

西宮市有料老人ホーム等設置指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、西宮市内において有料老人ホーム若しくはサービス付き高齢者向け住宅を設置又は運営しようとする者(以下「事業者」という。)に対し、地域環境との調和及び高齢者の生活環境を確保するため、市が行う指導又は協力要請について必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次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。以下、「法」という。)第29条第1項に規定する施設のうち次号に掲げるサービス付き高齢者向け住宅を除くものをいう。
- (2) 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。以下、「高齢者住まい法」という。)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けるものをいう。

(事業者の責務)

第3条 事業者は、有料老人ホーム又はサービス付き高齢者向け住宅(以下「施設等」という。)が高齢者の生活拠点であることから、高齢者である入居者の生活の質の向上及び福祉の増進を図り、長期的に安定的かつ継続的な施設等の運営ができるよう事業計画を策定しなければならない。

2 事業者は、設置を計画している施設等の近隣地域の住民、自治会等に対し、事業計画の内容、施設等の運営方針等を十分説明するとともに、近隣住民との良好な関係を構築しなければならない。

(市との事前協議)

第4条 事業者は、施設等を設置しようとするときは、高齢者等居住安定化推進事業等の補助事業の応募等の申請、都市計画法(昭和43年法律第100号)による開発許可申請等、建築基準法(昭和25年法律第201号)による建築確認申請又は開発事業等におけるまちづくり条例(西宮市条例第74号。以下、「市まちづくり条例」という。)第14条の規定による事業概要、事業計画及び建築計画の届出を行う前に(既存建物を転用して設置する場合で建築確認申請等が必要ない場合にあつては、事業開始までの十分な協議期間をとって)、西宮市有料老人ホーム等事前協議書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて市長に提出し協議を行わなければならない。

- (1) 事業計画の概要を明らかにした書類
- (2) 法人の定款及び登記事項証明書の写し
- (3) 法人の主な出資者及び役員(就任予定者を含む。)名簿、経歴事項
- (4) 資金計画、事業収支を明らかにした書類
- (5) 図面、工程表
- (6) 位置図、土地及び建物の登記簿謄本の写し
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 市長は、事業者が計画している施設等の設置により介護保険事業計画において設定する必要利用定員総数を超えることが見込まれる場合等介護保険事業計画の推進に支障が生じると判断した場合、当該事前協議書の提出以前に本要綱の規定による市が行う指導又は協力要請に従わなかった場合又は事業者が本条第5項の規定による通知を受けたことがある場合、本要綱による協議に応じないことができる。

3 市長は、前2項の規定による事前協議が整ったときは、事前協議完了通知書(様式第2号)により通知するものとする。

4 事業者は、本条第3項の規定により通知した事前協議完了通知書の内容に変更が生じたときは、当該変更内容につき市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、市長は、事前協議(変更)完了通知書(様式第3号)により通知するものとする。

5 前2項により通知した場合において、当該通知以後、施設等の設置又は運営に関して関係法令等に抵触する事実が判明した場合又は本条第3項の規定による通知後1ヵ年を経過した時点において施設等の建築工事着工に至っていない場合、市長は事前協議取消通知書(様式第4号)により前2項に係る通知を取り消す旨、事業者に通知することができる。

(事業者となるべき条件)

第5条 事業者は、施設等を確実に運営できるような経営基盤が整い、社会的信用の得られる者でなければならない。

2 事業者となる法人の役員又は施設等の管理運営責任者には、施設等の運営に関する知識を有する者が含まれていなければならない。

3 事業者となる法人の役員は、西宮市有料老人ホーム設置運営指導指針(以下、「指針」という。)第3章の3 役員の欠格事由に該当しない者でなければならない。

(立地条件)

第6条 事業者は、入居者が健康で安全な生活を維持できる環境を備え、地域社会と交流することができ、医療機関との連携協力が十分に図れる場所に施設等を立地させなければならない。

(設置条件)

第7条 事業者は、施設等に供する土地又は建物について、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 施設等の事業運営目的以外の目的による抵当権その他施設等としての利用を制限するおそれのある権利が当該土地又は建物に設定されている場合、その旨重要事項説明書に記載すること。

