

旭川市におけるサービス付き高齢者向け住宅事業の手引き



旭川市建築部

《目次》

1	サービス付き高齢者向け住宅	3
	(1) サービス付き高齢者向け住宅とは	3
	(2) 登録申請先と登録された住宅の情報	3
2	登録申請の方法と手順	3
	(1) 登録申請の方法	3
	(2) 登録の手順	5
	(3) 登録申請に関する留意事項	6
3	登録の要件	7
	(1) ハードに関する基準	7
	(2) ソフトに関する基準	9
	(3) 欠格要件	11
4	国等の支援制度	12
	(1) 整備費等の補助	12
	(2) 税制の優遇	12
	(3) 融資	12
5	各種手続	13
	(1) 登録申請・登録の更新申請	13
	(2) 登録後の各手続	14
6	指導監督	15
	(1) 各種報告	15
	(2) 立入検査	16
	(3) 指示	16
7	その他	
	(1) 有料老人ホームとの関係	17
	(2) 名称の使用	17
	(3) 登録申請書記載例	17

1 サービス付き高齢者向け住宅

(1) サービス付き高齢者向け住宅とは

サービス付き高齢者向け住宅は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」といいます。）に基づき登録された賃貸等の住宅で、高齢者が安心して暮らすことができるように一定の規模や設備、バリアフリー構造を備え、ケアの専門家による生活相談と安否確認などのサービスを入居者に提供する住まいです。

登録されたサービス付き高齢者向け住宅については、規模や設備、家賃、サービスの内容などの情報をホームページ等で公開していることから、色々な住宅を比較検討することができ、高齢者御自身のニーズに合った住まいが選びやすくなっています。

(2) 登録申請先と登録された住宅の情報

- ① 旭川市内でサービス付き高齢者向け住宅の登録を行おうとする場合、その登録申請先は、旭川市建築部住宅課になります。
- ② 登録されたサービス付き高齢者向け住宅の情報は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページで全国の情報をまとめて検索・閲覧できるほか、旭川市内の物件については、住宅課窓口でも閲覧できます。

《登録申請・窓口閲覧先》

旭川市7条通9丁目総合庁舎5階

旭川市 建築部 住宅課 (Tel: 0166-25-8510、Fax: 0166-26-7654)

《登録された住宅の情報サイト》

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページ

(一般社団法人高齢者住宅協会)

<http://www.satsuki-jutaku.jp/index.php>

2 登録申請の方法と手順

(1) 登録申請の方法

登録を行おうとする事業者の方は、最初に「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページの登録システムに情報を入力します。

入力完了後（登録情報の確定後）、登録システムから印刷された申請書と、建築図面、入居契約書のひな形、加齢対応構造等のチェックリストなどの必要書類を住宅課に提出して登録申請を行ってください。

登録申請に必要な書類については、「5 各種手続」(P13)を参照してください。

①申請手数料

登録申請（登録の更新申請を含む。）には、手数料が必要になります。

面積や設備の特例基準を適用する場合などは、戸数区分の手数料基本額に加算されますので、あらかじめ住宅課に確認してください。

手数料は、住宅課からお渡しする納付書で納めてください。

なお、手数料を納めた後に、登録申請の取下げや登録戸数の減少で基本額が変更となった場合でも納付済の手数料については返却いたしませんので、御注意願います。

登録戸数 (登録更新戸数)	基本額 (1件につき)	加算額		
		賃貸借契約以外 の入居契約（利 用権等）の場合	前払金を受領する 場合	面積や設備の特 例基準を適用す る場合
住宅の戸数が10戸以内 のもの	22,900円	3,470円	5,210円	5,210円
住宅の戸数が11戸以上 20戸以内のもの	26,300円			
住宅の戸数が21戸以上 30戸以内のもの	29,800円			
住宅の戸数が31戸以上 40戸以内のもの	33,300円			
住宅の戸数が41戸以上 50戸以内のもの	36,800円			
住宅の戸数が51戸以上 70戸以内のもの	43,700円			
住宅の戸数が71戸以上 100戸以内のもの	54,200円			
住宅の戸数が101戸以上の もの	64,600円			

