

千葉県有料老人ホーム設置運営指導指針

1 有料老人ホームの定義

有料老人ホームとは、老人福祉法第29条第1項で、次のように定義されている。

①老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの(以下「介護等」という。)の供与(他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。)をする②事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。

ここで、以下に掲げる用語については、次のように解釈するものとする。

① 老人を入居させ

有料老人ホームは、老人を入居させることが前提となるが、老人以外の者も入居対象としている場合も含むものとする。

② 事業を行う施設

老人を入居させ、介護等の供与をする事業が、次に掲げる形態で行われる場合は、「事業を行う施設」に該当する。

ア 居住機能を提供する事業者と介護等を提供する事業者が異なるが、居住機能の提供に係る契約書又は広告その他の表示において、介護等を提供可能である旨の記述がされている場合

イ 居住機能を提供する事業者と介護等を提供する事業者が異なるが、介護等を提供する対象が当該入居者に限定されている場合

ウ 居住機能を提供する事業者と介護等を提供する事業者が異なるが、居住機能の提供に係る契約書又は広告その他の表示において、特定の事業者から介護等の提供を受けることが必須となっている場合

エ その他ア～ウに類する場合

2 基本的事項

有料老人ホームの事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) 有料老人ホーム経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められること。

また、老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保することが求められること。

- (2) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力することが期待されること。
- (3) 介護保険法（平成9年法律第123号）第70条、第78条の2又は第115条の2の規定により特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業者又は介護予防特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、本指針に規定することのほか、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成11年厚生省令第37号）、「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成18年厚生労働省令第34号）又は「指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」（平成18年厚生労働省令第35号）のうち当該施設に該当する基準を遵守すること。
- (4) 都市計画法（昭和43年法律第100号）による開発許可若しくは建築許可申請前又は開発許可対象外の場合については建築確認申請前から地元市町村及び都道府県と十分な事前協議を行うこと。
- (5) 建築確認後速やかに千葉県知事への届出を行うこと。また、既存建物を用途変更して有料老人ホーム事業を行う者にあつては、当該用途変更に係る建築確認後に届出を行うこと。
- (6) 千葉県知事への届出後に入居募集を行うこと。
- (7) 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。

3 設置主体

- (1) 有料老人ホームの設置主体は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。
- (2) 公益法人にあっては、有料老人ホームの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) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体であること。
- (4) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。
- (5) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。
- (6) 有料老人ホームの運営について株式会社等を新設して行う者にあつては、事業に必要な財源計画が策定できるものであり、かつ継続して健全な運営が見込まれるものであること。

- (7) 役員等の中には、有料老人ホームの運営について知識、経験を有する者等を参画させること。

さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営体制が確保されていること。

4 立地条件

- (1) 入居者が健康で安全な生活を維持するため、交通の利便、地域の環境、災害に対する安全性、医療機関等との連携等を考慮して立地すること。特に、有料老人ホームは、利用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る地域に立地することは望ましくないこと。

- (2) 市街化調整区域での有料老人ホームの設置の場合には、「千葉県開発審査会提案基準」の15に定める基準内容によること。

- (3) 有料老人ホームの事業の用に供する土地及び建物については、有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限する恐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。当該権利等の存在がある場合には、入居者の権利保全や施設の適切な運営の観点から、十分な法的保全策が講じられるものであること。

また、建物のみ借家して事業を行う場合であっても、底地である土地の権利関係の状況を十分確認する必要があるとともに、上記と同様の対策を考慮すべきこと。

- (4) 借地・借家により有料老人ホームを設置する場合には、入居期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。

なお、借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であって当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。

また、定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約期間が当該定期借地・借家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、その旨を十分説明すること。なお、入居者との入居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。

ア 借地の場合

- (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期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は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、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。
- (オ) 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。

イ 借家の場合

- (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契約上明記すること。
- (イ) 入居者との入居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、更新後の契約期間（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、無断転貸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) 借家人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期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。

5 規模及び構造設備

- (1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。
- (2) 建物は、建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とし、かつ、建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。
- (3) (2)の規定にかかわらず、千葉県知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者（設置予定地に係る所轄消防署等）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。

