|  |  |
| --- | --- |
| 改正後 | 改正前 |
| 目次１～８　（略）９　職員の配置、研修及び衛生管理等10～15　（略）16　電磁的記録等（略）１　趣旨　　この指針は、法、老人福祉法施行令（昭和38年政令第247号）及び老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、大阪府の区域（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19条1項の指定都市及び同法第252条の22第１項の中核市並びに大阪府福祉行政事務に係る事務処理の特例に関する条例（平成12年大阪府条例第８号）第６条第３項の規定により事務を処理することとされている市町村の区域を除く。）に所在する有料老人ホームの適正な運営に資するため、有料老人ホームの設置者及び設置しようとする者に対し、知事が行う行政指導の指針となる事項を定めるものとする。２～６　（略）７　規模及び構造設備　　知事は、有料老人ホームの規模及び構造設備については、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴～⑻　（略）⑼　⑹、⑺及び⑻に定める設備の基準は、次によること。一～六　（略）七　廊下幅は、入居者が車椅子等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ及びロによること。イ～ロ　（略）八　（略）⑽　（略）８　既存建築物等の活用の場合等の特例⑴　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７⑼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であること。イ～ロ　（略）ハ　次の①及び②に適合するものであること。①～②　（略）二　建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者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いるなど、適切な運営体制が確保されているものとして知事が個別に認めたものであること。⑵～⑷　（略）９　職員の配置、研修及び衛生管理等知事は、有料老人ホームにおける職員の配置等については、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴　職員の配置一　（略）二　介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、次によること。イ～ホ　（略）三　（略）⑵　職員の研修及びマニュアル一　（略）二　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項に規定する政令で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、認知症介護基礎研修を受講させるために必要な措置を講じること。三　マニュアル施設サービスの質の確保及び向上のため、マニュアル（身体拘束廃止、虐待防止、災害（火災・地震・風水害）対策、感染症対策、食中毒対策、事故防止、苦情処理等）を備えるとともに、職員に周知徹底を図ること。⑶　職員の衛生管理等一　職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、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、メンタルヘルスを含めて健康管理に関する相談体制を確保するよう努めること。また、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。二　適正なサービスの提供を確保する観点から、職場において行われる性的な言動又は優越的な関係を背景とした言動であって業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより職員の就業環境が害されることを防止するため、職場におけるハラスメントの内容及び職場におけるハラスメントを行ってはならない旨の方針を明確化し、職員に周知・啓発するとともに、相談に対応する担当者をあらかじめ定めること等により、相談への対応のための窓口をあらかじめ定め、職員に周知する等、必要な措置を講じること。また、入居者やその家族等からの著しい迷惑行為（カスタマーハラスメント）の防止のために、相談に応じ、適切に対応するために必要な体制を整備するなど、必要な対策を講じることが望ましい。10　有料老人ホーム事業の運営知事は、有料老人ホームにおける施設の管理及び運営については、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴～⑵　（略）⑶　帳簿の整備法第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、その年度の属する年度末以降最低２年間は保存すること。なお、サービスを提供した日から５年間保存するよう努めること。イ　（略）ロ　法第29条第９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ハ～チ　（略）⑷　（略）⑸　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、入居者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。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に実施すること。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。ハ　定期的に業務継続計画の見直しを行い、必要に応じて業務継続計画の変更を行うものとする。⑹　非常災害対策イ　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うこと。なお、「非常災害に関する具体的計画」とは、消防法施行規則第３条に規定する消防計画（これに準ずる計画を含む。）及び風水害、地震等の災害に対処するための計画をいう。ロ　イ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こと。⑺　衛生管理等感染症が発生し、又はまん延しないように、次に掲げる措置を講じること。イ　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（テレビ電話装置その他の情報通信機器（以下、「テレビ電話装置等」という。）を活用して行うことができるものとする。）をおおむね六月に一回以上開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。なお、委員会については、感染対策の知識を有する者を含む、幅広い職種により構成することが望ましい。ロ　感染症及びまん延の防止のための指針を整備すること。ハ　職員に対し、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に実施すること。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。⑻　緊急時の対応⑸から⑺に掲げるもののほか、消防署と相談のうえ、地域の実情に応じた事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期的に年２回（うち１回は夜間想定）行うこと。また、ハザード（火災・地震・風水害）マップ等の入手及び家具の転倒・落下物防止対策等を行うとともに、非常食及び医薬品等の生活必需品を職員分も含めて備蓄すること。災害時に地域との連携を図るため、自治会の加入及び地域との交流に努めること。なお、当該計画の策定や訓練の実施にあたっては、⑸から⑺に定める計画や訓練と併せて実施することとして差し支えない。⑼　医療機関等との連携イ～ロ　（略）ハ　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。