

サービス付き高齢者向け住宅 登録等の手引き 【資料編】

福井市建設部 建築事務所 住宅政策課

(令和6(2024)年4月1日現在)

【市の担当窓口】

■登録に係る手続き、制度に関すること	【申請書等の提出先】
<p>福井市建設部 建築事務所 住宅政策課</p> <p>住 所：〒910-8511 福井県福井市大手3丁目10番1号（本館4階）</p> <p>電 話：0776-20-5571</p> <p>E-mail：jutaku@city.fukui.lg.jp（10MB まで）</p> <p>H P：https://www.city.fukui.lg.jp/kurasi/jutaku/sumai/p020425.html</p> 	
■ハード面（建築）に関すること	
<p>福井市建設部 建築事務所 住宅政策課</p> <p>住 所：〒910-8511 福井県福井市大手3丁目10番1号（本館4階）</p> <p>電 話：0776-20-5571</p> <p>E-mail：jutaku@city.fukui.lg.jp（10MB まで）</p>	
■ソフト面（サービス）に関すること	
<p>福井市福祉健康部 福祉事務所 地域包括ケア推進課</p> <p>住 所：〒910-8511 福井県福井市大手3丁目10番1号（別館1階）</p> <p>電 話：0776-20-5400</p> <p>E-mail：hokatsucare@city.fukui.lg.jp（10MB まで）</p>	

資料編

1. 【法 抜粋】

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） 抜粋

2. 【共同省令 抜粋】

国土交通省・厚生労働省関係 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則
（平成23年厚生労働省令・国土交通省令第2号） 抜粋

3. 【市要綱】

福井市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等に係る事務処理要綱

4. 【市要領】

福井市サービス付き高齢者向け住宅立入検査等実施要領

5. 【有料老人ホームに該当する場合】

福井市有料老人ホーム設置運営指導指針

（参考）



関係法令
（国土交通省HP）



住宅政策課HP

1. 【法 抜粋】

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） 【抜粋】

（サービス付き高齢者向け住宅事業の登録）

第五条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けなければならない。

- 2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。
- 3 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この条において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（平二三法三二・追加）

（登録の申請）

第六条 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
- 二 事務所の名称及び所在地
- 三 法人である場合においては、その役員の氏名
- 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- 五 サービス付き高齢者向け住宅の位置
- 六 サービス付き高齢者向け住宅の戸数
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の規模
- 八 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
- 九 サービス付き高齢者向け住宅の入居者（以下この章において単に「入居者」という。）の資格に関する事項
- 十 入居者に提供する高齢者生活支援サービス（状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスであって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。以下同じ。）の内容
- 十一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項
- 十二 終身又は入居者と締結するサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約（以下「入居契約」という。）の期間にわたって受領すべき家賃等（家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。）の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、当該前払金の概算額及び当該前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて講ずる保全措置に関する事項
- 十三 居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅にあっては、入居開始時期
- 十四 入居者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供について高齢者居宅生活支援事業を行う者と連携及び協力をする場合にあっては、当該連携及び協力に関する事項
- 十五 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

2 前項の申請書には、入居契約に係る約款その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

(平二一法三八・一部改正、平二三法三二・旧第五条線下・一部改正、平二三法六一・一部改正)

(登録の基準等)

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。

二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。

三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号口に規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。

四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。

五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。

六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。

イ 書面（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五十二条第二項及び第五十四条第二号において同じ。）を作成する場合における当該電磁的記録を含む。）による契約であること。

ロ 居住部分が明示された契約であること。

ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。

ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあつては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。

ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。

ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。

七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。

八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

九 その他基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内にある場合にあつては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあつては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものであること。

2 第五条第一項の登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

3 都道府県知事は、第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。

4 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

5 都道府県知事は、第五条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（以下「登録事業」という。）に係るサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

（平二一法三八・全改、平二三法三二・旧第六条繰下・一部改正、平二八法四七・令三法三七・一部改正）

（登録事項等の変更）

第九条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第六条第一項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があったとき、又は同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、第二十六条第一項又は第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。

4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

（平二三法三二・追加）

（地位の承継）

第十一条 登録事業者がその登録事業を譲渡したときは、譲受人は、登録事業者の地位を承継する。

2 登録事業者について相続、合併又は分割（登録事業を承継させるものに限る。）があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継する。

3 前二項の規定により登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第九条第二項から第四項までの規定は、前項の規定による届出について準用する。この場合において、同条第三項中「第二十六条第一項又は第二項」とあるのは、「第二十六条第一項」と読み替えるものとする。

（平二三法三二・全改）

（廃業等の届出）

第十二条 登録事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、その日の三十日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

一 登録事業を廃止しようとするとき。

二 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき。

2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 登録事業者が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、第五条第一項の登録は、その効力を失う。

一 登録事業を廃止した場合

二 破産手続開始の決定を受けた場合

三 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合

（平二三法三二・全改）

（登録の抹消）

第十三条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。

- 一 登録事業者から登録の抹消の申請があったとき。
- 二 第五条第二項又は前条第三項の規定により登録が効力を失ったとき。
- 三 第二十六条第一項若しくは第二項又は第二十七条第一項の規定により登録が取り消されたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

(報告、検査等)

第二十四条 都道府県知事は、この章の規定の施行に必要な限度において、登録事業者又は登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者(以下この項において「管理等受託者」という。)に対し、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録事業者若しくは管理等受託者の事務所若しくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定による立入検査において、現に居住の用に供している登録住宅の居住部分に立ち入るときは、あらかじめ、当該居住部分に係る入居者の承諾を得なければならない。

3 第一項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(平二三法三二・追加)

2. 【共同省令 抜粋】

国土交通省・厚生労働省関係 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則
(平成23年厚生労働省令・国土交通省令第2号)
【抜粋】

(年齢その他の要件)

第三条 法第五条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件は、六十歳以上の者又は介護保険法(平成九年法律第百二十三号)第十九条第一項に規定する要介護認定(以下単に「要介護認定」という。)若しくは同条第二項に規定する要支援認定(以下単に「要支援認定」という。)を受けている六十歳未満の者(地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第十七条の七第一項に規定する認定市町村が、同法第十七条の二十四第一項に規定する生涯活躍のまち形成事業計画において、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、当該計画に記載された同法第五条第四項第十号に規定する生涯活躍のまち形成地域の区域内のサービス付き高齢者向け住宅の入居者について要件を別に定めた場合においては、当該要件に該当する者を含む。)であって、次に掲げる要件のいずれかに該当する者であることとする。