(2) 当該土地又は建物が借地又は借家(期間の定めのあるのものに限る)である場合は、入居者の入居契約期間は、当該借地又は借家契約の期間を超えないものであること。

(3) 当該土地又は建物が借地借家法(平成3年法律第90号)第22条の定期借地権又は第38条の定期建物賃貸借による場合は、入居者の入居契約期間の定めがないものとしてはならないこと。

(規模構造等)

第8条 施設等の規模及び構造については、建築基準法、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)、高齢者住まい法、福祉のまちづくり条例(平成4年兵庫県条例第37号)、指針その他関係法令に定める事項のほか、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 施設等の定員や戸数は、地域の高齢化率が急激に高まることによりコミュニティ形成上支障を来すことがないよう配慮することとして設定すること。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 居室は、夫婦部屋を除き全室個室とすること。

(職員の配置)

第9条 事業者は、入居者の数及び提供するサービスの内容に応じ、次に掲げる職員を配置しなければならない。

(1) 有料老人ホーム 指針に定める職員の配置基準以上

(2) サービス付き高齢者向け住宅 高齢者住まい法第7条第1項第5号の状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するのに必要な数以上

(緊急時の対応)

第10条 事業者は、災害、事故、入居者の急病又は負傷に常時対応できるよう具体的計画を作成し、体制の整備を図るとともに、避難訓練等の必要な訓練を定期的実施しなければならない。

2 事業者は、入居者の病状の急変その他緊急時における医療体制を整え、医療機関との連携を図るため、あらかじめ医療機関との協定を締結し、その協力内容、診療科目等を明らかにしておくなければならない。

(サービスの提供)

第11条 介護保険法(平成9年法律第123号)第70条、第78条の2又は第115条の2の規定に基づく特定施設入居者生活介護事業、地域密着型特定施設入居者生活介護事業又は介護予防特定施設入居者生活介護事業の指定を受けることができない事業者は、次の各号に規定する要件を満たさなければならない。

(1) 事業者は、入居者に対し、外部の訪問系又は通所系の事業者を紹介し、入居者が複数の事業所を選択できるよう配慮すること。

(2) 事業者は、入居者に対し、訪問介護以外の介護サービスが受けられるよう十分に配慮すること。

- 2 事業者は、前項各号に定める事項を確認するために市が行う調査に協力しなければならない。
(入居者の募集)

第12条 事業者は、施設等の入居者の募集を行うときは、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 入居者の募集については、第18条の届出後(高齢者住まい法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けるものにあつては、登録及び工事着工後)に行うこと。
- (2) 募集広告、パンフレット等には、施設の類型及び設備等の状況、サービスの対価を含む入居に要する費用、サービスの内容等を明示すること。
- (3) 募集広告、パンフレット等には、職員配置(夜間の職員配置についても含む。)を明示するとともに、健康診断、健康相談等の提供する医療サービスについて、当該サービスの内容、回数、費用負担額を明示すること。
- (4) 募集広告、パンフレット等は、誇大広告により入居しようとする者に不当に期待を抱かせ、それによる損害を与えることのないよう正確な表示をすること。
- (5) 募集広告、パンフレット等を配布する前にあらかじめ市長に対し、その内容及び配布計画を報告すること。

(入居契約の手續等)

第13条 事業者は、入居しようとする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續、提供するサービス内容、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し、十分な説明を行い、当該重要事項説明書を交付しなければならない。入居に関する相談があつたとき及び入居者の家族等からの求めがあつたときも同様とする。

- 2 入居契約書には、施設等の類型、敷金又は一時金の有無、家賃等、利用料等の費用負担の額、提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利及び義務、契約解約の条件及びその場合の対応並びに返還金がある場合の算定方法及びその支払時期を明示しなければならない。
- 3 事業者は、入居予定者との入居契約締結後入居開始日前に当該入居予定者から死亡、入院等の理由により契約を解約する旨の申出があつたときは既受領額の全額を返還しなければならない。
- 4 介護保険のサービスを提供しようとする事業者は、介護サービスの提供される場所、内容、回数、費用負担額を重要事項説明書又は入居契約書で明確に表示しなければならない。

(情報開示)

