

サービス付き 高齢者向け住宅

「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住宅です。



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とは、 高齢者お一人または、高齢者のご夫婦が 安心して居住できる高齢者向けの賃貸住宅です。

高齢者単身・夫婦世帯が急激に増加する一方で、欧米諸国に比べて高齢者の住まいが足りない状況があることから、平成23年10月に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」により、サービス付き高齢者向け住宅がスタートしました。

サービス付き高齢者向け住宅とは、住宅としての居室の広さ、設備、バリアフリーなどのハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスの提供などにより、高齢者が安心して暮らすことができる住宅です。

高齢者が安心して居住できる設備等

- ▶ 原則25㎡以上の居室
- ▶ 洗面所、トイレなどを各戸に設置
- ▶ バリアフリー構造



高齢者が安心できるサービス

- ▶ 原則としてケアの専門家が少なくとも日中建物等に常駐し、安否確認、生活相談、緊急時対応サービスなどを提供する。

サービス付き高齢者向け住宅は登録制度

- ▶ 高齢者住まい法で定められている登録基準に基づき、都道府県（都道府県から指定をうけた機関も含む）・政令市・中核市がサービス付き高齢者向け住宅事業の登録を行います。
- ▶ 住宅の家賃・敷金・共益費などの金額、サービス内容については、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムで情報が公表されていますので、高齢者ご自身のニーズにあった住まいを選択することができます。

登録基準

規模・設備

- ▶ 各専用部分の床面積は、原則25㎡以上であること
ただし、居間、食堂、台所等を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、収納設備又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の環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備又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

- ▶安否確認サービスを、各居住部分への訪問その他の適切な方法により、毎日1回以上、提供
- ▶生活相談サービスの提供
- ▶ケアの専門家が少なくとも日中建物等に常駐し、サービスを提供

ケアの専門家とは社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員、又は医師・看護師・准看護師・介護福祉士・社会福祉士・介護支援専門員・介護職員初任者研修課程の修了者（修了者とみなされる者をむ。）ただし、下記の要件をいずれも満たす場合は、日中常駐をしないことができる。

- ①サービス付き高齢者向け住宅の入居者の心身の状況等を勘案し、処遇に支障がない場合
- ②予め入居者の承諾を得ている場合

- ▶常駐しない時間帯での緊急時対応サービスの提供

契約関係

- ▶書面（電磁的記録を含む。）による契約であること
- ▶専用部分が明示された契約であること
- ▶敷金、家賃、サービス費以外の金銭を受領しない契約であること
- ▶入居者の同意を得ずに専用部分の変更や契約解除を行わないこと
- ▶工事完了前に前払金を受領しないこと
- ▶家賃等の前払金を受領する場合は
 - ・前払金の算定基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること
 - ・入居後3ヶ月以内に、契約を解除又は入居者の死亡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、前払金を返還すること
 - ・返還債務を負うことになる場合に備え、前払い金に対し、必要な保全措置を講じること

東京都独自の登録基準

- ：高齢者の居住安定確保プランに定めた基準
- ：登録要件基準表に定めた基準

〈規模・設備〉

- 既存建物の改修の場合、各専用部分の床面積を以下のとおり緩和
25㎡→20㎡、18㎡→13㎡
- 「専用部分の床面積」にはメーターボックスの面積は算入しない
- 「共同利用面積」
 - ・各専用部分の床面積と基準面積の差を上回ること
 - ・併設施設の台所、浴室等の面積は共同利用部分の面積には算入しない
- 「同等以上の居住環境」として、台所、浴室は原則各階に設置、入居者数に応じた設備とすること
- その他
 - ・原則、住宅の入居者と併設施設の利用者の動線が重ならないこと
 - ・原則、住戸ごとに光熱水費の個メーターを設置すること

〈サービス〉

- 緊急時対応サービスを常時提供すること
- 住宅に常駐するケアの専門家等の資格要件を緩和
（高齢者向け住宅において生活援助員等の業務に2年以上従事し、かつ入居者への適切なサービス提供を行うことができると認められる者）

〈その他〉

- 「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」の遵守及び「生活支援サービスの附帯した高齢者向け住宅におけるサービス内容届出・公表事業実施要綱」に基づく届出を行うこと（入居者と締結するサービス契約書（ひな形）を東京都ホームページに公開すること）
- 高齢者虐待防止及び高齢者の権利利益の不当な侵害防止に向けた適切な対策（委託・業務提携等事業者も含む）を講じること

サービス付き高齢者向け住宅の間取り例

各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備等を備えている住宅

《間取りの一例》



基本的には、マンションやアパートのように各居住者が独立して暮らせる住まいです。緊急通報装置が設置されており、サービス提供のためのケアの専門家等が24時間常駐している住宅もあれば、夜間は外部の警備会社に委託している住宅もあります。

居間、食堂、台所等を共同して利用している住宅

《間取りの一例》

《共用スペース 平面図の一例》



台所、浴室を入居者が共同利用する住宅もあります。居住者同士が交流できるスペースや食堂、ゆったりとした浴室を備えている住宅など多種多様です。居室部分が狭いため、家賃が低めになっている傾向があります。

