

有料老人ホーム設置運営 標準指導指針

1 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、身体上又は精神上の障害があるために、常時介護を要する者又は日常生活に支援を要する者（以下「要介護者等」という。）を対象とする介護付終身利用型ホーム及び介護専用型ホームにあつては、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。
また、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。
- (2) 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。
- (3) 介護保険法第70条の規定により特定施設入所者生活介護事業者の指定を受けた有料老人ホームにあつては、本指針に規定することのほか、指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準を遵守すること。
- (4) 都市計画法による開発許可若しくは建築許可申請前又は開発許可対象外の場合については建築確認申請前から地元市町村及び都道府県と十分な事前協議を行うこと。
- (5) 構想段階において、地域特性、需要動向等の市場分析を行うとともに、計画が具体化した段階において、市場調査を行い、相当数の入居見込者を確保すること。
- (6) 建築確認後速やかに都道府県知事への届出を行うこと。
- (7) 都道府県知事への届出後に入居募集を行うこと。
- (8) 建物の着工については、原則として、相当数の入居見込者が確保されているなど事業の確実な遂行が見込まれる段階において開始することとする。着工段階において相当数の入居見込者が確保されていないような場合については、入居金の返還債務について銀行保証等が付されることとなっていること。

2 設置主体

- (1) 有料老人ホームの設置主体は、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) 公益法人にあつては、有料老人ホームの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ともに、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、介護付終身利用型ホーム及び介護専用型ホームの場合は、役員等の中に老人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。

3 立地条件

- (1) 入居者が健康で安全な生活を維持できる環境をもった場所であるとともに、有料老人ホームの敷地は入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さを有するものであること。
- (2) 十分な入居者を確保できるような交通、環境等の立地条件が整っているなど市場の需要に適合していること。
- (3) 医療機関との連携協力が可能な地域であること。
- (4) 市街化調整区域での有料老人ホームの設置の場合には、「市街化調整区域における有料老人ホームの取扱いについて」（昭和61年8月2日社老第89号厚生省社会局老人福祉課長通知）のほか、「市街化区域における開発許可制度の運用について」（平成10年7月1日建設省経民発第40号建設省建設経済局宅地課民間宅地指導室長通達）によること。
- (5) 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

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恐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。

(6) 借地・借家により有料老人ホームを設置する場合には、契約関係について次の要件を満たすこと。

なお、借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、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っ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。

また、借地・借家の場合には、入居者の居住の継続を確実なものとするため、借地・借家期間終了時に建物の除却又は退去を原則とする定期借地・借家権ではなく、通常の借地・借家権であること。

ア 借地の場合

(ア) 有料老人ホーム事業のための借地であること、介護付終身利用型ホーム及び介護専用型ホームの場合はその旨及び地主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) 当初契約の契約期間は30年以上であること。

(エ) 自動更新条項が契約に入っていること。

(オ) 無断譲渡、転貸の禁止条項が契約に入っていること。

(カ) 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地主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。

(キ) 賃料引き上げの方法が長期に渡り定まっていること。

(ク) 地主が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。

(ケ) 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

(ア) 有料老人ホーム事業のための借家であること、介護付終身利用型ホーム及び介護専用型ホームの場合はその旨及び家主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) 当初契約の契約期間は20年であること。
- (ウ) 更新後の契約期間（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。
- (エ) 無断譲渡、転貸の禁止条項が契約に入っていること。
- (オ) 賃料引き上げの方法が長期に渡り定まっていること。
- (カ) 家主が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。
- (キ) 借家人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。
- (ク) 建設協力金、保証金、貸付金等を借家人である運営事業者が家主に拠出していること又は家主が運営事業者の主要な株主であることが望ましいこと。
- (ケ) 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 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し、かつ、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備その他地震、火災、ガスマれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。
- (3) 建物の設計に当たっては、「長寿社会対応住宅設計指針」（平成7年6月23日建設省住備発第63号建設省住宅局長通知別紙）を参考として、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。
- (4) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等利用者の保健衛生について十分考慮されたものであること。
- (5) 介護付終身利用型ホーム及び介護専用型ホームには、スプリンクラーを設置すること。ただし、消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第13条に規定するスプリンクラーを設置することを要しない部分についてはこの限りではない。

(6) ア 専ら要介護者等を入居させる介護専用型ホームにあつては次の(イ)及び(ウ)に掲げる設備、介護付終身利用型ホーム及び常時介護を必要としない者を一部入居させる介護専用型ホームにあつては(ア)から(ウ)までに掲げる設備、その他のホームにあつては(ア)及び(ウ)に掲げる設備を設けること。ただし、契約に基づき他の施設の設備を利用すること等により入居者のサービスに支障がない場合は、設備の一部を設けないことができる。

(ア) 一般居室、一時介護室

(イ) 介護居室、一時介護室、特別浴室、機能訓練室、看護婦室、汚物処理室

(ウ) 食堂(厨房を含む)、医務室(又は健康管理室)、浴場(又は浴室)、洗面所、談話室(又は応接室)、外来者宿泊室、洗濯室、便所、ヘルパー室、事務室(フロントを含む)、宿直室、館内放送設備、自家発電設備、ナースコール等通報装置、エレベーター(2階建以上の場合)、倉庫

イ 入居者の需要動向等を考慮し次の設備を設けることが望ましいこと。

入居者が健康で生きがいをもって生活することに資する施設

(例えば、スポーツ、レクリエーション施設、図書室等)

(7) 設備の基準は、次によること。

ア 一般居室は個室とすること。

イ 介護居室は次によること。

(ア) 介護居室は、要介護者等が介護を受けながら日常生活を営むところとし、入居者の需要動向等を勘案し適切な数の個室を確保するよう努めること。

(イ) 一室の入居定員は4人以下とし、1室に2人以上の者を入居させる場合にあつては、プライバシーの保護に十分配慮した設備とすること。

(ウ) 入居者1人当たりの床面積は、個室の場合は13平方メートル以上、1室に2人以上の者を入居させる場合は9平方メートル以上とすること。

(エ) 室内に収納設備等を設ける場合は、介護、車いすの使用、緊急時の対応等に支障のないよう配慮すること。

(オ) 「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」(平成11年厚生省令第46号。以下「特養設備運営基準」という。)第11条第3項第1号