

## 報告事項（資料1）

### 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う 地区整備計画の修正について

#### 1 修正内容

地区整備計画の「建築物等の用途の制限」における「高齢者円滑入居賃貸住宅」を削除する。

#### 2 修正理由

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に伴い、「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度」が廃止され、「高齢者円滑入居賃貸住宅」の概念がなくなったため。

尚、「高齢者円滑入居賃貸住宅」の登録制度が廃止され、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されたが、これらは別のものであり、後者を前者の代替とすることはできない。

### 参考

#### 1 法令変更の背景

高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設等を行う。

#### 2 法案の概要

##### (1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正

###### ① 「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設

(ア) 高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービス等の高齢者が日常生活を営むため必要な福祉サービスを提供する事業を行う者は、都道府県知事の登録を受けることができるとしている。

(イ) 都道府県知事は、登録の申請が、規模・構造・設備、サービス、契約内容等に関する一定の基準に適合していると認めるときは、その登録をしなければならないこととする。

(ウ) 登録を受けた事業者に対し、誇大広告の禁止、登録事項の公示、契約締結前の書面の交付及び説明等を義務づけることとする。

(エ) 登録を受けた場合には、老人福祉法に規定する有料老人ホームに係る届出義務を適用除外することとする。

###### ② **高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度**、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度及び高齢者居住支援センターの指定制度を**廃止**することとする。

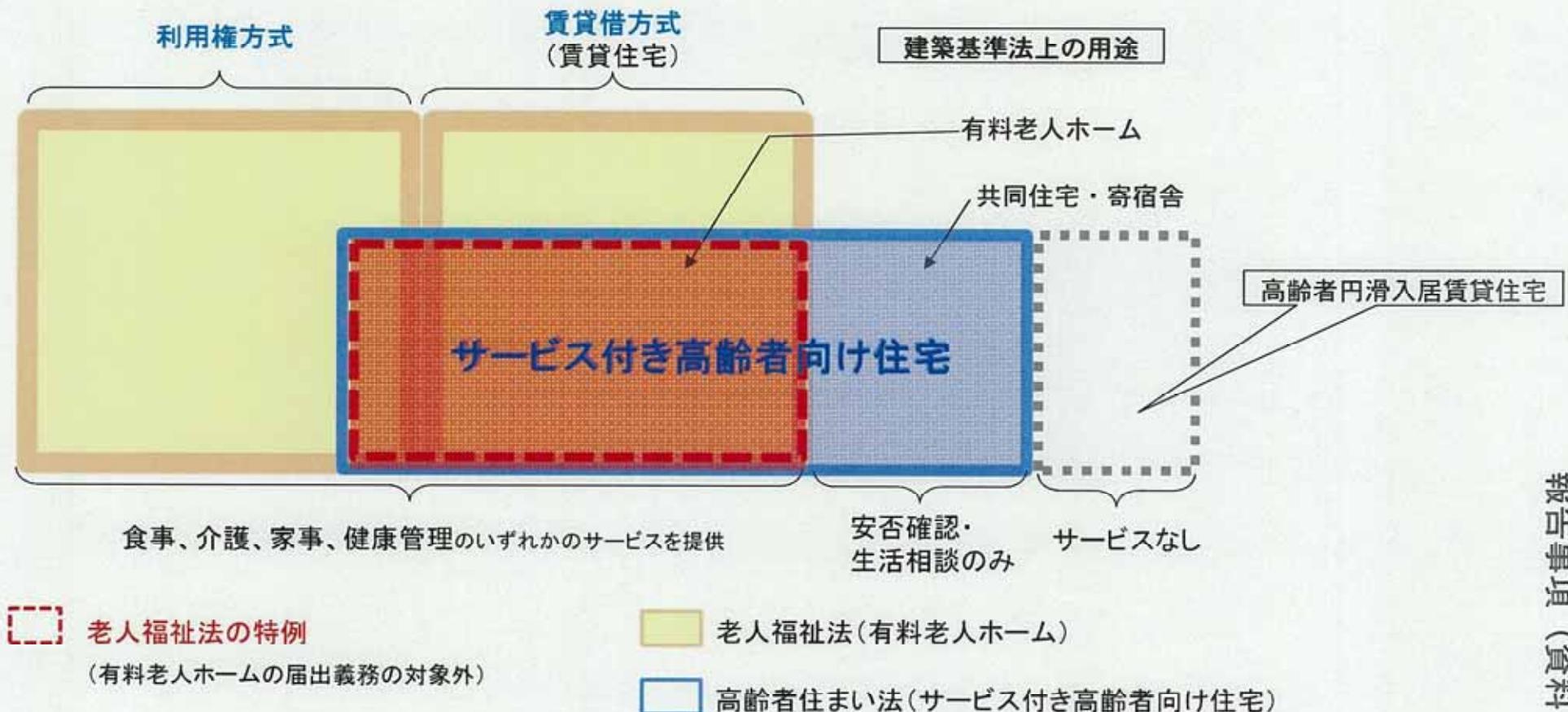
## 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）

