

仙台市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に係る審査基準

(平成 26 年 3 月 10 日都市整備局住環境部長決裁)

(趣旨)

第 1 条 本基準は、サービス付き高齢者向け住宅の登録にあたり、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（平成 23 年厚生労働省／国土交通省／令第 2 号。以下「共同省令」という。）及び仙台市高齢者居住安定確保計画（以下「計画」という。）に定める基準を補足する事項を定めることにより、登録審査の円滑化を図り標記住宅の登録を促進することを目的とする。

(定義)

第 2 条 本基準における用語の定義は、次のとおりとする。

(1) 各居住部分の床面積

共同省令第 8 条に定める床面積の算定方法は、建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、パイプスペース（各居住部分専用の立上配管スペース（ライニング等）を除く。）については床面積に算入しない。

(2) 台所

日常的な炊事を行うことが可能な調理設備で、蛇口、シンク及びガスコンロ又は電磁調理器を備えたものをいう。

(3) 収納設備

押入れ、クローゼットなど入居者の衣類等私物を保管するために、建物と一体で整備されるものをいう。

(4) 洗面設備

蛇口、化粧鏡及び据付型洗面器を備えたものをいう。ただし、台所又は流し台と兼用することはできないものとする。

(5) 浴室

浴槽及び洗い場を有するものをいう。

(規模の基準)

第 3 条 共同省令第 8 条に定める居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分（以下「共同利用設備等」という。）とは、次に掲げるものとし、倉庫、リネン室、管理職員事務室、共用廊下、入居者が常時自由に利用できない汚物処理室並びに台所及び厨房並びに入居者以外の者（併設されたデイサービス施設の利用者等）も利用する設備等を除くものとする。

(1) 居間、食堂

(2) 台所

(3) 水洗便所

- (4) 収納設備
 - (5) 洗面設備、浴室、脱衣場及び洗濯室
 - (6) 上記に準ずる設備
- 2 共同省令第8条に定める十分な面積とは、共同利用設備等の床面積の合計が、25平方メートルと25平方メートル未満である各居住部分の床面積の差の合計以上となっていることをいう。
- 3 計画に定める既存の建物を活用する場合とは、サービス付き高齢者向け住宅以外の用途として使用した建物をサービス付き高齢者向け住宅として使用することをいう。

(構造及び設備の基準)

第4条 共同省令第9条に定める、共用部分に共同して利用するため適切な台所（以下「共同台所」という。）、収納設備（以下「共同収納設備」という。）又は浴室（以下「共同浴室」という。）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とは、次に掲げる基準を満たすものとする。

ただし、共同台所及び共同浴室においては、当該基準を満たしている場合と同等の機能が確保される場合は、この限りではない。

(1) 共同台所

- ① 食事の提供を1日3食行う場合は1箇所以上、これ以外の場合は各居住部分に台所を備えていない居住部分の数が3ごとに1箇所以上の共同台所を備えることとする。
- ② 共同台所1箇所につきシンク1台及びガスコンロ又は電磁調理器1基以上を備えることとする。
- ③ 建物内にエレベータが設置されていることにより、入居者が自由に利用できる場合を除き、共同台所は当該居住部分がある階ごとに備えることとする。

(2) 共同浴室

- ① 各居住部分に浴室を備えていない居住部分の数が10未満の場合は1箇所以上、10以上の場合には当該居住部分の数が10ごとに1箇所以上の共同浴室を備えることとする。
- ② 共同浴室が同時に複数人で利用できる浴室である場合は、洗い場数をもって浴室の数とみなす。（浴室の定員と同数の者が同時に快適に入浴することができる適当な広さを有するものに限る。）
- ③ 建物内にエレベータが設置されていることにより、入居者が自由に利用できる場合を除き、共同浴室は当該住戸がある階ごとに備えることとする。

- (3) 共同収納設備については、各居住部分に収納を備えていない居住部分数と同数以上の施錠可能な個別の収納設備を、当該居住部分がある階ごとに、利用しやすい適切な位置に備えることとする。

- 2 前項ただし書きによる場合とは、登録を受けようとする者が申請時に、共同台所又は共同浴室に対する想定利用戸数及び運用計画を示した書類を提出し、前項の基準と同等の機

能が確保できると認められた場合のことをいう。

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準)

- 第5条 共同省令第11条第1号に定める資格を有する者(以下「資格者」という。)は、概ね9時から17時に、少なくとも1名が常駐し状況把握サービス及び生活相談サービス(以下「当該サービス」という。)を提供することとする。ただし、サービス付き高齢者向け住宅に併設された介護サービス事業所などの職員を常駐させる場合は、当該事業所等の勤務時間帯以外に当該サービスを行わせるものとする。なお、計画に定める常駐の緩和を適用する場合はこの限りではない。
- 2 共同省令第11条第1号に定める近接する土地に存する建物とは、サービス付き高齢者向け住宅の敷地から歩行距離で概ね500m以内に存する建物とする。
 - 3 一の建物(以下「当該建物」という。)に常駐する資格者が複数のサービス付き高齢者向け住宅に当該サービスを提供する場合で、一のサービス付き高齢者向け住宅に訪問することにより、当該建물에資格者が1名も配置されなくなる場合には、各居住部分に、入居者の心身の状況に応じて通報する装置を設置し状況把握サービスを提供することとする。
 - 4 共同省令第11条第2号に定める各居住部分への訪問その他の適切な方法とは、各居住部分への訪問、電話又は居住部分内での入居者の動態を把握できる装置による確認若しくは食事サービス等の提供時における確認等、資格者が能動的に入居者の状況を把握する方法とする。
 - 5 計画に定める入居者の心身の状況に応じて通報する装置とは、壁に固定されているなど、可動できないものとする。

(入居者の年齢その他の要件)

- 第6条 共同省令第3条第2号に定める入居者と同居させることが必要であると市長が認める者は、次に掲げる者とする。
- (1) 入居する高齢者の介護又は看護を行う親族
 - (2) 入居する高齢者が扶養している満18歳未満の者
 - (3) 入居する高齢者が扶養している障害者
 - (4) その他市長がこれと同等と認める者

附 則

- 1 本基準は、平成26年4月1日から施行する。
- 2 本基準の施行の日までに登録通知を受けているものについては、本基準を適用しない。ただし、本基準の施行後に増改築又は大規模修繕が行われる場合は、本基準を適用する。

附 則（平成 28 年 3 月 25 日改正）

（施行期日）

1 本基準は、平成 28 年 3 月 25 日から施行する。

（経過措置）

2 平成 27 年 4 月 1 日前に登録を受けた者又は登録の申請をした者については、登録更新までの期間においては第 5 条第 2 項から第 4 項は適用しない。

附 則（令和 3 年 3 月 29 日改正）

この改正は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。