

茨城県サービス付き高齢者向け住宅の登録に関する基準

1 目的

この基準は、茨城県内で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。）第 5 条に基づくサービス付き高齢者向け住宅（法第 4 条の 2 に基づき市町村高齢者居住安定確保計画を策定した市町村に立地するものは除く。）の登録に関して、法、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成 13 年政令第 250 号。以下「政令」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 115 号。以下「規則」という。）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（平成 23 年厚生労働省・国土交通省令第 2 号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

2 基本的事項

サービス付き高齢者向け住宅事業にあたっては、次の事項に留意する。

- (1) サービス付き高齢者向け住宅の登録においては、法令に定める登録基準や本基準を満たすだけでなく、良質な高齢者の居住環境が確保されるよう配慮すること。
- (2) 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サービス付き高齢者向け住宅は、本基準に規定するもののほか、「茨城県有料老人ホーム設置運営指導指針」への適合性を確認すること。

3 立地

サービス付き高齢者向け住宅は、入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び入居者が必要とするサービスを提供できる医療機関・介護サービス事業所との連携等を考慮して立地すること。

4 入居者の医療・介護ニーズへの対応

- (1) サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は、入居者の心身状態の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と相互に協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、近隣の医療・介護サービス事業所について広く入居者に情報提供を行うとともに、特定の医療・介護サービス事業所の利用に限定しないなど、入居者の選択・利用の自由が確保されていること。

5 地域の実情に対する適切な配慮

- (1) サービス付き高齢者向け住宅の登録申請を行おうとする者は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条又は第 43 条の規定による開発許可又は建築許可の申請前（開発許可又は建築許可が対象外の場合については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

第6条第1項、第6条の2第1項又は第87条第1項の規定による申請前)に、当該住宅が立地する市町村(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の17の2に規定する事務処理特例制度により、サービス付き高齢者向け住宅の登録及び指導監督事務の移譲を受けた市町村及び同法第252条の22第1項に規定する中核市を除く。)に対し、計画概要を十分に説明し協議を行うこと。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の登録申請を行おうとする者は、地域の実情や需要等に応じた住宅を供給できるよう、周辺住民に対し説明会を開催するなど、地域の理解と協力を得られるよう努めること。

6 規模

省令第8条に規定する規模については次の各号のとおりとする。

(1) 床面積の算定

- ① 床面積の算定は、建築基準法施行令第2条第1項第三号に定めるところによること。ただし、給排水管等のためのパイプスペース等の面積は除外すること。
- ② 省令第8条に定める各居住部分の床面積(25㎡)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各居住部分については、次の計算式により求めた面積とすること。

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

- ③ 省令第8条括弧書きに定める床面積(18㎡)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各居住部分については、次の計算式により求めた面積とすること。

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

(2) 規模

- ① 「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。)とは、共用部分において、入居者が居住の用に供するため共同して常時自由に利用する部分であり、居間、食堂、台所、収納設備、各居住部分にない設備を共同して利用するための室(浴室、脱衣室、洗濯室)をいう。ただし、共同利用部分であっても、事業者など入居者以外の者と共同使用するおそれのある部分及び各居住部分出入口から建物出入口及び共同利用部分までの経路となる部分を除くこと。
- ② 「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、共同利用部分の床面積の合計が、25㎡から各居住部分の床面積(25㎡未満の場合に限る。)を減じた床面積(2人以上の居住を想定している各居住部分については、25㎡を上記(1)②で求めた床面積に置き換えて計算した面積)の合計以上であること。

