

(公 印 省 略)
介第1531号の6
平成27年6月30日

兵庫県シルバーサービス事業者連絡協議会会長 様
兵庫県介護支援専門員協会会長 様

兵庫県健康福祉部高齢社会局介護保険課長

「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針」の一部改正について

平素は本県の高齢者福祉行政の推進にご尽力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、厚生労働省が定める「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」が改正されたこと等に伴い、「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針」を一部改正し、平成27年7月1日から施行することとしましたので、参考までに送付いたします。

なお、県への届出を行っていない有料老人ホームについての情報がありましたら、管轄の健康福祉事務所までご連絡をお願いいたします。

【 問合せ先 】

兵庫県健康福祉部高齢社会局
介護保険課 介護基盤整備班
電 話：078-341-7711 (内線 2943)
F A X：078-362-9470

兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針

平成27年7月1日改正

兵庫県健康福祉部高齢社会局介護保険課

目 次

第1章	基本的事項	1
第2章	設置主体	3
第3章	立地条件	4
第4章	規模及び構造設備	6
第5章	既存建物等の活用の特例	7
第6章	職員の配置基準	9
第7章	施設の管理・運営	10
第8章	事業収支計画	13
第9章	利用料等	14
第10章	契約内容等	16
第11章	苦情解決並びに事故の発生の防止及び発生時の対応	19
第12章	情報開示	20
第13章	報告及指導等	20
第14章	その他	22
附 則		22

(別表1) 有料老人ホームの類型及び表示事項

(別表2) 構造設備の各部の仕様(共通事項)

(別表3) 一般居室の設備等

(別表4) 介護居室の設備等

(別表5) 共用設備

(別表6) サービスの提供

(別表7) 有料老人ホーム重要事項説明書

(別表8) 運営懇談会開催状況報告書

兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針

第1章 基本的事項

1 目的

「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針」（以下、「本指針」という。）は、国の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）の改正（平成27年3月30日老発0330第3号厚生労働省老健局長通知）を踏まえ、本県における高齢者福祉の一層の推進と有料老人ホームのより健全な育成を図るため、県の指導方針として定める。

なお、老人福祉法の規定において有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅については、本指針を適用せず、別に定める「兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針」を適用するものとする。

2 有料老人ホームの定義

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する高齢者を入居させて、次の(1)から(4)までのいずれかのサービスを提供する施設

- (1) 入浴、排せつ又は食事の介護
- (2) 食事の提供
- (3) 洗濯、掃除等の家事の供与
- (4) 健康管理の供与

3 設置・運営上の遵守事項

有料老人ホームを設置・運営に際しては、次の事項を遵守すること。

- (1) 入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。
特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ること。
- (2) 老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保すること。
- (3) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力すること。
- (4) 介護保険法（平成9年法律第123号）第70条第1項による特定施設入居者生活介護、第78条の2第1項による地域密着型特定施設入居者生活介護、又は第115条の2第1項による介護予防特定施設入居者生活介護（以下「特定施設入居者生活介護等」という。）の指定を受けた事業者は、本指針の規定によるほか、「法令の規定により条例に委任された基準等に関する条例」（平成24年兵庫県条例第4号）又は政令市・中核市を除く市又は町の条例で定める「指定地域密着型サービスの事業の設備及び運営に関する基準」（以下「条例」という。）のうち、当該施設に該当する基準を満たすこと。

- (5) 入居時に終身にわたり有料老人ホームを利用するための費用については、一時金として徴収する利用権方式ではなく、建物賃貸借方式（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）第52条に規定された終身建物賃貸借方式（以下、「終身建物賃貸借方式」という。）を含む。）とするように努めること。

4 有料老人ホームの類型と留意事項

(1) 類型

設置・運営ができる有料老人ホームの類型は次のとおりである。

- ア 介護付有料老人ホーム（一般型の特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホーム）
- イ 介護付有料老人ホーム（外部サービス利用型の特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホーム）
- ウ 住宅型有料老人ホーム（外部の介護保険サービス等を入居者自ら直接に契約して利用する有料老人ホーム）
- エ 健康型有料老人ホーム（介護が必要になった場合、退去する有料老人ホーム）

(2) 留意事項

- アパンフレット、新聞等において広告を行う際は、施設名と併せて別表1の類型、同別表中の表示事項及び介護保険法第70条等の規定により指定を受けた居宅介護サービスの種類を表示すること。
- イ特定施設入居者生活介護等の指定を受けていない有料老人ホームにあつては、広告、パンフレット等において「介護付き」「ケア付き」等の表示はできないこと。
- ウ整備計画を行うにあつては、建設予定地の市町介護保険事業計画の内容を踏まえるとともに、次のことに留意して計画すること。
 - (ア)当初から要介護者等を主として入居対象とする場合には、住宅型有料老人ホームではなく、介護付有料老人ホームとして運営を計画すること。
 - (イ)介護が必要となれば退去しなければならない健康型有料老人ホームについては、長期間にわたり生活の場の確保が求められる入居高齢者の状況を踏まえて計画すること。
- エ住宅型有料老人ホームにおいて入居者が利用する介護保険制度の居宅介護サービス等の外部サービスについては、特定の事業者を利用することを入居条件であるかのような表示・広告、説明等を行わないこと。

また、入居者の介護サービスの利用にあつては、特定の事業者の利用に限定又は誘導してはならず、入居者が希望する介護サービスを利用させること。

(3) 介護付有料老人ホームにおける提携先の有料老人ホーム

介護保険法第27条の規定により要介護認定を受けた者（以下、「要介護者」という。）、同法第32条の規定により要支援認定を受けた者（以下、「要支援者」という。）及び同程度の介護を必要とする者（以下、「要介護者等」という。）を提携先の有料老人ホームで介護する場合、提携先の有料老人ホームは、特定施設入居者生活介護等の指定を受けるとともに、県本指針を充たしていること。

また、提携先の有料老人ホームに移る場合の要件及び判定の方法を、介護保険法第27条第7項の規定により入居者の被保険者証に記載された要介護状態区分（以下、

「要介護状態区分」という。)等明確な基準で定めるとともに、「有料老人ホーム重要事項説明書」(以下「重要事項説明書」という)に記載し、利用者に十分な説明を行うこと。

5 手続きに際しての留意事項

- (1) 設置にあたっては、都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発許可もしくは建築許可の申請前(開発許可対象外の場合については建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築確認申請前)から「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導要綱」に定める手続きに従い、県と十分な事前協議を行うとともに、地元市町長の同意を得ること。
- (2) (1)の事前協議と並行して、公益社団法人全国有料老人ホーム協会の入会審査を受け、入会資格を取得するよう努めること。
- (3) (1)の事前協議と並行して「福祉のまちづくり条例」(平成4年兵庫県条例第37号)第15条の届出を行うこと。
- (4) 建築確認後速やかに、県民局長に老人福祉法第29条第1項の届出を行うこと。
なお、設置時に届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、当該届出を行った上で、第5章の定めに基づき計画的に運営改善を図ること。
- (5) 建物の着工については、相当数の入居見込み者が確保され、かつ、一時金の返済債務について銀行保証等が付された段階で開始すること。
- (6) 入居者の募集は(4)の届出後に行うこと。
- (7) 住宅型有料老人ホームにあつては、入居者が多数の居宅介護支援事業者や居宅介護事業者から選択できる体制及び家族や地域の支援が円滑に受けられる体制を構築するため、事前に地元市町や地元と十分協議しておくこと。

第2章 設置主体

1 設置者

- (1) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っていると同時に、社会的信用の得られる経営主体であること。
- (2) 個人経営でないこと。
- (3) 少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われるおそれのないこと。
- (4) 設置主体である法人は、暴力団員等(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)がその事業活動を支配するものでないこと。
- (5) 定款又は寄附行為に事業種目として有料老人ホームの運営が明記されていること。
- (6) 当該設置主体が有料老人ホーム以外の事業を営んでいる場合にあつては、その事業が社会的信用を損なうものでなく、また、財務内容が適正であること。
- (7) 会社法(平成17年法律第86号)第2条第4号に定める親会社や同法第2条第3号に定める子会社がある場合にあつては、それらの行う事業が社会的信用を損なうも

のでなく、また、財務内容が適正であること。

- (8) 公益法人にあつては、有料老人ホームの運営を行うにあたり、主務官庁の承認を得ていること。

2 役員等に関する事項

役員及び有料老人ホームの運営を所掌する部門の長（以下「役員等」という。）には、有料老人ホームの運営について、知識、経験を有する者を参画させること。

特に、介護付有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について豊富な知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営が確保されていること。

3 役員欠格事由

代表者及び有料老人ホームの運営を所掌する役員は、次の事項に該当する者でないこと。

- (1) 会社法第331条第1項
- (2) 社会福祉士及び介護福祉士法（昭和62年法律第30号）第3条第2号、第3号又は第4号
- (3) 老人福祉法第39条、第40条、第41条または第43条の罰則の適用を受けた者
- (4) 一般社団法人シルバーサービス振興会が認定するシルバーマークを取り消された施設のその取消し時における代表者または有料老人ホームの運営を所掌する役員であった者で、その取消しの日から起算して2年を経過しないもの

第3章 立地条件

1 立地に関する事項

- (1) 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る場所であるとともに、有料老人ホームの敷地は入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さを有するものであること。
- (2) 十分な入居者を確保できるような交通、環境等の立地条件が整っているなど市場のニーズに適合していること。
- (3) 有料老人ホームの運営に供する土地及び建物については、有料老人ホームの運営以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。

2 市街化調整区域での設置

市街化調整区域での有料老人ホームの設置は認めない。ただし、次のすべての要件を満たす場合にはその限りではない。

- (1) 設置及び運営が県指針における基準に適合していること。
- (2) 介護付有料老人ホームであること。

ただし、同一施設内に入居定員の20%以上の介護居室を設けていること。

(3) 独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるものであること。

ただし、公的融資を受けないものであっても、第9章の規定に基づき適切な料金設定がなされており、かつ、安定的な経営確保が図られていることが確実であると、主たる取引金融機関が保証するものについては、この限りではない。

(4) 利用権方式または賃貸借方式のものであり、分譲方式ではないこと。

(5) 市街化調整区域に立地する既存の病院、特別養護老人ホームまたは、介護老人保健施設が有する医療、介護機能と密接に連携するため、市街化調整区域に立地する必要がある場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難または不適當であること。

(6) 都市計画法に基づく開発許可が得られるものであること。

(7) 市街化調整区域を管轄する市町の保健福祉施策等の観点から支障がないことについて、当該市町の承認を得られるものであること。

3 借地・借家での設置

借地による土地に有料老人ホームを設置する場合又は借家において有料老人ホームを運営する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。

(1) 共通事項

ア 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあつては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であつて当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。

イ 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。

(2) 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借）

ア 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム運営の継続について協力する旨を契約上明記すること。

イ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。

ウ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。

エ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。

オ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。

カ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

キ 相続、譲渡等により土地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。

ク 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

(3) 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借）

ア 有料老人ホーム運営のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム運営の継続について協力する旨を契約上明記すること。

イ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。

ウ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。

エ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

オ 相続、譲渡等により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。

カ 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

キ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の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。

ク 建設協力金、保証金、貸付金等を借家人である運営事業者が家主に拠出していることまたは建物の所有者が運営事業者の主要な株主であることが望ましいこと。

第4章 規模及び構造設備

1 建物に関する事項

(1) 定員は原則として100人以下とすること。

ただし、地元市町が地域の実情に応じて定員の上限を要綱等で定めている場合には、これによるものとする。

(2) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。

(3) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物または準耐火建築物とし、かつ、スプリンクラーを設置するとともに、同法、消防法（昭和23年法律第186号）等に定める避難設備、消火設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害の際の設備を設けること。

また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

(4) 建物の設計にあたっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を踏まえて、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮すること。

(5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等利用者の保健衛生について十分考慮されたものであること。

(6) 構造設備の各部についての仕様の基準等は、心身に障害がある入居者にも配慮

し、別表2に準拠したものとする。

また、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、車いすでの移動が可能なスペースと構造を確保すること。

- (7) 建築にあたっては、平成12年6月30日付け生衛発第1093号厚生労働省通知「室内空气中化学物質の室内濃度指針及び標準的測定方法について」に適合すること。
- (8) 有料老人ホームの規模にかかわらず「景観の形成等に関する条例」（昭和60年兵庫県条例第17号）第22条第1項の規定に基づく「大規模建築物等指導基準」（平成5年兵庫県告示第1437号の2）に適合するよう努めること。
- (9) 「屋外広告物条例」（平成4年兵庫県条例第22号）第4条の禁止区域等以外の地域に建設する場合であっても、「屋外広告物条例施行規則」（平成4年兵庫県規則第69号）別表第1に規定する第2種禁止地域等に設置することができる屋外広告物（許可を受けて設置できるものを含む。）以外の屋外広告物は設置しないこと。

2 介護付有料老人ホームの居室に関する事項

- (1) 介護居室は、常時介護を必要とする者が介護を受けながら日常生活を営むことができるよう、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分された専用個室とし、構造設備の各部についての仕様の基準は、別表3に準拠したものとする。
- ただし、外部サービス利用型特定施設入居者介護の指定を受ける施設については、介護居室を設けないことができる。
- (2) 介護を必要としない者を入居させる施設においては、一般居室を設けるとともに、構造設備の各部についての仕様の基準は、別表4に準拠したものとする。

3 住宅型及び健康型有料老人ホームの居室に関する事項

- (1) 居室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分された個室とし、床面積は25㎡以上（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。以下この項において同じ）とすること。ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が、入居者が共同して利用するための面積を有する場合には、18㎡以上とすることを可とする。
- (2) 各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可とする。
- (3) 構造設備の各部についての仕様の基準は、別表4に準拠したものとし、安全、快適で入居者の日常生活の利便に十分配慮すること。

4 共用設備に関する事項

有料老人ホームが提供するサービス内容に応じて、別表5に準拠した共用設備を設けること。

ただし、契約に基づき他の施設の設備を利用すること等により入居者のサービスに支障がない場合は、設備の一部を設けないことができること。

第5章 既存建築物等の活用の特例

1 既存建築物等の活用の取り扱い

既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上、別表2～5に定める基準を満たすことが困難である場合においては、次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。

(1) 次のア、イ及びウの基準を満たすもの

ア すべての居室が個室であること。

イ 別表2～5に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。

ウ 次の①又は②のいずれかに適合するものであること

① 代替の措置（入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど）を講ずること等により、5(9)の基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。

② 将来において別表2～5に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。

(2) 建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われているなど、適切な運営体制が確保されているものとして知事が個別に認めたもの

2 既存建物等の活用に際しての防火対策

知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたものについては、第4章の1(3)の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。

(1) スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。

(2) 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。

(3) 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること

(4) 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律の一部を改正する法律（平成23年法律第74号。以下「改正法」という。）の施行（平成23年10月20日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規

定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、第4章1(3)、同(4)、同(5)及び別表2～5に定める基準を適用しない。

ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設け、また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

第6章 職員の配置基準

1 職員の配置

(1) 職員の配置については、入居者数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次のうち必要な職員を配置すること。

ア 管理者

イ 事務職員

ウ 生活相談員

エ 生活支援職員（要介護者等以外の入居者に対し生活支援等を行う職員）

オ 介護職員

カ 看護師または准看護師（以下「看護職員」という。）

キ 栄養士

ク 調理員

(2) 入居者の実態に即して、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。

2 介護付有料老人ホームに関する事項

介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記(1)及び(2)の他、次のこと。

(1) 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。

(2) 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。

(3) 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。

(4) 管理者その他介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について、知識、経験を有する者を配置すること。

(5) 一般型の特定施設入居者生活介護の指定を受ける施設にあっては、夜間の職員配置は、特別養護老人ホームの配置基準に準じた直接処遇職員（要介護者等25人までは1以上、26人から60人までは2以上、61人から80人までは3以上、81人から100人までは4以上、101人以上は4に100を超えて25又はその端数を増すごとに1を加えた数）を配置することとし、防災、巡回、緊急時の入居者の救出及び、排泄介助、

おむつ交換、身辺介助等必要な介護サービスの提供に支障のない体制とすること。

3 職員の研修

職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。

特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。

また、関係団体等が開催する研修会に職員を積極的に参加させること。

4 職員の欠格事由

(1) 施設長、生活相談員、計画作成担当者、生活支援職員、介護職員は、次のいずれかに該当する者であってはならないこと。

ア 社会福祉士及び介護福祉士法第3条各号

イ 老人福祉法第39条、第40条、第41条または第43条の罰則の適用を受けた者

(2) その他の職員にあつては、次のいずれかに該当する者であってはならないこと。

老人福祉法第39条、第40条、第41条または第43条の罰則の適用を受けた者

5 職員の衛生管理

職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理については十分な点検を行うこと。

第7章 施設の管理・運営

1 提供するサービス

(1) 次のサービスに関し、契約内容に基づいて、入居者の心身の状況に応じ適切に提供すること。

ア 健康管理

イ 治療への協力

ウ 介護（介護付有料老人ホームのみ該当）

エ 食事

オ 生活相談、助言

カ 生活援助（洗濯、掃除等の家事援助を含む。）

キ レクリエーション

ク 機能回復訓練（介護付有料老人ホームのみ該当）

(2) 各サービスの提供に当たっては、別表6に留意すること。

(3) 各サービスの提供方法についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。

(4) 職員による会議を定期的に開催し、入居者に対するサービスの向上に努めるとともに、サービスの提供を通じて、入居者の介護予防及び要介護・要支援状態の改善

- ・ 進行防止に努めること。

2 災害の防止及び緊急時の対応

- (1) 事故、急病、負傷、感染症、食中毒、火災、地震、風水害にそれぞれ常時対応できる体制を整備し、それぞれについてマニュアルを作成すること。
- (2) 緊急時の対応方法等についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。

3 医療機関等との連携

- (1) 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくこと。なお、協力医療機関の確保に当たっては、必要に応じて、あらかじめ地区医師会に相談すること。
- (2) あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること
- (3) 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しておくこと。
- (4) 協力医療機関と連携するなどにより入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう支援すること。なお、有料老人ホーム内で健康診断を実施する場合には、医療法に基づく所要の手続きが必要となるので留意すること。
- (5) 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。
- (6) 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。

4 管理規程等の制定

- (1) 管理規程等を制定し、これに基づいた適正な運営を行うこと。
この場合の管理規程は、日本工業規格Z8305に規定する12ポイント以上の大きさの文字及び数字を用い、高齢者にわかりやすい表示をするとともに、専門用語や外来語には説明を付けること。
- (2) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホームは、条例により作成を義務付けられている運営規程を併せて作成するとともに、(1)の管理規程等と一体的に作成するよう努めること。
- (3) 管理規程等には、入居者の定員、管理費、食費等の額、サービスの内容及びその費用、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すること。
- (4) 入居者または身元引受人等から金銭または預金通帳を預かる場合には、管理規程等においてその要件及び手続き等を明確にすること。
- (5) 管理規程を変更する場合には、6に定める運営懇談会で意見を求めること。

5 名簿等の整備

入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿並びに設備、職員、会計及び入居者の状況に関する帳簿及び健康管理記録、介護記録を整備すること。

入居者、その身元引受人等の個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守すること。

また、老人福祉法第29条第4項の規定を遵守し、費用の受領の記録、提供したサービスの内容、提供したサービスに係る苦情に関する記録等の事項については帳簿を作成し、条例の規定に準じ5年間保存すること。

6 運営懇談会の開催等

施設長及び職員と入居者代表（要介護者等については、身元引受人等に対し出席を呼びかけること。）により組織する「運営懇談会」を設け、年2回以上開催し、入居者・サービス提供の状況、管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容及び貸借対照表、損益計算書等の財務諸表に基づいた経営状況を定期的に報告・説明すると共に、入居者の要望、意見を運営に反映させること。

