

岡山県サービス付き高齢者向け住宅事業の登録実施要綱

第一章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、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。以下「法」という。）による、岡山県内（岡山市及び倉敷市の区域を除く。）におけるサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の実施に関し必要な事項を定めるとことにより、同制度の円滑な運営を図ることを目的とする。

(通則)

第2条 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等に係る事務の実施については、法及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号。以下「政令」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号。以下「省令」という。）、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。以下「共管省令」という。）、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号。以下「基本方針」という。）その他関係法令等に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(定義)

第3条 この要綱において、用語の意義は、法、政令、省令、共管省令、基本方針及びサービス付き高齢者向け住宅関係法令の定めによるほか、次に定めるところによる。

(1) 土地所有者等

土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者をいう。

(2) 登録申請者

サービス付き高齢者向け住宅を供給する目的で、法第5条第1項の規定による登録（以下「登録」という。）の申請を行おうとする者又は行った者をいう。

第二章 事前協議

(事前協議)

第4条 登録申請者は、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録申請を行う際には、あらかじめ知事と協議（以下「事前協議」という。）を行うものとする。

2 事前協議は、登録に係る建築物について、新築等（改築、改修及び用途変更を含む。）の工事を要する場合は、次の時期に開始するものとする。

(1) 工事に先立って都市計画法による開発許可を要する場合は、開発許可申請を行う前

(2) 前号の開発許可を要しない場合は、建築基準法による建築確認申請を行う前

(3) 前2号の開発許可及び建築確認を要しない場合は、工事の着手前

3 事前協議は、登録申請者が行うことを原則とし、それ以外のものを行う場合は、委任状を提出しなければならない。

(事前協議の書類等)

第5条 事前協議は、「サービス付き高齢者向け住宅事業事前協議書」(事前様式第1号)に次項に定める書類及び第10条第2項及び第3項に掲げる書類を添付して行うものとする。

2 事前協議に要する書類は、次のとおりとする。

- (1) 提出書類のチェックリスト(事前様式第2-①号)
- (2) 事業の概要(事前様式第2-②号)
- (3) 要件への適合等(事前様式第2-③号)

3 提出書類の部数は、正本1部、副本4部とする。

4 登録申請者は、事前協議前に登録しようとする住宅の所在地(以下「所在地」という。)の市町村(担当部局)へ、当該住宅の情報提供を行うものとする。

(市町村との協議)

第6条 知事は、事前協議に当たっては、所在地の市町村の長(以下「市町村長」という。)に対し、地域の住宅・福祉施策推進上の支障の有無について協議を行うものとする。

(補正指導)

第7条 知事は、事前協議に係る計画がサービス付き高齢者向け住宅登録基準関係法令に適合しないと認めるときは、登録申請者に対し計画の補正を指導する。

(事前協議の終了)

第8条 知事は、事前協議の内容がサービス付き高齢者向け住宅の登録基準等に適合していると認めるときは、「サービス付き高齢者向け住宅事業事前協議の終了について(通知)」(事前様式第3号)により登録申請者へ通知する。

第三章 登録の申請

(登録の申請等)

第9条 登録申請者は、法第6条第1項に掲げる登録事項を記載した「サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書」(共管省令別記様式第一号)を知事に提出しなければならない。

(登録の申請書に添付する書類)

第10条 前条の申請書には、共管省令第7条第1項第一号から第五号に掲げる書類及び同省令第7条第1項第六号に掲げる書類を添付しなければならない。ただし、第一号から第五号までに掲げる書類については、既に知事に提出されている当該書類の内容に変更がないときは、申請書にその旨を記載して当該書類の添付を省略することができる。

2 共管省令第7条第1項第六号の知事が必要と認める書類は、次のとおりとする。ただし、既に知事に提出されている当該書類の内容に変更がないときは、申請書にその旨を記載して当該書類の添付を省略することができる。

- (1) サービス付き高齢者向け住宅の位置を表示した付近見取図
- (2) 縮尺、方位並びにサービス付き高齢者向け住宅及びその敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する高齢者居宅生活支援施設のそれぞれの敷地内における位置を表示した図面(以下「配置図」という。)
- (3) 登録申請者がサービス付き高齢者向け住宅等を自ら所有する場合にあっては、その旨を証する書類
- (4) 登録申請者が法人である場合においては、登記事項証明書及び定款

