

参考資料1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）

第一章の二 基本方針及び高齢者居住安定確保計画

（基本方針）

第三条 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（次条第二項第二号ホにおいて「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 次条第一項に規定する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 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

（高齢者居住安定確保計画）

第四条 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「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 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（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三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
 - 四 前三号に掲げるもののほか、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
- 3 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。第七十三条において「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、前項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
- 4 都道府県は、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。
- 5 都道府県は、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（平成十七年法律第七十九号）第五条第一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ければならない。
- 6 都道府県は、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。
- 7 第三項から前項までの規定は、高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

参考資料2 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1号)

最終改正：平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第1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こと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65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項第五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対応し、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同法第52条に規定する事業（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項第二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。

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っては、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

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っては、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、賃貸住宅以外のもも含め、家賃等の前払金を受領する場合にあっては、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条第一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45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、書面により説明することが必要である。

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。

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す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57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。終身建物賃貸借（高齢者住まい法第54条第二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10条に定める居住支援協議会（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、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、平成32年度までに、高齢者（65歳以上の者に限る。）の居住する住宅のバリアフリー化率について、二箇所以上の手すりの設置又は段差の解消のいずれかがなされた一定のバリアフリー化の率を37%（平成20年）から75%（平成32年）に引き上げ、うち、二箇所以上の手すりの設置、広い廊下幅の確保、段差の解消のいずれもがなされた高度のバリアフリー化の率を9.5%（平成20年）から25%（平成32年）に引き上げることとした住生活基本計画（全国計画）の目標達成のために、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、住宅の高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続けるためには、居宅において、高齢者居宅生活支援事業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する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、賃貸人又は登録事業者は、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8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に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。

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47年法律第百十七号）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。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し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 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と調和を図りつつ、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

高齢者居住安定確保計画においては、各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を定めるものとする。

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。

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

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、所得が比較的少ない高齢者のために、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。

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

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

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。

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

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 二のほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

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

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及び都道府県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。

例えば、都道府県介護保険事業支援計画では3年を一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、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

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。都道府県は、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

高齢者の居住の安定確保を図るため、市町村においても、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（市町村の定める高齢者居住安定確保計画）を定めることが望ましい。

また、都道府県が策定する高齢者居住安定確保計画において、市町村による施策を位置付けることも考えられる。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っては、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っては、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、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。

参考資料3 埼玉県サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に係る事前協議要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、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5条第1項のサービス付き高齢者向け住宅事業の登録に際し、あらかじめ必要な手続き等を定め、迅速な手続きの実施と高齢者のニーズや市町村の福祉サービスの状況を踏まえた地域バランスに配慮した供給を促進することを目的とする。

(対象者)

第2条 この要綱は、法に基づき埼玉県内においてサービス付き高齢者向け住宅事業（政令市及び中核市の市内において設置運営されるものを除く。以下同じ。）の登録を受け、設置（既存建物を改修又は用途転用する場合も含む。）しようとする者を対象とする。

(サービス付き高齢者向け住宅供給の目途)

第3条 設置者及び県は、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に当たっては、別表1の戸数を目途に地域バランスに配慮した供給に努めるものとする。

第2章 サービス付き高齢者向け住宅事業の審査

(審査の手続)

第4条 設置者は、事前相談と事前協議の2段階の審査を受けなければならない。事前相談では、登録の具体的な手続きや基準を説明し、事前協議では登録に伴う審査が円滑に行われるよう登録申請時に行う審査項目について事前に審査を行うこととする。

なお、特定施設入居者生活介護の指定を受けるサービス付き高齢者向け住宅事業として審査を受けようとする設置者は、指定権限を有する者と指定に関し協議しなければならない。

2 前項の事前相談・事前協議は、別表2の区分により事務を行うものとする。

(事前相談)

第5条 設置者は、都市計画法による開発許可等の申請前、それ以外の場合には、建築基準法による建築確認申請前に、様式第1号の「サービス付き高齢者向け住宅設置事前相談書」に、別表3の①から⑦までの書類を添付して、県に事前相談しなければならない。

また、設置者は設置予定地の市町村への事前協議を行うこととする。

2 前項の書類の提出部数は、正本1部、副本1部とする。

(事前協議)

