

平成25年1月4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

三重県建築行政会議 建築主事部会

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第5条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、三重県内における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つて、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令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、食事の提供並びに洗濯、掃除等の家事又は健康管理（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つ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（高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項）

3 建築基準法上の用途

サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途について、次に掲げる区分に応じ、有料老人ホーム、共同住宅（長屋）又は寄宿舍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）

(1)以外で、各住戸内に台所、便所、洗面設備及び浴室があるもの。

(3) 寄宿舍

(1)及び(2)以外のもの。

4 複合用途の取扱い

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）の場合は以下のとおり取扱うものとする。

- ・共同住宅と有料老人ホームの複合用途とする。
- ・建築基準法第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とする。

5 既存の適合高齢者専用賃貸住宅の取扱い

改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき建築された適合高齢者専用賃貸住宅について、以下のとおり取扱うものとする。

- ・建築基準法上の用途は、有料老人ホームとして取り扱うものとする。
- ・建築基準法第87条の規定による用途変更の手続きは不要とする。
- ・有料老人ホームになることで新たにかかる建築基準法上の規定について、不適合部分がある場合は、平成23年10月20日を基準日として既存不適合として取り扱うものとする。