

## 宮城県有料老人ホーム設置運営指導指針

### 第1章 県指針の性格

1 有料老人ホームは、高齢者が老後の長い時間を健康、安全、快適に過ごすため、多額の自己資金を投じて利用する施設であることから、有料老人ホームの事業を行う者は、このような高齢者の信頼に応え、施設の設備、運営、サービス、契約等事業の全般にわたり責任ある運営を行い、通常の経済活動以上に、企業経営と入居者の福祉を両立させるものでなければならない。

すなわち、有料老人ホームを設置する事業者に対しては、事業の安定及び継続性を確保することはもとより、事業の運営に当たっては入居者の個人としての尊厳を確保しつつその福祉の向上を図るとともに、入居者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、社会の高い信頼を確保することが求められている。そのため、行政側としては、そのサービスや契約等について、施設の設置前に経営面を含めた十分な指導を行うとともに、事業開始後においても、サービス水準や経営の安定の確保のために引き続き十分な指導を行う必要がある。

2 宮城県有料老人ホーム設置運営指導指針は、前記1を踏まえ、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を県内において設置運営（仙台市内において設置運営されるものを除く。以下同じ。）するものに関して県の指導基準を示したものである。

3 この指針は、有料老人ホームの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）に示された標準的な基準を基本として定めた。県内に有料老人ホームを設置運営する者は、この指針を満たすとともに、より高い水準の、優良な施設運営に向けて努力する必要がある。

### 第2章 用語の定義

この指導指針において次の各項に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各項に定めるところによる。

- 1 有料老人ホーム 老人福祉法第29条第1項に規定する施設
- 2 有料老人ホーム事業 老人を入居させ、次の（1）から（4）までのいずれかをする事業
  - （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 サービス付き高齢者向け住宅 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
- 4 サービス付き高齢者向け住宅事業 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定により、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
- 5 設置者 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。）
- 6 管理者 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）
- 7 特定施設入居者生活介護等 次の（1）、（2）及び（3）に掲げるサービス
  - （1） 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

- (2) 介護保険法第8条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護
- (3) 介護保険法第8条の2第9項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護
- 8 介護サービスを提供する有料老人ホーム 次の(1)及び(2)に掲げる有料老人ホーム
  - (1) 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム
  - (2) 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

### 第3章 基本的事項

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。

- 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が求められること。
- 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が求められること。
- 3 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあつては、この指針のほか「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等を定める条例」(平成24年宮城県条例第87号)、「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等を定める条例」(平成24年宮城県条例第90号)を遵守すること。また、地域密着型特定施設入居者生活介護事業者においては、市町村の制定する指定地域密着型サービス事業に関する基準を定める条例を遵守すること。
- 4 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及び介護サービスを設置者が妨げてはならないこと。
- 5 都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発許可(以下「開発許可」という。)若しくは建築許可(以下「建築許可」という。)又は建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築確認(以下「建築確認」という。)の申請前に、宮城県有料老人ホーム設置運営指導要綱(平成13年4月1日施行。以下「指導要綱」という。)に定める手続に従い、地元市町村及び県と十分な事前協議を行うこと。
- 6 農地法、農振法、森林法等関係法令に抵触する場合は、関係機関と協議すること。
- 7 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。
- 8 老人福祉法29条第1項の規定による届出は、開発許可、建築許可又は建築確認を受けた後速やかに行うこと。
- 9 入居募集は、前記8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)に行うこと。
- 10 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、第4章、第5章、第6章、第7章及び第11章の規定は適用せず、高齢者の居住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。
- 11 有料老人ホームの類型は、介護に着目して分類すると別表第1のとおりであるが、高齢者の多くは特に介護面について大きな関心を寄せており、そのような需要実態に即した十分な介護

(改正後全文)

体制を整えた施設という観点から、県内に設置される有料老人ホームの類型は、原則として、終身介護が保障される「介護付有料老人ホーム」「住宅型有料老人ホーム」を基本とすること。

12 入居者の募集に当たっては、県内在住者の入居者の確保を図るように努めること。

#### 第4章 設置者

- 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 公益法人にあつては、有料老人ホームの事業を行うにあ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同時に、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 他の事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、有料老人ホームの運営について知識、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の場合は、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。
- 7 代表者及び有料老人ホームの事業を所掌する役員は、次の各号に掲げる者でないこと。
  - (1) 会社法（平成17年法律第86号）第331条第1項各号のいずれかに該当する者。
  - (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号から第4号までのいずれかに該当する者
  - (3) 老人福祉法第38条から第41条まで又は第43条の規定による罰則の適用を受けた者