第6条 設置者は、前条の事前相談後、県が事前協議において登録における必要項目の審査に入る旨指示をした際は、様式第2号の「サービス付き高齢者向け住宅設置計画事前協議書」に、別表3の書類を添付して、埼玉県知事に事前協議しなければならない。

2 前項の書類の提出部数は、正本1部、副本1部とする。

(事前協議済書の交付)

第7条 埼玉県知事は、設置計画の内容が法第7条の規定による登録基準に照らし適合していると認めた場合は、設置者に様式第4号の「サービス付き高齢者向け住宅設置計画事前協議済書」（以下「協議済書」という。）を交付するものとする。

なお、不適合事項を記載した協議済書の交付を受けた施設にあっては、法第6条に基づく登録の申請を行う前に不適合事項の改善を行わなければならない。

2 設置者は、建築基準法による建築確認申請を必要とする場合、協議済書を受領した後に行うものとする。

附 則

この要綱は、平成23年10月7日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年12月22日から施行する。

別表1（高齢者向け住宅の供給戸数の目途）

住宅	供給戸数の目途（H27）
高齢者向け住宅	高齢者人口の2%

※高齢者人口は「H22国勢調査」による。

別表2（事前相談・事前協議における役割分担）

	住宅課長	高齢介護課長
役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ○ 事前相談・事前協議の受付 ○ 登録基準のうち次に掲げるハードに関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・規模 ・構造及び設備 ・加齢対応構造等 ・入居資格等 ・契約関係 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 登録基準のうち次に掲げるサービスに関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・状況把握・生活相談サービス ・契約関係

別表3

<ul style="list-style-type: none"> ①法第6条に掲げる事項を記載した書類 ②サービス付き高齢者向け住宅の位置を表示した付近見取図 ③縮尺、方位並びにサービス付き高齢者向け住宅及びそ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施設のそれぞれの敷地内における位置を表示した図面 ④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 ⑤共同省令第8条かっこ書きに該当する場合は、共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分（入居者等が必要な時間に自由に利用できる部分であり、通路に要する部分及びサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者等と共同で利用する部分並びに専らサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者等が使用する部分は含まない。）の場所及び面積を記載した平面図（ただし、④の各階平面図に記載がある場合は添付を要しない。） ⑥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 ⑦加齢対応構造等のチェックリスト ⑧入居契約に係る約款 ⑨登録を申請しようとする者が、サービス付き高齢者向け住宅等を自ら所有する場合にあっては、その旨を証する書類 ⑩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 ⑪登録を申請しようとする者が法人である場合においては、登記事項証明書及び定款 ⑫法第7条第1項第六号及び第七号に掲げる基準に適合することを誓約する書面 ⑬法第7条第1項第八号に掲げる基準に適合することを証する書類 ⑭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（高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年7月23日政令第250号）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）及び法定代理人が法第8条第1項各号に掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面 ⑮設置予定地の市町村長の「サービス付き高齢者向け住宅設置意見書」（様式第3号） ⑯入居契約のチェックリスト ⑰高齢者生活支援サービスの提供に係る約款 ⑱その他必要と認める書類

参考資料4 埼玉県サービス付き高齢者向け住宅事業事務取扱要領

(目的)

第1条 この要領は、埼玉県内における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章の規定に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業に係る事務(法第77条の規定により指定都市及び中核市の長が行うものを除く。以下「本事務」という。)に関し、必要な事項を定めるものとする。

(事務の連携)

第2条 本事務は、福祉部及び都市整備部が連携して取り扱うものとし、その事務分担及び事務手順については別記1のとおりとする。

(事前の審査等)

第3条 法第5条第1項の規定によるサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けようとする者は、法第6条第1項の規定による登録の申請(以下「申請」という。)の前に、別に定める事前の審査を受けなければならない。ただし、法第5条第2項の登録の更新にあってはこの限りでない。

2 申請は、前項の事前の審査の後及び建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)第6条第1項又は第6条の2第1項の確認済証の交付を受けた後(各項に規定する確認が必要な場合に限る。)に行うものとする。

(登録の申請)

第4条 申請は、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年厚生労働省令・国土交通省令第2号。以下「共同省令」という。)第4条に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書(様式第1号)により行うものとする。

2 前項の申請書には、共同省令第7条に定める書類及び次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

(1) 加齢対応構造等のチェックリスト(様式第2号又は様式第3号)

(2) 入居契約のチェックリスト(様式第4号)

(3) 共同省令第8条又は次条第2項の、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該当する場合は、共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分の場所及び面積を記載した平面図(ただし、共同省令第7条第三号の各階平面図に記載がある場合は添付を要しない。)

(4) 高齢者生活支援サービスの提供に係る約款

(5) 基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の確認済証の写し(各項に規定する確認が必要な場合に限る。)

(6) その他知事が必要と認める書類

3 共同省令第7条第九号の誓約する書面は、様式第5号によるものとする。

4 共同省令第7条第十一号の誓約する書面は、様式第6号によるものとする。

5 第1項の申請書及び第2項の添付書類の提出部数は、正本1部、副本1部とする。

(登録の基準)

第5条 登録の基準は、次項に規定する場合を除き、法第7条第1項のとおりとする。

2 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律(平成23年法律第32号)施行日の前日までに建築工事が完了した建物の改良(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登録が行われる場合の各居住部分の床面積は、法第7条第1項第一号及び共同省令第8条の規定にかかわらず、20平方メートル以上とする。ただし、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で、かつ、埼玉県有料老人ホーム設置運営指導指針における介護居室の床面積の算定方法に準じて算定した床面積が13.2平方メートル以上の場合は、この限りでない。

3 規模の基準等の取扱いについては、別記2のとおりとする。

(登録等の通知)

第6条 知事は、第4条の登録の申請が第5条の基準に適合していると認めるときは、法第8条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、サービス付き高齢者向け住宅登録簿(様式第7号)に記載して登録するものとする。

2 法第7条第3項の登録を受けた者への通知は、様式第8号によるものとする。

3 法第7条第4項の基準に適合しない旨の通知は、様式第9号によるものとする。

4 法第7条第5項の市町村の長への通知は、様式第10号によるものとする。

(登録の拒否の通知)

第7条 法第8条第1項の規定により登録を拒否したときは、知事は様式第11号により、法第6条第1項の規定により登録の申請をした者に通知するものとする。

(登録事項等の変更)

第8条 法第9条第1項の規定による登録事項の変更の届出は、共同省令第16条に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更届出書(様式第12号)を知事に提出して行うものとする。

2 法第9条第4項の市町村の長への通知は、様式第13号によるものとする。

(登録簿の閲覧)

第9条 法第6条第1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、当該記録をもって第6条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅登録簿に代えることができる。この場合における法第10条の規定による閲覧は、当該ファイル又は磁気ディスクに記録されている事項を紙面又は入出力装置の映像面に表示する方法で行うものとする。

(地位の承継)

第10条 法第11条第3項の届出は、様式第14号によるものとする。

(廃業等の届出)

第11条 法第12条第1項及び同条第2項の届出は、様式第15号によるものとする。

(登録の抹消の通知)

第12条 法第13条第2項の市町村の長への通知は、様式第16号によるものとする。

(入居開始の届出)

第13条 登録事業者は、法第6条第1項第13号の居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅について入居を開始しようとするときは、法第24条第1項の規定に基づき、その内容を知事にあらかじめ届け出るものとする。

2 前項の届出は、様式第17号によるものとする。

(検査)

第14条 法第24条第1項に規定する検査については、別に定める。

(登録の取消しの通知)

第15条 法第26条第3項の登録事業者であった者への通知は、様式第18号によるものとする。

附 則

この要領は、平成23年10月20日から施行する。

附 則

この要領は、平成24年4月1日から施行する。

別記2（第5条第2項関係）

サービス付き高齢者向け住宅の規模の基準等の取扱いについて

（目的）

第1 この指針は、埼玉県内における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5条第1項の規定によるサービス付き高齢者向け住宅（政令市及び中核市の市内において設置運営されるものを除く。）の登録に関し、規模の基準等の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

