

市街化調整区域において「サービス付き高齢者向け住宅」の建設を計画される 場合の取り扱い

市街化調整区域において「サービス付き高齢者向け住宅」を建設する場合には、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条に基づく開発許可又は同法第 43 条に基づく建築許可が必要となります。

また、「サービス付き高齢者向け住宅」の要件を満たすだけでは、都市計画法の許可はされず、「有料老人ホーム」に適合した上で、その他の立地条件等を踏まえ判断されます。

（参照 愛知県開発審査会基準第 10 号）

よって市街化調整区域で計画される場合は、計画地を所管する、県建設事務所（尾張、知多、西三河、東三河）又は特例市・事務処理市（一宮市、春日井市、瀬戸市、半田市、豊川市、刈谷市、安城市、西尾市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市及び大府市）の開発許可担当窓口へご相談ください。

また、建物の基準については有料老人ホームの基準を満たすだけでは、サービス付き高齢者向け住宅の基準に適合しない場合もありますので、計画がある程度整った段階で、住宅計画課民間住宅グループへもご相談ください。

参考 愛知県開発許可基準第 10 号

有料老人ホーム

有料老人ホームのための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームで、次の各号に該当するものであること。
 - (1) その設置及び運営が県の定める「愛知県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合しており、県の有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整がとれたものであること。
 - (2) 当該有料老人ホームに係る入居の権利関係は、利用権方針又は賃貸借方式のものであること。
 - (3) 当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する医療機関又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當なものであること。
- 2 市町村の福祉施策及び都市計画の観点から支障がない旨の所在市町村長の副申書が添付されているものであること。
- 3 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。