

「既存の戸建て住宅を障害者グループホームとして活用する場合の取扱い」について

平成 26 年 4 月

改正 平成 28 年 1 月

愛知県

障害者グループホームは、建築基準法上、一般的に寄宿舍の規定が適用されます。本県でも、原則的にグループホームは寄宿舍として取り扱っていますが、「愛知県既存の戸建て住宅を障害者グループホームとして活用する場合の取扱要綱」の別記（既存の戸建て住宅を障害者グループホームとして活用する場合の取扱い）に該当するものに限って、同法上、寄宿舍と見なさず障害者グループホームとして活用できることとします。

【注意事項】

- ① この取扱いは、県内全てに適用されるものではありません。建築主事を置く市の区域において既存の戸建て住宅から障害者グループホームへの用途変更を計画する場合や、その計画に係る障害者グループホームの主たる事業所が政令市・中核市の区域内にある場合の取扱いについては、これらの市の障害福祉部局又は建築指導部局にお尋ねください。
- ② この取扱いの中には、消防設備に関する規定もありますが、これはこの取扱いに限った規定であり、それにより消防法による消防設備の設置義務規定が緩和される訳ではないため、同法により必要となる消防設備については、従来どおり同法に基づき別途設置しなければなりません。
- ③ 戸建て住宅から障害者グループホームへの用途変更が、この取扱いに沿ったものであれば、当該戸建て住宅をそのまま活用することができますが、これは本県独自の取扱いであるため、例えば、型式適合認定を受けた住宅の障害者グループホームへの活用で、建築構造を改修する場合等で耐震性能上支障があるものは当該認定の範囲外であると考えられることから、認められません。また、地区計画については、障害者グループホームをどのような用途にあてはめるのかは、当該地区計画条例の取扱いによります。
- ④ この取扱いを活用するかどうかは事業者の方の意思によります。活用しない場合は、障害者グループホームは、延べ面積にかかわらず、建築基準法上、寄宿舍の規定が適用されます。したがって、間仕切壁を準耐火構造にするなどの防火対策を新たに実施し、寄宿舍の規定に適合させる必要があります。
- ⑤ 障害者グループホームの事業者の方がこの取り扱いを活用する場合、当該グループホームは、建築基準法上、寄宿舍の規定が適用されないため、特殊建築物に該当しません。したがって、当該用途に供する部分が100㎡を超える寄宿舍は、用途変更の確認申請を要しますが、この取り扱いを活用する場合、当該確認申請を要しません。
- ⑥ この取扱いは、あくまで「寄宿舍」の規定の適用を受けないためのものであり、障害者グループホームとして、安全・円滑に運営できるように施設の整備・計画を行うことは、事業者及び設計者の責務です。

既存の戸建て住宅を障害者グループホームとして活用する場合の取扱い（解説）

1 対象

(1) 用途

既存の戸建て住宅（既に人の居住の用に供したことがあるもの又は建設工事の完了の日から起算して一年を経過したもの）を用途変更して、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成 18 年厚生労働省令第 171 号）に定める指定共同生活援助に係る共同生活住居として利用するものであること。

- ・ 従前の用途が戸建ての住宅で、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年 11 月 7 日法律第 123 号）（障害者総合支援法）に基づく、いわゆる障害者グループホームとして利用するものに限りこの取扱いの対象となります。
- ・ 既存の戸建て住宅の定義は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年 6 月 23 日法律第 81 号）第 2 条第 2 項の規定に準拠しています。
- ・ この取扱いは、既存の戸建て住宅の用途変更を行う場合のみを対象としていますので、用途変更前の従前の用途が住宅以外のもの、新築、用途変更後の増築、大規模の修繕、大規模の模様替えは対象としていません。

(2) 規模

階数 2 以下（地階を有しないこと）
延べ面積 200㎡未満

- ・ 既存の建築物は、住宅以外の用途が併用（兼用）しない戸建て住宅のみを対象とします。また、共同住宅や長屋建て住宅の住戸もこの取り扱いの対象としません。
- ・ 対象となる建築物の階数は 2 以下で延べ面積が 200㎡未満でなければなりません。したがって、例えば、地上階数が 3 以上の戸建て住宅の 1, 2 階部分のみを障害者グループホームとして活用する用途変更は、当該部分が 200㎡未満であっても本取扱いの対象となりません。
- ・ 一の敷地内にグループホームの一のユニットを構成する建築物が複数にわたる場合、この取扱いにおける延べ面積は、これらの建築物の合計により算定します。

(3) その他

都市計画法上の適合性、建築基準関係規定への適合性、耐震性能、浄化槽の処理対象人員について、別表 1 の基準に適合していること。

- ・ これらの基準は防火・避難規定とは直接関連しない部分もありますが、障害者グループホームとして、最低限考慮しなければならないと考えられる事項を基準としました。
- ・ 事前協議にあたっては、これらの基準に適合していることを、証明していただく必要があります。

2 措置

(1) 各階に消火器を、当該階の各部分から歩行距離 20m 以内に有効に設置すること。

- ・ この取扱いの中では、消火器等の詳細な仕様は記載されていませんが、消火器だけでなく消防法関係設

備の性能は、消防法及びそれに基づく命令にしたがったものでなければなりません。

- ・ 消防法では、消防法施行令別表第一（六）項口に該当する全ての障害者グループホーム及び同項ハに該当する床面積が 150 m²以上の障害者グループホームには消火器の設置が義務づけられています。この号では、この規模以下の障害者グループホームを含め全てのものに同法の基準に基づいた仕様の消火器の設置を求めるものです。

なお、同法では、全ての障害者グループホームに防災物品の使用が義務づけられています。

(2) 全ての居室（建築基準法第2条第四号に該当するものをいう。）、階段及び台所に住宅用防災警報器（連動型に限る。）又は住宅用防災報知設備を設置すること。ただし、自動火災報知設備が設置されている場合においては、この限りでない。

- ・ 「居室」という用語は、障害者総合支援法でも使われていますが、この取扱い基準では、建築基準法第2条第四号に該当するものをいいます。したがって、職員のみ使用する室であっても居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用するものであれば、ここでいう「居室」となります。

なお、次号以降で使われている「就寢室」は、居室のうち各入居者の個室をいいます。

また、「台所」は、建築基準法上、居室に該当する場合と該当しない場合がありますが、いずれにしても本号の適用対象となります。

- ・ 「住宅用防災警報器」は、住宅において一般的に使用されている機器ですが、各警報器が単独で鳴動するものではなく、いずれかの警報器が感知したときに、全ての警報器が鳴動するタイプ（連動型）のみ使用可としています。
- ・ 火災発生時に自力で避難することが困難な者が入所する社会福祉施設（消防法施行令別表第一（六）項口に掲げる施設）に該当する障害者グループホームは、消防法上、その規模に係わらず自動火災報知設備の設置が義務づけられているため、この取扱いにおいては本号ただし書きが適用されます。したがって、このような障害者グループホームは住宅用防災警報器（連動型）又は住宅用防災報知設備を設置する必要はありません。

なお、同法では、平成27年4月1日から、すべての障害者グループホームに対して自動火災報知設備の設置が義務付けられます。

- ・ 現在、火災発生時に自力で避難することが困難な者が入所する社会福祉施設（消防法施行令別表第一（六）項口に掲げる施設）に該当する障害者グループホームは、現在延べ面積 275 m²以上のものにスプリンクラー設備の設置が義務付けられていますが、平成27年4月1日から、原則として延べ面積にかかわらずその設置が義務付けられます（延焼抑制構造を有する施設が設置された場合や、介助がなければ避難できない者が多数を占めない施設の場合を除く。）
- ・ また、上記の自動火災報知設備、スプリンクラー設備について、平成27年4月1日時点で現存する障害者グループホームは、経過措置として平成30年3月末までは現行どおりの取扱いとなります。

(3) 避難階以外の階に就寢室がある場合は、当該階にバルコニー等（水平投影面積が 1.2 m²以上かつ奥行が 75cm 以上のもので、かつ床面に勾配のないものに限る。）を一箇所以上有効に設けること。

