

神戸市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に関する要綱**面積・設備に係る規定(経過措置含む)の抜粋
第 4 条～第 8 条、附則第 2 条～第 5 条**

以下の「法」、「規則」については、次のとおり。

「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）

「規則」 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 23 年国土交通省・厚生労働省令第 2 号）

(設備基準)

第 4 条 規則第 9 条に規定する台所とは、コンロ、シンク及び調理台（概ね幅 300mm 以上のもの）を備えた調理施設（間口 1,200mm 以上のもの）とする。

(共同利用部分の面積基準)

第 5 条 法第 7 条第 1 項第 1 号の各居住部分（以下「住戸」という。）の床面積が 18㎡以上 25㎡未満の場合における、規則第 8 条の「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で利用するため十分な面積を有する場合」は、次の各号のいずれかの場合とする。

一 住戸の床面積が 20㎡以上かつ住戸に台所を備える場合で、共同で利用する居間、食堂、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備又は浴室（脱衣室を含む）、地域交流のためのスペース（入居者の生活環境に影響を与えないと市長が認めたもの）（以下「共同利用部分」という。）の面積の合計が、次の式を満たす場合

$$\text{(共同利用部分の面積の合計} + \text{床面積が 25㎡未満となる住戸の床面積の合計)} / \text{床面積が 25㎡未満となる住戸の戸数} \geq 23\text{㎡}$$

二 住戸の面積又は設備が前号に適合しない場合で、共同利用部分の面積の合計が、次の式を満たす場合

$$\text{(共同利用部分の面積の合計} + \text{床面積が 25㎡未満となる住戸の床面積の合計)} / \text{床面積が 25㎡未満となる住戸の戸数} \geq 25\text{㎡}$$

三 改正前の法第 6 条に基づき、高齢者円滑入居賃貸住宅として登録されたサービス付き高齢者専用賃貸住宅（以下「サービス付き高専賃」という。）に係る登録の申請等であり、共同で利用する居間及び食堂の面積の合計が、次の式を満たす場合

$$\text{共同で利用する居間及び食堂の面積の合計} / \text{床面積が 25㎡未満となる住戸の戸数} \geq 0.9\text{㎡}$$
(共同利用部分の設備基準)

第 6 条 （法第 7 条第 1 項第 2 号関係）規則第 9 条の「共用部分に共同して利用するために適切な台所、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」は、次の各項のいずれかの場合とする。

2 次の各号のすべてを満たす場合

- 一 台所 規則第1条第1号の「食事の提供に関する事業（以下「食事提供事業」という。）を実施し、かつ、当該食事提供事業の用に供する設備等を当該サービス付き高齢者向け住宅と一体で備え、共同利用部分に台所を一体として備えた食堂を設けること。なお、共同利用部分の食堂のうち、床面積が最も大きいもののうち少なくとも一箇所については、第4条の間口の規定にかかわらず間口が2,400mm以上の台所を備えていること。
 - 二 収納設備 施錠可能な個別の収納設備を、収納設備を備えていない住戸の戸数と同数以上備えていること。
 - 三 浴室 以下のア又はイを満たしていること。ただし、浴室を備えていない住戸のある階に浴室がない場合は、同住戸のある階から浴室のある階まで移動できるエレベーターを備えていること。
 - ア 個別浴槽（ユニットバス等）を、浴室を備えていない住戸の戸数10戸につき1以上備えていること。
 - イ 同時に2名以上が入浴可能な大浴室を備えており、対象となる入居者が9時から17時の間に1名あたり1時間以上利用できることを示す入浴計画が作成されていること。
なお、入浴時には、1名あたり1.2㎡以上の浴室面積とカーン1つを確保すること。
- 3 サービス付き高専賃に係る登録の申請等であり、台所、収納設備又は浴室に関し、その登録を受けた際と同等以上の居住環境を確保している場合

