

神奈川県サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針（新旧対照表）

新	旧
<ol style="list-style-type: none"> 1 用語の定義 2 基本的事項 3 サービス付き高齢者向け住宅の居住の権利形態 4 登録事業者 5 地域への配慮 6 規模の基準 7 構造及び設備の基準 8 加齢対応構造等の基準 9 サービス付き高齢者向け住宅と併設施設の設備 10 職員の配置、研修及び衛生管理等 11 住宅の管理・運営 12 サービス等 13 家賃等の費用 14 契約内容等 15 登録後の報告等 16 立入検査等への協力 17 電磁的記録等 	<ol style="list-style-type: none"> 1 用語の定義 2 基本的事項 3 サービス付き高齢者向け住宅の居住の権利形態 4 登録事業者 5 地域への配慮 6 規模の基準 7 構造及び設備の基準 8 加齢対応構造等の基準 9 サービス付き高齢者向け住宅と併設施設の設備 10 職員の配置、研修及び衛生管理等 11 住宅の管理・運営 12 サービス等 13 家賃等の費用 14 契約内容等 15 登録後の報告等 16 立入検査等への協力 17 電磁的記録等
<p>この指導指針は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「高齢者住まい法」という。）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（指定都市である横浜市、川崎市、相模原市及び中核市である横須賀市内に所在するものを除く。）の整備運営に関する指導の基準となる事項を定めるものとする。</p> <p>1 用語の定義 この指導指針において使用する用語は、<u>高齢者住まい法</u>、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成 13 年政令第 250 号）及び国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 23 年厚生労働省・国土交通省令第 2 号）（以下「共同高齢者住まい法施行規則」という。）において使用する用語の例によるもののほか、次に定めるところによる。</p> <p>(1) (略)</p>	<p>この指導指針は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「高齢者住まい法」という。）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（指定都市である横浜市、川崎市、相模原市及び中核市である横須賀市内に所在するものを除く。）の整備運営に関する指導の基準となる事項を定めるものとする。</p> <p>1 用語の定義 この指導指針において使用する用語は、高齢者の居住の安定確保に関する法律、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成 13 年政令第 250 号）及び国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 23 年厚生労働省・国土交通省令第 2 号）（以下「共同高齢者住まい法施行規則」という。）において使用する用語の例によるもののほか、次に定めるところによる。</p> <p>(1) (略)</p>

新	旧
<p>2 基本的事項 (1)～(5) (略) <u>(6) サービス付き高齢者向け住宅の登録後に入居募集を行うこと。</u></p> <p>3～9 (略)</p> <p>10 職員の配置、研修及び衛生管理等 (1)・(2) (略) (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、<u>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こと。また、労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)等に基づき、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。</u> イ <u>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。</u> <u>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。</u></p> <p>(4) サービス付き高齢者向け住宅の職員又は職員であった者が、正当な理由なく、その業務上知り得た入居者又はその家族等の秘密を漏らすことがないよう、登録事業者は必要な措置を講じなければならない。 なお、登録事業者にあつては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイダンス(個人情報保護</p>	<p>2 基本的事項 (1)～(5) (略) (新設)</p> <p>3～9 (略)</p> <p>10 職員の配置、研修及び衛生管理等 (1)・(2) (略) (3) 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、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。</p> <p>(4) サービス付き高齢者向け住宅の職員又は職員であった者が、正当な理由なく、その業務上知り得た入居者又はその家族等の秘密を漏らすことがないよう、登録事業者は必要な措置を講じなければならない。 なお、登録事業者にあつては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイダンス(平成29年4</p>

