

1号様式(第6条関係)

審査基準・標準処理期間整理票

処分の内容	サービス付き高齢者向け住宅の登録および登録更新の申請		
根拠法令及び条項	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項		
審査基準	<input checked="" type="checkbox"/> 有(第3条第1項に該当する場合を含む。) <input type="checkbox"/> 無(根拠：第3条第2項第 号に該当)		
	公表 <input checked="" type="checkbox"/> する <input type="checkbox"/> しない(公表しない場合の根拠：第7条第2項第 号に該当)		
	<b>【内容】</b> (※審査基準を公表する場合のみ記載すること。) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条(登録の基準等)  <input type="text"/>別紙1のとおり</li> <li>・ 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8条から第11条  <input type="text"/>別紙2のとおり</li> <li>・ 那覇市サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請に係る運用指針  <input type="text"/>別紙3のとおり</li> </ul>		
審査基準 設定年月日	平成23年10月20日	審査基準 最終変更年月日	平成27年4月1日
標準処理期間	<input checked="" type="checkbox"/> 有(第5条において準用する第3条第1項に該当する場合を含む。) 期間( 2か月 ) <input type="checkbox"/> 無(根拠：第5条において準用する第3条第2項第 号に該当)		
標準処理期間 設定年月日	平成26年12月24日	標準処理期間 最終変更年月日	年 月 日
所管部署	まちなみ共創部 まちなみ整備課		
備考			

注 審査基準が法令に具体的に規定されているため審査基準を設定する必要がない場合は、その旨及び当該法令の定めを審査基準の内容欄に記載すること。

別紙 1

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）

（登録の基準等）

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。
- 二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十七条第一項第二号に規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。
- 五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。
- 六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。
  - イ 書面（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五十二条第二項及び第五十四条第一号において同じ。）を作成する場合における当該電磁的記録を含む。）による契約であること。
  - ロ 居住部分が明示された契約であること。
  - ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下この項において「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。
  - ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあつては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金

額の算定方法が明示された契約であること。

ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定め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となる契約であること。

ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。

七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅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又は家賃等の前払金を受領しないものであること。

八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

九 その他基本方針（サービス付き高齢者向け住宅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に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、サービス付き高齢者向け住宅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。）内に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こと。

別紙 2

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)

(規模の基準)

第八条 法第七条第一項第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積二十五平方メートル(居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、十八平方メートル)とする。

(構造及び設備の基準)

第九条 法第七条第一項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであることとする。ただし、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ることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。

(加齢対応構造等の基準)

第十条 法第七条第一項第三号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、既存の建物の改良(用途の変更を伴うものを含む。)により整備されるサービス付き高齢者向け住宅に係る法第五条第一項の登録が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、法第五十七条第一項第二号に掲げる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加齢対応構造等について適用されるものであって、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 居住部分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。

$$T \geq 19.5$$

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

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

(T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。次号において同じ。)

T 踏面の寸法(単位 センチメートル)

R けあげの寸法(単位 センチメートル)

三 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 ≤ T + 2R ≤ 65

四 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。

五 その他国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準に適合すること。

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準)

第十一条 法第七条第一項第五号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 次のイ及びロに掲げる者のいずれかが、原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐し、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。

イ 医療法人、社会福祉法人、介護保険法第四十一条第一項に規定する指定居宅サービス事業者、同法第四十二条の二第一項に規定する指定地域密着型サービス事業者、同法第四十六条第一項に規定する指定居宅介護支援事業者、同法第五十三条第一項に規定する指定介護予防サービス事業者、同法第五十四条の二第一項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者又は同法第五十八条第一項に規定する指定介護予防支援事業者が、登録を受けようとする者である場合又は登録を受けようとする者から委託を受けて状況把握サービス若しくは生活相談サービスを提供する場合（医療法人にあっては、医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第四十二条の二第一項に規定する社会医療法人が提供する場合に限る。）にあっては、当該サービスに従事する者