- ・ この規定は、避難階以外の入居者等が一時的に待避できる場所を確保するためのものです。
- ・ 「バルコニー等」には、バルコニーのほか、ベランダ、勾配のない屋根などが含まれますが、就寢室などから当該バルコニー等に通ずる外壁の開口部は、次号の掃き出し窓等のように避難上、支障ない形態とする必要があります。

- ・ 「床面に勾配のないもの」とは、当該部分に避難時に支障なく滞留できるような構造であれば構いません。したがって、例えばフラットな屋根面の水勾配程度のものであれば支障ありません。
- ・ 「当該階にバルコニー等を一箇所以上有効に設けること」とは、就寝室ごとにそれぞれバルコニー等を設けるということではなく、当該階の各入居者が支障なく当該バルコニー等に到達できるものであれば、避難階以外の階に最低一箇所を構いません。

(4) 避難階に就寝室がある場合は、当該就寝室又は当該就寝室と廊下を介せず支障なく移動できる室に、屋外に面する掃き出し窓等を設置すること。

- ・ この号は、次号の屋外への出口（玄関などの通常の出入り口）からの避難のほか、就寝室から直接避難できる又は就寝室に直接出入りできる隣室に設置された掃き出し窓や勝手口などから避難できる形態であることを要求しています。
 なお、この隣室は「室」であるので、必ずしも居室である必要はなく、たとえば居室とならない場合の台所もこれに該当します。また、「廊下を介せず」としているので、廊下に設置された掃き出し窓等はこれに該当しません。
- ・ 掃き出し窓等は、その下端が避難階の床面のレベル程度まで低い外壁の開口部をいい、その開閉方法は問いません。なお、支障なく避難できるものであれば、その下端が床面よりも多少高くても支障ありません。

(5) 各就寝室の出入口から避難階における屋外への出口までの通常の経路に、非常用の照明装置を有効に設置すること。

- ・ 本号の「避難階における屋外への出口」は、玄関など建築物の通常の出入口をさし、前号の「掃き出し窓等」は含まれません。したがって、前号の「掃き出し窓等」までの経路においては、本号の非常用の照明装置の設置は、必ずしも必要ありません。
- ・ 「非常用の照明装置」の構造は、建築基準法施行令第126条の5の規定を満足するよう「有効に」設置する必要があります。なお、別途、消防法の規定により誘導灯が必要になる場合があります。

(6) 避難階における屋外への出口から敷地外に避難できる幅員 90cm 以上の通路を確保すること。

- ・ 本号の「避難階における屋外への出口」は、前号と同様、玄関など建築物の通常の出入口をさし、第(4)号の「掃き出し窓等」は含まれません。したがって、「掃き出し窓等」からの屋外通路の幅員 90cm 以上の確保は、必ずしも必要ありません。
- ・ 敷地外に避難できる幅員 90 cm 以上の通路は、通常、屋外の出口から道路に至るまでの経路を指しますが、隣地に一時的に避難できる空地（公園、河川敷など恒久的に避難地として確保されることが明らかな空地）があり、この空地へ支障なく避難できる通路（幅員 90 cm 以上）が確保されている場合においても、これに該当することとします。
 なお、消防法では、一定の基準を満たした窓の前面に所定の通路幅員が確保できない場合は、無窓階と判定され新たな消防設備の設置が必要となる場合がありますので、所管する消防部局にご確認ください。

(7) 別表 2 の「既存の戸建て住宅を障害者グループホームとして活用する場合の安全確保策」により、避難訓練、非常災害時の連絡体制、出火防止対策、夜間支援従事者等の配置、障害特性に応じた配慮について

考慮すること。

- ・ いわゆる、ソフト対策であり、この取り扱いにおける他の規定と一体のものとして別表2に規定しています。

(8) 消防法などの他法令との調整がなされていること。

- ・ 既存の戸建て住宅を用途変更し、障害者グループホームとして活用するにあたっては、関係する全ての法令の事前調整（相談）を済ませ、事業を行うにあたり支障のない計画となっている必要があります。なお、本取扱いの協議時点では、必要な許認可は必ずしも済ませておく必要はありません。
- ・ この取扱いは他法令より優位になるものではありませんので、この取扱いの適用の有無にかかわらず、消防法の規定が緩和されるものではなく、同法の規定は、満足していなければなりません。