- 一 同居する者がいない者であること。
- 二 同居する者が配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下この号において同じ。)、六十歳以上の親族(配偶者を除く。以下この号において同じ。)、要介護認定若しくは要支援認定を受けている六十歳未満の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事が認める者であること。

(平二八厚労国交令二・平三〇厚労国交令三・一部改正)

(サービス付き高齢者向け住宅事業の登録申請書)

第四条 法第六条第一項の申請書の様式は、別記様式第一号とする。

(高齢者生活支援サービス)

第五条 法第六条第一項第十号の国土交通省令・厚生労働省令で定める高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスは、次に掲げるものとする。

- 一 状況把握サービス
- 二 生活相談サービス
- 三 入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス
- 四 食事の提供に関するサービス
- 五 調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス
- 六 心身の健康の維持及び増進に関するサービス

(登録申請書の記載事項)

第六条 法第六条第一項第十五号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の名称
- 二 竣工の年月
- 三 法第六条第一項第十二号の入居契約(以下単に「入居契約」という。)の形態
- 四 サービス付き高齢者向け住宅若しくは高齢者生活支援サービスの提供の用に供するための施設又はこれらの存する土地(以下「サービス付き高齢者向け住宅等」という。)に関する権利の種別及び内容
- 五 サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、当該事業者の商号、名称又は氏名、住所及び委託契約に係る事項
- 六 法第七条第一項第六号及び第七号に掲げる基準に適合することを誓約する旨
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の維持及び修繕に関する計画
- 八 サービス付き高齢者向け住宅事業に係る法第五十二条第一項の認可の有無
- 九 法第五条第二項の登録の更新を申請する場合にあつては、当該登録の更新の申請の日前一年

- 間におけるサービス付き高齢者向け住宅の入居者の数及び退去者の数
- 十 サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する高齢者居宅生活支援事業の用に供するための施設（以下「高齢者居宅生活支援施設」という。）の名称、位置及び種類
 - 十一 登録を受けようとする者が、介護保険法第八条第十一項に規定する特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第四十一条第一項の指定、同法第八条第二十一項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第四十二条の二第一項の指定又は同法第八条の二第九項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護の事業を行う事業所に係る同法第五十三条第一項の指定を受けている場合にあっては、その旨
 - 十二 サービス付き高齢者向け住宅において保健医療サービスを提供する場合にあっては、当該サービスを提供する体制に関する事項
 - 十三 サービス付き高齢者向け住宅の運営方針
 - 十四 登録の申請が基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものである旨
 - 十五 登録を受けようとする者（法人である場合においては当該法人、その役員及び使用人（令第二条に規定する使用人をいう。以下この号において同じ。）、個人である場合においてはその者及び使用人をいう。次号において同じ。）が法第八条第一項各号に掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する旨
 - 十六 登録を受けようとする者が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においては、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が法第八条第一項第一号から第五号までに掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する旨

（平二四厚労国交令一・平二七厚労国交令一・平二八厚労国交令一・平二八厚労国交令三・令元厚労国交令四・令四厚労国交令一・令四厚労国交令二・一部改正）

（登録申請書に添付する書類）

- 第七条 法第六条第二項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類（以下「添付書類」という。）は、次に掲げるものとする。ただし、第一号から第五号までに掲げる書類については、既に都道府県知事に提出されている当該書類の内容に変更がないときは、申請書にその旨を記載して当該書類の添付を省略することができる。
- 一 縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
 - 二 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等を表示した書類
 - 三 入居契約に係る約款
 - 四 サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、委託契約に係る書類
 - 五 法第七条第一項第八号に掲げる基準に適合することを証する書類
 - 六 その他都道府県知事が必要と認める書類
- 2 前項ただし書の規定は、法第二十八条第一項の規定により指定登録機関が登録事務を行う場合について準用する。この場合において、前項ただし書中「都道府県知事」とあるのは、「指定登録機関」と読み替えるものとする。

（平二四厚労国交令三・平二七厚労国交令一・令元厚労国交令四・令四厚労国交令二・一部改正）

（規模の基準）

- 第八条 法第七条第一項第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積二十五平方メートル（居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、十八平方メートル）とする。

（構造及び設備の基準）

- 第九条 法第七条第一項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、原則として、各居

住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであることとする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。

(加齢対応構造等の基準)

第十条 法第七条第一項第三号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、既存の建物の改良(用途の変更を伴うものを含む。)により整備されるサービス付き高齢者向け住宅に係る法第五条第一項の登録が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、法第五十四条第一号口に規定する基準をそのまま適用することが適当でない認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるものであって、次に掲げるものとする。

- 一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- 二 居住部分内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R/T \leq 22/21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

(T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。)

T 踏面の寸法(単位 センチメートル)

R けあげの寸法(単位 センチメートル)

- 三 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 四 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。

- 五 その他国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準に適合すること。

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準)

第十一条 法第七条第一項第五号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 次のイ及びロに掲げる者のいずれかが、原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。

イ 医療法人、社会福祉法人、介護保険法第四十一条第一項に規定する指定居宅サービス事業者、同法第四十二条の二第一項に規定する指定地域密着型サービス事業者、同法第四十六条第一項に規定する指定居宅介護支援事業者、同法第五十三条第一項に規定する指定介護予防サービス事業者、同法第五十四条の二第一項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者又は同法第五十八条第一項に規定する指定介護予防支援事業者が、登録を受けようとする者である場合又は登録を受けようとする者から委託を受けて状況把握サービス若しくは生活相談サービスを提供する場合(医療法人にあっては、医療法(昭和二十三年法律第二百五号)第四十二条の二第一項に規定する社会医療法人が提供する場合に限り。)にあっては、当該サービスに従事する者

ロ イに規定する場合以外の場合にあっては、医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法第七条第五項に規定する介護支援専門員又は介護保険法施行規則(平成十一年厚生省令第三十六号)第二十二条の二十三第一項の介護職員初任者研修課程を修了した介護保険法施行令(平成十年政令第四百十二号)第三条第一項第一号の養成研修修了者(介護保険法施行規則の一部を改正する省令(平成二十四年厚生労働省令第二十五号)附則第二条の規定により介護職員初任者研修課程を修了した者とみなされる者を含む。)

