



# サービス付き高齢者向け住宅

## 登録等の手引き





# サービス付き高齢者向け住宅 登録等の手引き

## 目 次

### 1 サービス付き高齢者向け住宅について

- 1 サービス付き高齢者向け住宅の制度について ..... P1
- 2 サ高住の登録制度について ..... P1
- 3 サ高住の制度に関する基本的なポイント ..... P2
- 4 手引きの注意点 ..... P3
- 5 神奈川県ホームページによる情報提供 ..... P4

### 2 登録事前相談から補助金交付申請まで

- 1 登録申請の流れ ..... P5
- 2 事前相談 ..... P5
- 3 有料老人ホーム該当確認 ..... P6
- 4 登録申請 ..... P7
- 5 補助金交付申請 ..... P8

### 3 登録後の留意点

- 1 登録の更新 ..... P10
- 2 登録事項等の変更 ..... P10
- 3 地位の継承 ..... P11
- 4 廃業等の届出 ..... P11
- 5 登録の抹消 ..... P11

### 4 報告及び検査等について

- 1 完了報告及び完了検査 ..... P12
- 2 定期報告 ..... P12
- 3 立入検査 ..... P13
- 4 指示と改善報告 ..... P13
- 5 事故報告 ..... P13

### 5 国等による支援制度について

- 1 サービス付き高齢者向け住宅整備事業 ..... P15
- 2 税制優遇 ..... P16
- 3 住宅金融支援機構による融資 ..... P18

## 6 主な相談事例について

- 1 帳簿の備付け等について ..... P19
- 2 同居者の要件について ..... P19
- 3 登録住宅のショートステイの利用について ..... P19
- 4 入居時に必要な費用について ..... P20
- 5 提供サービスについて ..... P20
- 6 立入検査について ..... P20
- 7 共同利用設備の基準について ..... P20
- 8 加齢対応構造等のチェックリストに記入する数値について ..... P20

## 7 情報提供システムにおける運営情報の公開について ..... P21

## 8 資料集

- ・神奈川県サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針 ..... P23
- ・サービス付き高齢者向け住宅、登録（新規・更新）申請添付書類チェックリスト ..... P38
- ・サービス付き高齢者向け住宅、変更届添付書類チェックリスト ..... P39
- ・加齢対応構造等のチェックリスト ..... P40
- ・完了報告書（第1号様式） ..... P46
- ・定期報告書（第2号様式） ..... P48
- ・立入検査結果の文書指導事項に対する改善報告書（又は計画書） ..... P54

### 【主な担当窓口】

<b>■構造・設備の基準等に関すること</b>
神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課 民間住宅グループ 電話：045-210-6557（直通） 住所：〒231-8588 横浜市中区日本大通1
<b>■管理・運営、事故報告等に関すること</b>
神奈川県福祉子どもみらい局福祉部 高齢福祉課 保健・居住施設グループ 電話：045-210-1111（代表） 内線4857~4859 住所：〒231-8588 横浜市中区日本大通1
<b>■登録に係る事前相談、手続き等に関すること</b>
公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 電話：045-664-6896 住所：〒231-0011 横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階

# 1

## サービス付き高齢者向け住宅について

### 1. サービス付き高齢者向け住宅の制度について

わが国では、高齢化が急速に進むなか、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが喫緊の課題となっています。

こうしたなか、平成 23 年 4 月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成 13 年 4 月 6 日法律第 26 号、以下「法」といいます。）が改正され、「サービス付き高齢者向け住宅」（以下「サ高住」といいます。）の制度が同年 10 月に創設されたことにより、高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進することとなりました。

このサ高住は、住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談等の福祉サービスを受けられる高齢者向けの賃貸住宅です。

### 2. サ高住の登録制度について

（法第 1 条）

この法律は、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設ける（省略）

（法第 5 条）

高齢者向け賃貸住宅等に高齢者を入居させ、日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業を行う者は、都道府県知事の登録を受けることができる。

この登録制度は、バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等に関する一定の基準を満たす住宅を確保するとともに、事業者は料金やサービス内容など、住宅に関する情報を開示することにより、居住者のニーズにあった住まいの選択を可能とすることにあります。

また、サ高住として登録された場合、国による建設費の一部補助、税制優遇及び住宅金融支援機構による融資など事業者等に対するさまざまな支援が整備されており、サ高住の供給促進を図っています。

### 3. サ高住の制度に関する基本的なポイント

これからサ高住の登録を受けようと考えている方や、すでにサ高住の運営を行っている方が、制度において押さえるべきポイントを挙げておきます。

#### (1) 高齢者向けの賃貸住宅という基本的な性格

- 入居者の資格は、60歳以上の単身者のほか、同居する配偶者、60歳以上の親族です。このほか、60歳未満であっても介護保険法の要介護認定若しくは要支援認定を受けている方も入居可能です。
- 入居契約の方法について、事業者は敷金及び家賃等並びに家賃等の前払金を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない等、登録の基準が定められています。（法第7条1項六号）

#### (2) 有料老人ホームに該当するサ高住の場合

- 「状況把握・生活相談」以外のサービスを提供するサ高住は老人福祉法に規定する有料老人ホームに該当します。この場合、サ高住として登録を受ければ、老人福祉法第29条に基づく有料老人ホームの届出や届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出は必要ありません。（法第23条）
- 介護保険法第13条の改正（平成27年4月1日施行）により、有料老人ホームに該当する住宅であれば、入居契約の形態が利用権方式であるほか、賃貸借方式の場合でも住所地特例※の対象となりました。（介護保険法第8条第20項に定める「地域密着型特定施設」を除く。）

※ 住所地特例とは、介護保険制度において、65歳以上の方及び40歳以上65歳未満の医療保険加入者は、住所地の保険者（市町村等）が実施する介護保険の被保険者となるのが原則ですが、住所地特例対象施設に入所又は入居し、その施設の所在地に住所を移した方については、例外として施設入所（居）前の住所地の保険者が実施する介護保険の被保険者になるというものです。

## 4. 手引きの注意点

### (1) 神奈川県在所管区域

- ① 神奈川県在所管区域は、政令・中核市（横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市）を除く市町村です。
- ② 大都市等の特例として政令市、中核市については、それぞれの長が都道府県知事が行うとされている業務を行います。（法第 77 条）
- ③ この手引きでは、これら 4 市を除く県所管区域において、登録、運営等を行う場合について記載していますので、注意してください。

### (2) 指定登録機関

神奈川県では現在、「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会（以下「まち協」といいます。）」を指定登録機関として指定しています。

（法第 28 条）

都道府県知事は、その指定する者（以下「指定登録機関」という。）に、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務（以下「登録事務」という。）の全部又は一部を指定登録機関に行わせることができる。

指定登録機関が行う業務は、以下のとおりです。

- 登録に係る事前相談
- 登録の審査（法第 5 条及び第 7 条）
- 登録の拒否（法第 8 条）
- 変更の登録の審査（法第 9 条）
- 登録簿の閲覧（法第 10 条）
- 地位の継承の受理（法第 11 条）
- 廃業等の受理（法第 12 条）
- 登録の抹消（法第 13 条）

### (3) 整備運営指導指針

県では「神奈川県サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針」（以下「指導指針」といいます。）を定めています。県所管区域の登録申請などの際、法及び指導指針に定める基準に基づき審査が行われています。なお、この指導指針は、巻末の資料集に掲載しています。

## 5. 神奈川県ホームページによる情報提供

### ● 「サービス付き高齢者向け住宅の手続き等について(登録事業者向け)」(住宅計画課)

#### 【主な内容】

- ・ 制度概要
- ・ 登録基準
- ・ 登録手続き
- ・ 市町村への意見聴取手続き
- ・ 報告・検査
- ・ 問合せ先

#### 【ホームページ掲載場所】

県ホームページ > くらし・安全・環境 > 身近な生活 > 宅地・住まい・県営住宅 > サービス付き高齢者向け住宅 > サービス付き高齢者向け住宅の手続き等について(登録事業者向け)

### ● 「サービス付き高齢者向け住宅について」(高齢福祉課)

#### 【主な内容】

- ・ 登録申請の流れ・手続き等について
- ・ 有料老人ホーム該当確認について(登録申請者向け)
- ・ 運営指導指針について
- ・ 事故報告について

#### 【ホームページ掲載場所】

県ホームページ > 健康・福祉・子育て > 介護・高齢者 > 高齢者向け施設・住まい > サービス付き高齢者向け住宅について

### ● 「県所管区域における建築基準法の取扱い」(建築指導課)

#### 【主な内容】

サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途について

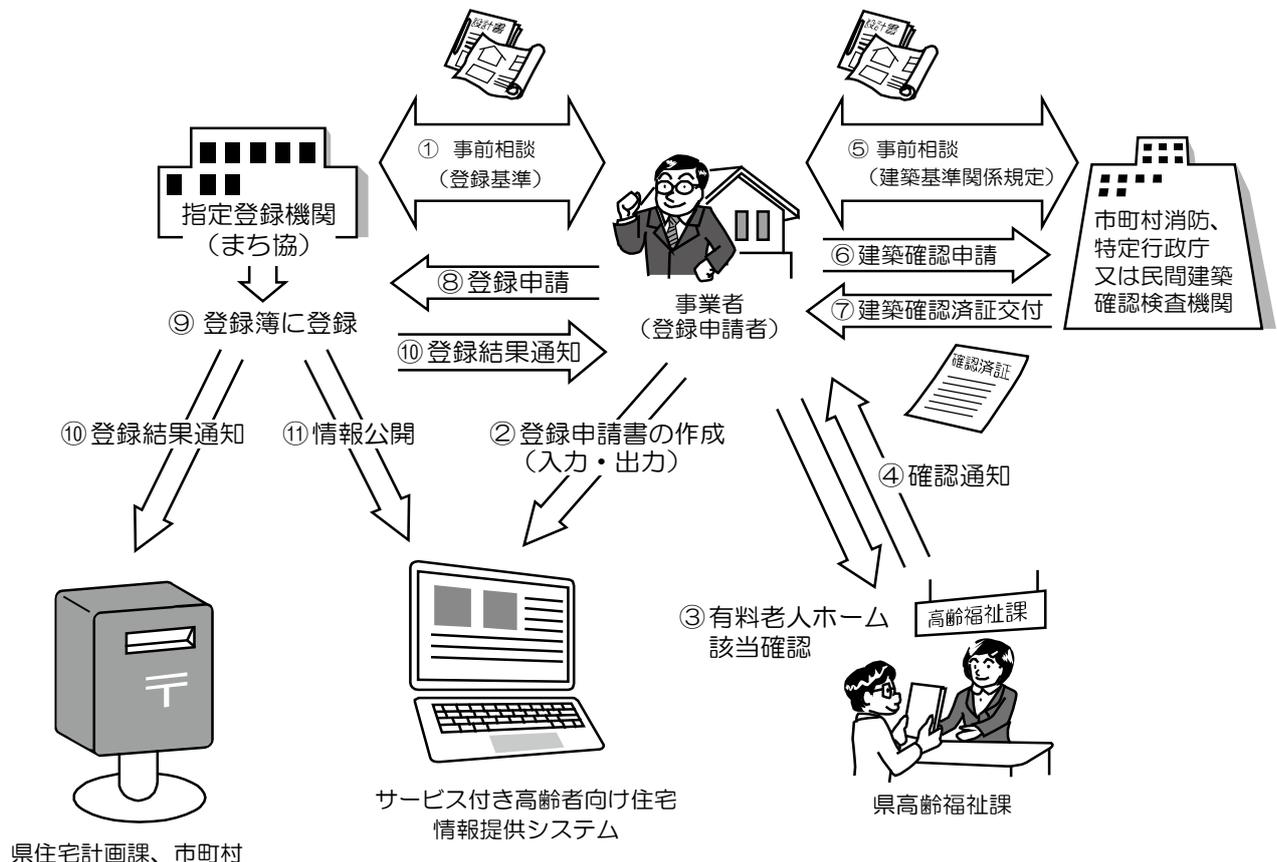
#### 【ホームページ掲載場所】

県ホームページ > 産業・働く > 業種別情報 > 建築業 > 神奈川県建築行政連絡協議会 > 公表資料 サービス付き高齢者向け住宅の取扱いについて

## 2

## 登録事前相談から補助金交付申請まで

## 1. 登録申請の流れ



## 2. 事前相談

## (1) 指定登録機関への事前相談 (フロー図①)

指定登録機関への事前相談は、登録申請手続きの進捗状況に応じて、おおよそ次の三段階程度になります。

※指定登録機関と事前相談をする際は、登録申請者と設計者の方がお越しください。

	登録申請者が予め用意する書類等	相談内容
初期段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>平面図</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平面図による登録要件の説明</li> <li>登録までのスケジュール</li> </ul>
第二段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>平面図、住戸詳細図</li> <li>加齢対応構造等チェックリスト</li> <li>出力した登録申請書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物に係る法定要件のチェック</li> </ul>
最終段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>登録申請書、添付書類一式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>登録申請書の受理を行うための最終チェック (添付資料を含む)</li> </ul>

(2) 市町村消防、特定行政庁又は民間建築確認検査機関への事前相談（フロー図⑤）

ア. 特定行政庁又は民間建築確認検査機関との相談

登録申請者が予め用意する書類等	相談内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認申請に用いる図面</li> <li>・ 有料老人ホーム該当確認通知(④)等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法の開発許可の必要の有無</li> <li>・ 建築基準法上の用途(④で有料老人ホームに該当の場合は「有料老人ホーム」)</li> <li>・ その他条例、規則、要綱等</li> </ul>

イ. 所轄の市町村消防との相談

登録申請者が予め用意する書類等	相談内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認申請に用いる図面</li> <li>・ 有料老人ホーム該当確認通知(④)消防用設備図 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防法上の用途区分</li> <li>・ 必要な消防用設備 等</li> </ul>

※ 特定行政庁又は消防の相談窓口は下記の県ホームページをご参照ください。

「神奈川県内版 建築確認べんり帳」(建築指導課)

【ホームページ掲載場所】

県ホームページ > 産業・働く > 業種別情報 > 建築業 > 神奈川県建築行政連絡協議会 > 提供情報 建築確認べんり帳

3. 有料老人ホーム該当確認（フロー図③）

全ての登録事業者は、登録申請前に当該住宅が老人福祉法第29条に規定する有料老人ホームに該当するかどうかの確認を受ける必要があります。

サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書 別紙 (項番6のみ抜粋)

6. サービス付き高齢者向け住宅において提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭

高齢者生活支援サービス	サービスの種類	提供形態			提供の対価(概算・月額)		詳細については、別添 4のとおり
	状況把握 生活相談	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
	食事の提供	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
	入浴等の介護	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
	調理等の家事	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
	健康の維持増進	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	
	その他	<input type="checkbox"/> 自ら	<input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 提供しない	約	円	