#### 第5章 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、医療機関等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、入居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す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好ましくないこと。
- 2 都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域に設置を予定している場合は、宮城県開発審査会提案基準（優良な有料老人ホーム）に該当し、開発許可及び建築許可の見込があること。
- 3 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て実施する現地調査により確認できること。
- 4 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) 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借）
    - 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。

- ロ 設置者は、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。
- ハ 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条の規定により、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。
- ニ 無断譲渡及び無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。
- 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。
- ヘ 借地料改定の方法が長期にわたり定まっていること。
- 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承継される旨の条項が契約に入っていること。
- 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。

(2) 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借）

- イ 有料老人ホーム事業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事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。
  - ロ 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。
  - ハ 無断譲渡及び無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。
  - ニ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。
  - ホ 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。
  - ヘ 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。
  - ト 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。
- 5 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。
- 6 定期借地又は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又は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、定期借地又は借家契約ではなく、通常の借地又は借家契約とすること。

## 第6章 規模及び構造設備

- 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。
- 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こと。
- 3 建物には、建築基準法、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、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故及び災害に対応するための設備を十分に設けること。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）を踏まえて、入居者の身体機能が低下した場合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。
- 6 次の居室を設けること。

(改正後全文)

(1) 一般居室

(2) 介護居室

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。

(3) 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。

(1) 浴室

(2) 洗面設備

(3) 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。

(1) 食堂

(2) 医務室又は健康管理室

(3) 看護及び介護職員室

(4) 機能訓練室（専用室を確保する場合に限らず、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。）

(5) 談話室又は応接室

(6) 洗濯室

(7) 汚物処理室

(8) 健康及び生きがい施設（スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他の施設）

(9) (1) から (8) までに掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備

9 6、7及び8に定める設備の基準は、次によること。

(1) 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平方メートル以上とすること。

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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 介護居室のある区域の廊下は、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室当たりの床面積が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（へきしん）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、廊下の幅は1.4メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は1.8メートル以上とすること。

ロ 上記以外の場合、廊下の幅は1.8メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は2.7メートル以上とすること。

(6) (1)から(5)までに定めるもののほか、施設の構造は、高齢者が居住するのにふさわしいものとする。

## 第7章 既存建築物等の活用の場合等の特例

1 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、建物の構造上第6章9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 第6章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(イ)又は(ロ)のいずれかに適合するものであること。

(イ) 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、第6章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。

(ロ) 将来において第6章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。

(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 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6章2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。

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、第6章2、3、6、7、8及び9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。

## 第8章 職員の配置等

### 1 職員の配置

- (1) 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の内容に応じ、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 調理員
- (2) 職員は、次の各号に掲げる区分ごとに、当該各号に掲げる者でないこと。
  - イ 管理者、生活相談員、介護職員及び看護職員
    - (イ) 社会福祉士及び介護福祉士法第3条各号のいずれかに該当する者
    - (ロ) 老人福祉法第38条から第41条まで又は第43条の規定による罰則の適用を受けた者
  - ロ その他の職員  
老人福祉法第38条から第41条まで又は第43条の規定による罰則の適用を受けた者
- (3) 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記のほか、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（生活相談員、介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）の数は要介護者等を3で除した数以上とすること。
  - ロ 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。
  - ハ 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。
  - ニ 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。
- (4) 入居者の実態に即し、夜間の介護及び緊急時に対応できる数の職員を配置すること。

### 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（別表第2を目安とすること。）。特に、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在り方及び内容、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。

### 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、就業中の衛生管理面について十分な点検を行うこと。

### 4 職員の秘密保持義務

- (1) 職員は、正当な理由がなく、その業務上知り得た入居者又はその家族の秘密を漏らしてはならない。
- (2) 設置者は、職員であった者が、正当な理由がなく、その業務上知り得た入居者又はその家族の秘密を漏らすことがないように、必要な措置を講じなければならない。

## 第9章 有料老人ホーム事業の運営

### 1 管理規程の制定

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

要する場合の対応等を明示した管理規程を設けること。

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。

## 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、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しておくこと。

## 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。

- (1) 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況
- (2) 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
- (3) 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
  - イ 入浴、排せつ又は食事の介護
  - ロ 食事の提供
  - ハ 洗濯、掃除等の家事の供与
  - ニ 健康管理の供与
  - ホ 安否確認又は状況把握サービス
  - ヘ 生活相談サービス
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項

