

## ○高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則

### 第四章 終身建物賃貸借

(事業認可申請書の記載事項)

#### 第31条

法第53条第一項第八号の国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合の当該整備の実施時期
- 二 事業が基本方針(当該事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあつては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該事業が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域(当該市町村の区域を除く。)内のものである場合にあつては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画)に照らして適切なものである旨

(事業認可申請書)

#### 第32条

法第53条第一項の事業認可申請書の様式は、別記様式とする。

- 2 事業認可申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
  - 一 認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅の整備(既存の住宅その他の建物の改良によるものを除く。)をしようとする場合にあつては、縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
  - 二 前号に掲げる場合以外の場合にあつては、賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図
  - 三 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面
  - 四 その他都道府県知事が必要と認める書類
- 3 都道府県知事は、認可の申請者に係る本人確認情報(住民基本台帳法(昭和四十二年法律第八十一号)第三十条の六第一項に規定する本人確認情報をいう。)のうち住民票コード(同法第七条第十三号に規定する住民票コードをいう。)以外のものについて、同法第三十条の十第一項(同項第一号に係る部分に限る。)、第三十条の十一第一項(同項第一号に係る部分に限る。)及び第三十条の十二第一項(同項第一号に係る部分に限る。)の規定によるその提供を受けることができないとき、又は同法第三十条の十五第一項(同項第一号に係る部分に限る。)の規定によるその利用ができないときは、その者に対し、住民票の抄本又はこれに代わる書面を提出させることができる。

(規模及び設備の基準)

### 第33条

法第54条第一号イの国土交通省令で定める規模及び設備の基準は、次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積二十五平方メートル（同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、十八平方メートル）以上であること。ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあつては、国土交通大臣が定める基準によることができる。
- 二 次のいずれかに該当すること。
  - イ 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとするができる。
  - ロ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあつては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

(加齢対応構造等である構造及び設備の基準)

### 第34条

法第54条第一号ロの国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- 二 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル（柱の存する部分にあつては、七十五センチメートル）以上であること。
- 三 主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は六十センチメートル以上であること。
- 四 浴室の短辺は百三十センチメートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあつては、百二十センチメートル）以上とし、その面積は二平方メートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあつては、一・八平方メートル）以上であること。
- 五 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$(R/T) \leq (22/21)$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 六 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 七 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- 八 階数が三以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。
- 九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

- 2 都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあつては、国土交通大臣）が既存の住宅に係る法第五十二条に規定する事業の認可をする場合における法第54条第一号

ロの国土交通省令で定める基準は、前項の規定にかかわらず、次に掲げるものとする。

- 一 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- 二 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

(法第五十四条第四号の国土交通省令で定める基準)

### 第35条

法第54条第四号の国土交通省令で定める基準は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすることとする。

(必要な保全措置)

### 第36条

法第54条第六号の必要な保全措置は、同条第五号の前払金に係る債務の銀行による保証その他の国土交通大臣が定める措置とする。

(法第五十四条第七号の国土交通省令で定める管理の方法の基準)

### 第37条

法第54条第七号の国土交通省令で定める管理の方法の基準は、次のとおりとする。

- 一 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- 二 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

(都道府県高齢者居住安定確保計画で定める事項)

### 第38条

都道府県は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県高齢者居住安定確保計画で、第33条及び第34条の規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

(市町村高齢者居住安定確保計画で定める事項)

### 第39条

市町村は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画で、第三十三条及び第三十四条の規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

(法第五十六条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更)

### 第40条

法第56条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、賃貸住宅の整備の実施時期の変更のうち、整備の着手又は完了の予定年月日の六月以内の変更とする。

## 第五章 雑則

### (権限の委任)

#### 第41条

法及びこの省令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。

- 一 法第51条第一項に規定する承認をすること。
- 二 都道府県が終身賃貸事業者である場合における法第52条、法第53条第一項、法第54条から法第56条まで、法第58条第一項、法第65条、法第66条、法第67条第二項及び第三項、法第68条、法第69条並びに法第70条第一項の規定による権限

### (大都市等の特例)

#### 第42条

この省令中都道府県知事の権限に属する事務（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）が終身賃貸事業者である場合の第四章に規定する事務を除く。）は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市（以下この条において「指定都市等」という。）の長が行うものとする。この場合においては、この省令中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。