

# 参 考 资 料

## (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）（抄）

### （施設の設置）

第15条 都道府県は、老人福祉施設を設置することができる。

2～4 （略）

5 国及び都道府県以外の者は、社会福祉法の定めるところにより、軽費老人ホーム又は老人福祉センターを設置することができる。

6 （略）

### （軽費老人ホーム）

第20条の6 軽費老人ホームは、無料又は低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設（第20条の2の2から前条までに定める施設を除く。）とする。

## (2) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）（抄）

### （施設の設置）

第62条 市町村又は社会福祉法人は、施設を設置して、第一種社会福祉事業を經營しようとするときは、その事業の開始前に、その施設（以下「社会福祉施設」という。）を設置しようとする地の都道府県知事に、次に掲げる事項を届け出なければならない。

一 施設の名称及び種類

二 設置者の氏名又は名称、住所、経歴及び資産状況

三 条例、定款その他の基本約款

四 建物その他の設備の規模及び構造

五 事業開始の予定年月日

六 施設の管理者及び実務を担当する幹部職員の氏名及び経歴

七 福祉サービスを必要とする者に対する処遇の方法

2 国、都道府県、市町村及び社会福祉法人以外の者は、社会福祉施設を設置して、第一種社会福祉事業を經營しようとするときは、その事業の開始前に、その施設を設置しようとする地の都道府県知事の許可を受けなければならない。

3 前項の許可を受けようとする者は、第1項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項を記載した申請書を当該都道府県知事に提出しなければならない。

一 当該事業を經營するための財源の調達及びその管理の方法

二 施設の管理者の資産状況

三 建物その他の設備の使用の権限

四 経理の方針

五 事業の經營者又は施設の管理者に事故があるときの処置

4 都道府県知事は、第2項の許可の申請があつたときは、第65条の規定により厚生労働大臣が定める最低基準に適合するかどうかを審査するほか、次に掲げる基準によつて、その申請を審査しなければならない。

一 当該事業を經營するために必要な経済的基礎があること。

二 当該事業の經營者が社会的信望を有すること。

三 実務を担当する幹部職員が社会福祉事業に関する経験、熱意及び能力を有すること。

四 当該事業の経理が他の経理と分離できる等その性格が社会福祉法人に準ずるものであること。

五 脱税その他不正の目的で当該事業を經營しようとするものでないこと。

5 都道府県知事は、前項に規定する審査の結果、その申請が、同項に規定する基準に適合していると認めるときは、社会福祉施設設置の許可を与えなければならない。

6 都道府県知事は、前項の許可を与えるに当たつて、当該事業の適正な運営を確保するために必要と認める条件を付することができる。

### (3) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）（抄）

#### （目的）

第1条 この法律は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の建設、維持管理及び運営（これらに関する企画を含む。）の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

#### （定義）

第2条 この法律において「公共施設等」とは、次の各号に掲げる施設をいう。

一・二 （略）

三 公営住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設

四・五 （略）

2 この法律において「特定事業」とは、公共施設等の整備等（公共施設等の建設、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）に関する事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を含む。）であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。

3 この法律において「公共施設等の管理者等」とは、次の各号に掲げる者をいう。

一 公共施設等の管理者である各省各庁の長（衆議院議長、参議院議長、最高裁判所長官、会計検査院長及び大臣をいう。以下同じ。）又は特定事業を所管する大臣

二 公共施設等の管理者である地方公共団体の長又は特定事業を実施しようとする地方公共団体の長

三 公共施設等の整備等を行う特殊法人その他の公共法人（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を施行する組合を含む。）

4 この法律において「選定事業」とは、第6条の規定により選定された特定事業をいう。

5 この法律において「選定事業者」とは、第7条第1項の規定により選定事業を実施する者として選定された者をいう。

#### （基本理念）

第3条 公共施設等の整備等に関する事業は、国及び地方公共団体と民間事業者との適切な役割分担並びに財政資金の効率的使用の観点を踏まえつつ、当該事業により生ずる収益等をもってこれに要する費用を支弁することが可能である等の理由により民間事業者に行わせることが適切なものについては、できる限りその実施を民間事業者にゆだねるものとする。

2 特定事業は、国及び地方公共団体と民間事業者との責任分担の明確化を図りつつ、収益性を確保するとともに、国等の民間事業者に対する関与を必要最小限のものとするにより民間事業者の有する技術及び経営資源、その創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスが国民に対して提供されることを旨として行われなければならない。

#### （実施方針）

第5条 公共施設等の管理者等は、次条の特定事業の選定及び第7条第1項の民間事業者の選定を行おうとするときは、基本方針にのっとり、特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を定めるものとする。

