

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

長崎県土木部建築課
長崎市建築指導課
佐世保市建築指導課

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 【老人福祉法第29条第1項】

老人を入居させ、介護等（※1）の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与を約する場合を含む。）をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症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

2) 介護等 （※1） 【老人福祉法第29条第1項】

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つて厚生労働省令（※2）で定めるもの

・※2（厚生労働省令で定めるもの） 【老人福祉法施行規則第20条の3】

…：洗濯、掃除等の家事又は健康管理とする。

3) サービス付き高齢者向け住宅 【高齢者住まい法第5条】

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（※3）、生活相談サービス（※4）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で、高齢者住まい法第7条の規定に基づく県知事（又は長崎市長）の登録を受けたもの

・※3（状況把握サービス）…：入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。

・※4（生活相談サービス）…：入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう

3 用途の取扱いについて

1) 建築基準法上の用途

サービス付き高齢者向け住宅は、供与されるサービスの内容や平面形態により、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、老人福祉法第29条第1項に規定する介護等の「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「健康管理に関するサービス」のうち、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。

※上記の介護等の供与がない「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、各住戸内に便所・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（共同タイプの）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の取扱い

サービス付き高齢者向け住宅について、3の1)による用途（有料老人ホーム、共同住宅、及び寄宿舍）の扱いにより、その建築物をその単独用途、若しくは複合用途として取扱うものとする。

3) 共用サービス施設等の付属用途の判断について

サービス付き高齢者向け住宅又は有料老人ホーム（以下、「住宅等」という。）に設置する当該住宅等の居住者のための共用サービス施設（浴室、食堂及びその管理を行う事務所等）以外で、当該住宅等の居住者以外に対してもサービス提供を行う施設用途（老人デイサービスセンター等の老人福祉施設等）を設置する場合は、その施設用途と住宅等の複合用途建築物として取扱うものとする。

4 用途の判断のための事前協議（相談）等について

確認申請の審査においては、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を満たすか否か、有料老人ホームに該当するか否かについて、所管課との事前協議（相談）等の内容を参考に用途の判断を行うため、確認申請書の提出までに下表の各所管課と協議を終えておくものとする。

事前協議内容	所管課	所在地	電話	管轄
サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を満たすか否か	長崎県 住宅課	長崎市江戸町2-13	095-894-3108	長崎市以外
	長崎市 住宅課	長崎市桜町2-22	095-829-1189	長崎市内
有料老人ホームに該当するか否か	長崎県 長寿社会課	長崎市江戸町2-13	095-895-2435	長崎市、雲仙市以外
	長崎市 福祉総務課	長崎市桜町6-3	095-829-1161	長崎市内
	雲仙市 福祉課	雲仙市千々石町戊582	0957-36-2500	雲仙市内

5 確認申請書等における用途記載について

3により判断した用途名の後ろに括弧書きで「サービス付き高齢者向け住宅」及び「介護等」の有無についての記載を行うものとする。

- ・記載例：共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅、介護等無し）
- ：長屋住宅（サービス付き高齢者向け住宅、介護等無し）
- ：寄宿舎（サービス付き高齢者向け住宅、介護等無し）
- ：有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅、介護等有り）

6 完了検査について

完了検査時に、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたことを証する書類、及び老人福祉法に規定する有料老人ホームに該当する書類（介護等の供与がある場合のみ）の提出を行うものとする。

7 既存のサービス付き高齢者向け住宅（高齢者専用賃貸住宅（※5）も含む）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サービス付き高齢者向け住宅は、従来どおり、共同住宅または寄宿舎とする。

