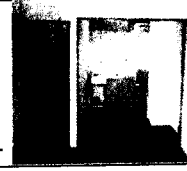


# ●高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律 (平成21年5月20日法律第38号)

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

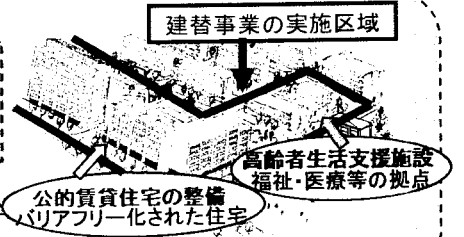
- ・国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で策定し、老人ホーム、高齢者居宅生活支援体制等を追加

### 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

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

- ・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)

### 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



高齢者生活支援施設

#### ③税制優遇措置の拡充(税制)

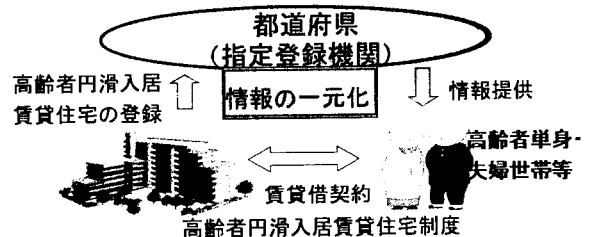
- ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅への割増償却の拡充 等

### 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、公布日から3ヶ月以内、IVについては1年以内(登録申請受付は6ヶ月以内)に施行

# 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

赤字は今回改正事項

## 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に伴う政省令見込み事項について

### 1. 改正概要

#### (1) 高齢者居住安定確保計画

##### (イ) 高齢者居宅生活支援事業の範囲（法第3条の2第2項第2号ニ関係）

- ① 老人福祉法に規定する老人居宅生活支援事業（老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業等）
- ② 介護保険サービスを提供する事業（訪問看護、訪問リハビリテーション等）
- ③ 病院、診療所又は訪問看護事業所が高齢者に対する保健医療サービスを提供する事業
- ④ その他生活支援サービス（家事提供サービス、見守りサービス等）を提供する事業

##### (ロ) 住宅の加齢対応改良の範囲（法第3条の2第3項第2号関係）

- 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
- ④ 建築材料又は構造方法により、①～③の規定により難しい部分のある加齢対応構造等であって、その基準に該当する加齢対応構造等と同等以上の性能を有すると認められるものについては、国土交通大臣は、その基準に該当するものとすることができる。

##### (ハ) 住民の意見を反映させるために必要な措置（法第3条の2第5項関係）

- ・ 高齢者居住安定確保計画の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずることとする。

#### (2) 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度

##### (イ) 申請の方法（法第5条関係）

- ・ 添付書類

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（法第5条関係）

###### ① 家賃について

- ・ 前払家賃を受領する場合には、その概算額及び算定の基礎並びに当該前払家賃に関する保全措置の内容

- ② サービス付高円賃である場合について
  - ・ 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を受領する場合には、その概算額及び当該前払金に関する  
 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当該サービス対価前払金  
 に関する保全措置の内容）
- ③ 高齢者専用賃貸住宅（以下「高専賃」という。）である場合について
  - ・ 高専賃である部分に係る有料老人ホームの届け出の有無
- ④ 一時金について
  - ・ 敷金その他入居の際に受領する費用（家賃及びサービス対価の前払金を除く）の  
 概算額 等

(ハ) 登録基準の創設（法第6条関係）

- ① 各戸の床面積
  - ・ 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、高齢者居住安定  
 確保計画で別に定めた場合にあっては13㎡以上。）
- ② 構造及び設備
  - ・ 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（共用部分に共同で利用する台所、収納設備又は浴室がある場合その他  
 高齢者居住安定確保計画に定める場合は、この限りでない。）
- ③ 賃貸の条件
  - ・ 前払家賃、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。）を受  
 領する場合は、算定の基礎が書面で明示されており、かつ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にかかる債務保証等の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、当該サービスに係る契約と賃貸住宅の賃貸  
 借契約を別に締結すること 等

(3) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画について

(イ) 高齢者居宅生活支援施設（以下「施設」という。）と一体型の場合の申請事項  
 （法第30条第3項関係）

- ① 施設の整備を行おうとする者の氏名又は名称並びに住所 等
- ② 高齢者居宅生活支援事業の内容、施設の種類の、施設の整備の実施時期 等

(ロ) 施設と一体型である場合の認定基準の創設（法第31条第11号関係）

- ① 施設の構造及び設備について
  - ・ 賃貸住宅と施設との間の経路及び施設の出入口に段差がないこと 等
- ② 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
  - ・ 施設の整備及び管理を行う者が当該施設と一体として整備される賃貸住宅の整備  
 等  
 を行わない場合には、当該施設を賃貸しないこと

## 2. 今後のスケジュール（予定）

平成21年8月中旬 法律施行（高齢者居住安定確保計画等に係る部分）  
政省令公布、基本方針策定  
11月中旬 準備行為の開始（高円賃の登録申請受付）  
平成22年8月中旬 法律施行（高円賃の登録制度等に係る部分）

## 3. ご意見の募集について

上記1. につきご意見がございましたら参考にさせて頂きたいと存じますので、6月16日（火）までに郵送又はEメールにて下記宛先までご連絡頂きますようお願い申し上げます（様式不問）。

なお、本件につきましてはパブリックコメントを実施（7月上旬～8月上旬を予定）いたしますので、その際には併せてご確認頂ければ幸いです。

（宛 先）100-8981 東京都千代田区霞が関2-1-3

国土交通省住宅局住宅総合整備課指導係 山口・畑口

（電話番号）03-5253-8111（内線：39137）

（Eメール）yamaguchi-m257@mlit. go. jp

hataguchi-y2t3@mlit. go. jp