

水戸市有料老人ホーム設置運営指導指針の運用について

水戸市有料老人ホーム設置運営指導指針（以下「市指針」という。）及び水戸市有料老人ホーム設置運営指導要項（以下「指導要項」という。）に定めのない事項，市指針の運用，有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の取扱い等については，本規程によるものとする。

ただし，サービス付き高齢者向け住宅については，２（５）の規定のみ適用する。

１ 設置計画における留意事項

（１）市との協議

指導要項第４条の事前申出書の提出までに，本市の高齢者福祉，介護保険，都市計画等の担当部署と十分協議すること。

（２）施設の立地の必要性の明確化

指導要項第４条の事前申出書において，当該地域に施設を設置する必要性を，地域の高齢者の状況，老人福祉施設等の状況等から明らかにすること。

また，当該地域に施設を設置する必要性の計数的根拠として，入居見込み者数を以下のとおり示すこと。

ア 構想段階における入居見込み者数

（ア）指導要項第４条の事前申出書に記載する入居見込み者数は，原則として市場調査によるものとし，定員に応じた入居見込み者を確保すること。

（イ）市場調査は，特段の事情がない限り所在地市町村を中心とする茨城県内居住者を対象とする意向調査によるものとし，その他必要に応じて，関連する他の調査，根拠のある情報等によって補足すること。

なお，特に必要がある場合は，十分な入居者が見込めることの理由を示す書面，当該地域において有料老人ホームの設置が求められていることを示す書面等を添付することによって補足して差し支えない。

イ 着工時における入居見込み者数

着工前に行う入居者募集においては，原則として事業収支計画に示された入居見込み者数と同等以上の入居見込み者数を確保すること。

（３）借地，借家契約の期間

当初の契約期間が，市指針４の（４）に規定する期間に満たない場合は，重要事項説明書などにより，入居者又は入居予定者に対して説明すること。

また，契約期間が満了したのちは，入居者に対して適切な処置を要すること。

（４）資金の確保等

建設資金等の調達にあたっては，原則として自己資金や自己名義の借入金により全額賄うこととし，前払金の建設資金等関係経費への直接充当を予定した資金計画としないこと。

（５）全国有料老人ホーム協会への加入等

有料老人ホームにおける入居者の保護を図るとともに有料老人ホームの設置、運営、広告等の適正を期すため、公益社団法人全国有料老人ホーム協会（以下「協会」という。）への加入に関して、次の事項に留意すること。

ア 特段の事情がない限り、協会へ加入すること。

イ 特段の事情がない限り、協会の入居者基金に加入すること。

ウ 有料老人ホームの設置計画に当たっては、協会の助言、指導を受けること。

エ 有料老人ホームの入居契約及び管理規程については、協会が策定する標準入居契約書及び標準管理規程に準拠すること。

2 施設の設備、職員の配置、サービスの提供等に関するその他の仕様、基準、留意事項等

施設の設備、職員配置、サービスの提供等に関しては、市指針の定めるところによるほか、次の各号によること。

(1) 一般居室及び介護居室の位置付け等に関しては、別紙1によること。

(2) 一般居室及び介護居室の設備に関するその他の仕様は、別紙2によること。

(3) 共用施設に関するその他の仕様は、別紙3によること。

(4) 一般居室、介護居室及び共用施設の構造設備の各部のその他の仕様は、別紙4によること。

(5) サービスに関するその他の基準は、別紙5によること。

3 既存建物の転用等による有料老人ホームの計画に対する緩和措置

既存建物の転用による有料老人ホームが市指針5の(9)の基準の一部を満たすことが困難なもの等であって、市指針6の適用又はこれに準じた取扱いを受けようとするときは、次の(1)～(3)によること。

