

法律第三十八号（平二一・五・二〇）

◎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

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）の一部を次のように改正する。

目次中「第一章 総則（第一条―第三条）」を

「第一章 総則（第一条・第二条）」

第一章の二 基本方針及び高齢者居住安定確保計画（第三条・第三条の二）」

に、「加齢対応構造等を有する住宅への改良」を「住宅の加齢対応改良」に、「第九十四条」を「第九十五条」に改める。

第三条第一項中「国土交通大臣」の下に「及び厚生労働大臣」を加え、同条第二項中「、高齢者のための住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して」を削り、同項第五号を同項第七号とし、同項第四号を削り、同項第三号を同項第四号とし、同号の次に次の二号を加える。

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（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

第三条第二項第二号を同項第三号とし、同項第一号中「賃貸住宅」の下に「及び老人ホーム」を加え、同号を同項第二号とし、同項に第一号として次の一号を加える。

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

第三条第三項中「基本方針は」の下に「、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」を加え、同条第四項中「国土交通大臣」を「国土交通大臣及び厚生労働大臣」に改め、「及び厚生労働大臣」を削り、同条第五項中「国土交通大臣」の下に「及び厚生労働大臣」を加え、第一章中同条の次に次の一条を加える。

（高齢者居住安定確保計画）

第三条の二 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つて、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。）による次に掲げ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。
 - 一 第三十四条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設の整備及び賃貸その他の管理に関する事業
 - 二 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。以下「住宅の加齢対応改良」という。）に関する事業
- 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各号に掲げ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、当該公社及びその設立団体（地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第四条第二項に規定する設立団体をいい、当該都道府県を除く。）の長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とともに、当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。次項において同じ。）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。
第二条の次に次の章名を付する。

第一章の二 基本方針及び高齢者居住安定確保計画

第四条中「受ける」を「申請する」に改める。

第五条中「登録を受けようとする者は」を「規定により登録を申請するときは、国土交通省令で定めるところにより」に改め、同条第五号中「又は設備（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又は設備で国土交通省令で定めるもの」を「及び設備（国土交通省令で定める加齢対応構造等であるもの）」に、「構造又は設備の内容」を「加齢対応構造等であるもの」に改め、同条第七号を同条第八号とし、同条第六号を同条第七号とし、同条第五号の次に次の一号を加える。

六 賃貸住宅の入居者の家賃その他賃貸の条件に関する事項

第六条を次のように改める。

（登録の基準等）

第六条 都道府県知事は、第四条の規定による登録の申請があった場合において、当該申請に係る賃貸住宅が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

一 賃貸住宅の各戸の床面積が、国土交通省令で定める規模以上であること。

二 賃貸住宅の構造及び設備が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

三 賃貸住宅の賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

四 その他基本方針（賃貸住宅が高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域内にある場合にあつては、基本方針及び高齢者居住安定確保計画。第十二条において同じ。）に照らして適切なものであること。

2 前項の登録は、高齢者円滑入居賃貸住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 前条各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

3 都道府県知事は、第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。

第七条第一項中「登録の申請者」を「第四条の規定による登録の申請をした者」に改め、同条第二項中「登録の申請者」を「当該登録の申請をした者」に改める。

第八条第一項中「第四条の規定による」を「第六条第一項の」に改め、「（以下「登録住宅」という。）」を削り、同条第二項中「規定による申請があった場合に」を「変更の登録について」に改める。

第十条中「登録住宅の」を「第六条第一項（第八条第二項において準用する場合を含む。）の登録を受けた高齢者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の」に、「拒み、又は賃貸の条件を著しく不当なものとしては」を「拒んでは」に改める。

第十二条の見出しを「（報告の徴収等）」に改め、同条中「基本方針を勘案して、」を「当該登録住宅の管理の状況について報告を求め、又は」に改め、「関し」の下に「、基本方針を勘案して、」を加え、「又は」を「若しくは」に改める。

