

宇治市高齢者住まいに関する指針

宇治市における高齢者の居住安定を確保するため、住生活基本計画（全国計画）及び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」という）による基準に加え、宇治市独自の基準を取り入れた以下の指針を定め、優良な高齢者向け住宅の供給を促進する。

1. 対象住宅

本指針は高齢者が居住することを想定して整備され、又は整備された以下の住宅を対象とする。

なお、高齢者とは概ね60歳以上の者をいう。

- (1) 高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅
- (2) 老人福祉法に基づく有料老人ホーム
- (3) その他、高齢者向けマンション等

2. 居室の規模・設備

高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録基準に市独自の基準を加え、次のとおり定める。

- (1) 各専用部分の床面積は、単身者が入居する場合、壁芯面積で居室内設備を含み25㎡以上であること。
但し、共用部分に居間、食堂、台所その他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、各専用部分の床面積を18㎡以上とすることができるが、その場合、25㎡から減じた面積に居室数を乗じた面積を共用部分として確保すること。
- (2) 各専用部分の床面積は、2人以上の世帯が入居する場合、壁芯面積で居室内設備を含み $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$ 以上であること。
但し、共用部分に居間、食堂、台所その他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、各専用部分の床面積を $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡} - 7\text{㎡}$ 以上とするが、その場合、 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$ から減じた面積に居室数を乗じた面積を共用部分として確保すること。
- (3) 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。
但し、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たものであることを要しないものとするができる。
- (4) バリアフリー構造（段差のない床、手すりの設備、廊下幅の確保等）であること。

3. 集合住宅における共同施設

住生活基本計画に基づく住宅性能水準の基本的性能に市独自の基準を加え、次のとおり定める。

- (1) 2階建以上の住宅には原則としてエレベーターを設置すること。
- (2) バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保すること。
- (3) 高齢者の休憩スペース等の設置及び駐車場の確保に努めること。
- (4) 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保すること。

4. 建物構造・居住環境

宇治市独自の基準として、次のとおり定める。

- (1) 建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とし、かつ、建築基準法、消防法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に設けること。
なお、消防法に該当しない建物であっても消防法に準じ、必要な措置等を講じること。
- (2) 消防法に基づくスプリンクラー設備を設置すること。
- (3) 防犯性、断熱性、遮音性、維持管理への配慮、採光、日照、換気、その他高齢者が生活する上で適正な居住環境を確保すること。

5. 契約関係

高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録基準に市独自の基準を加え、次のとおり定める。

- (1) 書面による契約であること。
- (2) 居住部分が明示された契約であること。
- (3) 事業者が敷金並びに家賃等（家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価）及び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。
- (4) 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事業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。
- (5) 入居者の入居後、3箇月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契約が終了した場合において、事業者が契約解除までの日数に日割計算により算出した家賃等を乗じて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。
- (6) 事業者が入居者の病院への入院、入居者の心身の状況の変化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。
- (7) 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。
- (8) 家賃等の前払金について事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に係る債務の銀行による保証等、その他必要な保全措置が講じられるものであること。
- (9) 近傍同種の住宅の家賃を大きく超えない家賃設定であること。
- (10) 過剰な敷金（家賃6箇月分以上）を受領しない契約であること。
- (11) 入居者が介護保険、医療保険又はその他のサービスの提供を受ける場合に、入居者自らが自由にサービスを選択できる契約であること。

6. 立地条件

宇治市独自の基準として、次のとおり定める。

- (1) 道のり500m以内に、駅又はバス停があること。
- (2) 道のり500m以内に、ショッピングセンター・生活用具店・コンビニエンスストア等の物販

店、病院・診療所等の医療施設、デイサービス等の介護施設、郵便局・金融機関・公民館等の公共施設が立地している、もしくは、公共交通機関を利用してこれらの施設に行くことが容易であること。

7. サービス内容

高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録基準に市独自の基準を加え、次のとおり定める。

- (1) 毎日、入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービス（以下、「状況把握サービス」という）を提供すること。
- (2) 入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービス（以下、「生活相談サービス」）を提供すること。
- (3) 入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置（緊急通報装置）を設置すること。
- (4) 入居時及び1年に2回以上健康診断を受ける機会を与えるとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置を講じるサービス（以下、「健康管理サービス」という）を提供すること。
- (5) 状況把握サービス、生活相談サービス、健康管理サービスの記録を適切に保存すること。
- (6) 入居者の必要に応じて食事サービス・介護保険等のサービスを提供できる体制を確保すること。但し、サービスの提供に関して事務所の併設は要せず、また、事業者の内外を問わないものとする。
- (7) 入居者の必要に応じて看取りに対応できるサービスを提供できる体制を確保するように努めること。但し、サービスの提供に関して事務所の併設は要せず、また、事業者の内外を問わないものとする。
- (8) (1)～(7)のサービスを提供するに十分な職員体制を確保すること。

8. 付帯施設

宇治市独自の基準として、次のとおり定める。

- (1) 介護予防事業が実施できるスペース（以下、「介護予防拠点」という）及び地域交流が図れるスペース（以下、「地域交流拠点」という）を確保するように努めること（介護予防拠点と地域交流拠点のスペースの併用は可とする）。
- (2) 診療所、訪問看護事業所その他の医療と連携が取れる施設を併設するように努めること。但し、特定施設入居者生活介護の指定を受ける場合は、この限りではない。

9. 管理

宇治市独自の基準として、次のとおり定める。

- (1) 入居者の健康管理に関して近隣の医療機関と提携すること。

10. その他

宇治市独自の基準として、次のとおり定める。

- (1) 正当な理由なく高齢者の入居を拒まないこと。
- (2) 自治会・町内会等へ加入するよう努めること。また、地域交流拠点を整備した場合、地域との連携を図るように活用すること。
- (3) 介護予防拠点を整備した場合、介護予防事業への活用を図ること。また、市の介護予防事業に協力すること。

附則

本指針は平成 2 4 年 1 0 月 1 2 日から運用する。