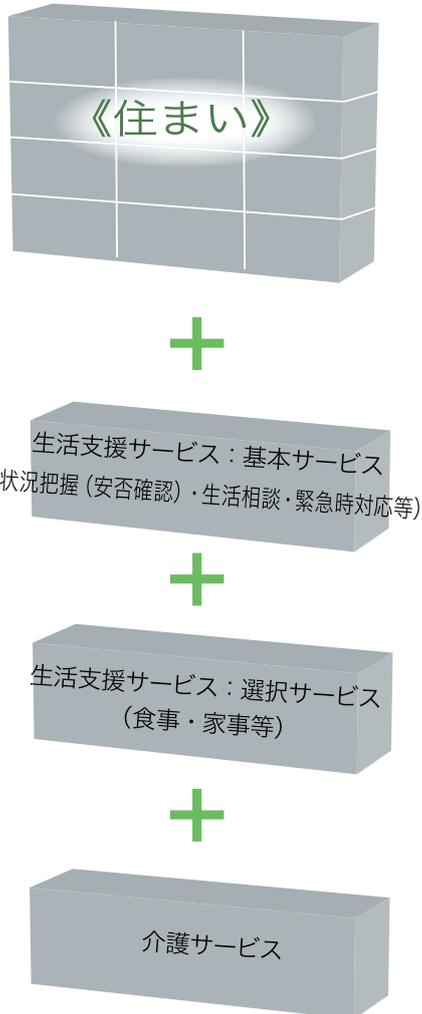


2 応用編 ～高齢者向け住宅を詳しく知る～

施設系（有料老人ホームや特別養護老人ホーム等）との比較や、間取りの説明等を通じて、高齢者向け住宅がご自身の望む住み替え先になり得るか考えてみましょう。

住宅系



- 住宅系の基本は“居住スペース”の提供であり、高齢者に向けた各種サービスは上乗せ（別契約）となります。ただし、サービス付き高齢者向け住宅は、基本サービスとして状況把握（安否確認）、生活相談サービスが（東京都内では、これに加え緊急時対応も）必ず提供されます。
- 住宅により提供されるサービスは異なり、自己責任のもと自由に選択することになります。
- 要介護度が重度化した時等は、再度住み替えが必要となる場合もあります。
- 入居時に高額な前払金が必要な場合が多いので、住み替えが比較的容易です。

施設系



- 施設系は、住居と生活における様々なサービスが一体化して提供されます。介護保険法により指定された施設については、職員数などの基準があります。
- 要介護度が重度化した時等は、居室を移動する場合があります。

家賃・共益費、サービスにかかる費用は住宅によって様々です。複数の住宅の費用を比較したり、費用の根拠を尋ねるなどして、納得できる負担の住宅を探すことが大切です。



2 応用編

■有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅

有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅は、似ているところも多く、その違いが分かりにくい面があります。一言でその違いを表すのは難しいですが、有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅は、以下の表のように基準や特徴に違いがあります。

項目	有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅
契約方法	主として利用権契約	主として賃貸借契約
利用料の支払い方式	前払金方式のところが多く、返還金のトラブルに注意が必要	一般的に月払い方式
居室面積	13㎡以上(東京都)(※1)	原則25㎡以上(東京都)(※1)
最低限の生活支援サービス	食事、介護、家事、健康管理のいずれかを行えば有料老人ホームに該当(※2)	緊急時対応(東京都)・状況把握(安否確認)・生活相談を行うことが登録要件(※3)
事業を行う際の行政への手続	届出【老人福祉法】 指針に基準はあるが、基準を満たしていないホームにも届出義務がある。	登録【高齢者の居住の安定確保に関する法律】 一定基準を満たさなければ登録できない。
介護サービス	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">介護付</div> 特定施設入居者生活介護(1ページ参照) <div style="border: 1px dashed blue; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">ホーム・住宅内で一体的な介護が可能</div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">住宅型</div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">介護保険は外部サービスを利用</div>	<div style="border: 1px dashed green; border-radius: 10px; padding: 5px;">住宅・ホームごとに提供される介護サービスは異なり、自由にサービスを選択することができる。</div>
生活について	<ul style="list-style-type: none"> 居室は個室だが、共同生活の要素が強く、協調的な暮らし 管理的ではあるが安心度は高い。 	<ul style="list-style-type: none"> プライバシーがより重視されており、自立的・自律的な暮らし 自己責任のもと自由度の高い生活
居室移動や住み替え	<ul style="list-style-type: none"> 介護付有料老人ホームでは、原則、どの居室でも一体的な介護を受けることが可能。ただし、ホームによっては、要介護度が重度化した際に、介護専用居室等への移動があり得る。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として借地借家法により、契約した住戸での継続居住が保障される。 要介護度が重度化した時等は、再度住み替えが必要となる場合がある。

