

# 有料老人ホームの 適正な運営について

- 
- (1) 青森県有料老人ホーム設置運営指導指針について
  - (2) 有料老人ホームに係る定期報告について
  - (3) 利用者に対するサービスについて
  - (4) 集合住宅（同一建物等）減算について
  - (5) 未届の有料老人ホームへの対策等について



# (1) 青森県有料老人ホーム設置運営指導指針

## <青森県有料老人ホーム設置運営指導指針とは>

国が定める「**有料老人ホーム設置運営標準指導指針**」に基づき、青森県が定めているもの。

→ この指針を基に、青森県では有料老人ホームの設置・運営について指導を行っている。

### 令和6年度の主な改正点

#### 令和6年7月1日改正

・令和6年度介護報酬改定により、指定特定施設等において、協力医療機関との連携体制の構築、感染症対応力の向上、新興感染症発生時等の対応を行う医療機関との連携等の見直しが行われたことを踏まえ、有料老人ホームにおいても同様の措置を求ることとされた。【県指導指針8（9）】

・平成30年に改正された建築基準法（平成30年法律第67号）において、戸建住宅等（延べ面積200m<sup>2</sup>未満かつ階数3以下）を福祉施設（有料老人ホームを含む）として利用する場合、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることが不要とされたことを踏まえ、この要件に適合する場合においては、建物を耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しないこととした。【県指導指針6（3）】

#### 令和6年12月6日改正

・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、高額な紹介手数料を払っている事案が明らかになったことを踏まえ、高齢者向け住まいへの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を定めることとした。【県指導指針12（6）三】

# (1) 青森県有料老人ホーム設置運営指導指針

- 1 用語の定義
- 2 基本的事項 事業を計画するに当たっての留意事項
- 3 設置者 事業を運営するに当たり求められる条件等
- 4 立地条件 入居者の利便性、土地・建物所有の確実性等の立地基準
- 5 規模及び構造設備 入居者が快適に過ごすことができるための設備基準等
- 6 既存建築物等の活用の場合の特例
- 7 職員の配置、研修及び衛生管理 サービス提供に必要な人員配置基準、職員の構成充実
- 8 有料老人ホーム事業の運営 運営にあたり求められる体制・管理
- 9 サービス等 入居者へ適正なサービスを提供するために求められる事項
- 10 事業収支計画 事業の健全な運営のために求められる事項
- 11 利用料等 入居者から徴する利用料金等に関する事項
- 12 契約内容等 入居者と交わす契約内容等について求められる事項
- 13 情報開示 老人福祉法第29条5項に基づく情報開示に関する事項
- 14 電磁的記録等 電磁的方法による記録に関する事項

## (2) 有料老人ホームに係る定期報告について

### <有料老人ホーム運営について>

#### ■ 定期報告（青森県有料老人ホーム設置運営指導要綱第14条）

毎年7月1日現在の有料老人ホームの状況について、その月の末日（7月31日）までに県へ下記のとおり報告するもの

※法改正等により提出期限が変更となる場合は別途お知らせします。

- (1) 有料老人ホーム重要事項説明書
- (2) 有料老人ホーム情報開示等一覧表
- (3) 有料老人ホームの現況報告書
- (4) 有料老人ホーム状況報告書
- (5) その他添付書類

- ① 直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表
- ② 他業を営んでいる場合には、他業に係る前記の財務諸表
- ③ その他必要な書類（入居者募集用パンフレットなど）

<sup>3</sup> ※ 平成27年度から、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅も対象

# (3) 有料老人ホーム立入検査の実施について

## <実施結果概要>

### (1) 文書指摘事項（法令等違反）

- ・「老人福祉法第29条第6項による身体拘束」に関する事項
  - … 緊急やむを得ず身体拘束等を行う場合に必要な記録せず
- ・「老人福祉法第29条第7項による情報開示」に関する事項
  - … 入居者または入居しようとする者に対し、重要事項説明書を交付していない

