

江東区有料老人ホーム設置等指導要綱

平成24年8月1日

24江福福第675号

(目的)

第1条 この要綱は、区内における有料老人ホームの設置及び運営に関し、事業者が守るべき事項を定めることにより、高齢者が長期間居住する場としてふさわしい生活環境及び良質な介護サービスの提供を確保し、もって高齢者の福祉を増進することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 有料老人ホーム 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する施設をいう。
- (2) 事業計画者 区内に有料老人ホームを設置しようとする者をいう。
- (3) 事業運営予定者 区内で有料老人ホームを運営しようとする者をいう。
- (4) 事業運営者 区内で有料老人ホームを現に運営している者をいう。

(有料老人ホームの種類)

第3条 有料老人ホームの種類は、次のとおりとする。

- (1) 介護付有料老人ホーム（一般型特定施設入居者生活介護） 介護保険法（平成9年法律第123号。以下「法」という。）第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護、法第8条第20項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護又は法第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指定を受けている施設（以下これらを「介護付施設」という。）で、次号に該当しない施設をいう。
- (2) 介護付有料老人ホーム（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護）
介護付施設のうち、施設の職員が入居者の安否確認、特定施設サービス計画の作成等を実施し、事業運営者が地域の介護サービス事業所に介護サービスの実施を委託することにより、入居者に介護サービスを提供する施設をいう。
- (3) 住宅型有料老人ホーム 第1号及び第2号に規定する施設を除く有料老

人ホームで、入居者が介護が必要な状態となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用しながら入居を継続することが可能なものをいう。

- (4) 健康型有料老人ホーム 前各号に規定する施設を除く有料老人ホームで、入居者が介護が必要な状態となった場合、契約を解除し退去しなければならないものをいう。

(法令等の遵守)

第4条 事業計画者、事業運営予定者及び事業運営者（以下「事業計画者等」という。）は、第1条の目的を達成するため、この要綱に基づく区長の指導及び要請に協力するとともに、老人福祉法、法、有料老人ホーム設置運営標準指導指針について（平成14年7月18日老発第0718003号）及び東京都有料老人ホーム設置運営指導指針（平成14年10月9日14福高施第611号。以下これらを「指導指針」という。）、江東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年12月江東区条例第33号）その他の関係法令等を遵守し、適正で良好な施設を整備するものとする。

(区長との協議)

第5条 事業計画者は、有料老人ホームを設置しようとするときは、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定による開発許可申請若しくは建築許可申請又は建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定による建築確認申請及び東京都との事前協議を行う前に、この要綱に規定する事項について区長と協議するものとする。

- 2 前項に規定する協議には、当該有料老人ホームの事業運営予定者も参加するものとする。
- 3 事業計画者は、第1項の規定により区長と協議しようとするときは、有料老人ホーム設置事前協議書（別記第1号様式。以下「事前協議書」という。）に次に掲げる書類を添えて、区長に提出するものとする。

- (1) 事業計画を明らかにした書類
- (2) 土地及び建物に関する権利関係が確認できる書類
- (3) 法人定款及び登記事項証明書

- (4) 資金計画、事業収支予定等を明らかにした書類
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める書類
- 4 区長は、第1項の規定による協議がなされていない場合は、事業計画者に対し、事前協議書を提出し、協議を開始するよう求めるものとする。
- 5 区長は、第1項の規定による協議の結果、当該事業計画がこの要綱並びに老人福祉法第20条の8第1項及び法第117条第1項の規定に基づき策定した江東区高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（以下「高齢者介護計画」という。）に反しないと認めるときは、有料老人ホーム設置事前協議確認通知書（別記第2号様式。以下「確認通知書」という。）を当該事業計画者に交付する。この場合において、区長は、この要綱に定める事項以外で協議により合意に至ったものがあるときは、該当事項についても併せて確認通知書に記載するものとする。

（事前協議書の内容変更）

第6条 前条第5項の確認通知書の交付を受けた事業計画者は、既に提出した事前協議書又はその添付書類の内容に変更が生じたときは、有料老人ホーム設置事前協議書変更届（別記第3号様式）に変更内容を確認できる書類を添えて区長に提出し、再度協議するものとする。

- 2 区長は、前項の規定による協議の結果、当該変更内容がこの要綱及び高齢者介護計画に反しないと認めるときは、有料老人ホーム設置事前協議書変更確認通知書（別記第4号様式）を当該事業計画者に交付する。

（類型の変更）

第7条 事業運営者は、第3条に規定する有料老人ホームの類型のうち、次の各号に掲げる類型の変更を行おうとするときは、当該各号に定める時期までに、有料老人ホーム類型変更事前協議書（別記第5号様式）に変更が必要な事由等を明らかにした書類を添えて区長に提出し、協議を行うものとする。

- (1) 法第8条第11項に規定する特定施設入所者生活介護の指定を要する類型変更 東京都知事に対し法第70条第1項の規定による事業者の指定の申請を行う前
- (2) 法第8条第20項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を要する類型変更 区長に対し法第78条の2の規定による事業者の指定

