

有料老人ホーム設置運営指導指針の改正について

昭和63年10月1日 老福第98号
厚生省大臣官房老人保健福祉部長

有料老人ホームの指導については、「有料老人ホームの設置運営指導指針について」（昭和49年11月5日社老第90号社会局長通知）の別紙「有料老人ホーム設置運営指導指針」（以下「指針」という。）により行われてきたところであるが、入居時よりねたきり等により常時介護を必要とする者を入居させることを予定している有料老人ホーム（以下「介護型ホーム」という。）の出現等に鑑み、その適正な設置運営を確保する等のため別添のとおり指針を改正することとしたので、次の事項に留意のうえ、貴管下の有料老人ホームに対し適切な指導を行われたい。

1. 指針改正の基本的な考え方

今回の指針改正は、入居者の保護を図るうえで必要な部分について十分な配慮を行う一方、入居者の選択に委ねることが適当な部分については、有料老人ホームをすべて一定規格のものとしたり有料老人ホーム設置運営者の創意工夫を妨げようとするものではなく、むしろ、それを積極的に期待するものとしたこと。

2. 主要な改正点

- (1) 入居時からねたきり等により常時介護を必要とする者を入居させることを相当数予定している有料老人ホームを介護型ホームとして位置付け、その性格に着目した設置運営基準を新たに加えたこと。
- (2) 従来、専用居室定員の5%以上の者について常時介護を行うために特別介護室を当該有料老人ホ

ームに設けることとしていたものを、提携等により他の有料老人ホームの特別介護室又は介護居室を迅速に利用できる場合には、この限りでないこととしたこと。なお、この場合の運用として、当該有料老人ホームの特別介護室の定員と他の有料老人ホームの特別介護室又は介護居室において利用することとしている定員との合計数が専用居室定員の5%以上であれば要件を満たすものとする

- (3) 入居時の契約の際の手続きにつき、契約書上明示すべき事項の設定や一定事項の告知義務等の取扱いを新たに加えたこと。
- (4) 専用居室の面積等入居者の選択に委ねることが適当な部分については、規定を廃止したこと。

3. 介護型ホームに対する指導監督

介護型ホームについては、入居者の実態に鑑み、当該介護型ホームにおける現地調査等を重点的に行うなど指導監督の徹底を期すること。

4. 上記のほか「有料老人ホームの設置運営指導指針について」（昭和49年11月5日社老第90号社会局長通知）、「有料老人ホームの設置運営指導指針の改正について」（昭和56年6月30日社老第68号、昭和61年8月2日社老第88号同局長通知）において示した事項（届出の励行等、指針の性格、有料老人ホーム設置の計画段階での把握と適切な指導、届出義務の履行、調査・勧告等及び情報の収集・提供等）については、十分に留意されたいこと。

なお、今回の改正により、建物の規模及び構造設備は、概ね50人以上入居できるものとする限定を行わないこととしたが、養護老人ホーム等を運営する社会福祉法人が既存の施設機能の有効活用を前提として設置運営する小規模の有料老人ホームについては、別に定める指針によることができるものであること。

有料老人ホーム設置運営指導指針

1. 設置運営計画

(1) 有料老人ホームの設置運営計画の策定に当たっては、次の事項に留意すること。

ア．市場調査等を十分に行い、入居希望者の予測及びニーズに対応した設置運営計画を策定すること。

イ．事前に地方公共団体と協議すること。特に、建築確認申請までに、都道府県民生主管部（局）とも十分に協議すること。

ウ．なお、計画内容については、社団法人全国有料老人ホーム協会に相談することが望ましいこと。

(2) 借地、借家による計画は、施設経営の安定性に問題を生じる恐れがあり、原則として好ましくないこと。

なお、やむを得ず借地、土地信託等により施設を設置する場合には、長期的安定的な契約を結ぶこと。

(3) 有料老人ホームは、募集を開始してから満室となるまで相当の期間を要することが多いことに留意して、無理のない資金計画が立てられていること。

(4) 有料老人ホームの設置主体は、老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を計画及び運営に参画させることが望ましいこと。

2. 立地条件

有料老人ホームの設置に当たっては、入居者が健康で安全な生活を維持できる環境をもった場所を選定するとともに、老人ホームの敷地は入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さを有するものであること。

