

# 群馬県高齢者居住安定確保計画

(2021)

(案)

令和3年3月

群馬県



## 目 次

I	計画の目的と背景	
1	計画策定の背景	2
2	計画の目的と位置付け	2
3	計画期間	2
II	高齢者を取り巻く現状と課題	
1	高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計	4
	（1）群馬県の高齢化の推計	4
	（2）群馬県の高齢者世帯数の推移	5
	（3）要援護高齢者の増大	5
	（4）高齢者世帯の住宅の現状	7
2	高齢者を取り巻く住まいの課題	16
	（1）統計データに基づく課題	16
	（2）その他高齢者の住まいの課題	17
	（3）課題のまとめ	18
III	高齢者の居住の安定確保のための目標	
1	基本目標と基本方針	20
2	高齢者の住まいの供給目標	21
	（1）供給目標量を定める高齢者の住まい	21
	（2）高齢者の住まいの目標量	25
	（3）高齢者の住まいの位置付け	27
IV	高齢者の居住の安定確保に向けた取組み	
1	高齢者のニーズに応じた住まいやサービスの確保に向けた取組み	30
	（1）サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給と質の確保	30
	（2）老人ホーム等の整備促進	31
	（3）公営住宅による高齢者の住宅セーフティネットの形成	31
	（4）高齢者向けの優良賃貸住宅及び高齢者居宅生活支援施設の供給の促進	32
	（5）在宅における介護サービス等の充実	32
2	住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境の確保に向けた取組み	33
	（1）高齢期に適した既存住宅改修の促進	33
	（2）高齢者の安否確認を行う体制の構築	33
	（3）地域包括ケアシステムの拠点整備	33

3	高齢者が安心して住まいを選択できる体制の確保に向けた取組み	3 4
	(1) 民間賃貸住宅への高齢者の入居の円滑化	3 4
	(2) 高齢者の住まいに関する相談体制とサポート	3 4
	(3) 高齢者の円滑な住み替えへの支援	3 5
	☆群馬県有料老人ホーム設置運営指導指針	3 5
	☆群馬県サービス付き高齢者向け住宅の規模及び構造設備に係る設計指針	5 5

# I 計画の目的と背景

- 1 計画策定の背景
- 2 計画の目的と位置付け
- 3 計画期間

# I 計画の目的と背景

## 1 計画策定の背景

本県の65歳以上人口は令和元年（2019）10月に57万人を超え、4人に1人以上が高齢者※という本格的な超高齢社会を迎えています。いわゆる団塊の世代が75歳以上となる令和7年（2025）には、高齢者人口はおよそ59万人となり、一人暮らし高齢者や認知症高齢者などの急増も見込まれています。

さらに、令和22年（2040）には、いわゆる団塊ジュニア世代※が65歳以上となり、高齢者人口がおよそ61万人に増加する一方で、高齢者も含めて人口全体が減少に転じる地域が出てくることが推計されています。

このような中、高齢者の多様なニーズにかなった住宅やサービスを選択できるように高齢者の住まい※に対する需要に的確に対応するとともに、高齢者が地域とのつながりを持って生活できる住環境の確保や質の高い住宅の供給、賃貸住宅への円滑な入居への対応などが課題となっています。

また、人生100年時代に向けて、高齢者が安心して、暮らせる住環境を実現できるように、地域住民が主体となって、県、市町村、民間事業者等が連携・協力して取り組むことが必要です。

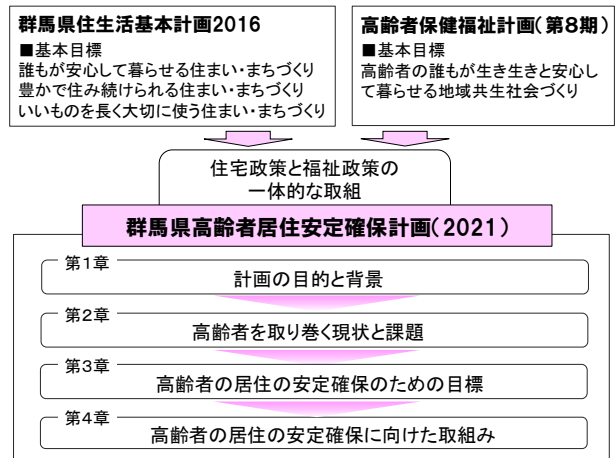
- ※ 高齢者…本計画では、65歳以上の人を高齢者、75歳以上の人を後期高齢者という。
- ※ 団塊の世代…昭和22年から昭和24年生まれ世代。第一次ベビーブーム世代。
- ※ 団塊ジュニア世代…昭和46年から昭和49年生まれ世代で、人口数が大きい世代。
- ※ 高齢者の住まい…本計画において「高齢者の住まい」とは、住宅のほか介護保険施設をはじめとした高齢者が入所する介護関連施設を含む。

## 2 計画の目的と位置付け

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第4条により、都道府県は「国の基本方針」に基づいて、高齢者の居住の安定確保に関する計画を定めることができます。

本県における住宅政策の上位計画である群馬県住生活基本計画と、福祉政策の上位計画である群馬県高齢者保健福祉計画の高齢者の住まいに関する政策を一体的にとらえ、緊密に連携し、県民にわかりやすく周知、計画的に推進することで高齢期の住まいに関する不安を解消することを目的として、本計画を策定します。

図表 I - 1 本計画の位置付け



## 3 計画期間

本計画の住宅政策に関しての上位計画である群馬県住生活基本計画の計画期間は、平成28年度から令和7年度までの10年間、福祉政策に関しての上位計画である第8期群馬県高齢者保健福祉計画の計画期間は、令和3年度から令和5年度までの3年間となっています。

そこで、本計画は令和3年度から令和8年度までの6か年計画とし、上位計画である群馬県住生活基本計画又は群馬県高齢者保健福祉計画の策定等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

図表 I - 2 計画期間

H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
第3期 高齢者保健福祉計画			第4期 高齢者保健福祉計画			第5期 高齢者保健福祉計画			第6期 高齢者保健福祉計画			第7期 高齢者保健福祉計画			第8期 高齢者保健福祉計画					
群馬県住宅マスタープラン(2006)					群馬県住宅マスタープラン(2011)					群馬県住生活基本計画2016					見直し 予定					
ぐんま高齢者あんしん住まいプラン					ぐんま高齢者あんしん住まいプラン(2015)					群馬県高齢者居住安定確保計画(2021)										

## Ⅱ 高齢者を取り巻く現状と課題

- 1 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計
- 2 高齢者を取り巻く住まいの課題

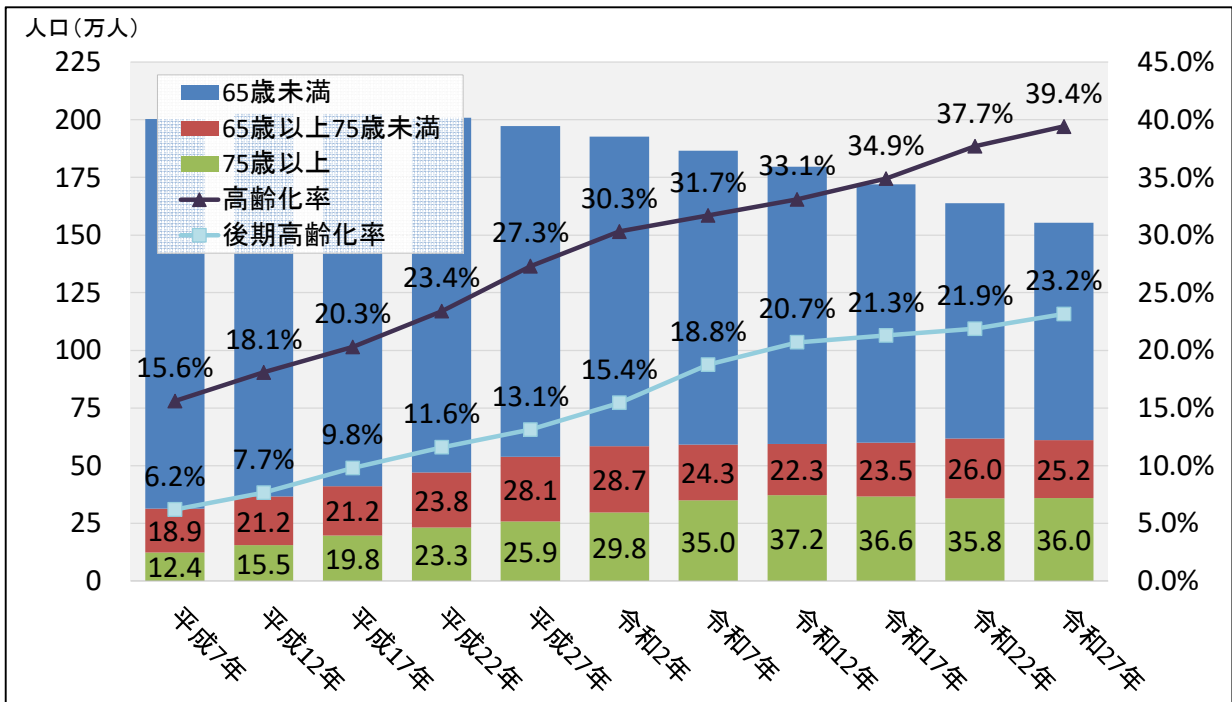
## Ⅱ 高齢者を取り巻く現状と課題

### 1 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計

#### (1) 群馬県の高齢化の推計

本県の人口は減少期に突入し、今後20年間で30万人近くの人口が減少すると推計されています。また、世帯数は令和2年までは増加傾向にありますが、その後は減少が予測されています。一方で、高齢者人口（65歳以上）は、今後も増加傾向にあり、令和22年（2040）にはピークを迎え、約61万8千人、高齢化率は37.7%になると推計されています。その後も少子化等の影響により高齢化率は上昇すると推計されています。

図表Ⅱ－1－1 群馬県の65歳以上の人口の推計



○資料 平成27年まで：国勢調査（総務省統計局）  
令和2年から：地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

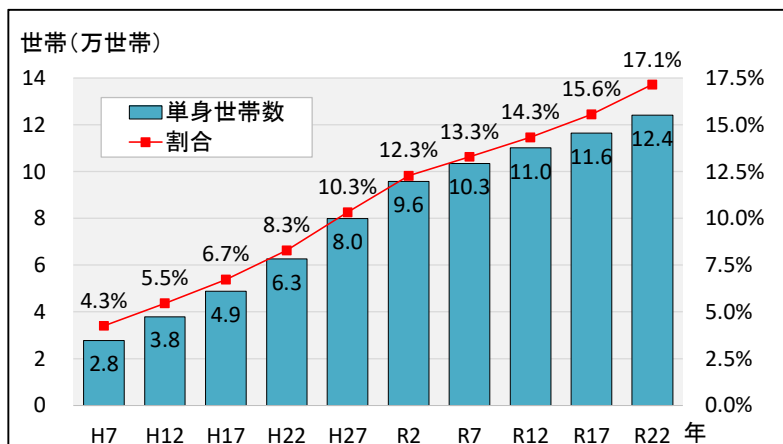


## (2) 群馬県の高齢者世帯数の推移

### ① 高齢単身世帯数

本県の高齢単身世帯は、令和2年(2020)に約9万6千世帯となり、8世帯に1世帯が高齢単身世帯となります。今後はさらに増加し、令和22年(2040)には約12万4千世帯になると推計され、6世帯に1世帯が高齢単身世帯となる見込みとなっています。

図表Ⅱ-2-1 群馬県の高齢単身世帯とその割合

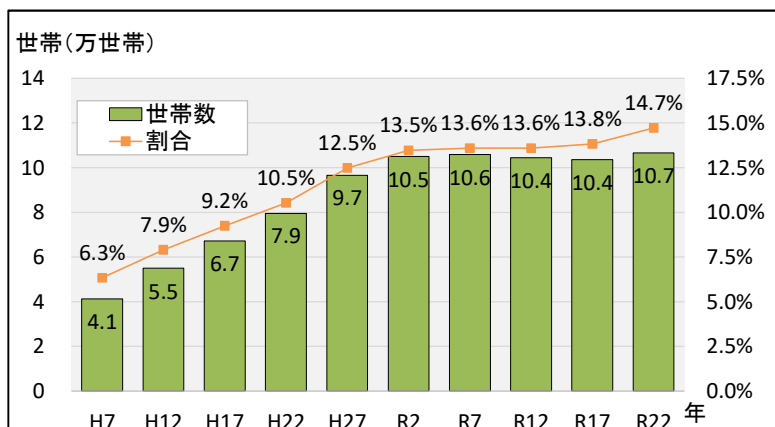


○資料 平成27年まで：国勢調査（総務省統計局）  
令和2年から：世帯数の将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）  
◇単身世帯：世帯主が65歳以上の世帯（単身世帯）

### ② 高齢夫婦世帯数

本県の高齢夫婦世帯は、令和2年(2020)では約10万5千世帯、13.5%で概ね8世帯に1世帯となっています。今後、高齢者夫婦世帯数の増加はあまり見られず、ほぼ横ばいで推移します。

図表Ⅱ-2-2 群馬県の高齢夫婦世帯とその割合



○資料 平成27年まで：国勢調査（総務省統計局）  
◇高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の一般世帯  
令和2年から：世帯数の将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）  
◇高齢夫婦世帯：世帯主が65歳以上の世帯（夫婦のみの世帯）

## (3) 要援護高齢者の増大

高齢者人口の増加に伴い、要介護（支援）高齢者、認知症高齢者、一人暮らし高齢者等、日常生活を送る上で何らかの支援や介護を必要とする「要援護高齢者」やそのような状態になる危険性の高い高齢者も確実に増えています。

高齢になればなるほど、「要援護高齢者」となる可能性は高まっています。今後も高齢化は進み、いわゆる「団塊の世代」がすべて75歳以上の高齢者となる令和7年(2025)以降、高齢者に占める「要援護高齢者」の割合が急速に高まることが予想されます。

### ① 要介護（要支援）認定者等

本県の要介護（要支援）認定者の数は、令和2年(2020)には、約●万●千人となり、また令和7年(2025)には約●万●千人、令和22年(2040)には約●万●千人となることが予想されています。

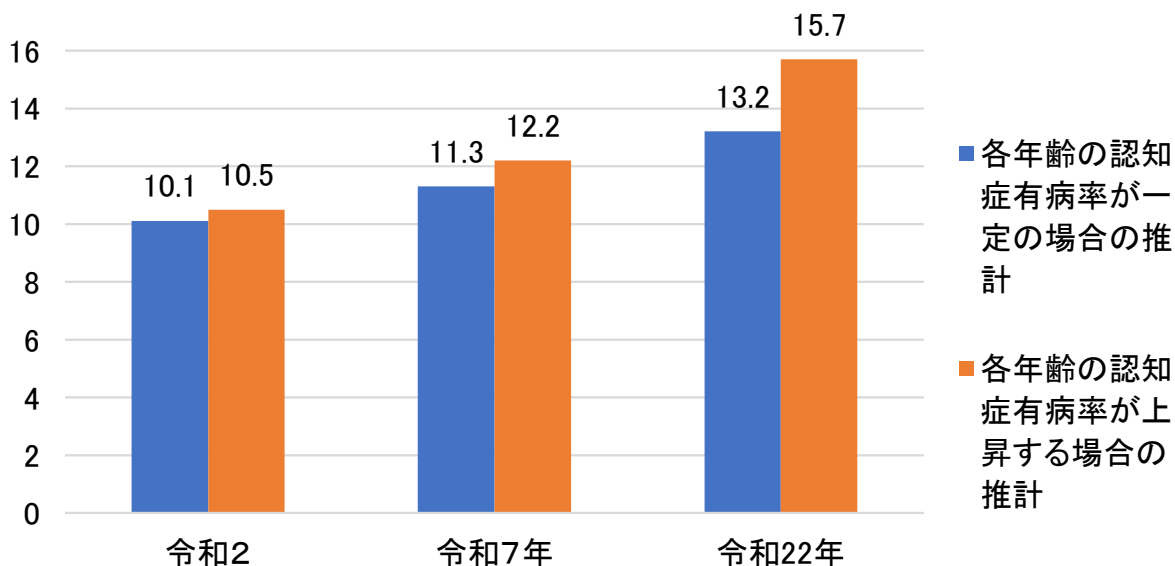
区分	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和22年 (2040)
群馬県の総人口	1,938,063人	1,926,268人	1,865,565人	1,637,642人
65歳以上人口	573,455人	584,692人	592,720人	617,918人
75歳以上人口	290,805人	297,560人	350,008人	358,263人
(65歳以上人口比率)	(29.6%)	(30.4%)	(31.8%)	(37.7%)
(75歳以上人口比率)	(15.0%)	(15.4%)	(18.8%)	(21.9%)
65歳以上の要介護等認定者数	99,736人	※枠内の数値については現在調整中		
75歳以上の要介護等認定者数	88,821人			
(65歳以上人口に占める割合)	(17.4%)			
(75歳以上人口に占める割合)	(30.5%)			

