

サービス付き高齢者向け住宅の「規模の基準」及び 「構造及び設備の基準」の取扱いについて

高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「法」という。)第7条第1項第1号及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(以下「規則」という。)第8条に規定する規模の基準、及び法第7条第1項第2号及び規則第9条に規定する構造及び設備の基準についての取扱いは、以下の通りとする。

1 規模の基準

(1) その他の居住の用に供する部分

規則第8条に規定する「その他の居住の用に供する部分」とは、入居者が居住のために必要で必要な時間に自由に使用できる部分とする。ただし、ホール、廊下、階段等は含まない。

(2) 十分な面積を有する場合

規則第8条に規定する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため「十分な面積を有する場合」とは、25㎡から各居住部分の床面積を減じた面積を合計した面積以上とする。

2 構造及び設備の基準

規則第9条に規定する共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、「各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」とは、入居者が各居住部分から台所、収納設備又は浴室に円滑に移動できるものであり、台所、収納設備又は浴室の規模が適切なものであること。

「1 規模の基準 (2) 十分な面積を有する場合」の算定例

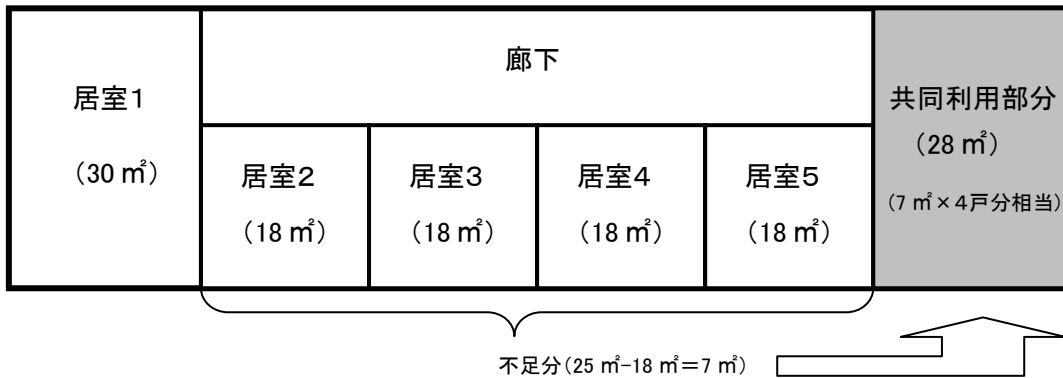
【算定例】

共同して利用する「居間、食堂、台所、その他の居住の用に供する部分」(以下、共同利用部分という。)の面積は以下の算定式で算定可能です。

$\text{共同利用部分面積} = \Sigma [(25 \text{ m}^2 - X) \times \text{戸数}_x]$ $[X: 25 \text{ m}^2 \text{未満の住戸面積}(\text{m}^2) \quad \text{戸数}_x: X \text{の戸数}]$

① 居室1:30 m² 居室2~5:18 m² の場合の共同利用部分面積の算定

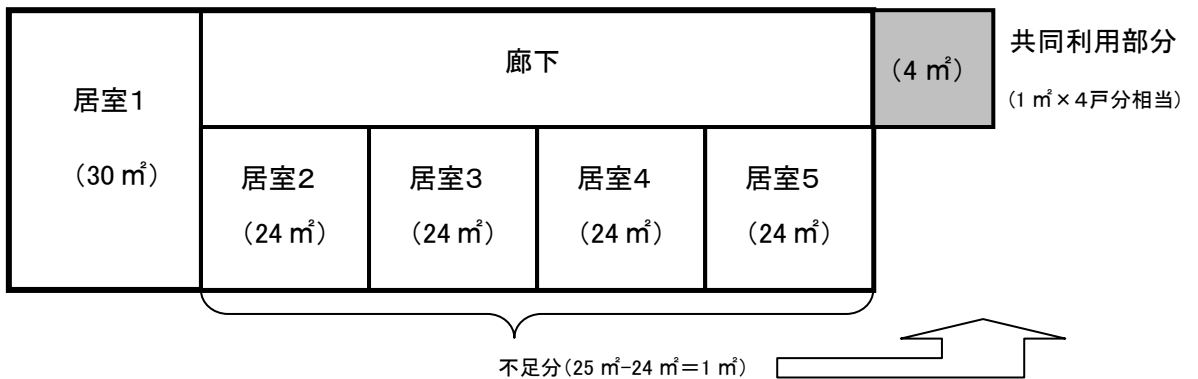
共同利用部分面積 = (25 m² - 18 m²) × 4戸 = 28 m²以上



② 居室1:30 m² 居室2~5:24 m² の場合の共同利用部分面積の算定

共同利用部分面積 = (25 m² - 24 m²) × 4戸 = 4 m²以上

この場合、居室の広さ・機能等を総合的に判断し、共同利用部分として十分でない判断される場合は十分な面積を有するとは認められません。(個別判断)



高齢者の居住の安定確保に関する法律(抜粋)

(登録の基準等)

第7条 都道府県知事は、第5条第1項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 1 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分(賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。)の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。
- 2 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備(加齢対応構造等であるものを除く。)が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(抜粋)

(規模の基準)

第8条 法第7条第1項第1号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積二十五平方メートル(居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあつては、十八平方メートル)とする。

(構造及び設備の基準)

第9条 法7条第1項第2号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであることとする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。