

東京都サービス付き高齢者向け住宅 検査基準

<略記>

- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律：住まい法
- ・ 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則：共同省令
- ・ 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に係る登録事務要領別表登録要件基準表：登録基準表
- ・ 東京都有料老人ホーム設置運営指導指針：有料指針
- ・ 高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針：あり方指針

検査項目	検査基準	根拠法令
1 基本的事項	<p>(1) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、次の点に留意すること。</p> <p>ア 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の確保に努めている。また、老人福祉法に規定する帳簿の作成及び保存、情報の開示並びに前払金の保全措置の規定を遵守するとともに、入居者に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより住宅運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼確保に努めている。</p> <p>イ 「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」を満たすだけでなく、より高い水準の住宅運営に向けて努力している。</p> <p>ウ 高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針（平成21年12月10日付21福保高在第346号。以下「あり方指針」という。）第1の4及び5に定める留意点を踏まえ、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約及び生活支援サービスに関する契約（以下「生活支援サービス契約」という。）を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスの利用を設置者が妨げていない。</p>	◆有料指針2
2 住戸の面積	<p>(1) サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、25㎡（改修型の場合は20㎡）（居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあつては、18㎡（改修型の場合は13㎡））以上であること。</p> <p>・ メーターボックスの面積は住戸面積に含めない。</p>	◆住まい法第7条第1項第1号 ◆共同省令第8条 ◆登録基準表
3 構造及び設備	<p>(1) サービス付き高齢者向け住宅の入居者と併設施設の利用者の動線が重ならないようにすること。ただし、住宅の運営上、支障のない場合はこの限りではない。</p> <p>(2) 光熱水費の子メーターは、原則としてそれぞれ別に設けること。 なお、これに依りがたい場合で、個別に徴収することが困難な場合は、住戸の光熱水費の徴収額の算定根拠を契約書に明示すること。</p> <p>(3) サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。</p> <p>(4) または、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保されること。</p> <p>(5) 食堂、台所等の共同利用部分の面積が、各専用部分の床面積と基準面積の（新築：25㎡、改修：20㎡）の差の合計を上回ること。</p> <p>(6) 食堂、台所等の共同利用部分は、入居者が必要な時間に自由に使用できる部分であり、賃貸人や当該サービス付き高齢者向け住宅に出入する事業者と共同使用する部分は含まないものとする。</p> <p>(7) 有料老人ホーム、デイサービス、ケアセンター等施設部分を併設の場合、施設部分の台所、浴室等の面積はサービス付き高齢者向け住宅の共同利用部分の面積には算入しない。</p> <p>(8) 原則として、各階に浴室と台所が設置され、入居者数に応じた適切な設備を備えていること。</p>	◆住まい法第7条第1項第2号 ◆共同省令第9条 ◆登録基準表
4 加齢対応構造等	<p>(1) サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、バリアフリー基準に適合するものであること。</p>	◆住まい法第7条第1項第3号
5 入居者の要件	<p>(1) 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）とするものであること。</p> <p>・ 高齢者とは、60歳以上の者又は介護保険法（平成9年法律第123号）第19条第1項にア同居する者がいない者であること。 イ同居する者が配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）、60歳以上の親族（配偶者を除く。以下この号において同じ。）、要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事が認める者であること。</p>	◆住まい法第7条第1項第4号 ◆共同省令第3条
6 入居契約・サービス契約	<p>(1) 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。 ア 書面による契約であること。 イ 居住部分が明示された契約であること。 ウ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等（家賃又は生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。）及び家賃等の前払金を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。</p>	◆住まい法第7条第1項第6号 ◆共同省令第13条 ◆登録基準表

	<p>エサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院、入居者の病院への入院、入居者の心身の状況の変化（ただし、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が居住部分の変更又は入居契約の解約について合意した場合は、この限りでない。）により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。</p>	
	<p>(2) 有料老人ホームに該当する住宅の場合は、入居契約書及び生活支援サービス契約書に、次の内容が明示されている。</p> <p>アサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている旨 イ家賃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 ウ入居予定日 エ身元引受人の権利・義務 オ契約当事者の追加 カ契約解除の要件及びその場合の対応 キ前払金の返還金の算定方式及びその支払時期等（前払金を受領する場合） ク前払金の償却開始年月日（前払金を受領する場合） ケ有料指針第11の4（5）に定める解約に該当する期限となる年月日</p>	◆有料指針12（2）
	<p>(3) 有料老人ホームに該当する住宅であって、介護サービスを提供する場合にあつては、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、生活支援サービス契約書、管理規程、重要事項説明書上で明確にしていること。</p>	
	<p>(4) 有料老人ホームに該当する住宅の場合は、家賃等の改定のルールを、入居契約書、生活支援サービス契約書、管理規程、重要事項説明書上で明らかにし、家賃等の改定に当たって、その根拠を入居者に明確に十分説明していること。</p>	
	<p>(5) 有料老人ホームに該当する住宅の場合は、契約解除の条件が、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、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者双方の契約解除条項を契約書上定めていること。</p>	
	<p>(6) 有料老人ホームに該当する住宅であつて、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、管理規程等で明らかにすること。</p>	
7 家賃	<p>(1) 有料老人ホームに該当する住宅の場合は、当該住宅の整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額を基礎として合理的に算定したものとし、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になっていないこと。</p>	◆有料指針11（1）
	<p>(2) 有料老人ホームに該当する住宅にあつては、家賃は、原則として入居した日から発生するものであるが、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者若しくは入居者の事情又はサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者及び入居者双方のいずれの責めにもよらない事情により、入居日が当初の予定から変更することがありうることから、次の通り対応するよう努めること。</p> <p>ア入居契約締結時にサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者及び入居者（以下「契約当事者」という。）双方合意の上で「入居予定日」を定め、契約当事者双方合意によりこれを事後変更できるようにしておくこと。</p> <p>イ合意なく入居を延期した場合の取扱いについて契約書に規定するとともに、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は入居契約締結時にその内容を説明すること。なお、当該規定は老人福祉法第29条第8項の規定に違反する内容としてはならない。</p> <p>ウ変更した入居日について、契約当事者双方で確認し契約書上に記載すること。</p>	
8 敷金	<p>(1) 有料老人ホームに該当する住宅にあつては、敷金を受領する場合、家賃の6か月分に相当する額を上限とし、退去時には滞納家賃及び居室の原状回復費用を除き全額を返還すること。</p>	◆有料指針11（2）
9 家賃等の前払金	<p>(1) サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。</p>	◆住まい法第7条第1項第7号 ◆登録基準表
	<p>(2) 家賃等の前払金を受領する場合にあつては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。</p>	◆住まい法第7条第1項第6号 ◆共同省令第12条、第13条 ◆登録基準表 ◆平成23年11月22日付け事務連絡「サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」
	<p>(3) 以下の場合において、それぞれの方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。</p> <p>ア入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合にあつては、家賃等の月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じて得た額</p> <p>イ前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合にあつては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の額</p>	

