

（参照条文）

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律
- 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針
- 高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針
- 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針

高齢者の居住の安定確保に関する法律

平成十三年四月六日法律第二十六号

最終改正：平成一八年六月八日法律第六一号

- 第一章 総則（第一条—第三条）
- 第二章 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等
 - 第一節 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等（第四条—第十六条）
 - 第二節 指定登録機関（第十七条—第二十九条）
- 第三章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進
 - 第一節 供給計画の認定等（第三十条—第四十条）
 - 第二節 高齢者向け優良賃貸住宅の供給に対する支援措置（第四十一条—第四十七条）
- 第四章 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（第四十八条—第五十五条）
- 第五章 終身建物賃貸借（第五十六条—第七十五条）
- 第六章 加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援措置（第七十六条・第七十七条）
- 第七章 高齢者居住支援センター（第七十八条—第八十八条）
- 第八章 雑則（第八十九条・第九十条）
- 第九章 罰則（第九十一条—第九十四条）
- 附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅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）

第二条 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。

（基本方針）

第三条 国土交通大臣は、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、高齢者のための住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、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の供給の促進に関する基本的な事項
- 二 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

- 三 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
 - 四 保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者との連携に関する基本的な事項
 - 五 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、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一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、総務大臣及び厚生労働大臣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 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

第二章 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等

第一節 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等

（高齢者円滑入居賃貸住宅の登録）

第四条 高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅（以下「高齢者円滑入居賃貸住宅」という。）の賃貸人（賃貸人となろうとする者を含む。以下この節において同じ。）は、当該賃貸住宅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）

第五条 前条の登録を受けようとする者は、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 賃貸人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
- 五 賃貸住宅の構造又は設備（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又は設備で国土交通省令で定めるものを有する賃貸住宅にあつては、当該構造又は設備の内容を含む。）
- 六 賃貸の用に供する前の賃貸住宅にあつては、入居開始時期
- 七 その他国土交通省令で定める事項

（登録の実施）

第六条 都道府県知事は、前条の規定による登録の申請があつたときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を高齢者円滑入居賃貸住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に登録しなければならない。

- 一 前条各号に掲げる事項
- 二 登録年月日及び登録番号

（登録の拒否）

第七条 都道府県知事は、登録の申請者が次の各号のいずれかに該当する者であるときは、その登録を拒否しなければならない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 第十四条第二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一年を経過しない者
- 三 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が前二号のいずれかに該当するもの
- 四 法人であつて、その役員のうち第一号又は第二号のいずれかに該当する者があるもの

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、その旨を登録の申請者に通知しなければならない。

(変更の登録)

第八条 第四条の規定による登録を受けた高齢者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の賃貸人は、第五条各号に掲げる事項に変更があつたときは、遅滞なく、都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。

2 前二条の規定は、前項の規定による申請があつた場合に準用する。

(登録簿の閲覧)

第九条 都道府県知事は、国土交通省令で定めるところにより、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(遵守事項)

第十条 登録住宅の賃貸人は、当該登録住宅に入居を希望する高齢者に対し、高齢者であることを理由として、入居を拒み、又は賃貸の条件を著しく不当なものとしてはならない。

(家賃債務保証)

第十一条 第七十八条に規定する高齢者居住支援センターは、登録住宅（公営住宅（公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）であるものを除く。）の賃貸人からの要請に基づき、当該登録住宅に入居する高齢者（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。第十六条において同じ。）の家賃に係る債務を保証することができる。

(助言又は指導)

第十二条 都道府県知事は、登録住宅の賃貸人に対し、基本方針を勘案して、当該登録住宅の管理に関し必要な助言又は指導をすることができる。

(登録事項の訂正等)

第十三条 都道府県知事は、登録された第五条各号に掲げる事項に虚偽の事実があつたときは、登録住宅の賃貸人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、登録住宅の賃貸人が第八条第一項の規定に違反したときは、当該賃貸人に対し変更の登録の申請を指示することができる。

(登録の取消し)

第十四条 都道府県知事は、登録住宅の賃貸人が第七条第一項各号（第二号を除く。）のいずれかに該当するに至つたときは、その登録を取り消さなければならない。

2 都道府県知事は、登録住宅の賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消すことができる。

- 一 第十条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 第七条第二項の規定は、都道府県知事が前二項の規定による取消しをした場合に準用する。

(登録の消除)

第十五条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録住宅の登録を消除しなければならない。

- 一 登録住宅の賃貸人から登録の消除の申請があったとき。
- 二 前条第一項又は第二項の規定により登録が取り消されたとき。

(登録の取消し等後の家賃債務保証)

第十六条 登録住宅の登録が第十四条第一項若しくは第二項の規定により取り消され、又は前条第一号の規定により消除された場合において、その取消し又は消除前に当該登録住宅に入居していた高齢者がその後も引き続き入居しているときは、当該高齢者の入居に係る住宅を登録住宅とみなして、第十一条の規定を適用する。

第二節 指定登録機関

(指定登録機関の指定等)

第十七条 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、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務（第十二条から第十四条まで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四条から第九条まで及び第十五条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)

第十八条 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、成年被後見人又は被保佐人
- 二 破産者で復権を得ないもの
- 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二年を経過しない者
- 四 第二十七条第一項又は第二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二年を経過しない者

五 法人であって、その役員のうちの前各号のいずれかに該当する者があるもの

(指定の基準)

第十九条 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 前三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)

第二十条 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二週間前までに、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)

第二十一条 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（明治四十年法律第四十五号）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)

第二十二条 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、第一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相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)

第二十三条 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)

第二十四条 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)

第二十五条 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 第一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)

第二十六条 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)

第二十七条 都道府県知事は、指定登録機関が第十八条各号(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 第十七条第四項の規定により読み替えて適用する第六条(第八条第二項において準用する場合を含む。)、第七条(第八条第二項において準用する場合を含む。)、第九条又は第十五条の規定に違反したとき。

二 第二十条第二項、第二十三条又は前条第一項の規定に違反したとき。

三 第二十二条第一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 第二十二条第三項又は第二十四条の規定による命令に違反したとき。

五 第十九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、前二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)

第二十八条 都道府県知事は、指定登録機関が第二十六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、前条第二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、第十七条第三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、第一項の規定により登録事務を行うこととし、第二十六条第一項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は第一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)

第二十九条 都道府県は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百二十七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、第十七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。

第三章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

第一節 供給計画の認定等

(供給計画の認定)

第三十条 良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の整備（既存の住宅等の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によるものを含む。以下同じ。）及び管理をしようとする者（独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）及び地方公共団体を除く。）は、国土交通省令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、都道府県知事の認定を申請することができる。