第14条 事業者は、入居者、その家族等に対し、次に掲げる施設の運営に関する情報を公開するとともに、求めに応じその写しを交付しなければならない。

- (1) 定員、管理費、食費等の額、サービス内容及びその費用、介護を行う場合の基準及びその費用並びに医療を要する場合の対応を具体的に明示した管理規定等。
- (2) 貸借対照表、損益計算書、事業収支計画書及びそれらの要旨を記した書類
- 2 前項に規定するもののほか、施設内に事業者の概要、施設の概要、提供するサービス、入居費用及び入退所に関する事項を適切に提示しなければならない。
- 3 市長は、この要綱に基づき事業者と協議した事業計画等の内容、前2項に掲げる事項等について市民等からの問い合わせに応じ情報を公開するものとする。ただし、第4条に掲げる書類のうち個人的な情報及び取引に関する情報を除く。

(苦情処理)

第15条 事業者は、入居者の苦情に対し迅速かつ適切な解決を図るため、施設内に苦情処理体制の整備を図り、他の行政機関等の相談窓口を紹介する等の入居者の苦情申出を容易にする施策を講じなければならない。

- 2 事業者は、施設運営により入居者に対し賠償すべき事故が発生した場合は、当該損害賠償を速やかに行わなければならない。

(手續きの適正化)

第16条 市長は、有料老人ホームを設置しようとする事業者がこの要綱による協議を終了していないにもかかわらず第18条の規定に基づく届出を行ったとき又はこの要綱による協議を行うことなく事業を開始したときは、法第29条第9項の規定に基づく質問又は立入検査等を行い適正な手續きの確保及び入居者の保護に努めるものとする。

(サービス付き高齢者向け住宅の登録)

第17条 高齢者住まい法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を設置した事業者は、同法第6条第1項の申請書を市長に提出しなければならない。

(有料老人ホームの設置届)

第18条 有料老人ホームを設置する事業者は、建築確認後(既存建物を転用して設置する場合で建築確認申請等の必要がない場合にあつては、第4条第3項の通知後)速やかに有料老人ホーム設置届(様式第5号)により法第29条第1項の規定による届出を行わなければならない。

(工事の着工届等)

第19条 工事の着工は、相当数の入居者の見込みがあり、家賃等の前払金の返還債務について法及び高齢者住まい法に基づく保全措置を講じた後に行うものとする。

2 事業者は、工事を着工しようとするときは、あらかじめ、建設工事工程表、入居見込者名簿及び保全措置を証する書類を添付した建設工事着工届(様式第6号)により届出を行わなければならない。

(事業開始届)

第20条 有料老人ホームの運営を開始した事業者は、有料老人ホーム事業開始届(様式第7号)により届出を行わなければならない。

2 前項の有料老人ホーム事業開始届には、重要事項説明書並びに建物引渡し関係書類の写しを添付するものとする。

(有料老人ホームの変更届)

第21条 第18条の規定による届出を行ったものは、届出の内容に変更が生じる場合、あらかじめ有料老人ホーム事業変更協議書(様式第8号)に変更内容を明示する書類を添えて市長に提出し変更後の内容につき協議を行わなければならない。

2 市長は、前項の規定による事前協議が整ったときは、有料老人ホーム事業変更協議完了通知書(様式第9号)により通知するものとする。

3 前2項の協議を行ったものは、変更の日から1月以内に有料老人ホーム事業変更届(様式第10号)により法第29条第2項の規定による届出を行わなければならない。

(有料老人ホームの廃止又は休止届)

第22条 第18条の規定による届出を行ったもので届出の事業を廃止し、又は休止しようとするときは、あらかじめ有料老人ホーム事業廃止・休止協議書(様式第11号)に廃止・休止後の措置を明示する書類を添えて市長に提出し事業の廃止・休止後の措置につき協議を行わなければならない。

2 市長は、前項の規定による事前協議が整ったときは、有料老人ホーム事業廃止・休止協議完了通知書(様式第12号)により通知するものとする。

3 前2項の協議を行ったものは、その廃止又は休止の日の1月前までに有料老人ホーム事業廃止・廃止届(様式第13号)により法第29条第3項の規定による届出を行わなければならない。

(委任)

第23条 この要綱に定めるもののほか、施設等の設置指導に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。ただし、この要綱の施行日前に県要綱第4条に規定する事前申出又は市まちづくり条例第14条の規定による事業概要の届出を行った事業者については、当該事業に係る第4条第1項の事前協議は完了したものとみなす。この場合において、第4条第3項の規定による通知は、この要綱の施行日に行ったものとみなす。

