

有料老人ホーム
サービス付き高齢者向け住宅

目次

※居宅サービス、施設サービス（特定施設入居者生活介護を含む）、地域密着型サービスの事業を行っている場合、居宅サービス編、施設サービス編、もしくは地域密着型サービス編も視聴してください。

- 有料老人ホームの主な指導事項

サービス付き高齢者向け住宅についても、入居者に入浴、排せつ、食事等の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理等を提供している場合は、有料老人ホーム該当となり、老人福祉法及び大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針に基づいた指導の対象となります。現在、大阪市内で登録されているサービス付き高齢者向け住宅の大半が有料老人ホーム該当です。

- サービス付き高齢者向け住宅の主な指導事項

- 共通の主な指導事項

有料老人ホームの主な指導事項

勤務体制の確保（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針 7(1)、9(3)）

- ・ 有料老人ホームの職員が訪問介護事業者等の業務にも従事しているが、日中、夜間含めて勤務表（シフト表）で勤務時間・業務内容が整理されていない。
- ・ 別の場所で指定を受けている事業所の事務所機能や実務が有料老人ホーム内で稼働している。



- 有料老人ホーム事業と介護保険事業はそれぞれ別の事業であるため、勤務時間・勤務内容等を明確に切り分けること。
- 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有料老人ホームとして配置すること。

有料老人ホームの主な指導事項

職員の研修（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針7（2））

- ・介護に直接携わる職員（看護師、准看護師、介護福祉士、介護支援専門員、介護保険法第8条第2項に規定する政令に定める者等の資格を有する者その他これに類する者を除く。）に対し、認知症介護に係る基礎的な研修を受講させるために必要な措置を講じていない。



介護に直接携わる職員（看護師、准看護師、介護福祉士、介護支援専門員、法第8条第2項に規定する政令に定める者等の資格を有する者その他これに類する者を除く。）に対し、認知症介護に係る基礎的な研修を受講させるために必要な措置を講じること。（以下のページで受講申込できます。）

<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000464228.html>

こちらは経過措置期間が終了、令和6年4月1日より義務化されました。

有料老人ホームの主な指導事項

業務継続計画の策定等（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針 8（5））

- ・感染症や非常災害の発生時に業務継続、早期で業務再開を図るための計画が作成されていなかった。
- ・業務継続計画について必要な研修及び訓練が実施されていなかった。



- 感染症や非常災害の発生時に業務継続、早期で業務再開を図るための計画を策定し、当該業務継続計画に従い必要な措置を講じること。
- 従業者に対し、業務継続計画について周知するとともに、必要な研修及び訓練を定期的 to 実施すること。