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。

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ものであること。

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。

(4) 建物の設計に当たっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成13年国土交通省告示第1301号)を参考として、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮すること。

(5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等利用者の保健衛生について十分考慮されたものであり、廊下、居室等利用者が通常移動する範囲の設備は、車椅子での移動が可能なスペースと構造が確保されていること。

(6) 本指針において「床面積」とは、建築基準法施行令(昭和25年11月16日政令第338号)第2条第1項第3号の規定による面積をいい、また「有効面積」とは、壁の内側を測る内法計算により求めた面積から、設備等の水平投影面積を除いた面積をいう。

(7) 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、スプリンクラーを設置すること。ただし、消防法施行規則(昭和36年自治省令第6号)第13条に規定するスプリンクラーを設置することを要しない部分についてはこの限りではない。また、設置予定地に係る所轄消防署と協議したうえでスプリンクラーと同等程度の効果、性能を有する代替設備の設置により、消防上支障がないと認められる場合には当該設備によることができるものとする。

(8) 有料老人ホームが提供するサービス内容に応じ、次の機能を有する設備を設けること。

ア 一般居室又は介護居室、一時介護室、浴室、便所、談話室(又は応接室)、事務室、宿直室、洗濯室、汚物処理室、看護・介護職員室(スタッフルーム)、機能訓練室、食堂(厨房を含む)、医務室(又は健康管理室)、エレベーター(2階建以上の場合)

特定施設入居者生活介護事業を行う、介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、指定基準を踏まえることが必要であり、かつ基本的に一般居室以外の全ての機能を有すること。

イ 入居者の利用動向等を考慮し次の設備を設けることが望ましいこと。

入居者が健康で生きがいをもって生活することに資する施設

(例えば、スポーツ、レクリエーション施設、図書室等)

(9) (8)に定める設備の基準は、次によること。

ア 一般居室は次によること。

(ア) 個室とすることとし、1居室の床面積は21.6㎡(収納スペース、トイレ及び洗面設備等を除いた有効面積は14.85㎡)以上とすること。

また、居室には、少なくとも収納スペース、トイレ及び洗面設備を設置すること。

(イ) 定員については、個室(1人利用)を原則とするが、入居者が夫婦である等プライバシーの確保に支障が生じない間柄の者同士である場合に限り、2人利用の居室の整備を認めるものとする。その場合にあつては、1居室の床面積は31.9㎡以上とすること。

(ウ) (ア)及び(イ)の規定にかかわらず、各階に談話・娯楽・集会室等の共同生活室の設置がある場合の床面積は、1人利用の居室にあつては18.0㎡(収納スペース、トイレ及び洗面設備等を除いた有効面積は13.2㎡)以上と、夫婦用等の2人利用の居室にあつては23.45㎡以上とすることができる。

(エ) 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であること。

(オ) 緊急通報装置を備えること。

(カ) 地階に設けてはならないこと。

イ 介護居室(有料老人ホームが自ら介護サービスを提供するための専用の居室)は次によること。

(ア) 個室とすることとし、1居室の床面積は18.0㎡(収納スペース、トイレ及び洗面設備等を除いた有効面積は13.2㎡)以上とすること。

(イ) 各個室は、1人利用であるものとし、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であること。

(ウ) 室内に収納設備等を設ける場合は、介護、車いすの使用、緊急時の対応等に支障のないよう配慮をすること。

(エ) 緊急通報装置を備えること。

(オ) 地階に設けてはならないこと。

(カ) 定員については、個室(1人利用)を原則とするが、入居者が夫婦である等プライバシーの確保に支障が生じない間柄の者同士である場合に限り、2人利用の介護居室の整備を認めるものとする。その場合にあつては、1居室の床面積は23.45㎡以上とすること。

また、その居室については、上記(ウ)の条件に加え、各ベッドから廊下ま

での出入口の通路幅は、概ね1.2mの広さと空間を有すること。

ウ 一時介護室は、入居後要介護状態となった者が一時的に介護を受けるための室とし、イによること。ただし、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良いこと。

