

山形県サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録基準

山形県において、サービス付き高齢者向け住宅事業を登録する場合は、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）第 7 条（登録の基準等）の規定による基準のほか、以下の基準を満たすものとする。

1 各居住部分の床面積の算定に係る基準

- (1) 壁芯で算定したものを基準とする。
- (2) パイプスペースについては、完全に各居住部分に組み込まれている場合や各居住部分から管理するもので小規模なもの（各居住部分につき床面積の合計が 0.5 m²以下）は、居住部分の面積に含むことができる。ただし、共用部分から点検等を行うものについては、居住部分に含むことができない。
- (3) 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 年厚生労働省令・国土交通省令第 2 号。以下「規則」という。）第 8 条に定める各居住部分の床面積（25 m²）は、1 人が居住する場合の床面積とし、2 人以上の居住を想定している場合は、次の計算式により求めた面積とする。

$$\text{床面積} = 10 \text{ m}^2 \times \text{居住人数} + 10 \text{ m}^2$$

- (4) 規則第 8 条括弧書きに定める床面積（18 m²）は、1 人が居住する場合の床面積とし、2 人以上の居住を想定している場合は、次の計算式により求めた面積とする。

$$\text{床面積} = \text{上記(3)の面積} - 7 \text{ m}^2$$

2 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準を 25 m²未満に緩和するときの「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」の基準（規則第 8 条）

- (1) 各居住部分の床面積を 25 m²未満に緩和する場合には、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分（以下「共同利用部分」という。）の面積の合計が、各居住部分の床面積と 25 m²の差の合計以上であること。

なお、2 人以上の居住を想定している場合は、上記 1. (3) で求めた床面積により計算するものとする。

- (2) 共同利用部分とは、各居住部分と同じ建物内に存し、かつ、入居者専用施設として入居者が共同利用できる部分のうち、次に掲げる部分とする。

- ① 居間
- ② 食堂
- ③ 台所
- ④ 浴室（脱衣場を含む。）
- ⑤ 洗面所
- ⑥ 収納設備
- ⑦ 便所
- ⑧ 洗濯室
- ⑨ その他知事が認めた部分

- (3) 居間及び食堂は1箇所以上備えるものとし、居間及び食堂の床面積の合計は、居住部分の床面積が25㎡又は「上記1.(3)で求めた面積」未満の戸数の合計に3㎡を乗じて得た面積以上であり、かつ、食堂の床面積は、居住部分の床面積が25㎡又は「上記1.(3)で求めた面積」未満の戸数の合計に2㎡を乗じて得た面積以上であること。
- (4) 共同利用部分が、各居住部分と異なる階にある場合は、各居住部分のある階から共同利用部分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（車いすで利用できるもの）を備えていること。

3 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分に台所、収納設備又は浴室を備えていない場合において、「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」の基準（規則第9条）

(1) 台所

- ① 食事提供サービスを実施している場合は、各居住部分のある階ごとに、居住部分に台所を備えていない戸数5戸につき1箇所以上の調理設備（3口以上のコンロ（自動消火装置付き）又は電磁調理器、シンク及び調理台を備えたもの）を備えていること。
- ② 食事提供サービスを実施していない場合は、居住部分のある階ごとに、居住部分に台所を備えていない戸数と同数以上のコンロ（自動消火装置付き）又は電磁調理器並びにコンロ又は電磁調理器3口につき1つ以上のシンク及び調理台を備えていること。
- ③ 車いす利用者に配慮されたものとなっており、不自由なく利用できること。

(2) 収納設備

居住部分のある階ごとに、施錠可能な個別の収納設備を、居住部分に収納設備を備えていない戸数と同数以上備えていること。

(3) 浴室

- ① 室内に浴室を備えていない居住部分がある場合は、当該居住部分がある階ごとに1箇所以上、入居者が共用する浴室を備えていること。
- また、室内に浴室を備えていない居住部分がある階ごとに備える共用の浴室のうち、少なくとも1箇所は下記②の浴室とすること。
- ② 入居者が共用する浴室のうち1人用の浴室（以下「個別浴室」という。）については、車椅子での入室や介助による入浴に配慮し、その面積は4.8㎡以上（脱衣場は含まない。以下同じ。）のものとする。
- ③ 個別浴室は、室内に浴室を備えていない居住部分がある階ごとに、居住部分に浴室を備えていない戸数5戸までは1箇所以上、10戸までは2箇所以上、11戸以上の場合は2に10戸ごとに1を加えた箇所数以上備えること。（11～20戸は合計3箇所以上、21～30戸は合計4箇所以上。）
- ④ 入居者が複数で同時に利用可能な浴室（以下「共同浴室」という。）については、カランを2以上備えたものとし、面積はカラン数×3.0㎡以上とすること。
- ⑤ 共同浴室を備える場合は、上記③に定める個別浴室の箇所数の要件を、共同浴室または個別浴室におけるカラン数の要件として読み替えることができるものとする。（この場合、個別浴室のカラン数は1とみなす。）

ただし、この場合にあっても、室内に浴室を備えていない居住部分がある階ごとに、居住

部分に浴室を備えていない戸数5戸までは1箇所以上、10戸以上は2箇所以上の共用の浴室を備えることとし、そのうち少なくとも1箇所は上記②の浴室とすること。

【例】室内に浴室を備えていない居住部分が37戸で1階に12戸、2階に25戸の場合

1階：個別浴室1（4.8㎡）、共同浴室1（カラン数2）（6㎡）

2階：個別浴室1（4.8㎡）、共同浴室1（カラン数3）（9㎡）

4 その他の設備の基準

- (1) 入居者の状況把握及び生活相談サービスを提供するために職員が常駐するスペースを設ける場合は、玄関近くなど入居者の出入りが把握できる位置に設け、視認できる構造とすること。
- (2) 住宅の共用部分に加齢対応構造等である構造及び設備を有する場合、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号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）の「2 住宅の共用部分に係る基準」に規定がないもので、「1 住宅の専用部分に係る基準」に規定があるものについては、「1 住宅の専用部分に係る基準」を準用すること。

5 その他

- (1) ディサービス等外部の者が利用する介護関連施設等（以下「介護関連施設等」という。）を併設する場合、サービス付き高齢者向け住宅が入居者個人の住居であることに鑑み、入居者のプライバシーを確保するためサービス付き高齢者向け住宅と介護関連施設等の玄関は別に設け、サービス付き高齢者向け住宅のみに出入りする入居者と介護関連施設等のみを利用する者の動線が重ならないようにすることが望ましい。

なお、サービス付き高齢者向け住宅の部分については本基準、介護関連施設等の部分については介護保険法（平成9年法律第123号）による各種サービスの指定の基準をそれぞれ満たすこと。

- (2) 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）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。

また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

- (3) 山形県みんなにやさしいまちづくり条例（平成11年10月12日山形県条例第32号）の規定を遵守すること。

附 則

- 1 本基準は、平成25年4月1日から施行する。
- 2 本基準の施行の日までに、既にサービス付き高齢者向け住宅事業の登録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築や改築、大規模修繕が行われ、登録事項等の変更を行う場合は、本基準に基づいて審査するものとする。

附 則（平成27年4月1日改正に伴うもの）

- 1 本基準は、平成27年4月1日から施行する。

2 本基準の施行の日までに、既にサービス付き高齢者向け住宅事業の登録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築や改築、大規模修繕が行われ、登録事項等の変更を行う場合及び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）第 5 条第 2 項による更新登録の際は、本基準に基づいて審査するものとする。