	<p>(4) 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に係る債務の銀行による保証等の措置が講じられていること。</p>	<p>◆住まい法第7条第1項第8号 ◆共同省令第14条 ◆共同省令第14条の両大臣が定める措置(告示) ◆登録基準表</p>
	<p>(5) 有料老人ホームに該当する住宅であって、前払金(終身にわたって受領すべき家賃等(敷金を除く。))の全部又は一部を入居時に一括して受領するもの)として受領する場合については、次によるものであること。</p> <p>ア前払金の内訳として、家賃等のうち何に充当する費用であるのかを明示するとともに、月額単価と想定居住期間を示すこと。また、想定居住期間の設定に当たっては、根拠となる客観的なデータを示すこと。</p> <p>イ老人福祉法第29条第7項の規定により前払金の保全措置を講じることが義務付けられている住宅については、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サービス付き高齢者向け住宅事業を行う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。</p> <p>ウ上記(5)アに定める想定居住期間内に死亡又は退去したときの返還金の算定方式を明らかにしておくとともに、あらかじめ期限を定め、前払金の返還金債務を確実に履行すること。 なお、その算定方式は、日割計算とし、上記(5)アに規定する前払金の内訳と整合性が取られていること。</p> <p>エ前払金の家賃等の対価であることに照らし、前払金の全部又は一部を返還対象としないことは、適切でないこと。</p> <p>オ入居した日から3か月以内の契約解除又は入居者の死亡による契約終了の場合については、老人福祉法第29条第8項等に基づき、既受領の前払金を利用者に返還すること。</p> <p>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第21条第1項第1号等に規定する前払金の返還義務が義務付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。</p> <p>キ介護保険の利用者負担分の受領方法として、住宅が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適當であること。</p>	<p>◆有料指針11(4) ◆平成18年厚生労働省告示第266号「厚生労働大臣が定める有料老人ホームのサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者等が講ずべき措置」</p>
	<p>(6) 有料老人ホームに該当する住宅にあつては、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すること。</p>	<p>◆有料指針12(1)</p>
	<p>(7) 有料老人ホームに該当する住宅にあつては、入居開始可能日前の契約解除の場合には、既受領金の全額又は入居準備費用を除いた全額を返還すること。</p>	
<p>10 介護等その他の日常生活に必要な便宜の供与の対価(サービス費用等)</p>	<p>(1) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、介護等その他の日常生活に必要な便宜の供与の対価(サービス費用等)について、提供するサービスの内容に応じ、以下の要件を満たすこと。</p> <p>ア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している。</p> <p>イサービス費用等の金額は、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なっている。</p> <p>ウ特定施設入居者生活介護の指定を受けた住宅において、手厚い職員体制であるとして、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日付 老企第52号厚生省老人保健福祉局企画課長通知)の規定によるものに限られている。</p> <p>エ特定施設入居者生活介護の指定を受けた住宅において、介護を要しない者には必要のないものに関する費用(おむつ代を除く。)を入居者に負担させていない。</p> <p>オ食費について、欠食の場合の手続及び費用の精算方法や、経管栄養により対応する場合の費用負担について、入居契約書及び重要事項説明書に明示している。</p> <p>カ管理費を受領する場合は、「有料老人ホームに関する不当な表示(平成16年4月2日公正取引委員会告示第3号)」第12項の規定に基づき、当該費用の内訳を明示している。</p> <p>キ下記の費用を徴収する場合には、その支払い方法や料金等について契約書及び重要事項説明書に明示している。</p>	<p>◆有料指針11(3)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> 一 日用品費 二 教養娯楽費 三 行事関係費（特定施設入居者生活介護等の指定を受けた住宅においては、機能訓練又は健康管理の一環として行われるものは徴収不可） 四 健康管理費（予防接種費用、入居前健康診断費用等） 	
11 契約締結前の説明・重要事項の説	<p>(1) 登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、次の事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。</p> <p>ア 入居契約が賃貸借契約でない場合にあつては、その旨</p> <p>イ 入居契約の内容に関する事項</p> <p>ウ（介護予防）特定施設入居者生活介護場合の指定を受けている場合は、都知事に報告する次に挙げる介護サービス情報</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 事業所等を運営する法人に関する事項 二 事業所等に関する事項 三 介護サービスに従事する従業者に関する事項 四 介護サービスの内容に関する事項 五 介護サービスを利用するにあつての利用料等に関する事項 六 その他（介護予防）特定施設入居者生活介護の契約に係る事項 <p>エ 家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間</p> <p>オ 前号の期間中において、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合における家賃等の前払金の返還額の推移</p>	<p>◆住まい法第17条</p> <p>◆共同省令第20条</p> <p>◆介護保険法第115条の35</p> <p>◆有料指針12（1）</p>
	<p>(2) 有料老人ホームに該当する住宅にあつては、11（1）、14（3）及び（4）により、契約に際して、契約手続、家賃等の支払方法などについて事前に十分説明すること。</p>	
	<p>(3) 有料老人ホームに該当する住宅にあつては、老人福祉法第29条第5項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第20条の5第14号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によつて行われていること。</p> <p>ア 「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」別紙様式による重要事項説明書を作成し、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している。</p> <p>イ 重要事項説明書は、老人福祉法第29条第4項の規定により、入居相談があつたときに交付するほか、求めに応じ交付している。</p> <p>ウ 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容等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十分な説明を行い、その際に説明を行った者及び説明を受けた者の記名押印を行っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の概要 二 サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている旨 三 有料老人ホームのサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者又は当該サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者に関係する事業者が運営する介護保険サービスの種類 四 入居者が希望する医療・介護サービスの利用を妨げない旨 	◆有料指針12（4）
12 消費者契約の留意点	<p>(1) 有料老人ホームに該当する住宅にあつては、消費者契約法（平成12年法律第61号）第2節（消費者契約の条項の無効）の規定により、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、生活支援サービス契約書、管理規程又は重要事項説明書の作成において十分に留意していること。</p>	◆有料指針12（3）
13 体験入居	<p>(1) 有料老人ホームに該当する住宅にあつては、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こと。</p>	◆有料指針12（5）
14 高齢者生活支援サービス	<p>(1) 入居者に次の基準に適合するサービスを提供するものであること。</p> <p>ア 次の一及び二に掲げる者のいずれかが、原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 医療法人、社会福祉法人、介護保険法第41条第1項に規定する指定居宅サービス事業者、同法第42条の2第1項に規定する指定地域密着型サービス事業者、同法第46条第1項に規定する指定居宅介護支援事業者、同法第53条第1項に規定する指定介護予防サービス事業者、同法第54条の2第1項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者若しくは同法第58条第1項に規定する指定介護予防支援事業者が、登録を受けようとする者である場合又は登録を受けようとする者から委託を受けて状況把握サービス若しくは生活相談サービスを提供する場合（医療法人にあつては、医療法（昭和23年法律第205号）第42条の2第1項に規定する社会医療法人が提供する場合に限る。）にあつては、当該サービスに従事する者 	◆住まい法第7条第1項第5号、第18条 ◆共同省令第11条