また、関係行政機関や関係福祉施設、医療機関等との連携協力についても十分配慮すること。

3. 設置主体

有料老人ホームの設置主体は、他の老人ホームの場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものでないこと。なお、有料老人ホームを経営する者は、社会的責任を十分考慮し、その経営の安定を図るとともに、入居者が不利益を被ることのないように配慮すること。

4. 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とし、かつ、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備その他地震、火災、ガスもれ等の事故や災害の際の設備を十分設けること。

(3) 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ること。

(4) 設備はアの設備及び入居者の需要動向等を考慮し、イの設備を設けることが望ましいこと。

ア．専用居室、食堂（厨房を含む）、医務室、特別介護室、談話室（又は応接室）、外来宿泊室、洗濯室、便所、事務室（フロントを含む）、宿直室、倉庫

イ．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、図書館、大浴場等）

(5) 前項に掲げる設備の基準は、次によること。

ア．専用居室は個室とし、ナースブザー等緊急の連絡に必要な設備を設けること。

イ．医務室は、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したものとすること。

ウ．特別介護室は、「養護老人ホーム及び特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」

（昭和41年厚生省令第19号）（以下「特養設備運営基準」という。）の特別養護老人ホームにおける居室の設備基準を満たしたものとすること。なお、特別介護室の定員は入居者（次項に掲げる介護居室の定員を除く。）の5%以上と

すること。ただし、設置主体が同一であること又は提携契約を結んでいることにより、常時介護を必要とする状態になった入居者が他の有料老人ホームの特別介護室又は介護居室を迅速に利用できる場合であって、入居時にその旨が、入居契約書又は管理規程上明らかにされている場合は、この限りではない。

- (6) 入居時よりねたきり等により常時介護を必要とする者（以下「要介護者」という。）を相当数入居させることを予定している有料老人ホーム（以下「介護型ホーム」という。）にあつては上記のほか次によること。

ア．4(4)アの設備、介護居室、浴室、機能回復訓練室及びヘルパー室を設けること。

イ．介護居室は、要介護者が介護を受けながら日常生活を営むところとし1室に2人以上の者を入室させる場合にあつては、このことに鑑みプライバシーの保護に十分配慮した設備とすること。

ウ．介護居室には、ナースブザー等緊急の連絡に必要な設備を設けること。

エ．特養設備運営基準第18条第3項第1号、第3号及び第4号並びに第4項の規定は要介護者が使用する設備について、同条第5項の規定は介護居室のある区域について準用すること。

この場合において、同基準中「居室」とあるのは、「介護居室」と読み替えるものとする。

5. 職員の配置等

- (1) 職員の配置については、必要に応じ、その呼称にかかわらず次の職員を配置することが望ましいこと。

施設長、事務員、ソーシャルワーカー、ヘルパー、看護婦、栄養士、調理員、嘱託医

- (2) 介護型ホームにあつては、(1)の職員及び機能回復訓練担当員を配置すること。

- (3) 介護型ホームについては、入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時の対応も確保できる数の職員を配置すること。

- (4) 職員の資質の向上のため研修を受けさせること等の配慮がなされていること。

6. 施設の管理

- (1) 入居者の定員、利用料、サービスの内容、介護を行う場合の基準と介護の内容、医学的ケアを要する場合の対応（介護型ホームにあつては要介護者の状況に応じた適切な対応を含むこと。）等を明示した管理規程を設けること。

- (2) 入居者及びその保証人又は直近親族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、会計及び利用者の状況に関する帳簿を整備しておくこと。

また、有料老人ホーム以外にも多角的に事業経営を行っている経営主体については、当該ホーム部分についての経理を明確に区分する必要があること。

- (3) 非常災害に対応する具体的計画を立てるとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行うこと。

- (4) 夜間における非常事態等に備えるため職員のうち少なくとも1人以上を施設内に居住させるか又は宿直させること。

- (5) 嘱託医及び協力病院を定めておくこと。特に介護型ホームにあつては、要介護者が入居していることに配慮し、これらを定めること。

- (6) 有料老人ホームの運営に当たっては、自治会等を通じ入居者の意向を聴取すること。

7. サービス

- (1) サービスの範囲

入居者に対して、食事、相談助言、レクリエーション、保健衛生、介護に関して必要に応じてサービスが提供されていること。

- (2) 食事サービス

ア．入居者に対して、入居契約で定めた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及び実施献立表を作成すること。