注：人口：令和元年度は群馬県年齢別人口統計調査（群馬県統計課）  
 令和2、7、22年度は日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）  
 認定者数：令和元年度は介護保険事業状況報告（年報：暫定値）、令和2、7、22年度は市町村推計値の集計

### ② 認知症高齢者数

群馬県の認知症高齢者は、厚生労働科学研究の速報値から推計すると、令和2年(2020)は10万人以上と推計されており、令和7年(2025)には11万人以上、令和22年(2040)には13万人以上になると予想されます。

図表Ⅱ-3-1 群馬県の認知症高齢者数の推計



資料：「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」（平成26年度厚生労働科学研究費補助金特別研究事業 九州大学二宮教授）（平成27年3月公表）

注・群馬県の数値は、全国の出現率を準用

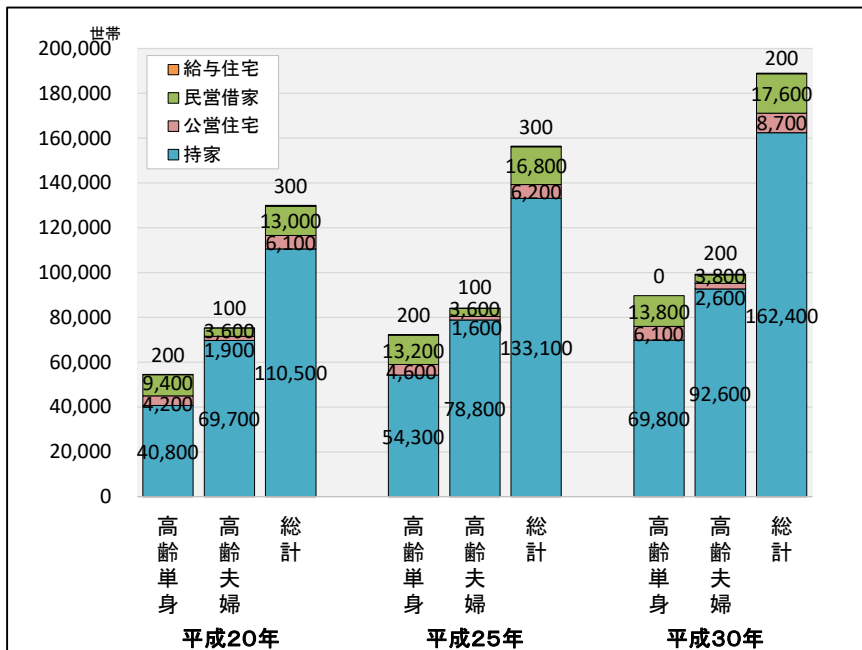
- ・65歳以上人口は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成29年推計）及び「日本の地域別将来推計人口」（平成30年推計）による
- ・各年齢の認知症有病率が上昇する場合の推計人数は、糖尿病有病率の増加により認知症有病率が上昇すると仮定した場合のもの

#### (4) 高齢者世帯の住宅の現状

##### ① 高齢者世帯の住宅の所有関係

平成 30 年（2018）の本県の高齢者世帯は、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯ともに持家を所有している世帯が多く、総計では持家世帯が 85%を超えています。平成 20 年（2008）、25 年（2013）の調査と比較すると、高齢単身・高齢夫婦世帯ともに世帯数が増加し、高齢単身世帯の公営住宅の世帯数の増加が見られます。

図表Ⅱ－４－１ 群馬県の高齢者世帯の住宅の所有関係



○資料 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

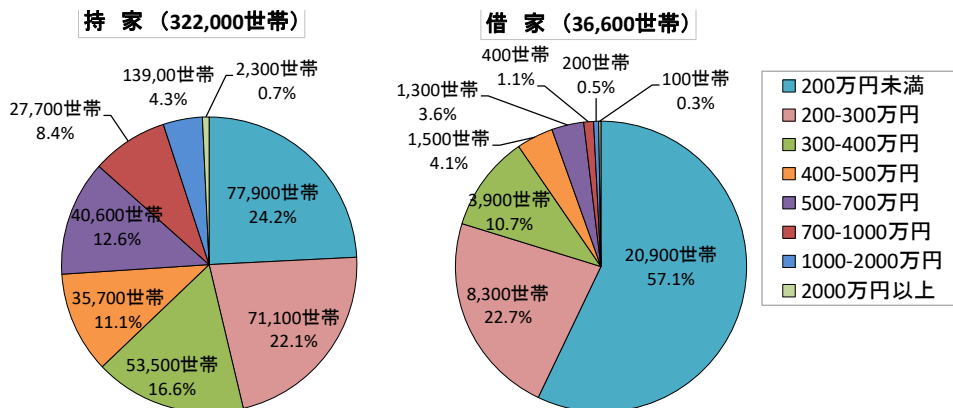
◇高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯

※給与住宅：社宅、公務員住宅などにより、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を居住させている住宅

##### ② 持家・借家別の世帯年収割合

年収が 200 万円未満の高齢者世帯は、持家居住世帯と借家居住世帯を合わせて、98,800 世帯となっています。借家居住の高齢者世帯は、持家居住の高齢者世帯と比較して年収の少ない世帯の割合が高く、年収 200 万円未満の世帯が 57.1%となっています。

図表Ⅱ－４－２ 群馬県の年収別高齢者世帯数と割合

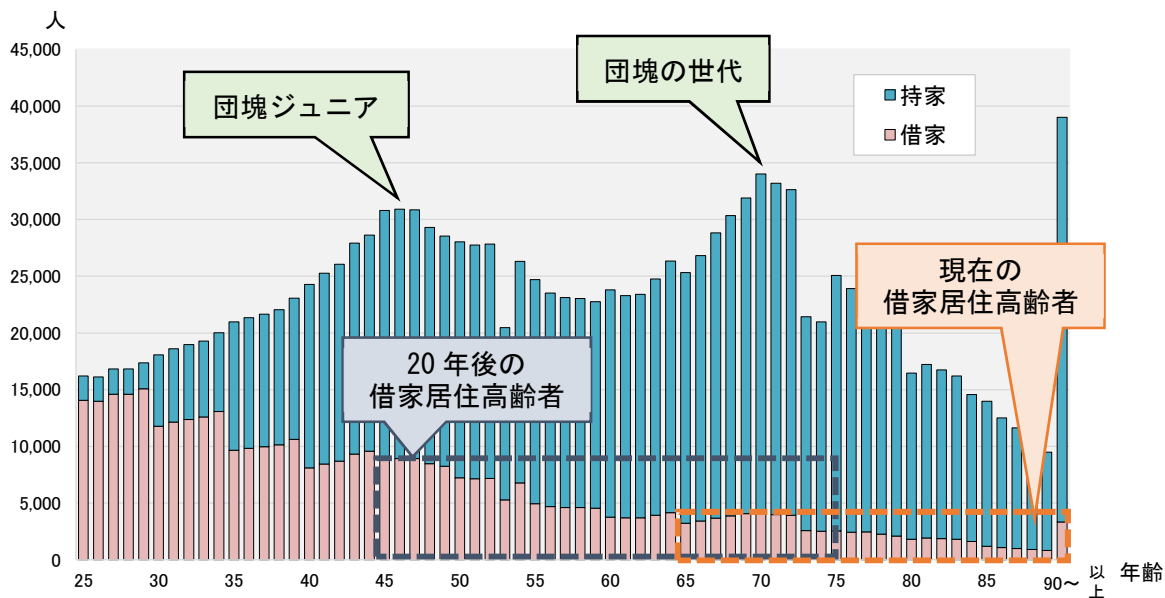


○資料 平成 30 年度 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

### ③ 持家・借家別の年齢分布

年齢別人口の最も多い「団塊の世代」が高齢期を迎え、今後は後期高齢者の人口が増加することが見込まれています。「団塊の世代」以降、高齢期を迎える年齢別人口は減少しますが、平均寿命の伸びや現在の居住の状況から、借家に居住する高齢者は減少しないと見込まれています。

図表Ⅱ－４－３ 群馬県の持家・借家別の年齢分布

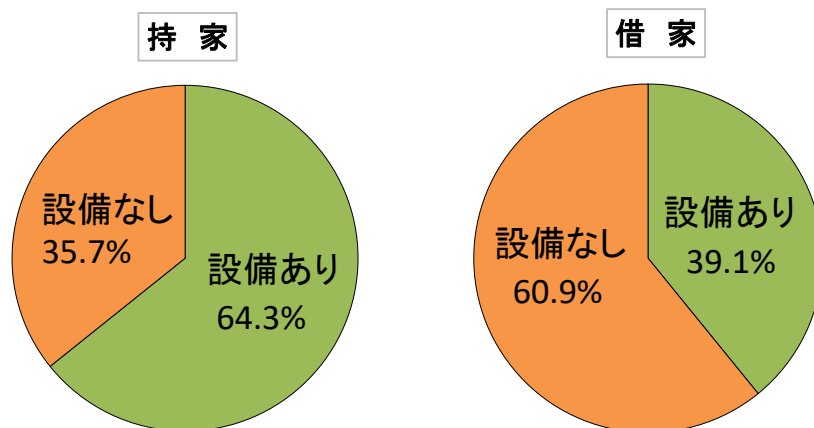


○資料 群馬県年齢別人口統計調査（群馬県統計課）  
平成 30 年度 住宅・土地統計調査（総務省統計局）を用いて推計

#### ④ 高齢者のための設備の整備状況

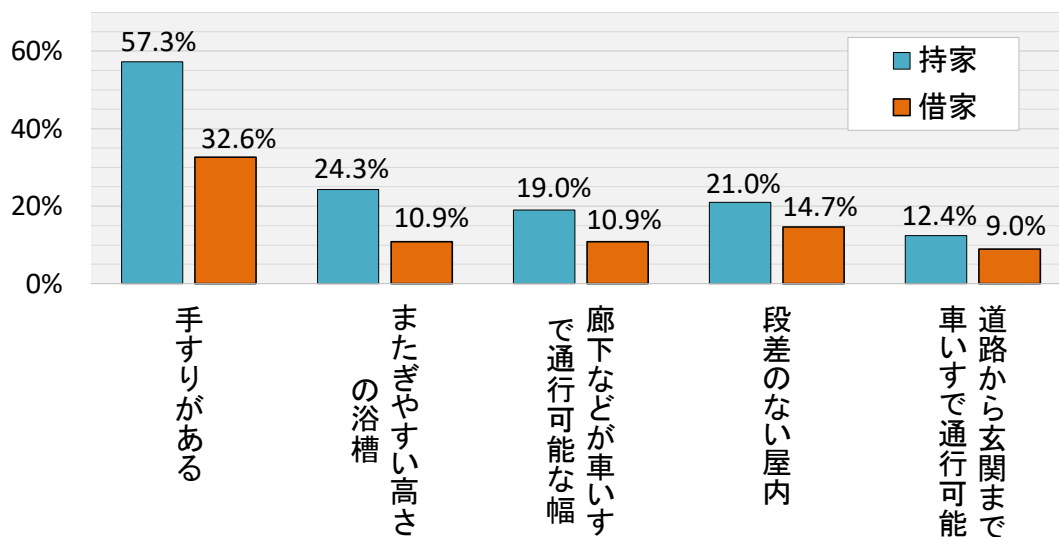
高齢者の居住する住宅で、手すりの設置や段差のない室内、またぎやすい高さの浴槽など、高齢者のための設備が整備されている住宅の割合は、持家においては2 / 3程度、借家では1 / 3程度となっています。具体的な状況を見ると、階段の手すりは持家で概ね6割の設置となっているのに対し、借家では3割程度となっています。

図表Ⅱ－４－４－１ 群馬県における高齢者のための設備の整備状況



○資料：平成30年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表Ⅱ－４－４－２ 群馬県における高齢者のための設備の整備割合



○資料：平成30年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

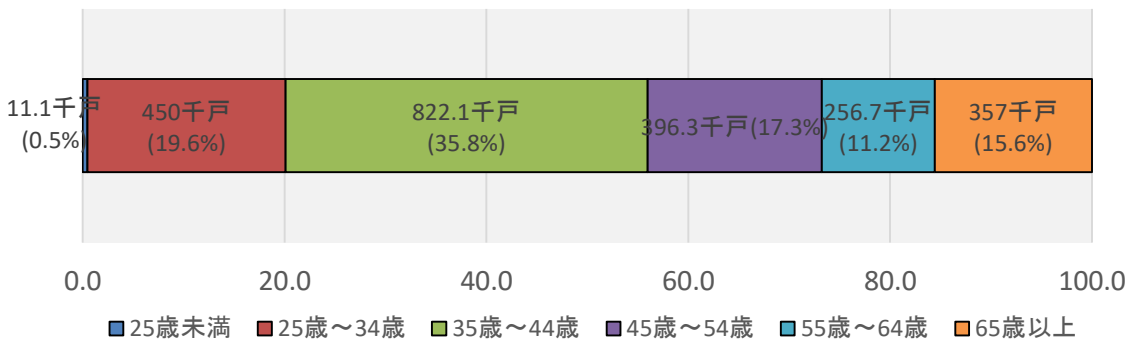
⑤ 住宅の取得年齢と高齢期の世帯状況

高度経済成長期に建設された住宅の寿命は30年程度と言われ、30年を超えた住宅に住み続けるためには、増加する維持費をまかなう必要があります。平成26年以降に建築された持ち家の全国の住宅取得年齢は35歳から44歳が最も多く、次いで25歳から34歳が多くなっています。

このため、35歳をモデルケースとして図表を下記に示します。平均寿命の10年程前には健康寿命を迎え、日常生活に支障が出てくる期間があり、夫の死後に妻が一人で暮らす期間が生じると見込まれます。

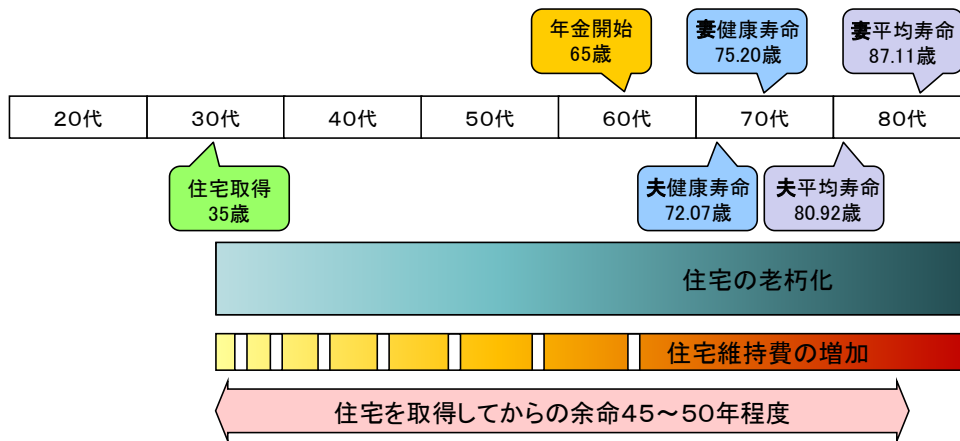
高齢者のみの世帯では、老朽化した住宅を維持することが困難となったとき、住み慣れた自宅を離れ、暮らしやすい環境が整った借家や施設に転居を希望する世帯が増加するものと考えられます。