- 二 前号の状況把握サービスを、各居住部分への訪問その他の適切な方法により、毎日一回以上、提供すること。

- 三 第一号の規定により同号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、前号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。

- 四 少なくとも第一号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サー

ビスを提供すること。

五 入居者の健康状態、要介護状態等（介護保険法第二条第一項に規定する要介護状態等をいう。）その他の事情を勘案し、第一号イ及びロに掲げる者のいずれかが、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐しないこととしても当該入居者の処遇に支障がない場合（同号イ及びロに掲げる者のいずれかが、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐しないことについて、あらかじめ、当該入居者の承諾を得た場合に限る。）にあっては、同号から前号までの規定にかかわらず、次のいずれかに該当すること。

イ 第一号から前号までの基準に該当すること。

ロ 第一号イ及びロに掲げる者のいずれかが、次に掲げるところにより、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。

(1) 状況把握サービスを、第二号の規定に従い、提供すること。ただし、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、同号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。

(2) 各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。

(3) 夜間を除き、生活相談サービスを、電話その他の適切な方法により提供すること。

（平二四厚労国交令一・平二七厚労国交令一・平三〇厚労国交令二・令四厚労国交令二・一部改正）

（家賃等の前払金の返還方法）

第十二条 法第七条第一項第六号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。

一 入居者の入居後、三月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合にあっては、三月

二 入居者の入居後、法第七条第一項第六号ニの家賃等の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合（前号の場合を除く。）にあっては、当該期間

2 法第七条第一項第六号ホの国土交通省令・厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 前項第一号に掲げる場合にあっては、法第六条第一項第十二号の家賃等（以下単に「家賃等」という。）の月額を三十で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じる方法

二 前項第二号に掲げる場合にあっては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、家賃等の前払金の額から控除する方法

（法第七条第一項第六号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由）

第十三条 法第七条第一項第六号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由は、次に掲げるものとする。ただし、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が居住部分の変更又は入居契約の解約について合意した場合は、この限りでない。

一 入居者の病院への入院

二 入居者の心身の状況の変化

（必要な保全措置）

第十四条 法第七条第一項第八号の必要な保全措置は、家賃等の前払金に係る債務の銀行による保証その他の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置とする。

（登録事項等の変更の届出）

第十六条 法第九条第一項の規定による変更の届出は、別記様式第二号による登録事項等変更届出書により行うものとする。

2 法第九条第二項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類は、添付書類のうちその記載事項が変更されたものとする。

(地位の承継)

第十七条 前条の規定は、登録事業者の地位を承継した者が法第十一条第三項の規定による届出をする場合に準用する。この場合において、前条第一項中「法第九条第一項」とあるのは「法第十一条第三項」と、前条第二項中「法第九条第二項」とあるのは「法第十一条第四項において準用する法第九条第二項」と読み替えるものとする。

3. 【市要綱】

福井市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等に係る事務処理要綱

(目的)

第1条 この要綱は、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。以下「法」という。）第三章の規定に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業の登録等の事務を適切かつ円滑に処理するために、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号。以下「令」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号。以下「省令」という。）および国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年国土交通省令・厚生労働省令第2号。以下「共同省令」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(登録の申請)

第2条 法第6条の登録の申請を行う者は、共同省令で定める登録申請書（共同省令別記様式第一号）および共同省令第7条に規定する書類を添付し、住宅政策課へ提出するものとする。
2 共同省令第7条第6号に規定する市長が必要と認める書類は、別表第1に掲げる書類（登録の更新にあっては別表第2に掲げる書類を含む）とする。ただし、既に市長に提出されている当該書類の内容に変更がないときは、申請書にその旨を記載して当該書類の添付を省略することができる。

(登録の通知)

第3条 法第7条第3項の規定による登録申請者への通知は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録通知書（様式第1号）により行うものとする。

(登録の基準に適合しない旨の通知)

第4条 法第7条第4項の規定による通知は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録の基準に適合しない旨の通知書（様式第2号）により行うものとする。

(登録の拒否)

第5条 法第8条第2項の規定による通知は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録拒否通知書（様式第3号）により行うものとする。

(登録事項等の変更)

第6条 法第9条第1項の規定による登録事項等の変更の届出を行う者は、共同省令第16条第1項に規定する登録事項等の変更届出書（共同省令別記様式第二号）に同条第2項に規定する書類を添付し、住宅政策課へ提出するものとする。

(登録簿の閲覧)

第7条 法第10条の規定による登録簿の閲覧は、住宅政策課において行うものとする。
2 登録簿の閲覧時間は、開庁日の午前8時30分から午後5時15分までとする。
3 登録簿を閲覧する者は、登録簿を閲覧の場所の外に持ち出してはならない。
4 市長は、次の各号のいずれかに該当する者の閲覧を停止し、または禁止することができる。
一 この規定または職員の指示に従わない者
二 登録簿を汚損し、もしくはき損し、またはそのおそれがあると認められる者
三 他人に迷惑を及ぼし、またはそのおそれがあると認められる者

(地位の承継の届出)

第8条 法第11条第3項の規定による届出を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る地位の承継届出書（様式第4号）、共同省令第16条第1項に規定する登録事項等の変更届出書および同条第2項に規定する添付書類を住宅政策課へ提出するものとする。

(廃業等の届出)

第9条 法第12条第1項または第2項の規定による届出を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅

事業廃業等届出書（様式第5号）および廃止等の内容がわかる添付資料を住宅政策課へ提出するものとする。

（登録の抹消）

第10条 法第13条第1項第1号の規定による申請を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録抹消申請書（様式第6号）を住宅政策課へ提出するものとする。

2 法第13条第1項の規定により登録の抹消を行った場合の登録事業者への通知は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録抹消通知書（様式第7号）により行うものとする。

（報告、検査等）

第11条 登録事業者は、サービス付き高齢者向け住宅の事業を開始したときは、速やかに、サービス付き高齢者向け住宅事業開始届（様式第8号）に別表第2に掲げる書類を添えて、住宅政策課へ提出するものとする。