付 則

この要綱は、平成23年10月20日から施行する。

付 則

この要綱は、平成24年4月2日から施行する。ただし、この要綱の施行日前に兵庫県に対し法第29条第1項の届出等の手続きを行った事務については、本市に対し手続きを行ったものとみなし、施行日以降の手続きについて、この要綱を適用するものとする。

付 則

この要綱は、平成28年9月1日から施行する。

様式第1号(第4条第1項)

西宮市有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅設置事前協議書

平成 年 月 日

西宮市長 様

所在地
名称
代表者職氏名 印
(担当者職氏名及び連絡先)

下記の有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅を計画したので西宮市有料老人ホーム等設置指導要綱第4条第1項の規定により関係書類を添えて事前協議いたします。

記

1. 施設等の名称、類型及び表示事項
2. 施設等の設置予定地
3. 設置主体及び経営主体
4. 入居定員(戸数) 名(戸)
(有料老人ホームの場合の内訳) 一般居室 名 介護居室 名
5. 施設の規模及び構造
 - (1) 敷地面積及び地目
 - (2) 敷地の所有関係 (自己所有地・買収(予定)地・借地)
 - (3) 敷地の取得計画 時期 年 月 日
買収 m^2 ・寄付 m^2 (買収(予定)価格 千円)
(借地の場合 m^2 年間借地料 円)
 - (4) 建築面積 m^2
 - (5) 延床面積 m^2
 - (6) 建物の構造 造 階建て
 - (7) 建物の所有関係 (自己所有・借家) (借家の場合 年間借家料 円)
 - (8) 工事種別 (新築・増築・改築)
6. 用途地域等
7. 協力(提携)病院
8. 初期投資見込金額
9. 資金調達方法
10. (介護予防を含む)特定施設入所者生活介護事業の実施の有無
11. サービス付き高齢者向け住宅の場合の高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定による登録予定の有無
12. 有料老人ホームの場合の老人福祉法第29条第1項の規定による届出予定の有無

(添付書類)

- (1) 事業計画の概要を明らかにした書類
- (2) 法人の定款及び登記事項証明書の写し
- (3) 法人の主な出資者及び役員(就任予定者を含む。)名簿、経歴事項
- (4) 資金計画、事業収支を明らかにした書類
- (5) 図面、工程表
- (6) 位置図、土地及び建物の登記簿謄本の写し
- (7) その他

様式第 2 号(第 4 条第 3 項)

西福計発第 号

平成 年 月 日

名 称

代表者職氏名

西宮市長

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の設置に係る事前協議の完了について

平成 年 月 日付で提出のありました西宮市有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅設置事前協議書につきましては、下記のとおり協議を完了いたしましたので通知いたします。

記

1. 施設等の名称、類型及び表示事項
2. 施設等の設置予定地
3. 設置主体及び経営主体
4. 入居定員(戸数) 名(戸)
(有料老人ホームの場合の内訳)
 一般居室 名
 介護居室 名
5. 設置に係る条件等

様式第3号(第4条第4項)

西福計発第 号

平成 年 月 日

名 称

代表者職氏名

西宮市長

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の設置に係る事前協議(変更)の完了について

平成 年 月 日付西福計発第 号で完了いたしました事前協議につきましては、下記のとおり協議内容を変更いたしましたので通知いたします。

記

- ・変更事項

- ・設置に係る条件等

名 称

代表者職氏名

西宮市長

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の設置に係る事前協議取消通知書

平成 年 月 日付西福計発第 号で完了いたしました事前協議につきましては、下記のとおり協議完了を取消いたしましたので通知いたします。

記

- ・取消対象となる事前協議の内容
 1. 施設等の名称、類型及び表示事項
 2. 施設等の設置予定地
 3. 設置主体及び経営主体
 4. 入居定員(戸数) 名(戸)
- ・取消事由

