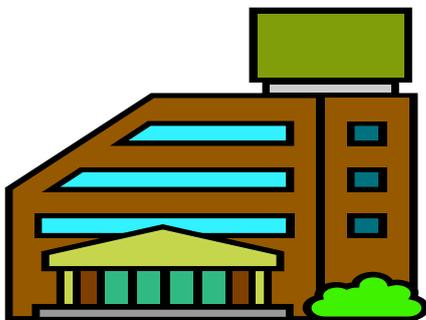


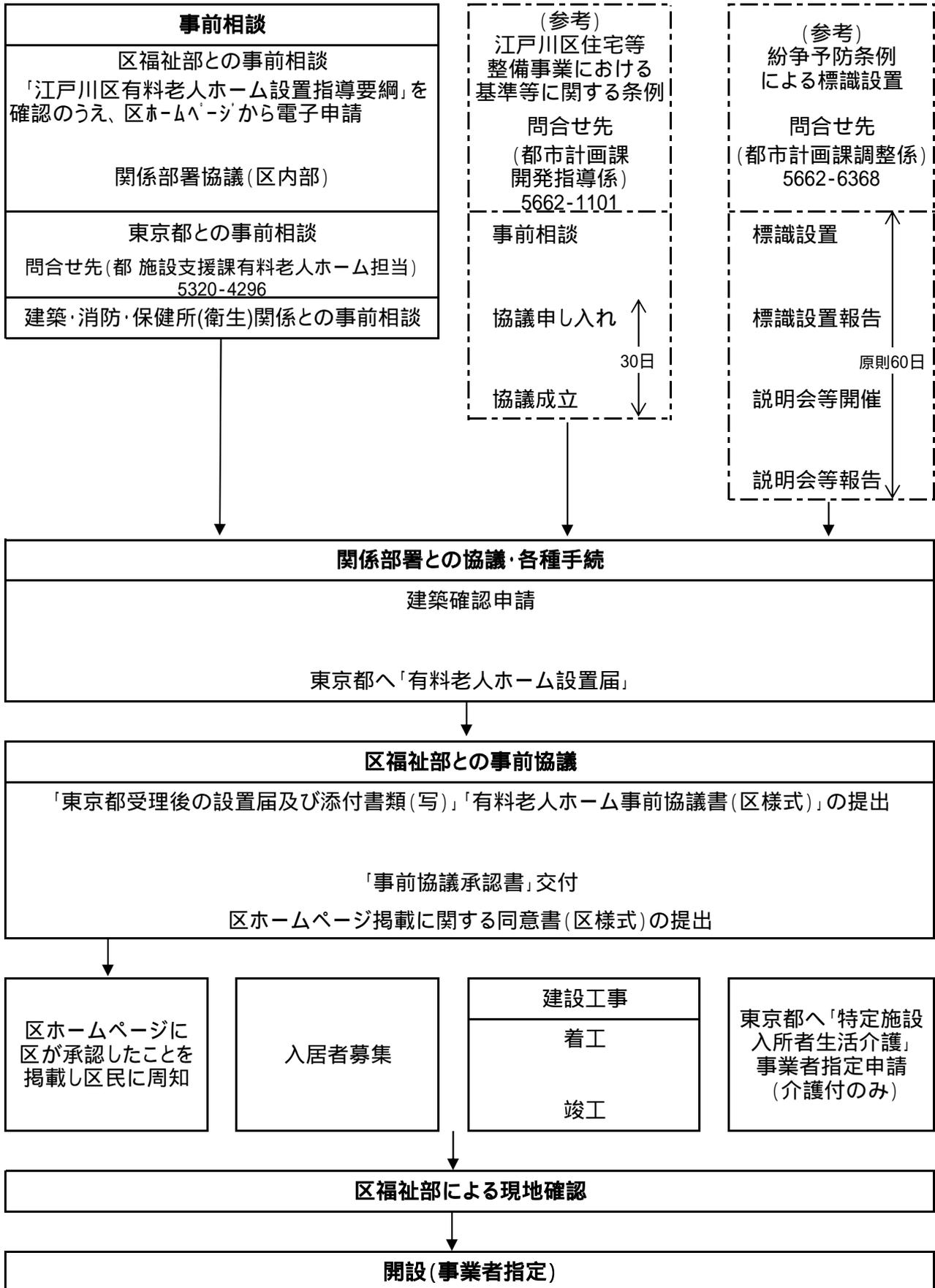
 **江戸川区有料老人ホーム設置指導要綱**  
**【改正版】**

令和3年4月



江 戸 川 区  
福祉部 福祉推進課 計画係  
電 話 03(5662)1275  
F A X 03(3652)9857

# 有料老人ホーム開設までの主な流れ



## 江戸川区有料老人ホーム設置指導要綱

平成 16 年 1 月 1 日施行

### (目的)

第 1 条 この要綱は、江戸川区（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に対し、遵守すべき事項を定め、熟年者の居住の場としてふさわしい生活環境の確保及び良質なサービスの提供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 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する施設（熟年者を入所させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜を供与する施設であつて、老人福祉施設、認知症高齢者グループホーム及び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ものを除く。）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ものをいう。
- (3) 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ものをいう。

### (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、長期間にわたり生活する熟年者の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」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、有料老人ホームの設置予定地の近隣地域の住民及び町会・自治会等に対し、事業計画の概要、運営の方針等を十分に説明し、これらの者の理解を得るよう努めなければならない。

### (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、江戸川区長（以下「区長」

という。)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)、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)、東京都有料老人ホーム設置運営指導指針(平成14年14福高施第611号。以下「指導指針」という。)、江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例(平成17年12月江戸川区条例第59号)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、区長と本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、有料老人ホーム事前協議書(第1号様式)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事項証明書

(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、当該事業計画により東京都が定めた高齢者保健福祉計画において設定する区を含む保健福祉圏域(区東部圏域である江東区、墨田区及び江戸川区の存する区域をいう。)における必要利用定員総数を超えることが見込まれる場合は、本要綱による協議に応じないことができる。

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、有料老人ホーム事前協議書を提出し、協議を開始するよう求めることができる。

5 区長は、協議が整ったときは、有料老人ホーム事前協議承認書(第2号様式)を事業計画者に交付する。

