定は、指定都市等又は指定都市等の長に関する規定として指定都市等又は指定都市等の長に適用があるものとする。

(国土交通省令への委任)

第59条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、国土交通省令で定める。

(経過措置)

第60条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

第9章 罰則

第61条 次の各号のいずれかに該当する者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

- 一 第29条第1項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
- 二 第35条第2項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者

第62条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- 一 不正の手段によって第八条の登録を受けた者
- 二 第12条第1項又は第14条第1項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 三 第31条第1項又は第47条第1項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
- 四 第31条第2項又は第47条第2項の規定に違反した者
- 五 第33条第1項又は第49条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 六 第33条第1項又は第49条第1項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 七 第33条第1項又は第49条第1項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 八 第34条第1項の規定による許可を受けずに登録事務の全部を廃止した者

第63条 第22条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、20万円以下の罰金に処する。

第64条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前3条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

附則、附則（平成23年4月28日法律第32号）、附則（平成29年4月26日法律第24号）、附則（令和元年6月14日法律第37号）、附則（令和3年5月10日法律第30号）

附 則（令和4年6月17日法律第68号）

1 この法律は、刑法等一部改正法施行日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第509条の規定 公布の日

三重県高齢者居住安定確保計画(第4期)

三重県県土整備部住宅政策課

〒514-8570

三重県津市広明町 13