

横浜市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針 平成31年4月1日 改正

新旧対照表

※下線部分が改正部分

横浜市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針	
新	旧
<p>1 基本事項 (1)～(5) (略)</p> <p><u>(6) 老人福祉法第二十九条第1項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（以下「有料老人ホーム該当住宅」という。）については、本指針のみでなく、「横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針」の内容にも留意し、適合することが望まれること。</u></p> <p>2 立地条件 (略)</p> <p>3 サービス付き高齢者向け住宅の居住の権利形態 (1)～(3) (略)</p> <p><u>(4) 定期建物賃貸借契約</u> <u>終身建物賃貸借契約に先立ち、賃借人を仮に入居させるために定期建物賃貸借契約（借地借家法第三十八条第1項の規定による建物賃貸借を</u></p>	<p>1 基本事項 (1)～(5) (略)</p> <p>2 立地条件 (略)</p> <p>3 サービス付き高齢者向け住宅の居住の権利形態 (1)～(3) (略)</p>

いい、一年以内の期間を定めたものに限る）を締結することができる。

4 登録事業者

登録事業者が法人の場合は、定款、寄附行為その他の当該法人の規約に、事業内容としてサービス付き高齢者向け住宅事業を明記するよう努めること。また、有料老人ホーム該当住宅の場合は合わせて有料老人ホーム事業を明記すること。

(略)

5 地域への配慮

(略)

6 規模の基準

高齢者住まい法第七条第1項第一号及び国土交通省・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（以下「共管住まい法施行規則」という。）第八条に規定する規模の基準についての取扱いは、次のとおりとする。

(1) 床面積の算定

床面積の算定は、壁芯方式によるものとする。

なお、パイプスペース（給排水などの設備配管が各階を通る空間）及びこれに類する部分が必要最低限度の小規模な場合には各居住部分の床面積に含めることができる。

なお、共用廊下側から利用するメーターボックス（給排水などの設備配管が各階を通る空間）については、各居住部分の床面積に含めないことと

4 登録事業者

登録事業者が法人の場合は、定款、寄附行為その他の当該法人の規約に、事業内容としてサービス付き高齢者向け住宅事業を明記するよう努めること。また、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当する場合（以下「有料老人ホーム該当住宅」という。）は合わせて有料老人ホーム事業を明記すること。

(略)

5 地域への配慮

(略)

6 規模の基準

高齢者住まい法第七条第1項第一号及び国土交通省・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（以下「共管住まい法施行規則」という。）第八条に規定する規模の基準についての取扱いは、次のとおりとする。

(1) 床面積の算定

床面積の算定は、壁芯方式によるものとする。

なお、パイプスペース（給排水などの設備配管が各階を通る空間）及びこれに類する部分が必要最低限度の小規模な場合には各居住部分の床面積に含めることができる。

する。

(2) その他の居住の用に供する部分

「その他の居住の用に供する部分」とは、談話室など専ら入居者が居住のために、必要な時間に自由に使用できる部分とする。ただし、ホール、廊下、階段、専ら従業員の通行の用に供する通路等は含まない。

なお、パイプスペース（給排水などの設備配管が各階を通る空間）及びこれに類する部分が必要最低限度の小規模な場合には床面積に含めることができる。

(3) 十分な面積を有する場合

(略)

7 構造及び設備の基準

(略)

8 加齢対応構造等の基準

(略)

9 その他の共用部分・設備等の基準

その他設備等の基準についての取扱いは、次のとおりとする。

(1)～(3)

(略)

(4) エレベーターの設置

有料老人ホーム該当住宅の場合、原則として2階以上の場合はエレベーターを設置し、そのうち少なくとも1基はストレッチャーを収納できる構

(2) その他の居住の用に供する部分

「その他の居住の用に供する部分」とは、談話室など専ら入居者が居住のために、必要な時間に自由に使用できる部分とする。ただし、ホール、廊下、階段等は含まない。

(3) 十分な面積を有する場合

(略)

7 構造及び設備の基準

(略)

8 加齢対応構造等の基準

(略)

9 その他の設備等の基準

その他設備等の基準についての取扱いは、次のとおりとする。

(1)～(3)

(略)

