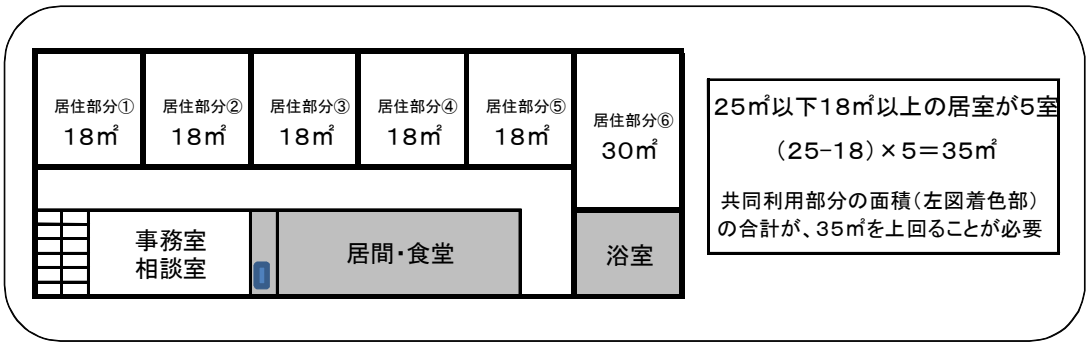
那覇市サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請に係る運用指針

平成２６年３月２５日
建設管理部長
福 祉 部 長　決裁
令 和 元 年 ７ 月 １ 日
まちなみ共創部長
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㎡以上２５㎡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㎡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㎡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使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、男女別に設けること。
③ 要件②における浴室は、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）夜間にあっては、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）外部の者が利用する施設を併設する場合、サービス付き高齢者向け住宅部分に関係者以外が出入りできないようにする等、防犯上の安全性確保に努めること。
（３）　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。
（４）　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。