

# 自主点検表

各点検項目について確認した結果を「点検結果」の □ に ✓ チェック(プルダウンで選択)し、不適の場合はその事由等を記載してください。

施設名( )

## ○集団指導

※根拠

➢「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(令和3年4月1日付老発0401第14号、厚生労働省老健局長通知)

➢鹿児島市有料老人ホーム指導実施要領(平成24年4月1日制定)

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由及び改善方法、その他
		適	不適	
集団指導	<p>本市が実施する有料老人ホーム集団指導に出席していますか。</p> <p>&lt;過去3年の出席状況&gt;            令和 年度・・・(出席・欠席)            令和 年度・・・(出席・欠席)            令和 年度・・・(出席・欠席)</p> <p>※「欠席」したことがある場合は、右側の「不適」の場合の事由等の欄に「欠席」した理由を記載してください。</p> <p>➢有料老人ホームへの立入検査は、6年に1回を目安に実施していることから、指針の改正や前年度の立入検査を踏まえた改善事項等を伝えることができる集団指導を重視しています。</p> <p>➢集団指導を欠席した場合、貴重な伝達の機会が失われることから、欠席した事業所については、次回集団指導は、必ず出席してください。</p>			

## ○有料老人ホーム（住宅型・介護付）

※根拠

➢老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項

➢鹿児島市有料老人ホーム設置運営指導指針

1 用語の定義	
(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 ・老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供を行う施設 ・その他の日常生活に必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるものをする事業を行う施設
(2) 有料老人ホーム事業	老人を入居させ、次のアからエまでのいずれかをする事業 ア 入浴、排せつ又は食事の介護 イ 食事の提供 ウ 洗濯、掃除等の家事の供与 エ 健康管理の供与
(3) サービス付き高齢者向け住宅	高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム (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もの)
(4) サービス付き高齢者向け住宅事業	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 (根拠:高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項)
(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	次のア、イ及びウに掲げるサービス ア 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 イ 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 ウ 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	次のア及びイに掲げる有料老人ホーム ア 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム イ 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

