

## 第4章

### 札幌市高齢者対応共同住宅の情報提供に関する提案 (事業者向け)

まとまった情報が得づらい高齢者対応共同住宅の情報提供の在り方について提案します。

- I 札幌市高齢者対応共同住宅情報公表制度（案）
- II 登録基準
- III 開示項目
- IV 運用体制



## I 札幌市高齢者対応共同住宅情報公表制度（案）

私たちは第2章で述べた、札幌における高齢者対応共同住宅に関する問題意識のうち、「3 高齢者対応共同住宅選択の目安（≒最低基準）の提示が必要である」と「5 高齢者対応共同住宅に関する情報提供体制の仕組みが必要である」について、本事業で検討を重ね、本章において一つの提案をさせていただきます。

法令制度に乗らないがゆえに、まとまった情報が得づらい「高齢者対応共同住宅」について、第一に、正確な情報が開示され、広く市民に伝わる必要があると考えます。このため、最低限入居者が保護される登録基準を設け、これを満足させた高齢者対応共同住宅について情報を登録、開示する「仕組み」を「札幌市高齢者対応共同住宅情報公表制度」として提案いたします。

本制度の概要は以下の通りです。

### ①対象者(利用者)

・第1には「高齢者対応共同住宅」への入居を検討する高齢者やその家族、さらにケアマネジャー、医療相談員（MSW）など（以下「入居希望者側」）を対象としています。事業者・運営者も後述の意味で対象となります。

### ②どのように

・統一様式でハード（広さや設備など）とソフト（提供サービスなど）、料金に関し、「第三者が内容確認した情報を公表」します。

### ③目的1:入居希望者のより良い選択を支援します

・入居希望者側が各共同住宅の比較検討を容易に行うことを支援します。

### ④目的2:登録基準を設け入居者保護に努めます

・情報は事業者が任意で登録をする形式としますが、最低限の登録基準（契約に関する項目は「サービス付き高齢者向け住宅」の基準に準ずる）を設定し、入居者保護に配慮します。

### ⑤目的3:事業者、利用者双方に利用価値ある仕組みとします

・空室情報などは、事業者が随時、情報修正可能な形式とし、事業者と利用者双方にとり、利用価値があるよう配慮します。

### ⑥目的4:事業者の質の向上に寄与します

・情報が開示されることで広く市民に「高齢者対応共同住宅」の認知が進み、間接的ながら悪質な事業者を排除することができます。

・事業者が相互に情報を得ることで良い意味の競争が生じ、より良い運営を促す効果も期待できます。

また、契約書の項目についてはサービス付き高齢者向け住宅の登録基準である、

- ①書面による契約であること
- ②専用部分が明示された契約であること
- ③長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないこと
- ④家賃・サービスの対価の前払い金を受領する場合は、算定の基礎、返還債務の金額の算定方法を明示すること

などを織り込み、最低基準に合致する「札幌版 高齢者対応共同住宅 入居標準契約書」および、「札幌版 高齢者対応共同住宅 生活支援サービス標準契約書」を作成し、本報告書の「APPENDIX（資料集）」に収録しました。本提案を利用しようとする事業者が適宜利用をしていただけるものとし、同時に利用者にとっても、本標準契約書を入居しようとする住宅の契約書と対照することで、契約書が適切であるかの判断の助けとなることも期待しています。

## II 登録基準

「札幌市高齢者対応共同住宅 登録基準」ならびに「札幌市高齢者対応共同住宅 登録推奨基準」は、以下の考え方に基づいて、設定しました。

### 1 登録基準および登録推奨基準の共通の考え方

- ①基準は「安心で快適」な高齢者対応共同住宅のために、ハード、ソフト、そして利用者保護の視点で、契約や前渡し金の保全等のための基準を提供することを目的とします。
- ②登録基準を定め、最低限の項目を満足する札幌市内の高齢者対応共同住宅の正確な情報を市民の皆さんに広く伝達することも大きな目的とします。
- ③具体的な基準は「高齢者住まい法」改正により制定された「サービス付き高齢者向け住宅」、および東京都「シニア住宅円滑入居情報登録・閲覧制度」を参考とすると共に、札幌での高齢者の住まいの現状を踏まえ、独自の基準も加えて定めるものとします。

