

# 令和5年度

## サービス付き高齢者向け住宅事業者研修会

今回の事業者研修会に関しまして、アンケートの提出をもって出席とさせていただきますので、**通知文に記載の期日**までに必ずご提出いただきますようお願いいたします。

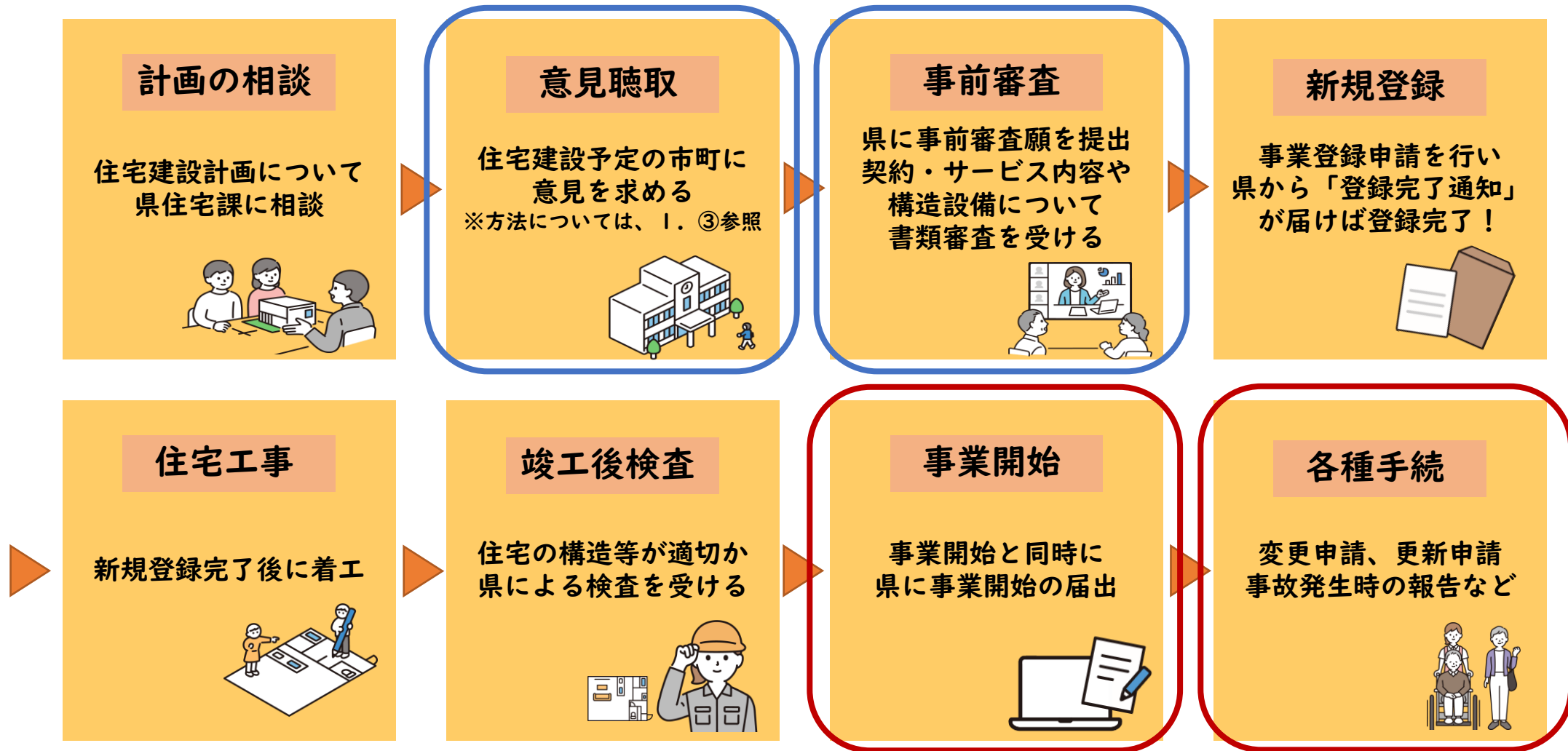
配布資料は、サービス付き高齢者向け住宅の適切な運営に向けて特に重要なものをまとめていますので、必ず目を通していただき、内容を理解していただくようお願いいたします。