図表Ⅱ-4-5-1 全国の住宅の取得年齢



○資料 平成30年度 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表Ⅱ-4-5-2 35歳で住宅を取得した場合のモデルケース



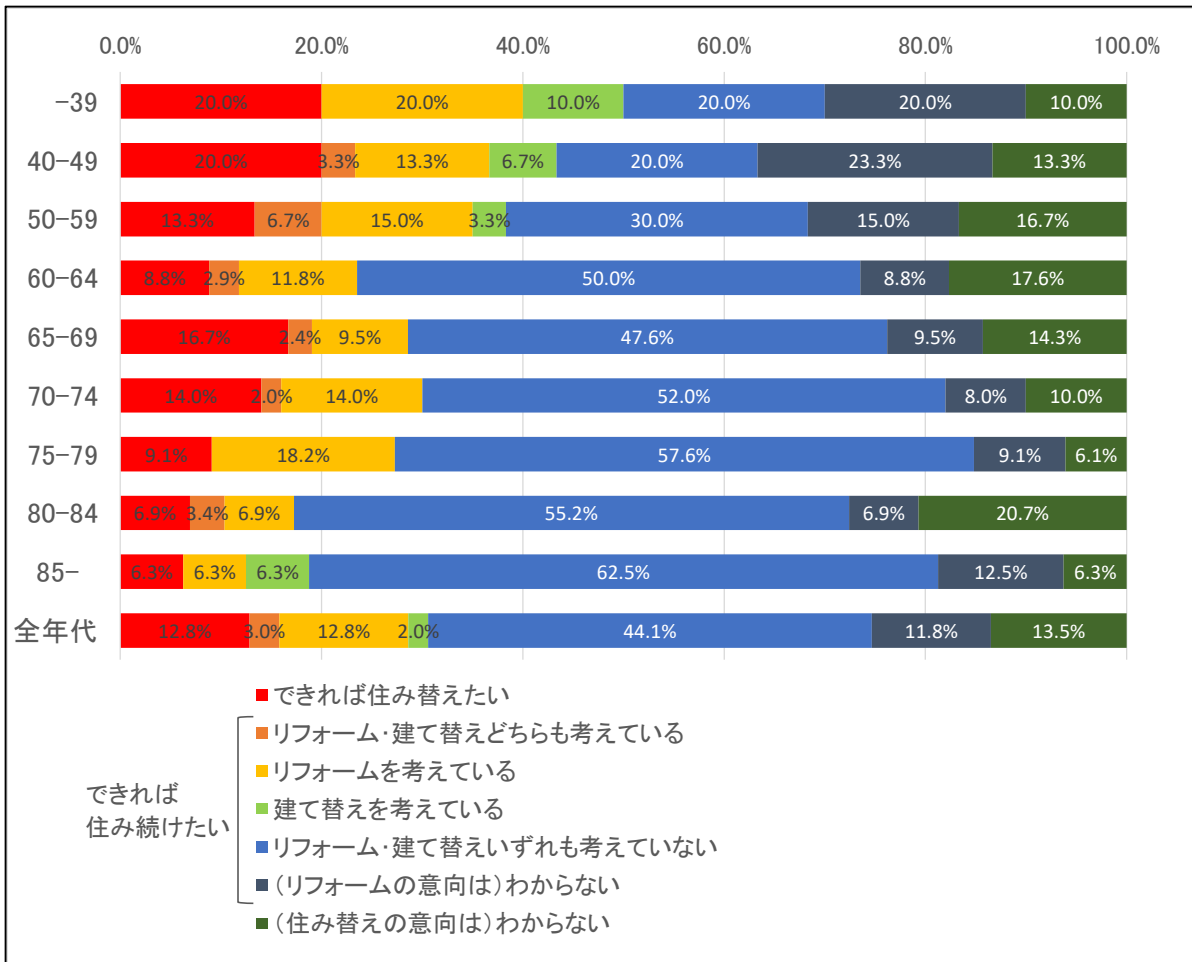
○資料 平均寿命：平成30年度 簡易生命表  
健康寿命：元気県ぐんま21（第2次）より抜粋

## ⑥ リフォームや建て替え・住み替えの意向

65歳から74歳の持ち家世帯の高齢期における住居の意向のうち、新たな住宅の購入や施設に入るなど住み替えの意向がある世帯は15%前後で、全年代の意向よりも高い傾向があります。一方、同年代の現在の家に住み続けたいと回答した世帯は、全体の70%から75%程度で、うち建て替えやリフォームの意向がある世帯は2割程度、リフォーム等は特に考えていない世帯は8割程度となっています。

また、住み替えやリフォームの意向がある世帯は、家計主の年齢が50代から60代にかけて大きく減少し、65歳からは住み替えの意向が多く見られるようになるが、年齢を重ねるとリフォームの意向が高くなる傾向が見られます。

図表Ⅱ－４－６ 群馬県年齢別持ち家世帯の住み替え・改善意向

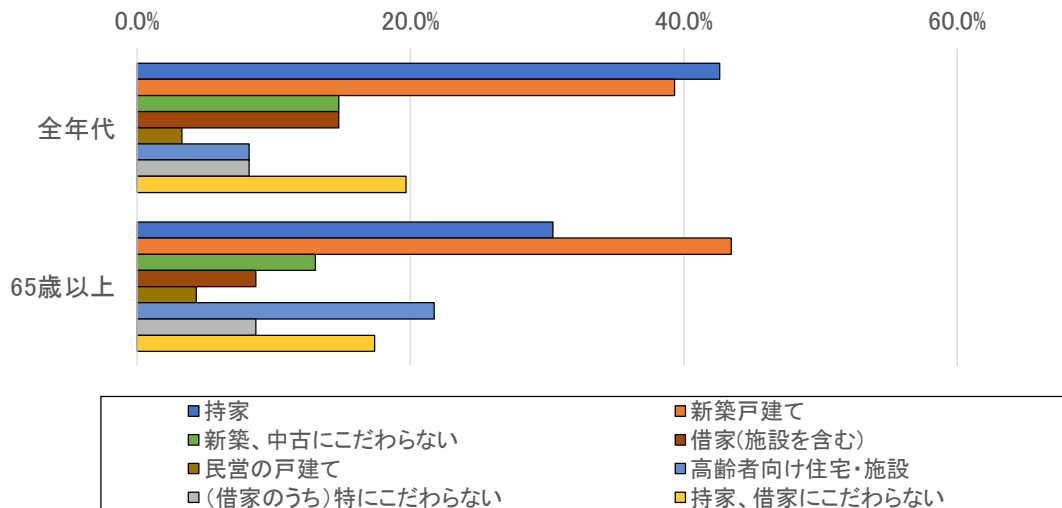


○資料：平成30年 住生活総合調査（国土交通省）

### ⑦ 高齢期における住み替え先の意向

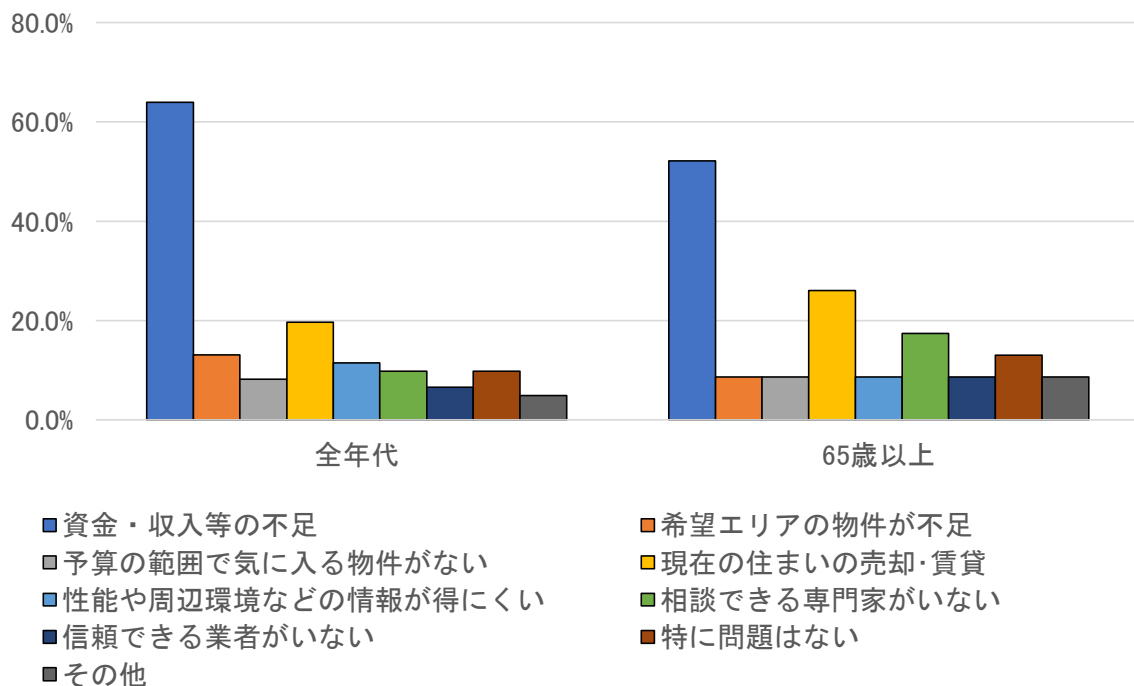
住み替え意向のある世帯で、高齢期の住み替え先として望む居住形態としては、新築の戸建てが最も高い値となっています。また、借家の中では高齢者向け住宅・施設が比較的高い値になっています。一方で、住み替えの課題については、資金・収入等の不足が大きい割合となっていますが全世代で共通した課題となっています。

図表Ⅱ－４－７－１ 高齢期における住み替え後の居住形態の意向



○資料：平成 30 年 住生活総合調査（国土交通省）

図表Ⅱ－４－７－２ 群馬県高齢期における住み替えの課題



○資料：平成 30 年 住生活総合調査（国土交通省）



### ⑧ 高齢者向け住宅の供給状況

県内の居住者は約 194 万人、そのうち 65 歳以上の高齢者人口は約 57 万人で高齢化率は 29.8%となっています。高齢者保健福祉圏域<sup>※</sup>ごとの高齢化率は、最も高い吾妻圏域で 38.8%、最も低い伊勢崎圏域で 25.3%となっています。

高齢者向け住宅<sup>※</sup>の高齢者人口に対する供給率は、前橋圏域・藤岡圏域が 4.0%以上、高崎安中圏域・渋川圏域・富岡圏域・伊勢崎圏域・桐生圏域が 3.0%以上で供給目標値である 3%～5%の供給がされています。一方で、太田館林圏域・沼田圏域・吾妻圏域は供給目標値に満たない供給となっており、最も高齢化率が高い吾妻圏域の供給率が最も低い 0.9%となっています。

圏域別の 65 歳以上の人口推計をみると、前橋圏域・高崎安中圏域・伊勢崎圏域・太田館林圏域では、令和 7 年（2025）までに 1,000 人以上高齢者人口が増えると推計されています。一方で、桐生圏域・吾妻圏域では、高齢者人口は減少すると推計されています。このように地域によっては、高齢者人口も減少に転じる地域も出てくると推計されています。

- ※ 高齢者保健福祉圏域…介護保険法第 118 条第 2 項第 1 号及び老人福祉法第 20 条の 9 第 2 項に基づき都道府県が定める区域。なお、高齢者保健福祉圏域の設定に当たっては、保健医療サービスとの連携を図るため、群馬県保健医療計画（平成 30 年（2018）3 月策定）において設定する二次保健医療圏と一致させている。
- ※ 高齢者向け住宅…群馬県住生活基本計画で、3～5%の確保を目標指数としている高齢者のための住まいのこと。（サービス付き高齢者向け住宅、ケア付き公共賃貸住宅（高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅、シルバーハウジングを含む）、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム）

図表Ⅱ－４－８－１ 群馬県の高齢者向け住宅の供給状況

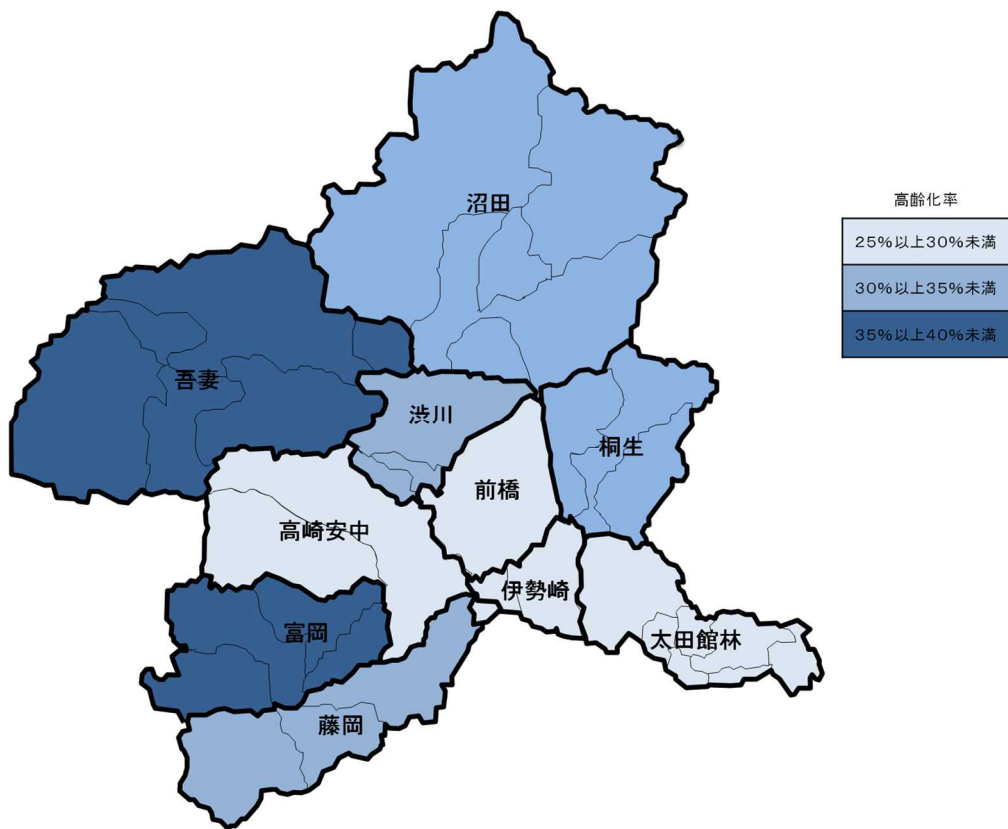
高齢者保健福祉圏域	人口		高齢者向け住宅の供給数	高齢化率	高齢者向け住宅の供給率	65歳以上高齢者人口推計				構成市町村
	高齢者	高齢者				令和2年(2020)	令和7年(2025)	2020-2025増加数	令和22年(2040)	
県全体	1,938,063人	573,455人	18,888	29.8%	3.29%	584,692	592,720	8,028	617,918	35市町村
前橋	332,998人	96,805人	4,543	29.7%	4.69%	102,016	105,457	3,441	114,231	前橋市
高崎安中	424,175人	123,391人	3,898	29.3%	3.16%	126,146	128,156	2,010	138,427	高崎市、安中市
渋川	110,770人	34,713人	1,057	31.5%	3.04%	35,237	35,709	472	34,943	渋川市、榛東村、吉岡町
藤岡	66,309人	21,672人	973	32.7%	4.49%	21,785	21,830	45	21,108	藤岡市、上野村、神流町
富岡	68,707人	25,113人	989	36.7%	3.94%	25,422	25,558	136	23,669	富岡市、下仁田町、南牧村、甘楽町
吾妻	52,933人	20,540人	191	38.8%	0.93%	20,553	20,121	-432	17,557	中之条町、長野原町、嬭恋村、草津町、高山村、東吾妻町
沼田	78,237人	28,067人	523	36.0%	1.86%	28,080	28,023	-57	25,160	沼田市、片品村、川場村、昭和村、みなかみ町
伊勢崎	246,604人	61,794人	2,305	25.3%	3.73%	63,161	65,813	2,652	76,676	伊勢崎市、玉村町
桐生	157,379人	53,162人	2,023	33.9%	3.81%	53,094	51,700	-1,394	48,897	桐生市、みどり市
太田館林	399,951人	108,198人	2,386	27.2%	2.21%	109,198	110,353	1,155	117,250	太田市、館林市、板倉町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町

