

# サービス付き高齢者向け住宅登録基準（参考資料）

注意：利用に際しては、最新の法令をご確認の上、参考資料としてご活用ください。

## 規模の基準 [法第七条第1項第一号]

各居住部分が床面積二十五平方メートル（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にあっては、十八平方メートル）とする。

[施行規則第八条]

## 構造及び設備の基準 [法第七条第1項第二号]

原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであることとする。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にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。

[施行規則第九条]

## 加齢対応構造等の基準 [法第七条第1項第三号、第五十四条第一号ロ]

- 一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- 二 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル（柱の存する部分にあっては、七十五センチメートル）以上であること。
- 三 主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は六十センチメートル以上であること。
- 四 浴室の短辺は百三十センチメートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、百二十センチメートル）以上とし、その面積は二平方メートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、一・八平方メートル）以上であること。
- 五 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。
$$T \quad 19.5$$
$$R \div T \quad 22 \div 21$$
$$55 \quad T + 2R \quad 65$$
- 六 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。
$$T \quad 24$$
$$55 \quad T + 2R \quad 65$$
- 七 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- 八 階数が三以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。
- 九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

[（単独）施行規則第三十四条]

## その他国土交通大臣の定める基準 [H13 国土交通省告示第1296号 | 最終改正 H23 告示第1016号]

### 1 住宅の専用部分に係る基準

#### (1) 段差

イ 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）内の床が、段差のない構造（5 mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。

玄関の出入口の段差で、くつずりや玄関外側の高低差を20 mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5 mm以下としたもの

玄関の上がりかまちの段差

勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差

居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の300 mm以上450 mm以下の段差

a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。

b 面積が3 m<sup>2</sup>以上9 m<sup>2</sup>（当該居室の面積が18 m<sup>2</sup>以下の場合にあっては、当該面積の1/2）未満であること。

c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること。

d 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1,500 mm以上であること。

e その他の部分の床より高い位置にあること。

浴室の出入口の段差で、20 mm以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を120 mm以下、またぎ高さを180 mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの

バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあっては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが300 mm以上で幅が600 mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が1,200 mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で180 mm以下の単純段差としたものに限る。

a 180 mm（踏み段を設ける場合にあっては、360 mm）以下の単純段差としたもの

b 250 mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

c 屋内側及び屋外側の高さが180 mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが180 mm以下で屋外側の高さが360 mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

ロ 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。

玄関の出入口の段差

玄関の上がりかまちの段差

勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差

バルコニーの出入口の段差

浴室の出入口の段差  
室内又は室の部分の床とその他の部分の床の90mm以上の段差

(2) 通路及び出入口の幅員

- イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が780mm(柱等の箇所にあつては750mm)以上であること。
- ロ 日常生活空間内の出入口(バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。)の幅員(玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。)が750mm(浴室の出入口にあつては600mm)以上であること。

(3) 階段

- 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りではない。
- イ 勾配が22/21以下であり、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であり、かつ、踏面の寸法が195mm以上であること。
- ロ 蹴込みが30mm以下であること。
- ハ イに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあつては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。
  - 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
  - 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
  - 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

(4) 手すり

- イ 手すりが、次の表の(い)項に掲げる空間ごとに、(ろ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内に存するものに限る。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側(勾配が45度を超える場合にあっては両側)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。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようにしていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようにしていること。

- ロ 転落防止のための手すりが、次の表の(い)項に掲げる空間ごとに、(ろ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の基準
バルコニー	腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分(以下「腰壁等」という。)の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
2階以上の窓	窓台その他足がかりとなるおそれのある部分(以下「窓台等」という。)の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm(3階以上の窓にあっては1,100mm)以上の高さに達するように設けられていること。 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
廊下及び階段(開放されている側に限る。)	腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面(階段にあっては踏面の先端)から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。

- ハ 転落防止のための手すりの手すり子で床面(階段にあっては踏面の先端)及び腰壁等又は窓台等(腰壁等又は窓台等の高さが650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

(5) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

(6) 便所及び寝室

- イ 日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。
  - 長辺(軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。)が内法寸法で1,300mm以上であること。
  - 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離(ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。)が500mm以上であること。
- ロ 特定寝室の面積が内法寸法で9㎡以上であること。