- (3) 相談・助言等

入居時には、心身の健康状況等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。

- (4) 保健衛生と介護

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、その記録を適切に保存しておくこと。

ともに、常時、入居者の健康の保持に努めること。また、介護型ホームにあつては、常に要介護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。

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こと。

ウ．ねたきり等の者の常時介護を行う場合には、入居者を特別介護室、介護居室等において入居者の自立援助との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。

(5) 他制度の活用等

疾病、収入の途絶等入居者の生活に支障・困難が生じた場合には、入居者の意向に応じ、医療機関等関係機関及び家族への連絡等所要の措置をとるとともに、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速、適切な措置をとること。

8. 利用料及び入居一時金

(1) 利用料（月額）は、1カ月当たりの入居者のサービスに必要な額（生活費、職員の人件費、その他運営費等）の範囲内とすること。なお、賃貸方式による家賃相当額については、建築物の平均償還額や借地料等の土地の費用の入居定員1人当たり額に相当する額を加算して得た額を大幅に上回るものでないこと。

(2) 入居一時金をとる場合には、建物の建設総費用（建物の保全費を含む。）や土地利用の換算額等を加算して得た額及びねたきり等介護の費用を加えた額を限度とすることが望ましく、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うるので、原則として好ましくないこと。なお、一時金をとる場合には、一定期間内に死亡又は退所したときの返還金について定めておく必要があること。

(3) 利用料に関する保証金をとる場合にはその額は6カ月を超えないこと。

9. 契約内容等

(1) 入居契約書において上記3 - 8について明示されていること。

さらに、その細目については、必要に応じ管理規程等において明らかにされていること。

(2) ねたきり、痴呆等になった場合のサービスについては、費用負担も含めて入居契約書又は管理規程上に明確にしておくこと。

(3) 利用料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。

(4) 入居者の都合及び施設の都合による契約の解除及びその場合の対応について具体的に入居契約書上明示されていること。施設の都合によって解除する場合には入居者の立場を十分に配慮した適切な措置をとることを条件としていること。また、入居者が入院した場合、あるいは入居者が利用料を一定期間滞納した場合についての対応を入居契約書上明示する必要があること。

さらに、入居者、施設側双方の契約解除事項を入居契約書上掲げておくことが望ましいこと。

(5) 入居募集の際、誇大広告等により、入居者に不当に期待をいだかせたり、それによって損害を与えることのないようにすること。

(6) 有料老人ホームに入居を希望する者が入居契約を締結する前に、短期間体験入居できる途を設けることが望ましいこと。

(7) 入居契約を締結するまでに、別紙様式に基づく書類を作成し、入居者に交付し、説明すること。

別紙様式

有料老人ホーム重要事項説明書

昭和 年 月 日

事業主体概要	事業主体名		代表者	設立年月日	基本財産・資本金	
	所在地					
	主な出捐者・出資者とその金額					
	事業主体が他に行っている主な事業					
施設概要	施設名					
	所在地	略図添付		交通の便		
	権利関係	土地		建物		
	建築時期等	着工	竣工	建物の構造		
	面積	土地				略図添付
		建物（延面積）				略図添付
		入居予定の居室又は介護居室				m ²
	定員等	定員	居室数	介護居室数	特別介護室定員	
	ナースブザー等緊急連絡体制					
	入居者が利用できる施設、設備					
協力病院名						

有料老人ホーム設置運営指導指針の改正について

	入居一時金		月額利用料		その他(注2)	
	円		円		円	
利	解約時の返還金	有 無	(算定基準)			
	用 料	費目	金額		備考	
管理費		定額 実費	有 無	円		
食費		定額 実費	有 無	円		
月額利用料 (注3)		光熱水費	定額 実費	有 無	円	
		家賃相当額			円	
		その他 () () ()			円 円 円	
		月額利用料 改訂の基準				
サービス内容		入居一時金に含まれるサービス				
	月額利用料に含まれるサービス					
	施設が提供するその他の主なサービスとその利用料(概算)(注4)					
医療・介護	入居者が医学的ケアを要する場合の対応とその費用の負担方法(入院治療を要する場合を含む)					
	入居者がねたきり等常時介護を要するようになった場合の対応*					

(* 入居者がこのために、新たに負担しなければならない場合には、その概算額と負担方法及びホーム内介護の限度についての客観的判定手続きを含む。) (注4)

