

柏市サービス付き高齢者向け住宅の登録に関する指導指針

制定 平成 29 年 5 月 15 日

施行 平成 29 年 5 月 15 日

1 指針の目的

この指針は、サービス付き高齢者向け住宅の登録及び運営について、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）（以下「法」という。）及び関係政省令等に定めるものの他、配慮すべき事項について定めるものとする。

2 登録事業の計画に当たって留意すべき事項について

（1）登録事業の計画について

登録事業は、法第 3 条による基本方針及び法第 4 条による千葉県高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものとする。

また、法令に定める登録基準やこの指針の要件を満たすだけでなく、高齢者にとってより高い水準の居住環境が確保されるように配慮すること。

（2）建築確認又は開発許可について

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）による建築確認申請、又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による開発許可については、事前に関係課と十分な協議を行うこと。

また、サービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）事業の登録を行う時期は、原則として、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項に規定する建築等に関する確認済証の交付後とする。

（3）介護保険について

介護保険法（平成９年法律第１２３号）による特定施設入居者生活介護事業者の指定を受ける場合は，事前に関係課に十分な協議を行うこと。

また，指定を受けない場合にも事前に関係部署への情報提供を行うこと。

3 各居住部分について

（１）各居住部分は，建築基準法第３０条に基づく界壁により区分されたものとするのが望ましい。

（２）各居住部分の床面積は，壁芯で算定したものを基準とする。

また，小規模なパイプスペースは床面積に含めることができる。

（３）各居住部分の基準となる床面積は，原則として１人部屋の場合は２５平方メートル以上，２人以上の居住に供する場合は１０平方メートル×居住定員プラス１０平方メートル以上（以下「基準面積」という。）とする。

ただし，居間，食堂，台所その他の住宅の部分が，高齢者が共同して利用するための十分な面積を有する場合には１８平方メートル以上とする。

（４）共同して利用するための十分な面積を有する場合とは，共同利用部分の床面積の合計が，前項に規定する基準面積に対する各居住部分の床面積の不足分の合計を上回ることをいう。

※別紙具体例参照

4 居住部分の設備について

（１）各居住部分については，台所，水洗便所，収納設備（建物と一体で整備され，他設備に付随する収納とは別に設けたものとする。），洗面設備及び浴室を備えること。

ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所、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は、各居住部分に台所、収納設備又は浴室を備えることは要しない。

- (2) 各居住部分の浴室については、法施行規則（平成13年国土交通省令第115号）第34条第1項第4号に定める長さ及び面積を満たし、浴槽及び洗い場を有するとともに、水洗便所については、法施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣が定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）1（6）イに定める長さを満たし、腰掛式の便器を有するものとし、各々の長さがそれぞれ重複しないこと。

台所には、コンロ、シンク、調理台を備えること。

収納設備は、寝具・衣類等が収納できる適切な大きさを有すること。

- (3) 特定寝室には、緊急通知装置を備えること。また、特定寝室のほか、水洗便所及び浴室にも緊急通報装置を備えることが望ましい。

5 共同利用部分について

- (1) 共同利用部分の面積については、パイプスペース、ホール、廊下、職員が専ら使用する部分（リネン室、倉庫、職員事務室、厨房等）等の面積は含まないこと。
- (2) 原則として、食堂・居間等の共同利用部分の内、他の共同利用部分の部屋に至る「通路部分」については、「通路」として扱い、共同利用部分の面積には含めないこととし、通路幅は7

80ミリメートル以上とすること。（別記 参考例を参照）

- (3) 共同利用部分は、入居者が共同で利用するための空間であることから、常に入居者に開放するなど、入居者の利用を阻害しない方法で運用すること。

6 共同利用部分の設備について

- (1) 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共用の台所、浴室及び収納設備とは、次の基準に適合するものとする。

ア 共用の台所

- (ア) 1組以上のコンロ、シンク、調理台を備えること。
- (イ) 居住部分のある各階ごと（生活サービスとして食事の提供等がある場合、20戸未満の小規模な住宅の場合、エレベーターでスムーズな移動ができる場合などを除く。）に1か所以上とすること。

