

「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」について

平成 21 年 5 月 20 日 **法律 公布**

- ・ 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 6 月 27 日～7 月 26 日

政省令のパブリックコメント

7 月 7 日～8 月 6 日

告示のパブリックコメント

平成 21 年 8 月上旬 **政令 公布**

- ・ 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の施行期日を定める政令
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（改正）

平成 21 年 8 月中旬 **省令 公布**

- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令第 1 条に規定する事業等を定める省令
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（改正）

告示 公布

- ・ 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（改正）
- ・ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（改正）
- ・ 高齢者居宅生活支援サービスに係る指針を定める告示
- ・ 国土交通大臣が定める高齢者円滑入居賃貸住宅の賃貸人等が講ずべき措置（改正）

平成 21 年 8 月中旬 **法律**（高齢者居住安定確保計画等に係る部分）**・ 政令 ・ 省令 ・ 告示 施行**

平成 21 年 11 月中旬 準備行為の開始（高齢者円滑入居賃貸住宅の登録申請受付）

平成 22 年 5 月中旬 法律（高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度に係る部分）施行

●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5月20日法律第38号)

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等の措置を講ずる。

背景

- 高齢化の進展(特に高齢単身世帯、要介護高齢者の増加)
- 住宅のバリアフリー化の立ち遅れ、生活支援サービス付住宅の不足



バリアフリー化されていない住宅の例

住宅施策と福祉施策の連携が必要

概要

I 基本方針の拡充

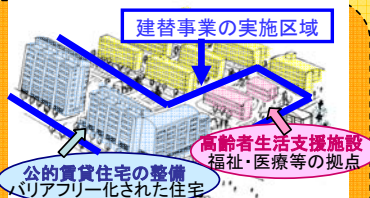
- ・国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で策定し、老人ホーム、高齢者居宅生活支援体制等を追加

II 高齢者居住安定確保計画の策定

- ・都道府県が高齢者向け賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標等を記載した計画を策定

- ・高齢者向け優良賃貸住宅と高齢者居宅生活支援施設(デイサービスセンター等)の整備の推進
- ・住宅のバリアフリー化の推進
- ・公的賃貸住宅団地内の高齢者生活支援施設(デイサービスセンター、交流施設等)の整備の推進(予算)

地方住宅供給公社の活用



公的賃貸住宅団地内の高齢者生活支援施設の整備

III 高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

①整備・管理の弾力化

- ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅を認知症グループホームとして賃貸可能

②高齢者生活支援施設への補助制度の創設(予算)

- ・高齢者向け優良賃貸住宅と一体的に整備される高齢者生活支援施設の整備の推進

③税制優遇措置の拡充(税制)

- ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅への割増償却の拡充 等



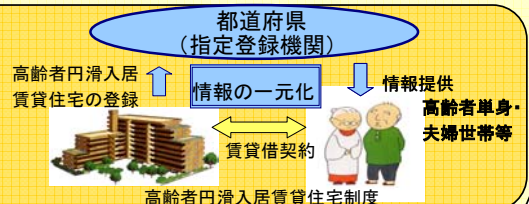
高齢者生活支援施設

IV 高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善

①登録基準の設定

- ・最低居住水準等の要件を満たすもののみ登録可能

②指導監督の強化



高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいを確保

※ I～IIIについては平成21年8月19日、

IVについては平成22年5月19日(登録申請受付は平成21年11月19日)に施行予定

高齢者の居住の安定確保に関する法律(概要)

基本方針

- ・国土交通大臣及び厚生労働大臣は、次の事項を定める基本方針を定めなければならない。
- 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の設定に関する事項
- ②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
- ③高齢者居宅生活支援体制の確保に関する基本的な事項 等

高齢者居住安定確保計画

- ・都道府県は、基本方針に基づき、次に掲げる事項を定める計画を定めることができる。
- 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
- ②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
- ③高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項 等

賃貸住宅施策

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧 (高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の情報提供)

○登録基準 ①一定規模以上の床面積、②一定の構造及び設備 等

- 家賃の債務保証
- 報告徴収、基準適合指示

高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進 (良好な居住環境を備えた高齢者向け賃貸住宅の供給促進)

