

新潟市サービス付き高齢者向け住宅立入検査事項規定

1 住宅の規模、構造及び設備

検査事項	住戸内専用部分	共同利用部分	確認方法
1 規模	<p>全ての住戸が次のいずれかに適合していること</p> <p>(1) 25㎡以上であること (基準なし)</p> <p>(2) 18㎡以上25㎡未満の場合は、以下の式を満たすこと  <math display="block">(S+K) / N \geq 25</math>                     ※S：各住戸専用部分（25㎡を超える住戸は、25㎡として計算）の面積の合計 [単位：㎡]                      ※K：高齢者が共同して利用する部分（居間、食堂、台所、浴室及び共同して利用する部分に設けられる各住戸専用の収納設備（2（2）アからオまでの基準に適合するものに限る。）。以下、「共用部分」という。）の面積の合計 [単位：㎡]                      ※N：共用部分を利用する住戸の戸数 [単位：戸]</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として図面による調査とするが、現地による測定も可能な範囲で実施</li> <li>共同利用部分については、2及び3に適合するものを算入する</li> </ul>
2 構造及び設備 (加齢対応構造等以外)	<p>全ての住戸が次のいずれにも適合していること</p> <p>(1) 水洗便所及び洗面設備が備え付けられていること (基準なし)</p> <p>(2) 台所、浴室及び収納設備が備え付けられていること。ただし、共同して利用する部分に以下の基準に適合する設備が備え付けられている場合は、住戸内に備え付けられているものと同等とみなす。                      ア 共同して利用するために十分な規模及び機能を有すること。                      イ 常時（入居者が共同で利用するために使用時間が限られている場合は除く。）、入居者自身が使用することができるものであること（介助等を受けながら使用することができる場合を含む）。                      ウ 法第57条第1項第二号に定める加齢対応構造基準のうち専用住戸内の基準に適合していること。                      エ 当該サービス付き高齢者向け住宅の入居者以外の者の使用を目的としたものでないこと。                      オ 収納設備については、専用住戸ごとに戸数分設けられており、かつ鍵付きのものであること。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>現場確認により設備の有無や使用の実態等を調査</li> </ul>
3 構造及び設備 (加齢対応)	別紙チェックリストのとおり	別紙チェックリストのとおり	<ul style="list-style-type: none"> <li>現場確認により基準の適合を確認</li> </ul>

## 2 入居者の資格、入居契約の内容、契約前の書面交付及び説明等

検査事項		確認方法
1 入居者の資格	<p>次のいずれかの者であること</p> <p>(1) 単身の高齢者（60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。以下同じ）</p> <p>(2) 高齢者と同居者（配偶者（内縁含む）、高齢者である親族、特別の事情により同居させることが必要であると市長が認める者）</p>	<p>・年齢、世帯の続柄等を記載した入居者リストを作成させ確認</p>
2 入居契約内容	<p>締結されている入居契約が次のいずれにも適合していること</p> <p>(1) 書面（電磁的記録を含む）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・家賃・前払金を除き、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) 【前払金を受領する場合】前払金の算定の基礎、前払金の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</p> <p>(5) 【前払金を受領する場合】入居後、3か月又は前払金算定の想定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、日割り家賃の額を除き、前払金を返還することとなる契約であること</p> <p>(6) 入居者の病院への入院、入居者の心身の状況の変化を理由として居住部分を変更し、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</p> <p>(7) 【住宅を新たに整備する場合】整備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>・実際の契約書の内容を確認</p>
3 前払金保全措置	<p>【前払金を受領する場合】前払金の返還に備えて、次のいずれかに掲げる必要な保全措置が講じられるものであること</p> <p>(1) 銀行等による保証</p> <p>(2) 保険事業者による保証</p> <p>(3) 保険信託会社等による信託</p> <p>(4) 上記3つに準ずると市長が認める社団法人等による保証</p>	<p>・保証書を確認</p>
4 契約前の書面交付及び説明	<p>入居契約締結前に、以下について記載した書面を交付して説明していること</p> <p>(1) 登録事項</p> <p>(2) 入居契約が賃貸借契約でない場合にあつては、その旨</p> <p>(3) 入居契約の内容に関する事項</p> <p>(4) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合は、介護保険法第115条の35第項に規定する介護サービス情報</p> <p>(5) 家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間</p> <p>(6) 前号の期間中において、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ける家賃等の前払金の返還額の推移</p>	<p>・実際の説明書の内容を確認</p>

### 3 広告

検査事項		確認方法
1 誇大広告	高齢者生活支援サービスの内容その他の登録事項及び添付書類の記載事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、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こと	・チラシ・ホームページ等の広告媒体を確認
2 その他広告をする場合の規定	<p>(1) 土地又は建物について表示する場合において、当該土地又は建物を登録事業者が所有しているものではないときは、その旨を明瞭に記載すること</p> <p>(2) 入居者の利用に供される施設又は設備について表示する場合において、当該施設又は設備が次のいずれかに該当するときは、その旨を明瞭に記載すること</p> <p>ア 登録事業者が設置しているものではない施設又は設備</p> <p>イ 住宅の敷地内に設置されていない施設又は設備</p> <p>ウ 利用するごとに費用を支払う必要がある施設又は設備</p> <p>(3) 入居者の利用に供される施設又は設備のうち特定の用途に供される場合があるものについて表示する場合において、当該施設又は設備が当該特定の用途のための専用の施設又は設備として設置され又は使用されていないときは、その旨を明瞭に記載すること</p> <p>(4) 住宅の設備の構造又は仕様について表示する場合において、当該設備の構造又は仕様の一部に異なるものがあるときは、その旨を明瞭に記載すること</p> <p>(5) 入居者の居住部分について表示する場合において、居住部分を変更することがあるときは、その旨を明瞭に記載すること（次のいずれかに該当することがあるときは、その旨を明瞭に記載すること）</p> <p>ア 変更後の居住部分の床面積が当初入居した居住部分の床面積に比して減少すること</p> <p>イ 入居者が当初入居した居住部分から他の居住部分に住み替える場合に、当初入居した居住部分の利用に関する権利が変更すること又は消滅すること</p> <p>ウ 入居者が変更後の居住部分の利用に関し、追加的な費用を支払うこと</p> <p>エ 当初入居した居住部分の利用に関する費用について、居住部分の変更による居住部分の構造若しくは設備の変更又は居住部分の床面積の減少に応じた調整が行われないこと</p> <p>(6) 終身にわたって入居者が居住でき、又は介護サービスの提供を受けることができると表示をする場合であって、当該入居者が当該登録住宅において終身にわたって居住し、又は介護サービスの提供を受けることができない場合があるときは、その旨を明瞭に記載すること</p>	・チラシ・ホームページ等の広告媒体を確認

#### 4 帳簿の備え付け

検査事項		確認方法
帳簿の備え付け	<p>以下について記載した帳簿（各事業年度の末日で閉鎖後、2年間保存）を備え付けていること</p> <p>(1) 登録住宅の修繕及び改修の実施状況</p> <p>(2) 入居者からの金銭の受領の記録</p> <p>(3) 住宅の管理又はサービスの提供を他事業者へ委託する場合は、当概事業者の商号・名称又は氏名、住所、委託契約事項、業務の実施状況</p>	<p>・当該の帳簿の有無を確認</p>