## 4 個人情報の取り扱い

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ダンス（平成29年4月14日個人情報保護委員会・厚生労働省）」を遵守すること。

## 5 緊急時の対応

- (1) 事故及び災害並びに急病及び負傷に対して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、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。
- (2) 消防法等に基づいた防災体制を整備すること。
- (3) 事故、災害、急病、負傷等の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、職員の業務分担を定めること。特に、入居者の救助方法については、その具体的な方法及び体制をあらかじめ定め、職員、入居者、身元引受人等に周知の徹底を図ること。
- (4) 夜間の災害等に対応するため、夜間又は夜間想定避難訓練等を定期的に行うこと。
- (5) 4階以上の高層の有料老人ホームにあっては、高層階に自力歩行が可能な者などを入居させるなど、緊急時の避難に対処すること。

## 6 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。
- (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及び身元引受人に周知しておくこと。
- (4) 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。
- (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。

#### 7 介護サービス事業所との関係

- (1) 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。
- (2) 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等の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。
- (3) 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つては、この限りでない。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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、管理者、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員等を加えるよう努めること。
- (4) 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、入居者の要望及び意見を運営に反映させるよう努めること。

イ 入居者の状況

ロ サービス提供の状況

ハ 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

- 9 設置者は、有料老人ホーム事業の運営に当たっては、高齢者虐待防止、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）、社会福祉士及び介護福祉士法（昭和62年法律第30号）及び医師法（昭和23年法律第201号）その他の法令を遵守すること。

### 第10章 サービス等

- 1 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つては、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。また、サービスマニュアルの策定等、適切なサービス内容を明確にし、これに従ってサービスを実施すること。

#### (1) 食事サービス

イ 栄養に配慮し、高齢者に適した食事を提供すること。

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

ハ 糖尿病等により治療食の提供が必要な入居者に対しては、医師や栄養士の指導によ

り治療食を提供すること。

ニ 原則として、1日3食を食堂において提供すること。ただし、食堂において食事をすることが困難であるなど、入居者の希望に応じて、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。

ホ 入居者の嗜好調査を実施するなどして、入居者の要望に配慮した食事の提供に努めること。

ヘ 入居者の健康状態について、看護職員等の意見を聞いた上で、入居者の咀嚼能力、摂取能力等に応じて提供すること。

(2) 生活相談、助言等

イ 入居時には、心身の健康状況等について調査を行うこと。

ロ 入居後は入居者、身元引受人等の各種相談に応じるとともに、適切な助言等を行うこと。

(3) 健康管理と治療への協力

イ 健康管理基準を定めること。

ロ 入居時及び定期的（年に2回以上）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。

ハ 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。

ニ 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を行うこと。

ホ 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。

ヘ 看護職員による健康管理及び健康相談に応じられる体制とし、その記録を適切に保管すること。

ト 入居者の利用する施設、食器その他の設備又は飲用に供する水について、衛生的な管理に努め、又は衛生上必要な措置を講じること。

チ 感染症が発生し、又はまん延しないように必要な措置を講ずるよう努めること。

(4) 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（入居者が一定限度以上の要介護状態になった場合に当該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記されている有料老人ホームに限る。）において行うこととし、当該有料老人ホーム又はその提携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、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に図ること。

(5) 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、安全及び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、できる限りそれを尊重したものとすること。

(6) 機能訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、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。

(7) 生きがい活動等

イ 入居者、身元引受人等の要望を考慮し、クラブ活動、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。

ロ 特にクラブ活動は、入居者の生きがい活動の柱になるものなので、積極的に推進し、支援すること。

ハ 地域の行事、地区老人クラブ活動等へ参加できるよう配慮するなど、地域との交流を確保すること。

(8) 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、入居者、身元引受人等の意向に応じ、関連諸制度及び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 入居者が要介護状態にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供の内容を身元引受人等へ定期的に報告すること。

(9) 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つては、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。

(10) 家族との交流及び外出機会の確保

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に掲げるサービス等の提供に係る入居者との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。

3 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つては、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。

4 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。

(1) 同法第5条の規定により、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。

5 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、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。

6 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。

7 身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。

イ 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を三月に一回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。

ロ 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。

ハ 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的に実施する

こと。

## 第 1 1 章 事業収支計画

### 1 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。

### 2 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) 建設関係費
- (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 年ごとに見直しを行うこと。
- (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) 常に適切な資金残高があること。