新	旧
<p>委員会・厚生労働省)」等に基づき、個人情報の適正な取扱いに留意すること。</p> <p>(5) (略)</p> <p>11 住宅の管理・運営</p> <p>(1) 管理規程等の制定</p> <p><u>ア</u> 次に掲げる住宅の管理に関する事項について、管理規程を定めること。なお、下記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。</p> <p>また、管理規程を変更する場合の手続を管理規程等の中で定めること。</p> <p><u>ア</u> 住宅の運営の方針</p> <p><u>イ</u> 入居者の定員及び居室数</p> <p><u>ウ</u> 組織の体制及び職員の配置状況</p> <p><u>エ</u> 居室や共用設備等の利用に当たっての留意事項</p> <p><u>オ</u> 共益費等の利用料の詳細</p> <p><u>カ</u> サービスの内容及びその費用負担の詳細</p> <p><u>キ</u> 医療を要する場合の対応</p> <p><u>ク</u> 緊急やむを得ず身体的拘束を行う場合の手続</p> <p><u>ケ</u> 入居者及びその家族等からの苦情に対する対応</p> <p><u>コ</u> 緊急時、非常災害時の対応</p> <p><u>サ</u> その他住宅の運営に関する重要事項</p> <p><u>イ</u> 次に掲げる事項は、提供するサービスに応じて管理規程に定めること。</p> <p><u>やむなく入居者の金銭等の管理を行う場合の具体的な管理方法、入居者又は身元引受人等への定期的報告等</u></p> <p>(2) 書類等の整備</p> <p>次の関係書類を整備し、保存すること。</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>ウ 入居者に関する書類</p> <p>(ア) 入居者との契約書</p> <p>(イ) 入居者の入居時における心身の状況等の記録</p> <p>(ウ) 高齢者住まい法第 19 条に規定する帳簿（入居者に対するサ</p>	<p><u>月 14 日・個人情報保護委員会・厚生労働省)」等に基づき、個人情報の適正な取扱いに留意すること。</u></p> <p>(5) (略)</p> <p>11 住宅の管理・運営</p> <p>(1) 管理規程等の制定</p> <p>次に掲げる住宅の管理に関する事項について、管理規程を定めること。なお、下記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。</p> <p>また、管理規程を変更する場合の手続を管理規程等の中で定めること。</p> <p><u>ア</u> 住宅の運営の方針</p> <p><u>イ</u> 入居者の定員及び居室数</p> <p><u>ウ</u> 組織の体制及び職員の配置状況</p> <p><u>エ</u> 居室や共用設備等の利用に当たっての留意事項</p> <p><u>オ</u> 共益費等の利用料の詳細</p> <p><u>カ</u> サービスの内容及びその費用負担の詳細</p> <p><u>キ</u> 医療を要する場合の対応</p> <p>(新設)</p> <p><u>ク</u> 入居者及びその家族等からの苦情に対する対応</p> <p><u>ケ</u> 緊急時、非常災害時の対応</p> <p><u>コ</u> その他住宅の運営に関する重要事項</p> <p>(新設)</p> <p>(2) 書類等の整備</p> <p>次の関係書類を整備し、保存すること。</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>ウ 入居者に関する書類</p> <p>(ア) 入居者との契約書</p> <p>(イ) 入居者の入居時における心身の状況等の記録</p> <p>(ウ) 高齢者住まい法第 19 条に規定する帳簿（入居者に対するサ</p>

新	旧
<p>ービス提供の記録、居室の変更に関わる同意書、事故の内容及び措置の状況に関する記録、入居者や家族等からの苦情に関する記録、入居者の金銭等の管理に関する記録)</p> <p>(エ) <u>身体的拘束に関する記録</u></p> <p>エ・オ (略)</p> <p>(3) <u>業務継続計画の策定等</u></p> <p>ア <u>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。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></p> <p>イ <u>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></p> <p><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></p> <p>ウ <u>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。</u></p> <p>(4) <u>非常災害対策</u></p> <p>ア <u>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。</u></p> <p>イ <u>ア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。</u></p>	<p>ービス提供の記録、居室の変更に関わる同意書、事故の内容及び措置の状況に関する記録、入居者や家族等からの苦情に関する記録、入居者の金銭等の管理に関する記録)</p> <p>(新設)</p> <p>エ・オ (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>

