

東大阪市サービス付き高齢者向け住宅について

東大阪市 建築部 住宅政策室 企画推進課

1. サービス付き高齢者向け住宅の変更届の提出について

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第9条第1項により、「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、その日から 30 日以内に、その旨を届け出なければならない」と規定されておりますので、登録内容に変更が生じた場合は期限までに変更届を提出していただきますようお願いいたします。

2. サービス付き高齢者向け住宅の更新の登録申請について

更新につきましても、法第5条第2項により、「5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う」と規定されておりますので、5年を迎える住宅については、更新の登録申請を行う必要があります。有効期間の満了の日までに更新の登録申請をされなかった場合、登録は効力を失い、抹消されることとなりますので、ご注意ください。（※1）

また、登録事項に変更がある場合は、更新の登録申請の前に変更届を提出していただく必要があります。（※2）

（※1）登録の効力を失った後も同様に事業を続けた場合、法第14条の名称の使用制限の規定に抵触するおそれがあるとともに、法第23条の老人福祉法の特例の規定が適用されなくなります。また、国の補助金の交付を受けて整備したサービス付き高齢者向け住宅やその併設施設については、補助金返還事由に該当することとなります。

（※2）登録事業者の変更がある場合については、地位承継の手続きが完了しなければ、更新の登録申請ができません。

— 更新の流れ —

- ① 有効期間の満了の日が近い住宅に対し、市より登録更新についての通知を発送。(約3ヶ月前)
- ② 事業者が登録申請を行う。

・申請方法

情報提供システムより申請書を作成し、必要資料を添付の上、東大阪市建築部住宅政策室企画推進課に3部（正本1部、副本2部）提出

提出書類及び手数料については右のQRコードから
東大阪市ホームページにて確認できます。



提出書類



手数料

・申請書の提出期間

登録の有効期間の満了の日の90日前から30日前までに提出すること

- ③ 審査終了後、登録通知書が発行され、登録更新完了。

※令和4年9月1日の法改正により、更新・変更申請の提出書類が変更しております。

提出不要となった書類もございますので、申請提出の際は市HP又は住宅政策室企画推進課窓口へご確認のほどよろしくお願いいたします。

3. サービス付き高齢者向け住宅の立入検査について

○実施概要

「東大阪市サービス付き高齢者向け住宅定期報告及び立入検査実施要綱」に基づき、立入検査を実施する。

1 検査対象登録住宅

- ・供用開始（新規・更新）から1年程度経過した住宅（原則）
- ・定期報告書で疑義が生じているものや緊急を要する案件については、随時対応

※令和2年度及び3年度にコロナウイルスの影響により検査実施が延期されたため、検査対象住宅が原則通りになっておりません。令和5年度以降は延期されていたものから順番に実施しております。状況によっては実施の延期の可能性もございますので、ご了承ください。

2 検査時期

- ・5月～翌年1月頃に対象住宅に立入検査実施の通知文を送付
- ・6月～翌年2月頃にかけて立入検査を実施

3 主な検査項目

- ①登録住宅の申請図面による現地確認
- ②必須サービス（安否確認及び生活相談）の運営状況
- ③入居者の状況（入居者数、入居資格等）
- ④職員配置の状況
- ⑤高齢者生活支援サービスの提供状況
- ⑥帳簿の保存状況

4 その他点検項目

適切な入居者処遇を確保するため、登録住宅における高齢者虐待防止や身体拘束廃止の為の取り組み状況、消火設備の設置・点検状況、避難経路の確保等、施設の防火安全対策や住宅内の衛生管理（感染症等疾病の予防及び発生時の対応状況）が適切になされているかについて点検する。

5 提出書類

入居契約書（雛形）、高齢者生活支援サービスに係る契約書（雛形）、重要事項説明書、パンフレット、管理規程

6 検査書類

入居者台帳、重要事項説明書及び契約書（実際に同意、契約したもの）、利用料等の受領記録、家族・地域との交流に係る記録、職員勤務表、必須サービスを提供するために常駐する職員の資格を確認できるもの、職員研修計画・記録、各種マニュアル、高齢者生活支援サービス計画・記録、身体拘束記録、苦情対応記録、事故発生記録、運営懇談会記録、消防計画、消火・通報・避難訓練実施記録、消防設備点検記録、協力医療機関との契約書、賠償保険証書等

○過去の実施結果

① 実施検査件数

令和8年度（15件）・令和7年度（20件）・令和6年度（22件）・令和5年度（19件）

令和4年度（12件）・令和元年度（14件）・平成30年度（15件）・平成29年度（6件）

平成28年度（7件）・平成27年度（8件）・平成26年度（8件）・平成25年度（12件）

※令和2年度、3年度はコロナウイルス感染拡大防止の観点から実施を延期

② 主な指摘事項

○共用設備

- ・部屋の用途が、提出されている図面と現況で異なる

（例：談話室が物置や倉庫になっている）

- ・共用廊下の幅員が確保されていない

（例：椅子やモノが設置されており必要な幅員が確保できていない）

- ・共用部出入口の有効幅員が確保されていない

- ・手すりの未設置

○広告（パンフレット等）

- ・誤解を招く記述、誇大表記

（例：食事サービスが選択サービスである旨が記載されていない（希望者等の記載が必要））

○契約書等の書類等

- ・入居契約書において契約日・部屋の番号などが記載漏れしている
- ・申請時に提出している書類との相違
- ・サービスの提供内容の変更（金額や役員等）に伴う変更届が提出されていない
- ・その他サービスの契約がされていない
- ・保証人について極度額の記載がされていない 等々

事前に変更届を提出していれば、指摘にならないような内容も多々見受けられますので、変更が生じた場合は期限までに変更届の提出をお願いいたします。

実施対象でない住宅につきましても、定期報告書などで疑義が生じた場合等に急遽立入検査を実施させていただくことがございますので、日頃から自主点検等よろしくお願いいたします。高齢者の居住の安定確保のため、今後も引き続き適正な運営管理の程よろしくお願いいたします。