

山形市

サービス付き高齢者向け住宅 登録手続等の手引

令和2年2月

(令和4年11月改正)

(令和6年4月改正)

山形市まちづくり政策部住宅政策課

目次

1 サービス付き高齢者向け住宅の概要

- (1) サービス付き高齢者向け住宅とは 2 P
- (2) 登録申請先と登録された住宅の情報 2 P
- (3) サービス付き高齢者向け住宅の主な登録基準 3 P

2 登録申請の方法と手順

- (1) 登録申請の方法 4 P
- (2) 登録システム 4 P
- (3) 登録の手順 5 P
- (4) 登録申請に関する留意事項 6 P

3 登録の要件

- (1) ハードに関する基準 8 P
- (2) ハードに関する基準の留意事項 10 P
- (3) ソフトに関する基準 13 P
- (4) ソフトに関する基準の留意事項 16 P
- (5) 欠格要件 17 P

4 国等の支援制度

- (1) 整備費等の補助 18 P
- (2) 税制の優遇 19 P
- (3) 融資 19 P

5 各種手続

- (1) 登録申請・登録更新の申請 20 P
- (2) 登録後の各手続 23 P

6 指導監督

- (1) 各種報告 26 P
- (2) 立入検査 28 P
- (3) 指示 28 P

7 有料老人ホームとの関係等

- (1) 有料老人ホームとの関係 29 P
- (2) 有料老人ホームとの施設基準比較表 30 P
- (3) 名称の使用 31 P

8 資料

- (1) 山形市サービス付き高齢者向け住宅の登録等に関する事務取扱要領 32 P
- (2) 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 44 P

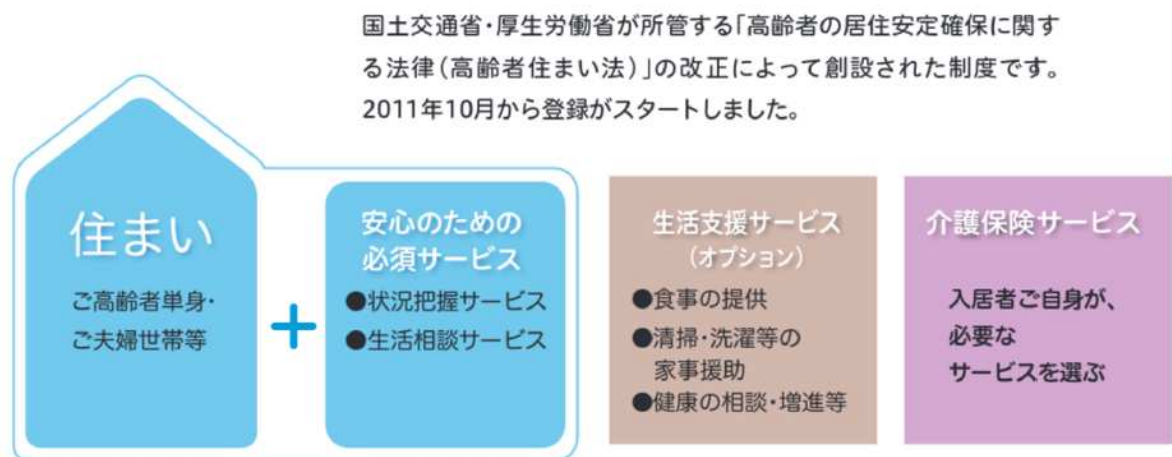
1 サービス付き高齢者向け住宅の概要

(1) サービス付き高齢者向け住宅とは

サービス付き高齢者向け住宅は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」といいます。）」に基づき登録された賃貸等の住宅で、高齢者が安心して暮らすことができるよう一定の規模や設備、バリアフリー構造を備え、ケアの専門家による生活相談と安否確認などのサービスを入居者に提供する住宅です。

登録されたサービス付き高齢者向け住宅については、規模や設備、家賃、サービスの内容などの情報をホームページ等で公開していることから、いろいろな住宅を比較検討することができ、高齢者ご自身のニーズにあった住まいが選びやすくなっています。

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる賃貸等の住宅です。



※住まいと、介護保険サービスが一体化して提供される「特定施設入居者生活介護」の指定を受けたものもあります。

【出典】2017年11月 一般社団法人高齢者住宅推進機構「サービス付き高齢者向け住宅のご案内（事業者用）」

(2) 登録申請先と登録された住宅の情報

ア 山形市への登録

山形市（中核市）でサービス付き高齢者向け住宅を運営するには、山形市に登録（山形市以外の山形県内市町村に所在するものの登録先は、山形県）が必要です。

イ ホームページ等での公開

登録されたサービス付き高齢者向け住宅の情報は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページで全国の情報をまとめて、検索・閲覧できます。

(3) サービス付き高齢者向け住宅の主な登録基準

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準

規模・設備

- 各専用部分の床面積は、原則25㎡以上
ただし、居間、食堂、台所そのほかの住宅の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は18㎡以上
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること
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、各戸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、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可
- バリアフリー構造であること

サービス

ケアの専門家[※]が少なくとも日中建物に常駐し、状況把握サービスと生活相談サービスを提供します

※ケアの専門家

- 養成研修修了者 ● 社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員 ● 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

契約関係

- 書面により契約を締結します。 ● 専用部分が明示された契約でなければなりません。
- 賃貸方式の契約と利用権方式の契約がありますが、いずれの場合も、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないことになっている等、居住の安定が図られた契約内容になっていなければなりません。
- 受領できる金銭は、敷金、家賃・サービスの対価のみです。権利金やその他の金銭を受領することはできません。
- 家賃・サービスの対価の前払金を受領する場合は、
 - ・前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていなければなりません。
 - ・入居後3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、(契約解除までの日数×日割計算した家賃等)を除き、前払金を返還しなければなりません。
 - ・返還債務を負うことになる場合に備えて、前払金に対し、必要な保全措置が講じられていなければなりません。
- サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金または家賃等の前払金を受領することはできません。

※都道府県知事市町村長が策定する高齢者居住安定確保計画において別途基準を設けられる場合があります。

【出典】2017年11月 一般社団法人高齢者住宅推進機構「サービス付き高齢者向け住宅のご案内（事業者用）」

＜登録申請先＞

住所 〒990-8540 山形市旅籠町二丁目3番25号

名称 山形市まちづくり政策部住宅政策課住宅政策係

電話 023-641-1212（内線471）

＜登録されたサービス付き高齢者向け住宅情報のサイト＞

「サービス付き高齢者向け住宅情報システムのホームページ」

(一般社団法人高齢者住宅推進機構)

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

検索

2 登録申請の方法と手順

(1) 登録申請の方法

登録を行おうとする事業者の方は、最初に「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページに情報を入力する必要があります。

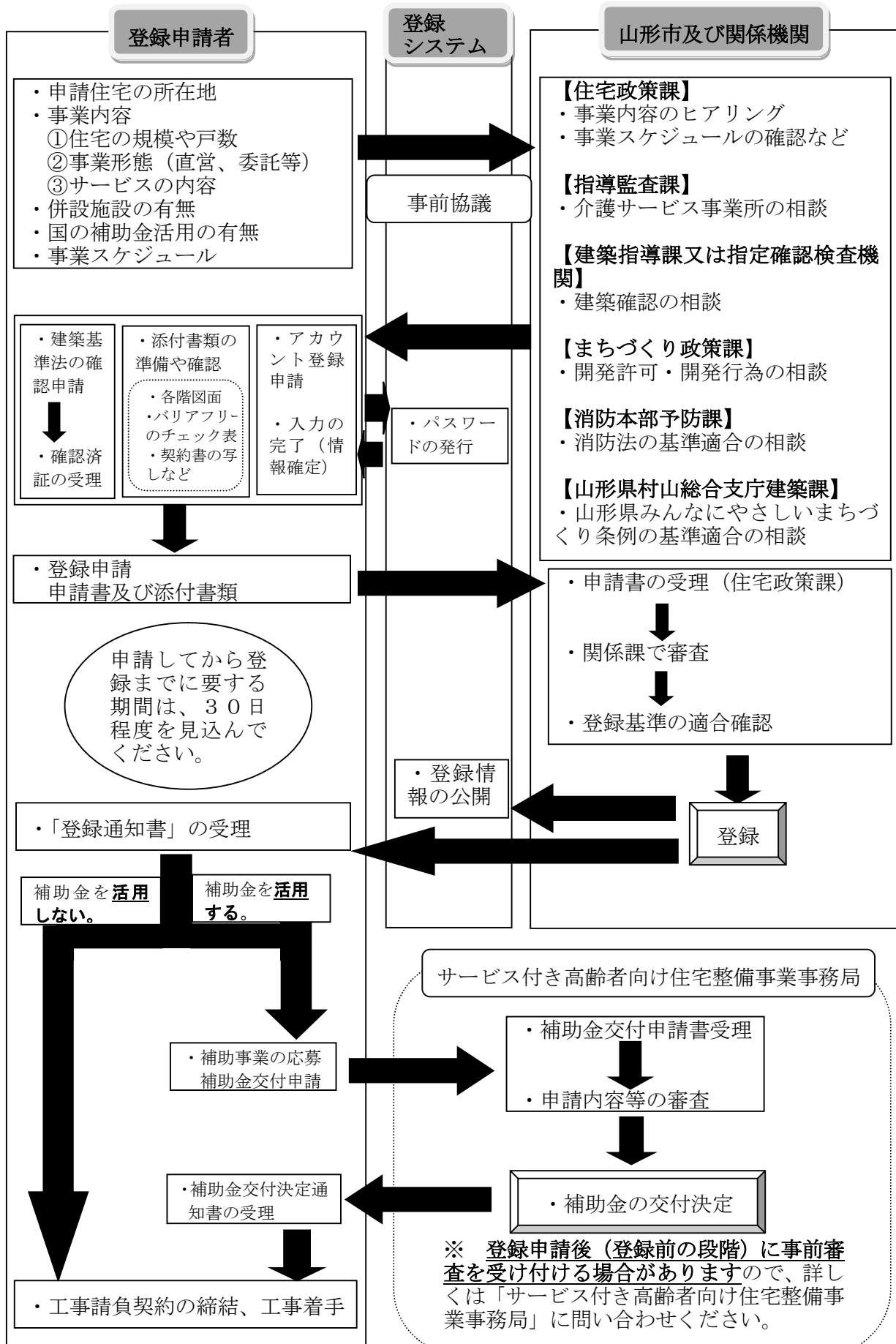
入力完了後（登録情報の確定後）、登録システムから印刷された申請書と、平面図、入居契約書のひな形、加齢対応構造等のチェックリストなどの必要書類を山形市まちづくり政策部住宅政策課に提出して登録申請を行ってください。なお、登録申請に手数料等はありません。

