

有料老人ホーム

1 法令順守

有料老人ホームは、老人福祉法において、「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。）の供与をする事業を行う施設」と定められています。

このため、高齢者が長期間にわたり住み続けるための施設であることに鑑み、適切なサービスの質を確保するため、厚生労働省が有料老人ホーム設置運営標準指導指針（以下「標準指針」といいます。）を定め、旭川市において、旭川市の実態に合わせた旭川市有料老人ホーム設置運営指導指針（以下「市指針」といいます。）を定めています。

設置者においては、これらの趣旨を御理解いただき、市指針について理解を深め、自主的に法令順守に努めながら適切な運営を行ってください。

(1) 有料老人ホームに関する関係法令

【法律・規則】

- ・老人福祉法
- ・老人福祉法施行令
- ・老人福祉法施行規則

【旭川市の定める指針等】

- ・旭川市有料老人ホーム設置運営指導指針
- ・旭川市有料老人ホーム設置運営手続要領

(2) 高齢者住まいについて（厚生労働省ホームページ）

厚生労働省において、有料老人ホームに関する法令等の情報を掲載しています。

（URL）

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/shougai Shahukushi/gyakutaiboushi/index_00003.html

(3) 有料老人ホーム事業者対象のページ（旭川市ホームページ）

旭川市の有料老人ホームに関するお知らせや各種手続きに関する情報を掲載しています。

施設の設置や運営に当たっては、随時こちらのページを御確認ください。

（掲載箇所）

ホーム＞事業者向け＞健康・福祉・子育て・学校＞高齢者・介護保険
＞申請・届出＞有料老人ホーム事業者対象のページ

（URL）

<https://www.city.asahikawa.hokkaido.jp/500/548/koureisya/sinseitodokede/p006066.html>

(4) 介護サービス事業者向けトップページ（旭川市ホームページ）

旭川市の介護サービス、老人福祉法の事業・施設及び有料老人ホームに関するお知らせや各種手続きに関する情報を掲載しています。

「介護保険サービス事業等に係る各種通知等」において、有料老人ホームに関する通知等も掲載していますので、随時こちらのページを御確認ください。

（掲載箇所）

ホーム＞事業者向け＞健康・福祉・子育て・学校＞高齢者・介護保険
＞申請・届出＞介護サービス事業者向けトップページ

（URL）

<https://www.city.asahikawa.hokkaido.jp/500/548/koureisya/sinseitodokede/d058547.html#1>

2 有料老人ホームの定義

(1) 有料老人ホームの定義

有料老人ホームとは、老人福祉法において「有料老人ホームとは、①老人を入居させ（以下「入居サービス」という。）、②当該老人に対して「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」又は「健康管理」の少なくとも一つのサービス（以下「介護等サービス」という。）を供与する施設」として定義されています。

また、入居サービスと介護等サービスの提供者が異なる場合であっても、入居者に対して、入居サービス又は介護等サービスのいずれかの提供者がもう一方の提供者を紹介・斡旋するなどにより、入居サービスと介護等サービスが一体的に提供されていることが認められる事業については、有料老人ホーム事業として取り扱って差し支えないとされています。

入居サービス	介護等サービス
入居する建物としての賃貸等	次のうち少なくとも一つ ・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 ・健康管理
「入居サービス」と「介護等サービス」の提供が別の事業者であっても、一体的に提供していると認められるものは「有料老人ホーム」に該当する。	

施設の名称や、事業者が、「有料老人ホーム」として運営するとの認識の有無に関わらず、老人福祉法の要件に該当するものは有料老人ホームとなります。

(2) 有料老人ホームの判断例

有料老人ホームは、老人を入居させることを目的とする施設であることから、入居要件を専ら老人に限らず、老人以外も当然に入居できるようなものは有料老人ホームには当たりません。ただし、以下の場合には有料老人ホームに該当する場合があります。

要 件	該当範囲
入居要件では老人以外も入居できるとしつつ、 <u>意図的に老人を集めて入居させているもの</u>	施設全体
共同住宅や寄宿舎のように老人とそれ以外の者が混在して入居しているものであっても、 <u>施設の一部については専ら老人を入居要件とするもの</u>	当該老人が利用している部分

(3) 有料老人ホームの類型

有料老人ホームは、次の3類型に分類されます。

類 型	類型の説明
介護付	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。
住宅型	生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室での生活を継続することが可能です。
健康型	食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合には、契約を解除し退去しなければなりません。

2 有料老人ホームの届け出

老人福祉法において、有料老人ホームを設置しようとする者は、都道府県知事に届け出ることとされています。

旭川市においては、中核市であることから旭川市長に届け出ることになります。

有料老人ホームの設置に関する届け出は、手続きの段階に応じて「事前協議」「設置届」「事業開始届」を行う必要があります。

「有料老人ホーム設置運営の手引き」を御確認の上、必要な届け出を行ってください。

種 類	時 期
事前協議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有料老人ホームを設置しようとする場合、建築確認申請等の手続きの前に、事前協議を行い、設備基準等の確認を受けてください。(基準に満たない場合、改善を指導することがあります。) ※ 既存建物の活用等により、既に建物が建っている場合は、事前協議を省略し、設置届を行います。
設置届	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前協議を受けた後、入居者募集をする前に設置届を提出してください。(市から「設置届出済書」の交付を受けた後に、入居者募集等ができます。) ・ 書類審査等に時間を要するため、余裕を持ったスケジュールで届け出てください。
事業開始届	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業を開始した後に、速やかに事業開始届を行います。