（面積の計測方法等）

第2 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年厚生労働省令・国土交通省令第2号。以下「共同省令」という。）第8条及び第5条第2項の居住部分の床面積は、壁芯で計測し、水洗便所、洗面設備等の設備に係る面積及びパイプスペース並びにメーターボックスを含むものとする。

2 共同省令第8条の、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は、共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分（入居者等が必要な時間に自由に利用できる部分であり、通路に要する部分及びサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者等と共同で利用する部分並びに専らサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者等が使用する部分は含まない。）の面積の合計を25平方メートルに満たない居住部分の数で除した面積と、各居住部分の床面積を合算した面積がいずれも25平方メートル以上となる場合とする。

3 第5条第2項の、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は、共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分（入居者等が必要な時間に自由に利用できる部分であり、通路に要する部分及びサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者等と共同で利用する部分並びに専らサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者等が使用する部分は含まない。）の面積の合計を20平方メートルに満たない居住部分の数で除した面積と、各居住部分の床面積を合算した面積がいずれも20平方メートル以上となる場合とする。

（共同利用の設備）

第3 共同省令第9条ただし書きの、共用部分に共同して利用するための適切な台所、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は、それら共同して利用するための設備について、入居者等が必要な時間に自由に利用できる環境にある場合とする。

参考資料5 埼玉県におけるサービス付き高齢者向け住宅の生活支援サービス提供に係る留意事項

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5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」の運営にあたり、入居者への生活支援サービス提供に際して留意すべき事項について示すものです。

第2 サービス付き高齢者向け住宅の生活支援サービス提供においては、法の規定及び国土交通省・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年厚生労働省令・国土交通省令第2号。）の規定のほか、次の各号に留意してください。

1 処遇の規程関係

(1) 「住宅」と「施設」との違い

ア 外部からの訪問者や入居者の出入りが自由であることです。住宅ですので、入口等の構造は、入居者の希望があれば24時間外部から人が訪ねて来ることができる構造であり、運営規程も対応している必要があります。（例えば、深夜、外部の訪問介護事業者が介護に訪問したり、自由な時間帯に友人や出前や宅配業者を居室に入れることができる必要があります。「面会時間の制限」や外部の人の訪問に「許可」が必要な場合は、社会通念上住宅ではなく「施設内居室」と考えます。）

イ 管理人の関与については、上記アのような場合、住宅の管理人などが「外部への連絡を取る」、「入口の解錠操作を行う」などの規程になっていたとしても、サービス付き高齢者向け住宅の提供する見守りや日常生活上の世話の一環として位置づけられ、24時間対応しているのであれば、可能です。

ウ 常時の施錠については、住宅であるため玄関入口の常時ロックは望ましくありませんが、認知症の方の行方不明を防ぐため、外出について解錠を必要とする場合は、そのような運営である旨を明示するとともに、入居者が外出する際は対応できる体制としてください。

2 契約関係

(1) 介護保険サービスでないことの記載

サービス付き高齢者向け住宅が提供する生活支援サービス部分は、介護保険によるサービス提供ではないことを明記してください。

(2) サービス価格等の明示

住宅内で提供される生活支援サービス提供契約に基づくサービスに関し、サービスメニューとそれぞれの金額や提供の条件を分かりやすく記載してください。

(3) 事業者選択自由の記載

ア 入居者が個別に契約して外部の介護保険サービスを利用する場合、住宅内でいわゆる「囲い込み」が行われないよう、事業者の選択は自由であることを明示してください。

イ 入居契約書や入居の手引きで、住宅の運営主体と同一法人の介護保険事業所の利用を必須とするような記載は認められません。（介護保険サービス事業所を複数紹介する選択肢のひとつとすることは差し支えありません。）

(4) 住所地特例

住所地特例が適用される住宅の場合、入居者に対する住所地特例の案内と手続きの支援を行ってください。

3 その他

(1) 苦情対応

住宅内で提供される生活支援サービスに関し、運営事業者が設置する苦情対応窓口及び県等の公的な苦情相談等の窓口を明示してください。

(2) 個人情報保護

運営事業者は、居住者の個人情報を扱うこととなるため、従業者に守秘義務（退職後も含む）を課し、それを明示してください。

(3) 同一建物内で同一法人が設置運営する通所介護事業所等の設備の取扱い

ア 特別浴槽や大浴槽について

同一建物内で同一法人が運営する通所介護事業所等が設置するものであって、当該事業所等の営業時間外に限り、同一住宅内の浴室として取り扱って差し支えありません。したがって、通所介護事業所等の営業時間外の浴槽を使用して、訪問介護事業者が入居者に入浴介護を行った場合であっても、介護報酬を算定して差し支えありません。