第十三条の見出しを「（指示）」に改め、同条第一項中「に虚偽の事実があったときは、」

を「が事実と異なるときは、その」に、「当該」を「、当該」に改め、同条第二項中「対し」の下に「、同項の規定による」を、「申請」の下に「をすべきこと」を加え、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 都道府県知事は、登録住宅が第六条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録住宅の賃貸人に対し、その登録住宅を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

第十四条第三項を次のように改める。

3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を登録住宅の賃貸人に通知しなければならない。

第三十条第一項中「住宅等」を「住宅その他の建物」に、「しようとする」を「行おうとする」に改め、同条第二項第三号中「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（以下「」を削り、「」という。）の内容」を「であるもの」に改め、同項第八号中「受けた」を「受けて管理を行う」に改め、同条に次の二項を加える。

3 第一項の賃貸住宅の整備及び管理を行おうとする者は、自ら又は高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設（以下「高齢者居宅生活支援施設」という。）の整備（既存の住宅その他の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によるものを含む。以下同じ。）及び管理を行おうとする者（当該高齢者居宅生活支援施設を賃借して高齢者居宅生活支援事業を行おうとする者を含む。次項において同じ。）と共同して、当該賃貸住宅の整備と高齢者居宅生活支援施設の整備とを一体として行おうとするときは、供給計画に、次に掲げる事項を記載することができる。

一 高齢者居宅生活支援施設の位置

二 高齢者居宅生活支援施設の規模並びに構造及び設備（加齢対応構造等であるものを含む。）

三 高齢者居宅生活支援施設の整備に関する資金計画

四 高齢者居宅生活支援施設の管理の期間

五 高齢者居宅生活支援施設の管理を委託し、又は高齢者居宅生活支援施設を転貸事業者に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けて管理を行う者又は転貸事業者の氏名又は名称及び住所

六 前二号に掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援施設の管理の方法

七 賃貸住宅に入居する高齢者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供に係る賃貸住宅の賃貸人と高齢者居宅生活支援事業を行う者との間における連携及び協力に関する事項

八 その他国土交通省令で定める事項

4 前項の規定により同項各号に掲げる事項を記載した供給計画の第一項の規定による認定の申請については、同項の賃貸住宅の整備及び管理を行おうとする者が高齢者居宅生活支援施設の整備及び管理を行おうとする者と共同して当該賃貸住宅の整備と高齢者居

宅生活支援施設の整備とを一体として行おうとする場合には、これらの者が共同して行わなければならない。

第三十一条中「認定（以下「計画の認定」という。）」を「規定による認定」に、「、計画の」を「、その」に改め、同条第二号中「加齢対応構造等」の下に「であるもの」を加え、同条第六号中「この号」の下に「及び第三十五条の二」を加え、同条第九号中「受けた」を「受けて管理を行う」に、「者で」を「ものとして」に、「もの」を「者」に改め、同条第十一号中「基本方針」の下に「（供給計画が高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域内の賃貸住宅に関するものである場合にあっては、基本方針及び高齢者居住安定確保計画。第三十四条において同じ。）」を加え、同号を同条第十二号とし、同条第十号の次に次の一号を加える。

十一 前条第三項各号に掲げる事項が記載された供給計画にあっては、次に掲げる基準に適合するものであること。

イ 高齢者居宅生活支援施設の規模並びに構造及び設備（加齢対応構造等であるものを含む。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ロ 高齢者居宅生活支援施設の整備に関する資金計画が、当該整備を確実に遂行するため適切なものであること。

ハ 高齢者居宅生活支援施設の管理の期間が、第五号の国土交通省令で定める期間以上であること。

ニ 高齢者居宅生活支援施設を高齢者居宅生活支援事業を行う者に賃貸する場合にあっては、その賃貸人（当該高齢者居宅生活支援施設の管理を委託し、又は高齢者居宅生活支援施設を転貸事業者に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けて管理を行う者又は転貸事業者）が、高齢者居宅生活支援施設の管理に必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要なその他の能力を有するものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ホ ハ及びニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援施設の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ヘ 賃貸住宅に入居する高齢者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供に係る賃貸住宅の賃貸人と高齢者居宅生活支援事業を行う者との間における連携及び協力に関する事項が、当該高齢者の居住の安定の確保を図る上で適切なものであること。

第三十二条中「、計画」を「、前条」に、「を計画の」を「を当該」に改め、「（以下「認定事業者」という。）」を削る。

第三十三条第一項中「認定事業者は、当該計画の」を「第三十一条の認定を受けた者は、当該」に改め、「（以下「認定計画」という。）」を削り、同条第二項中「場合」を「変更の認定」に改める。

第三十四条中「認定事業者」を「第三十一条の認定（前条第一項の変更の認定を含む）

以下「計画の認定」という。)を受けた者(以下「認定事業者」という。))に、「認定計画(前条第一項の規定による変更の認定)を「当該計画の認定を受けた供給計画(変更)に、「同じ」を「認定計画」という」に改め、「定められた」の下に「その」を、「いう。))」の下に「(当該認定計画が第三十条第三項各号に掲げる事項が記載されたものである場合にあっては、高齢者向け優良賃貸住宅及び当該認定計画に基づき整備が行われる又は行われた高齢者居宅生活支援施設(認定計画に定められたその管理の期間が経過したものを除く。以下「認定支援施設」という。))。第三十七条から第三十九条までにおいて同じ。))」を加える。

第三十五条の次に次の二条を加える。

(認定支援施設において高齢者居宅生活支援事業を行う者に対する支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の賃貸)

第三十五条の二 認定事業者は、第三十条第三項各号に掲げる事項が記載された認定計画に基づき整備が行われた高齢者向け優良賃貸住宅(以下この条において「支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅」という。)の一部について、当該認定計画に基づき整備が行われた認定支援施設において高齢者居宅生活支援事業(当該支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅に入居する高齢者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供を行うものに限る。)を行う社会福祉法人等(社会福祉法(昭和二十六年法律第四十五号)第二十二条に規定する社会福祉法人その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める者であつて老人福祉法第五条の二第六項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事業を行うものをいう。以下この条において同じ。)から高齢者のための住宅として賃借したい旨の申出があつたときは、都道府県知事の承認を受けて、当該支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の一部を当該社会福祉法人等に賃貸することができる。ただし、当該認定計画に第三十条第三項第七号に掲げる事項として当該認定計画に基づき整備が行われる賃貸住宅の一部を当該社会福祉法人等が高齢者のための住宅として賃借する旨が定められている場合においては、都道府県知事の承認を受けることを要しない。

(委託により公社の行う高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設の整備等の業務)

第三十五条の三 第三条の二第三項の規定により高齢者居住安定確保計画に公社による同項第一号に掲げる事業の実施に関する事項を定めた都道府県の区域内において、公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設の整備及び賃貸その他の管理の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第三十五条の三第一項に規定する業務」とする。

第四十七条中「高齢者向け優良賃貸住宅」の下に「及び認定支援施設」を加える。

第四十九条第一項第一号中「加齢対応構造等」の下に「であるもの」を加える。

第五十条中「地方住宅供給公社（以下「公社」という。）」を「公社」に改める。

第五十三条第一項第二号中「加齢対応構造等」の下に「であるもの」を加える。

第五十七条第一項中「事業の認可（以下「事業の認可」という。）」を「認可」に改め、同項第四号中「及び設備並びに加齢対応構造等の内容」を「並びに構造及び設備（加齢対応構造等であるものを含む。）」に改め、同条第二項中「事業の」を「前項の規定による」に改め、「供給計画の」を削る。