西宮市長 様

設置者 名称
代表者職氏名 印

有 料 老 人 ホ ー ム 設 置 届

老人福祉法による有料老人ホームを下記のとおり設置したいので、同法第 29 条第 1 項の規定により届け出ます。

記

- 1 施設の名称及び設置予定地
- 2 設置しようとする者の氏名及び住所又は名称及び所在地
- 3 定款その他の基本約款
- 4 事業開始の予定年月日
- 5 施設の管理者の氏名及び住所
- 6 施設において供与される介護等の内容
- 7 建物の規模及び構造並びに設備の概要
- 8 建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受けたことを証する書類
- 9 設置しようとする者の直近の事業年度の決算書
- 10 施設の運営の方針
- 11 入居定員及び居室数
- 12 市場調査等による入居者の見込み
- 13 職員の配置の計画
- 14 老人福祉法第 29 条第 7 項に規定する前払金、利用料その他の入居者の費用負担の額
- 15 老人福祉法第 29 条第 7 項に規定する保全措置を講じたことを証する書類
- 16 入居契約に入居契約の解除に係る返還金に関する定めがあるときは、当該定めの内容並びに返還金の支払を担保するための措置の有無及び当該措置の内容
- 17 入居契約に損害賠償額の予定（違約金を含む。）に関する定めがあるときは、その内容
- 18 医療施設との連携の内容
- 19 事業開始に必要な資金の額及びその調達方法
- 20 長期の収支計画
- 21 入居契約書及び設置者が入居を希望する者に対し交付して、施設において供与される介護等の内容、費用負担の額その他の入居契約に関する重要な事項を説明することを目的として作成した文書

建設工事着工届

年 月 日

西宮市長 様

設置者 名称
代表者職氏名 印

次のとおり有料老人ホームの建設工事を着工するので、西宮市有料老人ホーム等設置指導要綱第19条第2項の規定により、関係書類を添付のうえ届け出ます。

- 1 施設の名称
- 2 設置地
- 3 着工年月日
- 4 竣工予定年月日
- 5 事業開始予定年月日
- 6 添付書類

建設工事工程表、入居見込者名簿及び保全措置を講じる必要がある場合にそのことを証する書類

有料老人ホーム事業開始届

西宮市長 様

設置者 名称
代表者職氏名 印

次のとおり有料老人ホーム事業を開始しましたので、西宮市有料老人ホーム等設置指導要綱第20条第1項の規定により、関係書類を添付の上届け出ます。

- 1 施設の名称
- 2 施設竣工年月日
- 3 事業開始年月日
- 4 事業開始当初入居者数
- 5 関係書類

重要事項説明書、建物引渡し関係書類

年 月 日

西宮市長 様

設置者 名称
代表者職氏名

印

有料老人ホーム事業変更協議書

老人福祉法による有料老人ホームを下記のとおり変更したいので、協議します。

記

- 1 施設の名称 及び 設置地
- 2 変更事項
変更前（届出事項）
- 3 変更予定年月日
- 4 その他（変更理由等）

変更後

西福計画発第 号
年 月 日

設置者 名称
代表者職氏名

西宮市長

有料老人ホーム事業変更協議完了通知書

年 月 日付で協議申請のありました件につきましては、下記のとおり協議が完了しましたので通知いたします。

記

1 施設の名称及び設置地

施設名

設置地

2 変更事項

3 変更予定年月日

4 その他

年 月 日

西宮市長 様

設置者 名称
代表者職氏名

印

有料老人ホーム事業変更届

老人福祉法による有料老人ホームを下記のとおり変更したので、届け出ます。

記

1 施設の名称 及び 設置地

2 変更事項

変更前 (届出事項)

変更後

3 変更年月日

4 その他 (変更理由等)

年 月 日

西宮市長 様

設置者 名称
代表者職氏名 印

有料老人ホーム事業休止・廃止事前協議書

老人福祉法による有料老人ホームを下記のとおり休止・廃止したいので、協議します。

記

- 1 施設の名称 及び 設置地
- 2 休止・廃止予定年月日
- 3 休止・廃止に伴う措置
- 4 その他 (廃止理由等)

様式第 12 号 (第 22 条第 2 項)

西福計画発第 号

年 月 日

設置者 名称
代表者職氏名

西宮市長

有料老人ホーム事業廃止・休止協議完了通知書

年 月 日付で協議申請のありました件につきましては、下記のとおり協議が完了しましたので通知いたします。

記

休止・廃止年月日

休止・廃止に伴う措置

年 月 日

西宮市長 様

設置者 名称
代表者職氏名 印

有料老人ホーム事業休止・廃止届

老人福祉法による有料老人ホームを下記のとおり休止・廃止したので、届け出ます。

記

- 1 施設の名称 及び 設置地
- 2 休止・廃止年月日
- 3 休止・廃止に伴う措置
- 4 その他 (廃止理由等)