ロ イに規定する場合以外の場合にあっては、医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法第七条第五項に規定する介護支援専門員又は介護保険法施行規則（平成十一年厚生省令第三十六号）第二十二條の二十三第一項の介護職員初任者研修課程を修了した介護保険法施行令（平成十年政令第四百十二号）第三条第一項第一号の養成研修修了者（介護保険法施行規則の一部を改正する省令（平成二十四年厚生労働省令第二十五号）附則第二条の規定により介護職員初任者研修課程を修了した者とみなされる者を含む。）

二 前号の状況把握サービスを、各居住部分への訪問その他の適切な方法により、毎日一回以上、提供すること。

三 第一号の規定により同号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、前号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。

四 少なくとも第一号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向

け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。

五 入居者の健康状態、要介護状態等（介護保険法第二条第一項に規定する要介護状態等をいう。）その他の事情を勘案し、第一号イ及びロに掲げる者のいずれかが、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐しないこととしても当該入居者の処遇に支障がない場合（同号イ及びロに掲げる者のいずれかが、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐しないことについて、あらかじめ、当該入居者の承諾を得た場合に限る。）にあつては、同号から前号までの規定にかかわらず、次のいずれかに該当すること。

イ 第一号から前号までの基準に該当すること。

ロ 第一号イ及びロに掲げる者のいずれかが、次に掲げるところにより、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。

（１） 状況把握サービスを、第二号の規定に従い、提供すること。ただし、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があつたときは、同号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。

（２） 各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。

（３） 夜間を除き、生活相談サービスを、電話その他の適切な方法により提供すること。

別紙 3

那覇市サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請に係る運用指針

平成 26 年 3 月 25 日

建設管理部長

福祉部長 決裁

本指針は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条(登録の基準等)の規定及び国土交通省・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(以下「共同省令」という。)第 8 条から第 11 条までの規定、関係政省令等に定めるものの他、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に係る具体的な運用上の判断基準について定めるものとする。

(面積の基準等)

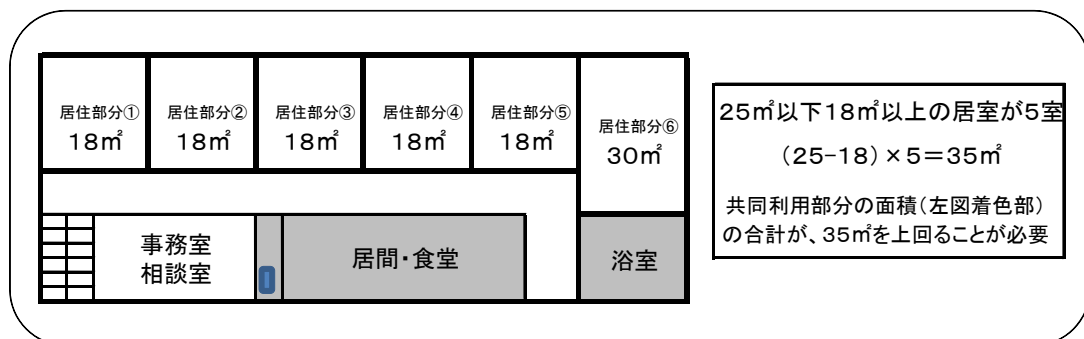
第 1 面積の基準等の取扱いは次のとおりとする。

- (1)各居住部分の床面積は、壁心で算定する。
- (2)パイプスペース等については、居住部分からのみ点検する場合は各居住部分の床面積に含めることができる。

(規模の基準等)

第 2 共同省令第 8 条括弧書きの規定による各居住部分の床面積が 18 m<sup>2</sup>以上 25 m<sup>2</sup>未満である場合の「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合」は次のとおりとする。

- (1)サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準を 25 m<sup>2</sup>未満に緩和する場合には、共同利用部分の面積の合計が、各専用部分の床面積と 25 m<sup>2</sup>の差の合計を上回ることとする。
- (2)共同利用部分には、共用階段、共用廊下、管理用倉庫、エレベーター、エレベーターホール並びに特定の者等が利用する部分、(管理人室、食事の提供サービスを実施するための厨房等)、入居者以外の者(併設されるデイサービス施設等の利用者)が利用する施設などは含まない。



