

(参考資料 群馬県介護高齢課・建築住宅課)

■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）（抄） 〔平成23年10月20日改正法施行後〕

点線四角囲み内は

●高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号）〔平成23年10月20日改正政令施行後〕→以下「**政令**」という。

★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年国土交通省令・厚生労働省令第2号）→以下「**共同省令**」という。

☆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）→以下「**単独省令**」という。

◆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年厚生労働省・国土交通省告示第1号）→以下「**国基本方針**」という。

目次

第1章 総則（第1条・第2条）	1 ページ
第2章 基本方針及び高齢者居住安定確保計画（第3条・第4条）	2 ページ
第3章 サービス付き高齢者向け住宅事業	
第1節 登録（第5条～第14条）	3 ページ
第2節 業務（第15条～第20条）	20 ページ
第3節 登録住宅に係る特例（第21条～第23条）	23 ページ
第4節 監督（第24条～第27条）	23 ページ
第5節 指定登録機関（第28条～第40条）	
第6節 雑則（第41条～第43条）	
第4章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等（第44条～第51条）	
第5章 終身建物賃貸借（第52条～第72条）	25 ページ
第6章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置（第73条）	
第7章 雑則（第74条～第78条）	31 ページ
第8章 罰則（第79条～第82条）	31 ページ
附則	

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、高齢者が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る良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

（国及び地方公共団体の責務）

第2条 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ため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第2章 基本方針及び高齢者居住安定確保計画

(基本方針)

第3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2項第2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1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
- 3～6 略

(高齢者居住安定確保計画)

第4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38年法律第133号)第5条の2第3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3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

●政令

(高齢者居宅生活支援事業に該当することとなる事業)

第1条 高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「法」という。)第4条第2項第2号ニに規定する政令で定める事業は、次に掲げる事業(高齢者以外の者又は介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第2項に規定する居室において介護若しくは支援を受ける高齢者のみに係るものを除く。)とする。

- 一 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の2第1項に規定する老人居宅生活支援事業

- 二 介護保険法第8条第1項に規定する居宅サービス事業、同条第14項に規定する地域密着型サービス事業（同条第20項に規定する地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を行う事業を除く。）若しくは同条第21項に規定する居宅介護支援事業又は同法第8条の2第1項に規定する介護予防サービス事業若しくは同条第18項に規定する介護予防支援事業
- 三 健康保険法（大正11年法律第70号）第88条第1項に規定する訪問看護事業
- 四 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院又は同条第2項に規定する診療所において医療を提供する事業
- 五 前各号に掲げる事業に準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの

★共同省令

（高齢者居宅生活支援事業に該当することとなる事業）

第1条 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（以下「令」という。）第1条第5号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事業は、次に掲げるものとする。

- 一 食事の提供に関する事業
- 二 調理、洗濯、掃除等の家事に関する事業
- 三 高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）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。）を提供する事業
- 四 心身の健康の維持及び増進に関する事業
- 五 法第5条第1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。）を提供する事業
- 六 社会との交流の促進に関する事業
- 七 日常生活上必要なサービスの手配に関する事業

3～7 略

第3章 サービス付き高齢者向け住宅事業

第1節 登録

（サービス付き高齢者向け住宅事業の登録）

第5条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

★共同省令

(年齢その他の要件)

第3条 法第5条第1項の国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件は、60歳以上の者又は介護保険法（平成9年法律第123号）第19条第1項に規定する要介護認定（以下単に「**要介護認定**」という。）若しくは同条第2項に規定する要支援認定（以下単に「**要支援認定**」という。）を受けている60歳未満の者であつて、次に掲げる要件のいずれかに該当する者であることとする。

- 一 同居する者がいない者であること。
- 二 同居する者が配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下この号において同じ。）、60歳以上の親族（配偶者を除く。以下この号において同じ。）、要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事が認める者であること。

- 2 前項の登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。
- 3 前項の更新の申請があつた場合において、同項の期間（以下この条において「**登録の有効期間**」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(登録の申請)

第6条 前条第1項の登録（同条第2項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

★共同省令

(サービス付き高齢者向け住宅事業の登録申請書)

第4条 法第6条第1項の申請書の様式は、別記様式第1号とする。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
- 二 事務所の名称及び所在地
- 三 法人である場合においては、その役員の氏名
- 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- 五 サービス付き高齢者向け住宅の位置
- 六 サービス付き高齢者向け住宅の戸数
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の規模
- 八 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
- 九 サービス付き高齢者向け住宅の入居者（以下この章において単に「入居者」という。）の資格に関する事項

十 入居者に提供する**高齢者生活支援サービス**（状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスであって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。以下同じ。）の内容

★共同省令

（高齢者生活支援サービス）

第5条 法第6条第1項第10号の国土交通省令・厚生労働省令で定める高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスは、次に掲げるものとする。

- 一 状況把握サービス
- 二 生活相談サービス
- 三 入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス
- 四 食事の提供に関するサービス
- 五 調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス
- 六 心身の健康の維持及び増進に関するサービス

十一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項

十二 終身又は入居者と締結するサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約（以下「**入居契約**」という。）の期間にわたって受領すべき**家賃等**（家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。）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、当該前払金の概算額及び当該前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて講ずる保全措置に関する事項

十三 居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅にあっては、入居開始時期

十四 入居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ついて高齢者居宅生活支援事業を行う者と連携及び協力をする場合にあっては、当該連携及び協力に関する事項

十五 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

★共同省令

（登録申請書の記載事項）

第6条 法第6条第1項第15号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の名称
- 二 竣工の年月
- 三 法第6条第1項第12号の入居契約（以下単に「**入居契約**」という。）の形態
- 四 サービス付き高齢者向け住宅若しくは高齢者生活支援サービスの提供の用に供するための施設又はこれらの存する土地（以下「**サービス付き高齢者向け住宅等**」という。）に関する権利の種別及び内容
- 五 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、当該事業者の商号、名称又は氏名、住所及び委託契約に係る事項
- 六 サービス付き高齢者向け住宅の維持及び修繕に関する計画
- 七 サービス付き高齢者向け住宅事業に係る法第52条の認可の有無
- 八 サービス付き高齢者向け住宅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事業の用に供するための施設（以下「**高齢者居宅生活支援施設**」という。）の名称、位置及び種類

- 九 登録を受けようとする者が、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の事業を行う事業所に係る同法第41条第1項の指定、同法第8条第19項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第42条の2第1項の指定又は同法第8条の2第11項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第53条第1項の指定を受けている場合にあつては、その旨
- 十 登録の申請が基本方針（サービス付き高齢者向け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のもので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）に照らして適切なものである旨

2 前項の申請書には、入居契約に係る約款その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

★共同省令

（登録申請書に添付する書類）

第7条 法第6条第2項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類（以下「添付書類」という。）は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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
- 五 入居契約に係る約款
- 六 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つては、その旨を証する書類
- 七 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つては、委託契約に係る書類
- 八 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
- 九 法第7条第1項第6号及び第7号に掲げる基準に適合することを誓約する書面
- 十 法第7条第1項第8号に掲げる基準に適合することを証する書類
- 十一 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（令第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
- 十二 その他都道府県知事が必要と認める書類

→「群馬県高齢者の居住の安定確保に関する法律施行要綱」に定めがあり。

（登録の基準等）

第7条 都道府県知事は、第5条第1項の登録の申請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1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 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。

★共同省令

(規模の基準)

第8条 法第7条第1項第1号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積25平方メートル（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あっては、18平方メートル）とする。

二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）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・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。

★共同省令

(構造及び設備の基準)

第9条 法第7条第1項第2号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、原則として、各居住部分が台所、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とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、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にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。

三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第54条第1号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。

★共同省令

(加齢対応構造等の基準)

第10条 法第7条第1項第3号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、既存の建物の改良（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法第5条第1項の登録が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、法第54条第1号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でないと認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるものであって、次に掲げるものとする。

- 一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- 二 居住部分内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R/T \leq 22/21$$

$$55 \leq T+2R \leq 65$$

〔 T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。〕
T 踏面の寸法（単位 センチメートル）
R けあげの寸法（単位 センチメートル）

- 三 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T+2R \leq 65$$

- 四 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。
- 五 その他国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準に適合すること。

■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第10条第5号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第2号）

1 住宅の専用部分に係る基準

(1) 段差

日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる便所、浴室、玄関、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室、特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー又は特定寝室の存する階にある全ての居室及びこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）内の床が、段差のない構造（5ミリメートル以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- イ 玄関の出入口の段差
- ロ 玄関の上がりかまちの段差
- ハ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。）の出入口及び上がりかまちの段差
- ニ バルコニーの出入口の段差
- ホ 浴室の出入口の段差
- ヘ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床との高低差が90ミリメートル以上ある段差

(2) 階段

住戸内の階段の各部の寸法が、次に掲げる基準に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあつては、この限りでない。

- イ 勾配が21分の22以下であり、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550ミリメートル以上650ミリメートル以下であり、かつ、踏面の寸法が195ミリメートル以上であること。
- ロ 蹴込みが30ミリメートル以下であること。
- ハ イに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300ミリメートルの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあつては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。
 - ① 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が全て30度以上となる回り階段の部分
 - ② 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が全て30度以上となる回り階段の部分
 - ③ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

(3) 手すり

イ 手すりが、次の表の空間の項に掲げる場所ごとに、それぞれ手すりの設置の基準の項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内に存するものに限る。

空 間	手すりの設置の基準
階 段	少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあつては両側）に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあつては、この限りでない。

便 所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴 室	浴槽出入りのためのもの又は浴室内の姿勢保持のためのものが設けられていること。
玄 関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の空間の項に掲げる場所ごとに、それぞれ手すりの設置の基準の項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1メートル以下の範囲にあるものその他転落のおそれのないものに設置されている手すりについては、この限りでない。

空 間	手すりの設置の基準
バルコニー	<p>① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合にあつては、床面から1,100ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>② 腰壁等の高さが300ミリメートル以上650ミリメートル未満の場合にあつては、腰壁等から800ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>③ 腰壁等の高さが300ミリメートル未満の場合にあつては、床面から1,100ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p>

ハ 転落防止のための手すりの手すり子であつて、床面、腰壁等又は窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）（腰壁等又は窓台等にあつては、その高さが650ミリメートル未満のものに限る。）からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110ミリメートル以下であること。

(4) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所及び特定寝室が同一階に配置されていること。

2 住宅の共用部分に係る基準

(1) 共用廊下

住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

① 次のいずれかに該当すること。

a 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

b 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあつては、次に掲げる基準に適合してい

ること。

(i) 勾配が12分の1以下（高低差が80ミリメートル以下の場合にあっては、8分の1以下）の傾斜路が設けられている、又は当該傾斜路及び段が併設されていること。

(ii) 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イに掲げる基準に適合していること。

② 手すりが共用廊下（次のa及びbに掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に設けられていること。

a 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分

b エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

ロ 直接外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。）が、次に掲げる基準に適合していること。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合にあっては床面から1,100ミリメートル以上の高さに、腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合にあっては腰壁等から1,100ミリメートル以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子であって、床面又は腰壁等（その高さが650ミリメートル未満のものに限る。）からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110ミリメートル以下であること。

(2) 主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 次に掲げる基準（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、③及び④に掲げるものに限る。）に適合していること。

① 踏面が240ミリメートル以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550ミリメートル以上650ミリメートル以下であること。

② 蹴込みが30ミリメートル以下であること。

③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。

④ 手すりが、少なくとも片側に設けられていること。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあっては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、その高さが1メートル以下の部分については、この限りでない。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合にあっては踏面の先端から1,100ミリメートル以上の高さに、腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合にあっては腰壁等から1,100ミリメートル以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子であって、踏面の先端又は腰壁等（その高さが650ミリメートル未満のものに限る。）からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110ミリメートル以下であること。

※その他「群馬県サービス付き高齢者向け住宅の規模及び構造設備に係る指導指針」参照。

四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。

五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。

★共同省令

（状況把握サービス及び生活相談サービスの基準）

第11条 法第7条第1項第5号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、次のとおりとする。

一 イ及びロに掲げる者のいずれかが、原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物に常駐し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。

イ 医療法人、社会福祉法人、介護保険法第41条第1項に規定する指定居宅サービス事業者、同法第42条の2第1項に規定する指定地域密着型サービス事業者、同法第46条第1項に規定する指定居宅介護支援事業者、同法第53条第1項に規定する指定介護予防サービス事業者、同法第54条の2第1項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者若しくは同法第58条第1項に規定する指定介護予防支援事業者が、登録を受けようとする者である場合又は登録を受けようとする者から委託を受けて状況把握サービス若しくは生活相談サービスを提供する場合（医療法人にあっては、医療法（昭和23年法律第205号）第42条の2第1項に規定する社会医療法人が提供する場合に限る。）にあっては、当該サービスに従事する者

ロ イに規定する場合以外の場合にあっては、医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法第7条第5項に規定する介護支援専門員又は介護保険法施行規則（平成11年厚生省令第36号）第22条の23第1項の1級課程若しくは2級課程を修了した介護保険法施行令（平成10年政令第412号）第3条第1項の養成研修修了者

二 少なくとも前号イ又はロに掲げる者がサービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物に常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。

→その他「群馬県サービス付き高齢者向け住宅の運営に係る指導指針」参照。

六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。

イ 書面による契約であること。

ロ 居住部分が明示された契約であること。

ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第1項第12号の前払金（以下「**家賃等の前払金**」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。

ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあっては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う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が明示された契約であること。

ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。

★共同省令

(家賃等の前払金の返還方法)

第12条 法第7条第1項第6号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。

- 一 入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合にあっては、3月
 - 二 入居者の入居後、法第7条第1項第6号ニの家賃等の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合（前号の場合を除く。）にあっては、当該期間
- 2 法第7条第1項第6号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。
- 一 前項第1号に掲げる場合にあっては、法第6条第1項第12号の家賃等（以下単に「家賃等」という。）の月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じる方法
 - 二 前項第2号に掲げる場合にあっては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、家賃等の前払金の額から控除する方法

へ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。

★共同省令

(法第7条第1項第6号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由)

第13条 法第7条第1項第6号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由は、次に掲げるものとする。ただし、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が居住部分の変更又は入居契約の解約について合意した場合は、この限りでない。

- 一 入居者の病院への入院
- 二 入居者の心身の状況の変化

七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。

八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

★共同省令

(必要な保全措置)

第14条 法第7条第1項第8号の必要な保全措置は、家賃等の前払金に係る債務の銀行による保証その他の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置とする。

■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第十四条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置(平成23年厚生労働省・国土交通省告示第3号) 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第14条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置は、次に掲げるいずれかの措置とする。

一 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五千万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第41条第1項第1号の国土交通大臣が指定する者(以下この号において「銀行等」という。)との間において、登録事業者(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)第9条第1項に規定する登録事業者をいう。以下同じ。)が家賃等の前払金(同法第七条第一項第六号ハに規定する家賃等の前払金をいう。以下同じ。)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(家賃等の前払金のうち家賃等の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間のうち残存する期間に係る額又は500万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下同じ。)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。

二 保険事業者(保険業法(平成7年法律第105号)第3条第1項又は第185条第1項の免許を受けて保険業を行う者をいう。)との間において、登録事業者が受領した家賃等の前払金の返還債務の不履行により入居者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。

三 信託会社等(信託会社及び信託業務を営む金融機関をいう。)との間において、保全金額につき家賃等の前払金を支払った入居者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(昭和18年法律第43号)第6条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。

四 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、家賃等の前払金について登録事業者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、前3号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。

九 その他基本方針(サービス付き高齢者向け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)に照らして適切なものであること。

◆国基本方針

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と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つては、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**（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4条第2項第2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。）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**（高齢者住まい法第七条第五項に規定する登録住宅をいう。以下同じ。）については、この限りでない。

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望ましい。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つては、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、賃貸住宅以外のものも含め、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と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1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。

（中略）

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。

（中略）

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を含め、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、介護保険法第八条第十一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。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117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を提供する事業者は、安定した高齢者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、