

文京区有料老人ホーム設置基準

2022文福介第2480号令和4年12月28日区長決定

(目的)

第1条 この基準は、区の区域内（以下「区内」という。）における有料老人ホームの設置等に関して遵守すべき事項を定め、有料老人ホームの事業（以下「事業」という。）を計画する者（法人格を有する者に限る。以下「事業者」という。）に対し必要な指導及び協力の要請を行うことにより、事業者が地域の中で果たすべき役割を明らかにするとともに、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確保を図り、もって文京区高齢者・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 この基準において「特定施設入居者生活介護等」とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

2 この基準において「有料老人ホーム」とは、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する施設のうち、特定施設入居者生活介護等の指定を受けるものをいう。

(事業者の責務)

第3条 事業者は、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にしなければならない。

2 事業者は、その役員等の中に、有料老人ホームの運営並びに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等、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。

3 事業者は、事業の運営に当たって町会又は自治会その他の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。

(事業計画の策定等)

第4条 事業者は、有料老人ホームの設置に当たっては、次に掲げる事項を踏まえ、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。

- (1) 地域包括ケアシステムの趣旨との整合を図ること。

- (2) 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を提供すること。
- (3) 入居者の福祉及び個人の尊厳を確保するとともに、生活の質の向上を図ること。
- (4) 地域環境と調和すること。

2 事業者は、前項に規定する事業計画の策定に当たっては、特に有料老人ホームが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施設であって、入居者が長年にわたり生活するための施設であることに配慮しなければならない。

3 事業者は、有料老人ホームにおける虐待の発生又はその再発を防止し、利用者の人権を確保するため、次の各号に掲げる措置を講じなければならない。

- (1) 虐待の防止のための対策を検討する委員会を開催するとともに、その結果について、従業員に周知徹底を図ること。
- (2) 虐待の防止のための指針を整備すること。
- (3) 従業員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施すること。
- (4) 前3号に掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。

4 事業者は、有料老人ホームの設置を計画する近隣地域の住民に対し、説明会を開催し、当該有料老人ホームの概要、運営の方針等を十分説明し、これらの者の理解を得よう努めなければならない。

5 事業者は、前項の規定による説明会の内容及びその結果を区に書面で報告するものとする。
(区との協議等)

第5条 事業者は、次項に規定する区との協議及び第4項に規定する合意書の締結を行った上で、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（18福保高在第316号）の規定による東京都との協議を行うものとする。

2 事業者は、区と協議するときは、当該有料老人ホームの開設予定日の2年前までに、文京区有料老人ホーム事前協議書（別記様式第1号。以下「事前協議書」という。）に次に掲げる書類を添付して提出しなければならない。ただし、開設予定日の2年前までに当該書類を提出できないことについて、やむを得ない理由があるときは、前項に規定する東京都との協議を行う前までに当該書類を提出しなければならない。

- (1) 前条第1項に規定する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) 法人の定款又は寄附行為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、区長が必要があると認める書類

3 区長は、前項の規定による区との協議がなされていないときは、事業者に対し、同項各号に掲げる書類を提出し、協議を行うことを求めることができる。

4 区長及び事業者は、第2項に規定する協議が整ったときは、当該協議により合意した事項について、文京区有料老人ホーム設置基準に関する合意書（別記様式第2号。以下「合意書」という。）を締結し、各1通ずつを保有する。

5 前項の規定は、合意書の内容を変更する場合について準用する。

6 区長は、必要があると認めるときは、事業者に対し当該事業の計画及び運営について、報告を求めることができるものとする。

（事業計画の変更等）

第6条 区長は、前条の規定により事業者から協議のあった計画について、有料老人ホームの利用者数が介護保険事業計画に定める計画期間内の事業量の見込みを超えるときは、当該事業者に対し、当該計画の変更等をするように要請することができる。

（立地条件）

第7条 事業者は、事業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、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、事前協議書の提出までに、事業以外の目的による抵当権その他の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ときは、入居者の居住の継続性を確実なものとするため、入居者の入居契約期間が借地及び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、その旨を十分に説明するものとする。

（定員）

第9条 有料老人ホームの定員は、30人以上100人以下とする。

（構造設備）

第10条 事業者は、近隣地域の住民が協働、交流及び利用できる場の設置に努めるものとする。

2 事業者は、ユニットケアによるサービスが可能な設備とする等、入居者が安心してサービスを受けられるよう、配慮しなければならない。

（災害協定）

第11条 事業者は、区と文京区防災対策条例（平成18年3月文京区条例第13号）第36条に規定する協定（災害時における福祉避難所の開設、運営その他の相互協力に関する協定を含む。）を締結するよう努めるものとする。

（廃棄物の処理）

第12条 事業者は、有料老人ホームから排出される廃棄物を、適正に処理するものとする。

- 2 事業者は、事業に係る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 事業者は、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13条 事業者は、法第42条の2第1項、第70条第1項又は第115条の2第1項の規定によりサービスを提供する事業者として指定を受けるものとする。

(区民の優先入居)

第14条 事業者は、現に区内に住所を有する者が優先して入居できる定数を設定し、その割合(小数点以下第一位を四捨五入する。)を定員の60パーセント以上とするものとする。

(入居契約)

第15条 事業者は、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を書面により交付し、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とする。

(情報開示)

第16条 事業者は、次に掲げる事項について、入居者、その家族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、その家族等の求めに応じて交付すること。
- (2)事業者、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分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及び将来の見通しに関して、入居者、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、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。

2 区長は、区民等から問合せがあったときには、この基準による合意の内容について情報を開示する。

(調査協力)

第17条 事業者は、区が行う調査に協力するものとする。

(東京都知事への意見表明)

第18条 区長は、必要があると認めたときは、事業者との協議の経緯及び結果並びに介護保険事業計画の進捗状況についての意見を東京都知事に提出することができる。

(委任)

第19条 この基準に定めるもののほか、有料老人ホームの設置基準に関し必要な事項は、福祉部長が別に定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この基準は、令和5年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の際、現に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の2の規定により区に事前相談を実施している有料老人ホームについては、この基準の規定は、適用しない。