

越谷市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に係る事前協議要領

(趣旨)

第1条 この要領は、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。）第5条第1項のサービス付き高齢者向け住宅事業の登録に関し、あらかじめ必要な手続き等を定めることにより、サービス付き高齢者向け住宅の適切な事業運営を確保するとともに、同住宅の円滑な供給を促進することを目的とする。

(対象者)

第2条 この要領は、越谷市内においてサービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受け、設置（既存建物を改修又は用途転用する場合も含む。）しようとする者を対象とする。

(事前協議)

第3条 設置者は、都市計画法による開発許可の申請前、それ以外の場合には、建築基準法による確認申請前に、サービス付き高齢者向け住宅設置計画事前協議書（第1号様式）に（1）から（11）に掲げる事項等を記載した書類を添付して、越谷市都市整備部長及び福祉部長に協議しなければならない。

(1) 設置主体に関する事項

- ア 商号、名称又は氏名及び住所 イ 事務所の名称及び所在地
- ウ 法人の場合は役員氏名 エ 未成年者である場合はその法定代理人の氏名及び住所

(2) 敷地、建物等に関する事項

- ア 住宅の名称 イ 所在地 ウ 建物及び土地の権利の種別、内容
- エ 土地の権利関係 オ 竣工の年月

(3) 規模及び構造設備

- ア 登録申請対象戸数 イ 建物の構造・階数 ウ 居住部分の面積 エ 共同利用設備
- オ 床面積表（登録基準への適合状況が分かるもの） カ 加齢対応構造等

(4) 入居契約等に関する事項

- ア サービス付き高齢者向け住宅の入居者（以下「入居者」という。）の資格
- イ 入居の開始時期 ウ 入居契約の形態 エ 終身賃貸事業者の事業の認可の有無
- オ 入居契約書

(5) 事業者が入居者から受領する金銭に関する事項

- ア 家賃、共益費、敷金の概算額 イ 前払金の概算額 ウ 前払金の算定基礎
- エ 返還額の算定方法 オ 前払金の保全措置の内容

(6) 住宅の管理に関する事項

- ア 管理の方式 イ 高齢者生活支援サービス（以下「サービス」という。）提供の形態
- ウ サービスの内容 エ サービス提供者の商号、名称又は氏名及び住所
- オ 委託する業務の内容

(7) 住宅の維持及び修繕に関する事項

- ア 計画策定の有無 イ 大規模修繕の実施予定 ウ その他計画的な修繕予定

- (8) 住宅に併設する高齢者居宅生活支援施設に関する事項
 - ア 施設の名称、位置、種類 イ 提供されるサービスの概要 ウ 事業所の場所、番号
 - (9) 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力に関する事項
 - ア 連携又は協力の相手方の事業所の名称、住所 イ 連携又は協力の内容
 - (10) 次の計画への適合状況
 - ア 介護保険事業計画 イ 介護保険事業支援計画 ウ 高齢者居住安定確保計画
 - (11) その他参考となる資料
- 2 前項の事前協議には次の(1)～(12)に掲げる図面等を添付するものとする。図面にはそれぞれ縮尺、方位を表示するものとする。
- (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
 - (3) サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
 - (4) サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等を表示した書類
 - (5) 入居契約に係る約款
 - (6) 登録を申請しようとする者が、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つては、その旨を証する書類
 - (7) 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つては、委託契約に係る書類
 - (8) 登録をしようとする者が法人である場合においては、登記事項証明書及び定款
 - (9) 法第7条第1項第6号及び第7号に掲げる基準に適合することを誓約する書面
 - (10) 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面
 - (11) 登録を受けようとする者及び法定代理人が法第8条第1項各号に掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面
 - (12) その他必要と認める書類

2 前項の書類の提出部数は、正本1部、副本1部とする。

(事前協議済書の交付)

第4条 市は、前条の事前協議の結果、設置計画の内容が登録基準に照らし適合していると認めた場合は、設置者にサービス付き高齢者向け住宅設置計画事前協議済書(様式第2号)(以下「協議済書」という。)を交付するものとする。

また、設置計画の内容が登録基準に一部不適合である場合には、協議済書に不適合事項を記載することとする。

なお、不適合事項を記載した協議済書の交付を受けた施設にあつては、サービス付き高齢者向け住宅重要事項説明書に当該不適合事項を記載するものとする。

2 設置者は、建築基準法による建築確認申請を必要とする場合、原則として協議済書を受領した後に行うものとする。

(協議終了から登録申請までの状況報告)

第5条 前条に規定する協議済書の交付を受けた設置者は、次に掲げる事項について、市から進捗状況の報告を求められたときは、速やかに報告するものとする。

- (1) 用地の取得状況
- (2) 都市計画法、農地法、建築基準法の手続きの進捗状況
- (3) 資金調達及び融資の状況
- (4) 入居見込者確保の状況
- (5) その他関連事項

附 則

この要領は、平成27年4月1日から施行する。