

岡山市サービス付き高齢者向け住宅の施設及び入居者等に係る登録基準

本市におけるサービス付き高齢者向け住宅を登録する場合の施設及び入居者等の基準は、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。）第7条、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号。以下「施行規則」という。）第34条第1項、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23年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「規則」という。）第8条から第11条まで、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号の規定に基づき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。以下「加齢対応構造告示」という。）、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10条第5号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第2号。）及び高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号。以下「基本方針」という。）に定めるもののほか、次の基準を満たすものとする。

1 定義

この登録基準において用いる用語の定義は、法、規則及び基本方針に定めるもののほか、次に定めるところによる。

(1) 台所

一般的な炊事を行うことが可能な調理設備（水栓器具、流し台、調理台及びガスコンロ又は電磁調理器をいう。）を備えたものをいう。

(2) 収納設備

押入、クローゼット等入居者の衣類等私物を保管するために建物と一体で整備されるものをいう。ただし、各居住部分に整備する場合にあっては、事業者が用意する備え付けのダンス等をいう。

(3) 洗面設備

水栓器具、化粧鏡及び洗面台を備えたものをいう。

(4) 浴室

浴槽、洗い場、脱衣場等を有するものをいう。ただし、各居住部分に整備する場合にあっては、脱衣場を除いたものをいう。

(5) 床面積

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第3号に規定する床面積をいう。

(6) 緊急通報装置

状況把握サービスを提供する場合において、規則第11条第2号の規定により、入居者の心身の状況に関し、必要に応じて通報を行うために各居住部分等に設置する装置をいう。

2 各居住部分の面積の基準

(1) 規則第8条に規定する各居住部分の床面積25平方メートルは、1人が居住する場合の床面積とし、2人以上が居住する場合は、次の計算式によって求めた面積とする。

床面積＝10平方メートル×居住人数＋10平方メートル

- (2) 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全て備えたものである場合は、上記(1)の面積とする。

ただし、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、建築材料又は構造方法により適用することが適当でないと認められるときは、この限りでない。

- (3) 規則第8条括弧書に規定する床面積18平方メートルは、1人が居住する場合の床面積とし、2人以上が居住する場合は、次の計算式によって求めた面積とする。

床面積＝上記(1)の面積－7平方メートル

- (4) 各居住部分のパイプスペースは、上記(1)及び(3)の面積に算入できるものとする。ただし、その面積が過大な場合は、この限りでない。

- (5) 各居住部分に付属するベランダ及びバルコニーは、上記(1)及び(3)の面積に算入しないものとする。

3 規則第8条の規定により、「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」とみなす基準

- (1) 上記2(1)の面積未滿となる各居住部分及び入居者が共同で利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分の床面積の合計が、上記2(1)の面積未滿となる各居住部分ごとの床面積の合計以上である場合は、十分な面積を有するものとする。

- (2) 上記(1)の「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分」とは、各居住部分と同じ建物内に存し、かつ、入居者専用施設として入居者が共同利用できる部分のうち、次に掲げるもので、それぞれの施設として必要な機能を有するものに限る。

- ① 居間（談話室、懇談室等を含む。）
- ② 食堂
- ③ 台所
- ④ 浴室（脱衣場を含む。）
- ⑤ 洗面所
- ⑥ 収納設備
- ⑦ 便所（腰掛け式便座を有し、水洗の便器を備えたものに限る。）
- ⑧ 洗濯室

- (3) 上記(2)①から⑧までは、各居住部分から階段を使用せずに利用することが可能であること。

- (4) 上記(2)①から⑧までは、車椅子等利用者に配慮したものとすることが望ましい。

4 規則第9条ただし書の規定により、「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」とみなす基準

- (1) 台所 次に掲げる要件の全てを満たすものであること。

- ① 入居者専用の台所として設置したもので、共同で利用する調理設備を設けること。
- ② 各居住部分が存する階ごとに設けること。ただし、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は、この限りでない。