2 法第24条第1項の規定に基づく報告および検査等の実施について必要な事項は、福井市サービス付き高齢者向け住宅立入検査等実施要領で定める。

（指示）

第12条 法第25条各項の規定に基づく指示は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る是正等の指示について（様式第9号）により登録事業者に行うものとする。

2 前項の指示を受けた者は、指示事項について所要の是正措置を講じるとともに、指示に対する是正結果について、サービス付き高齢者向け住宅事業の指示に対する是正報告書（様式第10号）および是正内容がわかる資料を添付し、住宅政策課へ提出するものとする。

（登録の取消し）

第13条 市長は、法第26条第1項または第2項の規定により登録を取り消したときは、法第26条第3項の規定による登録事業者であった者への通知は、サービス付き高齢者向け住宅事業登録取消通知書（様式第11号）により行うものとする。

（入居者の基準）

第14条 共同省令第3条第2号に規定する市長が認める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- 一 要介護認定または要支援認定を受けている入居者の介護を行う者
- 二 入居している高齢者が扶養している児童（満18歳に満たない者をいう。）
- 三 入居している高齢者が扶養している障害者で、次に掲げる要件のいずれかに該当する者
 - イ 身体障害の程度が身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第5号の1級から4級までのいずれかに該当する者
 - ロ 精神障害の程度が精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年政令第15号）第6条第3項に規定する1級または2級に該当する者
 - ハ 知的障害の程度が前号に規定する精神障害の程度に相当する者
- 四 その他、市長が特に同居の必要があると認める者

（申請等の手段）

第15条 この要綱に定める申請、届出及び報告の手段については、電磁的記録又は書面により行うものとし、書面による場合、提出部数は1部とする。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和元年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和元年12月14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

この要綱は、令和4年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

別表第1（第2条第2項関係）

全てのサービス付き高齢者向け住宅で添付		
番号	書類の名称	備考
1	各住戸の専用面積を示す求積図および求積表	
2	居間、食堂、台所その他の高齢者が共同して居住の用に供する共用部分の面積を示す求積図および求積表	各住戸の専用面積が25平方メートルに満たない場合
3	法第17条に基づく登録事項等についての説明書	
4	サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の登録基準適合性に関するチェックリスト	
5	暴力団排除に係る登録拒否要件の確認情報	
6	建築基準法に基づく確認済証（写）	
7	その他、市長が必要と認める書類	
老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当する場合は以下も添付		
番号	書類の名称	備考
8	株主名簿	
9	役員および施設長の履歴書	
10	直近3年の財務諸表	
11	法人およびサービス付き高齢者向け住宅の組織図	
12	関係会社概要	関係会社がある場合
13	運営方針	
14	重要事項説明書	
15	周辺医療機関分布図	
16	運営懇談会会則	
17	長期損益・資金収支計画書（30年間）	
18	事業開始に必要な資金の額及びその調達方法	
19	市場調査等による入居者の見込み	
20	情報開示等一覧表	

別表第2（第11条第1項関係）

全てのサービス付き高齢者向け住宅で添付		
番号	書類の名称	備考
1	建築基準法に基づく検査済証（写）	新築・増改築の場合
2	建築基準法に基づく工事完了届（写）	用途変更の場合
3	消防法に基づく消防用設備等検査済証（写）	
老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当する場合は以下も添付		
番号	書類の名称	備考
4	緊急時対応表	
5	職種別職員体制表	
6	夜間体制表	
7	従業員の勤務体制および勤務形態が分かるもの（勤務表）	
8	社会保険及び労働保険への加入状況にかかる確認票	
9	管理規程	
10	介護サービス一覧表	
11	利用料金表・パンフレット	
12	特定施設利用契約書	特定施設入居者生活介護の指定を受ける場合
13	特定施設重要事項説明書	

14	特定施設運営規定	
15	防災規程	
16	苦情処理体制表	
17	事故発生の防止のための指針	事故が発生した場合の対応、福井市有料老人ホーム設置運営指導指針12の(8)に規定する報告の方法等が記載されたもの
18	協力医療機関との連携に係る契約書	協力歯科医療機関がある場合は、協力歯科医療機関との連携に係る契約書も含む

4. 【市要領】

福井市サービス付き高齢者向け住宅立入検査等実施要領

(目的)

第1条 この要領は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第24条、福井市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録等に係る事務処理要綱第11条第2項、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行後におけるサービス付き高齢者向け住宅の管理について（平成24年4月10日付け国住心第19号）の1の（1）の規定に基づき、福井市内のサービス付き高齢者向け住宅に対する定期報告および立入検査を行うにあたり必要な事項を定める。

(定期報告の実施方法)

- 第2条 定期報告提出の対象となる登録事業者に対して、「サービス付き高齢者向け住宅事業の管理状況報告書の提出について」（様式1）により、通知を行う。
- 2 登録事業者は、「サービス付き高齢者向け住宅事業の管理状況報告書」（様式2）を毎年7月1日現在の状況について7月15日までに提出するものとする。
 - 3 定期報告の内容確認は、住宅政策課および地域包括ケア推進課の職員が、それぞれの所管事項を分担して行う。

(定期報告に係る是正等の指示)

第3条 定期報告を確認した結果、是正すべき内容があった場合は、速やかに「サービス付き高齢者向け住宅事業に係る是正等の指示について」（様式3）により、登録事業者あて通知する。

(立入検査の実施方法)

- 第4条 立入検査は、次の各号のとおり行うものとする。
- 一 サービス付き高齢者向け住宅の管理開始日の属する年度の翌々年度
 - 二 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録更新日の属する年度の翌年度
 - 三 その他、定期報告や通報等により登録内容に疑義が生じた場合
- 2 立入検査の対象となる登録事業者に対して、「サービス付き高齢者向け住宅の立入検査の実施について」（様式4）により、事前通知を行う。ただし、緊急を要する場合等にはこれによらないことができる。
- 3 立入検査の検査員は、原則として住宅政策課および地域包括ケア推進課の職員からそれぞれ1名以上により構成するものとする。ただし、緊急を要する場合等にはこれによらないことができる。
- 4 立入検査にあたっては、「サービス付き高齢者向け住宅事業者立入検査調書」を活用する。

(立入検査の留意事項)