【例】床面積が18㎡の住宅25戸で賃貸借契約の場合

- ・基本額～ 29,800円（住宅の戸数が21戸以上30戸以内）
- ・加算額～ 5,210円（面積や設備の特例基準を適用）

申請手数料＝29,800円＋5,210円＝35,010円

②登録システム

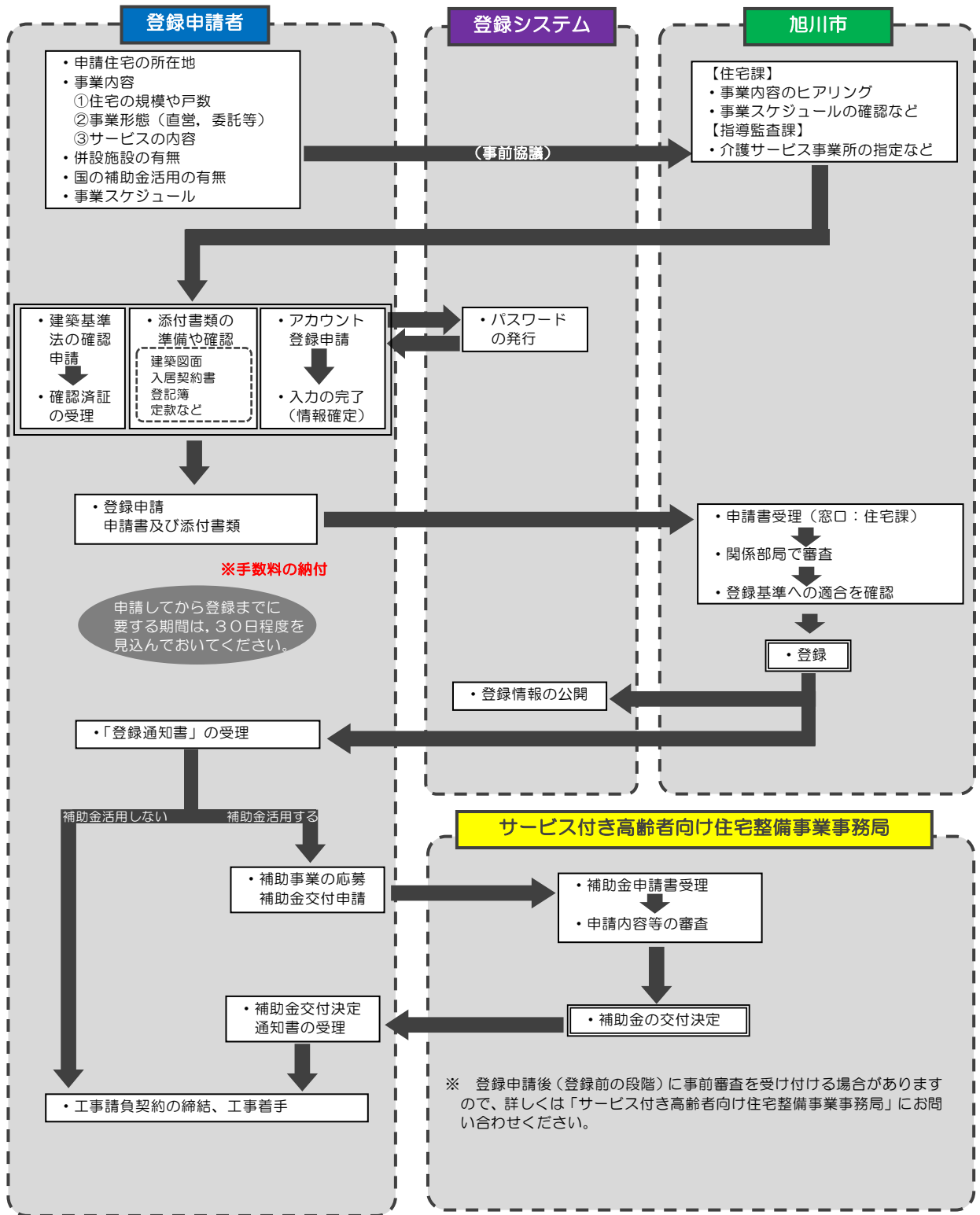
「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページにある登録システムを使用するには、パスワードが必要になります。

パスワードは、登録しようとする住宅の住所のほか、事業者の名称や住所、電子メールのアドレスなどを登録システムに入力（アカウント登録申請）すると発行されます。

発行されたパスワードは、登録システムで行う今後の作業（情報の入力や変更など）で必要になりますので、忘れたり無くしたりしないように適切に管理してください。



(2) 登録の手順



(3) 登録申請に関する留意事項

①事前協議の実施

事前協議は、サービス付き高齢者向け住宅の登録を円滑に進めるため、その申請前に行うとても重要な手続です。

サービス付き高齢者向け住宅の登録を行おうとする事業者の方は、施設計画、提供するサービスの内容やその実施主体、併設施設の有無、事業スケジュール、国の補助金を活用するかどうかなどの項目を整理し、かつ、建築基準法の確認申請を行う前（※必要な場合）に、住宅課との協議をお願いします。