新	旧
<p>(5) <u>衛生管理等</u> <u>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ずること。</u> <u>ア 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会議（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、会議については、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。</u> <u>イ 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。</u> <u>ウ 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></p> <p>(6) <u>緊急時の対応</u> <u>(3)から(5)に掲げるもののほか、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行うこと。なお、当該計画の策定や訓練の実施にあたっては、(3)から(5)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。</u> <u>(削除)</u></p> <p>(7) <u>介護サービス事業所との関係</u> ア～ウ (略)</p> <p>(8) <u>共用部分の衛生管理</u></p> <p>(9) <u>苦情対応</u> ア～ウ (略) エ (削除)</p> <p>(10) <u>自治体連絡先の周知</u> サービス付き高齢者向け住宅に対する整備運営指導業務を所掌している県・市町村等の所管課の電話番号を施設内の見やすい場所に表示し、入居者及びその家族等に周知すること。</p>	<p>(新設)</p> <p>(3) <u>緊急時の対応</u> 火災・水害・土砂災害等地域の実情にも鑑みた災害に対処するための計画を立て、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よう努めること。</p> <p>(4) <u>医療機関等との連携</u> ア～カ (略)</p> <p>(5) <u>介護サービス事業所との関係</u> ア～ウ (略)</p> <p>(6) <u>共用部分の衛生管理</u></p> <p>(7) <u>苦情対応</u> ア～ウ (略) <u>エ 入居者及びその家族等からの苦情申立に関する対応について、管理規程において規定すること。</u></p> <p>(8) <u>自治体連絡先の周知</u> サービス付き高齢者向け住宅に対する整備運営指導業務を所掌している県・市町村等の所管課の電話番号を重要事項説明書等に記載</p>

新	旧
<p>(11) 事故への対応</p> <p>ア 事故の防止に向けた対応</p> <p>(ア) 事故が発生した場合の対応並びに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、当該事実を報告する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。</p> <p>(イ) (略)</p> <p>イ 事故発生時の対応</p> <p>(ア)・(イ) (略)</p> <p>(ウ) <u>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こと。</u></p> <p>ウ (略)</p> <p>エ 行政への報告</p> <p>事故等が発生した場合には、別に定める「サービス付き高齢者向け住宅における事故発生時の報告取扱要領」に定めるところにより、<u>県に直ちに報告すること。</u></p> <p>なお、報告後も事故が継続している場合には、適宜報告を行うこと。</p> <p>(12) 住宅管理に関する入居者等への説明等</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>(13) 業務の委託</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅の業務の全部又は一部を、委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、住宅の警備業務など</p>	<p><u>するとともに、施設内の見やすい場所に表示し、入居者及びその家族等に周知すること。</u></p> <p>(9) 事故への対応</p> <p>ア 事故の防止に向けた対応</p> <p>(ア) 事故が発生した場合の対応報告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。</p> <p>(イ) (略)</p> <p>イ 事故発生時の対応</p> <p>(ア)・(イ) (略)</p> <p>(ウ) 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こと。</p> <p>ウ (略)</p> <p>エ 行政への報告</p> <p><u>次の事故等が発生した場合には、県に直ちに報告すること。</u></p> <p>(ア) <u>職員の不適切なサービス提供により発生した事故（死亡又は医療機関での受診を要することとなった場合）</u></p> <p>(イ) <u>食中毒及び感染症の発生</u></p> <p>(ウ) <u>火災事故</u></p> <p>(エ) <u>地震等の自然災害による住宅の滅失・損傷</u></p> <p>(オ) <u>登録事業者及び職員等の法令違反並びに不祥事</u></p> <p>(カ) <u>その他サービス付き高齢者向け住宅の運営に関わる重大な事故</u></p> <p>なお、報告後も事故が継続している場合には、適宜報告を行うこと。</p> <p><u>報告にあたっては、別に定める「サービス付き高齢者向け住宅事故報告書」を用いること。</u></p> <p>(10) 住宅管理に関する入居者等への説明等</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>(11) 業務の委託</p>