※1 既存建築物等の活用の場合等の特例があります。

※2 これらのサービスを提供している場合、老人福祉法の有料老人ホームに当たりますが、サービス付き高齢者向け住宅に登録した場合、有料老人ホームの届出義務は課されないという関係にあります。なお、平成28年4月1日より、サービス付き高齢者向け住宅のうち有料老人ホームに該当するものは、有料老人ホームの指針(一部除く)の対象となりました。

※3 登録要件ではありませんが、ほとんどのサービス付き高齢者向け住宅では食事が提供されています。

両者の違いの概要を示しましたが、有料老人ホームもサービス付き高齢者向け住宅も個々に違いがあります。最終的に選ぶ際には、複数のホーム・住宅の情報を集め、しっかりと説明を受けて比較検討し、最適な住まいを見つけましょう。

2 応用編

■サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

規模・設備

- 各専用部分の床面積は、原則として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、生活相談サービスの提供
- ケアの専門家※が少なくとも日中に住宅の敷地、又は隣接若しくは近接する土地に存する建物に常駐し、サービスを提供
※ケアの専門家：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含む。）
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。）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か月以内に、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、前払金について、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
- 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、浴室は原則として各階に設置、入居者数に応じた設備とすること。
- その他
 - ・ 原則として、住宅と併設施設の動線が重ならないこと。
 - ・ 原則として、住戸ごとに光熱水費の個別メーターを設置すること。
- 緊急時対応サービスを提供すること（常時）。
- 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）
- 「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」を遵守すること。
- 「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。

2 応用編

■サービス付き高齢者向け住宅で提供される生活支援サービスについて

サービス付き高齢者向け住宅は、基本となる生活支援サービス（状況把握(安否確認)・生活相談・緊急時対応サービス）が必ず提供され、これらの対価を支払うことになっています。また、住宅によっては、その他の生活支援サービスや、入居者の選択によって有料で受けられるサービスがあります。自分の希望するサービスが提供されるか、または選択できるか、納得できる料金かを確認することが大切です。

生活支援サービスの契約の形

分類	種類		契約する相手	サービスを実際に提供する者
生活支援サービス	基本サービス ※必ず契約が必要 ※内容は住宅によって異なる	状況把握（安否確認）	住宅事業者	住宅事業者、委託先の事業者
		生活相談		
		緊急時対応		
	選択サービス (その他の生活支援サービス)	食事サービス（食堂・配食）	住宅事業者、他の事業者	【住宅事業者の場合】 住宅事業者、委託先の事業者
		家事サービス（洗濯・掃除など）		【他の事業者の場合】 契約した事業者、委託先の事業者
		その他（健康管理など）		

必ず書面で説明を受けましょう

住宅のパンフレットに表示されているサービス内容と提供されるサービス内容とが一致しないなど、後々トラブルになるケースもあります。また、基本サービスと選択サービスとで契約書が別になっている場合もあります。契約前に丁寧な説明を受け、それぞれの契約書の内容を十分に確認してください。また、契約書は入居後も大切に保管してください。

■サービス付き高齢者向け住宅の費用の仕組み（賃貸借契約の場合の例）

分類	種類	内容	費用
住居費	家賃	居住するために必ず必要な費用	月々の固定費用 ※基本サービス（月々の固定費用）の内容は、住宅によって様々ですので、内容や利用回数、費用の算定根拠をご確認ください。
	共益費（管理費）		
生活支援サービス	基本サービス	<ul style="list-style-type: none"> 住宅により提供内容は異なる 基本サービスとして組み込まれている範囲も住宅により異なる 	月々の固定費用の場合や、利用の都度の加算など様々
	選択サービス（上記以外）		