<p>二 一に規定する場合以外の場合にあつては、医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法第七条第五項に規定する介護支援専門員、介護職員初任者研修課程の修了者（修了者とみなされる者を含む。）又は高齢者向け住宅において生活援助員等の業務に2年以上従事し、かつ入居者への適切なサービス提供が行うことができると認められる者</p> <p>イアの状況把握サービスを、各居住部分への訪問その他の適切な方法により、毎日一回以上、提供すること</p> <p>ウアの規定によりア一及び二に掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があつたときは、イに規定する方法を当該居住部分への訪問とすること</p> <p>エ少なくともア一及び二に掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。</p> <p>・ア、ウ及びエにおける近接する土地に存する建物への常駐に係る事項、及びアの二の准看護師については、平成27年4月1日以降に登録した住宅、もしくは平成27年3月31日以前に登録した住宅のうち、登録を更新した住宅に適用する。</p> <p>(2) 入居契約に従つて高齢者生活支援サービスを提供しなければならない。</p>	<p>◆住まい法第18条</p>
<p>(3) 契約を締結するに当たっては、生活支援サービス契約書や生活支援サービスの内容の詳細について説明する書類（生活支援サービス利用の手引、重要事項説明書等。以下「生活支援サービス重要事項説明書等」という。）を（4）アのとおり作成し、サービス内容等について事前に十分説明すること。</p>	<p>◆あり方指針第1_7（1）</p>
<p>(4) 生活支援サービスの詳細についての説明</p> <p>ア生活支援サービス事業者は、生活支援サービス契約の詳細を説明するため、有料老人ホームに該当する住宅にあつては「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」別紙様式による生活支援サービス重要事項説明書を作成すること。それ以外の住宅にあつては、生活支援サービスモデル重要事項説明書を参考に、生活支援サービス重要事項説明書等を作成すること。</p> <p>なお、生活支援サービス重要事項説明書等の作成に当たっては、入居者に誤解を与えることがないように、サービスの具体的内容、提供方法、費用負担、費用の支払い方法、介護や医療を要する場合の対応及び方針、職員における有資格者の有無及び夜間等の職員体制等の必要な事項を実態に即して正確に記載すること。特に生活支援サービスに係る費用については、その内容がわかる表現を用い、共益費や家賃相当分等、他に徴収するものとは区分し、これらの費用の積算と目的を明確にすること。</p> <p>イ生活支援サービス事業者は、生活支援サービス重要事項説明書等について、入居等の相談があつたときに交付するほか、求めに応じ交付すること。</p> <p>ウ入居希望者及び入居者が、高齢者向け住宅で提供されるサービスの内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、サービス事業者は契約締結前に十分な説明を行うこと。</p> <p>・ 説明を行った者及び説明を受けた者が署名すること。</p>	<p>◆あり方指針第3_2 ◆有料指針12（4）</p>
<p>(5) 生活支援サービス事業者は、生活支援サービスの提供について、生活支援サービス契約書の内容に基づき、入居者の希望や心身の状況に応じ、安定的かつ適切なサービスを提供するものとし、生活支援サービス契約書及び生活支援サービス重要事項説明書等には、（4）アのとおりサービスの内容等を明記し、契約前に十分説明すること。また、入居者が、自ら利用する生活支援サービスを自由に選択する権利を制限してはならないこと。入居者がこれらを自由に選択できる権利を有していることについて生活支援サービス重要事項説明書等に盛り込むなど、入居者に十分説明すること。その際には説明を行った者及び説明を受けた者が署名すること。</p>	<p>◆あり方指針第2_1</p>
<p>(6) 入居者の判断による契約の解除又は解約があつた場合には、その意思を尊重すること。</p>	<p>◆あり方指針第3_1（5）</p>
<p>(7) 基本サービス（緊急時対応、状況把握（安否確認）及び生活相談）の実施者は、次の点に留意すること。</p> <p>・ 基本サービスの実施者は、入居者の日頃の生活状況を把握しておくことが重要であることから、住宅事業者が、基本サービスを委託等により提供する場合には、事業者間で情報を共有できるよう連絡体制を組んでおくことが望ましい。</p> <p>ア緊急時対応</p> <p>一 事故、急病、負傷等入居者の緊急事態に迅速かつ適切に対応できる体制である</p> <p>二 あらかじめ入居者、入居者の家族、成年後見人等、かかりつけ医等と対応方針を定め、緊急事態が発生した場合は速やかに適切な措置を講じるよう努めること（有料老人ホームに該当する場合にあつては、適切な措置を講じること。）。</p>	<p>◆あり方指針第2_2 ◆有料指針8（2）</p>

