

相模原市有料老人ホーム実地検査基準

令和6年度版

関係法令名等	略称
相模原市有料老人ホーム設置運営指導指針	指針
借地借家法(平成3年 法律第90号)	なし
建築基準法(昭和25年 法律第201号)	なし
消防法(昭和23年 法律第186号)	なし
消防法施行令(昭和36年 政令第37号)	なし
消防法施行規則(昭和36年 自治省令第6号)	なし
社会福祉施設等における防火安全体制の徹底について(平成25年2月12日厚生労働省事務連絡)	なし
社会福祉施設等における非常災害対策及び入所者等の安全の確保について(平成28年9月1日 雇児総発0901第3号 社援基発0901第1号 障障発0901第1号 老高発0901第1号)	非常災害対策及び入所者等の安全確保通知
社会福祉施設における防災対策の強化について(昭和58年12月17日 社施第121号)	防災対策の強化通知
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32号、平成23年10月20日施行)	なし
高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年 法律第26号)	なし
医療法施行規則(昭和23年 厚生省令第50号)	なし
相模原市有料老人ホーム設置運営指導要綱	なし
相模原市介護保険法に基づく事業及び施設の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例(平成31年 相模原市条例第13号)	介護保険事業等基準条例
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、設備及び運営に関する基準(平成18年 厚生労働省令第34号)	地域密着指定基準
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に関する基準(平成18年 厚生労働省令第35号)	介護予防指定基準
労働安全衛生法(昭和47年 法律第57号)	なし
消費者契約法(平成12年 法律第61号)	なし
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)	高齢者虐待防止法

【判定】

- ・ B 相模原市有料老人ホーム実地検査基準を満たしていないが比較的軽微であるもの
- ・ C 相模原市有料老人ホーム実地検査基準を満たしていないものでB以外のもの

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
1 設置者	<p>次の要件を満たしていること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 定款、寄附行為その他の当該法人の規約に、事業内容として有料老人ホーム事業が明記されていること。 また、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。 2 事業を長期間継続して安定的に運営できる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であること。 3 原則として、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。 4 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。 5 役員等の中に、高齢者の保健福祉について知識、経験を有する者を参画させるなど、高齢者の心身の状況に配慮した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。 	指針4	・設置者が要件を満たしていない。	B・C
2 立地条件 (1) 事業の用に供する土地・建物	<p>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ていないこと。</p>	指針5	・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する。	B・C
(2) 借地・借家の場合	<ol style="list-style-type: none"> 1 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ていること。 2 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していること。 3 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していること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 借地による土地に有料老人ホームを設置する場合 <ul style="list-style-type: none"> 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していること。 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備していること。 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法第3条の規定に基づき、当初契約の契約期間は30年以上(借地借家法が適用されない場合は20年)とし、自動更新条項が契約に入っていること。 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。 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。 賃料改定の方法が契約において長期にわたり定まっていること。 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。 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。 	指針5 借地借家法	・借地又は借家により有料老人ホームを経営する場合の要件を満たしていない。	B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
<p>3 建物の規模及び構造設備</p> <p>(1) 建物</p>	<p>(2) 借家において、有料老人ホーム事業を実施する場合 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していること。 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年であることとし、更新後の契約期間を定めた自動更新条項が契約に入っていること。 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。 賃料改定の方法が契約において長期にわたり定まっていること。 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。 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>1 建物は、原則として建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物であること。 2 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ていること。</p> <p>建物の規模及び構造設備に関する例外</p> <p>(1) 木造かつ平屋建ての有料老人ホーム 市長が、火災予防、消火活動等に関し専門的な知識を有するものの意見を聴いて、～のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームの建物であって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めるときは、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。 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。 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。 避難口の増設、搬送を容易に行うための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>(2) 未届の有料老人ホーム 既に設置されているが老人福祉法第29条第1項に基づく届出がされていない有料老人ホームについて、建物の構造上指針6(6)から(9)(この検査基準の項目3(2)から(3))に定める基準を満たしていない場合は、有効な代替措置を講じるとともに、建物の改修時等にてできる限り基準に適合するよう対処すること。 また、既に設置されているが老人福祉法第29条第1項に基づく届出がされていない有料老人ホームの建物が、耐火建築物又は準耐火建築物でない場合は、所轄の消防署の指導により必要な防火措置等を講じていること。</p>	<p>指針6(2)、(3)、7(1)、(3)、(4) 建築基準法 消防法 高齢者の居住の安定確保に関する法律 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</p>	<p>・建物が要件を満たしていない。</p>	<p>B・C</p>

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(2) 設けるべき設備	<p>(3) 高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホーム 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の施行の際、現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、この検査基準の項目3の(1)の検査内容1、2、(1)、項目3の(2)、項目3の(3)の検査内容1、2、4、5、7、16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ていること。</p> <p>3 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>1 次の設備を設けていること。 (1) 居室 (2) 一時介護室(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。)</p> <p>2 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こと。 (1) 浴室 (2) 洗面設備 (3) 便所</p> <p>3 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こと。 (1) 食堂 (2) 医務室又は健康管理室 (3) 看護・介護職員室 (4) 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。) (5) 談話室 (6) 応接室又は面談室 (7) 洗濯室 (8) 汚物処理室 (9) 上記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</p>	<p>指針6(5)</p> <p>指針6(6)～(8)</p>	<p>・保健衛生について十分考慮されていない。</p> <p>・必要な設備が設けられていない。</p>	<p>B・C</p> <p>B・C</p>
(3) 設備の基準	<p>1 居室 (1) 居室は個室とする。居室面積(壁芯方法による算定)は13平方メートル以上(夫婦用等で1室に2人以上の者を入居させる場合には、1人当たり10.65平方メートル以上)としていること。 (2) 各居室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されたものとする。こと。 (3) 建築基準法において地下とされる階に設けていないこと。 (4) 1以上の出入口は避難上有効な空地、廊下又は広間に直接面して設けていること。 (5) 居室において介護サービスを行う場合は、サービスの提供に必要なベッド等の備品を備えるとともに、入居者の車椅子の使用及びストレッチャーによる移動等に支障のない構造としていること。</p>	<p>指針6(9)、7(2) 建築基準法 医療法施行規則</p>	<p>・設備が基準を満たしていない。</p> <p>・既存の建物を転用して開設される有料老人ホームが基準を満たす事が困難である場合に、必要な措置を講じていない。</p>	<p>B・C</p> <p>B・C</p>