職員 の 構 成 (注5)	職 種		有	無	備 考
	施 設 長		有	無	
	ソーシャルワーカー等 相談業務に従事する者		有	無	
	ヘルパー等生活援助に従事する者		有	無	
	栄養士等給食 に従事する者	栄 養 士	有	無	
		調 理 員	有	無	
	看護婦等保健衛生 管理に従事する者	嘱 託 医	有	無	
		看 護 婦	有	無	
	機能回復訓練に従事する者		有	無	
	事務その他に従事する者		有	無	

(注)

- 1 契約書及び管理規程等添付
- 2 利用料の「その他」の欄には、入居一時金及び月額利用料以外の費用であって、保証金等提供されるサービスの内容にかかわらず入居者が負担する費用についてその名称と金額を記すこと。
- 3 月額利用料のうち食費、光熱水費について事業主体ではなく管理組合に納入する場合等にあつては、当該欄中にその旨記すこと。また、実費が有の場合には、その計算方法等を備考欄に記すこと。
- 4 概算額は平均的利用の場合の金額を記すこと。この場合金額の幅を持って記しても差し支えないこと。
- 5 職員の構成は、現況（開設前の施設にあつては、開設時）を記すこと。また、必要に応じ、職員の名称を備考欄に記すこと。

(参考) 新旧対照表

現 行	改 正 案
<p>有料老人ホーム設置運営指導指針</p> <p>1. 設置運営計画</p> <p>(1) 有料老人ホームの設置運営計画の策定に当たっては、次の事項に留意すること。</p> <p>ア. 市場調査等を十分に行い、入居希望者の予測及びニーズに対応した設置運営計画を策定すること。</p> <p>イ. 事前に地方公共団体と協議すること。特に、建築確認申請までに、都道府県民生主管部(局)とも十分に協議すること。</p> <p>ウ. なお、計画内容については、社団法人全国有料老人ホーム協会に相談することが望ましいこと。</p> <p>(2) 借地、借家による計画は、施設経営の安定性に問題を生じる恐れがあり、原則として好ましくないこと。</p> <p>なお、やむを得ず借地、土地信託等により施設を設置する場合には、長期的安定的な契約を結ぶこと。</p> <p>(3) 有料老人ホームは、募集を開始してから満室となるまで相当の期間を要することが多いことに留意して、無理のない資金計画が立てられていること。</p> <p>(4) 有料老人ホームの設置主体は、老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を計画及び運営に参画されることが望ましいこと。</p>	<p>有料老人ホーム設置運営指導指針</p> <p>1. 設置運営計画</p> <p>(1) 有料老人ホームの設置運営計画の策定に当たっては、次の事項に留意すること。</p> <p>ア. 市場調査等を十分に行い、入居希望者の予測及びニーズに対応した設置運営計画を策定すること。</p> <p>イ. 事前に地方公共団体と協議すること。特に、建築確認申請までに、都道府県民生主管部(局)とも十分に協議すること。</p> <p>ウ. なお、計画内容については、社団法人全国有料老人ホーム協会に相談することが望ましいこと。</p> <p>(2) 借地、借家による計画は、施設経営の安定性に問題を生じる恐れがあり、原則として好ましくないこと。</p> <p>なお、やむを得ず借地、土地信託等により施設を設置する場合には、長期的安定的な契約を結ぶこと。</p> <p>(3) 有料老人ホームは、募集を開始してから満室となるまで相当の期間を要することが多いことに留意して、無理のない資金計画が立てられていること。</p> <p>(4) 有料老人ホームの設置主体は、老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を計画及び運営に参画されることが望ましいこと。</p>
<p>2. 立地条件</p> <p>有料老人ホームの設置に当たっては、入居者が健康で安全な生活を維持できる環境をもった場所を選定するとともに、老人ホームの敷地は入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さを有するものであること。</p> <p>また、関係行政機関や関係福祉施設、医療機関等との連携協力についても十分配慮すること。</p>	<p>2. 立地条件</p> <p>有料老人ホームの設置に当たっては、入居者が健康で安全な生活を維持できる環境をもった場所を選定するとともに、老人ホームの敷地は入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さを有するものであること。</p> <p>また、関係行政機関や関係福祉施設、医療機関等との連携協力についても十分配慮すること。</p>
<p>3. 設置主体</p> <p>有料老人ホームの設置主体は、他の老人ホームの場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものでないこと。なお、有料老人ホームを経営する者は、社会的責任を十分考慮し、その経営の安定を図るとともに、入居者が不利益を被ることのないように配慮すること。</p>	<p>3. 設置主体</p> <p>有料老人ホームの設置主体は、他の老人ホームの場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものでないこと。なお、有料老人ホームを経営する者は、社会的責任を十分考慮し、その経営の安定を図るとともに、入居者が不利益を被ることのないように配慮すること。</p>
<p>4. 規模及び構造設備</p> <p>(1) 建物は、おおむね60歳以上の者(その配偶者は60歳未満の者であっても差し支えない。)がおおむね50人以上日常生活を営むことを目的として入居できる規模及び構造設備を有すること。</p> <p>(2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物とし、</p>	<p>4. 規模及び構造設備</p> <p>(1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むに適した規模及び構造設備を有すること。</p> <p>(2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物とし、かつ、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備その他地震、火災、ガスもれ等の事故や災害</p>