2 供給計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 賃貸住宅の位置

二 賃貸住宅の戸数

三 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（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（以下「加齢対応構造等」という。）の内容を含む。）

四 賃貸住宅の整備に関する資金計画

五 賃貸住宅の管理の期間

六 賃貸住宅の入居者の資格並びに入居者の募集及び選定の方法に関する事項

七 賃貸住宅の入居者の家賃その他賃貸の条件に関する事項

八 賃貸住宅の管理を委託し、又は賃貸住宅を転貸の事業を行う者（以下「転貸事業者」という。）に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けた者又は転貸事業者の氏名又は名称及び住所

九 前三号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法

十 その他国土交通省令で定める事項

(認定の基準)

第三十一条 都道府県知事は、前条第一項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。

- 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、第五十八条第二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 賃貸住宅の整備に関する資金計画が、当該整備を確実に遂行するため適切なものであること。
- 五 賃貸住宅の管理の期間が、国土交通省令で定める期間以上であること。
- 六 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（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。
- 七 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。
- 八 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。
- 九 賃貸住宅の賃貸人（賃貸住宅の管理を委託し、又は賃貸住宅を転貸事業者に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けた者又は転貸事業者）が、賃貸住宅の管理に必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要なその他の能力を有する者で国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 十 第六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。
- 十一 その他基本方針に照らして適切なものであること。

(計画の認定の通知)

第三十二条 都道府県知事は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）及び関係市町村長（特別区の長を含む。）に通知しなければならない。

(供給計画の変更)

第三十三条 認定事業者は、当該計画の認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）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、都道府県知事の認定を受けなければならない。

2 前二条の規定は、前項の場合について準用する。

(助言及び指導)

第三十四条 地方公共団体は、認定事業者に対し、基本方針を勧告し、認定計画（前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下同じ。）に基づき整備が行われる又は行われた賃貸住宅（認定計画に定められた管理の期間が経過したものを除く。以下「高齢者向け優良賃貸住宅」と

いう。)の整備及び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。

(高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請)

第三十五条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅について、入居者の募集に先立ち、第五条の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請をしなければならない。ただし、当該高齢者向け優良賃貸住宅を転貸事業者に賃貸するときは、この限りでない。

2 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅を転貸事業者に賃貸するときは、当該高齢者向け優良賃貸住宅について、転貸事業者が入居者の募集に先立ち第五条の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請をするよう、必要な措置を講じなければならない。

(高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用)

第三十六条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の全部又は一部について、国土交通省令で定める期間以上第三十一条第六号に規定する資格を有する入居者が確保できないときは、都道府県知事の承認を受けて、当該全部又は一部を当該資格を有する者以外の者に賃貸し、又は転貸事業者に転貸させることができる。

2 前項の規定により賃貸し、又は転貸事業者に転貸させる場合においては、当該賃貸借又は転貸借を、借地借家法(平成三年法律第九十号)第三十八条第一項の規定による建物賃貸借(以下「定期建物賃貸借」という。)(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。以下この条において同じ。)とし、又は定期建物賃貸借とするよう必要な措置を講じなければならない。

(報告の徴収)

第三十七条 都道府県知事は、認定事業者に対し、高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は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)

第三十八条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から高齢者向け優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該高齢者向け優良賃貸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、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

(改善命令)

第三十九条 都道府県知事は、認定事業者が認定計画に従って高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、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。

(計画の認定の取消し)

第四十条 都道府県知事は、認定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、計画の認定を取り消すことができる。

- 一 第三十五条又は第三十六条第二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 不正な手段により計画の認定を受けたとき。

- 2 第三十二条の規定は、都道府県知事が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

第二節 高齢者向け優良賃貸住宅の供給に対する支援措置

(整備に要する費用の補助)

第四十一条 地方公共団体は、認定事業者に対して、高齢者向け優良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。

- 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。

(整備に要する費用の補助を受けた高齢者向け優良賃貸住宅の家賃)

第四十二条 認定事業者は、前条第一項の規定による補助に係る高齢者向け優良賃貸住宅の家賃(転貸事業者に賃貸する場合にあっては、当該転貸事業者に対する賃貸料。次条において同じ。)について、当該高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要した費用、利息、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、公課その他必要な費用を参酌して国土交通省令で定める額を超えて、契約し、又は受領してはならない。

- 2 前項の高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要した費用は、建築物価その他経済事情の著しい変動があった場合として国土交通省令で定める基準に該当する場合には、当該変動後において当該高齢者向け優良賃貸住宅の整備に通常要すると認められる費用とする。

(家賃の減額に要する費用の補助)

第四十三条 地方公共団体は、認定事業者が入居者の居住の安定を図るため高齢者向け優良賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、当該認定事業者に対し、その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。

第四十四条 削除

(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)

第四十五条 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、高齢者向け優良賃貸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。

(農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の特例)

第四十六条 認定事業者が農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法(昭和四十六年法律第三十二号)第二条第二項の政令で定める都市計画区域に係る市街化区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項の規定による市街化区域をいう。)の区域内にある農地(採草放牧地を含む。)を転用し、その土地に高齢者向け優良賃貸住宅を建設する場合には、当該高齢者向け優良賃貸住宅が農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法第二条第二項に規定する特定賃貸住宅に該当しないものであっても、その規模、構造及び設備が同項の国土交通省令で定める基準に適合し、かつ、同項第一号

に掲げる条件に該当する一団地の住宅の全部又は一部をなすと認められるときは、これを同項に規定する特定賃貸住宅とみなして、同法の規定を適用する。
(資金の確保等)

第四十七条 国及び地方公共団体は、高齢者向け優良賃貸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。

第四章 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)

第四十八条 地方公共団体は、その区域内において高齢者向け優良賃貸住宅その他の良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅(第五十条において「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)

第四十九条 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、第五十八条第二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 前三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)

第五十条 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、機構又は地方住宅供給公社(以下「公社」という。)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)

第五十一条 機構は、前条の規定による要請に基づいて第四十九条第一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四十九条第一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)

第五十二条 地方公共団体は、公社が第五十条の規定による要請に基づいて第四十九条第一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)

第五十三条 国は、第五十一条第四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、第五十八条第二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 前号に掲げるもの並びに独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第二十五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、第五十一条第四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)

第五十四条 地方公共団体、機構又は公社は、第四十九条、第五十一条第四項、第五十二条第一項若しくは前条又は第五十一条第一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、第五条の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅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)