なお、入居契約書、重要事項説明書を変更する場合及び利用料を改定する場合は、そのつど開催し、その内容を説明し、十分に入居者の理解を得ること。

また、施設の運営について外部からの点検が働くよう、施設関係者及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。

7 入居者の安否確認又は状況把握

入居者の安否確認又は状況把握については、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮するとともに、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重すること。

8 家族との交流、外出の機会の確保、地域との交流

(1) 常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会、及び入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

(2) 健全なコミュニティを形成するため、ホームとして次のような取組を行うことにより、地域住民またはその自発的な活動等との連携や協力を行う等地域との交流に努めること。

ア 入居者の地域自治会への加入や、ホームとして自治会を組織して地域の連合自治会等へ参加するなどの地域活動等への主体的な取組について積極的に支援を行うこと。

イ 表5に掲げる地域との交流スペースを設け、地域住民や、子供会、老人クラブ等地域の団体も含めた行事等を実施し、入居者と地域住民等との交流に積極的に取り組むこと。

ウ 入居者及び入居者が自主的に組織するグループ等が行おうとする地域活動等について積極的な支援を行うこと。

9 身体拘束の禁止

- (1) 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。
- (2) 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。
- (3) (1)及び(2)の内容を入居契約書、管理規程上明らかにすること。

10 高齢者虐待の防止等

高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成17年法律第124号）に基づき、次の事項を実施すること。

- (1) 同法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。
- (2) 同法第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。

第8章 事業収支計画

1 計画策定にあたっての留意事項

立地条件、事業方式、施設内容、サービス内容、要員、入居対象者等を勘案した当該有料老人ホームの基本的な方針及び運営内容を確認すること。

2 市場調査等の実施

構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。

また、事業者は、設置する市町が介護保険財政への影響を評価するために必要な統計資料を提出すること。

3 資金の確保等

初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。

- (1) 調査関係費
- (2) 土地関係費
- (3) 建築関係費
- (4) 募集関係費
- (5) 開業準備関係費
- (6) 公共負担金
- (7) 租税公課
- (8) 期中金利

(9) 予備費

3 資金収支計画及び損益計画

次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

- (1) 長期安定的な経営が可能な計画であること。
- (2) 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直すこと。
- (3) 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。
- (4) 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。
- (5) 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。
- (6) 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。
- (7) 前払金(入居時に老人福祉法第29条第7項に規定する前払金として一括して受領する利用料)の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間(以下「想定居住期間」という。)とすること。
- (8) 常に適正な資金残高があること。

4 開設後の経営

- (1) 流動性、収益性、安定性、資金関係等の観点から単年度の財務内容が適正であること。
- (2) 単年度の財務諸表が、資金収支計画、損益計画と比較して乖離がある場合には、その原因を解明し、必要な措置を講ずること。
- (3) 事業収支計画は、少なくとも3年毎に見直すこと。
- (4) 余剰金は適切に留保すること。
- (5) 資金を運用する際は、安全確実な方法を選択すること。特に、一時金の返還債務相当額については、元本が保証されており、制度的にも保証制度が存在する方法を選択すること。

5 経理・会計の独立

有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。

第9章 利用料等

有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。

1 家賃(賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。)

当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定され

る額を大幅に上回るものでないこと。

2 敷金

敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。

3 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。）

- (1) 入居者に対するサービスに必要な費用の額（食費、介護費用その他の運営費等）を基礎とする適切な額とすること。
- (2) 多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。
- (3) 設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合には、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。
- (4) 介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」の規定によるものに限られていることに留意すること。

4 前払い方式

前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること

- (1) 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。
- (2) 老人福祉法第29条第7項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、平成18年3月31日までに届出がされた有料老人ホームについては、保全措置の法的義務付けはないが、入居者の利益を保護する観点から、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。
- (3) 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。

①期間の定めがある契約の場合

（1ヶ月分の家賃又はサービス費用）×（契約期間（月数））

②終身にわたる契約の場合

(1ヶ月分の家賃又はサービス費用) × (想定居住期間(月数)) + (想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額)

- (4) サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不相当であること。
- (5) 前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。
- (6) 老人福祉法第29条第8項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実に行うこと。
- (7) 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則(昭和38年厚生省令第28号)第21条第1項第1号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。
- (8) 着工時において、相当数の者の入居が見込まれ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は、前払金の返還金債務について銀行保証等が付されていること。

第10章 契約内容等

1 契約締結に関する手続き等

- (1) 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明すること。特定施設入居者生活介護等の指定を受けた設置者にあっては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明すること。
- (2) 契約に際して、家族、保証人、身元引受人が立ち会うよう努めること。家族等の立ち会う者がいない場合には、第三者が立ち会うことが望ましいこと。
- (3) 前払金の内金は、前払金の20%以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。
- (4) 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

2 契約内容

- (1) 有料老人ホームの類型、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、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払金の返還金の有無、返還金の算定方法及びその支払い時期等が明示されていること。

この場合の入居契約書は、日本工業規格Z8305に規定する12ポイント以上の大き

さの文字及び数字を用い、高齢者にわかりやすい表示をするとともに、専門用語や外来語には説明を付けること。

- (2) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けた場合には、入居者が介護保険法による要介護・要支援認定を受け、特定施設入居者生活介護等を利用する場合（介護保険法の給付以外の介護サービスを含む。）は、別に定める「特定施設入居者生活介護等利用契約書」によるものとする。
- (3) 要介護状態等になった場合の介護サービスについては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護保険が適用されるものとされないものに区分した介護サービスの内容、頻度及び入居者が支払う費用負担等を入居契約書及び管理規程上明らかにしておくこと。
- (4) 利用料等改定のルールを入居契約書及び管理規程上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。
- (5) 入居契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合（介護付有料老人ホームにおいては、入居者が他の入居者に迷惑を及ぼす等公序良俗に反する行為を行い、その被害が深刻でホームが相当の努力をしても防ぐことができないようなやむを得ない場合）に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとしないうこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めておくこと。
- (6) 要介護状態等になった要介護者等をやむを得ず一時介護室において処遇する場合には、医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人の意向を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを入居契約書及び管理規程上明らかにしておくこと。
- (7) 一定の要介護状態等になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあっては、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。
 - また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても明らかにすること。
 - ア 医師の意見を聴くこと。
 - イ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。
 - ウ 一定の観察期間を設けること。
- (8) 有料老人ホームが入居者との契約において、自ら提供することを約した介護サービス、医療サービス等を他の事業者・施設に委ねてはならないこと。
 - 他の事業者・施設のサービスを利用させる場合には、重要事項説明書、入居契約書及び管理規程に明記すること。
- (9) 消費者契約法（平成12年法律第61号）第8条（事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）、第9条（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）及び第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）により無効となる条項を設けないこと。
- (10) 有料老人ホームの設置運営者は、「任意後見契約に関する法律」（平成11年法律第150号）による任意後見契約を利用者と締結しないこと。

3 重要事項の説明等

老人福祉法第29条第5項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第20条の5第14号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。

- (1) 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別表7の「重要事項説明書」を作成するものとし、入居希望者等に誤解を与えないよう、第1章6(3)の規定を遵守し、必要な事項を実態に即して正確に記載すること。

なお、同様式の別添1「事業者が運営する介護サービス事業一覧表」及び別添2「入居者の個別選択によるサービス一覧表」は、重要事項説明書の一部をなすものであることから、重要事項説明書に必ず添付すること。

- (2) 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

ア 設置者の概要

イ 有料老人ホームの類型

ウ 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関係する事業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類

エ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨

また、求めがあれば、設置者、当該有料老人ホームの土地・建物の登記事項証明の写しを併せて交付すること。

- (3) 住宅型有料老人ホームにあつては、入居者の要介護度が重くなれば、介護保険の支給限度額を超える居宅介護サービスが必要となる場合も想定されること、及び、当該ホームで生活できなくなった場合は、ホームを退去し、特別養護老人ホーム等に入所する必要があることを重要事項説明書に記載し、入居希望者に対して十分説明を行うこと。

- (4) 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第29条第1項に規定する届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、重要事項説明書にその旨を記載するとともに、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明すること。

4 体験入居

既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図ること。

5 入居募集等

- (1) 広告、パンフレット等の記載に際しては、誇大広告等により、入居者に不当に期待をいだかせたり、それによって損害を与えるようなことがないよう、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第4条第1項第3号に基づき、有料老人ホームに関する不当な表示（平成16年公正取引委員会告示第3号）、及び有料老人ホームに関する不当な表示の運用基準（平成16年6月16日付け公正取引委員会事務局長通達第11号）を遵守すること。

- (2) パンフレット、募集広告等には、人員配置（夜間含む）、将来に向けての解約条件、健康診断や健康相談等提供する医療サービスについてのサービス内容・回数・費用負担、入居一時金等の保全措置内容について明示すること。
- (3) 介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否等については、入居者に誤解を与えるような表示をしないこと。
- (4) パンフレット等を交付する際には、できるだけ重要事項説明書を併せて交付すること。
- (5) 重要事項説明書、契約書、管理規程には、社会通念上パンフレットや広告の内容から予測できないような損害賠償額の制限や事業者側からの契約解除条件などの内容を記載しないこと。
- (6) 募集は設置者が直接行うことを原則とするが、やむを得ず第三者に募集を委託する場合は、利用者に契約条件等が理解できるようにさせること。

第11章 苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応

1 苦情解決の方法

- (1) 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、「苦情窓口」を設置するとともに、「苦情処理マニュアル」を作成する等、設置者において苦情処理体制を整備すること。
- (2) 最寄りの行政の相談窓口及び公益社団法人全国有料老人ホーム協会の相談窓口（会員ホームの場合）の電話番号を施設内の公衆電話の付近に表示するなど、入居者及び身元引受人等が苦情の申し出を容易に行えるよう整備すること。
特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合には、兵庫県国民健康保険団体連合会及び関係市町の介護保険担当課の電話番号を併せて記載すること。
この場合、苦情申し出等を行った入居者に対して、処遇その他において差別的取り扱いは一切しないこと。

2 事故発生の防止の対応

- 有料老人ホームにおける事故の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。
- (1) 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。
 - (2) 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。
 - (3) 事故発生の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。

3 事故発生時の対応

有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。

- (1) 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに施設所在地を管轄する県民局長及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。
- (2) 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。
- (3) 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。

第12章 情報開示

1 有料老人ホームの運営に関する情報

老人福祉法第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書（特定施設入居者生活介護の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。

2 前払金を受領する有料老人ホームに関する情報

前払金を受領する有料老人ホームにあっては、次の事項に留意すること。

- (1) 前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。
なお、決算等においては、会社法第337条に規定する会計監査人（公認会計士又は監査法人）による外部監査の導入に努めること。
- (2) 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

3 自己評価及び第三者評価

「介護保険サービス自己評価基準（公益社団法人全国有料老人ホーム協会作成）」における介護保険施設の評価基準等を参考に自己評価を行うとともに、第三者評価を受け、その結果を入居者、入居希望者等に情報提供するよう努めること。

第13章 報告及び指導等

1 定期報告

設置者は、毎年7月1日現在の重要事項説明書を同年7月末までに次の書類を添付して県民局長に報告すること。

- (1) 直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独）

- (2) 他業を営んでいる場合は、他業に係る直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独）
- (3) 親会社がある場合には、親会社における直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独）
- (4) 運営懇談会開催状況報告書（別表8）
- (5) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けた施設にあつては、特定施設入居者生活介護等事業重要事項説明書
- (6) その他県民局長が指定する書類

2 随時報告

設置者は、次の事項が発生した場合は、速やかに県民局長へ報告すること。

- (1) 老人福祉法第29条第1項に掲げる事項に変更が生じた場合
- (2) 有料老人ホーム内で重大な事故が発生した場合
- (3) 役員及び施設長に変更があつた場合
役員名簿並びに当該役員及び当該施設長の履歴書並びに身分証明書を添付すること。
- (4) 入居契約書、重要事項説明書、管理規程等を変更しようとする場合
当該変更予定事項及び当該事項に係る運営懇談会の開催内容を示す書類を添付すること。
- (5) 利用料を改定しようとする場合
当該改定予定事項及び当該事項に係る運営懇談会の開催内容を示す書類を添付すること。

3 定期立入検査

介護付有料老人ホームについては、介護サービスをはじめ入居者に対するサービスが基準を満たし、適切かつ十分に行われているかを直接把握する必要があるため、県民局長による定期的な立入検査を実施するほか、他の種類の有料老人ホームに対し、適宜、立入検査を実施する。

4 事業収支計画の見直しに係る報告

設置者は、第8章の3(2)に基づき事業収支計画の見直しを行った場合には、速やかにその結果を県民局長に報告するものとする。

5 指導等

- (1) 県民局長は、本指針に定める最低基準に適合しない有料老人ホームを設置運営する者に対し、改善のため必要な指導を行う。
- (2) 県民局長は、入居希望者及び管内市町等に、管内の有料老人ホームについて、本指針への適合状況等の情報を提供する。
また、県民局長は、必要に応じて本指針の適合状況を調査し、調査結果のうち、特に県民に周知する必要があると認めるものを公表する。
- (3) 県民局長は、老人福祉法第29条第11項の規定に基づき、必要に応じて有料老人ホームの設置者に対し改善命令を行うものとし、改善命令を行った際には、健康福祉

部高齢社会局介護保険課（以下「介護保険課」という。）に報告するものとする。

介護保険課は、県民局長からの報告を受けて、老人福祉法第29条第12項に基づき、公示するものとする。

- (4) 県民局長は、老人福祉法第29条第1項に規定する届け出を行わずに、高齢者を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又は洗濯、掃除等の家事若しくは健康管理のいずれかのサービスを供与している事業者（他に委託して供与する場合及び将来において供与することを約する場合を含む。）に対し、届け出を行うよう指導する。

第14章 そ の 他

1 指針の適用

本指針は、神戸市、尼崎市、西宮市、姫路市を除く兵庫県内で適用する。

2 要綱への委任

有料老人ホームの設置手続等については、本指針に定めるものによるほか、別に定める「兵庫県有料老人ホーム設置指導要綱」によるものとする。

附 則

- 1 平成19年1月1日から施行する。

附 則

- 1 平成25年4月1日から施行する。

- 2 本指針施行前に設置された有料老人ホーム及び事前申出を行っている有料老人ホームを設置運営する者並びに改正前の老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームでないものであって、平成18年3月31日までに事業を開始したものにあっては、旧指針第5章について可能な範囲において本指針に適合するよう努める。ただし、入居定員の増加を伴う増改築については、この指針を適用する。

- 3 旧指針第9章3の規定のうち、(2)アについては、平成24年3月31日までに事業を開始したものにあっては、平成27年4月1日以降に受領する金品から適用するものとし、平成27年3月31日までの間は努力義務とする。

また、(3)エについては、平成24年4月1日以後に入居したものに係る一時金について適用する。

附 則

- 1 この指針は、平成27年7月1日から施行する。

(別表 1)

1 有料老人ホームの類型及び表示事項

類型	類型の説明
介護付有料老人ホーム (一般型特定施設入居者生活介護等)	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能。(介護サービスは有料老人ホームの職員が提供する。特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできない。)
介護付有料老人ホーム (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護等)	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能。(有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供する。特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできない。)
住宅型 有料老人ホーム(注)	生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室での生活を継続することが可能。
健康型 有料老人ホーム(注)	食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合には、契約を解除し退去しなければならない。

注) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けていないホームにあつては、広告、パンフレット等において「介護付き」、「ケア付き」等の表示を行ってはいけない。

2 介護付有料老人ホームの表示事項

表示事項		表示事項の説明
居住の権利形態 (右のいずれかを表示)	利用権方式	建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約以外の契約の形態で、居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が一体となっているもの。
	建物賃貸借方式	賃貸住宅における居住の契約形態であり、居住部分と介護等のサービス部分の契約が別々になっているものです。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容は有効にならない。

	終身建物賃貸借方式	建物賃貸借契約の特別な類型で、都道府県知事から高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づく終身建物賃貸借事業の認可を受けたものです。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容が有効である。
入居時の要件 (右のいずれかを表示)	入居時自立	入居時において自立である方が対象。
	入居時要介護	入居時において要介護認定を受けている方(要支援認定を受けている方を除く)が対象。
	入居時要支援・要介護	入居時において要支援認定又は要介護認定を受けている方が対象。
介護保険	兵庫県(市)指定介護保険特定施設 (一般型特定施設)	介護が必要となった場合、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護サービスを利用が可能。介護サービスは有料老人ホームの職員が提供。(注1)
	兵庫県指定介護保険特定施設 (外部サービス利用型特定施設)	介護が必要となった場合、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護サービスの利用が可能。有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供。(注1)
	在宅サービス利用可	介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです。
介護居室区分 (右のいずれかを表示) (注2)	全室個室	介護居室はすべて個室であるホーム。(注3)
	相部屋あり(○～○人部屋)	介護居室はすべてが個室ではなく、相部屋となる場合があるホーム。
一般型特定施設である有料老人ホームの介護にかかわる職員体制(右のいずれかを表示)(注4)	1.5:1以上	現在及び将来にわたって要介護者3人に対して職員2人(要介護者1.5人に対して職員1人)以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たる。これは介護保険の特定施設入居者生活介護の基準の2倍以上の人数。

	2 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者2人に対して職員1人以上の割合（年度ごとの平均値）で職員が介護に当たる。これは介護保険の特定施設入居者生活介護の基準の1.5倍以上の人数。
	2.5 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者5人に対して職員2人（要介護者2.5人に対して職員1人）以上の割合（年度ごとの平均値）で職員が介護に当たる。これは介護保険の特定施設入居者生活介護で、手厚い職員体制であるとして保険外に別途費用を徴収できる場合の基準以上の人数。
	3 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者3人に対して職員1人以上の割合（年度ごとの平均値）で職員が介護に当たる。これは介護保険の特定施設入居者生活介護で少なくとも満たさなければならない基準以上の人数。
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制（注5）	有料老人ホームの職員○人 委託先である介護サービス事業所 訪問介護○○○ 訪問看護○○○ 通所介護○○○	有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供。
その他（右に該当する場合のみ表示）	提携ホーム利用可（○○ホーム）	介護が必要となった場合、提携ホーム（同一設置者の有料老人ホームを含む）に住み替えて特定施設入居者生活介護を利用することが可能。（注6）

注1) 入居者が希望すれば、当該有料老人ホームの特定施設入居者生活介護サービスに代えて、訪問介護等の介護サービスを利用することが可能。

注2) 一般居室はすべて個室。この表示事項は介護居室（介護を受けるための専用の室）が個室か相部屋かの区分。介護居室を特に設けず、一般居室において介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、「個室介護」と表示。

注3) 個室とは、建築基準法第30条の「界壁」により隔てられたものに限るため、一の居室をふすま、可動式の壁、収納家具等によって複数の空間に区分したものは個室ではない。

注4) 介護にかかわる職員体制は、当該有料老人ホームが現在及び将来にわたって提供しようとして想定している水準を表示するもの。例えば、現在は要介護者が少なく1.5:1以上を満たす場合であっても、要介護者が増えた場合に2.5:1程度以上の介護サービスを想定している場合にあつては、2.5:1以上の表示を行うことになる。なお職員体制の算定方法は、「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」第175条第1項第2号イ及び同2項の規定による。なお、「1.5:1」、「2:1」又は「2.5:1」

の表示を行おうとする有料老人ホームについては、年度ごとに職員の割合を算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証し、入居者等に対して算定結果及びその算定方法について説明が必要。

