

つくば市有料老人ホーム設置運営指導指針の運用について

つくば市有料老人ホーム設置運営指導指針（以下「市指針」という。）及びつくば市有料老人ホーム設置運営指導要項（以下「指導要項」という。）に定めのない事項、市指針の運用、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の取扱い等については、本規程によるものとする。

ただし、サービス付き高齢者向け住宅については、2(5)の規定のみ適用する。

1 設置計画における留意事項

(1) 市との協議

指導要項第4条の事前申出書の提出までに、市の高齢者福祉、介護保険、都市計画等の担当部署と十分協議すること。

(2) 施設の立地の必要性の明確化

指導要項第4条の事前申出書において、当該地域に施設を設置する必要性を、地域の高齢者の状況、老人福祉施設等の状況等から明かにすること。

また、当該地域に施設を設置する必要性の計数的根拠として、入居見込み者数を以下のとおり示すこと。

ア 構想段階における入居見込み者数

(ア) 指導要項第4条の事前申出書に記載する入居見込み者数は、原則として市場調査によるものとし、定員に応じた入居見込み者を確保すること。

(イ) 市場調査は、特段の事情がない限りつくば市を中心とする茨城県内居住者を対象とする意向調査によるものとし、その他必要に応じて、関連する他の調査、根拠のある情報等によって補足すること。

なお、特に必要がある場合は、十分な入居者が見込めることの理由を示す書面、当該地域において有料老人ホームの設置が求められていることを示す書面等を添付することによって補足して差し支えない。

イ 着工時における入居見込み者数

着工前に行う入居者募集においては、原則として事業収支計画に示された入居見込み者数と同等以上の入居見込み者数を確保すること。

(3) 借地、借家契約の期間

当初の契約期間が、市指針4の(4)に規定する期間に満たない場合は、重要事項説明書などにより、入居者又は入居予定者に対して説明すること。

(4) 資金の確保等

建設資金等の調達にあたっては、原則として自己資金や自己名義の借入金により全額賄うこととし、前払金の建設資金等関係経費への直接充当を予定した資金計画としないこと。

(5) 全国有料老人ホーム協会への加入等

有料老人ホームにおける入居者の保護を図るとともに有料老人ホームの設置、運営、広告等の適正を期すため、公益社団法人全国有料老人ホーム協会（以下「協会」という。）への加入に関して、次の事項に留意すること。

ア 特段の事情がない限り、協会へ加入すること。

- イ 特段の事情がない限り、協会の入居者基金に加入すること。
- ウ 有料老人ホームの設置計画に当たっては、協会の助言、指導を受けること。
- エ 有料老人ホームの入居契約及び管理規程については、協会が策定する標準入居契約書及び標準管理規程に準拠すること。

2 施設の設備、職員の配置、サービスの提供等に関するその他の仕様、基準、留意事項等
施設の設備、職員配置、サービスの提供等に関しては、市指針の定めるところによるほか、次の各号によること。

- (1) 一般居室及び介護居室の位置付け等に関しては、別紙1によること。
- (2) 一般居室及び介護居室の設備に関するその他の仕様は、別紙2によること。
- (3) 共用施設に関するその他の仕様は、別紙3によること。
- (4) 一般居室、介護居室及び共用施設の構造設備の各部のその他の仕様は、別紙4によること。
- (5) サービスに関するその他の基準は、別紙5によること。

3 既存建物の転用等による有料老人ホームの計画に対する緩和措置

既存建物の転用による有料老人ホームが市指針5の(9)の基準の一部を満たすことが困難なもの等であって、市指針6の適用又はこれに準じた取扱いを受けようとするときは、次の(1)から(3)によること。

(1) 適用対象

施設内での生活の安全性、快適性に支障がない軽微な事項の不十分な点について、代替措置を講じようとするもの。

(2) 条件

次のすべてを満たすこと。

- ① 理由がやむを得ないものであること。
- ② 代替措置が適切であること。
- ③ 収支計画が健全であること。
- ④ 施設の防災対策、事故防止対策が充実していること。

(3) 書類の提出

本規定の適用を受ける場合は、以下の書類を提出すること。

- ① 理由及び代替措置を明らかにした書面
- ② 入居一時金の額、入居一時金の返還方法、月額利用料の額を示した書面
- ③ 開設時から30年間の収支計画
- ④ 防災対策、事故防止対策の概要を示した書面
- ⑤ その他参考となる資料及び市が求める資料

4 積極的な情報開示への取組み

(1) 設置者による積極的な情報開示への取組み

有料老人ホームの設置者は、財務諸表（貸借対照表、損益計算書等）及びサービスに関する重要な情報（重要事項説明書、入居契約書、管理規程）を開示するとともに、インターネットホームページにおいて公開するなど、積極的な情報の開示に努めること。

(2) 情報開示に関する市の取組み

市は、事業開始の届出を受けた有料老人ホームについて、次の情報を関係機関に広く周知するとともに、インターネットホームページ等を利用して、公表するものとする。

ア 市内の有料老人ホーム一覧

イ 老人福祉法第 29 条第 11 項に基づき設置者から報告された有料老人ホーム情報

附 則

この規程は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この規程は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この規程は、令和 3 年 8 月 3 日から施行する。

経過措置

別紙 5 の 5 エに示す担当者を置くことについて、令和 3 年 9 月 30 日までは努力義務とする。