これら4サービスのうち、いずれか一つでも「自ら」または「委託」にチェックが入る場合は、有料老人ホーム「該当」と判断されます。

## 【登録申請者が提出する書類】

「食事の提供」等のサービスをいずれか一つでも提供する場合【有料老人ホーム該当】	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有料老人ホーム該当確認申請書</li> <li>• 登録申請書の「別紙」及び「別添」</li> <li>• 返信用封筒（定型サイズの封筒に 82 円切手貼付の上、返信先を記載）</li> </ul>	<p>郵送で提出してください。</p> <p>〒231-8588 横浜市中区日本大通1 神奈川県福祉子どもみらい局福祉部 高齢福祉課 保健・居住施設グループ</p>
「状況把握・生活相談」のサービスのみのみを提供する場合【有料老人ホーム非該当】	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有料老人ホーム該当確認申請書</li> <li>• 登録申請書の「別紙」及び「別添」</li> <li>• 平面図</li> <li>• 入居契約書（すでに作成している場合）</li> <li>• 返信用封筒（定型サイズの封筒に 82 円切手貼付の上、返信先を記載）</li> </ul>	<p>事前に高齢福祉課に電話連絡のうえ書類を持参してください。</p> <p>神奈川県福祉子どもみらい局福祉部 高齢福祉課 保健・居住施設グループ 045-210-1111（代表） 内線 4857～4859</p>



「有料老人ホーム該当確認通知書」（フロー図④）

※高齢福祉課ホームページから必要書類をダウンロードしてください。

【ホームページ掲載場所】

県ホームページ > 健康・福祉・子育て > 介護・高齢者 > 高齢者向け施設・住まい  
> サービス付き高齢者向け住宅について

## 4. 登録申請

### (1) 建築確認申請（フロー図⑥、⑦）

登録申請者は特定行政庁又は民間建築確認検査機関に建築確認申請を行い、建築確認済証の交付を受けます。

なお、特定行政庁又は民間建築確認検査機関は審査中に市町村の所轄消防署の同意を求めます。

### (2) 登録申請書の提出（上記フロー図②、⑧）

登録申請者は、登録申請前に情報提供システム

（<https://www.satsuki-jutaku.jp/apply.html>）に登録情報を入力し、建築確認済証の交付後、出力した登録申請書に、平面図等の添付書類を添えて指定登録機関に申請します。

登録申請者は、登録申請書提出前に指定登録機関に電話連絡をしてください。

なお、登録申請に必要な添付書類は、まち協ホームページ

（[http://www.machikyo.or.jp/koureisyakai/service\\_index.html](http://www.machikyo.or.jp/koureisyakai/service_index.html)）又は巻末の資料集「登録（新規・更新）申請添付書類チェックリスト」を参照してください。

### (3) 登録と情報公開（フロー図⑨、⑩、⑪）

指定登録機関は審査終了後、申請の承認を行い、登録簿に登録し、登録結果通知書を県や登録事業者等に通知します。また、情報提供システムで住宅情報が公開されます。

## 5. 補助金交付申請

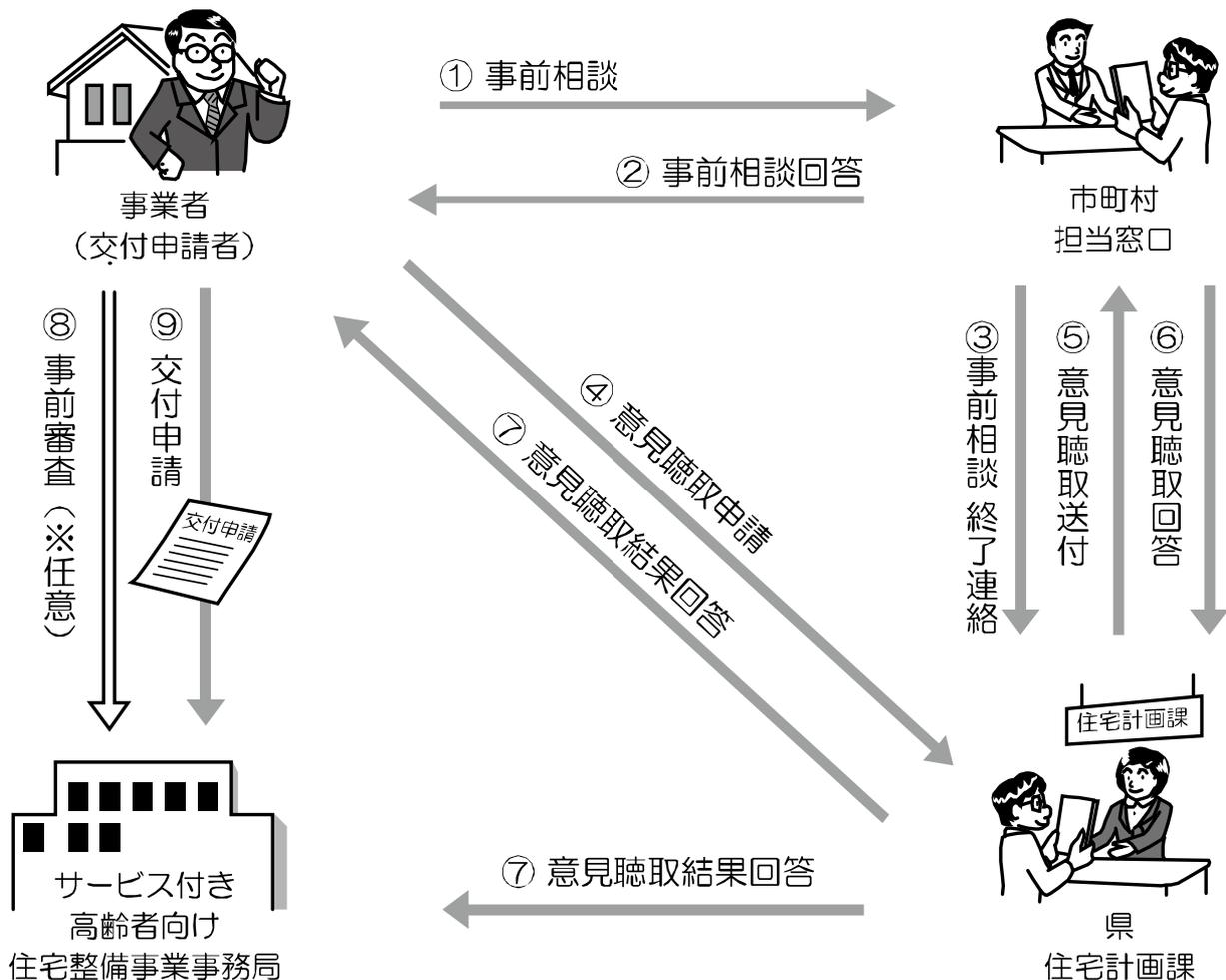
※補助金の概要については、P.15（「5 国等による支援制度について」）参照

### (1) 市町村への意見聴取（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）

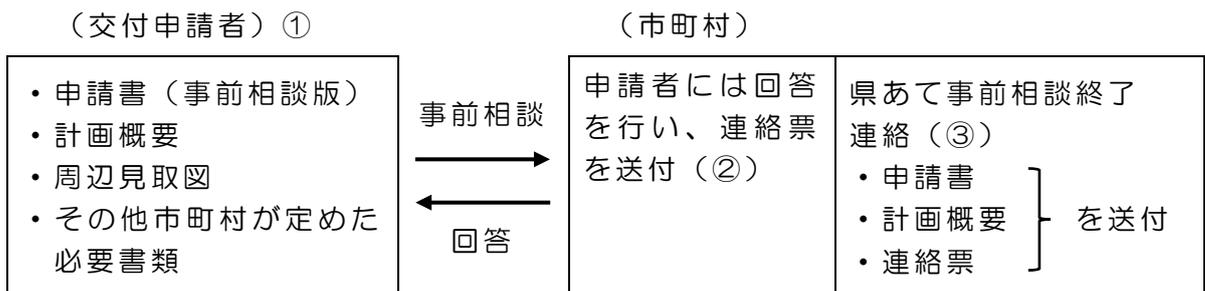
補助金の交付申請をする際に、意見聴取が必要な市町村があります。計画地が意見聴取の必要な市町村に該当する場合、以下の手続きが必要となります。

なお、意見聴取が必要な市町村は「サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局」ホームページ（<http://www.koreisha.jp/service/iken/iken14.html>）で確認してください。

※意見聴取が不要とされている市町村の場合は、交付申請のみとなります。



### (2) 事前相談手続き（フロー図①～③）



**(3) 意見聴取申請手続き（フロー図④～⑦）**

意見聴取申請手続きは、フロー図の④から⑦の順に実施します。

交付申請者が県に提出する書類等④	県が市町村に送付する書類等⑤
○申請書（正本・副本各1部） ・申請書 ・計画概要 ・周辺見取図 ・その他市町村が定めた必要書類	○左のうち正本1部を送付 ○県は副本1部を保管

県は、市町村から意見聴取申請に対する回答を受け（⑥）、交付申請者に回答文書を窓口で交付します（⑦）。

交付後、県は意見聴取結果をサービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局に報告します（⑦）。

\*申請書様式は県ホームページ「サービス付き高齢者向け住宅の手続き等について（登録事業者向け）」の「市町村への意見聴取手続き」からダウンロードできます。

**(4) 事前審査及び補助金交付申請（フロー図⑧、⑨）**

交付申請者は、指定登録機関に対して登録申請書を提出し登録の手続きが完了する前に、登録申請書の写しを添えて、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局に事前審査を依頼することができます。（任意）

交付申請者は、登録結果通知と意見聴取の回答文書を受けた後、必要書類を添えて、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局に補助金の交付申請を行います。

**《登録時の留意点》 医療機関等との連携（指導指針 10（4）関係）**

入居者の病状の急変等に備えるため、近距離（移送に要する時間がおおむね20分以内）の医療機関と協力し、協力内容を取り決めておくようにしてください。

協力医療機関が遠方にある場合、緊急時に対応できず、結果的に近隣医療機関に負担が及ぶことになるため、計画時に地元医師会にも相談の上、出来るだけ近距離の医療機関との協力体制を整えるなど、地域での円滑な事業運営ができるように努めてください。

## 3

### 登録後の留意点

ここでは、登録後に必要な手続きについてご案内します。

サ高住の登録の有効期間は5年間ですので、有効期間満了までに更新の申請手続きが必要です。また、登録内容の変更や、登録事業を譲渡・廃業する場合は、申請が必要です。

なお、これらの申請を行う際は、あらかじめ指定登録機関に事前相談をしてください。

※申請に必要な書類等は、まち協のホームページへ直接アクセスして、ダウンロードできます。

#### 【ホームページ掲載場所】

[http://www.machikyo.or.jp/koureisyakai/service\\_index.html](http://www.machikyo.or.jp/koureisyakai/service_index.html)

#### 1. 登録の更新（法第5条第2項～4項）

有効期間の5年間を経過した後もサ高住として運営する場合は、有効期間満了日までに登録の更新申請を行なってください。

更新の申請には、原則として新規登録と同様な書類が必要となりますので、有効期間満了日の1カ月前を目途に余裕を持って手続きをしてください。

なお、更新手続きに必要な書類は、巻末の資料集「登録（新規・更新）申請添付書類チェックリスト」を参照してください。

#### 2. 登録事項等の変更（法第9条関係）

登録後、登録事項や登録申請の添付図書の記載事項に変更があったときは、その日から30日以内に届出が必要です。

変更内容が次のような場合、登録時と同様、指定登録機関以外の機関と事前相談が必要となる場合があります。

- (1) 建築物を増改築や一部除却する場合
- (2) 住戸数を増減する場合
- (3) その他建築基準法又は消防法に関わる変更の場合

なお、変更届の添付書類については巻末の資料「変更届添付書類チェックリスト」を参照してください。

### 3. 地位の継承（法第 11 条関係）

登録事業者から登録事業の譲渡や、相続、合併、又は分割等により、登録事業者の地位を承継した者は、地位の承継の日から30日以内に届出が必要です。

地位の継承の原因	届出をする者
登録事業の譲渡	譲受人
登録事業者から相続	相続人
登録事業者について合併	合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人
登録事業者について分割	分割によりその事業を承継した法人

### 4. 廃業等の届出（法第 12 条関係）

登録事業者は、登録事業を廃止しようとするとき、又は、合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするときは、その日の30日前までに届出が必要です。

また、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から30日以内に届出が必要です。

廃業等の原因	届出をする者
登録事業者が登録事業を廃止するとき	登録事業者
登録事業者である法人が合併又は破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき	登録事業者
登録事業者が破産手続開始の決定を受けたとき	破産管財人

#### 事業の休止又は廃止（指導指針 10（11）関係）

サ高住をやむを得ず休止又は廃止する場合には、十分な時間と機会を設けて入居者等に説明するとともに、入居者との契約内容の誠実な履行等に努めてください。

なお、入居者の居住の安定確保の観点から、休止又は廃止する前に、事業者の責任において入居者の新たな転居先を確保するよう努めてください。

### 5. 登録の抹消（法第 13 条）

登録事業者は、登録事業の抹消を申請することができます。

## 4

# 報告及び検査等について

神奈川県では、法第24条第1項の規定及び「神奈川県サービス付き高齢者向け住宅定期報告等実施要領」に基づき、登録事業者又は管理等受託者（以下「登録事業者等」といいます。）を対象に、その業務に関して必要な報告を求め、また、登録事業者等の事務所若しくは登録住宅に立入検査等を実施し、必要があれば、是正指導などを行います。

（注）管理等受託者とは、登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者をいいます。

### 【ホームページ掲載場所】

県ホームページ > くらし・安全・環境 > 身近な生活 > 宅地・住まい・県営住宅 > サービス付き高齢者向け住宅の手続き等について（登録事業者向け） > 報告・検査

## 1. 完了報告及び完了検査

### 【住宅計画課】

登録住宅の新築及び改良工事が完了した場合、「加齢対応構造等のチェックリスト」と写真を添付して、速やかに完了報告書（第1号様式）を県住宅計画課に提出してください。

なお、改良工事等を行わず、既存の住宅から登録住宅になった場合も同様です。

また、平成29年7月1日以降、工事が完了した登録住宅は、供用開始前に完了検査を実施します。

\* 「加齢対応構造等のチェックリスト」及び完了報告書（第1号様式）は、巻末の資料を参照してください。また、様式は県ホームページ「サービス付き高齢者向け住宅の手続き等について（登録事業者向け）」の「報告・検査」からダウンロードできます。

## 2. 定期報告

### 【住宅計画課】

4月1日時点において工事が完了している登録住宅の登録事業者等は、毎年、10月1日現在における登録事項の状況等について、サービス付き高齢者向け住宅定期報告書（第2号様式）により、電子メール又は郵送で、10月末日までに、県住宅計画課に定期報告を行ってください。

なお、定期報告は原則として登録事業者が行ってください。管理等受託者がある場合には、登録事業者がとりまとめて報告してください。

\* 定期報告書（第2号様式）は巻末の資料を参照してください。また、様式は県ホームページ「サービス付き高齢者向け住宅の手続き等について（登録事業者向け）」の「報告・検査」からダウンロードできます。

### 3. 立入検査

#### 【高齢福祉課及び住宅計画課】

登録住宅の運営開始後、住宅の構造・設備や高齢者生活支援サービスの提供状況が登録内容どおりとなっているか、また、関係法令等に基づき適切に運営されているか等を確認するため、立入検査を行います。

当日ご用意いただく関係書類等の他、事前に提出していただく資料が県ホームページに掲載されますのでご確認の上、ご協力をお願いします。

#### 【資料送付先：高齢福祉課】

\* 提出資料等は、上記の「サービス付き高齢者向け住宅の手続き等について（登録事業者向け）」の「報告・検査」で、「有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の検査等について」にアクセスしてダウンロードすることができます。