『「既存の戸建て住宅を障害者グループホーム等として活用する場合の取扱い」1(3)その他』の基準(解説)

1 都市計画法上支障ないこと

既存の戸建て住宅が市街化調整区域に存する場合で、障害者グループホームに用途変更するときは、許可を要する。

したがって、市街化調整区域内の既存の戸建て住宅は、許可を得たもののみ障害者グループホームとして活用できる。

- ・ 既存の戸建て住宅が市街化調整区域に存する場合は、都市計画法の規定を満足しなければ障害者グループホームに用途変更することができません。
- ・ 市街化調整区域内で一戸建て住宅を障害者グループホームに用途変更する場合、都市計画法上の許可を要しますが、例えばその許可が愛知県開発審査会基準第18号を適用する場合、その許可要件の一つとして、当該障害者グループホームが社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設に該当していることが必要となりますので、当該施設に該当するかどうかは愛知県健康福祉部障害福祉課にお尋ねください。

2 建築基準関係規定に適合していること

既存の戸建て住宅若しくはその存する敷地が建築基準関係規定(このうち、内装の制限(建築基準法第35条の2)の規定に関する既存不適格部分に関しては、本規定の施行日(昭和34年12月23日)以前に着工したことを事由に本規定の制限を受けないものは、同法第3条第2項の規定に係わらず既存不適格部分とみなさない。)に適合しない場合、又はその敷地内の他の建築物が建築基準関係規定に適合していないことが明らかな場合は、この取扱い基準の対象外とする。

- ・ 原則、既存の戸建て住宅若しくはその住宅に係る敷地が、建築基準法上適法(既存不適格建築物である場合を含む。)でなければなりません。また、敷地内に障害者グループホームに用途変更する既存の戸建て住宅以外の建築物があった場合で、この建築物が明らかに建築基準関係規定に適合していないときも、この取扱い基準の対象としないこととします。
- ・ また、内装制限の規定の施行日(昭和34年12月23日)以前に着工された建築物で、同規定の施行日以降において内装の制限を受ける部分で、その仕上げが木製であるものなどは、その仕上げを少なくとも、同規定の施行日以降の基準に合致したものに修繕又は模様替する必要があります。

3 耐震性能上、支障ないこと

昭和56年6月1日以降の基準により適正に建築されたものであること。ただし、次のいずれかの方法により耐震性能を有していると認められるものにあつてはこの限りでない。

- ① 市町村の実施する無料耐震診断の診断方法により判定値が1.0以上となった場合又はこれと同等の方法により、その耐震性が確認された場合
- ② 耐震指標 I_s が0.6以上である場合
- ③ その他、建築士が安全上支障のないものと判断した場合

- ・ ①は、必ずしも市町村の実施する無料耐震診断を実施する必要はなく、それと同一の診断方法によりその耐震性が証明できたものであれば構いません。
- ・ ①の「これと同等の方法」でその耐震性を確認するケースとしては、例えば、一般財団法人日本建築防

災協会作成の診断方法により確認する場合があります。

- ・ ③の例としては、昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築基準法第 20 条及びそれに基づく命令の規定に適合していることを確認する場合などが考えられます。

4 浄化槽の処理対象人員は、実態に即したものであること

この取扱い基準が適用される障害者グループホームの浄化槽の処理対象人員は、JIS A 3302 (2000) において住宅として算定した人員と $n=P$ (定員) とのうち最大の人員とする。

定員 = 収容人数 + 従業員相当数

- ・ この項は、障害者グループホームを住宅とみなした場合の最低限の処理対象人員を確保した上で、定員分の処理対象人員を求めるものです。
- ・ 「従業員相当数」は、その勤務実態（時間）に応じて算定することができることとします。
- ・ この算定方法は、本取扱い基準に限って運用されるものであり、グループホームにおける一般的な処理対象人員の算定の考え方を明示したものではありません。