### 2 登録基準の考え方

- ①本基準は「安心」な高齢者対応共同住宅のために、主に利用者保護の視点で、契約や前渡し金の保全等のための基準を重点とし、定めます。
- ②さらに、「情報公表制度」に連動し、幅広く札幌市内の高齢者対応共同住宅の正確な情報を市民の皆さんに広く伝達することも大きな目的としています。入居先を探す高齢者に多くの選択肢を提供するとともに、広く情報が開示され、高齢者対応共同住宅の存在と内容が市民に周知されることが、劣悪な住宅を淘汰し、高齢者対応共同住宅全体の底上げにも寄与するものと考えます。
- ③具体的には東京都「シニア住宅円滑入居情報登録・閲覧制度」を参考とし、定めます。

### 3 登録推奨基準の考え方

①本基準は「登録基準」で定める「安心」のための基準に加え、「快適」な高齢者対応共同住宅のためにハード、ソフト、そして利用者保護の視点で契約や前渡し金の保全等のための、「望まれる水準」を提示することを目的とし、定めます。

②具体的には「サービス付き高齢者向け住宅」を参考とし、定めます。

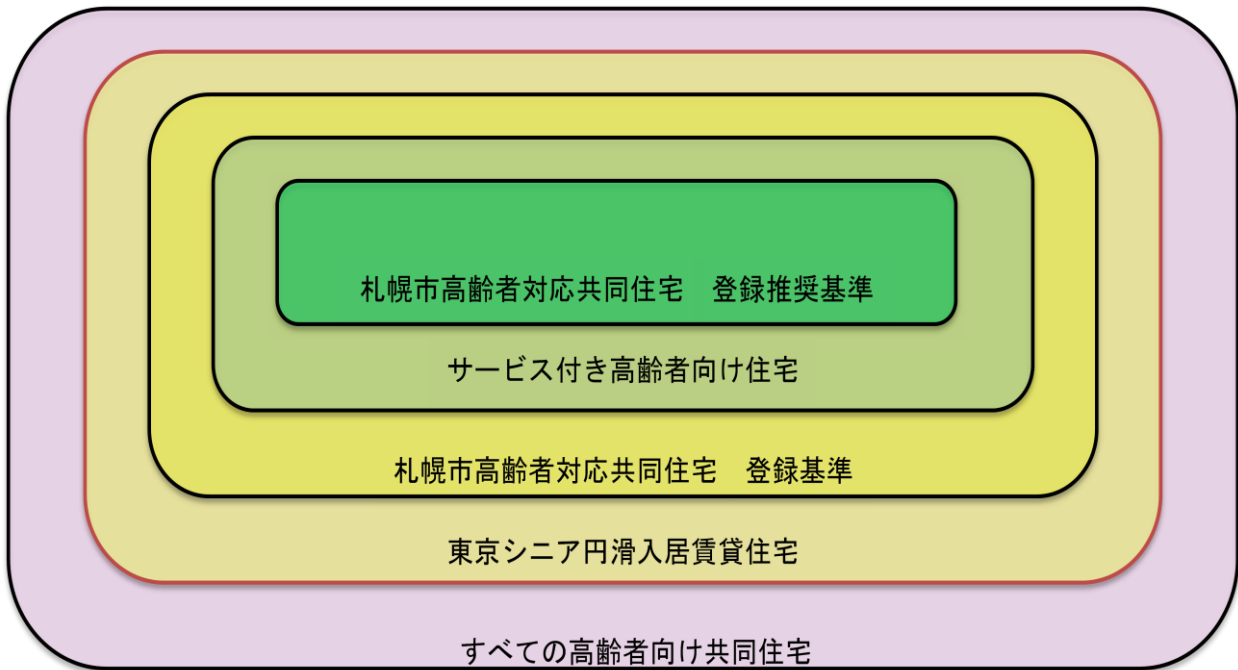


図1 高齢者向け共同住宅の分布イメージ

注：「共用部」、「行政による指導監督」等は、必ずしもこの図の通りではない

次ページにおいて「札幌市高齢者対応共同住宅 登録基準」ならびに「札幌市高齢者対応共同住宅 登録推奨基準」を「サービス付き高齢者向け住宅」と東京都が独自に実施している「東京シニア円滑入居賃貸住宅」の基準と比較する形で提示します。