登録申請に必要な書類については、「5 各種手続」（20P）を参照してください。

(2) 登録システム

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページにある登録システムを使用するには、パスワードが必要になります。パスワードは、登録しようとする住宅の住所のほか、事業者の名称や住所、電子メールのアドレスなどを登録システムに入力（アカウントの登録申請）すると発行されます。発行されたパスワードは、登録システムで行う今後の作業（情報の入力や変更など）で必要になりますので、忘れたり無くしたりしないように適切な管理をお願いします。

(3) 登録の手順



(4) 登録申請に関する留意事項

ア 事前協議の実施

事前協議は、サービス付き高齢者向け住宅の登録を円滑に進めるため、その申請前に行うととても重要な手続です。サービス付き高齢者向け住宅の登録を行おうとする事業者の方は、施設計画、提供するサービスの内容やその実施主体、併設施設の有無、事業スケジュール、国の補助金を活用するかどうかなどの項目を確認し、かつ、建築基準法の確認申請を行う前（※必要な場合）に山形市まちづくり政策部住宅政策課の担当者との協議をお願いします。なお、事前協議の際には、建物の平面図が必要になります。

また、介護サービス事業所等の併設を考えている場合は、山形市福祉推進部指導監査課の担当者との事前協議も必ず行って下さい。

イ 事前相談の実施

登録申請に当たっては、次の関係各課等の担当者との事前相談を行うことを原則（提出書類の中に関係各課等との対応状況のチェックリスト有）とします。なお、登録される住宅には、共同住宅、有料老人ホーム、寄宿舎等建築基準法や消防法で規制内容の異なる用途があるため、注意してください。

- ① 山形市福祉推進部指導監査課（有料老人ホーム・介護サービス事業所関連）
- ② 山形市まちづくり政策部建築指導課又は指定確認検査機関（建築確認関連）
- ③ 山形市まちづくり政策部まちづくり政策課（開発許可・開発行為関連）
- ④ 山形市消防本部予防課（消防法関連）

なお、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の規定（資料47P）より「山形県みんなにやさしいまちづくり条例（平成11年山形県条例第32号）」の規定に該当する場合は、当該条例の規定を遵守する必要がありますので、確認をお願いします。当該条例の詳細については、下記のサイトをご覧ください。

山形県みんなにやさしいまちづくり条例



<協議先>

- ・ 山形市役所（電話 023-641-1212）
 - ① 山形市福祉推進部指導監査課（内線660・862・863）
 - ② 山形市まちづくり政策部建築指導課（内線475・477）
 - ③ 山形市まちづくり政策部まちづくり政策課（内線521）
- ・ 指定確認検査機関
- ・ 山形市消防本部（電話 023-634-1199）
予防課（内線233）

<山形県みんなにやさしいまちづくり条例の問合せ先>

- ・ 山形県村山総合支庁建設部建築課（電話 023-621-8235）

ウ 登録申請の時期

新築する住宅を登録するなどの場合（※建築確認申請が必要な場合）、登録申請の時期は建築基準法の確認済証が交付された後になりますので、申請スケジュールに注意してください。

エ 申請から登録までの期間

それぞれの申請によって異なりますが、通常は登録申請書を受理してから30日程度で登録が完了することを想定してください。

3 登録の要件

サービス付き高齢者向け住宅の登録は、高齢者住まい法で定めるハードとソフトに関する登録基準に適合させるとともに、事業者自身が欠格要件に該当しないことが必要です。

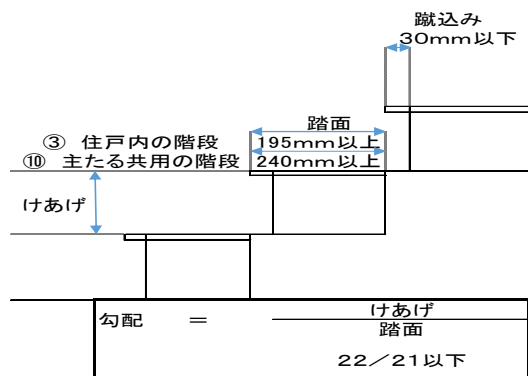
(1) ハードに関する基準

※ 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「高齢者住まい法施行規則」という。）

※ 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「高齢者住まい法共同省令」という。）

	登録基準の内容	根拠法令
規模	サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積が25㎡（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（下記の(2)イ)にあつては18㎡ ）以上であること。 ※ 床面積の算定は、壁芯による算定を行ってください。 ※ バルコニーは、各居住部分の床面積に含みません。	・高齢者住まい法第7条第1項第1号 ・高齢者住まい法共同省令第8条
設備	サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分に原則として、 台所、便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。 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（下記の(2)ウ)にあつては、各居住部分に台所、収納設備又は浴室の設置を要しない。	・高齢者住まい法第7条第1項第2号 ・高齢者住まい法共同省令第9条
加齢対応構造等	加齢対応構造等（加齢に伴い生ずる高齢者の身体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）が次の①から④までの全てに適合すること。 ① 段差 床が段差のない構造（5mm以下）であること。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ア 玄関外側とくつずり（ドアの下部にある部材）（20mm以下かつ内側に5mm以下の段差もの） イ 玄関の上りかまち並びに外部開口部の出入口及び上りかまち ウ 浴室出入口（20mm以下段差／浴室内外120mm以下でまたぎ高さ180mm以下の段差に手すり設置） エ バルコニー出入口（180mm以下段差／250mm以下の段差に手すり設置／またぎ高さ180mm以下の段差に手すり設置） ② 幅員 通路780mm以上、出入口750mm以上（浴室の出入口は600mm以上） ③ 住戸内の階段 次の全てに適合すること。（次のページの図を参考） ア 勾配22/21、踏面195mm以上、蹴込み30mm以下 イ けあげの2倍と踏面の和が550mm以上650mm以下 ④ 手すり ア 便所 立ち座りのものが設けられていること。	・高齢者住まい法第7条第1項第3号 ・高齢者住まい法施行規則第34条 ・平成13年国土交通省告示第1296号 ※ 詳細は、提出書類の中にチェック
則基準		

	<p>イ 浴室 浴槽出入りのものが設けられていること。 ウ 玄関 設置の準備がされていること。(上りかまちの昇降や靴の脱着のため) エ 脱衣所 設置の準備がされていること。(衣服の着脱のため) オ バルコニーや2階以上の窓 転落防止のものが設けられていること。</p> <p>⑤ 配置 便所が特定寝室と同一階にあること。</p> <p>⑥ 便所 次の全てに適合すること。 ア 大きさ 長辺内寸寸法 1,300mm以上又は便器と周囲の壁との距離が 500mm以上 イ 腰掛け式便器であること。</p> <p>⑦ 浴室 次の全てに適合すること。 ア 大きさ 短辺内法寸法 1,200mm以上 イ 面積 内法面積 1.8 m²以上</p> <p>⑧ 寝室 内法面積 9 m²以上であること。</p> <p>⑨ 共用廊下 次の全てに適合すること。 ア 床が段差のない構造であること。段差がある場合は、傾斜路(1/12 勾配)又は手すり付き階段を設置すること。 イ 共用廊下の片側かつ床から 700mmから 900mmの高さに手すりを設けること。</p> <p>⑩ 主たる共用の階段 次のアからエまで(住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合はウ及びエ)の基準に適合していること。(このページの図を参考) ア 踏面 240mm以上、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が 550mm以上 650mm以下 イ 蹴込み 30mm以下 ウ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。 エ 手すりが少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが 700mmから 900mmの位置に設けられていること。</p> <p>⑪ エレベーター 3階以上はエレベーターを設け、その基準は次のとおりとする。 ア エレベーター出入口幅員が 800mm以上であること。 イ エレベーターホールに 1500mmを一辺とする正方形の空間を確保していること。 ウ 建物出入口からエレベーターまでの経路の床に段差がないこと。</p>	<p>リスト (2 ページ) ③のチェックリスト)があります ので、必ず確認してください。</p>
--	---	--



- ③ 住戸内の階段 次の全てに適合すること。
 ア 勾配 22/21、踏面 195mm以上、蹴込み 30mm以下
 イ けあげの2倍と踏面の和が 550mm以上 650mm以下
- ⑩ 主たる共用の階段 次のアからエまで(住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合はウ及びエ)の基準に適合していること。
 ア 踏面 240mm以上、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が 550mm以上 650mm以下
 イ 蹴込み 30mm以下

(2) ハードに関する基準の留意事項

ハードに関する基準は、山形県が策定した「山形県高齢者居住安定確保計画（平成30年3月）」において、独自の基準（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（資料44P））が設けられています。

※ 当該基準は、山形市においても「高齢者居住安定確保計画」を策定し、独自の基準を策定していれば、山形市の基準が適用されますが、山形市では、「高齢者居住安定確保計画」を策定していないため、山形県の基準が適用されます（高齢者住まい法第4条第3項及び第4条の2）。

※ 平成25年3月31日以前に既にサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているもの（更新があったものを含む。）については、独自の基準（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（資料44P））は、適用されません。ただし、当該住宅の増築や改築、大規模修繕が行われ、登録事項等の変更を行う場合は、当該独自の基準が適用（資料48P）されます。