事業者が、「有料老人ホーム」として運営するとの認識の有無に関わらず、老人福祉法の要件に該当するものは、設置の届け出が必要となります。

2 指導事例

(1) 居室について

- ・親族関係にないものを相部屋としていた。
- ・居室が建築基準法第30条の規定に基づく界壁で区分されていなかった。
- ・居室の面積が、1人当たり10.65㎡に満たなかった。

・一般居室は原則として個室（一人用又は夫婦等で居住するもの）です。

・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ことが必要であるため、パーティションなどの簡易の間仕切りでは居室とみなされません。

・市指針において、一人当たりの居室面積は10.65㎡以上と定めています。このため、夫婦部屋の場合は21.3㎡以上必要となります。

居室の面積は、居室内のトイレ及びクローゼット等の収納の面積を除いた有効面積で確認してください。

(2) 廊下幅について

- ・廊下幅が手すりの内側で1.8m以上に満たなかった。

・市指針において、廊下幅は1.8m以上と定めています。

廊下幅は、手すりの内側で確認してください。

(3) 市指針の基準を満たさない場合の措置について

- ・設置届にあたり、居室の面積や廊下幅が設備等の要件を満たしていないことについて指導を受けた内容について、重要事項説明書に記載せず、入居者に説明をしていなかった。

・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、市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ください。

(4) 管理者の責務について

- ・管理者を配置してなかった。
- ・有料老人ホームの管理者が業務の状況を把握していなかった。

・有料老人ホームには、必ず管理者を配置しなければなりません。

・管理者は、有料老人ホームの従業者及び業務の管理を一元的に行わなければなりません。

また、管理者は有料老人ホームの従業者に対して、事業の人員・設備・運営に関する基準を遵守させるため、必要な指揮命令を行わなければなりません。

・管理者が自ら法令を遵守するのは当然のことですが、その他の従業者の方にも法令を守ってもらうよう、管理者として必要な指示を行ってください。

・有料老人ホーム内で基準違反に該当することが行われていたことが発覚した場合、管理者は直接の関与がない場合でもその監督責任を問われます。
他の事業所、施設等の職員との兼務は「管理上に支障がない範囲内」でしか認められません。兼務により管理業務に支障が生じないように行ってください。

(5) 職員の配置及び勤務実績について

・有料老人ホームと訪問介護事業所を兼務する職員について、勤務時間を分けずに勤務実績を作成していた。

・有料老人ホームと訪問介護事業所における勤務時間を時間を区分して勤務実績を作成してください。

(参考) 有料老人ホームの人員に含むことができない勤務の例

・指定介護サービス事業所において、専従要件のある職員との兼務
訪問介護事業所における専従のサービス提供責任者が有料老人ホームの職務を兼務した場合、訪問介護事業所における人員基準違反となります。

(6) 管理規程について

・管理規程が定められていなかった。

・管理規程には次の事項を明記する必要があります。
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等
・上記の内容を含み、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ありません。

(7) サービス記録の保存について

・入居者に提供した入浴、食事の介助、提供などの記録が保存されていなかった。

・有料老人ホームにおいては、次の事項を記した書類を作成し、作成の日から2年間保存する必要があります。

- 1 修繕及び改修の実施状況
- 2 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
- 3 入居者に提供したサービス内容（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）
- 4 緊急やむを得ず入居者に身体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
- 5 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
- 6 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、その状況及び採った処置の内容
- 7 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、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項、業務の実施状況
- 8 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項

(8) 非常災害対策

・避難訓練及び消火訓練を実施していなかった。
・夜間帯を想定した避難訓練を行っていなかった。

- ・防火管理について、消防計画が策定されていなかった。
- ・非常口付近に障害物が置いてあった。

- ・防火管理者等を定め、非常災害に対する具体的な計画を立案し、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行ってください。避難訓練の回数については、防火対象物の区分によって異なりますので、消防法に定めるとおり行ってください。
- ・また、訓練の状況など実施結果や反省点等を記録、保存するなど、非常時における対応方法について職員間においても情報共有を図り、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ください。

(9) 運営懇談会について

- ・運営懇談会を開催していなかった。
- ・運営懇談会の構成員に、入居者が含まれていなかった。

- ・有料老人ホームの事業の運営においては、入居者の積極的な参加を促し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点から、運営懇談会(テレビ電話装置等を活用して行うものができるものとする。)を設置することが必要となります。

ただし、入居定員が少ないなどの理由により、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となる措置があり、かつ、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れば、この限りではありません。