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
<b>2 基本的事項</b>				
(1) 事業運営	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るか。 ※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。			
(2) 規定の遵守等	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しているか。 入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示すること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しているか。			
(3) 施設運営	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しているか。			
(4) 特定施設入居者生活介護における規定等の遵守 【★介護付のみ】	本指針に規定することのほか、以下のうち当該施設に該当する基準を遵守しているか。 「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準」 「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準」 「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の基準」			
(5) 高齢者居宅生活支援サービスの提供	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いないか。 ※参考：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」			
(6) 開発許可等	本市及び鹿児島県と十分な事前協議を行うこと。 特定施設入居者生活介護等は、本市と十分な事前協議を行うこと。 ・開発許可又は建築許可申請が必要な場合にあつては当該申請を行う前 ・開発許可対象外の場合、建築確認の申請を行う前  建築確認申請前に所轄消防署の指導を受けていること。			
(7) 届出	建築確認後速やかに、有料老人ホームの設置を行う前に、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。			
(8) サービス付き高齢者向け住宅の規定	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。			
(9) 変更の届出	以下の届出事項に変更を生じたときは、変更の日から1月以内にその旨を市長に届け出ているか。 (一) 施設の名称及び設置予定地 (二) 設置しようとする者の氏名及び住所又は名称及び所在地 (三) その他厚生労働省令で定める事項			
(10) 廃止又は休止の届出	事業を廃止し、又は休止しようとするときは、その廃止又は休止の日の1月前までに、その旨を市長に届け出ること。			
(11) 入居者の募集	前記(7)の届出を行った後（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）に入居者の募集を行うこと。			
(12) 設置計画段階の努め	設置者は、円滑な施設運営に資するため、設置計画段階から地域住民の理解が得られるように努めること。			
(13) 届出を行っていない場合等	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。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
<b>3 設置者</b>				
(1) 設置者	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ないこと。			
(2) 公益法人	公益法人にあつては、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。			
(3) 経営主体	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、社会的信用の得られる経営主体か。			
(4) 経営体制	個人経営でないか。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か。			
(5) 他業を営む場合	他業を営んでいる場合は、その財務内容が適正か。			
(6) 役員	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ているか。 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か。			
<b>4 立地条件</b>				
(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)	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、入居契約の契約期間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。 <b>ア 借地の場合(土地の所有者と設置者による土地の賃貸借)</b> (ア) 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。 (イ) 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。 (ウ) 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法(平成3年法律第90号)第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。 (エ) 無断譲渡、無断転賃の禁止条項が契約に入っていること。 (オ) 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。 (カ) 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。 (キ) 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。 (ク) 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。 <b>イ 借家の場合(建物の所有者と設置者による建物の賃貸借)</b> (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。 (イ) 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間(極端に短期間でないこと。)を定めた自動更新条項が契約に入っていること。 (ウ) 無断譲渡、無断転賃の禁止条項が契約に入っていること。 (エ) 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。 (オ) 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。 (カ) 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。 (キ) 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。			
(4)	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。			
(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。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他	
		適	不適		
<b>5 規模及び構造設備</b>					
(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)	避難設備等	<p>・避難設備、消火設備、警報設備を設けているか。 地震、火災、ガスもれ等の防止や事故又は災害に対応するための設備を十分設けているか。</p> <p>(設備の例) ※該当するものに○を記入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・( )消火器</li> <li>・( )誘導灯</li> <li>・( )自動火災報知設備</li> <li>・( )火災通報装置</li> <li>・( )スプリンクラー設備</li> <li>・( )ガス漏れ警報器</li> <li>・( )緊急通報装置</li> </ul>			
		・これらの設備については、専門業者による法定点検が行われているか。			
		・入居者の急病等緊急時の対応(緊急通報装置の設置等)を図っているか。			
(4)	<p>建物の設計に当たっては、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しているか。</p> <p>※「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)参照</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か。				
(6)	<p>次の居室を設けているか。</p> <p><u>ア 一般居室</u></p> <p><u>イ 介護居室</u></p> <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。</p> <p><u>ウ 一時介護室</u></p> <p>➢ 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。</p>				
	<p>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ているか。</p> <p><u>ア 浴室</u></p> <p><u>イ 洗面設備</u></p> <p><u>ウ 便所</u></p> <p>※便所の扉には、プライバシー保護等の観点から、原則としてカーテンは使用しないこと。</p>				
(7)	<p>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ているか。</p> <p><u>ア 食堂</u></p> <p><u>イ 医務室又は健康管理室</u></p> <p><u>ウ 看護・介護職員室</u></p> <p><u>エ 機能訓練室</u></p> <p>(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が確保できる場合を含む。)</p> <p><u>オ 談話室又は応接室</u></p> <p><u>カ 洗濯室</u></p> <p><u>キ 汚物処理室</u></p> <p><u>ク 健康・生きがい施設</u></p> <p>(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)</p> <p><u>ケ 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</u></p>				
(8)	<p>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ているか。</p> <p><u>ア 食堂</u></p> <p><u>イ 医務室又は健康管理室</u></p> <p><u>ウ 看護・介護職員室</u></p> <p><u>エ 機能訓練室</u></p> <p>(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が確保できる場合を含む。)</p> <p><u>オ 談話室又は応接室</u></p> <p><u>カ 洗濯室</u></p> <p><u>キ 汚物処理室</u></p> <p><u>ク 健康・生きがい施設</u></p> <p>(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)</p> <p><u>ケ 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</u></p>				