イ 共用の浴室

- (ア) 浴槽及び洗い場を設置すること。
- (イ) 居住部分のある各階ごと（エレベーターでスムーズな移動ができる場合などを除く。）に1か所以上とすること。
- (ウ) 概ね10戸当たり1か所以上の浴室を備えること。
- (エ) 緊急通報装置を備えることが望ましい。
- (オ) 入居者の要介護状態が重度化したときに備え、機械浴室等を設置することが望ましい。

ウ 共用の収納設備

- (ア) 寝具、衣類等が収納できる適切な大きさのものとすること。

と。

(イ) 施錠可能なものとする。

(ウ) 戸数以上に設けること。

(2) 共有の水洗便所を設置する場合は、緊急通報装置を備えることが望ましい。

(3) 共同利用部分の設備は、入居者が共同で利用するための設備であることから、常に入居者に開放するなど、入居者の利用を阻害しない方法で運用すること。

ただし、共用の台所のコンロなど、入居者に自由に使用させることに危険性が認められる場合は、この限りではない。

7 旧耐震建築物の耐震性の確保について

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものであるときは、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること。

8 その他の設備について

(1) 事務所について

事務所は、職員の常駐場所や帳簿類の収納スペース等を確保した、適切な広さとするのが望ましい。

(2) 登録住宅に併設する施設について

併設施設の設備は、住宅部分とは別に整備すること。

また、併設施設利用者の動線が住宅部分と重ならないよう、併設施設の入口を住宅とは別に設ける、又は職員の誘導等によ

り適切に案内を行うなど，配慮すること。

(3) 駐車場・駐輪場について

駐車場及び駐輪場を整備するにあたっては，以下に示す事項を勘案して，実際の利用状況に即した整備を行うことが望ましい。

ア 想定する入居者の身体的状況等を勘案した利用の状況

イ 入居者の家族等の来客による利用の状況

ウ 従業員，提携事業者等による業務上の利用の状況

9 状況把握及び生活相談サービス

法第7条第1項第5号に基づき，次の基準によること。

- (1) 医療法人，社会福祉法人，指定居宅サービス事業者，指定地域密着型サービス事業者，指定居宅介護支援事業者，指定介護予防サービス事業者，指定地域密着型介護予防サービス事業者，指定介護予防支援事業者のいずれかが，当該サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者となる場合及び委託を受けてサービスを提供する場合にあっては，当該サービスに従事する者が，原則として夜間を除き，当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物（当該住宅の敷地から歩行距離で概ね500メートル以内）に常駐すること。

- (2) 前項以外の場合は，医師，看護師，准看護師，介護福祉士，社会福祉士，介護支援専門員，法令に定める養成研修修了者のいずれかが，原則として夜間を除き，当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物（当該住宅の敷地から歩行距離で概ね500メートル以内）に常駐すること。

(3) 日中（概ね 9 時から 17 時まで）は，前各項に掲げる者のいずれか（以下「資格者」という。）を入居者の数及び提供するサービスの内容に応じ，適切な数の職員を常駐させること。

ただし，当該住宅に併設された介護サービス事業所等の職員を，当該事業所等の人員配置基準に定められた時間帯以外の時間帯に当該住宅に常駐させることも可能とする。

(4) 夜間等資格者が常駐していない時間帯は，緊急通報装置を設置することによる対応が可能だが，入居者の心身の状況に応じて，資格者が常駐する体制を確保することが望ましい。

(5) 登録住宅の敷地に近接する土地（登録住宅の敷地に隣接しておらず，歩行距離で概ね 500 メートル以内の土地）に在する建物に常駐する資格者が，訪問により複数の登録住宅に対して状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する場合，当該サービスに従事中の資格者は，その間，近接する土地に所在する建物には常駐していないこととなる。当該建物に資格者が 1 名も配置されなくなる場合は，他の資格者を配置すること。