### (2) 文書指導事項（青森県有料老人ホーム設置運営指導指針に沿っていないもの）

- 有料老人ホーム事業の運営
  - ・ 運営懇談会（運営懇談会の参加者）
  - ・ 給食の運営（給食会議毎月開催未実施）
  - ・ 入浴の状況（入居者の入浴が隔日以上の頻度で行われていない）
- 高齢者虐待防止
  - ・ 職員研修の実施状況（全職員が虐待の研修を受講したことが確認できない）
- サービス等
  - ・ 食事サービス（栄養士による献立表の作成なし）
  - ・ 金銭等管理（管理規程等の定めなし）
  - ・ 職員の勤務表（介護保険サービス等と兼務している場合に明確な勤務表の作成管理が行われていない）
  - ・ 身体的拘束等の適正化（三月に一回以上の委員会未開催、指針未整備、研修未実施）
- 契約内容等
  - ・ 事故発生の防止の対応（事故発生防止委員会、職員への研修が定期的に行われていない）

## (4) 利用者に対するサービスについて

### <有料老人ホームが行うサービス①>

- 利用者との契約に基づき、有料老人ホームとして行うべき  
利用者へのサービスを適切に提供する必要がある。

#### ■法に定める利用者に供与する介護等の内容

- ・ 老人福祉法 第29条                      ⇒ 入浴、排せつ、食事の介護、食事の提供
- ・ 老人福祉法 施行規則 第20条の3      ⇒ 洗濯、掃除等の家事又は健康管理



## (4) 利用者に対するサービスについて

### <有料老人ホームが行うサービス②>

#### ■施設における記録の整備について

- 老人福祉法 施行規則 第20条の6  **以下に関する記録は最低2年間保存**

- ① 一時金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録
- ② 入居者に供与した介護、食事の提供及びその他の日常生活上必要な便宜（以下「日常生活上の便宜」という。）の内容
- ③ 緊急やむを得ず入居者に身体拘束を行った場合は、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
- ④ 入居者に供与した日常生活上の便宜に係る入居者及びその家族からの苦情の内容
- ⑤ 日常生活上の便宜の供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容
- ⑥ 日常生活上の便宜の供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項  
及び業務の実施状況

## (4) 利用者に対するサービスについて

### <有料老人ホームが行うサービス③>

#### ■県に寄せられる各種の苦情等

- 虐待疑い

- … 職員からの暴言、不適切なケア

- 利用料

- … 利用料の値上げに対する説明が不十分

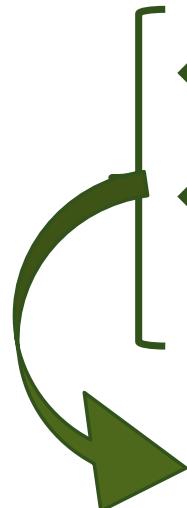
- 医療行為

- … 無資格の職員が喀痰吸引等を行っている

## (4) 利用者に対するサービスについて

### <有料老人ホーム利用者に対して提供される介護保険サービス①>

利用者に対して介護サービスが提供される場合、



- ◆ 介護保険サービス
- ◆ 契約に基づき有料老人ホームとして行うサービス
  - … 基準以上のケアスタッフ数がいる場合の付加サービス
  - … 介護保険対象外サービス など

**上記を明確に区分し、利用者及びその家族に説明すること**

## (4) 利用者に対するサービスについて

＜有料老人ホーム利用者に対して提供される介護保険サービス②＞

### ■サービスが提供される際に留意すべき事項

#### ◆ ケアプランに基づくサービスであること

… ケアプランに基づかないサービスやケアプランを大きく逸脱するサービスは、介護保険の報酬請求の対象とならない。

#### ◆ 利用者が自由に選択したサービスであること

… 介護保険のサービスは、利用者が自由に選択できることが原則であり、施設に併設する事業所や同一法人、系列事業所のヘルパー利用や有料老人ホームに併設の通所介護事業所の利用を実質的に強要したり、入居条件とすることはできない。