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
(6)、(7)及び(8)に定める設備は、次のとおりか。				
ア 居室	(ア) 個室としているか。 ・ただし、一般居室及び介護居室については、夫婦等利用者の処遇に必要な場合は2人部屋とすることができる。			
	・入居者1人当たりの個室の床面積は13平方メートル以上か。 (面積の算定方法は居室内に洗面設備、収納スペースが設けられているときはその面積を含み、居室内に便所、個室が設けられているときはその面積を除き、壁芯方法による。)			
	(イ) 各個室は、界壁により区分されているか。			
イ 医務室 ※設置がある場合	・診療所の構造設備の基準に適合したものであるか。 (根拠) 医療法施行規則(昭和23年厚生省令第50号)第16条			
ウ 浴室	・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であるか。 (浴槽は二方若しくは三方介助ができることが望ましい。)			
(9) エ 便所	・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であるか。			
オ 廊下 【★介護付のみ】	・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(ア)又は(イ)によるものとしているか。  (ア) 全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、廊下の幅は1.4メートル以上とすること。 (面積の算定方法はバルコニー、便所及び個室の面積を除き、壁芯方法による。)  ただし、中廊下の幅は1.8メートル以上とすること。 なお、「中廊下」とは、廊下の両側に居室等入居者の日常生活に直接使用する設備のある廊下をいうこと。 (廊下の幅は、内法によるものとし、手摺りから測定することとする。)  (イ) 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。 (廊下の幅は、内法によるものとし、手摺りから測定することとする。)			
カ 手摺り	・廊下及び階段に手摺りを設けているか。			
キ 緊急通報装置等	・要介護者等が使用する便所に備えるほか、居室、個室等にも備えるとともに、位置、使いやすさ等にも配慮しているか。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
<b>6 既存建築物等の活用の場合等の特例</b>				
	<p>既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上5(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こと。</p>			
(1)	<p>ア 次の(ア)、(イ)及び(ウ)の基準を満たすもの</p> <p>(ア) すべての居室が個室であること。</p> <p>(イ) 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。</p> <p>(ウ) 次の a 又は b のいずれかに適合するものであること。</p> <p>a 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。</p> <p>b 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。</p> <p>イ 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市長が個別に認めたもの。</p>			
(2)	<p>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(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こと。</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るものであること。</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る構造であり、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るものであること。</p>			
(3)	<p>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こと。</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>			
<b>7 職員の配置、研修及び衛生管理等</b>				
	<p>職員配置</p> <p>ア 職員の配置については、<u>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、次の職員を配置しているか。</u></p> <p>(ア) 管理者</p> <p>(イ) 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、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)</p> <p>(ウ) 栄養士</p> <p>(エ) 調理員</p>			
(1)	<p>職員配置</p> <p>【★介護付のみ】</p> <p>イ 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、次のとおりとしているか。</p> <p>(ア) 介護職員及び看護職員(以下「直接処遇職員」という。)については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。</p> <p>(イ) 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。</p> <p>ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合は、准看護師を充てることができること。</p> <p>(ウ) 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。</p> <p>(エ) 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及び経験を有する者であること。</p>			
	<p>職員配置</p> <p>ウ 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しているか。</p>			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由及び改善方法、その他
		適	不適	
(2) 職員の研修	<p>ア 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しているか。 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っているか。</p>			
	<p>イ 介護に直接携わる職員に対し、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ているか。</p> <p>(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。)</p> <p><u>※令和6年3月31日までは努力義務とし、新たに採用した職員については採用後1年間の猶予期間を設ける。</u></p>			
(3) 職員の衛生管理等	<p>ア 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っているか。</p>			
	<p>(参考) ◎労働安全衛生法、労働安全衛生規則</p> <p>○健康診断 ・雇入れ時及び定期の健康診断を受けていない職員がいないこと。 ・夜勤を行う職員については、6月以内毎に1回受診していること。 ・健康診断の結果、再検査や精密検査対象者に対して、再検査を実施しているか。 ・健康診断の結果を、施設において適正に管理(記録・保管)していること。 ・健康診断の費用は事業主負担となっていること。</p> <p>○衛生管理者・衛生推進者の業務 (衛生管理者：労働者数 常時50人以上、衛生推進者：労働者数 常時10~49人) ・労働者の健康傷害を防止するための措置に関すること。 ・労働者の衛生のための教育の実施に関すること。 ・健康診断の実施、その他健康の保持増進のための措置に関すること。 ・衛生管理者は少なくとも毎週1回作業場等を巡視し、設備、作業方法又は衛生状態に有害のおそれがあるときは、直ちに、労働者の健康障害を防止するため必要な措置を講じなければならない。</p>			
	<p>イ 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の内容及び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、必要な措置を講じているか。</p> <p>➤ 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こと。</p>			
(4) 職員の守秘義務	<p>職員等(元職員を含む。)が業務上知り得た入居者等の情報について、守秘義務を課しているか。</p>			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
<b>8 有料老人ホーム事業の運営</b>				
(1) 管理規程の制定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規程を設けているか。</li> <li>➢ 管理規程の内容には、以下が明示されていること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者の定員</li> <li>・ 利用料、サービスの内容及びその費用負担</li> <li>・ 介護を行う場合の基準</li> <li>・ 医療を要する場合の対応 など</li> </ul> </li> </ul> <p>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。</p>			
(2) 名簿の整備	<p>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いるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにすること。</li> </ul>			
(3) 帳簿の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次の事項を記載した帳簿を作成し、2年間保存しているか。</li> <li>ア 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況</li> <li>イ 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</li> <li>ウ 提供サービスの内容 <ul style="list-style-type: none"> <li>(ア) 入浴、排せつ又は食事の介護</li> <li>(イ) 食事の提供</li> <li>(ウ) 洗濯、掃除等の家事の供与</li> <li>(エ) 健康管理の供与</li> <li>(オ) 安否確認又は状況把握サービス</li> <li>(カ) 生活相談サービス</li> </ul> </li> <li>エ 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</li> <li>オ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情内容</li> <li>カ 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</li> <li>キ 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</li> <li>ク 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項</li> </ul>			
(4) 個人情報の取り扱い	<p>(2)の名簿及び(3)の帳簿における個人情報に関する取扱いについては、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)」を遵守しているか。</p>			
(5) 業務継続計画の策定等	<ul style="list-style-type: none"> <li>ア 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い、非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画(業務継続計画)を策定し、当該業務継続計画に従い必要な措置を講じているか。</li> <li>➢ 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」を参照すること。</li> <li>イ 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実施しているか。</li> <li>➢ 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ものを適切に組み合わせながら実施することが適切であること。</li> <li>ウ 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っているか。</li> </ul>			