### 4. 指示と改善報告

#### 【管理・運営等に関すること：高齢福祉課】

#### 【構造・設備の基準等に関すること：住宅計画課】

県は、立入検査などの結果、登録内容との相違や登録基準、指導指針に適合しないことが認められる場合には、登録事業者に対してその是正を指示することができます。（法第25条）

改善指導を受けた登録事業者等は、速やかに必要な措置をとるとともに、指導事項に対する改善報告書（計画書）を提出してください。

なお、60日以内に改善できない事項がある場合にも、60日以内に改善報告書（計画書）によりその時点の状況を報告し、改善が完了した時点で改善報告書により追加報告してください。

\* 改善報告書（計画書）は巻末の資料を参照してください。また、様式は上記3と同様、「有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の検査等について」の「2改善状況報告書の様式」で「サービス付き高齢者向け住宅用」の様式1、[追加報告する場合]様式2からダウンロードすることができます。

### 5. 事故報告

#### 【高齢福祉課】

登録事業者又は管理等受託者は、事故が起きた場合、県へ報告をしてください。

P.14の県への報告の方法が「郵送」となっている事故については、事故処理の区切りがついたところで、事故報告書を郵送して報告してください。

また、「電話連絡＋郵送」となっている事故は、速やかに高齢福祉課に電話又はFAXで第一報を行ったうえで、事故報告書を郵送して報告してください。

### ＜事故報告の対象及び報告方法＞

（有料老人ホームとは事故報告の基準が一部異なります。）

事故の区分	報告対象	県への報告方法
<b>職員の不適切なサービス提供（※1）</b> により発生した事故 （「適切な見守りサービスの提供がなされていなかった。」など、本来提供されるべきサービスが提供されなかったことによる事故や住宅設備の瑕疵による事故も含む。）		
骨折・打撲・捻挫・脱臼	医療機関での受診を要したもの について報告	郵送
切傷・擦過傷		
やけど		
異食・誤えん		
誤薬		
その他（体調異変など）		
その他		
食中毒・感染症 ※2	基準（※2）に従って報告	電話連絡＋郵送
火災事故	すべて報告	
地震等の自然災害による住宅の滅失・損傷		
登録事業者及び職員等の法令違反並びに不祥事		
その他重大事故 ※3		

※1 「職員の不適切なサービス提供」とは、以下のような場合が考えられます（原則として、居室内で発生した職員が関与しない事故は報告の対象外です）。

- ・ サービス提供に当たり、高齢者住まい法や「神奈川県サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針（以下「指導指針」という。）で定めるサービス提供方法の基準を守らなかった場合（状況把握の方法や回数の基準を満たさず、入居者の体調異変に気付かなかった場合など）
- ・ 入居者との個別のサービス提供契約内容に違反した場合（契約内容では、夜間2時間置きに状況把握をすることになっていたが、契約通り実施せず、入居者の体調異変に気付かなかった場合など）
- ・ サービス提供にあたり職員の故意又は過失があった場合（買い物付き添い中に職員が目を離してしまい、入居者が転倒した場合など）
- ・ 住宅設備に職員が対応すべき瑕疵があった場合（廊下に雨漏りがあったが注意表示をせずに、入居者が転倒した場合など）

※2 食中毒及び感染症について

食中毒及び感染症については、厚生労働省通知「社会福祉施設等における感染症等発生時に係る報告について」（平成17年2月22日）に基づき、以下に該当する場合に報告してください。

- ア 同一の感染症若しくは食中毒による又はそれらによると疑われる死亡者又は重篤患者が1週間内に2名以上発生した場合
- イ 同一の感染症若しくは食中毒の患者又はそれらが疑われる者が10名以上又は全利用者の半数以上発生した場合
- ウ ア及びイに該当しない場合であっても、通常の発生動向を上回る感染症等の発生が疑われ、特に施設長が報告を必要と認めた場合

※3 その他重大事故としては、以下のケース等を想定しています。

- ・ 「自然死以外の死亡（病気等の場合であっても死因に疑義が生じる可能性がある場合を含む。）」
- ・ 「事件性のない死亡であるが、発見までに日数が経過した場合」
- ・ 「離脱（住宅から外に出て行方不明になったが、発見され戻ってきた場合等）」
- ・ 「高齢者虐待（疑いも含む。）」

## 5

## 国等による支援制度について

ここでは、サ高住に関する平成31年度（令和元年度）における補助制度、税制、融資制度の概要を紹介します。

**詳しくは、それぞれ所管の機関に直接お尋ねください。また、国の補正予算などの関係で年度途中でも制度の変更がある場合もありますので、ご注意ください。**

## 1. サービス付き高齢者向け住宅整備事業

サ高住として登録された住宅等の建設・改修工事費に対する国の補助制度です。補助を受けるための要件、補助対象者は次のとおりです。

## 【事業の要件】

- ① サ高住として登録された住宅であること。
- ② サ高住として10年以上登録するものであること。
- ③ 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるものであること。
- ④ 事業に要する資金の調達が確実であること。
- ⑤ 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないものであること。
- ⑥ 地元市区町村に意見聴取を行い、地元市区町村のまちづくりに支障を及ぼさないと認められるものであること。（→意見聴取については、P.8参照）
- ⑦ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム上で「運営情報」の公開を行うものであること。

## 【交付申請者】

交付申請者は、サ高住の建築主（法人・個人）に限られます。ただし、宗教法人は交付申請者となることはできません。

共同して事業を行なう（以下「共同事業」といいます。）ため、建築主が複数いる場合には、共同事業を代表する代表建築主を決め、この代表建築主が手続きを行ってください。

なお、交付申請の際には、代表建築主や共同建築主の他、住宅の賃貸人（サ高住の登録申請を行なった者）も記名・押印が必要となります。

## 【補助限度額】

## ① 新築工事のみ事業の住宅補助

住宅型別	補助要件（概要）	補助金額上限	
夫婦型サ高住	住戸部分の床面積 30 m <sup>2</sup> 以上かつ基本設備を全て設置した住戸	135万円／戸	
一般型サ高住	上記以外の住戸	床面積 25 m <sup>2</sup> 以上	120万円／戸
		床面積 25 m <sup>2</sup> 未満	90万円／戸

## ② 改修工事を含む事業の住宅補助

住宅型別	補助要件（概要）		補助金額上限
既存ストック型 サ高住	既存ストックを活用し、法令への適合 工事が新たに必要となるもの等		180万円／戸
夫婦型サ高住	上記以外で新築の「夫婦型サービス付 き高齢者向け住宅」の条件を全て満た すもの		135万円／戸
一般型サ高住	上記以外の住戸	床面積 25㎡以上	120万円／戸
		床面積 25㎡未満	90万円／戸

## ③ 併設する高齢者生活支援施設補助

施設型別	補助要件（概要）	補助金額上限
高齢者生活支援 施設	高齢者生活支援施設を併設するもの （新築の介護関連施設等を除く）	1,000万円／施設

※補助事業に関するお問い合わせ先、申請先

窓 口	連 絡 先
サービス付き高齢 者向け住宅整備事 業事務局	メールアドレス： <a href="mailto:info@serkorei.jp">info@serkorei.jp</a> （補助事業申請） メールアドレス： <a href="mailto:teikihoukoku@serkorei.jp">teikihoukoku@serkorei.jp</a> （定期報告） 電話：03-5805-2971、FAX：03-5805-2978

【サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局ホームページ】

<http://www.koreisha.jp/service/>

## 2. 税制優遇

## (1) 固定資産税

【適用期限】 令和3年3月31日まで

【内 容】 5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲  
内において市町村が条例で定める割合を軽減（一般新築特例は1/2  
軽減）

【要 件】 ①床面積：30㎡以上／戸（共用部分を含む。一般新築特例は40㎡以  
上／戸）  
②戸 数：10戸以上  
③補 助：国又は地方公共団体からサ高住に対する建設費補助を受け  
ていること  
④構 造：主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

【問合せ先】 建設地の市町村の税務担当部署

## (2) 不動産取得税

【適用期限】 令和3年3月31日まで

【内 容】 家屋 課税標準から1,200万円控除／戸（一般新築特例と同じ）  
土地 家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額  
（一般新築特例と同じ）

【要 件】 ①床面積：30㎡以上／戸（共用部分を含む。一般新築特例は40㎡以上／戸）  
②戸 数：10戸以上  
③補 助：国又は地方公共団体からサ高住に対する建設費補助を受けていること  
④構 造：主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

【問合せ先】 建設地を所管する県税事務所

### 3. 住宅金融支援機構による融資

住宅金融支援機構では、サ高住の建設に必要な資金、改良に必要な資金、または、当該住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金を融資しています。

敷地面積	165㎡以上	
賃貸住宅部分の延べ面積	200㎡以上	
各住戸の専有面積	一般住宅型※1	25㎡以上
	施設共用型※2	18㎡以上
返済期間	最長35年（1年単位）	
融資額・対象事業費	融資対象となる事業費（建設費、除却工事費、土地取得費及び諸経費など）の100%以内	
担保	敷地及び建物に対して機構のために第一順位の抵当権の設定	
返済方法	元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い	
保証人等	一般住宅型	・保証能力のある法人又は個人（申込者が法人の場合における当該法人の経営者） ・法人を連帯保証人とする場合、保証機関の保証 他
	施設共用型	不要
物件検査	適合証明検査機関による物件検査が必要	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法第5条第1項に基づく登録を受けるとともに、借入期間を通じて登録の更新を受け、必要書類を機構に提出する。</li> <li>・住戸の入居契約は、建物賃貸借契約に限る。他</li> </ul>	

(注)※1 一般住宅型とは、各住戸に台所、水洗トイレ、収納、洗面設備及び浴室を備え、専有面積が25㎡以上ある住宅をいいます。

※2 施設共用型とは、共用部分に共同して利用するための台所、収納又は浴室を備え、各住戸に水洗トイレ及び洗面設備を備えた、専有面積が18㎡以上ある住宅をいいます。

※住宅金融支援機構による融資に関するお問合せ先・お申込先

窓 口	連 絡 先
地域業務第一部 まちづくり推進グループ	電話：03-5800-8468 〒112-8570 東京都文京区後楽 1-4-10

【住宅金融支援機構ホームページ】

<http://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/schintai/index.html>

## 6

# 主な相談事例について

ここでは、事業者から県や指定登録機関に問合せがあった主な相談事例をご紹介します。

### 1. 帳簿の備付け等について

(問) 登録住宅の修繕及び改修実施状況に関する帳簿を備える必要があるが、どの程度の修繕が該当しますか？例えば、「床や建具などのキズを修繕した」という軽微な修繕の記録は残しておく必要がありますか。

(答) 特に判断基準は定められていないため、登録主体で判断することとなりますが、住宅の運営や入居者の生活に影響を及ぼすような規模の大きい修繕工事を記録として残すべきと考えます。

### 2. 同居者の要件について

(問) 入居者の子供（60歳未満の障害者）と同居することは可能ですか。

(答) 高齢者住まい法施行規則第3条で、「・・・要介護認定もしくは要支援認定を受けている60歳未満の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事が認める者であること。」とあり、入居者の子供に障害があり、他に家族がない場合など、特別の事情により同居が必要であると認めることができる考えられます。

なお、承認手続きについては、個別に事情を勘案し承認の可否を判断するものとし、その際、同居要件を証明する書類（障害手帳の写し、扶養されていることの証明等）の添付が必要です。

(注) 承認手続きは高齢福祉課が窓口となります。詳細については、高齢福祉課にお問い合わせください。

### 3. 登録住宅のショートステイの利用について

(問) デイサービス利用者の家族から、1週間から10日のショートステイ先として、サービス付き高齢者向け住宅の空室を利用できないか問い合わせがありました。そのような利用の仕方は可能でしょうか。

(答) 目的外使用となるため、登録変更をして利用しようとする住戸を登録から外す必要があります。

#### 4. 入居時に必要な費用について

(問) サ高住に入居する際、多額の費用を予め準備しておく必要がありますか。

(答) 事業者は、家賃・敷金・サービスの対価以外の礼金、更新料、権利金等は一切、受け取ってはいけないことになっており、入居時に多額の費用がかからないことがサ高住のメリットです。また、前払家賃等は解約時に日割りで返還することになっていて、入居契約書に算定方法を明示する必要があります。

#### 5. 提供サービスについて

(問) 入居者が基本サービス（状況把握・生活相談）以外の生活支援サービスを利用する際、登録事業者や関係事業者等、特定の事業者によるサービス提供とすることはできますか。

(答) 食事の提供や入浴等の介護、通院等の外出時の付き添いなど基本サービス以外のサービスを入居者が利用しようとする場合、提供事業者を入居者が自由に選択できるようにしてください。

#### 6. 立入検査について

(問) サ高住を計画していて、間もなく建物が完成しますが、神奈川県では建物への立入検査を実施していますか。

(答) 本県では県所管区域のサ高住に対する立入検査を実施しています。基本的には事業者へ事前に県より検査通知を行います。

なお、検査を実施する時期は原則、以下のとおりです。

- ・建物竣工後、供用開始までの間（→P.12「1 完了報告及び完了検査」参照）
- ・供用開始後、5年以内ごと（→P.13「3 立入検査」参照）

#### 7. 共同利用設備の基準について

(問) 住宅の専用部分の面積が 25 ㎡未満で、不足面積分を共同利用設備の面積で補填している場合、バリアフリー基準は当該共同利用設備に適用されますか。

(答) 原則、本県では共同利用設備は専用部分と同じバリアフリー基準を適用するよう指導しています。

#### 8. 加齢対応構造等のチェックリストに記入する数値について

(問) 専用住戸の「出入口の有効幅員」について、玄関出入口が 850mm、洗面所出入口 750mm となる場合、加齢対応構造等のチェックリストには、どちらの数値を記入すればよいのでしょうか。

(答) 有効幅員の最小寸法の数値を記入してください。（この場合、洗面所出入口の 750mm を記入する。）

また、加齢対応構造等のチェックリストに記入する数値は、各階平面図又は住戸詳細図等に寸法の表記をしてください。

## 7

## 情報提供システムにおける運営情報の公開について

入居者が適切にサービスを選択できる環境を整えるため、国はサ高住の入居情報や、介護・医療サービスの利用状況などといった運営情報を平成29年5月より新たにホームページで広く情報提供することとしました。

国の建設費補助を受ける場合は、既存も含めて運営情報の公開を行うことが要件化されていますが、公開していない既存の登録住宅や国補助を受けない新たな登録住宅についても、積極的な情報公開を行っていただきますよう、お願いします。

サービス付き高齢者向け住宅 **事業者** の皆様へ

登録情報  
+  
運営情報

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの  
**運営情報の入力をお願いします**

運営情報を公開することで、サ高住が選ばれやすくなります。

情報提供システムは検索エンジンの多くで検索順位1位になっています。<sup>※1</sup>

運営情報を入力すると住宅一覧の上位に表示されるため、目にとまりやすくなります。<sup>※2</sup>

入居者の求める情報が見やすく表示されることで、住宅の特長が理解されやすくなります。

運営情報を入力すると、うちのサ高住が選ばれやすくなる早く入力したい...