サービス付き高齢者向け住宅

Q&A



Q1

サービス付き高齢者向け住宅には、入居の条件はありますか？

A1

原則として、下記の方々が入居できます。

・60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者及びその同居者

※同居者…①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）

②60歳以上の親族 ③要介護・要支援認定を受けている親族

④東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例第7条の2第2項の証明又は同条第1項の東京都パートナーシップ宣誓制度と同等の制度であると知事が認めた地方公共団体のパートナーシップに関する制度による証明を受けたパートナーシップ関係の相手方

Q2

サービス付き高齢者向け住宅で提供されるサービスは、どのようなものですか？

A2

サービス付き高齢者向け住宅には、ケアの専門家が少なくとも日中建物等に常駐しており、入居された方すべてに、生活相談・安否確認のサービスを提供することが義務付けられています。（所定の条件を満たすと、日中常駐しないことができます。）東京都では、緊急時対応のサービスも必須としています。

この他、住宅によって食事の提供、入浴・排泄・食事等の介護、健康管理などのサービスを別途、入居者の希望により有料にて提供していることもあります。

Q3

サービス付き高齢者向け住宅では、どのような料金がかかりますか？

A3

主に家賃や共益費（管理費）、生活支援サービス費、専用住戸の光熱水費がかかります。その他、食事の提供や入浴・排泄等の介護、健康管理といった選択サービスを利用した場合、その料金もかかります。

Q4

サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームはどこが違いますか？

A4

主に契約形態があげられます。一般的な有料老人ホームは、利用権方式を採用しており、サービスを含め施設を利用するための契約です。例えば、入居の際に一時金を支払うことで、終身にわたり居室と共用施設を利用する権利、介護や生活支援サービスを受ける権利が保障されます。サービス付き高齢者向け住宅の多くは、一般のアパート等と同じように賃貸借契約方式を採用しています。これは、利用権方式の契約と比較し、入居者の居住の権利（借地借家法など）を確保しやすい契約であるからです。

Q5

サービス付き高齢者向け住宅はどのような事業者が運営していますか？

A5

サービス付き高齢者向け住宅の事業者は、個人でも法人でも登録すれば運営することができます。しかし、多くは営利法人（すでに有料老人ホーム等を運営している法人）、社会福祉法人、医療法人が運営しています。

Q6

サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者に対する行政の関わりはありますか？

A6

サービス付き高齢者向け住宅の登録は、都道府県・政令市・中核市が行います。東京都*では、公益財団法人東京都福祉保健財団が東京都知事の指定を受けて、指定登録機関として登録業務を行っています。また、東京都*の所管部署（住宅政策本部・福祉保健局）が、登録事業者に対して、業務に対する報告の徴収や住宅への立入検査を実施しています。

※平成27年4月から中核市となった八王子市は、独自に登録等の業務を行っています。

東京都のサービス付き高齢者向け住宅等についてのお問い合わせ先

サービス付き高齢者向け住宅の情報開示先

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムでは、インターネット上にて全国で登録されているサービス付き高齢者向け住宅の検索や、高齢者の居住の安定確保に関する法律等を確認することができます。

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

URL▶<https://www.satsuki-jutaku.jp/index.php>

登録窓口・閲覧窓口

公益財団法人東京都福祉保健財団では東京都から指定を受けた登録機関として、サービス付き高齢者向け住宅の登録、住宅情報等の閲覧を行っております。お気軽にご相談ください。

公益財団法人 東京都福祉保健財団 事業者支援部 運営支援室 高齢者住宅担当

電話▶03-3344-8637 FAX▶03-3344-8596

URL▶<https://www.fukushizaidan.jp/303satsuki/>

八王子市におけるサービス付き高齢者向け住宅の登録、閲覧：八王子市 まちなみ整備部 住宅政策課

電話▶042-620-7385 FAX▶042-626-3616

URL▶<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/007/p006941.html>

制度全般、報告・検査・指導の実施等

東京都における、サービス付き高齢者向け住宅の所管は住宅政策本部・福祉保健局となっております。両局では、主にサービス付き高齢者向け住宅の制度に関わることを所管し、サービス付き高齢者向け住宅の事業者に対して、業務に対する報告の徴収や住宅への立入検査を実施しています。

○主に制度全般、規模・設備、整備費補助に関すること：東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課
電話▶03-5320-4967

○主にサービスに関すること：東京都 福祉保健局 高齢社会対策部 在宅支援課
電話▶03-5320-4273

高齢者住宅や有料老人ホーム等の施設に入居後、契約などに関するトラブルが発生したときは

東京都消費生活総合センター

ご本人・ご家族からの相談「高齢者被害 110 番」

電話▶03-3235-3366 受付時間：月～土 9:00～17:00（祝日・年末年始を除く）

介護事業者・民生委員等からの通報・問い合わせ「高齢消費者見守りホットライン」

電話▶03-3235-1334 受付時間：月～土 9:00～17:00（祝日・年末年始を除く）

URL▶<https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/>

各区市町村の消費生活相談窓口

（HP）東京くらしWEB ⇒ 相談したい ⇒ 消費生活相談窓口の案内 ⇒ 他の自治体の相談の窓口

URL▶<https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/sodan/sodan.html>