ニ～ヘ　（略）⑽　介護保険サービス事業所との関係イ～ニ　（略）⑾　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、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、入居者の家族等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及び家族等への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。イ～ハ　（略）ニ　運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明すること。また、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。①～⑥　（略）ホ　（略）11　サービス等⑴　知事は、設置者が入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービス提供について留意するよう指導する。一～六　（略）七　安否確認又は状況把握入居者が居住部分への訪問による安否確認や状況把握を希望しない場合であっても、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービスの提供時における確認等その他の適切な方法により、毎日１回以上、安否確認等を実施すること。安否確認等の実施にあたっては、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、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとすること。八～十二　（略）⑵～⑶　（略）⑷　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。イ　（略）ロ　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、職員に周知徹底を図ること。ハ　虐待の防止のための指針を整備すること。ニ　職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的に実施すること。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。へ　その他、同法第20条の規定に基づき、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に次の措置を講ずること。　①　入居者及び家族等の苦情解決体制を整備すること。②　職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村及び有料老人ホーム所管庁等に通報すること。⑸　（略）⑹　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並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。⑺　（略）イ　身体拘束等の適正化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。また、施設長、介護支援専門員、介護職員、医師・看護師・作業療法士・理学療法士等を構成員とする。）を３か月に１回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の職員に周知徹底を図ること。ロ～ハ　（略）12　事業収支計画知事は、有料老人ホームの事業の収支計画の策定に当たっては、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴　（略）⑵　資金の確保等初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用等を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。一～九　（略）⑶　資金収支計画及び損益計画次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。一～六　（略）七　前払金（入居時に法第29条第９項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。八　（略）⑷　（略）13　利用料等⑴　（略）⑵　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　（略）二　法第29条第９項の規定により、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。三～五　（略）六　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。七　（略）14　契約内容等　　　知事は、有料老人ホームの入居の契約に当たっては、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴　（略）⑵　契約内容 一～四　（略）五　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行うものとし、その際本人の意思を確認するとともに、家族又は身元引受人等の意見を聴くことを入居契約書及び重要事項説明書又は管理規程上明らかにしておくこと。六　（略）イ　（略）ロ　本人、家族等又は身元引受人等の同意を得ること。ハ～ニ　（略）七　入居者の債務について、個人の根保証契約を行う場合は、極度額の設定を含み民法の規定に従うこと。⑶　消費者契約の留意点 消費者契約法（平成12年法律第61号）第二章第二節（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、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。⑷　重要事項の説明等 法第29条第７項の規定に基づく情報の開示において、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ること。　一　入居契約に関する重要な事項を説明するため、様式第１号「重要事項説明書」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必要な事項を実態に即して正確に記載すること。なお、重要事項説明書における別添１「事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス」及び別添２「有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表」、並びに特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた有料老人ホームにあっては、別添３「介護保険自己負担額（自動計算）」又は別添４「介護保険自己負担額」（別添３及び別添４は、特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた有料老人ホームについてのみ）は、同様式の一部をなすものであり、必ず添付すること。二　重要事項説明書は、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。三～四　（略）⑸～⑺　（略）⑻　（略）一～二　（略）三　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。四　前三号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。五　事故が起きた状況及び場所等の情報をデータベース化し、事故の把握・分析を行うことにより、再発防止及びリスクマネジメントに努めること。⑼　事故発生時の対応有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。