2 実施方針は、特定事業について、次に掲げる事項を具体的に定めるものとする。

一 特定事業の選定に関する事項

二 民間事業者の募集及び選定に関する事項

三 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

四 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

五 第10条第1項に規定する事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

- 六 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
  - 七 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項
  - 八 その他特定事業の実施に関し必要な事項
- 3 公共施設等の管理者等は、実施方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 前項の規定は、実施方針の変更について準用する。

(特定事業の選定)

第6条 公共施設等の管理者等は、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することができる。

(民間事業者の選定等)

第7条 公共施設等の管理者等は、前条の規定により特定事業を選定したときは、当該特定事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定するものとする。

- 2 前項の規定により選定された民間事業者は、本来同項の公共施設等の管理者等が行う事業のうち、第10条第1項に規定する事業計画又は協定において当該民間事業者が行うこととされた公共施設等の整備等を行うことができる。

(客観的な評価)

第8条 公共施設等の管理者等は、第6条の特定事業の選定及び前条第1項の民間事業者の選定を行うに当たっては、客観的な評価(当該特定事業の効果及び効率性に関する評価を含む。)を行い、その結果を公表しなければならない。

(地方公共団体の議会の議決)

第9条 地方公共団体は、特定事業に係る契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。

(選定事業の実施)

第10条 選定事業は、基本方針及び実施方針に基づき、公共施設等の管理者等及び選定事業者が策定した事業計画若しくは協定又は選定事業者(当該施設の管理者である場合を含む。)が策定した事業計画に従って実施されるものとする。

- 2 (略)

(行政財産の貸付け)

第11条の2 国は、必要があると認めるときは、国有財産法(昭和23年法律第73号)第18条第1項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産(同法第3条第2項に規定する行政財産をいう。次項及び第3項において同じ。)を選定事業者に貸し付けることができる。

- 2 前項に定めるもののほか、国は、選定事業者が一棟の建物の一部が当該選定事業に係る公共施設等である当該建物の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第18条第1項の規定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。
- 3 前2項に定めるもののほか、国は、前項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が同項に規定する建物の一部を選定事業の終了後においても引き続き所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第18条第1項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができる。
- 4 地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の4第1項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産(同法第238条第3項に規定する行政財産をいう。次項及び第6項において同じ。)を選定事業者に貸し付けることができる。
- 5 前項に定めるもののほか、地方公共団体は、選定事業者が一棟の建物の一部が当該選定事業に係る公共施設等である当該建物の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるとき

は、地方自治法第238条の4第1項の規定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。

- 6 前二項に定めるもののほか、地方公共団体は、前項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が同項に規定する建物の一部を選定事業の終了後においても引き続き所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第238条の4第1項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができる。
- 7 前各項の規定による貸付けについては、民法（明治29年法律第89号）第604条並びに借地借家法（平成3年法律第90号）第3条及び第4条の規定は、適用しない。
- 8 国有財産法第21条及び第23条から第25条までの規定は第1項から第3項までの規定による貸付けについて、地方自治法第238条の2第2項及び第238条の5第3項から第5項までの規定は第4項から第6項までの規定による貸付けについて、それぞれ準用する。

#### （国有財産の無償使用等）

- 第12条 国は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、国有財産（国有財産法第2条第1項に規定する国有財産をいう。）を無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることができる。
- 2 地方公共団体は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、公有財産（地方自治法第238条第1項に規定する公有財産をいう。）を無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることができる。

#### （無利子貸付け）

- 第13条 国は、予算の範囲内において、選定事業者に対し、選定事業のうち特に公共性が高いと認めるものに係る資金について無利子で貸付けを行うことができる。
- 2 国は、前項の規定により無利子で貸付けを行う場合には、日本政策投資銀行、沖縄振興開発金融公庫その他の政府系金融機関等の審査機能又は貸付け機能を活用することができる。

#### （資金の確保等及び地方債についての配慮）

- 第14条 国又は地方公共団体は、選定事業の実施のために必要な資金の確保若しくはその融通のあっせん又は法令の範囲内における地方債についての特別の配慮に努めるものとする。

#### （土地の取得等についての配慮）

- 第15条 選定事業の用に供する土地等については、選定事業者が円滑に取得し、又は使用することができるよう、土地収用法（昭和26年法律第219号）に基づく収用その他関係法令に基づく許可等の処分について適切な配慮が行われるものとする。

#### （支援等）

- 第16条 第11条の2から前条までに規定するもののほか、国及び地方公共団体は、特定事業の実施を促進するため、基本方針及び実施方針に照らして、必要な法制上及び税制上の措置を講ずるとともに、選定事業者に対し、必要な財政上及び金融上の支援を行うものとする。
- 2 前項の措置及び支援は、整備される施設の特性、事業の実施場所等に応じた柔軟かつ弾力的なものであり、かつ、地方公共団体の主体性が十分に発揮されるよう配慮されたものでなければならない。