イ 機能訓練室等浴槽以外の設備について

(ア) 時間延長サービス体制「対応可」の事業所にあつては、通常、延長利用者に対して専ら用いる必要があることから、営業時間以外であっても利用は認められません。

この取扱いは、当日の延長利用者の有無にかかわらず適用します。

(イ) 時間延長サービス体制「対応不可」の事業所については、営業時間外については、アと同様の取扱いとします。

第3 「特定施設入居者生活介護事業」の指定を併せて検討する場合については、次の各号に留意してください。

1 建物の構造、設備等について

「特定施設入居者生活介護事業」を行う場合、要介護度が重度の方も受け入れて、介護保険事業者として施設に準じた介護を行う必要があります。このため、県の指定に当たっては、サービス付き高齢者向け住宅の登録手続きとは別に、厳格な判断を行います。

2 指定の制約について

また、指定に当たっては、介護保険法第70条第5項の規定により、埼玉県高齢者支援計画で定めた老人福祉圏域ごとの必要利用定員総数の制限に加え、関係市町村長に指定に関して意見を求めることになっています。

3 市町村、県への事前相談について

このため、サービス付き高齢者向け住宅を予定している事業者で、併せて「特定施設入居者生活介護」の指定を希望する場合は、以上の点についてあらかじめ御留意の上、計画段階で、事前に設置予定の市町村及び当該市町村を所管する県の福祉事務所等に御相談ください。

4 地域密着型特定施設入居者生活介護の指定について

介護保険法第8条第19項の「地域密着型特定施設入居者生活介護」（介護専用型特定施設で入居定員が29人以下であるもの）については、市町村が指定を行いますので、設置予定の市町村にあらかじめ御相談ください。（この場合であっても、サービス付き高齢者向け住宅の登録は県が行います。）

附則

この要領は、平成23年10月20日から施行する。

参考資料6 埼玉県有料老人ホーム設置運営指導指針（抜粋）

4 規模及び構造設備

(1)～(5) (略)

(6) 有料老人ホームが提供するサービス内容に応じ、次の機能を有する室及び設備を設けること。

一般居室又は介護居室（注1）、一時介護室（注2）、食堂、浴室（注3）、便所（注3）、洗面設備（注3）、医務室（又は健康管理室）、談話室（又は応接室）、事務室、宿直室、洗濯室、汚物処理室、看護・介護職員室、機能訓練室（注4）、健康・いきがい施設（注5）、ナースコール等通報装置、エレベーター（2階建以上の場合）

注1 「介護居室」とは、有料老人ホームが自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室で介護が行われる場合又は当該有料老人ホームが介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。

注2 「一時介護室」は、一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護への対応が可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよい。

注3 居室内に設置されている場合を含む。

注4 機能訓練室については、他に機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合には、設置しなくてもよいこと。

注5 入居者が健康で生きがいをもって生活することに資するため、スポーツレクリエーション施設、図書室等を設けることが望ましいこと。

(7) (6) に定める室及び設備の基準は、次によること。

ア 一般居室は個室とすること。

イ 介護居室は次によること。

(ア) 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は、13.2平方メートル（面積の算定方法はバルコニー及び便所の面積を除き、内法方法による。）以上とすること。

(イ) 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されたものとする。

ウ 一時介護室を設ける場合は、イによること。

エ 医務室を設置する場合には、医療法施行規則（昭和23年厚生省令第50号）第16条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとすること。

オ 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

カ 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

キ 介護居室のある区域の廊下は、入居者が車椅子等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次の(ア)又は(イ)によること。

(ア) 全ての介護居室が個室で、1室あたりの床面積が18平方メートル（面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯方法による。）以上かつ居室内に便所及び洗面設備が設けられている場合手すりの間の有効幅で、片廊下にあっては1.4メートル以上、中廊下にあっては1.8メートル以上とすること。

