

品川区立高齢者住宅の管理および運営に関する要綱

制定	平成3年5月15日	区長決定
	平成3年5月	要綱第35号
改正	平成4年4月1日	部長決定
	平成4年7月	要綱第65号
改正	平成4年9月18日	部長決定
	平成4年9月	要綱第93号
改正	平成6年6月27日	部長決定
	平成6年7月	要綱第53号
改正	平成12年3月29日	部長決定
	平成12年4月	要綱第74号
改正	平成13年1月31日	部長決定
	平成13年2月	要綱第7号
改正	平成14年1月21日	部長決定
	平成14年1月	要綱第3号
改正	平成16年4月1日	部長決定
	平成16年12月	要綱第142号
改正	平成18年12月26日	部長決定
	平成19年1月	要綱第1号
改正	平成21年3月31日	部長決定
	平成21年4月	要綱第133号
改正	平成27年3月31日	区長決定
	平成27年4月	要綱第197号
改正	令和3年3月30日	区長決定
	令和3年4月	要綱第78号

(趣旨)

第1条 この要綱は、品川区立高齢者住宅条例（平成3年品川区条例第4号。以下「条例」という。）および品川区立高齢者住宅条例施行規則（平成3年品川区規則第4号。以下「規則」という。）について必要な事項を定めるものとする。

(入居者の要件)

第2条 条例第3条第1項第1号に規定するひとり暮らしとは、次の事項に該当する場合をいう。

- (1) 住民票上等の世帯構成にかかわらず、現に単身で居住していること。
- (2) 近隣（徒歩で約5分の範囲）に親族がいないこと。

第3条 条例第3条第1項第3号および第2項第4号に規定する住所を有していることとは、住

民基本台帳法（昭和42年法律第81号）による住民票に記載されている住所、または外国人登録法（昭和27年法律第125号）による外国人登録原票に登録されている居住地に現に居住していることをいう。

第4条 条例第3条第1項第4号に規定する独立して日常生活を営むことができるとは、介護保険法（平成9年法律第123号）に基づく要介護状態等に該当しておらず、かつ日常的に医療的処置や身体介助等のサービスを受け続ける必要がない状態であることをいう。

第5条 規則第3条第1号に規定する立ち退きの要求を受けているとき（以下「立ち退き」という。）とは、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「借地借家法」という。）第3章に基づき正当な理由により賃貸人が求めるものであり、かつ賃借人に滞納等の帰責事由がないものとする。

（入居の申請）

第6条 品川区立高齢者住宅（以下「住宅」という。）の入居申請の受付については、次の各号に定めるところによる。

- （1）申請者は、入居申請書ならびに申告書（第1号様式）←および申請日現在有効である現住所の賃貸借契約書または賃貸人が賃借人の居住実態を証明する賃貸証明書（第2号様式）を、受付期間内に申請者本人が直接持参することとし、面接のうえこれを受理するものとする。この場合において、申請理由が立ち退きである場合、申請者は上記の書類に加え、立ち退きに関する確認書（第3号様式）またはそれに準じ賃貸人が借地借家法に基づき行った立ち退きの通知書を併せて提出しなければならない。
- （2）二世帯向け住宅の申請者は、受付期間内に申請者および同居者が第1号の規定と同様の書類を申請者本人が直接持参することとし、面接のうえこれを受理するものとする。
- （3）申請者の年齢および区内居住期間の計算の基準日は、申請日以降最初の4月1日現在とする。

（調査）

第7条 調査の方法は、次のとおりとする。

- （1）書類審査 入居申請書の記載事項、生活保護法（昭和25年法律第144号）による保護受給の有無および特別区民税の課税状況等について、品川区備付の公簿で確認する。
- （2）実態調査 前号の書類審査により、条例第3条に定める入居者の要件を備えている者のうち、区長が必要と認める者について居宅を訪問し、申込みの理由等について事情を聴取するほか、住居の状態等およびその他の事項について、調査票（第4号様式）に基づき調査する。