- かつ、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備その他地震、火災、ガスもれ等の事故や災害の際の設備を十分設けること。
- (3) 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ること。
- (4) 入居者の需要動向等を配慮し、次の設備を設けることが望ましいこと。
- ア. 屋外に専用居室、医務室、特別介護室、機能訓練室、集会室（又は娯楽室）、談話室（又は応接室）、食堂（厨房を含む）、図書室、売店、外来宿泊室、大浴場、洗濯室、便所、事務室（フロントを含む）、宿直室、倉庫等を設けること。
各居室にはナースブザー、インターホン又は電話を設けること。
- イ. 屋外にスポーツ施設、花壇（庭園）、農園等の園芸場（又は作業所）等を設けること。
- (5) 前項に掲げる設備の基準は、次によること。
- ア. 建物面積は、1人34.5m²以上とすること。
- イ. 専用居室は個室とし、居室面積は単身用の場合16.5m²以上、夫婦用の場合24.8m²以上とすること。
なお、専用居室にはバス・トイレ、調理設備を設けること。
- ウ. 医務室は、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したものとすること。
- エ. 特別介護室は、「養護老人ホーム及び特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」（昭和41年厚生省令第19号）の特別養護老人ホームにおける居室の設備基準を満たしたものとすること。
なお、特別介護室の定員は入居者の5%以上とすること。

- の際の設備を十分設けること。
- (3) 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ること。
- (4) 設備はアの設備及び入居者の需要動向等を配慮し、イの設備を設けることが望ましいこと。
- ア 専用居室、食堂（厨房を含む）、医務室、特別介護室、談話室（又は応接室）、外来宿泊室、洗濯室、便所、事務室（フロントを含む）、宿直室、倉庫
- イ 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、図書館、大浴場等）
- (5) 前項に掲げる設備の基準は、次によること。
- ア. 専用居室は個室とし、ナースブザー等緊急の連絡に必要な設備を設けること。
- イ. 医務室は、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したものとすること。
- ウ. 特別介護室は、「養護老人ホーム及び特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」（昭和41年厚生省令第19号）（以下「特養設備運営基準」という。）の特別養護老人ホームにおける居室の設備基準を満たしたものとすること。なお、特別介護室の定員は入居者（次項に掲げる介護居室の定員を除く。）の5%以上とすること。ただし、設置主体が同一であること又は提携契約を結んでいることにより、常時介護を必要とする状態になった入居者が他の有料老人ホームの特別介護室又は介護居室を迅速に利用できる場合であって、入居時にその旨が、入居契約書又は管理規程上明らかにされている場合は、この限りではない。
- (6) 入居時よりねたきり等により常時介護を必要とする者（以下「要介護者」という。）を相当数入居させることを予定している有料老人ホーム（以下「介護型ホーム」という。）にあっては上記のほか次によること。
- ア. 4(4)アの設備、介護居室、浴室、機能回復訓練室及びヘルパー室を設けること。
- イ. 介護居室は、要介護者が介護を受けながら日常生活を営むところとし1室に2人以上の者を入居させる場合にあつては、このことに鑑みプライバシーの保護に十分配慮した設備とすること。
- ウ. 介護居室には、ナースブザー等緊急の連絡に必要な設備を設けること。
- エ. 特養設備運営基準第18条第3項第1号、第3号及び第4号並びに第4項の規定は要介護者が使用する設備について、同条第5項の規定は介護居室