6 事業計画者は、前項の規定により交付した事前協議承認書の内容に変更が生じたときは、当該変更内容につき区長と協議を行わなければならない。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、区長は事前協議変更承認書(第3号様式)を交付するものとする。

7 前2項による承認書を交付した場合において、当該承認に係る有料老人ホームの開設以後、本要綱による運営基準その他運営に関する法令等に抵触する事実が判明した場合、区長は、前2項に係る承認を取り消すことができる。

8 区長は、前項の規定により承認を取り消したときは、事前協議取消通知書

(第4号様式)により事業計画者に通知するものとする。

(事業運営主体)

第6条 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 事業運営主体は、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等を参画させるものとする。

4 事業運営主体は、要介護者を入居させる有料老人ホームにあつては、前項に規定する者のほか、その役員の中に熟年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など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等を十分考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、事業の用に供する土地及び建物については、第5条第2項に規定する有料老人ホーム事前協議書を提出するときまでに、有料老人ホーム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としなければならない。

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実なものとするため、入居者の入居契約期間が借地借家法(平成3年法律第90号)に規定する定期借地権等又は定期建物賃貸借法に基づく当該施設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、定期借地権等及び定期建物賃貸借等を除く借地又は借家の契約を締結するものとする。

(規模及び構造設備)

第9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) 現行の耐震基準(昭和56年6月施行)以前の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)による認定を受けていること。

(2) 敷地内には、緊急車両が入れるスペース、身体障害者用駐車スペース及

び家族等の来客用駐車スペースを設けること。

- (3) 居室は、夫婦部屋を除き全室個室とし、個室にあつては居室内のトイレ及び洗面所の面積を含めて18平方メートル以上とすること。この場合において当該面積の算定基準は、壁芯方法によるものとし、ユニットケアを採用している有料老人ホームにあつては、各ユニットのリビング部分の面積をユニット利用人数であん分した面積を各個室面積に加えることができる。
- (4) 夫婦部屋にあつては、入居者1人当たりの面積を居室内のトイレの面積を除いて11平方メートル以上とすること。この場合において、当該面積の算定基準は、内法方法によるものとする。
- (5) 居室内には、トイレ及び洗面設備を設けること。
- (6) 要介護者を入居させる施設にあつては、居室の出入り口は引き戸とすること。
- (7) 居室には緊急通報装置を設置すること。
- (8) 居室のある階には、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スペースを、おおむね1人当たり3平方メートルを目安とした広さで全ての階ごとに確保すること。
- (9) エレベーターは、車いすの利用者が円滑に利用できる規模のものとする
- (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、建物の出入り口からの経路において段差のない構造とすること。
- (11) 地域住民、ボランティア等との交流を行うスペースを確保するとともに、その活動拠点として、当該スペースを低廉な賃料で貸し出すなど地域貢献に努めること。