- 認定基準 ①一定規模以上の床面積、②一定の加齢対応構造、③基本方針及び高齢者居住安定確保計画への適合 等
- 整備に要する費用、家賃の減額に要する費用の補助
- 高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅を認知症グループホームとして賃貸可能
- 高齢者居住安定確保計画に位置づけられた場合において地方住宅公社が委託により高齢者向け優良賃貸住宅及び合築した高齢者居宅生活支援施設の整備等を実施可能
- 報告徴収、改善命令 等

終身建物賃貸借

(借家人が死亡した時に終了する借家契約)

- 認可基準 ①一定規模以上の床面積、②一定の加齢対応構造、③基本方針及び高齢者居住安定確保計画への適合 等
- 報告徴収、改善命令 等

持ち家施策

住宅の加齢対応改良に対する支援措置

- リバースモーゲージによる住宅改良資金の貸し付けに係る債務保証
- 高齢者居住安定確保計画に位置づけられた場合において地方住宅供給公社が委託により住宅の加齢対応改良を実施可能

高齢者居住支援センター

センターは次に掲げる業務を行う。

- ①高齢者円滑入居賃貸住宅に入居する高齢者の家賃に係る債務の保証
- ②リバースモーゲージによる住宅改良資金の貸し付けに係る債務の保証 等

下線部は今回改正事項

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案に対する附帯決議

平成21年4月8日

衆議院国土交通委員会

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

- 一 高齢者の居住の安定の確保の促進のためには、住宅分野と保健医療・福祉分野との連携に加え、金融分野等の関係分野との緊密な連携も重要であることから、関係省庁においては、それぞれの施策の連携強化に努めること。また、地方公共団体の関係部局においても施策の実効的な連携・調整が図られるよう、地方公共団体に対し、情報提供、助言などの支援を行うこと。
- 二 既存住宅が適切に評価されるよう、鑑定・評価制度の改善・整備を図るとともに、優良な既存住宅への改修の促進、その流通の拡大に努めること。
- 三 都道府県の高齢者居住安定確保計画の策定に当たり、地域における福祉・介護行政の主体である市町村の意見が適切に反映されるよう、基本方針等において明確化すること。
- 四 持家を所有しない高齢者のみからなる障がい者、要介護者世帯など、居住の安定を図る必要が特に高い世帯について、居住状況等の実態把握に努めるとともに、適切な配慮がなされるよう基本方針等において明確化すること。
- 五 高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅など、高齢者のための民間賃貸住宅制度の簡素化を図るとともに、地方公共団体及び関係民間事業者と連携しながら、高齢者にとって分かりやすく、使いやすい制度への改善を図ること。
- 六 生活保護受給者等の低所得者に対して、高齢者向け賃貸住宅や老人ホームの供給など、住まいのセーフティネットの強化に努めること。

七 賃貸住宅の供給の促進に当たっては、高齢者及び子育て世帯が適切な家賃負担で住み続けることができるよう、既存住宅のバリアフリー・耐震改修等によるストック活用に重点を置くとともに、家賃補助制度の充実について検討すること。

八 今後の住宅政策の見直しに当たっては、将来の人口・世帯数の減少と世帯構成の変化を踏まえるとともに、地域経済の活性化等の観点からの検討を行うこと。

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案に対する附帯決議

平成二十一年五月十二日

参議院国土交通委員会

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

- 一、基本方針を厚生労働大臣と共同して策定することとした本法の趣旨にかんがみ、高齢者の住宅施策と福祉・介護施策等との効果的な連携を一層推進すること。また、地域における福祉・介護行政を直接担う市町村の意見が都道府県の高齢者居住安定確保計画に適切に反映されるよう、基本方針等において明確化を図るとともに、本法における市町村の位置付け・役割について今後検討を進め、所要の措置を講ずること。
- 二、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅について、高齢者にとって分かりやすく、使いやすい制度への改善を図るとともに、高齢者の住まい・福祉・介護全般に係る情報提供システムや相談窓口の一層の整備に努めること。また、高齢者向け賃貸住宅や高齢者居宅生活支援施設の適切な運営が確保されるよう、行政による指導監督に万全を期すること。

