三の2を次のように改める。

2　登録住宅の管理の適正化に関する事項

登録事業者（高齢者住まい法第九条第一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（高齢者住まい法第七条第五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（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一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、高齢者住まい法第五条第一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（介護保険法第百十五条の四十五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、高齢者住まい法第五条第一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。

国及び地方公共団体は、低所得の高齢者も登録住宅を利用することができるよう、既存の住宅の改修への支援や、既存の公的賃貸住宅の活用等による登録住宅の供給の促進に向けて必要な施策を講ずるよう努めることとする。

まず、国は、都道府県の住宅部局と福祉部局とが実効的に連携し、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度を的確に運用するとともに、登録住宅の管理の適正化を図ることができるよう、都道府県知事に対し情報提供、助言等の支援を積極的に行うこととする。

また、都道府県知事は、登録住宅が適正に管理されるよう、登録住宅の管理の状況について、報告徴収制度の活用等により実態を把握するとともに、登録住宅の登録簿を閲覧に供するに当たっては、登録住宅に入居しようとする者が身近な場所で登録住宅に係る情報を得ることができるよう、市町村、関係団体等と連携し、幅広く情報提供を行うよう努めることとする。また、登録住宅において高齢者が安定した居住を継続することができるよう、登録事業者が当該登録住宅について、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正に維持管理するよう助言・指導を行うとともに、必要に応じて報告徴収、立入検査等を行うよう努めることとする。

加えて、都道府県知事は、登録に係る事務や登録事業に関する情報を住宅部局と福祉部局で共有し、登録住宅が、高齢者が居住する住宅としての実態に合ったものとなるよう、登録制度の的確な運用に努めるものとする。また、登録事業者に対する指導監督に当たっても、住宅部局と福祉部局とが連携して取り組むことが重要である。入居者の利益を害する行為等に係る情報についても同様に共有することとし、必要に応じて適切な措置を採るべきことを登録事業者に指示し、その指示に従わない場合は、登録を取り消すことも検討することとする。高齢者が登録住宅から家賃の滞納等の理由によりやむを得ず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供するよう努めることとする。

三の3を削り、三の4中「認可事業者は、」を「認可事業者（高齢者住まい法第五十七条の認可事業者をいう。以下同じ。）は、」に改め、「ならず、終身建物賃貸借」の下に「（高齢者住まい法第五十四条第二号に規定する終身建物賃貸借をいう。以下同じ。）」を、「当該認可事業者」の下に「又は当該認可事業者から委託を受けて若しくは当該認可事業者と提携して高齢者居宅生活支援事業を行う者」を加え、「場合には、賃借人の募集又は当該契約に際し、賃貸借契約時における当該サービスの提供に係る契約の締結の有無にかかわらず、当該サービスの提供の内容について十分説明等を行わなければならない。ただし」を「場合も、1に定めるとおり、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。この情報提供においても」に、「老人福祉法、介護保険法等の規定」を「介護保険法等の関係法令」に、「第六十二条第一項」を「第五十八条第一項」に改め、三の4を三の3とする。

三の5中「登録住宅の賃貸人」を「登録事業者、認可事業者」に改め、「に係る賃貸住宅」の下に「又は登録住宅」を加え、「これらの住宅」を「これらの住まい」に改め、「が登録住宅」の下に「や認可住宅」を加え、三の5を三の4とする。

四中「平成二十七年度」を「平成三十二年度」に改め、「の者」の下に「に限る。」を加え、「二十九％（平成十五年）を「三十七％（平成二十年）に、「七十五％（平成二十七年）」を「七十五％（平成三十二年）に、「六、七％（平成十五年）」を「九・五％（平成二十年）」に、「二十五％（平成二十七年）」を「二十五％（平成三十二年）に改め、「高齢者向け優良賃貸住宅の整備の促進等」及び「さらに、高齢者の居住ニーズが、個々の住戸のみで充足されるのではなく、住宅の居住機能の一部を担う共同の食堂、居間等の共用部分において生活が営まれることにより充足される形式の住まい方等に適した住宅の確保が必要と判断される場合には、これに適した住宅の整備又は整備に対する支援等を行うことが望ましい。」を削り、「に対し、高齢者向け優良賃貸住宅」を「に対し」に改め、「死亡時一括償還方法による資金貸付け等（以下「死亡時一括償還貸付け」という。）の」及び「加えて、必要に応じ、高齢者の居住ニーズが個々の住戸のみで充足されるのではなく、住宅の居住機能の一部を担う共同の食堂、居間等の共用部分において生活が営まれることにより充足される形式の住まい方等に適した住宅を供給する場合にあっては、それぞれの生活形態に適合した設計・整備が行われるよう配慮することが望ましい。」を削る。

五を次のように改める。

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。