

令和4年度有料老人ホーム立入検査結果一覧(指摘事項・指導指針不適合事項一覧)

指摘・指導項目		指摘・指導件数	備考
1	基本的事項	0	
	ア 入居者等に対し、施設運営について理解を得るように努めていますか。	0	
	イ 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つては、指導指針に定めることのほか、条例を遵守していますか。	0	
	ウ 入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げないようにしていますか。	0	
2	設置主体	0	
	ア 公益法人にあつては、有料老人ホームの事業を行うに当たつて主務官庁の承認を得ていますか。	0	
	イ 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っていますか。	0	
	ウ 個人経営でない又は少数の個人株主等による独断専断的とならないような経営体制となっていますか。	0	
	エ 他業を営んでいる場合、適正な財務内容となっていますか。	0	
	オ 役員等の中には、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ますか。	0	
	カ 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、介護サービスが適切に提供される運営体制が確保されていますか。	0	
3	立地条件	7	
	(1) 借地の場合		
	ア 契約書の中に必要な事項が明記されていますか。	0	
	イ 法律上の対抗要件が具備されていますか。	0	
	ウ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合、当初契約の契約期間は30年以上であること及び自動更新条項が契約に入っていますか。	1	
	エ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていますか。	0	
	オ 増改築の禁止特約がないか、又は、増改築について必要な条項が入った契約になっていますか。	0	
	カ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていますか。	1	
	キ 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合の承継についての条項が契約に入っていますか。	1	
	ク 借地人に著しく不利ではない契約条件になっていますか。	0	
	(2) 借家の場合		
	ア 契約書の中に必要な事項が明記されていますか。	0	
	イ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合、当初契約の契約期間は20年以上であること及び自動更新条項が契約に入っていますか。	1	
	ウ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていますか。	0	
	エ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていますか。	1	
	オ 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合の承継についての条項が契約に入っていますか。	1	
	カ 借地人に著しく不利ではない契約条件になっていますか。	0	
	キ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合、建物の優先買取権が契約に定められていますか。	1	
4	規模及び構造設備	0	
	ア 建物は、耐火建築物又は準耐火建築物になっていますか。	0	
	イ 建物には、避難設備、消火設備、警報設備等を設けていますか。	0	
	ウ 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が図られていますか。	0	
	エ 入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮していますか。	0	
	オ 建物の配置及び構造は、入居者の保健衛生について十分考慮されていますか。	0	
	カ 「一般居室、介護居室、一時介護室」を設けていますか。	0	
	キ 「浴室、洗面設備、便所」を居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けていますか。	0	
	ク 提供するサービス内容に応じた共同設備を設けていますか。	0	
	ケ 一般居室、介護居室及び一時介護室は個室で、入居者1人当たりの床面積は13㎡以上であり、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されていますか。	0	
	コ 医務室は基準に適合した構造設備となっていますか。	0	
	サ 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適していますか。	0	
	シ 要介護者等が使用する便所は、適切な場所に設置され、緊急通報装置を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適していますか。	0	
	ス 介護居室のある区域の廊下は、入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、必要な幅員を有していますか。	0	
5	既存建築物の活用の場合等の特例	0	
	ア 既存建物の転用又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上「指導指針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、すべての居室が個室であり、かつ、同等の効果が得られるよう代替の措置を講じていますか。	0	
	イ 耐火建築物又は準耐火建築物ではない場合、火災予防、消火活動等に配慮した構造、対応がとられていますか。	0	
	ウ 旧高齢者専用賃貸住宅だった施設にあつては、指針に定める入居者の急病等緊急時の対応をとっていますか。	0	
6	職員の配置、研修及び衛生管理	7	
	(1) 職員の配置		
	ア 入居者の数及び提供するサービス内容に応じた職員を配置していますか。	0	
	イ 介護サービスを提供する場合は、提供するサービス内容に応じた体制がとられていますか。	0	
	ウ 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していますか。	2	