第五十五条 公営住宅の事業主体（公営住宅法第二条第十六号 に規定する事業主体をいう。以下この条において同じ。）は、高齢者向け優良賃貸住宅その他の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同法第二十三条 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 前二号に掲げるもの並びに公営住宅法第十六条第四項 及び第五項 、第十八条から第二十二條まで、第二十五条第二項、第二十七条並びに第三十二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 公営住宅法第四十五条第三項 及び第四項 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 前二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十六条第四項 及び第五項 、第三十四条並びに第五十条の規定の適用については、同法第十六条第四項 中「第一項 」とあるのは「第一項 及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者居住法」という。）第五十五条第一項」と、同条第五項中「前各項」とあるのは「前各項（前項にあつては、高齢者居住法第五十五条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第三十四条中「第十六条第四項（第二十八条第三項又は第二十九条第八項において準用する場合を含む。）」とあるのは「第十六条第四項（第二十八条第三項若しくは第二十九条第八項において準用する場合又は高齢者居住法第五十五条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第五十条中「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。

- 4 第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三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、地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号 法定受託事務とする。

第五章 終身建物賃貸借

(事業の認可及び借地借家法の特例)

第五十六条 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（六十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六十歳以上の親族（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つ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っては、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、借地借家法第三十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二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。

(事業認可申請書)

第五十七条 終身賃貸事業者は、前条の事業の認可（以下「事業の認可」という。）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 賃貸住宅の規模及び設備並びに加齢対応構造等の内容
- 五 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあっては、当該整備に関する資金計画
- 六 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項
- 七 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項
- 八 前二号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法
- 九 その他国土交通省令で定める事項

2 終身賃貸事業者は、事業の認可の申請を当該賃貸住宅に係る第三十条第一項の規定による供給計画の認定の申請と併せて行う場合には、前項の規定にかかわらず、同項第二号から第五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)

第五十八条 都道府県知事は、前条第一項の認可の申請があつた場合において、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、事業の認可をすることができる。

- 一 終身賃貸事業者が、当該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その他の能力が十分な者であること。
- 二 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、介助用の車いす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。
- 三 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合（事業の認可の申請が当該賃貸住宅に係る第三十条第一項の規定による供給計画の認定の申請と併せて行われる場合を除く。）にあつては、当該整備に関する資金計画が当該整備を確実に遂行するため適切なものであること。
- 四 賃貸住宅において、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（一戸の賃貸住宅の賃借人が二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）であつ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（一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。
- 五 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二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者のすべて）から仮に入居する旨の申出があつた場合においては、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。
- 六 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。
- 七 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場合にあつては、当該前払家賃の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払家賃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。
- 八 第四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。
- 九 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（事業の認可の通知）

第五十九条 都道府県知事は、事業の認可をしたときは、速やかに、その旨を事業の認可を受けた終身賃貸事業者（以下「認可事業者」という。）に通知しなければならない。

（事業の変更）

第六十条 認可事業者は、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 前二条の規定は、前項の場合について準用する。

(期間付死亡時終了建物賃貸借)

第六十一条 認可事業者は、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、第五十八条第四号及び第五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二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者のすべて）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二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三十八条第一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)

第六十二条 終身建物賃貸借においては、認可事業者は、次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、第五十八条第二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二人以上いるときは、当該賃借人のすべて）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 借地借家法第二十八条の規定は、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)

第六十三条 終身建物賃貸借においては、賃借人は、次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、第一号から第三号までに掲げる場合にあっては解約の申入れの日から一月を経過すること、第四号に掲げる場合にあっ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、第七十二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六月以上経過する日に設定されているとき。

(強行規定)

第六十四条 前二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)

第六十五条 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二人以上いるときは、当該賃借人のすべての死亡。以下この条及び次条において同じ。）があっ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った場合においては、当該賃借人の死亡があった時から同居者（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一月を経過する日までの間（次条第一項に規定する同居配偶者等であって同項又は同条第二項に規定する期間内に同条第一項本文又は第二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った時から同条第一項又は第二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）

第六十六条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合において、当該認可住宅に当該賃借人（一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いたときは、当該賃借人のいずれか）と同居していたその配偶者又は六十歳以上の親族（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ったことを知った日から一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六十一条の規定による申出があったときは、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った場合において、同居配偶者等が、当該賃借人の死亡があったことを知った日から一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 前二項に定めるもののほか、前二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）

第六十七条 借地借家法第三十二条の規定は、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）

第六十八条 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）

第六十九条 都道府県知事は、認可事業者に対し、基本方針を勧告し、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）

第七十条 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)

第七十一条 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)

第七十二条 都道府県知事は、認可事業者が第五十八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)

第七十三条 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 第七十一条第二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 第五十九条の規定は、都道府県知事が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

(事業の廃止)

第七十四条 認可事業者は、当該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)

第七十五条 前二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七十一条第三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、借地借家法第三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。

第六章 加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援措置

第七十六条 削除

(死亡時一括償還方法による住宅改良資金貸付けに係る債務保証)

第七十七条 次条に規定する高齢者居住支援センターは、高齢者（国土交通省令で定める年齢以上の者に限る。以下この条において同じ。）が自ら居住する住宅について行う改良（改良後の住宅が国土交通省令で定める基準に適合する加齢対応構造等を有するものとするを主たる目的とするものに限る。）に

必要な資金の貸付けであって当該高齢者（二人以上の高齢者が共同で貸付けを受けた場合にあつては、当該二人以上の高齢者のすべて）の死亡時に一括償還をする方法によるものを行った国土交通省令で定める金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務を保証することができる。

第七章 高齢者居住支援センター

（高齢者居住支援センター）

第七十八条 国土交通大臣は、高齢者の居住の安定の確保を支援することを目的として民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十四条の規定により設立された法人であつて、第八十条に規定する業務（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、高齢者居住支援センター（以下「センター」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）

第七十九条 国土交通大臣は、前条の規定による指定（以下この章において単に「指定」という。）をしたときは、センター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 センターは、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二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があつたときは、その旨を公示しなければならない。

（業務）

第八十条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 第十一条の規定に基づく家賃に係る債務の保証をすること。
- 二 第七十七条の規定に基づく住宅の改良に必要な資金の死亡時一括償還の方法による貸付けに係る債務の保証をすること。
- 三 高齢者の居住の安定の確保に関する情報及び資料の収集、整理及び提供を行うこと。
- 四 高齢者の居住の安定の確保に関する調査及び研究を行うこと。
- 五 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

（業務の委託）

第八十一条 センターは、国土交通大臣の認可を受けて、前条第一号及び第二号に掲げる業務（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）

第八十二条 センターは、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、国土交通大臣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 国土交通大臣は、第一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相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）

第八十三条 センターは、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）、国土交通大臣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 センターは、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三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

（区分経理）

第八十四条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる業務ごとに経理を区分して整理しなければならない。

