

岡崎市サービス付き高齢者向け住宅登録基準について

項目	内容
【申請者】	<ul style="list-style-type: none"> ・個人又は法人とする。
【登録住宅】	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向けの賃貸住宅または有料老人ホーム。 賃貸住宅又は有料老人ホームを構成する建築物ごとに登録。
【登録の更新】	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに登録した日から5年ごとの更新を受けなければ、効力を失う。 ・更新がされたときは、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算。
【入居者要件】	<ul style="list-style-type: none"> ・60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者及びその同居者。同居者とは配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族。
【規模】	<ul style="list-style-type: none"> ・各居住部分の床面積25㎡以上であること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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、18㎡以上であること。
	<p>(18㎡以上25㎡未満)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・十分な面積を有するとは、共同利用部分の面積の総和が25㎡未満である住戸の床面積と25㎡との差の合計以上となっていること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・「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住宅の部分」は、「居間、食堂、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室、脱衣場及び洗濯室並びにこれらに準ずる設備」とする(倉庫、リネン室、汚物処理室、共用廊下、台所に該当しない厨房及び管理職員事務室等並びに入居者以外の者(併設されたサービス施設等の利用者等)も利用する設備は該当しない)。
	<ul style="list-style-type: none"> ・各戸外部から管理するPS及びMBは各戸の床面積に含まない。

【設備】	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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にあつては、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。
	<p>(共同の台所) 居室のある各階毎に、入居者が自由に利用出来るコンロ、シンク及び調理台が1組以上整備されていること。 ただし、建物内にエレベーターが設置がされており、他の階の台所において食堂が併設され、エレベーターにより自由に行き来し使用出来る場合においては、各階に備えていなくても良しとする。</p>
	<p>(共同の収納設備) 各階毎に、戸数と同数以上の据え置きで施錠可能な収納設備を備えること。</p>
	<p>(共同の浴室) 居室のある各階ごとに以下のとおり浴室を備えること。 1～10戸 1室、11～20戸 2室、21～30戸 3室 以下、10戸ごとに同様に数えるものとする。</p> <p>なお、建物内にエレベーターが設置されており、居室のある各階から浴室のある階までエレベーターにより移動出来る場合は、各階ごとに浴室を設置せずにエレベーターで移動できるいずれかの階に必要な浴室数を設置すれば足りる。このとき、浴室数を決定する居室の数についてもエレベーターにより移動できる階で通算して数える。</p> <p>またシャワーのみについては、浴室としては扱わない。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・共同して利用する設備が上記を満たしていることを示す資料を添付すること 	

【加齢対応構造等の基準】	一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
	二 主たる廊下の有効幅員は、78センチメートル（柱の存する部分にあっては、75センチメートル）以上であること。
	三 主たる居室の出入口の幅は75センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は60センチメートル以上であること。
	四 浴室の短辺は130センチメートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、120センチメートル）以上とし、その面積は2平方メートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、1.8平方メートル）以上であること。
	五 住戸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。 $T \geq 19.5$ $R \div T \leq 22 \div 21$ $55 \leq T + 2R \leq 65$ <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px; margin-left: 20px;"> <p>T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする、以下同じ 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）</p> </div>
	六 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。 $T \geq 24$ $55 \leq T + 2R \leq 65$
	七 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
	八 階数が3以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。
	九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。
※ 既存の住宅その他の建物の改良については、上記一、五、六、七、九を満たすこと。	
【サービスの基準】	・次に掲げる者のいずれかが、原則として、夜間を除き、当該敷地又は隣接し、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。
	・医療法人、社会福祉法人、介護保険法指定事業者が登録を受けようとする者である（又は委託を受けて提供する）場合は、当該サービスに従事する者。 ・それ以外の場合は、医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員又は介護職員初任者研修修了者以上有資格者。
	・常駐していない時間においては、各居住部分に設置する通報装置にてサービスを提供すること。
	・入居者の処遇に支障がない場合であり、有資格者等が常駐しないことについて、あらかじめ入居者の承諾を得た場合に限り、有資格者等が常駐しないことを可能とする。

【入居契約の基準】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 書面による契約であること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住部分が明示された契約であること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷金並びに家賃(前払い金含む)以外の権利金その他の金銭を受領しない契約であること。 家賃等の前払い金を受領する場合には、前払い金の算定の基礎及び当該事業者が負うこととなる返還債務の金額の算定方法が明示されていること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下記を除く前払い金を返還する契約であること。 入居後3月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は家賃等の月額を30で除した額に、入居期間の日数を乗じる方法。 入居後家賃等の前払い金の算定の基礎として想定した入居期間が経過する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は、契約解除又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、家賃等の前払い金の額から控除する方法。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者が入居者の病院への入院および心身の状況の変化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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事完了前に敷金又は家賃等の前払い金を受領しないものであること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家賃等の前払い金に対し、国土交通省令・厚生労働省令で定める、必要な保全措置が講じられるものであること。
【関係部局との協議】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築指導課、都市計画課、介護保険課 ※事業内容により、協議先が追加される場合があります。