エ 汚物処理室、看護・介護職員室（スタッフルーム）については、入居者に対する保健衛生面の管理及び緊急時の迅速な対応を図るため、建物階層に応じ各階ごとに設置すること。

オ 機能訓練室は、他に機能訓練を行うために適当な広さの場所（同一敷地内にある若しくは道路を隔てて隣接する又は当該施設の付近にある等の立地も含む）が確保できる場合には設置しなくても良いこと。

カ 医務室を設置する場合には、医療法施行規則（昭和23年厚生省令第50号）第16条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとすること。

キ 要介護者等が利用する浴室は、身体の不自由な者が入浴するのに適した構造設備とすること。

ク 便所には緊急通報装置を備えることとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。また、介護居室内に便所を設置しない場合は、居室にある階ごとに居室に近接して設置すること。

ケ 介護サービスを提供する有料老人ホームにおける廊下の幅は、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、1.8m以上（内法によるものとし、手すりから測定したもの。）とすること。ただし、片廊下であって、待避スペースとして有効なアルコープ等を設けた場合は、1.5m以上とすることができる。

なお、壁面には手すりを設置すること。

コ 階段には手すりを設置し、傾斜は緩やかにすること。

(10) 既存の建物を転用して開設しようとする有料老人ホーム及び定員9人以下の有料老人ホームについて、建物構造上(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、別に定める「千葉県有料老人ホーム設置運営指導指針 既存建物を活用するもの等に係る特例」によることができる。

(11) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第74号。以下「改正法」という。）の施行（平成23年10月20日）の際現に改正法による改正前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、(2)、(3)、(8)及び(9)の基準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊

急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

6 職員の配置等

(1) 職員の配置

ア 職員の配置については、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。ただし、入居者に対する処遇や、施設運営上支障がない場合に限り、業務の一部或いは全部を外部に委託等することができる。

施設長、事務員、生活相談員、介護職員、看護職員（看護師又は准看護師）、機能訓練指導員、栄養士、調理員

イ 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。

ウ 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記ア、イの他、次によること。

(ア) 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員、看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。

(イ) 看護師は入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることのできるものとする。

(ウ) 施設長等介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識、経験を有する者であること。

(エ) 直接処遇職員の合計数は、要介護者の数が3又はその端数を増すごとに1人、及び要支援者等の数が10又はその端数を増すごとに1人以上配置すること。

ただし、介護保険対象外の介護サービスを行う場合には、このサービスに見あう直接処遇職員を別途配置すること。

(2) 職員の研修

職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。

(3) 職員の衛生管理

職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。

7 施設の管理・運営

(1) 管理規程等の制定

入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程等を設けること。

(2) 名簿等の整備

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並びに設備、職員、会計及び入居者の状況に関する帳簿を整備しておくこと。入居者、その身元引受人等の個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守すること。

また、老人福祉法第29条第4項の規定を遵守し、費用の受領の記録、提供したサービスの内容、提供したサービスに係る苦情に関する記録等の事項については帳簿を作成し、2年間保存すること。

(3) 緊急時の対応

事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。

(4) 入居者の安否確認

入居者の安否確認については、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、できる限りそれを尊重したものとすること。

(5) 医療機関等との連携

医療機関と協力契約を結び、当該協力医療機関との協力内容、診療科目等について入居者に周知しておくこと。また、協力内容に医師の訪問による健康相談、健康診断が含まれていない場合には嘱託医を確保しておくこと。また、介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、協力歯科医療機関を定めておくこととし、その他の有料老人ホームにあっては、協力歯科医療機関を定めるよう努めること。

(6) 運営懇談会の設置等

施設長、職員及び入居者代表により組織する運営懇談会を設けるとともに、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対し出席を呼びかけること。また施設の運営について外部からの点検が働くよう、施設関係者及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。

運営懇談会では、入居者の状況、サービス提供の状況及び管理費、食費の収支等の内容等を定期的に報告し、説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。