### 4 経理及び会計の独立

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及び会計を明確に区分し，他の事業に流用しないこと。

## 第 1 2 章 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，前払い方式，これらを組み合わせた方式等多様な方式が考えられるが，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。)

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い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。

ニ 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。

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項の規定により、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、平成30年4月1日から3年間は保全措置の法的義務付けの経過期間となっているが、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。

イ 期間の定めがある契約の場合

(1か月分の家賃又はサービス費用) × (契約期間(月数))

ロ 終身にわたる契約の場合

(1か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項の規定により、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13章 契約内容等

### 1 契約締結に関する手続等

- (1) 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法等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) 前払金の内金は前払金の20%以内とし、残金は引き渡し日前の合理的な期日以降に受け取ること。
- (3) 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) 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、身元引受人の権利及び義務、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。
- (2) 介護サービスを提供する場合にあつては、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及び管理規程上明確にしておくこと。
- (3) 利用料等の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。
- (4) 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、入居者及び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。
- (5) 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入居契約書及び管理規程上明らかにしておくこと。
- (6) 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つては、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又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 本人の意思を確認するとともに、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項の規定による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、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ることがないように必要な事項を実態に即して正確に記載すること。  
なお、「事業者が運営する介護サービス事業一覧表」及び「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) 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。
- (3) 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。

#### 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

ホ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨

- (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。

### 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 入居募集等

- (1) 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。
- (2) 募集広告は、公益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ガイドライン（平成16年8月26日施行。以下「表示ガイドライン」という。）に沿ったものであること。
- (3) 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に、実態とかけ離れた正確な表示をするとともに、「有料老人ホーム等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。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

(改正後全文)

室の利用権の有無等については、入居者に誤解を与えるような表示をしないこと。

- (4) 入居希望者本人に当該有料老人ホームでの具体的な生活条件が正しく理解されるよう配慮すること。

#### 7 苦情解決の方法

入居者、身元引受人等の苦情に対し、迅速かつ円滑な解決を図るため、設置者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。あわせて、公益社団法人全国有料老人ホーム協会の苦情相談窓口等の電話番号を施設内の公衆電話の付近に表示する等、入居者、身元引受人等が苦情の申出を容易に行えるよう配慮すること。

なお、苦情申出等を行った入居者等に、処遇その他において差別的取扱いが一切ないよう十分配慮すること。

#### 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。

- (1) 事故が発生した場合の対応、後記(2)に規定する報告の方法等が記載された事故発生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。

#### 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。

- (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、速やかに県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) 前記(1)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。
- (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に、損害賠償が迅速かつ円滑に行えるよう損害賠償保険に加入する等賠償資力の確保に努めるとともに、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14章 設置後の報告等

#### 1 定期報告

設置者は、指導要綱に定めるところにより、毎年7月末までに次に掲げる事項について知事に報告すること。

- (1) 有料老人ホーム重要事項説明書
- (2) 介護サービス等の一覧表

#### 2 随時報告

設置者は、次に掲げる場合は、指導要綱に定めるところにより、速やかに知事に報告すること。

- (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(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。)
- (2) 有料老人ホーム内で重大な事故が発生した場合
- (3) その他報告が必要と思われる事象が発生した場合

### 第15章 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、入居者又は入居しようと



(改正後全文)

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等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。

- (1) 前払金が将来の家賃及び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。
- (2) 有料老人ホームの経営状況及び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 有料老人ホーム情報の報告

設置者は、老人福祉法第29条第9項の規定により、有料老人ホーム情報を知事に対して報告すること。

## 4 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、別表第1「有料老人ホームの類型及び表示事項」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、施設名と併せて表示することとし、同別表第1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、同別表第1の区分により難いと特に認められる場合には、同別表第1の区分によらないことができること。

## 5 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つては、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。

# 第16章 広告の基準

## 1 表示に対する基本的な考え方

パンフレット、リーフレット等販売のための説明用図面等は、契約書と同等の重みをもつものであり、有料老人ホームについての広告等に関しては、次の基本的な考え方により表示するものとする。

