

# 川越市有料老人ホーム設置運営指導指針 新旧対照表

新（改正後）	旧（現 行）
<p style="text-align: center;">川越市有料老人ホーム設置運営指導指針</p> <p><u>老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームのうち川越市が所管する有料老人ホームの設置・運営に関して、標準となる指導指針については以下のとおり定める。</u></p> <p>1 <u>用語の定義</u>  <u>この指導指針において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</u></p> <p>一 <u>有料老人ホーム</u>  <u>老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する施設</u></p> <p>二 <u>有料老人ホーム事業</u>  <u>老人を入居させ、次のイからニまでのいずれかをする事業</u>  <u>イ 入浴、排せつ又は食事の介護</u>  <u>ロ 食事の提供</u>  <u>ハ 洗濯、掃除等の家事の供与</u>  <u>ニ 健康管理の供与</u></p> <p>三 <u>サービス付き高齢者向け住宅</u>  <u>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 条第 1 項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム</u></p> <p>四 <u>サービス付き高齢者向け住宅事業</u>  <u>高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項の規定に基づき、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業として登録を受けている事業</u></p>	<p style="text-align: center;">川越市有料老人ホーム設置運営指導指針</p>

<p><u>五 設置者</u>  <u>有料老人ホームの設置者（複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営する場合の各事業者及び委託を受けた事業者を含む。）</u></p> <p><u>六 管理者</u>  <u>職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者（有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称に関わらない）</u></p> <p><u>七 特定施設入居者生活介護等</u>  <u>次のイ、ロ及びハに掲げるサービス</u>  <u>イ 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護</u>  <u>ロ 介護保険法第8条第20項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護</u>  <u>ハ 介護保険法第8条の2第11項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護</u></p> <p><u>八 介護サービスを提供する有料老人ホーム</u>  <u>次のイ及びロに掲げる有料老人ホーム</u>  <u>イ 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム</u>  <u>ロ 設置者が、介護サービス（介護保険法第40条に規定する介護給付又は同法第52条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス）を提供する有料老人ホーム</u></p> <p><u>2 基本的事項</u>  <u>有料老人ホームの事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。</u>  <u>（1）有料老人ホーム経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視する</u></p>	<p><u>1 基本的事項</u>  <u>有料老人ホームの事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。</u>  <u>（1）有料老人ホーム経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視する</u></p>
---	--

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っては、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が求められること。

(2) 老人福祉法に規定する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が求められること。

(3) 老人福祉法、介護保険法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）等の関係法令や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が期待されること。

(4) 特定施設入居者生活介護事業者等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、本指針に規定することのほか、「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を遵守すること。

削除 ( )

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っては、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が求められること。

また、老人福祉法（昭和38年法律第133号）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が求められること。

(2) 老人福祉法、介護保険法（平成9年法律第123号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）等の関係法令や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が期待されること。

特に、介護保険法第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者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業者又は介護予防特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、本指針に規定することのほか、「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を遵守すること。

(3) 介護付有料老人ホームとして届出した施設が特定施設入居者生活介護の指定を受けられないこととなった場合は、住宅型有料老人ホームに変更すること。

<p style="text-align: right;">削除 ( )</p> <p>(5) <u>高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針(平成 21 年厚生労働省・国土交通省告示第 1 号)の五の 4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げてはならないこと。</u></p> <p>(6) <u>都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)による開発許可又は建築許可申請が必要な場合にあっては当該申請を行う前、開発許可対象外の場合にあっては建築基準法に基づく建築確認の申請を行う前から、関係各課と十分な事前協議を行うこと。</u></p> <p>(7) <u>建築確認後速やかに、有料老人ホームの設置を行う前に、川越市長に、老人福祉法第 29 条第 1 項の規定に基づく届出を行うこと。</u></p> <p>(8) <u>川越市長への届出後(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、登録後)に入居募集を行うこと。</u></p> <p>(9) <u>埼玉県福祉のまちづくり条例(平成 7 年条例第 11 号)の規定を遵守すること。</u></p> <p>(10) <u>本指針に基づく指導を受けている場合は、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>(11) <u>サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものにあつては、3、4、5、6 及び 10 の規定は適用せず、高齢者の住居の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項に定める登録基準によること。</u></p> <p><u>3 設置者</u></p>	<p>(4) <u>有料老人ホームにおける介護サービスの提供は、通常、介護保険法上の特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けた介護型有料老人ホームにおいて行われるべきものであり、入居時に介護を要することを要件とした有料老人ホームが、住宅型有料老人ホームとして届出を行い、恒常的に、入居者に対し訪問介護事業者による介護サービスを提供し続けることは望ましくないものであること。</u></p> <p>(5) <u>都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)による開発許可等の申請前、それ以外の場合には、建築基準法による建築確認申請前に、関係各課と十分な事前協議を行うこと。</u></p> <p>(6) <u>建築確認後速やかに川越市長への届出を行うこと。</u></p> <p>(7) <u>川越市長への届出後に入居募集を行うこと。</u></p> <p>(8) <u>埼玉県福祉のまちづくり条例(平成 7 年条例第 11 号)の規定を遵守すること。</u></p> <p>(9) <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><u>2 設置主体</u></p>
--	--

- ( 1 ) 設置者は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。
- ( 2 ) 公益法人にあっては、有料老人ホームの事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。
- ( 3 ) 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。
- ( 4 ) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。
- ( 5 ) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。
- ( 6 ) 役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させること。

さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、役員等の中に高齢者の介護について知識、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体制が確保されていること。

#### 4 立地条件

- ( 1 ) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関との連携等を考慮して立地すること。特に有料老人ホームは、利用者である高齢者が介護等のサービスを受けながら長期間にわたり生活できる場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じたりするような地域に立地することは望ましくないこと。
- ( 2 ) 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。
- ( 3 ) 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事業を実施する場合には、入居期間中における入居者の居住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

- ( 1 ) 有料老人ホームの設置主体は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。
- ( 2 ) 公益法人にあっては、有料老人ホームの事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。
- ( 3 ) 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。
- ( 4 ) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。
- ( 5 ) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。
- ( 6 ) 役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させること。

さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、役員等の中に高齢者の介護について知識、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体制が確保されていること。

#### 3 立地条件

- ( 1 ) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関との連携等を考慮して立地すること。特に有料老人ホームは、利用者である高齢者が介護等のサービスを受けながら長期間にわたり生活できる場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じるような地域に立地することは望ましくないこと。
- ( 2 ) 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。
- ( 3 ) 借地・借家により有料老人ホームを設置する場合には、入居期間中における入居者の居住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。

<p>こと。</p> <p>4(4)として掲載( )</p> <p>4(5)として掲載( )</p> <p>二 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>イ 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地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>ロ 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>ハ 入居者との入居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。</u></p> <p>ニ 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>ホ 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。</p> <p>ヘ 賃料改定の方法が長期に渡り定まっていること。</p> <p>ト 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継承される旨の条項が契約に入っていること。</p> <p>チ 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>二 借家の場合(建物の所有者と設置者による建物の賃貸借)</p>	<p>なお、借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、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っ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>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契約期間が当該借地・借家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、入居者の入居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>ア 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年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。</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)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。</p> <p>(カ)賃料改定の方法が長期に渡り定まっていること。</p> <p>(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継承される旨の条項が契約に入っていること。</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>イ 借家の場合</p>
---	--

<p><u>イ</u> 有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物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><u>ロ</u> 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年以上であることとし、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。</p> <p><u>ハ</u> 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><u>ニ</u> 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。</p> <p><u>ホ</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継承される旨の条項が契約に入っていること。</p> <p><u>ヘ</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。</p> <p><u>ト</u> 入居者との入居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。</p> <p>(4)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>(5)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><u>5</u> 規模及び構造設備</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設備を有すること。</p> <p>(2)建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とする</p>	<p>(ア)有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物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)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年以上であることとし、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。</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)賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。</p> <p>(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継承される旨の条項が契約に入っていること。</p> <p>(カ)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。</p> <p>(キ)入居者との入居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。</p> <p>( )3(3)「なお、～」を(4)として掲載</p> <p>( )3(3)「また、～」を(5)として掲載</p> <p><u>4</u> 規模及び構造設備</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設備を有すること。</p> <p>(2)建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とし、</p>
---	---

<p>こと。</p> <p>(3) 建物には、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 style="text-align: center;">6(2)として掲載( )</p> <p>(4) 建物の設計に当たっては、「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、換気等入居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>(6) 次の居室を設けること。</p> <p>一 一般居室</p> <p>二 介護居室</p>	<p>かつ、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備(消防法施行令(昭和36年政令37号)第12条第1項第2号及び第3号の規定に基づくスプリンクラー設備を含む)、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設けること。</p> <p>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)(2)の規定にかかわらず、次の各号のいずれかの要件を満たし、かつ所管する消防の指導により新設、改修された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られるときは、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(4) 建物の設計に当たっては、「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、換気等入居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>(6) 有料老人ホームが提供するサービス内容に応じ、次の機能を有する室及び設備を設けること。</p> <p>一般居室又は介護居室(注1)、一時介護室(注2)、食堂、浴室(注3)、</p>
--	---

設置者が自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室で介護サービスが提供される場合又は有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。

### 三 一時介護室

設置者が自ら一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護サービスを提供することが可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよいこと。

(7) 次の設備について、居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けること。

- 二 浴室
- 二 洗面設備
- 三 便所

(8) 設置者が提供するサービス内容に応じ、次の共同利用の設備を設けること。

- 二 食堂
- 二 医務室又は健康管理室
- 三 看護・介護職員室
- 四 機能訓練室(専用室を確保するに限らず、機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合を含む。)
- 五 談話室又は応接室
- 六 洗濯室
- 七 汚物処理室
- 八 健康・生きがい施設(スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他施設)
- 九 ナースコール等通報装置
- 十 エレベーター(2階建以上の場合)
- 十一 前各号に掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必

便所(注3)、洗面設備(注3)、医務室(又は健康管理室)、談話室(又は応接室)、事務室、宿直室、洗濯室、汚物処理室、看護・介護職員室、機能訓練室(注4)、健康・いきがい施設(注5)、ナースコール等通報装置、エレベーター(2階建以上の場合)

注1「介護居室」とは、有料老人ホームが自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室で介護が行われる場合又は当該有料老人ホームが介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。

注2「一時介護室」は、一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護への対応が可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよい。

注3居室内に設置されている場合を含む。

注4機能訓練室については、他に機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合には、設置しなくてもよいこと。

注5入居者が健康で生きがいをもって生活することに資するため、スポーツ、レクリエーション施設、図書室等を設けることが望ましいこと。

### 要な設備

(9)(6)、(7)及び(8)に定める設備の基準は、次によること。

二 一般居室、介護居室及び一時介護室は次によること。

イ 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は、13.2平方メートル(面積の算定方法はバルコニー及び便所の面積を除き、内法方法による。)以上とすること。

