

宇都宮市有料老人ホーム設置運営指導指針適合表

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考
A	基本的事項		
1	有料老人ホーム経営の基本姿勢として、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経営を確保しているか。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ろうとしているか。		
2	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よう努力しているか。		
3	市指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力しているか。		
4	特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあつては、市指針に規定することのほか、指定基準を遵守しているか。		
5	入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げていないか。		
6	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基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築確認申請前から市と十分な事前協議を行っているか。 また、消防法令関係において、建築確認申請前に所轄消防署の指導を受けているか。		
7	地域の特性や需要等に適合した施設となるよう、計画段階において、市場分析、市場調査を行い、また、市所管課との十分な調整を図っているか。		
8	設置計画段階より常に地域住民（特に隣接地域の居住者）に対して、設置者は理解が得られるように努めているか。		
9	建築確認後速やかに有料老人ホームの設置を行う前に市長に、老人福祉法第29条第1項の規定に基づく届出を行っているか。		
10	市長への届出後に入居募集を行っているか。		
11	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っているか。		
B	設置者に関する事項		
1	公益法人にあつては、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。		
2	事業を確実に遂行できる経営基盤が整っているとともに、社会的信用が得られる経営主体であるか。		
3	個人経営でないか。少数（3人以下）の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないか。		
4	他業を営んでいる場合、財務内容は適正か。		
5	役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させているか。		
6	役員等の中に設置主体の財務内容を審査できる者等が置かれているか。		

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考						
	7 介護サービスを提供する場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営体制が確保されているか。								
C	敷地（立地条件）に関する状況								
	1 入居者が健康で安全な生活を維持できるような環境であるか。								
	2 災害に対する安全性及び入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さを有するか。								
	3 交通、環境等の立地条件が整っている。入居者が外出する際に不便が生じたりするような地域ではないか。								
	4 医療機関等との連携協力が可能な地域か。								
	5 都市計画法、農地法等の建設をする上での法令の制限等はないか。								
	6 都市計画法第8条第1項第1号の用途地域が定められた地域（工業専用地域が定められた地域を除く。）であるか。								
	7 6のうち、工業地域が定められた地域については、市指針における基準に適合していることその他、次のすべての要件を満たしているか。 <table border="1" data-bbox="236 909 1051 1070"> <thead> <tr> <th>要件</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>隣接地域に居住用建築物が存在している。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>必要に応じて外壁や緑地帯を設けている。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	要件	適否	隣接地域に居住用建築物が存在している。		必要に応じて外壁や緑地帯を設けている。			
要件	適否								
隣接地域に居住用建築物が存在している。									
必要に応じて外壁や緑地帯を設けている。									
	8 用途地域以外の地域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）を除く。）に立地する場合には、次のいずれかの条件を満たしているか。 <table border="1" data-bbox="236 1258 1051 1478"> <thead> <tr> <th>要件</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>設置区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	要件	適否	50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。		設置区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。			
要件	適否								
50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。									
設置区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。									

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考																		
9	<p>市街化調整区域への設置の場合、次のすべての要件を満たしているか。</p> <table border="1" data-bbox="236 237 1054 1059"> <thead> <tr> <th data-bbox="236 237 951 293">要件</th> <th data-bbox="951 237 1054 293">適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="236 293 951 349">設置及び運営が市指針における基準に適合している。</td> <td data-bbox="951 293 1054 349"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 349 951 405">「介護付有料老人ホーム」である。</td> <td data-bbox="951 349 1054 405"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 405 951 461">利用権方式又は賃貸方式のものである。</td> <td data-bbox="951 405 1054 461"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 461 951 539">当該施設の機能、運営上観点から、市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。</td> <td data-bbox="951 461 1054 539"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 539 951 797"> 開発地域は、次のいずれかに該当するものであること。 (ア) 50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。 (イ) 設置区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。 </td> <td data-bbox="951 539 1054 797"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 797 951 853">開発区域の面積は、必要最小限なものである。</td> <td data-bbox="951 797 1054 853"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 853 951 943">当該地域に農振地域の整備に関する法律に基づく農用地区内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。</td> <td data-bbox="951 853 1054 943"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 943 951 1059">当該施設の立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長から承認を受けたものであること。</td> <td data-bbox="951 943 1054 1059"></td> </tr> </tbody> </table>	要件	適否	設置及び運営が市指針における基準に適合している。		「介護付有料老人ホーム」である。		利用権方式又は賃貸方式のものである。		当該施設の機能、運営上観点から、市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。		開発地域は、次のいずれかに該当するものであること。 (ア) 50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。 (イ) 設置区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。		開発区域の面積は、必要最小限なものである。		当該地域に農振地域の整備に関する法律に基づく農用地区内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。		当該施設の立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長から承認を受けたものであること。			
要件	適否																				
設置及び運営が市指針における基準に適合している。																					
「介護付有料老人ホーム」である。																					
利用権方式又は賃貸方式のものである。																					
当該施設の機能、運営上観点から、市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。																					
開発地域は、次のいずれかに該当するものであること。 (ア) 50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。 (イ) 設置区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。																					
開発区域の面積は、必要最小限なものである。																					
当該地域に農振地域の整備に関する法律に基づく農用地区内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。																					
当該施設の立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長から承認を受けたものであること。																					
10	<p>土地・建物には有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できるか。</p>																				