既存の戸建て住宅を障害者グループホームとして活用する場合の安全確保策（解説）

1 避難訓練の実施

(1) 年3回以上避難訓練を実施すること。その内、年1回以上は、昼間だけでなく、夜間の避難訓練も実施すること。

- この取扱における避難訓練は、建築基準法上の「寄宿舎」の規定が適用された場合の基準である間仕切り防火壁の設置等をしなくても、火災があった時に速やかに避難できるようにするための対策です。そのため、様々な場合を想定した実践的な訓練を繰り返し実施することが重要であるため、年間に最低必要な回数を定めました。また、夜間に火災が発生することが多いため、夜間に訓練を実施することも定めております。
- 夜間の時間帯については、障害福祉サービス報酬に規定する「夜間支援体制加算」の対象となる夜間及び深夜の時間帯が望ましいと考えますが、状況に応じ、日没後の暗くなった時間帯（サービス提供時間内）における訓練も可能とします。

(2) 非常勤職員（外部サービスを利用する場合の派遣職員も含む）も避難訓練に参加するとともに、全ての非常勤夜間従事者も避難訓練に参加すること。

- この規定は、どのような職員体制であっても速やかに利用者を避難誘導できるようにすることが重要なため、常勤、非常勤にかかわらず夜間支援従事者も含めて避難訓練を行っていただくこととしています。
- また、障害者総合支援法の改正により、平成26年4月1日からケアホーム（介護が必要な障害者が入居）がグループホーム（介護を必要としない障害者が入居）に一元化されることとなり、運営方法について、外部の委託事業所の介護職員によるサービス提供も可能となります。そのため、外部から派遣された介護職員のみがグループホームに配置される時間帯に火災が起こることも想定されますので、外部の派遣職員も避難訓練の対象としております。

(3) 1階の就寝室（利用者の居室）から玄関以外の掃き出し窓等を通じて避難する訓練も可能な限り実施すること。

- 火災等は、昼夜問わず突然発生し、事業所内の思わぬ場所が火元となるだけでなく、近隣からの延焼が原因となることもあります。また、地震等で家屋が倒壊し玄関から逃げるのが困難な場合も想定されます。したがって、単に玄関から逃げる訓練を行うだけでなく、玄関以外の出入り口や掃き出し窓等から避難する訓練も可能な限り取り入れていただいたり、1階が火元となった場合に2階のバルコニーで一時的に待機して救助を待つような訓練を行うなど、どのような状況にあっても、全員が確実に避難できるような実効性のある訓練を行っていただくこととします。

(4) 火災、地震等の様々な状況に対応した避難訓練も実施すること。

なお、火災を想定した避難訓練の実施に当たっては、初期消火の訓練や消火器の使用方法の確認なども取り入れること。

- この規定は、避難訓練だけでなく、バケツリレーなどの訓練や、消火器の使用方法なども定期的に確認するなど、ボヤ程度の初期の段階の消火訓練を日頃から実践していただくこととします。
- なお、利用者の障害の状態によっては、消火器の設置場所について配慮する必要がありますが、緊急時

に速やかに使用することができないような場所に配置することは認められませんので、事業者の方々には設置場所を工夫していただく必要があります。

(5) 避難目標時間内に迅速に避難できるかどうか検証する避難訓練を実施すること。

- 避難目標時間の設定につきましては、全国消防長会が策定した「小規模社会福祉施設における避難誘導体制の確保」(H21.10.27 全消発第 338 号)に規定されている「7 避難目標時間の設定」に基づき、県が策定する「非常災害対策計画」の作成の手引きを参考にして、目標時間の設定をお願いします。

(6) グループホーム外の安全が確保できる待避場所を予め確保し、実際に避難訓練時に待避場所で待避させる訓練を実施すること。また、待避場所までの避難ルートをグループホーム内に掲示しておくこと。

- この規定は、火災等からの被害を避けるだけでなく、交通事故などの二次被害が発生しないで、安全に一時的に待機することを定めたものです。
したがって、玄関や玄関以外の出入口等から避難することも想定した避難ルートを予め定めておき、訓練時に実践していただくこととしております。
- また、職員体制が手薄な時間帯や非常勤職員のみの場合でも利用者をきちんと誘導できるよう、図面等に待避場所や避難ルートを分かりやすく示し、グループホーム内の目立つ場所に掲示をお願いします。

