■サービス付き高齢者向け住宅登録基準チェックリスト

R6.5.31時点

	基準	根拠
入居者	□ 単身高齢者 □ 高齢者および同居人 （高齢者とは、60歳以上の者または要介護若しくは要支援認定を受けている者） （同居人とは、配偶者、高齢者である親族また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同居させる必要があると市長が認める者）	◎法第五条第一項→国交省・厚労省令第三条
規模、設備及び構造等	□ 各居住部分の床面積が、原則25平方メートル以上であること。（ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分に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は、18平方メートル以上）	◎法第七条第一項第一号/国交省・厚労省令第八条 （↓★枚方市の取扱い 参照）
	□ 各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備およ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適切な台所、収納設備また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、各居住部分が台所、収納設備または浴室を備えずとも可。）	◎法第七条第一項第二号/国交省・厚労省令第九条 （↓★枚方市の取扱い 参照）
	□ 加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下、その他の加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い日常生活を支障なく営むために必要な構造および設備の基準として法律および規則で定める基準に適合するものであること。	◎法第七条第一項第三号→国交省・厚労省令第十条 →**加齢対応構造等のチェックリスト**を参照
	□ 緊急通報装置の設置（住戸内の居室部分、便所及び浴室※に備えること。共用部分に設置する、入居者が利用する便所及び浴室についても同様。） ※浴室内と脱衣スペースの2カ所	◎大阪府高齢者・障がい者住宅計画第４章サ高住の基準の追加（大阪府高齢者居住安定確保計画より） ※大阪府HP「サービス付き高齢者向け住宅の登録基準」に記載
	□ 耐火性能の確保（建築基準法（昭和２５年法第２０１号）に定める耐火建築物または準耐火建築物とすること。）	
	□ 旧耐震建築物の耐震性の確保（昭和５６年５月３１日以前に建築確認を受けた建築物については、耐震診断を行うとともに、必要に応じて、耐震改修により耐震性の確保を行うこと。）	
	□ 規則第８条に規定する「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」の取扱いは、各居住部分の床面積の合計及び入居する高齢者が共同して利用する居間、食堂、台所その他の住宅部分の床面積の合計が、居住部分の全戸数に 25 ㎡を乗じて算出された床面積以上ある場合とする。ただし、床面積が 25 ㎡を超える各居住部分は、算定から除外する。	（★枚方市の取り扱い） 〇サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準について
	□ 規則第９条に規定する「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」については、次の要件を全て満たしていること。 ⑴ 台所 ：居室のある階ごとに、入居者が共同利用できる調理施設（コンロ、シンク及び調理台を備えたもの）を２組以上（登録事業者が食事サービスを提供するものに限っては１組以上）備えていること。 ⑵ 収納設備 ：施錠可能な個別の収納設備を戸数と同数以上備えていること。 ⑶ 浴室 ：次の要件を全て満たしていること。 ア 男女別かつ戸数 10戸につき１人分（10戸以下の場合は２人分）以上の浴室を備えていること。 イ 居室のある階ごとに浴室を備えていること。ただし、居室のある階ごとに浴室を備えていない場合は、居室のある階から浴室のある階まで移動できる高齢者に配慮したエレベーターを備えていること。なお、デイサービスが同一建物内に併設されており、その浴室をデイサービスの時間外に利用できるものは、１人分の浴室を備えているものとみなす。	
	※その他参照すべき取扱い（別紙） **・「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（国交省）** **・「床面積の算入に係るメーターボックス及びパイプスペースの取扱いについて」** **・「特定寝室の面積の取扱いについて」**	
サービス	□ 状況把握（安否確認）サービスおよび生活相談サービスを提供すること。 当該サービスについては、原則として少なくとも日中は専門家等が常駐し、常駐しない時間においては各住居部分に設置される緊急通報システムにより対応すること。 （専門家等とは、社会福祉法人、医療法人若しくは指定居宅サービス事業所等の職員、医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員またはホームヘルパー1級若しくは2級の資格を有する者）	◎法第七条第一項第五項/国交省・厚労省令第十一条
契約関係	□ 書面による契約であること。	◎法第七条第一項第六号～第八号
	□ 居住部分が明示された契約であること。	
	□ 権利金その他の金銭を受領しない契約であること。（敷金、家賃またはサービスの対価の前払金のみ徴収することが可能）	
	□ 入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として、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、敷金および家賃等の前払金を受領しないものであること。 ※家賃等の前払金を受領する場合 A：家賃等の前払金の算定の基礎、返還責務の金額の算定方法が明示されていること。 B：返還債務を負うこととなる場合に備えて、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。 C：入居後3か月以内に、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、「契約終了までの日数×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。	◎国交省・厚労省令第十二条
その他	**・「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」（厚労省・国交省）** **・「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」（大阪府高齢者居住安定確保計画）**	