ア 各居住部分の床面積の算定に係る基準

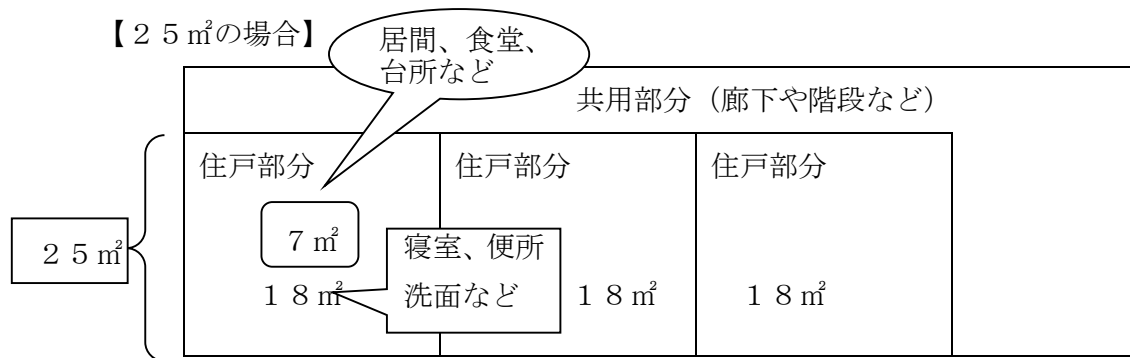
各居住部分の床面積の算定に係る基準	<p>① 壁芯で算定している。</p> <p>② パイプスペースの取扱い 完全に各居住部分に組み込まれている場合や各居住部分から管理するもので小規模なもの（各居住部分につき床面積の合計が0.5㎡以下）以外は、居住部分の面積に含んでいない（共用部分から点検等を行うものは、居住部分に含むことができない。）。</p> <p>③ 想定居住人数及び居住部分の床面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1人の場合 25㎡以上である。 ・ 2人以上の場合 $10\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$の計算式により求めた面積以上である。 <p>④ 各居住部分の床面積の基準を25㎡未満に緩和するときの想定居住人数及び居住部分の床面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1人の場合 18㎡以上である。 ・ 2人以上の場合 $(10\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}) - 7\text{㎡}$の計算式により求めた面積以上である。
-------------------	--

イ 「共同利用部分の十分な面積」の取扱い

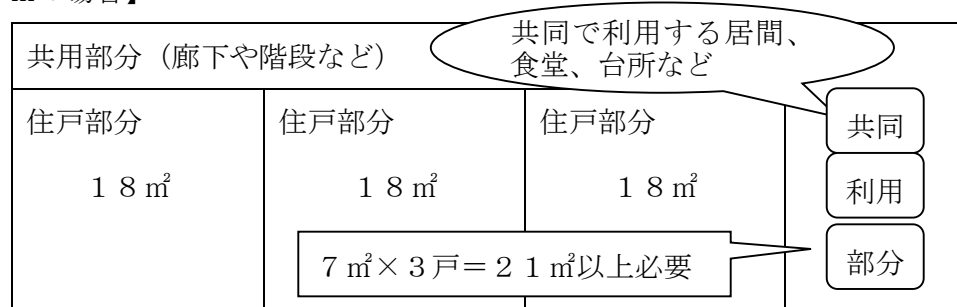
高齢者住まい法共同省令第8条かっこ書き「高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合」の取扱いは、居間、食堂、台所その他の居住用の用に供する分の

面積の合計が、25㎡を下回る住戸の床面積と25㎡の差の合計以上のものとします。

【25㎡の場合】



【18㎡の場合】



「共同利用部分の十分な面積」の取扱要件							
面積等	<p>① 共同利用部分の面積の合計が各居住部分の床面積と25㎡の差の合計以上である。(2人以上の場合は、$10\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$の計算式で求めた床面積により計算している。)</p> <p>② 共同利用部分は、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となっている。</p> <p>③ 共同利用部分が、各居住部分と異なる階にある場合、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。</p>						
居間及び食堂	<p>① 居間及び食堂を1箇所以上備えている。</p> <p>② 居間及び食堂の床面積の合計が下記の表の床面積未満の戸数の合計に3㎡を乗じて得た面積以上である。</p> <p>③ 食堂の床面積が下記の表の床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。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>各居住部分の想定人数</th> <th>各居住部分の床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1人</td> <td>25㎡</td> </tr> <tr> <td>2人以上</td> <td>$10\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$</td> </tr> </tbody> </table>	各居住部分の想定人数	各居住部分の床面積	1人	25㎡	2人以上	$10\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$
各居住部分の想定人数	各居住部分の床面積						
1人	25㎡						
2人以上	$10\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$						

ウ 「同等以上の居住環境の確保」の取扱い

高齢者住まい法共同省令第9条ただし書「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」の取扱いは、次の要件を全て満たすこととします。

「同等以上の居住環境の確保」の取扱要件	
台所	<p>① 食事提供サービスを実施している場合 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を備えている。※ 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</p> <p>② 食事提供サービスを実施していない場合 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と同等以上のコンロ(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。</p> <p>③ 車いす利用者に配慮され、不自由なく利用できるものとなっている。</p>
収納設備	<p>各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。</p>
浴室	<p>① 室内に浴室を備えていない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、そのうち少なくとも1箇所は下記②の浴室である。</p> <p>② 入居者が共用する浴室のうち1人用の個別浴室は、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。)である。</p> <p>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ている。(11～20戸は合計3箇所以上、21～30戸は合計4箇所以上)</p> <p>④ 入居者が複数で同時に利用可能な共同浴室は、カランを2以上備えるものとし、面積はカラン数×3.0㎡以上である。</p> <p>⑤ 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、そのうち少なくとも1箇所は上記②の浴室である。</p>
その他	<p>① 職員が常駐するスペースを、玄関近くなど入居者の出入りが把握できる位置に設け、視認できる構造である。</p> <p>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」に規定があるものは、「1 住宅の専用部分に係る基準」を準用している。</p>

エ 加齢対応構造等に関する基準の適用

加齢対応構造等に関する基準は、新築や改修にかかわらず、原則として、平成13年国土交通省告示第1296号で定める基準（原則基準）を適用します。しかし、既存の建物を改修してサービス付き高齢者向け住宅の登録を行おうとする場合、建物の構造等により原則基準をそのまま適用することが適当ではないと認められる箇所に限って、平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第2号で定める基準（改修基準）を適用することができます。

改修基準は、原則基準のうち、②幅員、⑥便所、⑦浴室、⑧寝室、⑩エレベーターの基準の全てが適用されないほか、①段差の基準適用外となる各部位（ア～エ）の寸法規定についても適用外となっています。

改修基準の適用に当たっては、物理的に困難であることや工事費の負担が過大になるなどのやむを得ない理由を記載した理由書の添付が必要となりますので、あらかじめご相談ください。

(3) ソフトに関する基準

	登録基準の内容	根拠法令
入居者資格	<p>入居者の資格を自ら居住するため賃貸住宅等を必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。なお、高齢者とは、60歳以上の者又は介護保険法に規定する要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者で、次に掲げる要件のいずれかに該当する者であることとする。</p> <p>① 同居する者がいない者であること。</p> <p>② 同居する者が配偶者（婚姻の届出をしていない事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）、60歳以上の親族、要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の親族又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当該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であること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住まい法第7条第1項第4号 ・高齢者住まい法共同省令第3条
	<p>入居者に状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。なお、状況把握サービス及び生活</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住まい法第7条第1項第5号 ・高齢者住まい法共

サ ー ビ ス	<p>相談サービスは、次の基準に適合すること。</p> <p>① 次のア又はイに掲げる者が原則として夜間を除き、住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物に常駐し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。</p> <p>ア 医療法人、社会福祉法人、介護保険法に規定する指定居宅サービス事業者・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・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が登録を受けようとする場合又は登録を受けようとする者から委託を受けて当該サービスを提供する場合にあっては、それに従事する者</p> <p>イ 医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法に規定する介護支援専門員又は介護保険法施行規則に規定するホームヘルパー1級課程若しくは2級課程を修了した者</p> <p>② 常駐しない時間は、各住戸に緊急警報装置等を設置して状況把握サービスを提供すること。</p>	同省令第11条
	<p>入居契約が次に掲げる基準に適合すること。</p> <p>① 書面による契約であること。</p> <p>② 居住部分が明示された契約であること。</p> <p>③ 敷金並びに家賃及びサービスの対価（以下「家賃等」という。）並びに家賃等の前払金を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。</p> <p>④ 家賃等の前払金を受領する場合にあっては、当該前払金の算定基礎及び当該前払金を返還する場合における返還金額の算定方法が明示された金額であること。</p> <p>⑤ 入居者の入居後、一定の期間が経過する日までに契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、家賃等の前払金を返還する契約であること。なお、</p>	<p>・高齢者住まい法第7条第1項第6号</p> <p>・高齢者住まい法共同省令第12条及び第13条</p>

入居 契約	<p>一定の期間とは、次のとおり。</p> <p>ア 入居から3か月以内の契約解除や死亡終了の場合 3か月</p> <p>イ 上記以外の場合 実居住日数</p> <p>また、家賃等の前払金の返還額の算定方法は、次のとおり。</p> <p>ウ 入居から3か月以内の契約解除や死亡終了の場合 前払金 ー (日割家賃×実居住日数)</p> <p>エ 上記以外の場合 前払金ー ((想定居住日数ー実居住日数) ×日割家賃)</p> <p>⑥ 入院その他の理由により、住戸を変更し、又は契約を解約することができないものであること。なお、入院その他の理由とは、病院への入居や入居者の心身の変化とする。</p>	
	<p>サービス付き高齢者向け住宅の整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。</p>	<p>・高齢者住まい法第7条第1項第7号</p>
	<p>家賃等の前払金の返還に備えて、必要な保全措置が講じられていること。なお、保全措置は、次のとおりとする。</p> <p>① 銀行等との間において、当該銀行等が返還債務のうち保全金額に相当する部分を連帯保証する委託契約を締結すること。</p> <p>② 保険事業者との間において、登録事業者の返還債務の不履行により生じた損害のうち、当該債務不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者が埋めることを約する保証保険契約を締結すること。</p> <p>③ 信託会社等との間において、保全金額につき家賃等の前払金を支払った入居者を受益者とする信託契約を締結すること。</p> <p>④ 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、登録事業者が返還債務を負う場合に備えた保全のための契約を締結することであって、①</p>	<p>・高齢者住まい法第7条第1項第8号</p> <p>・平成23年厚生労働省・国土交通省告示第3号</p>

