

平成23年11月18日

サービス付き高齢者向け住宅に関する建築基準法上の取扱いについて

愛知県建設部建築担当局建築指導課

1 概要

本取扱いは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者住まい法」という。）に基づき登録される「サービス付き高齢者向け住宅」について、建築基準法上の取扱いを定めたものである。

2 定義

1) 有料老人ホーム

老人を入居させ、介護等の供与をする事業を行う施設であって、老人福祉施設、認知者対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省で定める施設でないもの（老人福祉法第29条第1項）

2) 介護等

入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるもの（老人福祉法第29条第1項）

3) サービス付き高齢者向け住宅

高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームであって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを行うもの

3 取扱いの内容

1) 建築基準法上の用途

サービス付き高齢者向け住宅は、次のいずれかに該当する有料老人ホーム、共同住宅（長屋）又は寄宿舎の用途として取扱うものとする。

①有料老人ホーム

高齢者生活支援サービスとして、「入浴・排せつ・食事等の介護に関するサービス」、「食事の提供に関するサービス」、「調理・洗濯・掃除等の家事に関するサービス」又は「心身の健康の維持及び増進に関するサービス」のいずれか1項目以上のサービスの供与をする事業を行うもの。

※上記以外の「状況把握サービス」、「生活相談サービス」のみを行う「サービス付き高齢者向け住宅」は、有料老人ホームに該当しない。

②共同住宅（長屋）

有料老人ホーム以外で、住戸内に便所・洗面所・台所があるもの。（住戸の配置によっては長屋と判断する場合もある）

③寄宿舍

有料老人ホーム以外で、住戸内に台所のないもの。

2) 共同住宅または有料老人ホームの一部がサービス付き高齢者向け住宅の場合

①共同住宅の一部がサービス付き高齢者向け住宅（共同住宅）の場合

・全体を共同住宅とする。

②共同住宅の一部がサービス付き高齢者向け住宅（有料老人ホーム）の場合

・共同住宅と有料老人ホームの複合用途とする。
・法第52条第6項に規定される共同住宅の共用廊下又は階段の用に供する部分（以下、共同住宅の共用部分という。）の床面積については、共同住宅部分に限り不算入とすることができる。なお、共同住宅の共用部分を有料老人ホーム部分と共用する廊下階段等の場合には、共同住宅の用途に供する面積の割合を乗じて按分した面積を不算入する。

③有料老人ホームの一部がサービス付き高齢者向け住宅（有料老人ホーム）の場合

・全体を有料老人ホームとする。

4 適合高齢者専用賃貸住宅の用途に関する今後の取扱いについて

1) 介護等の供与がない適合高齢者専用賃貸住宅

従来どおり、共同住宅または寄宿舍とする。

2) 介護等の供与がある適合高齢者専用賃貸住宅

今後は有料老人ホームとして取り扱うものとする。用途が共同住宅又は寄宿舍から有料老人ホームへ変更となるが、従前から介護等の供与があることが明らかな場合は建築基準法上の手続きは要しない。

5 適用について

本取扱いは愛知県内に計画されるものについて平成23年11月18日より適用する。

なお、平成24年3月31日までに工事着手する場合についてはこの限りではないものとする（市街化調整区域内で都市計画法第29条第1項及び第2項、第35条の2第1項並びに第43条第1項の許可を要するものは除く）。