

有料老人ホーム設置運営標準指導指針の概要

1 基本事項

基本的なコンプライアンス（法令遵守）と共に、都道府県・市町村との事前協議の重要性、届け出の義務等を規定している。

2 設置主体

社会福祉法人や地方公共団体に限定されるわけではないが、法人格を取得していない個人経営は設置主体になりえない旨を規定している。

3 立地条件

入居者が健康で安全な生活を維持できるように交通の利便性や地域環境、医療機関等との連携等を考慮することが求められている。また、所有地・所有建物である必要はなく、借地・借家でも設置可能だが、入居者の生活や権利が不安定にならないように、契約期間や契約内容について規定している。

4 規模及び構造

建物の設計にあたっては、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、警報設備等の事故や災害に対するための設備に留意すると共に、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」を参考として、バリアフリーなど身体的な機能が低下する高齢者の生活に配慮した設計であることが求められている。

また、有料老人ホームが提供するサービスに応じて、次の設備が必要としている。

一般居室又は介護居室、一時介護室、食堂、浴室、便所、洗面設備、医務室（又は健康管理室）、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、機能訓練室、健康・生きがい施設

基本的には一般居室・介護居室は個室で、介護居室（介護サービスを提供する居室）は1人あたりの床面積は13㎡以上、その他、車椅子等の移動を配慮して、廊下幅においても規定されている。

5 職員の配置等

入居者数や提供するサービス内容に応じて、以下の職員を配置することが求められている。

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

この他に職員の研修や衛生管理体制について規定している。

6 施設の管理・運営

管理・運営については、利用料、サービス内容、費用負担等を明示した管理規定を作成することが求められている。その他、入居者に関する名簿の作成、サービス・運営に関する記録・帳簿の作成や二年間の保存、個人情報保護の観点からの情報の取り扱い、緊急時の対応、医療機関等との連携について規定している。また、施設長や職員、入居者、家族等からなる運営懇談会を設置し入居者の意見を運営に反映させることや、学識経験者、民

生委員などの第三者評価など外部からのチェックを受けることが求められている。

7 サービス

サービスについては、食事サービス、相談・助言等、健康管理と治療への協力、介護サービス、機能訓練、レクリエーション、身元引受人への連絡、金銭等管理など、高齢者の心身の状況に応じた適切なサービスが提供されることが求められている。

8 事業収支計画

事業計画においては、市場調査を行い建設関係や開設準備費用などの必要資金を確保しておくことや、運営に関しても、資金収支計画・損益計画においては最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと、また有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分することが求められている。

9 利用料等

利用料については、支払方法については月払い方式、一時金又はこれらを組み合わせた選択方式があり、月払い方式では家賃相当額に関する保証金を受領する場合は、その額は6ヶ月を超えないことを規定している。また、一時金方式では一定期間で亡くなった場合における返還金の算定根拠を明らかにすることや、前払金（一時金の未償却部分）の保全義務、契約締結から90日以内に退居した場合の一時金の全額返金について規定されている。

費用細目については家賃相当額、介護費用（介護保険対象外の費用）、食費、管理費等があるが、それぞれ計算根拠を明確にして合理的な価格とすることが求められている。

10 契約内容等

入居者・家族に誤解を与えないよう入居契約書や重要事項説明書等の書面を用いて、必要な事項を正確に記載し、十分な説明が求められている。入居契約書については、有料老人ホームの類型、利用料等の費用負担額及びサービス内容、入居開始日、身元負担人の権利・義務、契約解除の要件及びその場合の対応、一時返還金の有無、その算定方法・支払時期等の明示が求められている。また、重要事項説明書の様式について規定している。その他、体験入居の途を設けることや苦情処理体制の整備、損害賠償が発生した場合の対応などを定めている。

11 情報開示

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、管理規定を公開するとともに、求めに応じ交付することを規定している。財務諸表においても、入居者の求めがあれば写しを交付することや、有料老人ホームの類型については、指針の別表に定める類型のとおり分類することなどを定めている。