- (5) 登録申請者（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は、登記事項証明書
- (6) 登録申請者が個人である場合においては、住民票の抄本
- (7) 登録申請者がサービス付き高齢者向け住宅等を自ら所有しない場合にあっては、その使用に係る権利を証する書類
- (8) 登録申請者が法人である場合にあっては貸借対照表及び損益計算書（直前3年の各年度）、個人である場合にあっては資産に関する調書
- (9) 登録申請者の納税証明書
- (10) サービス付き高齢者向け住宅事業における収支計画書及び予定損益計算書
- (11) 近傍同種の住宅の家賃と均衡を失っていないことを証する書類
- (12) 各居住部分ごとの規模、家賃、定員を証する書類
- (13) 維持修繕計画書
- (14) 建築確認済証、開発許可証等の許可を証する書類
- (15) 暴力団排除に係る登録拒否要件の確認のために必要な書類
- (16) 管理等受託者（法人である場合においては当該法人、その役員及び使用人、個人である場合においてはその者及び使用人）が法第8条第1項各号の欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面
- (17) その他

3 前2項の書類は、次の仕様による。

- (1) 共管省令第7条第1項第一号の各階平面図は、縮尺が200分の1程度以上のものとする。
- (2) 共管省令第7条第1項第二号の書類は、加齢対応構造等のチェックリスト、平面図、断面図、詳細図等とする。なお、平面図、断面図、詳細図等は、縮尺が100分の1又は200分の1程度以上のものとする。
- (3) 共管省令第7条第1項第三号の書類は、登録事項等についての説明及び重要事項説明書を含むものとする。
- (4) 共管省令第7条第1項第四号の書類は、委託契約書及び「管理者（委託先）の概要」（様式第1号）とする。ただし、事前協議においては、「サービス付き高齢者向け住宅管理受託同意証明書」（様式第2号）をもって委託契約書に代えることができる。
- (5) 共管省令第7条第1項第五号の書類は、「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」（様式第3号）とする。
- (6) 第2項第3号の書類は、登記事項証明書（全部事項証明）とする。
- (7) 第2項第7号の書類は、土地、建物の登記事項証明書（全部事項証明）及び建物の所有を目的とする地上権、賃借権又は使用貸借による権利に係る土地所有者等との間の契約書とする。ただし、事前協議においては、「サービス付き高齢者向け住宅等一括借上同意証明書」（様式第4号）をもって契約書に代えることができる。
- (8) 第2項第9号の書類は、県及び市町村の直近年度の納税証明書とする。
- (9) 第2項第11号の書類は、「近傍家賃リスト」（様式第5号）とする。ただし、近傍に適切な賃貸住宅が存在しない場合は、不動産鑑定書とする。
- (10) 第2項第12号の書類は、「各居住部分の規模及び定員等の内訳書」（様式第6号）と

する。

(11) 第2項第13号の書類は、「維持修繕計画表」(様式第7号)とする。

(12) 第2項第15号の書類は、「暴力団排除に係る登録拒否要件の確認情報」(様式第8号)とする。

(13) 第2項第16号の書類は、「欠格事項非該当誓約書」(様式第9号)とする。

(登録)

第11条 知事は、登録申請内容が基準に適合していると認めるときは、その登録を行うものとする。

2 前項の登録は、法第7条第2項の規定によりサービス付き高齢者向け住宅登録簿に記載して行うものとする。

3 知事は、第1項の規定に基づき登録したときは、法第7条第3項の規定により「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録完了通知書」(様式第10号)により登録申請者へ通知する。

4 知事は、第1項の規定に基づき登録を行ったときは、法第7条第3項の規定により「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録完了通知書」(様式第11号)により登録住宅の存する市町村長に通知する。

(登録の拒否)

第12条 知事は、法第8条第1項の規定により登録を拒否したときは、同条第2項の規定に基づき「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録拒否通知書」(様式第12号)により登録申請者に通知する。

2 知事は、前項の登録拒否を行ったときは、「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録拒否通知書」(様式第13号)により市町村長に通知する。

第四章 各種届出

(登録事項の変更等)

第13条 登録事業者は、法第9条第1項の規定により登録事項及び添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から30日以内に、「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」(共管省令別記様式第二号)に、第10条の添付書類のうち変更事項に係るものを添付して知事に届出なければならない。

2 知事は、前項の届出内容が登録基準を満たしていると認めて変更の登録をしたときは、「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等変更通知書」(様式第14号)により登録事業者に通知する。

3 知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、法第9条第4項の規定に基づき「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等変更通知書」(様式第15号)により登録住宅の存する市町村長に通知する。

4 知事は、届出に係る変更内容が法第7条第1項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、登録事業者に対し、登録事項を当該基準に適合させるために必要な措置を取るべきことを指示するものとする。

