

【当初登録時】有料老人ホームチェックリスト（添付書類）
 注）あくまで指針の抜粋であるため、必ず指針を熟読すること

事前相談日	介護保険課担当者
-------	----------

事前に介護保険課 施設担当に相談し、本申請に必要な添付書類のチェックをしてもらうこと。

	指針	書類要否
1 条例、定款その他の基本約款（定款、登記簿謄本の写し） □「有料老人ホームの設置・運営」の明示 □「介護保険法による特定施設入居者生活介護事業」の明示（介護付のみ）	3 (2)	
2 建物の規模及び構造並びに設備の概要（平面図、スプリンクラー図面） □図面チェックリストが完了しているか	5	
3 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 □用途が有料老人ホーム等になっているか □建築主＝建物所有者（賃貸借契約書）になっているか □内容が重要事項説明書等と一致しているか	2 (3)	
4 設置しようとする者の直近の事業年度の決算書 □新設法人の場合、親会社（出資会社）があれば参考に添付	3 (3) 3 (5)	
5 市場調査等による入居者の見込みを明らかにすることができる書類（書式なし） □資料添付において、文面で説明されているか □入居率は収支計画と矛盾はないか	10 (1)	
6 利用料その他の入居者の費用負担の額を明らかにする書類 □入居者に負担する全ての利用料の積算が明確かつ妥当であるか □敷金は家賃の6ヶ月分以内であるか	11 (1)	
7 家賃又はサービス費用等を前払金にて受領する場合、その返還に関する規定の内容、並びに返還金の支払を担保するための措置内容を明らかにする書類 □積算は明確かつ妥当かどうか □前払金の保全措置（銀行保証等）がとられているか □銀行との契約書等内容が分かる書類が添付されているか □返還額について入居契約書等に明記されているか	11 (2)	
8 入居者に対する損害賠償（違約金含む）に関する内容を明らかにすることができる書類 □施設が加入予定の保険のパンフレット等が添付されているか	12 (9)	
9 医療施設との連携の内容を明らかにすることができる書類（案でも可）※協力歯科医含む □契約書、覚書等 □医療機関との協力が取り決められているか □診療科目等について入居者に周知されるようになっているか □入居者が医療機関の自由を選択することを妨げていないか	8 (6)	
10 事業開始に必要な資金の額及びその調達方法を明らかにすることができる書類（内訳を詳しく、人件費・広告費等） □自己資金、借入金と必要資金の金額が妥当かどうか。	10 (2)	
11 長期の収支計画書(30年、1年目は月別、稼働率100%は不可) □長期安定的な経営が可能であるか □入居率、人件費等の推移を適切に見込んでいるか □有料老人ホームだけの収支となっているか（併設施設がある場合、適切に按分されているか）	10 (3) 10 (4)	
12 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 □契約書に以下の内容が明記されているか □有料老人ホームの類型 □入居可能日 □入居する部屋 □身元引受人の権利・義務 □利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容 □利用者からの契約解除の要件及びその場合の対応 □入居開始可能日前の契約解約の場合、既受領金の返還に関する内容 □前払金が受領が禁止されている権利金等に該当しないことを明示しているか □前払金の返還の有無 □返還金の算定方式及びその支払時期等 □運営懇談会の設置 □利用料の改定ルール及び運営懇談会等で意見を聴くこと経る旨の規定 □重要事項説明書は市所定の様式を使用しているか □契約書、重要事項説明書に「別に定める」と規定されている場合、それらを定めた文書が作成されているか □土地又は建物を賃借して設置する場合、以下の内容が満たされているか □有料老人ホーム事業のための借受であること及び所有者が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 □建物登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること □契約期間は借地30年以上、借家20年以上で自動更新条項が入っていること □無断譲渡、無断転貸の禁止条項が入っていること □賃料改定の方法が長期に渡り定まっていること □相続、譲渡等により土地・建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること □借受側に著しく不利な契約条件となっていないこと □建物を賃借する場合、建物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	8 (8) 11 (2) 12 (1) 12 (2) 12 (4) 4 (4)	
13 その他必要な書類		