(7) 市町村や関係機関、地域住民が参加する等の避難訓練を年1回以上実施するよう努めること。

- この規定は、緊急時における協力体制を常日頃から構築することを目的としておりますので、可能な限り参加に向けた取組を行うよう努めてください。

(8) 避難訓練の実施に当たっては、利用者も全員参加すること。

なお、自力避難困難者についても、可能な限り訓練に参加することを原則とするが、訓練に参加することが困難な者や訓練当日の利用者の体調等によっては、職員が代役を行う等の方法を取り入れること。

- 緊急時に混乱することないように、避難訓練は利用者も全員参加することとし、自力避難困難者についても可能なかぎり訓練に参加いただくこととしております。
- ただし、訓練に参加することが困難な方や訓練当日の利用者の体調等によっては、無理に参加させることによって体調が急変することも想定されますので、障害当事者については代役も可能とします。
その場合であっても、職員は代役も含めた全ての入居する障害者をどのように避難誘導するか等を訓練していただくこととします。

2 非常災害時の連絡体制

(1) 緊急時に職員、入居者が迅速に対応できるよう、予め関係機関への通報・連絡や、緊急連絡などの体制を具体的(関係機関名、連絡先名や電話番号等)に整備すること。

(2) 上記について一覧表を作成し、グループホーム内の目立つ場所に掲示すること。

- この規定は、どのような職員体制であっても、緊急時に混乱することなく速やかに関係機関へ通報できるよう、予め連絡先をわかりやすく作成し、グループホーム内の目立つ場所に掲示することとしております。

3 出火防止対策

就寢室(利用者の居室)は、禁煙及びろうそく等の裸火の使用を禁止とすること。また、台所や居間、食堂については、世話人や支援員等の事業所職員の管理の下で火気の使用を行うこと。

- ・ 利用者の居室については禁煙及び裸火の使用を禁止することとしておりますが、グループホーム内に利用者の居室とは別に職員が宿直等で泊まる部屋がある場合は、利用者の居室以外であっても、夜間は、可能な限り禁煙及び裸火等の使用の禁止をお願いします。
- ・ 職員が管理していれば居室以外の場所での喫煙も可能ではありますが、可能な限り火気の使用を制限することにより、火災が起こらないようにすることが取扱基準の趣旨ですので、御理解いただき、適切な対応をお願いしたいと考えます。
- ・ なお、「管理」とは、火の点火や消火の確認を行っていただくことを指し、「ろうそく」等の裸火には、例えば仏壇等に供える「線香」等も含まれます。

4 夜間支援従事者等の配置

夜間に火災等が発生した場合に迅速に対応できるよう、夜間支援従事者や宿直者等を配置すること。夜間支援従事者や宿直者等が配置されない場合は、自動火災報知設備及び消防機関へ通報する火災報知設備を設置すること。

- ・ 夜間における安全を確保するため、夜勤や宿直等による夜間支援従事者を配置いただくことを原則としておりますが、入居する利用者の障害の状況によっては、自動火災通報装置等の設置による代替措置も可能とすることとしております。
- ・ なお、夜間支援従事者等の配置方法につきましては、障害福祉サービス報酬基準上の「夜間支援体制加算(Ⅰ)(Ⅱ)」が算定できる体制をとっていただくことではなく、夜勤や宿直、住み込み等の方法により、夜間に障害当事者である利用者以外の職員等を、実際に配置していただくことを指します。

5 障害特性に応じた配慮

就寢室(利用者の居室)を割り当てる際は、個々の障害の状態に配慮するよう努めること。特に、火災の際に逃げ遅れることがないよう、身体等の状態によって、例えば1階部分の就寢室(利用者の居室)や玄関付近の就寢室(利用者の居室)を割り当てる等の配慮に努めること。

- ・ 身体等の状態やパニックを起こすなどにより、火災等が発生したときに避難に時間がかかったり、自力による避難が困難なことが予測されるような利用者の居室については、逃げ遅れることのないよう、玄関や出入口付近の居室や、他者を援助することが可能な比較的障害程度の軽い利用者の隣の居室を、予め割り当てるよう努めてください。
- ・ 居室の家賃の多寡などにより利用者の了解が得られない場合は、居室からの避難訓練をしっかりと行っていただくとともに、避難誘導の方法も随時検証するなど、安全対策をしっかりと行うようお願いします。