一 第八十条第一号に掲げる業務及びこれに附帯する業務

二 第八十条第二号に掲げる業務及びこれに附帯する業務

三 第八十条第三号及び第四号に掲げる業務並びにこれに附帯する業務

（帳簿の備付け等）

第八十五条 センターは、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、センターは、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）

第八十六条 国土交通大臣は、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、センターに対し、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）

第八十七条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するために必要があると認めるときは、センター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、センター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 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 第一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。

(指定の取消し等)

第八十八条 国土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するとき、その指定を取り消すことができる。

一 第七十九条第二項及び第八十三条から第八十五条までの規定に違反したとき。

二 第八十二条第一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 第八十二条第三項又は第八十六条の規定による命令に違反したとき。

四 第七十八条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

五 センター又はその役員が、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 国土交通大臣は、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。

第八章 雑則

(国土交通大臣の権限の委任)

第八十九条 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)

第九十条 この法律中都道府県知事の権限に属する事務（第二章及び第五十五条第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三項に規定する事務並びに地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）が終身賃貸事業者である場合の第五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。

第九章 罰則

第九十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

一 第二十一条第一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 第二十七条第二項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者

第九十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第四十一条第一項の規定による補助を受けた認定事業者であつて、当該補助に係る高齢者向け優良賃貸住宅についての第三十九条の規定による都道府県知事の命令に違反したもの

二 第四十二条第一項の規定に違反した者

第九十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

一 第二十三条第一項又は第八十五条第一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

二 第二十三条第二項又は第八十五条第二項の規定に違反した者

三 第二十五条第一項、第三十七条、第七十条又は第八十七条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

四 第二十五条第一項又は第八十七条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

五 第二十五条第一項又は第八十七条第一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

六 第二十六条第一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

第九十四条 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三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 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して四月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第二章、第三十五条第一項、第四十条第一項第一号（第三十五条第一項に係る部分に限る。）、第六章、第七章、第九十一条並びに第九十三条第一号、第二号、第三号（第二十五条第一項及び第八十七条第一項に係る部分に限る。）及び第四号から第六号までの規定（次条において「第二章等の規定」という。）は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(経過措置)

第二条 第二章等の規定の施行前に入居者の募集を行った高齢者向け優良賃貸住宅についての第三十五条第一項の規定の適用については、同項中「入居者の募集に先立ち」とあるのは、「第二章の規定の施行後遅滞なく」とする。

2 この法律の施行の日から第二章等の規定の施行の日までの間における第三十五条第二項の規定の適用については、同項中「入居者の募集に先立ち」とあるのは、「第二章の規定の施行後遅滞なく」とする。

(国の無利子貸付け等)

第三条 国は、当分の間、地方公共団体に対し、第四十一条第二項の規定により国がその費用について補助することができる高齢者向け優良賃貸住宅の整備で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（昭和六十二年法律第八十六号。以下「社会資本整備特別措置法」という。）第二条第一項第二号に該当するものにつき、認定事業者に対し当該地方公共団体が補助する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第四十一条第二項の規定により国が補助することができる金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。

2 国は、当分の間、地方公共団体に対し、登録住宅の改良で社会資本整備特別措置法第二条第一項第二号に該当するものにつき、当該改良を行う登録住宅の賃貸人に対し当該地方公共団体が補助する費用に充てる資金の一部を、予算の範囲内において、無利子で貸し付けることができる。

3 前二項の国の貸付金の償還期間は、五年（二年以内の据置期間を含む。）以内で政令で定める期間とする。

4 前項に定めるもののほか、第一項及び第二項の規定による貸付金の償還方法、償還期限の繰上げその他償還に関し必要な事項は、政令で定める。

5 国は、第一項の規定により地方公共団体に対し貸付けを行った場合には、当該貸付けの対象である事業について、第四十一条第二項の規定による当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。

6 国は、第二項の規定により地方公共団体に対し貸付けを行った場合には、当該貸付けの対象である事業について、当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。

7 地方公共団体が、第一項又は第二項の規定による貸付けを受けた無利子貸付金について、第三項及び第四項の規定に基づき定められる償還期限を繰り上げて償還を行った場合（政令で定める場合を除く。）における前二項の規定の適用については、当該償還は、当該償還期限の到来時に行われたものとみなす。

附 則 （平成一四年二月八日法律第一号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一五年六月一日法律第七五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一五年六月二〇日法律第一〇〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十六年七月一日から施行する。

附 則 （平成一六年三月三十一日法律第一〇号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十六年四月一日から施行する。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 第二条並びに附則第二条から第四条まで及び第六条の規定 公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日

附 則 (平成一六年一二月一日法律第一四七号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 (平成一七年六月二九日法律第七八号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第二条(住宅金融公庫法第二十五条、第二十六条の二、第二十七条の二及び第二十七条の三第三項の改正規定を除く。)、次条並びに附則第四条、第六条から第八条まで、第十一条(勤労者財産形成促進法(昭和四十六年法律第九十二号)第十一条の改正規定を除く。)、第十二条及び第十五条(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第五十五条第三項の改正規定を除く。)の規定は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第十六条 この法律(附則第一条ただし書に規定する規定については、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成一七年七月六日法律第八二号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。ただし、第二十九条第一項並びに附則第三条、第六条、第二十一条及び第二十二条の規定は、公布の日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第十九条 この法律の施行前にした行為並びに附則第七条第二項の規定により旧公庫法、附則第十七条の規定による改正前の阪神・淡路大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律及び前条の規定による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律(これらの法律を適用し、又は準用する他の法律を含む。)の規定の例によることとされる場合並びにこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(名称の使用制限に関する経過措置)

第二十条 この法律の規定の施行の際現に住宅金融支援機構という名称を使用している者については、第七条の規定は、この法律の施行後六月間は、適用しない。

(政令への委任)

第二十一条 この附則に定めるもののほか、機構の設立に伴い必要な経過措置その他この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

(住宅の建設等に必要なが長期資金の調達に係る施策の推進)

第二十二条 政府は、機構の設立及び公庫の解散に際し、国民によるその負担能力に応じた住宅の建設等に必要なが長期資金の調達に支障が生じないよう必要な施策の推進に努めるものとする。