	から③までの措置に準ずるものとして市長が認めるもの	
	その他基本方針及び山形県高齢者居住安定確保計画（平成30年3月策定）に照らして適切なものであること。	・高齢者住まい法第7条第1項第9号

(4) ソフトに関する基準の留意事項

ア 介護や家事などのサービス提供

サービス付き高齢者向け住宅は、その登録基準で安否確認サービスと生活相談サービスの提供が最低限必要となりますが、事業者の方は様々な心身の状況を持つ高齢者の入居を考え、これらのサービスのほかに、介護や家事などのサービスの提供を行うことができます。ただし、サービスの料金に介護保険を適用する場合は、介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護の指定が必要になります。

その指定を受けていない場合については、サービス付き高齢者向け住宅の事業で介護保険法に基づくサービスの提供はできませんので、ご注意ください。

また、別の事業者が介護保険法に基づく指定を受け、サービス付き高齢者向け住宅に併設した事業者でサービスを提供する場合は、それぞれが提供するサービスの区分を明確にし、どちらから提供されるサービスなのか入居者にわかりやすく説明してください。

なお、サービス付き高齢者向け住宅に介護サービス事業所を併設する場合、サービス付き高齢者向け住宅が特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受ける場合は、山形市福祉推進部指導監査課との協議をお願いします。

イ 既存建物の登録

既存建物がハードに関する基準に適合しているときは、施設改修を行わないで登録申請を行うことができますが、既存入居者との賃貸借契約が次の事項に該当する場合は、入居契約の変更や既に受領している金銭の返還などが必要になることもありますので、注意してください。

- ・ 家賃、資金、サービスの対価以外の金銭を受領（預託を含む。）している場合
- ・ 家賃等の前払金を受領し保全措置を行っていない場合
- ・ 貸主を変更する場合など

ウ 入居契約書

サービス付き高齢者向け住宅の入居契約書は、国土交通省から「参考とすべき入居契約書」が示されているので活用してください。

また、退去時における住戸等の原状回復の費用負担については、国土交通省から「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」（平成23年8月）が示されているので、参考にしてください。

サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書	検索
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）（平成23年8月）	検索

エ 家賃の額

サービス付き高齢者向け住宅の家賃の額については、特に定めはありません。ただし、国の補助金を活用する場合は、「入居者の家賃が近傍同種の住宅の家賃とバランスがとれていること。」が補助金の交付の主な要件「4 国等の支援制度」（18P）です。

(5) 欠格要件

サービス付き高齢者向け住宅の登録を行おうとする事業者の方(法人の場合はその役員)が次の欠格要件に該当する場合は、登録を拒否します。

	内容	根拠法令
欠格要件	<p>次の事項のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちの重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。</p> <p>① 成年被後見人又は被保佐人</p> <p>② 破産手続開始決定を受けて復権を得ない者</p> <p>③ 禁固以上の刑に処せられ、又は高齢者住まい法の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して一年を経過しない者</p> <p>④ 高齢者住まい法第26条第2項の規定により登録を取り消され、その取消の日から起算して1年を経過しない者</p> <p>⑤ 暴力団員による不正な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）</p> <p>⑥ 未成年の法定代理人が①から⑤に該当するもの</p> <p>⑦ 法人の役員又は使用人が①から⑤に該当するもの</p> <p>⑧ 個人の使用人が①から⑤に該当する者</p> <p>⑨ 暴力団員等がその事業活動を支配する者</p>	<p>・ 高齢者住まい法第8条第1項</p>

4 国等の支援制度

高齢者向け住宅の普及を促進するため、国等による支援制度があります。

(1) 整備費等の補助

サービス付き高齢者向け住宅は、事業者の申請による制度であり、登録を行うか否かは事業者の任意です。しかし、国の補助金を活用する場合は、山形市にサービス付き高齢者向け住宅の登録をすることが必要です。サービス付き高齢者向け住宅の建設や改修をしようとする建築主に対して、その費用の一部を国が補助します。補助金の申請先は、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局になりますので、支援制度の詳細を同事務局に事業者から直接お問い合わせください。例年、国の補助金は、2月末日が締切になります。

なお、山形市の場合、補助金交付申請に当たって、立地市町村の意見聴取は、不要です。

- ・事業の名称 : サービス付き高齢者向け住宅整備事業
- ・交付申請者 : 建築主
- ・交付者 : 国（国土交通省）
- ・問合せ先 : サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局

検索

1 建設・改修を行う事業者に対して国が直接補助を行います。

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、住宅・施設の建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行います。

■サービス付き高齢者向け住宅整備事業

対象	登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
補助額	建設費の1/10 改修費の1/3 他、上限額など詳しい内容は「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」のホームページ (http://www.koreisha.jp/service/) でご確認ください。
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ● サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録すること ● 入居者の家賃が近傍同種の住宅の家賃とバランスがとれていること ● 家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと ● 情報提供システム上で「運営情報」の公開を行うこと ● 地元市区町村のまちづくりに支障を及ぼさないと認められるもの

【出典】2017年11月 一般社団法人高齢者住宅推進機構「サービス付き高齢者向け住宅のご案内（事業者用）」

(2) 税制の優遇

サービス付き高齢者向け住宅を建設又は取得した場合で、一定の要件を満たすものについては、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置を受けられる場合があります。詳細については、各税の納付先に直接お問い合わせください。

固定資産税	適用期限 令和3年(2021年)3月31日まで
<p>5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減 (一般新築特例は1/2軽減)</p> <p style="text-align: right;">※平成27年4月1日から「地域決定型地方税制特例措置」(通称:わがまち特例)を導入</p>	
<p>要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 床面積: 30㎡以上/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上/戸) ② 戸数: 10戸以上 ③ 補助: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること ④ 構造: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等 <p style="text-align: right;">等</p>	
不動産取得税	適用期限 令和3年(2021年)3月31日まで
<p>家屋 課税標準から1200万円控除/戸(一般新築特例と同じ)</p> <p>土地 次のいずれか大きい方の金額を税額から控除(一般新築特例と同じ)</p> <p style="margin-left: 20px;">ア: 4万5,000円(150万円×3%)</p> <p style="margin-left: 20px;">イ: 土地の評価額/㎡×1/2(特例負担調整措置)×家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)×3%</p>	
<p>要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 床面積: 30㎡以上/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上/戸) ② 戸数: 10戸以上 ③ 補助: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること ④ 構造: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等 <p style="text-align: right;">等</p>	

【出典】平成31年3月8日 国土交通省住宅局安心居住推進課「サービス付き高齢者向け住宅の現状」

- ・固定資産税 山形市財政部資産税課(電話 023-641-1212(内線317))
- ・不動産取得税 山形県村山総合支庁課税課(電話 023-621-8121)

(3) 融資

サービス付き高齢者向け住宅を建設しようとする場合、独立行政法人住宅金融支援機構が建設資金等を融資する制度があります。融資の利用に当たっては、要件や審査があります。詳しくは、住宅金融支援機構のホームページ(<http://www.jhf.go.jp>)をご覧ください。

5 各種手続

(1) 登録申請・登録更新の申請

サービス付き高齢者向け住宅の登録申請及び登録の更新申請は、次の表（①から⑥までは法令で定められている書類、⑦は山形市が必要と認める書類）に記載の書類を提出してください。ただし、②から⑥の書類については既に提出されている当該書類の内容に変更が無ければ、登録申請チェックリスト（様式第1号）の備考にその旨を記載して当該書類の添付を省略することができます。

サービス付き高齢者向け住宅の登録は、有効期間の5年間を経過すると効力を失い、高齢者住まい法第13条の規定により登録を抹消することになります。引き続きサービス付き高齢者向け住宅を行う場合は、有効期間満了日の90日前から30日前までに登録の更新申請を行ってください。添付書類の様式（資料35P～40P）は、山形市まちづくり政策部住宅政策課のホームページで確認をお願いします。

書類名	作成方法・留意事項
① サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書のほか、次に掲げる書類（原則としてカラー印刷） ア 別紙 イ 別添1（法人の場合のみ） ウ 別添2（未成年の個人である場合のみ） エ 別添3 オ 別添4	<ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムにより作成し、印刷してください。 入力に当たっては、システムの入力マニュアル（記載方法）を熟読してください。 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページに登録申請書の記載要領及び記載例が掲載されています。 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページにある登録システムで必要な情報の入力を行い、入力完了（情報確定）後に印刷してください。 <u>②以下の書類の内容と一致するように作成</u>してください。
② 縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺、方位、間取り、室用途、設備概要、住戸番号及び面積を明示（①と整合していること）してください。 建築確認申請に添付した平面図と相違がないか確認し建築確認申請の際の図面と整合性のとれた平面図としてください。 面積算定の根拠となる寸法を明示してく

	<p>ださい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 共同利用部分がある場合、当該部分の名称、箇所、寸法、面積などを明示してください。 加齢対応構造物等チェックリストの項目を図面上に明示（手すり、段差等の高さ、階段のけあげ等）してください。その際は、次の事項について、ご注意ください。 <ul style="list-style-type: none"> なお、加齢対応構造物等チェックリストの項目を図面上に明示することが難しいときは、新たに別な図面（加齢対応構造（バリアフリー）等を表示した住戸タイプ別の浴室詳細図及び居室詳細図など）を作成し、当該図面を提出することもできます。 バリアフリーの状況（③加齢対応構造等のチェックリストに記載した内容）、号室番号（住戸番号）がわかるように表示（手すりの位置や段差、有効幅員など） <p>☆ 浴室について</p> <ul style="list-style-type: none"> 全ての浴室について確認できるものとしてください。（種類別に作成する場合は、平面図にある浴室が、それぞれどの種類の浴室であるかを明記してください。） 寸法（壁芯及び内法）、浴室出入口の幅、手すりの設置場所が確認できるものとしてください。 「浴室内の段差」が確認できるものとしてください。 「脱衣室と浴室の境界の段差」が確認できるものとしてください。 <p>☆ 居室について</p> <ul style="list-style-type: none"> 全ての居室について確認できるものとしてください。（種類別に作成する場合は、平面図にある全居室が、それぞれどの種類の居室であるかを明記してくだ
--	--