- 第5条 検査員は、立入検査時に次の各号に留意しなければならない。
- 一 登録住宅への立入検査は、登録住宅および登録住宅職員の正常な業務を妨げないように努める。
 - 二 登録住宅関係者に、あらかじめ立入検査の趣旨を説明し、登録住宅の理解と協力が得られるよう努める。
- 2 登録事業者または登録事業者から登録住宅の管理もしくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者は、立入検査時に次の各号に協力しなければならない。
- 一 登録住宅および併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設の業務状況の説明
 - 二 帳簿、管理状況書類の開示
 - 三 その他、検査員が求める事項

(報告)

第6条 検査員は、立入検査を実施したときは、速やかに所属長に報告する。

(立入検査に係る是正等の指示)

第7条 立入検査の結果、是正すべき内容があった場合は、速やかに「サービス付き高齢者向け住宅の立入検査結果通知書」（様式5）により、登録事業者あて通知する。

(是正等の報告)

第8条 登録事業者は、第3条または第7条の指示事項について、所要の是正措置を講じるとともに、指示に対する是正結果について、「サービス付き高齢者向け住宅事業の指示に対する是正報告書」(様式6)を提出するものとする。

(報告の手段)

第9条 この要領に定める報告の手段については、電磁的記録又は書面により行うものとし、書面による場合、提出部数は1部とする。

附 則

この要領は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和6年4月1日から施行する。

5. 【有料老人ホームに該当する場合】福井市有料老人ホーム設置運営指導指針

福井市有料老人ホーム設置運営指導指針

目次

- 1 用語の定義
- 2 基本的事項
- 3 設置者
- 4 立地条件
- 5 規模及び構造設備
- 6 既存建築物等の活用の場合等の特例
- 7 職員の配置、研修及び衛生管理
- 8 有料老人ホーム事業の運営
- 9 サービス等
- 10 事業収支計画
- 11 利用料等
- 12 契約内容等
- 13 情報開示
- 14 電磁的記録等
- 15 定期報告
- 16 その他

この指針は、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームの設置・運営に関して、指導の基準となる事項を定めるものとする。

1 用語の定義

この指針において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 有料老人ホーム 老人福祉法第29条第1項に規定する施設
- (2) 有料老人ホーム事業 老人を入居させ、次のアからエまでのいずれかをする事業
 - ア 入浴、排せつ又は食事の介護
 - イ 食事の提供
 - ウ 洗濯、掃除等の家事の供与
 - エ 健康管理の供与
- (3) 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項の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
- (4) サービス付き高齢者向け住宅事業 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づき、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業として登録を受けている事業
- (5) 設置者 有料老人ホームの設置者（複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営する場合の各事業者及び委託を受けた事業者を含む。）
- (6) 管理者 職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者（有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称に関わらない）
- (7) 特定施設入居者生活介護等 次のア、イ及びウに掲げるサービス
 - ア 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第21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2第9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
- (8) 介護サービスを提供する有料老人ホーム 次のア及びイに掲げる有料老人ホーム
 - ア 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム
 - イ 設置者が、介護サービス（介護保険法第40条に規定する介護給付又は同法第52条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス）を提供する有料老人ホーム

2 基本的事項

有料老人ホームの事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) 有料老人ホーム経営の基本姿勢としては、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を確保していくことが求められること。特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められること。
- (2) 老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保することが求められること。
- (3) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力することが期待されること。
- (4) 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、本指針に規定することのほか、「福井市指定居宅介護支援等の事業の人員及び運営の基準に関する条例」（平成30年福井市条例第2号）、「福井市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備、運営等に関する基準を定める条例」（平成24年福井市条例第44号）又は「福井市指定介護予防支援等の事業の人員及び運営並びに指定介護予防支援等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する条例」（平成26年福井市条例第44号）のうち当該施設に該当する基準を遵守すること。
- (5) 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号）の五の4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げてはならないこと。
- (6) 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けようとする有料老人ホームについては、市が策定する老人保健福祉計画及び介護保険事業計画との整合を図ること。
- (7) 計画段階から常に地域住民の理解が得られるように努めること
- (8) 都市計画法（昭和43年法律第100号）による開発許可又は建築許可申請が必要な場合にあっては当該申請を行う前、開発許可対象外の場合にあっては建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築確認の申請を行う前から、市と十分な事前協議を行うこと。
- (9) 建築確認後速やかに市長に対し老人福祉法第29条第1項の規定に基づく届出を行うこと。
- (10) (9)の届出後に入居募集を行うこと。
- (11) 本指針に基づく指導を受けている場合は、本指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。
- (12) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものにあつては、3、4、5、6及び10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項に定める登録基準によること。

3 設置者

- (1) 設置者は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。
- (2) 公益法人にあっては、有料老人ホーム事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。
- (3) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っていると同時に、社会的信用の得られる経営主体であること。
- (4) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。
- (5) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。
- (6) 役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させること。さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識、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が確保されていること。
- (7) 役員等は、福井市暴力団排除条例（平成23年福井市条例第22号）第2条第1号に規定する暴力団（以下この項において「暴力団」という。）若しくは同条第3号に規定する暴力団員等又は暴力団若しくは同条第2号に規定する暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと

4 立地条件

- (1) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、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考慮して立地すること。特に、有料老人ホームは、入居者である高

齢者が介護等のサービスを受けながら長期間にわたり生活する場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じるような地域に立地することは好ましくないこと。

(2) 有料老人ホームの事業の用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簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。

(3) 借地による土地に有料老人ホームを設置する場合又は借家において有料老人ホーム事業を実施する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。

ア 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借）

(ア) 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。

(イ) 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。

(ウ) 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。

(エ) 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。

(オ) 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。

(カ) 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

(キ) 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。

(ク) 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

イ 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借）

(ア) 有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。

(イ) 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。

(ウ) 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。

(エ) 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

(オ) 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。

(カ) 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

(キ) 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。

(4) 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあつては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であつて当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。

(5) 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約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こと。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。

5 規模及び構造設備

(1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。

(2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

(3) 建物には、建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

(4) 建物の設計に当たっては、「福井県福祉のまちづくり条例」（平成8年福井県条例第38号）に定める整備基準を遵守するとともに、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を踏まえて、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも

対応できるよう配慮すること。

(5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものであること。

(6) 次の居室を設けること。

ア 一般居室

イ 介護居室

設置者が自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室で介護サービスが提供される場合又は有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。

ウ 一時介護室

設置者が自ら一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護サービスを提供することが可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよいこと。

(7) 次の設備について、居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けること。

ア 浴室

イ 洗面設備

ウ 便所

(8) 設置者が提供するサービス内容に応じ、次の共同利用の設備を設けること。

ア 食堂

イ 医務室又は健康管理室

ウ 看護・介護職員室

エ 機能訓練室（専用室を確保するに限らず、機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合を含む。）

オ 談話室又は応接室

カ 洗濯室

キ 汚物処理室

ク 健康・生きがい施設（スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他の施設）

ケ 前各号に掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備

(9)(6)、(7)及び(8)に定める設備の基準は、次によること。

ア 一般居室、介護居室及び一時介護室は次によること。

(ア) 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は13平方メートル以上とすること。

(イ) 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されたものとすること。

イ 医務室を設置する場合には、医療法施行規則（昭和23年厚生省令第50号）第16条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとすること。

ウ 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

エ 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

オ 介護居室のある区域の廊下は、入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次の(ア)又は(イ)によること。

(ア) すべての介護居室が個室で、1室当たりの床面積が18平方メートル（面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯（へきしん）方法による。）以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合、廊下の幅は1.4メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は1.8メートル以上とすること。

(イ) 上記以外の場合、廊下の幅は1.8メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は2.7メートル以上とすること。

6 既存建築物等の活用の場合等の特例

(1) 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上5(9)に定める基準を満たすことが困難である場合においては、次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。

ア 次の(ア)、(イ)及び(ウ)の基準を満たすもの

(ア) すべての居室が個室であること。

(イ) 5(9)に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規定に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。

(ウ) 次の a 又は b のいずれかに適合するものであること。

a 代替の措置（入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど）を講ずること等により、5(9)の基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。

b 将来において5(9)に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。

イ 建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われているなど、適切な運営体制が確保されているものとして市長が個別に認めたもの

(2) 市長が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたものについては、5(2)の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。

ア スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。

イ 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なるものであること。

ウ 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能なる構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なるものであること。

(3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号。以下「改正法」という。）の施行（平成23年10月20日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、5(2)、(3)、(6)、(7)、(8)及び(9)の基準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

7 職員の配置、研修及び衛生管理等

(1) 職員の配置

ア 職員の配置については、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。

(ア) 管理者

(イ) 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員）

(ウ) 栄養士

(エ) 調理員

イ 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記のほか、提供する介護サービスの内容に応じ、次によること。

(ア) 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。

(イ) 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。

(ウ) 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。

(エ) 管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識、経験を有する者を配置すること。

ウ 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。

(2)職員の研修

ア 職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。

イ 介護に直接携わる職員（看護師、准看護師、介護福祉士、介護支援専門員、介護保険法第8条第2項に規定する政令で定める者等の資格を有する者その他これに類するものを除く。）に対し、認知症介護基礎研修を受講させるために必要な措置を講じること。

(3)職員の衛生管理等

ア 職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。

イ 適正なサービスの提供を確保する観点から、職場において行われる性的な言動又は優越的な関係を背景とした言動であって業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより職員の就業環境が害されることを防止するため、職場におけるハラスメントの内容及び職場におけるハラスメントを行ってはならない旨の方針を明確化し、職員に周知・啓発するとともに、相談に対応する担当者をあらかじめ定めること等により、相談への対応のための窓口をあらかじめ定め、職員に周知する等、必要な措置を講じること。

また、入居者やその家族等からの著しい迷惑行為（カスタマーハラスメント）の防止のために必要な体制を整備するなど、必要な対策を講じることが望ましい。

8 有料老人ホーム事業の運営

(1)管理規程の制定

入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程を設けること。なお、上記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規定として扱って差し支えない。

(2)名簿の整備

緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備しておくこと。

(3)帳簿の整備

老人福祉法第29条第6項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、5年間保存すること。

ア 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況

イ 老人福祉法第29条第9項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録

ウ 入居者に供与した次のサービス（以下「提供サービス」という。）の内容

(ア)入浴、排せつ又は食事の介護

(イ)食事の提供

(ウ)洗濯、掃除等の家事の供与

(エ)健康管理の供与

(オ)安否確認又は状況把握サービス

(カ)生活相談サービス

エ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由

オ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容

カ 提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容

キ 提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況

ク 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項

(4)個人情報の取り扱い

(2)の名簿及び(3)の帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人

情報の適切な取扱いのためのガイダンス（平成29年4月14日・厚生労働省）」を遵守すること。

(5) 業務継続計画の策定等

ア 感染症や非常災害の発生時において、入居者に対する処遇を継続的に行うための、及び非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画（以下「業務継続計画」という。）を策定し、当該業務継続計画に従い必要な措置を講じること。計画の策定に当たっては、「介護施設・事業所における新型コロナウイルス感染症発生時の業務継続ガイドライン」及び「介護施設・事業所における自然災害発生時の業務継続ガイドライン」を参照されたい。

イ 職員に対し、業務継続計画について周知するとともに、必要な研修及び訓練を定期的実施すること。なお、訓練については、机上を含めその実施方法は問わないものの、机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施することが適切である。

ウ 定期的に業務継続計画の見直しを行い、必要に応じて業務継続計画の変更を行うものとする。

(6) 非常災害対策

ア 入居者の特性及び事業所の周辺地域の環境等を踏まえた非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連絡の体制並びに地域との連携の体制を整備し、それらを定期的に従業者及び入居者に周知すること。

イ 非常災害に備えるため、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行うこと。

ウ 非常災害が発生した場合には、入居者の安否情報を市に報告する等、市と連携を図ること。

エ 非常災害時において特に配慮を要する者であって、避難所での生活が適当でないとして市長が認めたものの受入れに努めること。

(7) 衛生管理等

感染症や食中毒が発生し、又は蔓延しないように、次に掲げる措置を講じること。

ア 感染症や食中毒の予防及び蔓延の防止のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置その他の情報通信機器（以下、「テレビ電話装置等」という。）を活用して行うことができるものとする。）をおおむね6月に1回以上開催すると共に、その結果について、職員に周知徹底を図ること。なお、委員会については、感染対策の知識を有する者を含む、幅広い職種により構成することが望ましい。