附 則 (平成一八年六月二日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

- 1 この法律は、一般社団・財団法人法の施行の日から施行する。
(調整規定)
- 2 犯罪の国際化及び組織化並びに情報処理の高度化に対処するための刑法等の一部を改正する法律(平成十八年法律第 号)の施行の日が施行日後となる場合には、施行日から同法の施行の日の前日までの間における組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律(平成十一年法律第百三十六号。次項において「組織的犯罪処罰法」という。)別表第六十二号の規定の適用については、同号中「中間法人法(平成十三年法律第四十九号)第百五十七条(理事等の特別背任)の罪」とあるのは、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成十八年法律第四十八号)第三百三十四条(理事等の特別背任)の罪」とする。
- 3 前項に規定するもののほか、同項の場合において、犯罪の国際化及び組織化並びに情報処理の高度化に対処するための刑法等の一部を改正する法律の施行の日の前日までの間における組織的犯罪処罰法の規定の適用については、第四百五十七条の規定によりなお従前の例によることとされている場合における旧中間法人法第百五十七条(理事等の特別背任)の罪は、組織的犯罪処罰法別表第六十二号に掲げる罪とみなす。

附 則 (平成一八年六月八日法律第六一号) 抄

(施行期日)

- 1 **第一条** この法律は、公布の日から施行する。
(高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う経過措置)
- 2 **第十二条** 前条の規定による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第三条第三項の規定は、この法律の施行の日以後第十五条第一項の規定により全国計画が定められるまでの間は、適用しない。
(政令への委任)
- 3 **第十七条** この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

平成13年国土交通省告示第1299号
最終改正：平成16年国土交通省告示第775号

我が国においては、少子・高齢化の急速な進行に伴い、今後高齢者の存する世帯が急速に増加することが予測され、特に高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯の増加が見込まれている。また、家族形態の変化、住宅に対する意識の変化等から、高齢者の賃貸住宅居住は増加しており、今後も賃貸住宅での居住へのニーズの増大が見込まれている。

その一方で、民間の賃貸住宅においては、入居拒否等の高齢者の円滑な入居を阻害する事態が多く見られるほか、一人暮らしの高齢者については、緊急時の対応や病気になった際の支援が十分に行われない現状となっている。また、高齢者の住宅内の事故が多発しているにもかかわらず、公的な賃貸住宅については加齢対応構造等を備えた住宅の整備が進展しつつあるものの、それ以外の賃貸住宅における加齢対応構造等の整備は立ち後れており、加齢対応構造等の整備に係る負担から今後も当該整備が十分には進まないことが見込まれている。

この基本的な方針は、このような認識の下に、高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な事項を定めるものである。

一 高齢者に対する賃貸住宅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、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対応し、地域ごとの住宅市場の実態に応じて、高齢者に係る賃貸住宅の確保を図り、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、高齢者が入居し得る賃貸住宅を確保する観点から、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「法」という。）に基づき、登録住宅、高齢者向け優良賃貸住宅及び法第五十六条の事業（以下「終身賃貸事業」という。）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。）、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六条）第二条第三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はじめ、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こととする。中でも、国は、高齢者居住支援センターの事務が適切に行われることとなるよう、高齢者居住支援センターにおいて適正な事務執行体制の確立が図られるよう努めるとともに、地方公共団体に対する支援を行い、あわせて高齢者、賃貸人、宅地建物取引業者、高齢者のための相談・情報提供等を行う者をはじめ、広くその意見聴取に努め、法に基づく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宅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、高齢者を円滑に受け入れる民間の賃貸住宅、

特に高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯が居住できる加齢対応構造等を備えた民間の賃貸住宅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、高齢者向け優良賃貸住宅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（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二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。）、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（平成五年法律第五十二号）第六条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。）、高齢者向け優良賃貸住宅等の適切な整備を図られるよう努め、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。

二 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

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と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介護その他のサービス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当該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必要がある。なお、当該賃貸借契約において賃借人の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

登録住宅の賃貸人は、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、加齢対応構造等の有無をはじめ、登録住宅の現況に関する情報を十分に開示し、説明に努めることが望ましい。また、高齢者が相当期間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し、適正な維持管理に努める必要がある。

都道府県知事は、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、幅広く情報提供が行われるよう努めることとする。また、登録住宅において高齢者が相当期間安定した居住を継続することができるよう、登録住宅の賃貸人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・指導を行うこととする。

3 高齢者向け優良賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の適切な維持管理に努めなければならない。高齢者向け優良賃貸住宅において当該認定事業者により介護その他のサービスの提供が行われる場合には、賃借人の募集又は高齢者向け優良賃貸住宅に係る賃貸借契約に際し、賃貸借契約時における当該サービスの提供に係る契約の締結の有無にかかわらず、当該サービスの提供の内容について十分説明しなければならない。ただし、都道府県知事による当該認定事業者に係る供給計画の認定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、老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）、介護保険法（平成九年法律第百二十三号）等の規定に従わなければならない。

4 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。終身建物賃貸借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に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により介護その他のサービスの提供が行われる場合には、賃借人の募集又は当該契

約に際し、賃貸借契約時における当該サービスの提供に係る契約の締結の有無にかかわらず、当該サービスの提供の内容について十分説明等を行わなければならない。ただし、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、老人福祉法、介護保険法等の規定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法第六十二条第一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。

5 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、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の管理の状況及びこれらの住宅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。

三 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

国は、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の形成のため、平成二十七年度までに、手すりの設置、広い廊下幅の確保、段差の解消等がなされた住宅ストックの割合を全住宅ストックの二割とするほか、同年度までに、居住者の個別の事情に応じたバリアフリーリフォームがなされた住宅ストックを新たに二割形成することを目標とした第八期住宅建設五箇年計画の達成のために、また、地方公共団体は、都道府県住宅建設五箇年計画の達成のために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

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、高齢者向け優良賃貸住宅の整備の促進等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。さらに、高齢者の居住ニーズが、個々の住戸のみで充足されるのではなく、住宅

の居住機能の一部を担う共同の食堂、居間等の共用部分において生活が営まれることにより充足される形式の住まい方等に適した住宅の確保が必要と判断される場合には、これに適した住宅の整備又は整備に対する支援等を行うことが望ましい。また、国民に対し、高齢者向け優良賃貸住宅、加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する死亡時一括償還方法による資金貸付け等の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。加えて、必要に応じ、高齢者の居住ニーズが個々の住戸のみで充足されるのではなく、住宅の居住機能の一部を担う共同の食堂、居間等の共用部分において生活が営まれることにより充足される形式の住まい方等に適した住宅を供給する場合にあっては、それぞれの生活形態に適合した設計・整備が行われるよう配慮することが望ましい。

四 保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者との連携に関する基本的な事項

国及び地方公共団体は、高齢者が安心して安定した生活を送ることができるよう、住宅に関する施策を講ずるに当たり、高齢者に係る保健医療及び福祉の増進に関する施策との連携が図られるよう必要な措置を講ずることとする。