(6) 状況把握のサービスの提供に際しては，毎日 1 回以上，資格者が以下に示す適切な方法のいずれかにより，能動的に入居者の状況を把握すること。

ただし，入居者から居住部分への訪問を希望する申出があったときは，当該サービスの提供方法は訪問に限られる。

ア 居住部分への訪問

イ 電話

ウ 居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認

エ 食事サービス等の提供時における確認等

(7) 以下の基準をすべて満たす場合に限り，資格者が当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物（当該住宅の敷地から歩行距離で概ね500メートル以内）に常駐しないことを可能とする。

ア 入居者の健康状態，要介護状態等その他の事情を踏まえて入居者の処遇に支障がないこと。なお，要介護・要支援状態の入居者がいる場合や，入居者の健康状態が悪化しており，体調に急変が生じる恐れがある場合及び入居者が新型コロナウイルス感染症に罹患している場合は，入居者の処遇に支障がないと判断することはできない。

イ 資格者が常駐しないことについて，入居者に対して丁寧に説明をしたうえで，あらかじめ，すべての入居者の承諾を得ること。承諾の方法は，入居契約の契約条項への規定や，承諾書を作成する等の明確な方法によること。

ウ 資格者が常駐しないこととした場合も，入居者の状態を踏まえて入居者の処遇に支障がある場合には，資格者が当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物（当該住宅の敷地から歩行距離で概ね500メートル以内）に常駐できる体制を構築していること。

エ 状況把握のサービスの提供に際しては，毎日1回以上，資格者が第6項に示す適切な方法のいずれかにより，能動的に入居者の状況を把握すること。

オ 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装置（緊急通報装置）を設置すること。

カ 生活相談サービスを情報通信機器により提供する場合は，

あらかじめ入居者に利用方法を十分に説明し，当該住宅内に利用方法や電話番号等を掲示しておく等，入居者が円滑に生活相談サービスを利用できるようにすること。

キ 生活相談サービスの提供にあたっては，資格者が常駐しないことを踏まえ，入居者に健康状態を確認するなど，入居者の心身の状況を必ず把握すること。

1 0 介護保険サービスについて

(1) 入居者が個別に契約して外部の介護保険サービス等を利用する場合は，事業者の選択は自由であることを入居手引き等に明示すること。

(2) 登録住宅に併設された介護サービス事業所等の職員は，当該事業所等の人員配置基準に定められた時間帯以外の時間帯に，登録住宅に常駐させることも可能であること。

ただし，登録住宅事業と当該事業所等の職員を兼務する職員については，勤務時間帯を明確に区別すること。

1 1 非常災害時の対応について

非常災害時等における入居者の生命又は身体の安全を確保する観点から，登録事業者は，非常災害に対する具体的計画を立て，非常災害時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。

1 2 入居者の居住の安定確保について

(1) 入居希望者への配慮について

入居希望者からの申し出に応じて、体験入居，見学，事前相談，説明会等を実施するなど，入居希望者が自身のニーズに適した住宅を選択できるよう努めること。

(2) 入居契約の解除について

法第7条第1項第6号に基づき，入居者の長期入院や心身の状態の変化を理由に，合意なく入居契約を解除しないこと。

(3) 入居者が退去する場合の配慮について

運営者の破産，登録事業の廃止，提供を前提として入居していた主要な高齢者生活支援サービスの提供の終了，定期賃貸借契約の満了等により，入居者の継続的居住が困難となる場合は，入居者からの相談に応じて，当該入居者に適した諸条件が整った近傍の高齢者向け住宅のリストを提示し，公的機関による支援措置を紹介するなど，必要な援助を行うこと。