ロ 各個室は、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ものとする。

三 医務室を設置する場合には、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構造設備の基準に適合したものとすること。

四 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

五 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

六 介護居室のある区域の廊下は、入居者が車椅子等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ又はロによること。

イ すべての介護居室が個室で、1室あたりの床面積が18平方メートル(面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯方法による。)以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合は、手すりの間の有効幅で、片廊下にあつては1.4メートル以上、中廊下にあつては1.8メートル以上とすること。

ロ 上記以外の場合は、手すりの間の有効幅で、片廊下にあつては1.8メートル以上、中廊下にあつては2.7メートル以上とすること。

### 6 既存建築物等の活用の場合等の特例

(1) 既存の建物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9名以下の有料老人ホームについて、建物の構造上(9)に定める基準を満たすことが困難である場合、次のいずれかの基準を満たす場合、当該

(7)(6)に定める室及び設備の基準は、次によること。

ア 一般居室、介護居室及び一時介護室は次によること。

(ア) 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は、13.2平方メートル(面積の算定方法はバルコニー及び便所の面積を除き、内法方法による。)以上とすること。

(イ) 各個室は、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ものとする。

イ 医務室を設置する場合には、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構造設備の基準に適合したものとすること。

ウ 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

エ 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

オ 介護居室のある区域の廊下は、入居者が車椅子等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次の(ア)又は(イ)によること。

(ア) 全ての介護居室が個室で、1室あたりの床面積が18平方メートル(面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯方法による。)以上かつ居室内に便所及び洗面設備が設けられている場合、手すりの間の有効幅で、片廊下にあつては1.4メートル以上、中廊下にあつては1.8メートル以上とすること。

(イ) 上記以外の場合

手すりの間の有効幅で、片廊下にあつては1.8メートル以上、中廊下にあつては2.7メートル以上とすること。

(8) 既存建物を転用して開設される有料老人ホーム及び定員9名以下の有料老人ホームについて、建物の構造上(7)に定める基準を満たすことが困難である場合、全ての居室が個室であり、かつ代替の措置を

基準に適合することを要しない。

一 次のイ、ロ及びハの基準を満たすもの

イ すべての居室が個室であること。

ロ 5(9)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。

ハ 次の 又は のいずれかに適合するものであること

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。

将来において5(9)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。

二 次のイ及びロの基準を全て満たすもの。

イ 建物の構造について、一のロの規定による措置を行っていること。

ロ 次の から に全て適合しており、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こと。

外部事業者によるサービスの受入れについて、2(5)及び8(7)の遵守を入居契約書又は重要事項説明書に記入し、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。

地域との交流活動の実施などによる事業運営の透明性の確保について、8(8)の規定による運営懇談会を年1回以上必ず開催するものとして、重要事項説明書又は管理規程に記載していること。

その他入居者に対するサービスが適切に行われていること

講ずる等により、同等の効果が得られると認められるときは、その一部について、この基準によらないことができる。

<p>について、7（職員の配置、研修及び衛生管理）、8（有料老人ホーム事業の運営）及び9（サービス等）の規定に全て適合していること。</p> <p>（2）5（2）の規定にかかわらず、次の各号のいずれかの要件を満たし、かつ所管する消防の指導により新設、改修された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られたものについては、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。</p> <p>一 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。</p> <p>二 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。</p> <p>三 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。</p> <p>（3）高齢者の居住の安定確保に関する法律等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、5（2）、（3）、（6）、（7）、（8）及び（9）の基準を適用しない。</p> <p>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>7 職員の配置等、研修及び衛生管理</p>	<p>（ ）4（3）本文及びア～ウを（2）本文及び一～三として掲載</p> <p>（9）高齢者の居住の安定確保に関する法律等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、（2）（3）（6）及び（7）の基準を適用しない。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>5 職員の配置等</p>
--	--

(1) 職員の配置

二 職員の配置については、入居者の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、次の職員を配置すること。

イ 管理者

ロ 生活相談員(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号)第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員)

ハ 栄養士

ニ 調理師

7(1)三として掲載( )

二 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、次によること。

イ 要介護者等を直接処遇する職員(介護職員、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。

ロ 上記イの職員体制については、この指針の1の八のロに該当する有料老人ホーム(介護サービスを提供する有料老人ホームであって特定施設入居者生活介護等を提供しないもの)にあつては、入居者ごとに提供する指定訪問介護等の介護保険サービスに従事する者のほかに、直接処遇職員を夜間及び深夜を含む常時、1人又は必要数を確保し、勤務表に明記しておくこと。また、当該直接処遇職員は一に掲げる管理者等の職員と兼務しないこと。

ハ 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

(1) 職員の配置

ア 職員の配置については、入居者の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、次の職員を配置すること。

