

青森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。）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。

（定義）

第2条 この要綱において、「有料老人ホーム」とは、法第29条第1項に規定する有料老人ホームをいう。

（設置者等の責務）

第3条 本市に有料老人ホームを設置しようとする者（以下「設置予定者」という。）又は第7条第1項の届出を行い有料老人ホームを設置した者（以下「設置者」という。）は、法その他関係法令、この要綱及び別に定める青森市有料老人ホーム設置運営指導指針（以下「指針」という。）を遵守しなければならない。

（事前協議）

第4条 設置予定者は、設置予定の有料老人ホームについて都市計画法（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（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）及び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 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 土地登記事項全部証明書
- ク 建物登記事項全部証明書（既存建物を使用する場合）
- ケ 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
- コ 買収予定価格
- サ 所有権移転確約書
- シ 借地・借家仮契約書
- ス 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) 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
 - 介護サービスの内容・範囲、介護を行う場所・介護体制、介護費用の算定基礎、介護費用の徴収方法、その他
 - イ 医療に関する事項

診療所併設の場合にあっては、嘱託医の氏名、履歴書、診療科目及び診療日程
協力医療機関（協力歯科医療機関）とする場合にあっては、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

サービスの種類、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

資金調達計画、返済計画、入居率の設定、損益分岐点の設定、長期的な経営計画、
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

資金収支計画書、損益収支計画書、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（様式第2号）及び有料老人ホーム情報開示等一覧表（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指針に適合していると認めたときは、設置予定者に有料老人ホーム事前協議終了通知書（様式第4号）を交付するものとする。

2 設置予定者は、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 設置予定者は、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（様式第5号）により、速やかに届出なければならない。

2 前項の場合において、都市計画法等に規定する手続が不要である設置予定者は、市の担当部

局に当該手続が不要である旨確認した書面を添えるものとする。

- 3 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（様式第6号）を設置予定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3項の受理書の交付後でなければ開始してはならない。

（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者数が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（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

（事業開始届等）

第10条 設置者は、有料老人ホームの事業を開始しようとするときは、事業を開始する2週間前までに有料老人ホーム事業開始予定届（様式第8号）を、次に掲げる書類を添えて市長に提出するものとする。

- (1) 有料老人ホーム重要事項説明書
- (2) 有料老人ホーム情報開示等一覧表
- (3) パンフレット
- (4) 建築基準法第7条第5項の規定による検査済証の写その他同法に規定する手続が行われた旨を証する書面
- (5) 有料老人ホームに設置される消防用設備等について消防法（昭和23年法律第186号）第17条の3の2による検査を受けたことを証する書類の写
- (6) 青森地域広域事務組合消防長に提出した防火対象物使用開始届出書の写
- (7) 青森市保健所長に提出した給食報告書の写（食事提供を外部委託する場合は委託契約書の写及び委託先の食品衛生法（昭和22年法律第233号）第52条の規定により営業許可を受けたことを証する書類の写）
- (8) 建物登記事項全部証明書
- (9) 第7条の届出の内容に変更を生じた事項に係る書類
- (10) その他必要な書類

- 2 市長は、第1項の開始予定届の提出を受けたときは、有料老人ホームに立ち入って当該ホームの指針適合状況について確認を行うものとする。

- 3 設置者は、市長から前項の確認による指導を受けたときは、速やかに改善を図り、その内容について市長に報告するものとする。

- 4 設置者は、第2項の確認及び前項の改善報告後、有料老人ホームの事業を開始したときは、開始日から10日以内に有料老人ホーム事業開始届（様式第9号）を市長に提出するものとする。

る。

（変更届）

第 11 条 設置者は、第 7 条の規定により届出した事項のうち次に掲げるものについて変更が生じたときは、法第 29 条第 2 項の規定により、変更の日から 1 月以内に、有料老人ホーム変更届（様式第 10 号）を市長に提出するものとする。

- (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) 設置しようとする者の登記事項証明書又は条例等
- (4) 施設の管理者の氏名及び住所
- (5) 施設において供与をされる介護等の内容
- (6) 建物の規模及び構造並びに設備の概要
- (7) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項の確認を受けたことを証する書類
- (8) 設置しようとする者の直近の事業年度の決算書
- (9) 施設の運営の方針
- (10) 入居定員及び居室数
- (11) 職員の配置の計画
- (12) 法第 29 条第 9 項に規定する前払金（以下「一時金」という。）、利用料その他の入居者の費用負担の額
- (13) 法第 29 条第 9 項に規定する保全措置を講じたことを証する書類
- (14) 一時金の返還に関する法第 29 条第 10 項に規定する契約の内容
- (15) 長期の収支計画
- (16) 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便宜の内容、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

（廃止若しくは休止又は再開の届出）

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し、又は休止しようとするときは、法第 29 条第 3 項の規定により、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（様式第 11 号）を市長に提出するものとする。

2 設置者は、第 7 条の規定により届出した事業を休止し、その後再開しようとするときは、事業を再開する 2 週間前までに有料老人ホーム再開届（様式第 12 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) 有料老人ホーム重要事項説明書
- (2) 有料老人ホーム情報開示等一覧表
- (3) 入居契約書
- (4) 職員の配置の計画
- (5) 施設の管理者の氏名及び住所
- (6) 入居見込者名簿
- (7) 最新のパンフレット
- (8) 第 7 条の届出の内容に変更を生じた事項に係る書類

(9) その他必要な書類

(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（様式第13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) 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
- (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
- (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（様式第14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、市長に報告するものとする。

- (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（様式第15号）
- (3) 有料老人ホーム重要事項説明書及び有料老人ホーム情報開示等一覧表 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、直ちに市長に報告するものとする。

(事業収支計画の見直し)

第15条 設置者は、少なくとも3年ごとに有料老人ホームに係る事業収支計画を見直し、その結果、財務諸表との乖離が生ずるおそれがある場合には、その原因、対処方針等を市長に報告するものとする。

(情報公開)

第16条 市長は、利用者の施設選択に資するため、設置者から提出された有料老人ホーム重要事項説明書及び有料老人ホーム情報開示等一覧表を公表するものとする。

(増改築の取扱)

第17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18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

(実施期日)

この要綱は、平成24年4月1日から実施する。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、平成24年10月5日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の青森市有料老人ホーム設置運営指導要綱（以下「改正後の要綱」という。）の第4条から第10条までの規定は、平成24年10月5日以後に改正後の要綱第4条の規定により事前協議を行う設置予定者又は設置者について適用し、同日前になされたこの要綱による改正前の青森市有料老人ホーム設置運営指導要綱第5条の規定による事前申出、第6条の規定による事前協議又は第9条第1項の規定による設置届出を行った設置予定者又は設置者については、なお従前の例による。

附 則

(実施期日)

この要綱は、平成25年4月8日から実施する。

附 則

(実施期日)

この要綱は、平成27年7月1日から実施する。

附 則

(実施期日)

この要綱は、平成30年7月1日から実施する。

附 則

(実施期日)

この要綱は、令和元年5月1日から実施する。

附 則

(実施期日)

この要綱は、令和3年4月1日から実施する。

附 則

(実施期日)

この要綱は、令和7年3月6日から実施する。