

有料老人ホーム指針改正

～令和 6 年度（2024年度）～

沖縄県保健医療介護部 高齢者介護課

改正概要

1. 国の指針改正に伴う改正

- ① 令和6年度介護報酬改定を踏まえた見直し
- ② 既存建築物等の活用の場合等の特例について

2. 書類の交付先及び説明先に、入居者の家族や入居希望者の家族を加える

県指針（改正箇所）	
新	旧（現行）
沖縄県有料老人ホーム設置運営指導指針	沖縄県有料老人ホーム設置運営指導指針
6 既存建築物等の活用の場合等の特例	6 既存建築物等の活用の場合等の特例
(1) 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上5(9)に定める基準を満たすことが困難である場合においては、次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。	(1) 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上5(9)に定める基準を満たすことが困難である場合においては、次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。
一 次のイ、ロ及びハの基準を満たすもの	一 次のイ、ロ及びハの基準を満たすもの
ロ 5(9)に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に <u>入居者若しくは入居希望者又は入居者の家族若しくは入居希望者の家族</u> に対して説明すること。	ロ 5(9)に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に <u>入居者又は入居希望者</u> に対して説明すること。
ハ 次の①又は②のいずれかに適合するものであること	ハ 次の①又は②のいずれかに適合するものであること
② 将来において5(9)に定める基準に適合させる改善計画を策定し、 <u>入居者又はその家族</u> への説明を行っていること。	② 将来において5(9)に定める基準に適合させる改善計画を策定し、 <u>入居者</u> への説明を行っていること。
二 建物の構造について、文書により適切に <u>入居者若しくは入居希望者又は入居者の家族若しくは入居希望者の家族</u> に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われて	二 建物の構造について、文書により適切に <u>入居者又は入居希望者</u> に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われて

赤色：国改正 緑色：県独自

いるなど、適切な運営体制が確保されているものとして県知事が個別に認めたもの <u>(3) 戸建住宅等（延べ面積 200 ㎡未満かつ階数 3 以下）を有料老人ホームとして利用する場合においては、在館者が迅速に避難できる措置を講じることにより、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。</u> <u>(4) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 74 号。以下「改正法」という。）の施行（平成 23 年 10 月 20 日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、5 (2)、(3)、(6)、(7)、(8)及び(9)の基準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。</u> 8 有料老人ホーム事業の運営 (3) 帳簿の整備 老人福祉法第 29 条第 6 項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、退所後少なくとも 2 年間保存すること。 イ 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況	いるなど、適切な運営体制が確保されているものとして県知事が個別に認めたもの <u>(新設)</u> <u>(3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 74 号。以下「改正法」という。）の施行（平成 23 年 10 月 20 日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、5 (2)、(3)、(6)、(7)、(8)及び(9)の基準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。</u> 8 有料老人ホーム事業の運営 (3) 帳簿の整備 老人福祉法第 29 条第 6 項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、退所後少なくとも 2 年間保存すること。 イ 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況
---	--

赤色：国改正 緑色：県独自

ロ 老人福祉法第 29 条第 <u>9</u> 項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録 (5) 業務継続計画の策定等 イ 感染症や非常災害の発生時において、入居差に対する処遇を継続的に行うための、及び非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画（以下「業務継続計画」という。）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。計画の策定にあたっては、「介護施設・事業所における新型コロナウイルス感染症発生時の業務継続ガイドライン」及び「介護施設・事業所における自然災害発生時の業務継続ガイドライン」を参照されたい。 <u>また、想定される災害等は地域によって異なるものであることから、項目については実態に応じて設定すること。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。</u> ロ 職員に対し、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を実施すること。なお、訓練については、机上を含めその実施手法は問わないものの、机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施することが適切である。 <u>なお、業務継続計画の策定、研修及び訓練の実施については、他の設置者との連携等により行うことも差し支えない。</u>	ロ 老人福祉法第 29 条第 <u>7</u> 項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録 (5) 業務継続計画の策定等 イ 感染症や非常災害の発生時において、入居差に対する処遇を継続的に行うための、及び非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画（以下「業務継続計画」という。）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。計画の策定にあたっては、「介護施設・事業所における新型コロナウイルス感染症発生時の業務継続ガイドライン」及び「介護施設・事業所における自然災害発生時の業務継続ガイドライン」を参照されたい。 <u>(追加)</u> ロ 職員に対し、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を実施すること。なお、訓練については、机上を含めその実施手法は問わないものの、机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施することが適切である。 <u>(追加)</u>
---	--