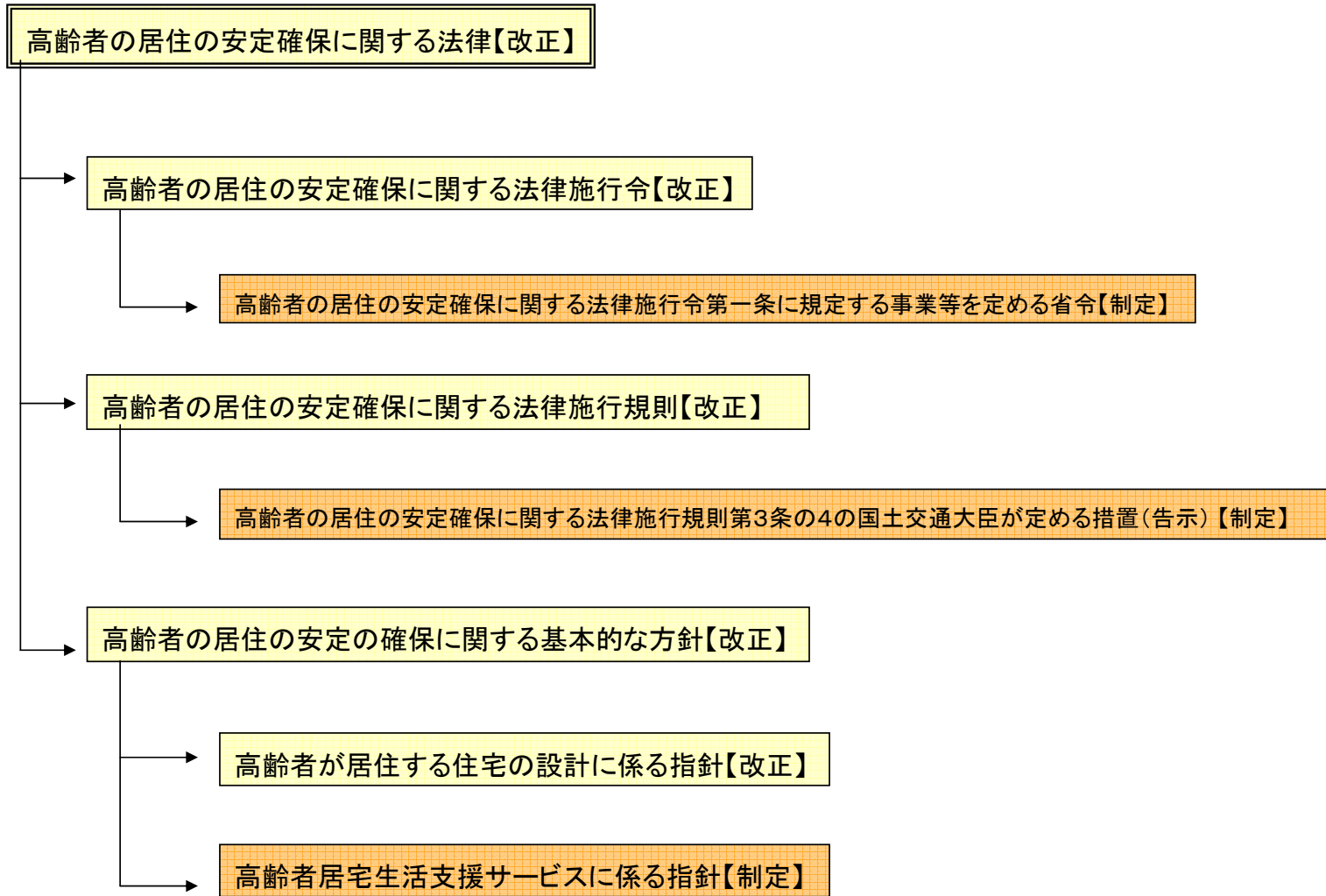
三、年金生活世帯を始め、障がい者、要介護者、生活保護受給者など住宅の確保に特に配慮を要する高齢者については、福祉施策との連携等により、高齢者向け賃貸住宅や老人ホームなど、高齢者の状況に応じた住まいのセーフティネットが確実に提供されるよう努めること。

四、高齢者向け賃貸住宅の供給促進とともに、高齢者が必要とする福祉・介護施設の適切な供給の確保に十分留意すること。

五、賃貸住宅の供給の促進に当たっては、高齢者及び子育て世帯が適切な家賃負担で住み続けることができるよう、既存住宅のバリアフリー・耐震改修等によるストック活用に重点を置くとともに、家賃補助制度の充実について検討すること。