(1) 適用対象

施設内での生活の安全性、快適性に支障がない軽微な事項の不十分な点について、代替措置を講じようとするもの。

(2) 条件

次のすべてを満たすこと。

① 理由がやむを得ないものであること。

② 代替措置が適切であること。

③ 収支計画が健全であること。

④ 施設の防災対策、事故防止対策が充実していること。

(3) 書類の提出

本規定の適用を受ける場合は、以下の書類を提出すること。

① 理由及び代替措置を明らかにした書面

② 入居一時金の額、入居一時金の返還方法、月額利用料の額を示した書面

③ 開設時から30年間の収支計画

④ 防災対策、事故防止対策の概要を示した書面

⑤ その他参考となる資料及び市が求める資料

4 積極的な情報開示への取組み

(1) 設置者による積極的な情報開示への取組み

有料老人ホームの設置者は、財務諸表（貸借対照表、損益計算書等）及びサービスに関する重要な情報（重要事項説明書、入居契約書、管理規程）を開示するとともに、インターネットホームページにおいて公開するなど、積極的な情報の開示に努めること。

(2) 情報開示に関する市の取組み

市は、事業開始の届出を受けた有料老人ホームについて、次の情報を関係機関に広く周知するとともに、インターネットホームページを利用して、公表するものとする。

ア 市内の有料老人ホーム一覧

イ 老人福祉法第 29 条第 11 項に基づき設置者から報告された有料老人ホーム情報

付 則

この規程は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

1 この規程は、令和 3 年 7 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 別紙 5 の 5 エに示す担当者を置くことについて、令和 3 年 9 月 30 日までは努力義務とする。

付 則

この規程は、令和 7 年 3 月 1 日から施行する。

別紙 1

一般居室及び介護居室の位置付け等

事 項	内 容
一般居室の位置付け	一般居室は、原則として、入居時において介護を要しない高齢者のための居室とすること。
一般居室を介護を行う場所として使用する場合の留意事項	一般居室の入居者が要介護状態になった場合は、当該一般居室を介護を行う場所と扱っても差し支えないこと。 ただし、その事実をもって当該一般居室を介護居室に位置付けを変更するものではないこと。 また、当該一般居室を長期間にわたって介護を行う場所として使用する場合は、介護居室と同等の機能を有するよう設備の整備を行うこと。
介護居室の位置付け	介護居室は、原則として、入居時に常時介護を要する高齢者のための居室とすること。
介護付き有料老人ホームにおける介護居室の割合	介護付有料老人ホームにあつては、原則として、要介護者が入居する介護居室の定員は、総定員の 25%以上とすること。
居室の位置付けの変更を行う場合の手続き	一般居室を介護居室に又は介護居室を一般居室に変更する場合は、構造設備面の基準を満たすとともに、適切な職員配置及び関係規程の整備を行い、市への届出を行った上で実施すること。 この場合の届出においては、構造、設備、職員配置、関係規程の変更等を示す書類を用意して市に事前に協議の上で、有料老人ホーム変更届を提出すること。

別紙 2

一般居室及び介護居室の設備に関するその他の仕様

(1) 居室の仕様

- ・地階に設置しないこと。
- ・3階以上に設置する場合には、消防法に定める要件を満たすこと。
- ・ベッド又はこれに代わる設備を設けること。
- ・出入口は避難上有効な空地、廊下又は広間に直接面して設けること。
- ・床面積の14分の1以上に相当する面積を、直接外気に面して開放できるようにすること。
- ・照明設備、コンセントを設置すること。（1室に2人以上を入居させる場合には、入居者ごとに設置すること。）

(2) 居室の設備

設 備	仕様に関する留意事項
便所	・手すりを設置すること。 ・暖房設備等の使用が可能なよう、コンセント等を設けること。 ・便器は腰掛け式であること。 ・短辺が内法寸法で1.3m以上であること。
洗面所	・水栓は、位置、形状等使い易さに配慮し、温水の温度が安全かつ容易に調整できる設備とすること。
浴室・シャワー室	・起居のしやすいよう、手すりを設置すること。 ・床は滑りにくいものとする。 ・高齢者の身体状況を考慮した広さや形状とすること。 ・換気設備を設けること。 ・短辺が内法寸法で1.4m以上で、面積が内法寸法で2.5㎡以上であること。
台所	・安全性の高い調理設備とすること。 ・流し台の高さ等に配慮すること。 ・火災報知機
収納スペース	・十分な収納能力があること。
電話、テレビ	・設置が可能であること。
防水パン	
バルコニー	・適切な広さを有すること。 ・避難路として適するものであること。 ・居室との段差は可能な限り少なくすること。