	<p>さい。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 寸法（壁芯）、出入口（トイレの出入口を含む。）の有効幅員、最も狭い通路の有効幅員、手すりの設置場所、段差の確認ができるものとしてください。 ・ トイレの長辺の内寸、便器と壁の内寸（前方又は側方）が確認できるものとしてください。
③ サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造を表示した書類（加齢対応構造物等のチェックリスト） （原則としてカラー印刷）	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムのホームページ（様式名は「加齢対応構造物等のチェックリスト」）から様式をダウンロードしてください。 ・ 新築の場合は「別紙2①」、改修でやむを得ないと認められる場合は「別紙2②」を使用してください。 ・ ②と整合しているか確認してください。
④ 入居契約に係る約款（例：賃貸借契約書、入居契約書、利用権契約書）のひな形の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムに参考とすべき契約書があります。 ・ ひな型が複数ある場合は、全種類提出してください。
⑤ サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合は委託契約に係る書類の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委託により建物の管理やサービスの提供を行う場合などに締結した<u>サービスの契約書の写し</u>を提出してください。
⑥ 前払金保全措置を講じた旨を証する書類（家賃等の前払を行う場合）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 銀行等との<u>保証契約書の写し</u>
⑦ その他山形市が必要と認める書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各住戸に係る専用部分の面積の算出根拠がわかる書類（当該内容を②に記載する場合は不要）
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各住戸に係る専用部分の面積が25㎡に満たない場合は、共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分の算出根拠がわかる書類（当該内容を②に記載する場合は不要）
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第6条第1項（第87条第1項の規定により準用する場合を含む。）に規定する確認申請が必要な場合にあつては、同法第6条又は第6条の2に規定する<u>確認済証の写し</u>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登録申請チェックリスト（様式第1号）

<ul style="list-style-type: none"> 事前相談の確認ができるチェックリスト（様式第2号）（登録更新の場合は、省略することができます。）
<ul style="list-style-type: none"> 専用部分の床面積及び想定居住人数のチェックリスト（様式第3号）
<ul style="list-style-type: none"> 老人福祉法第29条第1項の規定による有料老人ホームに該当するか否かの確認ができるチェックリスト（様式第4号）
<ul style="list-style-type: none"> 有料老人ホームに該当する場合は、老人福祉法施行規則第20条の5第14号に規定する入居契約に関する重要な事項を説明することを目的として作成した重要事項説明書（状況把握・生活相談サービス以外を提供する住宅は要提出）※重要事項説明書の参考とする様式を「山形市有料老人ホーム設置運営指導指針」で定めていますので、詳しくは、山形市福祉推進部指導監査課のページを確認してください。 <div style="text-align: center;"> <input type="text" value="山形市有料老人ホーム設置運営指導指針"/> <input type="text" value="検索"/> </div>

(2) 登録後の各手続

ア 登録事項等の変更の届出

サービス付き高齢者向け住宅の登録後に、登録した情報や登録申請時の添付書類の記載内容に変更があったときは、当該変更があった日から30日以内に変更の届出を行わなければなりません（高齢者住まい法第9条）。30日を超えて届け出る場合は、遅延理由書（様式は任意）を提出してください。

（例） 新たな取締役が就任／家賃を変更／入居契約書の内容変更など

書類名	作成方法・留意事項	根拠法令等
① サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更届出書	・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（システムで変更届出書を作成できない場合の変更届出書の様式は住宅政策課のホームページにあります。）により作成してください。	・高齢者住まい法第9条第1項 ・高齢者住まい法共同省令第16条第1項
② 変更届出書別紙（原則としてカラー印刷。カラー印刷ができない場合は、変更箇所をわかるようにしてください。システムで変更届出書を作成できない場合は不要）		
③ 登録申請時添付書類のうち当該変更に係る書類	変更内容に応じ、次の表のとおり。	・高齢者住まい法共同省令第16条第2項

●変更届出書の必要添付書類一覧表●（1の各階平面図等は変更箇所のみ添付でかまいませんが、図面に変更箇所を朱書きで囲む、着色するなどして変更箇所がわかるようにしてください。表に示した添付書類のほか、必要に応じて確認資料等を求める場合があります。）

添付書類No			1	2	3	4	5	6	備考
必要書類 変更内容	事前相談の必要	縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図等		サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造を表示した書類（加齢対応構造物等のチェックリスト）	入居契約に係る約款（例：賃貸借契約書、入居契約書、利用権契約書）の写し、又は重要事項説明書の写し等	委託契約に係る書類	前払金保全措置を講じた旨を証する書類（家賃等の前払を行う場合）	専用部分の床面積及び想定居住人数のチェックリスト（様式第3号）	
	A	住宅の名称、所在地、連絡先	不		○				
B	登録事業者の名称（商号）、所在地	不			○				
C	法人役員（登録事業者が法人の場合に限る。）	不							
D	施工年月・入居開始時期	不							
E	設定料金（家賃・共益費・敷金）（各サービス利用料金）	不			○				
F	設定料金（前払金）	不					○		
G	併設する施設	不							
H	住戸数の増減	要	○					○	
I	住戸の床面積	要	○					○	
J	住戸内の必須設備	要	○						
K	住戸番号	不	○						
L	共同利用部分の面積	要	○						
M	各階平面図	要	○						
O	加齢対応構造等	要	○	○					
P	連絡先メールアドレスなどシステムのみ反映される内容	不							
Q	委託業者	不				○			
R	入居契約書の内容	不			○				
S	重要事項説明書の内容	不			○				
T	住宅の管理者	不							
U	その他の変更								要相談

イ 地位承継の届出

サービス付き高齢者向け住宅の登録後に、登録事業者から登録事業の譲渡を受けたときは、譲渡を受けた者（譲受人）は、登録事業者の地位を承継することになり、承継した日から30日以内にアの変更の届出が必要になります（高齢者住まい法第11条）。変更の届出に必要な書類は、変更の届出と同じ書類のほか、「事業が承継されたことが確認できる書類」が必要です。

ウ 廃業等の届出

登録事業の廃止のほか、法人が合併及び破産手続開始決定以外の理由により法人を解散するときは、その日の30日前までに届け出ることが、必要になります（高齢者住まい法第12条）。

また、破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人による破産手続開始の決定に係る届出（添付書類は、破産手続開始の決定に係る通知の写し）が必要になります。

エ 登録の抹消

サービス付き高齢者向け住宅の登録を抹消しようとするときは、登録抹消の申請が必要になります。なお、上記の申請があったときのほか、有効期間の経過に伴い、効力を失ったとき、事業の廃止や破産手続の開始決定によって効力を失ったとき、又は登録が取り消されたときに抹消されます（高齢者住まい法第13条）。

6 指導監督

(1) 各種報告

高齢者住まい法やその関係法令等に基づき、サービス付き高齢者向け住宅が適切に運営されているかどうかを確認するため、事業者の方は、次の報告が必要です。

ア 定期報告

高齢者住まい法第24条第1項の規定に基づき、毎年度7月1日（調査の基準日）におけるサービス付き高齢者向け住宅の状況を確認するものです。7月末日までに報告してください。様式（資料41P～43P）は、山形市まちづくり政策部住宅政策課のホームページで確認をお願いします。報告の方法は、電子メールでお願いします。

イ 事故報告

サービス付き高齢者向け住宅で発生した重大な事故や災害などがあった場合、次の表のとおり速やかに山形市福祉推進部指導監査課に報告してください。重大事故等が発生した場合は、山形市まちづくり政策部住宅政策課と調整の上、厚生労働省、国土交通省及び消費者庁に情報提供を行うことがあります。内容について、詳しくは山形市福祉推進部指導監査課にお問い合わせください。

[山形市介護保険事業所の事故報告](#)

介護サービスにおける事故報告基準

区分	項目	事例等	報告方法等
(1)重大事故 ※事故発生の原因に関わらず報告が必要(利用者自身の転倒による事故、福祉用具による事故など)	①死亡、重篤状態	・窒息事故によるものを含む。 ・送迎中の事故により第三者が死亡、重篤状態となった場合も含む。 ・原因が単なる病気によるものは報告不要(ただし、利用者家族等から苦情があったものについては報告が必要)。	当日 ※電話、ファクス、メールによる報告を当日すること ※事故報告書による事故発生報告は1週間以内とする ※期日までの提出が可能な場合、事故発生報告と事故処理報告を兼ねて事故報告書を提出することができる
	②一定程度の後遺障がい、一酸化炭素中毒	・一定程度の後遺障がいとは、別紙2の通り、消費者安全法施行規則第5条に定める身体の障がいとする。	
	③利用者の行方不明	・行方不明者届を提出した場合、行方不明扱いとする。	
	④火災の発生	・火災扱いとするかは消防署の判断による。	
	⑤自然災害による人的被害及び建物の損壊等の物的被害	・自然災害とは地震、風水害等を指す。 ・負傷の程度及び損壊の程度は問わない。	
(2)重大事故以外の事故 ※事故発生の原因に関わらず報告が必要(利用者自身の転倒による事故、福祉用具による事故など)	①医療上の治療を受けた怪我等で、(1)重大事故に該当しない場合 ※施設内の医師が治療した場合を含む	・利用者自身の転倒による怪我も含む。 ・送迎中の事故により、第三者が負傷した場合も含む。 ・軽微な擦り傷・打撲は原則除くが、利用者やその家族から苦情が寄せられた場合は報告を要する。 ・薬剤等の誤飲等(利用者の体調に何らかの変化があった場合)。	1週間以内 ※事故報告書による事故発生報告を1週間以内とする ※期日までの提出が可能な場合、事故発生報告と事故処理報告を兼ねて事故報告書を提出することができる
	②死亡、重篤状態の被害を発生させる恐れがある場合	・物品等(飲食物以外)の重要な部分に破損・故障・汚染・変質等の劣化が生じた場合。 ・飲食物に毒物・劇物等が含有・付着した場合。 ・窒息その他生命・身体に著しい危険が生じた場合。	
	③自然災害以外による建物損傷	・第三者による建物損傷。	
	④盗難	・職員によるもの、利用者または利用者家族によるもの、第三者によるものを含む。	
	⑤利用者の離脱	・行方不明者届を提出せず発見した場合、離脱扱いとする。	
	⑥訪問系サービスにおける利用者宅での物損事故等	・利用者やその家族から苦情が寄せられた場合に限る。	
(3)事故報告が不要な事故	①単なる病気による死亡や重篤状態		報告不要
	②医療上の治療を受けない怪我		