<p>三 サービス事業者は、入居者の緊急事態等に備え、入居者の家族、成年後見人等、かかりつけ医等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿を作成しておくよう努めること（有料老人ホームに該当する場合には、名簿を作成すること。）。</p> <p>イ 状況把握（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、サービス事業者は、安否確認の方法及び住戸の鍵の管理等について、（有料老人ホームに該当する場合には、運営懇談会その他の機会を通じて）入居者本人及び家族等に対し意向の確認を行い、同意を得ること。また入居後も、意見交換等を行い、それを尊重したものとすること。</p> <p>ウ 生活相談 サービス事業者は、生活相談を通じて入居者の心身の健康状況等の把握に努め、必要に応じて適切なサービスにつなげることができるよう、地域の社会福祉資源（介護事業所、医療機関等）や行政窓口（地域包括支援センター、区市町村高齢担当課、保健所等）と速やかに連絡が取れる連携体制を整えておくこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 消費者被害に備え、消費生活センターや警察等とも速やかに連絡が取れるよう連携体制を整えておくことが望ましい。 ・ 有料老人ホームに該当する場合には、入居時に入居者の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相談を通じて入居者の心身の健康状態等の把握に努め、必要に応じ、適切な助言等を行っていること。 	<p>◆有料指針 8（2）</p> <p>◆有料指針 9（5）</p> <p>◆有料指針 9（2）</p>
<p>(8) 基本サービス以外の生活支援サービスの留意点</p> <p>基本サービス以外の生活支援サービスを提供する場合には、次の点に留意し、具体的なサービス提供内容等を生活支援サービス契約書及び生活支援サービス重要事項説明書等に記載すること。</p> <p>ア 入居者が、介護保険サービスと生活支援サービス事業者が提供する生活支援サービスとを利用する場合は、それらの違いを明確に区分すること。</p> <p>イ 入居者が、生活支援サービス事業者の提供する生活支援サービス以外のサービスの利用を希望する場合は、その利用を制限しないこと。</p>	<p>◆あり方指針第 2_3</p>
<p>(9) 有料老人ホームに該当する住宅においては、生活支援サービスの提供に当たって次の事項に留意すること。</p> <p>ア 食事サービスを提供する場合は、食事の具体的な提供方法、費用、選択の有無、キャンセルの条件等を食事サービス契約書に記載し、契約前に十分説明すること。また、次の点に留意して提供を行うこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 高齢者に適した食事を提供している。 二 栄養士による献立表を作成している。 三 栄養並びに入居者の身体状況及び嗜好を考慮した食事を提供している。 四 食堂において食事をすること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の必要な対応を行っている。 五 「栄養管理報告書」を作成し、保健所に提出している。 <p>イ 健康管理と治療への協力について、次の点に留意している。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）を受ける機会を設けるなど、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ている。 二 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記録を適切に保存している。 三 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。 四 医療機関での治療が必要な場合は、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努めている。 <p>ウ 介護サービスの提供について、次の点に留意している。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 介護サービス（医療行為は含まれない。）を提供する場合は、契約に定めるところにより当該サービス付き高齢者向け住宅において行うこととし、当該サービス付き高齢者向け住宅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等に行わせていない。 二 介護サービスを提供しない場合には、当該サービス付き高齢者向け住宅の居室において、入居者自身の選択により、介護保険の居宅サービスの適切な利用ができるよう配慮している。 三 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図っている。 <p>エ 介護サービスを提供する住宅にあっては、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。</p>	<p>◆有料指針 9（1）</p> <p>◆有料指針 9（3）</p> <p>◆有料指針 9（4）</p> <p>◆有料指針 9（6）</p>

<p>オ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している。</p>	<p>◆有料指針9（7）</p>
<p>(10) 住宅事業者が委託又は業務提携（以下「委託等」という。）により生活支援サービスを提供する場合は、次の点に留意すること。 なお、基本サービスについては、住宅事業者の責任において提供することが望ましいことから、住宅事業者が自ら行わない場合は、原則として業務提携ではなく委託により提供することとする。</p> <p>ア入居者及び入居希望者と契約を締結するに当たっては、生活支援サービスの委託等の内容について、住宅事業者が入居者及び入居希望者に対し書面により説明すること。 なお、住宅事業者は、生活支援サービスの内容について、入居者が入居時に生活支援サービス事業者からも説明が受けられるよう配慮すること。</p> <p>イ委託により生活支援サービスを提供する場合は、入居者に対して、実際に提供する主体を明確にすること。 また、確実にサービスの提供がなされるよう、住宅事業者と生活支援サービス事業者との間で、委託の範囲、責任の所在、業務に係る費用の負担、苦情や事故が起きた場合の対応、その他業務の実施に当たり必要な事項について、書面により委託契約書を交わすこと。</p> <p>ウサービス事業者と業務提携を交わし、当該サービス事業者が入居者と直接契約して生活支援サービスを提供する場合には、住宅事業者と当該生活支援サービス事業者との間で、書面にて業務提携契約を締結し、業務提携の範囲等を明確にすること。 なお、書面には、責任の所在、継続的な生活支援サービスの供給等について記載すること。</p>	<p>◆あり方指針第1_6（2）</p>
<p>(11) 生活支援サービスを委託等により提供する場合にあつては、（10）ア、同イ及び同ウの規定を準用する。この場合において、（10）ア、同イ及び同ウ中「住宅事業者」とあるのは「生活支援サービス事業者」と読み替えるものとする。 また、（10）イ中「生活支援サービス事業者」とあるのは「委託先の生活支援サービス事業者」と、同ウ中「生活支援サービス事業者」とあるのは「提携先の生活支援サービス事業者」と読み替えるものとする。</p>	<p>◆あり方指針第1_7（2）</p>
<p>(12) やむを得ない理由により、高齢者向け住宅において提供される生活支援サービスの内容やサービス事業者の変更等がある場合は、契約の変更等に先立ち入居者に十分説明すること。また、必要に応じて代替サービスの提供や代替サービス事業者のあっせん等に努めること。</p>	<p>◆あり方指針第1_6（3）ア、第1_7（3）ア</p>
<p>(13) 高齢者の身体機能の変化等により、現在提供している生活支援サービスでは、当該高齢者向け住宅における居住の継続ができなくなるおそれがある場合には、介護サービス等の紹介に努めること。</p>	<p>◆あり方指針第1_7（3）イ</p>
<p>(14) 高齢者の身体機能の変化等により、現在提供している生活支援サービスでは、当該高齢者向け住宅における居住の継続ができなくなるおそれがある場合には、介護サービス等の紹介や入居者の意思を尊重した上で必要なサービスが提供される住まいの紹介に努めること。</p>	<p>◆あり方指針第1_6（3）イ</p>
<p>(15) 高齢者の判断能力の低下等により、生活支援サービス契約の意思能力を確認することが難しくなった場合には、区市町村の高齢担当課、地域包括支援センター、公的権利擁護推進機関等へ相談すること。</p>	<p>◆あり方指針第1_6（3）ウ、第1_7（3）ウ</p>
<p>(16) 金銭等の管理については、以下の点に留意すること。</p> <p>ア入居者の金銭等の管理は入居者自身が行うことを原則とするが、入居者の加齢に伴い、認知症等により十分な判断能力を有しなくなるなど、金銭等の適切な管理が行えなくなることも予想される。 このことから、住宅事業者又は生活支援サービス事業者は、あらかじめ入居者、家族等に対し区市町村の高齢担当課、地域包括支援センター、公的権利擁護推進機関等の情報提供に努めること。 なお、住宅事業者及び生活支援サービス事業者が入居者の成年後見人等になってはならない。</p> <p>イ以下の場合には、住宅事業者又は生活支援サービス事業者が入居者の金銭等を管理することもやむを得ないものとする。</p> <p>一 判断能力の十分な入居者が、特に住宅事業者又は生活支援サービス事業者に依頼した場合</p> <p>二 入居者が、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うことができないと認められる状況において、成年後見人等がまだ選任されていない間の緊急でやむを得ない場合。 ただし、このような状況が発生した場合においては、住宅事業者又は生活支援サービス事業者は、住宅事業者又は生活支援サービス事業者による金銭等の管理に先立ち、速やかに区市町村の高齢担当課、地域包括支援センター、公的権利擁護推進機関等へ、成年後見の申立、社会福祉協議会が実施する日常生活自立支援事業の利用等について相談すること。</p> <p>ウ住宅事業者又は生活支援サービス事業者がやむを得ず入居者の金銭等を管理する場合にあつては、入居者等からの依頼及び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、入居者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。</p>	<p>◆あり方指針第2_6</p> <p>◆有料指針9（9）</p>