※1 情報提供システムは、GoogleとYahoo!ともに検索順位1位で表示されます。検索キーワード「サービス付き高齢者向け住宅」2017年5月時点。  
※2 情報提供システムにおける都道府県別の住宅一覧において、5月31日以降は、運営情報がある住宅が先に表示されるようになります。

運営情報が公開されることで、サ高住を選びやすくなります。

住宅によって、受けられるサービスは、かなり違うのね。私に合ったところを探してみよう!

スタッフが少ない時間帯には、緊急通報装置で駆つけてくれるのね



住み始めた後に、追加でかかる費用がわかるから安心ね

### \* 運営情報とは \*

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)は、情報提供システムにより、全国の登録住宅の住戸面積や家賃などの情報を閲覧することができます。

しかしながら、サ高住において提供されるサービスの提供方法や提供範囲は多様であるため、登録情報だけでは、サ高住の運営の実態がわかりづらいという課題がありました。これを受け、平成29年5月より、新たに運営情報を追加しました。

運営情報は、サ高住の必須サービスである状況把握・生活相談サービスを中心に、入居者情報や運営事業者の運営方針等の情報を提供するものです。事業者の皆様は、運営情報をご活用いただき、積極的な情報公開を行っていただけますよう、お願いします。

### 対象となる事業所様

原則、入居開始から概ね半年以上経過したサ高住を想定。

※今後、一部の項目は運営開始直後より情報提供を可能とする予定です。

**入力開始日** 2017年4月21日~

**閲覧可能日** 2017年5月31日

※運営情報は、1年に1回以上更新をしてください。  
※サ高住の登録は、これまで通り登録窓口へ申請してください。

サービス付き高齢者向け住宅は国土交通省・厚生労働省の所管事業です。

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」ホームページより

# 8

## 資料集

- 神奈川県サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針
- サービス付き高齢者向け住宅、登録（新規・更新）申請添付書類チェックリスト
- サービス付き高齢者向け住宅、変更届添付書類チェックリスト
- 加齢対応構造等のチェックリスト
- 完了報告書（第1号様式）、添付資料（作成例）
- 定期報告書（第2号様式）
- 立入検査結果の文書指導事項に対する改善報告書（又は計画書）

## 神奈川県サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針

- 1 基本的事項
- 2 サービス付き高齢者向け住宅の居住の権利形態
- 3 登録事業者
- 4 地域への配慮
- 5 規模の基準
- 6 構造及び設備の基準
- 7 加齢対応構造等の基準
- 8 サービス付き高齢者向け住宅と併設施設の設備
- 9 職員の配置、研修及び衛生管理等
- 10 住宅の管理・運営
- 11 サービス等
- 12 家賃等の費用
- 13 契約内容等
- 14 登録後の報告等
- 15 立入検査等への協力

この指導指針は、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「高齢者住まい法」という。）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（指定都市である横浜市、川崎市、相模原市又は中核市である横須賀市内に所在するものを除く。）の整備運営に関する指導の基準となる事項を定めるものとする。

### 1 基本的事項

サービス付き高齢者向け住宅の整備運営に当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) サービス付き高齢者向け住宅経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが不可欠であり、特に、介護サービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅にあつては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められること。
- (2) 高齢者住まい法に定める帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領禁止、並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより住宅の運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保することが求められること。
- (3) 高齢者住まい法、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）、介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成 20 年神奈川県条例第 40 号）等の関係法令及びこの指導指針を満たすだけでなく、より高い水準の住宅運営に向けて努力することが期待されること。
- (4) 介護保険法第 70 条、第 78 条の 2 又は第 115 条の 2 の規定により特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業者又は介護予防特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けたサービス付き高齢者向け住宅（以下「特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた住宅」という。）にあつては、本指針に規定することのほか、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例」（平成 25 年 1 月 11 日神奈川県条例第 20 号）、「指定地域密着型サービスの事業の

人員、設備及び運営に関する基準」(平成 18 年 3 月 14 日厚生労働省令第 34 号)又は「指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営等に関する基準等を定める条例」(平成 25 年 1 月 11 日神奈川県条例第 21 号)(以下、これらを「指定基準」という。)を遵守すること。

- (5) 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)の五の 4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスの利用を登録事業者が妨げてはならないこと。

## 2 サービス付き高齢者向け住宅の居住の権利形態

サービス付き高齢者向け住宅の居住の権利形態は、次のとおり分類する。

### (1) 利用権方式

建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約以外の契約の形態で、原則として居住部分と状況把握及び生活相談サービスの契約が一体となっているもの。

### (2) 建物賃貸借方式

賃貸住宅における居住の契約形態であり、原則として居住部分と状況把握及び生活相談サービスの契約が一体になっているもの。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容は有効にならない。

### (3) 終身建物賃貸借方式

建物賃貸借契約の特別な類型で、知事から高齢者住まい法の規定に基づく終身建物賃貸借事業の認可を受けたもの。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容が有効。

## 3 登録事業者

登録事業者が法人の場合は、定款、寄附行為その他の当該法人の規約に、事業内容としてサービス付き高齢者向け住宅事業を明記するよう努めること。

また、公益法人にあっては、サービス付き高齢者向け住宅事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。

## 4 地域への配慮

地域の特性や需要等に適合した住宅となるよう、整備計画段階において十分な調査を行うとともに、近隣住民に対する説明会を積極的に開催するなど、サービス付き高齢者向け住宅の整備について地域の理解と協力が得られるよう努めること。

## 5 規模の基準

高齢者住まい法第 7 条第 1 項第 1 号及び国土交通省・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「高齢者住まい法施行規則」という。)第 8 条に規定する規模の基準についての取扱いは、次のとおりとする。

### (1) 床面積の算定

床面積の算定は、壁芯方式によるものとする。なお、パイプスペース(給排水などの設備配管が各階を通る空間)及びこれに類する部分が必要最低限度の小規模な場合には各居住部分の床面積に含めることができる。

### (2) その他の居住の用に供する部分

「その他の居住の用に供する部分」とは、談話室など専ら入居者が居住のために、

必要な時間に自由に使用できる部分とする。ただし、ホール、廊下、階段等は含まない。

(3) 十分な面積を有する場合

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」とは、原則として、食堂、台所等の共同利用部分の面積の合計が、各居住部分（25平方メートル未満のものに限る。）の床面積と25平方メートルの差の合計を上回る場合とする。

## 6 構造及び設備の基準

高齢者住まい法施行規則第9条に規定する構造及び設備の基準のうち、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」（以下「適切な規模等」という。）とは、入居者が各居住部分から台所、収納設備又は浴室に円滑に移動できるものであり、台所、収納設備又は浴室の規模が適切なものとし、取扱いについてはそれぞれ次によること。

(1) 入居者が各居住部分から台所、収納設備又は浴室に円滑に移動できるもの

入居者が台所、収納設備又は浴室を利用するに当たり、エレベーター等の利用により入居者の移動が配慮されているとともに、各住戸部分からの距離についても配慮されているものであること。

(2) 台所、収納設備又は浴室の規模が適切なもの

ア 共同利用する台所の適切な規模等の取扱い

(ア) コンロの数は、台所を共同利用する入居者がいる住戸2戸に対して、1口以上設けること。

(イ) シンクの数は、コンロ3口に対して1つ以上設けること。

(ウ) (ア)の算定に当たり、台所を共同利用する入居者がいる住戸の数は、入居者の自立度等に応じて適切に設定すること。ただし、最低基準として、台所を設けない住戸数の25%以上とすること。

イ 共同利用する収納設備の適切な規模等の取扱い

収納設備の収納部分の容量は、原則として1住戸当たり0.324立法メートル以上とすること。

ウ 共同利用する浴室の適切な規模等の取扱い

(ア) 共同利用する浴室を設ける場合は、原則として、共同の個別浴室（浴槽、洗い場、脱衣室等を個人で利用するもの）を1室以上設けること。ただし、個別浴室を設けることが適当でない合理的な理由がある場合はこの限りではない。

(イ) 共同浴室のカランは、自立して浴室を共同利用する入居者16人に対して1カラン以上を設け、利用が集中する時間帯においても支障がないようにすること。ただし、カランの数は、共同浴室1室に対し、原則として2カラン以上設けること。

(ウ) (ア)の個別浴室の数は、自立して浴室を共同利用する入居者8人に対して1室以上とし、利用が集中する時間帯においても支障がないようにすること。

(エ) 入浴介助のサービス提供を受けて浴室を共同利用する入居者に対するカランの数及び浴室の数は、原則として介助者のサービス提供時間及び人数に基づき算定すること。

エ その他

- (ア) 共同利用する台所を設けることにより各住戸に台所を設けないこととする場合は、11(2)により適切な食事提供サービスを行うよう努めること。
- (イ) 自立して浴室を共同利用する入居者及び入浴介助のサービス提供を受けて浴室を共同利用する入居者数等については、事業者等において入居者の自立度等に応じて適切に設定すること。

## 7 加齢対応構造等の基準

高齢者住まい法施行規則第10条に規定する加齢対応構造等の基準のうち、「既存の建物の改良(用途の変更を伴うものを含む。)により整備されるサービス付き高齢者向け住宅に係る高齢者住まい法第5条第1項の登録が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、高齢者住まい法第54条第1号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でないと認められる」場合とは、高齢者住まい法第54条第1号ロに規定する基準をそのまま適用することができない合理的な理由がある場合に限られるものであること。

この場合、当該基準に適合しない構造及び設備について代替措置等を講じるよう努めること。

## 8 サービス付き高齢者向け住宅と併設施設の設備

サービス付き高齢者向け住宅として必要となる浴室、食堂等の設備は、原則としてその他の併設施設の設備とは別に設けること。また、サービス付き高齢者向け住宅とその他の併設施設の動線は原則として重複しないこと。

## 9 職員の配置、研修及び衛生管理等

### (1) 職員の配置

11に定めるサービスの提供にあたっては、そのサービスの内容に見合った職員を適切に配置すること。

### (2) 職員の研修

職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談、介護及び看護を行う職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。

### (3) 職員の衛生管理

職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。

### (4) 職員の秘密保持

サービス付き高齢者向け住宅の職員又は職員であった者が、正当な理由なく、その業務上知り得た入居者又はその家族等の秘密を漏らすことがないように、登録事業者は必要な措置を講じなければならない。

なお、登録事業者にあつては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン(平成16年12月24日・厚生労働省)」等に基づき、個人情報の適正な取扱いに留意すること。

### (5) 職員への提供サービス等の周知徹底

登録事業者は、11に掲げるサービスの提供に係る契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービスの内容を十分に周知徹底すること。

## 10 住宅の管理・運営

### (1) 管理規程等の制定

次に掲げる住宅の管理に関する事項について、管理規程を定めること。

また、管理規程を変更する場合の手續を管理規程等の中で定めること。

- ア 住宅の運営の方針
- イ 入居者の定員及び居室数
- ウ 組織の体制及び職員の配置状況
- エ 居室や共用設備等の利用に当たっての留意事項
- オ 共益費、食費、介護費用等の利用料の詳細
- カ サービスの内容及びその費用負担の詳細
- キ 業務の全部又は一部を委託する場合の委託内容（施設の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務を除く）
- ク 介護を行う場合の基準（介護サービスを提供する場合の内容、料金等）
- ケ 医療を要する場合の対応
- コ 緊急やむを得ず身体拘束を行う場合の手續
- サ やむを得ず入居者の金銭等の管理を行う場合の具体的な管理方法、入居者又は身元引受人等への定期的報告等
- シ 入居者及びその家族等からの苦情に対する対応
- ス 緊急時、非常災害時の対応
- セ その他住宅の運営に関する重要事項

### (2) 書類等の整備

次の関係書類を整備し、保存すること。

- ア 入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿
- イ 職員に関する書類
  - 履歴書、雇用契約書、職員勤務表、出勤簿
- ウ 入居者に関する書類
  - 入居者との契約書、入居者の入居時における心身の状況等の記録、高齢者住まい法第19条に規定する帳簿（入居者に対するサービス提供の記録、居室の変更に関わる同意書、緊急やむを得ない場合の身体拘束に関する記録、事故の内容及び措置の状況に関する記録、入居者や家族等からの苦情に関する記録、入居者の金銭等の管理に関する記録）等
- エ 施設の管理・運営に関する書類
  - 住宅の修繕及び改修の実施状況に関する記録、管理規程、高齢者住まい法第17条に規定する契約締結前に交付する書面（以下「重要事項説明書」という。）、協力医療機関との契約書、前払金の保全措置を講じたことを証する書類、業務の全部又は一部を委託した場合の状況確認書、事故発生の防止のための指針、保健衛生管理（食中毒対策、感染症対策等）に関する書類、消防計画に関する書類及び防災訓練実施記録、サービスマニュアル、緊急時（事故、災害、急病・集団感染等）対応マニュアル、苦情対応マニュアル、職員研修計画及び実施記録 等
- オ 会計に関する書類
  - 出納簿、領収書、払込通知書等

## (3) 緊急時の対応

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よう努めること。

## (4) 医療機関等との連携

ア 入居者の病状の急変等に備えるため、近距離（移送に要する時間がおおむね 20 分以内）の医療機関と協力し、協力内容を取り決めておくことが望ましいこと。

イ 歯科医療機関と協力し、協力内容を取り決めておくことが望ましいこと。

ウ ア、イの場合は、当該協力医療機関（協力歯科医療機関を含む。以下同じ）との協力内容（健康相談・健康診断及び受診・治療等の協力、入院加療が必要となった場合の協力、夜間等における病状急変時等の協力）及び診療科目等について入居者に周知しておくこと。

エ 入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行うことが望ましいこと。

オ 入居者が医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として登録事業者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。

カ 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受領することにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。

## (5) 介護サービス事業所との関係

ア 近隣に設置されている介護サービス事業所について、登録事業者及び当該登録事業者と関係のある事業者以外の事業者も含め入居者に情報提供すること。

イ 入居者の介護サービスの利用にあっては、登録事業者及び当該登録事業者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供を強制又は誘導しないこと。

ウ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。

## (6) 共用部分の衛生管理

共用部分において、感染症や食中毒が発生又はまん延しないよう、衛生管理に努めること。

## (7) 苦情対応

ア 入居者及びその家族等からの苦情に対し迅速かつ誠実に対応し円滑な解決を図るため、相談しやすい環境の整った苦情相談窓口を設置し責任者を明確化するとともに、苦情解決の体制を整備すること。

イ サービス付き高齢者向け住宅に対する指導業務を所掌している県等の苦情相談の窓口の電話番号を、重要事項説明書等に記載するとともに住宅内の見やすい場所に表示し、入居者及びその家族等に周知すること。

また、特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた住宅にあっては、神奈川県国民健康保険団体連合会とともに、住宅が所在する市町村の介護保険担当部署並びに所轄の保健福祉事務所又は保健所の電話番号を併せて周知すること。

ウ 入居者及びその家族等から苦情を受け付けた場合には、迅速かつ誠実に対応し的確に苦情を解決するとともに、高齢者住まい法第 19 条に基づき当該苦情の内容及び対応の状況等について、記録して保存すること。