ウ その他の報告

国や山形県から調査依頼があったときなど、適宜、報告を求める場合がありますのでご協力ください。

(2) 立入検査

サービス付き高齢者向け住宅として新たに登録したときや、既に登録している住宅の更新をしたときに、立入検査を実施することがあります（高齢者住まい法第24条）。

また、各種報告の内容だけでは登録事業の状況確認ができないときや、重大な事故等が発生したときなどに、事故原因の把握やその改善策などをより詳細に確認するために実施します。検査の内容は、登録住宅、登録事業者の事務所又は登録事業者から住宅の管理や登録事業の一部を委託された管理受託者等の事務所に立ち入り、その業務の状況、帳簿、関係書類などを検査するほか、関係者へのヒアリング調査も行うことがあります。

(3) 指示

各種報告や立入検査等によって、次の事項が判明したときは、その改善を指示することがあります。

- ・登録事項が事実と異なるとき。（高齢者住まい法第25条第1項）
- ・登録事業が登録基準に適合しないと認めるとき。（高齢者住まい法第25条第2項）
- ・登録事業者が高齢者住まい法第15条から第19条までの規定（登録事業者が行うべき業務）に違反し、又は高齢者住まい法第20条で定める事項を遵守していないと認めるとき。（高齢者住まい法第25条第3項）

7 有料老人ホームとの関係等

(1) 有料老人ホームとの関係

サービス付き高齢者向け住宅に65歳以上の高齢者が入居し、老人福祉法第29条第1項に規定する「介護等」のサービスを当該住宅が提供する場合（様式第4号を参照。40P）は、有料老人ホームにも該当します。

該当する場合は、高齢者住まい法第23条（老人福祉法の特例）により有料老人ホーム設置の届出は不要ですが、老人福祉法第29条第4項から第12項までの規定が適用されますのでご注意ください。なお、老人福祉法第29条第9項の規定により、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、定期的に現況を報告（報告先は山形市福祉推進部指導監査課）することになりますのでご注意ください。詳しくは、山形市福祉推進部指導監査課にお問い合わせください。

【老人福祉法第29条第4項～第12項】

- 4 有料老人ホームの設置者は、当該有料老人ホームの事業について、厚生労働省令で定めるところにより、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。
- 5 有料老人ホームの設置者は、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームに入居する者又は入居しようとする者に対して、当該有料老人ホームにおいて供与をする介護等の内容その他の厚生労働省令で定める事項に関する情報を開示しなければならない。
- 6 有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない。
- 7 有料老人ホームの設置者のうち、終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部を前払金として一括して受領するものは、当該前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払金について返還債務を負うこととなる場合に備えて厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置を講じなければならない。
- 8 有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払金を受領する場合においては、当該有料老人ホームに入居した日から厚生労働省令で定める一定の期間を経過する日までの間に、当該入居及び介護等の供与につき契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に当該前払金の額から厚生労働省令で定める方法により算定される額を控除した額に相当する額を返還する旨の契約を締結しなければならない。
- 9 有料老人ホームの設置者は、当該有料老人ホームに係る有料老人ホーム情報（有料老人ホームにおいて供与をする介護等の内容及び有料老人ホームの運営状況に関する情報であつて、有料老人ホームに入居しようとする者が有料老人ホームの選択を適切に行うために必要なものとして厚生労働省令で定めるものをいう。）を、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームの所在地の都道府県知事に対して報告しなければならない。
- 10 都道府県知事は、厚生労働省令で定めるところにより、前項の規定により報告された事項を公表しなければならない。
- 11 都道府県知事は、この法律の目的を達成するため、有料老人ホームの設置者若しくは管理者若しくは設置者から介護等の供与（将来において供与をすることを含む。）を委託された者（以下「介護等受託者」という。）に対して、その運営の状況に関する事項その他必要と認める事項の報告を求め、又は当該職員に、関係者に対して質問させ、若しくは当該有料老人ホーム若しくは当該介護等受託者の事務所若しくは事業所に立ち入り、設備、帳簿書類その他の物件を検査させることができる。
- 12 第18条第3項及び第4項の規定は、前項の規定による質問又は立入検査について準用する。

※ 老人福祉法第29条第4項～第12項の規定は、老人福祉法施行令及び地方自治法施行令の規定により「都道府県知事」とあるのは、「中核市の市長」に適用が及びます。

(2) 有料老人ホームとの施設基準比較表

施設類型	サービス付き高齢者向け住宅		有料老人ホーム	
		うち 【特定施設入居者生活介護事業所】	【住宅型】	【介護付】 (特定施設入居者生活介護事業所)
根拠規定	登録基準 (必須) 国土交通省・厚生労働省共同省令		山形市指導指針 (努力目標)	
	介護保険法・厚生労働省令・山形市条例・施行規則		介護保険法・厚生労働省令・山形市条例・施行規則	
専用床面積	(原則) 25㎡以上		13㎡以上	
設備	各専用部分に台所※、収納設備※、浴室※、水洗便所、洗面設備を備える。※設備は共用部分に備えることで、各専用部分に備えるのと同程度の水準を確保できれば共用で代替可		左記設備は共用部分に設置で可	
	バリアフリー構造であること。		要介護者用の浴室・便所・廊下はバリアフリー構造であること。	
サービス	「安否確認」、「生活相談」は必須。その他の生活支援、医療・介護サービスの内容は住宅ごとに異なる。		「食事の提供」、「介護」、「家事」、「健康管理」のいずれかを行うこととされ、その他の内容は、ホームごとに異なる。	
職員配置	職員が少なくとも日中 (概ね9時から17時) は建物 (近接した土地に存する建物を含む。) に常駐	厚生労働省令・山形市条例で規定。例: 3人の要介護者に1人以上の介護・看護職員を配置	ホームごとに異なる入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置	厚生労働省令・山形市条例で規定。例: 3人の要介護者に1人以上の介護・看護職員を配置
介護保険サービスの利用	住宅・ホームに併設された事業所や外部の事業所から「居宅介護サービス (例: 訪問介護・デイサービス等) を利用できる。	「特定施設入居者生活介護」サービスを利用できる。	住宅・ホームに併設された事業所や外部の事業所から「居宅介護サービス (例: 訪問介護・デイサービス等) を利用できる。	「特定施設入居者生活介護」サービスを利用できる。
介護保険法の被保険者の取扱い	「有料老人ホームの4サービスのいずれかを提供するもの」は「住所地特例」の適用		「住所地特例」の適用	

(3) 名称の使用

サービス付き高齢者向け住宅に登録しないと「サービス付き高齢者向け住宅」やこれに類似する名称を使用することができません。(高齢者住まい法第14条) ※ 類似する名称の例～適合サービス付き高齢者向け住宅、登録サービス付き高齢者住宅など

8 資料

(1) 山形市サービス付き高齢者向け住宅の登録等に関する事務取扱要領

(趣旨)

第1条 この要領は、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。以下「法」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「共同省令」という。）に定めるもののほか、山形市におけるサービス付き高齢者向け住宅の登録等に関し必要な事項を定めるものとする。

(事前協議)

第2条 法第5条第1項に規定する登録を受けようとする者は、当該登録の内容をあらかじめ次の関係課等の担当者と協議するものとする。

- (1) 山形市まちづくり政策部住宅政策課
- (2) 山形市福祉推進部指導監査課
- (3) 山形市まちづくり政策部建築指導課又は指定確認検査機関
- (4) 山形市まちづくり政策部まちづくり政策課
- (5) 山形市消防本部予防課
- (6) 山形県村山総合支庁建設部建築課

(登録申請の添付書類)

第3条 共同省令第7条第2号に規定する書類は、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について」（平成23年10月7日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡（令和元年11月1日一部改正））2に規定する別紙2①又は別紙2②とする。

2 共同省令第7条第6号に規定する必要と認める書類は、次に掲げる書類とする。ただし、第1号及び第2号に規定する書類については当該内容を共同省令第7条第1号に規定する書類に記載する場合、第5号に規定する書類については登録更新の申請の場合は、その添付を省略することができる。

- (1) 各住戸に係る専用部分の面積の算出根拠がわかる書類
- (2) 各住戸に係る専用部分の面積が25平方メートルに満たない場合にあっては、共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分の算出根拠がわかる書類
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（第87条第1項の規定により

準用する場合を含む。)に規定する確認申請が必要な場合にあつては、同法第6条又は第6条の2に規定する確認済証の写し

- (4) 登録申請チェックリスト（別記様式第1号）
- (5) 第2条の規定による事前相談の確認ができるチェックリスト（別記様式第2号）
- (6) 専用部分の床面積及び想定居住人数のチェックリスト（別記様式第3号）
- (7) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項の規定による有料老人ホーム（以下この条において「有料老人ホーム」という。）に該当するか否かの確認ができるチェックリスト（別記様式第4号）
- (8) 有料老人ホームに該当する場合は、老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）第20条の5第14号に規定する入居契約に関する重要な事項を説明することを目的として作成した文書
- (9) 前各号に掲げるもののほか必要と認める書類
（登録の更新）