新	旧
<p>入居者の処遇と直接関わらない業務を除いて、委託先及び委託内容等を高齢者住まい法第 17 条に規定する契約締結前に交付する書面（以下「<u>高齢者住まい法第 17 条の書面</u>」という。）に記載し、入居契約書には委託する旨を記載すること。また、法第 19 条に基づき当該委託事業者の業務の実施状況について定期的に確認するとともに、その内容を記録し保存すること。</p> <p>(14) 休止及び廃止等 (略)</p> <p>12 サービス等 (略)</p> <p>(1) 状況把握及び生活相談サービス</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>ウ 日中はア及びイに掲げる者のいずれか（以下「<u>有資格者等</u>」という。）が 365 日常駐すること。また、常駐する時間帯は概ね 9 時から 17 時とし、少なくとも 1 名が常駐すること。ただし、当該住宅に併設された介護サービス事業所等の職員を、当該事業所等の人員配置基準に定められた時間帯以外の時間帯に、当該住宅に常駐させることも可能とする。</p> <p>エ 状況把握のサービスの提供に際しては、毎日 1 回以上、<u>有資格者等</u>が以下に示す適切な方法のいずれかにより、能動的に入居者の状況を把握すること。</p> <p>(ア)～(エ) (略)</p> <p>オ エにかかわらず、<u>有資格者等</u>が当該住宅の敷地に近接する土地に存する建物（当該住宅から歩行距離で概ね 500 メートル以内）に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する申出があったときは、訪問に限られる。</p> <p>カ (略)</p> <p>キ 夜間にあつては、共同高齢者住まい法施行規則第 11 条第 4 号に基づき、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報装置を設置すること<u>で</u>対応が可能だが、入居者の心身の状況に応じて、<u>有資格者等</u>が常駐する体制を確保することが望ましい。</p> <p>ク・ケ (略)</p>	<p>サービス付き高齢者向け住宅の業務の全部又は一部を、委託により他の事業者に行わせる場合にあつては、住宅の警備業務など入居者の処遇と直接関わらない業務を除いて、委託先及び委託内容等を<u>重要事項説明書</u>に記載し、入居契約書には委託する旨を記載すること。また、法第 19 条に基づき当該委託事業者の業務の実施状況について定期的に確認するとともに、その内容を記録し保存すること。</p> <p>(12) 休止及び廃止等 (略)</p> <p>12 サービス等 (略)</p> <p>(1) 状況把握及び生活相談サービス (略)</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>ウ 日中はア及びイに掲げる者のいずれか（以下「<u>資格者</u>」という。）が 365 日常駐すること。また、常駐する時間帯は概ね 9 時から 17 時とし、少なくとも 1 名が常駐すること。ただし、当該住宅に併設された介護サービス事業所等の職員を、当該事業所等の人員配置基準に定められた時間帯以外の時間帯に、当該住宅に常駐させることも可能とする。</p> <p>エ 状況把握のサービスの提供に際しては、毎日 1 回以上、<u>有資格者等</u>が以下に示す適切な方法のいずれかにより、能動的に入居者の状況を把握すること。</p> <p>(ア)～(エ) (略)</p> <p>オ エにかかわらず、<u>資格者</u>が当該住宅の敷地に近接する土地に存する建物（当該住宅から歩行距離で概ね 500 メートル以内）に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する申出があったときは、訪問に限られる。</p> <p>カ (略)</p> <p>キ 夜間にあつては、共同高齢者住まい法施行規則第 11 条第 4 号に基づき、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報装置を設置すること<u>で</u>対応が可能だが、入居者の心身の状況に応じて、<u>資格者</u>が常駐する体制を確保することが望ましい。</p> <p>ク・ケ (略)</p>