（審査会）

第8条 規則第6条第2項および第3項に規定する品川区高齢者住宅運営審査会（以下「審査会」という。）は、区長の諮問に応じ次の事項を審議する。

- （1）住宅の入居者および補欠者の選考に関すること。

- (2) 入居承認の取消しに関する事。
- (3) その他住宅の管理および運営上の必要な事項に関する事。

2 審査会は、次に掲げる者を委員として構成する。

- (1) 福祉部長
- (2) 福祉計画課長
- (3) 高齢者福祉課長
- (4) 高齢者地域支援課長
- (5) 障害者福祉課長
- (6) 生活福祉課長
- (7) 品川区民生委員協議会各地区会長

3 審査会は、福祉部長が召集し主宰する。

4 審査会の庶務は、福祉部高齢者地域支援課において処理する。

(誓約書等の提出)

第9条 住宅の入居の承認を受けた者は、速やかに誓約書（第5号様式）、品川区立高齢者住宅入居者に関する届（第6号様式）、高齢者住宅「入居希望日の届」（第7号様式）、高齢者住宅入居者カード（第8号様式。以下「入居者カード」という。）を提出しなければならない。

2 住宅の入居の承認を受けた者は、注意事項（第9号様式）により区長の説明を受け、遵守することを確約する。

(使用料の減額の決定)

第10条 住宅の使用料の減額は、毎年7月1日の所得状況を品川区備付の公簿で調査し、7月1日から翌年6月30日までの月額を決定する。

2 前項の規定にかかわらず、生活保護受給者について生活保護法の住宅扶助の基準が改定された場合は、改定以降の住宅扶助額を使用料とする。

3 月の途中で生活保護が開始または廃止となった場合は、規則第9条の例により日割りによって計算する。

(費用負担)

第11条 条例第8条第3号に規定する費用は、次に掲げるものとする。

- (1) 入居および明渡しに要する費用
- (2) 入居者が備え付けた物に要する修繕等の費用
- (3) 前各号に掲げるもののほか軽易な修繕に要する費用
- (4) 共益費

(入居者の管理)

第12条 区長は管理運営上必要とするときは、いつでも入居者カードにより入居者の居住実態を調査することができる。

付則

この要綱は、平成3年3月12日から適用する。

付則

この要綱は、平成4年4月1日から適用する。

付則

この要綱は、平成4年10月1日から適用する。

付則

この要綱は、平成6年7月1日から適用する。

付則

この要綱は、平成12年4月1日から適用する。

付則

この要綱は、平成13年2月1日から適用する。

付則

この要綱は、平成14年2月1日から適用する。

付則

この要綱は、平成16年4月1日から適用する。

付則

この要綱は、平成19年1月1日から適用する。

付則

この要綱は、平成21年4月1日から適用する。

付則

この要綱は、平成27年4月1日から適用する。

付則

この要綱は、令和3年4月1日から適用する。

4. 収入状況（内訳は該当する全部のカナを○ですべて囲み、月額を記入）

収入(月額)	約 円	
内 訳	ア. 年金（国民年金・厚生年金・他年金）	円
	イ. 勤労収入	円
	ウ. 仕送り・援助	円
	エ. その他（ ）	円
	オ. 生活保護受給中（担当者名： ）	

5. 健康状態（該当するカナを○で囲み、イの方は病名等も記入）

ア. 健康				イ. 療養中・通院中（下欄にも記入してください）			
病 名		病 名		病 名		病 名	
病院名 所在地 (電話)	()	病院名 所在地 (電話)	()	病院名 所在地 (電話)	()	病院名 所在地 (電話)	()
頻 度	週 ・ 月 に 回	頻 度	週 ・ 月 に 回	頻 度	週 ・ 月 に 回	頻 度	週 ・ 月 に 回

6. 他の事業の利用状況について（該当欄に○を記入）

事 業 名	申請中	待機中	受給中	過去に受給
ホームヘルプサービス等				
デイサービス・デイケア等				
福祉用具の貸与・購入費支給				
その他（ ）				
介護保険の要介護等認定状況	未 申 請		申 請 中	
	判定結果 ⇒ 非該当		要支援()、要介護()	