(4) 加齢対応設備の設置

原則として2階以上の場合はエレベーターを設置し、少なくとも1基はストレッチャーを収納できる構造とすること。また、状況に応じて機械浴

造とすること。

有料老人ホーム該当住宅以外においても原則として2階以上の場合はエレベーターを設置するよう努め、そのうち少なくとも1基はストレッチャーを収納できる構造とするよう努めること。

なお、エレベーターを設置する場合は、住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールについて、高齢者の居住の安定確保に関する法施行規則第34条第1項第九号の国土交通大臣の定める基準（以下「新築型基準」という。）2(3)イからハに掲げる基準に適合すること。

(5) 機械浴槽

状況に応じて機械浴槽を設けるよう努めること。

(6) 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分

共管高齢者住まい法施行規則第八条に規定された高齢者が共同して利用するために設ける居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分（1階に存するものを除く。）及び隣接して高齢者の利用を想定するバルコニー並びに直接外部に開放されていない共用廊下（1階に存するものを除く。）について、新築型基準1(1)イ⑥並びに1(4)ロ及びハに掲げる基準に適合すること。ただし、高齢者住まい法第五十四条第1項第一号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でないと認められる場合は、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第10条第五号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準（以下「改修型基準」という。）1(3)ロ及びハに掲げる基準に適合すること。

槽を設けることが望ましい。

(7) 主たる共用の階段

共用廊下から直接外部に開放されている主たる共用の階段に至る出入口について、新築型基準1(1)⑥に掲げる基準に適合すること。ただし、高齢者住まい法第五十四条第1項第一号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でないと認められる場合は、この限りではない。

(8) 特定寝室の面積

新築型基準1(6)ロに規定された特定寝室の面積についての取扱いは、次のとおりとする。

ア 有効幅員が1600mm未満の部分について、通路に該当しない場合は特定寝室の面積に算入し、通路に該当する場合は特定寝室の面積に算入しない。

イ 複数の居室間の出入口の有効幅員が1600mm以上の場合、当該居室を特定寝室の面積に算入することができる。

(9) 共同利用設備

共管高齢者住まい法施行規則第八条に規定された高齢者が共同して利用するために居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分に設ける便所、浴室及び脱衣所（以下「共同利用設備」という。）についての取扱いは、次のとおりとする。

ア 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（以下「高齢者住まい法施行規則」という。）第三十四条第1項第三号、第四号、第七号及び新築型基準1(4)イ、(6)イに掲げる基準に適合すること。ただし、共同利用設備のうち浴室に機械浴槽を設ける場合、当該浴室及び脱衣所に係る高齢者住まい法施行規則第三十四条第1項第七号及び新

築型基準1(4)イの規定については、この限りではない。

イ アの規定に関わらず、高齢者住まい法第五十四条第1項第一号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でない認められる場合は、共管高齢者住まい法施行規則第十条第1項第四号及び改修型基準1(3)イに掲げる基準に適合すること。ただし、共同利用設備のうち浴室に機械浴槽を設ける場合、当該浴室及び脱衣所については、この限りではない。

(10) 主たる建物出入口

主たる建物出入口について、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）とすること。ただし、くつずりと建物出入口外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと建物出入口内側の高低差を5mm以下とする場合及び高齢者住まい法第五十四条第1項第一号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でない認められる場合は、この限りではない。

(11) 緊急通報装置の設置

有料老人ホーム該当住宅は、居室、浴室（脱衣室含む）、便所、エレベーター等にナースコール等の通報装置を備えること。また、館内放送設備等の非常通報できる設備を設けることが望ましい。

10 職員の配置、研修及び衛生管理等

(1) 職員の配置

(略)

10 職員の配置、研修及び衛生管理等

(1) 職員の配置

(略)

(2) 職員の研修

職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談、介護及び看護を行う職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、認知症介護、虐待防止、身体的拘束のない介護、ユニットケア、介護事故の防止及び感染症対策等の介護に関する知識及び技術、作業手順等について体系的かつ継続的に研修を行う必要があることから、管理者（施設長）の責務として、毎年度当初に職員研修計画を策定し、その計画に基づいて研修を実施し、その記録を保存すること。

なお、職員研修計画の策定に際しては、職員の意向をできる限り反映させるとともに、関係団体等が開催する研修会などにも、職員を積極的に参加させるよう努めること。

(3)～(5)

(略)