国は、高齢者の居住の安定の確保に係る施策の企画及び運用に当たり、高齢者に係る保健医療及び福祉の増進に係る制度との連携及び調整が図られるよう、関係部局間の協議調整の円滑化等の措置を講ずるとともに、地方公共団体に対し、情報提供、助言その他の支援を行うこととする。

地方公共団体は、良質な住宅の確保と保健医療サービス又は福祉サービスの提供との連携を適切に図るため、必要な体制整備等の施策を講じるよう努めることとする。また、賃貸人が高齢者に円滑に住宅を賃貸することが可能となるよう、家賃に係る債務保証制度の普及に加え、賃貸人と連携しつつ、賃貸住宅に入居している高齢者の安否の確認及び緊急時の通報への対応を可能とする措置がとられるよう、情報提供、助言その他の措置を講ずることが望ましい。加えて、老人福祉法の規定に従い、高齢者の福祉に関し必要な実態の把握に努めるとともに必要な情報の提供を行い、並びに相談に応じ、必要な調査及び指導を行うこととし、また、日常生活を営むのに支障がある者が、心身の状況、その置かれている環境等に応じて、自立した日常生活を営むために最も適切な支援が総合的に受けられるような措置の実施及び地域の実状に応じた体制の整備等の必要な施策の実施に努めることとする。

賃貸人は、在宅のまま介護サービスを受ける高齢者の増加に対応し、高齢者向け優良賃貸住宅その他の高齢者が安心して居住できる住宅において、必要な介護サービスが確保されるよう、保健医療サービス又は福祉サービスを

提供する者との連携に努めることが望ましい。

なお、公的な賃貸住宅の整備を行う者は、当該賃貸住宅の整備に際しては、地方公共団体等と協力し、当該賃貸住宅及び周辺の地域を対象とする福祉及び介護に関する施設の整備を促進するため、その建替えに支障のない範囲内で、地域の実状に応じ、土地の譲渡その他の必要な措置を講ずることにより、福祉及び介護に関する施設の併設を図るなど、地域の福祉及び介護の拠点形成に努めることが望ましい。また、公的な賃貸住宅に入居している高齢者の安否の確認、緊急時の対応等が行われるよう、地方公共団体及び当該賃貸住宅の整備を行う者は、地域の実状に応じ、住宅施策と福祉施策との連携に努めることが望ましい。

五 その他高齢者の居住の安定の確保に関する事項

賃貸人は、賃借人である高齢者が、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。また、認定事業者は、この場合にあつては、当該サービスの利用が可能となるような措置をあらかじめ講じておかなければならない。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、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。

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（平成九年法律第四十九号）第二条第一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、民間事業者等による高齢者向け優良賃貸住宅の整備を支援するとともに、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。

高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針

平成13年国土交通省告示第1300号

第一 賃貸住宅の適正な維持保全に関する事項

一 賃貸住宅の清掃に関する事項

- イ 賃貸住宅の清潔を保つため、日常的に清掃を行うこと。
- ロ 給水タンク等の清掃により入居者の生活に支障を生じるおそれがある場合は、あらかじめ、その内容を入居者に周知すること。

二 賃貸住宅の点検に関する事項

- イ 賃貸住宅の状況を的確に把握するため、定期的に点検を行うこと。
- ロ 法律又はこれに基づく命令の規定に基づく点検を当該規定に従い実施すること。
- ハ 暴風、豪雨、地震等の災害があった場合は、速やかに点検を行うこと。
- ニ エレベーター等の点検により入居者の生活に支障を生じるおそれがある場合は、あらかじめ、その内容を入居者に周知すること。

三 賃貸住宅の修繕に関する事項

- イ 賃貸住宅の安全性、居住性及び耐久性に関する適切な性能を維持するため、あらかじめ長期的な修繕計画を作成し、計画的に修繕を行うこと。
- ロ 修繕を行う場合は、あらかじめ、その内容を入居者に周知すること。
- ハ 修繕に当たっては、入居者の安全の確保に十分配慮すること。

四 その他

- イ 高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理に関する計画に係る認定事業者である場合にあつては当該認定を受けた計画に関する書類、終身賃貸事業に係る認可事業者である場合にあつては当該認可を受けた事業に係る書類を保管すること。
- ロ 竣工図、設備仕様書等の図書を作成し、保管すること。
- ハ 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第十二条第一項に規定する建築物に該当する賃貸住宅については、同法第八条第二項の規定による維持保全に関する準則又は計画を作成すること。

第二 賃貸住宅の適正な賃貸借関係の確立に関する事項

- 一 賃貸借契約書を適正に作成し、保管すること。
- 二 入居者ごとに、氏名、入居時期、退去時期、敷金の額、家賃の額、入居者の支払額等を記入する帳簿を作成し、保管すること。

第三 賃貸住宅の管理を他の者に委託する場合に関する事項

- 一 管理を行う者に、第一及び第二に配慮して管理を行わせること。
- 二 管理を行う者から、必要に応じ、管理の状況の報告を徴すること。
- 三 管理を行う者との間で、一及び二に定める事項を含む管理委託契約書又は賃貸借契約書を適正に作成し、保管すること。

高齢者が居住する住宅の設計に係る指針

平成13年国土交通省告示第1301号

第1 趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って身体の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものであり、現に特定の身体機能の低下や障害が生じている居住者のために個別に配慮する際には、当該居住者の状況に応じ、この指針に示すもの以外の設計上の工夫を行う必要がある場合がある。

また、この指針は、高齢者の居住する住宅及び屋外部分が、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為をいう。）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置又は介助が必要となった場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為（日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。））、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。以下同じ。））を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為をいう。）を行うことを容易にするための基本的な措置を確保するために必要な事項を示すものとする。

なお、事項によっては、上記の措置に基づく仕様を基本レベルを示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要となった場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置が確保された仕様を推奨レベルとして示すものとする。

また、この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

第2 住宅の専用部分に係る指針

1 適用範囲

すべての住宅に適用する。

2 指針

(1) 部屋の配置

イ 基本レベル

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

ロ 推奨レベル

日常生活空間のうち、玄関、便所、浴室及び食事室並びに脱衣室及び洗面所（存する場合に限る。）が、特定寝室の存する階にあること。ただし、ホームエレベーター（出入口の有効な幅員が750mm以上（通路等から直進して入ることができる位置に設置されているものにあつては650mm以上）である等介助用車いすの使用が可能であるものに