の申請を行う前

- (3) 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指定を要する類型変更 東京都知事に対し法第115条の2の規定による事業者の指定の申請を行う前

2 区長は、前項の規定による協議の結果、変更を適当と認めるときは、有料老人ホーム類型変更事前協議確認通知書（別記第6号様式）を当該事業運営者に交付する。

（事業計画の策定及び住民への説明）

第8条 事業計画者は、設置する有料老人ホームが安定的かつ継続的な運営ができるよう事業計画を策定するものとする。

2 事業計画者は、前項の規定による事業計画の策定に際しては、特に身体上若しくは精神上の障害があるために介護を要する者又は日常生活に支援を要する者を対象とすることを踏まえ、入居者の個人の尊厳を確保し、生活の質の向上が図られるよう配慮するものとする。

3 事業計画者は、有料老人ホームの設置予定地（以下「計画地」という。）の近隣地域（建築物の高さの1倍の水平距離内の地域をいう。以下同じ。）の住民に対し、事業計画の概要及び運営の方針等を十分に説明し、当該住民の理解を得るよう努めるものとする。

4 事業計画者は、計画地の近隣地域の住民に対して行った説明の内容及びその結果について、区長に書面により報告するものとする。

（設置場所）

第9条 事業計画者は、有料老人ホームを設置するに当たっては、入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、当該地域の環境、災害に対する安全性等を十分に考慮するものとする。

（土地及び建物）

第10条 事業計画者は、有料老人ホームに供する土地及び建物については、当該有料老人ホームの事業以外の目的による抵当権その他有料老人ホームの利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記事項証明書等により確認できる状態にするものとする。

2 事業計画者は、借地又は借家により有料老人ホームを設置する場合は、入

居者の居住の継続性を確保するため、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 借地又は借家契約の契約期間を超える入居期間を定めた入居契約を締結しないこと。
- (2) 入居契約を締結する際において、入居者に対し、当該有料老人ホームが借地又は借家であること及びその期間について説明すること。
- (3) 入居期間を終身とする入居契約を締結する場合は、当該有料老人ホームに係る定期借地契約又は定期借家契約を締結しないこと。

4 事業計画者は、計画地が文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地又は土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第3条第1項若しくは第4条第1項に規定する土地である場合は、それぞれの法で定められた手続を行うものとする。

（規模及び構造設備）

第11条 有料老人ホームの規模及び構造設備は、指導指針に定める基準に従うほか、次の条件を満たさなければならない。

- (1) 入居者の定員は、100人以内とすること。
- (2) 建物が昭和56年6月1日以前の耐震基準に基づく建築物である場合は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づく耐震改修計画の認定を受け、耐震改修を行うこと。

（経営基盤の整備等）

第12条 事業運営者は、事業を確実に遂行できるよう経営基盤を整え、社会的信用が得られるよう努めるものとする。

（職員の配置）

第13条 事業運営者は、入居者の数及び提供するサービスの内容に応じ、指導指針に定める職員の配置基準に従い、職員を配置するものとする。

2 事業運営者は、入居者の実態に即し必要と認めるときは、前項の規定により配置された職員に加えて、夜間の介護及び緊急時に対応できる数の職員を配置するものとする。

（職員の研修）

第14条 事業運営者は、施設に勤務する職員に対し、高齢者の心身の特性、

実施するサービスのあり方並びに介護に関する知識及び技術の習得を目的として、職員の採用時のほか、定期的に研修を実施するものとする。

- 2 事業運営者は、前項に定める研修のほか、認知症ケア、利用者のプライバシー保護、身体的拘束排除の取組等に関する研修を実施するよう努めるものとする。

(緊急時の対応)

第15条 事業運営者は、事故、災害、入居者の急病及び負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難訓練等必要な訓練を定期的に行うものとする。

- 2 事業運営者は、入居者の病状の急変その他の緊急時における医療体制を整え、かつ、医療機関と当該体制に係る協定を締結するものとする。

(入居者の募集)

第16条 事業計画者等は、入居者を募集する場合は、老人福祉法施行細則(平成5年東京都規則第30号)第13条に規定する有料老人ホーム設置届が東京都知事に受理された後に行うものとする。

- 2 事業計画者等は、入居者の募集に当たっては、パンフレット、募集広告等に、入居者の利用料金及び有料老人ホームの類型を明示するものとする。この場合において、入居者に過度の期待を抱かせることにより損害等を与えることのないよう適正な表示を行うものとする。

- 3 事業計画者等は、前項に規定するパンフレット、募集広告等の内容を事前に区長に報告するものとする。

(区民の優先入居)

第17条 事業運営予定者及び事業運営者(以下「事業運営予定者等」という。)は、入居者を決定する場合は、次に掲げる条件を全て満たすよう努めるものとする。

- (1) 第3条第1号及び第2号に規定する有料老人ホームにあっては、入居者のうち区内に3か月以上住所を有する者の割合を60パーセント以上(小数点以下は四捨五入する。)とすること(法第8条第20項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受けようとする施設を除く。)
- (2) 第3条第3号及び第4号に規定する有料老人ホームにあっては、入居者