指摘・指導項目		指摘・指導件数	備考
(2) 職員の研修			
ア	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ますか。	2	
イ	認知症介護基礎研修を受講させていますか。	1	
(3) 職員の衛生管理			
ア	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、就業中の衛生管理について十分な点検を行っていますか。	0	
イ	ハラスメント対策を講じていますか。	2	
7 有料老人ホーム事業の運営		48	
(1) 管理規程の制定			
	管理規程を設けていますか。	0	
(2) 名簿の整備			
	入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿を整備していますか。	0	
(3) 帳簿の整備			
	老人福祉法第29条第6項の規定による帳簿を作成し、2年間保存していますか。	0	法第29条第6項
	老人福祉法第29条第6項の規定による帳簿を作成し、2年間保存していますか。	0	
(4) 個人情報の取扱い			
	名簿及び帳簿における個人情報を適切に取り扱っていますか。	1	
(5) 業務継続計画			
	業務継続計画を策定し、当該業務継続計画に従い必要な措置を講じていますか。	0	
(6) 非常災害対策			
	消防法施行令第3条の2の規定による消防計画を作成していますか。	1	消防法施行令第3条
	消防法施行規則第3条第10項に基づいた消火訓練及び避難訓練を年二回以上実施していますか。	1	消防法施行規則第3
ア	非常災害に関する計画、体制を整備し、職員へ周知するとともに、定期的に必要な訓練を行っていますか。	4	
イ	避難器具、誘導標識等及び非常通報装置を設置し、定期的に点検していますか。	0	
ウ	訓練には地域住民が参加していますか。	9	
エ	避難確保計画を作成し、訓練を実施していますか。	0	
(7) 衛生管理等			
	感染症の発生、まん延防止のために必要な措置をとっていますか。	1	
(8) 緊急時の対応			
	事故等に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立て、避難等必要な訓練を定期的に行っていますか。	1	
(9) 医療機関等との連携			
ア	医療機関と協力内容を取り決め、その内容、診療科目等について入居者に周知していますか。	0	
イ	歯科医療機関と協力内容を取り決め、その内容、診療科目等について入居者に周知していますか。	0	
ウ	健康相談、健康診断が受けられるよう、協力医療機関医師の訪問、嘱託医の確保が行われていますか。	0	
エ	入居者が医療機関を自由に選択することを妨げないようにしていますか。	0	
オ	入居者を医療機関に紹介することの対価として金品を受領する等、当該医療機関での診療を誘引するようなことのないようにしていますか。	0	
(10) 介護サービス事業所関係			
ア	入居者に近隣の介護サービス事業所の情報提供をしていますか。	0	
イ	入居者の介護サービス利用を、特定の事業者に限定又は誘導しないようにしていますか。	0	
ウ	入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないようにしていますか。	1	
(11) 運営懇談会の設置等			
ア	運営懇談会を設けていますか。	3	
イ	要介護者等についてはその身元引受人等に対し出席を呼びかけていますか。	1	
ウ	第三者的立場にある者を加えるよう努めていますか。	1	
エ	入居者の状況、サービス提供の状況及び費用の収支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ていますか。	0	
(12) 給食の運営			
ア	給食業務を委託している場合、委託契約書の中に必要な事項が明記されていますか。	0	
イ	給食会議には施設長等関係職員を参加させ、毎月開催していますか。	1	
ウ	食事の時間は、家庭生活に近い時間とし、特に夕食時間については早くても午後5時以降としていますか。	0	
エ	嗜好調査、残食調査等を適切に行い、その結果等を栄養士が献立に反映させる等工夫をしていますか。	2	
オ	献立に変化をつけていますか。	0	
カ	入居者の食事の前に調理関係者以外の職員による検食を実施し、必要事項を記録していますか。	8	
キ	衛生自主管理点検を行い、その結果の記録を整備していますか。	2	
ク	HACCPに沿った衛生管理を行っていますか。	0	
(13) 入浴の状況			
ア	入居者の入浴は、隔日以上頻度で行っていますか。	0	
イ	入浴の準備を行わない日であっても、シャワーが使用できるよう努めていますか。	0	

指摘・指導項目		指摘・指導件数	備考
(14) その他衛生管理等			
ア	水道水について、衛生的な管理に努めていますか。	0	
イ	入居者の使用する食器は衛生的に管理されていますか。	0	
ウ	施設内外を清潔に保ち、年1回以上大掃除を行っていますか。	0	
エ	食中毒や感染症等対策のためのマニュアルを作成していますか。	0	
(15) 遺留金品の取扱い			
ア	施設で長期間保管する場合は、理由を明確にしていますか。	2	
イ	遺留金品を引き渡した際に、受領書に受領印又は署名を徴していますか。	5	
ウ	引き渡しは親族、又は身元引受人へ行われていますか。	0	
エ	遺族の意思確認が不明なまま、遺留金品を処分したり、不当に寄附を強要しないようになっていますか。	0	
オ	引渡し年月日、引渡しした相手の名前、立会い者名等を記録していますか。	4	
8	サービス等	16	
(1) 食事サービス			
ア	高齢者に適した食事を提供していますか。	0	
イ	栄養士による献立表を作成していますか。	0	
ウ	食堂での食事が困難な入居者に対し、必要な配慮を行っていますか。	0	
(2) 生活相談・助言等			
	入居時には、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の相談に応ずるとともに適切な助言等に努めていますか。	0	
(3) 健康管理と治療への協力			
ア	入居時及び定期的に健康診断を受ける機会を与えていますか。	0	
イ	入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて適切な措置をとるよう努めていますか。	0	
ウ	健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存していますか。	0	
エ	入居者が疾病等のため日常生活に支障がある場合に適切な配慮をしていますか。	0	