#### (4) 軽費老人ホームの設備及び運営について(昭和47年2月26日：社老第17号)

(各都道府県知事・各指定都市市長あて厚生省社会局長通知)

老人ホームに対する社会的要望の変化等に対応するため、別紙のとおり「軽費老人ホーム設置運営要綱」を定めたので、今後における軽費老人ホームの整備、運営の指導に遺憾のないよう努められたい。

(別紙)

軽費老人ホーム設置運営要綱

第1 総則

##### 1 目的

軽費老人ホームは、低額な料金で家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な老人を入所させ、日常生活に必要な便宜を供与し、もって老人が、健康で明るい生活を送れるようにすることを目的とすること。

##### 2 設置及び経営主体

軽費老人ホームは、地方公共団体又は社会福祉法人が設置、経営することを原則とすること。

ただし、ケアハウスについては、社会福祉法(昭和26年法律第45号)第62条第2項の規定により都道府県知事、指定都市市長又は中核都市市長の許可を受けた法人による設置、経営を認める。

また、前段落の許可が行われる際には、社会福祉法第62条第4項に沿って、次の事項が配慮されるものとする。

- (1) 事業を営むために必要な経済的基礎があること。
- (2) 事業の経営者が社会的信望を有すること。
- (3) 実務を担当する幹部職員が社会福祉事業に関する経験、熱意及び能力を有すること。
- (4) 事業の経理が他の経理と分離できる等その性格が社会福祉法人に準ずるものであること。
- (5) 脱税その他不正の目的で当該事業を営もうとするものでないこと。

なお、上記事項の詳細及び当該事業の適正な運営を確保するために必要なものとして同条第6項に基づき定める条件については、別に定めるものとする。

##### 3 利用の方法

軽費老人ホームの利用は、利用者と施設長との契約によるものとする。

なお、施設長は、契約の内容等について十分説明を行うとともに、契約が成立したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付すること。

- (1) 経営者の名称及び主たる事務所の所在地
- (2) 提供するサービスの内容
- (3) サービスの提供につき利用者が支払うべき利用料に関する事項
- (4) サービスの提供年月日
- (5) 苦情を受け付けるための窓口

##### 4 立地条件

- (1) 施設の設置に当たっては、利用者の分布状況等社会的需要に応じた効率的活用が期待されるよう努めなければならないこと。
- (2) 施設の敷地は、利用者の生活を健全に維持できる環境であり、かつ、利用者の処遇上及び健康上適正な広さを有するものでなければならないこと。
- (3) 施設の立地は、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じるようなものであってはならないこと。

## 5 施設管理

### (1)非常災害対策

消火設備、その他非常災害に際して必要な設備を設けるとともに、非常災害に対する具体的計画をたてておかなければならないこと。

### (2)管理規程

利用者の定員、利用料、処遇の方針等を明示した管理規程を設けなければならないこと。

### (3)帳簿の整備

設備、職員、会計及び利用者の処遇の状況に関する帳簿を整備しておかなければならないこと。

## 6 苦情への対応

軽費老人ホームは、その行った処遇に関する利用者からの苦情に迅速かつ適切に対応するために、

①施設長が苦情受付担当者を指名する等苦情受付の窓口の決定、

②施設内における苦情解決のための手続きの明確化、

③苦情受付の窓口及び苦情解決の手続きの入所者及び施設職員等に対する周知等の必要な措置を講じなければならないこと。

また、社会福祉法第83条の規定する運営適正化委員会が行う同法第85条第1項の規定による調査にできる限り協力しなければならないこと。

## 第2・第3(略)

## 第4 ケアハウス

### 1 利用者

(1)利用者は、自炊ができない程度の身体機能の低下等が認められ、又は高齢等のため独立して生活するには不安が認められる者であって、家族による援助を受けることが困難なものとすること。

(2)利用者は、原則として60歳以上の者とすること。ただし、60歳以上の配偶者ととも利用する者については、この限りではない。

(3)下記4の(4)のエの規定に基づき居室を整備する場合には、上記(1)及び(2)に該当する者のうち、介護保険法(平成9年法律第123号)第7条第3項に規定する要介護者である入居者の全入居者に対する割合を2分の1以上に設定するなど、要介護者を優先して入居させることとすることができること。

### 2 利用料

(1)1人1か月当たりの基本利用料は、別表Ⅳの1生活費、2事務費、3管理費の合算額以下とすること。

(2)(1)の3管理費については、別に定めるところによる一括支払い、分割支払い、一括支払い及び部分払い併用方式のうち、利用者本人の意向に十分に配慮しつつ、原則として分割支払い方式を採らなければならないものとすること。ただし、この通知改正の際(平成14年1月30日)現に基本的な設備が完成しているケアハウスについては、当分の間は従前の例によること。