【参考】厚生労働省のページ（介護事業所等向けの新型コロナウイルス感染症対策等まとめページ）

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/taisakumato_me_13635.html

※こちらは経過措置期間が終了、令和6年4月1日より義務化されました。

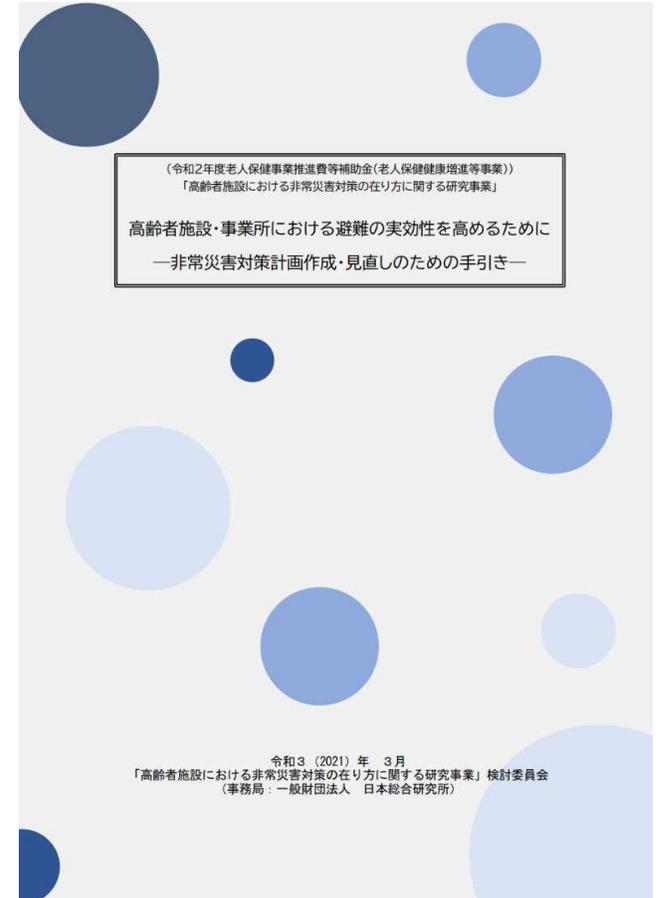
有料老人ホームの主な指導事項

「非常災害対策計画作成・見直しのための手引き」が作成されています。

目次■

解説編

- I. 高齢者施設・事業所において作成が求められる主な防災計画等の関係の整理
- II. 本手引きで示す「非常災害対策計画」の概要と活用方法
 1. 本手引きで想定している計画作成・見直しの目的と対象範囲（期間）
 2. 本手引きで取り上げる内容（「非常災害対策計画」と「避難確保計画」の項目の整理）
 3. 本手引きの活用方法
- III. 「非常災害対策計画」作成・見直しにあたっての留意点
- IV. 「非常災害対策計画」に盛り込む内容
 1. 計画作成の目的
 2. 計画の適用範囲
 3. 施設・事業所の立地条件の把握と災害予測
 4. 施設・事業所の設備の理解、安全対策（通信手段の確保を含む）
 5. 入所者（利用者）の避難方法に関する情報整理
 6. 避難場所、避難経路、移動手段
 7. 避難を開始するタイミング、判断の考え方
 8. 災害に関する情報収集、整理
 9. 災害時の人員体制、指揮系統の検討、整理
 10. 連絡体制の整備
 11. 関係機関（自治体、関係団体等）、地域住民等とのネットワークづくり
 12. 備蓄品等の準備・確保
 13. 職員への防災教育、人材育成、避難訓練の実施
- 【参考】「計画作成・見直しの手順チェックリスト」
- V. 災害時の対応（行動手順）
 1. 火災
 2. 地震
 3. 風水害、土砂災害
 4. 津波
- 参考資料
- VI. 記入様式（記入例）
- VII. 「高齢者施設における非常災害対策の在り方に関する研究事業」検討委員会委員名簿



※ 一般財団法人日本総合研究所HPにおいて掲載中

有料老人ホームの主な指導事項

衛生管理等（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針 8（7））

- ・ 感染症の予防及びまん延の防止のための対策を検討する委員会を開催していない。
 - ・ 感染症の予防及びまん延の防止のための指針を整備していない。
- ・ 従業者に対し、感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練を定期的実施していない。



○感染症の予防及びまん延の防止のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができる）をおおむね6月に1回以上開催するとともに、その結果について、従業者に周知徹底を図ること。

○感染症の予防及びまん延の防止のための指針を整備すること。

○従業者に対し、感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練を定期的実施すること。

【参考】厚生労働省のページ（介護事業所等向けの新型コロナウイルス感染症対策等まとめページ）

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/taisakumato me_13635.html

※こちらは経過措置が終了、令和6年4月1日より義務化されました。

有料老人ホームの主な指導事項

医療機関との連携（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針8（9））

入居者の病状の急変時等に対応するための協力医療機関等をあらかじめ定めておくこと

- 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旨及びその協力内容を取り決めておくこと。
- 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ておくよう努めること。
- 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、協力科目等について入居者に周知しておくこと。
- 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うこと。
- 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。
- 医療機関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において診療を受けるように誘引してはならないこと。

有料老人ホームの主な指導事項

運営懇談会の設置等（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針 8(11)）

- ・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。
- ・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。

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、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に努めること。

- ・運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、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。

①入居者の状況

②サービス提供の状況

③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当の内容

有料老人ホームの主な指導事項

金銭管理について（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針 9 (1)九）

- ・原則は入居者が個人で管理を行うこと。
- ・やむを得ず金銭管理を行う場合は、「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が行えないと認められる場合であって、身元引受人等の承諾を得たとき」とし、依頼、承諾を書面で交わし、定期報告等の運用方法を規定等で定めること。
- ・物品購入の精算方法で、預かり金方式を実施する場合、上記金銭管理とサービス内容が異なる場合は、別々に規程を設けて管理すること。

有料老人ホームの主な指導事項

高齢者虐待の防止

(大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針 9 (4) 「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」)

- ・虐待の防止のための対策を検討する委員会を定期的を開催できていない。
- ・虐待の防止のための指針を整備していない。
- ・虐待の防止のための研修を定期的実施していない。
- ・上記3つに掲げる措置を適切に実施するための担当者を置いていない