	<p><u>のある区域について準用すること。</u> <u>この場合において、同基準中「居室」とあるのは、「介護居室」と読み替えるものとする。</u></p>
<p>5. 職員の配置 職員の配置については、必要に応じ、次の職員を配置することが望ましいこと。 施設長、事務員、ソーシャルワーカー、寮母、看護婦、栄養士、調理員、<u>用務員</u>、<u>嘱託医</u>その他</p>	<p>5. 職員の配置等 (1) <u>職員の配置については、必要に応じ、その呼称にかかわらず次の職員を配置することが望ましいこと。</u> 施設長、事務員、ソーシャルワーカー、ヘルパー、看護婦、栄養士、調理員、嘱託医 (2) <u>介護型ホームにあっては、(1)の職員及び機能回復訓練担当者を配置すること。</u> (3) <u>介護型ホームについては、入居時の実態に即し、夜間の介護、緊急時の対応も確保できる数の職員を配置すること。</u> (4) <u>職員の資質の向上のため研修を受けさせること等の配慮がなされていること。</u></p>
<p>6. 施設の管理 (1) 入居者の定員、利用料、サービスの方針等を明示した管理規程を設けること。 (2) 入居者及びその保証人又は直近親族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、会計及び利用者の状況に関する帳簿を整備しておくこと。 また、有料老人ホーム以外にも多角的に事業経営を行っている経営主体については、当該ホーム部分についての経理を明確に区分する必要があること。 (3) 非常災害に対応する具体的計画を立てるとともに、定期的に避難救出その他必要な訓練を行うこと。 (4) 夜間における非常事態等に備えるため職員のうち少なくとも1人以上を施設内に居住させるか又は宿直させること。 (5) 嘱託医及び協力病院を定めておくこと。 (6) 有料老人ホームの運営に当たっては、自治会等を通じ入居者の意向を聴取すること。</p>	<p>6. 施設の管理 (1) 入居者の定員、利用料、<u>サービスの内容、介護を行う場合の基準と介護の内容、医学的ケアを要する場合の対応（介護型ホームにあっては要介護者の状況に応じた適切な対応を含むこと。）</u>等を明示した管理規程を設けること。 (2) 入居者及びその保証人又は直近親族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、会計及び利用者の状況に関する帳簿を整備しておくこと。 また、有料老人ホーム以外にも多角的に事業経営を行っている経営主体については、当該ホーム部分についての経理を明確に区分する必要があること。 (3) 非常災害に対応する具体的計画を立てるとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行うこと。 (4) 夜間における非常事態等に備えるため職員のうち少なくとも1人以上を施設内に居住させるか又は宿直させること。 (5) 嘱託医及び協力病院を定めておくこと。<u>特に介護型ホームにあっては、要介護者が入居していることに配慮し、これらを定めること。</u> (6) 有料老人ホームの運営に当たっては、自治会等を通じ入居者の意向を聴取すること。</p>
<p>7. サービス (1) サービスの範囲 入居者に対して、食事、相談助言、レクリエーション、保健衛生、介護に関して必要に応じてサービスが提供されていること。 (2) 食事サービス ア. 入居者に対して、入居契約で定めた高齢者に適した食事を提供すること。</p>	<p>7. サービス (1) サービスの範囲 入居者に対して、食事、相談助言、レクリエーション、保健衛生、介護に関して必要に応じてサービスが提供されていること。 (2) 食事サービス ア. 入居者に対して、入居契約で定めた高齢者に適した食事を提供すること。</p>

