

宇都宮市サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度の実施に係る面積並びに規模及び設備基準の緩和基準

(趣旨)

第1条 この基準は、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）第8条及び第9条に定める面積基準並びに規模及び設備の基準が緩和される場合について、必要な事項を定めるものとする。

(定義等)

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義等は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 共同住宅 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）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームであって、戸建ての住宅を除くもの。
- (2) 共同利用部分 共同利用の居間、食堂、台所その他居住の用に供する部分
- (3) 床面積 各居住部分を壁芯寸法で計測した面積。ただし、居住部分内に存する水洗便所、洗面設備等の設備に係る面積及びパイプスペース等の面積（過大でないものに限る。）を含み、バルコニー及び共同利用部分の面積を除くものとする。
- (4) 特定寝室 高齢者の利用を想定する一の主たる寝室。ただし、共同住宅の場合、各居住部分のうち、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室等、寝室としての利用が見込めない部分を除いた部分。なお、前号の規定にかかわらず、特定寝室の面積が、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）第1項第6号ロに適合していることの確認にあたっては、同号に基づき内法寸法で計測する。
- (5) 共同利用部分を利用すべき住戸 居住部分内に、台所、収納設備及び浴室のうちいずれか一つでも有さない住戸。
- (6) 居住誘導区域 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項の規定により作成する宇都宮市立地適正化計画（以下「立地適正化計画」という。）において、同条第2項第2号の規定により定める居住誘導区域をいう。
- (7) 都市機能誘導区域 立地適正化計画において、都市再生特別措置法第81条第2項第3号の規定により定める都市機能誘導区域をいう。
- (8) 高次都市機能誘導区域 前号の都市機能誘導区域のうち、立地適正化計画において定める高次都市機能誘導区域をいう。

(既存建物を改修する場合の規模の基準)

第3条 前条第6号から第8号までに掲げる区域の既存建物（現在サービス付き高齢者向け住宅であるものは除く）を改修し、新たにサービス付き高齢者向け住宅を整備する場合は、共同省令第8条の規定に基づく各居住部分の床面積は20平方メートル以上とする。ただし、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っては、共同省令第8条に基づくものとする。

2 前項の規定に基づき、各居住部分の床面積を20平方メートル以上とする場合は、宇都宮市サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度実施要綱第4条第4項に掲げる書類に加え、既存建物を改修し新たにサービス付き高齢者向け住宅を整備する旨がわかる書類を添付するものとする。

(共同利用の場合の規模の基準)

第4条 共同省令第8条の規定に基づき、住戸の床面積を18平方メートル以上とする場合は、原則として台所又は浴室若しくはその両方が備わっていない住戸で、適正な規模の特定寝室が確保されたものであり、共同利用部分が次の各号に掲げる全ての要件を満たすものであること。

- (1) 共同利用部分の床面積の合計を、その共同利用部分を利用すべき住戸数で除した面積と、床面積25平方メートル未満の住戸の面積との和が25平方メートル以上であること。
- (2) 共同利用の居間又は食堂は、原則として共同利用部分を利用すべき住戸の存する全ての階に設置する（ただし、住戸の存する階から共同利用の居間・食堂の存する階まで移動できるエレベーターを備えるなど、その位置、数、規模及び設備機器等について利用上支障がないと認められる場合は、この限りではない）こととし、それらの床面積の合計がその共同利用部分を利用すべき住戸数に3平方メートルを乗じて得た数値以上であること。

(共同利用の場合の設備の基準)

第5条 共同省令第9条の規定に基づき、各居住部分に台所、収納設備又は浴室を備えない場合は、共同利用の設備を住戸が存する建物内に設置することとし、その位置、数量、規模及び設備機器等が適切であり、かつ次の各号に掲げる全ての要件を満たすものであること。

- (1) 共同利用の台所
 - ア 台所を有さない住戸の存する階全てに設置すること。
 - イ 原則として、各階の利用者10人あたり1箇所以上設置すること。
 - ウ 床面積は、1箇所あたり5平方メートル以上とすること。
 - エ 食堂又は居間の部分に設置する場合を除き、他の部分と区別できる形態とすること。
 - オ 入居者が自由に利用できること。
- (2) 共同利用の収納設備
 - ア 収納設備を有さない住戸の存する階全てに設置すること。
 - イ 1住戸あたり1箇所以上設置すること。

ウ 利用者以外が開けることができないよう施錠できるようにすること。

エ 適切な収納能力を有すること。

(3) 共同利用の浴室

ア 浴室を有しない住戸の存する階全てに設置すること。ただし、住戸の存する階から共同利用の浴室の存する階まで移動できるエレベーターを備えるなど、その位置、数、規模及び設備機器等について利用上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

イ 原則として、各階の利用者10人あたり1箇所以上設置すること。

ウ 隣接して脱衣場を設けることとし、脱衣場の床面積は1箇所あたり3平方メートル以上とすること。

エ 入居者が自由に利用できること。

附 則

- 1 この基準は、平成24年2月1日から施行し、平成23年10月20日から適用する。

改正文

令和4年4月1日から適用する。