施設長、事務員、生活相談員、介護職員、看護職員(看護師又は准看護師)、機能訓練指導員、栄養士、調理員

イ 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。

ウ 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記ア及びイの他、次によること。

(ア) 要介護者等を直接処遇する職員(介護職員、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。

(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、

<p>と。ただし、<u>看護職員として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。</u></p> <p><u>二 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><u>ホ 管理者その他の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><u>三 入居者の実態に即し、もしくは夜間及び深夜に提供するサービスの内容に応じて、緊急時又は夜間及び深夜のサービスに対応できる数の職員を配置し、もしくは連絡体制を整備すること。</u></p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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十分な点検を行うこと。</p> <p>8 有料老人ホーム事業の運営</p> <p>(1) 管理規程等の制定 入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程を設けること。 <u>なお、上記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。</u></p> <p>(2) 名簿の整備 緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備</p>	<p><u>看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることのできるものとする。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p>( ) 5 ( 1 ) イを三として掲載</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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十分な点検を行うこと。</p> <p>6 施設の管理・運営</p> <p>(1) 管理規程等の制定 入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程等を設けること。</p> <p>(2) 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を整備して</p>
--	---

しておくこと。

8(4)として掲載( )

(3) 帳簿の整備

老人福祉法第29条第4項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、2年間保存すること。

イ 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況

ロ 老人福祉法第29条第7項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録

ハ 入居者に供与した次のサービス(以下「提供サービス」という。)の内容

入浴、排せつ又は食事の介護

食事の提供

洗濯、掃除等の家事の供与

健康管理の供与

安否確認又は状況把握サービス

生活相談サービス

ニ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、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

ホ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容

ヘ 提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容

ト 提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況

おくこと。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、2年間保存すること。

<p><u>チ 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項</u></p> <p><u>(4) 個人情報の取り扱い</u></p> <p><u>(2) の名簿及び(3) の帳簿における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)及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン(平成16年12月24日・厚生労働省)」を遵守すること。</u></p> <p><u>(5) 緊急時の対応</u></p> <p>ア 事故及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、訓練を実施すること。</p> <p>イ 火災・地震等災害時の対応力を高めるため、消防計画等に基づき避難訓練を定期的に行うこと。この場合、所轄の消防署の指導に従い、連携を図ること。</p> <p style="text-align: center;">9(1)五として掲載( )</p> <p><u>(6) 医療機関等との連携</u></p> <p>イ <u>入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくこと。</u></p> <p>ロ <u>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。</u></p> <p>ハ <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>ニ <u>入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行うこと。</u></p> <p>ホ <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</u></p>	<p><u>(3) 緊急時の対応</u></p> <p>ア 事故及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、訓練を実施すること。</p> <p>イ 火災・地震等災害時の対応力を高めるため、消防計画等に基づき避難訓練を定期的に行うこと。この場合、所轄の消防署の指導に従い、連携を図ること。</p> <p><u>(4) 入居者の安否確認</u></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必要があることから、<u>安否確認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したものとすること。</u></p> <p><u>(5) 医療機関等との連携</u></p> <p><u>医療機関と協力契約を結び、当該協力医療機関との協力内容、当該協力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。また、協力内容に医師の訪問による健康相談、健康診断が含まれていない場合には嘱託医を確保しておくこと。なお、協力歯科医療機関を定めるよう努めること。</u></p>
--	--

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。

ヘ 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。

(7) 介護サービス事業所との関係

イ 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供すること。

ロ 入居者の介護サービスの利用にあつては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。

ハ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。

(8) 運営懇談会の設置等

有料老人ホーム事業の運営について、入居者の積極的な参加を促し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点から、運営懇談会を設置し、その運営に当たっては、次の事項について配慮すること。ただし、入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。

イ 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。

ロ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者(入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等)に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。

(6) 運営懇談会の設置等

施設長、職員及び入居者代表により組織する運営懇談会を設けるとともに、入居者のうちの要介護者等については、その身元引受人等に対し出席を呼びかけること。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。

<p>ハ <u>有料老人ホーム事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員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。</u></p> <p>ニ <u>運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、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よう努めること。</u></p> <p><u>入居者の状況</u></p> <p><u>サービス提供の状況</u></p> <p><u>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</u></p> <p>9 サービス等</p> <p>(1) <u>設置者は、入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービスを提供すること。</u></p> <p>ニ 食事サービス</p> <p>イ <u>高齢者に適した食事を提供すること。</u></p> <p>ロ <u>栄養士による献立表を作成すること。</u></p> <p>ハ <u>食堂において食事をすることが困難な入居者に対しては、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。</u></p> <p>ニ 生活相談・助言等</p> <p>イ <u>入居時には、心身の健康状況等について調査を行うこと。</u></p> <p>ロ <u>入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等を行うこと。</u></p> <p>三 健康管理と治療への協力</p> <p>イ <u>入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとること。</u></p> <p>ロ <u>入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。</u></p>	<p><u>運営懇談会では、入居者の状況、サービス提供の状況及び管理費、食費の収支等の内容等を定期的に報告し、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よう努めること。</u></p> <p><u>また、運営懇談会以外にも、様々な機会を通じて入居者の潜在的な要望を把握し、施設運営に生かすよう努めること。</u></p> <p>7 サービス</p> <p><u>入居者に対して、契約内容に基づき、食事、相談助言、健康管理、治療への協力、介護、機能訓練、レクリエーション等に関し、その契約内容に基づき、その心身の状況に応じ適切なサービスが提供されること。</u></p> <p>(1) 食事サービス</p> <p>ア <u>高齢者に適した食事を提供すること。</u></p> <p>イ <u>栄養士による献立表を作成すること。</u></p> <p>ウ <u>食堂において食事をすることが困難な入居者に対しては、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。</u></p> <p>(2) 相談・助言等</p> <p><u>入居時には、心身の健康状況等について調査を行い、入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等に努めなければならないこと。</u></p> <p>(3) 健康管理と治療への協力</p> <p>ア <u>入居時及び1年に2回以上健康診断を受ける機会を与えるとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとるよう努めること。また、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。</u></p>
---	---