新	旧
<p>コ 以下の基準をすべて満たす場合に限り、共同高齢者住まい法施行規則第 11 条第 5 号に基づき、<u>有資格者等</u>が当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物（当該住宅の敷地から歩行距離で概ね 500 メートル以内）に常駐しないことを可能とする。</p> <p>(a) 入居者の健康状態、要介護状態等その他の事情を踏まえて入居者の処遇に支障がないこと。要介護・要支援状態の入居者がいる場合や、入居者の健康状態が悪化しており、体調に急変が生じる恐れがある場合及び入居者が新型コロナウイルス感染症に罹患している場合は、入居者の処遇に支障がないと判断することはできない。</p> <p>(b) <u>有資格者等</u>が常駐しないことについて、入居者に対して丁寧に説明をしたうえで、あらかじめ、すべての入居者の承諾を得ること。承諾の方法は、入居契約の契約条項への規定や、承諾書を作成する等の明確な方法によること。</p> <p>(c) <u>有資格者等</u>が常駐しないこととした場合も、入居者の状態を踏まえて入居者の処遇に支障がある場合には、<u>有資格者等</u>が当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物(当該住宅の敷地から歩行距離で概ね 500 メートル以内)に常駐できる体制を構築していること。</p> <p>(d) 状況把握のサービスの提供に際しては、毎日 1 回以上、<u>有資格者等</u>がエに示す適切な方法のいずれかにより、能動的に入居者の状況を把握すること。ただし、入居者から居住部分への訪問を希望する申出があったときは、訪問に限られる。申出は、入居契約締結の前後を問わないが、入居契約締結の前に入居しようとする者に対し十分説明の上、申出の有無の確認を行うこと。</p> <p>(e) 各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報装置を設置すること。</p> <p>(f) 夜間を除き、<u>有資格者等</u>が、生活相談サービスを電話、テレビ電話装置等の情報通信機器による対応等、入居者が能動的に<u>有資格者等</u>に相談できる方法により提供すること。</p> <p>(g) 生活相談サービスを情報通信機器により提供する場合は、あ</p>	<p>コ 以下の基準をすべて満たす場合に限り、共同高齢者住まい法施行規則第 11 条第 5 号に基づき、資格者が当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物（当該住宅の敷地から歩行距離で概ね 500 メートル以内）に常駐しないことを可能とする。</p> <p>(a) 入居者の健康状態、要介護状態等その他の事情を踏まえて入居者の処遇に支障がないこと。要介護・要支援状態の入居者がいる場合や、入居者の健康状態が悪化しており、体調に急変が生じる恐れがある場合及び入居者が新型コロナウイルス感染症に罹患している場合は、入居者の処遇に支障がないと判断することはできない。</p> <p>(b) 資格者が常駐しないことについて、入居者に対して丁寧に説明をしたうえで、あらかじめ、すべての入居者の承諾を得ること。承諾の方法は、入居契約の契約条項への規定や、承諾書を作成する等の明確な方法によること。</p> <p>(c) 資格者が常駐しないこととした場合も、入居者の状態を踏まえて入居者の処遇に支障がある場合には、資格者が当該住宅の敷地又は当該敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物（当該住宅の敷地から歩行距離で概ね 500 メートル以内）に常駐できる体制を構築していること。</p> <p>(d) 状況把握のサービスの提供に際しては、毎日 1 回以上、資格者がエに示す適切な方法のいずれかにより、能動的に入居者の状況を把握すること。ただし、入居者から居住部分への訪問を希望する申出があったときは、訪問に限られる。申出は、入居契約締結の前後を問わないが、入居契約締結の前に入居しようとする者に対し十分説明の上、申出の有無の確認を行うこと。</p> <p>(e) 各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報装置を設置すること。</p> <p>(f) 夜間を除き、資格者が、生活相談サービスを電話、テレビ電話装置等の情報通信機器による対応等、入居者が能動的に資格者に相談できる方法により提供すること。</p> <p>(g) 生活相談サービスを情報通信機器により提供する場合は、あらかじめ入居者に利用方法を十分に説明し、当該住宅内に利用</p>

新	旧
<p>らかじめ入居者に利用方法を十分に説明し、当該住宅内に利用方法や電話番号等を掲示しておく等、入居者が円滑に生活相談サービスを利用できるようにすること。</p> <p>(h) 生活相談サービスの提供に当たっては、有資格者等が常駐しないことを踏まえ、入居者に健康状態を確認するなど、入居者の心身の状況を必ず把握すること。</p> <p>(i) (略)</p> <p>(2) 家族・身元引受人への連絡等</p> <p>ア <u>入居者の生活において必要な場合には、家族・身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、入居者本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。</u></p> <p>イ <u>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家族・身元引受人等へ定期的に報告すること。</u></p> <p>(3) <u>金銭管理等</u></p> <p>ア <u>入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に登録事業者に依頼した場合、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には、登録事業者において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。</u></p> <p>イ <u>登録事業者が入居者の金銭等を管理する場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、入居者本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。</u></p> <p>なお、登録事業者が入居者の買物等の立替払い後に当該額を精算請求する場合も、管理規程等で定めること。</p> <p>(4) 成年後見制度の周知</p> <p>入居者及びその家族に対して、成年後見制度並びに市町村又は社会福祉協議会等が行っている高齢者の財産保全に関する支援措置</p>	<p>方法や電話番号等を掲示しておく等、入居者が円滑に生活相談サービスを利用できるようにすること。</p> <p>(h) 生活相談サービスの提供に当たっては、資格者が常駐しないことを踏まえ、入居者に健康状態を確認するなど、入居者の心身の状況を必ず把握すること。</p> <p>(i) (略)</p> <p>(2) 留意事項</p> <p>ア <u>家族・身元引受人への連絡等</u></p> <p>入居者の生活において必要な場合には、家族・身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、入居者本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。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家族・身元引受人等へ定期的に報告すること。</p> <p>(新規)</p> <p>(新規)</p> <p>イ 成年後見制度の周知</p> <p>入居者及びその家族に対して、成年後見制度並びに市町村又は社会福祉協議会等が行っている高齢者の財産保全に関する支援措置</p>