赤色：国改正 緑色：県独自

(9) 医療機関等との連携 イ 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。 <u>その際、入居者の急変時等に、相談対応や診療を行う体制を常時確保した協力医療機関を定めるよう努めること。</u> ロ <u>当該有料老人ホームの設置者は、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（平成10年法律第114号）第6条第17項に規定する第二種協定指定医療機関との間で、新興感染症（同条第7項に規定する新型インフルエンザ等感染症、同条第8項に規定する指定感染症又は同条第9項に規定する新感染症をいう。）の発生時等の対応を取り決めるよう努めること。</u> ハ <u>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、当該第二種協定指定医療機関との間で、新興感染症の発生時等の対応について協議を行うこと。</u> ニ <u>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、当該入居者の病状が軽快し、退院が可能となった場合には、再び当該有料老人ホームに速やかに入居させることができるよう努めること。</u> ホ 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。	(9) 医療機関等との連携 イ 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。 <u>(追加)</u> <u>(新規)</u> <u>(新規)</u> <u>(新規)</u> <u>(新規)</u> ロ 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。
--	--

赤色：国改正 緑色：県独自

△ 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。 リ 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。 (11) 運営懇談会の設置等 有料老人ホーム事業の運営について、<u>入居者又はその家族</u>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ことができるものとする。)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。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	△ 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。 三 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。 ホ 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。 (11) 運営懇談会の設置等 有料老人ホーム事業の運営について、<u>入居者</u>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ことができるものとする。)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。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
---	---

赤色：国改正 緑色：県独自

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<u>入居者又はその家族</u>への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。 9 サービス等 (4) 設置者は、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）に基づき、次の事項を実施すること。 ホ ロからニまで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。 <u>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員が務めることが望ましい。なお、同一施設内での複数担当の兼務や他の事業所・施設等との担当の兼務については、担当者としての職務に支障がなければ差し支えない。ただし、日常的に兼務先の各事業所内の業務に従事しており、入居者や施設の状況を適切に把握している者など、各担当者としての職務を遂行する上で支障がないと考えられる者を選任すること。</u> 11 利用料等	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<u>入居者</u>への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。 9 サービス等 (4) 設置者は、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）に基づき、次の事項を実施すること。 ホ ロからニまで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。 <u>(追加)</u> 11 利用料等
--	---

赤色：国改正 緑色：県独自

(2) 前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること。 一 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、<u>△</u> <u>入居者又はその家族</u>に対して十分に説明すること。 二 老人福祉法第 29 条第 <u>9</u> 項の規定に基づき、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設置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。なお、平成 18 年 3 月 31 日までに届出がされた有料老人ホームについては、保全措置の法的義務づけの経過措置期間が終了し、令和 3 年 4 月 1 日以降の新規入居者については、法的義務対象となることから、同様に必要な保全措置を講じなければならないこと。 六 老人福祉法第 29 条第 10 項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、<u>△</u> <u>入居者又はその家族</u>に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実に行うこと。	(2) 前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること。 一 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、<u>△</u> <u>入居者</u>に対して十分に説明すること。 二 老人福祉法第 29 条第 <u>7</u> 項の規定に基づき、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設置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。なお、平成 18 年 3 月 31 日までに届出がされた有料老人ホームについては、保全措置の法的義務づけの経過措置期間が終了し、令和 3 年 4 月 1 日以降の新規入居者については、法的義務対象となることから、同様に必要な保全措置を講じなければならないこと。 六 老人福祉法第 29 条第 10 項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に _____ 対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実に行うこと。
---	--