限る。)が設けられており、かつ、日常生活空間のうち便所が特定寝室の存する階にある場合にあっては、この限りでない。

(2) 段差

イ 基本レベル

- ① 日常生活空間内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。
 - a 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下としたもの
 - b 玄関の上がりかまちの段差
 - c 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関の出入口を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
 - d 居室の部分の床のうち次に掲げる要件を満たすものとその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差
 - (i) 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること
 - (ii) 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合にあつては、当該面積の1/2）未満であること
 - (iii) 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること
 - (iv) 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1,500mm以上であること
 - (v) その他の部分の床より高い位置にあること
 - e 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの
 - f バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあつては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下ロ①bを除き同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で180mm以下の単純段差としたものに限る。
 - (i) 180mm（踏み段を設ける場合にあっては、360mm）以下の単純段差としたもの
 - (ii) 250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
 - (iii) 屋内側及び屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが180mm以下で屋外側の高さが360mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
- ② 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。
 - a 玄関の出入口の段差

- b 玄関の上がりかまちの段差
- c 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
- d バルコニーの出入口の段差
- e 浴室の出入口の段差
- f 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差

ロ 推奨レベル

① 日常生活空間内の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- a イ①の a、c 及び d に掲げるもの
- b 玄関の上がりかまちの段差で、110mm（接地階に存する玄関のものにあつては180mm、踏み段（奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。）を設ける場合にあつては、360mm）以下としたもの並びに土間と踏み段との段差及び踏み段と上がりかまちとの段差で110mm（接地階に存する玄関のものにあつては180mm）以下としたもの
- c バルコニーの出入口の段差で、180mm（踏み段を設ける場合にあつては、360mm）以下の単純段差としたもの並びにバルコニーと台との段差及び台とかまちの段差で180mm以下の単純段差としたもの並びにバルコニーと台との段差及び台とかまちとの段差で180mm以下の単純段差としたもの

② 日常生活空間外の床が、イ②に掲げる要件を満たすこと。

(3) 手すり

イ 基本レベル

① 手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる要件を満たすこと。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内に存するものに限る。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の要件
階段	少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあつては両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあつては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

② 転落防止のための手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる要件を満たすこと。ただし、外部の地面、床等

からの高さが1 m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれがないものについては、この限りでない。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の要件
バルコニー	<p>a 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>b 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>c 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</p>
2階以上の窓	<p>a 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm（3階以上の窓にあっては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>b 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>c 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</p>
廊下及び階段（開放されている側に限る。）	<p>a 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>b 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</p>

- ③ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端。ロ③において同じ。）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが650mm未満の場合に限る。ロ③において同じ。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

ロ 推奨レベル

- ① 手すりが、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる要件を満たすこと。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内に存するものに限る。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の要件
階段	両側（勾配が45度以下であり、かつ、ホームエレベーターが設けられている場合にあつては、少なくとも片側）に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴室出入り、浴槽出入り、浴槽内での立ち座り、姿勢保持及び洗い場の立ち座りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降及び靴の着脱のためのものが設けられていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設けられていること。

- ② 転落防止のための手すりが、イ②に掲げる要件を満たすこと。
 ③ 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等又は窓台等からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、イ③に掲げる要件を満たすこと。

(4) 通路及び出入口の幅員

イ 基本レベル

- ① 日常生活空間内の通路の有効な幅員が780mm（柱等の箇所にあつては750mm）以上であること。
 ② 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。以下同じ。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が750mm（浴室の出入口にあつては600mm）以上であること。

ロ 推奨レベル

- ① 日常生活空間（(1)ロに規定するホームエレベーターを設置する場合にあつては、当該ホームエレベーターと日常生活空間との間の経路を含む。）内の通路の有効な幅員が850mm（柱等の箇所にあつては800mm）以上であること。
 ② 日常生活空間内の出入口の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が800mm以上であること。

(5) 階段

イ 基本レベル

次に掲げる要件を満たすこと。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあつては、この限りでない。

- ① 勾配が22/21以下であり、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であり、かつ、踏面の寸法が195mm以上であること。
- ② 蹴込みが30mm以下であること。
- ③ ①に掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあつては、①の規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。
 - a 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
 - b 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
 - c 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

ロ 推奨レベル

次に掲げる要件を満たすこと。ただし、ホームエレベーターが設けられており、かつ、イの①から④までに掲げる要件を満たす場合にあつては、この限りでない。

- ① 勾配が6/7以下であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であること。
- ② 蹴込みが30mm以下であり、かつ、蹴込み板が設けられていること。
- ③ 回り階段等安全上問題があると考えられる形式が用いられておらず、かつ、最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。
- ④ 踏面に滑り防止のための部材を設ける場合にあつては、当該部材が踏面と同一面となっていること。
- ⑤ 踏面の先端と蹴込み板を勾配が60度以上90度以下の面で滑らかにつながり形状とすることその他の措置により段鼻を出さない形状となっていること。

(6) 各部の広さ等

イ 便所

① 基本レベル

日常生活空間内の便所が、次に掲げる要件のいずれかを満たすこと。

- a 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で1,300mm以上であること。
- b 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が500mm以上であること。

② 推奨レベル

日常生活空間内の便所の短辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で1,300mm又は便器後方の

壁から便器の先端までの距離に500mmを加えた値以上であること。

ロ 浴室

① 基本レベル

日常生活空間内の浴室が、次に掲げる要件を満たすこと。

a 浴室の短辺が、一戸建ての住宅にあつては内法寸法で1,300mm以上、一戸建ての住宅以外の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあつては内法寸法で1,200mm以上であること。

b 浴室の面積が、一戸建ての住宅にあつては内法寸法で2.0㎡以上、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つては内法寸法で1.8㎡以上であること。

② 推奨レベル

日常生活空間内の浴室の短辺が内法寸法で1,400mm以上であり、かつ、面積が内法寸法で2.5㎡以上であること。

ハ 特定寝室

① 基本レベル

特定寝室の面積が、内法寸法で9㎡以上であること。

② 推奨レベル

特定寝室の面積が、内法寸法で12㎡以上であること。

(7) 床及び壁の仕上げ

住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものであること。

(8) 建具等

イ 基本レベル

建具が、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものであること。また、建具のとり、引き手及び錠が使いやすい形状のものであり、適切な位置に取り付けられていること。

ロ 推奨レベル

① イに掲げる要件を満たすこと。

② 建具、造付け家具等に用いられるガラスのうち身体に接触する可能性のあるものが、安全ガラスであること。

(9) 設備

イ 基本レベル

① 日常生活空間内の便所の便器が、腰掛け式であること。

② 浴槽の縁の高さ等が、高齢者の入浴に支障がない等安全性に配慮したものであること。

③ 住戸内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備が、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用する等安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものであること。

④ 住戸内の照明設備が、安全上必要な箇所に設置されているとともに、十分な照度を確保できるものであること。

⑤ ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）及び火災警報器が、高齢者が主に使用する台所に設けられていること。

