

## 中央区有料老人ホーム設置運営指導要綱

平成15年5月20日

15中福介第103号

(目的)

第1条 この要綱は、中央区（以下「区」という。）の区域内（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に対し、遵守すべき事項を定め、必要な指導及び協力の要請を行うことにより、安定的かつ継続的な事業運営、地域環境との調和、高齢者の居住の場としてふさわしい生活環境及び良質なサービスの提供を確保するとともに、中央区介護保険事業計画（以下「介護保険事業計画」という。）の円滑な推進を図ることを目的とする。

(用語の定義)

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項に規定する有料老人ホームで、次のアからウまでに掲げる類型に区分されるものをいう。
  - ア 介護付有料老人ホーム（介護、食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設をいう。）
  - イ 住宅型有料老人ホーム（食事等（介護を除く。）のサービスが付いた高齢者向けの居住施設で、入居時及び入居後において介護が必要となる場合でも継続して利用できるものをいう。）
  - ウ 健康型有料老人ホーム（食事等（介護を除く。）のサービスが付いた高齢者向けの居住施設で、入居後において介護が必要となる場合には退去しなければならないものをいう。）
- (2) 特定施設入居者生活介護等 次に掲げるサービスをいう。
  - ア 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
  - イ 介護保険法第8条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護
  - ウ 介護保険法第8条の2第9項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護
- (3) 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。
- (4) 事業運営主体 区内において、有料老人ホームの事業を運営する者をいう。
- (5) サービス付き高齢者向け住宅 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）第5条第1項に規定する登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームをいう。

(用途変更等の要請)

第3条 区長は、事業計画者が計画する特定施設入居者生活介護等の利用者数が介護保険事業計画に定める年度ごとの事業量等の見込みを超えるときは、事業計画者に対し、用途変更等を要請するものとする。

(事業計画者の責務)

第4条 事業計画者は、有料老人ホームが、高齢者が長年にわたり生活する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事業運営が確保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（以下「要介護者等」という。）を対象とする場合は、より一層入居者の個人としての尊厳を確保し、生活の質の向上が図れるよう配慮しなければならない。

3 事業計画者は、この要綱の目的達成のため区長の指導及び要請に協力するとともに、老人福祉法、建築基準法（昭和25年法律第201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）、中央区まちづくり基本条例（平成22年中央区条例第16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。以下「指導指針」という。）その他関係法令等を遵守し、より高い水準の施設設置に努めなければならない。

4 事業計画者は、設置を計画する近隣地域の住民等及び町会又は自治会等に対し、事業計画の概要及び運営の方針等を十分説明し、これらの者の同意を得るよう努めなければならない。

5 事業計画者は、事業運営に当たって近隣地域との良好な関係を維持するよう努めなければならない。

6 事業計画者は、提供するサービスの状況を定期的に評価し、その結果を入居者及びその家族等に開示するものとする。

7 サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものは、第6条から第8条まで及び第10条の規定は適用せず、高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項に規定する登録の基準によるものとする。ただし、介護保険法第70条第1項の規定に基づく東京都知事による指定居宅サービス事業者の指定（第2条第2号アのサービスに係る部分に限る。以下同じ。）、同法第78条の2第1項の規定に基づく区長による指定地域密着型サービス事業者の指定（第2条第2号イのサービスに係る部分に限る。）又は同法第115条の2第1項の規定に基づく東京都知事による指定介護予防サービス事業者の指定（第2条第2号ウのサービスに係る部分に限る。以下同じ。）を受けたものにあつては、当該登録の基準に定められた事項を除き、第6条から第8条まで及び第10条の規定を適用する。

（区長との協議）

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、区長とこの要綱に定める事項について協議するものとする。

2 事業計画者は、区長との協議に際して、別記第1号様式による有料老人ホーム事前協議書（以下「事前協議書」という。）に次に掲げる書類を添えて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) 法人定款及び法人登記簿謄本

(3) 資金計画、事業収支予定等を明らかにした書類

(4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める書類

3 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、事前協議書等を提出し協議を開始するよう求めることができる。