○資料（人口）：群馬県の年齢別人口（令和元年 10 月 1 日現在）（群馬県統計課）

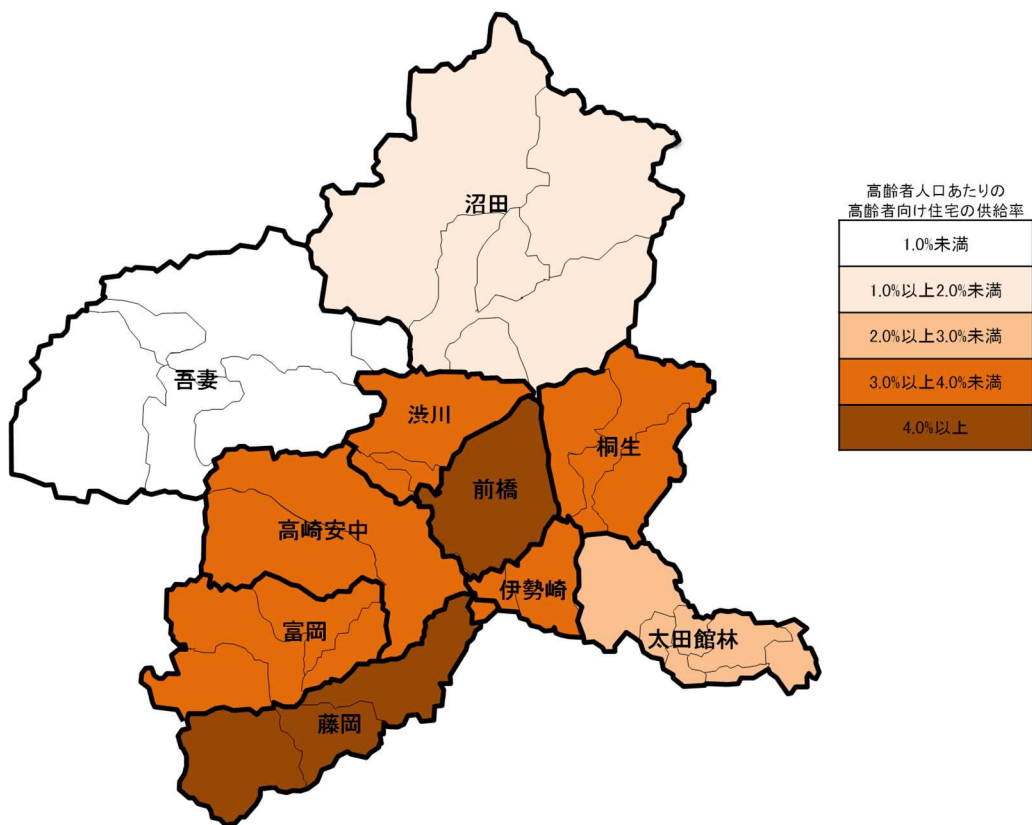
※高齢化率：分母から年齢不詳を除いて計算しています

※高齢者向け住宅の供給数：令和 3 年 1 月 1 日時点

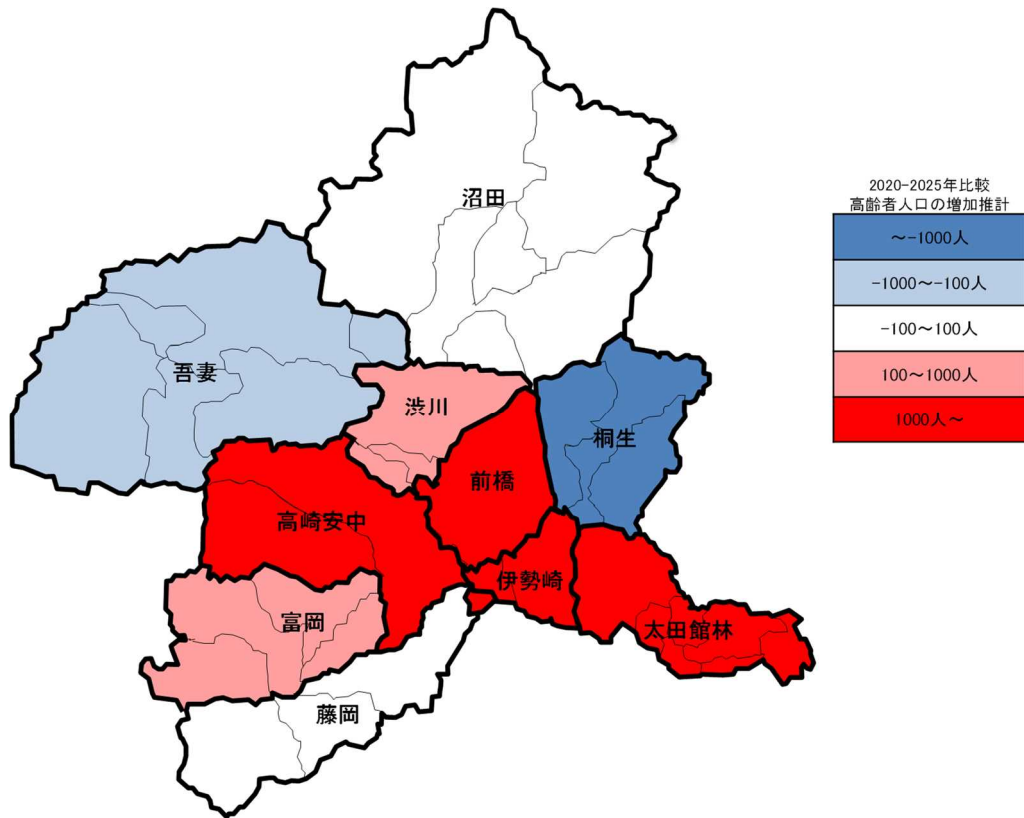
図表Ⅱ－４－８－２ 群馬県の高齢化率（高齢者保健福祉圏域別）



図表Ⅱ－４－８－３ 群馬県の高齢者向け住宅の供給率（高齢者保健福祉圏域別）



図表Ⅱ-4-8-4 群馬県の高齢者人口増減（2020-2025）（高齢者保健福祉圏域別）



## 2 高齢者を取り巻く住まいの課題

### (1) 統計データに基づく現状と課題

#### ① 高齢者人口と高齢単身世帯数等の増加

高齢者人口は、令和7年には約59万3千人、高齢化率は31.8%になると推計されており、高齢者人口は令和22年まで増加する見込みです。特に高齢単身世帯数の増加が大きく、日常生活に支障がある一人暮らしの高齢者に対する、見守りや介護サービスの提供が必要になります。

図表Ⅱ-5 群馬県の高齢者人口及び高齢者世帯推計

	令和2年	令和7年	令和22年
高齢者人口	58.5万人	59.3万人	61.8万人
高齢単身世帯	9.6万世帯	10.3万世帯	12.4万世帯

○資料 地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

さらに、要介護高齢者や認知症高齢者も今後増加すると見込まれており、高齢者の増加に合わせて、高齢者向け住宅や介護保険施設等の整備、生活支援サービスの充実など、高齢者の生活を支える仕組みがこれまで以上に必要です。（図表Ⅱ-3-1）

#### ② 高齢者世帯の住宅設備

本県における高齢世帯は、8割を超える割合で持家に居住をしています。高齢者の居住する住宅の高齢者のための設備の整備の割合は、持家の場合、借家に比べて整備率は高くなっていますが、手すりの設置による整備が多く、車椅子で通行可能な廊下幅や段差のない室内が整備されている住宅の割合は、持家でも20%程度となっています。（図表Ⅱ-4-4-1）

高齢期における住居の意向について、家に住み続けたいと回答したうち、8割程度の回答者がリフォーム等は考えていないと回答しています。住み慣れた住宅に安心して長く住み続けるために、高齢者の心身の状況変化に対応して、転倒等の家庭内事故を防止するためのバリアフリー工事への支援や啓発が必要になります。

（図表Ⅱ-4-6）

#### ③ 高齢期の住居の確保、住み替えの課題

住み替え意向のある世帯では、持家と高齢者向けの住宅・施設が多く望まれているため、高齢者に配慮した住宅や介護保険施設等を確保する必要があります。（図表Ⅱ-4-7-1）

持家世帯の4世帯のうち1世帯、借家世帯の約6割は年収200万円以下の世帯であり、また住み替えの課題については、資金・収入等の不足が主な原因となっています。（図表Ⅱ-4-5-2、Ⅱ-4-7-2）

#### ④ 高齢者向け住宅の供給状況

高齢者の増加に合わせて高齢者向け住宅や介護保険施設等の整備が求められています。県内の高齢者向け住宅の供給率は3.2%であり、群馬県住生活基本計画2016に定める目標指標3～5%の供給がされています。一方で、供給率が低い地域もあるため、地域偏在の解消とあわせた供給が必要です。

高齢化率が高い地域で、高齢者向け住宅の供給率が低い地域では、高齢者のニーズに合わせて高齢者向け住宅の供給を行う必要があります。また、圏域別では高齢者人口が増加する圏域がある一方で、高齢者人口の減少が見込まれる圏域もあり、地域ごとの状況によって必要な供給量に大きな差が生じると考えられます。（図表Ⅱ-4-8-1、Ⅱ-4-8-2、Ⅱ-4-8-3、Ⅱ-4-8-4）

## (2) その他高齢者の住まいの課題

### ① サービス付き高齢者向け住宅の現状

サービス付き高齢者向け住宅は、居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の一定の基準を満たし、さらに安否確認や生活相談サービスの提供を必須とする、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅です。平成23年10月の制度開始後、登録数は堅調に増加しています。

サービス付き高齢者向け住宅など的高齢者向け住宅が高齢者の暮らしを支える一方、サービス付き高齢者向け住宅における介護保険サービスについては、一部の運営事業者による「囲い込み」が問題となっています。

### ② ヒートショック※等の住宅内事故の増加

高齢者の住宅内事故の原因の一つにヒートショックがあり、築年数が経過している住宅は断熱性能が低い傾向にあるため、ヒートショックを引き起こしやすい環境にあります。そのため、住宅の断熱性能の向上によるヒートショック防止を促進する必要があります。

### ③ 在宅医療と介護の連携

慢性疾患や認知症等、医療と介護の両方を必要とする状態の高齢者が住み慣れた地域で必要な医療・介護サービスを安心して受け、高齢者本人の希望に応じ、自宅等で最期を迎えられるよう、退院支援、日常の療養支援、急変時の対応、看取り等、様々な局面において、各々の専門性を活かした連携体制を構築する必要があります。

### ④ 高齢者への住まいに関する情報提供

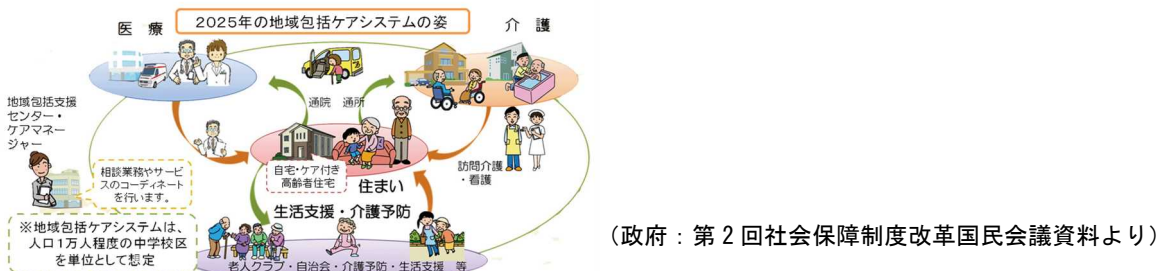
高齢者向け住宅や施設には様々なものがあり、高齢者が目的に合った住まいを選択するために、住まいに関して相談できる体制を充実させ、情報提供していく必要があります。また、様々な情報のデジタル化に伴い、高齢者の情報格差による必要な住まいに関する情報が届かない場合の対応が必要になります。

### ⑤ 民間賃貸住宅への円滑な入居

養護老人ホームや軽費老人ホーム（ケアハウス）の施設供給や公営住宅の供給戸数は増加する状況にないため、民間賃貸住宅を有効に活用していく必要があります。世帯年収が低くなる高齢者世帯においても、高齢者の入居を制限しない民間賃貸住宅の拡大とその情報提供等、居住安定確保の支援が必要です。

### ⑥ 地域共生社会の実現

高齢者ができる限り住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことを可能とするために、医療、介護、介護予防、住まい、生活支援が切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」を、県内各地域の実情に応じて地域住民の参加を得ながら深化・推進することが重要です。



※ ヒートショック…暖かい部屋から寒い部屋への移動など、温度の急な変化が体に与えるショック。寒い場所で血管が収縮して血圧が上がってから、入浴し体が暖められる事で、今度は血管が拡張して血圧が急激に下がってしまうことにより、重傷の場合には失神や心臓発作を起こしてしまう。

### (3) 課題のまとめ

#### ○ 課題1：高齢者のニーズに応じた住まいやサービス

高齢者や要介護高齢者が年々増加し、高齢者が安心して暮らせる住まいやサービスの確保が必要です。また、一人暮らしの高齢者や高齢夫婦世帯等に対して、在宅での暮らしを支えることも重要となります。そのために、次の対応が必要と考えられます。

- ・心身の状況に応じた住まいの確保【(1)-③】
- ・介護保険施設の確保【(1)-①】
- ・負担可能な家賃で継続して居住可能な高齢者向け賃貸住宅の確保【(1)-⑤】
- ・適切な居宅生活支援サービスの確保【(1)-①、(2)-③】
- ・サービス付き高齢者向け住宅をはじめ高齢者向け住宅の質の確保と偏在の解消【(1)-④、(2)-①】

#### ○ 課題2：住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境

高齢者が住み慣れた住まいや地域で安心して住み続けられるよう、地域ごとに心身の状況や世帯の経済状況に応じた住まいの提供が必要となります。また、住まいの改修が安心して行える環境の整備や、在宅生活を支える介護サービスの提供基盤を充実させることも重要となります。そのために、次の対応が必要と考えられます。

- ・バリアフリー化、断熱化された住宅の確保【(1)-②、(2)-②】
- ・孤立、孤独化する高齢者への対応【(1)-①】
- ・地域包括ケアシステムの深化・推進【(2)-⑥】

#### ○ 課題3：高齢者が安心して住まいを選択できる体制

現在の高齢者向け住宅や施設には様々なものがあり、高齢者の目的にかなった住まいの選択が難しくなっています。高齢者の住まいに関する総合的な相談体制の拡充を図り、高齢者が心身の状況等そのニーズに応じて適切に住まいを選択できるよう、次の対応が必要と考えられます。

- ・高齢者の入居を制限しない民間賃貸住宅の拡大とその情報提供【(2)-⑤】
- ・住まいに関する適切な情報提供【(2)-④】
- ・適正なリフォームのための情報提供【(1)-②、(2)-②】
- ・情報のデジタル化による高齢者の情報格差への対応【(2)-④】
- ・円滑な住み替えへの支援【(1)-③】

### Ⅲ 高齢者の居住の安定確保のための目標

- 1 基本目標と基本方針
- 2 高齢者の住まいの供給目標

---

## Ⅲ 高齢者の居住の安定確保のための目標

---

### 1 基本目標と基本方針

前ページで示した3つの課題の解決を目指し、高齢者の居住の安定確保を図るため、基本目標と基本方針を設定し、必要な施策を推進します。

#### 基本目標

「高齢者の誰もが安心して豊かに暮らし続けられる住生活環境の実現」

#### 基本方針

##### ① 高齢者のニーズに応じた住まいやサービスの確保

高齢者は身体機能や健康状態等の状況に応じて、必要な支援を受けて生活していくこととなります。高齢者が安心して生活を営み、心身の状況により必要な支援を受けて生活できるように、適切な住まいやサービスの確保に取り組みます。

