

高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針の改正等について

平成21年7月
国土交通省住宅局

1 改正等の背景

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、「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）について、国土交通大臣と厚生労働大臣が共同して策定すること、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の追加等を定めた「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律」（平成21年法律第38号）の施行に伴い、当該基本方針について改正を行うものである。

また、これにあわせて、当該基本方針に基づく「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）を改正するとともに、当該基本方針に基づき「高齢者に対する賃貸住宅とあわせて提供される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に係る指針」を定めることとする。

2 改正等の概要

(1) 「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」について

基本的な方針を国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で定めるとともに、以下の通り改正することとする。

前文

○住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者の居住空間の確保に関する政策と高齢者の介護に係る政策の整合性を確保するとともに、高齢者が安心して暮らしていくための生活支援への取り組みを本格的に推進していくことが必要である旨を追加する。

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

○住宅政策と福祉政策が連携して、高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅の供給と老人ホームの供給について検討し、供給の目標を設定することを位置付ける。

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、公的介護施設等（介護保険の施設・居住系サービスの提供される施設及び住宅並びにその他の老人福祉施設である老人ホーム）、ケア付き民間施設・住宅（有料老人ホーム及び高齢者居宅生活支援体制の確保された民間賃貸住宅）、ケア付きの公的賃貸住宅（保健医療サービス又は福祉サービスの提供に配慮した公的賃貸住宅）が適切かつ円滑に供給されるような環境を整備する旨等を追加する。

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

- ①都道府県の住宅部局と福祉部局の情報共有等により、有料老人ホームの届出の徹底を図るとともに、有料老人ホームに該当する賃貸住宅の適切な運営を確保すべきことを追加する。
- ②登録住宅の賃貸人は、登録基準として定められた賃貸の条件を遵守して管理すべきことを追加する。
- ③支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の認定支援施設の整備及び管理を行うとする者は、認定支援施設の適切な維持管理に努めなければならない旨を追加する。

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

○バリアフリー化に関する目標を住生活基本計画（全国計画）に基づく目標に修正する。

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高齢者が安心して生活をするためには、居宅において介護保険制度等の包括的な制度によらない生活支援サービスを含む保健医療サービス及び福祉サービスを提供する事業（高齢者居宅生活支援事業）や当該事業の用に供する施設（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旨を記載する。
- ②国及び地方公共団体は、高齢者居宅生活支援体制の確保に努めるものとする旨を記載する。
- ③高齢者居宅生活支援施設の整備に当たっては、当該高齢者居宅生活支援施設が合築・併設された賃貸住宅の入居者のみならず、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されることが望ましい旨を記載する。

- ④ 高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅においてサービスを提供する者は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が別に定める指針に従い、当該サービスを提供することが望ましい旨を記載する。

六 高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項

- ① 都道府県は、高齢者の居住の安定確保に関する法律及び本基本方針に基づき、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介護保険事業支援計画と調和を図りつつ、高齢者居住安定確保計画を策定すべきである旨を記載する。
- ② 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情報提供体制の整備について位置付けることが望ましい旨を記載する。
- ③ 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、介護保険事業支援計画と調和を図りつつ、計画期間を定めることとする旨を記載する。

七 前各号に定めるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

- ① 高齢者の居住の安定確保を図るため、市町村においても、高齢者居住安定確保計画を定めることが望ましい旨を追加する。
- ② 賃貸人、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、関係法令を遵守し、災害時の安全確保に留意するよう努める必要がある旨を追加する。

(2) 「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」について

従来の一般的な住宅の設計上の配慮事項に加え、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者（要配慮居住者）がいる場合に、当該居住者のために個別に配慮が必要な事項を以下の通り追加することとする。

一 要配慮居住者のために個別に配慮した住宅の設計の進め方

ア 要配慮居住者及び住宅の特性の把握

要配慮居住者の特性、住宅の特性に加え、生活上の問題点等の把握を行うこと

イ 住宅の設計方針の検討

要配慮居住者の日常生活動作及び外出等、又は介助が円滑に行われるよ

う、以下の点に配慮した計画とすること

- ・ 特定寝室と便所の近接配置
- ・ 介助に必要な空間の確保
- ・ 道路からのアプローチを含めた経路の確保
- ・ 介助に必要な設備に係る措置
- ・ 福祉用具の使用に必要な空間の確保又は構造等に係る措置

二 住宅の設計

複数の設計方針案を検討し、要配慮居住者をはじめとする居住者の意見を踏まえて設計すること

三 設計の反映の確認

工事の施工完了後速やかに要配慮居住者や介助者が実際に使用して確認すること

四 その他

温熱環境について、ヒートショックを未然に防止するために、断熱等にも配慮すること

(3) 「高齢者に対する賃貸住宅とあわせて提供される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に係る指針」について

高齢者に対する賃貸住宅とあわせて提供される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（以下「高齢者居宅生活支援サービス」という。）の指針を、国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で以下の通り定めることとする。

一 指針制定の趣旨

高齢者居宅生活支援サービスの利用できる賃貸住宅の普及を促進することを目的とする。

二 高齢者居宅生活支援サービスを賃貸の条件等とする場合の考え方

高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供を行うとともに、適正な契約に基づいた高齢者居宅生活支援サービスの提供を行う。

三 高齢者居宅生活支援サービスを賃貸の条件等とする場合の留意事項

ア 入居募集時

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る。

イ 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を賃貸借契約と別に明

確に区分して締結する。

ウ 高齢者居宅生活支援サービスの提供

関係法令を遵守するとともに、関係法令で示されるガイドライン等を参考にサービスの向上に努める。

エ 高齢者居宅生活支援サービスの変更又は終了

契約の変更又は解約に先立ち、入居者に十分に説明する。

3. 今後のスケジュール

公布・施行 平成21年8月中旬