⑥ 通報装置が、できる限り便所及び浴室に設けられていること。

ロ 推奨レベル

- ① イの①から④までに掲げる要件を満たすこと。
- ② ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）、火災警報器及び自動消火装置又はスプリンクラーが、高齢者が主に使用する台所に設けられていること。
- ③ 火災警報器が、特定寝室に設けられていること。
- ④ 通報装置が、便所、浴室及び特定寝室に設けられていること。

(10) 温熱環境

各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮したものであるとともに、居室、便所、脱衣室、浴室等の間における寒暖差による事故等を未然に防ぐことができるように暖冷房設備等を用いることができる構造のものであること。

(11) 収納スペース

日常使用する収納スペースが、適切な量が確保されるとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けられていること。

(12) その他

玄関が、できる限りベンチ等を設置できる空間が確保されているとともに、上がりかまちに必要に応じて式台が設けられていること。

第3 一戸建ての住宅の屋外部分に係る指針

1 適用範囲

一戸建ての住宅に適用する。

2 指針

アプローチ等が、次に掲げる要件を満たすこと。

- イ 住戸へのアプローチ通路等が、歩行及び車いす利用に配慮した形状、寸法等のものであること。
- ロ 屋外階段の勾配、形状等が、昇降の安全上支障のないものであること。
- ハ 屋外の照明設備が、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものであること。

第4 一戸建ての住宅以外の住宅の共用部分及び屋外部分に適用される指針

1 適用範囲

一戸建ての住宅以外の住宅に適用する。

2 指針

(1) 共用階段

イ 基本レベル

- ① 各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、次の a から d まで（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、c 及び d）に掲げる要件を満たすこと。
 - a 踏面が 240mm 以上であり、かつ、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550mm 以上 650mm 以下であること。
 - b 蹴込みが 30mm 以下であること。
 - c 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出

部分が設けられていないこと。

d 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

② 直接外部に開放されている共用階段にあつては、次に掲げる要件を満たすこと。ただし、高さ1m以下の階段の部分については、この限りではない。

a 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあつては踏面の先端から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあつては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。

b 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等(腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

ロ 推奨レベル

① 各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、次に掲げる要件を満たすこと。

a 勾配が7/11以下であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であること。

b 蹴込みが20mm以下であり、かつ、蹴込み板が設けられていること。

c 踊り場付き折れ階段又は直階段であり、かつ、最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。

d 踏面に滑り防止のための部材が設けられる場合にあつては、当該部材が踏面と同一面となっていること。

e 踏面の先端と蹴込み板を勾配が60度以上90度以下の面で滑らかにつなぐ形状とすることその他の措置により段鼻を出さない形状となっていること。

f 手すりが、両側に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

② 直接外部に開放されている共用階段にあつては、イ②に掲げる要件を満たすこと。

(2) 共用廊下

イ 基本レベル

各住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる要件を満たすこと。

① 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

② 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあつては、次に掲げる要件を満たすこと。

a 勾配が1/12以下(高低差が80mm以下の場合にあつては1/8以下)の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が

併設されていること。

b 段が設けられている場合にあつては、当該段が(1)イ①の a から d までに掲げる要件を満たすこと。

③ 手すりが、共用廊下（次の a 及び b に掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700mm から 900mm の位置に設けられていること。

a 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他のやむを得ず手すりを設けることのできない部分

b エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

④ 直接外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。ロ④において同じ。）にあつては、次に掲げる要件を満たすこと。

a 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合にあつては床面から 1,100mm 以上の高さに、腰壁等の高さが 650mm 未満の場合にあつては腰壁等から 1,100mm 以上の高さに設けられていること。

b 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが 650mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800mm 以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110mm 以下であること。

ロ 推奨レベル

各住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる要件を満たすこと。

① 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

② 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあつては、次に掲げる要件を満たすこと。

a 勾配が 1/12 以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が 1,200mm 以上であるか、又は、高低差が 80mm 以下で勾配が 1/8 以下の傾斜路若しくは勾配が 1/15 以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が 1,200mm 以上であること。

b 手すりが、傾斜路の両側に、かつ、床面からの高さ 700mm から 900mm の位置に設けられていること。

c 段が設けられている場合にあつては、当該段が(1)ロ①の a から f までに掲げる要件を満たすこと。

③ 手すりが、イ③に掲げる要件を満たすこと。

④ 直接外部に開放されている共用廊下にあつては、イ④に掲げる要件を満たすこと。

(3) 幅員

イ 基本レベル

住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあつては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る一の共

用階段の有効幅員が900mm以上であること。

ロ 推奨レベル

各住戸から、エレベーターを経て建物出入口まで、幅員1,400mm以上の共用廊下を経由して到達できること。

(4) エレベーター

イ 基本レベル

① 各住戸（建物出入口の存する階にあるものを除く。）から、エレベーター又は共用階段（1階分の移動に限る。）を利用して建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、当該住戸（エレベーターを利用せずに建物出入口に到達できるものを除く。）からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールが次に掲げる要件を満たすこと。

a エレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる要件を満たすこと。

(i) エレベーターの出入口の有効な幅員が800mm以上であること。

(ii) エレベーターホールに一辺を1,500mmとする正方形の空間を確保できるものであること。

b 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。

c 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる要件を満たすこと。

(i) 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が900mm以上であるか、又は、高低差が80mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路若しくは勾配が1/15以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が1,200mm以上であること。

(ii) 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さ700mmから900mmの位置に設けられていること。

(iii) 段が設けられている場合にあっては、当該段が(1)イ①のaからdまでに掲げる要件を満たすこと。

② エレベーターの乗り場ボタン及びかご内の操作盤は、車いす利用者に配慮したものであること。

ロ 推奨レベル

① 各住戸（建物出入口の存する階にあるものを除く。）から、エレベーターを利用して建物出入口のある階まで到達でき、かつ、当該各住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる要件を満たすこと。

a エレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる要件を満たすこと。

(i) イ①aに掲げる要件を満たすこと

(ii) エレベーターのかごの奥行きが内法寸法で1,350mm以上

であること。

b イ①bに掲げる要件を満たすこと

c 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、(2)ロ②のaからcまでに掲げる要件を満たすこと。

② イ②に掲げる要件を満たすこと。

(5) アプローチ等

主要な団地内通路及び建物出入口が、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造のものであること。

(6) 床の仕上げ

アプローチ、建物出入口、階段、傾斜路、共用廊下等の床の仕上げが、滑りやつまずきに対する安全性に配慮したものであること。

(7) 照明設備

屋外アプローチ及び共用部分の照明設備が、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものであること。