

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要綱

第一 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正

一 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の創設

1 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一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。）であつて居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ、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。）、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。）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ものとすること。

（第五条関係）

2 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録手続、登録拒否要件等、所要の規定を設けるものとするこ

と。

(第六条及び第八条から第十三条まで関係)

3 都道府県知事は、登録の申請が加齢対応構造等、サービス提供、入居契約等に係る基準に適合していると認めるときは、その登録をしなければならないものとする。 (第七条関係)

4 何人も、登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業(以下「登録事業」という。)に係るサービス付き高齢者向け住宅(以下「登録住宅」という。)以外の賃貸住宅又は有料老人ホームについて、登録サービス付き高齢者向け住宅又はこれに類似する名称を用いてはならないものとする。 (第十四条関係)

5 誇大広告の禁止、契約締結前の書面の交付及び説明等、所要の遵守義務に係る規定を設けるものとする。 (第十五条から第二十条まで関係)

6 公営住宅の事業主体は、公営住宅を登録事業を行う者(以下「登録事業者」という。)に登録住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を登録事業者を使用させることができるものとする。 (第二十一条関係)

7 登録住宅への入居に係る終身又は入居契約の期間にわたって支払うべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して支払うための資金の貸付けについては、これを住宅融資保険法第四条の保険関係が成立する貸付けとみなして、同法の規定を適用するものとする事。 (第二十二條關係)

8 登録を受けている有料老人ホームの設置者(当該有料老人ホームを設置しようとする者を含む。)については、老人福祉法第二十九条第一項から第三項までの規定は、適用しないものとする事。 (第二十三條關係)

9 登録事業者に関し、報告徴収及び立入検査、指示、登録の取消し等、所要の監督規定を設けるものとする事。 (第二十四條から第二十七條まで關係)

10 都道府県知事は、その指定する者に、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務(9の事務を除く。)の全部又は一部を行わせることができるものとする事等、所要の規定を設けるものとする事。 (第二十八條から第四十條まで關係)

11 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他入居者(入居者であった者を含む。)の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者に対し、他の適当な賃貸

住宅又は有料老人ホームに円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

(第四十三条関係)

二 終身建物賃貸借制度の見直し

1 事業の認可基準について、終身賃貸事業者が、賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないものであることを追加する等、所要の改正を行うものとする。

(第五十四条関係)

2 都道府県知事は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の借借人（借借人であつた者を含む。）の居住の安定を図るため必要があるときは、当該借借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

(第七十二条関係)

三 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度等の廃止

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度及び高齢者居住

支援センターの指定制度を廃止するものとする。

(旧第四条から旧第四十七条まで及び旧第七十八条から旧第八十八条まで関係)

四 雑則

国及び地方公共団体は、高齢者の心身の状況、世帯構成等を勘案して、高齢者のための住宅の整備を促進するよう努めるとともに、高齢者が適当な住宅に円滑に入居することができるようにするために必要な情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(第七十四条関係)

五 その他

罰則等について所要の改正を行うものとする。

第二 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の一部改正

一 公的賃貸住宅等の定義について、高齢者向け優良賃貸住宅を、登録住宅に改めるものとする。

(第二条関係)

二 公営住宅建替事業の施行の要件に関する特例が適用される場合について、公営住宅建替事業の施行に併せて高齢者向け優良賃貸住宅を整備することについて地域住宅計画に記載した場合を、公営住宅建替

事業の施行に併せて登録住宅を整備することについて地域住宅計画に記載した場合に改めるものとする
こと。
(第十一条関係)

三 その他所要の改正を行うものとする。

第三 独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正

独立行政法人住宅金融支援機構が行う人の居住の用に供したことがある住宅の購入に必要な資金の貸付
けの対象について、高齢者向け優良賃貸住宅とすることを主たる目的とする住宅の購入を、登録住宅とす
ることを主たる目的とする住宅の購入に改めるものとする。
(第十三条関係)

第四 附則

一 この法律は、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から施行するもの
とすること。
(附則第一条関係)

二 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の施行の状況についての検討規定を設
けるほか、この法律の施行に伴う所要の経過措置について規定するとともに、関係法律の一部を改正す
るものとする。
(附則第二条から第十七条まで関係)