また、苦情申出を行った入居者及びその家族等に対して、対応その他において差別的取扱いを一切しないこと。

エ 入居者及びその家族等から相談を受けた苦情相談機関が当該経過状況の聴取等を求めた場合には、誠実に回答すること。

オ 入居者及びその家族等からの苦情申立に関する対応について、管理規程において規定すること。

## (8) 事故への対応

## ア 事故の防止に向けた対応

(7) 事故が発生した場合の対応及び事故発生時の家族等への報告の方法等が記載された事故発生防止のための指針を整備すること。

(イ) 事故発生防止のための職員に対する研修を定期的に行うこと。

## イ 事故発生時の対応

(7) 災害、負傷及び集団感染等の事故が発生した場合には、消防署、保健所等と連携しながら直ちに必要な措置を講じること。

(イ) 高齢者住まい法第 19 条に基づき、事故の内容や措置状況等について記録するとともに、入居者の家族等に遅滞なく連絡すること。

(ウ) 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うこと。

## ウ 再発防止に向けた対応

事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その原因の多角的分析を通じた改善策について職員に周知徹底する体制を整備すること。

## エ 行政への報告

次の事故等が発生した場合には、神奈川県に直ちに報告すること。

(7) 職員の不適切なサービス提供により発生した事故（死亡又は医療機関での受診を要することとなった場合）

(イ) 食中毒及び感染症の発生

(ウ) 火災事故

(エ) 地震等の自然災害による住宅の滅失・損傷

(オ) 登録事業者及び職員等の法令違反並びに不祥事

(カ) その他サービス付き高齢者向け住宅の運営に関わる重大な事故

なお、報告後も事故が継続している場合には、適宜報告を行うこと。

報告にあたっては、別に定める「サービス付き高齢者向け住宅事故報告書」を用いること。

特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた住宅にあつては、神奈川県が定めた「介護保険事業者における事故発生時の報告取扱要領(標準例)」をふまえて各市町村において策定した事故報告に係る規程等に基づいて、関係市町村へ報告すること。なお、神奈川県あての報告書については、関係市町村への報告書をもって代えて差し支えない。

## (9) 住宅管理に関する入居者等への説明等

ア 提供するサービスの内容や料金の変更等を行う場合、又は住宅の運営及び入居者の生活に重大な影響が生じる恐れがある場合は、あらかじめ入居者等に説明し、同意を得ることとし、その結果を記録に残すこと。

イ サービスの提供その他住宅管理に関し、入居者等からの意見・要望を聴取する機会を設けるとともに、その対応結果を入居者等に説明し、記録に残すこと。

## (10) 業務の委託

サービス付き高齢者向け住宅の業務の全部又は一部を、委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、住宅の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務を除いて、委託先及び委託内容等を重要事項説明書に記載し、入居契約書及び管理規程には委託する旨を記載すること。また、法第 19 条に基づき当該委託事業者の業務の実施状況について定期的に確認するとともに、その内容を記録し保存すること。

特に介護サービスを委託する場合にあっては、委託先への指揮命令権限を明確に確保するとともに、委託先による職員研修の実施及び定期的な事業報告を義務づけること。

(11) 休止及び廃止等

サービス付き高齢者向け住宅の運営に支障が生じる恐れがある場合には、入居者等に状況及び今後の運営計画について十分説明すること。

また、サービス付き高齢者向け住宅をやむを得ず休止若しくは廃止する場合には、十分な時間と機会を設けて入居者等に説明するとともに、入居者との契約内容の誠実な履行等に努力すること。

## 11 サービス等

登録事業者は入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じ、特に以下の点に留意して適切なサービスを提供すること。

サービスの提供に当たっては、懇切丁寧を旨とし、入居者及びその家族に対してサービスの提供上必要な事項について、理解しやすいように説明すること。

また、サービスマニュアル等を策定することにより、サービスの内容を標準化・明確化し、これに基づいて適切なサービスを実施すること。

(1) 状況把握及び生活相談サービス

高齢者住まい法第7条第1項第5号に基づき、以下の基準によること。

ア 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。

イ ア以外の場合は、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。

ウ 日中は資格者が365日常駐すること。また、常駐する時間帯は概ね9時から17時とし、少なくとも1名が常駐すること。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。

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。

(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

オ エにかかわらず、資格者が当該住宅の敷地に近接する土地に存する建物（当該住宅から歩行距離で概ね500メートル以内）に常駐する場合において、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、訪問に限られる。

カ オの申出は、入居契約締結の前後を問わないが、入居契約締結の前に入居しようとする者に対し十分説明の上、申出の有無の確認を行うこと。

キ 夜間にあつては、高齢者住まい法施行規則第 11 条第 2 号に基づき、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報装置を設置することで対応が可能だが、入居者の心身の状況に応じて、有資格者が常駐する体制を確保することが望ましい。

ク プライバシーの確保について十分考慮することとし、どのような場合に状況把握のために訪問するかについて、入居者の同意を得ておくとともに、必要に応じて適切なサービスにつなぐことができるよう、地域の保健医療サービス及び医療サービスの提供主体と連携体制を構築するよう努めること。

ケ 常に入居者の心身の状況や置かれている環境等の把握に努め、入居者及びその家族等に対して、各種の相談に応ずるとともに、適切な助言その他援助を行うこと。

#### (2) 食事の提供に関するサービス

ア 高齢者に適した食事を提供すること。

イ 献立表を作成することとし、あらかじめ入居者に明示すること。

ウ 食堂において食事をすることが困難な入居者に対しては、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。

#### (3) 健康管理

入居者の心身の状況に応じ、以下のサービスを適切に行うこと。

ア サービスマニュアル等において健康管理基準を定め、定期健康診断、医師の訪問による健康相談や診察、看護職員による体温・脈拍・血圧の測定等の健康管理について、頻度、方法及び内容等を規定すること。

イ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には、介助等日常生活の世話をを行うこと。

ウ 医療機関での治療が必要な場合には、適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を行うこと。

エ その他、入居者の心身の健康の維持及び増進に努めること。また、入居者が自ら保存することを希望した場合を除き、健康診断、健康管理及び健康保持のための措置の記録を適切に保存すること。

#### (4) 介護サービス

ア 特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた住宅にあつては、契約に定めるところにより、当該サービス付き高齢者向け住宅又はその提携サービス付き高齢者向け住宅（一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。）において行うこととし、当該サービス付き高齢者向け住宅が行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせてはならないこと。この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。

なお、介護サービスを提供しないサービス付き高齢者向け住宅にあつては、当該サービス付き高齢者向け住宅の居室において、入居者が介護保険による訪問介護等の居宅サービスの適切な利用が可能となるよう配慮すること。

イ 主治医との連携を十分図ること。

#### (5) 留意事項

ア 家族・身元引受人への連絡等

入居者の生活において必要な場合には、家族・身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、入居者本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅

速かつ適切な措置をとること。

要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を家族・身元引受人等へ定期的に報告すること。

#### イ 金銭管理等

入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であって、身元引受人等の承諾を得たときには、入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。

ウ 入居者の金銭等を管理する場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、入居者本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。なお、施設が入居者の買物等の立替払い後に当該額を精算請求する場合も、管理規程等で定めること。

#### エ 成年後見制度の周知

入居者及びその家族に対して、成年後見制度並びに市町村又は社会福祉協議会等が行っている高齢者の財産保全に関する支援措置等の周知に努めること。

### (6) 高齢者虐待の防止

老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅の登録事業者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成 17 年法律第 124 号）に基づき、次の事項を実施すること。

ア 同法第 5 条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。

イ 同法第 20 条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他的高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。

### (7) 身体的拘束の原則的禁止

入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。

ただし、緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、「身体拘束ゼロへの手引き」（厚生労働省「身体拘束ゼロ作戦推進会議」発行）において示された「緊急やむを得ない身体拘束に関する説明書」を参考にして、あらかじめ非代替性、一時性、切迫性の 3 つの要件についてそれぞれ検討の上、その経過及び結果を記録するとともに家族等に説明すること。また、「緊急やむを得ない身体拘束に関する経過観察・再検討記録」を参考にして、観察記録等を作成し保存するとともに、身体的拘束廃止に向けた検討を適宜行うこと。

## 12 家賃等の費用

### (1) 利用料等の種類

家賃等の費用については、登録事業者が次に掲げる費用を受領する場合、家賃、状況把握サービス及び生活相談サービスその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価、共益費等の区分を明確にするとともに、取扱いについてはそれぞれ次によること。

なお、高齢者住まい法第 7 条第 1 項第 6 号ハのとおり、家賃、敷金並びに状況把握サービス及び生活相談サービスの料金等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない。

ア 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）

近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。

イ 状況把握サービス及び生活相談サービスその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価

(ア) 特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた住宅の登録事業者が、介護保険対象外のサービス費用を徴収する場合にあっては、介護保険対象部分との区分を明確にした上で、算定方法や改定方法等を定めること。

(イ) 登録事業者がサービスを提供した都度個々にその費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。

(ウ) 特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた住宅において、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入所者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成12年3月30日付け老企第52号 厚生省老人保健福祉局企画課長通知）の規定によるものに限られていることに留意すること。

(2) 前払い方式による利用料等の支払

終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合（前払い方式）にあっては、次に掲げる基準によること。

ア 前払金を受領する場合は、高齢者住まい法第7条第1項第6号ハ、ニに基づき、入居契約に際して前払金の算定根拠を十分に説明すること。また、入居者の入居後、3月が経過する間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了したとき、若しくは、想定居住期間内に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に返還される当該前払金額の算定根拠については、高齢者住まい法第7条第1項第6号ニのとおり、契約書等に明示し、入居契約に際して十分に説明すること。

イ 前払金の算定根拠については、高齢者住まい法第7条第1項第6号ニ、ホに基づき想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。

①期間の定めがある契約の場合

$(1\text{ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{契約期間 (月数)})$

②終身にわたる契約の場合

$(1\text{ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$

ウ サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置及び人件費の変動等を勘案した合理的な積算方法によるものとし、併せて介護費用として充当する額を明確にすること。

エ サービス費用のうち介護費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を前払い方式で受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不相当であること。

オ 多額の前払金を払えば毎月の支払いは一切なく生涯生活を保障するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、好ましくないこと。

カ 想定居住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、契約が解除され、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金額を返還する旨の契約を締結しなければならない。

ただし、入居者の入居後、3月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、高齢者住まい法第7条第1項第6号ニ、ホに基づき、月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗ずる方法により算出した金額を、前払金の額から控除した額に相当する金額を返還しなければならない。

この場合、入居日数に応じた費用及び居室の原状回復のための費用を徴収することは差し支えない。

キ カにより返還すべき事由が生じたときは、3月以内程度の適切な返還期限を定め、前払金の返還を確実にを行うこと。

ク 高齢者住まい法に規定する前払金の返還額に係る保全措置を講じなければならない。

### (3) その他

ア 登録事業者は、事務手数料等を入居時初期費用と称して受領することはできない。

イ 登録事業者は、入居契約前に入居契約を前提として申込金を受領することができる。ただし、申込金は入居契約締結に伴う前払金又は月額家賃等に充当されるもののみとする。したがって、入居契約に至らなかった場合は全額返還すること。このことについて、入居希望者に的確に説明するとともに、書面により明確に提示すること。

## 13 契約内容等

### (1) 入居契約締結に関する手続き等

ア 入居契約に際して、契約手続き、家賃等の支払い方法などについて事前に十分説明すること。

また、特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた住宅にあつては、入居者が特定施設入居者生活介護等を利用する場合には、指定基準に基づき入居契約と併せて特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約を別途締結することになるが、入居契約時に当該契約を締結しない場合であっても、入居契約時に当該契約の内容について十分説明すること。

イ 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

### (2) 契約内容

ア 入居契約書においては、次に掲げる事項等を明示すること。

(ア) サービス付き高齢者向け住宅の居住の権利形態

(イ) 利用料等の費用負担の額、支払い方法及び改定ルール並びにこれによって提供されるサービス等の内容

(ウ) 業務の全部又は一部を委託する場合の委託先及び委託内容（住宅の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務を除く）

(エ) 前払金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払時期並びに前払金の保全措置の内容

(オ) 入居開始可能日

(カ) 契約解除の要件及びその場合の手續

(キ) 入居者が現在の居室から他の居室若しくは提携サービス付き高齢者向け住宅に住み替える場合の手續

(ク) 入居者及びその家族等からの苦情に対する対応

なお、居住に係る契約と状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に係る契約は一体の契約として締結することが望ましく、その際、敷金、家賃とサービスの

対価をそれぞれ分けて明確に記載すること。ただし、一体契約でなくとも登録は可能とする。

イ その他のサービスの提供に係る契約については、各サービスの対価をそれぞれ分けて明確に記載すること。

ウ 介護サービスを提供する場合にあっては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書、管理規程又は重要事項説明書で明確にしておくこと。

エ 利用料等の改定のルールを入居契約書において明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にして同意を得ること。

オ 契約書に定める登録事業者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、登録事業者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。

(7) 登録事業者の契約解除の手続は、原則として次によること。

① 契約解除の通告にあたり、2に定める居住の権利形態が利用権方式の場合は90日以上、それ以外の場合は6ヶ月以上の予告期間をおくこと。

② 契約解除通告の予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には、入居者や身元引受人等と協議し、移転先の確保に協力するよう努めること。

(イ) 入居者からの契約解除の条件に予告期間を設ける場合は、長くとも30日程度とすること。

(ウ) 前払金を受領する場合においては、高齢者住まい法第7条第1項第6号ホの規定に従い、入居日から3月を経過するまでの間に入居契約が解除され又は死亡により入居契約が終了したときには、12(2)カに定める額を返還すること。なお、契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定することにより、上記の入居日から3月を経過するまでの期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

カ 消費者契約法（平成12年法律第61号）第二節（消費者契約の条項の無効）の規定により、事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。また、入居契約書に設置者に有利な裁判管轄条項等を設けないこと。

### (3) 重要事項説明書

ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、重要事項説明書及び添付資料として提供するサービス等の一覧表を作成するとともに、契約締結前に入居希望者及び身元引受人等にこれを交付することにより、誤解を与えないよう必要な事項を実態に即して正確に説明すること。

また、契約の締結については、身元引受人又は第三者等の立ち会いのもとに行うよう努めること。

なお、老人福祉法の規定に基づく有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅については、重要事項説明書を補足する添付資料として、別紙「サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた有料老人ホーム重要事項説明書（「登録事項等についての説明」の補足）」を作成し、登録申請時に提出すること。

イ 重要事項説明書は、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。

ウ 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕を持って重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について十分な説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

また、署名した重要事項説明書は、登録事業者もその写しを保管すること。

(ア) 登録事業者の概要

(イ) 居住の権利形態

(ウ) サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者又は当該登録事業者に関係する事業者が、当該サービス付き高齢者向け住宅の入居者に提供することが可能な指定居宅サービスの種類

(エ) 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨

#### (4) 入居募集等

募集広告等の内容及び表示については、高齢者住まい法第 15 条の規定のほか、不当景品類及び不当表示防止法（昭和 37 年法律第 134 号）を遵守すること。

その他、以下の条件等に該当する場合、その表示をするなど、平成 23 年 10 月 7 日付け厚生労働省・国土交通省告示第 5 号「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 22 条第一号の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法」を遵守すること