ハ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話を行うこと。

三 医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を行うこと。

#### 四 介護サービス

イ 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム(一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが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、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせてはならないこと。なお、この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。

ロ 契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員の勤務体制をとること。

ハ 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

9(5)及び(6)として掲載( )

#### 五 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必要があることから、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

イ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話が行えるよう配慮するとともに、医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を努めること。

#### (4) 介護サービス

ア 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム(一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。)において介護サービスを行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホームに行わせてはならないこと。なお、この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。

イ 契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員の勤務体制をとること。

ウ 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

エ 介護サービスの提供にあつては、入居者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、身体拘束その他利用者の行動を制限する行為を行ってはならないこと。ただし、緊急やむを得ず、身体拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の利用者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由を記録しなければならないこと。

( ) 6(4)を五として掲載。

を尊重したものとすること。

#### 六 機能訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。

#### 七 レクリエーション

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。

#### 八 身元引受人への連絡等

イ 入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。

ロ 要介護者等については、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。

#### 九 金銭等管理

イ 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。ただし、入居者本人が特に設置者に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であって、身元引受人等の承諾を得たときには、設置者において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。

ロ 設置者が入居者の金銭等を管理する場合にあっては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

#### 十 家族との交流・外出の機会の確保

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を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

(2) 設置者は、(1)各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との

#### (5) 機能訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。

#### (6) レクリエーション

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。

#### (7) 身元引受人への連絡等

入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。要介護者等については、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。

#### (8) 金銭等管理

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。ただし、入居者本人が特に施設に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であって、身元引受人等の承諾を得たときには、施設において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。この場合にあっては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

#### (9) 家族との交流・外出の機会の確保

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を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

<p><u>契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底すること。</u></p> <p>(3) <u>有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあっては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。</u></p> <p>(4) <u>設置者は、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>イ <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>ロ <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>(5) <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>(6) <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>10 事業収支計画</p> <p>(1) <u>市場調査等の実施</u>  <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、相当数の入居者が見込まれること。</u></p> <p>(2) <u>資金の確保等</u>  <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</u></p>	<p>( ) 7 ( 4 ) エを ( 5 ) 及び ( 6 ) として掲載</p> <p>8 事業収支計画</p> <p>(1) <u>市場調査等の実施</u>  <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、相当数の入居者が見込まれること。</u></p> <p>(2) <u>資金の確保等</u>  <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のような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</u></p>
---	--

<p>等を確保しておくこと。</p> <p>二 調査関係費 三 土地関係費 四 建築関係費 五 募集関係費 六 開業準備関係費 七 公共負担金 八 租税公課 九 期中金利 十 予備費</p> <p>(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。</p> <p>二 長期安定的な経営が可能な計画であること。 三 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年毎に見直しを行うこと。 四 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。 五 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。 六 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。 七 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。 八 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。 九 常に適正な資金残高があること。</p> <p>(4) 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。</p> <p>11 利用料等 (1) 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、<u>前払い方式</u>又はこれ</p>	<p>等を確保しておくこと。</p> <p>ア 調査関係費 イ 土地関係費 ウ 建築関係費 エ 募集関係費 オ 開業準備関係費 カ 公共負担金 キ 租税公課 ク 期中金利 ケ 予備費</p> <p>(3) 資金収支計画及び損益計画 次のような点に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。</p> <p>ア 長期安定的な経営が可能な計画であること。 イ 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年毎に見直しを行うこと。 ウ 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。 エ 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。 オ 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。 カ 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。 キ 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。 ク 常に適正な資金残高があること。</p> <p>(4) 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。</p> <p>9 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、<u>一時金方式</u>又はこれらを</p>
--	---

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り扱いについては、それぞれ次によること。

二 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。

三 敷金

敷金を受領する場合には、その額は6ヶ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。

三 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。)

イ 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。

ロ 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。

ハ 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。

三 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、「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」(平成12年3月30日付老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知)の規定によ

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、家賃相当額、介護費用、食費、管理費等の取り扱いについては、それぞれ次によること。

(1) 家賃相当額

ア 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。

イ 月払い方式の場合で、敷金を受領する場合には、その額は6ヶ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。

( ) 9 ( 3 ) アを イ として掲載

( ) 9 ( 3 ) イを ロ として掲載

( ) 9 ( 2 ) アを ハ として掲載

( ) 9 ( 2 ) エを ニ として掲載

るものに限られていることに留意すること。

(2) 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。

二 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。

三 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。

三 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。

期間の定めがある契約の場合

$(1 \text{ ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{契約期間 (月数)})$

終身にわたる契約の場合

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

四 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

ウ 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。

(ア) 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、入居者に対して十分に説明すること。

(イ) 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 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、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よう努めること。

(ウ) 一時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。

期間の定めがある契約の場合

$(1 \text{ ヶ月分の家賃相当額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)})$

終身にわたる契約の場合

$(1 \text{ ヶ月分の家賃相当額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$

( ) 9 ( 2 ) イを四として掲載

なるので不相当であること。

五 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。

また、想定居住期間内に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合には、当該受領した額を返還すること。

六 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。

七 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。

八 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。

11( 1 )三の八として掲載( )

11( 2 )四として掲載( )

(工) 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。また、想定居住期間内に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合には、当該受領した額を返還すること。