2) 介護等の供与があるサービス付き高齢者向け住宅

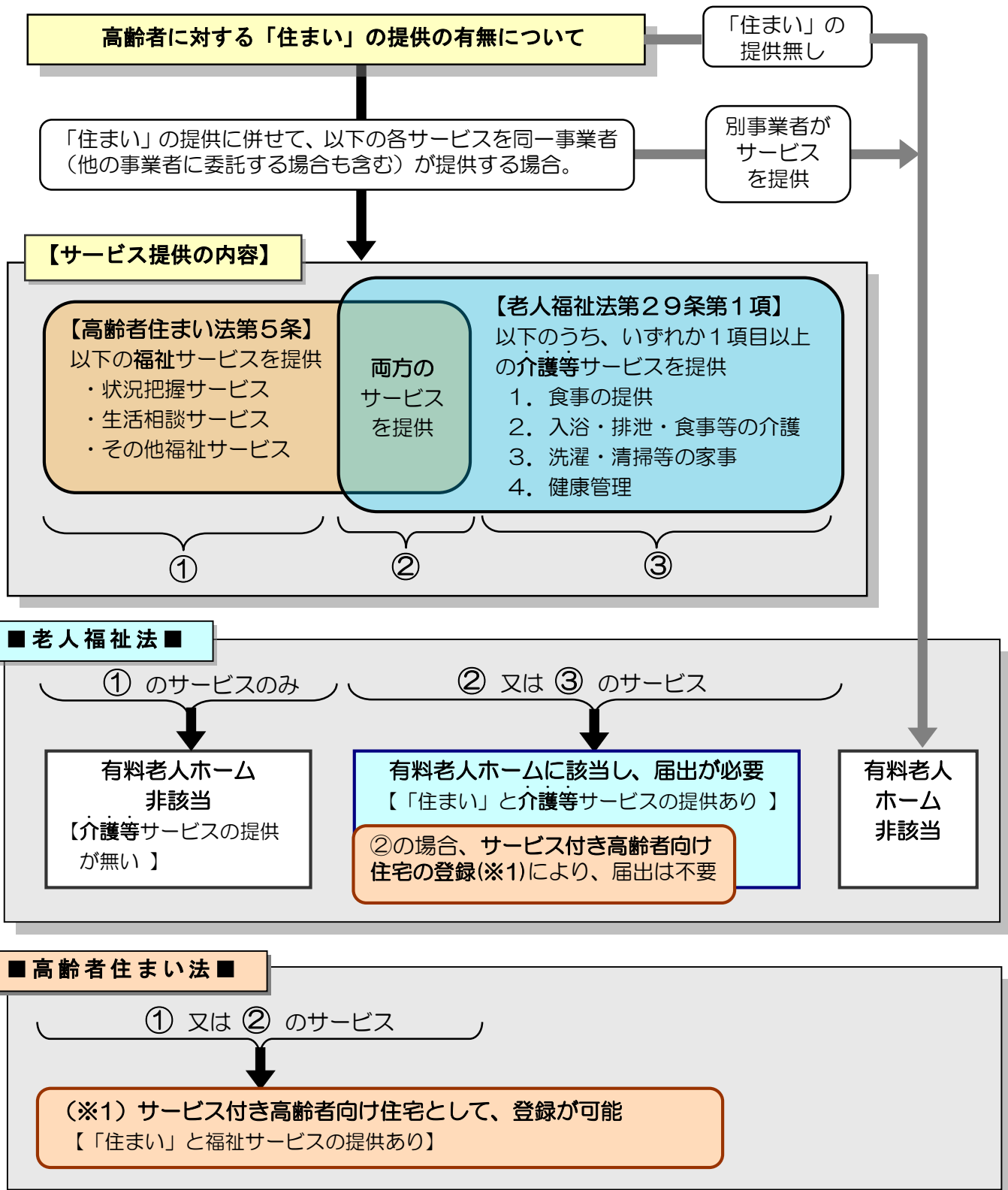
今後は有料老人ホームとして取り扱うものとする。用途取り扱いが共同住宅又は寄宿舎から有料老人ホームへ変更となるが、従前から介護等の供与があることが明らかな場合は建築基準法上の手続きは要しない（既存不適格扱い）。

- ・（※5）高齢者専用賃貸住宅…：平成23年10月20日改正施行前の旧高齢者住まい法の規定に基づき登録された住宅をいう。

8 適用について

本取扱いは長崎県内に計画されるものについて、平成24年7月1日より適用する。なお、平成24年8月1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。

■有料老人ホームの判断フローについて（建築基準法の用途取扱い）



■サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途の取扱い■

- ・①の場合、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当しないことから、建物の平面形態等に応じて、共同（又は長屋）住宅、若しくは寄宿舍として扱う。
- ・②又は③の場合、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当することから、建物の平面形態に関係なく、建築基準法上の用途も“有料老人ホーム”として取り扱う。