##### ② 住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境の確保

高齢者が住み慣れた地域や住まいで、安心して生活を続けていくためには住宅を供給するだけでなく居住環境を整えることも重要です。高齢期に必要な住宅性能の確保やサービスが利用できる住環境の確保に取り組みます。

また、住宅部局と福祉部局が緊密に連携して地域包括ケアシステムの深化・推進に取り組みます。

##### ③ 高齢者が安心して住まいを選択できる体制の確保

高齢者の住まいに関する相談や情報提供を行うことにより、安心して住まいの選択や情報の取得ができる体制確保に取り組みます。

また、高齢者が民間賃貸住宅に円滑に入居ができるよう必要な支援に取り組みます。



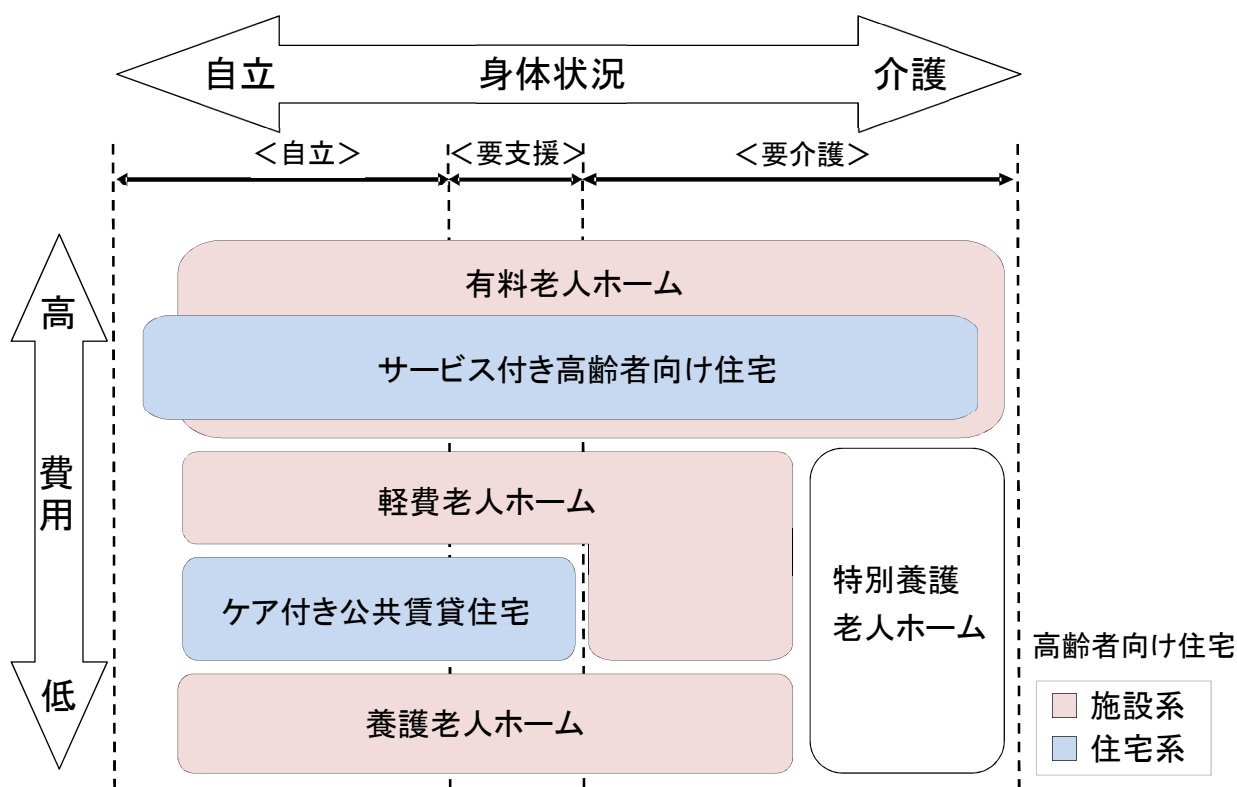
## 2 高齢者の住まいの供給目標

群馬県住生活基本計画 2016 では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅（P23 に示す高齢者の住まい：サービス付き高齢者向け住宅、ケア付き公共賃貸住宅、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム）の割合を、令和 7 年度（2025）に 3～5%とすることを目標としています。令和 2 年度末の高齢者向け住宅の供給数は、高齢者人口に対する供給目標量が確保されています。

また、介護保険施設については、群馬県高齢者保健福祉計画（第 8 期）において、県全域及び圏域ごとに、第 8 期計画期間中に必要な介護サービス量を見込むとともに、団塊の世代が 75 歳以上となり介護需要の増大が見込まれる令和 7 年度（2025）及び団塊ジュニア世代が 65 歳以上となり、高齢人口がピークを迎える令和 22 年度（2040）を見据えて必要な介護サービス量を見込み、適切なサービスの確保に努めます。

### （1）供給目標量を定める高齢者の住まい

供給目標量を定める高齢者の住まいについて、それぞれの高齢者の住まいが、どのような体系となっているか感覚的に理解するため、イメージ図を示します。



図表Ⅲ-1

※身体状況と費用の範囲は、図に示すよりも広い範囲を含む場合もあります

## 高齢者の住まいの概要（1 / 3）

高齢者の住まいの種別	基本的性格	定 義	
高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	専ら高齢者を入居させ、高齢者生活支援サービスを提供する賃貸住宅	一定の規模、設備の基準を満たし、状況把握サービスと生活相談サービスの提供を必須とする、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録された住宅（介護サービス、その他のサービスの内容は事業者ごとに異なり、その提供を受けるには事業者と別途契約をする必要がある。）
	ケア付き公共賃貸住宅	公共賃貸住宅※	高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な、保健医療サービスや福祉サービス等を提供する施設（高齢者居宅生活支援施設※）が併設されている団地の住戸
	シルバーハウジング	公共賃貸住宅	高齢者の身体特性に配慮したバリアフリー化され、付帯設備と生活援助員（LSA）による相談、安否確認、緊急時対応サービスを提供する公営住宅※等
	有料老人ホーム	高齢者のための住居	老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理をする事業を行う施設
	養護老人ホーム	環境的、経済的に困窮した高齢者の入所施設	65歳以上の者であって、環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難なものを入居させ、養護するとともに、その者が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設
	軽費老人ホーム	低所得高齢者のための住居	無料又は低額な料金で、老人を入居させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設

- ※ 公共賃貸住宅…県、市町村、住宅供給公社が供給する賃貸住宅。公営住宅を含む。
- ※ 高齢者居宅生活支援施設…老人福祉法で規定する老人デイサービス事業や居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する事業の用に供する施設。デイサービス、地域包括支援センター、訪問看護ステーション等
- ※ 公営住宅…公営住宅法に基づき、県、市町村が供給する賃貸住宅。

## 高齢者の住まいの概要（2／3）

高齢者の住まいの種別	基本的性格	定 義	
介護 保 険 施 設	介護老人福祉施設 （特別養護老人ホーム）	要介護高齢者のための生活施設 （原則、要介護3以上）	65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難なものを入所させ、養護することを目的とする施設
	地域密着型介護老人福祉施設 （地域密着型特別養護老人ホーム）	要介護高齢者のための生活施設 （原則、要介護3以上）	地域や家族との結びつきを重視した運営を行うこととされた、入居定員29人以下の特別養護老人ホーム
	介護老人保健施設	要介護高齢者が在宅復帰を目指すリハビリテーション施設	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設
	介護療養型医療施設 （令和5年度末で廃止予定）	要介護高齢者の長期療養施設	療養病床等を有する病院又は診療所であって、当該療養病床等に入院する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療を行うことを目的とする施設
	介護医療院	医療の必要な要介護高齢者の長期療養・生活施設	長期にわたり療養が必要である者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設
	介護専用型特定施設	要介護高齢者が入居する介護施設	有料老人ホーム等の施設であって、要介護者が入居し、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話を受ける施設（介護保険法上の指定が必要）

高齢者の住まいの概要（3／3）

高齢者の住まいの種別	基本的性格	定 義
介護 保 険 施 設	混合型特定施設 要介護・要支援高齢者が入居する介護施設	有料老人ホーム等の施設であって、要介護者及び要支援者等が入居し、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話を受ける施設（介護保険法上の指定が必要）
	認知症対応型共同生活介護 （認知症高齢者グループホーム）	要介護者であって認知症であるもの（その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く。）について、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うもの
	特定施設入居者生活介護	特定施設（有料老人ホーム、軽費老人ホーム、養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅）に入居している要介護者について、提供するサービスの内容等を定めた計画に基づき介護、日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話等を行う事業所として、介護保険法上の指定をうけたもの

## (2) 高齢者の住まいの目標量

第8期群馬県高齢者保健福祉計画で、令和3年度から令和5年度までの老人ホーム等の施設・居宅系サービスの利用定員数見込みと整備計画を定めていることから、本計画でも令和3年度から3か年の高齢者の住まいの目標量を定めます。

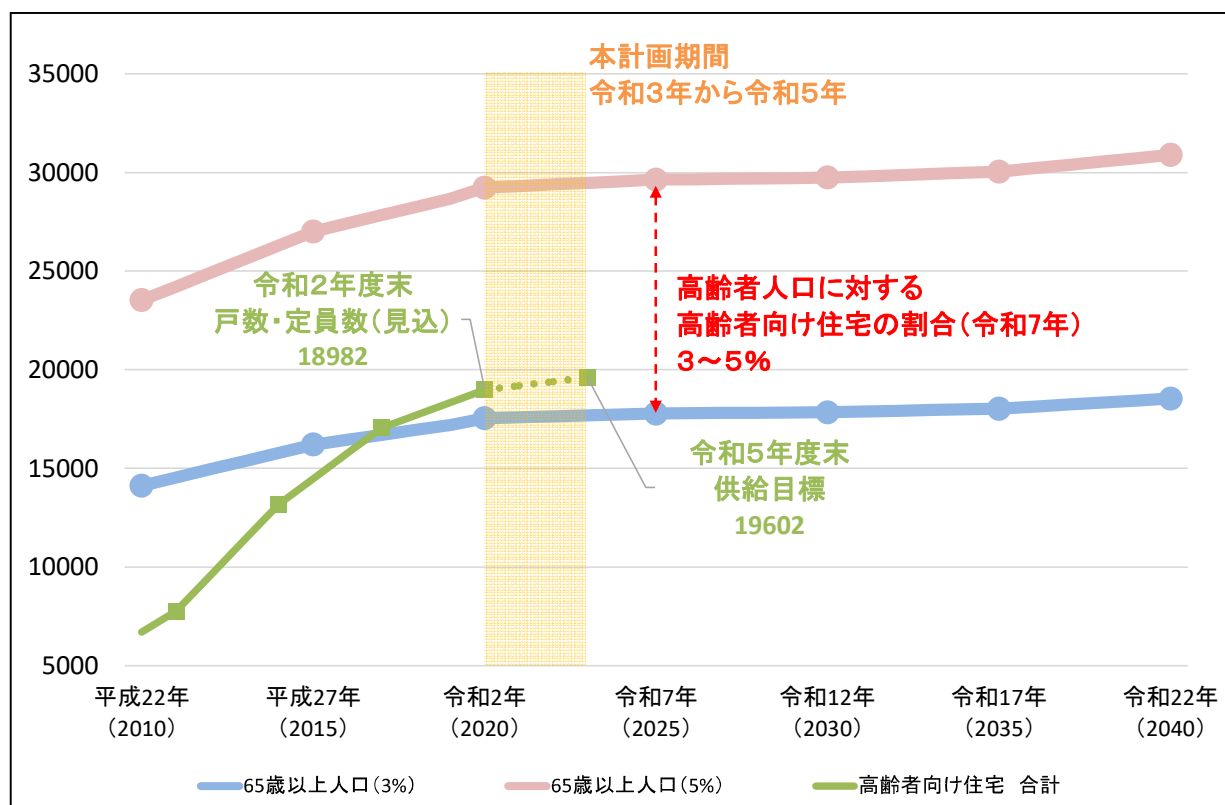
高齢者の住まいの種別		令和2(2020)年度末 戸数・定員数(見込)	令和5(2023)年度末 目標量	増減
高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅(戸数) (特定施設入居者生活介護事業所を除く)	4,796	4,886	90
	ケア付き公共賃貸住宅(戸数)	1,302	1,322	20
	うちシルバーハウジング(戸数)	141	141	0
	有料老人ホーム(定員数) (特定施設入居者生活介護事業所を除く)	10,068	10,578	510
	養護老人ホーム(定員数)	930	930	0
	軽費老人ホーム(定員数)	1,886	1,886	0
	計	2,816	2,816	0
合計 (高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 令和7年:3~5%)		18,982	19,602	620
介護保険施設	介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	10,996	11,296	300
	地域密着型介護老人福祉施設(地域密着型特別養護老人ホーム)	1,710	2,020	310
	介護老人保健施設 (計画期間中の目標量の増減には介護療養型医療施設からの転換を除く)	6,665	6,815	150
	介護医療院	543	831	288
	介護専用型特定施設 (地域密着型特定施設を含む)	192	262	70
	混合型特定施設 (養護老人ホームを除く)	3,822	4,868	1,046
	認知症対応型共同生活介護 (認知症高齢者グループホーム)	3,226	3,479	253
	合計	27,154	29,571	2,417

※ 本表記載の戸数、定員数、目標量等は、ケア付き公共賃貸住宅を除き、全て上位計画である第8期群馬県高齢者保健福祉計画で定めた数値、目標量及び見込み等を転記したものです。

○高齢者人口（65歳以上）に対する割合

区 分		令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和22年 (2040)
群馬県の65歳以上人口（人）		584,692	592,720	617,918
	65歳以上人口の3%	17,541	17,782	18,538
	65歳以上人口の5%	29,234	29,636	30,895