右決議する。

今回の高齢者住まい法の改正に伴い、制定、改正する政省令告示



高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令等の一部を改正する 政令案及び

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令第一条に規定する事 業等を定める省令案について

平成21年6月
国土交通省住宅局

1. 制定の趣旨

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者居宅生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等について定める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、所要の規定を整備するものである。

2. 概要

（1）高齢者居宅生活支援事業に該当することとなる事業について

基本方針に基づき都道府県が定めることのできる高齢者居住安定確保計画において掲げる事項として政令で定めることとされている、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又は福祉サービスを提供する事業を概ね以下の通り定めることとする。

- ① 老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する老人居宅生活支援事業
- ② 介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する居宅サービス事業、地域密着型サービス又は居宅介護支援を行う事業
- ③ 介護保険法に規定する介護予防サービス又は介護予防支援を行う事業
- ④ 高齢者に対し健康保険法（大正11年法律第70号）に規定する訪問看護を行う事業
- ⑤ 医療法（昭和23年法律第205号）に規定する病院又は診療所による、高齢者に対し医療を提供する事業
- ⑥ ①～⑤に掲げる事業のほか、高齢者の心身の健康の保持及び増進に関する事業

(2) 高齢者居住安定確保計画を定める際に講じるべき措置

都道府県が高齢者居住安定確保計画を定める際に、住民の意見を反映させるためによるべき必要な措置を講ずる方法を、当該計画の案等をインターネット等により住民に周知する方法とすることとする。

(3) 支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の一部を賃貸することができる
社会福祉法人等

供給計画の認定を受けた支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の一部について賃貸することができる対象を、社会福祉法人等であって認知症対応型老人共同生活援助事業を行うものとする。

(4) その他所要の規定の整備

3. 今後のスケジュール（予定）

公 布： 平成21年8月中旬

施 行： 平成21年8月中旬

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する 省令案について

平成21年6月
国土交通省住宅局

1. 改正の背景

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者居宅生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等について定める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、所要の規定を整備するものである。

2. 改正の概要

(1) 地方住宅供給公社の行うバリアフリー化改良の基準について

（改正後の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3条の2関係）

- 地方住宅供給公社が行うことのできるバリアフリー化改良の基準を原則として以下のうちいずれかとすることとする。
 - ① 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
 - ② 住戸内の主たる廊下の幅は78cm（柱の存する部分にあつては、75cm）以上とし、住戸内の主たる居室の出入口の幅は75cm以上であること
 - ③ 住戸内の浴室及び階段には、手すりを設けること

(2) 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の整備について（法第5条及び第6条関係）

（イ）高齢者円滑入居賃貸住宅（以下「高円賃」という。）の登録の申請の方法を以下の通りとすることとする。

- ① 賃貸住宅の概要、提供される高齢者居宅生活支援サービスの概要等を記載した申請書を都道府県知事に提出すること
- ② 申請書に以下の図書を添付すること
 - ・ 高齢者居宅生活支援サービスを提供する賃貸住宅（以下「サービス付高円賃」という。）である場合には、サービス提供者の合意を得たことを証する書類 等

（ロ）申請書による申請事項を以下の通り追加することとする。

- ① 前払家賃の概算額及び算定の基礎並びに保全措置の内容
- ② 敷金その他入居の際に受領する費用の概算額、算定の基礎及び保全措置の内容
- ③ サービス付高円賃である場合には、
 - ・ 提供されるサービスの内容及びその対価の概算額
 - ・ サービス対価の前払金の概算額及び保全措置の有無（賃貸の条件となっているサ

ービス（以下「契約一体型サービス」という。）である場合には、概算額及び算定の基礎並びに保全措置の内容）

- ・老人福祉法に基づく有料老人ホームの届け出の有無 等

(ハ) 高円賃の登録基準を以下の通り追加することとする。

① 各戸の床面積について

- ・床面積が25㎡以上であること（共用部分がある場合は18㎡以上、13㎡以上で高齢者居住安定確保計画で別に定める場合にはその面積とする。）

② 構造及び設備について

- ・原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること（共用部分に台所、収納設備若しくは浴室を備える場合又は高齢者居住安定確保計画に定めた場合にあっては、この限りでない。）