また、介護サービス事業所等の併設を考えている場合は、福祉安心部指導監査課との事前協議も必ず行ってください。

《協議先》

建築部 住宅課

旭川市7条通9丁目総合庁舎5階 (Tel: 0166-25-8510、Fax: 0166-26-7654)

福祉安心部 指導監査課

旭川市7条通9丁目総合庁舎4階 (Tel: 0166-25-9849、Fax: 0166-25-9090)

②登録申請の時期

新築する住宅を登録するなどの場合（※確認申請が必要な場合）、登録申請の時期は建築基準法の確認済証が交付された後になりますので、申請スケジュールに注意してください。

③申請から登録までの期間

個々の申請内容によって異なりますが、通常、登録申請書を住宅課で受理してから30日程度で登録が完了します。



3 登録の要件

サービス付き高齢者向け住宅の登録には、高齢者住まい法で定めるハードとソフトに関する登録基準に適合させるとともに、事業者自身が欠格要件に該当しないことが必要です。

(1) ハードに関する基準

登録基準の内容	
規模	サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積が、25㎡以上であること。 (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、18㎡とする。)
設備	サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分に原則として、台所、便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。 ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、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にあっては、各居住部分に台所、収納設備又は浴室の設置を要しない。
加齢対応構造等 (原則基準)	加齢対応構造等(加齢に伴い生ずる高齢者の身体機能の低下を補い日常生活を支障なく営むために必要な構造)が次の①から⑩の全てに適合すること。
	①段差：床が段差のない構造(5mm以下)であること。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 ア 玄関外側とくつすり(外側に20mm以下かつ内側に5mm以下の段差のもの) イ 玄関の上框並びに外部開口部の出入口及び上框 ウ 浴室出入口(20mm以下段差/浴室内外120mm以下でまたぎ高さ180mm以下の段差に手摺設置) エ バルコニー出入口 (180mm以下の段差/250mm以下の段差に手摺設置/またぎ高さ180mm以下の段差に手摺設置)
	②幅員：通路780mm以上、出入口750mm以上(浴室の出入口は600mm以上)
	③階段：次の全てに適合すること。 ア 勾配22/21、踏面195mm以上、蹴込み30mm以下 イ 蹴上げの2倍と踏面の和が550mm以上650mm以下
	④手摺：ア 便所：立ち座りのものが設けられていること。 イ 浴室：浴槽出入りのものが設けられていること。 ウ 玄関：設置の準備がされていること。(上框の昇降や靴の着脱のため) エ 脱衣所：設置の準備がされていること。(衣服の着脱のため) オ バルコニーや2階以上の窓：転落防止のものが設けられていること。
	⑤配置：便所が特定寝室と同一階にあること。
	⑥便所：次の全てに適合すること。 ア 大きさ：長辺内法寸法1,300mm以上又は便器と周囲の壁との距離が500mm以上 イ 設備：腰掛け式便器であること。
	⑦浴室：次の全てに適合すること。 ア 大きさ：短辺内法寸法1,200mm以上 イ 面積：内法面積1.8㎡以上
	⑧寝室：内法面積9㎡以上であること。
	⑨共用廊下：次の全てに適合すること。 ア 床が段差のない構造であること。段差がある場合は、傾斜路(1/12勾配)又は手摺付き階段を設置すること。 イ 共用廊下の片側かつ床から700mmから900mmの高さに手摺を設けること。
⑩エレベーター：3階以上はエレベーターを設け、その基準は次のとおりとする。 ア エレベーター出入口幅員が800mm以上であること。 イ エレベーターホールに1,500mmを一辺とする正方形の空間を確保していること。 ウ 建物出入口からエレベーターまでの経路の床に段差がないこと。	

※ハードに関する基準の留意事項

①「共同利用部分の十分な面積」の取扱い

次の1及び2を満たす場合は、規模の基準内の「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」として扱います。

- 1 共同利用の居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分の面積の合計を、

- 2 5㎡未満となる住戸数で除した値が2以上であること。
- 2 2 5㎡以上の住戸の入居者も共同で利用する場合は、それらの者の利用を勘案し、支障のない広さが確保されていること。

