

有料老人ホーム・特定施設サービス編

- ① 有料老人ホーム
- ② サービス付き高齢者向け住宅
- ③ 特定施設入居者生活介護
- ④ 地域密着型特定施設入居者生活介護

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。

共通の主な指導事項

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。

共通の主な指導事項

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。（想定される地域によって実態に応じた項目の設定で設定すること。なお、感染症及び災害の業務継続計画を一体的に策定することを妨げるものではない。）

○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の実施した場合、実施記録、不参加者への対応を明確にしてください。

共通の主な指導事項

非常災害対策（大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針 8（6））

- ・ 非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に職員に周知するとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行っていなかった。
- ・ 「非常災害に関する具体的計画」に規定する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る。



- 非常災害に関する具体的計画策定、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制の整備、それらの定期的な職員への周知、定期的に避難、救出その他必要な訓練が実施されていないため、これを実施すること。
- 「非常災害対策計画作成・見直しのための手引き」を参照されたい。
業務継続計画の策定等、非常災害（第192条等）

共通の主な指導事項

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の実施していない。



○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の実施すること。

又、併せて参加しなかった者への対応を明確にしてください。

共通の主な指導事項

医療機関との連携 ①

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。
- 入居者の急変時等に相談、診療行う体制を常時確保した協力医療を定め努めること。
- 設置者は、感染症の予防及び感染症の患者に対する第二種協定指定医療機関との間で新興感染症の対応等の対応を取り決めるように努めること。
- 協力医療機関が第二種協定指定医療機関である場合には、新興感染症の発生時等の対応について協議すること。
- 入居者が、協力医療機関その他の医療機関に入院した後に、当該入居者が退院が可能となった場合においては、速やかに入居させることができるように努めること。

なお、特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）については、一年に1回以上、協力医療機関との間で、入所者の病状が急変した場合等の対応を確認するとともに、協力医療機関の名称等を大阪市へ届け出ること。

共通の主な指導事項

医療機関との連携 ②

- 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。
- 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。

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。

共通の主な指導事項

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に開催できていない。
- ・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。）を定期的に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。

○当該担当者は、身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会の責任者と同一の従業者が務めることが望ましい。

【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

共通の主な指導事項

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）二、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、切迫性・日代替性及び一時性の 3 つの要件を満たすことについて、組織として確認等の手続きを極めて慎重に行い、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。

○緊急やむ得ない理由について、

共通の主な指導事項

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

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。

有料老人ホームの主な指導事項

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

老人福祉法施行規則の改正

有料老人ホームの設置者の報告事項において高齢者虐待の防止、身体拘束等の適正化の推進、安全管理及び衛生管理に係る取り組み状況が追加されています。

・令和7年度 指導指針の改正

主な改正点

- ・ 協力医療機関との連携体制の構築
- ・ 感染症対応力の向上
- ・ 身体拘束等の適正化のための対策（緊急やむを得ない身体拘束の記録等について→「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」発行を参照）
- ・ 入居を希望する者に関する情報の提供等を行う事業者と委託契約等を締結する場合の留意事項（一部の有料老人ホームが、入居する高齢者が難病等の場合に、高齢者向け住まいの紹介を行う事業者に対し、高額な手数料を払っている事案があったことを踏まえ、個人の状況や属性に応じて手数料を設定するといった、社会保障費の不適切な費消を助長するような誤解を与えるような手数料の設定を行わないこと等）

共通の主な指導事項

(令和7年度 指導指針の改正の続き)

適正なサービス提供の確保（サ高住と共通）

- ・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。
- ・介護保険サービスを利用する入居者について、特定の事業所のサービス提供に限定・誘導しないこと。
- ・希望する介護保険サービスの利用を妨げないこと。
- ・安定的かつ継続的な運営の確保（R6.10.18厚労省通知）
- ・事業計画に沿った運営（入居率や資金計画・収支の状況、職員配置等）

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

内容及び手続の説明及び同意（重要事項説明書）

重要事項説明書には、入所申込者がサービスを選択するための重要事項を記載する。

「運営規程の概要」⇒事業の目的及び運営方針、入所・利用定員、サービスの内容とその費用、利用にあたっての留意事項、
非常災害対策、虐待防止措置に関する事項 など
「従業者の勤務体制」「事故発生時の対応」「苦情処理の体制」など

重要事項説明書は、運営規程の内容や実態との整合性を確認しておいてください。

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

人員に関する基準

- ・利用者に対し適切な指定特定施設入居者生活介護その他のサービスを提供できるよう、指定特定施設入居者生活介護事業所ごとに、従業者の勤務の体制を定めていなかった。



