奈良市有料老人ホーム設置運営指導指針

目次

１ 用語の定義

２ 基本的事項

３ 設置者

４ 立地条件

５ 規模及び構造設備

６ 既存建築物等の活用の場合の特例

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

９ サービス等

10 事業収支計画

11 利用料等

12 契約内容等

13 情報開示

14　電磁的記録等

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。

１ 用語の定義

　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。

　一 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

　二 有料老人ホーム事業 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

　　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

　三 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

　四 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

　五 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。）

　六 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）

　七 特定施設入居者生活介護等 次のイ、ロ及びハに掲げるサービス

　　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

　　ロ 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

　　ハ 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

　八 介護サービスを提供する有料老人ホーム

次のイ及びロに掲げる有料老人ホーム

　　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

　　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

２ 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。

　⑴ 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。

　⑵ 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。

　⑶ 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。

　⑷ 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。

　⑸ 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。

　⑹ 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　　（昭和25年法律第201号）に基づく建築確認の申請を行う前から、地元市町村及　　び都道府県と十分な事前協議を行うこと。

　⑺ 建築確認後速やかに、有料老人ホームの設置を行う前に、奈良市長に、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。

　⑻ 奈良市長への届出後（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。

　⑼ 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。

　⑽ 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っては、３、４、５、　　６及び10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。

３ 設置者

　⑴ 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。

　⑵ 公益法人にあっては、有料老人ホーム事業を行うに当たって主務官庁の承認を　　得ていること。

　⑶ 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。

　⑷ 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。

　⑸ 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。

　⑹ 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。

４ 立地条件

　⑴ 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。

　⑵ 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。

　⑶ 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。

　　一 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 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。

　　　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。

　　　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。

　　　へ 賃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。

　　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）

　　　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、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。

　　　へ 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。

　⑷ 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。

　⑸ 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。

５ 規模及び構造設備

　⑴ 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。

　⑵ 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。

　⑶ 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・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。

　⑷ 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。

　⑸ 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。

　⑹ 次の居室を設けること。

　　一 一般居室

　　二 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。

　　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。

　⑺ 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。

　　一 浴室

　　二 洗面設備

　　三 便所

　⑻ 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。

　　一 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。）

　　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　　　その他の施設）

　　九 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要な設備

　⑼ ⑹、⑺及び⑻に定める設備の基準は、次によること。

　　一 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　　　　するよう努めること。

　　二 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。

　　三 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。

　　四 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。

　　五 介護居室及び介護サービスが提供される一般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、ロ及

　　　びハによること。

　　　イ 介護付有料老人ホームにあっては、車いす使用者がすれ違うことができるよう、

　　　　廊下の有効幅員（両手すり設置後の内法。以下同じ。）は 1.8メートル以上、中廊

　　　　下の有効幅員は 2.7メートル以上とすること。ただし、すべての居室が個室で、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は、廊下の有効幅員は1.4メートル以上、中廊下の有効幅員は

　　　　1.8メートル以上とすることができる。

　　　ロ 住宅型有料老人ホームにあっては、車いす使用者がすれ違うことができるよう、

　　　　廊下の有効幅員（両手すり設置後の内法。以下同じ。）は 1.8メートル以上とする

　　　　こと。ただし、すべての居室が個室で、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は、廊下の有効幅員

　　　　は1.4メートル以上とすることができる。その場合も、中廊下の有効幅員は 1.8メ

　　　　ートル以上とすること。

　　　ハ 廊下の両側に手すりを連続して設けるなど、要介護者等が使用するのに適した

　　　　ものとすること。

６ 既存建築物等の活用の場合等の特例

　⑴ 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５⑼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。

　　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 ５⑼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、５⑼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５⑼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 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奈良市長が個　　　別に認めたもの

　⑵ 奈良市長が、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、５　　⑵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。

　　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。

　　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。

　　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。

　⑶ 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、５⑵、⑶、⑹、⑺、⑻及び⑼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。