新	旧
<p>等の周知に努めること。</p> <p><u>(5) 高齢者虐待の防止</u> <u>登録事業者は、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。</u></p> <p><u>ア 同法第 5 条の規定に基づき、高齢者虐待の防止のための啓発及び高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。</u></p> <p><u>イ 虐待の防止のための対策を検討するための会議（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。</u></p> <p><u>ウ 虐待の防止のための指針を整備すること。</u></p> <p><u>エ 職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施すること。</u></p> <p><u>オ イからエ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。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、入居者や施設の状態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></p> <p><u>カ その他同法第 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高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。</u></p> <p><u>(6) 身体的拘束の原則的禁止</u> <u>入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。</u> <u>ただし、緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、「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）において示された「緊急やむを得ない身体拘束に関する説明書」を参考にして、あらかじめ切迫性、非代替性及び一時性の 3 つの要件</u></p>	<p>等の周知に努めること。</p> <p>(3) 高齢者虐待の防止 登録事業者は、サービス付き高齢者向け住宅の職員が高齢者虐待の防止の重要性に関する理解を深めるよう努めること。</p>

新	旧
<p><u>を満たすことについて、組織等としてこれらの要件の確認等の手続きを極めて慎重に行うこととし、その経過及び結果等の具体的な内容を記録するとともに家族等に説明すること。また、「緊急やむを得ない身体拘束に関する経過観察・再検討記録」を参考にして、観察記録等を作成し保存するとともに、身体的拘束廃止に向けた検討を適宜行うこと。</u></p> <p>13 家賃等の費用</p> <p>(1) 利用料等の種類</p> <p>家賃等の費用については、登録事業者が次に掲げる費用を受領する場合、家賃、状況把握サービス及び生活相談サービスその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価、共益費等の区分を<u>入居契約書及び請求書等により明確にする</u>とともに、取扱いについてはそれぞれ次によること。</p> <p>なお、高齢者住まい法第7条第1項第6号ハのとおり、家賃、敷金並びに状況把握サービス及び生活相談サービスの料金等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない。</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 敷金</p> <p><u>敷金を受領する場合には、退去時に滞納家賃及び居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「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。</u></p> <p>ウ 状況把握サービス及び生活相談サービスその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価</p> <p>登録事業者がサービスを提供した都度個々にその費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した合理的な額とすること。</p> <p>(2) 前払い方式による利用料等の支払</p> <p><u>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</u>にあつては、次に掲げる基準によること。</p> <p>ア～キ (略)</p>	<p>13 家賃等の費用</p> <p>(1) 利用料等の種類</p> <p>家賃等の費用については、登録事業者が次に掲げる費用を受領する場合、家賃、状況把握サービス及び生活相談サービスその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価、共益費等の区分を明確にするとともに、取扱いについてはそれぞれ次によること。</p> <p>なお、高齢者住まい法第7条第1項第6号ハのとおり、家賃、敷金並びに状況把握サービス及び生活相談サービスの料金等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない。</p> <p>ア (略)</p> <p>(新設)</p> <p>イ 状況把握サービス及び生活相談サービスその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価</p> <p>登録事業者がサービスを提供した都度個々にその費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した<u>適切な額</u>とすること。</p> <p>(2) 前払い方式による利用料等の支払</p> <p>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)にあつては、次に掲げる基準によること。</p> <p>ア～キ (略)</p>