(地位の承継)

第14条 法第11条第1項又は第2項の規定により登録事業者の地位を承継した者(以下

この条において「承継者」という。)は、その承継の日から30日以内に、「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る地位の承継届出書」(様式第16号)により、知事に届出なければならない。

- 2 前条第1項の規定は、前項の規定による届出について準用する。
- 3 知事は、第1項の届出による承継者が法第26条第1号及び第2号に該当しないと認めたときは、「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る地位の承継確認通知書」(様式第17号)により承継者に通知する。
- 4 知事は、前項により承継を認めたときは、法第9条第4項の規定に基づき「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事業者変更通知書」(様式第18号)により登録住宅の存する市町村長に通知する。
- 5 知事は、第1項の届出による承継者が法第26条第1項第一号及び第二号に該当するときは、登録の取消しを行うものとする。
(廃業等の届出)

第15条 登録事業者は、法第12条第1項の規定により登録事業を廃止し、又は法人を解散しようとするときは、その日の30日前までに、「サービス付き高齢者向け住宅事業廃業等届出書」(様式第19号)により知事に届け出なければならない。

- 2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、法第12条第2項の規定により、その日から30日以内に「サービス付き高齢者向け住宅事業廃業届出書」(様式第20号)により知事に届け出なければならない。
(登録の抹消)

第16条 登録事業者は、法第13条第1項第一号の規定により登録事業の登録の抹消を申請しようとするときは、「サービス付き高齢者向け住宅事業登録抹消申請書」(様式第21号)により知事に提出しなければならない。

- 2 知事は、法第13条第1項第一号又は第二号の規定により登録事業の登録を抹消したときは、「サービス付き高齢者向け住宅事業登録抹消通知書」(様式第22号)により登録事業者に通知する。
- 3 知事は、法第13条第1項各号の規定に基づき登録の抹消を行ったときは、同条第2項の規定に基づき「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録抹消通知書」(様式第23号)により、当該登録住宅の存する市町村長へ通知する。

第五章 監督

(報告、検査等)

第17条 法第24条第1項の規定による登録事業者又は管理等受託者は、毎年3月末日現在の管理状況について毎年5月末日までに、「サービス付き高齢者向け住宅事業管理状況報告書」(様式第24号)により、知事に報告しなければならない。

- 2 知事は、必要と認めるときは、前項の報告以外に必要な報告を求めるほか、職員に法第24条第1項の規定による立入検査又は質問(以下「検査等」という。)を行わせるものとする。
- 3 検査等を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(指示)

第18条 知事は、登録された登録事項と事業内容の実態が異なるときは、法第25条第1項の規定に基づき、登録事業者に対し当該事項の訂正の申請を行うよう指示するものとする。

2 知事は、登録された登録事項と事業内容の実態が異なるときであって、その内容が法第7条第1項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、法第25条第2項の規定に基づき、登録事業者に対し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ものとする。

3 知事は、登録事業者が法第15条から第19条までに掲げる規定に違反し、又は省令第22条に規定する事項を遵守していないと認めるときは、法第25条第3項の規定に基づき、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事項を指示するものとする。

(登録の取消し)

第19条 知事は、法第26条第1項又は第2項の規定により登録を取消したときは、同条第3項の規定により「サービス付き高齢者向け住宅事業登録取消通知書」(様式第25号)により当該登録事業者であった者に通知する。

2 知事は、法第26条第1項又は第2項の規定に基づき登録の取消しを行ったときは、「サービス付き高齢者向け住宅事業登録取消通知書」(様式第26号)により登録住宅の存する市町村長に通知する。

第六章 情報の提供

第20条 知事は、登録住宅に入居しようとする県民に必要な情報を提供するため、登録簿の写しを閲覧に供するとともに、必要な情報が身近なところで入手できるよう市町村と連携して情報の提供に努めるものとする。

附 則

この要綱は、平成23年10月20日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和元年12月14日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年12月25日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年3月24日から施行する。

(参考)

サービス付き高齢者向け住宅等(共管省令第6条第4号)

サービス付き高齢者向け住宅若しくは高齢者生活支援サービスの提供の用に供する施設又はこれらの存する土地

各居住部分（法第7条第1項第1号）

賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分という

登録住宅（法第7条第5項）

登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業に係るサービス付き高齢者向け住宅

登録事業（法第7条第5項）

登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業

登録事項（法9条第1項）

法第6条第1項各号に掲げる事項

登録事業者（法第9条第1項）

登録事業を行う者

管理等受託者（法第24条第1項）

登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者支援サービスを委託された者