二　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は、住宅に係る契約と別に明確に区分して締結することが望ましい。また、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、前払いで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、賃貸住宅の退去時の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。

三　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のうち、例えば介護保険法に規定する居宅サービス事業、地域密着型サービス事業及び介護予防サービス事業については当該サービスの提供を賃貸借契約の条件としないなど、老人福祉法、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、賃貸の条件とされた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、職員の資格の有無など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及び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、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、自ら当該緊急時対応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、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。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適切に対応し、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。

四　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、賃貸人及び高齢者居宅生活支援サービス提供事業者は、入居者への説明や代替事業者のあっせんに努めることが望ましい。

また、高齢者の身体機能の変化等により、現在提供している高齢者居宅生活支援サービスでは当該賃貸住宅に居住が継続できなくなるおそれがある場合には、介護サービス等の紹介や入居者の意思を尊重した上での必要なサービスが提供される住まいの紹介に努めることが望ましい。

○国土交通省告示第九百六号

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千三百九十九号）の四に定める事項に基づき、高齢者が居住する住宅の設計に係る指針の一部を改正する告示を次のように定める。

平成二十一年八月十九日

国土交通大臣　金子　一義

高齢者が居住する住宅の設計に係る指針の一部を改正する告示

高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成十三年国土交通省告示第千三百一号）の一部を次のように改正する。

第1中「身体の機能の低下が生じた場合にも」を「心身の機能の低下が生じた場合にも」に、「示すものであり」を「示すとともに」に、「特定の身体機能の低下や」を「心身の機能が低下し、又は」に、「のために個別に配慮する際には」を「が住み続けるために必要とされる」に、「応じ、この指針に示すもの以外の設計上の工夫を行う必要がある場合がある。」を「応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。」に、「また、この指針は、高齢者の居住する住宅及び屋外部分が」を「この指針の第2から第4には、高齢者の居住する住宅及び屋外部分について」に、「基本的な措置又は介助が必要となった」を「基本的な措置、介助が必要である」に、「基本的な措置を確保するための必要な事項」を「基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の設計上の配慮事項」に、「なお」を「また」に、「措置に基づく」を「基本的な措置等に係る」に、「基本レベルを示す」を「基本レベルとして示す」に、「措置が確保された」を「措置等に係る」に改め、第三段落の次に次のように加える。

さらに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じ、さらに設計上の配慮が必要となる場合がある。このため、この指針の第5には、このような設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。

第1中「また、この指針は、社会状況の」を「なお、この指針は、社会状況の」に改める。

第2．2(10)を次のように改める。

居室、便所、脱衣室、浴室等の間における温度差をできる限りなくすとともに、ヒートショックを未然に防ぐため、断熱及び換気に配慮したものであるとともに、暖冷房設備等を用いることができる構造のものであること。

第4の次に次のように加える。

第5　要配慮居住者のために個別に配慮する際の指針

1　適用範囲

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じていることにより設計上の配慮が必要な居住者（以下「要配慮居住者」という。）がいる場合の住宅（屋外部分を含む。以下同じ。）の設計を対象とする。

2　基本的な考え方

要配慮居住者がいる場合には、第2から第4までに掲げる事項を前提としつつ、当該要配慮居住者の心身の機能の低下の状況を踏まえ、自立した日常生活動作及び外出等の円滑化並びに要配慮居住者に対する介助の負担軽減に資するよう住宅の設計を行うものとする。

この際、要配慮居住者の日常生活動作及び外出等並びに要配慮居住者に対する介助の状況に応じて、設計上配慮すべき部位及び仕様を個別に検討するものとし、特に、住宅の改修を行う場合には、併せて既存の住宅の状況を把握し、その状況に応じて改修する部位及び仕様を検討するものとする。

3　住宅の設計の進め方

一　要配慮居住者及び住宅の特性等の把握

①　要配慮居住者の特性の把握

要配慮居住者の心身の状況、日常生活の範囲並びに必要とする介助を把握すること。

なお、状況の把握に当たっては、要配慮居住者の心身の機能の変化が生じる可能性についても留意すること。

②　住宅の特性の把握

道路との関係等を含めて住宅を設計する敷地の特性を把握すること。

また、住宅の改修を行う場合には、改修する住宅の各室の形状及び面積、柱、壁、開口部等の位置、給排水設備等の位置、屋外と住宅の床の高さの関係等について、現況図の作成等により状況を把握すること。

③　生活上の問題点等の把握

これまで居住していた住宅における要配慮居住者の日常生活動作及び外出等に係る問題点及び要配慮居住者に対する介助の負担並びにこれらの原因となる住宅の特性について把握すること。

二　住宅の設計方針の検討及び住宅の設計

要配慮居住者が居住する住宅には、要配慮居住者の日常生活動作及び外出等を円滑化する配慮が求められる。また、要配慮居住者に対する介助が円滑に行われるためには、介助動作に必要な空間の確保、介護サービス事業者等が介助を行う空間に至る経路の確保についての配慮とともに、福祉用具等を使用する場合には、そのための配慮が求められる。

このため、住宅の設計を検討するに当たっては、要配慮居住者の日常生活空間を想定した上で、要配慮居住者の特定寝室と便所の近接配置、介助に必要な広さ、高さ、幅員等の空間の確保、道路からのアプローチを含めた経路の確保、電源設備、給排水設備、その他の介助に必要な設備に係る措置、福祉用具等の使用に必要な空間の確保又は構造等に係る措置について計画すること。

なお、住宅の改修を検討する場合には、改修する住宅の構造による制約が生じることに留意する。