注5) 訪問介護、訪問看護及び通所介護以外のサービスについて、委託先のサービス事業所がある場合には、サービス区分及びサービス事業所の名称を表示することが必要。

注6) 提携ホームには、介護老人保健施設、病院、診療所、特別養護老人ホーム等は含まれない。

(別表2) 構造設備の各部についての仕様の基準(共通事項)

構造設備	仕様の基準に関する留意事項
基本的事項	<p>スプリンクラーを設置するとともに、「福祉のまちづくり条例」施行規則別表3(第6条関係)第1「公益的施設及び共同住宅等の施設に関する整備基準」に合致するほか、以下の点に注意すること。</p>
段 差	<ul style="list-style-type: none"> ・移動に支障のないよう、極力段差のない構造とすること。
階 段	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・ノンスリップを付けること。 ・足下が暗くならないよう、証明に配慮すること。 ・共用階段は、建物本体と構造の異なる自立型階段としないこと。
手 す り	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段、浴室、便所、エレベーター等に位置、形状、取り付け方法、材質を配慮し、設置すること。
出 入 口	<ul style="list-style-type: none"> ・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、取り付け高さ、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、施錠操作がし易いものとし、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	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ、配置など使い易さ及び安全性に配慮すること。
照 明	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生活の特性に応じた照明方法、照度等とすること。
冷 暖 房	<ul style="list-style-type: none"> ・室内外の温度差に配慮し、一定の室温を維持すること。 ・一般居室については、各室毎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。

(別表2) 構造設備の各部についての仕様の基準 (共通事項の続き)

構造設備	仕様の基準に関する留意事項
換 気	<ul style="list-style-type: none"> ・居室、浴室、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	<ul style="list-style-type: none"> ・一般居室の静穏がたもたれるよう、遮音に配慮すること。
遮 光	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設置すること。 ・隅切りをするなど、移動し易さ、安全性に配慮すること。 ・介護居室のある区域の廊下の幅は、有効幅で1.8m以上、中廊下は2.7m以上とすること。ただし、介護居室をすべて個室とし、別表3の共用スペースを設け少人数単位での介護（いわゆるユニットケア）を実施する場合には、有効幅で15m以上、中廊下は1.8m以上（ただし、車いすがすれ違えるスペースを確保すること）とすることができる。 ・それ以外の入居者が利用する区域の廊下の幅は有効幅で1.4m以上、中廊下は1.8m以上とすること。
床	<ul style="list-style-type: none"> ・すべりにくい床材を使用すること。 ・居室（浴室、便所等）、浴場、便所、一時介護室、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。
通 報 装 置	<ul style="list-style-type: none"> ・ナースコール等通報装置を設置すること。
エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> ・十分な広さを有すること。 ・操作ボタン等の位置、使い易さ等に配慮すること。
浴 室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室循環ろ過装置を設置している場合には、「24時間風呂協議会」が定める自主規格（レジオネラ属菌水質基準、電気技術基準）に適合すること。

(別表3) 構造設備の各部についての仕様の基準 (介護居室)

構造設備	仕様の基準に関する留意事項
<p>基本的事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準(平成11年厚生労働省令第46号)における居室の設備基準を満たしたものとするほか、次のことに留意すること。ただし、同基準第11条第5項第2号の規定については、適用しない。 ・構造設備の各部についての仕様の基準は、別表2に準拠したものとする
<p>定 員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・個室(夫婦部屋を含む)とすること。 ・1室に2人の者を入室させる場合は、カーテンを設置する等プライバシーの保護に十分配慮すること。
<p>面 積</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・個室の場合は壁厚を除き13.2㎡以上(収納設備、洗面所の面積を含む。便所の面積は含まない。)、1室に2人の者を入居させる場合は1人当たり10.65㎡以上とすること。
<p>設 置 場 所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地階に設置しないこと。 ・3階以上に設置する場合は、消防法に定める要件を満たすこと。 ・出入口は避難上有効な共用スペース、空地、廊下または広間に直接面して設けること。
<p>ベ ッ ド 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ベッド又はこれに代わる設備を整えること。
<p>共用スペース</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・介護居室の入居者10人程度ごとに、簡単な調理、食事談話などを通じて交流が図られるよう共用スペースを設置し、少人数単位での介護ができるよう努めること。
<p>収 納 設 備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の身の回り品を保管することができる設備を整えること。
<p>照 明 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・照明設備、コンセントを設置すること。(1室に2人を入居させる場合は、入居者ごとに設置すること。)
<p>換 気</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>そ の 他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ベッドの両側から介護できること。 ・車椅子の回転ができること。 ・ストレッチャー等による居室外への移動に支障のないこと。 ・介護居室がある区域には、できるだけ廊下がない設計とするよう努めること。

(別表4) 構造設備の各部についての仕様の基準 (一般居室)

構造設備	仕様の基準に関する留意事項
定員	・個室（夫婦部屋を含む）とすること。
水洗便所	・手すりを設置すること。 ・暖房設備の仕様が可能なように、コンセント等を設けること。
洗面設備	・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節できる設備とすること。
浴室	・起居のし易いよう、手すりを設置すること。 ・床はすべりにくいものとすること。
台所	・流し台の高さ等に配慮すること。 ・安全性の高い調理設備とすること。
収納設備	
電話	・設置が可能であること。
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。
その他	・地震時の家具の転倒を防止するため、居室にはボルトのアンカーがとれる付け鴨居の設置や壁又は天井の補強等に努めること。

(別表5) 構造設備の各部についての仕様の基準 (共用設備)

構造設備		仕様の基準に関する留意
生活サービス施設	食事を提供する場所	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者定員及び車いす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。 ・衛生面に十分配慮した構造設備とすること。 ・採光に配慮すること。 ・手指を洗浄する設備を設けること。 ・3階以上に設置の場合は、消防法の規定要件を満たすこと。
	厨房	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生面に十分配慮した構造設備とすること。
	浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・すべての居室（一般居室及び介護居室）に浴室がある場合を除き、必ず設けること。 ・公衆衛生法及等関係基準に準じて、衛生管理を行うこと。 ・適切な深さの浴槽で、すべりにくく安全な材質とすること。 ・手すり、スロープを設置し、入浴し易さに配慮すること。 ・3階以上に設置の場合は、消防法の規定要件を満たすこと。 ・一般浴槽の他、ねたきり等心身の状況に対応した特別浴槽を設けること。
	水洗便所	<ul style="list-style-type: none"> ・すべての居室（一般居室、介護居室）に便所がある場合を除き、必ず設置すること。 ・入居者定員及び入居者の要介護の程度を勘案し各階ごとに男女別に福祉のまちづくり条例施行規則別表3第1-9便所の整備基準に合致する便所を設けること。
	洗面設備	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	洗濯室	<ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機、乾燥機等を設置すること。
	汚物処理室	<ul style="list-style-type: none"> ・感染源となり得るものは、区分して処理できる構造とすること。
	エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> ・2階以上の施設については、エレベーターを設置すること。 ・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。
	館内放送設備	<ul style="list-style-type: none"> ・非常通報のできる設備を設けること。
	自家発電設備	<ul style="list-style-type: none"> ・非常時対応が可能な設備を設けること。

(別表5) 構造設備の各部についての仕様の基準 (共用設備の続き)

構造設備	仕様の基準に関する留意事項
生活サービス設備 日常生活サービス施設 電話 ナースコール等通報装置	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活の利便が確保されるよう、必要に応じ設置すること。 ・入居者が利用することができるものを設置すること。 ・必要に応じ、リズムセンサーを設置すること。
管理設備 事務室 宿直室 倉庫	
コミュニケーション設備 集会室(談話室) 外来者宿泊室 家族面談室	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者だけではなく、地域の住民や団体等も気軽に利用できるものすること。 ・外来者が宿泊できる部屋を設けること。
健康管理及び介護関連施設 医務室 機能訓練室 ケアステーション(介護職員室・看護職員室) 一時介護室	<ul style="list-style-type: none"> ・医療法施行規則(昭和23年厚生省令第50号)第16条に規定する診療所の基準に適合したものとすること。なお、やむを得ず診療所の開設許可を受けることができない場合はしむ室の設置は不要とする。 ・機能回復訓練に必要な機器、備品を備えること。 ・3階以上に設置の場合は、消防法に定める要件を満たすこと。 ・面積は食堂と合せて1人3㎡以上確保するよう努めること。 ・看護職員、介護職員が常時対応できる設備を設けること。 ・入居者が一時的に介護をうけるための室であり、「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」(平成11年3月31日厚生労働省令第46号)における居室の設備基準を満たしたものとすることのほか、次のことに留意すること。 ・緊急時の対応ができるようケアステーションに近接して設けること。 ・入室者1人当たりの居室面積は、10.65㎡以上とすること。 ・構造設備、仕様については、介護居室に準じること。 ・一時介護室の定員は、入居定員と入居者の年齢構成、将来における要介護者数の見込み、ホームにおいて提供する介護サービスの内容、職員体制等を総合的に勘案して適切に確保すること。

(別表6) サービスの提供

サービス種類	留意事項
健康管理	<ul style="list-style-type: none"> ・健康管理基準を設けること。 ・健康診断を受ける機会を、入居時及び入居後毎年2回以上設けること。 ・健康診断の記録を適切に保管すること。 ・健康相談に応じられる体制があること。 ・健康相談の記録を適切に保管すること。 <p>◎看護職員による入居者の健康管理ができる体制とし、その記録を作成保管すること。</p>
治療への協力	<ul style="list-style-type: none"> ・罹病、負傷等により治療を必要とする場合には、提携（協力）医療機関、入居者の選択による医療機関又は施設内において嘱託医による治療が受けられるよう、医療機関との連絡、紹介、受診手続き、通院介助等の協力を行うこと。
介 護	<ul style="list-style-type: none"> ・介護基準を定めること。 ・主治医との連携を確保すること。 ・計画作成担当者、看護職員及び介護職員が連携し、介護計画を策定すること。 ・個々の介護方法についての具体的な作業手順、留意事項を定めること。 ・週2回以上入浴できる体制を整えること。 ・入居者の状態により入浴が適切でない場合には、必要に応じ清拭が行えること。 ・必要に応じ体温、脈拍、血圧等を測定し、観察記録を作成、保管すること。 ・介護記録を作成し、保管すること。 ・介護サービス（医療行為を含まない。）は、契約に定めるところにより、当該ホーム又はその提携ホーム（入居契約書に明定されているものに限る。）において行うこととし、ホームが行うべきサービスを介護保険施設又は病院に行わせてはならないこと。 <p>◎看護職員又は介護職員が常時対応できる体制を整え、排泄の介助、おむつ交換身辺介助等は、速やかにそのサービスが提供できる体制とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・衛生面に十分配慮し、提供すること。
食 事	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、1日3食を食堂において提供できること。 ・高齢者に適した食事内容とし、栄養に配慮した献立とすること。 ・アンケートを実施するなど、入居者の要望に配慮した献立とすること。 ・あらかじめ栄養士による献立予定表を作成し、公表すること。 ・入居者の健康状態について看護師等の意見を聞いたうえで、入居者の咀嚼機能、摂取能力に応じて提供すること。 ・主治医又は栄養士の意見に基づいた治療食が提供できること。 ・食堂において食事をするのが困難な入居者に対しては、その居室等において提供できること。

(別表6) サービスの提供 (続き)

サービス種類	留意事項
生活相談・助言	<ul style="list-style-type: none"> ・生活相談員を中心として、生活全般に関する諸問題につき相談、助言できる体制とすること。 ・入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等へ連絡するほか、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用ができるよう、迅速、適切な措置をとること。
生活援助	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活の利便が確保されるよう、必要なサービスが提供できる体制とすること。 <p>◎要介護者については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告すること。</p>
レクリエーション	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。
◎機能回復訓練 金銭管理等	<p>◎入居者の自立の支援のため、その心身の状況に応じ、ねたきりの予防等機能の回復及び減退防止のために適切な訓練を行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。 ・本人の依頼、又は本人が認知症等により判断能力を有さず身元引受人等の承諾を得て、施設が入居者の金銭等を管理する場合は、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期報告等を管理規程で定めること。

注) 介護付有料老人ホーム (一般型特定施設入居者生活介護) については、◎についても遵守

有料老人ホーム設置運営指導指針の改正概要

1 改正の趣旨

有料老人ホームの届出規定が適切に遵守されていない事例が増加していることや、入居者が自由に居宅サービス等を選ぶことを阻害していると疑われる事例が見られることなど、有料老人ホームの運営に対する課題が生じていることから、平成27年3月30日改正された国の「有料老人ホームの設置運営標準指導指針（以下「国指針」という。）」を踏まえ、所要の改正を行う。

2 主な改正概要

(1) 有料老人ホームの定義について（第1章の2）

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項の規定に基づき、入居サービス及び介護等サービスの実施が認められるものは有料老人ホームに該当することを明確化するため、有料老人ホームの定義を規定した。

(2) 住宅型及び健康型有料老人ホームについて（第1章の4、第4章の3）

①住宅型有料老人ホームに該当しているサービス付き高齢者向け住宅について、国指針が適用されたこと。

②構造等が適合しない既存建物等を活用して運営している有料老人ホームについての届出特例が設けられたこと。

等を踏まえ、原則介護付き有料老人ホームのみ設置を認めていた定めを撤廃し、住宅型及び健康型有料老人ホームの設置・運営を認めることとするが、整備計画に際しては、市町介護保険事業計画の内容を踏まえたものとするを併せて明記した。

(3) 既存建築物等の活用の特例について（第5章）

住宅の転用など既存建築物を活用する場合や小規模な建築物で有料老人ホームを運営している場合について、既存建物等の活用の特例として届出が可能としたこと。

(4) 医療機関との連携及び高齢者虐待の防止について（第7章の3及び10）

特定の医療機関の受診誘導を行わない等医療機関の自由選択や高齢者虐待の防止について、新たに規定した。

(5) その他

①国指針の規定内容に沿った構成、記載内容に加筆・修正した。

②入居時点でNHKの受信料の支払いについて入居者に説明を行っていないことから発生している受信料の支払いに関するトラブルに対応するため、重要説明事項の光熱水費等の欄に、NHKの受信料負担に関する取り扱いを明確にするよう、注釈を加えたこと。

3 サービス付き高齢者向け住宅の取り扱いについて（第1章の1）

老人福祉法の規定において有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅については、この指針を適用せず、別に定めるサービス付き高齢者向け住宅に関する指針を適用する。

4 適用日

平成27年7月1日から適用する。

改正前	改正後
<p style="text-align: center;">兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針</p> <p style="text-align: center;">第1章 県指針の性格</p> <p>1 有料老人ホームの性格</p> <p><u>有料老人ホームは、施設設置者と入居者との自由な契約により、高齢者に居宅を提供するとともに、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又は洗濯、掃除等の家事若しくは健康管理のいずれかのサービスを供与する事業（他に委託して供与する場合及び将来において供与することを約する場合を含む。）を行う施設（老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。）であり、その設置・運営は、基本的には通常の経済原理に従い行われる事業である。</u></p> <p><u>しかし、入居する高齢者にとっては、高額な一時金（入居時に老人福祉法第29条第7項に規定する前払金として一括して受領するもの）を調達するため、不動産の売却、有価証券の処分や預貯金を取り崩す等して、終のすみかー老後の安心ーを購入しているという現状がある。</u></p> <p><u>したがって、有料老人ホームを設置運営するにあたっては、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、情報開示、契約の完全履行など入居者の権利保護及び施設の安定的・継続的運営等入居者の福祉の増進を図り、社会的信頼を確保することが求められる。</u></p> <p>2 県指針の性格</p> <p><u>「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針」（以下、「県指針」という。）は、国の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」（平成14年7月18日老発第</u></p>	<p style="text-align: center;">兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針（改正案）</p>

改正前	改正後
<p><u>0718003号厚生労働省老健局長通知</u>を踏まえ、本県における高齢者福祉の一層の推進と有料老人ホームのより健全な育成を図るため、県の指導方針として定めるものである。</p> <p>したがって、<u>有料老人ホームを設置運営する者は、この県指針によって示される基準を最低のものとして取り扱い、県指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力することが望まれる。</u></p> <p>また、<u>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の規定により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た事業者（以下、「特定施設」という。）は、本指針の規定によるほか、「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）、「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第34号）」又は「指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」（平成18年厚生労働省令第35号）のうち、当該施設に該当する基準（以下「指定基準」という。）を遵守する必要があるものである。</u></p> <p style="text-align: center;">第2章 基本的事項</p>	<p style="text-align: center;">第1章 基本的事項</p> <p>1 目的</p> <p><u>「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針」（以下、「本指針」という。）は、国の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）の改正（平成27年3月30日老発0330第3号厚生労働省老健局長通知）を踏まえ、本県における高齢者福祉の一層の推進と有料老人ホームのより健全な育成を図るため、県の指導方針として定める。</u></p> <p>なお、老人福祉法の規定において有料老人ホームに該当するサービス付き高</p>

改正前	改正後
	<p><u>高齢者向け住宅については、本指針を適用せず、別に定める「兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針」を適用するものとする。</u></p> <p>2 有料老人ホームの定義</p> <p><u>老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する高齢者を入居させて、次の(1)から(4)までのいずれかのサービスを提供する施設</u></p> <p>(1) <u>入浴、排せつ又は食事の介護</u> (2) <u>食事の提供</u> (3) <u>洗濯、掃除等の家事の供与</u> (4) <u>健康管理の供与</u></p> <p>3 設置・運営上の遵守事項</p> <p><u>有料老人ホームを設置・運営に際しては、次の事項を遵守すること。</u></p> <p>(1) <u>入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。</u></p> <p><u>特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ること。</u></p> <p>(2) <u>老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保すること。</u></p> <p>(3) <u>本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力すること。</u></p> <p>(4) <u>介護保険法（平成9年法律第123号）第70条第1項による特定施設入居者生活介護、第78条の2第1項による地域密着型特定施設入居者生活介護、又は第115条の2第1項による介護予防特定施設入居者生活介護（以下「特定施設入居者生活介護等」という。）の指定を受けた事業者は、本指針の規定によるほか、「法令の規定により条例に委任された基準等に関する条例」（平成24年兵</u></p>

改正前	改正後
<p>1 有料老人ホームの類型</p> <p><u>有料老人ホームの類型は次のとおりであるが、県内に設置を認める有料老人ホームの類型は、原則として、終身介護が保証される特定施設の指定を受けた「介護付有料老人ホーム」とする。(別表1参照)</u></p> <p>(1) <u>介護付有料老人ホーム【一般型特定施設入居者生活介護】</u></p> <p>(2) <u>介護付有料老人ホーム【外部サービス利用型特定施設入居者生活介護】</u></p> <p>(3) <u>住宅型有料老人ホーム</u></p> <p>(4) <u>健康型有料老人ホーム</u></p> <p><u>なお、「住宅型有料老人ホーム」については、一時金を徴収しない賃貸借方式（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年4月6日法律第26号）第52条に規定された「終身建物賃貸借事業」（以下、「終身建物賃貸借事業」という。）を含む。）であり、入居者は主として日常生活が自立して行える者を対象とし、かつ、入居者本人の意思で選択した居宅介護支援事業者が作成する、多種類の訪問系・通所系の居宅サービスが組み合わせられたケアプランに基づいて、複数のサービス提供事業者からサービスを受けられる場合のみ、例外的に認めるものとする。</u></p> <p><u>この場合のサービス提供事業者については、特定の事業者を利用することを入居の条件としないこと。</u></p> <p><u>なお、当初から要介護者等を主として入居対象とすることは、集中介護を</u></p>	<p><u>庫県条例第4号）又は政令市・中核市を除く市又は町の条例で定める「指定地域密着型サービスの事業の設備及び運営に関する基準」（以下「条例」という。）のうち、当該施設に該当する基準を満たすこと。</u></p> <p><u>(5) 入居時に終身にわたり有料老人ホームを利用するための費用については、一時金として徴収する利用権方式ではなく、建物賃貸借方式（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）第52条に規定された終身建物賃貸借方式（以下、「終身建物賃貸借方式」という。）を含む。）とするように努めること。</u></p> <p>4 <u>有料老人ホームの類型と留意事項</u></p> <p>(1) <u>類型</u></p> <p><u>設置・運営ができる有料老人ホームの類型は次のとおりである。</u></p> <p>ア <u>介護付有料老人ホーム（一般型の特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホーム）</u></p> <p>イ <u>介護付有料老人ホーム（外部サービス利用型の特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホーム）</u></p> <p>ウ <u>住宅型有料老人ホーム（外部の介護保険サービス等を入居者自ら直接に契約して利用する有料老人ホーム）</u></p> <p>エ <u>健康型有料老人ホーム（介護が必要になった場合、退去する有料老人ホーム）</u></p>