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考																																				
11	<p>借地・借家により有料老人ホームを設置する場合には、入居契約の契約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しているか。</p> <p>(1) 借地の場合</p> <table border="1" data-bbox="244 394 1034 1137"> <thead> <tr> <th>要件</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備する。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上である。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>自動更新条項が契約に入っている。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っている。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料改定の方法が長期にわたり定まっている。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>借地人に著しく不利な契約条件が定められていない。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 借家の場合</p> <table border="1" data-bbox="244 1245 1034 1910"> <thead> <tr> <th>要件</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記する。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っている。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っている。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料改定の方法が長期にわたり定まっている。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>入居者との入居契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められている。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	要件	適否	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。		建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備する。		入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上である。		自動更新条項が契約に入っている。		無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っている。		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。		賃料改定の方法が長期にわたり定まっている。		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。		借地人に著しく不利な契約条件が定められていない。		要件	適否	有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記する。		入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っている。		無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っている。		賃料改定の方法が長期にわたり定まっている。		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。		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。		入居者との入居契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められている。			
要件	適否																																						
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。																																							
建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備する。																																							
入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上である。																																							
自動更新条項が契約に入っている。																																							
無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っている。																																							
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。																																							
賃料改定の方法が長期にわたり定まっている。																																							
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。																																							
借地人に著しく不利な契約条件が定められていない。																																							
要件	適否																																						
有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記する。																																							
入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っている。																																							
無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っている。																																							
賃料改定の方法が長期にわたり定まっている。																																							
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。																																							
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。																																							
入居者との入居契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められている。																																							

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考																																								
	<p>※ 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。</p> <p>※ 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地、借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間が終身である場合には、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。</p>																																										
	12	上下水道について、使用が可能か。																																									
	13	当計画について隣接地主及び地域住民の理解を得ているか。																																									
D	規模及び構造設備に関する事項																																										
	1	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しているか。																																									
	2	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か。 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っているか。																																									
	3	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）及び「宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例」（平成12年宇都宮市条例第18号）を踏まえて、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されているか。																																									
	4	建物の配置及び構造が日照、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となっているか。																																									
	5	<p>次の居室、設備を設けているか。</p> <p>一般居室又は介護居室、一時介護室、浴室、洗面設備、便所、食堂、医務室（又は健康管理室）、看護・介護職員室、機能訓練室、談話室（又は応接室）、洗濯室、汚物処理室、健康・生きがい施設、エレベーター（2階以上の場合）、ナースコール等緊急通報装置、スプリンクラー設備、事務室、宿直室</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>施設設備</th> <th>有無</th> <th>施設設備</th> <th>有</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般居室又は介護居室</td> <td></td> <td>談話室（又は応接室）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>一時介護室</td> <td></td> <td>洗濯室</td> <td></td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td></td> <td>汚物処理室</td> <td></td> </tr> <tr> <td>洗面設備</td> <td></td> <td>健康・生きがい施設</td> <td></td> </tr> <tr> <td>便所</td> <td></td> <td>E V（2階以上の場合）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>食堂</td> <td></td> <td>ナースコール等緊急通報装置</td> <td></td> </tr> <tr> <td>医務室（又は健康管理室）</td> <td></td> <td>スプリンクラー設備</td> <td></td> </tr> <tr> <td>看護・介護職員室</td> <td></td> <td>事務室</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機能訓練室</td> <td></td> <td>宿直室</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	施設設備	有無	施設設備	有	一般居室又は介護居室		談話室（又は応接室）		一時介護室		洗濯室		浴室		汚物処理室		洗面設備		健康・生きがい施設		便所		E V（2階以上の場合）		食堂		ナースコール等緊急通報装置		医務室（又は健康管理室）		スプリンクラー設備		看護・介護職員室		事務室		機能訓練室		宿直室		
施設設備	有無	施設設備	有																																								
一般居室又は介護居室		談話室（又は応接室）																																									
一時介護室		洗濯室																																									
浴室		汚物処理室																																									
洗面設備		健康・生きがい施設																																									
便所		E V（2階以上の場合）																																									
食堂		ナースコール等緊急通報装置																																									
医務室（又は健康管理室）		スプリンクラー設備																																									
看護・介護職員室		事務室																																									
機能訓練室		宿直室																																									