オ	必要ときに医療機関での治療が受けられるよう医療機関への協力を努めていますか。	0	
(4) 介護サービス			
ア	介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホームにおいて行っていますか。	0	
イ	入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員の勤務体制をとっていますか。	0	
ウ	介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を図っていますか。	0	
(5) 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等を希望しない場合であっても、毎日1回以上安否確認等を実施していますか。	0	
	入居者の安否確認の方法等について、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していますか。	0	
(6) 機能訓練			
	要介護者等の身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施していますか。	0	
(7) レクリエーション			
	入居者の要望を考慮し、レクリエーションを実施していますか。	0	
(8) 身元引受人への連絡等			
ア	入居者の生活において必要な場合に所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じた迅速かつ適切な措置をとっていますか。	0	
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ますか。	0	
(9) 金銭等管理			
ア	金銭、預金等の管理は入居者自身が行っていますか。ただし、設置者において管理する場合は、入居者が依頼、又は本人が認知症等により金銭等の適切な管理が行えないと認められ、身元引受人等の承諾を得ていますか。	0	
イ	設置者が管理する場合、依頼又は承諾を書面で確認し、具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程で定めていますか。	4	
(10) 家族との交流・外出の機会の確保			
	常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族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していますか。	0	
(11) 職員に対する提供サービスの周知			
	サービス等に係る入居者との契約締結する場合、職員に対して提供サービス等の内容を周知徹底していますか。	0	
(12) 職員の勤務表			
	有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合、勤務状況を明確にした勤務表を作成・管理していますか。	0	
(13) 虐待防止等に係る措置			
	高齢者虐待等が行われていませんか。	0	高齢者虐待防止法第2条
	高齢者虐待防止法に基づく養介護施設従事者等による通報義務は守られていますか。	0	高齢者虐待防止法第21条
	高齢者虐待防止法に基づき、研修の実施、苦情処理体制の整備、その他の虐待防止措置を講じていますか。	1	

指摘・指導項目		指摘・指導件数	備考
(14) 身体拘束	身体拘束その他入居者の行動を制限する行為は、緊急やむを得ない場合に限定していますか。	0	
(15) 身体拘束を行う場合の記録	緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、必要な記録をしていますか。	4	
(16) 身体拘束等の適正化			
ア	身体拘束等の適正化の対策を検討する委員会を開催するとともに、その結果を介護職員等に周知徹底していますか。	2	
イ	身体拘束等の適正化のための指針を整備していますか。	2	
ウ	介護職員等に対し、身体拘束等の適正化のための研修を実施していますか。	3	
9	事業収支計画	2	
(1) 資金収支計画			
	資金収支計画について、少なくとも3年ごとに見直しを行っていますか。	2	
(2) 経理・会計の独立			
	有料老人ホームと他の事業との経理・会計を明確に区分していますか。	0	
10	利用料等	0	
(1) 家賃相当額			
	有料老人ホームの整備に要した費用等を基礎として合理的に算定し、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回らない額に設定していますか。	0	
(2) 敷金			
	6か月分を超えない額とし、退去時に居室の原状回復費を除き全額返還していますか。	0	
(3) サービス費用			
ア	サービスに必要な費用の額を基礎とする適切な額としていますか。	0	
イ	設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合、サービス内容に応じた適切な額としていますか。	0	
ウ	介護付き有料老人ホームにおいて手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に別途費用を受領する場合、国の通知の規定を満たしていますか。	0	
(4) 前払い方式			
ア	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、入居者に対して十分に説明していますか。	0	法第29条第6項
イ	前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、必要な保全措置を講じていますか。	0	法第29条第7項
ウ	前払金の算定根拠は、想定居住期間を設定した上で、適切に算定していますか。	0	
エ	サービス費用の前払金の額の算出は、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとしていますか。	0	法第29条第8項
オ	前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額としていますか。	0	
カ	法の規定により返還される額にあっては、その返還額について、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していますか。	0	法第29条第8項
キ	入居者の契約解除の申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、前払金の返還債務が義務付けられる期間を事実上短縮することにより入居者の利益を不当に害することのないようにしていますか。	0	