点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
(6) <u>非常災害対策</u>	<p>アー① 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っているか。</p> <p>➢ 「非常災害に関する具体的計画」とは、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こと。</p>			
	<p>(参考) ◎消防法施行規則、他、社会福祉施設等に係る防火対策に関する通知</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防機関からの改善指導等に対する改善措置が行われていること。</li> <li>・避難訓練の実施に当っては、消防機関の協力を得て行うよう努めること。</li> <li>・とくに自力避難困難者の避難・救出訓練及び夜間における避難に重点を置いた訓練等実態に即した訓練を定期的の実施すること。</li> <li>・職員には避難訓練と併せて消火訓練等も行わせ、平素から消防設備等の操作について熟知させておくこと。</li> </ul>			
	<p>アー② 避難確保計画作成対象の施設にあつては、避難確保計画を作成し、避難訓練を実施しているか。</p>			
	<p>イ ア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連携に努めているか。</p>			
(7) <u>衛生管理等</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・感染症又は食中毒が発生し、又はまん延しないように、次に掲げる措置を講じているか。</li> </ul> <p>ア 感染症及び食中毒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っているか。</p> <p>➢ 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こと。</p>			
	<p>イ 感染症及び食中毒の予防及びまん延の防止のための指針を整備しているか。</p>			
	<p>ウ 職員に対し、感染症及び食中毒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の実施しているか。</p> <p>➢ 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ものを適切に組み合わせながら実施することが適切であること。</p>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴槽のレジオネラ属菌の検査を実施しているか。</li> </ul>			
(8) <u>緊急時の対応</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(5) から(7) 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っているか。</li> </ul> <p>➢ 当該計画の策定や訓練の実施にあたっては、(5) から(7) 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こと。</p> <p>➢ 緊急時の対応法は、全職員・入居者に対して周知していること。</p>			