改正前	改正後
<p><u>必要とすることから「介護付有料老人ホーム」として計画を行うこと。</u></p> <p>2 広告表示</p> <p>(1) 特定施設の指定を受けていない有料老人ホームにあつては、広告、パンフレット等において「介護付き」「ケア付き」等の表示<u>を行えないこと。</u></p> <p>(2) 住宅型有料老人ホームにおいて入居者が利用する介護保険制度の居宅介護サービス等の外部サービスについては、特定の事業者を利用することを入居条件であるかのような表示・広告、説明等<u>を行えないこと。</u></p> <p>(3) <u>その他、広告、パンフレット等の記載については「不当景品類及び不当表示防止法」(昭和37年法律第134号)第4条第1項第3号に基づき公正取引委員会が指定した「有料老人ホームに関する不当な表示」(平成16年4月2日付け公正取引委員会告示第3号)及び「『有料老人ホームに関する不当な表示』の運用基準」(平成16年6月16日付け公正取引委員会事務局長通達第11号)を遵守すること。</u></p> <p>3 費用の徴収</p> <p><u>入居時に終身にわたり有料老人ホームを利用するための費用を一時金として徴収する利用権方式ではなく、賃貸借方式(「終身建物賃貸借事業」を含む。)として行うよう努めること。</u></p>	<p>(2) 留意事項</p> <p>ア <u>パンフレット、新聞等において広告を行う際は、施設名と併せて別表1の類型、同別表中の表示事項及び介護保険法第70条等の規定により指定を受けた居宅介護サービスの種類を表示すること。</u></p> <p>イ <u>特定施設入居者生活介護等の指定を受けていない有料老人ホームにあつては、広告、パンフレット等において「介護付き」「ケア付き」等の表示はできないこと。</u></p> <p>ウ <u>整備計画を行うにあつては、建設予定地の市長介護保険事業計画の内容を踏まえるとともに、次のことに留意して計画すること。</u></p> <p>(ア) <u>当初から要介護者等を主として入居対象とする場合には、住宅型有料老人ホームではなく、介護付有料老人ホームとして運営を計画すること。</u></p> <p>(イ) <u>介護が必要となれば退去しなければならない健康型有料老人ホームについては、長期間にわたり生活の場の確保が求められる入居高齢者の状況を踏まえて計画すること。</u></p> <p>エ <u>住宅型有料老人ホームにおいて入居者が利用する介護保険制度の居宅介護サービス等の外部サービスについては、特定の事業者を利用することを入居条件であるかのような表示・広告、説明等<u>は行わないこと。</u></u></p> <p><u>また、入居者の介護サービスの利用にあつては、特定の事業者の利用に限定又は誘導してはならず、入居者が希望する介護サービスを利用させること。</u></p>

改正前	改正後
<p>4 「介護付有料老人ホーム」における提携先の有料老人ホーム 介護保険法第27条の規定により要介護認定を受けた者（以下、「要介護者」という。）、同法第32条の規定により要支援認定を受けた者（以下、「要支援者」という。）及び同程度の介護を必要とする者（以下、「要介護者等」という。）を提携先の有料老人ホームで介護する場合、提携先の有料老人ホームは、<u>特定施設の指定を受けるとともに、本基準の介護が行われるために必要な各事項を充たしていること。</u> また、提携先の有料老人ホームに移る場合の要件及び判定の方法を、介護保険法第27条第7項の規定により入居者の被保険者証に記載された要介護状態区分（以下、「要介護状態区分」という。）等明確な基準で定めるとともに、「有料老人ホーム重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という）に記載し、利用者に十分な説明を行うこと。</p> <p>5 <u>市場調査等</u> <u>構想段階において、地域特性、需要動向等の市場分析を行うとともに、計画が具体化した段階において市場調査を行い、入居定員程度の入居者数が見込まれること。</u> <u>また、事業者は、設置する市町が介護保険財政への影響を評価するために必要な統計資料を提出すること。</u></p> <p>6 <u>手続きの手順等</u> (1) 設置にあたっては、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可もしくは建築許可の申請前（開発許可対象外の場合については建築基準法に基づく建築確認申請前）から<u>第13章2の「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導要綱」</u>に定める手続きに従い、県と十分な事前協議を行うとともに、地元市町長の同意を得ること。 (2) (1)の事前協議と並行して、<u>社団法人全国有料老人ホーム協会</u>の入会審査を受け、入会資格を取得するよう努めること。</p>	<p>(3) <u>介護付有料老人ホームにおける提携先の有料老人ホーム</u> 介護保険法第27条の規定により要介護認定を受けた者（以下、「要介護者」という。）、同法第32条の規定により要支援認定を受けた者（以下、「要支援者」という。）及び同程度の介護を必要とする者（以下、「要介護者等」という。）を提携先の有料老人ホームで介護する場合、提携先の有料老人ホームは、<u>特定施設入居者生活介護等の指定を受けるとともに、県本指針を充たしていること。</u> また、提携先の有料老人ホームに移る場合の要件及び判定の方法を、介護保険法第27条第7項の規定により入居者の被保険者証に記載された要介護状態区分（以下、「要介護状態区分」という。）等明確な基準で定めるとともに、「有料老人ホーム重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という）に記載し、利用者に十分な説明を行うこと。</p> <p>5 <u>手続きに際しての留意事項</u> (1) 設置にあたっては、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可もしくは建築許可の申請前（開発許可対象外の場合については<u>建築基準法（昭和25年法律第201号）</u>に基づく建築確認申請前）から「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導要綱」に定める手続きに従い、県と十分な事前協議を行うとともに、地元市町長の同意を得ること。 (2) (1)の事前協議と並行して、<u>公益社団法人全国有料老人ホーム協会</u>の入会審査を受け、入会資格を取得するよう努めること。</p>

改正前	改正後
<p>(3) (1)の事前協議と並行して「福祉のまちづくり条例」(平成4年条例第37号)第15条の届出を行うこと。</p> <p>(4) 建築確認後速やかに、県民局長に老人福祉法第29条第1項の届出を行うこと。 <u>なお、設置時に届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、当該届出を行った上で、本指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。</u></p> <p>(5) 入居者の募集は(4)の届出後に行うこと。</p> <p>(6) <u>建物の着工については、相当数の入居見込み者が確保され、かつ、一時金の返済債務について銀行保証等が付された段階で開始すること。</u></p> <p>(7) 住宅型有料老人ホームにあつては、入居者が多数の居宅介護支援事業者や居宅介護事業者から選択できる体制及び家族や地域の支援が円滑に受けられる体制を構築するため事前に地元市町や地元と十分協議しておくこと。</p>	<p>(3) (1)の事前協議と並行して「福祉のまちづくり条例」(平成4年兵庫県条例第37号)第15条の届出を行うこと。</p> <p>(4) 建築確認後速やかに、県民局長に老人福祉法第29条第1項の届出を行うこと。 <u>なお、設置時に届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、当該届出を行った上で、第5章の定めに基づき計画的に運営改善を図ること。</u></p> <p>(5) <u>建物の着工については、相当数の入居見込み者が確保され、かつ、一時金の返済債務について銀行保証等が付された段階で開始すること。</u></p> <p>(6) 入居者の募集は(4)の届出後に行うこと。<u>(7) 住宅型有料老人ホームにあつては、入居者が多数の居宅介護支援事業者や居宅介護事業者から選択できる体制及び家族や地域の支援が円滑に受けられる体制を構築するため、事前に地元市町や地元と十分協議しておくこと。</u></p>
<p style="text-align: center;">第3章 設置主体</p> <p>1 基本的事項</p> <p>(1) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体であること。</p> <p>(2) 個人経営でないこと。</p> <p>(3) 少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われるおそれのない<u>体制</u>であること。</p> <p>(4) 定款または寄附行為に事業種目として有料老人ホーム事業が明記されていること。</p> <p>(5) 当該設置主体が有料老人ホーム事業以外の事業を営んでいる場合にあつては、</p>	<p style="text-align: center;">第2章 設置主体</p> <p>1 設置者</p> <p>(1) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体であること。</p> <p>(2) 個人経営でないこと。</p> <p>(3) 少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われるおそれのないこと。</p> <p>(4) <u>設置主体である法人は、暴力団員等(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。))又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)</u>がその事業活動を支配するものでないこと。</p> <p>(5) 定款又は寄附行為に事業種目として有料老人ホームの運営が明記されていること。</p> <p>(6) 当該設置主体が有料老人ホーム以外の事業を営んでいる場合にあつては、そ</p>

改正前	改正後
<p>その事業が社会的信用を損なうものでなく、また、財務内容が適正であること。</p> <p>(6) 親会社や子会社がある場合にあつては、それらの行う事業が社会的信用を損なうものでなく、また、財務内容が適正であること。</p> <p>(7) 公益法人にあつては、有料老人ホームの事業を行うに<u>当たって</u>、主務官庁の承認を得ていること。</p> <p>2 役員等に関する事項 役員及び有料老人ホーム<u>事業</u>を所掌する部門の長（以下「役員等」という。）には、有料老人ホームの運営について、知識、経験を有する者を参画させること。 特に、介護付有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について豊富な知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営が確保されていること。</p> <p>3 役員欠格事由 代表者及び有料老人ホームの<u>事業</u>を所掌する役員は、次の事項に該当する者でないこと。 ア 会社法第331条第1項 イ 社会福祉士及び介護福祉士法第3条第2号、第3号または第4号 ウ 老人福祉法第39条、第40条、第41条または第43条の罰則の適用を受けた者 エ 社団法人シルバーサービス振興会が認定するシルバーマークを取り消された施設のその取消し時における代表者または有料老人ホームを所掌する役員であった者で、その取消しの日から起算して2年を経過しないもの</p>	<p>その事業が社会的信用を損なうものでなく、また、財務内容が適正であること。</p> <p>(7) <u>会社法(平成17年法律第86号)第2条第4号に定める親会社や同法第2条第3号に定める子会社がある場合にあつては、それらの行う事業が社会的信用を損なうものでなく、また、財務内容が適正であること。</u></p> <p>(8) 公益法人にあつては、有料老人ホームの運営を行うにあたり、主務官庁の承認を得ていること。</p> <p>2 役員等に関する事項 役員及び有料老人ホームの<u>運営</u>を所掌する部門の長（以下「役員等」という。）には、有料老人ホームの運営について、知識、経験を有する者を参画させること。 特に、介護付有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について豊富な知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営が確保されていること。</p> <p>3 役員欠格事由 代表者及び有料老人ホームの<u>運営</u>を所掌する役員は、次の事項に該当する者でないこと。 (1) 会社法第331条第1項 (2) <u>社会福祉士及び介護福祉士法(昭和62年法律第30号)第3条第2号、第3号又は第4号</u> (3) 老人福祉法第39条、第40条、第41条または第43条の罰則の適用を受けた者 (4) <u>一般社団法人シルバーサービス振興会が認定するシルバーマークを取り消された施設のその取消し時における代表者または有料老人ホームの運営を所掌する役員であった者で、その取消しの日から起算して2年を経過しないもの</u></p>

改正前	改正後
<p style="text-align: center;">第4章 立地条件</p> <p>1 基本的事項</p> <p>(1) 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る場所であるとともに、有料老人ホームの敷地は入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さを有するものであること。</p> <p>(2) 十分な入居者を確保できるような交通、環境等の立地条件が整っているなど市場のニーズに適合していること。</p> <p>(3) <u>医療機関との連携協力が可能であること。</u></p> <p>(4) <u>有料老人ホームの事業の用に供する土地及び建物については、有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。</u></p> <p>2 市街化調整区域での設置</p> <p>市街化調整区域での有料老人ホームの設置は認めない。ただし、<u>その開発区域を管轄する市町の保健福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町が承認を与えた有料老人ホームであって、次のすべての要件を満たす場合にはその限りではない。</u></p> <p>(1) 設置及び運営が県指針における基準に適合していること。</p> <p>(2) 「介護付有料老人ホーム」であること。</p> <p>ただし、同一施設内に入居定員の20%以上の介護居室を設けていること。</p>	<p style="text-align: center;">第3章 立地条件</p> <p>1 立地に関する事項</p> <p>(1) 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る場所であるとともに、有料老人ホームの敷地は入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さを有するものであること。</p> <p>(2) 十分な入居者を確保できるような交通、環境等の立地条件が整っているなど市場のニーズに適合していること。</p> <p>(3) 有料老人ホームの<u>運営</u>に供する土地及び建物については、<u>有料老人ホームの運営</u>以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。</p> <p>2 市街化調整区域での設置</p> <p>市街化調整区域での有料老人ホームの設置は認めない。ただし、次のすべての要件を満たす場合にはその限りではない。</p> <p>(1) 設置及び運営が本指針における基準に適合していること。</p> <p>(2) 介護付有料老人ホームであること。</p> <p>ただし、同一施設内に入居定員の20%以上の介護居室を設けていること。</p> <p>(3) 独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるものであること。</p> <p>ただし、公的融資を受けないものであっても、第9章の規定に基づき適切な料金設定がなされており、かつ、安定的な経営確保が図られていることが確実であると、主たる取引金融機関が保証するものについては、この限りではない。</p> <p>(4) 利用権方式または賃貸借方式のものであり、分譲方式ではないこと。</p> <p>(5) 市街化調整区域に立地する既存の病院、特別養護老人ホームまたは、介護老</p>

改正前	改正後
<p>3 借地・借家での設置</p> <p><u>有料老人ホーム経営の安定性・継続性を確保するため、借地・借家での設置は認めない。</u></p> <p><u>ただし、次のすべての要件を満たす場合はこの限りでないこと。なお、借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあつては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であつて当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。</u></p> <p><u>また、定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることができないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家ではなく、通常の借地・借家契約とすること。</u></p> <p>(1) 借地の場合</p> <p>ア 有料老人ホーム事業のための借地であること、及び土地の所有者は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。</p> <p>イ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。</p> <p>ウ 入居者との入居契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は30年以上であること。</p>	<p>人保健施設が有する医療、介護機能と密接に連携するため、市街化調整区域に立地する必要がある場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難または不適當であること。</p> <p><u>(6) 都市計画法に基づく開発許可が得られるものであること。</u></p> <p><u>(7) 市街化調整区域を管轄する市町の保健福祉施策等の観点から支障がないことについて、当該市町の承認を得られるものであること。</u></p> <p>3 借地・借家での設置</p> <p><u>借地による土地に有料老人ホームを設置する場合又は借家において有料老人ホームを運営する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。</u></p> <p>(1) 共通事項</p> <p>ア 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあつては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であつて当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。</p> <p>イ 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。</p> <p>(2) 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借）</p> <p>ア 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム運営の継続について協力する旨を契約上明記すること。</p> <p>イ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。</p> <p>ウ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、<u>借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年</u></p>

改正前	改正後
<p>エ <u>入居者との入居契約期間の定めがない場合には、自動更新条項が契約に入っていること。</u></p> <p>オ 無断譲渡、転貸の禁止条項が契約に入っていること。</p> <p>カ <u>増改築の禁止特約がないこと、または増改築等について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。</u></p> <p>キ <u>賃料引き上げ（引き下げ）の方法が長期にわたり定まっていること。</u></p> <p>ク <u>土地所有者が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。</u></p> <p>ケ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。</p>	<p>以上であることとし、<u>自動更新条項が契約に入っていること。</u></p> <p>エ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。</p> <p>オ <u>設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。</u></p> <p>カ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。</p> <p>キ <u>相続、譲渡等により土地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。</u></p> <p>ク 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。</p>
<p>(2) 借家の場合</p> <p>ア 有料老人ホーム<u>事業</u>のための借家であること、及び建物の所有者は有料老人ホーム<u>事業</u>の継続について協力する旨を契約上明記すること。</p> <p>イ 入居者との入居契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であること。</p> <p>ウ <u>更新後の契約期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。</u></p> <p>エ 無断譲渡、転貸の禁止条項が契約に入っていること。</p> <p>オ <u>賃料の引き上げ（引き下げ）の方法が長期にわたり定まっていること。</u></p> <p>カ <u>建物の所有者が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。</u></p> <p>キ <u>借家人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。</u></p> <p>ク <u>建設協力金、保証金、貸付金等を借家人である運営事業者が家主に拠出していることまたは建物の所有者が運営事業者の主要な株主であるこ</u></p>	<p>(3) <u>借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借）</u></p> <p>ア 有料老人ホーム<u>運営</u>のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム<u>運営</u>の継続について協力する旨を契約上明記すること。</p> <p>イ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、<u>更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。</u></p> <p>ウ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。</p> <p>エ <u>賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。</u></p> <p>オ <u>相続、譲渡等により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。</u></p> <p>カ <u>建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。</u></p> <p>キ <u>入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の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。</u></p> <p>ク <u>建設協力金、保証金、貸付金等を借家人である運営事業者が家主に拠出していることまたは建物の所有者が運営事業者の主要な株主であることが望</u></p>

改正前	改正後
<p>とが望ましいこと。 <u>ケ 入居者との入居契約期間の定めがない場合には、借家契約が終了したときに、設置者が建物を他者より優先的に買い取ることができる権利が契約に定められていることが望ましいこと。</u></p>	<p><u>ましいこと。</u></p>
<p style="text-align: center;">第5章 規模及び構造設備</p>	<p style="text-align: center;">第4章 規模及び構造設備</p>
<p>1 建物に関する事項</p> <p>(1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造を有すること。 <u>規模については、当該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、定員は原則として、おおむね100人以下とする。</u>ただし、地元市町が地域の実情に応じて定員の上限を要綱等で定めている場合には、これによるものとする。</p> <p>(2) 建物は、<u>建築基準法（昭和25年法律第201号）</u>に規定する耐火建築物または準耐火建築物とし、かつ、スプリンクラーを設置するとともに、<u>建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号）</u>等に定める避難設備、消火設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害の際の設備を設けること。 また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。</p> <p>(3) <u>(2)の規定にかかわらず、知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームの建物であって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたときは、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。</u> <u>ア スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。</u></p>	<p>1 建物に関する事項</p> <p>(1) <u>定員は原則として100人以下とすること。</u> ただし、地元市町が地域の実情に応じて定員の上限を要綱等で定めている場合には、これによるものとする。</p> <p>(2) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。</p> <p>(3) 建物は、<u>建築基準法に規定する耐火建築物または準耐火建築物とし、かつ、スプリンクラーを設置するとともに、同法、消防法（昭和23年法律第186号）</u>等に定める避難設備、消火設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害の際の設備を設けること。 また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。</p>