ク	着工時に、相当数の者の入居が見込まれない場合は、安定的な経営が見込まれるまでの間、前払金の返還金債務について銀行保証等が付されていますか。	0	
11	契約内容等	13	
(1) 契約締結に関する手続等			
ア	契約に際して、事前に十分に説明していますか。	0	
イ	特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けている場合、特定施設入居者生活介護の提供に関する契約の内容について十分に説明していますか。	0	
ウ	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していますか。	0	
エ	入居開始可能日前の契約解除の場合、既受領金の全額を返還していますか。	0	
(2) 契約内容			
ア	入居契約書に必要な事項が明示されていますか。(法令に定めのあるもの)	0	民法第465条の2
	入居契約書に必要な事項が明示されていますか。	1	
イ	介護サービスを提供する場合、必要な事項を入居契約書又は管理規程上明確にしていますか。	0	
ウ	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いますか。	1	
エ	利用料等の改定の根拠を入居者に明確にしていますか。	0	
オ	設置者の契約解除の条件は、入居者の権利を不当に狭めるものではないものとしていますか。	0	
カ	契約書に、入居者、設置者双方の契約解除条項を定めていますか。	0	
キ	要介護状態になった入居者を一時介護室で処遇する場合、医師の意見を聴いて行い、本人の意思を確認し、身元引受人等の意見を聴くことを契約書又は管理規程上明らかにしていますか。	0	
ク	一定の要介護状態になった入居者について、住み替え、契約解除、介護居室の変更の契約の場合、一連の手続を契約書又は管理規程上明らかにしていますか。	0	
ケ	一般居室から介護居室等に住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについて考慮していますか。	0	
コ	契約に際し、保証人等を求める場合、極度額を設定していますか。	2	民法第465条の2
	契約に際し、保証人等を求める場合、極度額を設定していますか。	0	

指摘・指導項目		指摘・指導件数	備考
(3) 重要事項の説明等			
ア	重要事項説明書を作成し、「介護サービス事業一覧表」及び「入居者の個別選択によるサービス一覧表」を添付していますか。	0	
イ	入居相談があったとき又は求めに応じて重要事項説明書を交付していますか。	0	
ウ	入居希望者に対し、重要事項説明書について十分な説明を行い、双方の署名を行っていますか。	0	
エ	有料老人ホーム設置時に法に規定する届出を行っていない場合や、指導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し入居に際し入居者に対して十分に説明していますか。	0	
(4) 体験入居			
	体験入居の機会を確保していますか。	0	
(5) 入居募集等			
ア	パンフレット、募集広告等において、有料老人ホームの類型等を明示していますか。	0	
イ	入居募集の際、公正取引委員会告示を遵守し、実態と乖離のない正確な表示をしていますか。	0	
ウ	介護が必要となった場合の場所等について、入居者に誤解を与えない表示をしていますか。	0	
(6) 苦情解決の方法			
ア	苦情処理体制を整備していますか。	2	
イ	苦情処理の仕組みや外部の苦情処理機関について入居者に周知していますか。	0	
(7) 事故発生の防止の対応			
ア	事故発生時の対応、再発防止のための指針を整備していますか。	1	
イ	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、その報告、改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備していますか。	0	
ウ	事故発生防止のための委員会及び職員研修を定期的に行っていますか。	0	
エ	担当者を置いていますか。	0	
(8) 事故発生時の対応			
ア	速やかに市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じていますか。	6	
イ	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ていますか。	0	
ウ	入居者に対する損害賠償は速やかに行われていますか。	0	
12 情報開示		0	
(1) 有料老人ホームの運営に関する情報			
ア	法の情報開示の規定を遵守していますか。	0	法第29条第5項
イ	重要事項説明書を書面により交付していますか。	0	法第29条第5項
ウ	重要事項説明書、契約書、管理規程等を公開し、求めに応じ交付していますか。	0	
(2) 有料老人ホームの経営状況に関する情報			
ア	貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨について、求めに応じ閲覧に供していますか。	0	
イ	事業収支計画について閲覧に供するよう努めていますか。	0	
ウ	財務諸表について、求めがあれば写しを交付するよう配慮していますか。	0	
(3) 有料老人ホーム種類の表示			
	広告を行う際、施設名に類型、表示事項が併記されていますか。	0	
(4) 介護の職員体制に関する情報			
	介護に関わる職員体制について表示を行おうとする場合、実態との乖離がないか検証し、入居者に対して説明していますか。	0	
13 有料老人ホーム情報の報告		1	
	管理者の変更、利用料の変更について、老人福祉法第29条第2項の規定による届出をしていますか。	0	法第29条第2項
	老人福祉法第29条第11項の規定による年1回以上の報告をしていますか。	0	法第29条第11項
	利用料の変更について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第9条の規定による届出をしていますか。	1	住まい法第9条
	有料老人ホームが提供するサービス内容を市に報告していますか。	0	
14 電磁的記録等		0	
	交付、説明、同意、承諾等のうち、書面で行うことが規定、想定されるものについて、書面に代えて、電磁的方法により行っている場合、相手方(入居者等)の承諾を得ていますか。	0	
指摘事項数 小計		5	
指針不適合事項 小計		89	
合計		94	