ア 登録事業者が土地及び建物を所有していないこと

イ 登録事業者が設置しているものではない施設又は設備

ウ 入居者が利用するごとに費用を支払う必要のある施設又は設備

エ 居住部分を変更する場合に、床面積が減少すること

オ 居住部分を変更する場合に、居住部分の利用に関する権利が変更又は消滅すること

カ 介護サービスを提供する場合において、登録事業者が介護サービスを提供しないこと

キ 保険給付の対象とならない介護サービスの内容及び費用

ク サービスを提供する者の総人数及び各サービスごとの人数の内訳

ケ 夜間におけるサービスを提供する最小人数及び各サービスごとの人数の内訳

#### 14 登録後の報告等

高齢者住まい法第 24 条の規定により、別に定める「サービス付き高齢者向け住宅定期報告実施要領」に基づき神奈川県に報告すること。

#### 15 立入検査等への協力

高齢者住まい法第 24 条に基づき、県が当該住宅の設備及び運営等について検査等を行うときは、登録住宅への立入り、関係書類等の検査、関係者への質問等検査の実施に協力をすること。

附 則

- 1 この指導指針は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この指導指針施行の日に、既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅並びに既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者向け住宅については、この指導指針に適合するよう継続的に努めるものとする。

附 則

- 1 この指導指針は、平成 27 年 9 月 1 日から施行する。
- 2 この指導指針施行の日に既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅並びに既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者向け住宅については、この指導指針中 11(1)エ、オ、カは、高齢者住まい法第 5 条第 2 項の登録更新以降に適用する。

附 則

- 1 この指導指針は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この指導指針は、平成 30 年 6 月 1 日から施行する。

## サービス付き高齢者向け住宅、登録(新規・更新)申請添付書類チェックリスト

住宅の名称		審査担当	
登録申請者名			
	用紙 No.	資料名 (提出部数は、1部です。)	確認欄
<p>●印の様式は、まち協ホームページからダウンロード出来ます。</p> <p>共通</p>		登録申請書 ※サ付き住宅登録システムから入力・出力してください。 ※この申請書は、CD等に保存する必要はありません。	
	①	付近見取り図	
	②	配置図	
	③	各階平面図 (A3)	
	④	各戸の間取り図 (⑤と共用も可)	
	⑤	バリアフリー構造等を表示した書類 (図面) ※横浜市域の施設については緊急通報装置の系統図等	
	●⑥	サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等を表示した書類 (チェックリスト) ※ 法第54条第1号ロに規定する基準 (第5号様式①)	
	●⑦	入居契約書類	
	⑧	サービス提供契約書 (提供者=入居者) ※ 入居契約書と別契約の場合のみ	
	●⑨	登録事項等についての説明書 (法第17条) ※有料老人ホーム該当の場合、重要事項説明書が必要	
	⑩	家賃等の前払いについて保全措置の内容を証明する書類 (法第7条第1項第8号) ※該当の場合のみ	
	●⑪	有料老人ホームに関する確認書 次の ◎ 書類を添付してください。 ◎ 有料老人ホーム該当確認通知書(写し) 県又は市発行 ◎ 建物建築確認済証 (写し)	
	●⑫	共同利用施設利用計画書 ※共同台所、共同浴室を設ける場合のみ。	
	●⑬	法第7条第1項第6号及び第7号に掲げる基準に適合することの誓約書(基準適合) ※ 規則第7条第1項第9号 (第2号様式①)、チェックリスト 添付	
	●	法第8条第1項各号に掲げる事項に該当しないことを誓約する書面(欠格要件) ※ 規則第7条第1項第11号 (第2号様式②) (第2号様式③名簿) 添付	
登録申請者が登録する住宅等を自ら所有する場合	⑭	建物の登記簿謄本 (新築計画の場合は、土地の登記簿謄本) ※賃貸の場合は、上記のほか建築主との契約 (予約) 書等	
サービス提供を他の事業者に委託して行う場合	⑮	サービス業務委託契約書又は委託契約書(案)	
申請者が法人である場合	⑯	法人登記事項証明書 (履歴事項全部証明書)	
	⑰	法人の定款	
その他		上記添付書類をPDFファイル変換したCD等 ※資料ごとに番号を付してCDに入れてください。	

## サービス付き高齢者向け住宅、変更届添付書類チェックリスト

変更の内容	資 料 名 (提出部数は、1部です。)	確認欄
	登録事項等の変更届出書 ※サ付き住宅登録システムから変更入力・出力してください。 システム上の変更項目がない場合は、まち協のホームページから変更届出様式をダウンロードしてください。 ※この申請書は、CD等に保存する必要はありません。	
住宅の名称・位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物賃貸借契約書</li> <li>・登録事項等についての説明書（法第17条）</li> </ul>	
家賃、共益費、敷金、サービス提供費の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物賃貸借契約書</li> <li>・サービス提供契約書（提供者＝入居者）                ※ 入居契約書と別契約の場合のみ</li> <li>・登録事項等についての説明書（法第17条）</li> <li>・値上げの場合は理由書（様式はなし。）</li> </ul>	
法人の名称・住所等の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物賃貸借契約書</li> <li>・登録事項等についての説明書（法第17条）</li> <li>・法人登記事項証明書</li> </ul>	
役員の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法人登記事項証明書</li> <li>・登録事項等についての説明書（法第17条）</li> <li>・法施行規則第7条第1項第11号に掲げる事項に該当しないことを誓約する書面（欠格要件）                ※第2号様式③ を添付</li> </ul>	
住戸の戸数・規模、間取りの変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録事項等についての説明書（法第17条）</li> <li>・各階平面図（A3）及び加齢対応構造等チェックリスト</li> <li>・建物建築確認（変更）通知書（写し）</li> </ul>	
契約書の変更	入居契約書類	
	サービス提供契約書（提供者＝入居者） ※ 入居契約書と別契約の場合のみ	
サービス提供事業者の変更	サービス業務委託契約書	
共同利用施設利用計画の変更	共同利用施設利用計画書	
運営事業者の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地位承継届出書及び地位承継を証する書類（事業譲渡契約書、合併契約書等）</li> <li>・変更項目に応じた添付書類</li> </ul>	
上記以外の項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録事項等についての説明書（法第17条）</li> <li>※この他、添付資料のうち修正となったもの。</li> </ul>	
その他	添付書類が複数になる場合は、書類をPDFファイル変換したCD等も添付してください。	

加齢対応構造等のチェックリスト

【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1号から第9号に規定する基準】

1. 申請事業の内容

新築  改修

既存の建物の改良(用途の変更を伴うものを含む。)により整備されるサービス付き高齢者向け住宅に係る法第5条第1項の登録が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、法第54条第1号に規定する基準をそのまま適用することが適当でない認められる加齢対応構造等である構造及び設備については、別紙2②の基準が適用されることがあります。この判断は登録時に登録主体によって行われますので、ご注意ください。

2. パリアフリー基準への対応状況

□のある欄は、該当するものを ■に置き換えてください  
 □を■に置き換えてください  
 自由欄はなるべく具体的に記述してください  
 添付資料の  
 対応箇所等

住宅の規模、構造及び設備に関する基準	対応の状況	計画数値・対処の状況補足説明等	資料番号・該当ページ	写真番号
<b>A 【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1号から第8号に規定する基準】</b>				
一 床は、原則として段差のない構造のものであること。	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	B(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号に規定する基準)の1(1)、2(1)、2(3)記載参照		
二 廊下の幅 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル以上 (柱の存する部分にあっては、七十五センチメートル以上)	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	Bの1(2)記載参照		
三 出入口の幅 主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上 浴室の出入口の幅は六十センチメートル以上	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	Bの1(2)記載参照		
四 浴室 浴室の短辺は百三十センチメートル以上 (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、百二十センチメートル以上) 面積は二平方メートル以上 (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、一・八平方メートル以上)	<input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 一戸建て以外 <input type="checkbox"/> 適合 → <input type="checkbox"/> 非適合 → <input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 一戸建て以外 <input type="checkbox"/> 適合 → <input type="checkbox"/> 非適合 →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 浴室の短辺 cm ※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 浴室の面積 m <sup>2</sup>		
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 ≥ 19.5 (T: 踏面の寸法) R ÷ T ≤ 22 ÷ 21 (R: けあげの寸法) 55 ≤ T + 2R ≤ 65	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	Bの1(3)記載参照		
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 ≥ 24 (T: 踏面の寸法) 55 ≤ T + 2R ≤ 65 (R: けあげの寸法)	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	Bの2(2)記載参照		
七 以下には手すりを設けること 便所 浴室 住戸内の階段	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	Bの1(4)記載参照		
八 階数が三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。	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	Bの2(3)記載参照		

住宅の規模、構造及び設備に関する基準	対応の状況	計画数値・対応の状況補足説明等	資料番号・該当ページ	写真番号
<b>B【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号に規定する基準】</b>				
イ 日常生活空間(高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室(以下「特定寝室」という。)、食事室及び特定寝室の存する階(接地階(地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。))を除く。)にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。)内の床が、段差のない構造(5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。)であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。	<input type="checkbox"/> 基準範囲内で適合 → <input type="checkbox"/> 基準範囲を超え非適合 →	<input type="checkbox"/> ①～⑥を除く日常生活空間の床に、5mm高を超える段差が生じない <input type="checkbox"/> ①～⑥該当なし <input type="checkbox"/> ①～⑥該当あるが下記のとおり適合 <input type="checkbox"/> ①～⑥該当あり下記のとおり非適合		
① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下としたもの	<input type="checkbox"/> 該当部位なし <input type="checkbox"/> 段差があるが左欄許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 段差があり左欄範囲を超える →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 くつずりと玄関外側の高低差 mm くつずりと玄関土間の高低差 mm		
② 玄関の上がりかまちの段差	<input type="checkbox"/> 該当部位なし <input type="checkbox"/> 該当部位あり			
③ 勝手口その他屋外に面する開口部(玄関を除く。以下「勝手口等」という。)の出入口及び上がりかまちの段差	<input type="checkbox"/> 該当部位なし <input type="checkbox"/> 該当部位あり			
④ 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差 a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。 b 面積が3㎡以上9㎡(当該居室の面積が18㎡以下の場合にあつては、当該面積の1/2)未満であること。 c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること。 d 長辺(工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。)が1,500mm以上であること。 e その他の部分の床より高い位置にあること。	<input type="checkbox"/> 該当部位なし <input type="checkbox"/> 該当あり 左欄a～e許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 該当あり 左欄a～e範囲を超える →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 段差部位の面積 m2 (居室全体の面積 m2) 段差部位長辺の長さ mm 段差部位がその他より <input type="checkbox"/> 高い <input type="checkbox"/> 低い		
⑤ 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差(立ち上りの部分が一の段差をいう。以下同じ。)としたもの又は浴室内外の高低差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの	<input type="checkbox"/> 該当部位なし <input type="checkbox"/> 段差があるが左欄許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 段差があり左欄範囲を超える →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 <input type="checkbox"/> 単純段差 段差の高さ mm <input type="checkbox"/> 手すり設置 浴室内外の高低差 mm <input type="checkbox"/> の場合 またぎ高さ mm		
⑥ バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあつては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段(奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。)との段差及び踏み段とかまちとの段差で180mm以下の単純段差としたものに限る。 a 180mm(踏み段を設ける場合にあつては、360mm)以下の単純段差としたもの b 250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの c 屋内側及び屋外側の高さが180mm以下のまたぎ段差(踏み段を設ける場合にあつては、屋内側の高さが180mm以下で屋外側の高さが360mm以下のまたぎ段差)とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの	<input type="checkbox"/> 該当部位なし <input type="checkbox"/> 段差なし <input type="checkbox"/> 段差があるが左欄a～c許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 段差があり左欄a～c範囲を超える →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 段差の種類 <input type="checkbox"/> 単純段差 <input type="checkbox"/> またぎ段差 手すり設置 <input type="checkbox"/> 設置済み <input type="checkbox"/> 設置可能 <input type="checkbox"/> なし 踏み段有無 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 1段 <input type="checkbox"/> 2段以上 踏み段寸法 奥行き mm 幅 mm かまちとバルコニーとの段差 mm 踏み段とかまちとの段差 mm バルコニーと踏み段との段差 mm 踏み段とバルコニー端との距離 mm		
<input type="checkbox"/> 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。 ① 玄関の出入口の段差 ② 玄関の上がりかまちの段差 ③ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差 ④ バルコニーの出入口の段差 ⑤ 浴室の出入口の段差 ⑥ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差	<input type="checkbox"/> 基準範囲内で適合 → <input type="checkbox"/> 基準範囲を超え非適合 →	<input type="checkbox"/> ①～⑥を除く日常生活空間外の床に段差なし <input type="checkbox"/> ①～⑥該当なし <input type="checkbox"/> ①～⑥該当あるが許容範囲内 <input type="checkbox"/> ①～⑥該当あり許容範囲を超え非適合		
(2) 通路及び出入口の幅員 イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が780mm(柱等の箇所にあつては750mm)以上であること。	<input type="checkbox"/> 該当部位なし <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄範囲を超える →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 通路の有効幅員 mm 柱等の箇所の有効幅員 mm		
ロ 日常生活空間内の出入口(バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。)の幅員(玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。)が750mm(浴室の出入口にあつては600mm)以上であること。	<input type="checkbox"/> 左欄をみたくして適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたくさず非適合 →	出入口の有効幅員 mm 浴室出入口の有効幅員 mm		

住宅の規模、構造及び設備に関する基準		対応の状況	計画数値・対応の状況補足説明等	資料番号・該当ページ	写真番号
(3) 階段 ※専用住戸内部	住戸内の階段の各部の寸法が次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設置されている場合にあつては、この限りではない	<input type="checkbox"/> 住戸内に階段はなく該当しない <input type="checkbox"/> 階段があるがホームエレベーターも設置	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 勾配 /		
	イ 勾配が22/21以下であり、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であり、かつ、踏面の寸法が195mm以上であること。	<input type="checkbox"/> 階段があり左欄をみたくして適合 → <input type="checkbox"/> 階段があるが左欄をみたくさず非適合 →	けあげの寸法 mm 踏面の寸法 mm ※(けあげ)x2+(踏面)= mm 蹴込みの寸法 mm		
	ロ 蹴込みが30mm以下であること。				
	ハ イに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあつては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。 ① 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分 ② 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分 ③ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分	<input type="checkbox"/> 回り階段ではない <input type="checkbox"/> 以下に該当しない回り階段 <input type="checkbox"/> 屈曲部が左欄①に該当する回り階段 <input type="checkbox"/> 屈曲部が左欄②に該当する回り階段 <input type="checkbox"/> 屈曲部が左欄③に該当する回り階段			
(4) 手すり ※専用住戸内部	イ 手すりが、次の表の(い)項に掲げる空間ごとに、(ろ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内に存するものに限る。	<input type="checkbox"/> 全空間で適合または該当しない <input type="checkbox"/> 部分的に非適合あり <input type="checkbox"/> 適合がない			
	(い) 空間	(ろ) 手すりの設置の基準			
	階段	<input type="checkbox"/> 住戸内に階段はなく該当しない <input type="checkbox"/> 階段があるがホームエレベーターも設置 <input type="checkbox"/> 階段があり左欄をみたくして適合 → <input type="checkbox"/> 階段があるが左欄をみたくさず非適合 →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 勾配 1 / 手すりの設置 <input type="checkbox"/> 片側 <input type="checkbox"/> 両側 手すりの踏面からの高さ mm		
	便所	<input type="checkbox"/> 立ち座りするためのものが設けられていること。 <input type="checkbox"/> 設置済みで適合 <input type="checkbox"/> 左欄をみたくさず非適合			
	浴室	<input type="checkbox"/> 住戸内に浴室はなく該当しない <input type="checkbox"/> 設置済みで適合 <input type="checkbox"/> 左欄をみたくさず非適合			
	玄関	<input type="checkbox"/> 昇降を要する段差がなく、靴の履き替えも必要としないため該当しない <input type="checkbox"/> 設置済みで適合 <input type="checkbox"/> 下地処理があり適合 <input type="checkbox"/> 左欄をみたくさず非適合			
	脱衣所	<input type="checkbox"/> 住戸内に脱衣室はなく該当しない <input type="checkbox"/> 設置済みで適合 <input type="checkbox"/> 下地処理があり適合 <input type="checkbox"/> 左欄をみたくさず非適合			
	ロ 転落防止のための手すりが、次の表の(い)項に掲げる空間ごとに、(ろ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。	<input type="checkbox"/> 全空間で適合または該当しない <input type="checkbox"/> 部分的に非適合あり <input type="checkbox"/> 適合がない			
	(い) 空間	(ろ) 手すりの設置の基準			
	バルコニー	<input type="checkbox"/> 該当部位なし → <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄をみたくさない →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 腰壁等の高さ mm 手すりの腰壁等からの高さ mm 手すりの床面からの高さ mm		
2階以上の窓	<input type="checkbox"/> 該当部位なし → <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄をみたくさない →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 窓台等の高さ mm 手すりの窓台等からの高さ mm 2F：手すりの床面からの高さ mm 3F以上：手すりの床面からの高さ mm			