改正前	改正後
<p><u>イ 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。</u></p> <p><u>ウ 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること。</u></p> <p>(4) 建物の設計にあたっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成13年国土交通省告示第1301号)を参考として、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮すること。</p> <p>(5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等利用者の保健衛生について十分考慮されたものであること。<u>また、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、車いすでの移動が可能なスペースと構造を確保すること。</u></p> <p>(6) <u>建物には一般居室または介護居室及び共用施設を設けること。</u></p> <p><u>(7) 既存建物を転用する場合においては、長期間の運用に支障がない耐久性を有していること。</u></p> <p>(8) 建築にあたっては、厚生労働省が定める「室内空气中化学物質の室内濃度指針及び標準的測定方法について」(平成12年6月30日生衛発第1093号)に適合すること。</p> <p>(9) 有料老人ホームの規模にかかわらず「景観の形成等に関する条例」(昭和60年兵庫県条例第17号)第22条第1項の規定に基づく「大規模建築物等指導基準」(平成5年兵庫県告示第1437号の2)に適合するよう努めること。</p> <p>(10) 「屋外広告物条例」(平成4年兵庫県条例第22号)第4条の禁止区域等以外の地域に建設する場合であっても、「屋外広告物条例施行規則」(平成4年兵庫県規則第69号)別表第1に規定する第2種禁止地域等に設置することができる屋外広告物(許可を受けて設置できるものを含む。)以外の屋外広告物は設置しないこと。</p>	<p>(4) 建物の設計にあたっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成13年国土交通省告示第1301号)を踏まえて、<u>入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮すること。</u></p> <p>(5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等利用者の保健衛生について十分考慮されたものであること。</p> <p><u>(6) 構造設備の各部についての仕様の基準等は、心身に障害がある入居者にも配慮し、別表2に準拠したものとすること。</u> また、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、車いすでの移動が可能なスペースと構造を確保すること。</p> <p>(7) 建築にあたっては、<u>平成12年6月30日付け生衛発第1093号厚生労働省通知「室内空气中化学物質の室内濃度指針及び標準的測定方法について」に適合すること。</u></p> <p><u>(8) 有料老人ホームの規模にかかわらず「景観の形成等に関する条例」(昭和60年兵庫県条例第17号)第22条第1項の規定に基づく「大規模建築物等指導基準」(平成5年兵庫県告示第1437号の2)に適合するよう努めること。</u></p> <p><u>(9) 「屋外広告物条例」(平成4年兵庫県条例第22号)第4条の禁止区域等以外の地域に建設する場合であっても、「屋外広告物条例施行規則」(平成4年兵庫県規則第69号)別表第1に規定する第2種禁止地域等に設置することができる屋外広告物(許可を受けて設置できるものを含む。)以外の屋外広告物は設置しないこと。</u></p>

改正前	改正後
<p data-bbox="69 151 595 183">2 一般居室及び介護居室に関する事項</p> <p data-bbox="80 199 1095 375">(1) 一般居室は個室とし、「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)第5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」の居室面積基準(25㎡以上)を最低目安とすることとし、別表3に準拠した設備を設けるなど安全、快適で入居者の日常生活の利便に資するものとする。</p> <p data-bbox="80 391 1095 470">(2) 一般居室に関する構造設備の各部についての仕様の基準は、心身に障害のある入居者にも配慮し、別表2に準拠したものとする。</p> <p data-bbox="80 486 779 518">(3) 介護居室は、4(2)に準拠したものとする。</p> <p data-bbox="69 1300 421 1332">3 共用設備に関する事項</p> <p data-bbox="80 1348 1095 1476">(1) 有料老人ホームが提供するサービス内容に応じて、別表5に準拠した共用設備を設けること。ただし、契約に基づき他の施設の設備を利用すること等により入居者のサービスに支障がない場合は、設備の一部を設けないこと</p>	<p data-bbox="1122 151 1720 183">2 介護付有料老人ホームの居室に関する事項</p> <p data-bbox="1133 199 2152 375">(1) 介護居室は、常時介護を必要とする者が介護を受けながら日常生活を営むことができるよう、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分された専用個室とし、構造設備の各部についての仕様の基準は、別表3に準拠したものとする。</p> <p data-bbox="1155 391 2152 470">ただし、外部サービス利用型特定施設入居者介護の指定を受ける施設については、介護居室を設けないことができる。</p> <p data-bbox="1133 486 2152 614">(2) 介護を必要としない者を入居させる施設においては、一般居室を設けるとともに、構造設備の各部についての仕様の基準は、別表4に準拠したものとする。</p> <p data-bbox="1122 678 1883 710">3 住宅型及び健康型有料老人ホームの居室に関する事項</p> <p data-bbox="1133 726 2152 949">(1) 居室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分された個室とし、床面積は25㎡以上(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。以下この項において同じ)とすること。ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が、入居者が共同して利用するための面積を有する場合には、18㎡以上とすることを可とする。</p> <p data-bbox="1133 965 2152 1141">(2) 各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可とする。</p> <p data-bbox="1133 1157 2152 1236">(3) 構造設備の各部についての仕様の基準は、別表4に準拠したものとし、安全、快適で入居者の日常生活の利便に十分配慮すること。</p> <p data-bbox="1122 1300 1473 1332">4 共用設備に関する事項</p> <p data-bbox="1144 1348 2152 1428">有料老人ホームが提供するサービス内容に応じて、別表5に準拠した共用設備を設けること。</p> <p data-bbox="1167 1444 2152 1476">ただし、契約に基づき他の施設の設備を利用すること等により入居者のサー</p>

改正前	改正後
<p>ができること。</p> <p><u>(2) 構造設備の各部についての仕様の基準等は、心身に障害がある入居者にも配慮し、別表2に準拠したものとすること。</u></p> <p>4 介護付有料老人ホームに関する事項</p> <p><u>(1) 建物には、介護居室、共用設備のほか、必要に応じて一般居室を設けること。ただし、外部サービス利用型特定施設入居者介護の指定を受ける施設については、介護居室を設けないことができる。</u></p> <p><u>(2) 介護居室に関する事項</u></p> <p><u>介護居室は、ねたきり等により常時介護を必要とする者が介護を受けながら日常生活を営むところとし、別表4に準拠した仕様とすること。</u></p> <p><u>また、入居時から要介護者等を入居定員の20%以上入居させることができるように努めること。</u></p> <p><u>ただし、将来、必要な介護居室の増築が計画されており、当初から用地確保、資金計画等ができていない場合には、この限りではない。</u></p> <p><u>(3) 共用施設に関する事項</u></p> <p><u>ア 別表5に準拠した共用施設を設けること。</u></p> <p><u>イ 構造設備の各部についての仕様の基準は、別表4に準拠したものとすること。</u></p> <p>5 既存建物の転用に関する事項</p> <p><u>(1) 既存の建物を転用して開設される有料老人ホーム及び定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上別表2～5に定める基準を満たすことが困難である場合においては、すべての居室が個室であり、かつ、代替の措置を講ずること等により同等の効果が認められるときは、この基準によらないことができること。</u></p>	<p>ビスに支障がない場合は、設備の一部を設けないことができること。</p> <p style="text-align: center;">第5章 既存建築物等の活用の特例</p> <p>1 既存建築物等の活用の取り扱い</p> <p>既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上、別表2～5に定める基準を満たすことが困難である場合においては、<u>次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。</u></p> <p><u>(1) 次のア、イ及びウの基準を満たすもの</u></p> <p><u>ア すべての居室が個室であること。</u></p>

改正前	改正後

イ 別表2～5に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。

ウ 次の①又は②のいずれかに適合するものであること

① 代替の措置（入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど）を講ずること等により、5(9)の基準を満たした場 合と同等の効果が得られると認められるものであること。

② 将来において別表2～5に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。

(2) 建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われているなど、適切な運営体制が確保されているものとして知事が個別に認めたもの

2 既存建物等の活用に際しての防火対策

知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたものについては、第4章の1(3)の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。

(1) スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。

(2) 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。

(3) 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施する

改正前	改正後
<p>(2) 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律の一部を改正する法律（平成23年法律第74号。以下「改正法」という。）の施行（平成23年10月20日）の際現に改正法による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、本章1(2)(3)(6)及び別表2～5に定める基準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。</p> <p style="text-align: center;">第6章 職員の配置基準</p> <p>1 職員の配置</p> <p>(1) 職員の配置については、入居者数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次のうち必要な職員を配置すること。 施設長、事務職員、生活相談員、生活支援職員（要介護者等以外の入居者に対し生活支援等を行う職員）、介護職員、看護師または准看護師（以下「看護職員」という。）、栄養士、調理員</p> <p>(2) 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。</p>	<p><u>こと、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること</u></p> <p>(4) 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律の一部を改正する法律（平成23年法律第74号。以下「改正法」という。）の施行（平成23年10月20日）の際現に改正法による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、第4章1(3)、同(4)、同(5)及び別表2～5に定める基準を適用しない。 ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設け、また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。</p> <p style="text-align: center;">第6章 職員の配置基準</p> <p>1 職員の配置</p> <p>(1) 職員の配置については、入居者数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次のうち必要な職員を配置すること。 ア 管理者 イ 事務職員 ウ 生活相談員 エ 生活支援職員（要介護者等以外の入居者に対し生活支援等を行う職員） オ 介護職員 カ 看護師または准看護師（以下「看護職員」という。） キ 栄養士 ク 調理員</p> <p>(2) 入居者の実態に即して、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。</p>

改正前	改正後
<p>(3) 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、<u>指定基準</u>、上記(1)及び(2)の他、次によること。</p> <p>ア 要介護者等を直接処遇する職員(介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。)については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。</p> <p>イ 看護師は入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができるものとする。</p> <p>ウ 施設長等介護サービスの責任者の地位にある者は高齢者の介護について、知識、経験を有する者であること。</p> <p>エ 一般型特定施設入居者生活介護の指定を受ける施設にあつては、夜間の職員配置は、特別養護老人ホームの配置基準に準じた直接処遇職員(要介護者等25人までは1以上、26人から60人までは2以上、61人から80人までは3以上、81人から100人までは4以上、101人以上は、4に100を超えて25又はその端数を増すごとに1を加えた数)を配置することとし、防災、巡回、緊急時の入居者の救出及び、排泄介助、おむつ交換、身辺介助等必要な介護サービスの提供に支障のない体制とすること。</p> <p>2 職員の研修</p> <p>職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。また、関係団体等が開催する研修会に職員を積極的に参加させること。</p>	<p>2 介護付有料老人ホームに関する事項</p> <p>介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記(1)及び(2)の他、次によること。</p> <p>(1) <u>要介護者等を直接処遇する職員</u>(介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。)については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。</p> <p>(2) <u>看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。</u>ただし、看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。</p> <p>(3) <u>機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。</u></p> <p>(4) <u>管理者その他介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について、知識、経験を有する者を配置すること。</u></p> <p>(5) <u>一般型の特定施設入居者生活介護の指定を受ける施設にあつては、夜間の職員配置は、特別養護老人ホームの配置基準に準じた直接処遇職員(要介護者等25人までは1以上、26人から60人までは2以上、61人から80人までは3以上、81人から100人までは4以上、101人以上は4に100を超えて25又はその端数を増すごとに1を加えた数)を配置することとし、防災、巡回、緊急時の入居者の救出及び、排泄介助、おむつ交換、身辺介助等必要な介護サービスの提供に支障のない体制とすること。</u></p> <p>3 職員の研修</p> <p>職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。また、関係団体等が開催する研修会に職員を積極的に参加させること。</p>

改正前	改正後
<p>3 職員の欠格事由</p> <p>(1) 施設長、生活相談員、計画作成担当者、生活支援職員、介護職員は、次のいずれかに該当する者であってはならないこと。</p> <p>ア 社会福祉士及び介護福祉士法第3条各号</p> <p>イ 老人福祉法第39条、第40条、第41条または第43条の罰則の適用を受けた者</p> <p>(2) その他の職員にあつては、次のいずれかに該当する者であってはならないこと。</p> <p>老人福祉法第39条、第40条、第41条または第43条の罰則の適用を受けた者</p> <p>4 職員の衛生管理</p> <p>職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理については十分な点検を行うこと。</p>	<p>4 職員の欠格事由</p> <p>(1) 施設長、生活相談員、計画作成担当者、生活支援職員、介護職員は、次のいずれかに該当する者であってはならないこと。</p> <p>ア 社会福祉士及び介護福祉士法第3条各号</p> <p>イ 老人福祉法第39条、第40条、第41条または第43条の罰則の適用を受けた者</p> <p>(2) その他の職員にあつては、次のいずれかに該当する者であってはならないこと。</p> <p>老人福祉法第39条、第40条、第41条または第43条の罰則の適用を受けた者</p> <p>5 職員の衛生管理</p> <p>職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理については十分な点検を行うこと。</p>
<p>第7章 施設の管理・運営</p> <p>1 提供するサービス</p> <p>(1) 次のサービスに関し、契約内容に基づいて、入居者の心身の状況に応じ適切に提供すること。</p> <p>ア 健康管理</p> <p>イ 治療への協力</p> <p>ウ 介護（介護付有料老人ホーム）</p> <p>エ 食事</p> <p>オ 生活相談、助言</p> <p>カ 生活援助キ レクリエーション</p> <p>ク 機能回復訓練（介護付有料老人ホーム）</p> <p>(2) 各サービスの提供に当たっては、別表6に留意すること。</p>	<p>第7章 施設の管理・運営</p> <p>1 提供するサービス</p> <p>(1) 次のサービスに関し、契約内容に基づいて、入居者の心身の状況に応じ適切に提供すること。</p> <p>ア 健康管理</p> <p>イ 治療への協力</p> <p>ウ 介護（介護付有料老人ホームのみ該当）</p> <p>エ 食事</p> <p>オ 生活相談、助言</p> <p>カ 生活援助（洗濯、掃除等の家事援助を含む。）キ レクリエーション</p> <p>ク 機能回復訓練（介護付有料老人ホームのみ該当）</p> <p>(2) 各サービスの提供に当たっては、別表6に留意すること。</p>

改正前	改正後
<p>(3) 各サービスの提供方法についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。</p> <p>(4) 職員による会議を定期的に行い、入居者に対するサービスの向上に努めるとともに、サービスの提供を通じて、入居者の介護予防及び要介護・要支援状態の改善・進行防止に努めること。</p>	<p>(3) 各サービスの提供方法についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。</p> <p>(4) 職員による会議を定期的に行い、入居者に対するサービスの向上に努めるとともに、サービスの提供を通じて、入居者の介護予防及び要介護・要支援状態の改善・進行防止に努めること。</p>
<p>2 災害の防止及び緊急時の対応</p> <p>(1) 事故、急病、負傷、感染症、食中毒、火災、地震、風水害にそれぞれ常時対応できる体制を整備し、それぞれについてマニュアルを作成すること。</p> <p>(2) 緊急時の対応方法等についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。</p>	<p>2 災害の防止及び緊急時の対応</p> <p>(1) 事故、急病、負傷、感染症、食中毒、火災、地震、風水害にそれぞれ常時対応できる体制を整備し、それぞれについてマニュアルを作成すること。</p> <p>(2) 緊急時の対応方法等についてマニュアルを定めるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの理解及び周知を徹底すること。</p>
<p>3 医療機関との連携</p> <p>(1) <u>医療機関等との連携について十分配慮すること。</u></p> <p>(2) <u>嘱託医を確保するとともに、提携（協力）医療機関と協力契約を結び、協力内容、診療科目等を明らかにしておくこと。</u></p> <p>(3) <u>提携歯科医療機関と協力関係を結ぶよう努めること。</u></p> <p>(4) <u>介護付有料老人ホームにあっては、週1回以上、嘱託医を確保すること。</u></p>	<p>3 医療機関等との連携</p> <p>(1) <u>入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力を旨及びその協力内容を取り決めておくこと。なお、協力医療機関の確保に当たっては、必要に応じて、あらかじめ地区医師会に相談すること。</u></p> <p>(2) <u>あらかじめ、歯科医療機関と協力を旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること</u></p> <p>(3) <u>協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しておくこと。</u></p> <p>(4) <u>協力医療機関と連携するなどにより入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう支援すること。なお、有料老人ホーム内で健康診断を実施する場合には、医療法に基づく所要の手続きが必要となるので留意すること。</u></p> <p>(5) <u>入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。</u></p> <p>(6) <u>医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受</u></p>

改正前	改正後
<p>4 管理規程等の制定</p> <p>(1) 管理規程等を制定し、これに基づいた適正な運営を行うこと。 この場合の管理規程は、日本工業規格Z8305に規定する12ポイント以上の大きさの文字及び数字を用い、高齢者にわかりやすい表示をするとともに、専門用語や外来語には説明を付けること。</p> <p>(2) <u>特定施設である有料老人ホームは、指定基準</u>により作成を義務付けられている運営規程を併せて作成するとともに、(1)の管理規程と一体的に作成するよう努めること。</p> <p>(3) 管理規程等には、入居者の定員、管理費、食費等の額、サービスの内容及びその費用、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すること。</p> <p>(4) 入居者または身元引受人等から金銭または預金通帳を預かる場合には、管理規程等においてその要件及び手続き等を明確にすること。</p> <p>(5) 管理規程を変更する場合には、6に定める運営懇談会で意見を求めるとともに、<u>改定の手順を明確に定め、契約書に記載すること。</u></p> <p>5 名簿等の整備</p> <p>入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿並びに設備、職員、会計及び入居者の状況に関する帳簿及び健康管理記録、介護記録を整備すること。入居者、その身元引受人等の個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)を遵守すること。また、老人福祉法第29条第4項の規定を遵守し、費用の受領の記録、提供したサービスの内容、提供したサービスに係る苦情に関する記録等の事項については帳簿を作成し、<u>2年間</u>保存すること。</p>	<p><u>けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。</u></p> <p>4 管理規程等の制定</p> <p>(1) 管理規程等を制定し、これに基づいた適正な運営を行うこと。 この場合の管理規程は、日本工業規格Z8305に規定する12ポイント以上の大きさの文字及び数字を用い、高齢者にわかりやすい表示をするとともに、専門用語や外来語には説明を付けること。</p> <p>(2) <u>特定施設入居者生活介護等の指定を受けた有料老人ホームは、条例</u>により作成を義務付けられている運営規程を併せて作成するとともに、(1)の管理規程等と一体的に作成するよう努めること。</p> <p>(3) 管理規程等には、入居者の定員、管理費、食費等の額、サービスの内容及びその費用、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すること。</p> <p>(4) 入居者または身元引受人等から金銭または預金通帳を預かる場合には、管理規程等においてその要件及び手続き等を明確にすること。</p> <p>(5) 管理規程を変更する場合には、6に定める運営懇談会で意見を求める<u>こと。</u></p> <p>5 名簿等の整備</p> <p>入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿並びに設備、職員、会計及び入居者の状況に関する帳簿及び健康管理記録、介護記録を整備すること。 入居者、その身元引受人等の個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)を遵守すること。 また、老人福祉法第29条第4項の規定を遵守し、費用の受領の記録、提供したサービスの内容、提供したサービスに係る苦情に関する記録等の事項については帳簿を作成し、<u>条例の規定に準じ5年間</u>保存すること。</p>

