

熊本県サービス付き高齢者向け住宅制度要項

(目的)

第1条 この要項は、高齢者の居住の安定の確保を図るため、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号。以下「法」という。)、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成17年法律第79号)、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号。以下「政令」という。)、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第115号。以下「省令」という。)、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成23年厚生労働省令・国土交通省令第2号。以下「共同省令」という。)、地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号。以下「要綱」という。)等(以下「法令等」という。)に基づき、民間の土地の所有者等(以下「民間事業者等」という。)が、県から費用の補助を受けてサービス付き高齢者向け住宅の整備(既存の住宅等の改良(用途変更を伴うものを含む。)によるものを含む。)を行う場合に、法令等に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要項において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) サービス付き高齢者向け住宅 法第5条第1項に規定する住宅(変更があったときは、その変更後のもの。)
- (2) 登録事業者 法第7条第1項の規定により登録を受けた事業を行う者
- (3) 賃貸住宅の管理者 サービス付き高齢者向け住宅の管理を行う者
- (4) 一般賃貸人 サービス付き高齢者向け住宅を法第7条第1項第4号に規定する資格を有する者に賃貸する者
- (5) 高齢者世帯 次に掲げる要件のすべてに該当する者又は当該者と同居するその配偶者(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。以下この号において同じ。)であるもの
 - ア 60歳以上の者であること
 - イ 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること
 - (ア) 同居する者がいない者であること
 - (イ) 同居する者が配偶者、60歳以上の同居親族等又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると知事(市の区域内にあっては、当該市の長。以下「知事等」という。)が認める者であること
- (6) 新耐震基準 昭和56年6月1日施行の建築基準法(昭和25年法律第201号)の構造耐力に関する規定
- (7) 同居親族等 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則(平成5年建設省令第16号)第1条第1号に規定する同居親族等をいう。

(供給計画)

第3条 サービス付き高齢者向け住宅の供給をしようとする民間事業者等は、あらかじめサービス付き高齢者向け住宅の供給に関する計画(以下「供給計画」という。)を別記第1号様式により作成し、知事等の認定を受けなければならない。

2 前項の規定により供給計画の認定を受けようとする者は、当該供給計画に係る賃貸住宅の建設及び運営に関し、あらかじめ当該市町村長と協議するものとする。

3 知事等は、供給計画の認定をしたときは、計画の認定を受けた民間事業者等に認定通知書（別記第2号様式）を交付するとともに、関係市町村長にその旨を通知するものとする。

4 前3項の規定は、供給計画の提出を行った民間事業者等が当該供給計画の変更をしようとする場合に準用する。

（住宅の基準）

第4条 サービス付き高齢者向け住宅の基準は、法令等に定めるもののほか、次の各号に掲げる基準に適合するものとする。

(1) 住宅の供給戸数は5戸以上とする。

(2) 従前の建築物が新耐震基準に適合するものであること。ただし、建築物の安全上特に支障のない場合として次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。

ア 耐震診断により建築物の耐震性能の安全性が確認されたものであること。

イ 第三者機関により評価を受けた耐震改修計画により改修を行う、あるいは行ったものであること。

(3) 賃貸住宅の家賃の額を近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めるものであること。

(4) 賃貸住宅の管理の期間が10年（社会福祉法人又は医療法人がサービス付き高齢者向け住宅を整備する場合にあっては20年）以上であること。

(5) 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を共同利用する場合（以下「共同利用部分」という。）にあっては、共同利用部分が別表で定める基準に適合していること。

（入居者の資格）

第5条 サービス付き高齢者向け住宅の入居者の資格は、高齢者世帯であつて、入居者及び同居する者の所得の合計が38万7千円以下の者とする。

（入居者の募集方法）

第6条 一般賃貸人は、原則としてサービス付き高齢者向け住宅の入居者を新聞掲載、掲示等の方法により公募するものとする。

2 一般賃貸人は、公募の方法等について別記第3号様式によりあらかじめ知事に届け出るものとする。

（賃貸住宅の管理者の基準）

第7条 賃貸住宅の管理者は、次の各号のいずれかに掲げる者とする。

(1) 地方公共団体

(2) 公社等（社会福祉法人及び医療法人を含む。）

(3) 農業協同組合又は農業協同組合連合会で農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行うもの

(4) 民法（明治29年法律第89号）第34条の規定により設立された法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの

(5) 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人で、原則として宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有し、かつ、賃貸住宅の管理経験、経営の内容、賃貸住宅の管理業務に関する体制等について、知事等が定める基準に該当するもの。