(3)事務費の一部については、利用者本人の所得に応じて助成を行うものであること。

(4)事務費の助成額は、別表Ⅳの4の事務費助成基準額以下とすること。

(5)必要に応じ、11月から3月までの間に限り暖房費を徴することができるものとし、その1か月当たりの額は、別表Ⅳの1の生活費中地区別冬期加算額の欄に掲げる額以下とすること。

(6)(1)及び(5)の他、特別なサービスに要する費用は、その実費を利用者の負担とすることができるものであること。

(7)(1)、(5)及び(6)の他、利用者の不当な負担となる条件を課してはならないこと。

### 3 退所

施設長は、利用者が別に定める状態に該当するに至ったと認められる場合には、契約を解除することができるものとすること。

#### 4 構造設備

- (1)建物は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第9号の2に規定する耐火建築物又は同条第9号の3に規定する準耐火建築物でなければならないこと。
- (2)建物の配置、構造及び設備は、日照、採光、換気等利用者の保健衛生及び防災について十分配慮されたものでなければならないこと。  
また、建設地の選定に当たっては、交通の利便、周囲の環境等十分考慮するとともに、建築に当たっては、外観等地域の住宅環境との調和にも配慮すること。
- (3)設備は、次の各号に掲げるものを備えなければならないこと。  
ただし、他の社会福祉施設等の設備を利用することにより、施設の効果的な運営を期待することができる場合にあって、入所者の処遇に支障がないときは、設備の一部を設けないことができること。  
ア 居室 イ 相談室 ウ 談話・娯楽・集会室 エ 食堂 オ 調理室 カ 浴室 キ 洗濯室 ク 事務・介護職員・会議室 ケ 宿直室 コ 便所 サ 洗面所 シ 非常通報装置 ス 消火設備 セ 避難設備及び避難空地
- (4)前項に掲げる設備の基準は、次のとおりとする。  
ア 建物面積は、原則として入所定員1人当たり39.6平方メートル以上とすること。  
イ 居室は、原則として個室とし、1居室の面積は、21.6平方メートル(収納スペース、洗面所及び便所等を除いた有効面積は14.85平方メートル)以上とすること。  
ただし、夫婦用の居室を整備する場合の1居室の面積は31.9平方メートル以上とすること。  
ウ なお、この通知改正の際(平成4年6月9日)現に存するケアハウスに係るア及びイについては、従前の例によること。  
エ 定員総数を概ね10名程度ずつの単位に区分し、主にそれぞれの単位ごとの入居者が談話・娯楽・集会室及び食堂として使用することが可能な部屋をそれらの入居者の居室と隣接して一体的に整備する場合には、1居室の面積は、15.63平方メートル(収納スペース、洗面所等を除いた有効面積は13.20平方メートル)以上とすること。  
ただし、夫婦用の居室を整備する場合の1居室の面積は23.45平方メートル以上とすること。  
オ 居室部門には、居室のほか、少なくとも洗面所、便所、収納スペース及び簡易な調理設備を設けること。  
ただし、エに該当する場合には、居室部門に便所及び簡易な調理設備を設けることに代えて、エに定める部屋に隣接して便所及び調理設備を適当数設けることで足りる。  
カ 廊下、居室等利用者が通常移動する範囲の設備については、車椅子での移動が可能なスペースと構造を確保すること。  
キ 緊急時等に備え、施設内に一斉に放送できる設備を設置すること。

#### 5 定員

定員は、原則として、独立した施設の場合は20人以上、特別養護老人ホーム等に併設する場合は10人以上とすること。

#### 6 職員

##### (1)職員数

次の基準による職員を置くものとする。ただし、介護職員1名については、入居者の総意が必要でないとしている場合又は入居者の身体機能の状況や併設施設との連携、介護保険サービス等の活用等により、適正な処遇が確保できる場合にあっては、これを置かないことができること。調理員等については、調理業務の全部を委託する場合にあっては、これを置かないことができること。

また、上記4の(4)のエに該当する施設においては、下記(ウ)又は(エ)のいずれかとした上で、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(平成11年厚生省令第37号)第175条の規定に基づき追加的な職員の配置を行わなければならないこと。

(注：職員配置基準に関する4つの表((ア)単独設置、(イ)併設置、(ウ)特定施設入所者生活介護の指定を受けた場合の単独設置、(エ)特定施設入所者生活介護の指定を受けた場合の併設置)は省略。)



## (2)資格

施設長は、社会福祉法第19条第1項の各号のいずれかに該当する者若しくは社会福祉事業に2年以上従事した者又はこれと同等以上の能力を有すると認められる者でなければならないこと。

