

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っては、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

別紙 1

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

別紙 1

- 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 2 1 年 8 月中旬

施 行 : 平成 2 1 年 8 月中旬 (2 . (1) 及び (3))

平成 2 2 年 5 月中旬 (2 . (2))