新	旧
<p>(3) (略)</p> <p>14 契約内容等</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 契約内容</p> <p>ア～ウ (略)</p> <p>エ <u>入居契約書に入居者、設置者双方の契約解除条項を定めるものとし、登録事業者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、登録事業者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。</u></p> <p>(ア) 登録事業者の契約解除の手続は、原則として次によること。</p> <p>① 契約解除の通告にあたり、3に定める居住の権利形態が利用権方式の場合は90日程度、それ以外の場合は6ヶ月以上の予告期間をおくこと。ただし、定期建物賃貸借方式の場合で、賃貸借期間が1年未満の場合はこの限りでない。</p> <p>② 契約解除通告の予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には、入居者や身元引受人等と協議し、移転先の確保に協力すること。</p> <p>(イ) 入居者からの契約解除の条件に予告期間を設ける場合は、長くとも30日程度とすること。</p> <p>オ <u>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。</u></p> <p>カ <u>入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。</u></p> <p>キ 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。また、入居契約書に登録事業者に有利な裁判管轄条項等を設けないこと。</p> <p>(3) <u>高齢者住まい法第17条の書面の交付及び説明</u></p>	<p>(3) (略)</p> <p>14 契約内容等</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 契約内容</p> <p>ア～ウ (略)</p> <p>エ <u>契約書に定める登録事業者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、登録事業者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。</u></p> <p>(ア) 登録事業者の契約解除の手続は、原則として次によること。</p> <p>① 契約解除の通告にあたり、3に定める居住の権利形態が利用権方式の場合は90日以上、それ以外の場合は6ヶ月以上の予告期間をおくこと。ただし、定期建物賃貸借方式の場合で、賃貸借期間が1年未満の場合はこの限りでない。</p> <p>② 契約解除通告の予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には、入居者や身元引受人等と協議し、移転先の確保に協力すること。</p> <p>(イ) 入居者からの契約解除の条件に予告期間を設ける場合は、長くとも30日程度とすること。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>オ 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。また、入居契約書に登録事業者に有利な裁判管轄条項等を設けないこと。</p> <p>(3) <u>重要事項説明書</u></p>

新	旧
<p>ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、<u>高齢者住まい法第 17 条の書面</u>を作成するとともに、契約締結前に入居希望者及び身元引受人等にこれを交付することにより、誤解を与えないよう必要な事項を実態に即して正確に説明すること。</p> <p>また、契約の締結については、身元引受人又は第三者等の立ち会いのもとに行うよう努めること。</p> <p>イ <u>高齢者住まい法第 17 条の書面</u>は、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。</p> <p>ウ 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕を持って<u>高齢者住まい法第 17 条の書面</u>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十分な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。また、署名した<u>当該高齢者住まい法第 17 条の書面</u>は、登録事業者もその写しを保管すること。</p> <p>(ア)～(エ) (略)</p> <p>エ <u>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は、高齢者住まい法第 17 条の書面を補足するものとして、神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針に定める重要事項説明書を作成し、重要事項の説明等を行うこと。</u></p> <p>オ <u>本指針に基づく指導を受けている場合は、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明すること。</u></p> <p>(4) (略)</p> <p>15～17 (略)</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。</p> <p>2 この指導指針施行の日に、既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅並びに既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者向け住宅については、この指導指針に適合するよう継続的に努めるものとする。</p>	<p>ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、<u>重要事項説明書</u>を作成するとともに、契約締結前に入居希望者及び身元引受人等にこれを交付することにより、誤解を与えないよう必要な事項を実態に即して正確に説明すること。</p> <p>また、契約の締結については、身元引受人又は第三者等の立ち会いのもとに行うよう努めること。</p> <p>イ <u>重要事項説明書</u>は、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。</p> <p>ウ 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕を持って<u>重要事項説明書</u>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十分な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。また、署名した<u>重要事項説明書</u>は、登録事業者もその写しを保管すること。</p> <p>(ア)～(エ) (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(4) (略)</p> <p>15～17 (略)</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。</p> <p>2 この指導指針施行の日に、既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅並びに既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者向け住宅については、この指導指針に適合するよう継続的に努めるものとする。</p>

新	旧
<p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、平成 27 年 9 月 1 日から施行する。</p> <p>2 この指導指針施行の日に既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅並びに既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者向け住宅については、この指導指針中 12(1)エ、オ、カは、高齢者住まい法第 5 条第 2 項の登録更新以降に適用する。</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、平成 30 年 6 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>2 この指導指針施行の日に既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅並びに既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者向け住宅については、この指導指針中 6 (2)に適合するよう継続的に努めるものとする。</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、令和 4 年 12 月 20 日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、令和 7 年 2 月 3 日から施行する。</p>	<p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、平成 27 年 9 月 1 日から施行する。</p> <p>2 この指導指針施行の日に既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅並びに既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者向け住宅については、この指導指針中 12(1)エ、オ、カは、高齢者住まい法第 5 条第 2 項の登録更新以降に適用する。</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。</p> <p>附則</p> <p>1 この指導指針は、平成 30 年 6 月 1 日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>2 この指導指針施行の日に既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅並びに既に登録申請等の手続を行っているサービス付き高齢者向け住宅については、この指導指針中 6 (2)に適合するよう継続的に努めるものとする。</p> <p>附 則</p> <p>1 この指導指針は、令和 4 年 12 月 20 日から施行する。</p> <p>(新設)</p>