札幌市 高齢者対応共同住宅における基準比較表

【登録基準】

青字は「札幌市高齢者対応共同住宅」の独自基準を示す。

項目	サービス付き高齢者向け住宅	東京シニア円滑入居賃貸住宅	札幌市高齢者対応共同住宅 登録基準(案)	札幌市高齢者対応共同住宅 登録推奨基準(案)
入居対象者	①単身高齢者世帯 ②単身者＋同居者（配偶者／60歳以上の親族／要介護・要支援認定を受けている親族／特別な理由により同居させる必要があると知事が認めるも者）  「高齢者」・・・60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者	○シニア世帯・・・地域社会の中で自立した日常生活を営むことが出来る（居住支援等を受けることによって円滑な居住が可能となる者を含む。）60歳以上の単身高齢者又は60歳以上の高齢者がいる世帯	(1)入居対象者 60才以上を入居対象者とし、ある段階までの要支援・要介護者も住み続けが可能であること。また、障がい者や健常者が 居住する共同住宅であっても「高齢者対象」を標榜する共同住宅は本件の対象とする（混住による共同の可能性を排除しない）。 参考:「高齢者対応共同住宅」の定義 ○「概ね60歳以上の方を入居対象者とし、入居者の個室の他に食堂、団らん室、浴室などの共用スペースがあり、さらに安否確認（必須）、生活相談サービス、食事、家事、健康管理や介護などのサービスを状況に応じて選択可能な賃貸集合住宅」	
規模・設備等に関する基準	住戸面積	○各居住部分の床面積は原則25㎡以上（注1）。 （ただし、居間、食堂、台所その他の部分が、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18㎡以上。）	○各人に9.72㎡(6.0帖)以上の専用居室があること。	○各居住部分の床面積は原則25㎡以上。 （ただし、居間、食堂、台所その他の部分が、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18㎡以上。）
	設備	○各居住部分に、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（注1）。 （ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備また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、収納設備または浴室を備えずとも可。水洗便所と洗面設備は各戸必須。）	○各戸に水洗便所、及び洗面設備を備えること。 （上記すべて共用でも可）	○各居住部分に、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、収納設備また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、収納設備または浴室を備えずとも可。水洗便所と洗面設備は各戸必須。）
	バリアフリー	○バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保） （原則、現行の平成17年国土交通省告示第1151号に相当する基準を満たすこと。改修の場合で、やむを得ない事情により当該基準に適合させることが適当でないと認められる場合には、平成21年国土交通省告示第351号に相当する基準に緩和される場合がある。なお、この判断は登録時に登録主体により行われることに留意すること。）	○規定なし。	○バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保） （原則、現行の平成17年国土交通省告示第1151号に相当する基準を満たすこと。）
	共用部	○規定なし。	○規定なし。	○入居者全員が集合できる食堂、集客室等を有すること。 ○入居者全員が集合できる食堂、集客室等を有し、その面積は1人あたり1.0㎡以上(注2)とする。
サービスに関する基準	○少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供。 ・社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所の職員また医師、看護師、介護福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する（注1）。 ・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応（注1）。	○規定なし。	○少なくとも状況把握（安否確認）サービスを提供。 ○少なくとも状況把握（安否確認）サービスを提供。	○少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービス、および食事サービス（自炊の選択が可能であれば、より望ましい）を提供。 ・社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所の職員また医師、看護師、介護福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。 ○夜間常駐者を置くこと。 ○ナースコール等の緊急呼び出し装置を設置し、夜間の通報は管理室・当直室など夜間常駐者の居室に通報されること。 ○火災や地震等を想定した避難訓練を年1回以上実施すること。 ○入居者や地域住民が参加できるイベント等を定期的で開催すること。 ○町内会に加入していること。 ○各戸の家財保険加入を義務付けること。 ○「運営方針」を館内に明示していること。
契約に関する基準	○書面による契約であること。 ○居住部分が明示された契約であること。 ○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として（注1）、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。 ○サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。 ○家賃等の前払金を受領する場合、 ・家賃等の前払金の算定の基礎、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月（注1）以内に、契約の解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、「契約解除までの日数×日割り計算した家賃等」（注1）を除き、家賃等の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て、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置（注1）が講じられていること。 ○権利金その他の金銭を受領しない契約であること。 （敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可。）	○前払い家賃等の算定基礎の明示 ○返済債務を負う前払い家賃等の保全措置	○書面による契約であること。 ○居住部分が明示された契約であること。 ○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。  ○新築の場合、共同住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。  ○家賃等の前払金を受領する場合、 ・家賃等の前払金の算定の基礎、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月（注1）以内に、契約の解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、「契約解除までの日数×日割り計算した家賃等」（注1）を除き、家賃等の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て、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること。  ○共益費・管理費等に含まれるサービスの項目、費用内訳を明示すること。	○権利金その他の金銭を受領しない契約であること。 （敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可。）