②一つの住戸に二人が入居する場合の基準

高齢者とその同居する者の二人が一つの住戸に入居する場合は、次の全ての項目を満たすこと。

- 1 住戸の面積は30㎡以上とすること。なお、共同利用部分を設ける場合にあっては、23㎡以上とすることができる。
- 2 共同利用部分の面積は、次によること。
共同利用部分の面積合計 ÷ {(25㎡未満の単身入居住戸数) + (30㎡未満の二人入居住戸数 × 2)} > 2
- 3 共同利用部分の設備は、住戸数ではなく入居者数に応じた適切な数とすること。
- 4 1から3までの基準は、令和6年8月1日以降に、一つの住戸に二人が入居する住戸の新設（登録された住戸の改修を含む。）を行う場合に適用するものとする。

③「同等以上の居住環境の確保」の取扱い

次の要件を全て満たす場合は、設備の基準内の「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」として扱います。

「同等以上の居住環境の確保」の取扱い
①台所：台所を備えていない住戸から共同利用の台所まで車椅子で円滑に移動できること。
②浴室：共同利用の浴室が次の全てに適合すること。 ア 浴室を備えていない住戸おおむね10戸につき1箇所以上設置されていること。 イ 浴室を備えていない住戸から、車椅子で円滑に移動ができること。
③収納設備：共同利用の収納設備が次の全てに適合すること。 ア 収納設備を備えていない住戸の数以上設置されていること。 イ 当該住戸の入居者が自ら管理できる構造となっていること。 ウ 当該住戸から当該住戸に対応する収納設備まで車椅子で円滑に移動ができること。

④加齢対応構造等に関する基準の適用

加齢対応構造等に関する基準は、新築や改修に関わらず、原則として、平成13年国土交通省告示第1296号で定める基準（原則基準）が適用されます。

しかし、既存の建物を改修してサービス付き高齢者向け住宅の登録を行おうとする場合、建物の構造等により原則基準をそのまま適用することが適当ではないと認められる箇所に限って、平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第2号で定める基準（改修基準）を適用することができます。

改修基準は、原則基準のうち、②幅員、⑥便所、⑦浴室、⑧寝室、⑩エレベーターの基準の全てが適用されないほか、①段差の基準適用外となる各部位（ア～エ）の寸法規定についても適用外となっています。

改修基準の適用に当たっては、物理的に困難であることや工事費の負担が過大になるなどのやむを得ない理由を記載した理由書・説明書等の添付を必要としますので、あらかじめ御相談ください。

(2) ソフトに関する基準

	登録基準の内容
入居者資格	<p>入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅等を必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。</p> <p>なお、高齢者とは、60歳以上の者又は介護保険法に規定する要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者で、次に掲げる要件のいずれかに該当する者であることとする。</p> <p>①同居する者がいない者であること。</p> <p>②同居する者が配偶者(婚姻の届出をしていない事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。)、60歳以上の親族、要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させる必要であると市長が認める者であること。</p>
サービス	<p>入居者に状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。</p> <p>なお、状況把握サービス及び生活相談サービスは、次の基準に適合すること。</p> <p>①次のア又はイに掲げる者が、原則として、夜間を除き、サ高住の敷地又は隣接・近接する土地に存する建物に常駐し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。</p> <p>ア 医療法人、社会福祉法人、介護保険法に規定する指定居宅サービス事業者・地域密着型サービス事業者・指定居宅介護支援事業者・指定介護予防サービス事業者・地域密着型介護予防サービス事業者・指定介護予防支援事業者が、登録を受けよう者である場合、又は登録を受けようとする者から委託を受けて当該サービスを提供する場合にあっては、それに従事する者</p> <p>イ 医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法に規定する介護支援専門員又は介護職員初任者研修課程を修了した養成研修修了者</p> <p>②常駐しない時間は、各住戸に緊急通報装置等を設置して状況把握サービスを提供すること。</p>
入居契約	<p>入居契約が、次に掲げる基準に適合すること。</p> <p>①書面による契約であること。</p> <p>②居住部分が明示された契約であること。</p> <p>③敷金並びに家賃及びサービスの対価(以下「家賃等」という。)並びに家賃等の前払金を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。</p> <p>④家賃等の前払金を受領する場合にあっては、当該前払金の算定基礎及び当該前払金を返還する場合における返還金額の算定方法が明示された金額であること。</p> <p>⑤入居者の入居後、一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者に死亡により終了した場合において、サ高住事業を行う者が、家賃等の前払い金を返還する契約であること。</p> <p>なお、一定の期間とは、次のとおり。</p> <p>ア 入居から3か月以内の契約解除や死亡終了の場合→3月</p> <p>イ 上記以外の場合→実居住日数</p> <p>また、家賃等の前払い金の返還額の算定方法は、次のとおり。</p> <p>ウ 入居から3か月以内の契約解除や死亡終了の場合→前払金－(日割家賃×実居住日数)</p> <p>エ 上記以外の場合→前払金－((想定居住日数－実居住日数)×日割家賃)</p> <p>⑥入院その他の理由により、住戸を変更し、又は契約を解約することができないものであること。なお、入院その他の理由とは、病院への入居や入居者の心身の変化とする。</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅の整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。</p> <p>家賃等の前払金の返還に備えて、必要な保全措置が講じられていること。</p> <p>なお、保全措置は、次のとおりとする。</p> <p>①銀行等との間において、当該銀行等が返還債務のうち保全金額に相当する部分を連帯保証する委託契約を締結すること。</p> <p>②保険事業者との間において、登録事業者の返還債務の不履行により生じた損害のうち、当該債務不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。</p> <p>③信託会社等との間において、保全金額につき家賃等の前払金を支払った入居者を受益者とする信託契約を締結すること。</p> <p>④一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、登録事業者が返還債務を負う場合に備えた保全のための契約を締結することであって、①から③の措置に準ずるものとして市長が認めるもの。</p> <p>その他基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであること。</p>
その他	<p>高齢者虐待及び高齢者の権利利益の不当な侵害(以下「高齢者虐待等」という。)防止に向けた適切な対策を講じること。</p> <p>※高齢者虐待等～身体に外傷が生じるような暴行を加えること、養護を著しく怠ること(減食や長時間の放置)、心理的外傷を与える言動を行うこと(著しい暴言や拒絶的な対応)、わいせつな行為、財産を不当に処分することなど。</p>