③ 賃貸の条件について

- ・前払家賃、契約一体型サービスに係るサービス対価前払金、一時金（家賃6ヶ月分以内の敷金を除く。）の算定の基礎が書面で明示されており、かつ国土交通大臣が定める保全措置が講じられていること
- ・契約一体型サービスである場合には、当該サービスの内容及びその対価の概算額が書面で明示された契約と賃貸住宅の賃貸借契約を別に締結すること

(3) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画について（法第30条及び第31条関係）

(イ) 供給計画の認定の申請書について、高齢者居宅生活支援施設（以下「施設」という。）の概要等を記載するよう改正することとする。

(ロ) 賃貸住宅の整備と施設の整備を一体として行う場合（以下「施設一体型である場合」という。）の供給計画の申請事項を以下の通りとすることとする。

① 施設及び施設の整備を行おうとする者の概要

② 高齢者居宅生活支援事業（以下「事業」という。）の内容 等

(ハ) 施設一体型である場合の供給計画の認定基準を以下の通り追加することとする。

① 入居者を公募する際に示さなければならない事項について

- ・事業及び施設の概要
- ・高齢者居宅生活支援サービスの利用料

② 契約の解除について

- ・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、賃貸借契約及び契約一体型サービスの提供に関する契約の解除をすることを賃貸の条件としていること

③ 賃貸条件の制限について

- ・賃貸人は、毎月の家賃、終身賃貸借事業の認可を受けている場合の前払家賃、賃貸住宅の敷金（家賃三月分を超えない額）の受領等のほか、賃借人から金品等を受領することを賃貸の条件としてはならないこと

④ 施設の構造及び設備について

- ・原則として耐火構造又は準耐火構造であること
- ・賃貸住宅と施設との間の経路及びその経路上の施設の出入口に段差がないこと等

- ⑤ 施設の管理を行うために必要な資力及び信用並びに能力について
 - ・ 都道府県知事が定める基準に該当するものであること
- ⑥ 施設の管理の方法について
 - ・ 修繕が計画的に行われるものであること 等

(4) その他

所要の規定の改正を行うこととする。

3. 今後のスケジュール（予定）

公 布：平成21年8月中旬

施 行：平成21年8月中旬（2.（1）及び（3））

平成22年5月中旬（2.（2））

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第3条の4の国土交通大臣が定める措置（告示）案について

平成21年6月
国土交通省住宅局

1. 改正の背景

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者居宅生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等について定める「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、所要の規定を整備するものである。

2. 改正の概要

今般、「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）」の改正により、高齢者円滑入居賃貸住宅（以下「高円賃」という。）の登録基準の一つとして、前払家賃、契約一体型サービスに係るサービス対価前払金又は一時金（家賃の6月分に相当する額を上限とする敷金を除く。）（以下「前払家賃等」という。）を受領する場合にあっては、当該前払家賃等について返還債務を負うこととなる場合に備えて銀行の前払家賃等に係る債務の保証その他の国土交通大臣が定める措置が講じられること、が定められる予定であるところ、当該措置を以下の通り定めることとするとともに、その他所要の規定の整備を行うこととする。

- ① 銀行、信託会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用協同組合で出資の総額が5000万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法第41条第1項第1号の国土交通大臣が指定する者（以下「銀行等」という。）との間において、高円賃の賃貸人又は契約一体型サービスを提供する者（以下「賃貸人等」という。）が前払家賃等の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。
- ② 賃貸人等の親会社であって、一以上の指定格付機関により長期の債務を履行する能力について特定格付が付与されたもの（当該格付が当該親会社の依頼により付与され、かつ、公表されている場合に限る。以下同じ。）との間において、賃貸人等が前払家賃等の返済債務を負うこととなった場合において当該親会社がその債務のうち保全金額に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。
- ③ 保険事業者との間において、賃貸人等が受領した前払家賃等の返還債務の不履行

により賃借人に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。

- ④ 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、前払家賃等について賃貸人等が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、①～③に掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。
- ⑤ 信託会社及び信託業務を営む金融機関との間において、保全金額につき前払家賃等を支払った賃借人を受益者とする信託契約（金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第5条ノ4の規定により元本補てんの契約をしたもの又は信託契約により保全金額に相当する部分が保全されるものに限る。）を締結すること。

3. 今後のスケジュール（予定）

公 布：平成21年8月中旬

施 行：平成22年5月中旬

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