イ 感染症や食中毒の予防及び蔓延の防止のための指針を整備すること。

ウ 職員に対し、感染症や食中毒の予防及び蔓延の防止のための研修及び訓練を定期的実施すること。なお、訓練については、机上を含めその実施手法は問わないものの、机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施することが適切である。

エ 必要に応じて保健所の助言、指導を求めることなどにより、必要な措置を講じること。

(8) 緊急時の対応

(5)から(7)に掲げるもののほか、事故・災害及び急病・負傷に迅速にかつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てると共に、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。なお、当該計画の策定や訓練の実施に当たっては、(5)から(7)に定める計画や訓練と併せて実施することとして差し支えない。

(9) 医療機関等との連携

ア 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくこと。

イ あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること。

ウ 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目、協力科目等について入居者に周知しておくこと。

エ 入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行うこと。

オ 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。

カ 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医

療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。

(10)介護サービス事業所との関係

- ア 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供すること。
- イ 入居者の介護サービスの利用にあつては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。
- ウ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。

(11)運営懇談会の設置等

有料老人ホーム事業の運営について、入居者の積極的な参加を促し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点から、運営懇談会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を設置し、その運営に当たっては、次の事項について配慮すること。ただし、入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。

- ア 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。
- イ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。
- ウ 有料老人ホーム事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。
- エ 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明すること。また、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。

(ア)入居者の状況

(イ)サービス提供の状況

(ウ)管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容

(12)高齢者虐待防止

高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成17年法律第124号）を遵守し、利用者の人権の擁護、虐待の防止等のため、責任者を設置する等必要な体制の整備を行うとともに、その従業者に対し、研修を実施する等の措置を講じること。また、職員による高齢者虐待を受けたと思われる高齢者を発見したときは、速やかに市へ報告すること。

(13)休止及び廃止時の入居者への対応

有料老人ホームをやむを得ず休止若しくは廃止する場合には、十分な時間と機会を設けて入居者等に説明を行い、入居者の移転先が確保できるように関係機関と協議するとともに、入居者との契約を誠実に履行すること。

9 サービス等

(1)設置者は、入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービスを提供すること。

ア 食事サービス

- (ア)高齢者に適した食事を提供すること。
- (イ)栄養士による献立表を作成すること。
- (ウ)食堂において食事をすることが困難であるなど、入居者の希望に応じて、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。

イ 生活相談・助言等

- (ア)入居時には、心身の健康状況等について調査を行うこと。
- (イ)入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等を行うこと。

ウ 健康管理と治療への協力

- (ア)入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとること。
- (イ)入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。
- (ウ)入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をすること。
- (エ)医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、

受診手続、通院介助等の協力を行うこと。

エ 介護サービス

(ア)介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム(一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。)において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせてはならないこと。なお、この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。

(イ)契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員の勤務体制をとること。

(ウ)介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

オ 安否確認又は状況把握

入居者が居住部分への訪問による安否確認や状況把握を希望しない場合であっても、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービスの提供時における確認等その他適切な方法により、毎日1回以上、安否確認等を実施すること。安否確認の実施に当たっては、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮する必要があることから、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとすること。

カ 機能訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。

キ レクリエーション

入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。

ク 身元引受人への連絡等

(ア)入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。

(イ)要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告すること。

ケ 金銭等管理

(ア)入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に設置者に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であって、身元引受人等の承諾を得たときには、設置者において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。

(イ)設置者が入居者の金銭等を管理する場合にあっては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

コ 家族との交流・外出の機会の確保

常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

(2)設置者は、(1)各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底すること。

(3)有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあっては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。

(4)設置者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律に基づき、次の事項を実施すること。

ア 同法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。

イ 虐待の防止のための対策を検討する委員会(テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。)を定期的開催すると共に、その結果について、職員に周知徹底を図ること。

ウ 虐待の防止のための指針を整備すること。

エ 職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施すること。

オ アからエまで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。

カ その他同法第 20 条の規定に基づき、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講じること。

(5)入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。

(6)緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。

(7)身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。

ア 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を3月に1回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。

イ 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。

ウ 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施すること。

10 事業収支計画

(1)市場調査等の実施

構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。

(2)資金の確保等

初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用等を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。

ア 調査関係費

イ 土地関係費

ウ 建築関係費

エ 募集関係費

オ 開業準備関係費

カ 公共負担金

キ 租税公課

ク 期中金利

ケ 予備費

(3)資金収支計画及び損益計画

次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

ア 長期安定的な経営が可能な計画であること。

イ 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと。

ウ 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。

エ 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。

オ 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。

カ 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。

キ 前払金（入居時に老人福祉法第29条第9項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。

ク 常に適正な資金残高があること。

(4)経理・会計の独立

有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。

11 利用料等

(1)有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。

- ア 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）
当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。
- イ 敷金
敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。
- ウ 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。）
(ア)入居者に対するサービスに必要な費用の額（食費、介護費用その他の運営費等）を基礎とする適切な額とすること。
(イ)多額の前払金を支払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。
(ウ)設置者が、サービスを提供した都度個々にサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。
(エ)介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）の規定によるものに限られていることに留意すること。
- (2)前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること。
- ア 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。
- イ 老人福祉法第29条第9項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、平成18年3月31日までに届出がされた有料老人ホームについては、保全措置の法的義務付けの経過措置期間が終了し、令和3年4月1日以降の新規入居者については、法的義務付けの対象となることから、同様に必要な保全措置を講じなければならないこと。
- (3) 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。
- ア 期間の定めがある契約の場合
(1か月分の家賃又はサービス費用) × (契約期間(月数))
- イ 終身にわたる契約の場合
(1ヶ月分の家賃又はサービス費用) × (想定居住期間(月数)) + (想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額)
- (4)サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分については、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適当であること。
- (5)前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。
- (6)老人福祉法第29条第10項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実にすること。
- (7)入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）第21条第1項第1号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

1 2 契約内容等

(1)契約締結に関する手続等

ア 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明すること。特定施設入居者生活介護等の指定を受けた設置者にあつては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明すること。