７ 職員の配置、研修及び衛生管理等

　⑴ 職員の配置

　　一 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 調理員

　　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。

　　　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。

　　三 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。

　⑵ 職員の研修

　　一 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。

二 介護に直接携わる職員（看護師、准看護師、介護福祉士、介護支援専門員、

介護保険法第八条第二項に規定する政令で定める者等の資格を有する者その他

これに類する者を除く。）に対し、認知症介護基礎研修を受講させるために必要な措置を講じること。

　⑶ 職員の衛生管理等

　　一 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。

二 適正なサービスの提供を確保する観点から、職場において行われる性的な言

動又は優越的な関係を背景とした言動であって業務上必要かつ相当な範囲を超

えたものにより職員の就業環境が害されることを防止するため、職場における

ハラスメントを行ってはならない旨の方針を明確化し、職員に周知・啓発する

とともに、相談に対応する担当者をあらかじめ定めること等により、相談への

対応のための窓口をあらかじめ定め、職員に周知する等、必要な措置を講じる

こと。

また、入居者やその家族等からの著しい迷惑行為（カスタマーハラスメント）

の防止のために、相談に応じ、適切に対応するために必要な体制を整備するな

ど、必要な対策を講じることが望ましい。

８ 有料老人ホーム事業の運営

　⑴ 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など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。

　⑵ 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しておくこと。

　⑶ 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

　　　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

　　　⑤ 安否確認又は状況把握サービス

　　　⑥ 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

　　チ 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項

　⑷ 個人情報の取り扱い

　　　⑵の名簿及び⑶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・厚生労働省）」を遵守すること。

⑸ 業務継続計画の策定等

イ 感染症や非常災害の発生時において、入居者に対する処遇を継続的に行うた

めの、及び非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画（以下「業務継続

計画」という。）を策定し、当該業務継続計画に従い必要な措置を講じること。

計画の策定にあたっては、「介護施設・事業所における新型コロナウイルス

感染症発生時の業務継続ガイドライン」及び「介護施設・事業所における自然

災害発生時の業務継続ガイドライン」を参照されたい。

ロ 職員に対し、業務継続計画について周知するとともに、必要な研修及び訓練

を定期的に実施すること。なお、訓練については机上を含めその実施手法は問

わないものの、机上及び実地で実施する者を適切に訓に合わせながら実施する

ことが適切である。

ハ 定期的に業務継続計画の見直しを行い、必要に応じて業務継続計画の変更を

行うものとする。

⑹ 非常災害対策

イ 非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連

携体制を整備し、それらを定期的に職員に周知するとともに、定期的に避難、

救出その他必要な訓練を行うこと。なお、「非常災害に関する具体的計画」と

は消防法施行規則第３条に規定する消防計画（これに準ずる計画を含む。）及

び風水害、地震等の災害に対処するための計画をいう。

ロ イに規定する訓練の実施に当たって、地域住民の参加が得られるように連携に努めること。

⑺ 衛生管理等

感染症が発生し、又はまん延しないように、次に掲げる措置を講じること。

イ 感染症の予防及びまん延の防止のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置その他の情報通信機器（以下、「テレビ電話装置等」という。）を活用して行うことができるものとする。）をおおむね六月に一回以上開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。なお、委員会については、感染対策の知識を有する者を含む、幅広い職種により構成することが望ましい。

ロ 感染症及びまん延の防止のための指針を整備すること。

ハ 職員に対し、感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練を定期的に

実施すること。なお、訓練については、机上を含めその実施手法は問わないも

のの、机上及び実地で実施する者を適切に組み合わせながら実施することが適

切である。

　⑻ 緊急時の対応

　　　⑸から⑺に掲げるもののほか、事故・災害及び急病・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、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。なお、当該計画の策定や訓練の実施にあたっては、⑸から⑺に定める計画や訓練と併せて実施することとして差し支えない。

　⑼ 医療機関等との連携

　　イ 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。

　　ロ 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。

　　ハ 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、協力科目等について入居者に周知しておくこと。

　　ニ 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。

　　ホ 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。

　　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。

⑽ 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っては、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。

⑾ 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（テレビ電話装

置等を活用して行うことができるものとする。）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。

　　ハ 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。

　　ニ 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明すること。また、

入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。

　　　① 入居者の状況

　　　② サービス提供の状況

　　　③ 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 サービス等

　⑴ 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。

　　一 食事サービス

　　　イ 高齢者に適した食事を提供すること。

　　　ロ 栄養士による献立表を作成すること。

　　　ハ 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。

　　二 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。

　　三 健康管理と治療への協力

　　　イ 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。

　　　ロ 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。

　　　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。

　　　ニ 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っては、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。