改正前	改正後
<p>6 運営懇談会</p> <p>施設長及び職員と入居者代表（要介護者等については、身元引受人等に対し出席を呼びかけること。）により組織する「運営懇談会」を設け、年2回以上開催し、入居者・サービス提供の状況、管理費、食費の収支等の内容及び貸借対照表、損益計算書等の財務諸表に基づいた経営状況を定期的に報告・説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させること。</p> <p>なお、入居契約書、重要事項説明書を変更する場合、及び利用料を改定する場合は、そのつど開催し、その内容を説明し、十分に入居者の理解を得ること。</p> <p>また、施設の運営について外部からの点検が働くよう、施設関係者及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。</p> <p>7 入居者の安否確認</p> <p>入居者の安否確認については、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮するとともに、方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重すること。</p> <p>8 家族との交流、外出の機会の確保、地域との交流</p> <p><u>有料老人ホームの運営にあたっては、常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会、及び入居者の外出の機会を確保するよう努めること。</u></p> <p><u>また、健全なコミュニティを形成するため、ホームとして次のような取組を行うことにより、地域住民またはその自発的な活動等との連携や協力を行う等地域との交流に努めること。</u>(1) 入居者の地域自治会への加入や、ホームとして自治会を組織して地域の連合自治会等へ参加するなどの地域活動等への主体的な取組について積極的に支援を行うこと。</p> <p>(2) ホームには別表5に掲げるとおり、<u>地域との交流スペース</u>を設け、地域</p>	<p>6 運営懇談会の開催等</p> <p>施設長及び職員と入居者代表（要介護者等については、身元引受人等に対し出席を呼びかけること。）により組織する「運営懇談会」を設け、年2回以上開催し、入居者・サービス提供の状況、管理費、食費<u>その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する</u>収支等の内容及び貸借対照表、損益計算書等の財務諸表に基づいた経営状況を定期的に報告・説明すると共に、入居者の要望、意見を運営に反映させること。</p> <p>なお、入居契約書、重要事項説明書を変更する場合及び利用料を改定する場合は、そのつど開催し、その内容を説明し、十分に入居者の理解を得ること。</p> <p>また、施設の運営について外部からの点検が働くよう、施設関係者及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。</p> <p>7 入居者の安否確認又は状況把握</p> <p>入居者の安否確認<u>又は状況把握</u>については、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮するとともに、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重すること。</p> <p>8 家族との交流、外出の機会の確保、地域との交流</p> <p>(1) 常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会、及び入居者の外出の機会を確保するよう努めること。</p> <p>(2) <u>健全なコミュニティを形成するため、ホームとして次のような取組を行うことにより、地域住民またはその自発的な活動等との連携や協力を行う等地域との交流に努めること。</u></p> <p><u>ア</u> 入居者の地域自治会への加入や、ホームとして自治会を組織して地域の連合自治会等へ参加するなどの地域活動等への主体的な取組について積極的に支援を行うこと。</p> <p><u>イ</u> 表5に掲げる<u>地域との交流スペース</u>を設け、地域住民や、子供会、老人ク</p>

改正前	改正後
<p>住民や、子供会、老人クラブ等地域の団体も含めた行事等を実施し、入居者と地域住民等との交流に積極的に取り組むこと。</p> <p>(3) <u>入居者及び入居者が自主的に組織するグループ等が行おうとする地域活動等について積極的な支援を行うこと。</u></p> <p>9 身体拘束の禁止</p> <p>(1) <u>入居者を拘束しないこと。なお、やむを得ず拘束を行う場合には、最低必要限度な期間に限定し、拘束が必要な理由及び行った期間を介護記録、サービス提供記録等に明記するとともに、拘束の解除を行うための改善案を検討すること。</u></p> <p>(2) <u>(1)の内容を入居契約書、管理規程上明らかにすること。ただし、契約書に管理規程の内容を準用する規定があり、かつ、管理規程が交付されている場合には、どちらかに記載されていれよ。 (「入居契約書及び運営規程上明らかにすること」「入居契約書及び運営規程に明記すること。」と記載されている場合には、以下同様の取り扱いとする。)</u></p> <p style="text-align: center;">第8章 契約内容等</p> <p>1 契約締結に関する手続き等</p> <p>(1) 契約に際して、契約手続き、入居金の支払い方法などについて事前に十</p>	<p>ラブ等地域の団体も含めた行事等を実施し、入居者と地域住民等との交流に積極的に取り組むこと。</p> <p><u>ウ</u> <u>入居者及び入居者が自主的に組織するグループ等が行おうとする地域活動等について積極的な支援を行うこと。</u></p> <p>9 身体拘束の禁止</p> <p>(1) <u>入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為 (以下「身体的拘束等」という。)を行ってはならないこと。</u></p> <p>(2) <u>緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。</u></p> <p>(3) <u>(1)及び(2)の内容を入居契約書、管理規程上明らかにすること。</u></p> <p>10 高齢者虐待の防止等</p> <p><u>高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律 (平成17年法律第124号) に基づき、次の事項を実施すること。</u></p> <p>(1) <u>同法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。</u></p> <p>(2) <u>同法第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>(第10章で規定)</u></p>

改正前	改正後
<p><u>分に説明し、説明者及び説明を受けた者がそれぞれ署名・捺印すること。</u></p> <p><u>(2) 入居希望者（代理人等が契約する場合には当該代理人等。以下同じ。）が設置者の概要、有料老人ホームの類型（別表1の「有料老人ホームの類型」による。以下同じ。）、契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、別表7の有料老人ホーム重要事項説明書を作成し、契約締結前に入居希望者にこの書類を交付し十分な説明を行うこと。</u></p> <p><u>また、特定施設においては、特定施設入居者生活介護の重要事項説明書を併せて交付し、入居前に十分な説明を行うこと。ただし、特定施設入居者生活介護のサービス提供契約を締結する際には、再度説明すること。</u></p> <p><u>なお、身元引受人や保証人には、入居者に交付するものと同様の書類を交付すること。</u></p> <p><u>(3) 契約に際して、家族、保証人、身元引受人が立ち会うよう努めること。家族等の立ち会う者がいない場合には、第三者が立ち会うことが望ましいこと。</u></p> <p><u>(4) 開設後においては、契約締結前に体験入居の途を設けること。提携ホームを利用する介護付有料老人ホームにあつては、提携施設の体験入居も実施すること。</u></p> <p><u>(5) 入居一時金を徴収する場合には、内金の徴収は着工後とし、残金は引き渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。</u></p> <p><u>(6) 入居一時金の内金は、入居一時金の20%以内とし、入居前解約の場合には、既受領の全額を返還すること。</u></p> <p><u>(7) 住宅型有料老人ホームにあつては、入居者の要介護度が重くなれば、介護保険の支給限度額を超える居宅介護サービスが必要となる場合も想定されること、また、当該ホームで生活できなくなった場合は、ホームを退去し、特別養護老人ホーム等に入所する必要があることを重要事項説明書に記載し、入居希望者に対して十分説明を行うこと。</u></p> <p>2 契約内容</p>	

改正前	改正後
<p>(1) 入居契約書の様式は、社団法人全国有料老人ホーム協会作成の「標準契約書」に沿ったものとし、有料老人ホームの種類、<u>一時金、利用者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、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除及びその場合の対応、一時金の返還金の有無、返還金の算定方法及びその支払い時期等が明示されていること。</u>この場合の入居契約書は、日本工業規格Z8305に規定する12ポイント以上の大きさの文字及び数字を用い、高齢者にわかりやすい表示をするとともに、専門用語や外来語には説明を付けること。</p> <p>(2) <u>特定施設</u>の場合には、入居者が介護保険法による要介護・要支援認定を受け、特定施設入居者生活介護を利用する場合（介護保険法の給付以外の介護サービスを含む。）は、別に定める「特定施設入居者生活介護利用契約書」によるものとする。</p> <p>(3) 要介護状態等になった場合の介護サービスについては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所や、介護保険が適用されるものとされないものに区分した介護サービスの内容、頻度及び入居者が支払う費用負担等を入居契約書及び管理規程上明らかにしておくこと。 <u>また、介護保険制度の居宅介護サービス及び居宅介護支援サービスの利用を妨げるような記載を行わないこと。</u></p> <p>(4) <u>利用料改定のルール</u>を入居契約書及び管理規程上明らかにしておくとともに、利用料の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。</p> <p>(5) 契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合（介護付有料老人ホームにおいては、入居者が他の入居者に迷惑を及ぼす等公序良俗に反する行為を行い、その被害が深刻でホームが相当の努力をしても防ぐことができないようなやむを得ない場合）に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとしなすこと。 <u>また、施設側からの契約解除については、入居者及び身元引受人に弁明の機会を与えると同時に、6カ月以上の予告期間を設けること。この場合、施設の経営上の都合による契約解除は認められないこと。</u></p>	

改正前	改正後
<p>(6) 要介護状態等になった要介護者等をやむを得ず一時介護室において処遇する場合には、医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人の意向を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを契約書及び管理規程上明らかにしておくこと。</p> <p>(7) <u>要介護状態になった入居者を介護居室に移して処遇する場合（介護居室を変更する場合も含む）、提携施設に移す場合、病院への入院または介護保険施設への入所の場合にあっては、移行前の一般居室または介護居室の居住権の存否及び次の内容を含む一連の手続きを契約書及び管理規程上明らかにしておくこと。</u></p> <p>ア 医師の意見を聴くこと。</p> <p>イ <u>本人の意向を確認するとともに、身元引受人等の意向を聴くこと。</u></p> <p>ウ <u>3カ月程度の観察期間を設けること。</u></p> <p><u>なお、病院または介護保険施設への入院・入所の場合は、入居者及び身元引受人の同意なくして居室の居住権を消滅させないこと。</u></p> <p>(8) <u>一時介護室への移行の場合は、一般居室居住権または介護居室の居住権を消滅させないこと。</u></p> <p>(9) <u>元の居室の居住権を消滅させる場合の精算方法について、契約書及び管理規程に明記すること。</u></p> <p>(10) 有料老人ホームが入居者との契約において、自ら提供することを約した介護サービス、医療サービス等を他の事業者・施設に委ねてはならないこと。</p> <p>他の事業者・施設のサービスを利用させる場合には、重要事項説明書、入居契約書及び管理規程に明記すること。</p> <p>(11) 消費者契約法（平成12年法律第61号）第8条（事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）、第9条（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）及び第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）により無効となる条項を設けないこと。</p> <p>(12) 有料老人ホームの設置運営者は、「任意後見契約に関する法律」（平成</p>	

改正前	改正後
<p>11年法律第150号) による任意後見契約を利用者と締結しないこと。</p> <p>3 重要事項の説明等</p> <p>(1) 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別表7の「重要事項説明書」を作成するものとし、入居希望者等に誤解を与えることがないよう、<u>不当景品類及び不当表示防止法(昭和37年法律第134号)第4条第1項第3号に基づき公正取引委員会が指定した「有料老人ホームに関する不当な表示」(平成16年4月2日付け公正取引委員会告示第3号)及び「『有料老人ホームに関する不当な表示』の運用基準」(平成16年6月16日付け公正取引委員会事務局長通達第11号)を遵守し、必要な事項を実態に即して正確に記載すること。</u></p> <p>(2) <u>重要事項説明書は、老人福祉法第29条第5項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じて交付すること。特に、入居希望者に対しては、設置者の概要、有料老人ホームの類型及び指定居宅サービスの種類(当該有料老人ホームの設置主体が介護保険法第70条等の規定により指定された居宅サービス等の種類(指定居宅介護支援等を含む。))、契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に時間的余裕をもって十分な説明を行うとともに、説明を行った者の署名を行うこと。</u></p> <p>また、求めがあれば、設置者、当該有料老人ホームの土地・建物の登記事項証明の写しを併せて交付すること。</p> <p>(3) 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第29条第1項に規定する届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、重要事項説明書にその旨を記載するとともに、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明すること。</p> <p>4 入居募集等</p> <p>(1) <u>入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告等において、有料老人ホームの類型、表示事項及び介護保険制度の指定居宅サービスの種類を明示すること。</u></p>	

改正前	改正後
<p>(2) 入居募集の広告等については、<u>社団法人全国有料老人ホーム協会作成の「有料老人ホームの広告等に関する表示の基準」に沿ったものとし、募集広告等入居募集の際、誇大広告等により、利用者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えるようなことがないこと。パンフレット等には、人員配置（夜間の人員配置についても記載すること。）</u>、健康診断、健康相談等提供する医療サービスについて、サービスの内容、回数、費用負担を明示すること。</p> <p><u>特に、介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否、提供する医療サービス等については、利用者に誤解を与えるような表示をしないこと。</u></p> <p><u>なお、一時金等に銀行保証を付す旨をパンフレット、募集広告等に掲載する場合は、その期間も明示すること。</u></p> <p><u>また、特定施設の指定を受けていないホームにあつては、「介護付き」「ケア付き」等の表示を行えないこと。</u></p> <p>(3) 不当景品及び不当表示の防止に関する法律(昭和37年法律第134号)第4条第1項第3号に基づき公正取引委員会が指定した「有料老人ホームに関する不当な表示」（平成16年4月2日付け公正取引委員会告示第3号）及び「『有料老人ホームに関する不当な表示』の運用基準」（平成16年6月16日付け公正取引委員会事務局長通達第11号）を遵守すること。</p> <p>(4) パンフレット等を交付する際には、できるだけ重要事項説明書を併せて交付すること。</p> <p>(5) 重要事項説明書、契約書、管理規程には、社会通念上パンフレットや広告の内容から予測できないような損害賠償額の制限や事業者側からの契約解除条件などの内容を記載しないこと。</p> <p>(6) <u>将来に向けての解約条件について、記載すること。</u></p> <p>(7) 募集は設置者が直接行うことを原則とする。</p>	

改正前	改正後
<p><u>ただし、やむを得ず第三者に募集を委託する場合は、契約条件等が適格に利用者に伝わるよう徹底すること。</u></p> <p>5 <u>苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応</u></p> <p>(1) 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、「苦情窓口」を設置するとともに、「苦情処理マニュアル」を作成する等、<u>入居者の利便に配慮してその苦情解決に努めること。</u></p> <p>(2) 最寄りの行政の相談窓口及び社団法人全国有料老人ホーム協会の相談窓口（会員ホームの場合）の電話番号を施設内の公衆電話の付近に表示するなど、入居者及び身元引受人等が苦情の申し出を容易に行えるよう配慮すること。</p> <p><u>特定施設の場合には、兵庫県国民健康保険団体連合会及び関係市町の介護保険担当課の電話番号を併せて記載すること。</u></p> <p>この場合、苦情申し出等を行った入居者に対して、処遇その他において差別的取り扱いは一切しないこと。</p> <p>(3) <u>事故の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。</u></p> <p>ア 事故が発生した場合の対応、イに規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。</p> <p>イ 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。</p> <p>ウ 事故発生の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。</p> <p>(4) 入居者に対する処遇により事故が発生した場合は、速やかに施設所在地を管轄する県民局長及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。</p> <p>(5) (4)の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。</p> <p>(6) 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。</p>	

改正前	改正後
<p style="text-align: center;">第9章 事業収支計画</p> <p>1 立地条件、事業方式、施設内容、サービス内容、要員、入居対象者等を勘案した当該有料老人ホームの基本的な方針及び運営内容を確立すること。</p> <p>2 事業計画の策定に当たっては、その主要項目につき、次の点に留意すること。</p> <p>(1) 初期投資費用</p> <p>ア 初期総投資費用は、開設に際して必要となるすべての費用を、合理的な基準に基づいて積算したものとすること。</p> <p>イ 少なくとも次の費用を盛り込むこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査関係費 ・土地関係費 ・建築関係費 ・募集関係費 ・開業準備関係費 ・公共負担金 ・租税公課 ・期中金利 ・予備費 <p>ウ 主たる取引金融機関が確保されているほか、資金調達方法及び返済方法が適切であること。また、必要に応じ、経営についての支援を受ける</p>	<p style="text-align: center;">第8章 事業収支計画</p> <p>1 <u>計画策定にあたっての留意事項</u> 立地条件、事業方式、施設内容、サービス内容、要員、入居対象者等を勘案した当該有料老人ホームの基本的な方針及び運営内容を確立すること。</p> <p>2 <u>市場調査等の実施</u> 構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。 また、事業者は、設置する市町が介護保険財政への影響を評価するために必要な統計資料を提出すること。</p> <p>3 <u>資金の確保等</u> 初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) <u>調査関係費</u> (2) <u>土地関係費</u> (3) <u>建築関係費</u> (4) <u>募集関係費</u> (5) <u>開業準備関係費</u> (6) <u>公共負担金</u> (7) <u>租税公課</u> (8) <u>期中金利</u> (9) <u>予備費</u> <p>3 <u>資金収支計画及び損益計画</u> 次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。</p>

改正前	改正後
<p><u>ことが可能なメインバンク等を確保すること。</u></p>	<p>(1) <u>長期安定的な経営が可能な計画であること。</u></p> <p>(2) <u>最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直すこと。</u></p> <p>(3) <u>借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。</u></p> <p>(4) <u>適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。</u></p> <p>(5) <u>長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。</u></p> <p>(6) <u>人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。</u></p> <p>(7) <u>前払金（入居時に老人福祉法第29条第7項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。</u></p> <p>(8) <u>常に適正な資金残高があること。</u></p> <p>4 開設後の経営</p> <p>(1) <u>流動性、収益性、安定性、資金関係等の観点から単年度の財務内容が適正であること。</u></p> <p>(2) <u>単年度の財務諸表が、資金収支計画、損益計画と比較して乖離がある場合には、その原因を解明し、必要な措置を講ずること。</u></p> <p>(3) <u>事業収支計画は、少なくとも3年毎に見直すこと。</u></p> <p>(4) <u>余剰金は適切に留保すること。</u></p> <p>(5) <u>資金を運用する際は、安全確実な方法を選択すること。特に、一時金の返還債務相当額については、元本が保証されており、制度的にも保証制度が存在する方法を選択すること。</u></p> <p>5 経理・会計の独立</p> <p><u>有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。</u></p>

改正前	改正後
<p>(2) <u>家賃相当額</u></p> <p>ア <u>家賃相当額は、当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。</u></p> <p>イ <u>月払い方式の場合で、敷金を受領する場合には、その額は3か月分を超えないこととし、退去時に居室の現状回復費用を除き全額返還すること。</u></p> <p>なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。</p> <p>(3) <u>一時金</u></p> <p>ア <u>老人福祉法第29条第6項の規定が適用される有料老人ホームについては、受領する一時金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを契約書等に明示し、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明すること。なお、経過措置により権利金等の金品の受領禁止が義務付けられていない有料老人ホームであっても、一時金の算定根拠について入居契約に際し、入居希望者に対して十分説明すること。</u></p> <p>イ <u>要介護者等に対する介護の費用を含める場合にあつては、その額を加えた額に基づくなど、合理的に算定すること。</u></p> <p><u>借家の場合にあつては、保証金、建設協力金及び合理的な期間の賃借料を勘案したものとし、建物の建設費を直接の算定基礎に含めないこと。</u></p> <p>ウ <u>事業収支計画に支障のない額であること。</u></p> <p>エ <u>利用者の需要動向を踏まえ、市場の実勢に沿うものであること。</u></p> <p>オ <u>重要事項説明書において、一時金の使途、及び介護費用を含む場合は介護費用部分の額を明示すること。</u></p> <p>(4) <u>退去時等の返還金</u></p>	<p style="text-align: center;">第9章 利用料等</p> <p><u>有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあつても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。</u></p> <p>1 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）</p> <p>当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。</p> <p>2 敷金</p> <p>敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。</p> <p>3 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。）</p> <p>(1) <u>入居者に対するサービスに必要な費用の額（食費、介護費用その他の運営費等）を基礎とする適切な額とすること。</u></p> <p>(2) <u>多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。</u></p> <p>(3) <u>設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。</u></p>