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考																					
6	<p>各施設設備の基準は以下によっている。</p> <table border="1" data-bbox="245 253 1007 994"> <thead> <tr> <th data-bbox="245 253 932 293">施設設備基準</th> <th data-bbox="932 253 1007 293">適</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="245 293 1007 338">一般居室、介護居室及び一時介護室は次による。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="245 338 778 376"> <table border="1" data-bbox="264 338 893 376"> <thead> <tr> <th data-bbox="264 338 778 376">基準</th> <th data-bbox="778 338 893 376">適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="264 376 778 546">(7) 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は13㎡以上（算定方法：壁芯によるものとし、トイレ設備及び浴室の面積は含めない。また、収納設備、洗面設備も原則含めない。）とする。</td> <td data-bbox="778 376 893 546"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 546 778 607">(4) 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されている。</td> <td data-bbox="778 546 893 607"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 607 778 651">(7) 各個室は地下に設けない。</td> <td data-bbox="778 607 893 651"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 651 778 730">(イ) 各個室の出入口は引き戸とする。</td> <td data-bbox="778 651 893 730"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 730 778 994">(オ) 各個室の定員は、1人とする。 ただし、入居者が夫婦・兄弟・姉妹である等、サービス提供上支障が無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が、その場合にあっては、入居者1人当たりの床面積については、(7)の基準による。</td> <td data-bbox="778 730 893 994"></td> </tr> </tbody> </table> </td> <td data-bbox="932 253 1007 994"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="245 994 1007 1131"> <p>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。</p> </td> <td data-bbox="932 994 1007 1131"></td> </tr> </tbody> </table>	施設設備基準	適	一般居室、介護居室及び一時介護室は次による。		<table border="1" data-bbox="264 338 893 376"> <thead> <tr> <th data-bbox="264 338 778 376">基準</th> <th data-bbox="778 338 893 376">適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="264 376 778 546">(7) 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は13㎡以上（算定方法：壁芯によるものとし、トイレ設備及び浴室の面積は含めない。また、収納設備、洗面設備も原則含めない。）とする。</td> <td data-bbox="778 376 893 546"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 546 778 607">(4) 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されている。</td> <td data-bbox="778 546 893 607"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 607 778 651">(7) 各個室は地下に設けない。</td> <td data-bbox="778 607 893 651"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 651 778 730">(イ) 各個室の出入口は引き戸とする。</td> <td data-bbox="778 651 893 730"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 730 778 994">(オ) 各個室の定員は、1人とする。 ただし、入居者が夫婦・兄弟・姉妹である等、サービス提供上支障が無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が、その場合にあっては、入居者1人当たりの床面積については、(7)の基準による。</td> <td data-bbox="778 730 893 994"></td> </tr> </tbody> </table>	基準	適否	(7) 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は13㎡以上（算定方法：壁芯によるものとし、トイレ設備及び浴室の面積は含めない。また、収納設備、洗面設備も原則含めない。）とする。		(4) 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されている。		(7) 各個室は地下に設けない。		(イ) 各個室の出入口は引き戸とする。		(オ) 各個室の定員は、1人とする。 ただし、入居者が夫婦・兄弟・姉妹である等、サービス提供上支障が無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が、その場合にあっては、入居者1人当たりの床面積については、(7)の基準による。			<p>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。</p>				
施設設備基準	適																							
一般居室、介護居室及び一時介護室は次による。																								
<table border="1" data-bbox="264 338 893 376"> <thead> <tr> <th data-bbox="264 338 778 376">基準</th> <th data-bbox="778 338 893 376">適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="264 376 778 546">(7) 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は13㎡以上（算定方法：壁芯によるものとし、トイレ設備及び浴室の面積は含めない。また、収納設備、洗面設備も原則含めない。）とする。</td> <td data-bbox="778 376 893 546"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 546 778 607">(4) 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されている。</td> <td data-bbox="778 546 893 607"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 607 778 651">(7) 各個室は地下に設けない。</td> <td data-bbox="778 607 893 651"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 651 778 730">(イ) 各個室の出入口は引き戸とする。</td> <td data-bbox="778 651 893 730"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 730 778 994">(オ) 各個室の定員は、1人とする。 ただし、入居者が夫婦・兄弟・姉妹である等、サービス提供上支障が無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が、その場合にあっては、入居者1人当たりの床面積については、(7)の基準による。</td> <td data-bbox="778 730 893 994"></td> </tr> </tbody> </table>	基準	適否	(7) 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は13㎡以上（算定方法：壁芯によるものとし、トイレ設備及び浴室の面積は含めない。また、収納設備、洗面設備も原則含めない。）とする。		(4) 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されている。		(7) 各個室は地下に設けない。		(イ) 各個室の出入口は引き戸とする。		(オ) 各個室の定員は、1人とする。 ただし、入居者が夫婦・兄弟・姉妹である等、サービス提供上支障が無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が、その場合にあっては、入居者1人当たりの床面積については、(7)の基準による。													
基準	適否																							
(7) 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は13㎡以上（算定方法：壁芯によるものとし、トイレ設備及び浴室の面積は含めない。また、収納設備、洗面設備も原則含めない。）とする。																								
(4) 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されている。																								
(7) 各個室は地下に設けない。																								
(イ) 各個室の出入口は引き戸とする。																								
(オ) 各個室の定員は、1人とする。 ただし、入居者が夫婦・兄弟・姉妹である等、サービス提供上支障が無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が、その場合にあっては、入居者1人当たりの床面積については、(7)の基準による。																								
<p>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。</p>																								
7	<p>浴室、便所、廊下、階段については、次の基準によっている。</p> <table border="1" data-bbox="245 1182 1007 1715"> <thead> <tr> <th data-bbox="245 1182 932 1223">施設設備基準</th> <th data-bbox="932 1182 1007 1223">適</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="245 1223 932 1283">浴室 要介護者等が入浴するのに適したものである。</td> <td data-bbox="932 1223 1007 1283"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="245 1283 932 1361">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。</td> <td data-bbox="932 1283 1007 1361"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="245 1361 932 1440">緊急通報装置等を設置するほか、要介護者等が使用するのに適したものとす。</td> <td data-bbox="932 1361 1007 1440"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="245 1440 932 1641">廊下 手すりを設置する。 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、幅は1.8メートル以上（内法によるものとし、手すりから測定すること。）とする。ただし、車いす使用者同士がすれ違えるスペースを設ける場合には、1.4メートル以上とする。</td> <td data-bbox="932 1440 1007 1641"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="245 1641 932 1715">階段 手すりを設置し、傾斜は緩やかにする。</td> <td data-bbox="932 1641 1007 1715"></td> </tr> </tbody> </table>	施設設備基準	適	浴室 要介護者等が入浴するのに適したものである。		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。		緊急通報装置等を設置するほか、要介護者等が使用するのに適したものとす。		廊下 手すりを設置する。 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、幅は1.8メートル以上（内法によるものとし、手すりから測定すること。）とする。ただし、車いす使用者同士がすれ違えるスペースを設ける場合には、1.4メートル以上とする。		階段 手すりを設置し、傾斜は緩やかにする。												
施設設備基準	適																							
浴室 要介護者等が入浴するのに適したものである。																								
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。																								
緊急通報装置等を設置するほか、要介護者等が使用するのに適したものとす。																								
廊下 手すりを設置する。 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、幅は1.8メートル以上（内法によるものとし、手すりから測定すること。）とする。ただし、車いす使用者同士がすれ違えるスペースを設ける場合には、1.4メートル以上とする。																								
階段 手すりを設置し、傾斜は緩やかにする。																								
8	<p>※ 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホームについては、建物の構造上、一般居室・介護居室・一時介護室（2人利用の場合を除く）・廊下幅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、すべての居室が個室であり、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、代替の措置を講ずること等により同等の効果が得られると認められるとき、また、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ときは、この基準に適合することを要しない。</p>																							