有料老人ホームチェックリスト(図面) ※指針:豊田市有料老人ホーム設置運営指導指針のこと

相談日					開設予定	
法人名					連絡先	
相談者氏名					類型	介護付 ・ 住宅型
開設予定地					サービス付き高齢者向け住宅の登録	
開発制限	市街化調整区域 (該当 ・ 非該当) 農地転用 (要 ・ 不要)				有 ・ 無	
	市街化区域 () 地域				定員	名
併設施設	通所介護 ・ 訪問介護 ・ 訪問看護 ・ 居宅介護支援 ・ 短期入所 ・ 小規模多機能 ・ その他 ()					
区分	No	指針に定める項目	チェックポイント	指針	適否	備考
4 立地 条件	1	自己所有	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域の場合、建物は法人所有。			
	2	借地	<input type="checkbox"/> 借地30年 <input type="checkbox"/> 借家20年	(4)		
既存の建物の場合は、【指針 6既存建築物等の活用の場合の特例】を参照とすること。						
5 規模 及び 構造 設備	3	居室 一般居室 介護居室 一時介護室	<input type="checkbox"/> 地階に設けてはならないこと <input type="checkbox"/> 個室とする <input type="checkbox"/> 内法寸法13㎡以上 (備付の家具、収納、トイレは含めないこと 洗面設備は床がぬけていれば含めて可)	(10)ア		夫婦部屋の場合は 20㎡以上
	4	医務室又は健康管理室 ※2	<input type="checkbox"/> 医務室 (事前に保健所へ相談すること) <input type="checkbox"/> 健康管理室(薬品や衛生材料等を保管する場合、 適切な保管庫、薬品については施錠管理をする)	(10)イ		
	5	浴室 ※1	<input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 共用(箇所) <input type="checkbox"/> 要介護者が入浴するのに適したものとする	(10)ウ		共用 個浴 特殊浴槽
	6	便所 ※1	<input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 共用。居室のある階ごとに居室に近接して設 置する(箇所) <input type="checkbox"/> 緊急通報装置等を備え、身体の不自由な 者が使用するのに適したものとする。	(10)エ		共用 車椅子対応 (箇所)
	7	廊下幅	<input type="checkbox"/> 居室が壁心18㎡以上かつトイレ・洗面設備 を設置 <input type="checkbox"/> 片廊下 手すり含めず1.4m <input type="checkbox"/> 中廊下 手すり含めず1.8m <input type="checkbox"/> 上記以外 <input type="checkbox"/> 片廊下 手すり含まず1.8m <input type="checkbox"/> 中廊下 手すり含まず2.7m	(10)オ		
	8	汚物処理室 ※2	<input type="checkbox"/> 洗濯室と分離する等の保健衛生に配慮し、 感染症の排泄物等の処理に適した位置に すること	(10)カ		
	9	介護職員室 ※2	<input type="checkbox"/> 各階に設置することが望ましい	(10)キ		
	10	看護職員室 ※2	<input type="checkbox"/> 介護職員室と別にすることが望ましい	(10)キ		
	11	スプリンクラー	<input type="checkbox"/> 消防法の義務付けのない施設も設置するこ とが望ましい	(10)ク		
	12	建物	<input type="checkbox"/> 建築基準法及び消防法等に定める構造設 備の基準に合致していること	(1)～ (5)		
	13	併設施設	<input type="checkbox"/> 動線が交わらないようにすること	(6)(10)		
	14	洗面設備 ※1	<input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 共用(箇所)	(8)		
	15	食堂	<input type="checkbox"/> 入居者の状況に応じた適当な広さ	(9) ※2		
	16	機能訓練室	<input type="checkbox"/> 機能訓練を行うために適当な広さ			
17	談話室又は応接室	<input type="checkbox"/>				
18	洗濯室	<input type="checkbox"/>				
19	健康・生きがい施設	<input type="checkbox"/> スポーツ、レクリエーション、図書室等の施設				
20	事務室	<input type="checkbox"/> 併設施設と共用する場合、分けをしま りすること例)パーテーション、島ごとに分 ける等 <input type="checkbox"/> 施設管理面から入り口を見渡せる場所に 設けることが望ましい				
21	宿直室	<input type="checkbox"/>				
22	消防用設備	<input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> 自動火災報知設備				
<input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅の登録をする場合は、定住促進課へ協議を行うこと。						指針 2 基本的事項(10)

※1 居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けること

※2 提供するサービス内容に応じて、設備を設けること。