二　規模の基準（規則第八条関係）

規則第八条に定める基準（以下「規模の基準」という。）は、同居する者がない高齢者（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居住部分の面積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おいては、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、家賃、サービス提供の対価等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図る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。）第五条第一項の登録（以下単に「登録」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。

三　構造及び設備の基準（規則第九条関係）

規則第九条に定める基準（以下「構造及び設備の基準」という。）は、単身高齢者が健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な構造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、構造及び設備の基準を強化する場合においては、住生活基本計画（全国計画）に定める住宅性能水準を参酌するものとし、単身高齢者向けの住宅としては過大な構造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、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単身高齢者が入居する標準的な賃貸住宅や有料老人ホームの構造及び設備、家賃、サービス提供の対価等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、規則第九条に規定する設備を一切備えなくてよいこととするなど、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登録の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

四　加齢対応構造等の基準（規則第十条関係）

規則第十条に定める基準（以下「加齢対応構造等の基準」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、加齢対応構造等の基準を強化する場合においては、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、登録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有料老人ホームの加齢対応構造等の状況を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、規則第十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登録の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

五　状況把握サービス及び生活相談サービスの基準（規則第十一条関係）

規則第十一条に定める基準（以下「状況把握サービス及び生活相談サービスの基準」という。）は、入居者の心身の状況、突然の病気等を迅速かつ的確に把握し、必要な助言、介護サービス事業者の紹介、医療機関、家族等への連絡等を適切に行うことができるようにするために必要な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。）及び同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。）の提供方法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、状況把握サービス及び生活相談サービスの基準を強化する場合においては、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有料老人ホームにおける状況把握サービス及び生活相談サービスの提供の実態を踏まえるものとし、登録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、状況把握サービス及び生活相談サービス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有料老人ホームにおける状況把握サービス及び生活相談サービスの提供の実態を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、規則第十一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、入居者の心身の状況、突然の病気等を迅速かつ的確に把握し、必要な助言、介護サービス事業者の紹介、医療機関、家族等への連絡等を適切に行うことができるとは限らない状況把握サービス及び生活相談サービスの提供方法を許容する緩和を行ってはならない。

六　家賃等の前払金の返還に係る一定の期間（規則第十二条第一項第一号関係）

規則第十二条第一項第一号に定める期間（以下「返還期間」という。）は、入居後の慣れない居住環境の下で心身の状況が急速に変化し、入居者が短期間で契約を解除せざるを得なくなる場合又は死亡により契約が終了することとなる場合に、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、家賃等の月額を三十で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗ずる方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することが必要となる期間を定めているものである。

このため、都道府県は、返還期間を延長する場合においては、入居後の季節の変化を踏まえた居住環境に慣れるために必要な期間として、当該返還期間を入居後一年等に延長することはできるが、入居後の居住環境に慣れるために必要な期間として過度に長い期間とする延長を行ってはならない。

七　基準を強化する場合等における経過措置

都道府県が、高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録の基準を新たに強化する又は返還期間を延長する登録の基準（以下「強化基準」という。）を定め、強化基準の施行の際現に登録を受けているサービス付き高齢者向け住宅事業が強化基準に適合しなくなった場合においては、当該事業には、当該登録を更新する場合も含め、強化基準の施行前の登録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登録事項の変更を行う場合には、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。

○国土交通省告示第五号
厚生労働省

国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成二十三年厚生労働省国土交通省令第二号）第二十二条第一号の規定に基づき、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第二十二条第一号の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法を次のように定め、平成二十三年十月二十日から適用する。

平成二十三年十月七日

厚生労働大臣　小宮山洋子
国土交通大臣　前田　武志

国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第二十二条第一号の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法

（土地又は建物についての表示）

第一条　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「法」という。）第七条第五項に規定する登録住宅（以下「登録住宅」という。）の土地又は建物について表示する場合において、当該土地又は建物を当該登録住宅に係る法第九条第一項の登録事業者（以下「登録事業者」という。）が所有しているものではないときは、その旨を明瞭に記載することとする。