○虐待の防止のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を定期的を開催するとともにその結果について、従業者に周知徹底を図ること。

○虐待の防止のための指針を整備すること。

○虐待の防止のための研修を定期的実施すること。

○上記3つに掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。

【参考】厚生労働省のページ（高齢者虐待防止に資する研修・検証資料等）

https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_22750.html

※こちらは経過措置が終了、令和6年4月1日より義務化されました。

有料老人ホームの主な指導事項

身体的拘束等の適正化（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針 8（3）ニ、9（5）（6）（7））

- ・ 身体拘束等を行う場合の記録を行っていない。
- ・ 身体拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催していない。
- ・ 身体拘束等の適正化のための指針を整備していない。
- ・ 身体拘束等の適正化のための定期的な研修を実施していない。



- 緊急やむを得ず身体拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の利用者の心身の状況並びに緊急をやむを得ない理由を記録すること。（高齢者の居住の安定の確保に関する法律第19条）
- 身体拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催すること。
- 身体拘束等の適正化のための指針を整備すること。
- 身体拘束等の適正化のための定期的な研修を実施すること。

有料老人ホームの主な指導事項

事故発生の防止の対応（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針12-（8））

- ・ 事故発生防止の指針が作成されていない
- ・ 事故発生防止のための委員会と研修が開催されていない
- ・ 事故発生防止のための委員会や研修の担当者がいない



- 事故が発生した場合の対応、次号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すること。
- 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すること。
- 事故発生の防止のための委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）及び職員に対する研修を定期的に行うこと。
- 事故発生の防止のための委員会及び職員に対する研修を適切に実施するための担当者を置くこと。

サービス付き高齢者向け住宅の主な指導事項

必須サービスの提供について

(高齢者の居住の安定確保に関する法律 第5条、第7条1項5号、第19条)

- ・状況把握や、生活相談を入居者の選択サービスに位置付けていたり、拒否する入居者への提供を中止している
- ・実際に提供したサービスとその記録の内容に相違がある



○状況把握サービス、生活相談サービスの提供は、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準として必要。

(提供しない事は登録違反に該当し、登録取消しとなる場合がある。ただし、入院等により居住していない場合等をのぞく)

○提供したサービスは、適切に記録し、保管すること。(大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針8(3)ハ)

(記録が無い日については、サービスの提供を実施したと認められない場合がある)

共通の主な指導事項

利用料等について

- ・有料老人ホームを運営する事業者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下、「家賃等」という。）として受領する費用以外の金品（権利金等）を受領できない。（老人福祉法第29条第8項）
- ・徴収する料金、費用について、重要事項説明書等で算定根拠や対価となるサービス内容、契約事項について明確にしておくこと。（老人福祉法第29条第9項）
- ・サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、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。（高齢者の居住の安定の確保に関する法律第7条六ハ）
- ・退去時の費用返還等に関する資料として「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）を参考にすること。

共通の主な指導事項

防火上の安全性の確保について

○福祉・消防・建築部局が連携した防火上の安全性の確保

「大阪市有料老人ホーム設置運営標準指導指針5(3)」において、消火設備や避難設備を設ける等の消防法及び建築基準法の遵守

○スプリンクラー設置の促進

消防法施行令（昭和36年政令第37号）の改正により、平成27年4月1日以降、火災発生時に自力で避難することが困難な者が入所する社会福祉施設（同令別表第一(6)項口に掲げる施設）については、原則として延べ面積にかかわらずスプリンクラーを設置することが義務

※自力で避難することが困難な者が入所する社会福祉施設とは、入所している要介護状態区分3以上の者の割合が、施設定員の50%以上である施設

共通の主な指導事項

高齢者向け住まい等における 適正なサービス提供の確保

- ・入居者が希望する介護サービスの利用を妨げている
- ・サービスが過剰であったり、不足していたりする
- ・事業所を限定している



十分なアセスメント等を通じたケアマネジメントを行い、本人の意思を汲み取りつつ周辺の活用可能な資源等も含め多職種連携の下で総合的に判断しましょう。

○高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針 五 4

入居者が、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する高齢者居住生活支援サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービス以外の外部事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの利用を希望した場合には、その利用を制限すべきではない。

○大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針 8 (10)イロハ

- ・近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供すること。
- ・入居者の介護サービスの利用にあっては、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ないこと。
- ・入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。