<p>(17) 生活支援サービス事業者は、入居者数、入居者の心身の状況及び提供する生活支援サービスの内容に応じ当該サービスの提供に係る経験を有する職員について適切な人員を配置すること。</p>	<p>◆あり方指針第2_4(1)</p>
<p>(18) 有料老人ホームに該当する場合は、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、 ア管理者 イ国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平 ウ栄養士 エ調理員 オ事務員</p>	<p>◆有料指針7</p>
<p>(19) 有料老人ホームに該当し、かつ介護サービスを提供する住宅の場合には、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、以下の要件を満たすこと。</p> <p>ア要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。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になっていること。</p> <p>イ看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができるものであること。</p> <p>ウ介護職員は、1人以上の介護福祉士、介護福祉士実務者研修又は介護職員初任者研修を修了した者を配置すること。</p> <p>エ機能訓練指導員は、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すること。</p> <p>オ管理者その他の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・経験を有する者を配置すること。</p>	
<p>(20) 有料老人ホームに該当する住宅においては、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。</p>	
<p>(21) 有料老人ホームに該当する住宅においては、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は、上記14(8)ウ、(9)、(18)、16(1)及び17(1)に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底すること。</p>	<p>◆有料指針9(11)</p>
<p>(22) 有料老人ホームに該当し、かつ住宅の職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあっては、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こと。</p>	<p>◆有料指針9(12)</p>
<p>(23) 有料老人ホームに該当する場合にあっては、職員に対し、採用時及び採用後において定期的に研修を実施していること。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、研修を行っていること。</p>	<p>◆有料指針7</p>
<p>(24) 有料老人ホームに該当し、次の介護サービスを提供する住宅においては、入居者の状態及び職員配置状況を踏まえ、必要に応じて次のとおり研修等に努めている。</p> <p>ア介護職員に対し、認知症介護に関する研修を受講させること。</p> <p>イ入居者に対する喀痰吸引等を介護職員（平成28年度以降に介護福祉士試験に合格した者を除く。）に行わせる場合は、社会福祉士及び介護福祉士法（昭和62年法律第30号）附則第4条の規定に基づき喀痰吸引等研修を受講させ、都知事から認定特定行為業務従事者の認定を受けるとともに、住宅について社会福祉士及び介護福祉士法第48条の3又は附則第20条の規定に基づき喀痰吸引等を行う事業者として都知事の登録を受けると。</p> <p>ウ看取り介護に関する指針を策定するとともに、協力医療機関や訪問看護事業所と連携して看取り介護に関する研修を実施すること。</p>	
<p>(25) 特定施設入居者生活介護の指定を受けない高齢者向け住宅において、医療・介護連携を行う住宅事業者及び生活支援サービス事業者は、入居者によるサービス選択の自由の確保等について、次の点に留意すること。</p> <p>ア入居者が、自ら利用する医療・介護サービス及びケアマネジャーを自由に選択する権利を制限してはならないこと。 また、入居者がこれらを自由に選択できる権利を有していることについて生活支援サービス重要事項説明書等に盛り込むなど、入居者に十分説明すること。その際には説明を行った者及び説明を受けた者が署名すること。</p> <p>イ入居者が、医療・介護連携先事業者の提供する医療・介護サービスを利用するか否かによって、住宅の家賃及び共益費等に差異を設けてはならないこと。</p> <p>ウ入居者が、医療・介護連携先事業者の提供する医療・介護サービスを利用するか否かによって、住宅事業者又は生活支援サービス事業者の提供するサービスに料金等の差異を設けてはならないこと。</p> <p>エ入居者が、住宅事業者及び生活支援サービス事業者等の特定の事業者のケアマネジャーを利用するか否かによって、住宅事業者又は生活支援サービス事業者の提供するサービスに料金等の差異を設けてはならないこと。</p>	<p>◆あり方指針第1_4</p>

	<p>オ介護保険サービスを利用する入居者のケアマネジメントについて、入居者の状態や意向を反映した適切なサービスが提供されるよう、入居者へのモニタリング等の機会を活用し、ケアマネジャー等と適切に連携すること。</p> <p>カ医療サービスを利用する入居者について、入居者の状態や意向を反映した適切なサービスが提供されるよう、医療事業所と適切に連携すること。</p> <p>キ医療・介護連携先事業者以外も含めた、地域の医療・介護サービス事業者の情報を入居者に提供すること。</p> <p>ク生活支援サービス、医療サービス及び介護保険サービスの内容及び提供者を明確に区分し、これらのサービスの契約に先立ち、入居者に分かりやすいよう説明すること。</p> <p>ケ入居者から医療・介護連携先事業者と個人情報共有のための同意をとること。また、個人情報の利用目的及び管理方法を明示し、入居者に周知すること。</p> <p>コ想定する入居者が必要とする医療・介護サービスの提供に適した、専門的人材が確保された医療・介護事業者と連携していること。</p> <p>サ住宅に医療・介護連携先事業所との調整を行う者を配置し、連携を円滑に行うようにすること。</p> <p>シ医療・介護連携先事業者との間で情報共有を行うための手段をあらかじめ決めておくこと。</p>	
	<p>(26) 特定施設入居者生活介護の指定を受けた高齢者向け住宅において、医療連携を行う住宅事業者及び生活支援サービス事業者は、入居者によるサービス選択の自由の確保等について、次の点に留意すること。</p> <p>ア入居者が、自ら利用する医療サービスを自由に選択する権利を制限してはならないこと。 また、入居者がこれらを自由に選択できる権利を有していることについて生活支援サービス重要事項説明書等に盛り込むなど、入居者に十分説明すること。その際には説明を行った者及び説明を受けた者が署名すること。</p> <p>イ入居者が、医療連携先事業者の提供する医療サービスを利用するか否かによって、住宅の家賃及び共益費等に差異を設けてはならないこと。</p> <p>ウ入居者が、医療連携先事業者の提供する医療サービスを利用するか否かによって、住宅事業者又は生活支援サービス事業者の提供するサービスに料金等の差異を設けてはならないこと。</p> <p>エ医療サービスを利用する入居者について、入居者の状態や意向を反映した適切なサービスが提供されるよう、医療事業所と適切に連携すること。</p> <p>オ医療連携先事業者以外も含めた、地域の医療サービス事業者の情報を入居者に提供すること。</p> <p>カ生活支援サービス、医療サービス及び介護保険サービスの内容及び提供者を明確に区分し、これらのサービスの契約に先立ち、入居者に分かりやすいよう説明すること。</p> <p>キ想定する入居者が必要とする医療サービスの提供に適した、専門的人材が確保された医療事業者と連携していること。</p> <p>ク住宅に医療連携先事業所との調整を行う者を配置し、連携を円滑に行うようにすること。</p> <p>ケ医療連携先事業者との間で情報共有を行うための手段をあらかじめ決めておくこと。</p>	<p>◆あり方指針第1_5</p>
<p>15 医療機関との連携</p>	<p>(1) 有料老人ホームに該当する住宅においては、医療機関との連携について、次に掲げる事項によって行うこと。</p> <p>ア入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力するよう努めている（特定施設入居者生活介護の指定を受けているものについては、医療機関と協力している）。</p> <p>イあらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決め、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者と医療機関との間で協定等を締結している。</p> <p>ウあらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決め、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者と医療機関との間で協定等を締結するよう努めている。</p> <p>エ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。</p> <p>オ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。</p>	<p>◆有料指針8（7）</p>