※要介護、要支援程度の方は、申請できません。

7. その他申告したいことがあればご記入ください。（下欄で足りないときは別紙を使用してください）

（記入は以上です）

立ち退きに関する確認書

- 1 入居者住所 品川区
(アパート名称・建物名称)
- 2 入居者氏名
- 3 立ち退き期限 年 月 日
- 4 立ち退きに関して、入居者への通告 年 月 日に通告
※3. 立ち退き期限の6か月以上前であること。通告書面を添付のこと。
- 5 立ち退きを要求する正当な理由
 - (1) 家主が住居とするため
 - (2) 取り壊しの計画がある (年 月)
理由： 耐震化 ・ 老朽化 ・ 売却 ・ その他 ()
 - (3) 契約内容に違反した (内容)
※家賃の滞納、家主・管理人・近隣とのトラブルなど、本人に起因する契約違反は、品川区立高齢者住宅補欠登録申請の正当な理由となりません。
 - (4) その他 (具体的に)
※高齢、定期建物賃貸借契約の期間満了による終了は、立ち退き理由となりません。
- 6 立ち退き料 無 理由 ()
有 金額 (万円 ・ 家賃 ヶ月分)
- 7 特記事項

上記のとおり相違ないことを確認します。

年 月 日

(家主) 住 所

氏 名

電話番号

受付日 年 月 日 NO.

※この確認書は、品川区立高齢者住宅補欠登録者審査の際に必要とするものです。
※後日、記載内容について、確認をさせていただくことがあります。

実態調査票 (年度用)

実態調査日: 年 月 日() AM/PM : ~ : 調査員氏名:

受付No.		ミヨウジ		調査時	在宅・不在・昨年済
-------	--	------	--	-----	-----------

1. 老朽度・防災・衛生環境								合計
住宅の老朽度	建物の状態	土台	2	地盤沈下(隆起)あり	1	やや軟弱で不安定	0	特に問題なし
		外壁	2	欠落、ひび多し	1	ひび等あり補修必要	0	
		屋根	2	欠落、痛み多し	1	傷みあり補修必要	0	
	室内の状態	柱壁	2	傾き・欠落、ひび多し	1	ひび等あり補修必要	0	特に問題なし
畳		2	歪み・陥没あり、痛み多し	1	傷みあり補修必要	0	特に問題なし	
建具		2	開かない建具あり	1	建てつけ悪し	0	特に問題なし	
保安防災	防災	周辺状況	2	建物が密集している	1	やや建て込んでいる	0	特に問題なし
		建築位置(木造) 避難路	2	3方向以上囲まれている ない	1	2方向囲まれている あるが狭い、または1方向	0	
衛生環境	居室設備	台所	2	ない(共同使用)	1	専用も老朽化	0	特に問題なし
		便所	2	ない(共同使用)	1	専用も老朽化・和式	0	特に問題なし
		浴室	2	なし	1	シャワーのみ	0	あり
		洗濯機置場	2		1	なし	0	あり
		居室の広さ	2	4.5畳以下	1	4.6畳~6畳未満	0	6畳以上
保健衛生	保健衛生	日照時間	2	窓なし、窓から日照なし	1	日照2時間未満	0	特に問題なし
		雨漏り	2	通常の降雨時に漏れあり	1	大雨時に漏れあり	0	特に問題なし
		環境	2	周囲の環境で安眠できず	1	周囲の環境で昼間在宅できず	0	特に問題なし
特記事項	特殊事情	2	特に憂慮すべき事情あり	1	事情あり	0	特に問題なし	

年齢	3	80歳以上	2	75歳~80歳未満	1	70歳~75歳未満	0	70未満

2. 実態調査不在者

- ・ 建物の状態、柱、壁 → 外観と合わせる。 保安防災→周辺状況を確認する。
- ・ 畳、建具、浴室、居室の広さ、保健衛生、特記事項 → 本人申告。
- ・ 台所、便所 → 共同は確認、専用→本人申告。洗濯機置場→外置きは確認、内置き→本人申告。

<間取り>

居室

畳

台所

畳

畳

畳

畳

計

部屋

誓 約 書

_____年 月 日

品 川 区 長 あて

入居予定者

現住所 品川区 _____ 丁目 番 号 _____
_____ 荘・方
氏 名 _____
生年月日 明・大・昭 _____ 年 月 日生

住 宅 名 _____ (_____ 号室)