注1：都道府県知事が策定する高齢者居住安定確保計画において、別途基準を設ける場合があります。

注2：老人福祉法の施設基準より、「療養転換型特養・老健」の基準を準用。

【登録事業者の義務】

項目	サービス付き高齢者向け住宅	東京シニア円滑入居賃貸住宅	札幌市高齢者対応共同住宅 登録基準(案)	札幌市高齢者対応共同住宅 登録推奨基準(案)
登録事業者の義務	○契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること。 ○登録事項の情報開示 ○誤解を招くような広告の禁止 ○契約に従ってサービスを提供すること	○サービス提供がある場合、都の定める「生活支援サービスの付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」に基づく届け出をおこなう	○契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること。 ○「規模、設備等」、「サービス」の内容および契約書・重要事項説明書などの情報開示。 （「情報公表制度」の利用） ○誤解を招くような広告の禁止。 ○契約に従ってサービスを提供すること。	

【行政による監督指導】

項目	サービス付き高齢者向け住宅	東京シニア円滑入居賃貸住宅	札幌市高齢者対応共同住宅 登録基準(案)	札幌市高齢者対応共同住宅 登録推奨基準(案)
登録事業者の義務	○報告徴収、事務所や登録住宅への立ち入り検査 ○業務に関する是正指示 ○指示違反、登録基準不適合の場合の登録取り消し	○規定なし。	○規定なし。	○規定なし。

### Ⅲ 開示項目

前節で定めた「札幌市高齢者対応共同住宅の登録基準」に基づき、開示されるべき各種情報について定めます。サービス付き高齢者住宅で開示される項目に準拠するとともに、NPO法人シーズネットのシニア向け住宅情報誌に記載されてきた「10のチェックポイント」の項目立てに従い、サービス付き高齢者住宅で開示される項目より付加された細目を設定し、公表することとします。

#### 札幌市 高齢者対応共同住宅の登録情報開示項目

1 / 3

項目	サービス付き高齢者向け住宅	札幌市高齢者対応共同住宅 登録制（案）
登録事業者について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○（住宅提供者＝建築主の）商号、名称または氏名</li> <li>○住所</li> <li>○（住宅管理をおこなう）事務所の名称／所在地</li> <li>○役員の氏名（法人の場合）</li> <li>○法定代理人の氏名／住所（未成年である場合）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○（住宅提供者＝建築主の）商号、名称または氏名</li> <li>○住所</li> <li>○（住宅管理をおこなう）事務所の名称／所在地</li> </ul>
登録住宅について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅の名称</li> <li>○所在地</li> <li>○敷地面積</li> <li>○戸数</li> <li>○居住面積</li> <li>○構造及び設備（共用部分を含む）</li> <li>○バリアフリー構造</li> <li>○敷地／住宅の権原</li> <li>○修繕計画の策定状況（維持管理の方法）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅の名称</li> <li>○所在地</li> <li>○敷地面積</li> <li>○戸数</li> <li>○居住面積</li> <li>○構造及び設備（共用部分を含む）</li> <li>○敷地／住宅の権原</li> <li>○建物の竣工年月日（改修・改築年月日供）</li> <li>○標準タイプ平面図</li> </ul>
サービスの内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者生活支援サービスの内容／提供形態（自ら提供／委託） <ul style="list-style-type: none"> <li>→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理</li> </ul> </li> <li>○（委託の場合は）受託者の氏名・名称／住所</li> <li>○常駐してサービスを提供する者の資格／提供方法</li> <li>○緊急通報サービスの内容</li> <li>○事業者の名称／住所／連携・協力内容（登録事業者と異なる者が医療・介護等のサービスを連携・協力して提供する場合）</li> <li>○医療・介護等のサービス施設の名称／サービスの内容（施設が合築、併設されている場合）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者生活支援サービスの内容／提供形態（自ら提供／委託） <ul style="list-style-type: none"> <li>→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理</li> </ul> </li> <li>○（委託の場合は）受託者の氏名・名称／住所</li> <li>○常駐してサービスを提供する者の資格／提供方法</li> <li>○緊急通報サービスの有無とある場合の内容</li> <li>○事業者の名称／住所／連携・協力内容（登録事業者と異なる者が医療・介護等のサービスを連携・協力して提供する場合）</li> <li>○医療・介護等のサービス施設の名称／サービスの内容（施設が合築、併設されている場合）</li> <li>○食事サービスでの医療食、おかゆ、刻みなどの対応の有無</li> </ul>