	<p>カ 医療機関等から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の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等において診療を受けるように誘引していない。</p>	
16 身元引受人等への連絡等	<p>(1) 有料老人ホームに該当する住宅においては、次の事項に留意すること。</p> <p>ア 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。</p> <p>イ 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こと。</p>	◆有料指針9(8)
17 家族交流・外出機会	<p>(1) 有料老人ホームに該当する住宅においては、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。</p>	◆有料指針9(10)
18 高齢者の虐待防止	<p>(1) 高齢者虐待防止及び高齢者の権利利益の不当な侵害防止に向けた適切な対策を講じること。また、入居者に対する生活支援サービスを住宅事業者が自ら行わず、委託や業務提携等により他の事業者が行う場合は、当該事業者に対し、高齢者虐待防止及び高齢者の権利利益の侵害防止に向けた適切な対策を講じさせること。</p> <p>(2) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、次に掲げる取り組みを行っていること。</p> <p>ア サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は、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。以下「高齢者虐待防止法」という。）に基づき、次の事項を実施している。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 高齢者虐待防止法第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すること。 二 高齢者虐待防止法第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ずること。 <p>イ 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の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（以下「身体的拘束等」という。）を行っていない。</p> <p>ウ 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、緊急やむを得ない理由を記録している。 また、その手続については、「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）」に基づき、あらかじめ定めておくとともに、住宅の全職員に周知徹底している。</p> <p>エ 身体的拘束の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 身体的拘束等の適正化を図るための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業員に周知徹底を図ること。 二 身体的拘束等の適正化を図るための指針を整備すること。 三 介護職員その他の従業員に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施すること。 	◆登録基準表 ◆有料指針9(13) ◆有料指針9(14) ◆有料指針9(15) ◆有料指針9(16)
19 管理規程	<p>(1) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、入居者の定員、家賃等、サービス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を設けていること。（上記内容を含み、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）</p>	◆有料指針8(1)
20 運営懇談会の設置	<p>(1) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、住宅事業の運営について、入居者の意見を聞く機会を確保し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点等から、運営懇談会を設置し、その運営に当たっては、次の事項について配慮すること。</p> <p>ア 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。</p> <p>イ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（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）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。</p> <p>ウ 住宅事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員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。</p> <p>エ 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、食費その他の入居者がサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者に支払う金銭に関する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。</p>	◆有料指針8(9)

	<p>(2) 入居者の人数が少ない(概ね9人以下)などの理由により運営懇談会の設置が困難なときは、以下の代替措置により、上記(1)によらないことができるが、以下の代替措置を講じている。ただし、その場合であっても、料金の変更等、運営上の重大な変更が生じた場合は運営懇談会を実施すること。</p> <p>ア 地域との定期的な交流を確保していること</p> <p>イ 入居者の家族との個別の連絡体制を確保すること</p> <p>ウ 定期的に入居者や入居者の家族の要望を聞く機会を確保すること</p> <p>エ 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こと。</p>	
21 帳簿	<p>(1) 次の事項を記載した帳簿を備え付け、各事業年度の末日をもって閉鎖し、これを閉鎖後2年間保存しなければならない。電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができる。</p> <p>ア 登録住宅の修繕及び改修の実施状況</p> <p>イ 入居者からの金銭の受領の記録(老人福祉法第29条第7項に規定する前払金、家賃等その他の入居者が負担する費用の受領の記録)</p> <p>ウ 入居者に提供した次の高齢者生活支援サービスの内容(住宅として提供していないサービスは除く)</p> <p>(ア) 入浴、排せつ又は食事の介護 (イ) 食事の提供 (ウ) 洗濯、掃除等の家事の提供 (エ) 健康管理の供与 (オ) 安否確認又は緊急時対応等の状況把握サービス (カ) 生活相談サービス</p> <p>エ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあつては、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</p> <p>オ 入居者に提供した高齢者生活支援サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容</p> <p>カ 高齢者生活支援サービスの提供により入居者に事故が発生した場合にあつては、その状況及び事故に際して採った処置の内容</p> <p>キ サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、当該事業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに委託に係る契約事項及び業務の実施状況</p> <p>ク 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項</p> <p>(2) 上記の帳簿に関係する次の書類について、適切に管理・保存している。</p> <p>ア 職員の雇用契約書及び勤務表 イ 入居申込書、入居契約書(入居契約書とは別に生活支援サービスに関する契約書を締結する場合は、当該契約書を含む。以下同じ)、金銭受領等の記録書(領収書控え)、緊急やむを得ない場合の身体拘束に関する説明書</p> <p>ウ 消防計画等 エ 協力医療機関との協定書等 オ 保健衛生管理(食中毒対策・感染症対策等)に関する書類</p>	<p>◆住まい法第19条 ◆共同省令第21条</p> <p>◆有料指針8(3)</p> <p>◆有料指針8(4)</p>
22 登録事項の変更	<p>(1) 住まい法第6条第1項各号に掲げる事項に変更があつたとき、又は同条第2項に規定する添付書類の記載事項に変更があつたときは、その日から30日以内に、その旨を都道府県知事に届け出ていること。</p>	◆住まい法第9条第1項
	<p>(2) 登録事項に変更があつたとき、又は添付書類の記載事項に変更があつたときは、入居者に対し、その変更の内容を記載した書面を交付して説明すること。ただし、軽微な変更については、この限りでない。</p>	◆共同省令第22条
23 広告・入居募集	<p>(1) 登録事業の業務に関して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容、その他の登録事項及び添付書類の記載事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。</p> <p>(2) 生活支援サービスを提供する旨を表示し、入居募集を行う場合にあつては、表示した内容が適切に提供されるよう徹底すること。</p>	<p>◆住まい法第15条、20条 ◆共同省令第18条 ◆あり方指針第1_6(1)</p>