8 サービス

入居者に対して、契約内容に基づき、食事、相談助言、健康管理、治療への協力、介護、機能訓練、レクリエーション等に関し、その心身の状況に応じ適切なサービスが提供されること。

(1) 食事サービス

ア 高齢者に適した食事を提供すること。

イ 栄養士による献立表を作成すること。

ウ 食堂において食事をするのが困難な入居者に対しては、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。

(2) 相談・助言等

入居時には、心身の健康状況について調査を行い、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に努めなければならないこと。

(3) 健康管理と治療への協力

ア 入居時及び1年に2回以上健康診断を受ける機会を与えるとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとるよう努めること。また、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。

イ 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が行えるよう配慮するとともに、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、受診手続き、通院介助等の協力を努めること。

(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つては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム（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者に限る。）において行うこととし、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ること。

ウ 介護記録を作成、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

エ 介護サービスの提供に当たっては、入居者の生命又は身体を保護するために緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為を行ってはならないこと。ただし、緊急やむを得ず身体拘束等を行う場合には、

その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況、緊急やむを得なかった理由を記録しなければならないこと。また、その場合には「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）に示す「緊急やむを得ない身体拘束に関する説明書」により、身元引受人等から同意を得ること。

(5) 機能回復訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。

(6) レクリエーション

入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。

(7) 身元引受人等への連絡等

入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告すること。

(8) 金銭管理等

入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に施設に依頼した場合、又は入居者本人が痴呆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、施設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。

この場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

(9) 家族との交流・外出の機会の確保

常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

9 事業収支計画

(1) 市場調査等の実施

構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。

(2) 資金の確保等

初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次のような費用を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。

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

(3) 資金収支計画及び損益計画

次のような点に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

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年毎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 入居一時金（入居時に老人福祉法第29条第7項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。

ク 常に適正な資金残高があること。

(4) 経理・会計の独立

有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。

10 利用料等

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、一時金方式又はこれらを組み合わせた方式等様々な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、家賃相当額、介護費用、食費、管理費等の取扱いについては、それぞれ次によること。

(1) 家賃相当額

ア 家賃相当額は、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されたものとし、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。

イ 月払い方式の場合で、敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。

ウ 一時金方式（終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）により受領する場合については、次によること。

(ア) 老人福祉法第29条第6項の規定が適用される有料老人ホームについて

は、受領する一時金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。なお、経過措置により権利金等の金品の受領禁止が義務付けられていない有料老人ホームであっても、一時金の算定根拠について入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

(イ) 老人福祉法第29条第7項の規定により一時金の保全措置を講じることが義務付けられている有料老人ホームについては、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、一時金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、義務付けられていない有料老人ホームにあっても、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。

(ウ) 一時金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。

①期間の定めがある契約の場合

$(1 \text{ ヶ月分の家賃相当額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)})$

②終身にわたる契約の場合

$(1 \text{ ヶ月分の家賃相当額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$

(エ) 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。

(オ) 老人福祉法第29条第8項の規定により返還される額については、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、一時金の返還を確実に行うこと。

(カ) 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）第21条第1項第1号に規定する一時金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

(キ) 着工時において、相当数の者の入居が見込まれない場合については、十分な入居者を確保し安定的な経営が見込まれるまでの間については、一時金の返還金債務について銀行保証等が付されていること。

(2) 介護費用（介護保険対象外の費用）

ア 都度払い方式（サービスを提供した都度個々にその費用を受領する方式）又

は月払い方式による場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。

イ 一時金方式による場合については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、介護保険の利用者負担分の受領方法として、有料老人ホームが一時金として受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適当であること。

ウ 一時金方式に係る返還金の取扱いについては、(1)ウによること。

エ 介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外で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日老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知）の規定によるものに限られていることに留意すること。

(3) 食費、管理費等

ア 入居者に対するサービスに必要な額（食費、管理費等、その他の運営費等）を基礎とする適切な額とすること。

イ 食費、管理費等を含め、多額の一時金を払えば毎月の支払いは一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。

ウ 家賃相当額や介護費用以外の名目で一時金を徴収する場合の返還金の取扱いについては、(1)ウによること。

11 契約内容等

(1) 契約締結に関する手続き等

ア 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すること。特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けたホームにあっては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明すること。