2 前項第5号の知事が定める基準は、次のとおりとする。

(1) 賃貸住宅の管理経験を3年以上有していること。

(2) 過去5年間、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと。

(3) 賃貸住宅の管理業務に関する専門体制を有し、次に掲げる業務を行っている（当該業務の再委託を関係会社等で行っている場合を含む。）こと。

ア 入居者の募集に関する業務

イ 賃貸住宅の契約の締結及び更新に関する業務

ウ 家賃、共益費等の収納及び改定に関する業務

エ 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務

オ 賃貸住宅の維持及び管理に関する業務

カ 県内に事務所、事業所等を有していること。ただし、賃貸住宅の管理のための必要な処理を速やかに行うことができる場合はこの限りではない。

（管理者の業務）

第8条 賃貸住宅の管理者が行う管理業務は、次の各号に掲げる事項とする。

(1) 入居者の募集に関すること。

(2) 賃貸契約の締結及び更新に関すること。

(3) 家賃、敷金及び共益費の受領及び清算に関すること。

(4) 入居及び退去手続きに関すること。

(5) 緊急時対応サービスに関すること。

(6) サービス付き高齢者向け住宅の維持・修繕に関すること。（入居者の負担（共益費を含む。）により行うべきものを除く。）

(7) その他サービス付き高齢者向け住宅の管理に関すること。

（整備に要する費用の補助）

第9条 県は、民間事業者等に対し、予算の範囲内で、熊本県サービス付き高齢者向け住宅制度補助金交付要項（以下「交付要項」という。）により、サービス付き高齢者向け住宅の整備に要する費用の一部を補助することができるものとする。

（地位の承継）

第10条 登録事業者の地位を承継しようとする者は、承継の原因となる事由が生じた場合に、速やかに知事に承継承認申請書（別記第4号様式）を提出し、承認を受けなければならない。

2 知事は、前項の規定による申請があった場合で、地位の承継を認めたときは、申請者に承継承認通知書（別記第5号様式）により通知するものとする。

（登録の抹消）

第11条 登録事業者は、法第13条の規定により登録事業が抹消されたときは、補助金の返還等知事が必要と認める措置に応じなければならない。

（個人情報保護）

第12条 登録事業者等は、本事業により得た個人情報について、その漏えい、滅失及び毀損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

2 登録事業者等は、保有する必要なくなった個人情報を確実に、かつ、速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。

（状況の報告）

第13条 登録事業者は、サービス付き高齢者向け住宅の整備に係る工事に着手したときは工事着手届（別記第6号様式）を、工事を完了したときは工事完了届（別記第7号様式）に建築基準法第7条第5項又は同法第7条の2第5項に基づく検査済証及び別に定める検査要請書を添えて、知事に提出

するものとする。

2 登録事業者は、サービス付き高齢者向け住宅の適正な整備及び管理を行うことが困難な状況又はその恐れが生じたときは、速やかに知事に報告しなければならない。

(表示)

第14条 登録事業者は、サービス付き高齢者向け住宅の整備又は管理の期間、公衆が容易に認知できる場所に当該賃貸住宅がサービス付き高齢者向け住宅である旨を表示しなければならない。

(実施の細目)

第15条 この要項に定めるもののほか、この要項の施行について必要な事項は、知事が別に定めるものとする。

附 則

この要項は、平成24年9月18日から施行する。

附 則

この要項は、平成26年6月27日から施行する。

附 則

この要項は、平成27年5月19日から施行する。

附 則

この要項は、平成30年6月29日から施行する。

附 則

この要項は、令和元年5月9日から施行する。

附 則

この要項は、令和3年3月31日から施行する。

附 則

この要項は、令和5年4月21日から施行する。

別表（第4条関係）

項 目	整 備 基 準 (付加基準)
1 段差	床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。 (1) 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下としたもの (2) 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関の出入口を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差 (3) 居室の部分の床のうち次に掲げる要件を満たすものとその他の部分の床の300mm以上450mm以下の段差 (ア) 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること (イ) 面積が3㎡以上9㎡（当該居室の面積が18㎡以下の場合にあつては、当該面積の1/2）未満であること (ウ) 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること

	<p>(エ) 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1, 500mm以上であること</p> <p>(オ) その他の部分の床より高い位置にあること</p> <p>(4) 玄関の上がりかまちの段差で、110mm（接地階に存する玄関のものにあつては180mm、踏み段（奥行きが300mm以上で幅が600mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。）を設ける場合にあつては、360mm）以下としたもの並びに土間と踏み段との段差及び踏み段と上がりかまちとの段差で110mm（接地階に存する玄関のものにあつては180mm）以下としたもの</p> <p>(5) バルコニーの出入口の段差で、180mm（踏み段を設ける場合にあつては、360mm）以下の単純段差としたもの並びにバルコニーと台との段差及び台とかまちの段差で180mm以下の単純段差としたもの並びにバルコニーと台との段差及び台とかまちとの段差で180mm以下の単純段差としたもの</p>
2 通路及び出入口の幅員	<p>(1) 通路の有効な幅員が850mm（柱等の箇所にあつては800mm）以上であること。</p> <p>(2) 出入口の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が800mm以上であること。</p>
3 てすりの設置	<p>(1) 便所には、立ち座りのためのものが設けられていること。</p> <p>(2) 浴室には、浴室出入のためのものが設けられていること。</p> <p>(3) 玄関には、あがりかまち部の昇降及び靴の着脱のためのものが設けられていること。</p> <p>(4) 脱衣室には、衣服の着脱のためのものが設けられていること。</p>
4 浴室（共同利用の浴室が複数存する場合は1以上）	浴室の短辺が内法寸法で1, 400mm以上であり、かつ、面積が内法寸法で2. 5㎡以上であること。
5 便所（共同利用の便所が複数存する場合は1以上）	便所の短辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で1, 300mm又は便器後方の壁から便器の先端までの距離に500mmを加えた値以上であること。