滋賀県 土木交通部 住宅課 企画係

<b>1. 登録後の主な手続について</b>	3
①事業開始届	4
②変更申請	5
③更新申請	9
④事故報告	13
⑤定期報告	14
<b>2. 滋賀県の主な独自基準について</b>	15
①介護サービス等の利用に関する入居者への事前説明	16
②登録申請における市町への事前手続	17
③避難確保計画の作成	18
<b>3. 立入検査について</b>	19
①立入検査の概要	19
②検査時のよくある指摘事項	20

# 1. 登録後の主な手続について

## ○サービス付き高齢者向け住宅 登録等の流れ（新築の場合）



# 1. 登録後の主な手続について

## ① 事業開始届

### ● **事業開始と同時に、県住宅課へ事業開始届出書を提出**

〈様式〉 滋賀県サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度実施要領（以下、「実施要領」）別記様式第7号

※竣工予定日、入居開始日（事業開始日）に変更が生じる場合は、変更申請も併せて行ってください。

# 1. 登録後の主な手続について

## ② 変更申請（基本）

登録内容に**変更が生じた日から30日以内**に、変更届出書と変更が生じた書類を県住宅課へ提出

### 【必要書類】

- [情報提供システム\(以下「システム」、こちらをクリック\)](#)にて作成した**変更届出書**  
※システム内容に変更がない場合は、Wordの届出様式を使用
- 登録事項等についての説明** 〈様式〉実施要領別記様式第15号
- 変更の生じた書類**（契約書、法人登記、勤務予定表など）

### 【提出方法】

変更届出書に**届出日および届出者**（登録事業者の住所と代表者名）**を記載の上**、上記の書類を提出

#### 〈メールの場合〉

E-Mail : house-kikaku@pref.shiga.lg.jp  
滋賀県 土木交通部 住宅課 企画係あて

#### 〈郵送の場合〉

〒520-8577  
滋賀県大津市京町四丁目1-1  
滋賀県 土木交通部 住宅課 企画係あて

## ② 変更申請（例外）

### a. 規模、構造、設備の変更

- **変更する前に**、県の事前審査を受ける必要あり
- 県から事前審査済書の交付を受け、改修工事→ **工事完了から30日以内に変更申請**（方法はP5参照）

### b. 地位の承継に係る変更

- 地位の **承継を受けた日から30日以内**に、変更届出書と **地位承継届出書**を提出 〈様式〉 実施要領別記様式第9号
- 他は、P5の変更申請と同様の書類を提出

# 1. 登録後の主な手続について

## ② 変更登録申請（参考）

### ○ 変更理由別添付書類一覧

添付書類 No		住宅名称の変更	住居表示が決定したとき	法人の商号・所在地の変更	竣工年月・入居開始時期の変更	家賃・共益費・敷金の変更	役員変更
1	縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途および設備の概要を表示した各階平面図（縮尺200分の1程度以上のもの）						
2	加齢対応構造等のチェックリスト（別記様式第1号）						
3	入居契約に係る約款	○	○	○	○	○	
4	サービス付き高齢者向け住宅の管理または高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、委託契約に係る書類	○		○			
5	保全措置（法第7条第1項第8号に掲げる基準）に適合することを証する書類	△ （前払金を徴収する場合のみ）		△ （前払金を徴収する場合のみ）		△ （前払金を徴収する場合のみ）	
6	縮尺、方位、間取りおよび設備等（バリアフリー関係のわかるもの）を表示した縮尺100分の1程度以上の各戸詳細平面図（住戸タイプ別）						
8	共同規則第11条に規定する状況把握サービスおよび生活相談サービスを提供する者に係る資格証の写しおよび勤務予定表						
9	高齢者生活支援サービスに係る契約書（住宅提供に係る契約書とサービス提供に係る契約が一つの契約である場合を除く）	○	○	○			
12	登録事項等についての説明（別記様式第15号）	○	○	○	○	○	○
13	登録を申請しようとする者が法人である場合においては、登記事項証明書						○
14	登録を申請しようとする者（未成年者である場合に限る。）の法定代理人が法人である場合においては、登記事項証明書						△ （該当の場合のみ）
15	暴力団排除に係る登録拒否要件の確認情報（別記様式第19号）						○