図表Ⅲ－1 群馬県の高齢者向け住宅の供給推移



### (3) 高齢者の住まいの位置付け

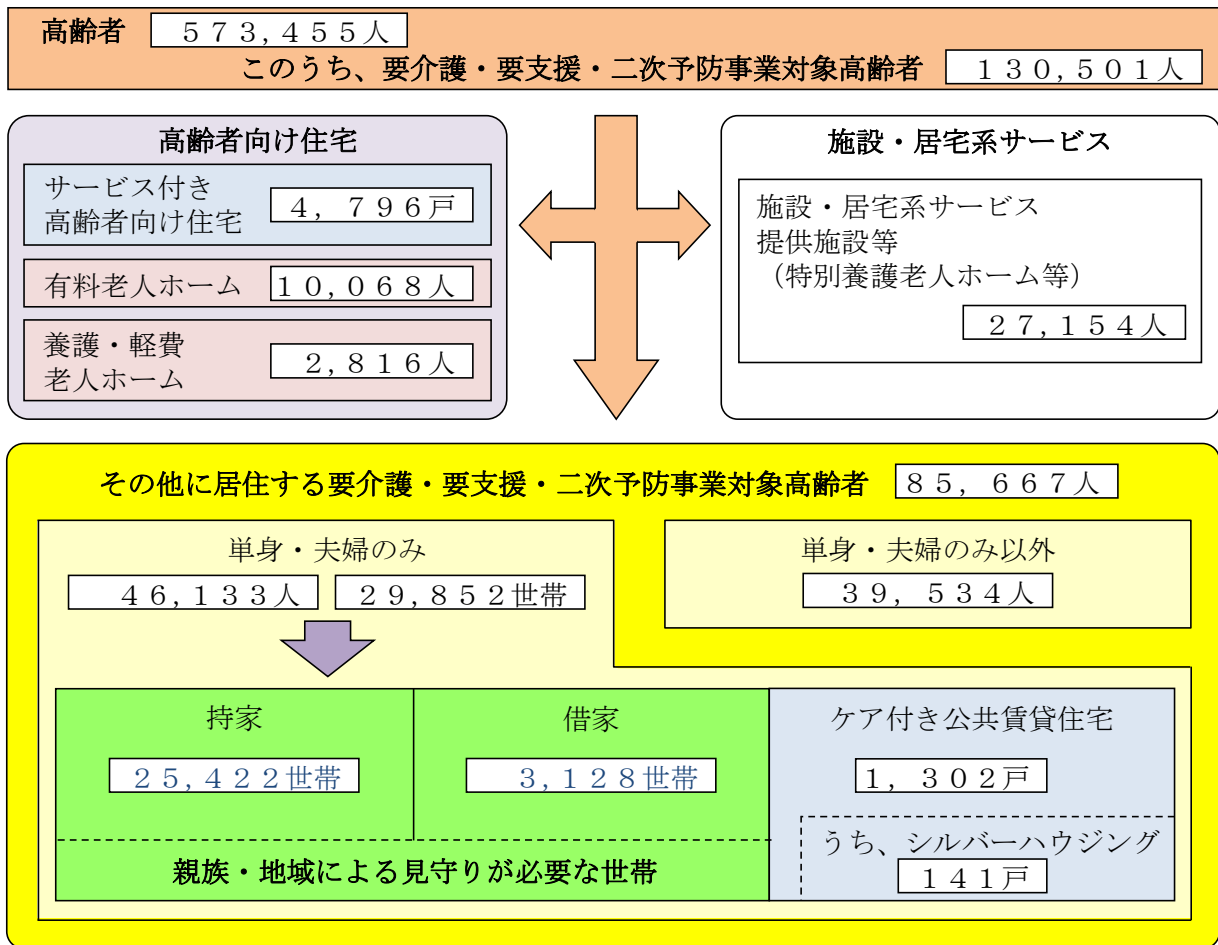
#### ① 高齢者の住まいの現状（令和2年度末）

平成29年度（2017）末の本県の65歳以上の高齢者は、573,455人、このうち、要介護・要支援・二次予防事業対象高齢者が、130,501人と見込まれています。

サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅入居者や、施設・居宅系サービスを利用していない高齢者は、85,667人となっています。

ケア付き公共賃貸住宅に居住する1,302戸については、併設施設により見守り等が行われていますが、その他の借家に居住する3,128世帯と、持家に居住する単身または夫婦のみの25,422世帯は、親族や地域での見守りが必要な世帯となっています。

#### 高齢者の住まいの現状（令和2年度末）



※資料（高齢者数） 群馬県の年齢別人口（令和元年10月1日時点）

・「二次予防事業対象高齢者」とは、要介護状態等となるおそれのある高齢者、旧特定高齢者をいいます

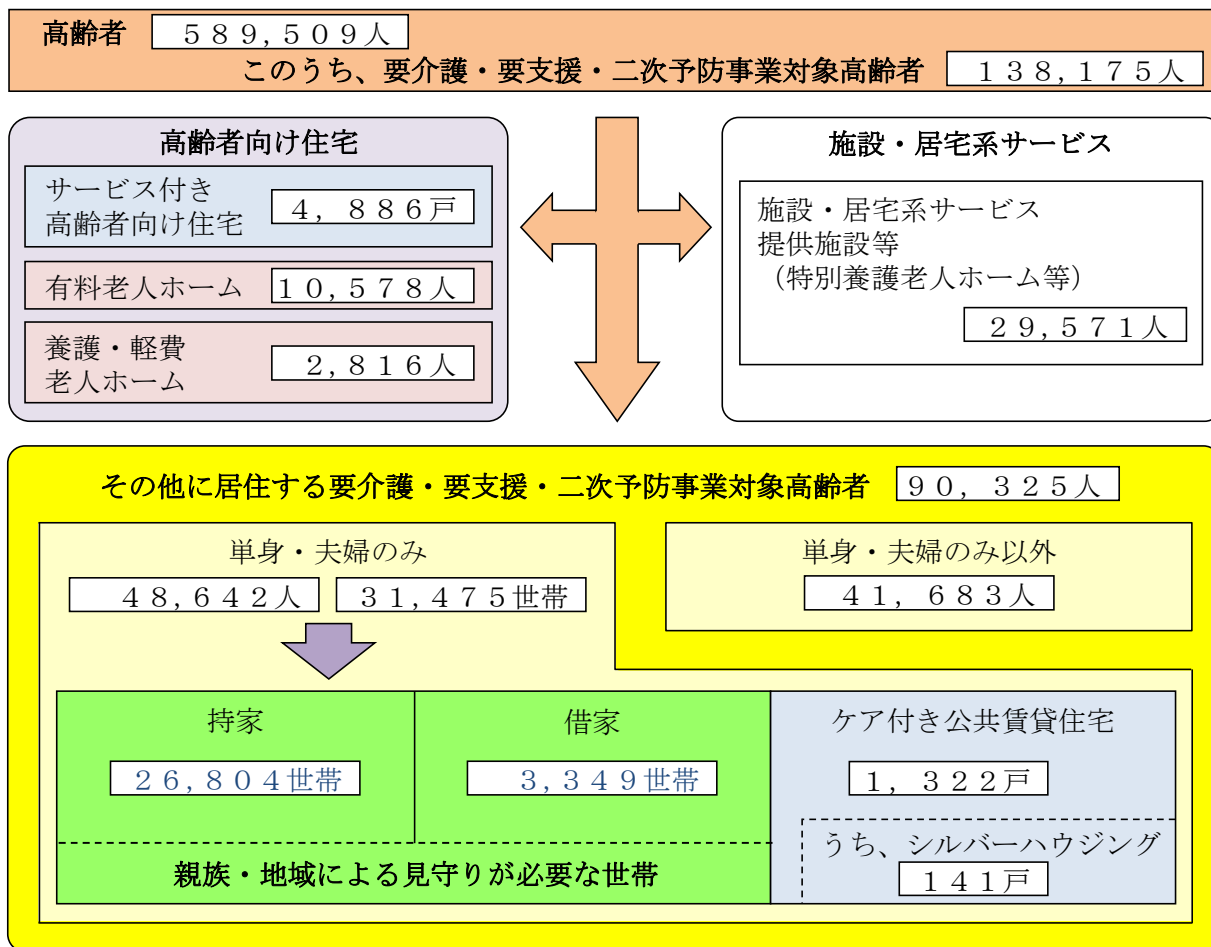
## ② 高齢者の住まいの目標（令和5年度末）

令和5年度末の本県の65歳以上の高齢者は、589,509人、このうち、要介護・要支援・二次予防事業対象高齢者が、138,175人と見込まれています。

サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅入居者や、施設・居宅系サービスを利用していない高齢者は、90,325人と見込まれています。

ケア付き公共賃貸住宅に居住する1,322戸については、併設施設により見守り等が行われますが、その他の借家に居住する3,349世帯と、持家に居住する単身または夫婦のみの26,804世帯は、親族や地域での見守りが必要な世帯になると見込まれています。

### 高齢者の住まいの目標（令和5年度末）



※資料（高齢者数）：群馬県の将来推計人口（群馬県統計課）

・「二次予防事業対象高齢者」とは、要介護状態等となるおそれのある高齢者、旧特定高齢者をいいます



## IV 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

- 1 高齢者のニーズに応じた住まいやサービスの確保に向けた取組
- 2 住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境の確保に向けた取組
- 3 高齢者が安心して住まいを選択できる体制の確保に向けた取組

## IV 高齢者の居住の安定確保に向けた取組み

### 1 高齢者のニーズに応じた住まいやサービスの確保に向けた取組み

#### (1) サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給と質の確保

##### ① サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給

(目標量 令和2年度4,796戸 → 令和5年度4,886戸)

ア 地域偏在の解消とあわせた適正な供給を推進します。

イ 共同住宅等の空き家を活用した供給手法を検討します。

##### ② サービス付き高齢者向け住宅の質の確保

ア 適正な運営及び管理のため立入検査等を実施、市町村と連携した適切な指導監督を行うとともに、群馬県独自の基準を定め、登録基準を強化しています。また、施設運営事業者に対する研修等の実施に取り組みます。

☆ 群馬県有料老人ホーム等設置運営指導指針（P35～）

#### サービスの基準強化

（主な基準）

- ・ 要介護者の数2.5人ごとに常時1人以上を目安として、直接処遇職員（特定施設入居者生活介護の指定を受けている有料老人ホーム等にあつては、常時1人以上の職員）を配置するとともに、入居者の実態に即し、夜間の介護及び緊急時に対応できる数の職員を配置する。（指導指針 7（1）二）

イ 住宅の規模や構造等に関して群馬県独自の基準を定め、登録基準を強化しています。

☆ 群馬県サービス付き高齢者向け住宅の規模及び構造設備に係る設計指針（P55～）

#### 施設基準の強化

（主な基準）

##### 【規模】

- ・ 居住部分の面積は、世帯人員2人以上とするものにあつては、世帯人員に13㎡を乗じた面積とする。（設計指針 第7条第1項）

##### 【構造及び設備】

- ・ 各居住部分の界壁は、遮音界壁とする。（設計指針 第7条第4項）
- ・ 各居住部分には、少なくとも一箇所について給湯設備を設ける。（設計指針 第10条第4項）
- ・ 緊急通報装置を、特定寝室（※）、便所及び浴室に設ける。（※）特定寝室：高齢者の利用を想定する一の主たる寝室（設計指針 第10条第7項）
- ・ 日常生活空間の存する各階に一箇所以上の汚物処理室を設置する。（設計指針 第19条）
- ・ 利用者の数に応じた洗濯機及び乾燥機を設置することができる広さの洗濯室を設置する。（設計指針 第20条）

##### 【加齢対応構造等】

- ・ 共用廊下の有効幅員を1,400mm以上とする。（両側住戸の場合は1,800mm以上とする。）（設計指針 第17条）

## (2) 老人ホーム\*等の整備促進

居住の場としての高齢者向け住宅や在宅での生活が困難な緊急性の高い要介護高齢者に対する介護保険施設（特別養護老人ホーム等）の確保など、多様な福祉・介護サービス基盤の整備を計画的に推進します。

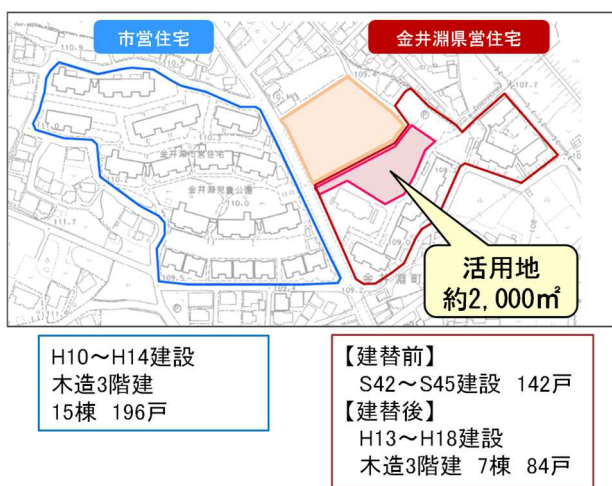
特に、特別養護老人ホームについては、中重度者の受け入れ施設として特化しながら、各地域の実態を十分に踏まえた上で、住み慣れた地域で生活を継続でき、施設所在地の住民の入居が原則となる地域密着型特別養護老人ホームの整備を行います。

※ 老人ホーム…本計画では、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設及び介護医療院をいう。

## (3) 公営住宅による高齢者の住宅セーフティネットの形成

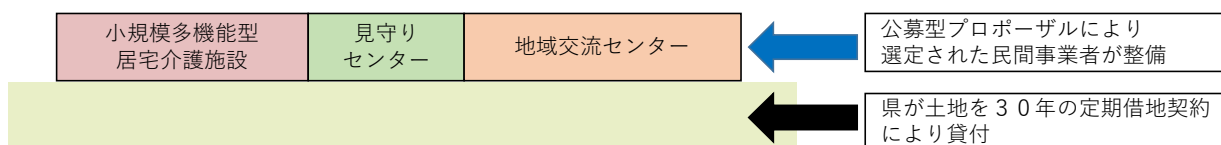
### ① 公営住宅の既存ストックや県営住宅用地の活用

- ・ 高齢者世帯向け公営住宅の供給を促進します。
- ・ ストックと公営住宅としてのニーズを勘案した上で、社会福祉法人等による認知症対応型グループホーム等としての利用を推進します。
- ・ 公営住宅団地内へ的高齢者居宅生活支援施設の合築や併設について、民間事業者との連携に取組みます。



金井淵県営住宅

建て替えにより創出した事業地約2,000㎡を活用して、民間事業者により生活支援施設を建設しました。



NPO法人により事業実施・・・平成26年10月建設工事着手、平成27年5月運営開始

### ② 高齢者の優先入居を推進します。

### ③ 高齢者が安全に、安心して暮らせる住まいの確保のため、公営住宅のバリアフリー化を推進します。

#### (4) 高齢者向けの優良賃貸住宅及び高齢者居宅生活支援施設の供給の促進

##### ① 高齢者向けの優良賃貸住宅の供給

- ・ 市町村と連携して、地域の状況に応じた高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給を促進します。
- ・ 民間事業者と連携したサービス付き高齢者向け住宅の供給を検討します。

##### ② 高齢者居宅生活支援施設の併設された公社賃貸住宅等の供給

- ・ 高齢者居宅生活支援施設の併設された公社賃貸住宅の供給を促進します。

#### (5) 在宅における介護サービス等の充実

① 引き続き、小規模多機能型居宅介護の市町村の整備を支援するとともに、導入の進んでいない市町村の担当者や介護支援専門員（ケアマネジャー）に対しサービス内容の周知を行うことで整備を促進します。また、新規に参入を希望する事業者に対しセミナーを実施するなど、支援を行っていきます。

② 医療・介護が複合したサービスである「定期巡回・随時対応型訪問介護看護」、「看護小規模多機能型居宅介護」について、先進事例を紹介するなど、市町村に対しその整備を支援するとともに、県民や事業者に対しサービス内容の周知を広く行っていきます。

③ 市町村での地域支援事業「家族介護支援事業（任意事業）」の実施による高齢者を介護する家族の負担軽減を図る取組を支援します。

④ レスパイトケアを推奨し、高齢者を介護する家族への支援を促進します。

⑤ ダブルケア等に関する相談窓口の充実を支援します。

- |  |
|--|
| <p>※ 小規模多機能型居宅介護…利用者登録をした事業所において、「通い(日中ケア)」を中心に、利用者の状態や希望、家族の事情などに応じて、「訪問(訪問ケア)」や「泊まり(夜間ケア)」を組み合わせた多機能なサービスを提供すること。</p> <p>※ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護…1日複数回の定期的な訪問と、24時間対応の電話相談・緊急時の訪問が訪問介護と訪問看護で利用することができるサービス。</p> <p>※ 看護小規模多機能型居宅介護…小規模多機能型居宅介護に訪問看護が組み合わされたサービスで、平成26年度までの「複合型サービス」から改称された。</p> <p>※ レスパイトケア…高齢者を在宅で介護している家族が休息するため、ショートステイやデイサービス等を利用し、一時的に介護から離れ心身のリフレッシュを図ってもらうこと。</p> |
|--|

## 2 住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境の確保に向けた取組

### (1) 高齢期に適した既存住宅改修の促進

- ① 適切なバリアフリー改修を計画するための人材を育成します。
- ② 群馬県住宅供給公社による住宅のバリアフリー改修工事の実施
- ③ リバースモーゲージ制度※の周知等を図り、住宅のバリアフリー化工事を促進します。
- ④ バリアフリー化工事に対する資金の支援制度の周知や断熱改修工事の必要性を周知し、住宅のバリアフリー・省エネ改修を促進します。

※ リバースモーゲージ制度…住宅に住みながら、その住宅を担保にして老後の生活資金等の融資を受け、死亡した時点でその住宅を売却して融資の返済に充てる制度。月々の返済がなく、死亡した時点で担保を処分して一括返済することが特徴。