共用施設に関するその他の仕様

共用施設	仕様に関する留意事項
食堂	・衛生面に十分配慮した構造設備とすること。 ・入居定員及び車椅子での利用等入居者の要介護の程度を勘案し、適切な広さ及び座席数を確保すること。 ・手指を洗浄する設備を設けること。 ・3階以上に設置する場合には、消防法に定める要件を満たすこと。 ・食堂と機能訓練室の合計面積が、介護付の場合には、入居者1人当たり3㎡、住宅型の場合には、入居者1人当たり2㎡とすること。
厨房	・衛生面に十分配慮した構造設備とすること。
浴場	・公衆浴場法及びこれに基づく諸基準に準じて衛生管理を行うこと。 ・適切な設備を有する男女別の脱衣室及び浴室とすること。 ・すべりにくく、安全な材質を使用すること。 ・手すり、スロープを設置するなど入浴しやすさに配慮すること。 ・換気設備を設けること。 ・脱衣室には暖房設備を設けること。 ・共用設備として設ける場合にあつては、概ね入居者10人につき、1箇所設置すること。
特別浴室	・寝たきり等心身に障害のある者が入浴するのに適した構造設備とすること。 ・3階以上に設置する場合には、消防法に定める要件を満たすこと。
便所	・男子用、女子用を別に設けること。 ・障害者用を設けること。 ・職員用の便所は、調理員用と一般職員用に区分して設けること。 ・共用設備として設ける場合にあつては、概ね入居者5人につき、1箇所設置すること。
洗面所	・介護居室のある階ごとに設置すること。 ・位置、形状等使い易さに配慮すること。 ・温水の温度が安全かつ容易に調整できる設備とすること。 ・共用設備として設ける場合にあつては、概ね入居者5人につき、1箇所以上設置すること。
静養室	・看護婦室等に近接して設けること。 ・構造設備、仕様については、介護居室に準ずること。
洗濯室	・入居者及び家族の利用できる洗濯機、乾燥機等を設置すること。

汚物処理室	・感染源となり得る物は，区分して処理できる構造とすること。
館内放送設備	・非常通報のできる設備を設けること。
自家発電設備	・非常時対応が可能な設備を設けること。
機能訓練室	・３階以上に設置する場合には，消防法に定める要件を満たすこと。 ・機能訓練に必要な機器・用品を備えること。

別紙 4

一般居室，介護居室及び共用施設の構造設備の各部に関するその他の仕様

構造設備	仕様に関する留意事項
段差	・移動に支障のないよう，極力段差のない構造とすること。（例えば，全館車椅子が使用できる構造とする。）
階段	・段差に配慮し，緩やかな勾配とすること。 ・両側に手すりを設置すること。 ・ノンスリップをつけること。 ・足下が暗くならないよう，照明に配慮すること。
手すり	・廊下，階段，浴室，便所，エレベーター等に位置，形状，取付方法，材質に配慮し，設置すること。
出入口	・各々の用途に応じ，寸法，材質，開閉方法等を考慮した戸又は扉とすること。 ・鍵や把手の形状，取付高さ，周辺の床面の段差除去等使い易さに配慮すること。 ・一般居室の扉等については，プライバシーに十分配慮すること。
窓	・一般居室の窓については，自然の採光，換気等に配慮した形状，大きさ，位置とすること。 ・開閉・施錠操作がしやすい形状のものとし，防犯及び事故防止に配慮すること。
スイッチ及びコンセント	・高さ，配置等使い易さ及び安全性に配慮すること。
照明	・高齢者の生活の特性に応じた照明方法，照度とすること。
冷暖房	・室内外の温度差に配慮し，一定の室温を維持する等の機能を備えた設備とすること。 ・一般居室については，各室ごとの温度調整が可能であるか，又は冷暖房設備の設置が可能であること。
換気	・居室，浴場，便所，食堂，介護居室等に換気設備を設置すること。 ・臭気がこもらないようにすること。
遮音	・一般居室の静穏が保たれるよう，遮音に配慮すること。
遮光	・窓にカーテンレールを設置するなど，遮光に配慮すること。
水栓	・位置，形状等使い易さに配慮すること。 ・温水の温度が安全かつ容易に調整できる設備とすること。