# 1. 登録後の主な手続について

## ② 変更登録申請（参考）

添付書類 No		住戸面積 設備の変更	サービス費 または サービス内容の変更	サービス委託業者 の変更	状況把握・生活相談 サービス提供者の変 更 (人数変更有)	状況把握・生活相談 サービス提供者の変 更 (人数変更無)	賃貸借契約書の条 文変更	サービス 契約書の 条文変更
1	縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途および設備の概要を表示した各階平面図（縮尺200分の1程度以上のもの）	○						
2	加齢対応構造等のチェックリスト（別記様式第1号）	○						
3	入居契約に係る約款	△ (変更がある場合のみ)		△ (変更がある場合のみ)			○	
4	サービス付き高齢者向け住宅の管理または高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、委託契約に係る書類			○				
5	保全措置（法第7条第1項第8号に掲げる基準）に適合することを証する書類							
6	縮尺、方位、間取りおよび設備等（バリアフリー関係のわかるもの）を表示した縮尺100分の1程度以上の各戸詳細平面図（住戸タイプ別）	△ (変更がある場合のみ)						
8	共同規則第11条に規定する状況把握サービスおよび生活相談サービスを提供する者に係る資格証の写しおよび勤務予定表				○	○		
9	高齢者生活支援サービスに係る契約書（住宅提供に係る契約書とサービス提供に係る契約が一つの契約である場合を除く）		○	○				○
12	登録事項等についての説明（別記様式第15号）	△ (変更がある場合のみ)	○		○			
13	登録を申請しようとする者が法人である場合においては、登記事項証明書							
14	登録を申請しようとする者（未成年者である場合に限る。）の法定代理人が法人である場合においては、登記事項証明書							
15	暴力団排除に係る登録拒否要件の確認情報（別記様式第19号）							

※1 この一覧に掲載されている変更の理由は代表的な例です。掲載のない変更についても変更の届出が必要な場合があります。

※2 一覧に掲載されていない書類についても提出を求める場合があります。

[各種様式のダウンロードはこちらをクリック](#)





## ③ 更新申請

[\(様式、詳細はこちら\)](#)



新規登録から5年毎に、登録の更新を行う必要があります。(高齢者住まい法第5条第2項)  
申請書類は、満了日の1月前～2週間前の期間内に提出してください。(実施要領第27条)  
手続されないまま満了日を超過した場合、登録抹消となりますのでご注意ください。  
(満了日は、システムにて確認可能)

## [1] 市町への意見聴取

## [2] 申請書類の提出

# 1. 登録後の主な手続について

## ③ 更新申請

### [1] 市町への意見聴取

○ **下記の市町に存する住宅**の場合は、**市町に意見を求める必要があります。**

彦根市、長浜市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、甲賀市、野洲市、湖南市、東近江市、米原市、竜王町、豊郷町

～流れ～

1. **住宅の存する市町に問い合わせ、意見聴取に先立つ事前相談が必要か確認**

(市町によって、書類確認・面談・電話等による口頭相談など、方法はさまざま)