## (4) 利用者に対するサービスについて

### <有料老人ホーム利用者に対して提供される介護保険サービス③>

#### ■居宅介護支援サービス

##### ◆ 「囲い込み」

- … ケアプランは「公正中立」であることが原則である。  
よって、有料老人ホームの利用者に対し、特定の介護事業所を使うよう強要してはならない。

##### ◆ 利用者が希望しないサービスや不要なサービス

- … 介護保険サービスを提供する場合、利用者が希望しないサービスや不要なサービスの提供を行わないこと。

##### ◆ モニタリング

- … モニタリングを行う場合は、基準に従い、少なくとも月1回実施すること。  
モニタリングを行っていない月は、報酬請求はできない。

※ 居宅を訪問せず、通所介護事業所や通院先等での面接は基準違反である。

##### ◆ 利用者の自立に即したケアマネジメント

- … ケアプラン作成に当たっては、訪問介護や通所介護事業所を利用するためのケアプランではなく、利用者本人の自立に即したケアマネジメントに基づくケアプランとすること。

## (4) 利用者に対するサービスについて <有料老人ホーム利用者に対して提供される介護保険サービス④>

住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の運営事業者・職員の皆様へ

あなたの住まいの入居者は、  
望んでいる介護保険サービスを  
受けることができていますか？

住宅型有料老人ホーム、  
サービス付き高齢者向け住宅における  
ケアマネジメント等の考え方

[https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/column/opinion/detail/2021\\_theme63\\_03.pdf](https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/column/opinion/detail/2021_theme63_03.pdf)

### 不適切な対応に関するチェックリスト

- 以下では、不適切な対応の例を紹介します。あなたの住まいではこうした対応が行われてないか、チェックしてみましょう。

#### 高齢者向け住まいでの不適切な対応に関するチェックリスト

##### 【契約上の問題】

- 特定の介護保険サービスや提供事業所の活用が契約条件として決められていませんか？ または入居者本人や家族としては契約条件と同一視できるような形となっていませんか？
- 本人の状態にかかわらず区分支給限度基準額上限まで特定のサービスを入れることが契約条件になっていますか？ または契約条件と同一視できるような形となっていませんか？
- 入居契約上特定のサービスを利用すること、併設事業所のサービスを多く利用すること、その他のサービスもふくめ介護保険サービスを多く利用することを条件に入居費用を割引していませんか？（利用しなくなった際には入居費用を値上げする・利用者の行動をすべて住まい都合で管理する、など）

##### 【実態としての問題】

- 介護保険サービスの内容が、**本人の希望よりも、特定の法人（住まい運営法人と同じなど）のサービスを優先したものになっていますか？** 例えばご本人の要望や状態に関係なく、併設された同一法人の事業所のサービスを積極的に活用するようにしていませんか？
- 追加サービスが客観的に不要な状態で、ご本人の希望もないのに、**区分支給限度基準額に余裕があるだけで、住まい運営法人が運営する介護保険サービスを追加していませんか？**
- 住まい運営法人には医療系サービスがない場合などに、（その法人の）**別サービスを優先していて、医療関連のアセスメントやサービス提供が不足していることはありますか？**
- 入居時に、**ケアマネジャーからのケアプラン説明をさせない、相談があった場合も住まい職員が説明するなどのケースはありませんか？ 利用票のサインを、住まい職員が代筆していることはありませんか？**

# (5) 集合住宅（同一建物等）減算について

## ■集合住宅（同一建物等）減算の概要

### ○集合住宅（同一建物等）減算とは

- ① 指定訪問系サービス事業所(※1)と同一敷地内又は隣接する敷地内の建物若しくは同一の建物に居住する者
- ② 上記の建物のうち、当該建物に居住する利用者の人数が1月あたり50人以上の場合
- ③ 上記①以外の範囲に所在する建物に居住する者で、当該同一の建物に居住する利用者の人数が1月あたり20人以上の場合
- ④ 正当な理由なく、**指定訪問介護事業所**において、**前6月間に提供した指定訪問介護サービスの提供総数**のうち、当該事業所と同一敷地内又は隣接する敷地内の建物若しくは同一の建物に居住する利用者（上記②に該当する場合を除く）に提供されたものの占める割合が100分の90以上の場合 **※令和6年度報酬改定により新設：訪問介護事業所のみ**

