

サービス付き高齢者向け住宅事業の運営上の注意点等

新潟市 建築部 住環境政策課
福祉部 高齢者支援課

登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅については、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年4月6日法律第26号）、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8月12日厚生労働省令・国土交通省令第2号）その他告示などの関連法令等の規定に基づき、適切に運営を行うことが必要です。

以下に、高齢者の居住の安定確保に関する法律関連法令・告示に規定する事項のうち、特に注意が必要なものを抜粋し記載しますので、事業運営の際の参考としてください。

表：高齢者の居住の安定確保に関する法律関連 法令・告示（一部）及び本資料における略号

資料No	名称	略号
1	高齢者の居住の安定確保に関する法律 (平成13年4月6日法律第26号、最終改正：平成23年4月28日法律32号)	<u>法</u>
2	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令 (平成13年7月23日政令第250号、最終改正：平成23年7月29日政令第237号)	— (本資料該当なし)
3	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8月12日厚生労働省令・国土交通省令第2号)	<u>共同規則</u>
4	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8月3日国土交通省令第115号、最終改正：平成23年8月12日国土交通省令第64号)	<u>国交省規則</u>
5	高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針 (平成21年8月19日厚生労働省・国土交通省告示第1号、最終改正：平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第1号)	<u>基本的方針</u>
6	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第14条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置 (平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第3号)	<u>前払金規定告示</u>
7	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第22条第一号の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法 (平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第5号)	<u>広告規定告示</u>
8	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第九号の国土交通大臣の定める基準 (平成13年国土交通省告示第1296号、平成17年国土交通省告示第1151号、最終改正：平成23年国土交通省告示1016号)	<u>加齢対応構造基準告示</u>
9	高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針 (平成13年国土交通省告示第1300号、最終改正：平成23年国土交通省告示第1014号)	— (本資料該当なし)

※以下、略号を本文中に記載する際は斜体・下線表示とする。(例：共同規則→共同規則)

1. 登録の有効期間・更新

(1) 登録の有効期間と更新（法第5条）

- 登録の有効期間は、入居開始時期にかかわらず、登録決定の日から起算して5年間となります。
- 登録の継続には、登録の有効期間内に更新の申請を行うことが必要です。有効期間内に更新の申請がない場合は、登録が失効となります。
- 登録を更新した場合は、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了日の翌日から起算し、5年間となります。
- 登録事項の変更を行っても、登録の有効期間は変更されません。（従前の登録の有効期間のままとなります。）

(2) 登録の更新手続き

登録の更新申請の手続きは、当初の登録申請と同様です。既に提出された申請書類等の返却はできかねますので、必要となる書類については、改めてご用意ください。

2. 登録事項の変更等

(1) 登録事項等の変更（法第9条、共同規則第16条）

- 登録事項（登録申請書の記載事項又は申請書の添付書類の記載事項。以下同じ）と実態が異なっているとき、また事業運営中に登録事項に変更があったときは、その日から30日以内に、新潟市に変更を届け出ることが必要です。
また、変更により、法第7条以下、共同規則・国交省規則・加齢対応構造基準告示及び前払金規定告示等に規定する基準に適合しない状態となる場合は、登録を取り消す場合があります。
- 特に、面積が25㎡未満の専用住戸がある住宅については、専用住戸内はもちろんのこと、共同利用設備の物理的性状又は使用方法の変更により、専用住戸内面積基準に不適合となる場合がありますので、ご注意ください。

(2) 地位の継承（法第11条、共同規則第17条）

登録事業者が登録事業を譲渡したとき又は相続、合併若しくは分割（登録事業を承継させるものに限る。）があったときは、譲受人又は相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継することができます。
その場合、登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から30日以内に、その旨を新潟市に届け出ることが必要です。

(3) 廃業等の届出 (法第12条)

- 登録事業者が次のいずれかに該当するときは、その日の30日前までに、その旨を新潟市に届け出ることが必要です。
 - ア 登録事業を廃止しようとするとき。
 - イ 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき。

- 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、その日から30日以内に、その旨を新潟市に届け出ることが必要です。

- 登録事業者が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、登録は効力を失うこととなります。
 - ア 登録事業を廃止した場合
 - イ 破産手続開始の決定を受けた場合
 - ウ 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合

(4) 所在不明者等の登録の取消し (法第27条)

登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者の所在（法人である場合においては、その役員
の所在）を確知できない場合で、公告等の所定の手続きを経た後、なお当該登録事業者から申出が
ないときは、その登録事業の登録を取り消す場合があります。

3. 登録事業者の業務・義務

(1) 誇大広告の禁止 (法第15条、共同規則第18条)、その他遵守事項 (法第20条、広告規定告示)

