千葉県サービス付き高齢者向け住宅の登録に関する指導指針

平成 25 年４月１日制定
（改正：平成 31 年４月１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こと。

　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、事前に地元市町村及び県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　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ことが望ましい。

（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 ㎡以上、２人以上の居住に供する場合は 10 ㎡×居住定員＋10 ㎡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 ㎡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。

4　各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すとともに、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すものとし、各々の長さがそれぞれ重複しないこと。

（３）特定寝室には、緊急通報装置を備えること。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 780㎜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

㈠1 組以上のコンロ、シンク、調理台を備えること。

㈡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か所以上とすること。

(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。

(ｲ)施錠可能なものとすること。

(ｳ)戸数以上に設けること。

（２）共用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、適切な広さとすることが望ましい。

（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について
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を提供する場合は、法人の職員が、登録住宅の敷地内、又は近隣の土地（登録住宅の敷地に隣接または歩行距離で概ね 500 メートル以内の土地）に所在する建物に常駐すること。

（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、登録住宅の敷地内、又は近隣の土地（登録住宅の敷地に隣接または歩行距離で概ね 500 メートル以内の土地）に所在する建物に常駐すること。

（３）日中（概ね９時から 17 時）は、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。
なお、夜間であっても緊急時に対応できる数の職員を配置することが望ましい。（職員を配置しない場合であっても、緊急通報があったとき職員がすぐに対応できる体制を確保すること。）

（４）状況把握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

（５）前項にかかわらず、（１）又は（２）に該当する資格者が、登録住宅に近接する土地（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）に所在する建物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、当該サービスの提供方法は訪問に限られる。

（６）（１）又は（２）に該当する資格者が、登録住宅に近接する土地（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）に所在する建物に常駐し、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する。

10　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。

11　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。

12　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

　入居者の長期入院や心身の状況の変化を理由に、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、速やかに県住

宅課及び地元市町村に報告すること。

（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。

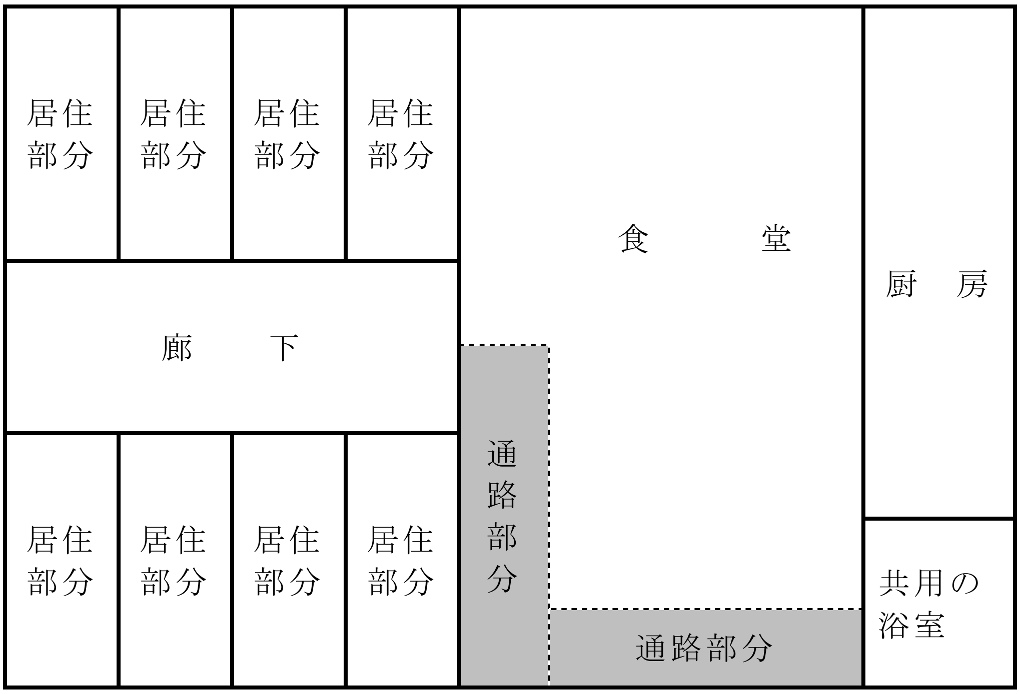
13　資金計画等について
長期安定した経営が可能であること。また、借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画とすること。

附　則
この指針は、平成 25 年６月１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、令和元年６月１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。

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。



・・通路とみなされる部分。幅は 780mm 以上。