また、社会福祉法人以外により施設運営が行われる場合には、上記第1の2の(3)の要件を満たす必要があることに留意しなければならないこと。

## 7 サービス内容

### (1)相談、助言等

ア 入所時には、利用者の従来の生活状況、家庭状況及び心身の健康状態等について把握し、入所後は、利用者の各種相談に応ずるとともに適切な助言等に努めなければならないこと。

イ 常に、市町村、介護保険サービス等の実施者と十分な連携をとり、必要に応じ、その有効な利用について利用者への紹介・手続き等の援助を行うこと。

### (2)食事

ア 利用者に対して老人に適した食事を三食提供するものとする。

イ 栄養士による献立表及び実施献立表を作成すること。また、栄養士を配置しない基準の施設にあつては、関係機関等との連携に努め、献立表等を作成すること。

ウ 食事の提供に当たっては、個人の嗜好及び食事時間等利用者の希望について工夫するよう努めること。

### (3)入浴

ア 入浴の準備は隔日以上頻度で行うものであること。なお、入浴の準備を行わない日であっても、シャワーが使用できるよう努めるものとする。

イ 原則として、個別の入浴介助は行わないものであること。

### (4)緊急時の対応

ア 利用者の緊急時に対応できる職員体制の整備と、関係機関との連携に努めること。

イ 非常通報装置や全館一斉放送設備の活用により緊急の連絡が速やかに行われるよう努めること。

### (5)夜間の管理体制

夜間の管理体制は、原則として宿直とすること。ただし、施設の敷地内に職員宿舎が整備されていること等により、職員が緊急時に対応できる場合は、この限りでないこと。

### (6)介護保険サービス等の利用

ア 利用者は、個別の日常生活上の援助及び介護を必要とする状態になった場合は、介護保険サービス等を利用するものとする。

なお、施設は、利用者が適切なサービスを受けられるよう迅速な対応に努めるものであること。

イ 疾病、常時の要介護状態、収入の途絶等、利用者が生活に困窮を生じた場合には、医療機関への連絡、家族との調整等所要の対応を図るとともに、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速、適切な配慮を行うものであること。

### (7)保健衛生

定期的に健康診断を受ける機会を提供するとともに、その記録を保存し、健康の保持、疾病の予防に努めること。

### (8)利用者の活動への協力

施設は、利用者の生活が健康で明るいものとなるよう必要に応じ、利用者に助言を行うとともに、利用者が、自主的に趣味、教養娯楽、交流行事等を行う場合には、必要に応じ協力すること。

### (9)その他

ア 消防法等関係法律及び通知に規定されている事項について遵守すること。

イ 設置者は入居者がケアハウスでの生活を継続していくための介護保険サービス等の利用や、退去に至った場合のその後の利用に円滑に対応するため、開設時はもとより、常に地元の自治体や関係機関等と十分な連携を持つように努めること。

別表Ⅰ～別表Ⅳ 略

## (5) 軽費老人ホームの設備及び運営について(昭和47年3月29日：社老第24号)

(各都道府県・各指定都市民生主管部(局)長あて厚生省社会局老人福祉課長通知)

軽費老人ホームの設備及び運営については、先般、社会局長通知(昭和47年2月26日社老第17号、以下「要綱」という。)をもって示されたところであるが、この要綱の運用に当っては、さらに次の事項に留意のうえ指導監督に万全を期されたい。

- 1・2 (略)
- 3 ケアハウス

### (1)要綱第1の2に基づく都道府県知事等の許可

要綱第1の2に基づく都道府県知事、指定都市市長又は中核市市長(以下「都道府県知事等」という。)の許可については、要綱に定める事項に加え、別紙の基準にも配慮しつつ行うことが適当であること。

### (2)利用者

利用者は、入所時に心身の障害等により、原則として自炊ができない程度であるが、その余の日常生活の維持は可能である者(ホームヘルプサービス等の一在宅保健福祉サービス等を利用することによってその余の日常生活の維持が可能である者(特別養護老人ホーム入所対象ほど重度ではない者)を含む)が対象となるものであること。

ただし、この通知の改正前に入所している者については、なお、従前の例による。

### (3)利用契約

ア 施設長は、利用者の入所時に施設の利用に関する権利・義務、利用料等必要な事項について定める契約書を利用者と取り交わすこと。

なお、その際には、契約書及び施設の規則等について十分説明を行い、その納得を得た上で契約を交わすこと。

イ 利用を希望する者が、施設の状況等を知ることができるよう短期間体験入所できる途を設けるよう努めるものとする。

### (4)利用料

ア 要綱第4の2の(6)に定める「特別なサービスに要する費用」とは、施設として行うサービス以外の利用者個人の使用に属するガス、水道、電気等光熱水費、要綱第4の6の(ウ)又は(エ)の場合に制度上徴収が認められている経費、一時的疾病時における深夜介護に要する経費(要綱第4の6の(ウ)又は(エ)の場合を除く。)及びクラブ活動費等個人に負担を求めることが適当と認められる趣味・娯楽等に要する経費をいうものであり、次のような経費は含まないものであること。

