

葛飾区有料老人ホーム設置指導要綱

平成 16 年 5 月 10 日
16 葛福福第 82 号
区 長 決 裁

(目的)

第 1 条 この要綱は、葛飾区（以下「区」という。）の存する区域内（以下「区内」という。）において有料老人ホームの事業を計画する者が遵守すべき事項を定めることにより、高齢者の居住の場としてふさわしい生活環境と良質なサービスの提供を確保し、もって適切な介護基盤の整備を図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 133 号）第 29 条第 1 項に規定する施設をいう。
- (2) 事業計画者 区内において、有料老人ホームの事業を計画している者をいう。
- (3) 事業運営者 区内において、有料老人ホームで介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 11 項に規定する特定施設入居者生活介護を運営するため東京都に介護保険法上の事業者指定を申請した者及び有料老人ホームで介護保険法第 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を運営するため区に介護保険法上の事業者指定を申請した者をいう。

(事業計画者の責務)

第 3 条 事業計画者は、有料老人ホームが、長期間にわたり高齢者が生活するための施設であることを踏まえ、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な運営ができるよう事業計画を策定しなければならない。

- 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、特に身体上又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、生活の質の向上を図れるよう配慮しなければならない。
- 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。）の近隣地域の住民（建築物の高さの 1 倍の水平距離内の住民）に対し、事業計画の概要及び運営の方針等を十分説明し、これらの者の理解を得るよう努めなければならない。
- 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とその結果を区に書面で報告しなければならない。

(法令等の遵守)

第4条 事業計画者は、この要綱の目的達成のため、区の指導及び要請に協力するとともに、老人福祉法、介護保険法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）、高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例155号）、有料老人ホーム設置運営標準指導指針（平成14年7月18日老発第0718003号）、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）、葛飾区住居表示に関する条例（昭和38年葛飾区条例第14号）、葛飾区緑の保護と育成に関する条例（昭和50年葛飾区条例第55条）その他関係法令等を遵守し、より高い水準の施設の整備に努めなければならない。

(区との協議)

第5条 事業計画者は、都市計画法（昭和43年法律第100号）による開発許可申請、建築基準法による建築確認申請等の法的手続又は東京都との協議を行う前に、区とこの要綱に定める事項について協議しなければならない。

2 事業計画者は、区との協議に際して、次に掲げる書類を提出しなければならない。

- (1) 事業計画を明らかにした書類
- (2) 土地、建物に関する権利関係が確認できる書類
- (3) 法人定款及び法人登記簿謄本
- (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、区が必要と認める書類

3 区は、介護保険法第70条第4項若しくは第5項に規定する東京都介護保険事業支援計画の達成に支障を生ずるおそれがあると認めるとき又は介護保険法第78条の2第6項第4号に規定する葛飾区介護保険事業計画の達成に支障を生ずるおそれがあると認めるときは、第1項の規定による協議に応じないことができる。

4 区は、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、第2項各号に掲げる書類を提出し、協議を開始するよう求めることができる。

5 区は、協議の結果、この要綱及び区の定める介護保険事業計画に反しないと認めるときは、協議が整ったことを確認する書類を交付する。

6 事業計画者は、第2項各号に掲げる書類の内容に変更が生じたときは、当該変更内容につき区と協議しなければならない。この場合において、事業計画者は変更内容が把握できる書類を添えて協議するものとし、協議が整ったときは、区はあらためて協議が整ったことを確認する書類を交付する。

(事業運営者)

第6条 有料老人ホームの事業運営者は、法人格を有するものとする。

- 2 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ものとするよう努めなければならない。
- 3 事業運営者は、その役員の中に、有料老人ホームの運営に関する知識及び経験を有する者を参加させるほか、高齢者の介護に関する知識及び経験を有する者等を参画させるなど介護サービスが適切に提供できる体制を確保するものとする。

(立地条件)

第7条 事業計画者が、有料老人ホームの事業を実施するに当たっては、入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、地域の環境、災害に対する安全性等に十分配慮しなければならない。

(土地及び建物に関する制限)

第8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、有料老人ホーム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簿謄本等により確認できる状態にしなければならない。

- 2 事業計画者は、借地・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、入居者の入居契約期間が借地、借家契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分説明しなければならない。
- 3 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項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵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、当該計画地を建物の建築ができる状態にしなければならない。

(施設の定員)

第9条 有料老人ホームの施設定員は、100人以内とする。

(規模及び構造設備)

第10条 有料老人ホームの規模及び構造設備については、次の各号に定めるところによるほか、指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第37号）又は指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第34号）に定める基準以上のものとしなければならない。

- (1) 新耐震基準（昭和56年の建築基準法施行令改正以降の基準）を満たしていない建築物は、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、当該耐震改修を行うこと。
- (2) 敷地内には、緊急車両が入れるスペースを確保するとともに、車椅子利用者用駐車スペースを確保すること。駐車場の駐車台数は、車椅子使用者

用駐車スペース（1台分以上）を含めて有料老人ホームの定員に0.05を乗じて得た数以上（小数点以下は、切り上げる。）とする。

- (3) 居室には、トイレ、洗面設備及び緊急通報装置を設けること。
- (4) 居室は、夫婦用を除き全て個室とし、居室内のトイレ、洗面設備及び収納設備の面積も含めて18平方メートル以上（夫婦用は、26平方メートル以上）とすること。この場合の当該面積の算定は、内法方法による。
- (5) 居室の出入口は引き戸とすること。
- (6) 居室のある階にはすべて、談話室、健康・生きがい施設又は食堂等入居者が日中くつろぐことができる十分なスペースを確保すること。
- (7) 居室が2階以上の階にある場合は、エレベーターを設けること。エレベーターは、車椅子使用者が円滑に利用できる規模のものとする。
- (8) エレベーターホールは、車椅子が回転できる広さを有することとし、建物の出入口からの経路は段差のない構造とすること。
- (9) 廊下幅は、有効幅1.8メートル以上（車椅子使用者同士がすれ違えるスペースを設けた場合は有効幅1.4メートル以上）を確保すること。