7 構造及び設備

省令第9条に規定する構造及び設備については次の各号に適合するものとする。

- (1) 入居者が利用する台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室
 - ① 台所
一般的な炊事を行うことが可能な調理設備で、蛇口、シンク、コンロを備えたものとする。
 - ② 水洗便所
腰掛式とすること。
 - ③ 収納設備
押入れ、クローゼットなど入居者の衣類等の私物を保管するために建物と一体で整備され、無理のない姿勢で所持品の出し入れができるものとする。なお、移動できないよう固定した備え付けのタンス等は収納設備に含むことができる。
 - ④ 洗面設備
蛇口、化粧鏡、据付型洗面器を備えたものとする。
 - ⑤ 浴室
浴槽及び洗い場を有するものとする。
- (2) 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」の共同利用部分である台所、収納設備又は浴室
 - ① 共同利用部分である台所
共同利用部分である食堂に隣接して配置すること。ただし、共同利用部分である食堂に隣接して設置した上でさらに追加配置する場合はこの限りではない。
 - ② 共同利用部分である収納設備
入居者全員の所持品を入居者別に収納できるものとする。なお、各居住部分には収納設備を備えずに、共同利用部分にのみ入居者の収納設備を備える場合であっても、当該収納設備は入居者の衣類等の私物を保管するために適切な大きさを確保し、入居者が管理できるよう各収納設備に鍵を設けること。
 - ③ 共同利用部分である浴室
 - ア 浴室を備えていない各居住部分の入居者数10人に対し個別浴室を1室以上の割合で備えること。
 - イ 複数的人数により利用が可能な共同浴室を備える場合は、一度に利用できる人数（浴槽に入れる人数又はカランの数のどちらか少ない数）に10を乗じて得た数を浴室を備えていない各居住部分の入居者数から減じて、上記アを適用すること。
なお、男女が同時に利用できないものであること。
 - ④ その他
各居住部分の出入口から共同利用部分である台所、収納設備、浴室の出入口までの

移動距離は 50m以内とし、移動経路は全て屋内とすること。ただし、高齢者に配慮したエレベーターが備えられている場合は垂直方向に係る移動距離を除くことができる。また、サービス付き高齢者向け住宅の職員による歩行補助、見回り等の配慮がされている場合は、状況に応じて移動距離は 100mを限度に緩和することができる。

8 加齢対応構造等

規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通省大臣の定める基準（平成 13 年国土交通省告示第 1296 号）1 (6)ロに定める特定寝室の面積算定に当たっては、各居住部分の出入口から浴室や便所等への経路は原則として算入しないものとする。ただし、当該経路となる部分であっても、有効寸法 1,600 mm以上の空間が確保でき、寝室として利用が見込める場合はこの限りではない。

9 共同利用部分である居間及び食堂の規模

共同利用部分である居間は入居者の半数、共同利用部分である食堂は入居者全員が利用できる面積を確保すること。なお、25 m²以上の面積（2人以上の居住を想定している各居住部分については、上記 6 (1)②より計算した面積）を有し、上記 7 (1)に掲げる設備を全て備えている居住部分の入居者は、共同利用部分である居間及び食堂の算定人数から除くことができる。

10 共用廊下

共用廊下（入居者が利用する建物出入口から各居住部分の出入口までの経路及び各居住部分から共同利用部分までの経路）の有効幅員は、1,400 mm以上とすること。

11 既存建物の改良等による場合の特例

既存の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）又は増改築により登録されるサービス付き高齢者向け住宅の既存部分について、建物の構造上、上記 6 (1)②、③、8、10に掲げる基準に適合することが困難である場合においては、次の各号に該当する場合、当該基準に適合することを要しない。

- (1) 当該基準に適合しない旨を重要事項説明書又は管理規定に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。
- (2) 次の①又は②のいずれかに適合するものであること。
 - ① 代替の措置（入居者の希望に応じて職員が移動を介助することなど）を講ずること等により、当該基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。
 - ② 将来において当該基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。

付則

- 1 本基準は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 法第 5 条第 2 項に定める登録の更新に係る住宅については、この基準を適用しない。
- 3 法第 6 条第 1 項に定める登録の申請を平成 30 年 3 月 31 日までにを行った住宅については、この基準を適用しない。
- 4 法第 9 条に規定する登録事項の変更事項の届出で、新たな住戸を追加する場合には、この基準を適用する。
- 5 施行日において、都市計画法第 29 条又は第 43 条の規定による開発許可又は建築許可申請（開発許可又は建築許可が対象外の場合については、建築基準法第 6 条第 1 項、第 6 条の 2 第 1 項又は第 87 条第 1 項の規定による申請）が既にされている場合は、5 (1) の基準を適用しない。ただし、この基準に沿うよう努めること。

付則

- 1 本基準は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 法第 5 条第 2 項に定める登録の更新に係る住宅については、この基準を適用しない。ただし、現に登録を受けている住宅が従前の基準に適合していること。
- 3 法第 9 条に規定する登録事項の変更事項の届出で、新たな住戸を追加する場合には、この基準を適用する。ただし、法第 6 条第 1 項に定める登録の申請を平成 30 年 3 月 31 日までにを行った住宅で、現に登録を受けているものの既存部分については、この基準を適用しない。