<p>イ. 栄養士による献立表及び実施献立表を作成すること</p> <p>ウ. 食糧を貯蔵する設備を設け、これを清潔かつ安全に管理すること。</p> <p>(3) 相談・助言等 入居時には、心身の健康状況等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。</p> <p>(4) レクリエーション等 利用者の生活を豊かで明るいものとするために入居者の希望に応じて、運動、教養、娯楽等のクラブ活動を実施し、入居者の健康の保持と生きがいの助長に努めること。</p> <p>(5) 保健衛生と介護 ア. 入居時及び1年に1回以上健康診断を行い、その記録を適切に保存しておくとともに、常時、入居者の健康保持に努め高齢者特有の疾病の予防に努めること。 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こと。 ウ. ねたきり等の者の常時介護を行う場合には、入居者を特別介護室等で処遇するとともに、特別介護に対応できる職員の勤務体制をとること。</p> <p>(6) 他制度の活用等 疾病、収入の途絶等入居者の生活に支障・困難が生じた場合には、入居者の意向に応じ、医療機関及び家族への連絡等所要の措置をとるとともに、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速、適切な措置をとること。</p>	<p>イ. 栄養士による献立表及び実施献立表を作成すること</p> <p>(3) 相談・助言等 入居時には、心身の健康状況等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。</p> <p>(4) 保健衛生と介護 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、その記録を適切に保存しておくとともに、常時、入居者の健康保持に努めること。また、介護型ホームにあっては、常に要介護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。 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こと。 ウ. ねたきり等の者の常時介護を行う場合には、入居者を特別介護室、介護居室等において入居者の自立援助との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。</p> <p>(5) 他制度の活用等 疾病、収入の途絶等入居者の生活に支障・困難が生じた場合には、入居者の意向に応じ、医療機関等関係機関及び家族への連絡等所要の措置をとるとともに、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速、適切な措置をとること。</p>
<p>8. 利用料及び入居一時金</p> <p>(1) 利用料（月額）は、1ヵ月当たりの入居者のサービスに必要な額（生活費、職員の人件費、その他運営費等）の範囲内とすること。なお、賃貸方式による家賃相当額については、建築物の平均償還額や借地料等の土地の費用の入居定員1人当たり額に相当する額を加算して得た額を大幅に上回るものでないこと。</p> <p>(2) 入居一時金をとる場合には、建物の建設総費用（建物の保全費を含む。）や土地利用の換算額等を加算して得た額及びねたきり等介護の費用を加えた額を限度とすることが望ましく、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うるので、原則として好ましくないこと。なお、一時金をとる場合には、一定期間内に死亡又は退所したときの返還金について定めておく必要があること。</p>	<p>8. 利用料及び入居一時金</p> <p>(1) 利用料（月額）は、1ヵ月当たりの入居者のサービスに必要な額（生活費、職員の人件費、その他運営費等）の範囲内とすること。なお、賃貸方式による家賃相当額については、建築物の平均償還額や借地料等の土地の費用の入居定員1人当たり額に相当する額を加算して得た額を大幅に上回るものでないこと。</p> <p>(2) 入居一時金をとる場合には、建物の建設総費用（建物の保全費を含む。）や土地利用の換算額等を加算して得た額及びねたきり等介護の費用を加えた額を限度とすることが望ましく、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うるので、原則として好ましくないこと。なお、一時金をとる場合には、一定期間内に死亡又は退所したときの返還金について定めておく必要があること。</p>

<p>(3) 利用料に関する保証金をとる場合にはその額は6ヵ月分を超えないこと。</p>	<p>(3) 利用料に関する保証金をとる場合にはその額は6ヵ月分を超えないこと。</p>
<p>9. 契約内容等</p> <p>(1) <u>契約</u>において上記3～8について具体的に明示されていること。</p> <p>(2) ねたきり、痴呆等になった場合のサービスについては、費用負担も含めて<u>入居契約時</u>に明確にしておくこと。</p> <p>(3) 利用料改定のルールを<u>契約上</u>明らかにしておくとともに、利用料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。</p> <p>(4) 入居者の都合及び施設の都合による契約の解除及びその場合の対応について具体的に明示されていること。施設の都合によって解除する場合には入居者の立場を十分に配慮した適切な措置をとることを条件としていること。また、入居者が入院した場合、あるいは入居者が利用料を一定期間滞納した場合についての対応を明示する必要があること。</p> <p>さらに、入居者、施設側双方の<u>契約解除事項</u>を掲げておくことが望ましいこと。</p> <p>(5) 入居募集の際、誇大広告等により、入居者に不当に期待をいだかせたり、それによって損害を与えることのないようにすること。</p> <p>(6) 有料老人ホームに入居を希望する者が入居契約を締結する前に、短期間体験入居できる途を設けることが望ましいこと。</p>	<p>9. 契約内容等</p> <p>(1) <u>入居契約書</u>において上記3～8について明示されていること。</p> <p>さらに、その細目については、必要に応じ<u>管理規程等</u>において明らかにされていること。</p> <p>(2) ねたきり、痴呆等になった場合のサービスについては、費用負担も含めて<u>入居契約書</u>又は<u>管理規程上</u>に明確にしておくこと。</p> <p>(3) 利用料改定のルールを<u>入居契約書</u>又は<u>管理規程上</u>明らかにしておくとともに、利用料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。</p> <p>(4) 入居者の都合及び施設の都合による契約の解除及びその場合の対応について具体的に<u>入居契約書</u>上明示されていること。施設の都合によって解除する場合には入居者の立場を十分に配慮した適切な措置をとることを条件としていること。また、入居者が入院した場合、あるいは入居者が利用料を一定期間滞納した場合についての対応を<u>入居契約書</u>上明示する必要があること。</p> <p>さらに、入居者、施設側双方の<u>契約解除事項</u>を<u>入居契約書</u>上掲げておくことが望ましいこと。</p> <p>(5) 入居募集の際、誇大広告等により、入居者に不当に期待をいだかせたり、それによって損害を与えることのないようにすること。</p> <p>(6) 有料老人ホームに入居を希望する者が入居契約を締結する前に、短期間体験入居できる途を設けることが望ましいこと。</p> <p>(7) <u>入居契約</u>を締結するまでに、別紙様式に基づく書類を作成し、入居者に交付し、説明すること。</p>