のうち区内に3か月以上住所を有する者の割合を30パーセント以上（小数点以下は四捨五入する。）とすること。

（入居契約）

第18条 事業運営予定者等は、入居契約を締結する場合は、契約手続、提供されるサービスの内容、利用料金の支払方法等を明確に記載した重要事項説明書を当該入居者に交付し、その内容について十分な説明を行うものとする。

2 事業運営予定者等は、入居契約書に、利用料金等の費用負担の額、有料老人ホームの類型、提供されるサービスの内容、入居開始日、身元引受人の権利及び義務、契約解除の条件及びその場合の対応、前払金の保全措置、返還金の算定方法及びその支払時期等を明示するものとする。

3 事業運営予定者等は、入居を希望する者から入居に係る相談があった場合においても、提供されるサービスの内容等について十分な説明を行うものとする。

（情報開示と外部評価）

第19条 事業運営予定者等は、次に定めるところにより、入居者（入居予定者を含む。以下この条において同じ。）及びその家族等への情報開示に努めるとともに、提供するサービスについて区長が適当と認める方法により外部評価を受審し、その結果を公表するよう努めるものとする。

(1) パンフレット、重要事項説明書、入居契約書、管理規程等を公表するほか、入居者又はその家族等の求めに応じて交付すること。

(2) 事業運営者、施設、提供するサービス、利用料金等の費用負担の額並びに入居及び退去に関する事項を施設内の入居者が見やすい場所に表示すること。

(3) 施設の事業収支計画書、貸借対照表等の財務諸表について、入居者又はその家族等の求めに応じて閲覧に供し、又はそれらの写しを交付すること。

（苦情対応）

第20条 事業運営者は、入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、施設内に苦情処理体制を整備するほか、施設内の苦情受付担当者、苦情解決責任者及び区その他の機関の苦情相談窓口の連絡先を、施設内の入居者が見やすい場所に掲示するものとする。

(調査協力)

第21条 事業計画者等は、区長が必要に応じて行う調査に協力するものとする。

(都知事への意見書の提出)

第22条 区長は、次に掲げる場合は、この要綱に基づく協議の有無及びその内容について東京都知事に情報を提供するものとする。

(1) 法第70条第4項及び第5項の規定により、東京都知事から意見を求められた場合

(2) 特定施設入居者生活介護事業者の指定申請に係る事前相談取扱要領（平成18年10月16日18福保高在第316号）第4の規定により、東京都知事から指定申請に係る事前相談状況について回答を求められた場合

(委任)

第23条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、福祉部長が別に定める。

別記第1号様式（第5条関係）

年 月 日

江東区長 殿

（事業計画者）

_____ 印

有料老人ホーム設置事前協議書

江東区有料老人ホーム設置等指導要綱第5条第3項に基づき、関係書類を添えて下記のとおり協議します。

記

- 1 事業計画者
- 2 事業運営者
- 3 施設名
(類型)
- 4 計画地
- 5 提出書類

第 号
年 月 日

殿

江東区長

有料老人ホーム設置事前協議確認通知書

年 月 日付で協議のあった有料老人ホーム設置事業計画について、
江東区有料老人ホーム設置等指導要綱第5条第5項に基づき、下記のとおり承
認します。

記

1 事業計画者

2 事業運営者

3 施設名

(類型)

4 計画地

5 定員

6 規模

7 合意事項

年 月 日

江東区長 殿

（事業計画者）

印

有料老人ホーム設置事前協議書変更届

年 月 日付で提出した有料老人ホーム設置事前協議書の内容に変更が生じたので、江東区有料老人ホーム設置等指導要綱第6条第1項に基づき、関係書類を添えて下記のとおり変更協議します。

記

1 事業計画者

2 事業運営者

3 施設名

（類型）

4 計画地

5 変更内容

6 提出書類

第 号
年 月 日

殿

江東区長

有料老人ホーム設置事前協議書変更確認通知書

年 月 日付で変更協議のあった有料老人ホーム設置事業計画について、江東区有料老人ホーム設置等指導要綱第6条第2項に基づき、下記のとおり変更を承認します。

記

1 事業計画者

2 事業運営者

3 施設名

(類型)

4 計画地

5 変更内容

年 月 日

江東区長 殿

（事業運営者）

印

有料老人ホーム類型変更事前協議書

江東区有料老人ホーム設置等指導要綱第7条第1項に基づき、関係書類を添えて下記のとおり協議します。

記

- 1 事業運営者
- 2 施設名
変更前 （類型）
変更後 （類型）
- 3 所在地
- 4 変更事由
- 5 提出書類

第 号
年 月 日

殿

江東区長

有料老人ホーム類型変更事前協議確認通知書

年 月 日付で協議のあった有料老人ホーム類型変更について、江東区有料老人ホーム設置等指導要綱第7条第2項に基づき、下記のとおり変更を承認します。

記

1 事業運営者

2 施設名

変更前 (類型)

変更後 (類型)

3 所在地