第五十八条中「前条第一項の」の下に「規定による」を加え、「、事業の」を「、第五十六条の」に改め、同条第二号イ中「加齢対応構造等」の下に「であるもの」を加え、同条第三号中「事業の」を「前条第一項の規定による」に改め、「供給計画の」を削り、同条第九号中「基本方針」の下に「（当該事業が高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域内のものである場合にあっては、基本方針及び高齢者居住安定確保計画。第六十九条において同じ。）」を加える。

第五十九条中「、事業」を「、前条」に、「を事業の」を「を当該」に改め、「（以下「認可事業者」という。）」を削る。

第六十条第一項中「認可事業者」を「第五十六条の認可を受けた終身賃貸事業者」に改め、同条第二項中「場合」を「変更の認可」に改める。

第六十一条中「認可事業者は、」を「第五十六条の認可（前条第一項の変更の認可を含む。以下「事業の認可」という。）を受けた終身賃貸事業者（以下「認可事業者」という。）は、当該」に改める。

第七十三条第二項中「都道府県知事が」を削り、「による」の下に「事業の認可の」を加え、「をした場合」を削る。

第七十四条第一項中「当該」の下に「事業の」を加える。

第六章の章名を次のように改める。

第六章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置

第七十六条を次のように改める。

（委託により公社の行う住宅の加齢対応改良の業務）

第七十六条 第三条の二第三項の規定により高齢者居住安定確保計画に公社による同項第二号に掲げる事業の実施に関する事項を定めた都道府県の区域内において、公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、住宅の加齢対応改良の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第七十六条第一項に規定する業務」とする。

第七十七条中「改良（改良後の住宅が国土交通省令で定める基準に適合する加齢対応構造等を有するものとするを主たる目的とするものに限る。）」を「住宅の加齢対応改良」

に改める。

第八十条第二号中「改良」を「加齢対応改良」に改める。

第九十条中「事務（」の下に「第三条の二、」を加える。

本則に次の一条を加える。

第九十五条 第十二条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第四条から第八条まで、第十条、第十二条（見出しを含む。）及び第十三条（見出しを含む。）の改正規定並びに本則に一条を加える改正規定並びに附則第四条の規定 公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日

二 次条の規定 公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日（準備行為）

第二条 この法律による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「新法」という。）第六条第一項（新法第十七条第四項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の登録を受けようとする者は、前条第一号に掲げる規定の施行前においても、新法第四条及び第五条（これらの規定を新法第十七条第四項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定の例により、その申請を行うことができる。

（経過措置）

第三条 新法第三条第一項の規定により基本方針が定められるまでの間は、この法律の施行の際現にこの法律による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「旧法」という。）第三条第一項の規定により定められている基本方針は、新法第三条第一項の規定により定められた基本方針とみなす。

第四条 附則第一条第一号に掲げる規定の施行の際現に行われている旧法第四条（旧法第十七条第四項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の登録は、同号に掲げる規定の施行の日に、その効力を失う。

2 前項の規定によりその効力を失った登録を行っている者は、当該登録を削除しなければならない。

3 前項の規定により登録が削除された賃貸住宅にその削除前から入居していた高齢者でその後も引き続き当該賃貸住宅に入居しているものの家賃に係る債務保証については、当該賃貸住宅は、新法第十条に規定する登録住宅とみなす。

第五条 この法律の施行前にされた旧法第三十条第一項又は旧法第五十七条第一項の規定による認定又は認可の申請であって、この法律の施行の際、認定又は認可をするかどうかの処分がされていないものについての認定又は認可の処分については、なお従前の例

による。

(罰則に関する経過措置)

第六条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第七条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第八条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(住民基本台帳法の一部改正)

第九条 住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）の一部を次のように改正する。

別表第二の九の項、別表第三の二十四の項、別表第四の八の項及び別表第五第二十九号中「第三十条第一項」を「第三十一条」に改める。

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正)

第十条 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）の一部を次のように改正する。

第十八条第一項中「第七十七条に規定する改良」を「第三条の二第三項第二号に規定する住宅の加齢対応改良」に改める。

(総務・厚生労働・国土交通・内閣総理大臣署名)