### (2) 高齢者の安否確認を行う体制の構築

高齢化や核家族化が進み、人間関係の希薄化や相互扶助機能の弱体化により、近隣との関わりも少なく家族とも疎遠である単身高齢者等が増加しています。孤独死や孤立死を防止するため、見守り等の対策を推進します。

- ① 公営住宅における見守り体制の整備を推進します。
  - ・ 県営住宅に入居している75歳以上の高齢単身世帯等に対する保健師による個別訪問業務及び相談業務に引き続き取り組みます。
- ② IoTを活用した効率的に見守る住宅等の普及に向けて検討します。

### (3) 地域包括ケアシステムの拠点整備

- ① 公営住宅の空き家等を活用した見守り拠点の整備の手法を地域住民、自治会、社会福祉協議会、地域包括支援センター※など地域で活動する多様な団体との連携により検討します。
- ② 公営住宅団地の集会所を活用し、高齢者等のふれあい拠点の仕組みづくりを推進します。
  - ・ 県営住宅の集会室を拠点として住民同士の交流を図り、高齢者等を見守り支え合うネットワークを構築することを目的に、交流事業の充実、安否確認訪問活動、生活相談に引き続き取り組みます。
- ③ 高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や、多様な世代が交流し安心して健康に暮らすための環境の整備を目的とした、スマートウェルネス住宅※等推進事業による住まいづくりまちづくりの取組を支援します。

※ 地域包括支援センター…地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定に必要な援助を行うため、介護予防ケアマネジメント、総合相談・支援、権利擁護、包括的・継続的ケアマネジメント支援業務を地域において一体的に実施する役割を担う中核として市町村が設置する機関。

※ スマートウェルネス住宅…高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、周辺に介護・医療・予防・生活支援のサービスを提供する施設、見守り体制が整備され、安心して健康に暮らすことができる住宅のこと。

### 3 高齢者が安心して住まいを選択できる体制の確保に向けた取組

#### (1) 民間賃貸住宅へ的高齢者の入居の円滑化

- ① 高齢者、宅地建物取引業者、高齢者のための相談・情報提供等を行う者などへの情報提供を推進します。
- ② 群馬県居住支援協議会で運営する「群馬あんしん賃貸ネット」への住宅及び支援事業の登録促進を図り、高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供を行い、高齢者が円滑に賃貸住宅に入居するための必要な支援を実施します。
- ③ 新たな住宅セーフティネット制度※を活用し、民間賃貸住宅を活用した高齢者の入居を拒まない住宅の登録を推進します。
- ④ 居住支援法人※による高齢者の入居の円滑化に係る情報提供、入居相談等の取組を支援します。
- ⑤ 保証人不要の民間賃貸住宅の普及を図るため、不動産団体等への保証会社利用促進の依頼を行います。

#### (2) 高齢者の住まいに関する相談体制とサポート

- ① ぐんま住まいの相談センター※による住宅・施設を含めた情報提供、相談体制の充実を図ります。
  - ア 住宅に困窮する高齢者に対し、公営住宅の情報提供を行います。
  - イ 群馬県ゆとりある住生活推進協議会の「群馬県安心リフォーム事業者登録制度※」により、高齢者が安心して住宅リフォーム事業者を選択できるよう情報提供します。
  - ウ 情報のデジタル化に対して、情報を得ることが難しい高齢者をはじめ、適切な高齢者の住まいに関する情報提供を行います。
- ② 群馬県地域包括・在宅介護支援センター協議会が取り組む研修に対する支援を行うことにより、地域包括支援センター及び在宅介護支援センターの相談機能強化を図ります。
- ③ 福祉・住宅部局が連携し、住まいに関する相談を福祉関係の相談と合わせてワンストップで受けられることができる総合相談窓口等の体制づくりを検討します。

- ※ 新たな住宅セーフティネット制度…「住宅確保用配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が平成29年4月26日に改正（平成29年10月25日施行）されたこと に伴い創設された、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録を含む制度。
- ※ 居住支援法人…住宅セーフティネット法に基づき、居住支援をする法人として、都道府県が指定する もの。家賃債務保証や住宅相談、見守りなど要配慮者への生活支援等を行う。
- ※ ぐんま住まいの相談センター…平成14年11月30日に群馬県住宅供給公社内に開設された機関。住まいに関する相談窓口をはじめ、住まいづくりの総合的な相談のほか、より良い住まいづくりに役立つ情報提供を行う。
- ※ 群馬県安心リフォーム事業者登録制度…住宅リフォームに関する一定の要件を満たす事業者を登録し、広く県民に情報を提供することにより、安心して事業者を選択できる環境を整備することを目的とした制度。
- ※ 在宅介護支援センター…自宅で生活している要介護高齢者やその家族に対し、介護に関する相談に応じたり、行政との連絡調整等を行う機関。

### (3) 高齢者の円滑な住み替えへの支援

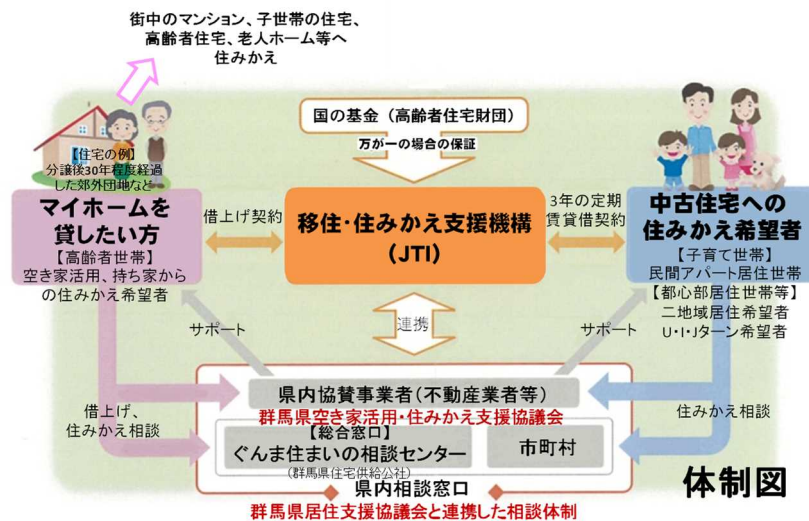
移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」を活用した群馬県空き家活用・住みかえ支援事業など、各種支援制度の情報提供を行い、高齢者の円滑な住み替えを支援します。

#### 群馬県空き家活用・住みかえ支援事業の概要

- 1 県内で約15万8千戸の空き家が発生しており、人口減少社会を迎え、今後も空き家が増加すると見込まれ、防災・防犯・景観、地域のコミュニティの維持、などの観点から対策が必要となっています。

(空き家数：平成30住宅・土地統計調査)

- 2 群馬県空き家活用・住みかえ支援事業は、国の施策の実施・運営を行う「移住・住みかえ支援機構（JTI）」による制度で、高齢者世帯の持ち家を機構が借上げ、安定した家賃収入を保証、子育て世帯等に転貸する制度です。



- 3 制度利用者のメリットとして、①JTIがマイホームを最長で終身まで借り上げるため、安定した家賃収入が保証されること、②入居者との契約期間が3年単位のため、マイホームに戻ることも可能、等となっています。





## 群馬県有料老人ホーム等設置運営指導指針

制定	平成22年 7月26日 介高第30031-1号
一部改正	平成24年 3月28日 介高第30031-2号
一部改正	平成25年 6月 4日 介高第30031-2号
一部改正	平成27年 7月 1日 介高第30031-3号
一部改正	平成28年 1月 1日 介高第30031-6号
一部改正	平成30年 9月12日 介高第30031-8号
一部改正 (最終改正)	令和 2年10月 1日 介高第30031-1号

### 目次

- 1 用語の定義
- 2 基本的事項
- 3 設置者
- 4 立地条件
- 5 規模及び構造設備
- 6 既存建築物等の活用の場合等の特例
- 7 職員の配置、研修及び衛生管理
- 8 有料老人ホーム事業の運営
- 9 サービス等
- 10 事業収支計画
- 11 利用料等
- 12 契約内容等
- 13 情報開示

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム（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）第5条第1項の登録を受けているものを含む。）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅の設置・運営に関する指導指針については以下のとおり定める。

#### 1 用語の定義

この指導指針において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 有料老人ホーム 老人福祉法第29条第1項に規定する施設
- 二 有料老人ホーム事業 老人を入居させ、次のイからニまでのいずれかをする事業
  - イ 入浴、排せつ又は食事の介護
  - ロ 食事の提供
  - ハ 洗濯、掃除等の家事の供与
  - ニ 健康管理の供与
- 三 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム
- 四 サービス付き高齢者向け住宅事業 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づき、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業として登録を受けている事業
- 五 有料老人ホーム等 有料老人ホーム及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅
- 六 有料老人ホーム等事業 第2号又は第4号の事業
- 七 設置者有料老人ホーム等の設置者（複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営する場合の各事業者及び委託を受けた事業者を含む。）
- 八 管理者職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者（有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称に関わらない。）
- 九 特定施設入居者生活介護等 次に掲げるサービス
  - イ 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護
  - ロ 介護保険法第8条第20項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護
  - ハ 介護保険法第8条の2第11項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護
- 十 介護サービスを提供する有料老人ホーム 次に掲げる有料老人ホーム
  - イ 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム
  - ロ 設置者が、介護サービス（介護保険法第40条に規定する介護給付又は同法第52条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス）を提供する有料老人ホーム

## 2 基本的事項

有料老人ホーム等の事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) 有料老人ホーム等経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められること。
- (2) 老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス

内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保することが求められること。

- (3) この指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力することが期待されること。
- (4) 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあつては、本指針に規定することのほか、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成11年厚生省令第37号）、「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成18年厚生労働省令第34号）又は「指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」（平成18年厚生労働省令第35号）のうち当該施設に該当する基準を遵守すること。
- (5) 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号）の五の4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げてはならないこと。
- (6) 都市計画法（昭和43年法律第100号）による開発許可又は建築許可申請が必要な場合にあつては当該申請を行う前、開発許可対象外の場合にあつては建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築確認の申請を行う前から、地元市町村及び県と十分な事前協議を行うこと。
- (7) 建築確認後速やかに、有料老人ホーム等の設置又は登録を行う前に、知事に、老人福祉法第29条第1項の規定に基づく届出（サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けようとするときは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づく登録）を行うこと。
- (8) 知事への届出後（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、登録後）に入居募集を行うこと。
- (9) この指針に基づく指導を受けている場合は、この指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。
- (10) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものにあつては、3、5及び6の規定は適用せず、高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項に定める登録基準によること。

### 3 設置者

- (1) 設置者は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。
- (2) 公益法人にあつては、有料老人ホーム事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。
- (3) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体であること。
- (4) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。

- (5) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。
- (6) 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ること。さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識経験を有する者を参画させるなど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ること。

#### 4 立地条件

- (1) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関等との連携等を考慮して立地すること。特に、有料老人ホーム等は、入居者である高齢者が介護等のサービスを受けながら長期間にわたり生活する場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じたりするような地域に立地することは好ましくないこと。
- (2) 有料老人ホーム等の事業の用に供する土地及び建物については、有料老人ホーム等事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホーム等としての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。
- (3) 借地による土地に有料老人ホーム等を設置する場合又は借家において有料老人ホーム等事業を実施する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。

##### 一 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借）

- イ 有料老人ホーム等事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム等事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。
- ロ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。
- ハ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。
- ニ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。
- ホ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。
- ヘ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。
- ト 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。
- チ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

##### 二 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借）

- イ 有料老人ホーム等事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム等事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。
- ロ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。
- ハ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。

ニ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

ホ 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。

ヘ 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

ト 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。

(4) 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあつては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であつて当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。

(5) 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。

## 5 規模及び構造設備

(1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。

(2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

(3) 建物には、建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガス漏れ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。また、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。

(4) 建物の設計に当たっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を踏まえて、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すること。

(5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものであること。

(6) 次の居室を設けること。

### 一 居室

設置者が自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室で介護サービスが提供される場合又は有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。

### 二 一時介護室

設置者が自ら一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護サービスを提供することが可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよいこと。

(7) 次の設備について、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ること。

- 一 浴室
- 二 洗面設備
- 三 便所

(8) 設置者が提供するサービス内容に応じ、次の共同利用の設備を設けること。

- 一 食堂
- 二 医務室又は健康管理室
- 三 看護・介護職員室
- 四 機能訓練室（専用室を確保する場合に限らず、機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合を含む。）
- 五 談話室又は応接室
- 六 洗濯室
- 七 汚物処理室
- 八 健康・生きがい施設（スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他の施設）
- 九 前各号に掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備

(9) (6)から(8)までに定める設備の基準は、次によること。

- 一 居室及び一時介護室は次によること。
  - イ 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積（便所及び収納設備を含め、壁芯方法による。この号において同じ。）は13平方メートル以上とすること。  
サービス提供上必要と認められる場合は2人部屋とすることができるが、その場合の床面積は入居者一人当たり10.65平方メートル以上とすること。
  - ロ 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されたものとする。
  - ハ 一時介護室を設置する場合には、イによること。
- 二 医務室を設置する場合には、医療法施行規則（昭和23年厚生省令第50号）第16条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとすること。
- 三 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たものとすること。
- 四 食堂の床面積は、入居者1人当たり2平方メートル以上を確保すること。
- 五 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。
- 六 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、次のイ又はロによること。
  - イ すべての居室が個室で、1室当たりの床面積が18平方メートル（面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯方法による。）以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合、廊下の幅は1.4メートル以上（中廊下の幅は1.8メートル以上）とし、壁から測定した幅とすること。

ロ 上記以外の場合、廊下の幅は1.8メートル以上（中廊下の幅は2.7メートル以上）とし、壁から測定した幅とすること。

## 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。

### 一 次に掲げる基準を満たすもの

イ すべての居室が個室であること。

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、その内容を適切に入居者又は入居希望者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

① 代替の措置（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廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど）を講ずること等により、5(9)の基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。

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、入居者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

(2) 知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたものについては、5(2)の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。

一 スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。

二 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。

三 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること。

(3) (2)の規定にかかわらず、消防法等によりスプリンクラー設備の設置が義務付けられていない主として要介護状態にある者を入居させる施設に該当しない有料老人ホーム等においても、入居者の安全に配慮し、極力設置するよう努めること。

(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)及び(6)から(9)まで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、ガス漏れ等の防止や事故、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。

## 7 職員の配置、研修及び衛生管理

### (1) 職員の配置

一 職員の配置については、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。

イ 管理者

ロ 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、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）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員）

ハ 栄養士

ニ 調理員

二 要介護者の数25人ごとに常時1人以上を目安として直接処遇職員（特定施設入居者生活介護の指定を受けている有料老人ホーム等にあつては、常時1人以上の職員）を配置するとともに、入居者の実態に即し、夜間の介護及び緊急時に対応できる数の職員を配置すること。

三 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 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。

ロ 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。

ハ 1人以上の介護福祉士、訪問介護員等養成研修1級又は2級課程を修了した者を配置すること。

ニ 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。

ホ 管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識経験を有する者を配置すること。

### (2) 職員の研修

職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。

### (3) 職員の衛生管理



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、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。

二 感染症又は食中毒の発生又はまん延を防止する観点から、職員の兼業の把握に努めること。

また、感染症発生時に積極的疫学調査への円滑な協力が可能となるよう、次の事項を職員へ指導するよう努めること。

イ 職員は、自身の行動歴を日頃から記録すること。

ロ 職員が感染した場合には、施設長へ上記イの行動歴を報告すること。

## 8 有料老人ホーム等事業の運営

### (1) 管理規程の制定

入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程を設けること。なお、上記内容を含み、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。

### (2) 名簿の整備

緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備しておくこと。

### (3) 帳簿の整備

老人福祉法第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、2年間保存すること。

イ 有料老人ホーム等の修繕及び改修の実施状況

ロ 老人福祉法第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 入居者に供与した次のサービス（以下「提供サービス」という。）の内容