（床面積の算定基準）

- 第7条 住戸の床面積及び共同利用部分の面積の算定は、壁芯を基準に行うものとする。ただし、同面積に、入居者が利用できない部分（デッドスペース）は含めないものとする。
- 2 前項の面積には、パイプスペース（給排水やガス、電気等の配管を収納した空間。内部にメーターボックス（水道、ガス、電気等のメーターを収納した空間）がある場合を含む。）の面積を含めるものとする。
 - 3 前項の規定にかかわらず、第1項の面積に含めることができるパイプスペースの面積は、1の住戸につき1㎡以下、共同利用部分に備える1の設備につき1㎡以下とする。

（既存改修の場合の耐震基準及びエレベーターの基準）

- 第8条 規則第15条の2第1項の規定により、高齢者居住安定確保計画に定めるところにより、既存の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）により整備されるサービス付き高齢者向け住宅に係る法第5条第1項の登録が行われる場合においても、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく耐震基準（新耐震基準（昭和56年6月施行））に適合又は同等の耐震性能を有し、かつエレベーターについては法第7条第1項第3号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準を満たすこととする。

附則

(経過措置)

第2条 平成30年11月30日までに登録を行った、サービス付き高齢者住宅事業の変更の登録及び登録の更新の場合は、第4条から第8条に規定する基準に代わり、附則第3条から第5条に規定する基準を適用することができるものとする。

第3条 法第7条第1項第1号の各居住部分の床面積及び規則第8条の共同利用部分の面積の算定は、壁芯を基準に行うものとする。

- 2 前項の面積には、パイプスペース（給排水やガス、電気等の配管を収納した空間。内部にメーターボックス（水道、ガス、電気等のメーターを収納した空間）がある場合を含む。）の面積を含めるものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、法第7条第1項第1号の各居住部分の床面積に含めることができるパイプスペースの面積は、1㎡以下とする。なお、メーターボックスだけの場合は、同床面積に含めることができないものとする。

第4条 法第7条第1項第1号の各居住部分の床面積が18㎡以上25㎡未満の場合における、規則第8条の「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で利用するため十分な面積を有する場合」は、次の各号とする。

- 一 共同で利用する居間、食堂、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備又は浴室（脱衣室を含む）の面積の合計が（共同利用部分の面積の合計+床面積が25㎡未満となる各居住部分の床面積の合計）/床面積が25㎡未満となる居住部分の戸数 \geq 25㎡ となる場合
- 二 改正前の法第6条に基づき、高齢者円滑入居賃貸住宅として登録されたサービス付き高齢者専用賃貸住宅（以下「サービス付き高専賃」という。）に係る登録の申請等であり、共同利用部分が以下を満たす場合

共同で利用する居間及び食堂の面積の合計/床面積が25㎡未満となる居室の戸数 \geq 0.9㎡

第5条 （法第7条第1項第2号関係）規則第9条の「共用部分に共同して利用するために適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各部分（以下、本条において「住戸」という。）に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」は、次の各項とする。

- 2 次の各号を満たす場合
 - 一 台所 台所を備えていない住戸のある階ごとに、調理施設（コンロ、シンク及び調理台を備えたもの）を、同住戸の戸数10戸につき1以上備えていること。
 - 二 収納設備 施錠可能な個別の収納設備を、収納設備を備えていない住戸の戸数と同数以上備えていること。
 - 三 浴室 以下のア又はイを満たしていること。ただし、浴室を備えていない住戸のある階に浴室がない場合は、同住戸のある階から浴室のある階まで移動できるエレベーターを備えていること。
 - ア 個別浴槽（ユニットバス等）を、浴室を備えていない住戸の戸数10戸につき1以上備えていること。
 - イ 同時に2名以上が入浴可能な大浴室を備えており、対象となる入居者が一日に一回以上利用できることを示す入浴計画が作成されていること。
- 3 サービス付き高専賃に係る登録の申請等であり、台所、収納設備又は浴室に関し、その登録を受けた際と同等以上の居住環境を確保している場合