※ソフトに関する基準の留意事項

①介護や家事などのサービス提供

サービス付き高齢者向け住宅は、その登録基準で安否確認サービスと生活相談サービスの提供が最低限必要となりますが、事業者の方は様々な心身の状況を持つ高齢者の入居を考え、これらのサービスのほかに、介護や家事などのサービスの提供を行うこともできます。

ただし、サービスの料金に介護保険を適用する場合は、介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護の指定が必要になります。

その指定を受けていない場合については、サービス付き高齢者向け住宅の事業で介護保険法に基づくサービスの提供はできませんので、御注意ください。

また、別の事業者が介護保険法に基づく指定を受け、サービス付き高齢者向け住宅に併設した事業所でサービスを提供する場合は、それぞれが提供するサービスの区分を明確にし、どちらから提供されるサービスなのか入居者が混乱しないようにしてください。

なお、サービス付き高齢者向け住宅に介護サービス事業所を併設する場合は、福祉安心部指導監査課との協議をお願いします。

②既存建物の登録

既存建物がハードに関する基準に適合しているときは、施設改修を行わないで登録申請を行うことができますが、既存入居者との賃貸借契約が次の事項に該当する場合は、入居契約の変更や既に受領している金銭の返還などが必要になることもありますので、注意してください。

- ・家賃、敷金、サービスの対価以外の金銭を受領（預託を含む。）している場合
- ・家賃等の前払い金を受領し保全措置を行っていない場合
- ・貸主を変更する場合 など

③入居契約書

サービス付き高齢者向け住宅の入居契約書は、国土交通省から「参考とすべき入居契約書」が示されているので御活用ください。

また、退居時における住戸等の原状回復の費用負担については、国土交通省から「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」が示されているので、参考にしてください。

《参考とすべき入居契約書》（一般社団法人高齢者住宅推進機構）

<http://www.satsuki-jutaku.jp/system.html>

《原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）》（国土交通省）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

(3) 欠格要件

サービス付き高齢者向け住宅の登録を行おうと事業者の方（法人の場合はその役員）が、次の欠格要件に該当する場合は登録を拒否します。

	内容
欠格要件	<p>次の事項のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちの重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none">①破産手続開始決定を受けて復権を得ない者②禁固以上の刑に処せられ、又は高齢者住まい法の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して1年を経過しない者③高齢者住まい法第26条第2項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して1年を経過しない者④暴力団員による不正な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）⑤精神の機能の障害によりサービス付き高齢者向け住宅事業を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者⑥未成年者の法定代理人が①から⑤に該当するもの。⑦法人の役員又は使用人が①から⑤に該当するもの⑧個人の使用人が①から⑤に該当するもの⑨暴力団員等がその事業活動を支配する者