項 目	検 査 内 容	関係法令等	評 価	判定
	<p>(6) 既存の建物を転用して開設される有料老人ホームの場合 既存の建物を転用して開設される有料老人ホームについて、建物の構造上、(1)～(5)の基準を満たす事が困難である場合は、以下の措置を講じていること。 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していること。 (1)の居室面積が確保できない場合又は(5)の基準を満たさない場合は、居室外に収納設備を設けるなど有効面積の確保に努めるとともに、談話室を複数設置するなど、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代替措置を講じていること。 の代替措置を直ちに実施できない場合は、将来において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>2 一時介護室 1の基準を準用すること。</p> <p>3 食堂 (1) 入居者の状態等を考慮して適切に配置していること。 (2) 入居定員及び車椅子利用者数など入居者の要介護の状態を勘案して、適切な広さ及び座席数を確保していること。 (3) 衛生面を配慮したものとし、手指を洗浄する設備を食堂の利用者数を勘案して設けていること。</p> <p>4 浴室 (1) 介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームにあつては、手すり、スロープ及び浴槽用リフトを整備するとともに緊急通報装置等を備えるなど、入居者の要介護の状態等を考慮した設備構造としていること。 (2) 要介護者等を入居対象とする場合は、一般浴槽のほかに、特別浴槽を設けるとともに、脱衣室を含めて入浴介助サービスを行うための十分な広さを確保していること。</p> <p>5 便所 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、常夜灯及び手すり、緊急通報装置等を備えるとともに、要介護者等の使用に適したものとしていること。 なお、共用で使用する便所は、居室のある階ごとに原則として男女別に整備していること。</p> <p>6 洗面設備 (1) 居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置していること。 (2) 介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームにあつては、洗面台を車椅子使用者に配慮した高さにするるとともに、手すりを備えるなど、要介護者等が使用するのに適したものとしていること。 (3) 洗剤等の誤飲・誤食を防止するため、保管する設備を備えていること。</p>			

項 目	検 査 内 容	関係法令等	評 価	判定
	<p>7 医務室(又は健康管理室)</p> <p>(1) 介護付有料老人ホームにあつては、原則として設置していること。</p> <p>(2) 医務室を設置する場合は、医療法施行規則第16条に規定する診療所の構造設備の基準に準じたものとするともに、医薬品等を保管する錠付ロッカーなど必要な備品を備えていること。</p> <p>8 談話室</p> <p>入居者が交流できる談話室を設置していること。</p> <p>9 応接室又は面談室</p> <p>入居者及びその家族等と面談する場所として、プライバシーの保護に配慮した応接室又は面談室を設置していること。</p> <p>10 汚物処理室</p> <p>介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームにあつては、保健衛生に配慮して居室のある階ごとに設置していること。</p> <p>11 看護・介護職員室</p> <p>(1) 介護付有料老人ホームにあつては、緊急時の迅速な対応を図るため、原則として居室のある階ごとに設置していること。</p> <p>(2) 入居者が日常的に利用する談話室等の共用設備に面して設置していること。</p> <p>(3) カウンターにより区分するなど、談話室及び廊下等を見通すことができる形状としていること。</p> <p>12 機能訓練室</p> <p>介護付有料老人ホームは、設置していること。</p> <p>ただし、他に機能訓練を行うのに適当な広さの場所を確保できる場合(食堂等との共用の場合)は設置しないことができるものとする。</p> <p>なお、機能訓練に必要な設備及び備品を備えていること。</p> <p>13 エレベーター</p> <p>(1) 介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームにあつては、原則として2階以上の場合は設置していること。</p> <p>(2) 少なくとも1基はストレッチャーを収納できる構造としていること。</p> <p>(3) 操作盤は車椅子使用者に配慮した高さにするともに、手すりを備えるなど、要介護者等が使用するのに適したものとしていること。</p> <p>14 スプリンクラー</p> <p>主に避難が困難な要介護者が入居する有料老人ホームは所轄の消防署等消防機関の指導を受けてスプリンクラー設備等を適切に整備していること。</p> <p>15 緊急通報装置</p> <p>介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームにあつては、居室、一時介護室、浴室、便所、エレベーター等にナースコール等の通報装置を備えていること。</p>			

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(4) 施設、設備の変更 4 職員の配置、研修及び衛生管理等 (1) 職員配置 (2) 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おける職員配置	<p>16 廊下</p> <p>介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームにあつては、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、整備の基準は次によること。</p> <p>(1) 車椅子使用者がすれ違うことができるよう、廊下の有効幅員(注：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平方メートル以上であつて、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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 既存の建物を転用して開設される有料老人ホームの場合 既存の建物を転用して開設される有料老人ホームについて、建物の構造上、上の(1)～(2)の基準を満たすことが困難である場合は、以下の措置を講じていること。 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していること。 (1)の有効幅員が確保できない場合は、待避スペースや転回スペースを設ける、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助するなど、(1)～(2)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代替措置を講じること。 の代替措置を直ちに実施できない場合は、将来において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>17 居室等の出入口</p> <p>介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームにあつては、引き戸やドアハンドル等円滑に利用できる構造としていること。</p>	相模原市有料老人ホーム設置運営指導要綱第12条 指針8(1) 指針8(1) 介護保険事業等基準条例 指定基準 地域密着指定基準 介護予防指定基準	・設備等の変更を届け出ていない。 ・各職員を適切な数確保していない。 ・人員基準を遵守していない。 ・介護保険対象外のサービスを提供している場合、その内容に見合った職員を配置していない。	B・C B・C B・C
	<p>有料老人ホームの施設、設備等を変更したときは、相模原市長へ変更を届け出ていること。</p> <p>提供するサービス内容に応じて、その呼称にかかわらず、以下の職員を配置していること。</p> <p>(1) 事務員 (2) 生活相談員 (3) 介護職員 (4) 看護職員 (5) 機能訓練指導員 (6) 栄養士 (7) 調理員</p>			
	<p>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は、指定基準において規定されている人員に関する基準を遵守するとともに、介護保険対象外のサービスを提供する場合は、そのサービスの内容に見合った職員を適切に配置していること。</p>			

