

サービス付き高齢者向け住宅整備事業に関するよくある質問と回答

●用語の定義

- ・法 :高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)
- ・省令 :高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第115号)
- ・共同省令 :国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成23年厚生労働省令・国土交通省令第2号)
- ・要領 :さいたま市サービス付き高齢者向け住宅事業登録に係る事務処理要領
- ・取扱指針 :さいたま市サービス付き高齢者向け住宅の登録基準等に係る取扱指針
- ・サ高住 :サービス付き高齢者向け住宅
- ・併設施設 :サービス付き高齢者向け住宅に併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設
- ・福祉部局 :保健福祉局長寿応援部介護保険課事業者係

●よくある質問と回答

整理番号	区分	質問	回答
1	申請	申請時期について	<p>事前相談:建築確認申請及び開発許可申請前に事前相談を行ってください。 登録申請:建築確認済証交付後、申請書類をすべて揃えて、登録申請をしてください。 ※国の建設費補助を受ける場合は、サ高住の登録後に補助金の申請となります。補助金申請に関する詳細については、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局へお問合せください。</p> <p>[用語の定義(以下同じ)] 建築確認申請…建築基準法第6条、第6条の2に規定する申請 開発許可申請…都市計画法第30条に規定する申請</p>
2	申請	事前相談・事前協議の考え方	<p>事前相談:建築確認申請及び開発許可申請前に、必ず事前相談をしてください。 事前協議:建築確認済証交付前に書類一式を審査する等の事前協議は実施していません。</p>
3	申請	国の補助金を受ける場合の市への登録申請時期の目安	<p>事前相談:11月末まで 申請:12月末まで</p>
4	申請	審査期間について	<p>申請から登録までの審査期間は1か月～2か月程度要します。申請書類に不備等がある場合は、さらに審査期間が1か月～2か月程度かかることがあります。</p>
5	更新	登録の更新について	<p>サ高住の登録をした住宅は、5年ごとに更新を受けなければなりません。 登録満了日の3か月前を目安に申請を行ってください。(満了日前に更新を完了する必要があります。)</p>
6	全体計画	併設施設の考え方	<p>入居者以外も利用する併設施設を設ける場合は、併設施設と住宅の動線を分ける必要があります。具体的な対応は、計画によって異なりますので、併設施設を設ける場合は、早い段階から事前相談をしてください。</p>
7	全体計画	入居定員数について	<p>入居定員数を図面に記載して下さい。 2人部屋以上の場合は、入居定員数分のベッド等を各居住部分に記載して下さい。</p>
8	基準	共用部分に備える台所、収納設備、浴室の構造及び設備の基準の取扱い	<p>共用部分に備える台所、収納設備、浴室の構造及び設備については、取扱指針の第3から第6までの規定を満たす必要があります。また、省令第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準(平成13年 告示第1296号)「1 住宅の専用部分に係る基準」について、適合することが必要です。</p>
9	基準	共同利用部分の考え方	<p>共同利用部分とは、取扱指針第2第4項に規定する「本来各居住部分にあるべき部分で共用部分に設置されている部分」と考えられる以下の部分とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居間 ・食堂 ・台所 ・水洗便所(職員が利用する場合は含まれません) ・収納設備(職員が利用する場合は含まれません) ・洗面設備 ・浴室 ・脱衣所 ・洗濯室(職員が利用する場合は含まれません) <p>以下のような本来各居住部分にない部分は共同利用部分に含まれません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・汚物処理室 ・医療相談室 ・健康管理室 <p>その他の部分については、事前に相談をしてください。</p>
10	基準	共同利用設備について	<p>共同利用設備とは、取扱指針第3に規定する台所、収納設備、浴室をいいます。</p>
11	基準	台所の基準の考え方	<p>【各居住部分に備える台所】 ①コンロ、シンク、調理台を有すること。 ②調理をするための十分なスペースが確保されていること。</p> <p>【共用部分に備える台所(共同利用部分及び共同利用設備)】 ①取扱指針第4を満たすこと。</p>
12	基準	収納設備の基準の考え方	<p>【各居住部分に備える収納設備】 ①備付であり、壁や床に固定されていること。 ②入居者の衣服等を収納する適切な大きさであること。</p> <p>【共用部分に備える収納設備(共同利用部分及び共同利用設備)】 ①取扱指針第5を満たすこと。 ※職員が利用する場合は含まれません。</p>

●よくある質問と回答

整理番号	区分	質問	回答
13	基準	浴室の基準の考え方	<p>【各居住部分に備える浴室】 ①浴槽、洗い場を有すること。 ②省令第34条第1項第1号から第4号、第7号及び第9号に規定する基準を満たすこと。</p> <p>【共同部分に備える浴室(共同利用部分及び共同利用設備)】 ①取扱指針第6を満たすこと。 ②複数人が同時に入浴可能な共同浴室の場合は、一度に入浴できる人数を明確にし、図面に表記すること。 ③以下配慮事項 ・入居者のプライバシーが守られる計画であること。 ・複数の浴室で脱衣所が共有される場合は、仕切り等を設けることができる計画であること。</p>
14	基準	バルコニーに床置きで設置された室外機の考え方	バルコニーに床置きで設置された室外機は、省令第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準(平成13年 告示第1296号)の基準1(4)口「足がかりとなるおそれのある部分」に該当します。室外機の高さも含めて、手すり設置の基準を満たす必要があります。
15	面積	除外すべき通路部分について	<p>各居住部分や事務室等(共同利用部分でない部分)へ、共同利用部分を通過しなければたどりつけない場合、通路となる部分(幅78センチ以上)は、共同利用部分の面積から除外してください。</p>
16	面積	専用住戸内のパイプスペース等の取扱い	取扱指針第2第1項に規定する「小規模のパイプスペース」は、各居住部分につき合計1m ² 以下とします。面積に含める居室から専用管理するものに限ります。
17	面積	特定寝室の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 入居者が寝室として利用できる空間(台所、洗面、便所、廊下は除く)を特定寝室とします。 居住部分について、2室を特定寝室とする場合、当該2室を連絡する部分の仕切りを除いた状態で有効幅員2m以上確保できる場合のみ算入可とします。(住宅性能表示制度[技術者向け]Q&Aより)
18	面積	取扱指針第2に規定する「高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する場合」の考え方	<p>以下の計算式が成立する場合を指します。 共同利用部分の延べ面積 ÷ 全居住戸数 + 最小の居住戸の面積 \geq 25m²</p>
19	面積	申請書類の面積の書き方	全ての申請書類において、小数点第2位までを記載してください。
20	サービス	共同省令第11条第1項に規定する「近隣する土地に存する建物」の考え方	サ高住の敷地から歩行距離で概ね500m以内に存する建物とします。
21	サービス	共同省令第11条第1項に規定する「夜間」の考え方	夜間は概ね17時から翌9時までです。日中は概ね9時から17時までとなります。