4 国等の支援制度

サービス付き高齢者向け住宅の普及を促進するため、国等による支援制度があります。

※旭川市の補助制度はありません。

(1) 整備費等の補助

サービス付き高齢者向け住宅の建設や改修をしようとする建築主に対して、その費用の一部を国が補助します。

補助金の申請先は、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局になりますので、支援制度の詳細については、同事務局に事業者から直接お問い合わせください。

- 事業名称 : サービス付き高齢者向け住宅整備事業
- 交付申請者 : 建築主
- 交付者 : 国（国土交通省）
- お問い合わせ先 : サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局
ホームページアドレス : <http://www.koreisha.jp/service/>
メールアドレス : info@serkorei.jp
FAX 番号 : 03-5805-2978

(2) 税制の優遇

サービス付き高齢者向け住宅を建設又は取得した場合で、一定要件を満たすものについては、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置を受けられる場合があります。詳細については、各税の納付先に直接お問い合わせください。

固定資産税…旭川市行財政改革部資産税課（0166-25-5891）

不動産取得税…上川総合振興局（0166-46-5926）

(3) 融資

サービス付き高齢者向け住宅を建設しようとする場合、独立行政法人住宅金融支援機構が建設資金を融資する制度があります。

融資の利用に当たっては、要件や審査がありますので、事前に直接お問い合わせください。

- お問い合わせ先 : 独立行政法人住宅金融支援機構
北海道支店営業推進グループ
電話番号 : 011-261-8305
ホームページアドレス : www.jhf.go.jp

5 各種手続

(1) 登録申請・登録の更新申請

サービス付き高齢者向け住宅の登録申請及び登録の更新申請は、申請書に添付書類を添えたものを提出してください。

サービス付き高齢者向け住宅の登録は、有効期間の5年間を経過すると効力を失い、高齢者住まい法第13条の規定により登録を抹消することになります。

引き続きサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合は、有効期間満了日の90日前から30日前までに登録の更新申請を行ってください。

申請手数料の納付を確認（領収印が押印された領収証書）して、申請書を受理します。

書類名	作成方法・留意事項
①サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書	・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムで作成してください。
②建築基準法の確認済証	・写しを提出してください。 ※既存の建物を登録する場合であって登録に際し改修を行わない場合や、更新登録の場合は不要です。
③加齢対応構造等のチェックリスト	・旭川市のホームページから様式をダウンロードしてください。
④各階平面図	・共同利用部分がある場合、当該部分の名称、箇所、寸法、面積などを明示してください
⑤加齢対応構造等が確認できる図面	・③加齢対応構造等のチェックリストの該当部分のうち④各階平面図では確認できない部分の図面を提出してください。
⑥入居契約の登録基準適合性に関するチェックリスト	・旭川市のホームページから様式をダウンロードしてください。
⑦入居契約書（入居契約約款）	・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムに参考とすべき契約書があります。
⑧各種サービス契約書（申請者が自ら、又は委託によりサービスを提供する場合）	・サービス付き高齢者向け住宅事業の一環として提供するサービスの契約書を提出してください。
⑨前払金保全措置を講じた旨を証する書類（家賃等の前払いを行う場合）	・銀行等との保証契約書等（写し）
⑩建物の管理やサービスの委託契約書（委託により建物の管理やサービスの提供を行う場合）	・委託契約書等（写し）
⑪高齢者の虐待防止策に関する確認書	・旭川市のホームページから様式をダウンロードしてください。
⑫納額告知書兼領収証書	・1～11番までの必要書類を受領後、納付書を送付しますので登録手数料を納付し、領収書の写しを送付してください。

(2) 登録後の各手続

①登録事項等の変更の届出

サービス付き高齢者向け住宅の登録後に、登録した情報や登録申請時の添付書類の記載内容に変更があったときは、変更した日から30日以内に変更の届出が必要になります。

(手数料不要)

書類名	作成方法・留意事項
①サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更届出書	・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムで作成してください。
②変更届出書別紙	
③登録申請時添付書類②～①のうち、当該変更に係る書類	(登録申請を参照)

②地位承継の届出

サービス付き高齢者向け住宅の登録後に、登録事業者から登録事業の譲渡を受けたときは、譲渡を受けた者(譲受人)は、登録事業者の地位を承継することとなり、承継した日から30日以内に①の変更の届出が必要となります。

変更の届出に必要な書類は、変更の届出と同じ書類のほか、「事業が承継されたことが確認できる書類」が必要です。(手数料不要)