- ③ 台所を設けていない居住部分がある階ごとに、台所を設けていない居住部分3室につき1台以上のガスコンロ又は電磁調理器を設けること。ただし、食事提供サービスを行う場合は、台所を設けていない居住部分10室につき1台以上とすることができる。
 - ④ 流し台は、ガスコンロ又は電磁調理器1台につき、1台以上設けること。
 - ⑤ 上記(1)の台所を設けていない居住部分がある場合は、共同で利用する台所に近接して入居者専用の共同で利用する居間又は食堂を設けることが望ましい。
- (2) 収納設備 次に掲げる要件の全てを満たすものであること。
- ① 入居者専用の収納設備として設けること。
 - ② 各居住部分が存する階ごとに、収納設備を設けていない居住部分1室につき1以上の施錠できる収納設備を設けること。
- (3) 浴室 次に掲げる要件の全てを満たすものであること。
- ① 入居者専用の浴室とし、車椅子等利用者の介護者の介護に配慮した脱衣場、浴槽及び洗い場を設けること。
 - ② 浴室を設けていない居住部分の入居定員10人につき1以上の浴室を設けること。なお、一度に複数の入居者が利用する浴室（以下「共同浴室」という。）を設ける場合は、一度に利用可能な人数に相当する数の浴室を設けたものとみなす。
 - ③ 共同浴室は、男女別に設けることが望ましい。
 - ④ 共同浴室には、一度に利用可能な人数に応じた脱衣場、浴槽及び洗い場の面積を確保するほか、必要数の給水及び給湯のための水栓器具等を設けること。
 - ⑤ 浴室は、各居住部分が存する階ごとに設けること。ただし、共同浴室を同じ建物内に設け、階段を使わずに利用できる場合は、この限りでない。

5 各居住部分の間仕切り壁の基準

各居住部分の間仕切り壁は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）第30条に規定する基準を満たすこと。

6 介護保険関連施設等を併設する場合の基準

- (1) サービス付き高齢者向け住宅の入居者が利用する設備は、介護保険関連施設等の併設施設（以下「併設施設」という。）の設備とは別に設けること。
なお、事務室等の管理部門、厨房及びその他上記3(1)の共同で利用する部分の床面積に算入しない部分については、共用できるものとする。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅と併設施設とは、原則として建築基準法施行令第112条第18項の基準を満たす壁等で区画すること。
- (3) 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、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は、この限りでない。

7 状況把握サービス等を実施するための施設等の基準

- (1) 法第5条第1項の入居者の状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するために、

これらのサービスを行う職員が常駐する専用の部屋を同じ建物内に設けることが望ましい。

- (2) 緊急通報装置は、各居住部分のほか、入居者が共同で利用する浴室及び便所に設けること。
- (3) 法第6条第1項第10号の高齢者支援サービスのうち、状況把握サービス及び生活相談サービス以外のサービスの提供を行う場合は、当該サービスの内容に応じ、適切な機能を有する設備を設けること。

8 耐震基準

高齢者等の居住の安全を確保するため、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は、建物の地震に対する安全性の向上を図る措置を講ずることが望ましい。

9 同居者の資格等

- (1) 各居住部分の入居定員は、原則1人とする。ただし、規則第3条第2号に掲げる者が同居する場合は、2人以上とすることができる。
- (2) 規則第3条第2号の市長が認める者は、次のいずれかに該当し、かつ、市長の承認を受けた者とする。
 - ① 入居者の介護を行う親族
 - ② 入居者が扶養している障害者及び18歳未満の児童

10 家賃の基準

家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡するよう定めることが望ましい。なお、国の補助を受け的事业にあつては、近傍同種の住宅の家賃と均衡するよう定めること。

11 管理事業者の基準

管理事業を行う者は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）の「賃貸住宅管理業登録制度」の登録を受けた者であることが望ましい。

附則

この基準は、平成29年3月30日から施行する。

附則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。