(オ) 老人福祉法第 29 条第 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すること。

(カ) 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。

(キ) 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、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。

( 2 ) 介護費用(介護保険対象外の費用)

ア 都度払い方式(サービスを提供した都度個々にその費用を受領する方式)又は月払い方式による場合については、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。

イ 一時金方式による場合については、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、介護保険の利用者負担分の受領方法として、有料老人ホームが一時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

<p style="text-align: right;">削除 ( )</p> <p>11(1)三の二として掲載 ( )</p> <p style="text-align: right;">削除 ( )</p> <p>11(1)三のイとして掲載 ( )</p> <p>11(1)三のロとして掲載 ( )</p> <p style="text-align: right;">削除 ( )</p>	<p>不適当であること。</p> <p><u>ウ 一時金方式による返還金の取扱いについては、(1)ウによること。</u></p> <p><u>エ 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「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」(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企画課長通知)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><u>オ 入居時に介護を要することを要件とした有料老人ホームが、住宅型有料老人ホームとして届出を行い、訪問介護事業者による介護サービスを提供しながら、介護保険給付対象外の介護サービス費用として、入居者から一律に介護費用を徴収することは、当然、望ましいものではないので留意すること。</u></p> <p><u>(3)食費、管理費等</u></p> <p><u>ア 入居者に対するサービスに必要な費用の額(食費、管理費、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><u>イ 食費、管理費等を含め、多額の一時金を払えば毎月の支払は一切なく生涯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、生活費等の経済状況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><u>ウ 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、(1)ウによること。</u></p>
<p>12 契約内容等</p> <p>(1) 契約締結に関する手続き等</p> <p>二 契約に際して、契約手続き、利用料等の支払い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事業者の指定を受けたホームにあっては、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。</p>	<p>1.0 契約内容等</p> <p>(1) 契約締結に関する手続き等</p> <p><u>ア 契約に際して、契約手続き、利用料等の支払い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事業者の指定を受けたホームにあっては、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。</u></p>

二 前払金の内金は一時金の20%以内とし、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。

三 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

二 入居契約書において、有料老人ホームの類型(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨、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、返還金の算定方式及びその支払い時期等が明示されていること。

二 介護サービスを提供する場合にあっては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。

三 利用料等の改定のルールを入居契約書又は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。

四 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に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。

五 要介護状態になった入居者を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、その際本人の意思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又は管理規程上明らかにしておくこと。

六 一定の要介護状態になった入居者が、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、入居者が要介護状態になった

イ 一時金の内金は一時金の20%以内とし、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。

ウ 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

ア 入居契約書において、有料老人ホームの類型、入居一時金・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、契約解除及びその場合の対応、契約終了時の精算方法、入居一時金の返還の有無、返還金の算定方式及びその支払い時期等が明示されていること。

イ 寝たきり、認知症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、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。

ウ 利用料等の改定のルールを入居契約書又は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。

エ 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に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。

オ 要介護状態になった入居者を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、その際本人の意思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又は管理規程上明らかにしておくこと。

カ 一定の要介護状態になった入居者が、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、入居者が要介護状態になった

ことを理由として契約を解除する場合、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場合には、次の手続きを含む一連の手続き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考慮すること。

イ 医師の意見を聴くこと。

ロ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。

ハ 一定の観察期間を設けること。

#### (3) 消費者契約の留意点

消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第二節（消費者契約の条項の無効）の規定により、事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。

#### (4) 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。

二 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「重要事項説明書」を作成するものとし、入居者に誤解を与えないよう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。

三 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、求めに応じ交付すること。

三 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

ことを理由として契約を解除する場合、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場合には、次の手続きを含む一連の手続きを契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。

(ア) 医師の意見を聴くこと。

(イ) 本人の意思を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くこと。

(ウ) 一定の観察期間を設けること。

#### (3) 重要事項の説明等

ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、有料老人ホーム重要事項説明書（様式第 1 号。以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、入居者に誤解を与えないよう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「介護サービス等の一覧表（参考様式）」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。

イ 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

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。

イ 設置者の概要

ロ 有料老人ホームの類型(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。)

ハ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合、その旨  
ニ 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

ホ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨

四 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、入居者に対して十分に説明すること。

(5) 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。

(6) 入居者募集等

二 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(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。)\ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示すること。

三 誇大広告等により、入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えたりするようなことがないよう、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホームに関する不当な表示」(平成

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介護サービス等の種類(指定居宅介護支援を含む。)\ 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、同様式の別添「介護サービス等の一覧表(参考様式)」を含め、契約締結前に十分な時間的余裕を持って重要事項説明書について十分な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。

ウ 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、入居者に対して十分に説明すること。

(4) 体験入居

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。

(5) 入居募集等

ア 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を明示すること。

イ 募集広告等入居募集の際、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、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホームに関

16年公正取引委員会告示第3号。以下「不当表示告示」という。)を遵守すること。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。

(7) 苦情解決の方法

入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置主体において苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知すること。

(8) 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。

- 二 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。
- 二 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。
- 三 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。

(9) 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。

- 二 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、速やかに市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。
- 二 前号の事故の状況及び事故に際して採った措置について記録すること。
- 三 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。

する不当な表示」(平成16年公正取引委員会告示第3号)を遵守すること。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。

(6) 苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応

ア 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置主体において苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知すること。

イ 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。

- (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。
- (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。
- (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。

ウ 入居者に対する処遇により事故が発生した場合は、速やかに市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。