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(3) (2)を除く有料老人ホームにおける職員配置	<p>1 管理者(施設長)及び夜間対応職員を必ず配置していること。なお、管理者(施設長)については、原則として常勤・専従を基本とすること。</p> <p>2 各職員の配置数は、入居者の数や要介護等の状態に即して、適切な数を確保することとし、さらに、夜間の介護及び緊急時等に対応できる職員体制及び勤務ローテーションとすること。</p> <p>3 有料老人ホームの運営に支障がないと認められる場合は、当該有料老人ホームの他の職務又は当該有料老人ホームに併設されている施設や事業所の職務を兼務できることとする。 また、他の業務を兼務する場合にあっては、各職員について、それぞれの職務の内容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。</p> <p>4 調理業務等を外部に委託する場合、特定施設入居者生活介護等(外部サービス利用型特定施設入居者生活介護及び外部サービス利用型介護予防特定施設入居者生活介護を除く)の事業者の指定を受けた有料老人ホームを除く有料老人ホームにあっては訪問介護等の介護保険サービスを利用することにより適切な処遇が確保できる場合は、一部の職員を置かないことができるものとする。</p>	指針8(1)	<ul style="list-style-type: none"> 職員を適切に配置していない。 各職員を適切な数確保していない。 	B・C B・C
(4) 介護サービスを提供する有料老人ホーム	<p>(1)から(3)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。</p> <p>1 要介護者等を直接処遇する職員(介護職員及び看護職員)については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。</p> <p>2 介護職員のうち1人以上は常勤の者とする。また、特に施設の開設時においては、高齢者の介護について知識及び経験を有する者が、過半数を占めるように配慮すること。</p> <p>3 看護職員のうち1人以上は常勤の者とし、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。</p> <p>4 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。</p> <p>5 施設の管理者(施設長)及び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とし、原則として次のいずれかに該当する者とする。 a 社会福祉士、介護福祉士、保健師、看護師等の資格を有する者 b 特別養護老人ホーム等の介護保険施設又は有料老人ホーム等において、2年以上介護サービスに従事した経験を有する者</p>	指針8(1)	<ul style="list-style-type: none"> 介護サービスの内容に見合った職員を配置していない。 	B・C
(5) 職員研修	<p>1 職員に対しては、管理者(施設長)の責務として、毎年度当初に職員研修計画を策定し、その計画に基づいて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こと。</p> <p>2 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8条第2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ていること。</p>	指針8(2)	<ul style="list-style-type: none"> 採用時の研修を実施していない。 定期的に職員研修を実施していない。 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ない。 	B・C B・C B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(6) 職員の衛生管理等	1 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っていること。 また、労働安全衛生法等に基づき、就業中の衛生管理について十分な点検を行っていること。	指針8(3) 労働安全衛生法	・職員の採用時及び採用後において定期健康診断を行っていない。 ・就業中の衛生管理について点検を行っていない。	B B
(7) 職員の秘密保持	2 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こと。	指針8(4)	・職場におけるハラスメントを防止するための必要な措置を講じていない。	B
5 施設の管理・運営	有料老人ホームの職員又は職員であった者が、正当な理由なく、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、有料老人ホームの設置者は必要な措置を講じていること。	指針8(4)	・職員の秘密保持について、必要な措置を講じていない。	B
(1) 管理規程等	次に掲げる施設の管理に関する事項を管理規程等で定めていること。 1 施設の目的及び運営の方針 2 入居者の定員及び居室数 3 組織の体制及び職員の配置状況 4 居室や共用設備等の利用に当たっての留意事項 5 管理費、食費、介護費用等の利用料の詳細 6 サービスの内容及びその費用負担の詳細 7 業務の全部又は一部を委託する場合の委託内容(施設の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務を除く) 8 介護を行う場合の基準(介護サービスを提供する場合の内容、料金等) 9 医療を要する場合の対応 10 緊急やむを得ず身体的拘束を行う場合の手続 11 やむなく入居者の金銭等の管理を行う場合の具体的な管理方法、入居者又は身元引受人等への定期的報告等 12 入居者及びその家族等からの苦情に対する対応 13 緊急時、非常災害時の対応 14 運営懇談会の設置・運営 15 その他施設の運営に関する重要事項	指針9(1)	・管理規程等を制定していない又は内容が不十分。	B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(2) 書類の整備	<p>次に掲げる施設の管理等の関係書類を整備し、保存していること。</p> <p>1 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</p> <p>2 職員に関する書類 履歴書、雇用契約書、職員勤務表、出勤簿、給与明細書、給与支払台帳、源泉徴収報告書</p> <p>3 入居者に関する書類 入居者との契約書、重要事項説明書(契約者及び説明者が署名したもの)、入居者の入居時における心身の状況等の記録、入居者に対するサービス提供の記録(健康診断、健康管理、健康保持のための措置、医薬品管理、食事提供管理、介護記録等)、居室の変更に関わる同意書、緊急やむを得ない場合の身体的拘束に関する記録、事故の内容及び措置の状況に関する記録、入居者や家族等からの苦情に関する記録、入居者の金銭等の管理に関する記録等</p> <p>4 施設の管理・運営に関する書類 修繕及び改修の実施状況、管理規程、有料老人ホーム重要事項説明書、協力医療機関との契約書、前払金の保全措置を講じたことを証する書類、業務の全部又は一部を委託した場合の状況確認書、事故発生の防止のための指針、保健衛生管理(食中毒対策、感染症対策等)に関する書類、消防計画に関する書類及び防災訓練実施記録、サービスマニュアル(健康管理基準等を含む)、緊急時(事故、災害、急病・集団感染等)対応マニュアル、苦情処理マニュアル、職員研修計画及び実施記録並びに運営懇談会の記録等</p> <p>5 会計に関する書類 出納簿、領収書、払込通知書等</p>	指針9(2)	・関係書類が整備、保存されていない。	B・C
(3) 業務継続計画の策定等	<p>1 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ていること。</p> <p>2 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行っていること。</p> <p>3 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こと。</p>	指針9(3)	<p>・業務継続計画を策定していない。</p> <p>・業務継続計画に従い必要な措置を講じていない。</p> <p>・職員に対し、業務継続計画について周知していない。</p> <p>・必要な研修及び訓練を定期的に行っていない。</p> <p>・定期的に業務継続計画の見直しを行っていない。</p>	<p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(4) 非常災害対策	<p>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っていること。</p> <p>2 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こと。</p>	指針9(4)	<p>・非常災害に関する具体的計画を立てていない。</p> <p>・非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備していない。</p> <p>・具体的計画や関係機関への通報及び連絡体制について定期的に職員に周知していない。</p> <p>・定期的に避難、救出その他必要な訓練を行っていない。</p>	B・C
(5) 衛生管理等	<p>1 常に施設内外の生活環境を清潔に保ち、施設の衛生管理を適切に行っていること。</p> <p>2 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ていること。</p> <p>(1) 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をおおむね6月に1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。</p> <p>(2) 感染症及びまん延の防止のための指針を整備すること。</p> <p>(3) 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実施すること。</p> <p>3 感染症が発生し、又はまん延しないように、保健所の指導のもとに必要な措置を講じていること。</p> <p>(1) 食中毒及び感染症の発生を防止するための措置等について、必要に応じて保健所の助言、指導を求めるとともに、常に密接な連携を保つこと。</p> <p>(2) 特にインフルエンザ対策、腸管出血性大腸菌感染症対策、レジオネラ症対策等については、その発生及びまん延を防止するための適切な措置を講じていること。</p> <p>(3) 定期的に調理に従事する者の検便を行っていること。</p> <p>(4) 空調設備等により施設内の適温の確保に努めていること。</p> <p>4 食堂、便所等の共用の洗面設備及び医務室(又は健康管理室)等においては、共用でタオルを使用していないこと。</p>	指針9(5)	<p>・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ない。</p> <p>・施設の衛生管理を適切に行っていない。</p> <p>・感染症が発生し又はまん延しないように、必要な措置を講じていない。</p> <p>・感染症が発生し又はまん延しないように、保健所の指導のもとに必要な措置を講じていない。</p> <p>・共用でタオルを使用している。</p>	B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(6) 緊急時の対応	<p>(3)から(5)に掲げるもののほか、次に掲げる措置を講じていること。</p> <p>1 事故、風水害・地震等の災害、急病、負傷、集団感染、外部からの不審者等の侵入等の緊急時に迅速かつ適切に対応できるように、対応方法等に関するマニュアル等を備えるとともに、職員の業務分担を明確にし、これらの周知を徹底していること。</p> <p>2 火災や地震等の災害に備え、消防計画等に基づき所轄の消防署と連携を図りながら、避難等必要な訓練を定期的に行うとともに、実施結果を記録していること。 なお、火災時において職員による避難誘導、通報等が確実になされる体制の確保等の観点から、夜間を想定し施設の実情を踏まえた避難訓練を実施していること。</p>	<p>指針9(6) 消防法施行令第1条の2第3項、別表第1 消防法施行規則第1条の3、第3条第10項 社会福祉施設等における防火安全体制の徹底について 非常災害対策及び入所者等の安全確保通知 防災対策の強化通知</p>	<p>・マニュアル等を備えていない。 ・職員の業務分担を明確にしていない。 ・職員への周知を徹底していない。 ・避難等必要な訓練を定期的に行っていない。 ・防火管理者を届け出していない。 ・消防計画を届け出していない。 ・訓練実施結果を記録していない。</p>	<p>B・C B B B・C B・C B・C B</p>
(7) 医療機関との連携	<p>1 入居者の病状の急変等に備えるため、近距離(移送に要する時間がおおむね20分以内)で、かつ内科・整形外科・精神科等の診療科目を標榜している医療機関と協力契約を結んでいること。 また、協力内容及び当該協力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こと。</p> <p>2 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こと。</p> <p>3 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こと。</p>	<p>指針9(7)</p>	<p>・医療機関との協力契約を結んでいない。 ・協力医療機関との協力内容及び診療科目、協力科目等について入居者に周知していない。 ・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ない。 ・入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げている。</p>	<p>B・C B・C B・C B・C</p>
(8) 介護サービス事業所との関係	<p>1 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供していること。</p> <p>2 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強制又は誘引していないこと。</p> <p>3 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げていないこと。</p>	<p>指針9(8)</p>	<p>・近隣の介護サービス事業所について、入居者に情報提供していない。 ・特定の事業者からのサービス利用に強制・誘引している。 ・入居者が希望する介護サービスの利用を妨げている。</p>	<p>B B・C B・C</p>