イ 前払金の内金は、前払金の20%以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。

ウ 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

(2)契約内容

ア 入居契約書において、有料老人ホームの類型(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。)、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨、利用料等の費用負担の額及びこれによって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・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払時期等が明示されていること。

イ 介護サービスを提供する場合にあつては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。

ウ 利用料等の改定のルールを入居契約書又は管理規程上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。

エ 入居契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めておくこと。

オ 要介護状態になった入居者を一時介護室において処遇する場合には、医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人の意思を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。

カ 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあつては、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても考慮すること。

(ア)医師の意見を聴くこと。

(イ)本人又は身元引受人等の同意を得ること。

(ウ)一定の観察期間を設けること。

キ 入居者の債務について、個人の根保証契約を行う場合は、極度額の設定を含み民法の規定に従うこと。

(3)消費者契約の留意点

消費者契約法(平成12年法律第61号)第2章第2節(消費者契約の条項の無効)の規定により、事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。

(4)重要事項の説明等

老人福祉法第29条第7項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第20条の5第16号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。

ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「重要事項説明書」(以下「重要事項説明書」という。)を作成するものとし、入居者に誤解を与えないよう必要な事項を実態に即して正確に記載すること。なお、同様式の別添1「事業者が運営する介護サービス事業一覧表」及び別添2「入居者の個別選択によるサービス一覧表」は、重要事項説明書の一部をなすものであることから、重要事項説明書に必ず添付すること。

イ 重要事項説明書は、老人福祉法第29条第7項の規定により、入居相談があつたときに交付するほか、求めに応じ交付すること。

ウ 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容について十分理解した上で契約を締結で

きるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

(7)設置者の概要

(イ)有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）

(ウ)サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合、その旨

(エ)有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関する事業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類

(オ)入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨

エ 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第29条第1項に規定する届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、重要事項説明書にその旨を記載するとともに、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明すること。

(5)体験入居

既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会を確保を図ること。

(6)入居者募集等

ア 入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告等において、有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示すること。

イ 誇大広告等により、入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えたりするようなことがないように、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」（平成16年公正取引委員会告示第3号。以下「不当表示告示」という。）を遵守すること。特に、介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否等については、入居者に誤解を与えるような表示をしないこと。

(7)苦情解決の方法

入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置者において苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知すること。

(8)事故発生の防止の対応

有料老人ホームにおける事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じること。

ア 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。

イ 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。

ウ 事故発生の防止のための委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）及び職員に対する研修を定期的に行うこと。

エ 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。

(9)事故発生時の対応

有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。

ア 入居者に事故が発生した場合は、速やかに市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、次の(ア)、(イ)又は(ウ)に定める入居者の生命と健康の安全を脅かす事故（以下「介護事故」という。）が発生したときは、市が別途定めた「福井市介護保険事故等報告事務取扱要綱」により市へ報告すること。

(ア)入居者が死亡又は負傷した場合

a 「死亡」とは事故死亡を指し、病气死亡は報告対象外とする。ただし、病死であっても死因等に疑義が生じ、利用者の家族等から苦情が出ている場合は、全て対象とする。

b 「負傷」とは、医師の保険診療を要したものとする。ただし、医師の保険診療を要しなくとも、入居者の家族等から苦情が出ている場合は、全て対象とする。

(イ)感染症（「感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律」に定める1～5類感染症及び新型インフルエンザ）又は食中毒の発生については、次に掲げる場合とする。

a 同一の感染症若しくは食中毒による又はそれらによると疑われる死亡者又は重篤患者が1週間内に2名以上発生した場合。

b 同一の感染症若しくは食中毒の患者又はそれらが疑われる者が10名以上又は全利用者の半数以上発生した場合。

c a及びbに該当しない場合であっても、通常の発生動向を上回る感染症等の発生が疑われ、特に管理者が報告を必要と認めた場合。

(ウ) その他の事故又は不祥事により、利用者等から苦情が出ている場合。

イ 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。

ウ 設置者の責めに帰すべき事由により、入居者に賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対して損害賠償を速やかに行うものとする。

1 3 情報開示

(1)有料老人ホームの運営に関する情報

設置者は、老人福祉法第29条第7項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、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、入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。

(2)有料老人ホームの経営状況に関する情報

次の事項に留意すること。

ア 貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。

イ 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

(3)有料老人ホーム類型の表示

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない有料老人ホームの設置者は、有料老人ホームの類型を、「有料老人ホームの設置運営指導指針について」（平成14年7月18日付け老発0718003号厚生労働省老健局長通知）別表「有料老人ホームの類型」のとおり分類し、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名と併せて表示することとし、同別表中の表示事項についても類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いことと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。

(4)介護の職員体制に関する情報

有料老人ホームの類型の表示を行う場合、介護に関わる職員体制について「1.5:1以上」、「2:1以上」又は「2.5:1以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあつては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明すること。

1 4 電磁的記録等

(1)作成、保存その他これらに類するものうち、この指導指針の規定において書面（書面、書類、文書、謄本、抄本、正本、副本、複本その他文字、図形等人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以下同じ。）で行う規定されている又は想定されるもの（(2)に規定するものを除く。）については、書面に代えて、当該書面に係る電磁的記録（電子的方式、磁器的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）により行うことができる。

(2)交付、説明、同意、承諾その他これらに類するもの（以下、「交付等」という。）のうち、この指導指針の規定において書面で行うことが規定されている又は想定されるものについては、当該交付等の相手方（入居者等）の承諾を得て、書面に代えて、電磁的方法（電子的方法、磁器的方法その他人の知覚によっては認識することができない方法をいう。）によることができる。

1 5 定期報告

設置者は、老人福祉法第29条第1項の規定に基づき、毎年7月15日までに次に掲げる書類を市長へ報告すること。

(1)管理状況報告書

(2)重要事項説明書

(3)情報開示等一覧表

(4)直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表

(1)～(3)について、7月1日現在の情報を記載すること。

16 その他

- (1)市長は、この指針の規定に反する有料老人ホームの設置者に対し、改善のための必要な指導を行うものとする。
- (2)市長は、この指針の適用前に設置された有料老人ホーム及び届出が受理された有料老人ホームの設置者に対し、可能な範囲において市指針に適合するよう指導するものとする。

附 則

- 1 この指針は平成31年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この指針は令和3年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この指針は令和3年7月1日から施行する。