

## サービス付き高齢者向け住宅登録基準(概要)

項目		基準	
	登録できる住宅の種別	賃貸住宅または有料老人ホーム ※賃貸住宅及び有料老人ホームを構成する建築物ごとに登録する	
※1	入居者条件基準	60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者及びその同居者(※) ※同居者は以下の者に限られる ・配偶者 ・60歳以上の親族 ・要介護・要支援認定を受けている親族	
※2	住戸規模基準	○1戸あたりの床面積は原則25㎡以上 ○居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は18㎡以上とすることができる なお、サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積を25㎡以下とする場合にあっては、食堂、台所等の共同利用部分の面積の合計が、各専用部分の床面積と25㎡の差の合計を上回ることが基本	
※3	住戸設備基準	原則、各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室 (共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可となる場合あり)	
※4	加齢対応構造等 (バリアフリー) 基準	(1) 床	段差なし
		(2) 廊下幅	78cm(柱の存する部分は75cm)以上
		(3) 出入口の幅	居室・・・75cm以上 浴室・・・60cm以上
		(4) 浴室の規格	短辺120cm、面積1.8㎡以上(1戸建の場合、短辺130cm、面積2㎡以上)
		(5) 住戸内の階段の寸法	$T \geq 19.5$ $R/T \leq 22/21$ $55 \leq T+2R \leq 65$ T: 踏面の寸法(cm)、R: けあげの寸法(cm)
		(6) 主たる共用の階段の寸法	$T \geq 24$ $55 \leq T+2R \leq 65$
		(7) 手すり	便所、浴室及び住戸内の階段に手すりを設置
		(8) エレベータ	3階建以上の共同住宅は、建物出入口のある階に停止するエレベータを設置
		(9) その他	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準(平成13年国土交通省告示第1296号) (※1)を満足する必要があります。
			上記の基準をそのまま適用することが適当でないと認められる既存建物の改良等の場合
※5	サービス条件基準	状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること(義務)	
		以下サービスのいずれかを提供する場合、老人福祉法の有料老人ホームの定義に該当(サービス付き高齢者向け住宅に登録した場合、届出義務の対象外)します。 ・入浴、排せつ、食事等の介護 ・食事の提供 ・調理、洗濯、掃除等の家事 ・心身の健康の維持及び増進	○次に掲げる者のいずれか(以下「資格者」という。)が、夜間を除き、住宅の敷地又は隣地敷地内の建物若しくは近接(歩行距離で概ね500m以内)する土地に存する建物に常駐しサービスを提供 なお、常駐する時間帯は概ね9時から17時とし、少なくとも1人が常駐する必要がある  ・医療法人、社会福祉法人、介護保険法指定居宅サービス事業所等の事業者が、登録を受けようとする者である(又は委託を受ける)場合・・・当該サービスに従事する者(ただし、当該事務所の人員配置基準に定められた時間帯は不可) ・それ以外の場合・・・医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員の有資格者または養成研修終了者 ※ただし、入居者の処遇に支障がない場合で、あらかじめ入居者の承諾を得た場合には、上記資格者の常駐を要しないこととできる。その場合は、資格者が電話等により生活相談サービスを提供すること。 ○資格者が常駐しない時間帯は、各住居部分に設置する通報装置にてサービスを提供 ○状況把握サービスにおいては、資格者が各居住部分への訪問等の方法により、毎日1回以上提供
※6	契約条件基準	・書面によるものであること(電磁的記録を含む) ・居住部分が明示されていること ・権利金その他金銭を受領しない契約であること(敷金・家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金を除く) ・入居者の合意なく居住部分の変更や契約解除を行わないこと ・工事完了前に前払金を受領しないこと	
		家賃等の前払金を受領する場合	・前払金の算定基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること ・入居後3月以内の契約解除、入居者死亡により契約終了した場合、契約解除等の日までの日割家賃を除く前払金を返還すること ・家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること