

# 相模原市サービス付き高齢者向け住宅立入検査基準

第5版(令和5年9月1日)

# 相模原市サービス付き高齢者向け住宅立入検査基準

関係法令名等	略称
相模原市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針	指針
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)	法
高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第115号)	省令
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)	共同省令
介護保険法(平成9年法律第123号)	なし
介護保険法施行令(平成10年政令第412号)	なし
介護保険法施行規則(平成11年厚生省令第36号)	なし
介護保険法施行規則の一部を改正する省令(平成24年厚生労働省令第25号)	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
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
個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57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
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	なし

関係法令名等	略称
高齢者の安全・安心の観点等を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅制度の適確な実施等について（平成25年7月31日老高発0731第1号、国住心第84号厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長通知）	なし
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の一部を改正する省令の施行について（平成27年3月31日老高発0331第2号、国住心第227号厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長通知）	なし
老人福祉法（昭和38年法律第133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）	なし
「身体拘束ゼロへの手引き」（厚生労働省「身体拘束ゼロ作戦推進会議」発行）	なし
特定施設入所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日老企第52号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）	なし
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第14条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置（平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第3号）	なし
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第22条第1号の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法（平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第5号）	なし
不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）	なし
高齢者の居住の安定確保に関する法律の施行に関する規則（平成27年相模原市規則第43号）	なし
相模原市有料老人ホーム設置運営指導要綱	なし
高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）	国交省告示第1296号
相模原市有料老人ホーム設置運営指導指針	有料指針

【有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅について】

有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅に関する基準については、項目ごとに「有」と明記する。

【判定】

- ・ B ⇒ 相模原市サービス付き高齢者向け住宅立入検査基準を満たしていないが比較的軽微であるもの
- ・ C ⇒ 相模原市サービス付き高齢者向け住宅立入検査基準を満たしていないものでB以外のもの

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
1 登録事業者	登録事業者が公益法人の場合は、サービス付き高齢者向け住宅事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。	指針4	・登録事業者が要件を満たしていない。	B・C
2 入居者の要件	入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。)としていること。 なお、この場合における高齢者とは、次の(1)及び(2)の要件を満たす者であること。 (1) 本人について次のいずれかに該当する者 ア 60歳以上の者 イ 介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定(以下「要介護認定」という。)若しくは同条第2項に規定する要支援認定(以下「要支援認定」という。)を受けている60歳未満の者 (2) 同居者について次のいずれかに該当する者 ア 同居者がいない者 イ 同居者が次の(ア)～(エ)のいずれかに該当する者 (ア) 配偶者 (イ) 60歳以上の親族(配偶者を除く。以下同じ。) (ウ) 要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の親族 (エ) 入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると市長が認める者	法第5条第1項、第7条第1項第4号 共同省令第3条 介護保険法	・入居資格がない者を入居させている。	B・C
3 職員の配置、研修及び衛生管理等 (1) 職員の配置	検査項目5に定めるサービスの提供に当たっては、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。	指針10(1)	・職員を適切に配置していない。	B・C
(有) 職員の配置	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。 (1) 事務員 (2) 共同省令第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 (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	有料指針8(1)	・各職員を適切な数確保していない。	B・C
(有) 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	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。	有料指針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	・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

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
<p>(有) 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を除く有料老人ホームにおける職員配置</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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等は、一部の職員を置かないことができるものとする。</li> </ol>	<p>有料指針8(1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 職員を適切に配置していない。</li> <li>・ 各職員を適切な数確保していない。</li> </ul>	<p>B・C B・C</p>
<p>(有) 介護サービスを提供する有料老人ホーム</p>	<p>提供する介護サービスの内容に応じ、次によること。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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をいう。)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。</li> <li>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。</li> <li>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できる。</li> <li>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。</li> <li>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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ol> </li> </ol>	<p>有料指針8(1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 介護サービスの内容に見合った職員を配置していない。</li> </ul>	<p>B・C</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(2) 職員の研修	<p>1 職員に対し、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。 特に、生活相談を行う職員(有:計画作成担当者(介護支援専門員)、介護職員及び看護職員)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、作業手順(有:認知症介護、虐待防止、身体的拘束のない介護、ユニットケア、介護事故の防止及び感染症対策、介護に関する知識及び技術)等について研修を行い、その記録を保存していること。 (有: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研修を実施していること。)</p> <p>(有) 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>	<p>指針10(2) 有料指針8(2)</p> <p>有料指針8(2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>採用時の研修を実施していない。</li> <li>定期的に職員研修を実施していない。</li> <li>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。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>
(3) 職員の衛生管理等	<p>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うとともに、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。</p> <p>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つ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。</p>	<p>指針10(3)ア 有料指針8(3) 労働安全衛生法</p> <p>指針10(3)イ 有料指針8(3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>就業中の衛生管理について点検を行っていない。</li> <li>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。</li> </ul>	<p>B</p> <p>B</p> <p>B</p>
(4) 職員の秘密保持	<p>サービス付き高齢者向け住宅(有:有料老人ホーム)の職員又は職員であつた者が、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等の秘密を漏らすことがないよう、必要な措置を講じていること。</p>	<p>指針10(4) 有料指針8(4) 個人情報保護に関する法律</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>職員の秘密保持について、必要な措置を講じていない。</li> </ul>	<p>B</p>
(5) 職員への提供サービス等の周知徹底	<p>検査項目5に掲げるサービスの提供に係る契約を締結する場合、職員に対して、提供するサービスの内容を十分に周知徹底していること。</p>	<p>指針10(5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>職員に対し、提供するサービスの内容を周知徹底していない。</li> </ul>	<p>B</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
<p>4 住宅の管理・運営</p> <p>(1) 管理規程等の制定</p> <p>(2) 書類等の整備</p>	<p>次に掲げる住宅の管理に関する事項等について、管理規程で定めていること。          なお、以下の内容を含み、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> <p>ア 住宅の運営の方針</p> <p>(有) 施設の目的及び運営の方針</p> <p>イ 入居者の定員及び居室数</p> <p>ウ 組織の体制及び職員の配置状況</p> <p>エ 居室や共用設備等の利用に当たっての留意事項</p> <p>オ 共益費等の利用料の詳細</p> <p>(有) 管理費、食費、介護費用等の利用料の詳細</p> <p>カ サービスの内容及びその費用負担の詳細</p> <p>キ 業務の全部又は一部を委託する場合の委託内容(住宅(有: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>(有) 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)</p> <p>ク 医療を要する場合の対応</p> <p>ケ 緊急やむを得ず身体的拘束を行う場合の手続</p> <p>コ 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 ※施設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を含む</p> <p>サ 入居者及びその家族等からの苦情に対する対応</p> <p>シ 緊急時、非常災害時の対応</p> <p>(有) 運営懇談会の設置・運営</p> <p>ス 管理規程を変更する場合の手続</p> <p>セ その他住宅(有:施設)の運営に関する重要事項</p> <p>次の関係書類を整備し、保存していること。</p> <p>ア 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>イ 職員に関する書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 履歴書</li> <li>・ 雇用契約書</li> <li>・ 職員勤務表</li> <li>・ 出勤簿</li> </ul> <p>(有) 給与明細書</p> <p>(有) 給与支払台帳</p> <p>(有) 源泉徴収報告書</p>	<p>指針11(1)          有料指針9(1)</p> <p>指針11(2)          有料指針9(2)          法第19条          共同省令第21条</p>	<p>・ 管理規程等を制定していない又は内容が不十分。</p> <p>・ 関係書類が整備、保存されていない。</p>	<p>B・C</p> <p>B・C</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
	<p>ウ 入居者に関する書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者との契約書</li> <li>(有) 重要事項説明書(契約者及び説明者が署名したもの) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者の入居時における心身の状況等の記録等</li> <li>・ 入居者に対するサービス提供の記録</li> </ul> </li> <li>(有) 健康診断の記録</li> <li>(有) 健康管理の記録</li> <li>(有) 健康保持のための措置の記録</li> <li>(有) 医薬品管理の記録</li> <li>(有) 食事提供管理の記録</li> <li>(有) 介護記録等の記録 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居室の変更に関わる同意書</li> </ul> </li> <li>(有) 緊急やむを得ない場合の身体的拘束に関する記録 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事故の内容及び措置の状況に関する記録</li> <li>・ 入居者や家族等からの苦情に関する記録</li> </ul> </li> <li>・ 入居者の金銭等の管理に関する記録</li> </ul> <p>エ 住宅の管理・運営に関する書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅の修繕及び改修の実施状況に関する記録</li> <li>・ 管理規程</li> <li>・ 重要事項説明書(法第17条第1項に規定する契約締結前に交付する書面「登録事項等についての説明」)</li> <li>(有) 有料老人ホーム重要事項説明書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 協力医療機関との契約書</li> <li>・ 前払金の保全措置を講じたことを証する書類</li> <li>・ 業務の全部又は一部を委託した場合の状況確認書</li> <li>・ 事故発生の防止のための指針</li> <li>・ 保健衛生管理(食中毒対策、感染症対策等)に関する書類</li> <li>・ 消防計画に関する書類及び消防訓練実施結果の記録</li> <li>・ サービスマニュアル(健康管理基準等を含む)</li> <li>・ 緊急時(事故、災害、急病・集団感染等)対応マニュアル</li> <li>・ 苦情対応マニュアル</li> <li>・ 職員研修計画及び実施記録等</li> </ul> </li> <li>(有) 運営懇談会の記録</li> </ul> <p>オ 会計に関する書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出納簿</li> <li>・ 領収書</li> <li>・ 払込通知書等</li> </ul>			



検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(3) 業務継続計画の策定等	<p>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よう努めること。</p> <p>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するよう努めること。</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。</p> <p>(有) 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>	<p>指針11(3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務継続計画を策定していない。</li> <li>職員への周知を徹底していない。</li> <li>必要な研修や訓練を定期的に行っていない。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B</p> <p>B</p>
(有) 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>	<p>指針11(4)</p> <p>有料指針9(4)</p> <p>消防法</p> <p>消防法施行令</p> <p>消防法施行規則</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>非常災害に関する具体的計画を立てていない。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>定期的に避難、救出その他必要な訓練を行っていない。</li> <li>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。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p>
(有) 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>有料指針9(5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の衛生管理を適切に行っていない。</li> <li>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。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
	<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。  (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。  (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。  (3) 定期的に調理に従事する者の検便を行っていること。  (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>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 共用でタオルを使用している。</li> </ul>	B・C B・C
(有) 緊急時の対応	<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>有料指針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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マニュアル等を備えていない。</li> <li>・ 職員の業務分担を明確にしていない。</li> <li>・ 職員への周知を徹底していない。</li> <li>・ 避難等必要な訓練を定期的に行っていない。</li> <li>・ 防火管理者を届け出していない。</li> <li>・ 消防計画を届け出していない。</li> <li>・ 訓練実施結果を記録していない。</li> </ul>	B・C B B B・C B・C B・C B
(4) 医療機関等との連携	<p>ア 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概ね20分以内)の医療機関(有: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)と協力し、協力内容を取り決めておくこと。</p> <p>イ 協力医療機関(協力歯科医療機関がある場合には、それを含む。以下同じ。)との協力内容(健康相談・健康診断及び受診・治療等の協力、入院加療が必要となった場合の協力、夜間等における病状急変時等の協力)及び当該協力医療機関の診療科目(有:、協力科目)等について入居者に周知しておくこと。</p> <p>(有) 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>ウ 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。協力医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として登録事業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。</p> <p>エ 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領することにより、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こと。</p>	<p>指針11(5)  有料指針9(7)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 医療機関との協力契約を結んでいない。</li> <li>・ 協力医療機関との協力内容及び診療科目(有:、協力科目)等について入居者に周知していない。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げている。</li> <li>・ 特定の医療機関において診療を受けるように誘引している。</li> </ul>	B・C B・C B・C B・C B・C

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(5) 介護サービス事業所との関係	<p>ア 近隣に設置されている介護サービス事業所について、登録事業者及び当該登録事業者と関係のある事業者以外の事業者も含め、入居者に情報提供していること。</p> <p>イ 入居者の介護サービスの利用にあつては、登録事業者(有:設置者)及び当該登録事業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を強制又は誘導していないこと。</p> <p>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こと。</p>	<p>指針11(6) 有料指針9(8)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>特定の事業者からのサービス利用に強制・誘引している。</li> <li>入居者が、介護サービス事業者を自由に選択することを妨げている。</li> </ul>	<p>B B B</p>
(6) 共用部分の衛生管理	<p>共用部分において、感染症や食中毒が発生又はまん延しないよう、マニュアルを整備するなど衛生管理に努めること。</p>	<p>指針11(7)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>衛生管理のマニュアルを整備していない。</li> </ul>	<p>B・C</p>
(7) 苦情対応	<p>ア 入居者及びその家族等からの苦情に対し迅速かつ誠実に対応し円滑な解決を図るため、相談しやすい環境の整った苦情相談窓口を設置し責任者を明確化するとともに、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。</p> <p>イ 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、記録して保存していること。(有: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) また、苦情申出を行った入居者及びその家族等に対して、対応その他において差別的取扱いをしていないこと。</p> <p>ウ 入居者及びその家族等から相談を受けた苦情相談機関が当該経過状況の聴取等を求めた場合には、誠実に回答していること。</p> <p>エ 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、管理規程(有:入居契約書及び管理規程)において規定していること。</p> <p>(有) 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つては、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。</p>	<p>指針11(8) 有料指針9(10) 法第19条 共同省令第21条第1項第5号</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>苦情解決の体制を整備していない。</li> <li>苦情を受け付けた場合に、的確に苦情を解決していない。</li> <li>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。</li> <li>(有) 運営懇談会において報告していない。</li> <li>苦情申立に関する対応について、管理規程(有:入居契約書及び管理規程)に規定していない。</li> <li>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。</li> <li>施設内の見やすい場所に表示していない。</li> <li>入居者及びその家族等に周知していない。</li> </ul>	<p>B・C B・C B・C B・C B・C B B</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(8) 運営指導	サービス付き高齢者向け住宅に対する指導業務を所掌している市等の所管課の電話番号を、重要事項説明書等に記載するとともに住宅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すること。	指針11(9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市等の所管課の電話番号を重要事項説明書等に記載していない。</li> <li>住宅内の見やすい場所に表示していない。</li> <li>入居者及びその家族等に周知していない。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B</p> <p>B</p>
(9) 事故への対応	<p>ア 事故の防止に向けた対応</p> <p>(ア) 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。</p> <p>(イ) 事故発生の防止のための職員に対する研修を定期的に行っていること。</p> <p>イ 事故発生時の対応</p> <p>(ア) 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。</p> <p>(イ) 事故の内容や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。</p> <p>(ウ) (有: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っていること。</p> <p>ウ 再発防止に向けた対応</p> <p>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。</p> <p>(有: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。)</p> <p>(有) 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。</p> <p>(有) アの(ア)、(イ)及びウ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。</p> <p>エ 市長への報告</p> <p>次の事故等が発生した場合には、市長に、直ちにサービス付き高齢者向け住宅事故報告書により報告すること。なお、報告後も事故等が継続している場合には、適宜報告を行っていること。</p> <p>(ア) 職員の不適切なサービス提供により発生した事故(死亡又は外部の医療機関での受診を要することとなった場合)</p> <p>(イ) 食中毒及び感染症等の発生</p> <p>(ウ) 火災事故</p> <p>(エ) 地震等の自然災害による住宅の滅失・損傷</p> <p>(オ) 登録事業者及び職員等の法令違反並びに不祥事</p> <p>(カ) その他サービス付き高齢者向け住宅の運営に関わる重大な事故</p>	<p>指針11(10)</p> <p>有料指針9(11)</p> <p>法第19条</p> <p>共同省令第21条第1項第6号</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事故防止に向けた対応が行われていない。</li> <li>事故発生時の対応が適切でない。</li> <li>再発防止に向けた対応が行われていない。</li> <li>事故防止及び再発防止に向けた対応が行われていない。</li> <li>必要な報告が行われていない。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(有) 運営懇談会の設置等	<p>(有) (ア)、(イ)、(オ)又は(カ)に該当する事故等の場合には、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、福祉基盤課に報告していること。その場合には、サービス付き高齢者向け住宅事故報告書は用いない。</p> <p>(ウ)又は(エ)に該当する事故等の場合には、サービス付き高齢者向け住宅事故報告書を住宅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。</p> <p>(1) 入居者の状況</p> <p>(2) サービス提供の状況</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(5) 事故の発生や苦情申出に関する対応</p> <p>(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。</p> <p>(1) 入居定員の増加</p> <p>(2) 施設類型</p> <p>(3) 介護保険</p> <p>(4) 居住の権利形態</p> <p>(5) 入居時の要件</p> <p>(6) 敷地及び建物の権利関係</p> <p>(7) 建物の増改築構造、レイアウト、居室数</p> <p>(8) 前払金及び利用料</p> <p>(9) 管理規程</p> <p>(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>	有料指針9(12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要領に基づく必要な報告が行われていない。</li> <li>• 運営懇談会を設置していない。</li> <li>• 身元引受人等が参加できるよう配慮していない。</li> <li>• 運営懇談会の運営内容が適切でない。</li> <li>• 事前に相模原市に相談を行わずに運営懇談会で説明を行っている変更事項がある。</li> <li>• 必要に応じて臨時に運営懇談会を開催していない。</li> <li>• 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。</li> <li>• 入居契約書及び管理規程に規定していない。</li> </ul>	<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>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(有) 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。	有料指針9(13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設自らが運営状況に関する評価を行っていない。</li> </ul>	B・C
(10) 住宅管理に関する入居者等への説明等	<p>ア 提供するサービスの内容や料金の変更等を行う場合、又は住宅の運営及び入居者の生活に重大な影響が生じる恐れがある場合は、あらかじめ入居者等に説明し、同意を得ることとし、その結果を記録していること。</p> <p>イ サービスの提供その他住宅管理に関し、入居者等からの意見・要望を聴取する機会を設けるとともに、その対応結果を入居者等に説明し、記録していること。</p>	指針11(11) 法第20条 共同省令第22条第2項	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者への説明及び同意、結果の記録がなされていない。</li> <li>入居者等からの意見・要望を聴取する機会を設けていない。</li> </ul>	B・C B・C
(11) 業務の委託	<p>サービス付き高齢者向け住宅(有: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、住宅(有: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: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。</p> <p>-(有: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。)</p>	指針11(12) 有料指針9(14) 法第19条 共同省令第21条第1項第7号	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	B・C

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
<p>5 サービス等</p> <p>(1) サービス全般</p> <p>(2) 状況把握サービス及び生活相談サービス</p>	<p>入居者に対して、契約内容に基づき、検査項目5(2)及び(3)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適切なサービスを提供していること。</p> <p>サービスの提供に当たっては、懇切丁寧を旨とし、入居者及びその家族に対してサービスの提供上必要な事項について、理解しやすいように説明していること。</p> <p>また、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するよう努めていること。</p> <p>(有:適切なサービスを実施していること。)</p> <p>以下の基準によること。</p> <p>ア 医療法人、社会福祉法人、指定居宅サービス事業者、指定地域密着型サービス事業者、指定居宅介護支援事業者、指定介護予防サービス事業者、指定地域密着型介護予防サービス事業者、指定介護予防支援事業者のいずれかが、当該サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者となる場合及び委託を受けてサービスを提供する場合にあっては、当該サービスに従事する者が、原則として夜間を除き、当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物(当該住宅の敷地から歩行距離で概ね500メートル以内)に常駐していること。</p> <p>イ ア以外の場合、医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、法令に定める養成研修修了者のいずれかが、原則として夜間を除き、当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物(当該住宅の敷地から歩行距離で概ね500メートル以内)に常駐していること。</p> <p>ウ 日中は、ア及びイに掲げる者のいずれか(以下「資格者」という。)が365日常駐していること。また、常駐する時間帯は概ね9時から17時とし、少なくとも1名が常駐していること。ただし、当該住宅に併設された介護サービス事業所等の職員を、当該事業所等の人員配置基準に定められた時間帯以外の時間帯に、当該住宅に常駐させることも可能とする。</p> <p>なお、平成27年4月1日以後に登録(登録の更新を含む。)の申請をした事業者を除き、資格者を365日常駐させることが困難な場合は、次の(ア)又は(イ)の方法により、資格者が常駐していない日における入居者の状況を能動的に把握する体制を整えていること。</p> <p>(ア) 常駐していない日の日中に、少なくとも一度は資格者が本住宅に赴き、入居者の状況把握を行う。</p> <p>(イ) 赤外線等により動体を検知するセンサー、水道の利用状況を検知する水量センサー等の入居者の住戸内での動態を把握できる装置の設置等により、資格者が常駐していない日における入居者の日常行動が長時間にわたって確認できない場合に、即時に安否確認や緊急時対応に着手できるような体制を確保する。</p>	<p>指針12 有料指針10</p> <p>指針12(1) 法第7条第1項第5号 共同省令第11条 介護保険法施行令 介護保険法施行規則 介護保険法施行規則の一部を改正する省令 高齢者の安全・安心の観点等を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅制度の適確な実施等について 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の一部を改正する省令の施行について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービスが適切に提供されていない。</li> <li>常駐者が資格者ではない。</li> <li>資格者が365日常駐していない。</li> <li>常駐すべき時間帯に1名以上の資格者が常駐していない。</li> <li>資格者が常駐していない日において、入居者の状況を能動的に把握する体制を整えていない。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(有) 食事サービス	<p>エ 状況把握サービスの提供に際しては、毎日1回以上、資格者が以下に示す適切な方法のいずれかにより、能動的に入居者の状況を把握していること。  (ア) 居住部分への訪問  (イ) 電話  (ウ) 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  (エ) 食事サービス等の提供時における確認等</p> <p>オ エにかかわらず、資格者が当該住宅の敷地に近接する土地に存する建物(当該住宅から歩行距離で概ね500メートル以内)に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する申出があったときは、状況把握サービスの提供方法は居住部分への訪問にて行っていること。</p> <p>カ オの申出は、入居契約締結の前後を問わないが、入居契約締結の前に入居しようとする者に対し十分説明の上、申出の有無の確認を行っていること。</p> <p>キ 夜間にあつては、共同省令第11条第2号に基づき、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報装置を設置することで対応が可能だが、入居者の心身の状況に応じて、有資格者が常駐する体制を確保することが望ましいこと。</p> <p>ク プライバシーの確保について十分考慮することとし、どのような場合に状況把握のために訪問するかについて、入居者の同意を得ておくこと。</p> <p>ケ 常に入居者の心身の状況や置かれている環境等の把握に努め(有: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。</p>	<p>有料指針10(2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毎日1回以上の資格者による入居者の状況把握を行っていない。</li> <li>・ 入居者からの申出の有無を確認していない。</li> <li>・ 申出があるにもかかわらず、状況把握サービスの提供を居住部分への訪問で行っていない。</li> <li>・ 夜間の体制が不十分である。</li> <li>・ 入居者の同意を得ていない。</li> <li>・ 相談、助言等の援助を行っていない。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B</p> <p>B・C</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>有料指針10(1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 食事サービスが適切に提供されていない。</li> </ul>	<p>B・C</p>



検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(有) 健康管理	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	有料指針10(3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者の健康管理を適切に行っていない。</li> </ul>	B・C
(有) 介護サービス	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	有料指針10(4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 介護サービスを他の者に行わせている。</li> <li>・ 特定施設サービス計画を作成していない。</li> <li>・ 食事の介護が適切でない。</li> <li>・ 入浴の介護が適切でない。</li> <li>・ 排せつの介護が適切でない。</li> <li>・ 介護記録として整理し、保存していない。</li> </ul>	B・C B・C B・C B・C
(有) 安否確認又は状況把握	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2 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、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のとしていること。</li> </ol>	有料指針10(5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者の安否確認等を、毎日1回以上実施していない。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	B B

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(有) 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。	有料指針10(6)	・ 機能訓練等を実施していない。	B・C
(3) その他サービス	<p>ア 金銭管理</p> <p>(ア) 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、入居者の金銭等を管理することもやむを得ない。</p> <p>(イ) 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、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、施設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> <p>イ レクリエーション</p> <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の実施に努めていること。(有:レクリエーションを実施していること。)</p> <p>入居者の生活が健康で明るいものとなるよう必要に応じて助言を行うとともに、入居者が自主的に趣味、教養娯楽、交流行事等を行う場合には協力していること。</p> <p>ウ 家族・身元引受人への連絡等</p> <p>(ア) 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るとともに、入居者本人の意向に応じ、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こと。</p> <p>(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家族・身元引受人等へ定期的に報告していること。</p>	<p>指針12(2)ア 有料指針10(10)</p> <p>指針12(2)イ 有料指針10(7)</p> <p>指針12(2)ウ 有料指針10(9)</p>	<p>・ 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。</p> <p>・ 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。</p> <p>・ レクリエーションを実施していない。</p> <p>・ 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。</p>	B・C B・C B・C
(有) 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。	有料指針10(12)	・ サービス内容の検証及び向上に努めていない。	B
(4) 高齢者虐待の防止	登録事業者は、サービス付き高齢者向け住宅の職員が高齢者虐待の防止の重要性に関する理解を深めるよう努めること。	指針12(3)	・ 高齢者虐待の防止の重要性に関する理解に努めていない。	B・C

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(有) 高齢者虐待の防止	<p>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に基づき、次の事項を実施していること。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3 虐待の防止のための指針を整備すること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	有料指針10(13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)。</li> </ul>	B・C
(有) 身体的拘束の原則的禁止	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(2) 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> </ol>	有料指針10(14)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・検討経過及び結果を記録していない。</li> <li>・検討経過及び結果を家族等に説明していない。</li> <li>・観察記録等を作成していない。</li> <li>・身体的拘束廃止に向けた検討を適宜行っていない。</li> <li>・検討委員会を3月に1回以上開催していない。</li> <li>・適正化のための指針を整備していない。</li> <li>・研修を定期的実施していない。</li> </ul>	B・C  B・C B・C B・C  B B B

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
<p>6 家賃等の費用 (1) 利用料等の種類</p>	<p>家賃等の費用については、登録事業者が次に掲げる費用を受領する場合、家賃、状況把握サービス及び生活相談サービスその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価、共益費等の区分を明確にするとともに、取扱いについてはそれぞれ次によること。</p> <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。)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。 (有: 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ていること。)</p> <p>(有) 敷金を受領する場合には、その額は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>イ 状況把握サービス及び生活相談サービスその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価</p> <p>(有) 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>(有) 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あっては、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>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>(有) 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、「特定施設入所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>指針13(1) 有料指針12(1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 費用について、区分を明確にしていない。</li> <li>・ 家賃の算定が適正でない。</li> <li>・ 敷金を受領する場合にその取扱いが適正でない。</li> <li>・ サービス費用が、適切な額でない。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 規定されたものに限られていない。</li> </ul>	<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>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
<p>(2) 前払い方式による利用料等の支払</p>	<p>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場合(前払い方式)にあつては、次に掲げる基準によること。</p> <p>ア 前払金を受領する場合は、(有: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され、又は入居者の死亡により終了したとき、若しくは、想定居住期間内に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に返還される当該前払金額の算定根拠については、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>イ 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。  (ア) 期間の定めがある契約の場合  <math>(1\text{ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{契約期間(月数)})</math>  (イ) 終身にわたる契約の場合  <math>(1\text{ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{想定居住期間(月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})</math></p> <p>ウ 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する。こと。  (有: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。また、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>(有) 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>エ 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障するという終身保証契約を締結していないこと。</p> <p>オ 想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合は、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した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していること。  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され、又は入居者の死亡により終了した場合は、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、又は入居者の死亡により終了し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しなければならないこと。  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。</p>	<p>指針13(2)  有料指針12(2)  法第7条第1項第6号ハ、ニ、ホ、第8号  共同省令第12条、第14条  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第14条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>前払金の算定が適正でない。</li> <li>サービス費用の前払金の算出が適正でない。</li> <li>「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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(3) その他	<p>(有) 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>	<p>指針13(1)(3) 有料指針12(3) 法第7条第1項第6号ハ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	B・C
	<p>カ オにより、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。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	B・C
	<p>キ 前払金の返還額に係る保全措置を講じていること。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>保全措置を講じていない。</li> </ul>	B・C
	<p>(有) 設置者は、老人福祉法第29条第7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。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>保全措置を講じていない。</li> <li>平成18年3月31日までに届出がされた施設が新規入所者について保全措置を講じていない。</li> </ul>	B・C B
<p>ア 家賃、敷金並びに状況把握サービス及び生活相談サービスの料金等(有:介護等)その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金、事務手数料(入居時初期費用)その他の金品を受領していないこと。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者から受領できない金品等を受領している。</li> </ul>	B・C	
<p>イ 入居契約前に入居契約を前提として申込金を受領する場合、申込金は入居契約締結に伴う前払金又は月額家賃等に充当されるもののみとし、入居契約に至らなかった場合は全額返還していること。また、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。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>入居契約に至らなかった場合に、申込金を全額返還していない。</li> <li>申込金の取扱いが適正でない。</li> </ul>	B・C B・C	

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
<p>7 契約内容等</p> <p>(1) 入居契約締結に関する手続き等</p> <p>(2) 契約内容</p>	<p>ア 入居契約に際して、契約手続、家賃等の支払方法などについて事前に十分説明していること。  (有: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。)</p> <p>イ 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。</p> <p>(有) 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。</p> <p>ア 入居契約は、次に掲げる事項等を明示する書面による契約であること。  (ア) 入居者の居住部分  (イ) サービス付き高齢者向け住宅の居住の権利形態  (ウ) 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  (有) 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)  (エ) 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  (有) 前払金の保全措置の内容  (オ) 入居開始可能日  (有) 身元引受人等の権利・義務  (有) 契約当事者の追加  (カ) 契約解除の要件及びその場合の手続、修繕等の費用が発生する場合は内容、負担する費用等  (有) 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  (有) 入居者及びその家族等からの苦情に対する対応  (有) 運営懇談会の設置及び審議事項  (有) 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  居住に係る契約と状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に係る契約を一体の契約として締結している場合は、敷金、家賃とサービスの対価をそれぞれ分けて明確に記載していること。</p>	<p>指針14(1)  有料指針13(1)</p> <p>指針14(2)  有料指針13(2)  法第7条第1項第6号  共同省令第13条  消費者契約法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居契約に際して、必要な事項について十分に説明していない。</li> <li>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。</li> <li>事前に運営懇談会で意見を求めている。</li> <li>入居契約書に必要な事項を明示していない。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
	<p>次に掲げる事項等を明示するように努めていること。</p> <p>(ア) 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(住宅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>(イ) 前払金の保全措置の内容</p> <p>(ウ) 入居者が現在の居室から他の居室若しくは提携サービス付き高齢者向け住宅に住み替える場合の手続</p> <p>(エ) 入居者及びその家族等からの苦情に対する対応</p> <p>イ その他のサービス(状況把握サービス及び生活相談サービス以外)の提供に係る契約については、各サービスの対価をそれぞれ分けて明確に記載していること。</p> <p>(有) 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おくこと。 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おくこと。</p> <p>ウ 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いること。 (有: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>エ 登録事業者が、入居者の病院への入院又は心身の状況の変化により居住部分を変更し、又はその契約を解除することができないものであること(ただし、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が居住部分の変更又は入居契約の解除について合意した場合は、この限りでない)。</p> <p>オ 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>	<p>指針14(2) 有料指針13(2) 法第7条第1項第6号 共同省令第13条 消費者契約法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• その他のサービスの提供契約について、その対価を明確に記載していない。</li> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> <li>(有) 同意を得ていない。</li> <li>• 登録事業者の契約解除の条件が適正でない。</li> <li>• 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。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>



検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
	<p>(有) 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おくこと。</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> <p>カ 契約書に定める登録事業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、登録事業者双方の契約解除条項を契約書上定めていること。</p> <p>(ア) 契約解除の通告にあたり、居住の権利形態が利用権方式の場合は90日以上、それ以外の場合は6ヶ月以上の予告期間をおいていること。ただし、定期建物賃貸借方式の場合で、賃貸借期間が1年未満の場合はこのかぎりではない。</p> <p>(イ) 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> <p>(ウ) 前払金を受領する場合においては、入居日から3月を経過するまでの間に入居契約が解除され又は死亡により入居契約が終了したときには、検査項目6(2)オに定める額を返還していること。契約解除の申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ていないこと。</p> <p>(有) 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>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 住み替えに必要な手続等が適正に行われていない。</li> <li>・ 入居契約書に入居者、登録事業者双方の契約解除条項等を定めていない。</li> <li>・ 入居契約書に記載する登録事業者の契約解除の手続が、適正でない。</li> <li>・ 契約解除の手続が適正に行われていない。</li> <li>・ 30日程度以内の期間としていない。</li> <li>・ 入居3月以内の契約解除において、日割計算により算出した金額を返還していない。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 設置者の契約解除の条件が適正でない。</li> <li>・ 設置者が適正でない条件により契約解除を行っている。</li> </ul>	<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> <p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(3) 重要事項説明書	<p>(有) 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くこと。</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) 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> <p>(有) 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おくこと。</p>	指針14(3) 法第17条 共同省令第20条	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>契約解除の手続が適正に行われていない。</li> </ul>	B・C B・C
	<p>キ 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>		<ul style="list-style-type: none"> <li>設置者に有利な裁判管轄条項等を設けている。</li> </ul>	B・C
	<p>ア 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とともに、契約締結前に入居希望者及び身元引受人等にこれを交付することにより、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説明していること。</p> <p>なお、老人福祉法の規定に基づく有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅については、重要事項説明書を補足する添付資料として、「登録事項等についての説明の補足」を作成していること。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>入居希望者への説明が不十分である。</li> </ul>	B・C
	<p>イ 重要事項説明書には、次の事項を記載していること。</p> <p>(ア) 登録事項(共同省令第6条第1項に掲げる事項)</p> <p>(イ) 入居契約が賃貸借契約でない場合にあつては、その旨</p> <p>(ウ) 入居契約の内容に関する事項</p> <p>(エ) 登録事業者が特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けている場合は、市長に報告する次の介護サービス情報</p> <p>a 事業所等を運営する法人に関する事項</p> <p>b 事業所等に関する事項</p> <p>c 介護サービスに従事する従業者に関する事項</p> <p>d 介護サービスの内容に関する事項</p> <p>e 介護サービスを利用するに当たっての利用料等に関する事項</p> <p>(オ) 家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間</p> <p>(カ) (オ)の期間中において、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合における家賃等の前払金の返還額の推移</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>重要事項説明書に、必要な事項を記載していない。</li> </ul>	B・C
	<p>ウ (有:有料老人ホーム)重要事項説明書は、入居相談があつたときに交付するほか、求めに応じて交付していること。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>入居相談又は求めに応じて交付していない。</li> </ul>	B

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
(有) 体験入居	<p>エ 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書について十分な説明を行うこと。また、重要事項説明書には説明を行った者及び説明を受けた者が署名し、(有:入居希望者及び身元引受人等にこれを交付し)署名した重要事項説明書は、登録事業者(有:有料老人ホーム)もその写しを保管していること。</p> <p>(ア) 登録事業者(有:設置者)の概要  (イ) 居住の権利形態  (ウ) サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者(有:有料老人ホームの設置者)又は当該登録事業者(有:当該設置者)に關係する事業者が、当該サービス付き高齢者向け住宅(有:当該有料老人ホーム)の入居者に提供することが可能な指定居宅サービスの種類  (エ) 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨  (有) 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。</p>	有料指針13(3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居希望者への説明が不十分である。</li> <li>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。</li> <li>署名した重要事項説明書の写しが保管されていない。</li> </ul>	B・C B・C B
	<p>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。</p>	有料指針13(4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>体験入居の機会を設けていない。</li> <li>体験入居に関して、事故防止に万全を期していない。</li> </ul>	B・C B・C
	<p>募集広告等の内容及び表示については、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容その他の登録事項及び添付書類の記載事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしていないこと。また、不当景品類及び不当表示防止法を遵守していること。  その他、「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第22条第1号の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法」を遵守していること。</p>	指針14(4) 法第15条 共同省令第22条第1項 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第22条第1号の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める表示についての方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>募集広告等の内容が不適切。</li> <li>表示すべき条件に該当する項目があるにもかかわらず、その表示をしていない。</li> </ul>	B・C B・C



検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
8 公示  (有) 情報開示	登録事項について、インターネットの利用又は公衆の見やすい場所に掲示することにより、公示していること。  1 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、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。 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。 3 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していること。	法第16条 共同省令第19条  有料指針14(1)  有料指針14(2)  有料指針14(4)	・登録事項について公示していない。  ・有料老人ホームの運営に関する情報を公開していない。  ・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  B・C  B・C
9 定期報告  (有) 定期報告	毎年10月1日現在の登録事項の状況について、「サービス付き高齢者向け住宅定期報告書」により市長に報告していること。  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。	指針15 法第24条 高齢者の居住の安定確保に関する法律の施行に関する規則第7条  相模原市有料老人ホーム設置運営指導要綱第14条	・定期報告を行っていない。  ・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。	B・C  B
10 規模の基準	サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分(賃貸住宅にあっては住戸をいい、有料老人ホームにあっては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。)の床面積が25平方メートル(居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、18平方メートル以上であること。 ・ホール、廊下、階段、専ら職員の通行の用に供する通路は「その他の居住の用に供する部分」に含まない。 ・「十分な面積を有する場合」とは、原則として、食堂、台所等の共同利用部分の面積の合計が、各居住部分(25平方メートル)未満のものに限る。)の床面積と25平方メートルの差の合計を上回ること。	法第7条1項1号 共同省令第8条 指針6	・床面積が要件を満たしていない。	B・C

検査項目	検査基準	関係法令等	評価	判定
11 構造及び設備の基準 (1) 入居者が各居住部分から台所、収納設備又は浴室に円滑に移動できる (2) 台所、収納設備又は浴室の規模が適切なもの	<p>各住戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室が設置されていること。 各住戸にない場合、共同利用の台所、浴室が適切に設置されていること。</p> <p>入居者が台所、収納設備又は浴室を利用するに当たり、エレベーター等の利用により入居者の移動が配慮されているとともに、各住戸部分からの距離についても配慮されているものであること。</p> <p>ア 共同利用する台所の適切な規模等の取扱い            (ア) コンロの数は、台所を共同利用する入居者がいる住戸2戸に対して1口以上設けていること。台所を共有利用する入居者がいる住戸の数は、入居者の自立度に応じて適切に設定すること。            (イ) シンクの数は、コンロ3口に対して1つ以上設けていること。</p> <p>イ 共同利用する収納設備の収納部分の容量は、原則として1住戸当たり0.324立方メートル以上とすること。</p> <p>ウ 共同利用する浴室の適切な規模            (ア) 個別浴室を1室以上設けていること。自立して浴室を共同利用する入居者8人に対して1室以上とすること。            (イ) 共同浴室のカランは、自立して浴室を共同利用する入居者16人に対して1カラン以上を設けること。カランの数は、共同浴室1室に対し、原則として2カラン以上設けること。            (ウ) 入浴介助のサービス提供を受けて浴室を共同利用する入居者に対するカランの数及び浴室の数は、原則として介助者のサービス提供時間及び人数に基づき算定すること。</p>	<p>法第7条1項2号 共同省令9条</p> <p>指針7(2)ア</p> <p>指針7(2)イ</p> <p>指針7(2)ウ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要件の設備が設置されていない。</li> <li>入居者の移動に配慮されていない。</li> <li>要件の規模の設備が設置されていない。</li> </ul>	<p>B・C</p> <p>B・C</p> <p>B・C</p>
12 加齢対応構造等の基準	<p>別紙(加齢対応構造等のチェックリスト)により確認を行う。</p>	<p>法第7条1項3号、第54条 第1号ロ 省令第34条 国交省告示第1296号 指針8</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>加齢対応構造を満たしていない。</li> </ul>	<p>B・C</p>
13 サービス付き高齢者向け住宅と併設施設の設備	<p>サービス付き高齢者向け住宅として必要となる浴室、食堂等の設備は、原則としてその他の併設施設の設備とは別に設けること。また、サービス付き高齢者向け住宅とその他の併設施設の動線は原則として重複しないこと。</p>	<p>指針9</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>併設施設の設備と兼ねている。動線が重複している。</li> </ul>	<p>B・C</p>