て必要な施策を位置づけることが考えられる。また、必要に応じて、共同の食堂、居間等の共用部分において生活が営まれる形式に適した住宅の整備又は整備に対する支援や、高齢者向け優良賃貸住宅、死亡時一括償還型賃付け等の支援について行う情報提供等についても定めることが考えられる。

高齢者居住安定確保計画において、公社による住宅の改良の実施に関する事項を位置付けることができるので必要に応じて定めることが考えられる。

ニ　高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項

高齢者居住安定確保計画においては、必要な高齢者居宅生活支援施設の整備が進むよう、必要に応じ公的賃貸住宅や公的賃貸住宅団地における高齢者居宅生活支援施設の整備について位置づけることが考えられる。

ホ　ニのほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

高齢者居住安定確保計画においては、高齢者居宅生活支援体制の確保のための施策のほか、人材育成などのサービス提供基盤の整備に係る施策を位置づけることが考えられる。特に、シルバーハウジング・プロジェクトなど住宅施策と福祉施策の連携により講じられる施策については積極的に位置づけることが望ましい。また、自治会、ボランティア、NPO等による地域の高齢者に対する見守り体制の強化に係る施策を位置付けることが考えられる。

3　計画期間

高齢者居住安定確保計画は、住生活基本計画（都道府県計画）を踏まえ、都道府県老人福祉計画及び都道府県介護保険事業支援計画と調和を図りつつ計画期間を定める。

例えば、都道府県介護保険事業支援計画では三年を一期として計画期間を設定していることから、これと整合を図るとともに長期的施策を講じることができるよう、計画期間を六年間とし、老人福祉計画等の見直しに合わせて三年ごとに計画を見直すことが考えられる。

4　その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

高齢者居住安定確保計画においては、持家に居住する高齢者の居住の安定を確保するため、住宅のバリアフリー化を促進するために講じる施策や、加齢対応構造等を備えた住宅に対する融資や債務保証制度などの普及のために講じる施策を位置づけることが考えられる。都道府県は、高齢者居住安定確保計画において、高齢者向け優良賃貸住宅の登録基準、高齢者向け優良賃貸住宅の認定基準、終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。また、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

七　その他高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

高齢者の居住の安定確保を図るため、市町村においても、当該市町村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（市町村の定める高齢者居住安定確保計画）を定めることが望ましい。

また、都道府県が策定する高齢者居住安定確保計画において、市町村による施策を位置付けることも考えられる。

賃貸人、高齢者居宅生活支援事業を営む者及び入居者は、高齢者が入居する賃貸住宅において、関係法令を遵守し、災害時の安全確保に留意する必要がある。

賃貸人は、賃借人である高齢者が、居住に係る不安等の解消のため、その居住する賃貸住宅において緊急時における通報等に係るサービスの利用を希望した場合には、これに応じることができるよう、地域の実状に応じ、関係行政機関等との連携、必要な設備の設置のための準備、必要な体制の整備等を行うことが望ましい。また、認定事業者は、この場合にあっては、当該サービスの利用が可能となるような措置をあらかじめ講じておかなければならない。なお、賃貸人が自ら当該サービスの提供を行わず、かつ民間事業者を活用して当該サービスの提供を行う場合にあっては、責任の明確化、防犯上の観点から、警備業法（昭和四十七年法律第百十七号）第四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。

地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るための施策を講ずるに当たっては、地域の整備、都市の整備に関する施策にも配慮し、これらとの連携を図らなければならない。中山間地域において高齢者向けの優良な賃貸住宅を供給する場合にあっては、当該地域の定住の促進に関する施策等との整合を図りつつ、その立地及び団地の規模について、福祉サービス等の提供の効率化等にも配慮して計画することが望ましい。また、密集市街地（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第二条第一号に規定する密集市街地をいう。）の再編整備等により高齢者が安定した居住の場を失うことのないよう、まちづくりと住宅整備との一体的な推進の観点から、民間事業者等による高齢者向け優良賃貸住宅の整備を支援するとともに、必要に応じ、公的な主体による高齢者向けの優良な賃貸住宅、公営住宅等の適切な役割分担のもとでの供給等に努めることとする。

○厚生労働省・国土交通省告示第二号

高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成十三年国土交通省告示第千二百九十九号）の五に定める事項に基づき、高齢者居宅生活支援サービスに係る指針を次のように定める。

平成二十一年八月十九日

厚生労働大臣　舛添　要一
国土交通大臣　金子　一義

高齢者居宅生活支援サービスに係る指針

第1　趣旨

この指針は、高齢者に対する賃貸住宅の賃貸の条件として、賃貸人が、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（以下「高齢者居宅生活支援サービス」という。）を提供する場合及び委託又は提携する第三者に高齢者居宅生活支援サービスを提供させる場合（以下「賃貸条件型である場合」という。）について、その望ましいあり方を示すことにより、高齢者居宅生活支援サービスの利用できる賃貸住宅の普及を促進することを目的とする。

第2　賃貸条件型である場合の考え方

賃貸条件型である場合には、当該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の重要な要素となるとともに、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、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とともに、老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）、介護保険法（平成九年法律第百二十三号）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た高齢者居宅生活支援サービスの提供が行わ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提供が行われるよう措置することが望ましい。また、高齢者に対して適正な情報提供等を行うように措置することが望ましい。

第3　賃貸条件型である場合の留意事項

一　入居者募集時

①　賃貸人

賃貸人は、賃貸住宅の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、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、賃貸人は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。

②　賃貸人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又は提携により提供させる場合には、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。