(イ) 上記以外の場合

手すりの間の有効幅で、片廊下にあっては1.8メートル以上、中廊下にあっては2.7メートル以上とすること。

(8) (略)

用語集

【あ】

一般社団法人移住・住みかえ支援機構

住み替えを希望している高齢者（50歳以上）のマイホームを借り上げ賃料収入を保証する非営利法人とし、平成18年4月に設立された団体。

【か】

介護療養型医療施設

療養病床等をもつ病院・診療所の介護保険適用病床に入院する要介護者に対して、施設サービス計画に基づき、①療養上の管理、②看護、③医学的管理下の介護等の世話、④機能訓練等の必要な医療を行うことを目的とした施設。医療法上の療養病床のほか、精神病床がある病院の病床で、認知症の状態にある要介護者の心身の特性に応じた適切な看護が行われることにより構成される「老人性認知症疾患療養病棟」がある。

介護老人保健施設

症状が安定期にあり、入院療養をする必要がない要介護者に、看護、リハビリテーションや日常生活の世話などのサービスを提供し、家庭復帰を目指す施設。

緊急通報システム

高齢者などが、緊急時に病気やけが等で緊急事態に陥ったときに、胸にかけたペンダントや電話に設置した機器によって通報先である機関等に通報できるシステム。

軽費老人ホーム

高齢者が低額な料金で入所でき、食事の提供や入浴サービスなど日常生活上必要なサービスを提供する施設。施設の設置主体は地方公共団体や社会福祉法人である。

後期高齢者

75歳以上の高齢者のことをいう。

高度なバリアフリー化

住宅内で「2箇所以上の手すりの設置」、「段差の無い屋内」、「車いすが通行可能な廊下幅」の3つの条件全てを満たすことをいう。

高齢化率

総人口に占める65歳以上人口の割合のことをいう。

高齢者円滑入居賃貸住宅

高齢住まい法に基づき、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅。平成23年10月20日付けで制度が廃止された。

高齢者支援施設を併設した公的賃貸住宅

訪問介護や訪問看護、デイサービス、ショートステイ、高齢者福祉サービス拠点など高齢者の生活支援施設を併設した公営住宅やUR賃貸住宅のことをいう。

高齢者専用賃貸住宅

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者又は同居の配偶者を賃借人とする賃貸住宅として登録された住宅。平成23年10月20日付けで制度が廃止された。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者住まい法に基づき、バリアフリー化され緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅。平成23年10月20日付けで制度としては廃止されたものの公的補助は存在している。

[さ]

埼玉県住生活基本計画

県の住宅政策を展開する上で基本となる計画。現行の計画期間は平成23年度から平成32年度までの10年間となっており、5年ごとに見直しを行っている。

埼玉県高齢者支援計画

県における高齢者の総合計画。計画期間は平成24年度から平成26年度までの3年間となっている。

埼玉県住まい安心支援ネットワーク

市町村や県、公社、UR、県社会福祉協議会、関係団体などから成り、民間住宅事業者や不動産団体と連携し住宅セーフティネットや子育て支援などの活動を行っている団体。

「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」に基づく居住支援協議会などの機能を兼ね備えている。

在宅医療

在宅での医師による訪問診療、訪問看護、作業療法士・理学療法士が行う訪問リハビリテーション、歯科医師が行う訪問歯科診療などがある。

最低居住面積水準

住生活基本計画の中で健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。世帯員数等に応じて、住戸の規模・設備・性能等について基準が定められている。

・ 単身者25㎡ ・ 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

サービス付き高齢者向け住宅

平成23年の改正高齢者住まい法により創設され、都道府県知事又は政令指定都市、中核市の長により登録された住宅。バリアフリー化され、安否確認や生活相談などの生活支援サービスが行われる。

終身建物賃貸借制度

高齢者住まい法に基づく制度の一つで、高齢単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組み。死亡した時点で終了する賃貸借契約を結ぶことができる。