改正前	改正後
<p><u>一時金方式（終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払い金として一括して受領する方式）により受領する場合については、次によること。</u></p> <p><u>ア 老人福祉法第29条第7項の規定により一時金の保全措置を講じることが義務付けられている有料老人ホームについては、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、一時金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。</u></p> <p><u>なお、義務付けられていない有料老人ホームであっても、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じること。</u></p> <p><u>イ 一時金の算定根拠については、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。</u></p> <p>【期間の定めのある契約の場合】</p> <p>$(1 \text{ カ月分の家賃相当額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)})$</p> <p>【期間の定めのない契約の場合】</p> <p>$(1 \text{ カ月分の家賃相当額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$</p> <p><u>ウ 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。</u></p> <p><u>エ 老人福祉法第29条8項の規定により返還される額については、契約書等に明示し、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明するとともに、一時金の返還を確実に行うこと。なお、返還金支払事由の発生に備えて、3ヶ月以内程度の適正な返還期間をあらかじめ契約書に明示すること。</u></p> <p><u>オ 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）第21条第1項第1号に規定する一時金の償還債務が義務づけら</u></p>	<p><u>(4) 介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」の規定によるものに限られていることに留意すること。</u></p> <p>4 前払い方式</p> <p><u>前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること</u></p> <p><u>(1) 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。</u></p> <p><u>(2) 老人福祉法第29条第7項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、平成18年3月31日までに届出がされた有料老人ホームについては、保全措置の法的義務付けはないが、入居者の利益を保護する観点から、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。</u></p> <p><u>(3) 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。</u></p> <p>①期間の定めがある契約の場合</p> <p>$(1 \text{ ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{契約期間 (月数)})$</p> <p>②終身にわたる契約の場合</p> <p>$(1 \text{ ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$</p> <p><u>(4) サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経</u></p>

改正前	改正後
<p>れる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。</p> <p>カ 着工時において、相当数の者の入居が見込まれ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、一時金の返還金債務について銀行保証等が付されていること。</p> <p>(5) 介護費用</p> <p>ア 介護費用を入居時に徴収する場合にあつては、<u>想定居住期間、施設の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置、人件費の上昇率等を勘案した合理的な算定方法によるものとし、一時金のうちの介護費用部分を明確にすること。</u></p> <p>イ 特定施設入居者生活介護の介護保険給付にかかる利用者負担額については、<u>アの方法により受け取らないこと。ただし、入居者が自主的に運営を行っている互助組織が徴収する場合には、この限りではない。</u></p> <p>ウ 介護費用を要介護状態区分に応じ個々に費用を徴収する場合にあつては、<u>提供する介護サービスの内容に応じて人件費、材料費、その他の運営費等を勘案した適切な額とするとともに、その改定方法を定めること。</u></p> <p>エ 特定施設は、<u>介護保険制度の介護給付費と重複する費用を徴収しないこと。</u></p> <p>オ 特定施設が介護保険適用外のサービス費用を徴収する場合にあつては、<u>適用部分とそれ以外の部分を明確に区分したうえで、返還の有無及び算定方法を明確にすること。</u></p> <p>カ 要介護者等が介護保険制度の外部サービスを利用する場合の取り扱いについて、<u>利用料金の変更や一時金の返還の有無及びその算定方法をあらかじめ重要事項説明書、契約書及び管理規程に明記すること。</u></p> <p>また、<u>介護保険制度の外部サービスを利用している入居者が有料老人ホームが提供するサービスを併せて利用する場合の費用負担の有無及び料金等についても規定し、重要事項説明書、契約書及び管理規程に明記すること。</u></p> <p>キ 一時金方式による返還金の取り扱いについては、<u>2(4)によること。</u></p> <p>(6) 管理費、食費等</p>	<p><u>過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不相当であること。</u></p> <p>(5) <u>前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。</u></p> <p>(6) <u>老人福祉法第29条第8項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあつては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実にを行うこと。</u></p> <p>(7) <u>入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則(昭和38年厚生省令第28号)第21条第1項第1号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。</u></p> <p>(8) <u>着工時において、相当数の者の入居が見込まれ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は、前払金の返還金債務について銀行保証等が付されていること。</u></p>

改正前	改正後
<p><u>ア 提供するサービス内容に応じて、人件費、材料費、その他の運営費等を勘案した適切な額とすること。</u></p> <p><u>イ 賃貸方法による家賃相当額については、建築物の平均償却額や借地料等の土地の費用の入居定員一人あたりの額に相当する額を加算して得た額を大幅に上回るものでないこと。</u></p> <p><u>ウ 敷金を徴収する場合にあつては、その額は3カ月分を超えないこと。</u></p> <p><u>エ 家賃相当額や介護費用以外の名目で一時金を徴収する場合の返還金の取扱いについては、2(3)によること。</u></p> <p>3 <u>事業収支計画の策定</u></p> <p><u>(1) 次の事業収支計画を策定すること。</u></p> <p><u>ア 資金収支計画</u></p> <p><u>イ 損益計画</u></p> <p><u>(2) 事業収支計画は、以下のことに留意し策定すること。</u></p> <p><u>ア 長期安定的な経営が可能な計画とすること。</u></p> <p><u>イ 30年以上の長期計画とすること。</u></p> <p><u>ウ 適切かつ実行可能な募集計画に基づくものであること。</u></p> <p><u>エ 長期推計に基づく入居平均年齢、男女比、単身者率、入退去率、入所者数及び要介護者等の発生率を勘案すること。</u></p> <p><u>オ 開設後、初期総投資費用以外の借入計画がないこと。</u></p> <p><u>カ 単年度損益及び累積損益の黒字転換の年次が適切であること。</u></p> <p><u>キ 常に適正な資金残高があること。</u></p> <p><u>ク 人件費等の上昇率、建物の修繕、改装、設備、備品等の更新の費用を見込むこと。</u></p> <p><u>ケ 一時金の償却年数は想定居住期間と等しくすること。</u></p> <p><u>(3) 入居見込者の確保</u></p> <p><u>事業計画等に基づき、具体的な施設内容、サービス内容等を前提として、市場調査を行うなど適切な方法により、相当数の入居見込者を確保すること。</u></p>	

改正前	改正後
<p>(4) 開設後の経営</p> <p>ア 流動性、収益性、安定性、資金関係等の観点から単年度の財務内容が適正であること。</p> <p>イ 単年度の財務諸表が、資金収支計画、損益計画と比較して乖離がある場合には、その原因を解明し、必要な措置を講ずること。</p> <p>ウ 事業収支計画は、少なくとも3年毎に見直すこと。</p> <p>エ 余剰金は適切に留保すること。</p> <p>オ 資金を運用する際は、安全確実な方法を選択すること。特に、一時金の返還債務相当額については、元本が保証されており、制度的にも保証制度が存在する方法を選択すること。</p> <p>(5) 経理・会計の独立</p> <p><u>当該有料老人ホームの経理・会計は独立させ、他の事業に流用してはならないこと。</u></p> <p><u>また、特定施設は、特定施設入居者生活介護事業会計と有料老人ホームの会計を明確に区分すること。</u></p>	<p style="text-align: center;">第10章 契約内容等</p> <p>1 契約締結に関する手続き等</p> <p>(1) 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明すること。<u>特定施設入居者生活介護等の指定を受けた設置者にあつては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であつても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明すること。</u></p> <p>(2) 契約に際して、家族、保証人、身元引受人が立ち会うよう努めること。家族等の立ち会う者がいない場合には、第三者が立ち会うことが望ましいこと。</p>

改正前	改正後
	<p>(3) <u>前払金の内金は、前払金の20%以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。</u></p> <p>(4) <u>入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。</u></p> <p>2 契約内容</p> <p>(1) 有料老人ホームの<u>類型、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、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払金の返還金の有無、返還金の算定方法及びその支払い時期等が明示されていること。</u></p> <p><u>この場合の入居契約書は、日本工業規格Z8305に規定する12ポイント以上の大きさの文字及び数字を用い、高齢者にわかりやすい表示をするとともに、専門用語や外来語には説明を付けること。</u></p> <p>(2) <u>特定施設入居者生活介護等の指定を受けた場合には、入居者が介護保険法による要介護・要支援認定を受け、特定施設入居者生活介護等を利用する場合（介護保険法の給付以外の介護サービスを含む。）は、別に定める「特定施設入居者生活介護等利用契約書」によるものとする。</u></p> <p>(3) <u>要介護状態等になった場合の介護サービスについては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護保険が適用されるものとされないものに区分した介護サービスの内容、頻度及び入居者が支払う費用負担等を入居契約書及び管理規程上明らかにしておくこと。</u></p> <p>(4) <u>利用料等改定のルールを入居契約書及び管理規程上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。</u></p> <p>(5) <u>入居契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合（介護付有料老人ホームにおいては、入居者が他の入居者に迷惑を及ぼす等公序良俗に反する行為を行い、その被害が深刻でホームが相当の努力をしても防ぐことができないようなやむを得ない場合）に限るなど入居者の権利を不当</u></p>

改正前	改正後
	<p>に狭めるものとしないこと。<u>また、入居者、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めておくこと。</u></p> <p>(6) 要介護状態等になった要介護者等をやむを得ず一時介護室において処遇する場合には、医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人の意向を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを入居契約書及び管理規程上明らかにしておくこと。</p> <p>(7) <u>一定の要介護状態等になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあっては、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。</u></p> <p><u>また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても明らかにすること。</u></p> <p>ア 医師の意見を聴くこと。</p> <p>イ <u>本人又は身元引受人等の同意を得ること。</u></p> <p>ウ <u>一定の観察期間を設けること。</u></p> <p>(8) 有料老人ホームが入居者との契約において、自ら提供することを約した介護サービス、医療サービス等を他の事業者・施設に委ねてはならないこと。他の事業者・施設のサービスを利用させる場合には、重要事項説明書、入居契約書及び管理規程に明記すること。</p> <p>(9) 消費者契約法（平成12年法律第61号）第8条（事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）、第9条（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）及び第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）により無効となる条項を設けないこと。</p> <p>(10) 有料老人ホームの設置運営者は、「任意後見契約に関する法律」（平成11年法律第150号）による任意後見契約を利用者と締結しないこと。</p> <p>3 重要事項の説明等</p>

改正前	改正後
	<p><u>老人福祉法第29条第5項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第20条の5第14号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。</u></p> <p>(1) <u>入居契約に関する重要な事項を説明するため、別表7の「重要事項説明書」を作成するものとし、入居希望者等に誤解を与えないよう、第1章6(3)の規定を遵守し、必要な事項を実態に即して正確に記載すること。</u></p> <p><u>なお、同様式の別添1「事業者が運営する介護サービス事業一覧表」及び別添2「入居者の個別選択によるサービス一覧表」は、重要事項説明書の一部をなすものであることから、重要事項説明書に必ず添付すること。</u></p> <p>(2) <u>入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。</u></p> <p><u>ア 設置者の概要</u></p> <p><u>イ 有料老人ホームの類型</u></p> <p><u>ウ 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関する事業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類</u></p> <p><u>エ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨</u></p> <p><u>また、求めがあれば、設置者、当該有料老人ホームの土地・建物の登記事項証明の写しを併せて交付すること。</u></p> <p>(3) <u>住宅型有料老人ホームにあっては、入居者の要介護度が重くなれば、介護保険の支給限度額を超える居宅介護サービスが必要となる場合も想定されること、及び、当該ホームで生活できなくなった場合は、ホームを退去し、特別養護老人ホーム等に入所する必要があることを重要事項説明書に記載し、入居希望者に対して十分説明を行うこと。</u></p> <p>(4) <u>有料老人ホームの設置時に老人福祉法第29条第1項に規定する届出を行っ</u></p>

改正前	改正後
	<p>ていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、重要事項説明書にその旨を記載するとともに、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明すること。</p> <p>4 体験入居 <u>既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図ること。</u></p> <p>5 入居募集等 <u>(1) 広告、パンフレット等の記載に際しては、誇大広告等により、入居者に不当に期待をいだかせたり、それによって損害を与えるようなことがないよう、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第4条第1項第3号に基づき、有料老人ホームに関する不当な表示（平成16年公正取引委員会告示第3号）、及び有料老人ホームに関する不当な表示の運用基準（平成16年6月16日付け公正取引委員会事務局長通達第11号）を遵守すること。</u> <u>(2) パンフレット、募集広告等には、人員配置（夜間含む）、将来に向けての解約条件、健康診断や健康相談等提供する医療サービスについてのサービス内容・回数・、費用負担、入居一時金等の保全措置内容について明示すること。</u> <u>(3) 介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否等については、入居者に誤解を与えるような表示をしないこと。</u> (4) パンフレット等を交付する際には、できるだけ重要事項説明書を併せて交付すること。 (5) 重要事項説明書、契約書、管理規程には、社会通念上パンフレットや広告の内容から予測できないような損害賠償額の制限や事業者側からの契約解除条件などの内容を記載しないこと。 (6) 募集は設置者が直接行うことを原則とするが、やむを得ず第三者に募集を委託する場合は、利用者に契約条件等が理解できるようにさせること。</p>

改正前	改正後
	<p style="text-align: center;">第11章 苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応</p> <p>1 苦情解決の方法</p> <p>(1) 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、「苦情窓口」を設置するとともに、「苦情処理マニュアル」を作成する等、<u>設置者において苦情処理体制を整備すること。</u></p> <p>(2) <u>最寄りの行政の相談窓口及び公益社団法人全国有料老人ホーム協会の相談窓口（会員ホームの場合）の電話番号を施設内の公衆電話の付近に表示するなど、入居者及び身元引受人等が苦情の申し出を容易に行えるよう整備すること。</u> <u>特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合には、兵庫県国民健康保険団体連合会及び関係市町の介護保険担当課の電話番号を併せて記載すること。</u> <u>この場合、苦情申し出等を行った入居者に対して、処遇その他において差別的取り扱いは一切しないこと。</u></p> <p>2 事故発生の防止の対応</p> <p><u>有料老人ホームにおける事故の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。</u></p> <p>(1) 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。</p> <p>(2) 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。</p> <p>(3) 事故発生の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。</p> <p>3 事故発生時の対応</p> <p><u>有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。</u></p> <p>(1) 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに施設所在地を管轄する県民局長及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要</p>

改正前	改正後
<p style="text-align: center;">第10章 情報開示</p> <p>1 有料老人ホームの運営に関する情報</p> <p>(1) <u>各有料老人ホームにおいて、老人福祉法第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書（別表7）、契約書（特定施設入居者生活介護の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。</u></p> <p>(2) <u>一時金を徴収する施設にあつては、一時金が将来の居住費用、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書またはこれらの要旨について、入居者及び入居希望者の求めにより閲覧に応じること。</u> <u>なお、決算等においては、会社法第337条に規定する会計監査人（公認会計士又は監査法人）による外部監査の導入に努めること。</u></p> <p>(3) <u>有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画については、閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。</u></p> <p>2 有料老人ホームの類型等の表示</p> <p><u>パンフレット、新聞等において広告を行う際は、施設名と併せて別表1の</u></p>	<p style="text-align: center;">第12章 情報開示</p> <p>1 有料老人ホームの運営に関する情報</p> <p>な措置を講じること。 <u>(2) 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。</u> <u>(3) 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。</u></p> <p>老人福祉法第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、<u>入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書（特定施設入居者生活介護の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。</u></p> <p>2 <u>前払金を受領する有料老人ホームに関する情報</u></p> <p><u>前払金を受領する有料老人ホームにあつては、次の事項に留意すること。</u></p> <p>(1) <u>前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。</u> <u>なお、決算等においては、会社法第337条に規定する会計監査人（公認会計士又は監査法人）による外部監査の導入に努めること。</u></p> <p>(2) <u>有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。</u></p>

改正前	改正後
<p><u>類型、同別表中の表示事項及び介護保険法第70条等の規定により指定を受けた居宅介護サービスの種類を表示すること。</u></p> <p>3 自己評価及び第三者評価 「介護保険サービス自己評価基準」（社団法人全国有料老人ホーム協会作成）における介護保険施設の評価基準等を参考に自己評価を行うとともに、第三者評価を受け、その結果を入居者、入居希望者等に情報提供するよう努めること。</p> <p style="text-align: center;">第11章 設置後の報告等</p> <p>1 定期報告 設置者は、毎年7月1日現在の重要事項説明書を同年7月末までに次の書類を添付して県民局長に報告すること。</p> <p>(1) 直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独） (2) 他業を営んでいる場合は、他業に係る直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独） (3) 親会社がある場合には、親会社における直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独） (4) 運営懇談会開催状況報告書（別表8） (5) <u>特定施設</u>にあつては、<u>特定施設入居者生活介護事業重要事項説明書</u> (6) その他県民局長が指定する書類</p> <p>2 随時報告 設置者は、次の事項が発生した場合は、速やかに県民局長へ報告すること。</p> <p>(1) 老人福祉法第29条第1項に掲げる事項に変更が生じた場合 (2) 有料老人ホーム内で重大な事故が発生した場合</p>	<p>3 自己評価及び第三者評価 「介護保険サービス自己評価基準（公益社団法人全国有料老人ホーム協会作成）」における介護保険施設の評価基準等を参考に自己評価を行うとともに、第三者評価を受け、その結果を入居者、入居希望者等に情報提供するよう努めること。</p> <p style="text-align: center;">第13章 報告及び指導等</p> <p>1 定期報告 設置者は、毎年7月1日現在の重要事項説明書を同年7月末までに次の書類を添付して県民局長に報告すること。</p> <p>(1) 直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独） (2) 他業を営んでいる場合は、他業に係る直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独） (3) 親会社がある場合には、親会社における直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表（連結及び単独） (4) 運営懇談会開催状況報告書（別表8） (5) <u>特定施設入居者生活介護等の指定を受けた施設</u>にあつては、<u>特定施設入居者生活介護等事業重要事項説明書</u> (6) その他県民局長が指定する書類</p> <p>2 随時報告 設置者は、次の事項が発生した場合は、速やかに県民局長へ報告すること。</p> <p>(1) 老人福祉法第29条第1項に掲げる事項に変更が生じた場合 (2) 有料老人ホーム内で重大な事故が発生した場合</p>

改正前	改正後
<p>(3) 役員及び施設長に変更があった場合 役員名簿並びに当該役員及び当該施設長の履歴書並びに身分証明書を添付すること。</p> <p>(4) 入居契約書、重要事項説明書、管理規程を変更しようとする場合 当該変更予定事項及び当該事項に係る運営懇談会の開催内容を示す書類を添付すること。</p> <p>(5) 利用料を改定しようとする場合 当該改定予定事項及び当該事項に係る運営懇談会の開催内容を示す書類を添付すること。</p>	<p>(3) 役員及び施設長に変更があった場合 役員名簿並びに当該役員及び当該施設長の履歴書並びに身分証明書を添付すること。</p> <p>(4) 入居契約書、重要事項説明書、管理規程等を変更しようとする場合 当該変更予定事項及び当該事項に係る運営懇談会の開催内容を示す書類を添付すること。</p> <p>(5) 利用料を改定しようとする場合 当該改定予定事項及び当該事項に係る運営懇談会の開催内容を示す書類を添付すること。</p>
<p>3 定期立入検査 介護付有料老人ホームについては、介護サービスをはじめ入居者に対するサービスが基準を満たし、適切かつ十分に行われているかを直接把握する必要があるため、県民局長による定期的な立入検査を実施するほか、他の種類の有料老人ホームに対し、適宜、立入検査を実施する。 <u>設置者は、別途通知による事前調査資料等を県民局長に提出する。</u></p>	<p>3 定期立入検査 介護付有料老人ホームについては、介護サービスをはじめ入居者に対するサービスが基準を満たし、適切かつ十分に行われているかを直接把握する必要があるため、県民局長による定期的な立入検査を実施するほか、他の種類の有料老人ホームに対し、適宜、立入検査を実施する。</p>
<p>4 事業収支計画の見直し 設置者は少なくとも3年毎に有料老人ホームに係る事業収支計画の見直しを行い、その結果を県民局長に報告するものとする。</p>	<p>4 <u>事業収支計画の見直しに係る報告</u> <u>設置者は、第8章の3(2)に基づき事業収支計画の見直しを行った場合には、速やかにその結果を県民局長に報告するものとする。</u></p>
<p>5 指導等</p> <p>(1) 県民局長は、県指針に定める最低基準に適合しない有料老人ホームを設置運営する者に対し、改善のため必要な指導を行う。</p> <p>(2) 県民局長は、入居希望者及び管内市町等に、管内の有料老人ホームについて、県指針への適合状況等の情報を提供する。 また、県民局長は、必要に応じて県指針の適合状況を調査し、調査結果のうち、特に県民に周知する必要があると認めるものを公表する。</p>	<p>5 指導等</p> <p>(1) 県民局長は、本指針に定める最低基準に適合しない有料老人ホームを設置運営する者に対し、改善のため必要な指導を行う。</p> <p>(2) 県民局長は、入居希望者及び管内市町等に、管内の有料老人ホームについて、本指針への適合状況等の情報を提供する。 また、県民局長は、必要に応じて本指針の適合状況を調査し、調査結果のうち、特に県民に周知する必要があると認めるものを公表する。</p>