4 区長及び事業計画者は、協議が整ったときは、協議により合意した事項について別記第2号様式による合意書（以下「合意書」という。）を作成し、各1通ずつを保有する。

5 前項の規定により合意書を作成した事業計画の内容に変更があるときは、事業計画者は、その変更事項について協議を行い、新たに合意書を作成するものとする。

6 前2項に規定する合意書は、第1項に規定する法的手続又は東京都との協議を行う前に作成しなければならない。

7 区長は、必要があると認めるときは、事業計画者に対し当該事業の計画及び運営について、別記第3号様式による報告書の提出を求めることができるものとする。

（事業運営主体）

第6条 有料老人ホームの事業運営主体は、法人格を有する者とする。

2 事業運営主体は、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 事業計画者は、その役員等の中に、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等を参画させるものとする。

4 事業計画者は、前項に規定する者のほか、要介護者等を入居させる有料老人ホームにあっては、その役員等の中に高齢者の介護に関する知識及び経験を有する者を参画させる等介護サービスが適切に提供される運営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、有料老人ホームを計画するに当たっては、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及び医療機関等との連携等を十分考慮して立地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、事業の用に供する土地及び建物については、事前協議書を提出するときまでに、有料老人ホームの事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限する恐れのある権利を登記簿から抹消するものとする。

2 借地又は借家により有料老人ホームを設置する場合には、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又は借家の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、その旨を十分に説明するものとする。

3 前項の場合において、入居契約期間を終身とするときは、通常の借地又は借家契約とするものとする。

（定員）

第9条 第4条第7項の指定居宅サービス事業者又は指定介護予防サービス事業者の指定を受ける有料老人ホームの定員は、100名以内とする。

（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、次に定めるところによるほか、指導指針における規模及び構造設備の基準以上のものとするよう努めなければならない。

- (1) 建築基準法第20条第1項各号に規定する耐震基準に基づく建築物は、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）による認定を受けること。
- (2) 主要な出入口は、道路に面して設けること。
- (3) 居室のある階から避難階又は地上に通じる2以上の直通階段を設けること。
- (4) 出入口が面している道路の幅員が6メートル未満の場合は、敷地内に、救急車両が入れるスペースを設けること。
- (5) 居室は全室個室とし、要介護者等を入居させる施設においては、出入口を引き戸とすること。
- (6) 浴室の設備は、身体の不自由な者が入浴するのに適したものとし、要介護者等を入居させる施設においては、介護浴槽を設けること。
- (7) トイレ及び洗面設備は、各室に身体が不自由な者が使用するのに適したものを設置するほか、車いす使用者が円滑に利用できるものを居室のある階ごとに設置すること。
- (8) 居室及び車いす対応のトイレに緊急通報装置を設置すること。
- (9) エレベーターは、車いすの使用者が円滑に利用できる規模のものを設置すること。
- (10) エレベーターホールは、車いす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において床の段差がない構造とすること。
- (11) 既存建築物を改修する場合で、建築物の構造上等の理由で、指導指針に定める廊下の有効幅が確保できないときは、入居者等の往来に支障がないと認められる広さの場所を設置する等必要な代替措置を講じること。
- (12) 要介護者等を入居させる施設においては、洗濯及び汚物処理の機能を有する室及び設備を設けること。

（施設の緑化）

第11条 敷地及び建築物については、中央区花と緑のまちづくり推進要綱（平成24年3月15日23中環水第352号。以下「緑化要綱」という。）の緑化に関する規定を適用し、緑化を行うこととする。この場合において、緑化要綱第7条第2項に規定する緑化の基準の算定に当たっては、用途区分を「住宅」とみなして適用する。

2 既存建築物を改修する場合は、入居者が親しめる施設として、緑化要綱第2条第2号に規定する地上部緑化及び同条第4号に規定する屋上等緑化に努めることとする。

（職員の配置）

第12条 事業運営主体は、入居者の数及び提供するサービスの内容に応じ、指導指針における職員の配置基準以上の職員を配置するとともに、入居者の実態に即し、夜間の介護及び緊急時に対応できる職員の人数を確保するものとする。

（緊急時の対応）

第13条 事業運営主体は、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 事業運営主体は、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、協力医療機関との連携を確実にするため、あらかじめ協力医療機関と協定を締結するも

のとする。

(廃棄物の処理)

第14条 事業運営主体は、当該施設から排出される廃棄物を、適正に処理するものとする。

2 事業運営主体は、建築物又は敷地内に廃棄物の保管場所を設置するものとする。

3 事業運営主体は、再利用可能な物の分別の徹底を図る等必要な措置を講ずることにより、廃棄物を減量するものとする。

(サービスの提供)