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考																				
9	<p>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、指針6(2)、(3)、(6)、(7)、(8)及び(9)の基準を適用しない。</p> <p>ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。</p>																						
E	職員の配置、研修及び衛生管理																						
1	<p>入居者数及び提供するサービス内容に応じ、次の職員を配置しているか。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>職種名</th> <th>適否</th> <th>職種名</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理者</td> <td></td> <td>看護職員（看護師又は准看護師）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>生活相談員</td> <td></td> <td>介護職員</td> <td></td> </tr> <tr> <td>栄養士</td> <td></td> <td>機能訓練指導員</td> <td></td> </tr> <tr> <td>調理員</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	職種名	適否	職種名	適否	管理者		看護職員（看護師又は准看護師）		生活相談員		介護職員		栄養士		機能訓練指導員		調理員					
職種名	適否	職種名	適否																				
管理者		看護職員（看護師又は准看護師）																					
生活相談員		介護職員																					
栄養士		機能訓練指導員																					
調理員																							
2	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が配置されているか。																						
3	<p>介護サービスを提供する場合は上記1、2による他、次によっているか。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>直接処遇職員（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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を確保すること。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。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>介護職員については、1人以上の介護福祉士、実務者研修又は介護職員初任者研修課程を修了したものが配置されているか。</p> <p>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しているか。</p> <p>管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識、経験を有する者を配置しているか。</p>	項目	適否	直接処遇職員（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。		看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を確保すること。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。																	
項目	適否																						
直接処遇職員（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。																							
看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を確保すること。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。																							
4	<p>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計画となっているか。</p> <p>特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行っているか。</p>																						
5	職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行っているか。																						
F	有料老人ホーム事業の運営																						
1	入所者の定員、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ているか。																						
2	入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備しているか。																						