第 2(1)の面積の算定例

(構造及び設備の基準等)

第3-1 各居住部分に台所を設ける場合には、調理設備(コンロ、シンク及び調理台)を備えることとする。

第3-2 共同省令第9条ただし書きの規定による「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ることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」の基準は次のとおりとする。

(1) 共同利用の台所は、次の基準を満たすものとする。

- ① 台所を備えていない居住部分のある階ごとに、入居者が共同利用できる調理施設(コンロ、シンク及び調理台を備えたもの)を1以上備えているものとする。
- ② 要件①における台所は、事業者が食事の提供サービスを行うための台所は含めないものとする。

(2) 共同利用の収納設備は、次の基準を満たすものとする。

- ① 入居者専用の収納設備として設けること。
- ② 収納設備を備えていない居住部分がある階ごとに、収納を備えていない居住部分の数と同数以上の施錠可能な個別の収納設備を備えているものとする。

(3) 共同利用の浴室は、次の基準を満たすものとする。

- ① 浴室を備えていない居住部分のある階ごとに、浴室を備えていない居住部分の数1~10戸につき1以上の介助を考慮した広さの浴室(以下「個別浴室」という。)を備えること。ただし、建物内にエレベーターが設置されており、他の階の浴室に自由に行き来し利用できる場合においては、浴室を備えていない居住部分のある階ごとに浴室を備えることを要しない。
- ② 個別浴室に替えて、入居者が複数で同時に利用が可能な浴室を設ける場合は、要件①の個別浴室の数の要件を満たす洗い場数(カランの数)を備えること。

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準等)

第4 状況把握サービス及び生活相談サービスの基準は、共同省令第11条の規定によるもののほか、次のとおりとする。

- (1) 夜間にあつては、入居者の心身の状況に応じて、資格者が常駐できる体制を確保することが望ましい。
- (2) 状況把握を行う際の各住戸への訪問は、契約締結時において入居者本人及びその家族に対し十分説明の上、どのような場合に登録事業者又は管理等受託者が状況把握のために訪問するかについて、書面により入居者の同意を得ておくことが望ましい。
- (3) 生活相談サービスは、入居者からの相談に対して適切に助言等の対応ができるよう、行政機関との連携や地域資源等の情報収集に努めること。また、把握した入居者の状況については、その内容を記録しておくこと。

(その他の基準等)

第5 サービス付き高齢者向け住宅は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 緊急通報装置は各住戸部分に備えるほか、共同利用の浴室及び便所に緊急通報装置を備えることが望ましい。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の入居者と併設施設の利用者の動線が重ならないようにすること。ただし、住宅の運営上、支障のない場合はこの限りではない。また、既存の建物の改良によりサービス付き高齢者向け住宅を設ける場合においても、この限りでない。
- (3) 第3-2(3)要件②に該当する浴室については、入居者の性別等に配慮し、適切に浴室が利用できるものであること。
- (4) 各居住部分の界壁は、建築基準法第30条に規定する遮音界壁とすること。
- (5) 登録事業者は、非常災害等に対する具体的計画を立て、非常災害時等の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に職員に周知するとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行うことが望ましい。

(適用)

第6 本指針は、施行以降に登録申請を受け付けたものについて適用する。ただし、施行日までに既にサービス付き高齢者向け住宅に関する工事に着手し、又は国のサービス付き高齢者向け住宅高齢者向け住宅整備事業補助金の採択通知を受けているものについて、この指針の規定に適合しない部分がある場合は、当該部分に対して当該規定は適用しないものとする。また、施行日以降に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えが行われる場合は、本指針に適合するよう求めるものとする。

付 則 この指針については、平成26年4月1日から施行する。

付 則 (令和元年7月1日一部改正)

この指針の一部改正部分(第3-1及び第5(2))については、令和元年7月1日から施行する。

付 則 (令和4年10月21日一部改正)

この指針の一部改正部分(第3-2(3)並びに第5(2)及び第5(3))については、令和4年10月21日から施行する。