新	旧
<p>(目的)</p> <p>第1条 この法律は、<b>高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度</b>を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。</p> <p style="text-align: center;">—削除—</p> <p>(サービス付き高齢者向け住宅事業の登録)</p> <p>第5条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第29条第1項に規定する<b>有料老人ホーム</b>（以下単に「有料老人ホーム」という。）であつて居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、<b>状況把握サービス</b>（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）<b>生活相談サービス</b>（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）<b>その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービス</b>を提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、<b>サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム</b>（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。</p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この法律は、<b>高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度</b>を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。</p> <p>(高齢者円滑入居賃貸住宅の登録)</p> <p>第4条 <b>高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅</b>（以下「高齢者円滑入居賃貸住宅」という）の賃貸人（賃貸人となろうとする者を含む。以下この節において同じ）は、当該賃貸住宅を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を申請することができる。</p>

## 老人福祉法の特例について（有料老人ホームの場合）

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における以下の規定は適用しない。

- 有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容の届出（老人福祉法第29条第1項）
- 有料老人ホームの届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出（同条第2項・第3項）



## 北九州都市計画 地区計画の変更（北九州市決定）

## 変更箇所表

都市計画曾根地区地区計画を次のように変更する。

名 称	曾根地区地区計画																	
位 置	北九州市小倉南区曾根北町及び大字曾根地内																	
面 積	約 7.1. 0 ha																	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心小倉から南東約8km、北九州市東部に位置する北九州空港移転跡地61haを含む約71haの平地で、新北九州空港や鉄道駅（JR下曾根駅）や九州総貫自動車道小倉東インターチェンジに近接した交通の要衝である。地区的東側は、希少な生物の宝庫である曾根干潟が存在し、南側は、農地や住宅地であり、北側では曾根工業団地などの工場群が昭和30年代から継続して操業している。</p> <p>また、当地区は、北九州市基本構想・基本計画において、取り組む柱である「いきいきと働く」や「街を支える」の中に位置づけられ、本市の都市計画マスタートーブランにおいて、「新都市開発拠点」に位置づけられ、今後の発展が望まれている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、交通利便性の高い立地条件と豊かな自然環境を生かし、先端技術産業に代表される「産業」の場を形成するとともに、「環境」との共生の実現の場、さらには、医療・福祉機能を中心とした健康的で充実した生活を営む「くらし」の場を目指した土地利用を進めるものである。</p> <p>また、地区全体を対象として、地区計画の区域を定め、土地利用などの条件が整った地区から詳細な事項を定める地区整備計画を段階的に適用し、きめ細やかなまちづくりを説明するものとする。</p>																	
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区を3区分し、土地利用の方針を次のように定める。また、地区的象徴である緑の軸線を次のように定める。</p> <p>医療生活区域：医療・福祉機能に加え、幹線道路沿いの立地を生かした生活利便施設、事務所などの機能も含めた土地利用を進めること。</p> <p>新産業区域：地域への波及効果の高い自動車産業を中心とした新産業拠点の形成を進める。</p> <p>環境保全区域：新産業区域と曾根干潟との緩衝機能を有した緑地などの土地利用を進める。</p> <p>緑の軸線：地区内道路1号線に沿って、植栽が連続する軸線を設ける。</p>																	
土地利用の方針	<p>既存道路との接続を考慮し、区内道路として、曾根222号線、地区内道路1号線、2号線、3号線を機能的に配置することにより、交通の利便性を確保する。また、地区内道路1号線内には、植栽を設け、連続する緑の軸線を確保する。</p>																	
地区施設の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限など必要な制限を行う。なお、建築物については「北九州都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に記した適切な規制とする。</p>																	
地区施設の配置及び規模	<table border="1"> <thead> <tr> <th>道 路</th> <th>曾根222号線（幅員27m 延長 約490m）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区内道路1号線（幅員16m 延長 約1,510m）</td> </tr> <tr> <td>地区内道路2号線（幅員16m 延長 約460m）</td> </tr> <tr> <td>地区内道路3号線（幅員16m 延長 約460m）</td> </tr> </tbody> </table>					道 路	曾根222号線（幅員27m 延長 約490m）	地区内道路1号線（幅員16m 延長 約1,510m）	地区内道路2号線（幅員16m 延長 約460m）	地区内道路3号線（幅員16m 延長 約460m）								
道 路	曾根222号線（幅員27m 延長 約490m）																	
地区内道路1号線（幅員16m 延長 約1,510m）																		
地区内道路2号線（幅員16m 延長 約460m）																		
地区内道路3号線（幅員16m 延長 約460m）																		
地区の区分	地区的名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療・生活C地区	新産業地区													
	地区的面積	約6.7ha	約2.8ha	約4.7ha	約42.0ha													
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区の区分</th> <th>地区的名称</th> <th>医療・生活A地区</th> <th>医療・生活B地区</th> <th>医療・生活C地区</th> <th>新産業地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区の面積</td> <td>約6.7ha</td> <td>約2.8ha</td> <td>約4.7ha</td> <td>約42.0ha</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					地区の区分	地区的名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療・生活C地区	新産業地区	地区の面積	約6.7ha	約2.8ha	約4.7ha	約42.0ha	
地区の区分	地区的名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療・生活C地区	新産業地区													
地区の面積	約6.7ha	約2.8ha	約4.7ha	約42.0ha														
建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする</p> <p>1 共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第2-6号）第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅又は曾根地区内道路計画区域内で業務に從事する者若しくは医療・生活A地区内若しくは医療・生活B地区内の学校に通学する者の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>2 寄宿舎（老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業若しくは障害者自立支援法（平成17年法律第123号）第5条第10項に規定する共同生活援助の用に供するもの又は曾根地区内道路計画区域内で業務に從事する者若しくは医療・生活A地区内若しくは医療・生活B地区内の学校に通学する者の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>3 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500m以内のもの</p> <p>4 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500m以内のもの</p> <p>6 公衆浴場</p> <p>7 診療所又は病院</p> <p>8 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>9 事務所その他これらに類するものでの用途に供する部分の床面積の合計が1,500m以内のもの</p> <p>10 運査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p>																	
地区整備計画	建築物等に関する事項	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区の区分</th> <th>地区的名称</th> <th>医療・生活A地区</th> <th>医療・生活B地区</th> <th>医療・生活C地区</th> <th>新産業地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区的面積</td> <td>約6.7ha</td> <td>約2.8ha</td> <td>約4.7ha</td> <td>約42.0ha</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					地区の区分	地区的名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療・生活C地区	新産業地区	地区的面積	約6.7ha	約2.8ha	約4.7ha	約42.0ha	
地区の区分	地区的名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療・生活C地区	新産業地区													
地区的面積	約6.7ha	約2.8ha	約4.7ha	約42.0ha														
建築物等に関する事項	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする</p> <p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅</p> <p>3 寄宿舎（老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業若しくは障害者自立支援法（平成17年法律第123号）第5条第10項に規定する共同生活介護若しくは同条第16項に規定する共同生活援助の用に供するもの又は曾根地区内道路計画区域内で業務に從事する者の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>4 集会所又は公民館</p> <p>5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>6 診療所又は病院</p> <p>7 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>8 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500m以内のもの</p> <p>9 事務所その他これらに類するものでの用途に供する部分の床面積の合計が1,500m以内のもの</p> <p>10 運査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p>																	