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考																														
3	<p>次の事項を記載した帳簿を作成し、2年間保存すること。</p> <table border="1" data-bbox="252 248 1062 1048"> <thead> <tr> <th data-bbox="252 248 948 282">項目</th> <th data-bbox="948 248 1062 282">適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="252 282 948 327">有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況</td> <td data-bbox="948 282 1062 327"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 327 948 394">前払金、利用料、その他の入居者が負担する費用の受領の記録</td> <td data-bbox="948 327 1062 394"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 394 948 450">提供サービス内容</td> <td data-bbox="948 394 1062 450"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 394 948 427">入浴、排せつ又は食事の介護</td> <td data-bbox="948 394 1062 427"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 427 948 461">食事の提供</td> <td data-bbox="948 427 1062 461"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 461 948 495">洗濯、掃除等の家事の供与</td> <td data-bbox="948 461 1062 495"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 495 948 551">健康管理の供与</td> <td data-bbox="948 495 1062 551"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 551 948 607">安否確認又は状況把握サービス</td> <td data-bbox="948 551 1062 607"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 607 948 663">生活相談サービス</td> <td data-bbox="948 607 1062 663"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 674 948 775">緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由</td> <td data-bbox="948 674 1062 775"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 775 948 831">提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容</td> <td data-bbox="948 775 1062 831"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 831 948 909">提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容</td> <td data-bbox="948 831 1062 909"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 909 948 1010">提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況</td> <td data-bbox="948 909 1062 1010"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 1010 948 1043">設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項</td> <td data-bbox="948 1010 1062 1043"></td> </tr> </tbody> </table>	項目	適否	有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況		前払金、利用料、その他の入居者が負担する費用の受領の記録		提供サービス内容		入浴、排せつ又は食事の介護		食事の提供		洗濯、掃除等の家事の供与		健康管理の供与		安否確認又は状況把握サービス		生活相談サービス		緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由		提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容		提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容		提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況		設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項			
項目	適否																																
有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況																																	
前払金、利用料、その他の入居者が負担する費用の受領の記録																																	
提供サービス内容																																	
入浴、排せつ又は食事の介護																																	
食事の提供																																	
洗濯、掃除等の家事の供与																																	
健康管理の供与																																	
安否確認又は状況把握サービス																																	
生活相談サービス																																	
緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由																																	
提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容																																	
提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容																																	
提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況																																	
設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項																																	
4	<p>名簿及び帳簿における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）及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン（平成16年12月24日・厚生労働省）」を遵守しているか。</p>																																
5	<p>事故及び急病・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、訓練を実施しているか。</p>																																
6	<p>避難訓練等を定期的実施しているか。この場合、所轄の消防署等の指導に従い、連携を図っているか。</p>																																
7	<p>入居者の安否確認については、安全・安心の確保の観点の他、プライバシーの確保に十分考慮する必要があるため、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、それを尊重したものとなっているか。</p>																																
8	<p>入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力の旨及びその協力内容を取り決めておくか。</p>																																
9	<p>あらかじめ、歯科医療機関と協力の旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めているか。</p>																																
10	<p>協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しているか。</p>																																
11	<p>入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行っているか。</p>																																
12	<p>入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げていないか。</p>																																