赤色：国改正 緑色：県独自

12 契約内容等 (2) 契約内容 三 利用料等の改定のルールを入居契約書又は管理規程上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を<u>入居者又はその家族</u>に明確にすること。 (4) 重要事項の説明等 老人福祉法第 29 条第 7 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 <u>16</u> 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ること。 一 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、入居者に誤解を与えることがないように必要な事項を実態に即して正確に記載すること。 なお、同様式の別添 1「事業者が運営する介護サービス事業一覧表」及び別添 2「入居者の個別選択によるサービス一覧表」は、重要事項説明書の一部をなすものであることから、重要事項説明書に必ず添付すること。 二 重要事項説明書は、老人福祉法第 29 条第 7 項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。 三 入居希望者<u>又はその家族</u>が、次に掲げる事項その他の契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契	12 契約内容等 (2) 契約内容 三 利用料等の改定のルールを入居契約書又は管理規程上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を<u>入居者</u>に明確にすること。 (4) 重要事項の説明等 老人福祉法第 29 条第 7 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 <u>14</u> 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ること。 一 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、入居者に誤解を与えることがないように必要な事項を実態に即して正確に記載すること。 なお、同様式の別添 1「事業者が運営する介護サービス事業一覧表」及び別添 2「入居者の個別選択によるサービス一覧表」は、重要事項説明書の一部をなすものであることから、重要事項説明書に必ず添付すること。 二 重要事項説明書は、老人福祉法第 29 条第 7 項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。 三 入居希望者<u> </u>が、次に掲げる事項その他の契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契
---	---

赤色：国改正 緑色：県独自

約締結前に十分な時間的余裕をも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 について説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び 説明を受けた者の署名を行うこと。 イ 設置者の概要 ロ 有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅 の登録を受けていないものに限る。） ハ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場 合、その旨 ニ 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関係する事 業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが 想定される介護保険サービスの種類 ホ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨 四 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、本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、<u>入居希望者又はその家族</u>に対して十分 に説明すること。 (7) 苦情解決の方法 <u>入居者又はその家族</u>の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図 るため、設置者において苦情処理体制を整備するとともに、外 部の苦情処理機関について<u>入居者又はその家族</u>に周知するこ と。	約締結前に十分な時間的余裕をも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 について説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び 説明を受けた者の署名を行うこと。 イ 設置者の概要 ロ 有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅 の登録を受けていないものに限る。） ハ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場 合、その旨 ニ 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関係する事 業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが 想定される介護保険サービスの種類 ホ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨 四 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、本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、<u>入居希望者</u>に対して十分 に説明すること。 (7) 苦情解決の方法 <u>入居者</u>の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図 るため、設置者において苦情処理体制を整備するとともに、外 部の苦情処理機関について<u>入居者</u>に周知するこ と。
--	--

赤色：国改正 緑色：県独自

13 情報開示 (1) 有料老人ホームの運営に関する情報 設置者は、老人福祉法第 29 条第 <u>7</u> 項の情報開示の規定を遵守し、<u>入居者若しくは入居しようとする者又は入居者の家族若しくは入居しようとする者の家族</u>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（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。 (2) 有料老人ホームの経営状況に関する情報 次の事項に留意すること。 イ 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、<u>入居者若しくは入居希望者又は入居者の家族若しくは入居希望者の家族</u>の求めに応じ閲覧に供すること。	13 情報開示 (1) 有料老人ホームの運営に関する情報 設置者は、老人福祉法第 29 条第 <u>5</u> 項の情報開示の規定を遵守し、<u>入居者又は入居しようとする者</u> _____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（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。 (2) 有料老人ホームの経営状況に関する情報 次の事項に留意すること。 イ 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、<u>入居者及び入居希望者</u> _____の求めに応じ閲覧に供すること。
---	---

赤色：国改正 緑色：県独自