2. **事前相談終了後（または事前相談不要の場合）下記書類を県住宅課宛て提出**

- ・意見聴取申請書 〈様式〉実施要領別記様式第4号
- ・意見聴取依頼書 〈様式〉実施要領別記様式第5号

3. **県住宅課から市町担当課へ、意見聴取申請書を提出**

4. **市町担当課から県住宅課へ回答書提出、県住宅課から申請者である事業者へ回答書送付**

# 1. 登録後の主な手続について

## ③ 更新申請

### [2] 申請書類の提出

○意見聴取回答書を受け取り次第、県に下記書類を提出してください。

No.	書類一覧	備考
<b>登録申請書</b>		
0	事業登録申請書（滋賀県収入証紙2,500円分を貼付の上、郵送にて提出）※1	該当の場合のみ
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より出力）	
<b>添付書類（ソフト）</b>		
2	登録事項等についての説明【別記様式第15号】	
3	入居契約に係る約款 ※2	
4	高齢者生活支援サービスの契約書（住宅提供に係る契約書とサービス提供に係る契約書が一つの契約である場合を除く。）	該当の場合のみ
5	サービス付き高齢者向け住宅の管理または高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、委託契約に係る書類	該当の場合のみ
6	共同規則第11条に規定する状況把握及び生活相談サービスを提供する者に係る資格証の写しおよび勤務予定表	
7	サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の登録基準適合性に関するチェックリスト【別記様式第2号】	
8	前払金を徴収する場合にあつては、保全措置（法第7条第1項第8号に掲げる基準）に適合することを証する書類 ※3	該当の場合のみ
9	サービス付き高齢者向け住宅の近傍で供給されている3以上の同種の賃貸住宅の概要についての近傍賃貸住宅状況報告書【別記様式第3号】※4	
10	登録を申請しようとする者が法人である場合においては、登記事項証明書	
11	登録しようとする者（未成年者である場合に限る。）の法定代理人が法人である場合においては、登記事項証明書	該当の場合のみ
12	暴力団排除に係る登録拒否要件の確認情報【別記様式第19号】	
<b>添付書類（ハード）</b>		
13	加齢対応構造等のチェックリスト【別記様式第1号】	
14	縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途および設備の概要を表示した各階平面図（縮尺200分の1以上のもの）	
15	縮尺、方位、間取りおよび設備等（バリアフリー関係のわかるもの）を表示した縮尺100分の1以上の各戸詳細平面図（住戸タイプ別）	
16	建築基準法第6条第1項（第87条第1項により準用する場合を含む。）の確認済証の写し	
17	その他知事が必要と認め別に指示するもの 例：18㎡以上25㎡未満の住戸がある場合、面積基準等の適合性に関する共同利用部分等の面積表、登録申請手続きを委任する場合、委任状 土地・建物について、地上権、賃借権または使用貸借による権利により事業を行う場合にあつては、その旨を証する書類 など	該当の場合のみ

**必ず提出**  
※0番については、2,500円を電子決済にて納付される場合は**不要**

**変更する書類のみ提出**  
※2番については、R4.9の新様式に差し替えていない場合は**提出必要**

※1：しがネット受付サービスの電子決済にて2,500円を納付される場合は、提出不要です。（電子決済は下記URLから）  
 ※2：「サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書」をご参照ください。  
 ※3：事務連絡「サービス付き高齢者向け住宅の家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」をご参照ください。  
 上記の※2※3については、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム>制度について」より確認できます。  
 ※4：近傍に適切な賃貸住宅が存在しない場合は、不動産鑑定評価書または知事が定める書類（ご相談ください）をご提出ください。

# 1. 登録後の主な手続について

## ③ 更新申請

### [2] 申請書類の提出

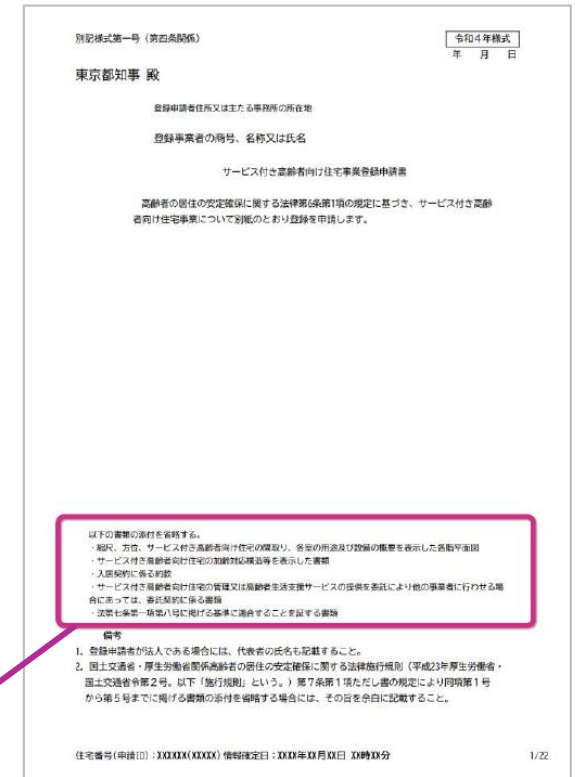
○ **変更がない書類の提出を省略する場合は、その旨を事業登録申請書（システム）に記載する必要があります。**