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考
13	医療機関から健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引していないか。		
14	近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供しているか。		
15	介護サービスの利用にあつては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導していないか。		
16	入居者が希望する介護サービスの利用を妨げていないか。		
17	運営懇談会を設置しているか。また、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替措置があり、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っているか。		
18	運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成され、会の開催に当たっては、入居者に周知し、必要に応じて参加できるように配慮しているか。		
19	有料老人ホーム事業の運営について外部からの点検が働くよう、学識経験者、民生委員などを加えるように努めているか。		
20	運営懇談会では、入居者の状況、サービス提供の状況、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ているか		
G	サービス等		
1	高齢者に適した食事を提供しているか。		
2	栄養士による献立表を作成しているか。		
3	食事の提供は、栄養並びに入居者の身体の状況及び嗜好を考慮したものとなっているか。		
4	食堂において食事をすることが困難であるなど、入居者の希望に応じて、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行っているか。		
5	入居時には、心身の健康状況等の調査を行い、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を行っているか。		
6	入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとっているか。		
7	入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しているか。		

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考
8	入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をしているか。		
9	医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力をしているか。		
10	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ずるよう努めているか。		
11	介護サービスを提供する有料老人ホームは、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記されているものに限る。）において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを病院等に行わせてはいないか。（この場合の介護サービスについては、医療行為は含まれないものであること。）		
12	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等において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員の勤務体制をとっているか。		
13	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っているか。		
14	入居者の安否確認又は状況把握については、プライバシーの確保について十分に考慮する必要があることから、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとしているか。		
15	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しているか。		
16	運動、娯楽等のレクリエーションを実施しているか。		
17	必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとっているか。		
18	要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告しているか。		
19	入居者の金銭等の管理は原則入居者自身が行うことを原則としているか。やむを得ず設置者において管理する場合には入居者本人の依頼又は身元引受人の承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めているか。		
20	入居者への成年後見制度の周知に努めているか。		
21	常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めているか。		
22	設置者は、職員に対して、入居者に提供するサービス等の内容を十分に周知徹底しているか。		
23	職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあつては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行っているか。		

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考																								
	24 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）第5条の規定に基づき、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か。																										
	25 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第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講じているか。																										
	26 入居者に対するサービスの提供に当たっては、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か。ただし、緊急やむを得ず身体的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並びに緊急やむを得なかった理由を記録しているか。																										
H	事業収支計画																										
	1 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、相当数の者の人数が見込まれるかを確認しているか。																										
	2 初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して次の費用を詳細に検討し積み上げて算定しているか。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>費用名</th> <th>適否</th> <th>費用名</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>調査関係費</td> <td></td> <td>公共負担金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地関係費</td> <td></td> <td>租税公課</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建築関係費</td> <td></td> <td>期中金利</td> <td></td> </tr> <tr> <td>募集関係費</td> <td></td> <td>予備費</td> <td></td> </tr> <tr> <td>開業準備関係費</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	費用名	適否	費用名	適否	調査関係費		公共負担金		土地関係費		租税公課		建築関係費		期中金利		募集関係費		予備費		開業準備関係費					
費用名	適否	費用名	適否																								
調査関係費		公共負担金																									
土地関係費		租税公課																									
建築関係費		期中金利																									
募集関係費		予備費																									
開業準備関係費																											
	3 長期の資金収支計画及び損益計画策定上、次の事項に留意しているか。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期安定的な経営が可能な計画である。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>適切かつ実行可能な募集計画に基づいている。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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している。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>人件費、物件費等の変動や建物の修繕費を適切に見込んでいる。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>前払金（入居時に前払金として一括受領する利用料）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としている。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>常に適正な資金残高がある。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	適否	長期安定的な経営が可能な計画である。		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。		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。		適切かつ実行可能な募集計画に基づいている。		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している。		人件費、物件費等の変動や建物の修繕費を適切に見込んでいる。		前払金（入居時に前払金として一括受領する利用料）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としている。		常に適正な資金残高がある。									
項目	適否																										
長期安定的な経営が可能な計画である。																											
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。																											
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。																											
適切かつ実行可能な募集計画に基づいている。																											
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している。																											
人件費、物件費等の変動や建物の修繕費を適切に見込んでいる。																											
前払金（入居時に前払金として一括受領する利用料）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としている。																											
常に適正な資金残高がある。																											
	4 当該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ており、他の事業に流用していないか。																										
I	利用料等																										
	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のとなっており、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になっていないか。																										