地区整備計画	建築物等の用途の制限	5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	6 診療所又は病院	7 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	8 美術の用途に供するものでの用途に供する部分の床面積の合計が300m以内のもの	9 事務所その他これらに類するものでの用途に供する部分の床面積の合計が300m以内のもの	10 事務所その他これらに類するものでの用途に供する部分の床面積の合計が3,000m以内のもの	11 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	12 ホテル又は旅館	13 研究所又は研修所	14 運査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物	15 建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場												
		16 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	17 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	18 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	19 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	20 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	21 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	22 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	23 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	24 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	25 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）	26 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）												
地区整備計画	建築物の容積率の最高限度	20 / 10																						
	建築物の建ぺい率の最高限度	6 / 10																						
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区の区分</th> <th>地区的名称</th> <th>医療・生活A地区</th> <th>医療・生活B地区</th> <th>医療・生活C地区</th> <th>新産業地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区的面積</td> <td>約6.7ha</td> <td>約2.8ha</td> <td>約4.7ha</td> <td>約42.0ha</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>											地区の区分	地区的名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療・生活C地区	新産業地区	地区的面積	約6.7ha	約2.8ha	約4.7ha	約42.0ha	
地区の区分	地区的名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療・生活C地区	新産業地区																			
地区的面積	約6.7ha	約2.8ha	約4.7ha	約42.0ha																				
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区内道路1号線の道路境界線までの距離は5m以上とし、その他の道路の道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m以内であるもの</p>																							
地区整備計画	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、過度にならないように周辺環境等と調和するよう努めるものとする。</p> <p>2 外縁、門扉、その他の工作物は、建築物と色彩の調和を図るなど、周辺の美観に配慮したものとする。</p> <p>3 建築設備や屋外に設置される室外機等は、目隠しの設置や建築物と一緒にした色彩、デザインとする等、周辺の美観に配慮したものとする。</p> <p>4 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとともに、掲出数、面積、高さは必要最小限になるよう努力するものとする。また、周辺の美観を損なわないよう、屋根面に突出したものとせず、建築物の外壁を利用するなどの工夫を行うこととする。</p> <p>5 建築物や広告物等の屋外照明は、光の強さや光源の点滅等が周辺環境に影響を及ぼさないように努めるものとする。</p>																						
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 地区内道路1号線に面する側は、植栽を設けるものとする。ただし、敷地の出入口部分においては、この限りでない。</p> <p>2 景観に配慮するようその他の道路に面する側及び隣地に面する側に設ける場合は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ6.0cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等と植栽を組み合わせたもの</p>																						

「区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙の通り