エ ウの事故の状況及び事故に際して採った措置について記録すること。

オ 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。

### 13 情報開示

#### (1) 有料老人ホームの運営に関する情報

設置者は、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、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つては、次の事項に留意すること。

イ 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。

ロ 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) 有料老人ホームの類型等の表示

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない有料老人ホームの設置者は、有料老人ホームの類型を、別表「有料老人ホームの類型」のとおり分類し、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名及び指定居宅サービスの種類と併せて表示することとし、同別表中の表示事項についても類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。

#### (4) 介護の職員体制に関する情報

有料老人ホームの類型の表示を行う場合、介護に関わる職員体制に

### 1.1 情報開示

#### (1) 有料老人ホームの運営に関する情報

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、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。

一時金を受領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。さらに、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。

#### (2) 有料老人ホームの類型等の表示

有料老人ホームの類型は、どの程度の介護サービスが行われるのか、入所した施設でのサービス水準を超えた要介護状態となった場合に居室の利用権はどのように扱われるのかといった点に着目して、別表「有料老人ホームの類型」のとおり分類するものとする。

この類型については、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名及び指定居宅サービスの種類と併せて表示することとし、同別表中の表示事項についても類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。

なお、表示事項のうち、特に、介護に関わる職員体制について「1.

ついて「1.5:1以上」、「2:1以上」又は「2.5:1以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあっては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明すること。

(5) 情報の公表

有料老人ホームに入居を希望する方の選択の参考となるよう、市は市内有料老人ホームに係る本指針の適合状況を公表する。

14 経営状況等に関する報告

(1) 定期報告

毎年別に定める期日までに、重要事項説明書(7月1日現在)、直近の事業年度の決算書、及び市が別に定める情報開示等一覧表を市に送付すること。

(2) 随時の調査・報告

市が必要に応じ実施する調査等に応じること。

附 則

- 1 本指針は、平成24年4月1日から施行する。
- 2 11(2)六の規定については、平成24年3月31日までに入居した者に係る一時金については、努力義務とする。

附 則

本指針は、平成27年11月27日から適用する。

別表

有料老人ホームの類型及び表示事項

5:1以上」、「2:1以上」又は「2.5:1以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあっては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明すること。

(3) 情報の公表

有料老人ホームに入居を希望する方の選択の参考となるよう、市は市内有料老人ホームに係る本指針の適合状況を公表する。

1.2 経営状況等に関する報告

(1) 定期報告

毎年7月末日までに、重要事項説明書(7月1日現在)、直近の事業年度の決算書及び有料老人ホーム情報開示等一覧表(様式第2号)を市に送付すること。

(2) 随時の調査・報告

市が必要に応じ実施する調査等に応じること。

附 則

- 1 本指針は、平成24年4月1日から施行する。
- 2 9の規定は、9(1)ウ(オ)の規定を除き、平成24年3月31日までに老人福祉法第29条第1項の規定による届出がされた施設については、平成27年3月31日までの期間においては努力義務とする。

また、9(1)ウ(オ)の規定については、平成24年3月31日までに入居した者に係る一時金については、努力義務とする。

別表

有料老人ホームの類型及び表示事項

有料老人ホームの類型		有料老人ホームの類型	
類型	類型の説明	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)	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です。(介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。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ません。)	介護付有料老人ホーム (一般型特定施設入居者生活介護)	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です。(介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。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ません。)
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)	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です。(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者が提供します。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ません。)	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)	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です。(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者が提供します。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ません。)
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です。	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です。

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、契約を解除し退居しなければなりません。
---------------	--

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、契約を解除し退居しなければなりません。
---------------	--

（注）特定施設入居者生活介護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ません。

（注）特定施設入居者生活介護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ません。

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です。
	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りません。
	終身建物賃貸借方式	建物賃貸借契約の特別な類型で、都道府県知事等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す。

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です。
	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りません。
	終身建物賃貸借方式	建物賃貸借契約の特別な類型で、都道府県知事等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す。

利用料の支払い方式 (注1・注2)	全額前払い方式	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の全部を前払金として一括して受領する方式です。	利用料の支払い方式	一時金方式	終身にわたって受領する家賃等(敷金を除く。)の全部又は一部を入居時に一括して受領する方式です。
	一部前払い・一部月払い方式	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の一部を前払いとして一括受領し、その他は月払いする方式です。		月払い方式	一時金を受領せず、家賃等(敷金を除く。)を月払いする方式です。
	月払い方式	前払金を受領せず、家賃又はサービス費用を月払いする方式です。		選択方式	入居者により、一時金方式と月払い方式のいずれかを選択できます。
	選択方式	入居者により、全額前払い方式、一部前払い・一部月払い方式、月払い方式のいずれかを選択できます。どの方式を選択できるのかを併せて明示する必要があります。			
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です。	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です。
	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)が対象です。		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)が対象です。
	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です。		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です。
	入居時自立・要支援・要介護	自立である方も要支援認定・要介護認定を受けている方も入居できます。		入居時自立・要支援・要介護	自立である方も要支援認定・要介護認定を受けている方も入居できます。
介護保険	川越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することができます。介護サービスは有料老			