(ア) 「共益費」などのあいまいな名目の経費

(イ) 施設の共用部分に係る光熱水費及び維持管理に係る経費

(ウ) 新規入居の際に敷金、礼金、保証金等の名目で徴収する経費(利用料が滞納された場合の保証金として、生活費、事務費及び管理費を合算した徴収額の3ヶ月分(概ね30万円を超えない部分に限る。)の範囲で徴収する経費を除く。)

イ アに掲げる経費を徴収する場合は、原則として利用実績に応じて行うものとし、これによりがたい場合であっても、利用者の合意の下に経費を全利用者数で按分する等適切な方法で徴収しなければならないこと。また、ア(ウ)かっこ書の経費については、利用料の滞納が無い場合には、退所時に、全額利用者に返還するものとする。

ウ 管理費の取扱い

(ア) 管理費については、利用者の所得の低い場合や夫婦で利用する場合等利用者の実態に応じ、一定の範囲内で減額しても差し支えないものであること。

(イ) 管理費の設定

a 管理費の設定に当たっては、施設の建設年次の施設整備費(土地取得費を除く)から、国庫補助額、都道府県補助額、民間施設給与等改善費の管理費加算等のうち借入金返還予定額、都道府県等の借入金返還助成額等公的補助額を差し引いた設置者負担額の範囲内の額を入所者数に応じて配分した額(以下「管理費基礎額」という。)を基礎とするものであること。

なお、要綱別表Ⅳの3のなお書に該当する場合には、「施設の建設年次の施設整備費(土地取得費を除く)」を「施設及び施設用地の賃借料総額を現在価値で換算した額」と読み替えるものとする。

b この管理費の設定は、上限を示したものであり、地域のニーズ等を勘案し、管理費の軽減を行うことは差し支えないこと。

c 当初からの入所者との均衡及び施設の老朽化に伴う修繕費、改築等に要する費用が必要となること等に鑑み、ケアハウスが開所し、一定期間経過した後入所する者についても、管理費基礎額の範囲内で管理費を設定して差し支えないこと。

(ウ) 入所者が一定の期間(20年を標準とする。)未満の期間以内に退所した場合においては、一括方式で支払われた管理費または、併用方式による一括納入金を一定の期間(20年を標準とする。)から経過期間を差し引いた期間に応じ、均等払いで、退所時に利用者に返還すること。

なお、ケアハウス単独経営の社会福祉法人など財政基盤が十分でない判断される場合であって、かつ、着工時において相当数の入居者が確保されていない場合については、十分な入居者を確保し、安定的な経営が見込まれるまでの間について、入居金の返還債務について銀行保証等が付されていること。

(5)契約の解除

ア 利用者の状態が(2)に定める条件に該当しなくなったと認められる場合又は(ア)から(キ)までのいずれかに該当する場合には、退所の要件となり、施設長は、契約を解除できるものとする。

(ア) 利用者の条件に関して虚偽の届け出を行って入所した場合。

(イ) 利用料を支払わない場合。

(ウ) 事務費の減額の申請に当たって虚偽の届け出を行った場合。

(エ) 施設長の承認を得ないで、施設の建物、付帯設備等の造作・模様替えを行い、かつ、原状回復をしない場合。

(オ) 特別養護老人ホーム入所対象者程度の状態にもかかわらず必要な介護等を受けることができない場合。

(カ) 金銭の管理、各種サービスの利用について自分(配偶者を含む。)で判断ができなくなった場合。

(キ) その他、共同生活の秩序を著しく乱し、他の利用者に迷惑をかける場合。

イ 施設長は、入所時に契約の解除となる条件について、十分説明を行うとともに契約を解除するに至った場合具体的に理由を明示するものとする。

また、利用者、施設側双方の契約解除事項を契約書上掲げておくことが望ましいこと。

(6)設備・構造

ア 浴室は、個人又は数人で入れる程度の規模のものとし、シャワー設備を設けること。

また、一部介助を要する利用者も入浴できる設備を設置することが望ましいこと。

イ 居室を2階以上に設ける場合は、昇降機を設けること。

ウ 階段を設ける場合は、両側に手すりを設けること。

エ 事務室、寮母室などの管理部門の各室については、独立して設けないことができること。

また、洗濯室についても、洗濯コーナーとして設けることができること。

オ 居室には、ブザー等緊急の連絡に必要な設備を設けること。

カ 暖房設備について整備することとし、冷房設備については、地域の気候に応じ整備することが望ましいこと。

## (7)サービスの提供

- ア 施設が提供するサービスの内容は、あらかじめ利用者に対し、詳細に説明を行うものとし、契約書上明示されていることが望ましいこと。
- イ 緊急時の対応としては、災害時の避難誘導及び関係機関への通報並びに急病等により医療が必要になった場合の処置や対応を行うものであること。