従業者の勤務体制を確保するため、管理者を含むすべての従業者について、原則月ごとに日々の勤務時間、職務の内容（職名）、常勤・非常勤の別、専従の生活相談員、看護職員、介護職員及び機能訓練指導員の配置、管理者との兼務関係等を明記した勤務（予定）表を作成すること。

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

○サービス提供の記録に関する指摘 ・ 被保険者証への記載漏れが散見される。

サービス提供の記録（被保険者証への記載） サービス提供の記録の一環として、被保険者証に入所年月日及び施設の種類及び名称を、退所に際しては退所年月日を適切に記載してください。

(1) 介護保険被保険者証 被保険者 番号 住所氏名 生年月日性別 271007 大阪市 住所電話番号FAX 交付年月日	(2) 被保険者番号バーコード 要介護状態区分等 認定年月日(※) 認定の有効期間 居宅サービス等 区分支給限度基準額 サービスの種類 種類支給限度基準額 (うち種類支給限度基準額) 認定審査会の意見及びサービスの種類の指定 こちらに記載⇒	(3) ※事業対象者の場合は基本チェックリスト実施日 <table><thead><tr><th></th><th>内 容</th><th>期 間</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="4">給付制限</td><td></td><td>開始年月日</td></tr><tr><td></td><td>終了年月日</td></tr><tr><td></td><td>開始年月日</td></tr><tr><td></td><td>終了年月日</td></tr><tr><td rowspan="3">居宅介護支援事業者又は介護予防支援事業者等及びその事業所の名称</td><td></td><td>届出年月日</td></tr><tr><td></td><td>届出年月日</td></tr><tr><td></td><td>届出年月日</td></tr></tbody></table> 介護保険施設等 <table><tbody><tr><td>種類</td><td></td><td>入所等年月日</td></tr><tr><td>名称</td><td></td><td>退所等年月日</td></tr><tr><td>種類</td><td></td><td>入所等年月日</td></tr><tr><td>名称</td><td></td><td>退所等年月日</td></tr></tbody></table>		内 容	期 間	給付制限		開始年月日		終了年月日		開始年月日		終了年月日	居宅介護支援事業者又は介護予防支援事業者等及びその事業所の名称		届出年月日		届出年月日		届出年月日	種類		入所等年月日	名称		退所等年月日	種類		入所等年月日	名称		退所等年月日
	内 容	期 間																															
給付制限		開始年月日																															
		終了年月日																															
		開始年月日																															
		終了年月日																															
居宅介護支援事業者又は介護予防支援事業者等及びその事業所の名称		届出年月日																															
		届出年月日																															
		届出年月日																															
種類		入所等年月日																															
名称		退所等年月日																															
種類		入所等年月日																															
名称		退所等年月日																															

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

特定施設サービス計画の作成

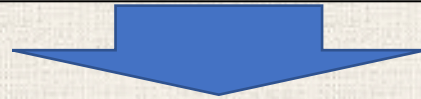
計画作成担当者は、利用者の心身の状況、その置かれている環境等の日常生活全般の状況及び希望を踏まえて、他の介護従業者と協議の上、指定特定施設入居者生活介護の目標、当該目標を達成するための具体的なサービスの内容、サービスの提供を行う期間等を記載した特定施設入居者生活介護計画を作成すること。

- ・アセスメントの記録がないものが見受けられた。
- ・アセスメントから利用者が抱える問題点（課題）を抽出するまでの過程が不明確なケースが見受けられた。
- ・サービス提供記録にサービス提供者の氏名の記載無し。
- ・他の介護従事者との協議記録がないケースが見受けられた。
- ・特定施設サービス計画の作成に当たってその内容について利用者又はその家族に対して説明し、文書により利用者の同意を得たうえで交付すること。（介護予防も同様）
- ・短期目標・長期目標が認定有効期間を超えていた。
- ・モニタリングの記録がないものが見受けられた。

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

口腔衛生の管理に関する指摘

- ・口腔衛生の管理体制に係る計画が作成されていない。
- ・歯科医師又は歯科医師の指示を受けた歯科衛生士（歯科医師等）から受けた技術的助言や指導内容が記録されていない。



口腔衛生の管理体制とは、ケアマネジメントの一環として、歯科医師等と関連職種の共同により、口腔衛生に係る課題把握と改善を行い、入所者に適した口腔清掃等を継続的に行うための体制です。