■介護保険サービスの利用について

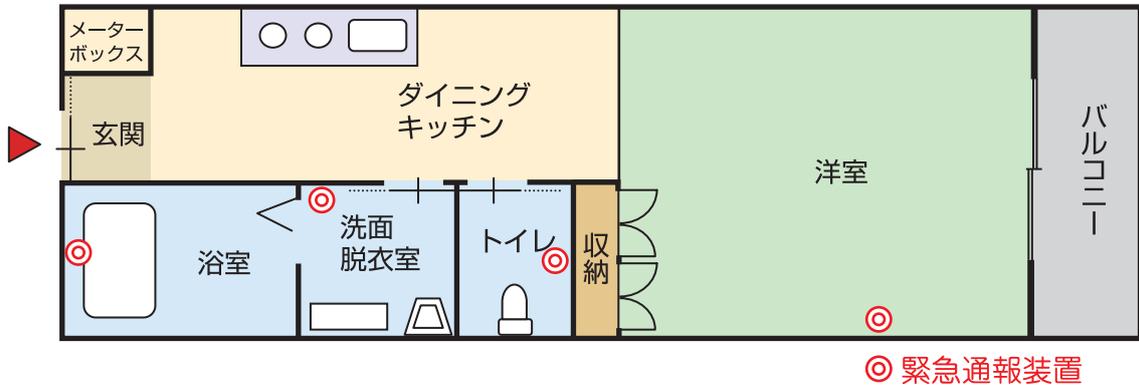
分類	種類	内容	費用
介護保険サービス	特定施設入居者生活介護	指定を受けている住宅に入居してサービスを受ける	介護度に応じて包括払いの自己負担分
	居宅サービスを利用する	利用者が事業所を自由に選択し、契約する	介護度・利用料に応じた額の自己負担分
介護保険外のサービス	住宅により提供内容は異なる 住宅以外の事業者のサービスもある		すべて自費

2 応用編

■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

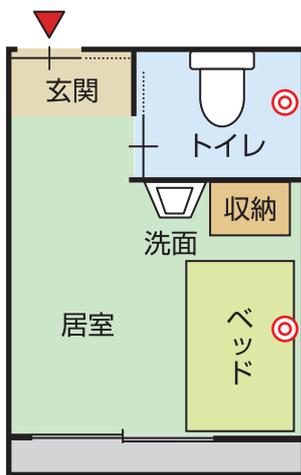
《間取りの一例》



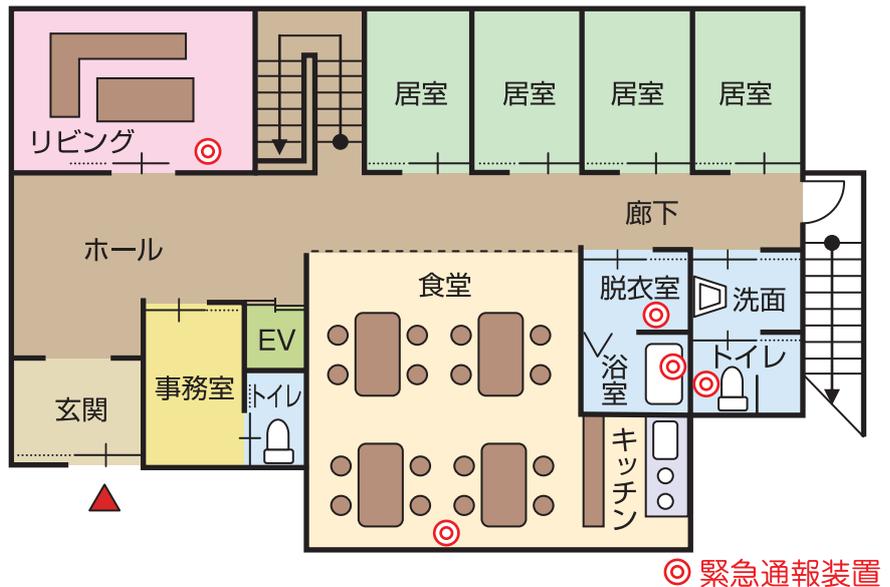
基本的には、マンションやアパートのように各居住者が独立して暮らせる住まいです。緊急通報装置が設置されており、サービス提供のためのケアの専門家等が24時間常駐している住宅もあれば、夜間は外部の警備会社に委託している住宅もあります。