## (8)事務費の減額の取扱い

- ア 事務費の減額を希望する者は、入所時及び翌年度以降年1回利用者自身の収入等に関する挙証資料を添付し、施設長に対して申請を行うものとする。
- イ 施設長は、申請の内容等を審査の上、別に定めるところにより、減額後の事務費徴収月額を認定するものとする。  
なお、申請に誤りがあった場合は、利用者への追加徴収を原則とすること。
- ウ 施設長は、申請書及び挙証資料について、秘密の保持と、その管理について十分留意すること。

## (9)会計処理

会計処理については、それぞれの法人類型に対応して策定されている会計基準に基づき適正に処理を行うこと又は外部監査を受けていること若しくは青色申告法人と同等の記帳及び帳簿書類の保存が行われていること。

## (10)諸規定

- 備えるべき基本的な書式・規程は以下のとおりであること。
  - ア 入所案内書(施設の概要、提供するサービスの内容、利用料、利用要件等)
  - イ 入所申込書(添付資料として、住民票、所得を証明する書類、健康診断書等)
  - ウ 利用契約書
  - エ 管理規程
  - オ その他、社会福祉施設として備えるべき資料

## (11)民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）に沿って運営されている場合の留意事項

要綱別表Ⅳの3のなお書に該当する場合には、上記(4)のウの(イ)のaのなお書に定めるもののほか、次の事項にも留意するものとする。

- ア 標記法律に基づきPFI事業を実施する地方公共団体が、施設の貸与を受けてケアハウスを運営する事業者に対して当該施設の賃借料を徴収する場合には、各月の賃借料の額は、当該施設の施設整備費から国庫補助、都道府県補助等公的補助額を差し引いた額を一定の期間の月数（20年を標準とする。）で除して得た額を超えてはならない。ただし、当該地方公共団体と当該事業者の契約に基づき、当該一定の期間の徴収額の合計が変わらない範囲で各月の賃借料の額を適宜調整することを妨げるものではない。

また、当該一定の期間の月数が経過した後については、施設の修繕等に関して当該地方公共団体に新たな費用負担が発生していない限り、それ以上の施設の賃借料を徴収することはできない。

- イ 標記法律に基づきPFI事業を実施する地方公共団体が、施設の貸与を受けてケアハウスを運営する事業者に対して当該施設が建設された土地の賃借料（当該地方公共団体が当該土地を借りた上で当該事業者へ転貸している場合に当該事業者から徴収する費用を含む。）を徴収する場合には、当該賃借料の額は、ケアハウスにおいては入居者の収入に応じた事務費負担の軽減等が行われ、低所得者に配慮した運営が行われていることにかんがみ、極力低額であることが望ましい。