11 住宅の管理・運営

次に掲げる住宅の管理に関する事項について、管理規程を定めること。策定に当たっては、別に定める様式を参考にすること。但し、以下の内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。

なお、高齢者住まい法第九条に基づき登録事項を変更した場合は、入居者に対して書面交付により変更内容の説明すること。

ア～ク

(2) 職員の研修

職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談、介護及び看護を行う職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行い、その記録を保存すること。

(3)～(5)

(略)

11 住宅の管理・運営

次に掲げる住宅の管理に関する事項について、管理規程を定めること。但し、以下の内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。

なお、高齢者住まい法第九条に基づき登録事項を変更した場合は、入居者に対して書面交付により変更内容の説明すること。

ア～ク

<p>(略)</p> <p>(2)～(13)</p> <p>(略)</p> <p>12 高齢者生活支援サービス</p> <p>(略)</p> <p>(1) 状況把握サービス及び生活相談サービス</p> <p>(略)</p> <p>(2) 入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス及び調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス</p> <p>ア～エ</p> <p>(略)</p> <p>オ サービスの提供に当たっては、入居者の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為を行ってはならないこと。</p> <p>ただし、緊急やむを得ず身体拘束等を行う場合には、「身体拘束ゼロへの手引き」(厚生労働省「身体拘束ゼロ作戦推進会議」発行)において示された「緊急やむを得ない身体拘束に関する説明書」を参考にして、あらかじめ切迫性、非代替性、一時性の3つの要件についてそれぞれ検討の上、その経過及び結果を記録するとともに家族等に説明すること。また、</p>	<p>(略)</p> <p>(2)～(13)</p> <p>(略)</p> <p>12 高齢者生活支援サービス</p> <p>(略)</p> <p>(1) 状況把握サービス及び生活相談サービス</p> <p>(略)</p> <p>(2) 入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス及び調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス</p> <p>ア～エ</p> <p>(略)</p> <p>オ サービスの提供に当たっては、入居者の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為を行ってはならないこと。</p> <p>ただし、緊急やむを得ず身体拘束等を行う場合には、「身体拘束ゼロへの手引き」(厚生労働省「身体拘束ゼロ作戦推進会議」発行)において示された「緊急やむを得ない身体拘束に関する説明書」を参考にして、あらかじめ切迫性、非代替性、一時性の3つの要件についてそれぞれ検討の上、その経過及び結果を記録するとともに家族等に説明すること。また、</p>
--	--

「緊急やむを得ない身体拘束に関する経過観察・再検討記録」を参考にして、観察記録等を作成し保存するとともに、身体拘束廃止に向けた検討を適宜行うこと。

また、有料老人ホーム該当住宅にあつては、身体的拘束等の適正化を図るために、以下に掲げる措置を講じること。

(ア)身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を三月に一度開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。

(イ)身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。

(ウ)職員に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的に実施すること。

(3)～(7)

(略)

13 家賃等の費用

(1) 利用料等の種類

(略)

ア 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）

近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。

また、生活保護受給者等を対象として、独自の賃料算定基準を設けている事業者にあつてはその算定根拠を明らかにし、重要事項説明書等に

「緊急やむを得ない身体拘束に関する経過観察・再検討記録」を参考にして、観察記録等を作成し保存するとともに、身体拘束廃止に向けた検討を適宜行うこと。

(3)～(7)

(略)

13 家賃等の費用

(1) 利用料等の種類

(略)

ア 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）

近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。

明記することで入居者に対して入居時に説明すること。

加えて独自の算定基準について、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」に記載すること。

イ～ウ
(略)

(2)～(3)
(略)

14 契約内容等

(1) 入居契約締結に関する手続き等
(略)

(2) 契約内容

ア 入居者の居住の安定確保に配慮し、賃貸借契約の場合、原則普通建物賃貸借契約又は終身建物賃貸借契約によること。ただし、高齢者住まい法第五十四条第1項第二号ただし書きに定める終身建物賃貸借契約において、賃借人を仮に入居させるために終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借をする場合は、この限りでない。

イ (略)

ウ 入居者の費用負担についてはその料金について契約書等に明記すること。その際、最低限「賃料」「共益費」「状況把握サービス及び生活相談サービス（基本サービス）」「その他サービス」に分けて明記する

イ～ウ
(略)

(2)～(3)
(略)