第4条 法第5条第2項の規定による登録の更新を受けようとする者は、登録の有効期間が満了する日の90日前から30日までに登録更新申請書に共同省令で定める書類を添えて、提出するものとする。

（定期報告）

第5条 法第9条第1項に規定する登録事業者及び法第24条第1項に規定する管理等受託者は、同項の規定により毎年度7月1日時点の業務の状況について、定期報告書（別記様式第5号）により、当該年度の7月末日までに報告するものとする。

2 前項の場合において、登録事項と同項の定期報告書の内容に相違がある場合は、現状報告書（別記様式第6号）により、併せてその旨を報告するものとする。

（委任）

第6条 この要領に定めるもののほか、サービス付き高齢者向け住宅の登録等に関し、必要な事項は、別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この要領は、令和2年2月6日から施行する。

（準備行為）

2 この要領の施行に必要な行為その他の行為は、この要領の施行の日前においても行うこと

ができる。

附 則

この要領は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年12月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和6年4月1日から施行する。

別記

様式第1号(第3条関係)

登録申請チェックリスト

登録申請者(法人名)

住宅の名称

1 提出書類

(1) 登録申請書(法第6条第1項)	チェック欄	山形市チェック欄
① 別記様式第1号	有・無	
② 別紙	有・無	
③ 別添1(法人の場合のみ)	有・無	
④ 別添2(未成年の個人である場合のみ)	有・無	
⑤ 別添3	有・無	
⑥ 別添4	有・無	
(2) 添付書類(法第6条第2項)		
① 縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図	有・無・省略	
② サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等を表示した書類 (加齢構造対応等のチェックリスト 新築:別紙2①、改修:別紙2②)	有・無・省略	
③ 入居契約に係る約款(例:賃貸借契約書、入居契約書、利用権契約書)	有・無・省略	
④ サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、委託契約に係る書類	有・無・省略	
⑤ 法第7条第1項第8号に掲げる基準に適合することを証する書類 (家賃等の前払金保全措置基準に適合することを証する書類)	有・無・省略	
(3) その他必要と認める書類		
① 各住戸に係る専用部分の面積の算出根拠がわかる書類(②①の書類に当該事項を記載する場合は不要)	有・無	
② 各住戸に係る専用部分の面積が25平方メートルに満たない場合にあつては、共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分の算出根拠がわかる書類(②①の書類に当該事項を記載する場合は不要)	有・無	
③ 登録申請チェックリスト(この様式。様式第1号)	有・無	
④ 事前相談チェックリスト(様式第2号)(登録更新の申請の場合は、省略可能)	有・無	
⑤ 専用部分の床面積及び想定居住人数のチェックリスト(様式第3号)	有・無	
⑥ 有料老人ホームに該当するか否かの確認ができるチェックリスト(様式第4号)	有・無	
⑦ 建築基準法第6条第1項(第87条第1項の規定により準用する場合を含む。)に規定する確認申請が必要な場合にあつては、同法第6条又は6条の2に規定する確認済証の写し	有・無	
⑧ 有料老人ホームに該当する場合は、老人福祉法施行規則第20条の5第14号に規定する入居契約に関する重要な事項を説明することを目的として作成した文書	有・無	

備考

--

2 申請書類

登録申請書（別記様式第1号）		チェック欄	山形市チェック欄	
	宛先が「山形市長」となっている。			
	申請の日付けが明記されている。			
	申請者の住所、名称、氏名が明記されている。			
登録申請書（別紙）				
1 及び 住宅 所在地 の 名称	登録の区分が選択されている。			
	住宅の名称、所在地が明記されている。			
	利用交通手段が明記されている。			
	住宅、施設、敷地に関する権原が選択されている。			
2 事業 を行う 者	法人・個人の別が選択されている。			
	事業者の名称、住所が明記されている。			
	法人の役員 → 別添1が添付されているか確認（法人の場合のみ）			
	法定代理人 → 別添2が添付されているか確認（未成年の個人である場合のみ）			
	誓約事項にチェックされている。			
3 者 の 事 務 所 を 行 う	事務所の名称、所在地が明記されている。			
4 住宅 並び に 戸 構 造 ・ 規 模 及 び 設 備	住宅戸数（登録申請対象戸数）が明記されている。			
	居住部分の規模が明記されている。 → 別添3が添付されているか確認			
	共同利用設備の有無が選択されている。			
	構造、階数が明記されている。			
	竣工の年月が明記されている。（既存・改修の場合は、当初建物が建設された時期の竣工日）			
	加齢対応構造等各々の項目が選択されている。（登録基準、エレベーター、緊急通報装置） → すべて登録基準に適合していない場合は登録できない。			
5 入居契約、入居者資格及び入居開始時期				
6 及 び 高 齢 入 居 者 生 活 支 援 サ ー ビ ス 受 領 す る 金 銭	状況把握・生活相談の提供形態が選択されている。対価が明記されている。			
	食事の提供の提供形態が選択されている。提供する場合、対価が明記されている。			
	入浴等の介護の提供形態が選択されている。提供する場合、対価が明記されている。			
	調理等の家事の提供形態が選択されている。提供する場合、対価が明記されている。			
	健康の維持増進の提供形態が選択されている。提供する場合、対価が明記されている。			
	その他のサービスの提供形態が選択されている。提供する場合、対価が明記されている。			
	→ 上記サービスを提供する場合、別添4が添付されているか確認			
	家賃が明記されている。 → 別添3が添付され、家賃の相違がないか確認			
	共益費が明記されている。 → 実費として適切な金額であるか確認（高額な場合は内訳を確認）			
	敷金が明記されている。 → 家賃の〇月分となっているか確認			
	家賃等の前払金の有無が選択されている。			
	前 払 金 一 有 の 場 合	家賃等の前払金の概算額が明記されている。		
		家賃等の前払金の算定の基礎が明記されている。		
	返還額の算定方法が明記され、計算方法が適正である。 → 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）第12条			
	前払金の保全措置の内容が選択されている。（銀行、信託会社等、保険事業者、その他） → 「1 提出書類」(2)、⑤の書類が添付されているか、保全措置が適正か確認			
	誓約事項にチェックされている。			
	特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業所、介護予防特定施設入居者生活介護事業所にチェックされている。（該当する場合のみ）			

7 住宅の 管理の 方法等	管理の方式が選択されている。		
	委託する業務の内容（契約事項）が明記されている。（委託する場合のみ）		
	管理業務の委託先の名称、住所が明記されている。（委託する場合のみ）		
	修繕計画策定の有無がチェックされている。 → 無しの場合、作成すること（基本方針であらかじめ作成することとなっている。）		
8・9 事業を 行う高 齢者 施設 及び 生活 支援 等	施設の名称、提供されるサービスの概要、事業所の番号が明記されている。 （該当する場合のみ）		
	事業所の場所が選択されている。 （該当する場合のみ）		
	連携又は協力相手先の事業所の名称、住所、連携又は協力の内容が明記されている。 （該当する場合のみ）		
10. 基本方針に照らして適切なものである旨 → 明記されている。			
登録申請書（別添1）			
役員の氏名、役名等が記載されている。			
登録申請書（別添2）			
法定代理人の氏名等が記載されている。			
登録申請書（別添3）			
専用部分の規模、構造及び設備等が明記されている。 → 「1 提出書類」(2)、①の添付書類と対応しているか確認			
共同利用設備等が明記されている。 → 「1 提出書類」(2)、①の添付書類と対応しているか確認			
「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」を満たしている。ただし、登録の更新の申請に係る場合で、平成25年3月31日以前に既にサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているもの（更新があったものを含む。）は、適用されない。 → 3「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チェックリスト」により確認 1 各居住部分の床面積の算定の基準 2 規模の基準 3 構造及び設備の基準 4 その他の設備の基準			

添付書類	チェック欄	山形市チェック欄
① 縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図 ・ 縮尺、方位、間取り、室用途、設備概要、住戸番号及び面積が明示（登録申請書と整合していること）されている。 ・ 加齢対応構造物等チェックリストの項目を図面上に明示（手すり、段差等の高さ、階段の蹴上等）されている。 ・ 面積算定の根拠となる寸法が明示されている。		
② サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等を表示した書類 （加齢構造対応等のチェックリスト 新築：別紙2①、改修：別紙2②） ・ ①の平面図と整合している。 ・ 基準に全て適合している。→ すべて適合していない場合は登録できない。 ・ 加齢対応構造等チェックリストの作成者（氏名）に誤りはないか。 → 建築士免許の種類・登録番号、建築士事務所の名称・登録番号・住所・電話番号の確認		
③ 入居契約に係る約款（例：賃貸借契約書、入居契約書、利用権契約書） ・ 申請書と契約の内容等が整合している		

3 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チェックリスト

1 各居住部分の床面積の算定に係る基準	チェック欄	山形市チェック欄
(1) 壁芯で算定している。		
(2) バイブスペースの取扱い ・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㎡以下）以外は、居住部分の面積に含んでいない。 （共用部分から点検等を行うものは、居住部分に含むことができない。）		
(3) 想定居住人数及び居住部分の床面積 ・1人の場合：25㎡以上である。 ・2人以上の場合：10㎡×居住人数+10㎡の計算式により求めた面積以上である。 →別紙「専用部分の床面積及び想定居住人数チェックリスト」により確認		
(4) 各居住部分の床面積の基準を25㎡未満に緩和するときの想定居住人数及び居住部分の床面積 ・1人の場合：18㎡以上である。 ・2人以上の場合：(10㎡×居住人数+10㎡)－7㎡の計算式により求めた面積以上である。		
2 規模の基準（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）		
(1) 共同利用部分の面積の合計が、各居住部分の床面積と25㎡の差の合計以上である。 （2人以上の場合は、上記1.(3)で求めた床面積により計算している。）		
(2) 共同利用部分は、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となっている。		
(3) 居間及び食堂 ・居間及び食堂を1箇所以上備えている。 ・居間及び食堂の床面積の合計が、1.(3)の床面積未満の戸数の合計に3㎡を乗じて得た面積以上である。 ・食堂の床面積が、1.(3)の床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。		
(4) 共同利用部分が、各居住部分と異なる階にある場合、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。		
3 構造及び設備の基準（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）		
(1) 台所 ① 食事提供サービスを実施している場合 →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を備えている。 ※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 ② 食事提供サービスを実施していない場合 →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と同等以上のコンロ（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。 ③ 車いす利用者に配慮され、不自由なく利用できるものとなっている。		
(2) 収納設備 各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。		
(3) 浴室 ① 室内に浴室を備えていない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、そのうち少なくとも1箇所は下記②の浴室である。 ② 入居者が共用する浴室のうち1人用の個別浴室は、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。）である。 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ている。 （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共同浴室は、カランを2以上備えるものとし、面積はカラン数×3.0㎡以上である。 ⑤ 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、そのうち少なくとも1箇所は上記②の浴室である。		
4 その他の設備の基準		
(1) 職員が常駐するスペースを、玄関近くなど入居者の出入りが把握できる位置に設け、視認できる構造である。		
(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」に規定があるものは、「1 住宅の専用部分に係る基準」を準用している。		