住宅の規模、構造及び設備に関する基準		対応の状況	計画数値・対処の状況補足説明等	資料番号・該当ページ	写真番号	
(4) 手すり ※専用住戸内部	廊下及び階段(開放されている側に限る)	<input type="checkbox"/> 該当部位なし →  <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄をみたさない →	<input type="checkbox"/> 住戸内に開放廊下・階段なし  <input type="checkbox"/> 存在するが外部からの高さ1m以下  <input type="checkbox"/> 存在するが非開閉窓など転落のおそれなし  ※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 腰壁等の高さ mm 手すりの腰壁等からの高さ mm 手すりの床面からの高さ mm			
	ハ 転落防止のための手すりの手すり子で床面(階段にあっては踏面の先端)及び腰壁等又は窓台等(腰壁等又は窓台等の高さが650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。	<input type="checkbox"/> 該当部位なし <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄をみたさない →	該当する手すり子の間隔 mm			
(5) 部屋の配置	日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。 ※専用住戸内部	<input type="checkbox"/> 住戸内に階の別はなく該当しない <input type="checkbox"/> 階の別はあるが同一階にあり、適合 <input type="checkbox"/> 同一階になく非適合				
(6) 便所及び寝室 ※専用住戸内部	イ 日常生活空間の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。	<input type="checkbox"/> 適合 → <input type="checkbox"/> 非適合	<input type="checkbox"/> 腰掛け式便器を使用  ※以下、複数ある場合は最も厳しい状況を記入 長辺の内法寸法 mm			
	① 長辺(軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。)が内法寸法で1,300mm以上であること。	<input type="checkbox"/> 左欄をみたして適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたさず非適合 →	便器と壁の距離 mm			
	② 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離(ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。)が500mm以上であること。	<input type="checkbox"/> 左欄をみたして適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたさず非適合 →	寝室の面積 (内法寸法) m <sup>2</sup>			
	<input type="checkbox"/> 特定寝室の面積が内法寸法で9㎡以上であること。	<input type="checkbox"/> 左欄をみたして適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたさず非適合 →				
2 住宅の共用部分に係る基準						
(1) 共用廊下	住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。	<input type="checkbox"/> 該当する共用廊下なし(長屋形式等) <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合				
	イ 共用廊下の床が、段差のない構造であること。	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 5mmを超える段差なく適合 <input type="checkbox"/> 5mmを超える段差があり非適合				
	ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 高低差あるが基準対応して適合 <input type="checkbox"/> 高低差あり基準未対応で非適合	<input type="checkbox"/> 共用廊下がない <input type="checkbox"/> 共用廊下に高低差がない			
	① 勾配が1/12以下(高低差が80mm以下の場合にあっては1/8以下)の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 左欄をみたして適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたさず非適合 →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 生じた高低差 mm <input type="checkbox"/> 傾斜路のみで対応 <input type="checkbox"/> 傾斜路と段の併設で対応 (②に記述) 設けた傾斜路勾配 1/			
	② 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準※に適合していること。	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入			
	※ (2)イ ①から ④	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 左欄をみたして①②適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたさず①②非適合 →	けあげの寸法 mm 踏面の寸法 mm ※ (けあげ) x 2 + (踏面) = mm 蹴込みの寸法 mm			
	③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。	<input type="checkbox"/> 該当しない	最上段食い込み <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり 最下段突出部分 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり			
	④ 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。	<input type="checkbox"/> 左欄をみたして③④適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたさず③④非適合 →	手すりの設置 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 片側 <input type="checkbox"/> 両側 手すりの踏面からの高さ mm			
	ハ 手すりが共用廊下(次の①及び②に掲げる部分を除く。)の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 手すりを設置して適合 → <input type="checkbox"/> 手すりの設置がなく非適合	<input type="checkbox"/> 手すりの設置 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 片側 <input type="checkbox"/> 両側 手すりの床面からの高さ mm			
	① 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分	<input type="checkbox"/> 該当部位で手すり設置を回避した → <input type="checkbox"/> 該当部位は全く適用していない	手すり設置を回避した具体の箇所：			
② エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分	<input type="checkbox"/> 該当部位で手すり設置を回避した → <input type="checkbox"/> 該当部位は全く適用していない	手すり設置を回避した具体の箇所：				

住宅の規模、構造及び設備に関する基準	対応の状況	計画数値・対応の状況補足説明等	資料番号・該当ページ	写真番号
<p>(1) 共用廊下</p> <p>二 直接外部に開放されている共用廊下(1階に存するものを除く。)にあっては、次に掲げる基準に適合していること。</p> <p>① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては床面から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。</p> <p>② 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等(腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。</p>	<p><input type="checkbox"/> 該当部位なし →</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄許容範囲内 →</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄をみたさない →</p>	<p>※複数ある場合は最も厳しい状況を記入</p> <p><input type="checkbox"/> 開放された共用廊下なし</p> <p><input type="checkbox"/> 存在するが1階のため適用外</p> <p>腰壁等の高さ mm</p> <p>手すりの腰壁等からの高さ mm</p> <p>手すりの床面からの高さ mm</p> <p>該当する手すり子の間隔 mm</p>		
<p>(2) 主たる共用の階段</p> <p>次に掲げる基準に適合していること。</p> <p>イ 次の①から④まで(住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、③及び④)に掲げる基準に適合していること。</p> <p>① 踏面が240mm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であること。</p> <p>② 蹴込みが30mm以下であること。</p> <p>③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。</p> <p>④ 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。</p>	<p><input type="checkbox"/> 該当する共用階段なし(平屋建て等)</p> <p><input type="checkbox"/> 全適合 <input type="checkbox"/> 部分適合 <input type="checkbox"/> 非適合</p> <p><input type="checkbox"/> 該当しない</p> <p><input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合</p> <p><input type="checkbox"/> 該当しない</p> <p><input type="checkbox"/> 左欄をみたして①②適合 →</p> <p><input type="checkbox"/> 左欄をみたさず①②非適合 →</p> <p><input type="checkbox"/> 該当しない</p> <p><input type="checkbox"/> 左欄をみたして③④適合 →</p> <p><input type="checkbox"/> 左欄をみたさず③④非適合 →</p>	<p><input type="checkbox"/> ①～④に適合</p> <p><input type="checkbox"/> 住戸階はエレベーター利用あり③及び④に適合</p> <p>けあげの寸法 mm</p> <p>踏面の寸法 mm</p> <p>※(けあげ)x2+(踏面)= mm</p> <p>蹴込みの寸法 mm</p> <p>最上段食い込み <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり</p> <p>最下段突出部分 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり</p> <p>手すりの設置 <input type="checkbox"/> 片側 <input type="checkbox"/> 両側</p> <p>手すりの踏面からの高さ mm</p>		
<p>① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては踏面の先端から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。</p> <p>② 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等(腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。</p>	<p><input type="checkbox"/> 該当部位なし →</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄許容範囲内 →</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄をみたさない →</p>	<p><input type="checkbox"/> 開放された廊下・階段なし</p> <p><input type="checkbox"/> 存在するが外部からの高さ1m以下</p> <p>腰壁等の高さ mm</p> <p>手すりの腰壁等からの高さ mm</p> <p>手すりの踏面先端からの高さ mm</p> <p>該当する手すり子の間隔 mm</p>		
<p>(3) エレベーター</p> <p>ハ 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあっては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が900mm以上であること。</p> <p>住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段(1階分の移動に限る。)を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、…①</p> <p>かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる基準に適合していること。…②</p> <p>イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。</p> <p>① エレベーターの出入口の有効な幅員が800mm以上であること。</p> <p>② エレベーターホールに一边を1,500mmとする正方形の空間を確保できるものであること。</p> <p><input type="checkbox"/> 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。</p>	<p><input type="checkbox"/> 該当部位なし(エレベーター設置等)</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄許容範囲内 →</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄をみたさない →</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部位なし(1)全住戸が出入口階(左の基準①)</p> <p><input type="checkbox"/> 左2～3行目をみたして適合 →</p> <p><input type="checkbox"/> 非適合</p> <p>(左の基準②)</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部位なし(2)EV使わず出入口</p> <p><input type="checkbox"/> イ～ハをみたさず経路あり適合</p> <p><input type="checkbox"/> 非適合</p> <p><input type="checkbox"/> 該当部位なし(エレベーター非設置等)</p> <p><input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合</p> <p><input type="checkbox"/> 該当しない</p> <p><input type="checkbox"/> 左欄をみたして適合 →</p> <p><input type="checkbox"/> 左欄をみたさず非適合 →</p> <p><input type="checkbox"/> 該当しない</p> <p><input type="checkbox"/> 左欄をみたして適合 →</p> <p><input type="checkbox"/> 左欄をみたさず非適合 →</p> <p><input type="checkbox"/> 該当しない</p> <p><input type="checkbox"/> 5mmを超える段差なく適合</p> <p><input type="checkbox"/> 5mmを超える段差があり非適合</p>	<p>←以下及びイ～ハ記入なしで可</p> <p><input type="checkbox"/> エレベーターで出入口階に到達</p> <p><input type="checkbox"/> 1階分の階段で出入口階に到達</p> <p>←以下及びイ～ハ記入なしで可</p> <p>エレベーター出入口の有効幅員 mm</p> <p>確保できる正方形の一边の長さ mm</p>		

住宅の規模、構造及び設備に関する基準		対応の状況	計画数値・対応の状況補足説明等	資料番号・該当ページ	写真番号
(3) エレベーター	ハ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。	<input type="checkbox"/> 該当しない→ <input type="checkbox"/> 高低差があるが基準対応して適合 <input type="checkbox"/> 高低差あり基準未対応で非適合	<input type="checkbox"/> エレベーター設備がない <input type="checkbox"/> 高低差がない		
	① 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が900mm以上であるか、又は、高低差が80mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路若しくは勾配が1/15以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が1,200mm以上であること。	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 左欄をみたまさず非適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたまして適合 →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 生じた高低差                   mm <input type="checkbox"/> 傾斜路と段の併設で対応 (③に記述) <input type="checkbox"/> 傾斜路のみで対応 設けた傾斜路勾配 1 / 設けた傾斜路有効幅員                   mm		
	② 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 手すりを設置して適合 → <input type="checkbox"/> 手すりの設置がなく非適合	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 手すりの設置 <input type="checkbox"/> 片側 <input type="checkbox"/> 両側 手すりの床面からの高さ                   mm		
	③ 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの①から④に掲げる基準※に適合していること。	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 非適合	設けた傾斜路有効幅員                   mm 設けた段の有効幅員                   mm		
	※(2)イ①から④ ① 踏面が240mm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であること。 ② 蹴込みが30mm以下であること。 ③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。 ④ 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 左欄をみたまして①②適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたまさず①②非適合 →	けあげの寸法                   mm 踏面の寸法                   mm ※(けあげ)×2+(踏面) =                   mm 蹴込みの寸法                   mm		
	<input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 左欄をみたまして③④適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたまさず③④非適合 →	最上段食い込み <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり 最下段突出部分 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり 手すりの設置 <input type="checkbox"/> 片側 <input type="checkbox"/> 両側 手すりの踏面からの高さ                   mm			

本書類の作成者	氏 名		Ⓔ	
	資 格	建築士免許の種類	登録番号	
		建築士事務所の名称	登録番号	
	所 属 事務所	住所		
		電話		

作成者は、都道府県知事登録を行っている建築士事務所に所属する建築士に限ります。なお、応募時の共同申請者でなくても差し支えありません。

建築士資格の種類と登録番号を明記してください

建築士事務所の名称と所在地、電話番号等を明記してください

(第1号様式)

サービス付き高齢者向け住宅完了報告書

年 月 日

神奈川県知事 殿

登録申請者住所又は  
主たる事務所の所在地  
商号、名称又は氏名

印

年 月 日付 第 号でサービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けた建築物の工事が完了したため、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第24条第1項の規定に基づき、同法第7条第1項第1号から第3号の基準及び国土交通省・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「規則」という。）第8条から第10条の基準に適合するものであることを報告します。

住宅の名称	
所在地	(住居表示)
工事完了日	
規模	<input type="checkbox"/> 規則第8条に規定する基準に適合する
構造及び設備	共同利用設備 <input type="checkbox"/> 台所 <input type="checkbox"/> 収納設備 <input type="checkbox"/> 浴室
	<input type="checkbox"/> 規則第9条に規定する基準に適合する
加齢対応構造等	<input type="checkbox"/> <u>法54条第1項第1号ロに規定する基準に適合する</u> ←新築工事に該当する場合
	<input type="checkbox"/> <u>規則第10条に規定する基準に適合する</u> ←改良工事に該当する場合
※審査結果等	

備考

- 1 工事完了後速やかに提出してください。工事完了日には、建築基準法第7条第5項の検査済証交付日又は改良工事等がない場合（旧高専賃からの登録替えのみの場合等）は登録日を記載してください。
- 2 登録申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載してください。
- 3 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができます。
- 4 サービス付き高齢者向け住宅の規模、構造及び設備、加齢対応構造等の基準に適合していることが判る写真及び加齢対応構造等チェックリストを提出してください。
- 5 ※印の欄には、記入しないでください。

○ 完了報告書 添付資料（作成例）

① 加齢対応構造等チェックリスト

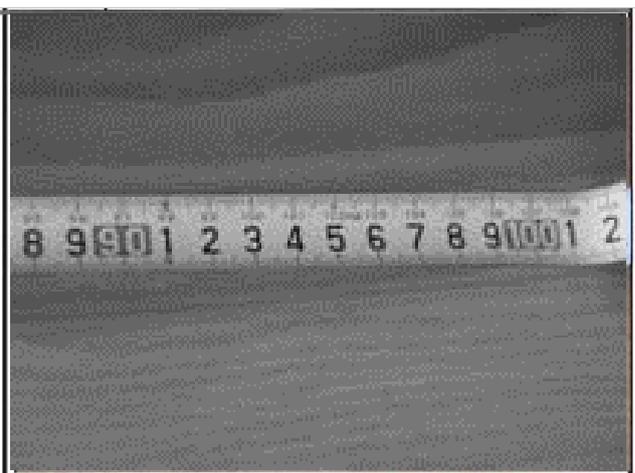
登録申請時の申請書および図面等により完成した建築物が基準に適合しているか別紙チェックリストにて確認してください。また、登録事項等の変更にあつては、指定登録機関とあらかじめ協議をお願いいたします。

