

## 別表

## 八王子市サービス付き高齢者向け住宅事業登録要件基準表

項 目	基 準
登録できる住宅の種別及び単位	登録基準に合致する賃貸住宅及び有料老人ホームで、建築物ごとに登録 * 1 建築物内の住戸単位で登録も可能
入居者の要件	60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者及びその同居者 (※) ※同居者は以下の者に限られる。 ・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。） ・60歳以上の親族 ・要介護・要支援認定を受けている親族
	<p>規 模</p> <p>○1戸あたりの床面積は 原則 25㎡以上<sup>(※1)</sup> ○居間、食堂、台所等高齢者が共同して利用するために十分<sup>(※2)</sup>な面積を有する共用の設備がある場合は 18㎡以上</p> <p>既存建物を改修してサービス付き高齢者向け住宅を整備する場合、各住戸の面積基準を緩和する。 ○1戸あたりの床面積は 原則 25㎡以上 → 20㎡以上<sup>(※1)</sup> ○ 居間・食堂・台所等高齢者が共同して利用するため十分<sup>(※2)</sup>な面積を有する場合は 18㎡以上 → 13㎡以上</p> <p>※1 メーターボックスの面積は住戸面積に含めないこととする。 ※2 食堂、台所等の共同利用部分の面積が、各専用部分の床面積と基準面積（新築：25㎡、改修：20㎡）の差の合計を上回ること。 *規則第8条に規定する「その他の居住の用に供する部分」とは、入居者が必要な時間に自由に使用できる部分であり、賃貸人や当該サービス付き高齢者向け住宅に出入する事業者と共同使用する部分は含まないものとする。</p>
設備基準	<p>構造及び設備</p> <p>○ 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。 ※ ただし、サービス付き高齢者向け住宅居住者が共同利用するために適切な台所、収納設備又は浴室を備えることで、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は、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えることを要しない。 ※有料老人ホーム、デイサービス、ケアセンター等施設部分を併設の場合、施設部分の台所、浴室等の面積はサービス付き高齢者向け住宅の共同利用部分の面積には算入しない。 ※ 規則第9条に規定する「同等以上の居住環境が確保される場合」とは、原則として各階に浴室と台所が設置され、入居者数に応じた適切な設備を備えることとする。</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の光熱水費の個メーターは、原則としてそれぞれ別に設けること。</p> <p>なお、これに依りがたい場合で、個別に徴収することが困難な場合は、住戸の光熱水費の徴収額の算定根拠を契約書に明示すること。 ○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。</p>

<p>加齢対応構造等（バリアフリー）の基準</p>	<p>○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）第34条第1項に定める基準に適合すること。 *その他、詳細は加齢対応構造等チェックリストによる。</p>				
<p>サービス関連</p>	<p>○状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービス及び緊急時対応サービスを提供すること。 ○次に掲げる者のいずれかが、夜間を除き、住宅の敷地又は共同省令第11条に定める敷地内の建物に常駐しサービスを提供すること。 ・医療法人、社会福祉法人、介護保険法指定居宅サービス事業所等の事業者が、登録を受けようとする者である場合（又は委託を受ける場合（委託の場合、医療法人にあつては、社会医療法人が提供する場合に限る））・・・当該サービスに従事する者 ・それ以外の場合・・・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、介護職員初任者研修課程の修了者（修了者とみなされる者を含む。）又は高齢者向け住宅において生活援助員等の業務に2年以上従事し、かつ入居者への適切なサービス提供が行うことができると認められる者 ただし、下記の要件をいずれも満たす場合は、日中常駐をしないことができる。 ①サービス付き高齢者向け住宅の入居者の心身の状況等を勘案し、処遇に支障がない場合 ②予め入居者の承諾を得ている場合 ○常駐しない時間においては、各居住部分等に設置する通報装置により、適切なサービスを提供すること。</p>				
<p>契約関連</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="245 1113 395 1431"> <p>契約内容</p> </td> <td data-bbox="400 1113 1449 1431"> <p>・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。）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。 ・居住部分が明示されていること。 ・敷金、家賃、サービス費以外の金銭を受領しない契約であること。 ・入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。 ・工事完了前に前払金を受領しないこと。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="245 1438 395 1677"> <p>家賃等の前払金を受領する場合</p> </td> <td data-bbox="400 1438 1449 1677"> <p>・前払金の算定基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。 ・入居後3月以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、（契約解除までの日数×日割計算した家賃等）を除き、家賃等の前払金を返還すること。 ・返還債務を負うことと場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること。</p> </td> </tr> </table>	<p>契約内容</p>	<p>・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。）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。 ・居住部分が明示されていること。 ・敷金、家賃、サービス費以外の金銭を受領しない契約であること。 ・入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。 ・工事完了前に前払金を受領しないこと。</p>	<p>家賃等の前払金を受領する場合</p>	<p>・前払金の算定基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。 ・入居後3月以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、（契約解除までの日数×日割計算した家賃等）を除き、家賃等の前払金を返還すること。 ・返還債務を負うことと場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること。</p>
<p>契約内容</p>	<p>・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。）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。 ・居住部分が明示されていること。 ・敷金、家賃、サービス費以外の金銭を受領しない契約であること。 ・入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。 ・工事完了前に前払金を受領しないこと。</p>				
<p>家賃等の前払金を受領する場合</p>	<p>・前払金の算定基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。 ・入居後3月以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、（契約解除までの日数×日割計算した家賃等）を除き、家賃等の前払金を返還すること。 ・返還債務を負うことと場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること。</p>				
<p>その他</p>	<p>① 東京都における「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」を遵守するとともに、「八王子市サービス付き高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」を尊重すること。 ② 高齢者虐待防止及び高齢者の権利利益の不当な侵害防止に向けた適切な対策を講じること。また、入居者に対する生活支援サービスを住宅事業者が自ら行わず、委託や業務提携等により他の事業者が行う場合は、当該事業者に対し、高齢者虐待防止及び高齢者の権利利益の侵害防止に向けた適切な対策を講じさせること。</p>				