私は、品川区立高齢者住宅の使用承認を受けたうへは、次の事項を守ることを誓約いたします。

- 1 「品川区立高齢者住宅条例」等に基づく区長の指示、指導を固く守れること。
- 2 「品川区立高齢者住宅条例」等の改正に基づき、使用料が改正されても異議はないこと。
- 3 次の場合は区長の指導、指示（住宅の明け渡し等）に従うこと。
 - (1) 使用料（家賃）を3か月以上滞納したとき。
 - (2) 病気等のため医療機関に長期入院が必要となったとき。
 - (3) 独立して日常生活を営むことができなくなったとき。
 - (4) その他入居関係について重要な変化が生じたとき。

第6号様式（第9条関係）

品川区立高齢者住宅入居者に関する届

____年 ____月 ____日

品 川 区 長 様

保 証 人
(緊急時対処者)

現住所 _____

氏名 _____

(生年月日 _____ 年 ____月 ____日)

使用者との続柄 _____

電話番号 _____

私は、下記の使用者に関する次の事項について、責任をもって対応いたします。

記

- 1 使用者の緊急時の連絡、対応についての事項。
- 2 定期的に使用者の状況を確認し必要な措置をとること。
- 3 その他使用者の身上に関して必要な処置。

入居予定者

氏名 _____

住所 _____

生年月日 _____ 年 ____月 ____日

住宅名 _____ (_____ 号室)

その他使用者の身上に関して必要な処置（例示）

①金銭管理に関すること

②通院介助・付添い

③各種申請・手続の代理代行

④遺体引取り

第7号様式（第9条関係）

高 齢 者 住 宅「入居希望日の届」

年 月 日

品川区長 様

現住所 _____

氏 名 _____

電 話 _____

下記のとおり、入居日（引っ越し日）を希望します。

住 宅 名	入 居 希 望 日	時刻（到着時刻）
	月 日 曜日	午前 時 午後 時

（注 意） ①引っ越し時間 ⇨ 午前9時～午後4時頃（早朝、夜間の入居は不可）
※上記の時間以外は施設の送迎車が入りしますので、必ず避けてください。

②提出期限 ⇨ 月 日（ ）

※ 引っ越し後、必ず連絡のこと

高 齢 者 住 宅 入 居 者 カ ー ド

※このカードは、入居(予定)者の
 現在の生活状況を記入のこと。 (年 月 日記入)
 区 (管理人) 保 管 用

住宅名				部屋番号	号室
フリガナ		性別	男・女	記入時の 年 齢	
氏名		生年月日	年 月 日		
入居年月日	年 月 日 ()			現在電話番号	
高齢者住宅 入居前	住所	品川区			
	電話	なし・あり ⇒ (番号)			
生活状況	仕事	無・有	勤務先 (電話)	
			勤務日	週 日 (休みー 曜日)	
			勤務時間	時 ~ 時	
	病 気	無・有	病 名	① ↓	② ↓
			通院先	
		特に注意を 要する病気	無・有 ⇒		
		既往症 (病歴)	無・有 ⇒		
現在の 体調	良好・不調 (具体的に)⇒				
連絡事項	※入居する上で、区(管理人)への連絡事項(生活上の支障等)				

※親族状況は兄弟甥姪についても記入してください。

親族状況	氏名	続柄	年齢	住所	電話	連絡
						有・無
						有・無
						有・無
						有・無
						有・無

親族関係	<p style="text-align: center;">父 ———— 母</p> <p style="text-align: center;">※死亡の場合⇒●</p> <p>※兄弟姉妹の関係 (例) 兄</p> <p>※子供関係 (例) 長男</p> <p>本人</p> <p>夫・妻 (離婚・未婚)</p>			

緊急時 連絡先 NO. 1	フリガナ		続柄	
	氏名		電話	
	住所			
	(備考)			

緊急時 連絡先 NO. 2	フリガナ		続柄	
	氏名		電話	
	住所			
	(備考)			

その他	自転車の有無 ⇒ 有・無	
-----	--------------	--

介護保険 要介護認定	未申請 ・ 申請中 ・ 判定結果⇒ 非該当 ・ 要支援() ・ 要介護()
------------	---

福祉サービスの受給	有・無 ⇒ ホームヘルパー派遣 ・ 配食サービス ・ 福祉電話 緊急通報システム ・ 入浴サービス ・ 在宅サービスセンター通所
-----------	---