(既存建物の改修による設置の場合の特例)

第10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3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、当該建物の全てが個室であり、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号及び第5号の規定は適用しない。

- (1) 居室の面積は、トイレ及び洗面設備の面積を含み13平方メートル以上とすること。この場合において、当該面積の算定基準は、壁芯方法によるものとする。
- (2) 前条第5号に規定する設備を居室内に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。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11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12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13条 事業運営主体は、介護を要する者を入居させる施設については介護保険法（平成9年法律第123号）第70条、第78条の2、第115条の2の規定に基づき、特定施設入居者生活介護事業所、地域密着型特定施設入居者生活介護事業所又は介護予防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。）又は区長の指定を受けるものとする。なお、地域密着型特定施設にあっては、本要綱に定めるもののほか、区が行う事業者指定に係る指導に従うものとする。

2 やむを得ない理由により、前項における指定を受けることが困難な事業運営主体は、入居者に対し、ケアマネージャー、訪問系の事業者又は通所系の事業者を紹介する際に、複数の事業者から選択できるように配慮し、入居者が希望する介護サービスの利用を妨げてはならない。

3 事業運営主体は、前項の規定を確認するために区が行う調査に協力しなければならない。

(入居者の募集)

第14条 事業運営主体は、入居者の募集については、東京都への有料老人ホーム設置届出受理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、実態とかい離のない正確な表示を行うものとする。

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

(区民の優先入居)

第15条 事業運営主体は、3箇月以上区内に住所を有する区民の入居割合(優先枠)を、原則として70パーセント以上とするものとする。ただし、地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受ける施設の事業運営主体は、この限りでない。

(入居契約)

第16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をするものとする。

- 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(以下「入居者等」という。)からの求めに応じて交付するものとする。
- 3 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・義務、契約当事者の追加、契約解約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とともに、事業運営主体は適切な前払金保全措置を講ずるよう努めるものとする。

(情報開示と外部評価)

第17条 事業運営主体は、次の各号に定めるところにより、入居者等への情報開示に努めるものとする。また、区長は、事業運営主体に対し、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を、区長が適当と認める方法により義務付けるものとする。

- (1) 老人福祉法第29条第7項の情報開示の規定を遵守し、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、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、施設及び設備、提供するサービス並びに入居費用及び入退去等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) 有料老人ホームの経営状況・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、貸借対照表等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。

(苦情対応)

第18条 事業運営主体は、入居者等の苦情に対し迅速、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に適切な方法で掲示すること。

(調査協力)

第19条 事業運営主体は、第13条第3項に定めるほか、区が必要に応じて行う調査について、協力するものとする。

(都知事への意見書の提出)

第20条 区長は、良好な生活環境及び介護サービスの確保等の必要性から、事業計画者が本要綱の規定に基づく指導基準を下回って都と協議する場合には、要綱の指導基準に達していない旨の意見書を、又事業計画者が第5条第1項による協議を行わない場合は、本要綱に基づく協議が終了していない旨の意見書を、都知事に対し、提出するものとする。

(委任)

第21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1月1日から施行する。ただし、この要綱の施行の日前に着工又は竣工<sup>しゅん</sup>した有料老人ホームについては、この要綱の規定は適用しない。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成18年10月15日(以下「施行日」という。)から施行する。ただし、改正後の江戸川区有料老人ホーム設置指導要綱(以下「改正後の要綱」という。)第4条の規定(高齢者、身体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)に係る部分に限る。)は、同法の施行の日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の要綱の規定は、施行日以後に着工又は竣工<sup>しゅん</sup>した有料老人ホームについて適用し、同日前に着工又は竣工<sup>しゅん</sup>した有料老人ホームについては、なお従前の例による。

付 則

この要綱は、平成21年5月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成22年3月15日から施行する。

付 則

この要綱は、平成26年12月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成29年7月18日から施行し、同年4月1日から適用する。

付 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。