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(9) 苦情対応	1 苦情相談窓口を設置し責任者を明確化するとともに、職員が適切な対応を行うための留意点等を定めた苦情対応マニュアル等の整備をするなど、苦情解決の体制を整備していること。	指針9(10)	・苦情解決の体制を整備していない。	B・C
	2 次の外部の苦情相談機関の電話番号を、有料老人ホーム重要事項説明書等に記載するとともに施設内の見やすい場所に表示し、入居者及びその家族等に周知していること。 (1) 相模原市健康福祉局地域包括ケア推進部福祉基盤課 (2) 公益社団法人全国有料老人ホーム協会 また、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、神奈川県国民健康保険団体連合会の電話番号を併せて周知していること。		・外部の苦情相談機関の電話番号を重要事項説明書等に記載していない。 ・施設内の見やすい場所に表示していない。 ・入居者及びその家族等に周知していない。	B・C B B
	3 入居者及びその家族等から苦情を受け付けた場合には、迅速かつ誠実に対応し的確に苦情を解決するとともに、当該苦情の内容及び対応の状況等について、記録して保存し、運営懇談会において報告していること。		・苦情を受け付けた場合に、的確に苦情を解決していない。 ・苦情の内容及び対応の状況等について、記録保存していない。 ・運営懇談会において報告していない。	B・C B・C B・C
	4 入居者及びその家族等からの苦情申立に関する対応について、入居契約書及び管理規程において規定すること。		・苦情申立に関する対応について、入居契約書及び管理規程に規定していない。	B・C
(10) 事故への対応	1 事故が発生した場合の対応及び事故発生時の家族等への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こと。	指針9(11)	・事故防止に向けた対応が行われていない。	B・C
	2 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っていること。			
	3 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、その原因の多角的分析を通じた改善策について職員に周知徹底する体制を整備していること。 なお、再発防止対策についてはさらに検証を行っていること。		・事故発生時の対応が適切でない。	B・C
	4 1から3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こと。			
	5 再発防止に係る検証について、記録を保存するとともに、運営懇談会において報告していること。			
	6 災害、負傷及び集団感染等の事故が発生した場合には、消防署、保健所及び協力医療機関等と連携しながら直ちに必要な措置を講じていること。			
	7 事故の内容及び措置状況等について記録するとともに、入居者の家族等に遅滞なく連絡していること。			