点検項目		確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由及び改善方法、その他
			適	不適	
(9)	医療機関等との連携	ア 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いるか。			
		イ 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ているか。			
		ウ 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いるか。			
		エ 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っているか。			
		オ 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げていないか。 ➢ 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こと。			
		カ 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いないか。			
(10)	介護サービス事業所との関係	ア 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供しているか。			
		イ 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ていないか。			
		ウ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げていないか。			
(11)	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しているか。			
		ア 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成しているか。			
		イ 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しているか。			
		ウ 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こう、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ているか。			
		エ 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明しているか。 また、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めているか。 (ア) 入居者の状況 (イ) サービス提供の状況 (ウ) 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			
		・入居定員が少ない等の理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、以下の場合にあつては上記ア～エの限りではない。 ➢ 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るか。 ➢ また、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か。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
<b>9 サービス等</b>				
	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しているか。			
① 食事サービス	(ア) 高齢者に適した食事を提供しているか。			
	(イ) 栄養士による献立表を作成しているか。			
	(ウ) 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っているか。			
② 生活相談・助言等	(ア) 入居時には、心身の健康状況等について調査を行っているか。			
	(イ) 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っているか。			
(1) ③ 健康管理と治療への協力	(ア) 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っているか。			
	(イ) 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いるか。			
	(ウ) 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しているか。			
	(エ) 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しているか。			
(1) 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において行っているか。 (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。) ➢ 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。			
	(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っているか。			
	(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っているか。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由及び改善方法、その他		
		適	不適			
(1)	⑤ 安否確認又は状況把握	<p>・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、安否確認等を実施しているか。</p> <p>➢ 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。</p>				
	⑥ 機能訓練	<p>・身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施しているか。</p> <p>➢ 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こと。</p>				
	⑦ レクリエーション	<p>・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しているか。</p>				
	⑧ 身元引受人への連絡等	(ア) 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っているか。				
		(イ) 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しているか。				
	⑨ 金銭等管理	(ア) 入居者の金銭、預金等の管理は、原則入居者自身が行うこととしているか。				
		<p>➢ 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。</p> <p>(イ) 設置者が入居者の金銭等を管理する場合にあっては、<u>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ているか。</u></p>				
	⑩ 家族との交流・外出の機会の確保	<p>・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ているか。</p>				
	(2)	入居者へのサービス提供内容に関する職員に対する周知	<p>・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しているか。</p>			
	(3)	勤務表の作成等	<p>・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、<u>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っているか。</u></p>			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
(4) 虐待防止	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。			
	ア 高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力しているか。			
	イ 虐待の防止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。)を定期的に開催しているか。 また、その結果について、職員に周知徹底を図っているか。			
	ウ 虐待の防止のための指針を整備しているか。			
	エ 職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施しているか。			
	オ イからエまでに掲げる措置を適切に実施するための担当者を置いているか。			
	カ 施設等の職員は、虐待を受けたと思われる高齢者を発見した場合は、速やかに本市へ通報しているか。			
キ その他、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じているか。				
(5) 身体的拘束等	・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が、 <u>緊急やむを得ない場合ではない場合に身体拘束を行っていないか。</u>			
(6) 身体的拘束等を行う場合	・緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、 <u>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ているか。</u>			
(7) 身体的拘束等の適正化	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ているか。			
	ア 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 <u>三月に1回以上開催しているか。</u> また、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っているか。			
	イ 身体的拘束等の適正化のための指針を整備しているか。			
	ウ 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実施しているか。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由及び改善方法、その他
		適	不適	
(8) 医行為	ア 入居者に対し、医療の資格者以外の介護職員等が医行為を行っているか。			
	イ 入居者に対し、喀痰吸引、経管栄養を実施しているか。 「いる」の場合 (ア) ・喀痰吸引 _____名 ・経管栄養 _____名 ・いずれも実施 _____名  (イ) 実施者 ・看護師 _____名 ・介護福祉士 _____名 (うち、認定特定行為業務従事者認定証を交付されたもの _____名) ・介護職員 _____名 (うち、認定特定行為業務従事者認定証を交付されたもの _____名)			
	ウ 無資格者の施設職員が実施していないか。			
	エ 喀痰吸引等事業者(登録特定行為事業者)登録を行っているか。			

## 10 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、相対数の者の入居が見込まれること。			
(2) 資金の確保等	<p>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等を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては、主たる取引金融機関等を確保しておくこと。</p> <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>			
(3) 資金収支計画及び損益計画	<p>・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しているか。</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年ごと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 前払金(入居時に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>			
(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、他の事業に流用していないか。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
<b>11 利用料等</b>				
<p>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、いずれの場合においても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いは、それぞれ次によること。</p>				
ア 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っていないか。			
イ 敷金	・ 敷金を受領する場合には、その額が6か月分を超えていないか。			
	・ 退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還しているか。 > 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。			
(1) ウ サービス費用 (介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価)	(ア) 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しているか。			
	(イ) 終身保証契約をしていないか。 > 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。			
	(ウ) 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しているか。			
【★介護付のみ】	(エ) 介護付有料老人ホームにおいて、介護保険外に別途費用を受領する場合は、以下のことについて留意しているか。 > 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。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
		適	不適	
(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)	ア 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しているか。			
	イ 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必要な保全措置を講じているか。  (根拠) ・老人福祉法第29条第7項 ・「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)  ➢ 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づ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。			
	ウ 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しているか。  (ア) 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))  (イ) 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)			
	エ 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しているか。  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當であること。			
	オ 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しているか。			
	カ 前払金を受領する場合にあつては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実にしているか。  (根拠) ・老人福祉法第29条第10項			
	キ 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、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いないか。  (根拠) ・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			