- 登録事業の業務に関して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容
その他次に掲げる事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく
優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をすることはできません。
 - ア 高齢者生活支援サービスの内容その他の登録事項
 - イ 添付書類の記載事項

- そのほか、広告をするときは、広告規定告示の規定を順守しなければなりません。

(2) 登録事項の公示 (法第16条、共同規則第19条)

- 登録事業者は、インターネットの利用又は公衆の見やすい場所に掲示することにより、登録事
項を公示しなければなりません。

- ただし、登録されている事業は、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
(<http://www.satsuki-jutaku.jp/>) のウェブサイトにおいて登録事項が掲載されており、公示さ
れている状態となりますので、別の手段により公示をする必要はありません。

(3) 契約締結前の書面の交付及び説明（法第17条、共同規則第20条）、その他遵守事項（法第20条）

○ 登録事業者は、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、次に掲げる事項について記載した書面を交付して説明しなければなりません。また、登録事項に変更があったとき、又は添付書類の記載事項に変更があったときは、入居者に対し、その変更の内容を記載した書面を交付して説明しなければなりません。

ア 登録事項

イ 入居契約が賃貸借契約でない場合にあつては、その旨

ウ 入居契約の内容に関する事項

エ 登録事業者が、介護保険法第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第41条第1項の指定、同法第8条第19項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第42条の2第1項の指定又は同法第8条の2第11項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第53条第1項の指定を受けている場合にあつては、同法第115条の35第1項に規定する介護サービス情報

オ 家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間

カ オの期間中において、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おける家賃等の前払金の返還額の推移

○ 説明書の様式は以下ウェブサイトに掲載されていますので、参考にしてください。

→サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_attach_04.xls

(4) 高齢者生活支援サービスの提供（法第18条）

次に掲げる高齢者生活支援サービスのうち、サービス付き高齢者向け住宅において提供するとして登録を受けたものについて、ア及びイについては入居者全員、ウからカについては入居者の希望に応じ、入居契約又はサービス提供契約に従って提供しなければなりません。

ア （必須）状況把握サービス

イ （必須）生活相談サービス

ウ （任意）入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス

エ （任意）食事の提供に関するサービス

オ （任意）調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス

カ （任意）心身の健康の維持及び増進に関するサービス

(5) 帳簿の備付け等（法第19条、共同規則第21条）

登録事業者は、登録住宅の管理に関する事項で次に定める事項を記載した帳簿（電磁的記録で、必要に応じ紙面に印刷できるものも含む）を備え付け、これを保存しなければなりません。また、帳簿は各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後2年間保存しなければなりません。

ア 登録住宅の修繕及び改修の実施状況

イ 入居者からの金銭の受領の記録

ウ 入居者に提供した高齢者生活支援サービスの内容

- エ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由
- オ 入居者に提供した高齢者生活支援サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容
- カ 高齢者生活支援サービスの提供により入居者に事故が発生した場合にあっては、その状況及び事故に際して採った処置の内容
- キ サービス付き高齢者向け住宅の管理又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、当該事業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに委託に係る契約事項及び業務の実施状況

4. 事故等について

(1) 事故防止のための指針の整備等

事故が発生した場合の対応、当該事実の報告の方法などについて記載された事故発生防止のための指針を整備してください。

(2) 事故等の報告について

入居者に対する処遇に係る事故（入居者の生命・財産等が脅かされるもの）があった場合は、速やかに新潟市に報告してください。

【報告事故等】

- ・ 事故による負傷（治療に相当の期間を要する場合）・死亡
- ・ 食中毒・伝染病・感染症（集団発生及び死亡の場合）
- ・ 火災、台風、地震、水害、雪害など
- ・ 盗難、傷害など

(事例)

- ・ 入居者の死亡事故（死亡後に相当期間の放置がなされた場合を含む）
- ・ 入居者に対する虐待
- ・ サービス付き高齢者向け住宅設置者による入居者の財産侵害（職員による窃盗等）
- ・ サービス付き高齢者向け住宅における火災事故
- ・ 地震等の自然災害によるサービス付き高齢者向け住宅の滅失・損傷

【報告の内容】

① 事故の発生時点

- ・ 事故の発生日
- ・ 事故が発生したサービス付き高齢者向け住宅の名称、住所、届出の有無
- ・ 当該サービス付き高齢者向け住宅設置者の名称
- ・ 事故の概要

② 事故後の発生防止策の策定時点

- ・ 事故の原因に係る調査結果
- ・ 当該調査結果を受けて行なう再発防止策の内容

(3) その他指針の整備について

事故防止のための指針の他、防災や感染症、苦情処理体制等についての指針を整備しておくことが望ましい。

5. その他

基本の方針をふまえ、適切に登録事業を運営してください。