	<p>(3) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、募集に当たり、パンフレット・募集広告等においてサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている旨及び特定施設入居者生活介護等の指定を受けている場合はその種類を明示していること。</p> <p>(4) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、募集広告等入居募集の際、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）及び東京都消費生活条例（平成6年東京都条例110号）第16条第2項の規定を遵守していること。 特に介護が必要に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でない場合の当該居室の利用権の存否等について、入居者に誤解を与えるような表示をしていないこと。</p>	◆有料指針12(6)
24 消防法令の遵守	(1) 消防法令の遵守に当たっては、所轄消防署の指導を受けること。	◆あり方指針第1_3(2)イ
25 衛生管理	(1) 住宅事業者は、住宅内で感染症や食中毒が発生又はまん延しないよう、住宅事業者と生活支援サービス事業者とで、あらかじめ必要な措置について定め、衛生管理について万全を尽くすこと。	◆あり方指針第2_5 ◆有料指針9(3)
	(2) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、職員の心身の健康に留意し、健康状態を把握するために、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こと。	◆有料指針7(3)
26 非常災害対策	(1) 非常災害に関しては、あらかじめ住宅事業者と生活支援サービス事業者とで協議の上、個々の役割を明確にするとともに、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備しておくこと。	◆あり方指針第2_7
	(2) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、火災・地震時の対応行動力を高めるため、消防計画等に基づき避難等必要な訓練を定期的に行っている。この場合、所轄の消防署の指導に従い、連携を図っていること。	◆有料指針8(6)
	(3) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、地震等大規模災害に備え、食糧、飲料水等を備蓄していること。	
	(4) ア避難確保計画を作成していること。 イ区市町村に報告していること。 ウ避難確保計画で定めるところにより、避難訓練を実施していること。	◆水防法第15条の3第1項、第2項 ◆土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条の2第1項、第2項 ◆水防法第15条の3第5項、 ◆土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条の2第5項
27 苦情等	(1) 苦情解決、損害賠償 ア入居者及び入居者の家族の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、住宅事業者と生活支援サービス事業者とは、苦情処理体制を整備し、苦情相談窓口について生活支援サービス契約書又は生活支援サービス重要事項説明書等に明記すること。 イ生活支援サービス事業者は、生活支援サービスの提供に伴って、自らの責めに帰すべき事由により入居者の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、入居者に対して損害を賠償すること。 ウ苦情を申し出たことにより、入居者が不利益を被ることのないよう留意すること。	◆あり方指針第4
28 事故予防及び事故発生時の対応	(1) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、住宅における事故発生又はその再発を防止するため、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は次の措置を講じていること。 ア事故発生時の対応、下記(1)イ及び(3)に規定する報告の方法等が記載された事故発生防止のための指針を整備し、住宅内の全職員に周知すること。 イ事故発生時又は事故に至る危険性がある事態が生じた場合に、当事者となった職員が、管理者等に当該事実を報告するとともに、その原因等の分析・検証に基づき改善策を立案し、これを確実に実行する体制を整備すること。 ウ事故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。	◆有料指針12(8)

	<p>(2) 有料老人ホームに該当する場合であって、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が複数の住宅を運営している場合は、施設を統括・管理する部署が各施設の事故発生状況を把握し、各施設において上記アからウまでの措置が適切に講じられるよう指導・監督を行うこと。</p> <p>(3) 有料老人ホームに該当する住宅であって、住宅において事故が発生した場合には、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は次の措置を講じていること。</p> <p>ア 入居者の家族、身元引受人等の関係者に速やかに連絡を行うこと。</p> <p>イ 次のいずれかに該当する事故については、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の責任の有無に関わらず、都に対して事故報告を行うこと。なお、特定施設入居者生活介護の指定を受ける住宅にあつては、区市町村に対しても同時に報告を行うこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 死亡に至った事故（看取り期にある場合や、病気が主たる原因であることが明らかな場合を除く。） 二 死亡に至る危険性の高い事故（溺水、窒息、異物誤食・誤飲、認知症による施設外所在不明、自殺未遂など） 三 日常生活動作の大幅な低下や多大な経済的損失等、入居者の生活に重大な影響が生じた事故 四 高齢者虐待防止法に定める高齢者虐待にあたる行為がなされたと認められた場合又は疑われた場合 五 食中毒や感染症が発生した場合であつて、入居者の10名以上若しくは半数以上（疑い含む。）に発生した場合又は死亡者若しくは重篤患者が1週間に2名以上発生した場合 六 その他施設運営に係る重大な事故（犯罪行為に起因する可能性があるもの、施設での火災、入居者の生活に重大な影響が生じた自然災害、重大な法令違反など）が発生した場合 <p>ウ 上記（3）イ四に該当する場合は、高齢者虐待防止法第21条の規定に基づき、施設所在地の区市町村に通報すること。</p> <p>エ 上記（3）イ五に該当する場合は、「社会福祉施設等における感染症等発生時に係る報告について」（平成17年2月22日付老発第0222001号厚生労働省老健局長等通知）に基づき、区市町村及び所管の保健所へも速やかに報告するとともに、保健所の指導に従うこと。</p> <p>オ 上記のほか、特定施設入居者生活介護等の指定を受けた住宅については、施設所在地の区市町村及び当該入居者の保険者の定めるところにより、基準条例及び予防基準条例に基づき、区市町村へ事故報告を行うこと。</p> <p>カ 事故の状況及び事故に際して採った措置について記録し、保管すること。</p> <p>キ 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。</p>	<p>◆有料指針12（9） ◆平成24年8月28日付24都市住民第343号・24福保高在第337号都通知「サービス付き高齢者向け住宅における事故等の報告について」</p>
29 情報開示	<p>(1) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、老人福祉法第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、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、入居契約書及び生活支援サービス契約書、管理規程等を公開するものとし、求めに応じて交付すること。</p> <p>(2) 有料老人ホームに該当し、かつ前払金を受領する住宅にあつては、次の事項に留意していること。</p> <p>ア 前払金が将来の家賃、サービス費用等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。</p> <p>イ 住宅の経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画の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写しを交付する等の配慮をすること。</p> <p>(3) 有料老人ホームに該当する場合にあつては、表示事項のうち、介護に関わる職員体制についての表示は、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、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明を行っていること。</p>	◆有料指針13
30 個人情報の保護	<p>(1) 入居者、その身元引受人等の個人情報に関する取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、東京都個人情報の保護に関する条例（平成2年東京都条例第113号）及び「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日厚生労働省作成）」を遵守すること。</p> <p>(2) 生活支援サービス事業者は、入居者の個人情報の使用範囲について、入居者にあらかじめ説明を行い、同意を得ること。</p>	◆あり方指針第5 ◆有料指針8（5）
31 守秘義務	<p>(1) 生活支援サービス事業者は、職員等（元職員を含む。）が業務上知り得た入居者等の情報について、守秘義務を課すこと。</p>	◆あり方指針第2_4（2）
32 サービス付き高齢者向け住宅事業	<p>(1) 有料老人ホームに該当し、かつ特定施設入居者生活介護の指定を受ける場合には、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は、次の点に沿う者であること。</p>	◆有料指針3