改正前	改正後
<p>(3) 県民局長は、老人福祉法第29条第11項の規定に基づき、必要に応じて有料老人ホームの設置者に対し改善命令を行うものとし、改善命令を行った際には高齡社会課に報告するものとする。</p> <p>高齡社会課は、県民局長からの報告を受けて、老人福祉法第29条第12項に基づき、公示するものとする。</p> <p>(4) 県民局長は、老人福祉法第29条第1項に規定する届け出を行わずに、高齢者を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又は洗濯、掃除等の家事若しくは健康管理のいずれかのサービスを供与している事業者（他に委託して供与する場合及び将来において供与することを約する場合を含む。）に対し、届け出を行うよう指導する。</p>	<p>(3) 県民局長は、老人福祉法第29条第11項の規定に基づき、必要に応じて有料老人ホームの設置者に対し改善命令を行うものとし、改善命令を行った際には、<u>健康福祉部高齡社会局介護保険課（以下「介護保険課」という。）</u>に報告するものとする。</p> <p>介護保険課は、県民局長からの報告を受けて、老人福祉法第29条第12項に基づき、公示するものとする。</p> <p>(4) 県民局長は、老人福祉法第29条第1項に規定する届け出を行わずに、高齢者を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又は洗濯、掃除等の家事若しくは健康管理のいずれかのサービスを供与している事業者（他に委託して供与する場合及び将来において供与することを約する場合を含む。）に対し、届け出を行うよう指導する。</p>
<p>第12章 その他</p>	<p>第14章 その他</p>
<p>1 <u>指針の適用範囲</u></p> <p>この指針は、神戸市、尼崎市、西宮市、姫路市を除く兵庫県内において適用する。</p> <p>2 要綱への委任</p> <p>有料老人ホームの設置手続等については、県指針に定めるものによるほか、別に定める「兵庫県有料老人ホーム設置指導要綱」によるものとする。</p>	<p>1 <u>指針の適用</u></p> <p>本指針は、神戸市、尼崎市、西宮市、姫路市を除く兵庫県内で適用する。</p> <p>2 要綱への委任</p> <p>有料老人ホームの設置手続等については、本指針に定めるものによるほか、別に定める「兵庫県有料老人ホーム設置指導要綱」によるものとする。</p>
<p>附 則</p> <p>1 この指針は、平成19年1月1日から施行する。</p>	<p>附 則</p> <p>1 平成19年1月1日から施行する。</p>

改正前	改正後
<p>2 改正後の指針は、平成25年4月1日から施行する。</p> <p>3 県指針施行前に設置された有料老人ホーム及び事前申出を行っている有料老人ホームを設置運営する者並びに改正前の老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームでないものであって、平成18年3月31日までに事業を開始したものにあっては、<u>第5章</u>について可能な範囲において県指針に適合するよう努める。</p> <p>ただし、入居定員の増加を伴う増改築については、この指針を適用する。</p> <p>4 <u>経過措置</u></p> <p><u>第9章3の規定のうち、(2)アについては、平成24年3月31日までに事業を開始したものにあっては、平成27年4月1日以降に受領する金品から適用するものとし、平成27年3月31日までの間は努力義務とする。</u></p> <p>また、(3)エについては、平成24年4月1日以後に入居したものに係る一時金について適用する。</p>	<p>2 本指針施行前に設置された有料老人ホーム及び事前申出を行っている有料老人ホームを設置運営する者並びに改正前の老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームでないものであって、平成18年3月31日までに事業を開始したものにあっては、<u>旧指針第5章</u>について可能な範囲において本指針に適合するよう努める。</p> <p>ただし、入居定員の増加を伴う増改築については、この指針を適用する。</p> <p>3 <u>旧指針第9章3の規定のうち、(2)アについては、平成24年3月31日までに事業を開始したものにあっては、平成27年4月1日以降に受領する金品から適用するものとし、平成27年3月31日までの間は努力義務とする。</u></p> <p>また、(3)エについては、平成24年4月1日以後に入居したものに係る一時金について適用する。</p> <p><u>附 則</u></p> <p>1 <u>この指針は、平成27年7月1日から施行する。</u></p>

(別表7)

有料老人ホーム重要事項説明書

記入年月日	
記入者名	
所属・職名	

1. 事業主体概要

種類	個人／法人	
	※法人の場合、その種類	
名称	(ふりがな)	
主たる事務所の所在地	〒	
連絡先	電話番号	
	FAX番号	
	ホームページアドレス	
代表者	氏名	
	職名	
設立年月日	昭和・平成 年 月 日	

2. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな)	
所在地	〒	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所要時間	例：①バス利用の場合 ・〇〇バスで乗車〇分、△△停留 所で下車徒歩〇分 ②自動車利用の場合 ・乗車〇分
連絡先	電話番号	
	FAX番号	
	ホームページアドレス	http://
管理者	氏名	
	職名	
建物の竣工日	昭和・平成 年 月 日	
有料老人ホーム事業の開始日	昭和・平成 年 月 日	

(類型)

1	介護付 (一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合)
2	介護付 (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合)
3	住宅型
4	健康型

1又は2に該当する場合	介護保険事業者番号	
	指定した自治体名	
	事業所の指定日	
	指定の更新日 (直近)	

3. 建物概要

土地	敷地面積	m ²	
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地	
		2 事業者が賃借する土地	
		抵当権の有無	1 あり 2 なし
		契約期間	1 あり (年 月 日 ~ 年 月 日) 2 なし
契約の自動更新	1 あり 2 なし		
建物	延床面積	全体	m ²
		うち、老人ホーム	m ²
	耐火構造	1 耐火建築物	
		2 準耐火建築物	
		3 その他 ()	
	構造	1 鉄筋コンクリート造	
		2 鉄骨造	
		3 木造	
4 その他 ()			
所有関係	1 事業者が自ら所有する土地		
	2 事業者が賃借する土地		
	抵当権の有無	1 あり 2 なし	
	契約期間	1 あり (年 月 日 ~ 年 月 日) 2 なし	
	契約の自動更新	1 あり 2 なし	
居室の状況	居室区分	1 全室個室	
		2 相部屋あり	
		最小	人部屋

	最大		人部屋		
	トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
タイプ1	有/無	有/無			
タイプ2	有/無	有/無			
タイプ3	有/無	有/無			
タイプ4	有/無	有/無			
タイプ5	有/無	有/無			
タイプ6	有/無	有/無			
タイプ7	有/無	有/無			
タイプ8	有/無	有/無			
タイプ9	有/無	有/無			
タイプ10	有/無	有/無			
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。					
共用施設	共用便所における便房	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房	ヶ所	
	共用浴室	ヶ所	個室	ヶ所	
			大浴場	ヶ所	
	共用浴室における介護浴室	ヶ所	チェアー浴	ヶ所	
			リフト浴	ヶ所	
			ストレッチャー浴	ヶ所	
			その他（ ）	ヶ所	
	食堂	1 あり 2 なし			
	入居者や家族が利用できる調理施設	1 あり 2 なし			
エレベーター	1 あり（車椅子対応） 2 あり（ストレッチャー対応） 3 あり（上記1・2に該当しない） 4 なし				
消防用設備等	消火器	1 あり 2 なし			
	自動火災報知設備	1 あり 2 なし			
	火災報知設備	1 あり 2 なし			
	スプリンクラー	1 あり 2 なし			
	防火管理者	1 あり 2 なし			
	防災計画	1 あり 2 なし			
その他					

4. サービスの内容

運営に関する意方針	
サービスの提供内容に関する特色	
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施 2 委託 3 なし
食事の提供	1 自ら実施 2 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の提供	1 自ら実施 2 委託 3 なし
健康管理の供与	1 自ら実施 2 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	1 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	1 自ら実施 2 委託 3 なし

(介護サービスの内容) ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合省略可能

特定施設入居者生活介護の 加算の対象となるサービスの 体制の有無	個別機能訓練加算	1 あり 2 なし	
	夜間看護体制加算	1 あり 2 なし	
	医療機関連携加算	1 あり 2 なし	
	看取り介護加算	1 あり 2 なし	
	認知症専門ケ ア加算	(Ⅰ)	1 あり 2 なし
		(Ⅱ)	1 あり 2 なし
	サービス提供 体制強化加算	(Ⅰ) イ	1 あり 2 なし
		(Ⅰ) ロ	1 あり 2 なし
(Ⅱ)		1 あり 2 なし	
人員配置が手厚い介護サー ビスの実施の有無	1 あり	(介護・看護職員の配置率) : 1	
	2 なし		

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可	1 救急車の手配 2 入退院の付き添い 3 通院介助 4 その他 ()		
協力医療機関	1	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
	2	名称	
		名称	
		診療科目	
		協力内容	

協力歯科医療機関	名称	
	住所	
	協力内容	

(入居後に居室を住み替える場合) ※住み替えを行っていない場合は省略可能

入居時に居室を住み替える場合 ※複数選択可	1 一時介護室へ移る場合 2 介護居室へ移る場合 3 その他 ()	
判断基準の内容		
手続きの内容		
追加的費用の有無	1 あり 2 なし	
居室利用権の取扱い	1 あり 2 なし	
前払金償却の調整の有無	1 あり 2 なし	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	1 あり 2 なし
	便所の変更	1 あり 2 なし
	浴室の変更	1 あり 2 なし
	洗面所の変更	1 あり 2 なし
	台所の変更	1 あり 2 なし
	その他の変更	1 あり (変更内容) 2 なし

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立している者	1 あり 2 なし
	要支援の者	1 あり 2 なし
	要介護の者	1 あり 2 なし
留意事項		
契約の解除の内容		
事業主体から解約を求める場合	解除要項	
	解除予告期間	
入居者からの解除予告期間		
体験入居の内容	1 あり (内容 :) 2 なし	
入居定員		
その他		

5. 職員体制 (同一法人が運営する他の事業所の職員については記載不要)

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			常勤換算人数 ※1※2
	合計			
		常勤	非常勤	

管理者				
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員				
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員				
その他職員				
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士			
介護福祉士			
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師			
理学療法士			
作業療法士			
言語療法士			
柔道整復士			
あん摩マッサージ指圧師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜間帯の設定時間 (時～ 時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人

介護職員	人	人
------	---	---

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率※	a 1.5 : 1 以上 b 2 : 1 以上 c 2.5 : 1 以上 d 3 : 1 以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数)	: 1

※広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択

外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		1 あり		2 なし	
	業務にかかる資格等	1 あり				
		資格等の名称				
		2 なし				
区分	看護職員		介護職員		生活相談員	
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数						
前年度1年間の退職者数						
業務に従事した経験年数						
1年未満の者の人数						
1年以上3年未満の者の人数						
3年以上5年未満の者の人数						
5年以上10年未満の者の人数						
10年以上の者の人数						
			機能訓練指導員		計画作成担当者	
			常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数						
前年度1年間の退職者数						
業務に従事した経験年数						
1年未満の者の人数						
1年以上3年未満の者の人数						
3年以上5年未満の者の人数						
5年以上10年未満の者の人数						

10年以上の者の人数				
従業者健康診断のの実施状況	1	あり	2	なし

6. 利用料金

居住の権利形態	1 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 修身建物賃貸借方式			
利用料金の支払い方式	1 全額前払い方式			
	2 一部前払い・一部月払い方式			
	3 月払い方式			
	4 選択方式 ※該当する方式を 全て選択	1	全額前払い方式	2 一部前払い・一部月払い方式
	3	月払い方式		
年齢に応じた金額設定	1	あり	2	なし
要介護度に応じた金額設定	1	あり	2	なし
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い	1	減額なし	2	日割り計算で減額
	3	不在期間が	日以上の場合に限り、	日割り計算で減額
利用料金の改定	条件			
	手続き			

（利用料金のプラン（代表的なプラン））

		プラン1	プラン2
入居者の状況	要介護度		
	年齢	歳	歳
居室の状況	床面積	m ²	m ²
	便所	1 あり 2 なし	1 あり 2 なし
	浴室	1 あり 2 なし	1 あり 2 なし
	台所	1 あり 2 なし	1 あり 2 なし
入居時点で必要な費用	前払金	円	円
	敷金	円	円
月額費用の合計		円	円
家賃		円	円
サービス費用	特定施設入居者生活介護の費用※1		円
	介護保険外※2	食費	円
		管理費	円
		介護費用	円
		光熱水費	円
その他		円	

- ※1 介護予防・地域密着型の場合を含む
- ※2 有料老人ホーム事業として受領する費用(訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。)

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	
敷金	家賃の 〇ヶ月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない
管理費	
食費	
光熱水費等	※入居者が設置したテレビに係るNHK等の受信料負担の取扱いについて明記すること。
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2
その他のサービス利用料	

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス(上乘せサービス)	
※介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領しない場合は省略可能

算定根拠	
想定居住年数(償却年月数)	〇ヶ月
償却の開始日	入居日
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額(初期償却額)	〇円
初期償却率	〇%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了
	入居後3月を超えた契約終了
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称
	2 信託契約を行う信託会社等の名称
	3 保証保険を行う保険会社の名称
	4 全国有料老人ホーム協会
	5 その他(名称: 〇〇)

7. 入居者の状況（記入日現在）

（入居者の人数）

性別	男性	人
	女性	人
年齢別	65 歳以上	人
	65 歳以上 75 歳未満	人
	75 歳以上 85 歳未満	人
	85 歳以上	人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	人
	要介護 2	人
	要介護 3	人
	要介護 4	人
	要介護 5	人
入居期間別	6 ヶ月未満	人
	6 ヶ月以上 1 年未満	人
	1 年以上 5 年未満	人
	5 年以上 10 年未満	人
	10 年以上 15 年未満	人
	15 年以上	人

（入居者の属性）

平均年齢	歳
入居者数の合計	人
入居率※	%

※入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。

（前年度における退去者の状況）

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
	志望者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	人

		(解約事由の例)
--	--	----------

4. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対する窓口等の状況) ※複数ある場合は欄を増やして記入。

窓口の名称		
電話番号		
対応している 時間	平日	
	土曜日	
	日曜・祝日	
定休日		

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	1 あり	(その内容)
	2 なし	
介護サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	1 あり	(その内容)
	2 なし	
事故対応及び予防のための指針	1 あり	2 なし

(利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等)

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	1 あり	実施日	
		結果の開示	1 あり 2 なし
2 なし			
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
2 なし			

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に配布 3 公開していない
管理規程	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に配布 3 公開していない
事業収支計画書	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に配布 3 公開していない
財務諸表の要旨	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に配布 3 公開していない

財務諸表の原本	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に配布 3 公開していない
---------	---------------------------------------

6. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度) 年 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行	1 あり (提携ホーム名:) 2 なし	
有料老人ホーム設置時の老人福祉法第29条第1項に規定する届出	1 あり 2 なし	
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針第4章「規模及び構造設備」に合致しない事項	1 あり 2 なし	
合致しない事項がある場合の内容		
第5章「既存建物等の活用の特例」への適合性	1 適合している (代替措置) 2 適合している (将来の改善計画) 3 適合していない	
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項		
不適合事項がある場合の内容		

添付書類

別添1：事業主体が兵庫県内で実施する他の介護サービス一覧表

別添2：入居者の個別選択によるサービス一覧表

※ _____ 様

説明年月日 平成 年 月 日

説明者署名 _____

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

別添 1

事業主体が兵庫県内で実施する他の介護サービス一覧表

介護サービスの種類		事業所名称		所在地	
＜居宅サービス＞					
訪問介護	あり	なし			
訪問入浴介護	あり	なし			
訪問看護	あり	なし			
訪問リハビリテーション	あり	なし			
居宅療養管理指導	あり	なし			
通所介護	あり	なし			
通所リハビリテーション	あり	なし			
短期入所生活介護	あり	なし			
短期入所療養介護	あり	なし			
特定施設入居者生活介護	あり	なし			
福祉用具貸与	あり	なし			
特定福祉用具販売	あり	なし			
＜地域密着型サービス＞					
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし			
夜間対応型訪問介護	あり	なし			
認知症対応型通所介護	あり	なし			
小規模多機能型居宅介護	あり	なし			
認知症対応型共同生活介護	あり	なし			
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし			
看護小規模多機能居宅介護	あり	なし			
居宅介護支援	あり	なし			
＜居宅介護予防サービス＞					
介護予防訪問介護	あり	なし			
介護予防訪問入浴介護	あり	なし			
介護予防訪問看護	あり	なし			
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし			
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし			
介護予防通所介護	あり	なし			
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし			
介護予防短期入所生活介護	あり	なし			
介護予防短期入所療養介護	あり	なし			
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし			
介護予防福祉用具貸与	あり	なし			
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし			
＜地域密着型介護予防サービス＞					
介護予防認知症対応型通所介護	あり	なし			
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし			
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし			
介護予防支援	あり	なし			
＜介護保険施設＞					
介護老人福祉施設	あり	なし			
介護老人保健施設	あり	なし			
介護療養型医療施設	あり	なし			

別添2

入居者の個別選択によるサービス一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無					なし	あり		
区分	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス(利用者一部負担※1)		個別の利用料で、実施するサービス(利用者が全額負担)		包含※2	都度※2	料金※3	備考
介護サービス								
食事介助	なし	あり	なし	あり				
排泄介助・おむつ交換			なし	あり				
おむつ代	なし	あり	なし	あり				
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり				
特浴介助	なし	あり	なし	あり				
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり				
機能訓練	なし	あり	なし	あり				
通院介助	なし	あり	なし	あり				※付添いができる範囲を明確化すること
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり				
リネン交換	なし	あり	なし	あり				
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり				
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり				
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり				
おやつ			なし	あり				
理美容師による理美容サービス			なし	あり				
買い物代行	なし	あり	なし	あり				※利用できる範囲を明確化すること
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり				
金銭・貯金管理	なし	あり	なし	あり				

健康管理サービス								
定期健康診断			なし	あり				※回数（年○回など）を明記すること
健康相談	なし	あり	なし	あり				
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり				
服薬支援	なし	あり	なし	あり				
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり				
入退院時・入院中のサービス								
移送サービス	なし	あり	なし	あり				
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり				※付添いができる範囲を明確化すること
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり				
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり				

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割または2割の利用者負担）。

※2：「あり」を記入したときには、各種サービスの費用が、月額サービス費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。

※3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

(別表 8)

運営懇談会開催状況報告書

所在地	
名 称	
代表者職氏名	
報告期間	平成 年 7 月 1 日～平成 年 6 月 3 0 日
開催年月日 及び 開催内容	平成 年 月 日 (主な議題)
	平成 年 月 日 (主な議題)
	平成 年 月 日 (計 回) (主な議題)
	【詳細は別紙のとおり】

別紙

運営懇談会の内容

開催日	
施設側 出席者	
入居者側 出席者	
議 題	
内 容	
対 応 そ の 他	

※ 開催日ごとに別葉とすること。