また、前段落かつこ書の場合の徴収額については、当該地方公共団体が土地の賃借料として払っている額を超えてはならない。

要綱第1の2に規定する都道府県知事等の許可の条件等について

- 1 要綱第1の2に規定する都道府県知事等の許可は、次の基準に基づき行われることが適当であること。
- (1) 許可を申請した法人に事業を営むための必要な経済的基礎があることが、事務費に関する助成のほか、概ね次の要件に基づき確認されていること。(社会福祉法第62条第4項第1号に対応)
- ① 民間企業(株式会社等)の場合には、直前期末の決算(連結決算で行っている場合には、連結決算)において純資産及び税引前利益が次のとおりであること、又は、国内の証券取引所(東京、大阪、名古屋、札幌、福岡)のうちいずれか(東京、大阪及び名古屋証券取引所に上場している場合には、1部又は2部に限る。)に上場していること。
- (ア) 純資産は、直前期末で3億円以上かつ連結決算の場合には許可申請を行った法人単体で債務超過していないこと。
- (イ) 税引前利益は、最近1年間において1億円以上であること。
- (注) 許可を申請した民間企業に親会社(当該申請を行った民間企業の発行済み株式総数の過半数を所有しているものをいう。)がある場合には、連結財務諸表に関する関係法令に従って適正に財務計算に関する書類が作成されているときに限り、当該親会社における連結決算が上記基準を満たしていることで足りるものとする。
- ② 医療法人その他の非営利法人の場合には、それぞれの法人類型に対応して策定されている会計基準に基づき適正に会計処理が行われていること又は外部監査を受けていること若しくは青色申告法人と同等の記帳及び帳簿書類の保存が行われていること、及び原則として1億円以上に相当する資産(現金、預金、確実な有価証券又は不動産に限る。)を基本財産として有していること。
- (2) 事業の経営者(民間企業については代表権を持った取締役(上記(1)①(注)の場合には、親会社の代表権を持った取締役を含む。)、医療法人その他の非営利法人については代表権を持った役員。いずれにおいても、複数の者が代表権を持っている場合には、全員が対象となる。)について、これまでの社会福祉事業への関与等の実績や社会貢献活動の経験、これまでの事業活動の実績、又は過去の賞罰等の状況を総合的に勘案し、社会的信望を有していると認められること。(社会福祉法第62条第4項第2号に対応)
- (3) 当該施設においてサービス提供に責任を持っている者が次のいずれかに該当していること。(社会福祉法第62条第4項第3号に対応)
- (ア) 社会福祉士又は介護福祉士の資格を有している者
- (イ) 特別養護老人ホーム等の社会福祉施設又は社会福祉事業に従事した経験が5年以上ある者
- (ウ) その他上記に準ずると認められる者
- (4) 許可を申請した法人の経理の状況等が次の要件を満たしているなど、社会福祉法人に準じた性格となっていること。(社会福祉法第62条第4項第4号に対応)
- ① 民間企業の場合には、当該企業が専らケアハウスを運営するものであるか、又は、ケアハウスの運営以外の事業を併せて行う場合にあっては、主たる事業が次の事業であり、ケアハウスの運営について区分経理を行っているものであること。
- (ア) ケアハウス運営事業
- (イ) ケアハウス運営事業以外の社会福祉事業
- (ウ) 老人福祉法第29条第1項の届出を行った上で実施する有料老人ホーム運営事業など、社会福祉法人が公益事業として行うことができる事業
- (注) 許可を受けた民間企業が新規に事業を開始する場合にも上記①の要件を確認するために、都道府県知事等が許可を行う際には、社会福祉法第62条第6項の規定に基づき、当該新規事業を開始する前に届け出ることを義務づけることが適当である。

② 医療法人その他の非営利法人の場合には、ケアハウスの運営以外の事業を併せて行うときは、ケアハウスの運営について区分経理を行っていること。

(5)脱税その他不正の目的でケアハウスを運営しようとするものでないことが、過去の賞罰の状況等を勘案の上確認されていること。(社会福祉法第62条第4項第5号に対応)

2 都道府県知事等の許可が行われる際には、同第6項の規定に基づき、ケアハウス事業の適正な運営を確保するために必要と認める条件を付すことができることとされており、上記1の(4)①(注)の場合に加え、入居者を保護する観点から、同項の規定に沿って、例えば次のような条件を付すことが適当である。

(1)許可を受けた法人は、当該事業の実施状況等について、許可を行った都道府県知事等に対して定期的に報告を行い、また、それらの機会を含め当該都道府県知事等から行われる事業運営に係る指導を尊重すること。

(2)許可を受けた法人が事業から万が一撤退する場合には、十分な時間的余裕をもって都道府県知事等に事前に報告するとともに、サービスの提供が確保されるなど利用者の不利益とならないよう、他の法人に事業を引き継ぐことや転居先の確保、一時金の相当部分の返還等の入居者保護に係る措置を適切に行うこと。

(3)上記(2)の実効性を担保するため、許可を受けた後に、入居者保護に必要な資金を確保するために必要に応じて具体的手段を有すること。

(注) P F I 事業者が施設の貸与を受けてケアハウスを運営する場合については、都道府県知事等は、P F I 事業を実施する地方自治体と当該 P F I 事業者の締結する協定の内容等を確認の上、十分に利用者保護が図られていると判断される場合には、上記条件を課さないこととすることができる。

**地域ケア政策ネットワーク 市町村と産業界連携推進会議**

市町村と産業界連携推進会議座長 田中 滋 慶応義塾大学院教授  
ケアハウス PFI 専門委員会委員長 岩崎泰也 津久見市長

**ケアハウス PFI ワーキンググループ**

右京信治	鎌ヶ谷市	内海裕一	岩沼市	鏡 諭	所沢市
杉浦幸七	高浜市	土田康人	近江八幡市	松本 均	横浜市
三好 淳	島根県八雲村	武田雅弘	株式会社ベネッセコーポレーション		

**新型ケアハウス整備・運営事業のための PFI 導入マニュアル**

平成 14 年 2 月

特定非営利活動法人 地域ケア政策ネットワーク  
〒162-0843

東京都新宿区市谷田町 2-7-15 近代科学社ビル4階

TEL 03-3266-1651 FAX 03-3266-1670

<http://www.jichitai-unit.ne.jp>