項 目	検 査 内 容	関係法令等	評 価	判定
(11) 運営懇談会の設置等	<p>8 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、入居者に対する損害賠償を速やかに行っていること。</p> <p>9 市に報告すべき事故が発生した場合には、「相模原市介護サービス事業者等における事故に係る報告取扱要領」に従い、相模原市健康福祉局地域包括ケア推進部福祉基盤課に報告していること。</p> <p>1 運営懇談会は、管理者(施設長)、職員、入居者によって構成されており、その開催にあたっては、入居者及び入居者のうち要介護者等についてはその身元引受人に必ず周知し、参加できるよう配慮していること。</p> <p>2 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 (4) 貸借対照表や損益計算書等の財務諸表に基づいた経営状況 (5) 事故の発生や苦情申出に関する対応 (6) 行政による指導監査の結果等</p> <p>3 次に掲げる事項の変更は、事前に相模原市健康福祉局地域包括ケア推進部福祉基盤課に相談を行ってから運営懇談会で説明の上、入居者及び身元引受人の同意を得て、所要の手続きを行っていること。 (1) 入居定員の増加 (2) 施設類型 (3) 介護保険 (4) 居住の権利形態 (5) 入居時の要件 (6) 敷地及び建物の権利関係 (7) 建物の増改築構造、レイアウト、居室数 (8) 前払金及び利用料 (9) 管理規程 (10) その他施設運営に係わる重大な事項</p> <p>4 施設運営及び入居者処遇について、重大な影響が生じる恐れがある場合は、臨時に運営懇談会を開催し、入居者及びその家族等に説明していること。</p> <p>5 運営懇談会を開催した際には、議題(審議内容)とともに、入居者からの意見及び施設職員が説明した内容等について議事録を作成し、入居者及びその家族等に配布していること。</p> <p>6 運営懇談会の設置及び審議事項等について、入居契約書及び管理規程において規定していること。</p>	指針9(12)	<p>・要領に基づく必要な報告が行われていない。</p> <p>・運営懇談会を設置していない。</p> <p>・身元引受人等が参加できるよう配慮していない。</p> <p>・運営懇談会の運営内容が適切でない。</p> <p>・事前に市への相談、運営懇談会での説明、入居者及び身元引受人の同意を得るなど、所要の手続きを行わずに変更している事項がある。</p> <p>・必要に応じて臨時に運営懇談会を開催していない。</p> <p>・議事録を作成せず、入居者及びその家族等に配布していない。</p> <p>・入居契約書及び管理規程に規定していない。</p>	<p>B</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(12) 施設運営等に関する評価	サービスの内容、人権への配慮、地域との交流、事故防止対策、組織・職員体制及び職員研修等について、入居者及びその家族並びに職員等に対してアンケート調査等を実施することにより、施設自らが運営状況に関する評価を行うとともに、第三者機関による評価の導入及び結果の公表に努め、常にその改善を図っていること。	指針9(13)	・施設自らが運営状況に関する評価を行っていない。	B・C
(13) 業務の委託	有料老人ホームの業務の全部又は一部を、委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、施設の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務を除いて、委託先及び委託内容等を有料老人ホーム重要事項説明書に記載し、入居契約書及び管理規程には委託する旨を記載していること。 また、当該委託事業者の業務の実施状況について定期的に確認するとともに、その内容を記録し保存していること。 特に介護サービスを委託する場合にあつては、委託先への指揮命令権限を明確に確保するとともに、委託先による職員研修の実施及び定期的な事業報告を義務づけていること。	指針9(14)	・業務の全部又は一部を委託する場合、必要な対応を適切に行っていない。	B・C
6 サービス等				
(1) サービス全般	サービスマニュアル等を策定することにより、サービスの内容を標準化・明確化し、これに基づいて適切なサービスを実施していること。	指針10	・サービスが適切に提供されていない。	B・C
(2) 食事サービス	1 栄養及び入居者の心身の状況を考慮した食事を、一般の家庭生活に準じた適切な時間に提供していること。 2 入居者の嗜好調査を実施するなどして、入居者の希望に配慮した献立とするとともに、事前に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していること。 3 入居者の健康状態並びに咀嚼能力及び摂取能力等に応じた食事(半粥・全粥、刻み食、ミキサー食等)を提供していること。 4 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していること。 5 要介護者等についても、可能な限り離床して、食堂で食事を摂ることを支援していること。 ただし、食堂において食事を摂ることが困難な入居者に対しては、居室において食事提供するなど必要な配慮を行っていること。	指針10(1)	・食事サービスが適切に提供されていない。	B・C
(3) 生活相談・助言等	常に入居者の心身の状況や置かれている環境等の把握を行い、入居者及びその家族等に対して、各種の相談に応ずるとともに、適切な助言その他援助を行っていること。	指針10(2)	・各種の相談に応じていない。 ・適切な助言その他の援助を行っていない。	B・C B
(4) 健康管理	入居者の健康管理と治療への協力については、次の点に留意し行われていること。 1 サービスマニュアル等において健康管理基準を定め、定期健康診断、医師の訪問による健康相談や診察、看護職員による体温・脈拍・血圧の測定等の健康管理について、頻度、方法及び内容等を規定していること。 2 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、医師の指導のもとに、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こと。 3 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行っていること。	指針10(3)	・入居者の健康管理を適切に行っていない。	B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(5) 介護サービス	<p>1 当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを他の者(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)に行わせていないこと。</p> <p>2 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、指定基準に基づき、特定施設サービス利用者に対して特定施設サービス計画を作成し、適切なサービスを提供していること。</p> <p>3 食事の介護が必要な場合には、健康状態や摂取能力等に十分留意するとともに、必要に応じて医師や看護職員の指導を受け、適切な方法で行っていること。</p> <p>4 入浴の介護が必要な場合には、週2回以上入浴できる機会を確保するとともに、健康状態等により入浴が適切でないときは、必要に応じて清拭を行っていること。 なお、とりわけ、入浴等の場面に際しては、入居者の尊厳に配慮した介護を行っていること。</p> <p>5 排せつの介護が必要な場合には、できる限り自立排せつに向けて援助を行うとともに、おむつを使用せざるを得ないときは、適切に取り替えていること。 なお、とりわけ、排せつ等の場面に際しては、入居者の尊厳に配慮した介護を行っていること。</p> <p>6 介護サービスの内容及び入居者の生活状況等について、介護記録として整理し、保存するとともに、主治医との連携を十分図っていること。</p>	指針10(4)	<ul style="list-style-type: none"> ・介護サービスを他の者に行わせている。 ・特定施設サービス計画を作成していない。 ・食事の介護が適切でない。 ・入浴の介護が適切でない。 ・排せつの介護が適切でない。 ・介護記録として整理し、保存していない。 	B・C B・C B・C B・C B・C
(6) 安否確認又は状況把握	<p>1 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こと。</p> <p>2 安否確認等の実施にあつては、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、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、できる限り個々の入居者の意向を尊重したもとしてしていること。</p>	指針10(5)	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の安否確認等を、毎日1回以上実施していない。 ・安否確認の方法等について、入居者の意向を尊重したもとなっていない。 	B B
(7) 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、入居者の心身の状況等をふまえ、必要に応じて日常生活を送る上で必要な生活機能の改善又は維持のため機能訓練等を実施していること。	指針10(6)	・機能訓練等を実施していない。	B・C
(8) 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していること。	指針10(7)	・レクリエーションを実施していない。	B・C
(9) 家族・身元引受人への連絡等	<p>1 入居者の生活において必要な場合には、家族・身元引受人等への連絡等所要の措置をとっていること。</p> <p>2 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家族・身元引受人等へ定期的に報告していること。</p>	指針10(9)	・家族・身元引受人等への連絡等所要の措置をとっていない。	B・C
(10) 金銭管理等	<p>1 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していること。 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つて、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ものとする。</p> <p>2 やむを得ず入居者の金銭、預金等を管理する場合、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、入居者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こと。 なお、設置者が入居者の買物等の立替払い後に当該額を精算請求する場合も、管理規程等で定めていること。</p>	指針10(10)	<ul style="list-style-type: none"> ・やむを得ない場合以外に入居者の金銭、預金等の管理を行っている。 ・やむを得ず入居者の金銭、預金等を管理する場合、必要な措置を講じていない。 	B・C B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(11) サービスの向上	職員による会議を定期的開催し、入居者の個々のサービス内容の検証及び向上に努めるとともに、サービスの提供を通じて、入居者の介護予防及び要支援・要介護状態の改善又は進行防止を図っていること。	指針10(12)	・サービス内容の検証及び向上に努めていない。	B
(12) 高齢者虐待の防止	設置者は高齢者虐待防止法に基づき、次の事項を実施していること。 1 同法第5条の規定(高齢者虐待の早期発見、国及び地方公共団体が講ずる高齢者虐待の防止のための啓発活動及び高齢者虐待を受けた高齢者の保護のための施策への協力)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していること。 2 虐待の防止のための対策を検討する委員会を定期的開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。 3 虐待の防止のための指針を整備すること。 4 職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施すること。 5 2から4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。 6 同法第20条の規程に基づき、研修の実施、苦情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こと。	指針10(13) 高齢者虐待防止法	・虐待防止のための必要な措置を講じていない(措置の一部が不十分な場合はB)。	B・C
(13) 身体的拘束の原則的禁止	1 入居者本人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を行っていないこと。 2 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、あらかじめ非代替性、一時性、切迫性の3つの要件についてそれぞれ検討の上、その経過及び結果を記録するとともに家族等に説明していること。 また、観察記録等を作成し保存するとともに、身体的拘束廃止に向けた検討を適宜行っていること。 3 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こと。 (1) 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3月に1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。 (2) 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。 (3) 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すること。	指針10(14)	・緊急やむを得ない場合に該当しない場合に身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為を行っている。 ・検討経過及び結果を記録していない。 ・検討経過及び結果を家族等に説明していない。 ・観察記録等を作成していない。 ・身体的拘束廃止に向けた検討を適宜行っていない。 ・検討委員会を3月に1回以上開催していない。 ・指針を整備していない。 ・研修を定期的実施していない。	B・C B・C B・C B・C B・C B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
7 事業の経営				
(1) 事業の経営	<p>1 設置者は、毎年7月1日現在の有料老人ホームの経営状況等について、有料老人ホーム経営状況等報告書により7月31日までに市長に報告していること。</p> <p>2 設置者は、30年以上の長期の資金収支計画書及び長期損益計画書を策定し、少なくとも3年ごとに見直していること。</p> <p>3 資金の運用に際しては、安全確実な方法を選択していること。特に前払金の返還債務相当額については、元本が保証される運用方法を選択していること。</p>	指針11(3)(4) 相模原市有料老人ホーム設置運営指導要綱第14条	<p>・有料老人ホーム経営状況等報告書により市長に報告していない。</p> <p>・30年以上の事業収支計画を策定していない。</p> <p>・3年ごとに見直していない。</p> <p>・資金の運用に際して、安全確実な方法を選択していない。</p>	B B・C B・C B・C
(2) 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、他の事業に流用していないこと。	指針11(5)	・有料老人ホーム以外の事業に流用している。	B・C
8 利用料等				
(1) 利用料等の種類	入居者より受領できる利用料等は、家賃、敷金及び介護等その他の日常的な便宜の供与の対価(サービス費用)に限られるものであり、それ以外に権利金その他の金品を受領していないこと。	指針12(1)	・入居者から受領できない金品等を受領している。	B・C
(2) 家賃・敷金	<p>1 家賃は、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。</p> <p>2 敷金を受領する場合には、その額は家賃の6か月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していること。</p>		<p>・家賃の算定が適正でない。</p> <p>・敷金を受領する場合にその取扱いが適正でない。</p>	B・C B・C
(3) サービス費用	<p>1 サービス費用は、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こと。</p> <p>2 設置者が、介護保険対象外のサービス費用を徴収する場合には、介護保険対象部分との区分を明確にした上で、算定方法や改定方法を定めていること。</p> <p>3 設置者が、サービスを提供した都度個々にその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こと。</p>		<p>・サービス費用が、適切な額でない。</p> <p>・介護保険対象外のサービス費用を徴収する場合に、介護保険対象部分との区分を明確にした上で、算定方法や改定方法を定めていない。</p> <p>・サービスを提供した都度個々に受領する額が適切でない。</p>	B・C B・C B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(4) 前払金	<p>4 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」の規定によるものに限っていること。</p> <p>前払金(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入居時に一括して受領するもの)を受領する場合には次によっていること。</p> <p>1 前払金を受領する場合は、受領禁止されている権利金その他の金品に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際して前払金の算定根拠を十分に説明していること。 また、入居者の入居後、3月が経過する間に契約が解除(入居者の死亡を含む)され、若しくは、想定居住期間内に契約が解除(入居者の死亡を含む)された場合に返還される当該前払金額の算定根拠については、入居契約書等に明示し、入居契約に際して十分に説明していること。</p> <p>2 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こと。 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)) 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)</p> <p>3 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、職員配置及び人件費の変動等を勘案した合理的な積算方法によるものとし、併せて介護費用として充当する額を明確にしていること。 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前払い方式で受け取っていないこと。</p> <p>4 前払金として、入居日から3月経過後に返還の対象とならない「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家賃相当額」を具体的な算出根拠に基づき受領する場合は、前払い方式に加えて月払い方式を設定し、入居希望者がいずれかの方式を選択できるようにするとともに、入居契約を締結する前に、それぞれの支払い方式の特徴を明確に説明し、説明を行った者と説明を聞いた者の双方が重要事項説明書に署名を行なっていること。</p> <p>5 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障するという内容の終身保証契約を入居希望者と締結していないこと。</p> <p>6 想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除(入居者の死亡を含む)された場合は、契約解除日以降の期間につき日割計算により算出した金額を返還する旨の契約を締結すること。 ただし、入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除(入居者の死亡を含む)された場合は、月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除された日までの日数を乗ずる方法により算出した金額を、前払金の額から控除した額に相当する金額を返還すること。 この場合、入居日数に応じた費用及び居室の原状回復のための費用を徴収することは差し支えない。 なお、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することにより、上記の入居日から3月を経過するまでの期間を事実上短縮し入居者の利益を不当に害していないこと。</p>	指針12(2)	<p>・規定されたものに限られていない。</p> <p>・前払金の算定根拠及び契約解除の場合の返還について入所契約書に明示し、十分説明していない。</p> <p>・前払金の算定が適正でない。</p> <p>・サービス費用の前払金の算出が適正でない。</p> <p>・「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家賃相当額」を具体的な算出根拠に基づき受領する場合の手続きが適正でない。</p> <p>・多額の前払金の支払いによる終身保証契約を行っている。</p> <p>・契約解除の場合、日割計算により算出した金額を返還する旨の契約を締結していない。</p> <p>・契約解除に予告期間を設定するなど、入居日から3月を経過するまでの期間を事実上短縮する契約としている。</p>	B・C B・C B・C B・C B・C B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(5) その他	7 6により返還すべき事由が生じたときは、3月以内程度の適切な返還期限を定め、前払金の返還を確実にしていること。		・3月以内程度の適切な返還期限を定めて返還していない。	B・C
	8 設置者は、老人福祉法第29条第9項に規定する前払金の返還債務を負うこととなる場合に備えて「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」に規定する保全措置を講じていること。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ていること。		・保全措置を講じていない。 ・平成18年3月31日までに届出がされた施設が新規入居者について保全措置を講じていない。	B・C B・C
9 契約内容等	1 事務手数料等を入居時初期費用と称して受領していないこと。	指針12(3)	・事務手数料等を入居時初期費用と称して受領している。	B・C
	2 設置者は、入居契約前に入居契約を前提として申込金を受領することができるが、入居契約締結に伴う前払金又は月額利用料に充当されるもののみとしていること。 したがって、入居契約に至らなかった場合は全額返還していること。 このことについて、入居希望者に的確に説明するとともに、書面により明確に提示していること。		・申込金の取扱いが適正でない。	B・C
(1) 入居契約締結に関する手続き等	1 入居契約に際して、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していること。 また、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、入居者が特定施設入居者生活介護等を利用する場合には、指定基準に基づき入居契約と併せて特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約を別途締結することになるが、入居契約時に当該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こと。	指針13(1)	・入居契約に際し、必要な事項について十分に説明していない。	B・C
	2 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こと。		・入居開始可能日前の契約解除の場合に、既受領金の全額を返還していない。	B・C
	3 入居契約締結後に、入居契約書の共通事項を変更する場合には、事前に運営懇談会で意見を求めていること。		・事前に運営懇談会で意見を求めている。	B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(2) 契約内容等	<p>1 入居契約書に次の必要な事項を明示していること。</p> <p>(1) 有料老人ホームの類型及び表示事項</p> <p>(2) 利用料等の費用負担の額、支払い方法及び改定ルール並びにこれによって提供されるサービス等の内容</p> <p>(3) 業務の全部又は一部を委託する場合の委託先及び委託内容(施設の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務を除く)</p> <p>(4) 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並びに前払金の保全措置の内容</p> <p>(5) 入居開始可能日</p> <p>(6) 身元引受人等の権利・義務</p> <p>(7) 契約当事者の追加</p> <p>(8) 契約解除の要件及びその場合の手続</p> <p>(9) 入居者を一時介護室においてサービスを提供する場合、現在の居室から他の居室若しくは提携有料老人ホームに住み替える場合の手続</p> <p>(10) 入居者及びその家族等からの苦情に対する対応</p> <p>(11) 運営懇談会の設置及び審議事項</p> <p>(12) 管理規程で定める事項及び管理規程を変更する場合の手続</p> <p>また、消費者契約法第8条(事業者の損害賠償の責任を免除する条項)、第9条(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項)及び第10条(消費者の利益を一方的に害する条項)に該当する条項及び設置者に有利な裁判管轄条項等は設けていないこと。</p>	指針13(2) 消費者契約法	<p>・入居契約書に必要な事項を明示していない。</p>	B・C
	<p>2 介護サービスに係る必要事項については、入居契約書又は管理規程上明確にしていること。サービスの内容のうち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いること。</p>		<p>・介護サービスに係る必要事項について、入居契約書又は管理規程上明確にしていない。</p>	B・C
	<p>3 利用料等の改定のルールを入居契約書において明らかにしているとともに、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て同意を得ていること。</p>		<p>・利用料等の改定のルールを入居契約書において明らかにしていない。</p> <p>・利用料等の改定に当たって、その根拠を入居者に明確にしていない。</p> <p>・同意を得ていない。</p>	B・C B・C B・C
	<p>4 入居契約書に入居者、設置者双方の契約解除条項等を定めていること。また、入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。</p>		<p>・入居契約書に入居者、設置者双方の契約解除条項等を定めていない。</p>	B・C
	<p>5 設置者の契約解除の条件は、原則として次の事由のいずれかに該当し、かつ、そのことが契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に限定していること。</p> <p>(1) 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき</p> <p>(2) 月額の利用料その他の支払いを正当な理由なく一定期間以上連続して遅滞したとき</p> <p>(3) 施設の利用において入居者に禁止又は制限をしている規定に違反し是正しないとき</p> <p>(4) 入居者の行動が他の入居者に危害を及ぼすおそれがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法等ではこれを防止することができないとき</p>		<p>・設置者の契約解除の条件が適正でない。</p> <p>・設置者が適正でない条件により契約解除を行っている。</p>	B・C B・C