<p>せりつ有 (特定施設 入居者生活 介護の指定 を受ける住 宅)</p>	<p>ア 公益法人である場合は、サービス付き高齢者向け住宅事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ている。</p> <p>イ 事業を確実に遂行できる経営主体である。 ウ 役員等の中に、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。さらに介護サービスを提供する場合は、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の運営体制を確保している。</p>	
<p>33 立地条件 (特定施設 入居者生活 介護の指定 を受ける住 宅)</p>	<p>(1) 有料老人ホームに該当し、かつ特定施設入居者生活介護の指定を受ける場合にあっては、次の立地条件に沿うものであること。</p> <p>ア 自己所有の場合 住宅事業の用に供する土地及び建物については、住宅事業以外の目的による抵当権その他の、住宅としての利用を制限するおそれのある権利が存していない。</p> <p>イ 借地・借家の場合 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。</p> <p>一 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借）</p> <p>① 住宅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。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 入居者の入居契約期間が終身である場合は、借地の当初契約期間は30年以上とし、自動更新条項が契約に入っていること。</p> <p>④ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。</p> <p>⑤ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について土地の所有者は特段の事情がない限り承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。</p> <p>⑥ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。</p> <p>⑦ 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。</p> <p>⑧ 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。</p> <p>二 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借）</p> <p>① 住宅事業のための借家であること及び建物の所有者は住宅事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。</p> <p>② 入居者との入居契約期間が終身である場合は、借家の当初契約期間は20年以上とし、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こと。</p> <p>③ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。</p> <p>④ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。</p> <p>⑤ 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。</p> <p>⑥ 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こと。</p> <p>⑦ 入居契約期間が終身である場合は、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。</p> <p>⑧ 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ていること。</p> <p>ウ 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していること。 また、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・借家契約としていること。</p>	<p>◆有料指針4</p>
<p>34 規模及び構造設備（特定施設入居者生活介護の指定を受ける住宅）</p>	<p>(1) 有料老人ホームに該当し、かつ特定施設入居者生活介護の指定を受ける場合にあっては、次のに沿うものであること。</p> <p>ア 建物の構造等 一 住宅の建物は、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している。</p>	<p>◆有料指針5</p>

	<p>二 住宅の建物は、建築基準法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、消防法に定める避難設備・消火設備・警報設備等、事故・災害に対応するための設備を十分設けている。</p> <p>三 建物の設計にあたり、「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「東京都福祉のまちづくり条例」（平成7年東京都条例第33号）を参考として、入居者の身体機能の低下や障害等に対応できるよう配慮している。</p> <p>四 建物の配置及び構造は日照、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である。</p> <p>五 昭和56年5月31日以前に新築した建築物のうち、一定要件（※）を満たす建築物（要緊急安全確認大規模建築物）の所有者は、平成27年12月31日までに耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告しなければならないが、要緊急安全確認大規模建築物について、耐震診断の実施及びその結果の報告を行うための準備を進めている。 ※ 階数2及び延床面積5,000㎡以上の社会福祉施設等 もしくは階数2及び延床面積1,500㎡以上の保育所</p> <p>六 昭和56年5月31日以前に新築した建築物のうち、現行の建築基準法の耐震関係規定に適合しない建築物（既存耐震不適格建築物）の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならないが、既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めている。</p> <p>七 住宅は、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、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を有している。 ただし、居室において介護が可能な場合は一時介護室を、他に機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合は機能訓練室を設けないことは差し支えない。 また、スプリンクラー設備は消防法等の定める性能を有したものである。</p> <p>八 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ため、スポーツ・レクリエーション活動を行うことを目的とした施設、芸術・文化活動を目的とした施設、娯楽のための施設等を設けるよう努めている。</p> <p>イ設備の基準 一 居室 ① 個室であり、入居者1人当たりの床面積は13平方メートル以上となっている。 ② 居室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されたものとなっている。 ③ 各個室の出入口は引き戸となるよう努めている。 ④ 居室は地階に設けていない。 ⑤ 各居室に、便所及び洗面設備を設けるよう努めている。</p> <p>二 一時介護室 入居者が一時的に介護を受けるための部屋とし、居室と同等の基準を満たしている。</p> <p>三 医務室 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なっている。</p> <p>四 浴室 要介護者等が入浴するのに適したものとなっている。</p> <p>五 便所 居室のある階ごとに設置し、緊急通報装置を備えたものとなっている。</p> <p>六 廊下 廊下の有効幅は、1.8メートル以上となっている。（車椅子使用者同士がすれ違えるスペースを設けている場合は1.4メートル以上。）</p>	
<p>35 事業収支計画（特定施設入居者生活介護の指定を受ける住宅）</p>	<p>(1) 有料老人ホームに該当し、かつ特定施設入居者生活介護の指定を受ける場合にあっては、次のに沿うものであること。</p> <p>ア資金収支計画及び損益計画 一 長期安定的な経営が可能な計画が策定されている。 二 長期の資金収支計画及損益計画は、最低30年以上の計画を策定し、少なくとも3年毎の見直しを行っている。 三 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。 四 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等を勘案した計画になっている。 五 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だ計画である。 六 第11利用料等4に規定する前払金の償却年数は平均余命を勘案して決められている。 七 常に適正な資金残高が確保されている。</p> <p>イ経理・会計の独立 有料老人ホーム以外に事業経営を行っている経営主体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、他の事業に流用していない。</p>	<p>◆有料指針10</p>