- ・運営推進会議に必須の構成員は「管理者、職員及び入居者」とされています。意思疎通等が困難な入居者がいる場合は、その家族等が参加するよう配慮をお願いします。
- ・当該施設における感染症の発生状況等により、開催が困難な場合については、書面開催や分散開催などで代替することも可能であるため、それらの方法で運営懇談会を設置してください。

ただし、当該施設職員と入居者で開催可能であること、開催時期を変更しても差支えないことから、原則として集合して開催するようお願いいたします。

(10) 金銭管理について

- ・入居者の金銭管理をする場合、依頼又は承諾を書面で確認していなかった。
- ・金銭等の具体的な管理方法、定期報告等を管理規程で定めていなかった。
- ・管理規程で定めた管理方法に基づいた運用がされていなかった。

- ・入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことが原則ですが、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を行えないと認められる場合で、身元引受人等の承諾を得た場合には、有料老人ホームで管理をすることもやむを得ないとされています。
- ・入居者の金銭等を管理する場合にあっては、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で定める必要があります。

※入居者から、施設側との金銭トラブルに関する苦情が多く寄せられます。入居者の金銭管理を行う場合は、複数名で管理するようお願いいたします。

(11) 退去時の原状回復について

- ・入居契約書において規定している原状回復の費用の対象が、国土交通省の作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」と乖離した内容となっていた。
- ・退去時に、入居者等の立ち合いで居室の状態を確認せず、工事が終了してから決定額として請求した。
- ・原状回復の費用について、あらかじめ見積額等を示さず、工事が終了してから決定額として請求した。

・市指針において、「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」と定めています。

・当該ガイドラインにおいては、「損耗等を補修・修繕する場合の費用については、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等について賃借人が負担すべき費用と考え、他方、例えば次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォームについては、経年変化及び通常使用による損耗等の修繕であり、賃貸人が負担すべきと考えた。」とされています。

・民法 621 条においても、賃借人の原状回復義務について、「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。」と定めています。

・これらを踏まえて、入居契約や入居者への負担の請求に当たっては、過大な内容とならないよう配慮してください。

・居室等の原状回復については、不必要なトラブルを回避するためにも、次の点について留意してください。

- 1 退去の際、入居者等の立ち合いの上、お互いに現状回復の必要箇所及び必要性の確認を行う。
- 2 原状回復の施工前に見積書を徴し、入居者等に施工内容及び金額の確認を求める。
- 3 入居者等から施工内容や必要性等について問い合わせがある場合は、当該ガイドラインの内容等を参考に丁寧に説明し、理解を求める。

※入居者やその家族から、退居の際に原状回復の費用等についての苦情が多く寄せられます。次のような対応に留意し、入居者等が納得できるよう丁寧な対応をお願いします。

(12) 入居者に係る医療・介護サービスの制限について

- ・入居者の医療機関への通院や、居宅サービス計画に位置付けられたデイサービスへ通うことを、施設の判断で中止させた。
- ・介護支援専門員がモニタリングのために入居者を訪問することを拒否した。

・入居者に必要な医療・介護サービス事業所において、入居者の意思によらず施設の判断で制限をすることのないよう留意してください。

・介護支援専門員のモニタリング等の訪問についても同様の取扱いとなります。

(13) 介護職員による医行為について

- ・介護職員により医行為の疑いのある行為が実施されていた。
- ・医師の指示によらず、看護職員の判断で医行為の疑いのある行為が実施されていた。

・医師、歯科医師、看護師等の免許を有さない者による「医業」（「医行為」（医師の医学的判断及び技術を持ってするのでなければ人体に危害を及ぼし、又は危害を及ぼすおそれのある行為）を反復継続する医意思を持って行うこと）は、関係法令により禁止されています。

・次の通知にて、原則として医行為ではないと考えられるものが列挙されていますので、介護職員が行うことが適切かを判断する際の参考としてください。

【有料老人ホームにおける看護職員の医行為等について（再周知）（令和3年3月19日付け厚生労働省老健局高齢者支援課事務連絡）】

【医師法第17条、歯科医師法第17条及び保健師助産師看護師法第31条の解釈について（平成17年7月26日付け医政発第0726005号）】

【医師法第17条、歯科医師法第17条及び保健師助産師看護師法第31条の解釈について（その2）（令和4年12月1日付け医政発1201第4号）】

【社会福祉士及び介護福祉士法第48条の2、第48条の3】

・また、喀痰吸引等の一部の医行為については、必要な研修を受け、喀痰吸引等の業務を実施する旨を北海道に登録した介護福祉士については実施することが可能となっています。

・なお、看護職員においても、医行為の実施に当たっては医師の指示に基づき実施する必要がありますので、緊急の対応を要する場合等を除き、独自の判断で医行為を実施することのないよう留意してください。

(担当)

旭川市福祉保険部指導監査課介護担当

電話：0166-25-9849

Eメール：shido-kaigo@city.asahikawa.lg.jp