③廃業等の届出

登録事業の廃止のほか、破産手続開始決定以外の理由により法人を解散(合併を除く)するときは、その日の30日前までに届出が必要になります。(手数料不要)

書類名	作成方法・留意事項
①登録事業廃止等届出書	・旭川市のホームページに参考様式を掲載しています。

また、破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人による破産手続開始の決定に係る届出が必要になります。(手数料不要)

書類名	作成方法・留意事項
①破産手続開始決定届出書	・旭川市のホームページに参考様式を掲載しています。
②破産手続開始の決定に係る通知	・破産手続開始の決定に係る通知(写し)

④登録の抹消

サービス付き高齢者向け住宅の登録を抹消しようとするときは、登録抹消の申請が必要になります。(手数料不要)

書類名	作成方法・留意事項
①登録抹消申請書	・旭川市のホームページに参考様式を掲載しています。

なお、上記申請があったときのほか、有効期間の経過に伴い効力を失ったとき、事業の廃止や破産手続の開始決定によって効力を失ったとき、又は登録が取り消されたときに抹消されます。

6 指導監督

(1) 各種報告

サービス付き高齢者向け住宅が高齢者住まい法やその関係法令等に基づき、適切に運営されているかどうかを確認するため、次の報告を必要としています。

①登録事業開始報告

登録事業開始報告は、サービス付き高齢者向け住宅の入居開始を確認するものであり、入居開始日から30日以内に報告してください。

書類名	作成方法・留意事項
①登録事業開始報告書	・旭川市のホームページから様式をダウンロードしてください。

②定期報告

定期報告は、11月1日（基準日）におけるサービス付き高齢者向け住宅の状況を確認するものです。11月末までに報告してください。

書類名	作成方法・留意事項
①定期報告書	・旭川市のホームページから様式をダウンロードしてください。
②業務状況報告書	
③高齢者住まい法第17条に基づく説明書	・旭川市のホームページに参考様式を掲載しています。
④入居契約書のひな形	・普段使用しているひな形（又は写し）を提出してください
⑤高齢者住まい法共同省令第21条に掲げる各帳簿の写し又はひな形	
⑥直近の事業年度の財務諸表	・他の事業を営んでいる場合や親会社がある場合はそれらに関する同様の書類も提出してください。
⑦運営懇談会を実施しているときはその内容の記録	・該当する場合は提出してください。
⑧登録事業の業務に関して広告を出しているときはその広告	
⑨初回の報告であるときは加齢対応構造の状況写真	

③事故報告

事故報告は、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅で旭川市社会福祉施設等における事故発生時の報告事務取扱要領において報告することとされている事故や災害などがあった場合、速やかに福祉安心部指導監査課に報告してください。

④その他の報告（随時報告）

国や北海道からの調査依頼があったときなど、適宜、報告を求める場合がありますので、御協力をお願いします。

(2) 立入検査

サービス付き高齢者向け住宅として新たに登録したときや、既に登録している住宅の更新をしたときに、立入検査を実施します。

また、各種報告の内容だけでは登録事業の状況確認ができないときや、重大な事故等が発生したときなどに、事故原因の把握やその改善策などをより詳細に確認するために実施します。

検査の内容は、登録住宅、登録事業者の事務所又は登録事業者から住宅の管理や登録事業の一部を委託された管理受託者等の事務所に立ち入り、その業務の状況、帳簿、関係書類などを検査するほか、関係者へのヒアリング調査も行います。

(3) 指示

各種報告や立入検査等によって、次の事項が判明したときは、その改善を指示します。

- 登録事項が事実と異なるとき。(高齢者住まい法第25条第1項)
- 登録事業が登録基準に適合しないと認めるとき。(高齢者住まい法第25条第2項)
- 登録事業者が高齢者住まい法第15条から第19条までの規定(登録事業者が行うべき業務)に違反し、又は高齢者住まい法第20条で定める事項を遵守していないと認めるとき。
(高齢者住まい法第25条第3項)

登録事業者又は管理受託者等は、市長から文書(改善指示書)で指示を受けたときは、速やかに指示に従い指示事項完了報告書(様式第10号)又は改善計画書(様式第11号)を提出してください。(様式は旭川市のホームページからダウンロードしてください。)

なお、指示事項完了報告書が提出されても、改善措置が不十分な場合は、再度、指示するほか、指示から相当な期間が経過しても改善措置が行われていないときは、高齢者住まい法第26条第2項第2号の規定に基づき、登録を取り消しますので御注意ください。