様式第4号（第3条関係）

有料老人ホーム該当チェックリスト

申請者の皆様へ

登録申請をいただいた「サービス付き高齢者向け住宅」が、有料老人ホームに該当するか確認するため、下記の項目に回答をお願いします。

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録を受けている事業者の皆様につきましては、当該住宅が有料老人ホームに該当する場合でも、老人福祉法第29条による有料老人ホーム事業の開始、変更、廃止及び休止の届出は不要となりますが、今後、有料老人ホームに関する各種調査等への協力をお願いすることがありますので御理解ください。

※ 下記の各項目に該当する場合は「○」を、該当しない場合は「×」を記入してください。

記

1 提供するサービスについて

次の4つのうちいずれかのサービスを提供していますか？（今後提供する予定である場合や他の事業所への委託により提供する場合を含みます）

ア 食事の提供 イ 入浴、排泄又は食事の介護 ウ 洗濯、掃除等の家事
エ 健康管理

注) 安否確認、生活相談、フロントサービス、共用施設の清掃は含みません。

チェック欄

2 入居期間について

契約書に定める入居契約期間は概ね4ヶ月以上ですか？（終期の定めがない場合を含みます。）

チェック欄

上記1、2の項目の両方が「○」の場合、登録申請をいただいた「サービス付き高齢者向け住宅」は、有料老人ホームにも該当しています。

様式第5号（第5条関係）

(宛先) 山形市長

登録事業者	報告日	
	住 所	
	商号又は名称	
	代表者氏名	
	電話番号	
	FAX番号	
	メールアドレス	

山形市サービス付き高齢者向け住宅定期報告書(年度)

高齢者の居住の安定確保に関する法律第24条第1項の規定に基づき、次のとおり報告します。

登録番号		登録年月日	
住宅の名称			
住宅の所在地	山形市		
電話番号		FAX番号	
メールアドレス(住宅)		入居開始年月日	
基準日(7/1)の入居戸数 / 登録戸数		戸 /	戸
(入居当時の)元住居が空き家となった入居者(戸)数 / 基準日(7/1)の入居戸数		戸 /	戸
基準日(7/1)の入居者数	自立	(旧)要支援1	(旧)要支援2
		要介護1	要介護2
		要介護3	要介護4
		要介護5	不明
合計(人)	0		
記入者の職・氏名		記入者連絡先(電話)	

登録内容等の報告 ※ 以下の内容について、7月1日現在の状況を記入してください。(黄色セル部分)

項目	内 容	相違の有無	根拠規定
1 登録内容と現況との相違の有無 【登録内容(直近の登録事項)と現在の状況に相違があるか確認してください。相違が「あり」の項目については、相違の内容を「サービス付き高齢者向け住宅現状報告書(様式第6号)」に具体的に記載してください。】		あり なし 該当なし	
登録申請書(別紙)※	① サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地		法第6条第1項
	② サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者(法人の場合は役員を含む。)		同上
	③ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所		同上
	④ サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模並びに構造及び設備		同上
	⑤ サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格及び入居開始時期		同上
	⑥ サービス付き高齢者向け住宅において提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭		同上
	⑦ サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等		同上
	⑧ サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設		同上
	⑨ 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力		同上
	⑩ 登録の申請が基本方針に照らして適切なものである旨		同上
登録申請書(別添1、2)※	⑪ 役員名簿		同上
登録申請書(別添3)※	⑫ 専用部分の規模並びに構造及び設備等		同上
	⑬ 共同利用設備等		同上
登録申請書(別添4)※	⑭ 状況把握及び生活相談サービスの内容		同上
	⑮ 食事の提供サービスの内容(該当する場合のみ)		同上
	⑯ 入浴、排せつ、食事等の介護サービスの内容(該当する場合のみ)		同上
	⑰ 調理、洗濯、清掃等の家事サービスの内容(該当する場合のみ)		同上
	⑱ 健康管理サービスの内容(該当する場合のみ)		同上
	⑲ その他のサービスの内容(該当する場合のみ)		同上
別添書類	(法第6条第2項の規定により定める書類)		法第6条第2項
	(山形県独自チェックリスト)専用部分の床面積及び想定居住人数チェックリスト及び山形県チェックリスト-2(令和元年度以降に山形市に登録された住宅は、専用部分の床面積及び想定居住人数チェックリスト(別記様式第3号)及び有料老人ホーム該当チェックリスト(別記様式第4号))		

※ (直近)登録時に提出しました登録申請書の別紙、別添1～4の内容を参照し、回答してください。

項目	内 容	適合性の有無	根拠規定
2 登録業務の法令適合性の有無 【登録業務の現在の状況について、法令との適合性について回答してください。回答が「いいえ」の項目は、その理由を「サービス付き高齢者向け住宅現状報告書（様式第6号）」に具体的に記載してください。】		はい いいえ 該当なし	
登録基準	各居住部分の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上である。 ※各居住部分床面積25㎡以上を充たさず、居間及び食堂面積にて不足面積を補う場合は「可」 ※「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 H25.4.1施行」施行以前の現状追認建物は「不可」とし、別添「現状報告書」にて県基準施行前建物である旨を報告すること。		法第7条 第1項1号
	構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合している。 ※「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 H25.4.1施行」による「台所、収納設備又は浴室」の共用部分への設備による登録物件は「可」 ※県基準施行前の現状追認建物で各住戸に前記設備を配置していない場合は「不可」とし、別添「現状報告書」にて県基準施行前建物である旨を報告すること。		同項 2号
	加齢対応構造等が、法第54条第1号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合している。		同項 3号
	入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者としている。		同項 4号
	入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供している。		同項 5号
	入居契約が法第7条第1項第6号に掲げる下記基準に適合している。		同項6号
	①全て書面により契約をしている。		イ
	②具体的な部屋番号を記載するなど、居住部分を明示した契約である。		ロ
	③「敷金並びに家賃及び家賃等の前払金」以外の、権利金その他の金銭を受領しない契約である。		ハ
	④入居者の病院への入院又は入居者の心身の状況の変化を理由として、当該理由が生じた後の入居者の合意がなく、一方的に居住部分を変更し、又は契約を解除できない契約である。 ※契約解除規定条項によるものを除く。		ヘ
	サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領していない。		同項 7号
	家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、必要な保全措置が講じられている。（該当する場合のみ）		同項 8号
	「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針 H21.8.19厚生労働省・国土交通省 告示第1号」に照らして適切なものである。		同項 9号
誇大広告の禁止	登録事業の広告について、著しく事実に相違する表示や実際のものよりも著しく優良若しくは有利であると人を誤認させるような表示を行っていない。		法15条
登録事項の公示	所定の方法により登録事項を公示している。		法16条
書面の交付・説明	登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項及び契約内容に関する事項（重要事項説明を含む。）について、書面を交付して説明している。		法17条
高齢者生活支援サービスの提供	入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供している。		法18条
帳簿の備え付け等	登録住宅の修繕及び改修の実施状況を帳簿に記載し保存している。		法19条
	入居者からの金銭受領の記録を帳簿に記載し保存している。		同上
	入居者に提供した高齢者生活支援サービスの内容を帳簿に記載し保存している。		同上
	緊急やむを得ず入居者の身体的拘束を行った場合、その態様及び時間、入居者の心身状況、及び拘束理由を記載し保存している。		同上
	入居者及び家族からの苦情内容を帳簿に記載し保存している。		同上
	サービス提供で、事故が発生した場合の状況及び処置内容を記載し保存している。		同上
	住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合の、委託に係る契約事項及び業務の実施状況に関する帳簿を保存している。		同上
	帳簿は各事業年度の末日で閉鎖し、閉鎖後2年間保存している。		同上
	※ 記載する内容がない場合であっても、帳簿を備え付けてあれば、『はい』と記入してください。		

様式第6号（第5条関係）

山形市サービス付き高齢者向け住宅現状報告書

登録番号			
住宅の名称			
開設事業者 代表者氏名			
記入者氏名			

登録内容	現状の状況	相違又は不適合の理由

(2) 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) デイ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。

※ 独自基準制定の経緯

高齢者の居住の安定確保に関する法律等により登録基準が定められているが、「規模基準」、「構造及び設備の基準」については、法律や大臣告示等で具体的な基準が定められていないため、当該部分について各事業者・各施設によって解釈が統一されておらず、施設・設備の内容に大きな差が生じていたため、法律第1条にいう「良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度」の趣旨に沿う一定水準以上の施設・設備の内容を確保するため、当該部分について、県として登録にあたってクリアすべき最低基準を定めたもの。

山形市サービス付き高齢者向け住宅登録手続等の手引

令和2年2月

(令和4年11月改正)

(令和6年4月改正)

山形市まちづくり政策部住宅政策課住宅政策係

〒990-8540 山形市旅籠町二丁目3番25号

電話：023-641-1212（内線471）