（既存建物の改修による設置の場合の特例）

第11条 既存建物を改修して有料老人ホームを開設するもののうち、前条第4号に規定する居室の面積の確保が当該建物の構造上困難な場合において、居室のすべてが個室で、かつ、次に掲げる措置により代替できると認められるときは、前条第3号、第4号及び第5号の規定は適用しない。

- (1) 居室の面積は、夫婦用を除き居室内のトイレ及び洗面設備及び収納設備を含み13平方メートル以上とすること。この場合の当該面積の算定は、壁芯方法による。
- (2) 居室内にトイレ及び洗面設備を設けられない場合は、各階ごとに必ず設けることとし、各階の定員に見合った数を整備すること。各階ごとに設けるトイレには、緊急通報装置を設けることとし、要介護者が利用するトイレは身体の不自由な者の利用に適したものとする。

（職員の配置）

第12条 事業運営者は、指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準又は指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準に定める職員の配置基準以上の職員を配置するとともに、入居者実態に即し、夜間の介護及び緊急時に対応できる職員の数を確保するものとする。

（緊急時の対応）

第13条 事業運営者は、事故、災害、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、協力医療機関と当該体制に係る協定を締結するものとする。

(サービスの提供)

第 14 条 事業計画者は、施設の定員を 30 人以上 100 人以下とする場合は、介護保険法第 70 条第 1 項の規定に基づき、特定施設入居者生活介護事業所として東京都知事（以下「都知事」という。）の指定を受けるものとする。

2 事業計画者は、施設の定員を 29 人以下とする場合は、介護保険法第 78 条の 2 第 1 項の規定に基づき、地域密着型特定施設入居者生活介護事業所として葛飾区長の指定を受けるものとする。

(入居者の募集)

第 15 条 事業計画者は、入居者の募集については、東京都への特定施設入居者生活介護事業者指定申請又は区への地域密着型特定施設入居者生活介護事業者指定申請の届出後に行うものとする。

2 入居者の募集に当たっては、入居者の利用料金表、パンフレット、募集広告等に、有料老人ホームの類型を明示するものとする。

3 有料老人ホームに関するパンフレット、募集広告等は、入居者に不当な期待を抱かせたり、そのために損害を与えることのないように、実態と乖離のない正確な表示を行うものとする。

4 事業計画者及び事業運営者は、入居者の利用料金表、パンフレット、募集広告等の内容を事前に区に報告するものとする。

(区民の優先入居)

第 16 条 事業運営者は、区内に 3 か月以上住所を有する者について、次の各号に掲げる施設の区分に応じ、当該各号に定める入居割合（小数点以下は、四捨五入する。）を確保するものとする。

(1) 施設の定員が 30 人以上 100 人以下の場合 70 パーセント以上

(2) 施設の定員が 29 人以下の場合 100 パーセント

(入居契約)

第 17 条 事業運営者は、入居者が契約内容を十分理解した上で契約できるよう、契約手続、提供されるサービスの内容、利用料の支払方法等について正確に記載した重要事項説明書（以下「重要事項説明書」という。）を交付し、十分説明をするものとする。入居相談があった場合も、同様の説明をするものとする。

2 入居契約書には、有料老人ホームの類型、利用料等の費用負担の額及び提供されるサービス等の内容、入居開始日、身元引受人の権利及び義務、契約当事者、契約解除の条件及びその場合の対応、一時金の有無並びに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。

(情報開示と外部評価)

第 18 条 事業運営者は、次の各号に定めるところにより、入居者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の外部評価の受審とその結果の公表に努めるものとする。

- (1) 重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、契約書、管理規程等を公表するものとし、入居者や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、入居費用及び入退去に関する事項を施設内の入居者がわかりやすい場所に表示すること。
 - (3) 有料老人ホームの経営状況、将来の見通しに対する入居者及びその家族等の理解に資するため、事業収支計画書、貸借対照表等の財務諸表については、入居者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 19 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をはじめとする他の機関の苦情相談窓口の連絡先を施設内の入居者がわかりやすい場所に掲示するものとする。

(調査協力)

第 20 条 事業運営者は、区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 21 条 区は、介護保険法第 70 条第 6 項の規定により都知事から意見を求められた場合は、施設の定員を 30 人以上 100 人以下とする事業計画者がこの要綱に規定する事項を遵守しないとき若しくは事業計画の段階で区と十分協議しないとき又は区が第 5 条第 3 項の規定により当該事業者との協議に応じないときは、当該有料老人ホームの設置は好ましくない旨を明記した区の意見書を都知事に提出するものとする。

(委任)

第 22 条 この要綱に定めるもののほか、有料老人ホームの設置指導に関し必要な事項は、福祉部長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成 16 年 5 月 10 日から施行する。ただし、この要綱の施行の前日に有料老人ホームの設置工事を開始している者については、適用しない。

付 則 (平成 20 年 9 月 5 日付 20 葛福福第 320 号福祉部長決裁)

この要綱は、平成 20 年 9 月 5 日から施行する。