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考												
2	<p>敷金を受領する場合には、その額は6か月分超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還することとしているか。</p> <p>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）を参考にしているか。</p>														
3	<p>サービス費用については次によっているか。</p> <table border="1" data-bbox="236 416 1062 808"> <thead> <tr> <th data-bbox="236 416 943 472">項目</th> <th data-bbox="943 416 1062 472">適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="236 472 943 573">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すること。</td> <td data-bbox="943 472 1062 573"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 573 943 689">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。</td> <td data-bbox="943 573 1062 689"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 689 943 808">サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。</td> <td data-bbox="943 689 1062 808"></td> </tr> </tbody> </table>	項目	適否	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すること。		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。		サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。							
項目	適否														
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すること。															
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。															
サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。															
4	<p>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」（平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知）の規定によるものに限られていることに留意しているか。</p>														
5	<p>前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあつては、次の基準によっているか。</p> <table border="1" data-bbox="236 1160 1046 2089"> <thead> <tr> <th data-bbox="236 1160 935 1193">項目</th> <th data-bbox="935 1160 1046 1193">適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="236 1193 935 1323">受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明しているか。</td> <td data-bbox="935 1193 1046 1323"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 1323 935 1507">老人福祉法第29条第9項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「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られているか。</td> <td data-bbox="935 1323 1046 1507"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 1507 935 1771">前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本としているか。 ① 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)) ② 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)</td> <td data-bbox="935 1507 1046 1771"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 1771 935 1989">サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとしているか。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分については、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担金が不明確となるので、不適當である。</td> <td data-bbox="935 1771 1046 1989"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="236 1989 935 2089">前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額としているか。</td> <td data-bbox="935 1989 1046 2089"></td> </tr> </tbody> </table>	項目	適否	受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明しているか。		老人福祉法第29条第9項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「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られているか。		前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本としているか。 ① 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)) ② 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)		サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとしているか。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分については、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担金が不明確となるので、不適當である。		前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額としているか。			
項目	適否														
受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明しているか。															
老人福祉法第29条第9項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「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られているか。															
前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本としているか。 ① 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)) ② 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)															
サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとしているか。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分については、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担金が不明確となるので、不適當である。															
前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額としているか。															

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考																												
	<p>老人福祉法第29条第10項の規定に基づき、返還される額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実にしているか。</p> <p>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号に規定する前払金の返還債務が義務づけられた期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害していないか。</p> <p>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、前払金の返還金債務について銀行保証等が付されているか。</p>																														
J	契約内容等																														
1	契約に際しては契約手続、利用料等の支払方法等について事前に十分説明しているか。																														
2	特定施設入所者生活介護事業等の指定を受けた設置者は、入居契約時には特定施設入所者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合でも、当該契約内容を十分説明しているか。																														
3	前払金の内金は前払金の20%以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収しているか。																														
4	入居開始可能日前の契約解除の場合には既受領金の全額の全額を返還しているか。																														
5	<p>入居契約書に以下のことを明示しているか。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>明示項目</th> <th>適否</th> <th>明示項目</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有料老人ホームの種類</td> <td>(第 条)</td> <td>前払金の返還の有無</td> <td>(第 条)</td> </tr> <tr> <td>利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容</td> <td>(第 条)</td> <td>返還金の算定方式及びその支払時期</td> <td>(第 条)</td> </tr> <tr> <td>入居開始可能日</td> <td>(第 条)</td> <td>利用料等の改定のルール</td> <td>(第 条)</td> </tr> <tr> <td>身元引受人の権利・義務</td> <td>(第 条)</td> <td>心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所</td> <td>(第 条)</td> </tr> <tr> <td>契約当事者の追加</td> <td>(第 条)</td> <td>介護サービスの内容、頻度及び費用負担等</td> <td>(第 条)</td> </tr> <tr> <td>契約解除の要件（入居者、設置者双方の解除事項）及びその場合の対応</td> <td>(第 条)</td> <td>一時介護室で処遇する場合の医師の意見の聴取及び本人・身元引受人の意見聴取</td> <td>(第 条)</td> </tr> </tbody> </table>	明示項目	適否	明示項目	適否	有料老人ホームの種類	(第 条)	前払金の返還の有無	(第 条)	利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容	(第 条)	返還金の算定方式及びその支払時期	(第 条)	入居開始可能日	(第 条)	利用料等の改定のルール	(第 条)	身元引受人の権利・義務	(第 条)	心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所	(第 条)	契約当事者の追加	(第 条)	介護サービスの内容、頻度及び費用負担等	(第 条)	契約解除の要件（入居者、設置者双方の解除事項）及びその場合の対応	(第 条)	一時介護室で処遇する場合の医師の意見の聴取及び本人・身元引受人の意見聴取	(第 条)		
明示項目	適否	明示項目	適否																												
有料老人ホームの種類	(第 条)	前払金の返還の有無	(第 条)																												
利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容	(第 条)	返還金の算定方式及びその支払時期	(第 条)																												
入居開始可能日	(第 条)	利用料等の改定のルール	(第 条)																												
身元引受人の権利・義務	(第 条)	心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所	(第 条)																												
契約当事者の追加	(第 条)	介護サービスの内容、頻度及び費用負担等	(第 条)																												
契約解除の要件（入居者、設置者双方の解除事項）及びその場合の対応	(第 条)	一時介護室で処遇する場合の医師の意見の聴取及び本人・身元引受人の意見聴取	(第 条)																												