- ・歯科医師等からの技術的助言及び指導(年2回以上)を受ける。
- ・次のイ～ホを記載した口腔衛生の管理体制に係る計画を作成。
 - イ、助言を行った歯科医師
 - ロ、歯科医師からの助言の要点
 - ハ、具体的方策
 - ニ、当該施設における実施目標
 - ホ、留意事項・特記事項

「歯科訪問診療」「訪問歯科衛生指導」の実施時間以外の時間帯で助言・指導を受けてください。

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

非常災害対策

・避難、救出その他の訓練の実施に当たって、地域住民に対して告知等ができておらず、地域住民の参加が得られるよう努めていない。



・避難、救出その他の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なければならない。

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

秘密保持等

- ・ 個人情報の使用同意書について、使用を想定される利用者家族等から同意を得られていない。
- ・ 個人情報の使用同意書に使用期間が記載されていない。



個人情報の使用同意書について、使用期間を定め、利用者及びその家族の個人情報をサービス担当者会議等において使用する場合は、使用が想定される利用者及びその家族全員の同意を得ること。

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

生産性向上委員会

入所者の安全並びに介護サービスの質の確保及び職員の負担軽減に資する方策を検討する委員会

【生産性向上委員会の役割】

- ・ 介護現場における課題を抽出、分析し、各事業所の状況に応じた対応を検討。
- ・ 利用者の尊厳や安全性を確保しながら、事業所全体で継続的に業務改善に取り組む環境を整備。

【委員会開催について】

- ・ 管理者やケア等を行う職種を含む幅広い職種で構成することが望ましい。
- ・ 各事業所の状況を踏まえ、定期的で、適切な開催頻度を定めることが望ましい。
- ・ 「介護サービス事業における生産性向上に資するガイドライン」等を参考に取り組むことが望ましい。
- ・ テレビ電話装置等を活用して行うことができる。
- ・ 他の委員会との一体的な設置・運営が可能。
- ・ 入所者の安全並びに介護サービスの質の確保及び職員の負担軽減に資する方策を検討する場合には法令と異なる委員会名称を用いてよい。

（令和 9 年3月31日まで経過措置期間）

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

個別機能訓練加算

- ・ 個別機能訓練に関する記録（実施時間、訓練内容、担当者等）について実施時間が記録上不明確であった。
- ・ サービスの質の向上を図るため、L I F E への提出情報及びフィードバック情報を活用していなかった。
- ・ 個別機能訓練を行う場合は、開始時及びその3か月ごとに1回以上利用者に対して個別機能訓練計画の内容を説明し、記録する。



- ・ 個別機能訓練に関する記録（実施時間、訓練内容、担当者等）は、利用者ごとに保管され、常に当該事業所の個別機能訓練の従事者により閲覧が可能であるようにすること。
- ・ L I F E への提出情報及び提出頻度等については、「科学的介護情報システム（L I F E）関連加算に関する基本的考え方並びに事務処理手順及び様式例の提示について」（令和3年3月16日老老発0316第4号）を参照されたい。
- ・ 開始時、及びその3月ごとに1回以上利用者に対して個別機能訓練の内容を説明し、記録すること。

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

サービス提供体制強化加算 ①

- ・ 算定要件に該当する職員の割合（常勤換算方法により算出した前年度（3月を除く）の平均）を把握せず算定していた。
- ・ 提供するサービスの質の向上に資する取組が行われていない。（短期入所生活介護等含まず）



- ・ 算定要件に該当する職員の割合（常勤換算方法により算出した前年度（3月を除く）の平均）を適切に算出・確認し、算定根拠となる職員の割合を記録し、保管しておくこと。
- ・ 提供するサービスの質の向上に資する取組を実施すること。（短期入所生活介護等含まず）

【参考】大阪市のホームページ

（介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）事業者に係る各種届出の取扱いについて）

<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000246409.html>

特定施設入居者生活介護（地域密着型含む）指導事項

サービス提供体制強化加算 ②

介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護医療院のサービス提供体制強化加算（Ⅰ）では、提供するサービスの質の向上に資する取組を実施する要件が含まれていますので、例に示した取り組みなどを行うようにお願いします。

例

- ・ LIFEを活用したPDCAサイクルの構築
- ・ ICT・テクノロジーの活用
- ・ 高齢者の活躍（居室やフロア等の掃除、食事の配膳・下膳などのほか、経理や労務、広報なども含めた介護業務以外の業務の提供）等による役割分担の明確化
- ・ ケアに当たり、居室の定員が2以上である場合、原則としてポータブルトイレを使用しない方針を立てて取り組みを行っていること