札幌市 高齢者対応共同住宅の登録情報開示項目

2 / 3

項 目	サービス付き高齢者向け住宅	札幌市高齢者対応共同住宅 登録制 (案)
受領する金銭について	<input type="checkbox"/> 敷金、家賃（共益費含む）・サービスの対価（以下、「家賃等」という。）の概算額 <input type="checkbox"/> 家賃等の前払金の有無 -家賃等の全部または一部の前払金を一括して受領する場合 - <input type="checkbox"/> 家賃等の前払金の概算額 <input type="checkbox"/> 返済債務を負う場合の保全措置の内容	<input type="checkbox"/> 敷金、家賃（共益費含む）・サービスの対価（以下、「家賃等」という。）の概算額 <input type="checkbox"/> 家賃等の前払金の有無 -家賃等の全部または一部の前払金を一括して受領する場合 - <input type="checkbox"/> 家賃等の前払金の概算額 <input type="checkbox"/> 返済債務を負う場合の保全措置の内容  <input type="checkbox"/> タイプ別一時金（返却するもの、返却しないものの区分） <input type="checkbox"/> タイプ別直接契約となる費用項目 （電気／ガス／上下水道／その他） <input type="checkbox"/> 食事サービス提供の場合の返金ルール
その他	<input type="checkbox"/> 契約形態（賃貸借／利用権） <input type="checkbox"/> 特定施設入居者介護事業者の指定の有無 <input type="checkbox"/> 入居者資格 <input type="checkbox"/> 入居開始時期（入居開始前に登録申請を行う場合）	<input type="checkbox"/> 契約形態（賃貸借／利用権） <input type="checkbox"/> 特定施設入居者介護事業者の指定の有無 <input type="checkbox"/> 入居者資格 <input type="checkbox"/> 入居開始時期（入居開始前に登録申請を行う場合）
住宅の周辺環境		<input type="checkbox"/> 最寄り交通機関とその距離 <input type="checkbox"/> 近隣便利施設とその距離 （近隣病院／コンビニ、スーパー／近隣金融期間／その他）
入居条件		<input type="checkbox"/> 入居者条件（介護度／認知症／疾病／障がい／その他） <input type="checkbox"/> 必要保証人の種別 <input type="checkbox"/> 火災保険、家財保険への加入状況 <input type="checkbox"/> 入居後の喫煙の可否 <input type="checkbox"/> ペットの可否
病気や体調不良時の対応		<input type="checkbox"/> 医療上の支援の有無と種類 <input type="checkbox"/> 地震時、火災時避難訓練の実施状況 <input type="checkbox"/> その他リスク管理に関する特記事項

項 目	サービス付き高齢者向け住宅	札幌市高齢者対応共同住宅 登録制（案）
終末期の対応と退去の条件		<p>○退去の条件（介護度／認知症／疾病／その他）</p> <p>○看取りの対応の可否、看取りが可能な場合の実績と体制、費用負担</p>
入居者同士および地域との結びつき		<p>○館内実施の定例行事の実績</p> <p>○町内会への加入状況</p> <p>○入居者の町内行事への参加実績、および町内から館内行事への参加実績</p> <p>○館内、近隣との苦情処理対応者の有無</p>
運営者		<p>○運営者の経営・運営理念</p> <p>○運営者からの自由記入（住宅の特徴や強調したい事項など）</p>
添付資料	<p>○入居者と締結する契約の約款</p> <p>○登録住宅の図面</p> <p>○登録事業者の資格を有する旨の誓約書</p> <p>○委託契約書等受託を証明する書類（サービスを委託により提供する場合）</p>	<p>○入居者と締結する契約の約款、その他重要事項説明書などの交付書類</p> <p>○登録住宅の図面</p> <p>○委託契約書等受託を証明する書類（サービスを委託により提供する場合）</p>
	<p>○所定の登録申請書類（[ 資料 6 ]参照）</p>	<p>* 「サービス付き高齢者向け住宅」登録住宅は登録の届け出書類に追加項目書類を添付の上提出</p> <p>* 「サービス付き高齢者向け住宅」登録住宅以外は別に定める提出書類を提出</p>