2 住宅の共用部分に係る基準

(1) 共用廊下

- 住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。
- イ 共用廊下の床が、段差のない構造であること。
- ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
  - 勾配が1/12以下(高低差が80mm以下の場合にあっては1/8以下)の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。
  - 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イのからまでに掲げる基準に適合していること。

ハ 手すりが共用廊下(次の及びに掲げる部分を除く。)の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。

- 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分
- エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分
- 二 直接外部に開放されている共用廊下(1階に存するものを除く。)にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
  - 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては床面から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。
  - 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等(腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。

(2) 主たる共用の階段

- 次に掲げる基準に適合していること。
- イ 次のからまで(住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、及び)に掲げる基準に適合していること。
  - 踏面が240mm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であること。
  - 蹴込みが30mm以下であること。
  - 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。
  - 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。
- ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあっては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ1m以下の階段の部分については、この限りでない。
  - 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては踏面の先端から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。
  - 転落防止のための手すりの手すり子で踏面及び腰壁等(腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。
- ハ 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあっては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が900mm以上であること。

(3) エレベーター

- 住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段(1階分の移動に限る。)を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、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が、次に掲げる基準に適合していること。
- イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。
  - エレベーターの出入口の有効な幅員が800mm以上であること。
  - エレベーターホールに一辺を1,500mmとする正方形の空間を確保できるものであること。

- ロ 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。
- ハ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
- 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が900mm以上であるか、又は、高低差が80mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路若しくは勾配が1/15以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が1,200mm以上であること。
- 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。
- 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの から までに掲げる基準に適合していること。

既存の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）により整備されるサービス付き高齢者向け住宅において、建築材料又は構造方法により、基準をそのまま適用することが適当でない認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるもの

一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
二 居住部分内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。 T 19.5 R / T 22 / 21 55 T + 2 R 65 T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。 T 踏面の寸法（単位センチメートル） R けあげの寸法（単位センチメートル）
三 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。 T 24 55 T + 2 R 65
四 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。
五 その他国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準に適合すること。

[施行規則第十条]

## 入居者の資格 [法第七条第1項第四号]

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（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）とするものであること。

## 状況把握サービス及び生活相談サービスの基準 [法第七条第1項第五号]

一イ及びロに掲げる者のいずれかが、原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け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。	イ医療法人、社会福祉法人、介護保険法第四十一条第一項に規定する指定居宅サービス事業者、同法第四十二条の二第一項に規定する指定地域密着型サービス事業者、同法第四十六条第一項に規定する指定居宅介護支援事業者、同法第五十三条第一項に規定する指定介護予防サービス事業者、同法第五十四条の二第一項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者若しくは同法第五十八条第一項に規定する指定介護予防支援事業者が、登録を受けようとする者である場合又は登録を受けようとする者から委託を受けて状況把握サービス若しくは生活相談サービスを提供する場合（医療法人にあっては、医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第四十二条の二第一項に規定する社会医療法人が提供する場合に限る。）にあっては、当該サービスに従事する者
	ロイに規定する場合以外の場合にあっては、医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法第七条第五項に規定する介護支援専門員又は介護保険法施行規則（平成十一年厚生省令第三十六号）第二十二條の二十三第一項の一級課程若しくは二級課程を修了した介護保険法施行令（平成十年政令第四百十二号）第三条第一項の養成研修修了者
二少なくとも前号イ又はロに掲げる者がサービス付き高齢者向け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ていない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。	

[施行規則第十一条]

## 入居契約 [法第七条第1項第六号]

イ 書面による契約であること。
ロ 居住部分が明示された契約であること。

ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）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。		
ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあっては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該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おける当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。		
ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、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、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。		
(家賃等の前払金の返還方法)		
一入居者の入居後、三月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合	三月	法第六条第一項第十二号の家賃等（以下単に「家賃等」という。）の月額を三十で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じる方法
二入居者の入居後、法第七条第一項第六号二の家賃等の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合（前号の場合を除く。）	当該期間	契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、家賃等の前払金の額から控除する方法
[施行規則第十二条]		
ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。		

### 前払い金 [法第七条第1項第七号・第八号]

七 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ないものであること。
八 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、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

### 県高齢者居住安定確保計画 [法第七条第1項第九号]

その他基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域内にある場合にあっては、基本方針及び高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものであること。
--