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定
(3) 重要事項の説明等	<p>6 設置者の契約解除の手続は、原則として次によること。</p> <p>(1) 契約解除の通告に90日程度の十分な予告期間をおいていること。</p> <p>(2) 契約解除の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設けていること。</p> <p>(3) 契約解除の通告の予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には、入居者や身元引受人等と協議し、移転先の確保に協力していること。</p> <p>(4) 5(4)の事由により契約を解除する場合には、加えて主治医等の意見を聴くとともに、一定の観察期間を設けていること。</p>	指針13(3)	<ul style="list-style-type: none"> ・入居契約書に記載する設置者の契約解除の手続が、適正でない。 ・契約解除の手続が適正に行われていない。 	B・C
	<p>7 入居者からの契約解除の条件に予告期間を設ける場合は、長くとも30日程度としていること。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・30日程度以内の期間としていない。 	B・C
	<p>8 入居者を一時的に介護室においてサービスを提供する場合には、主治医等の意見を聴いて行うものとし、その際入居者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などの手続を入居契約書において明らかにしていること。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・入居者を一時的に介護室においてサービスを提供する場合の手続等について、入居契約書に明示していない。 	B・C
	<p>9 一定の要介護状態になった入居者が、現在の居室から他の居室若しくは提携有料老人ホームに住み替える契約の場合、又は入居者の心身の状況に著しい変化があったときに別の居室に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において明らかにしていること。</p> <p>また、居室の変更若しくは提携有料老人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こと。</p> <p>(1) 主治医等の意見を聴くこと。</p> <p>(2) 入居者本人及び身元引受人等の同意を得ること。</p> <p>(3) 一定の観察期間を設けること。</p> <p>なお、病院又は介護老人保健施設等の医療機関へ入院する場合は、契約当事者である入居者又は身元引受人等の同意を得ずに居室の居住権を消滅させていないこと。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・一定の要介護状態になった入居者が、現在の居室から他の居室若しくは提携有料老人ホームに住み替える契約の場合に必要な手続等について、入居契約書に明示していない。 ・住み替えに必要な手続等が適正に行われていない。 	B・C
	<p>10 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こと。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・個人の根保証契約を行う場合に極度額の設定を含んでいない。 	B・C
	<p>1 入居希望者が次に掲げる事項その他の契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に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について十分な説明を行っていること。その際には説明を行った者及び説明を受けた者が署名を行い、入居希望者及び身元引受人等にこれを交付していること。また、署名した重要事項説明書は、有料老人ホームもその写しを保管していること。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・入居希望者への説明が不十分である。 ・説明を行った者及び説明を受けた者が署名を行っていない。 	B・C
	<p>(1) 設置者の概要</p> <p>(2) 有料老人ホームの類型</p> <p>(3) 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可能な指定居宅サービスの種類</p> <p>(4) 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・署名した重要事項説明書の写しが保管されていない。 	B
	<p>2 有料老人ホーム重要事項説明書は、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こと。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・入居相談又は求めに応じで交付していない。 	B