## IV 運用体制

本提案は、札幌市内の高齢者対応共同住宅の情報データベースを中心に「高齢者対応共同住宅（事業者・運営者）」、「入居希望者側」を結ぶ役割を「NPO法人シーズネット（注1）」が果たすものとします。

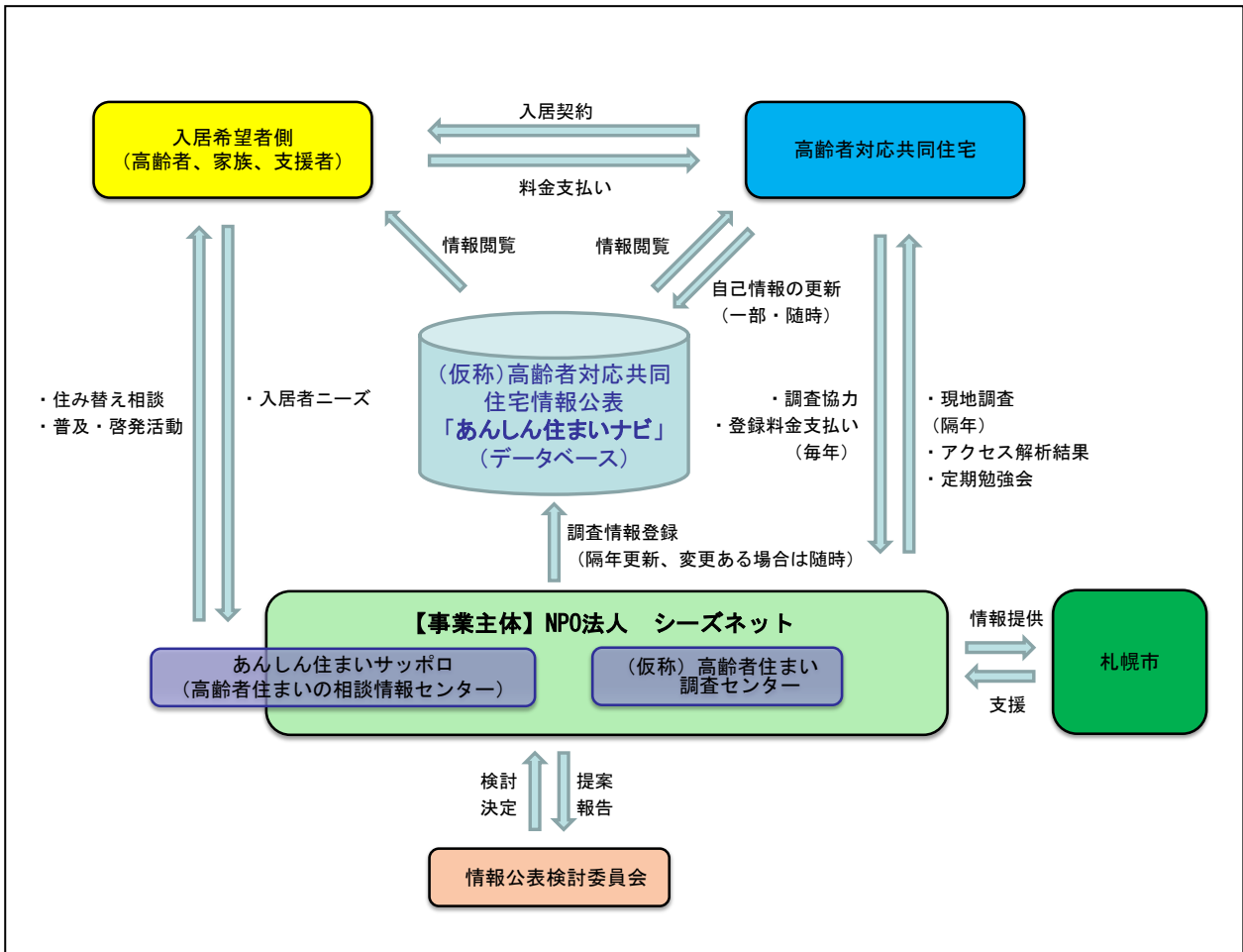


図2 札幌市高齢者対応共同住宅情報公表制度（案）の関係図

(注1) 本提案は国土交通省の事業提案公募に応募しましたが「採択」には至らなかったため、本図のスキームを見直しし、実施できる方向を検討する予定です。