老福第99号
昭和63年10月1日

各都道府県知事殿

厚生省大臣官房老人保健福祉部長
特定老人ホームの設置運営指導指針について

養護老人ホーム等（養護老人ホーム，特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームをいう。以下に同じ。）を運営する社会福祉法人が既存の施設機能の有効活用を前提として設置運営する小規模の有料老人ホーム（以下「特定有料老人ホーム」という。）の設置運営について別紙の特定有料老人ホーム設置運営指導指針を定め，これによることができるものとしたので，貴管下の特定有料老人ホームについて適切な指導を行われたい。

別紙

特定有料老人ホーム設置運営指導指針

1. 特定有料老人ホームの目的は，適切な利用料により，健康で安全な生活を維持するために必要な便宜を供与し，もって，老人福祉の増進に資するものであること。
2. 特定有料老人ホームは，養護老人ホーム等を現に経営している社会福祉法人が当該養護老人ホーム等に隣接した場所に設置し，経営するものであって，定員が50人未満のものであること。
3. 建物は，建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第9号の2に規定する耐火建築物又は同条第9号の3に規定する簡易耐火建築物であり，かつ，消化設備その他の非常災害に際して必要な設備が設けられていること。
4. 次に掲げる設備を有すること。ただし，当該特定有料老人ホームを経営する社会福祉法人の経営する養護老人ホーム等であって，隣接した場所に設置されているものの設備を利用することができる場合は，居室を除き，この限りではない。
 - イ．居室（緊急時に事務室又は管理人室と連絡することができる装置を備えていることを要する。）
 - ロ．食堂
 - ハ．集会室又は娛樂室
 - ニ．浴室
 - ホ．医務室

- ヘ．調理室
- ト．事務室又は管理人室
- チ．洗濯設備
- リ．運動場等屋外におけるレクリエーションの用に供する設備

5. 安定した経営を行うことができる資金計画が立てられていること。
6. 利用料等については，次に掲げるものとする。
 - (1) 利用料は月ごとに支払われるものとし，家賃並びに管理及び運営費の合計額とすること。
 - (2) (1)に規定する家賃は，施設の建設及び維持等に係る費用を相当長期間にわたって償却する場合の額を標準としたものであること。
 - (3) (1)に規定する管理及び運営費は，入居者に日常生活上必要な便宜を供与するための費用を上回らないこと。この場合において，給食又は長期的な介助等に要する費用は，入居者ごとに積算すること。
 - (4) 利用料が比較的低廉であること。
 - (5) 入居者からは利用料以外の金品を徴収しないこと。ただし，一定期間経過後又は退去時に全額返還することを条件として入居時に徴収する金銭については，この限りではない。
 - (6) (5)に規定する金銭は，特定有料老人ホームが安定した経営を行うのに必要な最低限度のものとする。
7. 契約内容等については，「有料老人ホーム設置運営指導指針」（昭和49年11月5日社老第90号社会局長通知）の別紙の9に定めるところに準じるものであること。