★ **記載方法** HOME > 登録情報 登録・編集 HOME > 入力状況 1. 名称及び所在地



ここに、  
提出しない書類を  
箇条書き  
Ex) 入居契約書、  
各階平面図…

ここに出力される



# 1. 登録後の主な手続について

## ④ 事故報告

○下記の事故等が発生した場合は、**遅くとも5日以内に県住宅課へ報告**

令和3年6月28日 国土交通省・厚生労働省 事務連絡

サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームにおける事故の報告様式等について(抜粋)

### 2 報告及び情報提供の対象となる事故等

(1) 登録事業者又は設置者から都道府県等への事故報告の対象となる事故等

事故報告の対象は、以下の事故等となります。

- ア 死亡事故(死亡後に相当期間の放置がなされた場合を含む。)
- イ 医師の診断を受け投薬、処置等何らかの治療が必要となった事故
- ウ 入居者に対する虐待
- エ 入居者の財産侵害(職員による窃盗等)
- オ 火災事故
- カ 自然災害による施設の滅失、損傷

等

[\(様式はこちらからダウンロード\)](#)



## ⑤ 定期報告

○毎年7月末までに、所定の様式により**県への報告が必要** 〈様式〉実施要領別記様式第17号

※様式は毎年度変更される場合がありますので、県から送付する「**定期報告について（依頼）**」に添付の様式を必ず用いるようにしてください。

### ～提出書類の内訳と時点～

- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| ○実施要領別記様式第17号（定期報告書） | : 現年7月1日時点               |
| ○別紙1（入退去状況）          | : 前年度1年間（前年4月1日～現年3月31日） |
| ○別紙2（登録内容と運営状況の差異）   | : 現年7月1日時点               |
| ○別紙3（運営状況等チェックリスト）   | : 現年7月1日時点               |

[\(様式はこちらからダウンロード\)](#)



## 2. 滋賀県の主な独自基準について

**滋賀県高齢者居住安定確保計画**にて、主に下記3点の独自基準を定めています。

- ① 介護サービス等の利用に関する入居者への事前説明
- ② 登録申請における市町への事前手続
- ③ 避難確保計画の作成

[\(独自基準についてはこちらをクリック\)](#)



## 2. 滋賀県の主な独自基準について

### ① 介護サービス等に関する入居者への事前説明

サービス付き高齢者向け住宅の必須サービス

- ・状況把握（安否確認）サービス
- ・生活相談サービス

→これらの**必須サービス以外のサービス**（食事提供、入浴介助等）は、**入居者が希望した場合のみ提供するもの**です。

**入居者の日常生活に係るサービス**については  
（＝上記の必須サービス以外のサービス）  
**要否や事業者を自由に選択**できる旨を**書面**にて交付し  
入居契約締結前に説明するようにしてください。

説明に用いる書面は  
こちらを  
ご参照ください

[（参考様式）介護サービス事前説明に係る書式](#)





### ② 登録申請における市町への事前手続

事業の検討段階で市町が事業について把握できるように、下記の申請に先立ち、市町の意見を聴取する必要があります。※不要とする市町は除く。

- 新規登録に係る事前審査申請（サービス付き高齢者向け住宅整備事業の活用の有無にかかわらず必要）
- 更新申請

※国の事業

#### 1. 登録後の主な手続について



#### ③ 更新申請

##### [1] 市町への意見聴取

○下記の市町に存する住宅の場合は、市町に意見を求める必要があります。

彦根市、長浜市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、甲賀市、野洲市、湖南市、東近江市、米原市、竜王町、豊郷町

～流れ～

1. 住宅の存する市町に問い合わせ、意見聴取に先立つ事前相談が必要か確認  
(市町によって、書類確認・面談・電話等による口頭相談など、方法はさまざま)
2. 事前相談終了後（または事前相談不要の場合）下記書類を県住宅課宛て提出
  - ・意見聴取申請書 〈様式〉実施要領別記様式第4号
  - ・意見聴取依頼書 〈様式〉実施要領別記様式第5号
3. 県住宅課から市町担当課へ、意見聴取申請書を提出
4. 市町担当課から県住宅課へ回答書提出、県住宅課から申請者である事業者へ回答書送付

