

○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十八条の国土交通大臣が定める基準

〔平成三十一年三月二十日国土交通省告示第三百八十五号〕

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成十三年国土交通省令第百十五号）第三十八条の規定に基づき、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十八条の国土交通大臣が定める基準を次のように定め、公布の日から適用する。

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十八条の国土交通大臣が定める基準

一 規模及び設備の基準（規則第三十三条関係）

規則第三十三条に定める基準（以下「規模及び設備の基準」という。）は、同居する者が不在の高齢者（以下「単身高齢者」という。）が健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な規模及び設備を確保するための基準として定めているものである。

このため、都道府県は、規模の基準を強化する場合には住生活基本計画（全国計画）に定める誘導居住面積水準や最低居住面積水準を、設備の基準を強化する場合には住生活基本計画（全国計画）に定める住宅性能水準をそれぞれ参酌するものとし、単身高齢者向けの住宅としては過大な規模又は設備を求める基準の強化を行ってはならない。

また、都道府県は、規模及び設備の基準を緩和する場合においても、当該都道府県の区域内における単身高齢者が入居する標準的な賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅（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。以下「高齢者住まい法」という。）第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。以下同じ。）、有料老人ホーム（老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第二十九条第一項に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。）の居住部分の面積、設備、家賃等を踏まえ、終身建物賃貸借制度の活用を促すために必要な範囲内で行うものとし、健康で文化的な住生活を営むことが明らかに困難な住宅が高齢者住まい法第五十二条第一項の認可（以下単に「認可」という。）の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

二 加齢対応構造等である構造及び設備の基準（規則第三十四条関係）

規則第三十四条に定める基準（以下「加齢対応構造等である構造及び設備の基準」という。）は、高齢者が加齢に伴う一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるようにするために必要な基準として定めているものである。

このため、都道府県は、加齢対応構造等である構造及び設備の基準を強化する場合には、住生活基本計画（全国計画）に定める住宅性能水準及び居住環境水準を参酌するものとし、認可を過度に制限することとなる基準の強化を行ってはならない。

また、都道府県は、加齢対応構造等である構造及び設備の基準を緩和する場合においても、当該都道府県の区域内における高齢者向けの賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームの加齢対応構造等である構造及び設備の状況を踏まえ、終身建物賃貸借制度の活

用の促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、規則第三十四条に規定する基準を一切満たさなくてよいこととするなど、加齢に伴う一定の身体機能の低下等が生じた場合にそのまま住み続けることが明らかに困難となる住宅が認可の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

三 基準を強化する場合における経過措置

都道府県が、都道府県高齢者居住安定確保計画において、終身賃貸事業（高齢者住まい法第五十二条第一項に規定する事業をいう。以下同じ。）の認可の基準を新たに強化する認可の基準（以下「強化基準」という。）を定め、強化基準の施行の際現に認可を受けている終身賃貸事業が強化基準に適合しなくなった場合においては、当該事業の変更の認可をする場合も含め、強化基準の施行前の認可の基準を適用することとしなければならない。ただし、当該事業を行う者が新たな住戸を追加する変更の認可の申請を行う場合には、当該住戸に関する部分に限り、強化基準を適用することとしなければならない。