

八戸市有料老人ホーム設置運営指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、老人福祉法（昭和38年法律第133号。以下「法」という。）第29条の規定に基づき、市内における有料老人ホームの設置及び運営に関し、遵守されるべき手続等について必要な事項を定め、安定的、継続的な事業運営を確保することにより、高齢者の福祉の増進を図ることを目的とする。

2 法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、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項の規定による登録を受けているものにあつては、第4条から第12条まで、並びに第16条の規定は適用しない。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 「有料老人ホーム」とは、法第29条第1項に規定する施設をいう。
- (2) 「老人」とは、おおむね60歳以上の高齢者をいう。
- (3) 「設置者」とは、有料老人ホームを設置した者又はしようとする者をいう。

(設置者の責務)

第3条 設置者は、この要綱に定める手続等を遵守しなければならない。

(事前協議)

第4条 設置者は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下同じ。）又は建築基準法（昭和25年法律第201号。以下同じ。）その他関係法令に規定する許可又は確認その他必要な手続（以下「都市計画法等に規定する手続」という。）を行う前に、有料老人ホーム設置事前協議書（別記様式第1号。以下「事前協議書」という。）に次に掲げる事項を記載した書類等を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 設置主体に関する事項

- ア 法人の概要
- イ 役員等の名簿及び経歴書
- ウ 法人定款、寄附行為等並びに登記事項全部証明書
- エ 主な出資者（株主名簿、出資比率等）
- オ 主要取引金融機関
- カ 過去3年間の事業実績がわかる資料
- キ 主務官庁との協議状況（営利法人以外の場合）

- ク 法人資産（基本財産等）の状況（営利法人以外の場合）
- ケ 系列会社（親会社、子会社）がある場合、その概要のわかる資料
- コ その他参考となる事項
- (2) 立地条件に関する事項
 - ア 位置図
 - イ 公図
 - ウ 付近見取図
 - エ 建物配置図
 - オ 現況写真
 - カ 当該用地に係る都市計画法その他関係法令の該当状況（既存の建築物を利用する場合は、当該建築物及びそれが存する土地についての該当状況）
 - キ 地権者等の事業協力（申出書等）を明らかにする書類（買収・借地・借家の場合）
 - ク 土地登記事項全部証明書
 - ケ 建物登記事項全部証明書（既存建物を使用する場合）
 - コ 有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権等解除確約書
 - サ 買収予定価格
 - シ 所有権移転確約書
 - ス 借地・借家仮契約書
 - セ その他
- (3) 事業計画に関する事項
 - ア 有料老人ホームの運営方針
 - イ 有料老人ホームの類型
- (4) 規模及び構造設備について
 - ア 敷地面積
 - イ 建物面積
 - ウ 延べ床面積
 - エ 建物構造
 - オ 施設整備の概要
 - カ 各室面積表
 - キ その他
- (5) 入居者募集計画に関する事項
 - ア 募集方法
 - イ 対象層
 - ウ 対象地域
 - エ 募集組織
 - オ 年次計画

カ 募集活動費

キ その他

(6) 職員の配置及び施設の管理運営等に関する事項

ア 入居対象者

イ 入居定員

ウ 職員配置計画

エ 管理内容（管理規程、夜勤体制、運営懇談会規約、預り金管理規程、防火防災計画、食中毒及び感染症の発生を防止するための措置の概要、事故発生防止のための指針、虐待防止のための指針、その他）