賃貸住宅がバリアフリー構造など一定の基準に適合する場合に認可される。

住宅リフォーム工事検査制度

住宅リフォーム工事の質の向上を図るため、適切な住宅リフォーム工事が行われているかを検査できる制度。工事内容の標準化による検査マニュアルを用いて、第三者機関によるチェックを実施するもの。

シルバーハウジング

公的賃貸住宅団地（公営住宅、UR 都市機構等の団地）において、バリアフリー化され、生活相談室の設置、生活援助員（LSA＝ライフサポートアドバイザー）の駐在及び緊急通報システムの整備など高齢者に対する見守りサービスを備えている公的賃貸住宅。

前期高齢者

65歳以上75歳未満の高齢者のことをいう。

【た】

地域包括ケア

地域において、医療や介護サービス、介護予防、生活支援サービス、高齢者の住まいが高齢者のニーズに応じて適切に組み合わせて提供されること。

地域包括支援センター

市町村が設置し、高齢者や家族に対する総合的な相談支援や介護予防のケアマネジメント、虐待の防止や早期発見などの権利擁護事業、ケアマネジャーへの支援などを行う機関。

老人デイサービスセンター

要介護者等に対し、施設までの送迎や食事、入浴サービス等が提供される施設。高齢者の心身機能の維持向上や高齢者の家族の身体的、精神的な負担を軽減する。

特定施設

この計画では、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅のうち、介護保険の指定基準を満たすことで特定施設入居者生活介護事業所として入居者に介護サービスを提供する施設のことをいう。

特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）

常時介護が必要で在宅での生活が困難な要介護者に、介護や日常生活の世話などのサービスを提供する施設。

【な】

認知症高齢者グループホーム

比較的安定した状態にある認知症の要介護者が、家庭的な環境と地域住民との交流の下で食事、入浴などの介護や日常生活の世話を受けながら共同生活を営む住居。

【は】

訪問介護

在宅で、訪問介護員（ホームヘルパー）から受ける食事、入浴などの身体介護や掃除、買い物などの生活援助。

訪問看護

在宅で、看護師から受ける床ずれの手当てやカテーテルの管理等の医療処置や血圧、体温、脈拍などを測定する症状の観察など療養上の世話をすること。

[ま]

マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構により行われている主に高齢者の住み替えを支援する制度。50歳以上の方が貸主となり、機構がマイホームを終身にわたって借り上げて転貸し、貸主の賃料収入を保証するもの。

[や]

誘導居住面積水準

住生活基本計画で住宅ストックの質の向上を誘導する指針で、世帯人員に応じた面積水準を示したもの。一般居住型誘導居住面積水準と都市居住型誘導居住面積水準がある。

- 一般居住型誘導居住面積水準
 - ・単身者 55㎡
 - ・2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$
- 都市居住型誘導居住面積水準
(共同住宅を想定)
 - ・単身者 40㎡
 - ・2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

有料老人ホーム

高齢者が入居して、食事の提供や日常生活の支援サービスを受ける施設。一定の要件を満たせば特定施設入居者生活介護の指定を受けて、介護保険サービスを提供することができる。

ユニットケア

施設において、利用者を10人程度の小グループ（ユニット）とし、在宅に近い環境で行う介護。

要援護高齢者等支援ネットワーク

行政、民生委員、自治会、金融機関、新聞配達やガス検針会社など高齢者と接する機会の多い機関が連携して高齢者を見守るネットワーク。

養護老人ホーム

主に経済的な理由で居宅での養護を受けることが難しい65歳以上の高齢者を対象とした施設。日常生活が自立していることを要する。入所は市町村の措置の決定に基づいて行われる。

[ら]

リバースモーゲージ

住宅に住みながら、その住宅を担保にして老後の生活資金等の融資を受け、死亡した時点でその住宅を売却して融資の返済に充てる制度。月々の返済がなく、死亡した時点で担保を処分して一括返済することが特徴。

リフォーム事業者登録制度

埼玉県住まいづくり協議会がリフォーム業者を募って登録し、定期講習会などへの参加実績をホームページ上で逐次公表する制度。これにより消費者はリフォーム業者選びの判断に一定の客観的基準を得ることができる。登録には指定する契約書を使うなど一定の基準を満たす必要がある。