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。

2 応用編

■高齢者向け住宅の生活支援サービス公表事業

東京都では、高齢者の方がご自身の希望に沿った生活支援サービスを提供している住まいを選ぶことができるよう、また、都内の高齢者向け住宅において、「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」に基づいたサービス提供が行われるよう、都内に所在するサービス付き高齢者向け住宅のサービス契約書等を公表しています。

https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/jiritsu_shien/sabisu_kohyo

東京都福祉局のトップページから、

- ① 高齢者
- ② 自立生活の支援
- ③ 高齢者向け住宅に係る契約書類等の公表

→ ①～③の順にクリックしていきます。

サービス付き高齢者向け住宅一覧

> [八王子市内のサービス付き高齢者向け住宅につきましては、こちらのリンク先でご確認ください（八王子市のホームページへ移動します）](#)

番号	自治体名	住宅名	住宅の所在地	お問い合わせ先	電話番号	開設状況（開設予定時期）
1			中央区勝どき			開設済

住宅名をクリックすると、その住宅の重要事項説明書等を見ることができます

都内の高齢者向け住宅を選ばれる際は、こちらのホームページで生活支援サービスの内容を確認してみてください。

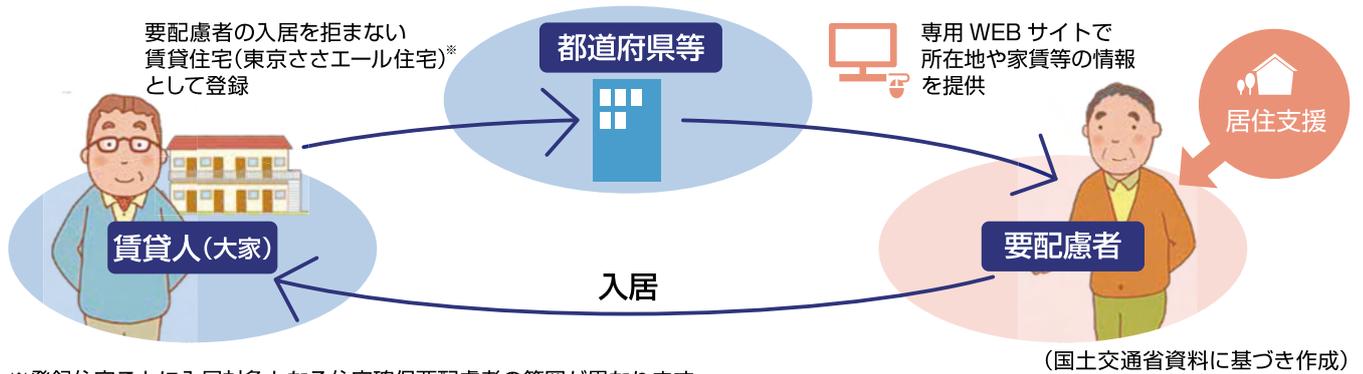
2 応用編

■セーフティネット住宅制度（東京ささエール住宅）

民間の空き家・空き室のうち耐震性など一定の基準を満たす住宅を、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅にお困りの方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅です。セーフティネット住宅は、国土交通省の管理する専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」で広く公開されています。なお、セーフティネット住宅のうち、都内に所在する住宅を「東京ささエール住宅」という愛称で呼んでいます。

住宅確保要配慮者以外の方も入居できる「登録住宅」と、住宅確保要配慮者の方のみが入居できる「専用住宅」とがあります。入居対象者の範囲等は、住宅毎に異なります。

住宅セーフティネット制度のイメージ



※登録住宅ごとに入居対象となる住宅確保要配慮者の範囲が異なります。

詳しくは、次ページで紹介の「セーフティネット住宅情報提供システム」から個々の住宅の掲載情報をご確認ください。

住まいや入居後の生活の困りごとへの支援

【サポートの例】 NPO等の居住支援法人^{*1}や居住支援協議会^{*2}等では、住まいにお困りの方に対するサポートを行っています。



※1 居住支援法人は法律に基づき都道府県知事の指定を受けた法人です。

※2 居住支援協議会は地方公共団体や不動産関係団体等から成る協議会です。

(国土交通省資料に基づき作成)

セーフティネット住宅は、国土交通省が管理する専用のホームページ（47ページ参照）で確認できます。

お問合せ先： 東京都住宅政策本部民間住宅部安心居住推進課
電話 03-5388-3320