14 契約内容等

(1) 入居契約締結に関する手続き等
(略)

(2) 契約内容

ア 入居者の居住の安定確保に配慮し、賃貸借契約の場合、原則普通建物賃貸借契約又は終身建物賃貸借契約によること。

イ (略)

ウ その他のサービスの提供に係る契約については、各サービスの対価をそれぞれ分けて明確に記載すること。

こと。また、その他のサービスの提供に係る契約については、可能な限り各サービスの対価をそれぞれ分けて明確に記載すること。

エ～オ

(略)

カ 契約書に定める登録事業者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、登録事業者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。

(ア) 登録事業者の契約解除の手続は、原則として次によること。

- a 契約解除の通告にあたり、3に定める居住の権利形態が利用権方式の場合は90日以上、それ以外の場合は相当期間の予告期間をおくこと。

(イ)～(ウ) (略)

キ～ケ

(略)

(3) 重要事項説明

高齢者住まい法第十七条及び老人福祉法第二十九条第5項の規定に基づく情報の開示において、国土交通省・厚生労働省関係高齢者住まい法施行規則第二十条及び老人福祉法施行規則第二十条の5第十四号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。

エ～オ

(略)

カ 契約書に定める登録事業者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、登録事業者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。

(ア) 登録事業者の契約解除の手続は、原則として次によること。

- a 契約解除の通告にあたり、3に定める居住の権利形態が利用権方式の場合は90日以上、それ以外の場合は6ヶ月の予告期間をおくこと。

(イ)～(ウ) (略)

キ～ケ

(略)

(3) 重要事項説明

高齢者住まい法第十七条及び老人福祉法第二十九条第5項の規定に基づく情報の開示において、国土交通省・厚生労働省関係高齢者住まい法施行規則第二十条及び老人福祉法施行規則第二十条の5第十四号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。

ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、次の書類を作成するとともに、契約締結前に入居希望者及び身元引受人等にこれを交付することにより、誤解を与えることがないよう必要な事項を実態に即して正確に説明すること。

また、契約の締結については、身元引受人又は第三者等の立ち会いのもとに行うよう努めること。

(ア) 重要事項説明書

(イ) サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービス等の一覧表

(ウ) 別に定める、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた有料老人ホーム重要事項説明書（「登録事項等についての説明」の補足）（別紙）（有料老人ホーム該当住宅の場合のみ）

イ～ウ

（略）

(4) 入居者募集

（略）

15 入居者への説明

（略）

16 登録後の報告等

(1) 定期報告

高齢者住まい法第二十四条の規定により、別に定める「サービス付き高齢者向け住宅定期報告実施要領」に基づき横浜市に報告するこ

ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、重要事項説明書及び添付資料として提供するサービス等の一覧表を作成するとともに、契約締結前に入居希望者及び身元引受人等にこれを交付することにより、誤解を与えることがないよう必要な事項を実態に即して正確に説明すること。

また、契約の締結については、身元引受人又は第三者等の立ち会いのもとに行うよう努めること。

イ～ウ

（略）

(4) 入居者募集

（略）

15 入居者への説明

（略）

16 登録後の報告等

高齢者住まい法第二十四条の規定により、別に定める「サービス付き高齢者向け住宅定期報告実施要領」に基づき横浜市に報告すること。

と。

(2) 有料老人ホーム情報の報告

有料老人ホーム該当住宅にあつては、老人福祉法第二十九条第9項の規定に基づく横浜市への報告を、重要事項説明書及び添付資料（「サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービス等の一覧表」及び別に定める「サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた有料老人ホーム重要事項説明書（「登録事項等についての説明」の補足）」（別紙））の提出をもって、年一回行うこと。

17 立入検査への協力

(略)

18 その他

この指導指針の細目については、別に定める「横浜市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導等実施要綱」に定めるところとする。

附則

1～2

(略)

附則

- 1 この指導指針は、平成 年 月 日から施行する。
- 2 この指導指針施行の日に、既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅並びに既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者

17 立入検査への協力

(略)

附則

1～2

(略)

向け住宅については、建物の規模及び構造・設備を除き、この指導指針に適合するよう継続的に指導するとともに、建物の規模及び構造・設備に関しても、契約の更新時や建物の改築・修繕時等において、できる限りこの指導指針に適合するよう指導するものとする。