- (1) 有料老人ホームの施設、設備、サービス、人員等について実際よりも優良であると誤認されないように表示すること。
- (2) 有料老人ホーム内での介護体制(場所、人、費用、サービス内容、上乘せ介護等)について明確にし、入居者の誤解を招かないように表示すること。
- (3) 介護と医療及び看護の意味を混同せずに表示すること。特に看護という用語は、医療行為が伴うと受け取られるので注意すること。
- (4) 医療設備及び医療面について、医師法(昭和23年法律第201号)等の法令に抵触する等といった誤解を招かないように表示すること。
- (5) 提携医療機関又は提携介護施設と表示する場合は、有料老人ホームと提携契約が結ばれていることが必要である。提携医療機関を表示する場合には、提携内容を具体的に表示すること。(例 緊急時の対応、日常の健康管理の方法等)
- (6) 各種サービス並びに共通施設及び設備の利用について、その内容及び費用負担を明確にすること。
- (7) 広告等に表示するサービスは、必ずできることを表示すること。(「詳細については別途規定する」としている場合は、必ずその旨表示すること。)

(改正後全文)

(8) 老人福祉施設との区別及び関係を明確に認識し、誤解を受けないように表示すること。

(9) 最寄りの交通機関からの案内を徒歩で表示する場合は、高齢者の歩行を考え距離を表示すること。(不動産業界の公示表示では80メートルを1分としているが、高齢者の歩行速度は個人差が大きい。)

## 2 表示用語

パンフレット等の表示用語は、有料老人ホーム協会作成の表示ガイドラインの3. 特に重視すべき表示事項によること。

## 3 不相当と考えられる事例

現実に使用されているパンフレット等において、不相当と考えられる事例は、表示ガイドラインの4. 不相当用語例及び5. 不相当表示例によること。

## 4 改善事項

パンフレット等については、毎年の定期報告時にその内容を審査及び指導するものとする。

なお、内容が誇大又は不当表示に当たる重大なものであり、かつ、指導によっても改善が図られない場合、不当景品類及び不当表示防止法(昭和37年法律第134号)に基づき、改善のために必要な指導を行うことができる。

## 第17章 その他

1 知事は、この指針及び指導要綱(以下「指針等」という。)に定める規定に反して有料老人ホームを設置運営する者に対して、改善のために必要な指導を行うことができる。

2 知事は、前項の指導に従わない有料老人ホームについて、当該有料老人ホームの入居者の保護に十分配慮しつつ、指針等に反する事実を公表することができるものとする。

3 この指針の規定は、設置者が有料老人ホームの入居定員の増加を伴う増改築をしようとする場合について準用する。

4 この指針の規定は、有料老人ホーム類似施設を設置し、及び運営する場合について準用する。

### 附 則

この指針は、平成13年4月1日から施行する。

### 附 則

この指針は、平成14年10月1日から施行する。

### 附 則

(施行日)

1 この指針は、平成18年7月21日から施行する。

(経過措置)

2 有料老人ホームの種類の表示については、改正後の指針別表第1の規定にかかわらず、平成18年9月30日までは、従前の例によることができる。

### 附 則

この指針は、平成20年3月14日から施行する。

### 附 則

この指針は、平成24年4月1日から施行する。

### 附 則

この指針は、平成26年4月1日から施行する。

### 附 則

(改正後全文)

この指針は、平成27年7月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成31年4月1日から施行する。

## 別表第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)	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所が提供します。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 (地域密着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地域密着型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。地域密着型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 (介護予防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。 要支援となっても、当該有料老人ホームが提供する介護予防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。介護予防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。
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りません。

(注) 特定施設入居者生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護又は介護予防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。

## ○ 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、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。
	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
	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。
	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。そ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(※※には市町村名を表示)	宮城県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)
	宮城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)
	※※市(町村)指定介護保険地域密着型特定施設	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地域密着型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)
	宮城県指定介護保険特定施設(一般型介護予防特定施設)	要支援となった場合、当該有料老人ホームが提供する介護予防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)
	宮城県指定介護保険特定施設(外部サービス利用型介護予防特定施設)	要支援となった場合、当該有料老人ホームが提供する介護予防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)

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	介護居室はすべて個室であるホームです。(注5)
	相部屋有り (※人部屋～ ※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をいいます。
一般型特定施設、地域密着型特定施設又は一般型介護予防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)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護及び介護予防特定施設入居者生活介護の基準の2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)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護及び介護予防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)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護及び介護予防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)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護及び介護予防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なければならない基準以上の人数です。
外部サービス利用型特定施設又は外部サービス利用型介護予防特定施設である有料老人ホームの介護サービスの提供体制(※に職員数、○○○に介護サービス事業所の名称をいれて表示)(注7)	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します。
その他(右に該当する場合)	提携ホーム利用可(※※※)	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所者生活介護を利用す