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考								
6	<p>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場合、又は介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあっては、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしているか。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても考慮しているか。</p> <table border="1" data-bbox="244 456 954 584"> <thead> <tr> <th data-bbox="244 456 767 488">考慮の具体的内容</th> <th data-bbox="767 456 954 488">適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="244 488 767 519">① 医師の意見を聴く。</td> <td data-bbox="767 488 954 519"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="244 519 767 551">② 本人又は身元引受人等の同意を得る。</td> <td data-bbox="767 519 954 551"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="244 551 767 584">③ 一定の観察期間の設定</td> <td data-bbox="767 551 954 584"></td> </tr> </tbody> </table>	考慮の具体的内容	適否	① 医師の意見を聴く。		② 本人又は身元引受人等の同意を得る。		③ 一定の観察期間の設定			
考慮の具体的内容	適否										
① 医師の意見を聴く。											
② 本人又は身元引受人等の同意を得る。											
③ 一定の観察期間の設定											
7	<p>事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意しているか。</p>										
8	<p>重要事項説明書は、入居者に誤解を与えないよう実態に即して正確に記載しているか。また、別添1「事業者が運営する介護サービス事業一覧表」及び別添2「入居者の個別選択によるサービス一覧表」は添付されているか。</p>										
9	<p>重要事項説明書を、入居相談があったときに交付しているか。また、求めに応じ交付しているか。</p>										
10	<p>入居希望者が、設置者の概要、有料老人ホームの種類、入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類、入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨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も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説明を行っているか。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っているか。</p>										
11	<p>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、入居希望者に対して十分に説明しているか。</p>										
12	<p>体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図っているか。</p>										
13	<p>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種類及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示しているか。</p>										
14	<p>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居室と異なる場合の居室利用権の存否等について、入居者に誤解を与えない表示となっているか。</p>										
15	<p>入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置者において苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知しているか。</p>										

区分	設置運営指導指針条文	適否	備考								
16	事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じているか。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事故が発生した場合の対応、下記に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備しているか。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備しているか。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>事故発生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か。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	適否	事故が発生した場合の対応、下記に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備しているか。		事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備しているか。		事故発生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か。			
	項目	適否									
	事故が発生した場合の対応、下記に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備しているか。										
事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備しているか。											
事故発生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か。											
17	サービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じているか。										
18	事故の状況及び事故に際して採った処置について記録しているか。										
19	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しているか。										
K	情報開示										
1	有料老人ホームにおいて、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、入居契約書（特定施設入所者生活介護の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開しているか。また、求めに応じ交付しているか。										
2	前払金を受領する場合は、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨について入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供しているか。										
3	事業収支計画について閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮しているか。										
4	有料老人ホームの類型を、別表「有料老人ホームの類型」のとおり分類しているか。										
5	当該有料老人ホームの類型は、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名と併せて表示することとし、市指針別表「有料老人ホームの類型」の表示事項についても類型に併記しているか。										
6	表示事項のうち、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しているか。また、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か。										