一～二　（略）三　設置者の責めに帰すべき事由により、入居者に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こと。15　情報開示 　 知事は、有料老人ホームの情報の開示に当たっては、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴　有料老人ホームの運営に関する情報設置者は、法第29条第７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、情報開示事項一覧表、入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する入居契約書を含む。）、及び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。⑵　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、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。 ロ　（略）⑶　有料老人ホーム情報の報告及び公表設置者は、法第29条第11項の規定により、開設時、毎年７月１日現在及び変更届出時に、知事に対し、様式第１号「重要事項説明書」及び様式第２号「届出をしている有料老人ホームの情報開示事項一覧表」又は様式第３号「登録をしている有料老人ホームの情報開示事項一覧表」を提出すること。また、これらの様式に記載した内容に変更が生じた場合は、１か月以内に提出すること。なお、提出されたこれらの様式を大阪府ホームページに掲載する。⑷～⑸　（略）16　電磁的記録等⑴　作成、保存その他これらに類するもののうち、この指導指針の規定において書面（書面、書類、文書、謄本、抄本、正本、副本、複本その他文字、図形等人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以下同じ。）で行うことが規定されている又は想定されるもの（⑵に規定するものを除く。）については、書面に代えて、当該書面に係る電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）により行うことができる。⑵　交付、説明、同意、承諾その他これらに類するもの（以下、「交付等」という。）のうち、この指導指針の規定において書面で行うことが規定されている又は想定されるものについては、当該交付等の相手方（入居者等）の承諾を得て、書面に代えて、電磁的方法（電子的方法、磁気的方法その他人の知覚によっては認識することができない方法をいう。）によることができる。附　則（中略）附　則　この指針は、令和３年７月１日から施行する。（中略）（中略）（中略）（中略） | 目次１～８　（略）９　職員の配置、研修及び衛生管理10～15　（略）（略）１　趣旨　　この指針は、法、老人福祉法施行令（昭和38年政令第247号）及び老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、大阪府の区域（地方自治法（平成22年法律第67号）第252条の19条1項の指定都市及び同法第252条の22第１項の中核市並びに大阪府福祉行政事務に係る事務処理の特例に関する条例第６条第３項の規定により事務を処理することとされている市町村の区域を除く。）に所在する有料老人ホームの適正な運営に資するため、有料老人ホームの設置者及び設置しようとする者に対し、知事が行う行政指導の指針となる事項を定めるものとする。２～６　（略）７　規模及び構造設備　　知事は、有料老人ホームの規模及び構造設備については、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴～⑻　（略）⑼　⑹、⑺及び⑻に定める設備の基準は、次によること。一～六　（略）七　廊下幅は、入居者が車椅子等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ又はロによること。イ～ロ　（略）八　（略）⑽　（略）８　既存建築物等の活用の場合等の特例⑴　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７⑼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 　　　イ～ロ　（略）　　　ハ　次の①及び②に適合するものであること①～②　（略）　　二　建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者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いるなど、適切な運営体制が確保されているものとして知事が個別に認めたもの。⑵～⑷　（略）９　職員の配置、研修及び衛生管理知事は、有料老人ホームにおける職員の配置等については、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴　職員の配置一　（略）二　介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、次によることイ～ホ　（略）三　（略）⑵　職員の研修及びマニュアル一　（略）二　マニュアル施設サービスの質の確保及び向上のため、マニュアル（身体拘束廃止、虐待防止、災害（火災・地震・風水害）対策、感染症対策、食中毒対策、事故防止、苦情処理等）を備えるとともに、職員に周知徹底を図ること。⑶　職員の衛生管理職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、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、メンタルヘルスを含めて健康管理に関する相談体制を確保するよう努めること。また、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。10　有料老人ホーム事業の運営　　知事は、有料老人ホームにおける施設の管理及び運営については、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴～⑵　（略）⑶　帳簿の整備法第29条第４項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、その年度の属する年度末以降最低２年間は保存すること。なお、サービスを提供した日から５年間保存するよう努めること。イ　（略）ロ　法第29条第７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ハ～チ　（略）⑷　（略）⑸　緊急時の対応消防署と相談のうえ、地域の実情に応じた事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期的に年２回（うち１回は夜間想定）行うこと。また、ハザード（火災・地震・風水害）マップ等の入手及び家具の転倒・落下物防止対策等を行うとともに、非常食及び医薬品等の生活必需品を職員分も含めて備蓄すること。災害時に地域との連携を図るため、自治会の加入及び地域との交流に努めること。⑹　医療機関等との連携イ～ロ　（略）　　ハ　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おくこと。ニ～ヘ　（略）⑺　介護保険サービス事業所との関係　　イ～ニ　（略）⑻　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、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、入居者の家族等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及び家族等への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。　　イ～ハ　（略）　　ニ 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。