また，破産等により登録事業が廃止される場合は，速やかに柏市都市部住宅政策課及び関係課に報告すること。

(4) 医療・介護サービスとの連携について

入居者に対して，適切な医療・介護サービスが提供されるよう，地域の医療・介護サービス事業者との連携体制を確保することが望ましい。

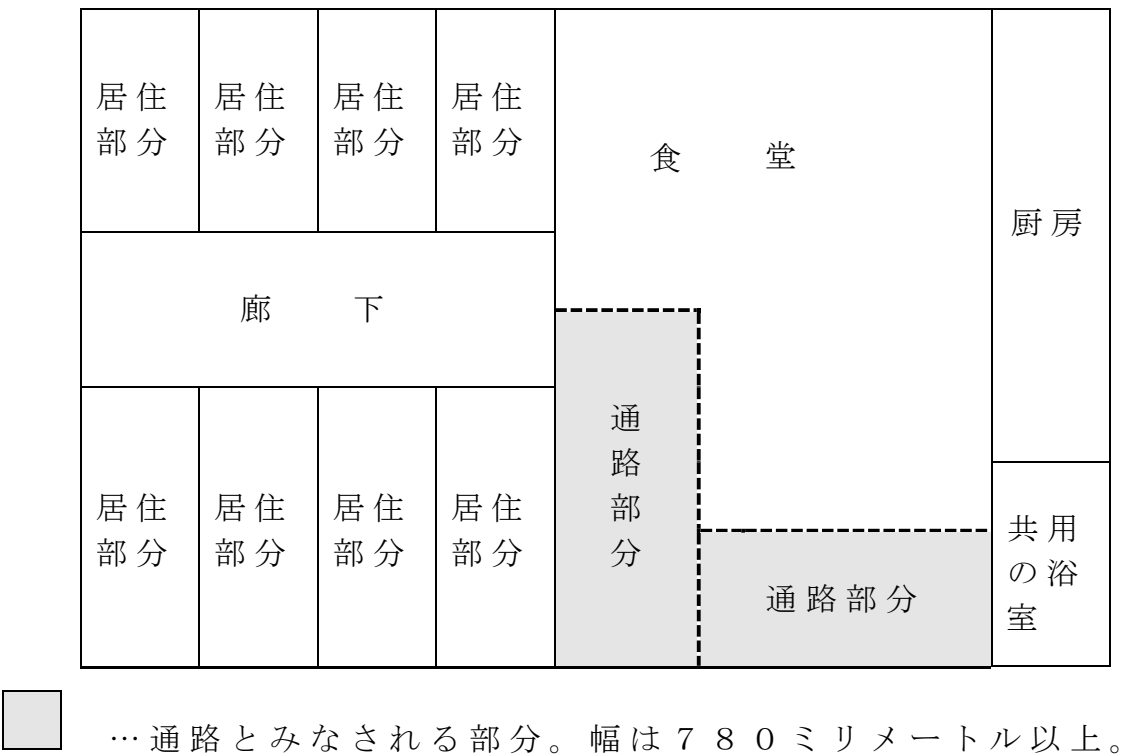
1 3 資金計画等について

長期安定した経営が可能であること。また，借入金の返済に当たっては，資金計画上無理のない計画とすること。

別記

参考例（５（２）関係）

（例）食堂の内、「共用の浴室」への「通路部分」は含まないこと。



附 則

この指針は、平成２９年５月１５日から施行する。

附 則

この指針は、平成３０年１０月２３日から施行する。

ただし、この指針の施行前に既に登録済みのサービス付き高齢者向け住宅には適用しない。

附 則

- １ この指針は、令和２年４月１０日から施行する。
- ２ 改正前に登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅にあつて

は、法及び関係政省令等に定めるものを除き、なお従前の例による。

ただし、従前の登録内容を変更する場合には、その変更部分につき、この指針を適用するものとする。

附 則

- 1 この指針は、令和2年11月16日から施行する。
- 2 改正前に登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅にあっては、法及び関係政省令等に定めるものを除き、なお従前の例による。

ただし、従前の登録内容を変更する場合には、その変更部分につき、この指針を適用するものとする。

附 則

- 1 この指針は、令和7年3月6日から施行する。
- 2 改正前に登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅にあっては、法及び関係政省令等に定めるものを除き、なお従前の例による。

ただし、従前の登録内容を変更する場合には、その変更部分につき、この指針を適用するものとする。