廊下	・十分な幅員を有すること。 ・手すりを設置すること。 ・隅切りをするなど移動しやすさ，安全性に配慮すること。 ・介護居室のある区域の廊下は，すべての介護居室が個室で，1室当たりの床面積が18㎡(面積の算定方法はバルコニーの面積を除き，壁芯方法による)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，有効幅員を1.4m以上とすること。ただし，中廊下は有効幅員を1.8m以上とすること。それ以外の場合，有効幅員を1.8m以上とすること。ただし，中廊下は有効幅員を2.7m以上とすること。 なお，有効幅員の計算においては手すりは無視できるものとする。
床	・滑り，転倒等に対する安全性に配慮した仕上げとすること。 ・掃除のしやすさ等衛生面に配慮すること。
壁及び天井	・安全性に配慮した仕上材を使用すること。
通報装置	・居室（1室に2人以上を入居させる場合には入居者ごとに配置すること。），浴場，便所，特別介護室，エレベーター等に位置，使い易さ等に配慮し，設置すること。
エレベーター	・十分な広さを有すること。また，少なくとも1基はストレッチャーを収納できること。 ・操作ボタン等の位置，使い易さ等に配慮すること。

サービスに関するその他の基準

1 サービスマニュアルの作成

入居者に対して、食事、相談助言、健康管理、治療への協力、介護、レクリエーション、機能訓練等に関し、契約内容に基づき、その心身の状況に応じ適切なサービスが提供されるよう、サービス提供の手順、要領等を職員用に書面にまとめたサービスマニュアルを作成し、これに従ってサービスを実施すること。

2 食事サービス

ア 栄養に配慮し、高齢者に適した食事を提供すること。

イ あらかじめ栄養士による献立表を作成し、入居者の目に触れやすい場所に掲示すること。

ウ 糖尿病等により治療食の提供が必要な入居者に対しては、医師や栄養士の指導により治療食を提供すること。

エ 原則として、1日3食を食堂において提供できること。

オ 食堂において食事をするのが困難な入居者に対しては、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。

カ 入居者の嗜好調査を実施するなどして、入居者の嗜好にあった食事の提供に努めること。

3 健康管理と治療への協力

ア 入居者に対して定期的又は随時に行う測定、検査、健康診断、予防接種、往診等の医療支援、健康診断、健康相談等のサービス内容をまとめた健康管理基準を定めること。

イ 健康相談に応じられる体制を整えること。また、その記録を適切に保管すること。

4 介護サービス

ア 入居者の状態に応じて提供する介護サービスの内容を示した介護基準を定めること。

イ 介護記録を作成し、保管すること。

ウ 週2回以上入浴できる体制を整えること。

エ 入居者の状態により入浴が困難な場合には、清拭が行えること。

オ 必要に応じ体温、脈拍、血圧等を測定し、観察記録を作成、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

5 事故の防止及び事故発生時の対応

事故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 事故発生時の対応についてマニュアル等を整備し、全職員に周知すること。

イ 事故発生時又は事故に至る危険性がある事態が生じた場合に、当事者となつ

た職員が，施設長等に当該事実を報告するとともに，その原因等の分析・検討に基づき改善策を立案し，確実に実行する体制を整備すること。

ウ 事故防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行うこと。

エ アからウ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。