　　五 安否確認又は状況把握

　　　　入居者が居住部分への訪問による安否確認や状況把握を希望しない場合で

あっても、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、

食事サービスの提供時における確認等その他の適切な方法により、毎日１回以

上、安否確認等を実施すること。安否確認等の実施にあたっては、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。

　⑵ 設置者は、⑴各号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。

　⑶ 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。

　⑷ 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。

　　イ 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。

　　ロ 虐待の防止ための対策を検討する委員会（テレビ電話装置等を活用して行う

ことができるものとする。）を定期的に開催するとともに、その結果について、

職員に周知徹底を図ること。

ハ 虐待の防止のための指針を整備すること。

ニ 職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的に実施すること。

ホ ロからニまでに掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。

ヘ その他同法第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。

　⑸ 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。

　⑹ 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。

　⑺ 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（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）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。

10 事業収支計画

　⑴ 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。

　⑵ 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。

　　一 調査関係費

　　二 土地関係費

　　三 建築関係費

　　四 募集関係費

　　五 開業準備関係費

　　六 公共負担金

　　七 租税公課

　　八 期中金利

　　九 予備費

　⑶ 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。

　　一 長期安定的な経営が可能な計画であること。

　　二 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。

　　三 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。

　　四 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。

　　五 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。

　　六 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。

　　七 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。

　　八 常に適正な資金残高があること。

　⑷ 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。

11 利用料等

　⑴ 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。

　　一 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。

　　二 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2　　　3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。

　　　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長企　　　　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。

　⑵ 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。

　　一 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。

　　二 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

の経過措置期間が終了し、令和３年４月１日以降の新規入居者については、法

的義務対象となることから、同様に必要な保全措置を講じなければならないこ

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。

　　　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）

　　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こと。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適当であること。

　　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。

　　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。

12 契約内容等

　⑴ 契約締結に関する手続等

　　一 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。

　　二 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。

　　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。

　⑵ 契約内容

　　一 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入居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入居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。

　　七 入居者の債務について、個人の根保証契約を行う場合は、極度額の設定を含み民法の規定に従うこと。

　⑶ 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。

　⑷ 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。

　　一 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」（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　　　誤解を与えることが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。

　　二 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

　　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、入居希望者に対して十分に説明す　　　ること。

　⑸ 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。

　⑹ 入居者募集等

　　一 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。

　　二 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。

　⑺ 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。

　⑻ 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。

　　一 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、その分析を通した改善策について、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（テレビ電話装置等を活用して行うことがで

きるものとする。）及び職員に対する研修を定期的に行うこと。

　　四 前三号に掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。

　⑼ 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。

　　一 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、速やかに都道　　　府県、指定都市又は中核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処置について記録すること。

　　三 設置者の責めに帰すべき事由により、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

ものとすること。

13 情報開示

　⑴ 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。

　⑵ 有料老人ホームの経営状況に関する情報

　　　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。

　　イ 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。

　⑶ 有料老人ホーム情報の報告

　　　設置者は、老人福祉法第29条の第９項の規程に基づき、有料老人ホーム情報を　　奈良市長に対して報告すること。

　⑷ 有料老人ホーム類型の表示

　　　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。

　⑸ 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。

14 電磁的記録

⑴ 作成、保存その他これらに類するもののうち、この指導指針の規定において書

面（書面、書類、文書、謄本、抄本、正本、副本、複本その他文字、図形等人の

知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。

以下同じ。）で行うことが規定されている又は想定されているもの（⑵に規定す

るものを除く。）については、書面に代えて、当該書面に係る電磁的記録（電子

的方式、磁器的方式その他人の知見によっては認識することができない方式で作

られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）

により行うことができる。

⑵ 交付、説明、同意、承諾その他これらに類するもの（以下、「交付等」という。）

のうち、この指導指針の規定において書面で行うことが規定されている又は想定

されるものについては、当該交付等の相手方（入居者等）の承諾を得て、書面に

代えて、電磁的方法（電子的方法、磁器的方法その他人の知覚によっては認識す

ることができない方法をいう。）によることができる。

附 則

１ この指針は、平成24年4月1日から施行する。

２ この指針の施行日前から設置及び運営されている有料老人ホームについては、この指針等に適合するための措置がとられなければならない。

附 則

１ この改正は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

１ この改正は、平成27年6月1日から施行する。

附 則

１ この改正は、平成31年2月15日から施行する。

附 則

１ この改正は、令和3年7月1日から施行する。