- ① 入浴、排せつ又は食事の介護
- ② 食事の提供
- ③ 洗濯、掃除等の家事の供与
- ④ 健康管理の供与
- ⑤ 安否確認又は状況把握サービス
- ⑥ 生活相談サービス

ニ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、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

ホ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容

ヘ 提供サービス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

ト 提供サービス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

チ 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項

### (4) 個人情報の取り扱い

(2)の名簿及び(3)の帳簿における個人情報に関する取扱いについては、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ドライン（平成16年12月24日厚生労働省）」を遵守すること。

(5) 緊急時の対応

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。

(6) 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。

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。

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 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。

ヘ 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。

ト 協力医療機関及び入居者が診療を受けている全ての医療機関が、有料老人ホーム等内における感染症の発生状況を速やかに把握できるよう、次の事項について情報共有が図れるようにすること。

① 有料老人ホーム等入居者全体の発熱状況等健康状態。

② 入居者の状況について、保健所等へ相談した場合には、当該相談内容及び保健所から指示された内容。

(7) 介護サービス事業所との関係

イ 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供すること。

ロ 入居者の介護サービスの利用にあつては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。

ハ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。

(8) 運営懇談会の設置等

有料老人ホーム等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への説明を行っている場合にあつては、この限りでない。

イ 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。

ロ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。

ハ 有料老人ホーム等事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。

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 入居者の状況

② サービス提供の状況

③ 管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容

## 9 サービス等

(1) 設置者は、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つては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービスを提供すること。

### 一 食事サービス

イ 高齢者に適した食事を提供すること。

ロ 献立表を作成すること。

ハ 食堂において食事をすることが困難であるなど、入居者の希望に応じて、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。

### 二 生活相談・助言等

イ 入居時には、心身の健康状況等について調査を行うこと。

ロ 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を行うこと。

### 三 健康管理と治療への協力

イ 入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとること。

ロ 入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、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おくこと。

ハ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をを行うこと。

ニ 医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を行うこと。

### 四 衛生管理等

イ 入居者の使用する食器その他の設備又は飲用に供する水について、衛生的な管理に努め、又は衛生上必要な措置を講ずるとともに、医薬品及び医療機器の管理を適正に行うこと。

ロ 有料老人ホーム等において感染症又は食中毒が発生し、又はまん延しないように、次に掲げる措置を講じること。

- ① 感染症及び食中毒の予防及びまん延防止のための対策を検討する委員会をおおむね三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。
- ② 感染症及び食中毒の予防及びまん延の防止のための指針を整備すること。
- ③ 職員に対し、感染症及び食中毒の予防及びまん延の防止のための研修を定期的実施すること。
- ④ 有料老人ホーム等ごとに感染症及び食中毒の予防及びまん延防止のための責任者を選出し、当該責任者を中心に②の指針に則った取組を徹底するとともに、年1回以上施設内の感染対策の状況について確認し、その結果を県に報告をすること。
- ⑤ 前記①から④に掲げるもののほか、「厚生労働大臣が定める感染症又は食中毒の発生が疑われる際の対処等に関する手順」（平成18年3月31日号外厚生労働省告示第268号）に準じた対応を行うこと。

## 五 介護サービス

イ 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、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（一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。）において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせてはならないこと。なお、この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。

ロ 契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において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ること。

ハ 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

## 六 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。

## 七 機能訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。

## 八 レクリエーション

入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。

## 九 身元引受人への連絡等

イ 入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、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。

ロ 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すること。

#### 十 金銭等管理

イ 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、入居者本人が特に設置者に依頼した場合、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、設置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。

ロ 設置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、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。

#### 十一 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、入居者とその家族と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するよう努めること。

(2) 設置者は、(1)各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底すること。

(3) 有料老人ホーム等の職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあつては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。

(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。以下「高齢者虐待防止法」という。）に基づき、次の事項を実施すること。

イ 高齢者虐待防止法第5条の規定に基づき、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。

ロ 高齢者虐待防止法第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の措置を講ずること。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。

一 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を三月に一回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。

二 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。

三 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施すること。

## 1 0 事業収支計画

### (1) 市場調査等の実施

構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。

### (2) 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 調査関係費
- 二 土地関係費
- 三 建築関係費
- 四 募集関係費
- 五 開業準備関係費
- 六 公共負担金
- 七 租税公課
- 八 期中金利
- 九 予備費

### (3) 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 長期安定的な経営が可能な計画であること。
- 二 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと。
- 三 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。
- 四 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。
- 五 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。
- 六 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。
- 七 前払金（入居時に老人福祉法第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 常に適正な資金残高があること。

### (4) 経理・会計の独立

有料老人ホーム等以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホーム等についての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。

## 1 1 利用料等

- (1) 有料老人ホーム等は、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。

- 一 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。） 当該有料老人ホーム等の整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。
  - 二 敷金 敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に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。
  - 三 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。）
    - イ 入居者に対するサービスに必要な費用の額（食費、介護費用その他の運営費等）を基礎とする適切な額とすること。
    - ロ 多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。
    - ハ 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には、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適切な額とすること。
    - ニ 介護付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できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知）の規定によるものに限られていることに留意すること。
- (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、入居者に対して十分に説明すること。
  - 二 老人福祉法第29条第7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、平成30年4月1日から3年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 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。
- ① 期間の定めがある契約の場合  
(1か月分の家賃又はサービス費用) × (契約期間(月数))
  - ② 終身にわたる契約の場合

(1か月分の家賃又はサービス費用) × (想定居住期間(月数)) + (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)

- 四 サービス費用の前払金の額の算出については、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する。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不相当であること。
- 五 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すること。
- 六 老人福祉法第29条第8項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあつては、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すること。
- 七 入居契約において、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、老人福祉法施行規則(昭和38年厚生省令第28号)第21条第1項第1号に規定する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って、入居者の利益を不当に害してはならないこと。
- 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。

## 1.2 契約内容等

### (1) 契約締結に関する手続等

- 一 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明すること。特定施設入居者生活介護等の指定を受けた設置者にあつては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明すること。
- 二 前払金の内金は、前払金の20パーセント以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。
- 三 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

### (2) 契約内容

- 一 入居契約書において、有料老人ホームの類型、利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払時期等が明示されていること。
- 二 介護サービスを提供する場合にあつては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。
- 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、その根拠を入居者に明確にすること。



四 入居契約書に定める設置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、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めておくこと。

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又は管理規程上明らかにしておくこと。

六 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあっては、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホーム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も考慮すること。

イ 医師の意見を聴くこと。

ロ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。

ハ 一定の観察期間を設けること。

七 賃貸借契約方式による場合は、賃貸借契約とサービス提供契約は別個に締結すること。ただし、状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に係る内容は、この限りではない。

### (3) 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。

### (4) 重要事項の説明等

老人福祉法第29条第5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、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 入居希望者が、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
  - 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 有料老人ホーム等の設置者又は当該設置者に関する事業者が、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、この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、入居希望者に対して十分に説明すること。
- (5) 体験入居
- 既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図ること。
- (6) 入居者募集等
- 一 入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告等において、有料老人ホーム等の類型及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示すること。
  - 二 誇大広告等により、入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えたりするようなことがないように、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」(平成16年公正取引委員会告示第3号。以下「不当表示告示」という。)を遵守すること。特に、介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否等については、入居者に誤解を与えるような表示をしないこと。
- (7) 苦情解決の方法
- 入居者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入居者に周知すること。
- (8) 事故発生の防止の対応
- 有料老人ホーム等における事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じること。
- 一 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の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。
  - 二 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、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。
  - 三 事故発生の防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行うこと。
- (9) 事故発生時の対応
- 有料老人ホーム等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 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに県及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。
  - 二 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。

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。

### 1.3 情報開示

#### (1) 有料老人ホーム等の運営に関する情報

設置者は、老人福祉法第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、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) 前払金を受領する有料老人ホーム等に関する情報

前払金を受領する有料老人ホーム等にあつては、次の事項に留意すること。

一 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。

二 有料老人ホーム等の経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

#### (3) 有料老人ホーム情報の報告

設置者は、老人福祉法第29条第9項の規定に基づき、有料老人ホーム情報を都道府県知事に対して報告すること。

#### (4) 有料老人ホーム種類の表示

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない有料老人ホームの設置者は、有料老人ホームの種類を、別表「有料老人ホームの種類」のとおり分類し、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名と併せて表示することとし、同別表中の表示事項についても類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。

#### (5) 介護の職員体制に関する情報

有料老人ホームの種類を表示を行う場合、介護に関わる職員体制について「1.5 : 1以上」、「2 : 1以上」又は「2.5 : 1以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあつては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明すること。

附 則（平成22年7月26日介高第30031-1号）

この指針は、平成22年7月26日から施行する。

附 則（平成24年3月28日介高第30031-2号一部改正）

この指針は、平成24年4月1日から施行する。

附 則（平成25年6月4日介高第30031-2号一部改正）

この指針は、平成25年6月4日から施行し、指針「5 職員配置等（1）ウ（ウ）」の改正については平成25年4月1日から適用する。

附 則（平成27年7月1日介高第30031-3号一部改正）

この指針は、平成27年7月1日から施行する。

附 則（平成28年1月1日介高第30031-6号一部改正）

この指針は、平成28年1月1日から施行する。

附 則（平成30年9月12日介高第30031-8号一部改正）

- 1 この指針は、平成30年9月12日から施行する。
- 2 この指針の改正（別紙の改正に限る。）は、平成30年7月1日から適用する。

附 則（令和2年10月1日介高第30031-1号一部改正）

この指針は、令和2年10月1日から施行する。

## 群馬県サービス付き高齢者向け住宅の規模及び構造設備に係る設計指針

### 第1章 総則

#### (基本的事項)

第1条 サービス付き高齢者向け住宅（以下「住宅」という。）の設備は、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）、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）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115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「規則」という。）等に規定する基準に適合する他、この指針に示す事項について配慮した設計とすること。

#### (健全な地域社会の形成等)

第2条 住宅は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備すること。

#### (良好な居住環境の確保)

第3条 住宅は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備すること。

### 第2章 敷地の基準

#### (位置の選定)

第4条 住宅の敷地(以下「敷地」という。)の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、日用品の購買、医療機関等の利用その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定すること。

#### (敷地の安全等)

第5条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じること。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けること。

### 第3章 住棟及び居住部分の基準

#### (住棟の基準)

第6条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とすること。

(住宅の規模、構造、設備等)

第7条 各居住部分の面積（共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く。）は、規則第8条によるほか、夫婦世帯など世帯人員2人以上の世帯の居住を目的とする居住部分にあつては、世帯人員に13㎡を乗じた面積とすること。

- 2 前項及び規則第8条に規定するの面積の算定は、パイプシャフト及びこれに類する部分の面積は除外して算定すること。
- 3 住宅には、防火、避難、防犯、断熱及び遮音のための適切な措置を講じること。
- 4 各居住部分の界壁は、建築基準法第30条に規定する遮音界壁とすること。

(床及び壁の仕上げ)

第8条 住宅内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものでなければならない。

(建具等)

第9条 建具は、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものとする。また、建具のとして、引き手及び錠は、使いやすい形状のものであり、適切な位置に取り付けられていること。

(設備)

第10条 日常生活空間内の便所の便器は、腰掛け式とする。

- 2 浴槽の縁の高さ等は、高齢者の入浴に支障がない等安全性に配慮したものとする。
- 3 住宅内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備は、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用する等安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものとする。
- 4 各居住部分には、少なくとも一箇所について給湯設備を設けること。
- 5 住宅内の照明設備は、安全上必要な箇所に設置されているとともに、十分な照度を確保できるものとする。
- 6 ガス漏れ検知器等(ガスを使用する場合に限る。)及び火災警報器を、高齢者が主に使用する台所に設けること。
- 7 緊急通報装置を、特定寝室、便所及び浴室（共用の便所、共用の浴室共）に設けること。

(温熱環境)

第11条 各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮したものであるとともに、居室、便所、脱衣室、浴室等の間における寒暖差による事故等を未然に防ぐことができるように暖冷房設備等を用いることができる構造とすること。

(収納設備)

第12条 日常使用する収納設備は、適切な量が確保されるとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けること。

- 2 各居住部分には収納設備が設けられているか又は、収納家具を設置するスペースを設けること。

(その他)

第13条 玄関は、できる限りベンチ等を設置できる空間が確保されているとともに、上がりかまちに必要な応じて式台を設けること。

#### 第4章 一戸建ての住宅の屋外部分の基準

(一戸建ての住宅の屋外部分)

第14条 アプローチ等は、次に掲げる基準に適合すること。

- 一 住宅へのアプローチ通路等が、歩行及び車いす利用に配慮した形状、寸法等のものであること。
- 二 屋外階段の勾配、形状等が、昇降の安全上支障のないものであること。
- 三 屋外の照明設備が、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものであること。

#### 第5章 一戸建ての住宅以外の住宅の共用部分及び屋外部分の基準

(共用の居間、食堂、台所の規模及び設備)

第15条 規則第8条により、各居住部分の床面積を25㎡未満とする場合の、居間、食堂、台所は次に掲げる基準に適合すること。

- 1 共用の居間、食堂の面積は入居想定人数1人あたり内法で2㎡以上(居間及び食堂の合計)とすること。
- 2 共用の居間、食堂使用時に、容易に使用することが可能な場所に共用の水洗便所を設置すること。
- 3 共用の居間、食堂には洗面設備を入居者10人に1ヶ所程度設置すること。
- 4 共用の食堂には、入居想定人数分の座席が確保出来る設備を用意すること。
- 5 共用の台所は、次の基準に適合していること。
  - 一 身体の不自由な者の使用に適した設備であること。
  - 二 共用の居間、食堂に隣接していること。
  - 三 入居者の利便性に考慮した適切な規模であること。

(共用の収納設備又は浴室の規模及び設備)

第16条 規則第9条に規定する各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される共用の収納設備又は浴室の規模及び設備は、次の基準に適合すること。

- 1 共用の収納設備における対象入居者1人あたりの床面積及び対象居住部分における収納設備の面積の合計が対象入居者1人あたり1.6㎡以上であること。
- 2 共用の浴室は、次に掲げる基準に適合すること。
  - 一 身体の不自由な者の使用に適した設備であること。
  - 二 特定寝室のあるすべての階に1以上の浴室が設置されていること。
  - 三 障害者を介護して入浴させることができる浴室が設置されていること。
  - 四 前号の他、個浴が入居者10人に1ヶ所程度設置されていること。

(共用廊下)

第 17 条 共用廊下の有効幅員は、1,400mm 以上とすること。ただし、廊下の両側に居住部分のある中廊下の場合は、有効幅員は 1,800mm 以上とする。

(エレベーター)

第 18 条 エレベーターの乗り場ボタン及びかご内の操作盤は、車いす利用者に配慮したものとする。

(汚物処理室)

第 19 条 日常生活空間の存する各階に 1 ヶ所以上の汚物処理室を設置すること。

(洗濯室)

第 20 条 利用者の数に応じた洗濯機及び乾燥機を設置することができる広さの洗濯室を設置すること。

(アプローチ等)

第 21 条 主要な敷地内通路及び建物出入口は、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造とすること。

(床の仕上げ)

第 22 条 アプローチ、建物出入口、階段、傾斜路、共用廊下等の床の仕上げは、滑りやつまづきに対する安全性に配慮すること。

(照明設備)

第 23 条 屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保すること。

(附帯施設)

第 24 条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設けること。  
2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮すること。

(管理諸室)

第 25 条 提供サービスに応じた規模の事務（管理）室、宿直室、介護職員室、介護材料室、倉庫及び職員休憩室を設置すること。

## 第 6 章 共同施設等の基準

(共同施設)

第 26 条 共同施設とは、住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。



- 2 共同施設の位置及び規模は、敷地内の入居者数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に  
に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。

(公園、広場及び緑地)

第 27 条 公園、広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよ  
うに考慮すること。

(通路)

第 28 条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況を考慮  
して、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規  
模及び構造で合理的に配置すること。

- 2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路  
を設けること。

附則

この指針は平成 23 年 10 月 20 日から施行する。