点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由及び改善方法、その他	
		適	不適		
<b>12 契約内容等</b>					
(1)	契約締結に関する手続等	ア 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しているか。			
	【★介護付のみ】	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しているか。			
	契約締結に関する手続等	イ 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しているか。			
		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しているか。			
(2)	契約内容	ア 入居契約書において、 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。)</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・入居開始可能日</li> <li>・身元引受人の権利及び義務</li> <li>・契約当事者の追加</li> <li>・契約解除の要件及びその場合の対応</li> <li>・前払金の返還金の有無</li> <li>・返還金の算定方式及びその支払時期</li> </ul> 等が明示されているか。			
		イ 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又は管理規程上明確にしているか。			
		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し、十分な説明をしているか。			
		エ 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か。 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いるか。			
		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っているか。 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。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由及び改善方法、その他
		適	不適	
(2) 契約内容	<p>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いるか。</p> <p>(ア) 医師の意見を聴くこと。  (イ) 本人又は身元引受人等の同意を得ること。  (ウ) 一定の観察期間を設けること。</p> <p>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しているか。</p>			
	<p>キ 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っているか。</p>			
(3) 消費者契約の留意点	<p>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。</p> <p>(根拠)  ・消費者契約法(平成12年法律第61号)第二章第二節(消費者契約の条項の無効)</p>			
(4) 重要事項の説明等	<p>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。</p> <p>(根拠)  ・老人福祉法第29条第7項</p>			
	<p>ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、本市が定める様式に基づき「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しているか。</p> <p>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、<u>重要事項説明書に必ず添付しているか。</u></p>			
	<p>イ 重要事項説明書は、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付しているか。</p> <p>(根拠)  ・老人福祉法第29条第7項</p>			
	<p>ウ 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持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十分な説明を行っているか。</p> <p>(ア) 設置者の概要  (イ) 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。)  (ウ) 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  (エ) 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  (オ) 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨</p> <p>※ 契約の際は、説明を行った者が署名を行い、説明を受けた者の署名を受けること。</p>			
	<p>エ 有料老人ホームの設置時に届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、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しているか。</p>			

点検項目		確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由 及び改善方法、その他
			適	不適	
(5)	体験入居	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っているか。			
(6)	入居者募集等	ア 入居者募集に当たっては、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 ・特定施設入居者生活介護等の種類 を明示しているか。			
		イ 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としているか。  ➢ 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。  ※「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。			
(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、設置者において苦情処理体制を整備しているか。 また、外部の苦情処理機関について入居者に周知しているか。			
(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、次の措置を講じているか。			
		ア 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しているか。			
		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しているか。			
		ウ 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っているか。			
		エ 担当者を置いているか。 (上記ア～ウに掲げる措置を適切に実施することができる者とする)			
(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、次の措置を講じているか。			
		ア 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、速やかに本市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じているか。			
		イ 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しているか。			
		ウ 設置者の責めに帰すべき事由により、入居者に賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対する損害賠償を速やかに行っているか。			

点検項目	確認事項	点検結果		「不適」の場合の事由及び改善方法、その他
		適	不適	
<b>13 情報開示</b>				
(1) 有料老人ホームの運営に関する情報	<p>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しているか。 また、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交しているか。</p> <p>(根拠) ・老人福祉法第29条第7項</p>			
(2) 有料老人ホームの経営状況に関する情報	<p>ア 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しているか。</p> <p>(理由) 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ため。</p>			
	<p>イ 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しているか。</p> <p>(理由) 有料老人ホームの経営状況及び将来の見通しに関する入居者等の理解に資するものであるため。</p>			
(3) 有料老人ホーム情報の報告	<p>設置者は、有料老人ホーム情報を市長に対して報告しているか。</p> <p>(根拠) ・老人福祉法第29条第11項</p>			
(4) 有料老人ホーム種類の表示	<p>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、有料老人ホームの種類を、別表の「有料老人ホームの種類」のとおり分類しているか。</p> <p>この種類について、パンフレット、新聞等において広告を行う際は、施設名と併せて表示することとし、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、表示事項について同別表の区分により難いと特に認められる場合は、同別表の区分によらないことができること。</p>			
(5) 介護の職員体制に関する情報	<p>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」と表示している場合は、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しているか。 なお、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。</p>			
<b>14 電磁的記録等</b>				
(1)	<p>作成、保存その他これらに類するものうち、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るもの((2)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、磁器的方式その他の人の知覚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こと。</p>			
(2)	<p>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、磁器的方法その他の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こと。</p>			