

サービス付き高齢者向け住宅に係る建築基準法上の取扱いについて

1. サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途判断について

サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」という。）については、国土交通省の取扱い（http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/faq_07.pdf）に基づき、用途の判断を行います。

①	各専用部分内の 設備の有無 (浴室の有無は問わない)	便所・洗面所・台所が 揃っているもの	便所・洗面所はあるが、 台所がないもの	
②	老人福祉法上の 有料老人ホームへの該当	(該当・非該当に かわらず)	該当	非該当
建築基準法上の用途		共同住宅	老人ホーム	寄宿舍

2. 用途を判断するための事前協議を要するものについて

- ・老人福祉法上の有料老人ホームに該当するか否かについては、下記（１）の所管課と協議してください。
- ・その上で、下記①②のいずれにも該当するものについては確認申請書の提出までに下記（２）の所管課との協議を終えておいてください。

①各専用部分に便所・洗面所・台所が揃っているもの

②老人福祉法上の有料老人ホームであるもの

	事前協議内容	所 管 課	場 所	電 話
(1)	有料老人ホームに該当するか否か	岸和田市 福祉部 広域事業者指導課	岸和田市野田町3丁目 13-2 (泉南府民センタービル 4F)	072-493-6132
(2)	サ高住の登録基準を満たすか否か※1	大阪府 住宅まちづくり部 都市居住課	大阪市住之江区南港北 1-14-16 (大阪府咲洲庁舎 27階)	06-6941-0351 (内線 3037)

※1 住宅まちづくり部都市居住課への相談についてはこちらの URL です。

<http://www.pref.osaka.jp/jumachi/sakoureisha/index.html>

3. 附属用途の判断について

共同住宅に該当するサ高住で、その一部に共用サービス施設（浴室、食堂及びその管理を行う事務所等）を設ける場合、そのサービス提供が当該共同住宅の居住者のみを対象とするものであれば、共同住宅に附属する共同施設として各規定を適用します。ただし、当該共同住宅の居住者以外に対してもサービス提供を行うものは、その施設用途（老人デイサービスセンター等の老人福祉施設）と共同住宅の複合用途建築物として各規定を適用します。

4. 確認申請書等の用途記載について

1. 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と記載を求めます。
記載例：共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅）

5. 完了検査について

完了検査時に、サ高住の登録を受けたことを証する書類の提出を求めます。

6. 注意事項

将来、サ高住の登録事業を廃止する場合や更新を受けない場合、当該建物は建築基準法上の用途が変わり、建築基準法に適合しなくなる場合がありますので、事前に本市にご相談ください。