② 写真

規模、構造及び設備、加齢対応構造等の基準に適合していることがわかる写真を添付してください。例えば、加齢対応構造等チェックリストに寸法等を記載したものについては、遠景の写真とともに、その部位にメジャーをあてて数値がわかるようアップで撮ってください

また、撮影場所がわかりづらい場合は、登録時の平面図面に写真番号を引き出して記入するなどをお願いします。

住宅の規模、構造及び設備に関する基準		対応の状況	計画数値・対処の状況補足説明等	資料番号・該当ページ	写真番号
(2) 通路及び出入口の幅員 ※専用住戸内部	イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が780mm(柱等の箇所にあつては750mm)以上であること。	<input type="checkbox"/> 該当部位なし <input checked="" type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄許容範囲内 → <input type="checkbox"/> 該当部位あり 左欄範囲を超える →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 通路の有効幅員 800 mm 柱等の箇所有効幅員 mm		⑩
	ロ 日常生活空間内の出入口(バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。)の幅員(玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。)が750mm(浴室の出入口にあつては600mm)以上であること。	<input checked="" type="checkbox"/> 左欄をみたして適合 → <input type="checkbox"/> 左欄をみたさず非適合 →	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 出入口の有効幅員 1000 mm 浴室出入口の有効幅員 600 mm		
	住戸内の階段の各部の寸法が次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設置されている場合にあつては、この限りではない イ 勾配が22/21以下であり、はあげの寸法の2倍と	<input type="checkbox"/> 住戸内に階段はなく該当しない <input type="checkbox"/> 階段があるがホームエレベーターも設置	※複数ある場合は最も厳しい状況を記入 勾配 /		

	
写真番号 015 撮影日 平成25年11月27日	写真番号 016 撮影日 平成25年11月27日
部位内容 居室内トイレ入り口	部位内容 入口詳細

※ 事例は、登録住宅の完了報告書に添付された写真について許可を得て使用させていただいています。

(第2号様式)  
神奈川県知事 殿

登録事業者 等報告者	報告日	
	住所	
	商号又は名称	
	代表者氏名	

## サービス付き高齢者向け住宅定期報告書( 年度)

高齢者の居住の安定確保に関する法律第24条第1項の規定に基づき、次のとおり報告します。

登録番号	神		登録年月日	
住宅の名称				
住宅の所在地				
入居開始年月日		竣工年月日		
報告書記入者氏名		電話番号		
ファクシミリ番号		メールアドレス		

### I 登録内容等の報告

以下の内容について、報告年度の10月1日現在の状況を記入してください。(黄色セル部分)

項目	内 容	相違の有無		根拠 規定
		あり	なし	
<b>1 登録内容と現況との相違の有無</b> 【登録内容(直近の登録事項)と現在の状況に相違があるか確認してください。相違が「あり」の項目は相違の内容を「サービス付き高齢者向け住宅の現状報告」に具体的に記載してください。】				
登録申請書 (別紙) ※	① サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地			法第6条
	② サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者(法人の場合は役員を含む。)			同条
	③ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所			同条
	④ サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模並びに構造及び設備			同条
	⑤ サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格及び入居開始時期			同条
	⑥ サービス付き高齢者向け住宅において提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭			同条
	⑦ サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等			同条
	⑧ サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設			同条
	⑨ 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力			同条
	⑩ 登録の申請が基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切である旨			同条
登録申請書 (別添1,2) ※	⑪ 役員名簿			同条
登録申請書 (別添3) ※	⑫ 専用部分の規模並びに構造及び設備等			同条
	⑬ 共同利用設備等			同条
登録申請書 (別添4) ※	⑭ 状況把握及び生活相談サービスの内容			同条
	⑮ 食事の提供サービスの内容(該当する場合のみ)			同条
	⑯ 入浴、排せつ、食事等の介護サービスの内容(該当する場合のみ)			同条
	⑰ 調理、洗濯、清掃等の家事サービスの内容(該当する場合のみ)			同条
	⑱ 健康管理サービスの内容(該当する場合のみ)			同条
	⑲ その他のサービスの内容(該当する場合のみ)			同条
	登録申請書 (その他)			

※ 登録時に提出されました登録申請書の別紙、別添1～4の内容を参照し、ご回答ください。

項目	内 容	適合性の有無		根拠規定
		はい	いいえ	
<b>2 登録業務の法令適合性</b> 【登録業務の現在の状況について法令との適合性について回答してください。回答が「いいえ」の項目はその理由を「サービス付き高齢者向け住宅の現状報告」に具体的に記載してください。】				
登録基準	各居住部分の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上である。			法7条1項1号
	構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合している。			同1項2号
	加齢対応構造等が、法第54条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合している。			同1項3号
	入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者としている。			同1項4号
	入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供している。			同1項5号
	入居契約が法7条第1項6号に掲げる基準に適合している。			同1項6号
	サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領していない。			同1項7号
	家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、必要な保全措置が講じられている。（該当する場合のみ）			同1項8号
	基本方針及び神奈川県高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものである。			同1項9号
誇大広告の禁止	登録事業の広告について、著しく事実に相違する表示や実際のものよりも著しく優良若しくは有利であると人を誤認させるような表示を行っていない。			法15条
登録事項の公示	所定の方法により登録事項を公示している。			法16条
書面の交付・説明	登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項及び契約内容に関する事項（重要事項説明を含む。）について、書面を交付して説明している。			法17条
高齢者生活支援サービスの提供	入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供している。			法18条
帳簿の備え付け等	登録住宅の修繕及び改修の実施状況を帳簿に記載し保存している。			法19条
	入居者からの金銭受領の記録を帳簿に記載し保存している。			同条
	入居者に提供した高齢者生活支援サービスの内容を帳簿に記載し保存している。			同条
	緊急やむを得ず入居者の身体的拘束を行った場合、その態様及び時間、入居者の心身状況、及び拘束理由を記載し保存している。			同条
	入居者及び家族からの苦情内容を帳簿に記載し保存している。			同条
	サービス提供で、事故が発生した場合の状況及び処置内容を記載し保存している。			同条
	住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合の、委託に係る契約事項及び業務の実施状況に関する帳簿を保存している。（該当する場合のみ）			同条
	帳簿は各年度の末日で閉鎖し、2年間保存されている。			同条
広告の表示方法	登録事業の業務に関して広告する場合、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法を遵守している。			法20条
登録事項等に変更がある場合の書面交付	登録事項に変更があったとき、又は添付書類の記載事項に変更があったとき（軽微な変更を除く）は、入居者に対し、その変更の内容を記載した書面を交付し説明している。（該当する場合のみ）			同条
	※記載する内容がない場合であっても、帳簿を備え付けてあれば、『はい』と記入ください。			

**登録内容と現在の状況に相違がある場合や登録事業者の業務に関する内容で上記の内容と異なる状況の場合は、「サービス付き高齢者向け住宅の現状報告」に記入の上、提出してください。**

また、登録内容と現在の状況に相違がある場合は、変更登録等が必要な場合がありますので、指定登録機関【(公益社団法人)かながわ住まいまちづくり協会 電話045-664-6896】までご相談ください。

II 管理状況等報告について 以下の内容について、報告年度の10月1日現在の状況を記入してください。(黄色セル部分)

1 入居状況

登録住戸数(戸)	うち入居済み住戸数(戸)	【入居済み住戸の内訳】	
		単身入居(戸)	同居者あり(戸)

2 入居者数等

全入居者数(人)	
----------	--

【年齢別内訳(人)】

60歳未満	60歳以上 65歳未満	65歳以上 70歳未満	70歳以上 75歳未満	75歳以上 80歳未満	80歳以上 85歳未満	85歳以上 90歳未満	90歳以上

【要介護度内訳(人)】

自立	要支援		要介護				
	1	2	1	2	3	4	5

【入居前住所地(人)】

①住宅所在市町村	② ①以外の神奈川県内	③ 神奈川県外

3 共同利用する台所及び浴室の利用状況

共同利用する台所、浴室がある場合は、記入してください。

1日当たり台所の 平均利用人数(人)		1回あたり台所の 平均利用時間(時間)	
共同浴室において入居者の利用が集中して浴室の利用ができないことがあるか			
上記ありの場合の対処方法			

4 計画的修繕の実施状況

実施期間		実施内容
始 期	終 期	

5 サービスの提供状況

	状況把握及び 生活相談サービス	食事の提供サービス	入浴、排せつ、食事等 の介護サービス
提供状況			
	調理、洗濯、清掃等の 家事サービス	健康管理サービス	その他のサービス
提供状況			

6 併設している高齢者居宅生活支援事業を行う施設(事業所)

	施設(事業所)の名称	提供されるサービスの概要	事業所番号	事業所の場所	サービスを利用している入居者数
1					
2					
3					
4					

## 7 生活支援サービスを提供するための職員の配置状況

曜日、時間帯ごとの職員の配置人数をお答えください。

※ 共用部分の清掃、給食調理のみを専門に行う職員は含みません。

回答欄

	月～金	土	日	祝
日中 (おおむね9時～17時)	人	人	人	人
夜間 (おおむね17時～翌日9時)	人	人	人	人
夜勤 (基本夜間も寝ずに勤務)	人	人	人	人
宿直 (仮眠はとるが、通報等があったら出向く)	人	人	人	人

## 8 状況把握の方法

(1)～(4)の日々の状況把握・見守りの実施方法のうち、該当するもの全てについて、お答えください。

回答欄

(1) 定期的な居室への訪問	→	<input type="checkbox"/> 1日1回未満	<input type="checkbox"/> 1日1回	<input type="checkbox"/> 1日2回	<input type="checkbox"/> 1日3回以上
(2) 生活リズムセンサー	→	<input type="checkbox"/> 水センサー	<input type="checkbox"/> 人感センサー	<input type="checkbox"/> その他	
(3) 間接的方法	→	<input type="checkbox"/> 喫食	<input type="checkbox"/> 郵便配達	<input type="checkbox"/> ゴミ出し	
		<input type="checkbox"/> その他 ( )			
(4) その他	→	( )			

## 9 生活相談

(1)随時の相談や問い合わせ以外に、定期的な面談による生活相談の実施の有無をお答えください。

(2)過去1ヶ月で受けた生活相談の内容について、主なものを次の中から3つまで選択してください。

(3)相談内容から、関係機関へ繋いだものについて、主なものを次の中から3つまで選択してください。

回答欄

(1) 定期的な面談の実施の有無	<input type="checkbox"/> 実施有	<input type="checkbox"/> 実施無
(2) 生活相談の内容(主なもの3つまで)		
<input type="checkbox"/> 介護に関する事	<input type="checkbox"/> 医療に関する事	<input type="checkbox"/> 行政サービスについて
<input type="checkbox"/> 成年後見制度に関する事	<input type="checkbox"/> 近隣地域の情報	<input type="checkbox"/> 家計や資産に関する事
<input type="checkbox"/> 持家の売却・維持管理について	<input type="checkbox"/> 家族・親族との人間関係について	<input type="checkbox"/> 他の入居者との人間関係について
<input type="checkbox"/> 日常生活に関する事(買物、ゴミ出し、住戸内設備についてなど)		
<input type="checkbox"/> その他 ( )		
(3) 繋ぎ先(主なもの3つまで)		
<input type="checkbox"/> 地域包括支援センター	<input type="checkbox"/> 行政	<input type="checkbox"/> 医療機関
<input type="checkbox"/> 介護事業者	<input type="checkbox"/> ケアマネジャー	<input type="checkbox"/> 社会福祉協議会
<input type="checkbox"/> ボランティア・NPO団体	<input type="checkbox"/> 家族	<input type="checkbox"/> その他 ( )

## 10 緊急通報の対応方法

(1)緊急通報コール(ナースコールを含む。)の設置の有無と、無の場合の緊急時の把握の方法をお答えください。

(2)緊急通報の回数をお答えください。

(3)(4)対応方法について、日中・夜間それぞれ該当するものを選択してください。

回答欄

(1) 緊急通報コールの設置の有無	<input type="checkbox"/> 設置有	<input type="checkbox"/> 設置無(把握の方法: )			
(2) 緊急通報の1日平均回数別の人数 (過去1ヶ月)	0回	1回	2回	3～5回	6回～
	人	人	人	人	人
(3) 緊急通報があった場合の対応方法(日中)					
<input type="checkbox"/> 住宅内に配置された職員が対応		<input type="checkbox"/> 併設事業所の職員が対応			
<input type="checkbox"/> 住宅外(職員寮、自宅待機等)の職員がオンコール対応		<input type="checkbox"/> 外部事業者(警備会社等)に対応を委託			
(4) 緊急通報があった場合の対応方法(夜間)					
<input type="checkbox"/> 住宅内に配置された職員が対応		<input type="checkbox"/> 併設事業所の職員が対応			
<input type="checkbox"/> 住宅外(職員寮、自宅待機等)の職員がオンコール対応		<input type="checkbox"/> 外部事業者(警備会社等)に対応を委託			

11 食事サービスの提供状況

食事サービスの有無、提供主体、喫食率をお答えください。

回答欄			
	提供の有無	提供主体	喫食率(およその割合) (利用者数/入居者数)
朝	<input type="checkbox"/> 提供有	<input type="checkbox"/> 住宅事業者 <input type="checkbox"/> 委託	%
	<input type="checkbox"/> 提供無		
昼	<input type="checkbox"/> 提供有	<input type="checkbox"/> 住宅事業者 <input type="checkbox"/> 委託	%
	<input type="checkbox"/> 提供無		
夜	<input type="checkbox"/> 提供有	<input type="checkbox"/> 住宅事業者 <input type="checkbox"/> 委託	%
	<input type="checkbox"/> 提供無		

## サービス付き高齢者向け住宅の現状報告

登録番号	神
住宅名称	
代表者氏名	
記入者氏名	

登録内容	現状の状況	相違又は不適合の理由

年 月 日

神奈川県知事 ○○ 様

サービス付き高齢者向け住宅登録事業者名  
代表者名 印  
事業所所在地  
連絡先

立入検査結果の文書指導事項に対する改善報告書（又は計画書）

平成○○年○○月○○日付け高福第△△△号通知で文書指導のありました事項について、次のとおり改善を行った（又は改善を実施する計画です）ので、報告します。

指導事項	改善報告（計画）
1	1
2	2
3	3

- ※ 必要に応じて、改善内容が確認できる説明資料、写真等資料を添付してください。
- ※ 改善計画書の場合は、「改善計画」の欄に改善完了予定時期を記載し、完了予定時期までに、別途改善報告書を提出してください。

サービス付き高齢者向け住宅 登録等の手引き 2017年9月発行  
(2019年9月一部改訂)

発行／神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課

〒231-8588 横浜市中区日本大通1

 045-210-6557 (直通) FAX 045-210-8889

《ホームページ》 <http://www.pref.kanagawa.jp/div/0720/>