7 その他

(1) 有料老人ホームとの関係

サービス付き高齢者向け住宅で老人福祉法第29条第1項の「介護等」のサービスを提供する場合は、有料老人ホームにも該当します。

この場合、高齢者住まい法第23条（老人福祉法の特例）により有料老人ホーム設置の届出は不要ですが、老人福祉法第29条第4項から第17項までの規定が適用されますので、御注意ください。なお、老人福祉法第29条第9項の規定により、有料老人ホームにつきましては、定期的に有料老人ホームの現況を所定の様式にて報告いただくこととなっています。有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅につきましても、定期的に現況を報告いただくこととなりますので御注意ください。

【老人福祉法第29条第4項～第17項】

- 4 有料老人ホームの設置者は、当該有料老人ホームの事業について、厚生労働省令で定めるところにより、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。
- 5 有料老人ホームの設置者は、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームに入居する者又は入居しようとする者に対して、当該有料老人ホームにおいて供与する介護等の内容その他の厚生労働省令で定める事項に関する情報を開示しなければならない。
- 6 有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活に必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない。
- 7 有料老人ホームの設置者のうち、終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部を前払金として一括して受領するものは、当該前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払金について返還債務を負うこととなる場合に備えて厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置を講じなければならない。
- 8 有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払金を受領する場合においては、当該有料老人ホームに入居した日から厚生労働省令で定める一定の期間を経過する日までの間に、当該入居及び介護等の供与につき契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に当該前払金の額から厚生労働省令で定める方法により算定される額を控除した額に相当する額を返還する旨の契約を締結しなければならない。
- 9 有料老人ホームの設置者は、当該有料老人ホームに係る有料老人ホーム情報（有料老人ホームにおいて供与をする介護等の内容及び有料老人ホームの運営状況に関する情報であって、有料老人ホームに入居しようとする者が有料老人ホームの選択を適切に行うために必要なものとして厚生労働省令で定めるものをいう。）を、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームの所在地の都道府県知事に対して報告しなければならない。
- 10 都道府県知事は、厚生労働省令で定めるところにより、前項の規定により報告された事項を公表しなければならない。
- 11 都道府県知事は、この法律の目的を達成するため、有料老人ホームの設置者若しくは管理者若しくは設置者から介護等の供与を委託された者（以下「介護等受託者」という。）に対して、その運営の状況に関する事項その他必要と認める事項の報告を求め、又は当該職員に、関係者に対して質問させ、若しくは当該有料老人ホーム若しくは当該介護等受託者の事務所若しくは事業所に立ち入り、設備、帳簿書類その他の物件を検査させることができる。
- 12 第十八条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による質問又は立入検査について準用する。
- 13 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第四項から第八項までの規定に違反したと認めるとき、入居者の処遇に関し不当な行為をし、又はその運営に関し入居者の利益を害する行為をしたと認めるとき、その他入居者の保護のため必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その改善に必要な措置を採るべきことを命ずることができる。
- 14 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者がこの法律その他老人の福祉に関する法律で政令で定めるもの若しくはこれに基づく命令又はこれらに基づく処分に違反した場合であつて、入居者の保護のため特に必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その事業の制限または停止を命ずることができる。
- 15 都道府県知事は、前二項の規定による命令をしたときは、その旨を公示しなければならない。
- 16 都道府県知事は、介護保険法第四十二条の二第一項本文の指定（地域密着型特定施設入居者生活介護の指定に係るものに限る。）を受けた有料老人ホームの設置者に対して第十四項の規定による命令をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該指定をした市町村長に通知しなければならない。
- 17 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第十四項の規定による命令を受けたとき、その他入居者の心身の健康の保持及び生活の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者に対し、介護等の供与を継続的に受けるために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

また、住所地特例（介護保険法第13条）の適切な運用のために、他市町村からの入居の場合は、直接、サービス付き高齢者向け住宅に住所を定めるよう、入居する御本人、御家族等に説明をお願いします。

(2) 名称の使用

サービス付き高齢者向け住宅に登録しないと「サービス付き高齢者向け住宅」やこれに類似する名称を使用することができません。（高齢者住まい法第14条）

※類似する名称の例～適合サービス付き高齢者向け住宅、登録サービス付き高齢者住宅など

(3) 登録申請書記入例

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページに、登録申請書の記載要領及び記載例が掲載されています。

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」のホームページにある登録システムで必要な情報の入力を行い、入力完了（情報確定）後に印刷してください。

令和8年4月

旭川市建築部住宅課

電話番号：0166-25-9708

メールアドレス：jyutaku@city.asahikawa.lg.jp