上記①又は③の利用者に対して指定訪問介護等を行った場合

⇒ 所定単位数の100分の90に相当する単位数を算定 (= **10%減算**) する。

上記②の利用者に対して指定訪問介護等を行った場合

⇒ 所定単位数の100分の85に相当する単位数を算定 (= **15%減算**) する。

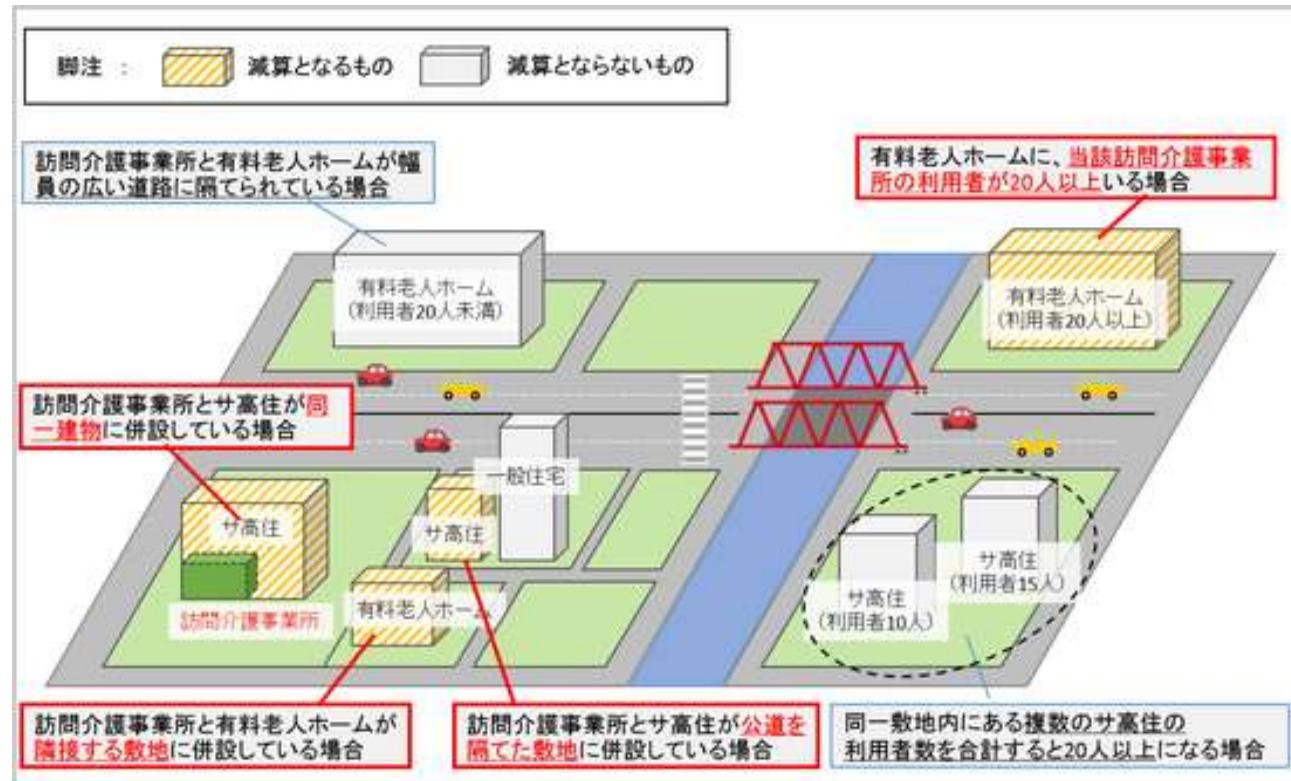
上記④の利用者に対して指定訪問介護を行った場合

⇒ 所定単位数の100分の88に相当する単位数を算定 (= **12%減算**) する。

※1 指定訪問系サービス … (介護予防) 訪問介護、(介護予防) 訪問入浴介護、(介護予防) 訪問看護、  
(介護予防) 訪問リハビリテーション、夜間対応型訪問介護

## (5) 集合住宅（同一建物等）減算について

- <参考>集合住宅に居住する利用者へのサービス提供に係る評価のイメージ図（訪問介護の場合）



(出典：厚生労働省資料)