項目	検査内容	関係法令等	評価	判定	
(4) 体験入居	3 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第29条第1項に規定する届出を行っていない場合や、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こと。		・有料老人ホームの設置の届出を行っていない場合や、指針に基づく指導を受けている場合に、重要事項説明書にその旨を記載していない。	B・C	
	契約締結前に1週間程度の体験入居の機会を設けていること。 なお、体験入居に関しても、入居前に十分なアセスメントを行うなど、事故防止に万全を期していること。	指針13(4)	・体験入居の機会を設けていない。 ・体験入居に関して、事故防止に万全を期していない。	B・C B・C	
	(5) 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、インターネットのホームページ等において、次に掲げる事項を掲載することにより、提供するサービスの内容、居住の権利形態及び入居時の要件等をわかりやすく表示していること。 (1) 有料老人ホームの類型及び表示事項 (2) 指定居宅サービスの種類等	指針13(5)	・入居募集に当たって、パンフレット等の表示内容が不適切。	B・C
		2 募集広告等の内容及び表示については、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していること。 特に、介護が必要となった場合の居室の住み替え、有料老人ホームの土地・建物の権利形態、施設・設備の構造及び仕様、介護・看護職員の配置体制、終身介護についての表示、業務の全部又は一部の委託、介護保険給付の対象とならない介護サービスの内容及び費用負担、入居契約の解除条件などについて、明瞭に記載されないことにより、入居希望者等に誤認されるケースがあるため、入居契約書及び管理規程等に沿って正確に表示していること。		・募集広告等の内容及び表示が、実態と乖離しており、正確な表示となっていない。	B・C
10 情報開示	3 入居募集の対象地域は、地域特性や需要動向等の市場分析を行った地域や本市域等を優先していること。				
	1 設置者は、老人福祉法第29条第7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、パンフレットのほか、有料老人ホーム重要事項説明書、入居契約書、管理規程等を公開するとともに、入居希望者等の求めに応じてこれらを交付していること。	指針14(1) 老人福祉法	・有料老人ホームの運営に関する情報を公開していない。	B・C	
	2 貸借対照表及び損益計算書等の財務諸表又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者等の求めに応じて閲覧に供していること。	指針14(2)			
	3 パンフレット、募集広告、インターネットのホームページ等において、施設名と併せて指針3「有料老人ホームの類型等」において定めた有料老人ホームの類型及び居住の権利形態並びに指針別表中の表示事項について表示していること。	指針14(3) 指針3 指針別表	・有料老人ホームの類型等の表示事項について、適切に表示していない。	B・C	
4 介護の職員体制に関する情報について、適切に算定及び表示していること。 表示事項のうち、特に、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していること。	指針14(4)	・介護の職員体制に関する表示事項について、適切に表示していない。	B・C		