イ 一時金の内金は一時金の20%以内とし、残金は引き渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。

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すること。

(2) 契約内容

ア 入居契約書において、有料老人ホームの類型、利用料等の費用負担額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利・

義務、契約当事者の追加、契約解除要件及びその場合の対応、一時金の返還の有無、返還金の算定方式及びその支払い時期等が明示されていること。

イ 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及び管理規程上明確にしておくこと。

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すること。

エ 契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者設置者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。

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うものとし、その際本人の意思を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを契約書及び管理規程等上明らかにしておくこと。

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つては、次の手続きを含む一連の手続きを契約書及び管理規程等上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額についても考慮すること。

(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。

(3) 重要事項の説明等

ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「有料老人ホーム重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、入居者に誤解を与えないよう必要な事項を実態に即して正確に記載すること。

なお、同様式の別添「介護サービス等の一覧表」は、重要事項説明書の一部をなすものであることから、重要事項説明書に必ず添付すること。

イ 重要事項説明書は、老人福祉法第29条第5項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。特に入居希望者に対しては、設置者の概要、有料老人ホームの類型及び指定居宅サービスの種類（当該有料老人ホームの設置主体が、介護保険法第70条等の規定により指定された居宅介護サービス等の種類（指定居宅介護支援事業等を含む）。以下同じ。）、契約

内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に時間的余裕を持って重要事項説明書について十分な説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

ウ 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第29条第1項に規定する届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、重要事項説明書にその旨を記載するとともに、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

(4) 体験入居

開設後においては、契約締結前に体験入居の途を設けること。

(5) 入居募集等

ア 入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告等において、有料老人ホームの類型及び指定居宅サービスの種類を明示すること。

イ 募集広告等入居者募集の際、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するとともに、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」（平成16年公正取引委員会告示第3号）を遵守すること。特に、介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否等については、入居者に誤解を与えるような表示をしないこと。

(6) 苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応

ア 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置主体において苦情解決体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関等について入居者に周知すること。

イ 事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じること。

(イ) 事故が発生した場合の対応、(イ)に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。

(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すること。

(ウ) 事故発生の防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行うこと。

ウ 入居者に対する処遇により事故が発生した場合は、速やかに千葉県及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。

エ ウの事故の状況及び事故に際して採った措置について記録すること。

オ 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。

12 情報開示

(1) 有料老人ホームの運営に関する情報

各有料老人ホームにおいて、老人福祉法第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、契約書（特定施設入居者生活介護の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。

一時金を受領する施設にあつては、一時金が将来の居住費用、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又は、それらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。

さらに、有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

(2) 有料老人ホームの類型等の表示

有料老人ホームの類型は、別表「有料老人ホームの類型」のとおり分類するものとする。

この類型については、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名及び指定居宅サービスの種類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類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。

なお、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、入居者に対して算定方法及び算定結果について説明すること。

(3) 有料老人ホームに係る利用者等への情報開示について

「千葉県有料老人ホーム設置に係る事前協議等実施要綱」に基づき行う事前協議の結果及び県に提出される重要事項説明書の内容並びに老人福祉法の規定に基づき実施される立入検査の指導の状況等については、県民等利用（希望）者が施設の利用選択を行う際の判断の重要な要素となり、利用者の権利保護を図るうえで不可欠であると考えられることから、事業者においてはその求めの有無に関わらず自主的に当該申込者等に対し公開するとともに、一般に閲覧できる状態にしておくべきこと。

県においては本指針への適合性の有無等につき、特定の事業者の事業活動上の利益を不当に侵害しないことに配慮しながら、積極的に県民等へ情報提供を行うこととしている。

附 則

この指導指針は、平成13年3月1日から施行する。

この指導指針は、平成14年12月2日から、その一部を改正して施行する。

この指導指針は、平成18年6月20日から、その一部を改正して施行する。

この指導指針は、平成20年4月1日から、その一部を改正して施行する。

この指導指針は、平成24年4月1日から、その一部を改正して施行する。