注意事項（共通）

区立高齢者住宅入居に際し、下記の注意事項を遵守願います。下記の事項に対し、品川区、大家、管理人からの再三の注意、改善指導があったにも関わらず、これに従っていないと認められる場合は、入居承認の取消しをする場合があります。

（□内に☑をし、ご提出をお願いいたします。）

1 使用上の権利・目的について

- 入居承認を受けた部屋について、転貸、使用权を譲渡してはなりません。
- 居住以外の用途や目的（会社の事務所、倉庫等）で使用してはなりません。
- 入居承認を受けていない者が使用してはなりません。
- 入居承認を受けていない者と同居してはなりません。

2 使用上の注意について

- 品川区・大家・管理人に無断で造作、改良（リフォーム）を加えてはなりません。
- 許可を得て造作、改良（リフォーム）を行った場合、退去時に必ず原状回復をしてください（区担当者または大家が原状回復をしないことを特別に認めた場合を除く）。
- 犬、猫、鳥、その他家畜やペットを飼育してはなりません。
- 居室内、住宅共用部その他住宅周辺で動物に餌付けや可愛がりをしてはなりません。
- ベランダも災害時の避難経路の一部であり、共用で使用します。通行の妨げとなる物を、妨げとなる場所に設置しないでください。また観葉植物等を設置する場合、土や枯葉が排水に詰まりやすいため、日頃からベランダ、排水溝の清掃をお願いいたします。
- マッチ、ライター、石油ストーブや卓上コンロ等生火を使用してはなりません。
- テレビ、ラジオ、ステレオや楽器等は音量に配慮し、夜9時から朝7時まではイヤホンを使用するなど、近隣住民への配慮をお願いいたします。
- 居室内の扉、建具等の開閉については、音をたてず、静かにゆっくりと動かしてください。
- 石油や業務用設備など、危険物や保全を害する物件を持ち込んではなりません。
- その他悪臭や騒音、害獣・害虫の発生など、近隣住民に迷惑のかかる行為、衛生上有害な行為、建物を傷つけるなど、保全を害する行為をしてはなりません。
- ゴミは大家、管理人の指示に従い、決められた曜日、時間、場所に捨ててください。

3 使用上の金銭負担等について

- 高齢者住宅使用料（家賃）は、確定申告等の課税状況に応じ、毎年7月に見直しを行います（増額になる場合もあります）。また、生活保護受給が開始・廃止になった場合、その日以降の使用料を変更します。
- 区に納付する高齢者住宅使用料は、口座引き落とし、あるいは生活保護費の代理納付を原則とし、滞納してはなりません。
- 大家に納付する共益費や自治会費等は、必ず入居の際に大家に確認し、指定された方法で納付してください。また、滞納してはなりません。
- 入居中の畳・エアコン・使用者自身で取り付けた物の修理や交換費用は自己負担です。
- 通常の使用では起こり得ない状態、箇所、頻度の故障が見られるもの（使用者の責任による故障）と判断される場合は、修理や交換費用は自己負担です。
- 入退去にかかる運搬・処分費等は自己負担です。
- その他電気・ガス・水道・通信等公共料金や社会通念上使用者が負担すべき、個人に関わる費用は自己負担です。

（その他の注意事項について）

- 長期入院、帰省等で1日以上不在の際は必ず大家、管理人へ報告してください。
- 年に2回以上、消防法や建築基準法に基づく各種点検等が入ります。事前に品川区または大家、あるいは業者から実施日程のお知らせがありますので、必ず協力してください（点検を装った詐欺が全国各地で発生しておりますが、本件に関しては事前通知を徹底しており、基本的に自己負担はありません）。
- 共用部の掃除、花壇の手入れ、避難訓練、町会高齢者クラブの活動等は、無理のない範囲で積極的に参加・協力してください。ただ、あくまで個人の協力にかかる範囲内であり、必要以上の勧誘、指導、強要等は固く禁じます。
- 独力での日常生活に耐えかねる身体的、精神的状況と判断される場合、介護保険事業の導入や施設等への転居を勧告する場合があります。
- その他、区立高齢者住宅を管理するうえで、必要な指導、勧告や協力をお願いすることがあります。

上記注意事項について確認いたしました。

年 月 日

氏名 _____

確認（区担当者） _____