①～⑥　（略）ホ　（略）11　サービス等⑴　知事は、設置者が入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービス提供について留意するよう指導する。一～六　（略）　　七　安否確認又は状況把握  入居者の安否確認又は状況把握については、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、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとすること。　　八～十二　（略）⑵～⑶（略）⑷　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。イ　（略）ロ　同法第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に次の措置を講ずること。①　虐待防止に関する責任者を設置すること。②　入居者及び家族等の苦情解決体制を整備すること。③　職員会議等で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行うこと。④　職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村及び有料老人ホーム所管庁等に通報すること。⑸　（略）⑹　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並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならない。⑺　（略）イ　身体拘束等の適正化のための対策を検討する委員会（施設長、介護支援専門員、介護職員、医師・看護師・作業療法士・理学療法士等を構成員とする。）を３か月に１回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の職員に周知徹底を図ること。ロ～ハ　（略）12　事業収支計画知事は、有料老人ホームの事業の収支計画の策定に当たっては、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴　（略）⑵　資金の確保等初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。一～九　（略）⑶　資金収支計画及び損益計画次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。一～六　（略）七　前払金（入居時に法第29条第７項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。八　（略）⑷　（略）13　利用料等　⑴　（略）⑵　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　（略）二　法第29条第７項の規定により、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、平成30年４月１日から令和３年３月31日までの間は保全措置の法的義務付けの経過期間となっているが、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。三～五　（略）六　法第29条第８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。七　（略）八　着工時において、相当数の者の入居が見込まれない場合については、十分な入居者を確保し安定的な経営が見込まれるまでの間については、前払金の返還金債務について銀行保証等が付されていること。14　契約内容等　　　知事は、有料老人ホームの入居の契約に当たっては、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴　（略）⑵　 契約内容 一～四　（略）五　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行うものとし、その際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入居契約書及び重要事項説明書又は管理規程上明らかにしておくこと。　　六　（略）イ　（略）ロ　本人又は家族等の身元引受人等の同意を得ること。ハ～ニ　（略）⑶　消費者契約の留意点  消費者契約法（平成12年法律第61号）第二節（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、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。⑷　重要事項の説明等 法第29条第５項の規定に基づく情報の開示において、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ること。　一　入居契約に関する重要な事項を説明するため、様式第１号「重要事項説明書」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必要な事項を実態に即して正確に記載すること。なお、重要事項説明書における別添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「有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表」、並びに特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた有料老人ホームにあっては、別添３「介護保険自己負担額（自動計算）」又は別添４「介護保険自己負担額」（別添３及び別添４は、特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けた有料老人ホームについてのみ）は、同様式の一部をなすものであり、必ず添付すること。二　重要事項説明書は、法第29条第５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。三～四　（略）⑸～⑺　（略）⑻　（略）　　一～二　（略）三　事故発生の防止のための委員会を設置すること。四　事故が起きた状況及び場所等の情報をデータベース化し、事故の把握・分析を行うことにより、再発防止及びリスクマネジメントに努めること。⑼　事故発生時の対応有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。一～二　（略）三　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こと。15　情報開示 　 知事は、有料老人ホームの情報の開示に当たっては、次に掲げる事項に留意するよう指導する。⑴　有料老人ホームの運営に関する情報設置者は、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、情報開示事項一覧表、入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する入居契約書を含む。）、及び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。⑵　前払金を受領する有料老人ホームに関する情報前払金を受領する有料老人ホームにあっては、次の事項に留意すること。 イ　前払金が将来の家賃、サービス費用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。 ロ　（略）⑶　有料老人ホーム情報の報告及び公表設置者は、法第29条第９項の規定により、開設時、毎年７月１日現在及び変更届出時に、知事に対し、様式第１号「重要事項説明書」及び様式第２号「届出をしている有料老人ホームの情報開示事項一覧表」又は様式第３号「登録をしている有料老人ホームの情報開示事項一覧表」を提出すること。また、これらの様式に記載した内容に変更が生じた場合は、１か月以内に提出すること。なお、提出されたこれらの様式を大阪府ホームページに掲載する。⑷～⑸　（略）附　則（以下略）（中略）　　　　　　（中略）　（中略）　　　　（中略） |