手続の流れはP10参照

### ③ 避難確保計画の作成

○水防法・土砂災害防止法に規定される計画

○計画作成義務のある要配慮者利用施設である場合は、下記のいずれか遅い日から6月以内に、**計画を作成し、所在市町に提出する必要があります。**

- ・平成30年4月1日
- ・所在市町の地域防災計画に施設（住宅）名および所在地を定められた日

[避難確保計画作成の手引き、参考様式等はこちらをクリック](#)



## 3. 立入検査について

### ① 立入検査の概要

#### (1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）

##### ・第24条（報告、検査等）

- 1 都道府県知事は、この章の規定の施行に必要な限度において、登録事業者又は登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者に対し、その業務に関し必要な報告を求め、その業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

(略)

##### ・第25条（指示）

- 1 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。
- 2 都道府県知事は、登録事業が第七条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 3 都道府県知事は、登録事業者が第十五条から第十九条までの規定に違反し、又は第二十条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認めるときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

→指示（文書指摘）を受けた場合、是正状況報告書（別記様式第18号）により滋賀県住宅課へ報告

# 3. 立入検査について

## ② 検査時のよくある指摘事項

令和5年度ver.

項目		内容	根拠	指摘件数
建物(ハード面)	居室	居室の収納設備を固定すること	県運用指針4	1
	共有スペース	物品を撤去し、出入口、廊下幅の基準を満たすこと	施行規則第2条	2
		共同利用設備等の用途が職員用になっているため、入居者が自由に使用できるようにすること	高齢者住まい法第25条第1項 共同規則第9条	8
		共同利用設備等の施錠について、書面にて入居者・保証人の了解を得ること	共同規則第9条	1
契約内容等	重要事項説明	重要事項説明書について、登録内容と同様のものを入居者に交付し、重要事項説明書に変更が生じたときは、変更内容を反映した重要事項説明書を入居者に交付し、説明すること	高齢者住まい法第17条 県実施要領第18条	5
	入居募集	日常生活に係るサービスについて、入居者が要否を自由に選択できるように、パンフレットの記載内容を改めること	高齢者住まい法第15条	5
		パンフレットおよび料金表に表示されている価格については、総額表示とすること	消費税法第63条	2
事故発生時の対応	住宅内において入居者に重大な事故が発生したときは、当該事故の内容について標準様式により速やかに県に報告すること	県実施要領第24条	10	
変更届	サービスの提供対価について、登録事項に変更が生じているため、変更届を提出すること			6
	階段の手すり設置状況(片側・両側)について、実態と加齢対応構造等チェックリストが異なっているため、変更届を提出すること	高齢者住まい法第9条第1項、第2項、 第25条第1項 県実施要領第11条		3
	パンフレットに記載されている居室面積が登録事項と異なっているため、変更届を提出すること			2
消防関係	消防計画の定めるところにより、年2回以上(うち1回以上は夜間を想定した)避難訓練を実施すること	消防法施行令第3条の2第2項 消防法施行規則第3条第10項	11	
避難確保計画	避難確保計画を作成し、作成後、遅滞なく市に報告すること	水防法第15条の3 土砂災害防止法第8条の2		4
	避難計画で定めるところにより、避難訓練を実施し、結果を市に報告すること			9

# 問合せ先

- ・ サービス付き高齢者向け住宅に関すること※

【高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）】

滋賀県 土木交通部 住宅課 企画係

電話番号：077-528-4235

メールアドレス：[house-kikaku@pref.shiga.lg.jp](mailto:house-kikaku@pref.shiga.lg.jp)

- ・ 有料老人ホーム、高齢者施設における感染症対策に関すること※

【老人福祉法等】

滋賀県 健康医療福祉部 医療福祉推進課 介護施設指導係/在宅介護指導係

電話番号：077-528-3523

メールアドレス：[kaigo@pref.shiga.lg.jp](mailto:kaigo@pref.shiga.lg.jp)

※大津市を除く滋賀県内の18市町に限る。

## （その他関係）

- ・ 建築基準法：特定行政庁（大津市、草津市、守山市、近江八幡市、東近江市、彦根市、長浜市、上記以外は県の建築基準法所管部署）

- ・ 消防法：各地域所管の消防署の予防係