		人ホームの職員が提供します。(注3)	介護保険	川越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することができます。介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。
	川越市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を利用することができます。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します。(注3)		川越市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を利用することができます。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します。(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。)には1~4の数値を表示(注4)	全室個室	介護が必要となった場合に介護サービスを利用するための一般居室又は介護居室が、すべて個室であるホームです。(注5)	介護居室区分(右のいずれかを表示。)には1~4の数値を表示)	全室個室	介護居室はすべて個室であるホームです。(注2,3)
	相部屋あり(人部屋~人部屋)	介護居室はすべて個室ではなく、相部屋となる場合があるホームをいいます。		相部屋あり(人部屋~人部屋)	介護居室はすべて個室ではなく、相部屋となる場合があるホームをいいます。
一般型特定施設である有料老人ホームの介護に関わる職員体制(右のいずれかを表示)(注6)	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)で職員が介護にあたります。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	一般型特定施設である有料老人ホームの介護に関わる職員体制(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)で職員が介護にあたります。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

		上の人数です。			上の人数です。
	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）で職員が介護にあたります。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倍以上の人数です。		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）で職員が介護にあたります。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倍以上の人数です。
	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）で職員が介護にあたります。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受領できる場合の基準以上の人数です。		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）で職員が介護にあたります。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受領できる場合の基準以上の人数です。
	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）で職員が介護にあたります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護のサービスを提供するために少なくとも満たされなければならない基準上の人数です。		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）で職員が介護にあたります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護のサービスを提供するために少なくとも満たされなければならない基準上の人数です。

<p>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（に職員数、に介護サービス事業者の名称を入れて表示）（注7）</p>	<p>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</p>	<p>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します。</p>	<p>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（に職員数、に介護サービス事業者の名称を入れて表示）（注5）</p>	<p>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</p>	<p>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します。</p>
<p>その他（右に該当する場合にのみ表示。 に提携先の有料老人ホームを入れて表示）</p>	<p>提携ホーム利用可（ホーム）</p>	<p>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できます。（注8）</p>	<p>その他（右に該当する場合にのみ表示。 に提携先の有料老人ホームを入れて表示）</p>	<p>提携ホーム利用可（ホーム）</p>	<p>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できます。（注6）</p>

削除（ ）

住宅型有料老人ホームの「表示事項」

表示事項		表示事項の説明
<p>居住の権利形態（右のいずれかを表示）</p>	<p>利用権方式</p>	<p>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です。</p>
	<p>建物賃貸借方式</p>	<p>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りま</p>

			せん。
		終身建物賃貸借方式	建物賃貸借契約の特別な類型で、都道府県知事等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す。
利用料の支払い方式		一時金方式	終身にわたって受領する家賃等（敷金を除く。）の全部又は一部を一時金として一括して受領する方式です。
		月払い方式	一時金を受領せず、家賃等（敷金を除く。）を月払いする方式です。
		選択方式	入居者により、一時金方式と月払い方式のいずれかを選択できます。
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です。
		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）が対象です。
		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です。

	入居時自立・ 要支援・要介 護	自立である方も要支援認定・要介護認定を受けている方も入居できます。
介護保険（右の 事項を表示）	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）	全室個室	介護が必要となった場合に介護サービスを利用するための居室は、一般居室又は個室の介護居室となります。
	相部屋あり（ 人部屋～ 人部屋）	介護が必要となった場合に介護サービスを利用するための居室は、相部屋となる場合があります。
その他（右に該 当する場合にの み表示。 に提携先の有料 老人ホームを入 れて表示）	提携ホーム移 行型（ ）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）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できます。

注1) 老人福祉法の改正を受けて、従来は「一時金」「一時金方式」と記載していた項目については「前払金」「前払い方式」と修正していますが、当面の間、広告、パンフレット等において「一時金」「一時金方式」という表現を使用することも可能です。なお、「前払金」については、家賃又はサービス費用の前払いによって構成されるものであることから、その実態を適切に表現する名称として、広告、パンフレット等の更新の機会に応じて、順次、「前払金」という名称に切り替えるようにすることが望ましいものと考えます。

注2) 「前払金方式（従来の一時金方式）」については、「家賃又はサービス費用の全額を前払いすること」と、「家賃又はサービス費用の一部

を前払いし、一部を月払いですること」では、支払方法に大きな違いがあることから、前者を「全額前払い方式」とし、後者を「一部前払い・一部月払い方式」としています。当面の間、広告、パンフレット等において、従来どおり「一時金方式」という表現を使用することも可能ですが、その場合であっても、入居希望者・入居者への説明にあつては、家賃又はサービス費用の全額を前払いする方式なのか、一部を前払いする方式なのかを、丁寧に説明することが望ましいものと考えます。

注3) 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も可能です。

注4) 一般居室は全て個室となっています。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です。従って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」と表示することとなります。

注5) 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こととしていますので、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ありません。

注6) 介護に関わる職員体制は、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する想定している水準を表示するものです。従って、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となります。なお、職員体制の算定方法については、「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号イ及び同第2項の規定によります。

なお、「1.5:1」「2:1」「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、表示と実態に乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定結

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も可能です。

注2) 一般居室は全て個室となっています。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です。従って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」と表示することとなります。

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こととしていますので、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ありません。

注4) 介護に関わる職員体制は、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する想定している水準を表示するものです。従って、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となります。なお、職員体制の算定方法については、「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号イ及び同第2項の規定によります。

なお、「1.5:1」「2:1」「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、表示と実態に乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定結

<p>果及びその算定方法について説明することが必要です。</p> <p>注7) 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者がある場合には、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です。</p> <p>注8) 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ません。</p>	<p>果及びその算定方法について説明することが必要です。</p> <p>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者がある場合には、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です。</p> <p>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ません。</p>
---	---