第15条 事業運営主体は、第4条第7項の指定を受けるものとする。

2 やむを得ない理由により、前項の指定を受けることが困難な事業運営主体は、次の要件を満たさなければならない。

(1) 事業運営主体の関連事業所に属するケアマネジャーは、入居者のケアプランの作成を行わないこと。

(2) 事業運営主体は、入居者に対し、訪問介護のみ提供するといった単一のサービス提供は行わないこと。

(3) 事業運営主体は、入居者に対し、外部の訪問系事業者を紹介し、入居者が複数の事業者から選択できるようにすること。

(入居者の募集)

第16条 入居者の募集は、東京都へ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、パンフレット、募集広告等に、有料老人ホームの類型及び指定居宅サービスの種類を明示するものとする。

3 パンフレット、募集広告等は、入居者に不当に期待を抱かせることのないよう、及びそのために損害を与えることがないよう、実態と乖離のない正確な表示をするものとする。

4 事業運営主体は、パンフレット、募集広告等の内容及び配布計画を事前に区に報告するものとする。

(区民の優先入居)

第17条 事業計画者は、現に区内に住所を有する者に係る優先枠を設定し、その割合を定員の60パーセント以上とするものとする。ただし、入居募集を締め切った段階でその割合が60パーセントに満たない場合は、この限りでない。

(入居契約)

第18条 事業運営主体は、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を作成の上、十分な説明をするものとする。入居相談があった場合も同様の取扱いとする。

2 重要事項説明書は、入居相談があったときに交付するほか、入居者及びその家族等からの求めに応じて交付するものとする。

3 事業運営主体は、入居開始可能日前に入居予定者から契約解除を受けた場合は、既受領金の全額(申込金を手付として受領している場合は、当該申込金の全額を除いた金額)

を返還するものとする。

- 4 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、入居開始可能日、身元引受人の権利及び義務、契約当事者の追加、契約解除の条件及びその場合の対応、前払金の有無並びに返還金の算定方法及びその支払い時期等を明示するものとする。
- 5 事業運営主体は、介護サービスについて、心身の状況等に応じて介護サービスが提供される場所、その内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は重要事項説明書の中に明確に記載するものとする。

(情報開示)

第19条 事業運営主体は、次に定めるところにより、入居者等への情報開示に努めなければならない。

- (1) パンフレット、重要事項説明書、契約書、管理規程等を公開するほか、入居者等の求めに応じて交付すること。
- (2) 事業運営主体、施設、設備等の状況、提供するサービス、入居費用及び入退去に関する事項を建築物内に適切な方法で表示すること。
- (3) 前払金を受領する場合は、前払金が将来の居住費用、サービス費用等に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨を入居希望者等の求めに応じて閲覧に供すること。
- (4) 有料老人ホームの経営状況及び将来の見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画書及び貸借対照表の財務諸表について、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。

2 区は、区民等から問合せがあったときには、この要綱に基づく合意内容について情報を開示する。

(苦情対応)

第20条 事業運営主体は、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、区その他の機関の苦情相談窓口を入居者に周知するものとする。

2 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合で、事業運営主体にその責任があるときは、事業運営主体は入居者の損害に対する賠償を速やかに行うものとする。

(東京都知事への意見表明)

第21条 区長は、事業計画者が第5条第6項の規定に違反した場合は、この要綱に基づく協議が終了していない旨の意見を東京都知事宛て表明するものとする。

2 前項の規定による意見表明後においても、事業計画者が第5条第4項又は第5項に規定する合意書を作成しないときは、区長は、東京都知事に対し協議の停止を申し入れることとする。

(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、高齢者施策推進室長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成15年7月1日から施行する。ただし、この要綱の施行の前日までに竣工する有料老人ホーム等については、この要綱の規定は適用しない。

附 則

この要綱は、平成17年1月1日から施行する。ただし、この要綱の施行の日の前日までに改正前の中央区有料老人ホーム等設置指導要綱（平成15年5月20日付け15中福介第103号）第4条第4項に基づき合意されたものについては、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年1月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、この要綱による改正前の中央区有料老人ホーム等設置運営指導要綱の規定により作成した様式で、現に残存するものは、所要の修正を加え、当分の間、なお、使用することができる。