(改正後全文)

にのみ表示。 ※※※には提 携先の有料老 人ホームを表 示。)	※ホーム)	ることができます。(注8)
---	-------	---------------

○ 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
居住の権利形 態(右のいす 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、都道府県知事から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)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受領する方式。
	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
	月払い方式	前払金を受領せず、家賃相当額等を月払いする方式。
	選択方式	入居者により、前払い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。※には 1~4の数値を 表示) (注4)	全室個室	介護居室はすべて個室であるホームです。(注5)
	相部屋有 り(※人部屋~ ※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をいいます。
その他(右に 該当する場 合にのみ表示。 ※※※には提	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所者生活介護を利用することができます。(注8)

携先の有料老人ホームを表示。)		
-----------------	--	--

注1) 老人福祉法の改正を受けて、従来は「一時金」又は「一時金方式」と記載していた項目については、「前払金」又は「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」又は「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) 「前払い方式(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、入居希望者及び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、地域密着型特定施設入居者生活介護又は介護予防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です。

注4) 一般居室はすべ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」と表示することになります。

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提供しようとする場合にあつては、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」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するとともに、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することが必要です。

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です。

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。



別表第2

対象	時期	区分	科目・内容	時間数
管理者	採用時	講義及び実習	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老人福祉論</li> <li>・老人・障害者の心理</li> <li>・民法</li> <li>・有料老人ホーム論</li> <li>・管理者の役割</li> <li>・医学一般（精神医学を含む。）</li> <li>・介護技術（痴呆性老人介護を含む。）</li> <li>・施設における実習</li> </ul>	60 時間以上
看護職員（看護師・准看護師）	採用時	マニュアルの理解及び実習	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービスの提供方法，緊急時の対応方法等マニュアルの記載内容を十分理解させること。</li> <li>・施設における実習</li> </ul>	24 時間以上
	採用後		<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス内容の向上に資する事項</li> </ul>	12 時間以上の定期研修
生活相談員	採用時	講義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老人福祉論</li> <li>・老人・障害者の心理</li> <li>・民法</li> <li>・社会福祉援助技術</li> <li>・医学一般（精神医学を含む。）</li> <li>・介護技術（認知症老人介護を含む。）</li> </ul>	30 時間
		マニュアルの理解及び実習	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービスの提供方法，緊急時の対応方法等マニュアルの記載内容を十分理解させること。</li> <li>・施設における実習</li> </ul>	24 時間以上
		合計時間数		54 時間以上
	採用後		<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス内容の向上に資する事項</li> </ul>	12 時間以上の定期研修
介護ヘルパー	採用時	講義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老人福祉論</li> <li>・老人・障害者の心理</li> <li>・医学一般（精神医学を含む。）</li> <li>・介護技術（認知症老人介護を含む。）</li> <li>・職業倫理</li> </ul>	30 時間以上
		実技及び実習	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な介護作業手順等基礎技術をモデル人形等を用いて習得させること及び介護サービス等を見学実習させること。</li> </ul>	54 時間以上
		マニュアルの理解	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービスの提供方法，緊急時の対応方法等マニュアルの記載内容を十分理解させること。</li> </ul>	6 時間以上
		合計時間数		90 時間以上

	採用後		・サービス内容の向上に資する事項	12 時間以上の定期研修
生活ヘルパー	採用時	講義	・老人福祉論 ・老人・障害者の心理 ・介護技術（認知症老人介護を含む。） ・職業倫理	10 時間以上
		実習	・施設における実習	24 時間以上
		マニュアルの理解	・サービスの提供方法，緊急時の対応方法等マニュアルの記載内容を十分理解させること。	6 時間以上
		合計時間数		40 時間以上
	採用後		・サービス内容の向上に資する事項	12 時間以上の定期研修
機能訓練指導員	採用前	講義	・老人福祉論 ・老人・障害者の心理 ・リハビリテーション論 ・医学一般（精神医学を含む。）	24 時間以上
		実習	・施設における実習	24 時間以上
		マニュアルの理解	・サービスの提供方法，緊急時の対応方法等マニュアルの記載内容を十分理解させること。	6 時間以上
		合計時間数		54 時間以上
	採用後（介護付期間の定めがない利用型）		・サービス内容の向上に資する事項	12 時間以上の定期研修