オ その他

(7) サービスに関する事項

ア 介護に関する事項

(ア) 介護サービスの内容・範囲

(イ) 介護を行う場所・介護体制

(ウ) 介護費用の算定基礎

(エ) 介護費用の徴収方法

(オ) その他

イ 医療に関する事項

(ア) 診療所併設の場合にあつては、嘱託医の氏名、履歴書、診療科目及び診療日程

(イ) 協力医療機関、協力歯科医療機関とする場合にあつては、協力医療機関、協力歯科医療機関の名称、診療科目、病床数、距離、所要時間及び協力契約書

ウ その他のサービスに関する事項

(ア) サービスの種類

(イ) 内容

(8) 事業収支計画等に関する事項

ア 資金計画に関する事項

(ア) 資金調達計画

(イ) 返済計画

(ウ) 入居率の設定

(エ) 損益分岐点の設定

(オ) 長期的な経営計画

(カ) 主力取引金融機関の融資証明書

イ 事業収支計画に関する事項

(ア) 資金収支計画書

(イ) 損益収支計画書

(ウ) 主力取引金融機関の意見書

(9) 入居者の利用料等に関する事項

ア 利用料の算定基礎

イ 利用料の徴収方法

ウ 入居一時金

エ 返還金

オ 介護費用

(10) 入居者と取り交わす予定の契約書

(11) 有料老人ホーム重要事項説明書（別記様式第2号）及び有料老人ホーム情報開示等一覧表（別記様式第3号）

(12) 苦情処理及び損害賠償に関する事項

(13) 地域特性、需要動向等の市場分析・調査結果報告書

（協議終了通知書の交付）

第5条 市長は、前条の事前協議の内容が適正であると認めるときは、設置者に有料老人ホーム事前協議終了通知書（別記様式第4号）を交付するものとする。

2 設置者は、前項の通知書の交付後に都市計画法等に規定する手続を行うものとする。

（協議終了から届出までの状況報告）

第6条 前条第1項の通知書の交付を受けた者は、次に掲げる事項について、速やかに市長に報告するものとする。

(1) 用地の取得状況

(2) 都市計画法等に規定する手続の進捗状況

(3) 資金調達及び融資の状況

(4) 入居見込者確保の状況

(5) その他関連事項

（設置届出等）

第7条 設置者は、都市計画法等に規定する手続完了後、法第29条第1項の規定に基づき、有料老人ホーム設置届出書（別記様式第5号）により、速やかに届出なければならない。

2 市長は、第1項の届出があったときは、届出の内容が適切であることを確認したうえで、有料老人ホーム設置届受理書（別記様式第6号）を設置者に交付するものとする。

（入居者の募集）

第8条 入居者の募集は、前条第1項に定める届出が受理された後でなければ開始してはならないものとする。

(建設工事の着工)

第9条 建設工事の着工は、運営に支障のない相当数の入居見込者が確保され、又は合理的に入居見込数確保されることが推定され、かつ、入居一時金の返還債務について銀行保証等の保全措置が付された後に行うものとする。

2 設置者は、建設工事を着工しようとするときは、着工2週間前までに、有料老人ホーム建設工事着工届(別記様式第7号)に次に掲げる書類を添えて市長に提出するものとする。

- (1) 入居見込者名簿又は入居見込推定表
- (2) 入居一時金返還債務保証書
- (3) 建設工事工程表

(事業開始届)

第10条 設置者は、有料老人ホームの事業を開始したときは、速やかに有料老人ホーム事業開始届(別記様式第8号)を市長に提出するものとする。

(事業変更届)

第11条 設置者は、第7条の届出の内容に変更が生じたときは、法第29条第2項の規定に基づき、変更の日から1月以内に、有料老人ホーム変更届(別記様式第9号)を市長に提出するものとする。

(事業廃止(休止)届)

第12条 設置者は、第7条の規定により届出した事業を廃止又は休止しようとするときは、法第29条第3項の規定に基づき、その廃止又は休止の日の1月前までに、有料老人ホーム廃止(休止)届(別記様式第10号)を市長に提出するものとする。

(定期報告)

第13条 設置者は、毎年7月31日までに有料老人ホームの現況報告書(別記様式第11号)に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 提出する年の7月1日現在の有料老人ホーム重要事項説明書(別記様式第2号)
- (2) 提出する年の7月1日現在の有料老人ホーム情報開示等一覧表(別記様式第3号)
- (3) 提出する年の7月1日現在の有料老人ホーム状況報告書(別記様式第12号)
- (4) 最新のパンフレット
- (5) 直近の事業年度の貸借対照表、損益計算表等の財務諸表
- (6) 他業を営んでいる場合には、他業に係る前号の財務諸表
- (7) その他必要な書類

(臨時報告)

第14条 設置者は、次の各号に掲げる事項に変更があったときは、当該各号に定める書類を添付して、その都度、市長に報告しなければならない。

- (1) 役員及び施設長 当該役員等の履歴書及び変更後の役員名簿
 - (2) 入居契約書、管理規程等又は利用料 当該変更又は改定事項及び当該変更又は改定事項に係る運営懇談会開催状況報告書（別記様式第13号）
 - (3) 有料老人ホーム重要事項説明書（別記様式第2号）及び有料老人ホーム情報開示等一覧表（別記様式第3号） 内容変更後の当該書類
- 2 設置者は、有料老人ホームの経営又は入居者等の健康に関わる重大な事故が発生した場合には、直ちに市長に報告しなければならない。

(立入検査)

第15条 立入検査は、定期検査と臨時検査とする。

- 2 定期検査は、必要に応じ実施する。
 - (1) 市長は、定期検査を行うときは、設置者に事前に通知するものとする。
 - (2) 定期検査に当たっては、設置者は、別途通知による事前検査資料等を市長に提出するものとする。
- 3 臨時検査は、必要に応じて行うものとする。

(増改築の取扱)

第16条 この要綱の規定は、設置者が有料老人ホームを増改築しようとする場合について準用する。

(実施細目)

第17条 この要綱に定めるもののほか、有料老人ホームの設置及び運営の指導に関して必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年1月1日から実施する。

附 則

この要綱は、平成30年7月1日から実施する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から実施する。